

StB Prof. Dr. Dirk Löhr, MBA
Hochschule Trier (Umwelt-Campus Birkenfeld)
d.loehr@umwelt-campus.de

Öffentliche Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages am 07.10.2024 zum Entwurf eines Jahressteuergesetzes 2024

Stellungnahme zur Einführung einer steuerlichen Wohngemeinnützigkeit
(Art. 13 Nr. 1: § 52 Abs. 1 Nr. 27 AO-E)

Inhalt

Öffentliche Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages am 07.10.2024 zum Entwurf eines Jahressteuergesetzes 2024	1
0. Executive Summary	2
1. Zielsetzung.....	3
2. Zur AO-Lösung	4
3. Regelungslücken?	5
4. Auswirkungen der NWG auf den Wohnungsmarkt.....	6
5. Fazit	7
Literatur	8

0. Executive Summary

Mit der Neuen Wohngemeinnützigkeit (NWG) soll die Sozialbindung von Wohnungen verdauert werden. Grundsätzlich kommt eine Kompensation des Mietverzichts durch Investitionsfördermaßnahmen und durch eine steuerliche Förderung infrage. Der vorliegende Gesetzentwurf (eingebettet in den Entwurf des Jahressteuergesetzes 2024) setzt bei der steuerlichen Förderung an. Es wird ein neuer steuerlicher Gemeinnützigkeitstatbestand für vergünstigte Wohnraumüberlassung in die Abgabenordnung aufgenommen (§ 52 Abs. 2 S. 1 Nr. 27 AO-E). Dies eröffnet die Befreiung v.a. von der Körperschaft- und – soweit von Belang – von der Gewerbesteuer, der Erbschaft- und Schenkungsteuer und der Grundsteuer (nicht aber von der Grunderwerbsteuer). Für sich genommen erscheint die steuerliche Förderung beihilferechtlich unbedenklich.

Die vergünstigte Wohnraumüberlassung soll hilfebedürftigen Personen i.S.d. § 53 AO zugutekommen. Gegenüber § 53 Nr. 2 AO werden im Gesetzentwurf jedoch die Einkommensgrenzen angehoben, ab denen die Berechtigung für den Bezug einer vergünstigten Wohnung besteht. Dabei findet nur eine einmalige Überprüfung der Einkommensgrenzen bei Einzug statt. Angesichts der großzügig bemessenen Einkommensgrenzen dürfte eine massenhafte Fehlbelegung durch ein „Hinauswachsen“ aus den Einkommensgrenzen unwahrscheinlich sein und die soziale Durchmischung gefördert werden. Die hohen Einkommensgrenzen, die potenziell 60 Prozent der Haushalte eine Berechtigung für eine vergünstigte Wohnung (NWG) verschaffen, dürften mit dem EU-Beihilferecht kompatibel sein, zumal die Problematik bezahlbaren Wohnens bis in den Mittelstand hineingeht.

Die Regelungen für die Bildung von Rücklagen werden durch den Gesetzentwurf rechtssicherer gestaltet. Dies ermöglicht angesichts des langfristigen und kapitalintensiven Charakters von Wohnungsneubau und -sanierung ein deutliches Mehr an Planungssicherheit.

Generell wird mit der Einbettung der NWG in die Regelungen der Abgabenordnung an das bewährte und eingeübte steuerliche Gemeinnützigkeitsrecht angeknüpft. Der gesetzgeberische Aufwand ist minimal; ein eigenständiges Unternehmensrecht der Wohngemeinnützigkeit erübrigt sich.

Nicht im Gesetzentwurf geregelt wurden Mietpreisbindungen. Dies ist allerdings nicht notwendig, zumal die Vermietung auf Marktniveau oder darüber einen Satzungsverstoß darstellen und das Risiko des Entzugs der Gemeinnützigkeit mit sich bringen würde. Damit gingen erhebliche steuerliche und haftungsmäßige Risiken für Gesellschaft und Geschäftsführung einher. Außerdem kann die Investitionsförderung als weitere Säule der NWG in den Förderkulissen auf Länderebene implementiert werden; hierbei können Mietpreisbindungen eingezogen werden. Dies könnte sich auch vor dem Hintergrund des EU-Beihilferechts als vorteilhaft erweisen. Die NWG-Objektförderung auf Länderebene kann im Rahmen des Art. 104d GG auch durch Finanzhilfen des Bundes unterstützt werden.

Schnelle und grundlegende Umwälzungen auf dem Wohnungsmarkt sind von der NWG eher nicht zu erwarten. Allerdings handelt es sich um ein zusätzliches Instrumentarium, um „bezahlbares Wohnen“ auf Dauer sicherstellen zu können.

1. Zielsetzung

Jedes Jahr fallen mehr Wohnungen aus der Miet- oder Belegungsbindung hinaus, als neue Sozialwohnungen entstehen. In den 15 Jahren ab 2006 halbierte sich der Bestand an Sozialwohnungen auf ca. 1,1 Mio. (Statista 2023).

Ziel der Neuen Wohngemeinnützigkeit (NWG) ist, neben dem sozialen Wohnungsbau eine weitere Säule für die Bereitstellung von bezahlbaren Wohnungen in Deutschland zu etablieren. Die etablierte Wohnungswirtschaft soll durch das neue Segment ergänzt werden, ohne diese zu benachteiligen (BMWSB 2024a). Im Rahmen der NWG sollen Wohnungen dauerhaft an bedürftige Haushalte unterhalb der marktüblichen Miete vergeben werden. Hiermit geht allerdings ein Minderertrag für die vermietenden Unternehmen einher. Diese müssen wenigstens teilweise kompensiert werden, um kostendeckend arbeiten zu können. Ansatzpunkte hierfür sind Steuerausnahmen sowie Investitionsförderungen. Die Investitionsförderung ist v.a. in der Investitionsphase von Bedeutung, die Steuerbefreiungen (v.a. Ertragsteuern) in einer späteren Phase, in der die Finanzierungslasten nicht mehr schwer wiegen und die betreffenden Immobilien auf dem freien Markt Gewinne abwerfen würden.

Die NWG wurde schon seit einigen Jahren diskutiert. Im letzten Jahrzehnt wurden entsprechende Forderungen in einer Reihe von Studien laut (u.a. Kuhnert und Leps 2015 oder Holm et al. 2017). Neueren Datums sind u.a. Arbeiten von Löhr (2021), Kuhnert (2023) sowie Positionspapiere der Diakonie Deutschland (2023) und von Wohnbund, Netzwerk Immobilien und dem Forum Gemeinschaftliches Wohnen – Bundesvereinigung (2023). Die Bundestagsfraktionen der Linken und Grünen brachten zuvor einen Antrag bzw. Gesetzentwurf zur Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit in den Bundestag ein (Fraktion Bündnis 90/Die Grünen 2020; Fraktion DIE LINKE 2020). Auch im Koalitionsvertrag zwischen der SPD, der FDP und Bündnis 90/Grüne (2021) findet sich das Ziel der Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit.

Die Spannweite der für die Bundesregierung denkbaren Lösungen wurde in einem Eckpunktepapier des Bundesbauministeriums beschrieben (BMWSB 2023). Diese reicht von einem eigenständigen Recht für gemeinnützige Wohnungsunternehmen bis hin zur einfachen Ergänzung des Katalogs gemeinnütziger Zwecke der Abgabenordnung (§ 52 AO) um die vergünstigte Wohnraumüberlassung an hilfebedürftige Personen. Die Bundesregierung hat sich mit ihrem Kabinettsbeschluss vom 5.6.2024 für die letztgenannte „AO-Lösung“ entschieden. Der Einstieg in die Wohngemeinnützigkeit wird somit sehr einfach mit minimalem gesetzgeberischem Aufwand erreicht; die Schaffung eines komplizierten und bezüglich des Gemeinnützigkeitsrechtes in Teilen auch redundanten Sonderrechts für NWG-Unternehmen wird damit vermieden.

Für gemeinnützige Vermieter resultieren aus der Ergänzung der AO Befreiungen für all diejenigen Steuern, die gemeinnützigkeitsbezogene Ausnahmen vorsehen. Dies sind v.a. die Körperschaft- und auch die Gewerbesteuer (soweit die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung des § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG nicht greift), die Grundsteuer und die Erbschaft- und Schenkungsteuer (nicht aber die Grunderwerbsteuer). Wengleich das deutsche Gemeinnützigkeitsrecht nur beschränkt mit dem europäischen Beihilferecht kompatibel ist, dürfte – nicht anders als bei bestimmten anderen Gemeinnützigkeitszwecken - zumindest die Steuerbefreiung von NWG-Unternehmen gut zu rechtfertigen sein. Gemeinnützige Unternehmen befinden sich aufgrund der Vielzahl an Bindungen in einer anderen Situation als gewinnorientierte Unternehmen (vgl. Gutmann 2012, S. 30; zu Investitionsförderungen s. unten mehr).

Mit der AO-Lösung dockt die NWG an das eingespielte Gemeinnützigkeitsrecht an. Daraus ergeben sich eine Reihe von Konsequenzen, wie v.a. das Verbot von Gewinnausschüttungen. Dies wiederum verweist auf die Quersubventionierung der ideellen Zielsetzung aus den Überschussbereichen der NWG-Unternehmen.

2. Zur AO-Lösung

Der Katalog gemeinnütziger Zwecke in § 52 Abs. 2 S. 1 AO wird mit dem Gesetzentwurf durch einen neuen Tatbestand erweitert, nämlich „die Förderung wohngemeinnütziger Zwecke“. Hierunter wird die „vergünstigte Wohnraumüberlassung“ an Personen verstanden, die als hilfebedürftig im Sinne des § 53 gelten. Allerdings wird von den Einkommensgrenzen des § 53 Nr. 2 AO abgewichen. Für wohngemeinnützige Zwecke dürfen die Bezüge „nicht höher sein (...) als das Fünffache des Regelsatzes der Sozialhilfe im Sinne des § 28 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch; beim Alleinstehenden oder Alleinerziehenden tritt an die Stelle des Fünffachen das Sechsfache des Regelsatzes.“

Die Festschreibung der Einkommensgrenzen in der AO bewirkt einerseits eine bundesweite Vereinheitlichung. Die Erhöhung der Einkommensgrenzen gegenüber § 53 Nr. 2 AO führen zudem dazu, dass ca. 60 Prozent der Haushalte potenziell die Berechtigung für eine NWG-Wohnung hätten (BMWSB 2024a). Damit steht jedoch der Einwand mangelnder Zielgenauigkeit im Raum, was v.a. mit Blick auf das EU-Beihilferecht zu bedenken ist. Grundsätzlich handelt es sich bei den zentralen Fördermechanismen der NWG nämlich um unzulässige Beihilfen (Art. 107, 108 Abs. 3 AEUV); allerdings können diese als „Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse“ (DAWI¹) zu qualifizieren sein (Europäische Kommission 2012; Lange 2022, S. 16; Deutscher Bundestag 2023, S. 18). Das Gemeinschaftsrecht fordert jedoch eine konkrete Definition der begünstigten Zielgruppe. Die Europäische Kommission räumt den Mitgliedsstaaten hier einen weiten Ermessensspielraum ein (Deutscher Bundestag 2023, S. 21). So folgte sie in ihrer Entscheidung zu den gemeinnützigen Woningcorporaties in den Niederlanden der Argumentation, dass ein Bedürfnis nach günstigem Wohnraum in städtischen Lagen für einen großen Teil der Bevölkerung bestehe. Die Einkommensgrenzen waren dabei so gezogen, dass immerhin 43 Prozent der niederländischen Bevölkerung erfasst wurden (Europäische Kommission 2009, Rn. 57-58). Vor dem Hintergrund eines generell angespannten Wohnungsmarktes dürfte es vertretbar sein, die Einkommensgrenzen entsprechend großzügig zu ziehen (vgl. Lange 2022, S. 25). In Deutschland reicht die Wohnproblematik derzeit bis weit in die Mittelschicht hinein. Vor diesem Hintergrund spricht Einiges dafür, dass die großzügigen Einkommensgrenzen zulässig sind – allerdings lässt sich dies nicht mit Sicherheit sagen (Deutscher Bundestag 2023, S. 22, 26, 28).

Eine positive Seite der großzügigen Einkommensgrenzen ist die bessere soziale Durchmischung von Quartieren. Auch die EU-Kommission erkannte dieses Ziel als ein legitimes Interesse an (Deutscher Bundestag 2023, S. 23). Dem Argument, die NWG würde zu einer Ghettoisierung führen (Voigtländer 2016, S. 15-16), wird damit der Wind aus den Segeln genommen. Interessant ist auch in diesem Kontext ein Blick auf die niederländischen gemeinnützigen Woningcorporaties: Von der EU wurde akzeptiert, dass dort 10 Prozent der Wohnungen an Personen mit höherem Einkommen vermietet werden (Lange 2022, S. 22). Analoges wäre im Rahmen des deutschen Gemeinnützigkeitsrechts v.a. im Rahmen der steuerfreien Vermögensverwaltung denkbar, so dass die soziale Durchmischung noch forciert werden kann.

Kritisch könnte gesehen werden, dass die Einkommensgrenzen nur einmalig bei Einzug geprüft werden. Für den Fall, dass Haushalte im Laufe der Zeit aus den betreffenden Einkommensgrenzen hinauswachsen, wird diese Fehlbelegung somit toleriert. Angesichts der ohnehin stattfindenden regelmäßigen Mieterfluktuation und der großzügigen Einkommensgrenzen ist allerdings davon auszugehen, dass

¹ Den „Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse“ liegen ähnliche Erwägungen wie der auf den deutschen Staatsrechtlicher Ernst Forsthoff zurückgehendem Begriff der „Daseinsvorsorge“ zugrunde. Vgl. Deutscher Bundestag 2023, S. 6.

keine massenhaften Fehlbelegungen entstehen werden. Insoweit stellt die betreffende Regelung eine akzeptable Vereinfachung dar: Die Körperschaft sowie die Finanzverwaltung müssen nicht in einem regelmäßigen Turnus das Vorliegen der Voraussetzungen der Hilfebedürftigkeit prüfen (Deutscher Bundestag 2024, S. 3).

Weiter sieht § 62 Abs. 1 Nr. 1 AO eine gesetzliche Klarstellung und Präzisierung für die Bildung von Rücklagen vor (BMWSB 2024b, S. 3). Für mittel- bis langfristig zu planende, kapitalintensive Investitionen v.a. bei der Schaffung und der Sanierung von Wohngebäuden wird den NWG-Unternehmen damit ein hohes Maß an Rechts- und Planungssicherheit gegeben.

3. Regelungslücken?

Weitere Aspekte, die im Rahmen der Diskussion um die NWG in den letzten Jahren erörtert wurden (z.B. Mietermitbestimmung) finden keinen Eingang in das Gesetzesvorhaben. Dies wäre auch nur um den Preis einer erheblichen Verkomplizierung der zu regelnden Materie möglich gewesen.

Nicht thematisiert wurde auch die z.T. geforderte steuerneutrale Einbringung von Immobilienvermögen in die NWG-Unternehmen. Hier bestehen jedoch schon heutzutage eine Vielzahl von Möglichkeiten, z.B. unter Nutzung von § 13 Abs. 1 Nr. 16b ErbStG, § 6b EStG, per Abzug von Sachspenden usw.

Auch der voraussichtliche kritische Engpass der NWG-Unternehmen, nämlich das Eigenkapital, ist nicht Gegenstand des Gesetzentwurfs. Für die weitere Verbreitung der NWG wären Eigenkapitalhilfen bzw. objektbezogene Investitionsfördermaßnahmen wünschenswert. Allerdings ist die Wohnbauförderung seit der Föderalismusreform I Ländersache; der Bund hat das Durchgriffs- und Kooperationsverbot zu beachten. Eine objektbezogene Investitionsförderung von NWG-Unternehmen müsste daher in die Förderkulissen der Länder eingebettet werden, soweit die entsprechenden Förderregelungen nicht ohnehin schon von NWG-Unternehmen in Anspruch genommen werden können. Der Bund kann dies mit Finanzhilfen im Rahmen des Art. 104d GG unterstützen. Bezüglich der Eigenkapitalhilfen wären u.U. unternehmensbezogene Zahlungen des Bundes für den Eintritt oder der Wechsel in den NWG-Status im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes vorstellbar (Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG), aber m.E. nicht unbedingt notwendig.

Der Gesetzentwurf sagt ebenfalls nichts über das Ausmaß des Mietverzichts aus. Was genau ist eine „vergünstigte Wohnraumüberlassung“? Wäre hier nicht eine Mietpreisbindung (z.B. mit Bezug zur Kostenmiete oder ortsüblichen Vergleichsmiete) sinnvoll? Bei den niederländischen Woningcorporaties besteht eine (indexierte) Mietobergrenze (Wissenschaftliche Dienste 2022, S. 5). Nach Vorstellung der Bundesregierung muss die vergünstigte Miete dauerhaft unter der „marktüblichen Miete“ angesetzt werden. Dies setzt einerseits eine Unterstützungsleistung der Unternehmen voraus, räumt andererseits unterhalb dieser Grenze ein hohes Maß an Flexibilität ein (BMWSB 2024b, S. 4). Neben der idealen Zweckverwirklichung kann das Unternehmen nämlich auch Wohnraum ohne Vergünstigung oder an nicht begünstigte Personen nach den Grundsätzen der steuerfreien Vermögensverwaltung (oder ggfs. des wirtschaftlichen Geschäftsbetriebes) überlassen. So ist es z.B. vorstellbar, dass beispielsweise Unternehmen auch Mitarbeiterwohnungen im Rahmen von NWG-Tochterunternehmen zur Verfügung stellen, soweit die Voraussetzungen bei den Mitarbeitern vorliegen. Hierbei muss jedoch darauf geachtet werden, dass die Zielgruppe nicht zu exklusiv wird. Bei besserverdienenden Mitarbeitern ist in beschränktem Maße die Wohnraumüberlassung zu marktüblichen Konditionen im Rahmen der Vermögensverwaltung denkbar (s. oben). Auch können im Rahmen von wirtschaftlichen Geschäftsbetrieben bzw. Zweckbetrieben Räume für den Lebensmitteleinzelhandel (Nahversorgung) oder Kindergärten vermietet werden. Speziell freigemeinnützige Unternehmen können zudem weitere Leistungen

(Pflege, Assistenz etc.) im Rahmen des Zweckbetriebs (§ 65 AO) anbieten. Angesichts des Ineinandergreifens der verschiedenen sozialen Zwecke könnte allerdings noch darüber nachgedacht werden, ob die in § 65 Nr. 3 AO kodifizierte Wettbewerbsregel angemessen ist oder nicht auch die Schaffung einer separaten Katalog-Zweckbetriebsnorm sinnvoll wäre.

Eine unerwünschte Transformation der NWG-Unternehmen in die Gewerblichkeit ist vor dem Hintergrund der Grundsätze der Gemeinnützigkeit kaum denkbar. Es ist nämlich davon auszugehen, dass die Vermietung unterhalb der marktüblichen Miete Satzungszweck von NWG-Unternehmen ist. Das Gebot der Ausschließlichkeit (§ 56 AO) gibt schon im Rahmen der geltenden Gemeinnützigkeitsbestimmungen vor, dass die gemeinnützige Tätigkeit Hauptzweck bleiben muss (Ausschließlichkeit, § 56 AO). Der steuerpflichtige wirtschaftliche Geschäftsbetrieb darf daher die steuerbegünstigten Satzungszwecke schon heute nicht in den Hintergrund drängen oder diesen auch nur gleichgestellt werden (Niedersächsisches Finanzministerium 2017, S. 34). Würde die ideelle Zielsetzung nicht mehr im Vordergrund stehen (weil etwa zu viele Wohneinheiten marktüblich im Rahmen der Vermögensverwaltung vermietet werden), würde der gemeinnützige Zweck nicht mehr im Vordergrund stehen. Dann droht der Entzug der Gemeinnützigkeit mit drastischen Konsequenzen für die Gesellschaft und ihre Geschäftsführer (Steuernachzahlung, Haftung).

Schließlich besteht auch kein Anreiz, zugunsten der Eigentümer Überschüsse zu produzieren, zumal diese wegen des Ausschüttungsverbots ohnehin nicht abfließen können. Die NWG-Unternehmen können diese entweder für Instandhaltungen, Modernisierungen, Investitionen oder zur Mietsenkung verwenden. Der Anreiz, den Pfad der vergünstigten Mieten zu verlassen, dürfte entsprechend gering sein.

Ein Fragezeichen ist allerdings noch mit Blick auf die Kompatibilität einer fehlenden Mietpreisbindung mit dem EU-Beihilferecht zu setzen. Diese kann – wie auch das Ausschüttungsverbot für gemeinnützige Körperschaften – ein wichtiges Mittel sein, um eine unzulässige Überkompensation zu vermeiden (vgl. Lange 2022, S. 17-18). Zumal die Wohnraumförderung Ländersache ist, können die Bundesländer im Rahmen ihrer Förderkulissen die Investitionsfördermaßnahmen an NWG-Unternehmen an Mietpreisbindungen knüpfen – wie dies heute schon die Regel ist (s. oben). Die Abwesenheit einer entsprechenden Kodifizierung im Rahmen des Gesetzentwurfes gewährt den Ländern hier zusätzliche Freiheitsgrade. Soweit Mietpreisobergrenzen bestehen, gehen die betreffenden Mieten allerdings nicht in die ortsübliche Vergleichsmiete ein.

4. Auswirkungen der NWG auf den Wohnungsmarkt

Derzeit befinden sich ca. zwei Drittel aller Mietwohnungen in der Hand von Privatvermietern (Haus und Grund 2022/2023). Die Wohngemeinnützigkeit kommt jedoch nur für Körperschaften infrage.² Gewerbliche und kommunale Wohnungsunternehmen sowie Wohnungsgenossenschaften teilen sich das verbleibende Drittel. Freigemeinnützige Träger haben derzeit einen sehr geringen Anteil im Mietwohnungsmarkt inne, der nicht genau beziffert werden kann.

Die Regelungen des Gesetzentwurfs sind zunächst v.a. für Unternehmen mit dezidiert sozialer Ausrichtung von unmittelbarer Relevanz. Die Vermietungstätigkeit ist bisher zwar im Rahmen der Gemeinnützigkeit unter den Voraussetzungen des § 53 (Mildtätige Zwecke) der Abgabenordnung (AO) möglich, wird aber als solche auch von sozial orientierten Unternehmen derzeit nur selten praktiziert.

² Mittlerweile liegt der Vorschlag sog. Gemeinwohlwohnungen auf dem Tisch, der die zentralen Fördermechanismen der NWG auch privaten Vermietern zugänglich machen will, wenn diese ihre Wohnungen unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete zur Verfügung stellen. Vgl. A. von Bodelschwingh et al. (2021).

Außerdem können keine gemeinnützigkeitsrechtlich gebundenen Mittel wie v.a. Spenden mittel- oder unmittelbar für die Subventionierung der Mieten eingesetzt werden (Diakonie Deutschland 2023, S. 3). Der Gesetzentwurf ermöglicht es nun, bei sozial orientierten Unternehmen die Vermietung von Wohnungen als Satzungszweck zu verankern, so dass sich diese der gemeinnützigen Wohnungsvermietung widmen können.

Inwieweit auch städtische oder gar private Wohnungsunternehmen ihre Wohnungsbestände in NWG-Unternehmen einbringen, dürfte von verschiedenen Faktoren abhängen. Von Relevanz für sämtliche NWG-Kandidaten ist mit Blick auf die Eigenkapitalproblematik die Ausgestaltung der (länderspezifischen) Investitionsförderlandschaft.

Bezüglich der Transformation von kommunalen Eigengesellschaften in NWG-Unternehmen ist möglicherweise mit Widerstand Seitens des Kämmers zu rechnen, da die NWG-Unternehmen wegen des Ausschüttungsverbotes dann keinen Beitrag zum kommunalen Haushalt mehr darstellen könnten. Auf der anderen Seite kann die Abschirmung gegen die Ansprüche der Kämmerei auch gerade politisch erwünscht sein.

Abhängig davon, wie die ESG-Nachhaltigkeitsstandards³ der EU künftig weiterentwickelt werden (bislang ist gerade das „S“ für sozial noch nicht richtig ausbuchstabiert), könnte der NWG-Status möglicherweise auch für gewerbliche Wohnungsunternehmen von Interesse sein. Diese könnten beispielsweise gemeinnützige Tochterunternehmen gründen und einen Teil ihres Bestandes hier einbringen, z.T. auch als Mitarbeiterwohnungen (s. oben). Auch ist es denkbar, dass in Einzelfällen Eigentümer von Wohnungsbauunternehmen die NWG als Alternative zu einer (gemeinnützigen) Stiftung ansehen und ein Unternehmen als Ganzes einbringen.

Soweit es sich um Wohnungsgenossenschaften handelt, welche der Befreiung des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG unterliegen, dürfte von diesen kein Wechsel in die NWG zu erwarten sein.

Der vorliegende Gesetzentwurf ebnet also zunächst einmal den Weg für ein stärkeres Engagement der freigemeinnützigen Unternehmen. Bei ausreichender Berücksichtigung der NWG in den Förderregelungen der Länder ist auch mit einer stärkeren Aktivität kommunaler Wohnungsunternehmen zu rechnen. Inwieweit sich dann auch private Wohnungsunternehmen im Rahmen der NWG engagieren, dürfte von der Fortentwicklung der ESG-Kriterien abhängig sein.

Die im vorliegenden Gesetzentwurf geregelte NWG ist somit kein „Game-Changer“, der schlagartig die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt umkrempeln könnte. Vielmehr handelt es sich um das Fundament für eine weitere wohnungsmarktpolitische Säule, die aber erst errichtet werden muss.

5. Fazit

Der vorliegende Gesetzentwurf kann und will nicht die gesamte Wohngemeinnützigkeit regeln; er beschränkt sich auf die Komponente der steuerlichen Freistellung der betreffenden Unternehmen. Mit minimalem gesetzgeberischem Aufwand legt der vorliegende Gesetzentwurf damit aber das Fundament für die Errichtung einer weiteren wohnungsmarktpolitischen Säule. Der weitere Erfolg der NWG wird maßgeblich von der Art und Weise abhängen, wie die objektbezogene Investitionsförderung in den Förderkulissen der Länder verankert ist oder noch wird. Der Bund kann hierbei den Ländern mit Finanzhilfen im Rahmen des Art. 104d GG zur Seite stehen.

³ E für „environmental“, S für „social“, G für „governance“

Literatur

- BMWSB (2023): Neue Wohngemeinnützigkeit (NWG). Eckpunktepapier vom 14.06. Online: https://www.der-paritaetische.de/fileadmin/user_upload/Eckpunkte_NeueWohngemeinnuetzigkeit.pdf
- BMWSB (2024a): Die Neue Wohngemeinnützigkeit – NWG ermöglicht verlässlich bezahlbaren Wohnraum. Online: <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/NWG-artikel.html>
- BMWSB (2024b): Einführung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit - Bericht des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen an den Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen des Deutschen Bundestages. Berlin.
- A. von Bodelschwingh, K. Enders, J. Lang, D. Löhr (2021): Bezahlbare Wohnungen sichern. Sozialer Wohnungsbau, Wohnungsgemeinnützigkeit und Gemeinwohlwohnungen. FES diskurs, Berlin. Online: <https://library.fes.de/pdf-files/a-p-b/18345.pdf>
- Deutscher Bundestag, Unterabt. Europa, Fachbereich Europa (2023): EU-Beihilferechtlicher Rahmen für die Wohnraumförderung – Fördermöglichkeiten für genossenschaftliche und kommunale Wohnungsunternehmen auch außerhalb des sozialen Wohnungsbaus. EU 6 – 3000 – 014/23, Berlin.
- Deutscher Bundestag, Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen (2024): Schriftlicher Bericht der Bundesregierung zur Neuen Wohngemeinnützigkeit, Ausschussdrucksache 20(24)263 vom 20.06.
- Diakonie Deutschland (2023): Wohngemeinnützigkeit und Gemeinwohlwohnungen attraktiv gestalten. Positionspapier, Berlin (Januar). Online: <https://www.diakonie.de/stellungnahmen/positionspapier-wohngemeinnuetzigkeit-und-gemeinwohlwohnungen-attraktiv-gestalten>
- Europäische Kommission (2009): State aid No E 2/2005 and N 642/2009 – The Netherlands Existing and special project aid to housing corporations, 15.12., C (2009) 9963 final. Online: https://ec.europa.eu/competition/state_aid/cases/197757/197757_1155868_173_2.pdf
- Europäische Kommission (2012): Beschluss der Kommission vom 20.12.2011, Abl. 2012 Nr. L 7/3. Online: <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2012:007:0003:0010:dE:PDF>
- Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen (2020): Entwurf eines Gesetzes zur neuen Wohngemeinnützigkeit. Deutscher Bundestag, 19. Wahlperiode, Drucks. 19/17307.
- Fraktion DIE LINKE (2020): Neue Wohngemeinnützigkeit einführen, einen nicht-profitorientierten Sektor auf dem Wohnungsmarkt etablieren. Deutscher Bundestag, 19. Wahlperiode, Drucks. 19/17771.
- L. Gutmann (2012): Wie passen Gemeinnützigkeit und Beihilfenrecht zusammen? neue caritas spezial 3, S. 29 - 30.
- Haus und Grund (2022/2023): Wohnen in Zahlen, Berlin. Online: <https://www.hausundgrund.de/sites/default/files/downloads/haus-grund-wohnen-zahlen.pdf>

- A. Holm, S. Horlitz (2015): Neue Gemeinnützigkeit – Gemeinwohlorientierung in der Wohnungsversorgung. Arbeitsstudie im Auftrag der Fraktion DIE LINKE im Deutschen Bundestag. Berlin.
- A. Holm, S. Horlitz, I. Jensen (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit – Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. Zweiter Teil der Arbeitsstudie im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Berlin.
- J. Kuhnert, O. Leps (2015): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG). Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum (Wohnungsgemeinnützigkeit 2.0). Gutachten, herausgegeben von Bündnis 90/Die Grünen, Berlin.
- J. Kuhnert (2023): Konzept für eine Neue Wohngemeinnützigkeit. Gutachten im Auftrag des Deutschen Mieterbundes, Berlin. Online: https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/Studien/DMB_Gutachten_5.pdf
- P. Lange (2022): Die Neue Wohngemeinnützigkeit – Unionsrechtliche Bedingungen für die Ausgestaltung der sozialen Zielgruppe. HBS Working Paper Forschungsförderung Nr. 264, Düsseldorf.
- D. Löhr (2021): Der Teufel im Detail – Zur Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit. FES diskurs, Berlin. Online: <https://library.fes.de/pdf-files/a-p-b/18477-20211111.pdf>
- Niedersächsisches Finanzministerium (2017): Informationsbroschüre für Vereine, Hannover.
- SPD, Bündnis 90/Die Grünen, FDP (2021): Mehr Fortschritt wagen – Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit. Koalitionsvertrag, Berlin. Online: https://www.spd.de/fileadmin/Dokumente/Koalitionsvertrag/Koalitionsvertrag_2021-2025.pdf
- Statista (2023): Bestand der Sozialmietwohnungen in Deutschland in den Jahren von 2006 bis 2020. Online: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/892789/umfrage/sozialwohnungen-in-deutschland/>
- M. Voigtländer (2016): Sieben gute Gründe gegen eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Studie im Auftrag der LEG Immobilien AG und dem ZIA Deutschland. IW Köln, Düsseldorf.
- Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages (2022): Gemeinnütziger Wohnungsbau in den Niederlanden – Überblick: Regulatorischer Rahmen und ausgewählte Regelungen. WD 7 – 3000 – 015/22, Berlin.
- Wohnbund, Netzwerk Immobilien, Forum Gemeinschaftliches Wohnen – Bundesvereinigung (2023): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit: Ja, aber richtig! Gemeinsames Positionspapier vom 08.06. Online: https://www.wohnbund.de/wp-content/uploads/NWG-Positionspapier_wohnbund_NI_FGW_230608.pdf