



Genossenschaft von unten

eine Initiative von Mitgliedern Berliner Wohnungsgenossenschaften

„BEZAHLBARES WOHNEN IN GENOSSENSCHAFTEN?“

Alternativer Genossenschaftskongress der Initiative «Genossenschaft von unten» unterstützt von der Rosa-Luxemburg-Stiftung

SAMSTAG 26. MÄRZ 2022 10:00–17:00 UHR

ND-GEBÄUDE, FRANZ-MEHRING-PLATZ 1, MÜNZENBERGSAAL

Aktuelle Artikel zum Kongress

Manfred Zemter	Warum müssen Wohnungsgenossenschaften demokratisiert werden? Warum ist eine Reform des Genossenschaftsgesetzes notwendig?	Seite 2
Thomas Schmidt	Demokratische Mietenkonzeptionen für die Genossenschaften sind überfällig!	Seite 6
Dr. Sigurd Schulze	Generalversammlung oder Vertreterversammlung oder wer? Wer hat das Sagen in der Wohnungsgenossenschaft?	Seite 11
Dr. Sigurd Schulze	Die armen Opfer. Die Wohnungsgenossenschaften und der Volksentscheid.	Seite 18



Genossenschaft von unten

eine Initiative von Mitgliedern Berliner Wohnungsgenossenschaften

Warum müssen Wohnungsgenossenschaften demokratisiert werden? Warum ist eine Reform des Genossenschaftsgesetzes notwendig?

Von Manfred Zemter

Berlin, 14.03.2022

Kaum ist der Rauch verzogen, der durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichtes vom Frühjahr des Jahres 2021 mit der Nichtigkeitserklärung des Berliner „Mietendeckel“-Gesetzes aufgewirbelt wurde, flatterten bei vielen Mietern zum Jahreswechsel 2021/2022 Mieterhöhungen auf den Tisch. Bekanntlich hatte die rot-rot-grüne Regierung Berlins zum 23. Februar 2020 die Mieten in Berlin auf dem Stand vom Juni 2019 eingefroren. Das betraf all die Wohnungen, die vor dem Jahr 2014 gebaut wurden. Nach dem genannten Urteil wurden die Befürchtungen der Mieter über Mieterhöhungen wahr. Die Vermieter frohlockten, weil sie nun höhere Mieten durchsetzen können. Bestärkt wurden die Vermieter durch die Verbände der Immobilienwirtschaft und deren Handlanger. So verkündete der zum Netzwerk des *Verlages für die Deutsche Wirtschaft* gehörende GeVestor, jetzt sollen Vermieter ihr gutes Recht wahrnehmen und die Mieten erhöhen. Zugleich geben sie ihnen mit dem „unangreifbaren Mietvertrag“ das entsprechende Werkzeug in die Hand.

Viele Vermieter nahmen den Jahreswechsel zum Anlass, die Mieten zu erhöhen. Gleiches tun Wohnungsgenossenschaften. Die Genossenschaftsmitglieder haben dabei weder ein Entscheidungs-, noch ein Mitspracherecht, obwohl sie Miteigentümer der Genossenschaft, deren Wohnungen und deren Kapital sind.

Grundlage dieses Handelns bildet der § 27 des Genossenschaftsgesetzes, nach dem der Vorstand die Genossenschaft unter eigener Verantwortung zu leiten hat. Er hätte dabei die Beschränkungen zu beachten, die durch die Satzung festgesetzt worden sind. Da jedoch die Satzungen der Wohnungsgenossenschaften aus den Mustersatzungen abgeleitet werden, die vom Gesamtverband der deutschen Wohnungswirtschaft GdW erlassen worden sind, dort aber keine Beschränkungen festgelegt sind und weil der Inhalt der Mustersatzung von den Vorständen als Dogma behandelt wird, entfaltet sich eine Allmacht der Vorstände, und jegliche Mitbestimmung entfällt. In den Vertreterversammlungen macht sich dadurch Lethargie breit. Das Interesse, als Vertreter zu kandidieren oder an Vertreterwahlen teilzunehmen, sinkt. Deshalb: Genossenschaften dürfen keine Autokratien werden!

Bei der Novellierung des Genossenschaftsgesetzes im Jahre 2017 hatte die Initiative »Genossenschaft von unten« vorgeschlagen, dass das Recht der Generalversammlung, dem Vorstand Weisungen erteilen zu dürfen, wiederhergestellt wird. Allerdings war der lange Arm der Verbände so stark, dass nur folgender rudimentärer Text in das Gesetz aufgenommen wurde: „Bei Genossenschaften mit nicht mehr als 20 Mitgliedern kann die Satzung vorsehen, dass der Vorstand an Weisungen der Generalversammlung gebunden ist“.

Die Initiative »Genossenschaft von unten« fordert, dass dieses Weisungsrecht auf alle Genossenschaften, unabhängig von ihrer Größe, ausgedehnt wird!

Damit würde auch der Forderung gemäß § 1 des Genossenschaftsgesetzes entsprochen, die als Förderzweck nicht nur den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer

Mitglieder vorsieht, sondern auch deren soziale und kulturelle Belange einbezieht. Als soziale Belange sind hier nicht nur das zwischenmenschliche Miteinander oder beispielsweise die Einrichtung von Begegnungsstätten zu verstehen, sondern auch die vielfältigen Formen demokratischen Handelns und der Mitbestimmung der Mitglieder. Gegenwärtig handeln die gewählten Vertreter der Mitglieder isoliert voneinander und ohne sich gegenseitig auszutauschen, ganz zu schweigen vom Erfahrungsaustausch mit Mitgliedern anderer Genossenschaften. Die Vertreterversammlungen erscheinen oftmals leblos. Die Vorstände handeln losgelöst von den Interessen der Mitglieder.

Mehr noch: Zur Demokratie gehört auch, dass die Vorstände bei ihrem Auftreten in Politik und Wirtschaft die Meinung der Mitgliedschaft und nicht nur ihre eigenen Interessen vertreten. Dennoch behandeln sie die Genossenschaften wie ihre Verfügungsmasse – wie es sich in Berlin bei der Umsetzung des „Mietendeckels“ gezeigt hat. Gegen die Interessen der Mitglieder haben die Vorstände jener vier Genossenschaften eklatant verstoßen, die gegen den Mieterdeckel Verfassungsbeschwerde geführt haben. In keinem Falle wurden die Mitglieder gefragt. Die Verfassungsbeschwerde war nicht von den Mitgliedern legitimiert.

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, müssen die Mitglieder- und Vertreterrechte gestärkt werden. Die Vertreter brauchen mehr Kompetenzen. Sie müssen das Recht erhalten, das Meinungsbild der Mitglieder zu ermitteln, sich untereinander auszutauschen und bei Notwendigkeit gemeinsame Standpunkte gegenüber dem Vorstand und dem Aufsichtsrat zu erarbeiten. Dazu sollen Vertreterräte geschaffen werden, aber nicht nur dazu. Repressalien gegen kritische Mitglieder und Vertreter sind zu unterlassen. Mehr Transparenz, z. B. hinsichtlich der Prüfberichte oder der Vorstandsgehälter sowie bei der Zulassung der Presse bei General- bzw. Vertreterversammlungen würden die Stellung der Vertreter in der Genossenschaft stärken.

Ebenso erscheint es wichtig, bestimmte neoliberale Tendenzen zurückzudrängen, wie zum Beispiel die Steigerung der Höchstzahl von Mitgliedsanteilen, die Zulassung von Personenhandelsgesellschaften und juristischen Personen als Mitglieder der Genossenschaft, die Bestellung von deren Vertretern in Vorstand und Aufsichtsrat, die Abschwächung der Ersatzpflichten der Vorstände gegenüber der Genossenschaft, die Befreiung der Vorstandsmitglieder vom Verbot der Mehrfachvertretung und ähnliches.

Mehr Demokratie in Genossenschaften bedeutet auch, die freie Wahl der Wirtschaftsprüfer, das Absenken des Quorums zur Einberufung einer General- oder Vertreterversammlung auf fünf Prozent, die Verlagerung der Zuständigkeit vom Landgericht auf das Amtsgericht bei der Anfechtung von Beschlüssen durchzusetzen.

Die Erfordernisse zur Demokratisierung der Genossenschaften, insbesondere der Wohnungsgenossenschaften, sollen auf dem Alternativen Genossenschaftskongress der Initiative »Genossenschaft von unten« diskutiert werden. Sie könnten ein Beitrag zu mehr Demokratie in den Genossenschaften und in der Gesellschaft sein.

Der Kongress wird Alternativer Genossenschaftskongress genannt, weil die BBA - Akademie der Immobiliengesellschaft Berlin jedes Jahr einen Genossenschaftskongress veranstaltet, zu dem nur Vorstände, Aufsichtsräte und leitende Mitarbeiter geladen werden. Unser Kongress soll ein Forum für die Mitglieder der Wohnungsgenossenschaften sein.



Genossenschaft von unten

eine Initiative von Mitgliedern Berliner Wohnungsgenossenschaften

Demokratische Mietenkonzeptionen für die Genossenschaften sind überfällig!

Von Thomas Schmidt

14.03.2022

Es geht hier um nicht weniger als das Menschenrecht auf eine menschenwürdige Wohnung. Es ist ein Skandal, dass so viele Menschen in extrem beengten Verhältnissen leben müssen, gar keine Wohnung haben oder auf der Straße leben. Wer mit offenen Augen durch die Stadt geht, erlebt Obdachlose und sehr arme Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind.

Eine Vorbemerkung: Genossenschaftsmitglieder sind keine Mieter, sondern Miteigentümer, die Vorstände sind eigentlich ihre Angestellten, obwohl diese sich oft so verhalten, als wären sie die Besitzer der Genossenschaftshäuser und Wohnungen. Deshalb heißen die monatlichen Beträge, die die Genossenschaftsmitglieder bezahlen, eigentlich „Nutzungsentgelte“. Der Einfachheit halber wird in diesem Artikel, der in der Öffentlichkeit besser verständliche Begriff „Miete“ verwendet. Wir von der Initiative »Genossenschaft von unten« haben deshalb auch unsere Konzeption „Mietenkonzeption“ genannt. Auch deshalb, weil es vereinzelt in Genossenschaften auch Wohnungsnutzer*innen gibt, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind und deshalb tatsächlich ein Mietverhältnis mit der Genossenschaft haben. Für alle Nutzer*innen von Wohnungen einer Genossenschaft gilt als Mindeststandard der Mietrechtsschutz.

Warum ist eine Mietenkonzepion in den Genossenschaften notwendig?

Viele Vorstände von Wohnungsgenossenschaften erhöhen die Nutzungsentgelte – gerade in letzter Zeit. Einige Vorstände haben dafür sog. „Mietenkonzepionen“ erlassen, in denen regelmäßige Erhöhungen vorgesehen sind. Die Mitglieder und Vertreter*innen wurden daran nicht beteiligt.

Bei der Erhöhung der Nutzungsentgelte berufen sich die Vorstände auf den Mietspiegel. Der aber ergibt sich aus freien Marktpreisen auf dem Wohnungsmarkt. In den Genossenschaften gilt jedoch ein völlig anderes Prinzip der Miet-Preisbildung. Genossenschaften bauen ihre Wohnungen nicht für den Markt, sondern für ihre Mitglieder. Wenn es in den Genossenschaften demokratisch zugeht, werden die Wohnungen und ihre Ausstattung so geplant, dass die Mitglieder sie bezahlen können.

Sie müssen keinen Gewinn erzielen, sondern sie können allein ihre realen Kosten auf die Wohnungsnutzer umlegen – eben als Nutzungsentgelt. Deshalb können und müssen die Wohnungen billiger sein als auf dem kapitalistischen Wohnungsmarkt. Auf diese Weise hat sich in den Genossenschaften historisch ein niedrigeres Mietniveau als in der übrigen Wohnungswirtschaft herausgebildet. Darauf waren die Genossenschaften lange Zeit stolz. Für Vorstände und Politiker gilt das heute noch als Aushängeschild. Aber neuerdings haben Vorstände den Ehrgeiz, sie müssten Wohnungen bauen und Mieten kalkulieren wie auf dem »freien« Wohnungsmarkt und dafür Leute aufnehmen, die gut verdienen. Das aber ist kein genossenschaftliches Denken mehr.

Die untragbare Mietensituation in unserer Stadt braucht Genossenschaften, die deutlich geringere Mieten verlangen. Die Wohnungsgenossenschaften müssen hier wieder vorbildhaft werden, wie vor der Abschaffung der Gemeinnützigkeit in den 90er Jahren. Damit würden die Genossenschaftswohnungen kostendämpfend auf den Mietenspiegel wirken. Die Realität sieht leider anders aus. Mit dem Mietspiegel werden regelmäßig die Mietsteigerungen begründet, obwohl dazu

überhaupt keine Notwendigkeit besteht, aber bedauerlicherweise die rechtliche Möglichkeit.

Mehr noch: Es gibt in Wohnungsgenossenschaften sogar Abriss von preiswertem Wohnraum für teureren Neubau, z.B. aktuell in Mariendorf und vor einigen Jahren in Neukölln in der Heidelberger Str. In Neukölln stiegen die Mieten zum Beispiel von 4,29 Euro auf 8,50 Euro je Quadratmeter kalt. Die abgerissenen Wohnungen waren nicht abrisssreif. Es wurde »attraktiv« gebaut und die Mieter wurden »ausgetauscht«. Das ist kein Beitrag zur Lösung des Wohnungsproblems, sondern einer zur Mietpreistreiberei.

Immer wieder hören wir von extremen Nutzungsentgelterhöhungen nach Modernisierungen.

Was muss eine solche Mietenkonzeption enthalten?

Die Nutzungsentgelte in Genossenschaften müssen sich an den **realen Kosten** orientieren müssen die Kosten der Bewirtschaftung, Instandhaltung, Sanierung und Rücklagen für Reparaturen und Neubeschaffungen sein. Deshalb darf der Mietspiegel keine Begründung für eine Nutzungsentgelterhöhung sein.

Es darf **keine Vertreibung** aus Genossenschaftswohnungen geben, auch nicht nach Modernisierung. Gegebenenfalls muss es Härtefallregelungen für bedürftige Menschen geben. Mietschulden aus wirtschaftlicher Notlage dürfen unserer Ansicht nach nicht als Vertragsverletzung und Kündigungsgrund behandelt werden. Solidarische Hilfe ist unserer Auffassung nach nötig für Wohnungsnutzer, die weniger Einkünfte haben oder arbeitslos geworden sind (gerade nach Corona).

Zwangsräumungen sind ebenso auszuschließen wie **Luxusmodernisierungen** und Anträge auf **Höherstufen** der Wohnlage im Mietspiegel, insbesondere, wenn öffentliche Investitionen Grundlage der Wohnwertverbesserung sind.

Energetische Sanierung darf nicht mehr kosten als die Einsparung der Energiekosten.

Nutzungsentgelte sollen stabil bleiben – auch um den Mietspiegel zu dämpfen, alles Andere treibt den Mietspiegel hoch und damit alle Mieten in unserer Stadt. Außerdem: Der meist über 100 Jahre alte Hausbestand ist bei den traditionellen Genossenschaften bereits vollständig abbezahlt. Modernisierungen, auch energetische Sanierungen werden umgelegt. Frage an die Wohnungsnutzer*innen: wie oft wurden Fenster denn außen von der Genossenschaft gestrichen? Wie oft wurden Kloschüsseln und Fliesen im Bestand erneuert? Bei Neuvermietung wird bis an den Mietspiegel erhöht. Da sind nicht die Kosten entscheidend, sondern was »herausgeholt« werden kann. Ist nicht manchmal die fehlende Fenstersanierung das Argument, dass neue Fenster eingebaut werden müssen? Ehrliche Genossenschaftsvorstände setzen den Instandhaltungsanteil immerhin in Abzug, aber ist das immer so?

Wohnungswechsel ermöglichen: Durch die Veränderung der Familiensituation würden viele ältere Menschen in kleinere Wohnungen wechseln. Bei den geringen Mieten in Genossenschaft früher kein Problem. Jetzt ist die kleinere Genossenschaftswohnung oft deutlich teurer als die alte größere. Wer macht das? Wer kann sich das leisten? Ist das solidarisch gegenüber diesen Menschen? Genossenschaften könnten auch einen Beitrag leisten, dass in der Stadt dringend benötigte Kräfte (z.B. im Pflegebereich) für sie bezahlbaren Wohnraum erhalten können. Hier wäre eine Zusammenarbeit mit Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen sinnvoll, auch mit den Gewerkschaften.

Demokratie in Genossenschaften

Ein wichtiger Punkt für die Initiative „Genossenschaft von unten“ ist dabei die Einbeziehung der Vertreter*innen und der Mitglieder. Deshalb muss das Genossenschaftsgesetz geändert werden. Die Generalversammlung oder die Vertreterversammlung müssen das Recht haben, über so wichtige Fragen wie die Bildung der Mieten zu entscheiden. Wenn Mieterhöhungen unumgänglich sind,

müssen die Vorstände das begründen und die Mitglieder müssen entscheiden. Gerade das macht die Genossenschaft aus.

Wie kann solch eine Konzeption durchgesetzt werden?

Wir möchten unsere Mietenkonzeption auf dem Alternativen Genossenschaftskongress mit der Rosa-Luxemburg-Stiftung diskutieren und weiterentwickeln.

Wir wollen damit unsere Vorschläge auf eine breitere Basis stellen und danach die Forderungen in die Öffentlichkeit und so in die Genossenschaften einbringen.

Wir sehen darin einen wichtigen Schritt, dass die Wohnungsgenossenschaften einen wertvollen Beitrag zur Lösung des Wohnungsproblems in unserer Stadt leisten können.



Genossenschaft von unten

eine Initiative von Mitgliedern Berliner Wohnungsgenossenschaften

Generalversammlung oder Vertreterversammlung oder wer? Wer hat das Sagen in der Wohnungsgenossenschaft?

Von Sigurd Schulze

Berlin, den 05.03.2022

Der Kampf um bezahlbare Wohnungen und um die Mieten in Berlin ist mit dem Mietendeckel und dem Volksentscheid »Deutsche Wohnen und Co. enteignen« in eine neue Phase des Klassenkampfes zwischen Kapital und Arbeit getreten. In dieser Auseinandersetzung zeigten sich die Wohnungsgenossenschaften – lange Zeit gewissermaßen exterritoriale Gebiete zwischen privater und kommunaler Wohnungswirtschaft – in einer neuen, demokratiefeindlichen Rolle.

Wohnungsgenossenschaften sind eine privatwirtschaftliche Eigentumsform, die ein gemeinschaftliches oder kollektives Eigentum begründet, und die nach dem Genossenschaftsgesetz den Zweck haben, die wirtschaftliche Tätigkeit ihrer Mitglieder zu fördern. Jeder Genosse besitzt Anteile und hat in der Generalversammlung eine Stimme. Das nährt die Vorstellung, die Genossenschaft würde von den Mitgliedern demokratisch verwaltet und ihr Ziel wäre »eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung«, wie es in den Satzungen heißt. »In Genossenschaft wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf« – verkünden sie in ihren Prospekten. Bedeutet soziale Verantwortung mieterfreundliches Verhalten nur in der Genossenschaft oder auch in der Stadt?

Denn trotz ihrer Abgeschlossenheit in sich findet über den Mietspiegel und über die Fluktuation von Mietern eine gegenseitige Beeinflussung, wenn nicht Abhängigkeit von Genossenschaften und dem Wohnungsmarkt, statt. Wobei die Genossenschaften eben einen mieterfreundlichen und mietendämpfenden Einfluss ausüben müssten. Aber von ihnen kamen in den Kämpfen um den Mietendeckel und den Volksentscheid die falschen Signale. In einer großen öffentlichen Kampagne wandten sich die Genossenschaften offen gegen den Mietendeckel und sagten den Zusammenbruch der Genossenschaften wegen schwindender Mieteinnahmen voraus. Der Wortführer der Genossenschaften, Frank Schrecker, dramatisierte die »Gefahr« mit vermeintlichen Mietverlusten, mal von 150, mal von 300 und mal von 180 Millionen Euro. Die Genossenschaften könnten keine Wohnungen mehr bauen und keine Reparaturen mehr sichern. Folglich sahen sich die Genossenschaften (in ihrer öffentlichen Erscheinung) durch den Mietendeckel geschädigt und führten vor dem Bundesverfassungsgericht gegen ihn Verfassungsbeschwerden.

Auch gegen den Volksentscheid »Deutsche Wohnen und Co. enteignen« (DWE) machten die Wohnungsgenossenschaften Front und solidarisierten sich offen mit den Wohnungskonzernen. Ein harter Kern von 39 Berliner Genossenschaftsvorständen verbreitete das Gerücht, alle Genossenschaften mit mehr als 3.000 Wohnungen würden enteignet – das wären 225.000 Genossen mit 140.000 Wohnungen. Zwar wurden die Irrtümer von der Volksinitiative DWE richtiggestellt, dennoch werden weiter Zweifel am Volksentscheid geschürt. Wie ist es möglich, dass die Sachwalter von Genossenschaften, die solidarisch für- und miteinander bauen und wohnen wollen, sich offen auf die Seite von Kapitalgesellschaften stellen, deren Ziel die Erwirtschaftung von Profit und von hohen Mieten ist? Wie ist es möglich, dass die Mitglieder es dulden, dass die Vorstände politische Aktivitäten entwickeln, zu denen die Mitglieder nicht gefragt wurden? In keiner Satzung steht, dass die Vorstände in die Politik des Landes oder

der Stadtgesellschaft einzugreifen befugt sind. Ein demokratisch gesinnter Vorstand würde sich von den Mitgliedern einen Auftrag erteilen lassen, wo das als notwendig erschiene.

Wer sind die Genossenschaften? Für wen sind sie da?

Spätestens hier stellt sich die Frage: Wer sind die Genossenschaften? Für wen sind sie da? Für wen wollen sie da sein? Wer bestimmt ihr Ziel, ihren Charakter? Wer hat das Sagen in der Genossenschaft?

Das wichtigste Interesse der Genossenschaftsmitglieder besteht in sicherem Wohnen zu günstigen und stabilen Mieten. Sie schließen sich solidarisch zusammen, um gemeinschaftlich Wohnungen zu bauen. Jeder Genosse ist gleichberechtigter Miteigentümer. Folglich würden Ziele und Probleme gemeinschaftlich beraten und beschlossen. Zur Wahrung der Gleichheit aller Mitglieder wäre die Generalversammlung das entscheidende Organ. Da sehr große Genossenschaften schwer an einem Ort zu versammeln sind, wurde 1922 bei Genossenschaften über 3.000 Mitgliedern und 1926 bei Genossenschaften über 1.500 Mitgliedern eine Vertreterversammlung eingeführt. Daraus entstand ein neues Problem: Wo bleibt das Recht eines jeden Genossen auf demokratische Teilhabe an den Angelegenheiten der Genossenschaft? Volker Beuthien weist auf den Zusammenhang der Grundsätze einer Genossenschaft hin: die genossenschaftliche Selbstverwaltung und die genossenschaftliche Selbsthilfe begründen das Recht eines jeden Genossen, »die Fördertätigkeit durch die persönliche Teilnahme an der genossenschaftlichen Willensbildung selbst mit (zu) beeinflussen.« (Volker Beuthien, Die Vertreterversammlung eingetragener Genossenschaften, 1984). Im Umkehrschluss jedoch nimmt die Vertreterversammlung allen anderen Mitgliedern ihre Rechte weg. Wer nicht Vertreter ist, hat kein Stimmrecht in der »Ersatz-Generalversammlung«; er hat kein

Zutrittsrecht, kann nicht das Wort ergreifen oder sein Informationsrecht wahrnehmen. In der genossenschaftlichen Praxis wird Nicht-Vertretern der Zutritt zur Vertreterversammlung streng verwehrt, oft mit Hilfe von Sicherheitsdiensten. In der Ersten Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow wurden zum Beispiel Sprecher der Mieter, die der Aufsichtsrat eingeladen hatte, von der Vertreterversammlung wieder ausgeschlossen.

Die Vertreterversammlung raubt Mitgliederrechte

Beuthien weist vor allem darauf hin, dass die Vertreterversammlung so tiefe Eingriffe in die Satzung vornehmen kann, dass der Zweck der Genossenschaft völlig verändert oder die Genossenschaft gar aufgelöst werden kann. Außenstehende Genossen dürfen diese Beschlüsse nicht einmal anfechten. Durch geschickte Auswahl der Vertreter durch den Vorstand kann die Vertreterversammlung lenkbar gemacht werden. Die strukturelle Bedeutungslosigkeit der Vertreterversammlung liegt im Genossenschaftsgesetz begründet. 1973 wurde das Recht der Generalversammlung, dem Vorstand geschäftspolitische Weisungen erteilen zu dürfen, aus dem Gesetz gestrichen. Seitdem gilt: »Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung«. Weder die Vertreterversammlung noch der Aufsichtsrat dürfen ihm hineinreden. Damit ist die genossenschaftliche Demokratie faktisch abgeschafft. Die Folgen sind nicht nur an den eigenmächtigen Entscheidungen der Vorstände wie der Mietpreistreiberei oder dem Aufzwingen teurer Modernisierungsmaßnahmen zu beobachten, sondern auch an dem verantwortungslosen Hintertreiben des Mietendeckels und des Volksentscheids. Die ursprüngliche soziale Funktion der Genossenschaften wird durch das Pseudo-Unternehmertum der Vorstände untergraben.

Neuorientierung der Wohnungsgenossenschaften – Öffnung für Geringverdiener

Die Wohnungskrise wirft die Frage auf, wie die Wohnungsgenossenschaften zu ihrer Bewältigung beitragen können. Traditionell versorgen sie Arbeiter und Angestellte mit niedrigem Einkommen mit Wohnungen durch solidarische Zusammenarbeit. Gerade Entwicklungen wie die Entmietung und Verdrängung in den Städten zwingen zu neuen Formen bei der Schaffung von bezahlbaren Wohnungen. Eine Wende in der Orientierung der Wohnungsgenossenschaften ist unverzichtbar, wenn die Genossenschaften ihre traditionelle Funktion erfüllen wollen. Desto mehr, wenn sie die Förderung von Ländern und Kommunen genießen wollen. Deshalb schlägt die Initiative »Genossenschaft von unten« vor, dass die Genossenschaften wohnungssuchende Beschäftigte von Krankenhäusern, Pflegeeinrichtungen, Altenheimen und kommunalen Betrieben bevorzugt als Mitglieder aufnehmen und mit Wohnungen versorgen. Das könnte von Gewerkschaften und Kommunen unterstützt werden und so zur Milderung des Pflegenotstands beitragen. Das ist nicht abwegig. Die Erste Wohnungsgenossenschaft Pankow hieß lange Zeit »Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft Klinikum Buch«. Eine solche Lösung könnte auch der Berliner Feuerwehr helfen, ihren Mitgliedern bessere Arbeits- und Wohnbedingungen zu bieten.

Demokratisierung unverzichtbar

Eine Wende in der Orientierung der Wohnungsgenossenschaften muss mit ihrer Demokratisierung Hand in Hand gehen. Die sich zuspitzende Teuerung und der Reallohnverlust der abhängig Beschäftigten, also auch der Mitglieder der Wohnungsgenossenschaften, rückt den Fördergrundsatz der Genossenschaft wieder

in den Vordergrund. Jedem Genossen muss bei sozialen Problemen geholfen werden. Hilfe und Selbsthilfe gewinnen mehr Bedeutung. Das Bedürfnis zum Mitreden und Mitentscheiden wächst. Diese Möglichkeit bestünde in der Generalversammlung, an der jeder Genosse teilnehmen darf. Die logische Konsequenz wäre die Wiederherstellung der Generalversammlung in jeder Genossenschaft. Die aber wäre bei 3.000, 5.000 oder 10.000 Mitgliedern nur mit sehr hohem Aufwand zu organisieren und bei vielleicht zu niedriger Beteiligung mehr hinderlich als förderlich.

Die Vertreterversammlung muss also als notwendiges Übel beibehalten werden. Dann aber muss sie zu einem leistungsfähigen Instrument entwickelt werden. Das ist vor allem über die Erhöhung ihrer Kompetenzen möglich, zum Beispiel bei der Entscheidung über Neubau und Abriss von Wohnungen, bei Modernisierung, Wohnungsvergabe und Nutzungsentgelten. Dazu muss sie mehrmals im Jahr tagen, um die ihr zustehenden Entscheidungen gründlich beraten zu können. Ein Vertreterrat könnte den Inhalt der Vertreterversammlung mitbestimmen, Initiativen der Vertreter koordinieren und die Einberufung der Vertreterversammlung fordern und gegebenenfalls organisieren. Vertreterversammlungen sollen nach Ansicht der Initiative »Genossenschaft von unten« für alle Mitglieder öffentlich sein, ihnen Rederecht gewähren und sollen die Presse zulassen.

Damit ist jedoch das Problem nicht gelöst, dass jedes Mitglied in der Generalversammlung ein Teilnahme- und Stimmrecht hätte, das es in der Vertreterversammlung aber nicht oder nur begrenzt ausüben kann. Das Genossenschaftsgesetz trägt dem Problem in gewissem Maße Rechnung, indem es vorsieht, dass bestimmte Beschlüsse der Generalversammlung vorbehalten bleiben können (Paragraph 43a Abs.1) oder die Generalversammlung einberufen werden kann, um die Vertreterversammlung wieder abzuschaffen (Paragraph 43a Abs.7).

Nach Paragraph 27 Abs.2 kann darüber hinaus zu »einzelnen Geschäften« die Zustimmung der Generalversammlung erforderlich sein. Damit wird angedeutet, dass es in bestimmten (Krisen-) Situationen oder bei Beschlüssen von großer Tragweite möglich sein muss, allen Mitgliedern die Mitwirkung an der Beschlussfassung zu erlauben.

Mitgliederentscheid – neue Form der Demokratie

Die Initiative »Genossenschaft von unten« schlägt eine Möglichkeit vor, allen Genossen das Mitentscheiden zu ermöglichen – den Mitgliederentscheid. Der Mitgliederentscheid soll in der Satzung verankert sein. Er kann auf Beschluss der Vertreterversammlung oder auf die Forderung einer Mindestanzahl von Mitgliedern hin anberaumt werden. Der Mitgliederentscheid hat die Qualität eines Beschlusses der Generalversammlung und kann ein empfindliches Defizit in der Gestaltung der genossenschaftlichen Demokratie beseitigen helfen. Von Gewerkschaften und Parteien wird diese Form der Mitbestimmung in zunehmendem Maße genutzt. Kennzeichnend für die Art der Gestaltung (oder Nichtgestaltung) der genossenschaftlichen Demokratie ist, dass in der Mustersatzung des GdW Bundesverbandes der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die allgemein als Grundlage der Satzungen gehandhabt wird, weder eine Einberufung der Generalversammlung (soweit eine Vertreterversammlung besteht) noch ein Mitgliederentscheid vorgesehen sind.

Der Alternative Genossenschaftskongress am 26. März 2022 in Berlin wird diese Frage diskutieren und entsprechende Vorschläge in die Demokratische Mustersatzung aufnehmen, die zur Beschlussfassung vorliegt.



Genossenschaft von Unten
eine Initiative von Mitgliedern Berliner Wohnungsgenossenschaften

Die armen Opfer.

Die Wohnungsgenossenschaften und der Volksentscheid.

Von Sigurd Schulze

Berlin, 14.03.2022

Was haben Genossenschaften mit dem Volksentscheid »Deutsche Wohnen und Co. enteignen« zu tun? Eigentlich nichts. Genossenschaften sind eine privatwirtschaftliche Eigentumsform, die gemeinschaftliches oder kollektives Eigentum begründet, und die gemäß dem Genossenschaftsgesetz den Zweck haben, die wirtschaftliche Tätigkeit ihrer Mitglieder zu fördern. »In den Genossenschaften gibt es keine übergeordneten Eigentümer. Eigentümer ist der Genossenschaftler«, schreibt Rainer Mausfeld. Jeder, der in die Genossenschaft eintritt, muss Anteile – Geschäftsanteile – erwerben. Damit ist er Miteigentümer des gemeinschaftlichen Eigentums und hat in der Generalversammlung eine Stimme. Die Genossenschaften sind nicht als Kapitalgesellschaften und nicht zur Verwertung von Kapital organisiert. Wenn die Genossenschaft für ihre Mitglieder Wohnungen baut, erhält das Mitglied eine Wohnung zur Nutzung und zahlt ein Nutzungsentgelt. Genossenschaftswohnungen sind keine Ware. Weil die Genossenschaften keine Kapitalgesellschaften sind, sondern eine Form von Gemeinwirtschaft, können sie, Folgt man dem Ziel des Volksentscheids, auch nicht enteignet werden. Ihre Wohnungen können nicht vergesellschaftet werden, weil sie sich schon in gemeinschaftlichem Eigentum befinden und bereits dem Gemeinwohl verpflichtet sind.

»Warnende« Stimmen

Doch es gibt warnende Stimmen. Kaum wurde das Ziel der Initiative »Deutsche Wohnen und Co. enteignen« bekannt, Immobilienunternehmen mit mehr als 3000 Wohnungen zu vergesellschaften, riefen die Vorstände der Berliner Wohnungsgenossenschaften: »Achtung! Die Genossenschaften werden enteignet!« In den Mitgliederzeitschriften der Genossenschaften vom April 2021 hieß es:

»Werden auch wir morgen enteignet?« Und, wie ernst das sei: »29 Berliner Wohnungsbaugenossenschaften haben jeweils über 3000 Wohnungen. Zusammen haben sie 140.000 Wohnungen und 225.000 Mitglieder. Folglich würden nicht nur 29 Genossenschaften enteignet, sondern gleichzeitig auch deren Mitglieder.« Zeugen wurden zitiert: »Die SPD ist gespalten. Allerdings hat ihre wohnungspolitische Sprecherin (Iris Spranger, Mitglied des Abgeordnetenhauses, heute Innensenatorin. Der Verf.) bereits erklärt, dass man Genossenschaften von der Enteignung wohl nicht ausnehmen könne – wie schon beim Mietendeckel nicht, wegen der Gleichbehandlung.« Auf Nachfrage bestätigte Frau Spranger gegenüber dem Autor: »Genau deshalb bin ich gegen Enteignung!!!!!«

Die Initiative »Deutsche Wohnen und Co. enteignen« sah das als Missverständnis und stellte klar, dass die Genossenschaften mit der Vergesellschaftung nicht gemeint sind. Denn Artikel 15 des Grundgesetzes nimmt Gemeineigentum und »andere Formen von Gemeinwirtschaft« aus der Enteignung aus. In der amtlichen Mitteilung für den Volksentscheid, die alle Berliner Wähler erhielten, heißt es:

»Ziel einer Vergesellschaftung ist die Schaffung von Gemeineigentum, weshalb Unternehmen in öffentlichem Eigentum oder in kollektivem Besitz der Mieter*innenschaft oder gemeinwirtschaftlich verwaltete Unternehmen rechtssicher ausgenommen werden sollen.«

Wohlerwogenes Verwirrspiel

Doch nichtsdestotrotz betrieben die Vorstände, organisiert in den »Wohnungsbaugenossenschaften Berlin«, weiter ihr Verwirrspiel. »So soll die Enteignung funktionieren – oder tut dies eben nicht«, titelte die Beilage zu den Mitgliederzeitschriften im Sommer 2021. Und im Klartext: »Wir als Vorstand der Genossenschaft lehnen das Volksbegehren...ab, denn ein Volksentscheid will genau überlegt sein – vor allem einer mit so weitreichenden Auswirkungen.« Die Vorstände der Wohnungsbaugenossenschaft Berolina, Frank Schrecker und Carla Kaiser, schrieben zum Beispiel einen herzerreißenden Brief an ihre Mitglieder, in dem sie sie aufforderten, dem Volksentscheid nicht zuzustimmen.

Wie die Genossenschaftsmitglieder abstimmten, weiß man nicht. Doch mit 57,6 Prozent der Wählerstimmen brachte der Volksentscheid eine klare Entscheidung. Dabei zählten Hunderttausende Berliner Einwohner, die keine deutsche Staatsbürgerschaft besitzen, aber von der Preistreiberei der Konzerne noch mehr betroffen sind, weil sie weniger Rechte haben, nicht mit.

Aber noch passiert nichts. Denn die Regierende Bürgermeisterin Franziska Giffey (SPD) ist dagegen, die Berliner SPD ist dagegen (CDU, FDP und AfD sowieso), die Grünen sind unentschlossen, und die Linke, die den Volksentscheid unterstützt hatte, knickt ein und lässt sich auf eine Expertenkommission, die die »Möglichkeiten« der »Umsetzung« prüfen soll, ein. Obwohl es schrittweise gelingt, den Volksentscheid zu hintertreiben, verbreitet der Sprecher der »Wohnungsbaugenossenschaften Berlin«, Dirk Enzesberger, in den Mitgliederzeitschriften noch immer:

»Genossenschaften fürchten nach wie vor, nicht rechtssicher von Enteignungen ausgenommen werden zu können. Die weiter andauernde Unsicherheit wird zudem Investitionen in Modernisierung und Neubau bremsen.« Und der Vorstand der Ersten Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow fühlt sich bemüßigt, an das »Versprechen der Politik und der Initiative« zu erinnern, »Genossenschaften von der Enteignung ausnehmen zu wollen«. Dabei hatten Vorstände

namhafter Ostberliner Wohnungsgenossenschaften keine Hemmungen, einen Teil ihrer Wohnungen selbst zu enteignen, indem sie die sogenannte Altschuldenhilfe, das heißt die Entschuldung von Krediten in der DDR, in Anspruch genommen haben. Allein von der Wohnungsgenossenschaft Friedrichshain wurden 800 Wohnungen verkauft. Aus war es mit Genossenschaft und genossenschaftlicher Teilhabe.

Veränderungen in den Genossenschaften

Wozu das Affentheater? Niemand sagt, dass er die Genossenschaften enteignen will, aber der Teufel wird trotzdem an die Wand gemalt. Das erfährt keine breite Öffentlichkeit, denn die Mitgliederzeitschriften werden ohnehin, wenn überhaupt, nur von den Mitgliedern der Genossenschaften gelesen. Aber gerade um die geht es. Denen soll Angst gemacht werden, sie könnten ihre Wohnung verlieren. Denn mit ihrem Dauernutzungsrecht fühlen sich die Mitglieder sehr sicher. Die Mieten sind relativ günstig. Eigenbedarfskündigungen sind in den Genossenschaften ausgeschlossen – ein Privileg gegenüber den Privatmietern. Doch in den Genossenschaften vollziehen sich Veränderungen, die die Mitglieder erst nach und nach mitbekommen.

Im Jahre 1973 wurde die Klausel, wonach die Generalversammlung dem Vorstand geschäftspolitische Weisungen erteilen darf, aus dem Genossenschaftsgesetz gestrichen. Seitdem leitet der Vorstand die Genossenschaft »unter eigener Verantwortung«. Niemand, weder die Vertreterversammlung noch der Aufsichtsrat, geschweige denn die Mitglieder, dürfen ihm hineinreden. Rein theoretisch kann die Generalversammlung oder die Vertreterversammlung ihre Unzufriedenheit zeigen, indem sie den Vorstand in der nächsten Vertreterversammlung nicht entlastet. Aber dahin ist ein weiter Weg. Die Vorstände der vier Berliner Genossenschaften, die gegen den Mietendeckel Verfassungsbeschwerde geführt hatten, wurden 2021 entlastet, obwohl sie gegen die Interessen der Mitglieder und ohne deren Zustimmung gehandelt hatten. Dass die Mitglieder in derartigen Grundfragen nicht gefragt werden, müsste Widerstand wecken, doch das

geschieht nur in Einzelfällen. Widerstand regt sich jedoch hier und da, wo die Vorstände den Mitgliedern zum Beispiel mit der Modernisierung Mieterhöhungen bis auf das Doppelte aufzwingen. Oder weil die Vorstände Mietenkonzeptionen erlassen, in denen die Mieten planmäßig erhöht werden, ohne dass die ökonomische Notwendigkeit nachgewiesen ist oder dass sie den Mitgliedern zur Abstimmung vorgelegt worden wäre, denn diese sind die Eigentümer der Genossenschaft und sie hätten über Mieterhöhungen zu entscheiden und ihre Notwendigkeit genau zu prüfen.

Vorkehrungen gegen Widerstand

Aber gegen einen Widerstand werden, fast unbemerkt von den Mitgliedern, Vorkehrungen getroffen. In der neuen Mustersatzung des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vom Jahre 2018 wurden die Bedingungen für den Ausschluss von Mitgliedern verschärft. Vorher konnte ein Mitglied ausgeschlossen werden, »wenn es durch ein genossenschaftswidriges Verhalten schuldhaft oder unzumutbar das Ansehen oder die wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft oder ihrer Mitglieder schädigt oder zu schädigen versucht.« Nun kommt hinzu: »...(wenn es) der Genossenschaft gegenüber seine Pflichten aus der Satzung, aus dem sonstigen Genossenschaftsrecht, aus den allgemeinen Gesetzen sowie aus der Förderbeziehung (insbesondere aus dem Nutzungsvertrag über die Wohnung) schuldhaft oder für die Genossenschaft und ihre Mitglieder unzumutbar verletzt; als Pflichtverletzung in diesem Sinne gilt insbesondere, wenn es das Ansehen der Genossenschaft in der Öffentlichkeit schädigt oder zu schädigen versucht...« Was sind zum Beispiel Pflichtverletzungen aus den allgemeinen Gesetzen – Verkehrsunfall, Ladendiebstahl? Vielleicht. Wichtiger sind dem Verband andere Delikte. In seiner Arbeitshilfe 82 (2018) kommt er auf den Kern der Sache, nämlich den angestrebten »strafrechtlichen Ehrenschatz gegen Beleidigungen, üble Nachrede oder Verleumdungen.« Der Verband sorgt vor für eine Verschärfung der Auseinandersetzungen in der Genossenschaft, zum Beispiel mit der Mietpreistreiberei, die dem einzelnen Mitglied das Leben schwer macht. Scharfe Kritik kann leicht als Beleidigung ausgelegt werden, was ein

Straftatbestand ist und zum Ausschluss führen kann. Wer entscheidet über den Ausschluss? Der Vorstand. Welche Gefahr besteht dann? Eine Pflichtverletzung aus der »Förderbeziehung, (insbesondere aus dem Nutzungsvertrag über die Wohnung)«! Das Ziel der Neufassung ist die Einschüchterung der Mitglieder und die Unterdrückung ihrer Kritik.

Was hat das mit dem Volksentscheid zu tun? Die Vorstände behaupten, die Enteignung der Wohnungskonzerne behindere den Neubau, weil »Investoren« das Interesse verlören. Das aber ist nicht das Hauptmotiv der Enteignung. Die Initiative «Deutsche Wohnen und Co. enteignen» begründet ihre Forderung ausdrücklich mit der Mietpreistreiberei und der Verdrängung der Mieter. Neubauwohnungen können sich »Normalverbraucher« sowieso nicht leisten. Es geht darum, dass sie als »Bestandsmieter« von den Immobilienhaien durch die Mietsteigerungen aus ihren Wohnungen vertrieben werden und in größte Not geraten können. Der Druck auf die Mieten soll weg. Das haben die Wähler begriffen. Genau da trifft es auf die Interessen der Vorstände. Sie wollen die Mieten planmäßig und systematisch erhöhen, um ihre ehrgeizigen Neubauplane »für gut Verdienende aus der Mittelschicht« (Frank Schrecker) realisieren zu können. Wo die Konzerne die Mieten nicht mehr hochziehen können, können die Genossenschaften auch nicht nachziehen. Deshalb sind die Vorstände gegen die Enteignung. Deshalb gebrauchen sie das Scheinargument, die Genossenschaften könnten enteignet werden. Die Mitglieder sollen Angst haben und bei allen Konflikten in der Genossenschaft stillhalten. Es geht nicht um die Mitglieder, sondern um die Macht der Vorstände. Deshalb drängen sie die Genossenschaften in die Opferrolle. Das macht sogar Eindruck, denn die Vertreter aller vier Berliner Genossenschaften, die gegen den Mietendeckel Verfassungsbeschwerde erhoben hatten, haben ihre Vorstände nicht etwa wegen Verstoßes gegen die Mitgliederinteressen abgesetzt, sondern entlastet. Auf Druck von Anhängern des Volksentscheids hat der Vorstand der Berliner Baugenossenschaft von 1892 erklärt, der Zusage der Initiative glauben zu wollen. Doch eine Schwalbe macht noch keinen Sommer.

Neuorientierung der Genossenschaften

Daraus erhebt sich die Frage: Was sind die Genossenschaften? Wozu sind sie da? Wissen die Berliner Wohnungsbaugenossen, wo sie hingehören?

Die Wohnungsgenossenschaften entstanden ursprünglich im Arbeitermilieu, zur Versorgung ihrer Mitglieder mit Wohnungen. Der vielfach proletarisch geprägte Charakter der Wohnungsgenossenschaften kam und kommt jedoch kaum in einer klassenbewussten, solidarischen und progressiven Position zum Ausdruck, zum Beispiel nicht in der Solidarität mit der Mieterbewegung und der Initiative »Deutsche Wohnen und Co. enteignen«. Ursprünglich proletarisch sozialisiert und von proletarischer Lebensweise gekennzeichnet, driften sie seit geraumer Zeit in ein bürgerliches Milieu ab. Sie nahmen widerspruchslos hin, dass sich die Vorstände im Namen der Genossenschaften mit den Immobilienkonzernen solidarisierten. Es fragt sich, für wen die Genossenschaften vom Staat gefördert werden sollen.

Die Initiative »Genossenschaft von unten« fordert die Rückkehr der Wohnungsgenossenschaften zum Charakter einer Heimstatt von Arbeitern und Angestellten, zur Zuflucht für all jene, die eine bezahlbare Wohnung brauchen, weil sie sonst mit ihrem Einkommen nicht mehr auskommen. Sie schlägt vor, dass die Genossenschaften wohnungssuchende Beschäftigte von Krankenhäusern, Pflegeeinrichtungen, Altenheimen und kommunalen Betrieben bevorzugt als Mitglieder aufnehmen und mit Wohnungen versorgen. Das könnte von Gewerkschaften und Kommunen unterstützt werden und zum Beispiel zur Milderung des Pflegenotstands beitragen. Es wird sich erweisen, ob die Vorstände ihre oft beanspruchte soziale Verantwortung beweisen und diesen Weg mitzugehen bereit sind.

Das Kapital schläft nicht

Bestrebungen ähnlicher Art gibt es auch in den Wirtschaftsverbänden. Das Kapital schläft nicht. Es hat ein Problem mit dem Fachkräftemangel. Initiativen regen sich in Berlin, Hamburg, München und anderswo. Kapitaleigner – juristische Personen – gründen Genossenschaften, um Fachkräfte an Produktionsbetriebe oder Dienstleistungs- und Forschungseinrichtungen zu binden.

In diese »Mitarbeiterwohnungsbaugenossenschaften« können Beschäftigte eintreten, die 17.500, 50.000 oder mehr Euro für Eigenanteile aufbringen können. Ein Dauerwohnrecht ist ihnen nicht garantiert, denn durch die Koppelung von Arbeits- und Mietvertrag kann der Arbeitgeber die Kündigung der Wohnung veranlassen, wenn der Arbeitnehmer die Arbeitsstelle wechselt. Eine Genossenschaft »Job und Wohnen« in Berlin will in Spandau für 20 Millionen Euro 140 Wohnungen bauen. Der Alternative Genossenschaftskongress am 26. März 2022 in Berlin wird sich mit der Frage auseinandersetzen, ob diese Form der Genossenschaft die Genossenschaftsidee diskreditiert und die Genossenschaftsbewegung spaltet.

Eine Wende in der Orientierung der Wohnungsgenossenschaften muss Hand in Hand mit ihrer Demokratisierung gehen. Auf dem Alternativen Genossenschaftskongress wird die Initiative »Genossenschaft von unten« die Änderung des Genossenschaftsgesetzes fordern, insbesondere die Wiederherstellung des Rechts der Generalversammlung, Beschlüsse zu fassen, an die der Vorstand gebunden ist. Um die Mitbestimmung der Mitglieder zu erhöhen, sollen (in Genossenschaften mit mehr als 1.500 Mitgliedern) die Kompetenzen der Vertreterversammlung wesentlich erweitert werden. Sie sollen in Grundfragen wie Neubau und Abriss von Wohnungen, Modernisierungsvorhaben, Vergabe von Wohnungen, Höhe der Nutzungsentgelte (Mieterkonzeption), Rückvergütung, Gewinnverwendung und Bildung von Rücklagen entscheiden sowie den Vorstand direkt wählen. Das bedeutet mehr Arbeit für die Vertreter als nur die Teilnahme an einer Pflichtversammlung im Jahr. Ein Vertreterrat soll den Inhalt der Vertreterversammlung mitbestimmen und Initiativen der Vertreter koordinieren. Die Initiative »Genossenschaft von unten« wird den Entwurf einer Demokratischen Mieterkonzeption und den Entwurf einer Demokratischen Mustersatzung zur Diskussion und zur Abstimmung stellen. Alle Mitglieder der Berliner Genossenschaften sind dazu eingeladen.