

GEMEINWOHLWOHNUNG

Wie kommt mehr Gemeinwohl in den
Wohnungsmarkt?

Arnt v. Bodelschwingh, Jochen Lang, Dirk Löhr

Difu-Dialog, 01.12.2021



Wohnungen fehlen, Mieten und Preise galoppieren.

- Wohnen ist Daseinsvorsorge – kann nicht nur dem Markt überlassen werden
 - Bezahlbarkeitsproblem von Wohnraum v. a. in Großstädten
 - Gleichzeitig: Anzahl der Wohnungen mit Sozialbindungen sinkt fortlaufend, teils sehr kurze Dauer der Sozialbindungen
 - Lösung durch entfesseln oder gezähmten Markt? Kontroverse wohnungspolitische Debatte zwischen “bauen, bauen bauen” und Vergesellschaftung
-

Gemeinwohl-Lücke zwischen Mietrecht und Investitionsförderung

Soziales Mietrecht:

- setzt „Spielregeln“

Investitionsförderung

- Anreize durch Förderangebote für Neubau oder bei Baumaßnahmen im Bestand
- d.h., wenn Finanzierung bzw. Liquidität benötigt werden
- nur zeitlich befristete Mietpreis- und Belegungsbindungen

(Fast) keine Förderung für Bestände ohne baulichen Handlungsbedarf

Soziales Vermieten wird wenig gewürdigt und nicht gefördert.

Die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG)

„Ampel“ will laut Koalitionsvertrag einführen

Die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit unterstützt

- den Neubau gebundener Wohnungen durch Investitionsförderung;
- dauerhaftes, verbindliches und überprüfbares soziales Vermieten der vorhandenen Wohnungen durch steuerliche Förderung

im Gegenzug für dauerhafte Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Schritt zu mehr Gemeinwohl auf dem Wohnungsmarkt, aber...

Wen adressiert die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit?

Wohnungsbestand in Deutschland: 36.927 (= 100 %)				
Vom Eigentümer Bewohnt	Vermietet, Eigentümer ist			
	Privatperson	Privatwirtschaftl. Unternehmen	Öffentliche Einrichtung	Wohnungs-/ Baugenossenschaft
17.159	11.503	2.982	703	4.580
46,5 %	31,2 %	8,1 %	1,9 %	12,4 %

Quelle: Destatis 2019

?

Potenziale für NWG



Effekte:

Reicht die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit?

- Die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit adressiert sehr kleines Segment des deutschen Wohnungsbestands.
- Die größte Vermietergruppe, die privaten Vermieter:innen, bleiben außen vor.
- Viele gewerbliche Wohnungsunternehmen werden den Schritt in die Gemeinnützigkeit ablehnen.

Gesucht: Ein Instrument, das möglichst viele Eigentümer erreicht!

Unser Vorschlag:

Wir nennen es *Gemeinwohlwohnung*.

- Fokus weg von Rechtsform hin zum Objekt
 - Erklärung zur Gemeinwohlwohnung für mind. 10 Jahre, automatische Verlängerung
 - Miete 15 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete
 - Widmung: Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen vorbehalten (wohnberechtigt)
 - Im Gegenzug: Erträge dieser Wohnung steuerfrei
 - Abwicklung über die Steuererklärung (Finanzamt)
-

Idee:

Auch die Phase nach der Bindung umfassen.

Phase	Dominanter Fördermechanismus	Art der Vermögensbindung
Phase 1: Erstinvestition	Soziale Wohnraumförderung	Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung
Phase 2: Auslaufen der Wohnraumförderung	Steuerbefreiung	Steuerliche Vermögensbindung

Offene Fragen

- **Öffnung** auch für (vermögensverwaltende) Kapitalgesellschaften?
 - Wenn ja: Steuerbefreiung auch der **Anteilseigner**?
 - Wenn ja: Bei Kapitalgesellschaften Bezug auf **Unternehmen** anstatt auf Wohnung!
-

Beispiel

Beispiel

	Freier Markt		Gemeinwohlwohnung	
	Personen- unternehmen	KapG	Personen- unternehmen	KapG
Mietumsatz	100,0	100,0	85,0	85,0
Kosten	-50,0	-50,0	-50,0	-50,0
Gewinn vor ESt/KSt	50,0	50,0	35,0	35,0
KSt (KapG)	-/-	-7,5 (KSt)	-/-	-/-
Gewinn nach ESt/KSt	50,0	42,5	35,0	35,0
ESt (Anteils- eigner), 30%	- 15,0	- 7,7*	-/-	-/-
Verbleibt	35,0	34,8	35,0	35,0

*Unterstellt: Natürliche Person hält Beteiligung von mehr als 25% an der Kapitalgesellschaft, so dass Teileinkünfteverfahren zur Anwendung kommt.

Erhoffte Wirkungen

- **Ergänzung** zum Neubau von Sozialwohnungen
 - Sehr **schnelle** Wirkung im Bestand
 - Ermöglicht **dauerhafte** Bindungen
 - **Viele** Wohnungen können erreicht werden (auch solche, die sonst nie erreichbar durch Förderung)
 - **Schlanker Prozess** über das Finanzamt
 - **Dämpfung** des Mietspiegels
 - mehr dauerhafte Bezahlbarkeit
-

Ergebnisse:

Förderung sozialen Vermietens

- Signal: Staat nimmt Sozialpflichtigkeit des Eigentums ernst
 - Die Lücke der Wohnungspolitik zwischen Investitionsförderung und Mietrecht wird geschlossen.
 - Angebot zur Kooperation
 - Versachlichung der wohnungspolitischen Debatte
-

Arnt von Bodelschwingh, Katharina Enders,
Jochen Lang, Dirk Löhr

Bezahlbare Wohnungen sichern

Sozialer Wohnungsbau, Wohnungsgemein-
nützigkeit und Gemeinwohlwohnungen

<https://library.fes.de/pdf-files/a-p-b/18345.pdf>

Wir:

Arnt von Bodelschwingh

Katharina Enders

Dr. Jochen Lang

Prof. Dr. Dirk Löhr



FES diskurs

Arnt von Bodelschwingh, Katharina Enders,
Jochen Lang, Dirk Löhr

Bezahlbare Wohnungen sichern

Sozialer Wohnungsbau, Wohnungsgemein-
nützigkeit und Gemeinwohlwohnungen

FRIEDRICH
EBERT
STIFTUNG

Weil Eigentum verpflichtet: Soziales Vermieten würdigen und fördern!

Von Jochen Lang, Arnt von Bodelschwingh und Dirk Löhr

In vielen Städten fehlen Wohnungen, die Mieten und Preise galoppieren. Wohnungspolitik ist ein zentrales Politikfeld geworden. Gefordert wird, die Kräfte des Marktes zu stärken oder sie durch Regulierung oder sogar Vergesellschaftung zu zähmen. Was kaum diskutiert wird, ist ein Grundsatz unserer Wirtschaftsordnung: Eigentum verpflichtet. Wir meinen, das sollte der Staat endlich einfordern und soziales Vermieten stärker anerkennen, steuerlich fördern und verbindlicher machen.

Wohnungen sind keine gewöhnlichen Güter, sondern elementar für menschenwürdiges Leben und Teilhabe. Es wird zu Recht erwartet, dass in einer Sozialen Marktwirtschaft ausreichend Wohnungen an den richtigen Orten, in zeitgemäßer Qualität und nicht zuletzt für alle bezahlbar verfügbar sind.

Das schaffen weder Markt noch Staat allein. Dem Staat fehlen die Mittel, selbst ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu bauen und zu vermieten, und manche, aber nicht alle Privaten können oder wollen das.

Wir sind überzeugt, es braucht Vielfalt beim Wohnungsangebot – und ein soziales Mietrecht, das die Interessen aller Beteiligten berücksichtigt. Gleichwohl reicht es nicht aus, dass sich alle an die Regeln halten. Aus der Sozialpflichtigkeit des Eigentums ergibt sich eine weitergehende Verantwortung. Dies passt durchaus zum langfristigen Eigeninteresse von vielen Wohnungsunternehmen an stabilen Quartieren sowie verlässlichen

Mieteträgen. Sie orientieren sich bei den Bestandsmieten auch an den Möglichkeiten der Mieter. Ohne groß darüber nachzudenken, machen das viele private Einzeleigentümer ähnlich.

Wenn das Wohnen eine große soziale Frage dieser Zeit ist, warum würdigt der Staat ein solches soziales Vermieten nicht stärker als bisher? Bund und Länder machen zwar breite Förderangebote vor allem für den Bau neuer Sozialwohnungen und die energetische Sanierung. Darüber hinaus sollte aber ein dauerhaftes und verbindliches, also überprüfbares soziales Vermieten der schon vorhandenen Wohnungen ebenfalls anerkannt und auch stärker angereizt werden.

Dies ist ein zentrales Anliegen einer Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit, wie sie etwa Bündnis 90/Die Grünen, die Linkspartei und die SPD fordern. Im Kern geht es um eine steuerliche Förderung im Gegenzug für dauerhafte Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Dieser gute Vorschlag hat einen Nachteil: Er kann absehbar nur einen kleinen Teil des Wohnungsbestands erreichen. Weniger als ein Fünftel der Mietwohnungen in Deutschland gehört Unternehmen, die für eine Gemeinnützigkeit überhaupt infrage kämen – wenn sie es denn wollten. Von vornherein aus-

geschlossen sind alle Privatpersonen und damit alle Kleinvermieter.

Deshalb schlagen wir ein einfaches und niedrigschwelliges Instrument vor, das auf dieselbe Wirkung setzt, aber allen Eigentümern offensteht: Wir nennen es Gemeinwohlwohnung.

Damit richten wir den Fokus weg von der Rechtsform des Unternehmens hin zum Objekt. Die Miete einer Gemeinwohlwohnung muss 15 Prozent unterhalb des lokalen Mietspiegels liegen. Dieser Status wird einfach mit der Steuererklärung den

Finanzbehörden mitgeteilt. Im Gegenzug werden die Erträge dieser Wohnung ähnlich wie bei der Gemeinnützigkeit steuerbefreit. Gemeinwohlwohnungen sind wohnberechtigten Haushal-

ten mit niedrigen bis mittleren Einkommen vorbehalten.

Die steuerliche Förderung eines dauerhaften sozialen Vermieters würde eine wichtige Lücke der Wohnungspolitik des Bundes schließen: Sie besteht zwischen der Mietregulierung und der Investitionsförderung. Der Staat gibt mit dem Mietrecht die wichtigsten Spielregeln für den Mietmarkt vor, kann aber soziales Vermieten zu wenig anreizen. Zugleich fördert er mit sehr viel Geld den Neu- und Umbau bezahlbarer Wohnungen. Allerdings greift diese Bindungswirkung für Miete und Belegung allenfalls zeitlich befristet.

Angesichts steigender Mieten in vielen Städten brauchen wir sehr schnell und sehr viele Mietpreis- und Belegungsbindungen, also Wohnungen mit bezahlbaren Mieten für Menschen mit niedrigen oder auch mittleren Einkommen. Steuerbefreite Gemeinwohlwohnungen im Bestand stünden sofort und dauerhaft Menschen mit unterdurchschnittlichem Einkommen als preisgünstiges Angebot zur Verfügung. Eine solche steuerliche Würdigung des dauerhaften sozialen Vermieters ergänzt den Neubau von Sozialwohnungen – sehr schnell und preiswert.

Darüber hinaus wäre diese Förderung sozialen Vermieters ein wichtiges Signal an Wohnungsanbieter und an Mieter zugleich: Der Bund würde damit deutlich machen, dass er die Sozialpflichtigkeit des Eigentums ernst nimmt. Er könnte damit auch zu einer Versachlichung der Debatte um die Wohnungspolitik beitragen.

Die Gemeinwohlwohnung ist genauso wie die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit ein Angebot zur Kooperation. Sie könnte sehr schnell dauerhafte Bezahlbarkeit von sehr vielen Wohnungen bewirken und damit deutlich mehr für die Sicherung des sozialen Gutes Wohnen leisten als spaltende Debatten um Enteignung und Vergesellschaftung.

Jochen Lang ist Abteilungsleiter in der Senatskanzlei Berlin.

Arnt von Bodelschwingh ist Geschäftsführer der RegioKontext GmbH Berlin.

Dirk Löhr ist Professor für Umweltwirtschaft, Hochschule Trier/Umwelt-Campus Birkenfeld.

Vermieter, die günstige
Mieten dauerhaft
anbieten, sollten
steuerlich profitieren.