

## **Profitieren die Wohnungsgenossenschaften von der Bodenpreisspekulation?**

### **Eine Veranstaltung der »Hellen Panke« diskutiert den Zusammenhang von Bodenpreis und Mieten**

Wohnungsmangel und Mietpreistreiberei sind zu Geißeln in der deutschen Gesellschaft geworden. Hauptpreistreiber sind die Immobilienkonzerne, die den Mangel an Wohnraum schamlos ausnutzen. Aber auch die Vorstände der Wohnungsgenossenschaften machen vor der Mietpreistreiberei nicht halt. Sie nutzen den permanenten Anstieg der Mieten im Mietspiegel, um ihre Mieten dem »Marktpreis« »anzupassen«. Einen seriösen Anstrich erhalten die systematischen Mieterhöhungen durch »Mietkonzeptionen«, in denen die Mitglieder auf planmäßige Mieterhöhungen eingestimmt werden, damit sie in Erwartung der künftigen Mieterhöhungen »Planungssicherheit« gewinnen! Begründet werden die Mieterhöhungen einerseits mit steigenden Material- und Handwerkerkosten und andererseits mit der Steigerung der »Vergleichsmieten« am Wohnungsmarkt, denn die Genossenschaften wären ja »Akteure« am »Markt«.

#### **Aber ist das so?**

Die Mitglieder zahlen in der Praxis häufig höhere Mieten, als durch die Erstellungskosten begründet ist. Gäbe es eine genossenschaftliche Demokratie, würden die Mitglieder notfalls die Notwendigkeit von Mieterhöhungen an hand der Kostenkalkulation feststellen und Mieterhöhungen verantwortungsbewusst beschließen. Tatsächlich entscheidet jedoch der Vorstand allein über Mieterhöhungen, denn gemäß Paragraph 27 des Genossenschaftsgesetzes leitet er die Genossenschaft »unter eigener Verantwortung«. Punkt. Schluss. Ob die Mitglieder das finanziell aushalten, spielt keine Rolle.

#### **Die Mietenkonzeptionen vom Kopf auf die Füße gestellt**

Die Initiative »Genossenschaft von unten« hat sich mit der Praxis der Mietpreisbildung in den Wohnungsgenossenschaften beschäftigt und fand es an der Zeit, die Mietenkonzeptionen der Genossenschaften vom Kopf auf die Füße zu stellen. Da stellten sich Fragen: Wer sind die Genossenschaften? Welche Rolle spielen sie bei der Wohnungsversorgung? Wie kommen ihre Mieten (Nutzungsentgelte) zustande? Auf welchen Grundlagen?

Die Initiative »Genossenschaft von unten« hat »Grundsätze einer Mietenkonzeption für Wohnungsgenossenschaften« erarbeitet. Auf dem Alternativen Genossenschaftskongress im März 2022 wurden sie bestätigt und den Genossenschaften zur Anwendung empfohlen.

#### **Ihr Kerngedanke lautet:**

Die Wohnungsgenossenschaften bauen Wohnungen für ihre Mitglieder, nicht für den Verkauf oder

für die (Fremd-)Vermietung der Wohnungen, d.h. nicht für den Wohnungsmarkt.

**Genossenschaftswohnungen sind keine Ware.** Die Mitglieder der Genossenschaft erhalten die Wohnungen zur Nutzung. Für die Nutzung der Wohnungen wird ein Nutzungsentgelt (keine Miete) erhoben, das durch die Kosten für den Bau und die Unterhaltung der Wohnungen bestimmt wird. Profit oder Gewinn darf nicht erzielt werden, denn die Genossen wollen gut wohnen, aber nicht an sich selbst verdienen.

### **Die Wohnungsnot verlangt gesellschaftliche Lösungen.**

Mit der wachsenden Wohnungsnot rückt die Immobilienspekulation immer mehr ins Blickfeld. Um ihre Wirkung zu bekämpfen, müssen ihr Einfluss und ihre Mechanismen enttarnt werden. Lösungen müssen her. Christa Luft hat in einem Beitrag in der Zeitung ND vom 13. Februar 2023 unter dem Titel »Plädoyer für eine neue Bodenreform« die Ursachen der Spekulation und Wege zu ihrer Verdrängung aufgezeigt. Sie stellt fest, dass in den letzten 10 bis 15 Jahren 80 (achtzig!) Prozent des Mietenanstiegs nicht auf höhere Baukosten, sondern auf galoppierende Baulandpreise zurückzuführen sind. Wohnungsangebot und -nachfrage sind abhängige Variable der Bodenpreisspekulation. Die Folge: **Die Mieter finanzieren die Spekulationsgewinne.**

Wie bereits Karl Marx im »Kapital« feststellte, hat der Boden keinen Wert, weil er nicht durch Arbeit geschaffen wurde. Die Grundeigentümer eigneten sich in der ursprünglichen Akkumulation den Grund und Boden an, ohne dafür Arbeit geleistet zu haben. Sie machten den Grund und Boden zur (fiktiven) Ware, indem sie den Preis nicht durch den durch Arbeit erzeugten Wert, sondern durch die Spekulation auf einen von Angebot und Nachfrage bestimmten Preis festlegten. Auf dieser Grundlage bildete sich ein Markt heraus, der sowohl Grund und Boden als auch Immobilien jeglicher Art, auch Wohngebäude, umfasst. Je mächtiger die Monopole auf diesem Markt sind, desto abenteuerlicher wird auf ihm operiert – ausschließlich auf Kosten der Mieter. Walter Gropius nannte dieses »unsittliche Recht des privaten Eigentümers am Boden« eine »private Versklavung« der Mieter. Christa Luft sieht eine Änderung, die an die Wurzel des Übels geht, nur durch die Vergesellschaftung von Grund und Boden. Was das Grundgesetz zulässt.

Die Teilnehmer der Veranstaltung werden Mittel zur Bekämpfung der Bodenpreisspekulation und ihrer Folgen diskutieren.

### **Schlussfolgerungen für Mieter**

Unbesehen der Tragweite der Luftschen Forderungen und der zu bewältigenden Hindernisse ergibt sich für Mieter eine Lehre: Jeder Mietpreis enthält nicht nur Baukosten und Unterhaltungskosten, sondern einen durch Spekulation erzeugten Teil, der nicht auf Wertsteigerung durch Arbeit oder Leistung beruht. Das wirkt sich sowohl auf die Mieten unmittelbar als auch auf die Werte des

Mietspiegels aus. Jeder Preisanstieg enthält einen Anteil spekulativen Gewinns. Wenn die Vorstände der Genossenschaften eine Erhöhung des Mietspiegels zum Anlass für die Erhöhung der Nutzungsentgelte nehmen, verlassen sie nicht nur die Grundlagen der genossenschaftlichen Preisbildung, sondern sie eignen sich Gelder an, die rein spekulativ erzielt wurden. Der Genosse zahlt ein höheres Nutzungsentgelt, weil Spekulanten die Mieten künstlich hochtreiben. Und was mit dem spekulativ »verdienten« Gewinn wird, entscheiden nicht die Mitglieder. Die Vorstände häufen stolz »Gewinne« an, deren Ursprung Walter Gropius unsittlich nannte.

### **Lohn und Miete**

Ein praktischer Aspekt der Vergesellschaftung ist die Vergesellschaftung von Wohnimmobilien. Sie kann vor allem den Zweck haben, die Entwicklung der Mietpreise auf eine durch den (gesellschaftlichen) Wert bestimmte Grundlage zu stellen. Die Vergesellschaftung kann sich nur gegen Kapitaleigner richten, die durch ihre Macht am Markt die Mietpreise diktieren können – Mieten, die vom realen Wert abweichen und das Zahlungsvermögen der Lohnabhängigen massenhaft übersteigen. Die Miete ist nicht normaler Bestandteil der Kosten, die den Wert der Ware Arbeitskraft bilden, sondern ein Monopolpreis, dessen Anteil der Arbeiter opfern muss und der ihm zur normalen Reproduktion seiner Arbeitskraft fehlt. Die Monopolpreise für Mieten verzerren das Preisgefüge und senken den Lebensstandard der arbeitenden Klasse. Auch deshalb sind Mietererhöhungen zur Anpassung an den Mietspiegel abzulehnen. Wohnungsgenossenschaften haben das Potential für günstige Mieten bzw. Nutzungsentgelte und können als Korrektiv für die »Marktmieten« wirken.

### **Für die Genossenschaften muss gelten:**

Die Genossenschaften bauen nicht für den Markt, sondern für ihre Mitglieder. Für die Mieten (Nutzungsentgelte) sind die eigenen Kosten entscheidend, nicht die Mieten am Wohnungsmarkt. Über die Nutzungsentgelte entscheiden die Mitglieder, nicht die Vorstände. Die Anpassung der Nutzungsentgelte an die Mieten laut Mietspiegel ist abzulehnen. Erzielung von Profit ist nicht Ziel der Baugenossen. Die Genossenschaft bedient nicht den Wohnungsmarkt, sondern ihre Mitglieder.

### **Genossenschaftswohnungen sind keine Ware.**

Die Initiative »Genossenschaft von unten« wird die »Grundsätze einer Mietenkonzeption für Wohnungsgenossenschaften« im Ergebnis der Diskussion weiter qualifizieren. Mietenkonzeptionen sind ausschließlich von den Mitgliedern zu beschließen.

Sigurd Schulze

