



## Neue Wohnungsgemeinnützigkeit: Ja, aber richtig!

Gemeinsames Positionspapier von

wohnbund

Netzwerk Immobilien

Forum Gemeinschaftliches  
Wohnen – Bundesvereinigung

08. Juni 2023

**Kontakt für Rückfragen / Presse:** Tobias Bernet, Geschäftsführer wohnbund e.V.

E-Mail: [info@wohnbund.de](mailto:info@wohnbund.de)

Tel.: 0341 98 99 42 41

*Als Verbände kleinerer Wohnungsgenossenschaften, gemeinschaftlicher Wohnprojekte und gemeinwohlorientierter Immobilienprojekte begrüßen wir die im Koalitionsvertrag festgehaltene Absicht der Bundesregierung, eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit einzuführen.*

*Es ist überfällig, dass die seit vielen Jahren beobachtbaren Probleme der Wohnungsversorgung auf grundsätzliche und nachhaltige Weise angegangen werden – die Wohnungsgemeinnützigkeit bietet eine Chance dazu.*

*Den vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen initiierten und vom Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung angeleiteten Dialogprozess haben wir mit Interesse verfolgt. Wir hoffen daher auf eine baldige Vorstellung der dort diskutierten Eckpunkte, kritisieren jedoch auch den hohen zeitlichen Druck, der eine ausgewogene Ausarbeitung des neuen Gesetzes im Sinne des Gemeinwohls erschwert.*

*Der anstehende Gesetzgebungsprozess wird nach unserer Einschätzung den wohnungspolitischen Erfordernissen nur gerecht, wenn die übergeordneten Ziele einer am öffentlichen Interesse orientierten Bodenordnung, der ökologisch-klimagerechten Transformation sowie des demographischen Wandels mitberücksichtigt werden.*

*Die bisher vorgestellten Ansätze einer Wohnungsgemeinnützigkeit, die Steuerbegünstigungen und investive Zuschüsse beinhalten würde, sehen wir grundsätzlich positiv. Die folgenden Aspekte erscheinen uns bei der konkreten Ausgestaltung entscheidend.*

### 1. Für eine echte Wohnungsgemeinnützigkeit!

Wohnungsgemeinnützigkeit muss heißen: Es wird ein Sektor geschaffen, dessen Wohnungsbestände *dauerhaft* gemeinnützig – statt gewinnorientiert – bewirtschaftet werden. Eine echte Wohnungsgemeinnützigkeit kann folglich nicht nur ein „Sofortprogramm“ zur Förderung von Anbietern sein, von denen man sich die Behebung der aktuellen Wohnungskrise erhofft.

Die Kernpunkte von in Deutschland früher und in benachbarten Ländern (Österreich, Schweiz) heute noch bestehenden Wohnungsgemeinnützigkeitsregeln sind zum einen eine Gewinnbeschränkung (maximale Eigenkapitalverzinsung), zum anderen eine Vermögensbindung: Gemeinnützige Wohnungsbestände dürfen höchstens an ebenfalls gemeinnützige Anbieter wieder veräußert werden, nach dem Prinzip: Einmal gemeinnützig, für immer gemeinnützig. Aufgrund der historischen Erfahrung der Abschaffung der früheren Wohnungsgemeinnützigkeit und den darauffolgenden Privatisierungen fordern wir, dass die Sicherstellung der dauerhaften Vermögensbindung im Gesetzgebungsprozess rasch und unmissverständlich geklärt wird.

## **2. Der neue gemeinnützige Wohnungssektor: vielfältig, aber eindeutig!**

Eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit muss möglichst vielen potentiell gemeinnützigen Anbietern offenstehen. Wir denken hierbei insbesondere an Wohnungsgenossenschaften und selbstverwaltete Wohnprojekte in unterschiedlichen Rechtsformen (z.B. im Verbund des Mietshäuser Syndikats). Ebenso sollten Sozial-, Bürger- oder Ateliergenossenschaften sowie Stiftungen die neuen Gemeinnützigkeitsregeln nutzen können, die mit nicht auf Wohnnutzungen beschränkten „Immovielien“ – zivilgesellschaftlich getragenen und organisierten Immobilien von Vielen für Viele – wichtige Beiträge zur Quartiersentwicklung leisten. All diese Organisationen haben in den vergangenen Jahrzehnten herausragende wohnungswirtschaftliche, sozialpolitische und baukulturelle Innovationsleistungen erbracht.

Mit Blick darauf sollten die Modellrechnungen des Dialogprozesses, die bisher nur für größere kommunale Wohnungsgesellschaften erstellt wurden, so rasch wie möglich auch für andere Trägerformen vorgelegt werden.

Die neue Wohnungsgemeinnützigkeit muss einerseits bestehenden Anbietern, die die Ziele Vermögensbindung und Gewinnbeschränkung erwiesenermaßen teilen, ohne zu hohe Hürden offenstehen. So wäre beispielsweise eine zu enge einkommensbasierte Zielgruppendefinition ein Hindernis für (insbesondere neu gegründete) Genossenschaften, in denen notwendigerweise auch Mittelschichtshaushalte ihren solidarischen Beitrag etwa zur Eigenkapitalausstattung leisten. Die neue gemeinnützige Wohnungswirtschaft muss ein Zeichen für Qualität werden und darf nicht als reiner „Armenhaussektor“ dienen.

Andererseits gilt es, Beliebigkeit und Opportunismus unbedingt zu verhindern: Auf Profitmaximierung ausgerichteten Börsenkonzernen und Briefkastenfirmen und ihren Ablegern muss das Label „gemeinnützig“ wirksam verweigert werden können.

Nur so kann es auch eine Funktion als Unterscheidungskriterium für förderwürdige Vorhaben und Anbieter auf Landes- und kommunaler Ebene erfüllen, beispielsweise bei Grundstücksvergaben.

## **3. Beiträge zu Gemeinwohl und Quartiersentwicklung: Auch Nicht-Wohnnutzungen für lebendige Städte fördern!**

Lebenswerte urbane Quartiere entstehen vor allem dort, wo die Rahmenbedingungen für eine soziale und kulturelle Infrastruktur mit Begegnungsräumen, Kulturflächen, sozialen Einrichtungen und anderen nicht-profitorientierten Nutzungen bestehen. Die neue Wohnungsgemeinnützigkeit sollte neben dem Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum deshalb auch dahingehend ausgestaltet sein, vielfältige Nicht-Wohnnutzungen, Gemeinbedarfseinrichtungen und nachbarschaftliche Angebote für eine lebenswerte und lebendige Stadt zu fördern oder sogar zur Bedingung zu machen. Solche Immovielien führen die vielfältigen Ziele einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung zusammen und sollten durch eine entsprechende Ausgestaltung der neuen Wohnungsgemeinnützigkeit darin gefördert werden, bezahlbare, und solidarische Wohn- und Stadtteilprojekte zu erhalten und neu zu entwickeln.

#### **4. Steuerbegünstigungen für gemeinnützige Wohnungsunternehmen: gezielt und ausreichend!**

Die bisher im Dialogprozess vorgestellten Überlegungen zur Befreiung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen von der Körperschafts- und Gewerbesteuer begrüßen wir grundsätzlich. Es sind jedoch an weiteren Stellen sinnvolle Steuerbegünstigungen denkbar: Die Grundsteuer sollte gemeinnützigen Wohnungsanbietern mindestens im selben Maße erlassen werden wie dies heute bereits für genossenschaftliche und öffentliche Wohnungsunternehmen gilt (§ 15 Abs. 4 GrStG).

Ebenso sollte gemeinnützigen Wohnungsunternehmen die Grunderwerbsteuer ganz oder teilweise erlassen werden, um sie im Wettbewerb um Grundstücke – insbesondere auch solche mit bewohnten Häusern – gegenüber profitmaximierenden Akteuren zu stärken.

Analog dazu sollte eine Befreiung von Erbschafts- und Schenkungssteuer erfolgen, wenn gemeinnützige Anbieter Immobilien zu Preisen unterhalb des Verkehrswert erwerben.

Eine sehr wirksame Förderung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen könnte überdies durch deren Befreiung von auf Bauleistungen entfallende Umsatzsteuerbeträgen erfolgen. Dies hätte gegenüber festen Zulagen den entscheidenden Vorteil, dass die Begünstigung sich automatisch proportional zu den Baukosten entwickelt.

Bei aktuell ca. 4.500 Euro / m<sup>2</sup> Baukosten beim Neubau entspräche die im Dialogprozess vorgestellt Zulage von 650 Euro / m<sup>2</sup> in etwa dem Verzicht auf die Umsatzsteuer (19%) auf die reinen Baukosten ohne Planungskosten (19 % von ca. 75 % von 4.500 Euro). Bei Modernisierung wäre entsprechend eine Senkung der Umsatzsteuer anstelle eines vollumfänglichen Verzichts denkbar.

#### **5. Gemeinnützigkeit und Wohnraumförderung: Synergien durch Kumulation**

Eine Kumulierbarkeit der durch die neue Wohnungsgemeinnützigkeit gewährten Begünstigungen mit der Wohnungsbauförderung der Länder muss unbedingt möglich sein.

Durch diese Verknüpfung kann eine gewisse Offenheit etwa hinsichtlich Einkommens-Zielgruppen (vgl. oben) auch sozial nachgeschärft werden: Wo gemeinnützige Unternehmen Wohnraumförderung in Anspruch nehmen, ist ihre Versorgungsleistung gezielt auf Haushalte mit geringen Einkommen und anderen Wohnraum-Zugangsschwierigkeiten auszurichten sowie auf besondere Wohnformen für Menschen mit Behinderungen oder mit Pflegebedarf.

Umgekehrt eröffnet eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit die einmalige Chance, aus dem verschwenderischen, ineffizienten und ungerechten Zyklus der immer wieder auslaufenden Sozialbindungen – und der damit verbundenen Möglichkeiten der Privatisierung von öffentlich finanzierten Vermögenswerten – auszubrechen (durch den sich die deutsche Wohnungsbauförderung von den Systemen anderer Staaten negativ abhebt).

#### **6. Gegenseitige Verpflichtung von öffentlicher Hand und gemeinnützigen Unternehmen: Dauerhafte Kompensationen und gesicherte Reinvestition**

Im Gegenzug zu den dauerhaften Vermögens- und Ertragsbindungen einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit muss sichergestellt werden, dass auch die Kompensationen von Dauer sind. Die gemeinnützigen Anbieter müssen sich darauf verlassen können, dass entsprechende Mittel auch für heute noch in scheinbar ferner Zukunft liegende Investitionszyklen (notwendige Sanierungen nach jeweils 30 bis 40 Jahren) zur Verfügung stehen, so dass diese bei weiterhin gemeinnütziger Bewirtschaftung zu leisten sind.

Umgekehrt ist sicherzustellen, dass die gemäß Wohnungsgemeinnützigkeit begünstigten Unternehmen ihre Bestände in ausreichendem Maße instandhalten, also entstehende Überschüsse tatsächlich reinvestieren. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass am Ende eines Investitionszyklus neue Mittel nur für tatsächliche Modernisierungen und nicht für eine vernachlässigte Instandhaltung erforderlich sind. Für die Überprüfung der Instandhaltung sind Methoden zu entwickeln, die für die gemeinnützigen Unternehmen keinen übermäßigen bürokratischen Aufwand darstellen.

Im Rahmen von Erbbaurechtsverträgen zwischen Gebietskörperschaften und (künftigen) gemeinnützigen Wohnungsanbietern könnten zudem Auflagen und Bindungen dauerhaft vereinbart werden, die über die gesetzlichen Anforderungen der Wohnungsgemeinnützigkeit hinausgehen.

Durch die Kombination von dauerhaften Vermögensbindungen, dauerhaften Begünstigungen / Kompensationen und Reinvestitionsverpflichtung könnten gemeinnützige Unternehmen langfristig Kostenmieten erreichen, die in vielen Fällen unter den ortsüblichen Vergleichsmieten liegen (wie beispielsweise die schweizerische gemeinnützige Wohnungswirtschaft zeigt).

Dies könnte Ausgangspunkt einer (zumindest partiellen) Überwindung des vielerorts sozial defizitären Vergleichsmietensystems werden.

## **7. Gemeinwohlorientierte Träger auch heute schon handlungsfähiger machen!**

Die Anforderungen an eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit wirft ein Schlaglicht auf Probleme, die sich gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen unter den heutigen rechtlichen Rahmenbedingungen stellen – und an deren Behebung die Politik bisher gescheitert ist.

So verhindert die unflexible Regelung der Steuererleichterungen für Wohnungsgenossenschaften nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG in vielen Fällen eine wünschenswerte Nutzungsmischung von Wohn- und Gewerbe- oder soziokulturellen Nutzungen.

Die Ausübung kommunaler Vorkaufsrechte zugunsten öffentlicher und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen in Gebieten mit sozialer Erhaltungssatzung hat diese vielerorts erfolgreich in eine soziale Stadtentwicklung eingebunden – bis die meisten Anwendungen durch eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes 2021 verunmöglicht wurden. Die sehr schlichte, dringend nötige Gesetzesänderung, die das Vorkaufsrecht wieder anwendbar machen würde, scheint beklagenswerterweise innerhalb der Bundesregierung blockiert zu werden.