

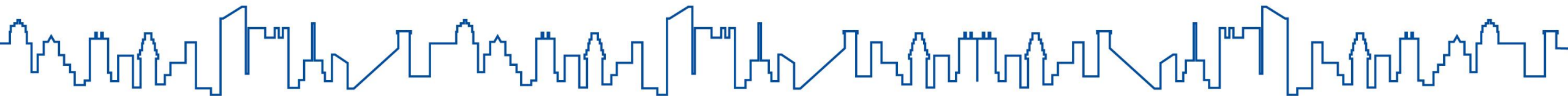
Vorfahrt für Gemeinnützigkeit  
Not-for-Profit-Gipfel 2022

1. Juli 2022

# Gemeinnütziger Wohnungssektor jenseits der Marktlogik

Dr. Melanie Weber-Moritz

Bundesdirektorin  
Deutscher Mieterbund (DMB)



# Ausgangslage (1)

## Wohnungsneubau stagniert:

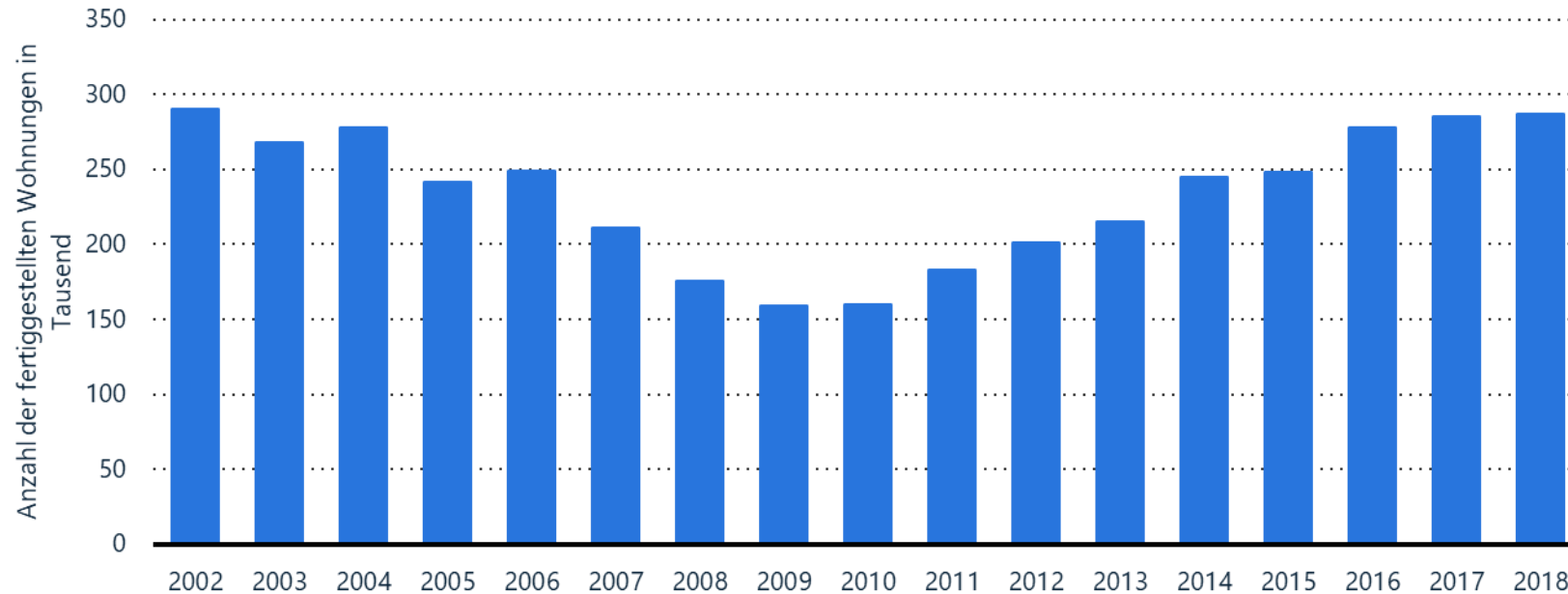
- Ziel von 1,6 Mio. Wohnungen bis Ende 2025 wird nicht erreicht.
- Statt der dafür benötigten **400.000 Wohnungen pro Jahr** wurden 2021 nur **285.000 Wohnungen** und 2019 rund **293.000 Wohnungen** fertiggestellt.

## Bauüberhang explodiert:

- 2019 erteilten Kommunen in Deutschland Genehmigungen für den Bau von 360.600 Wohnungen. Das entsprach einem Plus von 4,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr.
- Bauüberhang mit knapp **847 000** genehmigten, aber nicht fertiggestellten Wohnungen ist auf höchstem Stand seit 1996.

# Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden\* in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2018 (in Tausend)

Baufertigstellungen - Anzahl der Wohnungen in Deutschland bis 2018



Quelle: Statistisches Bundesamt

# Ausgangslage (2)

## Sozialer Wohnungsbau gescheitert:

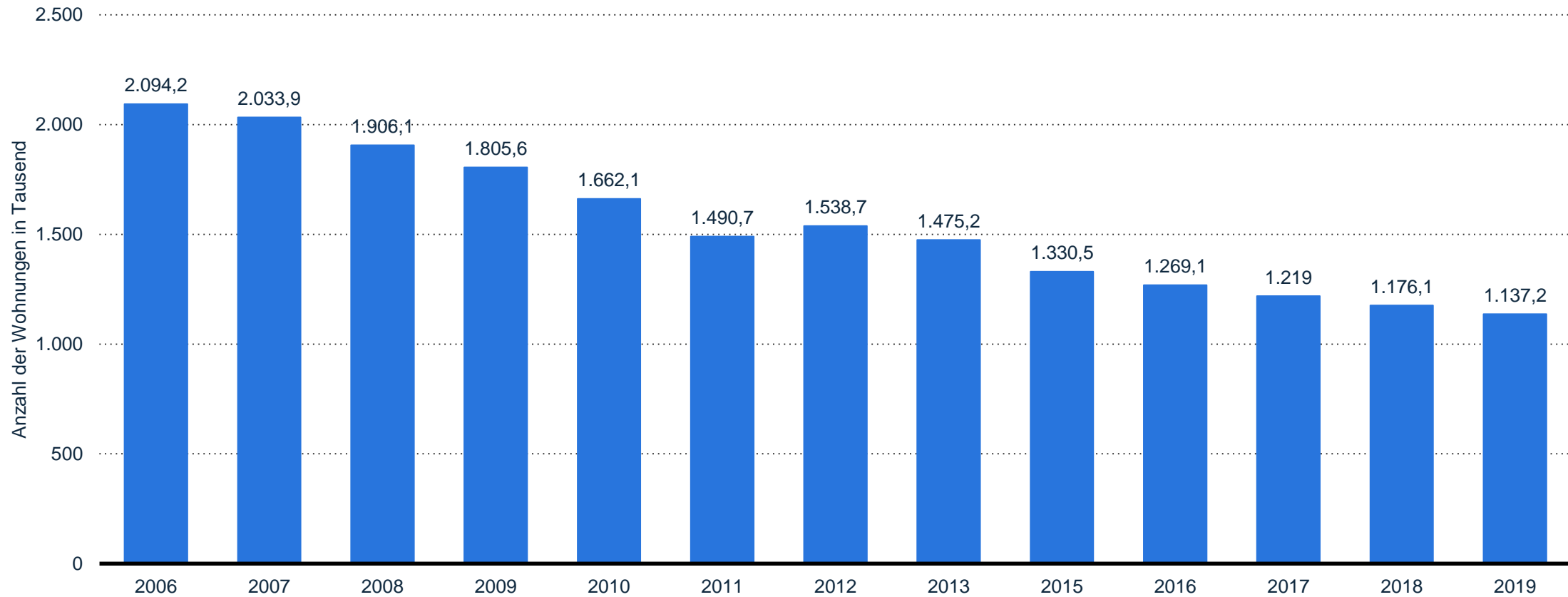
- 2019 wurden lediglich 25.565 Sozialwohnungen gefördert, 5,5 Prozent weniger als im Vorjahr.
- Bestand an Sozialwohnungen seit Jahren dramatisch rückläufig, von **über 2 Mio. Wohnungen in 2006 auf derzeit nur noch 1,14 Mio.**

## Mietentwicklung ungebremst:

- Mieten steigen in Deutschland weiter, dazu kommt **Energiekostenexplosion**
- Angebotsmieten (NKM) bundesweit +4,6%, Neubau +7,6% von 2021 auf 2022 (Berlin +8%, Köln +6%, FfM +5,2%, HH +4,1%)
- individuelle **Wohnkostenbelastung** bei **fast 30 %** im bundesweiten Durchschnitt, in 77 Städten sind über die Hälfte der HH von Wohnkosten überlastet und zahlen über 30% des Netto-HH-Einkommens für's Wohnen

# Bestand der Sozialmietwohnungen in Deutschland in den Jahren von 2006 bis 2019 (in 1.000)

Sozialwohnungen in Deutschland bis 2019



Quelle: statista

# Problembeschreibung

## Große bezahlbare Wohnungsbestände gingen und gehen dem Wohnungsmarkt verloren:

- Auslaufen der Sozial- und Preisbindungen bei Sozialwohnungen, ca. 2,5 Millionen in den letzten 30 Jahren.
- Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1990 und damit keine dauerhafte Bindung der Wohnungen mehr.
- Verkauf kommunaler Wohnungsbestände, die ursprünglich häufig mit öffentlichen Mitteln gefördert und dann verkauft wurden. Sie bilden heute den Grundstock für finanzmarktorientierte bzw. börsennotierte Unternehmen wie Vonovia oder Deutsche Wohnen.

# Schlussfolgerungen

- Wir brauchen deutlich mehr bezahlbare Mietwohnungen.
  - Mehr Unterstützung einkommensschwächerer Haushalte bei den Wohnkosten.
  - Bestandsmietverhältnisse müsse sicher sein.
  - **Ein gemeinwohlorientiertes Wohnungsmarktsegment ist aus- bzw. aufzubauen.**
  - Die Mieten im Wohnungsbestand müssen bezahlbar *bleiben*.
- 
- **Wie soll das gehen?**
  - **Welche Lösungsansätze und Möglichkeiten gibt es?**

# Gemeinnützigkeit (1)

## Zahlen & Daten

- Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft war eine Säule der Baupolitik in der alten Bundesrepublik. Sowohl die kommunalen und staatlichen Wohnungsbaugesellschaften als auch die gewerkschaftlichen Unternehmen und die meisten Wohnungsgenossenschaften waren gemeinnützig. In den **80er Jahren waren es rund 1.800 Unternehmen.**
- Von 1949 bis 1989 bauten die Gemeinnützigen in der Bundesrepublik insgesamt **4,8 Millionen Wohnungen** – das war rund ein Viertel des gesamten Neubaufolumens.
- Gemeinnützige Wohnungsunternehmen gibt es in **fast allen europäischen Ländern.**
- In Österreich und Frankreich gehört mehr als ein Drittel der Mietwohnungen zum gemeinnützigen Sektor, in Dänemark sind es fast die Hälfte und in den Niederlanden sogar annähernd drei Viertel der Mietwohnungen.



## Gemeinnützigkeit (2)

### Neue Heimat Skandal

- Bis 1980 errichtete die „Neue Heimat“ rund 470 000 Wohnungen, 90 Prozent davon waren Sozialwohnungen.
- Der Gewerkschaftskonzern wurde in den 70ern zu Europas größtem Wohnungsbauunternehmen - Umsatz: 6,4 Milliarden DM, fast 6.000 Beschäftigte, mehr als 100 Tochterunternehmen im In- und Ausland.
- 1982 enthüllte der SPIEGEL, wie Vorstandsmitglieder sich auf Kosten der Mieter und des Steuerzahlers bereichert haben, u.a. durch Tarnfirmen oder erhöhte Energie- und Wartungskosten.
- Ein Skandal, der den Anfang vom Ende der Wohngemeinnützigkeit einläutete.

# Gemeinnützigkeit (3)

## Folgen der Abschaffung

- Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit als Teil der Steuerreform 1988 wegen angeblicher Steuerverluste (100 Mio. DM im Jahr)
- Widerstand von Mieterverbänden, IG BAU, ARGEBAU, Städtetag u.v.m., da nach Auslaufen der Belegungsbindungen der Sozialwohnungen noch weiterhin viele preisgebundene Wohnungen hätten angeboten werden können.
- Der Spareffekt stellte sich aber nicht ein – im Gegenteil: In den Folgejahren wurden der Wohnungswirtschaft deutlich höhere Steuervergünstigungen gewährt, allerdings in Form der Eigentumsförderung. Dazu kam, dass der Staat erheblich mehr Geld für die Subjektförderung, also vor allem Wohngeldzahlungen und ab 2005 die Übernahme der „Kosten der Unterkunft“, ausgeben musste.

# Aktuelle Entwicklungen (1)


- 2 Gutachten haben die Bundestagsfraktionen von den Linken und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Jahr 2015 die Debatte um eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit belebt.
  - Die Studie von Andrej Holm im Auftrag der Linksfraktion kam zu dem Ergebnis, dass eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit „machbar, sinnvoll und notwendig“ ist.
  - Für B90/DIE GRÜNEN haben Jan Kuhnert und Olof Leps detailliertere Vorschläge gemacht: Es soll zwei Typen von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen geben, von denen einer vollständig, der andere zur Hälfte steuerbefreit ist. Von den Unternehmen sollen jeweils 90 Prozent des Wohnungsbestandes dauerhaft an Gemeinnützigkeitsregeln gebunden sein.


## Aktuelle Entwicklungen (2)


- B90/DIE GRÜNEN haben im Februar 2020 Entwurf zum Gesetz zur neuen Wohngemeinnützigkeit (Neues Wohngemeinnützigkeitsgesetz – NWohnGG) vorgelegt:
  - Wohnbauunternehmen wird gesetzlich ein Gemeinnützigkeitsstatus zugesprochen.
  - Steuerbefreiungen in Bezug auf die Körperschaft-, Gewerbe-, Grund- und Grunderwerbsteuer sowie Steuerreduzierungen bei der Umsatzsteuer
  - Eigenkapitalrendite von 3,5 %
  - Die Wohnbauunternehmen dürfen ihre Wohnungen nur an natürliche Personen vermieten, die unter einer bestimmten Einkommensgrenze liegen.
  - Die Wohnungen müssen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten liegen.
  - Der Bund übernimmt 90 % der Kosten, die Länder und Gemeinden übernehmen 10 % der Kosten

# Forderungen und Vorschläge

Eckpunkte einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit sind:

- 
- Steuerbefreiung bzw. -vorteile und zusätzliche Zuschüsse zum Wohnungsbau für gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen, zum Wohnungserwerb und zur Bestandsverbesserung.

- 
- Mietpreisbindung, die gewährleistet, dass die Bruttomieten für Mieter bezahlbar sind und dass sie am Mietwohnungsmarkt insgesamt preisdämpfend wirken.
  - Gewinnbeschränkung, zum Beispiel auf 3 bis 4 %.
  - Dauerhafte Zweckbindung des Vermögens.

- 
- Beschränkung der Veräußerungen von Wohnungsbeständen auf andere gemeinnützige Träger.
  - Bau- und Investitionsverpflichtung für das Wohnungsunternehmen.

# Forderungen und Vorschläge

## Gemeinnütziges Wohnungsmarktsegment einführen

- Ein Wohnungsmarkt, auf dem private Vermieter und finanzorientierte Unternehmen dominieren, braucht ein gemeinwohlorientiertes Segment als Gegenstück.
- Letztlich nur hier kann der Wohnungsbedarf von Bevölkerungsgruppen gedeckt werden, die große Zugangsprobleme haben.
- Der freie Wohnungsmarkt ist für diese Probleme blind.
- Aktuell würden mindestens 6,3 Millionen Haushalte für eine Sozialwohnung in Frage kommen, weil sie unter den entsprechenden Einkommensgrenzen liegen.

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit**



# Gemeinnützigkeit (3)

## Hofbauer-Kommission 1985

Zu Beginn der 1980er Jahre begann eine intensive Diskussion über eine zeitgemäße Novellierung des WGG, das schließlich seit 1940 im Wesentlichen unverändert geblieben war. Aber statt einer Anpassung des WGG an die aktuellen Erfordernisse, wendete sich die politische Debatte in Deutschland ab 1985 einer Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts zu. Die wesentlichen Argumente für eine Abschaffung des WGG wurden in einem Gutachten des Bundesfinanzministeriums unter Bundesfinanzminister Stoltenberg, der sog. Hofbauer-Kommission, 1985 vorgetragen:

- Der „Zweck der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft wird heute auf der Grundlage anderer Gesetze erfüllt“, so damals der Kommissions-Bericht. Daher sei das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht nach Meinung der Kommission, in der allerdings weder ein Wohnungswirt noch ein Vertreter der sozialen Verbände Mitglied war, künftig entbehrlich.
- Der Wohnungsmarkt sei nach Ende der Wohnungsnot nach dem Krieg nunmehr ausgeglichen.
- Belegungsbindungen seien den GWU nicht zumutbar, sondern Angelegenheit der Kommunen.
- Es käme zu erheblichen Einnahmeverlusten des Staates durch das WGG.