Gewerkschaftliche Information

Populärwissenschaftliche Schriftenreihe
Zeitgenössische Standpunkte – Historische Dokumente

VFDG

Verein Freie Deutsche Gewerkschaften e.V.
- Förderverein -
zur Geschichte der deutschen Gewerkschaftsbewegung

Die Stellung der Gewerkschaften zur Wohnungsfrage

eine fortgeschriebene Dokumentation

zu wohnungspolitischen Problemen

August 2020

Berlin

Inhalt

zu den in dieser Dokumentation enthaltenen Themenkomplexen

1. **Vorwort** Seite. 1

2. Wohnen ist ein Menschenrecht – Zur allgemeinen Erklärung der Vereinten Nationen zu den Menschenrechten von 1948 und weiteren Abkommen Seite 2 – 3

3. Das Wirken der Gewerkschaften zur Verbesserung der Arbeits-, Lebens- und Wohnbedingungen der Arbeiter im 19. Jahrhundert. Die Bildung von proletarischen Selbsthilfevereinigungen Seite 4 – 11a

4. Ein kurzer Rückblick zu ausgewählten wohnungspolitischen Gesetzen in der Bundesrepublik von 1951 bis 1974 Seite 12 – 15

5. Zur Entwicklung und Veränderungen im Wohnungsrecht und der Wohnungspolitik in der Bundesrepublik vor allem in den Jahren 1985 – 1990 und nach der Wiedervereinigung Seite 16 – 23

6. Die Privatisierung der Wohnungswirtschaft und ihre Folgen Seite 24 – 33

7. Was muss sich im Mietspiegel ändern? Ist er noch geeignet, eine reale Vergleichsmiete zu begründen Seite 34 – 37

8. Die Wohnungsgenossenschaften in Deutschland - ein Blick in die Geschichte und Gegenwart Seite 38 - 56

1. Vorwort

Diese Veröffentlichung ist ein weiterer Beitrag unseres Vereins zur Darstellung und Vermittlung der Gewerkschaftsgeschichte, der Rechte und Leistungen der Gewerkschaften in der DDR und Bundesrepublik. Sie ist auch sogleich mit einer historischen Rückerinnerung verbunden.

Mit dieser Dokumentation zur Wohnungsfrage setzen wir unsere Schriftenreihe zu zeitgenössischen gewerkschaftlichen Standpunkten fort. Das Wohnen und die Wohnungsfrage als ein soziales Grund- und Menschenrecht waren von jeher für die deutsche und internationale Gewerkschaftsbewegung ein fundamentaler Bestandteil ihrer gewerkschaftlichen Interessenvertretung und ihres Wirkens.

Die Wohnung in ihrer Grundfunktion als eine soziale und existenzielle Daseinsvorsorge der Menschen darf deshalb keine Kategorie des Marktes und Spielball von Angebot und Nachfrage sein.

Sie ist keine Ware und sollte den Immobilienhaien und Wohnungskonzernen als ein renditetrechtiges Spekulationsobjekt entzogen werden.

Hauptanliegen dieser Dokumentation ist es daher in einer zusammengefassten Übersicht über die

- historische Entwicklung der Wohnungsfrage und des Genossenschaftswesens, ihre Ausdehnung auf den Bau von Arbeiterhäusern und ihre enge Bindung zur Arbeiter- und Gewerkschaftsbewegung
- vollzogenen Veränderungen um die Jahrtausendwende in der Wohnungspolitik, die Ausdehnung der Hegemonie des Finanzkapital auf den gesellschaftlichen Bereich der Wohnungswirtschaft und
- die entstandene Vorherrschaft der Wohnungsmonopole und ihrer Dachverbände sowie ihres Einflusses und ihrer Verzahnung mit der Bundespolitik

zu informieren.

Es ist höchste Zeit, die Wohnungsfrage und die Gemeinnützigkeit in der Wohnungswirtschaft wieder auf die Tagesordnung zu setzen. Millionen Bürger sind von der wohnungspolitischen Entwicklung betroffen.Sie sind beunruhigt, unzufrieden und wollen Änderungen.

Der bisher von Mieterinitiativen organisierte Druck und die dabei örtlich erzielten Erfolge gegen Mietwucher, Verdrängung und Enteignung finden eine breite Zustimmung und Unterstützung.

Es ist an der Zeit, dass sich die große Zahl der betroffenen Bürger, die Mieterverbände, Gewerkschaften und Sozialverbände in gemeinsamen Aktionen für eine menschenorientierte Wohnungspolitik, eine soziale Wohnraumförderung und eine Abwendung von der neoliberalen Politik des Primats des Marktes und Profitstrebens in der Wohnwirtschaft solidarisch und entschlossen handeln.

2. Wohnen ist ein Menschenrecht

Die Allgemeine Erklärung der Vereinten Nationen (UN) zu den Menschenrechten, erstmals verkündet 1948, enthält die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Rechte (WSK-Rechte). Das Recht auf Wohnen ist im Artikel 25 enthalten, der die sogenannten Wohlfahrtsrechte beschreibt. Es heißt dort:**„Jeder hat das Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet einschließlich Nahrung, Kleidung und Wohnung.“**Für die Einklagbarkeit der Menschenrechte schuf die UN 1966 mit dem Zivil- und Sozialpakt eine wichtige Voraussetzung. Als bindende Internationale Abkommen können sie heute von den einzelnen UN-Mitgliedsstaaten unterschrieben und ratifiziert werden. Ein Zusatzprotokoll zum UN-Sozialpakt, gültig seit 2013, sieht nun auch die individuelle Einklagbarkeit der WSK-Rechte vor.

Die Bundesrepublik Deutschland hat – gemeinsam mit 22 Ländern – dieses Zusatzprotokoll unterschrieben und ratifiziert. Damit können auch Einzelpersonen diese WSK-Rechte – wozu das „Recht auf Wohnen“ gehört – auf dem nationalen Rechtsweg einfordern und bei einem Scheitern, Beschwerde beim zuständigen UN-Gremium einreichen.Weltweit, und so auch in Deutschland, geht die gesetzliche Verankerung der WSK-Rechte nur schleppend voran.

Mieterverbände, Mieter- und Bürgerinitiativen, der DGB und Einzelgewerkschaften, Stiftungen, wie z.B. die Hans-Böckler-Stiftung, sowie die LINKE, die Grünen und Ortsverbände der SPD, fordern von der Bundesrepublik bzw. von der Großen Koalition aus CDU/ CSU und SPD, nachdem sich die mit vielen Schlupflöchern versehene Mietpreisbremse als unwirksam erwiesen hat, nun endlich ein lückenloses bundesweites Wohn- und Mietrecht vorzulegen und die Verankerung der WSK-Rechte im Grundgesetz der BRD einzuleiten.

Wie lange will die Bundesregierung die vor Jahren bereits zugesagte Prüfung der Verankerung dieser Rechte in Grundgesetz noch vor sich herschieben?

Kernpunkte für ein bundesweites Wohn- und Mietrecht, wie sie von den Mieterverbänden, Bürgerinitiativen, Gewerkschaften und von Parteien vorgeschlagen werden.

- Das im Artikel 25 in der Erklärung der Menschenrechte der UN geforderte Recht auf Wohnen ist im deutschen Grundgesetz zu verankern. Jeder Mensch hat das Recht auf guten und bezahlbaren Wohnraum. Es gibt kein Recht, mit Wohnungen zu spekulieren und Gewinne zu machen. Die Wohnung ist als Ware und damit als Marktobjekt und schon garnicht für die Finanzmärkte geeignet.

Die Wohnungsversorgung wird auf keinen Fall besser gesichert, wenn man sie dem Markt und dem damit verbundenen Spiel von Angebot und Nachfrage aussetzt.

Nicht alle Güter einer Gesellschaft sind für den Markt geeignet. Das sollte auch die Politik wissen und danach handeln. So kann man doch bei einer kritischen Marktsituation, wenn man plötzlich dreißig und mehr Prozent vom Einkommen für die Miete aufbringen muss, nicht in der gleichen Weise wie auf die Anschaffung einer neuen Küche, auf die Wohnung verzichten. Quer durch die sozialen Schichten und Einkommensklassen herrscht eine große Einigkeit bei der Mehrheit der Bevölkerung darüber, dass das Wohnen nicht als Privileg und Ware, sondern als Lebensgrundlage und als ein gesellschaftliches Daseinsgut angesehen ist.

- Stopp der weiteren Privatisierung im Wohnungswesen durch Umwandlungsverbot von Miet- zu Eigentumswohnungen. Ein wirksamer Milieuschutz sowie die Unterbindung von Spekulationen mit Bauland und Häusern durch Übergabe und Erwerbung von Grund und Boden an bzw. durch die Kommunen. Öffentliche Flächen für sozialen Wohnungsbau in Erbrecht vergeben.

- Mieterhöhungen auf Höhe und Zeitraum begrenzen, auch bei Neuvermietungen. Keine Mietpreiserhöhung ohne Verbesserung des Wohnwertes und bei Umzug aus unterbelegtem Wohnraum in kleinere Wohnungen.

- Die Erarbeitung einer einheitlichen bundesweiten Rechtsordnung über Mietspiegel, ihre inhaltliche Gestaltung, die Erfassung und Einbeziehung aller erforderlichen Mietdaten und Mietabschlüsse.

- Die Abschaffung der Modernisierungsumlage und des Gesetzes zur energetischen Modernisierung. Keine weitere Umlage von Modernisierungen auf die Miete, deren Kosten bereits durch Mieterhöhungen getilgt wurden.

- Schaffung einer neuen Gemeinnützigkeit, Förderung des sozialen und bedarfsgerechten Wohnungsbaus durch Genossenschaften, kommunale oder sozial ausgerichtete Wohnungsbaufirmen. Sozialbindung im geförderten Wohnungsbau nicht wieder zeitlich begrenzen.

- Die Enteignung unsozialer Vermieter darf kein Tabu mehr sein. Wer Mieter in ihrer Existenz gefährdet, muss selbst das Risiko eingehen, in seinem Recht vom Eigentum Gebrauch zu machen, eingeschränkt werden.

- Schaffung bzw. Erweiterung eines Mitbestimmungsrechts für Mieter zu grundlegenden Entscheidungen rund um die eigenen vier Wände.

3. Das Wirken der Gewerkschaften zur Verbesserung der Arbeits-, Lebens- und Wohnbedingungen der Arbeiter im 19. Jahrhundert

Die Bildung von proletarischen Selbsthilfeassoziationen

Dazu ein kurzer geschichtlicher Rückblick.

Als sich 1844 in Nordengland 28 Weber von Rochdale in Folge gescheiteter Arbeitskämpfe zur ersten Konsumgenossenschaft der Arbeiterbewegung zusammenschlossen, ahnten sie nicht die Tragweite ihres Handels Die aus der Not geborene Vereinigung sollte lediglich zur Verbesserung der sozialen und häuslichen Lage ihrer Mitglieder beitragen – so stand es in der Geburtsurkunde.

Diese Gründung hatte eine immense Wirkung ausgelöst. Nicht nur in England, sondern auch in Europa und den USA folgten tausende Arbeiter dem Beispiel der Rochdaler Weber.

Das war nicht nur eine signalisierende Aufforderung zur Bildung von Arbeitervereinigungen, damit war auch das Modell für eine spätere Genossenschaftsbewegung geschaffen.

„Proletarier aller Länder vereinigt euch“,dieses Signal, dieser Weckruf von Karl Marx ergriff die Arbeiterbewegung bereits in ihren Anfängen.

In Arbeits- und Streikkämpfen erkannten die Arbeiter immer mehr, dass ihre Stärke in ihrer Organisiertheit und in ihrem solidarischen Handeln liegt. Es bildeten sich Arbeitervereine.Streiks-, Hilfs-, und Unterstützungskassen entstanden.

Weltweit kam es zur Gründung gewerkschaftlicher Organisationen, beginnend mit den genossenschaftlichen Vereinigungenund den gewerkschaftlichen Berufsverbänden **1)**

Diese Entwicklung vollzog sich in Deutschland vor allem in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts.

1) Siehe Anlage 1

Nach der gescheiterten Revolution 1848 wurden zur Beschaffung und Bereitstellung billigerer Erzeugnisse der Grundversorgung für Arbeiter genossenschaftliche Kreditbanken und Aufkaufgenossenschaften gegründet.

Diese Kreditbanken und Aufkaufgenossenschaften waren nicht identisch mit den zur Unterstützung des durch den bedrohten Niedergang des deutschenHandwerks von Hermann Schulze Delitzsch gegründeten Handwerkereinkaufsgenossenschaften und den Landwirtschaftsförderungsbanken von Friedrich Wilhelm Raiffeisen.

Mit der Industrialisierung wuchs sprunghaft die Zahl der Arbeiter vor allem in den Ballungsgebieten und Großstädten. Die Schaffung von Wohnungen war notwendig.

Binnen weniger Jahrzehnte wurden Massenquartiere mit einer unwürdigen Wohndichte gebaut. Es entstanden Mietkasernen mit mehreren engen Hinterhöfen, die berüchtigt waren.

Erinnern wir uns an die Worte, die Heinrich Zille**„ Man kann mit einer Wohnung einen Menschen genau so töten, wie mit einer Axt “.**

Ausgelöst von der Not und dem Elend der Arbeiter und ihrer Familien entstand der Wille nach Selbsthilfe, Selbstorganisation und Selbstverwaltung für eine proletarische Sozialvorsorge. Erste Ansätze zur Entwicklung der Selbsthilfe gab es bereits seit 1846. So u.a. durch den sozial engagierten Wissenschaftler Victor Aime Huber nach seinem Studium in England über die dortige Genossenschaftsbewegung sowie die Bau- und Konsumvereine.

In einer Broschüre über „Die Selbsthilfe der arbeitenden Klassen durch Wirtschaftsvereine und innere Ansiedlung“ verbreitete er die Idee zur Behebung der Not durch Selbsthilfe. In dieser Zeit reifte die Idee zum Bau von Arbeiterhäusern durch entsprechende Genossenschaften. So ging von dem 1864 stattgefundenen „Vereinstag deutscher Arbeitervereine“ die Erklärung aus, dass die Selbsthilfe auch auf dem Gebiet gesunder Wohnbedingungen für Arbeiterfamilien ein erfolgreiches Mittel zur dauernden und durchgreifenden Abhilfe sozialer Schäden ist.Damit erfuhr der Gedanke und das Streben der Arbeiter- und Genossenschaftsbewegung zur Selbsthilfe in Deutschland eine Neubelebung.

Auf dem von Herman Schulze Delitzsch 1864 gegründeten „Allgemeinen Genossenschaftsverband“ kam auch erstmalig die Gründung von Arbeiterwohnungen zur Sprache. Es wurde beschlossen, diese Frage auf die Tagesordnung des nächsten Verbandstages zu setzen.

Die erste und konkrete Initiative zum Bau von Arbeiterhäusern ging von dänischen Arbeiterbauvereinen zu Beginn der zweiten Hälfte des 19. Jahrhundert aus. Unmittelbares Vorbild waren dabei der Kopenhagener Arbeiterverein **1)**und der „ Flensburger Arbeiterbauverein, GmuH“. **2)**Ihre Organisationsstruktur und Genossenschaftsstatuten waren bei weiteren Gründungen richtungsweisend.

In 10 Jahren wurden vom Kopenhagener Arbeiterverein 258 Häuser gebaut und später kamen weitere 49 dazu, die alle nach ihrer Fertigstellung in den Besitz der Arbeiter übergingen.

Mit der Annexion der dänischen Herzogtümer Schleswig, Hollstein und Lauenburg im Deutsch-Dänischen Krieg 1864 durch Preußen und Österreich und nach dem Krieg zwischen Österreich und Preußen 1866 gehörte ganz Schleswig-Hollstein zu Preußen.

Nach der Zugehörigkeit Flensburg zu Preußen und der am 1. Januar 1871 im Spiegelsaal des Schlosses Versailles proklamierten Gründung des Deutschen Reiches mit Bismarck als Reichskanzler, war nun der Flensburger Bauverein die erste Genossenschaft Deutschlands die Arbeiterhäuser gebaut hatte.

Die Unterdrückung und Behinderung der Arbeiterbewegung und ihrer Einrichtungen während der Kanzlerschaft Bismarcks, insbesondere in der Zeit des Sozialistengesetzes (1878 – 1890) führten zur Einschränkung und einen Rückgang der Zahlen von Arbeitergenossenschaften.

So bestanden nach Inkrafttreten des 1. Bürgerlichen Genossenschaftsgesetzes 1868 im damaligen Deutschen Reich lediglich nur 52 Wohnungsgenossenschaften,während sie nach 1890 auf 385 anstiegen.

1)Siehe auch Anlage „Baut Arbeiterhäuser“

2)Gemeinschaft mit uneingeschränkter Haftung

Ausgehend vom Studium der Erfahrungen der Kopenhagener und auch der Flensburger Arbeiterbauvereine beschäftigten sich sozialengagierte einflussreiche Bürger der 80er Jahre wieder verstärkt mit der Idee des Baus von Arbeiterhäusern und entsprechenden Genossenschaften. So ging 1886 von der Gemeinde Adlershof eine für Berlin und Brandenburg bedeutende Initiative aus.Der Berliner Unternehmer Zimmermannmeister Helbig wandte sich Anfang 1886 in einem Aufruf „Baut Arbeiterhäuser“1)an die Öffentlichkeit von Adlershof und Umgebung.Am 4. April 1886 kam es zur Gründung einer Baugenossenschaft. Eine rege Bautätigkeit begann.Von 1886 bis 1890 wurden 55 Genossenschaftshäuser gebaut. So entstand in Adlershof eine ganze Genossenschaftssiedlung, eine historische Alternative für Arbeiterwohnungen gegenüber den berüchtigten Mietkasernen.

Die Erweiterung der genossenschaftlichen Bautätigkeit vollzog sich dann auch in Groß-Lichterfelde, Hermsdorf und später in Baumschulenweg und anderen Orten und Städten am Rande des noch relativ **„kleinen“** Berlin.

Ein bedeutender Impuls für die weitere Entwicklung des Genossenschaftswesens ging von dem **Spar- und Bauverein Hannover Gmuh**aus.Seine neuen Grundgedanken zum Zweck und Ziel dieser Genossenschaft

- durch Heranziehung von Spareinlagen der Mitglieder die Finanzkraft der Genossenschaft zu stärken und
- die Grundstücke und Häuser nicht in das Privateigentum der einzelnen zu übergeben, sondern der Genossenschaft das Eigentumsrecht davon zu übertragen

fanden eine breite Unterstützung und wurden von den meisten der neu entstandenenGenossenschaften übernommen.

Zum Schluss:

In Deutschland entwickelte sich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts eine von den Arbeitern gegründete und entwickelte proletarische Genossenschaftsbewegung.

1) siehe auch Anlage 2

Sie erfuhr mit der Gründung von Arbeiterwohngenossenschaften eine Erweiterung und Zuwendung zur Wohnungsfrage und Sicherung sozialgerechter Wohnbedingungen für die Arbeiterfamilien.

Die Entwicklung der proletarischen Genossenschaftsbewegung verlief folgerichtig zeitgleich mit dem Entstehen und Verlauf der Arbeiterbewegung bereits in der Frühphase (um 1848), der Bildung der Gewerkschaften und Gründung der Berufsverbände(1848 – 1890) , der Gründung eines einheitlichen deutschen Gewerkschaftsbundes (1892) und der ersten deutschen Arbeiterpartei der Sozialdemokratischen Arbeiterpartei (SDAP) – Eisenacher –(1869).

So bildete sich im Verlaufe dieser historischen Entwicklung die proletarische Genossenschaftsbewegung als erste der drei Säulen der deutschen Arbeiter-bewegung heraus.

Anlage 1. Übersicht zu den Gründungen der gewerkschaftlichen Berufsverbände in Deutschland.

1848	Lokale Gewerkschaftsbildungen der Spinner und Maschinenbauer in Chemnitz
1849	Zigarrenarbeiter – Assoziation
1850	Gutenbergbund der Buchdrucker
1865	Allgemeiner Deutscher Zigarrenarbeiter-Verein
1866	Deutscher Buchdrucker-Verband
1867	Deutsche Schneidergesellen
1868	Allgemeiner Deutscher Zimmererverein
1869	Gewerkverein der Berliner Maschinenbauer
1867	Verein Deutscher Lokomotivführer (staatstreu)
1889	Deutscher Bergarbeiter-Verband
1891	Deutscher Metallarbeiter Verband
1896	Der Hafenarbeiterstreik Deutschland/ Niederlande/ Belgien/ Frankreich, führt zur Gründung der internationalen Transportarbeiter-Föderation (ITF)
1896	Gründung des Verbandes der Eisenbahner Deutschlands (VdEC)

Aufruf des Zimmermeisters Helbig an die Öffentlichkeit in Adlershof und Umgebung von 1886 – „Baut Arbeiterhäuser"

Baut Arbeitshäuser

So ist ein kleines Schriftchen betitelt , welches die Tätigkeit des Arbeiter – Bau – Vereins in Kopenhagen beschreibt. Ich entnehme demselben die hauptsächlichsten Gedanken.
Im Jahre 1867 traten unter Vorsitz einiger biederer Männer 222 einsichtsvolle Arbeiter zusammen, welche die Rettung vor Verarmung in dem eigenen Heim suchten. Von dem Grundsatz ausgehend, Einigkeit macht stark, glaubten sie mit vereinten Kräften das erreichen zu können, was für einen einzelnen unmöglich war. Und was haben sie erreicht ?
Mir liegen leider nur die Resultate von 10 Jahren vor. Doch in diesen 10 Jahren sind aus den 222 Antheilen 8060 Antheile geworden; es sind in diesen 10Jahren 258 Häuser gebaut und in den Besitz von Arbeitern übergegangen. Im letzten Jahre des Berichts wurden 49, sage 49 Häuser gebaut und sind diese in den Besitz der Berechtigten gekommen. Und nun denken wir einmal wodurch? Einfach: Jedes Mitglied zählte in dieser Woche einen Beitrag von 40 Pfennigen.
Auch bei uns liegt das selbe Verhältnis vor. Die in unserer Gegend bestehenden Fabriken, etwa 20 an der Zahl und mit der Zeit werden es noch viel mehr werden, beschäftigen viele Arbeiter, welche Morgens und Abends noch nahezu eine Stunde selbst länger gehen müssten um in ihre Verhältnismäßig theure und unbehagliche Mietwohnung zu kommen, ich habe nicht nöthig, jedem zu fragen, wo ihn der Schuh drückt, das weiß der einzelne selbst, ebenso auch, dass eine behagliche Wohnung und das Eigenthum die einzige wahre Wohlthat für ihn und dass der Gegensatz,, schlechte Wohnung und keine Aussicht auf Besserung, muthes macht!
Er möchte gern, aber er fühlt sich zu schwach, er muss sich sagen : Woher bekomme ich für meine wenigen ersparten Mark einen Bauplatz, wer erbaut mir darauf, wenn ich auch den Platz

erhalte, eine Heimstätte, wer liefert mir das Material, wer zahlt den Arbeitslohn?
Gern würde der einzelne an seinem Heim arbeiten, soviel in seinen Kräften steht, ich weiß es; aber machtlos sieht er sich nach Hülfe um. Seine Worte sind: „es geht nicht".

Und doch es geht!

Die Abhülfe kann aber nur vereint mit vielen geschaffen werden und besteht darin, dass auch wir bei uns nach Art der Koppenhagener Arbeiter eine Kasse bilden, wo wir uns durch wöchentlich eingezahlte kleine Beiträge ein Kapital ansammeln, mit welchem wir bauen können. In kurzer Zeit haben wir so viel Kapital, dass wir anfangen können, dann wird unter Aufsicht Sachverständiger ein Haus errichtet, und das selbe unter den Mitgliedern verloost. Durch einen etwas erhöhten Zinssatz, welchen der Gewinner bezahlt wird er in etwa 28 Jahren Besitzer eines schuldenfreien Eigentums. Ich erinnere an das Ergebnis in Kopenhagen in 10 Jahren wurden 258 Häuser gebaut!
Ehrenwerthe Männer haben mir zugesagt sich an die Spitze des Vereins zu stellen und für den selben wirken zu wollen. 3 brave uneigennützige Arbeiter, welche im Vorstand sitzen müssen, finden sich bald; eine Kasse, welche volles Vertrauen verdient, wohin unser Geld gelegt und verwaltet wird, liegt uns nicht fern es Bedarf wohl nur einer Eingabe an das Oberhaupt der selben, um sie für uns zu gewinnen. Bauplätze für die ersten Jahre unserer Thätigkeit sind auch vorhanden, also was fehlt?

Jeder Unbescholtene, welcher sich als Mitglied aufnehmen lassen will, er sei Mann, Frau, Mädchen, Jüngling, minderjähriges Kind, aus Kindern werden Greise, er soll willkommen sein, jedem steht das gleiche Recht bei gleicher Verpflichtung zu. Auch diejenigen, denen es nicht darum zu thun ist, sich auf diese Weise ein Heim zu gründen, z.B. die Fabrikherren, die Leiter und Beamten der Fabriken, hochgestellte Persönlichkeiten, die zum Guten stets die Hand offen haben und Vereine für das Wohl der arbeitenden Klassen u.s.w. ziehen wir in unsern Verein.

Trifft ein Los oder ein Gewinn einen glücklicher gestellten, so mag derselbe zu Gunsten eines einzelnen oder des Vereins verzichten, dann erfolgt eine andere Verloosung, bis der Mann gefunden ist, der es brauchen kann. Gewinnt es jemand, der nicht

in der Lage ist, das Haus für sich zu nehmen, so braucht er wohl nicht lange um einen Abnehmer verlegen sein!

Es sollen in den Comtoiren der Herren Fabrikbesitzer Listen zur Unterschrift für diejenigen, welche dem Verein beizutreten wünschen ausliegen, außerdem werde ich an den 4 Sonntagen des Monat März c. von 11 - 2 1/2 Uhr Mittags im Restaurantslokal des Herren Leopold in Adlershof zu treffen sein, wohin ich jeden, welcher Rücksprache persönlich nehmen will, einlade.

Wenn etwa 200 Theilnehmer sich gemeldet haben, dann wollen wir eine Versammlung anberaumen und soll das nötige besprochen werden, der Vorstand gewählt, welchen die Ausübung der Geschäfte anvertraut wird und die Statuten beraten.

Hier will ich noch bemerken, dass unsere Kasse nicht eine herzlose harte Verwaltung haben soll, sondern dass in den Statuten Arbeitslosigkeit, Krankheit, Sterbefälle u. s. w. sehr ihre berechtigte Berücksichtigung finden sollen auch wenn jemand an ein ferneres Zahlen behindert wird, z.B. er muss zum Militär auch dies wird berücksichtigt.

Die Beitrittszeit soll nach den Kopenhagener Muster auch nur 10 Jahre dauern, wer nach dieser Zeit ausscheiden will erhält seine Einlage, mit Zins auf Zins gerechnet, zurück. Wer sein Gutachten stehen lässt, braucht ferner nicht zurückzuzahlen, läuft aber mit und hat den Genuss der Zinsen. Doch hiervon später in den Statuten!

Ich hoffe, dass der verständige Arbeiter hierin das retliche Bemühen , seine Lage zu verbessern, erkennen und nicht zögern wird dem zu gründenden Verein beizutreten, welchen ich gern den Namen geben möchte:

„Baut Arbeiterhäuser"

L.. Helbig, Zimmermeister,
Berlin, Großbeeren Straße 48

Quelle: Adlershof – vom Colonistendorf Sueszen Grundt zum Zentrum für Wissenschaft und Wirtschaft, von Rudi Hinte Teil I Seite 55 erste Auflage 2000.
Druck: Eggersdorfer Druck- und Verlagshaus.

4.Ein kurzer Rückblick zu ausgewählten wohnungspolitischen Gesetzen der BRD

Adenauer erklärte am 20. September in seiner ersten Regierungserklärung, dass die Lösung der Wohnungsfrage nur möglich ist, wenn „ **es gelingt, das Privatkapital fürden Wohnungsbau zu interessieren“.**

Einkommensteuergesetz 1951 -

Nach §7b können bis zu 50% der Erstellungskosten der Neubauten in den ersten 12 Jahren von der Steuer abgesetzt werden.

§7c- Private Geldgeber können Zuschüsse und zinslose Darlehen als Betriebskostenausgaben von der Steuer absetzen, wenn die aus diesen Mitteln errichteten Wohnungen in Ausstattung und Größe den Vorgaben des Wohnungsbaugesetzes entsprechen und die Kostenmiete nicht überschritten wird.

Erstes Wohnungsbaugesetz 1950 -

Es beinhaltet ein Programm des staatlich finanzierten sozialen Wohnungsbaus.Danach wurden Anfang der 50er Jahre rund 70 % aller Neubauwohnungen als Sozialwohnungen mit relativ günstigen Mieten bzw. Kosten errichtet.

Innerhalb eines Jahrzehnts wurden im Rahmen dieses Fördergesetzes mehr als 3,3 Mio. Mietwohnungen, Eigenheime und wiederaufgebaute Gebäude gefördert.

1. Bundesmietengesetz 1955 –

Danach können qualitätsabhängige Mieterhöhungen von 10, 15 oder 20% vorgenommen werden.

Zweites Wohnungsbaugesetz 1956 –

Es ermöglicht die Kapitalmarktfinanzierung im sozialen Wohnungsbau.

Die Kostenmiete wurde eingeführt- ein Berechnungsverfahren, dass die Rendite des investierten Kapitals garantiert.

Damit wurde für private Investoren und Banken der soziale Wohnungsbau zu einer sicheren Kapitalanlage.

Zur Bevorzugung der Eigentumsförderung und die Förderung des gesunden Familienlebens heißt es im § 1 Abs. 2: „Die Förderung des Wohnungsbaus hat das Ziel, die Wohnungsnotnamentlich auch der Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen, zu beseitigen und zugleich weite Kreise des Volkes durch Bildung von Einzeleigentum, besonders in der Form von Familienheimen, mit dem Grund und Boden zu verbinden. (....) ,in ausreichendem Maße sind solche Wohnungen zu fördern, die die Entfaltung eines gesunden Familienlebens, namentlich für kinderreiche Familien, gewährleisten".

Entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes wurden in den 1960er Jahren insgesamt 2,2 Mio. Wohnungen gebaut – mit über 1 Mio. Wohnungen betrug der Eigentumsanteil der geförderten Wohnungen knapp die Hälfte davon.

Der Bau dieser Eigenheime führte zu einer beträchtlichen Zersiedlung von Stadträndern.

Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft 1960 -

Mit diesem Gesetz werden die Mietpreisbindung und der Kündigungsschutz aufgehoben. Danach durften zunächst die Mieten um bis zu 35 % erhöht werden.

Ab 1963 erfolgt die völlige Freigabe, jedoch nicht überall gleichzeitig. Zunächst in Städten und Landkreisen. In den Gemeinden mit einen höheren Wohnungsdefizit, (schwarze Kreise) , sollte die Mietpreisbindung erst ab 1966 wegfallen.

In München und Hamburg erfolgte das erst 1974/75. Die Sonderregelungen für Westberlin erst 1988.

Die Einführung der weißen Kreise (mit einem rechnerischen Wohnraumdefizit von nicht mehr als 3 %) stieß auf breiten Widerstand der Bevölkerung. In den Großstädten kam es Anfang der 70er Jahre zu den größten Mieterprotesten.Die Wiederherstellung der marktwirtschaftlichen Verhältnisse war zwangs-läufig mit drastischer Mieterhöhung (teilweise um 80 und sogar 100 %) verbunden und führte zu einer Kündigungswelle.

Um , so die offizielle Erklärung , individuelle soziale Härtefälle aufzufangen, wurden 1971 ein vorläufiges befristetes Kündigungsschutzgesetz beschlossen, was das 1974 als Dauerrecht im BGB festgeschrieben wurde.

Gleichlaufend wurde das Wohngeld für Sozialfälle eingeführt. Damit entstand sogleich auch ein neues Problem. Je höher die Miete umso höher das Wohngeld und dementsprechend die staatlichen Ausgaben. Die Interessen der Haus- und Grundbesitzer standen auch bei allen weiteren Gesetzesveränderungen im Vordergrund.

Wohnraumkündigungsgesetz 1971 –

Dieses Gesetz der sozial-liberalen Koalition schränkte die Kündigungen ein. (Verbot der Kündigungsdrohung zur Erreichung einer höheren Miete; gesetzliche Beschränkung des Mietanstiegs und Erhöhungen nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete)

Der Eigentümer durfte aber kündigen, wenn er durch Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.

Dieses berechtigte Interesse des Vermieters an einer angemessenen Rendite wurde sogar durch eine höchstrichterliche Entscheidung quasi zum Grundrecht erhoben.

Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen

1974 -

So die offizielle Bezeichnung. 1982 zugunsten der Hausbesitzer noch mal geändert.

Dieses Gesetz war in Wirklichkeit ein Mieterhöhungsgesetz und ermöglichte die bis heute andauernde Mietpreisexplosion.

5. Zur Entwicklung und Veränderungen im Wohnungsrecht und der Wohnungspolitik in der Bundesrepublik vor allem in den Jahren 1985 – 1990 und nach der Wiedervereinigung

Wenige Jahre vor der Wiedervereinigung kam es in der Bundesrepublik in der Wohnungswirtschaft zu elementaren Veränderungen, über deren Inhalt und Auswirkungen die Öffentlichkeit kaum informiert war.

Was geschah!

Mit dem Inkrafttreten der Steuerreform am 3. August 1988 durch die Regierung Kohl und der damit verbundenen **Abschaffung der Gemeinnützigkeit in der Wohnungswirtschaft** wurde der sozialorientierte Wohnungsbau und die damit verbundene Wohnversorgung beendet.

Diese Gemeinnützigkeit bestand schon über 50 Jahre und basierte auf einem dafür eigen existierenden Rechtsbereich zur Förderung von kommunalen Wohnungsunternehmen und den Genossenschaften und des von ihnen bewirtschafteten Wohnraumes.Durch diese Gemeinnützigkeit war das gesamte Vermögen der Wohnungsunternehmen an den gemeinnützigen Zweck gebunden und durfte nur zu einer sozialorientierten Wohnungsversorgung eingesetzt werden.

Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen erfuhren durch den Staat eine besondere Förderung. So wurden sie, auch die Wohnungsgenossenschaften, von der Körperschafts-, Gewerbe-, und Vermögenssteuer befreit.Darüber hinaus auch von der Grunderwerbsteuer und durch Ermäßigungen bei der Grundsteuer.

Dazu kamen noch eine staatliche finanzielle Förderung, Mieterhöhungsbeschränkungen und Belegungsverpflichtungen.

Diese Auflagen zur Gemeinnützigkeit in der Wohnungswirtschaft haben bis zum Ende der 1980er Jahre als Sperrriegel gegen die **„Vermarktung“**gewirkt.

Der Korruptionsskandal und die Pleite der gewerkschaftseigenen Wohnungsbau-gesellschaft des DGB **Neue Heimat**, einst gestartet als Träger für einen sozialenWohnungsbau, Gegenstand zweier Parlamentarischer Untersuchungsausschüsse sowie den von der christlich liberalen Bundesregierung geförderten Neoliberalismus läuteten das Ende der Wohnungsgemeinnützigkeit ein. **(Siehe Anlage 1)**Schon lange war die staatliche Unterstützung der Idee der Gemeinnützigkeit den privaten Wohnungsunternehmen ein Dorn im Auge. Man erhob den Vorwurf der **Wettbewerbsverzerrung.**

In den Jahren danach wurden Millionen, zuvor gemeinnützige Wohnungen der Bahn, der Post, aus Betrieben sowie den Ländern und Kommunen privatisiert.Infolge des Debakels der Neuen Heimat wurden auch die Baugenossenschaften von der Gemeinnützigkeitbefreit.

Mit der Abschaffung der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen und ihrer ersatzlosen Streichung im Einigungsvertrag wurde ein wesentliches Element der Sozialstaatlichkeit aufgegeben.

Die Privatisierung der Wohnungswirtschaft wurde auf **„grün gestellt“.**30 Jahre später war davon der gesamte Immobiliensektor erfasst.

Durch diesen Eigentumswechsel vergrößerte sich das Privatvermögen im Immobiliensektor um 3 Billionen Euro in die Hände weniger.So sind allein in Berlin in den Jahren 2010 bis heute rund 140 Mrd. Euro Spekulationsgelder in den Berliner Immobilienmarkt geflossen.

Im Verlaufe dieser**wohnungspolitischen Erneuerung** bildeten sich große Wohnungsunternehmen in Form von mächtigen aktien- und börsenorientierten Wohnungskonzernen heraus. Etwa 10 % des Bruttoinlandsprodukteswerden heute vom Wohnungs- und Immobilienbereich erwirtschaftet.

Welche Auswirkungen hatte das Wirken der Immobilienkonzerne auf die Wohnungswirtschaft:

- Es erfolgte ein Wohnungsaufkauf in großen Stil, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.
- Verschleppung von notwendigen Instandsetzungen,
- Verteuerte, mit hohen Kosten verbundene Modernisierungen, die auf die Mieten umgelegt wurden und in deren Ergebnis eine Verringerung von bezahlbaren Wohnungen die Folge war.
- Eine bis heute anhaltende Verdrängung tausender Mieter mit mittleren und niedrigen Einkommen aus den Zentren und Ballungsräumen,
- Ein am Bedarf vorbei durchgeführter, verteuerter Wohnungsbau und
- Spekulation mit Bauland und Häusern.

Das alles führte zu Vertreibungen der Mieter aus ihren Wohnungen und leitete eine Mietenexplosion in den großen Städten ein. **(siehe Anlage 2)**Der Wohnungsneubau und die Zahl der Sozialwohnungen ging zwischen 2000 und 2018 von knapp 2,6 Mil. auf 1,15 Mill. beträchtlich zurück.Durch diese Entwicklung wurde der Wohnungssektor zu einem am stärksten staatlich subventionierten Wirtschaftsbereich. So fließen bundesweit jährlich etwa 17 Milliarden Euro an Steuergeldern in die Kassen von Wohnungs- und Hauseigentümern in Form von Wohngeld, während gleichzeitig immer weniger leistbare Wohnungen zur Verfügung stehen.

Eine gewaltige **„Steuerverschwendung“** sagen die Wissenschaftler, Mieterverbände und Gewerkschaften.Für rund 6 Milliarden Euro Subventionen ließe sich jedes Jahr der Neubau von 100.000 leistbare Wohnungen finanzieren.2,7 Mio. Wohnungen für Gering- und Mittelverdiener hätten sich seit 1990 dafür bauen lassen. Der wesentliche Grund für die Mietpreisexplosion und den Wohnungsnotstand ist die Abschaffung der Gemeinnützigkeit und die damit eingeleitete Vermarktung der Wohnungswirtschaft.

Die Wohnung als ein gesellschaftliches soziales Daseinsgut und zur Sicherung existenzieller menschlicher Grundbedürfnisse wurde zur Ware und so zum Spielball des Marktes von Angebot und Nachfrage. Wie jede Ware, so

ist nun auch die Ware Wohnung zugleich Träger von Gebrauchs- und Tauschwerten.

Mit dieser Entwicklung wurde das im Artikel 25 der **Allgemeinen Erklärung derMenschenrechte** normierte Recht – Wohnen ist ein Menschenrecht - in Deutschland in Frage gestellt.

Es ist daher höchste Zeitdie Wohnungsfrage anzugehen und eine neue Gemeinnützigkeit einzuführen, so die Forderung des Deutschen Mieterbundes, des deutschen Gewerkschaftsbundes, des Bundeskongresses der Gewerkschaft Verdi, von Stiftungen wie z.B. ein Report der Hans-Böckler-Stiftung, Bürgerinitiativen und einzelner Parteien.

Die Forderungen und Aktionen finden die Zustimmung und Unterstützung von vielen tausenden Mieterinnen und Mieter, so auch von den acht Sozialverbänden mit ihren mehr als zwei Millionen Mitgliedern, die sich erst kürzlich zu einem Bündnis **„soziale Plattform – Für eine menschenorientierte Wohnungspolitik“** zusammengeschlossen haben.

So ist zu fragen, wo bleibt eigentlich die solidarische Unterstützung der territorialen Landesverbände der Wohnungsunternehmen und des Dachverbandes des „Bundesverbandes deutscher Wohnungs- undImmobilienunternehmen e.V. (GDW)“für eine Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit.

In diesem Dachverband sind auch die territorialen Landesverbände von Wohnungsunternehmen, so auch der Verband Berlin-Brandenburger Wohnungsunternehmen (BBU), Mitglied.

Das sind Verbände, dem vorwiegend kommunale Wohnungsunternehmenund Wohnungsgenossenschaften angehören und denen doch durch den Wegfall der Sozialbindungen im Mietwohnungsbereich, der Steuerbefreiungen und erleich-- terungen sowie staatlichen finanziellen Förderungen eigentlich großer Schaden zugefügt wurde.Oder hat etwa das Schweigen zur Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit mit dem Beitritt der beiden größten deutschen

Mammutwohnungskonzerne **„Vonovia“** und **„Deutsche Wohnen“** in den BBU zu tun ???

Sicherlich – weil sich nun mal mit unterdurchschnittlichen Mieten keine überdurchschnittliche Rendite erzielen lassen.

Ein abschließendes Resümee zur Wohnungspolitik .

Die guten Zeiten des sozialen Wohnungsbaus waren Ende der 80er Jahre endgültig vorbei.

Der strenge Mieterschutz der Nachkriegsjahre wurde nach und nach abgebaut und liberalisiert.

Die Förderprogramme wurden zurückgefahren und die gemeinnützige Wohnungswirtschaft aufgehoben.

Waren es die Versorgungsaspekte für breite Schichten der Bevölkerung, die noch in der Anfangsphase der Bundesrepublik dominierten, so war Ende der 80er Jahre von der Wohnungspolitik in der sozialen Marktwirtschaft nur noch die Marktorientierung übriggeblieben.

Anlage 1:

Über das gewerkschaftseigene gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen des DGB „Neue Heimat", ein bedeutender Träger des sozialen Wohnungsbaus in den Nachkriegsjahren.

8. Mai 1945 – das Ende des zweiten Weltkrieges. Zerstörte Industrieanlagen, Städte mit ihren Wohnzentren. Millionen von Obdachlosen, Vertriebenen ohne eigene Wohnung.

Von 10,6 Mio. Wohnungen in den Westzonen waren 2,3 Mio. (21%) völlig zerstört, weitere 2,3 Mio. schwer beschädigt. Es gab 11,5 Mio. Flüchtlinge und Ausgewiesene.Die Wohnungsfrage und deren Lösung in dieser so verheerenden Zeit war auch für die neuen Gewerkschaften ein vorrangiges Anliegen.

Der Neuaufbau und das Organisationsprinzip des DGB und seiner Einzelgewerkschaften erfolgte nach dem Ortsprinzip, da es nach Besatzungs- und späteren Bundesrecht den Gewerkschaften verboten war, in den Betrieben eigene gewerkschaftliche Vertretungsorgane zu bilden.

Das war und ist auch heute noch so. Es wurde und wird begründet, dass die Gesamtheit der Rechtsbeziehungen zwischen den Arbeitgebern und Arbeitnehmern kein öffentliches Recht sei, sondern auf Grund der privaten Eigentumsverhältnisse Teil des Privatrechts ist.

Dieser Rechtslage folgend, musste der DGB sein Vorhaben bei der Überwindung der Wohnungsnot einem bleibenden Beitrag zu leisten, auf eine andere Art lösen.1950 gründete er ein gewerkschaftseigenes Wohnungsunternehmen „Neue Heimat" - **preiswerte gute Wohnungen für Arbeiter und kleine Angestellte** - sollten gebaut werden. Damit folgte er einer alten politischen Forderung der Arbeiter- und Gewerkschaftsbewegung.

Mit dem im April 1950 verabschiedeten ersten Wohnungsbaugesetz waren wichtige rechtliche Grundlagen für die Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus geschaffen.

So gewährte der Staat unverzinste Baudarlehen mit etwa 30 – 35-jährigen Tilgungsfristen. Im Gegenzug war das Bauunternehmen verpflichtet, für die Laufzeit der Darlehen die erbauten Wohnungen nur an Haushalte zu vernieten, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten.Nach Rückzahlung des Darlehens entfielen diese sozialen Bindungen.

Bis 1960 wurden so von den 4 Mio. gebauten Mietwohnungen 60 % durch staatliche Förderung gebaut. Von 1950 bis 1990 waren von den knapp 19 Mio. gebauten Wohnungen etwa 7,5 Mio. Sozialwohnungen.

Von den über 500.000 Wohnungen wurden allein 320.000 Sozialwohnungen von den gewerkschaftlichen Unternehmen "Neue Heimat" gebaut. Dazu kamen noch solche Projekte wie Krankenhäuser, Universitäten und das internationale Congress Centrum (ICC) in Westberlin.

So entwickelte sich das gewerkschaftliche Wohnungsbauunternehmen einst 1926 in Hamburg als regionales Wohnungsbauunternehmen gegründet, 1933 enteignet und von der Arbeitsfront übernommen, zur größten Wohnungsbaugesellschaft in der westlichen Welt.

Mehrere Jahrzehnte prägte die „Neue Heimat" mit ihren sozialen Wohnungsbauten die Leitlinien des Wohnungs- und Städtebaus in der Bundesrepublik.

Es zählt zu der Verdiensten des DGB mit seinen ursprünglich auf Gemeinwohl orientierten Wohnungsunternehmen bei der Überwindung der nach dem Krieg entstandenen Wohnungsnot und der Entwicklung des sozialen Wohnungsbau einen maßgeblichen Beitrag geleistet zu haben.

Warum eigentlich findet dies in der Öffentlichkeit so gut wie keine Erwähnung oder eine entsprechende Würdigung ?

Durch ein vom Magazin Der Spiegel 1982 publizierten Korruptionsskandal erfuhr die Öffentlichkeit über Misswirtschaft der „Neuen Heimat".

Durch riskante Expansionen, ein unüberschaubares Dickicht an Beteiligungen und Auslandsgesellschaften und leider auch durch eine unzureichende Kontrolle und Einflussnahme des DGB hatte sich die „Neue Heimat“ in ihrer Späthphase von ihren eigentlichen Zielen entfernt.

Banken und ein hoher Schuldenberg erwirkten ihren Untergang. 1986 wurde das gewerkschaftseigene Wohnungsbauunternehmen abgewickelt.

Das Ende des sozialen Wohnungsbaus und sozialreformerischer Gemeinwirtschaftsideen wurde damit eingeleitet. Die Stunde der umfassenden Liberalisierung der Wohnungspolitik und des Wohnungsmarktes war gekommen.

Später gingen solche gewerkschaftlichen Sozialunternehmen wie die Sozialführsorge und die Bank für Gemeinwirtschaft auch noch unter.

Anlage 2:

Zur Entwicklung in den 5 größten Städten (2008 – 2018) und zum Wohnungsbau 1950 bis 2017

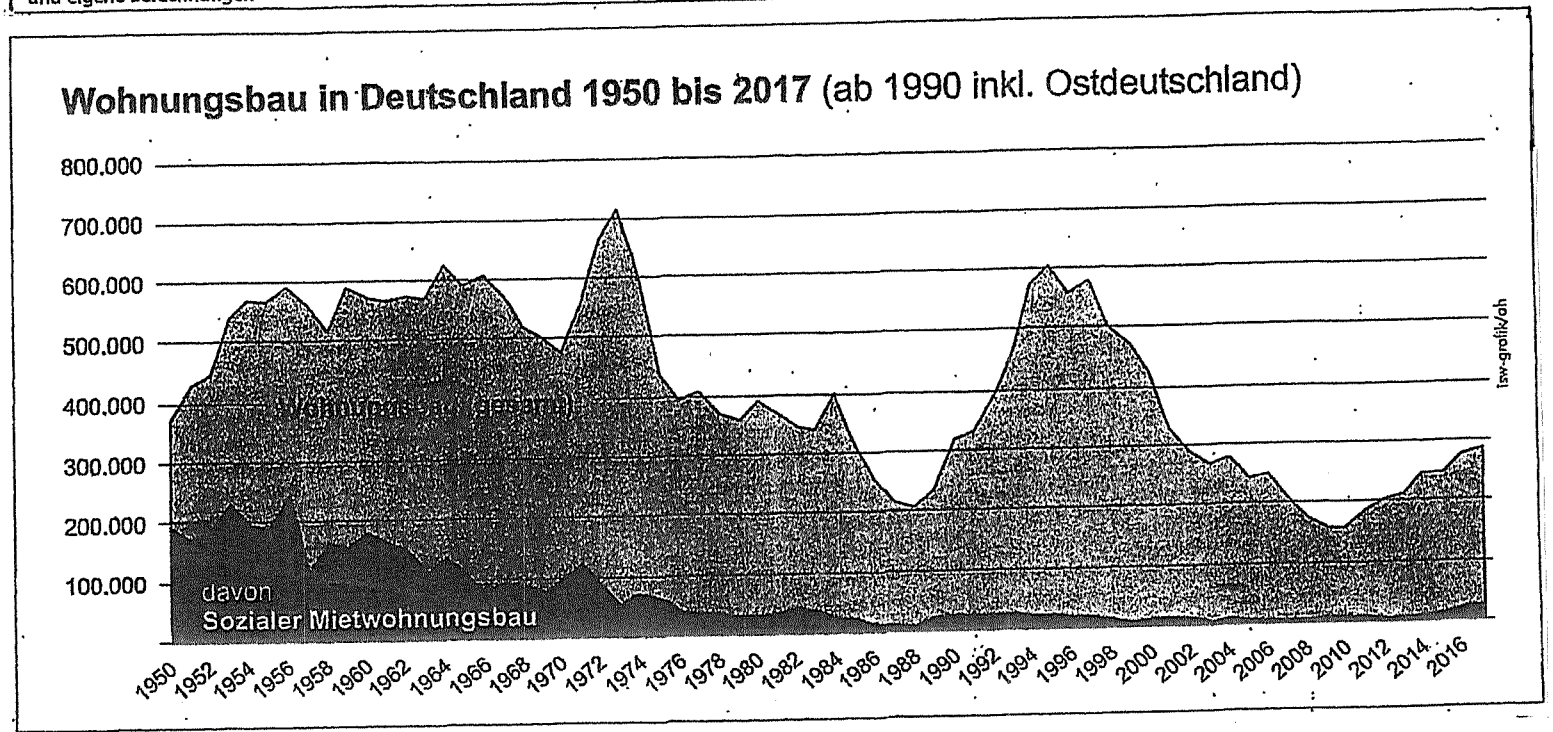
Auszug aus dem ISW Report Nr 116/117 Mai 2019; ISW 1614-9289

Mietentwicklung in den fünf größten Städten in Deutschland, 2008 bis 2018

	Bestandsmieten			Angebotsmieten			Neuvermietungsgewinn*	
	2008	2018	Anstieg	2008	2018	Anstieg	2008	2018
Berlin	4,83 EUR	6,39 EUR	+32 %	5,60 EUR	11,40 EUR	+104 %	0,77 EUR	5,01 EUR
Hamburg	6,80 EUR	8,39 EUR	+23 %	8,00 EUR	11,90 EUR	+49 %	1,20 EUR	3,51 EUR
München	9,81 EUR	10,22 EUR	+ 4 %	11,10 EUR	17,90 EUR	+61 %	1,29 EUR	7,68 EUR
Köln	7,62 EUR	8,43 EUR	+11 %	8,20 EUR	10,70 EUR	+30 %	0,58 EUR	2,27 EUR
Frankfurt am Main	7,15 EUR	8,07 EUR	+13 %	9,70 EUR	13,80 EUR	+42 %	2,55 EUR	5,73 EUR

*Der Neuvermietungsgewinn gibt an, wie hoch die Zusatzgewinne ausfallen, die Vermieter*innen bei einer Neuvermietung erzielen. Je höher der Neuvermietungsgewinn, desto größer das Interesse, die Bestandsmieter*innen aus den Wohnungen zu drängen.

Quellen: F+B 2008, 2018 (Mietspiegelindex), Immowelt 2018 (https://news.immowelt.de/n/3618-10-jahresvergleich-mieten-in-deutschen-grossstaedten-explodieren.html) und eigene Berechnungen



6. Die Privatisierung der Wohnungswirtschaft und Ihre Folgen

Der weltweit größte Teil der Einwohner, vor allem in den Großstädten, wohnt zur Miete. In Berlin sind es 85 Prozent.

Die Sorge um Verdrängung, den Verlust der eigenen Wohnung und den in den letzten Jahren immer weiter steigenden Mieten ist für die Mehrheit der Menschen das zentrale Problem ihrer Lebensgrundlage geworden.

Ende 1900 und zu Beginn des 21. Jahrhunderts vollzog sich in Deutschland in einem rasanten Tempo eine Privatisierung der Wohnungswirtschaft.

Was war geschehen?

Hervorgerufen durch eine große Verschuldung in der vor allem von der CDU/CSU-regierten Großstädten und Kreisen und die Abschaffung der Gemeinnützigkeit in der Wohnungswirtschaft durch die Regierung Kohl im Jahre 1988, die bis zum Ende der 80iger Jahre als ein Sperrriegel gegen die „Vermarktlichung" der Wohnungswirtschaft gewirkt hatte, kam es zu einer fundamentalen Veränderung des Immobilien-bereiches.

So wurde in der Zeit von 1985 – 2010 in Deutschland über 1 Million öffentliche Wohnungen privatisiert.

Im Verlaufe dieser Entwicklung bildeten sich große Wohnungsunternehmen in Form von mächtigen aktien- und börsenorientierten Wohnungskonzernen heraus und bekamen damit Zugriff auf erhebliche Teile, vor allem des kommunalen Wohnungsbestandes.

Das alles geschehen, gesehen und hingenommen durch die von der CDU/CSU und SPD geführten Bundesregierung.

Dazu die folgende Übersicht über die größten Wohnungskonzerne:

- „Adler Real Estade" mit46.527 Wohnungen,
- „Grand City Properties" mit 83.000 Wohnungen,
- „LEG" mit 128.488 Wohnungen,
- „Deutsche Wohnen" mit 145.000 Wohnungen,
- „VONOVIA" mit 486.531 Wohnungen.

Die von diesen Konzernen betriebene Politik auf gesicherte Rendite leitete in vielen Städten eine Mietenexplosion ein und führte zu Vertreibungen vieler Mieter aus ihren Wohnungen und den Stadtzentren.

So führten Mieterhöhungen von 30 – 50 Prozent zu einer Vervielfachung der Aktienwerte (auch bei „Deutsche Wohnen“). Das wiederum hatte ein kontinuierliches Ansteigen der Dividende (der auf eine Aktie entfallende Gewinnanteil) zur Folge.

Die Dividendenrendite von „Deutsche Wohnen“ lag seit 2015 bei mehr als 2 Prozent. Der Wert der Aktie hat sich seitdem verdoppelt. Durch die Wohnungspolitik des Berliner Senats, vor allem durch den angekündigten Mietendeckel und den damit verbundenen fünfjährigen Mietenstopp zeigte sich plötzlich (denn dem „Markt“ gefallen keine gebremsten Mieten) eine Veränderung.

So sank der Aktienkurs von Juni 2019 um mehr als 20 %. Von der Hauptversammlung “Deutsche Wohnen“ wurde am 18.Juni 2019 daraufhin beschlossen, den Aktionären für einen Teil der Dividende von 0,85 Euro, statt eine Auszahlung in bar zusätzliche Aktien anzubieten (!!!).

Es bleibt festzustellen:

Die Veränderungen in der Wohnungswirtschaft, ihre umfassende Privatisierung und die Herausbildung von Wohnungskonzernen führte folgerichtig zu Veränderungen der konzeptionellen Ausrichtung der Wohnungsverbände und Anfang der 20iger Jahre zur Gründung von mächtigen Interessenverbänden der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

(Siehe dazu auch die folgenden Anlagen.)

Gegen diese Veränderungen in der Wohnungswirtschaft wenden sich viele Tausend Bürger- und Mieterinitiativen, die Gewerkschaften, Mieterverbände und Parteien.

Sie fordern einen Paradigmenwechsel in der Wohnungswirtschaft. Eine angemessene Wohnungsversorgung im Interesse des Gemeinwohls gegen privatwirtschaftliche Interessen- so die Grundhaltung der Mehrheit der Bürgerinnen und Bürger- wird immer mehr zu einer gesellschaftlichen öffentlichen Aufgabe.

Ein weitreichendes Programm zur Rekommunalisierung von Wohnungen, die Stärkung der kommunalen Wohnungsgesellschaften und eine neue Gemeinnützigkeit in der Wohnungswirtschaft wird gefordert.

Anlage 1

Verband Berlin-Brandenburger Wohnungsunternehmen (BBU)

Der BBU wurde 1897 als genossenschaftlicher Selbsthilfeverband gegründet.

Der Zweck und das Ziel des Verbandes waren ursprünglich und ausschließlich nur auf die Vertretung der Interessen von kommunaleigenen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen, also mit gemeinschaftlichem (kommunalem und genossenschaftlichem) Eigentum, ausgerichtet.

Im Verlaufe seiner Entwicklung vertrat der Verband vorwiegend öffentliche, genossenschaftliche, kirchliche und in jüngster Zeit verstärkt auch große Wohnungskonzerne.

So gehören dem Verband der größte Deutsche Wohnungskonzern VONOVIA SE mit Sitz in Bochum mit 460.531 eigenen und für Dritte verwalteten Wohnungen sowie der zweigrößte Wohnungskonzern Deutsche Wohnen SE mit Sitz in Berlin (ab 2017, vorher Frankfurt/M.) mit 163.000 Wohnungen und 2.600 Gewerbeimmobilien mit einem Börsenwert von ca. 15,5 Mrd. Euro an.

Die Mitgliedsunternehmen der BBU bewirtschaften etwa 1,1 Mio. Wohnungen, davon sind 50 % aller Mietwohnungen aus Brandenburg und ca. 40 % aller Mietwohnungen aus Berlin. Sie bezeichnet sich als wichtigen Arbeits- und Auftraggeber sowie Akteur des Stadtumbaus der Metropolregion Berlin-Brandenburg.

Der BBU ist als Prüfungs- und Interessenverband ordentliches Mitglied im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW).

Das gesetzliche Prüfungsrecht wurde dem BBU zuletzt am 15. Januar 1991 durch die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technik und Forschung erteilt.

Im Rahmen des Landesenergieprogrammes 2006 – 2010 unterzeichnete der BBU im Dezember 2007 eine Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin zur Umsetzung von Energiesparmaßnahmen (Verbesserung des energetischen Gebäudezustandes und Nutzung regenerativer Energieträger).

Eine neue Klimaschutzvereinbarung über einen „CO^2-Deckel“ für Berlin wurde im September 2011 abgeschlossen. Eine ähnliche Vereinbarung wurde mit dem Land Brandenburg im Dezember 2011 angenommen.

Beteiligungsunternehmen der BBU sind

- BBA Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.
- BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH
- DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungs-Gesellschaft
- DOMUS CONSULTWirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Anlage 2

Der Bundesverband deutscher Wohnungs-und Immobilienunternehmen

GdW e.V.

Der Bundesverband deutscher Wohnungs-und Immobilienunternehmen e.V. Berlin ist hervorgegangen aus dem „Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e.V. Köln“
Er vertritt seiner Satzung entsprechend heute die Wohnungs-und Immobilienwirtschaft in ganz Deutschland,die sich nach dem Beitritt der DDR und der kurz davor eingestellten Wohnungsgemeinnützigkeit als Teil der sozialen Marktwirtschaft neu formiert hat.

Der GdW ist im Vereinsregister beim Amtsgericht Berlin Charlottenburg unter der Registriernummer VR 21721 B am 14.07.2016 eingetragen worden.

Der GdW ist der Dachverband von 14 wohnungs-und immobilienwirtschaftlichen Regionalverbänden In diesen Regionalverbänden sind die rund 3000 Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften organisiert.

Der GdW ist – als Verband der Verbände – Spitzenverband und Dachorganisation in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Er sieht sich auch zugleich als Spitzenverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes.

Mitglieder des GdW sind die regionalen Prüfverbände sowie Fach-und Interessenverbände der Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften.

Eine direkte Mitgliedschaft von einzelnen Wohnungs-bzw. Immobilienunternehmen ist unzulässig.

Zweck und Ziel des GdW ist die Förderung und Vertretung der einheitlichen Interessen der Mitglieder und der diesen angeschlossenen Unternehmen und Einrichtungen. Sein Zweck ist nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet.

Zu den satzungsgebundene Aufgaben des GdW gehören unter anderen

- die gemeinsamen wirtschafts-,rechts-,steuer-, und finanzpolitischen Belange der
  Wohnungs-und Immobilienwirtschaft durch Interessenvertretung und Beratung
  wahrzunehmen;

- gegenüber den Mitgliedern koordinierende Funktionen wahrzunehmen und Clearing 1) Stelle zu sein, die die unterschiedlichen Entwicklungen aus Politik und Verwaltung zu sammeln, den Erfahrungsaustausch zu fördern
und die unterschiedlichen Interessen konzeptionell zu bündeln;

- das Genossenschaftswesen zu fördern und zu entwickeln;

- die Eigentums- und Vermögensbildung sowie das Sparwesen zu fördern;

- Forschung und Statistik zu betreiben und zu unterstützen;

- Arbeitshilfen,Vertragsmuster (Mustersatzungen) und Formblätter zu erstellen.

Organe des GdW sind:

a. der Verbandstag;

b. der Verbandsrat;

c. der Vorstand einschließlich des Präsidenten.

Die Finanzierung erfolgt durch Beiträge, Umlagen und Sonderleistungen.

1)Clearing ist im internationalen Zahlungsverkehr die Verrechnung von Schulden und Forderungen über eine besondere Verrechnungsstelle zur Vermeidung überflüssiger Leistungsvorgänge

Anlage: 3.

Zum Wohnungskonzern VONOVIA

Der Wohnungskonzern VONOVIA SE ist ein deutsches Wohnungsunternehmen mit Sitz in Bochum. Sie wurde 2001 als Deutsche Annington (DA) gegründet. Dieser Name leitet sich von der britischen Schwestergesellschaft Annington Homes ab, die sich im Zuge von Privatisierungen vom britischen Verteidigungsministerium übernommen hatte.

Im Jahre 2001 wurde die Deutsche Annington (DA) erstmalig tätig und erwarb gleich 11 (von 18) Eisenbahnwohnungsbaugesellschaften (EWG) des Bundes mit rund 65.000 Wohnungen.

Hinzu kam 2003 der Kauf der Heimbau AG Kiel (10.000 Wohnungen, 2004 die ehemaligen Werkswohnungen von RWE 8 4.500 Wohnungen) und 2005 die Viterra AG (152.000 Wohnungen).

Damit stieg die Deutsche Annington von 2001 – 2005 mit 230.000 Wohnungen zum größten deutschen Immobilienunternehmen auf.

Die im Jahre 2011 anhaltende Finanzkriese erschwerte der DA den Zugang zu günstigem Fremdkapital.

Im Oktober meldeten Medien, dass die DA Fortschritte bei der Umschuldung mache. Im Rahmen einer Umstrukturierung wurde die Schuldenlast nach der DA von 4,3 auf 3,8 Mrd. Euro gesenkt.

Im Jahre 2014 vergrößerte sich die DA um mehr als 41.000 Wohnungen durch den Kauf von der DEWAG verwalteten Wohnungen VITUS-Gruppe. Sie erweiterte damit den Einfluss in Norddeutschland. Hier kamen im gleichen Jahr der Kauf von 5.000 Wohnungen vorwiegend in Berlin und Umgebung dazu.

Am 11 März 2015 wurde die Übernahme des Konkurrenzunternehmens Gagfa für 3,9 Mrd. Euro und am 14. Juni die Süddeutsche Wohnen (SÜDEWO) mit rund 20.000 Wohnungen vollendet.

Die Umbenennung der Deutschen Annington in VONOVIA wurde am 2. September 2015 vollzogen.

Der im Oktober 2015 von VONOVIA beabsichtigte Kauf des Immobilienunternehmens Deutsche Wohnen scheiterte, da sich am Ende der Angebotsfrist am 9. Februar 2016 nur 30% der Aktionäre dafür entschieden haben.

Weitere Übernahmen von Wohnungsunternehmen durch VONOVIA wurden vollzogen.

- März 2017 die ConwertImmobilien Invest und
- 2018 die österreichische BUWOG AG für mehr als 5 Mrd. Euro (45.000 Wohnungen in Deutschland und Österreich).

Seit Juli 2016 trägt das Fußballstadion des Bundesliga Zweitligisten VFL-Bochum den Namen „VONOVIA-Stadion".

Der Satzungssitz des Konzerns ist seit Oktober 2016 Bochum.

Mit 476.531 eigenen und für Dritte verwalteten Wohnungen ist VONOVIA der größte private Vermieter und Mammutkonzern Deutschlands.

Der an der Frankfurter Wertpapierbörse notierte Konzern wurde im September 2015 in den Dax aufgenommen. Aufgrund der relativ hohen Dividendenrendite ist die Aktie seit September 2018 zusätzlich im DivDAX vertreten.

Die strategische Zielstellung der VONOVIA geht u.a. davon aus, dass auf dem Deutschen Markt eine hohe Rendite möglich ist, weil deutsche Immobilien im internationalen Vergleich meist in einem guten baulichen Zustand und die Preise verhältnismäßig niedrig sind, aber auch weil der Anteil von Wohneigentum in Deutschland bislang vergleichsweise gering war.

Anlage: 4

Der Wohnungskonzern „Deutsche Wohnen“

Seit 2006 ist die „Deutsche Wohnen“ eine unabhängige, börsenorientierte Aktiengesellschaf mit Sitz in Berlin.

Der Wohnungskonzern besitzt 163.000 Wohnungen und 2.600 Gewerbeimmobilien. Rund 115.000 Wohnungen befinden sich in Berlin. Zum Immobilienbestand gehören auch Pflegeeinrichtungen und Appartements für betreutes Wohnen.

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung lag 2017 bei 612,8 Mio. Euro, das Verkaufsergebnis bei 50,3 Mio.Euro und das Ergebnis aus dem Bereich Pflege und betreutes Wohnen bei 48 Mio.Euro.

Die Umsatzerlöse betrugen 1,182 Mrd. Euro (2017). Der Börsenwert betrug Mitte 2018 ca. 16,8 Mrd. US-Dollar.

Der Konzerngewinn belief sich im ersten Halbjahr 2019 auf 603,1 Mio. Euro. Damit lag er, auf Grund der weniger stark steigenden Immobilienwerte des Vorjahres von 652,7 Mio. Euro.

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung stieg von 331,1 Mio. Euro 2018 auf 365,1 Mio. Euro.

Die „Deutsche Wohnen“ wurde 1998 von der „Deutschen Bank“ AG gegründet. Den Grundstock bildete ein Wohnungsimmobilienbestand, der von der Pensionskasse Hoechst und dem Bundesland Rheinland-Pfalz erworben wurde.

Die Börseneinführung erfolgte im November 1999. Erst nach Aufhebung des Beherrschungsvertrages mit der „Deutschen Bank“ AG ist „Deutsche Wohnen“ seit dem Juli 2006 unabhängige, börsenorientierte Aktiengesellschaft.

Wie erfolgte nach 2006 die weitere Ausdehnung des Konzerns ?

- 2007 (Juli) erwarb der Wohnungskonzern die GHAG;

- 2012 übernahm „Deutsche Wohnen“ von der britischen Barclays Bank mit der Baubcon 23.500 Wohnungen zu einem Unternehmenswert von 1,24 Mio. Euro.

- 2013 – Im November schloss „Deutsche Wohnen“ die Übernahme der infolge der Privatisierung der größten kommunalen Wohnungsgesellschaften Berlins entstandenen, ebenfalls im MDAX notierten GSW Immobilien AG erfolgreich ab.

- 2014 – Die von „Deutsche Wohnen“ geplante Erwerbung der österreichischen Convert Immobilien Invest für ca. 1 Mrd. Euro kam nicht zustande.

- 2015 – Die von „Deutsche Wohnen“ beabsichtigte Fusion mit dem Immobilienkonzern LEG mit einem Gesamtvolumen von 4,6 Mrd. Euro scheiterte.

- 2015 unterbreitete der größte Wohnungskonzern VONOVIA „Deutsche Wohnen“ ein Übernahmeangebot, vorausgesetzt, das die Fusion mit der LEG unterbleibt und „Deutsche Wohnen“ keine wesentlichen Vermögensbestände mehr erwirbt. Dieses nicht gerade freundschaftliche Angebot scheitert, da sich, wie bereits schon an anderer Stelle erwähnt,am Ende der Angebotsfrist (9.02.2016) nur 30 % der Aktionäre von „Deutsche Wohnen“ dafür aussprechen.

Seit 2017 ist der Firmensitz der „Deutschen Wohnen“ in Berlin (vorher Frankfurt/M.). Im gleichen Jahr ändert der Konzern seine Rechtsform von einer AG in eine europäische Gesellschaft und heißt nun „Deutsche Wohnen“ SE.

Der Kauf von 3 Wohnblöcken in der Berliner Karl-Marx-Allee im Jahr 2018 wird auf Grund der breiten Proteste der Berliner vom Landgericht Berlin Mitte Dezember per einstweiliger Verfügung gestoppt. Die landeseigene Gewobag, die Bezirksverwaltung Friedrichshain-Kreuzberg und der Senat entwickelten ein Modell, um über das Vorkaufsrecht (§557 BGB) eine Rekommunalisierung der betroffenen Wohnungen zu erreichen.

Deutsche Wohnen SE kündigt Anfang November 2017 an, eine Verfassungsklage gegen den Berliner Mietspiegel einzureichen. Eine Tochtergesellschaft von Deutsche Wohnen, klagt Anfang 2019 gegen den Berliner Mietspiegel.

Anfang 2019 – Das Landgericht Berlin erklärt den Be3rliner Mietspiegel für rechtswidrig, diesem fehle es an einer ausreichenden Schätzgrundlag

7. Was muß sich im Mietspiegel ändern ? Ist er noch geeignet eine reale Vergleichsmiete zu begründen?

Nach § 558c des Bürgerlichen Gesetzbuches Abs. 1 ist ein Mietspiegel „**eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt worden ist**".

Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

In den Kommentierungen zum Mietspiegel wird er als die beste Möglichkeit zur Begründung von Mieterhöhungen angesehen, da er auf einer Datenbasis beruht und die dort angegebenen Entgelte für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete zutreffend geeignet sind.

Qualifiziert sind Mietpreisübersichten (**qualifizierter Mietspiegel)**dann,wenn sie nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden sind. Der einfache Mietspiegel muß nicht wissenschaftlichen Anforderungen genügen.

In beiden Fällen gilt aber, dass die Zustimmung des größten Mietervereins nicht erforderlich ist, wenn ein anderer nicht ganz unbedeutender Mieterverein an der Erstellung beteiligt war bzw. den Mietspiegel anerkannt hat.

Mietspiegel wurden bisher in den größten Städten aber auch Gemeinden aufgestellt, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln, an der sich Mieterhöhungen orientieren sollen.

Die derzeitigen Bezugsdaten für Mietspiegel beziehen sich auf die Datenbereit-stellung durch Vermieter und aus mündlichen Mieterbefragungen. In München und Frankfurt / Main nur auf Befragungen von Mietern.

Entsprechend dem BGB waren bisher in die Datenerfassung für die Mietspiegel zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete Mietverträge einzubeziehen, die sich in den letzten vier Jahren geändert hatten.

Nach einer Veröffentlichung in der Berliner Zeitung vom 19.09.2019 hat die Bundesregierung am 18.09.2019 beschlossen, dass bei der Berechnung der sogenannten ortsüblichen Vergleichsmiete künftig die Mieten der vergangenen sechs statt vier Jahre berücksichtigt werden.

Wie verhält es sich nun aber mit der allgemeinen Bewertung, das der Mietspiegel die beste Möglichkeit zur Begründung von Mieterhöhungen sei, da er angeblich auf einer breiten

Datenbasis beruht und für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete zutreffend geeignet sei.

Im § 558 des BGB – Mieterhöhung bis zur örtlichen Vergleichsmiete- Absatz 2 heißt es dazu: **„Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet ausden ortsüblichen Entgelten die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart, oder von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, verändert worden sind".**

Das bedeutet, das für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete nur die im Mietspiegel erfaßten Daten von neu vereinbarten Entgelten herangezogen werden, die sich in den letzten Jahren (jetzt sechs Jahre) verändert haben. Aber diese neu vereinbarten Entgelte waren ausschließlich mit einer Erhöhung dieser Mieten verbunden waren.Wie ist das aber mit den Bestandsmieten, mit ihren in den letzten Jahren kaum oder unwesentlich gänderten Entgelten.Warum werden sie in den Übersichten nicht mit erfasst und bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht berücksichtigt.Somuß man doch fragen, sind diese zur Zeit in den Mietspiegeln erfaßten Daten wirklich so geeignet für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete?Wiemuß man die aktuellen Mietspiegel bewerten, wenn sie keine „Wiederspiegelung" aller real existierenden Mietabschlüsse hergeben?

Ausgenommen aus der Erfassung in Mietspiegeln ist Wohnraum bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt wurde.

Darüber hinaus gab und gibt es von Wissenschaftlern und Sachverständigen Hinweise, dass mietsteigende Merkmale fehlerhaft in die Berechnung der Miethöhe eingehen.

So machten Wissenschaftler, wie Statistik Professor Klauermann, aufmerksam, dass mietsteigende Merkmale wie Parkett oder Einbauküche doppelt in die Berechnung der Miethöhe eingehen. Mietmindernde Werte hingegen nur einfach

Hinweise gab es auch zur Bewertung guter Wohnlagen in Berlin. So ist eine Wohnung in guter Wohnlage im Bezirk Mitte, also im Stadtkern, die allgemein beliebter sind, genau so teuer wie eine ebenbürtige Wohnung im Bezirk Reineckendorf.

Im weiteren wurde vermerkt, dass der Berliner Mietspiegel sich auf zu hohe Durchschnittswerte für Wohnungen stützt. Diesen Standpunkt teilt auch die Berliner Mietergemeinschaft.

Durch das Fehlen klar definierbarer, nachvollziehbarer Standards und die dadurch unterschiedliche Handhabung bei der Erstellung der Mietspiegel hat sich in den letzten Jahren der Mietspiegel als sehr angreifbar erwiesen.

So sollen zum Beispiel die Mietspiegel nach anerkannten, wissenschaftlichen Grundsätzen erarbeitet werden, aber wie diese aussehen ist nirgendwo definiert.

Bis heute fehlt es an einheitlichen Vorgaben für die Erstellung von Mietspiegeln. Allein im Bereich „Zu- und Abschläge“ gibt es von Kommune zu Kommune unterschiedliche Handhabungen. Das betrifft auch fehlerhafte Vorgaben zur Erfassung und wer in die Erfassung von Mietdaten einbezogen werden soll.

Es mangelt auch an verbindlichen Orientierungen über die Auswahl von Mietobjekten, die in die Mietspiegel einbezogen werden sollen.

Das Fehlen klarer Standards für die Erstellung von Mietspiegeln hat die Gegner von Mietspiegeln auf die Bühne gerufen. Haus- und Grundstücksverbände sowie die Immobilienkonzerne Vonovia und Deutsches Wohnen stellen seit Jahren immer wieder die Rechtmäßigkeit von Mietspiegeln in Frage und das auch verstärkt vor Gerichten. So in München durch den Haus- und Grundbesitzerverein oder in Berlin durch Deutsches Wohnen.

Das alles zieht sich über Jahre hin, obwohl der Bundestag bereits vor 19 Jahren, seit 01.09.2001 mit dem Mietreformgesetz im § 558c im BGB Absatz 5 die Bundesregierung ermächtigt hat,

„durch Rechtsordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung von Mietspiegeln zu erlassen".

Weil vor Jahren Pläne das Bundesjustizministerium zur Erarbeitung eines Gesetzvorschlags zur Erstellung für bundesweit einheitliche Mietspiegel scheiterte, wurde dann das Thema in den aktuellen Koalitionsvertrag aufgenommen.

Warum hat man so lange in der Bundesregierung gewartet und jahrelang nichts zur Umsetzung des Auftrags des Bundestages (§ 558 cAbs.5) unternommen?

Der explosionsartige Preisanstieg der Mieten war doch auch mit Einwirkungen auf die örtlichen Vergleichsmieten verbunden.

Mieterverbände, Gewerkschaften, Mieterinitiativen, Stiftungen wie z.B. die Hans Böckler Stiftung, das Institut für sozial-ökologische Wirtschaftsförderung e.V., sowie Parteien, wie die Grünen, Mitglieder und Vorstände der SPD Basis, sowie der Linkspartei fordern nun endlich entsprechende Änderungen in der Wohnungspolitik durchzusetzen, die bislang von der CDU / CSU und auch von Spitzen der SPD verhindert wurden.

In Ihre Forderungen für ein bundesweites Wohn-und Mietrecht und eine schlupflöcher freie Rechtsordnung sollte verstärkt die überfällige Erstellung einheitlicher Regelungen für die Erarbeitung von Mietspiegeln einbezogen werden.

8. Die Wohnungsgenossenschaften in Deutschland ein Blick in die Geschichte und Gegenwart

Wie schon im Themenkomplex Nr.2 dargestellt wurde, ist die Geschichte der Gewerkschaftsbewegung eng mit der Entwicklung der Arbeiterbewegung verbunden.Bereits in der Mitte des 19. Jahrhunderts in der durch die frühkapitalistische Entwicklung entstehende Land- und Stadtwanderung und damit verbundenen Wohnungsnot, den berüchtigten menschenunwürdigen proletarischen Mietskasernen und der zunehmenden Verelendung des Proletariats reifte die Idee zur Gründung von genossenschaftlichen Vereinigungen zur Selbsthilfe und Solidarität gegen Not und Elend.

So gab es auch bereits in den Jahren um 1840 von bürgerlichen Wissenschaftlern, insbesondere nach dem Studium der englischen Genossenschaftsbewegung ihre Bau- und Konsumvereine Anstöße zur Gründung solcher genossenschaftlichen Vereinigungen.

Dabei ist bemerkenswert, dass sich die Bildung solcher proletarischen Genossenschaften bereits vor der Gründung gewerkschaftlicher Verbände in Deutschland und anderen Ländern vollzog.

Historiker sprechen deshalb zu Recht von den 3 Säulen der Arbeiterbewegung, den Genossenschaftlichen Vereinigungen, den Gewerkschaften und der Partei der arbeitenden Klasse.

Für die Gewerkschaften war die Wohnungsfrage, die Überwindung des Wohnungselends der Arbeiter und ihrer Familien und der Kampf um die Verbesserung der Wohnbedingungen der arbeitenden Klasse von Beginn an ihrer Entwicklung ein bestimmendes Grundelement ihrer Interessenvertretung.

So entwickelte sich auch sehr früh der Gedanke der Solidarität und Selbsthilfe gegen die Not auch in derWohnungsfrage umzusetzen. Wiebereits schon an anderer Stellebemerkt, gaben bedeutende bürgerliche Wissenschaftler diesen Bestrebungen wichtige Impulse.

Der Philologie Professor Victor Aime Huber (1800 – 1869) entwickelte bereits 1848 in seiner Veröffentlichung über „Die Selbsthilfe der arbeitenden Klasse“ nach seinem Studium des englischen Bau- und Konsumvereines ein Konzept für Arbeiterwohngenossenschaften.

Auch wenn seine Vorstellungen zu seinen Lebzeiten wenig Widerhall fand, so gilt er als ein wichtiger Wegbereiter für die Entwicklung proletarischer Wohnungsgenossenschaften.

Bemerkenswert ist, dass in den ersten Jahrzehnten (nach 1862) der Geschichte dieser Wohnungsgenossenschaften vorwiegend von nur Arbeiterwohnungen gebaut wurden.

Aber bei der damaligen sozialen Lage des Proletariats, der niedrigen Entlohnung und eines Genossenschaftsanteils von 40 Pfennig pro Woche war ein Bau von Arbeiterhäusern ohne Förderer und gesellschaftlicher Unterstützung kaum möglich.

Ja es ist auch Teil der Genossenschaftsgeschichte, das die Erstgründungen von Wohnungsgenossenschaften für Arbeiter eine ideelle, materielle und finanzielle Unterstützung von sozialangagierten bürgerlichen Wissenschaftlern, Unternehmern, Bodeneigentümern und Vertreter des Adels erfuhren.

Das zu den ergänzenden Hinweisen zur Entstehung proletarischer Selbsthilfeorganisationen.

Zur Entwicklung und Situation der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland heute

Ein direktes verfassungsgemäßes Recht auf Bildung von Genossenschaften auch von Wohnungsgenossenschaften enthält das Grundgesetz nicht.

Im Artikel 9 – **Vereinigungsrecht und Koalitionsfreiheit** - Abs. 1 heißt es:

„ Alle Deutschen haben das Recht, Vereine und Gesellschaften zu bilden“

Danach werden Genossenschaften als eine Form der gesellschaftlichen Vereinigung gesehen, die durch Grundsätze der gemeinschaftlichen Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung geprägt sind.

Nach §1 des Genossenschaftsgesetzes -Wesen der Genossenschaft - besteht ihr Zweck darin „ den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturellen Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern“.

Danach besteht der gemeinsame Zweck und das Förderprinzip bei Wohnungsgenossenschaften in

- einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Versorgung mit Wohnraum,

- der Entwicklung der genossenschaftlichen Selbsthilfe zur Errichtung und Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums und

- in der Förderung der sozialen und kulturellen Belange der Mitglieder.

Das Besondere bei Wohnungsgenossenschaften besteht darin, dass sie durch das Identitätsprinzip1) gekennzeichnet sind. Das bedeutet, dass der Nutzer der genossenschaftlichen Wohnung gleichzeitig Miteigentümer also auch Eigentümer der Genossenschaft ist.

Daraus ergibt sich auch, dass im Mittelpunkt des genossenschaftlichen Handelns das Ziel des gemeinsamen Geschäftsbetriebes und des Einsatzes des Kapitals nicht zur Erzielung eines hohen Gewinns sondern auf die Förderung der Mitglieder und ihre dauerhafte Versorgung mit Wohnraum zu günstigen Preisen und anderen Leistungen sowie die Gewährleistung der förderwirtschaftlichen Mitgliederselbsthilfe gerichtet sein muss.

Die Leitung, Planung, Organisation und der strukturelle Aufbau der Wohnungsgenossenschaften sind ihrer historischen Entwicklung und ihren gesellschaftsrechtlichen Besonderheiten entsprechend daher auf die Selbstverwaltung ausgerichtet.

Das bedeutet, dass die Mitglieder direkt an der Entscheidungsbildung über die Geschäftspolitik und Kontrolle beteiligt sein müssen. Jedes Mitglied hat objektiv eine Stimme, oder die Möglichkeit zur Mitentscheidung und ehrenamtliche Mitarbeit. So z.B. in Kommissionen, Arbeitsgruppen oder genossenschaftlichen Selbstverwaltungen in den einzelnen Wohnblöcken.

Die mit dem neuen Genossenschaftsgesetz (2006) , mit zum Teil erweiterten Rechten, in Kraft getretenen Veränderungen und die dadurch erhofften Fortschritte zum weiteren Ausbau der genossenschaftlichen Demokratie, der punktuellen Stärkung der Mitgliederteilhaberechte, der Einräumung von mehr Satzungsautonomie und die Entwicklung der Bereitschaft zur Entfaltung der genossenschaftlichen Grundidee der förderwirtschaftlichen Mitgliederselbsthilfe ist leider nicht eingetreten.

Die Entwicklung verlief anders.

Immer mehr Wohnungsgenossenschaften unterlagen dem neoliberalen Einfluss der gewachsenen Machtstellung der Dachverbände und der börsenorientierten Wohnungskonzerne in dem sie den neuen Mustersatzungen folgend ihre Geschäftspolitik und Struktur nach dem Vorbild privater Wirtschaftsunternehmen um- bzw. neu aufbauten.

1)Identität = völlige Gleichheit, Gleichsetzung, miteinander gleichsetzen

Das betrifft zum Beispiel:

- **die Streichung der genossenschaftlichen Grundidee zur Gestaltung der förderwirtschaftlichen Mitgliederselbsthilfe als**

  eine grundsätzliche Hilfe aus eigener Initiativeaus dem Paragraphen der Mustersatzung, in dem der Zweck und Gegenstand der Genossenschaft bestimmt wird.**1**)

- **den quasi unbeschränkten Ausbau der geschäftlichen Handlungsrechte und -freiheit des Vorstandes,**

- **den Abbau der direkten Mitwirkungsrechte und -möglichkeiten der Mitglieder, wonach**

  §13 der genannten Mustersatzung das Recht der Mitglieder zur Mitwirkung in Angelegenheiten der Genossenschaft nur auf ihr Recht zur Beteiligung an der Wahl der Vertreter und falls sie als Vertreter gewählt werden, durch Mitarbeit in der Vertreterversammlung reduziert wurde.

  Auf eine für Wohnungsgenossenschaften typische und traditionelle unabhängige Mitwirkung in Kommissionen, Publikationsorganen, Arbeitsgruppen oder Mietervertretungen wird überhaupt nicht mehr orientiert,

- **die Beschränkung der Entscheidungsrechte der Vertreterversammlung, dem höchsten, von den Mitgliedern (Eigentümern) gewählten Organs einer Wohnungsgenossenschaft mit Vertreterversammlung, wo in der Mustersatzung im § 35 unter der schon einschränkenden Titelzeile – Zuständigkeit der Vertreterversammlung-**

  eine Beschlussfassung nur für begrenzte Bereiche der Geschäftstätigkeit vorgesehen ist.Das betrifft Satzungsänderungen, den Jahresabschluss, die Verwendung des Bilanzgewinns, die Deckung des Bilanzverlussstes, die gesetzliche Rücklage, die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie die Wahlordnung für die Vertreterwahl.

  Weiter ist dann in Abs. 2 noch vorgesehen, dass die Vertreterversammlung über den Lagebericht des Vorstandes, den Bericht des Aufsichtsrates und den Bericht des Prüfungsverbandes über die gesetzliche Prüfung „berät".

  Das alles sind aber nur die Bereiche der genossenschaftlichen Geschäftstätigkeit die letztlich für die vom Gesetzgeber vorgeschriebene Entlastung des Vorstandes und Aufsichtsrates unbedingt erforderlich sind.

1)Die Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften mit Vertreterversammlung(Fassung B) Aus-gabe 2009 wurde vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) herausgegeben und 2018 nochmal geändert.

Wie ist das aber nun mit der Bestimmung der strategischen Leitlinien für die künftige Entwicklung der Genossenschaft ? Wo wird darüber beraten und wer beschließt sie ?

Nach § 23 der Mustersatzung hat der Vorstand dem Aufsichtsrat über seine Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung zu berichten.

Daraus ergibt sich logischerweise, dass die strategischen Entwicklungs- und Planziele bereits vom Vorstand ausgearbeitet und beschlossen wurden und eine Beratung und Beschlussfassung im höchsten gewählten Organ der Genossenschaft der Vertreterversammlung (lt. Mustersatzung) überhaupt nicht in Erwägung gezogen wird.

- **die Bestimmung der Rechte sowie Reihenfolge der Organe der Genossenschaft im § 20 der Mustersatzung, wonach der Vorstand an erster Stelle steht**

Nach dem Aufsichtsrat erscheint dann als letztes die Vertreterversammlung.

Entsprechend den demokratischen Grundregeln, dem BGB § 34 Abs.1 Satz1 und dem Vereinsrecht beschließt die Mitgliederversammlung über die Angelegenheiten und Entwicklung des Vereins. Sie ist nach Gesetz Höchste Organ der Vereinigung.

Nach diesen allgemeinen Grundregeln sollte logischerweise auch in Genossenschaften die Mitgliederversammlung bzw. Vertreterversammlung immer das höchste und wichtigste beschließende Organ sein.

- **die Einengung der im § 38 des Genossenschaftsgesetzes neu formulierten erweiterten und gestärkten Kontrollrechte des Aufsichtsrates und der Stellung seiner Mitglieder in der Mustersatzung, wo es im neuen Text folgendermaßen heißt:**

„Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei dessen Geschäftsführung zu überwachen. Er kann zu diesem Zweck von dem Vorstand jederzeit Auskünfte über alle Angelegenheiten der Genossenschaft verlangen und die Bücher und Schriften der Genossenschaft sowie den Bestand der Genossenschaftskasse und die Bestände von Wertpapieren und Waren einsehen und prüfen.Er kann einzelne seiner Mitglieder beauftragen, die Einsichtnahme und Prüfung durchzuführen.Auch ein einzelnes Mitglied des Aufsichtsrates kann Auskünfte, jedoch nur von dem Aufsichtsrat verlangen".

Die Mustersatzung weicht von diesen Formulierungen ab und enthält andereAuslegungen und zum Teil auch Auslassungen. Das beginnt bereits bei den Zwischenüberschriften der betreffenden Paragraphen. Während im Gesetz der

§ 38 mit der Überschrift - Aufgaben des Aufsichtsrates - gekennzeichnet ist, spricht man in der Mustersatzung § 25 plötzlich von den Aufgaben und Pflichten des Aufsichtsrates.Weiter heißt es dann im gleichen Paragraphen Abs. 1, dass der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung **zu fördern** und dann erst **zu überwachen** hat. Das Wort fördern erscheint aber im Gesetz überhaupt nicht.

Weiter folgend wird im Abs.1 gesagt, dass die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates durch Gesetz und Satzung begrenzt seien, ohne dazu konkrete Angaben aus dem Gesetz anzuführen.Fortgesetzt heißts es weiter im § 25 der Mustersatzung, dass dem Aufsichtsrat zugebilligt wird, dass er Auskünfte verlangen und Vorlagen des Vorstandes zur Kenntnis nehmen kann.

Das vom Gesetzgeber vorgeschriebene Recht auf Prüfung und Einsichtnahme in Büchern und Schriften findet in den 9 Absätzen des Paragraphen 25 nur im Abs.5 (Prüfung des Jahresabschlußbericht und Lagebericht) keine satzungsmäßige Berücksichtigung.

Zum Schluss noch eine Bemerkung zur Frage, wer über den Beitritt eines Bewerbers und den Ausschluss eines Mitgliedes in einer Wohngenossenschaft entscheidet. Nach § 4 und § 11,Abs. 2 der Mustersatzung entscheidet darüber der Vorstand,(Vorstand gleich Angestellte der WG)

Damit wird dem Vorstand auch in dieser Frage ein grundlegendes Recht übertragen, wie es normalerweise einen Eigentümer eines privaten Unternehmens entsprechend dem Betriebsverfassungsgesetz zu steht.

In der Wohnungsgenossenschaft bestehen doch aber völlig andere Rechtsverhältnisse.(1)

Es ist schon mehr als komisch,das die vom zuständigen Organ,dem Aufsichtsrat, bestellten Mitglieder des Vorstandes,womit sie auch zugleich Angestellte der Genossenschaft werden, über die Mitgliedschaft und den Ausschluss der (Mit) Eigentümer entscheiden sollen.

Nach§ 24, Abs.1 des Genossenschaftsgesetzes wird der Vorstand, bestehend zwei Personen, von der Generalversammlung (in Genossenschaften mit Vertreterversammlung von dieser) gewählt und abberufen. Danach wird davon ableitend gesagt, dass in der Satzung auch eine andere Art der Bestellung und Abberufung bestimmt werden kann, obwohl nach BGB-Recht (§ 27 Abs. 1) die Bestellung des Vorstandes durch Beschluss der Mitgliederversammlung zu erfolgen hat.

Dazu abschließend

Die durch den neoliberalen Einfluss der Dachverbände in den Mustersatzungen für die Vorstände der Wohnungsgenossenschaften vollzogene Übertragung wichtiger Leitungs-, Planungs-, und Führungsstrukturen aus dem Wirtschaftsmodell privater Unternehmen für die Vorstände der Wohngenossenschaften führte zum Ausbau ihrer Vollmachten und zur Zurückdrängung sowie Einschränkung der demokratischen Rechte der Mitglieder und ihrer Vertretungen.

Das alles steht im Widerspruch zu rechtsstaatlichen und demokratischen Grundsätzen, den traditionellen Grundideen der Genossenschaftsbewegung und Selbsverwaltungdemokratischen und insbesondere den Erfahrungen der Arbeiterwohnungsgenossenschaften, deren ausschließlicher Zweck in der Solidarität und Selbsthilfe aus der Not sowie in der Wahrungder innergenossenschaftlichen Demokratie bestand.

Zu aktuellen Situationen der Wohnungsgenossenschaften nach 1990

Die von der Kohl Regierung abgeschaffte Wohnungsgemeinnützigkeit für kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften und der Beitritt der DDR zur BRD führten bei den Wohnungsgenossenschaften in derehemaligen DDR zu fundamentalen Veränderungen der wohnungspolitischen Rahmenbedingungen.

Trotz der im großen Stil einsetzenden Privatisierung der Immobilien- und Wohnungswirtschaft blieb die Zahl der Genossenschaften (bis auf wenige Neugründungen) dennoch relativ konstant bei 2000.

Es entstanden lediglich in den ostdeutschen Ländern in Folge der Privatisierungspflicht im Rahmen des sogenannten „Altschuldenhilfegesetzes (ÀHG)“ 47 neue Wohnungsgenossenschaften. Durch Auflagen des AHG mussten 15% der Wohnungsbestände von Wohnungsgenossenschaften an deren Mitglieder als Einzeleigentum/ Volleigentum verkauft werden

Dafür erhielten diese Genossenschaften eine teilweise Befreiung ihrer Altschulden.

Nach dem 3. Oktober 1990 bestanden im vereinten Deutschland ca. 2000 Wohnungsgenossenschaften mit fast 2,9 Mio. Mitgliedern. Weitere 60 Wohnungsgenossenschaften waren außerhalb des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) in anderen Verbänden organisiert.

Mit 2,2 Mio. eigenen und verwalteten Wohnungen macht der genossenschaftliche Bestand ca. 10 % aller Wohnungen aus. Auch Ende der 20er Jahren lagen die Zahlen der Wohnungsgenossenschaft vergleichsweise konstant um 2000, wobei sie allerdings territorial sehr unterschiedlich verteilt waren.

Mit 1190 Genossenschaften (61%) lag der größte Teil in den westlichen Ländern.

Bei der Anzahl der Wohnungen sah das dann schon anders aus. 1,2 Mio. Wohnungen in den westlichen Ländern und 1 Mio. im Osten.

Danach lag der Anteil der Genossenschaftswohnungen zum gesamten Wohnungsbestand in den westlichen Ländern, lediglich bei 4 % und im Osten bei fast 12 % (Stand 2007).

Diese Zahlen legen heute noch Zeugnis ab, den die Wohnungsgenossenschaften in der DDR, in Form der Arbeiterwohngenossenschaften (AWG) mit ihren Trägerbetrieben sowie der Förderung und Schirmherrschaft der Gewerkschaften, als zweite Säule einen bedeutenden Beitrag im Wohnungsneubau und damit bei der Lösung der Wohnungsfrage in der DDR erbracht haben.

Diese umfassende staatliche Unterstützung der AWG`n und ihre breite gesellschaftliche Anerkennung und Förderung war die Basis für die Entfaltung des Bedürfnisses und die Entwicklung der Bereitschaft von Millionen Werktätigen zum Leben und Wohnen in der Genossenschaft.

Die Wohnungsgenossenschaften in der DDR

Der Wohnungsbestand in der DDR lag Ende 1989 bei 7,08 Mio. Wohnungen.Davon waren 41 % private, 42 % volkseigene und 17 % genossenschaftliche Wohnungen. Bis zum Beitritt in die BRD wurden in der DDR 3,5 Mio. Wohnungen gebaut, in die über 10,5 Mio. Bürger einzogen.

Zwei Drittel dieser Neubauwohnungen erhielten Arbeiterfamilien und in jede 4. Wohnung zogen junge Ehepaare.

Die Mietpreise und Entgeltein volkseigenen und genossenschaftlichen Neubauwohnungen betrugen ab 01.01.1967 für

a) die Hauptstadt Berlin - 1,00 bis 1,25 Mark je m² / monatlich

b) die Bezirke - 0,80 bis 0,90 Mark je m²/ monatlich

c) Entgelte für die Zentralheizung - bis 0,40 Mark je m² / monatlich

Diese Mietpreise entsprachen etwa 3 % des Haushaltseinkommen einer Arbeiterfamilie.

Damit wurde in der DDR das große Ziel der Arbeiterbewegung, die Wohnungsfrage als soziales Problem weitgehend gelöst.

In der Verfassung der DDR (in der Fassung vom 07.10.1974) war im Artikel 10 und 29 das Recht auf Vereinigung in Genossenschaften sowie der Schutz und die Förderung des genossenschaftlichen Eigentums werktätiger Kollektive festgeschrieben.
Die Bildung von Wohnungsgenossenschaften wurde in der Verordnung des Ministerrates vom 10.12.1953 beschlossen. Mit dieser Regelung erfolgte erstmalig in der deutschen Genossenschaftsgeschichte per Gesetz das Recht auf Bildung von Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWG) als freiwilliger Zusammenschluss von Arbeitern, Angestellten und Angehörigen der Intelligenz zum genossenschaftlichen Bau und Erhalt von Wohnungen.

Damit fand der Ruf der Arbeiter aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts „**Baut Arbeiterhäuser**" in der DDR seine Erfüllung.

Die AWG´n waren als Teil des gesamtgesellschaftlichen sozialistischen Eigentums ein Zusammenschluss von Beschäftigten in Betrieben und Institutionen zu einer Genossenschaft mit dem Zweck der Errichtung, Erhaltung und Verwaltung von genossenschaftlichen Wohnungen.

Am 4 März und 22. Oktober 1954 beschloss dazu der Ministerrat der DDR die Verordnung über die Finanzierung des Arbeiterwohnungsbaus und das Musterstatut für AWG`n sowie in einer Anordnung die Bildung eines speziellen Prüfungsverbandes für Arbeiterwohnungsbaugesellschaften.

Zur weiteren Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus wurde am 22. Februar 1973 eine Neufassung per Verordnung über die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft mit einem neuen Musterstatut 1)beschlossen.

Entsprechend diesen gesetzlichen Regelungen erfolgte die Förderung und Finanzierung der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften durch den Staat, die Mitglieder der AWG`n und die Trägerbetriebe.

1) **Siehe Musterstatut in der Anlage**

Durch den Staat in Form von zinslosen Krediten zur Finanzierung von 80 % (ab 1957 = 85 %) der Baukosten und der Erschließungsarbeiten sowie der unentgeltlichen Zuweisung von Bauland zur Dauernutzung.

Von den Mitgliedern der AWG`n durch die Genossenschaftsanteile (ein Anteil = 300,00 M) und ihre Arbeitsleistungen.

Durch die Trägerbetriebe, durch materielle und finanzielle Hilfeleistungen und durch Solidaritätsleistungen der Werktätigen dieser Betriebe.

Die eigenen Mittel, die die AWG`n zur Finanzierung ihres Wohnungsbaus aufzubringen hatten, betrugen maximal 15 %.

Bei der Bewerbung einer Wohnung musste das Mitglied Genossenschaftsanteile entsprechend der gewünschten Wohnungsgröße von 1-Raum- bis 4-Raumwohnung 7 bis 13 Anteile einbringen.

Die vom Mitglied zu übernehmenden Anteile konnten in der vollen Summe aber auch in monatlichen Raten oder durch Arbeitsleistungen abgegolten werden.

Diese durch Arbeitsleistungen eingebrachten Eigenleistungen wurden zur Finanzierung des Wohnungsbaus, der Gemeinschaftseinrichtungen und Garagen sowie zur Pflege und Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums eingesetzt, über deren Höhe für das jeweilige Geschäftsjahr die Mitgliederversammlung endschied.

Diese Leistungen gingen in den unteilbaren Fonds ein und zählten zum Genossenschaftsvermögen.

In Ausnahmefällen konnte die Mitgliederversammlung beschließen, dass diese Arbeitsleistungen als Geldleistungen erbracht werden, wenn das Mitglied keine Möglichkeit zur Aufbringung hatte.

Die Arbeitsleistungen für die Pflege und Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums wurden durch die Mitgliederversammlung für das jeweilige Geschäftsjahr beschlossen. Diese Arbeitsleistungen konnten finanziell abgegolten werden.

In der DDR bestanden neben den Arbeiterwohngenossenschaften auch noch Wohnungsgenossenschaften, die sich vor 1945 gebildet hatten. Diese Wohnungsgenossenschaften bekamen durch Regierungsbeschluss den Status einer gemeinnützigen Wohngenossenschaft (GWG) und waren nicht an einen Trägerbetrieb gebunden.

Ihre Mitglieder hatten auch für den Bau von Wohnungen Arbeitsleistungen zu erbringen, entweder am Wohnungsobjekt oder anderen Bauvorhaben. Eine Ableistung durch Geldleistungen war auch möglich.

1988 bestanden in der DDR insgesamt 812 Arbeiterwohngenossenschaften. Sie verfügten über einen Bestand von über 1,0 Mio. Wohnungen. Durch die materiellen und finanziellen Leistungen der Mitglieder, die Zuwendungen der Trägerbetriebe und die Solidaritätsleistungen der Arbeitskollektive wurden allein im Jahr 1987 120 Mio. Mark erbracht, davon wurden 104,9 Mio. Mark für den Neubau eingesetzt. Weitere 72 Mio. Mark wurden von den Mitgliedern der Genossenschaften zur Pflege und Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums sowie der Grünanlagen mit den Spiel- und Trockenplätzen aufgebracht.

Auf Antrag der FDGB Fraktion beschloss die Volkskammer der DDR, dass 41-45 % aller neugebauten Wohnungen an die AWG´n zu übergeben waren.In den Jahren 1981 bis 1985 waren das 186.591 Wohnungen.

Die Arbeit der Arbeiterwohngenossenschaften in der DDR vollzog sich, wie bereits schon erwähnt, entsprechend den vom Gesetzgeber vorgeschlagenen Rechtsvorschriften und den Rahmenbedingungen eines Musterstatutes.

Bei einem Vergleich zu den heutigen gesetzlichen Rahmenbedingungen und der Mustersatzung zeigen sich erhebliche Unterschiede insbesondere beim innergenossenschaftlichen Aufbau, der demokratischen Verantwortungs- und Entscheidungsübertragung für die Organe sowie der Mitgliederrechte.

Dazu einige Beispiele:

Die Rechte der Mitglieder in den AWG`n beschränkte sich nicht nur auf das Recht zur Wahl der Organe der AWG`n bzw. in diese gewählt zu werden. Dem Musterstatut entsprechend wurden den Mitgliedern eine vielfältige aktive Teilnahme an der genossenschaftlichen Arbeit garantiert.

Das betraf:

a) das Recht zur Teilnahme an allen Versammlungen, zu allen Vorlagen und Anträgen Stellung zu nehmen, Anträge zu stellen und das Stimmrecht bei der Beschlussfassung auszuüben,

b) Anspruch auf Zuteilung einer Genossenschaftswohnung, das Recht in Selbstverwaltungen der genossenschaftlichen Wohngebäude mitzuarbeiten sowie

c) Kommissionen und Aktivs für die Erhaltung und Verwaltung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes, für die Aufbringung von Arbeitsleistungen, für die Fragen der Wohnungsverteilung u.a. zu bilden.

Weitgehende Übereinstimmung zeigt sich bei der Bestimmung der **Pflichten der Mitglieder.**

So z.B. zur Einhaltung der Satzung (Statut), der Beschlüsse, der Nutzungsverträge, Hausordnungen und Einbringung der genossenschaftlichen Anteile.

Anders bei den sich eigentlich aus der Gründungsidee und dem Zweck der Genossenschaften als förderwirtschaftliche Selbsthilfeorganisation, einer Selbsthilfe aus eigener Initiative ergebenden Bestimmung der Pflichten der Mitglieder.So hatte, daraus ableitend, dass Mitglied der AWG, dem Statut entsprechend, die Pflicht über die Genossenschaftsanteile hinausgehenden Eigenleistungen in Form von manuellen Arbeitsleistungen zu erbringen, über deren Höhe die Mitgliederversammlung beschloss.

Nach der aktuellen Mustersatzung (2018) für Wohnungsgenossenschaften hat das Mitglied die Pflicht, Gemeinschaftshilfe nach Richtlinien, die die Vertreterversammlung beschließt, zu leisten.Wie aber dieser Satzungsauftrag zur Selbsthilfe durch das Mitglied umzusetzen ist, das ist aber nach wie vor eine bis heute nicht beantwortete Frage.

An anderer Stelle wurde bereits schon bemerkt, dass es bei der Bestimmung, Bewertung sowie der Rang- und Reihenfolge der Organe zwischen den gegenwärtigen Wohnungsgenossenschaften und den Arbeiterwohngenossenschaften in der DDR erhebliche Unterschiede gibt bzw.gab. So bestanden bei den AWG`n auch nicht die gleichen Organe, so z.B. neben der Mitgliederversammlung und dem Vorstand als drittes Organ eine gewählte Revisionskommission.

Der wesentlichste Unterschied bestand in der Stellung, den Vollmachten sowie Entscheidungsbefugnissen der Mitgliederversammlung.

Die Mitgliederversammlung der AWG war das höchste Willens-, Bildungs- undEntscheidungsorgan und stand demzufolge auch an erster Stelle.

Dazu heißt es im Musterstatut: im Abschnitt VIII, Punkt A ,Absatz 1
„DieMitgliederversammlung D ist das höchsteOrgan der AWG. Sie wird für alle Mitglieder oder deren Vertreter als Delegierte mindestens zweimal jährlich vom Vorstand einberufen. Die Einberufung erfolgt mindestens eine Woche vor Durchführung unter Mitteilung der Tagesordnung. Die Leitung hat der Vorstand.“

In den Absätzen 3 bis 6 ist dann festgelegt, dass die Mitgliederversammlung über alle Fragen der Entwicklung, Planung und Finanzierung der AWG, der Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums, über die von den Mitgliedern aufzubringenden Arbeitsleistungen und anderen Fragen, die erforderlichen Beschlüsse fasst.

Dazu gehören weiter die Wahl des Vorstandes und der Revisionskommission, die Beschlussfassung über die Bestätigung des Jahresabschlusses und Entlastung des Vorstandes (siehe weiter Anlage MusterstatutAbschnitt VIII, Punkt A, Absatz 5.)

So war die Mitgliederversammlung der AWG das Forum der Miteigentümer, folgerichtig das demokratisch legimitierte Organ, wo alle grundlegenden Fragen beraten und beschlossen wurden.

Abschließend zur Rolle, Arbeitsweise und den Vollmachten der Vorstände und Revisionskommissionen in der AWG`n

Nach dem Genossenschaftsgesetz und der Mustersatzung steht bei den Wohnungsgenossenschaften heute der Vorstand in der Rangfolge und seinen Entscheidungsbefugnissen an erster Stelle.

Danach hat er den Führungs- und Leitungsgrundsätzen eines privaten Unternehmensmodell gleichend, die Genossenschaft zu leiten und nur solche Beschränkungen zu beachten , die Gesetz und Satzung festlegen.

Völligandersbei den Arbeiterwohngenossensnchaften**. Hier war der Vorstand das ausführende Organ der Mitgliederversammlung.** Es hatte dieBeschlüsse derMitgliederversammlung umzusetzenundwar ihr rechenschaftspflichtig.

Die Vorstände waren ehrenamtlich tätige Organe und bestanden aus 5 Mitglieder, die auf die Dauer von 2 Jahren gewählt wurden. Sie wählten aus ihrer Mitte den Vorsitzenden und Stellvertreter. Der Vorstand vertrat die AWG.

Zu den Aufgaben der Vorstände gehörten unter anderem (siehe auch Anlage Musterstatut Abschnitt VIII, Punkt B, Abschnitt 1 – 11)die Führung der laufenden Geschäfte, die jährliche Berichterstattung vor der Mitgliederversammlung über die Ergebnisse des Geschäftsjahres, die Ausarbeitung und Begründung der von der Mitgliederversammlung zu beschließenden Pläne und Maßnahmen sowie die Einstellung und Entlassung, Anleitung und Kontrolle hauptamtlich tätiger Mitarbeiter.

Zur Revisionskommission:

Sie war das Kontrollorgan der Mitgliederversammlung, bestand aus mindestens 3 Mitgliedern, die auf die Dauer von 3 Jahren gewählt wurden und war der Mitgliederversammlung rechenschaftspflichtig. Aus ihrer Mitte wählten sie den Vorsitzenden und Stellvertreter.

Die Revisionskommission kontrollierte fortlaufend die Geschäfts- und Rechnungsführung des Vorstandes, die Einhaltung der rechtsstaatlichen Vorschriften, des Statuts und der Beschlüsse der Mitgliederversammlung.

Schwerwiegende Verstöße waren dem Prüfungsvorstand und der zuständigen Sparkasse mitzuteilen. Weitere Rechte und Aufgaben siehe Anlage Abschnitt A, Punkt C, Abs. 4-8.

Zusammenfassend zu den Arbeiterwohngenossenschaften der DDR ist festzustellen:

In den mehr als 30 Jahren entwickelte sich in der DDR ein neuer Typ von Wohngenossenschaften. Diese sozialistischen Arbeiterwohngenossenschaften leisteten einen bedeutenden Beitrag bei der Verbesserung der Wohnverhältnisse und Lösung der Wohnungsfrage.

Zweck und Ziel dieses neuen Modells waren geprägt durch

- eine umfassende Förderung und Finanzierung durch den Staat und Einordnung in den komplexen staatlichen Wohnungsbau,
- die Anbindung an die Trägerbetriebe und deren ideelle, materielle und finanzielle Unterstützung,
- die gewerkschaftliche Einflussnahme, insbesondere durch die Ausarbeitung und den Abschluss von Vereinbarungen zwischen den Betriebsleitern, Vorständen der AWG`n und den Betriebsgewerkschaftsleitungen,
- die Bereitschaft der Arbeiter und Angestellten zum Eintritt in die AWG und zur Einbringung von persönlichen Arbeitsleistungen,
- eine, durch das Statut gesicherte Garantie zur Wahrung der innergenossenschaftlichen Demokratie, der Arbeit, der von der Mitgliederversammlung demokratisch gewählten Organe, das Recht der Mitglieder zur Mitarbeit in den Organen, Kommissionen, Aktivs der AWG sowie und in den Selbstverwaltungen der Hausgemeinschaften sowie
- die schnellere Versorgung der Mitglieder mit einer Wohnung.

Diese Faktoren und die dadurch zusätzlich geschaffenen Ressourcen für den Wohnungsneubau sowie die kürzeren Wartezeiten bis zum Erhalt einer Wohnung waren die wesentlichen Ursachen für den hohen Anteil des genossenschaftlichen Sektors in der Wohnungswirtschaft der DDR.

Dieser neue Typ der Arbeiterwohnungsgenossenschaft entsprach den geschichtlichen Erfahrungen und Lehren aus der Genossenschafts- und Gewerkschaftsbewegung.

Die AWG´n in der DDR waren eine Fortsetzung und Weiterentwicklung der genossenschaftlichen Grundidee von der Solidarität, der Selbsthilfe, der Selbstverwaltung und der Gewährleistung umfassender demokratischer Mitwirkungsrechte auf dem Fundament gesamtgesellschaftlicher sozialistischer Eigentumsverhältnisse.

Bekanntmachung der Neufassung der Verordnung über die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften vom 23. Februar 1973

Auf Grund des § 3 Abs. 2 der Verordnung vom 13. Dezember 1972 zur Änderung von Rechtsvorschriften über die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (GBl. I 1973 Nr. 5 S. 53) wird nachstehend die Neufassung der Verordnung über die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften bekanntgemacht.

Berlin, den 23. Februar 1973

Der Vorsitzende
der Staatlichen Plankommission
I. V.: Klopfer
Staatssekretär

Anlage

zu vorstehender Verordnung

Musterstatut für Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften

Entsprechend den Grundsätzen der Verordnung vom 21. November 1963 über die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (GBl. II 1964 Nr. 4 S. 17) in der Neufassung gemäß der Bekanntmachung vom 23. Februar 1973 (GBl. I Nr. 12 S. 109) beschließen wir, die Mitglieder der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft

.....

.....

(nachstehend AWG genannt) folgendes Statut:

I. Ziele und Aufgaben der AWG

1. Die AWG hat die Aufgabe, die Wohnbedürfnisse ihrer Mitglieder durch den Bau von modernen und zweckmäßigen Wohnungen und den dazugehörigen Gemeinschaftseinrichtungen zu befriedigen. Sie leistet damit einen bedeutenden Beitrag zur ständigen Verbesserung der Wohnverhältnisse der Werktätigen.
2. Der genossenschaftliche Wohnungsbau gewährleistet die Einbeziehung der Bevölkerung beim Bau sowie der Erhaltung und Verwaltung der Genossenschaftswohnungen. Damit festigt er die Beziehungen der Werktätigen zum genossenschaftlichen Eigentum.
3. Durch die finanzielle Beteiligung der Mitglieder am Wohnungsbau sowie durch ihre Initiative bei der Aufbringung der Arbeitsleistungen und die Unterstützung durch die Trägerbetriebe werden volkswirtschaftliche Reserven mobilisiert.
4. Auf der Grundlage des gemeinsamen Eigentums entstehen zwischen den Mitgliedern der AWG neue Gemeinschaftsbeziehungen. Sie sind im Rahmen der Tätigkeit der Nationalen Front ständig weiterzuentwickeln.

II. Mitgliedschaft

1. Jeder Werktätige des (der) ..... in ..... sowie anderer registrierter Betriebe kann Mitglied der AWG werden, wenn das vom Leiter und der BGL des Betriebes, des staatlichen Organs, der Einrichtung oder dem Vorsitzenden der Produktionsgenossenschaft vorgeschlagen wird, der Werktätige durch die schriftliche Beitrittserklärung das Statut anerkennt und die Pflichten eines Genossenschaftsmitgliedes übernimmt.
2. Die AWG nimmt unter Beachtung der Zuzugsbestimmungen nur soviel neue Mitglieder auf, wie sie nach dem Bauplan innerhalb der nächsten 3 Jahre Wohnungen baut.
3. Die Rechte der Mitglieder werden wahrgenommen durch die aktive Teilnahme am genossenschaftlichen Leben, in der Mitgliederversammlung, in den Kommissionen und Aktivs der AWG und in den Hausgemeinschaften bei der Pflege, Erhaltung und Verwaltung sowie dem Schutz des genossenschaftlichen Eigentums.

   Insbesondere haben die Mitglieder folgende Rechte:

   a) an allen Versammlungen teilzunehmen,
   b) zu allen Vorlagen, Anträgen und Anfragen Stellung zu nehmen, Anträge zu stellen und das Stimmrecht bei der Beschlußfassung auszuüben,
   c) die Organe der AWG zu wählen und in diese unter Beachtung des Abschnittes VIII Teil B Ziff. 4 sowie Teil C Ziff. 1 des Musterstatuts gewählt zu werden,
   d) Anspruch auf Zuteilung einer Genossenschaftswohnung,
   e) Selbstverwaltungen in den genossenschaftlichen Wohngebäuden zu bilden,
   f) Kommissionen und Aktivs für die Erhaltung und Verwaltung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes, für die Aufbringung von Arbeitsleistungen, für die Fragen der Wohnungsverteilung u. a. zu bilden.
4. Alle Mitglieder besitzen die gleichen Rechte und Pflichten und üben sie durch gemeinsame Arbeit und kollektive Leitung der AWG aus. Insbesondere haben die Mitglieder folgende Pflichten:

   a) die Genossenschaftsanteile einzubringen,
   b) die über die Genossenschaftsanteile hinausgehenden Eigenleistungen in Form von manuellen Leistungen zu erbringen,
   c) das Statut sowie die Beschlüsse der Genossenschaftsorgane und die sich aus dem Nutzungsvertrag und der Hausordnung ergebenden Pflichten zu erfüllen.

   Die Festigung, Erhaltung und Verwaltung des genossenschaftlichen Eigentums erfordern, daß alle Mitglieder der AWG die ihnen übertragenen Funktionen und die ihnen obliegenden Pflichten eines Genossenschaftsmitgliedes gewissenhaft erfüllen.
5. Ehegatten können ihren schriftlichen Beitritt zur AWG gemäß Ziff. 1 nur gemeinsam erklären.

   Ist zum Zeitpunkt der Eheschließung bereits ein Ehegatte Mitglied der AWG, so ist die Beitrittserklärung des anderen Ehegatten umgehend nachzuholen. Liegt bis zum Zeitpunkt der Beschlußfassung über den Wohnungsverteilungsplan die Beitrittserklärung nicht vor, so wird der andere Ehegatte bei der Festlegung der Wohnungsgröße entsprechend dem Verteilerschlüssel (Abschnitt V Ziff. 2) nicht berücksichtigt.

   Ist zum Zeitpunkt der Übernahme dieses Musterstatuts durch bereits bestehende AWG nur ein Ehegatte Mitglied der AWG, so kann der andere Ehegatte jederzeit seinen Beitritt erklären.

   Die Ehegatten nehmen die Rechte und Pflichten ihrer Mitgliedschaft in der AWG gemeinsam wahr.
6. Den Anspruch auf Zuteilung einer Genossenschaftswohnung (Ehewohnung) entsprechend den Grundsätzen dieses Statuts erwerben die Ehegatten gemeinsam mit dem Erwerb von Genossenschaftsanteilen und der Erfüllung der von der Mitgliederversammlung beschlossenen Eigenleistungen.
7. Bei Beschlußfassung wird das Stimmrecht von einem Ehegatten ausgeübt. Es kann jeweils nur ein Ehegatte in die Organe der AWG gewählt werden.

III. Finanzierung

1. Die Finanzierung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues erfolgt aus

   a) eigenen Mitteln der AWG,
   b) zinslosen Krediten.

   Die eigenen Mittel der AWG bestehen aus:

   a) den Genossenschaftsanteilen,
   b) den Arbeitsleistungen der Mitglieder bzw. in Ausnahmefällen der finanziellen Abgeltung,

c) materieller und finanzieller Hilfe der Betriebe,

d) Solidaritätsleistungen der Werktätigen.

2. Die eigenen Mittel zur Finanzierung des Wohnungsbaues betragen mindestens 15 % der Baukosten.
3. Die von der AWG aufzunehmenden Kredite zur Finanzierung des Wohnungsneubaues dürfen 85 % der Baukosten nicht übersteigen.
4. Erforderliche Gemeinschaftseinrichtungen werden aus eigenen Mitteln und Krediten finanziert.
5. Der Plan des Wohnungsneubaues und der Plan der Erhaltung des Wohnungsbestandes werden im Rahmen der der AWG für das betreffende Jahr übergebenen Kennziffer aufgestellt.

IV.
Eigenleistungen der Mitglieder

A. Eintrittsgeld und Genossenschaftsanteile

1. Bei Eintritt in die AWG ist ein Eintrittsgeld von 10,— M zu entrichten. Ehegatten bezahlen nur ein Eintrittsgeld.
2. Ein Genossenschaftsanteil beträgt 300,— M.
3. Jedes Mitglied muß mindestens einen Genossenschaftsanteil erwerben.
4. Bei Bewerbung um eine Genossenschaftswohnung sind mehrere Genossenschaftsanteile zu übernehmen.
5. Die Anzahl der zu übernehmenden Genossenschaftsanteile errechnet sich wie folgt:
   a) für eine 1-Zimmer-Wohnung mit Kochnische und Dusche — 3 Anteile = 900,— M
   b) für eine 1-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad — 4 Anteile = 1 200,— M
   c) für eine 1½-Zimmer-Wohnung — 5 Anteile = 1 500,— M
   d) für eine 2-Zimmer-Wohnung — 6 Anteile = 1 800,— M
   e) für eine 2½-Zimmer-Wohnung — 7 Anteile = 2 100,— M
   f) für jedes weitere Zimmer zwei weitere Anteile bzw. für jedes weitere halbe Zimmer einen Anteil (ein halbes Zimmer umfaßt bis zu 11 m²),
   g) für ausgebaute Dachgeschoßwohnungen kann die Anzahl der Genossenschaftsanteile durch Beschluß der Mitgliederversammlung gegenüber den Anteilen für eine Neubauwohnung gleicher Zimmerzahl bis zu 50 % ermäßigt werden, wenn die Räume Dachschrägen aufweisen.
6. Bei Bewerbung um eine Garage der AWG sind ebenfalls Genossenschaftsanteile zu übernehmen. Die Anzahl der Genossenschaftsanteile legt die Mitgliederversammlung fest.
7. Die von einem Mitglied zu übernehmenden Genossenschaftsanteile können in der vollen Summe bei Eintritt in die AWG oder in monatlichen Raten entrichtet werden.

   Sie sind wie folgt einzubringen:
   a) ein Genossenschaftsanteil innerhalb eines Monats nach Eintritt in die AWG,
   b) die restlichen Genossenschaftsanteile in monatlichen Raten.
8. Die Höhe der monatlichen Ratenzahlungen wird nach dem Einkommen wie folgt festgesetzt:

   Bei einem Einkommen

a) bis	350,— M	20,— M
b) von mehr als 350,— M bis	500,— M	30,— M
c) von mehr als 500,— M bis	600,— M	35,— M
d) von mehr als 600,— M bis	700,— M	40,— M
e) von mehr als 700,— M bis	800,— M	60,— M
f) von mehr als 800,— M bis	900,— M	80,— M
g) von mehr als 900,— M		100,— M

   als monatliche Mindestrate.

   Das Einkommen errechnet sich aus der Summe der Bruttoeinkünfte der beiden Ehegatten.
9. Die Genossenschaftsanteile können in Geld aufgebracht oder als Arbeitsleistungen durchgeführt werden.
10. Unabhängig von der Anzahl der Genossenschaftsanteile hat das Mitglied nur eine Stimme.

B. Sonstige Eigenleistungen der Mitglieder

1. Jedes Mitglied ist verpflichtet, neben den Genossenschaftsanteilen Arbeitsleistungen für die AWG durchzuführen.
2. Arbeitsleistungen werden durchgeführt zur:
   a) Finanzierung des Wohnungsneubaues, der Gemeinschaftseinrichtungen und Garagen,
   b) Finanzierung von Erhaltungsmaßnahmen sowie der Pflege des genossenschaftlichen Eigentums.
3. Die Arbeitsleistungen werden grundsätzlich als Leistungen für die AWG aufgebracht. Sie gehen in den unteilbaren Fonds ein und sind Genossenschaftsvermögen. Das Mitglied hat aus den aufgebrachten Arbeitsleistungen und der gemäß Ziff. 5 möglichen finanziellen Abgeltung keinen Anspruch an die AWG auf Gegenleistung oder Rückzahlung. Im besonderen Ausnahmefall ist die Rückzahlung auf Grund eines Beschlusses der Mitgliederversammlung und mit Zustimmung des Kreisbeirates für die Wohnungsbaugenossenschaften möglich. Bei Austritt eines Mitgliedes aus der AWG wegen Nichtbereitstellung einer Wohnung innerhalb von 3 Jahren ist in jedem Falle die Rückzahlung vorzunehmen.
4. Die Mitgliederversammlung legt durch Beschluß für alle Mitglieder fest, in welchem Umfang Arbeitsleistungen durchzuführen sind. Sie werden in erster Linie zur Unterstützung der Erfüllung der Bauwirtschaftspläne durchgeführt. Bei Wohnungstausch eines Mitgliedes mit einem Bürger, der bisher nicht Mitglied der AWG war, ist die AWG nicht berechtigt, von dem in die AWG-Wohnung einziehenden Tauschpartner die Arbeitsleistungen erneut zu fordern. Die Bestimmungen des § 13 Abs. 2 der Verordnung vom 21. November 1963 über die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften sind für den aus der AWG austretenden Tauschpartner nicht anwendbar.
5. In Ausnahmefällen kann die Mitgliederversammlung beschließen, daß diese Arbeitsleistungen als Geldleistungen erbracht werden, wenn das Mitglied keine Möglichkeit zur Aufbringung von Arbeitsleistungen hat.
6. Die Arbeitsleistungen für die Finanzierung des Wohnungsneubaues werden differenziert nach Größe und Ausstattung der Genossenschaftswohnungen — unabhängig von den Baukosten der einzelnen Wohnung — festgelegt.
7. Die Arbeitsleistungen für die Pflege und Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums gemäß Ziff. 2 Buchst. b werden durch die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr festgelegt. Diese Arbeitsleistungen können finanziell abgegolten werden.

V.
Verteilung der Genossenschaftswohnungen

1. Die Verteilung der Genossenschaftswohnungen erfolgt nach der Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs. Bei gleichen Dringlichkeitsmerkmalen entscheidet die Reihenfolge des Eintritts der Mitglieder in die AWG.

   Vorrangig sind zu berücksichtigen:
   a) von außerhalb heranzuführende Arbeitskräfte,
   b) besonders ungünstige Wohnverhältnisse,
   c) hervorragende Leistungen am Arbeitsplatz sowie die gesellschaftliche Mitarbeit,
   d) hohe Arbeitsleistungen für die AWG, die über den von der Mitgliederversammlung für alle Mitglieder festgelegten Umfang der sonstigen Eigenleistungen hinaus durchgeführt werden.

   Die Entscheidungen hierüber sind von den Vorständen der AWG in Zusammenarbeit mit den Vertretern der Betriebsleitung sowie der Betriebsgewerkschaftsleitung zu treffen.
2. Für alle Genossenschaftswohnungen, mit deren Bau ab 1. Januar 1963 begonnen wurde, gilt folgender Verteilerschlüssel:

1-Personenhaushalte	= 1-Raumwohnungen (1 Zimmer)
2- bis 3-Personenhaushalte	= 2-Raumwohnungen (1½ und 2 Zimmer)

3- bis 4-Personenhaushalte	= 2- und 3-Raumwohnungen (2 und 2½ Zimmer)
4- bis 5-Personenhaushalte	= 3- und 4-Raumwohnungen (2½ und 2¾ Zimmer)
größere Haushalte	= 4-Raumwohnungen und größer (2¾ Zimmer und größere Wohnungen).

Die Zuweisung einer größeren Wohnung, als im Verteilerschlüssel vorgesehen, ist nur in besonders begründeten Ausnahmefällen und nach Bestätigung durch die Mitgliederversammlung möglich.

Der Wohnungsverteilungsplan wird vom Vorstand der AWG in Zusammenarbeit mit den Leitern der Betriebe, staatlicher Organe und Einrichtungen ausgearbeitet und von der Mitgliederversammlung beschlossen.

Er enthält:

a) Name und Tätigkeit des künftigen Nutzers,

b) Anzahl der Familienmitglieder, unterteilt nach Erwachsenen und Kindern bis zu 6 Jahren,

c) Größe der Genossenschaftswohnung nach der Raumzahl.

Der Wohnungsverteilungsplan wird dem Rat der Stadt bzw. Gemeinde zur Bestätigung vorgelegt.

4. Bestehen am Tage der Wohnungsverteilung Rückstände bei der Erbringung der Genossenschaftsanteile bzw. der durchzuführenden Eigenleistungen bei einzelnen Mitgliedern, bleiben sie bis zur Aufholung dieser Rückstände bei der Wohnungsverteilung unberücksichtigt, sofern kein begründeter Antrag auf Stundung der fälligen Leistungen vorliegt.

5. Auf Vorschlag des Vorstandes können die genossenschaftlichen Wohnungen — in Übereinstimmung mit den betreffenden Mitgliedern — zur besseren Auslastung neu verteilt bzw. getauscht werden. Weigern sich Mitglieder trotz mehrmaliger Aussprachen zur besseren Verteilung der genossenschaftlichen Wohnungen beizutragen, kann in besonders krassen Fällen von Unterbelegung der Genossenschaftswohnungen die Mitgliederversammlung die Neuverteilung beschließen.

6. Die Genossenschaftswohnungen können nur von Mitgliedern der AWG genutzt werden. Kündigt ein Mitglied seine Mitgliedschaft, so muß es die Genossenschaftswohnung räumen.

7. Die Vermietung von genossenschaftlichem Wohnraum an Nichtgenossenschafter (Ferien- sowie Kurgäste oder Untermietverhältnis mit Studenten u. a.) ist nur mit Zustimmung des Vorstandes der AWG zulässig. Räume in unterbelegten Genossenschaftswohnungen, die auf Beschluß der Mitgliederversammlung im Einverständnis mit dem Nutzer in einen Wohnungstausch einbezogen werden sollen, dürfen vom Nutzungsberechtigten nicht zur Vermietung an Nichtmitglieder vorgesehen werden.

VI.
Festsetzung der Nutzungsgebühren und Rechnungslegung der AWG

1. Die Nutzungsgebühren für die Genossenschaftswohnungen und die Umlagen für die Gemeinschaftseinrichtungen und Nebenleistungen werden nach dem Prinzip der Deckung der Kosten der AWG festgelegt.

2. Die Berechnung der Nutzungsgebühren erfolgt auf der Grundlage der verbindlichen Richtlinien des Prüfungsverbandes der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften.

3. Die Einnahmen aus den Nutzungsgebühren werden verwendet für:

a) die Bewirtschaftung der Genossenschaftswohnungen (Straßenreinigung, Wassergeld, Müllabfuhr, Versicherungskosten u. a.) in der tatsächlich anfallenden Höhe,

b) die Bildung des Amortisationsfonds zur Tilgung der Kredite und zur Finanzierung von Generalreparaturen,

c) die Bildung des Fonds für laufende Reparaturen,

d) Verwaltungskosten.

4. Die AWG ist bestrebt, die Verwaltungskosten durch ständige Erweiterung der ehrenamtlichen Mitarbeit der Mitglieder und gemeinschaftliche Verwaltung und Pflege des genossenschaftlichen Eigentums niedrig zu halten.

5. Der im Laufe des Jahres erzielte Überschuß wird dem unteilbaren Fonds (Reservefonds) zugeführt.

6. Entstehende Verluste durch mangelhafte Arbeit der AWG werden durch zusätzliche Arbeitsleistungen der Mitglieder gedeckt, sofern eine Abdeckung aus dem Reservefonds nicht möglich ist.

7. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

8. Für die Verwaltung des genossenschaftlichen Eigentums ist ein Finanzplan aufzustellen. Er wird durch die Mitgliederversammlung bestätigt. Der Vorstand darf Ausgaben nur im Rahmen des bestätigten Finanzplanes leisten. Alle Ausgaben, die nicht im Finanzplan enthalten sind, müssen gesondert durch die Mitgliederversammlung genehmigt werden.

VII.
Ausscheiden aus der AWG — Rückzahlung der Anteile — Erbfolge

1. Das Mitglied kann zum Jahresschluß durch schriftliche Kündigung aus der AWG ausscheiden. Die Kündigung muß spätestens bis 30. November des betreffenden Jahres beim Vorstand vorliegen.

2. Mitglieder, die im gesellschaftlichen Interesse eine Tätigkeit in anderen Städten bzw. Gemeinden übernehmen, können ohne Einhaltung der in Ziff. 1 festgelegten Frist sofort aus der AWG ausscheiden. In diesen Fällen werden auf Antrag des Mitgliedes die eingebrachten Anteile innerhalb eines Monats nach Räumung der Wohnung zurückgezahlt.

3. Will das Mitglied bei Arbeitsplatzwechsel in eine am neuen Arbeitsplatz befindliche Wohnungsbaugenossenschaft übertreten, werden die in seiner bisherigen AWG erbrachten Eigenleistungen (Genossenschaftsanteile und Arbeitsleistungen) auf Anforderung der Wohnungsbaugenossenschaft, in die das Mitglied übertreten will, in voller Höhe übertragen. Die Übertragung kann ohne Einhaltung der Kündigungsfrist erfolgen.

4. Die AWG kann das Mitglied in der Regel zum Schluß des Geschäftsjahres ausschließen, wenn es gröblich oder wiederholt gegen die Grundsätze der AWG verstoßen hat. Der Ausschluß erfolgt durch schriftliche Mitteilung des Vorstandes und ist durch die Mitgliederversammlung zu bestätigen. Mit dem Ausschluß verliert das Mitglied das Recht auf Nutzung der Genossenschaftswohnung. Das auszuschließende Mitglied hat das Recht, in der Mitgliederversammlung gehört zu werden.

5. Das Mitglied kann gegen den Beschluß der Mitgliederversammlung beim Rat des Kreises Einspruch erheben. Dieser entscheidet nach Beratung mit dem Kreisbeirat für die Wohnungsbaugenossenschaften endgültig über den Einspruch des Mitgliedes.

6. Können sich die Ehegatten bei Scheidung der Ehe darüber nicht einigen, wer die Nutzungsrechte an der Wohnung weiter ausübt, entscheidet das Gericht. Gleichzeitig entscheidet das Gericht über Ansprüche des aus der Wohnung (Ehewohnung) ausziehenden Ehegatten, die dieser gegenüber dem anderen Ehegatten aus den eingezahlten Genossenschaftsanteilen hat.

7. Die Teilung der Genossenschaftswohnung ist nicht zulässig. Der Ehegatte, dem die Genossenschaftswohnung nicht zugewiesen wird, hat diese in der vom Gericht festgesetzten Frist zu räumen. Er kann ohne Einhaltung der Kündigungsfrist aus der AWG ausscheiden oder einen Antrag auf Zuweisung einer eigenen Genossenschaftswohnung stellen. Der Antrag auf eine neue Wohnung kommt einem Neueintritt gleich.

8. Haben die bisherigen Ehegatten die nach dem Wohnungsverteilungsplan der AWG für sie vorgesehene Genossenschaftswohnung noch nicht bezogen, beschließt der Vorstand, wer von ihnen die Wohnung nutzen darf. Wird sie keinem der bisherigen Ehegatten nach den Verteilungsgrundsätzen zugewiesen, können sie einzeln entsprechend der Dringlichkeit bei der Wohnungsverteilung berücksichtigt werden.

9. Im Todesfall erlischt die Mitgliedschaft mit dem Schluß des Geschäftsjahres, in dem der Todesfall eingetreten ist. Bis zu diesem Zeitpunkt kann die Mitgliedschaft des Verstorbenen durch dessen Erben wahrgenommen werden. Für mehrere Erben kann die Mitgliedschaft durch einen bevollmächtigten Erben ausgeübt werden. Verzichten alle Erben auf die Mitgliedschaft, so haben sie das Recht, die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile zu fordern.
10. Die Kinder, Eltern und Geschwister des verstorbenen Genossenschaftsmitgliedes haben als Erben das Recht, selbst Mitglied der AWG zu werden, ohne Rücksicht darauf, ob sie zu dem unter Abschnitt II Ziff. 1 festgelegten Personenkreis gehören.
11. Andere Erbberechtigte, die dem gemeinsamen Haushalt des verstorbenen Mitgliedes angehörten, können auf Beschluß der Mitgliederversammlung in die AWG aufgenommen werden, wenn sie zu dem Personenkreis gehören, der Mitglied einer AWG werden kann.
12. In der Reihenfolge der Wohnungszuteilung nimmt der als Mitglied in die AWG eintretende Erbe die gleiche Rangstelle ein wie das verstorbene Mitglied, wenn die erforderlichen Genossenschaftsanteile von ihm übernommen werden und er den schriftlichen Nachweis erbringt, daß die übrigen Erben zu seinen Gunsten auf die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile unwiderruflich verzichten. Der Betrag, auf dessen Auszahlung verzichtet wird, wird dem als Mitglied eintretenden Erben als Einzahlung auf die Genossenschaftsanteile angerechnet. Erben sind von der Zahlung des Eintrittsgeldes befreit.
13. Die Genossenschaftsanteile dürfen nur mit Zustimmung des Vorstandes und nur an Personen, die Mitglied der AWG sein können, übertragen werden. Das gilt auch für eine Verpfändung. Die Übertragung wird in die Mitgliederliste bei den ausscheidenden Mitgliedern eingetragen. Als Zeitpunkt des Ausscheidens gilt der Tag der Eintragung. Die Übernahme eines Genossenschaftsanteiles hat die Wirkung eines Neueintritts.
14. Bei Ausscheiden aus der AWG werden die eingezahlten Genossenschaftsanteile innerhalb eines Monats nach der Bestätigung des Jahresabschlusses durch die Mitgliederversammlung mit Ausnahme der Festlegung unter Ziff. 2 zurückgezahlt. Die Rückzahlung erfolgt grundsätzlich erst nach Räumung der Genossenschaftswohnung.
15. Die AWG kann ihr zustehende Forderungen aus rückständiger Nutzungsgebühr, unterbliebener malermäßiger Instandhaltung, nicht aufgebrachten Arbeitsleistungen u. ä., sofern bereits eine Genossenschaftswohnung bezogen war, gegen die auszuzahlenden Genossenschaftsanteile aufrechnen.

VIII.
Organe der AWG

Organe der AWG sind:

a) die Mitgliederversammlung,
b) der Vorstand,
c) die Revisionskommission.

A. Die Mitgliederversammlung

1. Die Mitgliederversammlung ist das höchste Organ der AWG. Sie wird für alle Mitglieder oder deren Vertreter als Delegierte mindestens zweimal jährlich vom Vorstand einberufen. Die Einberufung erfolgt mindestens eine Woche vor Durchführung unter Mitteilung der Tagesordnung. Die Leitung der Versammlung hat der Vorstand.

   Leiter von volkseigenen Betrieben bzw. von ihnen Beauftragte können an den Mitgliederversammlungen ihrer AWG teilnehmen.
2. Die Mitgliederversammlung kann auf Verlangen von mindestens einem Zehntel der Anzahl der Mitglieder oder auf Verlangen der Revisionskommission einberufen werden. Kommt der Vorstand diesem Verlangen nicht nach, so kann der Kreisbeirat für die Wohnungsbaugenossenschaften die Einberufung einer Mitgliederversammlung veranlassen.
3. Die Mitgliederversammlung faßt Beschlüsse auf der Grundlage der Rechtsvorschriften und verbindlichen Richtlinien. Die Beschlüsse der Mitgliederversammlung sind für alle Mitglieder bindend.
4. Die Mitgliederversammlung der AWG beschließt insbesondere:
   a) den Plan des Wohnungsneubaues,
   b) den Plan der Finanzierung des Wohnungsneubaues,
   c) den Wohnungsverteilungsplan,
   d) den Finanzplan,
   e) den Plan der Erhaltung des Wohnungsbestandes.

   Für die unter Buchstaben a bis d aufgeführten Pläne erfolgt die Beschlußfassung erstmalig innerhalb von 3 Monaten nach der Gründung.
5. Die Hauptaufgaben der Mitgliederversammlung sind:
   a) Beratung und Beschlußfassung über Maßnahmen zur weiteren Entwicklung der Initiative der Mitglieder beim Bau von Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen,
      — bei der Pflege, Erhaltung und Verwaltung des genossenschaftlichen Eigentums,
      — bei der Entwicklung des gesellschaftlichen Lebens im Wohngebiet,
   b) Wahl des Vorstandes und der Revisionskommission sowie Beschlußfassung über Abberufung von Mitgliedern des Vorstandes und der Revisionskommission,
   c) Bestätigung der Geschäftsordnung des Vorstandes und der Hausordnung,
   d) Beschlußfassung über die von den Mitgliedern aufzubringenden Arbeitsleistungen,
   e) Bestätigung der Entscheidungen des Vorstandes über die Aufnahme, das Ausscheiden und den Ausschluß von Mitgliedern,
   f) Aufhebung von Beschlüssen des Vorstandes,
   g) Entgegennahme der Berichte des Vorstandes und der Revisionskommission,
   h) Bestätigung des Jahresabschlusses und Entlastung des Vorstandes.
6. Die Beschlußfassung der Mitgliederversammlung erfolgt mit einfacher Stimmenmehrheit. Die Mitgliederversammlung ist beschlußfähig, wenn mindestens 50 % aller Mitglieder vertreten sind.

B. Der Vorstand

1. Der Vorstand ist das ausführende Organ der Mitgliederversammlung der AWG. Er führt die Beschlüsse der Mitgliederversammlungen durch und ist für die Einhaltung der Rechtsvorschriften und die Plandisziplin verantwortlich. Er ist der Mitgliederversammlung rechenschaftspflichtig.
2. Der Vorstand besteht aus mindestens 5 Mitgliedern. Er wird auf die Dauer von 2 Jahren gewählt. Eine Wiederwahl ist zulässig. In der Regel wird ein Drittel der Vorstandsmitglieder neu gewählt.
3. Die Vorstandsmitglieder wählen aus ihrer Mitte den Vorsitzenden und den Stellvertreter des Vorsitzenden. Der Vorstand beschließt eine Geschäftsordnung, die von der Mitgliederversammlung zu bestätigen ist. Er arbeitet nach Arbeitsplänen.
4. Der Vorstand vertritt die AWG. Der Vorsitzende zeichnet gemeinsam mit einem weiteren Vorstandsmitglied für die AWG rechtlich verbindlich. In Abwesenheit des Vorsitzenden zeichnet der Stellvertreter mit einem weiteren Vorstandsmitglied. Hauptamtlich tätige Mitarbeiter der AWG dürfen nicht Mitglied des Vorstandes sein. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des Kreisbeirates für die Wohnungsbaugenossenschaften.
5. Der Vorstand unterstützt die Tätigkeit der Kommissionen oder Aktivs, z. B. für Baufragen, für Fragen der Erhaltung, der Entwicklung des Gemeinschaftslebens, für Finanzfragen, und organisiert den Erfahrungsaustausch.
6. Der Vorstand erläutert die Beschlüsse von Partei und Regierung auf dem Gebiet des genossenschaftlichen Wohnungsbaues in der Mitgliederversammlung, in den Kommissionen und Aktivs sowie den Hausgemeinschaften.
7. Der Vorstand tritt mindestens einmal monatlich zusammen. Über die Sitzungen des Vorstandes ist Protokoll zu führen.

8. Der Vorstand arbeitet eng mit den Betriebsgewerkschaftsleitungen auf der Grundlage der gewerkschaftlichen Beschlüsse und des Gesetzbuches der Arbeit der Deutschen Demokratischen Republik vom 12. April 1961 (GBl. I Nr. 5 S. 27) in der Neufassung entsprechend Bekanntmachung vom 23. November 1966 (GBl. I Nr. 15 S. 125) zusammen, insbesondere in bezug auf die weitere Entwicklung der AWG und des genossenschaftlichen Lebens.
9. Der Vorstand ist verantwortlich für:
   a) die Führung der laufenden Geschäfte der AWG,
   b) die Ausarbeitung und Begründung der von der Mitgliederversammlung zu beschließenden Pläne und Maßnahmen,
   c) die Einleitung und Durchführung von Maßnahmen zur Entwicklung des Gemeinschaftslebens in den Wohngebieten,
   d) die Unterstützung der Arbeit der Hausgemeinschaften sowie Verallgemeinerung guter Methoden und Erfahrungen auf dem Gebiet der gesellschaftlichen Mitarbeit einzelner Hausgemeinschaften in der gesamten AWG,
   e) den Abschluß von Verträgen mit den Hausgemeinschaften zur Übernahme der Selbstverwaltung der Wohngebäude,
   f) die Einleitung und Durchführung von Maßnahmen zur Verwaltung und Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums,
   g) die Organisierung der manuellen Eigenleistungen der Mitglieder,
   h) den Abschluß von Vereinbarungen über die betriebliche Unterstützung der AWG,
   i) die Einstellung und Entlassung, Anleitung und Kontrolle hauptamtlich tätiger Mitarbeiter unter Beachtung der entsprechenden Rechtsvorschriften.
10. Nach Ablauf eines Geschäftsjahres hat der Vorstand vor der Mitgliederversammlung vor allem zu berichten über:
   a) den Erfolg der genossenschaftlichen Arbeit im abgelaufenen Jahr, insbesondere über die Entwicklung der innergenossenschaftlichen Demokratie, die Arbeit der Organe der AWG, der Kommissionen und Aktivs sowie der einzelnen Hausgemeinschaften,
   b) die Durchführung des Wohnungsneubaues,
   c) die durchgeführten Maßnahmen zur Erhaltung des Wohnungsbestandes,
   d) die Entwicklung des genossenschaftlichen Eigentums,
   e) die Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben des abgelaufenen Jahres.
11. Leiter von volkseigenen Kombinaten und Betrieben, die Hauptträger der AWG sind, bzw. von ihnen Beauftragte können an den Beratungen des Vorstandes ihrer AWG teilnehmen.

C. Die Revisionskommission

1. Die Revisionskommission besteht aus mindestens 3 Mitgliedern, die auf die Dauer von 3 Jahren gewählt werden. Die Wiederwahl ist zulässig. In der Regel wird mindestens ein Drittel der Mitglieder der Revisionskommission neu gewählt. Die Mitglieder der Revisionskommission wählen aus ihrer Mitte den Vorsitzenden und den Stellvertreter des Vorsitzenden. Hauptamtlich Beschäftigte der AWG dürfen nicht Mitglied der Revisionskommission sein.
2. Die Revisionskommission ist das Kontrollorgan der Mitgliederversammlung. Sie ist der Mitgliederversammlung rechenschaftspflichtig.
3. Die Revisionskommission kontrolliert die Geschäfts- und Rechnungsführung des Vorstandes, die Einhaltung der Rechtsvorschriften, des Statuts und der Beschlüsse der Mitgliederversammlung.
4. Die Revisionskommission hat ihre Kontrolltätigkeit fortlaufend durchzuführen, den Vorstand über festgestellte Mängel oder Verstöße sofort zu informieren und Maßnahmen zur Beseitigung der Mängel vorzuschlagen. Schwerwiegende Verstöße sind dem Prüfungsverband der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften sowie der zuständigen Sparkasse mitzuteilen. In diesem Falle hat die Revisionskommission das Recht, umgehend die Einberufung einer außerordentlichen Mitgliederversammlung, auf der sie über die festgestellten Verstöße berichtet, zu verlangen.
5. Die Revisionskommission stellt Arbeitspläne auf der Grundlage der verbindlichen Richtlinien des Prüfungsverbandes der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften über die innergenossenschaftliche Revision auf. Jährlich sind mindestens 6 Revisionen durchzuführen.
6. Zur Erfüllung ihrer Aufgaben hat die Revisionskommission folgende Rechte:
   a) in alle Akten und Schriftstücke der AWG einzusehen,
   b) Auskünfte vom Vorstand und den Beschäftigten sowie von allen Mitgliedern der AWG zu verlangen,
   c) an den Sitzungen des Vorstandes mit beratender Stimme teilzunehmen.
7. Die Revisionskommission ist nicht befugt, Weisungen zu erteilen.
8. Die Revisionskommission berichtet der Mitgliederversammlung nach Ablauf jedes Geschäftsjahres über ihre Kontrolltätigkeit sowie über die Prüfung des Jahresabschlusses und schlägt der Mitgliederversammlung die Entlastung des Vorstandes vor.

IX.

Schlußbestimmungen

1. Die AWG ist dem Prüfungsverband der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften angeschlossen.
2. Die Richtlinien des Prüfungsverbandes der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften sind für die AWG verbindlich.

Beschlossen in der Mitglieder-/Gründungsversammlung der AWG .....

Ort ..... Datum .....

Der Vorstand

.....

.....

.....

Registriert beim Rat der Stadt / der Gemeinde .....

.....

Registrier-Nr. .....

Ort ..... Datum .....

.....

Unterschrift und Siegel

Herausgeber: Büro des Ministerrates der Deutschen Demokratischen Republik, 102 Berlin, Klosterstraße 47 — Redaktion: 102 Berlin, Klosterstraße 47, Telefon: 209 36 22 — Für den Inhalt und die Form der Veröffentlichungen tragen die Leiter der staatlichen Organe die Verantwortung, die die Unterzeichnung vornehmen — Veröffentlicht unter Lizenz-Nr. 1538 — Verlag: (610/62) Staatsverlag der Deutschen Demokratischen Republik, 108 Berlin, Otto-Grotewohl-Str. 17. Telefon: 209 45 01 — Erscheint nach Bedarf — Fortlaufender Bezug nur durch die Post — Bezugspreis: Vierteljährlich Teil I 2,50 M, Teil II 3,— M — Einzelabgabe bis zum Umfang von 8 Seiten 0,15 M, bis zum Umfang von 16 Seiten 0,25 M, bis zum Umfang von 32 Seiten 0,40 M, bis zum Umfang von 48 Seiten 0,55 M je Exemplar, je weitere 16 Seiten 0,15 M mehr
Einzelbestellungen beim Zentral-Versand Erfurt, 501 Erfurt, Postschließfach 696. Außerdem besteht Kaufmöglichkeit nur bei Selbstabholung gegen Barzahlung (kein Versand) in der Buchhandlung für amtliche Dokumente, 108 Berlin, Neustädtische Kirchstraße 15, Telefon: 229 22 23
Gesamtherstellung: Staatsdruckerei der Deutschen Demokratischen Republik (Rollenoffsetdruck)
Index 31 817