

GEMEINWOHLWOHNUNG

Weil Eigentum verpflichtet:
Soziales Vermieten würdigen und fördern

Arnt v. Bodelschwingh

Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung
01.10.2021



Wohnungen fehlen, Mieten und Preise galoppieren.

- Sind Regulierung oder sogar Vergesellschaftung angemessene Reaktionen?
- Was ist eigentlich mit „Eigentum verpflichtet“?
- Aber auch: Warum erkennt die Gesellschaft sozial verantwortliches Vermieten so wenig an - statt es zu honorieren und Anreize zu setzen?

Lücke zwischen Mietrecht und Investitionsförderung

Mietrecht:

- Setzt „Spielregeln“

Investitionsförderung

- Anreize durch Förderangebote für Neubau oder bei Baumaßnahmen im Bestand
- d.h., wenn Finanzierung bzw. Liquidität benötigt werden

Die Bestände ohne baulichen Handlungsbedarf werden nicht erreicht.

Auf einem
richtigen
Weg:

Die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG)

Die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit unterstützt

- intensiv den Neubau gebundener Wohnungen;
- dauerhaftes, verbindliches und überprüfbares soziales Vermieten der schon vorhandenen Wohnungen durch steuerliche Förderung

im Gegenzug für dauerhafte Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Effekte:

Reicht die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit?

Aber:

- Die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit adressiert weniger als ein Fünftel des deutschen Wohnungsbestands.
- Die größte Vermietergruppe, die privaten Vermieter:innen bleiben außen vor.
- Viele gewerbliche Wohnungsunternehmen werden den Schritt in die Gemeinnützigkeit ablehnen.

Gesucht: Ein Instrument, das möglichst viele Eigentümer erreicht!

Unser Vorschlag:

Wir nennen es *Gemeinwohlwohnung*.

- Fokus weg von Rechtsform hin zum Objekt
- Erklärung zur Gemeinwohlwohnung für mind. 10 Jahre
- Miete 15 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete
- Widmung: Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen vorbehalten (wohnberechtigt)
- Im Gegenzug: Erträge dieser Wohnung steuerfrei
- Abwicklung über die Steuererklärung (Finanzamt)

Erhoffte Wirkungen

- **Ergänzung** zum Neubau von Sozialwohnungen
- Sehr **schnelle** Wirkung
- **Viele** Wohnungen können erreicht werden (auch solche, die sonst nie erreichbar durch Förderung)
- **Schlanker Prozess** über das Finanzamt
- evt. sogar **Dämpfung** des Mietspiegels
- mehr dauerhafte Bezahlbarkeit

Förderung sozialen Vermietens

- Signal: Staat nimmt Sozialpflichtigkeit des Eigentums ernst
- Angebot zur Kooperation
- Versachlichung der wohnungspolitischen Debatte
- Die Lücke der Wohnungspolitik zwischen Investitionsförderung und Mietrecht wird geschlossen.

Arnt von Bodelschwingh, Katharina Enders,
Jochen Lang, Dirk Löhr

Bezahlbare Wohnungen sichern

Sozialer Wohnungsbau, Wohnungsgemein-
nützigkeit und Gemeinwohlwohnungen

<https://library.fes.de/pdf-files/a-p-b/18345.pdf>

Wir:

Arnt von Bodelschwingh

Katharina Enders

Dr. Jochen Lang

Prof. Dr. Dirk Löhr



Weil Eigentum verpflichtet: Soziales Vermieten würdigen und fördern!

Von Jochen Lang, Arnt von Bodelschwingh und Dirk Löhr

In vielen Städten fehlen Wohnungen, die Mieten und Preise galoppieren. Wohnungspolitik ist ein zentrales Politikfeld geworden. Gefordert wird, die Kräfte des Marktes zu stärken oder sie durch Regulierung oder sogar Vergesellschaftung zu zähmen. Was kaum diskutiert wird, ist ein Grundsatz unserer Wirtschaftsordnung: Eigentum verpflichtet. Wir meinen, das sollte der Staat endlich einfordern und soziales Vermieten stärker anerkennen, steuerlich fördern und verbindlicher machen.

Wohnungen sind keine gewöhnlichen Güter, sondern elementar für menschenwürdiges Leben und Teilhabe. Es wird zu Recht erwartet, dass in einer Sozialen Marktwirtschaft ausreichend Wohnungen an den richtigen Orten, in zeitgemäßer Qualität und nicht zuletzt für alle bezahlbar verfügbar sind.

Das schaffen weder Markt noch Staat allein. Dem Staat fehlen die Mittel, selbst ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu bauen und zu vermieten, und manche, aber nicht alle Privaten können oder wollen das.

Wir sind überzeugt, es braucht Vielfalt beim Wohnungsangebot – und ein soziales Miethrecht, das die Interessen aller Beteiligten berücksichtigt. Gleichwohl reicht es nicht aus, dass sich alle an die Regeln halten. Aus der Sozialpflichtigkeit des Eigentums ergibt sich eine weiter gehende Verantwortung. Dies passt durchaus zum langfristigen Eigeninteresse von vielen Wohnungsunternehmen an stabilen Quartieren sowie verlässlichen

Mieterträgen. Sie orientieren sich bei den Bestandsmieten auch an den Möglichkeiten der Mieter. Ohne groß darüber nachzudenken, machen das viele private Einzeleigentümer ähnlich.

Wenn das Wohnen eine große soziale Frage dieser Zeit ist, warum würdigt der Staat ein solches soziales Vermieten nicht stärker als bisher? Bund und Länder machen zwar breite Förderangebote vor allem für den Bau neuer Sozialwohnungen und die energetische Sanierung. Darüber hinaus sollte aber ein dauerhaftes und verbindliches, also überprüfbares soziales Vermieten der schon vorhandenen Wohnungen ebenfalls anerkannt und auch stärker angereizt werden.

Dies ist ein zentrales Anliegen einer Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit, wie sie etwa Bündnis 90/Die Grünen, die Linkspartei und die SPD fordern. Im Kern geht es um eine steuerliche Förderung im Gegenzug für dauerhafte Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Dieser gute Vorschlag hat einen Nachteil: Er kann absehbar nur einen kleinen Teil des Wohnungsbestands erreichen. Weniger als ein Fünftel der Mietwohnungen in Deutschland gehört Unternehmen, die für eine Gemeinnützigkeit überhaupt infrage kämen – wenn sie es denn wollten. Von vornherein aus-

geschlossen sind alle Privatpersonen und damit alle Kleinvermieter.

Deshalb schlagen wir ein einfaches und niedrighschwelliges Instrument vor, das auf dieselbe Wirkung setzt, aber allen Eigentümern offensteht: Wir nennen es Gemeinwohlwohnung.

Damit richten wir den Fokus weg von der Rechtsform des Unternehmens hin zum Objekt. Die Miete einer Gemeinwohlwohnung muss 15 Prozent unterhalb des lokalen Mietspiegels liegen. Dieser Status wird einfach mit der Steuererklärung den

Finanzbehörden mitgeteilt. Im Gegenzug werden die Erträge dieser Wohnung ähnlich wie bei der Gemeinnützigkeit steuerbefreit.

Gemeinwohlwohnungen sind wohnberechtigten Haushalten mit niedrigen bis mittleren Einkommen vorbehalten.

Die steuerliche Förderung eines dauerhaft sozialen Vermietens würde eine wichtige Lücke der Wohnungspolitik des Bundes schließen: Sie besteht zwischen der Mietregulierung und der Investitionsförderung. Der Staat gibt mit dem Mietrecht die wichtigsten Spielregeln für den Mietmarkt vor, kann aber soziales Vermieten zu wenig anreizen. Zugleich fördert er mit sehr viel Geld den Neu- und Umbau bezahlbarer Wohnungen. Allerdings greift diese Bindungswirkung für Miete und Belegung allenfalls zeitlich befristet.

Angesichts steigender Mieten in vielen Städten brauchen wir sehr schnell und sehr viele Mietpreis- und Belegungsbindungen, also Wohnungen mit bezahlbaren Mieten für Menschen mit niedrigen oder auch mittleren Einkommen. Steuerbefreite Gemeinwohlwohnungen im Bestand stünden sofort und dauerhaft Menschen mit unterdurchschnittlichem Einkommen als preisgünstiges Angebot zur Verfügung. Eine solche steuerliche Würdigung des dauerhaften sozialen Vermietens ergänzt den Neubau von Sozialwohnungen – sehr schnell und preiswert.

Darüber hinaus wäre diese Förderung sozialen Vermietens ein wichtiges Signal an Wohnungsanbieter und an Mieter zugleich: Der Bund würde damit deutlich machen, dass er die Sozialpflichtigkeit des Eigentums ernst nimmt. Er könnte damit auch zu einer Versachlichung der Debatte um die Wohnungspolitik beitragen.

Die Gemeinwohlwohnung ist genauso wie die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit ein Angebot zur Kooperation. Sie könnte sehr schnell dauerhafte Bezahlbarkeit von sehr vielen Wohnungen bewirken und damit deutlich mehr für die Sicherung des sozialen Gutes Wohnen leisten als spaltende Debatten um Enteignung und Vergesellschaftung.

Jochen Lang ist Abteilungsleiter in der Senatskanzlei Berlin.

Arnt von Bodelschwingh ist Geschäftsführer der RegioKontext GmbH Berlin.

Dirk Löhr ist Professor für Umweltwirtschaft, Hochschule Trier/Umwelt-Campus Birkenfeld.

Vermieter, die günstige
Mieten dauerhaft
anbieten, sollten
steuerlich profitieren.