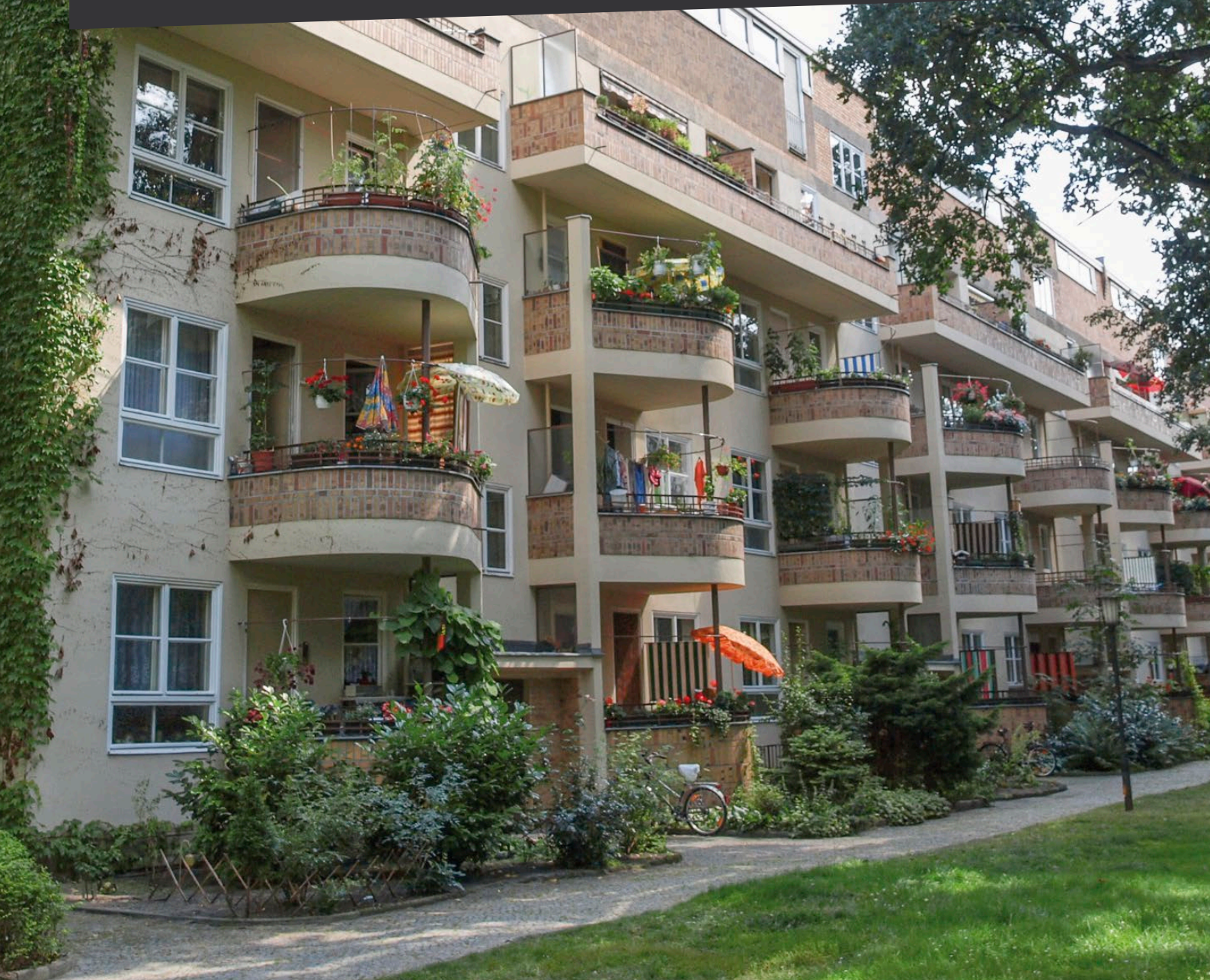


Faire Miete statt Rendite

*Zeit zum Umsteuern -
Für eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit*



ZEIT ZUM UMSTEUERN - FÜR EINE NEUE WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEIT

Derzeit gibt es in den meisten deutschen Großstädten und vielen Universitätsstädten massive Versorgungsprobleme. Der Wohnungsmarkt schafft es nicht, für breite Schichten der Bevölkerung und insbesondere für Haushalte mit niedrigem Einkommen angemessenen Wohnraum zu leistbaren Preisen anzubieten. Im Gegenteil. In Deutschland fehlen 800.000 bis 1 Million Wohnungen. Der jährliche Neubau von zuletzt 278.000 Wohnungen deckt die wachsende Nachfrage bei weitem nicht ab, vor allem weil fast ausschließlich Eigentumswohnungen und hochpreisige Mietwohnungen entstehen. Sozialwohnungen sind hingegen auch im Neubau Mangelware, lediglich 25.000 Wohnungen wurden 2016 bezugsfertig. Die Folge: erheblich steigende Mieten bei Wiedervermietung sowie eine steigende Wohnkostenbelastung der Haushalte. Schlimmer noch. Da die hohen Mieten neuer Mietverträge in den Mietpiegel einfließen, wird die Mietpreisspirale immer stärker angekurbelt und auch das Mietniveau von bislang noch preisgünstigen Wohnungen steigt. Da auch die Bodenpreise massiv ansteigen, wird es für Kommunen und Länder immer schwerer, eine sozial orientierte Wohnungspolitik zu betreiben, für die zudem die großen börsennotierten Wohnungsunternehmen nicht zur Verfügung stehen.

4 Millionen bezahlbare Wohnungen sind in den vergangenen Jahrzehnten aus gesetzlichen, vertraglichen oder sons-

tigen Bindungen gefallen und bilden heute den Grundstock für eine rendite- und finanzmarktorientierte Immobilienwirtschaft. Grund dafür ist eine Wohnungspolitik, die vor allem auf private Investoren setzt und in der sozialen Wohnraumförderung nur eine soziale Zwischennutzung sieht; die die alte Wohnungsgemeinnützigkeit vor knapp 30 Jahren abgeschafft, den sozialen Wohnungsbau auf fast auf null runtergefahren und Wohnungen der öffentlichen Hände in großem Maßstab privatisiert hat. Und ein Ende ist nicht absehbar: Der Bestand sozialgebundener Wohnungen wird um etwa 60.000 Wohnungen pro Jahr weiter sinken. Neue Bindungen der sozialen Neubauförderung reichen nicht aus, um das Defizit auszugleichen.

Die Grundprobleme bisheriger Lösungsversuche der Wohnungspolitik sind:

- Die soziale Wohnraumförderung beinhaltet nur befristete Mietpreis- und Belegungsbindungen, derzeit in der Regel nicht länger als 20 Jahre. Das ist teuer, nicht nachhaltig und eine Verschwendung von Steuergeldern.
- Die bisherige steuerliche Förderung beinhaltet keine oder untaugliche Mietpreisbindungen. Die Belegung ist gar nicht reglementiert. Im Konkurrenzkampf der Mieter um diese Wohnungen gewinnen zumeist einkommensstarke Haushalte.
- Die Modernisierung von Bestandswohnungen lässt Mieten schneller steigen und vertreibt einkommens-



Nur rund 25.000 Sozialwohnungen wurden 2016 in Deutschland neu errichtet (hier: Jablonskistraße in Berlin) Foto: Christian Muhrbeck

schwache Haushalte. Die öffentliche Förderung ist nicht zielgenau und wird selten nachgefragt

- Private Vermieter meiden öffentliche Förderung, solange höhere Renditen auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt ohne Auflagen erzielt werden können.
- Es fehlen unternehmensbezogene Anreize für eine Selbstbindung der Vermieter zugunsten sozialer Wohnraumversorgung.

Deshalb setzen wir uns für die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit ein, zusätzlich zu einer verbesserten Wohnungsbauförderung und einer Stärkung des Mieterschutzes.

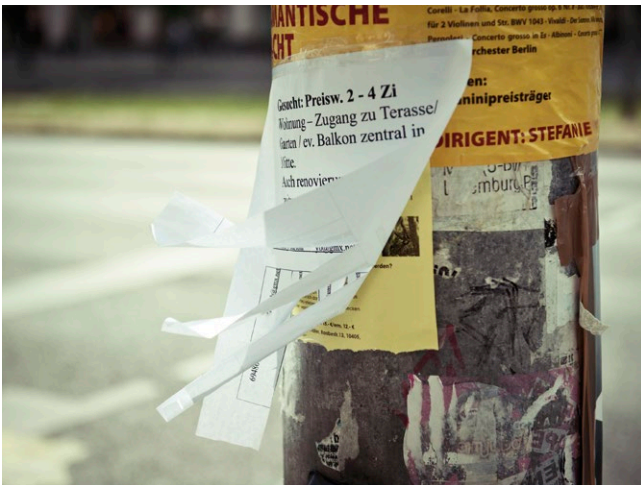


Foto: suze / photocase.de

WAS KANN EINE NEUE WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEIT LEISTEN?

Für die **bessere Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum** sind staatliche Förderinstrumente notwendig, die preiswerten Wohnungsbestand schaffen und dauerhaft erhalten vor allem für diejenigen Haushalte, die besondere Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt haben. Wir sind überzeugt: Eine neue Gemeinnützigkeit ist ein effizienter und nachhaltiger Einsatz öffentlicher Mittel.

Eckpunkte einer neuen gemeinnützigen Wohnungswirtschaft:

- Die Orientierung auf die Versorgung insbesondere bedürftiger Bevölkerungsgruppen durch gestaffelte Belegungsvorgaben; unter Berücksichtigung der EU-rechtlichen Vorgaben für Beihilfe.
- Eine einkommensorientierte Mietpreisbegrenzung in Anlehnung an die jeweils aktuelle Höchstmiete nach öffentlicher Förderung. Die Miete soll deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen und kostendeckend sein.

- Eine dauerhafte Zweckbindung der Mittel des Unternehmens, der Handel mit Wohnungen und ihr Verkauf an Nicht-Gemeinnützige sind ausgeschlossen.
- Gewinnverzicht auf max. 3-4% des eingebrachten Kapitals statt maximaler Rendite.
- Eine Bau- oder Investitionsverpflichtung, da es nicht um die Bildung von Vermögen, sondern um die Sicherung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum geht.
- Beachtung des Grundsatzes der sparsamen Bewirtschaftung.
- Transparenzgebote und staatliche Prüfung.
- Mieterbeteiligung bzw. Mitbestimmung.
- Maßnahmen im Wohnumfeld und zur sozialen Quartiersentwicklung werden einbezogen.
- Unternehmen, die sich den o.g. Zielen verpflichten, werden durch Steuererleichterungen (Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Grunderwerbssteuer, reduzierte Umsatzsteuer, etc.) und Stärkung des Eigenkapitals begünstigt. Es sind auch Vorteile bei der Kreditvergabe, Zuschüssen zum Wohnungsneubau, Wohngebäudeerwerb und Bestandsverbesserung sowie Grundstücksvorgaben denkbar.

Eine solche „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ benötigt und unterstützt die Bildung neuer Träger der sozialen Wohnraumversorgung. Auch für schon bestehende Wohnungsunternehmen kann dies ein interessantes Angebot für die Einbringung von größeren oder kleineren Teilen des Wohnungsbestandes in eine gemeinnützige Bindung als gesamtes Unternehmen oder durch ein entsprechendes Tochterunternehmen sein. Über den Anreiz der Steuerbefreiung und ggf. Zuschüsse oder Steuergutschriften soll ein breites und räumlich auch verteiltes Angebot von dauerhaft belegungs- und mietpreisgebundenem Wohnungsbeständen geschaffen werden.

Die neu geschaffenen Unternehmensbindungen müssen durch Maßnahmen der Objektförderung, der Bodenpolitik und des Planungsrechts ergänzt werden. Damit könnten die steuerbefreiten Unternehmen einen möglichst großen Beitrag zur Ausweitung des Angebots an preiswerten Wohnungen über Neubau und Ankäufe von Wohnungsbeständen erbringen.

Bundesregierung und Bundestag sind aufgefordert, umgehend einen Vorschlag für eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit zu unterbreiten.

V.i.S.d.P.: Reiner Wild, Berliner Mieterverein,
Spichernstr. 1, 10777 Berlin

Titelfoto: Claudio Divizia / fotolia.de



Foto: kallejpp / photocase.de



Netzwerk Mieten und Wohnen e.V.

Telefon: 0234 / 96 11 464

info@netzwerk-mieten-wohnen.de

www.netzwerk-mieten-wohnen.de



Deutscher Mieterbund e.V.

Telefon: 030 / 22 323 - 0

info@mieterbund.de

www.mieterbund.de

