

# NWG: Neue WohnungsGemeinnützigkeit

**Alternativer Wohngipfel 20.09.18 Berlin**

Beitrag im Workshop „Gemeinwohl – neue  
Akteure und starke Förderung“

**Jan Kuhnert**

KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH

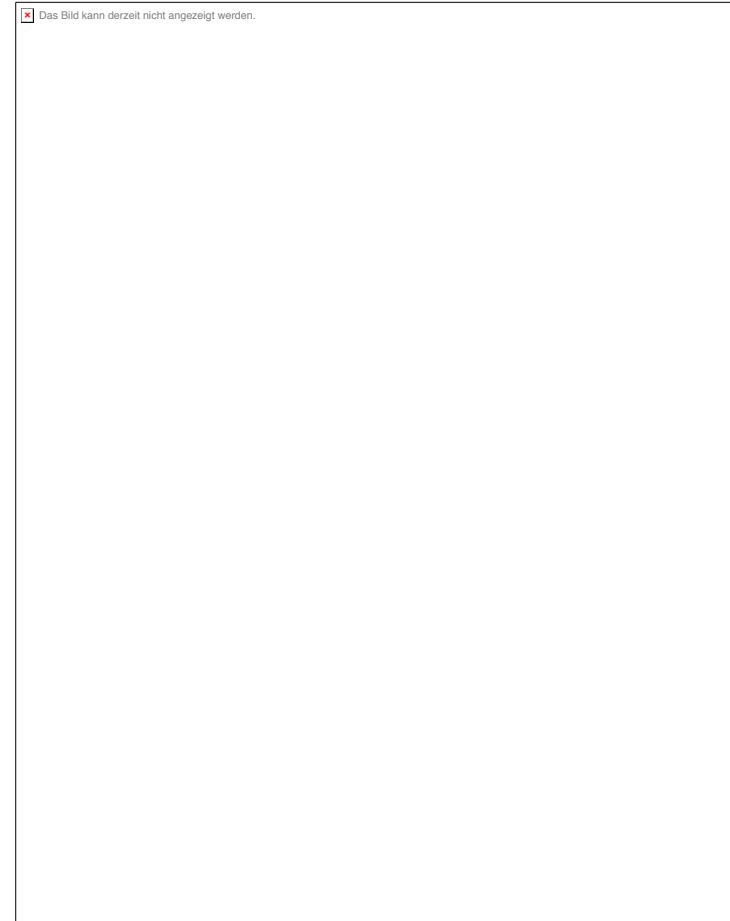


# Auslaufmodell Preiswertes Wohnen

- **Bindungsende** der großen Baujahrgänge des sozialen Wohnungsbaus der siebziger Jahre durch (vorzeitige) Rückzahlung der Darlehen aus den Bindungen, wird trotz Neubau immer kleinerer Bestand **1 – 1,5 Mrd. EUR** für nur 20/30 Jahre Bindungen (als Objektförderung) und ca. 17 Mrd. € an Wohngeld und Kostender Unterkunft (als Subjektförderung) → genau falsch (vgl. Wien)
- **Modernisierungsdruck** durch sog. „Mietenbremse“ und staatliche (KfW)-Förderung Wir brauchen eine KfW-Förderung der energetischen Modernisierung mit Mietpreisbindungen! Oder auch Belegungsbindungen?
- Rund 360.000 Wohnungen von öffentl. Hand verkauft an „Finanzinvestoren“ = Bestand der börsennotierten Wohnimmobilien-AGs. Investmentfonds stehen nicht mehr in sozialer Verantwortung, daher Vernachlässigung oder Vollmodernisierung → **Ankauf / Rückkauf** von ehem. geförderten Wohnungen ( auch über Vorkaufsrecht und Siedlungskauf)

# „Neue“ Wohnungsgemeinnützigkeit

- Alte Gemeinnützigkeit: 1867 in Preußen, 1930 als Gesetz (1940 NS-Novelle – unverändert bis 1989)
- Mein Gesetzentwurf zur (ersten!) Novellierung **1988**: Gemeinsam mit WGG 1989 im Bundestag „untergegangen“
- **1996**: Gutachten als Gesetzentwurf für (mieter-mitbestimmte) „gemeinwirtschaftliche“ Wohnungsunternehmen
- **2015**: Gutachten für die Bundestagsfraktion Bündnis90/Grüne (2017 veröffentlicht) → 30 Jahre ‚dabei‘



**Kontroversen** mit Institut der Deutschen Wirtschaft (*onlineplus im Internet bei Springer VS*) und wohnungswirtschaftlichen Verbänden



# Sofortprogramm mit Dauerbindungen statt **Sonder-AfA** von über 2 Mrd. €!

**JETZT:** Förderung der Dauerbindung durch kurzfristiges **Zusatzprogramm des Bundes** additiv zu Landesprogrammen dadurch Dauerbindung (Belegrecht) der geförderten Wohnungen durch Steuergutschrift (wie „Zuschuss“)

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

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

**Dieses Sofortprogramm soll zeitlich befristet sein** (Dann Ersatz durch Gesetz NWG in nächster Wahlperiode)

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

# Zwei neue Fördertypen der Dauerbindung:

**Typ A: Enge Bindung** mit 100 % der Bundeseinkommensgrenze bei Einzug + jede 4. Vermietung an besondere Bedarfsgruppen dafür: volle Förderung

- **Zuschuss von 20 % der Baukosten** bei Neubau für Sofort- und Dauerprogramm
  - Für nachträgliche Dauerbindung im Bestand **10 % Zuschuss** auf den abgeschriebenen **Buchwert** (EK-Ersatz für neue Genossenschaften?)
  - **Volle Steuerbefreiung** erst später im Dauerprogramm nach NWG
- 

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

- **10 % - Zuschuss** auf Gesamtkosten des Neubaus
  - **5 % Zuschuss** auf den Buchwert für Dauerbindung im Bestand
  - **Halber Steuersatz** im NWG-Dauerprogramm
- 

**Ziel der Fördertypen: Breiter Adressatenkreis** der interessierter Unternehmen

Sicherung der **sozialen Mischung** in Wohnungsbeständen

**Förderintensität** nach sozialen Zielen **staffeln**

# Alte Regelungen – neu entwickeln!

1. Vermögensschutz: Gewinnausschüttungsbegrenzung, kein Verkauf von WU, Zins auf Nominaleinlage (alt 4 bis 6,5 % Eigenkapitalverzinsung – heute 2 %?)
2. Sparsamkeit der Verwaltung (Verwaltungs- und Betriebskosten, Vorstandsgehälter) (alt)
3. Gemeinnützige Kostenmiete (alt) mit einkommensabhängigen Mieten (neue Diskussion mit *DMB*)
4. Miethöhe muss auch Erneuerungsrücklage absichern (neu: diese auch nachzuweisen wie bei WEG)
5. Deshalb auch Kontrolle der Instandhaltungspflicht (neu)
6. Mietermitbestimmung (gerade auch bei der Modernisierung!) (neu)
7. Zielgruppe über Einkommensgrenzen definieren (neu!)

# Vielen Dank!

**Jan Kuhnert**, Geschäftsführer der KUB Kommunal-  
und Unternehmensberatung GmbH

Kiefkampstr. 10 A \* 30629 Hannover

[kuhnert@kub-beratung.de](mailto:kuhnert@kub-beratung.de) \* [www.kub-beratung.de](http://www.kub-beratung.de)

Tel 0511 6061053 \* Mobil 0172 6805587

