



## **Für eine echte Wohngemeinnützigkeit! Die Vorlage der Bundesregierung erfüllt die Aufgabe nicht**

**Gemeinsame Stellungnahme von**

**wohnbund**

**Netzwerk Immovielien**

**Forum Gemeinschaftliches  
Wohnen –  
Bundesvereinigung**

**Bündnis junger  
Genossenschaften  
Berlin**

2. Oktober 2024

**Kontakt für Rückfragen / Presse:** Tobias Bernet, Geschäftsführer wohnbund e.V. – E-Mail: [info@wohnbund.de](mailto:info@wohnbund.de) – Tel.: 0341 98 99 42 41

Als Verbände kleinerer Wohnungsgenossenschaften, gemeinschaftlicher Wohnprojekte und gemeinwohlorientierter Immobilienprojekte befürworten wir grundsätzlich die Idee einer Neuen Wohngemeinnützigkeit. Die aktuelle Vorlage der Bundesregierung (im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2024) verdient jedoch diesen Namen nicht. Sie stellt bestenfalls eine Mikro-Verbesserung dar und erreicht die Zielsetzung des Koalitionsvertrages in keiner Weise.

Wir haben im Juni 2023 eine Stellungnahme unter dem Titel „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit: Ja aber richtig!“ veröffentlicht (vgl. [https://www.wohnbund.de/wp-content/uploads/NWG-Positionspapier\\_wohnbund\\_NI\\_FGW\\_230608.pdf](https://www.wohnbund.de/wp-content/uploads/NWG-Positionspapier_wohnbund_NI_FGW_230608.pdf)) In dieser haben wir dargestellt, welche Anforderungen eine Wohngemeinnützigkeit erfüllen müsste, um die von uns vertretenen Organisationen nachhaltig zu unterstützen bei ihrer – angesichts hoher Baukosten und Zinsen – immer schwieriger werdenden Aufgabe, dauerhaft sicheren und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.

Dazu wären insbesondere die Investitionszulagen erforderlich, die der Koalitionsvertrag in Aussicht gestellt hat, von denen in der aktuellen Vorlage jedoch keine Rede mehr ist. Stattdessen wird die aktuelle Vorlage allem Anschein nach lediglich einige Vereinfachungen für das kleine Segment von Körperschaften bringen, die bereits heute im Sinne der Abgabenordnung gemeinnützig sind und Wohnraum vermieten.

Einen Pfad für bestehende Unternehmen in eine neue Wohngemeinnützigkeit wird schon deswegen nicht eröffnet, weil das Problem der Aufdeckung der stillen Reserven nicht angegangen wird – das notabene schon heute im Zusammenhang mit der Steuerbefreiung für sogenannte Vermietungsgenossenschaften gemäß Körperschaftsteuergesetz besteht. (Der Wechsel in die Steuerbefreiung führt bei älteren Wohnungsbeständen oftmals zu nicht leistbaren Steuernachzahlungen.)

Die Schätzung der Bundesregierung hinsichtlich der durch die vorgeschlagene Regelung erzielbaren (und daher für Neubau und Modernisierung verfügbaren) „Überschüsse“ bei gemeinnützigen Körperschaften halten wir für völlig unrealistisch.

Wir fordern umfassende Nachbesserungen im parlamentarischen Verfahren zur aktuellen Vorlage und darüber hinaus. Das Thema Wohngemeinnützigkeit darf auf keinen Fall mit der aktuellen Nischenlösung für erledigt erklärt werden. Die Idee hätte das Potential, einen am Gemeinwohl orientierten Neustart in der Wohnungspolitik auf den Weg zu bringen, der überfällig wäre, um die seit vielen Jahren beobachtbaren – und sich weiter verschärfenden – massiven Probleme der Wohnungsversorgung anzugehen. Doch die im Koalitionsvertrag versprochene „neue Dynamik“ für „die dauerhafte Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums“ wird erst entstehen, wenn die Bundespolitik die Leistungen der bereits heute gemeinwohlorientiert handelnden Wohnungsanbieter – Genossenschaften, Stiftungen und anderer – honoriert und umfassender und gezielter als bisher fördert.