

Position des Deutschen Gewerkschaftsbundes:

Gewerkschaftliche Anforderungen an eine neue Wohngemeinnützigkeit

13.02.2023

Der DGB und seine Mitgliedsgewerkschaften begrüßen, dass sich die Bundesregierung in ihrem Koalitionsvertrag dazu verpflichtet hat, eine Neue Wohngemeinnützigkeit (NWG) einzuführen. Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 war ein folgenschwerer Fehler. Sie ermöglichte die Privatisierung großer Wohnungsbestände und beförderte den Verkauf von Werkswohnungen durch große Industriebetriebe.

Zur Ausgestaltung einer NWG sehen wir folgende notwendige Rahmenbedingungen:

Akteure einer NWG

Eine neue Wohngemeinnützigkeit soll in erster Linie jene Unternehmen und Genossenschaften ansprechen, die bereits vor 1990 gemeinnützig handelten, aber auch für privatwirtschaftliche Unternehmen, die ihre gesamten oder Teile ihrer Bestände gemeinnützig bewirtschaften wollen, offen sein.

Es muss ein besonderes Augenmerk daraufgelegt werden, den Eintritt ins System der Gemeinnützigkeit für bestehende Unternehmen und Genossenschaften attraktiv und handhabbar zu gestalten. Ziel muss der Aufbau eines großen Sektors sein, der eine dämpfende Wirkung auf die Mietpreise in Deutschland hat.

Um Fachkräfte zu werben und zu binden, bieten Unternehmen (vor allen in Metropolen) ihren Beschäftigten neben einem Arbeitsvertrag vermehrt eine Wohnung. Firmeneigene Wohnungen sollten, wie bereits vor 1990, in der Regel gemeinnützig bewirtschaftet und – unter Berücksichtigung der NWG-Zielgruppe (s.u.) – entsprechend gefördert werden können.

Privilegien künftiger gemeinnütziger Unternehmen

Steuerbefreiung: Befreiung von Gewerbesteuer, Körperschaftsteuer, Grundsteuer, Grunderwerbsteuer sowie ein reduzierter Umsatzsteuersatz bei Baumaßnahmen.

Deutscher Gewerkschaftsbund
DGB Bundesvorstandverwaltung
Wirtschafts-, Finanz- und
Steuerpolitik

Maximilian Fuhrmann
Referatleiter Wohnungs- und
Verbraucherpolitik

maximilian.fuhrmann@dgb.de

Telefon: +49 30 24060-237
Mobil: +49 160 8439962

Henriette-Herz-Platz 2
10178 Berlin

www.dgb.de



Zugang zu Bauland: Privilegierter Zugang zu Baugrundstücken von Bund, Ländern und Kommunen durch Konzeptvergabe zum Festpreis oder langfristige, zinsgünstige Erbbaurechtsverträge.

Zuschüsse: Unternehmen sollten für jede Bestands- und Neubauwohnung, die sie nach den Regeln der Gemeinnützigkeit bewirtschaften, einen Zuschuss erhalten, der sich am realen Wert der Immobilien (inkl. Bodenpreis) orientiert.

Pflichten künftiger gemeinnütziger Unternehmen

Zweckbindung des Vermögens: Anfallende Überschüsse müssen in den Erhalt, die energetische Sanierung oder die Erweiterung des Wohnungsbestandes investiert werden. Gemeinnützigkeitsregelungen samt Rechten und Pflichten gelten auch für Rechtsnachfolger im Falle eines Weiterverkaufs oder einer Insolvenz. Eine Aufteilung gemeinnütziger Wohnungsbestände in Eigentumswohnungen bzw. Mieterprivatisierung wird ausgeschlossen.

Gewinnbeschränkung: Die jährliche Ausschüttung an die Gesellschafter darf nicht mehr als der Leitzins der EZB plus zwei Prozentpunkte und höchstens vier Prozent der Kapitaleinlagen betragen.

Mieterinnen und Mieter: Als Zielgruppe einer NWG sind breite Schichten (etwa 50 Prozent) der Bevölkerung anzusprechen. Dabei ist eine soziale Mischung in den Quartieren anzustreben. In einem begrenzten Umfang sollte deshalb auch an Haushalte jenseits der entsprechend zu definierenden NWG-Einkommensgrenzen vermietet werden dürfen. Und Haushalte, deren Einkommen nach Einzug über NWG-Einkommensgrenzen wächst, sollten wohnen bleiben dürfen. In beiden Fällen wäre aber eine höhere, marktnähere Miete zu erheben. Um dabei eine Überkompensation des Wohnungsunternehmens zu verhindern, sollten die entsprechenden Mehreinnahmen an die öffentliche Hand oder einen unternehmensübergreifenden NWG-Fonds abgeführt werden müssen. Diese Mittel sind zweckgebunden für den sozialen oder gemeinnützigen Wohnungsbau zu verwenden.

Miethöhe: Wohnungen gemeinnütziger Unternehmen müssen dauerhaft unterhalb der Marktmieten angeboten werden. Vor allem in angespannten Wohnungsmärkten muss die Marktmiete deutlich unterschritten werden, um für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbar zu sein und die Dynamik der Marktmieten auszubremsen.

Tarifbindung: Leistungen des Unterhalts, der Bewirtschaftung, Verwaltung und der in Auftrag gegebenen Bauleistungen sollen unter Anwendung von Tarifverträgen stattfinden.

Mitbestimmung: Die Mitbestimmung von Arbeitnehmer*innen und Mieter*innen soll durch Betriebs- und Mieter*innenräte sowie die gesetzliche Unternehmensmitbestimmung sichergestellt werden. Dies beugt Korruption und Missmanagement vor.