

Inhaltsübersicht

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

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

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	vii
Inhaltsübersicht	ix
Inhaltsverzeichnis	xi
Abkürzungsverzeichnis	xix
Abbildungsverzeichnis	xxi
Tabellenverzeichnis	xxiii
Zusammenfassung der Studie	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
1 Einleitung	27

Teil I Die Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland

2	Entwicklung der Wohnungsgemeinnützigkeit bis 1989	33
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
3	Rechtlicher Bezugsrahmen aus früheren und heutigen Regelungen in Deutschland	57
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
4	Die Diskussion um die Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit .	135
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
5	Gemeinnützig handelnde Wohnungsunternehmen ohne WGG?	165
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
 Teil II Die Wohnungsgemeinnützigkeit im Kontext der Europäischen Union		
6	Die Wohnungsgemeinnützigkeit in Österreich	179
6.1	Die jüngere Entwicklung der österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeit	179
6.2	Merkmale der österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeit	184
7	Die gemeinnützigen Woningcorporaties in den Niederlanden	187
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
8	Europarechtliche Vorgaben für eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit	213
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

9	Es ist Zeit für eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit	261
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
10	Sofortprogramm für die schnelle Schaffung dauergebundener Sozialwohnungen	275
10.1	Zielgruppe, Bindung und Förderung des Sofortprogramms	276
10.2	Adressaten des Sofortprogramms	281
10.3	Umsetzung und Anknüpfungspunkte des Sofortprogramms	282
11	Das Dauerprogramm der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit	285
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	Betraugung, 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
12	Umsetzung und Ausblick	329
	Nachwort	337
	Verzeichnis der Rechtsquellen und Gesetzesmaterialien	341
	Rechtsakte und Gesetzesmaterialien der Europäischen Union	341
	Rechtssprechungsverzeichnis des Gerichtshofs der Europäischen Union	343
	Deutsche Rechtsquellen und Gesetzmateriale	344
	Deutsche Drucksachen	347
	Österreichische Rechtsquellen und Gesetzesmaterialien	350
	Niederländische Rechtsquellen und Gesetzesmaterialien	350
	Literaturverzeichnis	353
	Anlage A: Synopse zur Wohnungsgemeinnützigkeit	375
	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
Anlage B: Anträge über eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit		611
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
Online Plus-Anhang: Positionen des Instituts der deutschen Wirtschaft zur NWG und Replik von Jan Kuhnert		631
C.1	IW-Studie: „Sieben gute Gründe gegen eine neue Wohnungsge- meinnützigkeit (NWG)“	631
C.2	Replik von Jan Kuhnert zur IW-Studie: „Sieben gute Gründe zur Verteidigung einer Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“	631



<http://www.springer.com/978-3-658-17569-6>

Neue Wohnungsgemeinnützigkeit
Wege zu langfristig preiswertem und
zukunftsgerichtetem Wohnraum

Kuhnert, J.; Leps, O.

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

ISBN: 978-3-658-17569-6