

Replik zum Bericht zur Vertreterversammlung und zum Vertreter-Info-Seminar der Baugenossen:innen Dagmar Bräuer-Rätz, Jutta Schebsdat und Michael Feske.

Liebe Baugenossinnen, liebe Baugenossen,

es wird Sie verwundern, dass im Mitteilungsblatt zum Schollenfest zwei Berichte zur diesjährigen Vertreterversammlung zu finden sind. Dies war ein langgehegter Wunsch der Autor:innen, weil nach ihrer Auffassung die hierzu veröffentlichten Berichte bzw. Niederschriften unvollständig seien und das von Ihnen wahrgenommene Stimmungsbild nicht wiedergäben.

Der Umfang der Niederschrift ist in seiner Begrenztheit fast wortgleich in unserer Satzung und im Genossenschaftsgesetz festgeschrieben. Die Forderung nach inhaltsreicheren Protokollen stößt deshalb hier an ihre Grenze. Der Bericht der drei Vertreter:innen bedarf jedoch einer ergänzenden Kommentierung, damit kein diffuses Bild der Vertreterversammlung zurückbleibt.

Der Bericht befasst sich zu ca. drei Viertel mit der Beantwortung von drei Fragen, die die Vertreterin Dagmar Bräuer-Rätz mit Bezug auf den Jahresabschluss an den Vorstand gerichtet hatte. In der ersten Frage ging es um zusätzliche Leistungen, die der Vorstand anbieten will, um die Vermietungschancen zu verbessern. Als ein Beispiel hatte er daraufhin zeitgemäße, verschließbare Fahrradboxen für Elektrofahrräder angeführt, von denen noch in diesem Jahr die ersten aufgestellt werden sollen. In dem Bericht der drei Vertreter:innen wird dazu kommentiert: *Müssen wir derzeit unsere Vermietungschancen verbessern? Unsere Wartelisten sind sehr lang und wir haben keinen vermietungsbedingten Leerstand. Ist nicht unser Motto „Jeder Euro in die Instandhaltung“?*

Für ein vollständiges Bild sind folgenden Informationen von nicht unwesentlicher Bedeutung: die Fahrradboxen sind ein Wunsch von Nutzer:innen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die keine komfortablen, ebenerdigen Abstellmöglichkeiten für ihre Elektro-Fahrräder nah der eigenen Wohnung haben. Die bisher handelsüblichen Fahrräder hatten austauschbare Akkus, die in der Wohnung aufgeladen werden konnten. Diese Fahrräder waren deshalb nicht so schwer wie die neuen Generationen, bei denen der Akku formschön im Rahmen der Fahrräder eingebaut ist und das Fahrrad wegen seines höheren Gewichts von Personen gereiften Alters nicht mal eben so in den Keller eines Wohnhauses bugsiert werden kann.

Mit dieser Maßnahme versuchen wir für unsere hier wohnenden Mitglieder eine qualitative Aufwertung des Wohnumfeldes zu erreichen, die dann auch die Vermietungschancen für die Zukunft verbessern hilft. Da die Nutzung der Fahrradboxen kostenpflichtig für die Nutzer ist, wirkt sich die Maßnahme auch positiv auf die Ertragslage der Genossenschaft aus. Hier nichts zu tun, weil sich die Wohnungen auch ohne vermieten lassen, bedeutet Stillstand. Auch der vorhandene Bestand bedarf fortwährend einer qualitativen Weiterentwicklung. Auf diese Investitionen in den Bestand zu verzichten, nur weil es die Marktverhältnisse momentan hergeben, ist keine zukunftsorientierte Geschäftspolitik, die auf sich ändernde Bedürfnisse der Nutzer:innen reagiert. Der Vorstand beabsichtigt entgegen der Befürchtung von Frau Bräuer-Rätz keine „Luxusmodernisierungen“, sondern fühlt sich der satzungsgemäßen Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung und deren langfristiger Weiterentwicklung und Sicherung eng verbunden. Uns ist es dabei wichtig, kurzfristige Marktturbulenzen möglichst schadlos zu überstehen und die Langfristperspektiven der Genossenschaft nicht aus den Augen zu verlieren.

In Frage 2 von Frau Bräuer-Rätz ging es – wie bereits im Vertreter-Info-Seminar im Mai – um eine Videokonferenz, die der Vorstand im Dezember 2021 pandemiebedingt in dieser Form abgehalten hat, um zu erfahren, ob es unter unseren Mitgliedern wohnungssuchende gibt, die bereit sind, für eine neu zu errichtende Wohnung deutlich mehr als die von der Satzung geforderte Pflichtbeteiligung von maximal drei Anteilen zu übernehmen, damit diese Wohnungen überhaupt errichtet werden können und die Kasse der Baugenossenschaft davon nicht belastet wird. Zu dieser Videokonferenz wurden vom Vorstand gezielt Mitglieder eingeladen, von

denen wir annehmen durften, dass sie aufgrund einer kurzen Zugehörigkeit zur Genossenschaft bereit sein könnten, zur Finanzierung eines Neubaus größere Summen in die Genossenschaft in Form von zusätzlichen Anteilen zu investieren, weil sie ansonsten auf Jahre hinaus keine Chance haben bei der Genossenschaft eine Wohnung zu bekommen. Mit dem von diesen Mitgliedern investierten Geld könnten dann die Eigenmittel für Wohnungen einer Neubaumaßnahme erbracht werden, die von diesen später auch bezogen werden. Dieses ist ein Weg, mit dem junge Genossenschaften in Berlin, München und Hamburg den Neubau bezahlbarer Wohnungen vorantreiben. Je nach den jeweiligen landesspezifischen Förderprogrammen können dabei auch preisgünstige Wohnungen für Menschen mit niedrigerem Einkommen entstehen. Die Finanzierung der Genossenschaftsanteile kann von der KfW für Beträge bis 50.000 € gefördert werden. Es ist richtig, dass wir auf diesem Weg Wohnungen für Menschen bauen, die in größerem Umfang Eigenmittel in die Genossenschaft investieren, damit wir mit ihrem Geld Wohnungen für sie bauen. Diese Mitglieder würden uns aller Erfahrung nach kein Geld geben, wenn wir für andere Mitglieder bauen und sie kaum eine Chance auf eine der neugebauten Wohnungen haben. Doch wenn sie uns ihr Geld nicht zur Verfügung stellen, haben wir keine Chance uns an Bauvorhaben, z. B. im Schumacher-Quartier, zu beteiligen und es wird für unsere Mitglieder nicht eine Wohnung gebaut. Damit ist niemandem gedient, außer Aufsichtsrat und Vorstand, die sich dann mit diesen Themen nicht beschäftigen müssen.

Betriebswirtschaftlich handelte es sich bei diesem Gespräch mit wohnungssuchenden Mitgliedern der Baugenossenschaft um eine Methode der Markterkundung, um vor der Entscheidung für umfassende Investitionen zu erfahren, ob und welche Marktchancen ein neues Produkt, das ein Unternehmen bislang nicht im Angebot hatte, auf seinen Märkten haben könnte. Die Markterkundung ist nicht nur ein sinnvolles, sondern ein unabdingbares Instrument ordnungsgemäßer und gewissenhafter Geschäftsführung.

Im Bericht wird die Frage von Helmut Hochschild wie folgt wiedergegeben: *Gilt die von Ihnen getroffene Aussage noch, dass die Idee, durch Einlage von Eigenanteilen einzelner Genossen das „Schumacherquartier“ zu bebauen, als „Flause, die nicht weiterverfolgt werden soll...“? Werden derartige Vorhaben weiterverfolgt?* soll ich geantwortet haben: *Ja, diese Aussage gilt noch. Neubauten auf dem Schumacherquartier wird es derzeit nicht geben.*

Die Wiedergabe der Antwort lässt den Schluss zu, dass sich der Vorstand gegen eine Beteiligung an einer Bebauung des Schumacher-Quartiers entschieden hat. Dieses trifft nicht zu. Der Vorstand prüft nach wie vor, ob und wie die Genossenschaft Wohnraum für wohnungssuchende Mitglieder in dem Quartier und / oder anderswo neu bauen kann. Wir prüfen jede Möglichkeit und verwerfen diese, wenn sie sich als „Flausen“ herausstellen sollten. Einen weiteren Neubau wie am Waidmannsluster Damm unter finanzieller Beteiligung der hinzuziehenden Mitglieder mit rd. 0,5% der Gesamtkosten und aus den finanziellen Rücklagen der Genossenschaft ist in Zukunft nicht wieder möglich, benötigt die Genossenschaft doch ihre gesamte finanzielle Kraft für eine klimaneutrale Sanierung der vorhandenen Siedlungen. Einen generellen Beschluss des Vorstandes gegen weitere Neubauten der Baugenossenschaft kann es nicht geben, definiert der in der Satzung festgeschriebenen Förderauftrag zur Wohnraumversorgung unser pflichtgemäßes Handeln für die Mitglieder. Dem können sich weder der Aufsichtsrat noch der Vorstand noch die Vertreterversammlung entziehen. Solange noch ein Mitglied auf der Liste der wohnungssuchenden steht, ist es unsere Pflicht sich Gedanken darüber zu machen, auf welchem Weg dieses Mitglied mit Wohnraum versorgt werden kann. Es ist an dieser Stelle müßig zu erörtern, ob die Interessen unversorgter Mitglieder denen versorgter nicht vorgehen, weil der Förderauftrag für mit Wohnraum versorgte Mitglieder dem Grunde nach ja erfüllt ist. Es kann aber auf keinen Fall sein, dass der Förderauftrag für versorgte Mitglieder denen unversorgter Mitglieder vorangestellt wird, nur weil die Häuser in keinem guten Zustand sind und die Familien dort mitunter seit mehreren Generationen wohnen. In der Forderung hier jeden Euro in die Instandhaltung zu stecken, schwingt auch die Forderung zur Ungleichbehandlung der wohnungssuchenden Mitglieder mit. Die Nutzungsgebühren sollen so bemessen sein, dass eine ausreichende Bildung von Rücklagen möglich ist. Die aus den Nutzungsgebühren erwirtschafteten Rücklagen sollen einerseits für umfassendere Instandsetzungsmaßnahmen zurückgelegt werden, dienen andererseits auch der Ersatzbeschaffung vorhandener Bauten, wenn diese wirtschaftlich verbraucht sind. Das

muss nicht erst im Moment der Feststellung dieses Kriteriums sein, sondern kann auch früher beginnen, wenn ausreichend Rücklagen vorhanden sind. Diese Einnahmen ausschließlich für die Instandhaltung der Häuser zu beanspruchen, bedeutet, die Weiterentwicklung der Bestände beenden zu wollen.

Wohnungsbestände, insbesondere wenn sie so alt sind wie unsere, bedürfen der steten Ergänzung und Weiterentwicklung, damit auch nachfolgende Generationen ein für ihr Leben adäquaten Wohnraum finden können. Früher lebten die Menschen in Höhlen, Zelten, Lehm- und Holzhütten. Diese Wohnformen wurden beizeiten aufgegeben, weil bessere entwickelt wurden. Stellen Sie sich vor, wo Sie heute leben würden, wenn es diesen Entwicklungsprozess nicht gegeben hätte.

Einfamilienhäuser in der Egidystraße mögen ganz „schnuckelig“ sein, sind technisch aber längst überaltert. Für die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft wäre es wahrscheinlich besser gewesen, sie wären nach einer Nutzungszeit von 80 Jahren durch zeitgemäße Neubauten ersetzt worden, bevor sie unter Denkmalschutz gestellt wurden und nun noch nicht einmal nach dem aktuellen Stand der Baukunst nachgebaut werden könnten, weil auch der Erhalt veralteter Baustoffe zu den denkmalschutzrechtlichen Grundsätzen gehört.

Sich gegen Neubauten zu entscheiden, bedeutet Stillstand. Und Stillstand ist evolutionär betrachtet Rückschritt. Die „Freie Scholle“ hat es in den vergangenen Jahrzehnten leider versäumt entsprechende finanzielle Verhältnisse zu schaffen, unter denen sie kontinuierlich Neubauten realisieren könnte. Anderen Genossenschaften ist das möglich.

Von einigen Mitgliedern wurde beizeiten erkannt, dass der erste Schritt hier Abhilfe zu schaffen nur über zusätzliche finanzielle Belastungen der wohnenden **und** der nichtwohnenden Mitglieder gehen kann. Uns ist es in den vergangenen Jahren leider nicht gelungen die neuen Mitglieder des Aufsichtsrats von diesem strategischen Ansatz zu überzeugen. Deren Interesse galt nicht selten kleinteiligen technischen Problemen instandsetzungsbedürftiger Einfamilienhäuser. Auf der Suche nach zukunftsweisenden Konzepten ist der Aufsichtsrat gefordert, sein strategisches Potential offener zu zeigen.

In dem Beitrag werden Mitglieder der Genossenschaft als deren Eigentümer gesehen. Diese Form der Darstellung kann Hoffnungen und Begehrlichkeiten wecken, die die Mitgliedschaft nicht halten kann. Die Rechte der Mitglieder sind in unserer Satzung in den §§ 13 bis 15 abschließend geregelt. Da wurden bestimmte Eigentümerrechte bewusst nicht mit aufgenommen, weil sie nicht dem genossenschaftlichen Grundgedanken entsprechen. So kann ein Mitglied nicht durch Veräußerung seines Anteils aus der Genossenschaft ausscheiden, sondern lediglich durch Kündigung der Mitgliedschaft verbunden mit der Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens. Die „Freie Scholle“ ist als eigenständige juristische Person Eigentümerin der Häuser und Grundstücke der Genossenschaft. Die damit verbundenen Rechte und Verpflichtungen der Beteiligten sind in unserer Satzung klar geregelt. Die Rechte der Mitglieder als Eigentumsrechte zu titulieren, verfehlt dabei den genossenschaftlichen Ansatz unserer gemeinsamen Unternehmung und ist rechtlich nicht korrekt.

Mit baugenossenschaftlichen Grüßen

Lidija Arndt Hans-Jürgen Hube