

Wie werden Bestand und Vermögen der NWG gesichert?

Ausschüttungsbegrenzung

Sie beträgt nicht mehr als 2 % oberhalb des Basiszinses der Bundesbank; maximal 4 % Gewinn auf Kapital oder Genossenschaftsanteile.

Vermögenssicherung

Reinvestition von Überschüssen in Instandhaltung oder Ankauf, keine Baupflicht aber Neubauförderung in Bedarfsgebieten. Nicht benötigte Überschüsse fließen in einen Solidarfonds.

Gute Instandhaltung

Bindung von 20% der Kaltmiete für die Pflege der Wohnungsbestände über eine Bauerneuerungsrücklage.

EU-konforme Abschöpfung der „Überkompensation“ im Solidarfonds

Sie geht in einen bundesweiten Solidarfonds der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (GWU), die eingezahlten Mittel dienen nur der Förderung von GWU. An den Fonds geht auch ein Überschussausgleich: Wenn Bestände ausfinanziert und keine Neubauten notwendig sind, können nicht entsprechend einsetzbare Überschüsse entstehen, die über den Solidarfonds an expandierende GWU gehen.

Wie werden Wirtschaftlichkeit und soziale Ziele abgesichert?

- » Staatliche Kontrolle auf Länderebene, koordiniert über eine Bundesbehörde, sichert gesetzeskonformes Verhalten
- » Mit öffentlichen Berichten der GWU auch über ihre Förderziele wird zusätzliche Transparenz geschaffen
- » Ein eigener Prüfverband sichert hohe Normen der Wirtschaftlichkeit
- » Mitbestimmung von Mieterinnen und Mietern an Investitionsentscheidungen von der Siedlung bis in den Aufsichtsrat sichert eine nutzungsorientierte Bewirtschaftung und kontrolliert die staatlich geförderten sozialen Ziele

Herausgeber

Deutscher Mieterbund e. V.
Littenstraße 10 | 10179 Berlin
Tel.: 030 / 2 23 23 0
Fax: 030 / 2 23 23 100
E-Mail: info@mieterbund.de
www.mieterbund.de
 www.twitter.com/DMBMieterbund
 www.facebook.com/DMBMieterbund

Redaktion

Jan Kuhnert | Geschäftsführender Gesellschafter
KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH
Kiefkampstraße 10 A | 30629 Hannover
Mobil: 0172/680 55 87
E-Mail: kuhnert@kub-beratung.de
www.kub-beratung.de

Konzept für eine Neue Wohngemeinnützigkeit

Eckpunkte künftiger Regelungen



Was ist eine Neue Wohngemeinnützigkeit (NWG)?

Die NWG ist eine Antwort auf den dramatischen Mangel an preiswerten Wohnungen und dem ständigen Steigen der Mieten. Es werden Wohnungsunternehmen von Steuern befreit, die künftig nach gemeinnützigen Regeln wirtschaften. Durch eine neue staatliche Förderung sollen von solchen gemeinnützigen Unternehmen Wohnungen neu gebaut oder von ihnen erworben werden, damit dort dauerhafte Bindungen für die künftigen Mieten und die Vermietung der Wohnungen geschaffen werden. Auch schon bestehende Wohnungsunternehmen aller Rechtsformen können für ihre Wohnungsbestände ganz oder teilweise Dauerbindungen eingehen und erhalten hierfür Zuschüsse. Die Mieten sollen nur begrenzt steigen können und werden einkommensabhängig gestaltet, damit sich viele Haushalte, gerade auch diejenigen mit geringen Einkommen, auch künftig noch ihre Wohnung leisten können.

Was sind die Ziele der NWG?

- » Wachsender Bestand an dauerhaft gebundenem Wohnraum
- » Dauerbindungen von günstigen Mieten für besondere Zielgruppen
- » Ermöglichung gemischt sozialer Strukturen für Bestand und Neubau
- » Einfacher Übergang von größeren Wohnungsbeständen in die NWG
- » Klare Regelungen für Mieten im Bestand und Neubau
- » Leisbare Mieten je nach Einkommen als solidarisches Konzept
- » Vermögenssicherung des geförderten Bestandes durch Gewinnbeschränkung
- » Transparenz des Wirtschaftens und Kontrolle der sozialen Ziele

Wieso ist die NWG für Investor:innen interessant?

Förderung durch Steuerbefreiung und Zuschuss

Förderungssätze gestuft nach Zielgruppen		
Zielgruppe	Steuersatz	Zuschuss
1 bis 100 % BEG	0 %	20 %
2 bis 150 % BEG	25 %	15 %
3 bis 200 % BEG	50 %	10 %
4 über 200 % BEG	100 %	0 %

Die Förderung orientiert sich an bewährten Strukturen der Wohnungsbauförderung, zielt aber auf ein breiteres Spektrum. Drei Förderstufen orientieren sich bei drei Zielgruppen an den Einkommen der Haushalte (Bundeseinkommensgrenze = BEG). Abhängig von der Zielgruppe, für die Wohnungen gebaut oder vermietet werden, erhält das gemeinnützige Wohnungsunternehmen neben einer dauerhaften anteiligen Steuerbefreiung einen einmaligen gestuften Zuschuss für die Schaffung von Dauerbindungen. Diese Zuschussgelder kann das Unternehmen für Investitionen in den Bestand oder für Neubau bzw. Ankauf einsetzen.

Wie profitieren Mieter:innen von der NWG?

Die **Bestandsmieten** bleiben mindestens 20 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM). Eine bei Einstieg in die NWG höhere Miete darf solange nicht erhöht werden, bis diese Obergrenze wieder unterschritten wird.

Bei der **Wiedervermietung** wird auf einen Zuschlag verzichtet und die Wohnungen werden auf der Basis des vorherigen Mietpreises zur Anmietung angeboten. Es wäre dementsprechend in der NWG nicht mehr zulässig, bei einer Wiedervermietung die neue Miete einer zuvor bewohnten Wohnung ohne Weiteres zu erhöhen.

Die **Mieterhöhungen** richten sich nicht nach Gewinninteressen, sondern nach der Kostendeckung und sind deshalb klar begrenzt: nur der inflationsabhängige Anteil der Bewirtschaftungskosten (25 % der Nettokaltmiete) darf analog zu steigenden Kosten nach dem Verbraucherpreisindex erhöht werden. Die Miete steigt also maximal um ein Viertel der Indexänderung, zusätzlich gelten die Kappungsgrenzen des § 558 BGB (maximal 5 % Anstieg im Jahr).

Die **Leistbarkeit der Miete**: Die Grundmiete plus Nebenkosten, aber ohne Heizung und Warmwasser (Bruttokaltmiete), wird sich am Haushaltseinkommen orientieren. Haushalte mit höheren Einkommen (Zielgruppen 3 und 4) zahlen bis zu 35 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete; mittlere Einkommen (Zielgruppe 2) 30 Prozent und niedrige Einkommen (Zielgruppe 1) 25 Prozent.