

Neue Wohnungsgemeinnützigkeit

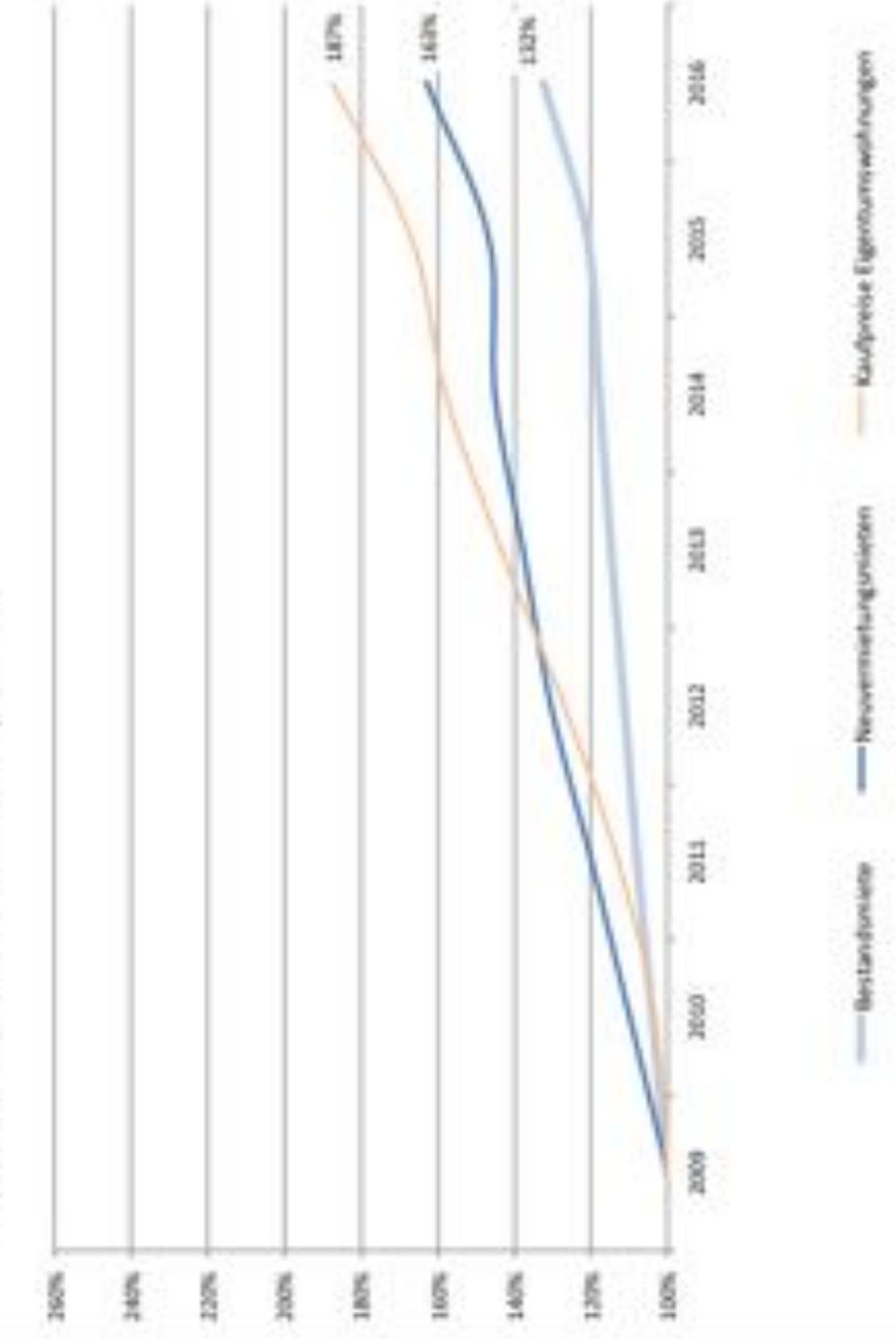


Öffentliche Verantwortung für leistbare
Mieten und dauerhafte Bindungen

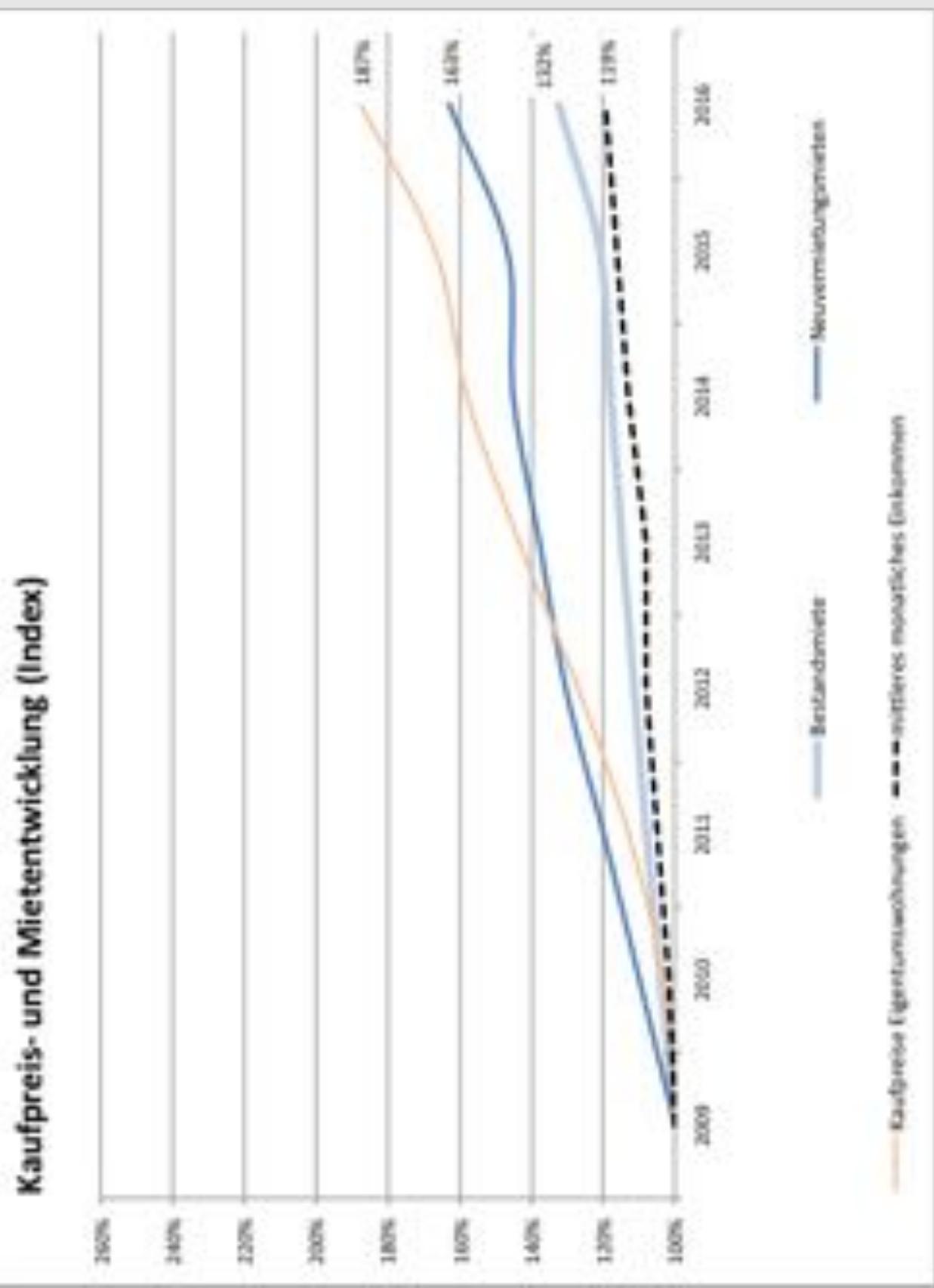
„Was ist eigentlich das
Problem?“

Steigende Miet- und Kaufpreise

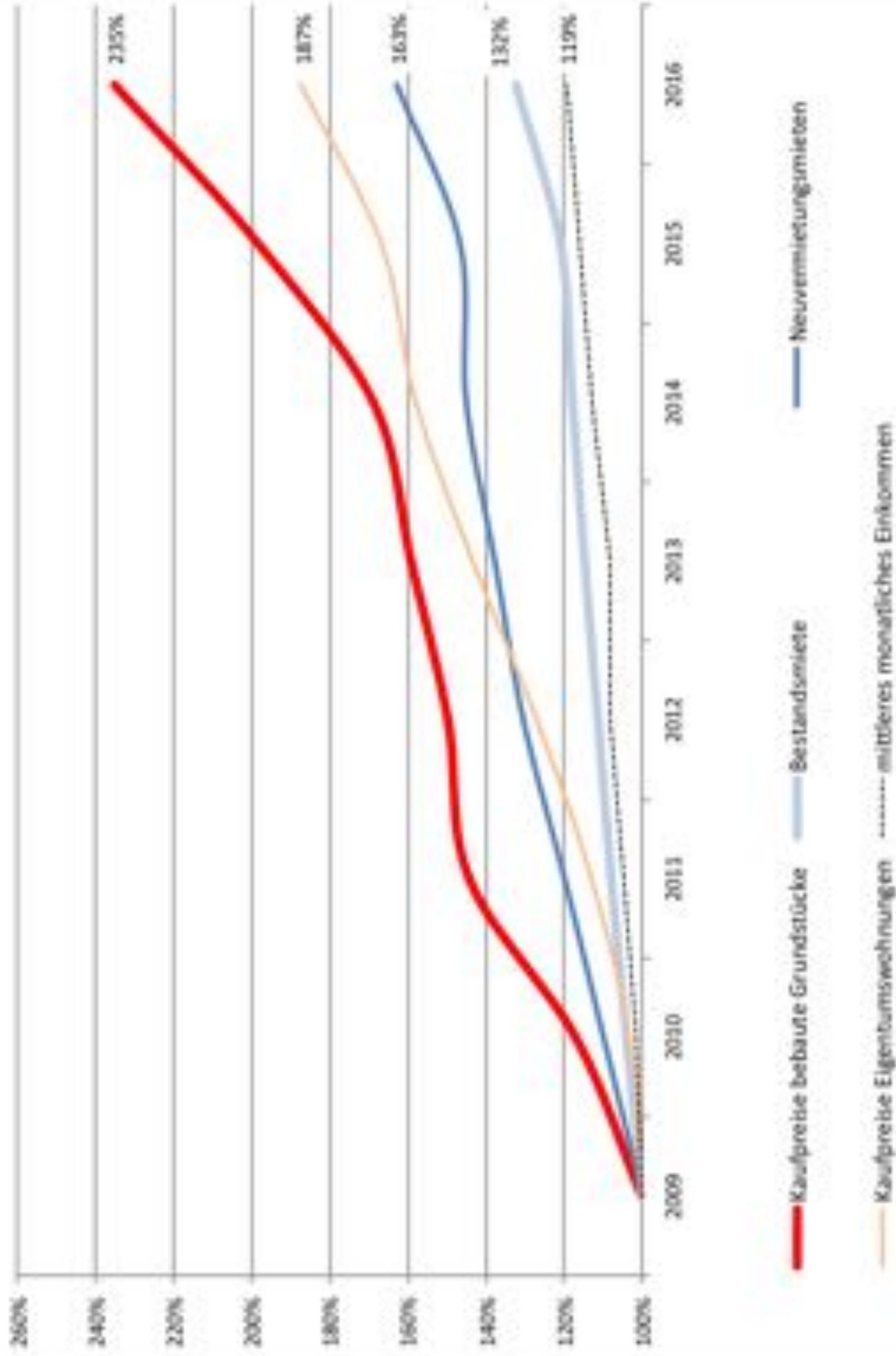
Kaufpreis- und Mietentwicklung (Index)



Entkopplung der Wohnkosten von den Einkommen



Kaufpreis- und Mietentwicklung (Index)



„Es gibt einen stetigen Konflikt zwischen dem Wohnen als zu Hause und dem Wohnen als Immobilie“

David Madden & Peter Marcuse: „In Defense of Housing“ (2016)

„Was für Wohnungen werden
eigentlich gebraucht?“

bedarfsgerecht

angemessen

**Wohnversorgungsbedarf
leistbar**

4,9 Mio. Haushalte

Versorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltgröße



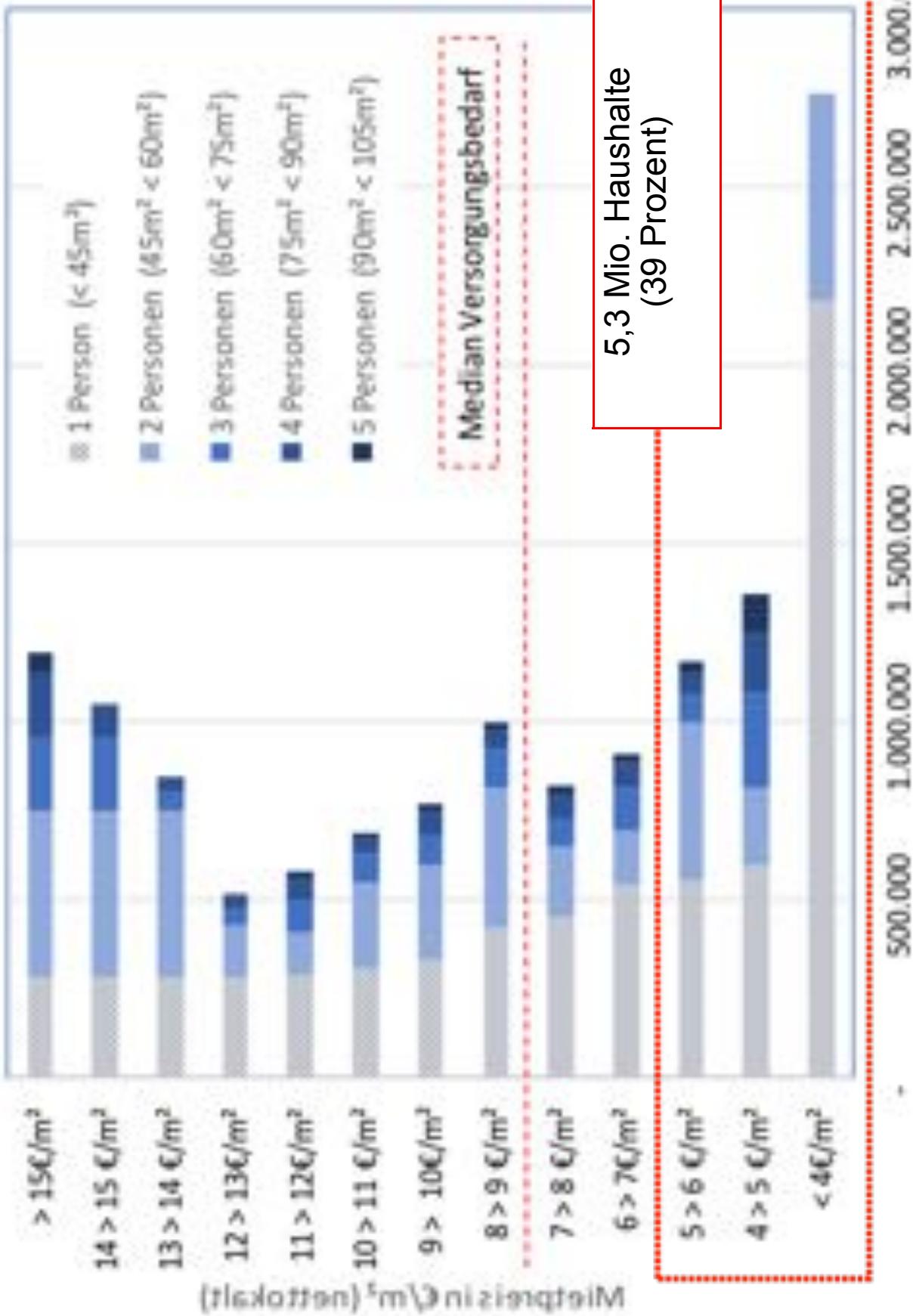
Osnabrück:

- > 60% BME: 18.789
- 60 > 80% BME: 14.877
- >80% BME: 33.666 (39%)

Versorgungslücke

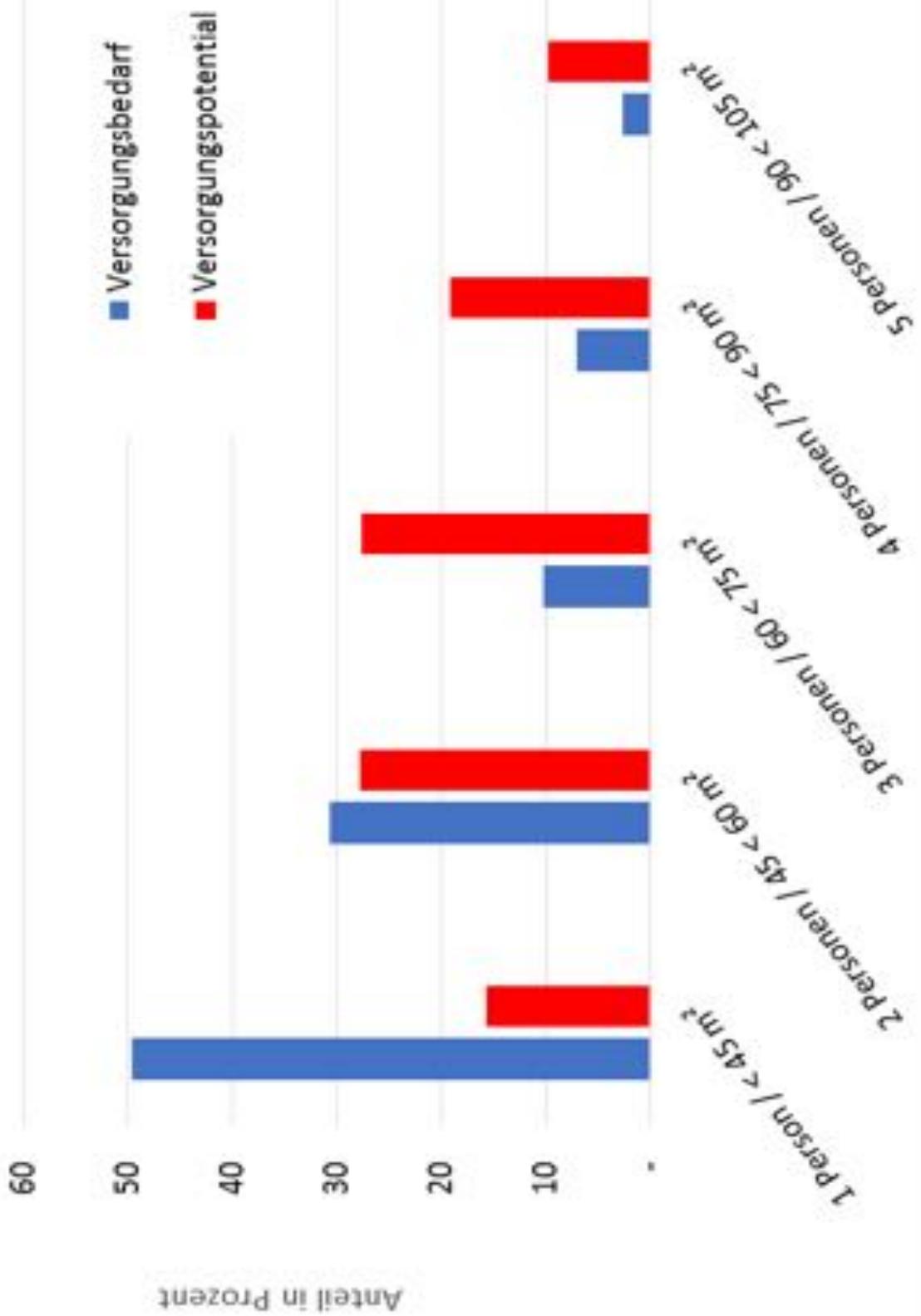
- > 60% BME: 8.843
- 60 > 80% BME: 3.986
- >80% BME: 12.829 (39%)

Versorgungsbedarf nach Mietpreisklasse und Haushaltsgröße



Anzahl der Haushalte

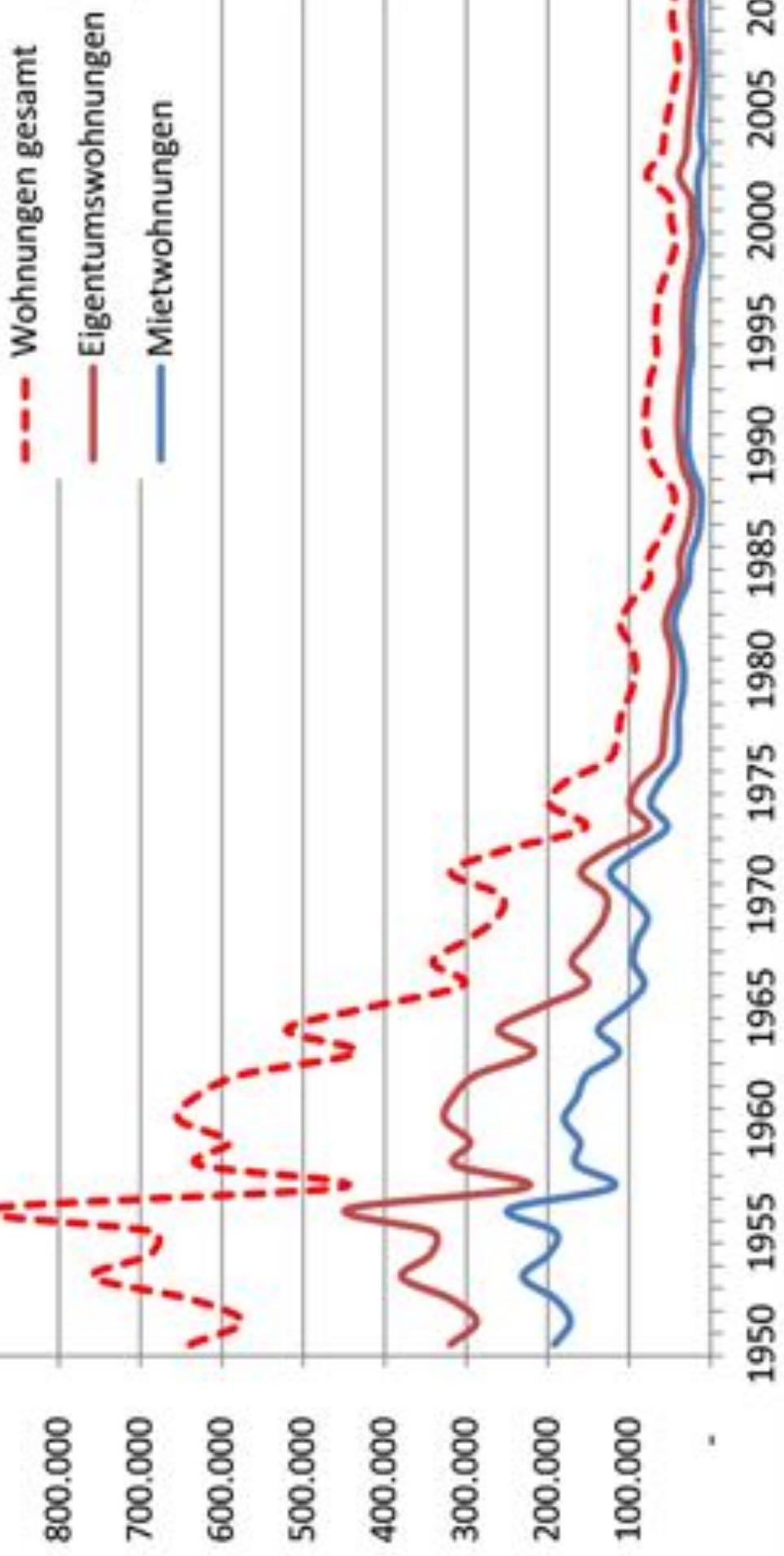
Vergleich von Bedarf und Potential nach Größe



Was macht eigentlich der Staat?

Rückzug aus den geförderten Wohnungsbau...

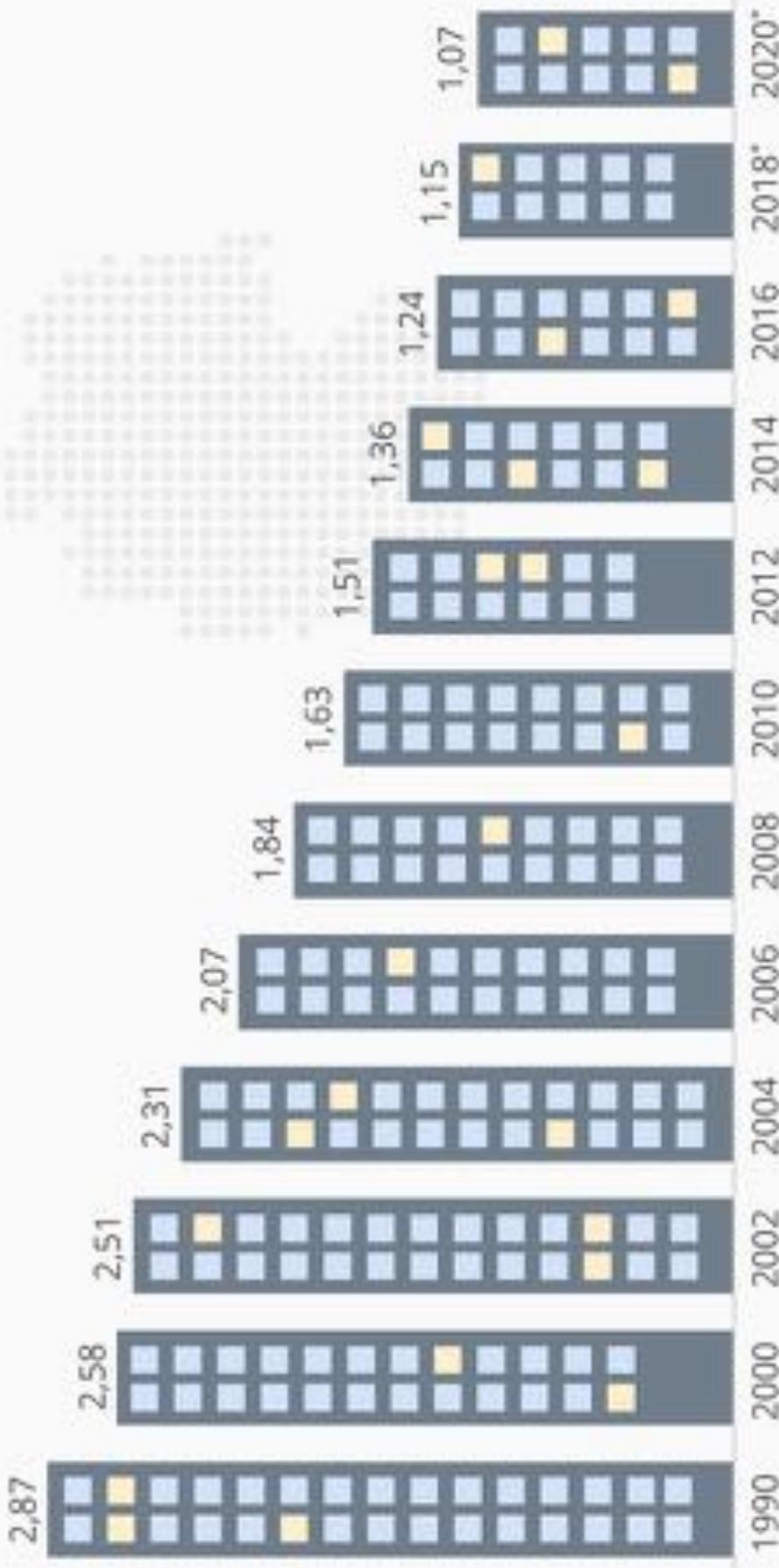
Fördervolumen sozialer Wohnungsbau



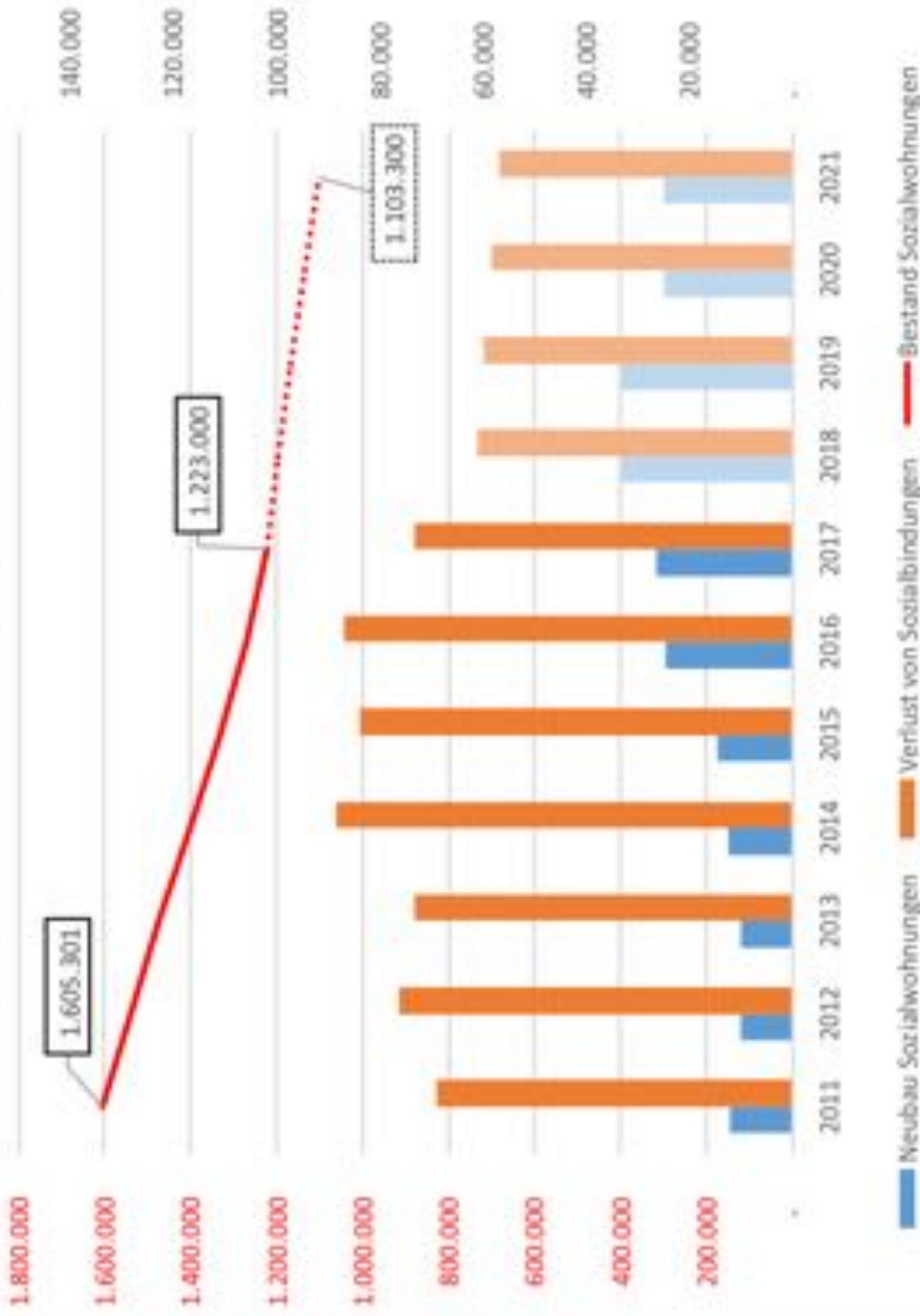
Auslaufende Bindungen ...

Immer weniger sozialer Wohnraum in Deutschland

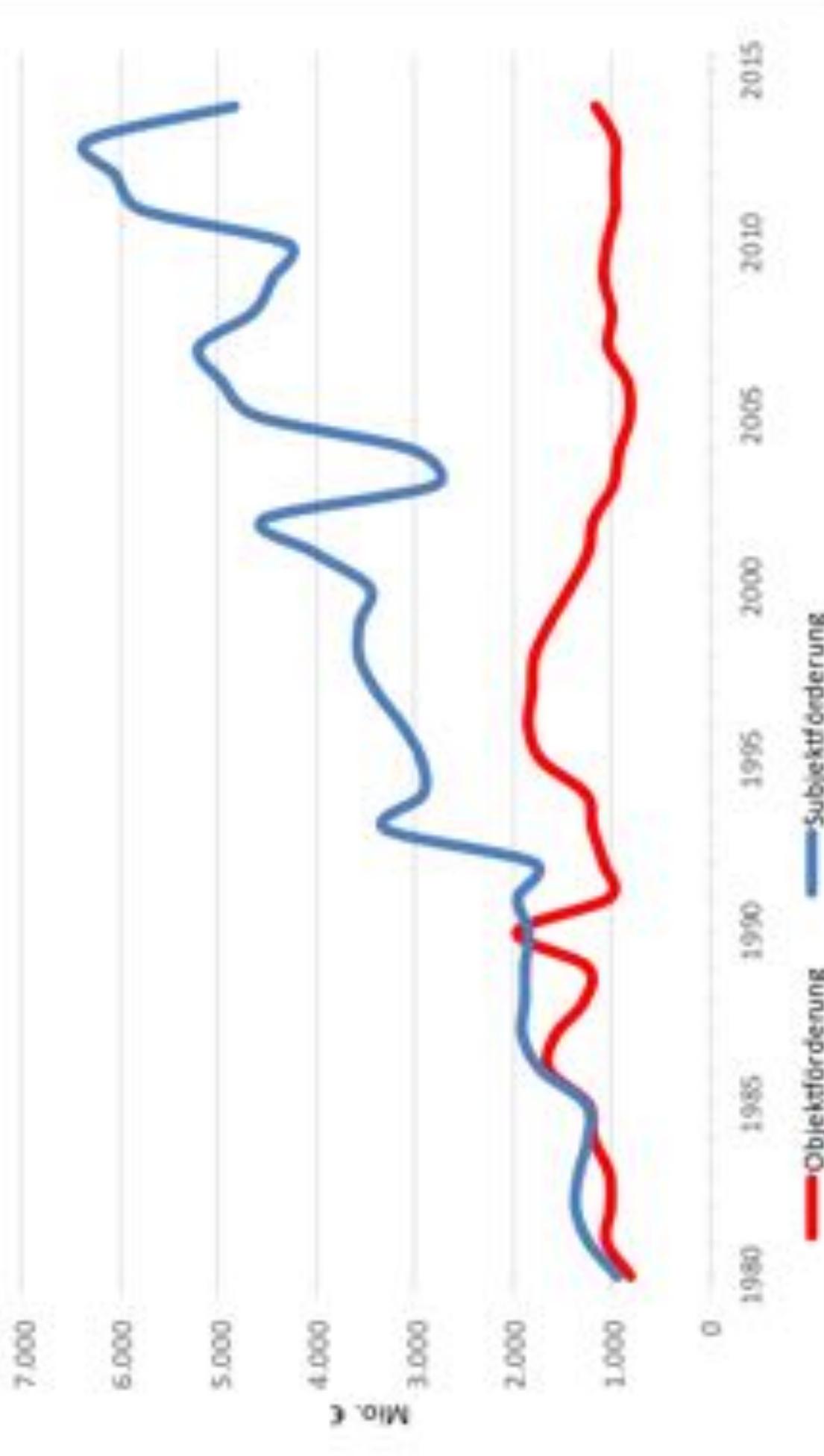
Anzahl belegungsgebundener Sozialwohnungen in Deutschland (in Mio.)



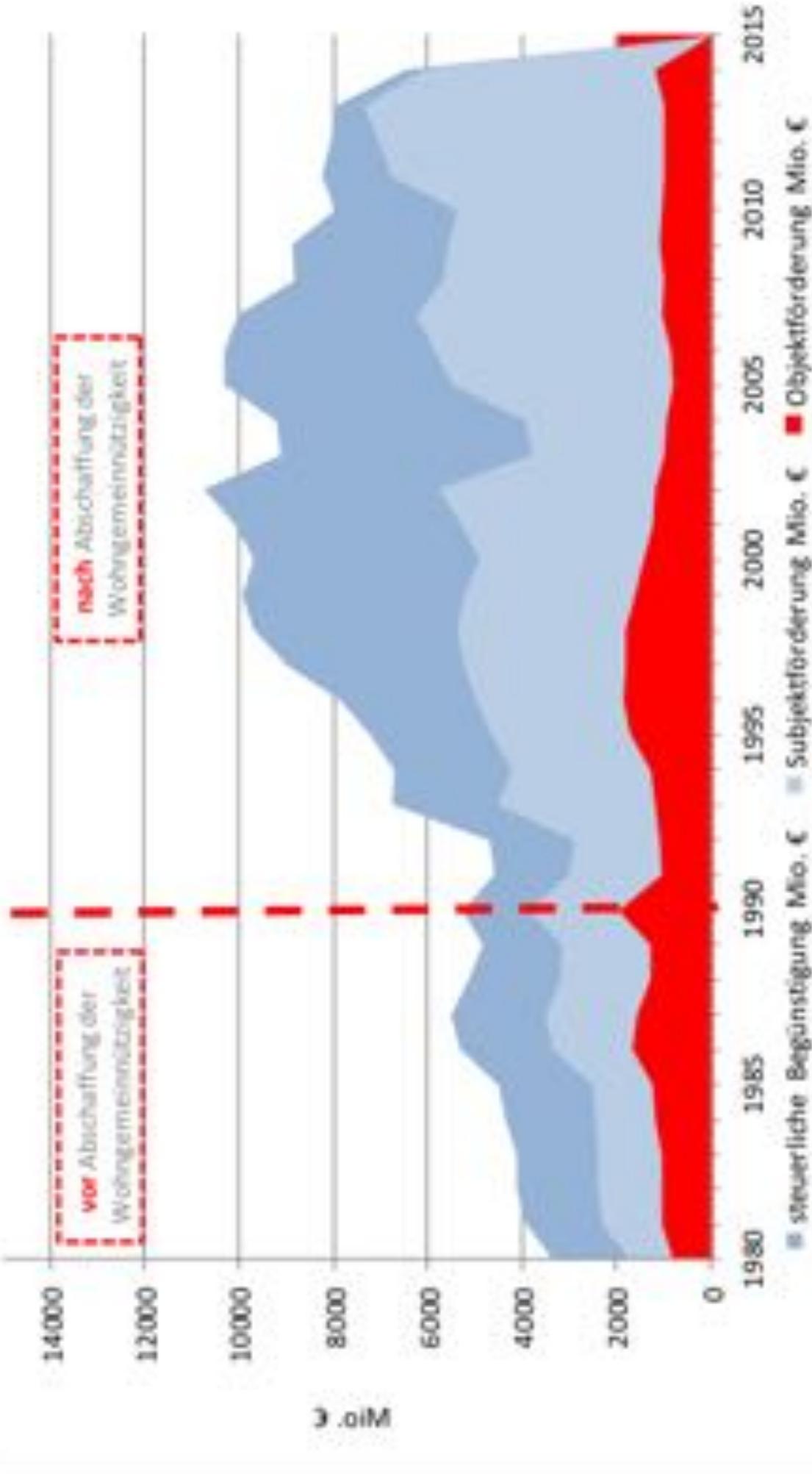
Entwicklung der Sozialbindungen (Prognose)



Wohnungspolitik als Wirtschaftsförderung...



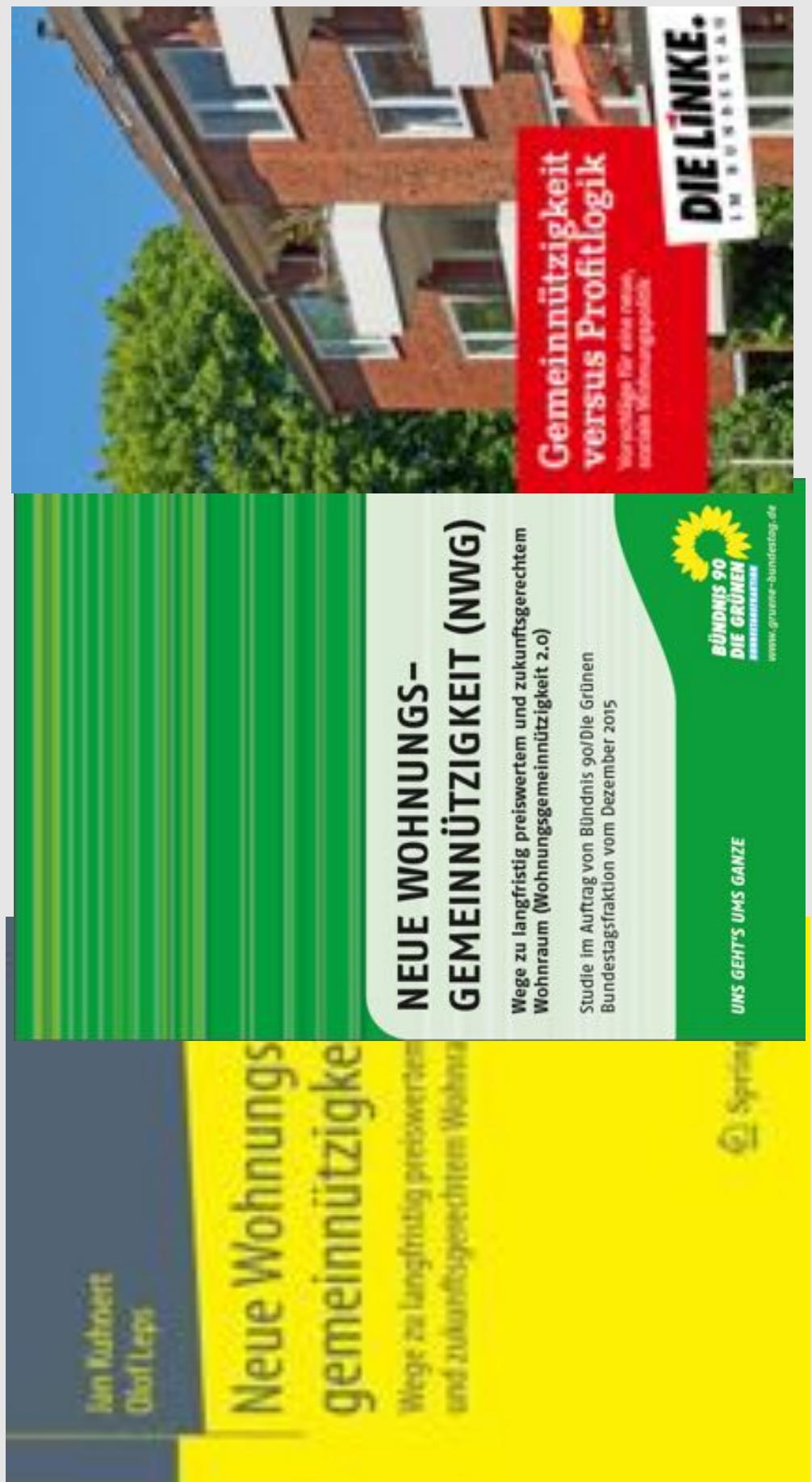
Wohnungspolitik als Wirtschaftsförderung...



Schlussfolgerungen

- Öffentliche Verantwortung = Gesetzgebungskompetenz
- Ausstieg aus der Zwischennutzung = Dauerbindungen
- Verpflichtende Wohnungsversorgungskonzepte
- Zweckbindung von Rückflüssen aus Förderprogrammen
- Kommunale Bodenfonds einrichten und Grundstückserwerb zu limitierten Preisen ermöglichen

Impulse für eine „Neue Wohnungs- gemeinnützigkeit“ NWG)



„Neuen Gemeinnützigkeit“

„Die Neue Gemeinnützigkeit im Wohnungssektor dient der Daseinsvorsorge im Bereich der Wohnraumversorgung sowie einer nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung. Sie umfasst alle Aktivitäten der Erstellung, Bewirtschaftung und Erneuerung von Wohnungen zu leistbaren Mieten sowie die Erbringung von wohnungsnahen Dienstleistungen, die durch die Zweckbindung der Einnahmen und eine Gewinnbeschränkung einen gesellschaftlichen Mehrwert erfüllen und insbesondere einen nachhaltigen Beitrag zur Lösung von sozialen, räumlichen und ökologischen Herausforderungen leisten. Die Gemeinnützigkeit im Wohnungssektor ist durch eine strikte non-profit-Orientierung in der Bewirtschaftung, eine klar definierte Zweckbindung der unternehmerischen Ziele sowie durch eine effektive gesellschaftliche Kontrolle gekennzeichnet.“ (Holm/Horlitz 2015)

„Neuen Gemeinnützigkeit“

„Die Neue Gemeinnützigkeit im Wohnungssektor dient der **Daseinsvorsorge im Bereich der Wohnraumversorgung** sowie einer nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung. Sie umfasst alle Aktivitäten der Erstellung, **Bewirtschaftung und Erneuerung von Wohnungen zu leistbaren Mieten** sowie die Erbringung von wohnungsnahen Dienstleistungen, die durch die **Zweckbindung** der Einnahmen und eine **Gewinnbeschränkung** einen gesellschaftlichen Mehrwert erfüllen und insbesondere einen nachhaltigen Beitrag zur Lösung von sozialen, räumlichen und ökologischen Herausforderungen leisten. Die Gemeinnützigkeit im Wohnungssektor ist durch eine **strikte non-profit-Orientierung** in der Bewirtschaftung, eine klar definierte Zweckbindung der unternehmerischen Ziele sowie durch eine effektive **gesellschaftliche Kontrolle** gekennzeichnet.“ (Holm/Horlitz 2015)

Die fünf Prinzipien der NWG

1. **Gewinnbeschränkung** auf maximal 4% und eine Orientierung der Miethöhen an den Aufwendungsosten;
2. **vorrangige und dauerhafte Vermietung** an Haushalte mit **unterdurchschnittlichen Einkommen** und besondere Bedarfsgruppen;
3. **dauerhafte Mietpreis- und Belegungsbindung** auf der Basis von unternehmensbezogenen Aufwandserträgen und einkommensabhängigen Miethöhen;
4. **Zweckbindung** der erwirtschafteten Überschüsse an die Ziele der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit;
5. **Erweiterung von Mitbestimmungsmöglichkeiten** für Mieter/innen und die **Einrichtung von Miiterräten**.

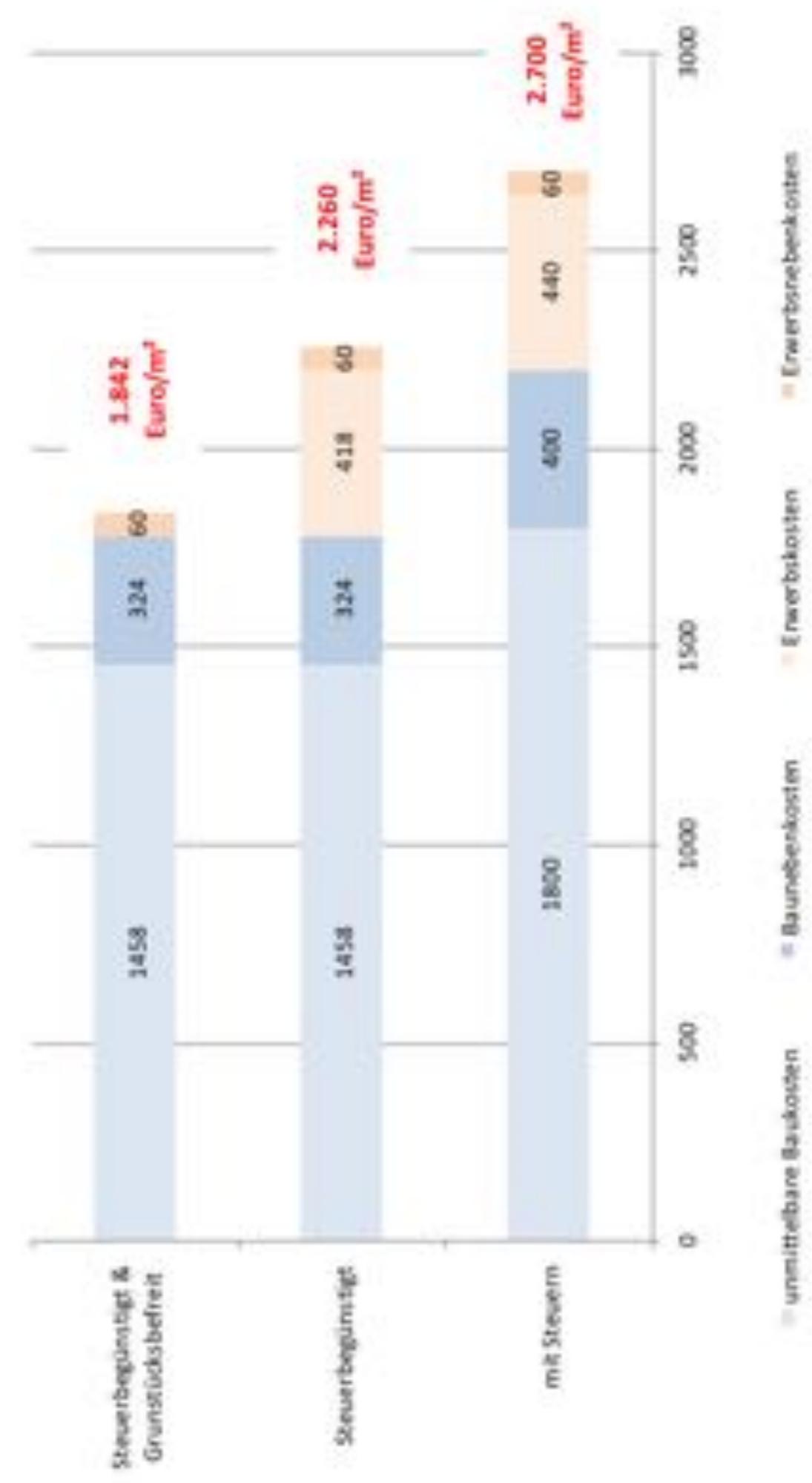
Steuerliche Aspekte und Modelle

Zusammensetzung Kosten

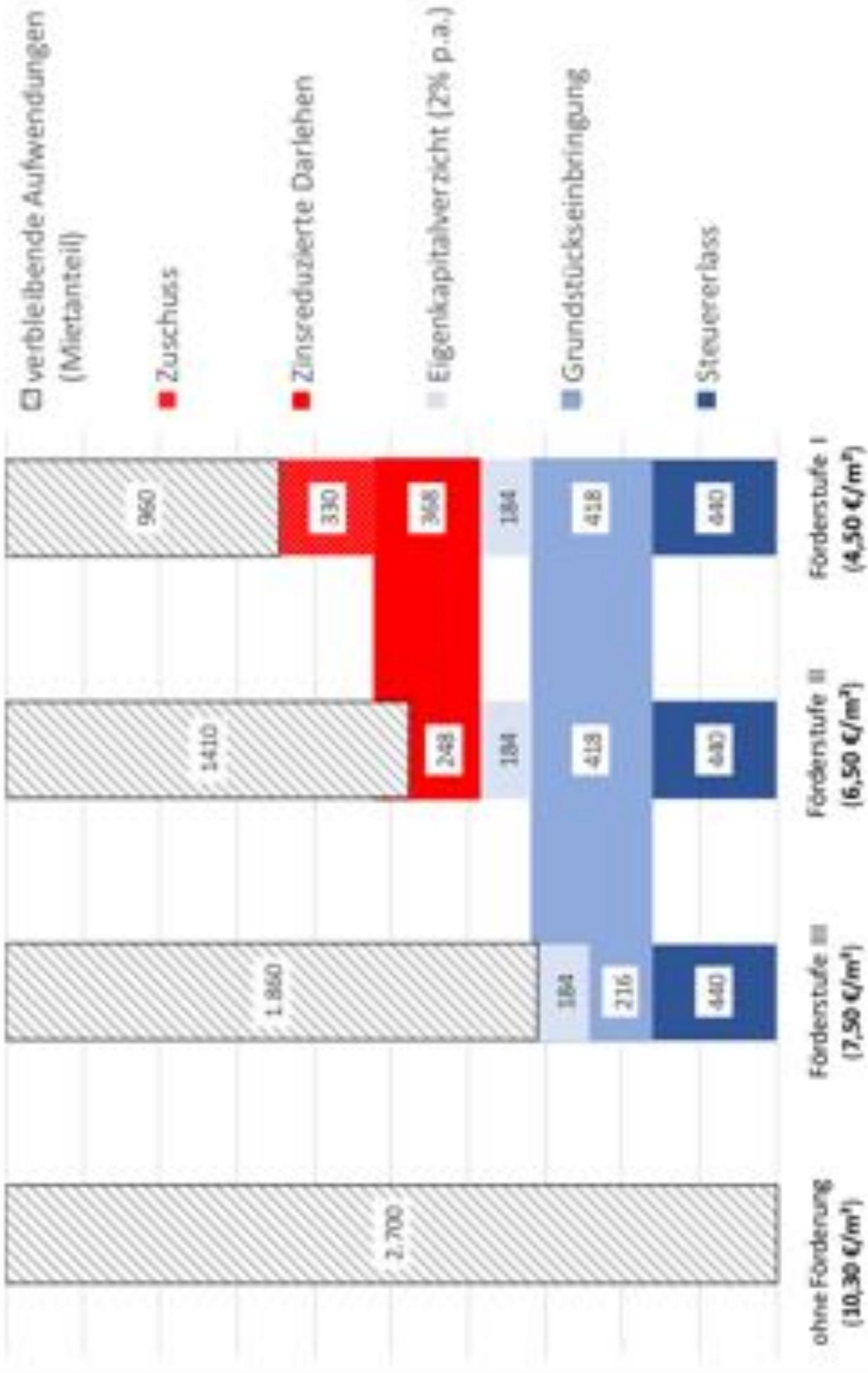


Grundstückskosten	500 €
Baukosten	1.400 €
Baunebenkosten Bauherren	400 €
Nebenkosten des Bauherren	400 €

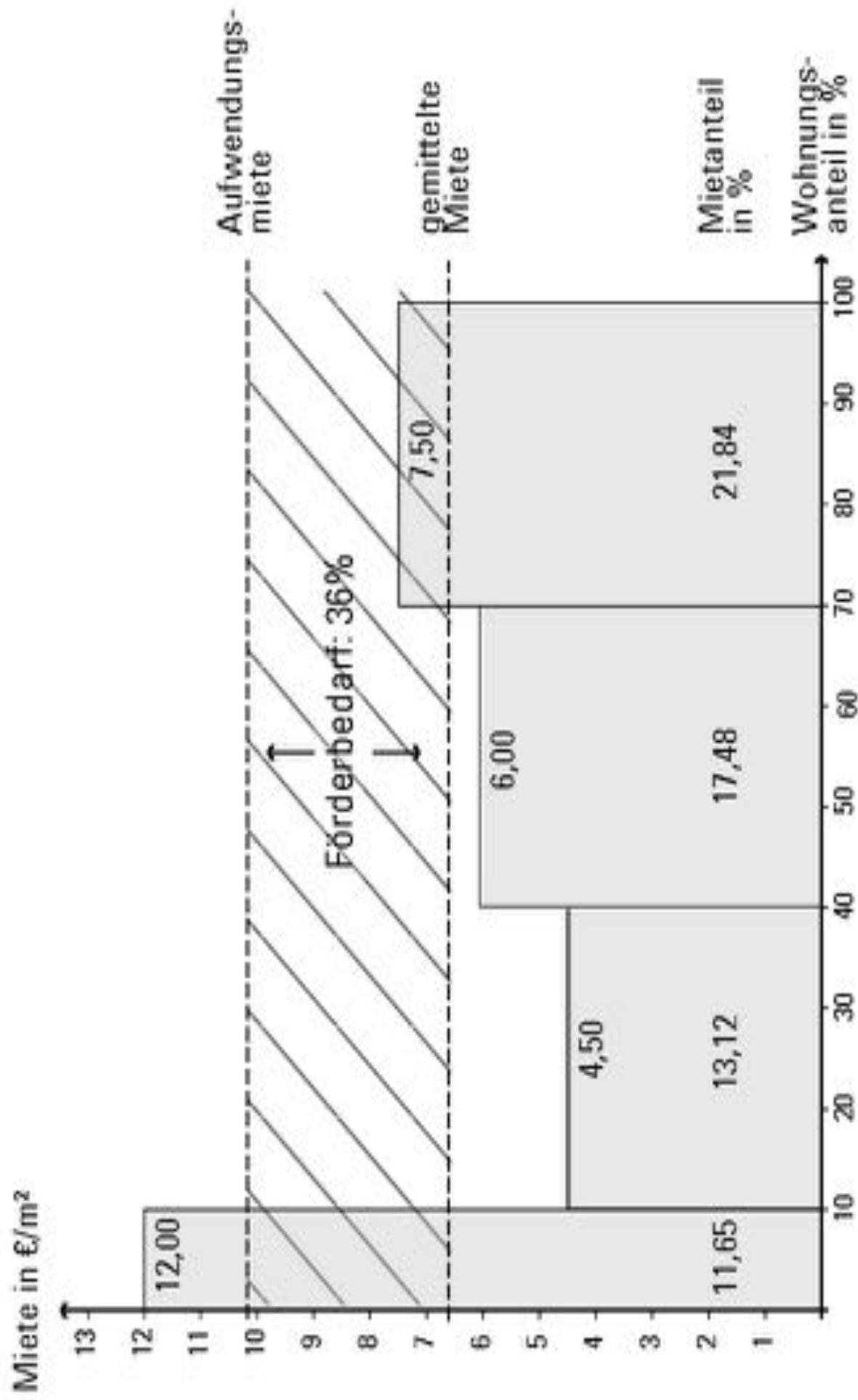
Gemeinnützige Ökonomie



Steuerbegünstigungen, Förderanteile und Aufwendungen in €/m²



Förderbedarf und Mietstufen

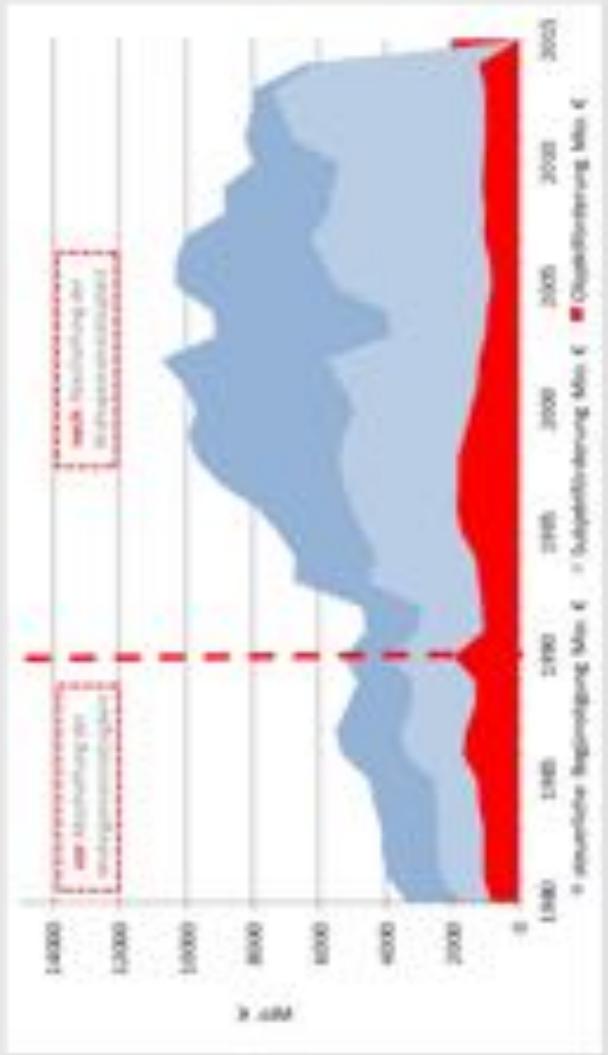


Neue Wohnungsgemeinnützigkeit

Finanzierungskosten für 99.000 leistbare Wohnungen

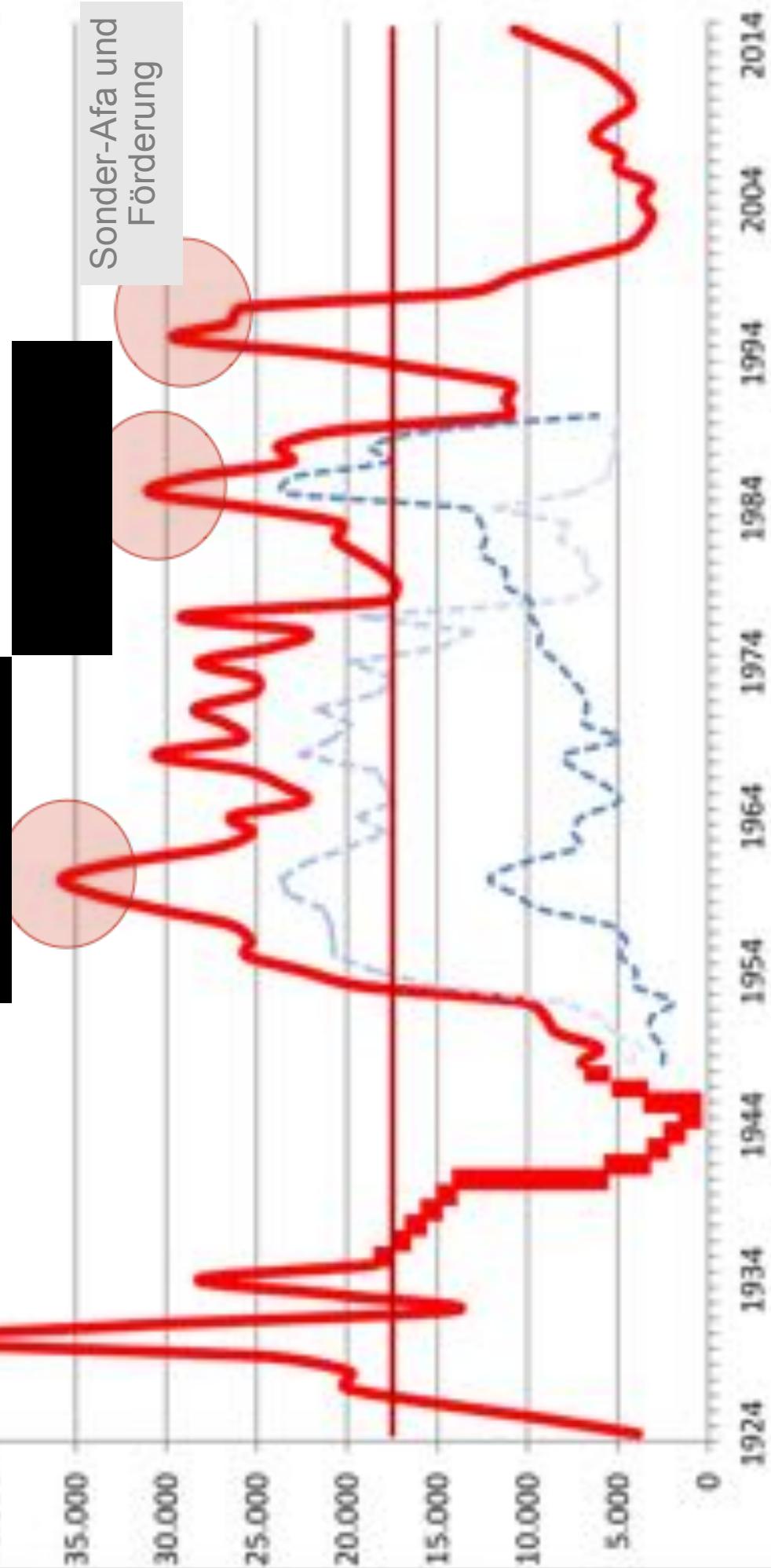
$$\begin{aligned} & 33.000 \times 4,50 \text{ Euro/m}^2 \\ & + 33.000 \times 6,00 \text{ Euro/m}^2 \\ & + 33.000 \times 7,50 \text{ Euro/m}^2 \end{aligned}$$

= 6 Mrd. Euro p.a.



**Neue Wohnungsgermeinnützigkeit:
notwendig, sinnvoll und machbar!**

Sonder-Afa und
Förderung



— Fertiggestellte Wohnungen

— West Berlin

— Ostberlin

— langjähriger Durchschnitt

Dr. Andrej Holm

@andrehholm

andrejholm@posteo.de

www.gentrificationblog.de