

Position zur Neuen Wohngemeinnützigkeit

Die Architektenkammer hält es für missverständlich, die Änderungen im Jahressteuergesetz 2024 als „Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit“ zu bezeichnen, wie dies vom Pressereferat des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen in der Pressemitteilung vom 05.06.2024 (www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/Webs/BMWSB/DE/2024/06/NWG.html) erfolgt ist.



Es besteht ein großer Unterschied, ob es, wie bis 1989 ein Wohngemeinnützigkeitsgesetz gibt, das im Detail regelt, wie Wohnungsbaugesellschaften bauen, bewirtschaften und vermieten müssen, um gemeinnützig zu sein, oder ob die Förderung wohngemeinnütziger Zwecke als neuer gemeinnütziger Zweck als weiterer Spiegelstrich in der Abgabenordnung aufgenommen wird. Während ein Wohngemeinnützigkeitsgesetz sich an die Wohnungswirtschaft wenden würde, die – wenn das Gesetz gut gemacht ist – in großem Maßstab Wohnraum schaffen könnte, adressiert der Spiegelstrich in der Abgabenordnung eine eher überschaubare Anzahl möglicher Akteure. Die Anzahl der Wohnungen, die durch die Änderungen des Jahressteuergesetzes 2024 entstehen wird, wird am aktuellen Problem des Wohnraummangels nichts ändern. Damit rund 105.000 Mieterinnen und Mieter von der Neuen Wohngemeinnützigkeit profitieren können, müssten die etwa 100 Körperschaften, die die Steuererleichterung nutzen könnten, jeweils 1.050 Wohnungen bauen. Das ist unrealistisch.

11.06.2024

Umsatzsteuerbefreite Vermietungsgenossenschaften profitieren von dieser Erleichterung nicht, sie stellen aber ein wesentliches Potential der Akteure dar, die preisgedämpften oder auch öffentlich geförderten Wohnungsbau in Deutschland schaffen.

Um mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können, sind stattdessen eine massive Senkung der Herstellungskosten nötig durch Reduzierung überzogener Standards, durch günstigere Baulandpreise und durch optimiertes Planungsrecht.

Da zumindest die Reduzierung der Standards nicht kurzfristig umsetzbar ist, müssen zinsverbilligte Darlehen oder staatliche Zuschüsse die Finanzierung der Wohnungen erleichtern. Die Instrumente dafür sind in allen Bundesländern mit ihren Wohnraumförderprogrammen vorhanden, es kommt allein darauf an, dafür ausreichend Mittel in den Haushalten zur Verfügung zu stellen und bei der Mittelvergabe Mietwohnungsbau gegenüber Eigentumsförderung zu priorisieren.

Um den Zielkonflikt zwischen Klimaschutz und Bezahlbarkeit von Neubauwohnungen aufzulösen, sollte darüber hinaus die KfW ein attraktives und auskömmlich finanziertes Förderprogramm auflegen, das nicht nur wie heute einen geringen Energieverbrauch des Gebäudes als Voraussetzung benennt, sondern das darauf abzielt, dass die CO₂-Emissionen beim Bau durch die verwendeten Baustoffe reduziert werden und die Transformation hin zu mehr kreislauffähigen Bauweisen und Baustoffen unterstützt. Diese Förderprogramme müssen die Mehraufwendungen kompensieren; bei den aktuellen Konditionen der KfW-Neubaudarlehen ist dies leider nicht der Fall.