

**Antrag 37/I/2022****KDV Mitte****Der Landesparteitag möge beschließen:****Der Bundesparteitag möge beschließen:****Empfehlung der Antragskommission****Annahme (Konsens)****Neue Wohnungsgemeinnützigkeit & Gemeinwohlwohnung einführen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten**

1 Wir fordern die SPD Bundestagsfraktion und die SPD Mit-  
2 glieder der Bundesregierung auf, die rechtlichen Rahmen-  
3 bedingungen für die Umsetzung folgender Konzepte zu  
4 schaffen:

5  
6 1. Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG)  
7 Durch die NWG wird die Bindungswirkung, die beim Neu-  
8 bau von sozialem Wohnungsbau durch einen Finanzie-  
9 rungsanreiz (Zuschuss, Zinssubvention, Förderdarlehen  
10 etc.) erreicht wurde, mithilfe einer Steuerbefreiung für  
11 das (gemeinnützige) Wohnungsunternehmen dauerhaft  
12 gesichert. Zur Erlangung des Status als steuerbegünstigte  
13 Körperschaft müssen Satzung oder Gesellschaftsvertrag  
14 gesetzlich normierte Inhalte zur selbstlosen, ausschließ-  
15 lichen und unmittelbaren Zweckverwirklichung sowie  
16 zur Mittelverwendung und Vermögensbindung enthal-  
17 ten. Neben der Einhaltung dieser satzungsmäßigen Vor-  
18 aussetzungen muss die tatsächliche Geschäftsführung  
19 der Körperschaft auf die ausschließliche und unmittelba-  
20 re Erfüllung der steuerbegünstigten Zwecke gerichtet

21  
22 sein und den Bestimmungen der Satzung entsprechen. In-  
23 dem die Gemeinnützigkeit die gesamten Bestände der be-  
24 treffenden Wohnungsunternehmen erfasst, werden die-  
25 se Wohnungen – und alle weiteren, die im Rahmen von  
26 sozialem Wohnungsneubau hinzukommen – faktisch ei-  
27 ner unbefristeten Bindung hinsichtlich Mietpreis und Be-  
28 legung unterworfen. Die Gemeinnützigkeit setzt am Un-  
29 ternehmen und nicht am Objekt an. Sie geschieht auf frei-  
30 williger Basis. Die Sozialbindung ist daher dauerhaft mög-  
31 lich; sie wird nicht durch die bisherige Rechtsprechung  
32 zur Höchstdauer der Sozialbindung beschränkt. Da jedoch  
33 weder eine natürliche Person noch ein Gegenstand in die-  
34 sem Sinne gemeinnützig sein kann und ein Großteil des  
35 Wohneigentums in Deutschland nicht von juristischen  
36 Personen gehalten wird, bedarf es eines Instrumentes,  
37 das auch Privatvermieter\*innen einen Anreiz gibt, sozia-  
38 len Wohnraum zu schaffen: die Gemeinwohlwohnung.

39  
40 2. Gemeinwohlwohnungen  
41 Das Konzept der Gemeinwohlwohnung setzt bei Privat-  
42 eigentümer\*innen an und kann auf einzelne Wohnungen  
43 angewendet werden. Privateigentümer\*innen können ih-  
44 re vermieteten(n) Wohnunge(n) zu Gemeinwohlwohnun-  
45 gen umwidmen lassen.  
46 Folgende Merkmale sollen für die Gemeinwohlwohnun-

47 gen gelten:

- 48 • Mietverzicht: Miete mindestens 15 Prozent unter
- 49 ortsüblicher Vergleichsmiete
- 50 • Wohnberechtigung: für Haushalte mit Wohnbe-
- 51 rechtigungsschein
- 52 • Dauerhafte Bindungswirkung: für jeweils mindes-
- 53 tens zehn Jahre
- 54 • Steuerliche Besserstellung: bei der Ertragbesteue-
- 55 rung für die entsprechenden Wohneinheiten

56

57

#### 58 **Begründung**

59 Die Einführung von Anreizen in Form der NGW und der  
60 Gemeinwohlwohnungen richtet sich systematisch an den  
61 Bestand. Der Neubau von bezahlbaren Wohnungen al-  
62 lein reicht nicht aus, um die vorhandenen Anspannungen  
63 auf dem Wohnungsmarkt zu lösen. Die Zahl an bezahl-  
64 baren Wohnungen, die durch Neubau geschaffen wer-  
65 den können, kann selbst bei ambitionierten Neubauzie-  
66 len die riesigen Nachfrageüberhänge nur zum kleinen  
67 Teil befriedigen. Umso wichtiger ist es zwar, den Neu-  
68 bau bezahlbarer Wohnungen voranzutreiben. Zugleich  
69 muss die ungleich größere Wohnungszahl im Gesamtbe-  
70 stand gezielter für die Sicherung der Bezahlbarkeit heran-  
71 gezogen werden. Neue Wohnungsgemeinnützigkeit und  
72 Gemeinwohlwohnungen können bestehende Bindungen  
73 dauerhaft machen oder sogar neu schaffen, indem bisher  
74 nicht gebundene Wohnungen zu gemeinnützigen oder  
75 Gemeinwohlwohnungen werden. Damit eröffnet sich ne-  
76 ben dem gemeinnützigen Entwicklungspfad, bei dem ge-  
77 samte Bestände in ein gemeinnütziges Unternehmens-  
78 modell überführt werden, ein zweiter Weg zur Sicherung  
79 von mehr bezahlbaren Wohnungen im Bestand. Mit die-  
80 sem werden diejenigen Akteur\*innen einbezogen, die –  
81 aus welchen Gründen auch immer – nicht in die Gemein-  
82 nützigkeit wechseln können oder wollen.

83

84 Dieser Antrag basiert auf folgendem Konzept und besteht  
85 zu großen Teilen aus direkten Übernahmen aus dem Text:  
86 Arnt von Bodelschwingh, Katharina Enders, Jochen Lang,  
87 Dirk Löhr: „Bezahlbare Wohnungen sichern - Sozia-  
88 ler Wohnungsbau, Wohnungsgemeinnützigkeit und  
89 Gemeinwohlwohnungen“; FES diskurs; Friedrich-Ebert-  
90 Stiftung (Hrsg.); Bonn 2021