

GEMEINWOHL WOHNUNGEN



BEZAHLBARES
WOHNEN
IM BESTAND
SICHERN

Impressum

Herausgeberin

Heimstätte Dünne GmbH
Geschäftsstelle Berlin
Kantstraße 92
10627 Berlin
Telefon: +49 (0)30 50 34 84 43
buero@heimstaette-duenne.de

vom Amtsgericht Bad Oeynhausen als
gemeinnützig anerkannt – KRB 7863

Spendenkonto

DE40 4949 0070 0600 1610 00
Volksbank Herford

Mehr erfahren:

www.gemeinwohlwohnungen.de

Autor:innen

Arnt von Bodelschwingh
Katharina Enders
Jochen Lang
Dirk Löhr
Sophia Wiedergrün

Druck

dieUmweltDruckerei GmbH

Gestaltung

Sophie Kruschke

Oktober 2023

1. Auflage

Darum geht's

Damit bezahlbares Wohnen auf dem Mietwohnungsmarkt gesichert wird, müssen möglichst viele Akteur:innen ihren Beitrag leisten. Für die größte Gruppe der privaten (Klein-)Vermieter:innen schlagen wir ein Modell zur freiwilligen Mietdämpfung vor. Bleibt man dauerhaft unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, werden die Mieteinnahmen der entsprechenden Wohnungen steuerfrei. Auch der energetische Status des Gebäudes wird bei der zumutbaren Mietdämpfung berücksichtigt. Das Verfahren kann schlank über das Finanzamt abgewickelt werden.

Geleitwort

Die Sicherheit, sich die Miete jetzt und in Zukunft leisten zu können, ist für sehr viele Menschen die zentrale wirtschaftliche und zugleich soziale Frage, gerade in einer Stadt wie München. Zusätzlicher Wohnraum wird dafür dringend benötigt. Bundesweit müssten rein rechnerisch jährlich 400.000 neue Wohnungen gebaut werden, allein in München jährlich etwa 8.500, um den mittelfristigen Bedarf zu decken. Die Landeshauptstadt München hat bereits vor Jahrzehnten mit dem Handlungsprogramm „Wohnen in München“ reagiert und seit 1989 rund 210.000 Wohnungen realisiert (45.000 geförderte).

Klar ist aber auch: Allein durch den Neubau von bezahlbarem Wohnraum werden wir die Probleme mit ständig steigenden Mieten und der Verdrängung von Mieter:innen nicht in den Griff bekommen. Wir tun als Kommune jedoch alles dafür, die Menschen überall da zu entlasten, wo wir die Möglichkeit dazu haben (z. B. im Absehen von Mietererhöhungen bei unseren städtischen Wohnungsbeständen).

Bundesweit und auch in München gehört die Mehrheit der Mietwohnungen privaten Vermieter:innen. Wichtig und wesentlich ist daher auch bei den privaten Bestandswohnungen Möglichkeiten einzuführen, die die Situation für die Mieter:innen erleichtern.

Hier ist es mir wichtig neue Wege zu gehen und innovative Ideen zu erörtern. Deshalb habe ich bereits 2021 im Rahmen meines Münchner Zukunftsdialogs die Idee der Gemeinwohlwohnungen mit den Autor:innen diskutiert. Sie hat mich als zusätzliche Möglichkeit, gerade in Großstädten wie München bezahlbaren Wohnraum zu erhalten, überzeugt. Wir sollten stärker einfordern, dass Eigentum verpflichtet und wir sollten steuerlich würdigen, wenn Wohnungseigentümer sozial orientiert vermieten.

Deshalb freue ich mich, dass die Idee weiterentwickelt wurde und hier neu präsentiert wird. Es gilt jetzt umso mehr, die Wohnungs- und Steuerpolitiker:innen des Bundes für diese Idee zu gewinnen. Ich wünsche den Mieter:innen in Deutschland, dass die Idee der Gemeinwohlwohnung endlich das Gehör in der Bundespolitik findet, das ihr gebührt.

Herzlichst,



Dieter Reiter

Oberbürgermeister der Landeshauptstadt München



© Michael Nagy / Presseamt

- | | | | |
|---|--|---|----|
| 1 | Wohnen muss bezahlbar sein und bleiben. | Die Mehrzahl der Wohnungen ist in privatem Eigentum. | 7 |
| 2 | Die Entwicklung am Mietmarkt ist vielerorts dramatisch. | Durch steuerliche Anreize die Bezahlbarkeit des Wohnens sichern. | 8 |
| 3 | Gestiegene Anforderungen treiben Kosten und Preise zusätzlich. | Bei Genossenschaften funktioniert die steuerliche Preisdämpfung schon längst. | 9 |
| 4 | Bezahlbarkeit braucht verantwortungsvolle Eigentümer:innen. | Gemeinwohlwohnungen eröffnen steuerliche Anreize auch für die größte Gruppe: Die kleineren privaten Vermieter:innen! | 10 |
| 5 | Anreizmodelle müssen sich an Bewirtschaftungsmodellen und Investitionszyklen orientieren. | Gemeinwohlorientierte Vermietung senkt die öffentlichen Aufwendungen zur Wohnungsunterstützung und wirkt insgesamt preisdämpfend für den lokalen Wohnungsmarkt. | 11 |
| 6 | Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen liefern schon heute wichtige Beiträge für bezahlbares Wohnen. | Die Gemeinwohlwohnung ergänzt den aktuellen Instrumentenkasten für mehr Bezahlbarkeit breitenwirksam und nachhaltig. | 12 |

1

Wohnen muss bezahlbar sein und bleiben.

Ein wesentliches Element sozialer Sicherheit ist gutes und dauerhaft bezahlbares Wohnen. Es ist gleichzeitig eine Voraussetzung für gesellschaftlichen Zusammenhalt und das Vertrauen der Menschen in das Gemeinwesen. Aus diesem Grund gibt es ein soziales Mietrecht, das nicht nur die Interessen von Mieter:innen und Vermieter:innen ausgleichen soll, sondern auch beiderseitige Sicherheit bietet. Neue Anforderungen an das Wohnen, aber auch veränderte Rahmenbedingungen beeinflussen immer wieder spürbar die Investitions- und Kostenrechnungen am Wohnungsmarkt. Als stetige Antreiber des Marktes wirken der demografische Wandel, Fluchtbewegungen und nicht zuletzt wachsende Bedarfe durch Zuzüge in die Städte.

2

Die Entwicklung am Mietmarkt ist vielerorts dramatisch.

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt überdeutlich auf: Das auf Ausgleich bedachte Mietrechtssystem stößt immer mehr an seine Grenzen, diesbezügliche Reformen stocken. Der gravierende Mangel an Wohnungen macht die Wohnungsmärkte in vielen Regionen Deutschlands anfällig für überzogene Preisforderungen. Zudem kamen in den letzten zwanzig Jahren verstärkt finanzmarktgetriebene Marktanbieter:innen hinzu. Kurzfristige Renditemodelle und veränderte Verwertungslogiken gefährden das bezahlbare Wohnen und damit den sozialen Zusammenhalt und das Vertrauen in die staatliche Rahmensetzung.

3

Gestiegene Anforderungen treiben Kosten und Preise zusätzlich.

Die Rahmenbedingungen haben sich zudem verschlechtert. Wirtschaftliche Zwänge und sinkende Spielräume treffen alle unterschiedlichen Anbieter:innen von Wohnraum gleichermaßen. Sie reagieren aber unterschiedlich, je nachdem, ob das Unternehmen rendite- oder gemeinwohlorientiert ist, die Interessen der Anteilseigner:innen im Vordergrund stehen oder ob kurz- oder langfristige Unternehmensziele dominieren. In den letzten Jahren war eine der schwerwiegendsten Fehlentwicklungen des Wohnungsmarktes, dass die energetische Sanierung Anlass und Vorwand für renditegetriebene Aufwertungsmethoden bot. Es ging bei vielen umstrittenen Sanierungen nicht vorrangig um Klimaschutz, sondern vor allem um die Ausschöpfung maximaler Umlage- und damit Mieterhöhungsmöglichkeiten. Die anstehende Einbeziehung von Wohngebäuden in den Emissionshandel (EU ETS 2) und möglicherweise auch Vorgaben der EU werden die Wohnkosten perspektivisch zusätzlich in die Höhe treiben.

4

Bezahlbarkeit braucht verantwortungsvolle Eigentümer:innen.

Die beschriebenen Entwicklungen wirken dem Erfordernis eines breiten und verlässlichen Angebots an dauerhaft bezahlbaren Wohnungen entgegen. Umso wichtiger ist, dass es ausreichend Wohnungsunternehmen und Vermieter:innen gibt, die sich und ihre Wohnungsbestände im- oder explizit dem Gemeinwohl verpflichten – also ihr Eigentum so gebrauchen, dass es zugleich ihrem und dem Wohl der Allgemeinheit dient. Schon heute agieren viele Wohnungsanbieter:innen unterschiedlicher Rechtsform mehr oder weniger bewusst gemeinwohlorientiert. Um so wichtiger ist es, diese Akteur:innen zu stärken, indem gesellschaftlich verantwortliches Handeln anerkannt und mit Anreizen versehen wird. Zudem können dadurch noch mehr Akteur:innen zu einem solchen Verhalten animiert werden.

5

6

Anreizmodelle müssen sich an Bewirtschaftungsmodellen und Investitionszyklen orientieren.

Die Bezahlbarkeit des Wohnens hat je nach Anbietertyp unterschiedliche Voraussetzungen und Formate. Zunächst kommt es stark darauf an, mit welchem Typ von Anbieter:in man es zu tun hat, die Bandbreite ist hier groß. Unterscheiden lässt sich vor allem nach Rechtsform der Akteur:innen sowie der Eigentümer:innen(-struktur). Auch anhand der Bewirtschaftungskonzepte und dem Aspekt der Bezahlbarkeit lassen sich bestimmte Anbieter:innengruppen differenzieren.

Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen liefern schon heute wichtige Beiträge für bezahlbares Wohnen.

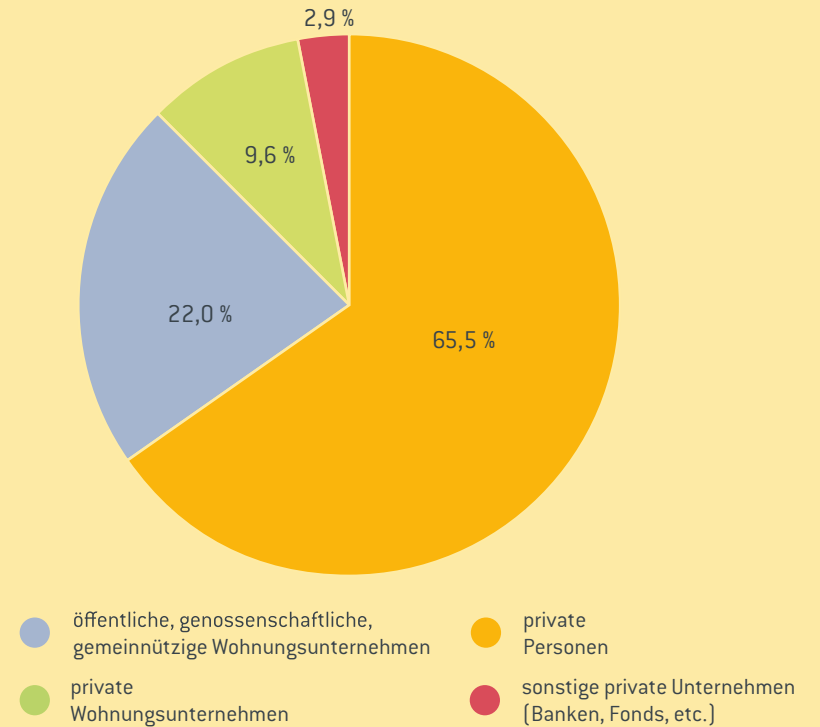
Wenn es um die Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums geht, stehen typischerweise vor allem die Wohnungsbaugenossenschaften und die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften im Fokus. Sie gelten nicht zuletzt deshalb als gemeinwohlorientiert, weil die jeweiligen Eigentümer:innen (also v. a. Kommunen bzw. Genoss:innen) den Unternehmensleitungen oft starke Vorgaben für die Vermietungs- und Bewirtschaftungspolitik machen. Genossenschaften profitieren dabei von einem körperschaftsteuerlichen Privileg, das sie beim Erhalt der Bezahlbarkeit zusätzlich unterstützt.



Die Mehrzahl der Wohnungen ist in privatem Eigentum.

In der breiten und sehr heterogenen Gruppe der privaten Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümer:innen sind die Bewirtschaftungsstrategien und -ziele sehr uneinheitlich. Ein durchaus erheblicher Anteil von Eigentümer:innen ist weniger an kurzfristigem Profit, sondern an langfristig stabilen Erträgen interessiert. Dafür brauchen sie zufriedene Mieter:innen, sozial stabile Quartiere und einen Werterhalt der Wohnungen. Solche privaten Akteur:innen, die – bewusst oder unbewusst – ihr Eigentum auch zum Wohl der Allgemeinheit nutzen, können neben sozial orientierten Kleinvermieter:innen auch große und langfristig orientierte Bestandshalter:innen sein. Dazu können beispielsweise familiengeführte Wohnungsunternehmen zählen. Wenn dort eine Gemeinwohlorientierung vorhanden ist, gilt es, sie zu stärken und weitere privatwirtschaftliche Akteur:innen für sie zu gewinnen.

Wer vermietet Wohnungen in Deutschland?



Quelle: C. Trauvetter (2020): Wem gehört die Stadt – Analyse der Eigentümergruppen und ihrer Geschäftspraktiken aus dem Berliner Immobilienmarkt, Berlin, S. 9, Tabelle 1: eigene Berechnungen.

8

9

Durch steuerliche Anreize die Bezahlbarkeit des Wohnens sichern.

Die Möglichkeit, bezahlbare Wohnungen anbieten zu können, hängt wohnungswirtschaftlich stark vom Investitionszyklus ab. Wohnungen im Neubau (und umfassende Modernisierungen) sind aufgrund des hohen Kapitaleinsatzes in der Regel besonders teuer. Hier helfen direkte Subventionen wie die Wohnraumförderung. Im Gegenzug werden Mietpreis- und Belegungsbindungen eingegangen, die die Bezahlbarkeit und Zugänglichkeit für bestimmte Zielgruppen über einen gewissen Zeitraum sichern. Bei älteren Bestandswohnungen ist typischerweise die Fremdfinanzierungsbelastung geringer und damit die Eigenkapitalrendite höher. Hier liegt es nahe, mit steuerlichen Förderungen zu arbeiten, wenn die Eigentümer:innen sich im Gegenzug auf Mietpreisbindungen einlassen.

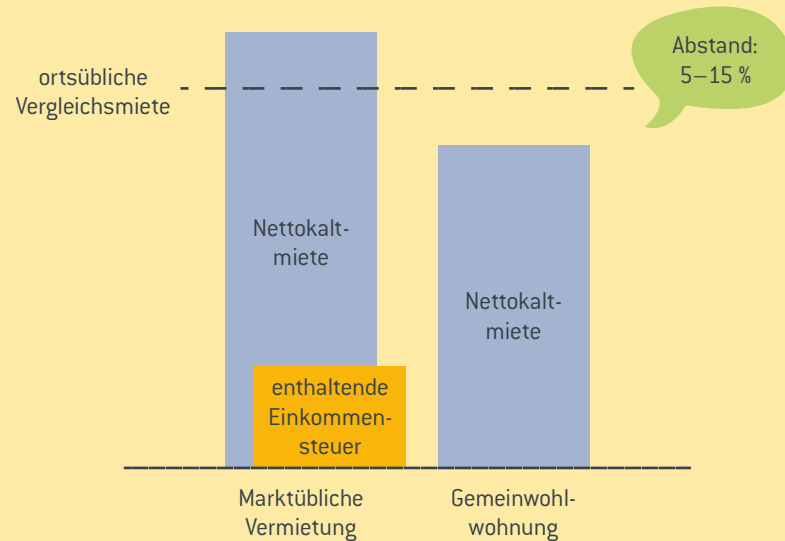
Bei Genossenschaften funktioniert die steuerliche Preisdämpfung schon längst.

Die steuerliche Förderung von bezahlbarem Wohnraum ist keineswegs neu. Im Falle der Wohnungsgenossenschaften funktioniert dies beispielsweise schon seit Jahrzehnten. Eine steuerliche Privilegierung ist auch im Rahmen der geplanten Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit vorgesehen, die aber juristischen Personen vorbehalten ist. Ein analoges Anreizmodell für private Vermieter:innen fehlt hingegen.



10

Grundprinzip der Gemeinwohlwohnung



Gemeinwohlwohnungen eröffnen steuerliche Anreize auch für die größte Gruppe: Die kleineren privaten Vermieter:innen!

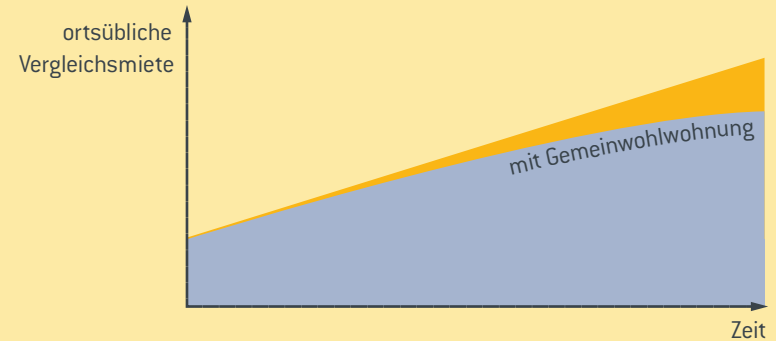
Unser Vorschlag ist, die steuerliche Förderung auch an konkreten Wohnungen und ihrer Bewirtschaftung festzumachen und diese bewährte Logik auch auf die große Gruppe der natürlichen Personen, also der kleineren privaten Vermieter:innen übertragen. Gleiches gilt grundsätzlich für vermietende Personengesellschaften. Wer dem Finanzamt eine Gemeinwohlwohnung meldet, widmet diese zugunsten wohnberechtigter Haushalte, und dies für mindestens zehn Jahre. Die Miete bleibt ebenso lange unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete – differenziert nach energetischem Status. Reguliär beträgt der Abstand mindestens 15%. Wird wenigstens der Effizienzhausstandard 100 erreicht, kann die Miete bis zu 5% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (eine weitere Binnenstaffelung zwischen diesen Eckwerten ist denkbar). Im Gegenzug werden die Einnahmen dieser Wohnung für den gleichen Zeitraum steuerfrei gestellt.

11

Gemeinwohlorientierte Vermietung senkt die öffentlichen Aufwendungen zur Wohnungsunterstützung und wirkt insgesamt preisdämpfend für den lokalen Wohnungsmarkt.

Unser Modell nennen wir „Gemeinwohlwohnung“. Davon profitieren nicht nur die Mieter:innen der einzelnen Wohnung. Denn dieser Ansatz wirkt generell preisdämpfend auf den Mietwohnungsmarkt, weil damit der Anteil der bezahlbaren Wohnungen steigt. Den niedrigeren Steuereinnahmen werden in vielen Fällen sinkende Transfers wie z. B. Kosten der Unterkunft und Wohngeld gegenüberstehen.

Wirkung für den gesamten Wohnungsmarkt



Jede Gemeinwohlwohnung dämpft den Gesamtmarkt mit.

12

Die Gemeinwohlwohnung ergänzt den aktuellen Instrumentenkasten für mehr Bezahlbarkeit breitenwirksam und nachhaltig.

Wir folgen der Grundlogik, dass die Instrumente zu differenzieren sind – je nachdem ob es um Investitionen (Neubau, Modernisierung) oder um die dauerhafte Sicherung des bezahlbaren Wohnens geht:

- der soziale Wohnungsbau und andere investitionsbezogene Anreizmodelle unterstützen durch **finanzielle Förderung** die Schaffung zusätzlicher bezahlbarer Wohnungen;
- **steuerliche Anreize** sorgen dafür, dass diese Wohnungen auch unter unterschiedlichen Voraussetzungen dauerhaft bezahlbar bleiben.

In dieser Logik unterbreiten wir hiermit einen Vorschlag, wie vor allem die große Gruppe kleinerer privater Vermieter:innen für mehr Gemeinwohlorientierung gewonnen werden kann, auch unter Berücksichtigung unterschiedlicher energetischer Zustände der jeweiligen Objekte.



Gemeinwohlwohnungen Konzept im Überblick

Mit unserem Vorschlag möchten wir einen Weg eröffnen, durch den dauerhaft bezahlbare Mieten in Teilbeständen oder sogar einzelnen Wohnungen gesichert werden. Mit dem Status der „Gemeinwohlwohnung“ werden dauerhaft bezahlbare Mieten (analog zu dauerhaften Bindungen) bei allen Wohnungsanbietern:innen möglich, die langfristig sozial vermieten möchten.

Für die Inanspruchnahme der Steuerbefreiung muss bei den Gemeinwohlwohnungen die im Mietvertrag vereinbarte Miete immer unter der ortsüblichen Vergleichsmiete (gemäß Mietspiegel) bleiben. Der Abstand variiert je nach energetischem Status. Im Normalfall sind maximal 85% der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig. Wird mindestens

der Effizienzhausstandard E100 erreicht, schrumpft der zulässige Abstand zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf 5%. Dazwischen kann je nach energetischem Status zusätzlich gestaffelt werden.

Neben diesem Mietverzicht ist auch die Bedürftigkeit der Mietenden Voraussetzung. Diese wird durch einen Wohnberechtigungsschein nachgewiesen. Der Wohnberechtigungsschein (WBS) des (künftigen) Miethaushalts ist wie bei Sozialwohnungen auch zum Zeitpunkt der Anmeldung der Gemeinwohlwohnung vorzulegen. Er muss für die entsprechende Wohnung berechtigen. Es müssen also bspw. für unterschiedliche Haushaltsgrößen Wohnflächengrenzen eingehalten werden. So wird vermieden, dass etwa ein Einpersonenhaushalt mit WBS eine

unangemessen große 4-Zimmer-Wohnung mietet.

Im Gegenzug für die dauerhafte Bindung, die nach Erklärung als Gemeinwohlwohnung mindestens zehn Jahre gilt, werden die Mieterträge der einzelnen Gemeinwohlwohnungen ebenso lange steuerfrei gestellt. Die Steuerbefreiung von der Einkommensteuer sowie der Grundsteuer wird grundsätzlich auf die jeweilige Wohneinheit gewährt.

Die Meldung der Gemeinwohlwohnung erfolgt in einem für alle Beteiligten schlanken Verfahren direkt an die zuständige Finanzbehörde, mit der bezogen auf mehrere oder einzelne Wohnungen für das Modell der Gemeinwohlwohnung optiert wird. Ähnliche Verfahren sind

Es sollen folgende Merkmale für die Gemeinwohlwohnungen gelten:

Mietverzicht: Miete unter ortsüblicher Vergleichsmiete – differenziert nach energetischem Status

Wohnberechtigung: für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein

Dauerhafte Bindungswirkung: für jeweils mindestens zehn Jahre mit automatischer Verlängerung

Steuerliche Besserstellung: bei der Ertragsbesteuerung für die entsprechenden Wohneinheiten

aus anderen Kontexten bekannt und gut etabliert (z. B. Verzicht auf die Kleinunternehmerregelung nach § 19 Abs. 2 UstG). Im Falle der Gemeinwohlbindung einer vermieteten Wohnung ist mit der Anmeldung die Wohnberechtigung des aktuell dort wohnenden Haushalts vorzulegen. Ist der Haushalt nicht wohnberechtigt, kommt eine Gemeinwohlbindung zu diesem Zeitpunkt nicht in Frage.

Mit dem zuständigen Finanzamt ist das vergleichsweise schlanke Verfahren unmittelbar dort angesiedelt, wo auch die steuerlichen Vergünstigungen „verwaltet“ werden. Andere kommunale Stellen sind allenfalls nachrichtlich einzubinden (etwa bei der Mitteilung über die Sozialbindung). Mit der jährlichen Steuererklärung wird eine aktualisierte Anlage zur

förmlichen Mitteilung eingereicht, die eine Mitzeichnung des Miethaushalts erfordert und so aus anderer Richtung die Korrektheit der Meldung absichert. Die Energieeffizienzklasse ist einmalig in geeigneter Weise (z. B. durch Einreichung der Kopie eines von einem Sachverständigen ausgestellten oder beglaubigten Energieausweises) nachzuweisen. Viele Verfahrensfragen wurden schon in der Publikation „Friedrich Ebert Stiftung 2021: Bezahlbare Wohnungen sichern“ beantwortet. Online unter: <https://library.fes.de/pdf-files/a-p-b/18345.pdf>.



Wirkungen

der Gemeinwohlwohnung

Die Widmungsmöglichkeit als Gemeinwohlwohnung richtet sich systematisch an den Bestand. Denn der Neubau von bezahlbaren Wohnungen ist dringend notwendig, reicht aber allein nicht aus, um die vorhandenen Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt zu lösen. Die Zahl an neu errichteten bezahlbaren Wohnungen kann selbst bei ambitionierten Neubauzielen die riesigen Nachfrageüberhänge in Städten allenfalls zum kleinen Teil befriedigen. So wichtig der Neubau bezahlbarer Wohnungen ist: Das große Potenzial liegt wegen der deutlich größeren Wohnungszahl im Bestand. Dort die Bezahlbarkeit sowie die Umsetzung der Klimaschutzziele zu sichern, ermöglicht eine ungleich größere Reichweite und schnellere Wirkung als im Neubau.

Gemeinwohlwohnungen können bestehende Bindungen dauerhaft machen oder sogar neu schaffen, indem bisher nicht gebundene Wohnungen zu Gemeinwohlwohnungen werden. Damit eröffnet sich ein neuer Weg zur Sicherung von mehr bezahlbaren Wohnungen im Bestand. Diese Wohnungen für mehr Gemeinwohl sollen – neben dem Segment der klassischen geförderten Wohnungen – das Angebot an bezahlbaren Wohnungen verbreitern, diesen Sektor quantitativ

Wirkungen der Gemeinwohlwohnung

Von der Einführung der Gemeinwohlwohnung erwarten wir folgende Effekte:

Sicherung von Bezahlbarkeit im Bestand und dämpfende Wirkung auf die allgemeine Mietentwicklung

Zusätzliche Bindungswirkungen bei breiteren Anbieterkreisen und auch jenseits der bestehenden Förderlogiken

Weniger Spaltung des Wohnungsmarkts in hoch- und niedrigpreisige Angebote

Steuerliche Anreize adressieren effektiv die größte Anbietergruppe am Wohnungsmarkt

entlasten und zugleich dämpfend auf den Mietspiegel wirken.

Damit werden auch solche Akteur:innen einbezogen, die bislang nicht am geförderten Wohnungsbau mitwirkten. Allgemein wäre dies aus der Perspektive der Stadtentwicklung begrüßenswert. Der Vorschlag zielt darauf ab, mehr Wohnungen auch jenseits der aktuellen Förderlogik von öffentlicher Förderung einerseits und Miet-/Sozialbindung andererseits im Preis zu dämpfen – und dies, ohne dass sich der rechtliche Kontext ändern muss. Damit werden Bestandshalter:innen eingeladen, einen Teil ihrer Wohnungen preisgedämpft anzubieten. Als Teil der gehaltenen Bestände vermeiden Gemeinwohlwohnungen nebenbei auch die Spaltung des Wohnungsmarkts in Anbieter:innen einerseits hochpreisiger

und andererseits niedrigpreisiger Wohnungen. So erweitert sich der Kreis von Anbieter:innen, die sich dem Gemeinwohl verpflichten, was die soziale Mischung in den Quartieren erleichtert.

Die Gemeinwohlwohnungen verstehen sich als Entlastungsbeitrag zur Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum. Die Anreize sind bewusst steuerlich angelegt, da hier Wohnungsanbieter:innen erreicht werden können, bei denen die Förderung mangels akuter Finanzbedarfe (z. B. zur Sanierung) aktuell ins Leere läuft. Ebenso korrespondiert die Anreizwirkung mit dem Lebenszyklus der Immobilie: In einer frühen Phase, wenn die Finanzierungskosten hoch und die Gewinne gering sind, dürfte die soziale Wohnraumförderung

das Instrument der Wahl sein. In einer späteren Phase, wenn die Sozialbindung ausläuft und auch die Finanzierungskosten nicht mehr so hoch sind, setzt dann der steuerliche Anreiz ein. Die Vermögensbindung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung kann so idealerweise verlängert werden. Dem Verlust an Steuereinnahmen der öffentlichen Hand stehen wichtige zusätzliche Entlastungsbeiträge für die Wohnungsversorgung gegenüber.



Vorteile der Gemeinwohlwohnungen

Vermieter:innen

- soziale Verantwortung wird gewürdigt
- steuerfreie Erträge auf Gemeinwohlwohnungen
- energetische Anstrengung wird berücksichtigt

Öffentliche Hand

- bestimmte Transferleistungen können sinken (z. B. Wohngeld, Kosten der Unterkunft)
- Bezahlbarkeit sichert soziale Wirkung und Mischung

Mieter:innen

- gedämpfte Miete in bisheriger Wohnung
- Mietkostensicherheit auch in der Zukunft

andere Mieter:innen

- breite Dämpfungswirkung auf die allgemeine Mietentwicklung

Fazit und Perspektive

Das Konzept der Gemeinwohlwohnungen unterstützt die Bemühungen für mehr dauerhafte Bezahlbarkeit. Es unterbreitet ein Angebot für diejenigen Akteur:innen, die ohnehin langfristige Bestandshaltungsstrategien verfolgen und daher für gemeinwohlorientiertes Handeln zu gewinnen sind – ohne dass ein Wechsel der Rechtsform erfolgen muss.

Wir sehen das beschriebene Steuerbefreiungsmodell der Gemeinwohlwohnung als ein effektives und zugleich kostengünstiges Mittel an, um Bestände v. a. von privaten Kleinvermieter:innen temporär bei Mietpreis und Belegung nachhaltig zu beeinflussen. Voraussetzung für die Breitenwirksamkeit ist ein einfaches und unkompliziertes Verfahren.

Es vergrößert also zum einen massiv den Kreis der Adressat:innen für mehr Bezahlbarkeit und Bindungen und die Anzahl der damit erreichten Wohneinheiten. Was den Ansatz zum anderen so attraktiv macht: Es richtet sich systematisch an den Bestand. Der Neubau von bezahlbaren Wohnungen bleibt unverzichtbar. Er kann jedoch nur sehr langsam die gewünschte Wirkung für mehr Bezahlbarkeit entfalten, denn die Zahl der Neubauwohnungen ist gemessen am

Gesamtbestand selbst bei ambitionierten Neubauzielen sehr gering. Bezahlbarkeit ist daher vor allem dort zu sichern, wo sie heute immer noch am ehesten gefunden wird. Es werden Wohnsituationen abgesichert, die sonst eher den Gefahren von Verdrängung und Segregation ausgesetzt wären.

Durch die Orientierung an den ortsüblichen Vergleichsmieten wird das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage und damit die Allokationsfunktion des Marktes nur minimal beeinträchtigt. Zugleich gehen die reduzierten Mieten in den örtlichen Mietspiegel ein und dämpfen diesen.

Die Mammutaufgabe, bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen zu schaffen und zu erhalten, kann nur gemeinsam mit möglichst vielen Akteur:innen auf dem Wohnungsmarkt gelingen. Zu diesem Ziel tragen geförderter Wohnungsbau, Gemeinwohlwohnungen und die geplante Wohnungsgemeinnützigkeit gemeinsam bei, indem sie Angebote für unterschiedlichste Akteur:innen und Konstellationen machen. Das Modell der Gemeinwohlwohnungen ist dabei auch für einzelne Wohnungen und für private Einzeleigentümer:innen nutzbar und erreicht somit diejenigen, denen mit Abstand die meisten Mietwohnungen in Deutschland gehören.

Checkliste Gemeinwohlwohnung: Was braucht es?

- Mitteilung an das Finanzamt
 - Status Gemeinwohlwohnung
 - konkrete Wohnung(en)
 - Angabe Mietverzicht
- Wohnberechtigungsschein
- ggf. Energieausweis

Über das Projekt

Das Konzept der „Gemeinwohlwohnung“ wurde erstmals im Jahr 2021 vorgestellt. Als Diskussionsbeitrag in der Reihe „FES diskurs“ der Friedrich Ebert Stiftung unterbreiteten die Autor:innen ihren Vorschlag. Mit der vorliegenden Publikation wurde das Konzept insbesondere mit Blick auf energetische Aspekte aktualisiert. Die gemeinnützige Heimstätte Dünne GmbH fungiert hierbei als Projektträgerin, die Umsetzung erfolgte in Kooperation mit der RegioKontext GmbH. Finanziell unterstützt wurde das Projekt von folgenden Zuwernderinnen: Diakonie Deutschland, Deutsche Kreditbank AG, Montag Stiftung Urbane Räume gAG und GLS Treuhand e. V.

Diakonie 
Deutschland

DKB
Das kann Bank


Montag Stiftung
Urbane Räume

GLS *Treuhand*

Heimstätte Dünne 

Heimstätte Dünne

Die gemeinnützige Siedlungsgesellschaft Heimstätte Dünne (Westfalen) steht seit mehr als 100 Jahren für ein soziales Bauen, das durch handwerkliche Selbsthilfe und gemeinsames Tun Menschen zusammenbringt und sprichwörtlich „aufbaut“. Ausgehend davon hat sie es sich zur Aufgabe gemacht, auf die Wohnungsfragen der verschiedenen Epochen neue Antworten zu finden. So bringt sich die Heimstätte Dünne bei der Erarbeitung von neuen Lösungsansätzen für aktuelle wohnungspolitische Herausforderungen ein.

www.heimstaette-duenne.de

RegioKontext kreativraum

Der Kreativraum ist ein Format des Berliner Forschungsinstituts RegioKontext GmbH, bei dem innovative Konzepte interdisziplinär und in kollaborativen Arbeitsformen entwickelt werden. Ziel ist es, in wohnungspolitischen Diskussionen kreativ-konstruktive Impulse zu setzen und neue Lösungswege zu eröffnen.

www.regiokontext.de


**Regio
Kontext**
kreativraum

Heimstätte Dünne

