

STATTBAU HAMBURG GmbH • Sternstraße 106 • 20357 Hamburg

An das
Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
z.H. Frau Parl. Staatssekretärin Kiziltepe

Krausenstr. 17-18

10117 Berlin

Hamburg den 18.4.2023

Betr. Neue Wohnungsgemeinnützigkeit

Sehr geehrte Frau Parl. Staatssekretärin Kiziltepe

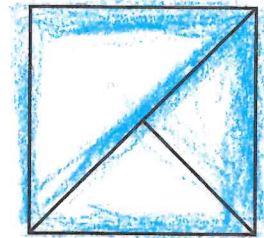
Am 4.4.2023 haben wir in Hamburg zu einer Informationsveranstaltung über den von der Bundesregierung bzw. den beiden zuständigen Ministerien für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen sowie Finanzen initiierten Dialogprozess zur Einführung einer Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG) eingeladen.

Als Vertreter des wohnbund e.V., Bundesverband zur Förderung wohnpolitischer Initiativen, hat Dr. Tobias Behrens von der STATTBAU HAMBURG an dem Dialogprozess teilgenommen und konnte über die ersten dort vorgestellten Überlegungen zu dem Thema berichten.

Teilgenommen haben an der Veranstaltung eine Reihe Vertreter*innen von verschiedenen Organisationen, die am Thema interessiert sind, bereits im sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbaubereich tätig sind und sich von der Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit Impulse für ihre gemeinwohlorientierte Aktivitäten in Neubau und Stadtentwicklung erhoffen (Teilnehmerliste siehe Anhang).

Alle Teilnehmenden begrüßen sehr die Zielsetzung des Koalitionsvertrages, zeitnah – was unserem Verständnis nach noch in dieser Legislaturperiode bedeutet – eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit einzuführen. Wir sehen es als wichtiges politisches Ziel an, „...eine neue Dynamik im Bau und die dauerhafte Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums...“ zu erzeugen. Denn die sich seit vielen Jahren zuspitzende problematische Situation vor allem in dem Bereich des bezahlbaren Wohnens bedarf dringend neuer politischer Handlungsansätze.

Vor diesem Hintergrund möchten wir Ihnen, die in der Diskussion genannten Anmerkungen und Anregungen für die Ausgestaltung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit, gern weiterleiten:



**STATTBAU
HAMBURG**

Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Alternativer Sanierungsträger der
Freien und Hansestadt Hamburg

Sternstraße 106
20357 Hamburg
Telefon 040-43 29 42-0
Telefax 040-43 29 42-10
e-mail: post@stattbau-hamburg.de
www.stattbau-hamburg.de

Geschäftsführung
Alexandra Bossen
Katrin Brandt

Amtsgericht Hamburg
HRB 33853
SteuerNr. 46/760/01609

Bankverbindung
IBAN DE62 2019 0003 0081 3067 09
BIC GENODEF1HH2
Hamburger Volksbank eG

Kombinierbarkeit mit den Landesförderungen: Die NWG sollte die bestehenden Landesförderungen für den Wohnungsbau nicht ersetzen, sondern ergänzen. In Verbindung mit den geplanten Investitionszulagen erhoffen wir uns damit eine Intensivierung des Wohnungsneubaus, insbesondere von Bauherren, die ich bisher nicht im Wohnungsneubau aktiv geworden sind und/oder bisher in geringerem Umfang bauen konnten, als für ihre sozialen Zielstellungen nötig wäre.

Soziale Orientierung der NWG: Die Anreize zum Einstieg in die NWG sollten nach sozialen Aspekten gewichtet werden, d.h. diejenigen Bauherren, die für besonderes am Wohnungsmarkt benachteiligte Personengruppen Wohnungen anbieten, sollten einen Zuschlag zu den Investitionszulagen für besondere Integrationsleistungen erhalten.

Anreize zum Umstieg in die NWG: In der Diskussion über die Anreize zum Umstieg in die NWG wurden bisher – neben den Investitionszulagen – nur die Einsparungen bei der Körperschafts- und Gewerbesteuer betrachtet. Um den Umstieg noch attraktiver zu gestalten, könnten auch die Mehrwertsteuer, die Grunderwerbssteuer oder auch die Erbschaftsteuer einbezogen werden. Außerdem sollte der Eintritt in die NWG als positives Qualitätsmerkmal betrachtet werden, der bei anderen gemeinwohlorientierten Aufgaben, die von der öffentlichen Hand vergeben oder ausgeschrieben werden, Berücksichtigung finden sollte. So können insbesondere Grundstücksvergaben, Erbbauzinsfestlegungen, Aufträge für Quartiersentwicklungen und andere soziale Dienstleistungen privilegiert an Unternehmen der NWG vergeben werden, um so die Gemeinwohlorientierung in der Stadtentwicklung allgemein zu stärken.

Mietreduzierungen: Die Orientierung einer Mietminderung von ca. 10% unter der OVM ist in vielen Großstädten kompliziert, weil es eine Vielzahl von Werten gibt. In Hamburg z.B. liegen die OVM zwischen 6,38 € und 17,21 € pro qm. Außerdem gibt es ca. 80 verschiedene OVG je nach Gebäudealter, Größe der Wohnung und Lage. Durchschnittswerte wie in Hamburg von bspw. 9,29 € pro m² stellen dabei kein sinnvolles Kriterium für den gemeinnützigen Wohnungsbestand dar. Hierzu muss es aus unserer Sicht noch genauere Überlegungen geben, die die Bezahlbarkeit des Wohnraums stärker in den Blick nehmen, als Kennziffern, die sich aus dem Marktgeschehen ergeben.

Neue Akteur*innen: Anstatt die traditionelle Wohnungswirtschaft vom Beitritt in diesen neuen Sektor zu überzeugen, erscheint es den Teilnehmenden erfolgsversprechender, einen neuen Sektor in der Wohnungswirtschaft aufzubauen und Akteur*innen zu gewinnen, die vorrangig die Gemeinnützigkeit im Wohnungsbau als Geschäftszweck definieren.

Alle Teilnehmenden aus Hamburg sind sehr daran interessiert, über die weiteren Schritte zur Umsetzung der NWG informiert zu werden, um vertiefend in die Diskussion über mögliche Impulse und Potenziale für den gemeinwohlorientierten Wohnungssektor einsteigen zu können.

Wir bedauern die Anfang April bekannt gewordene Verzögerung der weiteren Bearbeitung und hoffen, dass diese nicht dazu führt, dass grundsätzliche Ziel der Einführung einer NWG aus den Augen zu verlieren.

Mit freundlichen Grüßen

Katrin Brandt
Geschäftsführung



Teilnehmer*innen:

Diakonisches Werk Hamburg

Paritätischer Wohlfahrtsverband Hamburg e.V.

Hamburger Bündnis für Wohnstifte, (das Bündnis ist eine Zusammenschluss von inzwischen über 40 Wohnstiftungen in Hamburg mit ca. 5000 Wohnungen)

Wohnungsverwaltungsgesellschaft P99 (verwaltet in Hamburg und anderen Städten rund 50 Projekte mit ca. 1800 Wohnungen und Gewerbeeinheiten)

Mieter helfen Mietern e.V. Hamburger Mieterverein

Mieterverein zu Hamburg e.V.

Volksinitiative „Keine Rendite mit Boden und Miete“

Mietshäusersyndikat (das MHS ist eine bundesweiter Zusammenschuss von ca. 180 Hausprojekten in der Rechtsform einzelner GmbHs)

Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens

AG Kleine Genossenschaften in wohnbund e.V. (Bundesverband zur Förderung wohnpolitischer Initiativen)

Benno und Inge Behrens-Stiftung, (Stiftung mit einem umfangreichen Wohnungsbestand insbesondere für Menschen mit Unterstützungsbedarf)

Patriotische Gesellschaft von 1765 (eine der ältesten zivilgesellschaftlichen Organisationen bundesweit, die in verschiedenen gemeinwohlorientierten Themenbereichen engagiert ist)

Gröninger Hof eG (Junge Wohnungsbaugenossenschaft, die ein ehemaliges Parkhaus zu einem Wohngebäude umbauen will)

Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG (Dachgenossenschaft für selbstverwaltete Wohnprojekte in Hamburg mit ca. 400 Wohnungen)

Johann Daniel Lawaetz-Stiftung (als alternativer Sanierungsträger der Stadt Hamburg anerkannte Stiftung, die u.a. gemeinschaftliche Wohnprojekte in Hamburg entwickelt)

STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (als alternativer Sanierungsträger der Stadt Hamburg anerkannte GmbH, die gemeinschaftlich organisierte Wohnprojekte und andere Sozialimmobilien entwickelt)

Verteiler:

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Frau Parl. Staatssekretärin Kiziltepe

Bundeministerium für Finanzen, Frau Parl. Staatssekretärin Hessel

Teilnehmer*innen des Gesprächs am 4.4.2023

Vorstand wohnbund e.V.