

DIE NEUE WOHNGEMEINNÜTZIGKEIT UMSETZEN.

Eingereicht von: Thomas Volkmann, AG Boden, SPD Potsdam + Reutlingen

Einführung

Der Zugang zu günstigem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten ist eines der Kernanliegen der SPD. Die „Zeitenwende“ nach dem russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine macht dieses Anliegen angesichts stark gestiegener Lebenshaltungskosten und dem Zustrom von ca. 1 Mio. Schutzsuchenden aus der Ukraine umso dringender. Ein wichtiges Instrument zur Bereitstellung von günstigem Wohnraum stellt die Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit in Deutschland dar. Die Ampelparteien haben in ihrem Koalitionsvertrag beschlossen: „Wir werden zeitnah eine neue Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen auf den Weg bringen und so eine neue Dynamik in den Bau und die dauerhafte Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums erzeugen.“ (S. 90 Koalitionsvertrag).

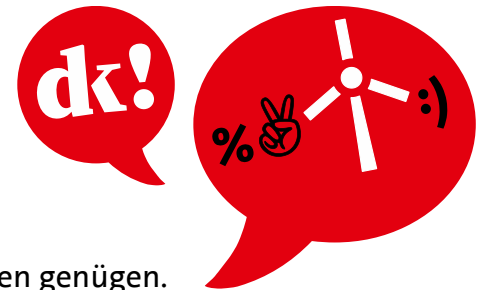
Mit Klara Geywitz stellt die SPD zudem die Ministerin im neu geschaffenen Ministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Daher bestehen gute Voraussetzungen, eine neue Wohngemeinnützigkeit zügig auf den Weg zu bringen. Deshalb ist jetzt eine Diskussion über die Rahmenbedingungen einer neuen Wohngemeinnützigkeit nötig, wie sie von GenossInnen der SPD Potsdam und Reutlingen 2020 entwickelt und in die Diskussion um das Zukunftsprogramm der SPD eingebracht wurden. Der folgende Text zeigt konkrete Rahmenbedingungen und Schritte zur Umsetzung einer neuen Wohngemeinnützigkeit auf und kann als Grundlage für die Diskussion auf dem Debattenkonvent dienen.

Eckpunkte für eine neue Wohngemeinnützigkeit

Es sollen für private, kommunale oder genossenschaftliche Unternehmen der Wohnungswirtschaft, die den Status der Gemeinnützigkeit erhalten, folgende Vergünstigungen, Verpflichtungen und sonstige Regeln gelten:

Rechte und Vergünstigungen

1. Unternehmen mit Wohngemeinnützigkeit dienen der dauerhaften Bereitstellung von Wohnraum zu sozial angemessenen Mieten. Eine Vermietung erfolgt nur an Haushalte und Einzelpersonen mit einem Einkommen entsprechend dem kommunalen Wohnungsberechtigungsschein. Bis zu 30 % der Wohnungen sind für Alleinerziehende, Familien mit mehr als zwei minderjährigen Kindern, Studenten und Ausländer zu vergeben.
2. Unternehmen mit Wohngemeinnützigkeit ist die weitestgehende Befreiung von Steuerzahlungen (z. B. Gewerbesteuer, Grunderwerbssteuer, Grundsteuer, Körperschaftssteuer, Umsatzsteuer) zu gewähren. Der



Ausgleich muss den EU-beihilferechtlichen Anforderungen genügen. Überkompensationen sind zurückzufordern.

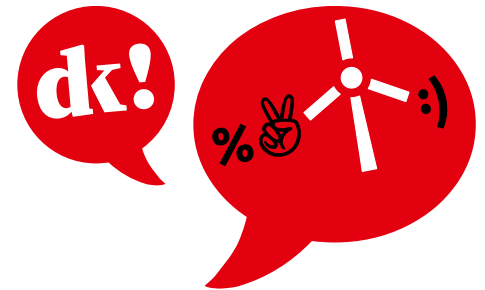
3. Unternehmen mit Wohngemeinnützigkeit ist günstiger Zugang zu staatlichen Krediten zu gewähren. Bei Neugründungen sollen besondere staatliche Fördermittel im beihilferechtlichen Rahmen gewährt werden.
4. Unternehmen mit Wohngemeinnützigkeit soll beim Bodenerwerb von Kommunen und anderen staatlichen Eigentümern Zugang zu gleichen Vorzugskonditionen wie kommunalen Unternehmen gewährt werden.

Pflichten

5. Die Tätigkeit der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ist auf den Bau, die Betreuung, Bewirtschaftung, Modernisierung und Sanierung von Wohnimmobilien sowie auf die Maßnahmeträgerschaft von städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen zu beschränken. Um eine städtebaulich wünschenswerte Durchmischung zu erreichen, können Unternehmen mit Wohngemeinnützigkeit als Tochterunternehmen von sonstigen Wohnbauunternehmen gebildet werden.
6. Unternehmen mit Wohngemeinnützigkeit haben für ihre wohnungswirtschaftlichen Leistungen Mieteinnahmen nur zur Deckung der Kosten bzw. laufender und anstehender Aufwendungen zu beanspruchen, zuzüglich eines angemessenen Aufschlags zur Finanzierung neuer Wohnungsprojekte. Dieser Aufschlag ist nur zu erheben, sofern auch mit Aufschlag die Miete 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.
7. Das Vermögen der Wohnungsunternehmen ist an den gemeinnützigen Zweck – das heißt an den Bau und den Unterhalt preisgünstigen Wohnraums gemäß Ziffer 1 und 5 – zu binden.
8. Die Unternehmen haben gebaute und erworbene Wohnungen dauerhaft in ihrem Bestand zu halten und entziehen sie damit nachhaltig der Boden- und Wohnungsspekulation. Sofern Verkäufe unumgänglich sind, ist anderen wohngemeinnützigen Unternehmen ein Vorkaufsrecht zu angemessenen Preisen einzuräumen.
9. Ein späterer Ausstieg aus der Wohngemeinnützigkeit ist auszuschließen.

Finanzierungsbedingungen

10. Eine Verzinsung von eingezahltem Kapital soll bis zu einer Höhe von 4 % zulässig sein, um eine Stärkung des Eigenkapitals sicherzustellen.
11. Eine Fremdfinanzierung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen soll gesetzlich begrenzt werden, um Belastungen durch zu hohe Kreditzinsen zu vermeiden.
12. Die Bezahlung der Mitarbeiter soll sich an den Tarifverträgen des öffentlichen Dienstes orientieren, um einerseits eine faire Bezahlung sicherzustellen und andererseits überhöhte Gehälter für Vorstandsmitglieder zu vermeiden.



Prüfung/Kontrolle

13. Es sind Prüfungsverbände für wohngemeinnützige Unternehmen zu gründen. Jedes wohngemeinnützige Unternehmen muss einem Prüfungsverband beitreten. Die Prüfungsverbände haben bei ihren Mitgliedsunternehmen regelmäßige Buchprüfungen durchzuführen und diese der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Bei Verstößen sind Sanktionen vorgesehen. Es ist eine staatliche Aufsicht vorzusehen, um die Einhaltung des EU-Beihilferechts zu überwachen. Damit sollen Schieflagen wie bei der „Neuen Heimat“ unter der alten Wohngemeinnützigkeit vermieden werden.
14. Die Unternehmen sind verpflichtet, jährlich einen Bericht zu veröffentlichen, der den Geschäftsverlauf und die Lage des Wohnbauunternehmens darlegt.

Unternehmensorganisation

15. Die Größe von Unternehmen mit Wohngemeinnützigkeit ist auf ein Maß zu begrenzen, das eine wirksame Prüfung und Kontrolle der Unternehmen ermöglicht. Übermäßige Unternehmensverschachtelungen sind zu vermeiden. Im Zweifelsfall ist eher eine Aufspaltung in mehrere unabhängige, wirtschaftlich tragfähige Unternehmen durchzuführen, um unübersichtliche Unternehmensstrukturen zu vermeiden, die eine Schieflage der Unternehmen verdecken könnten.
16. Bei Auflösung eines wohngemeinnützigen Unternehmens oder Entzug der Gemeinnützigkeit fällt das Gesellschaftsvermögen an das Bundesland, in dem es seinen Sitz hat. Den Gesellschaftern ist das eingezahlte Grundkapital auszus zahlen.
17. Mieter sollen mindestens mit beratender Funktion an der Führung von Unternehmen mit Wohngemeinnützigkeit beteiligt werden, um ihre Interessen zu wahren.

Begründung: Vor allem in den Großstädten, Universitätsstädten und Ballungszentren fehlen einerseits Wohnungen, insbesondere zu angemessenen leistbaren Mietpreisen. Andererseits arbeiten Unternehmen der Wohnungswirtschaft mehrheitlich profitorientiert bzw. gewinnmaximierend und zahlen hierfür Steuern. Mit diesen Steuereinnahmen werden u. a. wiederum Leistungen der sozialen Wohnungspolitik wie Wohngeld und die soziale Wohnraumförderung finanziert. Die Zahl der belegungsgebundenen Sozialwohnungen in Deutschland hat sich allerdings seit 1990 von 2,87 Millionen bis 2018 auf 1,15 Millionen drastisch reduziert. Darüber hinaus ist die Sozialbindung dieser Wohnungen zeitlich begrenzt und läuft meist nach etwa 25 Jahren aus. Statt bei Wohnungsunternehmen temporäre Leistungen der sozialen Wohnungspolitik gegen teure Steuergelder einzukaufen, sollte bei Wohnungsunternehmen, die sich zur zeitlich unbegrenzten Bereitstellung von angemessenem, leistbarem Wohnraum verpflichten, auf die Steuererhebung verzichtet werden. Das ist das Prinzip der

Klimagerechte Wirtschaft



Wohngemeinnützigkeit. Durch die steuerliche Entlastung wird der gemeinnützige Zweck, dauerhaft leistbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten bereitzustellen, gefördert. Alle Unternehmen der Wohnungswirtschaft, private und kommunale Unternehmen ebenso wie Genossenschaften, sollen den Status der Gemeinnützigkeit erlangen können. Hinsichtlich der Zielgruppe zwingt das EU-Beihilferecht eine Eingrenzung nach sozialen Bedürfnissen. Beispielsweise mit dem Berliner Wohnungsberechtigungsschein werden ca. 55 % der Mieter erreicht. Dabei sollen insbesondere Alleinerziehende, Familien mit mehr als zwei minderjährigen Kindern, Studenten und Ausländer berücksichtigt werden. Wenn gemeinnützige Gesellschaften als Töchter von Wohnbaugesellschaften gebildet werden, kann eine soziale Durchmischung erreicht werden. Das österreichische Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und die niederländischen Woningcorporaties zeigen den langfristigen Erfolg einer an der Gemeinnützigkeit orientierten Wohnungspolitik, insbesondere am Beispiel des Wohnungsmarktes in Wien, und bieten weitere gute Anregungen, auf die für einen detaillierten Gesetzesentwurf zurückgegriffen werden sollte.