

## Antrag

der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, Christian Görke, Susanne Hennig-Wellsow, Ina Latendorf, Ralph Lenkert, Sören Pellmann, Victor Perli, Bernd Riexinger, Janine Wissler und der Gruppe Die Linke

### Eine starke neue Wohngemeinnützigkeit als nicht-profitorientierten Sektor auf dem Wohnungsmarkt einführen

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die historische Wohngemeinnützigkeit war Grundstein für den Wiederaufbau des Wohnungsbestands in der BRD, stemmte einen erheblichen Anteil des sozialen Wohnungsbaus und stellte bis zu ihrer Abschaffung im Jahr 1990 bezahlbaren Wohnraum für geringe bis mittlere Einkommensgruppen sicher. Nach der Abschaffung des Prinzips der Gemeinnützigkeit auf dem Wohnungsmarkt haben Bund, Länder und viele Kommunen große Teile ihrer Bestände privatisiert und einen in erster Linie gewinnorientierten statt gemeinnützigen Ansatz in der Wohnraumbewirtschaftung durchgesetzt. Die Folgen sind heute zu spüren. Steigende Mieten und ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum werden vielerorts zur existentiellen Bedrohung für Mieterinnen und Mieter.

Auch volkswirtschaftlich hat sich die Abschaffung nicht gerechnet. Die Mehrausgaben für das Wohngeld und die Kosten der Unterkunft im Transferleistungssystem sind seit 1990 massiv gestiegen. Mittlerweile geben Bund, Länder und Kommunen insgesamt mehr als 20 Mrd. Euro im Jahr für Mietzuschüsse aus (Bundestagsdrucksache 20/11250). Dagegen versprach man sich durch die damalige Abschaffung der Wohngemeinnützigkeit eine Einsparung von gerade einmal 100 Millionen DM jährlich. Die damalige Abschaffung der Wohngemeinnützigkeit war in vielerlei Hinsicht ein folgenschwerer Fehler. Es wäre sowohl aus wohnungspolitischen als auch aus volkswirtschaftlichen Gründen geboten, eine Wohngemeinnützigkeit wieder einzuführen und gleichzeitig aus den Fehlern des Betrugsskandals um das gemeinnützige Wohnungsunternehmen „Neue Heimat“ zu lernen.

Mit dem Kabinettsentwurf des Jahressteuergesetzes 2024 ([https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Gesetzestexte/Gesetze\\_Gesetzesvorhaben/Abteilungen/Abteilung\\_IV/20\\_Legislaturperiode/2024-06-05-JStG-2024/2-Regierungsentwurf.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=8](https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Gesetzestexte/Gesetze_Gesetzesvorhaben/Abteilungen/Abteilung_IV/20_Legislaturperiode/2024-06-05-JStG-2024/2-Regierungsentwurf.pdf?__blob=publicationFile&v=8)) sieht die Bundesregierung nun unter anderem die Einführung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit vor. Diese soll als neuer gemeinnütziger Zweck der Abgabenordnung (AO) verwirklicht werden. Die vorgeschlagene Lösung greift jedoch viel zu kurz und ist nicht vergleichbar

mit den Rahmenbedingungen der alten Wohngemeinnützigkeit oder der Wohngemeinnützigkeit in Wien, die einen hohen Anteil an genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungen gewährleistet. Ziel einer neuen Wohngemeinnützigkeit sollte der Wiederaufbau eines breiten gemeinnützigen Wohnungssektors sein. Die Bundesregierung schafft es jedoch mit dem vorgelegten Entwurf nicht, die dafür notwendigen Impulse zu setzen.

Die im Kabinettsentwurf vorgesehene Beschränkung auf Steuerbefreiungen im Rahmen der Abgabenordnung allein stellt für kommunale Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften keinen Anreiz dar, baut Hürden auf und ist im Ergebnis nur für einen kleinen Kreis an potenziellen Trägern interessant. Die Regierung spricht selbst von 100 möglichen gemeinnützigen Körperschaften und lediglich 105.000 Mieterinnen und Mieter, die von der Einführung profitieren würden, was gerade einmal 0,24% aller Mieterinnen und Mieter in Deutschland entspricht. Bestenfalls ist das vorgelegte Konzept ein Tropfen auf dem heißen Stein der Wohnungskrise.

Für den Aufbau eines großen nicht-profitorientierten Wohnungssektors müsste die neue Wohngemeinnützigkeit eine attraktive Konkurrenz zur privaten profitorientierten Wohnungswirtschaft darstellen. Gerade in der aktuellen Baukrise sollte der Aufbau der Neuen Wohngemeinnützigkeit engagiert betrieben werden, um gemeinnützige Unternehmen durch Privilegien zu ermutigen, in den Neubau und den Ankauf von Wohnungen zu investieren. Ein geeignetes Konzept für die Einführung der Neuen Wohngemeinnützigkeit wurde seitens der Regierung bis heute nicht vorgelegt.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. einen Gesetzentwurf für ein Wohngemeinnützigkeitengesetz vorzulegen, welches folgende Grundsätze erfüllt:
  - a) die Einführung eines gemeinnützigen Wohnungsmarktsektors, in dem 30 Prozent des Wohnungsbestandes wieder gemeinnützig bewirtschaftet werden und die Festlegung einer klaren Vorgabe, bis wann dieses Ziel erreicht werden soll;
  - b) Die Neue Wohngemeinnützigkeit ist neben Sozialverbänden, gemeinnützigen Unternehmen, Vereinen und Stiftungen gleichermaßen für öffentliche Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften zu öffnen und attraktiv zu gestalten. Auch private Unternehmen können Zutritt zur Wohngemeinnützigkeit erhalten und ihre (Teil-) Bestände eingliedern und gemeinnützig bewirtschaften. Börsennotierte Aktiengesellschaften sind von der Gemeinnützigkeit ausgeschlossen, ihnen wird jedoch ein Transformationskorridor zur Auslösung ihrer Bestände von der Börse und zur Eingliederung in die Wohngemeinnützigkeit angeboten. Die Schaffung von Werks- und Mitarbeitendenwohnungen soll ebenfalls der Gemeinnützigkeit unterstellt werden können;
  - c) Wohngemeinnützigen Körperschaften werden verpflichtet auf die Prinzipien der sozialen Wohnraumversorgung, eine Renditebegrenzung und Reinvestitionspflicht.
    - Wohngemeinnützige Körperschaften ermitteln die Miethöhen nach dem Prinzip der Kostenmiete, die sich aus den Kosten für Herstellung, Finanzierung, Instandhaltung, Betrieb und Verwaltung zusammensetzt und zudem eine Investitionsrücklage enthält.

- Die gemeinnützigen Wohnungen sind dauerhaft belegungsgebunden und dienen der Wohnraumversorgung für Haushalte mit niedrigem oder mittlerem Einkommen. Die Einkommensgrenzen entsprechen dem Fünffachen des Regelsatzes der Sozialhilfe im Sinne des § 28 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch; bei Alleinstehenden oder Alleinerziehenden tritt an die Stelle des Fünffachen das Sechsfache des Regelsatzes.
  - Die Gewinnausschüttung wohngemeinnütziger Körperschaften wird auf maximal 3,5 Prozent beschränkt. Überschüssige Gewinne müssen zweckgebunden in die Instandhaltung und Sanierung der Wohnungsbestände oder in den Neubau fließen und dürfen bspw. nicht an Aktionär:innen oder kommunale Haushalte ausgeschüttet werden;
- d) Durch Steuerbefreiungen, Investitionszulagen, Privilegierung bei Fördermitteln und öffentlichen Grundstücken werden für Unternehmen der Bau- und Wohnungswirtschaft starke Anreize zur Beteiligung am Aufbau eines gemeinnützigen Wohnungsmarktsektors gesetzt:
- Wohngemeinnützige Körperschaften werden von der Gewerbe-, Körperschafts-, Erbschafts- und Grundsteuer befreit und die Umsatzsteuer bei Neubau-, Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen erheblich reduziert.
  - Die bisherige Soziale Wohnraumförderung des Bundes, der Länder und der Kommunen wird schrittweise in die Förderung der Neuen Wohngemeinnützigkeit überführt. Somit wird das Problem der auslaufenden Sozialbindungen und damit der jährlich sinkenden Zahl an Sozialwohnungen zugunsten einer dauerhaft gemeinnützigen Bewirtschaftung gelöst.
  - Wohngemeinnützige Körperschaften werden für den zweckgebundenen Kauf von Grundstücken und Immobilien von der Grunderwerbssteuer befreit.
  - Bestehenden steuerliche Schlupflöcher bei Immobilien- und Bodenspekulation werden geschlossen, insbesondere werden die sogenannten Share-Deals verboten.
  - Grundstücke der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) werden ausschließlich an wohngemeinnützige Körperschaften vergeben.
  - Das kommunale Vorkaufsrecht wird auf alle Verkäufe von Grundstücken oder Wohnungen im Gemeindegebiet ausgeweitet. Das Vorkaufsrecht erfolgt zum sozialverträglichen Ertragswert. Bei Nichtausübung des kommunalen Vorkaufsrechts erhalten gemeinnützige Körperschaften ein preislimitiertes Vorkaufsrecht zum sozialverträglichen Ertragswert, dessen Ausübung an die Garantie einer dauerhaften sozialen und gemeinwohlorientierten Nutzung geknüpft ist;
- e) Unter Berücksichtigung der im Abschlussbericht des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses „NEUE HEIMAT“ (Bundestagsdrucksache 10/6779) genannten Kriterien für eine Reform der historischen Wohngemeinnützigkeit werden starke Anforderungen an eine soziale, gemeinwohlorientierte und transparente Betriebsführung gestellt.
- Wohngemeinnützige Körperschaften unterliegen einem Verbot der Konzernbildung. Sie zahlen gute tarifgebunden Löhne und begrenzen Vorstandsgehälter. Boni sind prinzipiell ausgeschlossen.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

- In Form von Mieter:innenräten erhalten die Mieter:innen Kontrollrechte und können weitgehend über Entscheidungen der Geschäftsführung mitbestimmen. Bei Genossenschaften muss eine starke Mitbestimmung durch die Mitglieder sichergestellt werden.
  - Durch einen öffentlichen Geschäftsbericht und einer Rechenschaftspflicht über die Verwendung von Fördermitteln und Instandhaltungsreserven unterstehen wohngemeinnützige Körperschaften einer umfassenden Transparenzpflicht.
  - Ein wohngemeinnütziger Gesamtverband führt regelmäßig verbandsinterne Wirtschaftsprüfungen der wohngemeinnützigen Körperschaften durch.
  - Für die wohngemeinnützigen Körperschaften besteht eine umfassende Berichts- und Auskunftspflicht an die jeweiligen Bundes-, Landes- oder kommunalen Parlamente bzw. Prüfbehörden;
2. das Versprechen des Koalitionsvertrages nach zusätzlichen Investitionszulagen für die Neue Wohngemeinnützigkeit einzulösen und zu diesem Zweck ein öffentliches Wohnungsbauprogramm für den Aufbau eines sozialen und gemeinnützigen Wohnungssektors in Höhe von 20 Mrd. Euro jährlich aufzulegen. Die bisherigen Finanzhilfen des Bundes für den sozialen Wohnungsbau der Länder sind darin zu integrieren. Die Mittel sollen in Form von Zuschüssen und zinsvergünstigten Krediten aus einem revolving Fonds und nur für Zwecke der Wohngemeinnützigkeit vergeben werden;
  3. mit gutem Beispiel voranzugehen und eine eigene gemeinnützige Bundeswohnungsbaugesellschaft zu gründen. Neben dem Neubau und dem Aufkauf von Wohnraum besteht ihre Aufgabe in der Beratung und Unterstützung kleinerer wohngemeinnütziger Körperschaften etwa bei Planungsleistung, sowie in der (Re-) Kommunalisierung;
  4. Länder und Kommunen, Genossenschaften, Vereine, Stiftungen etc. zu motivieren sich unter den Schirm der Wohngemeinnützigkeit zu stellen, sowie Unternehmen zur Gründung von wohngemeinnützigen (Tochter-) Gesellschaften für den Bau und die Bereitstellung von Werkwohnungen anzuregen. Umfassende Aufklärungs- und Beratungsangebote für potenzielle wohngemeinnützige Körperschaften sowie die politischen Entscheidungsträger:innen der Länder und Kommunen sollen weitere Impulse für den Beitritt in die Wohngemeinnützigkeit geben.

Berlin, den 2. Juli 2024

**Heidi Reichinnek, Sören Pellmann und Gruppe**

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.