

Neue Wohnungsgemeinnützigkeit

Notwendigkeit und Ziele - Übersichtsvortrag -



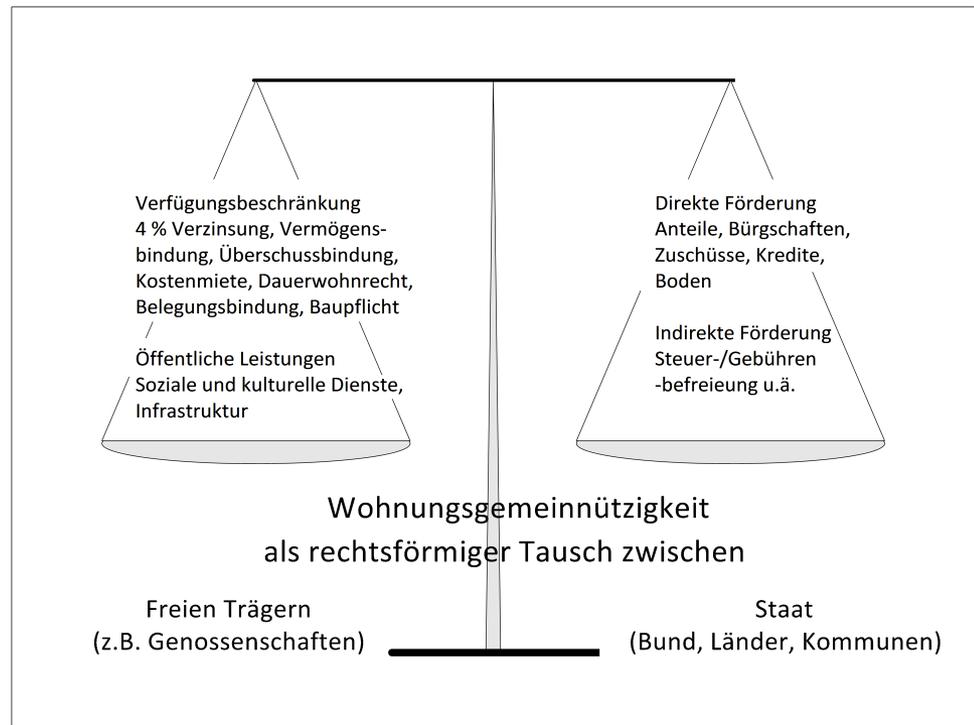
Jan Kuhnert, KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH

Veranstaltung Die Grünen Landtagsfraktion Sachsen
Leipzig am 8. Dezember 2016

Alte Idee – neue Notwen- digkeit!

Entlastung der
öffentlichen Hand,
dafür
Steuerbefreiung
(mit
entsprechenden
Bindungen)

Steuerbefreiung 1867 in Preußen
Aufgabe: „unbemittelten Familien
gesunde und zweckmäßig
eingerrichtete Wohnungen in eigens
erbauten oder angekauften Häusern
zu billigen Preisen zu verschaffen“



Die Entwicklung des Rechtsrahmens

- Stempel[= Steuer]freiheitsgesetz **1867** in Preußen
- Reichsstempelgesetz von **1894**
- „Gemeinnützige Bauvereinigungen“ in Österreich **1910**
- **1928**: Entwurf eines Gesetzes über die Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmen, Beschluss als
- (Not)Verordnung über die „Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmen“ (GemVO) mit Reichsausführungsverordnung (RAV) am 1. Dezember **1930**
- Steuerbefreiung durch Verordnung vom 22. Mai **1931**
- NS-Verordnungen zur „Gleichschaltung“ und rassistischen sowie politischen „Säuberung“ **1933/34**
- 29. Februar **1940**: Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) und Durchführungsverordnung dazu (WGGDV)
- Schließlich: Am 23. Juni **1988** Gesetz zur Aufhebung des WGG zum 01.01.1990

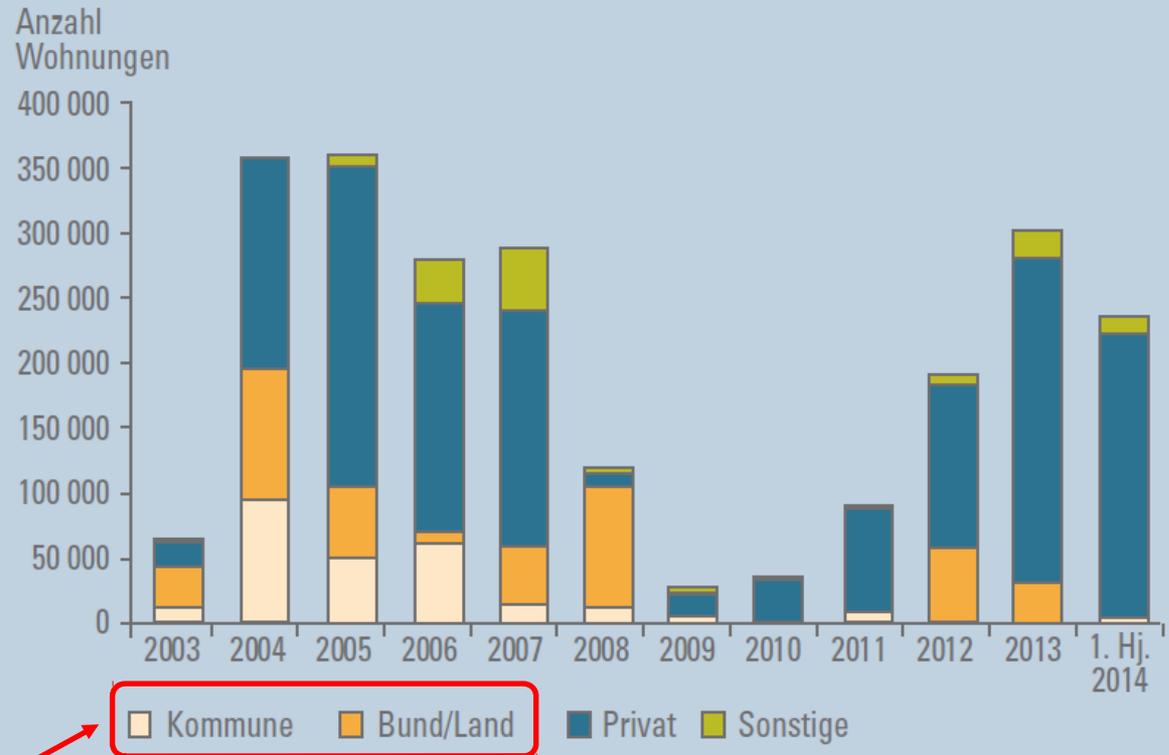
Begründung der Abschaffung des WGG

- Die „Neue Heimat“ war nur **Anlass** für die ‚Vermarktung‘ des milliardenschweren gemeinnützigen Wohnungsvermögens
- Aufhebung des WGG war eine „ordnungspolitische“ Entscheidung der CDU/CSU-FDP-Koalition 1988
- Auch Interesse der montanmitbestimmten Ruhrindustrie (fast einstimmiger Beschluss des dortigen GGW-Verbandes)
- **Bindungen** der Sozialwohnungsförderung hat Vorteile der Wohnungsgemeinnützigkeit“ überdeckt
- Erwartete **Steuermehreinnahmen** (100 Mio. DM) durch Abschaffung kaum erzielt

Ohne WGG:

- Verlust der dauerhaften Kostenmiete: Mieterhöhung bis zu 1,4 Mrd. DM jährlich erwartet
- Verkauf von Bundes-, Landes- und (einigen) Kommunalunternehmen und dem Werkwohnungsbestand

Anzahl verkaufter Wohnungen nach Verkäufertyp, 2003 bis 1. Hj. 2014



Anmerkung:

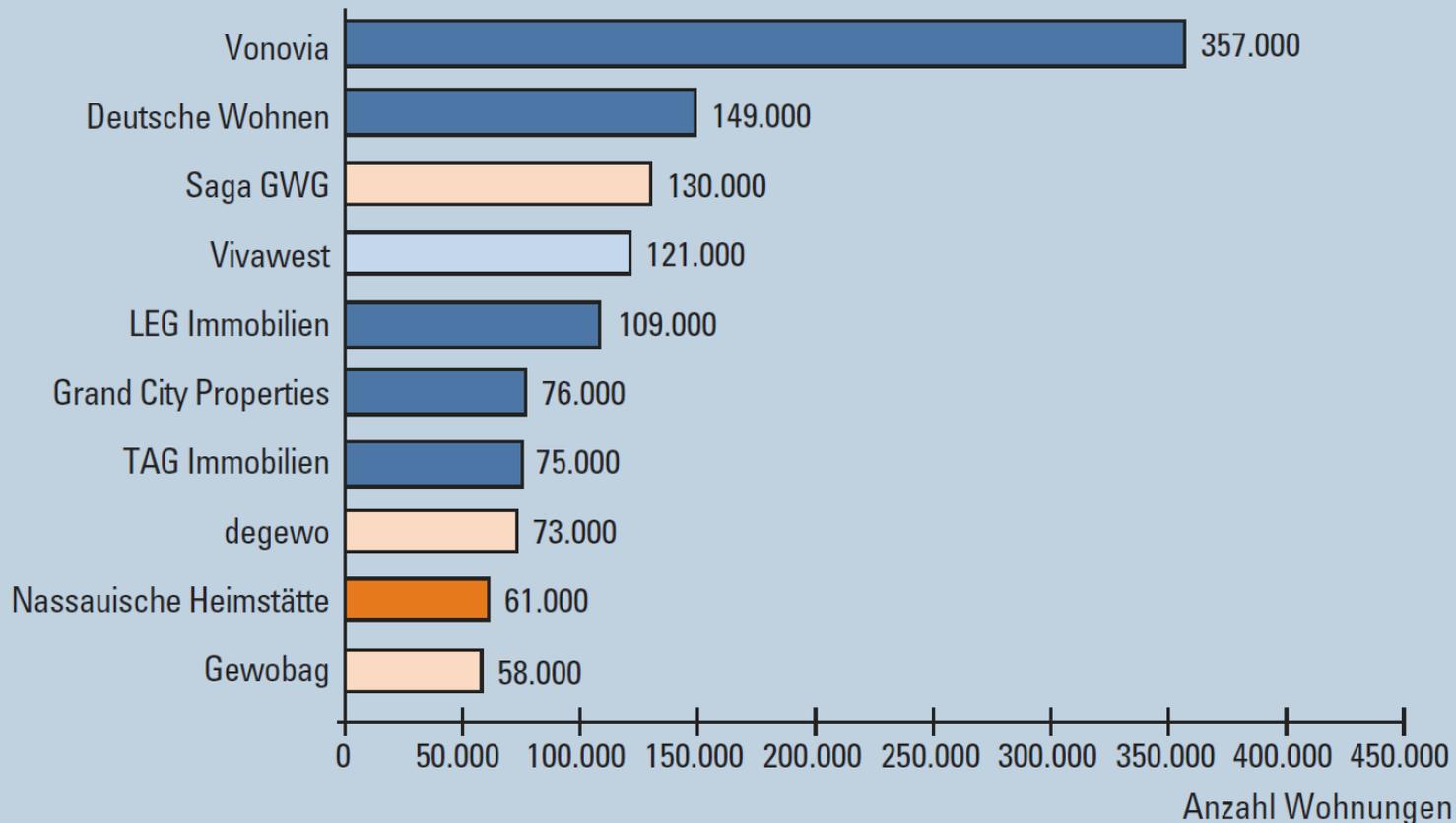
Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2014

Die ‚neue‘ Immobilienwirtschaft

Die größten Wohnungsunternehmen in Deutschland, Stand 2015



■ Börsennotierte Unternehmen □ Weitere Privatunternehmen
■ Kommunale Unternehmen ■ Unternehmen des Bundes/der Länder

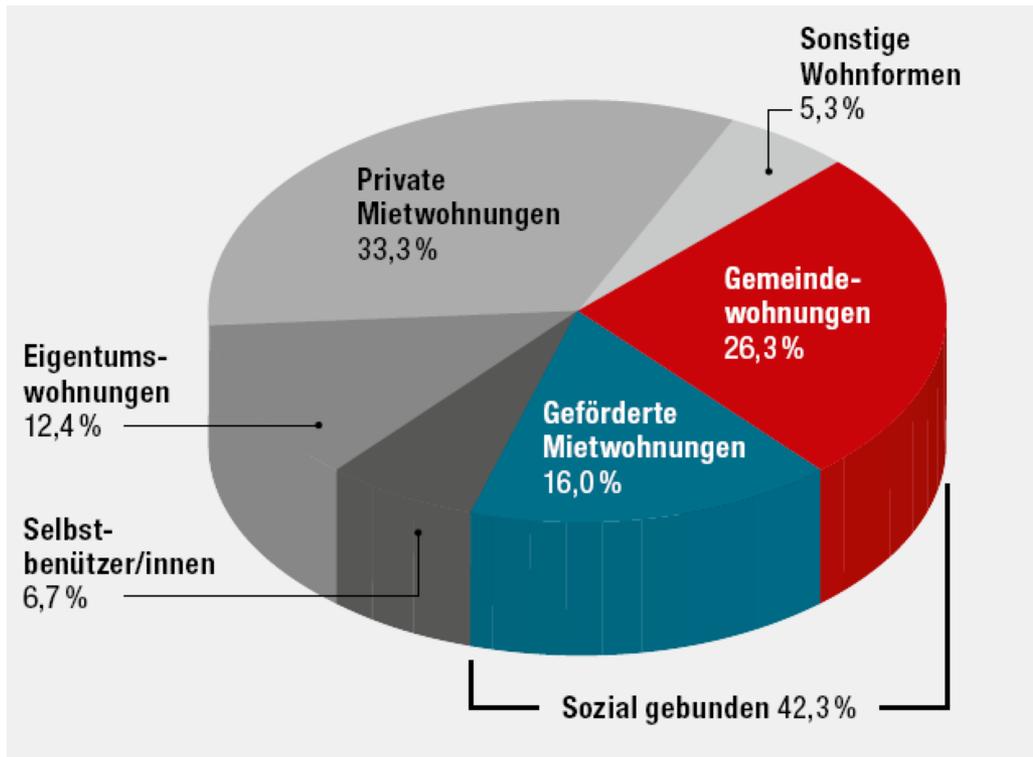
Datenbasis: Unternehmensberichte der jeweiligen Unternehmen

© BBSR Bonn 2016

Warum dauerhafte Bindungen?

Das Beispiel Wien:

Wohnungsbestand nach Rechtsform Förderung 2014 allein in Wien:



Rechnungsabschluss	RA 2014
Objektförderung Neubau	333,9
Objektförderung Sanierung	251,6
Subjektförderung	93,6
Gesamtsumme	679,1

Wohnraumförderung pro Jahr:

Berlin Bauförderung 180 Mio. €

Berlin SWB-Mietsenkung 40 Mio. €

Berlin: Kosten der Unterkunft?

Hamburg Baufördg. 123 Mio. €

Hamburg: Wohngeld: 25 Mio. €

Hamburg KdU-Aufwand 540 Mio. €

Quelle: Jahresbericht Wiener Wohnbau 2013

Daten: Statistik Austria

Vergleichsergebnis: Investition in Dauerbindungen statt im privates Immobilienvermögen → durch großen Anteil auch günstige Mieten im privaten Angebot!

Jetzt eine „neue Wohnungsgemeinnützigkeit“!

Sofortige Instrumente dringend erforderlich, da immer mehr gebundener Wohnraum ausläuft!

- „Mehr Geld“ ins alte System? → alle 30 Jahre wieder neu fördern?!
- Wenn Wohnraumversorgung benachteiligter Haushalte Dauerproblem selbst in entspannten Märkten ist → öffentliche Aufgabe
- Die wegen Baukosten heute teure Förderung soll dauerhafte Wirkung haben:
 - entweder nur an öffentliche Wohnungsgesellschaften
 - oder – was viel sinnvoller wäre – eben an dauerhaft gemeinnützig gebundene Wohnungsunternehmen

Sofortprogramm mit Dauerbindung statt Sonder-AfA!

Förderung der Dauerbindung durch **Zusatzprogramm des Bundes** additiv zu Landesprogrammen mit Dauerbindung (Belegrecht) der einzelnen geförderten Wohnungen durch Steuergutschrift (wie „Zuschuss“)

- Förderung von neugeschaffenen Mietwohnungen,
- auch bei Ankauf (der Bindungen) bei Bestandswohnungen oder durch Konversion gewerblicher Liegenschaften
- Förderung:

→ Damit offenes Angebot an Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften (**keine Unternehmensbindung!**)

Sofortprogramm ist zeitlich befristet!

Steuerliche Förderung endlich nach sozialem Effekt gestaffelt → zwei Typen von sozialen Bindungen:

Das NWG: Sofortprogramm und Dauerkonzept zugleich!



Typologie Zielgruppe	Typ A Enge Zielgruppe	Typ B Weite Zielgruppe
<p>Sofortprogramm ggf. befristet auf 10 Jahre</p> <p>Förderung je Wohnung (Objektförderung) Keine Bindung des Unternehmens aber der Wohnung</p>	<p>A 1 Sofortprogramm Neubau 100 % WBS Bund, davon mind. 25 % besond. Bedarfsgruppen und Flüchtlinge</p> <p>Objektförderung durch 0 % Steuersatz Dauerbelegungsbindung der jeweiligen Wohnung</p>	<p>B 1 Sofortprogramm Neubau 150 % WBS Bund, davon mind. 10 % besond. Bedarfsgruppen und Flüchtlinge</p> <p>Objektförderung durch 50 % Steuersatz Dauerbelegungsbindung der jeweiligen Wohnung</p>
<p>Dauerprogramm Zielgruppe bei der Vermietung</p> <p>Steuerliche Förderung Bindung des Unternehmens (Subjektförderung)</p>	<p>A 2 Dauerprogramm Bindung des Unternehmens 90 % der Vermietung an 100 % WBS Bund, davon mind. 25 % besond. Bedarfsgruppen und Flüchtlinge</p> <p>Subjektförderung des ganzen WU mit 0 % Steuersatz Dauerbelegungsbindung vom ganzen Wohnungsbestand des WU</p>	<p>B 2 Dauerprogramm Bindung des Unternehmens 90 % Vermietung an 150 % WBS Bund, davon mind. 10 % besond. Bedarfsgruppen und Flüchtlinge</p> <p>Subjektförderung des ganzen WU mit 50 % Steuersatz Dauerbelegungsbindung vom ganzen Wohnungsbestand des WU</p>

Zwei Fördertypen der Dauerbindung:

Typ A: **Enge Bindung** mit **100 % EKG** und **voller Förderung**

- Zuschuss von 20 % der Baukosten bei Neubau für Sofort- und Dauerprogramm
- Für nachträgliche Dauerbindung im Bestand 10 % des abgeschriebenen Buchwerts

Typ B: **Weite Bindung** mit **150 % EKG** und **halbem Fördersatz**

- 10 % - Zuschuss auf Gesamtkosten bzw.
- 5 % auf den Buchwert
- **Alternative:** beide Programmteile behandeln Neubau und Belegrechtskauf mit gleichem Fördersatz (20/10%) → schafft mehr gebundenen Bestand in den Stadtteilen ohne Neubaupläche

Alte Regelungen – neu entwickeln!

- Zielgruppe über Einkommensgrenzen definieren
- Vermögensschutz: Gewinnbegrenzung, Nominalprinzip
- Sparsamkeit der Verwaltung (Verwaltungs- und Betriebskosten, Vorstandsgehälter)
- Gemeinnützige Kostenmiete mit einkommensabhängigen Mieten (*DMB-Diskussion*)
- Miethöhe muss auch Erneuerungsrücklage absichern
- Deshalb auch Kontrolle der Instandhaltungspflicht
- Mietermitbestimmung (gerade auch bei der Modernisierung!)

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Jan Kuhnert

Geschäftsführender Gesellschafter

KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH Kiefkampstr. 10A, 30629 Hannover

www.kub-beratung.de Mail: kuhnert@kub-beratung.de

