

# „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit - Konzept und Chancen?“

Veranstaltung des Forum für Politik und Kultur e.V. am Montag 13. Mai 2019  
19:00 Uhr , ÜSTRA-Remise, Goethestr. 19, 30169 Hannover



**Vorstellung der beiden Referenten:**

**Klaus Mindrup**, SPD Bundestagsmitglied seit 2013 (Berlin-Pankow)



Aufsichtsrat der WBG „Bremer Höhe“ e.G., Berlin Prenzlauer Berg

2010 stellte sich Klaus Mindrup gegen die Pläne des rot-roten Senats die städtische Berliner Immobilienholding mit 40.000 Wohnungen und 3000 Gewerbeeinheiten zu verkaufen

Gemeinsam mit Michael Groß sprach sich Klaus Mindrup 2015 in einem Artikel (SPW) dafür aus, den sozialen Wohnungsbau wieder zu einer öffentlichen Pflichtaufgabe zu machen

Eckart Güldenber, Forum für Politik und Kultur e.V.

Jan Kuhnert, Geschäftsführer seiner KUB,  
 1997 – 2002 Kaufm. Geschäftsführer der GBH (heute Hanova),  
 Gemeinsam mit Olof Leps Verfasser der Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG)  
 im Auftrag der Bundestagsfraktion Bündnis90/ Die Grünen  
 Vorstand der Berliner Wohnraumversorgung AöR



Eckart Güldenber, Forum für Politik und Kultur e.V.

**Aktueller Bezug als Einstieg:**

Die Berliner Initiative „Enteignet Deutsche Wohnen & Co“ beruft sich auf Artikel 15 GG:



Quelle: www.dwenteignen.de

GG Artikel 15 (Vergesellschaftung)

**„Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden.“**

Eckart Güldenber, Forum für Politik und Kultur e.V.

## Was wollen – was können die Akteure erreichen?

### Rechtliche Beurteilung Vergesellschaftung

im Auftrag des Berliner Senats durch  
Reiner Geulen, Volkert Vorwerk, Jörg Beckmann

- Grundsätzlich möglich, Wohnimmobilien gem. Art. 15 GG in eine gemeinschaftliche, nicht-gewinnorientierte Form (aber nicht in die öffentliche Hand) zu überführen
- Schutz des Privateigentums kein Problem, wenn angemessener Wohnraum nicht ohne Vergesellschaftung geschaffen werden kann (Erforderlichkeit)
- Entschädigung kann (anders als bei Entschädigung nach Art. 14 Abs. 3 GG) deutlich unter Verkehrswert liegen. Bemessungsgrundlage z.B. Ertragswert nach zulässigen Mieten (Mietspiegel)
- Schwelle größer 3.000 Wohnungen möglich aber muss begründet werden
- Ungleichbehandlung der 6 öffentlichen Wohnungsunternehmen vermeidbar, wenn diese ebenfalls vergesellschaftet würden bzw. der Berliner Wohnraumversorgung AöR unterstellt würden

Eckart Güldenberg, Forum für Politik und Kultur e.V.

„Die einen wollen enteignen – die andern mehr bauen. Dabei ist beides abwegig, solange Märkte versagen und Banken eifrig Immobilienblasen fördern“ (Zitat Thomas Fricke, SPIEGELonline 05. April 2019)

#### 1.) Ausgangslage:

Der Wohnungsmarkt bewegt sich seit jeher im Spannungsfeld zwischen freiem Markt und staatlicher Regulierung. Im Ergebnis einer schon länger anhaltenden Liberalisierungspolitik ist die Wohnungskrise in der Mitte der Gesellschaft angekommen.

Bis zu einem Drittel der Bevölkerung kann sich nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen.

#### Was sind die Gründe für die strukturelle Wohnungsmarktkrise?

Stichworte:

Die Besonderheiten des Gutes Wohnung: Bindung an nicht vermehrbaren Boden (ausgebliebene Bodenreform/ BBauG); keine Substituierbarkeit (jeder braucht ein Dach überm Kopf); langfristige Kapitalbindung des Gutes Wohnung versus kurzfristige Rendite  
In Kenntnis dieser Besonderheiten des Wohnungsmarktes gab es seit Kriegsende bis 1989 ein gemeinnütziges Wohnungsmarktsegment mit bis zu 4 Mio. Sozialwohnungen und Hunderten von gemeinnützigen, kommunalen und staatlichen Wohnungsunternehmen, mit dem Ziel, breite Schichten der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

# Wohnungsgemeinnützigkeit

- Steuerbefreiungen (Körperschafts-, Gewerbe- und Vermögenssteuer, Befreiung Grunderwerbsteuer, Ermäßigung Grundsteuer)
- Erhöhte Abschreibung (AfA)
- öffentliche Förderung der Baukosten (Darlehen, Zuschüsse)

versus

- Kostenmiete bzw. Mietpreisbindung, Belegrechte,
- Gewinnausschüttung an Mitglieder/Gesellschafter max. 4%,
- Reinvestition überschüssiger Gewinne in den Wohnungsbau,
- Beschränkung der Geschäftsfelder,
- Beschränkung der Veräußerungsmöglichkeiten,
- Mitglieder- bzw. Mietermitbestimmung

Eckart Güldeberg, Forum für Politik und Kultur e.V.

## Was hat 1989/90 zur Aufhebung der bewährten Wohnungsgemeinnützigkeit geführt?

Stichworte:

Rückläufige Bevölkerungsprognosen, Leerstände, Neue Heimat Insolvenz und Skandal, Fehlbelegung, maßgeblich aber eine Politik des Subventionsabbaus und der Steuererleichterungen als Ziele einer schon länger anhaltenden neoliberalen Politik der Privatisierung bisher öffentlich wahrgenommener Aufgaben der Daseinsvorsorge.

## Aufhebung Wohnungsgemeinnützigkeit

- **Besonderer Unternehmenstypus mit 150 jähriger Geschichte**  
Gründung Baugenossenschaften seit Mitte 19. Jahrhundert (1889 Genossenschaftsgesetz), Gemeinnützigkeitsverordnung 1930, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1940 bis 1989
- **Gründe für Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zum 31.12.1989**  
Wohnungsnot der Nachkriegszeit schien überwunden, tlw. Leerstände  
Vorwurf der Wettbewerbsverzerrung (Hofbauer Gutachten, 1985)  
Umsteuerung von Objekt- zur („zielgenaueren“) Subjektförderung  
Insolvenz der Neue Heimat (1986), Verstoß NH International gegen WGG  
Christlich-liberale Politik der Steuerentlastungen + des Subventionsabbaus führt zum Steuerreformgesetz 1990

Eckart Güldeberg, Forum für Politik und Kultur e.V.



## Was sind die Folgen der Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit?

Stichworte:

Ausverkauf kommunaler und staatlicher, gemeinnütziger Wohnungsbestände in 2 Wellen: erste Welle ab ca. 1995 (nach Auslaufen der 10jährigen Nachwirkungsfrist der Zweckbindungen ): Verkauf an US-amerikanische private equity Unternehmen; (NILEG mit 28.500 WE 2005 für 1,5 Mrd. €, d.h. ca. 800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche an Fortress) zweite Welle ab ca. 2005 Weiterveräußerung an sich bildende börsennotierte WUs wie VONOVIA SE, Deutsche Wohnen SE, LEG...

Verlust eines sozialen Wohnungsmarktsegmentes und seiner gemeinnützigen Akteure (Abschmelzprozess an Mietpreis- und Belegungsgebundenen Wohnungen von vormals 4 Mio. auf nur noch 1 Mio. Sozialwohnungen)

Rasant steigende Ausgaben für Subjektförderung, d.h. Wohngeld (1,1 Mrd. € / 600.000 Haushalte) und Kosten der Unterkunft für Transferleistungsempfänger (ca. 16 Mrd. €), bei rückläufiger Objektförderung (Bund 1,5 Mrd.€) ; (Beispiel Wien – Hamburg)

Steigende Mieten in Ballungsräumen und Universitätsstädten durch Zuzug, Wohnflächenkonsum, verkleinerte Haushaltsstruktur – vor allem aber: Fortfall des mietpreisgebundenen Wohnungsmarktsegmentes, preistreibende Strategien der börsennotierten WUs, Bodenpreis- und Baukostensteigerungen, niedriges Zinsniveau und spekulative Kreditvergabe, staatlich subventionierte Mietzahlungsfähigkeit durch Wohngeld und Kosten der Unterkunft (KdU)

### Folgen der Aufhebung Wohnungsgemeinnützigkeit

- Spekulativer Verkauf von (ehemals) öffentlich geförderten Wohnungsbeständen an internationale Zwischenhändler (1. Welle)
- Weiterverkauf an börsennotierte Bestandshalter (2. Welle)
- Verlust eines sozial gebundenen Mietwohnungsmarktsegmentes
- Verlust gemeinwohlorientierter Akteure
- Mietenanstieg durch Marktmiete und für auslaufende Mietpreisbindungen
- Steigende Mietbelastungsquote besonders für geringverdienende Haushalte
- Rasant steigende Subjektförderung (17 Mrd. €) versus geringe Objektförderung (1,5 Mrd. €)
- Konzentration der Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen auf verbliebene kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften
- Zunahme der Wohnungslosigkeit

Eckart Güldenber, Forum für Politik und Kultur e.V.

### 2.) Ist die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit ein geeignetes Instrument, um strukturellen Defiziten des Wohnungsmarktes zu begegnen?

2016 haben die Grünen den Antrag „Die neue Wohnungsgemeinnützigkeit – Fair, gut und günstig wohnen“ (Drs. 18/8081) im Bundestag eingebracht. (dito Die Linke mit ihrem Antrag

„Bundesweiten Aktionsplan für eine gemeinnützige Wohnungswirtschaft auflegen“ -Drs. 18/7415)

Kurze Darstellung Konzept Neue Wohnungsgemeinnützigkeit durch Jan Kuhnert

## NWG für Sofortprogramm und Dauerkonzept

Typologie Zielgruppe	Typ A Enge Zielgruppe	Typ B Weite Zielgruppe
<b>Sofortprogramm</b> ggf. befristet  <b>Förderung je Wohnung</b> (Objektförderung)  Dauerbindung der Wohnung Keine Bindung des Unternehmens	<b>A 1 Sofortprogramm</b> Neubau  <b>100 % WBS-Einkommen</b> Bund 25 % besond. Bedarfsgruppen  <b>Objektförderung durch</b> 20 / 10 % Zuschuss	<b>B 1 Sofortprogramm</b> Neubau  <b>150 % WBS-Einkommen</b> Bund 10 % besond. Bedarfsgruppen  <b>Objektförderung durch</b> 10 / 5 % Zuschuss
<b>Dauerprogramm</b>  <b>Zuschuss</b> und <b>Steuerliche Förderung</b> Bindung des Unternehmens	<b>A 2 Dauerprogramm</b> Bindung des Unternehmens  100 % WBS Bund, davon mind. 25 % besond. Bedarfsgruppen  <b>Förderung: 0 % Ertragssteuer</b> (MwSt.) und 20 / 10 % Zuschuss  <b>Dauerbelegungsbindung des</b> gesamten Wohnungsbestands	<b>B 2 Dauerprogramm</b> Bindung des Unternehmens  150 % WBS Bund, davon mind. 10 % besond. Bedarfsgruppen  <b>Förderung: halbe Ertragssteuer</b> (MwSt.) und 10 / 5 % Zuschuss  <b>Dauerbelegungsbindung des</b> gesamten Wohnungsbestands

Jan Kuhnert, KUB

## Neue Wohnungsbauförderung mit neuem Bindungskonzept?

- Ausstieg aus der befristeten Bindung  
→ Ziel: „Einmal öffentlich gefördert – immer öffentlich gebunden“!
- Konzeptdiskussion jetzt beginnen, aber neue Rahmengesetze im Steuerrecht brauchen Zeit (EU-Recht)
- Deshalb: Ein Sofortprogramm des Bundes für Dauerbindungen (statt Sonder-AfA oder Baukindergeld) oder als Modernisierungsförderung für Energie und Demographie



Jan Kuhnert, KUB

## Sofortprogramm mit Dauerbindungen

Ergänzend zu Landesprogrammen des sozialen Wohnungsbaus ein **Zusatzprogramm mit Zuschüssen des Bundes:**

Schaffung von Dauerbindung (Mietpreis- und Belegungsrecht) der geförderten Wohnungen:

**20 %** der Gesamtkosten des **Neubaus**

**10 %** auf Buchwert zur Bindung von Bestandswohnungen

(Keine Steuerbefreiung – erst durch NWG-Gesetz)

→ Damit offenes Angebot an Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften (zunächst **keine Unternehmensbindung!**)

**Dieses Sofortprogramm soll zeitlich befristet sein** (Dann Ersatz durch NWG-Gesetz in nächster Wahlperiode)

Jan Kuhnert, KUB

### **Was sind die Vorzüge eines neuen gemeinnützigen Wohnungsmarktsegmentes?**

Stichworte:

Objekt- statt Subjektförderung mit langfristigen Zweckbindungen (Mietpreise, Belegungsrechte) und Mehrung öffentlichen Vermögens

Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung zu bezahlbaren Mieten

Mietendämpfungseffekt für den gesamten Wohnungsmarkt

### **Wie wurde der Antrag diskutiert? Was sind die Gegenargumente und wie sind diese zu bewerten?**

Stichworte:

Nicht EU-Recht kompatibel?

Einschränkung möglicher Geschäftsfelder rund um die Miete?

Qualitätsverlust?

Einseitige Beschränkung auf Versorgungsfunktion besonderer Bedarfsgruppen?

Förderung unerwünschter Segregation?

Abkopplung vom Markt insbesondere durch Kostendeckungsprinzip als Basis (Kostenmiete)

### **Wie wurde der Antrag im Bundestag beschieden?**

Stichworte:

Die Anträge der Linken und der Grünen wurden von CDU und SPD am 18. Januar 2017 im Bundestag abgelehnt (Drs. 18/10928) – beim Antrag der Linken haben sich die Grünen enthalten

Inzwischen gibt es von den GRÜNEN einen neuen **Antrag (19/7734) vom Februar 2019** „**Menschenrecht auf Wohnen dauerhaft sicherstellen – Wohnungs- und Obdachlosigkeit konsequent bekämpfen**“. Der Bund wird u.A. aufgefordert, eine **Neue**

**Wohnungsgemeinnützigkeit** einzuführen, um damit in den nächsten 10 Jahren 1 Million dauerhaft günstige Wohnungen neu zu schaffen und sozial zu binden.

Die Chancen für eine Mehrheit im Bundestag hierfür sind wohl eher skeptisch zu beurteilen?

### **3.) Gibt es mögliche Schritte auf dem Weg hin zu einer Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit?**

**Wodurch könnten neue und alte Akteure im Sinne einer „freiwilligen“ Gemeinnützigkeit aktiviert werden? Genossenschaften, ehem. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen, Unternehmen/Werkswohnungsbau, Kirchen?**

- **Eröffnet die kürzlich beschlossene Mischfinanzierung des sozialen Wohnungsbaus nach § 104 d GG dem Bund Chancen, um die Wohnungsgemeinnützigkeit wieder zu beleben?**

*Der kürzlich neu eingeführte Artikel 104 d GG gibt dem Bund die Möglichkeit, den Ländern zweckgebundene Finanzhilfen für gesamtstaatlich bedeutsame Investitionen der Länder und Kommunen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus zu gewähren.*

- **Könnten erhöhte Abschreibungen (Sonder-AfA) für den Mietwohnungsneubau an dauerhafte Sozialbindungen geknüpft werden?**
- **Könnten Steuererleichterungen (Körperschafts-, Gewerbe- und Vermögenssteuer, Grundsteuer, Grunderwerbssteuer) an dauerhafte Sozialbindungen geknüpft werden?**

**Können kommunale und Landeswohnungsbaugesellschaften eine Vorbildfunktion im Sinne einer „freiwilligen“ Wohnungsgemeinnützigkeit übernehmen?**

In Berlin wurde nach dem Mietenvolksentscheid von 2015 zur Sicherung der sozialen Ausrichtung der kommunalen bzw. Landes-Wohnungsunternehmen eine „Wohnraumversorgung Berlin AöR“ gegründet (siehe Organigramm zu Anfang, Seite 1).

**Welche Empfehlungen für eine Neuorientierung wären einer neu zu gründenden Landeswohnungsbaugesellschaft in Niedersachsen aber auch bestehenden kommunalen Wohnungsunternehmen mit auf den Weg zu geben?**

Stichworte:

Wohnungsmarktaufgabe = Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung, d.h. Aufbau eines nennenswerten Anteils am Mietwohnungsmarkt in wenigen Bedarfsstädten ggf. flankierend (nicht konkurrierend) zu bestehenden kommunalen Wus (Berlin 20%, Hamburg 20%, Wien 42%, Hannover 8%),

Versorgungsaufgabe = Haushalte, die sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können: Anteil B-Schein Berechtigte 30% bei Neubauvorhaben und 55% der wieder zu vermietenden Bestandswohnungen, auch wenn diese nicht mehr in der Zweckbindung sind; davon 20% an besondere Bedarfsgruppen wie z.B. Wohnungs- und Obdachlose,

Begrenzung der Mietbelastung (Kappungsgrenze) auf maximal 25% des anrechenbaren Haushalts-Nettoeinkommens ,



Stadtrendite und Reinvestition unter Verzicht auf Ausschüttung an die Anteilseigner, Mietermitbestimmung durch Mieterbeiräte  
 Stichworte: Maß und Tempo von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Art und Umfang von Neubauinvestitionen, Wohnwertmiete, Vorschlagsrecht für Nachmieter frei werdender Wohnungen, Nachbarschaftsinitiativen, Vetorecht bei Verkaufsabsicht.

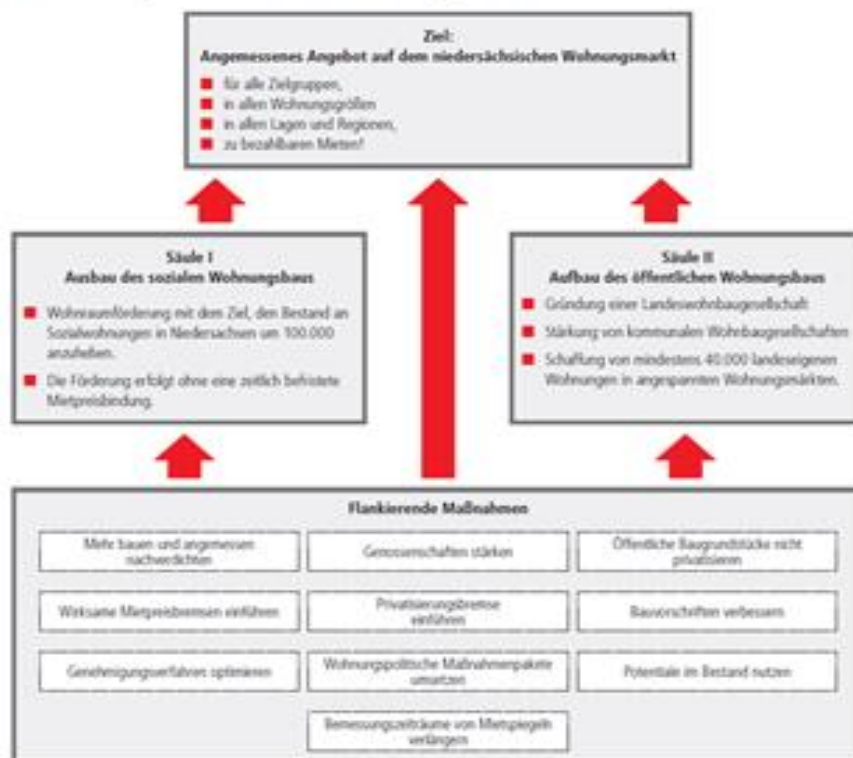
### Ist der Vorschlag des DGB-Bezirks Niedersachsen einer Neuen Landeswohnbaugesellschaft für Niedersachsen nachvollziehbar bzw. sinnvoll?

Stichworte:

Der DGB Niedersachsen fordert eine Neue Landeswohnbaugesellschaft mit dem Ziel 40.000 Wohnungen zu bauen.

Bayern hat eine neue Landeswohnungsbaugesellschaft Bayern-Heimat gegründet;  
 Die SPD in NRW hat ein Strategiepapier für eine neue Landeswohnungsbaugesellschaft vorgestellt, Thüringen erwägt die Gründung eine Landeswohnungsbaugesellschaft.

DGB-Vorschlag zur niedersächsischen Wohnungspolitik



Quelle: DGB Broschüre  
 Bezahler Wohnraum für Alle  
 Hannover 2019, S.18

Eckart Güldenber, Forum für Politik und Kultur e.V.

# Eckpunkte Aufbau Landeswohnbaugesellschaft

## Zweck und Ziele

- Dauerhaft bezahlbarer Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen
- Angebot in räumlichen Bedarfsschwerpunkten
- Beitrag zur Mietpreisdämpfung; Mietbelastungsquote maximal 25%
- Qualitativ hochwertige Architektur; Garantie kontinuierlicher Instandhaltung
- Beitrag zur sozialräumlichen Integration
- Mitbestimmung der Mieterhaushalte

## Organisation und Finanzmittel

- Unveräußerlichkeit, Rechtsform einer Anstalt öffentlichen Rechts (AöR)
- Kapitaleinlage 1,1 Mrd. Euro aus Haushaltsmitteln
- Stammkapital 100 Mio. Euro; restliche Kapitaleinlage erfolgt schrittweise
- Weiteres Investitionsvolumen wird durch Kapitalaufnahme über N-Bank generiert
- Öffentliche Finanzmittel werden für öffentliche Zwecke revolvingend eingesetzt
- Keine Gewinnausschüttung; Reinvestition in Modernisierung und Neubau
- Aufbau einer eigenen Bausparte, um selbst Wohnungen bauen zu können
- Beteiligungen an kommunalen Wohnungsbaugesellschaften

Quelle: DGB Broschüre: Bezahlbarer Wohnraum für Alle  
Hannover 2019, S.28,30

Eckart Güldenber, Forum für Politik und Kultur e.V.

## Resümé:

### eine neue Landeswohnbaugesellschaft für Niedersachsen

- ist notwendig zur Bewältigung struktureller Versorgungslücken in den Groß- und Universitätsstädten,
- ist ökonomisch sinnvoll, um Fördermittel als öffentliches Vermögen dauerhaft zu sichern und zu mehren,
- ermöglicht eine grundlegende Neuorientierung des Vermieter – Mieterverhältnisses
- eröffnet die Möglichkeit einer gesellschaftlich geführten Strategiediskussion um ein neues gemeinnütziges Wohnungsmarktsegment



*Vielen Dank für Ihre/  
Eure Aufmerksamkeit  
und Diskussionsbeiträge*

Eckart Güldenber, Forum für Politik und Kultur e.V.

