

Verraten die
Wohnungsgenossenschaften
die genossenschaftliche Idee?

Ist die Mietpreisbremse
die richtige Antwort
auf Mietwucher?

Ein Essay

Olaf Karl August Haubold

IMPRESSUM

© 2019 1. Auflage

Herausgeber: Dipl.-Ing. Olaf Karl August Haubold

Layout und Umschlaggestaltung: C-Design Dr. Petra Schmidt, Stadtilm

Verraten die
Wohnungsgenossenschaften
die genossenschaftliche Idee?

Ist die Mietpreisbremse
die richtige Antwort
auf Mietwucher?

EIN PAAR VORWORTE

In meinen Essays möchte ich in unregelmäßigen Abständen meine Gedanken und Überlegungen zu aktuell politischen Themen und Entwicklungen rund um die Themen „Kooperationen und Genossenschaften“ niederschreiben. Ich möchte mich dabei weder an feste Gliederungen halten noch auf wissenschaftliche Recherche zurückgreifen, oder die geneigte Leserschaft mit Quellen- und Zitatnachweisen langweilen.

Das Essay „Kooperation statt Konfrontation“ war das erste in der Reihe.

Das heutige Essay „Verraten die Wohnungsgenossenschaften die genossenschaftliche Idee? Ist die Mietpreisbremse die richtige Antwort auf Mietwucher?“ ist ein weiteres Essay in der Folge.

Mein heutiges Essay behandelt die Schwerpunkte:

- | Einführung**
- | Kooperation**
- | Einige grundsätzliche Gedanken zu Wohnraum, Eigentum und Miete**
- | Beispiele für die Arbeit von Wohnungsgenossenschaften**
- | Verraten die Genossenschaften die genossenschaftliche Idee**
- | Ist die Mietpreisbremse die Antwort auf Mietwucher**
- | Was ist Wohnungswirtschaft, wann und wie begann es**
- | Die gemeinnützigen Baugesellschaften**
- | Die genossenschaftliche Wohnungswirtschaft als dritte Säule des gemeinschaftlichen vermieteten Wohnungsbaues**
- | Mein Resümee**

EINFÜHRUNG

Seit nunmehr 20 Jahren gründe ich Genossenschaften und überzeuge die Menschen davon, dass Kooperation der bessere Weg ist, um erfolgreich selbstbestimmt und selbstverwaltend ein Unternehmen zu führen und die Mitglieder des Genossenschaftsunternehmens aus dem Ergebnis des Geschäftsbetriebes zu fördern.

Manchmal haben die Gründer andere Ziele, da geht es mehr um die „Eigenförderung“ zu Lasten der Mitglieder. Hier ist dann in den Gründungsberatungen sehr viel Wert auf die innere Einstellung und die Herausarbeitung der Ziele, die man mit dem genossenschaftlichen Unternehmen erreichen will, zu legen.

Andererseits kommen Menschen auf mich zu mit Ihren Sorgen und Ängsten. Sie haben Angst um Ihre geschaffenen Werte in der Familie, vor den Haftungsrisiken in Ihren Unternehmen, vor hohen Steuern und Abgaben. Sehr oft ist die Genossenschaft – die Kooperation – da eine Lösung, in wenigen Fällen auch nicht. Mein Unternehmensmotto heißt deshalb:

„Für jedes Problem gibt es eine genossenschaftliche Lösung“

KOOPERATION

Schauen wir uns die wesentlichsten Inhalte der Kooperation noch einmal an. Das ist auch zur Bewertung der genossenschaftlichen Kooperation in der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft wichtig und natürlich auch zur Beantwortung der eingangs gestellten ersten Frage: „Verraten die Wohnungsgenossenschaften die genossenschaftliche Idee?“

Kooperation ist das zweckgerichtete Zusammenwirken von Handlungen zweier oder mehrerer Lebewesen, Personen oder Systeme, in Arbeitsteilung, um ein gemeinsames Ziel zu erreichen. (Wikipedia)

Kooperation ist nach meiner Wahrnehmung das Leben! Nach jedem Befruchtungsvorgang teilen sich Zellen und Leben entsteht. Pflanzen, Tiere und nicht zuletzt – der Mensch. Ist das Ergebnis erreicht, kooperieren die Zellen ein Leben lang, ohne Wettbewerb, ohne Prämierung der stärksten oder schönsten Zelle! Dabei bleibt es jedoch nicht. Jetzt geht die richtige Kooperation erst los!

Die Pflanzen – lassen wir sie mal in Ruhe und greifen nicht ein – bauen ein wunderbares Ökosystem auf, in dem jede Pflanze ihren Platz hat. Entsprechend ihrer speziellen Eigenschaften und Talente nimmt sie ihren Platz im Ökosystem ein und trägt zum Erfolg alle anderen bei. Dabei ist es vollkommen unerheblich, ob sie klein oder groß, gelb, rot oder grün ist. Wichtig ist, sie ist da, hat ihren Platz und erfüllt ihre Aufgabe. Keiner bewertet, ob gut oder schlecht, der Wille zählt. Dabei erfüllen die Pflanzen noch durch die Fotosynthese ihre Aufgaben in der Kooperation mit dem Planeten. Kohlendioxid wird aufgenom-

men, Zucker wird durch die Zellen in das Wurzelsystem transportiert, Sauerstoff wird abgegeben. Wasser wird von dem Kapillarsystem der Wurzeln aufgenommen und durch die Blätter wieder abgegeben, das bringt die Feuchtigkeit in die Wälder und senkt im Sommer die Temperatur bis zu 2 Grad durch die Verdunstung. Unsere Wälder leisten höhere Beiträge für unser Klima, als wir Menschen es je mit unseren ganzen sinnlosen Aktivitäten zur Klimasanierung ermöglichen können.

Bei den Tieren, in Gemeinschaft mit den Pflanzen ist es nicht anderes. Immer und auch hier berücksichtigt – wir greifen nicht ein! Was gibt uns das Recht, einzelne Tierrassen als unsere Nahrung zu züchten, sie unter unwürdigen Bedingungen zu halten und dann genauso unwürdig zu killen? Das ist aber eine andere Geschichte und hat nichts mit Kooperation zu tun. Die Hühner in den Legebatterien, die Schweine und die Kühe in den Aufzuchtfabriken haben keine Chance zu kooperieren.

In der freien Wildbahn klappt das jedoch gut. Hier wird gemeinsam gejagt, gibt es Arbeitsteilung bei der Brutpflege, in der Familienerziehung bis hin zur Trauerbewältigung, wenn man an die afrikanischen Elefanten denkt. Ja, das vergessliche Eichhörnchen kooperiert sogar mit den Eichen, indem es deren Früchte wegschleppt, einbuddelt, dann vergisst und so der Eiche die Möglichkeit schafft, die Art zu erhalten.

Und dann wir – der Mensch. Anfangs haben wir kooperiert, in der Dorfgemeinschaft. Haben gemeinsam gejagt, Pflanzen angebaut und verarbeitet, Kinder großgezogen, später gemeinsam Häuser gebaut, Land gewonnen und bestellt, Nutztiere gehalten und einen Dorfvorsteher gemeinschaftlich gewählt. Später dann auf den Thingplätzen den Gaugrafen. Dort hatte jeder eine Stimme, wenn er volljährig war, unabhängig von

Besitz und Einfluss. Jeder konnte sich zur Wahl stellen. Leider – das gab es wohl schon sehr lange im Patriarchat – nur die Männer.

Irgendwann war damit Schluss. Die Gaugrafen wählten einen König, der ging mit anderen Königen in Konfrontation, einer war zweiter Sieger und der Gewinner bestimmte die Gaugrafen – keine Wahl mehr...

Die Menschen erinnerten sich aber immer wieder daran, welche Möglichkeiten sie hatten, als sie noch kooperieren konnten. Insbesondere in Zeiten der Not. Beispiele gibt es viele, man erinnert sich an den Bauernaufstand unter Thomas Müntzer 1525, den Beginn der französischen Revolution mit dem Sturm auf die Bastille 1789 und an die Revolutionen in Europa 1848/49, insbesondere in Deutschland. Letztlich wurde im Juli 1849 der Versuch eines einheitlichen deutschen Nationalstaates von überwiegend preußischen und österreichischen Truppen mit militärischer Gewalt niedergeschlagen. Trotzdem waren die Grundlagen für eine Kooperation wieder geschaffen worden und die Idee von Freiheit und Selbstbestimmung nahm von den Menschen wieder Besitz. Preußen führte Deutschland aus der zum großen Teil fremdgesteuerten konfrontativen Kleinstaaterei in die kooperative Reichsgründung, die 1871 in Versailles nur ihren historischen – symbolischen Abschluss hatte.

EINIGE GRUNDSÄTZLICHE GEDANKEN ZU WOHNRAUM, EIGENTUM UND MIETE

Nur mit Kenntnis der geschichtlichen Entwicklung sind wir in der Lage, die richtigen Entscheidungen für die Zukunft zu treffen. Dass wir heute unsere Entscheidung oft auf der Grundlage von Informationen treffen, die uns oktroyiert worden sind und oktroyiert werden, ist schon Teil unseres gesellschaftlichen Problems.

Machen wir deshalb an dieser Stelle einen Schnitt im historischen Abriss zu Wohnen und Miete und betrachten, was inzwischen entstanden ist, um eines der dringendsten Bedürfnisse des Menschen, das Bedürfnis nach „Wohnen“ zu lösen.

Hier gibt es europäische Statistiken, wenn wir den Blick mal über ganz Europa schweifen lassen wollen, die sehr unterschiedliche Ergebnisse bringen. Nimmt man die Wohnungseigentumsquote, liegt Rumänien ganz vor. Aber man muss dazu auch den Wohnungstyp, die Wohnbesitzverhältnisse, die Wohnungsqualität und die historischen Zusammenhänge betrachten. Sonst geben die Statistiken ein falsches Bild wieder. Ein wesentliches Kriterium zur Bewertung der Qualität von Wohnraum ist die Frage, ob der Wohnraum ausreicht. Die Überbelegungsquote gibt den prozentualen Anteil der Bevölkerung an, der in überbelegtem Wohnraum lebt. Dieser Indikator, der auf der Grundlage der Zahl der Räume berechnet wird, die einem Haushalt zur Verfügung stehen, richtet sich nach der Größe des Haushalts, dem Alter der Haushaltsmitglieder und der familiären Situation.

Eurostat Statistic Explained schreibt dazu 2017: 2015 lebten 16,7 % der Bevölkerung der EU-28 (28 Staaten. Anm. Autor) in

überbelegten Wohnungen. Am höchsten war diese Quote unter den EU-Mitgliedstaaten in Rumänien (49,7 %) und Polen (43,4 %), während Quoten über 50 % für Serbien (53,4 %) und die ehemalige jugoslawische Republik Mazedonien (51,1 %) registriert wurden. Eine relativ hohe Überbelegungsquote weist auch die Türkei (45,9 %, Daten von 2013) auf. Hingegen verzeichneten Zypern (1,4 %), Belgien (1,6 %), die Niederlande (3,3 %), Irland (3,4 %) und Malta (3,5 %) die geringsten Überbelegungsquoten, sieben weitere EU-Mitgliedstaaten sowie Norwegen, die Schweiz (Daten von 2014) und Island gaben an, dass weniger als 10,0 % der jeweiligen Bevölkerung in überbelegten Wohnungen lebten.

Die Überbelegungsquote in der Gruppe der armutsgefährdeten Bevölkerung (mit einem verfügbaren Äquivalenzeinkommen von unter 60 % des nationalen medianen verfügbaren Äquivalenzeinkommens) lag 2015 in der EU-28 bei 29,5 % und damit etwa 12,8 Prozentpunkte über der Überbelegungsquote für die Bevölkerung insgesamt. Die höchsten Überbelegungsquoten bei der armutsgefährdeten Bevölkerung wiesen Ungarn (62,0 %), Rumänien (61,7 %), Polen (59,7 %) und die Slowakei (57,6 %) auf, auch die Türkei (72,9 %, Daten von 2013), die ehemalige jugoslawische Republik Mazedonien (68,1 %) und Serbien (63,6 %) meldeten hohe Überbelegungsquoten bei der armutsgefährdeten Bevölkerung. Am anderen Ende der Skala wurden die niedrigsten Überbelegungsquoten in Zypern (3,5 %), Irland (6,0 %), Belgien (6,5 %) und Malta (7,7 %) registriert; dies waren die einzigen EU-Mitgliedstaaten, in denen weniger als jeder Zehnte zur armutsgefährdeten Bevölkerung in überbelegten Wohnverhältnissen gerechnet wurde.

Um ein möglichst umfassendes Bild zu erhalten, fließen neben der Überbelegung in den Indikator für die Wohnungsqualität einige weitere Aspekte ein, wie das Fehlen von Bad oder Toilette, ein undichtes Dach oder ungenügende Helligkeit der Wohnung. Die Quote schwerer wohnungsbezogener Entbehrung ist definiert als der Anteil der Personen, der in einer überbelegten Wohnung lebt und auf den zugleich mindestens eines der zuvor genannten Kriterien für wohnungsbezogene Entbehrung zutrifft. In der gesamten EU-28 waren 2015 4,9 % der Bevölkerung von schwerer wohnungsbezogener Entbehrung betroffen. In vier EU-Mitgliedstaaten war 2015 mehr als jeder Zehnte von schwerer wohnungsbezogener Entbehrung betroffen. Dieser Anteil betrug in Bulgarien 11,4 %, stieg in Ungarn und Lettland auf jeweils 15,5 % und erreichte mit nahezu jedem Fünften in Rumänien (19,8 %) einen Höchstwert. Hingegen war 2015 1,0 % oder weniger der Bevölkerung in den Niederlanden, Belgien, Finnland und Zypern von schwerer wohnungsbezogener Entbehrung betroffen.

In den entwickelten Industriestaaten sieht es also besser aus, als im Rest von Europa? Ist das wirklich so und sind die Menschen dort glücklicher? Bei der ganzen Betrachtung, auch der von Wohnungseigentum, haben wir noch nicht untersucht, welche Belastungen auf den Wohnungen oder in dessen Grundbücher liegen und wie fördert der Staat oder die Staaten das Eigentum auf Wohnraum!

Kommen wir hier wieder auf Deutschland zurück. Die weitere Betrachtung in Europa würde den Rahmen sprengen und den Blick auf das Wesentliche nicht schärfen.

Augenblicklich, nach der Wahl zu einem neuen Bundestag und Bildung einer neuen Regierung, die im Wesentlichen die Alte ist,

beherrschen zum Wohnen immer noch zwei Themenkreise die Diskussion:

„Die Mietpreisbremse funktioniert nicht!“

„Im herrschenden Zinstief war es noch nie so einfach, eigenen Wohnraum zu finanzieren!“

Insbesondere seit Ende 2018 / Anfang 2019 gehen die Menschen wieder auf die Straßen und demonstrieren hauptsächlich in den Ballungszentren - München, Berlin, Frankfurt am Main, Köln – um die Bereitstellung von Wohnraum zu sozialverträglichen Mieten. Die Forderungen der Demonstranten gehen heute sogar soweit, Enteignungen von Wohnungsgesellschaften nach Artikel 15 Grundgesetz zu fordern. *(Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland - Art 15: Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden. Für die Entschädigung gilt Artikel 14 Abs. 3 Satz 3 und 4 entsprechend.)*

Beide oben genannten Themenkreise scheinen sich gegenseitig zu neutralisieren, oder decken Widersprüche auf, die näher hinterfragt werden müssen. Der Begriff „Mietpreisbremse“ ist schon erklärend genug und müsste schon zur Diskussion Anlass geben. Hier wird das Grundbedürfnis Wohnen zur Ware, denn nur einer handelbaren Ware gibt man einen Preis.

Richtig ist, dass der Staat, dessen erste Aufgabe es sein sollte, das Gemeinwesen zu organisieren und die ihm dafür zufließenden Mittel, zum einen aus dem Steueraufkommen und zum anderen aus den Erträgen der Bewirtschaftung des Gemeinwesens dafür einzusetzen.

Deutschland, bzw. die Personen, die für Deutschland die Entscheidungen zu treffen gewählt worden sind, entziehen sich dieser Aufgabe jedoch immer mehr. Zunehmend wird das dem Gemeinwesen zugeordnete Vermögen privatisiert. Man überantwortet so diese gemeinschaftlichen Aufgaben der privaten Spekulation. Die reichlich sprudelnden Mittel aus dem Steueraufkommen werden dann für Aufgaben verwendet, die sich ein schon lange vom Volk verselbstständigter Staat selbst auferlegt oder ihm von dritter Seite auferlegt worden sind und die niemals die Zustimmung des Souveräns in einem demokratischen Prozess gefunden hätten.

Grundsätzlich, zu mindestens ist das meine Auffassung, sollten alle Dinge, die dem Grundbedürfnis des Menschen dienen, wie Grundlebensmittel, Energie und die Grundlagen für das Wohnen, also auch der Grund und Boden, aus der Spekulation und der Marktpreisbildung genommen werden. Grund und Boden sollte nur im privaten Eigentum zum eigenen Wohnen, im genossenschaftlichen Eigentum zum gemeinschaftlichen Wohnen und im staatlichen Eigentum zum sozialen Wohnen sein. Nur dann verhindert man die Spekulationsblasen in den heutigen Metropolen und Zentren. Es gibt tausend andere Möglichkeiten im freien Markt Geld zu verdienen und den Idealen der Wiener Schule oder von Ludwig Ehrhardt zu folgen. Es muss nicht auf Kosten der Grundbedürfnisse des Menschen sein, sonst ist irgendwann auch das Wasser und die Atemluft Bestandteil privater Spekulation. Das sind aber Ideen für zukünftige Gedankenspiele, kommen wir wieder zurück zum traurigen Alltag der Nichtbereitstellung von Wohnraum zu sozialverträglichen Mieten.

Wenn man den Preis der Ware „Miete“ heute staatlich bremsen will, verhindert man die so oft gepriesene freie Marktwirtschaft.

Da gilt der alte Spruch: „Halbschwanger geht nicht, oder wasch mich, aber mach mich nicht nass!“ Man kann den Grund und Boden nicht dem freien Spiel der Märkte und der Spekulation aussetzen und dann von hinten das Spekulationsergebnis beeinflussen wollen.

Aber was ist die Miete heute wirklich? Wikipedia schreibt dazu: „Der Mietzins, oder alltagssprachlich "Die Miete" ist eine Nutzungsgebühr, die Eigentümer für die Überlassung einer Wohnung oder von Gewerberäumen erheben können. Die Höhe der Miete, aber auch Kündigungsfristen und andere Details eines Mietvertrags, unterliegen im Mietrecht besonderen Anforderungen, da hier das Vertragsrecht, mit dem in vielen Rechtssystemen geschützten Recht auf die Unverletzlichkeit der Wohnung kollidiert. Daraus ergeben sich besondere Anforderungen an den Mieterschutz. Diese Anforderungen waren und sind stets Gegenstand sozialer und politischer Auseinandersetzungen.“

Na prima, ist die Miete also doch eine Ware und wir sind wieder in der Konfrontation, statt in Kooperation... Gegenstand sozialer und politischer Auseinandersetzungen...

Wie wird Miete kalkuliert und muss sie immer steigen, so wie das Bruttoinlandsprodukt und die industrielle Produktion angeblich immer steigen müssen?

Die Frage kann man nicht mit einem eindeutigen „Ja“ oder „Nein“ beantworten. Nähern wir uns der Frage mal mit einer Kalkulation. Die Miete oder die Nettokaltmiete, also ohne die Nebenkosten (Grundsteuern, Heizung, Wasser, Aufzug, Straßenreinigung usw.), die ein Eigentümer sowieso noch draufschlagen darf, kalkuliert ein „Bauträger“, also jemand, der

gewerbsmäßig Wohnungen errichtet und diese dann verkauft oder vermietet wie folgt:

Kosten für das Grundstück mit Grundstücksnebenkosten

- | Kosten für die Erschließung
- | Kosten für die Planung und Bauüberwachung
- | Kosten für Baugenehmigungen, sanierungsrechtliche Genehmigungen, Bauabnahmen, Vermessungen etc.
- | Zwischenfinanzierungskosten für die Bauzeit
- | Baukosten
- | Gewinn (mindestens 20%, nach oben setzt nur der Markt die Grenze)

Daraus entsteht ein Preis, für den er das fertige Haus verkaufen wird, je nach Lage und Ausstattung zwischen 3.000 – 10.000 € pro m² Nettowohnfläche. Die Spanne dazwischen ist sehr groß, hier bestimmt das Angebot den Preis, und so den Gewinn.

Verantwortlich dafür ist der alte Spruch der Immobilienverkäufer: „Erster Grund, die Immobilie zu erwerben ist die LAGE, zweiter Grund – die LAGE, dritter Grund – die LAGE. Denn durch den verstärkten Einsatz von Bauarbeitern aus den ärmeren Ländern der EU (Rumänien, Bulgarien) und der „Subunternehmehrkultur“ sinken die Lohnkosten und in der Niedrigzinsphase die Zwischenfinanzierungskosten.

Konterkariert wird die Entwicklung der Baukosten durch staatliche Regulierungen, die immer größere Blüten treibt. Beispiele hierfür ist der Isolierungswahn. Hier werden Häuser sinnloserweise nahezu in Kunststoff eingeschalt, was oft zu Schimmelbildung und somit zu gesundheitlichen Risiken führt.

Hinzu kommen nahezu alle Notwendigkeiten, die aus der CO2 Einsparung folgen, neue Vorschriften zur Baustatik und so weiter. Verkompliziert werden die Verfahren zusätzlich durch die unterschiedlichen Baugesetze der einzelnen Bundesländer. Logisch daraus wird, dass Bauträger versuchen werden, zunehmend in den Ballungsräumen zu bauen, trotz hoher Grundstückspreise, weil dort die Gewinnspannen höher sind. In B-Lagen und im ländlichen Raum kann man das Bauen ja den Kommunen überlassen.

Hier höre ich in den mehrabendlich stattfindenden „Talkrunden“ der eloquenten Gastgeberinnen mit den ebenso eloquenten Gästen immer öfter den Spruch: „Man sollte mehr in den ländlichen Raum ausweichen und hier den sozialen Wohnungsbau ansiedeln, weil dort die Grundstückskosten geringer sind.“ Mir drängt sich da natürlich gleich die Frage auf, ob die Infrastruktursysteme dann ebenfalls mit ausgebaut werden, ob die Menschen kurze und ökologische Möglichkeiten nutzen können, um ihre Arbeitsstellen zu erreichen, ihre Kinder betreuen zu lassen, kulturelle Angebote nutzen zu können. Vielleicht hat man aber auch nur den Aufbau seelenloser Ballungsräume im Kopf, in denen die hereinströmenden Massen von „Flüchtlingen“ aus dem Nahen Osten und aus Afrika untergebracht werden, die dann bald zu No-Go-Areas mutieren werden. Für diese Menschen braucht es natürlich keine Wege zur Arbeit und keine kulturellen Angebote, weil es hier ausreicht, die Sozialsysteme mit ausreichend Geld auszustatten. Aber zurück zum Bauträgermodell.

Ein Erwerber kauft das Haus vom Bauträger oder Investor für sich zum Wohnen oder er vermietet es. Im zweiten Fall will er auch seine Investitionskosten refinanzieren und Rendite gene-

rieren, oft auch mit steuerlichen Anreizen des Staates. Das gelingt heute zunehmend besser, zu mindestens wieder in unseren Ballungsräumen. Aber auch in den Ballungsräumen leben nicht nur Menschen, die sich die teuren Wohnungen leisten können, sondern auch seit Generationen Arbeiter, die in den großen Industriezentren ihrer Arbeit nachgehen und ihre Familien ernähren wollen. Die werden leider oft „entmietet“, damit die Immobilien dann teuer saniert und als Eigentumswohnungen verkauft werden können. Die „Entmietung“ erfolgt dann leider zunehmend mehr mit Mitteln, die hier nicht weiter erläutert werden sollen, weil dann Aktionen laufen, die strafbare Handlungen beinhalten. Beispiele müssen in den Medien derzeit oft dargestellt werden.

Die weiter oben bereits zitierten gewählten Vertreter des Staates haben darüber hinaus, nimmersatt wie der Staat heute mit seinen Bürgern umgeht, an eine Reform der Grundsteuer gedacht. Diese Grundsteuerreform wird eine zusätzliche Steuerbelastung von 8.2 Mrd. Euro jährlich für die Wohnungsgenossenschaften bringen, wie der DGW kürzlich verlauten ließ. Eine Belastung, die im Rahmen der Nebenkosten gem. Richtlinie auf die Mieter umgelegt werden kann. Aber auch hier ist an eine Reform der Richtlinie gedacht. Sollte auch hier die Weiterbelastung scheitern, werden die Wohnungsgesellschaften und privaten Vermieter andere kreative Ideen haben, die Neubelastung auf die Mieter zu delegieren, im Zweifel wird man es dann eben in den Nettomieten kalkulieren. Diese Reformen führen natürlich entsprechend den Lagen zu sehr unterschiedlichen Auswirkungen, zum Beispiel in den Ballungsräumen. Die Vorstände befreundeter Wohnungsgenossenschaften in

Hamburg und München berichten mir von der 88 – 105fachen jährlichen Grundsteuerbelastung. Wir sehen uns später einige Jahresabschlüsse von großen Wohnungsgenossenschaften an. Dort können wir dann einschätzen, was das für eine Belastung wird und wieviel dort an möglicher Mitgliederförderung vernichtet wird. Die Frage, die sich hier stellt, ist, wem nützt und wem schadet diese Reform? Meine Antwort: Die Reform nützt dem „Staat“ in seiner nimmersatten Art, Geld für Projekte aufzutreiben, die dem Bürger nicht nützen und dem Gemeinwohl nicht zugutekommen. Sie schadet in jedem Fall wieder den Bürgern der mittleren und unteren Schichten der Bevölkerung, die in Miet- und Genossenschaftswohnungen wohnen.

Friedrich Wilhelm Raiffeisen entwickelte die Darlehensvereine im Ergebnis des grassierenden Zinswuchers zu seiner Zeit. Heute im Jahr nach dem 200sten Jubiläumsjahr von Raiffeisen grassiert der Mietwucher. Sollten hier nicht die Wohnungsgenossenschaften Teil der Lösung sein?

Kommen wir auf den weiter hinten erwähnten Victor Huber zurück und seine Idee, dass die Arbeiter mit ihren Mietzahlungen irgendwann Wohnungseigentum erwerben und so ihre finanzielle Lage verbessern. Versteckt sich hier ein Mietkaufmodell?

Mitnichten, denn in den Wohnungsgenossenschaften regiert das Identitätsprinzip, nachdem die Mitglieder einer Genossenschaft zugleich Unternehmer sind, ihrer Genossenschaft aber zugleich als Kunde ihres genossenschaftlichen Unternehmens gegenüber treten. Die Mitgliederunternehmer in der Wohnungsgenossenschaft sind

demzufolge schon Eigentümer und müssen keine Erwerbskosten durch Mieten refinanzieren. Was liegt also näher, als jedes Jahr zum Jahresabschluss eine Kosten- und Budgetbetrachtung anzustellen und den Mitunternehmern zur Generalversammlung vorzuschlagen, die Nutzungsentgelte für das nächste Jahr zu senken, wenn Tilgungen auf Fremdfinanzierungen geleistet und die Finanzierungskosten gesenkt worden sind? Sicher der bessere Weg, als die Überschüsse als Rückvergütung auszuzahlen, was für die Mitglieder einen revolvingenden zinslosen Kredit darstellt.

Das würde natürlich bedeuten, dass die einzelnen Immobilienprojekte der Genossenschaft in Profitcentern buchhalterisch erfasst und abgerechnet werden. Für eine digital aufgestellte Wohnungsgenossenschaft sicher kein Problem. Die überwiegende Anzahl von Wohnungsgenossenschaften fassen dennoch den Beschluss, das Ergebnis in die Rücklagen zu buchen. Wer hat dann davon etwas? Wir kommen später drauf zurück.

Viele Genossenschaften oder Bauvereine haben Grundstücke in den besten Lagen und die darauf stehenden Wohnhäuser voll vermietet, aber oft noch mit den Grundrissen und dem Charme der 50iger und 60iger Jahre des vorigen Jahrhunderts. Hier ist grundsätzlich zu überlegen, ob ein Abriss und Neubau auf eigenem Grund und Boden nicht sinnvoller sind, als eine logistisch komplizierte Sanierung. Das scheitert oft daran, dass die Genossenschaften heute zu nahezu 100% ausgelastet sind und den Mitgliedern für die Zeit des Ersatzneubaus keine Ausweichquartiere zur Verfügung gestellt werden können. Hier müssen die Vorstände eine kluge Belegungspolitik zum Wohle und zur Förderung ihrer Mitglieder betreiben und erst einen

Neubau planen, dann dort Mitglieder aus den zu sanierenden Objekte Platz bieten und dann den Ersatzneubau planen.

Das führt natürlich zu der Frage, wie funktioniert genossenschaftliches Wohnen und wie verhält es sich dort mit der Miete? Natürlich auch wieder unter Berücksichtigung eingangs aufgestellter Fragen und ist das tatsächlich so? Nähern wir uns der Beantwortung mal über die genossenschaftsgesetzlichen Grundlagen.

Hauptzweck der Genossenschaften, so steht es abgeleitet aus dem § 1 GenG in nahezu allen Satzungen, die ich dazu gelesen oder für Gründungsinteressenten selbst geschrieben habe, ist die Förderung des Erwerbs und der Wirtschaft ihrer Mitglieder oder ihrer kulturellen und sozialen Belange aus den Ergebnissen des gemeinsamen Geschäftsbetriebes, insbesondere bei Wohnungsgenossenschaften durch die Bereitstellung sozial verträglichen Wohnraumes. Mitglieder sind wie oben erwähnt durch das Identitätsprinzip zugleich Unternehmer, als auch Kunden der Dienstleistungen ihrer Genossenschaft. Für die Wohnungsgenossenschaften bedeutet das, dass sie ihre Mitglieder durch die Bereitstellung von sozial verträglichem Wohnraum fördern. Abgeleitet aus dem Identitätsprinzip heißt das aber auch, dass der Wohnraum, den die Mitglieder im Rahmen ihrer unternehmerischen Tätigkeiten errichtet haben und bewirtschaften, ihnen zur Nutzung auf vertraglicher Grundlage überlassen wird. Deshalb zahlen die Mitglieder auch keine Miete (obwohl ich leider in den Lageberichten der Genossenschaften immer öfter den Begriff „Miete“ lese), sondern ein Nutzungsentgelt, welches in der Höhe der Refinanzierung der Baukosten, der Instandhaltung und der Bewirtschaftung Rechnung tragen sollte. Die Nutzungsverträge

sollen als Dauernutzungsverträge ausgestaltet werden, die gemeinsam mit den erworbenen Pflichtanteilen des Mitgliedes an den Erben übertragen werden können. Sie sind nur durch den Nutzer ordentlich kündbar, durch die Genossenschaft nur außerordentlich, wenn das Mitglied seinen Pflichten, wie der Zahlung des Nutzungsentgeltes, nicht nachkommt.

Fassen wir die weiteren Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens zusammen:

- | Mitglieder sind Mitunternehmer und Beteiligte an ihrer Genossenschaft durch ihre eingezahlten Pflichtanteile und ihr Geschäftsguthaben. Dadurch sind „Eigenbedarfskündigungen“ unmöglich.
- | Notwendige Sanierungsaufgaben und Modernisierung und die Aufnahme der dafür notwendigen Investitionsmittel beschließen alle Mitglieder in den Generalversammlungen. Dafür hat jedes Mitglied eine Stimme auf der Vertreter- oder der Generalversammlung und zwar unabhängig von der Höhe seines Geschäftsguthabens. Auch dadurch ist die feindliche Übernahme oder das Dominieren einer Genossenschaft durch „Investoren“ ausgeschlossen.
- | Die Mitglieder der Genossenschaft beschließen auf der Generalversammlung über die Verwendung des Gewinns oder des Überschusses und hier beginnt die Krux.

Ich möchte den geneigten Leser hier nicht mit dem deutschen Steuergesetz langweilen oder professoral ausschweifen. Einige Grundlagen sind jedoch zum besseren Verständnis, insbesonde-

re für die annähernd 22 Millionen Mitglieder in den ca. 8.200 deutschen Genossenschaften wichtig.

In allen Genossenschaften herrschen sehr oft zwei Geschäftsbetriebe vor, eine Eigenart, die im Übrigen nur Genossenschaften haben. Ein Geschäftsbetrieb – der Wesentliche für Genossenschaften – ist der mit seinen Mitgliedern. Der aus diesem Umsatz resultierende Ertrag ist nicht steuerbar, unterliegt demnach nicht der Körperschafts- und Gewerbesteuer für Kapitalgesellschaften, die eine Genossenschaft handelsrechtlich ja nun mal ist.

Erwirtschaftete Überschüsse aus dem Mitgliedergeschäftsbetrieb können den Mitgliedern als genossenschaftliche Rückvergütung wieder ausgeschüttet werden. Das bedeutet, dass jeder Euro, der als Nutzungsentgelt nicht zur Bedienung der Bewirtschaftungskosten notwendig ist, an den Mitgliedsunternehmer wieder zurückgeführt werden kann. Nach § 22 Körperschaftsteuergesetz ist die Rückvergütung für die Genossenschaft ein gewinnmindernder Aufwand und kann, stellt man den Betrag der auszugehenden Rückvergütung als Rückstellung in die GuV ein, das Ergebnis auf „0“ setzen, was zu keiner Ertragssteuerbelastung führt. Den Mitgliedern fließt die Rückvergütung dann Einkommenssteuerfrei zu, weil sie ihren Anteil am gemeinsamen Geschäftsbetrieb, das Nutzungsentgelt aus versteuertem Einkommen einbezahlt haben. Das passiert aber in den wenigsten Genossenschaften, die ich kenne. Zudem nutzen die Wohnungsgenossenschaften überwiegend die nachfolgend aufgeführten Steuerbefreiungen, die jedoch die genossenschaftliche Rückvergütung nicht ausschließen.

Wohnungsgenossenschaften sind als Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG

prinzipiell von der Körperschaftsteuer befreit, wenn sie

- | Wohnungen herstellen oder erwerben und sie den Mitgliedern auf Grund eines Mietvertrags oder auf Grund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrags zum Gebrauch überlassen,
- | in diesem Zusammenhang Gemeinschaftsanlagen oder Folgeeinrichtungen herstellen oder erwerben und sie betreiben, wenn sie überwiegend für Mitglieder bestimmt sind und der Betrieb durch die Wohnungsgenossenschaft notwendig ist.

Liegt eine Befreiung von der Körperschaftsteuer vor, sind diese Genossenschaften gemäß § 3 Nr. 15 GewStG auch von der Gewerbesteuer befreit.

In den meisten Satzungen der Genossenschaften ist die Öffnungsklausel enthalten, dass auch „Nichtmitgliedergeschäfte zugelassen sind.“ Aufgrund der wirtschaftlichen Situation der Genossenschaften (z. B. schwer vermietbare Wohnungen, Suche nach neuen Geschäftsfeldern für die Wohnungsgenossenschaft) hat auch der Umfang der Nichtmitgliedergeschäfte in den letzten Jahren zugenommen. Diese entsprechend der Satzung zugelassenen Nichtmitgliedergeschäfte sind prinzipiell steuer-schädliche Geschäfte.

Wenn nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamteinnahmen der Wohnungsgenossenschaft in Form von steuerschädlichen Geschäften getätigt werden, entsteht die sogenannte partielle Steuerpflicht, der steuerbegünstigte Bereich (Mitgliedergeschäfte) bleibt unberührt.

Wenn allerdings mehr als 10% Nichtmitgliedergeschäft betrieben wird, entfällt diese Steuervergünstigung ganz, nicht jedoch die Möglichkeit der genossenschaftlichen Rückvergütung für die am Mitgliedergeschäft teilnehmenden Mitglieder. Der betreuende Steuerberater sollte dann die Anlage „G“ zur Körperschaftssteuererklärung einreichen und den Ertrag aus dem Mitgliedergeschäft vom Ertrag aus dem Nichtmitgliedergeschäft abgrenzen. Ob die Damen und Herren Betriebs- und Volkswirte, die nach Ihrem Studium, in dem sie davon nichts gehört haben dürften und dann vor den Finanzverwaltungen ihre Steuerberaterprüfung abgelegt haben, das auf dem Plan haben, ist leider zu bezweifeln, wie die Praxis lehrt. Für die meisten Genossenschaften ist es heute normal, das Nichtmitgliedergeschäft zu betreiben. Unsere Gründerväter Schulze Delitzsch und Raiffeisen wollten das nicht und die dafür notwendige Änderungen des Gesetzes erfolgten erst nach dem Tode von Raiffeisen und Schulze. Deshalb ist es für die Rechtsform noch so „unnormale“, dass dem Vorstand in der Satzung die „Erlaubnis“ für das Nichtmitgliedergeschäft erteilt werden muss. Sonst wäre es ihm untersagt.

Wie sehen die Geschäftsbetriebe nun in einer klassischen Wohnungsgenossenschaft aus und welche Potentiale lassen sich daraus entfalten?

Die Mitglieder als Mitunternehmer zeichnen Pflichtanteile, üblicherweise nach Wohnungsgrößen oder Wohnflächen und zahlen die Genossenschaftsanteile ein. Früher in den Aufbauphasen nach den großen Kriegen wurden die Genossenschaftsanteile oft auch als Sachleistungen erbracht. Heute ist das auch möglich, wird aber nicht mehr praktiziert, obwohl die Möglichkeit in „Familiengenossenschaften“ inzwi-

schen bewährte Praxis ist. Ich werde später darauf zurückkommen. Weitere Genossenschaftsanteile oder Mitgliederdarlehen können der Genossenschaft gewährt werden, wenn Investitionstätigkeiten angeschoben oder unterstützt werden sollen. Hier wirkt die Mitunternehmereigenschaft der Mitglieder. Im Mitgliedergeschäft werden den Mitgliedern die Wohnungen dann über einen „Dauernutzungsvertrag“ zur Nutzung überlassen. Der Dauernutzungsvertrag ist von der Genossenschaft nicht kündbar, die Rechte daran können ebenso wie die dadurch gebundenen Pflichtanteile vererbt werden. Für die Mitglieder gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen nach BGB.

Für die Wohnungsgenossenschaften ist dieser Ertrag aus den Nutzungsverträgen mit den Mitgliedern steuerbegünstigt wie oben beschrieben. Die Erträge können für den Kapitaldienst und natürlich für die Verwaltung der Genossenschaft verwendet werden. Die Nebenkosten sind ein durchlaufender Posten für die Genossenschaft, da die Wohnungsnutzer das einzahlen und die Genossenschaft die Rechnungen der Dienstleister liquidiert. Hier wirken zusätzlich die Vorteile aus Einkauf- und Liefergenossenschaftstypischen Konstellationen. Beachtliche Rabatte konnten da z. B. von Kabelnetzanbietern schon erzielt werden.

Der Überschuss aus der Verwaltung der Wohnungen und der Kapitaldienstleistungserbringung könnte den Mitgliedern dann steuerfrei als Rückvergütung ausgezahlt werden! Ich kenne nur wenige große Wohnungsgenossenschaften, die das so machen. Ein positives Beispiel weiter hinten.

Überwiegend die meisten Genossenschaften gehen jedoch den Weg der Gewinnermittlung, Steuerentrichtung und

Dividendenauszahlung! Welche Verschwendung und Kapitalvergeudung! Durch die Wiederanlage der steuerfrei zufließenden Mittel hätten die Mitglieder die Möglichkeiten zur Finanzierung weiterer Projekte und wären ganz anders motiviert!

Die Genossenschaften könnten mit sinkenden Nutzungsentgelten (Mieten) neue Mitglieder werben? Welch eine fantastische Idee und sicher ganz im Sinne von Victor Huber. Ähnlich wie Huber hat sich in Deutschland schon mal eine Genossenschaft daran versucht und Schiffbruch erlitten. War es ähnlich wie bei Huber immer noch zu früh dafür? Ist das Bewusstsein noch nicht soweit oder ist der Kapitalismus und die Konfrontation noch zu stark verankert?

Was ist in dem Zusammenhang eigentlich Mitgliederförderung, was wird gefördert und warum?

Der Gesetzgeber hat mit der neuerlichen Reform des Genossenschaftsgesetzes im Juli 2017 der Mitgliederförderung erneut ein hohes Gewicht verliehen, indem die genossenschaftlichen Prüfungsverbände aufgefordert sind zu prüfen, ob die betreffende Genossenschaft noch die Förderung ihrer Mitglieder verfolgt. Interessant ist dieser Sachverhalt schon deshalb, weil die betreffende Genossenschaft dann gesetzlich aufgelöst werden oder einen Rechtsformwechsel anstreben müsste, wenn das nicht der Fall ist.

Die Mitgliederförderung ist demnach eine rechtliche Notwendigkeit. Bei den deutschen Wohnungsgenossenschaften ist die Bereitstellung von Wohnraum für die Mitglieder eigentlich Mitgliederförderung per sé. Aber ist das ausgereizt und was schlagen die Vorstände ihren Mitgliedern zur Gewinnverwendung vor?

Sie scheuen die Rückvergütung wie der Teufel das Weihwasser. Sie steigern zur Steuerersparnis die Kosten, zahlen sich fürstliche Gehälter und investieren in Luxussanierungen. Beispiele dafür wären viele anzuführen. Eine weiter durchaus beliebte Maßnahme ist die Rücklagenbildung, was dem Vermögen der Genossenschaft zugutekommt, aber immer dem Kreislauf des Mitgliedergeschäfts entzogen bleibt. Zudem bekommt das Mitglied, sollte es die Genossenschaft verlassen wollen, davon in der Regel keinen Cent, obwohl auch mit seinem Anteil am Geschäftsergebnis diese Rücklagen gebildet werden konnten. Nach Gesetz hat es ja im Auseinandersetzungsguthaben keinen Anspruch auf das Vermögen, die stillen Reserven und die Rücklagen der Genossenschaft.

Das es auch anders geht, beweisen die inzwischen wie Pilze aus dem Boden schießenden „Familiengenossenschaften“. Wie sind die eigentlich entstanden? Möglicherweise habe ich vor ca. 7 Jahren die erste gegründet, möchte das aber nicht für mich reklamieren. Entstanden ist diese besondere Form aus dem Schutzbedürfnis zur Sicherung des Familienvermögens. Natürlich wäre diese Form ohne die Vereinfachungen in der Rechtsform durch die Verordnung des Europäischen Rates für Europäische Genossenschaften von 2003, die zu einer grundsätzlichen Reform des deutschen Genossenschaftsgesetzes 2006 geführt hat, nicht möglich gewesen. Jetzt können Genossenschaften von minimal drei Mitgliedern gegründet werden und bei weniger als 20 Mitglieder kann auf den sonst obligatorischen zweiköpfigen Vorstand und einen Aufsichtsrat verzichtet werden – nahezu ideal für kleine Genossenschaften. Aber was hat das jetzt mit Wohnungsgenossenschaften zu tun?

Ganz einfach, man kann sie so prägen und den Zweck in der Satzung wohnungswirtschaftlich fassen. Die Familie hat sich zum Beispiel ein Einfamilienhaus angeschafft und nutzt das gemeinsam. Im Rahmen der Genossenschaft soll die Immobilie nun als Genossenschaftsvermögen gemeinsam verwaltet und zum Beispiel dem Kreislauf der Vererbung entzogen werden. Die Immobilie wird nun in die junge Genossenschaft als Sacheinlage gegen Genossenschaftsanteile der früheren Eigentümer eingebracht. Das kostet maximal die Grunderwerbsteuer, die Notar- und Grundbucheintragungsgebühren. Die Familie ist nun der Nutzer und schließt mit der Genossenschaft einen Dauernutzungsvertrag ab und jetzt wird es wieder spannend.

Die Steuerberaterzunft empfiehlt hier natürlich einen Nutzungsentgelt von mindestens 66 % der ortsüblichen Vergleichsmiete, um geldwerte Vorteile für das Mitglied auszuschließen. Soweit so gut. Wenn aber kein Kapitaldienst mehr zu entrichten ist und die Verwaltungskosten der Immobilien wegfallen (der Vorstand zahlt sich kein fürstliches Gehalt), so ist am Jahresende der Überschuss den Mitgliedern – der Familie – als genossenschaftliche Rückvergütung steuerfrei auszuzahlen, also was soll der Schwachsinn mit den 66%?

In jedem Fall ist die Immobilie vor dem Zugriff dritter Gläubiger der Mitglieder geschützt und das Genossenschaftskapital ist nach Gesetz pfändungssicher. Was mit Immobilien geht, geht natürlich auch mit anderen Wirtschaftsgütern, nur wird hier die Mitgliederförderung nicht so deutlich, wie bei der Immobilie. Die Sach- und Vermögenswerte in der Genossenschaft unterliegen ab sofort nicht mehr der Erbschaftsteuer und verbleiben in der Familiengenossenschaft.

BEISPIELE FÜR DIE ARBEIT VON WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

Gehen wir zurück zu den klassischen Wohnungsgenossenschaften. Schauen wir uns zwei Wohnungsgenossenschaften an, die ihrer Meinung nach auch einen guten Job für ihre Mitglieder machen.

Die erste Wohnungsgenossenschaft, die wir uns ansehen, ist die „GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG“, die auf einen über 100-jährigen Bestand zurückblicken darf. Sie bewirtschaftet über 5.500 Wohnungen in guten und sehr guten Lagen in Essen. Die Leerstandsquote beträgt nur 1,5 %, der größte Teil davon soll Modernisierung und geplante Zusammenlegung zurückzuführen sein. Die Nettokaltmieten liegen im Durchschnitt bei 5,51 €/m².

BILANZ 2017:

Aktivseite	€	Vorjahr €	Passivseite	€	Vorjahr €
Anlagevermögen			Eigenkapital		
Immaterielle Vermögensgegenstände	21.708,00	25.795,00	Geschäftsguthaben	3.359.478,20	3.397.393,88
Sachanlagen	197.144.945,22	195.193.036,24	Kapitalrücklage	13.767.059,32	13.767.059,32
Finanzanlagen	522.744,01	532.397,64	Ergebnisrücklagen	46.718.410,53	45.542.931,02
Anlagevermögen insgesamt	197.689.397,23	195.751.228,88	Eigenkapital insgesamt	67.203.175,06	64.747.439,06
Umlaufvermögen			Rückstellungen	7.609.940,00	7.467.427,00
Zum Verkauf best. Grundstücke und andere Vorräte	9.482.914,59	9.147.796,72	Verbindlichkeiten		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	362.025,93	274.264,73	Verbindl. gegenüber Kreditinstituten	95.559.062,51	97.999.227,98
Flüssige Mittel	11.260.394,31	13.669.107,18	Verbindl. gegenüber anderen Kreditgebern	35.901.860,85	37.024.804,21
Umlaufvermögen insgesamt	21.105.334,83	23.091.168,63	Erhaltene Anzahlungen	10.053.960,82	9.936.109,44
			Verbindl. aus Vermietung	435.006,17	436.196,47
			Verbindl. aus Betreuungstätigkeit	4.922,11	643,81
			Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	1.930.516,50	1.077.764,13
			Sonstige Verbindlichkeiten	102.732,63	101.266,57
			Verbindl. insgesamt	143.988.061,59	146.576.012,61
Rechnungsabgrenzungsposten	6.444,59	5.857,00	Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	57.375,84
Bilanzsumme	218.801.176,65	218.848.254,51	Bilanzsumme	218.801.176,65	218.848.254,51

* Quelle: <https://gewobau.de/ueber-uns/geschaeftsbericht> abgerufen am 03.01.2019

GuV 2017:

	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse	35.519.862,05	35.119.899,25
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	334.868,72	48.612,27
Weitere und sonstige Erträge	1.100.639,90	979.108,56
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	16.367.729,81	16.249.197,56
Rohergebnis	20.587.640,86	19.898.422,52
Personalaufwand	3.513.791,56	3.305.166,05
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	6.622.279,02	6.902.953,11
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.193.745,34	1.603.884,70
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag, Ausleihungen und sonstigen Zinsen	139.813,93	164.737,67
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.348.741,49	5.608.551,43
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	-0,90
Ergebnis nach Steuern	4.048.897,38	2.642.605,80
Sonstige Steuern	1.294.102,27	1.293.126,86
Jahresüberschuss	2.754.795,11	1.349.478,94
Gewinnvortrag	878.911,41	825.523,79
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	275.479,51	134.947,89
Bilanzgewinn	3.358.227,01	2.040.054,84

* Quelle: <https://gewobau.de/ueber-uns/geschaeftsbericht> abgerufen am 03.01.2019

Die GEWOBAU erläutert den Jahresbericht wie folgt:
 „Die Bilanzsumme hat sich zum 31. Dezember 2017 nur geringfügig um rund 47 T€ verringert.

Auf der Aktivseite erhöhten sich die Sachanlagen im Anlagevermögen um rund 2,0 Mio. €, während sich das Umlaufvermögen um etwa den gleichen Betrag verringerte. Auf der Passivseite verringerten sich die Verbindlichkeiten insbesondere aufgrund zinsgünstiger Umschuldungen und planmäßiger Tilgungen um 2,5 Mio. €. In nahezu gleicher Höhe erhöhte sich das Eigenkapital, im Wesentlichen bedingt durch Zuführungen zu den Ergebnismrücklagen und einen gestiegenen Bilanzgewinn.

Die Eigenkapitalquote verbesserte sich auf 30,5 % nach 29,4 % im Vorjahr. Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für 2017 ein Ergebnis nach Steuern von rund 4,0 Mio. € aus und stellt die angefallenen Erträge und Aufwendungen dar. Bezogen auf die wohnungswirtschaftlichen Leistungsbereiche zeigt sich das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung um 0,9 Mio. € verbessert, das Betriebsergebnis verbesserte sich ebenfalls um 0,9 Mio. €. Das Ergebnis der Kapitaldisposition verschlechterte sich um 0,3 Mio. €, während das Ergebnis des neutralen Bereichs sich um 0,9 Mio. € verbesserte. Insgesamt ist ein Jahresüberschuss in Höhe von rund 2,8 Mio. € ausweisbar.

Die durchschnittlichen Aufwendungen für die Instandhaltung der Wohnungen betragen 18,17 €/m² Wohn-/Nutzfläche nach 18,12 € in 2016 und 16,81 € in 2015.“

* Quelle: <https://gewobau.de/ueber-uns/geschaeftsbericht> abgerufen am 03.01.2019

Was erkennen wir aus dem Zahlenwerk?

Schauen wir uns weiter die Gewinn- und Verlustrechnung an. Wir erkennen dort über die eigenen Erläuterungen hinaus, dass die Umsatzerlöse um 400.000 € gestiegen und das keine Steuern vom Einkommen und vom Ertrag angefallen sind. Daraus abgeleitet nutzt die Genossenschaft die erwähnten Steuerbefreiungen nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG, weil die Umsatzerlöse zu mehr als 90 % aus Vermietung und Verpachtung an Mitglieder generiert worden sind. Im konkreten Fall betragen die sonstigen Erträge 6,7 %!

Der sich ergebende Jahresüberschuss plus den Gewinnvortrag aus dem letzten Jahr minus die Einstellungen in die Ergebnisrücklagen ergibt einen **Bilanzgewinn von 3.358 Mio. €**.

Im Anhang, der unter der angegebenen Internetadresse ebenfalls abzurufen ist, wurde der Generalversammlung zum Beschluss vorgelegt, dass vom Bilanzgewinn:

- | eine **Dividende von 8 % auf das Geschäftsguthaben in Höhe von 259.693,59 €** ausgekehrt werden soll,
- | eine Zuführung zu den anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von 2.000.000 € erfolgt
- | und der Rest in Höhe von 1.098.533,42 € auf neue Rechnung vorgetragen werden soll.

Die Dividendenzahlungen müssen die Mitglieder versteuern, die Genossenschaften sind aufgefordert, den Steuerabzug von 25% plus Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag schon abzuführen und dem Mitglied darüber eine Steuerbescheinigung zu erstellen die es ihnen ermöglicht, sich die gezahlten Steuern möglicherweise teilweise wieder erstatten zu lassen.

Nach überwiegender Auffassung der Kommentatoren fallen Dividendenzahlungen nicht in die Mitgliederförderung, die üblicherweise in der Förderung der Wirtschaft – der privaten Hauswirtschaft – erfolgen sollte, wenn eine genossenschaftliche Rückvergütung nicht in Betracht kommt. Das ist hier durch die Bereitstellung von sozial verträglichem Wohnraum erfolgt. Die private Hauswirtschaft, die ausschließlich über die Senkung der Kosten erfolgen kann, da man in der privaten Hauswirtschaft üblicherweise keine Einnahmen zu erzielen pflegt, ist demzufolge durch geringe Mietkosten gefördert. Aber ist der Vorstand hier ausreichend seiner Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft nachgekommen?

Die Mieten liegen mit 5,51 € / m² bei der betrachteten Genossenschaft auf einem niedrigen Niveau, sie sind aber im Geschäftsjahr erhöht worden! Warum musste das sein? Hätte man sie nicht senken können, um das Jahresergebnis zu verringern?

Eine Absenkung der Nettomieten nur um 30 Cent / m² hätte die Umsatzerträge nur um ca. 2 Mio. € verringert und immer noch ausreichend zu einem positiven Geschäftsergebnis beigetragen.

Für die Mitglieder hätte die Absenkung um 30 Cent / m² bei der durchschnittlichen Wohnungsgröße von 67 m² Wohnung eine Verringerung der Ausgaben für Wohnen von **ca. 240 € im Jahr bedeutet. Steuerfrei natürlich!**

Auf die steuerbelastete Dividendenzahlung hätte dann auch verzichtet werden können. Dort ist die Einsparung auch wesentlich geringer ausgefallen! Auf die aktuellen 6.739 Mitglieder verteilt sich ein Geschäftsguthaben von 3.211.878,20 €. Das sind im Durchschnitt 477 € / Mitglied. **Die 8% Dividende sind für das Mitglied ca. 38 € brutto, abzüglich Steuern ca. 29 €!! Demnach ca. 210 € weniger als bei einer Mietabsenkung!!**

Das Genossenschaftsgesetz schreibt im § 1 sinngemäß, dass die Genossenschaft den Erwerb und die Wirtschaft der Mitglieder fördern soll. Unter „Wirtschaft“ wird hier nach den wesentlichen Kommentatoren wie Beuthien, die private Hauswirtschaft der Mitglieder verstanden. Eine Absenkung der Mieten ist für die Genossenschaft der beste Weg, ihre Mitglieder in der privaten Hauswirtschaft zu fördern.

Sehen wir uns jetzt die Bilanz an und erkennen, dass das haftende Eigenkapital der Genossenschaft inzwischen auf über 67

Mio. € angewachsen ist. Tendenz wachsend! Das Geschäftsguthaben bewegt sich mit wenigen Änderungen bei ca. 3.4 Mio. €. **Das bedeutet, dass das Eigenkapital inzwischen fast das Zwanzigfache des Geschäftsguthabens beträgt.** Was bewegt den Vorstand, hier noch ein weiteres Anwachsen sicher zu stellen? Risikovorsorge ist wichtig und die Kasse sollten bei den laufenden Investitionen in den Bestand ausreichen gefüllt sein, aber man sollte die Kirche im Dorf lassen.

Der Vorstand kann natürlich für sich reklamieren, dass er ja nur einen Beschlussentwurf vorschlägt und die Mitglieder in den Vertreterversammlungen und die Vertreter in den Generalversammlungen ja souverän entscheiden können, ob sie den Beschlussvorschlag annehmen oder nicht. Formal ist das natürlich richtig, aber kennen die Mitglieder Ihre Rechte und die betriebswirtschaftlichen Möglichkeiten überhaupt? Ist es nicht eher Aufgabe des Vorstandes, die Mitglieder über alle Möglichkeiten der Mitgliederförderung aufzuklären, insbesondere auch über die Auswirkungen, wenn die Mieten abgesenkt werden?

Ist den Mitgliedern bewusst, dass sie Mitunternehmer des genossenschaftlichen Unternehmens sind? Ist Ihnen bewusst, dass sie jahrelang die Rücklagen eines Unternehmens aufgefüllt haben?

Was haben die Mitglieder denn von den Rücklagen? Nichts!

Wenn ein Mitglied umzieht und die Wohnung kündigt, wird es möglicherweise auch sein Geschäftsguthaben kündigen. Die Genossenschaft muss sich dann mit dem Mitglied auseinandersetzen und ein Auseinandersetzungsguthaben bilden. Deshalb ist die Kündigung auch nur zum Ende eines Geschäftsjahres

möglich und unterliegt oft mehrjährigen Kündigungsfristen. Im Auseinandersetzungsguthaben steht dem Mitglied nur seinen Geschäftsguthaben, abzüglich eines möglichen Verlustvortrages zuzüglich des Anteils am Gewinn des letzten Geschäftsjahres zu. Das Mitglied hat weder Anteil an den Vermögenswerten noch an den Rücklagen der Genossenschaft. Das ist die bekräftigende Aussage!

Schauen wir uns zum Vergleich noch einmal eine andere Genossenschaft, die „**Sächsische Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG**“, ebenfalls aus dem Geschäftsbericht für das Jahr 2017 an.

Die Genossenschaft hat zum 31.12.2017 10.691 Mitglieder, die haben ein Geschäftsguthaben von 12.510.306 € eingezahlt. Das sind im Durchschnitt 1.170 € pro Mitglied. Die Genossenschaft bewirtschaftet 9.576 Wohnungen. Die Nettomieten betragen im Durchschnitt 5,65 € / m² und liegen damit leicht höher, als in der oben betrachteten Genossenschaft aus Essen. Nach eigenen Angaben erhöhte sich die durchschnittliche Nettomieten wie folgt:

- | 2012: 5,00 €/m²
- | 2013: 5,07 €/m²
- | 2014: 5,20 €/m²
- | 2015: 5,32 €/m²
- | 2016: 5,49 €/m²
- | 2017: 5,65 €/m²

Nach den Aussagen im Lagebericht wurden: „Die mit dem Mietspiegel des Jahres 2017 gegebenen miethrechtlichen Möglichkeiten wurden unter Beachtung einer sozialen Ausgewogenheit genutzt. Im Jahr 2017 wurden für 2.450

Wohnungen die Mieten gemäß dem gültigen Mietspiegel moderat angepasst. Auch bei Abschluss neuer Mietverträge, nach Wohnungswechsel, wurden marktkonforme Miethöhen vereinbart.“

* Quelle: Geschäftsbericht 2017, Seite 15,

<https://www.swgdresden.de/Service/Downloadbereich.html>, abgerufen am 10.03.2019

Aktiva	31.12.2017		31.12.2016
	EURO	EURO	EURO
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	84.676,00		37.408,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	84.676,00	50.575,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	306.388.682,54		312.449.913,34
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.901.784,91		7.264.881,27
Grundstücke ohne Bauten	1.624.149,13		1.624.149,13
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	900.185,31		951.517,38
Betriebs- und Geschäftsausstattung	407.916,00		360.482,25
Anlagen im Bau	4.328.935,16		228.106,49
Bauvorbereitungskosten	55.008,30	320.606.661,35	235.771,04
Anlagevermögen insgesamt		320.691.337,35	323.202.803,90
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	11.848.562,81		11.794.643,00
Andere Vorräte	14.211,20	11.862.774,01	19.187,64
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	151.130,00		170.339,70
Sonstige Vermögensgegenstände	938.019,77	1.089.149,77	398.090,59
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		13.085.480,44	13.297.866,11
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		21.262,73	20.956,02
Bilanzsumme		346.750.004,30	348.903.886,96

Bevor das weiter kommentiert wird, schauen wir und die Bilanz und die GuV der Genossenschaft wieder an:

Passiva	31.12.2017		31.12.2016	
		EURO	EURO	EURO
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres				
ausgeschiedenen Mitglieder		657.400,00		620.700,00
der verbleibenden Mitglieder		12.510.305,82		12.390.632,37
aus gekündigten Geschäftsanteilen		17.850,00		34.950,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile		(11.044,18)	13.185.555,82	(3.017,63)
Kapitalrücklage			1.341.543,43	1.309.743,43
Ergebnisrücklagen				
Sonderrücklage gem. §27 Abs.2 DMBilG		138.969.300,00		140.118.555,02
aus der Sonderrücklage für das Vorjahr entnommen		(1.149.255,02)		(855.475,26)
Gesetzliche Rücklage		389.072,58		76.812,91
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt		(312.259,67)		(0,00)
Andere Ergebnisrücklage		1.940.354,91		691.316,21
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt		(1.249.038,70)	141.298.727,49	(0,00)
Jahresfehlbetrag		0,00		-1.149.255,02
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss		3.122.596,74		0,00
Einstellung in Ergebnisrücklagen		-1.561.298,37		0,00
Eigenkapital insgesamt			157.387.125,11	154.093.454,92
Rückstellungen				
Steuerrückstellung		382.700,00		0,00
Sonstige Rückstellungen		543.666,00	926.366,00	563.265,68
Verbindlichkeiten				
Anleihen		3.734.600,00		4.208.600,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		170.204.803,20		175.114.446,95
Erhaltene Anzahlungen		12.324.362,18		12.047.197,26
Verbindlichkeiten aus Vermietung		62.140,66		60.469,52
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.972.216,60		2.649.984,60
Sonstige Verbindlichkeiten		137.980,55		165.965,53
— davon aus Steuern		(4.206,85)		(8.251,04)
— davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		(129,12)		(1.751,30)
			188.436.103,19	
Rechnungsabgrenzungsposten			410,00	502,50
Bilanzsumme			346.750.004,30	348.903.886,96

* Quelle: Geschäftsbericht 2017, Seite 26 und 27,
<https://www.swg-dresden.de/Service/Downloadbereich.html>, abgerufen am 10.03.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	01.01.17 – 31.12.17		01.01.16 – 31.12.16
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse			
– aus der Hausbewirtschaftung		48.656.337,60	47.237.140,19
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		53.919,81	84.112,68
Andere aktivierte Eigenleistungen		63.684,60	142.163,77
Sonstige betriebliche Erträge		1.763.887,52	729.367,14
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
– Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		24.289.638,47	26.306.989,70
R o h e r g e b n i s		26.248.191,06	21.885.794,08
Personalaufwand			
– Löhne und Gehälter	4.003.104,25		3.980.710,98
– Soziale Abgaben	784.296,24	4.787.400,49	772.002,02
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.581.841,50	8.490.747,41
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.321.647,75	1.441.296,50
Sonstige Zinserträge		1.952,40	92.437,19
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.889.798,17	7.309.667,77
- davon aus Abzinsung		(2.398,92)	(2.687,73)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		382.700,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		4.286.755,55	-16.193,41
Sonstige Steuern		1.164.158,81	1.133.061,61
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		3.122.596,74	-1.149.255,02
Einstellung in Ergebnisrücklagen		1.561.298,37	
Bilanzgewinn		1.561.298,37	

* Quelle: Geschäftsbericht 2017, Seite 28,
<https://www.swg-dresden.de/Service/Downloadbereich.html>, abgerufen am 10.03.2019

Schauen wir in die Gewinn- und Verlustrechnung und erkennen, dass die Genossenschaft Ertragssteuern abführt, sie nutzt demzufolge nicht die Steuerbefreiungen nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG. Die sonstigen Erträge betragen ca. 1.764 Mio. €, die Erträge aus Hausbewirtschaftung ca. 48.656 Mio. €. Das sind ca. 96 % der Gesamtumsätze, **weshalb also Ertragsteuern?**

Wenn die Steuerbefreiungen schon nicht genutzt werden, **warum wird dann der komplette Bilanzgewinn in die Ergebnisrücklagen eingestellt?**

Wie wir aus der Bilanz sehen, betragen die Ergebnisrücklagen jetzt 141.299 Mio. €. **Das ist das 10,7 fache des Geschäftsguthabens. Sind die Mitglieder jetzt darauf stolz?**

Wie wird die Hauswirtschaft der Nutzer von Genossenschaftswohnungen der Sächsischen Wohnungsgenossenschaft Dresden eG gefördert? Nach Satzung durch sozial verträgliche Mieten. Schauen wir uns hierzu den Mietspiegel für Dresden an. (zum Beispiel hier: https://www.dresden.de/media/pdf/sozialamt/Dresdner_Mietspiegel_2017.pdf, abgerufen am 10.03.2019)

Daraus wird deutlich, dass sich die Wohnungsgenossenschaft am Mietspiegel orientiert und den Nutzern der Genossenschaftswohnungen die Mieten abverlangt, wie sie im außergenossenschaftlichen Wohnen auch verlangt werden würden. Wo bleibt das die Förderung?

Nach Genossenschaftsgesetz ist die Förderung der Mitglieder aber systemimmanent, das heißt, eine Genossenschaft, die ihre Mitglieder nicht fördert, ist keine Genossenschaft und sollte einen Rechtsformwechsel anstreben!

Wenn schon die Nettomieten keinen Vorteil zur ortsüblichen Vergleichsmiete geben, sollten zu mindestens die zu viel gezahlten Aufwendungen im gemeinsamen Geschäftsbetrieb als genossenschaftliche Rückvergütung an die Mitglieder zurückgezahlt werden. Das setzt das Jahresergebnis auf „0“, es werden keine Ertragssteuern für die Genossenschaft fällig und die Zahlungen kommen einkommensteuerfrei beim Mitglied an. Im konkreten Fall und bei einer paritätischen Verteilung am Geschäftsergebnis wären das ca. 146 € pro Mitglied!

Eine der wenigen positiven Beispiele möchte ich natürlich auch hier nennen. Wie die sächsische **Freitaler Wohnungsgenossenschaft eG** für 2017 vermeldet, zahlt sie ihren Mitgliedern Ende 2018 wieder eine genossenschaftliche Rückvergütung **und senkt damit rückwirkend ihre Nettokaltmieten um stattliche 4%!**

Siehe dazu den eingefügten Screenshot von der Homepage der Genossenschaft. Na also – geht doch!

Genossenschaftliche Rückvergütung für 2017

01/11/2019 Aktuelles



Auch Ende 2018 zahlten wir an unsere Mitglieder erneut die **genossenschaftliche Rückvergütung** aus. Diese betrug stattliche **4,0%** der gezahlten Nettokaltmiete des Jahres 2018. Somit haben wir bereits zum **20. Mal in Folge** unsere Mitglieder auf diese Art und Weise am Erfolg der Genossenschaft teilhaben lassen. Insgesamt wurden ca. 280.000 EUR ausgezahlt.

Für 2019 wünschen wir all unseren Mitgliedern und Vertragspartnern alles Gute, Gesundheit sowie weiterhin eine erfolgreiche Zusammenarbeit.

* Quelle: <https://www.gewo-freital.de/ueber-uns/aktuelles/single/genossenschaftliche-rueckverguetung-fuer-2016.html>, abgerufen am 14.04.2019

VERRATEN DIE GENOSSENSCHAFTEN DIE GENOSSENSCHAFTLICHE IDEE

Nach allem, was ich mir angesehen habe und welche Erfahrungen ich aus meiner über 20-jährigen Erfahrung mit Genossenschaften habe, muss die Frage eindeutig mit „Ja“ beantwortet werden.

Im Internet sind viele von den Jahresberichten der annähernd 2.000 Wohnungsgenossenschaften in Deutschland abrufbar. Ungefähr 1% davon habe ich mir angesehen. Das Ergebnis ist nahezu identisch zu den beiden oben dargestellten Beispielgenossenschaften. Auch in den Geschäftsberichten wird oft von „Mieter“ gesprochen, obwohl Mitglieder nach den genossenschaftlichen Prinzipien Mitunternehmer sind und ihren Genossenschaften gleichzeitig als Kunden gegenüber treten. Sie nutzen daher ihr genossenschaftliches Miteigentum und sollten auch als „Nutzer“ angesprochen werden, die einen Dauernutzungsvertrag und keinen Mietvertrag bekommen. Die Nutzungsentgelte sollten entsprechend des Förderzwecks nach Satzung und Genossenschaftsgesetz auskömmlich zur Bewirtschaftung durch die eG sein und demgemäß deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten liegen. Sollten die Jahresergebnisse Überschüsse aufweisen, sollten diese als genossenschaftliche Rückvergütung an die Mitglieder zurückgeführt werden.

Möglicherweise machen die Wohnungsgenossenschaften ihr Benchmarking mit Immobilienanlagegesellschaften, möglicherweise in der Rechtsform der Aktiengesellschaft. Die Genossenschaften sind jedoch nicht gewinnorientiert, wie andere Kapitalgesellschaften und in erster Linie der Mitgliederförderung verpflichtet.

Das, was die Genossenschaften heute in der Mitgliederförderung machen, ist nicht ausreichend und sollte von den Prüfungsverbänden im Rahmen der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung kritisiert werden. Diese Kritik sollte Eingang in die Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses finden, das anlässlich der Generalversammlungen zu verlesen ist. **Möglicherweise wacht dann das eine oder andere Mitglied auf. Den Aufwachprozess zu fördern, ist auch ein Anspruch dieses Essays; jeder Nutzer einer Genossenschaftswohnung und das sind in Deutschland ungefähr 3.600.000 Menschen, sollte dieses Essay lesen und sein Stimmrecht in den Generalversammlungen ausüben.**

IST DIE MIETPREISBREMSE DIE ANTWORT DIE ANTWORT AUF MIETWUCHER

Meiner Meinung natürlich nicht. Die richtige Antwort auf den Mietwucher sind genossenschaftliche Lösungen, ähnlich wie im 19ten Jahrhundert, als Friedrich Wilhelm Raiffeisen genossenschaftliche Lösungen zur Bekämpfung des Zinswuchers propagierte. Wie sollen die genossenschaftlichen Lösungen für den Mietwucher nun aussehen. Hier folgende Vorschläge:

1. Nutzung aller bisherigen schon vorhandenen Fördermöglichkeiten und vollständige Ausnutzung der gesetzlichen Möglichkeiten für Mitglieder bestehender Genossenschaften.
2. Rücknahme der Überlegungen zur Grundsteuerreform, zu mindestens eine Ausnahmeregelung für Wohnungsgenossenschaften.
3. Rücknahme von Gesetzen zu den unnötigen Verkomplizierungen im Baurecht, insbesondere die unnützen Regelungen im Brandschutz und zur CO2 Einsparung.
4. Förderung der Gründung von Genossenschaften, die Wohnraum für Mitglieder schaffen, z. Bsp. durch die Stellung von Sicherheiten für Darlehen, die Bereitstellung von Grundstücken aus gemeindlichem und staatlichem Besitz, ggf. auch aus Konversionsflächen.
5. Stärkere Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen durch die KfW auch über 50.000 € hinaus.

WAS IST WOHNUNGSWIRTSCHAFT, WANN UND WIE BEGANN ES

Nur mit Kenntnis der Geschichtlichen Entwicklung sind wir in der Lage, die richtigen Entscheidungen für die Zukunft zu treffen. Dass wir heute unsere Entscheidung oft auf der Grundlage von Informationen treffen, die uns oktroyiert worden sind und oktroyiert werden, ist schon Teil unseres gesellschaftlichen Problems.

Nehmen wir hier den geschichtlichen Abriss vom Anfang wieder auf und gehen wir wieder zurück in das frühe Mittelalter. In den germanischen Stämmen, wenn ein junger Mann heiratsfähig war, also, wenn er als „Jungkrieger“ aufgenommen wurde, hat er ein junges Mädchen in einem anderen Familienstamm kennen gelernt. Die Stammesältesten der Familienstämme, in der Regel die Bräutigam- und Brautväter haben dann die „Konditionen“ der Heirat ausgehandelt, gemeinsamer zukünftiger Wohnsitz, üblicherweise im Familienverband des Bräutigams, die Mitgift der Braut, den Ausgleich an die Familie der Braut, üblicherweise ein Schwert und ein Pferd an den Vater der Braut. Es kam aber auch vor, dass der gemeinsame Wohnsitz im Familienverband der Braut gewählt wurde.

Je nachdem kam die Sippe zusammen und baute dem Brautpaar ein Haus, groß genug für den zu erwartenden Nachwuchs und die Tiere.

So blieb es dabei für die Landbevölkerung bis zum Beginn der Industrialisierung und dem Abwandern der Menschen vom Land in die Städte.

Sicher gab es auch im Mittelalter schon Städte, die sich an den großen Handelsrouten entwickelten, sie hatten jedoch bei

Weitem nicht das Ausmaß von heute. 95 % der Städte hatte damals weniger als 1000 Einwohner. Der „Bürger“ entstand ursprünglich aus dem Bewohner einer Burg, nachdem die Ritter auf ihren Burgen den Handwerkern und den Beschäftigten der Höfe innerhalb der Burgmauern Schutz geboten hatten. Die sich entwickelnden Städte mit ihren Bürgern griffen das auf und bauten auch Schutzmauern um ihre Städte.

Wir sind ja inzwischen schon längst wieder in der „Konfrontation“ angekommen, haben die „Kooperation“ verlassen.

Irgendwann begann in den Städten dann die Vermietung von Wohnungen. Trotz intensiver Recherchen konnte ich dazu keine genauen Daten finden. Es muss in jedem Fall schlimm gewesen sein.

Auf unsere Gründerväter der deutschen Genossenschaftsbewegung, insbesondere Friedrich Wilhelm Raiffeisen (1818 – 1888) und Hermann Schulze aus Delitzsch (1808 – 1883) bin ich in meinem Aufsatz „Kooperation statt Konfrontation“ schon umfangreich eingegangen. Hier möchte ich ein paar mehr Worte zu Victor Aimé Huber (1800 – 1869) verlieren. Er befasste sich sehr intensiv mit der Wohnungswirtschaft.

Auf einer Forschungsreise durchwanderte Huber 1844 (im selben Jahr wie Engels) die Wohnviertel der Fabrikarbeiter in Manchester. Ihm wurde deutlich, dass Armut kein Einzelschicksal war, sondern dass mit der Arbeiterschaft eine ganze Bevölkerungsschicht zu verelenden drohte. Um dieses Problem zu lösen, veröffentlichte Huber 1846 unter dem Titel „innere Colonisation“ ein Konzept für Wohnungsgenossenschaften. Danach sollten Cottage-Siedlungen entstehen, die den Arbeiterfamilien ausreichend

Wohnraum zur Verfügung stellten, der neben dem materiellen Auskommen auch ein geregelter Familienleben ermöglichte. Über die Mietzahlungen sollten die Arbeiter im Laufe der Zeit zu Wohnungseigentümern werden und so ihre finanzielle Lage absichern.

Ein wirklich sehr in die Zukunft gerichtetes Konzept, wie wir später sehen werden, aber in dieser Zeit noch sehr utopisch!

Ferner plante Huber, die Mieter durch verschiedene, vornehmlich christliche, Bildungseinrichtungen zu einer organischen Gemeinschaft zu verbinden. Das notwendige Kapital wollte er aus Aktienverkäufen generieren. Hubers Aufruf zur Gründung, Finanzierung und Leitung der Wohngenossenschaften ging einzig und allein an die finanziell und ideell Bessergestellten. Eine aktive Beteiligung der Arbeiter selbst konnte er sich erst vorstellen, wenn diese durch das Leben in den Genossenschaften von den Eliten zur Selbsthilfe herangebildet worden wären.

Hubers sozialpolitische Vorstellungen wurden ansatzweise praktisch verwirklicht. Von 1849 bis 1852 war er im Vorstand der liberal geprägten Berliner Gemeinnützigen Baugesellschaft tätig, die auf den Grundstücken Schönhauser Allee 58/58a sechs Kleinhäuser für 15 Familien baute. Die „Bremer Höhe“ genannte Siedlung sollte ein Musterbeispiel der „inneren Kolonisation“ werden, hatte aber (in ihrer frühen Form) keinen langen Bestand. 1888/89 wurden die letzten mittlerweile verwahrlosten Cottages abgerissen und machten Platz für eine neue, dichtere Bebauung.

Mit seinem Genossenschaftsgedanken gehört Huber neben Raiffeisen, Schulze Delitzsch und Haas zu den geistigen

Wegbereitern der Genossenschaftsbewegung in Deutschland. Seine Bedeutung liegt dabei weniger in seinem praktischen Werk oder einer Theorie als vielmehr in seiner Tätigkeit als Multiplikator. Unermüdlich sammelte er auf Reisen nach Belgien, England und Frankreich Informationen, was ihn zum führenden Kenner des europäischen Genossenschaftswesens machte, der vor allem im Ausland hohes Ansehen genoss. Die gewonnenen Informationen publizierte er in unzähligen Artikeln und Broschüren sowie auf Tagungen.

Im Anfang und der Mitte des 19. Jahrhundert entstanden neben dem Privateigentum, als der damals noch dominierenden Säule der Deckung des Grundbedürfnisses Wohnen, die beiden weiteren Säulen der Wohnungsbereitstellung in gemeinnützigen Baugesellschaften und in Baugenossenschaften.

Hubers oben erwähnte Idee, dass durch Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum aus "besitzlosen Arbeitern" "arbeitende Eigentümer" werden sollten, scheiterte anfangs auch an der geeigneten Rechtsform und an der fehlenden Kooperationsbereitschaft. Deshalb sollten zunächst die Baugesellschaften die dominierende Rolle bei der Entstehung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft spielen. Wir haben vorn gesehen, wie bei einer konsequenten Umsetzung des Fördergedankens durch genossenschaftliche Rückvergütung die Ideen Hubers zu verwirklichen wären und welche Ansätze es dazu bereits gibt.

Damals waren die Arbeiter lange nicht in der Lage, allein und ohne Hilfe, selbstverwaltend und selbstbestimmend genügend Kapital zusammenzubringen. Vor allem aber fehlte bis 1868, als das erste Genossenschaftsgesetz als norddeutsches Bundesgesetz erlassen wurde, jegliche rechtliche Basis. Im

Gegensatz dazu war die Aktiengesellschaft schon seit Mitte des 18. Jahrhunderts als Organisationsform für Unternehmen bekannt. So kam es dazu, dass sich ab Mitte des 19. Jahrhunderts in erster Linie Wohnungsgesellschaften in der Form der Aktiengesellschaft auf gemeinnütziger Grundlage bildeten. Sie dominierten die gemeinnützige Wohnungswirtschaft bis in die 1890er Jahre.

DIE GEMEINNÜTZIGEN BAUGESSELLSCHAFTEN

Die erste Gründung einer gemeinnützigen Baugesellschaft erfolgte bereits 1825 mit dem "Elberfelder Bauverein auf Aktien". Es handelt sich dabei aber um eine singuläre Frühererscheinung von geringer Bedeutung. Immerhin kann der Bauverein, der die Dividende auf seine Aktien auf 5 Prozent beschränkte, als früher Vorläufer der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft gesehen werden. Entscheidendere Impulse gingen von Berlin und Hamburg aus, wo es etwa ab 1840 zu reformerischen Bestrebungen kam. Dabei war es in Berlin der königlich preußische Landbaumeister Carl Wilhelm Hoffmann (1806-1898), der entscheidenden Anteil an dieser Entwicklung hatte. Hoffmann hatte schon 1841 einen Versuch zur Gründung eines "Häuserbau-Vereins" unternommen, der allerdings am Desinteresse des Berliner Magistrats und der Architektenschaft scheiterte. Es fanden sich keine Geldgeber. Er gründete dann 1846 den "Verein zur Verbesserung der Arbeiterwohnungen", um die wohnungsreformerischen Kräfte zu sammeln. Seine Denkschrift "Die Aufgabe einer Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft" sollte schließlich den entscheidenden Anstoß zur Gründung der ältesten gemeinnützigen Baugesellschaft, der bereits erwähnten "Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft" (BGB) von 1847, liefern. Im April 1847 kam es zu einem entsprechenden Gründungsauftrag, am 15. November 1847 wurden die Statuten angenommen. Bis zur offiziellen Bestätigung dauerte es infolge der revolutionären Ereignisse seit März 1848 noch ein knappes Jahr, und zwar bis zum 28. Oktober 1848. Die Gründung erhielt auch Unterstützung durch das preußische Königshaus. Prinz Wilhelm, der spätere Kaiser Wilhelm I., übernahm das Protektorat. Hoffmann selbst wurde Leiter des Unternehmens.

Die Kriterien der Gemeinnützigkeit, die viel später in das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz eingehen sollten, waren bereits vorgezeichnet. Dabei ging es neben der Gewinnbeschränkung – die Dividende wurde auf 4 Prozent festgeschrieben – um die Ausrichtung auf Bedürftige, die Verpflichtung zum Bau von Wohnungen und die Zweckbindung der Mittel. Die Kapitalgesellschaften entwickelten die wichtigsten Kriterien der Gemeinnützigkeit eigenständig, ohne staatlichen Auftrag. Es stellte sich aber bald heraus, dass die Gewinnbeschränkung angesichts der Rechtslage Probleme bei der Beschaffung von Kapital mit sich brachte. Es kam daher 1856 zur Gründung der "Actien-Baugesellschaft Alexandra-Stiftung", die auf eine Spende des russischen Zaren Nikolaus I. und seiner Gemahlin Alexandra an die gemeinnützige Baugesellschaft zurückging. Der Zar wollte damit die Anliegen der Wohnungsreformer unterstützen. Die Stiftung sollte bei der weiteren Beschaffung von Kapital behilflich sein. Sie stand in enger organisatorischer Verbindung zur BGB, war aber auch selber im Wohnungsbau tätig. Die Kapitalbeschaffung sollte ein Hauptproblem der BGB und der meisten anderen gemeinnützigen Baugesellschaften bis zur Änderung der Rechtslage durch das Invaliditäts- und Alterssicherungsgesetz vom 22. Juni 1889 bleiben.

In der Folge bildeten sich in anderen Städten ähnliche Baugesellschaften. So entstand 1856 die "Stadtsiedlung Heilbronn", die älteste heute noch bestehende Baugesellschaft, unter Einfluss des Fabrikanten Adolph von Rauch (1798-1882). In Hamburg scheiterte ein erster Gründungsversuch im Jahre 1857. Hier entstand 1862 die erste Baugenossenschaft, von der später noch die Rede sein wird. Es folgten die "Baugesellschaft

von 1866" und die "Gemeinnützige Baugesellschaft von 1878". Diese Gründungen gingen auf Hamburger Kaufleute zurück, die wirtschaftliche Grundsätze mit dem philanthropisch-idealistischen Gedanken des gemeinnützigen Wohnungsbaus für einkommensschwache Schichten verbinden wollten. Weitere gemeinnützige Baugesellschaften wurden in den 50er und 60er Jahren in Halle (1851), Stettin (1853), Lüdenscheid (1853), Pforzheim (1857), Hagen (1861), Königsberg (1861), Nürnberg (1862) und Görlitz (1864) gegründet.

Insgesamt spielten die gemeinnützigen Baugesellschaften in dieser Phase der Entstehung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft die dominierende Rolle. Sie hatten aber mit Schwierigkeiten zu kämpfen, die den Wirkungsgrad der Bewegung in erheblichem Maße einschränkten. Die wesentlichen Grundlagen zum Aufschwung des Wirtschaftszweiges sollten erst gegen Ende des 19. Jahrhunderts gelegt werden. Dabei sind in Bezug auf die gemeinnützigen Baugesellschaften insbesondere die zunehmende staatliche Unterstützung durch Vergünstigungen wie den Erlass von Steuern und Gebühren zu nennen.

Mit rechtlichen Problemen hatte auch der zweite Zweig der in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts sich formierenden gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zu kämpfen, die Baugenossenschaften. Standen die gemeinnützigen Gesellschaften zumeist auf karitativer Grundlage, so beruhten die Baugenossenschaften auf dem Gedanken der Selbsthilfe.

DIE GENOSSENSCHAFTLICHE WOHNUNGSWIRTSCHAFT ALS DRITTE SÄULE DES GEMEINSCHAFTLICHEN VERMIETETEN WOHNUNGSBAUES

Die von Huber propagierten Baugenossenschaften traten etwas später als die gemeinnützigen Baugesellschaften, etwa ab Mitte der 1860er Jahre, in den Blickpunkt der Öffentlichkeit. Der erste Schritt zur Entwicklung des Baugenossenschaftswesens wurde in Hamburg getan, wo es 1862, noch vor dem Erlass des ersten Genossenschaftsgesetzes, zur Gründung der Baugenossenschaft in Hamburg-Steinwerder kam. Daher handelte es sich hier um eine Genossenschaft im soziologischen, nicht im rechtlichen Sinne – also um ein Wohnungsunternehmen genossenschaftlicher Prägung. Die Genossenschaft, die von dem Gründer der Hamburger Volksbank, C. F. Balzer, initiiert wurde, ist vor dem Hintergrund des Scheiterns der Gründung der gemeinnützigen Baugesellschaft von 1857 zu sehen. An die Stelle des gemeinnützig-karitativen Charakters, der 'Hilfe von oben', trat der Versuch, mit eigenen Mitteln und gemeinschaftlichem Kredit Arbeiterwohnungen zu errichten. So wurde die Steinwerder Genossenschaft ungeachtet der fehlenden positiv-rechtlichen Grundlage ein Markstein auf dem Entwicklungsweg des Baugenossenschaftswesens.

Nach dem Erlass des Genossenschaftsgesetzes von 1868 kam es Anfang der 1870er Jahre zu einer Reihe weiterer Gründungen von Baugenossenschaften. Die älteste noch bestehende Baugenossenschaft konstituierte sich 1871 in München. Sie entstand auf Initiative des Arbeiterbildungsvereins unter Beteiligung von hochgestellten Persönlichkeiten. Das Selbsthilfeprinzip konnte damals ohne finanzielle 'Starthilfe' noch nicht funktionieren. Weitere Baugenossenschaften, die in

dieser Zeit entstanden, waren der Bremer Bauverein (1873), die Bau-Spargenossenschaft zu Breslau (1868), der Bauverein zu Charlottenburg (1872), die Baugenossenschaft zu Darmstadt (1868) und der Wohnungsverein zu Halle/Saale (1871).

Zu den Gründungen, die die weitere Entwicklung beeinflussten, gehörte die 1875 in Hamburg aus einer gewerkschaftlichen Organisation hervorgegangene "Allgemeine Deutsche Schiffszimmerergenossenschaft". Die Schiffszimmerer, die bereits an der Gründung von 1862 maßgeblich beteiligt gewesen waren, gingen dabei erstmals ohne jegliche "Hilfe von oben", nur nach dem Selbsthilfeprinzip vor. Wegen ihres gewerkschaftlichen Entstehungszusammenhanges hatte die Genossenschaft bis zur Aufhebung des Sozialistengesetzes 1890 mit erheblichen Schwierigkeiten zu kämpfen.

1878 kam es zur Gründung des "Flensburger Arbeiterbauvereins", als dessen geistiger Vater der Landesversicherungsrat Peter Christian Hansen (1853-1935) anzusehen ist. Hansen orientierte sich am Vorbild des Kopenhagener Arbeiterbauvereins und brachte neue Prinzipien in die Bewegung. Bis dahin hatte man sich in erster Linie am englischen Genossenschaftsmodell orientiert. Hansen gelang es, den Vorstand des Flensburger Arbeitervereins für seine Pläne zu gewinnen. Am 14. Mai 1878 wurde der Beschluss zur Errichtung des Arbeiterbauvereins gefasst, am 22. Juni erfolgte die endgültige Gründung. Trotz des Problems der unbeschränkten Haftpflicht hatte der Verein viele Mitglieder, was als großer Erfolg zu werten ist. So wurde der Flensburger Arbeiterbauverein später Vorbild zahlreicher anderer Genossenschaften in Schleswig-Holstein, so in Gaarden, Kiel und Umgebung. Es entwickelte sich in den folgenden Jahren ein ganzes Netz an Baugenossenschaften.

Ebenfalls nach Kopenhagener Modell erfolgte die Gründung des "Spar- und Bauvereins Hannover" (1885). Auch hier kam der Anstoß aus Arbeiterkreisen. Der Spar- und Bauverein wies eine entscheidende Besonderheit auf: erstmals beschränkte man sich ganz auf den Mietwohnungsbau. Ursprünglich war in der Genossenschaftsbewegung der Eigentumsgedanke zentral gewesen. Da sich die Umsetzung dieses Prinzips in der Realität als ausgesprochen problematisch erwies, hatte man bis dahin sowohl Eigenhäuser als auch Mietwohnungen gebaut. Diese Frage sollte im weiteren Verlauf der Entwicklung noch zu einem Prinzipienstreit führen. Auch der Spar- und Bauverein Hannover fand Nachahmer, d.h. Nachfolgegründungen nach dem gleichen Prinzip: den "Göttinger Spar- und Bauverein" (1891) sowie den "Berliner Spar- und Bauverein" (1892), von dem später auch der Prinzipienstreit ausgehen sollte.

Die Genossenschaft "Hoffnung", Köln, wuchs von 1.800 Mitgliedern im Jahr 1901 auf 23.839 im Jahr 1911.

1914, mit dem Beginn des ersten Weltkrieges war erst einmal wieder Schluss mit Kooperation. Jetzt begegnete man sich unter den Völkern wieder mit

Der Aufstieg unserer Genossenschaft,

Wie sich entwickelte auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit unserer Vermögensgüter als auf die wirtschaftliche, gesamtgesellschaftliche Leistungsfähigkeit der arbeitstüchtigen Bevölkerung gründet bei uns die obgenannte Genossenschaft seine Leistungserbringung an.

Immer größer wird die Zahl unserer Mitglieder! Immer höher steigen die Umsatzziffern! Immer intensiver werden unsere Betriebe! Ein ständiges Wachsen und Erstarben nach außen und nach innen!

Kann das weiter ohne Grenzen? Die vorübergehenden Zeiten werden eine glückliche Stunde. Sie wird der beste Beweis für die Nützlichkeit und Notwendigkeit großer leitungsgebender Konsumzentren.

In obgenanntem Geschäftsjahre 1911/12
 Betrag der Umsätze Mk. 5.664.484
 gegen „ 4.964.501
 im Vorjahre.

Der ist ein Jahr von 1.099.980
 oder von 21,9%.

Die Mitgliederzahl wuchs von 20022 auf
 23.839 oder um 18%.

Umsatz für Bücher im obgenannten
 Geschäftsjahre Mk. 1.803.777
 im vorigen Jahre „ 1.864.921

Das ist ein Mehr von 215.846
 oder 11,6%.

Die Entwicklung der „Hoffnung“ seit ihrer Gründung
 im Jahre 1901 wird am besten wie folgt veranschaulicht:

	Mitgliederzahl:	Umsatz im vorigen Geschäftsjahre:
1901/02	1800	1.800.000
1902/03	2310	2.310.000
1903/04	3100	3.100.000
1904/05	5.900	5.900.000
1905/06	7.928	7.928.000
1906/07	9.813	9.813.000
1907/08	12.953	12.953.000
1908/09	15.302	15.302.000
1909/10	20.022	20.022.000
1910/11	23.839	23.839.000

Veranschaulicht für die Bücher 24-24/11, Köln, im Verlage des „Hoffnung“-Verlags, C. B. N. N. G., Rheinische Straße 2 in Köln.



Konfrontation.
Trotzdem entwickelte
sich der Sektor der
Baugenossenschaften
extrem gut weiter.

**Der Geschäfts-
Anteilschein der
"Heimstätten-
Baugenossenschaft
Fortschritt", Köln,
vom September 1919
nimmt Bezug auf das
Genossenschafts-
gesetz vom 1. Mai
1889**

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft stand 1924 weiterhin in krassem Gegensatz zu ihrer Bedeutung. Diese hatte nach dem Ersten Weltkrieg infolge der erheblichen Wohnungsnot und des Beginns systematischer staatlicher Wohnungspolitik 1918/19, die sich insbesondere in verstärkter staatlicher Wohnungsbauförderung und der Bildung von Wohnungsfürsorgegesellschaften bzw. "Heimstätten" in den Ländern und Provinzen manifestierte, erheblich zugenommen.

Die "Reichsheimstätte" wurde im Okt. 1916 als Gesetzentwurf in den Reichstag eingebracht, um die kriegsheimkehrenden Soldaten aufzufangen, von denen die meisten noch keinen Beruf erlernt hatten. Am 10. Mai 1920 wurde die Reichsheimstätte als Gesetz verabschiedet und dahinter auch eine Reichsheimstättenbank aufgestellt. Mangels Kapitals

wurde in den 1920-er Jahren sehr wenig gefördert. Erste Siedlungen wurden in und um Magdeburg 1925 erstellt, als selbstversorgende Siedlerstellen mit Grundstücken zwischen 1.000 - 1.300 qm Grundstücksgröße. Erlaubt war Kleinviehhaltung bis einschließlich Schweinen. Es sollten max. 50 qm Ziergarten sein, es gab zwei Baugrößen für die darauf befindlichen Häuser, die von den Siedlern unter Anleitung selbst erstellt wurden (7 Siedler + 1 Maurer erbauten 7 Häuser). Diese wurden meist in Erbpacht zwischen 75 und 99 Jahren vergeben. Träger war die Stadt, der Grund kam von Kirchen oder Schenkungen, finanziert wurde hälftig über die Reichsheimstätte und eine ortsansässige Sparkasse zu maximal 2,5% Zins (Heimstätte 1,5%). Einige Siedler bekamen in die Verträge hineingeschrieben, dass nach Ablauf des Pachtzinses Grund und Haus in deren Eigentum übergangen. Zwischen 1933 und 1945 wurden im heutigen Nordrhein-Westfalen fast 120.000 dieser Stellen geschaffen (Wikipedia sagte in ganz Deutschland etwa 80.000!) Die Kosten beliefen sich nach Haustyp zwischen 7.000 und 7.400 RM, der Pachtzins belief sich auf 30 bis 34 RM monatlich bei den später in Eigentum umgewandelten, bei der bestehenden Erbpacht auf ca. 16,90 RM (Verdienst eines Baggerführers im Rheinhafen damals 170 RM im Monat). Als Prüfzeit für die Eignung wurden drei Jahre angesetzt, in denen der Siedler beweisen musste, dass er sich und seine Familie größtenteils aus dem Garten ernähren konnte, einen guten Leumund hatte, nicht trunksüchtig sein durfte und seine Frau nicht schlug!

Die Reichsheimstätte wurde am 01.10.1993 auf Initiative des damaligen Bundeskanzlers Helmut Kohl als Gesetz aufgelöst und die Siedler konnten die Löschung aus dem Grundbuch

beantragen (denn auch nach abgezahltem Kredit blieb die Reichsheimstätte im Grundbuch bestehen!). Im aktuellen Körperschaftsteuergesetz ist die Reichsheimstätte als körperschaftssteuerbefreites Siedlungsunternehmen noch enthalten. (siehe § 5 (1) Nr. 12 KStG)

Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen wurden als bevorzugte Helfer und Träger der staatlichen Wohnungspolitik in staatliche Maßnahmen einbezogen, was aber umso mehr eine wirksame Interessenvertretung dem Staat gegenüber notwendig machte, um die Unabhängigkeit und das Prinzip der Selbstverantwortung zu wahren.

Die Staatsbank des Freistaates Preußen finanzierte eine staatliche Wohnungsbaugenossenschaft 1924, die bis 1928 in Preußen 500.000 neue Wohnungen baute.

Am 21. Juli 1924 erfolgte in Erfurt die Gründung des "Hauptverbandes Deutscher Baugenossenschaften" – des ersten Vorläuferverbandes des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft – GdW – mit Sitz in Berlin. Diesem Spitzenverband gehörten bereits bei der Gründung weit über 2000 Mitgliedsgenossenschaften an, heute sind es wenig mehr.

Einige Passagen dieses Abschnittes und die Bilder habe ich aus einem Aufsatz: „90 Jahre Die Wohnungswirtschaft. Die Geschichte des GdW und seiner Vorläuferverbände“ entnommen und mit persönlichen Anmerkungen ergänzt. Herausgeber des Aufsatzes war GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. im Jahr 2014.

MEIN RESÜMEE

Gesamtgesellschaftlich schlummern in der Immobilienwirtschaft noch viele weitere Kooperationspotentiale. Was wäre zum Beispiel, wenn die ca. 80 Milliarden Euro aus angesparten Bausparverträgen im Bestand der deutschen Bausparkassen in den Wirtschaftskreislauf gelangen könnten? Die Bausparer brauchten ihre Bausparverträge nur auf Wohnungsgenossenschaften zu übertragen und dafür Genossenschaftsanteile erwerben. Sie bekämen dadurch das Anrecht, eine Genossenschaftswohnung zu nutzen und aus der genossenschaftlichen Rückvergütung zu partizipieren. Die Genossenschaft ihrerseits könnte das zufließende Eigenkapital für Investitionen nutzen und zusätzlich den dem Bausparvertrag innewohnenden Darlehensanspruch genießen. Die Bausparkasse brauchte dem nur zustimmen. Wir könnten damit so viel sozial verträgliche Wohnungen im genossenschaftlichen Eigentum bauen, das die Wohnungsfrage gelöst wäre und die „Mietpreisbremse“ kein Thema mehr wäre. Das ist eine gute, erörterungswürdige Lösung zur Vermeidung von Mietwucher aus meiner Sicht.

Wenn die Wohnungsgenossenschaften ihre in der Rechtsform schlummernden Potentiale voll entfalten, kommen wir der Verwirklichung der Ideen von Victor Huber sehr nahe. Die Genossenschaften und ihre Mitglieder als Mitunternehmer sind selbstbestimmte und selbstverwaltende Gesellschaften. Sie müssen das nur erkennen und danach handeln. Dann braucht es auch keine „Verbraucherschützer“ mehr, denn die Menschen sind keine Verbraucher, sondern Unternehmer und als solche brauchen sie auch keine Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, die über sie wacht!

Olaf Haubold

Amt Wachsenburg, Ostern 2019



CURRICULUM VITAE

*Dipl.-Ing. Olaf Karl August Haubold,
Jahrgang 1951, verheiratet, 2 Söhne*

Ausbildung

*Abitur am Neusprachlichen Gymnasium
Studium der Verfahrenstechnik, Abschluss Diplomingenieur*

Berufsstationen

*Ab 1999 Unternehmensberatung und Gründungsberatung von
nahezu 100 Genossenschaften nach allen genossenschaftlichen
Zwecken. Zeitweise Mitarbeit in der Organschaft als Vorstand,
Vorstandsvorsitzender, Aufsichtsrat und Aufsichtsratsvorsitzender.
Seit 2010 auch Unternehmensberatung und Gründungsberatung
von Europäischen Genossenschaften – SCE.*

*Davor ab 1993 selbständige Unternehmensberatung mit
Schwerpunkt Handels- und Vertriebsmarketing, von 1976 bis 1992
diverse angestellte Tätigkeiten in Geschäftsleitungen von
mittelständischen Unternehmen.*

Ehrenämter

*Mitgliedschaft und Tätigkeiten an den Forschungsgesellschaften
für Genossenschaftswesen an der Wilhelms-Universität Münster
und an der Philipps-Universität Marburg. Geschäftsführendes
Mitglied im Verwaltungsrat des Deutsch-Europäischen
Genossenschafts- und Prüfungsverbands e.V. in Dessau.*