



STELLUNGNAHME

zum Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Entwurf eines Gesetzes zur neuen Wohngemeinnützigkeit (Neues Wohngemeinnützigkeitgesetz – NWohnGG)

BT-Drucksache 19/17307

und zum

Antrag der Fraktion DIE LINKE

Neue Wohngemeinnützigkeit einführen, einen nichtprofitorientierten Sektor auf dem Wohnungsmarkt etablieren

BT-Drucksache 19/17771 (neu)

**zur öffentlichen Anhörung im Deutschen Bundestag
Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen
am 7. Oktober 2020**

Vorgelegt von

Jan Kuhnert

Geschäftsführender Gesellschafter der
KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH, Hannover

Anstelle eines Geleitworts:

„Es ist nicht auszuschließen, dass nach der Aufhebung des WGG Engpässe und soziale Probleme auf den Wohnungsmärkten auftreten, die die Diskussion über die dann nicht mehr gesetzlich normierte Wohnungsgemeinnützigkeit erneut beleben.“

Helmut Jenkis, Direktor des Verbands der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen, Kommentar zum Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht mit der WGG-Aufhebung, Hamburg 1988, S. VIII.

„Meiner Überzeugung nach kann das Kosten- und Versorgungsproblem nur gelöst werden, wenn es eine Renaissance der Wohnungsgemeinnützigkeit gibt. Es muss eine Bindung geben für preiswertes Wohnen und eine entsprechende Vergünstigung für diejenigen Unternehmen, die sich dazu verpflichten. Das ist in der Nachkriegszeit sehr überzeugend gelungen, und die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit war vollkommen unsinnig.“

H.-O. Kraus, damaliger Geschäftsführer der GWG, Wohnungsgesellschaft der Stadt München, in: „Wir haben einen Engpass an Konzepten“ (Brandenburger Gespräch GdW 2016), Die Wohnungswirtschaft, 64:10, S. 31.

Vorbemerkung

Der Autor dieser Stellungnahme ist seit Anfang der 1980er Jahre mit dem Thema der Wohnungsgemeinnützigkeit befasst. Er hat die Arbeit des Untersuchungsausschusses des Deutschen Bundestages zur Neuen Heimat 1986/87 begleitet und aus den dort festgestellten Verstößen gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz (WGG) und die dazu gehörende Durchführungsverordnung (WGGDV) für die Bundestagsfraktion Die Grünen einen Gesetzentwurf 11/2199 vom 25.04.1988 entwickelt, der den Namen „Entwurf eines Gesetzes zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnungsunternehmen“ trug. Durch eine gesetzliche Neufassung des WGG sollten „die Mängel des bisherigen Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts beseitigt“ werden und der gemeinnützige Wohnungssektor gestärkt werden.

In diese Richtung gingen auch die Bemühungen um die Reform des WGG seit Anfang der 1980er Jahre¹. Diese zielten allerdings besonders auf eine Einbeziehung (nicht mehr) gebundener Wohnungsbestände der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (nachfolgend als gWU bezeichnet) in eine Mietpreis- und Belegungsbindung (Referentenentwurf des BMBau 1981 und Vorschläge der ARGEBAU ab 1983). Die Ausweitung der Bindungen wurde allerdings scharf von den Verbänden der gWU, insbesondere von deren Dachverband GGW, bekämpft.

Die vom damaligen Bundesfinanzminister berufene unabhängige Kommission zur Prüfung der steuerlichen Regelungen der gWU, genannt Hofbauer-Kommission, legte mit ihrem Bericht vom 07.08.1985 die Axt an die Wurzel des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts: „Die Kommission ist deshalb abschließend der Meinung, daß das WGG aufzuheben ist und die bestehenden GWU innerhalb einer angemessenen Übergangsfrist, die jedoch auf Antrag des einzelnen Unternehmens verkürzt werden kann, in die Steuerpflicht zu überführen sind.“² Auf dieser Steilvorlage und den Auswertungen des NH-Skandals basierte schließlich der politische Wille zur Abschaffung des seit den 1930er Jahren bestehenden Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts. Am 10.10.1987 wurde im Rahmen des Steuerreformgesetzes 1990 die Abschaffung des WGG in die parlamentarischen Beratungen eingebracht. Mit dem „Entwurf eines Steuerreformgesetzes 1990“ der Koalition aus CDU/CSU und FDP (11/2157) vom 19.04.1988 wurde mit Artikel 21 ein „Gesetz zur Überführung der Wohnungsgemeinnützigkeit in den allgemeinen Wohnungsmarkt“ vorgelegt. Damit war auch der quasi zeitgleich (6 Tage später) eingebrachte einleitend erwähnte Novellierungsversuch zum WGG der Grünen-Fraktion ‚politisch gestorben‘.

Der Autor beteiligte sich als Sachverständiger an den Anhörungen des Bundestages über die Abschaffung des WGG 1988 mit dem Ziel, doch noch eine Reform statt der vollständigen Abschaffung des WGG zu erreichen - vergeblich. Am 08.07.1988 wurde das WGG mit Wirkung zum 31.12.1989 aufgehoben.

Sicherlich hatte das „alte“ Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht, welches sich seit 1851 in Preußen bzw. Deutschland entwickelt hatte, einige Schwächen³. Die zur Anhörung vorliegenden Vorschläge der beiden Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen sowie Die Linke bemühen sich jedoch, teils

¹ Der Diskussionsverlauf wird geschildert in Kuhnert/Leps 2017, S. 138 ff.

² Zitiert nach ebd., S. 145.

³ Vgl. die Darstellung der damaligen gesetzlichen Regelungen in ebd., S. 59 - 129.

unterschiedlich, diese Schwächen zu vermeiden. Auf einige dieser Schwächen möchte ich nachfolgend kurz eingehen.

Durch die starke Inanspruchnahme von staatlichen Fördermitteln des sozialen Wohnungsbaus in der Zeit nach dem 2. Weltkrieg ist die gemeinnützige Wohnungswirtschaft quasi überformt gewesen. Mit der Inanspruchnahme der Fördermittel durch die gWU war immer eine – wenn auch zeitlich begrenzte – Belegungsbindung und Miethöhenregelung der so geschaffenen Wohnungen verbunden. Der allergrößte Anteil des Wohnungsbestands der gWU war durch diese staatlichen Fördermittel des sozialen Wohnungsbaus entstanden. Daher wirkte der gesamte Wohnungsbestand der gWU wie vollständig belegungsgebunden.

Das WGG kannte keine eigenen Belegungsbindung, Geschäftszweck war nur die Schaffung von „Kleinwohnungen“ mit ca. 100 m², die als für die unteren Einkommensgruppen als geeignet also als zielgruppengerecht angesehen wurden. Der eigene nicht geförderte Vorkriegsbestand hatte dementsprechend keine Belegungsbindungen, weshalb der Städtetag und die ARGEBAU in den 1980er Jahren an einer entsprechenden Bindungsausweitung interessiert waren. Wenn allerdings die Fördermittel zurückgezahlt waren, dann entfielen auch die damit zusammenhängenden Mietpreis- und Belegungsbindungen, die Möglichkeit der freien Vermietung war wiederum das Interesse der gWU, weshalb deren Widerstand gegen die Abschaffung des WGG nur begrenzt spürbar war.

Die beiden vorgelegten Konzepte für eine neue Wohngemeinnützigkeit versuchen, diesen Nachteil des alten WGG zu vermeiden.

Eine positive Regelung des WGG war die Bindung der Unternehmen, die „Wohnungen nur zu angemessenen Preisen (zu) überlassen“ (WGG 1940). In der dazugehörigen Durchführungsverordnung wurde dies dahingehend konkretisiert, dass auf der Basis der Kosten des Erstvermietungszeitpunkts zur Deckung der laufenden Aufwendungen einschließlich von Zinsen und Rücklagen die Miete berechnet werden sollte. Dies historische Kostenmiete wurde 1969 (bis zur Aufhebung) ersetzt durch eine dynamische Kostenmiete, mit der künftig steigende Aufwendungen zu einer höheren Miete führen könnten. Diese Kostenmietregelung war jedoch für große Teile des Bestandes durch die Mietpreisregelungen der Wohnungsbauförderung ersetzt. Wirksam werden konnte die Kostenmietbindung also erst nach programmgemäßem Ablauf der Förderzeit. Die Kostenmiete nach Bindungsauslauf war für die großen Baujahrgänge der 1960er Jahr erst nach den 1980er Jahren wirksam, da war dann „rechtzeitig“ das WGG abgeschafft worden.

Auch für die Aufhebung der Vermögensbindung, wonach der von den gWU als „generationsübergreifendes“ Vermögen geschaffene Wohnungsbestand nur für die gemeinnützigen Zwecke genutzt werden durfte, setzten sich starke Interessengruppen ein. Insbesondere in der Montanindustrie und den in ihnen tätigen Gewerkschaften wurde der Verkauf von den großen Werkwohnungs-siedlungen auf dem internationalen Kapitalmarkt als Beitrag für Finanzierung der umfangreichen Sozialpläne bei der Stilllegung der Stahl- und Bergbaubetriebe betrachtet, zumal sich hier auch öfters Instandhaltungsmängel aufsummiert hatten⁴.

Beide zur Anhörung vorgelegten Vorschläge enthalten eine aktualisierte Regelung für den dauerhaften Vermögensschutz.

⁴ Vgl. ebd., S. 157f.

Ab 2015 setzte erneut eine Debatte um eine „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ ein. Unter diesem Titel hat der Verfasser zusammen mit Olof Leps ein umfassendes Gutachten veröffentlicht, das im Auftrag der Bundestagsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen erstellt wurde. In ihm wurde sowohl die historische Entwicklung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts, ihre endgültige Ausformung und schlussendliche Abschaffung sowie ein Vorschlag für eine neu einzuführende Regelung künftigen gemeinnützigen Verhalten von Wohnungsunternehmen und deren Förderung der Öffentlichkeit präsentiert⁵.

Gleichzeitig wurde 2015 von Andrej Holm, zusammen mit Sabine Horlitz und Inga Jensen, im Auftrag der Bundestagsfraktion Die Linke eine knappere Arbeitsstudie vorgelegt⁶, die neben einen Rückblick insbesondere die Notwendigkeit einer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft herausarbeitete. Diese Auror*innengruppe legte 2017 eine zweite Studie vor, die sich Organisationsmodellen und steuerlichen Effekten einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit befasste.

In einer Vielzahl von Veranstaltungen und auch von kritischen Kommentaren und Veröffentlichungen wurde auf diese Studien eingegangen. Die Breite der Kommentierungen soll hier nicht abgebildet werden, auf einzelne Einwände zu den Studien wird im nachfolgenden Teil dieser Stellungnahme dann eingegangen, wenn sie ebenfalls auf die vorgelegten beiden Gesetzentwürfe zutreffen würden.

Auf erläuternde Teile in dieser Stellungnahme zu Rolle und Bedeutung der früheren Wohnungsgemeinnützigkeit, zu Schwächen des 1989 aufgehobenen Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts oder zu den Folgewirkungen der Aufhebung des WGG und der WGGDV möchte ich in dieser Stellungnahme nicht eingehen. Diese sind vielfach bereits dargestellt und finden sich in der von mir mitverfassten Studie in umfangreichen Darstellungen⁷.

Parallel zur langjährigen Diskussion um eine (Wieder)Einführung einer gesetzlichen Wohngemeinnützigkeit gab es immer wieder intensive öffentliche Debatten um eine Neuorientierung insbesondere der öffentlichen Wohnungswirtschaft. In Berlin hatte eine breite Kampagne für ein stadtweites Referendum über ein „Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin“ geworben und erfolgreich die erste Stufe eines Volksbegehrens überwunden. Auf der Basis des Gesetzentwurfs der Initiative wurde schließlich ein Landesgesetz für Berlin verabschiedet, welches den programmatischen Titel „Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung“ trägt.

Auf der Grundlage dieses 2016 in Kraft getretenen Gesetzes werden von den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins derzeit rund 323.000 Wohnungen nach sozialen Kriterien einer Belegungsbindung. So erfolgen 60 % aller Vermietungen an Haushalte mit Einkommen unterhalb der Berliner Einkommensgrenze für Wohnberechtigungsscheine und 50 % aller Neubauten müssen als geförderte Wohnungen errichtet werden. Neben dieser Belegungsbindung wurde auch eine Mietpreisregulierung eingeführt, durch die z.B. die laufenden Mieten nur um 4 % in zwei Jahren erhöht werden dürfen und auch die Modernisierungsmieterhöhungen wurden begrenzt. Diese Vorgaben

⁵ Kuhnert/Leps 2017, Quellenangabe im Anhang. Eine Vorabfassung wurde von der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen im Dezember 2015 auf ihrer Website zur Verfügung gestellt (https://www.gruene-bundestag.de/fileadmin/media/gruenebundestag_de/publikationen/reader/18-59-Neue_Wohnungsgemeinnuetzigkeit_web_download.pdf)

⁶ Holm u.a. 2015, Quellenangabe im Anhang

⁷ Kuhnert/Leps 2017, S. 33 – 163.

werden jährlich öffentlich in einem Bericht überprüft und von den Unternehmen eingehalten⁸. Trotz dieser Auflagen, die einer „freiwilligen Gemeinnützigkeit“ ohne bundesgesetzliche Vorgaben entspricht, sind diese Wohnungsunternehmen wirtschaftlich solide aufgestellt und setzen einen aktiven Wachstumskurs um, der in den Jahren 2017 bis 2021 zu über 34.000 Baubeginnen führt und von 2017 bis 2019 mit über 17.000 Bestandswohnungsankäufen ergänzt wurde. Die sozialen und miethöhenregulierenden Auflagen des Wohnraumversorgungsgesetzes Berlin (WoVG Bln) ermöglichen also auch eine ambitionierte Wachstumsstrategie. Die dahingehenden Kritiken an einer Gemeinnützigkeit, dass gemeinnützig geführte Wohnungsunternehmen ihrem Wohnraumversorgungsauftrag durch Neubau nicht mehr nachkommen könnten⁹, sind zumindest an der Praxis im Land Berlin widerlegt.

⁸ Wohnraumversorgung Berlin – AÖR: Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung – Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2019, 84 S. <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/WVB-Bericht-KoopV2019.pdf>, dort auch ältere Berichte. Der Autor ist Vorstandsmitglied in der Wohnraumversorgung Berlin.

⁹ So für viele andere: Voigtländer 2016, S. 10.

Zu den Regelungen einer Neuen Wohngemeinnützigkeit

Die in den beiden Vorschlägen der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke enthaltenen konkreteren Regelungen für gemeinnützige Wohnungsunternehmen (gWU) werden nachstehend zusammengestellt und kommentiert. Hierbei konzentriere ich mich auf Regelungen, die im früheren Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht von größerer Bedeutung waren oder die gerade für eine neue Rechtsregelung besonders zu beachten sind.

Geschäftskreisbeschränkung:

Grüne:

Nach § 1 (1) muss sich das Wohnungsunternehmen „tatsächlich mit der Errichtung und/oder Verwaltung von Sozialwohnungen ... befassen.“ Ähnlich wird in § 6 normiert: „Die Geschäftstätigkeit gemeinnütziger Wohnungsbauunternehmen beschränkt sich auf Wohnungen“. Grundsätzlich sind Errichtung, Ankauf, Verwaltung und Instandhaltung von Wohnungen das erforderliche Kerngeschäft für künftige gWU.

Die gWU dürfen nach § 5 nur eine eng beschriebene Geschäftstätigkeit ausüben:

- Wohnungsbau betreiben,
- Wohnraum vermieten,
- bestehenden Wohnraum erwerben,
- bestehenden Wohnraum modernisieren und
- Belegungsrechte an bestehendem Wohnraum erwerben sowie
- diesen Wohnraumbestand und die Belegungsrechte verwalten.

Die in § 1 (1) Orientierung der Geschäftstätigkeit allein auf „Sozialwohnungen“, was neu errichtete oder noch in Bindung befindliche öffentlich geförderte Wohnungen bedeuten würde, wird in §§ 5 und 6 doch auf den allgemeinen Begriff „Wohnungen“ erweitert, § 1 müsste dahingehend geändert werden.

Allerdings sind in den vergangenen Jahrzehnten gerade im Zusammenhang mit dem Bau großer Siedlungen des sozialen Wohnungsbaus immer auch gewerblich genutzte Flächen mit errichtet und von den damaligen gWU verwaltet worden. Um die Funktionsfähigkeit der Wohngebiete und die Attraktivität von gemeinnützigen Wohnanlagen zu sichern, sollte bei der Gesetzesverabschiedung noch ergänzt werden, dass gWU auch Flächen für die Nahversorgung sowie wohnergänzende Einrichtungen (Mietertreffs und andere Gemeinschaftseinrichtungen) aber auch für wohnortnahe Dienstleistungen (Ärzte, Anwälte etc.) errichten und betreiben dürfen. Eine Mietregelung ist ebenfalls vorzusehen (Kostendeckung plus Beitrag zur Ertragsstärkung des gWU).

In § 8 wird eine Beschränkung der Wohnungsgrößen vorgeschlagen, die durch Landesrichtlinien zielgruppenadäquat festzulegen wären. Vermutlich wird hier an die bisherige Praxis der Wohnraumförderrichtlinien der Länder angeknüpft. Ob dies erforderlich ist, erschließt sich nicht aus dem Gesetzentwurf, da dieser im Kern mit Artikel 8 ein Bundesförderprogramm zur Ergänzung der Landesförderprogramme vorschlägt. Damit würden die entsprechenden Vorgaben der Landesprogramme

gelten und diese Regelung sich nur auf die aus eigenen Mittel der gWU ohne Förderung errichteten Wohnungen beziehen. Eine Flächenregelung nach der Wohnungsbauförderung wäre jedoch eine Behinderung von Ankäufen von Altbauwohnungen, z. B. der Gründerzeit, da diese häufig großzügigere Wohnungsgrundrisse als Sozialwohnungen haben. Die Ergänzung des Wohnungsbestands von gWU durch Ankäufe, etwa im Rahmen von kommunalen Vorkaufsrechtsverfahren, wäre eine sinnvolle Strategie von gWU für ein auch räumlich differenziertes Wohnungsangebot und zur langfristig gemeinnützigen Sicherung solcher Wohnungen vor spekulativer Verwertung durch Aufteilung und Weiterverkauf.

Linke:

Die Fraktion fordert von der Bundesregierung ein Gesetz vorzulegen, welches für gWU „das Geschäftsfeld auf die Verwaltung, Instandhaltung, ökologische Sanierung und den Ankauf und Neubau von Miet- oder Genossenschaftswohnungen sowie von Räumen für wohnortnahe Infrastruktur und Nahversorgung zu beschränken“ habe. Hier fehlt das bei den Grünen enthaltene Geschäftsfeld des Erwerbs von Bindungen an fremden Wohnungen (anstelle des Gebäudekaufes); dagegen ist eine Öffnung für gewerblich nutzbare Räume enthalten (für wohnortnahe Infrastruktur und Nahversorgung).

Nach Vorschlag der Linken haben die gWU auch „auf den Handel mit Wohnungen oder Unternehmensbeteiligungen sowie auf Bau, Umwandlung und Verkauf von Eigentumswohnungen zu verzichten, so dass gilt: einmal gemeinnützig, immer gemeinnützig.“ Während das Verkaufsverbot dem Vermögensschutz dient, grenzt das Verbot der Befassung mit Wohneigentum das Geschäftsfeld explizit ein. Bei den Grünen ist dies durch die Beschränkung auf „Sozialwohnungen“ wohl unterstellt und in § 5 wird die Umwandlung von Wohnungen in Wohneigentum nicht aufgeführt, sodass wegen abschließender Aufzählung der zugelassenen Tätigkeiten dies auch nicht zulässig wäre.

Im Vorschlag der Linken ist keine Wohnflächenvorgabe enthalten, allerdings soll eine Bundesförderprogramm eine „bedarfsdeckende(n) Anteil barrierefreier Wohnungen entstehen“ lassen.

Fazit zu Regelungen der Geschäftskreisbeschränkung:

Beide Anträge stellen die Beschaffung und Bewirtschaftung von Wohnungen ins Zentrum der zugelassenen Tätigkeiten von gWU. Ergänzend haben die Grünen den Ankauf von Bindungen an Bestandswohnungen von anderen Eigentümern in die abschließende Aufzählung zulässiger Geschäftsfelder aufgenommen; dies ist mit Blick auf die Wohnraumversorgungsprobleme von am Wohnungsmarkt besonders benachteiligten Haushalten ein geeignetes und empfehlenswertes Instrument. Langjährige Erfahrungen des Autors mit diesem Instrument weisen allerdings auf eine geringe Resonanz des Bindungskaufs bei privaten Wohnungseigentümern hin.

Im Gesetzentwurf der Grünen sollte unbedingt die Schaffung und Verwaltung von über Wohnungen hinausgehende Flächen als zulässige Tätigkeit ergänzt werden, sofern diese wohnergänzende Funktionen haben (Nahversorgung, Gemeinschaftseinrichtungen, Flächen für Beratung und Kultur etc.).

Beschränkung der räumlichen Tätigkeit:

Grüne:

Mit § 6 wird die Tätigkeit der gWU nur in Gebieten zugelassen, für die Mietenstufen IV bis VII gelten oder die förmlich festgelegte Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt oder einer Kappungsgrenze für Mieterhöhungen sind. Das Ziel dieser Regelung ist sicherlich, durch steuerliche oder direkte Förderung einen Anreiz für Neubau in Gebieten zu vermeiden, in denen hierfür eigentlich keine Nachfrage besteht bzw. deren Wohnungsmarkt als nicht angespannt bezeichnet werden kann.

In Wohnungsmärkten mit geringerer Nachfrage könnte also kein langfristig belegungsgebundener Wohnungsbestand mit sozialer Mietenregelung entstehen. Dies ist für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Neubau aus verschiedenen Gründen nachvollziehbar. Aber die Übernahme (durch Einbringung) oder der Ankauf von preiswerten Bestandswohnungen oder deren könnte auch in entspannten Wohnungsmärkten eine wichtige Aufgabe für gWU sein, um benachteiligten Haushalten auch in diesen Märkten eine tragbare und angemessene Wohnraumversorgung zu ermöglichen. Dahingehend sollte der Gesetzentwurf erweitert werden.

Linke:

Seitens der Fraktion Die Linke wird keine räumliche Beschränkung für die gWU vorgesehen. Dies vermeidet das o.a. Problem der Sicherung von preisgünstigem Wohnungsbestand auch außerhalb der angespannten Wohnungsmärkte. Allerdings wäre nach den knappen Vorgaben des Antragstextes eine Fehlförderung nicht erforderlichen Neubaus in Gebieten mit einem Wohnungsüberangebot nicht ausgeschlossen.

Fazit zur Beschränkung der räumlichen Tätigkeit:

Der von den Grünen vorgeschlagenen Beschränkung der räumlichen Tätigkeit von gWU auf Gebiete mit hoher Nachfrage am Wohnungsmarkt sollte für eine Neubauförderung gefolgt werden, um eine Subvention möglicherweise nicht erforderlicher Neubauwohnungen zu vermeiden.

Allerdings ist aus meiner Sicht auch in Gebieten mit entspannten Wohnungsmärkten ein Wohnraumversorgungsproblem zu identifizieren: Zwar sind häufig die Mieten nicht auf dem Niveau der Nachfragegebiete aber auch in Städten außerhalb der Ballungsgebiete sind die Bindungen früherer öffentlicher Förderungen weitgehend ausgelaufen. Durch die Übernahme bzw. der Ankauf von Bestandswohnungen durch (neu gegründete oder umgewandelte) gWU in diesen Städten mit anschließenden Belegungs- und Mietpreisbindungen würde gerade für benachteiligte Haushalte ein Zugang zu Mietwohnungen gesichert, da viele Benachteiligungen nicht nur in der Zahlungsfähigkeit liegen, sondern andere stigmatisierende Kriterien sich auswirken. Haushalte mit geringem Einkommen können derzeit über Wohngeld unterstützt werden, aber bei anderen Nachteilen haben bisher nur Belegungsbindungen eine Wohnraumversorgungsfunktion nachgewiesen. Die Bewirtschaftung bestehender Wohnungen unter Verzicht auf künftige Neubauten sollte daher den gWU auch in Gebieten mit geringerer Wohnungsfrage erlaubt sein.

Vermögensschutz:

Grüne:

Zitat von § 2 (4): „Das von gemeinnützigen Wohnbauunternehmen nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung erwirtschaftete Eigenkapital ist, sofern nicht die Mitglieder oder Gesellschafter einen Anspruch nach § 4 haben, nur zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzer auf Dauer für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens gebunden und zu verwenden.“ Die Nutzung des Begriffs „Eigenkapital“ ist – in Verbindung mit nachstehend zitiertem Absatz 6 dieses Paragraphen etwas unklar. Einerseits wird auf einen Anspruch nach § 4 verwiesen, in dem ein Anspruch aus Zahlung aus dem Jahresüberschuss von höchstens 3,5 % des jeweils eingelegten Kapitals verwiesen, und andererseits soll nach § 2 (6) ein nach Ausschüttung oder Rücklagenbildung verbleibende Jahresüberschuss als „gesetzliche Gewinnrücklage nach NWOHNG“ bilanziell ausgewiesen werden. Wenn aber nach Satz 3 dieses Absatzes diese Gewinnrücklage nur zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrages aufgelöst werden darf, dann bleibt unklar, welche Eigenkapitalanteile dann frei für die „Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens gebunden und zu verwenden“ sind. Absatz 6 konterkariert m. E. damit die vorgesehene Verwendung freier Eigenkapitalanteile für die Entwicklung des Wohnungsunternehmens. Vermutlich ist aber nicht gemeint, dass etwa ein erwirtschaftetes Eigenkapital nicht als Finanzierungsmittel für Bau und/oder Ankauf von Wohnungen verwendet werden dürfe. Dies muss ggf. im weiteren Gesetzgebungsverfahren noch präzisiert werden.

Wenn nach den Absätzen 4 und 6 der Jahresüberschuss nur im Unternehmen verwendet werden darf, kann allerdings auch die Situation entstehen, dass bei nicht erfolgreichem Neubau oder Ankauf sich Jahr für Jahr ein Jahresüberschuss als Gewinnrücklage aufbaut und nicht genutzt wird, während vielleicht andere gWU nicht über ausreichend Eigenkapital verfügen. Hier wäre die Bildung eines Förderfonds¹⁰ anzuregen, wie er auch von der Fraktion die Linke vorgeschlagen wird.

Sehr wertvoll ist die Vermögensbindung in Absatz 7 dahingehend, dass selbst wenn das gWU sich auflösen würde oder die Gemeinnützigkeit verlöre, das Vermögen grundsätzlich „nur für wohngemeinnützige Zwecke verwendet werden“ darf. Eine Vermögensübertragung an ein anderes gWU würde diesen Zweck nach diesem Absatz auch erfüllen.

Linke:

Im Antrag der Linken wird für einen Gesetzentwurf vorgeschlagen, dass die nach Ausschüttung von Geschäftskapital bzw. Geschäftsanteilen verbleibenden „Überschüsse zweckgebunden an Ziele der neuen Wohnungsgemeinnützigkeit zu reinvestieren oder in einen Solidar- und Förderfonds für weitere gemeinnützige Bauvorhaben einzuzahlen“ sein sollen. Der Antrag enthält also die Schaffung eines Fonds und vermeidet damit die im Grünen Gesetzentwurf angelegten Probleme einer unnötigen Ansammlung von Überschüssen als nicht erforderliches Eigenkapital. Eine Regelung, wann und in welchem Umfang Teile des Jahresüberschusses als Ausschüttung an den Fonds übermittelt werden sollen, sind allerdings dem Antrag nicht zu entnehmen.

¹⁰ Vgl. Kuhnert/Leps 2017 S. 302 f.

Fazit zum Vermögensschutz:

Die in beiden Anträgen vorgesehene Bindung erwirtschafteter Überschüsse zur weiteren Verwendung innerhalb des wohngemeinnützigen Sektors ist zentrales Konstituens für den Aufbau eines am Versorgungsauftrag orientierten Wohnungsvermögens jenseits der Spekulation. Die im Vergleich zu den Linken bei den Grünen detaillierten Regelungen wären allerdings um ein Instrument zur Vermeidung unnötiger Eigenkapitalanhäufung zu ergänzen. Dies könnte ein – noch genauer zu entwickelnden – staatlich kontrollierter Förderfonds sein, der auch einen erforderlichen europarechtlichen Rückforderungsmechanismus zur Verhinderung von Überkompensationen¹¹ durch Steuerbefreiung und Förderung einrichten kann. Beide Fraktionen haben eine europarechtskonforme Ausgestaltung des neuen Rechts unterstellt, aber nicht explizit behandelt. Ein Fonds mit den beschriebenen Funktionen sollte aus meiner Sicht unbedingt in der weiteren Gesetzesbehandlung aufgenommen werden.

Beschränkung der Eigenkapitalverzinsung:

Grüne:

Mit § 4 ihres Gesetzentwurfs hat die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen festgelegt, dass Genossenschaftsmitglieder für ihren Anteil bzw. Gesellschafter von Kapitalgesellschaften für ihren Gesellschaftsanteil oder ihre Aktien einen „Verzinsungsanspruch“ von höchstens 3,5 % auf das eingezahlte Kapital haben. Sofern der Jahresüberschuss abzüglich eines Verlustvortrags eines Geschäftsjahrs nicht für diese Zahlungen ausreicht, können nach § 4 des GE die Zahlungen auch in späteren Geschäftsjahren nachgeholt werden (Forderungsübertrag). Sofern eine ordentliche Geschäftsführung unterstellt wird, entspricht dies faktisch einer Garantiedividende.

Linke:

Im Antrag der Fraktion Die Linke wird vorgeschlagen, dem Kapitalgeber „seine Rendite auf die Höhe des aktuellen Basiszinssatzes nach § 247 BGB plus 2 Prozent im Jahr, maximal aber 4 Prozent jährlich, zu begrenzen“. Mit Rendite ist hier offenkundig die Verzinsung eingezahlter Kapitalanteile gemeint. Die konkrete Ausgestaltung in Abhängigkeit vom Basiszinssatz mit einer oberen Kappung auf 4 % entspricht der Berücksichtigung der aktuellen sehr niedrigen Kapitalmarktzinsen, die im Anlagebereich teilweise bereits negativ geworden sind.

Fazit zur Beschränkung der Eigenkapitalverzinsung:

Schon die ersten Regelungen einer Wohngemeinnützigkeit, so 19867 in Preußen¹², haben eine Begrenzung von Gewinnausschüttungen an die Kapitalgeber vorgesehen. Eine solche Regelung ist m. E. auch für ein künftiges Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht zwingend einzuführen. Sie sichert, dass die Bewirtschaftung sich am Vermögensaufbau und dem Wohnraumversorgungsauftrag gemeinnütziger Wohnungsunternehmen und sich nicht – wie etwa bei börsennotierten Gesellschaften – an möglichst hohen Ausschüttungspotentialen orientiert, mit der Folge möglicher Mieterhöhungen ohne Gegenleistung oder gar unterlassener Instandhaltung.

¹¹ Vgl. Kuhnert/Leps 2017 S. 256 f.

¹² Ebd. S. 36 f. mit 5 % Ausschüttungsgrenze.

Insgesamt ist allerdings anzumerken, dass sonstige gemeinnützige Unternehmen keinerlei Ausschüttungen an ihre Kapitalgeber vornehmen können. Insofern sehen beide Anträge hier eine Sonderregelung für gemeinnützige Unternehmen eines bestimmten, gesetzlich klar definierten Wirtschaftszweigs vor, denen aber auch konkrete die Geschäftstätigkeit stark eingrenzende Vorgaben entsprechen.

Von den beiden vorgeschlagenen Bemessungsgrößen für die Kapitalverzinsung halte ich die Orientierung am Basiszins mit einem Aufschlag von 2 Prozent für ein den aktuellen Kapitalmarktbedingungen angemessenes Vorgehen¹³. Allerdings scheint mir die Obergrenze von 3,5 % auch langfristig ausreichend zu sein, die von den Linken vorgeschlagene Kappung auf 4 % entspricht allerdings der Regelung im früheren Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht.

Miethöhenregelungen:

Grüne:

Generell darf nach GE der Grünen § 9 (1) das gWU „Wohnungen nur zum angemessenen Preis überlassen.“ Für die Bildung von Mieten ist eine Differenzierung in Bestands- und in Neubauwohnungen vorgesehen. Während „bei Neubauten und bei in den letzten 10 Jahren umfassend modernisierten Wohnungen mindestens zehn Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten“ liegen müssen, können die gWU für Bestandswohnungen einen „Mietzins unterhalb von ortsüblichen Vergleichsmieten“ verlangen. Absatz 2 sieht eine Ermächtigung für die Landesregierungen vor, den „angemessenen Preis ... per Rechtsverordnung festzulegen.“ Gemäß der gesetzlichen Vorgabe in Absatz 1 hätten die Landesregierungen nur unterhalb der vorstehenden Obergrenzen (im Verhältnis zur ortüblichen Vergleichsmiete) einen Regelungsspielraum.

Der Vorschlag unterstellt, dass Vergleichsmieten für ältere Wohnungen vergleichsweise niedrig seien und deshalb von den gWU durchaus genommen werden könnten. In besonders angespannten Wohnungsmärkten der A-Städte ist in den letzten Jahren allerdings eine deutliche Steigerung auch der Vergleichsmieten für ältere Baujahrgänge zu beobachten. Die Mieten von gWU sollten generell einen dämpfenden Effekt auf die Mietenentwicklung haben und nicht Jahr für Jahr den ansteigenden Vergleichsmieten vollständig folgen können. Insofern rege ich an, die Miete auch für Bestandswohnungen auf dem Niveau für Neubauwohnungen zu begrenzen und eine einheitliche Mietobergrenze von mindestens zehn Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete vorzusehen.

Eine Belastungsobergrenze für Haushalte mit geringem Einkommen ist im GE der Grünen nicht vorgesehen. Derartige Regelungen finden sich im Landesrecht von Berlin, wonach bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen eine Nettokaltmiete nicht über 30 % steigen soll, anderenfalls kann der Haushalt unter Einhaltung bestimmter Einkommens- und Flächenobergrenzen eine Kappung der Mieterhöhung verlangen¹⁴. Eine solche Härtefallregelung sollte eingeführt werden.

Allerdings unterstelle ich, das Mietpreisvorgaben aus Förderverträgen, die i.d.R. eine Bewilligungsmiete und deren langjährige Weiterentwicklung vorsehen, durch die im GE mit Art. 8 vorgesehene

¹³ Auch wenn der Autor ursprünglich für eine 4%-Obergrenze plädierte, Vgl. ebd. S. 314.

¹⁴ WoVG Bln Artikel 2 § 2 (4) i.V.m. § 3; in Artikel 1 dieses Gesetzes ist ein staatlicher Zuschuss auf Antrag geregelt, wenn die Bruttowarmmiete (!) für Sozialwohnungen die Belastungsgrenze von 30 % des anzurechnenden Haushaltseinkommens überschreitet; siehe GVBl Berlin 71(2015)25, S. 422 ff.

Verklammerung mit einer öffentlichen Wohnungsbauförderung Vorrang gegenüber den möglicherweise höheren Vergleichsmietenregelungen des GE haben. Nach den Erfahrungen mit abschreibungsorientierten Fördermodellen (West-)Berlins, die sehr hohe weit oberhalb der Vergleichsmieten liegende zulässige Mieten von Sozialwohnungen zur Folge haben, sollte allerdings sichergestellt werden, dass die vorgeschlagene Obergrenze (10 % unterhalb der Vergleichsmiete nach meinem Vorschlag) auch für geförderte Wohnungen durch die gWU nicht überschritten werden darf.

Auf eine Bindung an die Ursprungskosten (und ggf. deren Weiterentwicklung) im Sinne einer Kostenmiete wird in diesem GE verzichtet. Das derzeit gültige Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in Österreich sieht demgegenüber detaillierte Regelungen zur Bildung einer Kostenmiete vor¹⁵. Insbesondere die Erhebung eines „Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag“ als Teil der Kostenmiete ist ein bei künftigen Beratungen einzubeziehendes Instrument, zumal in Österreich die Mehrheit der Mieterinnen und Mieter nach § 14 c bei der Gemeinde bzw. bei Gericht die Durchführung unterlassenen Erhaltungsaufwendungen beantragen und damit gegen den Willen des Eigentümers erzwingen kann.

Hilfreich wäre auch eine Wiederbelebung der im Reichsmietengesetz von 1922 enthaltenen Regelungen einer Nachweispflicht der Verwendung von Instandhaltungsanteilen in der Miete („Instandhaltungszuschlag“) durch den Eigentümer und ein staatliches Recht einer Ersatzvornahme auf Antrag der Mieter*innen bei Unterlassung „notwendiger laufender Instandsetzungsarbeiten“¹⁶

Leider hat die Vergangenheit gezeigt, dass auch damalige gemeinnützige Wohnungsgesellschaften die laufende Instandhaltung großer Siedlungen vernachlässigt haben und diese bzw. die ganzen Unternehmen nach Aufhebung des WGG lieber verkauft wurden, da die Eigentümer kein Eigenkapital für die Instandhaltung nachschießen wollten. Insofern sollte die nachprüfbare Instandhaltungspflicht in einem künftigen Wohngemeinnützigkeitsgesetz geregelt werden¹⁷.

Linke:

Im Antrag der Fraktion Die Linke wird die Bundesregierung aufgefordert, in einem noch vorzulegenden GE vorzusehen, dass „Mietpreise auf Grundlage der Kostenmiete festzulegen“ sein sollen. In Ziffer I. des Antrags (textliche Darstellung des Regelungsinhalts eines Gesetzentwurfs) werden etwas detailliertere Ausführungen vorgenommen. Danach soll ein „Kostenmietprinzip“ eingeführt werden, nach dem „die Mieten nach Herstellungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten berechnet (werden), einschließlich einer Investitionsrücklage und einer gesetzlich begrenzten Eigenkapitalverzinsung.“ Dadurch sollen dauerhaft günstige Mieten gesichert werden und „Mieterhöhungen ohne Wohnwertverbesserung“ ausgeschlossen werden. Die Fraktion will mit dem kommenden GE erreichen, „dass niemand mehr als 30 Prozent des Haushaltseinkommens für die Bruttowarmmiete ausgeben muss.“

In diesem Antrag werden also preisbildende Elemente einer Kostenmiete aufgeführt, die sich wahrscheinlich an das geltende Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz Österreichs anlehnen. Genauere Festlegungen zur Preisbildung sind allerdings nicht enthalten. Eine Obergrenze der Miete, etwa nicht oberhalb der Vergleichsmiete, fehlt allerdings ebenso wie die Sicherung einer guten Instandhaltung

¹⁵ Bundesgesetz über Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen § 14, siehe ebd. S. 568 – 574.

¹⁶ Reichsmietengesetz vom 24. März 1922, §§ 6 und 7. In RGBl 1922 Nr. 23, S. 274 f.

¹⁷ Vgl. ebd. S. 319 f.

und der Verwendung der „Investitionsrücklage“. Dagegen hat der Antrag im Unterschied zum GE der Grünen eine deutlichere sozialpolitische Orientierung, da eine Belastungsobergrenze (30 % des Einkommens für die Bruttowarmmiete) als Teil der Kostenmietregelung eingeführt wird. Dies soll für alle Haushalte bei den gWU gelten, daher ist wohl auf eine „absolute“ Obergrenze (etwa 10% unterhalb der Vergleichsmiete) verzichtet worden.

Fazit zu den Miethöhenregelungen:

Eine Einführung eines Kostenmietprinzips verlangt sehr detaillierte gesetzliche Regelungen, wie das geltende österreichische Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz belegt. Dabei müssen allerdings nicht nur Fragen der historischen Kosten (z. B. „Herstellungskosten“ bei angekauften Beständen) und die jeweiligen Instandhaltungs- und Verwaltungskosten geklärt werden. Es bedarf neben der Regelung einer Eigenkapitalverzinsung auch der Berücksichtigung von eventuellen Fremdkapitalzinsen aus der Finanzierung der Herstellungskosten, die im Antrag der Linken ausgelassen wurden und deren jeweilige Anpassung zur Vermeidung von sog. Entschuldungsgewinnen.

Wenn – wie von den Grünen vorgeschlagen – aus Gründen der Praktikabilität auf eine Marktorientierung entlang der ortsüblichen Vergleichsmiete gesetzt wird, rege ich folgende Ergänzungen an:

- Eine einheitliche Mietobergrenze generell bis zu 10 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete sollte vorgesehen werden, damit die Wohnungen von gWU eine mietpreisdämpfende Wirkung haben,
- die Einführung einer individuellen Belastungsobergrenze halte ich für erforderlich, wonach nicht mehr als 30 % des anzurechnenden Haushaltseinkommens für die Bruttowarmmiete gezahlt werden sollte und ein dahingehender Senkungs- bzw. Mieterhöhungskappungsanspruch besteht und
- es sollten in das Gesetz über eine Wohngemeinnützigkeit Regelungen aufgenommen werden, die eine gesicherte Instandhaltung gewährleisten und die Mieter*innenrechte hierbei deutlich stärken, damit die in der Miete enthaltenen Anteile für Instandhaltung auch tatsächlich dafür eingesetzt werden und nicht für Ausschüttungen oder als Eigenkapital für Neubauten eingesetzt werden.

Belegungsbindungen (Einkommensgrenzen):

Grüne:

Im GE § 7 wird als „Einkommensgrenze der Vermietung“ eine feste Obergrenze definiert, wobei „Wohnungen nur Mietern überlassen“ werden dürfen, deren Einkommen nicht höher als 150 % der Bundeseinkommensgrenze nach § 9 WoFG liegt. Dies bedeutet als Einzugsberechtigung umgerechnet maximal ca. 1.500 € Nettoeinkommen für eine Einzelperson, 2.250 € für Zweipersonenhaushalte sowie einem Zuschlag von 512,50 € je weiterem Haushaltsmitglied. Diese Regelung liegt in der Größenordnung von vielen Förderprogrammen der Länder im sog. 1.Förderweg. In Berlin gilt derzeit 140 % der Einkommensgrenze des Bundesgesetzes für den 1. Förderweg mit günstigen Bewilligungsmieten als Obergrenze.

Unklar ist, ob der Wortlaut des GE tatsächlich den einzelnen Mieter, die einzelne Mieterin meint. Dann könnten auch Paare mit jeweils kleinerem Einkommen einziehen, die zusammengerechnet die Einkommensgrenze überschreiten würden. Die vom GE herangezogene Einkommensgrenze nach § 9 (2) WoFG bezeichnet allerdings Haushalte unterschiedlicher Größe, für die jeweilige Einkommensgrenzen festgelegt werden. Insofern ist von Haushaltseinkommen und nicht dem einzelnen Mieter-einkommen als Berechnungsgrundlage auszugehen.

Mit dieser Einkommensgrenze sind allerdings eine größere Zahl von weniger verdienenden Haushalten ausgeschlossen, Wohnungen bei gWU anzumieten. Dies liegt u.a. daran, dass seit geraumen Jahren die Einkommensgrenze nach dem WoFG nicht an die durchschnittliche Einkommensentwicklung angepasst wurde und so mit jeder Einkommens- oder Rentenerhöhung immer mehr Haushalte aus dem Kreis der Berechtigten für eine geförderte Wohnung herausfallen. Eine Anpassung der Einkommensgrenzen ist dringend erforderlich und sollte im Rahmen eines möglichen Wohngemeinnützigkeitsgesetzes als Artikelgesetz gleichzeitig neu geregelt werden.

Für steigende Einkommen oberhalb der o.a. Grenzen sieht der GE eine Ausgleichszahlung vor, die das gWU an das Land abzuführen hat. Dies erinnert an die sogenannte Fehlbelegungsabgabe (Ausgleichszahlung für Sozialwohnungen), die in den 1990er Jahren in vielen Bundesländern eingeführt und mittlerweile meistens wieder abgeschafft wurde. Nur in Hessen ist sie 2015 wieder eingeführt worden für Haushalte, die mehr als 20 % oberhalb der Einkommensgrenze liegen¹⁸. Die Einnahmen aus der alten Fehlbelegungsabgabe wie auch der gültigen hessischen Regelung sind zweckgebunden für den Bau neuer Sozialwohnungen (gewesen). Eine solche Zweckbindung fehlt im GE der Fraktion.

Für Wohnungen, an denen das gWU ein Belegungsrecht erworben hat, soll nach § 7 (3) eine zeitliche Begrenzung des Belegungsrechts und der Mietenbegrenzung auf mindestens 30 Jahre eingeführt werden. Dies ist wohl mit Blick auf die Akzeptanz eines Bindungskauf bei privaten Eigentümern in den GE aufgenommen worden, auch um noch finanziell tragbare Preise für einen Bindungskauf erzielen zu können. Wegen des expliziten Bezugs auf „Erwerb eines Belegungsrechts“ träfe die Ausnahme vom Prinzip einer dauerhaften gemeinnützigkeitsrechtlichen Regelung nur für eine recht kleine Zahl von Wohnungen zu, da in der Vergangenheit das Instrument des Belegungskaufs trotz Förderprogrammen nicht sehr erfolgreich war.

Linke:

Im Antrag II. 1. a) wird für ein GE gefordert, in dem die gWU verpflichtet werden, „vorrangig und dauerhaft an mittlere und niedrige Einkommen sowie besondere Bedarfsgruppen zu vermieten“. Ausführungen mit näheren Bestimmungen anzulegender Einkommensgrenzen sind im Antrag nicht enthalten und müssten noch entwickelt werden.

¹⁸ PM dazu unter <https://www.hessen.de/pressearchiv/pressemitteilung/fehlbelegungsabgabe-hessen-wieder-eingefuehrt> vom 26.11.2015.

Fazit zu den Belegungsbindungen (Einkommensgrenzen):

Während der Antrag der Fraktion Die Linke recht pauschal die Vermietung der gWU auf „mittlere und niedrige Einkommen sowie besondere Bedarfsgruppen“ beschränken will, wird im Gesetzentwurf der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen ausreichend konkret eine Einkommensgrenze bei der Wohnungsvermietung als auch europarechtlich erforderliche Regelung eingeführt. Sie liegt mit 150 % der Bundeseinkommensgrenze (nach § 9 (2) des WoFG) innerhalb der Bandbreite derzeitiger Landesprogramme für den sog. 1. Förderweg.

Da allerdings diese Einkommensgrenzen nach dem Bundesgesetz vom Bund nicht an die Einkommensentwicklung angepasst wurde, fallen jedes Jahr immer mehr Haushalte aus dem Kreis derer heraus, die eine Sozialwohnung anmieten dürfen bzw. einen sog. Wohnberechtigungsschein bekommen könnten. Daher sollte die in § 9 WoFG enthaltene Einkommensgrenze dringend erhöht und an die Einkommensentwicklung angepasst werden.

Regelungen zur Unternehmensorganisation und Mieter*innenmitbestimmung:

Grüne:

Im Entwurf eines „Wohngemeinnützigkeitsgesetzes“ (Art. 1 des GE) sind spezifische Regelungen zu Transparenz und Rechenschaftsberichten aufgenommen worden. § 2 (3) sieht die Pflicht von gWU vor, einen Jahresabschluss als Bilanz zu veröffentlichen und – in Anlehnung an das Handelsrecht – einen Bericht über den Geschäftsverlauf und einen Lagebericht vorzulegen, dessen Veröffentlichung nicht explizit verlangt wird, der aber weitgehend in der Branche der Wohnungswirtschaft heute schon veröffentlicht wird. Positiv anzumerken ist, dass die Unternehmen einen Förderbericht zu erstellen haben, in dem das gWU die Erfüllung „seine(r) Verpflichtung zur Versorgung des begünstigten Personenkreises“ darstellt. Ein solcher Förderbericht, der im früheren Wohngemeinnützigkeitsrecht gefehlt hat, informiert die Öffentlichkeit über die Verfolgung der sozialen Ziele einer neuen Wohngemeinnützigkeit und schafft Aufmerksamkeit bei eventuell nachlassendem sozialem Engagement des gWU.

In Art. 1 sind Mitbestimmungsregelungen leider nicht enthalten. Erst im vorgeschlagenen Förderprogramm des Bundes nach Artikel 8 des GE wird verlangt, dass bei der „Investitionsförderung von sozialen Wohnbauprojekten“ u.a. eine „Mietermitbestimmung“ zu berücksichtigen sei. In der Begründung wird eine „umfassende Mietermitbestimmung“ als Fördervoraussetzung beschrieben, um für „eine ausreichende Transparenz über die Bewirtschaftung und Vermietung“ zu sorgen und „Mieterinteressen Geltung zu verschaffen. Konkrete (Mit-)Entscheidungsrechte werden allerdings nicht benannt.

Dies ist m. E. ein Mangel im Gesetzentwurf. Bereits in Art. 1, dem ‚Kerngesetz‘, sind unternehmensrechtliche Vorgaben über eine Mietermitbestimmung noch zu ergänzen. Diese sollten mindestens Regelungen über eine Beteiligung von Mieter*innen im Aufsichtsrat bei gWU in der Rechtsform von

Kapitalgesellschaften und die gesetzliche Verpflichtung zur Bildung gewählter Mieter*innenvertretungen, sog. Mieterräte, enthalten¹⁹.

Linke:

Der Antrag der Fraktion will die gWU „auf Transparenz und Rechenschaft gegenüber den Mieterinnen und Mietern, Genossenschaftsmitgliedern sowie kommunalen Parlamenten, auf demokratische Satzungen sowie eine weitgehende Mieterinnen- und Mietermitbestimmung ... verpflichten“. Durch eine „Vier-Ebenen-Kontrolle durch innerbetriebliche Demokratie, kommunale Rechenschaftspflicht, Verbandskontrolle und landesbehördliche Prüfung“ sollen Fehlentscheidungen von gWU, die im alten Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht möglich waren (NH-Skandal), künftig ausgeschlossen sein.

Zwar enthält der Antrag der Fraktion Die Linke die Forderung nach einer „weitgehende(n) Mieterinnen- und Mietermitbestimmung“, enthält jedoch noch keine konkreten Vorgaben und müsste daher konkretisiert werden. Die kommunale Rechenschaftspflicht als besondere Ebene der Berichterstattung könnte ein hilfreiches Instrument sein, um das Interesse der Stadtbevölkerung und der Kommunalpolitik an einer effizienten und sozial erfolgreichen gemeinnützigen Wohnungswirtschaft schaffen und längerfristig erhalten.

Fazit über die Regelungen zur Unternehmensorganisation und Mieter*innenmitbestimmung:

Im GE der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen sind wesentliche handelsrechtliche Berichtsinstrumente aufgeführt. Sinnvoll wäre die Ergänzung durch die im Antrag der Linken vorgeschlagenen kommunalen Rechenschaftspflicht, um die interessierte Öffentlichkeit auch direkt und nicht nur über Geschäftsberichte zu informieren.

Regelungen zu einer Mitbestimmung der Mieter*innen von gWU sind in beiden Vorlagen zur kurSORisch enthalten. Beim Antrag der Linken wird zwar eine weitgehende Mieter*innenmitbestimmung verlangt, diese sind aber nicht konkretisiert. Im GE der grünen findet sich ein Bezug darauf nur im Rahmen des Förderprogramms des Bundes und müsste im GE Art. 1 selbst ergänzt werden.

Die Mieter*innen müssen über die Miete letztlich alle Fehlentscheidungen des Managements oder der Kapitaleigner bezahlen. Daher haben die Mieter*innen auch ein hohes Interesse an effizientem Wirtschaften des Unternehmens und nicht nur die Gesellschafter. Wenn sie durch Mitentscheidung in den Mieterräten und den Aufsichtsräten der Kapitalgesellschaften Einfluss nehmen können, werden sie auch Garanten für eine gute Pflege des Bestandes sein. Daher sollten präzisere Vorgaben der Mieter*innenmitbestimmung, wie die Pflicht zur Wahl von Mieterräten und eine Beteiligung von Mieter*innen im Aufsichtsrat, zwingender Teil einer neuen Wohngemeinnützigkeit sein.

¹⁹ Vgl. die entsprechenden Berliner Regelungen im o. a. WoVG Bln (§§ 6 und 7).

Besondere Prüfungsregelungen:

Grüne:

Nach dem GE § 11 (3) soll die „Einhaltung der wohngemeinnützigen Voraussetzungen ... vom Finanzamt regelmäßig, mindestens jedoch alle drei Jahre, überprüft“ werden. Eine eigenständige Verbandskontrolle ist hierfür nicht vorgesehen (bei Genossenschaften bleibt es dementsprechend bei der bisherigen Verbandsprüfung). Allerdings kann das BMF – mit Zustimmung des Bundesrats – eine Rechtsverordnung über das Verfahren der „gesonderten Feststellung der Gemeinnützigkeit“ für Wohnungsunternehmen nach diesem Gesetz erlassen.

Zur Evaluation des Gesetzes soll das BMF fünf Jahre nach Inkrafttreten „die Auswirkungen dieser Vorschrift und die praktische Anwendung nach einem Erfahrungszeitraum von fünf Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes evaluieren.“ Dies ist angesichts der Komplexität der vorgeschlagenen (Neu)Einführung einer Wohngemeinnützigkeit eine sehr sinnvolle Vorgabe und sollte auch unbedingt umgesetzt werden.

Linke:

Im Antrag der Fraktion Die Linke soll – über die im vorstehenden Punkt vorgeschlagenen Berichtspflichten hinaus – den gWU eine „Verbandskontrolle und landesbehördlicher Prüfung“ als Auflage für die vorgesehene Förderung auferlegt werden. Weitere Detaillierungen enthält der Antrag nicht. Aus dem Begriff Verbandskontrolle ist jedoch ableitbar, dass für alle – nicht die genossenschaftlich verfassten – gWU ein Prüfverband aufgebaut werden soll, der mit eigener Fachkompetenz auch die Einhaltung der sozialen Ziele der Wohngemeinnützigkeit überprüfen sollte; dies fehlte im früheren Recht.

Fazit zu den besonderen Prüfungsregelungen:

Über die handels- und genossenschaftsrechtlich verpflichtenden Prüfungen hinaus ist ein eigenständiges Prüfsystem für die Einhaltung der Vorschriften der Wohngemeinnützigkeitsrecht, insbesondere mit Blick auf eine steuerliche oder investive Förderung der gWU. Der grüne Gesetzentwurf siedelt die Prüfpflicht bei den Finanzämtern an, dies wäre analog zu den Pflichten anderer gemeinnützig anerkannter Unternehmen. Auch wenn hierzu das BMF zusätzlich Richtlinien erlassen können soll, bleibt allerdings fraglich, ob die besonderen Bedingungen einer Wohngemeinnützigkeit durch die örtlichen Finanzämter ausreichend geprüft werden können. Sofern sich die Prüfung auf die Betriebswirtschaft von Wohnungsunternehmen und deren Abschlüsse bezieht, ist ein erforderliches Fachwissen zu unterstellen. Eine weitere Prüfungsebene, die im Antrag der Linken vorgeschlagene Verbandsprüfungspflicht, könnte eine zusätzliche Absicherung sein, dass die sozialen Ziele einer Wohngemeinnützigkeit auch im Wege einer Prüfung immer wieder den gWU vergegenwärtigt werden und ggf. der Unternehmenskompass entsprechend neu ausgerichtet wird.

Steuerliche Förderung der gWU:

Wesentlicher Grund für die vorliegenden Fraktionsanträge ist die Einführung einer Steuerbefreiung für Wohnungsunternehmen, die sich bestimmten betrieblichen und sozialen Begrenzungen ihrer Geschäftstätigkeit im Ausgleich zu dieser Förderung unterwerfen und einen Antrag als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen (gWU) stellen.

Mit der Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1989 wurde nur noch die Rechtsform einer sog. „Vermietungsgenossenschaft“ nach § 5 (1) Nr. 10 KStG von der Körperschaftsteuer freigestellt, alle anderen Steuerbefreiungen erloschen²⁰. Es gibt zwar gemeinnützige Unternehmen, die Wohnungen zur Vermietung anbieten²¹, aber der Adressatenkreis für eine Steuerbefreiung nach § 53 (Mildtätigkeit) ist auf Personen begrenzt, deren Bezüge sehr niedrig sind²².

Die (Wieder)Einführung einer Steuerbefreiung für eine sozial orientierte Wohnraumversorgung für Haushalte mit geringeren Einkommen mit dauerhaften Bindungen für diese Zielgruppe ist also erforderlich.

Grüne:

Im GE Art. 1 wird die Voraussetzung einer Steuervergünstigung in § 10 wie folgt definiert: „Die Steuervergünstigung wird gewährt, wenn sich aus der Satzung ergibt, welchen wohngemeinnützigen Zweck das Wohnbauunternehmen verfolgt, dass dieser Zweck den Anforderungen der §§ 2 bis 9 dieses Gesetzes entspricht und dass er ausschließlich und unmittelbar verfolgt wird.“ Sofern das Unternehmen diese Voraussetzung nach Prüfung durch das Finanzamt erfüllt, wird ein Antrag auf „Feststellung der Wohngemeinnützigkeit“ nach § 11 (2) genehmigt.

Mit der Feststellung der Wohngemeinnützigkeit ist nach den Artikeln 3 bis 6 eine Befreiung von folgenden Steuerarten verbunden:

Art. 3 Befreiung von der Körperschaftsteuer,

Art. 4 Befreiung von der Gewerbesteuer,

Art. 5 Befreiung von der Grundsteuer und

Art. 6 Befreiung von der Grunderwerbsteuer.

In Art. 7 wird zwar keine vollständige Befreiung von der Umsatzsteuer vorgeschlagen (Vermietung ist nach § 4 Nr. 12 UstG bereits steuerfrei), aber der ermäßigte Umsatzsteuersatz, wie derzeit für Leistungen von Körperschaften mit ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken, soll in § 12 (2) Nr. 8 auf die als gemeinnützig anerkannten Wohnungsunternehmen ausgeweitet werden.

²⁰ Vgl. Kuhnert/Leps S. 172 ff.

²¹ Vgl. das entsprechende Plädoyer von Runkel (2017) S. 20, die Regelungen der Abgabenordnung offensiv für Wohnungsunternehmen auszunutzen, statt eine Wohngemeinnützigkeit einzuführen.

²² Das Einkommen darf das Vierfache ggf. das Fünffache (bei alleinstehenden / Alleinerziehenden) des Sozialhilferegelsatzes nach § 28 SGB XII nicht übersteigen; siehe Anwendungserlass zur Abgabenordnung (AEAO) vom 31.01.2014 zu § 53 AO auf S. 33 unter https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/BMF_Schreiben/Weitere_Steuerthemen/Abgabenordnung/AO-Anwendungserlass/2014-01-31-Neubekanntmachung-AEAO.pdf?blob=publicationFile&v=2

Zusätzlich soll nach Art. 2 des Einkommensteuergesetz dahingehend geändert werden, dass Veräußerungen an oder Einlagen in ein gWU von der Einkommensteuer befreit werden (Nichtanwendung der Spekulationsfrist unterhalb von 10 Jahren).

Damit sind alle wesentlichen Steuerarten, die in der Wohnungswirtschaft von Bedeutung sind, für gemeinnützige Wohnungsunternehmen nicht anzuwenden. Die Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Dienstleistungen eines gWU gegenüber den Mieter*innen sollte z. B. niedrigere Nebenkosten ermöglichen. Da Baufirmen keine verringerte USt bei gWU geltend machen können, ist ein unmittelbarer Einfluss dieser Regelung auf Baukosten nicht zu erkennen.

Linke:

Im Antrag werden Steuererleichterungen durch die Befreiung von Körperschaft-, Gewerbe-, Grund-, Grunderwerb- und Erbschaftsteuer vorgeschlagen. Inwieweit die Erbschaftsteuer einschlägig für gWU ist, wäre dann anzunehmen, wenn den gWU Zuwendungen aus Erbschaften zukommen würden, weitere Anwendungsfälle sind mir nicht bekannt. Darüber hinaus wird „ein reduzierter Umsatzsteuersatz bei Neubau und Instandhaltung“ vorgeschlagen. Die gilt nur bei Erbringung dieser Leistungen durch das gWU, also wenn es selbst mit eigenem Personal etc. den Neubau errichten oder die Instandhaltungsarbeiten durchführen würde. Beim Einkauf von Bau- und Instandhaltungsleistungen auf dem Markt bliebe es bei den bisherigen Umsatzsteuersätzen.

Fazit zur steuerlichen Förderung der gWU:

Beide Anträge verfolgen eine Steuerbefreiung der wesentlichen Steuerarten für gemeinnützige Wohnungsunternehmen. Damit wären die wesentlichen Voraussetzungen geschaffen, um möglichst preisgünstige Wohnungen und damit verbundene Dienstleistungen für den Kreis der nach der Wohngemeinnützigkeit begünstigten Haushalte bereitstellen zu können. Im GE der Grünen wird die jeweilige Steuerbefreiung der nach der Abgabenordnung gemeinnützigen Körperschaften auf die gWU erweitert und um die Befreiung von der Grunderwerbsteuer ergänzt.

Im Antrag der Grünen ist zusätzlich eine Einkommensteuerbefreiung für Verkäufe an gWU oder Kapitaleinlagen in gWU vorgesehen und im Antrag der Linken wird eine Befreiung von der Erbschaftsteuer vorgeschlagen.

Die Einführung des geminderten Umsatzsteuersatzes, zusätzlich zur umsatzsteuerfreien Vermietung, soll sich auf Dienstleistungs- und Baukosten auswirken. Für eigene Leistungen des gWU gegenüber den Mieter*innen wird sich das kostensenkend auswirken. Eine deutlich größere Wirkung hätte diese Regelung, wenn hiervon auch Leistungen Dritter gegenüber den gWU, etwa von Bauunternehmen, Handwerksfirmen und Dienstleistern, betroffen wären, sodass das leistungserbringende Unternehmen bei einer Rechnung an ein gWU nur den geminderten Steuersatz ansetzen müssten.

Förderprogramme für gWU:

Eine zentrale Bedeutung hat für beide Antragsteller, dass eine Steuerbefreiung allein wohl nicht attraktiv genug für viele Wohnungsunternehmen wäre, sich dafür den Beschränkungen der Wohngemeinnützigkeit zu unterwerfen. Daher wird von beiden Fraktionen ein zusätzliche Förderprogramm des Bundes beantragt, welches ergänzend zu den bestehenden Landesprogrammen eingeführt werden soll.

Grüne:

Mit dem Artikel 8 des GE soll unter Bezug auf Art. 104d GG Förderprogramm des Bundes mit 3 Mrd. € p.a. geschaffen werden, welches bis Ende 2029 befristet ist. Nach § 2 (2) sind nur Investitionen der gWU „für den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnraum, die Modernisierung von Wohnraum und der Erwerb von Belegungsrechten“.

Inhaltliche Vorgaben für förderfähige Projekte werden in § 3 als allgemeine Fördergrundsätze vorgegeben:

- „die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohner- und Siedlungsstrukturen;
- Mietermitbestimmung;
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden, die ökologischen Anforderungen an den Bau und die Modernisierung von Wohnraum sowie Ressourcen schonende Bauweisen“.

Die Begründung zur Mietermitbestimmung ist bereits vorstehend zitiert worden. Zu den „sozial stabilen Bewohner- und Siedlungsstrukturen“ wird als Begründung ausgeführt, dass sich die „soziale Mischung der gesamten Stadt ... auch im Quartier“ abbilden soll, um Tendenzen sozialer Segregation entgegen zu wirken. Daher der gemeinnützige Wohnungsbau „vorwiegend in solchen Quartieren erfolgen, in denen der Anteil des berechtigten Personenkreises an der Gesamtbevölkerung noch unterdurchschnittlich ist.“ Danach sollte vorrangig in den sog. „besseren“ Quartieren gebaut werden, obwohl die Nachverdichtungspotentiale meistens in den früheren Großsiedlungen zu finden sind, die in erheblichem Ausmaß über den städtischen Durchschnitt hinaus einen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung insbesondere der am Wohnungsmarkt besonders benachteiligten Haushalte erbringen. So sympathisch eine solche „Solidarische Stadt“ wäre²³, die Bewohner der für den geförderten Wohnungsbau vorgesehenen Quartiere werden das kaum unterstützen²⁴.

Eine solche quartiersbezogene Beschränkung ist nicht förderlich für den Aufbau eines leistungsfähigen gemeinnützigen Wohnungssektors. Bei konkurrierenden Förderanträgen für Neubau wäre eine derartige Quartierssteuerung der Investitionen ein mögliches Kriterium für eine Prioritätenbildung, aber für Bestandserwerb und Bindungskauf ist es m. E. falsch, die Bestände in Quartieren mit stärkerer sozialer Segregation völlig aus dem Förderprogramm auszuschließen. Gerade hier besteht die Gefahr, dass in ehemals geförderten Beständen von privaten Wohnungsunternehmen nach Auslaufen

²³ Vgl. den entsprechenden Beitrag von Kuhnert (2006), in dem der Autor seine schlechten praktischen Erfahrungen mit einem solchen Konzept in Hannover zur Jahrtausendwende darstellt.

²⁴ Leserbrief der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung: (Zu einem Artikel über das städtische Wohnungsunternehmen gbh vom 24.03.99) „Nicht nötig! Es muss nun wirklich nicht sein, dass die GBH in Buchholz oder gar Kirchrode Sozialwohnungen baut. Als Bürger dieser Stadtteile würde ich auch versuchen, mich dagegen zu wehren. Die Stadt muss da auch nicht ‚solidarisch‘ sein! In anderen Städten, zum Beispiel München oder Hamburg, gibt es auch die besseren Gegenden – und das ist auch gut so.“ Zitiert in ebd. Anmerkung 41; der Autor war von 1997 bis 2002 Geschäftsführer der gbh.

von Bindungen Mieter*innen durch Mieterhöhung verdrängt werden. Ein Erwerb solcher Siedlungen, wie er derzeit durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins vorgenommen wird, sollte durch ein Bundesprogramm gefördert werden können.

Das Förderprogramm soll eine Förderung differenziert nach der sozialen Zielsetzung²⁵ anbieten. Nach § 4 sollen Bauvorhaben oder Bestandserwerbe, die für die Vermietung an Haushalte bis zu 100 % der Einkommensgrenze nach § 9 (2) WoFG vorgesehen sind, bis zu 20 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten als Förderung erhalten. Wenn Wohnungen mit Belegungsbindungen für Haushalte bis zu 150 % der Einkommensgrenze nach § 9 (2) WoFG errichtet oder angeschafft werden, sollen die gWU hierfür mit bis zu 10 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten gefördert werden.

Der GE bezeichnet die Investitionshilfe im Text als „Förderung“. Nur aus der Begründung geht hervor, dass hier Zuschüsse gemeint sind (Ausgleich in Gestalt eines Förderzuschusses“), denn üblich sind in der Wohnungsbauförderung als Förderung die Vergabe von verbilligten Darlehen (evtl. mit Tilgungsverzichten). Ggf. muss dies im auch GE noch konkretisiert werden.

Nach Art. 8 § 2 (4) sind diese Programmmittel ergänzend zu bestehenden Landes- bzw. Kommunalprogrammen (mind. 10 % Quote) einzusetzen.

Linke:

Im Antrag wird ein öffentliches Wohnungsbauprogramm „in Höhe von 10 Milliarden Euro jährlich über einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren“ vorgeschlagen. Damit soll der „Aufbau eines gemeinnützigen Sektors in der Wohnungswirtschaft zusätzlich unterstützt“ werden. Im Vortext unter I wird ein Teilprogramm von 5 Mrd. € für „Neubau, Kauf und Ankauf von Sozialbindungen“ als Bauprogramm von bis zu 250.000 Sozialwohnungen jährlich mit Mietpreisen von 4,50 €/m€ Monatsmiete beschrieben. Diese

Die andere Hälfte des 10 Mrd.-€-Programms soll für ein „Investitionsprogramm für den gemeinnützigen Wohnungsbau von Kommunen und Genossenschaften“ eingesetzt werden, mit dem 50 % des Eigenanteils mittels Zuschusses übernommen werden soll, wodurch bis zu 13.000 Wohnungen p.a. mit Mieten von 6 € bis 7,50 € je m² nettokalt entstehen sollen. Unklar ist, ob kommunalen Wohnungsunternehmen – nach Anerkennung als gemeinnützig – der Zugang zu diesem Zuschussprogramm verwehrt ist, dies wäre aus meiner Sicht nicht nachvollziehbar.

Zusätzlich soll ein nicht der Höhe nach bezifferter „Rekommunalisierungsfonds“ „zusätzliche Mittel für den Ankauf vorhandener Wohnungen und Grundstücke“ bereitstellen. Diese Mittel gehen dann vermutlich an kommunale gemeinnützige Wohnungsunternehmen oder an Kommunen, die direkt solche Käufe von früher kommunalen Beständen (Rekommunalisierung) durchführen wollen. Dies muss im Zuge des Gesetzgebungsprozesses noch konkretisiert werden, wer diese Förderung (und in welcher Höhe) erhalten soll.

Die bisherigen Finanzhilfen des Bundes für den sozialen Wohnungsbau der Länder sind nach dem Vorschlag der Linken in das neue Bundesprogramm „zu integrieren“, sollten aber m. E. im bisherigen

²⁵ Vgl. die Entwicklung dieses Konzeptes differenzierter Fördersätze nach sozialen Effekten in Kuhnert/Leps 2017 S. 287 ff.

Umfang auch fortgeführt werden. Mit den Ländern sollen „verbindliche Vereinbarungen über eine entsprechende Ko-Finanzierung“ abgeschlossen werden, was wohl eine Fortsetzung der Förderprogramme der Länder absichern soll.

Neben diesem Bundesprogramm (und den steuerlichen Befreiungen) sollen die gWU auch noch weitere Unterstützung erhalten. So durch „exklusive(n) Zugang zu Bundes-Fördermitteln für den sozialen Wohnungsbau, was eine künftige Antragstellung nicht gemeinnütziger Wohnungsunternehmen ausschließen würde. Mit einem bevorzugten Zugang zur Städtebauförderung sollen die gWU weitere Hilfestellungen erhalten. Im Antrag der Fraktion Die Linke für den zu erarbeitenden Gesetzentwurf wird darüber hinaus vorgeschlagen, mit dem „ein bevorzugter Zugang zur Vergabe bundeseigener Grundstücke und Liegenschaften“ den gWU ermöglicht werden solle. Schließlich solle den gWU zusätzliche Förderung durch „vergünstigte Darlehen und öffentliche Garantien“ angeboten werden.

Fazit der Förderprogramme für gWU:

Beide Anträge unterscheiden sich deutlich Umfang und Zielsetzung eines die steuerliche Förderung ergänzenden Bundesinvestitionsprogramms. Die jährliche Fördersumme im Programm der Grünen erscheint mit 3 Mrd. € gegenüber dem Vorschlag der Linken mit 10 Mrd. € zwar kurzfristig umsetzbar, aber vielleicht sollte im 10jährigen Förderzeitraum eine jährliche Erhöhung des Programmvolumens vorgesehen werden.

Die ambitioniert klingende Summe von jährlich 10 Mrd. für eine gemeinnützige Wohnungswirtschaft klingt hoch, ist aber angesichts derzeitiger Förderprogramme anlässlich der Corona-Pandemie nicht unrealistisch.

Besonders sinnvoll erachte ich im grünen Antrag die Differenzierung der Fördersätze je nach sozialem Effekt: 20 % Zuschuss für Wohnungen zur Vermietung an Haushalte mit besonders geringem Einkommen (100 % Bundeseinkommensgrenze) und 10 % Zuschuss, wenn die Wohnungen an Haushalte mit etwas höherem Einkommen (150 % der Bundeseinkommensgrenze) vermietet werden sollen. Damit kann auch eine entsprechend differenzierte Miete sichergestellt werden, die die unterschiedliche Belastbarkeit dieser Haushalte berücksichtigt.

Während das Bundesprogramm der Grünen als Zuschuss zusätzlich zu den bestehenden Förderprogrammen der Länder vorgesehen ist und deshalb vielleicht im Umfang auch nicht so großzügig ausgestattet ist, sieht der Antrag der Linken ein Investitionsprogramm vor, aus dem 5 Mrd. € für Darlehen vergeben werden sollen. Weitere 5 Mrd. € sind als Zuschuss i. H. v. 50 % des erforderlichen Eigenanteils für Wohnungsbau von Kommunen und Genossenschaften eingesetzt werden.

Eine Differenzierung von Fördersätzen je nach sozialem Effekt der Maßnahme ist seitens der Linken nicht vorgesehen.

Die Schaffung eines zusätzlichen Rekommunalisierungsfonds könnte helfen, die Fehler früherer Verkäufe von öffentlichen Wohnungsunternehmen etwas zu korrigieren und sollte in die weitere Gesetzesentwicklung ebenfalls aufgenommen werden.

Hannover, den 5. Oktober 2020

Jan Kuhnert

Literatur:

Gebhardt, Christian u.a.	"Neue Wohnungsgemeinnützigkeit" - Gut gemeint ist nicht immer gut gemacht	GdW kompakt 2016	14 S.
Holm, Andrej / Holitz, Sabine / Jensen, Inga (Holm u.a. 2015)	Neue Gemeinnützigkeit - Gemeinwohlorientierung in der Wohnungsversorgung	BFT Die Linke September 2015 https://www.heidrunbluhm.de/fileadmin/Artikel-Pool_Zeitungen/user/upload/Studie_1.pdf	84 S.
Holm, Andrej / Holitz, Sabine / Jensen, Inga (Holm u.a. 2017)	Neue Wohnungsgemeinnützigkeit - Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte	https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_5-17_Neue_Wohnungsgemeinnuetzigkeit.pdf	54 S.
Kiehle, Wolfgang	Neue Wohngemeinnützigkeit - Mietsenkungs- und Mengeneffekte des Investitionsprogramms des Bundes, Wohnungswirtschaftliche Bewertung	BFT Bündnis 90 / Die Grünen Oktober 2018 https://www.gruenebundestag.de/fileadmin/media/gruenebundestag_de/publikationen/reader/19-17-Reader-Neue_Wohngemeinnuetzigkeit_web.pdf	36 S.
Kuhnert, Jan	Solidarische Stadt - Gesamtstädtische Konzepte statt Quartiersreparatur	Forum Wohneigentum des vhw, 2006 Heft 2	
Kuhnert, Jan / Leps, Olof (Kuhnert/Leps 2015)	Neue Wohnungsgemeinnützigkeit - Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum	BTF Bündnis 90 / Die Grünen Dezember 2015 https://www.gruenebundestag.de/fileadmin/media/gruenebundestag_de/publikationen/reader/18-59-Neue_Wohnungsgemeinnuetzigkeit_web_download.pdf	259 + 163 S.
Kuhnert, Jan / Leps, Olof (Kuhnert/Leps 2017)	Neue Wohnungsgemeinnützigkeit	Springer VS 2017	630 S.
Runkel, Peter	Neue Wohnungsgemeinnützigkeit - Chancen, Risiken, Zuständigkeiten und Alternativen	BBU / VdW 2017	24 S.
Voigtländer, Michael	Sieben gute Gründe gegen eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG)	Institut der deutschen Wirtschaft 2016	26 S.