

vhw

# Brauchen wir eine Neue Gemeinnützigkeit in der Wohnungswirtschaft?

Auszug aus der wohnungspolitischen Diskussion zum Thema „Wohnungspolitik neu positionieren?“ am 24. Januar 2017 in Berlin



Abb. 1: v.l.n.r.: Volkmar Vogel, CDU; Christian Kühn, Bündnis 90/Die Grünen; Heidrun Bluhm, Die Linke; Dr. Frank Jost, vhw (Moderation); Michael Groß, SPD; Anke Brummer-Kohler, BMUB

Die Themen Wohnen und Wohnungsbau stehen im Zenit der öffentlichen Aufmerksamkeit – insbesondere in den großen Städten, Bündnissen und politischen Gremien. Ungeachtet vieler Programmansätze gelingt es in vielen Groß- und Universitätsstädten nicht, eine quantitative und bezahlbare Wohnraumversorgung sicherzustellen. Ursächlich sind nicht nur verschiedene Entwicklungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite, sondern auch die Vernachlässigung einer aktiven Wohnungspolitik seit den 1990er Jahren. In der wohnungspolitischen Debatte werden zwar Instrumente und Anreize zur Behebung des Mangels an bezahlbaren Wohnungen verhandelt. Über grundsätzliche Fragen der (Neu-)Ausrichtung wird jedoch nur im Hintergrund diskutiert.

Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) und der vhw haben sich gemeinsam diesen Fragen gestellt und ein Plädoyer für eine soziale und resiliente Wohnungspolitik vorgelegt, das sich als Anstoß für eine wohnungspolitische Debatte mit Blick auf die Bundestagswahl im Herbst 2017 versteht.<sup>1</sup> Auf der Grundlage dieses Plädoyers haben Difu und vhw zu einer Podiumsdiskussion zum Thema „Wohnungspolitik neu positionieren?“ mit den wohnungs- und baupolitischen Sprechern der Bundestagsfraktionen sowie Anke Brummer-Kohler vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit am 24. Januar 2017 in die Berlin-Brandenburgische Akademie der Wissenschaften am Berliner Gendarmenmarkt eingeladen. Wir fassen in diesem Beitrag die Aussagen zum Thema „Neue Gemeinnützigkeit“ als Auszug aus der Diskussionsrunde zusammen.

<sup>1</sup> Vgl. Ausgabe 5/16 dieser Zeitschrift, S. 263 ff.

## vhw: Wo sehen Sie die wesentlichen aktuellen Herausforderungen in der Wohnungspolitik?

**Heidrun Bluhm MdB:** Wir müssen uns fragen, auf wen soll die soziale Wohnungspolitik zielen? Die Gemeinnützigkeit in der Wohnungswirtschaft bediente bis 1990 den Teil in der Bevölkerung, die so wenig verdienten, dass sie sich eine angemessene Wohnung nicht leisten konnten. Dies wurde leider auch von Fehlentwicklungen und Fehlanreizen begleitet. Inzwischen sind auch breite Teile der Mittelschicht von hohen Wohnkosten – oft zwischen 30 bis 50% des Einkommens für Wohnen – betroffen. Für die Hälfte des Mietwohnungsbestandes ist nach unserer Ansicht der Status Sozialer Wohnungsbau erforderlich. Dabei geht für mich Objektförderung vor Subjektförderung, um das „Offenlegen der persönlichen Situation“, das mit Anträgen zur Subjektförderung einhergeht und oft mit dem Gefühl einer „Degradierung“ verbunden ist, zu vermeiden. Insgesamt soll öffentliches Geld dahin fließen, wo öffentliche Aufgaben anstehen.

**Michael Groß MdB:** „Wohnen und Integration“ müssen als Gemeinschaftsaufgabe grundgesetzlich verankert werden und in der Gemeinschaftsverantwortung von Bund, Ländern und Kommunen stehen. Wir brauchen mehr Wohnungen, Investitionszuschüsse und die Bildung von Eigenkapital. Kommunen sollen mit der Ausgründung der Wohnungsge-



**Heidrun Bluhm MdB,** Mitglied des Haushaltsausschusses des Bundestags, Die Linke Bundestagsfraktion



**Michael Groß MdB,** wohnungs- & baupolitischer Sprecher der SPD Bundestagsfraktion



**Chris Kühn MdB,** wohnungs- & baupolitischer Sprecher der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen



**Volkmar Vogel MdB,** CDU/CSU Bundestagsfraktion



Abb. 2: Volles Haus und ein gespanntes Auditorium in der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wissenschaften

sellschaften gestärkt werden, um als „Marktregulatoren“ wirken zu können. Darüber hinaus muss eine Bodenvorratspolitik der Kommunen auf den Wohnungsmarkt wirken.

**Chris Kühn MdB:** In den letzten zwanzig Jahren hat ein massiver wohnungswirtschaftlicher Wandel stattgefunden, nach dem Motto: „Der Markt wird die Menschen schon mit Wohnraum versorgen“. Dies hat bekanntlich nicht geklappt und erfordert neue Instrumente. Dabei plädieren wir für mehr Akteursvielfalt beim Neubau und in der Wohnungswirtschaft. Dazu gehört mehr sozialer Wohnungsbau, aber auch die Förderung des Wohneigentums als Mittel zur Durchmischung – z.B. genossenschaftliches Eigentum. Wir dürfen nicht dahin kommen, dass die Haushalte mit niedrigem Einkommen zu Pendlern werden und nur die Haushalte mit höherem Einkommen in der Stadt wohnen können.

**Volkmar Vogel MdB:** Wohnen ist eine soziale Frage. Dabei wäre es nach meiner Meinung am sozialsten, wenn jeder seine eigene Wohnung hätte. Zeitlich begrenzte Instrumente, wie die Mietpreisbremse, das Wohngeld sowie die Übernahme der Kosten der Unterkunft sorgen für soziale Abfederung. Dabei wirkt Subjektförderung i.d.R. schneller als Objektförderung. Auf Dauer muss mehr Bauland zur Verfügung gestellt und Brachflächen erschlossen werden. Stadtentwicklungskonzepte müssen verstärkt auch Stadt-Umland-Beziehungen berücksichtigen und ländliche Regionen müssen gestärkt werden.

### **vhw: Ist eine „Neue Gemeinnützigkeit“ in der Wohnungswirtschaft ein geeignetes Instrument zur Behebung des Mangels an bezahlbaren Wohnungen?**

**Heidrun Bluhm MdB:** Es ist ein Fehler, dass der Bund sich nach 2019 aus der Verantwortung im Sozialen Wohnungsbau zurückzieht. Ein neues Segment wäre die Gemeinnützigkeit nach neuen Anforderungen. Trotzdem kann mit der Gründung von gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften privates Kapital aktiviert werden, um die Startfinanzierung abzusichern. 3 bis 4% Rendite wären auch für privates Kapital (bei einer Renditebegrenzung) machbar. Mit diesem Instrument kann bezahlbares Wohnen langfristig und dauerhaft garantiert werden.

**Michael Groß MdB:** Die öffentliche Verantwortung für das

Thema „bezahlbares Wohnen“ ist aus unserer Sicht unbestritten. Auch als ehemaliger Aufsichtsratsvorsitzender eines kommunalen Wohnungsunternehmens (KWU) kann ich bestätigen: Sie können bereits heute mit KWU und Genossenschaften – bis auf die steuerliche Förderung – alles, was die „Neue Gemeinnützigkeit“ umfasst, sofort umsetzen. Nur: Wie fördert man darüber hinaus gemeinnütziges Handeln? Hier brauchen wir ein größeres „Korrektiv“ und auch Anreize für Private, bezahlbares Wohnen zu generieren. Insgesamt muss es um eine Gemeinwohlorientierung gehen, die u.a. eine Stadt- bzw. Quartiersrendite beinhaltet mit einer „Belohnung“ für die, die sich für das Quartier engagieren.

**Chris Kühn MdB:** Der Hintergrund einer Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit ist, dass Teilbereiche des Wohnungsmarktes von Schwankungen und Spekulation ausgenommen werden können. Die Akteure agieren dabei ohne reine Renditelogik für Menschen, die sich am Wohnungsmarkt nicht entsprechend versorgen können, d.h.: Es erfolgt ein radikaler Bruch mit der derzeitigen Wohnungspolitik. Das gemeinnützige Steuerrecht stellt dabei ein neues Instrument dar, um in den Sozialen Wohnungsmarkt zu investieren – dies nicht nur in den Großstädten, sondern auch im ländlichen Raum, wo eine Wohnungsgemeinnützigkeit privates Kapital vor Ort aktivieren und für gemeinschaftliches Wohnen sorgen kann. Mit der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit, wie wir Grüne sie anstreben, können wir in zehn Jahren eine Million dauerhaft bezahlbare Wohnungen schaffen.

**Volkmar Vogel MdB:** Sozialer Wohnungsbau darf nicht zu stigmatisierten Quartieren führen. Dazu sind eine gute Durchmischung und gleichzeitig preiswert vermietbare Wohnungen erforderlich. Trotz positivem Ansatz sehe ich die Neue Gemeinnützigkeit ein Stück weit skeptisch, weil die KWU und die Genossenschaften in ihrem täglichen Handeln schon heute dem Prinzip der Gemeinnützigkeit folgen und etwa für eine Durchmischung in ihren Quartieren sorgen. Etwa 25% des gesamten Wohnungsmarktes werden derzeit durch die KWU und Genossenschaften bewirtschaftet. Sie sind damit „Trendsetter“ mit Einfluss auf Private. Der Ansatz der Neuen Gemeinnützigkeit wäre – wenn überhaupt – nur ein Thema für die Ballungszentren und Metropolen.