

# Inhaltsübersicht

<b>Geleitwort</b> .....	vii
<b>Inhaltsübersicht</b> .....	ix
<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	xi
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	xix
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	xxi
<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	xxiii
<b>Zusammenfassung der Studie</b> .....	1
<b>1 Einleitung</b> .....	27
<b>Teil I Die Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland</b>	
<b>2 Entwicklung der Wohnungsgemeinnützigkeit bis 1989</b> .....	33
<b>3 Rechtlicher Bezugsrahmen aus früheren und heutigen Regelungen in Deutschland</b> .....	57
<b>4 Die Diskussion um die Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit</b> ..	135
<b>5 Gemeinnützig handelnde Wohnungsunternehmen ohne WGG?</b> .....	165
<b>Teil II Die Wohnungsgemeinnützigkeit im Kontext der Europäischen Union</b>	
<b>6 Die Wohnungsgemeinnützigkeit in Österreich</b> .....	179

<b>7</b>	<b>Die gemeinnützigen Woningcorporaties in den Niederlanden . . . . .</b>	<b>187</b>
<b>8</b>	<b>Europarechtliche Vorgaben für eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit . . . . .</b>	<b>213</b>
<b>Teil III Neue Prinzipien für eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit</b>		
<b>9</b>	<b>Es ist Zeit für eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit . . . . .</b>	<b>261</b>
<b>10</b>	<b>Sofortprogramm für die schnelle Schaffung dauergebundener Sozialwohnungen . . . . .</b>	<b>275</b>
<b>11</b>	<b>Das Dauerprogramm der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit . . . . .</b>	<b>285</b>
<b>12</b>	<b>Umsetzung und Ausblick . . . . .</b>	<b>329</b>
<b>Nachwort . . . . .</b>		<b>337</b>
<b>Verzeichnis der Rechtsquellen und Gesetzesmaterialien . . . . .</b>		<b>341</b>
<b>Literaturverzeichnis . . . . .</b>		<b>353</b>
<b>Anlage A: Synopse zur Wohnungsgemeinnützigkeit . . . . .</b>		<b>375</b>
<b>Anlage B: Anträge über eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit . . . . .</b>		<b>611</b>
<b>Online Plus-Anhang: Positionen des Instituts der deutschen Wirtschaft zur NWG und Replik von Jan Kuhnert . . . . .</b>		<b>631</b>

# Inhaltsverzeichnis

<b>Geleitwort</b> .....	vii
<b>Inhaltsübersicht</b> .....	ix
<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	xi
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	xix
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	xxi
<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	xxiii
<b>Zusammenfassung der Studie</b> .....	1
Entwicklung der Wohnungsgemeinnützigkeit bis 1989 .....	2
Rechtlicher Bezugsrahmen aus früheren Regelungen in Deutschland ...	4
Die Diskussion um die Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit ....	6
Gemeinnützig handelnde Wohnungsunternehmen ohne WGG? .....	7
Die Wohnungsgemeinnützigkeit in Österreich .....	8
Die gemeinnützigen Woningcorporaties in den Niederlanden .....	10
Europarechtliche Vorgaben für eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit ..	12
Es ist Zeit für eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit .....	14
Sofortprogramm als Einstieg in eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit ..	17
Das Dauerprogramm der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit .....	19
Förderfonds, ergänzende Zuschussförderungen und Aufsicht .....	21
Miethöhe, Gewinnausschüttung und Mitbestimmung .....	23
Adressaten der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit .....	25
<b>1 Einleitung</b> .....	27

## **Teil I Die Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland**

<b>2</b>	<b>Entwicklung der Wohnungsgemeinnützigkeit bis 1989</b>	<b>33</b>
2.1	Anfänge der Wohnungsgemeinnützigkeit	33
2.1.1	Die ersten steuerlichen Förderungen von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen	36
2.1.2	Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaften	39
2.1.3	Die Entstehung der Wohnungs(bau)genossenschaften	41
2.2	Die Kodifizierung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts zwischen 1930 und 1945	45
2.3	Das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht nach 1945	50
2.4	Umfang und Struktur der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft bis 1990	54
<b>3</b>	<b>Rechtlicher Bezugsrahmen aus früheren und heutigen Regelungen in Deutschland</b>	<b>57</b>
3.1	Beschränkungen für gemeinnützige Wohnungsunternehmen bis 1990	59
3.1.1	Geschäftskreisbeschränkung	62
3.1.2	Baupflicht	72
3.1.3	Zielgruppe der Förderung im WGG	76
3.1.4	Prüfpflicht und Verbandszwang	85
3.1.5	Die sog. Bedürfnisfrage	89
3.1.6	Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebs	94
3.1.7	Vermögensbindungen	100
3.1.8	Mietenregelung und Kostenmiete	114
3.1.9	Mietermitwirkung und Mietermitbestimmung	118
3.1.10	Vorgaben zur Instandhaltung	125
3.2	Steuerbefreiungen für gemeinnützige Wohnungsunternehmen bis 1990	128
3.2.1	Grunderwerbsteuerbefreiung	130
3.2.2	Befreiung von der Körperschaftsteuer	130
3.2.3	Befreiung von der Gewerbesteuer	131
3.2.4	Befreiung von der Vermögensteuer	132
3.2.5	Gebührenbefreiungen	133
3.2.6	Versteuerung nichtgemeinnütziger Tätigkeiten	133
<b>4</b>	<b>Die Diskussion um die Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit</b>	<b>135</b>
4.1	Die Diskussion bis 1985	135
4.2	Die „Hofbauer-Kommission“ des BMF 1985	145

4.3	Von der BMF-Kommission zur WGG-Aufhebung .....	147
4.4	Das Aufhebungsgesetz von 1988 .....	153
4.5	Steuermindereinnahmen durch die Wohnungsgemeinnützigkeit? ..	160
<b>5</b>	<b>Gemeinnützig handelnde Wohnungsunternehmen ohne WGG? .....</b>	<b>165</b>
5.1	Einschätzungen nach der Aufhebung des WGG .....	167
5.2	Bestehende steuerliche Fördermöglichkeiten ab 1990 .....	169
5.2.1	Steuerbefreiung für gemeinnützige Zwecke in der Wohnraumversorgung nach § 52 Abgabenordnung .....	169
5.2.2	Mildtätigkeit nach § 53 Abgabenordnung .....	171
5.2.3	Die Vermietungsgenossenschaft als steuerliche Sonderregelung ab 1990 .....	172
 <b>Teil II Die Wohnungsgemeinnützigkeit im Kontext der Europäischen Union</b>		
<b>6</b>	<b>Die Wohnungsgemeinnützigkeit in Österreich .....</b>	<b>179</b>
6.1	Die jüngere Entwicklung der österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeit .....	179
6.2	Merkmale der österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeit .....	184
<b>7</b>	<b>Die gemeinnützigen Woningcorporaties in den Niederlanden .....</b>	<b>187</b>
7.1	Die jüngere Entwicklung des Systems der Woningcorporaties ....	188
7.2	Merkmale des niederländischen sozialen Wohnungswesens .....	194
7.3	Die Reform der Woningcorporaties durch das Woningwet 2015 ...	197
7.3.1	Vermietung von Sozialwohnungen als Kernaufgabe der Woningcorporaties .....	198
7.3.2	Aufspaltung bzw. Trennung von DAWI- und Nicht-DAWI-Aktivitäten .....	202
7.3.3	Mietermitbestimmung und Zusammenarbeit mit den Gemeinden .....	204
7.3.4	Begünstigungen und Finanzierung der Woningcorporaties ..	206
7.3.5	Kompensation, Überkompensation und Aufsicht .....	211
<b>8</b>	<b>Europarechtliche Vorgaben für eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit .....</b>	<b>213</b>
8.1	Europäisches Wirtschafts- und Beihilferecht .....	214
8.1.1	Der Begriff der staatlichen Beihilfe .....	215
8.1.2	Wirtschaftlich tätige Unternehmen .....	216
8.1.3	Finanzierung aus staatlichen Mitteln .....	218

8.1.4	Vorteil .....	219
8.1.5	Selektivität und Wohnungsgenossenschaften .....	220
8.1.6	Verfälschung des Wettbewerbs .....	221
8.1.7	Beeinträchtigung des innergemeinschaftlichen Handels ..	222
8.1.8	Zwischenfazit .....	223
8.2	Ausnahmen vom Beihilfeverbot nach Art. 107 AEUV .....	224
8.2.1	Legalausnahmen nach Art. 107 Abs. 2 AEUV .....	225
8.2.2	Ermessensausnahmen nach Art. 107 Abs. 3 AEUV .....	227
8.2.3	Zwischenfazit .....	229
8.3	Ausnahmen und Freistellungen vom Beihilfeverbot für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse ...	229
8.3.1	Der Begriff der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse .....	230
8.3.2	Übersicht: Beihilfavorschriften für DAWI .....	233
8.3.3	Ausnahmen vom Beihilfeverbot für DAWI nach den Altmark Trans-Kriterien .....	235
8.3.4	Freistellung vom Beihilfeverbot für DAWI gemäß Art. 106 Abs. 2 AEUV .....	242
8.4	Fazit: Beihilferechtliche Rahmenbedingungen für eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit .....	253

### **Teil III Neue Prinzipien für eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit**

<b>9</b>	<b>Es ist Zeit für eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit .....</b>	<b>261</b>
9.1	Ist vom WGG noch etwas übriggeblieben? .....	261
9.2	Das Marktversagen und der teure Schweinezyklus befristeter Sozialwohnungen: Warum eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit notwendig ist .....	264
9.3	Grundstruktur einer kurzfristig effektiven und langfristig effizienten Wohnungsgemeinnützigkeit .....	272
<b>10</b>	<b>Sofortprogramm für die schnelle Schaffung dauergebundener Sozialwohnungen .....</b>	<b>275</b>
10.1	Zielgruppe, Bindung und Förderung des Sofortprogramms .....	276
10.2	Adressaten des Sofortprogramms .....	281
10.3	Umsetzung und Anknüpfungspunkte des Sofortprogramms .....	282
<b>11</b>	<b>Das Dauerprogramm der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit .....</b>	<b>285</b>
11.1	Bindungen, Vermietungsstruktur und Zielgruppen im Dauerprogramm der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit .....	286

11.1.1	Belegungsbindungen und Vermietungsstruktur . . . . .	286
11.1.2	Zielgruppen und die Höhe der Einkommensgrenzen . . . . .	290
11.1.3	Zielgruppen mit besonderen Benachteiligungen am Wohnungsmarkt . . . . .	296
11.2	Förderung in der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit . . . . .	298
11.2.1	Steuererleichterungen und Zugang zu Fördermitteln für gemeinnützige Wohnungsunternehmen . . . . .	298
11.2.2	Ergänzende Zuschussförderung . . . . .	300
11.2.3	Einrichtung eines Förderfonds und Finanzierung der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit . . . . .	302
11.2.4	Betrachtung, Aufsicht und Prüfung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen . . . . .	307
11.3	Vorgaben für gemeinnützige Wohnungsunternehmen in der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit . . . . .	311
11.3.1	Geschäftskreis- und Gebietsbeschränkungen . . . . .	311
11.3.2	Die Gewinnausschüttungsbegrenzung und weitere Vorgaben zum Erhalt des Vermögens . . . . .	313
11.3.3	Vorgaben zur Miethöhe . . . . .	316
11.3.4	Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Sicherung der Instandhaltung . . . . .	319
11.3.5	Mietermitbestimmung und Transparenz . . . . .	320
11.4	Adressaten der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit . . . . .	324
<b>12</b>	<b>Umsetzung und Ausblick . . . . .</b>	<b>329</b>
	<b>Nachwort . . . . .</b>	<b>337</b>
	<b>Verzeichnis der Rechtsquellen und Gesetzesmaterialien . . . . .</b>	<b>341</b>
	Rechtsakte und Gesetzesmaterialien der Europäischen Union . . . . .	341
	Rechtssprechungsverzeichnis des Gerichtshofs der Europäischen Union . . . . .	343
	Deutsche Rechtsquellen und Gesetzmaterialeien . . . . .	344
	Deutsche Drucksachen . . . . .	347
	Österreichische Rechtsquellen und Gesetzesmaterialien . . . . .	350
	Niederländische Rechtsquellen und Gesetzesmaterialien . . . . .	350
	<b>Literaturverzeichnis . . . . .</b>	<b>353</b>
	<b>Anlage A: Synopse zur Wohnungsgemeinnützigkeit . . . . .</b>	<b>375</b>
	A.1 Synopse des deutschen Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts und von Novellierungsvorschlägen . . . . .	375

A.1.1	Anwendungsbereich .....	375
A.1.2	Zweck des Gesetzes .....	378
A.1.3	Rechtsform und Organisation .....	379
A.1.4	Unternehmensgröße und Bezirk .....	382
A.1.5	Begünstigter Personenkreis .....	386
A.1.6	Geschäftskreis .....	404
A.1.7	Mitbestimmungsvorschriften .....	436
A.1.8	Vermögenssicherung .....	440
A.1.9	Überlassung von Wohnungen .....	447
A.1.10	Veräußerungspreise .....	464
A.1.11	Gestaltung von Verträgen .....	470
A.1.12	Sozialbilanz .....	471
A.1.13	Wirtschaftlichkeit und Zuverlässigkeit der Verwaltung ...	473
A.1.14	Verwendung der Instandsetzungspauschale .....	480
A.1.15	Unabhängigkeit vom Baugewerbe und Konkurrenzverbot .	483
A.1.16	Vermögensrechtliche Behandlung der Mitglieder .....	487
A.1.17	Berichtspflicht .....	488
A.2	Weitere Rechtsquellen zur Mietermitbestimmung in Deutschland .	491
A.2.1	Gesetzentwurf: Berliner Wohnraumversorgungsgesetz ...	491
A.2.2	Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung .....	502
A.2.3	Gesetz zur Errichtung der „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“ .....	505
A.3	Niederländische Rechtsquellen: Reformpaket Woningwet 2015 ...	507
A.3.1	Woningwet [Wohngesetz] .....	507
A.3.2	Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting [Verordnung über zugelassene Institutionen des Sozialen Wohnungsbaus] .....	521
A.3.3	Wet op het overleg huurders verhuurder [Gesetz über die Konsultation von Mietern und Vermietern] .....	553
A.4	Österreichisches Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz .....	557
A.4.1	§ 1 – Gegenstand und Anwendungsbereich des Gesetzes ..	557
A.4.2	§ 3 – Eignung .....	557
A.4.3	§ 7 – Geschäftskreis .....	558
A.4.4	§ 8 – Personenkreis .....	562
A.4.5	§ 10 – Vermögensrechtliche Behandlung der Mitglieder ...	563
A.4.6	§ 11 – Behandlung des Vermögens bei Auflösung der Bauvereinigung .....	564



A.4.7	§ 13 – Überlassung von Räumlichkeiten und Liegenschaften .....	564
A.4.8	§ 14 – Berechnung des Entgelts .....	568
A.4.9	§ 14a – Erhaltung .....	574
A.4.10	§ 14c – Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten .....	576
A.4.11	§ 15g – Spekulationsfrist bei nachträglich erworbenem Eigentum .....	578
A.4.12	§ 23 – Rechnungslegung, Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und Verwaltung .....	579
A.5	Rechtsquellen der Europäischen Union .....	581
A.5.1	Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union ...	581
A.5.2	DAWI-Mitteilung .....	584
A.5.3	DAWI-Freistellungsbeschluss .....	588
A.5.4	Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe .....	597
A.5.5	Kommissionsentscheidung: State aid No E 2/2005 and N 642/2009 – The Netherlands Existing and special project aid to housing corporations .....	598
<b>Anlage B:</b>	<b>Anträge über eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit .....</b>	<b>611</b>
B.1	Antrag der Bundestagsfraktion Die Linke: „Bundesweiten Aktionsplan für eine gemeinnützige Wohnungswirtschaft auflegen“	611
B.2	Antrag der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen: „Die neue Wohnungsgemeinnützigkeit – Fair, gut und günstig wohnen“	624
<b>Online Plus-Anhang:</b>	<b>Positionen des Instituts der deutschen Wirtschaft zur NWG und Replik von Jan Kuhnert .....</b>	<b>631</b>
C.1	IW-Studie: „Sieben gute Gründe gegen eine Wohnungsge- meinnützigkeit (NWG)“ .....	631
C.2	Replik von Jan Kuhnert zur IW-Studie: „Sieben gute Gründe zur Verteidigung einer Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“ .....	631

Neue Wohnungsgemeinnützigkeit  
Wege zu langfristig preiswertem und  
zukunftsgerechtem Wohnraum

Kuhnert, J.; Leps, O.

2017, XLIX, 605 S. 6 Abb., Softcover

ISBN: 978-3-658-17569-6