

## Bewertung Eckpunktepapier des BMWSB zur Neuen Wohngemeinnützigkeit NWG

Als Ergebnis der Abstimmung in der Bundesregierung werden im BMWSB-Eckpunktepapier 3 Optionen favorisiert:

- Option 1: Eigenständige unternehmensbezogene NWG mit Zulagen
- Option 2: Lösung ohne Zulagen innerhalb der AO-Gemeinnützigkeit (AO-Lösung)
- Option 3: Flexibler leistungsbezogener Ansatz für Unternehmen

Grundlage für die Umsetzung von Option 1 und 3 wäre, dass nach Überführung des Unternehmens / bestimmter Unternehmensteile oder bestimmte Wohnungen auch tatsächlich ein tragfähiges NWG-Geschäftsmodell besteht. Das im Dialogprozess vorgestellte Basismodell hat gezeigt, dass bei Ansatz realistischer Annahmen keine Gewinne erzielt werden, die durch Steuererleichterungen kompensiert werden könnten. Die Kritikpunkte am Basismodell sind:

- Basismodell nicht praxistauglich
- Annahmen geschönt
- Planungszeitraum nicht realistisch
- Klimainvestitionen nicht berücksichtigt
- Eigentlich Verlustgeschäft (Steuereffekt verpufft)
- Immobilienwirtschaftlicher Zyklus nicht berücksichtigt

**Fazit:** Da aufgrund der Aussage im Eckpunktepapier, dass die Finanzierung eines NWG-Förderprogramms derzeit weder im aktuellen Bundeshaushalt noch in der Finanzplanung vorgesehen ist und angesichts der aktuellen Steuerschätzung und der darin enthaltenen prognostizierten Mindereinnahmen zum jetzigen Zeitpunkt die Finanzierungsgrundlage fehlt, sind die Optionen 1 und 3 aus Sicht des GdW wirtschaftlich nicht tragfähige Konzepte.

Die Option 2 (AO-Gemeinnützigkeit) richtet sich an Unternehmen mit akzentuierter sozialer Ausrichtung. Die Ausweitung der jetzt bereits steuerbegünstigten Zwecke gemäß § 52 ff. AO durch einen speziellen wohngemeinnützigen Zweck könnte eine geeignete Lösung sein, um die Leistungen der sozial orientierten Wohnungsunternehmen sinnvoll zu ergänzen.

### Grundsätzliche Position GdW zur NWG

Bezahlbarer Wohnraum lässt sich nur dauerhaft sichern, wenn Bund, Länder und Kommunen gemeinsam ihre Hausaufgaben machen. Dafür sind vor allem genügend **bezahlbarer Grund und Boden** und eine **ausreichende finanzielle und letztlich mietdämpfende Förderung** notwendig. Diese sozial-ökonomische Ausrichtung der Wohnungspolitik muss langfristig gesichert werden, statt neue Regulierungen oder eine neue Rechtsform für Unternehmen zu schaffen.

Die Politik muss sich umfassender dafür einsetzen, dass bezahlbarer Wohnraum für alle Menschen entsteht. Schon jetzt haben die Wohnungsunternehmen extreme Schwierigkeiten, überhaupt noch bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau zu schaffen und bereitzustellen. Wenn nun noch etwas obendrauf kommt, müsste auch dort wieder Geld hineinfließen, das dann an anderer Stelle fehlt. Grundstücke und Mittel sind begrenzt. Daher sollten wir lieber auf bewährte Maßnahmen bei sozial verantwortungsvollen Marktteilnehmern setzen, die auch tatsächlich funktionieren, als neue Experimente zu starten, die womöglich keinen Erfolg bringen.