Drei Milliarden Euro jährlich wollen die Grünen in ein Investitionsprogramm stecken, das Wohnungsbauunternehmen unterstützen soll, Mieten zwischen sechs und acht Euro pro Quadratmeter anzubieten. FOTO: DALCOLMO

Mietwohnungsbau

Sozial orientierte Investoren sollen Zuschüsse erhalten

Die Gemeinnützigkeit für Wohnungsunternehmen gab es schon einmal. Anfang 1990 wurde sie aber wieder abgeschafft. Die Grünen wollen die Idee wiederbeleben. Investoren sollen auf Rendite verzichten und dafür Steuerboni und Zuschüsse erhalten, wenn sie günstige Wohnungen anbieten.

Von Ingo Dalcolmo

STUTTGART. Wer wenig verdient, eine Familie hat oder nur über eine kleine Rente verfügt, tut sich schwer auf dem Wohnungsmarkt, vor allem in Städten. Deshalb haben der Tübinger Bundestagsabgeordnete Chris Kühn und die Berliner Bundestagsabgeordnete Lisa Paus (beide Grüne) gemeinsam mit weiteren Fraktionskollegen einen Gesetzentwurf vorgelegt, der Wohnungsunternehmen steuerlich begünstigen soll, wenn sie dauerhaft günstigen Wohnraum an Arbeitslose, Studierende oder junge Eltern vermieten.

Mit ihrem Investitionsprogramm „Neue Wohngemeinnützigkeit" wollen die Grünen eine Million zusätzliche, dauerhaft günstige Mietwohnungen in den nächsten Jahren in Städten und Ballungsräumen schaffen. „So können Lebensqualität in unseren Städten sowie lebendige Nachbarschaften mit einer verlässlichen Rendite für Unternehmen, die langfristig und sozial investieren, verknüpft werden", schreiben sie in ihrem Antrag.

„Öffentliches Geld für öffentliche Güter", lautet dabei ihr Prinzip. Danach sollen die Kosten für Wohnungsunternehmen, die gemeinnützig handeln, durch staatliche Förderung gesenkt werden. So könnten sie günstigere Mieten anbieten. Die Grünen rechnen dabei mit sechs bis acht Euro pro Quadratmeter, „die wirtschaftlich und dauerhaft umsetzbar" seien. Den Unternehmen werde so langfristig ein solides Wirtschaften ermöglicht. Für das Investitionsprogramm soll der Bund drei Milliarden Euro bereitstellen – jährlich.

Wohnungswirtschaft ist skeptisch gegenüber Vorschlag der Grünen

Eine Politik der Wohnungsgemeinnützigkeit gab es bereits nach dem Krieg in der früheren Bundesrepublik. 1990 wurde sie jedoch als Folge des Skandals um die Misswirtschaft der „Neuen Heimat", Europas größten gemeinnützigen Wohnungsbaukonzern in Gewerkschaftshand, abgeschafft.

Die Wohnungswirtschaft ist von dem Vorschlag der Grünen nicht überzeugt. Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum sei zwar eine zentrale Frage der heutigen Zeit, so Iris Beuerle, Direktorin des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (VBW). Sie bezweifelt aber, dass dies durch eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit gelöst werden könne. „Gemeinwohlorientierte Unternehmen müssen auch Gewinne erwirtschaften dürfen, wenn sie ihre ökonomischen, ökologischen und sozialen Ziele erfüllen sollen."

Erst durch die Aufhebung der Gemeinnützigkeit sei es den Wohnungsunternehmen im Land möglich geworden, großflächig ihren Wohnungsbestand zu sanieren, sagt Thomas Wolf vom Bau- und Wohnungsverein Stuttgart. Viele Wohnungsunternehmen im Land subventionierten heute durch den Bau und Verkauf von Eigentumswohnungen Modernisierungsmaßnahmen und günstige Mieten. „Sonst wären unsere Bestände heute im gleichen Zustand wie in der ehemaligen DDR."

Er hält den Gesetzentwurf für „nicht zu Ende gedacht". So seien rechtliche und steuerliche Fragen bei einem Wechsel in die Gemeinnützigkeit offen. „Was passiert zum Beispiel mit den alten Mietverträgen, wie sind steuerliche Übergangsregelungen zu gestalten?"

Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft (GdW), sieht in dem Gesetzentwurf auch positive Ansätze. So wäre die Förderung des Ankaufs von Belegungsbindungen ein schnelles und preiswertes Mittel für mehr sozialen Wohnungsbau.

Für Josef Vogel, geschäftsführender Vorstand der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg (LBG), fehlt es aber nicht an geeigneten Förderprogrammen, sondern an günstigen Rahmenbedingungen. Hohe Auflagen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Kosten sind für ihn eine Bremse.

Wohngemeinnützigkeit führt zur Verstaatlichung des Wohnungsbaus

Bei der Berufsorganisation und Interessensvertretung der Immobilienwirtschaft befürchtet man, dass die Vorschläge der Grünen zur neuen Wohngemeinnützigkeit die Verstaatlichung des Wohnungsbaus weiter vorantreiben werden. Abgesehen von der eingeschränkten Wirksamkeit der Steuern auf die Wohnungsunternehmen würden sich auch die privatwirtschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen Steuererleichterungen bei der Förderung von Wohneigentum wünschen, so Jürgen Michael Schick, Präsident des Verbands.

Vorschlag der Grünen zur Wohngemeinnützigkeit

Nach dem Willen der Grünen sollen am Gemeinwohl orientierte Investoren einen Zuschuss von bis zu 20 Prozent auf die Baukosten erhalten, wenn sie sich dauerhaft einer Sozialbindung verpflichten. Dafür soll der Bund ein Förderprogramm mit Mitteln in Höhe von drei Milliarden Euro jährlich ausstatten.

Für die Wohnungsunternehmen entfallen zudem die Grunderwerbsteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Grundsteuer und Umsatzsteuer. Im Gegenzug vermieten sie die geförderten Wohnungen an Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen, und zwar auf Dauer unterhalb der ortsüblichen Miete.

MEHR ZUM THEMA
Vorschlag der Grünen unter:
https://kurzelinks.de/gmn