Wohnungsgemeinnützigkeit wiedereinführen

Antragssteller: AG Mietrecht / Stadtplanungsrecht

Der AsJ-Bundesausschuss hat beschlossen:

Die SPD-Bundestagsfraktion, die SPD-geführten Landesregierungen sowie die SPD-Fraktionen in den Landtagen werden aufgefordert, sich für folgende als Bundes- oder Landesgesetz zu erlassenden Regelungen einzusetzen:

a) In Deutschland wird wieder der Status der **Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmen** eingeführt. Dabei kann es sich um eine juristische Person des Privatrechts (insbesondere eingetragene Genossenschaften, GmbH oder AG) oder einer Stiftung oder eines Eigenbetriebs einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft handeln.

   Mit diesem Status sollen insbesondere folgende Bindungen verbunden sein:
   - Besondere Mietpreisbegrenzungen
   - Belegungsbindungen
   - Veräußerbarkeit der Immobilien grundsätzlich nur an andere gemeinnützige Wohnungsunternehmen
   - regulierte niedrige Gewinnausschüttungen (z.B. an kommunale Eigner)

b) Im Gegenzug sind gemeinnützige Wohnungsunternehmen von **Ertragssteuern** (Körperschafts- und Gewerbesteuer), sowie von der **Grunderwerbsteuer** zu befreien. Kommunen ist außerdem zu gestatten, für gemeinnützige Wohnungsunternehmen einen ermäßigten **Grundsteuerhebesatz** anzuwenden.

c) Um gemeinnützige Wohnungsunternehmen mit ihren betriebswirtschaftlichen Einschränkungen nicht der Konkurrenz privater Investoren auszusetzen und damit einer Gentrifizierung entgegen zu wirken, sollen gemeinnützige Wohnungsunternehmen **beim Immobilienerwerb einen Vorrang** erhalten können. Hierfür sind verschiedene Regelungen zu prüfen; insbesondere ist Folgendes in Betracht zu ziehen: Parallel zur Aufstellung von Bebauungsplänen sollen Grundstücke oder Wohnungen per kommunaler Satzung bestimmt werden können, die nur von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen erworben und bebaut werden dürfen.

d) Die **Aufsicht** über gemeinnützige Wohnungsunternehmen und die für sie geltenden Maßgaben zur Mietzinshöhe können, müssen aber nicht dem im Jahr 1989 außerkraftgetretenen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz entsprechen. Insbesondere für folgende Unternehmen sollten Erleichterungen gelten:
   - regional begrenzte Wohnungsbaugenossenschaften mit einer zu bestimmenden Mindestmitgliederzahl

- Wohnungsunternehmen in öffentlicher Hand
- Tochtergesellschaften von Arbeitsgebern, Handwerksinnungen oder tariffähigen Arbeitgeberverbänden, wenn die Vergabe und Vermietung der (Werks-) Wohnungen an Arbeitnehmer durch Tarifvertrag oder Betriebsvereinigung geregelt ist sowie die Veräußerung der Wohnungen nur mit Zustimmung der Gewerkschaft bzw. des Betriebsrats an ein anderes gemeinnütziges Wohnungsunternehmen erfolgen kann.

e) Insbesondere für Wohnungsgenossenschaften sind **Prüfungsverbände** zu schaffen, die im Wesentlichen von der öffentlichen Hand finanziert werden.

Begründung:

zu a): Das bis 1989 in Deutschland geltende Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz hat mit bis dahin ca. 3,3 Mio. Wohnungen bezahlbaren Wohnraum geschaffen. Die Abschaffung des Gesetzes wurde damit begründet, das Ziel zur Schaffung von preiswerten Wohnraum für breite Schichten sei mit dem Erreichen einer entspannten Lage auf dem Wohnungsmarkt erreicht worden; nunmehr sollten diese Unternehmen auch ohne eine gemeinnützigkeitsrechtliche Kostenmietbindung und ohne staatliche Förderung in den Wohnungsbau investieren können.[1]

Dieser folgenschwere Irrtum führte zu heute zu beklagenden Mangel an preisgünstigen Wohnraum, weil der Umfang des auf Basis einer Kostenmiete errichteten Wohnungsbaus in Konkurrenz zu privaten Investoren trat, die regelmäßig höhere Preise für Neubauflächen zahlen und damit eine Gentrifizierung in großen Großstädten in Gang setzen können.

Da gemeinnützige Wohnungsunternehmen nicht gewinnorientiert vorgehen und vielmehr im Interesse der Mieter eine geringe Kostenmiete anstreben entspricht deren Geschäftsmodell genau dem, was heute auf dem Wohnungsmarkt fehlt. Die Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit ist damit überfällig.

zu b: Zentrales Element einer Gemeinnützigkeit im Wohnungsbau ist die Steuerbefreiuung von Ertragssteuern. Wichtig ist auch eine Befreiung von der Grunderwerbssteuer, nachdem diese in einigen Ländern auf bis zu 6,5 % angehoben wurde. Weiterhin hilft eine Ermäßigung des Grundsteuerhebesatzes die "zweite Miete" für den Mieter zu reduzieren und damit den Wohnraum bezahlbar zu halten.

zu c: Nachdem inzwischen die in kommunaler Hand befindlichen Grundstücke insbesondere in den Ballungsräumen bereits umfänglich für den Wohnungsbau aufgebraucht wurden und andererseits private Investoren durch die Attraktivität dieser Siedlungsräume deutlich höhere Grundstückspreise bezahlen können, müssen Wohnungsunternehmen, die gemeinnützig sich an einer bezahlbaren Miete orientieren, im Grundstücksverkehr konkurrenzfrei und damit begünstigt Grundstücke beziehen können. Ein solcher Marktvorteil kann nur für die jeweilige Immobilie im Einzelnen bestimmt werden, weil für jedes Grundstück der Preis einzeln zu vereinbaren ist. Insbesondere in Ballungsräumen hätten gemeinnützige

[1] BT-Drucks. 11/2157 S. 169

Wohnungsunternehmen mit den Einschränkungen zur Rentabilität ihrer Projekte sonst keine relevante Chance, Grundstücke zu erwerben und Wohnungen zu bauen.

Als Ansatzpunkt für eine solche Marktregulierung bietet sich die Bauleitplanung an, weil diese sich regelmäßig werterhöhend auswirkt, wenn das Grundstück einer erstmaligen oder höheren Bebaubarkeit zugeführt wird. Solange der Verkehrswert sich gleichwohl erhöht oder gleichbleibt, hat eine Begrenzung der Verkaufbarkeit an gemeinnützige Wohnungsunternehmen keine enteignende Wirkung. Von der rechtlichen Struktur her sind solche Veräußerungsbeschränkungen seit langem für Agrarflächen und dem für diese geltenden Grundstücksverkehrsgesetze bekannt. Unabhängig von der Frage, ob sich dieses Gesetz im Bereich der Agrarflächen volkswirtschaftlich als sinnvoll erwiesen hat, lässt sich mit einem konkurrenzfreien Immobilienerwerb zugunsten gemeinnütziger Wohnungsunternehmen in Bezug auf einzelne im Rahmen der Bauleitplanung bestimmter Grundstücke genau der Marktvorsprung erzielen, der bisher der Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Wege steht: Wenn nicht allein der Preis über den Immobilienverkauf entscheidet, hat der Druck des Geldes und die Gentrifizierung keine Chance!

Im Detail kann es dem Gesetzgebungsverfahren überlassen bleiben, ob solche Veräußerungsbeschränkungen als Teil des Verfahrens zur Erstellung eines Bebauungsplanes oder einer hiervon getrennten Satzung bestimmt werden.

zu d: Wie schon zu Zeiten des bis 1989 geltenden Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bedarf es für gemeinnützige Wohnungsunternehmen einer gewissen Aufsicht, damit diese die Ziele eines solchen Gesetzes einhalten. Ob dies mit der gleichen Regelungsdichte wie damals heute noch erforderlich ist, bedarf der Überprüfung. Insbesondere sollte darauf gesetzt werden, dass die unter d) aufgezählten Wohnungsunternehmen über hinreichende interne bzw. politische Regelungsmechanismen verfügen, die eine externe Aufsicht in gewissem Umfang entbehrlich machen. Auf diese Weise kann auch der Werkswohnungsbau wieder angekurbelt werden, ohne einen späteren Ausverkauf der Wohnungen fürchten zu müssen.

zu e: Um die Entstehung und Investitionstätigkeit von Wohnungsgenossenschaften zu fördern, soll diesen ein Prüfungsverband beiseitegestellt werden, der von der öffentlichen Hand finanziert wird und damit deren Tätigkeit unterstützt. Nicht wenige Gründer wählen wegen der Gebühren des für eine Genossenschaft erforderlichen Prüfungsverbandes lieber eine andere Rechtsform.

zur Gesetzgebungskompetenz: Solange auf der Bundesebene kein Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wieder eingeführt ist, sollte der Landesgesetzgeber prüfen, ob er im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebung auf sein Gebiet begrenzte Regelungen einführt. Zur konkurrierenden Gesetzgebung gehören insbesondere das Recht der Wirtschaft und der städtebauliche Grundstücksverkehr. Weiterhin haben die Länder die Befugnis zur Bestimmung des Steuersatzes bei der Grunderwerbssteuer; hier könnte geprüft werden, inwieweit dies auch einschließt, die Fälle zu bestimmen, auf die ein bestimmter Grunderwerbssteuersatz Anwendung findet.

Aus einer solchen Prüfung könnte sich ergeben, dass den Ländern die Gesetzgebung zu den Regelungen zu a, c, und d sowie zu einem ermäßigten Grunderwerbssteuersatz für gemeinnützige Wohnungsunternehmen zusteht.

Weiterleitung an:

☒	SPD-Bundestagsfraktion
☒	SPD-Landtagsfraktionen
☒	SPD-Landesregierungen