



Neue Wohnungsgemeinnützigkeit als Baustein nachhaltiger Stadtentwicklung

Säulen eines sozialen Wohnens

Subjektförderung

z.B.
Wohngeld,
Kosten der
Unterkunft

Objektförderung

z.B.
Wohnungsbau-
förderung

Säulen eines sozialen Wohnens

Subjektförderung

z.B.
Wohngeld,
Kosten der
Unterkunft

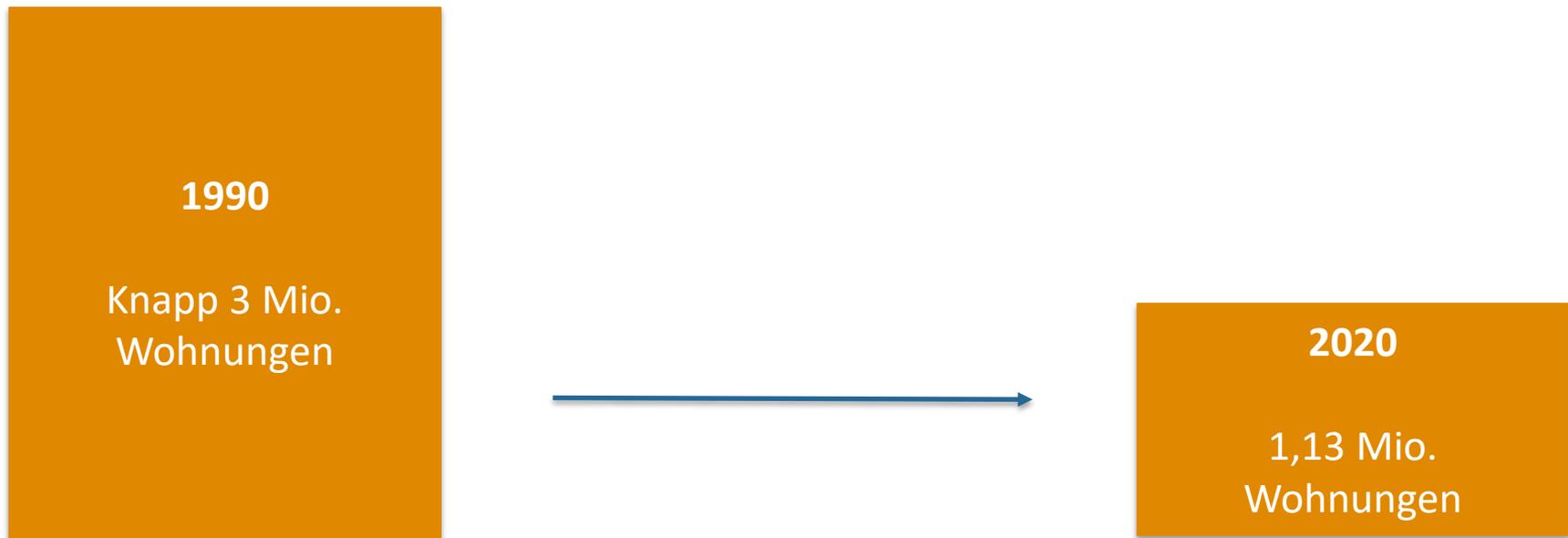
Objektförderung

z.B.
Wohnungsbau-
förderung

Wohnungs- gemeinnützigkeit

Ein Blick zurück (I)

- bis 1990 ca. 1.000 gemeinnützige Wohnungsunternehmen in Deutschland
- Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990
- Starker Rückgang der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen



Ein Blick zurück (II)

- Intensive Diskussion um eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit seit ca. 2015
- Gesetzesentwürfe für eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit seitens Bündnis 90/Die Grünen und der LINKEN 2020
- Verankerung im Koalitionsvertrag 2021 (S. 88):

„Wir werden zeitnah eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen auf den Weg bringen und so eine neue Dynamik in den Bau und die dauerhafte Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums erzeugen. Sie soll nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit die Struktur der etablierten Wohnungswirtschaft ergänzen, ohne diese zu benachteiligen.“

Eckpunkte Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (I)

Bindungen für gemeinnützige Unternehmen:

- Mieten deutlich unterhalb der Marktmiete
 - Kostenmiete
 - unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete
- Beschränkung der Eigenkapitalrendite
- Bauverpflichtung
- (Mieter*innenmitbestimmung)

Eckpunkte Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (II)

Privilegierungen für gemeinnützige Unternehmen:

- Steuerbegünstigungen/-befreiungen
- Zusätzliche Wohnungsbauförderung
- Bevorzugter Zugang zu Bauland

Eckpunkte Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (II)

Privilegierungen für gemeinnützige Unternehmen:

- Steuerbegünstigungen/-befreiungen
- Zusätzliche Wohnungsbauförderung
- Bevorzugter Zugang zu Bauland

Beschränkung auf Unternehmen, die vollständig gemeinnützig sind?

Weitere Voraussetzungen für eine Gemeinnützigkeit?

Wohnungsgemeinnützigkeit breiter denken (I)

- Zugang für weitere Wohnungsmarktakeure
 - Unternehmen mit einem gemeinwohlorientierten Teilbestand
 - Einzeleigentümer
 - Baugruppen
 - ...
- z.B. Konzept der Gemeinwohlwohnung (vgl. Friedrich-Ebert-Stiftung)
 - Mietverzicht: Miete mindestens 15 % unter ortsüblicher Vergleichsmiete
 - Wohnberechtigung: für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein
 - Dauerhafte Bindungswirkung: für jeweils mindestens zehn Jahre
 - Steuerliche Besserstellung: bei der Ertragsbesteuerung für die entsprechenden Wohneinheiten

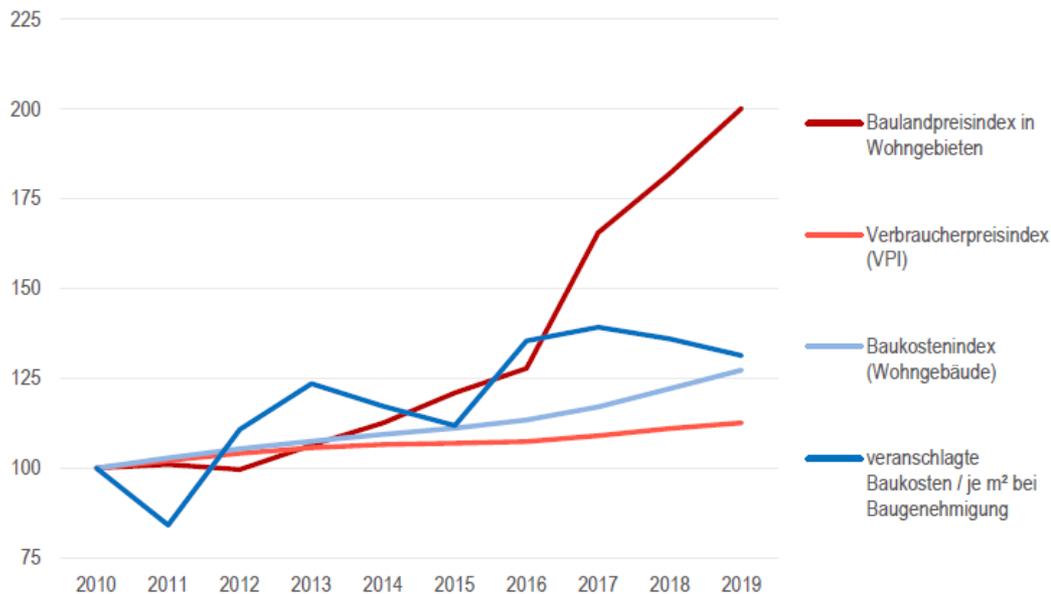
Wohnungsgemeinnützigkeit breiter denken (II)

- Gemeinnützigkeit mit Belegungsrechten verknüpfen
- Gemeinnützigkeit als Beitrag zur Nachhaltigkeit – ökologische Kriterien integrieren:
 - Energieeffizienz
 - Flächensparen
 - Stoffströme
- Verbindung mit Gemeinwohlökonomie möglich?



Bodenpolitik als Voraussetzung

Abb. 17 Entwicklung ausgewählter Merkmale der Baubranche in Mainz 2010-2019 (indiziert, 2010 = 100)



Quelle: Berechnungen RegioKontext GmbH auf Basis des Grundstücksmarktbericht Mainz 2019 und des Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Bildquelle: Wohnungsmarktbericht Mainz 2020

Wohnungsgemeinnützigkeit koppeln mit

- Verhinderung von Bodenspekulation und
- besserem kommunalen Zugriff auf Grund und Boden

-> Bündnis Bodenwende

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Stefan Heinig

Zentrum Gesellschaftliche Verantwortung der EKHN
Albert-Schweitzer-Str. 113 – 115, 55128 Mainz
Tel. 06131/28744-33, s.heinig@zgv.info