



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Wohngemeinnützigkeit in Deutschland

Annett Jura

Abteilungsleiterin Wohnungswesen und Immobilienwirtschaft

29. St. Wolfgangertage

12. September 2024

INHALT

1. Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland bis 1990
2. Der aktuelle Wohnungsmarkt in Deutschland und seine Herausforderungen
3. Wiedereinstieg in die Wohnungsgemeinnützigkeit

1. Ein kurzer Rückblick - Rahmenbedingungen

- Eine lange Tradition: Berliner gemeinnützige Baugesellschaft (1847)
- Vereinheitlichung in 1940 / Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (bis 1990 in Kraft)
- Voraussetzungen für wohngemeinnützige Unternehmen:
 - Ausschluss von Gewinnmaximierung (Renditebeschränkung)
 - Beschränkung des Geschäftskreises und Bauverpflichtung
 - Verpflichtung auf den Bau von Kleinwohnungen
 - Mietregulierung durch gemeinnützige Kostenmiete
- Dafür Steuerbefreiungen, v. a. von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer

1. Ein kurzer Rückblick – Wohnungsbestand

- Wohngemeinnützige Unternehmen leisteten einen wichtigen Beitrag in der Wohnungsnot der Nachkriegsjahre.
- Intensive Bautätigkeit bis in die 1980iger Jahre:
 - Ende 1986 verwalteten insgesamt rd. 1.800 Unternehmen einen (überwiegend eigenen) Wohnungsbestand von rd. 3,8 Mio. Wohnungen.
 - Bezogen auf einen Wohnungsbestand von rd. 25 Millionen Wohnungen (im ehemaligen Bundesgebiet und Berlin-West) gab es einen Anteil gemeinnütziger Wohnungsunternehmen von rund 15% (Ballungszentren über 20 - 25%).

1. Ein kurzer Rückblick - Aufhebung



2. Aktueller Wohnungsmarkt

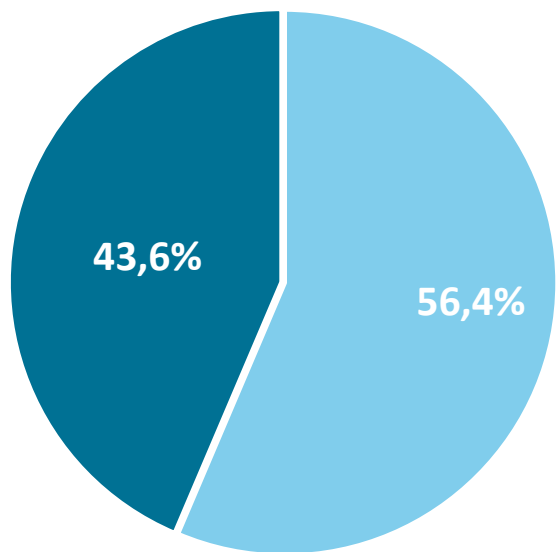
a) Herausforderungen

- Nach Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit bis zur Diskussion über die Wiedereinführung:
 - Befreiung von der Körperschaftsteuer blieb für Wohnungsgenossenschaften erhalten.
 - Veräußerung der Wohnungsbestände der Gemeinnützigkeit oder Unternehmen existierten außerhalb der Wohngemeinnützigkeit weiter.
 - 25% des gesamten Mietwohnungsbestandes fielen aus der dauerhaften Mietendeckelung.
 - Seit 2013/2014 deutlicher Anstieg der Wohnungsmieten.

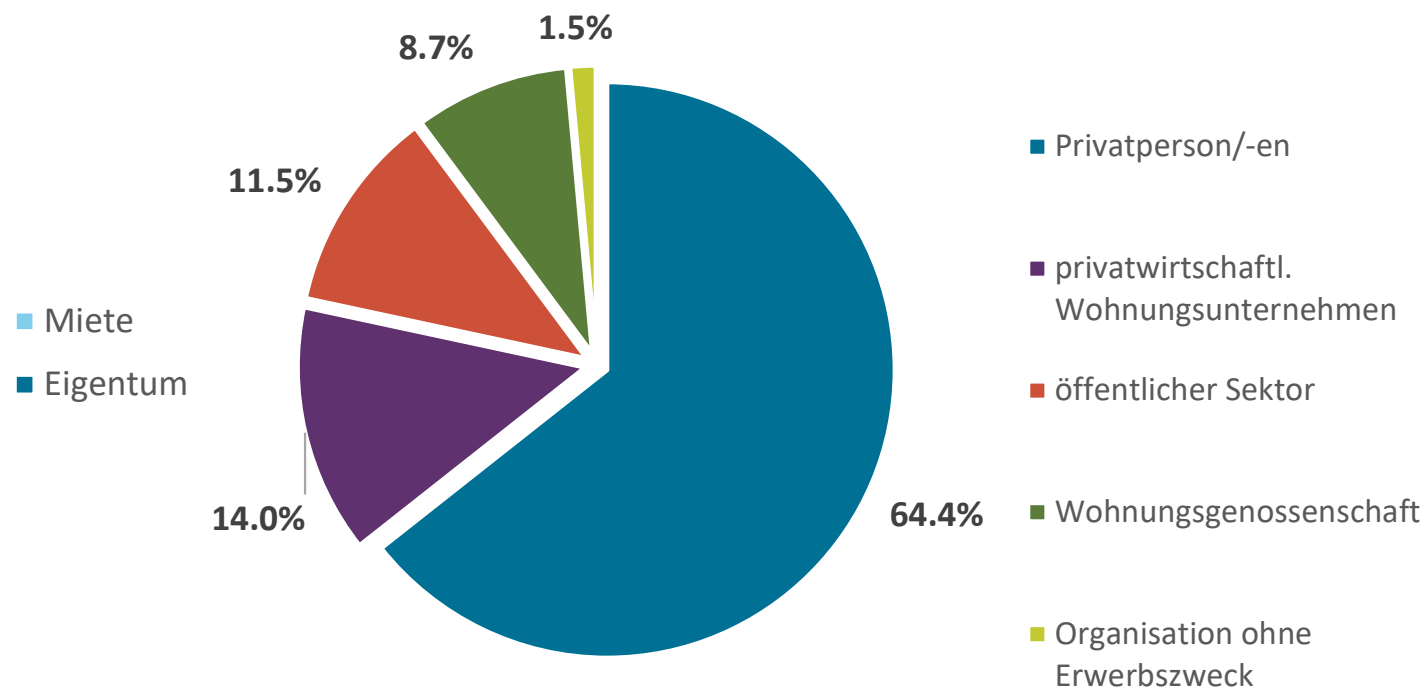
2. Aktueller Wohnungsmarkt

b) Struktur

Eigentumsquote



Mietwohnungsbestand nach Eigentümern

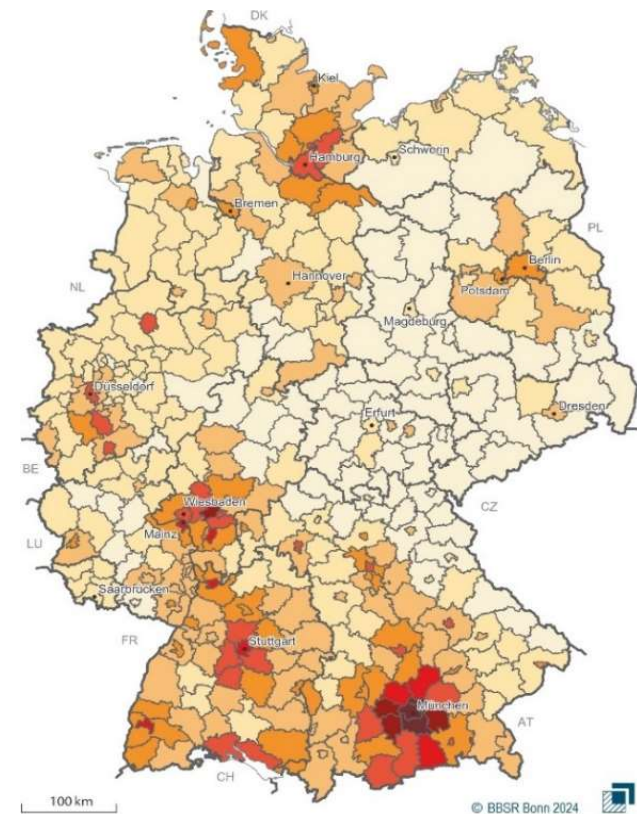


2. Aktueller Wohnungsmarkt

c) Bestandsmieten 2022

Ø EUR/m² 7,28

Miete in EUR/m²



3. Die NWG – Weg zur Einführung

- Problem: Auslaufende Sozialbindungen wegen der zeitlich begrenzten Förderung
- Eingang in den Koalitionsvertrag
- Intensiver Dialogprozess mit Wissenschaft und Verbänden
- Austausch auf europäischer Ebene
- Leitplanken für die Wohngemeinnützigkeit in Deutschland:
 - Gesetzgebungs- und Förderkompetenz (in der Verfassung)
 - Finanzbedarf
 - Beihilferechtliche Grenzen

3. Die NWG – Lösung im Gemeinnützigkeitsrecht

- Aktuell gibt es keine Anreize für gemeinnützige Vermietung im Steuerrecht.
- Jahressteuergesetz 2024 → Änderungen der Abgabenordnung
 - Bereitstellung von Wohnraum an bestimmte Zielgruppe wird als gemeinnütziger Zweck neu in die Abgabenordnung eingeführt.
 - Erforderlich ist „vergünstigte Vermietung“, d. h. unterhalb der Marktmiete.
 - Zielgruppe der Mietenden definiert nach Einkommen (als Faktor der Sozialhilfe).

3. Die NWG - Zielgruppe Mietende

- Rund 60 % der deutschen Haushalte fallen unter die Einkommensgrenzen der „neuen“ Wohngemeinnützigkeit.

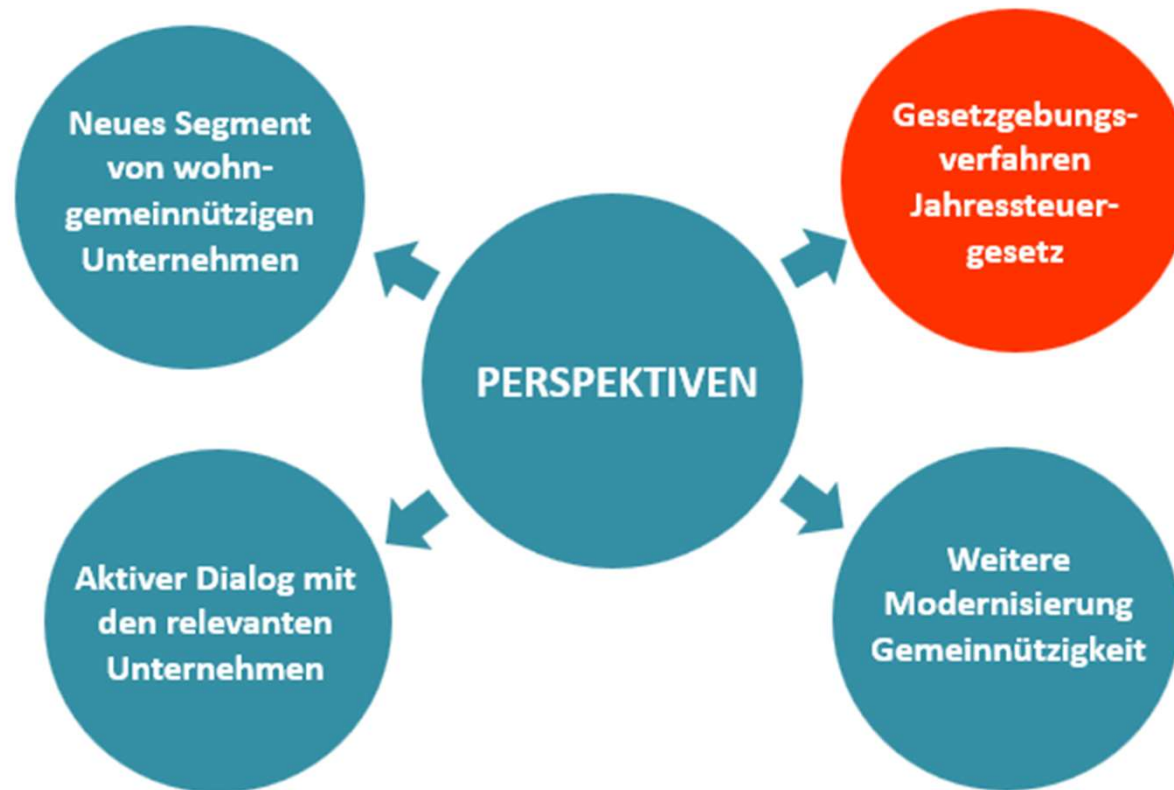
Beispiele:

- Ein-Personen-Haushalt, Rentner – bis rund 41.000 € brutto Jahreseinkommen
- Erwerbstätiger Alleinerziehender und ein Teenager – bis rund 76.000 € brutto Jahreseinkommen (inkl. Kindergeld)
- Familie: zwei erwerbstätige Eltern, 2 Kinder < 6 Jahren – bis rund 106.000 € brutto Jahreseinkommen (inkl. Kindergeld)

3. Die NWG - Zielgruppe Unternehmen

- Wie profitieren die Unternehmen in der Wohngemeinnützigkeit? Welche Unternehmen können wir ansprechen?
- In Bezug auf die gesetzlich von der Steuer befreiten Vermietungstätigkeiten:
 - Befreiung von der Körperschafts- und Gewerbesteuer
 - Weitreichende Steuerbefreiungen auch im Bereich der Grundsteuer
- Keine gesonderte Förderung, aber Zugang zu allen Förderprogrammen, v. a. des sozialen Wohnungsbaus.
- **Aber:** Es bleibt die Pflicht zur Selbstlosigkeit (keine Rendite)!

3. Die NWG - Perspektiven



Absender

Kontakt

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
Abteilung Wohnungswesen und Immobilienwirtschaft
Krausenstraße 17 - 18
10117 Berlin

Caroline Eriskat
Caroline.Eriskat@bmwsb.bund.de
www.bmwsb.bund.de
Tel. +49 30 18 335-16231

