

Antrag

der Abgeordneten Caren Lay, Heidrun Bluhm-Förster, Dr. Gesine Löttsch, Gökay Akbulut, Lorenz Gösta Beutin, Jörg Cezanne, Dr. André Hahn, Ulla Jelpke, Kerstin Kassner, Jan Korte, Sabine Leidig, Ralph Lenkert, Michael Leutert, Pascal Meiser, Niema Movassat, Victor Perli, Ingrid Remmers, Martina Renner, Friedrich Straetmanns, Dr. Kirsten Tackmann, Andreas Wagner, Hubertus Zdebel und der Fraktion DIE LINKE.

Neue Wohngemeinnützigkeit einführen, einen nicht-profitorientierten Sektor auf dem Wohnungsmarkt etablieren

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahr 1990 war ein Fehler. Seither ist der Bestand von Sozialwohnungen von damals rund 3 Millionen auf derzeit weniger als 1,2 Millionen Sozialwohnungen gesunken. Die durch das damalige Steuerreformgesetz abgeschaffte Prinzip der Gemeinnützigkeit auf dem Wohnungsmarkt haben Bund, Länder und viele Kommunen dazu veranlasst, ihre Bestände zu privatisieren und selbst einen in erster Linie betriebswirtschaftlichen statt gemeinnützigen Ansatz in ihren Wohnungsunternehmen durchzusetzen. Gemeinwohlorientiertes, mieterfreundliches Verhalten wird seither nicht mehr belohnt.

Zusätzliche politische Fehlentscheidungen in den 2000er Jahren haben zu einer weiteren Finanzialisierung des Wohnungsmarktes geführt. Immobilienfonds, Private Equity Fonds und private Wohnungskonzerne, häufig börsennotierte Aktiengesellschaften, haben die Wohnungswirtschaft als neues Geschäftsfeld entdeckt – auf Kosten der Mieterinnen und Mieter. Wohnungen sind zu Spekulationsobjekten verkommen, während die Mieten in den meisten Städten sprunghaft angestiegen sind und das Recht auf Wohnen für immer mehr Menschen nicht mehr gewährleistet ist.

Auch der bei der Abschaffung der Wohngemeinnützigkeit angestrebte Einspareffekt von 100 Millionen DM jährlich wurde nicht realisiert. Im Gegenteil: Die seit 1990 massiv gestiegenen Aufwendungen für Wohngeld und Kosten der Unterkunft haben volkswirtschaftlich zu deutlichen Mehrausgaben geführt. Heute geben Bund, Länder und Kommunen 17,5 Milliarden Euro im Jahr für Mietzuschüsse aus (Wohngeld- und Mietenbericht 2018 der Bundesregierung auf Bundestagsdrucksache 19/11750). Hinzu kommt eine neue Wohnungsnot, hauptsächlich verursacht durch den Mangel an bezahlbaren Wohnungen. Da vor allem die private Wohnungswirtschaft weit überwiegend hochpreisige Wohnungen baut, mit denen sich eine höhere Rendite erwirtschaften lässt, trägt der Neubau bisher kaum zur Behebung der Wohnungsnot bei. Und angesichts der Tatsache, dass jedes Jahr rund 77.000 Sozialwohnungen aus der Bindung

herausfallen, zuletzt aber nur 27.000 neu gebaut oder aufgekauft wurden, wird die Versorgung mit Sozialwohnungen mittelfristig zum Erliegen kommen.

Auch die große Herausforderung, die für den Klimaschutz dringend notwendige ökologische Gebäudesanierung nicht allein auf Kosten der Mieterinnen und Mietern zu bewerkstelligen und dadurch die Wohnungskrise noch zu verschärfen, ist mit einer rein renditeorientierten Wohnungswirtschaft nicht zu bewältigen. Es braucht daher ein neues Anreizsystem für den Bau, den Ankauf und die Sanierung von dauerhaft bezahlbaren, klimagerechten und barrierefreien Wohnungen für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen.

Neben dem profitorientierten Wohnungsmarkt muss dafür ein nicht-profitorientierter, gemeinnütziger Sektor auf dem Wohnungsmarkt etabliert werden, der eine Rettung und einen Neustart im sozialen Wohnungsbau mit dauerhaft günstigen Wohnungen ermöglicht. Darüber hinaus soll so die Versorgung von Menschen mit mittleren Einkommen sichergestellt werden, wie es bereits in Wien erfolgreich praktiziert wird. Wohnen muss in erster Linie wieder als Bereich der Daseinsfürsorge anerkannt werden.

Die Wohnungsgemeinnützigkeit folgt einem einfachen Grundsatz: Wer sich dauerhaft auf Prinzipien einer sozialen Wohnraumversorgung verpflichtet, wird durch Steuervergünstigungen sowie einen bevorzugten Zugang zu Bundes-Fördermitteln nach Artikel 104d des Grundgesetzes und bundeseigenen Grundstücken belohnt. Anstatt sich an marktüblichen oder marktmöglichen Mieten zu orientieren, verpflichten sich gemeinnützige Wohnungsunternehmen auf das Kostenmietprinzip. Demnach werden die Mieten nach Herstellungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten berechnet, einschließlich einer Investitionsrücklage und einer gesetzlich begrenzten Eigenkapitalverzinsung. Das ermöglicht dauerhaft günstige Mieten und garantiert das Ausbleiben von Mieterhöhungen ohne Wohnwertverbesserung. Ziel ist es, dass niemand mehr als 30 Prozent des Haushaltseinkommens für die Bruttowarmmiete ausgeben muss. Überschüsse müssen in Sanierung und Ausbau des gemeinnützigen Wohnungsbestandes reinvestiert oder in einen zu diesem Zweck eingerichteten Solidar- und Förderfonds eingezahlt werden. So kann mittelfristig in allen Kommunen ein ausreichend großer gemeinnütziger Wohnungssektor entstehen, der die Versorgung von Mieterhaushalten mit bedarfsgerechten, bezahlbaren und klimagerechten Wohnungen übernimmt. Dafür sind in erster Linie, aber nicht ausschließlich, die kommunale Wohnungswirtschaft, Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Träger zu stärken.

Darüber hinaus soll ein öffentliches Wohnungsbauprogramm des Bundes im Umfang von 10 Milliarden Euro über einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren zum Aufbau eines nicht-profitorientierten, gemeinnützigen Wohnungssektors beitragen. Durch die Bereitstellung von 5 Milliarden Euro für Neubau, Kauf und Ankauf von Sozialbindungen können jährlich bis zu 250.000 Sozialwohnungen mit dauerhaften Mietpreis- und Belegungsbindungen zu Mietpreisen ab 4,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt entstehen (Holm u. a., Neue Wohnungsgemeinnützigkeit, 2017). Ein Investitionsprogramm für den gemeinnützigen Wohnungsbau von Kommunen und Genossenschaften im gleichen Umfang kann durch die Übernahme von 50 Prozent des Eigenanteils an den Finanzierungskosten bis zu 130.000 Wohnungen im Jahr zu Mietpreisen zwischen 6 und 7,50 Euro nettokalt pro Quadratmeter schaffen. Ein Rekommunalisierungsfonds stellt zusätzliche Mittel für den Ankauf vorhandener Wohnungen und Grundstücke bereit.

Die Stadt Wien beweist, dass mit einem großen gemeinwohlorientierten Sektor auf dem Wohnungsmarkt, der nicht nur einkommensarmen Haushalten, sondern auch weiten Teilen der Mittelschicht zu Gute kommt, das Mietniveau und die Wohnkostenbelastung deutlich geringer ausfällt als in vergleichbaren deutschen Städten. So liegen die Wohnkosten in Wien bei durchschnittlich 21 Prozent des Nettohaushaltseinkom-

mens, in Berlin jedoch bei 31 Prozent, in München sogar bei 36 Prozent (Entschließungsantrag der Fraktion DIE LINKE. im Bundestag auf Bundestagsdrucksache 19/5842).

Eine neue Wohngemeinnützigkeit sollte daher eingeführt werden, die an frühere Regelungen anknüpft, allerdings in modernisierter Form. Indem gemeinnützige Wohnungsunternehmen einer Vier-Ebenen-Kontrolle durch innerbetriebliche Demokratie, kommunale Rechenschaftspflicht, Verbandskontrolle und landesbehördliche Prüfung unterliegen, sollen Missbrauch und betrügerisches Verhalten, wie es in den 1980er Jahren bei der „Neuen Heimat“ öffentlich wurde, in Zukunft ausgeschlossen werden. Zudem sollen weitergehende Geschäftsfelder ausgeschlossen werden, während Strafzahlungen für die Einhaltung der Gemeinnützigkeitsprinzipien sorgen.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. in Absprache mit den Ländern und Kommunen einen Gesetzentwurf für die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit vorzulegen, der sich an folgenden Grundsätzen orientiert:
 - a) Ein Unternehmen der Wohnungswirtschaft gilt als gemeinnützig, wenn es sich im Sinne einer sozialen Wohnraumversorgung mit Miet- oder Genossenschaftswohnungen darauf verpflichtet,
 - die Mietpreise auf Grundlage der Kostenmiete festzulegen,
 - vorrangig und dauerhaft an mittlere und niedrige Einkommen sowie besondere Bedarfsgruppen zu vermieten,
 - das Geschäftsfeld auf die Verwaltung, Instandhaltung, ökologische Sanierung und den Ankauf und Neubau von Miet- oder Genossenschaftswohnungen sowie von Räumen für wohnortnahe Infrastruktur und Nahversorgung zu beschränken,
 - seine Rendite auf die Höhe des aktuellen Basiszinssatzes nach § 247 BGB plus 2 Prozent im Jahr, maximal aber 4 Prozent jährlich, zu begrenzen,
 - darüber hinausgehende Überschüsse zweckgebunden an Ziele der neuen Wohnungsgemeinnützigkeit zu reinvestieren oder in einen Solidar- und Förderfonds für weitere gemeinnützige Bauvorhaben einzuzahlen,
 - auf den Handel mit Wohnungen oder Unternehmensbeteiligungen sowie auf Bau, Umwandlung und Verkauf von Eigentumswohnungen zu verzichten, so dass gilt: einmal gemeinnützig, immer gemeinnützig;
 - b) Im Gegenzug erhalten gemeinnützige Wohnungsunternehmen Vergünstigungen und Privilegien, die sich durch die Erfüllung ihres öffentlichen Auftrags zu einer sozialen Wohnraumversorgung rechtfertigen:
 - Steuererleichterungen durch die Befreiung von Körperschaft-, Gewerbe-, Grund-, Grunderwerb- und Erbschaftsteuer sowie ein reduzierter Umsatzsteuersatz bei Neubau und Instandhaltung,
 - ein exklusiver Zugang zu Bundes-Fördermitteln für den sozialen Wohnungsbau und ein bevorzugter Zugang zur Städtebauförderung,
 - ein bevorzugter Zugang zur Vergabe bundeseigener Grundstücke und Liegenschaften,
 - zusätzliche Förderung durch vergünstigte Darlehen und öffentliche Garantien,

- bei Verstoß gegen die Bestimmungen der Wohnungsgemeinnützigkeit sind die gewährten Vergünstigungen und Fördermittel verzinst zurückzuzahlen;
 - c) Gemeinnützige Wohnungsunternehmen sind auf Transparenz und Rechenschaft gegenüber den Mieterinnen und Mietern, Genossenschaftsmitgliedern sowie kommunalen Parlamenten, auf demokratische Satzungen sowie eine weitgehende Mieterinnen- und Mietermitbestimmung zu verpflichten und unterliegen Verbandskontrolle und landesbehördlicher Prüfung;
2. ein öffentliches Wohnungsbauprogramm nach Wiener Modell in Höhe von 10 Milliarden Euro jährlich über einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren aufzulegen, das den Aufbau eines gemeinnützigen Sektors in der Wohnungswirtschaft zusätzlich unterstützt. Die bisherigen Finanzhilfen des Bundes für den sozialen Wohnungsbau der Länder sind darin zu integrieren. Zweckgebundene Mittelverwendung und dauerhafte Belegungsbindungen sind Grundlage der Förderung. Dabei muss ein bedarfsdeckender Anteil barrierefreier Wohnungen entstehen. Mit den Ländern sind verbindliche Vereinbarungen über eine entsprechende Ko-Finanzierung zu treffen.

Berlin, den 10. März 2020

Amira Mohamed Ali, Dr. Dietmar Bartsch und Fraktion