

## **Gesetzentwurf**

**der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Lisa Paus, Britta Haßelmann, Dr. Tobias Lindner, Sven-Christian Kindler, Stefan Schmidt, Markus Tressel, Daniela Wagner, Lisa Badum, Harald Ebner, Matthias Gastel, Kai Gehring, Stefan Gelbhaar, Dr. Bettina Hoffmann, Sylvia Kotting-Uhl, Oliver Krischer, Stephan Kühn (Dresden), Renate Künast, Steffi Lemke, Dr. Ingrid Nestle, Friedrich Ostendorff, Dr. Julia Verlinden, Gerhard Zickenheiner und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

### **Entwurf eines Gesetzes zur neuen Wohngemeinnützigkeit (Neues Wohngemeinnützigkeitgesetz – NWohnGG)**

#### **A. Problem**

1990 wurde eine der größten Fehlentscheidungen in der Wohnungspolitik seit 1945 vollzogen: Die Wohnungsgemeinnützigkeit wurde abgeschafft. Im Zuge des Skandals um die „Neue Heimat“ nutzte die damalige schwarz-gelbe Bundesregierung die Chance, den Schutz von bezahlbarem Wohnen in Deutschland zu Gunsten einer marktliberalen Wohnungspolitik zu beenden. Ein Fehler, der damals etwa 100 Millionen Deutsche Mark Mehreinnahmen einbringen sollte und heute Milliarden Euro kostet: den Bund, die Länder, die Kommunen und nicht zuletzt jede Mieterin und jeden Mieter. Über 15 Milliarden Euro bringt der Staat jedes Jahr für Wohngeld und Kosten der Unterkunft auf. Leider wird mit diesem Geld nicht eine Wohnung geschaffen, sondern teure Mieten werden auf ein erträgliches Maß reduziert. In den 1980er Jahren gab es 3,3 Millionen gemeinnützige Wohnungen, davon 2,4 Millionen Sozialwohnungen sowie 1,2 Millionen Sozialwohnungen bei nicht gemeinnützigen Vermietern. In den gemeinnützigen Wohnungen lagen die Mieten vor allem in den Ballungszentren bis zu 30 % unter den sonstigen Mieten. Seit Abschaffung der alten Wohnungsgemeinnützigkeit sind über 2 Millionen dieser günstigen Sozialwohnungen verloren gegangen – durch Privatisierung und Auslaufen der Sozialbindungen. Dieser Trend ist ungebrochen: Seit 2002 sind eine weitere Million Sozialwohnungen verloren gegangen – von 3,6 Millionen sind mittlerweile nur noch 1,5 Millionen übrig und die Nachfrage steigt stetig an. Wenn dieser Trend nicht gestoppt wird, werden jedes Jahr weitere 60.000 Wohnungen aus der Sozialbindung fallen und die Kosten der Unterkunft und das Wohngeld für Rentnerinnen und Rentner, Erwerbstätige mit niedrigen Einkommen und Arbeitslose werden weiter steigen. Gleichzeitig explodieren die Mieten in Ballungsgebieten, Universitäts- und Großstädten.

Bezahlbarer Wohnraum ist in vielen Gegenden Deutschlands mittlerweile Mangelware. Der Zuzug in die Städte und Ballungsräume hält an und der Mangel an

günstigen Mietwohnungen, die für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen bezahlbar sind, nimmt zu. Immer mehr Menschen, die sich die Miete nicht mehr leisten können, müssen auf zu engem Raum leben oder ihre angestammten Wohnviertel verlassen. Wer weniger hat, wird an den Rand gedrängt. Wohnungen im gewachsenen Wohnviertel und in der Nachbarschaft guter Schulen und Kitas werden immer rarer. Für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen werden sie zunehmend unbezahlbar.

Damit könnte künftig einer der wesentlichen Gründe wegfallen, der das Leben in deutschen Städten im Vergleich zu anderen Ländern so attraktiv macht. Der soziale Zusammenhalt der Gesellschaft geht verloren. Dies wird durch räumliche Barrieren – zunehmend getrennte Wohnorte und Lebensbereiche von Menschen verschiedener Einkommensgruppen – verstärkt.

## **B. Lösung**

Der Gesetzentwurf soll dazu beitragen, dass Menschen unabhängig von Geldbeutel und Herkunft gleich gute Chancen haben. Eine Antwort darauf ist es, in den nächsten Jahren mehr bezahlbare Wohnungen in lebendigen Nachbarschaften, die von einer guten Mischung der Bevölkerung leben, bereitzustellen. Gutes Wohnen muss bezahlbar bleiben.

Dieser Missstand beim bezahlbaren Wohnen kann behoben werden, wenn ein Aufbruch für bezahlbares Wohnen, eine neue soziale Wohnungspolitik gelingt. Deshalb soll eine gute Tradition neu belebt werden: die Wohnungsgemeinnützigkeit. Sie ist ein Baustein für dauerhaft günstige Wohnungen, mit dem Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter verlässlich und auf Dauer profitieren können. So trägt sie zum Zusammenhalt in unserer Gesellschaft bei. Das Prinzip ist einfach: öffentliches Geld für öffentliche Güter. Für den Wohnungsmarkt heißt das: Gefördert werden gemeinnützige Wohnungsanbieter und deren Wohnungen, damit Menschen mit kleinen bis mittleren Einkommen, Arbeitslose, junge Familien, Rentnerinnen oder Studierende diese sich auf Dauer leisten können. Mit einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit können Lebensqualität in unseren Städten sowie lebendige Nachbarschaften mit einer verlässlichen Rendite für Unternehmen, die langfristig und sozial investieren, verknüpft werden. Mit der damit verbundenen Förderung werden die Kosten für Wohnungsunternehmen, die gemeinnützig handeln, gesenkt, günstigere Mieten geschaffen und wird langfristig ein solides Wirtschaften für gemeinnützige Akteure ermöglicht. Der Skandal um den Wohnkonzern „Neue Heimat“ in den 1980er Jahren hat Missstände aufgezeigt, die in diesem Vorschlag einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit behoben wurden – durch Transparenz und Kontrolle und durch Mietermitbestimmung in überschaubaren Wohnungsunternehmen.

Wohnbauunternehmen wird gesetzlich ein Gemeinnützigkeitsstatus zugesprochen. Die gemeinnützigen Wohnbauunternehmen erhalten Steuerbefreiungen in Bezug auf die Körperschaft-, Gewerbe-, Grund- und Grunderwerbsteuer sowie Steuerreduzierungen bei der Umsatzsteuer. § 55 AO (Selbstlosigkeit) findet auf wohngemeinnützige Unternehmen nur eingeschränkt Anwendung. Die gemeinnützigen Wohnbauunternehmen sind vielmehr befugt, eine Eigenkapitalrendite von 3,5 % zu erwirtschaften. Gefördert werden der Wohnungsbau, der Erwerb von Wohnraum, die Vermietung von Wohnraum, die Modernisierung von Wohnraum, der Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum sowie die Verwaltung des Wohnraums. Die Wohnbauunternehmen dürfen ihre Wohnungen nur an natürliche Personen vermieten, die unter einer bestimmten Einkommensgrenze liegen. Die Wohnungen müssen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten liegen.

Zusätzlich wird ein Investitionsprogramm des Bundes aufgelegt, das ein neues, zusätzliches Angebot an dauerhaft günstigen Mietwohnungen schafft. Dadurch sollen auch Menschen mit geringem Einkommen die Möglichkeit bekommen, eine Mietwohnung zu finden, die sie sich jetzt und in Zukunft leisten können. Hiermit sollen in den nächsten zehn Jahren eine Million Wohnungen zu dauerhaft günstigen Mieten zusätzlich zu den Wohnungen im sozialen Wohnungsbau geschaffen und so das Angebot an bezahlbarem Wohnraum erheblich vergrößert werden. Diejenigen Unternehmen in unterschiedlicher Rechtsform, die solche Wohnungen schaffen und sie entsprechend vermieten, erhalten einen öffentlichen Zuschuss und eine Steuerbefreiung. Die gemeinnützigen Wohnbauunternehmen erhalten Finanzhilfen nach Art. 104d GG. Der Bund übernimmt 90 % der Kosten, die Länder und Gemeinden übernehmen 10 % der Kosten.

### **C. Alternativen**

Keine.

### **D. Weitere Kosten**

Die Neue Wohngemeinnützigkeit wird zu Steuerausfällen beim Bund und bei den Ländern führen. Das Investitionsprogramm zur Finanzierungshilfe des Wohnungsbaus wird Kosten beim Bund in Höhe von ca. 3 Milliarden Euro jährlich verursachen.



## **Entwurf eines Gesetzes zur neuen Wohngemeinnützigkeit (Neues Wohngemeinnützigkeitsgesetz – NWohnGG)**

Vom ...

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

### **Artikel 1**

#### **Wohngemeinnützigkeitsgesetz**

##### § 1

##### **Allgemeines**

Gewährt ein Gesetz eine Steuervergünstigung für eine wohngemeinnützige Körperschaft (gemeinnütziges Wohnbauunternehmen), so hat die Körperschaft die in den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes vorgesehenen Bedingungen zu erfüllen. § 55 bis § 65 der Abgabenordnung gelten entsprechend, es sei denn, dieses Gesetz sieht etwas anderes vor.

##### § 2

##### **Zweck, Mindestkapital, Rechnungslegung, Verwendung Eigenkapital, Vermögensbindung**

(1) Das gemeinnützige Wohnbauunternehmen muss sich satzungsgemäß und tatsächlich mit der Errichtung und/oder Verwaltung von Sozialwohnungen im Sinne der §§ 5 bis 9 dieses Gesetzes im Inland im eigenen Namen und auf eigene Rechnung befassen.

(2) Das Stammkapital des gemeinnützigen Wohnbauunternehmens muss mindestens fünfundzwanzigtausend Euro betragen und muss voll eingezahlt sein.

(3) Das gemeinnützige Wohnbauunternehmen ist, soweit sich diese Verpflichtung nicht bereits aus anderen Rechtsvorschriften ergibt, verpflichtet, zu Beginn der Tätigkeit als gemeinnütziges Wohnbauunternehmen und für den Schluss jedes Geschäftsjahres eine das Verhältnis seines Vermögens und seiner Schulden darstellenden Abschluss (Eröffnungsbilanz und Bilanz) aufzustellen. Die Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuchs gelten entsprechend. Das Unternehmen ist zudem verpflichtet, jährlich einen Bericht vorzulegen, der den Geschäftsverlauf und die Lage des Wohnbauunternehmens darlegt. Zu berichten sind auch über Vorgänge von besonderer Bedeutung. Es ist ferner darzustellen, wie das Wohnbauunternehmen seine Verpflichtung zur Versorgung des begünstigten Personenkreises erfüllt hat. In dem Bericht sind die Einzelbezüge der Mitglieder des Vorstandes, der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats anzugeben. Weitergehende Vorschriften des Aktiengesetzes, des GmbH-Gesetzes und des HGB bleiben unberührt.

(4) Das von gemeinnützigen Wohnbauunternehmen nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung erwirtschaftete Eigenkapital ist, sofern nicht die Mitglieder oder Gesellschafter einen Anspruch nach § 4 haben, nur zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzer auf Dauer für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens gebunden und zu verwenden.

(5) In der Bilanz des aufzustellenden Jahresabschlusses sind die von den Mitgliedern oder Gesellschaftern erbrachten Einzahlungen oder Einlagen, soweit sie sich auf das nominelle Eigenkapital beziehen, als gezeichnetes Kapital auszuweisen. Darüber hinausgehende Einzahlungen oder Einlagen sind in der Bilanz als Kapitalrücklagen auszuweisen.

(6) Der nicht zum Ausgleich eines Verlustvortrags aus dem Vorjahr oder zu Bildung gesetzlicher oder auf Gesellschaftsvertrag oder Satzung beruhende Rücklagen zu verwendende oder nach § 4 den Gesellschaftern oder Mitgliedern zustehende Anteil des Jahresüberschusses ist als „gesetzliche Gewinnrücklage nach dem NWOHG“ in der Bilanz auszuweisen. Sie kann weder durch die Satzung noch durch Beschluss der Mitglieder oder Gesellschafter entnommen oder in eine andere Eigenkapitalposition umgewandelt werden. Die gesetzliche Gewinnrücklage nach Satz 1 ist nur zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrags aufzulösen.

(7) Bei Auflösung oder Aufhebung des gemeinnützigen Wohnbauunternehmens oder bei Wegfall seines bisherigen Zwecks darf das Vermögen des gemeinnützigen Wohnbauunternehmens, soweit es die eingezahlten Kapitalanteile der Mitglieder und den gemeinen Wert der von den Mitgliedern geleisteten Sacheinlagen übersteigt, nur für wohngemeinnützige Zwecke verwendet werden (Grundsatz der Vermögensbindung). Diese Voraussetzung ist auch erfüllt, wenn das Vermögen einem anderen gemeinnützigen Wohnbauunternehmen übertragen wird.

### § 3

#### **Geschäftsführung, Vorstand, Aufsichtsrat**

(1) Gemeinnützige Wohnbauunternehmen müssen, sofern nicht schon in anderen Rechtsvorschriften die Einrichtung eines Aufsichtsrates vorgesehen ist, einen aus mindestens drei Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat haben.

(2) Die Kosten der Verwaltung müssen sich satzungsmäßig und tatsächlich in angemessenen Grenzen halten. Dasselbe gilt für die Vergütung und alle weiteren Kosten für die Tätigkeit der Mitglieder der Geschäftsführung, des Vorstands und des Aufsichtsrats.

### § 4

#### **Vermögensrechtliche Behandlung der Mitglieder**

(1) Die Mitglieder oder Gesellschafter gemeinnütziger Wohnbauunternehmen haben Anspruch auf den Jahresüberschuss abzüglich eines Verlustvortrags, soweit dieser jährlich höchstens dreieinhalb Prozent des von ihnen nach § 2 Absatz 4 eingezahlten Kapitals beträgt. Im Übrigen gilt § 55 Abgabenordnung entsprechend.

(2) Bei der Berechnung des nach Absatz 1 einem Mitglied oder Gesellschafter zustehenden Gewinnanteils werden Leistungen, die der Gesellschafter im Lauf des Geschäftsjahres als Einlage gemacht hat, nach dem Verhältnis der seit der Leistung abgelaufenen Zeit berücksichtigt.

(3) Konnte der den Mitgliedern nach Absatz 1 zustehende Gewinnanteil infolge eines Jahresfehlbetrags oder eines zu geringen Jahresüberschusses nicht ausgeschüttet werden, so kann die Ausschüttung der Gewinnanteile in den folgenden Geschäftsjahren unter Beachtung der Absätze 1 und 2 nachgeholt werden.

### § 5

#### **Gemeinnütziger Zweck**

Gemeinnütziger Zweck der gemeinnützigen Wohnbauunternehmen ist die Überlassung von Wohnraum an sozial Bedürftige. Zu Erfüllung dieses Zwecks dürfen die gemeinnützigen Wohnbauunternehmen

1. Wohnungsneubau betreiben,
2. Wohnraum vermieten,

3. bestehenden Wohnraum erwerben,
4. bestehenden Wohnraum modernisieren und
5. Belegungsrechte an bestehendem Wohnraum erwerben sowie
6. diesen Wohnraumbestand und die Belegungsrechte verwalten.

## § 6

### **Fördergebiet**

(1) Die Geschäftstätigkeit gemeinnütziger Wohnbauunternehmen beschränkt sich auf Wohnungen, die in einem Fördergebiet liegen. Fördergebiete sind Gebiete, die

1. durch die Anlage zu § 1 Absatz 3 der Wohngeldverordnung den Mietstufen IV bis VII zugewiesen sind oder
2. von der jeweiligen Landesregierung durch Rechtsverordnung nach § 556d Absatz 2 des BGB als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten festgelegt worden sind oder
3. von der jeweiligen Landesregierung durch Rechtsverordnung nach § 558 Absatz 3 Satz 3 BGB als Gebiete mit Kappungsgrenze bestimmt worden sind.

(2) Der Status der Wohngemeinnützigkeit der Wohnbauunternehmen entfällt nicht dadurch, dass ihr Wohnbestand, der zu Beginn ihrer Wohngemeinnützigkeit in einem Fördergebiet lag, nachträglich nicht mehr als Fördergebiet ausgewiesen oder diesem eine niedrigere Mietstufe zugewiesen wird.

## § 7

### **Einkommensgrenzen der Vermietung; Ausgleichszahlung; Belegungsrechte**

(1) Gemeinnützige Wohnbauunternehmen dürfen ihre Wohnungen nur Mietern überlassen, deren Einkommen die Grenze von 150 Prozent der nach § 9 Absatz 2 bestimmten jährlichen Einkommensgrenze des Wohnungsförderungsgesetzes des Bundes nicht überschreitet.

(2) Steigt das Einkommen eines Mieters nach Abschluss des Mietvertrags über die zulässige Höchstgrenze nach Absatz 1, hat der Mieter eine Ausgleichszahlung zu leisten. Die Länder treffen dazu die erforderlichen Bestimmungen. Die eingezogenen Ausgleichszahlungen stehen dem jeweiligen Land zur Verfügung.

(3) Bei dem Erwerb eines Belegungsrechts erhält das gemeinnützige Wohnbauunternehmen das Recht, dem Vermieter einer Wohnung einen Wohnungssuchenden zu benennen, dessen Einkommen die Grenze des Absatzes 1 nicht überschreitet. Der Vermieter ist verpflichtet mit dem Wohnungssuchenden einen Mietvertrag abzuschließen, bei welchem der in § 9 dieses Gesetzes genannte Mietpreis einzuhalten ist. Die Dauer der Zweckbestimmung des Belegungsrechts und der vereinbarten Regelung der Miete sollen 30 Jahre nicht unterschreiten, dabei muss der Preis für den Erwerb des Belegungsrechts diese Beschränkungen des Vermieters angemessen abbilden.

## § 8

### **Wohnungsgrößen**

(1) Die Größe des Wohnraums muss entsprechend seiner Zweckbestimmung angemessen sein und darf bestimmte Höchstmaße nicht überschreiten. Dabei ist den Besonderheiten bei baulichen Maßnahmen in bestehendem Wohnraum sowie besonderen persönlichen und beruflichen Bedürfnissen des Haushalts Rechnung zu tragen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, die angemessene Größe durch Rechtsverordnung festzulegen.

## § 9

**Mietpreis**

(1) Das Wohnbauunternehmen darf Wohnungen nur zu angemessenen Preisen überlassen. Der Preis ist angemessen, wenn der Mietzins unterhalb von ortsüblichen Vergleichsmieten, bei Neubauten und bei in den letzten zehn Jahren umfassend modernisierten Wohnungen mindestens zehn Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten, liegt.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, den angemessenen Preis nach Absatz 1 durch Rechtsverordnung festzulegen.

## § 10

**Voraussetzung der Steuervergünstigung**

Die Steuervergünstigung wird gewährt, wenn sich aus der Satzung ergibt, welchen wohngemeinnützigen Zweck das Wohnbauunternehmen verfolgt, dass dieser Zweck den Anforderungen der §§ 2 bis 9 dieses Gesetzes entspricht und dass er ausschließlich und unmittelbar verfolgt wird. § 60 Abgabenordnung gilt entsprechend. Die tatsächliche Geschäftsführung muss diesen Satzungsbestimmungen entsprechen.

## § 11

**Feststellung der wohngemeinnützigen Voraussetzungen**

(1) Das Finanzamt stellt die Einhaltung der wohngemeinnützigen Voraussetzungen nach den §§ 2 bis 9 dieses Gesetzes gesondert fest. Im Übrigen gilt § 60a Abgabenordnung entsprechend.

(2) Die Feststellung der Wohngemeinnützigkeit erfolgt

1. auf Antrag der Körperschaft oder
2. von Amts wegen bei der Veranlagung zur Körperschaftsteuer, wenn bisher noch keine Feststellung erfolgt ist.

(3) Die Einhaltung der wohngemeinnützigen Voraussetzungen wird vom Finanzamt regelmäßig, mindestens jedoch alle drei Jahre, überprüft.

(4) Das Bundesministerium der Finanzen wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen zu dem Verfahren der gesonderten Feststellung der Gemeinnützigkeit zu treffen.

## § 12

**Verordnungsermächtigung**

Das Bundesministerium der Finanzen wird ermächtigt durch Rechtsverordnung, die nicht der Zustimmung des Bundesrates bedarf, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat das Nähere über den Nachweis des Wohngemeinnützigkeitsstatus, über den Nachweis des Einkommens der Mieter und über die steuerlichen Folgen des Wegfalls des Wohngemeinnützigkeitsstatus zu regeln.

## § 13

**Evaluierung**

- (1) Das Bundesministerium für Finanzen wird die Auswirkungen dieser Vorschrift und die praktische Anwendung nach einem Erfahrungszeitraum von fünf Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes evaluieren.
- (2) Die Bundesregierung unterrichtet den Deutschen Bundestag über die Ergebnisse der Evaluierung.

**Artikel 2****Änderung des Einkommensteuergesetzes**

Dem § 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Satz 3 des Einkommensteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2886) geändert worden ist, werden die folgenden Wörter angefügt:

„ausgenommen sind zudem Wirtschaftsgüter, die über eine Veräußerung an oder über eine Einlage in ein gemeinnütziges Wohnbauunternehmen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zur Verfügung gestellt werden;“.

**Artikel 3****Änderung des Körperschaftsteuergesetzes**

Nach § 5 Absatz 1 Nummer 9 Satz 1 des Körperschaftsteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4144), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. März 2019 (BGBl. I S. 357) geändert worden ist, wird folgender Satz eingefügt:

„Dies gilt auch für Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen, die gemeinnützig im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes sind.“

**Artikel 4****Änderung des Gewerbesteuergesetzes**

Nach § 3 Nummer 6 Satz 1 des Gewerbesteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4167), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2338) geändert worden ist, wird folgender Satz eingefügt:

„Dies gilt auch für Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen, die gemeinnützig im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes sind.“

## Artikel 5

### Änderung des Grundsteuergesetzes

Nach § 3 Absatz 1 Nummer 3 des Grundsteuergesetzes vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), das zuletzt durch Artikel 38 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794) geändert worden ist, wird folgende Nummer 3a eingefügt:

„3a. Grundbesitz, der von einer Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die gemeinnützig im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ist, für wohnungsgemeinnützige Zwecke benutzt wird;“.

## Artikel 6

### Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes

In § 4 Nummer 6 des Grunderwerbsteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1997 (BGBl. I S. 418, 1804), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. März 2019 (BGBl. I S. 357) geändert worden ist, wird der Punkt am Ende durch ein Semikolon ersetzt und wird folgende Nummer 7 angefügt:

„7. Der Erwerb eines Grundstücks durch ein Wohnbauunternehmen für wohngemeinnützige Zwecke.“

## Artikel 7

### Änderung des Umsatzsteuergesetzes

In § 12 Absatz 2 Nummer 8 Buchstabe a des Umsatzsteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Februar 2005 (BGBl. I S. 386), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2338) geändert worden ist, werden nach der Angabe „(§§ 51 bis 68 der Abgabenordnung)“ die Wörter „oder die gemeinnützig im Sinne des Wohngemeinnützigkeitsgesetzes sind“ eingefügt.

## Artikel 8

### Gesetz über Finanzhilfen des Bundes zum Ausbau des sozialen Wohnungsbaus

#### § 1

##### Förderziel und Fördervolumen

Zur Verbesserung des sozialen Wohnungsbaus unterstützt der Bund die Länder und Gemeinden, indem er ihnen Finanzhilfen nach Artikel 104d des Grundgesetzes in Höhe von drei Milliarden Euro jährlich gewährt.

#### § 2

##### Förderbereich und allgemeine Fördervoraussetzungen

(1) Die Finanzhilfen werden zur Förderung von sozialen Wohnbauprojekten von Wohnbauunternehmen im Sinne des Neuen Wohngemeinnützigkeitsgesetzes gewährt. Diese Bundesmittel sind zweckgebunden.

(2) Förderfähig sind Investitionen der gemeinnützigen Wohnbauunternehmen für den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnraum, die Modernisierung von Wohnraum und den Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum gemäß den Voraussetzungen nach §§ 6-9 des Wohngemeinnützigkeitgesetzes.

(3) Die Förderung erfolgt im Rahmen einer Projektförderung. Hierbei sind in der Verwaltungsvereinbarung nach § 9 zu vereinbarenden Grundzüge für die Ausgestaltung der Länder- und Gemeindeprogramme zu beachten. Die Prüfung und Genehmigung der Investitionsmaßnahmen obliegen der zuständigen Behörde/Bewilligungsstelle des jeweiligen Landes bzw. der jeweiligen Gemeinde. Die Förderung darf für ein Projekt nur einmal in Anspruch genommen werden.

(4) Die Länder und Kommunen führen bereits begonnene Investitionsprogramme im Bereich der sozialen Wohnraumförderung weiter und stellen dadurch sicher, dass die Bundesmittel zusätzlich eingesetzt werden.

(5) Die Eigenanteile der Länder einschließlich der Kommunen an der Investition dürfen nicht durch EU-Mittel ersetzt werden. Auch dürfen die Bundesmittel nicht zur Kofinanzierung von durch EU-Mittel geförderten Programmen genutzt werden.

### § 3

#### **Allgemeine Fördergrundsätze**

Bei der Investitionsförderung von sozialen Wohnbauprojekten sind neben den sozialen und wirtschaftlichen Erfordernissen Nachhaltigkeit und Erhaltung der Umwelt zu beachten. Im Einzelnen sind zu berücksichtigen:

1. die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohner- und Siedlungsstrukturen;
2. Mietermitbestimmung;
3. der sparsame Umgang mit Grund und Boden, die ökologischen Anforderungen an den Bau und die Modernisierung von Wohnraum sowie Ressourcen schonende Bauweisen.

### § 4

#### **Besondere Fördervoraussetzungen**

Gemeinnützige Wohnbauunternehmen, die Wohnungen an Haushalte vermieten, deren Einkommen die Grenzen des jährlichen Einkommens, die in § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz bezeichnet sind,

1. nicht überschreiten, erhalten eine Förderung von bis zu 20 Prozent der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des einzelnen Wohnbauprojekts;
2. bis zu 50 Prozent überschreiten, erhalten eine Förderung von bis zu 10 Prozent der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des einzelnen Wohnbauprojekts.

Das Nähere, auch zu Förderhöchstgrenzen je Quadratmeter Wohnfläche des Wohnbauprojekts, differenziert für Neubau, Modernisierung, Ankauf und Bindung, regelt die Verwaltungsvereinbarung.

### § 5

#### **Förderzeitraum**

Investitionen können gefördert werden, wenn sie nach dem 1.1.2020 begonnen werden. Einzelheiten hierzu regelt die Verwaltungsvereinbarung. Vor dem 1.1.2020 begonnene, aber noch nicht abgeschlossene Investitionen können gefördert werden, wenn gegenüber dem Bund erklärt wird, dass es sich um selbstständige Abschnitte eines laufenden Vorhabens handelt. Im Jahr 2029 können Finanzhilfen nur für Investitionsvorhaben oder selbstständige Abschnitte von Investitionsvorhaben eingesetzt werden, die bis zum 31.12.2029 vollständig abgenommen und im Jahr 2030 vollständig abgerechnet werden.

## § 6

**Förderquote und Bewirtschaftung**

(1) Der Bund beteiligt sich mit bis zu 90 Prozent, die Länder einschließlich der Gemeinden und Gemeindeverbände beteiligen sich mit mindestens 10 Prozent am Gesamtvolumen des öffentlichen Finanzierungsanteils der förderfähigen Kosten der Investitionen.

(2) Der Bund stellt die Finanzhilfen den Ländern zur eigenen Bewirtschaftung zur Verfügung. Die zuständigen Stellen der Länder sind ermächtigt, die Auszahlung der Bundesmittel anzuordnen, sobald sie zur anteiligen Begleichung erforderlicher Zahlungen benötigt werden. Die Länder leiten die Finanzhilfen des Bundes unverzüglich an die Letztempfänger weiter.

## § 7

**Rückforderung**

Die Bewilligung der Förderung ist zu widerrufen, wenn das gemeinnützige Wohnbauunternehmen gegen eine Regelung nach § 3 bis § 4 dieses Gesetzes verstoßen hat. Soweit die Förderung widerrufen worden ist, ist diese verzinst zurückzuerstatten. Das Nähere regelt die Verwaltungsvereinbarung.

## § 8

**Prüfung der Mittelverwendung**

(1) Die zuständigen obersten Landesbehörden sind verpflichtet, dem Bundesministerium der Finanzen die zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Das Prüfungsrecht des Bundesrechnungshofes gemeinsam mit dem jeweiligen Landesrechnungshof im Sinne des § 93 der Bundeshaushaltsordnung bleibt hiervon unberührt.

(2) Die zuständigen obersten Landesbehörden übersenden dem Bundesministerium der Finanzen halbjährlich jeweils zum 1. April und zum 1. Oktober eines Jahres Übersichten über die zweckentsprechende Verwendung der Bundesmittel der abgeschlossenen Maßnahmen. Das Nähere regelt die Verwaltungsvereinbarung.

(3) Beiträge, die nicht entsprechend dieses Gesetzes verwendet wurden, werden in Höhe des Finanzierungsanteils des Bundes an den Bund zurückgezahlt, wenn der zurückzuzahlende Betrag 1 000 Euro je Investitionsmaßnahme übersteigt. Sie können vom Land erneut in Anspruch genommen werden.

(4) Nach dem 31. Dezember 2029 dürfen Bundesmittel nicht mehr zur Auszahlung angeordnet werden. Der Rückforderungsanspruch nach Absatz 3 bleibt unberührt.

(5) Nach Absatz 3 zurückzuzahlende Mittel sind zu verzinsen.

(6) Bestehen tatsächliche Anhaltspunkte, die eine Rückforderung von Bundesmitteln möglich erscheinen lassen, haben das Bundesministerium der Finanzen sowie der Bundesrechnungshof ein Recht auf einzelfallbezogene Informationsbeschaffung einschließlich örtlicher Erhebungsbefugnisse.

## § 9

**Verwaltungsvereinbarung**

Die Einzelheiten des Verfahrens zur Durchführung dieses Gesetzes werden durch Verwaltungsvereinbarung geregelt. Die Inanspruchnahme der Finanzhilfen ist an das Inkrafttreten der Verwaltungsvereinbarung gebunden.

**Artikel 9**

**Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Berlin, den 11. Februar 2020

**Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion**

## Begründung

### A. Allgemeiner Teil

#### I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Der Wohnungsmarkt in Deutschland zeigt im Bereich des sozialen und günstigen Wohnungsbaus ein eindeutiges Marktversagen. Daher ist auch die Einführung neuer entsprechend dauerhaft geltender Regelungen für die Entwicklung eines gemeinwohlorientierten Wohnungssektors durch neue Träger in Deutschland überfällig. Die neue Wohngemeinnützigkeit bietet hier eine aktive Steuerungsmöglichkeit.

#### I. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Die gemeinnützigen Wohnbauunternehmen erhalten Steuerbefreiungen in Bezug auf die Körperschaft-, Gewerbe-, Grund- und Grunderwerbsteuer sowie Steuerreduzierungen bei der Umsatzsteuer. Diese Unternehmen sind befugt, eine Eigenkapitalrendite von 3,5 % zu erwirtschaften. Gefördert werden der Wohnungsbau, der Erwerb bestehender Wohnungen, die Modernisierung von Wohnraum, der Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum sowie die Verwaltung des Wohnraums. Die Wohnbauunternehmen dürfen ihre Wohnungen nur an Personen vermieten, die unter einer bestimmten Einkommensgrenze liegen. Die Wohnungen müssen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten liegen.

Die gemeinnützigen Wohnbauunternehmen können Finanzhilfen nach Art. 104d GG erhalten. Die Kosten trägt überwiegend der Bund.

#### II. Alternativen

Keine.

#### III. Gesetzgebungskompetenz

Die Regelungen zum Neuen Wohngemeinnützigkeitsgesetz und die entsprechenden Steuerbefreiungen bzw. -ergänzungen stützen sich auf Art. 105 GG. Sie entsprechen grundsätzlich den Regelungen der Abgabeordnung zur Gemeinnützigkeit (§§ 51 bis 68 AO). Die Regelungen zu den Steuerbefreiungen korrespondieren damit.

Die Regelungen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus stützen sich auf Art. 104d GG.

#### IV. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Die Errichtung und Vermietung von Wohnraum zu sozial verträglichen Preisen ist als DAWI, als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse im Sinne des Art. 106 Abs. 2 AEUV, einzuordnen. Der soziale Wohnungsbau wird ausdrücklich in Art. 2 Abs. 1 lit. c) des Freistellungsbeschlusses genannt. Die Regelungen des vorliegenden Gesetzes beziehen sich auf soziale Kriterien und sozial benachteiligte Haushalte. Die Tätigkeiten der Wohnbauunternehmen stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit diesen sozial benachteiligten Haushalten. Die Wohnbauunternehmen sind verpflichtet, die Immobilien an Nutzer zu einem Mietpreis zu vermieten, der unter der marktüblichen Miete liegt.

Nach Rechtsprechung des EuGH und nach der Kommission verfügen die Mitgliedstaaten bei Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse über einen weiten Ermessensspielraum.

Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse dürfen finanziell kompensiert werden, ohne dass dadurch ein der Beihilfekontrolle unterliegender Tatbestand geschaffen wird. Dabei handelt es sich um Dienstleistungen, die im Interesse der Allgemeinheit erbracht und daher von den Mitgliedstaaten mit besonderen Gemeinwohlverpflichtungen verbunden werden. Die Gefahr eines übermäßigen Gewinns besteht nicht.

## **B. Besonderer Teil**

### **Zu Artikel 1**

#### **Zu § 1**

Wohnbauunternehmen erhalten den Status der Wohngemeinnützigkeit, wenn sie die Vorgaben, die dieses Gesetz und ergänzend die §§ 55 bis 65 AO machen, erfüllen.

Gemäß § 51 Absatz 1 Satz 2 AO ist unter dem Begriff „Körperschaft“ auch Personenvereinigungen und Vermögensmassen im Sinne des § 1 KStG zu verstehen. Natürliche Personen und Personengesellschaften sind vom Steuerprivileg ausgeschlossen.

Zu den Körperschaften zählen unter anderem Kapitalgesellschaften (AG, KGaA, GmbH), Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, sonstige juristische Personen des privaten Rechts (rechtsfähige Vereine und Stiftungen) und Betriebe gewerblicher Art von Körperschaften des öffentlichen Rechts, nicht aber die Körperschaft des öffentlichen Rechts selbst.

#### **Zu § 2**

Gemeinnützige Wohnbauunternehmen sind verpflichtet, eine den handelsrechtlichen Grundsätzen entsprechende Rechnungslegung zu führen. Da nach § 1 Satz 3 nur Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen im Sinne des Körperschaftsteuergesetzes als gemeinnützige Wohnbauunternehmen tätig werden können, ergibt sich diese Pflicht häufig bereits aus den entsprechenden gesellschaftsrechtlichen Vorschriften für die entsprechende Rechtsform. Somit greift die in diesem Gesetz vorgesehene Verpflichtung grundsätzlich nur ein, wenn diese nicht ohnehin schon besteht. Dies bedeutet auch, dass die rechtsformspezifischen Rechnungslegungs- und Bilanzierungsregelungen auch für die jeweilige Rechtsform des gemeinnützigen Wohnbauunternehmens Anwendung finden, sofern in diesem Gesetz nicht ausdrücklich etwas Abweichendes geregelt wird. Ebenso soll diese Vorgabe sicherstellen, dass die nach § 4 vorgesehen Gewinnausschüttung an die Gesellschafter nach vergleichbaren Kriterien zu erfolgen hat.

Die Berichtspflichten dienen der Transparenz und sollen Missbrauch vorbeugen. Die Mittel der Wohnbauunternehmen dürfen grundsätzlich nur für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens investiert werden. Die Satzung und die tatsächliche Geschäftsführung müssen diesem Zweck entsprechen. Darüber hinaus ist die Verwendung des erwirtschafteten Eigenkapitals nur für die gesetzlich vorgesehene Gewinnausschüttung zu verwenden.

Die Regelungen zur Bilanzierung des Eigenkapitals der gemeinnützigen Wohnbauunternehmen sind vorrangig zu den jeweiligen rechtsformspezifischen Bilanzierungsregelungen und dienen der einfachen und klaren Ermittlung des den Mitgliedern oder Gesellschaftern nach § 4 zustehenden Anspruchs auf den Jahresüberschuss.

Zur Stärkung des Eigenkapitals der gemeinnützigen Wohnbauunternehmen legt Absatz 5 eine zwingend einzuhaltende Ergebnisverwendung fest. Davon kann weder durch Satzung noch Gesellschaftsvertrag abgewichen werden. Entsprechend dem Grundsatz der Vermögensbindung sind die übersteigenden Gewinne als gesetzliche Gewinnrücklagen im Eigenkapital auszuweisen. Ebenso ordnet die Vorschrift an, dass die gesetzliche Rücklage nicht für eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln oder eine andere Umwandlung zur Verfügung steht. Somit soll sichergestellt werden, dass den Mitgliedern oder Gesellschaftern der gemeinnützigen Wohnbauunternehmen nur eine Verzinsung in Höhe des durch sie tatsächlich eingezahlten Kapitals zusteht. Soweit Leistungen auf übernommene Geschäftsanteile noch ausstehen, werden die ausstehenden Leistungen bei der Berechnung des Gewinnanspruchs nicht berücksichtigt.

Es gilt der Grundsatz der Vermögensbindung. Das Vermögen soll dauerhaft dem gemeinnützigen Wohnbau erhalten bleiben. Bei der Abwicklung der Körperschaft dürfen den Mitgliedern nur ihre eingezahlten Kapitalanteile

und die von ihnen geleisteten Sacheinlagen, bewertet mit dem gemeinen Wert, zurückerstattet werden. Die Widmung des Vermögens für wohngemeinnützige Zwecke muss auch bei Wegfall des Zwecks der steuerbegünstigten Körperschaft erhalten bleiben. Zulässig ist es, dass die Wohnbauunternehmen das Vermögen einer anderen wohngemeinnützigen Körperschaft zur Verfügung stellt.

### **Zu § 3**

Die Wohnbauunternehmen müssen von einem Aufsichtsrat überwacht werden.

Die Verwaltungs- und Vergütungskosten haben sich in angemessenen Grenzen zu halten.

### **Zu § 4**

Grundsätzlich müssen gemeinnützige Organisationen selbstlos sein. Sie dürfen gemäß § 55 nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Zwecke verfolgen. Abweichend von der „allgemeinen“ Gemeinnützigkeit nach §§ 51ff AO dürfen die Mitglieder oder Gesellschafter der Wohnbauunternehmen allerdings eine Rendite in Höhe von jährlich bis zu 3,5 Prozent erhalten. Dies ist für die Erreichung des Ziels, ein ausreichendes Wohnangebot für einkommensschwache Personen der örtlichen Bevölkerung sicherzustellen, erforderlich. Ohne diese Renditemöglichkeit wird es nicht gelingen, private Investoren dazu zu bringen, entsprechende Investitionen in den sozialen Wohnungsbau zu tätigen. Die Höhe der gesetzlich zulässigen Rendite und die Prüfung der Angemessenheit sowie Wettbewerbsfähigkeit sollen Gegenstand der Evaluierung nach § 13 sein.

Ebenso regelt die Vorschrift die Grundlagen für die Berechnung der Gewinnansprüche in Abhängigkeit vom Zeitpunkt der jeweiligen Einlage oder Entnahmen. Darüber hinaus ermöglicht die Regelung zur Steigerung der Attraktivität einer Investition in den sozialen Wohnungsbau eine Nachholung von Gewinnausschüttungen, wenn diese infolge von Jahresfehlbeträgen oder nicht ausreichender Jahresüberschüsse nicht in der satzungsmäßigen Höhe, höchstens jedoch in gesetzlich zulässiger Höhe, vorgenommen werden konnten. Durch diese Regelung soll sichergestellt werden, dass Investoren bei entsprechender Erzielung von Jahresüberschüssen für jedes Jahr, in dem sie zu an einem gemeinnützigen Wohnbauunternehmen beteiligt waren, die gesetzlich zulässige Rendite erhalten können. Die Nachholung von nicht möglichen Gewinnausschüttungen ist dabei auf den Betrag begrenzt, den die Mitglieder oder Gesellschafter in jedem einzelnen Verlustjahr aufgrund der Höhe ihres eingezahlten Kapitals erhalten hätten, sofern das gemeinnützige Wohnbauunternehmen einen ausreichend hohen Jahresüberschuss erwirtschaftet hätte. Eine zusätzliche Verzinsung dieses Betrages ist durch das Gesetz nicht vorgesehen. Im Übrigen gilt § 55 AO entsprechend.

Ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb ist in bestimmten Grenzen erlaubt. Die wirtschaftliche Tätigkeit muss überwiegend zur Förderung des wohngemeinnützigen Zwecks aufgenommen und die erwirtschafteten Mittel müssen zweckfördernd verwendet werden. In kaufmännisch vernünftigem Umfang dürfen Eigenkapital und Rücklagen gebildet werden. Die Gewinne aus dem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb sind für steuerbegünstigte Zwecke einzusetzen. Eine sachgerechte Vermögensverwaltung muss an den wohngemeinnützigen Zwecken ausgerichtet und wirtschaftlich sinnvoll sein. Das gemeinnützige Wohnbauunternehmen muss seine Mittel grundsätzlich zeitnah, also im Laufe der folgenden zwei Kalender- oder Wirtschaftsjahre, für seine steuerbegünstigten Zwecke nutzen. Selbstlosigkeit liegt trotz Förderung der Interessen der Mitglieder vor, wenn der Eigennutz der Mitglieder nicht dominiert.

Die EU-Vorgaben des „dritten Altmark“-Kriteriums sowie des Art. 5 Freistellungsbeschluss werden eingehalten. Hiernach darf die Ausgleichszahlung für die Einbußen, die das Unternehmen durch die Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse erhält, nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die durch die Erfüllung der Gemeinwohlverpflichtung verursachten Kosten unter Berücksichtigung der dabei erzielten Einnahmen und einer angemessenen Rendite aus dem für die Erfüllung dieser Verpflichtungen eingesetzten Eigenkapital abzudecken.

### **Zu § 5**

Wohngemeinnütziger Zweck ist die Überlassung von Wohnraum an sozial Bedürftige. Hierzu soll die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gefördert werden. Um einen schnellen Ausbau des sozialen Wohnungsbaus zu erreichen, werden neben der Vermietung auch die Errichtung von Wohnungen zum Zwecke der Vermietung, der Erwerb von bestehendem Wohnraum zum Zwecke der Vermietung, die Modernisierung zum Zwecke der Ver-

mietung und der Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum sowie die Verwaltung dieses Wohnraums und der Belegungsrechte als wohngemeinnützig anerkannt, sofern dieser dann den Vorgaben der Wohngemeinnützigkeit unterworfen wird.

Bei der Modernisierung gilt § 555b BGB entsprechend. Eine wohngemeinnützige Modernisierung kann sich beispielsweise nach Ablauf der sozialen Wohnraumförderung ergeben oder wenn eine energetische Sanierung durchgeführt wird, um die Wohnung dann den Bindungen der Wohngemeinnützigkeit zu unterwerfen.

Die Wohnungen müssen sich in den Fördergebieten nach § 6 befinden.

#### **Zu § 6**

Die Wohngemeinnützigkeit beschränkt sich auf bestimmte ausgewiesene Gebiete, in denen Wohnungsknappheit für sozial schwächere Gruppen besteht.

Wenn ein Gebiet, das für einen angespannten Wohnungsmarkt ausgewiesen ist, sich nachträglich entspannt und das Gebiet daher nicht mehr als für einen angespannten Wohnungsmarkt ausgewiesen ist, entfällt die Wohngemeinnützigkeit nicht.

#### **Zu § 7**

Die Einkommensgrenzen für die Mieter, die von den wohngemeinnützigen Wohnungen profitieren sollen, richten sich nach dem Wohnraumförderungsgesetz des Bundes.

Die Förderung darf nur Haushalte begünstigen, deren Einkommen 150 Prozent des nach § 9 Absatz 2 WoFG genannten Betrags nicht überschreitet. Gefördert werden somit die sozial Schwachen.

Haushalte mit kleinen Einkommen sind in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten besonders von Problemen mit der Versorgung mit Wohnraum betroffen. Jedoch trifft dies zunehmend auch Haushalte mit mittleren Einkommen. So ist die durchschnittliche Wohnkostenbelastung in Deutschland von 2010 bis 2018 von 21 auf 28 % des Haushaltsnettoeinkommens, der für die Miete aufgewendet wird, gestiegen. Somit verschiebt sich die Überlastung hin in höhere Einkommensbereiche. Zweitens dient ein zweiter Förderweg, der sich an Haushalte mit Einkommen bis 50 Prozent über der Einkommensgrenze nach Wohnraumförderungsgesetz richtet, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Die Anhebung der Einkommensgrenze um 50 % bei gleichzeitig halbiertes Investitionsförderung soll diesen Herausforderungen Rechnung tragen. Auch in Landesgesetzen zur sozialen Wohnraumförderung gibt es nach Einkommensgruppen unterschiedene Förderwege, zum Beispiel in Hamburg, vgl. § 8 Absatz 3 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (HmbWoFG). Überschreiten die Mieter im Laufe der Vermietung die zulässigen Höchstgrenzen, haben sie eine Ausgleichszahlung zu leisten, die dem jeweiligen Land zugutekommt. Das Aufkommen aus der Erhebung der Ausgleichszahlungen soll für den sozialen Wohnungsbau verwendet werden.

Die Tätigkeit der Wohnbauunternehmen ist an diese Einkommensgrenzen geknüpft. Die Wohnbauunternehmen können die ihnen zur Verfügung stehenden Mittel nicht für die Bereitstellung von Wohnraum für Haushalte oberhalb der Einkommensgrenze verwenden.

Um eine schnelle Versorgung von sozial Bedürftigen mit Wohnraum zu erreichen, sollen gemeinnützige Wohnbauunternehmen die Möglichkeit erhalten, Belegungsrechte an bestehendem Wohnraum zu erwerben. Die Bindung soll dreißig Jahre nicht unterschreiten. Die lange Bindungsdauer ist durch den Erwerbspreis des Belegungsrechts entsprechend abzubilden.

#### **Zu den §§ 8 und 9**

Die Grenzen der zulässigen Wohnungsgrößen und des Mietzinses, der sich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete halten muss, werden durch die Länder festgelegt.

**Zu § 10**

Entspricht die Satzung nicht den erforderlichen Anforderungen, kann die Steuerbegünstigung schon aus diesem Grund nicht anerkannt werden. Die Satzung muss bestimmte Elemente zum Inhalt haben. Der wohngemeinnützige Zweck muss benannt werden. Die ausschließliche und unmittelbare Verfolgung des wohngemeinnützigen Zwecks muss sich aus dem Wortlaut der Satzung ergeben.

Die tatsächliche Geschäftsführung muss der Satzung entsprechen. Eine neu gegründete Körperschaft kann daher grundsätzlich erst dann umfassend und abschließend auf ihre Steuerbegünstigung hin geprüft werden, wenn sie ihre tatsächliche Geschäftsführung aufgenommen hat. Vor diesem Zeitpunkt können nur die satzungsmäßigen Voraussetzungen gesondert festgestellt werden.

**Zu § 11**

Das Finanzamt stellt gesondert fest, ob die satzungsmäßigen Voraussetzungen der wohngemeinnützigen Körperschaft vorliegen. Dies kann bei Neugründung auf deren Antrag oder sonst von Amts wegen bei der Veranlagung zur Körperschaftsteuer gesondert festgestellt werden. Im Übrigen entscheidet das Finanzamt im Veranlagungsverfahren durch Steuerbescheid, ob eine Körperschaft steuerbegünstigt ist.

Das zuständige Finanzamt prüft die Einhaltung der wohngemeinnützigen Voraussetzungen mindestens alle drei Jahre.

Die Steuerbegünstigung wird nur gewährt, sofern die Satzung und Geschäftsführung während eines ganzen Veranlagungszeitraums die satzungsmäßigen Zwecke fördern und verfolgen.

Durch die gesonderte Feststellung wird auch den Anforderungen des DAWI-Freistellungsbeschlusses entsprochen. Einer Übertragung durch Hoheitsakt im Sinne eines förmlichen, verpflichtenden Akts mit Zwangscharakter durch eine staatliche Stelle bedarf es für die Anerkennung einer Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse nicht. Jede Maßnahme der öffentlichen Verwaltung ist ausreichend, durch welche die Gemeinwohlaufgabe dem fraglichen Unternehmen klar und bestimmt zugeordnet wird.

**Zu § 12**

Das Bundesministerium der Finanzen kann im Einvernehmen mit dem Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat das Nähere zu Nachweiserbringungspflichten und den Folgen des Wegfalls des Wohngemeinnützigkeitsstatus<sup>6</sup> über eine Verordnung regeln.

**Zu § 13**

Der Wohnungsmarkt hat sich seit Abschaffung des alten Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes geändert. Die Wirkung dieses Gesetzes soll durch Evaluation überprüft und dann bei Bedarf angepasst werden. Es soll insbesondere geprüft werden, inwieweit die Ziele dieses Gesetzes erreicht wurden, inwieweit dazu beigetragen wurde, dass Menschen unabhängig von Geldbeutel und Herkunft gleich gute Chancen haben, und ob in den nächsten Jahren mehr bezahlbare Wohnungen in lebendigen Nachbarschaften, die von einer guten Mischung der Bevölkerung leben, bereitgestellt wurde, inwieweit also erreicht wurde, dass gutes Wohnen bezahlbar bleibt.

Dabei ist insbesondere zu evaluieren, wie viele Wohnungen im Rahmen dieses Gesetzes neu gebaut, gekauft, modernisiert oder gebunden worden sind, wie viele davon von Haushalten mit kleinen bis mittleren Einkommen bewohnt werden, wie hoch die Miethöhen sind, inwieweit Tendenzen der Segregation entgegen gewirkt werden konnte und sozial stabile Bewohnerstrukturen gestärkt werden konnten, inwieweit die Mietermitbestimmung und Transparenz in den Wohnungsunternehmen verankert wurde, inwieweit sparsam gewirtschaftet wurde, inwieweit Instandhaltungen durchgeführt wurden, inwieweit vielfältige Wohnbauunternehmen im Rahmen der Neuen Wohngemeinnützigkeit tätig sind, und inwieweit der Fördergrundsatz sparsamer Umgang mit Grund und Boden, ökologische Anforderungen an den Bau und die Modernisierung von Wohnraum sowie Ressourcen schonende Bauweisen umgesetzt wurde.

**Zu Artikel 2**

Durch die Änderung des § 23 EStG soll geregelt werden, dass bei der Veräußerung an oder Einlage von Immobilien in das Betriebsvermögen eines gemeinnützigen Wohnbauunternehmens auch innerhalb der zehnjährigen

Spekulationsfrist keine Besteuerung der in den Immobilien enthaltenen stillen Reserven erfolgen soll. Diese Steuerbefreiung dient dem Ziel steuerliche Hürden für den Immobilienerwerb bzw. die Beteiligung an gemeinnützigen Wohnbauunternehmen abzubauen und gleichzeitig gezielte Anreize zu setzen.

#### **Zu den Artikeln 3 bis 5**

Die gemeinnützigen Wohnbauunternehmen sollen entsprechend den gemeinnützigen Körperschaften der §§ 51ff AO Steuerbefreiungen bei der Körperschaft-, Gewerbe- und Grundsteuer erhalten.

#### **Zu Artikel 6**

Der Erwerb eines Grundstücks durch ein gemeinnütziges Wohnungsbauunternehmen soll von der Grunderwerbsteuer befreit werden.

#### **Zu Artikel 7**

Gemeinnützige Wohnbauunternehmen werden regelmäßig Vermietungsleistungen erbringen, die nach § 4 Nr. 12 a UStG von der Umsatzsteuer befreit sind. Ebenso ist die Anwendung des ermäßigten Umsatzsteuersatzes für Leistungen, die durch einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb eines gemeinnützigen Wohnbauunternehmens erbracht werden, ausgeschlossen. Insoweit gilt die vorgesehene Änderung nur als Auffangtatbestand für solche Leistungen, die durch gemeinnützige Wohnbauunternehmen erbracht werden und nicht in der Vermietung von Wohnraum bestehen und auch nicht durch einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb des gemeinnützigen Wohnbauunternehmens erbracht werden. Insoweit zielt der Anwendungsbereich grundsätzlich auf Leistungen ab, die durch einen Zweckbetrieb eines gemeinnützigen Wohnbauunternehmens erbracht werden.

#### **Zu Artikel 8**

##### **Zu den §§ 1 und 2**

Auf der Grundlage des neuen Art. 104d GG kann der Bund den Ländern Finanzhilfen für gesamtstaatlich bedeutende Investitionen der Länder und Gemeinden im Bereich des sozialen Wohnungsbaus gewähren. Finanzhilfen in diesem Bereich waren seit der Föderalismusreform I von 2006 nicht länger auf der Grundlage von Art. 104b GG möglich, da dem Bund seitdem keine Gesetzgebungsbefugnis für den sozialen Wohnungsbau mehr zusteht.

Es wird ein Förderprogramm aufgelegt, durch das die gemeinnützigen Wohnbauunternehmen Förderhilfen für den Wohnungsbau, -kauf, die Modernisierung etc. erhalten können. Das Fördervolumen beläuft sich auf drei Milliarden Euro jährlich.

Mit der Förderung von Mietwohnraum sollen bedürftige Haushalte unterstützt werden, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Dieser Zweck wird dadurch erreicht, dass nur die Wohnbauunternehmen eine staatliche Förderung erhalten, die sich den Vorgaben der Wohngemeinnützigkeit unterwerfen und für den darin liegenden Verzicht auf eine für es günstigere Vermietung nach den Gegebenheiten des Markts einen Ausgleich in Gestalt eines Förderzuschusses erhält.

Die Förderhilfen werden zusätzlich zu bestehenden Investitionsprogrammen der Länder und Kommunen gewährt. Eine Ersetzung der Programme durch Bundes- oder EU-Fördermittel ist nicht gestattet.

##### **Zu § 3**

Die soziale Mischung der gesamten Stadt ist auch im Quartier abzubilden. Dazu soll der gemeinnützige Wohnungsbau einen Beitrag leisten. Tendenzen sozialer Segregation soll entgegengewirkt werden. Er soll vorwiegend in solchen Quartieren erfolgen, in denen der Anteil des berechtigten Personenkreises an der Gesamtbevölkerung noch unterdurchschnittlich ist.

Durch eine umfassende Mietermitbestimmung ist in den Wohnungsunternehmen, die Förderung nach diesem Gesetz in Anspruch nehmen, für eine ausreichende Transparenz über die Bewirtschaftung und Vermietung der Wohnungen zu sorgen und sind Mieterinteressen Geltung zu verschaffen.

Der Fördergrundsatz sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Einhaltung der ökologischen Anforderungen an den Bau und die Modernisierung von Wohnraum sowie die Anwendung Ressourcen schonender Bauweisen ist durch die Wohnungsunternehmen zu erfüllen.

**Zu § 4**

Es soll sowohl die Mietraumschaffung für sehr geringe Einkommen, als auch diejenige für kleine bis mittlere Einkommen gefördert werden. Damit auch Wohnungen gebaut und bereitgestellt werden, deren Miete sich Personen mit sehr geringen Einkommen leisten können, sollen diese Projekte mit 20 Prozent der Gesamtkosten gefördert werden, während Projekte für Haushalte bis zu einem mittleren Einkommensbereich eine Förderung von 10 Prozent der Gesamtkosten erhalten.

**Zu § 5**

Förderungswürdig sind Investitionen vom 1.1.2020 bis zum 31.12.2029, um die soziale Mietraumschaffung zügig voranzutreiben.

**Zu § 6**

Der Bund übernimmt den überwiegenden Anteil der Finanzierungskosten, d. i. bis zu 90 Prozent der Gesamtkosten. Länder und Gemeinden beteiligen sich mit mindestens 10 Prozent an den Kosten.

**Zu § 7**

Bei Verstoß gegen die Fördergrundsätze ist die Förderung zu widerrufen. Das gemeinnützige Wohnbauunternehmen hat die Förderung zu erstatten.

**Zu § 8**

§ 8 regelt die Überprüfung der korrekten Mittelverwendung.

**Zu § 9**

Das Nähere wird in einer Verwaltungsvereinbarung mit den Ländern geregelt.

**Zu Artikel 9**

Artikel 9 regelt das Inkrafttreten.