



Wortprotokoll der 57. Sitzung

Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Berlin, den 7. Oktober 2020, 14:00 Uhr
Wilhelmstraße 68, 10117 Berlin
Jakob-Kaiser-Haus 1.228

Vorsitz: Mechthild Heil, MdB

Tagesordnung - Öffentliche Anhörung

Einzigiger Tagesordnungspunkt

Seite 5

- a) Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Heidrun Bluhm-Förster, Dr. Gesine Löttsch, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.

Neue Wohngemeinnützigkeit einführen, einen nicht-profitorientierten Sektor auf dem Wohnungsmarkt etablieren

BT-Drucksache 19/17771(neu)

Federführend:

Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Mitberatend:

Finanzausschuss
Haushaltsausschuss



- b) Gesetzentwurf der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Lisa Paus, Britta Habelmann, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

**Entwurf eines Gesetzes zur neuen Wohngemeinnützigkeit
(Neues Wohngemeinnützigkeitsgesetz –
NWohnGG)**

BT-Drucksache 19/17307

Federführend:

Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und
Kommunen

Mitberatend:

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Finanzausschuss

Haushaltsausschuss



Mitglieder des Ausschusses

	Ordentliche Mitglieder	Stellvertretende Mitglieder
CDU/CSU	Heil, Mechthild Hirte, Christian Kießling, Michael Möring, Karsten Pols, Eckhard Schweiger, Torsten Wegner, Kai Weisgerber, Dr. Anja Zeulner, Emmi	Benning, Sybille Haase, Christian Lange, Ulrich Luczak, Dr. Jan-Marco Nicolaisen, Petra Obner, Florian Simon, Björn Stracke, Stephan Throm, Alexander
SPD	Daldrup, Bernhard Kaiser, Elisabeth Mindrup, Klaus Nissen, Ulli Tausend, Claudia	Bartol, Sören Gerster, Martin Korkmaz-Emre, Elvan Müller (Chemnitz), Detlef Müller, Bettina
AfD	Bernhard, Marc Hemmelgarn, Udo Theodor Magnitz, Frank	Chrupalla, Tino Pasemann, Frank Spangenberg, Detlev
FDP	Föst, Daniel Reinhold, Hagen Strack-Zimmermann, Dr. Marie-Agnes	Faber, Dr. Marcus Sitta, Frank Todtenhausen, Manfred
DIE LINKE.	Kassner, Kerstin Lay, Caren	Gohlke, Nicole Tatti, Jessica
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Kühn (Tübingen), Christian Wagner, Daniela	Haßelmann, Britta Schmidt, Stefan



Liste der Sachverständigen

Öffentliche Anhörung zum Thema Neue Wohngemeinnützigkeit,
Anträge auf Bundestagsdrucksachen 19/17307, 19/17771 (neu),
am Mittwoch, 7. Oktober 2020, JKH 1.228, 14:00 Uhr

Christian Bruch

Bundesgeschäftsführer BFW, Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.

Stefanie Frensch

Vorstandssprecherin ZIA-Region Ost, Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.

Axel Gedaschko

Präsident GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Dr. Ulrike Hamann

Vorstandsmitglied, WVB Wohnraumversorgung Berlin - AöR

Jan Kuhnert

Geschäftsführer KUB, Kommunal – und Unternehmensberatung GmbH

Dr. Josef Ostermayer

Generaldirektor, Sozialbau AG, Wien

Franz Michel

Deutscher Mieterbund e. V.

Prof. Dr. Ramón Sotelo

Bauhaus-Universität Weimar

Hilmar von Lojewski

Beigeordneter und Leiter des Dezernats Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr,
Deutscher Städtetag – für die Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände



Einziger Tagesordnungspunkt

a) Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Heidrun Bluhm-Förster, Dr. Gesine Löttsch, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.

Neue Wohngemeinnützigkeit einführen, einen nicht-profitorientierten Sektor auf dem Wohnungsmarkt etablieren

BT-Drucksache 19/17771(neu)

b) Gesetzentwurf der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Lisa Paus, Britta Haßelmann, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Entwurf eines Gesetzes zur neuen Wohngemeinnützigkeit (Neues Wohngemeinnützigkeitgesetz – NWohnGG)

BT-Drucksache 19/17307

Die **Vorsitzende**: Herzlich willkommen! Ich begrüße die Kollegen – wir haben uns ja teilweise heute Morgen schon gesehen. Ich eröffne die Öffentliche Anhörung zur „Neuen Wohngemeinnützigkeit“, zugleich die 57. Sitzung des Ausschusses für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen. Ich begrüße auch die Bundesregierung: Herzlich willkommen, Herr Staatssekretär Vogel.

Sie wissen, es herrschen Corona-Bedingungen, das haben Sie alle mitbekommen. Wir sitzen hoffentlich weit genug auseinander. Wir haben Kollegen, die an den Bildschirmen sind: auch Ihnen ein herzliches Willkommen! Auch den Sachverständigen, die an den Bildschirmen sind: Schön, dass das so funktioniert. Wir haben keinen Livestream, sondern das, was wir heute hier sprechen, wird zeitversetzt morgen gesendet. Ich bedanke mich, dass die Sachverständigen gekommen sind, dass sie unserer Einladung gefolgt sind. Ich würde Sie gerne auch begrüßen. Wir fangen an mit Christian Bruch, Bundesgeschäftsführer des BFW, des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V., Ihnen ein herzliches Willkommen. Dann haben wir Frau Stefanie Frensch. Sie ist Vorstandssprecherin des ZIA – Region Ost, des Zentralen Immobilien Ausschusses e. V. Herzlich Willkommen auch Ihnen. Axel Gedaschko ist auf dem Bildschirm. Er ist der Präsident des GdW (Bundes-

verband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.). Auch Ihnen ein herzliches Willkommen. Dann haben wir Dr. Ulrike Hamann hier, als Vorstandsmitglied der Wohnraumversorgung Berlin. Auch Ihnen ein herzliches Willkommen! Jan Kuhnert ist da, er ist Geschäftsführer der KUB, Kommunale Unternehmensberatung GmbH. Herr Franz Michel spricht heute für den Mieterbund. Ihren Chef, Herrn Lukas Siebenkotten, entschuldigen wir. Auch Ihnen ein herzliches Willkommen! Dr. Josef Ostermayer ist zugeschaltet, er ist Generaldirektor der Sozialbau AG, Wien. Auch Ihnen: herzlich willkommen. Schließlich begrüße ich ganz herzlich Prof. Dr. Ramón Sotelo, der von der Bauhaus-Universität Weimar kommt, und Herrn Hilmar von Lojewski, den Beigeordneten und Leiter des Dezernats Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr vom Deutschen Städtetag.

Ich habe gesagt, dass wir die Veranstaltung aufzeichnen – morgen ist es dann öffentlich. Es wird aber auch ein Wortprotokoll der ganzen Sitzung erstellt. Das finden Sie dann auf der Homepage des Bundestages und können es einsehen, wie natürlich auch die schriftlichen Stellungnahmen. Ich danke Ihnen vorab für die Stellungnahmen. Es hat sich bei uns gut eingespielt, dass Sie uns Ihre Stellungnahmen bereits vorher geben und wir dann auch schneller in die Diskussion kommen können.

Dann fangen wir an. Wir haben heute nur einen einzigen Tagesordnungspunkt bei dieser Anhörung. Es geht um zwei Vorlagen: Einmal um den Antrag der Fraktion DIE LINKE. „Neue Wohngemeinnützigkeit einführen, einen nicht-profitorientierten Sektor auf dem Wohnungsmarkt etablieren“ und den Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN „Entwurf eines Gesetzes zur neuen Wohngemeinnützigkeit“. Wir schaffen wahrscheinlich drei Frage-Antwort-Runden, vielleicht schaffen wir sogar eine vierte Runde. Wir sagen immer: Fünf Minuten pro Fraktion, aber die fünf Minuten umfassen Fragestellung und Antwort. Also die Bitte an die Kollegen, die die Fragen stellen: Fassen Sie sich kurz, damit wir auch noch zu einer Antwort kommen können. Die Kollegen wissen das. Es sind aber auch Kollegen aus anderen Ausschüssen da. Sie sind bei uns hier herzlich willkommen: Sie haben natürlich auch Rederecht, die Einzelheiten müssen Sie mit Ihren Fraktionen ausmachen – was die Anrechnung auf das Kontingent Ihrer Fraktionen betrifft. Aber das ist selbstverständlich. Bitte stellen



Sie eine Frage nur an einen oder zwei Sachverständige und sagen vorher auch, an welchen Sachverständigen. Das ist bei uns gute und geübte Praxis. Dann können wir anfangen mit der ersten Frageunde. Wir starten mit der CDU/CSU-Fraktion, Frau Dr. Weisgerber.

Abg. Dr. Anja Weisgerber (CDU/CSU): Meine erste Frage geht an Herrn Gedaschko vom GdW. In Ihrer Stellungnahme schreiben Sie, dass es durchaus bessere Wege gibt, um die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten zu entspannen, als einen gesetzlich verankerten Gemeinnützigkeitsstatus. Gibt es denn nicht schon heute eine Gruppe von Anbietern, deren Geschäftsmodell als gemeinwohlorientiert bezeichnet werden kann? Das wäre die erste Frage.

Die zweite Frage geht auch an Sie, Herr Gedaschko, und gilt dem Stichwort „zu wenig Neubau“. Hier würde ich gerne wissen, wo aus Ihrer Sicht in der Vergangenheit, und auch heute, die politischen Versäumnisse, auch der Länder, bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus und bei der Ermöglichung des kostengünstigen Neubaus im Allgemeinen liegen. Danke schön.

Die **Vorsitzende:** Herr Gedaschko, zur Antwort.

Axel Gedaschko (GdW): Das nehme ich gern wahr, Frau Weisgerber, Frau Vorsitzende. Die Gelegenheit ist heute günstig, es gibt einen Mietermonitor und gerade sind die deutschen Genossenschaften als beste Vermieter gewählt worden. Das ist eine große Anerkennung und ein Ansporn für alle anderen Vermietergruppen. Darüber freuen wir uns. Da sind wir genau beim Thema. Genossenschaften sind Anbieter, die das Wohnen organisieren und dann das, was an Erträgen da ist, wieder reinvestieren. Dieses Geschäftsmodell existiert schon sehr lange. Das älteste Wohnungsunternehmen Deutschlands ist eine Stiftung, die Alexandra-Stiftung in Berlin. Es gibt in Deutschland sehr viele Stiftungen, die sich im Bereich Wohnungsbau tummeln. Es gibt eine Ewigkeitsgarantie – das ist ja auch ein Aspekt bei den Überlegungen zur Gemeinnützigkeit. Das existiert und wird über die Abgabenordnung gefördert. Hier bräuchte man eigentlich kein anderes Instrument. Dann haben wir natürlich noch den ganzen kommunalen Sektor, wo es in der Hoheit der kommunalen Gremien steht, das bezahlbare Wohnen so zu gestalten, wie es jeweils zur einzelnen Gemeinde oder Stadt passt.

Vor diesem Hintergrund ist dann aber auch die Frage richtig: Was ist eigentlich schiefgelaufen? Warum sind die Märkte so wie sie sind? Hier gibt es einen Unterschied, beispielsweise zwischen Wien und Berlin, in der Frage der Deckung des Bedarfs neuer Haushalte. Wieviel Prozent des Neubaus wird geschafft? Es gab eine Untersuchung, die der sicherlich unverdächtige Herr Holm organisiert hat, seinerzeit kurzfristig in der Berliner Landesregierung aktiv. Danach ist es so, dass – bezogen auf das Jahr 2018 – in Wien 80 Prozent des Neubaubedarfs gedeckt wurden, während es in Berlin nur 52 Prozent waren. Noch viel schwieriger wird es aber, wenn man sich eine andere Zahl vergegenwärtigt – die Antwort auf die Frage nämlich, wie viele Wohnungen in Deutschland gefördert worden sind, insbesondere für Menschen mit wenig Geld. Hier sind seit 2006 die Länder zuständig. Ich möchte einen Vergleich zwischen zwei Städten anstellen: In Hamburg sind im Jahr 2019 je 100 000 Einwohner 192 Wohnungen gefördert worden. In Berlin wurden im Jahr 2019 pro 100 000 Einwohner 49 Einheiten gebaut. Das bedeutet, dass Hamburg im Verhältnis zu Berlin vier Mal so viel bezahlbares Wohnen ermöglicht hat. Man kann das für jedes davorliegende Jahr, 12 Jahre zurückgerechnet, ebenso bestätigen. Die Verantwortung der Länder wurde also sehr unterschiedlich wahrgenommen. Hamburg hat sie hervorragend wahrgenommen, Berlin ist leider – man muss es sagen – ein Desaster. Deshalb haben wir eben diese Situation, insbesondere in Berlin. Es fehlen bezahlbare Wohnungen, weil viel zu wenig investiert wurde. Das belegen alle Zahlen, jede Statistik.

Wenn wir über zu wenig Neubau reden, dann müssen wir noch über einen anderen Punkt reden – den Boden. Es ist immer auch eine Frage des Bodens, und zwar des bezahlbaren Bodens, wenn wir über die Erweiterung von Wohnraumbeständen sprechen. Hier haben wir in der Vergangenheit die Situation gehabt, dass in vielen Kommunen die Bodenvergabe zum Höchstpreisverfahren stattfand. Erst im Laufe der Jahre wurde umgesteuert, zu spät, wenn Sie mich fragen. Das kann man heute nur noch bedingt korrigieren, weil in vielen Städten der Boden extrem knapp ist. Wenn man den Boden vergibt, stellt sich auch die Frage, wie man ihn vergibt. Es gibt viele zivilrechtliche Möglichkeiten, über Bindungen und über Nachforderungen, eine Weitergabe dieses kostbaren Bodens zu verhindern. Wenn wir über eigentumsähnliche Situationen



sprechen, gibt es noch andere Elemente, wie die Erbpacht. In der Vergangenheit war es aber so, dass die Erbpacht so gesteuert wurde, dass es wesentlich attraktiver war, Grund und Boden zu kaufen, als die Erbpacht zu wählen. Die Erbpachtzinsen wurden von den Erbpachtgebern nämlich wesentlich zu hoch gewählt.

Die **Vorsitzende**: Herr Gedaschko, vielen Dank für Ihr Statement. Als nächsten haben wir für die AfD Herrn Hemmelgarn.

Abg. Udo Hemmelgarn (AfD): Meine ersten beiden Fragen gehen an Professor Sotelo. Im Gesetzentwurf von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN findet sich unter § 9 Absatz 2 eine Bestimmung, die aus unserer Sicht so etwas wie das heimliche Herzstück des ganzen Konzepts darstellt. Danach werden die Landesregierungen ermächtigt, den angemessenen Preis des Wohnraums durch Rechtsverordnung festzulegen, also eine Preisbestimmungsregel. Etwas Ähnliches findet sich auch in § 8 Absatz 2 des Entwurfs, wo die Landesregierungen über die angemessene Größe von Wohnraum sollen entscheiden dürfen. Meine erste Frage dazu: Wie sind diese Regelungen im Hinblick auf das grundlegende Konzept einer sozialen Marktwirtschaft zu bewerten? Welche ökonomischen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt sind von diesen Regelungen zu erwarten?

Meine zweite Frage: In § 9 Absatz 1 des Gesetzentwurfs von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN wird der Preis für Wohnungen als „angemessen“ definiert, wenn er unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Für Neubauten und Wohnungen, die in den letzten 10 Jahren gebaut wurden, wird der angemessene Preis sogar 10 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete festgelegt. Meine Frage: Wie ist die Anreizwirkung dieser Regelung auf den Neubau von Wohnungen oder auf Sanierung zu sehen? Welche Auswirkungen würden Sie für den betroffenen Gebäudebestand insgesamt erwarten? Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Herr Professor Sotelo.

Prof. Dr. Ramón Sotelo (Bauhaus-Universität Weimar): Ich hoffe, ich habe mir beides gemerkt. Die erste Frage bezog sich darauf, inwiefern Preisregulierungen in ein System der sozialen Marktwirtschaft passen, wenn ich es richtig verstanden habe. Es ist so, dass wir im Wohnungsmarkt generell eine preis- und einkommenselastische Nachfrage haben.

Das heißt, je höher das Einkommen ist, desto mehr gibt man für Wohnen aus, und umgekehrt, je höher die Preise der Wohnungen sind, desto weniger fragt man nach. Das ist bei der Angebotsseite etwas anders. Da haben wir erst einmal den Bestand, so wie er da ist. Neubau ist separat zu betrachten und spielt auch quantitativ keine große Rolle, bezogen auf den Bestand; wenn wir einen Boom haben, vielleicht 1 Prozent. Daher ist es da anders. Da ist die Angebotskurve unelastisch. Das bedeutet: Wenn man eine Preisregulierung macht – das kann man machen –, dann muss man auch eine Mengenregulierung machen. Ansonsten kommt es durch zu niedrige Preise zu einer Übernachfrage. Derjenige also, der eine Wohnung zum geringeren Preis bekommt, fragt dann mehr Fläche nach, als er zum höheren Preis nachfragen würde, mit der Folge, dass irgendeiner draußen bleibt. Die Verteilung der Wohnungen kann ich entweder über einen Preismechanismus regeln oder über eine Mengenzuteilung. Insofern ist es auch konsequent zu sagen: Wenn ich den Preis reguliere, muss ich auch die Menge regulieren. Dann hätte ich eine Bundesbehörde, die sagt, wer nach Berlin ziehen darf und wer nicht, ob das jetzt der pensionierte Professor ist oder der Informatiker oder ein Flüchtling. Das muss man entscheiden. Das hat erst einmal mit der Angebotsseite gar nichts zu tun. Ich kann auch das gesamte Angebot verstaatlichen und müsste trotzdem einen Preismechanismus haben, um die Allokation der Flächen hinzubekommen. Wenn nicht, brauche ich ein Bundesministerium, das das reguliert. Man kann also marktwirtschaftliche Wohnungspolitik machen oder sozialistische, beides funktioniert. Das ist eine Grundsatzentscheidung. Das vielleicht zur ersten Frage.

Zur zweiten Frage: Wohin führt es, wenn man die Miete von solchen Wohnungen unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete ansetzt? Das ist genau das Gleiche. Wenn ich die Mieten unterhalb einer Knappheitsmiete ansetze, habe ich eine Überschussnachfrage, weil die Nachfrage elastisch ist. Das ist einfach so. Wir haben ja in Berlin die Situation, dass ein Großteil der gefühlten Wohnungsnot natürlich dadurch bedingt ist, dass wir durch Regulierungen die Mieten künstlich gesenkt haben. Das geht los beim Bundesrecht, bei reduzierten Kapazitätsgrenzen und der Definition einer Vergleichsmiete, die nicht die Knappheitsmiete repräsentiert. Knappheitsmiete bedeutet nicht die Marktmiete,



wenn ich neu vermiete. Knappheitsmiete wäre vielmehr die Miete, die ich bräuchte, um im jeweiligen Wohnungssegment und zwischen allen Wohnungssegmenten ein ausgeglichenes Marktverhältnis zu haben – also keine Preisspannung, keine Überschussnachfrage, kein Überschussangebot. Wenn ich diese Knappheitsmiete nicht treffe, und wenn ich Wohnungsgesellschaften dazu zwingen, unter der ortsüblichen Miete zu vermieten, dann habe ich diesen Effekt. Ich unterstelle einmal, dass der Gesetzgeber früher, zur Einführung der ortsüblichen Vergleichsmiete, das eigentlich so meinte: die ortsübliche Vergleichsmiete als Knappheitsmiete. Dann hätten wir viele Probleme gelöst.

Wir haben im Augenblick die Situation, dass durch Landes- und auch Bundesregelungen, wie die Mietpreisbremse, den Mietendeckel – Berlin ist ein anderes Thema, zu dem ich noch komme –, aber auch durch Missbrauch des besonderen Städtebaurechts, insbesondere bei der Ausweisung von Sanierungs- und Milieuschutzgebieten, insgesamt der Mietpreis gesenkt wird. Das hat eine höhere Absorption durch diejenigen zur Folge, die eine Wohnung bekommen, und insofern ein Allokationsproblem. Hat das Einfluss auf den Neubau? Weniger. Man kann sogar sagen: Wenn viele Leute draußen bleiben, weil sie keine Wohnung bekommen, weil die Mieten zu niedrig sind, dann fragen diese dann die teuren Eigentumswohnungen nach. Früher war es in Berlin oft so, dass der Senat den Mietenspiegel zu niedrig angesetzt hat und die Bauträger sich heimlich freuten, nach dem Motto: „Super, dann können wir von den Zuziehenden noch höhere Preise verlangen.“

Die **Vorsitzende**: Danke schön. Nächste Frage, Frau Nissen.

Abg. Ulli Nissen (SPD): Erst einmal ein ganz herzliches Dankeschön an die Fraktionen DIE LINKE und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN dafür, dass sie uns heute die Gelegenheit bieten, die Anhörung über Wohngemeinnützigkeit zu haben. Das ist ein Thema, für das ich mich schon lange einsetze. Meine Frage geht an den Deutschen Mieterbund, an Herrn Michel. Warum ist aus Ihrer Sicht die Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit sinnvoll?

Der Gesetzentwurf von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN beschränkt die Geltung des Wohngemeinnützig-

keitsgesetzes auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmarktlagen. Was halten Sie davon? Im Gesetzentwurf sind weiterhin Einkommensgrenzen von 18 000 Euro netto für Alleinstehende und 27 000 Euro netto für ein Ehepaar vorgesehen. Was halten Sie von diesen Einkommensgrenzen?

Eine andere Frage: Im Gesetzentwurf von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN ist bei der dauerhaften Bindung ein Bindungsende nach mindestens 30 Jahren benannt, und im Antrag der Fraktion DIE LINKE steht „vorrangig und dauerhaft“. Wie sehen Sie das und was verstehen Sie unter „vorrangig und dauerhaft“? Ist das wirklich dauerhaft, also unendlich? Auf Ihre Antworten bin ich gespannt.

Die **Vorsitzende**: Das war ein ganzer Fragenkomplex, keine zwei Fragen, aber es ist in Ordnung. Herr Michel, bitte.

Franz Michel (Deutscher Mieterbund e. V.): Vielen Dank für die Fragen, Frau Nissen. Der Mieterbund ist der Meinung, dass es dringend ein neues Segment der Wohngemeinnützigkeit braucht, weil der Mangel an bezahlbarem Wohnraum exorbitant hoch ist und immer weiter steigt. Das sehen Sie an ganz vielen Zahlen. Den Bedarf hat beispielsweise das Pestel-Institut jetzt mit 6,3 Millionen Mietwohnungen festgestellt. Wir haben aber nur noch 1,14 Millionen Sozialmietwohnungen und verlieren jedes Jahr bis zu 45 000 Wohnungen. Daran sieht man, dass hier ein riesengroßer Bedarf besteht, der anscheinend nicht gedeckt werden kann. Es gibt zwar Fördermittel, diese wurden aber jetzt um 500 Millionen Euro auf 1 Milliarde Euro gekürzt, auch wenn es den Ausgleich über die Umsatzsteuer für die Bundesländer gibt. Dabei fehlt aber die Zweckbindung, deswegen reicht das nicht aus. Wir sehen, dass die Mieten in den Großstädten steigen und dass die individuelle Wohnkostenbelastung gerade in den einkommensärmeren Haushalten bei 50 Prozent liegt. Das ist ein Riesenproblem. Wir sind der Meinung, dass das insbesondere damit zusammenhängt, dass seit den 80er Jahren etwa 4 Millionen Wohnungen aus den Preisbindungen gefallen sind, durch die Abschaffung der Wohngemeinnützigkeit, durch den Verkauf von Werkwohnungen, durch den Verlust und das Auslaufen von Preisbindungen. Als Alternative haben wir in Deutschland die Subjektförderung mit 17,5 Milliarden Euro pro Jahr eingeführt. Dem Antrag der Linken war zu entnehmen, dass diese vor dem Hintergrund, dass wir fast 700 000 wohnungslose Menschen haben, nicht



mehr treffsicher ist und auch die realen Einkommensverhältnisse nicht widerspiegelt, wenn Sie sich die Wohngeldtabelle angucken. Deswegen brauchen wir die Wohngemeinnützigkeit. Wir brauchen sie mit neuen Gestaltungsmöglichkeiten, die die Fehler der Vergangenheit berücksichtigen und stärker auf Compliance und moderne Regeln abgestimmt sind.

Was sagen wir zur Regelung der angespannten Wohnungsmärkte? Das haben wir in unserer Stellungnahme kritisiert. Wir sind der Meinung, dass die Wohngemeinnützigkeit für alle Gebiete gelten sollte, insbesondere vor dem Hintergrund, dass beispielsweise Regelungen wie die Mietpreisbremse und reduzierte Kappungsgrenzen immer wieder Gegenstand politischer Entscheidungen sind. Schleswig-Holstein hat beispielsweise die Mietpreisbremse abgeschafft. In Nordrhein-Westfalen wurde dies jetzt in einzelnen Gemeinden ebenfalls umgesetzt. Dem Gesetz folgend, könnte dann da keine Wohngemeinnützigkeit stattfinden. Das finden wir noch einmal verbesserungswürdig.

Die Einkommensgrenzen haben wir grundsätzlich begrüßt, weil Einkommensgrenzen darauf abzielen, einkommensarme Haushalte zu treffen. Wir haben auch begrüßt, dass die Einkommensgrenze bei 150 Prozent der jährlichen Einkommensgrenze des Wohnraumförderungsgesetzes, also über der Grenze des sozialen Wohnungsbaus liegt. Wir würden uns aber eine noch höhere Einkommensgrenze wünschen, um breiteren Schichten der Bevölkerung Zugang zu dieser Wohngemeinnützigkeit zu ermöglichen. Wir möchten auch noch einmal darauf hinweisen, dass eine regionale Differenzierung wünschenswert wäre, weil die Höhe des Einkommens nicht zwangsläufig die individuelle Wohnkostenbelastung widerspiegelt. In Frankfurt, beispielsweise, sind 2 000 Euro nicht so viel wert, wie in anderen Regionen.

Zu Ihrer letzten Frage: Der Deutsche Mieterbund befürwortet die Wohngemeinnützigkeit insbesondere deswegen, weil es eine unbefristete Bindung ist. Das ist im Antrag von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN allerdings nur bei den Kauf- und Belegungsrechten der Fall – das haben wir verstanden. Trotzdem würden wir begrüßen, wenn es eine unbefristete Regelung geben könnte. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Danke schön, Herr Michel. Von der FDP, Herr Föst.

Abg. Daniel Föst (FDP): Vielen Dank. Witzigerweise hat Berlin immer mehrere 100 Millionen Euro für die Vorkaufsrechte, aber nicht für den sozialen Wohnungsbau. Diese Feststellung konnte ich mir nicht verkneifen. Das ist doch absurd. Wenn man günstigen Wohnraum schaffen will, dann kann man das auch, weil doch immer sehr viel Geld da ist.

Zwischenrufe (unverständlich).

Abg. Daniel Föst (FDP): Nicht pro Haus, aber insgesamt. Ich weiß nicht, ob Sie die Zahlen im Senat kennen, wie viele 100 Millionen sie da ausgeben. Aber das ist Ihr Problem, Sie lösen es ja nicht. Ich habe eine Frage, zum einen an Herrn Professor Sotelo.

Zwischenrufe (unverständlich).

Abg. Daniel Föst (FDP): Ich lasse mich hier wegtreiben, weil mich das mit Berlin wirklich ärgert. Da wird immer der größte Dampf gemacht, es herrscht aber das größte Politikversagen vor.

Ich nehme mich jetzt wieder zusammen und wende mich an Herrn Professor Sotelo. Sie haben in Ihrer Stellungnahme argumentiert, dass die Wohngemeinnützigkeit an sich nicht zu günstigem Wohnraum führt, sondern dass die steuerliche Bevorteilung der Wohngemeinnützigkeit vielleicht zu günstigem Wohnraum führt. Frage eins in diesem Bereich: Wie kommen Sie zu dieser Erkenntnis?

Frage zwei: Was würden Sie als Fachmann aus dieser Erkenntnis ableiten für die allgemeine Bau- und Wohnungspolitik in Deutschland?

Die **Vorsitzende**: Herr Professor Sotelo.

Prof. Dr. Ramón Sotelo (Bauhaus-Universität Weimar): Die Vorschläge zielen ja darauf ab, dass es zunächst einmal eine Befreiung von der Körperschafts- und der Gewerbesteuer gibt. Das ist natürlich nicht relevant, weil ich, wenn ich gar keinen Gewinn erzielen will, auch keine Körperschaftsteuerbefreiung brauche. Gewerbesteuer fällt in der Regel beim Bestandhalter sowieso nicht an. Es wäre umgekehrt viel sinnvoller zu sagen: Wenn ich schon die Gemeinnützigkeit erzwingen will, dann mache ich einen 100-prozentigen Steuersatz auf die Gewinne, damit ich sichergehe, dass sie keine Gewinne machen. Wenn sie welche machen, werden sie gleich vergesellschaftet. Das wäre eigentlich die Konsequenz. Ansonsten gibt es den Vorschlag,



diese Gesellschaften von der Grundsteuer und von der Grunderwerbssteuer zu befreien. Das ist ein guter Vorschlag. Es wäre für den Gesamtmarkt gut, wenn wir eine Grundsteuerreform machen, wo die Bausubstanz als Substrat erhalten muss und damit sozusagen das Steuersubstrat und die Besteuerung ausgeweitet wird. Insgesamt sollten wir uns dann nicht wundern, wenn wir auf der Kostenebene ein Problem haben. Ein weiterer Vorschlag, der immer wieder im Zusammenhang mit der Wohnungsgemeinnützigkeit gemacht wird, ist, dass sie in der Lage sein sollen, verbilligt Grundstücke von der Gemeinde zu erwerben. Auch hier muss man differenzieren. Der Grundstücksmarkt – im Sinne von Neubaurechten – ist ja kein Markt, sondern eine politische Entscheidung. Die Gemeinde hat das Recht, Baurecht zu schaffen oder auch nicht. Wenn sie Baurecht schafft – und das tut sie teilweise in viel zu geringem Ausmaß, ein großes Problem, das wir haben –, dann sollte es meines Erachtens aber auch über die Allokation über einen Marktmechanismus an die jeweiligen Nachfrager kommen. Das ist der erste Teil der Frage.

Was folgt daraus für wohnungsbaupolitische Konzepte, was kann man daraus lernen? Eine ganze Menge. Vieles von dem, was vorgeschlagen wird, sollte man für die gesamte Wohnungswirtschaft zur Geltung bringen, insbesondere die Frage der verstärkten Grundstücksausweisung durch die Kommunen. Es könnte sinnvoll sein, dass die Länder, die ja nun seit 2006 die Förderung machen, diese Förderung an die Kommunen geben, in denen eine hinreichende Baulandneuausweisung stattfindet. Es macht ja keinen Sinn, dass die Kommunen keine Grundstücke ausschreiben oder keine Grundstücke ausweisen – mit der Folge, dass die Bodenpreise steigen – und dass dann die Länder das wiederum quasi runtersubventionieren auf ein für den Verbraucher erträgliches Maß bei den Endpreisen. Das wäre eine sinnvolle Erkenntnis.

Die zweite Erkenntnis ist, dass man die Grundsteuer reduzieren sollte. Ordnungspolitisch gehört sie eigentlich abgeschafft, die Grunderwerbssteuer sowieso. Das sind sicherlich Sachen, die jetzt politisch nicht auf der Agenda stehen. Aber es sind ja Forderungen aus diesen Vorschlägen, deswegen greife ich das auf. Es wird ja gefordert für diese privilegierte Gruppe bei der künftigen Wohngemeinnützigkeit. Was die Wohnungsgemeinnützigkeitsinitiativen der beiden Fraktionen meines Erachtens

nicht aus der Geschichte gelernt haben, ist gar nicht einmal so sehr die Katastrophe der Neuen Heimat. Das hatte ja auch andere Gründe und das hat man teilweise auch integriert und gesagt: Wir wollen nicht eine große Mammut-Gesellschaft, wir wollen kleinteiliger agieren, mit einer Zivilgesellschaftskontrolle usw.

Übersehen worden ist, dass am Ende des Tages die ganze Sache nur funktioniert, wenn es zugleich parallel Wohnungsbauförderinstrumente gibt, wie wir das aus dem klassischen ersten Förderweg der alten sozialen Wohnraumförderung kennen. Diese ist aber relativ ineffektiv und ineffizient. Das ist schon Ende der 80er Jahre, vor dem Berliner Mauerfall, immer wieder untersucht worden. Die damaligen Mieten in Berlin West betragen bis zu 40 DM pro Quadratmeter, was noch heute viel erscheint. Ineffektivität und Ineffizienz beruhen darauf, dass die Förderung eben immer die drei Grundziele verfolgt, die wir in der Bundespolitik haben: angemessenen, preiswerten Wohnraum für untere Mittelschichten – also beispielsweise unseren Polizeibeamten mit seiner Krankenschwester –, Belegungsrechte für Menschen, die keinen Zugang zum freien Wohnungsmietmarkt haben, und auch das Thema Objektförderung. Objektförderung ist sicherlich ein sinnvolles Instrument. Die Frage ist nur, wie man es gestaltet. Dieses Zusammenfügen – dass man also sagt, eine Neubauwohnung muss zugleich mietgebunden und belegungsgebunden sein – führt zu einer großen Ineffizienz. Man könnte das alles auseinandernehmen. Das wäre eigentlich die Lehre aus der Neuen Heimat und der Abschaffung oder der Reduktion der Bundesförderung. Die Länder könnten im Wettbewerb ganz interessante Modelle erproben. Sie tun es bislang nicht. Ich weiß nicht, woran das liegt. Vielleicht fehlt die Fantasie.

Die **Vorsitzende:** Vielen Dank. Dann haben wir als Fragestellerin die Fraktion DIE LINKE., Frau Lay.

Abg. Caren Lay (DIE LINKE.): Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Ich würde vorschlagen, dass wir uns vielleicht in einer anderen Runde im Ausschuss nochmals mit einem Ländervergleich befassen, was die soziale Bautätigkeit anbelangt. Da schauen wir uns dann die Bundesländer an, Herr Föst, wo die FDP mitregiert oder, Herr Gedaschko, wo die Union mitregiert, und stellen einen wirklichen Vergleich der 16 Länder und des Bundes an, der ja in den letzten zweieinhalb Jahren sage und schreibe 50 Wohnungen gebaut hat.



Ich würde jetzt gern zurück zum Thema kommen. Das Thema heute sind die Anträge meiner Fraktion DIE LINKE. und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN dazu, einen nicht profitorientierten Sektor auf dem Wohnungsmarkt zu schaffen. Meine erste Frage geht an Dr. Ulrike Hamann. Sie sagen ja in Ihrer Stellungnahme, dass der Markt in der Wohnungspolitik bei der Versorgung von Menschen, insbesondere aus den mittleren und unteren Einkommensgruppen, nicht das richtige Instrument ist, sondern versagt. Sie verweisen auch auf die eingeschränkten Möglichkeiten der kommunalen Wohnungsunternehmen, dort zielgenau gegenzusteuern. Warum brauchen wir einen gemeinnützigen, nicht profitorientierten Wohnungssektor und wie hilft der insbesondere Kommunen und Genossenschaften und auch anderen sozial orientierten Wohnungsunternehmen?

Die **Vorsitzende:** Danke schön, Frau Lay. Frau Dr. Hamann.

Dr. Ulrike Hamann (WVB): Danke für die Einladung und die Frage. Ich möchte doch kurz mit einem Blick auf den Berliner Wohnungsmarkt beginnen. Wenn wir in das Wohnungsmarktbarometer der Investitionsbank Berlin schauen, dann sieht es verheerend aus. Sie kennen das wahrscheinlich. Rot sind die nicht leistbaren Wohnungen – nicht für alle Preissegmente –, aber für das mittlere, das untere und das preisgebundene Segment. Wenn man es noch einmal plastischer und bundesweit haben möchte, dann haben vielleicht einige von Ihnen zufällig gestern „Kontraste“ im ZDF geschaut. Da wurden drei Familien gezeigt, alle in Arbeit, in drei verschiedenen Großstädten in der Bundesrepublik und alle obdachlos. Und zwar, weil sie aus ihrer Wohnung geflogen sind, zum Teil wegen Eigenbedarfs, und keine leistbaren Angebote auf dem Markt finden. Das ist jetzt sehr plastisch, aber es zeigt, worauf ich hinaus will. Diese Menschen hatten ganz normale Berufe – Sozialarbeiterin, Anlageberater, Reinigungsdienst – und sie alle hatten keine Möglichkeit, eine leistbare Wohnung zu finden. Was ist leistbar? Die Bundesregierung definiert Leistbarkeit mit 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens für die Bruttowarmmiete. Alles darüber ist dann schon jenseits der Grenze der Leistbarkeit. Ich habe in meiner Stellungnahme, wenn Sie die vorzuliegen haben, auf Seite 8 die Leistbarkeit für verschiedene dieser Berufsgruppen exemplarisch aufgelistet, dazu, im Anhang, auch

die derzeitigen Miethöhen bei Neuvermietungen und im Bestand. Hier sehen wir die großen Lücken zwischen Angebot, Nachfrage und Leistbarkeit.

Die Landeswohnungsunternehmen – in Berlin sind es sechs – werden von der Landesregierung beauftragt, ihren Versorgungsauftrag wahrzunehmen. Doch selbst sie haben nach eigenen Aussagen Schwierigkeiten, noch mehr Wohnungen zu leistbaren Konditionen anzubieten, da dies die Gewinne schmälern würde. Die Möglichkeiten, Neubau und Instandhaltung zu gewährleisten, wären extrem begrenzt, wenn sie noch mehr leistbaren Wohnraum anbieten würden, als sie es derzeit schon tun. Da leisten sie tatsächlich schon einiges. Wenn diese Wohnungsunternehmen beispielsweise die Gelegenheit hätten, sich auf ihren Versorgungsauftrag zu konzentrieren, und dafür Steuererleichterungen bekämen, könnten sie sehr viel stärker in den Neubau preiswerten Wohnraums einsteigen, der in den großen Städten fehlt. Das wäre, aus meiner Sicht, eine zielführende Förderung dauerhaft preiswerten Wohnraums.

Die **Vorsitzende:** Danke schön. Die nächste Frage kommt von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Herr Kühn.

Abg. Christian Kühn (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Ich freue mich sehr, dass wir hier heute diesen Gesetzentwurf unserer Fraktion intensiv beraten und auch dass Sie so viele Stellungnahmen dazu abgegeben haben. Das Spektrum ist ja sehr breit, von der Ablehnung auf der einen Seite bis zur Auffassung, auf der anderen Seite, dass dieser Gesetzentwurf noch nicht weit genug geht. Deswegen meine Frage an Herrn Kuhnert, der sich mit dem Thema der Gemeinnützigkeit ja sehr lange – schon viele Jahrzehnte, eigentlich seit der Abschaffung der Gemeinnützigkeit – und intensiv beschäftigt: Was würde, wenn es die Gemeinnützigkeit heute gäbe, so wie wir sie in diesem Gesetzentwurf formuliert haben, sich real bei den Menschen, bei den Mieterinnen und Mietern, für die Wohnungsunternehmen in den Städten ändern? Welchen Effekt hätte es, auch langfristig?

Die **Vorsitzende:** Danke für die Frage. Herr Kuhnert.

Jan Kuhnert (KUB): Herzlichen Dank. Frau Vorsitzende, sehr geehrte Abgeordnete, danke dafür, dass ich an dieser öffentlichen Anhörung teilnehmen kann. Es ist für mich ein Jahrzehntereignis, denn



ich bin 1987 und 1988 in den Anhörungen dieses Ausschusses zur Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes als Sachverständiger beteiligt gewesen. Von daher trifft einen dieses Thema dann immer wieder.

Ich will deswegen auch noch einmal darauf zurückgreifen. Wir hatten bei Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit, die 1988 entschieden wurde und zum 1. Januar 1990 in Kraft trat, 1 Million Genossenschaftswohnungen in der Gemeinnützigkeit und 2,5 Millionen bei Kapitalgesellschaften. Über die Genossenschaftswohnungen hat sich Herr Gedaschko geäußert. Da will ich auch nur sagen: Das sind sicherlich seriöse und nicht markt-treibende Verwalter von Beständen. Aber die 2,5 Millionen Wohnungen, die bei Kapitalgesellschaften waren, sind zu erheblichen Teilen nach Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit durch Veräußerung sowohl von industrieverbundenen Unternehmen, wie leider auch aus der öffentlichen Hand, auf Kapitalgesellschaften übertragen worden, die heute im Wesentlichen börsennotiert sind.

Wenn ich jetzt erst einmal beim alten Bestand bleibe, dann hätten wir jetzt, weil wahrscheinlich auch weitergebaut worden wäre, „Pi mal Daumen“ um die 3,5 bis 4 Millionen Wohnungen gehabt, die einer dauerhaften Bindung, einer Vermögensbindung, unterlägen. Wenn wir das heute neu einführen würden, will ich zunächst nur als Zwischenschritt darauf hinweisen, dass wir seitdem – erwähnt wurde es vom Deutschen Mieterbund – eine Umstellung der gesamten Logik hatten. Wenn man einmal die Steuerbegünstigung, die damals mit 100 Millionen DM berechnet war, damit vergleicht, was wir heute mit 17,5 Milliarden Euro an Subjektförderung ausgeben, ist das überhaupt völlig unvergleichbar. Dieser Altbestand hat sich auch in den Mietpreisen am Markt deutlich nach oben bewegt. Insgesamt werden Kommunen und die öffentliche Hand durch KdU (Kosten der Unterkunft), Wohn-geld und weiteres mit diesen 17,5 Milliarden Euro auf einer nach oben offenen Skala belastet. Da aus-zusteigen, ist den Fleiß aller Edlen, auch dieses Ausschusses, wert. Mit den Vorlagen von DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, zu denen Herr Gedaschko bereits Kritisches angemerkt hat, soll jetzt noch einmal ein Milliardenprogramm aufgelegt werden. Das ist auch sinnvoll. Aber wenn ich Milliarden in das alte System gieße, dann finan-

ziere ich wieder für 30 Jahre Bindung. Diese Bin-dung läuft dann aus, das Objekt wird für andere Zwecke benötigt, es fehlen die Bindungen. Auf welchem Grundstück soll ich dann bauen – nebenan? Wieder mit Bindung für die nächsten 30 Jahre? Das ist ökonomisch nicht sinnvoll. Das ist von der Bodennutzung her nicht sinnvoll und, glaube ich, in den Städten auch gar nicht machbar: So viele Flächen sind nicht da.

Das heißt, wenn ich öffentliche Mittel in diesen Sektor hineingebe, um benachteiligten Haushalten einen Zugang zum Wohnungsmarkt zu ermögli-chen, um angemessene, preisgünstige Wohnungen anzubieten, müsste das erste Ziel doch sein, dies in einer dauerhaften Konstruktion zu machen und nicht alle 20 bzw. 30 Jahre wieder von vorne anzu-fangen. Das ist der erste Punkt, die Dauerbindung des Vermögens. Der zweite Vorteil davon wäre, dass die wahrgenommene Verschiebung des Mie-tendurchschnittes der letzten 40 Jahre so nicht stattgefunden hätte bzw. stattfinden würde. Diese Bestände, die in der neuen Wohn-gemeinnützigkeit errichtet werden, sind in ihrer Preisstruktur miet-preisdämpfend. BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sagen: auf der Ebene der Vergleichsmiete; DIE LINKE. schlägt eine Kostenmiete vor. Da ist sicherlich noch präzisierend zu klären, was den besten Preisdämp-fungseffekt hat.

Beide Antragsteller sind sich aber darin einig, diese Wohnungen vorrangig benachteiligten Haushalten zur Verfügung zu stellen. Denn die sind es, die wir derzeit mit dem Neubau nicht erreichen. Wir können nicht jedes Jahr wieder komplette Sozialwoh-nungsbaubestände, Baujahrgänge, neu daneben bauen, nur um die Bindung zu haben. Der wichtige, faire Punkt wäre, dass gleichzeitig eine dauerhafte Belegungsbindung bei den Beständen entstehen würde. Mietpreisbindung heißt, die darin wohnen-den Haushalte können darin bleiben und werden nicht verdrängt. Belegungsbindung heißt, dass frei werdende Wohnungen wieder diesen Haushalten zur Verfügung stehen. Das heißt, der Zweck der öf-fentlichen Förderung bleibt dauerhaft gesichert. Ich lege großen Wert drauf, dass wir effizient mit öf-fentlichem Geld umgehen und nicht am Ende über-haupt keinen Fördereffekt mehr haben. In der zwei-ten Fragerunde möchte ich dann das Thema Neu-bau ansprechen, in welchen Gebieten usw.

Die **Vorsitzende**: Dann machen wir das in der zwei-ten Runde. Wir kommen direkt in die zweite



Runde, noch einmal Frau Weisgerber.

Abg. Dr. Anja Weisgerber (CDU/CSU): Vielen Dank. Ich würde gerne meine zwei Fragen an den ZIA stellen. Die erste Frage: Welche Auswirkungen hätte der Gesetzesvorschlag, wie er vorgelegt wurde und Gegenstand der Anhörung ist, auf die Quartiere und auf die Städte?

Die zweite Frage, die mich interessiert, ist: Welche Instrumente bräuchte es aus Ihrer Sicht, um die Gemeinwohlorientierung zu fördern?

Die **Vorsitzende:** Frau Frensch.

Stefanie Frensch (ZIA): Herzlichen Dank für die Fragen. Welche Auswirkungen hätte der Gesetzesvorschlag, der hier vorgelegt wurde, auf Quartiere und Städte? Wenn ich ehrlich bin, glaube ich, erst einmal gar keine. Warum sage ich das? Weil ich glaube – Herr Gedaschko hat es gerade schon ausführlich erwähnt – dass das Problem, das die Städte heute haben, der Mangel an verfügbaren Flächen ist, um Neubau zu betreiben. Das werden wir durch keine Gesellschaftsstruktur allein beheben, sondern durch Baulandaktivierung, durch Vereinfachung von Bauvorschriften und natürlich auch durch weniger aufwendige Bauprozesse und sinkende Baupreise. Das heißt, im Neubau hätten wir dadurch erst einmal gar keine Auswirkungen – das wird sicherlich auch nicht durch ein gemeinnütziges Konstrukt verändert –, wir hätten sie aber auch nicht im Bestand. Denn selbst wenn dieses Konstrukt Bestand ankauft, so ist der Bestand ja belegt und es ist wiederum kein Angebot für Mieterinnen und Mieter vorhanden, die benachteiligt sind. Denn in den großen Städten, das wissen wir alle, haben wir so gut wie gar keinen Leerstand. In Berlin ist er unter 1 Prozent gerutscht. Wenn aber nun tatsächlich dieses Konstrukt ins Laufen kommt, in den angespannten Märkten, mit erhöhten Mieten, dann ist ja auch klar, dass in den Innenstädten gar keine Grundstücke verfügbar wären, um dort entsprechenden Neubau zu betreiben. Es wären wieder Lagen, die eher peripher wären, die auch günstiger sein müssten, damit überhaupt ein Produkt geschaffen werden könnte, das zu verbilligten Mieten angeboten werden könnte. Wir würden natürlich wieder in die Gefahr kommen, dass sich große Siedlungen bilden, die extrem schwer zu verwalten sind, die durchaus, durch diese sehr homogene Mieterstruktur, die sich dann ergibt, auch zu sozia-

len Brennpunkten werden können. Dass das tatsächlich so ist, weiß ich aus meiner vorigen Aufgabe als Leiterin einer Landesgesellschaft hier in Berlin. Durch die immer steigenden Vermietungsvorgaben an Wohnberechtigungsschein-Empfänger haben sich die sozialen Strukturen in den Großsiedlungen verändert. Sie haben sich nicht vorteilig verändert, sondern sie sind für die Bewirtschaftung dieser Siedlungen immer schwieriger geworden. Das möchte ich hier einmal deutlich sagen. Der Effekt ist erkennbar. Ich halte es nicht für gut, ein Produkt zu bauen, dass dann tatsächlich nur für die Mieterschaft einer bestimmten Einkommensklasse vorhanden ist. Ich halte es auch deswegen nicht für gut, weil es stigmatisierend wäre für die Menschen, für die dann solche Wohnräume angeboten werden. Es ist kein Mix, der entsteht, es ist also nicht das was wir haben wollen, sondern es ist eine sehr homogene Struktur, die vielleicht unterschiedlich große Wohnungen hat, die aber eben nicht unterschiedliche Menschen miteinander wohnen lässt.

Welche Instrumente bräuchte es denn, um Gemeinwohlorientierung zu fördern? Zum einen bin ich der Meinung, dass es ganz viele, auch private oder kommunale Gesellschaften oder Genossenschaften gibt, die dieses Produkt anbieten. Der ZIA, als der führende Immobilienverband, hat bei seinen Mitgliedern nachgefragt: Die Durchschnittsmiete im Wohnungsbereich liegt bei 6,27 Euro. Da sind wir jetzt nicht so weit weg von dem, was hier als Spanne angeführt wird. Die Unternehmen versuchen natürlich alle, weil sie nachhaltig und langfristig vermieten wollen, auch Konstrukte zu schaffen, die es ihnen ermöglichen, Mietern dauerhaft ein Zuhause zu geben. Ich weiß, manche hören es hier nicht so gerne, aber, um nur einmal die zwei umstrittensten Unternehmen zu nennen: Vonovia hat sich selbst einen Kodex auferlegt, der es älteren Mietern ermöglicht, für immer in ihren Wohnungen zu bleiben, ganz egal, was mit den Wohnungen passiert. Die Deutsche Wohnen hat beispielsweise eine Härtefallregel, dass jeder, der eine Mieterhöhung nicht tragen kann, sie auch nicht bekommt. Wir beim ZIA glauben auch, dass es wichtig ist, dass weiter sozialer Wohnungsbau gefördert wird, ganz klar. Wir sehen die Verschärfung, die vorhanden ist, und wir glauben auch, dass es notwendig ist, einvernehmliche Möglichkeiten zu schaffen, die Sozialbindungen bei Wohnungen weiter zu erhalten. Dafür gibt es zumindest in Berlin kein Konstrukt. Wenn ich die Förderbank frage, wie ich es



machen soll, damit ich weiter in der Bindung bleibe, dann sagt die zu mir: Da gibt es kein Modell. Das wären Themen, die man auf jeden Fall einmal angehen sollte.

Und was mir wirklich wichtig ist: Viele Unternehmen sind sozial und langfristig orientiert, weil Wohnungsvermietung etwas anderes ist als Gewerbevermietung. Es kommt auch auf den Frieden in den Quartieren an und auch das muss konkret und subjektorientiert und für diese Unternehmen förderfähig sein.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank. Noch einmal die AfD, Herr Hemmelgarn.

Abg. Udo Hemmelgarn (AfD): Meine nächsten beiden Fragen gehen an Frau Frensch vom ZIA. Die Verfechter der neuen Wohngemeinnützigkeit sind sich offenbar nicht darüber einig, wie viel Rendite man sozialverträglich erwirtschaften kann und darf. Bei DIE LINKE. sind es zwei Prozent über dem Basiszinssatz bis maximal vier Prozent, bei BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN unveränderlich 3,5 Prozent. Bei BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN wird es als Eigenkapitalrendite definiert, bei DIE LINKE. ist es nicht ganz klar, möglicherweise ist das Gleiche gemeint. Meine Frage dazu: Taugt die Eigenkapitalrendite, die ja im Wesentlichen dadurch bestimmt wird, wie hoch die Höhe der eingegangenen Verbindlichkeiten ist, überhaupt als Maßstab? Würde das nicht auch viele Wohnungsunternehmen im Osten Deutschlands, die ja immer noch hohe Altschulden mit sich herumtragen, von vornherein von einer möglichen Gemeinnützigkeit ausschließen?

Und meine zweite Frage: Die bisherige Geschichte der Wohngemeinnützigkeit ist in Deutschland untrennbar verbunden mit dem Skandal um die Neue Heimat. Einige Stellungnahmen sprechen die damaligen Probleme deutlich an. Selbstbedienungsmentalität ist, aus unserer Sicht, noch eine der netteren Umschreibungen. Die jüngsten Skandale der AWO zeigen, dass Derartiges noch nicht ausgestorben ist und auch durch eine moderne Compliance-Regel nicht verhindert wird. Meine Frage dazu: Reichen die im Antrag und im Gesetzentwurf eher vage formulierten Kontrollen aus, um eine solche Entwicklung wie bei der Neuen Heimat auszuschließen? Danke.

Die **Vorsitzende**: Danke, Herr Hemmelgarn. Frau Frensch.

Stefanie Frensch (ZIA): Ihre erste Frage ging ja in die Richtung, welche Art von Rendite eigentlich die richtige ist, wie hoch diese Rendite sein darf und ob eine Eigenkapitalrendite der richtige Maßstab ist, um eine Gewinnorientierung oder eben auch eine Nicht-Gewinnorientierung zu definieren. Also die klare Aussage ist: Ich halte es für höchst schwierig, dafür Kennzahlen zu finden, die dann auch tatsächlich transparent ein allgemeingültiges und vor allem vergleichbares Ergebnis erzielen. Das wäre das eine. Davon abgesehen, halte ich es für sehr schwierig, da haben Sie völlig Recht, dass ein Unternehmen mit mehr Schulden und einer schlechteren Finanzierung dann ggf. anders dastehen wird als ein Unternehmen, das andere Voraussetzungen hat. Das kann man auch ganz gut bei landeseigenen Gesellschaften in Berlin sehen, wenn man sich die Berichte anschaut. Denn da gibt es ja ganz unterschiedliche Verschuldungsgrade, die dann auch den Spielraum der Unternehmen völlig unterschiedlich beeinflussen. Also, nein. Ich glaube nicht, dass das sinnvoll ist.

Sie haben auch völlig Recht, die Fragestellung ist: Sind dann Unternehmen auch tatsächlich benachteiligt? Ich war erst einmal, wenn ich ehrlich bin, ein bisschen überrascht darüber, dass angenommen wird, dass man im operativen Geschäft in der Wohnungswirtschaft so ohne Weiteres 3,5 Prozent Gewinn erwirtschaftet. Wenn ich ganz ehrlich bin, ist das mitnichten so, angesichts der Instandsetzungsleistungen, die dort jährlich erbracht werden. Das ist mitnichten selbstverständlich und ein Selbstläufer, das möchte ich an der Stelle zu dem Thema Rendite auch einmal sagen. Es wird ja darüber nachgedacht, ob diese Unternehmen dann immer noch effizient sind und nachhaltig wirtschaftlich. Bei den Zielen, was die Miete betrifft und die Investitionskosten, die im Marktvergleich bestehen müssen, halte ich 3,5 Prozent Rendite, die dann dabei erwirtschaftet werden, für ein optimistisches Szenario.

Die zweite Frage bezog sich darauf, ob wir glauben, dass solche Unternehmen in Zukunft weiterhin nicht als compliant oder dem Corporate Governance Kodex entsprechend geführt werden? Da muss ich ehrlich sagen, dass ich Schwierigkeiten damit habe, ein Thema, das in der Vergangenheit unter ganz anderen Umständen passiert ist, heute zu skandalisieren. Ich habe keine Ahnung. Ich war damals – obwohl ich jetzt auch nicht mehr die



Jüngste bin – keineswegs schon beruflich so tätig, dass ich das fachlich miterlebt hätte. Ich glaube, die Zeiten waren wirklich andere und die haben wir heute nicht mehr. Wir haben heute für Unternehmen einen Corporate Governance Kodex und es würde sicherlich auch bei dem Konstrukt einen geben. Wir haben auch eine Compliance und ich könnte mir vorstellen, dass sie funktioniert.

Ich hätte ein ganz anderes Thema an dieser Stelle. Ich bin 100-prozentig sicher, dass sich Unternehmen, wenn es um Effizienz und vor allem auch um Exzellenz geht, im Wettbewerb entwickeln. Und diesen Wettbewerb sehe ich mit einem Konstrukt nicht, das gar nicht auf den Markt, auf den Wettbewerb, auf die Transparenz zu anderen Marktteilnehmern ausgerichtet ist. Ich weiß, aus der Anschauung anderer, ähnlich gearteter Unternehmen, dass die Luft nach oben, die Selbstoptimierung, funktioniert. Die Menschen wollen besser werden, sie müssen dem Wettbewerb standhalten, und genau das wird mit diesem Konstrukt nicht passieren. Deswegen: Dem einen kann ich nicht Recht geben. Ich glaube nicht, dass man nicht compliant sein würde in so einem Konstrukt. Bei dem anderen bin ich 100-prozentig sicher: Wettbewerb und Markt helfen, Unternehmen innovativer, exzellenter und besser zu machen.

Die **Vorsitzende**: Danke schön. Herr Daldrup schaut so kritisch, er stellt jetzt eine Frage.

Abg. Bernhard Daldrup (SPD): Ich frage aber nicht Frau Frensch, sondern ich möchte gerne Herrn Dr. Ostermayer ansprechen, den Generaldirektor der Sozialbau AG. Wenn man sich hier manche Bessergnisse zu einer Renaissance des gemeinnützigen Wohnungsbaus anhört, über soziale Segregation und anderes mehr, müsste es ja ziemlich dramatisch aussehen in Wien. Jetzt ist das aber eher ein Beispiel für eine gelungene Form. Wie ich bei Ihnen lesen und auch schon einmal selbst sehen konnte, ist ja Ihre Zielsetzung nicht eine armutsbezogene Versorgung, sondern die von breiten Schichten der Bevölkerung – so wie das bei der Gemeinnützigkeit in Deutschland übrigens auch einmal war. Zudem machen Sie das auch gemeinsam mit kommunalem Wohnbauunternehmen. Meine Frage ist jetzt folgende: Die Befürchtungen, auch der Kommunalen Spitzenverbände – Herr von Lojewski, ich kann Sie jetzt nicht noch zusätzlich ansprechen – bestehen darin, dass man Konflikte

mit kommunalen Wohnungsgesellschaften heraufbeschwören könnte, im Wettbewerb um staatliche Mittel. Gibt es so etwas eigentlich bei Ihnen? Wie ist es mit der sozialen Segregation, von der ja gerade Frau Frensch gesagt hat, dass es die gäbe, wenn es kommunale Wohnungs- oder gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen wären? Und was heißt eigentlich bei Ihnen „Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung“?

Die **Vorsitzende**: Dankeschön. Herr Dr. Ostermayer.

Dr. Josef Ostermayer (Sozialbau AG, Wien): Danke für die Frage, danke für die Einladung. Ich habe sehr aufmerksam zugehört und ich könnte auf relativ viele der Argumente eingehen, die gekommen sind; ob das jetzt der Bezug auf die Neue Heimat ist – ich habe mir vor ein paar Monaten die wunderbare Ausstellung im Deutschen Architektur Museum in Frankfurt über die Neue Heimat angeschaut –, die Frage nach dem fehlenden Wettbewerb oder danach, ob die 3,5 Prozent erwirtschaftbar sind. Erstens: Wir sind im Wettbewerb, nämlich einerseits mit anderen gemeinnützigen Unternehmen, andererseits aber auch mit gewerblichen Bauträgern. Wir sind übrigens auch in einer Kooperationsituation, wo wir Stadtteile gemeinsam mit gewerblichen Bauträgern organisieren und bauen. Das ist im Wesentlichen von der Stadt Wien gesteuert – wenn wir jetzt über Wien reden – und zwar mit verschiedenen Instrumenten. Einerseits über das Thema „Flächenwidmung“, also Raumordnung. Es gibt seit 2018 in Wien eine Regelung, dass für Liegenschaften, auf denen geförderter Wohnbau errichtet werden soll, ein Maximalpreis zulässig ist, von 188 Euro brutto bezogen auf den Geschossquadratmeter. Es gibt Steuerungsinstrumente, damit man eben nicht soziale Segregation, sondern soziale, aber auch funktionale Durchmischung erreicht. Das Ziel ist, dass nicht reine Wohnsiedlungen entstehen, sondern dass Wohnen, Büros, Gewerbeflächen gemischt sind, damit über den ganzen Tag und die Nacht hindurch Leben stattfindet. Ich glaube, dass die Gemeinnützigkeit in Österreich aus vielen Problemen gelernt hat, nicht nur im eigenen Bereich, sondern auch, weil wir natürlich gesehen haben, was mit der Neuen Heimat in Deutschland passiert ist. Ganz wesentlich ist, dass sehr enge Bestimmungen entstanden sind, die vor allem das Prinzip der Vermögensbindung betreffen. Vermögensbindung heißt dauerhaft, also nicht beschränkt auf x Jahre, sondern solange



das Unternehmen besteht und darüber hinaus. Das wird erreicht, indem Regelungen geschaffen wurden, die verhindern, dass gemeinwirtschaftlich erwirtschaftetes Vermögen herausfließt – außer dieser beschränkten Gewinnausschüttung. Die Begrenzungen gibt es sowohl im Verkaufsfall als auch im Extremfall, wenn ein Unternehmen aufgelöst werden würde. Dann muss es wieder für den gemeinnützigen Wohnungszweck verwendet werden.

Zudem gibt es im Gesetz eine Mietzinsbegrenzung, die unabhängig von einer Marktmiete oder angemessenen Miete ist, sondern die sich aus den Kosten der Errichtung der Wohnungen bzw. der Wohnhausanlagen ergibt. Wenn die Refinanzierung nach 30, 35 oder 40 Jahren stattgefunden hat, gibt es eine gesetzliche Mietzinsbegrenzung. Erlöse, die erwirtschaftet werden, sind wiederum im Sinne einer Generationenregelung für künftige Wohnungsnutzer einzusetzen – also, indem sie wieder für die Errichtung neuer Wohnungen, die dann wiederum diesen Bedingungen unterliegen, gebunden werden. Das klingt jetzt alles so, als wenn in Österreich oder Wien überhaupt keine Probleme bestehen würden. Natürlich gibt es auch Probleme. Wir hatten einen extremen Zuzug in den vergangenen Jahren und der musste natürlich durch viel Wohnungsneubau abgefangen werden. Das ging nicht im gleichen Ausmaß, wie der Zuzug erfolgt ist – Wien ist halt eine attraktive Stadt –, aber es ist weitgehend gelungen.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank. Wir hätten als nächstes die FDP. Noch einmal Herr Föst.

Abg. Daniel Föst (FDP): Vielen Dank. Herr Dr. Ostermayer hat zwei sehr treffende Punkte angesprochen, die hier noch gar keine Rolle gespielt haben: die Erstellungskosten, die Gestehungskosten, die in Deutschland viel zu hoch sind – wenn wir teuer bauen, dann wohnen wir auch teuer –, und die Tatsache, dass wir zu wenig bauen. Es gehört nämlich zur Erzählung auch dazu, dass in Wien wahnsinnig viel gebaut wird. Das ist gerade ein Punkt, der hier gar keine Rolle spielt.

Ich habe zwei Fragen, eine an Herrn Prof. Sotelo und eine an Herrn Gedaschko. Herr Professor, beide Vorlagen – Antrag und Gesetzentwurf – formulieren, dass sie durch die Wohngemeinnützigkeit den Wohnungsmangel beheben wollen. Jetzt frage ich Sie nach Ihrer Meinung: Wird es funktionieren, dass wir über die Wohngemeinnützigkeit

den Mangel an Wohnraum beheben? Falls Sie der Meinung sind, nein, das wäre eher schwierig: Was wäre Ihrer Meinung nach die bessere Lösung?

Eine kurze Frage an Herrn Gedaschko. Ich weiß, Sie kennen Ihre Mitglieder und deren Stimmungslage sehr gut. Mit den vielen Genossenschaften und den kommunalen Wohnungsunternehmen vertreten Sie ja auch – wie Sie selbst gesagt haben – Vermieter, die in sehr hohem Ansehen stehen. Jetzt einmal eine offen gemeinte, mutige Frage: Wie viele Ihrer Mitgliedsunternehmen würden sich, Ihrer Meinung nach, in ein gemeinnütziges Unternehmen umfirmieren, vorausgesetzt, sie werden nicht gezwungen – wenn sie in kommunaler Hand sind –, und vorausgesetzt, wir werfen der Idee keine Steuermilliarden hinterher? Da würde mich Ihre Einschätzung als Vertreter von sehr guten Vermietern interessieren. Wie viele wären bereit zu wechseln, wenn wir das nicht über Steuermilliarden finanzieren?

Die **Vorsitzende**: Dann antwortet erst Prof. Sotelo.

Prof. Dr. Ramón Sotelo (Bauhaus-Universität Weimar): Was hätte es für einen Einfluss, wenn wir diese Wohnungsgemeinnützigkeit, in der Form, auf den Wohnungsmarkt hätten? Es hätte Einfluss auf die Allokation der bestehenden und neu zu bauen den Wohnungen, nämlich dergestalt, dass auf Grund der dann geplanten geringeren Mieten als Knappheitsmieten wiederum mehr Fläche absorbiert werden würde, als die Konsumenten eigentlich absorbieren würden, wenn sie zu Knappheitsmieten mieten würden. Das wäre ein negativer allokativer Effekt. Der positive Effekt bestünde in der Angebotsausweitung. Aber dieser positive Effekt ist ja nicht dieser Struktur geschuldet, sondern den Wohnungsbaufördermaßnahmen, die ja zugleich gefordert werden, sei es in Form des alten Fördersystems, erster Förderweg, oder sei es in Form der Steuererleichterungen bei Grundsteuer oder Grunderwerbssteuer.

Was wäre die richtige Lösung? Die richtige Lösung wäre zunächst einmal, dass wir wieder zurückkehren zu einer ortsüblichen Vergleichsmiete, die möglichst der Knappheitsmiete entspricht. Das wäre eine Anforderung insbesondere an den Bund. Dann bräuchten wir eine vernünftige Subjektförderung. Die haben wir ja größtenteils, man müsste sie verstetigen, über die Länder finanzieren. Dann bräuchten wir Belegungsrechte, die nicht für immer, son-



dem immer pro rata temporis bei den privaten Vermietern von den jeweiligen Kommunen erworben werden. Da kann man über Auktionsverfahren wunderbare Ergebnisse erzielen, indem man also fragt: Wieviel Euro pro Quadratmeter muss ich dir geben, damit ich ein Belegungsrecht bekomme? Das fällt dann in dem Augenblick wieder weg, wo der Mieter nicht mehr die Eigenschaft hat. Sonst hätten wir eine adverse Selektion, bei der ich als Vermieter also immer den Besten nehme aus der Gruppe der Schlechten. Das möchte man vermindern.

Dann bräuchten wir in der Tat, da sind viele vielleicht verwundert, auch Objektförderung. Wenn das Marktergebnis – es ist ja kein Marktversagen, das ist ökonomisch falsch, was Sie sagen – unseren politischen Anforderungen nicht entspricht, dann müssen wir politische Rahmenbedingungen bzw. Anreize setzen, die diesen Markt dazu bringen, endlich unser politisch gewolltes Marktergebnis zu erreichen; und wir müssen uns ausdenken, was wir dafür zahlen wollen. Das ist dann alles eine politische Entscheidung. Wenn man das so will, dann kann man auch eine vernünftige Objektförderung einführen, indem man beispielsweise sagt: Wir wollen hier, in diesem Gebiet, Fünf-Zimmer-Wohnungen haben. Welcher Investor ist bereit, das zum geringsten Preis, zu den geringsten Subventionen anzubieten – wieder im Auktionsverfahren. Er wird besonders dann wenig Subvention verlangen, wenn die Subjektförderung und die Belegungsbindung davon getrennt werden. Wenn also der Investor nur verpflichtet wird zu vermieten, aber nicht verpflichtet wird, unter Markt zu vermieten oder Belegungsrechte zu akzeptieren. Wenn ich eine Separation der Instrumente mache, komme ich zu einer besseren Effektivität und könnte viel erreichen. Wir müssen den Kommunen Anreize geben, dass sie mehr Bauland ausweisen.

Die **Vorsitzende**: Herr Gedaschko.

Axel Gedaschko (GdW): Zur Frage, was passiert, wenn man kein Geld hineingibt: Ich glaube, das Beispiel Wien zeigt, dass sehr viel Geld in das System hineingegeben werden muss. Das ist kein Vorwurf an das Wiener System, sondern es ist schlicht so. Es ist teuer, man muss die Dinge heruntersubventionieren. In Wien wird beispielsweise doppelt so viel Geld in das System gegeben wie in Berlin, obwohl Berlin einen Zacken größer ist. Das macht deutlich: Wenn dieses Geld nicht käme, wäre eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit eine leere Hülle.

Das heißt, ein Aufbau dieses Systems würde nur mit Finanzierung funktionieren. Das wird auch in den beiden Anträgen deutlich, wo eine sehr viel größere finanzielle Unterstützung gefordert wird, als es jetzt der Fall ist. Ich glaube, bei den Linken waren es 10 Milliarden Euro reiner Bundeszuschuss, und bei den Grünen waren das 3 Milliarden plus weitere Unterstützung über die Länder – 10 Prozent war dort der Vorschlag. Das ist eine Größenordnung, die wir uns für die soziale Wohnraumförderung wünschen würden.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank. Nochmals Frau Lay.

Abg. Caren Lay (DIE LINKE.): Ich würde gerne noch auf die Gegenargumente eingehen und sie diskutieren. Ich habe ja mit Verwunderung vernommen, dass ein System der neuen Wohnungsgemeinnützigkeit angeblich soziale Brennpunkte befördert. Mein Eindruck war, dass das bisherige System soziale Brennpunkte befördert. Aber ich würde gerne an Frau Dr. Hamann und auch an Herrn Dr. Josef Ostermayer die Frage stellen, ob wir in Wien jetzt mehr soziale Brennpunkte haben als in vergleichbaren deutschen Städten durch das System der neuen Gemeinnützigkeit?

Die **Vorsitzende**: Wir waren da, wir haben uns das angeguckt, wir wissen eigentlich eine Antwort. Frau Dr. Hamann, bitte.

Dr. Ulrike Hamann (WVB): Zunächst, finde ich, muss man auf die Frage mit dem Versorgungsauftrag antworten, der staatlicherseits gegeben ist, da der Markt versagt. Das ist so. Das haben wir die letzten 30 Jahre lang gesehen, wo es den freien Wettbewerb gab. Der Markt hat in dem Sinne versagt, dass es keine leistbaren Wohnungen mehr gibt. Selbst die zur Verfügung gestellten Fördermittel werden von Privaten nicht abgerufen. Zudem, denke ich, kann man auch sehen, wie ich gezeigt habe, dass von dem fehlenden Angebot leistbarer Wohnungen Angehörige der sogenannten systemrelevanten Berufe betroffen sind. Keine Altenpflegerin, keine Sekretärin kann sich in Berlin eine Neubaumiete leisten. Das also schafft der Markt momentan nicht. Zu behaupten, dass bei diesen Berufen, diesen Einkommen, automatisch soziale Brennpunkte entstehen, wäre absurd. Das würde, glaube ich, auch niemand hier im Saal tun. Die größte Konzentration von niedrigen Einkommen findet sich momentan in Beständen, die ehemals



gefördert und jetzt privatisiert wurden, bei Vonovia, Deutsche Wohnen, ADO Properties. Hier wird ohne Investition in den Bestand nach einem Hartz-IV-Geschäftsmodell vermietet. Da zumindest findet die Segregation statt. Also, nicht das Angebot von bezahlbaren Wohnungen, sondern der Mangel an bezahlbaren Wohnungen führt zu Segregationseffekten. Die Argumentation mit der Segregation hebt auf die sogenannten Nachbarschaftseffekte ab. Das heißt, dass Menschen mit niedrigem Einkommen sich gegenseitig sozial herunterziehen würden, wenn sie im gleichen städtischen Quartier leben. Diese angeblichen Nachbarschaftseffekte, das muss man deutlich sagen, sind empirisch nie nachgewiesen worden. Es ist nicht belegbar, dass räumliche Nähe als Treiber sozialen Absturzes dient, also dass das der alleinige Faktor ist. Es gibt sehr viele andere Faktoren, die dann womöglich zufällig durch die räumliche Nähe zusammenkommen, aber das ist nicht der treibende Faktor. Das wurde hinlänglich untersucht. Auch die Forschung zu Ankunftsquartieren zeigt, dass im Gegenteil unter bestimmten Umständen das Vorhandensein von Infrastruktur, die durch Menschen mit niedrigem Einkommen geschaffen wird, eine spezielle Ressource ist, die dann auch einen leichteren Zugang zum Arbeits- oder Wohnungsmarkt bietet. Das Problem der Armut lässt sich, aus meiner Sicht, räumlich nicht lösen. Die Versorgung mit gutem und leistbarem Wohnraum hält aber eine weitere Verarmung durch hohe Mieten auf.

Die **Vorsitzende**: Dankeschön. Herr Dr. Ostermayer.

Dr. Josef Ostermayer (Sozialbau AG, Wien): Danke schön. Ich glaube, ein Teil des Ausschusses war vor zwei Jahren in Wien und konnte auch neue Stadtentwicklungsgebiete beobachten. Aufgrund der Einkommensgrenzen, die auch den Mittelstand beim Zugang zu gemeinnützigen oder auch geförderten Wohnraum mitberücksichtigen – das ist ja nicht immer das Gleiche –, weil wir keine Fehlbelegungsabgabe haben, so wurde es in Deutschland einmal genannt, oder eine einkommensbezogene Miete, weil also die Menschen, auch wenn sie Karriere machen, nicht automatisch aus den Wohnungen ausziehen müssen, haben wir eben eine entsprechende soziale Durchmischung.

Eine Anmerkung noch zum Herrn Gedaschko. Ich weiß nicht, welche Rechnung Sie angestellt haben. Wenn man die Wohnbauförderung und das Wohn-

geld, also Objekt- und Subjektförderung, berücksichtigt, ist das österreichische System, jedenfalls nach Untersuchungen der OECD, nicht teurer als andere Systeme, sondern im Gegenteil. Das war auch der Grund, warum die OECD, deren Bericht ich in meiner Stellungnahme auch angeführt habe, im Hinblick auf Latvia (Lettland) das österreichische Modell der Gemeinnützigkeit als eines der Best-Practice-Beispiele empfohlen hat.

Eine letzte Anmerkung: Gemeinnützig und gefördert ist nicht identisch. In Wien zum Beispiel bekommen auch gewerbliche Bauträger Wohnbauförderung, also Objektförderung, wenn sie bestimmte Kriterien einhalten, und umgekehrt bauen gemeinnützige Wohnbauunternehmen auch freifinanziert, also ohne Förderung, aber eben mit eigenen Auflagen der kostendeckenden Miete, des Vermögensbindungsprinzips und so weiter – was ich in meinem schriftlichen Papier auch sehr gerafft angeführt habe.

Die **Vorsitzende**: Wir danken Ihnen. Jetzt haben wir noch einmal BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Frau Paus, Sie sind dran.

Abg. Lisa Paus (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Als diplomierte Volkswirtschaftlerin wollte ich jetzt doch noch einmal kurz darauf reagieren: Ist das eine Reaktion auf Marktversagen oder ist das nur politisch gewollt? Wir sind uns offenbar einig, dass es auch okay ist, wenn es politisch gewollt ist. Wenn das Marktergebnis dazu führt, dass Tausende, Hunderttausende, Millionen von Menschen keine Wohnung haben, weil das das optimale Marktergebnis ist, dann ist es trotzdem richtig, dass der Staat da eingreift. Ich wollte aber trotzdem sagen, dass für Wirtschaftswissenschaftler der Wohnungsmarkt ein sehr imperfekter Markt ist, weil zwischen den kurzfristigen Nachfragesituationen nach Wohnungen und der Möglichkeit, durch Angebotsanpassungen zu reagieren, immer relevante Zeitspannen liegen. Deswegen haben wir eine hohe Marktperfektion. Gerade in der aktuellen Situation in der Bundesrepublik Deutschland, mit den niedrigen Zinsen, mit der EZB und entsprechenden Verlagerungen im Portfolio, gibt es einen erheblichen Druck über die Kapitalmärkte. Auch deswegen setzt sich BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN dafür ein, dass wir hier relevante Bereiche aus den Kapitalmarktlogiken herausziehen und dass wir für mehr bezahlbaren Wohnraum sorgen, der nicht der Kapitalmarktlogik entspricht. Deswegen haben wir



ganz ordoliberal den Entwurf eines Steuerfördergesetzes eingebracht. Um das nochmals klar zu sagen: Hier geht es allein um Steuerförderung, d. h. darum, dass man für ein Steuerprivileg etwas an die Allgemeinheit gibt – nämlich dauerhaft gebundenen Wohnraum. Unsere zentrale Frage ist heute: Ist das, was wir jetzt im Sinne einer Steuerförderung konzipiert haben, schon gut und ausgereift oder muss man an der einen oder anderen Stelle noch an einer Schraube drehen? Passen die Preise? Die Frage von 3,5 Prozent Rendite hatten wir ja schon. Deswegen meine Frage, noch einmal an Herrn Kuhnert: Wie bewerten Sie die steuerlichen Begünstigungen aus dem Gesetzentwurf und wie bewerten Sie die Koppelung mit den Förderprogrammen der Länder?

Die **Vorsitzende**: Herr Kuhnert, bitte.

Jan Kuhnert (KUB): Der Einstieg in die steuerliche Förderung erfolgt ja, indem ich Ertragssteuern reduziere bzw. indem diese wegfallen. Das heißt, ich kann, wenn ich einen Überschuss in der Bewirtschaftung generiere – da wird Frau Frensch zustimmen: Kein Unternehmen arbeitet langjährig mit Unterschüssen –, diesen komplett wieder refinanziert im Unternehmen einsetzen. Die Kapitalertragssteuern sind erst einmal ein wesentlicher Hebel, um die Effizienz dieser öffentlichen Investitionen abzusichern, die wir da vorsehen.

Verbunden mit den weiteren Steuerbefreiungen, die ja zum Teil den Grundstücksverkehr oder die Grundstücksbelastungen betreffen, bedeutet das, dass diese Kosten nicht in die Bewirtschaftungsaufwendungen des Unternehmens eingehen. Wir haben momentan eine Subventionskette: Diese Steuern werden erhoben, sie führen zu relativ hohen Mieten, diese hohen Mieten sind für bestimmte Haushalte nicht tragbar, es werden Wohngeld oder Kosten der Unterkunft gewährt, der Staat subventioniert diese Kosten dann teilweise wieder herunter. Das ist natürlich auch auf die Dauer gesehen ineffizient und unlogisch. Insofern sind diese kostenreduzierenden Steuerbefreiungselemente sehr sinnvoll, um einen effizient bewirtschaftbaren, dauerhaften Bestand zu realisieren.

Der zweite Teil des Gesetzentwurfs sagt ja – ich glaube in realistischer Einschätzung –, dass im jetzigen Stadium die Steuerbefreiungen allein nicht sehr attraktiv sind, sondern dass man, aufgrund der relativ hohen Kosten der Beschaffung von Boden

und der Errichtung von Gebäuden, dann doch mit öffentlichen Fördermitteln in erheblichem Umfang investieren muss. Ob jetzt drei oder zehn Milliarden Euro erforderlich sind, kann man sicherlich im Laufe des parlamentarischen Prozesses noch präzisieren. Ich stimme Herrn Gedaschko an dieser Stelle ausdrücklich zu: Es muss deutlich mehr Geld in das System hineinkommen, als derzeit für die Wohnungsbauförderung, damit wir dann – wie ich vorhin schon sagte – Schritt für Schritt, jedes Jahr, eine neue Tranche an dauerhaft gebundenem Wohnraum aufbauen, der nicht in 30 Jahren wegfällt. Seit ich vor 40 Jahren schon einmal in diesem Ausschuss war, sind die damals gebundenen Wohnungen alle schon ausgelaufen. Es ist also der einzig sinnvolle Weg, ein System aufzubauen, in dem kostengünstig operiert werden kann – deswegen die Steuerbefreiung –, und dieses zu verbinden mit einer Startfinanzierung, einer Direktförderung.

Diese Direktförderung, die Sie jetzt vorgesehen haben, haben Sie ja zerlegt in eine Neubauförderung, eine Bestandserwerbtförderung und die Möglichkeit, eine Belegungsbindung an fremdem privatem Bestand zu erwerben. Das ist der Artikel 1 § 7 Absatz 3 Ihres Gesetzentwurfes, wenn ich es richtig im Kopf habe. Da waren jetzt 30 Jahre Bindung vorgesehen, damit Sie überhaupt ein Angebot bekommen. So habe ich das in meiner Stellungnahme verstanden. Wenn Sie natürlich jemanden finden, der Ihnen ein dauerhaftes Angebot unterbreitet: gerne. Aber die Erwerbtförderung von Beständen und die Neubauförderung sind in Ihrem Entwurf ja komplett auf Dauerbindung eingestellt. Das wollte ich jetzt noch einmal klarstellen. Wenn eine solche Förderung, wie Sie in Ihrem zweiten Teil vorsehen, angeboten wird – de facto als Zuschussförderung in Ergänzung der Wohnungsbauförderung – bedeutet es, dass damit auch Neubau erfolgen kann und dass dann ein Angebot mit besonders preisgünstigem Wohnraum entsteht.

Ich will auch noch einmal auf das Thema der angeblichen sozialen Segregation eingehen. Natürlich haben wir eine soziale Segregation durch Mietpreiserhöhung. Menschen werden aus ihren Wohnungen verdrängt. Wir haben eine soziale Segregation durch das „Verhübschen“ von ehemals preisgünstigem Wohnraum. Um also gemischte Quartiere zu haben, muss ich natürlich ergänzend auch freifinanzierte Wohnungen danebenstellen. Ich ap-



pelliere an die anderen Träger der Wohnungswirtschaft, auch daneben zu bauen. Aber das Ergebnis kann doch nicht sein, dass wir deswegen keinen gebunden Wohnraum bauen, weil die anderen keinen freifinanzierten Wohnraum danebenstellen. Das Wiener Modell, das ich sehr begrüße, zeigt eben auch, dass andere Wohnungsbau-träger sich dort aktiv am Marktgeschehen beteiligen. Dann kann ich auch einen großen Teil gebundenen Wohnraums gefördert daneben stellen und das ist keine soziale Segregation.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank. Dann kommen wir in die dritte Runde und fangen wieder mit der CDU/CSU an, Karsten Möring.

Abg. Karsten Möring (CDU/CSU): Vielen Dank. Ich habe eine Frage an Herrn Bruch vom BFW (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen). Unterstellen wir einmal, wir hätten eine Situation, wo wir gemeinnützig agierende Wohnungsbauunternehmen hätten. Dann würde ich von Ihnen gerne wissen, wie deren Situation wäre, im Vergleich zu deren Tätigkeit unter den aktuellen Rahmenbedingungen – sowohl in Bezug auf den Kapitalmarkt, die Förderung des sozialen Wohnungsbaus usw. Der zweite Aspekt ist: Gäbe es diese gemeinnützigen Unternehmen, würde dadurch auf irgendeine Weise der zusätzliche Bau neuer Wohnungen beschleunigt? Gäbe es einen Beschleunigungseffekt dadurch oder nicht? Wenn ja oder nein, jeweils warum.

Die **Vorsitzende**: Danke schön. Herr Bruch.

Christian Bruch (BFW): Vielen Dank für die Frage, Herr Möring. Ich glaube, man muss ein wenig früher anfangen. Wir haben viel über die Fehlentwicklungen der alten Wohngemeinnützigkeit gehört. Man muss sich aber nochmals verdeutlichen, in welcher Situation denn die Wohngemeinnützigkeit erfunden wurde. Das war zu einem Zeitpunkt, in dem die Investoren und das Geld knapp waren, aber Bauland in Massen vorhanden war und die Baukosten gering waren. Was haben wir heute für eine Situation? Wir haben Geld im Überfluss, Investoren stehen bereit, die Baukosten sind wahn-sinnig hoch, wir haben kein Bauland. Mit der Gründung einer zusätzlichen Gesellschaft, mit der zusätzlichen Wohngemeinnützigkeit, schicken Sie ein weiteres Pferd auf die gleiche Wiese, die genauso aussieht wie bisher. Die Absteckungen sind genau gleich. Die Pferde, die darauf sind, werden

schon nicht satt und sie stellen ein weiteres darauf. Wir sind inzwischen in der Situation, dass mit-nichten nur die unteren Segmente, die unteren Be-völkerungsschichten keine Wohnung mehr finden. Der Wohnungsmangel ist weit in der Mitte ange-kommen, wenn nicht sogar darüber. Jede Woh-nung, die Sie jetzt dem Markt wieder entziehen und separieren und unter besonderen Bedingun-gen, für besondere Investoren bereithalten, fehlt an anderer Stelle. Wir sehen es heute auf dem Woh-nungsmarkt, dass Ärztteehepaare, die 1 700 Euro für eine Wohnung bezahlen wollen, immer noch die zwanzigsten in der Reihe sind, weil vor Ihnen noch andere sind. Die bekommen auch keine Wohnung mehr – sie bezahlen aber über die Steuern die von Ihnen gewollte Separierung.

Die Situation ist so, dass wir uns den gesamten Wohnungsmarkt ansehen müssen und nicht immer mehr Teilstücke heraustrennen sollten. Das, was wir heraustrennen, bezahlen nämlich dann die an-deren wieder mit. Sie werden gar keine Steueraus-fälle haben, weil die anderen, die Grundsteuern und Grunderwerbssteuer zahlen, noch höhere Preise bezahlen müssen. Hinzukommt natürlich noch, dass wir zuerst einmal den Boden brauchen. Wir haben ja die Erfahrung aus Bayern, wo man eine eigene Projektentwicklungsgesellschaft ge-schaffen hat. Die haben gesagt: „Wir machen das, jetzt wird alles besser.“ Als erstes haben sie festge-stellt: „Oh, ich bekomme gar keine Grundstücke.“ Das klappte noch. „Oh, die Anwohner verzögern die Bebauungspläne.“ „Ich habe ja gar keinen, der plant.“ „Ich habe gar keinen, der baut.“ „Es kom-men so viele Auflagen zwischendurch.“ Die haben genau die gleichen Probleme, wie die Privaten. All diese Probleme hätte eine wohngemeinnützige Ge-sellschaft genauso, die können Sie nicht durch Ge-setz wegdefinieren. Die Situation wäre also: Sie würde sich auf der gleichen Wiese befinden und sie hätte die gleichen Probleme.

In Berlin dauert es neun Jahre, bis ich einen Bebau-ungsplan bekomme. Im Schnitt sind wir, wenn wir uns die Wohnungsfertigungszahlen ansehen, bei 36 bis 48 Monaten, die ein Wohnungsneubau dauert, bis er bezugsfertig ist. Das heißt, wenn Sie heute, in der derzeitigen Situation, dieses Instru-ment schaffen würden, gäbe es im Land Berlin in 14 Jahren die erste Wohnung, die wohngemeinnüt-zig wäre. Ich weiß nicht, ob man sich damit wirk-lich so intensiv beschäftigen sollte, oder ob man



dann nicht lieber sagen sollte: Warum muss der Staat Eigentümer sein? Natürlich gibt es Gruppen, die nicht versorgt werden können. Warum kann man nicht Belegungsbindungen ankaufen? Es gibt sehr viele, gerade private Kleinvermieter, die – auch durch Gesetze, die aus dem Bundestag kommen – mit der Vermietung vollkommen überfordert sind und sagen: Ich will eigentlich nicht mehr. Wenn dann der Staat sagt, er übernimmt die Miete, aber bekommt auch eine Belegungsbindung, dann wären ziemlich viele froh darüber. Man wäre auch viel variabler und flexibler.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank. Dann haben wir die AfD. Noch einmal Herr Hemmelgarn.

Abg. Udo Hemmelgarn (AfD): Eine Frage an Herrn Gedaschko vom GdW. Wir sehen in der Hauptstadt derzeit eine Tendenz, Vorkaufsrechte auszuüben und den Wohnungsbestand der städtischen Wohnungsunternehmen auf Kosten des Steuerzahlers zu vergrößern. Mehr als 300 000 Wohnungen werden wohl nach den Kriterien der freiwilligen Gemeinnützigkeit bewirtschaftet. Zwischenzeitlich gab es auch da kritische Stimmen, z. B. zur Mieterhöhung im Kreuzberger Mariannen-Kiez oder zur fehlenden Pflege des Bestandes in der Schöneberger Kleiststraße. Deshalb meine Frage: Erfüllt sich die Hoffnung der Berliner Mieter auf eine schöne neue Welt, wenn die Wohnungen durch staatliche Wohnungsunternehmen übernommen werden? Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Danke schön. Herr Gedaschko.

Axel Gedaschko (GdW): Ich glaube, wir führen heute hier Schwarz-Weiß-Diskussionen in dieser Frage, die ideologisch geprägt ist. Natürlich ist ein Vorkaufrecht ein altes Instrument. Das ist nichts Neues. Es ist immer die Frage, wie man es anwendet. Eine sinnvolle Anwendung ist aus unserer Sicht beispielsweise dann gegeben, wenn eine besondere städtebauliche Situation da ist, oder wenn der Preis so ist, dass es für das Unternehmen, das dann handeln soll, auch langfristig wirtschaftlich tragbar ist. Wenn das nicht der Fall ist, dann mache ich eine Marktverzerrung mit. Das heißt, ich als Staat treibe die Preise mit nach oben, und das kann natürlich nicht gewollt sein. Es gibt auch andere Modelle jenseits des Staates, schauen wir einmal in die Schweiz: Dort gibt es zum Beispiel, von den Städten organisiert, ein Modell, wo Wohnungseigentümer, die aus Altersgründen die Wohnung

nicht mehr bewirtschaften wollen, gepoolt werden mit Genossenschaften, die diese Wohnungen dann übernehmen. Das ist eine ganz andere Situation. Man müsste und sollte daher auch jenseits des Staates denken. In Berlin ist es im Moment sehr extrem und wird ja auch heftig diskutiert. Wie sich das langfristig auf die Mieten auswirkt, wird ganz stark davon abhängen, wie stark die finanzielle Belastung der kommunalen Wohnungsunternehmen ist. Sie sollen natürlich – und das ist richtig – sehr viel mehr Neubau machen. Das kostet Eigenkapital, der Erwerb kostet Eigenkapital. Das könnte letztendlich durch die Stadt wieder geheilt werden, indem die Stadt Einlagen erbringt, ob finanziell oder in Form von Grundstücken. Dann könnte man es am Ende so hinbekommen, dass die Mieten nicht steigen. Aber dafür müsste dann die Stadt auch mit eintreten.

Die **Vorsitzende**: Danke schön. Dann haben wir jetzt für die SPD Herrn Mindrup.

Abg. Klaus Mindrup (SPD): Herzlichen Dank, Frau Vorsitzende. Meine Frage geht wieder nach Wien. Herzliche Grüße an Herrn Dr. Ostermayer. Vielleicht können Sie noch einmal kurz erläutern, welche Akteure und welche Rechtsformen bei Ihnen unter die Gemeinnützigkeit fallen und welchen Anteil Sie am Mietwohnungsmarkt in Wien haben.

Die zweite Frage bezieht sich auf den Neubau. Sie haben betont, dass das in Wien sehr wichtig war, weil Sie eine stark wachsende Bevölkerung hatten. Wie ist die Akzeptanz des Neubaus, und hat die Gemeinnützigkeit die Akzeptanz des Neubaus in Wien erhöht?

Dann die nächste Frage. Sie haben erwähnt, dass es eine Obergrenze für die Vergabe von Grundstücken gibt. Gibt es eine bevorzugte Vergabe von Grundstücken an Gemeinnützigke? Und vielleicht können Sie noch einmal etwas zu den 188 Euro sagen. In Deutschland haben wir nämlich das Problem, dass sich die Ertragswerte von Grundstücken in der Vermietung von den Grundstückswerten am Markt entkoppelt haben, vor allem für Bauträgermaßnahmen. Ich weiß nicht, wie das in Österreich ist.

Und wenn Sie noch Zeit haben: Sie haben ja in Ihrer Stellungnahme den Eigenkapitalkreislauf erwähnt, über den Geld wieder zurückgeführt wird in die Instandhaltung und den Neubau. Welche Rolle spielt das im Hinblick auf die wirtschaftliche Situa-



tion der Unternehmen und auf die Transferleistungen, die Sie auch in Ihrer Stellungnahme erwähnt haben? Danke schön.

Die **Vorsitzende**: Danke Ihnen. Herr Ostermayer.

Dr. Josef Ostermayer (Sozialbau AG, Wien): Danke schön. Zum Mietwohnungsanteil gemeinnütziger Bauvereinigungen in Wien: Von ungefähr 900 000 Wohnungen oder Haushalten, die es in Wien gibt, sind ungefähr 200 000 Wohnungen von gemeinnützigen Bauunternehmen. Österreichweit gibt es 186 gemeinnützige Bauunternehmen, die Hälfte ungefähr sind Genossenschaften, die Hälfte sind Aktiengesellschaften, bzw. GesmbHs.

Vielleicht noch eine kurze Anmerkung, wie die Eigentumsverhältnisse sind. Vor 60, 65 Jahren war ein großer Teil im Besitz der öffentlichen Hand. Die öffentliche Hand hat sich aber aus der Gemeinnützigkeit immer stärker zurückgezogen und interessanterweise sind Banken, Versicherungen und Stiftungen immer stärker geworden. Also, vor 65 Jahren waren 80 Prozent in öffentlicher Hand, jetzt 29 Prozent, also Bund, Länder, Gemeinden oder damals noch verstaatlichte Unternehmen. Die Banken und Versicherungen hatten damals 2 Prozent, jetzt sind es 43 Prozent bei den Kapitalgesellschaften. Bei den Genossenschaften sind es natürlich jeweils die Nutzer selbst, die Genossenschafter sind. Die Bedeutung des gemeinnützigen Sektors – übrigens kombiniert mit dem Gemeindebau, der natürlich in Wien mit 220 000 Wohnungen extrem stark ist – heißt, dass ungefähr 60 Prozent der Bewohner Wiens entweder bei gemeinnützigen Unternehmen oder bei der Gemeinde wohnen.

Zur Frage nach der Akzeptanz des Neubaus. Stadterweiterung ist im Regelfall auch mit Konflikt verbunden. Das Thema ist oft, ob Umweltverträglichkeitsverfahren notwendig sind oder nicht, da kommt es immer wieder zu Verzögerungen. Aber nachdem Wien seit der Jahrtausendwende um 300 000 Einwohner gewachsen ist, also von 1,67 Millionen auf demnächst 2 Millionen Einwohner, ist klar, dass es da Konfliktpotenzial gibt. Aber weil immer zeitgleich mit den neuen Wohngebieten auch Schulen, Kindergärten, öffentliche Verkehrsanbindungen, U-Bahnen usw. miterrichtet wurden, ist letztendlich die Akzeptanz gegeben gewesen. Dass wir als gemeinnützige Gesellschaften Wohnungen anbieten, die sich die Menschen leisten können, hat natürlich zur Akzeptanz beigetragen.

Zur Frage der Grundstückskostenbegrenzung. Wien ist Stadt und Land. Das Land hat die Gesetzgebungskompetenz und Wien hat bestimmt, dass nur dann Fördermittel für den Wohnbau an gemeinnützige oder auch gewerbliche Bauträger gegeben werden, wenn der Grundkostenanteil pro Quadratmeter diese 188 Euro nicht übersteigt. Das heißt umgekehrt: Wir können natürlich nur Liegenschaften bis zu diesem Preis kaufen, wenn wir gefördert bauen wollen. Die Festlegung ist, dass zwei Drittel geförderter Wohnbau und ein Drittel freifinanziert sind, um die soziale Durchmischung zusätzlich zu verstärken. Aber wir sind nicht bevorzugt, wir werden gleichbehandelt wie gewerbliche Bauträger, wenn sie diese Konditionen der Förderung einhalten.

Zum Eigenkapitalkreislauf oder auch zur Vermögensbindung: Das ist das Gegenstück. Es geht darum, dass das Geld möglichst im System des gemeinnützigen Wohnbaus gebunden bleibt, also nicht übermäßig hinaus an die Investoren geht. Das ist begrenzt mit 3,5 Prozent des einbezahlten Eigenkapitals, wenn so viel Gewinn erwirtschaftet wird. Nur nebenbei erwähnt: Die Eigentümerstruktur – Banken, Versicherungen – bietet natürlich auch eine gewisse Gewährleistung, dass entsprechende Wettbewerbsregeln, ein Corporate Governance Kodex etc., eingehalten werden. Aber ein zweiter Teil ist, dass wir uns in einem eigenen Prüfsystem – Revision – befinden. Wir müssen Mitglied eines Revisionsverbandes sein oder werden, um als gemeinnützig anerkannt zu werden. Da gibt es jährlich eine Gebarungsprüfung und natürlich auch eine Wirtschaftsprüfung. Wir selbst als Unternehmen haben sogar eine IFRS-Bilanz. Neben der UGB-Bilanz haben wir auch eine IFRS-Bilanz. Ich hoffe es war ausreichend.

Die **Vorsitzende**: Ich glaube, das war sehr ausführlich. Aber, da Sie von so weit her geschaltet sind, haben wir Sie das jetzt auch einmal erklären lassen. Herr Mindrup hatte ja auch ziemlich viele Fragen gestellt. Vielen Dank für die Beantwortung. Jetzt haben wir noch die FDP, noch einmal Herrn Föst.

Abg. Daniel Föst (FDP): Vielen Dank. Wir haben jetzt mehrfach gehört, dass man das Bauen durch Steuervorteile vergünstigen muss, damit man auch günstiger vermieten kann. Ich würde vermuten, dass dieser Effekt für jeden Player am Markt gilt. Deswegen wende ich mich an Frau Frensch vom ZIA Ost. Wenn wir sagen, dass es ein Effekt der Wohngemeinnützigkeit ist, durch Steuervorteile



günstigeren Wohnraum entstehen zu lassen – was wären weitere Möglichkeiten, günstigen Wohnraum zu schaffen, nicht nur über die Wohngemeinnützigkeit? Vielleicht gibt es ja dazu noch andere Ansätze.

Viele Ihrer Mitgliedsunternehmen machen auch – so wie ich das wahrnehme und wie man es auch in den Bilanzen und in den Geschäftsberichten immer wieder sieht – ein sehr aktives Quartiermanagement. Sie machen viel für die Umgebung, dort wo Ihre größeren Bestände sind. Auch jetzt in Corona-Zeiten sind ja viele größere Bestandhalter, meiner Wahrnehmung nach, sehr anständig mit den Mietern umgegangen, die in Probleme gerutscht sind. Ich weiß nicht: Wie empfinden das Ihre Mitgliedsunternehmen? Ist das eine gute Tat? Erwarten sie dafür Belohnungen oder machen sie das einfach mit? Müssten wir in einer Gemeinnützigkeit so etwas dann auch belohnen oder kann man auch einmal sagen, es ist durchaus gut, dass Menschen anständig sind?

Zwei ganz kurze Fragen an Herrn Dr. Ostermayer, weil mich etwas doch sehr überrascht hat. Warum hat sich der Staat aus der Wohngemeinnützigkeit zurückgezogen? Wenn jetzt Banken und Versicherungen große Player in der Wohngemeinnützigkeit sind, wie ist das organisiert? Sind das geschlossene Immobilienfonds? Sind das aktiv gemanagte Portfolios? Wie funktioniert das?

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Föst. Sie hatten Frau Frensch gefragt, bitte schön.

Stefanie Frensch (ZIA): Danke für die Frage, Herr Föst. Ich versuche, sie zu beantworten. Das ist nicht ganz so einfach. Gibt es noch andere Methoden außer der Gemeinnützigkeit, um bezahlbaren Wohnraum entstehen zu lassen? Ich würde sagen, dass bezahlbarer Wohnraum relativ unabhängig vom Thema Gemeinnützigkeit ist. Welche Dinge gibt es beispielsweise? Die Bodenpolitik. Das ist der erste Punkt. Die Bodenpreise sind die mit am stärksten steigenden Preise, wie wir auch in Berlin gesehen haben. Ein weiteres Thema sind die Baupreise – ich weiß gar nicht, wer das vorher angesprochen hat –, die sich in Berlin beispielsweise in den letzten Jahren jährlich, auf die Gewerke bezogen, um 15 bis 20 Prozent nach oben entwickelt haben. Dem haben keine Businesspläne standgehalten, egal ob in der Landesgesellschaft, in der gemeinnützigen Genossenschaft oder in der privaten

Gesellschaft. Dann ist es natürlich die Baulandausweisung. Wer, so wie ich, seit vielen Jahren in Berlin agiert und versucht, Bebauungspläne umzusetzen, der wird eines merken. Herr Dr. Ostermayer, Sie hatten gesagt, dass die Akzeptanz in Wien relativ groß ist. Es beruht vielleicht auch auf der Übung, dass dort schon so lange und immer wieder gebaut wird, dass die Menschen eine gewisse Akzeptanz entwickeln. Die ist in Berlin schon politisch extrem schwierig. Wir alle wissen, dass riesige Gebiete, die übrigens rein kommunal sind, wo mehrere 10 000 Wohnungen gebaut werden könnten, momentan nicht aktiviert werden, weil sie, was die Anwohnerbedürfnisse betrifft, nicht diskutiert sind. Ich will jetzt gar nicht einmal das Tempelhofer Feld ansprechen – das ist ja ein Minenfeld –, sondern ich würde ganz gern den Blankenburger Süden ansprechen – fast 10 000 Wohnungen –, die Elisabeth-Aue, alles Flächen, die natürlich aktiviert werden könnten. Das alles sind Themen, die notwendig sind, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Dann fand ich ganz toll, was Sie gesagt haben, Herr Dr. Ostermayer: Es geht um die Mischung. Sie haben immer freifinanzierte Bereiche, auch Eigentumsbereiche. Das ist es, was ich vorher mit Segregation gemeint habe. Sich zu wünschen, dass ein Bauträger daneben baut, ist schön. Es aber beispielsweise durch ein kooperatives Baulandmodell zu orchestrieren, das ist richtig und das brauchen wir mit Sicherheit auch. Dann können wir natürlich mit diesen Modellen auch den bezahlbaren Wohnraum weiter verstärken. Ich möchte einfach nur daran erinnern: In Berlin sind die Akteure – Sie haben es gesagt, Herr Föst –, darunter der ZIA, sehr aktiv dabei, auch den kommunalen Wohnungsbau zu stärken. Durch das kooperative Bauland-Modell werden tausende von Wohnungen durch Projektentwickler und Bauträger für die landeseigenen Gesellschaften erstellt. Diese Kooperation besteht schon.

So, jetzt kann ich fast nichts mehr sagen. Sie wollten wissen, wie sozial denn die privaten Gesellschaften in der Corona-Krise waren. Ich glaube, sehr sozial; wir merken es ja auch daran, dass in der Presse gar nichts berichtet wird. Es hat sich keiner gefunden, der gesagt hat: „Ich bin rausgeschmissen worden, weil ich meine Miete nicht bezahlen konnte!“, oder „Es gab kein offenes Ohr für mich.“ Alle Gesellschaften, die ich kenne – und die



Bandbreite ist ja groß, von Genossenschaften über kommunale Gesellschaften bis hin zu vielen private Gesellschaften –, haben selbstverständlich das Kündigungsschutzgesetz vollständig angewandt und jetzt auch weiter ausgedehnt und versuchen, extrem fair mit ihren Mieterinnen und Mietern umzugehen. Warum sie das machen? Letztendlich weil Wohnungswirtschaft, auch wenn man es wirtschaftlich betrachtet, ein ganz nachhaltiges Konstrukt ist. Eine Gesellschaft, die den Bestand halten möchte, und das wollen die großen Gesellschaften, legt Wert auf langfristige und gute Mieter-Vermieter-Verhältnisse. Nichts ist teurer als ein Mieterwechsel – unter normalen Umständen. Nichts ist anstrengender, auch im Prozess. Es wird gewünscht, dass es ein gutes und langjähriges Mietverhältnis ist. Sie alle wissen, dass, wenn man sich Befragungen auch von privaten Gesellschaften ansieht, ein erheblicher Teil – immer um die 90 Prozent der Mieterinnen und Mieter – eigentlich sehr zufrieden ist, dort zu wohnen. Ich glaube, das haben die privaten Gesellschaften gerade jetzt in dieser Krise unter Beweis gestellt und sie werden auch daran festhalten. Davon bin ich überzeugt.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank. Jetzt haben wir noch DIE LINKE., Frau Lay.

Abg. Caren Lay (DIE LINKE.): Ich freue mich erst einmal, das will ich vorab sagen, über das große Interesse an der Bodenfrage. Vielleicht sollten wir auch dazu einmal eine Anhörung machen. Es gibt zu dem Thema ja einen Antrag von DIE LINKE., ich glaube auch von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Wir als Opposition haben da unsere Hausaufgaben gemacht. Ich werte das als ein Plädoyer dafür, dass das Baugesetzbuch endlich kommen muss. Insofern nehme ich das mit für eine Anhörung. Ich möchte trotzdem darauf verweisen – das ist, glaube ich, nicht angekommen –, dass wir in unserem Antrag auch den Vorschlag haben, dass die gemeinnützigen Träger einen privilegierten Zugang zu Liegenschaften haben sollen, gegenüber denjenigen, die möglichst viel Geld daraus ziehen wollen. Das ist ein entscheidender Punkt unseres Konzeptes. Ich hätte an Frau Dr. Hamann die Frage, wie es ausschaut, was die Bautätigkeit auch der Privaten angeht, weil ja jetzt auch viel über die Kommunalen geredet wurde. Was bauen die Privaten, insbesondere wie viel sozialen Wohnungsbau bauen sie?

Es ist weiterhin von Herrn Gedaschko angesprochen worden, dass das Ganze Fördergelder kostet.

In der Tat, die Stadt Wien gibt ja fast so viel Fördergelder für den gemeinnützigen Wohnungsbau aus wie die Bundesregierung für das ganze Land. Meine Frage wäre an Sie, Herr Kuhnert, wie das denn volkswirtschaftlich zu bewerten ist, insbesondere die Kritik an einer höheren Objektförderung, im Vergleich zu einer Subjektförderung.

Wenn ich die Frage noch stellen darf, an Herrn von Lojewski, ich habe Sie noch gar nicht gesehen, aber wir haben ja Ihre Stellungnahme. Die ist leider kritisch, obwohl wir und auch die Grünen eigentlich die kommunale Wohnungswirtschaft stärken wollen. Sie sprechen sich kritisch gegenüber der neuen Gemeinnützigkeit aus, aber sagen dann, man brauche eine langfristige Belegungsbindung. Das ist im bisherigen System der Bundesregierung oder überhaupt bisher im System des sozialen Wohnungsbaus aber gar nicht leistbar. Wie soll es denn sonst gehen, wenn nicht über eine neue Gemeinnützigkeit?

Die **Vorsitzende**: Also, wir machen das so: Wir fangen an mit Frau Dr. Hamann, dann Herr Kuhnert und schließlich Herr von Lojewski. Frau Lay hat zwar kein Recht auf die dritte Frage, Herr von Lojewski, aber weil Sie überhaupt noch nicht angesprochen worden sind, würde ich sagen, können Sie gerne auch die Frage beantworten und ruhig auch noch etwas anderes dazu sagen, was Ihnen auf den Nägeln brennt. Dann fangen wir an mit Frau Dr. Hamann.

Dr. Ulrike Hamann (WVB): Ich mache es ganz kurz. Die landeseigenen Gesellschaften haben 2019 genau 4 026 Neubauwohnungen fertiggestellt, davon waren 1 679 gefördert, also Sozialwohnungen. Die Unternehmen, die im Berlin-Brandenburgischen Verband der Wohnungsunternehmen versammelt sind, das sind die Landeswohnungsunternehmen, aber auch die großen Privaten, wie Vonovia, Deutsche Wohnen und die Genossenschaften, haben insgesamt, d. h. mit diesen über 4 000 Wohnungen der Landeswohnungsunternehmen, nur 6 924 Wohnungen gebaut. Also die großen Unternehmen haben insoweit keinen so großen Beitrag geleistet.

Die **Vorsitzende**: Danke schön. Herr Kuhnert.

Jan Kuhnert (KUB): Ich versuche, es auch sehr schnell zu machen, um Herrn von Lojewski etwas Zeit zu lassen: Ich halte das Umsteuern des Sys-



tems, damit es öffentliches Vermögen in einen dauergebundenen Vermögensbestand investiert, für absolut zwingend und sinnvoll. Denn was wir jetzt haben, mit dem System von KdU, Wohngeld etc., ist eine Nachsubventionierung relativ hoher Mieten, die es wahrscheinlich in der Höhe nicht geben würde, wenn wir sie nicht staatlich nachsubventionieren würden. Das ist der eine Effekt. Und der zweite Effekt: Es ist ja so, dass die Miethöhen als solche nicht reguliert sind, das heißt die öffentliche Hand wird mehr als 17,5 Milliarden Euro im Laufe der nächsten Jahre und Jahrzehnte aufwenden müssen. Wenn wir aus diesem Kreislauf herauskommen wollen, müssen wir jetzt einmal, zugegebenermaßen mit etwas größeren Summen, einen Bestand aufbauen, damit wir – wie in Wien oder in Österreich insgesamt –, mit einem bestehenden größeren Vermögen eine Eigenrefinanzierungskraft bekommen. Das war es ja, was wir jetzt aus Wien gehört haben: Dass man dort den Neubau auch ungefordert aus eigener Kraft mittragen kann. Die Landesunternehmen in Berlin haben ebenfalls gezeigt, dass sie auch ungeforderten Wohnungsbau realisiert bekommen. Dann kann ich auf Dauer einen gesicherten Bestand haben, der eine permanente Nachsubventionierung nicht mehr erforderlich macht. Das halte ich für volkswirtschaftlich und vor allem finanzwirtschaftlich absolut sinnvoll.

Die **Vorsitzende**: Danke schön. Jetzt, Herr von Lojewski, bitte schön.

Hilmar von Lojewski (Deutscher Städtetag): Vielen Dank, Frau Vorsitzende, meine sehr verehrten Damen und Herren Abgeordnete. Ich bin der Diskussion sehr interessiert gefolgt und fühlte mich auch ein wenig zurückversetzt in die Zeit von vor fünf Jahren. Da haben wir das Thema hier am selben Ort, im Deutschen Bundestag, schon einmal diskutiert, nicht im Wege einer Anhörung, sondern eines Expertengesprächs. Ich bin den Fraktionen auch dankbar, dass Dr. Ostermayer dabei ist, weil wir natürlich nach Wien schauen. Auch die deutschen Städte schauen nach Wien. Wir haben als Deutscher Städtetag Wien besucht und uns ebenfalls, so wie die Abgeordneten, versucht, kundig zu machen. Ich fand es auch deshalb sehr aufschlussreich, weil Ihre Darlegungen, Herr Dr. Ostermayer, wie ich finde, die Darlegung des ZIA zur Beurteilung des Wiener Wohnungsmarkts auch deutlich richtigstellen. Da ist bei denen, die das Gutachten für den ZIA zum Wiener Wohnungsmarkt gemacht

haben einiges, wie ich finde, in den falschen Hals gerutscht.

Ich verstehe auch gut, dass BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, wie auch DIE LINKE., ein wenig enttäuscht sind über unsere Stellungnahme. Aber die Kernfrage der Stellungnahme war: Finden wir diesen Gesetzentwurf gut. Da müssen wir sagen: Nein, den finden wir nicht gut, weil er uns nicht richtig weiterhilft. Herr Bruch, als Mitglied der Fachkommission Wohnungswesen im Deutschen Städtetag, hat wie ich finde, einiges Richtige gesagt. Wir haben heute eine komplett andere Situation als zu Zeiten der Gemeinnützigkeit, wie die Älteren unter uns sie vielleicht noch kennengelernt haben. Ich bin in der Tat in einer gemeinnützigen Wohnung groß geworden. Insofern habe ich noch eine vage Vorstellung davon, was das bedeutete. Heute hilft uns, aus unserer Sicht, der Gesetzentwurf nicht weiter, weil es um Bauland geht und um Baukosten. Die Frage war ja: Wie bekommen wir es denn hin, wenn wir es nicht so wollen, wie von den Antragstellern gefordert. Wir bekommen es so hin, indem nämlich – wie es ohnehin schon Mainstream ist – die Kommunalen den größten Teil der bereitgestellten Fördermittel akquirieren und den kommunalen „housing stock“ weiteraufstocken. Da haben wir ein wunderbares Beispiel, wie ich finde, mit Wien, aber so schlecht steht Berlin, was die Trägerschaft öffentlicher Wohnungen angeht, auch nicht da und Hamburg bekanntermaßen ebenfalls nicht. Nachteilig ist natürlich, wenn ein Freistaat Wohnungen verkauft, die vormals öffentlich waren und heute privat sind, und das zu Zeiten, wo völlig klar ist, dass wir eigentlich keine öffentlichen Wohnungen mehr verkaufen sollten. Wir haben in dem Gesetzentwurf eine deutliche Abgrenzung gegenüber den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften. Die könnten, so unserer Lesart, nicht von diesen steuerlichen Vorteilen profitieren. Ich hoffe, ich liege da richtig. Aber so haben wir das gelesen und auch diskutiert. Deshalb können wir in diesem Gesetzentwurf nicht unbedingt einen Fortschritt sehen. Einen Fortschritt, meine verehrten Damen und Herren, sehen wir aber in dem Umstand, dass wir das Thema weiter diskutieren und darüber auch zu den weiterführenden Themen kommen.

Nun hat mich Frau Vorsitzende Heil aufgefordert, noch mehr dazu zu sagen, aber ich sehe die Zeit läuft ab. Das Petitum lautet: Lassen Sie uns fünf Jahre Arbeit nicht in den Orkus schieben. Fünf



Jahre Arbeit, in zwei Legislaturperioden, zum Thema der BauGB-Novellierung und der Umsetzung dessen, was in der vergangenen Legislatur, im Bundesministerium für Umwelt und Bauen, schon stattgefunden hatte, nämlich Baukostensenkungskommissionen, Baulandmobilisierung, und was in dieser Legislaturperiode mit der Regierungskommission Nachhaltige Baulandmobilisierung und Wohnpolitik auf den Weg gebracht wurde. Wir sind relativ optimistisch und sagen: Das Glas ist halb voll. Zumindest dieses halb volle Glas, um im Bild zu bleiben, in Form des Baulandmobilisierungsgesetzes, wollen wir in der eingebrachten Form – wir kennen offiziell nur den Referentenentwurf – beschlossen sehen. Das hilft uns in Teilen auch dabei, Bauland zu mobilisieren. Im Übrigen kann ich sagen: Wir alle miteinander, auf der kommunalen Ebene, haben dabei wirklich nicht geschlafen, auch wenn da nun immer wieder der Fall Berlin angeführt wird. Es gibt natürlich auch Gründe dafür, wenn man bestimmte Bauflächen nicht aktiviert. Ich will jetzt aber nicht den Berliner Fall diskutieren, sondern für die Städte insgesamt sprechen. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung hat den deutschen Kommunen bei der letzten Sitzung der Baulandkommission ein ziemlich gutes Zwischenzeugnis ausgestellt. Wir aktivieren all das, was wir an Instrumenten haben, und wir haben hinsichtlich der Baulandmobilisierung durchaus Erfolge zu verzeichnen und im Übrigen auch bei den Baugenehmigungen. Wir haben eine dreiviertel Million Baugenehmigungen auf Halde. Da können alle bauen, die bauen wollen und eine Baugenehmigung haben. Wir haben leider noch immer keine Instrumente, mit Baugenehmigungen zu handeln, also handeln im kommerziellen Sinne, Baugenehmigungen mit den Grundstücken weiter zu verkaufen. Wir haben eine dreiviertel Million Baugenehmigungen. Das ist ein Zeichen an die freie Wohnungswirtschaft: Bauen Sie doch das, was wir Ihnen genehmigt haben, und dann kommen wir schon ein Stück weiter.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank dafür. Jetzt kommen wir noch einmal zu den Grünen. Herr Kühn, bitte.

Abg. Christian Kühn (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Ich habe zwei Fragen an Herrn Hilmar von Lojewski und am Schluss noch an Herrn Kuhnert.

Herr von Lojewski, Sie haben gesagt, als Deutscher Städtetag oder als Kommunale Spitzenverbände finden sie die Zielrichtung des Gesetzentwurfes

richtig, sie finden es aber nicht richtig, wie es umgesetzt ist. Sie haben davon gesprochen, dass es natürlich mehr Unterstützung für kommunale Unternehmen bedarf, auch finanzieller Natur, auch steuerlicher Natur. Sie schreiben in Ihrer Stellungnahme auch, dass Sie bis weit in die Mittelschicht hinein Probleme sehen bei der Wohnraumbereitstellung. Sie schreiben, dass die kommunalen Unternehmen heute wichtige Träger sind. Wir haben uns natürlich bei diesem Gesetzentwurf genau diese Fragen gestellt. Leider sind wir nicht in einem luftleeren Raum, wo wir einfach Gesetze erlassen können, sondern wir haben die Europäische Union, wir haben das Grundgesetz und wir haben den Föderalismus. Unter diesen Bedingungen haben wir versucht, ein System zu skizzieren, das genau diese Möglichkeit gibt, nämlich gemeinnützigen kommunalen Gesellschaften eine Steuerförderung zu eröffnen, d. h. Bundesgeld den Kommunen zu geben, um damit auch zu bauen und Wohnraum neu zu binden. Wenn Sie nun sagen, das gefällt Ihnen nicht in der Form: Wie soll es denn anders gehen? Wie sind da Ihre Vorstellungen, und zwar nicht bei Bauland und anderen Fragen, darüber rege ich mich auch den ganzen Tag auf, sondern ganz gezielt bei dieser Frage: Wie können Gelder an die Kommunen kommen?

Zum Schluss noch einmal an Herrn Kuhnert. Sie haben sich ja auch sehr intensiv mit der Frage des Europarechts beschäftigt. Können Sie noch etwas zu dieser Frage sagen und zur Dimension des Europarechts hinsichtlich der Gemeinnützigkeit?

Die **Vorsitzende**: Wir fangen mit Ihnen an, Herr von Lojewski, bitte.

Hilmar von Lojewski (Deutscher Städtetag): Danke schön für die Frage. Ich kann Ihnen jetzt keinen alternativen Gesetzentwurf in die Feder diktieren, das funktioniert natürlich nicht. Man kann drei Punkte herausgreifen, mit denen wir Schwierigkeiten haben. Das eine ist, und das hatte Frau Frensch vorhin auch schon angesprochen, das Thema der hier auch gesetzlich normierten Gewinnausschüttung. Also 3,5 Prozent sind auch für die Kommunen schon ganz ordentlich. So ohne weiteres geht das nicht, mit all den politischen Beschlusslagen, denen kommunale Wohnungsunternehmen unterliegen.

Das Zweite ist die Kulisse, auf die Sie das Thema zugeschnitten haben wollen. Diese Kulisse spart



schlichtweg große Bereiche aus, in denen natürlich eine gemeinwohlgleiche Wohnungspolitik erforderlich wäre – nämlich all die Regionen, wo es kein Wachstum gibt. Wir brauchen auch eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik in Schrumpfungregionen, weil wir sonst mit den Schrumpfungskommunen und ihren Leerständen auch schlecht werden umgehen können.

Das führt dann zum dritten Punkt. Wenn wir die von Ihnen vorgeschlagene Gemeinnützigkeit nur auf eine bestimmte Klientel hin orientieren, die wir wiederum einkommensseitig definieren, bekommen wir nicht die Durchmischung, die unsere kommunalen, aber auch private Wohnungsbaugesellschaften, mit hoher Professionalität jeden Tag ins Werk setzen. Das ist eine Kunst sondergleichen, so zu mischen, dass einem das Treppenhaus nicht auseinanderfliegt, im wörtlichen und im sozialen Sinne. Wenn wir dann die für gemeinnützig erklärten oder neugemeinnützig gebauten Wohnungen nach den Kriterien des Gesetzes errichten oder überführen in einen Gemeinnützigkeitsstatus und das strikt nach den Einkommensgrenzen machen müssten, dann haben wir keine Möglichkeit, die Intelligenz der Wohnungsbelegung bei unseren kommunalen oder bei privaten Gesellschaften zu nutzen. Sie müssten schlichtweg nach den Einkommensgrenzen handeln. Da rate ich nur, vom Hausmeister bis zum Vorstandsvorsitzenden einer Wohnungsbaugesellschaft einmal alle zu fragen, wie die das einschätzen. Wir zumindest, als Briefträger unserer kommunalen Gesellschaften – Herr Gedaschko macht das noch professioneller als wir, aber wir haben natürlich auch das Ohr an den kommunalen Gesellschaften –, können nur sagen: Wenn wir nur noch nach Einkommen zuweisen, dann haben wir ein wirkliches Problem beim Zusammenleben. Anders als in Wien fänden wir es auch ganz interessant, einmal wieder über eine Fehlbelegungsabgabe zu sprechen. Eine Fehlbelegungsabgabe bringt Geld in die Kasse. Frankfurt und Mainz zeigen das gerade. Das sichert die Mischung unterschiedlicher Einkommensgruppen. Das ist etwas, was wir aus alter ostdeutscher Zeit ja durchaus auch einmal als positiv empfunden haben: dass der Professor oder die Professorin neben dem Kaufhauskassierer wohnt. Das fänden wir eigentlich auch ganz vernünftig. Also die Diskreditierung der Fehlbelegungsabgabe hat nichts mit dem Gesetzentwurf zu tun. Die sollten wir vielleicht einmal wieder kritisch überprüfen.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank. Jetzt haben wir noch Herr Kuhnert zur Beantwortung der Frage.

Jan Kuhnert (KUB): Europarechtlich haben wir uns in unserem Gutachten sehr viel Mühe gegeben. Ich denke, dass die meisten darin geblättert haben. Es ist nicht ganz so einfach, wie sich wahrscheinlich die eine oder der andere das vorgestellt hat. Ich kann nicht einfach öffentliche Mittel in ein breites Fördersystem geben, ohne einen öffentlichen Zweck damit zu verfolgen. So ist die Regel, damit es im Europarecht beihilfekonform ist. Das heißt, die Zielgruppe dieser öffentlichen Förderung muss klar definiert sein. Die Niederlande haben da eine ziemlich lange, heftige Diskussion geführt. Die haben wir dokumentiert. Wir haben auch das Ergebnis aus dem Niederländischen ins Deutsche übersetzt, damit es eine Wirkung hat. Die haben ihre Zielgruppe verkleinern müssen, um europarechtlich konform operieren zu können. Das heißt, Ausgangspunkt ist, dass ich eine zu fördernde Zielgruppe definieren muss. Der Vorschlag von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN lautet: bis zu 150 Prozent der Bundeseinkommensgrenze nach § 9 WoFG (Wohnraumförderungsgesetz). Das halte ich auch für sinnvoll. Der Deutsche Mieterbund hat sich ebenfalls dafür ausgesprochen. An der Stelle würde ich den Bund aber auffordern, bitte diese Einkommensgrenze auch den tatsächlichen, aktuellen Einkommensentwicklungen gemäß anzupassen, denn das ist natürlich der zweite Teil des Effektes. Die ursprünglichen Regelungen betrafen wesentlich größere Bevölkerungsanteile. Aber Jahr für Jahr steigt das Einkommen, Gott sei Dank steigen auch die Renten. Dadurch fallen Jahr für Jahr immer mehr Haushalte aus dem Berechtigungsanspruch heraus. Das heißt, ein Teil des sogenannten sozialen Elends ist hier auch selbst produziert, aus politischem Grund.

Letzte Anmerkung zu kommunalen Unternehmen, so habe ich es verstanden. Schon aus meinem Firmennamen ist erkennbar, dass ich dafür ein großes Herz habe. Ich bin von diesem Gesetzentwurf sehr wohl positiv angesprochen. Der Gesellschafter muss nur entscheiden, diese Bindung eingehen zu wollen. Das ist ein einfacher Stadtparlamentsbeschluss. In Berlin hat es ein Landesgesetz gegeben, das Wohnraumversorgungsgesetz, mit dem wesentliche Teile einer freiwilligen Wohngemeinnützigkeit eingeführt worden sind. Warum sollen wir dies dann nicht steuerbefreien dürfen? Ich glaube, das



Segment kommunaler Unternehmen kann von einem solchen Gesetzentwurf sehr wohl profitieren. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Ich danke auch Ihnen, dass Sie hier waren, dass wir so munter diskutiert, Fragen gestellt und Antworten bekommen haben. Für mich, aus dem ländlichen Raum, wurde ein bisschen zu viel über Berlin gesprochen. Es gibt noch andere Städte, Frankfurt, Hamburg. Da Bonn einmal Hauptstadt war, habe ich mich als Rheinländerin gefragt, wie das eigentlich wäre, wenn Bonn immer noch Hauptstadt wäre. Hätten wir dann auch so viel über Berlin gesprochen? Aber schön, dass Sie da waren, dass wir uns austauschen konnten. Vielen Dank dafür.

Den Kollegen noch einen guten Tag, kommen Sie gut nach Hause. Wir sehen uns erst in der nächsten Sitzungswoche wieder, zur nächsten Ausschusssitzung. Ich schließe die Sitzung.

Schluss der Sitzung: 15:56 Uhr

Mechthild Heil, MdB
Vorsitzende