

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## Positionspapier

zur Anhörung zum Thema  
Neue Wohngemeinnützigkeit  
am 07.10.2020

### **Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

Entwurf eines Gesetzes zur neuen Wohngemeinnützigkeit  
(Neues Wohngemeinnützigkeitsgesetz – NWohnGG)  
BT-Drucksache 19/17307

und

### **Antrag der Fraktion DIE LINKE.**

Neue Wohngemeinnützigkeit einführen, einen nichtprofitorientierten  
Sektor auf dem Wohnungsmarkt etablieren  
BT-Drucksache 19/17771 (neu)

September 2020

Herausgeber:  
GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Referat: Betriebswirtschaft  
WP Christian Gebhardt

Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

## Präambel

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften. Fast alle Mitgliedsunternehmen des GdW sind ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen und haben insoweit die "alte" Wohnungsgemeinnützigkeit auch miterlebt und kennen deren nachteilige Konsequenzen.

Bei Abschaffung der ehemaligen Gemeinnützigkeit gab es in den Reihen der Wohnungswirtschaft zunächst viele Verfechter für eine Beibehaltung. Dies hat sich allerdings nach wenigen Jahren komplett geändert. Heute herrscht die Sicht vor, dass die Gemeinnützigkeit viele nicht hinnehmbare Begleiterscheinungen ermöglichte und auch erzeugt hat. Fehlender Wettbewerb führte zu Nachlässigkeiten. Statt Kundenorientierung war nicht selten eine Haltung anzutreffen, die den Mieter eher als Bittsteller sehen. Dazu kamen auch in unterschiedlichen Intensitäten falsche Selbstzufriedenheiten bis hin zur Selbstbedienungsmentalität. Eine Situation, die sich die Vertreter der im GdW organisierten Wohnungswirtschaft nicht zurück wünschen. Wofür wir hingegen bei politischen Debatten eingetreten sind, ist eine verstärkte, in der Breite wirkende Unterstützung der sozial orientierten Wohnungswirtschaft.

Der deutsche Wohnungsmarkt ist im europäischen Vergleich durch einen sehr qualitätsvollen und stabilen Anteil von vermieteten Wohnungen charakterisiert. Rund 24 Mio. der insgesamt 40,5 Mio. Wohneinheiten sind Mietwohnungen. Dies entspricht einem Anteil von rund 58 %. Eine Spezifik des deutschen Wohnungsmarktes ist der hohe Anteil von privaten nicht-institutionellen Vermietern als Anbieter von Mietwohnungen. Sie stellen mit knapp 15 Mio. Wohnungen die größte Gruppe unter den Anbietern von Wohnraum in Deutschland und bewirtschaften rund 64 % aller Mietwohnungen oder 37 % des gesamten Wohnungsbestandes.

Die Besonderheit des deutschen Mietwohnungsmarktes ist, dass er qualitativ sehr hochwertig ist und allen Einkommensschichten zur Verfügung steht – und nicht wie in vielen anderen europäischen Ländern nur ein Angebot für wirtschaftlich Schwächere darstellt. Durch die soziale Durchmischung der Bestände werden Segregationsprozesse vermieden. Die klassische Wohnungsbauförderung hat bis heute dazu beigetragen, dass auch der soziale Mietwohnungsbestand in Deutschland qualitativ hochwertig und attraktiv ist.

**Der gut ausbalancierte deutsche Wohnungsmarkt mit seiner Mischung von Eigentum, Miete und genossenschaftlichem Wohnen, aber auch der starken Durchmischung im Segment des Mietwohnungsbaus hat sich im europäischen Vergleich bewährt und wirkt stabilisierend für die Quartiere und den sozialen Frieden.**

## Vorbemerkungen

Grundsätzlich begrüßen wir die Zielrichtung des Gesetzentwurfes, dass gutes Wohnen bezahlbar sein muss und Menschen unabhängig von Geldbeutel und Herkunft gleich gute Chancen auf dem Wohnungsmarkt haben sollen. Auch das Ziel, in den nächsten Jahren mehr bezahlbare Wohnungen in lebendigen Nachbarschaften, die von einer guten Mischung der Bevölkerung leben, bereitzustellen, unterstützen wir nachdrücklich.

Allerdings halten wir die im Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (Gesetzentwurf) und im Antrag der Fraktion DIE LINKE (Antrag) gemachten Vorschläge für nicht zielführend. Während zahlreiche Großstädte rasant wachsen und Wohnungen dort immer rarer und teurer werden, verlieren viele ländliche Regionen – in Ost-, aber auch in Westdeutschland – ungebremst Einwohner und werden immer unattraktiver. Eindeutige Gewinner der Binnen-, aber auch Außenwanderung sind lediglich 30 kreisfreie Großstädte, die sogenannten "Schwarmstädte"<sup>1</sup>.

Das Wohnungsdefizit in den dynamischen Regionen beläuft sich derzeit gesamt auf mindestens 800.000 Wohnungen – Tendenz steigend. Die Gründe dafür: kaum bezahlbares Bauland, zu hohe Baukosten und zu wenig Förderung. Die Binnenwanderung innerhalb Deutschlands und die Zuwanderung verstärken die Notwendigkeit, das Wohnraumangebot in den Ballungsregionen auszuweiten. Aber auch durch Verbesserung des Nahverkehrs und dem Ausbau der Glasfaserinfrastruktur muss die Attraktivität, insbesondere der in der Region existierenden Ankerstädte gestärkt werden.

Jährlich müssen mittelfristig mindestens 320.000 neue Wohnungen gebaut werden, um den Bedarf decken zu können. In Städten und Regionen mit steigender Bevölkerung fehlt vor allem Wohnraum, der bezahlbar ist. In den kommenden Jahren sind jährlich rund 140.000 zusätzliche (Miet-)Wohneinheiten erforderlich, davon rund 80.000 preisgebundene Wohnungen des Sozialwohnungsbaus und 60.000 bezahlbare Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment.

Im Jahr 2019 wurden gesamt 78.000 Mietwohnungen fertiggestellt. Die Anzahl der geförderten neu gebauten Mietwohnungen lag im Jahr 2019 nur bei 25.565 Wohnungen.

In den kommenden Monaten werden sich die Innenstädte infolge von Geschäftsschließungen im Zuge der Corona-Krise massiv verändern. Frei werdende Gewerbeflächen könnten zügig für andere Nutzungsarten umgewidmet werden, insbesondere für das Wohnen. Das wäre eine sinnvolle Maßnahme für mehr bezahlbares Wohnen in den Innenstädten.

Im Gesetzentwurf und im Antrag wird behauptet, dass seit Abschaffung der alten Wohnungsgemeinnützigkeit über 2 Mio. Sozialwohnungen durch Privatisierung und Auslaufen der Sozialbindungen verloren gegangen sind.

---

<sup>1</sup> Empirica (Prof. Dr. Harald Simons) (2015): Schwarmstädte in Deutschland: Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster in Deutschland.

Die ehemaligen Sozialwohnungen sind aber nicht "verloren" gegangen. Sie sind größtenteils faktisch dauerhaft in kommunalen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften gebunden. Aktuelle Zahlen des GdW unterstreichen diese Aussage. Die Unternehmen im GdW bewirtschaften knapp 61 % der Sozialwohnungen in Deutschland. Das heißt, diese Wohnungen werden weiterhin zu bezahlbaren Mieten angeboten.

## 1

### **Eine Neue Wohngemeinnützigkeit – Keine Lösung für das Problem des fehlenden bezahlbaren Wohnens**

**Die Einführung einer neuen gesetzlichen Wohngemeinnützigkeit, um mehr bezahlbaren Wohnungsbau zu schaffen, ist nicht erforderlich, sondern im Gegenteil eher schädlich.**

Es besteht ein breiter Konsens, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dieses Ziel kann jedoch besser und effektiver erreicht werden durch eine entsprechende Verbesserung der ökonomischen und rechtlichen Rahmenbedingungen und einer damit einhergehenden Förderung und Stärkung der gemeinwohlorientierten Marktakteure.

Der Gesetzentwurf und der Antrag lösen das Problem des fehlenden oder zu teuren Baulands in angespannten Wohnungsmärkten nicht. Gerade Neubau ist teuer und kapitalintensiv. Die Regelungen bieten keine Grundlage für mehr bezahlbare Wohnungen. Im Gegenteil: durch fehlende Durchmischung aufgrund sehr geringer Einkommensgrenzen entstehen keine lebendigen Nachbarschaften.

Auch andere Hemmnisse beim Thema Wohnungsneubau, wie Kapazitätsengpässe bei Bauunternehmen und Realisationszeiten von 50 Monaten und mehr, würden nicht durch eine neue Wohngemeinnützigkeit gelöst werden.

Den gemeinnützigen Wohnbauunternehmen soll nach dem Gesetzentwurf gesetzlich ein Gemeinnützigkeitsstatus zugesprochen werden. Die gemeinnützigen Wohnbauunternehmen sollen Steuerbefreiungen in Bezug auf die Körperschaft-, Gewerbe-, Grund- und Grunderwerbsteuer sowie Steuerreduzierungen bei der Umsatzsteuer erhalten.

Der Gesetzentwurf und der Antrag unterstellen, dass der Bund die Regelungskompetenz für Landes- und Kommunalsteuern hätte. Dies ist nicht der Fall. Das Mittelaufkommen wäre mithin nicht gesichert.

Die steuerlichen Privilegien der Grund- und Grunderwerbsteuer sowie Steuerreduzierungen bei der Umsatzsteuer würden zu Einnahmeausfällen der Länder/Kommunen führen. Diese Fehlbeträge müssten von den anderen am Markt agierenden sozialen Vermietern mitgetragen werden.

### 1.1

#### **Keine Wohnung ohne Bauland**

**Mehr (bezahlbarer) Wohnraum setzt zunächst verstärkte Baulandausweisungen durch die öffentliche Hand voraus.**

Gerade in den Ballungszentren und Universitätsstädten besteht Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Die Befürworter der Einführung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit übersehen jedoch, dass "bezahlbarer" Wohnraum zunächst "Wohnraum" und dieser zunächst

bebaubare Grundstücke voraussetzt. Auch gemeinnützige Wohnungsunternehmen können nur bauen, wenn entsprechendes Bauland zur Verfügung steht.

Das erste Zahnrad, an dem gedreht werden muss, ist daher die Grundstücksvergabe durch die öffentliche Hand. Wird dieses Zahnrad in Bewegung gesetzt, können die verschiedenen, bereits vorhandenen Maßnahmen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums greifen, ohne dass es eines gravierenden Eingriffs in den im Großen und Ganzen gut funktionierenden Wohnungsmarkt bedarf.

## 1.2

### **Ohne (zusätzliche) Förderung geht es nicht**

**Die Regelungen dürfen nicht dazu führen, dass lediglich gemeinnützige Wohnungsunternehmen von der Förderung profitieren.**

Mit der Einführung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit wollen deren Befürworter die Neubauaktivität erhöhen, um in erster Linie mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Rentierlicher Wohnungsneubau ohne Förderung ist in der Regel aufgrund hoher Baulandpreise und hoher Baukosten infolge hoher energetischer Standards derzeit nur im höheren Preissegment möglich.

Die soziale Wohnraumförderung in Deutschland ist diskriminierungsfrei ausgestaltet. Sie ist als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse beihilferechtlich anerkannt und kann von allen Marktakteuren genutzt werden, um sozialen Wohnraum zu schaffen. Im Gegenzug verpflichten sich die Akteure zur Einhaltung der Förderbedingungen. Würde die Förderung nur dem gemeinnützigen Segment zugutekommen, würden andere sozial orientierte Vermieter benachteiligt werden.

Der im Gesetzentwurf genannte Förderbetrag von 3 Mrd. EUR könnte daher gut verwendet werden, um das bewährte System der sozialen Wohnraumförderung zu stärken und finanziell aufzustocken.

## 1.3

### **Negative Folgen der Beschränkung des Tätigkeitsbereiches**

**Eine Beschränkung des Tätigkeitsbereiches von Wohnungsunternehmen wäre vor dem Hintergrund der Erwartungen der Mieter kontraproduktiv.**

Gemeinnützige Wohnungsunternehmen dürften sich nach dem Gesetzentwurf und dem Antrag nur eingeschränkt wirtschaftlich betätigen. Die Anforderungen der Mieter an das Thema Wohnen werden in Zukunft immer individueller sein. Im Fokus wird dabei nicht nur die einzelne Wohnung, sondern die Entwicklung des gesamten Quartiers stehen. Dienstleistungen wie wohnbegleitende Services, Energiedienstleistungen, infrastrukturelle Maßnahmen im

Quartier und E-Mobilität werden zu Standardangeboten der Wohnungsunternehmen gehören.

#### 1.4

##### **Einseitige Belegungsstrukturen vermeiden und soziale Mischung erhalten**

**Eine Neue Wohngemeinnützigkeit würde aufgrund der vorgeschriebenen Belegungspolitik Stigmatisierung und Segregation fördern. Durch die Einführung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit könnte der freie Wohnungsmarkt wegen fehlender Förderung seine sozialen Pflichten nicht wahrnehmen.**

Stabile Nachbarschaften sind ein entscheidender Faktor für die Attraktivität des Quartiers. Grundlage stabiler Nachbarschaften und funktionierender Quartiere ist, dass die Wohnungswirtschaft selbst über die Belegung entscheiden kann. Flexible Belegungspolitik auf Basis freiwilliger Kooperationsvereinbarungen zwischen Kommunen und Wohnungsunternehmen bei genauer Kenntnis der Belastbarkeit der Nachbarschaften sind das Erfolgskonzept. Zustände wie in französischen Banlieues sind dadurch in Deutschland nahezu unbekannt. Ein funktionierendes Quartier ist der beste Weg, um Stabilität in den Quartieren mittel- und langfristig zu sichern.

Die erwogene Konzentration der Wohnraumversorgung auf Bedürftige als Auftrag einer neuen gemeinnützigen Wohnungswirtschaft birgt die Gefahr, dass stigmatisierte Siedlungen und Quartiere entstehen. Vieles mühsam durch Quartiersmanagement und Sozialarbeit Erreichte wäre bei einer Abkehr von einer die Belastbarkeit der Nachbarschaften berücksichtigenden Belegungspolitik gefährdet.

#### 1.5

##### **Wiener Mietsystem taugt nicht als Modell für Deutschland**

**Das im Antrag geradezu euphorisch beschriebene "Wiener Modell" ist für den deutschen Wohnungsmarkt kein geeignetes Vorbild.**

Eine aktuelle Studie des Instituts empirica<sup>2</sup> kommt zu folgendem Ergebnis: Das "Wiener Modell" ist teuer, unsicher, streitanfällig, bürokratisch, intransparent und ungerecht gerade aus Sicht sozial schwacher Mieter, ohne dass die Wohnkosten in Wien niedriger wären als in deutschen Metropolen.

Die wahre Lage zeigt sich bei einem ganz genauen Blick, den die Studienautoren vorgenommen haben: So müssen Wiener Mieter im Vergleich zu deutschen deutlich höhere zusätzliche Zahlungen zur Miete leisten. Die Neuvertragsmieten für zwei Wohnungen identischer Qualität und Lage können völlig unterschiedlich sein, die Bestands-

---

<sup>2</sup> Empirica (Prof. Dr. Harald Simons) (2020): Wohnungsmarkt Wien – Eine wohnungspolitische Analyse aus deutscher Sicht



mieten erst recht. Unter dem Begriff "durchschnittliche Neuvertragsmiete" verbergen sich beispielsweise völlig unterschiedliche Messkonzepte. Die wohnungspolitischen Ausgaben in Wien sind deutlich höher als in deutschen Metropolen und konzentrieren die Mittel auf die Objektförderung. So gibt die Stadt Wien pro Einwohner etwas mehr als doppelt so viel für die Neubauförderung aus als Berlin. Die Subjektförderung ist hingegen ausgesprochen niedrig, was einkommensschwache Familien benachteiligt.

## 1.6

### Europarechtliche Gefahren

**Eine Neue Wohngemeinnützigkeit birgt erhebliche europarechtliche Gefahren, die im Zweifel zu Lasten der Unternehmen und damit letztlich zu Lasten des Wohnungsbaus gehen, den man eigentlich fördern möchte.**

Angesichts der strengen Vorgaben des Europäischen Rechts in Bezug auf die Zulässigkeit staatlicher Beihilfen würde die Inanspruchnahme einer Steuerbefreiung gemäß dem Konzept der Neuen Wohngemeinnützigkeit zahlreiche (europa-)rechtliche Unwägbarkeiten für die Unternehmen zur Folge haben.

Auch die im Gesetzentwurf vorgeschlagene Regelung, dass gemeinnützige Wohnungsunternehmen ihre Wohnungen Mietern überlassen können, deren Einkommen die Einkommensgrenze des Wohnraumförderungsgesetzes des Bundes von 150 % nicht übersteigt, geht zwar in die richtige Richtung, ist aber europarechtlich äußerst fragwürdig.

## **2**

### **Alternativvorschlag: Stärkung der sozial orientierten Wohnungswirtschaft statt Wohngemeinnützigkeit neu erfinden**

#### **2.1**

##### **Errungenschaften der sozial orientierten Wohnungswirtschaft**

- Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft steht bereits jetzt für bezahlbares Wohnen (vgl. auch Anlage).
- Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft leistet einen entscheidenden Beitrag für den Zusammenhalt und den sozialen Frieden in den Nachbarschaften.
- Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft wirkt der sozial-räumlichen Spaltung der Stadt in attraktive und benachteiligte Quartiere entgegen und dämpft soziale Disparitäten in der Wohnraumversorgung.
- Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ist breit aufgestellt. Der Blick auf den Beitrag des Wohnens für das Gemeinwohl als Ganzes hat seine historische Quelle in der über viele Jahrzehnte erfolgreichen Zusammenarbeit zwischen Wohnungspolitik und sozialer Wohnungswirtschaft, die auf den Wohnungsbau für breite Schichten der Bevölkerung zielte.

#### **2.2**

##### **Grundsätze für die Stärkung der sozial orientierten Wohnungswirtschaft**

Um die Errungenschaften der sozial orientierten Wohnungswirtschaft beizubehalten und nicht auf's Spiel zu setzen, erfordert es einen umfassenderen Politikansatz als die derzeit diskutierte Gemeinnützigkeit. Deren Fokus richtet sich verengt auf die besonders Bedürftigen und lässt die ökonomischen Notwendigkeiten für qualitätvollen und gleichzeitig wirtschaftlich tragbaren Wohnungsbau außer Acht.

Es gilt, ökonomisches Interesse an sowohl für die Bauherren als auch für die Nutzer wirtschaftlich tragbaren Wohnungsbau zu wecken, da unter Bedingungen der Wohnungsknappheit Spannungen in der wohnungssuchenden Bevölkerung unvermeidlich sind.

Ein sozial orientierter Politikansatz muss soziale Ziele und ökonomische Interessen so in Balance bringen, dass das Investitionsgeschehen möglichst stark angereizt wird. Die wesentlichen Instrumente hierfür sind: Förderung und Planungsrecht.

Sozial orientierte Wohnungspolitik hat – im Interesse des Gemeinwohls der Stadtgesellschaft – die Wohnbedürfnisse vielfältiger Gruppen im Blick – von den Haushalten, die gut und sicher zu tragbarer Miete wohnen über die jungen Familien, die Wohneigentum bilden

bis hin zu Anlegern, die ihr Kapital in sozial orientierten, aber gleichwohl wirtschaftlich rentablen Wohnungsbau einsetzen wollen.

### **2.3**

#### **Maßnahmen zur Stärkung der sozial orientierten Wohnungswirtschaft**

Die Lösungsansätze zur Stärkung der sozial orientierten Wohnungswirtschaft liegen auf der Hand. Die Beschlüsse des Bündnisses für bezahlbares Bauen und Wohnen, der Baukostensenkungskommission und der Baulandkommission müssen zügig umgesetzt werden.

Das ökonomische Interesse am Wohnungsbau muss durch Förderung, Planungsrecht und Liegenschaftspolitik in das Segment des bezahlbaren Wohnungsbaus gelenkt werden. Dafür wäre eine Wiedereinführung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit nicht erforderlich. So sind Vorgaben der Bauleitplanung und der Liegenschaftsvergabe wirksame Instrumente, um soziale Mischung im Neubau durchzusetzen, wie die Modelle der Hamburger oder Münchener Mischung zeigen.

Mit Blick auf die anstehenden Aufgaben im Zusammenhang mit den Investitionen in den Klimaschutz, dem altersgerechten Umbau und der Digitalisierung ist die sozial orientierte Wohnungswirtschaft auf zusätzliche Förderung angewiesen. Allein für den Bereich der Klimaschutzmaßnahmen wäre nach Berechnungen von DMB und GdW eine jährliche Bezuschussung der Maßnahmen nur im Mietsektor in Höhe von 6 – 14 Mrd. EUR notwendig, um eine annähernd warmmietenneutrale Situation und damit die Bezahlbarkeit des Klimaschutzes zu gewähren. Ferner machen besonders niedrige Mieten regelmäßig besonders hohe Förderungen notwendig.

Beim Thema Förderung stellt sich die Frage, ob es Förderinstrumente gibt, welche die sozial orientierte Wohnungswirtschaft in die Lage versetzen, preiswerten Wohnungsbestand zu schaffen bzw. zu erhalten und dauerhaft für diejenigen Haushalte zur Vermietung anzubieten, die besondere Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt haben. Damit würde zugleich einem Grundanliegen der Befürworter einer neuen gesetzlichen Wohngemeinnützigkeit entsprochen.

Um eine möglichst langfristige Bindung, ggf. dauerhafte Bindung zu erreichen, könnte überlegt werden, dass dem Fördermittelgeber ein einseitiges Optionsrecht nach Auslaufen einer (ersten) Förderperiode eingeräumt wird. So besteht die Möglichkeit, dass der Fördermittelgeber das Recht hat zu entscheiden, ob nach Auslaufen einer (ersten) Förderperiode eine Anschlussförderung vereinbart wird. Die Höhe der Förderung müsste dann auf der Grundlage von im Vorfeld vereinbarten Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Optionsausübung neu verhandelt werden.

Auch das Instrument der mittelbaren Förderung kann eine Möglichkeit sein. Hier sind kostengünstig längerfristige Bindungen möglich. Sie muss allerdings einhergehen mit einer regelmäßigen Prüfung der Anspruchsberechtigung.

Im Rahmen der (verbilligten) Grundstücksvergabe der Kommune kann grundsätzlich ein Wiederkaufsrecht für bis zu 100 Jahre vereinbart werden, um z. B. eine Weiterveräußerung sehr langfristig auszuschließen. Des Weiteren können Mehrerlösklauseln vereinbart werden, um Bodenspekulationen zu verhindern.

Wenngleich Erbbaurechte im Widerspruch zum generationenübergreifenden Genossenschaftsgedanken stehen, können sie in bestimmten Fällen für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft interessant sein und einen Beitrag leisten, dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum entgegenzuwirken. Gerade für kleinere Wohnungsgenossenschaften, insbesondere für neugegründete Genosschaften in Ballungsräumen, könnte das Erbbaurecht eine Möglichkeit sein, überhaupt erst einmal einen gewissen Wohnungsbestand aufzubauen und sich am Markt zu etablieren.

Die Grenzen des Erbbaurechts sind allerdings dort erreicht, wo betriebswirtschaftliche und soziale Aspekte die Inanspruchnahme eines Erbbaurechts ausschließen. Unter dem geltenden Erbbaurechtssystem ist es den Unternehmen der sozial und nachhaltig handelnden Wohnungswirtschaft oftmals schlicht und ergreifend nicht möglich, Erbbaurechte einzugehen. Insofern müssen die Parameter des geltenden Erbbaurechtssystems angepasst werden.

Um den Anteil des bezahlbaren Wohnungsbaus zu erhöhen, bedarf es auch eines Blicks auf die Ausgabenseite. Daher steht zu Recht auch die Diskussion über Kostensenkungen im Fokus. Einsparungen sind möglich durch serielle und modulare Bauweisen und durch eine Reform der Normenwerke, die von den Vorgaben zur Energieeffizienz bis zur Barrierefreiheit die Messlatte für den Wohnungsbau immer höher legen. Dazu kommt, dass knappe Liegenschaften, durch Angebotsengpässe angeheizte Spekulationen und die Auslastung der Baukapazitäten in den nachgefragten Metropolregionen die wesentlichen Kostentreiber sind. Hier muss der stetig steigenden Preisspirale durch entsprechende Rahmenbedingungen entgegengewirkt werden.

Der Neubaubedarf vor Ort hängt stark von der Struktur des jeweiligen Bestands ab. Hierbei ist eine wichtige Frage, ob ein ausreichendes, bedarfsgerechtes Angebot (bestimmte Wohnungstypen und vor allem -größen) in allen Preissegmenten besteht. Letztlich muss immer berücksichtigt werden: Der Wohnungsneubau ist (und war) immer teurer als die Wohnraumversorgung durch Wohnungen im Bestand. Dies liegt auf der Hand, verdeutlicht aber auch, dass Lösungsansätze für die angemessene Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum immer auch den Wohnungsbestand einbeziehen müssen.

Mit anderen Worten: Was im Neubau mithilfe hoher Fördersummen an Bezahlbarkeit erkaufte werden muss, kann im Wohnungsbestand zum Teil bereits vorhanden sein. Diese Wohnungen sind für die Versorgung von Haushalten mit geringer Mietzahlungsfähigkeit quantitativ viel relevanter als immer nur in geringer Menge möglicher (geförderter) Wohnungsneubau. Daher ist zu fragen, ob und wie sich preisgünstige Wohnungen im Bestand nicht nur erhalten, sondern im

Zuge einer aktiven Wohnungspolitik, z. B. durch den Ankauf von Belegungsrechten aktivieren lassen.

### **3**

#### **Fazit**


Die Einführung einer neuen gesetzlichen Wohngemeinnützigkeit würde erhebliche Nachteile mit sich bringen. Bedenkt man die Errungenschaften der sozial orientierten Wohnungswirtschaft, die durch entsprechende Rahmenbedingungen erhalten und weiter ausgebaut werden können, ist ein zusätzlicher Nutzen einer neuen gesetzlichen Wohngemeinnützigkeit nicht zu erkennen.

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>



Hand drauf:  
bezahlbarer Wohnraum und  
verantwortungsvolles Handeln  
für Menschen und Umwelt

Der Kodex der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft

Die Wohnungswirtschaft  
südwest



Im Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) sind rund 200 genossenschaftliche, kommunale und öffentliche, kirchliche und private Wohnungsunternehmen in Hessen und Rheinland-Pfalz organisiert. Mit einem Wohnungsbestand von 400.000 Wohnungen geben sie rund einer Million Menschen in Hessen und Rheinland-Pfalz ein bezahlbares, sicheres und lebenswertes Zuhause.

In unserem Kodex haben wir festgelegt, woran wir uns messen lassen wollen.







## Wir stehen für bezahlbares Wohnen

Unsere durchschnittlichen Mieten liegen mit 6,39 Euro/m<sup>2</sup> in Hessen und 5,84 Euro/m<sup>2</sup> in Rheinland-Pfalz weit unter den vergleichbaren Mieten der beiden Bundesländer.\*  
Wir vermieten vorurteilsfrei. Gerade den Menschen, die Schwierigkeiten haben, auf dem freien Markt eine Wohnung zu finden, bieten wir ein gutes und sicheres Zuhause.

Die Wohnungsunternehmen des VdW südwest passen die Mieten nur moderat und sozialverträglich an. Sie erhöhen die Mieten in laufenden Mietverhältnissen (ohne Modernisierung) in Hessen und Rheinland-Pfalz um durchschnittlich nicht mehr als 2 Prozent jährlich. Damit leisten sie einen wichtigen Beitrag, um die Mieten auch in dynamischen Märkten stabil zu halten. Im Mittelpunkt steht ein langfristiges Miteinander zwischen Mietern und Vermietern.

\* gesamte Netto-Kaltmieten



Unsere Mieten liegen  
weit unter dem Durchschnitt!

# 2

## In unseren Wohnungen kann man gut leben – und das soll so bleiben

Wir investieren konsequent in Instandhaltung und Modernisierung, um die Lebensqualität für unsere Mieter zu erhöhen und die Gebäude auf den neuesten Standard zu bringen. Dafür bringen wir gegenwärtig rund 650 Millionen Euro pro Jahr auf.

Die Wohnungsunternehmen des VdW südwest binden ihre Mieter frühzeitig in ihre Pläne ein. Während der Maßnahmen wird die Beeinträchtigung für die Mieter auf ein Minimum reduziert. Kein Mieter muss aufgrund einer Modernisierung seine Wohnung aufgeben – denn Luxussanierungen gibt es beim VdW südwest nicht. Bei der Umlage der Modernisierungskosten wird das rechtliche Maximum bei Weitem nicht ausgenutzt – Mieterhöhungen für Modernisierungsmaßnahmen innerhalb von 6 Jahren betragen höchstens 2 Euro/m<sup>2</sup> und bleiben damit freiwillig deutlich unter den gesetzlich erlaubten Mieterhöhungen von bis zu 3 Euro/m<sup>2</sup>. Das Ziel: Mieter werden grundsätzlich durch eine Modernisierung nicht zu stark belastet – im Härtefall finden wir gemeinsam individuelle Lösungen zugunsten des Mieters.



Luxussanierungen  
gibt es bei uns nicht!

# 3

## Wir unterstützen aktiv den Klimaschutz

Wir bekennen uns zum Klimaschutz und den Zielen der Bundesregierung, bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand in Deutschland zu schaffen.

Die Wohnungsunternehmen des VdW südwest unternehmen bereits seit vielen Jahren besondere Anstrengungen und investieren in großem Umfang, um ihre Wohnungsbestände energetisch zu sanieren und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß nachhaltig zu verringern. Hier wurde bereits viel erreicht – aber es sind auch noch große Anstrengungen erforderlich. Allein im Gebäudesektor werden dafür in Hessen und Rheinland-Pfalz bis 2050 Mehrinvestitionen in Höhe von 54 Milliarden Euro \* benötigt. Wohnraum muss bezahlbar bleiben. Mieter und Vermieter können die Kosten für einen CO<sub>2</sub>-neutralen Gebäudebestand aber nicht alleine tragen. Hier muss der Staat in höherem Umfang als bisher Maßnahmen für den Klimaschutz fördern.

\* Quelle: dena 2018: dena-Leitstudie  
Integrierte Energiewende/eigene Berechnung



Wir bekennen uns  
zum Klimaschutz!

# 4

## Wir bauen geförderte Wohnungen

Die Zahl der geförderten Wohnungen geht seit Jahren stark zurück und hinkt dem Bedarf hinterher. Wir gehen entschieden gegen diesen Trend an. Nahezu alle geförderten Wohnungen in Hessen und Rheinland-Pfalz werden von uns gebaut und vermietet.

Es sind die Wohnungen der Unternehmen des VdW südwest, die sich gerade auch Menschen mit geringen Einkommen leisten können. Aus Überzeugung haben sich die Unternehmen verpflichtet, diesen Kurs fortzusetzen und weiterhin in großem Maße geförderte Wohnungen zu bauen. Für Menschen mit niedrigen Einkommen muss es mehr geförderte Wohnungen geben. Wir unterstützen daher die Einführung einer allgemeinverbindlichen Förderquote von 30 Prozent bei allen Neubauvorhaben in angespannten Wohnungsmärkten. Günstige Wohnungen können aber nicht auf teurem Boden entstehen. Eine Förderquote von 30 Prozent setzt daher voraus, dass öffentliche Grundstücke nicht mehr zu Höchstpreisen, sondern vergünstigt für bezahlbares Wohnen vergeben werden.





Wir stehen für gefördertes Wohnen  
für Menschen mit geringen Einkommen!

# 5

## Wir wollen, dass unsere Mieter bei uns alt werden können

Unsere Gesellschaft wird immer älter. Heute sind bereits 17 Millionen Menschen älter als 65 Jahre, Tendenz steigend. Die meisten Menschen möchten in ihrem Zuhause alt werden. Um im Alter auch gut in einer Wohnung leben zu können, muss diese seniorengerecht sein und bezahlbar bleiben.

Dafür modernisieren die Unternehmen des VdW südwest ihren Bestand und setzen beim Neubau auch auf barrierearmes Wohnen und Wohngemeinschaften sowie zusätzliche soziale Angebote, die den Bedürfnissen älterer Menschen nachkommen. In Summe wird so jede dritte Wohnung seniorengerecht gebaut oder umgebaut. Mietern machen wir gezielt Angebote für den Umzug in eine seniorengerechte Wohnung im angestammten Quartier ohne höhere Miete und helfen bei Bedarf beim Umzug.



Wir alle werden einmal alt:  
Seniorengerechte Wohnungen  
sorgen dafür, dass ältere  
Menschen in ihrem Zuhause  
bleiben können!

# 6

## Wir sagen: einmal Mietwohnung, immer Mietwohnung

Wir haben uns der Vermietung von Wohnungen verschrieben. Wir bieten unseren Mietern ein sicheres Zuhause. Kündigungen wegen Eigenbedarfs sind bei uns ausgeschlossen.

Kein Unternehmen des VdW südwest wandelt Mietwohnungen systematisch um, um sie an den Meistbietenden zu verkaufen. Wohnungen werden nur mit Zustimmung des Mieters verkauft. Wer in eine Mietwohnung eines Unternehmens des VdW südwest eingezogen ist, kann sicher sein, dort langfristig und unbeschwert leben zu können.



Wer bei uns wohnt,  
kann sicher sein:  
Hier gibt es keine Kündigung  
wegen Eigenbedarfs!



## Wir lassen keine Wohnung leer stehen, wir spekulieren nicht

Wohnungen sind zum Wohnen da. Bei uns steht eine Wohnung nur leer, wenn sie gerade modernisiert wird, der Mieter wechselt oder sich kurzfristig trotz aller Bemühungen kein Mieter finden lässt.

Spekulationen mit Leerstand gibt es bei den Wohnungsunternehmen des VdW südwest nicht. Ebenso spekulieren die Unternehmen nicht mit unbebauten Grundstücken oder Baugenehmigungen.



Kein Leerstand,  
keine Spekulation  
– unsere Wohnungen  
sind zum Wohnen da!



## Wir sind wesentlicher Motor des sozialen Lebens in unseren Wohnquartieren

Als Wohnungsunternehmen vor Ort sind wir Initiatoren und wesentliche Gestalter von sozialen Projekten. Wir bieten unseren Mietern nicht nur bezahlbaren Wohnraum, sondern auch ein soziales Netz. Dieser Verantwortung sind wir uns bewusst und nehmen sie aktiv wahr.

Die Unternehmen des VdW südwest engagieren sich seit Langem für vielfältige soziale Projekte in den Kommunen, in denen sie Wohnungen vermieten. Denn das soziale Engagement ist ein Alleinstellungsmerkmal, das die Unternehmen des VdW südwest von anderen Akteuren in der Immobilienwirtschaft unterscheidet – es ist eine Kernkompetenz unserer Mitgliedsunternehmen.





Soziales Engagement in den Kommunen  
– das zeichnet uns seit Langem aus!

# 9

## **Wir stehen zu unseren Werten – für alle transparent und überprüfbar**

**Werte leiten Handeln. Unser Kodex zeigt, wofür wir stehen und worauf wir uns verpflichten. Und er ist für alle transparent.**

Für uns stehen unsere Mieter im Mittelpunkt unseres Handelns. Wir bieten breiten Schichten der Bevölkerung Wohnungen zu leistbaren Mieten. Das ist unser Selbstverständnis und daran lassen wir uns messen.



Das Wohl unserer Mieter  
steht für uns im Mittelpunkt  
– und daran lassen wir uns messen!



## Im Mittelpunkt: der Mieter

Unsere Mieten sind fair und liegen regelmäßig deutlich unter den Durchschnittsmieten. Wir verfolgen langfristige und nachhaltige Ziele, Gewinnmaximierung auf Kosten der Mieter ist uns fremd. Luxussanierungen und „Herausmodernisieren“ unserer Mieter gibt es bei uns nicht. Wir engagieren uns für unsere Mieter und übernehmen soziale Verantwortung. Wir sorgen für attraktive Stadtquartiere, entwickeln diese weiter und bieten Menschen ein bezahlbares, nachhaltiges und sicheres Zuhause an. Mit unseren vielfältigen Leistungen bieten wir unseren Mietern eine besonders hohe Servicequalität. Bei all unserem Handeln steht der Mieter für uns im Mittelpunkt.



Nach Abzug aller Kosten bleiben bei uns von einem Euro Miete im Schnitt nur fünf Cent übrig, die wir wieder in den Bau neuer, bezahlbarer Wohnungen sowie in Modernisierungsmaßnahmen investieren. Zu Ihrem Wohl!

Überreicht durch:

“  
Wir tun alles  
für ein faires  
„Mi(e)teinander“  
”

Die Wohnungswirtschaft  
südwest



VdW südwest

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

Franklinstraße 62 | 60486 Frankfurt | [www.faires-mieteinander.de](http://www.faires-mieteinander.de)