



# FREIHAUS




## **GEMEINWOHLORIENTIERUNG IN DER WOHNUNGSVERSORGUNG**

Entwürfe, Standpunkte und Debatten zur Einführung  
einer neuen Wohngemeinnützigkeit



## ZUM TITELBILD

### **Die Falkenried-Terrassen in Hamburg-Eppendorf**

Die als Wohnungen für Arbeiter\*innen erbauten Falkenried-Terrassen gingen in den 1960er und 70er Jahren größtenteils in den Bestand der SAGA und der Neuen Heimat über. Die Häuser sollten einer Neubebauung weichen und wurden dementsprechend vernachlässigt. In der Folge gründete sich eine Mieter\*inneninitiative, die um den Erhalt kämpfte und nach dem Zusammenbruch der Neuen Heimat als Mietergenossenschaft die Verwaltung eines Großteils der Wohnungen übernehmen konnte. Das Eigentum an den Häusern liegt bei der Lawaetz-Stiftung. Mit ihrem Verwaltungsmodell sind die Falkenried-Terrassen bis heute ein Vorbild sozial geförderten und selbstverwalteten Wohnraums(<https://www.falkenried-terrassen.de/index.html> )



*30 Jahre Selbstverwaltung in den Falkenried-Terrassen.  
(Bilder: Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG)*

## Herzlich willkommen

zur 27. **FREIHAUS**-Ausgabe! Dies ist unsere zweite digitale und gedruckte **FREIHAUS** mit einem Schwerpunktthema nach dem Relaunch. Wir widmen uns diesmal dem Thema Gemeinnützigkeit und Gemeinwohlorientierung im Wohnen und insbesondere der neuen Wohnungsgemeinnützigkeit.


Die Frage der Gemeinnützigkeit im Bereich des Wohnens ist ein Thema, das uns seit unseren Gründungsjahren beschäftigt. Unsere Bauherr\*innen sind zumeist sogenannte „soziale“ Bauherr\*innen, es sind Stiftungen, Genossenschaften, soziale Träger, Baugemeinschaften. Sie wollen Wohnungen schaffen: gefördert, mit echter Teilhabe, barrierefrei, demografie-fest und nachhaltig, für untere Einkommensschichten und die Menschen, denen der Zugang zum normalen Wohnungsmarkt schwerfällt.

Sie tun dies aus Überzeugung, für andere und für sich selber. Und obwohl sie einen so wichtigen Beitrag dafür leisten, dass sich in Hamburg auch Menschen mit kleinem Einkommen Wohnraum leisten können und, obwohl sie mit den Wohnungen keine großen Gewinne erzielen wollen, sondern lediglich eine solide langfristige Finanzierung ihrer Projekte anstreben, kämpfen sie alle immer wieder um Grundstücke, das nötige Eigenkapital und eine gute Finanzierung.


Hamburg hat mit seiner Förderbank – der IFB Hamburg – eine gute Förderung für diese Bauvorhaben aufgebaut. Aber könnten diese Bauherr\*innen nicht noch deutlich mehr Hilfe vertragen? Könnte eine neue Wohngemeinnützigkeit nicht vielleicht die Stellschraube sein, mit der eine dauerhafte Bindung geförderter Wohnungen abgesichert wird? Wäre es nicht gut, wenn langfristig ein gemeinnütziges Wohnungsmarktsegment entsteht, wie es dieses z.B. in Österreich oder der Schweiz gibt? Und wenn die gemeinwohlorientierten Projekte bei der Suche nach Grundstücken nicht mit anderen kapitalstarken, profitorientierten Bauherr\*innen konkurrieren müssten?

Das Thema Gemeinnützigkeit bewegt uns aber übrigens auch aktuell und ganz konkret im eigenen Unternehmen. STATTBAU HAMBURG hat eine Tochter bekommen: Die STATTBAU HAMBURG Gemeinwohl gGmbH, unter deren Dach jetzt auch die Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften und das Projekt BiQ (Bürgerengagement für Wohn-Pflege-Formen im Quartier) beheimatet sind. Seit April 2023 ist auch die Geschäftsstelle des Hamburger Bündnisses für Wohnstifte in den Räumen der gGmbH zu Hause.

Auch personell hat sich bei STATTBAU HAMBURG etwas getan: So arbeiten wir jetzt mit einer Dreier-Spitze. Seit dem 1.4.2023 ergänzt Ellen Friederichs mit ihrer Finanz- und Controlling-Kompetenz das Geschäftsführerinnenteam von Katrin Brandt und Alexandra Bossen. Unsere langjährige Mitarbeiterin, Ulrike Petersen, die viele Jahre die KO-Stelle geleitet hat und für den Aufbau und Erfolg des Modells von Wohn-Pflege-Gemeinschaften in Hamburg und auch bundesweit so viel geleistet hat, ist dieses Jahr in den wohlverdienten Ruhestand gegangen. Ihre Nachfolge hat Maike Mahlstedt übernommen, die künftig gemeinsam mit Mascha Stubenvoll die KO-Stelle vertritt.

Das letzte Jahr war für uns alle turbulent. Es war geprägt von dem schrecklichen Krieg in der Ukraine, von einer hohen Inflation, deutlichen (Bau-) Zinssteigerungen nach den langen Jahren der niedrigen Zinsen. Hohe Baukostensteigerungen und hohe Finanzierungskosten haben auch den Hamburger Bau- und Immobilienmarkt hart getroffen. Zugleich sind die Energiekosten deutlich gestiegen. Für untere Einkommensschichten wirkt sich dieses Dreigespann aus Kostensteigerungen extrem schmerzhaft auf Miet- und Wohnungskosten aus. Die Frage der Nachhaltigkeit – das Thema unserer letzten **FREIHAUS** – wird damit noch aktueller, ihre soziale Dimension erhält so noch mehr Brisanz (wenn Sie noch einmal nachschauen wollen, was wir letztes Jahr zu diesem Thema diskutiert haben, finden Sie die letzte **FREIHAUS** und alle anderen vorherigen Ausgaben und Artikel in unserem Archiv (<https://archiv.stattbau-hamburg.de/> 

Wir möchten uns an dieser Stelle ganz herzlich bei allen Autor\*innen bedanken. Wir denken, dass wir ein informatives, interessantes und breitgefächertes Bild auf die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit mit dieser **FREIHAUS** abbilden konnten.

Haben Sie Anregungen, Kritik und Wünsche zur **FREIHAUS**? Wir freuen uns über jede Rückmeldung. Ansprechpartner hierfür ist Joscha Metzger ([j.metzger@stattbau-hamburg.de](mailto:j.metzger@stattbau-hamburg.de) 

Katrin Brandt

# INHALT

---

## 3 EDITORIAL

## 6 Vorwort und Überblick (FÜR) EINE NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT!

### BUNDESWEITE DEBATTE

---

## 10 Dirk Schubert DIE ALTE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT UND IHR UNRÜHMliches ENDE

## 13 Jan Kuhnert ZUR POLITISCHEN DISKUSSION UM EINE NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT

## 16 ECKPUNKTE-PAPIER DES BMWSB ZUR NEUEN WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT

## 20 Gemeinsames Positionspapier von wohnbund, Netzwerk Immobilien und Forum Gemeinschaftliches Wohnen – Bundesvereinigung NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT: JA, ABER RICHTIG!

## 23 Ruth Weinzierl ECHTE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT Statt social washing für die gewerbliche Immobilienwirtschaft

### POSITIONEN AUS HAMBURG

---

## 25 Gesprächsführung: Joscha Metzger DIE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT KÖNNTE DAUERHAFTES SOZIAL- BINDUNGEN GARANTIEREN Interview mit Karen Pein, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg

## 27 Gesprächsführung: Joscha Metzger EINE GROSSE CHANCE BESTEHT DARIN, ÜBER DEN MOMENT DES INVESTIERENS DEN GANZEN LEBENSZYKLUS DER IMMOBILIE IN DEN BLICK ZU NEHMEN Interview mit Marko Lohmann, Vorsitzender der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG und Geschäftsführer des Hamburger Landesverbands des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen

## 29 Marc Meyer WIR BRAUCHEN EIN NICHT- PROFIT-ORIENTIERTES SEGMENT AUF DEM WOHNUNGSMARKT

## 32 Gesprächsführung: Sabine Natebus WIE BLEIBEN WOHNSTIFTE ZUKUNFTSSICHER? Interview mit Mechthild Kränzlin und Christina Baumeister, Sprecherinnen für das Hamburger Bündnis für Wohnstifte

## 34 Gesprächsführung: Sabine Natebus WOHNEN UND GEMEINNÜTZIGKEIT – DAS GAB ES DOCH SCHON MAL?! Die Freihaus-Redaktion im Gespräch mit Dr. Tobias Behrens, STATTBAU HAMBURG und Beiratsmitglied des Hamburger Bündnis für Wohnstifte

## POSITIONEN AUS HAMBURG

---

**37** Theo Christiansen  
**WICHTIGER ALS EINE WOHNGEMEIN-  
NÜTZIGKEIT WÄRE EIN BEVORZUGTER  
ZUGANG ZU GRUNDSTÜCKEN**

**40** **HAMBURGER BRIEF AN DAS  
BMWSB ZU EINER NEUEN  
WOHNGEMEINNÜTZIGKEIT**

**42** Joscha Metzger  
**WAS ZIVILGESELLSCHAFTLICHEN  
BAUHERR\*INNEN FEHLT,  
IST DAS EIGENKAPITAL**

Das Beispiel der gemeinnützigen  
Wohnungsgenossenschaft Schlüsselbund eG

**44** Gesprächsführung: Katrin Brandt  
**ICH WÜRDTE MIR WÜNSCHEN,  
DASS WIR VIEL MEHR SOLCHE  
PROJEKTE HABEN**

Interview mit Ralph Grevel, Geschäftsführer  
der Leben mit Behinderung Hamburg  
Sozialeinrichtungen gGmbH

**46** Natalie Lenzinski  
**BEITRAG ZUM GEMEINWOHL-  
ORIENTIERTEN WOHNEN  
ODER CASH COW?**

Kommunale Wohnungsunternehmen  
am Beispiel der SAGA Hamburg

## BEISPIELE AUS ANDEREN STÄDTEN

---

**49** Julia Hartmann und Axel Burkhardt  
**DACHGENOSSENSCHAFT WOHNEN TÜBINGEN**  
Ein Dach für gemeinwohlorientierte Wohninitiativen

**51** Gesprächsführung: Joscha Metzger  
**ÜBER DEN BODEN ZUR SOLIDARISCHEN STADT**  
Interview mit Sabine Horlitz von der Berliner Stadtbodenstiftung

## NEUIGKEITEN VON STATTBAU

---

**54** Alexandra Bossen  
**STATTBAU GOES GEMEINNÜTZIG**

**56** **STATTBAU ARBEITSBEREICHE**

Baubetreuung (Ulrike Pelz)  
KO-Stelle (Maike Mahlstedt und Mascha Stubenvoll)  
BiQ (Martina Kuhn)  
Architektur (Isabelle Kulakow)

**62** **VERANSTALTUNGEN | LITERATURTIPPS**

**64** **IMPRESSUM**

# (FÜR) EINE NEUE WOHNGEMEINNÜTZIGKEIT!

Für die Redaktion: Joscha Metzger und Katrin Brandt

**Wohnen und Bauen ist in deutschen Groß- und Universitätsstädten für breite Schichten der Bevölkerung zunehmend unbezahlbar. Die Wohnungsfrage gilt seit einiger Zeit als die soziale Frage der Gegenwart. Im Kontext von Baukostensteigerungen und Zinswende droht nun das Bauen in allen Bereichen und für alle Schichten zum Erliegen zu kommen. Es stellt sich die Frage, welche politischen Maßnahmen und Instrumente zum Einsatz gebracht werden können, um die Krise im Bereich der Wohnungsversorgung zu bewältigen – oder zumindest ihre Folgen für besonders benachteiligte Haushalte abzumildern. In dieser FREIHAUS zeigen wir die Debatten und Überlegungen für eine Neue Wohngemeinnützigkeit auf, werfen einen Blick auf die alte, im Jahr 1990 abgeschaffte, Wohnungsgemeinnützigkeit und diskutieren, welche Potenziale die (Re-)Aktivierung dieses Instruments bietet.**

Die Bundesregierung aus SPD, Grünen und FDP hat sich in ihrem Koalitionsvertrag von 2021 darauf festgelegt, zeitnah eine Neue Wohngemeinnützigkeit (NWG) auf den Weg zu bringen. Seit Ende 2022 wird die Ausgestaltung der NWG unter Federführung des SPD-geführten Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), der Beteiligung des FDP-geführten Finanzministeriums (BMF) und der Einbeziehung von Verbänden und Fachleuten diskutiert. Begleitend dazu wird das Vorhaben in der Fachöffentlichkeit kontrovers verhandelt: Während die Fraktion der Grünen im Bundestag die Abschaffung der alten Wohngemeinnützigkeit im Jahr 1990 als „eine der größten Fehlentscheidungen in der Wohnungspolitik“ bezeichnet und Vertreter\*innen kleiner Genossenschaften, von Wohn- und Gewerbeprojekten sowie Stiftungen und gemeinwohlorientierten Wohninitiativen in der NWG eine große Chance sehen, halten die Verbände der etablierten Wohnungswirtschaft sie für „überflüssig“. Das Handelsblatt geht noch einen Schritt weiter und titelt, Ökonomen würden die NWG für „gefährlich“ halten. Das Thema scheint also ganz offensichtlich zu polarisieren und die Gemüter zu erhitzen. In einem gewissen Widerspruch dazu steht, dass die NWG in der breiten Öffentlichkeit und den Medien wenig Aufmerksamkeit erfährt. Dies ist sicherlich u.a. der Tatsache geschuldet, dass bisher keine fertigen Gesetzesentwürfe vorliegen und die Komplexität des Themas eine Annäherung nicht ganz einfach macht.

Wir denken, dass es sinnvoll und wichtig ist, die Debatten um die NWG zu öffnen und zu intensivieren, um dafür zu sorgen, dass im laufenden Gesetzgebungsverfahren auch gerade die Interessen derjenigen Berücksichtigung finden, die am meisten auf Verbesserungen in der Wohnungsversorgung angewiesen sind: Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen sowie diejenigen, die besondere Schwierigkeiten haben, sich auf dem Markt angemessen mit Wohnraum zu versorgen.

Um die Debatte zur Neuen Wohngemeinnützigkeit aufzufächern und nachvollziehbar zu machen, versammeln wir in dieser **FREIHAUS** eine Reihe von Beiträgen, die sich dem Thema aus verschiedenen Perspektiven widmen: Der Stadtforscher **Dirk Schubert** wirft einen Blick zurück auf die Geschichte der (alten) Wohngemeinnützigkeit. Er hebt die Bedeutung des Skandals um die Neue Heimat als damals größtem gemeinnützigem Wohnungsunternehmen hervor und erläutert, in welcher Weise dieser bis heute alle Reformversuche einer Gemeinnützigkeit in der Wohnungsversorgung erschwerte. **Jan Kuhnert**, Teilnehmer sowohl der Anhörungen zur Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahr 1987 als auch der Workshops zu ihrer Wiedereinführung im Jahr 2023, zeichnet die aktuelle politische Diskussion um die NWG nach und gibt Einblicke in die Verhandlungsprozesse und Fallstricke eines Gesetzgebungsverfahrens. Im **Eckpunkte-Papier des BMWSB** aus dem Juni 2023 sind die

drei, derzeit zur Beratung anstehenden, möglichen Varianten einer NWG skizziert. Auf die aktuellen Verhandlungen bezieht sich das Papier des **Wohnbunds**, des **Netzwerks Immobilien** und des **Forums für gemeinschaftliches Wohnen**, in dem die zentralen Forderungen kleinerer Wohnungsgenossenschaften, gemeinschaftlicher Wohnprojekte und gemeinwohlorientierter Immobilienprojekte in Bezug auf die Ausgestaltung einer NWG formuliert sind. Vor dem Hintergrund der gesellschaftlich ungleich verteilten Belastung durch Wohnkosten stellt **Ruth Weinzierl** die Position der Diakonie Deutschland dar und hebt hervor, dass nur eine echte und sozial ausgerichtete Gemeinnützigkeit die aktuellen Probleme in der Wohnungsversorgung lösen kann.



*Eine Forderung, die sich durch die Neue Wohngemeinnützigkeit umsetzen ließe  
(Bild: STATTBAU HAMBURG).*

Anschließend an diese Beiträge zur bundesweiten Debatte stellen wir Positionen und Standpunkte aus Hamburg dar: Im Interview hebt Stadtentwicklungssenatorin **Karen Pein** hervor, dass eine NWG dauerhafte Sozialbindungen garantieren könnte und auf sinnvolle Weise mit den bestehenden Länderförderungen kompatibel sein muss. Der Geschäftsführer der großen Genossenschaft Bergedorf-Bille eG, **Marko Lohmann**, sieht die Chance, mit der neuen Wohngemeinnützigkeit über den Moment des Investierens hinaus den ganzen Lebenszyklus einer gemeinwohlorientierten Immobilie in den Blick zu nehmen. Für konkrete Einschätzungen eines möglichen Gesetzes sei es aber noch zu früh. **Marc Meyer**, Anwalt beim Mieterverein Mieter helfen Mietern sieht in der NWG das Potenzial, langfristig soziale Bindungen von Wohnraum zu erreichen und auf diesem Wege nach und nach einen (neuen) Sektor auf dem Wohnungsmarkt zu etablieren, der nicht auf die Erzielung von Profit orientiert ist. **Mechthild Kränzlin und Christina Baumeister** stellen als Sprecherinnen des Hamburger Bündnisses für Wohnstifte dar, welchen Beitrag zur Wohnraumversorgung die Wohnstifte leisten. Und aus der Perspektive des Beirats des Hamburger Bündnisses für Wohnstifte argumentiert **Tobias Behrens**, dass die NWG eine Dynamik im Wohnungsbau auslösen kann, wenn sie Bauherr\*innen unterstützt, die bisher aus Eigenkapitalmangel neue Bauvorhaben nicht umsetzen können. Vor dem Hintergrund der bisherigen guten Erfahrungen im sozialen Wohnungsbau der Behrens-Stiftung und der aktuellen politischen Debatte hegt **Theo Christiansen** keine große Hoffnung, dass die NWG tatsächlich zur Verbesserung der Wohnungsversorgung sozial benachteiligter Haushalte führt und fordert stattdessen, den Zugang zu Grundstücken für soziale Bauherr\*innen maßgeblich zu verbessern. Die gebündelten Forderungen von Organisationen aus Hamburg, die im sozialen und gemeinwohlorientierten Wohnungsbau tätig sind bzw. sich von der Einführung der NWG eine Verbesserung der Aktivitäten im Neubau und der Stadtentwicklung erhoffen, finden sich im **Hamburger Brief an das BMWWSB** zur Einführung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit. Für die gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Schlüsselbund, die als Zusammenschluss sozialer Träger darauf abzielt, Wohnraum für vordringlich Wohnungssuchende zu erstellen, liegt das Problem insbesondere in den Eigenkapitalanforderungen für den Neubau,



wie **Joscha Metzger** aufzeigt. Im Interview stellt **Ralph Grevel**, Geschäftsführer der Leben mit Behinderung Hamburg Sozialeinrichtungen gGmbH, ein Projekt vor, das in besonderer Weise Wohnen und soziale Teilhabe verknüpft und somit ein Best-Practice-Beispiel für Wohnformen aufzeigt, die mithilfe einer neuen Wohngemeinnützigkeit leichter umzusetzen sein könnten. **Natalie Lendzinski** hat im Rahmen ihrer Masterthesis die ambivalente Rolle kommunaler Wohnungsunternehmen im Spannungsfeld zwischen sozialer Wohnungsversorgung und der Abführung von Gewinnen an den städtischen Haushalt untersucht und schildert diese am Beispiel der Hamburger SAGA.

Über den Hamburger Tellerrand hinaus erfahren wir von **Julia Hartmann und Axel Burkhardt**, welche Unterstützung die Dachgenossenschaft Wohnen in Tübingen gemeinschaftlichen Wohnprojekten in finanzieller und organisatorischer Hinsicht bietet und damit innovativen und gemeinwohlorientierten Projekten zur Realisierung verhilft. **Sabine Horlitz** stellt dar, wie die Stadtbodenstiftung in Berlin mithilfe des Modells der Community-Land-Trusts Grund und Boden dauerhaft dem Markt entziehen und selbstverwaltetes Wohnen ermöglichen will.

---

**Adressiert werden sollten mit der NWG  
unserer Meinung nach diejenigen  
Bauherr\*innen, die aus ihrer eigenen  
Philosophie heraus bezahlbaren  
Wohnraum zur Verfügung stellen,  
Mieter\*innenselbstverwaltung erlauben,  
Gemeinschaftlichkeit und gute Nach-  
barschaften fördern und einen Beitrag  
zur Klimagerechtigkeit leisten wollen**

---

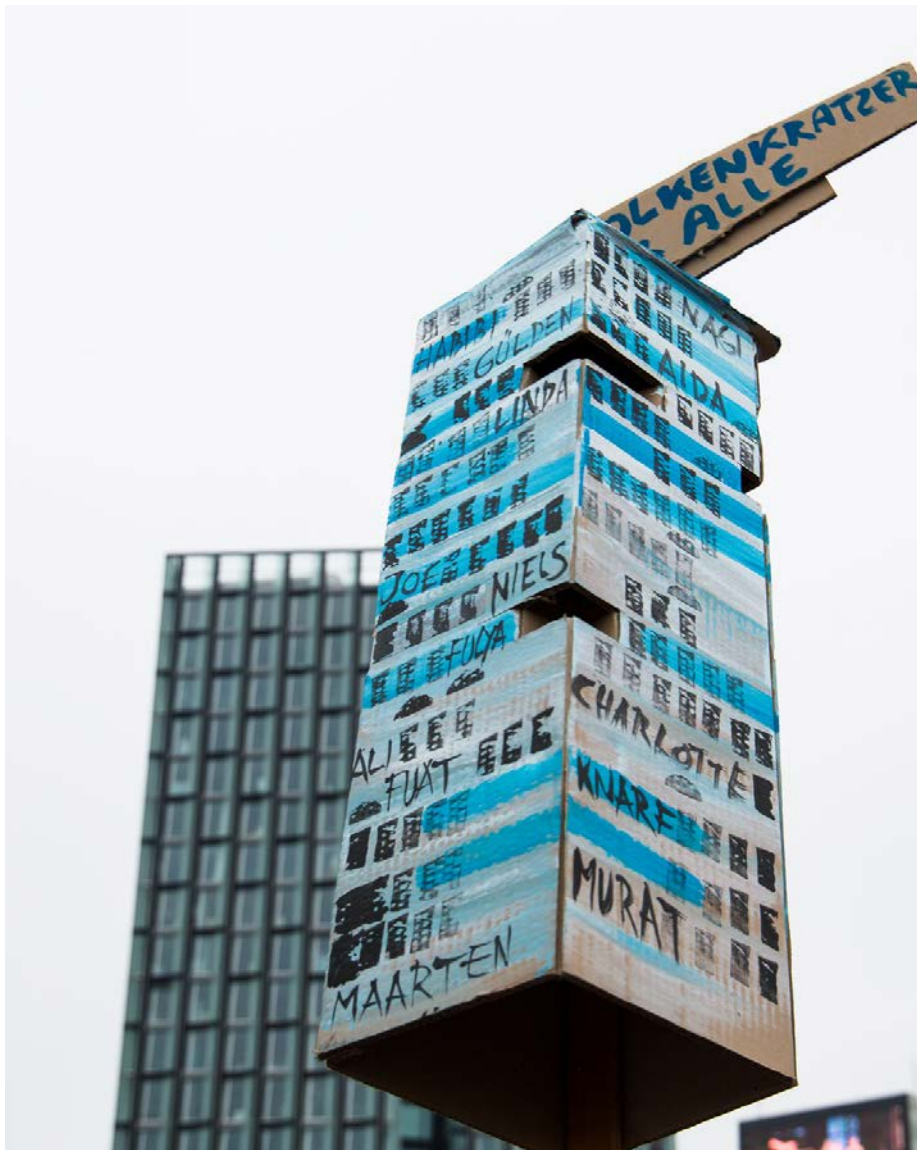
In unserer Arbeit bei STATTBAU HAMBURG erleben wir regelmäßig, wie schwer es gemeinwohlorientierte Bauherr\*innen auf dem Bau- und Grundstücksmarkt haben, ihre Projekte zu realisieren. Viel zu häufig müssen gute Ideen aufgeschoben oder verworfen werden, weil keine passenden und bezahlbaren Grundstücke vorhanden sind, die Hürden für das Eigenkapital zu hoch, oder die behördlichen Anforderungen zu anspruchsvoll sind. Eine Neue Wohngemeinnützigkeit könnte hier deutliche Verbesserungen bringen, sofern sie tatsächlich darauf ausgerichtet wird, bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum zu fördern. Aus unserer Sicht – und da sind wir uns mit vielen Autor\*innen des vorliegenden Heftes einig – sollten sich Bund und Länder eine großzügige Unterstützung tatsächlich gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen leisten, um einen langfristig angelegten Beitrag zur Lösung der Wohnungskrise zu leisten. Die Fallstricke des Gesetzgebungsverfahrens bestehen insbesondere darin, zu vermeiden, dass mit der NWG lediglich ein Förderprogramm für die bereits bestehende kommerzielle Wohnungswirtschaft geschaffen wird. Denn – um hier die oben angeführten Befürchtungen aufzugreifen – es besteht tatsächlich die Gefahr, dass eine weichgespülte Wohngemeinnützigkeit Anreize für große Unternehmen setzt, unterbewirtschaftete Bestände in einen geförderten Bereich abzuwälzen, während mit dem Gros der Wohnungen wie bisher Profite erzielt werden. Adressiert werden sollten mit der NWG unserer Meinung nach viel eher diejenigen Bauherr\*innen, die aus ihrer eigenen Philosophie heraus bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen, Mieter\*innenselbstverwaltung erlauben, Gemeinschaftlichkeit und gute Nachbarschaften fördern und einen Beitrag zur Klimagerechtigkeit leisten wollen. Wenn es gelingt, diese Bauherr\*innen gezielt zu unterstützen – das wissen wir aus unserer täglichen Arbeit – bestünde die große Chance, eine wirklich neue und innovative Dynamik auf dem Bau- und Wohnungsmarkt zu entfachen.



Wir schauen immer wieder neidisch in die Schweiz oder nach Österreich und damit in Länder, die seit Jahrzehnten einen gemeinnützigen Wohnungsbausektor haben und in denen klare Anforderungen bestehen, die im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus einzuhalten sind. Die NWG könnte eine Chance sein, auch in Deutschland wieder einen eigenen sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbausektor zu etablieren und diesen vom profitorientierten Wohnungsbau zu differenzieren. Damit wäre auch die Möglichkeiten gegeben, gemeinwohlorientierten Bauvorhaben einen einfacheren Zugang zu Grundstücken und eine bessere Ausstattung beim Eigenkapital zu ermöglichen. Langfristig könnte ein neuer Wohnungssektor entstehen, der guten und engagierten Projekten und Bauherr\*innen – seien es Genossenschaften, Stiftungen oder zivilgesellschaftliche Initiativen – eine gemeinsame Stimme gibt und in dem neue Synergien entstehen können.

Welche Aktivitäten STATTBAU HAMBURG in Sachen gemeinwohlorientiertem und gemeinnützigem Wohnen und Leben bereits jetzt leistet, stellen wir in den Beiträgen aus unseren Arbeitsbereichen vor: STATTBAU HAMBURG gründet eine gGmbH und es finden sich Beiträge zu neuen Entwicklungen aus der Baubetreuung, der Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften, BIQ – Bürgerengagement für Wohn-Pflege-Formen im Quartier und der Architektur- und Energieberatung.

Wir hoffen sehr, mit dem vorliegenden Heft die Debatten um eine Neue Wohngemeinnützigkeit zu bereichern und voranzubringen und einen kleinen Beitrag dazu zu leisten, langfristige Perspektiven für eine soziale und ökologische Wohnungsversorgung zu eröffnen. Gleichmaßen hoffen wir, Neugier auf die Arbeit von STATTBAU HAMBURG zu wecken und aufzuzeigen, welche gemeinwohlorientierten Aktivitäten auf dem Bau- und Wohnungsmarkt auch heute – bei allen bestehenden Hindernissen – bereits möglich sind und umgesetzt werden.



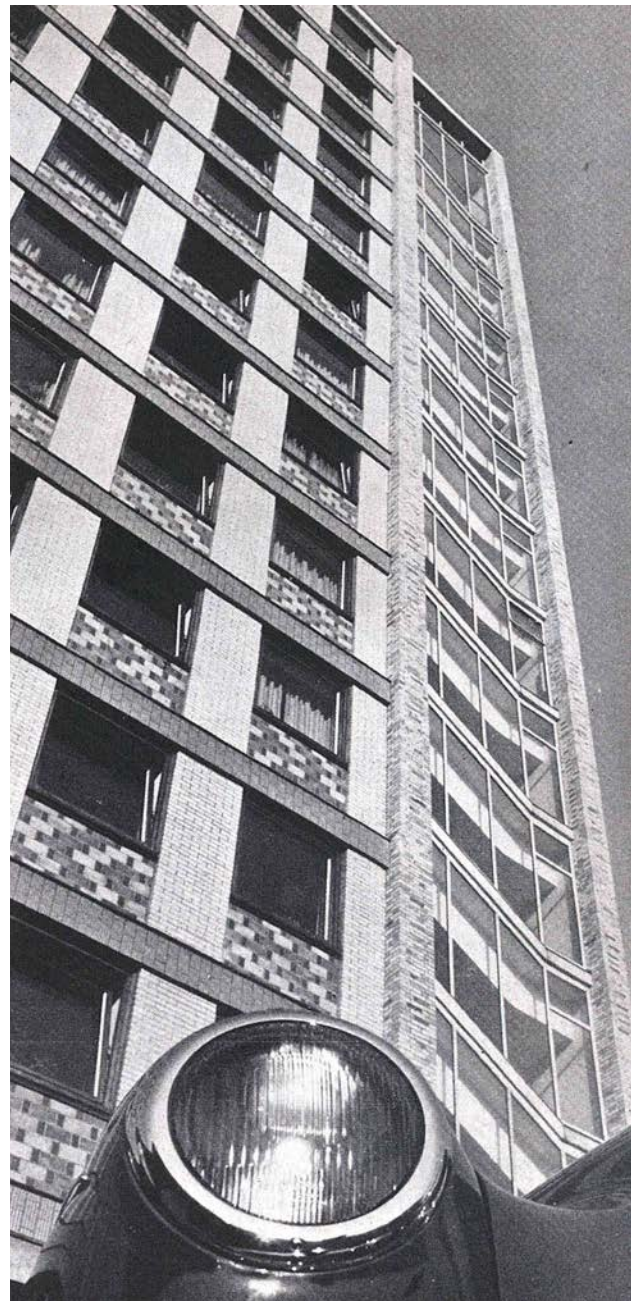
# DIE ALTE WOHNUNGS- GEMEINNÜTZIGKEIT UND IHR UNRÜHMliches ENDE

Dirk Schubert

Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahr 1990 markierte einen Paradigmenwechsel in der Geschichte des sozialen Wohnungsbaus: Wurde die Versorgung einkommensschwacher Teile der Bevölkerung in der Bundesrepublik lange Zeit als wichtige und staatlich zu unterstützende Aufgabe betrachtet, markiert die Wende von den 1980er zu den 90er Jahren eine deutliche Neoliberalisierung der Wohnungsversorgung. Heute stellt sich die Frage, ob aus der Geschichte gelernt werden kann und ob innovative Reformansätze vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungskrise in Großstädten neu und anders genutzt bzw. reaktiviert werden können? Haben derartige Ideen im Zeitalter der Dominanz neoliberaler Politik noch einen Stellenwert und wie könnten sie kreativ genutzt werden?

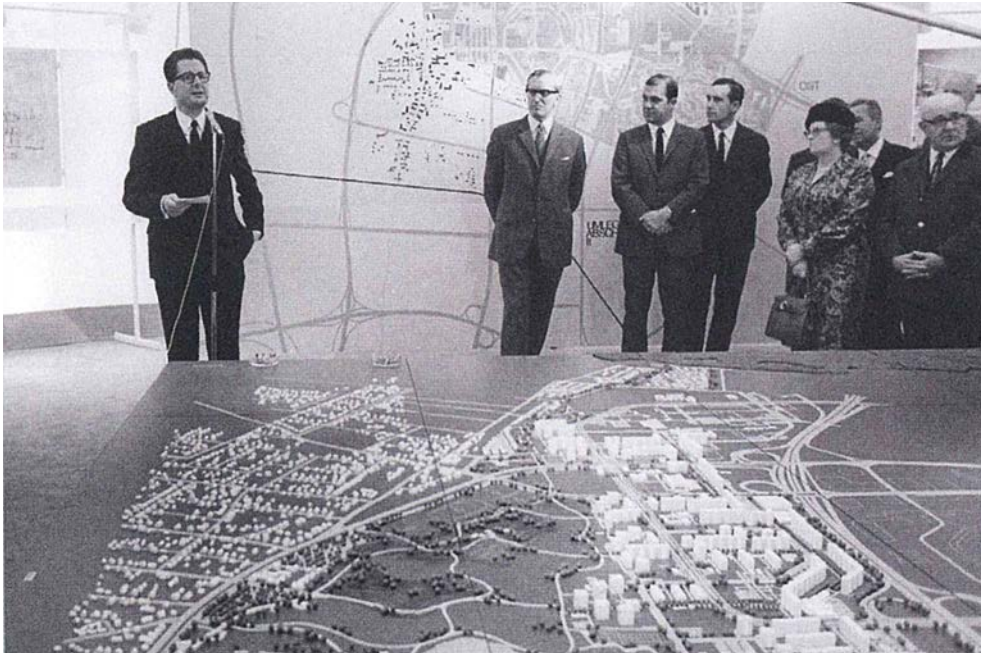
Bereits gegen Ende des 19. Jahrhunderts etikettierten Wohnungsbauunternehmen, vor allem Genossenschaften, ihre Vorhaben als „gemeinnützig“. Damit waren vage Vorstellungen verbunden, dass nicht gewinnorientiert gearbeitet, sondern soziale Aspekte wie die Mietzahlungsfähigkeit von unteren Einkommensgruppen berücksichtigt werden sollte.

Erst 1930 erfolgte eine Präzisierung des bis dahin unbestimmten Kriteriums „Gemeinnützigkeit“ im Wohnungswesen. Sie wurde nicht in einem Gesetz geregelt, sondern im Rahmen einer *Notverordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen*. Eine Definition von „gemeinnützig“ wurde mittels des Kunstgriffs umgangen, dass nur Unternehmen den Titel führen durften, die als solche rechtskräftig anerkannt waren. Diese Gemeinnützigkeitsverordnung (GemVO) bestand bis 1940, als die Nationalsozialisten mit dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) eine Konkretisierung lieferten, die bis zur Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 galt und den Titel „Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen“ schützte.



Hauptverwaltung der Neuen Heimat in Hamburg 1955/56.  
(Bild: Lepik/ Strobl (2019): Die Neue Heimat)





Die Eröffnung des Informationspavillons von München-Neuperlach 1969. (Bild: Lepik/ Strobl (2019): Die Neue Heimat)

Damit waren Bindungen und Beschränkungen der Geschäftstätigkeit verbunden:

- Die Tätigkeit gemeinnütziger Wohnungsunternehmen war auf den Bau und die Betreuung, die Bewirtschaftung und den Verkauf von Wohnungen sowie auf die Maßnahmeträgerschaft von städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen beschränkt (Beschränkung der Geschäftstätigkeit)
- Gemeinnützige Wohnungsunternehmen durften für ihre wohnungswirtschaftlichen Leistungen keinen höheren Preis beanspruchen als den, der zur Deckung der Kosten bzw. laufenden Aufwendungen notwendig war (Kostenmietenprinzip)
- Die Genossenschaftsmitglieder und Eigentümer\*innen bzw. Gesellschafter\*innen eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens erhielten jährlich eine Gewinnbeteiligung von höchstens 4 Prozent ihrer eingezahlten Kapitaleinlage. Überschüsse, die nicht ausgezahlt wurden, mussten wieder zur Erfüllung der gesetzlichen Unternehmensaufgaben reinvestiert werden (Gewinnbeschränkung)
- Das gesamte Vermögen der Wohnungsunternehmen war an den gemeinnützigen Zweck gebunden (Baupflicht und Reinvestition). Der Stiftungscharakter kam darin zum Ausdruck, dass das Vermögen nur zu einer sozialorientierten Wohnversorgung der Bevölkerung eingesetzt werden durfte (Zweckbindung des Vermögens)

Als Ausgleich für diese Verpflichtungen wurden die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen von der Körperschaft-, Gewerbe- und Vermögenssteuer befreit. Darüber hinaus gab es Befreiungen bei der Grunderwerbsteuer und Ermäßigungen bei der Grundsteuer. Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen unterlagen einer Prüfungspflicht, ob die gemeinnützigkeitsrechtlichen Vorschriften eingehalten wurden. Erst nach erfolgter Anerkennung galt ein Wohnungsunternehmen als gemeinnützig.

Es galt eine Pflicht für gemeinnützige Wohnungsunternehmen, ständig neue Wohnungen zu erstellen. Ziel dieser Baupflicht war ein kontinuierliches Anwachsen der gemeinnützigen Bestände. Der Bau der Wohnungen wurde mit öffentlichen Baudarlehen gewährleistet, in deren Tilgung eine Steigerung der Miete in regelmäßigen Abständen einprogrammiert war. Grundgedanke dieser Art der Förderung war die Erwartung entsprechender Einkommenssteigerungen.

Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen unterlagen somit bestimmten Verhaltens-, Vermögens- und Zweckbindungen. Die Kodifizierung sollte aber weitgehende Interpretationsmöglichkeiten bieten. Die Grenzen zwischen privatwirtschaftlichem Erwerbsstreben, solidarischer, genossenschaftlicher Selbsthilfe, Fokussierung auf Gemeinwohl, öffentlichem Interesse und wirtschaftlich schwächeren Schichten blieben offen und sollten unternehmerische Nischen für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen eröffnen. Auf die Problematik des wenig geklärten Begriffs „Gemeinnützigkeit“ und möglichen Missbrauch wurde in der Fachliteratur bereits frühzeitig hingewiesen. Es sei immer wieder neu zu entscheiden, ob die Wahl der Rechtsform der Gemeinnützigkeit real die Erfüllung eines Tatbestandes „gemeinnützig verbürgt und ob umgekehrt nicht auch Bauherren, in dem tatsächlichen Ergebnis gemeinnützig sein können“. Aber immer war der Begriff der Gemeinnützigkeit mit Wohltätigkeit, Hilfsbereitschaft und solidarischen Verhaltensgeboten verbunden.

Im Oktober 1982 stellte Helmut Kohl nach dem politischen Machtwechsel in Bonn „mehr Markt und weniger Staat“ in das Zentrum seiner Regierungserklärung. Die „Offensive der Marktwirtschaftler“ auch in der Wohnungswirtschaft und die Kontroverse um die Wohnungsgemeinnützigkeit polarisierte die Debatte: Regierung, private Wohnungsunternehmen und Haus-, Wohnungs- und





Terrassenhäuser  
in Mümmelmannsberg, 1975. (Bild:  
Lepik/ Strobl (2019): Die Neue Heimat)

Grundeigentümer\*innen standen auf der einen Seite, ihnen gegenüber die gemeinnützige Wohnungswirtschaft und Mietervereinigungen. Der Deregulierung der Wohnungspolitik folgte eine verstärkte Eigenheimförderung, dem Rückzug aus dem sozialen Wohnungsbau eine „Abfederung“ durch Wohngeldzahlungen.

Noch 1983 gab es in der Bundesrepublik 1.850 gemeinnützige Wohnungsunternehmen, darunter ca. 600 Kapitalgesellschaften und 1.217 Genossenschaften. Während die Bauminister der Länder (ARGEBAU) eine Beibehaltung des Prinzips der Gemeinnützigkeit mit starkem sozialen Auftrag befürworteten, war die von Bundesfinanzminister Gerhard Stoltenberg (CDU) eingerichtete Kommission der Meinung, dass die Notwendigkeit einer rechtlichen und steuerlichen Sonderstellung bei einem entspannten Wohnungsmarkt nicht mehr gegeben sei. Kritiker\*innen monierten, dass die erwarteten Steuermehreinnahmen unrealistisch seien und dagegen Mieterhöhungen und höhere Wohngeld- und Sozialhilfeabgaben bei Bund, Ländern und Gemeinden nach sich ziehen würden. 1990 wurde die Steuerfreiheit der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen dann durch ein Steuerreformgesetz abgeschafft. Die fiskalpolitische Sichtweise hatte sich durchgesetzt.

Die über 100 Jahre gewachsene Wohnungsgemeinnützigkeit war allerdings nicht zuletzt durch das Debakel der *Neuen Heimat* in Misskredit geraten. Die *Neue Heimat* war das damals größte gemeinnützige Unternehmen, welches aus der Arbeiterbewegung heraus entstanden war, dem Deutschen Gewerkschaftsbund gehörte und öffentlich den Anspruch verfolgte, die Wohnungsfrage durch den Bau von Kleinwohnungen zu überwinden. Die hohen ethischen und moralischen Ansprüche von Gemeinnützigkeit und Gemeinnützigkeit hatten sich über die Zeit jedoch in Dreistigkeit, private Bereicherung und eine Selbstbedienungsmentalität gewandelt. Genüsslich wurde die Diskrepanz von Anspruch

und tatsächlichem Verhalten von Gewerkschaftsfunktionär\*innen und dem *Neue Heimat*-Vorstand von Konservativen und Wirtschaftsliberalen aufgegriffen. Die Abwicklung der *Neuen Heimat* sollte die Gewerkschaften ca. 1 Milliarde Mark kosten.

Die öffentliche Debatte wurde über mehrere Jahre vom Unternehmensgeflecht der *Neuen Heimat* und einer Begriffsakrobatik beherrscht (z. B. „zulässige“ Mieterhöhungen nach Kostenmietenprinzip), die außerhalb der Regelungen der Wohnungsgemeinnützigkeit kaum verständlich waren. Hier wurde von den Medien („Mietwucher“) auf Vermieterwillkür, auf Verfilzung und Bereicherung der „Bosse“ und letztlich auf das ganze System der Gemeinnützigkeit und Gemeinnützigkeit geschlossen, dass – so die verbreitete Sichtweise – keine Alternative zum privaten Wohnungsbau bieten könne.

Gemeinnützige Organisationen und Körperschaften, die dem Gemeinwohl dienen und als solche anerkannt sind, blieben allerdings auch nach 1990 steuerbegünstigt. So orientieren sich viele Genossenschaften freiwillig an Vorgaben der Gemeinnützigkeit. Der *Neue Heimat*-Skandal orchestrierte jedoch die Debatte und diskreditierte bis heute alle Reformversuche der Wohnungsgemeinnützigkeit. Vor dem Hintergrund aktueller Wohnungsverengungspässe wäre es jedoch zu wünschen, dass eine neue und unbeschwerte Diskussion um gemeinnützig orientiertes Handeln im Bereich der Wohnungswirtschaft möglich wird.



# ZUR POLITISCHEN DISKUSSION UM EINE NEUE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT

Jan Kuhnert

Schon länger ist eine Neue Wohngemeinnützigkeit (NWG) in der bundesdeutschen Diskussion. Auch im Bundestag wurde sie Thema durch Anträge der Fraktionen Die Linke und Bündnis 90/Die Grünen im Jahr 2016. Seit der umfangreichen Studie von Kuhnert und Leps hat sich die Debatte konkretisiert und mündete in der nächsten Legislaturperiode wieder im Bundestag. Diesmal wurde sogar eine öffentliche Anhörung über einen konkreten Gesetzentwurf von Bündnis 90/Die Grünen und einen aktualisierten Antrag der Fraktion Die Linke im Oktober 2020 durchgeführt. In der Debatte wurde die NWG dann zu einer Frage von „Marktwirtschaft oder Sozialismus“ (Prof. Sotelo) hochstilisiert und die Immobilienvertretungen liefen Sturm gegen die Vorschläge. Seitens der Gewerkschaften ver.di und IG BAU wurde dagegen mit einer Argumentationsbroschüre noch vor der Bundestagswahl für eine NWG geworben. Das Für und Wider einer Neuen Wohngemeinnützigkeit erhitze offensichtlich die Gemüter. Der Beitrag stellt den Stand der Debatte um eine Wiedereinführung und damit verbundene Chancen zu einer Verbesserung der Wohnungsversorgung von Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen dar.

Der Koalitionsvertrag der Ampelregierung vom 24.11.2021 hatte eine außerordentlich positive Überraschung für Mieter\*innen im Gepäck. Die Neue Wohngemeinnützigkeit (NWG) wurde als gemeinsames Projekt vereinbart: *„Wir werden zeitnah eine neue Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen auf den Weg bringen.“* Damit waren die beiden wesentlichen Eckpunkte einer staatlichen Förderung klar festgelegt: Steuerverzichte UND Investitionsförderung. Die vermutlich von der FDP hineinverhandelte Einschränkung steht im Folgesatz: *„Sie soll nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit die Struktur der etablierten Wohnungswirtschaft ergänzen, ohne diese zu benachteiligen.“* Diese „Hintertür“ kann

jederzeit geöffnet und die NWG damit verhindert werden – noch ist nichts entschieden!

Im Abschlusspapier des neu gebildeten Wohnungsbündnisses auf Bundesebene vom Oktober 2022 versprach die Regierung – nicht zuletzt auf Druck des Deutschen Mieterbunds: *„Der Bund wird einen umfassenden Dialogprozess zur Erarbeitung eines Konzepts zur Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit aufsetzen, in den sich Bündnis-Mitglieder mit ihrer fachlichen Expertise umfassend einbringen können.“* Dafür wurde gemeinsam mit den Immobilienverbänden die konstruktiv-kritische Begleitung eines Gesetzgebungsverfahrens zur Umsetzung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit in der laufenden Legislaturperiode vereinbart.

Zwar hatte das Bundesministerium die Bündnispartner\*innen zur Teilnahme an der Umsetzung der NWG eingeladen, jedoch erklärten die Immobilienverbände in einer gemeinsamen Erklärung vom gleichen Tag: *„Die im Koalitionsvertrag vereinbarte Einführung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit halten wir für überflüssig. Sollte sie tatsächlich umgesetzt werden, darf sie in keinem Fall zu Lasten der etablierten Wohnungswirtschaft gehen, die schon seit Jahrzehnten für langfristig bezahlbares Wohnen steht.“*

Trotz dieser ablehnenden Haltung der Wohnungswirtschaftsverbände bekräftigten die Koalitionsfraktionen im November 2022 bei den Beratungen zum Haushaltsentwurf 2023 ihren Umsetzungswillen. Ebenfalls im November 2022 legte der Autor im Auftrag des Deutschen Mieterbunds ein umfassendes Konzept zur Umsetzung der NWG vor, mit der die Diskussion nun konkretisiert werden konnte.

Zur Erarbeitung der vom Haushaltsausschuss geforderten Eckpunkte einer NWG wurde der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung beauftragt, gemeinsam mit dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und dem

14 Bundesministerium für Finanzen (BMF) Workshops zu organisieren, zu denen sowohl die Immobilien- und Mieterverbände als auch soziale und kirchliche Organisationen und Fachleute eingeladen waren. In drei Workshops von Januar bis März 2023 wurden Überlegungen vom BMWSB bzw. dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) diskutiert. Durch eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH sollte der Subventionsbedarf für die Wirtschaftlichkeit einer NWG abgeschätzt werden. Es wurden die notwendige Kompensation der NWG-Beschränkungen diskutiert und Ansätze zu einem Förderprogramm besprochen. Das BMF positionierte sich jedoch nicht zu einzelnen Punkten oder einem Förderkonzept.

Die Workshops hatten den Charakter einer Anhörung, denn auf konkrete Einwände oder Änderungsvorschläge wurde seitens des Ministeriums faktisch nicht geantwortet, nur die Beratergesellschaft machte weitergehende Erklärungen zu ihren Annahmen. Als Fazit bleibt festzustellen, dass vom BMWSB ein Förderprogramm mit (Investitions-) Zulagen mit Rechtsanspruch sowie mit Steuerbefreiungen vorbereitet wird. Hierfür erstellte das BMWSB im März 2023 einen Entwurf für Eckpunkte eines Gesetzes. Sowohl für dauergebundenen Neubau wie auch für die Einbringung von Bestandswohnungen in die NWG soll es Zuschüsse geben, offen blieb jedoch welche (dauerhaften) Belegungsbindungen damit verbunden sein sollen.

---

## Zentraler Stolperstein bleibt der Aufwand für die NWG, die sowohl Steuermindereinnahmen als auch Mehrausgaben im Bundeshaushalt umfassen könne

---

Im Bauausschuss des Bundestages wurde am 23. April 2023 über die NWG diskutiert. Die SPD zeigte Verständnis für die Verzögerung der Eckpunkte, da neben Präzisierungen noch die Aufarbeitung der Fehler der alten Wohnungsgemeinnützigkeit ausstünden. Die FDP erklärte, sie lehne die neue Wohngemeinnützigkeit „nicht generell“ ab, betrachte diese aber immer unter der Prämisse der Finanzierbarkeit. Die (ehemalige) Parlamentarische Staatssekretärin Cansel Kiziltepe des BMWSB betonte die Notwendigkeit der Schaffung dauerhaft bezahlbaren Wohnraums durch die NWG, die durch die bisherige soziale Wohnraumförderung nicht gewährleistet sei. Zum Thema Steuererleichterungen sei man allerdings „noch in Abstimmung, auch mit dem Bundesfinanzministerium.“ Sie kündigte an,

ein Eckpunktepapier bis zum 14. Juni 2023 gemäß der Forderung der Haushalter vorzulegen. Zu diesem Datum legte das BMWSB – allerdings ohne Mitzeichnung des BMF – die „Eckpunkte“ zur Neuen Wohngemeinnützigkeit mit drei verschiedenen Optionen vor, die wesentlich unkonkreter als der interne März-Entwurf sind.

In Variante 1 würde entweder ein Wohnungsunternehmen vollständig mit allen Beständen in die NWG überführt oder neu als NWG-Unternehmen gegründet werden. Diese würden zur „preisgedämpften Vermietung“ verpflichtet, was in den Modellrechnungen der PD-Beratungsgesellschaft mit 20 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete angenommen wird. Die wirtschaftlichen Nachteile solcherart günstiger Mieten würden durch Befreiung von Körperschafts- und Gewerbesteuer sowie einer Grundsteuererleichterung ausgeglichen werden. Mit Investitionszulagen sollen die Wohnungsunternehmen motiviert werden, ihre Bestände in die NWG einzubringen und Neubauten zu erstellen.

Mit der Variante 2 wird eine – bisher noch nicht diskutierte – neue „Lösung ohne Zulagen innerhalb der AO-Gemeinnützigkeit („AO-Lösung“)“ zur Diskussion gestellt, mit der die Abgabenordnung (AO) so geändert würde, dass in ihr ein eigener „wohngemeinnütziger Zweck“ eingefügt würde. Bei Achtung der strengen Vermögensbindung und dem Ausschüttungsverbot in der AO sind Verpflichtungen dieser Unternehmen einer Wohnungsvermietung unter dem Vergleichsmietenniveau vorgesehen. Es gäbe zwar Steuerbefreiungen für die Unternehmen, aber keine Zulagen. Somit richtet sich dieser Vorschlag an „Unternehmen mit akzentuierter sozialer Ausrichtung.“

Ziel der Variante 3 – zusätzlich oder alternativ zu den beiden anderen Varianten – ist es, „Unternehmen ein Modell anzubieten, bei dem die Bindung und Privilegierung auf einen bestimmten Unternehmensteil oder bestimmte Wohnungen beschränkt ist“. Als Beispiel wird hierfür die satzungsmäßige Festlegung von mindestens fünf bis zehn Prozent des Bestandes für eine Vermietung nach bestimmten „gemeinnützigen“ Kriterien aufgeführt. Nur für diese Teilbestände würde der Staat etwa Ertragssteuerminderungen gewähren. Ein Zuschusskonzept sei hier noch eingehend zu prüfen.

Zentraler Stolperstein bleibt der Aufwand für die NWG, die „sowohl Steuermindereinnahmen als auch Mehrausgaben im Bundeshaushalt umfassen“ könne. Einschränkend wird im Eckpunktepapier festgestellt: „Eine solche Finanzierung ist derzeit weder im aktuellen Bundeshaushalt noch in der Finanzplanung vorgesehen. Angesichts der aktuellen Steuerschätzung und der darin enthaltenen prognostizierten Mindereinnahmen fehlt für ein solches Förderprogramm zur Neuen Wohngemeinnützigkeit zum jetzigen Zeitpunkt die Finanzierungsgrundlage.“ Der vom BMF vorgelegte Haushaltsentwurf für 2024 sieht **keine** Gelder für die NWG vor, das BMWSB hofft aber auf eine Änderung durch Beschluss des Deutschen Bundestags zum Haushalt 2024 gegen Ende des Jahres 2023. Erst dann könne



### Studien zur (Neuen) Wohnungsgemeinnützigkeit

Kuhnert, Jan/ Leps, Olof (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit – Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum, Wiesbaden, Springer-VS-Verlag. Langfassung online unter: [https://digital.zlb.de/viewer/metadata/16298350/1/LOG\\_0003/](https://digital.zlb.de/viewer/metadata/16298350/1/LOG_0003/). ↗

Holm, Andrej/ Horlitz, Sabine/ Jensen, Inga (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte, online unter <https://www.rosalux.de/publikation/id/37380/neue-wohnungsgemeinnuetzigkeit>. ↗

### Bundestagsdrucksachen und -debatten

Die Grünen (2020): Entwurf eines Gesetzes zur neuen Wohnungsgemeinnützigkeit (Neues Wohngemeinnützigkeitsgesetz – NWohnGG) vom 20.02.2020, BT-Drs. 19/17307.

Die Linke (2020): Neue Wohngemeinnützigkeit einführen, einen nicht-profitorientierten Sektor auf dem Wohnungsmarkt etablieren vom 11.03.2020, BT-Drs. 19/17771.

Deutscher Bundestag (2020): Wohnen: Pro und Contra „neue Wohngemeinnützigkeit“, Bericht zur Anhörung von 07.10.2020 unter <https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2020/kw41-pa-bau-wohngemeinnuetzigkeit-794838>. ↗

Deutscher Bundestag (2023): Sachstand der Vorbereitungen der vom Haushaltsausschuss mit Beschluss vom 10. Nov. 2022 erbetenen Vorlage von Eckpunkten für eine neue Wohngemeinnützigkeit, Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen, Berlin, Wortprotokoll vom 26. April 2023, online unter: <https://www.bundestag.de/resource/blob/951402/ae8b25828524d52af7ae8f8489bd670b/Kurzprotokoll-41-Sitzung-data.pdf>. ↗

### Standpunkte und Positionen

Ver.di und IG BAU (2021): Keine Rendite mit der Miete. Für eine neue Wohngemeinnützigkeit, Broschüre vom 16.07.2021, online unter <https://wipo.verdi.de/++file++60d5bd6664eebec07a7c8c7d/download/verdi%20BAU%20Broschu%CC%88-re%20Wohngemeinnu%CC%88tzigkeit-1.pdf>. ↗

Bündnis für bezahlbares Bauen/ BMWSB (2022): Bündnis bezahlbarer Wohnraum. Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive, online unter: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/buendnis-bezahlbarer-wohnraum/buendnis-Artikel.html>. ↗

Deutscher Mieterbund/ Kuhnert, Jan (2022): Konzept für eine Neue Wohngemeinnützigkeit, online unter: [https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/Studien/DMB\\_Gutachten\\_5.pdf](https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/Studien/DMB_Gutachten_5.pdf). ↗

Immobilienverbände (2022): Gemeinsame Erklärung der Immobilienverbände zum Maßnahmenpaket des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum, online unter: <https://www.gdw.de/media/2022/10/2022-10-12-gemeinsame-erklaerung-der-immobilienverbaende-zum-buendnis-bezahlbarer-wohnraum-v2-ak-presse.pdf>. ↗

Luczak, Jan-Marco (CDU) (2023): GeywitzPlan für eine Neue Wohngemeinnützigkeit wird ins Leere laufen, PM vom 15.06.2023, online unter: <https://www.cducus.de/presse/pressemitteilungen/geywitzplan-fuer-eine-neue-wohngemeinnuetzigkeit-wird-ins-leere-laufen>. ↗

Handelsblatt vom 26.06.2023 „Neue Wohngemeinnützigkeit: Ökonomen halten Regierungspläne für ‚gefährlich‘“, online unter <https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/foerderprogramm-neue-wohngemeinnuetzigkeit-oekonomen-halten-regierungsplaene-fuer-gefaehrlich/29222636.html>. ↗

Ver.di und IG BAU-Betriebsräte (2023): Neue Wohngemeinnützigkeit zeitnah einführen! Offener Brief, online unter: <https://www.verdi.de/++file++647d4c045b604f284c3d36/download/Offener%20Brief%20Wohngemeinnu%CC%88tzigkeit.pdf>. ↗

festgestellt werden, ob und wenn ja welche finanziellen Mittel der Haushaltsgesetzgeber zur Verfügung stellen kann.

Direkt nach der Veröffentlichung der Eckpunkte konstatierte der Verband bayrischer Wohnungsunternehmen daher: *„Mit einem ersten Gesetzesentwurf ist kurzfristig nicht zu rechnen.“* Auch der Wohnungspolitiker der Union, Marco Luczak, prophezeite, der Plan für die NWG werde *„ins Leere laufen“*, *„weil die Ampel sich wieder einmal nicht einigen konnte“*. Da gerade die anzusprechenden „sozialen Vermieter“ große Skepsis hätten, sollte das BMWSB darauf verzichten *„Gesetze gegen die Betroffenen zu machen“*. Durch Prof. Voigtländer vom wirtschaftsnahen Institut der Deutschen Wirtschaft und langjährig profiliertem Gegner der NWG, halten nun Horrormeldungen Einzug in die Debatte. Seine Meinung: *„Allein für die drei Städte Hamburg, München und Berlin wäre man schnell bei jährlichen Kosten von drei Milliarden Euro“*. Da zucken doch alle Haushälter\*innen zurück – oder? Interessant ist die nachvollziehbare Kritik von Voigtländer an der Variante 3 mit Teilbeständen. Er hält diesen Vorschlag für *„besonders gefährlich“*, denn es drohe, *„dass Unternehmen unverkäufliche Teile ihres Unternehmens in die Gemeinnützigkeit schieben und die Verantwortung für unterbewirtschaftete Bestände an die Gemeinschaft abwälzen“*.

Aus meiner Sicht stellt insbesondere die Variante 1 des Eckpunktepapiers einen Schritt in die richtige Richtung dar, der nun durch einen Gesetzesentwurf konkretisiert werden müsste. Hierfür müssten zumindest vom BMWSB Projektmittel in diesem und nächsten Jahr bereitgestellt werden, um unter Einbeziehung externer Fachleute und Interessenvertretungen einen qualitativ tragfähigen Gesetzesentwurf erarbeiten zu können, der dann Eingang in den nächsten Haushaltsentwurf finden könnte.

Nachdem sich in den letzten Monaten Sozialverbände und Organisationen aus der Ökologie- und Klimaschutzbewegung hinter die Forderung einer NWG gestellt habe, ist es jetzt vor allem wichtig, mehr Unterstützung in der Immobilienwirtschaft zu gewinnen! Mit dem Brief von Betriebsräten aus der Wohnungswirtschaft an Bauministerin Geywitz und Finanzminister Lindner ist die Diskussion endlich innerhalb der Branche eröffnet. Zu Recht schrieben die Gewerkschafter\*innen: *„Das wichtige Vorhaben einer neuen Wohngemeinnützigkeit darf nicht an unbegründeten Vorbehalten einiger Branchenakteure oder an einer unzureichenden Finanzausstattung der neuen Wohngemeinnützigkeit scheitern.“* ↑

**Jan Kuhnert**, Teilnehmer der Anhörungen zur Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1987, Autor verschiedener Studien und Gesetzesentwürfe zur Novellierung bzw. Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit, Geschäftsführer des kommunalen Wohnungsunternehmens GBH in Hannover (1997 – 2002) sowie Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin AöR (2016-2021), Mitdiskutant in allen Workshops des BMWSB 2023.

# ECKPUNKTE-PAPIER DES BMWSB ZUR NEUEN WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT



Das Eckpunkte-Papier des BMWSB zur Neuen Wohngemeinnützigkeit wurde vom Ministerium nicht veröffentlicht, jedoch haben es einige beteiligte Verbände online gestellt. Wir geben in der Freihaus das PDF wieder, welches sich u.a. auf den Seiten des Paritätischen<sup>1</sup> und des Verbandes bayrischer Wohnungsunternehmen<sup>2</sup> findet

## Neue Wohngemeinnützigkeit (NWG)

Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat die Bundesregierung mit Beschluss vom 10. November 2022 aufgefordert, dem Haushaltsausschuss sowie dem Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen ein Eckpunktepapier für eine Neue Wohngemeinnützigkeit (NWG) einschließlich eines Förderprogramms und vorzulegen.

Dieser Aufforderung kommt die Bundesregierung hiermit nach.

### I. Hintergrund

#### 1. Koalitionsvertrag

Der Koalitionsvertrag von SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP sieht vor, eine neue Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen auf den Weg zu bringen. Sie soll nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit die Struktur der etablierten Wohnungswirtschaft ergänzen, ohne diese zu benachteiligen und eine neue Dynamik in den Bau und die dauerhafte Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums erzeugen.

#### 2. Dialogprozess zur NWG

Die Mitglieder des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum haben in ihrem Maßnahmenpaket für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive vom 12. Oktober 2022 die Vereinbarung getroffen, dass der Bund einen umfassenden Dialogprozess zur Erarbeitung eines Konzepts zur Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit aufsetzt, in den sich die Bündnis-Mitglieder mit ihrer fachlichen Expertise umfassend einbringen können. Damit soll auch Raum für eine umfassende Debatte darüber geschaffen werden, was das gemeinsame Grundverständnis von Gemeinwohlorientierung umfassen kann und wie in diesem Zusammenhang zusätzliche Investitionen in den bezahlbaren Wohnraum sowie dessen langfristige Sicherung erreicht werden können.

In Umsetzung dieser Vereinbarung fand ein Dialogprozess mit Verbänden und Wissenschaft statt. Dazu wurden von Dezember 2022 bis März 2023 vier Fachworkshops durchgeführt. In diesen Veranstaltungen wurden Elemente der NWG vorgestellt und diskutiert. Dies beinhaltete u. a. die Erörterung von Fördermöglichkeiten und Förderbedarfen von Unternehmen in der NWG. Diskutiert wurden dabei auch unternehmensbezogene Modellberechnungen der PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH, um die Wirkungsweise der Wohngemeinnützigkeit und ihrer Beschränkungen bei der Zielgruppe zu analysieren.

#### 3. Abstimmung in der Bundesregierung

Die Bundesregierung hat die Ergebnisse des Austauschs im Expertenkreis und der Modellrechnungen vor dem Hintergrund der finanziellen Rahmenbedingungen eingehend analysiert. Eine NWG kann durch verschiedene Konzepte und mit unterschiedlichen Wirkungen umgesetzt werden. Die verschiedenen Optionen werden nachfolgend dargestellt.

## II. Umsetzungsoptionen zur NWG

### Option 1: Eigenständige unternehmensbezogene NWG mit Zulagen

Im Wesentlichen sieht dieses Konzept vor, dass ein Wohnungsunternehmen als Ganzes in die NWG überführt oder als NWG-Unternehmen gegründet wird. Die finanziellen Nachteile der Unternehmen in der NWG, insbesondere als Auswirkung der preisgedämpften Vermietung, würden durch Steuererleichterungen und Zulagen ausgeglichen:

NWG-Beschränkungen	NWG-Privilegierungen
<p>Dauerhafte Verpflichtung zur deutlich <b>preisgedämpften Vermietung</b> (%-Satz unter der ortsüblichen Vergleichsmiete) an eine <b>bestimmte Zielgruppe</b> als <b>Kerngeschäft</b></p> <p><b>Vermögensbindung</b> in Anlehnung an die AO-Gemeinnützigkeit</p> <p><b>Ausschüttungsbegrenzung</b></p>	<p><b>Steuerbefreiung</b> (Körperschafts-, Gewerbesteuer), Erleichterung bei der Grundsteuer</p> <p><b>Finanzielle Zulagenkomponente(n):</b></p> <p>(i) <b>Eintrittszulage</b> als Anreiz für den Eintritt in die NWG und Nachteilsausgleich</p> <p>(ii) <b>Neubau-/Investitionszulage</b> als finanzieller Anreiz und Nachteilsausgleich für die Erweiterung des Bestandes in der NWG</p>

- Die Zielgruppe der eigenständigen NWG würde sich nicht auf vorhandene Wohnungsanbieter/-innen mit altruistischen Motiven beschränken. Es wäre darüber hinaus ein deutlicher **Anreiz für ein großes Potenzial von Unternehmen der Wohnungswirtschaft** vorhanden, Bestände oder Teile davon in die NWG einzubringen. Die Erzielung dieser Anreizwirkung würde voraussetzen, dass **die dauerhafte wirtschaftliche Tragfähigkeit der Unternehmen in der NWG** durch die Gewährung von finanzieller Förderung durch Zulagen unterstützt wird.
- Nach ersten Berechnungen wären neben den Steuerbefreiungen für einen vollständigen Nachteilsausgleich<sup>1</sup> folgende **Zulagenkomponenten** erforderlich:
  - Eintrittszulage pro eingebrachte Bestandswohnung
  - Investitionszulage pro Neubauwohnung
- **Adjustierungen bei der Art und Höhe der Zulagen** wären denkbar, mit entsprechenden Effekten auf die Attraktivität des Modells für wirtschaftlich orientierte Unternehmen.
- Die **Konformität mit der EU-Beihilfe-Regulierung** wäre sicherzustellen.

### Option 2: Lösung ohne Zulagen innerhalb der AO-Gemeinnützigkeit („AO-Lösung“)

Eine **NWG ohne Zulagenkomponente** ließe sich **innerhalb des bestehenden Steuerrechts** durch eine Ausweitung der jetzt bereits steuerbegünstigten Zwecke gemäß § 52ff. Abgabenordnung (AO) durch einen speziellen „wohngemeinnützigen“ Zweck umsetzen.

<sup>1</sup> Bei Annahme einer dauerhaften Mietpreisbindung von 20 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.



14. Juni 2023

Bisher können selbstlos handelnde Organisationen nur sehr eingeschränkt als Wohnungsvermieter auftreten, da die gesetzlichen steuerbegünstigten Zwecke zu enge Grenzen setzen. Die **Gemeinnützigkeit für Wohnungsunternehmen** könnte attraktiver gestaltet werden, mit folgenden Kernelementen:

#### Neue AO-Wohngemeinnützigkeit

**Einfügung „wohngemeinnütziger Zweck“ in die AO:** Zulässiger gemeinnütziger Zweck ist die dauerhafte vergünstigte Wohnungsvermietung an bestimmte Personengruppen sowie in Grenzen auch an Personen außerhalb der eigentlichen Zielgruppe, um eine soziale Durchmischung der Quartiere sicherzustellen. Einbeziehung von Mitarbeiterwohnungsbau wäre zu prüfen.

**Vermögensbindung** wie AO-Gemeinnützigkeit

**Selbstlosigkeit**, d. h. Ausschüttungsverbot wie AO-Gemeinnützigkeit

#### Privilegierungen

**Steuerbefreiungen wie AO-Gemeinnützigkeit:**

- Befreiung von der Körperschafts- und Gewerbesteuer
- Erleichterung bei der Grundsteuer
- bei Zuwendungen an das gemeinnützige Unternehmen Befreiung von Erbschafts- und Schenkungssteuer und steuerliche Abzugsfähigkeit

Ggf. **weitere Erleichterungen** gegenüber der bestehenden AO-Gemeinnützigkeit:

- Möglichkeit der erleichterten Bildung von Gewinnrücklagen, um Mittel für größere Investitionen (Neubau, Sanierung) anzusparen.
- Ausweitung der Möglichkeit, neben dem wohngemeinnützigen Zweck einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb zu unterhalten.

- Die „AO-Gemeinnützigkeit“ mit Ausschüttungsverbot und Entfallen der Zulagen wäre fokussiert auf **Unternehmen mit akzentuierter sozialer Ausrichtung**.
- Die **selbständige wirtschaftliche Tragfähigkeit und Investitionsfähigkeit** von Unternehmen in einer neuen AO-Wohngemeinnützigkeit allein auf der Grundlage von (steuerbefreiten) Einkünften aus der preisgedämpften Vermietung **wäre fraglich**. Es bliebe hier zunächst die Möglichkeit von Einlagen der tragenden Gesellschafter.
- Das Engagement könnte darüber hinaus durch **zielgerichtete (Bundes-)Investitionsförderprogramme für die AO-wohngemeinnützigen Unternehmen** unterstützt werden. Damit könnte das gemeinnützige AO-Segment in Abhängigkeit von der Höhe der Förderung möglicherweise ausgeweitet werden.
- Die **Konformität mit der EU-Beihilfe-Regulierung** wäre sicherzustellen.

14. Juni 2023

### **Option 3: Flexibler leistungsbezogener Ansatz für Unternehmen**

Die unternehmensbezogene NWG (Option 1) und die AO-Lösung (Option 2) basieren darauf, dass ein Unternehmen als Ganzes seine Geschäftstätigkeit dauerhaft und verbindlich auf die preisreduzierte Vermietung konzentriert. **Alternativ oder zusätzlich zu diesen Konzepten** wäre es auch denkbar, Unternehmen ein Modell anzubieten, bei dem die **Bindung und Privilegierung auf einen bestimmten Unternehmensteil oder bestimmte Wohnungen beschränkt** ist, mit folgenden Kernelementen:

- Ein Unternehmen würde sich in seiner Satzung verpflichten, **mindestens einen bestimmten Anteil (z. B. 5-10 %) seines Bestandes dauerhaft reduziert nach bestimmten „gemeinnützigen“ Kriterien zu vermieten**. Die Höhe der zulässigen Miete für den „gemeinnützig“ gebundenen Bestand könnte als Prozentsatz der ortsüblichen Vergleichsmiete definiert werden.
- Nach angemessenem Nachweis der tatsächlich erfolgten gemeinnützigen Vermietung würde nur diesbezüglich die **steuerliche Begünstigung** (insb. bei der Ertragsteuer) erfolgen.
- Die konkreten Umsetzungsmöglichkeiten dieser Alternative wären **noch vertieft zu prüfen**. Insbesondere wäre zu prüfen, ob der gebundene prozentuale Wohnungsbestand flexibel sein könnte oder eine feste (ggf. dinglich abgesicherte) dauerhafte Bindung bestimmter Wohnungen vorzugswürdig wäre. Mitnahmeeffekte müssten konsequent vermieden werden (z. B. für den Fall, dass Unternehmen im Rahmen ihres Geschäftsmodells ohnehin Teile ihres Bestandes günstig/sozial vermieten).
- Um einen hinreichenden wirtschaftlichen Teilnahme-Anreiz zu generieren, könnte es auch bei diesem Ansatz erforderlich sein, die dauerhaft preisgedämpfte Vermietung von Teilen des Wohnungsbestandes über die Steuererleichterung hinaus finanziell zu fördern. Es sind **gezielte Fördermaßnahmen** für Unternehmen, die sich in dieser Weise auf eine „soziale“ Vermietung festlegen (z. B. im klimaschonenden Segment), denkbar. Die finanziellen Implikationen und Förderbedarfe des Modells wären insgesamt noch eingehend zu prüfen.
- Die mögliche **Reichweite des Modells**, d. h. die Anzahl neuer Wohnungsbindungen wäre **noch zu analysieren**. Der große Kreis der adressierten Unternehmen, das vergleichsweise „niedrigschwellige“ Konzept und die einhergehende positiven Außenwirkung als „soziales“ Wohnungsunternehmen könnten für einen deutlichen Effekt bei der Anzahl günstiger Wohnungen sprechen.
- Die **Konformität mit der EU-Beihilfe-Regulierung** wäre sicherzustellen.


### **III. Förderprogramm**

Für die Umsetzung eines Förderprogramms wäre eine ausreichende Finanzierung sicherzustellen. Diese könnte sowohl Steuermindereinnahmen als auch Mehrausgaben im Bundeshaushalt umfassen.

Eine solche Finanzierung ist derzeit weder im aktuellen Bundeshaushalt noch in der Finanzplanung vorgesehen. Angesichts der aktuellen Steuerschätzung und der darin enthaltenen prognostizierten Mindereinnahmen fehlt für ein solches Förderprogramm zur Neuen Wohngemeinnützigkeit zum jetzigen Zeitpunkt die Finanzierungsgrundlage. Derzeit finden innerhalb der Bundesregierung die Beratungen zum Regierungsentwurf für den Bundeshaushalt 2024 und die Finanzplanung für die Jahre 2025 ff. statt. Daher ist zum jetzigen Zeitpunkt eine Aussage zu einem Förderprogramm nicht möglich.

Weitere Aussagen zu einem Förderprogramm wären erst mit Beschluss des Deutschen Bundestags zum Haushalt 2024 gegen Ende des Jahres möglich. Denn erst dann kann verbindlich festgestellt werden, ob und wenn ja welche finanziellen Mittel der Haushaltsgesetzgeber zur Verfügung stellen kann.



1 [https://www.der-paritaetische.de/fileadmin/user\\_upload/Eckpunkte\\_NeueWohngemeinnuetzigkeit.pdf](https://www.der-paritaetische.de/fileadmin/user_upload/Eckpunkte_NeueWohngemeinnuetzigkeit.pdf) 

2 [https://www.vdwbayern.de/wp-content/uploads/2023/06/NWG\\_Eckpunktepapier\\_2030614.pdf](https://www.vdwbayern.de/wp-content/uploads/2023/06/NWG_Eckpunktepapier_2030614.pdf). 

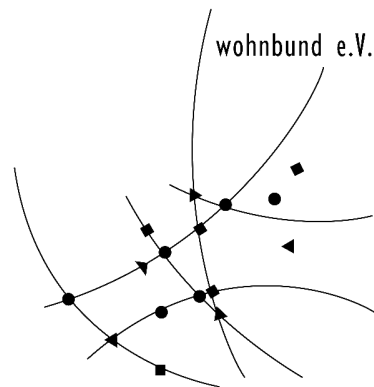
# NEUE WOHNUNGS- GEMEINNÜTZIGKEIT: JA, ABER RICHTIG!

Gemeinsames Positionspapier von wohnbund, Netzwerk Immobilien und Forum Gemeinschaftliches Wohnen – Bundesvereinigung

Als Verbände kleinerer Wohnungsgenossenschaften, gemeinschaftlicher Wohnprojekte und gemeinwohlorientierter Immobilienprojekte begrüßen wir die im Koalitionsvertrag festgehaltene Absicht der Bundesregierung, eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit einzuführen. Es ist überfällig, dass die seit vielen Jahren beobachtbaren Probleme der Wohnungsversorgung auf grundsätzliche und nachhaltige Weise angegangen werden – die Wohnungsgemeinnützigkeit bietet eine Chance dazu. Der anstehende Gesetzgebungsprozess wird nach unserer Einschätzung den wohnungspolitischen Erfordernissen nur gerecht, wenn die übergeordneten Ziele einer am öffentlichen Interesse orientierten Bodenordnung, der ökologisch-klimagerechten Transformation sowie des demographischen Wandels mitberücksichtigt werden.

Die bisher vorgestellten Ansätze einer Wohnungsgemeinnützigkeit, die Steuerbegünstigungen und investive Zuschüsse beinhalten würde, sehen wir grundsätzlich positiv. Die folgenden Aspekte erscheinen uns bei der konkreten Ausgestaltung entscheidend.

**1. Für eine echte Wohnungsgemeinnützigkeit!** Wohnungsgemeinnützigkeit muss heißen: Es wird ein Sektor geschaffen, dessen Wohnungsbestände **dauerhaft** gemeinnützig – statt gewinnorientiert – bewirtschaftet werden. Eine echte Wohnungsgemeinnützigkeit kann folglich nicht nur ein „Sofortprogramm“ zur Förderung von Anbietern sein, von denen man sich die Behebung der aktuellen Wohnungskrise erhofft. Die Kernpunkte von in



**FORUM**  
Gemeinschaftliches Wohnen e.V.  
Bundesvereinigung



Deutschland früher und in benachbarten Ländern (Österreich, Schweiz) heute noch bestehenden Wohnungsgemeinnützigkeitsregeln sind zum einen eine Gewinnbeschränkung (maximale Eigenkapitalverzinsung), zum anderen eine Vermögensbindung nach dem Prinzip: Einmal gemeinnützig, für immer gemeinnützig. Aufgrund der historischen Erfahrung der Abschaffung der früheren Wohnungsgemeinnützigkeit und den darauffolgenden Privatisierungen fordern wir, dass die Sicherstellung der dauerhaften Vermögensbindung im Gesetzgebungsprozess rasch und unmissverständlich geklärt wird.

## 2. Der neue gemeinnützige Wohnungssektor: vielfältig, aber eindeutig!

Eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit muss möglichst vielen potentiell gemeinnützigen Anbietern offenstehen. Wir denken hierbei insbesondere an Wohnungsgenossenschaften und selbstverwaltete Wohnprojekte in unterschiedlichen Rechtsformen (z.B. im Verbund des Mietshäuser Syndikats). Ebenso sollten Sozial-, Bürger- oder Ateliergenossenschaften sowie Stiftungen und andere zivilgesellschaftliche getragene „Immovielen“ die neuen Gemeinnützigkeitsregeln nutzen können. All diese Organisationen haben in den vergangenen Jahrzehnten herausragende wohnungswirtschaftliche, sozialpolitische und baukulturelle Innovationsleistungen erbracht.

Die neue Wohnungsgemeinnützigkeit muss einerseits bestehenden Anbietern, die die Ziele Vermögensbindung und Gewinnbeschränkung erwiesenermaßen teilen, ohne zu hohe Hürden offenstehen. So wäre beispielsweise eine zu enge einkommensbasierte Zielgruppendefinition ein Hindernis für (insbesondere neu gegründete) Genossenschaften, in denen notwendigerweise auch Mittelschichtshaushalte ihren solidarischen Beitrag etwa zur Eigenkapitalausstattung leisten. Die neue gemeinnützige Wohnungswirtschaft muss ein Zeichen für Qualität werden und darf nicht als reiner „Armenhaussektor“ dienen. Andererseits gilt es, Beliebigkeit und Opportunismus unbedingt zu verhindern: Auf Profitmaximierung ausgerichteten Börsenkonzernen und Briefkastenfirmen und ihren Ablegern muss das Label „gemeinnützig“ wirksam verweigert werden können. Nur so kann es auch eine Funktion als Unterscheidungskriterium für förderwürdige Vorhaben und Anbieter auf Landes- und kommunaler Ebene erfüllen, beispielsweise bei Grundstücksvergaben.

## 3. Beiträge zu Gemeinwohl und Quartiersentwicklung: Auch Nicht-Wohnnutzungen für lebendige Städte fördern!

Lebenswerte urbane Quartiere entstehen vor allem dort, wo die Rahmenbedingungen für eine soziale und kulturelle Infrastruktur mit Begegnungsräumen, Kulturflächen, sozialen Einrichtungen und anderen nicht-profitorientierten Nutzungen bestehen. Die neue Wohnungsgemeinnützigkeit sollte

neben dem Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum deshalb auch dahingehend ausgestaltet sein, vielfältige Nicht-Wohnnutzungen, Gemeinbedarfseinrichtungen und nachbarschaftliche Angebote für eine lebenswerte und lebendige Stadt zu fördern oder sogar zur Bedingung zu machen.

## 4. Steuerbegünstigungen für gemeinnützige Wohnungsunternehmen: gezielt und ausreichend!

Die bisher im Dialogprozess vorgestellten Überlegungen zur Befreiung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen von der Körperschafts- und Gewerbesteuer begrüßen wir grundsätzlich.

Es sind jedoch an weiteren Stellen sinnvolle Steuerbegünstigungen denkbar: Die Grundsteuer sollte gemeinnützigen Wohnungsanbietern mindestens im selben Maße erlassen werden wie dies heute bereits für genossenschaftliche und öffentliche Wohnungsunternehmen gilt (§ 15 Abs. 4 GrStG). Ebenso sollte gemeinnützigen Wohnungsunternehmen die Grunderwerbsteuer ganz oder teilweise erlassen werden, um sie im Wettbewerb um Grundstücke – insbesondere auch solche mit bewohnten Häusern – gegenüber profitmaximierenden Akteuren zu stärken. Analog dazu sollte eine Befreiung von Erbschafts- und Schenkungssteuer erfolgen, wenn gemeinnützige Anbieter Immobilien zu Preisen unterhalb des Verkehrswert erwerben. Eine sehr wirksame Förderung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen könnte überdies durch deren Befreiung von auf Bauleistungen entfallende Umsatzsteuerbeträgen erfolgen. Dies hätte gegenüber festen Zulagen den entscheidenden Vorteil, dass die Begünstigung sich automatisch proportional zu den Baukosten entwickelt.

## 5. Gemeinnützigkeit und Wohnraumförderung: Synergien durch Kumulation

Eine Kumulierbarkeit der durch die neue Wohnungsgemeinnützigkeit gewährten Begünstigungen mit der Wohnungsbauförderung der Länder muss unbedingt möglich sein. Durch diese Verknüpfung kann eine gewisse Offenheit etwa hinsichtlich Einkommens-Zielgruppen (vgl. oben) auch sozial nachgeschärft werden: Wo gemeinnützige Unternehmen Wohnraumförderung in Anspruch nehmen, ist ihre Versorgungsleistung gezielt auf Haushalte mit geringen Einkommen und anderen Wohnraum-Zugangsschwierigkeiten auszurichten sowie auf besondere Wohnformen für Menschen mit Behinderungen oder mit Pflegebedarf.

Umgekehrt eröffnet eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit die einmalige Chance, aus dem verschwenderischen, ineffizienten und ungerechten Zyklus der immer wieder auslaufenden Sozialbindungen – und der damit verbundenen Möglichkeiten der Privatisierung von öffentlich finanzierten Vermögenswerten – auszubrechen (durch den sich die deutsche Wohnungsbauförderung von den Systemen anderer Staaten negativ abhebt).

## 6. Gegenseitige Verpflichtung von öffentlicher Hand und gemeinnützigen Unternehmen: Dauerhafte Kompensationen und gesicherte Reinvestition

Gemeinnützige Anbieter müssen sich darauf verlassen können, dass entsprechende Mittel auch für heute noch in scheinbar ferner Zukunft liegende Investitionszyklen (notwendige Sanierungen nach jeweils 30 bis 40 Jahren) zur Verfügung stehen, so dass diese bei weiterhin gemeinnütziger Bewirtschaftung zu leisten sind. Umgekehrt ist sicherzustellen, dass die gemäß Wohnungsgemeinnützigkeit begünstigten Unternehmen ihre Bestände in ausreichendem Maße instand halten, also entstehende Überschüsse tatsächlich reinvestieren. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass am Ende eines Investitionszyklus neue Mittel nur für tatsächliche Modernisierungen und nicht für eine vernachlässigte Instandhaltung erforderlich sind. Für die Überprüfung der Instandhaltung sind Methoden zu entwickeln, die für die gemeinnützigen Unternehmen keinen übermäßigen bürokratischen Aufwand darstellen.

Im Rahmen von Erbbaurechtsverträgen zwischen Gebietskörperschaften und (künftigen) gemeinnützigen Wohnungsanbietern könnten zudem Auflagen und Bindungen dauerhaft vereinbart werden, die über die gesetzlichen Anforderungen der Wohnungsgemeinnützigkeit hinausgehen. Durch die Kombination von dauerhaften Vermögensbindungen, dauerhaften Begünstigungen / Kompensationen und Reinvestitionsverpflichtung könnten gemeinnützige Unternehmen langfristig Kostenmieten erreichen, die in vielen Fällen unter den ortsüblichen Vergleichsmieten liegen (wie beispielsweise die schweizerische gemeinnützige Wohnungswirtschaft zeigt). Dies könnte Ausgangspunkt einer (zumindest partiellen) Überwindung des vielerorts sozial defizitären Vergleichsmietensystems werden.

## 7. Gemeinwohlorientierte Träger auch heute schon handlungsfähiger machen!

Die Anforderungen an eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit wirft ein Schlaglicht auf Probleme, die sich gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen unter den heutigen rechtlichen Rahmenbedingungen stellen – und an deren Behebung die Politik bisher gescheitert ist. So verhindert die unflexible Regelung der Steuererleichterungen für Wohnungsgenossenschaften nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG in vielen Fällen eine wünschenswerte Nutzungsmischung von Wohn- und Gewerbe- oder soziokulturellen Nutzungen.

Die Ausübung kommunaler Vorkaufsrechte zugunsten öffentlicher und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen in Gebieten mit sozialer Erhaltungssatzung hat diese vielerorts erfolgreich in eine soziale Stadtentwicklung eingebunden – bis die meisten Anwendungen durch eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes 2021 verunmöglicht wurden. Die sehr schlichte, dringend nötige Gesetzesänderung, die das Vorkaufsrecht wieder anwendbar machen würde, scheint beklagenswerter Weise innerhalb der Bundesregierung blockiert zu werden.




---

Das Forderungspapier wurde am 08. Juni 2023 veröffentlicht. Wir geben es hier in der Freihaus in gekürzter Fassung wieder. Der vollständige Wortlaut sowie der Kontakt zum Wohnbund findet sich hier: <https://www.wohnbund.de/2023/08/19/ge-spraech-im-bundesbauministerium/> ↗

# ECHTE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT

## Statt social washing für die gewerbliche Immobilienwirtschaft

Ruth Weinzierl

**Es fehlt an bezahlbarem Wohnraum, nicht nur in den Ballungszentren. Das Leiden am Wohnungsmangel ist sehr ungleich verteilt in der Bevölkerung, dies belegen die Daten des Statistischen Bundesamtes und aktuelle Studien eindrücklich. Das Wohnen ist eine zentrale Frage sozialer Gerechtigkeit geworden. Um Wohnen für alle bezahlbar zu machen, müssen in der Wohnungspolitik neue Wege beschritten werden. Diakonie Deutschland fordert daher, Spekulationsgewinne aus Immobiliengeschäften weitestgehend abzuschöpfen. Außerdem setzt sie sich dafür ein, dass mit einer neuen Wohngemeinnützigkeit ein nicht renditeorientierter Sektor am Wohnungsmarkt geschaffen wird.**

### Zur gegenwärtige Lage der Wohnungsversorgung

Im Jahr 2022 lebten in deutschen Städten 15,5 % der Menschen in überbelegten Wohnungen. In beengten Wohnverhältnissen leben besonders häufig Alleinerziehende und ihre Kinder. 54 % der 21 Millionen mietenden Haushalte und 52 % der mietenden Personen in Deutschland gehören zu den unteren 30 % der Einkommensverteilung. Mit dem Einkommen steigen Wohnfläche und Energieverbrauch, die Mietbelastungsquote dagegen sinkt. Gestiegen ist die Zahl der Wohnungslosen.

456 560 Menschen in Deutschland sind derzeit wohnungslos. 372 000 Menschen von ihnen lebten zum Stichtag 31. Januar 2023 in Einrichtungen der Kommunen oder der freien Wohlfahrtspflege, so das Statistische Bundesamt im August 2023. Damit waren es mehr als doppelt so viele wie im Vorjahr. Hinzu kommen schätzungsweise 84 500 Menschen, die bei Freunden oder Bekannten unterkommen oder die gar keine Unterkunft haben.

Gleichzeitig steigen Boden- und Immobilienpreise sowie Mietpreise stark an, in letzter Zeit auch wegen gestiegener Baukosten und Zinsen. Insgesamt ließen und lassen sich mit Immobilien gute Geschäfte mit hoher Renditeerwartung machen. Grund und Boden werden vielfach als Spekulationsware behandelt – ein gemeinwohlorientierter oder

sozialer Zweck wird mit Verkauf und Vermietung in aller Regel nicht verfolgt.

Der Bestand an Sozialwohnungen mit gebundenen Mietpreisen ist zwischen 2006 und 2019 um fast die Hälfte auf 1,14 Millionen zurückgegangen. Der Etat für den sozialen Wohnungsbau ist wichtig, aber gemessen am Bedarf verschwindend gering. Da die Mietbindungen nach einer gewissen Zeit wieder auslaufen, garantiert das Modell weder dauerhaft bezahlbare Wohnungen noch einen sozial und ökologisch nachhaltigen Einsatz von Steuermitteln.

### Neue Wohngemeinnützigkeit: dauerhafte bezahlbare Wohnungen im Bestand

Vor diesem Hintergrund muss nach Mitteln und Wegen gesucht werden, dauerhaft bezahlbare Wohnungen im Bestand zu garantieren. Die Neue Wohngemeinnützigkeit kann ein wichtiger Baustein der Problemlösung sein: Wohnungsbestände von Unternehmen könnten – ggfs. auch nur teilweise – in die Wohngemeinnützigkeit übergehen und damit in einen nicht renditeorientierten Sektor überführt werden. Die Grundidee ist es, dass Unternehmen, die sich verpflichten, gemeinnützig zu wirtschaften, mit Steuererleichterungen und Zuschüssen gefördert werden.

---

**Nur in der gesetzlich geregelten Gemeinnützigkeit kommt es zum dauerhaften, selbstlosen, ausschließlichen und unmittelbaren Einsatz betrieblicher Vermögenswerte für soziale Zwecke und zur Kontrolle der Angemessenheit aller Ausgaben**

---



24 Im Gegenzug zur Förderung verpflichten sich die Unternehmen dazu, preisgebunden an Haushalte mit niedrigem Einkommen und am Wohnungsmarkt strukturell Benachteiligte (z.B. Jugendliche aus stationärer Jugendhilfe, Wohnungslose) zu vermieten und zwar unterhalb des Marktpreises.

Die Diakonie Deutschland schlägt zudem vor, die Neue Wohngemeinnützigkeit so auszugestalten, dass energetische und demographische Sanierung zusätzlich besonders gefördert werden.

Nur in der gesetzlich geregelten Gemeinnützigkeit kommt es zum dauerhaften, selbstlosen, abschließlichen und unmittelbaren Einsatz betrieblicher Vermögenswerte für soziale Zwecke und zur Kontrolle der Angemessenheit aller Ausgaben – einschließlich der Lohn- und Gehaltsstrukturen des Spitzenpersonals – durch die Finanzverwaltung. Eigenwirtschaftliche Interessen und eine mitgliederbegünstigende Renditeerwartung sind bei gemeinnützigen Unternehmen ausgeschlossen. Das unterscheidet gemeinnützige Unternehmen von gewerblichen Unternehmen einerseits und von Genossenschaften andererseits. Nur durch die Wirtschaftsform der Gemeinnützigkeit ist garantiert, dass der gewährte Steuervorteil an Mieter\*innen bzw. hilfsbedürftige Menschen weitergegeben wird.

### Zur aktuellen Debatte um die Neue Wohngemeinnützigkeit

Im Koalitionsvertrag hatten sich SPD, FDP und Grüne 2021 darauf geeinigt, *„zeitnah eine neue Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen auf den Weg [zu] bringen und so eine neue Dynamik in den Bau und die dauerhafte Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums [zu] erzeugen“*. Leider ist eine Einigung auf

#### Positionspapiere der Diakonie

Diakonie Deutschland (2023), Positionspapier Wohngemeinnützigkeit und Gemeinwohlwohnungen attraktiv gestalten, online unter: [https://www.diakonie.de/fileadmin/user\\_upload/Diakonie/PDFs/Diakonie\\_Wohngemeinnuetzigkeit-und-Gemeinwohlwohnungen\\_attraktiv.pdf](https://www.diakonie.de/fileadmin/user_upload/Diakonie/PDFs/Diakonie_Wohngemeinnuetzigkeit-und-Gemeinwohlwohnungen_attraktiv.pdf). ↗

Diakonie Deutschland (2023), Gemeinnützigkeit statt Social Washing für die gewerbliche Immobilienwirtschaft – Plädoyer für einen sozial und ökologisch nachhaltigen Einsatz von Steuermitteln, online unter: [https://www.diakonie.de/fileadmin/user\\_upload/Diakonie/PDFs/Stellungnahmen\\_PDF/2023-05\\_Diakonie\\_Gemeinnuetzigkeitstatt\\_Social\\_Washing\\_fin.pdf](https://www.diakonie.de/fileadmin/user_upload/Diakonie/PDFs/Stellungnahmen_PDF/2023-05_Diakonie_Gemeinnuetzigkeitstatt_Social_Washing_fin.pdf). ↗

#### Studien und Daten zur Lage der Wohnungsversorgung

Öko-Institut (2023), Wohn- und Energiekostenbelastung von Mietenden, online unter: [https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/Studien/DMB\\_WohnkostenbelastungMietende\\_final.pdf](https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/Studien/DMB_WohnkostenbelastungMietende_final.pdf). ↗

Pestel-Institut (2022), Bezahlbarer Wohnraum 2022. Neubau – Umbau – Klimaschutz, online unter: [https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/Studien/Pestel-Studie\\_Bezahlbarer\\_Wohnraum\\_2022.pdf](https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/Studien/Pestel-Studie_Bezahlbarer_Wohnraum_2022.pdf). ↗

Statistisches Bundesamt, Daten zum Thema Wohnen, online unter: [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/_inhalt.html). ↗

---

**Angesichts der aktuellen wohnungspolitischen Debatten, in denen häufig ein beliebiger und daher leicht zu missbrauchender Begriff der „Gemeinwohlorientierung“, teilweise synonym mit „Gemeinnützigkeit“ verwandt wird, erinnert die Diakonie Deutschland an die Besonderheiten und den Zweck der Gemeinnützigkeit**

---

die Ausgestaltung der Neuen Wohngemeinnützigkeit innerhalb der Koalition bisher nicht gelungen und im Entwurf des Bundeshaushalts 2024 sind dafür keine Mittel eingestellt. Deswegen ist es unwahrscheinlich, dass in dieser Legislaturperiode noch das Gesetz über die Neue Wohngemeinnützigkeit erlassen wird. Die gewerbliche Immobilienwirtschaft und die FDP stehen dem Konzept kritisch gegenüber, obwohl die Entscheidung eines Wohnungsunternehmens, Wohnungsbestände in die Gemeinnützigkeit zu überführen, freiwillig wäre. Hintergrund ist offenbar vor allem eine Konkurrenz um die für den Bereich des Bauens und Wohnens verfügbaren Fördermittel. Nach Auffassung der Diakonie Deutschland wären die nötigen Steuermittel zur Förderung wohngemeinnütziger Unternehmen sozial und ökologisch nachhaltig eingesetzt.

### Gemeinnützigkeit statt Social Washing!

Angesichts der aktuellen wohnungspolitischen Debatten, in denen häufig ein beliebiger und daher leicht zu missbrauchender Begriff der „Gemeinwohlorientierung“, teilweise synonym mit „Gemeinnützigkeit“ verwandt wird, erinnert die Diakonie Deutschland an die Besonderheiten und den Zweck der Gemeinnützigkeit. Es wäre sehr bedauerlich, wenn es statt einer echten Neuen Wohngemeinnützigkeit zu einem neuen Förderprogramm für die gewerbliche Immobilienwirtschaft ohne nachhaltige soziale Bindung zu Gunsten von Haushalten mit niedrigem Einkommen und am Wohnungsmarkt strukturell Benachteiligte käme.



# DIE WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT KÖNNTE DAUERHAFTE SOZIALBINDUNGEN GARANTIEREN

Interview mit Karen Pein,  
Senatorin für Stadtentwicklung und  
Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg

Gesprächsführung: Joscha Metzger

Die Bundesregierung hat im Koalitionsvertrag vereinbart, zeitnah eine Neue Wohngemeinnützigkeit (NWG) mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen auf den Weg zu bringen und so eine neue Dynamik in den Bau und die dauerhafte Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums zu erzeugen. Insbesondere das SPD-geführte Bauministerium in Berlin erhofft sich von der NWG einen wichtigen Ansatz zur Lösung der Wohnungsfrage. Wie blicken Sie als Hamburger Senatorin auf diese Debatte? Welche Erwartungen haben Sie an eine Neue Wohngemeinnützigkeit?

**Karen Pein:** Grundsätzlich ist die Wohngemeinnützigkeit ein funktionierendes Instrument, um kommunale, genossenschaftliche sowie andere gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen zu fördern und eine soziale Wohnraumversorgung zu ergänzen. Es würde damit ein neues Segment gemeinnütziger Wohnungswirtschaft in Deutschland entstehen, das eine dauerhafte Sozialbindung garantiert. Derzeit liegt allerdings noch kein erörterungsfähiges Konzept vor, sondern es gibt lediglich erste Eckpunkte zur Einführung. Hamburg und die weiteren Bundesländer werden sich aber konstruktiv in den Entwicklungsprozess einbringen. Grundsätzlich ist es wichtig, dass eine NWG des Bundes so ausgestaltet wird, dass sie eine sinnvolle Ergänzung zu den Länderprogrammen im sozialen Wohnungsbau ist und nicht in Konkurrenz dazu tritt. Eine Förderung im Rahmen einer Bundes-NWG böte sich beispielsweise für ehemalige Sozialwohnungsbestände an, da hierdurch Sozialbindungen für Mietwohnungen effektiv und dauerhaft gesichert werden könnten.

26 Derzeit stehen die großen Verbände der Wohnungswirtschaft einer NWG (noch) skeptisch gegenüber. Sehen Sie diese Skepsis als Hinderungsgrund für die Einführung einer NWG an? Welche Debatten dazu finden im Hamburger Bündnis für das Wohnen statt und welche Ansatzpunkte sehen Sie möglicherweise, um die etablierte Wohnungswirtschaft zur Partnerin in Richtung einer neuen Wohngemeinnützigkeit zu machen?

Im Bundesvergleich bietet Hamburg bereits jetzt eine sehr gute Wohnungsbauförderung mit 30-jährigen Bindungen und günstigen Mieten. Dennoch stellen die Eigenkapitalanforderungen im Wohnungsbau weiterhin eine große Hürde insbesondere für neue gemeinwohlorientierte Wohninitiativen dar. Sehen Sie – auch gerade vor dem Hintergrund der Vereinbarungen mit der Volksinitiative *Keine Profite mit Boden & Miete* – die Möglichkeit, die Hamburger Förderung in einer Weise auszuweiten, so dass sie Vorbild für die Entstehung eines nicht-profitorientierten Sektors auf dem Wohnungsmarkt und damit auch ein Vorläufer einer NWG auf Bundesebene werden könnte?



*Eine Aussage in welchem Umfang die NWG von den Wohnungsunternehmen in Deutschland genutzt werden kann, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, da Konditionen und Bedingungen, etwa die Förderhöhe oder der Berechtigtenkreis einer NWG-Förderung, noch nicht feststehen. Selbstverständlich wird das im Bündnis für das Wohnen in Hamburg frühzeitig und daher sobald wie möglich thematisiert. In diesem Zusammenhang sollte aber immer auch auf die vielen Genossenschaften und sozialen Wohnungsunternehmen in Hamburg hingewiesen werden. Anders als in den meisten anderen Metropolen gibt es in Hamburg schon seit Jahrzehnten das Prinzip einer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft mit günstigen Mieten für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen. Das zeigt sich auch an der günstigen Durchschnittsmiete im Hamburger Bestand.*

*Die Hamburger Wohnraumförderung wird im Rahmen der jährlichen Programmaufstellung regelmäßig an die veränderten Rahmenbedingungen, etwa durch gestiegene Baukosten, angepasst und entsprechend erhöht. Niedrige Darlehenszinsätze und hohe laufende Zuschüsse gewährleisten die Finanzierbarkeit der Investitionen. In der Vereinbarung mit der Volksinitiative Keine Profite mit Boden & Miete ist festgehalten, dass städtische Grundstücke für den geförderten Mietwohnungsbau zukünftig grundsätzlich im Erbbaurecht vergeben werden. Hiervon profitieren insbesondere auch Baugemeinschaften, da sie für den Grundstückserwerb zukünftig kein Eigenkapital mehr einsetzen müssen, sondern lediglich einen sehr niedrigen jährlichen Erbbauzins in Höhe von derzeit 1,3 % des Kaufpreises zahlen. Zudem wird in der Hamburger Wohnraumförderung ein Fördersegment mit einem 50-jährigen Bindungszeitraum eingeführt. Dieses Segment dürfte gerade für gemeinwohlorientierte Investoren wie Baugemeinschaften von besonderem Interesse sein.*



**Karen Pein**, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg (Bild: Jan-Niklas Pries, Senatskanzlei Hamburg)



# EINE GROSSE CHANCE BESTEHT DARIN, ÜBER DEN MOMENT DES INVESTIERENS DEN GANZEN LEBENSZYKLUS DER IMMOBILIE IN DEN BLICK ZU NEHMEN

Interview mit Marko Lohmann, Vorsitzender der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG und Geschäftsführer des Hamburger Landesverbands des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen

Gesprächsführung: Joscha Metzger

**Die soziale Wohnungsversorgung ist seit Jahren ein Dauerbrenner in der öffentlichen Debatte. Von verschiedenen Seiten wird von der Wohnungsfrage als der sozialen Frage des 21. Jahrhunderts gesprochen. Wie ist ihre Einschätzung zum Wohnungsmarkt? Vor welchen Herausforderungen stehen wir und welche politischen Maßnahmen sind nötig, um in Zukunft soziales und nachhaltiges Wohnen für alle zu gewährleisten?**

**Marko Lohmann:** Der Hamburger Wohnungsmarkt ist differenziert zu betrachten. Nach den erfolgreichen Jahren im Bündnis für das Wohnen seit 2011 – wo es eine sehr wirksame Neubautätigkeit gegeben hat und auch preisdämpfende Wirkungen nachgewiesen werden konnten – leidet er nun unter erschwerten Rahmenbedingungen. Wir erleben seit dem Jahr 2022 beispielsweise eine starke Inflation, die alle Haushalte trifft, egal ob sie bereits in Hamburg wohnen oder eine neue Wohnung suchen. Die erhöhten Baukosten führen aber auch für diejenigen, die in neue oder bestehende Wohnungen investieren, zu erhöhten Kosten. Auch die Finanzierungsbedingungen haben sich verschlechtert. Außerdem haben sich die Förderbedingungen, zumindest auf Bundesebene, deutlich verschlechtert. All das führt in der Gemengelage dazu, dass der Druck auf den Wohnungsmarkt vermutlich wieder zunehmen wird.

*Nicht zu vergessen ist die Wechselwirkung zwischen dem Eigentums- und dem Mietwohnungssegment. Wir beobachten eine besonders starke Krise im Wohneigentumsneubau. Es zeichnet sich schon jetzt ab, dass gerade die Zielgruppen, die bisher ins Eigentum gegangen sind, nun verstärkt in den Mietwohnungsmarkt drängen. Das alles wird Folgen haben, auf die wir bereits seit 2022 im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) hingewiesen haben und nun gilt es Lösungen dafür zu finden.*

*Der Druck nimmt also zu und umso mehr ist ein Austarieren der Zielkonflikte – der bestehenden und der, die sich derzeit verschärfen – gefragt. Ich teile die Einschätzung, dass wir neben der sozialen Frage auch das nachhaltige Wohnen gleichermaßen gewährleisten müssen. Es hilft aber wenig, wenn Verschärfungen im Bereich der Nachhaltigkeit nicht mit sozialen Zielsetzungen austariert sind. Das dürfen wir nicht gegeneinander ausspielen. Die Ziele müssen aber bereits auf politischer Ebene vereint werden und nicht erst auf der Ebene des konkreten Investments. Bislang ist das so und bislang leisten einzelne Unternehmen hierbei gute Ergebnisse, aber ich würde mir wünschen, dass auch diese Diskussion dazu beiträgt, das für andere Investor\*innen zu vereinfachen.*

**In ihrem Koalitionsvertrag hat die Bundesregierung festgelegt, zeitnah eine neue Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen auf den Weg bringen und somit eine neue Dynamik in den Bau und die dauerhafte Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums zu erzeugen. Welche Chancen bietet eine solche Neue Wohngemeinnützigkeit aus Ihrer Sicht?**

*Ich kann diese Frage derzeit nicht beantworten, da aus meiner Sicht sehr viele Kriterien aus dem Eckpunkte-Papier des Bundesbauministeriums von Juni 2023 nicht beantwortet sind. Es macht nämlich einen enormen Unterschied, ob die finanziellen Möglichkeiten im Bundeshaushalt ab den Jahren 2024/25 und später beispielsweise mit einer Million Euro gestattet werden oder mit einer Milliarde oder zehn Milliarden Euro. Wieviel Geld ganz konkret für welche Förderleistung gebraucht wird, ist derzeit nicht beantwortet. Es macht einen Unterschied, ob 5 % unterhalb des Hamburger Mietenspiegels oder 15 % darunter vermietet werden soll. Welche Nachhaltigkeitsleistungen sollen konkret erbracht werden? All das ist bislang nicht benannt, ist aber enorm wichtig zu wissen, wenn wir über wirtschaftliche Konsequenzen des finanziellen Nachteils sprechen wollen, der hier ausgeglichen werden soll laut den Leitsätzen des Bundesbauministeriums.*

**Während die großen Immobilienverbände die Einführung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit für überflüssig halten, sind Mietervereine, Kirchliche und Soziale Träger sowie der Wohnbund als Interessensvertretung selbstverwalteter Wohninitiativen davon überzeugt, dass eine Neue Gemeinnützigkeit wichtige Impulse für bezahlbares Wohnen geben wird. Wie schätzen Sie aus der Sicht einer großen Genossenschaft, die selbst aus der Tradition des (alten) gemeinnützigen Wohnungsbaus kommt, diese Debatte ein?**

*Die bisherige Debatte ist aus meiner Wahrnehmung in erster Linie ideologisch und aus sehr vagen Grundzügen geführt worden. Meine vorgenannten Fragen und viele weitere, die ich dazu anbringen könnte, weisen darauf hin, dass wir hier komplexe Details mit Blick auf die Zukunft lösen müssen, damit eine Wohngemeinnützigkeit keine Träumerei bleibt, sondern konkret umgesetzte und umsetzbare Förderangebote entstehen. Die Erfahrung der Diskussion um alte und neue Erbbaurechtsverträge in Hamburg, die wir seit mehreren Jahren führen, zeigt, dass die Abstimmung mit dem EU-Beihilfenrecht im Detail sehr herausfordernd und komplex ist. Diese Fragen müssen zunächst beantwortet werden, damit es praxistauglich wird.*

**Mit Blick auf die Hansestadt Hamburg: Welche Verbesserungen könnten die im Eckpunkte-Papier des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen genannten Fördervarianten für die soziale Wohnungsver-sorgung bieten?**

*Wenn dann eine Neue Wohngemeinnützigkeit zu all den Fragen, die ich gestellt habe, praxistaugliche, finanzierbare und auch für einzelne Investor\*innen oder Vermieter\*innen wirtschaftlich tragfähige Angebote enthält, dann begrüße ich dies für all diejenigen, die derzeit in Hamburg nicht zum Zuge kommen – sei es, weil die Projekte zu komplex sind oder die eigentlich guten Förderbedingungen für den konkreten Einzelfall nicht reichen, weil beispielsweise im Einzelfall besondere nachhaltige Kriterien erbracht werden müssen oder besondere soziale Konzepte erbracht worden sind, die mit bisherigen Förderleistungen nicht kompensiert werden können. Vor allen Dingen sehe ich eine große Chance, wenn die neue Wohngemeinnützigkeit über den Moment des Investierens die Fragestellung in den Blick nimmt, wie dauerhaft über den Lebenszyklus der Immobilie, eine Bezahlbarkeit, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit austariert werden soll. Das ist genau die spannende Frage vor der wir hier stehen und gerne stehe ich für die Diskussion all dieser Kriterien weiter zur Verfügung. Ich bin jedenfalls sehr gespannt, was wir daraus gemeinsam lernen können.*



**Marko Lohmann** ist Vorsitzender des VNW-Landesverbandes Hamburg e.V. und geschäftsführender Vorstandsvorsitzender der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG (Bild: Steven Haberland)



Die Volksinitiative „Keine Profite mit Boden & Miete“ nach der Einigung mit den Senatsfraktionen (Bild: Marc Meyer)

# WIR BRAUCHEN EIN NICHT-PROFITORIENTIERTES SEGMENT AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Marc Meyer

**Die Versorgung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum wird für immer mehr Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen zum Problem. Damit wackelt ein zentraler Pfeiler der sozialen Existenzsicherung. Eine neue Wohngemeinnützigkeit ist ein wichtiger Schritt auf dem Weg zum Aufbau eines nicht-profitorientierten Segments auf dem Wohnungsmarkt.**

## **Soziales Grundrecht unter Profitdruck**

Steigende Bestands- und Neuvermietungs-mieten sowie das Fehlen preisgünstiger Wohnungen belasten immer mehr Menschen. Luxusmodernisierungen, Umwandlungsdruck und das Auslaufen der Sozialbindungen geförderter Wohnungen verschlimmern die Situation stetig. Selbst Wohnungsvermieter\*innen mit noch überwiegend moderaten Mieten können den Bedarf nicht mehr annähernd decken. Baugenossenschaften haben ihre Wartelisten geschlossen, bei der SAGA sollen 70 000 Menschen in der Warteschleife stehen, insgesamt über 45 000 Personen sind in Hamburg mangels Wohnung derzeit öffentlich untergebracht, über 13 000 vordringlich Wohnungssuchende blieben im letzten Jahr unversorgt.



---

**„Die Schlüsselfragen für die aktuell erforderliche soziale Wohnungspolitik sind die Bezahlbarkeit des Wohnens für Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen und der Zugang zu Wohnraum für am Markt Benachteiligte. Gerade weil dies eine Daueraufgabe bleiben wird, muss ein unbefristet gebundener Wohnungsbestand zur Verfügung stehen“**

(Siebenkotten, DMB, 7.10.2020)

---

Warum ist das so? Insbesondere städtische Immobilienmärkte sind zum Tummelplatz profitorientierter Investor\*innen jeder Couleur geworden. Wohnungen als Teil der Daseinsvorsorge sind nach inzwischen drei Jahrzehnten neoliberaler Politik auf dem freien Wohnungsmarkt ein spekulatives Handelsgut geworden. Die Anzahl preiswerter Wohnungen sinkt beständig und die Einkommensentwicklung breiter Bevölkerungsschichten kommt nicht im Ansatz hinter den Mietpreisexplosionen hinterher. Ca. 40 % aller Hamburger\*innen haben aufgrund ihrer Einkommensverhältnisse einen Anspruch auf eine nach dem 1. Förderweg geförderte Wohnung, aber nur ca. 7 % der Hamburger Wohnungen sind (noch) öffentlich gefördert. Während es in den 1970er Jahren in Hamburg noch knapp 400 000 geförderte Wohnungen gab, waren es in 2011 gerade noch 98 772 (im 1. Förderweg). Im Jahre 2022 existierten dann – trotz der Wohnungsbauffensive

des Senats seit 2011 – nur noch 73 070 dieser Wohnungen. Selbst die Stadt Hamburg, die im Vergleich mit anderen Bundesländern zuletzt die meisten preiswerten Wohnungen gefördert hat, kann letztlich nicht gegen den stetigen Wegfall der Sozialbindungen anbauen. Das aktuelle Konzept des sozialen Wohnungsbaus mit der Förderung nur zeitlich begrenzter Belegungs- und Preisbindungen ist nicht in der Lage, die Versorgung mit bezahlbaren Wohnungen zu gewährleisten.

**Das Ziel muss sein: Einmal gefördert, für immer günstig**

Die Einigung der Hamburger Volksinitiative *Keine Profite mit Boden & Miete*, wonach ab Oktober 2024 jeweils in Fünfjahreszeiträumen pro Jahr mindestens 1 000 Wohnungen mit 100-jähriger Mietpreisbindung im 1. Förderweg errichtet werden, davon 200 Wohnungen mit WA-Bindung (Drucksache 22/9845 v. 2.11.2022), ist ein großer Erfolg der mietenpolitischen Bewegung. Diese mit dem Senat vereinbarten Zielzahlen reichen jedoch nicht aus – denn benötigt werden mindestens 100 000 weitere preiswerte Wohnungen.

Damit sich Menschen mit niedrigem Einkommen künftig noch angemessen mit Wohnraum versorgen können, ist die Schaffung eines neuen gemeinnützigen, leistungsfähigen und nicht profitorientierten Wohnungssektors unumgänglich. Dazu gibt es seit vielen Jahren Gutachten und Vorschläge, insbesondere im Auftrag von Bündnis90/Die Grünen (Jan Kuhnert), Die Linke (Andrej Holm) und von Mietervereinen.

Die Schaffung eines neuen, nicht profitorientierten Wohnungssektors wird ohne finanzielle Förderung nicht möglich sein. Im Rahmen der Neuen Wohngemeinnützigkeit wird es neben umfangreichen steuerlichen Erleichterungen

---

**„Wir sind überzeugt, dass jede Kosten- und Sozialbilanz beweisen wird, dass [ein unbefristet gebundener Wohnungsbestand] der effizienteste Einsatz öffentlicher Mittel ist“**

(Siebenkotten, DMB, 7.10.2020)

---



Aktion zum Hamburger Mietenmove  
(Bild: Marc Meyer)

(u. a. Gewerbe-, Körperschafts- und Erbschafts- sowie Grund- und Grunderwerbssteuerbefreiung), Zuschüssen und Fördergeldern auch öffentliche Kapitalbeteiligungen geben müssen, um die Eigenkapitalbasis gemeinwohlorientierter Unternehmen für die Erfüllung sozialer Aufgaben zu stärken. Gemeinnützige Träger müssen darüber hinaus bevorzugten Zugang zu attraktiven Grundstücken mit besonderen Erbbaurechten erhalten.

Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen müssen sich im Gegenzug zur Förderung einer Gewinnbeschränkung sowie einer Bau- und Investitionsverpflichtung zum Ausbau und der Sicherung des Bestandes an preiswerten Wohnungen verpflichten. Sie sollen sich auf die Versorgung bedürftiger Bevölkerungsgruppen konzentrieren, Mieter\*innen-Mitbestimmung gewährleisten und Transparenzanforderungen sowie staatlichen Überprüfungen unterliegen.

Eine solche „Neue Wohngemeinnützigkeit“ (NWG) zielt auf die Unterstützung bestehender Träger der sozialen Wohnraumversorgung und soll zudem die Entstehung neuer gemeinnütziger Träger fördern. Vorrangiges Ziel ist die Schaffung zahlreicher neuer, nach ökologischen Kriterien und qualitativ hochwertig gebauter, auf Dauer sozial gebundener Mietwohnungen. Die Regelungen der NWG sollten sich aber auch an bestehende Wohnungsunternehmen adressieren und diesen ermöglichen, einen Teil ihres Wohnungsbestandes in eine gemeinnützige Bindung zu überführen. Auch diesen Wohnungen im Bestand sollte eine Umstellung auf soziale und klimagerechte Bindungen ermöglicht werden. Auf diesem Wege – so die Hoffnung – kann kurzfristiger als durch reine Neubauaktivitäten ein räumlich verteiltes Angebot von dauerhaft belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungsbeständen entstehen.

Die NWG wird darüber hinaus weitere positive Effekte entwickeln: In diesem neuen Wohnungssegment wird der Bestand statt über Modernisierungsmieterhöhungen mittels Förderung modernisiert. So kann Klimaschutz sozialverträglich umgesetzt werden und an Akzeptanz gewinnen. Ein großer Bestand an gemeinnützigen, bezahlbaren Wohnungen kann bewirken, dass Transferleistungen bei den Kosten der Unterkunft an gemeinwohlorientierte und nicht an profitorientierte Wohnungsunternehmen gezahlt werden. Ziel der NWG ist zudem, eine Wohnraumversorgung ohne Diskriminierung jedweder Art sicherzustellen.

Wie auch immer eine künftige NWG im Detail aussehen wird, es gibt keine Alternative zu der Schaffung eines solchen neuen, nicht profitorientierten Segmentes auf dem Wohnungsmarkt, mittels dem – möglichst – kurzfristig eine große Anzahl dauerhaft gebundener, preiswerter Wohnungen zur Verfügung gestellt werden kann.

Politische Untätigkeit und Blockadehaltungen bei den dringend anstehenden gesetzlichen Regelungen sind Ausdruck einer unerträglichen Klientelpolitik und sozial unverantwortlich. Offenbar bedarf es einer noch stärkeren Mieter\*innenbewegung, um die notwendigen Veränderungen für eine Neue Wohngemeinnützigkeit durchzusetzen.



**Marc Meyer** ist Rechtsanwalt bei Mieter helfen Mietern (Hamburger Mieterverein e. V.) und einer der Initiatoren der Volksinitiative *Keine Profite mit Boden und Mieta*

# WIE BLEIBEN WOHNSTIFTE ZUKUNFTSSICHER?

## Interview mit Mechthild Kränzlin und Christina Baumeister, Sprecherinnen für das Hamburger Bündnis für Wohnstifte

Gesprächsführung: Sabine Natebus

**Hamburgs Wohnstifte leisten einen sehr wichtigen Beitrag für die Versorgung mit günstigem Wohnraum und sozialen Angeboten in der Stadt. Es gibt mehr als 100 dieser traditionsreichen, sehr kostbaren Einrichtungen. Davon haben sich mittlerweile schon mehr als 40 Stiftungen mit zirka 5000 Wohnungen dem Hamburger Bündnis für Wohnstifte angeschlossen. Wir haben nachgefragt bei den Bündnis-Sprecherinnen Mechthild Kränzlin, Vorstand Homann-Stiftung, und bei Christina Baumeister, Geschäftsführerin Alida Schmidt-Stiftung, um mehr über die stadtaktuellen Entwicklungen zu erfahren.**

### Warum haben Sie das Hamburger Bündnis für Wohnstifte 2019 gegründet?

**Mechthild Kränzlin:** Als ehemalige Vorsteherin der Amalie Sieveking-Stiftung lernte ich das Wohl und Weh der Wohnstiftungen von innen kennen und sah ähnliche Herausforderungen bei den Kolleg\*innen. Immer hat mich gewundert, dass diese überwiegend im Gemeinwohl gebundenen Einrichtungen nicht viel mehr kooperieren. Nirgendwo sonst gibt es in Deutschland diese ausgeprägte Kultur der Sorge zum Thema Wohnen, deren Wurzeln bis ins Mittelalter reichen – sie sind eine echte Hamburgensie!

Nachdem ich in den Vorstand der Homann-Stiftung wechselte, konnte ich weitere Einblicke in die Bedarfslage der Wohnstiftungen sammeln und fördernd zu ihrem Erhalt beitragen. Große Themen geht man besser mit Verbündeten an: STATTBEU HAMBURG GmbH und die Patriotische Gesellschaft von 1765 und die Homann-Stiftung haben sich sehr gut mit ihren jeweiligen Expertisen ergänzt. Gemeinsam haben wir zunächst die Initiative Perlen polieren für den Erhalt der Hamburger Wohnstiftungen gegründet.

Als die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen unter ihrem Dach eine Koordinierungsstelle Wohnstifte einrichtete, war das ein schöner Erfolg. Er zeigte, dass wir die Rolle der Wohnstifte für den so dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraum in Hamburg deutlich machen konnten. Gemeinsam mit den Vertreter\*innen der bis dahin an der Initiative beteiligten Wohnstiften haben wir unsere – bei allen Unterschieden – gemeinsamen Ziele formuliert, uns auf eine Strategie verständigt und das Hamburger Bündnis für Wohnstifte gegründet – als ein starkes Netzwerk und Gegenüber für Vertreter\*innen in Politik und Verwaltung.

### Was konnte mit gebündelter Kraft bisher schon alles auf den Weg gebracht werden?

**Christina Baumeister:** Die Wohnstiftungen werden in Hamburg endlich als wichtige Akteurinnen wahrgenommen und gehört. Unsere besonderen Interessen und Rahmenbedingungen werden durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) sowie die IFB Hamburg gesehen und immer stärker berücksichtigt.

Um uns zu unterstützen, hat die BSW in 2021/2022 eine Reihe von Informationsveranstaltungen exklusiv für die Hamburger Wohnstifte durchgeführt. Themen waren unter anderem die Förderrichtlinien der IFB, Denkmalschutz, Immobilienbewirtschaftung sowie das Thema Nachverdichtung auf vorhandenen Stiftungsgrundstücken im Zusammenhang mit dem Baulandmobilisierungsgesetz. Um Stiftungs-Projekte zur Nachverdichtung zu unterstützen, fördert die BSW Planungsskizzen mit einer kleinen Zuwendung.

Ganz konkret besteht außerdem die Aussicht, dass ein städtisches Grundstück für ein neues Stiftungsquartier in Wilhelmsburg zur Verfügung gestellt wird.



## Welchen Nutzen haben die Stifte von einer Mitgliedschaft im Bündnis?

**Christina Baumeister:** Entscheidend sind für mich der kollegiale Austausch mit Stiftungsvertreter\*innen, die vor denselben Herausforderungen stehen wie wir, und die gemeinsame Vertretung unserer Interessen gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg.

Mit Sabine Natebus, die wir zum April 2023 als festangestellte Mitarbeiterin in der Geschäftsstelle für das Bündnis gewinnen konnten, haben die Mitglieder eine kompetente Ansprechpartnerin, die Fragen entweder direkt beantwortet oder im Netzwerk Unterstützung findet.

## Gewünscht ist, dass sich die Mitglieder aktiv ins Netzwerk einbringen – welche Möglichkeiten gibt es hierfür?

**Christina Baumeister:** Die Mitwirkung der Bündnismitglieder ist zum einen in den halbjährlich stattfindenden Versammlungen möglich und zum anderen in den themenspezifischen Veranstaltungen, die wir seit 2023 als Bündnis selbst durchführen. Hier informieren Mitglieder über Themen wie Stiftungs Kooperationen oder Kommunikation mit Mieter\*innen und tauschen ihre Erfahrungen aus. Alle Mitglieder sind herzlich eingeladen, sich hier als Referent\*innen mit ihrem Know-how zur Verfügung zu stellen. Auch die Arbeitskreise im Bündnis bieten die Möglichkeit, sich aktiv zu beteiligen.

## Blicken wir gemeinsam in die Zukunft, wo soll das Hamburger Bündnis für Wohnstifte Ihrer Meinung in drei Jahren stehen?

**Mechthild Kränzlin:** Wir sind sehr zuversichtlich, dass ein breiter, auf Dauer angelegter Zusammenschluss vieler und unterschiedlicher Akteur\*innen öffentlich Einfluss nehmen und für bessere Bedingungen der gemeinnützigen Wohnstifte sorgen wird.

**Christina Baumeister:** 2026 hat das Bündnis mehr als 50 Mitglieder und wird reguläres Mitglied im Bündnis für das Wohnen Hamburg!



**Mechthild Kränzlin** (links), Sprecherin für das Hamburger Bündnis für Wohnstifte (Bild: Michael Zapf)

**Christina Baumeister** (rechts), Sprecherin für das Hamburger Bündnis für Wohnstifte (Bild: Tim Hoppe)

## HAMBURGER BÜNDNIS FÜR WOHNSTIFTE

### Hamburger Bündnis für Wohnstifte

Das Hamburger Bündnis für Wohnstifte wurde 2019 gegründet mit dem Ziel, die traditionsreichen Wohneinrichtungen in der Stadt zu erhalten und zukunftsicher weiterzuentwickeln: für eine soziale Wohnraumversorgung in Hamburg und im Sinne der jeweiligen Stiftungsziele. Bereits 46 große und kleine Stiftungen haben sich dem Bündnis angeschlossen, und es werden immer mehr, um gemeinsame Aktivitäten zu starten, neue Perspektiven zu erarbeiten und zu verbreiten. Konkrete Themen sind Neubau und Modernisierung, Barrierefreiheit und Denkmalschutz, soziale Angebote und zeitgemäße Wohnformen. Die Wohnstifte in Hamburg leisten einen wichtigen Beitrag für die Versorgung mit günstigem Wohnraum und sozialen Angeboten und dienen dem Gemeinwohl. Die Geschäftsstelle des Hamburger Bündnis für Wohnstifte ist folgerichtig bei der STATTBAU HAMBURG Gemeinwohl gGmbH angesiedelt. [www.hamburger-wohnstifte.de](http://www.hamburger-wohnstifte.de) ↗



Hartwig-Hesse-Quartier in Hamburg-St. Georg: Modernes Wohnen für Jung und Alt (Bild: Michael Zapf, Hamburger Bündnis für Wohnstifte)

„Die Hartwig-Hesse-Stiftung beteiligt sich am Hamburger Bündnis für Wohnstifte, um aktiv die Vernetzung mit anderen Wohnstiften voranzutreiben. Wir verstehen uns und das Bündnis als Partner einer sozialen und gerechten Stadt und nutzen die Vernetzung entsprechend zur Erreichung unseres Stiftungszweckes.“

Maik Greb, Geschäftsführer der  
Hartwig-Hesse-Stiftung

# WOHNEN UND GEMEINNÜTZIGKEIT – DAS GAB ES DOCH SCHON MAL?!

Die Freihaus-Redaktion im Gespräch mit Dr. Tobias Behrens, STATTBAU HAMBURG und Beiratsmitglied des Hamburger Bündnis für Wohnstifte

Gesprächsführung: Sabine Natebus

**Welche Chancen könnte eine Neue Wohngemeinnützigkeit (NWG) den Hamburger Wohnstiften bieten?**

*Dr. Tobias Behrens:* Diese Frage lässt sich zurzeit nicht beantworten, weil noch viel zu viel zu diesem Thema unbekannt ist. Die Anfang 2023 begonnene Entwicklung von konkreten Eckpunkten für die Einführung einer NWG ist leider stecken geblieben, weil das Finanzministerium in Berlin zunächst jede Maßnahme, die im Haushalt zusätzliche Kosten verursachen könnte, blockiert. Einzig die Worte des Koalitionsvertrages zeigen aber, wohin es gehen sollte: Steuerliche Erleichterungen und Investitions-Zulagen. Damit könnte meines Erachtens „eine neue Dynamik in den Bau und die dauerhafte Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums“ erzeugt werden, wie es im Koalitionsvertrag formuliert wurde. Auf dem sogenannten Wohngipfel im September 2023 hat die Bundesregierung nochmal die Einführung der NWG in 2024 bestätigt.

**Leben die Mitglieder im Hamburger Bündnis für Wohnstifte diese Wohngemeinnützigkeit nicht schon längst in der Praxis?**

Die Wohnstifte sind längst die „geborenen Partner“ einer städtischen gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik, weil sie satzungsgemäß zu diesen Zielen verpflichtet sind. Die Praxis in der Stadt Hamburg zeigt die enorme Leistung der Stifte sehr eindrucksvoll. Sie vermieten nicht renditeorientiert, sondern gemäß ihren Satzungszielen, beispielsweise „Wohnraumversorgung für bedürftige Personen“. Und das zum Teil schon seit dem Mittelalter.

**Welches der vorgestellten Konzepte und Optionen aus dem Eckpunktepapier sind Ihrer Meinung nach am Erfolgversprechendsten, wenn es darum geht, die dauerhafte Sozialbindung in bezahlbaren Wohnraum zu erhalten?**

Das im Juni veröffentlichte Eckpunktepapier ist in Wirklichkeit keine Grundlage für die Erarbeitung eines neuen Gesetzes, sondern zeigt drei mögliche Varianten auf. Nur die Variante 1 mit einer Kombination von Investitionszulagen und Steuererleichterungen könnte dauerhaft geringe Mieten sicherstellen und würde in diesem Zusammenspiel Sinn machen. Nur Steuererleichterungen oder eine Veränderung der Abgabenordnung in Bezug auf die Erweiterung der gemeinnützigen Ziele wäre viel zu kurz gesprungen.

**Unter welchen Umständen können diese Konzepte eine neue Dynamik in den Neubau beziehungsweise in die Nachverdichtung bei den Wohnstiften bringen?**

Man darf bei der Einführung einer NWG nicht davon ausgehen, dass sofort alle Probleme des Wohnungsmarktes schnell behoben werden. Und man sollte sich auch nicht entmutigen lassen, wenn die traditionelle Wohnungswirtschaft nicht mitmachen will. Wichtig erscheint mir aber, dass damit langfristig ein neuer Sektor der Wohnungswirtschaft aufgebaut wird, den es zum Teil schon gibt, der aber mit dem NWG-Gesetz einen formalen Rahmen bekommt und unabhängig von der Rechtsform die gleichen Ziele verfolgt. Eine neue Dynamik wird ausgelöst, weil Bauherr\*innen, die bisher aus Eigenkapitalmangel neue Bauvorhaben nicht umsetzen können, nun in die Lage versetzt werden würden,

*„Mit dem Beitritt zum Hamburger Bündnis für Wohnstifte haben wir die richtige Entscheidung getroffen. Wir profitieren vom Austausch von Informationen auf den Fachveranstaltungen und im Netzwerk. Durch das Bündnis werden wir als Hamburger Wohnstift in der Öffentlichkeit und von den Behörden zunehmend wahrgenommen.“*

Sibylla Grund, Geschäftsführung Mathildienstift

*dies zu tun. Es würde mit jeder neuen Wohnung unter dem Dach der NWG sichergestellt werden, dass diese dauerhaft preiswert am Markt bleibt.*

#### **Was sollte eine NWG aus Ihrer Sicht unbedingt mitberücksichtigen?**

*Die neue Wohnungsgemeinnützigkeit sollte mit einem neuen Gesetz verbunden werden und nicht nur ein Förderprogramm beinhalten. Die neue Wohnungsgemeinnützigkeit sollte eine soziale Gewichtung bekommen, das heißt, wer mehr soziale Verpflichtungen übernimmt, soll besser gefördert werden. Auch Kombinationen mit den einzelnen Landesförderprogrammen für den Wohnungsbau sollten unbedingt möglich sein.*

↑ **Vielen Dank für das Gespräch!**



**Dr. Tobias Behrens**, STATTBAU HAMBURG und Beiratsmitglied des Hamburger Bündnis für Wohnstifte (Bild: STATTBAU HAMBURG)



Begegnungsräume bietet in der Stiftung Ansharhöhe das Café „Coffee and More“ (Bild: Michael Zapf / Hamburger Bündnis für Wohnstifte)

*„In der Diakonischen Stiftung Ansharhöhe finden Menschen mit und ohne Behinderung ein Zuhause, Gemeinschaft und bei Bedarf Assistenz und Pflege. Das Bündnis für Wohnstifte ist für uns Impulsgeber und Austauschforum.“*

Tobias Nowoczyn, Vorstand Stiftung Ansharhöhe



*„Wir sind beim Hamburger Bündnis für Wohnstifte dabei, da wir vor allem den Aspekt des Networkings im Bündnis sehen. Die Vernetzung und der Austausch mit anderen Hamburger Stiftungen ist für uns wichtig. Wir schätzen aber auch die Kontakte zu den zuständigen Stellen im Hamburger Senat sowie die Untergremien und Arbeitsgruppen mit Angeboten für die Stiftungsarbeit.“*

Johanna Zwarg, Leitung Else Voss Stiftung



Die Servicewohnanlage der Else Voss Stiftung ist von Gärten umgeben, die zum Aufenthalt im Freien einladen (Bild: Michael Zapf / Hamburger Bündnis für Wohnstifte)

*„Das Schröderstift ist begeistertes Mitglied im Hamburger Bündnis für Wohnstifte, weil hier ein reger und sehr bereichernder Austausch zu interessanten Themen stattfindet. Neue Impulse und gegenseitige Hilfestellung prägen das freundschaftliche und unkomplizierte Miteinander.“*

Sabine Schlüter, Vorstandsvorsitzende  
Johann Heinrich Schröder's mildthätige Stiftung



Sabine Natebus, Geschäftsstelle des Hamburger Bündnis für Wohnstifte (Bild: STATTAU HAMBURG)



NEU:  
**REGENWASSER-  
ZISTERNEN**  
Zuschuss

## WIR FÖRDERN IHRE ENERGIEWENDE

Ob klimaschonendes Bauen,  
die Nutzung erneuerbarer Energien  
oder grüne Dächer und Fassaden –  
planen Sie mit Fördermitteln der  
IFB Hamburg.

**SPRECHEN SIE UNS AN:**

**Tel. 040 / 24846-0**

**[www.ifbhh.de](http://www.ifbhh.de)**

**IFB  
HAMBURG**

WIR FÖRDERN  
HAMBURGS ZUKUNFT

Hamburgische  
Investitions- und  
Förderbank

# WICHTIGER ALS EINE WOHNGEMEINNÜTZIGKEIT WÄRE EIN BEVORZUGTER ZUGANG ZU GRUNDSTÜCKEN

Theo Christiansen

**Verspricht die Neuauflage der Wohnungsgemeinnützigkeit tatsächlich einen besseren und erfolgversprechenden Rahmen für den Wohnungsbau für benachteiligte Haushalte als die bereits jetzt geltenden Regelungen zur Gemeinnützigkeit? Für Theo Christiansen von der Behrens-Stiftung hat die Frage des Zugangs zu Grundstücken Priorität.**

Seitdem erkennbar wurde, dass auch die gesteigerte Aktivität im Wohnungsbau der letzten Jahre den Bedarf derer nicht deckt, die auf Mieten deutlich unter 10 Euro/m<sup>2</sup> angewiesen sind, wird eine Wiederauflage der Wohnungsgemeinnützigkeit debattiert. Von den Bundestagsfraktionen der Grünen und der Linken in die Debatte eingebracht, wurde das Thema in den Koalitionsvertrag der jetzigen Bundesregierung aufgenommen und befindet sich aktuell in der Beratungsphase. Grundlage dafür sind ein von der Bundestagsfraktion der Grünen vorgelegter Gesetzesentwurf sowie ein Antrag der Linken. Diese Initiativen zielen auf zweierlei: Zum einen sollen steuerliche Anreize geschaffen werden, um mehr und verlässlich an einen sozialen Zweck gebundenen Wohnraum zu schaffen. Zum anderen geht es implizit aber auch darum, im Bereich der Wohnungswirtschaft einen neuen, wirtschaftlich wie politisch relevanten Sektor zu schaffen, der nach anderen Maßstäben agiert und gesteuert wird als der privatwirtschaftliche oder genossenschaftliche.

Auf den ersten Blick erscheint es plausibel, Unternehmen der Wohnungswirtschaft, die eine mietpreisliche Bindung eingehen, dafür steuerliche Anreize zu geben. Hinsichtlich des vorgeschlagenen Instruments, also der Schaffung einer gesetzlich geregelten, an diesem spezifischen Zweck ausgerichteten Gemeinnützigkeit stellen sich bei genauerem Hinsehen jedoch Fragen, gerade auch aus der Perspektive einer gemeinnützigen Stiftung, die seit 30 Jahren erfolgreich im Wohnungsbau für Menschen tätig ist, die es auf dem sogenannten

freien Wohnungsmarkt besonders schwer haben. Im Kern geht es um die Frage, ob die Neuauflage einer spezifischen „Wohnungsgemeinnützigkeit“ einen qualitativ besseren und erfolgversprechenden Rahmen für einen Wohnungsbau für ärmere oder benachteiligte Haushalte abgibt als der, den es mit den bereits jetzt geltenden Regelungen zur Gemeinnützigkeit gibt. Brächte das irgendeinen nennenswerten Vorteil?

Aus unserer Sicht: Nein. Denn jedes Unternehmen der Wohnungswirtschaft könnte, wenn es wollte, bereits jetzt seinen Geschäftsbetrieb oder einen Teil davon in eine gemeinnützige Rechtsform überführen und die bestehenden steuerlichen Vorteile geltend machen. Allerdings würden dann die Regelungen, die das gemeinnützigkeitsrechtliche Steuerprivileg zu dem machen, was es ist, auch uneingeschränkt gelten. Das wären in diesem Fall insbesondere der über eine Kostenmietregelung realisierte Verzicht auf eine Gewinnabführung in private Hände und die auf Dauer angelegte, also zeitlich nicht befristete Bindung und der damit einhergehende Vermögensschutz. Das ist – systemisch betrachtet – als Rahmen für eine öffentlich finanzierte Förderung genauso unverzichtbar wie einsichtig: Warum sollte eine Gesellschaft eine wirtschaftliche Tätigkeit subventionieren, wenn deren Nutzen nicht auch uneingeschränkt und dauerhaft dem subventionierten Zweck zugutekommt?

Aus dieser Perspektive betrachtet erscheinen der zur Diskussion stehende Gesetzesentwurf der Grünen aus dem Jahr 2020 und auch das aktuelle Eckpunktepapier des zuständigen Bundesministeriums als eine an wichtigen Punkten abgespeckte Variante dessen, was im Kontext der bestehenden Gemeinnützigkeit im Sinne der Abgabenordnung bereits gut geregelt ist. So ist im Gesetzesentwurf z.B. nicht die Berechnung der Kostenmiete Grundlage der Bemessung der Mietobergrenze, sondern ein prozentualer Abschlag

---

**Jedes Unternehmen der Wohnungswirtschaft könnte, wenn es wollte, bereits jetzt seinen Geschäftsbetrieb oder einen Teil davon in eine gemeinnützige Rechtsform überführen und die bestehenden steuerlichen Vorteile geltend machen**

---



Gebäude der Behrens-Stiftung in Altona, Schnelsen und Sülldorf  
(Bilder: Behrens-Stiftung, Andreas Schmidt-Wiethoff)

von 10% auf die örtliche Vergleichsmiete. Und während sonstige gemeinnützige Unternehmen keinerlei Ausschüttungen an ihre Kapitalgeber vornehmen können, will der Gesetzesentwurf eine prozentual gedeckelte Sonderregelung für Unternehmen der Wohnungswirtschaft schaffen, die im Rahmen der Vorgaben Wohnraum erstellen. Es entstünde hier also eine neue Mischform halb-profitabler und halb-gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. Dies wäre aus unserer Sicht nur dann gerechtfertigt, wenn es keine anderen Möglichkeiten einer steuerlichen Begünstigung des Wohnungsbaus für im Sinne der Abgabenordnung bedürftige Menschen gäbe. Die aber gibt es.

Zudem stellen sich insbesondere zwei weitere Fragen. Die erste: Würde die Einführung solch einer „Wohnungsgemeinnützigkeit“, so wie sie konkret im Gesetzesentwurf vorgelegt wird, die großen Probleme auf dem Wohnungsmarkt gerade für einkommensschwache Haushalte lindern oder beheben? Vermutlich nicht wesentlich. Im Rahmen eines Gutachtens, das Dr. Ulrike Hamann, Vorstandsmitglied der *Wohnraumversorgung Berlin – AöR*, für die Anhörung des Bundestagsausschusses zu diesem Thema erstellt hat, wird konkret errechnet, dass bspw. alle Berufe im öffentlichen Dienst ab TV-L 4 wie Polizist\*innen, Sekretär\*innen, Physiotherapeut\*innen von einer solchen Regelung, wie sie der Gesetzesentwurf vorsieht, nicht profitieren würden. Wenn dies zutrifft, bedeutet das, dass das Gesetz an der Realität der Menschen, die in besonderer Weise unter der Entwicklung auf den Wohnungsmärkten leiden, vorbeigeht.

Noch viel weniger würde es denjenigen Haushalten helfen, die – wie es oft genannt wird – unter besonderen Marktzugangsschwierigkeiten leiden, also akut von Wohnungslosigkeit bedrohte oder bereits obdachlos lebende Menschen, sowie Menschen, die ausschließlich von Transferleistungen leben oder meist unter prekären



---

## Der entscheidende Faktor für gemeinwohlorientierten Wohnungs- bau liegt im bevorzugten Zugang zu geeigneten Grundstücken

---

Verhältnissen im Niedriglohnsektor tätig sind. In der Behrens-Stiftung machen wir die Erfahrung, dass der Wohnungsbau für diese Zielgruppe nur dann möglich ist, wenn uns als gemeinnützigem Unternehmen gezielt und bevorzugt der Zugang zu Grundstücken angeboten und der Bau mit entsprechenden öffentlichen Krediten gefördert wird. Für Beides bietet die bestehende Gemeinnützigkeit den erforderlichen, rechtssicheren Rahmen und die Verlässlichkeit der politischen Perspektive, und zwar sowohl für die öffentliche Hand als auch für die Stiftung als Bauherrin.

Die zweite Frage: Selbst wenn das Gesetz Realität würde, wäre kein Unternehmen gezwungen, sich in diesem Rahmen zu bewegen. Warum aber wird solch ein Gesetzesvorhaben vor allem seitens der Wohnungswirtschaft so entschieden abgelehnt? Zu vermuten und mitunter herauszulesen ist, dass sich darin die Furcht spiegelt, in den Auseinandersetzungen um die knappen Ressourcen „Grundstücke“ und „öffentliche Förderung“ zukünftig benachteiligt werden zu können. So wird vermutet – und darin ist der Antrag der Linken deutlich offensiver als der Gesetzesvorschlag der Grünen –, dass bei der Umsetzung dieses Gesetzes diejenigen Unternehmen, die sich in diesem Rahmen entwickeln wollen, bei der Vergabe öffentlicher Förderkredite und beim Zugang zu Grundstücken bevorzugt werden könnten. Dann könnte im Erfolgsfall ein neuer Sektor von Unternehmen entstehen, die allen bereits etablierten Akteuren – den Börsennotierten bis zu den Genossenschaften – Konkurrenz machen. Deshalb verweisen manche Stellungnahmen der Wohnungswirtschaft zu diesem Thema schon jetzt auf europa- und wettbewerbsrechtliche Einwände gegen dieses Vorhaben. Sie bieten sich stattdessen selbst als die besten Garanten für eine Lösung der sozialen Frage auf dem Wohnungsmarkt an und fordern statt dieses Gesetzes Regelungen, die ihrem Vorschlag eines „gemeinwohlorientierten

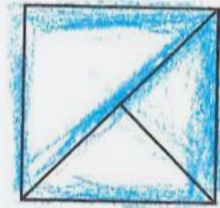
Wohnungsbaus“ entsprechen. Unter diesem rechtlich unbestimmten Begriff lässt sich allerdings Alles und Nichts fassen und tatsächlich haben die entsprechenden Vorschläge mit den Kriterien der Gemeinnützigkeit nicht mehr viel gemein. Das Diakonische Werk warnt deshalb zu Recht vor einem „Social-washing“ in dieser Debatte.

Weil sich hier nicht nur begrifflich eine schiefe Ebene auftut, halten wir es für sinnvoll, bei dem zu bleiben, was sich bewährt hat: Wer als Wohnungsunternehmen gemeinnützig tätig sein will, kann das schon jetzt unter den gegebenen Bedingungen hervorragend tun. Die öffentliche Hand behält dabei ihre uneingeschränkte Steuerfähigkeit. Der entscheidende Faktor für diesen Weg und dem darauf erzielbaren Erfolg liegt nicht in einem neuen Gesetz, sondern in dem bereits erwähnten bevorzugten Zugang zu geeigneten Grundstücken. Sie würden dann ohne Wenn und Aber, dauerhaft und verlässlich für die Menschen verwendet werden, die der Solidarität der Gesellschaft bedürfen und auf deren Realisierung die Gemeinnützigkeit zielt.



# HAMBURGER BRIEF AN DAS BMWSB ZU EINER NEUEN WOHNUNGEMEINNÜTZIGKEIT

Der Hamburger Brief an das BMWSB entstand in Folge einer Informationsveranstaltung zur Neuen Wohnungseinnützigkeit bei STATTBAU HAMBURG. An der Veranstaltung teilgenommen haben Vertreter\*innen des Diakonischen Werks Hamburg, des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes Hamburg e.V., des Bündnisses Hamburger Wohnstifte, der Wohnungsverwaltungsgesellschaft P99, Mieter helfen Mietern e.V., dem Mieterverein zu Hamburg e.V., der Volksinitiative „Keine Profite mit Boden und Miete“, dem Mietshäusersyndikat, dem Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens, der AG Kleine Genossenschaften im wohnbund e.V., der Benno und Inge Behrens-Stiftung, der Patriotischen Gesellschaft von 1765, der Gröninger Hof eG, der Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG, der Johann Daniel Lawaetz-Stiftung und der STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH.



**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

Hamburg den 18.4.2023

Betr. Neue Wohnungseinnützigkeit

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 Wohnungseinnützigkeit (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 Wohnungseinnützigkeit 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 Wohnungseinnützigkeit 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 Wohnungseinnützigkeit, gern weiterleiten:

**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 m<sup>2</sup> 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



# WAS ZIVILGESELLSCHAFTLICHEN BAUHERR\*INNEN FEHLT, IST DAS EIGENKAPITAL

## Das Beispiel der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Schlüsselbund eG

Joscha Metzger

Die Genossenschaft Schlüsselbund eG wurde 2012 von sozialen Trägern gegründet, um Wohnraum für Menschen zu schaffen, die sich aufgrund besonderer sozialer Probleme am Markt nicht selbst versorgen können. Zum Ende dieses Jahres wird das erste von der Genossenschaft errichtete Haus mit Wohnraum für 30 vordringlich wohnungssuchende Menschen fertig gestellt. Diesem Erfolg gingen lange Jahre der Grundstückssuche, Planung und Verhandlungen um Möglichkeiten der Finanzierung voraus. Bis heute leidet die Genossenschaft unter einer mangelnden Kapitalausstattung. Eine Neue Wohngemeinnützigkeit könnte insbesondere Akteuren wie der Schlüsselbund eG bessere Rahmenbedingungen bieten, um ihre gemeinnützigen Ziele umzusetzen.

Bereits im Jahr 2010 traten gemeinnützige Träger an STATTBAU HAMBURG heran, um ein Modell für die Schaffung von günstigem Wohnraum für psychisch kranke Menschen zu eruiieren. Die Träger wollten nicht selbst bauen und vermieten, um eine Trennung zwischen der Vermieterrolle und der Assistenzanbieterrolle zu ermöglichen. Die Überlegungen mündeten daher in der ungewöhnlichen Konstellation der Gründung einer gemeinnützigen Genossenschaft. Genossenschaften sind eine demokratische, solidarische und selbstverwaltete Form des Wohnens, in der sich die Mitglieder – üblicherweise – durch Genossenschaftsanteile am Bau beteiligen und im Gegenzug durch die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums gefördert werden. In der Schlüsselbund eG schließen sich dagegen vorrangig soziale Träger zusammen, um die Genossenschaft dazu zu befähigen, Wohnraum für Menschen mit Unterstützungsbedarf zu erstellen. Die Träger haben ein Vorschlagsrecht für die Belegung der Wohnungen, die Vermietung erfolgt aber



Bautenstand des ersten Wohngebäudes der Schlüsselbund eG im Sept. 2023 (Bild: STATTBAU HAMBURG)

durch die Genossenschaft. Auf diesem Wege können zwei Ziele zugleich erreicht werden: Die Träger können Menschen, die aus ihren Betreuungsverhältnissen kommen, mit Wohnraum versorgen und die Mieter\*innen erhalten ein Mietverhältnis, dass von ihrer Betreuungssituation unabhängig ist.

Die Idee der Schlüsselbund eG wurde von Seiten der Hamburger Behörden und der Investitions- und Förderbank (IFB) sehr positiv aufgenommen und unterstützt. Dennoch gestaltete sich die Suche nach Grundstücken und die Aufstellung der Finanzierung im Kontext eines angespannten Bodenmarktes und steigender Baukosten extrem schwierig. Im Jahr 2017 konnten zwei städtische Grundstücke mit einem Erbbaurechtsvertrag gepachtet werden. Erst im Jahr 2022 eröffnete sich – durch die in diesem Jahr außerordentlich verbesserte Förderung der IFB – endlich die Möglichkeit, auf einem dieser Grundstücke zu bauen. Das Haus mit 30 kleinen und kompakten Wohneinheiten steht kurz vor der Fertigstellung. Belegt werden

# Ein Bund fürs Leben

Schlüsselbund eG startet ersten Wohnungsbau – „Einzigartiges“ Baugenossenschafts-Projekt

Was lange währt, drohte zuletzt noch an den sich verschlechternden Finanzierungs-Rahmenbedingungen zu scheitern. Dennoch konnte die Wohnungsgenossenschaft Schlüsselbund eG Ende September in Hamburg-Neuallermöhe den Grundstein für ein erstes gemeinsames Bauvorhaben legen, mit dem bezahlbarer Wohnraum für 40 Menschen mit psychischen bzw. geistigen Behinderungen oder anderen Belastungen geschaffen wird. Bundesweite Besonderheit: dass sich in der 2010 gegründeten Baugenossenschaft über 25 gemeinnützige Unternehmen sozialer Dienstleistungen zusammengeschlossen haben, scheint bislang einzigartig. Finanzsenator Dr. Andreas Dressel nannte die Initiative bei der Grundsteinlegung denn auch das „Social Start-up“ unter den Genossenschaften.

HAMBURG (hin). „Wir sind angesichts geänderter Förderungen auf Bundesebene ins Trudeln gekommen“, so vor der Grundsteinlegung im Wilhelm-Osterhold-Stieg 9 Schlüsselbund-Vorstand Rainer Hölzke. Nachdem auf Bundesebene Förderungen durch die staatliche Kreditanstalt für Wiederaufbau gestoppt wurden, stand man „auf dem Schlauch“. „Wir haben das über eine Erhöhung der Genossenschaftsanteile hingekriegt“, das sei ein Kraftakt gewesen, so Hölzke weiter. Im übrigen sei man u.a. von Finanzsenator Dr. Andreas Dressel gut unterstützt worden.

Gefördert wird der Bau nun von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB). Baupreissteigerung, Fachkräftemangel, Energiekosten – Andreas Dressel sprach bei der Grundsteinlegung mit Blick auf die Zukunft der Bauwirtschaft von Dramatik. Was helfe sei in Hamburg ein gutes Netzwerk. Ziel sei, „auch bei Sturm und Regen“ noch gute Projekte für die Stadt auf die Beine zu stellen.

Ein Vertreter des Bergedorfer Bezirksamts hob das ehrenamtliche Engagement der Schlüsselbundler hervor und zeigte sich stolz, dass das Projekt in Bergedorf realisiert wird. Dann wurde als Höhepunkt der Veranstaltung – wie



Bei der Grundsteinlegung: die Schlüsselbund-Vorstände Petra Eggert (r.) und Rainer Hölzke (li.) und Finanzsenator Dr. Andreas Dressel (2.v.re.). Das kleine Bild zeigt das Gesamtgrundstück. Fotos: hin

bei Richtfesten üblich – ein Gefäß mit einer Zeitung des Tages, Bauplänen und Münzen in Beton gegossen.

Das Baugrundstück – eine 850 Quadratmeter große Fläche – wurde nach Erbbaurecht vergeben. Die Baubetreuung hat die Stadtentwicklungsgesellschaft Stättbau Hamburg GmbH übernommen.

In dem viergeschossigen Gebäude entstehen 30 Wohnungen für fast 40 „vordringlich Wohnungssuchende“. Die Belegung ist – regional bezogen – auf einzelne Genossenschaftsmitglieder aufgeteilt: Zwei Wohnungen kann der Fürsorgeverein e.V. an Haftentlassene vergeben, zehn Kleinstwohnungen sind für Jungerwachsene und das Programm

„Hier wohnt Hamburgs Jugend“ vorgesehen. Neun Wohnungen kann die alsterdorfer Assistenz Ost an Eltern mit einer Behinderung und ihre Kinder vergeben, und die restlichen neun Wohnungen sind für den Bergedorfer Träger von Hilfen für psychisch beeinträchtigte Menschen, Der Begleiter e.V., reserviert.

Mit der Fertigstellung wird aktuell im Herbst 2023 gerechnet. Danach sollen weitere Wohnungen entstehen. So am Osodorfer Weg, wo der Genossenschaft ebenfalls ein Gelände in Erbpacht zur Verfügung gestellt werden könnte. Allerdings müssten vorher erstmal die neuen Fördermöglichkeiten geklärt werden, so Rainer Hölzke.

Bericht aus Der Eppendorfer. Zeitung für Psychiatrie und Soziales (6/2022)

soll es durch Frauen mit körperlichen und geistigen Einschränkungen und ihrem Kind, Menschen mit psychischer Behinderung, Haftentlassenen und jungen Erwachsenen, die bisher Unterstützung erhalten haben. Es haben erste Begehungen mit Interessent\*innen stattgefunden und sowohl die zukünftigen Mieter\*innen als auch die sozialen Träger und die Genossenschaft freuen sich darauf, endlich das Haus beziehen zu können.

Die Versorgung vordringlich Wohnungssuchender stellt auf dem angespannten Wohnungsmarkt in Hamburg ein großes Problem dar. Derzeit leben etwa 13 000 Haushalte viel zu beengt, in einer Unterkunft oder auf der Straße. Die Stadt Hamburg bemüht sich zwar mittels ihres eigenen Unternehmens Fördern und Wohnen sowie Wohnungsbauförderprogrammen der IFB, Abhilfe zu schaffen, in den vergangenen Jahren stieg die Zahl Wohnungs- und Obdachloser Menschen dennoch immer weiter an. Als Zusammenschluss zivilgesellschaftlicher Akteure ist die Schlüsselbund eG mit dem

Hamburg ist eine Stadt, in der sich potenzielle Bauherr\*innen aus dem Bereich der Sozialwirtschaft und der Baugruppen deutlich stärker am Wohnungsbau beteiligen würden und könnten – wenn sie in der schwierigen Phase der Schaffung von Organisationsstrukturen, Planung und Bauvorbereitung mehr Unterstützung erhielten

Vorhaben angetreten, einen Beitrag zur Linderung dieser Wohnungsnot zu leisten. Die finanziellen Anforderungen des Wohnungsbaus – insbesondere in Zeiten explodierender Grundstücks- und Baukosten, Lieferengpässen und Fachkräftemangel – drohen jedoch die Mittel zu überfordern, die soziale Träger aufwenden können. Hamburg ist eine Stadt, in der sich potenzielle Bauherr\*innen aus dem Bereich der Sozialwirtschaft und der Baugruppen deutlich stärker am Wohnungsbau beteiligen würden und könnten – wenn sie in der schwierigen Phase der Schaffung von Organisationsstrukturen, Planung und Bauvorbereitung mehr Unterstützung erhalten. Eine Neue Wohngemeinnützigkeit könnte ein passendes Mittel sein, um eine zusätzliche Dynamik in diesem Wohnungssegment zu erzeugen.



Dr. Joscha Metzger promovierte zum Thema Genossenschaften und Wohnungsfrage und arbeitet als Projektentwickler und Baubetreuer bei STATTBAU HAMBURG

# ICH WÜRDEN MIR WÜNSCHEN, DASS WIR VIEL MEHR SOLCHE PROJEKTE HABEN

Interview mit Ralph Grevel, Geschäftsführer der Leben mit Behinderung Hamburg Sozialeinrichtungen gGmbH

Gesprächsführung: Katrin Brandt

**Leben mit Behinderung Hamburg (LmBHH) stärkt Menschen mit Behinderung auf ihrem Weg in ein selbstbestimmtes Leben. Tragende Struktur ist der *Leben mit Behinderung Hamburg Elternverein e.V.*. Die Tochtergesellschaft *Leben mit Behinderung Hamburg Sozialeinrichtungen gGmbH* steht Menschen mit Behinderung und ihren Familien mit Wohnraum, Arbeit, Assistenz und Beratung zu Seite. Mehrere Wohnprojekte der gGmbH wurden in der Planung und Realisierung durch STATTBAU HAMBURG begleitet. Die Neue Wohngemeinnützigkeit – so die Hoffnung – könnte es sozialen Trägern in Zukunft leichter machen, neuen und bezahlbaren Wohnraum für soziale Zwecke zu errichten.**

Lieber Ralph Grevel, Leben mit Behinderung wurde vor über 65 Jahren von Eltern gegründet, um für ihre von Behinderung betroffenen Angehörigen Unterstützung und gute Lebens- und Wohnformen zu erreichen. Ihr habt euch an zahlreichen Wohnprojekten beteiligt und entwickelt auch selber viele Wohnangebote, immer mit dem Ziel, möglichst viel Teilhabe und Selbstbestimmung zu ermöglichen. In der inklusiven Hausgemeinschaft Shanghaiallee leben Menschen mit und ohne Assistenzbedarf gemeinschaftlich zusammen. Kannst du uns etwas zu dieser Wohnform erzählen?

*Ralph Grevel:* Leben mit Behinderung Hamburg (LmBHH) steht dafür, dass Menschen mit Assistenzbedarf selbstbestimmt leben können und das vollzieht sich im Wohnen und im Alltag. In der Shanghaiallee wohnen Menschen mit Behinderung mit Studierenden zusammen und erleben dort eine andere Form der Gemeinschaft. Das zeigt sich mit all den Vorteilen und schönen Dingen, die es dort gibt. Die Studierenden, die dort leben – wir nennen sie „Alltagsbegleiter\*innen“ – kriegen eine vergünstigte Miete und machen dafür eine Alltagsbegleitung für einzelne Menschen mit Assistenzbedarf. Und das ist für beide Seiten ein Zugewinn: Die Studierenden erleben sich in einer anderen Rolle und die Menschen mit Assistenzbedarf auch. Teilweise gab es aber auch überraschende Erfahrungen, zum Beispiel, dass Menschen mit Assistenzbedarf wieder ausgezogen sind, weil sie es nicht ausgehalten haben mit den Studierenden so nah zusammenzuleben. Weil ihnen dabei klargeworden ist, was sie vermutlich alles nicht haben werden in ihrem Leben – auch das gibt es. Aber der überwiegende Teil profitiert davon.



### **Wie lange bleiben denn die Studierenden in der Wohnung?**

*Bis zum Ende ihres Studiums. Wir haben noch nie Leerstand gehabt. Eher im Gegenteil, dass wir Studierende überzeugen mussten, sich etwas Eigenes zu suchen. Es ist eine tolle Wohnlage und eine tolle Wohnform, so dass Leute ihr Studium abgeschlossen haben und trotzdem dort weiter wohnen wollten.*

### **Das heißt die Leute wohnen nicht nur zusammen, sondern teilen auch ihren Alltag miteinander. Gibt es das woanders auch?**

*Ich wüsste nicht, dass es das in Hamburg in der Form woanders gibt. Aber bundesweit gibt es verschiedene Modelle und ich würde es sehr begrüßen, wenn wir solche Wohnformen auch hier weiterentwickeln. Wir haben viele Menschen in Hamburg, die eine geistige und eine körperliche Behinderung haben. Für die gibt es derzeit eindeutig zu wenige Angebote. Da ist die Frage des Zusammenlebens nochmal anspruchsvoller, aber wir halten das für möglich und wir würden das gerne in eine solche Richtung ausbauen.*

### **Wir haben ja ein weiteres Projekt, dass wir – LmBHH und STATTBAU HAMBURG – zusammen bearbeiten, wo solche „Alltagshelfer\*innen-WGs“ in eine Baugemeinschaft mit einziehen.**

*Ich würde mir wünschen, dass wir viel mehr solche Projekte haben. Darin liegt für mich – so ähnlich wie man das in der Shanghaiallee erleben kann – der Begriff der Teilhabe. Menschen mit Assistenzbedarf können über diese Kontakte mit den Alltagshelfer\*innen eine andere Form von Begegnung erleben. Zum Beispiel im Fußballverein oder beim Kicker spielen. Es geht aber auch um Teilgabe: Die Leute mit Assistenzbedarf haben etwas zu geben. Das sichtbar zu machen für viele andere, das ist ein Gewinn für alle.*

### **Meinst du sowas lässt sich auch im normalen Wohnungsmarkt umsetzen?**

*Ehrlicherweise nein, das denke ich nicht. Das muss von Anfang mitgedacht und mitkommuniziert werden, dann hat es eine Chance zu funktionieren.*

### **Als sozialer Träger übernehmt ihr eine Vermieterrolle. Ist das nicht eine große Herausforderung? Wollt ihr Vermieter sein?**

*Nein, wir wollen nicht Vermieter sein! Wir machen Assistenzleistung und Vermietung. Diese beiden Pole haben wir und obwohl man das vertraglich immer gut trennen kann, ist das doch eine Vermischung. Wir sind eigentlich Sozialarbeiter\*innen, Heilpädagog\*innen und so weiter. Aber wir erleben sehr oft, dass klassische Investor\*innen nicht für unser Klientel vermieten wollen. Das ist immer wieder ein Problem.*

### **Was sind eure Erfahrungen mit dem Wohnungsmarkt in Hamburg?**

*Also der Wohnungsmarkt aus der Perspektive für Menschen mit Unterstützungsbedarf in Hamburg ist dramatisch schlecht. Insofern ist das erstmal eine*

*nüchterne Anerkennung der Tatsachen: Viele Menschen mit Unterstützungsbedarf haben nicht die ausreichenden Mittel, um mit diesem Wohnungsmarkt Schritt zu halten und das Angebot an Sozialwohnungen ist sehr begrenzt. Leider ist es immer noch so: je höher der Unterstützungsbedarf, desto geringer das Angebot. Das ist für eine reiche Stadt, wie Hamburg keine gute Situation. Es bedeutet, dass viele Menschen aus Hamburg wegziehen müssen und somit ihre letzten sozialen Bezüge wegbrechen. Die Eltern können zum Beispiel nicht jeden Tag nach Kiel oder nach Flensburg fahren, nur, weil es dort noch Angebote gibt. Außerdem kann ich aus unserem Erleben und unseren Projekten sagen, dass es mir nicht logisch erscheint, dass eine Belegungsbindung nach 30 Jahren endet. Das ist widersinnig. Menschen mit Assistenzbedarf, um die wir uns bemühen, gelingt es nur in den seltensten Fällen innerhalb von 30 Jahren auf den ersten Arbeitsmarkt zu kommen – auch wenn sie in dieser Zeit selbständiger werden. Das heißt, sie können sich auch in 30 Jahren keine Wohnung auf dem freien Markt leisten. Ich finde das ist ein weiteres Beispiel dafür, dass Märkte eben nicht alles regeln.*

### **Was müsste aus eurer Sicht im Bereich Wohnungsbau getan werden, damit ihr eure wichtige Arbeit in Zukunft besser fortsetzen könnt?**

*Grundsätzlich erlebe ich, dass die Landschaft der Sozialwirtschaft aus sehr unterschiedlichen Gruppen besteht. Wir reden von Jugendlichen, von Migration und Flucht oder auch Menschen mit Behinderung. All diese Gruppen stehen im Drittmix in Konkurrenz um das eine Drittel des sozialen Wohnungsbaus. Da würde ich mir schon wünschen, dass dieser soziale Bereich größer wäre in Hamburg. So wie es aktuell ist, reicht es nicht aus. Der Bedarf ist deutlich größer. Es ist außerdem für die am gemeinwohlorientierten Wohnungsbau Beteiligten schwierig zu entscheiden, wer einziehen soll: Menschen mit geistiger Behinderung, Personen mit psychischen Erkrankungen oder ist es lieber die Kita, die da reinkommt? Da entsteht ein Wettbewerb, bei dem vorprogrammiert ist, dass bereits benachteiligte Menschen verlieren.*



Ralph Grevel ist Geschäftsführer von Leben mit Behinderung Hamburg Sozialeinrichtungen gemeinnützige GmbH (Bild: LmBHH)

# BEITRAG ZUM GEMEINWOHL- ORIENTIERTEN WOHNEN ODER CASH COW?

## Kommunale Wohnungsunternehmen am Beispiel der SAGA Hamburg

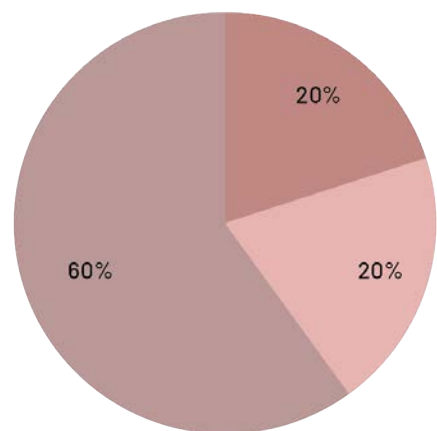
Natalie Lendzinski

Wohnraumversorgung wird seit dem Beginn der Urbanisierung in Deutschland als eine soziale Frage thematisiert. Als wichtiger Lösungsansatz zur Überwindung von Wohnungsnot wurden ab dem Beginn des 20. Jahrhunderts und insbesondere in den 1920er Jahren kommunale Wohnungsunternehmen gegründet, die zuallermeist nach den Grundsätzen der Gemeinnützigkeit agierten. Die gesetzliche Wohngemeinnützigkeit wurde jedoch im Jahr 1990 abgeschafft. Im Kontext eines generellen gesellschaftlichen Wandels hin zur Neoliberalisierung und Privatisierung sowie regionalen Angebotsüberhängen auf dem Wohnungsmarkt führte dies dazu, dass viele Kommunen in den 2000er Jahren ihren Bestand veräußerten. So verkaufte beispielsweise die Stadt Kiel ihren gesamten kommunalen Wohnungsbestand an Finanzinvestoren. Man versprach sich davon, die Haushaltskassen aufzubessern. Während die Kassen jedoch nicht lange voll blieben, wandelte sich das Wohnen mehr und mehr zur Ware und die Kommunen verloren ihren Einfluss auf die lokale Mietpreisgestaltung.

Die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) entschied sich in den 2000er Jahren jedoch glücklicherweise entgegen der neoliberalen gesellschaftlichen Stimmung, ihre kommunalen Bestände der Siedlungs-Aktiengesellschaft Altona (SAGA) nicht nur zu behalten, sondern diese kontinuierlich zu erweitern. Die SAGA ist heute mit knapp 140 000 Wohnungen bundesweit das größte kommunale Wohnungsunternehmen. Sie agiert als Siedlungs-Aktiengesellschaft, welche zu 100 % in städtischer Hand liegt. Die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen ist qua Amt Vorsitzende des Aufsichtsrats.

Die SAGA wurde 1922 auf Initiative des Sozialdemokraten Max Brauer gegründet. Im Zuge des Groß-Hamburg-Gesetzes fusionierte die Altonaer

Saga 1938 mit der Baugesellschaft Hamburg, ging in städtisches Eigentum über und wurde in SAGA - Gemeinnützige Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg umbenannt. Nach Kriegsende gab es in Hamburg vier gemeinnützige staatliche Wohnungsunternehmen, die sich den Wiederaufbau geografisch aufteilten. 1972 übernahm die SAGA schlussendlich die drei Schwestergesellschaften. 1988 wurde die Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH (GWG) gegründet, die einen großen Teil der Hamburger Bestände der Neuen Heimat übernahm. Aufgrund der Abschaffung des Wohngemeinnützigkeitsgesetzes im Jahr 1990 entfiel die steuerliche Begünstigung



SAGA  
 Genossenschaften  
 Private Vermieter

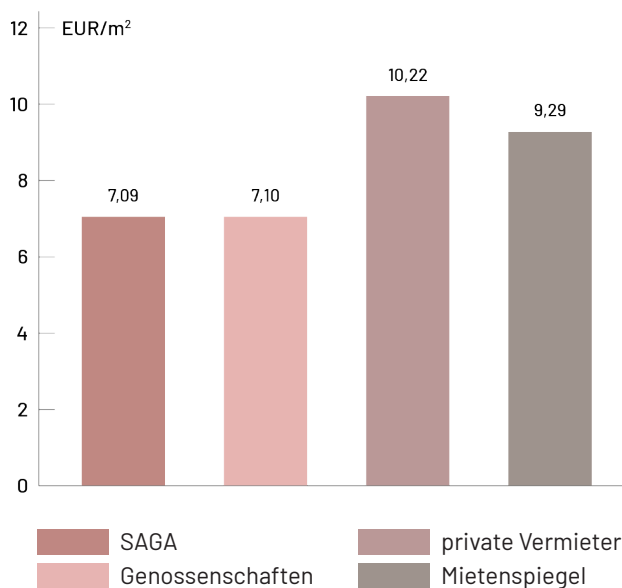
**Vermieter\*innenstruktur in Hamburg**  
(Eigene Darstellung)

von Wohnungsunternehmen und das Wort „gemeinnützig“ im Unternehmensnamen wurde gestrichen. Die SAGA musste sich im Zuge der Liberalisierungstendenzen auf eine andere Wettbewerbssituation einstellen. 2007 wurde die GWG ein Tochterunternehmen der SAGA.

Die SAGA besitzt und verwaltet ca. 20 % der Hamburger Mietwohnungen. Weitere etwa 20 % entfallen auf Genossenschaften. Doch trotz der SAGA als großem sozialen Player am Wohnungsmarkt sind auch in Hamburg die Mieten im letzten Jahrzehnt stark angestiegen. Es stellt sich daher die Frage nach der Rolle und dem Einfluss kommunaler Wohnungsunternehmen auf die lokale Mietpreisentwicklung und damit ihren sozialen Beitrag.

### Der Einfluss der SAGA auf den Hamburger Mietenspiegel

Laut Hamburger Mietenspiegel von 2021 lag die durchschnittliche Miete bei 9,29 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die freifinanzierte SAGA-Miete lag im Jahr 2021 bei 7,09 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und damit 23 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Ohne den Anteil der SAGA wäre der Mietenspiegel rund 4,2 % höher, statt bei 9,29 Euro bei 9,68 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ein ähnlicher Effekt lässt sich bei den Hamburger Genossenschaften feststellen. Aktuell haben diese einen Wohnungsbestand in Hamburg in Höhe von 135 000 Wohnungen. Drei Viertel der Wohnungen sind freifinanziert mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,10 Euro (Stand 2021). Rechnet man nun die Summe der freifinanzierten Genossenschaftswohnungen und der SAGA-Wohnungen aus dem Mietenspiegel heraus, ergibt sich eine durchschnittliche freifinanzierte Miete der privaten Vermieter in Höhe von 10,22 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Setzt man die 10,22 Euro in Beziehung zur freifinanzierten SAGA-Miete von 7,09 Euro bzw. Genossenschaftsmiete

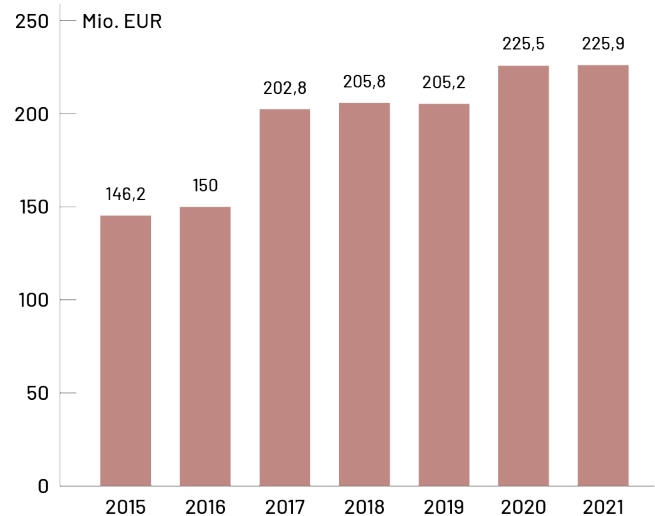


## Die SAGA fungiert somit neben ihrer Rolle als soziale Vermieterin auch als kommunale Cash Cow und trägt zur Aufbesserung der Haushaltskasse bei

von 7,10 Euro, liegt die Miete der privaten Vermieter im Durchschnitt rund 31 % über der Miete von SAGA und Genossenschaften. Die Mietsteigerung im Zeitraum 2012 bis 2021 beträgt im freifinanzierten Bereich der SAGA ca. 15 %, die Miete im Hamburger Mietenspiegel ist im gleichen Zeitraum hingegen um ca. 26 % gestiegen. Der SAGA ist somit, zusammen mit genossenschaftlichen Vermieter\*innen, eindeutig eine dämpfende Wirkung auf die Mietpreisentwicklung Hamburgs zuzuschreiben.

### Das Paradoxon des politischen Auftrags der SAGA

Gemäß der Satzung der SAGA hat sie den Auftrag „eine sichere und sozial verantwortliche Wohnversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu angemessenen Preisen“ zu erfüllen. Gleichzeitig agiert das Unternehmen seit der Abschaffung der Wohngemeinnützigkeit gewinnorientiert und erwirtschaftet jährlich Gewinne im neunstelligen Bereich, beispielweise im Jahr 2021 ein Gewinn nach Steuern von 225,9 Millionen Euro bei einer Eigenkapitalquote von 48,2 %. Was sie nicht reinvestiert oder zurücklegt, führt sie an die FHH ab.



### Freifinanzierte Miethöhe

Freifinanzierte Miethöhen in Hamburg in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche pro Monat. (Eigene Darstellung nach: Hamburger Mietenspiegel 2021)

### Gewinn der SAGA

Entwicklung des Gewinns der SAGA Unternehmensgruppe von 2015 bis 2021 in Millionen Euro. (Eigene Darstellung nach: SAGA, Statista 2022)



**Betrachtet man die Unternehmensform der SAGA als sozialen, städtischen Vermieter idealistisch und sozialpolitisch, wünscht man sich, dass die SAGA nach dem Kostendeckungsprinzip oder einer Neuen Wohngemeinnützigkeit wirtschaftet**

#### Wissenschaftliche Beiträge

Egner, B., Grohs, S. & Robischon, T. (Hrsg.) (2021). Die Rückkehr der Wohnungsfrage. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH.

Held, T. (2011) Verkäufe kommunaler Wohnungsbestände – Ausmaß und Entwicklungen in: Informationen zur Raumentwicklung (S. 675 – 682), Heft 12 2011.

Holm, A. (2022). Wohnen als soziale Infrastruktur. Neue Perspektiven für den öffentlichen Wohnungssektor in: Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung: Forum Wohnen und Stadtentwicklung (S. 171 – 174), Heft 4 Juli-August 2022.

#### Quellen der FHH

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg (2022). Stadtentwicklungsfonds Lebendige Quartiere. <https://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/15881562/2022-02-18-bsw-stadtentwicklungsfonds-lebendige-quartiere/>

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2020). Weshalb müssen SAGA-Mieter/-innen über ihre Mieten einen „Stadtentwicklungsfonds Lebendige Quartiere“ finanzieren, der öffentliche Aufgaben realisieren soll? Schriftliche Kleine Anfrage der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 19.11.20 und Antwort des Senats. Drucksache 22/2262.

#### Medienberichte

Gärtner, A. (2022, 05. November). Eingriff der Stadt auf den Wohnungsmarkt ist alternativlos. Norddeutscher Rundfunk. Verfügbar am 09.11.2022 unter <https://www.ndr.de/nachrichten/hamburg/Kommentar-Eingriff-der-Stadt-in-den-Wohnungsmarkt-ist-alternativlos,hamj128376.html>

Meyer-Wellman, J. (2022, 5. Oktober) Quetscht der Senat die Saga-Mieter aus? Hamburger Abendblatt. <https://www.abendblatt.de/hamburg/article236594175/saga-quetscht-der-senat-die-saga-mieter-aus-wohnen-hamburg-immobilien.html>

Die FHH nutzt die Gewinnausschüttungen u.a. für Stadtentwicklungszwecke, beispielsweise dafür, quartiersbezogene Infrastruktur und Grünanlagen zu erneuern oder bedarfsgerecht zu modernisieren und auszubauen. Regelmäßig entscheidet der Vorstand der SAGA in Absprache mit der FHH, ob und in welcher Höhe Gewinnausschüttungen an den Anteilseigner FHH ausbezahlt werden. Der Betrag muss vom Aufsichtsrat genehmigt werden. Er variiert und hängt sowohl vom aktuellen wirtschaftlichen Erfolg, der politischen Ausrichtung des Senats, als auch von den wirtschaftlichen und sozialen Prognosen der Folgejahre ab. Für die Jahre 2023 bis 2026 ist eine Auszahlung in Höhe von insgesamt 350 Millionen Euro vorgesehen. Die SAGA fungiert somit neben ihrer Rolle als soziale Vermieterin auch als kommunale Cash Cow und trägt zur Aufbesserung der Haushaltskasse bei.

#### **Wohngemeinnützigkeit versus kommunale Cash Cow**

Dass die SAGA Gewinne erwirtschaftet stößt auf Kritik. Ein viel diskutiertes Argument ist hierbei, dass die SAGA-Mieter\*innen durch stetige Mietsteigerungen für diese Gewinnüberschüsse aufkommen. Dabei ist es öffentliche Aufgabe der FHH, Stadtentwicklungsmaßnahmen durch Steuergelder zu finanzieren und damit eine gerechte Verteilung der Mitfinanzierung aller steuerpflichtigen Bürger\*innen zu gewährleisten. Stattdessen wird die Finanzierung den SAGA-Mietenden aufgebürdet. Dieser Vorwurf scheint begründet, wenn man bedenkt, dass die Mieter\*innen der SAGA ohnehin überwiegend nicht den finanzstarken Gesellschaftsschichten angehören. Betrachtet man die Unternehmensform der SAGA als sozialen, städtischen Vermieter idealistisch und sozialpolitisch, wünscht man sich, dass die SAGA nach dem Kostendeckungsprinzip oder einer Neuen Wohngemeinnützigkeit wirtschaftet und durch Gewinnminimierung die Mieterhöhungen weiter eindämmt. Damit könnte sie langfristig und deutlich stärker als heute auf den Mietenspiegel einwirken, dessen durchschnittliche Miethöhe in der Folge weniger stark ansteigen würde. Damit hätte die SAGA einen noch größeren Effekt auf zukünftige Mietenspiegel und damit auf alle Mieten in Hamburg. Sie könnte so zu einer Dekommodifizierung hin zum Wohnen als Grundbedürfnis und Daseinsvorsorge beitragen.

Eine Kursänderung der betriebswirtschaftlichen Ausrichtung des Unternehmens liegt jedoch nicht alleine in der Entscheidungsmacht der SAGA, sondern bei ihrer Anteilseignerin, der FHH und folglich beim Senat. Es müsste daher politischer Wille sein, die SAGA nicht mehr als Cash Cow zu nutzen, sondern sie als postneoliberales Instrument einzusetzen um den steigenden Mieten mehr entgegen zu setzen.



**Natalie Lenzinski** ist Architektin und bei STATTBAU HAMBURG als Projektentwicklerin und Baubetreuerin tätig. In ihrem Zweitstudium Politikwissenschaft verfasste sie eine Masterthesis zum Einfluss kommunaler Wohnungsunternehmen auf lokale Mietentwicklungen am Beispiel der SAGA Hamburg.

# DACHGENOSSENSCHAFT WOHNEN TÜBINGEN

## Ein Dach für gemeinwohlorientierte Wohninitiativen

Julia Hartmann und Axel Burkhardt

In der aktuellen Krisenzeit stellen sich Fragen nach der langfristigen Sicherung gesellschaftlicher und individueller Existenzgrundlagen – im Rahmen gesellschaftlichen Wandels und der Transformation zu nachhaltigem Wirtschaften – mit erneuter Dringlichkeit. Was können Land, Städte, Gemeinden und Zivilgesellschaft tun, um einen Umgang mit den anstehenden Herausforderungen der kommenden Jahre und Jahrzehnte zu finden, der das Gemeinwohl in den Mittelpunkt stellt? Ein Ansatz ist die Förderung resilienter lokaler Strukturen, Quartiere und Nachbarschaften. Die Schaffung eines unterstützenden Wohnumfelds, aber auch ganz grundsätzlich die Verfügbarkeit sicheren, angemessenen Wohnraums bildet einen wichtigen Baustein dieser Bemühungen.

In vielen Gemeinden führt die Knappheit an bezahlbarem Wohnraum bereits dazu, dass nicht nur geringverdienende Haushalte, sondern auch solche mit mittlerem Einkommen Schwierigkeiten haben, sich mit passendem Wohnraum zu versorgen. Dies gilt insbesondere für Haushalte mit Kindern, die eine geringere Flexibilität bei der Wahl des Wohnstandorts haben, aber auch in verstärktem Maße für ältere Menschen, die auf der Suche nach altersangepassten Wohnformen sind. Insbesondere in ländlichen Gemeinden führt der demographische Wandel zu einem steigenden Bedarf an barrierearmen Wohnungen mit flexiblen, ambulanten Betreuungsleistungen, der durch die derzeitige Pflegeinfrastruktur nicht abgedeckt wird. Parallel dazu wächst auch der Wunsch nach Wohnmöglichkeiten mit mehr oder weniger ausgeprägten gemeinschaftlichen und generationsübergreifenden Elementen.

Alle Menschen profitieren von flexiblen, lebensphasengerechten Wohnangeboten und bedarfsgerechten, wohnortnahen Dienstleistungen und Möglichkeiten für Gemeinschaftsleben. Wohnformen, die über die individuelle Wohnung hinaus solche Angebote machen, können einen wichtigen Beitrag zur Resilienz unserer Städte und Gemeinden leisten.



Gemeinwohlorientierte, bürgerschaftliche Initiativen entwickeln individuelle, auf lokale Bedarfe abgestimmte Wohnformen und -konzepte und sind mit ihrem hohen Grad an Eigenengagement oft flexibler und innovativer als große Unternehmen. Genossenschaftliche Wohnformen sind eine geeignete Organisationsform für solche Initiativen. Die Mitgliedschaft in einer Wohngenossenschaft bietet die Sicherheit eines lebenslangen Wohnrechts und die dauerhafte Sicherung von Projektzielen. Ihre demokratische Grundstruktur bietet auch die ideale Basis für eine selbstbestimmte, gemeinschaftliche Gestaltung des Wohnumfelds.

Sowohl in städtischen als auch in ländlichen Kontexten entstehen derzeit eine Vielzahl von Initiativen, die auf der Suche nach mehr als nur einer passenden Wohnung sind. Die Menschen hinter diesen Initiativen sind bereit, sich mit Ideen und Zeit einzubringen, um selbstbestimmt Lösungen für ihre Wohnbedürfnisse zu schaffen. In Orten mit Wohnraummangel und steigenden Wohnkosten spielt vor allem die langfristige Bezahlbarkeit eine Rolle.



So soll das Dachgenossenschaftsprojekt „Heckpilot“ einmal aussehen (Visualisierung: LPundH architekten Kirchheim/Tübingen)

### Eine Dachgenossenschaft für gemeinwohlorientierte Wohninitiativen

Auch in Tübingen haben sich solche Initiativen bereits vielfach auf den Weg gemacht. Die Initiator\*innen stehen bei der Umsetzung jedoch häufig vor finanziellen und organisatorischen Problemen. So haben Menschen in der Posterwerbsphase oft Schwierigkeiten, passende Bankfinanzierungen zu erhalten.

Gründungsaufwand, Vorstandsverantwortung sowie laufendes Management und Verwaltung sind für junge Initiativen allein oft schwer zu stemmen. Ein möglicher Weg scheint der Beitritt zu einer bestehenden Genossenschaft. Insbesondere sehr kleine, lokale Projekte werden jedoch von den bestehenden Marktakteuren nicht unterstützt oder in der autonomen Gestaltung und Selbstverwaltung ihrer Projekte zu stark eingeschränkt.

Zudem sind neue, eigenständige Projektgenossenschaften mit hohen Grundstücks- und Baukosten konfrontiert. Sie müssen das zum Neubau oder Erwerb notwendige Eigenkapital (derzeit bis zu 35 %) vollständig aus den Beiträgen der wohnenden Mitglieder erbringen.

Das Angebot der neu gegründeten und vom Land Baden-Württemberg als Pilotprojekt geförderten Dachgenossenschaft *Wohnen Tübingen* gleicht diese Nachteile aus: Zum einen übernimmt sie Gründungs-, Bau- und laufende Verwaltungsaufgaben und stellt so ein professionelles Management der Projekte sicher. Zum anderen ermöglicht sie auch Menschen mit geringen ökonomischen Ressourcen Zugang zu einem dauerhaften Wohnrecht in einem neuen genossenschaftlichen Hausprojekt. Dazu hält die Dachgenossenschaft einen Sozialfonds vor, der die Anteile von Mitgliedern ohne eigenes Vermögen stellvertretend übernimmt. So können Menschen aus allen ökonomischen Schichten von den stabilisierenden lokalen Unterstützungsstrukturen profitieren, die genossenschaftliche

Hausprojekte bieten. Der Fonds wird aus privaten und öffentlichen Mitteln finanziert und wird sich langfristig aus den Erträgen der Genossenschaft refinanzieren.

Die Universitätsstadt Tübingen nimmt als Initiatorin der Dachgenossenschaft eine Schlüsselrolle ein und ist für diese Rolle gut aufgestellt: Kommunen sind demokratisch legitimiert und werden als neutraler Partner wahrgenommen. Sie kennen die lokale Initiativ- und Akteurslandschaft, können diese zusammenführen und Starthilfe bei der Gründung eines genossenschaftlichen Dachprojektes geben. Über ständige Sitze im Aufsichtsrat fließt die kommunale Perspektive dauerhaft in die Entscheidungsprozesse der Genossenschaft ein. Als Garantin für langfristig bezahlbaren Wohnraum ist die Genossenschaft ein bevorzugter Partner bei der Vergabe kommunalen Baulands.

Ein solcher Einsatz öffentlicher Mittel unterstützt zivilgesellschaftliches Engagement und löst erhebliche private Investitionen aus. Die Bautätigkeit der Genossenschaft finanziert sich aus verschiedenen Quellen und etabliert zudem regionale Wirtschaftskreisläufe, die insbesondere in Zeiten wirtschaftlicher Krisen stabilisierend auf das regionale Umfeld wirken. Damit bildet die Dachgenossenschaft einen lebendigen Baustein einer resilienten Stadtentwicklung.

In Tübingen finden Initiativen auf diesem Wege trotz Baukrise, Zinssteigerungen und Bodenknappheit ideale Rahmenbedingungen: Die Grundsteinlegung für die ersten beiden Projekte *Weiler11* und *Heckpilot* ist dieses Jahr erfolgt. Weitere Initiativen machen sich bereits auf den Weg.





# ÜBER DEN BODEN ZUR SOLIDARISCHEN STADT

## Interview mit Sabine Horlitz von der Berliner Stadtbodenstiftung

Gesprächsführung: Joscha Metzger

**Mit der Stadtbodenstiftung wollt ihr Grund und Boden dauerhaft dem Markt entziehen und selbstverwaltetes Wohnen ermöglichen. Könnt Ihr die Stiftung kurz vorstellen und sagen, welche Pläne Ihr habt?**

**Sabine Horlitz:** Die Berliner Stadtbodenstiftung wurde 2021 von 150 Menschen gegründet. Sie ist aus einer Initiative hervorgegangen, in der unterschiedliche Akteure und Interessen zusammenkamen: Menschen aus Nachbarschaftsinitiativen und Hausprojekten, Genossenschaftler\*innen und alternative Projektentwickler\*innen, aber auch Forschende und in der Bezirkspolitik Aktive.

Ziel der Stadtbodenstiftung ist es, einen Gegenpol zur Spekulationsspirale wie zur Praxis der Top-Down Planung zu setzen, indem Immobilien dem profitorientierten Markt entzogen und für eine zivilgesellschaftlich gelenkte, soziale Nutzung gesichert werden. So soll das bewahrt und geschaffen werden, was in den jeweiligen Nachbarschaften benötigt wird: bezahlbarer Wohnraum, gewerbliche, soziale oder kulturelle Nutzungen – von Nachbarschaftszentren über Gewerbehöfe bis zu Gemeinschaftsgärten.

Die Stiftung orientiert sich dabei am Modell des Community Land Trust. Sie knüpft an bestehende Bodenstiftungen wie die Stiftung Edith Maryon oder die Stiftung Trias an, führt aber Elemente des Community Organizing und eine basisdemokratische Besetzung ihrer Organe ein. Die Stiftung möchte ein Modell zivilgesellschaftlich-solidarischer Stadtentwicklung sein, das unterschiedliche Akteure zusammenbringt und soziale Zielsetzungen langfristig sichert.

**Wie funktioniert so ein Community-Land-Trust? Was sind die wesentlichen Charakteristika?**

Community Land Trusts (CLT) sind ein gemeinschaftliches, nicht gewinnorientiertes Eigentumsmodell und gleichzeitig ein Modell der

Selbstverwaltung. Der erste CLT im heutigen Sinn wurde in den USA Ende der 1960er Jahre von Bürgerrechts-Aktivist\*innen in der Nähe von Albany, im ländlichen Georgia gegründet, um angesichts der rassistischen Diskriminierung in der Bodenpolitik schwarzen Farmer\*innen einen dauerhaft gesicherten Zugang zu Ackerland und Wohnraum zu ermöglichen. In den 1980er Jahren, als zunehmende Aufwertungsprozesse in US-amerikanischen Städten zur Verdrängung vor allem einkommensschwacher Haushalte führten, wurden die ersten städtischen CLTs gegründet. Mittlerweile haben CLTs weltweit Verbreitung gefunden. Im Frühjahr dieses Jahres wurde zudem das Europäische CLT-Netzwerk gegründet, das als Sprachrohr für das Modell in Europa fungieren soll.

Aber zur Struktur: CLTs sind, vereinfacht gesagt, durch zwei Grundprinzipien gekennzeichnet: Das erste Grundprinzip besteht in der Trennung des Eigentums am Grund und Boden vom Eigentum am Gebäude. Der Boden verbleibt dauerhaft im Eigentum des CLTs, bzw. in unserem Fall im Eigentum der Stiftung. Die Gebäude und Nutzungsrechte werden im Erbbaurecht vergeben. Das Erbbaurecht ist das zentrale Instrument mit dem die sozialen und inhaltlichen Zielsetzungen der erbbaurechtlichen Projekte personenunabhängig und auf Dauer festgeschrieben werden. So z.B. spezifische Nutzungsquotierungen wie ein bestimmter Anteil an belegungsgebundenen Wohnungen oder eine besondere Zugänglichkeit für Menschen in prekären Lebenssituationen. Die Kontrolle der Einhaltung der im Erbbaurecht festgeschriebenen Vorgaben obliegt den CLTs, bzw. der Stiftung. Als Treuhänderin des Bodens wirken diese somit als dauerhafte Garantin der Gemeinwohlorientierung der Projekte.

Das zweite Grundprinzip ist das der Selbstverwaltung und Mitbestimmung. CLTs sind demokratisch verwaltete und lokal verankerte Organisationen mit der Möglichkeit zur Mitgliedschaft.

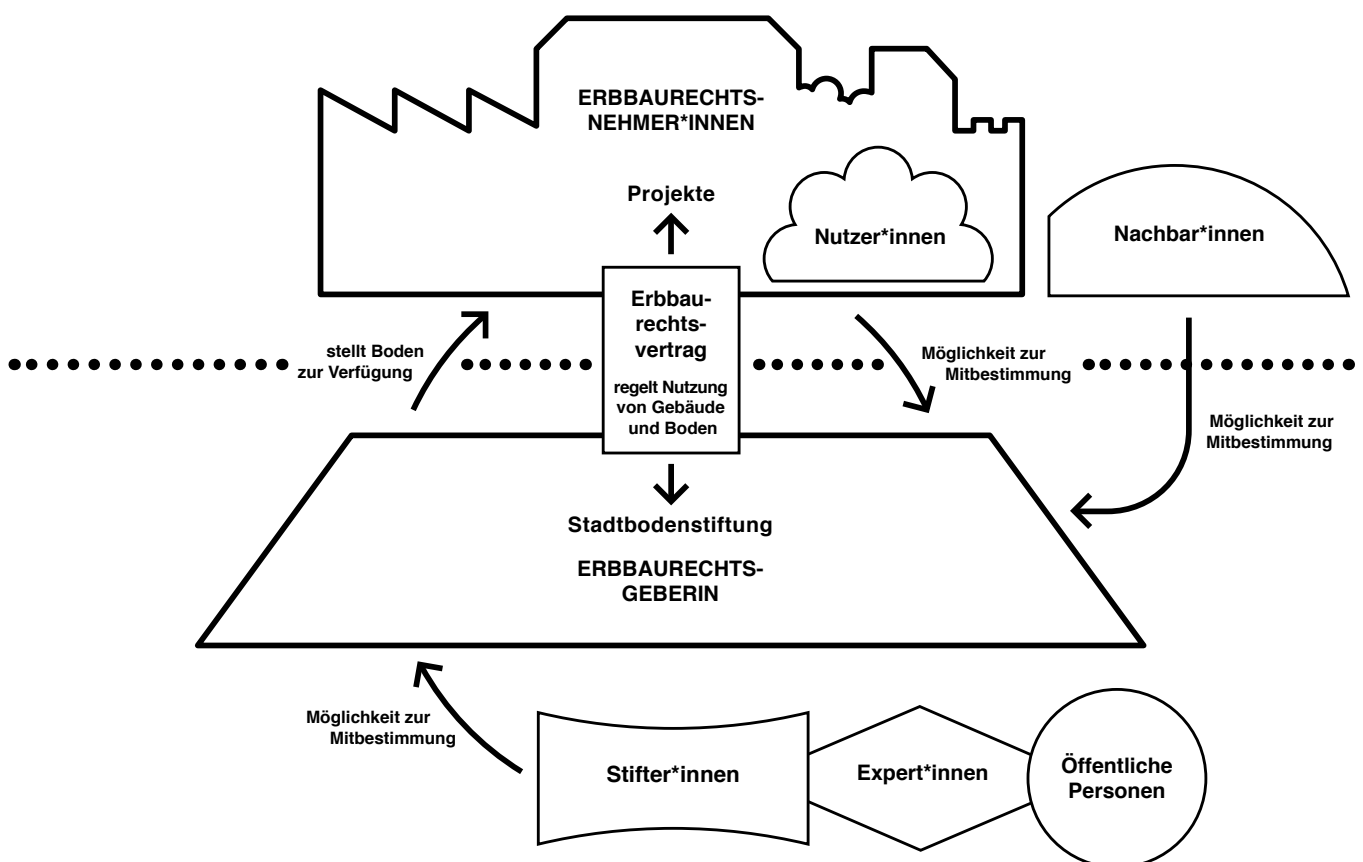
Alle Nutzer\*innen sind stimmberechtigte Mitglieder, aber auch alle Menschen aus der Nachbarschaft können es werden. Die Definition einer Nachbarschaft ist dabei Sache der einzelnen CLTs. Einige beziehen sich auf überschaubare innerstädtische Gebiete oder einen kleinen ländlichen Bezirk, andere umfassen ganze Städte bis hin zu Metropolregionen. Die von John Davis, einem der wichtigsten Vertreter der CLT-Bewegung in den USA, 2015 geprägte Kurzformel „community-led development on community-owned land“ fasst die Kernidee der CLTs treffend zusammen.

**Community-Land-Trusts ermöglichen eine demokratische Verwaltung von Boden und Immobilien, die die Selbstverwaltungsansätze aus der Wohnprojekte-Szene durch die Beteiligung von Nachbarschaft und Zivilgesellschaft ergänzt. Was sind die Vorteile der Einbeziehung weiterer Akteure in gemeinwohlorientierte Projekte?**

Ziel der Stadtbodenstiftung ist es, dass unterschiedliche Interessen in der Stiftung vertreten sind und dass insbesondere jene eine Stimme haben, die sonst in Stadtentwicklungsfragen meist nicht mitentscheiden können. Dem Selbstverständnis der CLTs folgend sollen die Selbstverwaltungsstrukturen über

die unmittelbaren Nutzer\*innen hinaus ausgeweitet und so der Charakter des Bodens als Gemeingut gestärkt werden. Die Stiftung hat zu diesem Zweck eine rechtlich-organisatorische Struktur, die unterschiedliche Sichtweisen integriert und zwischen den Interessen der Nutzer\*innen, den Zielsetzungen der Stiftung sowie den Bedürfnissen der jeweiligen Nachbarschaften und der breiteren Öffentlichkeit vermittelt. Dies spiegelt sich auch in der Besetzung der Organe. Das Kuratorium ist das zentrale Entscheidungsorgan der Stiftung. Dort sitzen neben Expert\*innen auch Vertreter\*innen der Nutzerschaft und aus den jeweiligen Nachbarschaften. Es wird zudem ein Stiftungskomitee geben, das für alle an den Projekten Beteiligten, ebenso wie für Nachbar\*innen und Stifter\*innen offen ist. Es ist mit einer Mitgliederversammlung vergleichbar und stellt in dieser Art ein Novum in der Stiftungslandschaft dar.

Auch auf Ebene der Projekte und Nachbarschaften möchten wir Möglichkeiten der Mitsprache erproben. Das macht sicher nicht in jedem Fall Sinn. Aber wenn es beispielsweise ein Haus mit einem hohen Anteil an Gewerberäumen gibt, soll der Nachbarschaft ein Mitsprache- und Vorschlagsrecht bezüglich der Nutzungen eingeräumt werden.



Strukturdiagramm Stadtbodenstiftung: Zentrales Merkmal der Stadtbodenstiftung ist die Trennung des Eigentums am Boden vom Eigentum am Gebäude. Zwischen beiden vermittelt der Erbbaurechtsvertrag, mit dem auch die Ziele und Inhalte der Projekte dauerhaft gesichert werden. (Grafik: Till Sperrle)



**Gemeingut  
statt  
Leerstand**

**9/12  
Treptow-Köpenick**

**Teilleerstand Wohnhaus**

**Di, 28.9.21, 16 - 18 Uhr**  
**Krüllsstraße 12**  
**12435 Berlin**

**Keine Spekulation  
mit Leerstand!**  
**Diesmal zusammen  
mit dem Sozialbündnis  
Alt-Treptow**



Projekt Gemeingut statt Leerstand: Im Herbst 2021 war die Stadtbodenstiftung an zwölf Berliner Orten des spekulativen Leerstands mit Aktionen vor Ort. Ziel war, auf das Problem des Leerstands aufmerksam zu machen und mit den Menschen der Stadt ins Gespräch kommen, um aus ihren Erfahrungen für eine solidarische Stadtentwicklung und die Zukunft der Stiftung zu lernen. (Grafik: Gunnar Bauer)

### Wie ist der Stand der Projektentwicklung?

Derzeit sind wir mit Eigentümer\*innen von drei Mehrfamilienhäusern in Verhandlung und planen, die Immobilien zusammen mit Genossenschaften zu erwerben. In zwei der drei Fälle sind die Eigentümer\*innen auf uns zugekommen mit dem Wunsch, die Häuser mit ihren günstigen Mieten dauerhaft zu sichern. Wir denken, dass hier gerade die lokale Ausrichtung der Stiftung Potential hat. Immerhin sind etwa 20 % der Immobilien in Berlin im kleinteiligen Privateigentum. In Kooperation mit dem Verein Wohnraum für Alle wollen wir zudem ein Modell erarbeiten, um Eigentumswohnungen wieder in Mietwohnungen umzuwandeln.

Wir versuchen, verschiedene Wege zu gehen, um an Boden zu kommen. Letztes Jahr haben wir beispielsweise zusammen mit zwei Künstlerinnen das Projekt Gemeingut statt Leerstand durchgeführt. Wir haben leerstehende Immobilien in allen Bezirken aufgespürt und sind mit Menschen aus den Nachbarschaften vor Ort ins Gespräch gekommen, um ihre Geschichten, aber auch ihre Nutzungsideen zu erfahren. Wir verfolgen diese Fälle und versuchen, daraus Projekte zu entwickeln.

### Auf Bundesebene wird derzeit über die Einführung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit (NWG) diskutiert. Welche Erwartungen habt ihr in Bezug auf eine NWG?

Wir würden die Einführung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit sehr begrüßen, allein schon deshalb, weil damit ein Zeichen für die Wichtigkeit der Schaffung dauerhaft leistbaren Wohnraums gesetzt wird. Für uns als Stiftung ist der Status der Gemeinnützigkeit sehr wichtig, einerseits ist die Gemeinnützigkeit ein Instrument der externen Kontrolle unserer Geschäftstätigkeit, indem beispielsweise

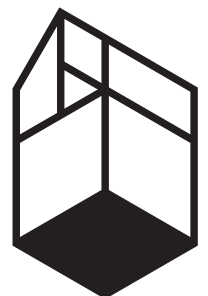
die Verwendung unserer Mittel kontrolliert wird, andererseits ermöglicht sie uns, Schenkungen entgegen zu nehmen, ohne dass Schenkungssteuer anfällt. Inwiefern eine Neue Wohngemeinnützigkeit auch direkt der Stiftung zugutekäme, wäre noch zu klären, da wir ja „lediglich“ den Boden halten und nicht als Wohnungsunternehmen auftreten. Abzuwarten bleibt natürlich auch, wie viele Unternehmen sich tatsächlich an der NWG interessiert zeigen.

### Wie kann man Euch sonst unterstützen?

Als neugegründete Organisation freuen wir uns über jede Form der finanziellen Unterstützung zur Förderung unserer gemeinnützigen Arbeit und des Bodenerwerbs. Den größten Gestaltungsspielraum geben uns Schenkungen von Grundstücken, auch von bebauten Grundstücken. Wir suchen zudem bestehende Berliner Hausprojekte, die über eine Bodenschenkung und den Erbbaurechtsvertrag ihre eigenen Ziele dauerhaft sichern möchten und Eigentümer\*innen, die ihre in Berlin und Umgebung liegende Immobilie dauerhaft in guten Händen wissen möchten.



## Stadtbodenstiftung



**Dr. Sabine Horlitz** ist Architektin und Stadtforscherin, sowie im Vorstand der Stadtbodenstiftung Berlin.



# STATTBAU GOES GEMEINNÜTZIG

Alexandra Bossen

**Gemeinnützigkeit:** es gibt viele verschiedene Ansätze und auch die unterschiedlichsten Aktionsfelder. Wohngemeinnützigkeit ist eines davon. Und ist gleichzeitig auch abhängig von und verbunden mit weiteren Aktionsräumen, Themen und Herausforderungen. Die STATTBAU HAMBURG Gemeinwohl gGmbH ist als Tochter der STATTBAU HAMBURG gegründet worden, um angrenzenden Fragestellungen zur sozialen, gemeinwohlorientierten Wohnraumversorgung in Hamburg einen eigenen Raum bei STATTBAU HAMBURG zu geben. Neben der „baulichen Infrastruktur“ brauchen Themen wie selbstbestimmtes Wohnen, Mitwirkung und Mitbestimmung in Wohneinrichtungen, Wohnprojekten, Quartieren und in der Stadt, wie auch Teilhabe und zivilgesellschaftliches Empowerment einen gemeinnützigen Fokus.

Den inhaltlichen Start der neuen STATTBAU HAMBURG Gemeinwohl gGmbH haben die langjährigen – und zu 100 % gemeinnützigen – STATTBAU HAMBURG Projekte *Koordinierungsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften* (KO-Stelle) und *Bürgerschaftliches Engagement im Quartier* (BiQ) gemacht. Die Projekte, die beide von der Sozialbehörde der Stadt Hamburg gefördert werden, sind seit dem 01.01.2023 somit auch formal in die Gemeinnützigkeit überführt worden.

Die engagierte Arbeit in den Projekten und natürlich auch in den Bauprojekten führt zwangsläufig zu weiteren Fragestellungen. Hier ist das Ziel, in kleineren und größeren Projekten zumindest einige der Fragen aufzugreifen und über Projektförderungen Ressourcen zu schaffen, Antworten und Lösungsvorschläge zu erarbeiten.

Aktuell befassen wir uns mit der komplexen Fragestellung: „Alt werden im Quartier!“ Hier sind glücklicherweise bereits viele Akteur\*innen dabei, Konzepte zu entwickeln und auch umzusetzen. Die Diskussion um den (kommenden) Pflegenotstand sowie die schon aktuell fehlenden Pflegeplätze und die rasant steigenden Kosten in der Versorgung älterer und pflegebedürftiger Menschen machen neue Ansätze zwingend notwendig. Aus der Arbeit bei STATTBAU HAMBURG sind unter anderen zwei Themen in den Fokus gerutscht, die im Rahmen der STATTBAU HAMBURG Gemeinwohl gGmbH als eigenständige Projekte bearbeitet werden sollen:



**STATTBAU  
HAMBURG  
Gemeinwohl  
gGmbH**

Älter werdende Baugemeinschaften und eine stärkere Interessenvertretung älterer Menschen in der Quartiersentwicklung.

Hamburg ist Wohnprojektestadt und STATTBAU HAMBURG hatte und hat einen entscheidenden Anteil daran. Bereits seit vielen Jahren entwickelt und betreut STATTBAU HAMBURG Wohnprojekte und Baugemeinschaften – und einige von denen kommen langsam in die Jahre. Auch wenn viele Wohnprojekte „generationenübergreifend“ angefangen haben: Wir stehen einer Überalterung in Wohnprojekten/Baugemeinschaften gegenüber. In einem ersten Step wird es auf den Wohnprojektagen 2023 einen Workshop geben, bei dem der Status Quo und die Bedarfe abgefragt werden. Im Anschluss wollen wir ein praktikables Projektdesign entwickeln, um zumindest einige Antworten zu erarbeiten.

Hamburg ist auch ziemlich weit vorne in der Entwicklung neuer Stadtteile und Quartiere: In den nächsten Jahren entstehen alleine in Oberbillwerder und in den Wilhelmsburger Entwicklungsbereichen mehr als 10 000 neue Wohnungen.

Auch wenn es mittlerweile selbstverständlich ist, dass die Belange des Allgemeinwohls durch die Beteiligung der Bürger\*innen und gemeinnütziger Institutionen an der Planung berücksichtigt werden (sollen), fehlt zu oft noch die Interessenvertretung älterer Menschen. Die Koordinierungsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften engagiert sich bereits seit Jahren übergeordnet und mit unabhängigem Blick, um eine stärkere Berücksichtigung von altersgerechten Wohn- und Versorgungsformen in der Quartiersentwicklung zu erreichen. Diese Aufgabe ist aber nicht das Kerngeschäft der KO-Stelle. Insofern wollen wir auch hier Ressourcen schaffen, um die Interessensvertretung in der Quartiersentwicklung in Hamburg noch weiter voran zu bringen.

Ganz aktuell möchten wir ein Projekt auf den Weg bringen, um Ansätze weiter zu entwickeln, wie alte und hochaltrige Menschen, die in Pflegeeinrichtungen leben, digital am gesellschaftlichen Leben teilhaben können. Dies ist ein Projekt, dessen Notwendigkeit in der praktischen Arbeit der letzten drei Jahre von BiQ in den Fokus gerückt ist: Gerade in der Corona-Pandemie ist deutlich geworden, wie abgehängt und isoliert Menschen in Pflegeeinrichtungen sind, wenn sie noch nicht einmal die Möglichkeit haben, virtuell dabei zu sein. Und es ist im unschönen Sinne beeindruckend, wie wenig gemeinwohlorientiert wir in der Infrastruktur aber auch im Denken aufgestellt sind, wenn es um die Teilhabe alter Menschen geht.

Diese beispielhaft benannten Projekte sind nur ein kleiner Ausschnitt der gemeinnützigen Themen, die wir diskutieren und voranbringen wollen. Auch weil Gemeinnützigkeit fast immer damit verknüpft ist, dass Gelder für die Projekte eingeworben werden müssen, da Gemeinnützigkeit im Sinne der Sache eine Gewinnorientierung des Unternehmens ausschließt.

Die **STATTTBAU HAMBURG Gemeinwohl gGmbH** baut die Finanzierung ihrer Leistungen und Projekte auf unterschiedlichen Säulen auf: Zuwendungsmittel der Stadt Hamburg und des Bundes, Projektmittel der großen fördernden Stiftungen, Projektmittel Hamburger Stiftungen, deren Satzungszweck unserem entspricht sowie Fundraising und Spenden.

Mit der Antragsstellung bei Behörden und Stiftungen hat STATTTBAU HAMBURG durch die langjährigen Projekte KO-Stelle und BiQ bereits Erfahrung. Diese Gelder sind aber selbstverständlich zweckgebunden. Deshalb wagen wir uns ganz neu in den hart umkämpften Markt des Fundraisings und der Spenden.

Unser erstes Ziel ist es, Unterstützer\*innen zu gewinnen, damit die Basisarbeit der gemeinnützigen STATTTBAU HAMBURG gesichert ist. Im zweiten Schritt wollen wir Menschen für unsere Projekte begeistern und durch ein Crowdfunding die notwendigen Eigenanteile für Projektanträge einsammeln.

Als einmalige oder regelmäßige Unterstützer\*in können Sie bereits jetzt spenden: Klicken Sie auf folgenden Link und werden [STATTSpender\\*in](#) ([↗](#)).

Unser Crowdfunding ist noch im Aufbau. Aber wenn Sie neugierig sind, für welche Projekte wir Sie begeistern wollen, informieren wir Sie [hier](#) ([↗](#)) über unsere Projektideen.

Sollten Sie die Printausgabe der Freihaus in den Händen halten, scannen Sie diesen QR-Code:



**Alexandra Bossen** ist Geografin und Geschäftsführerin der STATTTBAU HAMBURG GmbH und der neuen STATTTBAU HAMBURG Gemeinwohl gGmbH.

Baubetreuung

## WIR SCHAFFEN PROJEKTEN RÄUME

Die Baubetreuung ist das Herzstück von STATTBAU und seit Gründung der GmbH im Jahr 1985 unser Kernarbeitsbereich. Begonnen haben wir damals mit der Unterstützung von Gruppen, die ihre (oft innerstädtischen) Altbauten in Hamburg sanieren und bewohnen wollten. Schon lange sind Altbauten in Hamburg rar, so dass sich der Schwerpunkt schnell auf den Neubau von Baugemeinschaftshäusern überall in der Stadt und zum Teil auch in Schleswig-Holstein und Niedersachsen verlagert hat. Im Baugemeinschaftsbereich haben wir seit 1985 rund 100 Gruppen betreut und Projekte umgesetzt. Darunter finden sich Projekte wie zum Beispiel die kleingenossenschaftliche, geförderte Gruppe Warderlüüd eG, deren Mitglieder im Januar 2023 in ihr neues Haus eingezogen sind. Hier ist ein attraktives Wohnhaus im Wilhelmsburger Reiherrstiegviertel mit 23 Wohneinheiten für hauptsächlich große Familien entstanden, ein schöner Gemeinschaftsraum mit Gemeinschaftsgarten und eine Dachterrasse. Toll ist hier, dass von den 100 Bewohner\*innen 55 Kinder sind!

Weitere Baugemeinschaften sollen zukünftig in der Wilhelmsburger Mitte entstehen. Rund 30 Baugruppen haben von der IBA Hamburg eine Reservierungszusage für ein Grundstück bekommen. STATTBAU HAMBURG betreut einige dieser Gruppen. Leider ist die Anfangseuphorie etwas verpufft, weil die Verabschiedung der Bebauungspläne noch länger dauert als geplant und die Gruppen momentan in einer Warteposition festhängen.

Das Portfolio der Baubetreuung bei STATTBAU HAMBURG geht aber mittlerweile weit über die Betreuung von Baugemeinschaften hinaus: Stiftungen, Initiativen, Kirchen und soziale Träger, die eine besondere Rolle auf dem Hamburger Wohnungsmarkt spielen, sind ebenfalls unsere Auftraggeber\*innen. Sie alle eint, dass sie mit guten, gemeinwohlorientierten Konzepten die Stadt immer wieder ein kleines Stück sozialer, gerechter und inklusiver gestalten möchten.

Kürzlich fertiggestellt wurde zum Beispiel das 1889/90 erbaute Wahrzeichen der Heilsarmee auf St. Pauli in der Talstraße. Die Heilsarmee ist hier seit fast 100 Jahren beheimatet und wirkt seitdem durch vielseitiges soziales Engagement in dem Stadtteil. Die Sanierung des Gebäudes war dringend notwendig und stellte sich unter anderem aufgrund von Holzschäden als äußerst komplex heraus. Das denkmalgeschützte Gebäude hat einen energieeffizienteren KfW 70-Standard erhalten und ist somit



Fassadenansicht des sanierten Gebäudes der Heilsarmee in der Talstraße (Visualisierung: Kantstein Architekten)

ökologisch nachhaltiger geworden. Untergeschoss und Erdgeschoss werden weiterhin von der Heilsarmee u.a. als Suppenküche, Kleiderkammer und Seelsorgestelle genutzt. Das 1. OG wurde als Gewerbe-Etage umfunktionierte, und darüber hinaus entstanden in den oberen Geschossen 16 Wohneinheiten, davon 11 Wohneinheiten für vordringlich Wohnungssuchende.

Ein recht großes Projekt, welches STATTBAU HAMBURG seit einiger Zeit betreut, ist die Diakonissenanstalt Alten Eichen im Stadtteil Stellingen. Diese soll zu einem lebendigen und integrativen Quartier weiterentwickelt werden. Direkt auf dem Gelände werden neue Wohnangebote überwiegend für ältere Menschen und für junge Auszubildende geschaffen; bestehende Wohnangebote werden modernisiert und barrierefrei umgebaut. Für die umliegenden Nachbarschaften wird das Quartier im Zuge von Gebäudeabrissen, Modernisierungen und Neubauten sowie Umgestaltung der Freiräume als Quartierszentrum entwickelt. Inmitten des Quartiers wird ein Quartiershaus



mit einem Community Center sowie sozialen und sozialintegrativen Angeboten entstehen, realisiert als Umbau eines Bestandsgebäudes. Die vorhandenen Außenanlagen werden zu barrierefreien Freiflächen umgestaltet und das Quartier durch die Abrisse und die Neubebauung räumlich in die angrenzenden Nachbarschaften geöffnet.

Leider haben wir und unsere Bauherr\*innen – wie alle anderen auch – zurzeit mit sehr vielen Unwägbarkeiten auf dem Bauplatz zu tun: seit der Corona-Pandemie und dem Krieg in der Ukraine erfordern weiter steigende Baukosten immer neue Finanzierungsschleifen; steigende Zinsen tun da ihr Übriges. Es ist also sehr viel Einsatz gefordert, um die Projekte auf die Spur zu bringen.

Unsere Bauherr\*innen sind im letzten Jahr durch schwierige Zeiten gegangen, viele mussten ihre Finanzierung neu aufstellen und nur einer sehr beherzten Förderung der IFB Hamburg ist es zu verdanken, dass es für den sozialen und gemeinschaftlichen Wohnungsbau in Hamburg weiterhin Perspektiven geben kann. Es zeigt sich aber auch, dass gerade die sozialen Bauherr\*innen, die Baugemeinschaften und Stiftungen diejenigen sind, die oft den längeren Atem beweisen. Wir stehen ihnen dabei zur Seite, damit in Hamburg weiterhin tolle Projekte mit sozialem und kooperativerem Wohnraum umgesetzt werden können.



**Ulrike Pelz** arbeitet seit 2017 als Projektentwicklerin und Baubetreuerin bei STATTBAU HAMBURG. Zuvor war Sie bei verschiedenen Hamburger Stadtentwicklungsträgern und im Bereich Stadtplanung der Verwaltung tätig.

#### Hamburger WG-Studie 2022 erscheint in Kürze

Die Bestandsaufnahme zur Lage der Wohn-Pflege-Gemeinschaften fußt auf einer Online-Befragung der Vermieter, Pflegedienste, An- und Zugehörige der Hamburger Projekte. Sie enthält zahlreiche Daten zu den projektspezifischen Rahmenbedingungen, Praxiserfahrungen sowie wertvolle Hinweise zur Weiterentwicklung dieser Wohn- und Versorgungsform.

Der Ergebnisbericht steht ab Mitte November auf der Website der Koordinationsstelle zum Download bereit.

(<https://koordination-wohn-pflege-gemeinschaften.hamburg/>)

Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften

## KLEINRÄUMIGE WOHN- PFLEGE-FORMEN UNTER DEM BLICKWINKEL EINER NEUEN WOHN- GEMEINNÜTZIGKEIT

Wenn (ältere) Menschen pflegebedürftig werden oder an einer Demenz erkranken und keinen eigenständigen Haushalt mehr führen können, sind sie häufig auf eine Gruppenversorgung angewiesen. Dabei ist es vielen Betroffenen wichtig Versorgungsangebote zu nutzen, die „kleinräumig“ sind – also keine Atmosphäre einer stationären Einrichtung haben – und die einen Verbleib im gewohnten Quartier ermöglichen, trotz Veränderung der Wohnbedürfnisse.

Die Umsetzung solcher (Mehrpersonen-)Wohnungen werden im Rahmen des regulären Wohnungsbaus nicht automatisch mitgeplant, da diese Wohnformen besondere Grundrisse erfordern. Neben mehreren Einzelzimmern mit angeschlossenem Badezimmer werden in der Wohnung Flächen für eine gemeinschaftliche Versorgung und den Aufenthalt als Gruppe benötigt.

Diese Menschen mit Unterstützungsbedarf brauchen daher (Wohnungs)Unternehmen, die Bauen unter sozialen Aspekten in den Fokus stellen und in der Regel eine (Wohn)Gemeinnützigkeit in der Satzung ihres Unternehmens festgeschrieben haben.

In Hamburg sind dies häufig Genossenschaften und Stiftungen. In Hamburg gibt es spezielle Förderungen für kleinräumige, quartiersorientierte Wohn- und Versorgungsformen von der IFB und der Sozialbehörde, so dass die Bauherr\*innen solcher Projekte diese mit Hilfe von investiver und nicht investiver Förderung<sup>1</sup> umsetzen können. Die Mieten orientieren sich dann für mehrere Jahrzehnte an den Regelsätzen für Wohngeld. Dies ist sinnvoll, denn neben den Wohnkosten kommen in Wohn-Pflege-Angeboten vor allem die Kosten für die Pflege und Betreuung zum Tragen. Gerade Menschen mit niedrigen Einkommen und nicht auskömmlichen Renten sind darauf angewiesen. Und trotz der Subventionen können die Gesamtkosten bei einer längeren Wohndauer zu der Notwendigkeit führen, Transferleistungen zu beantragen, wenn das Einkommen aus Rentenzahlungen nicht ausreicht und das ggf. angesparte Vermögen aufgebraucht ist.

Die KO-Stelle unterstützt seit 2006 in der Planung und Umsetzung von kleinräumigen Wohn- und Versorgungsformen. Für den Themenschwerpunkt der Freihaus haben wir uns die Frage gestellt, welche Merkmale kleinräumiger Wohn-Pflege-Formen finden sich in den Ansätzen der Neuen Wohngemeinnützigkeit wieder? Folgende Punkte passen aus unserer Sicht gut zusammen:

- Die Neue Wohngemeinnützigkeit will ermöglichen, dass Menschen mit einem Pflege- und/oder Assistenzbedarf aufgrund ihres Bedarfes an speziellem, bspw. barrierefreiem Wohnraum als eine am Wohnungsmarkt benachteiligte Gruppe gelten. Sie erhalten mit der Umsetzung passender Wohnmöglichkeiten die Gelegenheit trotz Unterstützungsbedarf in kleinräumig, quartiersnahen Wohn-Pflege-Formen zu leben.
- Eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnformen tragen aufgrund sich daraus ergebender unterschiedlicher Mieterschaften zu sozial durchmischten Quartieren bei. Dies ist auch Teil der Forderungen von Neuer Wohngemeinnützigkeit.
- Die Neue Wohngemeinnützigkeit zielt auf Unternehmen ab, die bezahlbaren Wohnraum schaffen, und damit als Teil der Daseinsvorsorge für einen breitere „Angebotspalette“ sorgen.

#### **Fazit: ja, das passt!**

In Hamburg wurden bislang ca. 45 kleinräumige Wohn-Pflegeformen für unterschiedliche Zielgruppen umgesetzt. Beispielfhaft sei hier ein Projekt

benannt, dass in Kooperation einer Baugenossenschaft und eines sozialen Trägers der Altenhilfe mehrere Wohn-Pflege-Angebote an einem Standort umgesetzt hat. In diesem Projekt leben neun Menschen, die an einer Demenz erkrankt sind in einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft. In einer weiteren Wohn-Pflege-Gemeinschaft leben vier Personen, die einen somatischen (körperlichen) Pflegebedarf haben. Dazu kommt noch eine sogenannte *Pflegewohnung auf Zeit*, in der Menschen mit einem Pflege- oder Betreuungsbedarf temporär wohnen und betreut werden können.

Kann so eine Wohn-Pflege-Form schon jetzt als Teil einer Neuen Wohngemeinnützigkeit gezählt werden?

Ein wesentlicher Aspekt, der dem widerspricht, ist die Forderung nach dem dauerhaften Erhalt preiswerten Wohnraums. Die mit der Förderung einhergehende Festsetzung der Miethöhen fallen nach Auslaufen des Förderzeitraums weg. Für die meisten Wohn-Pflege-Projekte geschieht das nach 30 Jahren. Offen ist bisher, wie sich dann die Mietpreise der Projekte entwickeln, da noch kein Wohnprojekt so lange auf dem Markt ist. Mit Auslauf der Förderkriterien fällt dann auch die Nutzungsbindung für die Wohnungen weg, so dass die Wohnungseigentümer\*innen auch in diesem Bereich das Angebot umgestalten könnten, um „besserverdienende“ Zielgruppen anzusprechen.

Aktuell stellt sich für die kleinräumigen Wohn-Pflege-Formen aber die Frage, ob diese aufgrund des starken Preisanstieg in der ambulanten Pflege und aufgrund des Fachkräftemangels überhaupt fortbestehen können. Hier könnte die Wohngemeinnützigkeit zumindest helfen, um preiswerte Mieten langfristig zu garantieren und ggf. neue Kooperationen in der pflegerischen Versorgung zu ermöglichen.



<sup>1</sup> IFB Sonderwohnen und Sozialbehörde Richtlinie zur Förderung von kleinräumigen, quartiersorientierten Wohn- und Versorgungsformen (nur noch bis Dezember 2023 beantragbar)

**Maïke Mahlstedt** und **Mascha Stubenvoll** sind die Mitarbeiterinnen der Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften. Zum Auftrag der KO-Stelle gehört es den Ausbau von Wohn-Pflegeformen für (ältere) Menschen mit einem Pflege- oder Assistenzbedarf voranzutreiben, unter anderem durch Beratung und Begleitung von Initiator\*innen und Investor\*innen bei der Planung und Umsetzung entsprechender Projekte.

BiQ Bürgerengagement im Quartier

## BiQ 2.0 – WAS SOLL DAS HEISSEN?

BiQ Bürgerengagement im Quartier – Wirken, wo Menschen wohnen ist unter das Dach der *STATTBAU HAMBURG Gemeinwohl gGmbH* geschlüpft. Wir sind ein gemeinnütziges Demokratisierungsprojekt, weil wir die Partizipation von Bewohner\*innen bzw. Nutzer\*innen, wie sie inzwischen oft genannt werden, von stationären Pflegeeinrichtungen mithilfe von Freiwilligen stärken. Ombudspersonen und Fürsprecher\*innen unterstützen die Interessenvertretung von Menschen in Wohneinrichtungen, stärken ihre Mitwirkungsrechte und kümmern sich um ein verbessertes Miteinander von Bewohner\*innen und Einrichtungsleitung.

*„Das sind so tolle und engagierte Leute, die von BiQ zu uns kommen. Wir möchten sie für unsere Nutzer\*innen nicht mehr missen!“,* sagte uns eine Freiwilligenkoordinatorin eines großen Trägers der Eingliederungshilfe. Das freut uns und spornt uns an, immer wieder neue Engagierte zu finden und quasi als neutrale Vertrauenspersonen in Einrichtungen zu vermitteln.

Gemeinnützige Demokratisierung heißt für uns unter anderem gelebte Teilhabe – auch digital: BiQ 2.0. Schauen wir uns aktuell die Chancen der digitalen Teilhabe von Bewohner\*innen von Wohn-Pflege-Einrichtungen an, zeigt sich, dass nach letzten Untersuchungen erst 30 % der Einrichtungen für Senior\*innen überhaupt über WLAN verfügen. Diese Zahl ist angesichts der zunehmend digitalisierten Welt erschreckend. Die technischen Voraussetzungen lassen sich verhältnismäßig leicht nachrüsten. Was wirklich fehlt und was mehr als eine finanzielle Investition braucht, ist der personelle Support. *„Hast du WLAN, brauchst du ein Gerät. Hast du ein Gerät, musst du wissen, wie es funktioniert. Hast du eine Einweisung, brauchst du Übung. Geht etwas schief, brauchst du Unterstützung.“*

Im Rahmen unserer Projektarbeit, haben wir ein paar Endgeräte für unsere Klientel in Senior\*innen-einrichtungen angeschafft und Workshops und Coaching für die Nutzung der Geräte gestartet. Dies konnten wir nur machen, weil wir eine kleine Förderung durch das Programm *Digitaler Erfahrungsort* bekommen haben.

Gerne möchten wir mehr Menschen in Pflegeeinrichtungen bei der digitalen Teilhabe unterstützen. Dafür brauchen wir Einrichtungsleitungen, die ihre Häuser flächendeckend mit WLAN versorgen und einen Pool digital begeisterter Freiwilliger, die Lust haben, alten und interessierten



Interessierte Senior\*innen lernen den Umgang mit Tablet & Co.  
(Bild: Martina Kuhn)

Bewohner\*innen das Digitale regelmäßig näher zu bringen und für Fragen zur Verfügung zu stehen. Wenn Sie sich angesprochen fühlen, melden Sie sich bei uns: Martina Kuhn, [post@biq.hamburg](mailto:post@biq.hamburg)  
Tel: 040 43 29 42 36.

Wenn Sie keine Zeit, aber womöglich ein Endgerät zu verschenken haben, freuen wir uns ebenfalls, wenn Sie sich mit uns in Verbindung setzen.





Architektur

# DIE NOVELLIERUNG DER FÖRDERLAND- SCHAFT UND DES GEBÄUDEENERGIE- GESETZES: CHANCEN UND HERAUSFORDERUNGEN

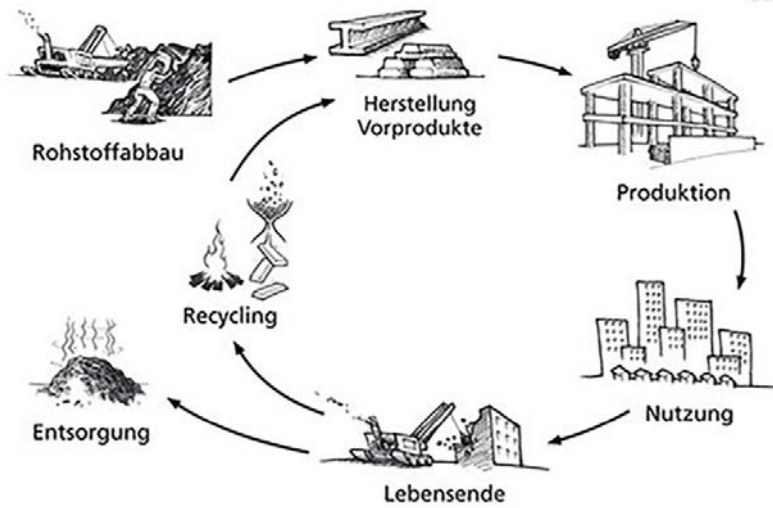
Der Bausektor ist ein entscheidender Faktor in der Klima- und Ressourcenproblematik. Er ist nicht nur einer der größten Verursacher von CO<sub>2</sub>-Emissionen, sondern auch maßgeblich für den Energieverbrauch, den Ressourcenverbrauch, das Abfallaufkommen und die Flächenversiegelung in Deutschland verantwortlich. Wir können nicht länger untätig zusehen. Doch wie können wir den Wandel herbeiführen, ohne auf das Bauen zu verzichten, das für unsere wachsende Bevölkerung und die Erhaltung bestehender Gebäude unerlässlich ist? In der Architekturabteilung bei STATTBAU setzen wir uns intensiv mit diesen Themen auseinander. Im Folgenden werfen wir einen Blick auf die aktuellen Entwicklungen und Maßnahmen, die den Bausektor auf einen nachhaltigeren Kurs bringen sollen. Wir beleuchten die Neuerungen in der Förderung für Neubau und Sanierung, die Anpassungen im Gebäudeenergiegesetz sowie die vielfältigen Möglichkeiten zur Reduzierung der Umweltauswirkungen von Bauprojekten.

Es gibt zahlreiche Wege, den Bausektor nachhaltiger zu gestalten. Eine Möglichkeit besteht darin, vermehrt auf Umbau statt auf Neubau zu setzen. Umbauarbeiten verursachen nur etwa ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Vergleich zu Neubauten. Bestehende Gebäude können somit effizienter genutzt und deren Lebensdauer verlängert werden. Die Auswahl von CO<sub>2</sub>-reduzierten Baumaterialien und die Wiederverwendung bestehender Bauteile sind weitere Optionen, um die Umweltauswirkungen von Bauprojekten zu minimieren. Dies umfasst den Einsatz von recycelten Materialien, nachhaltig bewirtschaftetem Holz und anderen umweltfreundlichen Ressourcen. Die verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien und die energetische Modernisierung des Gebäudebestands sind ebenfalls entscheidende Schritte. Die Politik hat deshalb entschlossen, das *Gebäudeenergiegesetz* (GEG) und die *Bundesförderung für effiziente Gebäude* (BEG) anzupassen. Diese Maßnahmen sind wichtig, um den Wandel hin zu nachhaltigen Bauprojekten zu unterstützen und zu beschleunigen.

## Förderung im Neubau

Ein wichtiger Schritt in diese Richtung ist das kürzlich eingeführte Teilprogramm der BEG *Klimafreundlicher Neubau* (KFN), das strenge Anforderungen an nachhaltige Bauprojekte stellt. Gebäude, die nach dem Effizienzhaus 40 Standard des KFN gebaut werden, dürfen keine Wärmeerzeuger auf Basis fossiler Energie oder Biomasse aufweisen. Zudem ist die Durchführung einer Ökobilanzierung (Lebenszyklusanalyse) erforderlich, um sicherzustellen, dass die Umweltauswirkungen über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes minimiert werden. Zusätzlich kann eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach dem *Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude* – kurz QNG – erlangt werden, die von unabhängigen Auditoren überwacht wird. Die Förderung erfolgt nicht mehr in Form von Tilgungszuschüssen, sondern über zinsgünstige Kredite. Beim Effizienzhaus 40 mit Lebenszyklusanalyse beträgt die maximale Kreditsumme 100 000 Euro pro Wohneinheit, mit QNG-Zertifizierung bis zu 150 000 Euro je Wohneinheit.

Unsere Abteilung hat sich im Bereich *Lebenszyklusanalyse* (LCA) weitergebildet und kann jetzt Ökobilanzierungen für Neubauten erstellen. Die Ökobilanzierung für Gebäude befasst sich damit, die Umweltauswirkungen eines Gebäudes über seinen gesamten Lebenszyklus zu bewerten. Dies beinhaltet die Ressourcennutzung und Umweltbelastung in den Phasen der Herstellung, des Betriebs, der Instandhaltung und des Abbruchs. Dabei werden verschiedene Aspekte berücksichtigt, darunter die Auswahl der Baumaterialien, die Energieeffizienz der Gebäudetechnik, die Nutzung erneuerbarer Energien, die Gebäudewartung und die Entsorgung am Ende der Nutzungsdauer. Die Ökobilanzierung bietet somit eine ganzheitliche Sicht auf die Umweltauswirkungen eines Gebäudes und ermöglicht es, die Nachhaltigkeit zu bewerten und mögliche Verbesserungen zu identifizieren. Ziel ist es, Ressourcen zu schonen, den Energieverbrauch zu minimieren und die Umweltbelastung zu reduzieren.



Ökobilanz-Kreislauf (Abbildung: Frauenhofer IBP)

### Förderung in der Sanierung

Um Anreize für Sanierungsmaßnahmen zu schaffen, soll die BEG-Förderung zum 1.1.2024 überarbeitet werden. Effizienzmaßnahmen wie Gebäudedämmung, Anlagentechnik außer Heizung und Heizungsoptimierung sollen für die Jahre 2024 und 2025 vorübergehend von 15 % auf 30 % verdoppelt werden. Die Fördersätze von erneuerbaren Heizungsanlagen sollen auf bis zu 70 % angehoben werden, allerdings bei einer Begrenzung der förderfähigen Kosten pro Wohneinheit. Auch hier soll die Förderung ab 2016 wieder herabgesetzt werden. Zudem wird die KfW ab 2024 zinsverbilligte Ergänzungskredite für Einzelmaßnahmen anbieten.

### Anpassungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG)


Um die Abhängigkeit von fossilen Energien im Gebäudesektor zu reduzieren, wurde beschlossen, dass ab 2024 möglichst jede neu eingebaute Heizung zu 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden soll. Diese Anforderung wird im GEG umgesetzt. Die Umsetzung erfolgt zunächst für Neubauten in Neubaugebieten und wird dann auf andere Gebäude ausgedehnt, sobald die Fristen für die Erstellung kommunaler Wärmepläne abgelaufen sind. Diese Maßnahme soll dazu beitragen, den Einsatz erneuerbarer Energien in der Heizungsbranche zu fördern und den Ausstieg aus fossilen Brennstoffen zu beschleunigen. Es stehen verschiedene technologieneutrale Optionen zur Verfügung, um die 65 % EE-Pflicht zu erfüllen, darunter der Anschluss an ein Wärmenetz, elektrisch angetriebene Wärmepumpen, Stromdirektheizungen, Heizungsanlagen auf Basis von Biomasse oder Wasserstoff sowie Wärmepumpen- und Solarthermie-Hybridheizungen. Wird ab dem 1.1.2024 und vor dem Inkrafttreten der 65%-EE-Pflicht in der jeweiligen Kommune eine Heizung ausgetauscht, dürfen weiterhin Gas- und Ölheizungen eingebaut werden. Allerdings muss der Betreiber in diesen Fällen sicherstellen, dass ab 1.1.2029 mindestens 15 %, ab 2035 mindestens 30 % und ab 2040 mindestens 60 % der mit der Anlage bereitgestellten Wärme

aus Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff erzeugt wird.

Die Novellierung der Bundesförderung und des Gebäudeenergiegesetzes bietet Gelegenheit, den Bausektor nachhaltiger zu gestalten und gleichzeitig finanzielle Einsparungen zu erzielen. Investitionen in Energieeffizienz und Nachhaltigkeit können langfristig dazu beitragen, die Betriebskosten zu senken und den Wert von Immobilien zu steigern. Es ist an der Zeit, diese Chancen zu nutzen und gemeinsam an einer nachhaltigeren Zukunft zu arbeiten.




## Konferenz des Netzwerk Mieten und Wohnen 2024

Das Netzwerk Mieten und Wohnen plant am 19. und 20. April 2024 in Hamburg eine weitere Konferenz, um einen Beitrag zur Diskussion und Erarbeitung grundsätzlicher Alternativen in der Mieten- und Wohnungspolitik zu leisten. Das komplette Programm wird im November 2023 veröffentlicht, unter: <http://www.netzwerk-mieten-wohnen.de/> 

## „Unter vielen Dächern“ – 40 Jahre wohnbund!

Am 23 und 24. November 2023 feiert der *wohnbund* e.V. in Frankfurt am Main sein 40-jähriges Jubiläum in Verbindung mit seiner jährlichen Fachtagung. Diese widmet sich dem Thema von „Dachstrukturen“ im gemeinwohlorientierten Wohnungsbau: Wie können einzelne Wohnprojekte von administrativem Aufwand entlastet und eigentumsrechtlich abgesichert werden, ohne ihre Autonomie einzubüßen? Lösungsansätze wie Dachgenossenschaften oder das *Mietshäuser Syndikat* werden seit den 1980er-Jahren diskutiert und praktiziert. Auch größere Genossenschaften stellen sich mancherorts als Dach für selbstverwaltete Projekte zur Verfügung.

Infos und Programm unter: <https://www.wohnbund.de/2023/08/23/fachtagung-2023/> 

## Tagung zu ungenutztem Wohnraum im „Einfamilienhaus“

Der Verein *Grüne Liga* e.V. führt am 25. Januar 2024 in Berlin die Tagung durch. Anmeldung bitte per Mail an: [wohnflaeche@grueneliga.de](mailto:wohnflaeche@grueneliga.de).


Das sogenannte „Einfamilienhaus“ ist der Traum vieler junger Familien. Doch Wohnsituationen verändern sich, etwa wenn Kinder ausgezogen sind, und so steigt die Zahl der Ein- und Zwei-Personenhaushalte in „Einfamilienhäusern“ deutschlandweit kontinuierlich an. Durch die Typologie der Wohnform und die verbundenen Siedlungsstrukturen werden soziale Integration, Pflege und Ressourcenverbrauch vielfach zu Herausforderungen.

Eine Reduktion der eigenen Wohnfläche (z.B. durch Vermietung ungenutzter Räume oder Umzug) wäre aus vielfacher Hinsicht eine sinnvolle Konsequenz. Veränderungen der Wohnsituation sind allerdings mit zahlreichen Hürden verbunden. Das gilt auch für energetische Sanierungen oder barrierefreien Umbau. Ein frühzeitiges Handeln ist jedoch notwendig – sowohl, um ein komfortables Wohnen im Alter vorzubereiten, als auch, um Klimaschutz und einen sinnvollen Umgang mit ungenutztem Wohnraum voranzubringen.


## Beratung zu gemeinschaftlichem Wohnen

In Hamburg finden Interessierte zwei regelmäßig durchgeführte Angebote, um sich zu gemeinschaftlichem Wohnen zu informieren und auszutauschen:

### Erstberatung bei STATTBAU HAMBURG:

Die Erstberatungstermine „Wie finde oder gründe ich ein Wohnprojekt?“ für Interessierte finden jeden ersten Freitag im Monat um 14.00 Uhr statt – im Wechsel in Präsenz (Sternstraße 106) und Digital. Termine und Anmeldung unter: <https://stattbau-hamburg.de/aktuelles/#veranstaltungen> 

### Kontaktbörse „baut zusammen“:


Die Agentur für Baugemeinschaften der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen bietet für Interessierte ein regelmäßiges Online- und Offline-Angebot an, um sich untereinander zu vernetzen, zu informieren und neue Gruppen zu gründen bzw. weitere Gruppenmitglieder zu suchen. Die Veranstaltungen finden monatlich statt. Weitere Informationen und Termine finden Sie unter: <https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/baut-zusammen> 



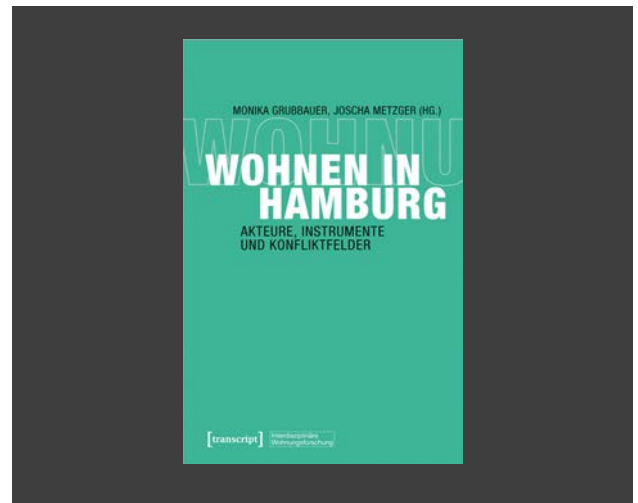


## Wohnen in Hamburg. Akteure, Instrumente und Konfliktfelder

Herausgegeben von Monika Grubbauer und Joscha Metzger

Transcript-Verlag, Ca. 400 Seiten, Erscheinungsjahr 2023  
ISBN: 978-3-8376-6729-5, 39,00 € im Print, Online kostenlos im Open Acces: <https://www.transcript-verlag.de/978-3-8376-6729-5/wohnen-in-hamburg/> 

In wohnungspolitischen Debatten dient Hamburg vielfach als bundesweites Vorbild. Dennoch ist auch hier die Lage durch kontinuierlich steigende Mieten und Preise für breite Teile der Bevölkerung prekär. Die im Buch versammelten wissenschaftlichen Beiträge zeigen aus interdisziplinärer Perspektive historische Entwicklungspfade sowie aktuelle Lösungsansätze zur Wohnungsfrage auf und analysieren relevante Kontroversen. Sie werden ergänzt durch ein Praxisgespräch zur Hamburger Wohnungspolitik und Stadtentwicklung mit Karin Siebeck (Amtsleiterin Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, BSW), Petra Memmler (Landesgeschäftsführerin im Verband



norddeutscher Wohnungsunternehmen, VNW), Katrin Brandt (Geschäftsführerin STATTBAU HAMBURG), Marc Meyer (Rechtsanwalt beim Hamburger Mieterverein *Mieter helfen Mietern*) und Theo Bruns (Stadtteilinitiative *Knallt am dollsten*). So entsteht ein informativer Überblick über die Forschung und aktuelle Debatten zur Hamburger Wohnungspolitik, der auch für Praktiker\*innen aus Stadtplanung und Politik neue Erkenntnisse bereithält.

## Wie Vergesellschaftung gelingt – Zum Stand der Debatte

Herausgegeben von der Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen

parthas verlag Berlin, 296 Seiten, Erscheinungsjahr 2022  
ISBN: 978-3-86964-130-0, Preis: 20,00 €

Im September 2021 stimmte eine Mehrheit der Berliner\*innen in einem Volksentscheid für die Vergesellschaftung von weit über 200 000 Wohnungen großer Immobilienkonzerne in der Hauptstadt. Ein vergleichbares Unterfangen hat es in der Geschichte der Bundesrepublik noch nicht gegeben. Galt Vergesellschaftung nicht immer als radikaler, geradezu sozialistischer Ansatz? Im Buch wird in verschiedenen Beiträgen dargelegt, wie es zur Entstehung der Volksinitiative kam, welche Überlegungen rund um das Vorhaben angestellt wurden und welche Einschätzungen derzeit zur Zulässigkeit, Verfassungskonformität und Finanzierbarkeit vorliegen. Zu Wort kommen dabei die Initiative *Deutsche Wohnen & Co enteignen*, die Berliner Senatsverwaltung und der Wissenschaftliche Dienst



des Bundestages ebenso wie kritische Wissenschaftler\*innen und Aktive aus Mieter\*innenvereinen, Naturschutzverbänden und Gewerkschaften. Über Antworten auf konkrete Fragen der Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen hinaus bietet das Buch daher einen Einblick in aktuelle Debatten und die Stimmungslage zum Thema Wohnen und Mieten in Berlin.

## **FREIHAUS**

Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen

Ausgabe Nr. 27, November 2023

FREIHAUS erscheint 1x im Jahr

FREIHAUS online Archiv unter:

<https://archiv.stattbau-hamburg.de/> 

### **Herausgeber:**

STATTBAU HAMBURG

Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Sternstraße 106,

20357 Hamburg, Telefon: 040/ 432942-0,

Fax: 040/ 43294240, [www.stattbau-hamburg.de](http://www.stattbau-hamburg.de) 

### **Redaktion:**

Mascha Stubenvoll, Joscha Metzger,

Stefanie Haase, Timo Weißer

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht  
unbedingt die Meinung der Redaktion wieder.

### **Gestaltung und Layout:**

Simon Marti

### **Titelfoto:**

Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG