

Michael Müller

BERLIN

ZI Lateinamerika-Institut

Prof. em. Dr. Manfred Nitsch
- Ökonomie -
privat Am Sandwerder 8 c
14109 BERLIN

Telefon +49 30 - 838-53072/3

privat +49 30 - 803 75 51 (casa)

Fax +49 30 - 838-55464

E-Mail manfred.nitsch@t-online.de

Internet www.fu-berlin.de/lai

Berlin, 06.02.2019

Dynamik für Wohnungen durch eine Genossenschafts-Initiative

Die Mietsteigerungen in Berlin und seinem Umfeld sind auf vielerlei Art zu bekämpfen – und angesichts weiter zu erwartender Bodenpreise auch zu „managen“. Ein seit langem bekanntes Modell für sicheres, preiswertes Wohnen ist die Miete in einer Genossenschaft. Wie könnte eine Initiative aussehen, die Genossenschaften zu Vehikeln für den Bau von neuen Wohnungen, für bezahlbare Renovierungen von bestehenden Mietwohnungsbeständen und generell für die Sicherung von preiswerten Wohnmöglichkeiten macht? Hier eine Skizze dazu.

Eine Genossenschaft ist nichts anderes als eine bestimmte Rechtsform für ein Unternehmen. Da es nicht nur um Neubauten geht, soll im Folgenden von „Wohnungs-Genossenschaften“ die Rede sein, die eine oder mehrere Immobilien in Eigentum oder Pacht bewirtschaften und in denen Mieter wohnen, die im Prinzip auch Mitglieder dieser Genossenschaft sind.

Die gegenwärtige Situation auf den Finanzmärkten ist optimal für eine solche Initiative, denn Immobilienkredite sind derzeit günstig zu erwerben, und gerade die Genossenschaftsbanken, also die Raiffeisenkassen und Volksbanken, sind ebenso wie die Sparkassen auf der Suche nach soliden Kunden, scheuen sich aber glücklicherweise wegen ihres jeweiligen sozialen Auftrags davor, rein kommerzielle Investoren bei ihrer Jagd auf rentable Anlagemöglichkeiten auf dem boomenden und dann weiter aufgeheizten städtischen Wohnungsmarkt zu finanzieren.

Aber auch die Sparer haben Probleme, eine rentable Anlage für ihr Geld zu finden, - und da Mieter auch mehr oder weniger solvente Sparer, und zwar meist unterhalb der Eigenheim-Schwelle sind, liegt es nahe, dass sie Genossenschaftsmitglieder mit einer gewissen Beteiligung werden und darüber hinaus auch noch eventuell als Kreditgeber interessiert werden könnten. Und für die städtischen (und privaten?) Wohnungsbaugesellschaften wäre es ein gutes Geschäft, einzelne Immobilien an Genossenschaften der dort wohnenden Mieter zu verkaufen, wenn es um Modernisierungen und Renovierungen geht. Die Auseinandersetzungen über den Grad an „Gentrifizierung“ würden dann unter den neuen Eigentümern ausgetragen, und die Wohnbaugesellschaften könnten Liquidität gewinnen und sich auf den Neubau konzentrieren. Allen wäre geholfen. Einzelheiten wären selbstverständlich noch zu klären.

