

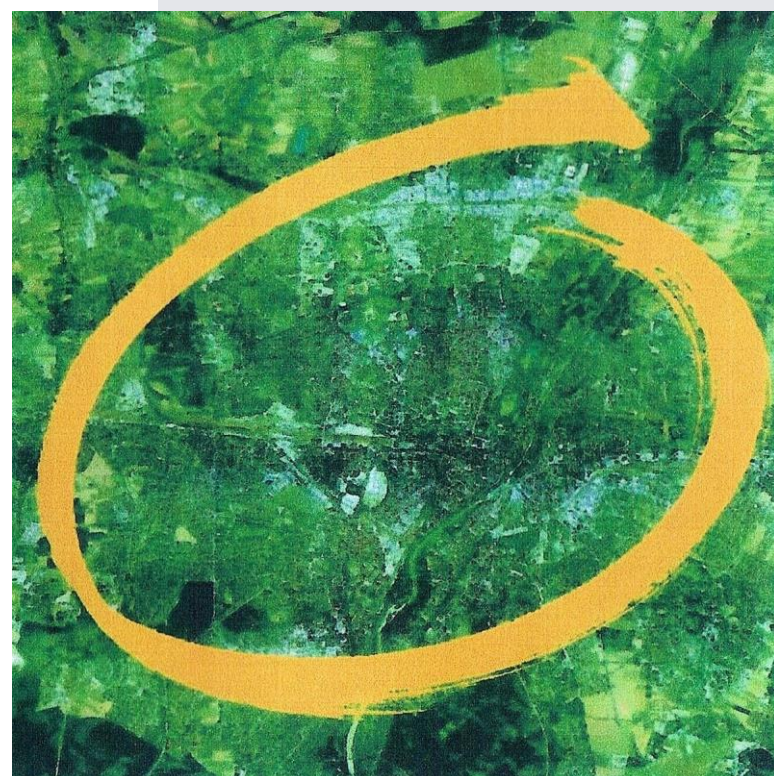
# Die Wohnungswirtschaft Rheinland-Pfalz



## Neue Wohnungs-Gemeinnützigkeit (NWG)

Roswitha Sinz  
VdW Rheinland Westfalen

Wohnen als Grundrecht – brennende Fragen unserer Zeit,  
13. November 2017





## Agenda:

- Anlass zur Wiederbelebung der öffentlichen Diskussion
- Wesentliche Zielsetzungen, Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für die NWG
- Zur Positionierung der Wohnungswirtschaft zur NWG
- Einige Vorschläge für eine mehr gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik





# Anlass zur Wiederbelebung der öffentlichen Diskussion





## Debatte im Bundestagsausschuss

In der Sitzung des Bundestagsausschusses für Umwelt, Naturschutz, bau- und Reaktorsicherheit am 18. Januar 2017 standen zwei Anträge zur abschließenden Beratung und Beschlussfassung an:

1. Antrag der Abgeordneten Heidrun Bluhm, Caren Lay, Herbert Behrens, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE. – Drucksache 18/7415 –
  - *Bundesweiten Aktionsplan für eine gemeinnützige Wohnungswirtschaft auflegen*
2. Antrag der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Britta Haßelmann, Sven-Christian Kindler, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Drucksache 18/8081 –
  - *Die neue Wohnungsgemeinnützigkeit – Fair, gut und günstig wohnen*





## Debatte im Bundestagsausschuss

Zum Hintergrund der beiden Anträge:

- Starker Rückgang des Bestandes an Sozialwohnungen (Auslaufen der Bindungen)
- Zu wenig Zubau / Neuschaffung von Sozialwohnungen und Bindungen
- Hoher Nachfragedruck nach bezahlbaren Wohnungen in begehrten Wohnstandorten/Städten (bei gleichzeitiger Schrumpfung/Leerstand von Wohnungen andernorts)
- Marktversagen (versus Staatsversagen)!!



# Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG)



## Debatte im Bundestagsausschuss

Beide Anträge wurden gegen die Stimmen der Antragstellenden Fraktionen abgelehnt.

Begründungen der Ablehnung u.a.:

- Kosten des Bauens und damit die Bezahlbarkeit des Wohnens hängen nicht von der Organisationsform der Unternehmen ab



# Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG)



## Debatte im Bundestagsausschuss

### Begründungen der Ablehnung u.a.:

- NWG bedingt Beschränkungen des Geschäftskreises, die die Wahrnehmung vielfältiger Aufgaben bei der Stadtentwicklung untersagen
- Kein Beitrag zur kurz- mittelfristigen Lösung





# Wesentliche Zielsetzungen, Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für die NWG



# Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG)



## Grundlagen/Studien

- **Neue Wohnungsgemeinnützigkeit**

Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte.

Studie von Andrej Holm, Sabine Horlitz und Inga Jensen

*Studie im Auftrag Die Linke*

- **Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG)**

Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum

(Wohnungsgemeinnützigkeit 2.0)

*Studie im Auftrag der Bundestagsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen*





### **Klare Zielsetzung:**

Mehr bezahlbarer, sozialer Wohnungsbau mit unbefristeten Mietpreis- und Belegungsbindungen

Neue Organisationsform (wg. Marktversagen):

Neue Träger, Unternehmen, die sich dem umfassenden Reglement der neuen Wohnungsgemeinnützigkeit unterwerfen





## **Wichtige Rahmenbedingungen/Voraussetzungen:**

**EU-Recht:** u.a. Beihilferechtliche Unschädlichkeit

**Bundesrecht:**

Steuerrechtliche Regelungen für die Anerkennung der neuen Wohnungsgemeinnützigkeit

Förder-/Steuerrechtliche Regelungen zur Finanzierung der NWG

**Kommunale** Bevorzugung der neuen Träger





# Wichtige Rahmenbedingungen/Voraussetzungen:

### Zur Finanzierung:

Die Stadt Wien stellt allein 600 Mio. Euro jährlich für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung (1,87 Mio. Einwohner)

### Zum Vergleich:

NRW: ca. 670 Mio. Euro für Sozialen Mietwohnungsbau für das ganze Land (17,9 Mio. Einwohner)





## Offene Fragen

Wer sind die künftigen Träger der NWG?

Die gesamte Wohnungswirtschaft lehnt die neue Organisationsform ab

Wie wird das akute Mengenproblem schnell gelöst?

Wie positioniert sich die neue Bundesregierung?





# Zur Positionierung der Wohnungswirtschaft



## Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG)



Es ist Staatsversagen!

Noch vor 10 Jahren hieß es: Deutschland ist gebaut, mit der Folge des Rückzugs des Staates

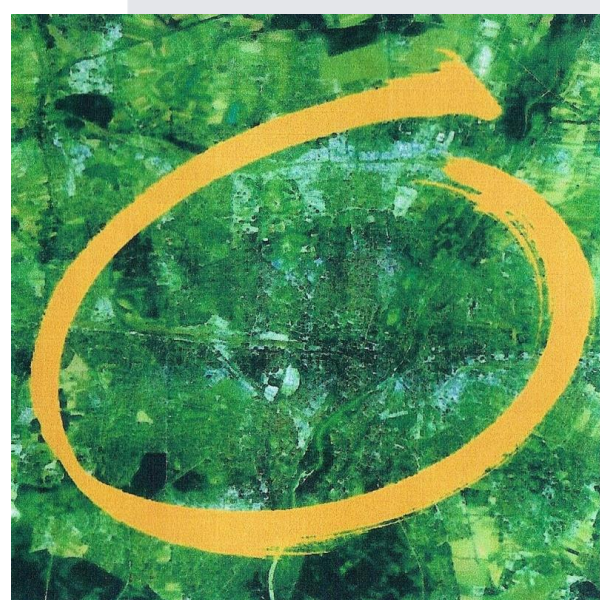
Verkauf kommunaler Wohnungsunternehmen u.a.  
(neoliberale Zeitära)

Die überaus starken Förderjahrgänge der 60er/70er Jahre führen jetzt zum starken Rückgang des sozialen Wohnungsbaus im Bestand





# Vorschläge für eine mehr gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik





## Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG)



Es braucht bessere Rahmenbedingungen für bezahlbaren Wohnungsbau:

- Auflösung des Dilemmas der stetig steigenden, zu hohen Baukosten (viele staatlich verursacht)
- Neue Boden- und Grundstückspolitik (neue Bodenwertsteuer, Bodenvorratspolitik der Kommunen, zielgerichtete verbilligte Abgabe von Grundstücken etc.)
- Neue (finanzielle) Anreize für gemeinwohlorientierte Projekte
- Kooperationsvereinbarungen zur Bindungsverlängerung
- u. ä. mehr





# Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG)

## Neue Gemeinwohlorientierung in Gesellschaft und Politik!



Quelle: Gemeinsam Wohnen



# Die Wohnungswirtschaft Rheinland-Pfalz



**Vielen Dank für die Aufmerksamkeit.**

