

Gesetzentwurf

**der Abgeordneten Frau Oesterle-Schwerin, Frau Teubner
und der Fraktion DIE GRÜNEN**

Entwurf eines Gesetzes zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnungsunternehmen (FGW)

A. Problem

Die Ergebnisse der Untersuchungsausschüsse der Hamburger Bürgerschaft und des Deutschen Bundestages zur „Neuen Heimat“ sowie eine Vielzahl von Presseberichten haben auf gravierende Mängel des gültigen Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts hingewiesen. Dies macht eine gesetzliche Neuregelung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) und der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGGDV) erforderlich.

B. Lösung

Durch Verabschiedung des vorliegenden Entwurfs eines Gesetzes zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnungsunternehmen werden die Mängel des bisherigen Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts beseitigt und bisher getrennte Vorschriften in einem Gesetz vereinigt.

C. Alternativen

keine

D. Kosten

keine

Entwurf eines Gesetzes zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnungsunternehmen (FGW)

	Seite
Teil I: Allgemeine Vorschriften	
§ 1 Zweck des Gesetzes	3
§ 2 Anwendungsbereich	3
§ 3 Rechtsform und Organisation	3
§ 4 Unternehmensgröße und Bezirk	3
§ 5 Kapital	4
Teil II: Aufgaben der Unternehmen	
§ 6 Begünstigter Personenkreis	4
§ 7 Geschäftskreis	4
§ 8 Mitbestimmungsvorschriften	5
§ 9 Vermögenssicherung	6
§ 10 Überlassung von Wohnungen	6
§ 11 Veräußerungspreise	7
§ 12 Gestaltung von Verträgen	7
§ 13 Sozialbilanz	7
§ 14 Wirtschaftlichkeit und Zuverlässigkeit der Verwaltung	7
§ 15 Unabhängigkeit vom Baugewerbe und Konkurrenzverbot	8
§ 16 Vermögensrechtliche Behandlung der Mitglieder	8
§ 17 Berichtspflicht	9
Teil III: Prüfung und Aufsicht	
§ 18 Zuständigkeit und Verfahren	9
§ 19 Entziehung der Anerkennung	9
§ 20 Mitteilungs- und Auskunftspflicht	9
§ 21 Zugehörigkeit zu einem Prüfungsverband	9
§ 22 Prüfung	9
§ 23 Aufsicht	10
§ 24 Prüfungsverbände	10
§ 25 Spitzenverband	10
§ 26 Organe der staatlichen Wohnungspolitik	11
§ 27 Straf- und Bußgeldvorschriften	11
Teil IV: Schlußvorschriften	
§ 28 Entschädigung	11
§ 29 Verweisungen	11
§ 30 Durchführungsvorschriften	12
§ 31 Berlin-Klausel	12
§ 32 Inkrafttreten und Aufhebung von Vorschriften	12

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

TEIL I

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Zweck des Gesetzes

(1) Das Vermögen der durch Steuerbefreiungen öffentlich geförderten Unternehmen, die nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes anerkannt waren, soll durch die Vorschriften dieses Gesetzes dauerhaft gesichert werden.

(2) Durch die Einführung der paritätischen Mitbestimmung bei den Gemeinschaftlichen Verwaltungsunternehmen in der Rechtsform von Kapitalgesellschaften soll eine an den Interessen der Mieterinnen und Mieter ausgerichteten Geschäftspolitik gewährleistet werden.

(3) Aufgabe der Gemeinschaftlichen Wohnungsunternehmen ist die Erstellung oder Überlassung von Wohnungen für diejenigen Haushalte mit niedrigem Einkommen oder für solche Haushalte, die aus anderen Gründen auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt diskriminiert sind.

§ 2

Anwendungsbereich

(1) Gemeinschaftliche Wohnungsverwaltungsunternehmen im Sinne dieses Gesetzes sind Wohnungsunternehmen, bei denen

- a) im Aufsichtsorgan Kapitalgeber und die Gemeinschaft der Mieterinnen und Mieter paritätisch vertreten sind (Kapitalgesellschaften) oder die ganz im Besitz der Nutzerinnen und Nutzer sind (Genossenschaften) und
- b) die eine Erfüllung der in diesem Gesetz enthaltenen Ziele und Vorschriften gewährleisten.

(2) Gemeinschaftliche Bauunternehmen im Sinne dieses Gesetzes sind Wohnungsunternehmen, die im Besitz von Gemeinschaftlichen Verwaltungsunternehmen sind und ausschließlich für deren Bedarf tätig sind.

(3) Zur Führung des Namensbestandteils „Gemeinschaftlich“ und zur Inanspruchnahme der auf der Eigenschaft eines Gemeinschaftlichen Wohnungsunternehmens resultierenden Rechte in diesem oder einem anderen Gesetz bedarf das Unternehmen der Anerkennung durch dieses Gesetz.

(4) Die auf einer Anerkennung beruhenden Rechte stehen dem Unternehmen nur bei Einhaltung der in diesem Gesetz festgelegten Vorschriften zu. Die Erfüllung ist der Anerkennungsbehörde jährlich nachzuweisen und die Öffentlichkeit ist hierüber in geeigneter Form zu informieren.

(5) Gemeinschaftliche Bauunternehmen sind von der Regelung in Absatz 1 Buchstabe a ausgenom-

men. Die Regelungen dieses Gesetzes sind sinngemäß auf sie anzuwenden, soweit in diesem Gesetz nichts anderes vorgeschrieben wird.

(6) Wohnungsunternehmen, die aufgrund dieses Gesetzes anerkannt sind, gelten als Unternehmen, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen Zwecken dienen und deren wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb über den Rahmen einer Vermögensverwaltung nicht hinausgeht.

§ 3

Rechtsform und Organisation

(1) Das Wohnungsunternehmen muß eine juristische Person sein.

(2) Ist das Wohnungsunternehmen eine Aktiengesellschaft oder eine Kommanditgesellschaft auf Aktien, so müssen die Aktien auf Namen lauten. Die Umwandlung dieser Aktien in Inhaberaktien muß im Gesellschaftsvertrag ausgeschlossen sein. Die Übertragung von Aktien und die Abtretung von Geschäftsanteilen müssen im Gesellschaftsvertrag von der Zustimmung der Gesellschafterversammlung oder des Aufsichtsorgans abhängig gemacht werden. Die Übernahme eigener Anteile durch das Unternehmen muß im Gesellschaftsvertrag ausgeschlossen werden.

(3) Das Wohnungsunternehmen muß einen Aufsichtsrat oder ein anderes Organ haben, das im wesentlichen die Rechte und Pflichten eines Aufsichtsrates hat (Aufsichtsorgan).

§ 4

Unternehmensgröße und Bezirk

(1) Ein Gemeinschaftliches Wohnungsverwaltungsunternehmen darf nur in dem Gebiet der Gemeinde tätig sein, in der es seinen Sitz hat. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Aufsichtsbehörde. Ein Überschreiten der Grenzen eines Bundeslandes ist nicht zulässig.

(2) Ein Wohnungsunternehmen darf bis zu 1000 eigene und bis zu 1000 sich verschaffte Wohnungen verwalten.

(3) Unternehmen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes mehr als die nach Absatz 2 zulässige Anzahl an Wohnungen verwalten, müssen sich innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes in eine entsprechende Anzahl rechtlich und organisatorisch selbständiger Unternehmen zergliedern.

(4) Gemeinschaftliche Wohnungsverwaltungsunternehmen, die ihren Sitz in der selben Gemeinde haben, können gemeinsame Verwaltungsunternehmen bilden und diesen die Verwaltung ihres Wohnungsbestandes ganz oder teilweise übertragen, soweit dabei die zulässige Wohnungsanzahl nach Absatz 2 nicht überschritten wird. Derartige Verwaltungsunternehmen unterliegen den entsprechend

anzuwendenden Vorschriften dieses Gesetzes und müssen durch die Anerkennungsbehörde anerkannt sein.

§ 5 Kapital

(1) Das haftende Eigenkapital einer Gemeinschaftlichen Wohnungsgesellschaft muß mindestens 10 vom Hundert des in der Bilanz ausgewiesenen Anlagevermögens betragen. Die Aufsichtsbehörde legt nach Anhörung des Prüfungsverbandes die Einzahlungsfristen fest. Einzahlungen müssen innerhalb dreier Jahre nach Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgt sein. Weitergehende Vorschriften des Gesellschaftsrechts bleiben hiervon unberührt.

(2) Ist das Wohnungsunternehmen eine Genossenschaft, so soll die Satzung bestimmen, daß der Geschäftsanteil bei der Genossenschaft mindestens 300 Deutsche Mark beträgt und daß er innerhalb dreier Jahre nach der gerichtlichen Eintragung der Genossin bzw. des Genossen einzuzahlen ist. In die Satzung ist aufzunehmen, daß die Übernahme weiterer Geschäftsanteile nur als Pflichtanteile erfolgen kann und sich hieraus kein Mehrstimmrecht ergibt. Ebenfalls ist festzulegen, daß die Mitgliedschaft an den Wohnsitz innerhalb des Bezirkes gebunden ist, für den die Genossenschaft zugelassen wurde.

TEIL II

Aufgaben der Unternehmen

§ 6 Begünstigter Personenkreis

(1) Das Wohnungsunternehmen muß sich satzungsmäßig und tatsächlich damit befassen, Wohnungen zu überlassen, die nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für Haushalte geeignet sind, deren Gesamteinkommen innerhalb der Grenzen des Sozialen Wohnungsbaus liegen.

(2) Die Vermietung von Wohnungen hat an Bewerberinnen oder Bewerber zu erfolgen, die den Vorschriften des § 5 Abs. 3 des Wohnungsbindungsgesetzes entsprechen und daher mindestens 20 vom Hundert unterhalb der Einkommensgrenzen des Sozialen Wohnungsbaus liegen.

(3) Die Gemeinde kann von den Wohnungsunternehmen verlangen, daß sie ihre in der Gemeinde befindlichen Wohnungen an diejenigen Wohnungsuchenden nach Absatz 2 vermieten, die die Gemeinde ihnen benennt. Hat die Gemeinde ein Verlangen im Sinne von Satz 1 ausgesprochen, so hat das Wohnungsunternehmen der Gemeinde rechtzeitig mitzuteilen, daß eine Wohnung bezugsfertig oder frei wird; es hat dabei den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens sowie Lage, Größe, Ausstattung und Miete der Wohnung mitzuteilen.

(4) Kann die Gemeinde keine Wohnungsuchenden nach Absatz 2 nachweisen, so kann sie Bewerberinnen oder Bewerber benennen, deren Gesamteinkommen innerhalb der Grenzen des Sozialen Wohnungsbaus liegen.

(5) Übt die Gemeinde kein Verlangen im Sinne von Absatz 3 Satz 1 aus, kann das Unternehmen an von ihm selbst ausgewählte Wohnungsuchende im Sinne von Absatz 2 vermieten. Kann das Unternehmen keine Wohnungsuchenden nach Absatz 2 finden und die Gemeinde ihm auch keine nachweisen, so kann das Unternehmen mit Zustimmung der Gemeinde einzelne Wohnungen an Bewerberinnen oder Bewerber nach Absatz 4 vermieten.

(6) Kann die Gemeinde keine Bewerberinnen oder Bewerber nach Absatz 2 oder 4 binnen eines halben Jahres nachweisen und auch das Unternehmen keine entsprechenden Wohnungsuchenden finden, so kann eine Wohnung, die nicht den Bindungen des Sozialen Wohnungsbaus unterliegt, an Bewerberinnen oder Bewerber vermietet werden, die die Einkommensgrenzen des Sozialen Wohnungsbaus überschreiten. Die anschließende Neuvermietung dieser Wohnung unterliegt erneut den Vorschriften dieses Gesetzes.

(7) Bindungen der Wohnung, die auf Gesetz oder Verordnung beruhen oder zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes durch Finanzierungsbeihilfen begründet waren, bleiben unberührt.

(8) Das Wohnungsunternehmen hat auf Verlangen der Gemeinde mit ihr darüber zu beraten, wie Wohnungsversorgungsprobleme unter Berücksichtigung der Belange des einzelnen Wohnungsunternehmens angemessen gelöst werden können.

§ 7 Geschäftskreis

(1) Gemeinschaftliche Wohnungsverwaltungsunternehmen im Sinne dieses Gesetzes sind Wohnungsunternehmen, die sich satzungsmäßig und tatsächlich damit befassen,

1. Wohnungsbesitz zu verwalten, der zur Überlassung an den begünstigten Personenkreis (§ 6) bestimmt und geeignet ist,
2. bei der Überlassung von Wohnungen an den begünstigten Personenkreis Möglichkeiten zur Übernahme von Verwaltungsaufgaben durch die Gemeinschaft der Mieterinnen und Mieter bzw. der Nutzerinnen und Nutzer anzubieten,
3. ihre Wohnungen unter Beachtung von § 6 Abs. 1 zu modernisieren,
4. Wohnungen errichten zu lassen oder sich zu verschaffen, die zur Überlassung an begünstigte Personen (§ 6) bestimmt und geeignet sind. Zu einer Errichtung oder Verschaffung von Wohnungen ist das Wohnungsverwaltungsunternehmen nicht verpflichtet, soweit nach Feststellung der betroffenen Gemeinden in seinem Geschäftsbezirk kein Wohnungsbedarf besteht oder die wirtschaftlichen Voraussetzungen das nicht zulassen.

Das Wohnungsunternehmen kann soziale und kulturelle Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen und die Wohnungsversorgung ergänzende Einrichtungen errichten lassen oder erwerben und betreiben, sofern diese in erster Linie für die Bewohnerinnen und Bewohner des eigenen Wohnungsbestandes bestimmt sind und der Betrieb durch das Wohnungs-

verwaltungsunternehmen notwendig ist. Das Wohnungsverwaltungsunternehmen kann Einrichtungen nach Satz 2 auch gemeinsam mit anderen Gemeinschaftlichen Wohnungsverwaltungsunternehmen errichten lassen oder erwerben und betreiben, sofern der Wohnungsbestand der beteiligten Unternehmen der Lage nach hierzu geeignet und der gemeinsame Betrieb wirtschaftlich sinnvoll ist. Wohnheime stehen Wohnungen gleich.

(2) Der Bau von Wohnungen und Einrichtungen für Verwaltungsunternehmen nach Absatz 1 darf nur durch gemeinschaftliche Bauunternehmen erfolgen. Gemeinschaftliche Bauunternehmen im Sinne dieses Gesetzes sind Wohnungsunternehmen, die sich satzungsgemäß und tatsächlich ausschließlich mit der Errichtung von Bauten im Auftrag von Wohnungsverwaltungsunternehmen nach Absatz 1 befassen. Gemeinschaftliche Bauunternehmen können nach diesem Gesetz nur anerkannt werden, wenn ihr Gesellschafts- oder Genossenschaftskapital ausschließlich in den Händen von gemeinschaftlichen Wohnungsverwaltungsunternehmen nach Absatz 1 liegt. Wohnungsverwaltungsunternehmen nach Absatz 1 können nur bis zu 10 vom Hundert des Gesellschaftskapitals eines gemeinschaftlichen Bauunternehmens erwerben. Bei einem Bauunternehmen in der Rechtsform einer Genossenschaft darf die Beteiligung an den Genossenschaftsanteilen höchstens 10 vom Hundert der Stimmrechte betragen. Eine Beteiligung von Wohnungsverwaltungsunternehmen an mehreren Bauunternehmen ist nicht zulässig.

(3) Wohnungsunternehmen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes nach den Vorschriften über die Wohnungsgemeinnützigkeit anerkannt waren und Tätigkeiten nach den Absätzen 1 und 2 durchgeführt haben, sind binnen dreier Jahre nach Inkrafttreten dieses Gesetzes in organisatorisch und rechtlich selbständige Unternehmen nach Absatz 1 oder 2 zu entflechten.

(4) Der Geschäftsbezirk von gemeinschaftlichen Bauunternehmen kann sich abweichend von § 4 über Gemeindegrenzen hinaus bis zu Landesgrenzen erstrecken.

(5) Gemeinschaftliche Wohnungsverwaltungsunternehmen können unter Beachtung der in § 4 festgelegten Unternehmensgrößen die Geschäfte für ein anderes gemeinschaftliches Wohnungsverwaltungsunternehmen besorgen.

(6) Die Mitgliedschaft bei Vereinigungen, die das Wohnungswesen im Sinne von § 6 Abs. 1 und 2, die Belange von gemeinschaftlichen Unternehmen im Sinne dieses Gesetzes oder die kulturellen und sozialen Belange der Bewohnerinnen und Bewohner von Wohnungen des Unternehmens fördern und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet sind, ist zulässig.

(7) Wohnungsverwaltungsunternehmen können die verwalteten Wohnungen selbst instandhalten oder instandhalten lassen. Hierzu können eigene Instandsetzungswerkstätten betrieben werden, die nach Art und Umfang dem Bedarf der vorhandenen Bauwerke entsprechen.

(8) Eine Betätigung als ausführender Bauunternehmer ist für die Gemeinschaftlichen Wohnungsunternehmen ausgeschlossen. Vorbereitung, Organisation, Beratung, Überwachung und Abrechnung von Selbsthilfeleistungen sind zulässig.

(9) Das Wohnungsunternehmen darf für die eigene Geschäftstätigkeit Räume im angemessenen Umfang errichten oder erwerben und benutzen.

§ 8

Mitbestimmungsvorschriften

(1) Für Wohnungsunternehmen in der Rechtsform von Kapitalgesellschaften, die nach den Vorschriften dieses Gesetzes als Gemeinschaftliche Wohnungsverwaltungsunternehmen anerkannt worden sind, ist eine paritätische Mitbestimmung der Mieterinnen und Mieter einzuführen. Die Gesellschaftsverträge bzw. Satzungen sind entsprechend den Regelungen dieses Paragraphen innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Gesetzes zu ändern.

- a) Im Gesellschaftsvertrag sind bindende Regelungen aufzunehmen, wonach die Hälfte der Sitze im Aufsichtsrat durch Vertreterinnen und Vertreter der Mieterinnen und Mieter des Unternehmens wahrgenommen werden. Diese Vertreterinnen und Vertreter werden in einer Urwahl gewählt. Die bzw. der Vorsitzende des Aufsichtsrats kann kein qualifiziertes Stimmrecht ausüben.
- b) Im Gesellschaftsvertrag ist die Einrichtung eines Unternehmensmieter/innenrates als Organ der Gesellschaft vorzusehen. Dem Unternehmensmieter/innenrat ist ein Mitbestimmungsrecht bei den Beschlüssen des Unternehmens einzuräumen, die die Belange der Mieterinnen und Mieter berühren.
- c) Für räumlich abgegrenzte und überschaubare Wohnungsbestände können örtliche oder siedlungsbezogene Mieter/innenräte gebildet werden. Sie nehmen Mitbestimmungsrechte entsprechend Buchstabe b im Rahmen ihrer örtlichen Zuständigkeit wahr.
- d) Der Gesellschaftsvertrag hat Regelungen zu enthalten, wonach auf Wunsch der Mieterinnen und Mieter auch die Übernahme von Verwaltungsaufgaben ganz oder teilweise in Selbstverwaltung anzubieten ist.

(2) Für Wohnungsunternehmen in der Rechtsform einer Genossenschaft, die nach den Vorschriften dieses Gesetzes als Gemeinschaftliche Wohnungsverwaltungsunternehmen anerkannt worden sind, ist das Statut entsprechend den Regelungen dieses Paragraphen innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Gesetzes zu ändern.

- a) Im Statut ist festzulegen, daß von der Möglichkeit der Einführung einer Vertreterversammlung nach § 43 Abs. 1 Satz 2 Genossenschaftsgesetz kein Gebrauch gemacht wird.
- b) In das Statut ist die Einrichtung eines Unternehmensbewohner/innenrates als Organ der Genossenschaft in entsprechender Anwendung von Ab-

satz 1 Buchstabe b aufzunehmen, sofern die Genossenschaft mehr als 100 Wohnungen verwaltet. Die Einrichtung von örtlichen oder siedlungsbezogenen Bewohner/innenräten ist auch für Genossenschaften möglich.

(3) Die Regelungen nach den Absätzen 1 und 2 müssen Vorschriften enthalten, wonach in den Mitbestimmungsorganen mindestens zur Hälfte Frauen vertreten sein müssen. Ausländerinnen und Ausländer müssen ihrem Anteil an der Gesamtzahl der Bewohnerinnen und Bewohner entsprechend in den Mitbestimmungsgremien vertreten sein.

§ 9

Vermögenssicherung

(1) Ein Gemeinschaftliches Wohnungsverwaltungsunternehmen kann Wohnungen nur an

- a) andere Gemeinschaftliche Wohnungsverwaltungsunternehmen,
- b) Gemeinden oder Gemeindeverbände oder
- c) gemeinnützige Träger öffentlichen Rechts, die die Ziele dieses Gesetzes fördern, veräußern.

(2) Die Übertragung von Aktien oder die Abtretung von Geschäftsanteilen nach § 3 Abs. 2 darf nur zu den in der Bilanz ausgewiesenen Nominalwerten erfolgen.

§ 10

Überlassung von Wohnungen

(1) Das Unternehmen darf Wohnungen nur zu angemessenen Preisen überlassen, die durch die nachgewiesenen Kosten nach oben hin begrenzt sind.

(2) Bei der Ermittlung des angemessenen Mietpreises im Sinne von Absatz 1 ist von der Miete auszugehen, die sich für die Wohnungen und Wohnräume des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit aufgrund der Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Quadratmeter der Wohnfläche durchschnittlich ergibt (Durchschnittsmiete). Aufgrund der besonderen Aufgaben Gemeinschaftlicher Wohnungsverwaltungsunternehmen ist eine Verzinsung von eingesetztem Eigenkapital nicht in die nach den jeweils gültigen Vorschriften aufzustellende Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzunehmen.

(3) Gebäude oder Wirtschaftseinheiten verschiedener Gemeinschaftlicher Wohnungsverwaltungsunternehmen, die innerhalb eines abgrenzbaren Gemeinde- oder Stadtteils liegen, können für die Berechnung der Durchschnittsmiete zu Berechnungseinheiten zusammengefaßt werden, die nicht mehr als 5000 Wohnungen umfassen dürfen.

(4) Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete ist die Miete für die einzelnen Wohnungen und Wohnräume unter Berücksichtigung ihres unterschiedlichen Wohnwerts, insbesondere ihrer Größe, Lage und Ausstattung, zu berechnen (Einzelmiете). Der Durchschnitt aller Einzelmieten muß der Durchschnittsmiete entsprechen. Der angemessene Mietpreis für Wohnheime ist entsprechend zu berechnen.

(5) Die Einzelmiете nach Absatz 4 ist den tatsächlichen Einkommensverhältnissen der Bewohner und Bewohnerinnen anzupassen (Endmiете).

- a) Haushalte, deren Einkommen nach § 7 Abs. 1 innerhalb der Einkommensgrenzen des Sozialen Wohnungsbaus liegen, zahlen die Einzelmiете als Endmiете.
- b) Haushalte, deren Gesamteinkommen gemäß § 7 Abs. 2 um mehr als 20 vom Hundert unterhalb dieser Einkommensgrenze liegt, zahlen eine Endmiете, die 80 vom Hundert der Einzelmiете beträgt.

(6) Haushalte, deren anrechenbares Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen überschreiten, zahlen eine erhöhte Endmiете. Obergrenze ist die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 10 vom Hundert, soweit in diesem Gesetz nichts anderes geregelt ist.

- a) Die Bemessung der Endmieten für Haushalte oberhalb der Einkommensgrenzen erfolgt in den Stufen 20 bis 35, 35 bis 50 und über 50 vom Hundert. Entsprechend dem nachgewiesenen Gesamteinkommen wird die Endmiете um den entsprechenden unteren Vom-Hundert-Satz der jeweiligen Stufe erhöht.
- b) Haushalte, deren anrechenbares Gesamteinkommen die Einkommensgrenze um mehr als das Doppelte überschreiten, zahlen die ortsübliche Vergleichsmiete. Die Wohnungsunternehmen können für diese Fälle Sonderkündigungsrechte in die Mietverträge aufnehmen.

(7) Das anrechenbare Gesamteinkommen ist durch eine Bescheinigung des Wohnungsamtes in Form einer Einstufung nach den Absätzen 5 und 6 nachzuweisen. Haushalte, die keine Bescheinigung vorlegen, zahlen die ortsübliche Vergleichsmiete. Die Bescheinigung ist alle drei Jahre nach dem Einzugstermin vorzulegen. Auf Antrag stellt die zuständige örtliche Behörde eine aktualisierte Bescheinigung aus, die zu einer Anpassung der Endmiете durch das Wohnungsunternehmen führt.

(8) Die Abrechnung der Endmiете erfolgt getrennt nach den einzelnen Kostenpositionen. Die Höchstgrenzen nach den jeweils gültigen Preisbindungsvorschriften sind hierbei zu beachten. Wenn Pauschalen für einzelne Kostenpositionen erhoben werden, so sind diese nach Abschluß des Rechnungsjahres abzurechnen.

(9) Der Preis für die Benutzung von Einrichtungen nach § 7 Abs. 1 Satz 2 ist dann angemessen, wenn er den Betrag nicht überschreitet, der zur Deckung der laufenden Aufwendungen der Anlage oder Einrichtung nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung jeweils notwendig ist.

(10) Die Mieterinnen und Mieter können verlangen, daß das Unternehmen ihnen bei einer Mieterhöhung den angemessenen Mietpreis im Sinne dieser Vorschriften berechnet und erläutert.

(11) Soweit das vereinbarte Entgelt den angemessenen Preis im Sinne dieser Vorschriften übersteigt,

ist die Vereinbarung unwirksam. Soweit die Vereinbarung unwirksam ist, ist die Leistung zurückzuerstatten und vom Empfang an zu verzinsen. Der Anspruch auf Rückerstattung verjährt nach Ablauf von vier Jahren nach der jeweiligen Leistung, jedoch spätestens nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an.

§ 11 Veräußerungspreise

(1) Gemeinschaftliche Wohnungsverwaltungsunternehmen dürfen Eigenheime, Kleinsiedlungen und als Eigentumswohnungen errichtete Wohnungen nur zu angemessenen Preisen veräußern. Diese Verkäufe sind nur zulässig für Bauten, die sich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes im Besitz des Wohnungsunternehmens befinden. Eine nachträgliche Teilung von Wohngebäuden nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist ausgeschlossen.

(2) Gemeinschaftliche Bauunternehmen im Sinne von § 7 Abs. 2 dürfen errichtete Bauten nur zu angemessenen Preisen ausschließlich an Gemeinschaftliche Wohnungsverwaltungsunternehmen veräußern. Sie können sich auch Wohnbauten verschaffen und diese zu angemessenen Preisen an Gemeinschaftliche Wohnungsverwaltungsunternehmen veräußern.

(3) Der Preis ist bis zur Höhe des Betrages angemessen, der zur Deckung der Gesamtkosten und zur Bildung von notwendigen Rücklagen und Rückstellungen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung erforderlich ist. Die Gesamtkosten sind nach den für öffentlich geförderte Wohnungen geltenden Vorschriften zu berechnen. Werden Gebäude später als drei Jahre nach der Bezugsfertigkeit veräußert, so ist abweichend von Satz 1 und 2 ein Preis bis zur Höhe des Wiederbeschaffungswertes angemessen. Der Wiederbeschaffungswert ist aus den Gesamtkosten nach Satz 1 und 2, die für die Errichtung von Wohnungsbauten gleicher Größe, Art, Lage und Ausstattung aufzuwenden wären, und der tatsächlich eingetretenen Wertminderung zu berechnen. Dabei sind die Verhältnisse am Tag des Übergangs der Nutzungen und Lasten zugrunde zu legen.

(4) Preisregelungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bleiben von diesen Vorschriften unberührt.

(5) Soweit das vereinbarte Entgelt den angemessenen Preis im Sinne der Absätze 1 bis 3 übersteigt, ist die Vereinbarung unwirksam. Soweit die Vereinbarung unwirksam ist, ist die Leistung zurückzuerstatten und vom Empfang an zu verzinsen. Der Anspruch auf Rückerstattung verjährt nach Ablauf von vier Jahren nach der Veräußerung.

(6) Verkäufe nach Absatz 1 stellen keinen Verstoß gegen § 9 Abs. 1 dar.

(7) Der Preis für die Veräußerung anderer Bauten ist angemessen, wenn er dem Verkehrswert entspricht. Werden Bauten an Gemeinschaftliche Wohnungsverwaltungsunternehmen oder andere Träger nach § 9 Abs. 1 veräußert, so ist der Preis aus dem aktuellen handelsrechtlichen Buchwert abzüglich eventuell gebildeter Rücklagen zu berechnen.

§ 12

Gestaltung von Verträgen

(1) Das Wohnungsunternehmen darf Miet- und Nutzungsverträge nur nach Mustern abschließen, in denen die Belange der Vertragspartner sozial und wirtschaftlich ausgewogen sind. Vertragsmuster werden vom Spitzenverband aufgestellt und bedürfen der Zustimmung der obersten zuständigen Landesbehörde; diese kann die Zustimmung befristen und unter Bedingungen und Auflagen erteilen. Die zuständige Behörde kann die Vorlage eines neuen oder geänderten Vertragsmusters verlangen.

(2) Die zuständige oberste Landesbehörde kann Abweichungen vom Vertragsmusterzwang nach Absatz 1 Satz 1 zulassen; unwesentliche Abweichungen bedürfen keiner Zulassung.

(3) Das Wohnungsunternehmen darf formbedürftige Verträge nur formgerecht abschließen. Es soll vor dem Abschluß von Miet- und Nutzungsverträgen keine Leistung ohne angemessene Gegenleistung annehmen.

(4) Die Vorschriften dieses Paragraphen sind sinngemäß bei Änderung laufender Verträge und für Verträge über die Veräußerung von Wohnbauten nach § 11 anzuwenden.

§ 13

Sozialbilanz

(1) Das Wohnungsunternehmen erstellt eine Übersicht über die Belegung seines Bestandes, aufgeteilt nach Bewohnergruppen entsprechend den Regelungen in § 10 Abs. 5 und 6 (Sozialbilanz). Diese Übersicht wird im Geschäftsbericht veröffentlicht.

(2) Auf der Grundlage der zum 31. Dezember des Geschäftsjahres aufgestellten Sozialbilanz ermittelt das Wohnungsunternehmen für seinen gesamten verwalteten Bestand die Summe der Mietmindereinnahmen nach § 10 Abs. 5 Buchstabe b und stellt dieser die Summe der Mietmehrereinnahmen nach § 10 Abs. 6 und 7 gegenüber.

(3) Bei jeder Landeswohnungsbauförderungsanstalt wird ein Ausgleichsfonds eingerichtet, der im erforderlichen Umfang mit Mitteln nach § 34 Wohngeldgesetz ausgestattet wird. Erzielt ein Wohnungsunternehmen gemäß der Berechnung nach Absatz 2 einen Überschuß, so führt das Wohnungsunternehmen diesen an den Ausgleichsfonds ab. Ergibt sich aus der Berechnung nach Absatz 2 ein Defizit für das Wohnungsunternehmen, so erhält dieses einen Zuschuß in gleicher Höhe aus dem Ausgleichsfonds.

§ 14

Wirtschaftlichkeit und Zuverlässigkeit der Verwaltung

(1) Die Kosten der Verwaltung und Geschäftsführung müssen sich satzungsgemäß und tatsächlich in angemessenen Grenzen halten. Das Unternehmen darf seine Organe, dessen Mitglieder oder Dritte nicht durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen begünstigen.

(2) In der Geschäftsführung, im Vorstand und als leitende Angestellte dürfen nur Personen tätig sein, die die für ihre Aufgabe erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit haben.

(3) Werden unbebaut oder bebaute Grundstücke an Mitglieder des Unternehmens überlassen, so ist die Aufsichtsbehörde unter Einreichung des Vertrages hierüber zu unterrichten. Bei der Vertragsausgestaltung ist Absatz 1 Satz 2 zu beachten.

(4) Dem Abschluß von Verträgen über Lieferungen und Leistungen soll eine öffentliche Ausschreibung vorausgehen, sofern nicht die Natur des Geschäftes oder besondere Umstände eine Ausnahme rechtfertigen. Die Regelungen in § 7 Abs. 2 sind hierbei zu beachten.

(5) Die Geschäftsführung hat sich im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften zu halten.

(6) Spenden sind nur zulässig, wenn sie im unmittelbaren Zusammenhang mit den Aufgabenbereichen der Gemeinschaftlichen Wohnungsunternehmen stehen. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als ein Viertel des nach § 16 im Geschäftsjahr tatsächlich ausgeschütteten Betrages umfassen.

(7) Bis zu 50 vom Hundert des Überschusses kann für soziale, kulturelle und ökologische Belange der Mieterinnen und Mieter eingesetzt werden.

(8) Das Wohnungsunternehmen hat sein Rechnungswesen nach Richtlinien zu führen, die der Spitzenverband mit Zustimmung der zuständigen obersten Landesbehörde aufstellt. Der Verbrauch von Mitteln aus Pauschalen und Rücklagen darf nur zweckgebunden erfolgen und ist in der Bilanz nachzuweisen.

§ 15

Unabhängigkeit vom Baugewerbe und Konkurrenzverbot

(1) Die Gesellschafter oder Mitglieder des Wohnungsunternehmens dürfen nicht wesentlich aus Angehörigen des Baugewerbes bestehen. Die Angehörigen des Baugewerbes dürfen in den Organen des Unternehmens nicht mehr als ein Drittel der abgegebenen Stimmen vertreten. Im Vorstand und im Aufsichtsorgan dürfen höchstens je ein Viertel der Stimmen den Angehörigen des Baugewerbes zustehen.

(2) Das Wohnungsunternehmen darf Rechtsgeschäfte, die sich auf die Ausführung, Modernisierung, Instandhaltung oder Verwaltung von Wohnungsbauten beziehen, mit Angehörigen des Baugewerbes, die an dem Unternehmen mit Kapitaleinlagen oder als Mitglieder beteiligt sind oder die dem Vorstand, der Geschäftsführung oder dem Aufsichtsorgan angehören, nicht abschließen. Diese Regelung ist auch auf Angehörige im Sinne des § 15 der Abgabenordnung anzuwenden.

(3) Mitglieder des Vorstands, Geschäftsführer, Prokuristen und Generalbevollmächtigte eines Wohnungsunternehmens dürfen ohne Einwilligung der Aufsichtsbehörde weder ein Handelsgewerbe

betreiben oder betreiben lassen noch im Geschäftszweig des Wohnungsunternehmens für eigene oder fremde Rechnung Geschäfte machen. Sie dürfen ohne Einwilligung auch nicht Mitglied des Vorstandes oder Geschäftsführer eines anderen Unternehmens sein. Die Einwilligung des Aufsichtsorgans bedarf der Bestätigung durch die Aufsichtsbehörde und kann jederzeit widerrufen werden. Satz 2 gilt nicht für die Tätigkeit bei einem Organ der staatlichen Wohnungspolitik. Weitergehende Regelungen durch Gesellschaftsvertrag oder Dienstvertrag bleiben unberührt.

(4) Angehörige des Baugewerbes sind Personen, die unmittelbar oder mittelbar im Bau- oder Wohnungswesen tätig sind, die Herstellung von Baustoffen oder deren Handel oder sonstige Geschäfte in der Bauwirtschaft betreiben. Zu den sonstigen Geschäften in der Bauwirtschaft gehören auch der gewerbsmäßige Handel mit Grundstücken, die gewerbsmäßige Vermittlung von Geldgeschäften für Bauzwecke und die selbständige Tätigkeit als Architekt.

(5) Zu den Angehörigen des Baugewerbes zählen auch natürliche und juristische Personen, die an einem Unternehmen des Baugewerbes wesentlich beteiligt sind oder zu einem Organ oder zu den leitenden Angestellten eines Unternehmens des Baugewerbes gehören. Als wesentlich beteiligt an einem Unternehmen des Baugewerbes gilt eine Person dann, wenn sie das Unternehmen selbständig betreibt oder unmittelbar oder durch Vermittlung eines Treuhänders oder einer Erwerbsgesellschaft zusammen an dem Unternehmen zu mehr als einem Viertel beteiligt ist.

(6) Wohnungsunternehmen, die nach diesem Gesetz als Gemeinschaftliche Wohnungsverwaltungsunternehmen anerkannt sind, sowie Organe der staatlichen Wohnungspolitik und Gebietskörperschaften zählen nicht zu den Angehörigen des Baugewerbes.

(7) Das Wohnungsunternehmen hat der Aufsichtsbehörde mitzuteilen, ob und welche Mitglieder des Vorstands oder der Geschäftsführung sowie des Aufsichtsorgans Angehörige des Baugewerbes sind. Im Geschäftsbericht ist die Zahl der Angehörigen des Baugewerbes in den jeweiligen Organen des Unternehmens zu veröffentlichen. Der Aufsichtsbehörde ist mitzuteilen, ob und welche Organmitglieder Angehörige im Sinne des § 15 der Abgabenordnung haben, die ihrerseits Angehörige des Baugewerbes nach den Absätzen 4 und 5 sind.

§ 16

Vermögensrechtliche Behandlung der Mitglieder

Die Mitglieder oder Gesellschafter von Gemeinschaftlichen Wohnungsunternehmen dürfen satzungsgemäß und tatsächlich

a) bei der Verteilung des Reingewinns höchstens jährlich 4 vom Hundert ihres eingezahlten Anteils am Nennkapital oder ihres Geschäftsguthabens einschließlich Gewinnzuschreibungen und keine sonstigen Vermögensvorteile erhalten,

die nicht als angemessene Gegenleistung für eine besondere geldwerte Leistung anzusehen sind sowie

- b) bei ihrem Ausscheiden nicht mehr als die gezahlte Einlage zurückerhalten.

§ 17

Berichtspflicht

(1) Das Wohnungsunternehmen hat nach dem Ablauf jedes Geschäftsjahres zusammen mit dem Jahresabschluß einen Geschäftsbericht über das vergangene Geschäftsjahr vorzulegen. Darin sind der Geschäftsverlauf und die Lage des Wohnungsunternehmens darzulegen; der Jahresabschluß und wesentliche Abweichungen vom vorangegangenen Jahresabschluß sind zu erläutern. Zu berichten ist auch über Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluß des Geschäftsjahres eingetreten sind. In dem Geschäftsbericht ist ferner darzustellen, wie das Wohnungsunternehmen seine Verpflichtung zur Versorgung des begünstigten Personenkreises (§ 6 in Verbindung mit § 10) erfüllt hat. Die Sozialbilanz (§ 13) ist Teil des Geschäftsberichtes.

(2) In dem Geschäftsbericht sind die Einzelbezüge der Mitglieder des Vorstandes, der Geschäftsführung sowie von Prokuristen und Generalbevollmächtigten sowie Rechtsgeschäfte nach § 14 Abs. 3 und § 15 Abs. 3 anzugeben.

(3) Weitergehende Vorschriften des Aktienrechts bleiben unberührt.

TEIL III

Prüfung und Aufsicht

§ 18

Zuständigkeit und Verfahren

(1) Die Anerkennung wird von der obersten Landesbehörde oder einer von ihr bestimmten Behörde (Anerkennungsbehörde) für ein räumlich abgegrenztes Gebiet (§ 4) ausgesprochen; die Anerkennungsbehörde ist auch für die Entziehung einer Anerkennung zuständig.

(2) Die örtliche Zuständigkeit richtet sich nach dem Sitz der Geschäftsleitung des Wohnungsunternehmens.

(3) Die Anerkennungsbehörde hat außer den Beteiligten auch den Verband zu hören, dem das Wohnungsunternehmen nach § 21 anzugehören hat. Eine Bedürfnisprüfung findet nicht statt.

§ 19

Entziehung der Anerkennung

(1) Die Anerkennung verliert nur dadurch ihre Wirksamkeit, daß sie rechtskräftig entzogen wird. Ein Verzicht durch das Wohnungsunternehmen ist unzulässig.

(2) Die Anerkennung kann entzogen werden, wenn

1. Aufbau oder Satzung des Wohnungsunternehmens den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere den §§ 3 bis 17, nicht mehr entspricht,
2. der tatsächliche Betrieb des Wohnungsunternehmens den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere den §§ 3 bis 17, zuwiderläuft,
3. das Wohnungsunternehmen sich der Aufsicht nach diesem Gesetz entzieht.

(3) Wird die Anerkennung rechtskräftig entzogen oder das Unternehmen aufgelöst, so wird das Betriebsvermögen nach Rückzahlung der Geschäftsanteile (§ 9 Abs. 2 und § 16 Buchstabe b) durch die Anerkennungsbehörde treuhänderisch verwaltet. Die Anerkennungsbehörde überträgt nach Anhörung des zuständigen Prüfverbandes das Betriebsvermögen unter Beachtung von § 4 an ein anderes anerkanntes Gemeinschaftliches Wohnungsverwaltungsunternehmen, dessen Geschäftssitz nach § 4 Abs. 1 eine wirtschaftliche Verwaltung des Wohnungsbestandes gewährleistet und das der Übertragung zugestimmt hat. Die Anerkennungsbehörde kann das Betriebsvermögen auch auf die Gemeinschaft der Mieterinnen und Mieter auf deren Antrag oder auf eine gesondert hierzu gebildete Gesellschaft öffentlichen Rechts übertragen.

§ 20

Mitteilungs- und Auskunftspflicht

(1) Die Anerkennungsbehörden teilen den Registergerichten die aufgrund dieses Gesetzes ergehenden rechtswirksamen Entscheidungen mit. Die Gerichte teilen den Anerkennungsbehörden Eintragungen in die Register mit, die eine Änderung des Vorstandes, der Satzung oder des Gesellschaftsvertrages oder die Auflösung oder Löschung eines nach diesem Gesetz anerkannten Wohnungsunternehmens betreffen.

(2) Das Wohnungsunternehmen hat Veränderungen im Vorstand, in der Geschäftsführung und im Aufsichtsrat unverzüglich der Anerkennungsbehörde und dem zuständigen Prüfverband mitzuteilen.

§ 21

Zugehörigkeit zu einem Prüfverband

Das Wohnungsunternehmen muß einem Prüfverband angehören, der den Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes entspricht und von der zuständigen obersten Landesbehörde zugelassen worden ist.

§ 22

Prüfung

(1) Jedes nach diesem Gesetz anerkannte Wohnungsunternehmen muß sich regelmäßig von dem Prüfverband, dem es angehört, prüfen lassen.

(2) Die Prüfung umfaßt den Jahresabschluß unter Einbeziehung der Buchführung und im Geschäftsbericht die Angaben nach § 17, die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse, der Ordnungsmäßig-

keit der Geschäftsführung und die Einhaltung der §§ 3 bis 17. Im übrigen finden auf die Prüfung die Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes bei Genossenschaften unmittelbar, bei Wohnungsunternehmen anderer Rechtsform sinngemäß Anwendung. Anstelle der Prüfungsbescheinigung des § 59 Abs. 1 des Genossenschaftsgesetzes ist unter sinngemäßer Anwendung der Vorschriften des § 167 des Aktiengesetzes ein Bestätigungsvermerk zu erteilen. Bei verbundenen Unternehmen ist § 313 des Aktiengesetzes, soweit er nicht unmittelbar gilt, entsprechend anzuwenden.

(3) Bei Wohnungsunternehmen, die nicht Genossenschaften sind, ist die Prüfung jährlich vor der Vorlage des Jahresabschlusses an das Aufsichtsorgan durchzuführen. Hat eine Prüfung nicht stattgefunden, so kann der Abschluß nicht festgestellt werden; ein trotzdem festgestellter Jahresabschluß ist nichtig.

(4) Das Wohnungsunternehmen ist verpflichtet, den Beanstandungen in den Prüfungsberichten durch entsprechende Maßnahmen nachzukommen. Geschieht dies nicht innerhalb eines angemessenen Zeitraums, so hat der Träger der Prüfung das Wohnungsunternehmen aufzufordern, der Beanstandung binnen einer bestimmten Frist nachzukommen. Hat das Wohnungsunternehmen der Aufforderung nach Fristablauf nicht entsprochen, so hat der Träger der Prüfung die Anerkennungsbehörde zu unterrichten.

(5) Der Prüfungsbericht ist von dem Wohnungsunternehmen oder vom Träger der Prüfung der Anerkennungsbehörde unverzüglich nach Abschluß der Prüfung vorzulegen.

(6) Den Mitbestimmungsorganen nach § 8 Buchstaben b und c ist der Prüfbericht nach Abschluß der Prüfung auszuhändigen.

§ 23 Aufsicht

(1) Das Wohnungsunternehmen untersteht der Aufsicht der Anerkennungsbehörde.

(2) Die Anerkennungsbehörde ist berechtigt, alle Unterlagen und Auskünfte einzuholen, die sie für erforderlich hält, und Einblick in alle Geschäftsvorgänge und den Betrieb des Unternehmens zu nehmen, nötigenfalls auch von sich aus eine außerordentliche Prüfung durch eine von ihr zu bestimmende Stelle auf Kosten des Unternehmens vornehmen zu lassen.

(3) Hält die Anerkennungsbehörde die von dem Träger einer regelmäßigen oder einer außerordentlichen Prüfung mitgeteilten Beanstandungen für begründet oder stellt sie selbst Verstöße gegen Vorschriften dieses Gesetzes oder anderer Gesetze fest, kann sie deren Behebung und den Ausgleich der bereits eingetretenen wirtschaftlichen Folgen durch bestimmte Maßnahmen verlangen.

(4) Kommt das Wohnungsunternehmen einem Verlangen der Anerkennungsbehörde nicht nach, können die nach den Vorschriften des Landes zulässigen Zwangsmittel angeordnet werden.

§ 24 Prüfungsverbände

(1) Die Prüfungsverbände, denen die gemeinschaftlichen Wohnungsunternehmen angehören müssen, werden von der zuständigen obersten Landesbehörde für einen bestimmten Bezirk zugelassen, der das Gebiet eines Bundeslandes nicht überschreiten darf. Dem Prüfungsverband dürfen nur Wohnungsunternehmen angehören, deren Geschäftsführung ihren Sitz im Prüfbezirk nach Satz 1 hat. Der Prüfungsverband darf nicht Unternehmen als Mitglieder aufnehmen, die bereits einem anderen Prüfungsverband angehören.

(2) Der Prüfungsverband darf keine Interessenvertretung seiner Mitglieder wahrnehmen. Die gemeinschaftlichen Wohnungsunternehmen können sich, getrennt nach Wohnungsverwaltungsunternehmen und Bauunternehmen, zur Interessenvertretung in gemeinnützigen Vereinen zusammenschließen.

(3) Beschluß- und Beratungsorgane des Prüfungsverbandes mit Ausnahme des Vertretungsorgans sind von Entscheidungen über die Durchführung der Prüfung, von Prüfungshandlungen und von der Abfassung der Prüfungsberichte ausgeschlossen. Entscheidungen über Mitarbeiter im Prüfungsbereich können nicht gegen die Stimme des für diesen Bereich zuständigen Mitglieds des Vertretungsorgans getroffen werden. Der Prüfungsverband soll nach Ablauf von höchstens vier Jahren die Prüfung eines Wohnungsunternehmens einem anderen Prüfer übertragen.

(4) Die für die Zulassung der Prüfungsverbände zuständige oberste Landesbehörde ist berechtigt, die Erfüllung der den Prüfungsverbänden obliegenden Prüfungsaufgaben zu prüfen oder prüfen zu lassen. Sie kann bei Beanstandungen Anordnungen zu deren Behebung treffen. Die Berichte über die Prüfung des Prüfungsverbandes sind ihr vorzulegen. Bleiben nach einer Beanstandung die Mittel des Verwaltungszwanges ohne Erfolg oder wird durch das Verhalten des Prüfungsverbandes die Erfüllung seiner Prüfungsaufgaben in Frage gestellt, kann die Zulassung widerrufen werden.

§ 25 Spitzenverband

(1) Die zugelassenen Prüfungsverbände müssen einem von dem zuständigen Bundesminister bestimmten Spitzenverband angehören.

(2) Der Spitzenverband soll die Rechtsform eines eingetragenen Vereins haben. Die Satzung sowie Änderungen der Satzung, die den Zweck zum Gegenstand haben, bedürfen der Zustimmung des zuständigen Bundesministers.

(3) Der Spitzenverband stellt Richtlinien für die von den Prüfungsverbänden durchzuführenden Prüfungen auf. Die Richtlinien sind für die Prüfungsverbände und ihre Mitglieder verbindlich. Der Spitzenverband kann die Prüfungsberichte der Prüfungsverbände einfordern.

§ 26

Organe der staatlichen Wohnungspolitik

(1) Die von der Landesregierung bestimmte oder nach Landesrecht zuständige Stelle kann Unternehmen, an denen der Bund oder Länder maßgebend beteiligt sind, und die von ihnen zugelassenen Verbände (§ 24) als Organe der staatlichen Wohnungspolitik anerkennen. Durch die Anerkennung erhalten diese Unternehmen und Verbände die gleiche Rechtsstellung wie ein durch die Anerkennungsbehörde nach diesem Gesetz anerkanntes Wohnungsunternehmen.

(2) An einem Unternehmen ist der Bund oder ein Land maßgebend beteiligt, wenn ihm allein oder in Gemeinschaft mit einer anderen Gebietskörperschaft mindestens die Hälfte des Grund- und Stammkapitals zusteht. Der Beteiligung steht gleich, wenn der Bund oder ein Land aufgrund anderer öffentlich-rechtlicher Bestimmungen als diesem Gesetz oder nach den Bestimmungen der Satzung eine Aufsicht über das Unternehmen ausübt.

(3) Die Anerkennung eines Unternehmens setzt voraus, daß es einer sinngemäßen Anwendung der Vorschriften dieses Gesetzes entspricht. Ist das Unternehmen nicht selbst als Wohnungsverwalter oder Bauherr tätig, so tritt an die Stelle der §§ 6 bis 13 die von der zuständigen Stelle gebilligte Satzung. Die Anerkennung eines Verbandes setzt voraus, daß er den Vorschriften des § 3 Abs. 1 und 3 und des § 14 genügt.

(4) Kreditinstitute im Sinne des Gesetzes über das Kreditwesen können nur zugelassen werden, soweit sie

1. den Bau und Erwerb von Wohnungen,
2. die Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung von Wohnungen,
3. den Bau von zu Wohnungen gehörenden Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen und Räumen für Gewerbetreibende (§ 7 Abs. 1 Satz 2),
4. den Erwerb von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten für die in den Nummern 1 bis 3 bezeichneten Zwecke,
5. städtebauliche und strukturverbessernde Maßnahmen

nach Gesetzen, Verwaltungsvereinbarungen und Richtlinien des Bundes und der Länder zu Bedingungen oder unter Voraussetzungen fördern, die sich von den marktüblichen wesentlich unterscheiden und soweit sie andere als Bank- oder Bauspargeschäfte betreiben, die im Zusammenhang mit den in den Nummern 1 bis 5 bezeichneten Tätigkeiten stehen.

(5) Die Anerkennung eines Teiles eines Kreditinstituts ist unter den Voraussetzungen des Absatzes 4 zulässig, wenn dieser Teil von dem anderen Teil betriebswirtschaftlich und organisatorisch getrennt ist, insbesondere eine getrennte Buchführung besteht und gesonderte Jahresabschlüsse erstellt werden. § 3

Abs. 1 ist auf die Teile nicht anzuwenden. Der andere Teil darf von dem anerkannten Teil keine Vermögensvorteile erhalten, die nicht als angemessene Gegenleistung für geldwerte Leistung anzusehen sind.

§ 27

Straf- und Bußgeldvorschriften

(1) Für die Prüfer und die Gehilfen von Prüfern sowie für Mitglieder eines Prüfungsverbandes gelten die §§ 150 und 151 des Genossenschaftsgesetzes auch dann, wenn es sich bei dem Prüfungsverband nicht um einen Verband im Sinne des § 55 des Genossenschaftsgesetzes handelt. Für Mitglieder des Vorstandes, der Geschäftsführung, des Aufsichtsorgans oder für Liquidatoren (Abwickler) eines Wohnungsunternehmens in der Rechtsform einer Genossenschaft, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder einer Aktiengesellschaft gelten § 151 des Genossenschaftsgesetzes, § 85 des GmbH-Gesetzes oder § 404 des Aktiengesetzes. Für die Mitglieder des Vorstandes, der Geschäftsführung, des Aufsichtsorgans oder für Liquidatoren eines Wohnungsunternehmens in der Rechtsform eines Vereins ist § 151 des Genossenschaftsgesetzes entsprechend anzuwenden.

(2) Ordnungswidrig handelt, wer als Vorstand oder Geschäftsführer bzw. Geschäftsführerin

- a) entgegen § 6 Wohnungen des Unternehmens überläßt oder ihre Überlassung duldet,
- b) entgegen § 15 Rechtsgeschäfte abschließt,
- c) entgegen § 7 Geschäfte abschließt oder den Abschluß von Geschäften duldet, die nicht zum Geschäftskreis des Wohnungsunternehmens rechnen,
- d) entgegen § 16 an einer Gewinnausschüttung oder Vorteilsgewährung mitwirkt, die die zulässige Höhe übersteigt.

Ordnungswidrigkeiten nach Satz 1 können mit einer Geldstrafe bis zu 50 000 Deutsche Mark geahndet werden.

TEIL IV

Schlußvorschriften

§ 28

Entschädigung

Maßnahmen aufgrund dieses Gesetzes begründen keine Entschädigungsansprüche wegen Enteignung.

§ 29

Verweisungen

Wenn außerhalb dieses Gesetzes auf Vorschriften verwiesen wird oder Bezeichnungen verwendet werden, die durch dieses Gesetz gegenstandslos geworden sind, treten an ihre Stelle die entsprechenden Vorschriften und Bezeichnungen dieses Gesetzes.

§ 30

Durchführungsvorschriften

Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates nähere Vorschriften zur Durchführung dieses Gesetzes zu erlassen.

§ 31

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 3 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

§ 32

Inkrafttreten und Aufhebung von Vorschriften

- (1) Dieses Gesetz tritt am . . . in Kraft.
- (2) Gleichzeitig treten außer Kraft
 - a) das Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen – Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz,

- b) die Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGGDV),
- c) die Verordnung über die Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes im Saarland (WGGDV Saar) und
- d) die Entscheidung über die sachliche Zuständigkeit zur Anerkennung von Organen der staatlichen Wohnungspolitik nach Paragraph 28 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

in der jeweils gültigen Fassung.

(3) Soweit Unternehmen, Verbände, Kreditinstitute oder Teile solcher Institute, die nach den aufgehobenen Vorschriften als Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen oder als Organ der staatlichen Wohnungspolitik anerkannt wurden, gelten sie auch nach diesem Gesetz als anerkannt. Wurde nach den aufgehobenen Vorschriften im Einzelfall eine höhere Gewinnausschüttung als 4 vom Hundert der eingezahlten Kapitaleinlage zugelassen, so wird diese Zulassung von Satz 1 nicht berührt. Die in diesem Gesetz enthaltenen Übergangsregelungen gelten auch für die nach Satz 1 anerkannten Wohnungsunternehmen.

Bonn, den 25. April 1988

Frau Oesterle-Schwerin

Frau Teubner

Dr. Lippelt (Hannover), Frau Schmidt-Bott, Frau Vennegerts und Fraktion

Begründung

I.

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht besteht in Deutschland seit 1930. Die am 1. Dezember 1930 verabschiedete „Verordnung zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen“ stellte Rechte und Pflichten gemeinnütziger Wohnungsunternehmen erstmals auf eine gesetzliche Grundlage. Diese Verordnung wurde durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vom 29. Februar 1940 abgelöst. Seit diesem Zeitpunkt erfolgte keine umfassende Novellierung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes. Die im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz von 1940 (WGG) und der dazu erlassenen Durchführungsverordnung (WGGDV) in der seit dem 24. November 1969 gültigen Fassung enthaltenen Regelungen entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen an das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht.

II.

Durch Presseberichterstattung und durch die Untersuchungsergebnisse der Untersuchungsausschüsse der Hamburger Bürgerschaft und des Deutschen Bundestages zur „Neuen Heimat“ sind eine Vielzahl von Gesetzesverstößen und Fehlentscheidungen bei gemeinnützigen Wohnungsunternehmen bekanntgeworden. Aus diesen Erkenntnissen müssen gesetzliche Konsequenzen gezogen werden. Neben einer Reihe von Verbesserungen und Systematisierungen des bisher geltenden Rechtes werden durch das „Fördergesetz für gemeinschaftliche Wohnungsunternehmen“ (FGW) insbesondere die nachfolgend dargestellten Mängel des bisherigen Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes behoben:

- Die bisherige Mindestregel für die Kapitalausstattung (50000 Deutsche Mark) erwies sich angesichts der enormen Wohnungsbestände und Neubauleistungen der Unternehmen als unzureichend. Mit unzureichendem Eigenkapital wurden öfters teure Betriebsmittelkredite erforderlich, die z.B. bei der „Neuen Heimat“ bis zu Zahlungsschwierigkeiten führten.
Jetzt: Festlegung einer vom Umfang des Wohnungsbestandes abhängigen Mindestregelung für Eigenkapital (§ 5 Abs. 1).
- Die geringe Eigenkapitalbasis konnte durch Übernahme eigener Geschäftsanteile (bei den NH-Regionalgesellschaften) ausgehöhlt werden.
Jetzt: Verbot einer Übernahme eigener Geschäftsanteile (§ 3 Abs. 2).
- Nach bisherigem Recht für das Ausscheiden einzelner Gesellschafter war zwar das Nominalprinzip vorgeschrieben, aber Gesellschaftsanteile wurden z.T. in spekulativer Absicht wesentlich höher bewertet (z.B. bei Übernahme von Regionalgesellschaften der NH).
Jetzt: Festlegung des Nominalprinzips auch für Verkäufe von Anteilen (§ 9 Abs. 2).
- Trotz WGG haben einzelne Unternehmen die von Mieterinnen und Mietern aufgetragenen Instand-

setzungsmittel aus der Bauerneuerungsrücklage als Eigenkapital für Neubauten eingesetzt, die Instandhaltung wurde entsprechend vernachlässigt.
Jetzt: Die Zweckbindung von Rücklagen und Pauschalen wird durch das FGW eingeführt und ihr zweckbestimmter Verbrauch muß in der Bilanz nachgewiesen werden (§ 14 Abs. 8).

- Die generelle Neubauverpflichtung nach dem WGG führte zu Neubauten auch in Gebieten, in denen keine langfristige Nachfrage besteht (Leerstandsrisiko).
Jetzt: Die Neubauverpflichtung wird auf die Gebiete begrenzt, in denen die Gemeinden eine Wohnungsnachfrage feststellen.
- Das geltende Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht läßt die Herausbildung von unkontrollierbaren Großunternehmen zu, die überregional arbeiten.
Jetzt: Dezentralisierung der Wohnungsunternehmen durch Einführung einer Obergrenze der von einem Wohnungsunternehmen verwalteten Wohnungen und grundsätzliche Beschränkung des Geschäftsbezirks (§ 4 Abs. 2 und 3).
- Durch eine gleichzeitige Wahrnehmung von Wohnungsneubau und Bestandsverwaltung und die Zulassung von Bauten für Dritte konnten wirtschaftliche Risiken aus dem Neubau auf die Mieterinnen und Mieter der Wohnungsbestände abgewälzt werden.
Jetzt: Entflechtung der Aufgaben von Wohnungsverwaltung und Neubau durch Einführung von Gemeinschaftlichen Wohnungsverwaltungsunternehmen (GWVU) und Gemeinschaftlichen Bauunternehmen (GBU) und klarere Beschränkungen des zulässigen Geschäftskreises (§ 7 Abs. 1 und 2).
- Die bisherige Neubauverpflichtung war als einziger Steuerbefreiungstatbestand nicht ausreichend.
Jetzt: Die Unternehmen müssen nachweisen, daß sie den begünstigten Personenkreis tatsächlich durch ihre Geschäftstätigkeit unterstützen (§ 13).
- Die Regelungen des WGG konnten Massenverkäufe von Mietwohnungen der gemeinnützigen Unternehmen nicht verhindern.
Jetzt: Dauerhafte Bindung des Vermögens durch Verbot des Verkaufs von Mietwohnungen auf dem „freien Markt“ und einem Verbot der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (§ 9 Abs. 1 und § 11 Abs. 1).
- Die sog. Bedürfnisprüfung im WGG, wonach ein neues Unternehmen einen nachweisbaren Bedarf erfüllen mußte, hat zur Behinderung von neuen Initiativen (z.B. Hausgenossenschaften) geführt.
Jetzt: Wegfall der Bedürfnisprüfung und der Mindestzahlregelung für Genossinnen und Genossen; nur die ausreichende Kapitalausstattung und die Entsprechung der Satzung mit den Gesetzesvorschriften sind Anerkennungsbedingung (§ 18 Abs. 3).

- Trotz des geltenden Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes wurden häufig Unternehmensentscheidungen gegen die Interessen von Mieterinnen und Mietern getroffen.

Jetzt: Durch die Einführung einer vollen paritätischen Mitbestimmung zwischen Kapitalgebern sowie Mieterinnen und Mietern im Aufsichtsrat und die Schaffung von Unternehmensmieter/innenräten als Mitbestimmungsorgan gegenüber der Geschäftsführung wird eine Berücksichtigung der Interessen von Bewohnerinnen und Bewohnern bei den Entscheidungen des Unternehmens gesichert (§ 8).

- Undurchschaubare Mietabrechnungen haben nach geltendem Recht den Unternehmen einen Manipulationsspielraum geboten.

Jetzt: Einzelnachweis der Kostenpositionen und Abrechnung aller Pauschalen nach tatsächlichen Kosten (§ 10 Abs. 8).

- Die Kostenmietregelungen waren bisher nur zwischen Unternehmen und der Anerkennungsbehörde bindend.

Jetzt: Rechtsverbindlichkeit der Mietpreisregelungen auch gegenüber den Bewohnerinnen und Bewohnern (§ 10 Abs. 11).

- Die bisherige Vermietungspraxis gemeinnütziger Wohnungsunternehmen hat zu wenig Rücksicht auf Haushalte genommen, die am allgemeinen Wohnungsmarkt diskriminiert werden.

Jetzt: Vorrangige Vermietung an Haushalte mit geringem Einkommen und Belegungsrechte der Gemeinden (§ 6 Abs. 2 und 3).

- Die bisher gültigen Mietpreisregelungen führten dazu, daß z.B. Haushalte mit gesunkenem Einkommen (z.B. wegen Erwerbslosigkeit) weiterhin die volle Kostenmiete zahlen mußten, während gleichzeitig Haushalte mit teilweise stark gestiegenem Einkommen nur dieselbe Miete zu zahlen brauchten. Die Fehlbelegungsabgabe erwies sich als ungeeignetes Instrument.

Jetzt: Einführung einer einkommensabhängigen Miete, die mit der Entwicklung der jeweiligen Haushaltseinkommen sinkt bzw. steigt (§ 10 Abs. 5 bis 7).

- Durch das geltende Recht wurde die Unterstützung von kulturellen und sozialen Initiativen von Bewohnerinnen und Bewohnern teilweise ausgeschlossen.

Jetzt: Zulassung entsprechender Bauten (z.B. Jugendzentren, Nachbarschaftstreffe, Kulturcafés o.ä.) und finanzielle Unterstützung solcher Initiativen (§ 7 Abs. 6 und § 14 Abs. 7).

- Bisher konnte die Zahlung ungerechtfertigter Spitzengehälter und sonstige Vergünstigungen von (zumeist führenden) Mitarbeitern nicht verhindert werden.

Jetzt: Übernahme der Gemeinnützigkeitsklausel der Abgabenordnung für Vergütungen (§ 14 Abs. 1) und Einführung eines „Begünstigungsverbotes“ (§ 14 Abs. 3).

- Nach dem geltenden Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht entstanden unkontrollierbare Bauko-

sten und Verdacht auf Preisabsprachen mit Bauunternehmen.

Jetzt: Verpflichtung der Unternehmen zu einer öffentlichen Ausschreibung (§ 14 Abs. 4).

- Das Fehlen von Spendenregelungen hat z.B. Zahlungen der „Neuen Heimat“ an parteinahe Einrichtungen ermöglicht.

Jetzt: Einführung einer klaren Spendenregelung und Begrenzung der Spendensumme entsprechend der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens.

- Die Vermischung von privaten Geschäften mit Tätigkeiten in Organen gemeinnütziger Unternehmen konnte durch das geltende Recht nicht ausreichend verhindert werden (z.B. Tele-Therm).

Jetzt: Einführung eines Verbotes des Geschäftsabschlusses mit Mitgliedern des Unternehmens (§ 15 Abs. 2).

- Nach Ergebnissen der NH-Untersuchungsausschüsse gab es vereinzelt ein „Entgegenkommen“ von Prüfern gegenüber der zu prüfenden „Neuen Heimat“.

Jetzt: Einführung einer Vorschrift, daß der Verbandsprüfer nach spätestens vier Jahren zu wechseln ist (§ 24 Abs. 3).

- Bei den bisherigen Prüfungsverbänden gab es eine Vermischung zwischen der Interessenvertretung der Mitgliedsunternehmen und einer neutralen Prüfung dieser Unternehmen.

Jetzt: Die Verbände werden auf die Aufgaben eines Prüfungsverbandes beschränkt, für die Interessenvertretung können die Unternehmen eigenständige Vereine bilden (§ 24 Abs. 2).

- Das geltende Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht konnte z.T. gravierende Gesetzesverstöße und Fehlentscheidungen nicht verhindern, da als einzige Sanktion die Entziehung der Anerkennung bestand, die allerdings auch zum Verlust der gesetzlichen Bindungen des Vermögens führen würde und daher bisher kaum angewandt wurde.

Jetzt: Verstärkung der Rechte der Prüfer (§ 22) und der Aufsichtsbehörden (§ 23) mit Einführung des Verwaltungszwanges und Übernahme der Straftatbestände aus dem Genossenschaftsgesetz sowie Aufnahme eines Ordnungswidrigkeitenkataloges in das Gesetz (§ 27).

Zu § 1

Zu Absatz 1

Durch das Gesetz zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnungsunternehmen (FGW) soll das bisherige Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) und dessen Durchführungsverordnung (WGGDV) abgelöst werden, indem alle bisher dem WGG unterliegenden Unternehmen, Verbände und Institutionen nunmehr durch das FGW geregelt werden (vgl. die Übernahmeregeln von WGG-Anerkennungen in § 32 Abs. 3). Durch die Einführung des dauerhaften Vermögensschutzes (in den §§ 9 und 16), die Präzisierung der Belegungsbindung und deren Gültigkeit

auch nach Auslaufen der Bindungen nach dem II. WoBauG (in den §§ 6 und 10), die Verstärkung des Gemeinnützigkeitscharakters der Unternehmen (in den §§ 7 und 14) sowie die Verstärkung der Aufsichtsrechte (§§ 20, 22 und 23) und die Einführung eines gestuften Sanktionskataloges (in den §§ 19, 23 und 27) wird die dauerhafte Sicherung des Vermögens sowie dessen Bindungen gewährleistet.

Zu Absatz 2

Die Einführung der vollen paritätischen Mitbestimmung ohne „Neutraler/m Vorsitzende/n“ im Aufsichtsrat (in § 8) und die Schaffung der Unternehmensmieter/innenräte als Mitbestimmungsorgan in der täglichen Geschäftsführung wird gesichert, daß das Unternehmen bei seiner Geschäftspolitik und der Anwendung der Vorschriften dieses Gesetzes sich an den Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner ausrichtet, wobei die Wirtschaftlichkeit (und damit die günstigen Mieten) nach § 14 beachtet werden müssen.

Zu Absatz 3

Statt einer Geschäftskreisbeschränkung auf „Kleinwohnungen“ (wie in § 6 Abs. 1 WGG) wird der Geschäftskreis der Gemeinschaftlichen Wohnungsunternehmen auf die Versorgung des Personenkreises ausgerichtet, der auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt diskriminiert ist. Hierunter fallen nicht nur Haushalte mit geringem Einkommen (§ 10), sondern auch andere Gründe von Benachteiligungen am Wohnungsmarkt, wie Lebensform oder Nationalität.

Zu § 2

Zu Absatz 1

Eine Legaldefinition des Gemeinschaftlichen Wohnungsverwaltungsunternehmens (GWVU) ist erforderlich. Das WGG verzichtete bisher darauf; nach § 1 Abs. 1 WGG war dasjenige Wohnungsunternehmen gemeinnützig, das auf Grund des WGG anerkannt war. Durch die Einführung des Begriffs (teils) „Gemeinschaftlich“ soll deutlich gemacht werden, daß über die bisherige „gemeinnützige“ Geschäftstätigkeit hinaus nunmehr Kapitalgeber und Bewohnerinnen und Bewohner „gemeinschaftlich“ das Unternehmen leiten und gemeinnütziges Verhalten sichern.

Der besondere Charakter eines Gemeinschaftlichen Wohnungsverwaltungsunternehmens, das keine Bauten mehr errichtet (diese Aufgabe übernehmen künftig die Gemeinschaftlichen Bauunternehmen), liegt also neben den Bindungen durch dieses Gesetz in der paritätischen Mitbestimmung und einer Unternehmenskontrolle, die einen langfristigen Interessenausgleich zwischen Kapitalgebern und Bewohnerinnen und Bewohnern ermöglichen soll. Dadurch wird sowohl der dauerhafte Schutz gegen willkürliche Mieterhöhungen und spekulative Verkäufe als auch die Ausrichtung der alltäglichen Geschäftspolitik an den Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner gesichert.

Zu Absatz 2

In der Legaldefinition eines Gemeinschaftlichen Bauunternehmens (GBU) sind gleichzeitig die Besitzverhältnisse (in Verbindung mit § 7 Abs. 2) und der Geschäftskreis (in Verbindung mit § 7 Abs. 2 Satz 1) geregelt.

Zu Absatz 3

Der Rechtsstatus eines Gemeinschaftlichen Wohnungsunternehmens, ob Bau- oder Verwaltungsunternehmen, führt zur Inanspruchnahme von Vorteilen wie Steuer- und Abgabenbefreiungen (i. V. mit § 2 Abs. 6 und § 29). Ein Mißbrauch kann nur – wie bisher – durch eine staatliche Anerkennung verhindert werden.

Zu Absatz 4

Auch nach dem Anerkennungsakt muß das Unternehmen nachweisen, daß es die Ziele und Vorschriften dieses Gesetzes einhält. Hierdurch soll die ständige Einhaltung der besonderen Aufgaben Gemeinschaftlicher Wohnungsunternehmen (insbesondere §§ 6 und 7) sowohl durch die Anerkennungsbehörde als zuständiger Aufsichtsbehörde als auch durch die Öffentlichkeit kontrolliert werden können. Die Veröffentlichung kann im Rahmen der Sozialbilanz (§ 13) oder des Geschäftsberichts (§ 17) erfolgen.

Zu Absatz 5

Die Gemeinschaftlichen Bauunternehmen unterliegen nicht der Vorschrift der paritätischen Mitbestimmung. Die Kontrolle zugunsten der späteren Bewohnerinnen und Bewohner der von ihnen errichteten Bauten wird über die GWVU als alleiniger Gesellschafter bzw. Genossenschafter ausgeübt.

Zu Absatz 6

Entsprechend dem bisherigen § 1 Abs. 2 WGG wird die Gemeinnützigkeitsdefinition nach der Abgabenordnung auf die nach diesem Gesetz anerkannten Wohnungsunternehmen angewandt. In Verbindung mit der Gemeinnützigkeitsregelung des Geschäftsbetriebs (§ 14 Abs. 1) stehen den GWVU und den GBU damit wie bisher die Steuererleichterungen bzw. -befreiungen nach der Abgabenordnung zu.

Zu § 3

Zu Absatz 1

Die Bildung einer juristischen Person ist Grundregel für die Anwendung dieses Gesetzes (entspricht § 2 Abs. 1 WGG).

Zu Absatz 2

Durch diese Regelung (aus § 3 Abs. 4 und 5 WGGDV) wird sichergestellt, daß die Zusammensetzung der Gesellschafter jederzeit feststellbar ist und in deren Kreis nicht Personen oder Unternehmen hineindrängen können, die andere als gemeinnützige Interes-

sen verfolgen. Das zusätzlich aufgenommene Verbot der Übernahme eigener Anteile soll die Aushöhlung der Eigenkapitalbasis verhindern.

Zu Absatz 3

Entspricht § 1 Abs. 1 WGGDV.

Zu § 4

Zu Absatz 1

Die bisherige Möglichkeit einer Gebietsbeschränkung für ein Wohnungsunternehmen (vgl. § 2 Abs. 2 WGG) wird als Pflichtvorschrift aufgenommen. Das Überschreiten der Gemeindegrenzen bedarf der Zustimmung der Anerkennungsbehörde. Nach den negativen Erfahrungen mit überregional arbeitenden Unternehmen (wie der „Neuen Heimat“) wird das Überschreiten der Grenzen eines Bundeslandes untersagt. Zugleich werden damit auch die Aufsichtsmöglichkeiten verbessert (vgl. § 23).

Zu Absatz 2

Unter die eigenen Wohnungen fallen die auf eigene Rechnung erbauten Wohnungen; sich verschaffte Wohnungen sind angemietete, gepachtete oder gekaufte Wohnungen. Die Aufteilung nach den beiden Gruppen soll eine Verwaltung von sog. Streubesitz durch örtlich naheliegende Unternehmen ermöglichen. Die Begrenzung der Größenordnung des verwalteten Wohnungsbestandes ist erforderlich, um eine dezentrale, für Bewohnerinnen und Bewohner durchschaubare Verwaltung und eine Minimierung wirtschaftlicher Risiken, die sich aus Großunternehmen ergeben, zu ermöglichen.

Zu Absatz 3

Der weitaus größte Teil der bisherigen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen hat weniger als 2000 eigene Wohnungen (1440 von insgesamt 1790 Unternehmen = 80,5 %). Die restlichen Unternehmen (zumeist in der Rechtsform einer GmbH oder AG) müssen sich binnen zweier Jahre in selbständige Unternehmen (derselben Kapitalgeber) entflechten.

Zu Absatz 4

Für kleine Wohnungsunternehmen, wie z.B. Hausgenossenschaften, wird die Möglichkeit geschaffen, gemeinsame Wohnungsverwaltungsunternehmen zu bilden, um ihren Bestand wirtschaftlich zu verwalten. Auch ein von Mieterinnen und Mietern (nach § 8 Abs. 1 Buchstabe d) selbstverwaltetes Unternehmen kann Teile der Verwaltungsaufgaben auf ein solches Verwaltungsunternehmen übertragen. 852 Wohnungsunternehmen (= 47,6 %) haben nur bis zu 500 eigene Wohnungen, können sich also unter Beachtung der Größenbegrenzung nach Absatz 2 solcher Verwaltungsunternehmen bedienen. Bisher (und weiterhin) war nur die Möglichkeit der Verwaltung (Geschäftsbesorgung) durch ein anderes Wohnungsunternehmen möglich. Diese gemeinsam ge-

bildeten Verwaltungsunternehmen bedürfen der Anerkennung nach diesem Gesetz und unterliegen der sinngemäßen Anwendung seiner Vorschriften.

Zu § 5

Zu Absatz 1

Die bisherige Vorschrift über die Mindestkapitalausstattung eines Wohnungsunternehmens in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft, wonach mindestens 50 000 Deutsche Mark eingezahlt sein mußten, ist angesichts der erheblichen Steigerung der Buchwerte des Anlagevermögens nicht mehr ausreichend. Eine Vielzahl gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, nicht nur die „Neue Heimat“, sind im Verhältnis zu den aufgenommenen Darlehen mit zu wenig Eigenkapital ausgestattet, was u.a. zu teuren Betriebsmittelkrediten führte.

Eine Erhöhung des Mindestsatzes ist keine Lösung des Problems, da die Vermögensmasse der Wohnungsunternehmen je nach Größe sehr unterschiedlich ist. Daher wird eine prozentuale Mindestregelung eingeführt, die sich an der Summe des in der Bilanz ausgewiesenen Anlagevermögens orientiert und auch eine Steigerung des Eigenkapitals bei sich vergrößerndem Anlagevermögen erzwingt. Der Prozentsatz entspricht den von Sachverständigen im Zuge der Anhörungen zur „Neuen Heimat“ geäußerten Mindestsumme für Wohnungsunternehmen.

Die Einführung einer prozentualen Mindestregelung wurde bereits bei der Beratung des Gesetzentwurfes 1930 erwogen (vgl. Meier/Draeger/Kennerknecht: Kommentar zur Wohnungsgemeinnützigkeit, Berlin 1931).

Zu Absatz 2

Die Regelung entspricht § 3 Abs. 2 WGG. Jedoch ist die Bestimmung einer Mindestzahl an Genossen nicht aufgenommen worden, um die Bildung von Kleingenossenschaften zu erleichtern. Die Zulassung ist damit i. V. m. § 18 FGW nur noch an die ausreichende Kapitalausstattung gebunden.

Satz 2 schreibt vor, falls die notwendige Kapitalausstattung einer Genossenschaft mehr als die bisher im WGG vorgeschriebenen 300 Deutsche Mark pro Mitglied erforderlich macht, daß die Übernahme weiterer Anteile nach § 7a Abs. 2 GenG nur als – von allen Mitgliedern gleichmäßig zu zahlende – Pflichtanteile zu erfolgen hat. Ein Mehrstimmrecht soll entsprechend § 43 Abs. 3 GenG daraus nicht erwachsen.

Im Unterschied zum bisherigen § 1 Abs. 2 Satz 3 WGGDV soll die Klausel des Genossenschaftsgesetzes angewandt werden, wonach der Wohnsitz der Genossin bzw. des Genossen in einer Wohnung der Genossenschaft eine Mitgliedsbedingung ist (§ 8 Abs. 1 Nr. 3 GenG); dementsprechend ist die Mitgliedschaft bei Wegzug zu kündigen (§ 67 GenG).

Zu § 6**Zu Absatz 1**

Die bisherige „Kleinwohnungsregelung“ aus § 6 Abs. 1 Satz 1 WGG hat sich in der Praxis nicht als Abgrenzungskriterium gegenüber freien Wohnungsunternehmen bewährt. Durch das FGW wird – in Anlehnung an einen Vorschlag der Argebau – die Begrenzung an den Vorschriften des Sozialen Wohnungsbaus orientiert. Luxusausstattungen und überteuerte Bauweisen werden damit weiterhin ausgeschlossen. Im Unterschied zu den Vermietungsregelungen in den Absätzen 2 bis 8 wird bei der baulichen Beschreibung auf die Geeignetheit für diejenigen Haushalte abgestellt, die die Einkommensgrenzen des Sozialen Wohnungsbaus einhalten (vgl. Absätze 4 und 5).

Zu Absatz 2

Im Unterschied zu den bisherigen Vorschriften des WGG wird die Vermietung des gesamten, auch des ungebundenen Bestandes eines GWVU nunmehr einer einkommensbezogenen Beschränkung unterworfen. Die besondere – in § 2 FGW – normierte Aufgabe der Wohnungsunternehmen macht eine vorrangige Vermietung an diejenigen Haushalte erforderlich, deren anrechenbares Gesamteinkommen deutlich (mindestens 20 %) unterhalb der Einkommensgrenzen nach § 25 Abs. 1 II. WoBauG liegt. Damit soll sichergestellt werden, daß sich die Bemühungen des GWVU auf die Vermietung an diejenigen Haushalte konzentrieren, die erheblich durch den allgemeinen Wohnungsmarkt benachteiligt werden. In dieser Begrenzung des begünstigten Personenkreises liegt neben den Gemeinnützigkeitsregeln in § 2 Abs. 3 und 6 sowie § 14 Abs. 1 die gesetzssystematische und tatsächliche Begründung für die Steuerbefreiung der nach diesem Gesetz anerkannten Wohnungsunternehmen.

Zu Absatz 3

Die bisher nur freiwillig eingegangenen Belegungsverträge zwischen einer Gemeinde und gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (z.B. „Bremer Modell“) werden nunmehr dann verpflichtend, wenn die Gemeinde dies verlangt. Eine generelle Verpflichtung zum Abschluß von Belegungsverträgen ist angesichts der sehr unterschiedlichen regionalen Nachfragesituation nicht sinnvoll; die Entscheidung zur Inanspruchnahme dieser Regelung liegt bei den Gemeinden selbst.

Zu Absatz 4

Im Rahmen einer Belegung durch die Gemeinde kann die Gemeinde, wenn sich keine nach Absatz 2 vorrangig zu vermittelnden Wohnungssuchenden finden, die Wohnung auch an Bewerberinnen oder Bewerber vermitteln, die die Einkommensgrenzen nicht unterschreiten. Die Gemeinde bleibt jedoch an die Einkommensgrenzen des Sozialen Wohnungsbaus gebunden. Wenn – auf Grund regionaler Entwicklungen – tatsächlich keine wohnungssuchen-

den Haushalte mit Einkommen innerhalb der Grenzen des Sozialen Wohnungsbaus bei der Gemeinde gemeldet sind, so kann sie nicht andere Bewerberinnen oder Bewerber vermitteln, sondern muß auf eine Belegung der Wohnungen verzichten. Hier gelten dann die Regelungen der Absätze 5 und 6.

Zu Absatz 5

Verzichtet die Gemeinde auf ein Belegungsrecht (übt also kein „Verlangen“ nach Absatz 3 aus), ist das Wohnungsunternehmen gehalten, sich zunächst wie die Gemeinde um Wohnungssuchende zu bemühen, deren Einkommen deutlich unterhalb der Einkommensgrenzen liegen. Erst wenn das GWVU keine solche Wohnungssuchenden findet und auch die verpflichtend hier vorgeschriebene Nachfrage bei der Gemeinde solche Bewerberinnen oder Bewerber nachweist, kann das GWVU auch an Wohnungssuchende vermieten, deren anrechenbares Gesamteinkommen der in § 25 II. WoBauG festgelegten Grenze entspricht. Hierzu ist die Zustimmung der Gemeinde einzuholen.

Zu Absatz 6

Sollten sich trotz Bemühens von Unternehmen und Gemeinde binnen eines halben Jahres keine Wohnungssuchenden nach Absatz 2 oder 4 finden lassen, so kann eine Wohnung, die nicht (mehr) den Bindungen aus einer öffentlichen Förderung unterliegt, unter Beachtung der entsprechenden Überlassungspreise (§ 10 Abs. 6) auch an Haushalte überlassen werden, die die Einkommensgrenzen überschreiten. Das zeitlich befristete Leerstandsrisiko wird durch das Mietausfallwagnis aufgefangen. Ein dauernder Leerstand mangels entsprechender Bewerberinnen oder Bewerber würde zu unnötigen wirtschaftlichen Risiken des Unternehmens führen. Die Vermietung kann – nach § 10 Abs. 6 Buchstabe b – an Sonderkündigungsrechte im Mietvertrag gebunden werden, die bei einer Überschreitung der Einkommensgrenze um mehr als das Doppelte zur Kündigung führt.

Durch Satz 2 ist gesichert, daß bei einer Neuvermietung wieder die Vorrangregelungen dieses Gesetzes gelten, während die bisherigen Regelungen der WGGDV in solchen Fällen eine dauernde Freistellung der Wohnung von Belegungsbindungen vorsah.

Zu Absatz 7

Die durch öffentliche Finanzierung (WoBindG, II. WoBauG) oder Zusatzdarlehen (z.B. bei kommunalen oder Werkswohnungen) begründeten besonderen Belegungsvereinbarungen bleiben für die Laufzeit der entsprechenden Verträge bestehen. Nach Vertragsablauf unterliegen auch diese Wohnungen den Belegungsregeln dieses Gesetzes.

Zu Absatz 8

Durch die Einführung einer Pflicht der Unternehmen, zusammen mit der Gemeinde Wohnungsversorgungsprobleme (z.B. Obdachlosigkeit) zu beraten, werden die Bestände der GWVU auch für diese Personenkreise geöffnet. Die Berücksichtigung der

„Belange“ des einzelnen Wohnungsunternehmens soll verhindern, daß nicht nur GWVU in kommunaler Trägerschaft bei der Problemlösung mitwirken, sondern alle GWVU mit Wohnungsbestand in der betreffenden Gemeinde sich beteiligen.

Zu § 7

Der Geschäftskreis der bisherigen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen wird neu geordnet und klarer auf die im FGW festgelegten Ziele ausgerichtet. Wesentlich ist die Trennung von Verwaltungsunternehmen (GWVU) und Bauunternehmen (GBU). Bisher sahen WGG und WGGDV eine Vermischung von Verwaltungsaufgaben und Teilen der Bautätigkeit vor (u. a. Bauten auf eigene Rechnung, Bau von Eigentumswohnungen oder Baubetreuung für Dritte). Die Aufgaben der bisherigen Neubauabteilungen von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen werden von der GWVU abgetrennt. Hierfür wird, sofern das GWVU nicht Mietwohnungen auf dem Markt erwirbt („sich verschafft“), das Rechtsinstitut der Gemeinschaftlichen Bauunternehmen (GBU) geschaffen. Die im Besitz von GWVU befindlichen GBU können allerdings – wie bisher – nach Absatz 8 nicht als ausführende Bauunternehmer auftreten.

Zu Absatz 1

Nach Satz 1 muß sich das GWVU sowohl nach der Satzung als auch in der Geschäftspraxis („tatsächlich“) darauf beschränken, die für den begünstigten Personenkreis geeigneten Wohnungen zu verwalten. Eine Geschäftsbesorgung für Wohnungseigentümergemeinschaften wird im Unterschied zur WGGDV ausgeschlossen. Im Sinne der besonderen Aufgabenstellung der GWVU hat das Unternehmen den Mieterinnen und Mietern Möglichkeiten zur teilweisen oder ganzen Übernahme von Verwaltungsaufgaben anzubieten, um auf deren Wunsch eine Selbstverwaltung der Wohnungen zu ermöglichen. Die Mieterinnen und Mieter (bei Kapitalgesellschaften) bzw. die Nutzerinnen und Nutzer (bei Genossenschaften) müssen zur Übernahme von Verwaltungsaufgaben eine juristische Person bilden („Gemeinschaft“) und der Übernahme von Verwaltungsaufgaben muß dementsprechend mindestens die Hälfte der betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner zugestimmt haben.

Die bisher nur als Nebenaufgabe geregelte Modernisierung wird, bei Wegfall der generellen Neubauverpflichtung, als Aufgabe der Unternehmen definiert. Der Standard wird jedoch durch § 6 Abs. 1 nach Ausstattung und Preis begrenzt, Luxusmodernisierungen also ausgeschlossen. Es können nur eigene Wohnungen, nicht jedoch die Modernisierung fremder Wohnungen betreut werden (im Unterschied zum Vorschlag der Argebau).

In Nummer 4 wird eine modifizierte Neubauverpflichtung (in Anlehnung an die Argebau) aufrechterhalten. Die Verpflichtung, entweder durch GBU neue Wohnungen errichten zu lassen oder sich bereits errichtete Mietwohnungen zu verschaffen, ist allerdings an die Nutzbarkeit durch den begünstig-

ten Personenkreis gebunden. Als Verschaffung sind Miete, Pacht, Nießbrauch oder Treuhänderschaft sowie die Übernahme der Verwaltung für ein anderes GWVU oder eine Gebietskörperschaft zu verstehen.

Die Verpflichtung zur Errichtung oder Verschaffung von Wohnungen besteht für ein GWVU aber nicht, wenn nach ausdrücklicher Feststellung der Gemeinden, in denen das Unternehmen Wohnungsbestand besitzt, kein Wohnungsbedarf besteht. Durch die Einführung der Bestätigungspflicht seitens der betroffenen Gemeinden (im Unterschied zum Argebau-Vorschlag) soll sichergestellt werden, daß die Unternehmen sich einem bestehenden Wohnungsbedarf nicht entziehen können. Eine Pflicht zur Übernahme weiterer Wohnungen besteht ebenfalls dann nicht, wenn die wirtschaftlichen Voraussetzungen dies nicht zulassen. Hierunter sind sowohl allgemeine wirtschaftliche Bedingungen (z. B. hohe Kapitalmarktzinsen) als auch die betriebswirtschaftliche Situation des einzelnen GWVU zu verstehen.

Durch Satz 2 wird die Errichtung (durch GBU), der Erwerb und der Betrieb von zusätzlichen Einrichtungen neben Wohnungen ausdrücklich zugelassen, jedoch auf den Bedarf der Bewohnerinnen und Bewohner des eigenen Wohnungsbestandes beschränkt. Es muß jedoch ein entsprechendes örtliches Angebot fehlen (Notwendigkeit des Betriebs). Hierunter fallen sowohl verschiedenste Gemeinschaftseinrichtungen für kulturelle oder soziale Zwecke als auch Heizungsanlagen o. ä. („Folgeeinrichtungen“), die auch – falls erforderlich – z. B. Läden („die Wohnungsversorgung ergänzende Einrichtungen“) umfassen. Auch Heimplätze können i. V. m. Satz 4 errichtet und betrieben werden.

Bedingt durch die Zergliederung großer Wohnungsunternehmen nach § 4 bzw. die Zulassungsbeschränkungen neuer GWVU muß für größere Siedlungen der gemeinsame Betrieb solcher Anlagen durch mehrere GWVU ermöglicht sein.

Zu Absatz 2

Die Ausgliederung der Neubauabteilungen aus den bisherigen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen führt zur Klarheit der Unternehmensstrukturen, zur Senkung der Verwaltungskosten bei den GWVU und zur Trennung des Neubaurisikos von der Bestandsverwaltung. Durch die Schaffung der Institution steuerbefreiter Gemeinschaftlicher Bauunternehmen, die – wie bisher nach § 6 Abs. 3 WGGDV – selbst nicht als Bauunternehmer auftreten, soll in Verbindung mit der Pflicht zur öffentlichen Ausschreibung (§ 14 Abs. 4) den Gemeinschaftlichen Wohnungsverwaltungsunternehmen die Möglichkeit bieten, preiswerten Wohnraum für sich errichten zu lassen. Niedrige Baukosten führen zu niedrigen Mieten, daher kommt die Steuerbefreiung für die GBU unmittelbar – wie in § 6 gefordert – dem begünstigten Personenkreis zugute. Die Beschränkung des zulässigen Kreises der Kapitalgeber der GBU auf die GWVU sichert die Ausrichtung der Geschäftstätigkeit der GBU auf diese gemeinnützigen Zwecke; die Bindung der GWVU, ihre Bauten nur durch GBU errichten zu lassen, sichert den GBU

eine wirtschaftliche Grundlage. Die Beschränkung des Kapitalanteils eines einzelnen GWVU an einem GBU auf maximal 10 % führt einerseits zu einer breiteren Verteilung eventueller Neubaurisiken und beachtet die durch die Dezentralisierung geringer gewordene wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GWVU.

Zu Absatz 3

Da eine Vielzahl bisheriger gemeinnütziger Wohnungsunternehmen neben der Wohnungsverwaltung auch Neubau betrieben haben (z.T. in erheblichem Umfang auch für Dritte), muß zur Umsetzung von Absatz 2 eine Entflechtungsvorschrift mit einer Übergangszeit in das Gesetz aufgenommen werden. Der Zeitraum von drei Jahren ist hierfür angemessen.

Zu Absatz 4

Durch die Größenbegrenzung der GWVU (in § 4) muß für GBU ein über Gemeindegrenzen hinausgehender Geschäftsbezirk zugelassen werden, um ihnen eine ausreichende Auftragsgrundlage für eine kostengünstige Tätigkeit zu gewährleisten.

Zu Absatz 5

Falls kleine GWVU, wie z. B. Hausgenossenschaften, keine eigene Wohnungsverwaltung einrichten wollen, können andere GWVU diese Aufgabe im Zuge eines Geschäftsbesorgungsvertrages übernehmen, soweit das beauftragte Unternehmen damit nicht die Gesamtzahl der zulässigen Wohnungen nach § 4 überschreitet.

Zu Absatz 6

Die Mitgliedschaft in Interessenvereinen soll für Gemeinschaftliche Wohnungsunternehmen dann möglich sein, wenn diese die wirtschaftlichen oder organisatorischen Belange der Wohnungsunternehmen fördern (vgl. § 24 Abs. 2) oder sich für die sozialen oder kulturellen Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnungen des Unternehmens einsetzen. Damit soll für kulturelle oder soziale Zwecke neben der Errichtung entsprechender Räume (nach Absatz 1) und der finanziellen Förderung eigenständiger Initiativen (nach § 14 Abs. 7) auch die Mitgliedschaft der Unternehmen in entsprechenden gemeinnützigen Vereinigungen ermöglicht werden.

Zu Absatz 7

Instandhaltungsarbeiten fallen wie bisher (§ 7 Abs. 1 WGGDV) unter die Verwaltungsaufgaben und können vom GWVU entweder selbst (mit kleinen dem Bedarf angepaßten Werkstätten) übernommen oder als Auftrag vergeben werden. Selbsthilfe ist hierbei in Verbindung mit Absatz 8 möglich.

Zu Absatz 8

Diese Vorschrift entspricht der bisherigen Regelung in § 6 Abs. 3 WGGDV. Auch für die Gemeinschaftlichen Bauunternehmen bleibt die Tätigkeit als Bau-

unternehmer ausgeschlossen; dadurch soll ein Interesse der GBU an niedrigen Baukosten gesichert werden. Bauliche Selbsthilfe bei Bau, Modernisierung oder Instandhaltung kann auch durch ein GWVU organisiert und begleitet werden (nach WGGDV bisher bereits möglich).

Zu Absatz 9

Die Schaffung eigener Räume für Verwaltung oder Werkstätten entspricht § 9 Abs. 2 WGGDV.

Zu § 8

Entsprechend dem Zweck dieses Gesetzes (§ 1 Abs. 2) wird eine weitgehende Mitbestimmung der Bewohnerinnen und Bewohner der Gemeinschaftlichen Wohnungsverwaltungsunternehmen eingeführt. Neben einer vollen Parität im Aufsichtsrat (ohne Stichentscheid der oder des Vorsitzenden), die allerdings nach allen bisherigen Erfahrungen (auch von NH-Aufsichtsräten) nur eine nachträgliche Kontrolle in der Regel ermöglicht, wird ein Unternehmensorgan der Bewohner und Bewohnerinnen geschaffen, das unmittelbaren Einfluß auf die Tätigkeit der Geschäftsführung nehmen und damit Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner zur Geltung bringen kann.

Zu Absatz 1

Bei Kapitalgesellschaften ist im Gesellschaftsvertrag eine paritätische Mitbestimmung der Mieterinnen und Mieter vorzunehmen, wenn sie nach diesem Gesetz anerkannt werden wollen. Bei bestehenden Kapitalgesellschaften sind die entsprechenden Regelungen binnen einer Übergangsfrist von einem Jahr in den Gesellschaftsvertrag aufzunehmen.

Nach Buchstabe a wird eine volle Parität ohne Stichentscheid der bzw. des Vorsitzenden des Aufsichtsrates vorgeschrieben, um eine dauerhafte Sicherung der Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner durch einvernehmliche Regelungen im Aufsichtsrat zu gewährleisten. Die Urwahl der Vertreterinnen und Vertreter im Aufsichtsrat kann nach den Regelungen des Betriebsverfassungsgesetzes erfolgen; sie ist dort für Belegschaften unter 8000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vorgesehen.

Im Buchstaben b wird die Einrichtung des Unternehmensmieter/innenrates geregelt. Die Aufnahme als Organ in den Gesellschaftsvertrag sichert ihm – im Gegensatz zu den bisher üblichen Beiräten – sowohl Zugang zu den Geschäftsunterlagen (bei gleichzeitiger Pflicht zur Vertraulichkeit) als auch ausreichende personelle und finanzielle Unterstützung durch das Unternehmen.

Zu den Entscheidungen, die die Belange der Mieterinnen und Mieter betreffen und zu denen sich die Geschäftsführung die Zustimmung des Unternehmensmieter/innenrates einholen muß, gehören im wesentlichen: die Planungen des Unternehmens für Neubauten, Instandhaltung, Modernisierung oder Gemeinschaftseinrichtungen, die Grundsätze über die Vergabe von Wohnungen und die Kündigung

von Mietverträgen, Wahlordnungen für die Wahl von Vertreterinnen und Vertretern in den Aufsichtsrat, den Unternehmensmieter/innenrat und die örtlichen Mieter/innenräte sowie Richtlinien für weiterreichende Formen der Selbstverwaltung (nach Buchstabe d).

Für zusammenhängende Wohnungsbestände, wie z.B. kleine Siedlungen, Straßenzüge, oder für Orts- bzw. Stadtteile können örtliche Mieter/innenräte gebildet werden. Dies ist nur bei Unternehmen sinnvoll, die eine größere Zahl von Wohnungen verwalten. Die Rechte der Mieter/innenräte leiten sich, unter Beachtung der örtlichen Begrenzung, aus Buchstabe b ab. Hier ist vorrangig die konkrete Umsetzung der o.a. Planungen des Unternehmens zustimmungspflichtig.

Die Aufnahme von Buchstabe d in das Gesetz soll weitergehende Formen einer Selbstverwaltung ermöglichen, soweit die Bewohnerinnen und Bewohner dies mehrheitlich wünschen. Hierzu muß, wie in § 7 Abs. 1 Nr. 2 geregelt, eine eigenständige juristische Person der Gemeinschaft der Mieterinnen und Mieter (z.B. Verein oder Genossenschaft) gebildet werden. Diese Aufgabe kann nicht von den Mitbestimmungsgremien übernommen werden. Ein stufenweises Angebot von einzelnen Verwaltungsaufgaben seitens des Unternehmens an solche Träger ist in der Regel sinnvoll, um auf die unterschiedliche Bereitschaft und Fähigkeit zur Selbstverwaltung eingehen zu können. Die Übernahme von Verwaltungsaufgaben durch eine ehrenamtliche Selbstverwaltung der Bewohnerinnen und Bewohner führt mittelfristig zu einer Senkung der Kosten und sichert damit preiswerte Mieten.

Zu Absatz 2

Die Einführung einer paritätischen Mitbestimmung bei Genossenschaften ist nicht erforderlich, da das Aufsichtsorgan bei Genossenschaften vollständig aus Mitgliedern der Genossenschaft gebildet wird.

Durch Buchstabe a soll die direkte Demokratie der Genossenschaft abgesichert werden, indem Generalversammlungen vorgeschrieben werden und die Wahlmöglichkeit für Genossenschaften mit 1500 bis 3000 Mitgliedern, statt dessen eine Vertreter/innenversammlung einzuführen, ausgeschlossen wird.

Da jedoch nach den bisherigen Erfahrungen sich auch in Genossenschaften (insbesondere bei größerem Wohnungsbesitz) traditionelle (Fremd-)Verwaltungsstrukturen herausgebildet haben, soll ein Unternehmensbewohner/innenrat entsprechend den Regelungen bei Kapitalgesellschaften gebildet werden. Dies ist allerdings erst bei Genossenschaften mit einem Wohnungsbesitz von mehr als 100 Wohnungen erforderlich. Auch für Genossenschaften wird die Einrichtung örtlicher oder siedlungsbezogener Mieter/innenräte ermöglicht.

Zu Absatz 3

Die Vertretungsregelungen für Frauen und Ausländer sollen eine der Bewohnerschaft entsprechende Zusammensetzung der Mitbestimmungsorgane ge-

währleisten und damit bisherige Diskriminierungen ausschließen.

Zu § 9

Zu Absatz 1

Nachdem in den vergangenen Jahren trotz des WGG Zehntausende von Mietwohnungen durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen z.T. zu Spekulationspreisen verkauft wurden, muß ein gesetzlicher Schutz des Mietwohnungsbestandes dieser Unternehmen eingeführt werden. Ein Rückgriff auf den „Antispekulationsparagrafen“ des WGG (§ 8), der 1956 durch das II. WoBauG abgeschafft wurde, wäre nicht ausreichend, da hierdurch nur der Wiederverkaufspreis, nicht jedoch Belegung und Mietpreis geregelt würden.

Das in § 1 dieses Gesetzes festgehaltene Ziel einer dauerhaften Sicherung des Vermögens der bisherigen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ist nur durch ein Verbot des Verkaufs von Wohnungen auf dem „freien Markt“ zu erreichen. Das durch Steuerbefreiung geförderte Vermögen darf nur innerhalb der durch dieses Gesetz anerkannten Unternehmen an die öffentliche Hand oder an von ihr eigens zu diesem Zweck gebildete Institutionen veräußert werden.

Nach Buchstabe a ist der Verkauf an andere Gemeinschaftliche Wohnungsverwaltungsunternehmen zulässig, um ggf. kleine GWVU zusammenlegen oder sog. Streubesitz wirtschaftlicher verwalten zu können. Die Obergrenze an zu verwaltenden Wohnungen nach § 4 muß hierbei beachtet werden.

In Buchstabe b wird Gemeinden die Möglichkeit gegeben, sog. Streubesitz zu erwerben oder bei Konkursgefahr die Bestände des betreffenden GWVU zu übernehmen.

Durch die Aufnahme der Regelung in Buchstabe c soll die Bildung von speziellen gemeinnützigen Trägern öffentlichen Rechts als Auffangunternehmen erleichtert werden. Solche Träger können auch besondere Wohnformen oder Selbstverwaltungsstrukturen fördern, wie dies bei der vom Land Hessen eingerichteten „Stiftung Nachbarschaftliche Träger“ geplant war.

Zu Absatz 2

Nicht nur das Anlagevermögen (die Wohnungen) der Gemeinschaftlichen Wohnungsunternehmen muß dauerhaft gesichert werden, sondern auch die Spekulation mit den Geschäftsanteilen muß verhindert werden. Wie auch bei Ausscheiden einer/s einzelnen Gesellschafterin bzw. Gesellschafter wird nunmehr auch für den Verkauf von Aktien oder Geschäftsanteilen das Nominalwertprinzip eingeführt. Damit soll eine über dem Nominalwert liegende Bewertung von Geschäftsanteilen (z.B. aus spekulativen Interessen) ausgeschlossen werden. Derartige Bewertungen wurden z.B. bei Übernahmen von NH-Regionalgesellschaften durch die öffentliche Hand durchgeführt.

Zu § 10**Zu Absatz 1**

Das bisherige Kostenmietprinzip wird dem Grundsatz nach auch für die GWVU beibehalten. Obergrenze für den Mietpreis sind die tatsächlich entstandenen Kosten, die das Unternehmen entsprechend den geltenden Vorschriften (u. a. II. Berechnungsverordnung) nachweisen muß. Hierdurch soll eine Gewinnerzielung aus Vermietung verhindert werden. Spätere Wertänderungen (z. B. durch baulrechtliche Änderungen) sind wie bisher nicht als Änderung der Gesamtkosten anzusehen.

Zu Absatz 2

Die Ermittlung der Durchschnittsmiete erfolgt in Anlehnung an § 13 Abs. 2 WGGDV und § 8a Abs. 1 und 5 WoBindG. Zusätzlich ist der Verzicht auf eine Eigenkapitalverzinsung aufgenommen worden, um dem gemeinnützigen Charakter der Unternehmen Rechnung zu tragen und die Mieten möglichst niedrig zu halten.

Zu Absatz 3

Durch unterschiedliche Baujahrgänge und z. T. deutlich unterschiedliche öffentliche Förderungen sind für nach Größe, Lage und Ausstattung gleiche Wohnungen stark differierende Kostenmieten entstanden. Da nach dem FGW die Kostenmiete auch nach Ablauf der aus einer öffentlichen Förderung resultierenden Bindungen beibehalten wird, war eine Lösung hierfür in das Gesetz aufzunehmen.

Statt der von den Unternehmen geforderten Unternehmensmiete, die völlig unterschiedliche Lagen in eine gemeinsame Berechnung der Durchschnittsmiete einbeziehen würde, wird hier die Zusammenfassung von Wohnungen verschiedener GWVU ermöglicht, die jedoch innerhalb eines abgrenzbaren Orts- oder Stadtteils liegen müssen und von daher der Lage nach vergleichbar sind. Dies geht über die bisherige Möglichkeit des WGG hinaus, wonach solche „Wirtschaftseinheiten“ nur innerhalb eines Unternehmens gebildet werden können. Die Regelung in diesem Absatz verhindert ein Ansteigen der Durchschnittsmiete im betreffenden Stadtteil. Nach Absatz 4 sind Unterschiede in Lage, Größe oder Ausstattung bei der Berechnung der Einzelmiete auch bei Anwendung dieser Regelung zu berücksichtigen.

Zu Absatz 4

Die bisherigen Regelungen für die Einzelmiete nach WGGDV und WoBindG werden in das FGW übernommen. Die Durchführung muß wie bisher auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung erfolgen.

Zu Absatz 5

Die besonderen Aufgaben der GWVU nach den §§ 1 und 6 machen eine Neuregelung der Mieten für den einzelnen Haushalt erforderlich, der eine Wohnung

des Unternehmens bewohnt. Die starre Kostenmietregelung hat zu sozialen Ungerechtigkeiten geführt. So werden sinkende Einkommen, z. B. durch längere Erwerbslosigkeit, nicht berücksichtigt, während eine starke Steigerung des Einkommens nach Bezug der Wohnung zu einer Fehlförderung führt. Diese Probleme werden durch die Einführung einer einkommensabhängigen Miete (Einzelmiete) in das FGW gelöst.

Während nach Buchstabe a – wie bisher – Haushalte, deren Einkommen innerhalb der Grenzen des Sozialen Wohnungsbaus (mit einer Abweichung von plus/minus 20 %) liegen, die Endmiete nach Absatz 4 zahlen, ist für Haushalte, deren Einkommen mehr als 20 % unterhalb dieser Grenze liegen, eine Senkung der Miete um 20 % vorgesehen.

Zu Absatz 6

Für Haushaltseinkommen, die während der Mietdauer steigen, ist ebenfalls eine einkommensabhängige Anpassung der Einzelmiete einzuführen, die gleichzeitig die bisher mit einer Fehlbelegungsabgabe unzureichend geregelten Probleme löst. In insgesamt vier Stufen wird hierbei die Einzelmiete angehoben. Obergrenze ist die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 10 %, um preistreibende Wirkungen zu vermeiden. Da die Ziele des FGW auf vom allgemeinen Wohnungsmarkt benachteiligte Haushalte ausgerichtet sind, ist für Haushalte, deren Einkommen die Grenzen des sozialen Wohnungsbaus um mehr als das Doppelte überschreiten, eine Sonderregelung in das FGW aufgenommen worden. Einerseits wird bei diesen Haushalten die Einzelmiete nach der unverminderten ortsüblichen Vergleichsmiete berechnet und andererseits können die Unternehmen Sonderkündigungsrechte in die Mietverträge aufnehmen, wonach fristgemäß gekündigt werden kann, da diese Wohnungen für den nach § 6 begünstigten Personenkreis verwaltet werden.

Nach Buchstabe a wird die Einzelmiete entsprechend der nach Absatz 7 vorzulegenden Bescheinigung des zuständigen Wohnungsamtes in Stufen berechnet. In Stufe 1 (Überschreitung der Einkommensgrenze um 20 bis 35 %) steigt die Einzelmiete um 20 %, in Stufe 2 (zwischen 35 und 50 % oberhalb der Einkommensgrenze) um 35 % und in Stufe 3 (Haushaltseinkommen mehr als 50 % oberhalb der Einkommensgrenze) wird die Einzelmiete um 50 % heraufgesetzt.

Nach Buchstabe b ist für Haushalte, deren anrechenbares Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus um mehr als das Doppelte überschreiten, die ortsübliche Vergleichsmiete als Einzelmiete zu berechnen. Das Sonderkündigungsrecht soll die Verfügbarkeit der Wohnungen für den begünstigten Personenkreis (§ 6) sichern.

Die in den Absätzen 5 und 6 des FGW eingeführte einkommensabhängige Miete gilt nur für Wohnungen der GWVU; eine Übertragung auf Sozialwohnungen anderer Träger würde eine entsprechende

Änderung von WoBindG und II. WoBauG erforderlich machen.

Zu Absatz 7

Für die einkommensabhängige Regelung der Miete ist ein regelmäßiger Einkommensnachweis erforderlich. Zur Verringerung des Verwaltungsaufwandes und der Beachtung des Datenschutzes wird durch die zuständige Behörde eine Bescheinigung ausgestellt, die nicht den Betrag des Einkommens, sondern nur seine Einstufung in die nach Absätzen 5 und 6 gebildeten Gruppen enthält. Haushalte, die keine Bescheinigung vorlegen, werden zur Vermeidung von Fehlförderungen in die oberste Gruppe eingestuft.

Da die Einkommen innerhalb kurzer Zeiträume erheblich schwanken können, wird die Gültigkeit der Bescheinigung auf maximal drei Jahre beschränkt. Die Mieterinnen und Mieter können jedoch, wenn sich ihre Einkommen geändert haben (z. B. durch Erwerbslosigkeit) sich eine aktualisierte Bescheinigung ausstellen lassen, die sie beim Unternehmen einreichen. Das Unternehmen muß dann die Einzelmiete entsprechend neu berechnen.

Zu Absatz 8

Die bisherigen Mietabrechnungen nach dem WGG waren für Mieterinnen und Mieter oft undurchschaubar. Die gruppenweise Abrechnung von Kostenpositionen hat eine Nachkontrolle der Berechnungen erschwert. Die Endmiete (als Grundlage für die Einzelmiete) muß nunmehr nach einzelnen Kostenpositionen getrennt berechnet werden. Die in den Preisbindungsvorschriften enthaltenen Höchstgrenzen müssen weiterhin beachtet werden. Jedoch dürfen diese Höchstgrenzen nicht mehr als Pauschalen erhoben werden (Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis), sondern müssen wie andere Umlagen (z. B. Strom, Wasser, Abfall) nach Abschluß des Rechnungsjahres nach den tatsächlichen Kosten abgerechnet werden.

Zu Absatz 9

Diese Regelung entspricht dem bisherigen Kostenmietprinzip.

Zu Absatz 10

Durch das FGW wird das Recht der Mieterinnen und Mieter eingeführt, sich eine Mieterhöhung vom Unternehmen detailliert berechnen und erläutern zu lassen (in Anlehnung an das WoBindG).

Zu Absatz 11

Bisher galten die Mietpreisbindungen nur zwischen dem Wohnungsunternehmen und der Anerkennungsbehörde als rechtlich verbindlich, lösten also keine Drittwirkung zugunsten der Mieterinnen und Mieter aus. Die Stärkung der Rechtsposition der Mieterinnen und Mieter (i. V. m. Absatz 10) sichert die Wirksamkeit der Mietpreisvorschriften.

Zu § 11

Zu Absatz 1

Die bisherige Geschäftskreisregelung für gemeinnützige Wohnungsunternehmen nach dem WGG hat diesen den Bau von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern (auf Bestellung oder auf Vorrat) erlaubt. Diese Tätigkeit ist nun nach dem FGW ausgeschlossen. Um die noch im Besitz der Unternehmen befindlichen entsprechenden Bauten (als „Restabwicklung“) veräußern zu können, wird die nach WGGDV gebildete Verkaufspreisformel aufgenommen. Durch Sätze 2 und 3 wird ausgeschlossen, daß derartige nach § 7 nicht mehr zum Geschäftskreis Gemeinschaftlicher Wohnungsunternehmen gehörende Bauten neu errichtet oder verschafft werden oder durch Umwandlung aus Mietwohnungen Eigentumswohnungen (nach WEG) werden.

Zu Absatz 2

Die Preisvorschrift für die GBU gilt sowohl für in deren Auftrag errichtete als auch für sonst verschaffte Wohnungen und soll zu möglichst niedrigen Gesteuerungspreisen für GWVU führen.

Zu Absatz 3

Die Berechnungsvorschrift in Anlehnung an § 14 WGGDV ist dem Vorschlag der Argebau entnommen. Die Regelung nach Sätzen 3 bis 5 gilt nur für die in Absatz 1 aufgenommene Sonderregelung, da GBU nur auf Auftrag von GWVU bauen und entsprechend nach Fertigstellung an GWVU veräußern.

Zu Absatz 4

Die Möglichkeit geringerer Verkaufspreise für öffentlich geförderte Eigentumswohnungen nach dem II. WoBauG bleibt bestehen. Diese Regelung gilt nur in Verbindung mit Absatz 1.

Zu Absatz 5

Durch diese Regelung werden, wie bei den Mietpreisfestlegungen nach § 12 Abs. 12, die Rechte der Käuferinnen und Käufer gestärkt.

Zu Absatz 6

Diese Ausnahmeregelung ist erforderlich, um die trotz des generellen Verkaufsverbots am „freien Markt“ die in Absatz 1 bezeichneten Wohnungen veräußern zu können.

Zu Absatz 7

Die bisherige Verkehrswertregelung nach der WGGDV für Bauten, die nicht Wohnungen nach Absatz 1 sind (z. B. Versorgungsanlagen), wird beibehalten. Nach Satz 2 können solche Bauten und auch andere Wohnungen entsprechend § 9 Abs. 1 an andere GWVU oder entsprechende gemeinnützige Träger öffentlichen Rechts nur zum Buchwert veräußert werden. Eventuell gebildete Rückstellungen (z. B.

für Instandhaltung) sind Preisabzug an die Erwerber zu übertragen. Dadurch wird die bisher auch für Verkäufe zwischen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nach den WGG vorgeschriebene Verkehrswertregel ersetzt. Hierdurch bleiben preiswerte Mieten trotz Eigentumswechsels zwischen Gemeinschaftlichen Wohnungsverwaltungsunternehmen erhalten.

Zu § 12

Zu Absatz 1

Der Zwang zur Nutzung von Musterverträgen wird beibehalten. Eingeführt wird die Möglichkeit der zuständigen Behörde, die Benutzung geänderter Muster zu verlangen, um z. B. Mietrechtsänderungen umzusetzen.

Zu Absatz 2

Die Zulassung der Abweichung von den Vertragsmustern durch die zuständige Behörde ermöglicht die Vertragsanpassung z. B. an Sondernutzungen, die nicht einzeln in den Mustervertrag aufgenommen werden müssen.

Zu Absatz 3

Durch diese Regelung werden die Mieterinnen und Mieter vor mündlichen Verträgen geschützt, mit denen die Vorschriften dieses Gesetzes unterlaufen werden könnten. Satz 2 wirkt der Annahme von Kundenleistungen (Anzahlungen o. ä.) ohne vertragliche Grundlage entgegen.

Zu Absatz 4

Bei Änderung laufender Verträge sind die in diesem Absatz eingeführten Vorschriften sinngemäß anzuwenden.

Zu § 13

Zu Absatz 1

Zum Nachweis der Verfolgung der in diesem Gesetz festgelegten Ziele veröffentlicht das GWVU eine Übersicht über die Belegung seines Wohnungsbestandes, in dem die Zahl der Haushalte nach den für die Berechnung der einkommensabhängigen Miete festgelegten Gruppen dargestellt wird.

Zu Absätzen 2 und 3

Die Sozialbilanz ist gleichzeitig Berechnungsgrundlage für Ausgleichszahlungen nach Absatz 3. Hierzu stellt das Unternehmen die eventuellen Mindereinnahmen aus der Senkung der Endmiete (für Haushalte mit geringem Einkommen) den eventuellen Mehreinnahmen aus der Anhebung der Endmiete nach § 11 Abs. 6 und 7 gegenüber. Bei den jeweiligen Landeswohnungsbauförderungsanstalten werden Ausgleichsfonds gebildet, an die die Unternehmen eventuelle Mietmehreinnahmen ab-

zuführen haben bzw. Mietmindereinnahmen ausgeglichen bekommen. Werden mehr Mindereinnahmen als Mehreinnahmen insgesamt beim Ausgleichsfonds geltend gemacht, wird dieser durch Mittel nach dem Wohngeldgesetz aufgefüllt. Da die einkommensabhängige Senkung der Einzelmiete zu geringerer Inanspruchnahme von Wohngeld führt (40 % der Wohngeldbezieher/innen wohnen im Sozialen Wohnungsbau), werden die Haushalte des Bundes und der Länder entsprechend entlastet, auch wenn über den Ausgleichsfonds evtl. noch Wohngeldmittel in Anspruch genommen werden.

Zu § 14

Zu Absatz 1

Satz 1 entspricht der bisherigen Vorschrift von § 12 Satz 1 WGG. Zusätzlich ist als Satz 2 die Präzisierung der Verhaltensnorm in Übernahme der „Selbstlosigkeit“-Formulierung nach § 55 Abs. 1 Nr. 3 der Abgabenordnung.

Zu Absatz 2

Die Eignungsvorschrift entspricht § 13 Satz 2 WGG.

Zu Absatz 3

Durch das WGG wurden Begünstigungen einzelner Mitarbeiter (z. B. bei Grundstücksbeschaffung oder Hausbau) nicht ausgeschlossen. Nunmehr ist die Aufsichtsbehörde über solche Geschäfte zu unterrichten, die das Begünstigungsverbot nach Absatz 1 Satz 2 hierbei durchsetzen kann.

Zu Absatz 4

Um einen sparsamen Umgang mit den verfügbaren Mitteln zu erreichen und unklare Preisgestaltungen, wie in einzelnen Fällen geschehen, auszuschließen, wird die öffentliche Ausschreibung von Lieferungen und Leistungen vorgeschrieben. Die Vergabe von Bauaufträgen ist hierbei nach § 8 Abs. 2 auf GBU beschränkt. Die Regelung entspricht weitgehend § 55 Abs. 1 Bundeshaushaltsordnung.

Zu Absatz 5

Nach den Erfahrungen der Vergangenheit (NH-Untersuchungsausschüsse) muß diese Regelung in das FGW aufgenommen werden. In Verbindung mit Absatz 2 ermöglicht dies ein Eingriffsrecht der Aufsichtsbehörde.

Zu Absatz 6

Nachdem trotz WGG Spenden von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in teilweise beachtlicher Höhe an parteinahe Einrichtungen gingen, muß eine klare Spendenregelung eingeführt werden. Die Zulässigkeit von Spenden ist eng auf die Aufgaben der Unternehmen begrenzt und der Höhe nach an die Ertragslage des Unternehmens gebunden.

Zu Absatz 7

Durch die neue Aufgabenstellung für Gemeinschaftliche Wohnungsverwaltungsunternehmen ist die Unterstützung von kulturellen und sozialen Initiativen von Mieterinnen und Mietern außerhalb der Spendenregelung aufgenommen worden.

Zu Absatz 8

Ein einheitliches Rechnungswesen ist für die GWVU und GBU zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlich. Die Mittel aus Pauschalen (Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis) und aus Rücklagen (z.B. Bauerneuerungsrücklagen) dürfen nur noch zweckgebunden verwandt werden. Nach dem WGG konnten Rücklagen für Neubaufinanzierung genutzt werden, die Instandhaltung wurde dadurch vernachlässigt.

Zu § 15**Zu Absätzen 1 bis 5**

Die bisherigen Vorschriften des § 4 WVG i. V. m. § 3 WGGDV wurden verschärft. Die allgemeine Obergrenze für Angehörige des Baugewerbes in Organen wurde von der Hälfte auf ein Drittel, bei Vorständen und Aufsichtsorganen von einem Drittel auf ein Viertel gesenkt. Dadurch soll verhindert werden, daß sich nicht steuerbefreite Bauunternehmen Einfluß in GWVU oder GBU verschaffen und fremde Interessen einbringen. Die Regelung in Absatz 3 entspricht im wesentlichen der Vorschrift von § 88 Aktiengesetz.

Zu Absatz 6

Diese Regelung ermöglicht die gleichzeitige Mitgliedschaft in Organen verschiedener Gemeinschaftlicher Wohnungsunternehmen (z.B. bei GWVU und gleichzeitig bei GBU). Auch Prüfverbände, Organe der staatlichen Wohnungspolitik und Gebietskörperschaften fallen nicht unter das Verbot nach den Absätzen 1 bis 5.

Zu Absatz 7

Mit dieser Regelung kann die Aufsichtsbehörde den Einfluß des Baugewerbes auf Gemeinschaftliche Wohnungsunternehmen kontrollieren. Durch eine Veröffentlichung der jeweiligen Gesamtzahl von Angehörigen des Baugewerbes (ohne Namensnennung) in den jeweiligen Organen kann sich auch die Öffentlichkeit hierüber informieren.

Zu § 16

In Anlehnung an den Vorschlag der Argebau werden die Gewinnausschüttungsbegrenzungen des WGG neu formuliert. Eine Steuerbefreiung ist nur dann gerechtfertigt, wenn Einzelpersonen keinen Gewinn aus dem Unternehmen erzielen können. Dieser Grundsatz erfordert es, den Kapitalgebern nur eine mäßige Verzinsung ihres eingezahlten Ka-

pitals zuzugestehen. Der stiftungsähnliche Charakter der Kapitaleinlage wird durch Buchstabe b (Nominalwertprinzip) gewährleistet (vgl. auch § 9 Abs. 2).

Zu § 17**Zu Absatz 1**

Die bisher gültigen Vorschriften über Jahresabschluß und Geschäftsbericht sind in Satz 2 um eine Aktualisierungspflicht ergänzt worden. Die Sozialbilanz ist Teil des Geschäftsberichts.

Zu Absatz 2

Mit der Bekanntgabe der Bezüge (wie von der Argebau vorgeschlagen) ist die Einhaltung des Verbots überhöhter Bezüge und der Vorschriften über die Unabhängigkeit vom Baugewerbe möglich.

Zu § 18**Zu Absätzen 1 und 2**

Diese Regelungen entsprechen den bisherigen Vorschriften des WGG und der WGGDV. Eine Anerkennung über Landesgrenzen hinaus ist nach § 4 nicht mehr zulässig, insofern entfällt die bisher hierfür vorgesehene Festlegung einer zuständigen Anerkennungsbehörde.

Zu Absatz 3

Satz 1 entspricht dem bisherigen Recht. Durch Satz 2 entfällt die bisher nach § 15 WGG vorgesehene „Bedürfnisprüfung“, wonach ein Wohnungsunternehmen einem nachweisbaren Bedarf entsprechen mußte, um anerkannt zu werden. Diese Regelung hatte nur zur Behinderung neuer Initiativen und Genossenschaften geführt und ist nach den Grundsätzen dieses Gesetzes nicht mehr zweckmäßig. Die bisherige Regelung von § 18 WGGDV (Verschmelzungsgebot für kleine Wohnungsunternehmen) widerspricht dem dezentralen Prinzip dieses Gesetzes (§ 4) und ist daher nicht übernommen worden.

Zu § 19**Zu Absatz 1**

Entspricht den bisher gültigen Vorschriften. Eine Entziehung der Anerkennung auf Antrag des Unternehmens ist jedoch nicht mehr vorgesehen.

Zu Absatz 2

Der Katalog der Gründe zur Entziehung der Anerkennung entspricht den Regelungen in § 19 Abs. 2 WGG. Die Einhaltung der Vorschriften kann jedoch im FGW bereits vor der Androhung der Entziehung ggf. durch Verwaltungszwang gesichert werden (§ 23 Abs. 3).

Zu Absatz 3

Der in § 1 festgelegte Zweck des FGW (dauerhafter Schutz des Vermögens) macht eine Neuregelung der Folgen einer Entziehung der Anerkennung oder einer Auflösung des Unternehmens (Konkurs oder Liquidation) erforderlich. Das nach Rückzahlung der Geschäftsanteile (bei Entziehung der Anerkennung) verbleibende Betriebsvermögen wird durch die Anerkennungsbehörde treuhänderisch übernommen, um es an ein nach diesem Gesetz anerkanntes Unternehmen zu übertragen. Dieses Unternehmen muß mit der Übertragung einverstanden sein und bereits Bestände in örtlicher Nähe zu den zu übernehmenden Wohnungen verwalten. Die Obergrenze der zu verwaltenden Wohnungen nach § 4 Abs. 2 ist auch hierbei zu beachten.

Wenn die Gemeinschaft der Mieterinnen und Mieter des betroffenen Unternehmens die Übernahme des Betriebsvermögens mehrheitlich beantragt und hierfür eine juristische Person gebildet wird, kann ihr das Betriebsvermögen zur Selbstverwaltung übertragen werden.

Auch die Übertragung auf besondere Träger öffentlichen Rechts (vgl. § 9 Abs. 1 Buchstabe c) ist durch die Neuregelung im FGW möglich.

Zu § 20

Die Regelung verschiedener Auskunft- und Mitteilungspflichten wurde neu – nach einem Vorschlag der Argebau – in das FGW aufgenommen, um die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften dieses Gesetzes kontrollieren zu können.

Zu § 21

Die Pflichtmitgliedschaft aller Gemeinschaftlichen Wohnungsunternehmen in einem nach diesem Gesetz zugelassenen Prüfungsverband wurde gegenüber dem geltenden Recht vereinheitlicht.

Zu § 22**Zu Absatz 1**

Die Vorschrift einer regelmäßigen Prüfung durch den zuständigen Prüfungsverband entspricht dem geltenden Recht.

Zu Absatz 2

Die Prüfungsvorschriften wurden neugefaßt und im wesentlichen auf das Genossenschaftsrecht ausgerichtet. Die dort vorgesehene einfache Prüfungsmitteilung an das Aufsichtsorgan (§ 59 Abs. 1 GenG) ist für das FGW nicht ausreichend, der umfassende Bestätigungsvermerk nach § 167 Aktiengesetz ist anzuwenden.

Zu Absatz 3

Gesetzliche Fassung der notwendigen Bindung der Feststellung des Jahresabschlusses an die Vorlage eines Prüfungsberichtes.

Zu Absatz 4

Das WGG räumte den Prüfungsverbänden keine über die Feststellung von Beanstandungen hinausgehenden Rechte ein. Hierdurch blieben Beanstandungen in Prüfberichten in Einzelfällen einfach unberücksichtigt. Nunmehr kann der Prüfer zur Behebung von Beanstandungen eine Frist setzen und sollte diese ohne Behebung der Beanstandung verstreichen, die Anerkennungsbehörde hiervon unterrichten.

Zu Absatz 5

Die Anerkennungsbehörde muß umgehend den Prüfungsbericht erhalten, um ggf. Aufsichtsmaßnahmen einleiten zu können, bevor ein wirtschaftlicher Schaden eintritt.

Zu Absatz 6

Für die Durchführung der Kontroll- und Mitbestimmungsrechte müssen die Unternehmensmieter/innenräte und die örtlichen Mieter/innenräte die Prüfungsberichte erhalten.

Zu § 23**Zu Absätzen 1 und 2**

Übernahme des bisher geltenden Rechts nach § 26 WGG.

Zu Absätzen 3 und 4

Um Beanstandungen in Prüfberichten oder Verstöße gegen dieses oder andere Gesetze auch gegen den Willen des Unternehmens zu beheben, ohne wie bisher nur mit der Entziehung der Anerkennung (und dem Verlust von Steuerbefreiungen) drohen zu können, wird der Anerkennungsbehörde als Aufsichtsbehörde der Weg des Verwaltungszwanges eröffnet.

Zu § 24**Zu Absatz 1**

Das Regionalprinzip der Prüfungsverbände wird beibehalten. Durch die Beschränkung des Geschäftsbezirks der Wohnungsunternehmen wird es keine Überschneidungen bei Mitgliedsunternehmen mehr geben.

Zu Absatz 2

Nach den bei Prüfungsverbänden vereinzelt entstandenen Vermischungen von Prüfungsaufgaben und Interessenvertretung, die die Unabhängigkeit der Prüfungen berührte, war eine gesetzliche Neuregelung erforderlich. Nach dem FGW sind die Prüfungsverbände auf die Aufgabe der Durchführung von Prüfungen beschränkt, eine Interessenvertretung ist ihnen untersagt. Für die Interessenvertretung können die Gemeinschaftlichen Wohnungsunternehmen eigene gemeinnützige Vereine bilden.

Zu Absatz 3

Um Beeinflussungsversuche auf Prüfungshandlungen auszuschließen, ist diese Vorschrift aufgenommen worden, die damit Erkenntnissen der NH-Untersuchungsausschüsse nachkommt.

Zu Absatz 4

Auch die Aufsicht über die Prüfungsverbände muß nach den Erfahrungen der Vergangenheit gesetzlich verschärft werden. Neben dem bisherigen Recht der zuständigen Aufsichtsbehörde, die Verbände prüfen zu lassen, wird ihr das Mittel des Verwaltungszwanges eingeräumt, um eventuelle Beanstandungen beheben zu lassen.

Zu § 25

Diese Vorschriften entsprechen sinngemäß den bisherigen Regelungen in § 25 WGG.

Zu § 26

Die bisherigen Regelungen für Organe der staatlichen Wohnungspolitik werden, wie von der Argebau vorgeschlagen, entsprechend § 28 WGG und §§ 24 und 25 WGGDV im wesentlichen beibehalten. Ihre Aufgaben als Träger z.B. von besonderen Landesprogrammen soll erhalten bleiben, um den Ländern für die Umsetzung ihrer Wohnpolitik staatlich beaufsichtigte steuerbefreite Instrumente zur Verfügung zu stellen.

Die Sonderregelung für „besonderen Wohnungsbedarf . . . im öffentlichen Interesse des Bundes oder eines Landes“ (z.B. für Bahn, Post, Militär) wurde nicht übernommen. Die betreffenden Unternehmen müssen sich, wie andere Wohnungsunternehmen auch, den entsprechenden Regelungen dieses Gesetzes gemäß verhalten.

Zu § 27**Zu Absatz 1**

Die bisher nur für Genossenschaften geltenden Strafvorschriften werden im FGW auf alle Unternehmen angewendet. Nach § 151 GenG wird die Preisgabe von Geschäftsgeheimnissen mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. Nach § 150 GenG ist die Abgabe eines falschen Prüfberichtes oder das Verschweigen erheblicher Umstände im Bericht mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe strafbar; bei entsprechenden Taten gegen Entgelt oder Bereicherungs-/Schädigungsabsichten beträgt das Strafmaß bis zu fünf Jahre oder Geldstrafe.

Zu Absatz 2

Durch die Einführung eines Katalogs von Ordnungswidrigkeiten wird den Empfehlungen des NH-Untersuchungsausschusses folgend ein Sanktionskatalog unterhalb der Schwelle der Entziehung der Anerkennung eingeführt. Durch diese Regelung soll die Einhaltung der Ziele und Vorschriften dieses Gesetzes sichergestellt werden. Fehlentscheidungen und Gesetzesverstöße der Vergangenheit sollen damit verhindert werden; wenn Wohnungen an unberechtigte Personen vermietet werden, nichtzulässige Geschäfte mit Bauunternehmern oder Betriebsangehörigen abgeschlossen werden, das Unternehmen außerhalb des vorgeschriebenen Geschäftskreises handelt oder die Begrenzung der Gewinnausschüttung mißachtet wird.

Der Höchstsatz der Geldstrafen richtet sich, wie der Katalog, nach dem Vorschlag der Argebau.

Zu § 28

Diese Regelung entspricht § 30 WGG.

Zu § 29

Die Verweisklausel soll die Anwendung des FGW auch bei anderen Vorschriften, die sich auf bisher geltendes Recht beziehen, ermöglichen.

Zu § 30

Wie beim WGG muß die Möglichkeit des Erlasses von Durchführungsvorschriften gegeben sein, obwohl die bisherigen Regelungen der WGGDV, soweit sie dem Ziel des FGW entsprachen, in dieses Gesetz eingearbeitet wurden.

Zu § 31

Enthält die übliche Berlin-Klausel. Eine Sonderregelung für das Saarland (vgl. WGGDV-Saar) ist nicht mehr erforderlich.

Zu § 32

Mit Inkrafttreten dieses Gesetzes werden die bisherigen Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts außer Kraft gesetzt. Die nach dem WGG anerkannten Wohnungsunternehmen bleiben auch nach dem FGW anerkannt, sie müssen sich jedoch unter Beachtung der jeweiligen Übergangsvorschriften an die Neuregelungen im FGW anpassen.

