

# **Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG)**

**Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum  
(Wohnungsgemeinnützigkeit 2.0)**

Studie im Auftrag der  
Bundestagsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen

## **Anhangsband**

**Synopse der wichtigsten Regelungen des deutschen  
Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts mit Novellierungsvorschlägen  
und Darstellung ausgewählter Rechtsakte Österreichs,  
der Niederlande und der Europäischen Union**

**Jan Kuhnert**

in Zusammenarbeit mit

**Olof Leps**



**KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH**

## Impressum

Studie im Auftrag der Bundestagsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen:

### **„Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG) – Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum (Wohnungsgemeinnützigkeit 2.0)“**

**- Anhangsband -**

#### **Auftraggeber:**

Bundestagsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen

Platz der Republik 1 \* 10557 Berlin

Tel: 030 227 - 567 89 \* Fax 030 227 - 565 52

[info@gruene-bundestag.de](mailto:info@gruene-bundestag.de) \* [www.gruene-bundestag.de](http://www.gruene-bundestag.de)



#### **Auftragnehmer:**

KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH

Geschäftsführender Gesellschafter Jan Kuhnert

Kiefkampstr. 10 A \* 30629 Hannover

Tel: 0511 60 610 - 53 \* Fax 0511 60 610 - 54

[mail@kub-beratung.de](mailto:mail@kub-beratung.de) \* [www.kub-beratung.de](http://www.kub-beratung.de)



#### **Bearbeitung:**

Jan Kuhnert

Olof Leps

Hannover, 15. Dezember 2015

Anmerkungen zur Schreibweise: Wenn im Rahmen dieser Studie von Mietern, Vermietern, Bewohnern etc. die Rede ist, sind damit selbstverständlich immer auch Mieter\*innen, Vermieter\*innen, Bewohner\*innen etc. gemeint. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde auf eine explizite Benennung verzichtet.

## Inhaltsverzeichnis

Impressum.....	2
1 Deutsches Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht und Novellierungsvorschläge .....	5
1.1 Anwendungsbereich.....	5
1.2 Zweck des Gesetzes.....	7
1.3 Rechtsform und Organisation .....	8
1.4 Unternehmensgröße und Bezirk .....	10
1.5 Begünstigter Personenkreis .....	13
1.6 Geschäftskreis .....	26
1.7 Geschäftskreis .....	46
1.8 Mitbestimmungsvorschriften.....	54
1.9 Vermögenssicherung.....	56
1.10 Überlassung von Wohnungen .....	62
1.11 Veräußerungspreise .....	74
1.12 Gestaltung von Verträgen .....	78
1.13 Sozialbilanz .....	79
1.14 Wirtschaftlichkeit und Zuverlässigkeit der Verwaltung .....	80
1.15 Verwendung der Instandsetzungspauschale.....	85
1.16 Unabhängigkeit vom Baugewerbe und Konkurrenzverbot.....	88
1.17 Vermögensrechtliche Behandlung der Mitglieder .....	91
1.18 Berichtspflicht.....	92
2 Rechtsakte der Europäischen Union .....	93
2.1 Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) .....	93
2.2 DAWI-Mitteilung.....	96
2.3 DAWI-Freistellungsbeschluss .....	99
2.4 Kommissionsentscheidung vom 15.12.2006: State aid No E 2/2005 and N 642/2009 – The Netherlands Existing and special project aid to housing corporations.....	105
3 Österreichisches Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.....	111
3.1 § 3 – Bedarf .....	111
3.2 § 7 – Geschäftskreis.....	111
3.3 § 8 – Personenkreis .....	115
3.4 § 10 – Vermögensrechtliche Behandlung der Mitglieder .....	115
3.5 § 13 – Überlassung von Räumlichkeiten und Liegenschaften.....	115
3.6 § 14 – Berechnung des Entgelts .....	118
4 Niederländische Rechtsakte – Reform Woningwet 2015 .....	121

4.1	Woningwet [Wohngesetz].....	122
4.2	Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015 [Verordnung über zugelassene Institutionen des Sozialen Wohnungsbaus] .....	133
4.3	Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) [Gesetz über die Konsultation von Mietern und Vermietern] .....	159

## **1 Deutsches Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht und Novellierungsvorschläge**

### **1.1 Anwendungsbereich**

#### **1.1.1 WGG § 1 Allgemeines**

- (1) Wohnungsunternehmen gelten nur dann als gemeinnützig, wenn sie auf Grund dieses Gesetzes anerkannt sind.
- (2) Wohnungsunternehmen, die auf Grund dieses Gesetzes als gemeinnützig anerkannt sind, gelten als Unternehmen, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen Zwecken dienen und deren wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb über den Rahmen einer Vermögensverwaltung nicht hinausgeht.

#### **1.1.2 WGG § 22 Firma und Register**

- (1) Ein Wohnungsunternehmen, das nicht auf Grund dieses Gesetzes als gemeinnützig anerkannt ist, darf sich öffentlich oder im Rechtsverkehr nicht als gemeinnützig bezeichnen.
- (2) Die Firma eines Wohnungsunternehmens, das nicht auf Grund dieses Gesetzes anerkannt oder dem die Anerkennung entzogen worden ist, darf nicht die Bezeichnung als gemeinnützig enthalten.
- (3) Ordnungswidrig handelt, wer als Mitglied des Vorstandes, als Geschäftsführer oder Prokurist eines Wohnungsunternehmens entgegen Absatz 1 das Wohnungsunternehmen als gemeinnützig bezeichnet. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Deutsche Mark geahndet werden.

#### **1.1.3 WGGDV § 22 Zu § 22 des WGG**

- (1) Die Anerkennungsbehörden teilen den Registergerichten die auf Grund des Gesetzes ergehenden rechtskräftigen 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 gemeinnützig anerkannten Wohnungsunternehmens betreffen.
- (2) Das Wohnungsunternehmen hat Veränderungen im Vorstand, in der Geschäftsführung und im Aufsichtsorgan unverzüglich der Anerkennungsbehörde und dem zuständigen Verband mitzuteilen.

#### **1.1.4 FGW § 2 Anwendungsbereich**

- (1) Gemeinschaftliche Wohnungsverwaltungsunternehmen im Sinne dieses Gesetzes sind Wohnungsunternehmen, bei denen
  - a) im Aufsichtsorgan Kapitalgeber und die 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 ausgenommen. 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.

#### 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.

## **1.2 Zweck des Gesetzes**

### **1.2.1 FGW § 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.

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 nurmehr durch das FGW geregelt werden (vgl. die Übernahmeregelung 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 Ver-

stärkung der Aufsichtsrechte (§§ 20,22 und 23) und die Einführung eines gestuften Sanktionskataloges (in den §§ 19, 23 und 27) wird dauerhafte Sicherung des Vermögens sowie dessen Bindungen gewährleistet.

Zu Absatz 2:

Die Einführung der vollen Paritätischen Mitbestimmung ohne Neutralen/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.

## **1.3 Rechtsform und Organisation**

### **1.3.1 GG § 2 Rechtsform und Bezirk**

- (1) Das Wohnungsunternehmen muss eine juristische Person sein.
- (2) Ist das Wohnungsunternehmen eine Genossenschaft, so soll der Geschäftsbetrieb auf einen bestimmten Bezirk beschränkt sein.

### **1.3.2 WGGDV § 1 Zu § 2 des WGG**

- (1) Das Wohnungsunternehmen muss einen Aufsichtsrat oder ein anderes Organ haben, das im Wesentlichen die Rechte und Pflichten eines Aufsichtsrats hat (Aufsichtsorgan).
- (2) Ist das Wohnungsunternehmen eine Genossenschaft oder ein Verein, so ist in der Satzung zu bestimmen, innerhalb welchen Bezirks sich der Geschäftsbetrieb halten soll. Überschreitet dieser den Verwaltungsbereich der Gemeinde, in der das Wohnungsunternehmen seinen Sitz hat, so bedarf es hierzu der Zustimmung der Anerkennungsbehörde. Eine solche Beschränkung schließt nicht aus, dass Genossen oder Vereinsmitglieder außerhalb des Bezirks wohnen. Die zuständige oberste Landesbehörde kann anordnen, dass sich auch der Geschäftsbetrieb anderer Wohnungsunternehmen auf einen bestimmten Bezirk zu beschränken hat.

### **1.3.3 ARGEBAU - 2. WGG [München I] § 2 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 Inhaberk Aktien 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.

- (3) Das Wohnungsunternehmen muss einen Aufsichtsrat oder ein anderes Organ haben, das im wesentlichen die Rechte und Pflichten eines Aufsichtsrats hat.

#### **1.3.4 ARGEBAU - 2. WGG [München II] § 2 Rechtsform und Organisation**

- (1) Das Wohnungsunternehmen muss eine juristische Person sein. Es darf nur in dem Gebiet tätig sein, für das es als gemeinnützig anerkannt ist.
- (2) Ist das Wohnungsunternehmen eine Aktiengesellschaft oder eine Kommanditgesellschaft auf Aktien, so müssen die Aktien auf Namen lauten. Die Umwandlung dieser Aktien in Inhaberk Aktien 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.
- (3) Das Wohnungsunternehmen muss einen Aufsichtsrat oder ein anderes Organ haben, das im wesentlichen die Rechte und Pflichten eines Aufsichtsrats hat (Aufsichtsorgan). Auf den Aufsichtsrat einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung sind die in § 52 Abs. 1 des GmbH-Gesetzes genannten Vorschriften des Aktiengesetzes mit Ausnahme seines § 113 sowie § 95 Sätze 2 und 3, § 101 Abs. 3, § 108 Abs. 3 Satz 1 und § 171 Abs. 1 des Aktiengesetzes entsprechend anzuwenden; ihre Geltung darf im Gesellschaftsvertrag nicht ausgeschlossen werden.

#### **1.3.5 Parl. Untersuchungsausschuss Hamburg: Rechtsform**

Das Wohnungsunternehmen muss eine juristische Person entweder des Privatrechts (Aktiengesellschaft, Kommanditgesellschaft auf Aktien, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Genossenschaft, rechtsfähiger Verein, privatrechtliche Stiftung) oder des öffentlichen Rechts sein. (§ 2 Abs. 1 WGG; § 1 Abs. 1 WGGDV)

#### **1.3.6 Parl. Untersuchungsausschuss Hamburg: Aufsichtsorgane**

Das Wohnungsunternehmen muss ein Aufsichtsorgan haben, entweder einen Aufsichtsrat oder ein entsprechendes Aufsichtsorgan, das im wesentlichen die Rechte und Pflichten eines Aufsichtsrates hat. (§ 1 Abs. 1 WGGDV)

#### **1.3.7 FGW § 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 Inhaberk Aktien 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).

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

##### Zu Absatz 3:

Entspricht § 1 Abs. 1 WGGDV.

## **1.4 Unternehmensgröße und Bezirk**

### **1.4.1 WGG § 2 Unternehmensgröße und Bezirk**

- (2) Ist das Wohnungsunternehmen eine Genossenschaft, so soll der Geschäftsbetrieb auf einen bestimmten Bezirk beschränkt sein.

### **1.4.2 WGGDV § 1**

#### Absatz 2 Satz 4:

Die zuständige oberste Landesbehörde kann anordnen, dass sich auch der Geschäftsbetrieb anderer Wohnungsunternehmen auf einen bestimmten Bezirk zu beschränken hat. (Diese Regelung bezieht sich auf Kapitalgesellschaften)

### **1.4.3 Parl. Untersuchungsausschuss Bonn (CDU): Verankerung des Regionalprinzips - Anerkennung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen nur für räumlich abgegrenzte Bereiche.**

Nach Ansicht des Ausschusses sind viele Rechtsverstöße durch die Neue Heimat-Unternehmensgruppe nur durch die Konzernbildung in bundesweitem Umfang ermöglicht worden. Beispielhaft sei auf die Probleme im Zusammenhang mit den Ergebnisabführungsverträgen und auf die erheblichen Grundstücksquerverkäufe verwiesen. Abgesehen von den infolge der Konzernierung entstandenen festgestellten Gefährdung des gemeinnützig gebundenen Vermögens ist der Ausschuss der Ansicht, dass es zur Erreichung der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Ziele der Bildung eines bundesweiten Konzerns nicht bedarf. Der Ausschuss hält deshalb

die Überlegung für zutreffend, eine regionale Begrenzung der Tätigkeit von Wohnungsunternehmen nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz finde auch heute seine Berechtigung durch die sich aus dem regionalen Bezug ergebenden Vorteile.

Der Ausschuss empfiehlt,

die Anerkennung eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens nur für ein räumlich abgegrenztes Gebiet, allenfalls für das Gebiet eines Bundeslandes, auszusprechen. Tätigkeiten außerhalb dieses Anerkennungsgebietes sollten grundsätzlich nicht mehr zugelassen werden.

### 1.4.4 Parl. Untersuchungsausschuss Bonn (SPD)

Gemeinnützige Wohnungsunternehmen müssen überschaubar sein. Sie sollen Ländergrenzen oder regionale Versorgungsmärkte nicht überschreiten; die Länder sollen Wohnungs-Höchstzahlen für einzelne gemeinnützige Wohnungsunternehmen für den Bereich des jeweiligen Landes festlegen können.

Begründung:

Damit entfallen nach Ansicht des UA die Gefährdungen, die im Falle N H sich erkennbar aus der bundesweiten Verbreitung, der Übergröße und dem Konzerncharakter des Unternehmens ergaben.

Bisher gibt es hierzu keine verbindliche Regelung im WGG. Der Aussage des Hamburger PUA-Berichts, die Bildung eines bundesweiten gemeinnützigen Wohnungskonzerns verstoße gegen das WGG, kann in dieser Form nicht beigetreten werden. Es gibt Regelungsbedarf.

Da aber bestehenden, reibungslos funktionierenden Unternehmen mit überregionaler Verbreitung Bestandsschutz gewährt werden sollte, wird dieses neue Instrument in der Praxis vorerst ohne wesentliche Auswirkung bleiben.

### 1.4.5 Parl. Untersuchungsausschuss Bonn (GRÜNE)

Der Geschäftskreis wird auf das Gemeindegebiet beschränkt. Bestehende überregionale und überörtliche Wohnungsunternehmen werden in einer Übergangszeit von 3 Jahren entflochten. Konzernbildung von gemeinnützigen und nicht-gemeinnützigen Unternehmen werden untersagt.

Bestehende Betriebsgesellschaften sind in gemeinwirtschaftliche Formen zu überführen, sofern sie der Senkung der Wohnkosten dienen, örtlich begrenzt arbeiten und ihre Geschäftspolitik durch Bewohnerorganisationen kontrollierbar ist.

Begründung:

Nur radikale Verkleinerung von Betrieben erlaubt eine bessere Kontrolle, die durch die Bewohner geschehen soll. Die Größe ist dabei ein entscheidender Faktor. Die Konzernentflechtung gilt für alle bestehenden gemeinnützigen Gesellschaften und Genossenschaften.

Einkaufszentralen und wirtschaftliche Eigenbetriebe sind zu fördern, sofern die Nutzung von Nachfragermacht zur Senkung der Wohnkosten beiträgt. Die örtliche Begrenzung dient der besseren Kontrolle und Überschaubarkeit und erleichtert so ein Engagement der Bewohner.

#### **1.4.6 FGW § 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 1.000 eigene und bis zu 1.000 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 derselben 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.

##### 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 2.000 eigene Wohnungen (1.440 von insgesamt 1.790 Unternehmen = 80,5%). Die restlichen Unternehmen (zumeist in der Rechtsform einer GmbH oder AG) müssen sich binnen zweier Jahre in selbständige Unternehmen (derselbe 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 gebildeten Verwaltungsunternehmen bedürfen der Anerkennung nach diesem Gesetz und unterliegen der sinngemäßen Anwendung seiner Vorschriften.

### **1.5 Begünstigter Personenkreis**

#### **1.5.1 WGG § 5 Betreuter Personenkreis**

- (1) Das Wohnungsunternehmen darf die Überlassung der Wohnungen, insbesondere ihre Veräußerung und Vermietung, nicht auf bestimmte Personen oder eine bestimmte Zahl von Personen beschränken; Beschränkungen auf eine Familie, einen Familienverband, die Gefolgschaft eines Unternehmens oder eine Vereinigung mit geschlossener Mitgliederzahl (begrenzter Personenkreis) sind unzulässig. Eine Beschränkung auf die Angehörigen der Deutschen Reichsbahn oder der Deutschen Reichspost gilt nicht als eine Beschränkung auf einen begrenzten Personenkreis.
- (2) Ist das Wohnungsunternehmen eine Genossenschaft oder ein Verein, deren Mitgliederkreis ganz oder teilweise aus Wohnungsuchenden besteht, so gelten die Vorschriften des Absatzes 1 auch dann als erfüllt, wenn die Wohnungen nur an Mitglieder überlassen werden. Es muss jedoch Gewähr dafür bestehen, dass neue Mitglieder eintreten können, und es darf der Erwerb der Mitgliedschaft nicht Beschränkungen im Sinne des Absatzes 1 unterliegen.

#### **1.5.2 WGGDV zu § 5 des WGG**

- (1) Unberührt bleiben auf Gesetz oder Verordnung beruhende oder anlässlich einer Finanzierungshilfe eingegangene Verpflichtungen, bestimmte Wohnungen für Angehörige der Gefolgschaft eines Unternehmens oder einer Art von Unternehmen zur Verfügung zu halten, auch soweit solche Verpflichtungen erst künftig begründet werden. Die Finanzierungsbeihilfe muss einen angemessenen Teil der Herstellungskosten betragen.
- (2) An den Bund, ein Land, eine Gemeinde oder einen Gemeindeverband kann ein Wohnungsunternehmen in der Rechtsform einer Genossenschaft oder eines Vereins auch vermieten, wenn die Satzung eine Vermietung an Personen, die nicht Mitglieder sind, nicht zulässt.

#### **1.5.3 Abgabenordnung § 53 Mildtätige Zwecke**

Eine Körperschaft verfolgt mildtätige Zwecke, wenn ihre Tätigkeit darauf gerichtet ist, Personen selbstlos zu unterstützen,

1. die infolge ihres körperlichen, geistigen oder seelischen Zustandes auf die Hilfe anderer angewiesen sind oder

2. deren Bezüge nicht höher sind als das Vierfache des Regelsatzes der Sozialhilfe im Sinne des § 22 des Bundessozialhilfegesetzes; beim Alleinstehenden oder Haushaltsvorstand tritt an die Stelle des Vierfachen das Fünffache des Regelsatzes. Dies gilt nicht für Personen, deren Vermögen zur nachhaltigen Verbesserung ihres Unterhalts ausreicht und denen zugemutet werden kann, es dafür zu verwenden. Bei Personen, deren wirtschaftliche Lage aus besonderen Gründen zu einer Notlage geworden ist, dürfen die Bezüge oder das Vermögen die genannten Grenzen übersteigen. Bezüge im Sinne dieser Vorschrift sind
  - a. Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes und
  - b. andere zur Bereitung des Unterhalts bestimmte oder geeignete Bezüge, die der Alleinstehende oder der Hausvorstand und die sonstigen Haushaltsangehörigen haben. Zu den Bezügen zählen nicht Leistungen der Sozialhilfe und bis zur Höhe der Leistungen der Sozialhilfe Unterhaltsleistungen an Personen, die ohne die Unterhaltsleistungen sozialhilfeberechtigt wären. Unterhaltsansprüche sind zu berücksichtigen.

(52 Nr. 2 geändert, Satz 5 eingefügt durch Gesetz vom 26.11.1979)

#### **1.5.4 Erläuterungserlass zu Abgabenordnung § 53 - Mildtätige Zwecke**

##### Zu § 53:

1. Der Begriff 'mildtätige Zwecke' umfasst nunmehr auch die Unterstützung von Personen, die wegen ihres seelischen Zustands hilfsbedürftig sind. Das hat beispielsweise für die Telefonseelsorge Bedeutung.
2. Völlige Unentgeltlichkeit der mildtätigen Zuwendung wird nicht verlangt. Die mildtätige Zuwendung darf nur nicht des Entgelts wegen erfolgen.
3. Hilfen nach § 53 Nr. 1 (Unterstützung von Personen, die infolge ihres körperlichen, geistigen und seelischen Zustands auf die Hilfe anderer angewiesen sind) dürfen ohne Rücksicht auf die wirtschaftliche Unterstützungsbedürftigkeit gewährt werden. Bei der Beurteilung der Bedürftigkeit i.S. des § 53 Nr. 1 kommt es nicht darauf an, dass die Hilfebedürftigkeit dauernd oder für längere Zeit besteht. Hilfeleistungen wie beispielsweise 'Essen auf Rädern' können daher steuerbegünstigt durchgeführt werden.
4. § 53 Nr. 2 legt die Grenzen der wirtschaftlichen Hilfsbedürftigkeit fest. Danach können ohne Verlust der Steuerbegünstigung Personen unterstützt werden, deren Bezüge das Dreifache, beim Alleinstehenden oder Haushaltsvorstand das Vierfache des Regelsatzes der Sozialhilfe i.S. des § 22 des Bundessozialhilfegesetzes nicht übersteigen. Etwaige Mehrbedarfszuschläge zum Regelsatz sind nicht zu berücksichtigen. Anders als bisher werden die Leistungen für die Unterkunft nicht mehr gesondert berücksichtigt. Zum Ausgleich wird aus Gründen der Vereinfachung und Praktikabilität der Vorschrift beim Alleinstehenden und beim Haushaltsvorstand der Regelsatz mit dem Vierfachen angesetzt.  
Für die Begriffe 'Einkünfte' und 'Bezüge' sind die Ausführungen in Abschn. 190 Abs. 3 Ziff. 1 EStR maßgebend.
5. Zu den Bezügen i.S. des § 53 Nr. 2 zählen also neben den Einkünften i.S. des § 2 Abs. 1 EStG auch die anderen für die Bestreitung des Unterhalts bestimmten oder geeigneten Bezüge aller Haushaltsangehörigen. Hierunter fallen demnach auch solche Einnahmen, die im Rahmen der steuerlichen Einkunftsermittlung nicht erfasst werden, also sowohl nicht steuerbare als auch

für steuerfrei erklärte Einnahmen (BFH-Urteil vom 2.8.1974, BStBl 1975 II S. 139). Dazu gehört u.a. auch das Kindergeld i.S. des Kindergeldgesetzes.

6. Bei Leibrenten zählt der über den von § 53 Nr. 2 Buchstabe a erfasste Ertragsanteil hinausgehende Teil der Rente zu den Bezügen i.S. des § 53 Nr. 2 Buchstabe b.
7. Bei der Festlegung der Bezüge i.S. des § 53 Nr. 2 Buchstabe b sind aus Vereinfachungsgründen insgesamt 360 DM im Kalenderjahr abzuziehen, wenn nicht höhere Aufwendungen, die in wirtschaftlichem Zusammenhang mit den entsprechenden Einnahmen stehen, nachgewiesen oder glaubhaft gemacht werden.

### 1.5.5 II. WoBauG § 25 Begünstigter Personenkreis und Einkommensermittlung

- (1) Mit öffentlichen Mitteln ist der soziale Wohnungsbau zugunsten der Wohnungsuchenden zu fördern, bei denen das Jahreseinkommen die sich aus den Sätzen 2 bis 5 ergebende Einkommensgrenze nicht übersteigt; maßgebend ist das Jahreseinkommen des Wohnungsuchenden und der nach § 8 zur Familie rechnenden Angehörigen (Gesamteinkommen). Die Einkommensgrenze beträgt 21.600 Deutsche Mark zuzüglich 10.200 Deutsche Mark für den zweiten und weitere 6.300 Deutsche Mark für jeden weiteren zur Familie des Wohnungsuchenden rechnenden Angehörigen. Bei jungen Ehepaaren im Sinne des § 26 Abs. 2 Satz 2 erhöht sich die Einkommensgrenze bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung um 8.400 Deutsche Mark. Für Personen, die nicht nur vorübergehend um mindestens 50 vom Hundert in ihrer Erwerbsfähigkeit gemindert sind (Schwerbehinderte), und ihnen Gleichgestellte erhöht sich die Einkommensgrenze um je 4.200 Deutsche Mark; für Personen, die nicht nur vorübergehend um mindestens 80 vom Hundert in ihrer Erwerbstätigkeit gemindert sind, erhöht sich die Einkommensgrenze um je 9.000 Deutsche Mark. Für Aussiedler, Zuwanderer und Gleichgestellte erhöht sich die Einkommensgrenze bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Einreise in den Geltungsbereich dieses Gesetzes um 6.300 Deutsche Mark. Eine Förderung ist auch zulässig, wenn das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nur unwesentlich übersteigt.
- (2) Jahreseinkommen im Sinne dieses Gesetzes ist die Summe der im vergangenen Kalenderjahr bezogenen Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes. Abweichend von Satz 1 sind die Einkünfte des laufenden Jahres oder das Zwölfwache der Einkünfte des letzten Monats zugrunde zu legen, wenn sie voraussichtlich auf Dauer höher oder niedriger sind als die Einkünfte des vergangenen Kalenderjahres; wird das zwölfwache der Einkünfte des letzten Monats zugrunde gelegt, so sind auch Einkünfte anzurechnen, die zwar nicht im letzten Monat bezogen wurden, aber im laufenden Jahr anfallen. Für die Feststellung des Jahreseinkommens gelten die Vorschriften des Einkommensteuerrechts über die Einkunftsermittlung; insbesondere sind steuerfreie Einnahmen, namentlich das Kindergeld nach der Kindergeldgesetzgebung, nicht anzurechnen. Abweichend von Satz 3 gilt folgendes:
  1. Gesetzliche und tarifliche Kinderzulagen zu Löhnen, Gehältern und Renten sowie vergleichbare Bezüge sind nicht anzurechnen.
  2. Einkünfte, für die ein Anspruch auf Befreiung von der Einkommensteuer nach dem Doppelsteuerabkommen besteht, sowie die Einkünfte aus Gehältern und Bezügen der bei internationalen oder übernationalen Organisationen beschäftigten Personen, die nach § 3 des Einkommensteuergesetzes steuerbefreit sind, sind anzurechnen.

3. Beträge für Sonderabschreibungen, die bei der Einkommensteuer unter anderen Gesichtspunkten als denen der Wertminderung abgesetzt werden, insbesondere solche nach § 7b des Einkommenssteuergesetzes, sind hinzuzurechnen, soweit sie die nach § 7 des Einkommensteuergesetzes zulässigen Absetzungen für Abnutzung übersteigen.
  4. Der nach § 19 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes steuerfrei gebliebene Betrag von Versorgungsbezügen ist anzurechnen.
  5. Steuerpflichtige Renten im Sinne des § 22 Ziff. 1 Buchstabe a des Einkommensteuergesetzes sind mit dem vollen Betrag abzüglich Werbungskosten anzusetzen.
  6. Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen für den geschiedenen Ehegatten und für nicht zum Haushalt rechnende Kinder, für die Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz geleistet oder eine Leistung im Sinne von § 8 Abs. 1 des Bundeskindergeldgesetzes erbracht wird, sind vom Jahreseinkommen abzusetzen.
- (3) Deckt der Wohnungsuchende die Unterhaltskosten für sich und die zur Familie rechnenden Angehörigen nur aus Renten, so kann die sich aus Absatz 1 ergebende Einkommensgrenze in der Regel ohne besonderen Nachweis der Einkommenshöhe als eingehalten angesehen werden.

#### **1.5.6 ARGEBAU – Kommission Betreuter Personenkreis**

Vorschlag:

Freiwerdende Wohnungen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, die nicht oder nicht mehr den Bindungen des sozialen Wohnungsbaues unterliegen, sind an solche Personen zu vermieten, die gesetzlich festgelegte Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

Unternehmen sollen darüber hinaus verpflichtet sein, auf Verlangen der Gemeinden, soweit hierfür ein Bedürfnis besteht, mit diesen Verträge abzuschließen über die Wohnraumversorgung gesetzlich umschriebener Bevölkerungsgruppen, die Probleme am Wohnungsmarkt haben, wie beispielsweise kinderreiche Familien, ältere Menschen, ausländische Familien, Obdachlose, Minderverdienende. Dabei ist den Belangen der Unternehmen hinreichend Rechnung zu tragen. Kann ein Bezugsberechtigter nicht gefunden und auch von der Gemeinde entsprechend dem Vertrag nicht innerhalb angemessener Frist benannt werden, kann die Wohnung frei vermietet werden. Es kann ferner vertraglich geregelt werden, dass - befristet - ein bestimmter Prozentsatz freiwerdender, nicht den Bindungen des sozialen Wohnungsbaues unterworfenen Wohnungen an Personen vermietet werden darf, die die gesetzlich festgelegten Einkommensgrenzen überschreiten.

Auch in Gebieten mit einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt gibt es Bevölkerungsgruppen, die Schwierigkeiten haben, eine ihnen angemessene Wohnung zu finden. Es ist von jeher als eine Aufgabe der öffentlichen Hand angesehen worden, auch diesem Personenkreis bei der Wohnungsversorgung zu helfen. Längerfristig muss damit gerechnet werden, dass sich die Situation dieser Bevölkerungsgruppen nicht verbessert, weil beispielsweise bis 1995 etwa 50% des Bestandes an Sozialwohnungen durch Rückzahlung der öffentlichen Mittel aus den Bindungen herauswächst und weil andererseits aufgrund der Situation der öffentlichen Haushalte sozialer Wohnungsbau nur noch in geringem Umfang gefördert werden kann.

Hieraus ergibt sich, dass die öffentliche Hand die nach wie vor gestellte Versorgungsaufgabe nicht durch Förderung des Wohnungsneubaues erfüllen kann. Auf der anderen Seite können



hierfür in aller Regel auch nicht private Wohnungen zwangsweise in Anspruch genommen werden. Hier zu helfen ist vielmehr eine Aufgabe der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Dies entspricht auch ihrem historischen Auftrag. Diese Versorgungsaufgabe, die sich in allen Gebieten der Bundesrepublik stellen kann und die auch in Zukunft besteht, sieht die Kommission als Hauptaufgabe der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, hinter der die Verpflichtung zum Bauen zurücktritt. Diese Versorgungsfunktion rechtfertigt die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen.

Um diesem Versorgungsauftrag Rechnung zu tragen, sollen die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ihre freiwerdenden Wohnungen nur an solche Personen vermieten dürfen, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Als Maßstab können hierfür § 25 II. Wohnungsbaugesetz oder § 53 Nr. 2 Abgabenordnung dienen.

Die Kommission ist der Auffassung, dass durch diese Belegungsbindung keine Gettobildung erfolgt. Denn einmal stehen jährlich im Durchschnitt nur 5% freiwerdende Wohnungen zur Weitervermietung zur Verfügung, zum anderen können die in den Wohnungen lebenden Familien dort auch wohnen bleiben, wenn sie bestimmte Einkommensgrenzen überschreiten. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass z.B. die Einkommensgrenzen des II. Wohnungsbaugesetzes so hoch sind, dass fast 50% der Bevölkerung darunterfallen.

Darüber hinaus sollen die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen soweit hierfür ein Bedürfnis besteht - gesetzlich verpflichtet werden, mit der Gemeinde Verträge abzuschließen über die Wohnraumversorgung solcher Personengruppen, die - ggf. unabhängig vom Einkommen - Probleme haben mit der Wohnraumversorgung. In diesen Verträgen könnte geregelt werden, wieviel Wohnungen hierfür zur Verfügung gestellt werden sollen und wie diese Wohnungen vergeben werden. Bei ihren Überlegungen ging die Kommission davon aus, dass durch die Vergabe der Wohnungen keine sozialen Brennpunkte geschaffen werden. Der Vertrag zwischen Gemeinde und Wohnungsunternehmen darf dem Unternehmen auch nicht verwehren, eine Wohnung nur demjenigen Wohnungsuchenden zu überlassen, der erwarten lässt, dass er die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag erfüllen wird. Der Gemeinde soll damit auch nicht das Recht auf Einweisung von Wohnungsuchenden in bestimmte Wohnungen gegeben werden.

Mit der vorgeschlagenen 'vertraglichen Vereinbarung' wird ein Vorschlag des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen aufgegriffen; er entspricht dem Gedanken der Selbstverantwortung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen.

Die vorgeschlagenen Belegungsbindungen berühren nach Auffassung der Kommission Art. 14 GG nicht. Nach geltendem Recht dürfen gemeinnützige Wohnungsunternehmen nur Kleinwohnungen bauen. Der Gesetzgeber ging dabei davon aus, dass in solche Wohnungen nur weniger Verdienende einziehen. Durch die Belegungsbindungen wird dieser Hintergrund, der in Vergangenheit oft in Vergessenheit geraten war, verdeutlicht.

Ist ein nach seinem Einkommen bezugsberechtigter Wohnungsuchender nicht zu finden und kann er auch von der Gemeinde nicht nachgewiesen werden, darf die Wohnung frei vermietet werden.

Die Gremien sollen weiterhin mit den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen regeln können, dass ein bestimmter Prozentsatz freiwerdender und keiner Belegungsbindung des sozialen Wohnungsbaues unterworfenen Wohnungen auch an Personen vermietet werden kann, die die bestimmten Einkommensgrenzen überschreiten. Derartige Verträge können nur befristet

abgeschlossen werden, um dann, wenn Versorgungsengpässe eintreten, reagieren zu können. Durch die vorgeschlagene Vereinbarung kann die jeweilige Interessenlage abgewogen und sachgerecht berücksichtigt werden und den Besonderheiten des jeweiligen Marktes Rechnung getragen werden.

Die Kommission hat auch geprüft, ob nicht eine regional beschränkte Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen zur Lösung von Versorgungsproblemen in bestimmten Bereichen ausreichend ist. Ein solches Modell ist jedoch nach ihrer Auffassung nicht praktikabel. Soweit nämlich Wohnungsunternehmen über Wohnungen sowohl in Bezirken, in welchen eine Anerkennung als gemeinnützig auch weiterhin in Betracht kommen könnte, als auch in anderen Gebieten verfügen, wäre eine parallel unterhaltene verwaltungsaufwendige Buchführung erforderlich. Unter fiskalischen Gesichtspunkten bestünde die Gefahr von Gewinnverlagerungen aus dem steuerpflichtigen in den gemeinnützigkeitsrechtlichen Bereich oder umgekehrt, um - je nach Interessenlage des Unternehmens - entweder der Besteuerung oder der gemeinnützigkeitsrechtlichen Ausschüttungsbeschränkung zu entgehen.

Die Probleme verstärken sich bei dem Modell einer objektgebundenen Wohnungsgemeinnützigkeit. Der Aufwand einer getrennten Verwaltung begünstigter und nicht begünstigter Wohnungen für die Unternehmen und die Möglichkeit der kaum nachprüfbaren Gewinnverlagerung führen dazu, an dem Prinzip der uneingeschränkten unternehmensbezogenen Gemeinnützigkeit festzuhalten.

#### **1.5.7 ARGEBAU - 2. WGG [Würzburg] § 5 Begünstigter Personenkreis**

- (1) Das Wohnungsunternehmen muss sich satzungsmäßig und tatsächlich damit befassen, Wohnungen zu überlassen, die nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für die breiten Schichten des Volkes geeignet sind. Bei der Vermietung von Wohnungen hat es vorrangig Angehörige der Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen, die ihren Wohnbedarf zu für sie tragbaren Bedingungen am Markt nicht decken können; hierzu zählen insbesondere Personen, deren Gesamteinkommen innerhalb der Grenzen des Sozialen Wohnungsbaues liegt.
- (2) Das Wohnungsunternehmen darf die Überlassung von Wohnungen weder in seiner Satzung noch tatsächlich auf einen bestimmten Personenkreis beschränken; das gilt nicht für Angehörige der Deutschen Bundesbahn und der Deutschen Bundespost. Eine Genossenschaft und ein Verein dürfen die Überlassung von Wohnungen auf Mitglieder beschränken, wenn jedermann Mitglied werden kann, der zur Erfüllung der Mitgliederpflichten bereit ist; bahn- und postgebundene Genossenschaften und Vereine dürfen die Aufnahme neuer Mitglieder auf Angehörige der Deutschen Bundesbahn und der Deutschen Bundespost beschränken.
- (3) Soweit nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein öffentliches Interesse dafür besteht, kann die Gemeinde von den Wohnungsunternehmen verlangen, dass sie ihre in der Gemeinde befindlichen Wohnungen an diejenigen Wohnungsuchenden im Sinne des Absatzes 1 Satz 2 vermieten, die die Gemeinde ihnen benennt. (Unberührt bleiben Belegungsverpflichtungen des Wohnungsunternehmens zugunsten Dritter, die einen angemessenen Finanzierungsbeitrag geleistet haben.) Hat die Gemeinde ein Verlangen im Sinne des Satzes 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. Das Wohnungsunternehmen kann die Vermietung der Wohnung an den von der Gemeinde benannten Wohnungsuchenden ablehnen, wenn

- a) es die Wohnung einem von ihm selbst ausgewählten Wohnungsuchenden im Sinne von Absatz 1 Satz 2 mit vergleichbarer Dringlichkeit vermietet oder
  - b) die besonderen Belange einer Genossenschaft oder eines Vereins (oder die besonderen Versorgungsaufgaben eines Wohnungsunternehmens, das an einen Arbeitgeber oder an eine Körperschaft des öffentlichen Rechts gebunden ist,) der Vermietung an den benannten Wohnungsuchenden entgegenstehen oder
  - c) es Grund zu der Annahme hat, dass der benannte Wohnungsuchende den Hausfrieden nachhaltig gefährden oder andere wichtige Verpflichtungen aus dem Mietvertrag nicht erfüllen und insbesondere die zulässige Miete nicht zahlen wird, es sei denn, dass die Zahlung auf Miete auf andere Weise gewährleistet ist.
- (4) 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.

### Zu § 5:

#### Zu Absatz 1:

Satz 1 regelt den Grundsatz für die Aufgaben des Gemeinnützigen Wohnungsunternehmens. Es muss sich satzungsgemäß und tatsächlich damit befassen, Wohnungen zu überlassen, die nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für die breiten Schichten des Volkes geeignet sind. Das 'Überlassen' von Wohnungen umfasst das Veräußern und das Vermieten; zu diesem wiederum gehört auch das Überlassen des Gebrauchs auf Grund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrags. Der Begriff der 'breiten Schichten des Volkes' ist in § 1 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes entlehnt. Er umfasst die einkommensschwächeren Teile des Volkes, ohne auf die Beziehung von Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze des Sozialen Wohnungsbaues beschränkt zu sein. Die Pflichten des Gemeinnützigen Wohnungsunternehmens bei der Vermietung von Wohnungen einschließlich der Überlassung auf Grund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages sind jedoch in den folgenden Vorschriften, insbesondere in Absatz 1 Satz 1 und 2 und Absatz 3, konkretisiert. Bei der Vermietung aller seiner Wohnungen hat das Gemeinnützige Wohnungsunternehmen vorrangig Angehörige der Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen, die ihren Wohnbedarf zu für sie tragbaren Bedingungen am Markt nicht decken können. Solche Bevölkerungsgruppen sind etwa kinderreiche und junge Familien, ältere Menschen, Schwerbehinderte, Alleinerziehende mit Kindern und (andere) Minderverdienende. Ob ein Angehöriger einer dieser oder vergleichbarer Bevölkerungsgruppen Wohnbedarf hat und ihn - etwa weil sein Gesamteinkommen gering ist - nicht zu tragbaren Bedingungen am Markt decken kann, beurteilt sich jedoch nach den Umständen des Einzelfalls. Zu den von einem Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen vorrangig mit Mietwohnraum zu Versorgenden gehören insbesondere Personen, deren Gesamteinkommen innerhalb der Grenzen des Sozialen Wohnungsbaues liegt. Der Begriff des Gesamteinkommens und die Einkommensgrenzen sind in § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes geregelt. Das Wohnungsunternehmen ist aber nicht in jedem Fall auf Begünstigte des § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes beschränkt, weil das zu sozialen Gettos bis hin zur Unvermietbarkeit einzelner Wohnungen führen und den Gesetzgeber in einen ungewollten Zugzwang für die Erhöhung der Einkommensgrenzen in § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes setzen könnte.

#### Zu Absatz 2:

Absatz 2 übernimmt den geltenden § 5 WGG, ist aber gestrafft. Ihm liegt der Gedanke zugrunde, dass ein Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen nach dem Wesen der Gemeinnützigkeit nicht nur für einen begrenzten Personenkreis tätig sein darf. Möglich ist aber eine Beschränkung auf einen offenen Kreis wie etwa Flüchtlinge, Kriegsbeschädigte, Angehörige einer Konfession oder Beamte. Eine Ausnahme ist wie bisher für Angehörige der Deutschen Bundesbahn und der Deutschen Bundespost zugelassen. Satz 2 entspricht dem Grundsatz des Genossenschaftsgesetzes, dass die Tätigkeit der Genossenschaft auf ihre Mitglieder beschränkt sein soll. Eine als Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannte Genossenschaft und ein Verein müssen aber zur Aufnahme neuer Mitglieder bereit sein.

Kein Bedürfnis besteht mehr für eine Vorschrift wie den bisherigen § 5 Abs. 2 WGGDV. (Nach ihr können eine Genossenschaft und ein Verein an den Bund, ein Land, eine Gemeinde oder einen Gemeindeverband auch dann vermieten, wenn die Satzung eine Vermietung an Nicht-Mitglieder nicht zulässt.)

Zu Absatz 3:

Gemeinnützige Wohnungsunternehmen sind nach der Natur der Gemeinnützigkeit zu Partnern der Kommunen in der Versorgung Sozialschwacher mit angemessenem und familiengerechtem Wohnraum berufen. Diese Aufgabe der Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen entspricht ihrem seit Mitte des 19. Jahrhunderts selbst gewählten Auftrag. Diese Versorgungsaufgabe ist es auch, die die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen rechtfertigt. Zwar ist in immer mehr Gebieten der Wohnungsmarkt ausgeglichen. Aber auch in solchen Gebieten wird es immer Bevölkerungsgruppen geben, die Schwierigkeiten haben, am Markt einen ihnen angemessene Wohnung zu finden. Es war von jeher Aufgabe der öffentlichen Hand und besonders der Kommunen, solchen sozialschwachen Bevölkerungsgruppen bei der Wohnungsversorgung zu helfen. Die Kommunen können auf die Mithilfe der Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen bei der Lösung dieser Versorgungsaufgabe künftig um so weniger verzichten, als in den nächsten 10 bis 15 Jahren immer mehr öffentlich geförderte Wohnungen aus den Sozialbindungen laufen werden.

Die Gemeinde muss daher von einem Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen verlangen können, dass es eine frei oder bezugsfertig gewordene Wohnung an einen von ihr benannten Wohnungssuchenden aus dem Kreis derjenigen vermietet, die ihren Wohnungsbedarf zu für sie tragbaren Bedingungen am Markt nicht decken können (Absatz 1 Satz 2). Dieses Benennungsrecht wird jedoch nicht jede Gemeinde brauchen. Es soll daher nur der Gemeinde zustehen, in deren Gebiet nach den örtlichen wohnwirtschaftlichen Verhältnissen (Bedarf) ein öffentliches Interesse für ein Benennungsrecht besteht und die ein entsprechendes Verlangen ausspricht. Ein solches Verlangen muss die Gemeinde, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, an alle Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen mit einem örtlichen Wohnungsbestand richten. Sie muss es mit einem Verwaltungsakt aussprechen; dieser ist im Streitfall verwaltungsgerichtlich nachprüfbar.

Satz 2 übernimmt den geltenden § 5 Abs. 1 WGGDV. Sinn dieser Vorschrift soll bleiben, die berechtigten Interessen der Allgemeinheit mit denen der Industrie und anderer den Wohnungsbau mitfinanzierender Dritter in Einklang zu bringen. Belegungsrechte Dritter werden nicht nur durch Einzelvereinbarung anlässlich des Bauens bestimmter Wohnungen begründet, sondern auch dadurch, dass Industrieunternehmen sich Gemeinnützige Wohnungsunternehmen zur Versorgung ihrer Mitarbeiter angliedern. Auf einem angemessenen Kapitaleinsatz oder Finanzierungsbeitrag beruhende Belegungsrechte Dritter müssen gegenüber einem gemeindlichen Benennungsrecht vorgehen.

Satz 3 verpflichtet das Gemeinnützige Wohnungsunternehmen, die Gemeinde vom Frei- oder Bezugsfertigwerden einer Wohnung zu unterrichten. Diese Unterrichtung ist die Voraussetzung dafür, dass die Gemeinde ihr Benennungsrecht ausübt. Wie das Benennungsrecht, so besteht freilich auch die Mitteilungspflicht nur, wenn die Gemeinde das Benennungsrecht (begründet) verlangt hat.

Nach Satz 4 kann das Gemeinnützige Wohnungsunternehmen die Vermietung der Wohnung an den von der Gemeinde benannten Wohnungssuchenden in drei Fällen ablehnen.

Buchstabe a:

Das Wohnungsunternehmen kann gegenüber dem von der Gemeinde benannten einen von ihm selbst ausgewählten Wohnungssuchenden vorziehen. Dieser Wohnungssuchende muss dann aber nicht nur ebenfalls ein Sozialschwacher im Sinn von Absatz 1 Satz 2 sein, sondern seine Wohnungsbewerbung muss mindestens vergleichbar dringlich sein. Außerdem muss die Wohnung auch für ihn (und seine Familie) - etwa nach ihrer Größe - angemessen sein.

Buchstabe b:

Gegenüber einem von der Gemeinde benannten Wohnungssuchenden sollen auch die besonderen Belange von Genossenschaften und Vereinen vorgehen. Es müssen aber besondere Belange sein. Auch das einem Mitgliederstatut unterliegende Gemeinnützige Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft oder des Vereins darf nicht alle seine Wohnungen selbst gewählten Wohnungssuchenden überlassen, sondern muss zu einem angemessenen wesentlichen Anteil auch von der Gemeinde benannte besonders hilfebedürftige Wohnungssuchende aufnehmen. (Die Genossenschaft oder der Verein können dann freilich von dem Wohnungssuchenden verlangen, dass er Mitglied wird.)

Buchstabe c:

Das Gemeinnützige Wohnungsunternehmen muss den 'Nicht-Mietfähigen' ablehnen können. Damit soll insbesondere ausgeschlossen werden, dass in Wohnanlagen soziale Brennpunkte entstehen. Im Fall des Buchstabens c kann das Gemeinnützige Wohnungsunternehmen von der Gemeinde fordern, dass sie einen 'mietfähigen' anderen Wohnungssuchenden benennt.

Zu Absatz 4:

Das Gemeinnützige Wohnungsunternehmen wird verpflichtet, auf Verlangen der Gemeinde mit ihr über die Lösung örtlicher Wohnungsversorgungsprobleme zu beraten. Diese Beratungspflicht setzt - anders als das Benennungsrecht des Absatzes 3 - kein bestimmtes Bedürfnis oder öffentliches Interesse voraus. Andererseits gibt Absatz 4 der Gemeinde auch keinen Anspruch gegenüber dem Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen auf Aufnahme von Wohnungssuchenden. Die Gemeinde wird Beratungen sinnvollerweise mit allen Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen pflegen, die am Ort einen Wohnungsbestand haben. Die Gemeinde kann wiederkehrend solche Beratungen verlangen. Die Lösung eines Wohnungsversorgungsproblems wird meist in der Vermietung, kann aber auch im Bau und Veräußerung einer Wohnung liegen.

### **1.5.8 ARGEBAU - 2. WGG [München I] § 3 Versorgung des begünstigten Personenkreises**

- (1) Das Wohnungsunternehmen muss sich satzungsgemäß und tatsächlich damit befassen, Wohnungen zu überlassen, die nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für die breiten

Schichten des Volkes geeignet sind. Bei der Vermietung von Wohnungen hat es vorrangig Angehörige der Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen, die ihren Wohnbedarf zu für sie tragbaren Bedingungen am Markt nicht decken können; hierzu zählen insbesondere Personen, deren Gesamteinkommen innerhalb der Grenzen des Sozialen Wohnungsbaues liegt.

- (2) Das Wohnungsunternehmen darf die Überlassung von Wohnungen weder in seiner Satzung noch tatsächlich auf einen bestimmten Personenkreis beschränken; das gilt nicht für Angehörige der Deutschen Bundesbahn und der Deutschen Bundespost. Eine Genossenschaft und ein Verein dürfen die Überlassung von Wohnungen auf Mitglieder beschränken, wenn jedermann Mitglied werden kann, der zur Erfüllung der Mitgliederpflichten bereit ist; bahn- und postgebundene Genossenschaften und Vereine dürfen die Aufnahme neuer Mitglieder auf Angehörige der Deutschen Bundesbahn und der Deutschen Bundespost beschränken.
- (3) Soweit nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein öffentliches Interesse dafür besteht, kann die Gemeinde von den Wohnungsunternehmen verlangen, dass sie ihre in der Gemeinde befindlichen Wohnungen an diejenigen Wohnungssuchenden im Sinne des Absatzes 1 Satz 2 vermietet, die die Gemeinde ihnen benennt. Hat die Gemeinde ein Verlangen im Sinn des Satzes 1 ausgesprochen, so hat das Wohnungsunternehmen der Gemeinde rechtzeitig mitzuteilen, dass eine Wohnung bezugsfertig oder frei wird; es hat dabei den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfähigkeit oder des Freiwerdens sowie Lage, Größe, Ausstattung und Miete der Wohnung mitzuteilen. Das Wohnungsunternehmen kann die Vermietung der Wohnung an den von der Gemeinde benannten Wohnungssuchenden ablehnen, wenn
  - a) es die Wohnung einem von ihm selbst ausgewählten Wohnungssuchenden im Sinne von Absatz 1 Satz 2 mit vergleichbarer Dringlichkeit vermietet oder
  - b) die besonderen Belange der Genossenschaft oder eines Vereins oder die besonderen Versorgungsaufgaben eines Wohnungsunternehmens, das an einen Arbeitgeber oder an eine Körperschaft des öffentlichen Rechts gebunden ist, der Vermietung an den benannten Wohnungssuchenden entgegenstehen oder
  - c) es Grund zu der Annahme hat, dass der benannte Wohnungssuchende den Hausfrieden nachhaltig gefährden oder andere wichtige Verpflichtungen aus dem Mietvertrag nicht erfüllen und insbesondere die zulässige Miete nicht zahlen wird, es sei denn, dass die Zahlung der Miete auf andere Weise gewährleistet ist.
- (4) Die Gemeinde und das Wohnungsunternehmen können von Absatz 3 abweichende Vereinbarungen treffen.
- (5) 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.

#### **1.5.9 Parl. Untersuchungsausschuss Hamburg: Abnehmerkreis (§ 5 WGG)**

Nach § 5 WGG darf die Überlassung der Wohnungen, insbesondere ihre Veräußerung und Vermietung nicht auf bestimmte Personen oder eine bestimmte Zahl von Personen beschränkt werden. Ebenso sind Beschränkungen auf eine Familie, einen Familienverband, die 'Gefolgschaft' eines Unternehmens oder eine Vereinigung mit geschlossener Mitgliederzahl (begrenzter Personenkreis) unzulässig. Dies schließt nach § 5 WGG DV nicht aus, dass auf Gesetz oder Verordnung beruhende oder anlässlich einer Finanzierungshilfe eingegangene Verpflichtungen

bestehen können, bestimmte Wohnungen für Angehörige der 'Gefolgschaft' eines Unternehmens oder einer Art von Unternehmen zur Verfügung zu halten.

Das geltende Recht enthält keine ausdrückliche Definition des Personenkreises, dem die WU ihre Leistungen anzubieten haben, der Kreis ist also rechtlich nicht begrenzt.

Zu der dem geltenden § 5 WGG entsprechenden Regelung der Gemeinnützigkeitsverordnung 1930 hieß es in der Begründung, es sei bei dem bis dahin geltenden Rechtszustand vielfach vorgekommen, dass eine kleine Anzahl von Einzelpersonen die Form einer Personenvereinigung dazu benutzt habe, steuerfrei zu persönlichen Vorteilen, insbesondere zu einer billigen Wohnung zu gelangen. Hierauf basiere die geltende Regelung (vgl. hierzu Bodien a.a.O. S. 61).

Der WGG-Erlass enthält zur Frage des abgeschlossenen Personenkreises in Ziff. 4 Kernaussagen, zum einen die Verpflichtung des WU, seine Leistungen der Allgemeinheit zugutekommen zu lassen und daher für jedermann zugänglich sein zu müssen. Andererseits wird eine Beschränkung auf Personen mit bestimmten Merkmalen grundsätzlich für zulässig erachtet, sofern der umschriebene Personenkreis nicht sehr klein ist, Eine zulässige Beschränkung liegt dann vor, wenn das WU nach bestimmten Merkmalen, z.B. nur für Familien mit Kindern, für alte Menschen, für Angehörige eines bestimmten Berufes oder für die Bewohner eines bestimmten Gebietes, tätig wird.

### 1.5.10 FGW § 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 Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus liegen.
- (3) Die Gemeinde kann von den Wohnungsunternehmen verlangen, dass sie ihre in der Gemeinde befindlichen Wohnungen an diejenigen Wohnungssuchenden 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 bezugsfähig oder frei wird; es hat dabei den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfähigkeit oder des Freiwerdens sowie Lage, Größe, Ausstattung und Miete der Wohnung mitzuteilen.
- (4) Kann die Gemeinde keine Wohnungssuchenden 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 Wohnungssuchende im Sinne von Absatz 2 vermieten. Kann das Unternehmen keine Wohnungssuchenden 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 Absatz 4 binnen eines halben Jahres nachweisen und auch das Unternehmen keine entsprechenden Wohnungssuchenden 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.

#### Zu § 6:

##### Zu Absatz 1:

Die bisherige "Kleinwohnungsregelung" aus § 6 Abs. 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 überbeuerte 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 verpflichtet, 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 wohnungssuchenden 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 Werkwohnungen) 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 Personengruppen 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.

## **1.6 Geschäftskreis**

### **1.6.1 WGG § 6 Geschäftskreis**

- (1) Das Wohnungsunternehmen muss sich satzungsgemäß und tatsächlich mit dem Bau von Kleinwohnungen im eigenen Namen befassen; daneben kann es auch den Bau von Kleinwohnungen oder Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des Gesetzes zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen vom 23. August 1976 (Bundesgesetzbl. I S. 2429) betreuen (gemeinnütziger Zweck). Hat ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Kleinwohnungen im eigenen Namen tatsächlich gebaut und musste es diese Tätigkeit später wegen Fehlens der wirtschaftlichen Voraussetzungen (Wohnungsbedarf oder Finanzierungsmöglichkeit) zeitweise einstellen, so kann die Bautätigkeit während einer von der Anerkennungsbehörde im Benehmen mit dem zuständigen Oberfinanzpräsidenten zu bestimmenden Zeit tatsächlich unterbrochen werden, ohne dass daraus ein Grund für die Entziehung der Anerkennung zu folgern ist.
- (2) Das Wohnungsunternehmen kann neben den Wohnungen, die es im eigenen Namen errichtet hat, auch solche Wohnungen verwalten, die es sich auf andere Weise verschafft hat.
- (3) Welche Wohnungen als Kleinwohnungen gelten, welche Geschäfte unter den gemeinnützigen Zweck im Sinne des Absatzes 1 und unter die Verwaltung im Sinne des Absatzes 2 fallen und welche Geschäfte darüber hinaus das Wohnungsunternehmen betreiben darf, regeln die Durchführungsvorschriften.
- (4) Soweit auf Grund von Ausnahmegewilligungen der zuständigen Behörden ein gewerblicher Betrieb unterhalten wird oder Wohnungen errichtet werden, deren Größe über die für Kleinwohnungen aufgestellten Grundsätze hinausgeht, können diese Ausnahmegewilligungen unter Auflagen erteilt werden.

### **1.6.2 WGGDV § 6 Zu § 6 Abs. 1 und 3 des WGG**

- (1) Das Wohnungsunternehmen muss den Bau von Kleinwohnungen im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung wirtschaftlich und technisch vorbehaltlich der Vorschrift in Absatz 3 Satz 1 vorbereiten und durchführen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 erster Halbsatz des Gesetzes). Es kann sich dabei ganz oder teilweise betreuen lassen.
- (2) Das Wohnungsunternehmen kann neben der in Absatz 1 bezeichneten Betätigung als Betreuer den Bau von Kleinwohnungen im fremden Namen und für fremde Rechnung technisch und wirtschaftlich vorbereiten und durchführen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 zweiter Halbsatz des Gesetzes). Teilbetreuung ist zulässig.
- (3) Eine Betätigung als ausführender Bauunternehmer ist ausgeschlossen. Vorbereitung, Organisation, Überwachung und Abrechnung von Selbsthilfeleistungen sind zulässig.
- (4) Die wirtschaftlichen Voraussetzungen der Bautätigkeit (§ 6 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes) können auch infolge anderer Schwierigkeiten fehlen, zum Beispiel wegen Mangels an Arbeitern oder

Baustoffen. Die Möglichkeit zur Finanzierung fehlt, wenn diese nicht zu wirtschaftlichen Bedingungen geschaffen werden kann. Bei der Beurteilung des Wohnungsbedarfs ist nicht nur der jeweilige Mitgliederbestand maßgebend.

- (5) Für die Errichtung anderer Wohnungen, Räume, Anlagen und Einrichtungen (§§ 8, 9, 10, Abs. 1 und § 11 Abs. 6) sowie für die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen gelten die Vorschriften der Absätze 1 bis 3 sinngemäß.

### 1.6.3 WGGDV § 7 Zu § 6 Abs. 2 des WGG

- (1) Geschäfte, die unter die Verwaltung im Sinne des § 6 Abs. 2 des Gesetzes fallen, liegen vor, wenn das Wohnungsunternehmen
  - a) im eigenen Namen errichtete oder auf andere Weise verschaffte Wohnungen vermietet,
  - b) solche Wohnungen selbst instand hält oder instand halten lässt,
  - c) die Benutzung der Wohnungen und die Ausführung von Instandsetzungsarbeiten überwacht,
  - d) Instandsetzungswerkstätten betreibt, die nach Art und Umfang dem Bedarf der vorhandenen Bauwerke entsprechen, soweit Arbeiten nur für Wohnungen ausgeführt werden, die das Unternehmen verwaltet.
- (2) Die Wohnungen, die ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen gemäß § 6 Abs. 2 des Gesetzes verwalten darf, müssen in dem Zeitpunkt ihrer Verschaffung durch das Wohnungsunternehmen den geltenden Voraussetzungen entsprochen haben, von denen nach Reichs-, Bundes- oder Landesrecht eine Steuerbefreiung oder die Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen abhing, oder es muss für die Verschaffung der Wohnungen eine Ausnahme nach § 10 bewilligt worden sein. Als Verschaffung gilt der Erwerb des Eigentums und der Erwerb des Besitzes durch Miete, Pacht, Nießbrauch oder als Treuhänder sowie die Übernahme der Verwaltung von Wohnungen für ein anderes gemeinnütziges Wohnungsunternehmen oder für eine Gebietskörperschaft, sofern der Preis für die Überlassung des Gebrauchs an Dritte nach § 13 bemessen wird.
- (3) Für die Verwaltung anderer Räume, Anlagen und Einrichtungen (§§ 8, 9, 10 Abs. 1 und § 11 Abs. 6) gelten die Vorschriften des Absatzes 1 sinngemäß.

### 1.6.4 WGG DV § 8 Zu § 6 Abs. 2 und 3 des WGG

- (1) Das Wohnungsunternehmen darf
  - a) Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen errichten oder erwerben und betreiben, wenn sie in erster Linie für die Bewohner der von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen errichteten oder verwalteten Wohnungen oder für ihre Mitglieder bestimmt sind und der Betrieb durch das Wohnungsunternehmen notwendig ist.
  - b) Bauten, die den Aufgaben öffentlicher Verwaltungen dienen, errichten und überlassen, wenn diese Bauten nach ihrer Zweckbestimmung durch die Verwaltungen in erster Linie den Bewohnern der von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen errichteten oder verwalteten Wohnungen zugute kommen sollen,

- c) Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen durchführen, wenn sie zur Errichtung von Kleinwohnungen, Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen oder von zugehörigen Bauten, die den Aufgaben öffentlicher Verwaltungen dienen notwendig sind.
- (2) Gemeinschaftsanlagen sind bauliche Anlagen, die für Wohnungen errichtet werden und anstelle der üblicherweise zur Wohnungsnutzung gehörenden Einzelanlagen den Wohnberechtigten zur gemeinsamen Benutzung dienen. Dazu gehören zum Beispiel gemeinsame Heizungsanlagen, Wasch- und Trockenanlagen und Badeeinrichtungen sowie Gemeinschaftsgebäude für Wohnsiedlungen.
  - (3) Folgeeinrichtungen sind bauliche Anlagen, die für eine größere Anzahl von zusammenhängenden Wohnungen notwendig sind, um die bildungsmäßige, soziale und verwaltungsmäßige Betreuung zu gewährleisten. Dazu gehören zum Beispiel Kindertagesstätten, Kindergärten und Lesehallen.
  - (4) Bodenordnungsmaßnahmen sind Maßnahmen einer Umlegung, Zusammenlegung oder Grenzregelung von Grundstücken.
  - (5) Erschließungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die Kleinwohnungen, Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen und zugehörige Bauten, die den Aufgaben öffentlicher Verwaltungen dienen, an öffentliche oder diesen gleichzuachtende nichtöffentliche Verkehrs-, Versorgungs-, Grünanlagen und Anlagen zur Verwertung oder Beseitigung von Abwässern und Abfallstoffen angeschlossen oder durch die Anlagen dieser Art geschaffen werden. Dazu gehören zum Beispiel die Anlage der notwendigen Straßen und Wege, die dem öffentlichen Verkehr dienen, einschließlich des Erwerbs der hierzu notwendigen Grundstücke sowie die Erstellung der allgemeinen Abwasseranlagen und Versorgungsleitungen für Strom, Gas und Wasser. Die Erstellung der Entwässerungs- und Versorgungsanlagen vom Hausanschluß bis an das öffentliche oder gleichzuachtende nichtöffentliche Netz gehört nicht zu den Erschließungsmaßnahmen, sondern zur Errichtung von Wohnungsbauten.

#### **1.6.5 WGGDV § 9 Zu § 6 Abs. 3 des WGG**

- (1) Außer den in den §§ 6 bis 8 dieser Verordnung genannten darf das Wohnungsunternehmen folgende Geschäfte betreiben:
  - a) alle Rechtsgeschäfte, die mit der Errichtung, Verschaffung und Finanzierung seiner Bauten und Anlagen in dem üblichen Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft zusammenhängen, insbesondere den Erwerb, die Belastung und Veräußerung von Grundstücken und Erbbaurechten und die Hereinnahme von Zwischenkrediten und Baudarlehen sowie die Stundung von Restkaufgeldern und deren Umwandlung in Darlehen bei der Veräußerung von Wohnungsbauten als Eigenheime, Kleinsiedlungen oder eigengenutzte Eigentumswohnungen für in der Regel längstens 12 Jahre,
  - b) die Hereinnahme von Geldern von Mitgliedern, Gesellschaftern und Genossen in Form von Anteilen und Darlehen, Spargeldern, Depositen und dgl.
  - c) die Anlage verfügbarer Mittel
    1. als Vor- und Zwischenkredite bei anderen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen höchstens zu marktüblichen Bedingungen,
    2. auf Postscheckkonten und Inlandkonten bei Kreditinstituten,

3. in inländischen Wertpapieren und in Anteilscheinen für Fonds aus inländischen Wertpapieren oder Grundstücken,
  - d) den Erwerb von Baustoffen, die zum Bau von Kleinwohnungen auf den eigenen Grundstücken des Wohnungsunternehmens oder zur Instandhaltung von verwalteten Wohnungen verwendet werden sollen,
  - e) die Beteiligung an
    1. anderen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen,
    2. Zusammenschlüssen, die ganz überwiegend von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen für die Verbürgung von Krediten, die Wahrnehmung von gemeinsamen Interessen bei der Vorbereitung und Durchführung von einzelnen Bauvorhaben und die zentrale Erledigung von Verwaltungsaufgaben gebildet werden, wenn deren Tätigkeit nur den am Zusammenschluss beteiligten Unternehmen zugute kommt,
    3. Unternehmen, die ausschließlich Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen für die am Unternehmen Beteiligten errichten und betreiben, sofern die Beteiligung in einem angemessenen Verhältnis zu den versorgten Wohnungen des Wohnungsunternehmens steht,
      - f) die Beteiligung an Kreditunternehmen, soweit sie zur Kreditbeschaffung für das Wohnungsunternehmen ausnahmsweise erforderlich ist, sowie die Beteiligung an Bausparkassen und der Abschluss von Bausparverträgen als Bausparer,
      - g) die Errichtung und Überlassung von Räumen für Gewerbebetriebe, die zur Befriedigung der Bedürfnisse der Bewohner der von dem Wohnungsunternehmen errichteten oder verwalteten Wohnungen notwendig sind,
      - h) die Geschäfte für ein anderes gemeinnütziges Wohnungsunternehmen besorgen,
      - i) die Mitgliedschaft bei Vereinigungen, die das Wohnungswesen, den Städtebau oder die Belange gemeinnütziger Wohnungsunternehmen fördern und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet sind.
- (2) Das Wohnungsunternehmen darf für die eigene Geschäftstätigkeit Räume in angemessenem Umfange errichten oder erwerben und benutzen.

### 1.6.6 WGGDV § 10 Zu § 6 Abs. 3 und 4 des WGG

- (1) Die zuständige oberste Behörde des Landes, in dem das Wohnungsunternehmen seinen Sitz hat, kann ihm im Einvernehmen mit der obersten Finanzbehörde des Landes die Ausnahmebewilligung erteilen,
  - a) einen gewerblichen Betrieb zu unterhalten, wenn die Unterhaltung durch das Wohnungsunternehmen notwendig ist, um die Bedürfnisse der Bewohner der von dem Wohnungsunternehmen errichteten und verwalteten Wohnungen oder seiner Mitglieder zu befriedigen,
  - b) Wohnungen zu errichten oder zu erwerben, die nicht als Kleinwohnungen nach § 11 anzusehen sind,
  - c) andere als die in den §§ 6 bis 9 bezeichneten Geschäfte zu betreiben, wenn dadurch die Gemeinnützigkeit des Wohnungsunternehmens nicht beeinträchtigt wird; die Geschäfte müssen

in ihrem Ausmaß begrenzt werden; die Begrenzung kann nach Objekt, Zeit oder Summe erfolgen.

- (2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass in den Fällen des Buchstaben c das Einvernehmen mit einer anderen Finanzbehörde herzustellen ist. Sie können diese Ermächtigung auf oberste Landesbehörden übertragen.
- (3) Die oberste Landesbehörde kann die Befugnis nach Absatz 1 Buchstabe a und b im Einvernehmen mit der obersten Finanzbehörde des Landes auf die Anerkennungsbehörde übertragen. Diese bedarf zur Erteilung der Ausnahmegewilligung des Einvernehmens mit der zuständigen Oberfinanzdirektion.
- (4) Die Ausnahmegewilligungen nach den Absätzen 1 und 2 können unter Auflagen, auch abgabenrechtlicher Art, erteilt werden.

#### **1.6.7 WGGDV § 11 Zu § 6 Abs. 1 und 3 des WGG**

- (1) Als Kleinwohnungen gelten Wohnungen, deren Wohnfläche höchstens 120 Quadratmeter beträgt. Öffentlich geförderte und steuerbegünstigte Wohnungen im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gelten auch dann als Kleinwohnungen, wenn ihre Wohnflächen diese Grenze überschreiten.
- (2) Überschreiten Wohnungen, die weder öffentlich gefördert noch steuerbegünstigt nach dem Ersten oder dem Zweiten Wohnungsbaugesetz sind, die Wohnflächengrenze nach Absatz 1 Satz 1 bis zu einem Fünftel, so sind sie dann als Kleinwohnungen anzusehen, wenn bei größeren Wohnungsbeständen desselben Wohnungsunternehmens innerhalb des Gebiets einer Gemeinde die Durchschnittswohnfläche der Wohnungen das vorgeschriebene Maß nicht überschreitet oder wenn die Mehrfläche durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrißgestaltung bedingt ist oder wenn die Wohnungen für kinderreiche Familien bestimmt sind. In Großstädten, deren Gebiet in mehrere Verwaltungsbezirke eingeteilt ist, kann an die Stelle des Gemeindegebiets der Verwaltungsbezirk treten.
- (3) Die Wohnfläche ist nach der Zweiten Berechnungsverordnung zu berechnen.
- (4) Wohnungen, die nach ihrer Art und Ausstattung als Luxuswohnungen anzusehen sind, gelten nicht als Kleinwohnungen, auch wenn sie die genannten Größen nicht überschreiten.
- (5) Wohnheime stehen Kleinwohnungen gleich, sofern sie nach ihrer Art und Ausstattung nicht als Luxuswohnraum anzusehen sind.
- (6) Andere Räume, Anlagen und Einrichtungen, die mit Kleinwohnungen verbunden sind, dürfen errichtet oder erworben und überlassen werden. Dazu gehören zum Beispiel Zubehörräume, Wirtschaftsräume, Gärten sowie Wirtschaftsteile und Landzulagen von Kleinsiedlungen.

#### **1.6.8 ARGEBAU - Kommission: Genossenschaften, werksgebundene Wohnungsunternehmen, Organe staatlicher Wohnungspolitik**

Vorschlag:

Die Genossenschaften und arbeitgebergebundenen Wohnungsunternehmen (z.B. werksgeförderte Wohnungen, Wohnungsfürsorgewohnungen) sollen verpflichtet sein, einen nicht unerheblichen Teil der freiwerdenden, nicht den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus unterworfenen Wohnungen an Personengruppen eigenverantwortlich zu vermieten, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

Bezüglich des Aufgabenkreises der Organe der staatlichen Wohnungspolitik im übrigen werden Änderungen nicht vorgeschlagen.

Genossenschaften sowie arbeitgebergebundene Wohnungsunternehmen haben genauso gut wie jedes andere Wohnungsunternehmen gemäß § 6 des jetzigen WGG die Verpflichtung, sich satzungsgemäß und tatsächlich mit dem Bau von Kleinwohnungen im eigenen Namen zu befassen. Mit der von der Kommission vorgeschlagenen Belegungsbindung wird der inzwischen bedeutungslos gewordene Begriff 'Kleinwohnungen' dahingehend verdeutlicht, dass entsprechend ihrem historischen Auftrag gemeinnützige Wohnungsunternehmen insbesondere solche Personengruppen versorgen sollen, die am Markt Schwierigkeiten haben. Von daher besteht grundsätzlich kein Bedarf für eine gesonderte Behandlung der Genossenschaften bzw. der werksgeförderten Wohnungen im Rahmen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Die Steuerbefreiung der Genossenschaften und des werksgeförderten Wohnungsbaus lässt sich nicht rechtfertigen, wenn eine immer größere Anzahl Wohnungen auch zur Versorgung von Personen zur Verfügung gestellt werden kann, die nicht zu diesen besonderen Bevölkerungsgruppen zu rechnen sind. Allerdings darf nicht aus den Augen gelassen werden, dass bei der Genossenschaft sich eine Vielzahl von Personen zusammenschließen, um unter Einsatz von eigenem Kapital Wohnungen für sich zu bauen; beim werksgeförderten Wohnungsbau sind Wohnungen für Werksangehörige bestimmt. Den Genossen muss die Möglichkeit bleiben, trotz Überschreitung der Einkommensgrenzen eine Wohnung der Genossenschaft mieten zu können. Entsprechend muss es im werksgeförderten Wohnungsbau möglich sein, dass hier die Wohnungen im Interesse der Wohnungsfürsorge ohne Bindungen an Werksangehörige vergeben werden. Entsprechendes gilt für die Wohnungsfürsorgewohnungen der öffentlichen Hand. Die Kommission hält es aber für geboten, dass ein nicht unerheblicher Teil freiwerdender Wohnungen für die Versorgung besonderer Bevölkerungsgruppen zur Verfügung gestellt wird. Diese Wohnungen sollen mit dazu beitragen, Wohnungsversorgungsprobleme der Gemeinden zu lösen.

Soweit aufgrund der Einkommensbindungen Genossenschaftswohnungen an Personen vermietet werden, die nicht Genossen sind, sollen diese Personen allerdings verpflichtet sein, in die Genossenschaft einzutreten. Denn es erscheint nicht angebracht, dass diese Personen alle Vergünstigungen der Genossenschaft erhalten, ohne die entsprechenden übrigen Verpflichtungen, die die anderen Genossen übernommen haben, ebenfalls zu übernehmen.

Sowohl für die werksgeförderten Wohnungen als auch für die Genossenschaftswohnungen und Wohnungsfürsorgewohnungen geht die Kommission davon aus, dass auf den Anteil der Wohnungen, der Belegungsbindungen unterworfen sein soll, bei der Vermietung die Personen anzurechnen sind, die entweder als Genossen oder als Werksangehörige eine Wohnung mieten und die Einkommensgrenzen unterschreiten.

Hinsichtlich der Organe der staatlichen Wohnungspolitik (§ 28 WGG) hat die Kommission keine Änderungen vorgeschlagen. Für die Heimstätten ist hier insbesondere von Bedeutung, dass sie im wesentlichen die Aufgabe haben, den Bau von Wohnungen und die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zu betreuen. Die gleichen Gründe, die bei den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen dafür sprechen, dass sie diese Aufgaben weiter übernehmen, sprechen auch dafür, dass die Heimstätten die gleiche Rechtstellung behalten wie ein als gemeinnützig

anerkanntes Wohnungsunternehmen. Dies gilt auch deshalb, weil die Heimstätten Aufgaben zugewiesen bekommen können, deren Erfüllung im öffentlichen Interesse liegt.

#### **1.6.9 ARGEBAU - 2. WGG [Würzburg] §6 Geschäftskreis**

- (1) Das Wohnungsunternehmen muss sich satzungsgemäß und tatsächlich mit dem Bau oder der Verschaffung von Wohnungen befassen, die zur Überlassung an berechtigte Personen im Sinne des § 5 bestimmt und geeignet sind, sowie mit der Modernisierung eigener Wohnungen. Zum Bau oder zur Verschaffung von Wohnungen ist das Wohnungsunternehmen nicht verpflichtet, soweit in seinem Geschäftsbezirk kein Wohnungsbedarf besteht oder die wirtschaftlichen Voraussetzungen das nicht zulassen.
- (2) Das Wohnungsunternehmen kann neben den in Absatz 1 bezeichneten Aufgaben den Bau und die Modernisierung von Wohnungen, die zur Überlassung an berechtigte Personen im Sinne des § 5 bestimmt und geeignet sind, betreuen.
- (3) Das Wohnungsunternehmen kann neben den im eigenen Namen errichteten Wohnungen auch solche Wohnungen verwalten, die es sich auf andere Weise verschafft hat. Es kann auch für Eigentumswohnungen, die es im eigenen Namen errichtet hat, als Verwalter nach §§ 26 und 27 des Wohnungseigentumsgesetzes tätig sein.
- (4) Im Zusammenhang mit Tätigkeiten nach den Absätzen 1 bis 3 kann das Wohnungsunternehmen auch
  - a) Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen und die die Wohnungsversorgung ergänzenden Einrichtungen errichten und erwerben und betreiben,
  - b) Maßnahmen der Bodenordnung und der Erschließung übernehmen,
  - c) Bauten, die den Aufgaben öffentlicher Verwaltungen dienen, errichten und überlassen.
- (5) Geschäfte, die außerhalb des zugelassenen Geschäftskreises liegen, können von der Anerkennungsbehörde im Einvernehmen mit der zuständigen Finanzbehörde des Landes unter Auflagen, auch abgaben-rechtlicher Art, zugelassen werden, wenn dadurch die Gemeinnützigkeit des Wohnungsunternehmens nicht beeinträchtigt wird.
- (6) Wohnheime stehen Wohnungen gleich.

#### Zu § 6:

##### Zu Absatz 1:

Die Vorschrift regelt die Pflichtaufgaben gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. Dabei wird ihr Geschäftskreis im Hinblick auf die veränderten wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse neu definiert.

Der bisher vom Gesetz verwendete Begriff der 'Kleinwohnung' ist durch die Entwicklung im Wohnungsbau heute überholt. Er ist keine zutreffende Bezeichnung mehr für die Wohnungen, die von den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Erfüllung ihres sozialen Auftrags vorzuhalten sind. Denn die von diesen Unternehmen erstellten Wohnungen unterscheiden sich aufgrund der allgemein anerkannten Wohnbedürfnisse hinsichtlich der Wohnungsgröße - von Luxuswohnungen abgesehen - schon seit Jahren grundsätzlich nicht mehr von den Wohnungen freier Wohnungsunternehmen und privater Bauherren.



Maßgebliches Merkmal für die Wohnungen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ist deshalb nunmehr deren Bestimmung und Eignung (insbesondere nach Art, Ausstattung und Preis) für die nach § 5 berechtigten Wohnungsuchenden. Pflichtaufgaben der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sind deshalb jetzt der Bau oder die Verschaffung von Wohnungen, die für berechtigte Personen im Sinne des § 5 bestimmt und geeignet sind. Dabei sind als Verschaffung der Erwerb des Eigentums und der Erwerb des Besitzes durch Miete, Pacht, Nießbrauch oder als Treuhänder sowie die Übernahme der Verwaltung von Wohnungen für ein anderes gemeinnütziges Wohnungsunternehmen oder für eine Gebietskörperschaft zu verstehen (vgl. die Legaldefinition in § 7 Abs. 2 Satz 2 WGGDV in der bisherigen Fassung).

Die Verpflichtung zum Bau oder zur Verschaffung von Wohnungen besteht aber nicht, soweit im Geschäftsbezirk des Wohnungsunternehmens kein Wohnungsbedarf besteht oder die wirtschaftlichen Voraussetzungen das nicht zulassen. Zu den wirtschaftlichen Voraussetzungen im Sinne dieser Vorschrift gehören sowohl die allgemeinen wirtschaftlichen Voraussetzungen, etwa die Höhe des Kapitalmarktzinses, aber auch die betriebswirtschaftliche Situation des einzelnen Wohnungsunternehmens. Für einen erheblichen Teil der gemeinnützigen Baugenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen, die im allgemeinen nur einen räumlich begrenzten Geschäftsbezirk haben, wird damit wegen der in ihrem Zuständigkeitsbereich inzwischen erreichten Sättigung am Wohnungsmarkt die Bau- oder Verschaffungspflicht entfallen. Bei Wohnungsunternehmen, die sich in einem größeren Raum betätigen, entfällt die Bau- und Verschaffungspflicht ebenfalls insoweit, als ein örtlicher oder regionaler Wohnungsbedarf nicht mehr besteht.

Erstmals gehört jetzt auch die Modernisierung der eigenen Wohnungen zu den gesetzlichen Pflichtaufgaben gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. Im Gegensatz zur Bau- oder Verschaffungspflicht gilt die Verpflichtung zur Modernisierung uneingeschränkt. Diese neue Vorschrift ist vor allem für die Wohnungsteilmärkte von Bedeutung, in denen kein Neubaubedarf mehr besteht. Selbstverständlich können Modernisierungen aber auch neben dem Bau oder der Verschaffung von Wohnungen durchgeführt werden.

### Zu Absatz 2:

Die jetzt eingeschränkte Baupflicht macht es notwendig, die Betreuung des Baues von Wohnungen und von Modernisierungsmaßnahmen, die bisher nur neben der Hauptaufgabe, nämlich dem Bau von Wohnungen, zulässig war, nicht mehr auf ein 'Nebengeschäft' zu beschränken. Dies ist vor allem für Unternehmen mit einem begrenzten Geschäftsbezirk von Bedeutung, weil diese in der Regel als Betreuungsunternehmen im Sinne des § 37 II. WoBauG gelten oder zugelassenen Unternehmen sonst nicht mehr als Betreuer tätig werden könnten, solange in ihrem Geschäftsbezirk wegen mangelndem Wohnungsbedarf der Bau von Wohnungen im eigenen Namen nicht mehr möglich ist. Überdies kann auch bei regional ausgeglichenem Wohnungsmarkt durchaus ein Bedürfnis für die Betreuung des Baues von Wohnungen (z.B. Familienheime und Eigentumswohnungen) und von Modernisierungsmaßnahmen durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen gegeben sein.

Die Betreuungstätigkeit ist auch in dieser Vorschrift auf Wohnungen beschränkt, die zur Überlassung an berechtigte Personen im Sinne des § 5 bestimmt und geeignet sind. Von einer Beschränkung auf Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des Gesetzes zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen und von Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie (ModEnG vom 12.7.87, BGBl. I S. 993) wurde abgesehen, da die Förderung des Bundes hierfür inzwischen abgelaufen ist.

Die nach § 90 Abs. 1 StBauFG für gemeinnützige Wohnungsunternehmen zugelassenen Tätigkeiten bleiben unberührt.

Zu Absatz 3:

Die Vorschrift über die zulässige Verwaltungstätigkeit entspricht inhaltlich dem bisherigen § 6 Abs. 2 WGG. Um bisher bestehende Unklarheiten auszuräumen, wurde die Tätigkeit als Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums nach §§ 26,27 WEG für im eigenen Namen errichtete Eigentumswohnungen in die Vorschrift aufgenommen.

Zu Absatz 4:

Die hier genannten ergänzenden Tätigkeiten gemeinnütziger Wohnungsunternehmen waren bisher in § 8 Abs. 1 der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes enthalten. Die Verordnung hatte insoweit Gesetzesergänzenden Charakter. Um rechtsstaatlichen Anforderungen zu genügen, müssen diese Geschäfte künftig im Gesetz selbst verankert werden.

Zu Absatz 5:

Die gesetzliche Grundlage für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen nach § 10 Abs. 1 c WGG DV der bisherigen Fassung ergab sich bislang nur unklar aus § 6 Abs. 3 WGG. Die jetzige Vorschrift dient der Klarstellung. Wie bisher ist die Anerkennungsbehörde für die Erteilung von Ausnahmen an das Einvernehmen mit der zuständigen Finanzbehörde des Landes gebunden. Die Ausnahmen können unter Auflagen, auch abgabenrechtlicher Art, gemacht werden.

Zu Absatz 6:

Wohnheime sollen wie bisher (vergleiche § 11 Abs. 5 WGGDV) Wohnungen gleichstehen.

#### **1.6.10 ARGEBAU - 2. WGG [München I] § 4 Geschäftskreis**

- (1) Das Wohnungsunternehmen muss sich satzungsgemäß und tatsächlich damit befassen,
  1. Wohnungen zu bauen oder sich zu verschaffen, die zur Überlassung an begünstigte Personen (§ 3) bestimmt und geeignet sind,
  2. Wohnungen an begünstigte Personen (§ 3) zu überlassen;
  3. seine Wohnungen zu modernisieren.
- (2) Zum Bau oder zur Verschaffung von Wohnungen ist das Wohnungsunternehmen nicht verpflichtet, soweit in seinem Geschäftsgebiet kein Wohnungsbedarf besteht oder die wirtschaftlichen Voraussetzungen das nicht zulassen.
- (3) Das Wohnungsunternehmen kann neben den in Absatz 1 bezeichneten Aufgaben den Bau und die Modernisierung von Wohnungen betreuen, die zur Überlassung an begünstigte Personen (§ 3) bestimmt und geeignet sind.
- (4) Das Wohnungsunternehmen kann neben den im eigenen Namen errichteten Wohnungen auch solche Wohnungen verwalten, die es sich auf andere Weise verschafft hat. Hierzu kann das Wohnungsunternehmen
  1. die Wohnungen vermieten, selbst instandhalten oder instandhalten lassen,

2. Instandsetzungswerkstätten betreiben, die nach Art und Umfang dem Bedarf der vorhandenen Bauwerke entsprechen, soweit Arbeiten nur für Wohnungen ausgeführt werden, die das Unternehmen verwaltet. Das Wohnungsunternehmen kann auch für Eigentumswohnungen, die es im eigenen Namen errichtet hat, als Verwalter nach § 26 des Wohnungseigentumsgesetzes tätig sein.
- (5) Im Zusammenhang mit Tätigkeiten nach den Absätzen 1 bis 3 kann das Wohnungsunternehmen auch
  1. Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen und sonst die Wohnungsversorgung ergänzende Einrichtungen errichten oder erwerben und betreuen,
  2. Maßnahmen der Bodenordnung und der Erschließung übernehmen,
  3. Bauten, die den Aufgaben öffentlicher Verwaltungen dienen, errichten und überlassen.
- (6) Geschäfte, die außerhalb des zugelassenen Geschäftskreises liegen, können von der Anerkennungsbehörde im Einvernehmen mit der zuständigen Finanzbehörde des Landes unter Auflagen, auch abgabenrechtlicher Art, zugelassen werden, wenn dadurch die Gemeinnützigkeit des Wohnungsunternehmens nicht beeinträchtigt wird.
- (7) Wohnheime stehen Wohnungen gleich.

#### **1.6.11 ARGEBAU - 2. WGG [München II] § 4 Geschäftskreis**

- (1) Das Wohnungsunternehmen muss sich satzungsgemäß und tatsächlich damit befassen,
  - a) Wohnungen zu bauen oder sich zu verschaffen, die zur Überlassung an begünstigte Personen (§ 3) bestimmt und geeignet sind,
  - b) Wohnungen an begünstigte Personen (§ 3) zu überlassen;
  - c) seine Wohnungen zu modernisieren.
- (2) Zum Bau oder zur Verschaffung von Wohnungen ist das Wohnungsunternehmen nicht verpflichtet, soweit in seinem Geschäftsgebiet kein Wohnungsbedarf besteht oder die wirtschaftlichen Voraussetzungen das nicht zulassen.
- (3) Das Wohnungsunternehmen kann neben den in Absatz 1 bezeichneten Aufgaben den Bau und die Modernisierung von Wohnungen betreuen, die zur Überlassung an begünstigte Personen (§ 3) bestimmt und geeignet sind.
- (4) Das Wohnungsunternehmen kann neben den im eigenen Namen errichteten Wohnungen auch solche Wohnungen verwalten, die es sich auf andere Weise verschafft hat. Hierzu kann das Wohnungsunternehmen
  1. die Wohnungen vermieten, selbst instandhalten oder instandhalten lassen,
  2. Instandsetzungswerkstätten betreiben, die nach Art und Umfang dem Bedarf der vorhandenen Bauwerke entsprechen, soweit Arbeiten nur für Wohnungen ausgeführt werden, die das Unternehmen verwaltet.

- (5) Das Wohnungsunternehmen kann auch für Eigentumswohnungen, die es im eigenen Namen errichtet hat, als Verwalter nach § 26 des Wohnungseigentumsgesetzes tätig sein. Als Sich-Verschaffen gilt der Erwerb des Eigentums und der Erwerb des Besitzes durch Miete, Pacht, Nießbrauch oder als Treuhänder sowie die Übernahme der Verwaltung von Wohnungen für ein anderes gemeinnütziges Wohnungsunternehmen oder für eine Gebietskörperschaft, sofern der Preis für die Überlassung des Gebäudes an Dritte nach § 6 bemessen wird.
- (6) Im Zusammenhang mit Tätigkeiten nach den Absätzen 1 bis 3 kann das Wohnungsunternehmen auch
  - 1. Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen und sonst die Wohnungsversorgung ergänzende Einrichtungen errichten oder erwerben und betreuen,
  - 2. Maßnahmen der Bodenordnung und der Erschließung übernehmen,
  - 3. Bauten, die den Aufgaben öffentlicher Verwaltungen dienen, errichten und überlassen.
- (7) Geschäfte, die außerhalb des zugelassenen Geschäftskreises liegen, können von der Anerkennungsbehörde im Einvernehmen mit der zuständigen Finanzbehörde des Landes unter Auflagen, auch abgabenrechtlicher Art, zugelassen werden, wenn dadurch die Gemeinnützigkeit des Wohnungsunternehmens nicht beeinträchtigt wird.
- (8) Wohnheime stehen Wohnungen gleich.

#### **1.6.12 ARGEBAU - 2. WGG [Würzburg] § 6a Sonstige Aufgaben**

Die Vorschrift entspricht im wesentlichen der bisherigen Rechtslage. Die hier genannten weiteren Tätigkeiten gemeinnütziger Wohnungsunternehmen waren bisher in § 9 der gesetzesergänzenden Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes enthalten. Sie müssen aus rechtsstaatlichen Gründen in das Gesetz selbst übernommen werden.

- (1) Das Wohnungsunternehmen darf folgende Geschäfte betreiben:
  - a) Die Veräußerung von Wohnungen und Gebäuden, soweit dies im Rahmen ordnungsgemäßer Geschäftsführung liegt.
  - b) Alle Rechtsgeschäfte, die mit der Errichtung, Verschaffung und Finanzierung seiner Bauten und Anlagen in dem üblichen Rahmen ordnungsgemäßer Wohnungswirtschaft zusammenhängen, insbesondere den Erwerb, die Belastung und Veräußerung von Grundstücken und Erbbaurechten und die Hereinnahme von Zwischenkrediten und Baudarlehen sowie die Stundung von Restkaufgeldern und deren Umwandlung in Darlehen bei der Veräußerung von Wohnungsbauten aus Eigenheimen, Kleinsiedlungen oder eigengenutzte Eigentumswohnungen für in der Regel längstens zwölf Jahre.
  - c) Die Hereinnahme von Geldern von Mitgliedern, Gesellschaftern und Genossen insbesondere in Form von Anteilen, Darlehen, Spargeldern und Depositen.
  - d) Die Anlage verfügbarer Mittel
  - e) als Vor- und Zwischenkredite bei anderen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen höchstens zu marktüblichen Bedingungen,
  - f) auf Postscheckkonten und Inlandkonten bei Kreditinstituten
  - a) in inländischen Wertpapieren und in Anteilscheinen für Fonds aus inländischen Wertpapieren oder Grundstücken.

- g) Den Erwerb von Baustoffen, die zum Bau von Wohnungen auf den eigenen Grundstücken des Wohnungsunternehmens oder zur Instandhaltung von verwalteten Wohnungen verwendet werden sollen.
- h) Die Beteiligung an
  - 1. anderen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen,
  - 2. Zusammenschlüssen, die ganz überwiegend von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen für die Verbürgung von Krediten, die Wahrnehmung von gemeinsamen Interessen bei der Vorbereitung und Durchführung von einzelnen Bauvorhaben und die zentrale Erledigung von Verwaltungsaufgaben gebildet werden, wenn deren Tätigkeit nur den am Zusammenschluss beteiligten Unternehmen zugute kommt.
  - 3. Unternehmen, die ausschließlich Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen für die am Unternehmen Beteiligten errichten und betreiben, sofern die Beteiligung in einem angemessenen Verhältnis zu den versorgten Wohnungen des Wohnungsunternehmens steht.
- i) Die Beteiligung an Kreditunternehmen, soweit sie zur Kreditbeschaffung für das Wohnungsunternehmen ausnahmsweise erforderlich ist, sowie die Beteiligung an Bausparkassen und der Abschluss von Bausparverträgen als Bausparer.
- j) Die Geschäfte für ein anderes gemeinnütziges Wohnungsunternehmen besorgen.
- k) Die Mitgliedschaft bei Vereinigungen, die das Wohnungswesen, den Städtebau oder die Belange gemeinnütziger Wohnungsunternehmen fördern und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet sind.
- (2) Das Wohnungsunternehmen darf für die eigene Geschäftstätigkeit Räume in angemessenem Umfang errichten oder erwerben und benutzen.
- (3) Als Verwaltung im Sinne des § 6 Abs. 3 darf das Wohnungsunternehmen
  - 1. im eigenen Namen errichtete oder auf andere Weise verschaffte Wohnungen vermieten,
  - 2. solche Wohnungen selbst instandhalten oder instandhalten lassen,
  - 3. die Benutzung der Wohnungen und die Ausführung von Instandsetzungsarbeiten überwachen,
  - 4. Instandsetzungswerkstätten betreiben, die nach Art und Umfang dem Bedarf der vorhandenen Bauwerke entsprechen, soweit Arbeiten nur für Wohnungen ausgeführt werden, die das Unternehmen verwaltet.
- (4) Eine Betätigung als ausführende Bauunternehmer ist ausgeschlossen. Vorbereitung, Organisation, Überwachung und Abrechnung von Selbsthilfeleistungen sind zulässig.

### Zu § 6a:

#### Zu Absatz 1:

Neu aufgenommen wurde die Nummer 1. Danach ist - wie schon bisher - die Veräußerung von Wohnungen und Gebäuden zulässig - allerdings nur, soweit dies im Rahmen ordnungsgemäßer Geschäftsführung liegt. Bei der Errichtung etwa von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, die für breite Schichten der Bevölkerung bestimmt sind, wird diese Voraussetzung im-

mer vorliegen, wenn die Gebäude bestimmungsgemäß verkauft werden. Nicht vom Gesetz gedeckt ist allerdings das reine Wohnungsverkaufsgeschäft, also der Ankauf von Wohnungen mit dem Ziel, sie nicht zu vermieten, sondern mit Gewinn zu veräußern.

Nicht übernommen wurde die Regelung des § 9 Abs. 1 g WGGDV. Nach dieser bisherigen Regelung ist die Errichtung und Überlassung von Räumen für Gewerbebetriebe, die zur Befriedigung der Bedürfnisse der Bewohner der vom Wohnungsunternehmen errichteten oder verwalteten Wohnungen notwendig ist, zulässig. Diese Vorschrift braucht nicht in das neue Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz übernommen zu werden, weil das Geschäft bereits unter den neuen § 6 Abs. 4 a fällt (die die Wohnungsversorgung ergänzenden Einrichtungen").

Zu Absatz 2:

Keine Begründung

Zu Absatz 3:

Die Neuregelung entspricht dem bisherigen § 7 Abs. 1 WGGDV. Es erscheint notwendig, den Begriff 'Verwaltung' im Gesetz selbst zu definieren, da die bisher in § 7 der Durchführungsverordnung enthaltenen Aufgaben nicht ohne weiteres unter den Begriff 'Verwaltung' subsumiert werden können.

Zu Absatz 4:

Diese Regelung entspricht dem bisherigen § 6 Abs. 3 WGGDV.

### **1.6.13 ARGEBAU - 2. WGG [München I] § 5 Sonstige Aufgaben**

(1) Das Wohnungsunternehmen darf folgende Geschäfte betreiben:

1. die Veräußerung von Wohnungen und Gebäuden, soweit sie im Rahmen ordnungsgemäßer Geschäftsführung liegt und nicht die Versorgungsaufgabe des Wohnungsunternehmens gefährdet,
2. alle Rechtsgeschäfte, die mit der Errichtung, Verschaffung und Finanzierung seiner Bauten und Anlagen im dem üblichen Rahmen ordnungsgemäßer Wohnungswirtschaft zusammenhängen, insbesondere den Erwerb, die Belastung und Veräußerung von Grundstücken und Erbbaurechten und die Hereinnahme von Zwischenkrediten und Baudarlehen sowie die Stundung von Restkaufgeldern und deren Umwandlung in Darlehen bei der Veräußerung von Wohnungsbauten als Eigenheime, Kleinsiedlungen oder eigengenutzte Eigentumswohnungen für in der Regel längstens zwölf Jahre,
3. die Hereinnahme von Geldern von Mitgliedern, Gesellschaftern und Genossen insbesondere in Form von Anteilen, Darlehen, Spargeldern und Depositen,
4. die Anlagen verfügbarer Mittel
  - a) als Vor- und Zwischenkredite bei anderen Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen höchstens zu marktüblichen Bedingungen,
  - b) auf Postscheckkonten und Inlandkonten bei Kreditinstituten,
  - c) in inländischen Wertpapieren und in Anteilscheinen für Fonds aus inländischen Wertpapieren oder Grundstücken,

5. der Erwerb von Baustoffen, die zum Bau von Wohnungen auf den eigenen Grundstücken des Wohnungsunternehmens oder zur Instandhaltung von verwalteten Wohnungen verwendet werden sollen.
6. die Beteiligung an
  - a) anderen Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen,
  - b) Zusammenschlüssen, die ganz überwiegend von Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen für die Verbürgung von Krediten, die Wahrnehmung von gemeinsamen Interessen bei der Vorbereitung und Durchführung von einzelnen Bauvorhaben und die zentrale Erledigung von Verwaltungsaufgaben gebildet werden, wenn deren Tätigkeit nur den am Zusammenschluss beteiligten Unternehmen zugute kommt,
  - c) Unternehmen, die ausschließlich Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen für die am Unternehmen Beteiligten errichten und betreiben, sofern die Beteiligung in einem angemessenen Verhältnis zu den versorgten Wohnungen des Wohnungsunternehmens steht,
7. die Beteiligung an Kreditunternehmen, soweit sie zur Kreditbeschaffung für das Wohnungsunternehmen ausnahmsweise erforderlich ist, sowie die Beteiligung an Bausparkassen und der Abschluss von Bausparverträgen als Bausparer,
8. die Geschäfte für ein anderes Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen besorgen,
9. die Mitgliedschaft bei Vereinigungen, die das Wohnungswesen, den Städtebau und die Belange Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen fördern und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet sind.
- (2) Das Wohnungsunternehmen darf für die eigene Geschäftstätigkeit Räume im angemessenen Umfang errichten oder erwerben und benutzen.
- (3) Eine Betätigung als ausführender Bauunternehmer ist ausgeschlossen. Vorbereitung, Organisation, Überwachung und Abrechnung von Selbsthilfeleistungen sind zulässig.

### **1.6.14 ARGEBAU - 2. WGG [München II] § 5 Sonstige Aufgaben**

- (1) Das Wohnungsunternehmen darf folgende Geschäfte betreiben:
  1. die Veräußerung von Wohnungen und Gebäuden, soweit sie im Rahmen ordnungsgemäßer Geschäftsführung liegt und nicht die Versorgungsaufgabe des Wohnungsunternehmens gefährdet,
  2. alle Rechtsgeschäfte, die mit der Errichtung, Verschaffung und Finanzierung seiner Bauten und Anlagen im dem üblichen Rahmen ordnungsgemäßer Wohnungswirtschaft zusammenhängen, insbesondere den Erwerb, die Belastung und Veräußerung von Grundstücken und Erbbaurechten und die Hereinnahme von Zwischenkrediten und Baudarlehen sowie die Stundung von Restkaufgeldern und deren Umwandlung in Darlehen bei der Veräußerung von Wohnungsbauten als Eigenheime, Kleinsiedlungen oder eigengenutzte Eigentumswohnungen für in der Regel längstens zwölf Jahre,
  3. die Hereinnahme von Geldern von Mitgliedern, Gesellschaftern und Genossen insbesondere in Form von Anteilen, Darlehen, Spargeldern und Depositen,

4. die Anlagen verfügbarer Mittel
    - a) als Vor- und Zwischenkredite bei anderen Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen höchstens zu marktüblichen Bedingungen,
    - b) auf Postscheckkonten und Inlandkonten bei Kreditinstituten,
    - c) in inländischen Wertpapieren und in Anteilscheinen für Fonds aus inländischen Wertpapieren oder Grundstücken,
  5. der Erwerb von Baustoffen, die zum Bau von Wohnungen auf den eigenen Grundstücken des Wohnungsunternehmens oder zur Instandhaltung von verwalteten Wohnungen verwendet werden sollen.
  6. die Beteiligung an
    - a) anderen Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen,
    - b) Zusammenschlüssen, die ganz überwiegend von Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen für die Verbürgung von Krediten, die Wahrnehmung von gemeinsamen Interessen bei der Vorbereitung und Durchführung von einzelnen Bauvorhaben und die zentrale Erledigung von Verwaltungsaufgaben gebildet werden, wenn deren Tätigkeit nur den am Zusammenschluss beteiligten Unternehmen zugute kommt,
    - c) Unternehmen, die ausschließlich Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen für die am Unternehmen Beteiligten errichten und betreiben, sofern die Beteiligung in einem angemessenen Verhältnis zu den versorgten Wohnungen des Wohnungsunternehmens steht,
  7. die Beteiligung an Kreditunternehmen, soweit sie zur Kreditbeschaffung für das Wohnungsunternehmen ausnahmsweise erforderlich ist, sowie die Beteiligung an Bausparkassen und der Abschluss von Bausparverträgen als Bausparer,
  8. die Geschäfte für ein anderes Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen besorgen,
  9. die Mitgliedschaft bei Vereinigungen, die das Wohnungswesen, den Städtebau und die Belange Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen fördern und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet sind.
- (2) Eine Betätigung als ausführender Bauunternehmer ist ausgeschlossen. Vorbereitung, Organisation, Überwachung und Abrechnung von Selbsthilfeleistungen sind zulässig.

#### **1.6.15 Parl. Untersuchungsausschuss Hamburg: Der Begriff "Kleinwohnung"**

Die den Wohnungsunternehmen auferlegte Baupflicht, bezieht sich ausschließlich auf Kleinwohnungen. Andere Wohnungen dürfen weder errichtet noch auf andere Weise verschafft werden, es sei denn, es liegt eine Ausnahmegewilligung vor. Diese kann durch die oberste Landesbehörde im Einvernehmen mit der obersten Finanzbehörde des Landes erteilt werden, wobei regelmäßig Auflagen gemacht werden (§ 6 Abs. 4 WGG; § 10 Abs. 1 Buchst. b WGGDV).

Als Kleinwohnungen in diesem Sinne gelten auch Einfamilienhäuser, wenn sie dieselben Voraussetzungen erfüllen.

Kleinwohnungen sind zunächst nach § 11 Abs. 1 WGGDV Wohnungen bis zu 120 qm Wohnfläche. Diese Begrenzung spielt im Allgemeinen keine wesentliche Rolle, weil die meisten von WU



errichteten Wohnungen öffentlich gefördert oder steuerlich begünstigt wurden. Hinsichtlich der Wohnflächenbegrenzung traten insoweit an die Stelle des WGGDV die Bestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) und der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV), die großzügigere Regelungen enthalten.

Beispielsweise beträgt die Wohnflächengrenze im öffentlich geförderten und im steuerlich begünstigten Wohnungsbau nicht 120 qm, sondern 130 qm (§ 39 Abs. 1 bzw. § 82 Abs. 1 II. WoBauG - wobei es für Familienheime im öffentlich geförderten Wohnungsbau noch Varianten gibt). Diese Fläche darf bei steuerbegünstigten Wohnungen um bis zu 20% überschritten werden, also bis 156 qm betragen. Auch diese Fläche darf bei Haushalten mit mehr als 4 Personen überschritten werden, und zwar für jede weitere Person, die zum Haushalt gehört oder alsbald nach Fertigstellung des Bauvorhabens in den Haushalt aufgenommen werden soll, um weitere 20 qm. Maßgebend für die Anerkennung als steuerbegünstigte Wohnung sind dabei die Verhältnisse im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit.

Die Fläche nach § 11 Abs. 1 WGGDV darf aber auch dann um 20% überschritten werden, wenn bei größeren Wohnungsbeständen desselben WU innerhalb des Gebietes einer Gemeinde die Durchschnittswohnfläche der Wohnungen die erlaubten 120 qm nicht überschreitet, ferner wenn die Mehrfläche durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrissgestaltung bedingt ist oder wenn die Wohnungen für kinderreiche Familien bestimmt sind. ...

### 1.6.16 Parl. Untersuchungsausschuss Hamburg: Geschäftskreisbegrenzung

WU sind auf diejenigen Tätigkeiten beschränkt, die zur Durchführung ihrer Aufgaben erforderlich oder dienlich sind (vgl. Werner/Meier/Draeger a.a.O. S. 109).

Die Grundsatzregelung findet sich in § 6 WGG mit der Beschreibung der Geschäfte, die unter den gemeinnützigen Zweck unmittelbar fallen, und der Bewirtschaftungsgeschäfte (im Folgenden 1 und 2). Ergänzt wird die Regelung durch eine Aufzählung weiterer gestatteter Geschäfte in §§ 8, 9 WGGDV (unter 3). Schließlich gibt es Geschäfte, die nur aufgrund von Ausnahmebewilligungen zulässig sind (unter 4).

Hierzu zählen folgende Geschäfte:

#### 1. Notwendige oder zulässige Geschäfte (§ 6 Abs. 1 WGG; § 6 Abs. 1 WGGDV)

Das sind:

- der Kleinwohnungsbau im eigenen Namen für eigene Rechnung,
- der Kleinwohnungsbau im eigenen Namen für fremde Rechnung,
- die Betreuung des Baues von Kleinwohnungen (Bau im fremden Namen für fremde Rechnung - § 6 Abs. 1 WGG; § 6 Abs. 2 WGGDV),
- die Tätigkeit als Beauftragter einer Gemeinde bei der Vorbereitung oder Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen nach § 90 StBauFG,
- die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne der §§ 3 und 4 Wohnungsmodernisierungsgesetz (WoModG).

Unter 'Bau' im Sinne des § 6 WGG ist dabei die Tätigkeit als Bauherr zu verstehen, nicht aber die Betätigung als ausführender Bauunternehmer, die nach § 6 Abs. 3 WGGDV ausdrücklich

ausgeschlossen ist. Diese Regelung korrespondiert mit der des § 4 WGG, dem Verbot der Einflussnahme durch Angehörige des Baugewerbes.

'Baubetreuung' im erwähnten Sinne besteht in der technischen und/oder wirtschaftlichen Vorbereitung oder Durchführung eines Bauvorhabens für einen anderen (Bauherren) gegen Entgelt - vgl. auch § 37 des II. WoBauG.

Die Baubetreuung kann auch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zum Gegenstand haben.

Nach herrschender Auffassung dürfen WU als Betreuer auch gegenüber Bauherren-Gemeinschaften im Rahmen der Durchführung von Bauherren-Modellen tätig werden (vgl. Gutachten der Unabhängigen Kommission a.a.O. S. 39 unter Hinweis auf Ziff. 5.5 der WGG-Erlasses).

## 2. Bewirtschaftungsgeschäfte (§§ 6 Abs. 2, 7 WGG; §§ 7 bis 14 WGGDV)

Hierzu zählen sämtliche Tätigkeiten, die im Zusammenhang mit der wohnungswirtschaftlichen Nutzung von Gebäuden anfallen, insbesondere

- die Vermietung (Überlassung) von Wohnungen im Sinne des § 7 WGG,

- die Verwaltung,

- die Instandsetzung sowie

- die Instandsetzung (einschließlich des Betriebs von Instandsetzungswerkstätten - § 7 Abs. 1 Buchst. d WGGDV), von Kleinwohnungen, und zwar derjenigen, die im eigenen Namen errichtet oder auf andere Weise verschafft wurden (Hausbewirtschaftung).

'Auf andere Weise verschafft' sind fremde Wohnungen, wenn sie durch Miete, Pacht oder Nießbrauch oder durch Treuhandvereinbarungen in den Besitz des WU gelangt sind (§ 7 WGGDV). Die Verwaltung solcher Wohnungen im eigenen Namen für eigene Rechnung ist zulässig, bei Treuhanderschaft jedoch nur für im eigenen Namen für fremde Rechnung verwaltete Wohnungen.

Im Rahmen der Hausbewirtschaftung ist die Vermietung oder Verwaltung von Wohnheimen zulässig, soweit sie sich auf die Überlassung des Wohnraumes beschränkt (§ 11 Abs. 5 WGGDV in Verbindung mit § 15 II. WoBauG); nicht zulässig ist dagegen der Betrieb von Altenwohnheimen, in denen auch Pflege und Betreuung durch Fachpersonal erfolgt (vgl. Ziff. 15.2 der WGG-Erlasses 1980).

Zu den zulässigen Kann-Aufgaben eines WU gehört ferner die 'Bewirtschaftungsbetreuung', d.h. die Verwaltung fremder Wohnungen für ein anderes gemeinnütziges WU oder eine Gebietskörperschaft (§ 7 Abs. 2 Satz 2 WGGDV). ...

Andere Wohnungen Dritter dürfen nur aufgrund einer Ausnahmegewilligung nach § 10 Abs. 1c WGGDV verwaltet werden. Diese würde regelmäßig dann erteilt, wenn der fremdverwaltete Bestand nicht über 10% des eigenen Bestandes hinausging (vgl. Schreiben des an den Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, Köln, vom 17.9.1980, abgedruckt bei Hanig/Hanke S. 286).

Zu einem Einzelfall wurde durch Entscheidung des OVG Bremen vom 7.10.1980 (OVG 1 BA 16/80) die 10%- Begrenzung aufgehoben (vgl. hierzu Themenkomplex 'Verwaltung fremder Wohnungen' ONr. 15).

## 3. Weitere gestattete Geschäfte (§§ 8, 9 WGGDV)

Hierzu gehören die ergänzenden Tätigkeiten nach § 8 Abs. 1 WGGDV sowie die erlaubten Nebentätigkeiten nach § 9 Abs. 1 WGGDV, bei denen ohne eine ausdrückliche Regelung sonst Zweifel an der Zulässigkeit bestehen würden:

(1) Nach § 8 Abs.1 Buchst. a WGGDV darf ein WU

- Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen errichten oder erwerben und betreiben, wenn sie in erster Linie für Bewohner der vom WU errichteten oder verwalteten Wohnungen bestimmt sind und der Betrieb durch das WU notwendig ist.

'Gemeinschaftsanlagen' sind nach § 8 Abs. 2 WGGDV bauliche Anlagen, die für Wohnungen errichtet werden und den Wohnungsberechtigten zur gemeinsamen Benutzung dienen (z.B. gemeinsame Heizungs-, Wach-, Trockenanlagen, Badeeinrichtungen sowie Gemeinschaftsgebäude für Wohnsiedlungen).

'Folgeeinrichtungen' sind bauliche Anlagen, die eine größere Anzahl zusammenhängender Wohnungen zur bildungsmäßigen, sozialen oder verwaltungsmäßigen Betreuung dienen (Kindertagesstätten, Kindergärten, Lesehallen - vgl. § 8 Abs. 3 WGGDV). Siehe hierzu auch Ziff. 8.1 bis 8.3 des WGG-Erlasses.

- Nach § 8 Abs. 1 Buchst. b WGGDV dürfen Bauten errichtet und überlassen werden, die den Aufgaben öffentlicher Verwaltung dienen, wenn sie in erster Linie den Bewohnern der vom WU errichteten oder verwalteten Wohnungen zugutekommen.

- Nach § 8 Abs. 1 Buchst. c WGGDV darf das WU Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen durchführen, wenn sie zur Errichtung von Kleinwohnungen, Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen oder Bauten für Aufgaben der öffentlichen Verwaltung notwendig sind. Hierzu gehören z.B. die Anlage der notwendigen Anlagen für Ver- und Entsorgung, Straßen, Wege usw. (vgl. § 8 Abs. 5 WGGDV und Ziff. 9 des WGG-Erlasses).

(2) Folgende Nebentätigkeiten und Hilfsgeschäfte sind durch § 9 WGGDV ausdrücklich für zulässig erklärt:

- mit der Bauherren-Tätigkeit im Rahmen ordnungsgemäßer Wohnungswirtschaft zusammenhängende Rechtsgeschäfte, insbesondere:

- der Erwerb, die Belastung oder die Veräußerung von Grundstücken und Erbbaurechten.

Unter Ziff. 10 des WGG-Erlasses 1980 wird erläutert, der Erwerb von Mietwohnungen sei grundsätzlich zulässig. Auch die Veräußerung der selbst errichteten oder verschafften Wohnungen sei zulässig. Sie darf aber nicht den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung widersprechen. Da es Aufgabe der WU ist, die selbst errichteten oder verschafften Mietwohnungen nach gemeinnützigkeitsrechtlichen Grundsätzen zu bewirtschaften, müssen wirtschaftliche oder sonstige sachliche Gründe für die Veräußerung gegeben sein, z.B. Stärkung des Eigenkapitals, Unwirtschaftlichkeit der Verwaltung. Bei Veräußerung ist der Preis eines Mietwohngebäudes nach § 14 Abs. 5 WGGDV zu berechnen; das ist der Verkehrs-, höchstens jedoch der Wiederbeschaffungswert.

- Hereinnahme von Zwischenkrediten und Baudarlehen sowie Stundung von Restkaufgeldern und Umwandlung in Darlehen (§ 9 Abs. 1 Buchst. a WGGDV).

- Die Hereinnahme von Geldern von Gesellschaftern in Form von Darlehen und dergleichen (§ 9 Abs. 1 Buchst. b WGGDV).

Insoweit ist, wie Ziff. 11.1 des WGG-Erlasses darstellt, auf die Vorschriften des Kreditwesengesetzes (KWG), insbesondere § 2 KWG, ergänzend abzustellen, da es sich um Bankgeschäfte im Sinne des § 1 Abs. 1 KWG handelt.

- die Anlage verfügbarer Mittel (§ 9 Abs. 1 Buchst. c WGGDV und Ziff. 12 des WGG Erlasses).

Nach den ergänzenden Hinweisen des WGG-Erlasses ist insbesondere die Anlage verfügbarer Mittel als Vor- oder Zwischenkredit bei anderen WU nur zulässig, wenn sie objektgebunden gewährt werden. Die Anlage als Betriebskredit ist unzulässig.

- Der Erwerb von Baustoffen für den Bau von Kleinwohnungen auf eigenen Grundstücken oder zur Instandhaltung verwalteter Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Buchst. d WGGDV).

- Die Beteiligung an anderen gemeinnützigen WU.

- Die Beteiligung an Zusammenschlüssen, die ganz überwiegend von gemeinnützigen WU gebildet werden, z.B. für die Verbürgung von Krediten, die Wahrnehmung gemeinsamer Interessen bei Vorbereitung und Durchführung einzelner Bauvorhaben oder die zentrale Erledigung gemeinsamer Aufgaben, wenn deren Tätigkeit nur zusammengeschlossen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zugutekommt.

- Beteiligung an Unternehmen, die ausschließlich Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen für ihre Gesellschafter errichten und betreiben, sofern die Beteiligung in einem angemessenen Verhältnis zu den versorgten Wohnungen steht.

- Die Beteiligung an Kreditinstituten, soweit sie zur Kreditbeschaffung für das WU ausnahmsweise erforderlich ist (§ 9 Abs. 1 Buchst. f WGGDV). Ergänzende Hinweise hierzu enthält der Hamburger WGG-Erlass nicht.

- Die Errichtung und Überlassung von Räumen für Gewerbebetriebe, die zur Befriedigung der Bedürfnisse der Bewohner der von dem Wohnungsunternehmen errichteten oder verwalteten Wohnungen notwendig ist (§ 9 Abs. 1 Buchst. g WGGDV und Ziff. 14 WGG-Erlass).

- die Besorgung der Geschäfte für ein anderes gemeinnütziges WU (§ 9 Abs. 1 Buchst. h WGGDV).

- Die Mitgliedschaft bei Vereinigungen, die das Wohnungswesen, den Städtebau oder die Belange gemeinnütziger WU fördern und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet sind (§ 9 Abs. 1 Buchst. i WGGDV).

- Die Errichtung, der Erwerb oder die Benutzung von Räumen in angemessenem Umfang für die eigene Geschäftstätigkeit (§ 9 Abs. 2 WGG DV).

4. Nur im Wege von Ausnahmegewilligungen gestattete Geschäfte (§ 10 WGGDV)

In folgenden Fällen sind Ausnahmegewilligungen möglich:

- zur Unterhaltung eines gewerblichen Betriebes, wenn die Unterhaltung durch das Wohnungsunternehmen notwendig ist, um die Bedürfnisse der Bewohner...pp. Nach der zitierten Kurzfassung würde auch eine wirtschaftliche Notwendigkeit ausreichen (§ 10 Abs. 1 Buchst. a WGGDV),

- zur Errichtung oder zum Erwerb von Wohnungen, die nicht als Kleinwohnungen anzusehen sind (§ 10 Abs. 1 Buchst. b WGGDV), - um andere als die gesetzlich vorgesehenen Geschäfte zu betreiben, wenn dadurch die Gemeinnützigkeit nicht beeinträchtigt ist. Die Geschäfte müssen im Ausmaß begrenzt werden (§ 10 Abs. 1 Buchst. c WGGDV).

Die Gemeinnützigkeit eines Wohnungsunternehmens wird in der Regel beeinträchtigt, wenn das Geschäft, für das eine Ausnahmegewilligung beantragt wird, keine Beziehung zum Wohnungsbau oder zu sonstigen zulässigen Geschäften hat, z.B. der Bau oder Erwerb eines Bürogebäudes (vgl. Ziff. 16.1 des WGG-Erlasses).

### **1.6.17 Parl. Untersuchungsausschuss Bonn (CDU): Verbot einer Konzernbildung zwischen gemeinnützigen und nichtgemeinnützigen Unternehmen.**

Die festgestellten Vermögensverschiebungen zu Lasten des gemeinnützigen Teils des Gleichordnungskonzerns der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe wurden durch diese Konzernbildung begünstigt, zum Teil hierdurch erst ermöglicht. Erinnerung sei an die nicht sachgerechte Aufteilung des Personalaufwandes hinsichtlich derjenigen Vorstände, leitenden Angestellten und Arbeitnehmern, die in Personenidentität Aufgaben sowohl des gemeinnützigen Teils als auch des Städtebaubereichs wahrnahmen (siehe oben Tz. 76).

Der Ausschuss empfiehlt,

neben einem Verbot von Unterordnungskonzernen auch das Zusammenfassen rechtlich selbständiger gemeinnütziger und nichtgemeinnütziger Unternehmen, ohne dass das Unternehmen von dem anderen abhängig ist, unter einheitlicher Leitung (§ 18 Abs. 2 des Aktiengesetzes) im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu untersagen.

### **1.6.18 Parl. Untersuchungsausschuss Bonn (SPD)**

Verbot einer Konzernbildung zwischen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und nichtgemeinnützigen Wohnungsunternehmen.

Begründung:

Die festgestellten Vermögensverschiebungen zu Lasten des gemeinnützigen Teils des Gleichordnungskonzerns der NH-Unternehmensgruppe wurden durch diese Konzernbildung begünstigt, teilweise sogar erst ermöglicht.

### **1.6.19 Parl. Untersuchungsausschuss Bonn (SPD)**

Präzisierung des Geschäftskreises der Gemeinnützigen WU. Wichtigste Aufgabe bleibt der Bau von Wohnungen insbesondere für diejenigen, die sich nicht aus eigener Kraft zu den Bedingungen des Marktes eine Wohnung kaufen oder mieten können. Neben den Neubau sind aber inzwischen gleichgewichtig die Instandhaltung und die Modernisierung getreten. Sinnvolle Aufgabenbereiche für Gemeinnützige WU sind aber auch: Das Wohnumfeld, wohnnahe Dienstleistungsangebote, Freizeit-, Bildungs- und Arbeitsstätten, Spielplätze und Parkraum, soweit sie im unmittelbaren Zusammenhang stehen mit Wohnungen. Ebenso die Unterstützung von Selbsthilfeprojekten, der Bau von Eigentumswohnungen und Eigenheimen, die Verwaltung von Wohnungen, die Betreuung von Bauträgern und von Sanierungsmaßnahmen.

Begründung:

Schon in den 60er Jahren wurde deutlich, dass die Beschränkung der Gemeinnützigen WU durch das WGG auf den Bau von Kleinwohnungen realitätsfremd ist. Zum Wohnen gehört

mehr als die unmittelbare Wohnung. Hier lag auch der entscheidende Grund für das Entstehen der nichtgemeinnützigen Neue-Heimat-Städtebau, die eingerichtet wurde, als seitens der Prüfer auf sehr begrenzten zulässigen Geschäftskreis für gemeinnützige Unternehmen hingewiesen wurde.

Der Gesetzgeber zog seinerzeit insofern eine Konsequenz, als er 1971 mit dem Städtebauförderungsgesetz auch den Gemeinnützigen einen neuen legalen Tätigkeitsbereich eröffnete. Im neuen Baugesetzbuch -Inkrafttreten zum 1.7.1987 - bleibt diese Möglichkeit unbeschnitten.

In der Praxis wurden im Verlauf der Jahre weitergehende Aktivitäten der Gemeinnützigen WU durch Ausnahmegewilligungen sanktioniert oder aber als Verstöße gegen das WGG geahndet oder hingenommen.

Die heutige gesetzliche Regelung ist unbefriedigend. Dabei darf die augenblickliche wohnungsvorsorgerische Gesamtsituation nicht dazu verleiten, alle zukünftigen Aufgaben ausschließlich in der Bestandspflege zu sehen, so wichtig diese auch ist.

## **1.7 Geschäftskreis**

Der Geschäftsbereich gemeinnütziger Unternehmen ist rechtlich, organisatorisch und kapitalmäßig zu trennen nach Unternehmen, deren Geschäftsbereich ausschließlich entweder den Bau von Wohnungen oder die Verwaltung und Bewirtschaftung von Wohnraum umfasst. Bestehende Unternehmen werden nach einer Übergangsfrist von 3 Jahren nach diesen Bereichen getrennt.

Der Geschäftsbereich der Wohnungsbauunternehmen umfasst Neubau, Modernisierung/Sanierung im Auftrag der Verwaltungsunternehmen sowie Gründungshilfen Betreuung und Beratung von selbstnutzenden Projektgruppen. Trägerbau ist nur für Anspruchsberechtigte im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes zulässig, sofern dauerhafte Bindungen gesichert sind.

Der Geschäftsbereich der Verwaltungsunternehmen erstreckt sich auf die Pflege und Erhalt sowie auf die Bewirtschaftung des Bestandes sowie die Betreuung von sozialen und kulturellen Gemeinschaftseinrichtungen. Als Verwaltungsunternehmen gelten auch Projektgruppen, Nutzergemeinschaften, Eigentümer- und Verwaltungsgenossenschaften.

Begründung:

Das Ziel ist die Demokratisierung des Wohnens. Daher muss die regionale Entflechtung großer Unternehmen begleitet sein von dieser Funktionsentflechtung. Sie bietet die Möglichkeit, dass den Bewohnern die Verwaltung ihrer eigenen Wohnungen erleichtert wird durch die Ausgliederung derjenigen Arbeitsbereiche, die ein hohes Maß an Professionalität erfordern. Mit der Überschaubarkeit wächst die Chance zu selbstbestimmtem Wohnen. Zudem verhindert diese Entflechtung die Vermögensverschiebungen innerhalb eines Konzernverbundes.

### **1.7.1 Parl. Untersuchungsausschuss Bonn (CDU)**

Einschränkung der Möglichkeit zu Erteilung von Ausnahmegewilligungen zum Betrieb anderer als in §§ 6 bis 9 WGGDV genannter Geschäfte (§ 10 Abs. 1 Buchstabe c WGGDV). Der Ausschuss ist der Ansicht, dass die Fülle der erteilten Ausnahmegewilligungen zum Betrieb 'sonsti-

ger Geschäfte' im Sinne des § 10 Abs. 1 Buchstabe c WGGDV dem durch das Gesetz vorgegebenen sozialen Auftrag, der auch in der Begrenzung des Geschäftskreises zum Ausdruck kommt, nicht entsprochen und die Gefahr der Verletzung wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlicher Bindung ausgelöst hat. Darüber hinaus enthält die Vorschrift des § 10 WGGDV keine Regelung für die Verhängung steuerlicher Auflagen für den Fall, dass ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen unzulässige, nicht ausnahmbewilligungsfähige Tätigkeiten ausübt.

Der Ausschuss empfiehlt,

die Möglichkeit zur Erteilung von Ausnahmbewilligungen im Sinne von § 10 Abs. 1 WGGDV einzuschränken und insbesondere die Generalklausel des § 10 Abs. 1 Buchstabe c WGGDV durch eine möglichst abschließende Aufzählung von Ausnahmen zu ersetzen.

§ 10 Abs. 3 WGGDV sollte durch die Möglichkeit erweitert werden, für unzulässige Tätigkeiten, für die eine Ausnahmbewilligung nicht in Betracht kommt, die nachträgliche Verhängung von Sanktionen vorzusehen. Diese Tätigkeiten sollen künftig über mögliche Sanktionen hinaus (vgl. zwölfte Empfehlung) der vollen Steuerpflicht unterworfen werden.

### 1.7.2 Parl. Untersuchungsausschuss Bonn (CDU) Baupflicht gem. § 6 WGG

Der Ausschuss hat festgestellt, dass die Neue Heimat-Muttergesellschaft der Baupflicht im Sinne des § 6 WGG seit 1983 nicht mehr (Tz.208), die Regionalgesellschaften der Neuen Heimat nur noch in geringem Umfang nachgekommen sind (Tz.208).

Die Nichterfüllung der Baupflicht im Sinne des § 6 WGG ist kein Neue Heimat-spezifisches Problem, sondern betrifft die gemeinnützige Wohnungswirtschaft allgemein. Bei der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe wird dieses Problem durch besondere Fehlentwicklungen - wie etwa den Bau von Eigentumswohnungen auf Vorrat (Tz.209) - verstärkt.

Grundlage der Überlegungen ist, dass die Marktbedingungen sich gewandelt haben. Dem haben Ländererlasse insoweit Rechnung getragen, als der Baupflicht nach § 6 WGG auch durch die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen genügt werden kann. Die sachverständige Auskunftsperson Steinert hat bei ihrer Vernehmung vorgeschlagen, die Baupflicht durch eine sogenannte Bestandspflegepflicht abzulösen. Auch die Bund/Länder-Kommission Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht kommt in ihrer Stellungnahme vom 14. Oktober 1983 zu dem Vorschlag, die Baupflicht solle nicht mehr allgemein bestehen, sondern nur dort, wo Wohnungsmangel festgestellt werde und Finanzierungsmöglichkeiten gegeben seien.

Der Ausschuss empfiehlt,

die Wohnungsunternehmen von der Baupflicht im Sinne des § 6 WGG freizustellen, ihnen dafür jedoch eine Pflicht zur Bestandspflege aufzuerlegen.

### 1.7.3 Parl. Untersuchungsausschuss Bonn (SPD)

Die Baupflicht soll grundsätzlich Bestand haben. Modernisierung und andere Maßnahmen der Bestandspflege und -sicherung müssen jedoch an die Stelle der Neubaupflicht treten können, ebenso der Kauf von Wohnungen und der Kauf von Wohnungsbindungen.

Begründung:

Wo kein Wohnungsbedarf besteht, macht Baupflicht keinen Sinn; sie kann sogar zu spekulativem Umgang mit gemeinnützigem Vermögen führen.

Andererseits gibt es hinreichend Aufgaben, die dem Erhalt von Wohnungen und der Sicherung der gemeinnützigkeitsrechtlichen Bindung von Wohnungen dienen und die damit der Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung nützlich sind.

#### **1.7.4 Parl. Untersuchungsausschuss Bonn (GRÜNE)**

Die Baupflicht wird durch eine Solidarabgabe ersetzt, die von allen Bewohnern des gemeinnützigen Sektors geleistet wird. Sie fließt an Kommunale Sondervermögen, die damit die Entschuldung und langfristige Sicherung der gemeinnützigen und öffentlich geförderten Sozialwohnungen gewährleisten.

An die Stelle der Baupflicht tritt vorwiegend die Bestandspflege sowie die Erfüllung wohnungspolitischer Kriterien, die in jährlichen Sozialbilanzen auszuweisen sind:

Begründung:

Die historisch sinnvolle Baupflicht hat in Zeiten von zumindest quantitativ ausgeglichenen Wohnungsmärkten nur geringe Bedeutung. Denn neue Sozialwohnungen haben durch das System der Wohnungsbauförderung mittelfristig unbezahlbare Miete, sodass sie keinen Beitrag zu qualitativen Verbesserung der Wohnungsversorgung leisten können. Notwendig ist der Erhalt der gesamten gebundenen und öffentlich geförderten Bestände als Voraussetzung für eine Demokratisierung im Wohnungsbereich.

#### **1.7.5 Parl. Untersuchungsausschuss Bonn (CDU) Bau von Gemeinschafts- und Folgeeinrichtungen (noch zu § 6 WGG)**

Der Ausschuss hat insbesondere im Zusammenhang mit der unzulässigen Geschäftsbetätigung bei betreuten und bewirtschafteten Gewerbeobjekten (Tz.143f1.) Rechtsverstöße der Neuen Heimat-Unternehmen gegen die Bestimmungen der §§ 8, 9 WGGDV festgestellt. Hier sollten der Begriff der Folgeeinrichtungen und der Gemeinschaftsanlagen auf dem Hintergrund der extensiven Auslegung durch die Neue Heimat-Unternehmensgruppe neu definiert werden. Gemeinschafts- und Folgeeinrichtungen müssen sich unmittelbar auf den bewirtschafteten Wohnungsbestand beziehen.

Der Ausschuss empfiehlt,

Regelungen betreffend die Berechtigung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen zum Bau von Gemeinschafts- und Folgeeinrichtungen vorzusehen, die sicherstellen, dass sich solche Einrichtungen unmittelbar auf den bewirtschafteten Wohnungsbestand beziehen.

#### **1.7.6 Parl. Untersuchungsausschuss Bonn (GRÜNE) (Entwurf)**

Der Ausschuss empfiehlt:

Beim Bau von Gemeinschaftseinrichtungen ist sicherzustellen, dass sie unmittelbar dem bewirtschafteten Wohnungsbeständen nutzen, sowie sichergestellt wird, dass bei gemeinschaftlichen Sozialeinrichtungen eine Selbstverwaltung durch die Bewohnerschaft ermöglicht wird.



### Begründung:

Der Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen und Sozialeinrichtungen muss klar definiert werden, auf den Nutzen für die bewirtschafteten Wohnungen abzielen und für die Bewohner die Chance zur Selbstverwaltung einräumen. Kulturelle und soziale Gemeinschaftseinrichtungen dürfen nicht mehr als 'unerlaubte Gewinnausschüttung' gelten.

### 1.7.7 Parl. Untersuchungsausschuss Bonn (GRÜNE) (Entwurf)

Die Baubetreuung ist möglich, wenn sie beschränkt ist auf Wohnraum, der dauerhaft gegen Spekulation wird.

### Begründung:

Baubetreuung von Nutzergemeinschaften und Kleingewerkschaften, die sich dauerhaft gemeinnützige Preis-, Sozial- und Vermögensbindungen unterziehen, gehören zum gemeinnützigen Geschäftsbereich. Hier ist gerade auch die Ausweitung des gemeinnützigen Sektors auf Altbaubestände und deren dauerhaft Erhalt erwünscht.

### 1.7.8 ARGEBAU - Kommission zu Geschäftskreis

#### Vorschlag:

Der Geschäftskreis der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen soll nicht eingeschränkt werden. Zu den Aufgaben gemeinnütziger Wohnungsunternehmen soll künftig ausdrücklich der Erwerb von Wohnungen und ggf. ihre Modernisierung gehören, um sie entsprechend den vorgeschlagenen Belegungsbindungen zu verwenden. Die Baupflicht soll nicht mehr allgemein bestehen, sondern nur dort, wo Wohnungsmangel besteht und wenn Finanzierungsmöglichkeiten gegeben sind.

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz sieht in der Pflicht, Kleinwohnungen zu bauen, das Kernstück des die Steuerbefreiung tragenden 'gemeinnützigen Zwecks'. Die derzeitige Situation, dass in vielen Gebieten ein ausgeglichener Wohnungsmarkt besteht (vgl. Untersuchung vom Juli 1983), lässt es aber unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr als sachgerecht erscheinen, dass die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nach wie vor allgemein verpflichtet sind, Wohnungen zu bauen. Die gemeinnützigen Unternehmen sollen die Aufgabe haben, Wohnungen zu erwerben, um sie entsprechend den vorgeschlagenen Belegungsbedingungen zu verwenden.

Soweit bei den einzelnen Wohnungsunternehmen Überschüsse erwirtschaftet werden, können sie - soweit sie mangels Bedarfs nicht für den Neubau eingesetzt werden - entsprechend dem sozialen Auftrag der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen verwandt werden, um die Mieten entsprechend dem Bedürfnis der jeweiligen Bevölkerungsgruppen zu gestalten oder um zur Vermehrung, Verbesserung und Umfinanzierung des Wohnungsbestandes beizutragen.

Die Kommission war ferner der Auffassung, dass es weiterhin eine Aufgabe der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sein soll, entsprechend § 90 Städtebauförderungsgesetz als Beauftragter der Gemeinde bei der Vorbereitung oder Durchführung einer Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme tätig zu sein. Auch bezüglich des Verkaufswohnungsbaus und der Baube-

treuung soll der Geschäftskreis der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nicht eingeschränkt und sollen hierfür auch keine Auflagen abgabenrechtlicher Art eingeführt werden. Eine solche Einschränkung des Geschäftskreises bzw. eine Belastung mit Abgaben wurde für unvereinbar gehalten mit dem Ziel, die Eigentumsbildung zu fördern. Dabei wurde nicht verkannt, dass hier unter Umständen Wettbewerbsverzerrungen eintreten können, da sowohl die Baubetreuung wie der Verkaufswohnungsbau sich nicht in jedem Fall an sozialen Gesichtspunkten ausrichten muss. Nach Auffassung der Kommission rechtfertigt jedoch die den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen obliegende Belegungsbindung diese Betätigung, da sie in einen unternehmensinternen Gewinn- und Verlustausgleich zwischen den verschiedenen Geschäftspartnern ermöglicht und dies dann wiederum dem sozialen Auftrag der Unternehmen zugute kommt.

### **1.7.9 FGW § 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.
- (2) 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 Wohnungsverwaltungsunternehmen notwendig ist. Das Wohnungsverwaltungsunternehmen kann Einrichtungen nach Absatz 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.
- (3) 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 Ge-

- sellschaftskapitals 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.
- (4) 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 und 2 zu entflechten.
  - (5) Der Geschäftsbezirk von gemeinschaftlichen Bauunternehmen kann sich abweichend von § 4 über Gemeindegrenzen hinaus bis zu Landesgrenzen erstrecken.
  - (6) Gemeinschaftliche Wohnungsverwaltungsunternehmen können unter Beachtung der in § 4 festgelegten Unternehmensgrößen die Geschäfte für ein anderes gemeinschaftliches Wohnungsverwaltungsunternehmen besorgen.
  - (7) 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.
  - (8) Wohnungsverwaltungsunternehmen können die verwalteten Wohnungen selbst instandhalten oder instandhalten lassen. Hierzu können einige Instandsetzungswerkstätten betrieben werden, die nach Art und Umfang dem Bedarf der vorhandenen Bauwerke entsprechen.
  - (9) Eine Betätigung als ausführender Bauunternehmer ist für die Gemeinschaftlichen Wohnungsunternehmen ausgeschlossen. Vorbereitung, Organisation, Beratung, Überwachung und Abrechnung von Selbsthilfeleistungen sind zulässig.
  - (10) Das Wohnungsunternehmen darf für die eigene Geschäftstätigkeit Räume im angemessenen Umfang errichten oder erwerben und benutzen.

### Zu § 7:

Der Geschäftskreis der bisherigen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen wird neu geordnet und klarer auf die 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 Wohnungseigentümergeinschaften 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 begünstigten 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 zu 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, ihr 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 Abs. 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 Bauunternehmer 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.

## **1.8 Mitbestimmungsvorschriften**

### **1.8.1 FGW § 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 Aufsichtsrates kann kein qualifiziertes Stimmrecht ausüben.
  - b) Im Gesellschaftsvertrag ist die Errichtung 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 öffentlichen 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 Absatz 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.

### 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 Stichtscheid 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 unmittelbar 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 Stichtscheid 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 8 000 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 1 500 bis 3 000 Mitgliedern, stattdessen 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 gewährleisten und damit bisherige Diskriminierungen ausschließen.

## **1.9 Vermögenssicherung**

### **1.9.1 WGG (alt) § 8 Weiterveräußerung**

Werden Wohnungsbauten veräußert, so sind auf die Dauer von mindestens 20 Jahren Sicherungen dafür zu bestellen, dass bei einer Weiterveräußerung durch den ersten und jeden späteren Erwerber eine Preiserhöhung ausgeschlossen wird, die nicht durch Aufwendungen des letzten Inhabers auf das Grundstück gerechtfertigt wird. Die gleichen Sicherungen sind zu bestellen, wenn das Wohnungsunternehmen ein unbebautes Grundstück veräußert und darauf im eigenen Namen für Rechnung des Grundstückserwerbers Kleinwohnungen errichten lässt.

### **1.9.2 WGGDV (alt) § 12**

(1) Die Sicherungen im Sinne des § 8 des Gesetzes sollen in folgenden Maßnahmen bestehen:

- a) Ausgabe des Grundstücks als Reichsheimstätte oder



- b) Vereinbarung eines Wiederkaufsrechts unter Festlegung der Unterlagen, auf Grund deren der Wiederkaufspreis zu berechnen ist, und Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auslassung des Grundstücks oder
  - c) vertragliche Verpflichtung des Erwerbers, dass er das Grundstück nicht ohne Zustimmung des Wohnungsunternehmens veräußern wird.
- (2) Wird eine Vereinbarung gemäß Abs. 1 Buchst. b oder c getroffen, so hat sich der Erwerber weiter vertraglich zu verpflichten, dass er die Verpflichtung unter Buchst. b bzw. c auch seinem Rechtsnachfolger auferlegen und diesen wiederum verpflichten wird, das Grundstück nur unter denselben Bestimmungen zu veräußern. Außerdem ist eine Vertragsstrafe in Höhe von mindestens 10 vom Hundert des Bau- und Bodenwertes des Grundstücks für den Fall des Verstoßes gegen die Verpflichtungen und die Bestellung einer Sicherungshypothek für diese Vertragsstrafe zu vereinbaren.
- (3) Weitere Sicherungen sind zulässig.
- (4) Werden die Sicherungen nur für einen bestimmten Zeitraum bestellt, so ist Beginn und Ende dieses Zeitraums durch Angabe von Kalendertagen festzulegen.
- (5) In der Satzung ist dafür Vorsorge zu treffen, dass in jedem Fall unzulässiger Preissteigerung von einem der dem Wohnungsunternehmen eingeräumten Rechte Gebrauch gemacht wird.
- (6) Der Wiederverkaufspreis setzt sich zusammen aus dem Kaufpreis und den vom Erwerber übernommenen Kosten sowie dem Wert der mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens vom Erwerber geschaffenen Verbesserungen. Abzuziehen ist die eingetretene Wertminderung des Grundstücks und der Baulichkeiten, mindestens in Höhe von 1 vom Hundert jährlich des auf die Baulichkeiten entfallenden Teils des Kaufpreises und des Wertes der vorgenannten Kosten und Verbesserungen.
- (7) Im Falle des Wiederkaufs findet § 7 Abs. 2 dieser Verordnung keine Anwendung. Ist die Ausübung des Wiederkaufs unwirtschaftlich, so kann das Wohnungsunternehmen mit Zustimmung des Prüfungsverbandes eine andere Regelung treffen.
- (8) Bei der Anwendung dieser Vorschriften in den Reichsgauen der Ostmark und des Sudetenlandes gelten in Abs. 1 Satz 1 Buchst. b statt der Worte 'Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Anschaffung des Grundstücks' die Worte 'Einverleibung dieses Rechts im Grundbuch' und sind in Abs. 2 die Worte 'b oder' und 'b bzw.' fortzulassen.

### Zu WGG § 12 (alt):

#### Erläuterungen:

- 1.
  - a) Die Vorschriften finden Anwendung auf
    - aa) Wohnungsbauten.
  - ab) unbebaute Grundstücke in bestimmten Fällen.

Zu aa): Zu den Wohnungsbauten gehört das mit ihnen besetzte Grundstück oder das Erbbau-recht, auf Grund dessen sie errichtet sind. Wohnungsbauten sind Häuser, in denen sich eine Wohnung oder mehrere Wohnungen befinden, ohne Unterschied ihrer Zahl. Also auch Blocks mit zahlreichen Wohnungen, Wohnhäuser mit einzelnen gewerblichen Räumen (Läden, Handwerksräumen usw.) gehören dazu. Es ist auch gleich, ob die Wohnhäuser Eigenheime werden,

also dem Bewohner der Hauptwohnung gehören sollen, oder ob es sich um Mietwohnungen handelt. Es ist ferner ohne Bedeutung, ob die Bauten von Anfang dem WU gehört haben, oder ob sie in dessen Eigentum erst durch anderweitige Verschaffung gelangt sind (§ 7 Abs. 2 DV).

Zu ab): Unbebaute Grundstücke fallen nur dann unter die Vorschrift, wenn darauf das WU einen Kleinwohnungsbau des Erwerbers betreut (siehe WGG § 6 Abs. 1, WGG DV § 6 Abs. 1).

- b) Auf andere unbebaute Grundstücke und auf andere Bauten, z.B. solche für gewerbliche Betriebe, Gemeinschaftseinrichtungen (Zentralwaschküchen), Schuppen usw., aber auch auf betreute Bauten auf fremdem Grundstück, finden die Vorschriften keine Anwendung.

2.

- a) Veräußern heißt Übertragung des Eigentums oder Erbbaurechts. Unter den Begriff fallen alle Rechtsvorgänge, die einen Eigentumsübergang bewirken, also Übereignung infolge eines Kaufs oder Tausches, die Bestellung eines Erbbaurechts, die Einbringung in eine Gesellschaft. Die Veräußerung steht grundsätzlich jedem WU in dem ihm selbst als angemessen erscheinenden Umfang nach Maßgabe der wirtschaftlichen Möglichkeiten und Notwendigkeiten frei. Genossenschaften müssen aber bedenken, dass sie dazu berufen sind, den Volksgenossen, für die der Erwerb eines Eigenheimes nicht in Betracht kommt, ein mittelbares oder anteiliges Eigentum und die damit verbundene wirtschaftliche Stellung und Beziehung zum deutschen Boden zu verschaffen. Sie sollen daher an die Veräußerung von Mehrfamilienhäusern nur in dringenden Fällen herangehen.
- b) Auf die Art des Erwerbers kommt es nicht an, auch wenn dieser ein gemeinnütziges WU oder eine öffentliche Körperschaft ist.
- c) Durch Erlass vom 16. Dezember 1939 IV b 6 Nr. 6200/19 39 hat der RAM empfohlen, bei Veräußerung von Eigenheimen durch gemeinnützige WU letztere bei bereits fertiggestellten Bauten alsbald und bei künftigen Bauten nach drei Jahren aus der Mithaft für Hauszinssteuerhypothekendarlehen zu entlassen.

3.

- a) Entgegen der bisherigen Übung kann künftig die Dauer der Sicherungen zeitlich beschränkt werden, d.h. bei der Veräußerung, aber auch jederzeit danach kann das WU bestimmen und durch entsprechende Vereinbarung mit dem Erwerber für beide Teile verbindlich machen, dass die Sicherungen nur für einen bestimmten Zeitraum wirken sollen (s. WGGDV § 12 Abs. 4). Dieser Zeitraum muss mindestens so festgelegt werden, dass er frühestens zwanzig Jahre nach der ersten Veräußerung des Grundstücks (Erbbaurechts) abläuft. Bei nachträglicher Festlegung eines solchen Wirkungszeitraumes kann dieser also kürzer sein als 20 Jahre, wenn nur sein Endpunkt mindestens 20 Jahre nach dem Tage der ersten Veräußerung liegt.
- b) Der Wirkungszeitraum kann aber auch auf längere Dauer als 20 Jahre lauten. Eine Begrenzung besteht nicht. Wird ein solcher Zeitraum überhaupt nicht festgelegt, so wirken die Sicherungen zeitlich unbegrenzt, „ewig“.

4. Nach Ablauf des Wirkungszeitraumes treten die bestellten Sicherungen außer Kraft, das Eigentum (Erbbaurecht) an dem Grundstück steht dem Eigentümer dann insofern unbeschränkt zu. Bis dahin ist aber jeder Eigentümer durch die Sicherungen gebunden.

5. In der Auswahl der Sicherungen ist das WU nicht gebunden, es muss nur eine der in der WGGDV § 12 ABS. 1,2 genannten Maßnahmen treffen. In der Regel wird man damit auskommen. Namentlich beim Schaffen von Eigenheimen ist zu bedenken, dass der Erwerber, der

meist geschäftlich weniger erfahren sein wird, nicht durch zuviel Vertragswerk mit unüberschaubaren Bindungen verärgert werden sollte. Eine Veräußerung ohne Bestellung von Sicherungen führt jedoch zur Entziehung der Anerkennung.

6. Eine Preiserhöhung besteht in einem Mehrbetrag des Gegenwertes, den der zeitliche Eigentümer bei Veräußerung gegenüber dem von ihm selbst bei seinem Erwerb geleisteten Wert erhält oder sich versprechen lasst. Eine solche Preiserhöhung wird nur insofern zugestanden, als sie durch die eigenen Aufwendungen des zeitigen Eigentümers auf das Grundstück gerechtfertigt werden. Als solche anrechenbaren Aufwendungen sind anzusehen:

- bauliche Verbesserungen,
- sonstige, noch vorhandene und benutzbare Bauwerke, -Verbesserungen der Bodenoberfläche und des Bodens, -Anpflanzungen dauernder Art,
- dauernde Einrichtungen wie Fernsprecher, Rundfunkanlagen, Lichtleitung usw.

Die Berechnung dieses Wertes kann von der des Wiederkaufspreises nach WGGDV § 12 Abs. 6 abweichen.

7. Nur Kleinwohnungen kommen hier in Betracht, da das WU ja nach WGG § 6 andere Bauten als solche Kleinwohnungen nicht betreuen darf.
8. Im Einzelfalle braucht nur jeweils eine dieser Maßnahmen getroffen zu werden. Das ergibt sich aus den "oder" am Schlusse von a und b. Daneben kann aber das WU im Einzelfall auch noch andere hier nicht aufgezählte Sicherungen einsetzen.
9. Die Ausgabe erfolgt auf Grund des Reichsheimstättengesetzes und der Ausführungsverordnung dazu, s. Teil II Nr. 30 G. 75 dieses Buches.

Wer als Ausgeber der Heimstätte im Sinne des Reichsheimstättengesetzes tätig wird, richtet sich nach Lage des Einzelfalles. Ist das veräußernde Unternehmen selbst als Ausgeber zugelassen, so kann es auch die von ihm zu veräußernden Häuser als Reichsheimstätten ausgeben. Andernfalls muss sich das veräußernde Unternehmen für diesen Zweck eines zugelassenen "Ausgebers" bedienen, z.B. der Gemeinde oder der provinziellen "Heimstätte, Treuhandstelle für Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen GmbH".

10. Die Berechnung des Wiederkaufspreises ist in Abs. 6 geregelt. Für die Ausübung ist Abs. 2 und Abs. 7 (siehe Anm. 13) zu beachten.
11. Diese Maßnahme erscheint in vielen Fällen als die zweckmäßigste. Sie dürfte auch ausreichen, um den Zweck zu erfüllen. Dabei ist auch Abs. 2 anzuwenden.
12. Die Satzung muss also eine bindende Anweisung an den Vorstand (Geschäftsführer) enthalten, in jedem Fall einer Weiterveräußerung von den Befugnissen des WU 'Gebrauch zu machen. Dazu ist nicht sofort die Ausübung des Wiederkaufsrechts usw. erforderlich. Zunächst wird zu prüfen sein, ob eine "Preiserhöhung" vorliegt. Alsdann kommt es auf das Ergebnis der Verhandlungen mit dem letzten Eigentümer und Weiterveräußerer an. Beharrt er auf einer nicht zugestehenden Preiserhöhung, so müssen allerdings die Sicherungen angewandt werden, notfalls unter Zuhilfenahme der Gerichte.
13. In solchem Fall kann das WU also auch Wohnungen erwerben, die keine Kleinwohnungen sind. Der Erwerb von Räumen für gewerbliche Benutzung in einem Wohnhause bei Ausübung eines solchen Wiederverkaufsrechtes muss ohnehin als zulässig gelten. Was hier für den Wiederkauf

angeordnet ist, muss auch für den Erwerb in der Zwangsvollstreckung ins unbewegliche Vermögen im Verfolg einer Sicherungshypothek im Sinne des Abs. 2 gelten.

14. Das WU kann z. B. mit dem letzten Eigentümer vereinbaren, dass die Sicherung gegen Zahlung einer Geldsumme oder Eintragung einer Hypothek für das WU gelöscht und auf die vertraglichen Vereinbarungen verzichtet wird. Voraussetzung ist aber, dass die Rückerwerbung des Grundstücks unwirtschaftlich sein würde, d.h. dass eine wirtschaftliche Verwertung des Hauses bei den anzulegenden Rückerwerbskosten nicht möglich wäre.
15. Diese Vorschrift ist notwendig wegen der Fassung des insoweit noch geltenden alten österreichischen Rechtes.

### **1.9.3 Parl. Untersuchungsausschuss Bonn (CDU): Regelungen beim Verkauf von Wohnungsbeständen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen an nichtgemeinnützige Dritte.**

Der Ausschuss hat festgestellt, dass die Neue Heimat-Unternehmen zum Zwecke der 'Sanierung' Wohnungsbestände in großem Umfang an nichtgemeinnützige Dritte veräußert haben (Tz.210) und zum Zwecke der stillen Liquidation auch in Zukunft in erheblichem Umfang Wohnungen an nichtgemeinnützige Dritte verkaufen wollen (Tz.216ff.).

Regelungen zur Zulässigkeit von Massenverkäufen von Wohnungen, die die Neue Heimat-Unternehmensgruppe zur 'Sanierung aus eigener Kraft' in großem Umfang getätigt hat und auch nach der neuen Vorstellung im Rahmen der Treuhandgesellschaft tätig wird, finden sich im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz nicht.

Der Ausschuss empfiehlt,

klare gesetzliche Vorschriften über die Veräußerung größerer Wohnungsbestände gemeinnütziger Wohnungsunternehmen zur Vermeidung von Missbrauch zu Lasten der Mieter und zur Vermeidung von Vermögensverschiebungen und dabei insbesondere eine unverzügliche Überprüfung solcher Verkäufe durch die Aufsichtsbehörde sicherzustellen.

Unter wohnungs- und vermögenspolitischen Aspekten empfiehlt der Ausschuss Regelungen, die den vorrangigen Einzelverkauf von Wohnungen an die jeweiligen Mieter unterstützen.

### **1.9.4 Parl. Untersuchungsausschuss Bonn (GRÜNE) (Entwurf)**

Gemeinnützige Organisationen verwirklichen einen öffentlichen Treuhandauftrag, der die Bestandsverwaltung und die dauerhaften gemeinnützigen Bindungen umfasst. Die öffentliche Hand als Treugeber ist in der Pflicht, fiskalische und rechtliche Bedingungen zu schaffen, die die Erfüllung des Treuhandauftrages sicherstellen.

Das Treuhandverhältnis beinhaltet für den Treuhänder neben der Sorgfaltspflicht und der Haftung selbst verursachte Schäden die Pflicht zur Offenlegung gegenüber dem Treugeber.

Der Treugeber, also die öffentliche Hand, ist in der Haftung für Schäden, die aus den politischen und fiskalischen Vorgaben entstehen, die z.B. durch Kürzungsmaßnahmen oder durch ein degressives Subventionssystem entstehen. Die öffentliche Hand ist in der Mithaftung bei der Neuordnung eines Treuhandverhältnisses. Der Bund ist durch seine Rahmengesetzkompetenz mit den Ländern gleichrangig verantwortlich.

### 1.9.5 Parl. Untersuchungsausschuss Bonn (GRÜNE) (Entwurf): Generelles Verkaufsverbot für die Wohnungen gemeinnütziger Unternehmen an Nicht-Gemeinnützig.

Begründung:

Alle privatrechtlichen Verpflichtungen, die der Verkäufer hinsichtlich der Preis- und Sozialbindungen macht, setzen bei Verstößen seitens des Käufers ein Klageinteresse auf Vertragserfüllung durch den Verkäufer voraus. Spätestens wenn der Käufer die wirtschaftliche Unerfüllbarkeit nachweist, sind alle Bindungsversprechen hinfällig. Auf dieser Basis kann keine soziale Wohnungspolitik existieren.

### 1.9.6 FGW § 9 Vermögenssicherung bei Verkauf

- (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.

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. Wo-BauG 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.

## **1.10 Überlassung von Wohnungen**

### **1.10.1 WGG § 7 Überlassung der Wohnungen**

- (1) Das Wohnungsunternehmen soll sich bei der Gestaltung der Miet- und Nutzungsverträge von den Gedanken der Pflege und Hausmeisterschaft und der Förderung der deutschen Familie leiten lassen. In der Satzung ist sicherzustellen, dass dabei die Belange der Mieter ausreichend gewahrt werden.
- (2) Das Wohnungsunternehmen darf Wohnungen nur zu angemessenen Preisen überlassen. Wie der angemessene Preis zu ermitteln und nachzuprüfen ist, wird in den Durchführungsvorschriften geregelt.

### **1.10.2 WGGDV § 13 Zu § 7 des WGG**

- (1) Der Preis für die Überlassung des Gebrauchs von Wohnungen, Wohnräumen und Wohnheimen (Miete, Pacht, Nutzungsgebühr) ist angemessen, wenn er den Betrag nicht überschreitet, der zur Deckung der laufenden Aufwendungen nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung im Jahre der Bezugsfertigkeit notwendig ist. Ändern sich die laufenden Aufwendungen, so ändert sich der angemessene Mietpreis entsprechend.
- (2) Bei der Ermittlung des angemessenen Mietpreises ist von der Miete auszugehen, die sich für die Wohnungen und Wohnräume des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Quadratmeter der Wohnfläche durchschnittlich ergibt (Durchschnittsmiete). Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete ist die Miete für die einzelnen Wohnungen und Wohnräume unter angemessener Berücksichtigung ihres unterschiedlichen Wohnwertes, insbesondere ihrer Größe, Lage und Ausstattung, zu berechnen. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für Wohnungen und Wohnräume, die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden, ist nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung aufzustellen.
- (3) Der Preis für die Benutzung von Gemeinschaftsanlagen oder Folgeeinrichtungen, die das Wohnungsunternehmen betreibt (§ 8 Abs. 1), ist 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.

- (4) Der Preis für die Überlassung des Gebrauchs von Wohnungen, Wohnräumen und Wohnheimen (Miete, Pacht, Nutzungsgebühr) ist nur angemessen, soweit er nicht gegen Vorschriften verstößt, die Preisbindungen enthalten.

### 1.10.3 ARGEBAU - Kommission Mietpreisbildung

Vorschlag:

Die Unternehmen sollen grundsätzlich entsprechend dem geltenden Recht verpflichtet bleiben, Wohnungen nur zu angemessenen Preisen zu überlassen (gemeinnützigkeitsrechtliche Kostenmiete). Ist die Vergleichsmiete niedriger, soll - auch bei Neuvermietung - diese gelten. Soweit die Vermietung von Wohnungen an Haushalte zulässig ist, die die Einkommensgrenze überschreiten, besteht keine Bindung an die Kostenmiete.

Die Gemeinden und Wohnungsunternehmen können in der Vereinbarung über die Belegung von Wohnungen auch Regelungen über Mietpreinsnachlässe, die aus sozialen Gründen gerechtfertigt sind, treffen.

Die Mieter sollen die Möglichkeit haben, die Einhaltung der Mietzinsregelungen selbständig vor den Gerichten geltend zu machen zu können.

Die Kommission ist der Auffassung, dass es bei dem gemeinnützigkeits-rechtlichen Kostenmietenprinzip verbleiben soll, d.h. vereinfachend: Die Unternehmen dürfen grundsätzlich nur die Kostenmiete verlangen; ist die auf dem freien Wohnungsmarkt verlangte Miete (Vergleichsmiete) niedriger, so kann nur diese verlangt werden.

Bei ihrer Meinungsbildung ging die Kommission von folgenden Überlegungen aus:

Bei gemeinnützigen Wohnungsunternehmen muss das für die Mietzinsbildung maßgebende Prinzip gleichermaßen dem sozialen Auftrag der Unternehmen, wie er in der vorgeschlagenen Belegungsbindung zum Ausdruck kommt, wie den wirtschaftlichen Erfordernissen der Kostendeckung Rechnung tragen.

Trotz der Probleme, die ein Festhalten am Kostenmietenprinzip aufwirft (Mietverzerrung etc.), meint die Kommission, dass die noch bestehenden Mietvorteile, insbesondere bei den älteren Wohnungen, im Hinblick auf die künftig verstärkte Belegung mit einkommensschwächeren Mietern und den gewährten Steuervorteilen erhalten bleiben sollen. Die Einführung des Vergleichsmietenprinzips bei gemeinnützigen Wohnungen hält die Kommission daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt angesichts der vorgeschlagenen sozialen Belegungsbindung mehrheitlich noch nicht für vertretbar.

Die Kommission hat sich in diesem Zusammenhang mit der von verschiedenen Seiten geforderten "Unternehmensmiete" auseinandergesetzt. Hierunter versteht man eine Miete, die unter Beibehaltung des preisrechtlich zulässigen Gesamtmietaufkommens beim Unternehmen Umschichtungen in Bezug auf die einzelnen Wohnungen zulässt. Man war der Auffassung, dass der Komplex Unternehmensmiete eingehende Prüfungen erforderlich macht. Die Unternehmensmiete berührt gleichermaßen die Belange anderer sozialer Mietwohnungsbau betreibende Unternehmen und kann daher nicht ausschließlich unter gemeinnützigkeitsrechtlichen Aspekten beurteilt werden. Der BM Bau hat zu diesem Komplex ein Forschungsprojekt vergeben, dessen Ergebnisse abgewartet werden sollen.

Das gemeinnützigkeitsrechtliche Kostenmietenprinzip ist nicht flexibel genug, um der hier vorgeschlagenen sozial differenzierten Belegungsbindung zu entsprechen. Die zwischen Gemeinden und Wohnungsunternehmen möglichen Belegungsvereinbarungen können Familien mit sehr unterschiedlicher Mietzahlfähigkeit betreffen. Mietpreisabsprachen zwischen der Kommune und dem Unternehmen sollen es hier ermöglichen, dass den jeweiligen Besonderheiten Rechnung getragen werden kann.

Der verfahrensrechtlichen Vereinfachung dient es, wenn Nutzern der Wohnungen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen das Recht eingeräumt wird, die maßgebende Höhe des Mietzinses selbständig gegenüber dem Unternehmen geltend zu machen. Die Anerkennungsbehörden sollen hierdurch von der Überprüfung der Mietzinsberechnung entlastet werden.

Hinsichtlich der Bemessung der Preise bei der Veräußerung von Wohnungen schlägt die Kommission keine Änderungen vor. Die in § 14 WGGDV getroffene Regelung berücksichtigt ihrer Auffassung nach die Interessen der Unternehmen wie der Erwerber gleichermaßen in einem ausgewogenen Verhältnis.

#### **1.10.4 ARGEBAU - Kommission Musterverträge**

Vorschlag:

An der Regelung des § 12 WGGDV über die Musterverträge des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen wird festgehalten.

Die Zustimmung zu den Musterverträgen seitens der zuständigen obersten Landesbehörden soll unter Bedingungen und Auflagen zulässig sein.

Der Gesamtverband soll auf Verlangen der obersten Landesbehörde verpflichtet sein, Musterverträge zu erstellen oder zu ändern.

Nach § 12 der jetzigen Durchführungsverordnung zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz darf ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Miet- und Nutzungsverträge, Betreuungsverträge und Verträge über die Veräußerung von Wohnungsbauten nur nach Mustern abschließen, die von dem Spitzenverband aufgestellt worden sind. Wesentliche Abweichungen von diesen Mustern sind unzulässig. Die Kommission schlägt insoweit keine Änderungen vor. Allerdings soll dem öffentlichen Interesse an der Erstellung der Musterverträge verstärkt Rechnung getragen werden.

#### **1.10.5 ARGEBAU - 2. WGG [Würzburg] § 7 Angemessene Preise; § 8 Mietpreise**

Das Wohnungsunternehmen darf Wohnungen nur zu angemessenen Preisen überlassen (§§ 8 und 9).

§ 7 Angemessene Preise:

Die Höhe des Mietpreises ist auf einen angemessenen Betrag begrenzt worden, da das Wohnungsunternehmen seine Wohnungen an wirtschaftlich schwache Bevölkerungsgruppen zu überlassen hat und selbst keine übermäßigen Gewinne machen soll. Darüber hinaus entspricht diese Regelung dem bisherigen Recht (§ 7 Abs. 2 Satz 1); sie rechtfertigt sich als Äquivalent für die Steuerbegünstigungen.



### § 8 Mietpreise:

- (1) Der Preis für die Überlassung des Gebrauchs von Wohnungen, Wohnräumen und Wohnheimen (Miete, Pacht, Nutzungsgebühr) ist angemessen im Sinne des § 7, wenn er den Betrag nicht überschreitet, der zur Deckung der laufenden Aufwendungen nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung im Jahre der Bezugsmöglichkeit notwendig ist. Ändern sich die laufenden Aufwendungen, so ändert sich der angemessene Mietpreis entsprechend.
- (2) Bei der Ermittlung des angemessenen Mietpreises ist von der Miete auszugehen, die sich für die Wohnungen und Wohnräume des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit aufgrund der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Quadratmeter der Wohnfläche durchschnittlich ergibt (Durchschnittsmiete). Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete ist die Miete für die einzelnen Wohnungen und Wohnräume unter angemessener Berücksichtigung ihres unterschiedlichen Wohnwertes, insbesondere ihrer Größe Lage und Ausstattung, zu berechnen (Einzelmiet). Der Durchschnitt der Einzelmieten muss der Durchschnittsmiete entsprechen. Der angemessene Mietpreis für Wohnheime ist entsprechend zu berechnen.
- (3) Der Preis für die Benutzung von Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen oder die Wohnversorgung ergänzenden Einrichtungen, die das Wohnungsunternehmen betreibt (§6 Abs. 4 Buchst. a), ist 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.
- (4) Der Preis für die Überlassung des Gebrauchs von Wohnungen, Wohnräumen und Wohnheimen (Miete, Pacht, Nutzungsgebühr) ist nur angemessen, soweit er nicht gegen Vorschriften verstößt, die Preisbindungen enthalten.
- (5) Der Mieter kann verlangen, dass das Wohnungsunternehmen ihm bei einer Mieterhöhung den angemessenen Mietpreis im Sinne der Absätze 1 bis 4 berechnet und erläutert.
- (6) Soweit das vereinbarte Entgelt den angemessenen Preis im Sinne der Absätze 1 bis 4 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.
- (7) Die in den Absätzen 1 bis 4 bezeichnete Miete kann im Einzelfall unterschritten werden, soweit das aus sozialen Gründen gerechtfertigt oder aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich ist.

#### Zu Absatz 1:

Die Regelung übernimmt das Prinzip der Kostenmiete des bisherigen § 13 Abs. 1 WGGDV, das nach § 8 Abs. 1 Wohnungsbindungsgesetz auch für die öffentlich geförderten Wohnungen gilt. Ein Mietpreis in Höhe der laufenden Aufwendungen (Kostenmiete) ist angemessen, weil er erforderlich, aber auch ausreichend ist, um die wirtschaftliche Lebensfähigkeit des Wohnungsunternehmens zu sichern. Die Kostenmiete, die auf der Basis der Gesamtkosten ermittelt wird, gilt auch beim Erwerb von Wohnungen; Wertänderungen sind nicht als Änderungen der Gesamtkosten anzusehen.

#### Zu Absatz 2:

In Übereinstimmung mit dem bisher maßgebenden § 13 Abs. 2 WGGDV und mit § 8 a Absätze 1 und 5 Wohnungsbindungsgesetz werden hier Einzelheiten für die Ermittlung der Kostenmiete behandelt. Die Regelung ist nicht umfassend; sie bedarf der näheren Ausgestaltung durch eine Rechtsverordnung. In dem bisher geltenden § 13 Abs. 2 letzter Satz WGGDV war zu diesem Zweck auf die II Berechnungsverordnung verwiesen.

Zu Absatz 3:

Das Prinzip der Kostenmiete gilt wie im bisherigen Recht (§ 13 Abs. WGGDV) auch für die Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen und die Wohnungsversorgung ergänzende Einrichtungen.

Zu Absatz 4:

Das Verhältnis des § 8 zu anderen Vorschriften, die Mietpreisbindungen enthalten, ist hier - wie im bisherigen Recht (§ 13 Abs. 4 WGGDV) - im Sinne gelöst worden, dass die anderen Preisvorschriften vorgehen.

Zu den Absätzen 5 und 6:

Diese Vorschriften sind den §§ 8 Abs. 2 und 10 Abs. 1 Satz 2 Wohnungsbindungsgesetz nachgebildet. Durch sie wird erreicht, dass die Mietpreisbindungen der Absätze 1 bis 4 auch im Verhältnis zwischen Wohnungsunternehmen und Mieter wirken. Die bisher maßgebenden §§ 7 WGG und 13 WGGDV galten nur im Verhältnis zwischen der Anerkennungsbehörde und dem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, lösten also keine Drittwirkung zugunsten des Mieters aus (OLG Hamm, RE vom 14.7.1981, ZMR 1981, Seite 345; OLG Frankfurt, RE vom 3.3.1982, ZMR 1982 Seite 342). Der Schutz des Mieters wird verbessert und die Wirksamkeit der Mietpreisbindung erhöht, wenn der Mieter selbst Auskunft über die Höhe der angemessenen Miete verlangen kann und die Vereinbarung eines höheren als des angemessenen Entgeltes unwirksam ist.

Zu Absatz 7:

Mit der Regelung, die Kostenmiete aus sozialen oder wirtschaftlichen Gründen unterschreiten zu dürfen, wird klargestellt, dass in diesen Fällen nicht gegen die Verpflichtung des § 12 zu einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb verstoßen wird.

§ 13 WGGDV kann entfallen. Für die Ermittlung der Kostenmiete durch Rechtsverordnung ist noch eine Ermächtigungsnorm zu schaffen.

#### **1.10.6 ARGEBAU - 2. WGG [München I] § 6 Mietpreise**

- (1) Das Wohnungsunternehmen darf den Gebrauch von Wohnungen, Wohnräumen und Wohnheimen (Miete, Pacht, Nutzungsgebühr) nur zu angemessenen Preisen überlassen. Der Preis ist angemessen, wenn er den Betrag nicht überschreitet, der zur Deckung der laufenden Aufwendungen nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung im Jahr der Bezugsfähigkeit notwendig ist. Ändern sich die laufenden Aufwendungen, so ändert sich der angemessene Mietpreis entsprechend.
- (2) Bei der Ermittlung des angemessenen Mietpreises ist von der Miete auszugehen, die sich für Wohnungen und Wohnräume des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit aufgrund der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Quadratmeter der Wohnfläche durchschnittlich ergibt (Durchschnittsmiete). Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete ist die Miete für die einzelnen

Wohnungen und Wohnräume unter angemessener Berücksichtigung ihres unterschiedlichen Wohnwertes, insbesondere ihrer Größe, Lage und Ausstattung, zu berechnen (Einzelmiete). Der Durchschnitt der Einzelmieten muss der Durchschnittsmiete entsprechen. Der angemessene Mietpreis für Wohnheime ist entsprechend zu berechnen. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für Wohnungen und Wohnräume, die nach dem 20. Juni 1984 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden, ist nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung und im Saarland nach den Förderungsbestimmungen zum Wohnungsbaugesetz für das Saarland aufzustellen. Für die Zulässigkeit und Berechnung von Umlagen, Vergütungen und Zuschlägen gelten die Vorschriften der Neubaumietenverordnung 1970 sinngemäß.

- (3) Der Preis für die Benutzung von Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen oder die Wohnungsversorgung ergänzende Einrichtungen, die das Wohnungsunternehmen betreibt (§4 Abs. 4 Buchst. a), ist angemessen, wenn er den Betrag nicht überschreitet, der zur Deckung der laufenden Aufwendungen der Anlage oder Einrichtung nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung jeweils notwendig ist.
- (4) Der Preis für die Überlassung des Gebrauchs von Wohnungen, Wohnräumen (Miete, Pacht, Nutzungsgebühr) ist nur angemessen, soweit er nicht gegen Vorschriften verstößt, die Preisbindungen enthalten.
- (5) Der Mieter kann verlangen, dass das Wohnungsunternehmen ihm bei einer Mieterhöhung den angemessenen Mietpreis im Sinne der Absätze 1 bis 4 berechnet und erläutert.
- (6) Soweit das vereinbarte Entgelt den angemessenen Preis im Sinne der Absätze 1 bis 4 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.
- (7) Die in den Absätzen 1 bis 4 bezeichnete Miete kann im Einzelfall unterschritten werden, soweit das aus sozialen Gründen gerechtfertigt oder aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich ist.

### **1.10.7 ARGEBAU - 2. WGG [München II] § 6 Mietpreis**

- (1) Das Wohnungsunternehmen darf den Gebrauch von Wohnungen, Wohnräumen und Wohnheimen (Miete, Pacht, Nutzungsgebühr) nur zu angemessenen Preisen überlassen. Der Preis ist angemessen, wenn er den Betrag nicht überschreitet, der zur Deckung der laufenden Aufwendungen nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung im Jahr der Bezugsfertigkeit notwendig ist. Ändern sich die laufenden Aufwendungen, so ändert sich der angemessene Mietpreis entsprechend.
- (2) Bei der Ermittlung des angemessenen Mietpreises ist von der Miete auszugehen, die sich für Wohnungen und Wohnräume des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit aufgrund der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Quadratmeter der Wohnfläche durchschnittlich ergibt (Durchschnittsmiete). Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete ist die Miete für die einzelnen Wohnungen und Wohnräume unter angemessener Berücksichtigung ihres unterschiedlichen Wohnwertes, insbesondere ihrer Größe, Lage und Ausstattung, zu berechnen (Einzelmiete). Der Durchschnitt der Einzelmieten muss der Durchschnittsmiete entsprechen. Der angemessene Mietpreis für Wohnheime ist entsprechend zu berechnen. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für Wohnungen und Wohnräume, die nach dem 20. Juni 1984 bezugsfertig geworden

sind oder bezugsfertig werden, ist nach den für öffentlich geförderte Wohnungen geltenden Vorschriften aufzustellen. Diese Vorschriften gelten auch sinngemäß für die Zulässigkeit und Berechnung von Umlagen, Vergütungen und Zuschlägen.

- (3) Der Preis für die Benutzung von Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen oder die Wohnungsversorgung ergänzende Einrichtungen, die das Wohnungsunternehmen betreibt (§4 Abs. 4 Buchst. a), ist angemessen, wenn er den Betrag nicht überschreitet, der zur Deckung der laufenden Aufwendungen der Anlage oder Einrichtung nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung jeweils notwendig ist.
- (4) Der Preis für die Überlassung des Gebrauchs von Wohnungen, Wohnräumen (Miete, Pacht, Nutzungsgebühr) ist nur angemessen, soweit er nicht gegen Vorschriften verstößt, die Preisbindungen enthalten.
- (5) Der Mieter kann verlangen, dass das Wohnungsunternehmen ihm bei einer Mieterhöhung den angemessenen Mietpreis im Sinne der Absätze 1 bis 4 berechnet und erläutert.
- (6) Soweit das vereinbarte Entgelt den angemessenen Preis im Sinne der Absätze 1 bis 4 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.
- (7) Die in den Absätzen 1 bis 4 bezeichnete Miete kann im Einzelfall unterschritten werden, soweit das aus sozialen Gründen gerechtfertigt oder aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich ist; dabei darf das Wohnungsunternehmen jedoch nicht die Grundsätze der ordnungsgemäßen Geschäftsführung verletzen.

### **1.10.8 Parl. Untersuchungsausschuss Hamburg: Überlassung der Wohnungen (§ 7 WGG)**

#### **1. Überlassung der Wohnungen (§ 7 WGG)**

- 1.1 Miet-, Nutzungsverträge, Betreuungsverträge und Verträge über Veräußerung von Wohnungsbauten dürfen nur nach Mustern abgeschlossen werden, die vom Spitzenverband der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen aufgestellt worden sind. Die Muster bedürfen der Zustimmung der obersten Landesbehörde(n). Formbedürftige Verträge dürfen nur formgerecht abgeschlossen werden.

Während der WGG-Erlass 1970 keine näheren Regelungen über Abweichungen enthielt, gibt der WGG-Erlass 1980 Erläuterungen darüber, welche Abweichungen als unwesentlich zu betrachten sind (regelmäßig solche zugunsten des Vertragspartners des WU). Anträge auf Zulassung von wesentlichen Abweichungen hat das WU über den Prüfungsverband der Aufsichtsbehörde vorzulegen. Ferner ist ausdrücklich geregelt, dass über die Einhaltung des § 12 WGGDV im Prüfungsbericht zu berichten ist.

Die Vertragsmuster werden für gewöhnlich vom Gesamtverband erarbeitet und von diesem mit der Fachkommission 'Gemeinnützigkeitsrecht' der ARGEBAU erörtert. Nach Einigung erteilen die Länder ihre Zustimmung. ...

- 1.2 Das Wohnungsunternehmen darf Wohnungen nur zu angemessenen Preisen überlassen, entsprechende Definitionen sind in § 13 WGGDV und Ziff. 18 des WGG-Erlasses gegeben. Die Bindung an angemessene Preise soll die Wirtschaftlichkeit gewährleisten.

1.3 Bei Überlassung von Wohnungsbauten darf nur ein angemessener Veräußerungspreis erzielt werden. Die Einzelheiten sind detailliert geregelt in § 14 WGGDV und Ziff. 20 des WGG-Erlasses.

2. Preisbindung

2.1 Mietpreis

WGG und WGGDV verpflichten die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, auch für nicht preisgebundenen Wohnraum nur die sogenannte gemeinnützigkeitsrechtliche Kostenmiete zu berechnen.

§ 7 Abs. 2 WGG spricht von der Verpflichtung zur Überlassung von Wohnungen nur zu 'angemessenen' Preisen. Wie dieser angemessene Preis zu ermitteln und nachzuprüfen ist, regelt § 13 Abs. 1 WGGDV:

Der Preis ist ... angemessen, wenn er den Betrag nicht überschreitet, der zur Deckung der laufenden Aufwendungen nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Geschäftsführung im Jahr der Bezugsfertigkeit notwendig ist.

Für die jeweiligen Gebäude bzw. Wirtschaftseinheiten sind nach § 13 Abs. 2 WGGDV Durchschnittsmieten unter Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnwerte zu ermitteln. Nach § 13 Abs. 4 WGGDV ist die nach diesem Verfahren gemeinnützigkeitsrechtlich korrekt ermittelte Miete jedoch nur angemessen, wenn sie auch den Preisbindungsvorschriften entspricht, d.h. heute im wesentlichen der Regelungen des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (WoBindG i.d.F. vom 22.7.1982, BGBl. I S.973).

Danach gilt die nach den Bestimmungen der II. Berechnungsverordnung (II.BV) vom 14.12.1970 (BGBl. I S. 1681) i.d.F. vom 5.4.1984 (BGBl. I S. 553) zu ermittelnde sogenannte manipulierte Kostenmiete. Der Begriff erklärt sich daraus, dass für eine Reihe von Kostenarten Höchstsätze festgesetzt und insoweit nicht auf die tatsächlich anfallenden Kosten abgestellt wird (so auch Gutachten der Unabhängigen Kommission S. 48).

Insbesondere von Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die Pauschalen für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis. ...

2.2 Veräußerungspreise (§ 7 Abs. 2 WGG)

Angemessen sind die Preise, die zur Deckung der Gesamtkosten und zur Bildung von Rücklagen und Rückstellungen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung notwendig sind, wobei auch hier die II. BV Anwendung findet (§ 14 Abs. 1 WGGDV). Auf die Regelungen in § 14 Abs. 2 bis 4 WGGDV wird im Sachzusammenhang einzugehen sein.

2.3 Sonstige Preise

Hierunter sind insbesondere Vergütungen für alle nicht die Wohnungsnutzung betreffenden Leistungen eines WU, etwa für die Baubetreuung, Vermietung von Geschäftsräumen usw. zu verstehen. Das WGG enthält insbesondere über § 12 WGG einen Hinweis auf allgemeine marktwirtschaftliche Preisgestaltungsgrundsätze, sofern nicht doch die II. BV mit dem Selbstkostengrundsatz eingreift (z.B. § 8 II. BV bei Betreuung, §§ 26, 41 II. BV für Verwaltung fremder Wohnungen).

### **1.10.9 Parl. Untersuchungsausschuss Bonn (SPD)**

Die Kostenmiete muss kostendeckend sein. Zu diesem Zweck ist für einen bestimmten Teil des Wohnungsbestandes ein zusätzliches finanzielles Engagement des Bundes unverzichtbar.

Begründung:

Das WGG sieht vor, dass der Vermieter eine Miete in Höhe der tatsächlich entstehenden Kosten erzielt (mit der Wirtschaftlichkeitsberechnung als Basis). Dabei wird unterstellt, dass das WU diese zulässige Kostenmiete tatsächlich erzielen kann. In Wirklichkeit ist das bei vielen Wohnungen nicht mehr der Fall, die in den 70er Jahren in Erwartung hohen Wachstums bei den Einkommen riskant finanziert und degressiv gefördert wurden. Mit dem Wegfall der degressiven Förderstufen steigen die zulässigen Kostenmieten sprunghaft an und liegen oft deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Zulässige Kostenmiete und erzielbare Miete klaffen so immer weiter auseinander.

Bei der NH entstanden allein aus diesem Grund in den vergangenen Jahren jeweils mehr als 100 Mio. DM Mietausfälle. Es handelt sich hier aber zunehmend um ein Problem auch vieler anderer Gemeinnütziger WU. Bisher versuchen Länder und Städte mit Nachsubventionierungen und Härteausgleichszahlungen den Fehlbetrag zu reduzieren. Es bleibt aber auch der Bund aufgerufen, sich dieses Problems anzunehmen und mit einer angemessenen finanziellen Leistung zur Lösung beizutragen. Es sollte ein Weg der generellen Um- oder Nachfinanzierung gefunden werden, der eine sichere und für alle Seiten kalkulierbare Lösung mit einer Mittel- bis Langfrist-Perspektive ermöglicht.

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft braucht ein solides ökonomisches Fundament. Ihre Zukunft hängt deshalb entscheidend davon ab, ob die Einnahmen der Unternehmen ihren Kosten entsprechen. Die Wirtschaftlichkeit der Wohnungsgemeinnützigkeit darf nicht ausgehebelt werden. Eine klare Aussage ist jetzt um so wichtiger, als Äußerungen des Bauministers vor dem UA und insbesondere Aussagen aus dem Justizministerium die Zukunft der Kostenmiete in Zweifel ziehen.

Die Unternehmensmiete (Wohnwertmiete im Gesamtbestand eines Unternehmens) würde das Problem der Kostenmiete in den 'teureren' Jahrgängen nicht lösen können.

### **1.10.10 FGW §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 Aufgabe 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 5 000 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 (Einzelmiete). Der Durchschnitt aller Einzelmieten muss der Durchschnittsmiete entsprechen. Der angemessene Mietpreis für Wohnheime ist entsprechend zu berechnen.
- (5) Die Einzelmiete nach Absatz 4 ist den tatsächlichen Einkommensverhältnissen der Bewohner und Bewohnerinnen anzupassen (Endmiete).
  - a) Haushalte, deren Einkommen nach § 7 Abs. 1 innerhalb der Einkommensgrenzen des Sozialen Wohnungsbaus liegen, zahlen die Einzelmiete als Endmiete.
  - b) Haushalte deren Gesamteinkommen gemäß § 7 Abs. 2 um mehr als 20 vom Hundert unterhalb dieser Einkommensgrenze liegt, zahlen eine Endmiete, die 80 vom Hundert der Einzelmiete beträgt.
- (6) Haushalte, deren anrechenbares Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen überschreiten, zahlen eine erhöhte Endmiete. 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 Endmiete 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 Endmiete durch das Wohnungsunternehmen führt.
- (8) Die Abrechnung der Endmiete erfolgt getrennt nach den einzelnen Kostenpositionen. Die Höchstgrenzen nach den jeweils gültigen Preisbildungsvorschriften 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.

#### 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 baurechtliche 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 unterschiedlichen 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 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 Wirkung 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 Wohnungsbaus um mehr als das Doppelte überschreitet, 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 Fehlförderung 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 Preisbildungsvorschriften 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.

## **1.11 Veräußerungspreise**

### **1.11.1 WGGDV § 14 Zu § 7 des WGG**

- (1) Werden Wohnungsbauten als Eigenheime, Kleinsiedlungen oder eigengenutzte Eigentumswohnungen veräußert, so ist ein Preis bis zur Höhe des Betrages angemessen, der zur Deckung der Gesamtkosten und zur Bildung von Rücklagen und Rückstellungen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung notwendig ist. Die Gesamtkosten sind nach der Zweiten Berechnungsverordnung zu berechnen. Dabei darf der Wert eines Baugrundstücks, das das Wohnungsunternehmen für Rechnung des Erwerbers erworben hat, nur mit dem Kaufpreis und den Kosten der Vorhaltung des Grundstücks angesetzt werden.
- (2) Werden Wohnungsbauten, die nicht für Rechnung des Erwerbers errichtet worden sind, später als drei Jahre nach der Bezugsfertigkeit als Eigenheime, Kleinsiedlungen oder eigengenutzte Eigentumswohnungen veräußert, so ist abweichend von Absatz 1 ein Preis bis zur Höhe des Wiederbeschaffungswertes angemessen. Der Wiederbeschaffungswert ist aus den Gesamtkosten nach Absatz 1 Satz 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 Tage des Überganges der Nutzungen und Lasten zugrunde zu legen und die Wertminderung wegen des Alters des Gebäudes mindestens mit 1 vom Hundert der Baukosten für jedes volle Jahr seit der Bezugsfertigkeit anzusetzen.
- (3) Der Preis für die Veräußerung von öffentlich geförderten Kaufeigenheimen, Trägerkleinsiedlungen und Kaufeigentumswohnungen, für deren Bau öffentliche Mittel nach dem 31. August

1965 bewilligt worden sind, bestimmt sich nach den §§ 54a, 58 und 61 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes; Entsprechendes gilt für öffentlich geförderte Mietwohnungen in der Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern, sofern die Bewilligung der öffentlichen Mittel nach dem 31. August 1965 mit einer Auflage nach § 64 Abs. 1 oder 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes verbunden worden ist.

- (4) Veräußert eine Genossenschaft nach dem 31. August 1965 einem Mitglied ein Grundstück, das mit einem nach dem 20. Juni 1948 öffentlich geförderten Ein- oder Zweifamilienhauses bebaut worden ist, so kann ein den Vorschriften des § 54a Abs. 1 und 4 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes entsprechender Kaufpreis vereinbart werden.
- (5) Der Preis für die Veräußerung anderer Bauten ist angemessen, wenn er dem Verkehrswert entspricht. Er darf jedoch den Wiederbeschaffungswert nach Absatz 2 nicht überschreiten.

### **1.11.2 ARGEBAU - 2. WGG [Würzburg] § 8a Veräußerungspreise**

= bisher § 14 WGGDV.

### **1.11.3 ARGEBAU - 2. WGG [München I] § 7 Veräußerungspreise**

- (1) Das Wohnungsunternehmen darf Eigenheime, Kleinsiedlungen und eigengenutzte Eigentumswohnungen nur zu angemessenen Preisen veräußern. Der Preis ist bis zur Höhe des Betrages angemessen, der zur Deckung der Gesamtkosten und zur Bildung von Rücklagen und Rückstellungen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung notwendig ist. Die Gesamtkosten sind nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung und im Saarland nach den Förderungsbestimmungen zum Wohnungsbaugesetz für das Saarland zu berechnen. Dabei darf der Wert eines Baugrundstücks, das das Wohnungsunternehmen für Rechnung des Erwerbers erworben hat, nur mit dem Kaufpreis und den Kosten der Vorhaltung eines Grundstücks angesetzt werden.
- (2) Werden Eigenheime, Kleinsiedlungen oder eigengenutzte Eigentumswohnungen, die nicht für Rechnung des Erwerbers errichtet worden sind, später als drei Jahre nach der Bezugsfertigkeit veräußert, so ist abweichend von Absatz 1 ein Preis bis zur Höhe des Wiederbeschaffungswertes angemessen: Der Wiederbeschaffungswert ist aus den Gesamtkosten nach Absatz 1 Satz 3, 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 Tage des Übergangs der Nutzungen und Lasten zugrunde zu legen und die Wertminderung wegen des Alters des Gebäudes mindestens mit 1 vom Hundert der Baukosten für jedes volle Jahr seit der Bezugsfertigkeit anzusetzen.
- (3) Der Preis für die Veräußerung von öffentlich geförderten Kaufeigenheimen, Trägerkleinsiedlungen und Kaufeigentumswohnungen, für deren Bau öffentliche Mittel nach dem 31. August 1965 bewilligt worden sind, bestimmt sich nach den §§ 54a, 58 und 61 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes. Entsprechendes gilt für öffentlich geförderte Mietwohnungen in der Form von Ein- und Zweifamilienhäusern, sofern die Bewilligung der öffentlichen Mittel nach dem 31. August 1965 mit einer Auflage nach § 64 Abs. 1 oder 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes verbunden worden ist.

- (4) Veräußert eine Genossenschaft nach dem 31. August 1965 einem Mitglied ein Grundstück, das mit einem nach dem 20. Juni 1948 öffentlich geförderten Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut worden ist, so kann ein den Vorschriften des § 54a Abs. 1 und 4 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes entsprechender Kaufpreis vereinbart werden.
- (5) Der Preis für die Veräußerung anderer Bauten ist angemessen, wenn er dem Verkehrswert entspricht.

#### **1.11.4 ARGEBAU - 2. WGG [München II] § 7 Veräußerungspreis**

- (1) Das Wohnungsunternehmen darf Eigenheime, Kleinsiedlungen und eigengenutzte Eigentumswohnungen nur zu angemessenen Preisen veräußern. Der Preis ist bis zur Höhe des Betrages angemessen, der zur Deckung der Gesamtkosten und zur Bildung von Rücklagen und Rückstellungen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung notwendig ist. Die Gesamtkosten sind nach den für öffentlich geförderten Wohnungen geltenden Vorschriften zu berechnen. Dabei darf der Wert eines Baugrundstücks, das das Wohnungsunternehmen für Rechnung des Erwerbers erworben hat, nur mit dem Kaufpreis und den Kosten der Vorhaltung eines Grundstücks angesetzt werden.
- (2) Werden Gebäude als Eigenheime, Kleinsiedlungen oder eigengenutzte Eigentumswohnungen, die nicht für Rechnung des Erwerbers errichtet worden sind, später als drei Jahre nach der Bezugsfertigkeit veräußert, so ist abweichend von Absatz 1 ein Preis bis zur Höhe des Wiederbeschaffungswertes angemessen. Der Wiederbeschaffungswert ist aus den Gesamtkosten nach Absatz 1 Satz 3, 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 Tage des Überganges der Nutzungen und Lasten zugrunde zu legen.
- (3) Für die Veräußerung von öffentlich geförderten Kaufeigenheimen, Trägerkleinsiedlungen und Kaufeigentumswohnungen und Mietwohnungen in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern bleiben die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes unberührt.
- (4) Veräußert eine Genossenschaft einem Mitglied ein Grundstück, das mit einem nach dem 20. Juni 1948 öffentlich geförderten Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut worden ist, so kann ein den Vorschriften des § 54a Abs. 1 und 4 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes entsprechender Kaufpreis vereinbart werden.
- (5) Der Preis für die Veräußerung anderer Bauten ist angemessen, wenn er dem Verkehrswert entspricht.
- (6) Soweit das vereinbarte Entgelt den angemessenen Preis im Sinn der Absätze 1 bis 5 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.

#### **1.11.5 FGW §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.

### Zu § 11:

#### Zu Absatz 1:

Die bisherige Geschäftskreisregelung für gemeinschaftliche 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 WGG DV 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 Gestehungspreisen 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.

## **1.12 Gestaltung von Verträgen**

### **1.12.1 FGW §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.

## 1.13 Sozialbilanz

### 1.13.1 ARGEBAU - Kommission Gemeinnützigkeitsbericht, Auskunftspflicht

Vorschlag:

Die gemeinnützigen Unternehmen sollen verpflichtet sein, jährlich in einen Bericht offenzulegen, wie und in welchem Umfang sie ihrer Belegungspflicht nachgekommen sind.

Die Unternehmen sollen weiterhin verpflichtet sein, auf Verlangen der Gemeinde Auskunft zu geben über den Bestand ihrer Wohnungen nach Lage, Größe, Ausstattung und Miete.

Die Versorgung derjenigen Bevölkerungskreise, die sich nicht selbst am Markt helfen können mit Wohnungen, ist nach den Vorschlägen der Kommission eine der wesentlichen Aufgaben der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Aus diesem Grunde sollten diese Unternehmen auch verpflichtet sein aufzuzeigen, wie sie dieser Aufgabe gerecht werden; infrage kämen beispielsweise Angaben darüber, welche Verträge mit den Gemeinden bezüglich der Belegung der Wohnungen abgeschlossen worden sind, aber auch Erläuterungen, welche Auswirkungen die Belegung im Einzelfall haben. Ein solcher Bericht wäre zugleich Ansatzpunkt für eine Überprüfung, ob das jeweilige Unternehmen dem Gesetz entsprechend gehandelt hat.

Ein gutes Zusammenwirken zwischen Gemeinden und gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ist nur dann gegeben, wenn die Gemeinden auch wissen, welche Bestände das jeweilige Unternehmen hat, wie groß die Wohnungen sind und welche Mieten hierfür verlangt werden. Nur aufgrund einer solchen Situation ist es überhaupt möglich, sich über die Belegung der Wohnungen mit bestimmten Personen zu verständigen. Die Kommission schlägt daher vor, dass das Wohnungsunternehmen zu einer entsprechenden Unterrichtung gegenüber der Gemeinde verpflichtet wird. Unternehmensdetails, die wettbewerbsrelevant sind, sind nicht offenzulegen.

### 1.13.2 FGW §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 Summe der Mietmehrereinnahmen nach § 10 Abs. 6 und 7 gegenüber.
- (3) Bei jeder Landeswohnungsbauförderungsanstalt wird ein Ausgleichsfonds eingerichtet, der im erforderlichen Umfang mit den 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.

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 abzuführen 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.

## **1.14 Wirtschaftlichkeit und Zuverlässigkeit der Verwaltung**

### **1.14.1 WGG §12 Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes**

Die Kosten der Verwaltung und Geschäftsführung müssen sich satzungsgemäß und tatsächlich in angemessenen Grenzen halten. Insbesondere darf das Unternehmen seinen Organen oder Dritten nicht Vergünstigungen oder Entschädigungen zuwenden, die über die in öffentlichen Betrieben üblichen Beträge hinausgehen.

### **1.14.2 WGGDV § 23 Zu § 26 des WGG**

- (1) Das Wohnungsunternehmen hat sein Rechnungswesen nach Richtlinien zu führen, die der Spitzenverband mit Zustimmung der zuständigen obersten Landesbehörde aufstellt.

### **1.14.3 Parl. Untersuchungsausschuss Hamburg: Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes**

Die Kosten der Verwaltung und Geschäftsführung müssen sich satzungsgemäß und tatsächlich in angemessenen Grenzen halten. Es dürfen keine Vergünstigungen oder Entschädigungen an Organe oder Dritte gewährt werden, die über die öffentlichen Betriebe üblichen Beträge hinausgehen. Dazu gehören auch die Gehälter. Das Ziel dieser Regelung ist die Gewährleistung einer sparsamen Verwaltung und das Fernhalten eines dem Wesen der Gemeinnützigkeit nicht entsprechenden privaten Gewinnstrebens.

Ob § 12 WGG eingehalten wird, bedarf sorgfältiger betriebswirtschaftlicher Untersuchungen, bei denen z.B. ein Kosten- und Leistungsvergleich mit anderen Wohnungsunternehmen im Einzelfall erforderlich sein kann.



Im WGG-Erlass finden sich zu § 12 keine allgemein ergänzenden Hinweise. Lediglich zum Teilaspekt 'Zuwendungen' (d.h. Spenden) werden unter Ziff. 23.1 ergänzende Ausführungen gemacht. ...

### **1.14.4 WGG § 13 Zuverlässigkeit der Verwaltung**

- (1) Es dürfen keine Tatsachen vorliegen, welche die Annahme rechtfertigen, dass ein dem satzungsmäßigen Zwecke oder den guten Sitten entsprechender Geschäftsbetrieb nicht stattfindet oder nicht stattfinden wird. Im Vorstand, im Aufsichtsorgan und als leitende Angestellte des Wohnungsunternehmens dürfen nur deutsche Volksgenossen tätig sein, bei denen keine Tatsachen vorliegen, die Zweifel an ihrer geschäftlichen ... Zuverlässigkeit rechtfertigen. ...

### **1.14.5 WGGDV § 17 Zu § 13 des WGG**

Leitende Angestellte sind solche, die zur selbständigen Einstellung oder Entlassung der übrigen im Betriebe oder in ihrer Betriebsabteilung Beschäftigten berechtigt sind oder denen Prokura oder Generalvollmacht erteilt ist.

### **1.14.6 ARGEBAU - Kommission Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes**

Vorschlag:

Hinsichtlich der Regelung des § 12 Satz 2 WGG über die von dem Unternehmen zu gewährenden Vergünstigungen oder Entschädigungen soll die entsprechende Vorschrift des § 55 Abs. 1 Nr. 3 Abgabenordnung übernommen werden. Weiterhin soll eine Meldepflicht an die Anerkennungsbehörde bestehen, wenn Angehörige des Unternehmens von diesem bebauten oder unbebauten Grundbesitz erhalten. Im Geschäftsbericht sollen die Gesamtbezüge des Vorstandes und der leitenden Angestellten mitgeteilt werden.

Nach § 12 des jetzigen WGG müssen sich die Kosten der Verwaltung und Geschäftsführung satzungsgemäß und tatsächlich in angemessenen Grenzen halten. Insbesondere darf das Unternehmen seinen Organen oder Dritten nicht Vergünstigungen oder Entschädigungen zuwenden, die über die in öffentlichen Betrieben üblichen Beträge hinausgehen. Im Interesse der Vereinheitlichung soll die entsprechende Regelung des § 55 Abs. 1 Nr. 3 AO übernommen werden. Danach darf keine Person durch Ausgaben, die dem Zweck des Unternehmens fremd sind, oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen begünstigt werden.

Die Melde- und Mitteilungspflichten sollen die Einhaltung des § 12 WGG sicherstellen.

### **1.14.7 ARGEBAU - 2. WGG [Würzburg] § 12 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 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) Dem Abschluss von Verträgen über Lieferungen und Leistungen soll eine öffentliche Ausschreibung vorausgehen, sofern nicht die Natur des Geschäfts oder besondere Umstände eine Ausnahme rechtfertigen.

#### Zu § 12 :

Der neue § 12 fasst die bisherigen §§ 12 und 13 [WGG] zusammen.

#### Absatz 1:

Abs. 1 S. 2 entspricht dem bisherigen § 12 S. 1: Die Kosten der Verwaltung und Geschäftsführung müssen sich satzungsgemäß und in tatsächlich angemessenen Grenzen halten.

Nach geltendem Recht darf das Unternehmen seinen Organen oder Dritten nicht Vergünstigungen oder Entschädigungen zuwenden, die über die in öffentlichen Betrieben üblichen Beträge hinausgehen (§ 12 S. 2). Diese Regelung hat sich, wie Beispiele in der Vergangenheit gezeigt haben, als nicht praktikabel erwiesen. Für die praktische Handhabung kommt hinzu, dass kaum Daten über die in anderen 'öffentlichen Betrieben üblichen Beträge' vorhanden sind. Eine dem § 12 S. 2 entsprechende Regelung enthält aber § 55 Abs. 1 Nr. 3 AO. Im Interesse der Einheitlichkeit sollen die Regelungen künftig auch für gemeinnützige Wohnungsunternehmen gelten. Die Rechtsprechung und Literatur, die sich mit dem Begriff 'unverhältnismäßig hohe Vergütung' bisher auseinandergesetzt hat, gibt deutliche Richtlinien.

#### Absatz 2:

Die Regelung des vorgeschlagenen Absatzes 2 entspricht § 13 S. 2.

#### Absatz 3:

Das für die Preisbildung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen maßgebende Kostendeckungsprinzip setzt einen sparsamen Umgang mit den verfügbaren Mitteln voraus. Bei der Vergabe von Aufträgen ist deshalb darauf zu achten, dass der Anbieter zum Zuge kommt, der das wirtschaftliche Angebot abgegeben hat, aber andererseits auch in der Lage ist, den Auftrag ordnungsgemäß und rechtzeitig auszuführen. Ein Mittel dazu kann die öffentliche Ausschreibung sein. Sie bietet am ehesten die Möglichkeit, einen Überblick über die Marktlage und die Preisvorstellungen der konkurrierenden Anbieter zu bekommen. Vor allem könnte vermieden werden, dass bestimmte Interessenten bevorzugt werden.

Die Regelung entspricht weitgehend § 55 Abs. 1 Bundeshaushaltsverordnung.

#### **1.14.8 ARGEBAU - 2. WGG [München I] § 9 Wirtschaftlichkeit und Zuverlässigkeit der Verwaltung**

- (1) Die Kosten der Verwaltung und Geschäftsführung müssen sich satzungsmäßig und tatsächlich in angemessenen Grenzen halten. Das Unternehmen darf seine Organe oder Dritte nicht durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen begünstigen.
- (2) In der Geschäftsführung, im Vorstand und als Prokuristen und Generalbevollmächtigte dürfen nur Personen tätig sein, die für ihre Aufgabe erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit haben.

- (3) Dem Abschluss von Verträgen über Leistungen soll eine öffentliche Ausschreibung vorausgehen, sofern nicht die Natur des Geschäfts oder besondere Umstände eine Ausnahme rechtfertigen.
- (4) Die Geschäftsführung hat sich im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften zu halten.
- (5) Das Wohnungsunternehmen hat sein Rechnungswesen nach den Richtlinien zu führen, die der Spitzenverband mit Zustimmung der zuständigen obersten Landesbehörde aufstellt.

#### **1.14.9 ARGEBAU - 2. WGG [München II] § 9 Wirtschaftlichkeit und Zuverlässigkeit der Verwaltung**

- (1) Die Kosten der Verwaltung und Geschäftsführung müssen sich satzungsmäßig und tatsächlich in angemessenen Grenzen halten. Das Unternehmen darf seine Organe oder Dritte nicht durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen begünstigen.
- (2) In der Geschäftsführung, im Vorstand und als Prokuristen und Generalbevollmächtigte dürfen nur Personen tätig sein, die für ihre Aufgabe erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit haben.
- (3) Dem Abschluss von Verträgen über Leistungen soll eine öffentliche Ausschreibung vorausgehen, sofern nicht die Natur des Geschäfts oder besondere Umstände eine Ausnahme rechtfertigen.
- (4) Das Wohnungsunternehmen hat sein Rechnungswesen nach Richtlinien zu führen, die der Spitzenverband mit Zustimmung der zuständigen obersten Landesbehörde aufstellt.

#### **1.14.10 Parl. Untersuchungsausschuss Hamburg: Zuverlässigkeit der Verwaltung (§ 13 WGG)**

Im Vorstand, in den Aufsichtsorganen und als leitende Angestellte dürfen in einem WU nur Personen tätig sein, bei denen keine Tatsachen vorliegen, die Zweifel an ihrer geschäftlichen Zuverlässigkeit begründen.

#### **1.14.11 Parl. Untersuchungsausschuss Hamburg: Zuverlässigkeit der Verwaltung (§ 13 WGG)**

Es dürfen keine Tatsachen vorliegen, die die Annahme rechtfertigen, dass ein dem satzungsmäßigen Zweck oder guten Sitten entsprechender Geschäftsbetrieb nicht stattfinden wird. Als Vorstand, Aufsichtsorgan und leitende Angestellte dürfen nur Personen tätig sein, bei denen keine Tatsachen vorliegen, die Zweifel an geschäftlicher Zuverlässigkeit rechtfertigen. Die Tatsachen müssen bekannt oder nachweisbar sein. Zweifel an der geschäftlichen Zuverlässigkeit können namentlich dann bestehen, wenn die erforderlichen Fachkenntnisse fehlen oder Mängel in moralischer Hinsicht vorliegen. Unzuverlässig ist jemand, der gewohnheitsmäßig seine Verpflichtungen nicht erfüllt. Zweifel können durch Wechsel der verantwortlichen Personen beseitigt werden.

Der WGG-Erlass enthält keine ergänzenden Regelungen.

#### **1.14.12 Parl. Untersuchungsausschuss Bonn (CDU): Präzisierung des Wortlauts des § 12 WGG**

Der Ausschuss empfiehlt,

eine deutlichere Umschreibung der Maßstäbe und Rahmen der Kosten für Verwaltung und Geschäftsführung in § 12 WGG vorzusehen. Eine Neuregelung kann sich nach § 55 Abs. 1 Nr. 3 der Abgabenordnung richten.

Es wird weiter empfohlen, bei Übertragung von Grundbesitz an Angehörige des Unternehmens eine Meldepflicht an die Aufsichtsbehörden vorzuschreiben und Bezüge von Vorständen und leitenden Angestellten im Geschäftsbericht gemeinnütziger Unternehmen gesondert auszuweisen.

#### **1.14.13 Parl. Untersuchungsausschuss Bonn (SPD)**

Mitglieder der Organe Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen sind von der begünstigten Betreuung beim Bau oder Ankauf von Objekten ausgeschlossen; sie sollen keine persönlichen Vorteile zu Lasten des Gemeinnützigen Unternehmens erzielen können.

Begründung:

Es ist ein besonderes Ärgernis und mit dem Geist der Wohnungsgemeinnützigkeit nicht vereinbar, wenn gutverdienende Organmitglieder vom eigenen Unternehmen zu Konditionen weit unter Marktbedingungen betreut werden und zusätzlich erhebliche Vorteile erzielen. Soweit solche Vorteile vergleichbar in Form eines Bonus für alle Betriebsangehörige gewährt werden, sollten die Organmitglieder trotzdem ausdrücklich ausgenommen werden.

#### **1.14.14 Parl. Untersuchungsausschuss Bonn (CDU): Regelungen zur Verhinderung von Provisionszahlungen - Ausschreibungspflicht**

Der Ausschuss hat durch Beweiserhebung zu den Geschäftspraktiken der Union Baubedarf GmbH (Tz; 101) festgestellt, dass Vermögensverlagerungen zu Lasten des gemeinnützigen Bereichs der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe durch nicht gerechtfertigte Provisionseinnahmen aufgrund der engen Verbindung zwischen der UBB und der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe entstanden.

Der Ausschuss empfiehlt,

zu prüfen, ob und inwieweit unzulässige Provisionszahlungen an Dritte durch eine öffentliche Ausschreibungspflicht unterbunden werden können.

#### **1.14.15 Parl. Untersuchungsausschuss Bonn (CDU): Spenden**

Der Ausschuss hat festgestellt, dass die Spendengewährung der Neuen Heimat-Unternehmensgruppe an politische und soziale Einrichtungen, die nicht die Förderung des Kleinwohnungsbaus und damit zusammenhängende Zielsetzungen verfolgten, gegen § 6 Abs. 1 bis 3 WGG, §§ 6 bis 8 WGGDV verstießen (Tz.139).

Die Spenden waren nach Ansicht des Ausschusses unangemessen hoch.

Hervorzuheben sind hier die Spenden an die Friedrich-Ebert-Stiftung (Tz.203).

Der Ausschuss empfiehlt,

eine klare gesetzliche Regelung, ob und welche Spenden im Zusammenhang mit dem gesetzlichen Auftrag gemeinnütziger Wohnungsunternehmen zulässig sind und im Gesetz auch klarstellen, in welchem Verhältnis Spenden zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Unternehmen stehen dürfen.

### **1.14.16 Parl. Untersuchungsausschuss Bonn (SPD)**

Spenden bleiben nur zulässig, soweit sie im unmittelbaren Zusammenhang stehen mit den Aufgabenbereichen der Gemeinnützigen WU und dürfen auch hier ein festzusetzendes Maß nicht überschreiten.

Überschüsse dürfen aber - in begrenztem Umfang - für soziale, kulturelle und ökologische Belange der Mieter eingesetzt werden.

Begründung:

Die Spendenpraxis der NH war ein Verstoß gegen WGG und WGGDV. Insofern geht es weniger um gesetzliche Änderungen als um Beachtung der geltenden Vorschriften. Es sollte aber jetzt zusätzlich festgelegt werden, in welchem Verhältnis Spenden zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Unternehmens stehen dürfen.

## **1.15 Verwendung der Instandsetzungspauschale**

### **1.15.1 Parl. Untersuchungsausschuss Bonn (CDU): Instandhaltungspauschale**

Regelungen zu zweckentsprechender Verwendung der Instandsetzungspauschale

Der Ausschuss hat festgestellt, dass die Neue Heimat-Unternehmensgruppe in erheblichem Umfang über lange Jahre die von den Mietern vereinnahmten Instandhaltungsmittel nicht zweckentsprechend verwendet hat.

Der Ausschuss empfiehlt,

Regelungen die sicherstellen, dass die für die Instandhaltung vereinnahmten Mittel tatsächlich auch für diesen Zweck zur Verfügung stehen, wenn sie benötigt werden.

Soweit die Bauerneuerungsrücklage durch Fehlbeträge aufgezehrt wird, sollte dies im Bilanzausweis deutlich werden. Die Gesellschafter sind verpflichtet, entsprechende Mittel als Eigenkapital der Gesellschaft zuzuführen (Nachschusspflicht).

### **1.15.2 Parl. Untersuchungsausschuss Bonn (SPD)**

Die Instandhaltungspauschale muss zwingend für den vorgeschriebenen Zweck eingesetzt werden.

Begründung:

Es gab den Vorwurf gegen die NH, die eingenommene Instandhaltungspauschale - II.BV - zweckentfremdet verwandt zu haben. Soweit der PUH-Bericht HH dazu Vorwürfe an die NH

richtete, muss differenziert werden. Denn erstens sind die im PUA-Bericht HH genannten Zahlen nicht korrekt, zweitens gibt es nirgendwo eine Verpflichtung für die WU, die Pauschale sofort für den vorgesehenen Zweck einzusetzen. Letzteres wäre betriebswirtschaftlich auch unvernünftig, denn es ist je nach Zustand des Bestandes sinnvoll, über einige Zeit die einkommende Pauschale anzusparen und dann konzentriert einzusetzen. Allerdings muss das vom Mieter gezahlte Geld zur Verfügung sein, wenn es für Instandhaltungen tatsächlich gebraucht wird.

Es muss - evtl. durch separate Kontoführung - sichergestellt werden, dass zukünftig Unklarheiten vorgebeugt wird und alle Mittel dem vorgesehenen Zweck tatsächlich zugeführt werden. Hinweis bei der NH, dass zum Zweck des Bilanzausgleichs auch Teile der Pauschale eingesetzt werden mussten, lassen jedenfalls Zweifel entstehen, ob wirklich alle diesbezüglichen Einnahmen ordnungsgemäß verbraucht worden sind.

Allerdings muss der Gesetzgeber/die Bundesregierung auch bereit sein, den akuten objektiven Bedarf an Instandhaltungsmitteln feststellen zu lassen.

Vergleichbares lässt sich auch für die Verwaltungskostenpauschale sagen, die ebenfalls von den Gemeinnützigen Unternehmen überwiegend als zu niedrig angesprochen wird.

Von jeder Veränderung müssen zunächst alle Möglichkeiten der Einsparung gesucht und genutzt werden.

### **1.15.3 Parl. Untersuchungsausschuss Bonn (GRÜNE) (Entwurf)**

Die Mietanteile der Instandhaltungspauschale werden von einer örtlichen gemeinnützigen Inkassostelle verwaltet. Durch treuhänderische Kontoführung wird eine zweckfremde Verwendung von Rückstellungen verhindert. Zudem können die Betriebe auf zinsgünstige Dispositionskredite für ihre Instandsetzungsmaßnahmen zurückgreifen.

Begründung:

Inkassostellen verhindern eine mögliche Zweckentfremdung der Mittel. Zudem haben die Mieter ein Kontrollrecht über die Rücklagenbildung.

### **1.15.4 FGW § 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 unbebaute 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.

### 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 § 5.5 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 In

## **1.16 Unabhängigkeit vom Baugewerbe und Konkurrenzverbot**

### **1.16.1 WGG § 4 Unabhängigkeit von den Angehörigen des Baugewerbes**

- (1) Das Wohnungsunternehmen darf nicht unter dem überwiegenden Einfluss von Personen stehen, die unmittelbar oder mittelbar den Wohnungsbau, die Herstellung von Baustoffen, den Handel mit Baustoffen oder sonstige Geschäfte für den Wohnungsbau betreiben (Angehörige des Baugewerbes).
- (2) Die Satzung des Wohnungsunternehmens soll sicherstellen, dass
  - a) die Mitglieder des Unternehmens nicht überwiegend aus Angehörigen des Baugewerbes bestehen,
  - b) die Angehörigen des Baugewerbes keinen bestimmten Einfluss auf die Führung der Geschäfte ausüben.
- (3) Mit Angehörigen des Baugewerbes, die an dem Wohnungsunternehmen durch die Kapitaleinlagen oder als Mitglieder oder als Organe beteiligt sind, darf das Wohnungsunternehmen Rechtsgeschäfte zur Ausführung seiner Wohnungsbauten oder zu ihrer Verwaltung und Instandhaltung nur soweit abschließen, als es die Durchführungsvorschriften gestatten.

### **1.16.2 WGGDV § 3 Zu § 4 des WGG**

- (1) Zu den sonstigen Geschäften für den Wohnungsbau gehört auch der gewerbsmäßige Handel mit Grundstücken, die gewerbsmäßige Vermittlung von Geldgeschäften für Wohnungsbauzwecke und die selbständige Tätigkeit als Architekt im Hauptberuf.
- (2) Zu den Angehörigen des Baugewerbes zählen 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 oder ihre Angehörigen im Sinne des § 67 Abs. 1 Nr. 2 und 3 der Reichsabgabenordnung das Unternehmen selbständig betreiben oder unmittelbar oder durch Vermittlung eines Treuhänders oder eines Erwerbsgesellschaft zusammen an dem Unternehmen zu mehr als einem Viertel beteiligt sind. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen und Gebietskörperschaften zählen nicht zu den Angehörigen des Baugewerbes.



- (3) Die Mitglieder oder Gesellschafter eines Unternehmens bestehen überwiegend aus Angehörigen des Baugewerbes, wenn diese über mehr als die Hälfte der Stimmen verfügen. Im Vorstand und im Aufsichtsorgan dürfen höchstens je ein Drittel der Stimmen Angehörigen des Baugewerbes zustehen. Die Angehörigen des Baugewerbes üben einen bestimmenden Einfluss auf die Führung der Geschäfte aus, wenn sie bei den Beschlüssen der Mitglieder oder Gesellschafter, des Vorstandes oder des Aufsichtsorgans mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen vertreten.
- (4) Ist das Wohnungsunternehmen eine Aktiengesellschaft oder eine Kommanditgesellschaft auf Aktien, so müssen die Aktien auf Namen lauten. Die Umwandlung dieser Aktien in Inhaberk Aktien muss im Gesellschaftsvertrag ausgeschlossen sein.
- (5) Die Übertragung von Aktien und die Abtretung von Geschäftsanteilen müssen im Gesellschaftsvertrag von der Zustimmung der Gesellschafterversammlung oder des Aufsichtsorgans abhängig gemacht werden.

### 1.16.3 WGGDV § 4 Zu § 4 Abs. 3 des WGG

- (1) Rechtsgeschäfte, die sich auf die Ausführung, Verwaltung oder Instandhaltung von Wohnungsbauten beziehen, dürfen mit Angehörigen des Baugewerbes, die an dem Wohnungsunternehmen mit Kapitaleinlagen oder als Mitglieder beteiligt sind, nur abgeschlossen werden, wenn das Aufsichtsorgan dem Abschluss zugestimmt hat. Die Beschlussfassung des Aufsichtsorgans erfordert eine Mehrheit von mindestens drei Vierteln aller Mitglieder.
- (2) Durch Beschluss kann der Vorstand oder die Geschäftsführung ermächtigt werden, innerhalb eines bestimmten Zeitraums summenmäßig begrenzte Geschäfte dieser Art mit einer oder mehreren der vorstehend genannten Personen abschließen. Der Beschluss ist nur solange gültig, wie in das Aufsichtsorgan kein neues Mitglied eintritt.
- (3) Mit Angehörigen des Baugewerbes, die dem Vorstand oder dem Aufsichtsorgan des Wohnungsunternehmens angehören, darf das Wohnungsunternehmen Rechtsgeschäfte der in Absatz 1 genannten Art nicht abschließen. Die Anerkennungsbehörde kann jedoch nach Anhörung des Prüfungsverbandes Abweichungen zulassen, sofern das Aufsichtsorgan dem Abschluss solcher Rechtsgeschäfte einstimmig zugestimmt hat und die Geschäfte zeitlich und summenmäßig begrenzt sind.

### 1.16.4 FGW § 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.

#### Zu § 15:

Zu den Absätzen 1 bis 5:

Die bisherigen Vorschriften des § 4 WWG 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.

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

#### **1.17.1 WGG § 9 Vermögensrechtliche Behandlung der Mitglieder**

- (1) Die Mitglieder der Gesellschafter des Wohnungsunternehmens dürfen satzungsgemäß und tatsächlich
- a) bei der Verteilung des Reingewinns höchstens jährlich vier vom Hundert oder einen anderen von dem Reichsarbeitsminister bestimmten Hundertsatz ihrer eingezahlten Kapitaleinlagen und keine sonstigen Vermögensvorteile erhalten, die nicht als angemessene Gegenleistung für eine besondere geldwerte Leistung anzusehen sind.
  - b) bei Auflösung des Wohnungsunternehmens und beim Ausscheiden nicht mehr als die eingezahlten Einlagen zurückerhalten.

#### **1.17.2 WGGDV § 15 Zu §§ 9 und 10 des WGG**

Als Einzahlungen gelten auch die Gewinnzuschreibungen.

#### **1.17.3 FGW § 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 zurückzuerhalten.

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 Kapitals zuzugestehen. Der

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

## **1.18 Berichtspflicht**

### **1.18.1 WGGDV § 23**

- (1) Der Vorstand (Geschäftsführer) des Wohnungsunternehmens hat nach Ablauf jedes Geschäftsjahres zusammen mit dem Jahresabschluss einen Geschäftsbericht über das vergangene Geschäftsjahr vorzulegen und darin den Geschäftsverlauf und die Lage des Wohnungsunternehmens darzulegen. Zu berichten ist auch über Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind. Im Geschäftsbericht ist ferner der Jahresabschluss zu erläutern; dabei sind auch wesentliche Abweichungen von dem vorangegangenen Jahresabschluss zu erörtern. Weitergehende Vorschriften des Aktienrechts bleiben unberührt.

### **1.18.2 ARGEBAU - 2. WGG [München I] § 20 Berichtspflicht**

- (1) Das Vertretungsorgan des Wohnungsunternehmens 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. In dem Geschäftsbericht ist ferner darzustellen, wie das Wohnungsunternehmen seine Verpflichtungen zur Versorgung des begünstigten Personenkreises (§ 3) erfüllt hat, ob Verträge mit Gemeinden bestehen (§ 3 Abs. 4) und wie sie im Geschäftsjahr erfüllt worden sind.
- (2) In dem Geschäftsbericht sind Einzelbezüge der Mitglieder des Vertretungsorgans, der Prokuristen und Generalbevollmächtigten sowie Rechtsgeschäfte nach § 11 anzugeben.
- (3) Weitergehende Vorschriften des Aktienrechts bleiben unberührt.
- (4) Bei verbundenen Wohnungsunternehmen findet, soweit die Vorschrift nicht unmittelbar gilt, § 312 des Aktiengesetzes mit der Maßgabe Anwendung, dass an die Stelle des Vorstandes der abhängigen Gesellschaft das Vertretungsorgan des verbundenen Wohnungsunternehmens tritt.

### **1.18.3 ARGEBAU - 2. WGG [München II] § 20 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 Verpflichtungen zur Versorgung des begünstigten Personenkreises (§ 3) erfüllt hat, ob Verträge mit Gemeinden bestehen (§ 3 Abs. 4) und wie sie im Geschäftsjahr erfüllt worden sind.

- (2) In dem Geschäftsbericht sind Einzelbezüge der Mitglieder des Vorstands oder der Geschäftsführung sowie Rechtsgeschäfte nach §§ 11 und 12 anzugeben.
- (3) Weitergehende Vorschriften des Aktienrechts bleiben unberührt.
- (4) Bei verbundenen Wohnungsunternehmen findet, soweit die Vorschrift nicht unmittelbar gilt, § 312 des Aktiengesetzes mit der Maßgabe Anwendung, dass an die Stelle des Vorstandes der abhängigen Gesellschaft das Vertretungsorgan des verbundenen Wohnungsunternehmens tritt.

#### **1.18.4 FGW § 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.

#### 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.

## **2 Rechtsakte der Europäischen Union**

### **2.1 Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV)**

#### **2.1.1 Artikel 14**

Unbeschadet des Artikels 4 des Vertrags über die Europäische Union und der Artikel 93, 106 und 107 dieses Vertrags und in Anbetracht des Stellenwerts, den Dienste von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse innerhalb der gemeinsamen Werte der Union einnehmen, sowie ihrer Bedeutung bei der Förderung des sozialen und territorialen Zusammenhalts tragen die Union und die Mitgliedstaaten im Rahmen ihrer jeweiligen Befugnisse im Anwendungsbereich

der Verträge dafür Sorge, dass die Grundsätze und Bedingungen, insbesondere jene wirtschaftlicher und finanzieller Art, für das Funktionieren dieser Dienste so gestaltet sind, dass diese ihren Aufgaben nachkommen können. Diese Grundsätze und Bedingungen werden vom Europäischen Parlament und vom Rat durch Verordnungen gemäß dem ordentlichen Gesetzgebungsverfahren festgelegt, unbeschadet der Zuständigkeit der Mitgliedstaaten, diese Dienste im Einklang mit den Verträgen zur Verfügung zu stellen, in Auftrag zu geben und zu finanzieren.

### **2.1.2 Artikel 106**

- (1) Für Die Mitgliedstaaten werden in Bezug auf öffentliche Unternehmen und auf Unternehmen, denen sie besondere oder ausschließliche Rechte gewähren, keine den Verträgen und insbesondere den Artikeln 18 und 101 bis 109 widersprechende Maßnahmen treffen oder beibehalten.
- (2) Für Unternehmen, die mit Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind oder den Charakter eines Finanzmonopols haben, gelten die Vorschriften der Verträge, insbesondere die Wettbewerbsregeln, soweit die Anwendung dieser Vorschriften nicht die Erfüllung der ihnen übertragenen besonderen Aufgabe rechtlich oder tatsächlich verhindert. Die Entwicklung des Handelsverkehrs darf nicht in einem Ausmaß beeinträchtigt werden, das dem Interesse der Union zuwiderläuft.
- (3) Die Kommission achtet auf die Anwendung dieses Artikels und richtet erforderlichenfalls geeignete Richtlinien oder Beschlüsse an die Mitgliedstaaten.

### **2.1.3 Artikel 107**

- (1) Soweit in den Verträgen nicht etwas anderes bestimmt ist, sind staatliche oder aus staatlichen Mitteln gewährte Beihilfen gleich welcher Art, die durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige den Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen, mit dem Binnenmarkt unvereinbar, soweit sie den Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigen.
- (2) Mit dem Binnenmarkt vereinbar sind:
  - a) Beihilfen sozialer Art an einzelne Verbraucher, wenn sie ohne Diskriminierung nach der Herkunft der Waren gewährt werden;
  - b) Beihilfen zur Beseitigung von Schäden, die durch Naturkatastrophen oder sonstige außergewöhnliche Ereignisse entstanden sind;
  - c) Beihilfen für die Wirtschaft bestimmter, durch die Teilung Deutschlands betroffener Gebiete der Bundesrepublik Deutschland, soweit sie zum Ausgleich der durch die Teilung verursachten wirtschaftlichen Nachteile erforderlich sind. Der Rat kann fünf Jahre nach dem Inkrafttreten des Vertrags von Lissabon auf Vorschlag der Kommission einen Beschluss erlassen, mit dem dieser Buchstabe aufgehoben wird.
- (3) Als mit dem Binnenmarkt vereinbar können angesehen werden:
  - a) Beihilfen zur Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung von Gebieten, in denen die Lebenshaltung außergewöhnlich niedrig ist oder eine erhebliche Unterbeschäftigung herrscht, sowie

der in Artikel 349 genannten Gebiete unter Berücksichtigung ihrer strukturellen, wirtschaftlichen und sozialen Lage;

- b) Beihilfen zur Förderung wichtiger Vorhaben von gemeinsamem europäischem Interesse oder zur Behebung einer beträchtlichen Störung im Wirtschaftsleben eines Mitgliedstaats;
- c) Beihilfen zur Förderung der Entwicklung gewisser Wirtschaftszweige oder Wirtschaftsgebiete, soweit sie die Handelsbedingungen nicht in einer Weise verändern, die dem gemeinsamen Interesse zuwiderläuft;
- d) Beihilfen zur Förderung der Kultur und der Erhaltung des kulturellen Erbes, soweit sie die Handels- und Wettbewerbsbedingungen in der Union nicht in einem Maß beeinträchtigen, das dem gemeinsamen Interesse zuwiderläuft;
- e) sonstige Arten von Beihilfen, die der Rat durch einen Beschluss auf Vorschlag der Kommission bestimmt.

#### 2.1.4 Artikel 108

- (1) Die Kommission überprüft fortlaufend in Zusammenarbeit mit den Mitgliedstaaten die in diesen bestehenden Beihilferegeln. Sie schlägt ihnen die zweckdienlichen Maßnahmen vor, welche die fortschreitende Entwicklung und das Funktionieren des Binnenmarkts erfordern.
- (2) Stellt die Kommission fest, nachdem sie den Beteiligten eine Frist zur Äußerung gesetzt hat, dass eine von einem Staat oder aus staatlichen Mitteln gewährte Beihilfe mit dem Binnenmarkt nach Artikel 107 unvereinbar ist oder dass sie missbräuchlich angewandt wird, so beschließt sie, dass der betreffende Staat sie binnen einer von ihr bestimmten Frist aufzuheben oder umzugestalten hat.

Kommt der betreffende Staat diesem Beschluss innerhalb der festgesetzten Frist nicht nach, so kann die Kommission oder jeder betroffene Staat in Abweichung von den Artikeln 258 und 259 den Gerichtshof der Europäischen Union unmittelbar anrufen.

Der Rat kann einstimmig auf Antrag eines Mitgliedstaats beschließen, dass eine von diesem Staat gewährte oder geplante Beihilfe in Abweichung von Artikel 107 oder von den nach Artikel 109 erlassenen Verordnungen als mit dem Binnenmarkt vereinbar gilt, wenn außergewöhnliche Umstände einen solchen Beschluss rechtfertigen. Hat die Kommission bezüglich dieser Beihilfe das in Unterabsatz 1 dieses Absatzes vorgesehene Verfahren bereits eingeleitet, so bewirkt der Antrag des betreffenden Staates an den Rat die Aussetzung dieses Verfahrens, bis der Rat sich geäußert hat.

Äußert sich der Rat nicht binnen drei Monaten nach Antragstellung, so beschließt die Kommission.

- (3) Die Kommission wird von jeder beabsichtigten Einführung oder Umgestaltung von Beihilfen so rechtzeitig unterrichtet, dass sie sich dazu äußern kann. Ist sie der Auffassung, dass ein derartiges Vorhaben nach Artikel 107 mit dem Binnenmarkt unvereinbar ist, so leitet sie unverzüglich das in Absatz 2 vorgesehene Verfahren ein. Der betreffende Mitgliedstaat darf die beabsichtigte Maßnahme nicht durchführen, bevor die Kommission einen abschließenden Beschluss erlassen hat.

- (4) Die Kommission kann Verordnungen zu den Arten von staatlichen Beihilfen erlassen, für die der Rat nach Artikel 109 festgelegt hat, dass sie von dem Verfahren nach Absatz 3 ausgenommen werden können.

## **2.2 DAWI-Mitteilung**

### **2.2.1 1. Zweck und Anwendungsbereich der Mitteilung**

#### **2.2.2 Randnummer 1**

Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse erwachsen aus den gemeinsamen Werten der Union und spielen bei der Förderung des sozialen und territorialen Zusammenhalts eine wichtige Rolle. Die Union und die Mitgliedstaaten müssen im Rahmen ihrer jeweiligen Befugnisse dafür Sorge tragen, dass die Grundsätze und Bedingungen für die Erbringung dieser Dienstleistungen so gestaltet sind, dass diese Aufgaben erfüllt werden können.

#### **2.2.3 Randnummer 2**

Bestimmte Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse können ohne besondere finanzielle Unterstützung durch die Mitgliedstaaten von öffentlichen oder privaten Unternehmen erbracht werden. Andere Dienstleistungen können nur erbracht werden, wenn die betreffende Behörde dem Erbringer einen finanziellen Ausgleich bietet. Bestehen keine spezifischen EU-Vorschriften, ist es den Mitgliedstaaten in der Regel freigestellt, wie sie ihre Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse organisieren und finanzieren.

#### **2.2.4 Randnummer 4**

Parallel zu dieser Mitteilung beabsichtigt die Kommission, eine auf Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse ausgerichtete Verordnung über De-minimis-Beihilfen zu erlassen, in der erläutert wird, dass bestimmte Ausgleichsmaßnahmen keine staatlichen Beihilfen im Sinne von Artikel 107 AEUV darstellen, einen Beschluss zu erlassen, mit dem bestimmte Ausgleichsleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse, die staatliche Beihilfen darstellen, nach Artikel 106 Absatz 2 AEUV für mit dem AEUV vereinbar erklärt und von der Anmeldepflicht nach Artikel 108 Absatz 3 AEUV befreit werden, sowie einen EU-Rahmen anzunehmen, in dem festgelegt ist, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit staatliche Beihilfen für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse, die nicht unter den vorgenannten Beschluss fallen, nach Artikel 106 Absatz 2 AEUV für mit dem Binnenmarkt vereinbar erklärt werden können.

### **2.2.5 3. Voraussetzungen, unter denen Ausgleichsleistungen für öffentliche Dienstleistungen keine staatlichen Beihilfen darstellen**

#### **2.2.6 3.1 Vom Gerichtshof aufgestellte Kriterien**

#### **2.2.7 Randnummer 43**

Der Gerichtshof stellte fest,



„[...] dass eine staatliche Maßnahme nicht unter Artikel 92 Absatz 1 EG-Vertrag (jetzt Artikel 107 Absatz 1 AEUV) fällt, soweit sie als Ausgleich anzusehen ist, der die Gegenleistung für Leistungen bildet, die von den Unternehmen, denen sie zugute kommt, zur Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen erbracht werden, so dass diese Unternehmen in Wirklichkeit keinen finanziellen Vorteil erhalten und die genannte Maßnahme somit nicht bewirkt, dass sie gegenüber den mit ihnen im Wettbewerb stehenden Unternehmen in eine günstigere Wettbewerbsstellung gelangen. Ein derartiger Ausgleich ist im konkreten Fall jedoch nur dann nicht als staatliche Beihilfe zu qualifizieren, wenn eine Reihe von Voraussetzungen erfüllt sind.

— Erstens muss das begünstigte Unternehmen tatsächlich mit der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen betraut sein, und diese Verpflichtungen müssen klar definiert sein. ...

— [...] Zweitens sind die Parameter, anhand deren der Ausgleich berechnet wird, zuvor objektiv und transparent aufzustellen, um zu verhindern, dass der Ausgleich einen wirtschaftlichen Vorteil mit sich bringt, der das Unternehmen, dem er gewährt wird, gegenüber konkurrierenden Unternehmen begünstigt. [...] Gleich daher ein Mitgliedstaat, ohne dass zuvor die Parameter dafür aufgestellt worden sind, die Verluste eines Unternehmens aus, wenn sich nachträglich herausstellt, dass das Betreiben bestimmter Dienste im Rahmen der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen nicht wirtschaftlich durchführbar war, so stellt dies ein finanzielles Eingreifen dar, das unter den Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne von Artikel (107 Absatz 1 AEUV) fällt.

— Drittens darf der Ausgleich nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die Kosten der Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen unter Berücksichtigung der dabei erzielten Einnahmen und eines angemessenen Gewinns aus der Erfüllung dieser Verpflichtungen ganz oder teilweise zu decken. [...]

— [...] Wenn viertens die Wahl des Unternehmens, das mit der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen betraut werden soll, im konkreten Fall nicht im Rahmen eines Verfahrens zur Vergabe öffentlicher Aufträge erfolgt, das die Auswahl desjenigen Bewerbers ermöglicht, der diese Dienste zu den geringsten Kosten für die Allgemeinheit erbringen kann, so ist die Höhe des erforderlichen Ausgleichs auf der Grundlage einer Analyse der Kosten zu bestimmen, die ein durchschnittliches, gut geführtes Unternehmen, das so angemessen mit Transportmitteln ausgestattet ist, dass es den gestellten gemeinwirtschaftlichen Anforderungen genügen kann, bei der Erfüllung der betreffenden Verpflichtungen hätte, wobei die dabei erzielten Einnahmen und ein angemessener Gewinn aus der Erfüllung dieser Verpflichtungen zu berücksichtigen sind“.

## **2.2.8 3.2 Vorliegen einer Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse**

### **2.2.9 Randnummer 45**

Der Begriff der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse entwickelt sich beständig weiter und hängt unter anderem von den Bedürfnissen der Bürgerinnen und Bürger, den technologischen Entwicklungen und Marktentwicklungen sowie den sozialen und politischen Präferenzen im betreffenden Mitgliedstaat ab. Der Gerichtshof stellte fest, dass Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse im Vergleich zu anderen wirtschaftlichen Tätigkeiten besondere Merkmale aufweisen.

### **2.2.10 Randnummer 46**

Da es keine einschlägigen EU-Vorschriften dazu gibt, wann eine Dienstleistung eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse darstellt, haben die Mitgliedstaaten bei der Festlegung dieser Dienstleistung und der Gewährung von Ausgleichsleistungen für den Dienstleistungserbringer einen weiten Ermessensspielraum. Die Befugnisse der Kommission beschränken sich hierbei darauf zu kontrollieren, dass dem Mitgliedstaat bei der Festlegung der Dienstleistung als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse kein offenkundiger Fehler unterlaufen ist, und zu prüfen, ob die Ausgleichsleistungen staatliche Beihilfen umfassen. Gelten besondere EU-Vorschriften, so unterliegt der Ermessensspielraum der Mitgliedstaaten diesen Vorschriften, wobei die Verpflichtung der Kommission, zu prüfen, ob die Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse für die Zwecke der Beihilfenkontrolle ordnungsgemäß definiert wurde, davon unberührt bleibt.

### **2.2.11 Randnummer 48**

Die Kommission ist daher der Auffassung, dass es nicht zweckmäßig wäre, bestimmte gemeinwirtschaftliche Verpflichtungen an eine Dienstleistung zu knüpfen, die von im Einklang mit den Marktregeln handelnden Unternehmen zu normalen Marktbedingungen, die sich z. B. im Hinblick auf den Preis, objektive Qualitätsmerkmale, Kontinuität und den Zugang zu der Dienstleistung mit dem vom Staat definierten öffentlichen Interesse decken, zufriedenstellend erbracht wird oder erbracht werden kann. In Bezug auf die Frage, ob eine Dienstleistung vom Markt erbracht werden kann, beschränkt sich die Kommission darauf zu prüfen, ob dem betreffenden Mitgliedstaat ein offensichtlicher Fehler unterlaufen ist.

### **2.2.12 Randnummer 49**

Ein einschlägiges Beispiel für diesen Grundsatz ist der Breitbandsektor, für den die Kommission bereits klare Ausführungen zu den Arten von Tätigkeiten veröffentlicht hat, die als Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse angesehen werden können. So vertritt die Kommission insbesondere die Auffassung, dass in Gebieten, in denen private Investoren bereits in Breitbandinfrastruktur investiert haben (oder ihre Netzwerkinfrastruktur gerade ausweiten) und bereits wettbewerbsfähige Breitbanddienste mit einer angemessenen Flächendeckung anbieten, die Einrichtung einer parallelen Breitbandinfrastruktur nicht als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betrachtet werden sollte. Im Gegensatz hierzu können in Fällen, in denen Investoren nicht in der Lage sind, eine angemessene Breitbandversorgung anzubieten, unter bestimmten Bedingungen Ausgleichsleistungen für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse gewährt werden.

### **2.2.13 Randnummer 50**

Die Kommission ist außerdem der Auffassung, dass Dienstleistungen, die als Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse einzustufen sind, zum Wohle der Bürger oder im Interesse der Gesellschaft als Ganzes erbracht werden müssen.

## **2.3 DAWI-Freistellungsbeschluss**

### **2.3.1 Erwägungsgrund 1**

Unbeschadet der Artikel 93, 106 und 107 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) muss die Union nach Artikel 14 AEUV im Rahmen ihrer Befugnisse dafür Sorge tragen, dass die Grundsätze und Bedingungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse so gestaltet sind, dass diese Aufgaben erfüllt werden können.

### **2.3.2 Erwägungsgrund 3**

Für Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind oder den Charakter eines Finanzmonopols haben, gelten nach Artikel 106 Absatz 2 AEUV die Vorschriften des AEUV, insbesondere die Wettbewerbsregeln, soweit die Anwendung dieser Vorschriften die Erfüllung der ihnen übertragenen Aufgaben nicht rechtlich oder tatsächlich verhindert. Dabei sollte jedoch die Entwicklung des Handelsverkehrs nicht in einem Ausmaß beeinträchtigt werden, das dem Interesse der Union zuwiderläuft.

### **2.3.3 Erwägungsgrund 4**

In seinem Urteil Altmark, stellte der Gerichtshof fest, dass ein Ausgleich für die Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen keine staatliche Beihilfe im Sinne von Artikel 107 AEUV darstellt, wenn die nachstehenden vier Voraussetzungen erfüllt sind: Erstens muss das begünstigte Unternehmen tatsächlich mit der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen betraut sein, und diese Verpflichtungen müssen klar definiert sein. Zweitens sind die Parameter, anhand deren der Ausgleich berechnet wird, zuvor objektiv und transparent aufzustellen. Drittens darf der Ausgleich nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die Kosten der Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen unter Berücksichtigung der dabei erzielten Einnahmen und eines angemessenen Gewinns aus der Erfüllung dieser Verpflichtungen ganz oder teilweise zu decken. Wenn viertens die Wahl des Unternehmens, das mit der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen betraut werden soll, im konkreten Fall nicht im Rahmen eines Verfahrens zur Vergabe öffentlicher Aufträge erfolgt, das die Auswahl desjenigen Bewerbers ermöglicht, der diese Dienste zu den geringsten Kosten für die Allgemeinheit erbringen kann, so ist die Höhe des erforderlichen Ausgleichs auf der Grundlage einer Analyse der Kosten zu bestimmen, die ein durchschnittliches, gut geführtes Unternehmen, das so angemessen mit Mitteln ausgestattet ist, dass es den gestellten gemeinwirtschaftlichen Anforderungen genügen kann, tragen müsste.

### **2.3.4 Erwägungsgrund 5**

Wenn diese Kriterien nicht erfüllt und die allgemeinen Voraussetzungen für die Anwendbarkeit von Artikel 107 Absatz 1 AEUV gegeben sind, stellen Ausgleichsleistungen für die Erbringung öffentlicher Dienstleistungen staatliche Beihilfen dar und unterliegen den Artikeln 93, 106, 107 und 108 AEUV.

### **2.3.5 Erwägungsgrund 7**

Solche Beihilfen können nur dann als für mit Artikel 106 Absatz 2 AEUV vereinbar angesehen werden, wenn sie gewährt werden, um die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse im Sinne von Artikel 106 Absatz 2 AEUV sicherzustellen. Aus der ständigen Rechtsprechung geht eindeutig hervor, dass die Mitgliedstaaten bei der Festlegung, welche Dienstleistungen als von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse gelten, einen weiten Ermessensspielraum haben, wenn keine einschlägigen sektorspezifischen EU-Vorschriften bestehen. Es ist daher Aufgabe der Kommission, darüber zu wachen, dass bei der Festlegung der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse keine offenkundigen Fehler vorliegen.

### **2.3.6 Erwägungsgrund 8**

Solche Beihilfen können nur dann als für mit Artikel 106 Absatz 2 AEUV vereinbar angesehen werden, wenn sie gewährt werden, um die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse im Sinne von Artikel 106 Absatz 2 AEUV sicherzustellen. Aus der ständigen Rechtsprechung geht eindeutig hervor, dass die Mitgliedstaaten bei der Festlegung, welche Dienstleistungen als von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse gelten, einen weiten Ermessensspielraum haben, wenn keine einschlägigen sektorspezifischen EU-Vorschriften bestehen. Es ist daher Aufgabe der Kommission, darüber zu wachen, dass bei der Festlegung der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse keine offenkundigen Fehler vorliegen.

### **2.3.7 Erwägungsgrund 9**

Sofern die einschlägigen Voraussetzungen erfüllt sind, beeinträchtigen begrenzte Ausgleichsleistungen für Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind, die Entwicklung des Handelsverkehrs und des Wettbewerbs nicht in einem Ausmaß, das dem Interesse der Union zuwiderläuft. Für Ausgleichsleistungen, die unter einem bestimmten Jahresbetrag liegen, ist daher keine Einzelanmeldung als staatliche Beihilfe erforderlich, sofern die Voraussetzungen dieses Beschlusses erfüllt sind.

### **2.3.8 Erwägungsgrund 11**

Krankenhäuser und mit sozialen Dienstleistungen beauftragte Unternehmen, die mit Aufgaben von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind, weisen Besonderheiten auf, die berücksichtigt werden müssen. Insbesondere ist der Tatsache Rechnung zu tragen, dass im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld und beim derzeitigen Entwicklungsstand des Binnenmarkts für soziale Dienstleistungen Beihilfen notwendig sein können, deren Höhe den in diesem Beschluss festgesetzten Schwellenwert für den Ausgleich von Kosten im Zusammenhang mit öffentlichen Dienstleistungen überschreitet. Ein größeres Ausmaß von Ausgleich für soziale Dienstleistungen hat also nicht notwendigerweise eine Steigerung des Risikos von Wettbewerbsverzerrungen zur Folge. Deshalb sollte die nach diesem Beschluss vorgesehene Befreiung von der Anmeldepflicht auch für Unternehmen gelten, die mit der Erbringung von Sozialdienstleistungen betraut sind und Wohnraum für benachteiligte Bürger oder sozial schwächere Be-

völkerungsgruppen bereitstellen, die nicht die Mittel haben, sich auf dem freien Wohnungsmarkt eine Unterkunft zu beschaffen, selbst wenn der ihnen gewährte Ausgleichsbetrag die in diesem Beschluss festgelegte allgemeine Obergrenze für Ausgleichleistungen übersteigt. Dies sollte auch für Krankenhäuser gelten, die medizinische Versorgung leisten, gegebenenfalls einschließlich Notdiensten und Nebendienstleistungen, die unmittelbar mit der Haupttätigkeit verbunden sind, insbesondere in der Forschung. Um in den Genuss der Befreiung der Anmeldepflicht zu kommen, sollten soziale Dienstleistungen klar ausgewiesen werden und den sozialen Bedarf im Hinblick auf Gesundheitsdienste und Langzeitpflege, Kinderbetreuung, den Zugang zum Arbeitsmarkt, den sozialen Wohnungsbau sowie die Betreuung und soziale Einbindung sozial schwacher Bevölkerungsgruppen decken.

### 2.3.9 Artikel 2 – Anwendungsbereich

- (1) Dieser Beschluss findet Anwendung auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichleistungen, die Unternehmen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse im Sinne von Artikel 106 Absatz 2 AEUV gewährt werden und in eine der folgenden Kategorien fallen:
  - a) Ausgleichleistungen von nicht mehr als 15 Mio. EUR pro Jahr für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse mit Ausnahme der Bereiche Verkehr und Verkehrsinfrastruktur;  
  
schwankt die Höhe der Ausgleichleistungen während des Betrauungszeitraums, so ist der jährliche Betrag als Durchschnitt der Jahresbeträge der für den Betrauungszeitraum vorgesehenen Ausgleichleistungen zu berechnen;
  - b) Ausgleichleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse durch Krankenhäuser, die medizinische Versorgung leisten, gegebenenfalls einschließlich Notdiensten; die Erbringung von Nebendienstleistungen, die unmittelbar mit der Haupttätigkeit verbunden sind, insbesondere in der Forschung, steht der Anwendung dieses Absatzes jedoch nicht entgegen;
  - c) Ausgleichleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zur Deckung des sozialen Bedarfs im Hinblick auf Gesundheitsdienste und Langzeitpflege, Kinderbetreuung, den Zugang zum und die Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt, den sozialen Wohnungsbau sowie die Betreuung und soziale Einbindung sozial schwacher Bevölkerungsgruppen;
  - d) Ausgleichleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse im Flug- oder Schiffsverkehr zu Inseln, wobei das durchschnittliche jährliche Verkehrsaufkommen während der beiden Finanzjahre, die dem Jahr vorausgehen, in dem die Betrauung mit der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse erfolgte, 300 000 Passagiere nicht übersteigen darf;
  - e) Ausgleichleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse für Flug- und Seeverkehrshäfen, deren durchschnittliches jährliches Verkehrsaufkommen während der beiden Finanzjahre, die dem Jahr vorausgehen, in dem die Betrauung mit der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse erfolgte, im Fall von Flughäfen höchstens 200 000 Passagiere und im Fall von Seehäfen höchstens 300 000 Passagiere betrug.

- (2) Dieser Beschluss findet nur Anwendung, wenn der Zeitraum, für den das Unternehmen mit der Erbringung der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut ist, nicht mehr als zehn Jahre beträgt. Übersteigt der Betrauungszeitraum die Dauer von zehn Jahren, so ist dieser Beschluss nur insoweit anwendbar, als eine erhebliche Investition seitens des Dienstleistungserbringers erforderlich ist, die nach allgemein anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen über einen längeren Zeitraum abgeschrieben werden muss.
- (3) Sind die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Beschlusses zu einem bestimmten Zeitpunkt der Betrauung nicht mehr erfüllt, so muss die Beihilfe im Einklang mit Artikel 108 Absatz 3 AEUV angemeldet werden.
- (4) Im Bereich des Luft- und Seeverkehrs gilt dieser Beschluss nur für staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten von Unternehmen, die Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse im Sinne von Artikel 106 Absatz 2 AEUV erbringen, die mit der Verordnung (EG) Nr. 1008/2008 bzw. der Verordnung (EWG) Nr. 3577/92 im Einklang stehen.
- (5) Dieser Beschluss gilt nicht für staatliche Beihilfen, die als Ausgleich für die Erbringung öffentlicher Dienstleistungen im Bereich des Landverkehrs gewährt werden.

#### **2.3.10 Artikel 4 – Betrauung**

Die Erbringung der Dienstleistung von allgemeinem öffentlichem Interesse dem Unternehmen wird im Wege eines oder mehrerer Betrauungsakte übertragen, deren Form von den einzelnen Mitgliedstaaten bestimmt werden kann. In dem Akt/den Akten muss insbesondere Folgendes festgelegt sein:

- a) Gegenstand und Dauer der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen;
- b) das Unternehmen und gegebenenfalls das betreffende Gebiet;
- c) Art etwaiger dem Unternehmen durch die Bewilligungsbehörde gewährter ausschließlicher oder besonderer Rechte;
- d) Beschreibung des Ausgleichsmechanismus und Parameter für die Berechnung, Überwachung und Änderung der Ausgleichsleistungen;
- e) Maßnahmen zur Vermeidung und Rückforderung von Überkompensationszahlungen und
- f) einen Verweis auf diesen Beschluss.

#### **2.3.11 Artikel 5 – Ausgleich**

- (1) Die Höhe der Ausgleichsleistungen darf unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die durch die Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen verursachten Nettokosten abzudecken.
- (2) Die Nettokosten sind die Differenz zwischen den Kosten nach Absatz 3 und den Einnahmen nach Absatz 4. Sie können aber auch als Differenz zwischen den Nettokosten des Dienstleistungserbringers aus der Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung und den Nettokosten oder Gewinnen desselben Dienstleistungserbringers ohne eine solche Verpflichtung berechnet werden.

- (3) Die zu berücksichtigenden Kosten umfassen sämtliche in Verbindung mit der Erbringung der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse angefallenen Kosten. Sie sind auf der Grundlage von allgemein anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen wie folgt zu bestimmen:
- a) Beschränken sich die Tätigkeiten des betreffenden Unternehmens auf die Erbringung der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse, können alle Kosten des Unternehmens herangezogen werden.
  - b) Übt das Unternehmen auch andere Tätigkeiten aus, bei denen es sich nicht um die betreffende Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse handelt, dürfen nur die der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zurechenbaren Kosten berücksichtigt werden.
  - c) Die der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zurechenbaren Kosten können alle unmittelbaren Kosten abdecken, die durch die Erbringung der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse angefallen sind, sowie einen angemessenen Teil der Fixkosten für die Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse und sonstige Tätigkeiten.
  - d) Kosten in Verbindung mit Investitionen, insbesondere Infrastrukturkosten, können berücksichtigt werden, wenn sie für die Erbringung der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse erforderlich sind.
- (4) Die zu berücksichtigenden Einnahmen müssen auf jeden Fall die gesamten Einnahmen beinhalten, die mit der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse erzielt wurden, unabhängig davon, ob die Einnahmen als staatliche Beihilfe im Sinne von Artikel 107 AEUV zu betrachten sind. Wurden dem betreffenden Unternehmen besondere oder ausschließliche Rechte gewährt, die mit einer anderen Dienstleistung als der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse, für welche die Beihilfe gewährt wird, zusammenhängen, und wirft dieser Bereich Gewinne ab, die über der angemessenen Rendite liegen, oder wurden dem Unternehmen vom Staat andere Vergünstigungen gewährt, müssen diese unabhängig von ihrer Bewertung nach Maßgabe von Artikel 107 AEUV mit berücksichtigt und zu den Einnahmen hinzugerechnet werden. Der betreffende Mitgliedstaat kann gegebenenfalls entscheiden, dass die Gewinne aus anderen Tätigkeiten, bei denen es sich nicht um die betreffende Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse handelt, ganz oder teilweise in die Finanzierung der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse fließen müssen.
- (5) Für die Zwecke dieses Beschlusses gilt als „angemessener Gewinn“ die Kapitalrendite, die ein durchschnittliches Unternehmen zugrunde legt, um unter Berücksichtigung des jeweiligen Risikos zu entscheiden, ob es die betreffende Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse für die gesamte Dauer der Betrauung erbringt. Der Begriff „Kapitalrendite“ bezeichnet den internen Ertragssatz (Internal Rate of Return — IRR), den das Unternehmen während des Betrauungszeitraums mit seinem investierten Kapital erzielt. Die Höhe des Risikos hängt vom Wirtschaftszweig, der Art der Dienstleistung und den Merkmalen der Ausgleichsleistungen ab.
- (6) Bei der Ermittlung der Höhe eines angemessenen Gewinns können Mitgliedstaaten auch Anreizkriterien zugrunde legen, die sich insbesondere auf die Qualität der erbrachten Dienstleistungen und Effizienzgewinne bei der Produktivität beziehen. Effizienzgewinne dürfen sich nicht

negativ auf die Qualität der erbrachten Dienstleistungen auswirken. Prämien, die an Produktivitätsgewinne geknüpft sind, sind stets so festzulegen, dass eine ausgewogene Aufteilung dieser Gewinne zwischen dem Unternehmen und dem Mitgliedstaat und/oder den Nutzern möglich ist.

- (7) Für die Zwecke dieses Beschlusses gilt eine Kapitalrendite, die den relevanten Swap-Satz zuzüglich eines Aufschlags von 100 Basispunkten nicht übersteigt, in jedem Fall als angemessen. Der relevante Swap-Satz ist der Swap-Satz, dessen Fälligkeit und Währung der Dauer und Währung des Betrauungsaktes entsprechen. Ist mit der Erbringung der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse kein beträchtliches kommerzielles oder vertragliches Risiko verbunden (insbesondere wenn die bei der Erbringung der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse anfallenden Nettokosten im Wesentlichen nachträglich vollständig erstattet werden), darf der angemessene Gewinn den relevanten Swap-Satz zuzüglich eines Aufschlags von 100 Basispunkten nicht übersteigen.
- (8) Ist die Verwendung der Kapitalrendite aufgrund von besonderen Umständen nicht angebracht, so kann der Mitgliedstaat bei der Ermittlung des angemessenen Gewinns auf andere Indikatoren wie die durchschnittliche Eigenkapitalrendite (ROE), die Rendite des eingesetzten Kapitals (ROCE), die Gesamtkapitalrendite (ROA) oder die Umsatzrendite (ROS) zurückgreifen. Der Begriff „Rendite“ bezeichnet den Gewinn vor Zinsen und Steuern in dem jeweiligen Jahr. Die durchschnittliche Rendite wird anhand des Abzinsungsfaktors für die Vertragslaufzeit gemäß der Mitteilung der Kommission über die Änderung der Methode zur Festsetzung der Referenz- und Abzinsungssätze (1) ermittelt. Unabhängig vom gewählten Indikator muss der Mitgliedstaat in der Lage sein, der Kommission auf Ersuchen einen Nachweis dafür vorzulegen, dass der Gewinn nicht höher ist als der, den ein durchschnittliches Unternehmen bei der Entscheidung darüber, ob es die Dienstleistung erbringt, zugrunde legen würde; dies kann beispielsweise durch Verweise auf Einnahmen geschehen, die bei ähnlichen Verträgen unter Wettbewerbsbedingungen erzielt werden.
- (9) Übt ein Unternehmen auch Tätigkeiten aus, bei denen es sich nicht um die betreffende Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse handelt, so müssen in dessen Buchführung die Kosten und Einnahmen in Verbindung mit der Erbringung der betreffenden Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse von allen anderen Tätigkeiten getrennt ausgewiesen werden; außerdem ist anzugeben, nach welchen Parametern die Zuordnung der Kosten und Einnahmen erfolgt. Als Kosten, die nicht der Erbringung der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zugerechnet werden können, gelten alle unmittelbaren Kosten, ein angemessener Beitrag zu den Gemeinkosten und eine angemessene Kapitalrendite. Für diese Kosten darf kein Ausgleich gewährt werden.
- (10) Die Mitgliedstaaten fordern das betreffende Unternehmen auf, eine etwaige Überkompensation zurückzuerstatten.

### **2.3.12 Artikel 6 – Kontrolle von Überkompensation**

- (1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass der Ausgleich für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse die in diesem Beschluss festgelegten Voraussetzungen erfüllt und insbesondere, dass die Unternehmen keinen höheren Ausgleich erhalten, als in Artikel 5 vorgesehen. Auf Verlangen der Kommission legen sie entsprechende Nachweise vor. Sie führen regelmäßig Kontrollen durch oder tragen dafür Sorge, dass diese während des



Betrauungszeitraums zumindest alle drei Jahre sowie am Ende des Betrauungszeitraums durchgeführt werden.

- (2) Hat ein Unternehmen einen höheren Ausgleich erhalten, als in Artikel 5 vorgesehen, so fordert der Mitgliedstaat das betreffende Unternehmen zur Rückzahlung der Überkompensation auf. Die Parameter für die Berechnung des Ausgleichs werden für die künftige Anwendung neu festgelegt. Übersteigt die Überkompensation den durchschnittlichen jährlichen Ausgleich nicht um mehr als 10 %, so kann sie auf den nächsten Zeitraum übertragen und von dem für diesen Zeitraum zu zahlenden Ausgleich abgezogen werden.

## **2.4 Kommissionsentscheidung vom 15.12.2006: State aid No E 2/2005 and N 642/2009 – The Netherlands Existing and special project aid to housing corporations**

### **2.4.1 I. Procedure**

### **2.4.2 I.2. Complaints**

### **2.4.3 Recital 3**

The Commission has received complaints from the Netherlands concerning the aid granted to the wocos. The complaint that most comprehensively addresses the distortions in the Dutch housing market was submitted on 16 April 2007 by the Association of Institutional Investors in the Netherlands ('Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland, hereinafter "IVBN"' (CP 126/2007). IVBN has complemented its submission in 2007, 2008 and 2009. Vesteda, a private housing investor, has joined the complaint in June 2009.

– According to IVBN, the wocos are expanding their activities beyond the sector of social housing and are increasingly active in the market of expensive dwellings. Lack of clear definition of their scope of activities has allowed them to compete for high-income customers and expensive rented housing. Due to State aid they receive, private competitors suffer from unfair competition from the wocos. They are also constructing owner-occupied houses thereby competing beyond rental markers.

– According to the complainant, a refocusing of the activities of the wocos is necessary to establish fair competition in the Dutch rental market. Any activities of the wocos targeted to higher income groups or higher-rent dwellings should be operated on the same conditions as those of the private competitors. State aid should be restricted only to the provision of social housing to disadvantaged citizens and should be strictly separated from commercial activities.

– According to the complainant, the target population of the wocos should be defined strictly so that it does not include categories of population that cannot be considered disadvantaged citizens.

– According to the complainant, wocos artificially classify dwellings as social housing by setting their rent below the rent ceiling defined in the Dutch legislation as the maximum rent allowed in social housing, while in fact their market conform rent would be higher.

– In the field of provision of social housing, only the wocos are allowed to receive aid. According to the complainant, all operators should be allowed to participate in the provision of social housing with same level of State support.

#### **2.4.4 II. Housing Corporations**

##### **2.4.5 Recital 5**

Wocos are not-for-profit organisations. Their basic mission is to acquire, build and let out dwellings mainly for disadvantaged citizens and socially less advantaged groups. They are engaged in other activities such as construction and renting out apartments of higher value, construction of apartments for sale, construct and let out of public purpose buildings such as cultural and health centres, construct and let out commercial premises, construct and maintain parks and other local infrastructure. They are also involved in supporting social services such as family coaching, financial advice to households and integration of immigrants.

##### **2.4.6 III. Assessment of existing support measures (E 2/2005)**

###### **2.4.7 III.1. Measures benefiting wocos**

##### **2.4.8 Recital 9**

For their general activities, wocos benefit from the following measures:

a) State guarantees for their borrowings from the Social Housing Guarantee Fund (Waarborgfonds Sociale Woningbouw, hereinafter "WSW"). The wocos' borrowings are guaranteed by the WSW which pools the resources and power of all wocos, while ultimately the WSW's obligations are guaranteed by the State. Wocos are estimated to benefit from EUR 300 million on a yearly basis in the form of lower financing costs.

b) Support from the Central Housing Fund (Centraal Fonds Volkshuisvesting, hereinafter "CFV"). This form of support is on the one hand 'regular project aid' and on the other hand so-called 'rationalisation aid'. Regular project aid is available to those wocos who experience difficulties in financing a particular project and takes the form of a direct grant. 'Rationalisation aid' is effect support to wocos experiencing financial difficulties in general and can be either a soft loan or a direct grant. The aid from the CFV is financed from a general levy on all the wocos and not from general taxation. In other words, the CFV basically redistributes funds from financially healthier wocos towards weaker ones if and to the extent the need arises on the side of the latter.

c) Sale of public land by the municipalities at price below market value. This form of support is available to wocos for certain specific projects.

d) Right to borrow from the Dutch Municipality Bank (Bank Nederlandse Gemeenten hereinafter "BNG"), a special purpose public bank with an exceptionally good credit rating. Only public bodies, mainly municipalities, and the wocos can borrow from the BNG.

#### **2.4.9 III.5. Appropriate measures**

##### **2.4.10 Recital 40**

In view of the above and having discussed the Commission's concerns with the Dutch authorities, the Commission would consider the following measures appropriate to ensure compliance with the EC State aid rules:

- Limitation of social housing to a clearly defined target group of disadvantaged citizens or socially less advantaged groups, in line with the Commission Decision 2005/842/EC of 28 November 2005 on the application of Article 86(2) of the EC Treaty to State aid in the form of public service compensation granted to certain undertakings entrusted with the operation of services of general economic interest<sup>8</sup> ("SGEI Decision").
- Commercial activities should be carried out on market terms. Public services activities and commercial activities should follow the rules of separation of accounts and adequate controls
- The offer of social housing by the wocos should be adapted to the demand from disadvantaged citizens or socially less advantaged groups.

#### **2.4.11 III.6. Commitments made by the Dutch authorities**

##### **2.4.12 Recital 41**

Dutch authorities have by letter dated 3 December 2009 made commitments to amend the functioning of wocos and the measures favouring them. For several of the planned changes the Dutch authorities have submitted draft rules to the Commission. The new rules will be implemented with a new ministerial decree from 1 January 2010 and a new Housing Act from 1 January 2011. Aid will be made available to the wocos for the following activities and under the following conditions:

- i. Construction and renting out of dwellings to individuals
  - a) The target group of socially disadvantaged households will be defined as individuals with an income not exceeding EUR 33,000. This definition covers approximately 43 % of the Dutch population. The ceiling will be indexed every year.
  - b) The maximum rent in social housing will amount to EUR 647.53. This ceiling is subject to annual indexation.
  - c) It will be ensured that 90 % of the dwellings in each woco are allocated to individuals belonging to the target group at the moment of allocation. The remaining 10 % will be allocated on the basis of objective criteria with element of social prioritisation. Persons who are above the income threshold but are nevertheless considered to be persons in need of social assistance, such as big families and other such categories specified in the relevant rules, will have priority.
  - d) A credible mechanism should be established to monitor compliance with the allocation ratio of the 90% to the defined target group. This mechanism is to apply on the level of each individual woco. The monitoring mechanism should include appropriate financial sanctions in the form of recovery of excess aid from wocos that would not respect the allocation ratio. Recovered State aid will be placed in a Fund from which it can only be disbursed to finance public

service tasks. The Dutch authorities will inform the Commission about the results of the monitoring.

e) The independent audit of wocos will include verification of compliance with the 90-10 allocation ratio and the auditors will state their opinion in this regard.

f) To enhance the transparency and to avoid abuses, a procedure will be introduced to ensure that the allocation of the dwellings is conducted on a transparent and objective basis. The procedure will also involve local authorities and include an effective complaint/judicial review system. The procedure could involve a committee, in which independent persons would participate.

g) In case an individual woco would not meet the allocation ration of 90 % due to an unanticipated decrease of demand from the target group, it can exceptionally allocate more than 10% of existing dwellings to people outside the target group (taxable income EUR 33,000). In this case the woco is not entitled to benefit from support (in this case Social Housing Construction Guarantee (WSW) or aid from the Central Housing Fund (CFV)) for the construction or purchase of new dwellings until it can show that there is again a sufficient demand from the target group.

h) In exceptional situations, a percentage lower than 90% but no less than 80% may be set by a government decree ("AMvB") for a regional housing market for the wocos active in a given regional housing market for a period of up to four years. At the same time a higher allocation percentage will be set for wocos in one or more other regions for the same period, so that the aggregate ratio for all wocos remains 90%. A woco active in a housing region benefiting from the exception will have to change the way it allocates dwellings in order to again reach the 90% allocation to the target group as soon as possible and at the latest once the four years have passed.

i) The possibility to set a lower percentage in a given regional housing market is not available in the year 2010 in order to first gain insight into the regional differences in the actual allocation ratios before any exceptions are granted. The regional differentiation as meant above will be made possible after the new Housing Act has entered into force (foreseen on 1 January 2011).

j) An individual woco will repay any excess compensation it has received. However, where the excess compensation does not exceed 10%, such excess compensation may be carried forward to the next annual period and deducted from the amount of compensation payable in respect of this new period. In case a lower percentage than 90% has been set by a government decree (AMvB) (see above) in a particular regional housing market, this will be taken into account when verifying whether excess compensation has occurred.

k) The division of the territory into regional housing markets will be defined in an annex of a government decree (AMvB) with the aim of establishing coherent regional housing markets. There will be several regional housing markets in each province.

l) The monitoring authority (Centraal Fonds Volkshuisvesting CFV, from 2011 onwards the Nederlandse Autoriteit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, the Dutch Authority for Authorised Housing Institutions) will supervise the implementation of the provisions.

ii. Infrastructure

m) Aid will only be available for infrastructure that is strictly ancillary to social housing, e.g. public utilities and roads that connect the dwellings to the main network. Other, regular infrastructure projects will not benefit from the support measures and shall be subject to normal tendering procedures.

iii. Construction and renting out of public purpose buildings (maatschappelijk vastgoed)

Public purpose buildings comprise community centres, health centres, women shelters, care homes for the elderly, cultural centres, sport centres etc. These establishments are owned and maintained by wocos and let out to non- governmental organisations or a public body. The following conditions will apply:

n) Only establishments that truly serve a public purpose and contribute to the liveability of neighbourhoods, for example neighbourhood centres, community centres, youth centres etc., qualify for aid. A quasi-exhaustive list of establishments that qualify as public purpose buildings will be defined in an administrative act and is reproduced as an Annex to this decision.

o) Wocos will be obliged to rent out these buildings to the tenants at a rent that is lower than the market rent, thereby passing the advantage received by the wocos to the social organisations operating in the buildings.

p) The aid is restricted to the minimum necessary.

q) The construction works will be tendered out by the wocos.

r) The Dutch authorities will set up an effective monitoring mechanism. The non-compliance with these principles will result in the reimbursement of the aid.

s) The independent audit of the wocos will include verification of compliance with the principles above.

t) The above provisions will be transposed into a ministerial decree that will be communicated to the Commission.

#### **2.4.13 Recital 42**

The receipts and costs between social (with state aid) activities on one hand, and commercial (without state aid) activities on the other hand will be separated in accordance with the Transparency directive<sup>9</sup>. The auditor will have to give its opinion whether the separation has been properly carried out.

#### **2.4.14 Recital 43**

The receipts and costs between social (with state aid) activities on one hand, and commercial (without state aid) activities on the other hand will be separated in accordance with the Transparency directive<sup>9</sup>. The auditor will have to give its opinion whether the separation has been properly carried out.

#### **2.4.15 III.7. Compatibility of the aid measures**

#### **2.4.16 III.7.1. Genuine public service mission**

#### **2.4.17 A. Construction and renting out of dwellings to individuals**

#### **2.4.18 Recital 51**

The Commission notes that the Dutch authorities have considered it necessary to provide affordable housing through wocos in order to cover the housing needs of citizens who would not be able to obtain housing without assistance. In the densely populated Netherlands, the competition for the use of scarce land resources is intense between economically important functions, such as agriculture, enterprise, nature conservation and housing. Housing prices, especially in urban areas, are affected as a result of these competing pressures. Thus, the obligation of wocos to rent dwellings at prices below the market value (with a maximum rent of EUR 647.53) is essential to provide housing to groups of citizens that in the absence of public service obligation of wocos would not be able to afford paying market rents.

#### **2.4.19 Recital 53**

The public service mission of wocos is unlimited in time. The Commission considers that the lack of a determined duration is acceptable taking into account the very nature of the public service in the field of housing. The lifetime of the social housing investments extends over several decades. The Dutch housing policy dates from the 19th century and is not foreseen to change in the future. However, the obligations derive from the Housing Act and ministerial decrees which could be revoked or amended by the Dutch authorities in the future.

#### **2.4.20 Recital 54**

Overall the Commission considers that provision of social housing may qualify as service of general economic interest if it is restricted to a target group of disadvantaged citizens or socially less advantaged groups, while Member States have a wide margin as regards the size of the target group and the exact modalities of applying the system based on a target group.

#### **2.4.21 Recital 55**

Overall the Commission considers that provision of social housing may qualify as service of general economic interest if it is restricted to a target group of disadvantaged citizens or socially less advantaged groups, while Member States have a wide margin as regards the size of the target group and the exact modalities of applying the system based on a target group.

#### **2.4.22 Recital 58**

In the interest of social mixity and social cohesion, the Dutch authorities envisage that no more than 10% of the dwellings can be rented out to higher income groups, while the remaining 90 % of the dwellings in each woco are reserved exclusively to the defined target group. The Com-

mission considers social mix and social cohesion to be valid public policy objectives. The Commission notes that the proportion of tenants from higher income groups will be strictly limited to a small number. Furthermore, also the 10% will allocated on the basis of objective criteria with element of social prioritisation. Temporary exceptions that may be granted from the 90% rule contain sufficient safeguards to ensure that the allocation of housing remains focused on the target group: any temporary adjustment cannot go further than an 80% ratio; it will be compensated by a corresponding change upwards in other wocos; and the exception is always limited in time. In view of these limitations and the legitimate public policy objective the existence of this social mix mechanism can therefore be accepted as valid within the public service definition.

### 2.4.23 III.7.2. Entrustment

#### 2.4.24 Recital 67

As to the elements of entrustment required by the SGEI Decision (nature and duration of public service obligations; the undertakings and territory concerned; the parameters for calculating, controlling and reviewing the compensation; as well as the arrangement for avoiding and repaying any overcompensation), the Commission notes that the nature of the public service obligations is established in the Housing Act which specifies that the purpose of wocos is to provide both social housing and public purpose buildings. The definition of the public service is assessed in section III.7.1.1. above. As explained in paragraph 53 above, the duration is undetermined. The decree and the Housing Act are addressed to the wocos thus specifying the undertakings concerned as being the wocos. The territory where the SGEI is to be provided is the whole of the Netherlands. Regarding control of overcompensation, as explained in the commitments in paragraphs 42-43 above and in paragraphs 70-72 below, the wocos are to keep separate accounts between aided and non-aided activities and to address this issue in their annual report. The separation is to be subject to an independent audit.

## 3 Österreichisches Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz

### 3.1 § 3 – Bedarf

- (1) Die Bauvereinigung muß einem Bedarf entsprechen.
- (2) Ein Bedarf ist als gegeben anzunehmen, wenn in dem örtlichen Geschäftsbereich der Bauvereinigung eine Nachfrage nach Wohnungen besteht und diese Nachfrage nicht durch bestehende gemeinnützige Bauvereinigungen befriedigt werden kann. Ein bestehendes Wohnungsunternehmen muß nach seinem Aufbau und seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, insbesondere seiner Eigenkapitalausstattung, als geeignet erscheinen, einen entsprechenden Beitrag zur Befriedigung dieser Nachfrage zu leisten.

### 3.2 § 7 – Geschäftskreis

- (1) Die Bauvereinigung hat sich nach ihrem Genossenschaftsvertrag (Gesellschaftsvertrag, Satzung) und tatsächlich mit der Errichtung und Verwaltung von Wohnungen mit einer Nutzfläche

von höchstens 150 m<sup>2</sup> mit normaler Ausstattung, von Eigenheimen mit höchstens zwei Wohnungen dieser Art und von Heimen sowie mit Sanierungen größeren Umfangs im Inland zu befassen und ihr Eigenkapital vornehmlich für diese Zwecke einzusetzen. Diesfalls wird die Bauvereinigung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung tätig. Mit der Errichtung und Verwaltung zusammenhängende Geschäfte und Tätigkeiten können auch für andere gemeinnützige Bauvereinigungen vorgenommen werden. Die Verwaltung schließt alle Maßnahmen der Gebäudebewirtschaftung, insbesondere die Instandhaltung und Instandsetzung samt der Errichtung von Hauswerkstätten zur Durchführung kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten im Umfang des nötigen Bedarfs sowie die befugte Ausstellung von Energieausweisen und die Verbesserung mit ein.

- (2) Die Verwaltung erstreckt sich auch auf Wohnhäuser, Eigenheime, Wohn-, Geschäfts- und Büroräume, Gemeinschaftseinrichtungen, Einstellplätze (Garagen), Abstellplätze oder Heime, welche von einer gemeinnützigen Bauvereinigung, einer Gebietskörperschaft oder einem Unternehmen, das mindestens zu 50 v.H. im Eigentum einer Gebietskörperschaft steht, errichtet oder - sei es auch nur als Mehrheitseigentümer - erworben wurden.
- (3) Die Bauvereinigung hat überwiegend die in Abs. 1 und 2 genannten Geschäfte zu betreiben. Neben diesen Geschäften darf die Bauvereinigung unbeschadet des Abs. 4 nachfolgende Geschäfte im Inland betreiben:
  1. die Errichtung von Wohnungen und Eigenheimen im Sinne des Abs. 1 sowie von Heimen im fremden Namen;
  2. die Errichtung von Geschäftsräumen im eigenen oder fremden Namen im Zuge der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen oder Heimen, sofern die Nutzfläche (§ 16) aller Geschäftsraume eines Bauvorhabens ein Drittel der Gesamtnutzfläche nicht übersteigt oder, falls ein dieses Maß übersteigender Anteil an Geschäftsräumen baubehördlich vorgeschrieben ist, die Nutzflächen der Wohnungen überwiegen;
  3. die Errichtung von Einstellplätzen (Garagen) oder Abstellplätzen im eigenen oder fremden Namen, soweit sie überwiegend zur Befriedigung des Bedarfs der Benutzer der in Abs. 1 oder in diesem Absatz genannten Räumlichkeiten dienen;
  4. die Errichtung, Erwerbung und den Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen, die den Bewohnern der von der Bauvereinigung errichteten oder verwalteten Wohnungen dienen, einschließlich der von der Bauvereinigung zur Verwaltung benötigten Räumlichkeiten sowie die Errichtung und Erwerbung von Gemeinschaftseinrichtungen zur Befriedigung des Bedarfs der Wohnbevölkerung, soweit der Betrieb dieser Einrichtungen nicht den Bestimmungen der Gewerbeordnung 1994 unterliegt;
    - 4a. die Durchführung von anderen Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes; als solche gelten nur Maßnahmen, die zeitlich und räumlich in unmittelbarem Zusammenhang mit der Errichtung und Sanierung von Gebäuden oder Wohnhausanlagen stehen, vorwiegend deren Bewohnern dienen und für die eine Förderung aus öffentlichen Mitteln für den Wohnbau und die Wohnhaussanierung gewährt wird;
    - 4b. die Verwaltung von Baulichkeiten, die im Miteigentum der verwaltenden Bauvereinigung stehen oder an denen sie eine Sanierung größeren Umfangs durchgeführt hat oder deren Errichtung aus öffentlichen Mitteln gefördert wurde;
  5. die Übernahme von aus öffentlichen Mitteln geförderten Aufgaben der Wohnhaussanierung, von Maßnahmen der Stadt- oder Dorferneuerung insbesondere im Rahmen von Stadt- oder



Dorferneuerungsplänen von Gemeinden und von Assanierungen und Aufgaben nach dem Stadterneuerungsgesetz BGBl. Nr. 287/1974;

6. alle Rechtsgeschäfte, die mit der Errichtung, Erwerbung, Finanzierung und Überlassung ihrer Bauten und Anlagen in dem üblichen Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft zusammenhängen, insbesondere den Erwerb, die Belastung und Übertragung von Grundstücken und Baurechten oder die Einräumung des Wohnungseigentums und die Aufnahme von Zwischenkrediten und Baudarlehen;
    - 6a. alle Rechtsgeschäfte, die – unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23 - mit der nachträglichen Übertragung des Eigentums (Miteigentums) an ihren Bauten und Anlagen zusammenhängen, bei Wohnungen und Geschäftsräumen, die nicht an gemeinnützige Bauvereinigungen übertragen werden, nur nach Legung eines Angebotes an die Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte gemäß § 15c lit. b.
  7. die Entgegennahme von Geldern von Genossenschaftlern, Gesellschaftern und Aktionären auch in Form von Darlehen, Einlagen und dergleichen;
  8. den Erwerb von Baustoffen und Ausstattungsgegenständen, die zur Errichtung von Baulichkeiten gemäß Abs. 1 und den Z 1 und 2 dieses Absatzes oder zur Instandhaltung, Instandsetzung und Verbesserung von verwalteten Baulichkeiten bestimmt sind;
  9. die Beteiligung an gemeinnützigen Bauvereinigungen sowie die Mitgliedschaft bei nicht auf Gewinn ausgerichteten Vereinen, deren Tätigkeit die Förderung des Wohnungs- und Siedlungswesens zum Ziel hat.
  10. 10. die Beteiligung an Kreditunternehmungen in der Rechtsform der Genossenschaft mit beschränkter Haftung, soweit sie im gegebenen Falle zur Kreditbeschaffung für die Bauvereinigung erforderlich ist, sowie die Beteiligung an Bausparkassen und den Abschluss von Bausparverträgen als Bausparer;
  11. die Einrichtung von Stellen, die sich unentgeltlich mit der Auskunftserteilung über Bauvorhaben und über bestehende Bauten gemeinnütziger Bauvereinigungen und mit der Information von Wohnungssuchenden und Wohnungsinhabern (Mitgliedern) über rechtliche, technische und finanzielle Belange befassen;
  12. die Betreuung von Tochtergesellschaften gemäß Abs. 4b;
  13. die Zurverfügungstellung von Wohnraum im Sinne des § 1 Abs. 2 lit. 1a MRG.
- (4) Andere im Rahmen ordnungsmäßiger Wirtschaftsführung notwendig werdende Geschäfte einer Bauvereinigung als die in den Abs. 1 bis 3 angeführten bedürfen der Zustimmung der Landesregierung. Der Beteiligung einer gemeinnützigen Bauvereinigung an anderen als den in Abs. 3 Z 9 und 10 angeführten Unternehmungen darf die Landesregierung nur zustimmen, wenn
1. dies zur Durchführung der Aufgaben der Bauvereinigung erforderlich ist,
  2. die Unternehmung in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft errichtet ist und
  3. das Kapital der Bauvereinigung durch die Beteiligung nicht übermäßig gebunden wird.
- (4a) Im Zusammenhang mit der Gebäudebewirtschaftung (Abs.1 vierter Satz) erbrachte wohnungsbezogene Dienstleistungen, die vorwiegend den Bewohnern der von der Bauvereinigung verwalteten Wohnungen dienen, bedürfen nicht der Zustimmung der Landesregierung.

- (4b) Die Beteiligung einer Bauvereinigung an anderen als den in Abs. 3 Z 9 und 10 angeführten Unternehmungen bedarf nicht der Zustimmung der Landesregierung, wenn
1. die Unternehmung in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung errichtet ist,
  2. die Gesellschaft ihren Geschäftskreis auf Tätigkeiten im Sinne der Abs. 1 bis 3 und 4a sowie einem Mutterunternehmen gemäß Z 3 ausdrücklich genehmigte Geschäfte gemäß Abs. 4 beschränkt, wobei die Beschränkung auf das Inland nicht und die Beschränkungen des § 7 Abs. 3 Z 4a zweiter Halbsatz dann nicht gelten, wenn es sich um öffentliche Auftraggeber handelt,
  3. die Mehrheit der Anteile im Eigentum der Bauvereinigung oder anderer Bauvereinigungen stehen und
  4. das Kapital der Bauvereinigung durch die Beteiligung nicht übermäßig gebunden wird.

Die Gesellschaft gilt diesfalls als Unternehmen im Sinne des §1 Abs.2 des Genossenschaftsrevisionsgesetzes 1997 der beteiligten Bauvereinigung(en).

- (4c) Der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit kann durch Verordnung nähere Bestimmungen zu Abs. 4 festlegen. Vor Erlassung ist auch jeder Revisionsverband im Sinne des § 5 Abs. 1 zu hören.
- (5) Hat eine Bauvereinigung Wohnungen im eigenen Namen tatsächlich errichtet und muß sie diese Tätigkeit später wegen Fehlens der wirtschaftlichen Voraussetzungen (Wohnungsbedarf oder Finanzierungsmöglichkeit) zeitweise einstellen, so hat sie bei der Landesregierung einen Antrag auf Bewilligung der Unterbrechung der Bautätigkeit einzubringen. Die Landesregierung kann nach Anhörung der nach dem Sitz der Bauvereinigung zuständigen Finanzbehörde einen Zeitraum von höchstens fünf Jahren festlegen, innerhalb dessen die Bautätigkeit unterbrochen werden darf.
- (6) Verfügt eine Bauvereinigung über Eigenkapital, das nicht zur Deckung langfristiger Vermögensbestände oder der vorausschauenden Sicherung des laufenden Geschäftsbetriebes und sich daraus ergebender Finanzierungserfordernisse unter Berücksichtigung einer Liquiditätsreserve von 20 v.H. verwendet wurde, so hat sie dieses Eigenkapital (Reservekapital) innerhalb der folgenden drei Geschäftsjahre für Geschäfte im Sinne der Abs. 1 bis 4b zu widmen. In diesem Zeitraum werden Geschäftsjahre, für die im Sinne des Abs. 5 von der Landesregierung festgelegt wurde, dass die Bautätigkeit unterbrochen werden darf, nicht eingerechnet.
- (6a) Der Bundesminister für Finanzen hat im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit bei einer Änderung der wirtschaftlichen Voraussetzungen im Sinne des Abs.5 (Wohnungsbedarf oder Finanzierungsmöglichkeiten) durch Verordnung Richtlinien zu erlassen, die eine Erhöhung der zulässigen Liquiditätsreserve und des Verwendungszeitraumes gemäß Abs. 6 auf höchstens 110 v.H. bzw. fünf Jahre vorsehen. Vor Erlassung einer Verordnung ist auch jeder Revisionsverband im Sinne des § 5 Abs. 1 anzuhören.
- (7) Verbindlichkeiten der Bauvereinigung, die der langfristigen Finanzierung von Baulichkeiten dienen und dem Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs (§ 14 Abs. 1 Z 1 und 2) oder dem Preis für die Übertragung ins Eigentum (§§ 15 und 15a) von Wohnungen und Geschäftsräumen zugrunde liegen, sind bei der Errechnung der fiktiven Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 Abs. 1 des Unternehmensreorganisationsgesetzes, BGBl. I Nr. 114/1997, in dem Ausmaß zu berücksichtigen, das dem Ausfallsrisiko an Mieten, Nutzungsentgelten oder Kaufpreiszahlungen entspricht.

### **3.3 § 8 – Personenkreis**

- (1) Eine Bauvereinigung darf die Überlassung von Wohnungen zum Gebrauch und die Übertragung des Eigentums oder die Einräumung des Wohnungseigentums nicht auf bestimmte Personen, eine bestimmte Anzahl von Personen oder einen bestimmten Personenkreis beschränken.
- (2) Eine zulässige Beschränkung liegt jedoch vor, wenn
  - a) eine Bauvereinigung ihre Tätigkeit auf Angehörige bestimmter Unternehmen (Betriebe) oder eines bestimmten Berufes beschränkt,
  - b) eine Bauvereinigung sich verpflichtet, gegen die Gewährung von angemessenen Finanzierungshilfen Wohnungen zur Benützung durch die in Z 1 genannten Personen zur Verfügung zu halten,
  - c) eine Bauvereinigung in der Rechtsform der Genossenschaft Wohnungen ausschließlich ihren Mitgliedern überlässt oder
  - d) eine Bauvereinigung eine bestimmte Anzahl von Wohnungen an Personen überlässt, die von einer Gebietskörperschaft namhaft gemacht werden.
- (3) Bei der Vergabe von Wohnungen hat sich die Bauvereinigung von objektiven Gesichtspunkten, insbesondere dem Wohnungsbedarf, der Haushaltsgröße und den Einkommensverhältnissen der Wohnungswerber, leiten zu lassen.

### **3.4 § 10 – Vermögensrechtliche Behandlung der Mitglieder**

- (1) Vom jährlichen Gewinn darf insgesamt nur ein Betrag ausgeschüttet werden, der, bezogen auf die Summe der eingezahlten Genossenschaftsanteile (Stammkapital, Grundkapital), den im betroffenen Geschäftsjahr zulässigen Zinssatz gemäß § 14 Abs. 1 Z 3 nicht übersteigt. Überdies dürfen die Mitglieder (Genossenschafter, Gesellschafter) vermögensrechtliche Vorteile nur in dem Umfang erhalten, als diese als angemessene Gegenleistung für eine besondere von ihnen erbrachte geldwerte Leistung anzusehen sind.
- (2) Mitglieder (Genossenschafter, Gesellschafter) einer Bauvereinigung dürfen im Falle ihres Ausscheidens nicht mehr als die eingezahlten Einlagen und ihren Anteil am verteilbaren Gewinn erhalten.
- (3) Im Falle der Auflösung der Bauvereinigung dürfen deren Mitglieder (Genossenschafter, Gesellschafter) nicht mehr als die von ihnen eingezahlten Einlagen und ihren Anteil am verteilbaren Gewinn erhalten.
- (4) Als eingezahlt im Sinne der Abs. 1 bis 3 gelten nicht die aus einer Kapitalberichtigung stammenden Beträge.

### **3.5 § 13 – Überlassung von Räumlichkeiten und Liegenschaften**

- (1) Gemeinnützige Bauvereinigungen haben für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages, für die (nachträgliche) Übertragung des Eigentums (Miteigentum) an einer Baulichkeit oder für die (nachträgliche) Einräumung des Wohnungseigentums an einer Wohnung, einen Geschäftsraum oder an Einstellplätzen (Garagen) und Abstellplätzen ein angemessenes Entgelt (Preis) zu vereinbaren, das nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung ihrer Baulichkeiten und unter Berücksichtigung eines im Sinne der Grundsätze des § 23 gerechtfertigten Betrages zur Deckung der Kosten der

Wirtschaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist.

- (2) Der Berechnung des Entgelts (Preis) gemäß Abs. 1 sind die gesamten Herstellungskosten zugrunde zu legen; das sind
1. die für die widmungsgemäße Benützung der Baulichkeit aufgewendeten Baukosten einschließlich notwendiger Rückstellungen,
  2. die Grundkosten und die Aufschließungskosten und
  3. die sonstigen Kosten, soweit sie für die Errichtung und Bewohnbarmachung der Baulichkeit erforderlich sind, wie Bauverwaltungs- und Finanzierungskosten.

Die Grundkosten sind ausgehend vom Verkehrswert im Zeitpunkt des Grunderwerbs entweder unter Bedachtnahme auf die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes (§ 17 Abs. 4 zweiter Satz) oder mit einer angemessenen Verzinsung, und zwar bei Fremdfinanzierung unter Anwendung von § 14 Abs. 1 Z 2 und bei Finanzierung aus Eigenmitteln unter Anwendung von § 14 Abs. 1 Z 3, zuzüglich einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen, höchstens jedoch mit dem Verkehrswert zu dem nachfolgend als maßgebend bestimmten Zeitpunkt zu berücksichtigen. Maßgebend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der ersten Überlassung des Gebrauchs, der Übertragung des Eigentums (Miteigentum) oder Einräumung des Wohnungseigentums.

- (2a) Die Erfordernisse gemäß Abs. 1 und 2 können auch über einen von der Bauvereinigung bestimmbaren Zeitraum von mindestens fünf, höchstens aber zwanzig Jahren erreicht werden, wobei bei der Berechnung des Entgelts hinsichtlich der Entgeltsbestandteile nach § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 und 8 die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes berücksichtigt werden kann.
- (2b) Eigenmittel der Bauvereinigung können zur Finanzierung der Herstellungskosten, ausgenommen der Grundkosten, nicht nur auf Abnutzungsdauer sondern auch befristet für einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren eingesetzt werden. Ist im Falle eines befristeten Eigenmitteleinsatzes überdies eine (Teil-)Rückzahlung der Eigenmittel vereinbart, können anstelle des entsprechenden Betrages gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 (Absetzung für Abnutzung beim Einsatz von Eigenmitteln zur Finanzierung von Baukosten) die Tilgungsraten bei der Berechnung des Entgelts angerechnet werden.
- (2c) Abweichend von Abs. 2 ist anstelle des Verkehrswertes im Zeitpunkt des Grunderwerbs ein niedrigerer Betrag, mindestens aber in Höhe der tatsächlichen Kosten des Grunderwerbs, der Berechnung zugrunde zu legen, wenn dies der Veräußerer zur Senkung des Entgelts (Preis) vertraglich ausbedungen hat.
- (3) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, welche auf der Grundlage der vorstehenden Absätze und unter Beachtung der §§ 14, 15 und 15a nähere Bestimmungen für die Berechnung des Entgelts (Preis), die auch Pauschalbeträge vorsehen können, zu enthalten haben. Dabei ist auch von durchschnittlichen Betriebsverhältnissen gemeinnütziger Bauvereinigungen auszugehen. Eine Regelung des Betrages gemäß § 14 Abs. 1 Z 6 kann mit rückwirkender Kraft ausgestattet werden. Vor Erlassung der Verordnung ist auch jeder Revisionsverband im Sinne des § 5 Abs. 1 anzuhören.
- (4) Bei Überlassung nach begünstigter Rückzahlung gemäß dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987, BGBl. Nr. 340, von zur Errichtung der Baulichkeit gewährten Darlehen aus öffentlichen

Mitteln können bei der Berechnung des Entgelts und der neben dem Entgelt zu leistenden Beiträge (§ 17) abweichend von den Absätzen 1 und 2, Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten sowie der Baulichkeit oder mehrerer Baulichkeiten, die vergleichbare Merkmale aufweisen, zugrunde gelegt werden.

- (5) Bei der Überlassung von Geschäftsräumen und sonstigen Räumlichkeiten sowie anderen Teilen der Liegenschaft können bei der Berechnung des Entgelts und der neben dem Entgelt zu leistenden Beiträge (§ 17) die Grundsätze des Abs. 4 auch angewendet werden, wenn keine begünstigte Rückzahlung erfolgt ist.
- (6) Bei Überlassung von Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B gemäß § 15a Abs. 1 Z 1 und 2 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung BGBl. Nr. 800/1993 kann abweichend von Abs. 1 und 2 für die Entgeltsbestandteile gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 und 5 in Summe ein jeweils höherer Betrag im Entgelt vereinbart werden, der sich aus einer Minderung des mit der Verordnung des Bundesministers für Justiz BGBl. Nr. 140/1994 festgesetzten Richtwertes um 30 v.H. und der Wertsicherung dieses Richtwertes gemäß §5 des Richtwertgesetzes in der Fassung des BGBl. Nr.800/1993 ergibt, wobei eine Neufestsetzung des Richtwertes (§ 6 RichtWG) unbeachtlich bleibt. Die Berechnung des Betrages erfolgt unter sinngemäßer Anwendung des zweiten Satzes des § 5 RichtWG. Die angemessene Verzinsung von Eigenmitteln der Bauvereinigung, die zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendet wurden, kann zusätzlich verrechnet werden.
- (7) Werden in einer Baulichkeit oder in Baulichkeiten, die hinsichtlich der Berechnung des Entgelts eine wirtschaftliche Einheit bilden, nach Abrechnung der gesamten Herstellungskosten gemäß Abs. 2 weitere Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstände errichtet, sind diese hinsichtlich ihrer Herstellungskosten als eigene wirtschaftliche Einheit zu behandeln. Abweichend von den Abs. 1 und 2 gelten die an die bestehenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten für die Abgeltung der Duldung der Baumaßnahmen und den Verzicht auf Rechte zur Benützung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft geleisteten Beiträge zuzüglich der zusätzlich erforderlichen Aufschließungskosten als Grundkosten; die Kosten der Baumaßnahmen, vermindert um die Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten, die durch diese Baumaßnahmen ersetzt werden, gelten nach Maßgabe des §14 Abs.3a als Baukosten. Die als Grundkosten geleisteten Einmalbeträge werden bei den Berechnungen gemäß § 15c lit. a nicht herangezogen.
- (8) Nach Maßgabe des Abs. 2 gelten bei Baulichkeiten, die zum Zweck der Sanierung größeren Umfangs gemäß § 2 Z 1 erworben worden sind:
  - a) die Kosten des Erwerbs, soweit sie die Kosten der erhaltungswürdigen Bausubstanz betreffen, als Baukosten (Abs. 2 Z 1), im übrigen als Grundkosten (Abs. 2 Z 2),
  - b) die gesamten Kosten der Sanierung größeren Umfangs (Abs. 7, §§ 14a und 14b) als Baukosten (Abs. 2 Z 1),
  - c) die Kosten zur Durchführung von Sanierungskonzepten, insbesondere auf Grund förderungsvertraglicher Verpflichtung, als sonstige Kosten (Abs. 2 Z 3).

### 3.6 § 14 – Berechnung des Entgelts

- (1) Das angemessene Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ist unter Bedachtnahme auf § 13 nach den Verteilungsbestimmungen des § 16 zu berechnen. Ändern sich die der Berechnung des Entgeltes zugrunde zu legenden Beträge, so ändert sich das Entgelt entsprechend; die dafür maßgeblichen Grundlagen - insbesondere die Höhe des jeweiligen Zinssatzes - sind bei der nächstfolgenden Entgeltsvorschreibung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich bekanntzugeben. Die vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten vor Abschluss des Vertrages oder zu diesem Anlass zusätzlich erbrachten Beiträge zur Finanzierung des Bauvorhabens sind bei der Berechnung des Entgelts betragsmindernd zu berücksichtigen. Bei der Berechnung des Entgelts dürfen angerechnet werden:
1. ein Betrag für die Absetzung für Abnutzung, deren Ausmaß sich nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung bestimmt; weicht die Tilgung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln von der Absetzung für Abnutzung ab, ist diese Tilgung anstelle der Absetzung für Abnutzung anzurechnen;
  2. die auf Grund des Schuldscheines (der Schuldscheine) vorzunehmende angemessene Verzinsung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln,
  3. die angemessene Verzinsung der Eigenmittel, wobei im Falle der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen, Heimen und Geschäftsräumen die Zinsen grundsätzlich 3,5 v.H. nicht übersteigen dürfen; dieser Hundertsatz erhöht sich in dem Ausmaß, in dem der um einen Prozentpunkt verminderte Periodenschnitt der Sekundärmarktrendite aller Bundesanleihen des jeweiligen vorangegangenen Kalenderjahres diesen Hundertsatz übersteigt, beträgt jedoch höchstens 5 v.H.;
  4. im Falle der Einräumung eines Baurechtes, der jeweils zu entrichtende Bauzins;
  5. ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß § 14d;
  6. ein im Sinne der Grundsätze des §23 gerechtfertigter Betrag zur Deckung der Verwaltungskosten;
  7. ein Betrag zur Deckung der sonstigen Betriebskosten im Sinne des Mietrechtsgesetzes, der Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen sowie zur Deckung der von der Liegenschaft laufend zu entrichtenden öffentlichen Abgaben;
  8. Rücklagen im Ausmaß von höchstens 2 v.H. der Beträge aus Z 1 bis 4 sowie von 2 v.H. des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages gemäß Z 5, diesfalls jedoch höchstens vom Betrag nach § 14d Abs. 2 Z 3, und
  9. die Umsatzsteuer gemäß dem Umsatzsteuergesetz 1994, BGBl. Nr. 663, wobei alle Aufwendungen, die dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten aufge- oder verrechnet werden, um die darauf entfallenden Vorsteuerbeträge zu entlasten sind.
- (1a) Die gemäß Abs. 1 vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten vor Abschluss des Vertrages oder aus diesem Anlass zur Finanzierung des Bauvorhabens zusätzlich zu erbringenden Beiträge und die nach den Z 1 bis 4 und 8 des Abs. 1 anzurechnenden Beträge können in den Fällen des § 15c lit. a Z 1 auch auf der Grundlage eines Fixpreises gemäß § 15a und § 23 Abs. 4b von der Bauvereinigung vereinbart werden, wobei bei der Berechnung der jeweiligen Entgeltbestandteile nach den Z 1 bis 4 und 8 auch die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes berücksichtigt werden kann.

- (2) Reichen die nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge und die künftig im gesetzlichen Höchstausmaß einzuhebenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge auch unter Einrechnung der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- und Fassadenflächen zu Werbezwecken zur ordnungsmäßigen Erhaltung der Baulichkeit oder von Baulichkeiten, sofern diese hinsichtlich der Berechnung des Entgelts eine wirtschaftliche Einheit bilden, nicht aus, so kann die Bauvereinigung bei Gericht zur Deckung des Fehlbetrages eine Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 begehren. Das Gericht hat darüber zu entscheiden, von wann an und in welchem Umfang dieser Betrag erhöht wird und, unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Lage der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten, auf welche Zeit der erhöhte Betrag zu entrichten ist; der Zeitraum darf aber zehn Jahre nicht übersteigen. Der erhöhte Betrag ist für alle Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten im gleichen Verhältnis zum bisher Geleisteten festzusetzen. Wurde zur Deckung des Fehlbetrages eigenes oder fremdes Kapital verwendet, so sind Verzinsung, Tilgung und Geldbeschaffungskosten anzurechnen. Schriftliche Vereinbarungen mit allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten über die Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 sind zulässig. Arbeiten, die kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrags vorzunehmen sind oder die der Behebung von der Sicherheit von Personen oder Sachen gefährdeten Baugebrechen dienen, sowie die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen erforderlichen Arbeiten sind vorweg durchzuführen.
- (2a) Zur Finanzierung der Kosten von Maßnahmen im Sinne des § 14a Abs. 2 Z 7 kann abweichend von Abs. 2 zweiter Satz auch ein Zeitraum von bis zu 15 Jahren treten, wenn die Bestanddauer der Maßnahmen oder die Dauer einer öffentlichen Förderung einen Zeitraum von zehn Jahren übersteigt.
- (2b) Reichen die nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge und die künftig im gesetzlichen Höchstausmaß einzuhebenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bei Vermietung von im Wohnungseigentum der Bauvereinigung stehenden Wohnungseigentumsobjekten zur Deckung der Kosten gemäß § 14d Abs. 1a sowie von Kosten gemäß § 14a Abs. 2 Z 2 und 7 nicht aus, so kann die Bauvereinigung bei Gericht zur Deckung des Fehlbetrages eine Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 begehren. Die Absätze 2 und 2a sind sinngemäß anzuwenden.
- (3) Wird vor Durchführung einer Erhaltungsarbeit eine Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 begehrt, so hat das Gericht auf Antrag zunächst dem Grunde nach zu entscheiden, ob und inwieweit die bestimmt bezeichnete Erhaltungsarbeit die Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 rechtfertigt und innerhalb welches Zeitraumes, der zehn Jahre nicht übersteigen darf, die dafür erforderlichen Kosten durch die erhöhten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zu decken sind.
- (3a) Werden Baumaßnahmen nach § 13 Abs. 7 durchgeführt, so hat das Gericht auf Antrag der Bauvereinigung über die Höhe der Kosten zu entscheiden, die aus den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu decken sind. Reichen die somit verbleibenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zur Deckung der Kosten für die jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie nützlichen Verbesserungsarbeiten nicht aus, so sind die Fehlbeträge aus den künftigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu decken. Dabei darf unabhängig vom Baualter der gesetzliche Höchstbetrag gemäß § 14d Abs. 2 Z 1 ausgeschöpft werden.

- (3b) Das Gericht hat über Antrag der Bauvereinigung über die Höhe der Kosten zu entscheiden, die aus den nicht verbrauchten und zukünftigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu decken wären, um eine Sanierung der Baulichkeit und der bestehenden Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände gemäß § 2 Z 2 durchzuführen.
- (4) Verpflichtet sich die Bauvereinigung, die in der Grundsatzentscheidung (Abs. 3) genannten Erhaltungsarbeiten innerhalb einer angemessenen Frist in Angriff zu nehmen und durchzuführen, so kann das Gericht auf Antrag aussprechen, dass eine vorläufige Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 zulässig ist. Beginn und Ausmaß dieser vorläufigen Erhöhung sind unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Verfahrensergebnisse so festzusetzen, dass sie das sich in der endgültigen Erhöhung voraussichtlich ergebende Ausmaß nicht übersteigen. Hält die Bauvereinigung ihre Pflicht zur Durchführung der Arbeiten nicht ein, so hat sie - unbeschadet der Bestimmungen des § 14c - die aus der vorläufigen Erhöhung des Betrages nach Abs.1 Z5 sich ergebenden Mehrbeträge samt einer angemessenen Verzinsung zurückzuerstatten.
- (5) Werden an einer Baulichkeit Sanierungsmaßnahmen vorgenommen, für die eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt worden ist, sind ferner die zur Finanzierung erforderlichen Darlehen innerhalb eines Zeitraumes zurückzuzahlen, der zehn Jahre nicht übersteigt, und ist außerdem zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen (Deckung des Fehlbetrages) eine Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages notwendig, so gelten Sanierungsmaßnahmen in den Verfahren zur Erhöhung dieses Betrages als Erhaltungsarbeiten. Die Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages darf jedoch nicht das Ausmaß übersteigen, das sich bei bloßer Durchführung von Erhaltungsarbeiten (§ 14a) ohne Gewährung von öffentlichen Förderungsmitteln ergeben würde.
- (5a) Von den Bestimmungen des Abs. 1 zweiter Satz in Verbindung mit Z 7 und den entsprechenden Regelungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes kann abgewichen werden, wenn aus Entgeltsbestandteilen, deren Höhe vom Verbrauch oder von der anfallenden Menge abhängt, Aufwendungen zur Senkung des Verbrauchs (der anfallenden Menge) gedeckt werden sollen. Diesfalls darf eine Abnahme der diesen Entgeltsbestandteilen zugrunde liegenden Kosten so lange, höchstens jedoch für 15 Jahre, unberücksichtigt bleiben, als es zur Deckung der Aufwendungen erforderlich ist. Bei der sachgerechten Festlegung der gleichbleibenden Beträge auf Grund der Jahrespauschalverrechnung können Änderungen des Geldwertes während des erforderlichen Deckungszeitraumes berücksichtigt werden.
- (5b) Der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, die auf Grundlage der §§ 14 Abs. 5a, 19 Abs. 1 und 23 nähere Bestimmungen über den Nachweis
1. für eine sachgerechte Festlegung der gleichbleibenden Beträge auf Grund der Jahrespauschalverrechnung,
  2. die Zweckmäßigkeit der durchzuführenden Maßnahmen und
  3. der dadurch zu erwartenden Vorteile für die Mieter und Nutzungsberechtigten zu enthalten hat. Vor Erlassung der Verordnung ist auch jeder Revisionsverband im Sinne des § 5 Abs. 1 anzuhören.
- (6) Beträge, die zur Tilgung und Verzinsung von rückzuzahlenden Eigen- oder Fremdmitteln zur Senkung des Entgelts gegeben wurden, sind bei der Berechnung des Entgelts betragsmindernd zu berücksichtigen und können ab dem Zeitpunkt der vereinbarten Rückzahlung nach Maßgabe der übrigen vertraglichen Vereinbarungen bei der Berechnung des Entgelts angerechnet werden.



- (7) Beträge gemäß Abs. 1 Z 1 und 2, die nicht mehr zur Verzinsung und Tilgung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln verwendet werden, können unverändert der Berechnung des Entgelts zugrunde gelegt werden. Diese Beträge sind unbeschadet der Bestimmung des Abs. 6
1. zur verstärkten Tilgung anderer noch aushaftender Fremdmittel, soweit Vertragsbestimmungen dem nicht entgegenstehen,
  2. weiters zur verstärkten Tilgung von noch aushaftenden Darlehen aus öffentlichen Mitteln zu verwenden,
  3. sodann für fünf Jahre den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen nach Abs. 1 Z 5 und
  4. danach den Rücklagen zuzuführen.
- (7a) Nach vollständiger Tilgung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln darf die Summe der sich aus Abs. 7 in Verbindung mit Abs. 1 Z 1 bis 3 und 5 ergebenden Entgeltsbestandteile nicht höher sein als der Betrag, der sich aus einer Minderung des mit der Verordnung des Bundesministers für Justiz BGBl. Nr. 140/1994 festgesetzten Richtwertes um 30 v.H. und der Wertsicherung dieses Richtwertes gemäß §5 des Richtwertgesetzes in der Fassung des BGBl. Nr. 800/1993 ergibt, wobei eine Neufestsetzung des Richtwertes (§ 6 RichtWG) unbeachtlich bleibt. Die Berechnung des Betrages erfolgt unter sinngemäßer Anwendung des zweiten Satzes des § 5 RichtWG. Die angemessene Verzinsung von Eigenmitteln der Bauvereinigung, die zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendet wurden, kann zusätzlich verrechnet werden.
- (8) Das gemäß § 13 Abs. 5 für die Benützung von sonstigen Räumlichkeiten und anderen Teilen der Liegenschaft geleistete Entgelt ist
1. zur Deckung der gesamten Herstellungskosten gemäß § 13 Abs. 2 für jene Baulichkeit, der diese Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände zugerechnet wurden,
  2. zur Deckung der Betriebskosten für diese Baulichkeit,
  3. zur Deckung der Verwaltungskosten im in der Verordnung gemäß § 13 Abs. 3 festgesetzten Ausmaß zu verwenden und danach
  4. den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zuzuführen.
- Der Betrag nach Z 2 ist bei erstmaliger Fortsetzung des Entgelts im Ausmaß von 25 v.H. des Entgelts zu berechnen und ändert sich im Verhältnis der Veränderung der Betriebskosten.
- (9) Mehrerträge, die keiner sonstigen Verwendungsregel mehr unterliegen, sind bei einer Entgeltsberechnung auf Grund
1. des § 13 Abs. 6, § 14 Abs. 7a und des § 39 Abs. 18 Z 2 für fünf Jahre den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen und danach den Rücklagen,
  2. des § 13 Abs. 4 und - soweit es sich um Geschäftsräume handelt - des § 13 Abs. 5 den Rücklagen zuzuführen.

#### 4 Niederländische Rechtsakte – Reform Woningwet 2015

## **4.1 Woningwet [Wohngesetz]**

### **4.1.1 Hoofdstuk I. Algemene bepalingen [Hauptteil I. Allgemeine Bestimmungen]**

#### **4.1.2 Artikel 1**

1. Voor de toepassing van het bij of krachtens deze wet bepaalde wordt verstaan onder:

- autoriteit: Autoriteit woningcorporaties, bedoeld in artikel 60, eerste lid;
- bestemmingsplan: bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, alsmede inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van die wet of beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 van die wet;
- bevoegd gezag: bestuursorgaan, bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dan wel, bij het ontbreken van een bestuursorgaan als bedoeld in dat artikellid, college van burgemeester en wethouders;
- bewoner: huurder en degene die met instemming van de huurder zijn hoofdverblijf in de woongelegenheid heeft;
- borgingsvoorziening: door de Staat der Nederlanden gefaciliteerde voorziening, in het leven geroepen met het oog op het door toegelaten instellingen kunnen aantrekken van leningen;
- bouwen: plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten;
- compensatie:
  - a. door toegelaten instellingen kunnen aantrekken van leningen met gebruikmaking van de borgingsvoorziening, of van borgstelling daarvan door overheden;
  - b. subsidie als bedoeld in artikel 57, eerste lid, en
  - c. verlaging van grondprijzen door gemeenten ten behoeve van de uitvoering door toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen van diensten van algemeen economisch belang;
- diensten van algemeen economisch belang: diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in:
  - a. artikel 106, tweede lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie en
  - b. het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 (PbEU 2012, L7) betreffende de toepassing van dat lid op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen;
- gebied van de volkshuisvesting: gebied van de volkshuisvesting, bedoeld in het bepaalde bij en krachtens artikel 45;
- gebouw: bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- huishoudinkomen: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van de bewoners van een woongelegenheid, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met

dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor “belanghebbende” telkens wordt gelezen “huurder”;

- huurprijs: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonegelegenheid, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- inkomensgrens: bij algemene maatregel van bestuur voor de toepassing van de artikelen 45, tweede lid, onderdeel c, en 48, eerste lid, te bepalen bedrag;
- inspecteur: als zodanig bij besluit van Onze Minister aangewezen ambtenaar;
- juridische scheiding: organisatievorm van een toegelaten instelling, waarin zij uitsluitend werkzaamheden verricht die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, en daarnaast uitsluitend een of meer woningvennootschappen in stand houdt;
- kwaliteitsverklaring: schriftelijk bewijs, voorzien van een merkteken, aangewezen door Onze Minister, afgegeven door een deskundig, onafhankelijk instituut, aangewezen door Onze Minister, op grond waarvan een bouw materiaal, bouwdeel of samenstel van bouwmaterialen of bouw delen dan wel een bouw wijze, indien dat bouw materiaal, bouwdeel of samenstel van bouwmaterialen of bouw delen dan wel die bouw wijze bij het bouwen van een bouwwerk wordt toegepast, wordt geacht te voldoen aan krachtens deze wet aan dat bouw materiaal, bouwdeel of samenstel van bouwmaterialen of bouw delen dan wel die bouw wijze gestelde eisen;
- norm: document, uitgegeven door een deskundig, onafhankelijk instituut, waarin wordt omschreven aan welke eisen een bouw materiaal, bouwdeel of bouwconstructie moet voldoen dan wel waarin een omschrijving wordt gegeven van een keurings-, meet- of berekeningsmethode;
- omgevingsvergunning: omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Onze Minister: Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst;
- overdragen van de economische eigendom: overdragen van de economische eigendom als bedoeld in artikel 2, tweede lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer;
- raad van toezicht: raad van toezicht als bedoeld in artikel 30;
- slopen: afbreken van een bouwwerk of van een gedeelte daarvan;
- stadsbouwmeester: door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke deskundige die aan het college van burgemeester en wethouders advies uitbrengt ten aanzien van de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van dat bouwwerk is ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand;
- stedelijke vernieuwing: op stedelijk gebied gerichte inspanningen die strekken tot verbetering van de leefbaarheid en veiligheid, bevordering van een duurzame ontwikkeling en verbetering van de woon- en milieukwaliteit, versterking van het economisch draagvlak, versterking van culturele kwaliteiten, bevordering van de sociale samenhang, verbetering van de bereikbaarheid, verhoging van de kwaliteit van de openbare ruimte of anderszins tot structurele kwaliteitsverhoging van dat stedelijk gebied;
- toegelaten instelling: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19;

- voorziening: bouwkundige of bouwtechnische maatregel aan een gebouw die strekt tot verbetering van de indeling, het woongerief of het gebruiksgemak, waaronder begrepen de daarbij noodzakelijke opheffing van technische gebreken, of tot bouwkundige splitsing of samenvoeging;
  - welstandscommissie: door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke commissie die aan het college van burgemeester en wethouders advies uitbrengt ten aanzien van de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van dat bouwwerk is ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand;
  - wooncoöperatie: wooncoöperatie als bedoeld in artikel 18a;
  - woongelegenheden:
    - a. woning met de daarbij behorende grond of het daarbij behorende deel van de grond;
    - b. woonwagen, zijnde een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst, en
    - c. standplaats, zijnde een kavel die is bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, van andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.
2. Voor de toepassing van het bij of krachtens deze wet bepaalde wordt voorts verstaan onder:
- dochtermaatschappij: dochtermaatschappij als bedoeld in artikel 24a van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van een toegelaten instelling;
  - verbonden onderneming: rechtspersoon of vennootschap:
    - a. welke een dochtermaatschappij is;
    - b. in welke een toegelaten instelling deelneemt in de zin van artikel 24c van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, of
    - c. met welke een toegelaten instelling anderszins een duurzame band heeft, waaronder mede wordt begrepen het hebben van stemrechten in de algemene vergadering van die rechtspersoon;
  - woningvennootschap: na bewerkstelling van een juridische scheiding overeenkomstig hoofdstuk IV, afdeling 3, paragraaf 5, met een toegelaten instelling verbonden onderneming;
  - samenwerkingsvennootschap: vennootschap onder firma of commanditaire vennootschap, door een toegelaten instelling overeenkomstig bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent gegeven voorschriften aangegaan met een of meer andere toegelaten instellingen die alle in dezelfde gemeenten als die toegelaten instelling feitelijk werkzaam zijn, behoudens het bepaalde bij en krachtens artikel 21, vijfde lid.
3. Voor de toepassing van het bij of krachtens deze wet bepaalde wordt mede verstaan onder:
- bouwwerk: daarvan deel uitmakende installaties;
  - de huurder:
    - a. de medehuurder in de zin van de artikelen 266 en 267 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

- b. de persoon, bedoeld in artikel 268 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
- c. degene die de woongelegenheid met toestemming van de toegelaten instelling huurt van een huurder die haar huurt van die toegelaten instelling;
  - woning: afzonderlijk gedeelte van een gebouw, welk gedeelte tot bewoning is bestemd, met het daarbij behorende deel van de grond.
- 4. Voor de toepassing van het bij of krachtens deze wet bepaalde wordt, waar daarin in enigerlei bewoordingen sprake is van woongelegenheden, woningen, gebouwen of aanhorigheden die in eigendom zijn van toegelaten instellingen of met hen verbonden ondernemingen, onder die eigendom mede begrepen elke andere bevoegdheid tot het met betrekking tot woongelegenheden, woningen, gebouwen of aanhorigheden verrichten van de handelingen die volgens het burgerlijk recht tot de verantwoordelijkheid van een eigenaar behoren.
- 5. Voor de toepassing van het bij of krachtens deze wet bepaalde zijn, waar daarin sprake is van het vereiste van of voorschriften omtrent financiële continuïteit van een toegelaten instelling, dat vereiste en die voorschriften tevens van toepassing op de afzonderlijke onderdelen van een toegelaten instelling, aan welke baten, lasten, activa en passiva beschikbaar zijn gesteld voor de uitvoering van de diensten van algemeen economisch belang welke aan haar zijn opgedragen, respectievelijk van haar overige werkzaamheden.
- 6. Voor de toepassing van het bij of krachtens deze wet bepaalde vallen het boekjaar en het verslagjaar in de zin van deze wet samen met het kalenderjaar.

#### **4.1.3 Hoofdstuk IV. Toegelaten instellingen [Hauptteil IV. Zugelassene Institutionen]**

#### **4.1.4 Afdeling 3. Werkzaamheden [Abschnitt 3. Tätigkeiten]**

#### **4.1.5 § 2. Het gebied van de volkshuisvesting [§ 2 Das Geschäftsfeld des Sozialen Wohnungsbaus]**

#### **4.1.6 Artikel 45**

- 1. De toegelaten instellingen, de met hen verbonden ondernemingen van welke zij de enige aandeelhouder zijn en de samenwerkingsvennootschappen zijn uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting. Indien een toegelaten instelling een deel van de aandelen van een met haar verbonden onderneming houdt, is die onderneming, overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften, ten minste naar rato van dat deel werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting.
- 2. Het gebied van de volkshuisvesting omvat uitsluitend het door de toegelaten instelling, of door een met haar verbonden onderneming:
  - a. doen bouwen en verwerven van voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede bezwaren, toewijzen, verhuren, vervreemden en doen slopen van haar zodanige woongelegenheden en aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;

- b. in stand houden van en treffen van voorzieningen aan haar voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, en aan de direct daaraan grenzende omgeving;
- c. aan bewoners van voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden, en aan leden van wooncoöperaties aan welke zij zodanige woongelegenheden heeft vervreemd, verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, en, aan personen die haar te kennen geven een zodanige woongelegenschap te willen betrekken, verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met hun huisvesting;
- d. doen bouwen en verwerven van gebouwen die een maatschappelijke gebruiksbestemming hebben en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede bezwaren, verhuren, vervreemden en doen slopen van haar zodanige gebouwen en aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
- e. in stand houden van en treffen van voorzieningen aan haar gebouwen als bedoeld in onderdeel d en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, en aan de direct daaraan grenzende omgeving;
- f. bijdragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling of ten behoeve van de huurders van die woongelegenheden, voor zover:
- 1°. dat bijdragen als zodanig onderdeel uitmaakt van afspraken als bedoeld in artikel 44, tweede lid;
  - 2°. met dat bijdragen per woongelegenschap als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel b, ten hoogste een bij algemene maatregel van bestuur te bepalen bedrag is gemoeid;
- g. doen bouwen en verwerven van gebouwen die een bedrijfsmatige gebruiksbestemming hebben en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede bezwaren, verhuren, vervreemden en doen slopen van haar zodanige gebouwen en aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
- h. in stand houden van en treffen van voorzieningen aan haar gebouwen als bedoeld in onderdeel g en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, en aan de direct daaraan grenzende omgeving, en
- i. verrichten van de werkzaamheden die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit het verrichten van de werkzaamheden, genoemd in de onderdelen a tot en met h, waartoe behoren het verwerven of slopen van onroerende zaken, indien dat geschiedt met het oog op het op de grond waar die zaken gelegen zijn verrichten van werkzaamheden overeenkomstig het bepaalde bij en krachtens de onderdelen a, d en g, het derde of vierde lid en het zesde lid.
3. Het gebied van de volkshuisvesting omvat de werkzaamheden, genoemd in het tweede lid, onderdelen d tot en met h, die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, en, voor zover daarmee verband houdende, de werkzaamheden, bedoeld in het tweede lid, onderdeel i, voor zover deze worden verricht in gebieden waar woongelegenheden in eigendom van toegelaten instellingen gelegen zijn, en voor zover de gebouwen, bedoeld in de onderdelen d en g van dat lid, een op een wijk, buurt of buurtschap in een zodanig gebied gerichte functie hebben.

4. Het gebied van de volkshuisvesting omvat de werkzaamheden, genoemd in het tweede lid, onderdelen a tot en met h, die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, en, voor zover daarmee verband houdende, de werkzaamheden, bedoeld in het tweede lid, onderdeel i, voor zover:

a. zij worden verricht in gebieden waar woongelegenheden in eigendom van toegelaten instellingen gelegen zijn, en voor zover de gebouwen, bedoeld in de onderdelen d en g van dat lid, een op een wijk, buurt of buurtschap in een zodanig gebied gerichte functie hebben;

b. zij worden verricht op bebouwde grond;

c. indien zij door toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen worden verricht op niet bebouwde grond: die werkzaamheden bijdragen aan de diensten van algemeen economisch belang welke aan hen ingevolge artikel 47, eerste lid, zijn opgedragen, en

d. indien werkzaamheden als genoemd in het tweede lid, onderdeel g, en, voor zover daarmee verband houdende, werkzaamheden als bedoeld in het tweede lid, onderdeel i, door andere met toegelaten instellingen verbonden ondernemingen worden verricht op niet bebouwde grond: die werkzaamheden bijdragen aan het verrichten van hun andere werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

5. Het derde lid, eerste volzin, het vierde lid, aanhef en onderdelen a en b, en het ten aanzien daarvan bepaalde krachtens het zesde lid, is niet van toepassing op met toegelaten instellingen verbonden ondernemingen, met uitzondering van samenwerkingsvennootschappen.

6. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent het toepassingsbereik van het tweede lid, onderdelen c, d, f, g en i, en derde en vierde lid.

#### 4.1.7 Artikel 46

1. De toegelaten instelling geeft, behoudens het bepaalde bij en krachtens de artikelen 50 en 50a en artikel II, derde lid, derde en vierde volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, voorrang aan:

a. het huisvesten of doen huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting, en

b. de werkzaamheden, genoemd in artikel 45, tweede lid, onderdelen a, b en c, en, voor zover daarmee verband houdende, de werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel i, voor zover die te verhuren woongelegenheden betreffen met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag.

2. De toegelaten instelling verhuurt aan ten minste een bij algemene maatregel van bestuur te bepalen percentage van huishoudens als eerstbedoeld of laatstbedoeld in artikel 20, tweede lid, van de Wet op de huurtoeslag, die in aanmerking komen voor een huurtoeslag in de zin van die wet, woongelegenheden met een huurprijs van ten hoogste het in dat lid eerstgenoemde respectievelijk laatstgenoemde bedrag.

Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van de eerste volzin.

#### **4.1.8 § 3. Diensten van algemeen economisch belang [§ 3. Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse]**

##### **4.1.9 Artikel 47**

1. Als diensten van algemeen economisch belang zijn, behoudens het bepaalde bij en krachtens de artikelen 50 en 50a en artikel II, derde lid, derde en vierde volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, aan de toegelaten instellingen en aan de samenwerkingsvennootschappen opgedragen:

- a. het huisvesten of doen huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting;
- b. het doen bouwen en verwerven van voor permanent verblijf bedoelde te verhuren woongelegenheden met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede bezwaren, toewijzen, verhuren, vervreemden en doen slopen van haar zodanige woongelegenheden en aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
- c. het bezwaren, verhuren, vervreemden en doen slopen van voor permanent verblijf bedoelde te verhuren woongelegenheden die geen zelfstandige woning zijn als bedoeld in artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek met een huurprijs die hoger is dan het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
- d. het doen bouwen en verwerven van voor permanent verblijf bedoelde, anders dan in verband met verhuren toe te wijzen, woongelegenheden en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede het bezwaren, toewijzen, vervreemden en doen slopen van haar zodanige woongelegenheden en aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
- e. de werkzaamheden, genoemd in het bepaalde bij en krachtens artikel 45, tweede lid, onderdelen b en c, en zesde lid, voor zover zij woongelegenheden als bedoeld in onderdeel b, c of d van dit artikel of hun onroerende of infrastructurele aanhorigheden betreffen;
- f. de bij algemene maatregel van bestuur te bepalen werkzaamheden als genoemd in het bepaalde bij en krachtens artikel 45, tweede lid, onderdelen d, e en f, en derde en zesde lid, en
- g. de werkzaamheden die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit het verrichten van de werkzaamheden, genoemd en bedoeld in de onderdelen a tot en met f, waartoe behoren het verwerven of slopen van onroerende zaken, indien dat geschiedt met het oog op het op de grond waar die zaken gelegen zijn verrichten van werkzaamheden overeenkomstig het bepaalde bij en krachtens de onderdelen b, d en f en het vijfde lid.

2. De toegelaten instellingen en de samenwerkingsvennootschappen komt uitsluitend compensatie toe voor de werkzaamheden, genoemd en bedoeld in het eerste lid. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent de compensatie.



3. De opdracht, bedoeld in het eerste lid, heeft een werkingsduur van 25 jaar. Onze Minister begint uiterlijk vijf jaar voor het einde van die werkingsduur een onderzoek naar de noodzaak, de doeltreffendheid en de effecten in de praktijk van die opdracht. Hij rondt dat onderzoek uiterlijk twee jaar nadien af.

4. Indien, na het verstrijken van de werkingsduur van een opdracht als bedoeld in het eerste lid, werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting niet opnieuw als diensten van algemeen economisch belang worden opgedragen, blijft het recht op compensatie voor die werkzaamheden bestaan, indien daarmee voor dat verstrijken een aanvang is gemaakt, of met betrekking tot welke uit schriftelijke, uitsluitend op die werkzaamheden betrekking hebbende, stukken blijkt dat het maken van die aanvang wordt beoogd, en zolang zij als zodanig voortduren. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van de eerste volzin.

5. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent het toepassingsbereik van het eerste lid, onderdeel g.

#### 4.1.10 Artikel 48

1. De toegelaten instelling gaat, behoudens het bepaalde bij en krachtens de artikelen 50 en 50a en artikel II, derde lid, derde en vierde volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, gedurende 25 jaar met betrekking tot ten minste 90% van haar woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, slechts overeenkomsten van huur en verhuur aan, indien het huishoudinkomen niet hoger is dan de inkomensgrens, of indien in die woongelegenheden bij algemene maatregel van bestuur te bepalen categorieën van personen worden gehuisvest. Bij ministeriële regeling worden voorschriften gegeven omtrent de in verband met de toepassing van de eerste volzin aan de toegelaten instelling te verstrekken gegevens.

2. Indien de toegelaten instelling woongelegenheden als bedoeld in het eerste lid verhuurt aan of heeft ondergebracht in een rechtspersoon of vennootschap welke overeenkomsten als bedoeld in dat lid aangaat met natuurlijke personen, of een rechtspersoon of vennootschap welke zodanige woongelegenheden verhuurt aan een rechtspersoon of vennootschap welke zodanige overeenkomsten aangaat, draagt zij er, overeenkomstig bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven nadere voorschriften, zorg voor dat die rechtspersoon of vennootschap met betrekking tot die woongelegenheden het bepaalde bij en krachtens dat lid naleeft, en is de ministeriële regeling, bedoeld in de tweede volzin van dat lid, van toepassing op de aan die rechtspersoon of vennootschap te verstrekken gegevens.

3. De toegelaten instelling gaat met betrekking tot haar andere woongelegenheden dan die, bedoeld in het eerste lid, overeenkomsten van huur en verhuur aan overeenkomstig bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften.

4. De toegelaten instelling gebruikt gegevens met betrekking tot het huishoudinkomen uitsluitend voor de uitvoering van het eerste en derde lid, van artikel 45, tweede lid, onderdeel c, voor zover dat onderdeel op diensten aan leden van wooncoöperaties betrekking heeft, en van krachtens deze wet gegeven voorschriften, indien die zodanig zijn dat de hoogte van dat inkomen voor een goede uitvoering daarvan bepalend of medebepalend is. Zij draagt er zorg voor dat de in het tweede lid bedoelde rechtspersoon of vennootschap dienovereenkomstig handelt.

5. Een of meer toegelaten instellingen kunnen Onze Minister verzoeken voor hen een lager percentage te bepalen dan het percentage, genoemd in het eerste lid. Bij het verzoek maken de verzoekende toegelaten instelling of instellingen aannemelijk dat de verhouding tussen de vraag naar en het aanbod van woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, zodanig is dat zij het eerste lid van dit artikel redelijkerwijs niet kunnen naleven. Bij het verzoek voegen zij voorts een voorstel voor de bepaling voor een of meer andere toegelaten instellingen van een zodanig hoger percentage dan het percentage, genoemd in het eerste lid, dat de betrokken toegelaten instellingen gezamenlijk voldoen aan dat lid. Bij inwilliging van het verzoek bepaalt Onze Minister dat lagere en dat hogere percentage op een zodanige wijze, dat de toegelaten instellingen op welke zijn besluit daartoe betrekking heeft gezamenlijk voldoen aan het eerste lid. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent de toepassing van dit lid.

6. De toegelaten instelling gaat gedurende 25 jaar met betrekking tot gebouwen als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, op welke de algemene maatregel van bestuur, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel f, van toepassing is, behoudens in bij algemene maatregel van bestuur bepaalde gevallen slechts overeenkomsten van huur en verhuur aan met verenigingen of stichtingen die zich blijkens hun statuten uitsluitend ten doel stellen diensten te leveren of werkzaamheden te verrichten die zijn gericht op het maatschappelijke belang, of met overheidsinstellingen.

7. Onze Minister beoordeelt jaarlijks voor 1 december of de toegelaten instelling in het aan die datum voorafgaande jaar het bepaalde bij en krachtens het eerste tot en met vierde en zesde lid heeft nageleefd of doen naleven, waarbij hij, indien van toepassing, het betrokken in het vijfde lid bedoelde percentage in aanmerking neemt, en verstrekt dat oordeel aan de toegelaten instelling. Hij kan overeenkomstig bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften besluiten, dat de toegelaten instelling geen compensatie toekomt voor werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang. Dat besluit is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht.

#### **4.1.11 § 4. Administratieve scheiding en vermogensscheiding [§ 4. Administrative Trennung und Vermögenstrennung]**

##### **4.1.12 Artikel 48a**

Het bepaalde bij en krachtens deze paragraaf is slechts van toepassing, indien en zolang de toegelaten instelling geen toepassing geeft aan artikel 50a.

##### **4.1.13 Artikel 49**

1. De toegelaten instellingen houden een zodanige administratie bij dat de registratie van de activa en passiva die zijn verbonden met de diensten van algemeen economisch belang welke aan hen en aan de samenwerkingsvennootschappen zijn opgedragen, respectievelijk met hun overige werkzaamheden, gescheiden is. De eerste volzin is niet van toepassing, indien:

a. de totale nettojaaromzet van een toegelaten instelling minder dan € 30 miljoen heeft bedragen gedurende twee boekjaren, en het aandeel in die omzet van haar werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang in die jaren minder was dan 5%, en

b. in enig boekjaar het aandeel van haar investeringen in werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang in het totaal van haar investeringen minder was dan 10%. Het bedrag, genoemd in de tweede volzin, wordt jaarlijks bij ministeriële regeling gewijzigd met het basishuurverhogingspercentage, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel a, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

2. Toegelaten instellingen die werkzaamheden verrichten welke de handel tussen lidstaten van de Europese Unie niet op merkbare wijze ongunstig kunnen beïnvloeden, van welke de totale nettojaaromzet minder dan € 40 miljoen heeft bedragen gedurende twee boekjaren, of ten aanzien van welke de door hen in enigerlei vorm ontvangen overheidssteun is vastgesteld ingevolge een open, doorzichtige en niet-discriminerende procedure houden een zodanige administratie bij dat:

a. de registratie van de lasten en baten van hun verschillende werkzaamheden gescheiden zijn;

b. alle lasten en baten, op grond van consequent toegepaste en objectief te rechtvaardigen beginselen inzake kostprijsadministratie, correct worden toegerekend en

c. de beginselen inzake kostprijsadministratie volgens welke de administratie wordt gevoerd, duidelijk zijn vastgelegd.

3. De toegelaten instellingen, bedoeld in de aanhef van het tweede lid, bewaren de in de onderdelen a, b en c van dat lid bedoelde gegevens gedurende vijf jaar, gerekend vanaf het einde van het boekjaar waarop de gegevens betrekking hebben.

4. Indien de Europese Commissie verzoekt om terbeschikkingstelling van gegevens als bedoeld in het bepaalde bij en krachtens dit artikel, verstrekken de toegelaten instellingen, bedoeld in de aanhef van het tweede lid, Onze Minister op diens verzoek binnen de door hem gestelde termijn de desbetreffende gegevens. Onze Minister doet de gegevens toekomen aan de Europese Commissie.

5. Het in het tweede lid, aanhef, genoemde bedrag kan bij ministeriële regeling worden gewijzigd, indien de wijziging voortvloeit uit een bindend besluit van een instelling van de Europese Unie.

6. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden voorschriften gegeven omtrent de toepassing van het eerste lid, de wijze van scheiding door de toegelaten instellingen van baten, lasten, activa en passiva, en omtrent het beschikbaar komen van financiële middelen voor de uitvoering van de diensten van algemeen economisch belang welke aan hen en aan de samenwerkingsvennootschappen zijn opgedragen, respectievelijk van hun overige werkzaamheden.

7. De administratie en het in artikel 36a, vierde lid, bedoelde overzicht van de toegelaten instellingen worden met inachtneming van het eerste tot en met zesde lid ingericht, behoudens het bepaalde bij en krachtens artikel 50 en artikel II, derde lid, derde en vierde volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent de inrichting van de administratie, bedoeld in de eerste volzin.

#### **4.1.14 Artikel 50**

1. Onze Minister kan op verzoek van een toegelaten instelling bepalen dat werkzaamheden als genoemd en bedoeld in het bepaalde bij en krachtens artikel 47, eerste lid, onderdelen b tot en met f, ten aanzien van een toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang.

2. Bij toepassing van het eerste lid:

a. is artikel 21d mede van toepassing ten aanzien van die werkzaamheden;

b. behoren de betrokken werkzaamheden niet tot de werkzaamheden waaraan de betrokken toegelaten instelling ingevolge artikel 46, aanhef en eerste lid, onderdeel b, voorrang geeft;

c. komt de betrokken toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap geen compensatie toe voor de betrokken werkzaamheden;

d. is artikel 48 niet van toepassing op die werkzaamheden en

e. worden de baten, lasten, activa en passiva die zijn verbonden met die werkzaamheden administratief samengevoegd met die, verbonden met de overige werkzaamheden van de betrokken toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang.

3. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de bij het verzoek, bedoeld in het eerste lid, te verstrekken gegevens, de wijze waarop Onze Minister degenen die een belang hebben bij toepassing van dat lid daarbij betreft en de gronden waarop Onze Minister dat lid kan toepassen dan wel van die toepassing kan afzien.

#### **4.1.15 § 5. Juridische scheiding [Rechtliche Trennung]**

##### **4.1.16 Artikel 50a**

1. Om een juridische scheiding te bewerkstelligen brengt de toegelaten instelling haar werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, en alle daarmee samenhangende baten, lasten, activa en passiva, overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te geven voorschriften onder in een of meer woningvennootschappen. Woningvennootschappen zijn naamloze vennootschappen als bedoeld in artikel 64 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek of besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 175 van dat boek.

2. De toegelaten instelling stelt een voorstel tot bewerkstelling van de juridische scheiding op. Zij kan, overeenkomstig bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften, daarin opnemen dat andere werkzaamheden en daarmee samenhangende baten, lasten, activa en passiva dan die, bedoeld in het eerste lid, eerste volzin, in een woningvennootschap worden ondergebracht. Bij toepassing van de tweede volzin van dit lid is artikel 50, tweede lid, van overeenkomstige toepassing.

#### **4.1.17 Artikel 50b**

1. De toegelaten instelling bewerkstelligt geen juridische scheiding dan nadat Onze Minister dat heeft goedgekeurd. Zij doet daartoe het voorstel, bedoeld in artikel 50a, tweede lid, aan hem toekomen. Onze Minister neemt binnen twaalf weken na ontvangst van het voorstel een besluit omtrent de goedkeuring, welke termijn hij, door schriftelijke kennisgeving daarvan aan de toegelaten instelling, telkens kan verlengen met een door hem daarbij te bepalen termijn van ten hoogste zes weken, van welke verlenging hij kennis geeft voor het verstrijken van de eerstgenoemde dan wel de voor de laatste maal verlengde termijn.
2. Op een verzoek om goedkeuring van een voorgenomen juridische scheiding zijn de artikelen 21, eerste lid en tweede lid, tweede volzin, en 53, tweede lid en derde lid, aanhef en onderdeel a, van overeenkomstige toepassing.
3. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de bij het voorstel, bedoeld in het eerste lid, te verstrekken gegevens, de wijze waarop de toegelaten instelling degenen die een belang hebben bij de juridische scheiding daarbij betreft en de gronden waarop Onze Minister die scheiding kan goedkeuren dan wel zijn goedkeuring daaraan kan onthouden.

#### **4.1.18 Artikel 50c**

1. De toegelaten instelling is terstond na de bewerkstelling van een juridische scheiding de enige aandeelhouder van de woningvennootschappen.
2. Onze Minister kan, overeenkomstig bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent gegeven voorschriften, bepalen dat de toegelaten instelling haar aandelen in een woningvennootschap in het openbaar ter overname aanbiedt.

### **4.2 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015 [Verordnung über zugelassene Institutionen des Sozialen Wohnungsbaus]**

#### **4.2.1 Hoofdstuk III. Algemene bepaling inzake toegelaten instellingen [Hauptteil III. Allgemeine Bestimmungen über zugelassene Institutionen]**

#### **4.2.2 § 4. Verdere algemene bepalingen inzake toegelaten instellingen [§ 4. Weitere allgemeine Bestimmungen über zugelassene Institutionen]**

#### **4.2.3 Artikel 14**

1. De toegelaten instelling maakt in elk stuk tot het verstrekken waarvan zij ingevolge de wet of dit besluit verplicht is, en in elk van haar reglementen inzichtelijk welke feiten, omstandigheden en bepalingen betrekking hebben op hetzij haar daeb-tak, hetzij haar niet-daeb-tak, hetzij haar gehele organisatie.
2. Onze Minister maakt in elk besluit jegens en in elke andere mededeling aan een toegelaten instelling inzichtelijk welke elementen daarvan betrekking hebben op hetzij haar daeb-tak, hetzij haar niet-daeb-tak, hetzij haar gehele organisatie.

3. Het eerste en tweede lid zijn, ten aanzien van toegelaten instellingen op welke artikel 49, eerste lid, eerste volzin, van de wet ingevolge de tweede volzin van dat lid niet van toepassing is, van overeenkomstige toepassing op hetzij hun werkzaamheden die behoren respectievelijk niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, hetzij haar gehele organisatie.

4. Dit artikel is niet van toepassing, indien en zodra de toegelaten instelling toepassing heeft gegeven aan artikel 50a van de wet.

#### **4.2.4 Artikel 15**

Onze Minister betreft bij een besluit tot het nemen waarvan hij ingevolge de wet of dit besluit bevoegd is, behalve de op grond van de bij de wet of in het bepaalde bij of krachtens dit besluit gegeven daarop betrekking hebbende voorschriften, de daarover uitgebrachte zienswijzen en adviezen en de uitkomsten van daarover gevoerd overleg. Hij kan daarnaast bij die besluiten het belang van de volkshuisvesting betrekken, indien dat naar zijn oordeel naast die voorschriften, zienswijzen, adviezen of uitkomsten in het geding is.

#### **4.2.5 Artikel 16**

1. De inkomensgrens in de zin van artikel 1, eerste lid, van de wet is:

a. € 34.911 ten aanzien van ten minste 80% van haar woonegelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet, en

b. totdat de eerste vijf volle kalenderjaren na het tijdstip waarop dit besluit in werking is getreden zijn verstreken: € 38.950 ten aanzien van een zodanig percentage van haar zodanige woonegelegenheden, dat wordt voldaan aan artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet, waarbij, indien van toepassing, het overeenkomstig artikel 60 vastgestelde percentage in aanmerking wordt genomen.

2. De bedragen, genoemd in het eerste lid, worden met ingang van elk kalenderjaar bij ministeriële regeling gewijzigd met het percentage waarmee per gelijke datum het in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag wordt gewijzigd. De bedragen, genoemd in de in artikel 36a, vierde lid, van de wet bedoelde ministeriële regeling, worden met ingang van elk kalenderjaar, voor het eerst op 1 januari 2017, bij ministeriële regeling vervangen door de bedragen zoals die op 1 januari van het daaraan voorafgaande jaar overeenkomstig de eerste volzin zijn gewijzigd.

#### **4.2.6 Hoofdstuk V. Werkzaamheden van toegelaten instellingen [Hauptteil V. Tätigkeiten von zugelassenen Institutionen]**

#### **4.2.7 Afdeling 2. Het gebied van de volkshuisvesting [Abschnitt 2. Das Geschäftsfeld des Sozialen Wohnungsbaus]**

#### **4.2.8 Artikel 47**

Tot diensten als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel c, van de wet behoren niet:

- a. het bijdragen aan de leefbaarheid, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel f, van de wet, en artikel 51, eerste lid;
- b. diensten die door nutsbedrijven kunnen worden geleverd, voor zover die levering niet geschiedt met gebruikmaking van een in of nabij de woongelegenheden aanwezige voorziening;
- c. zorgdiensten, maaltijddiensten en medische diensten;
- d. het exploiteren van een radio- of televisiezender;
- e. het verzorgen van opleidingen, behoudens die aan personen in dienst van de toegelaten instelling of die met betrekking tot het terrein van de volkshuisvesting;
- f. het schoonmaken van woongelegenheden, behoudens in geval van het daarin huisvesten van nieuwe bewoners of van het voorkomen van overlast voor of aantasting van het woongenot van bewoners van naburige woongelegenheden;
- g. woninginrichting, behoudens die in het kader van de verhuur van gestoffeerde of gemeubileerde woongelegenheden door de toegelaten instelling;
- h. hypotheekadvisering en makelaarsdiensten in verband met andere woongelegenheden dan die in eigendom van of tot stand gebracht door de toegelaten instelling;
- i. het ter beschikking stellen van financiële middelen, anders dan overeenkomstig artikel 48;
- j. notariële diensten;
- k. het aanbieden van verzekeringen;
- l. het bemiddelen bij verzekeringen in verband met andere woongelegenheden dan die in eigendom van of tot stand gebracht door de toegelaten instelling;
- m. het aanbieden van voor-, tussen- en naschoolse opvang;
- n. het aanbieden van hulp bij het voorkomen van schooluitval;
- o. het aanbieden van ondersteuning bij de opvoeding van kinderen en p. diensten ten behoeve van bewoners van woongelegenheden die deze als eigenaar bewonen, met uitzondering van leden van verenigingen van eigenaars als bedoeld in artikel 112 lid 1 onder e van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, en van bewoners van woongelegenheden die bouwkundig een geheel vormen met woongelegenheden van de betrokken toegelaten instelling.

#### 4.2.9 Artikel 48

1. De toegelaten instelling kan uitsluitend financiële middelen ter beschikking stellen in de vorm van:
  - a. tegemoetkomingen in de kosten van activiteiten die door de bewoners van haar woongelegenheden worden georganiseerd in het belang van het behoud of de verbetering van die woongelegenheden of de direct daaraan grenzende omgeving;
  - b. reserveringen voor leden van wooncoöperaties met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid, onderdeel b, in verband met het onderhoud aan hun woongelegenheden, of

c. tegemoetkomingen in het blijktens een geldleningsovereenkomst te betalen bedrag aan rente over een hypothecaire geldlening, overeenkomstig het tweede lid.

2. Tegemoetkomingen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, worden uitsluitend verstrekt:

a. over ten hoogste 20% van de verwervingskosten overeenkomstig de onder auspiciën van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ontwikkelde Nationale Hypotheek Garantie, welke kosten worden gefinancierd door een instelling die behoort tot een categorie als bedoeld in het bepaalde bij en krachtens artikel 13, eerste en tweede lid, of aan welke een vergunning als bedoeld in artikel 2:60 van de Wet op het financieel toezicht is verleend;

b. in geval van het verstrekt zijn van de hypothecaire geldlening onder de voorwaarden en normen van de onder auspiciën van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ontwikkelde Nationale Hypotheek Garantie;

c. aan instellingen als bedoeld in onderdeel a ten behoeve van personen die voor de eerste maal als eigenaar een woning bewonen, zolang het huishoudinkomen van die personen niet hoger is dan de inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid, onderdeel b;

d. indien niet tevens een tegemoetkoming wordt verstrekt:

1°. op grond van de Wet bevordering eigenwoningbezit of

2°. door de toegelaten instelling, voor zover ertoe leidend dat de woning aan een persoon als bedoeld in onderdeel c wordt vervreemd tegen een prijs die lager is dan 90% van de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde, of met het oogmerk een zodanige persoon anderszins zodanig te bevoordelen dat een dienovereenkomstige uitkomst wordt bereikt, en

e. indien uit overeenkomsten tussen de betrokken persoon en een instelling als bedoeld in onderdeel a, en tussen die instelling en de toegelaten instelling, blijkt dat de tegemoetkoming wordt verlaagd of beëindigd, indien het huishoudinkomen van die persoon daartoe aanleiding geeft blijktens een periodieke beoordeling van dat inkomen overeenkomstig in die overeenkomsten neergelegde bepalingen.

3. Bij ministeriële regeling kan worden bepaald onder welke modellen voor of bepalingen in overeenkomsten als bedoeld in het tweede lid, onderdeel e, een tegemoetkoming als bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, kan worden verstrekt.

#### **4.2.10 Artikel 49**

1. De gebouwen, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet, zijn uitsluitend:

a. de gebouwen en categorieën van gebouwen, genoemd in bijlage 3 bij dit besluit en

b. de gebouwen en categorieën van gebouwen, genoemd in bijlage 4 bij dit besluit, welke ten aanzien van een toegelaten instelling uitsluitend tot het gebied van de volkshuisvesting behoren, indien zij deze op het tijdstip waarop dit besluit in werking is getreden in eigendom had.

2. Onze Minister kan op verzoek van een toegelaten instelling bepalen dat het doen bouwen of verwerven van andere gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming dan die, bedoeld in het eerste lid, ten aanzien van die toegelaten instelling tot het gebied van de volkshuisvesting behoort, indien:



- a. in geval van basisscholen en centra voor jeugd en gezin: naar zijn oordeel aannemelijk wordt gemaakt dat het tot stand brengen, in stand houden en verhuren daarvan ingevolge bij ministeriële regeling te geven voorschriften voldoende renderend is, en
  - b. in geval van andere zodanige gebouwen: die gebouwen naar zijn oordeel behoren tot een aan een categorie als genoemd in bijlage 3 bij dit besluit nauw verwante categorie, en bouwkundig een geheel vormen met een voor bewoning bestemd gebouw in eigendom van die toegelaten instelling.
3. Onze Minister kan op verzoek van een toegelaten instelling bepalen dat het verwerven van andere gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming dan die, bedoeld in het eerste lid, ten aanzien van die toegelaten instelling tot het gebied van de volkshuisvesting behoort, indien die toegelaten instelling ten overstaan van hem aannemelijk maakt dat zij binnen vijf jaar na het tijdstip van indiening van dat verzoek die gebouwen:
- a. zal slopen en ter plaatse gebouwen zal doen bouwen als bedoeld in het eerste lid of onder toepassing van artikel 52, eerste lid, of
  - b. zal verbouwen tot onroerende zaken die verband houden met werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang.
4. De werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet, en de werkzaamheden ten aanzien van welke Onze Minister toepassing heeft gegeven aan het tweede lid, behoren alle tot de diensten van algemeen economisch belang.

#### 4.2.11 Artikel 50

De toegelaten instelling kan met betrekking tot ten hoogste 10% van het bruto-vloeroppervlak van haar gebouwen, bedoeld in artikel 49, eerste lid, overeenkomsten van huur en verhuur aangaan met anderen dan die, bedoeld in artikel 48, zesde lid, van de wet. Tot het bruto-vloeroppervlak, bedoeld in de eerste volzin, behoort mede het vloeroppervlak van de bij die gebouwen behorende overdekte parkeervoorzieningen en de oppervlakte van de bij die gebouwen behorende overige parkeervoorzieningen.

#### 4.2.12 Artikel 51

1. Het bijdragen aan de leefbaarheid houdt uitsluitend in:
  - a. woonmaatschappelijk werk, met inbegrip van het leveren van een bijdrage aan uitvoering van achter-de-voordeur-programma's onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties en uitsluitend ten behoeve van de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling;
  - b. aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling en
  - c. bijdragen aan de uitvoering van plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid.

2. Het bedrag, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel f, onder 2°, van de wet, is € 125. Het in de eerste volzin genoemde bedrag wordt met ingang van elk kalenderjaar bij ministeriële regeling gewijzigd met het in januari van het daaraan voorafgaande kalenderjaar in de Staatscourant bekendgemaakte percentage waarmee de consumentenprijzen (alle huishoudens) ten opzichte van het aan die bekendmaking voorafgaande jaar zijn gewijzigd.

3. De werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel f, van de wet, behoren alle tot de diensten van algemeen economisch belang.

#### **4.2.13 Artikel 52**

1. Het doen bouwen en verwerven van gebouwen als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel g, van de wet, en de werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel h, van de wet, behoren uitsluitend tot het gebied van de volkshuisvesting:

a. indien die gebouwen kantoorruimten van de toegelaten instelling zijn

of

b. in andere gevallen: indien per investering het bruto-vloeroppervlak van die gebouwen niet meer bedraagt dan 25% van het bruto-vloeroppervlak van alle van die investering deel uitmakende onroerende zaken, tot welk oppervlak mede behoort het vloeroppervlak van de bij die gebouwen of zaken behorende overdekte parkeervoorzieningen en de oppervlakte van de bij die gebouwen of zaken behorende overige parkeervoorzieningen, en per investering de kosten van de in de aanhef bedoelde werkzaamheden niet hoger zijn dan € 10.000.000.

2. Onze Minister kan op verzoek van een toegelaten instelling bepalen dat het verwerven van andere gebouwen met een bedrijfsmatige gebruiksbestemming dan die, bedoeld in het eerste lid, ten aanzien van die toegelaten instelling tot het gebied van de volkshuisvesting behoort, indien die toegelaten instelling ten overstaan van hem aannemelijk maakt dat zij binnen vijf jaar na het tijdstip van indiening van dat verzoek die gebouwen:

a. zal slopen en ter plaatse gebouwen zal doen bouwen onder toepassing van het eerste lid of als bedoeld in artikel 49, eerste lid, of

b. zal verbouwen tot onroerende zaken die verband houden met werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang.

#### **4.2.14 Afdeling 3. Passend toewijzen [Abschnitt 3. Passende Wohnungszuweisung]**

#### **4.2.15 Artikel 54**

1. Het percentage, bedoeld in artikel 46, tweede lid, eerste volzin, van de wet, is 95.

2. Tot de huishoudens, bedoeld in artikel 46, tweede lid, eerste volzin, van de wet, worden mede gerekend:

a. personen die als een- of tweepersoonshuishouden een woongelegenheden wensen te betrekken en:

1°. ingeschreven staan bij een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek of bij een instelling

als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsopleidingen, en daar voltijds studeren of

2°. zich voltijds voorbereiden op een promotie als bedoeld in artikel 7.18 van eerstgenoemde wet en

b. vreemdelingen die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd hebben aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning hebben ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c of d, van de Vreemdelingenwet 2000.

3. Indien de toegelaten instelling woongelegenheden waarop het bepaalde bij en krachtens artikel 46, tweede lid, van de wet van toepassing is verhuurt aan of heeft ondergebracht in een rechtspersoon of vennootschap welke overeenkomsten van huur en verhuur ten aanzien van zodanige woongelegenheden aangaat met natuurlijke personen, of een rechtspersoon of vennootschap welke zodanige woongelegenheden verhuurt aan een rechtspersoon of vennootschap welke zodanige overeenkomsten aangaat, draagt zij er zorg voor dat die rechtspersoon of vennootschap met betrekking tot die woongelegenheden dat bepaalde naleeft, en is artikel 56 van toepassing op de aan die rechtspersoon of vennootschap te verstrekken gegevens.

4. De toegelaten instelling voert overleg met de rechtspersoon of vennootschap, eerstbedoeld in het derde lid, met het oogmerk te bewerkstelligen dat die rechtspersoon of vennootschap alle handelingen verricht en aan de toegelaten instelling alle inlichtingen verstrekt die voor haar noodzakelijk zijn om aan artikel 48, vierde lid, van de wet en het eerste tot en met derde, zevende en achtste lid van dit artikel te voldoen.

5. Het is de toegelaten instelling verboden een overeenkomst met een rechtspersoon of vennootschap ter zake van de huur en verhuur van woongelegenheden waarop het bepaalde bij en krachtens artikel 46, tweede lid, van de wet van toepassing is aan te gaan, die in de weg staat aan de juiste toepassing van artikel 48, vierde lid, van de wet of het eerste tot en met vierde, zevende of achtste lid van dit artikel. Indien een voor het tijdstip waarop dit besluit in werking is getreden aangegane zodanige overeenkomst ertoe leidt dat die toegelaten instelling niet over alle gegevens beschikt die noodzakelijk zijn voor een beoordeling als bedoeld in het zesde lid, wordt dat die toegelaten instelling bij die beoordeling niet aangerekend.

6. Onze Minister beoordeelt jaarlijks voor 1 december of de toegelaten instelling in het aan die datum voorafgaande jaar dit artikel en artikel 56 heeft nageleefd of doen naleven, en verstrekt dat oordeel aan de toegelaten instelling.

#### **4.2.16 Artikel 55**

1. De administratie van de toegelaten instelling of een rechtspersoon of vennootschap als bedoeld in artikel 54, derde lid, is zodanig, dat een juiste, volledige en tijdige vastlegging daarin is gewaarborgd van de gegevens met betrekking tot het huishoudinkomen. Die gegevens worden voor de toepassing van het bepaalde bij en krachtens artikel 46, tweede lid, van de wet voor een kalenderjaar niet langer daarin bewaard dan tot het tijdstip dat de compensatie over dat kalenderjaar voor werkzaamheden van de toegelaten instelling die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang onherroepelijk is komen vast te staan.

2. De toegelaten instelling is verplicht tot geheimhouding van de gegevens met betrekking tot het huishoudinkomen, behoudens voor zover enig wettelijk voorschrift haar tot mededeling verplicht of uit haar taak de noodzaak tot mededeling voortvloeit.

#### 4.2.17 Artikel 56

1. De toegelaten instelling of een rechtspersoon of vennootschap als bedoeld in artikel 54, derde lid, geeft slechts toepassing aan het bepaalde bij en krachtens artikel 46, tweede lid, van de wet, nadat degene die als huurder een woongegelegenheid waarop dat bepaalde van toepassing is wenst te betrekken, ten behoeve van de vaststelling of hij in de zin van dat bepaalde in aanmerking komt voor een huurtoeslag in de zin van de Wet op de huurtoeslag, aan haar heeft overgelegd:

a. een door hem opgestelde en ondertekende verklaring over de samenstelling van zijn huishouden, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, en

b. gegevens waaruit het huishoudinkomen blijkt, of op grond waarvan dat inkomen zo nauwkeurig als redelijkerwijs mogelijk kan worden geschat.

2. De toegelaten instelling voegt in haar administratie, onverwijld na de toepassing, bedoeld in het eerste lid, bij de in verband daarmee afgegeven verklaring, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, een door haar ondertekende verklaring dat zij geen redenen heeft om aan de juistheid van de eerstbedoelde verklaring te twijfelen.

3. Het eerste lid, aanhef en onderdeel b, is niet van toepassing:

a. indien degenen die de woongegelegenheid wensen te betrekken uitsluitend vreemdelingen zijn die in Nederland rechtmatig verblijf hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met d, van de Vreemdelingenwet 2000 en behoren tot de groep verblijfsgerechtigden die in aanmerking wordt genomen bij het bepalen van de taakstelling overeenkomstig artikel 29, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014;

b. indien degenen die de woongegelegenheid wensen te betrekken uitsluitend, en ten hoogste twee, personen zijn die studiefinanciering op grond van de Wet studiefinanciering 2000 ontvangen, en degene die als huurder de woongegelegenheid wenst te betrekken bewijzen daarvan aan de toegelaten instelling of aan een rechtspersoon of vennootschap als bedoeld in artikel 54, derde lid, heeft overgelegd, en

c. indien degenen die de woongegelegenheid wensen te betrekken van buiten Nederland afkomstige personen zijn, die zich hebben ingeschreven bij een instelling voor hoger onderwijs in de zin van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, en bewijzen daarvan of verklaringen ter zake aan de toegelaten instelling of aan een rechtspersoon of vennootschap als bedoeld in artikel 54, derde lid, zijn overgelegd.

4. De gegevens, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, zijn, behoudens het vijfde en zesde lid:

a. in geval van vreemdelingen als bedoeld in het derde lid, onderdeel a: een inkomstenverklaring, welke niet langer dan zes maanden voordat de overeenkomst van huur en verhuur zou moeten ingaan is afgegeven door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers, bedoeld in artikel 2 van de Wet Centraal Orgaan opvang asielzoekers, of

b. in geval van andere personen dan zodanige vreemdelingen: de aanslag of voorlopige aanslag inkomstenbelasting of de inkomensgegevens, bedoeld in artikel 21, onderdeel e, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, van ieder van die personen, over een van de twee kalenderjaren die direct voorafgaan aan het kalenderjaar waarin de overeenkomst van huur van verhuur zou moeten ingaan.

5. Voor zover gegevens als bedoeld in het vierde lid, onderdeel b, niet beschikbaar zijn blijkt een schriftelijke verklaring van een functionaris van de rijksbelastingdienst die bij regeling van de Minister van Financiën als inspecteur is aangewezen, zijn de gegevens, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, voorts:

a. die verklaring en

b. indien een van degenen die de betrokken woongelegenheden wensen te betrekken dusdanig kort een inkomen in Nederland geniet of dusdanig recent een inkomen in Nederland genoten heeft, dat dat inkomen nog niet bekend is bij de rijksbelastingdienst:

1°. een door degene die als huurder die woongelegenheden wenst te betrekken opgestelde en ondertekende inkomensverklaring waarin ten minste het door hem geschatte huishoudinkomen is opgenomen en, indien die verklaring melding maakt van het benutten van fiscale aftrekposten of van winst uit onderneming, stukken die aantonen dat die verklaring met betrekking tot die aspecten juist en volledig is, en

2°. hetzij een jaaropgave van de werkgever of werkgevers van degenen, bedoeld in de aanhef, over het kalenderjaar dat direct voorafgaat aan het kalenderjaar waarin de overeenkomst ter zake van een verhuur als bedoeld in artikel 46, tweede lid, eerste volzin, van de wet zou moeten ingaan, dan wel een jaaropgave over eerstbedoeld kalenderjaar van de instantie of instanties die aan diegenen een uitkering verstrekken, hetzij loonstroken of uitkeringsspecificaties van die werkgever of werkgevers respectievelijk die instantie of instanties met betrekking tot één kalender- maand, welke maand geen eerdere is dan de zesde kalendermaand voorafgaand aan de dagtekening van de verklaring, bedoeld onder 1°.

6. Indien uit de gegevens, bedoeld in het vierde lid, een huishoudinkomen blijkt dat hoger is dan het voor het huishouden toepasselijke rekeninkomen, bedoeld in artikel 14, derde lid, van de Wet op de huurtoeslag, terwijl naar het oordeel van degene die als huurder de betrokken woongelegenheden wenst te betrekken het huishoudinkomen niet hoger is dan die grens, kan hij dat oordeel met een onderbouwing daarvan aan de toegelaten instelling of aan een rechtspersoon of vennootschap als bedoeld in artikel 54, derde lid, overleggen, in welk geval de gegevens, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, voorts zijn de gegevens overeenkomstig het vijfde lid, onderdeel b, onder 1° en 2°.

7. In afwijking van het eerste lid kan een rechtspersoon of vennootschap als eerstbedoeld in artikel 54, derde lid, overeenkomsten ter zake van verhuur als bedoeld in artikel 46, tweede lid, eerste volzin, van de wet aangaan zonder dat daaraan voorafgaand een verklaring en gegevens als bedoeld in het eerste lid, onderdelen a en b, zijn overgelegd, indien degene die als huurder een woongelegenheden waarop het bepaalde bij en krachtens artikel 46, tweede lid, eerste volzin, van de wet van toepassing is, wenst te betrekken een onderdaan is van een lidstaat en voor het verrichten van arbeid in Nederland verblijft. Aan de eerste volzin kan slechts toepassing worden gegeven door een rechtspersoon of vennootschap die beschikt over een keurmerk van de Stichting keurmerk internationale arbeidsbemiddeling of van de Stichting

normering flexwonen en bij het aangaan van de betrokken overeenkomst van huur en verhuur een bewijs van de toekenning van dat keurmerk aan de toegelaten instelling overlegt.

8. De rechtspersoon of vennootschap, eerstbedoeld in artikel 54, derde lid, legt op de laatste dag van elk kalenderkwartaal ten aanzien van de huurders, bedoeld in het zevende lid, met wie in dat kwartaal een overeenkomst van huur en verhuur is aangegaan aan de toegelaten instelling over:

- a. het adres van de woongelegenheden die de huurder, bedoeld in het zevende lid, heeft betrokken;
- b. de naam van de huurder en de datum waarop de huurder de woongelegenheden heeft betrokken;
- c. een verklaring over de samenstelling van het huishouden van de huurder met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, en
- d. gegevens waaruit het huishoudinkomen van de huurder blijkt, of op grond waarvan dat inkomen zo nauwkeurig als redelijkerwijs mogelijk kan worden geschat.

9. Aan het eerste lid, onderdeel b, en het achtste lid, onderdeel d, wordt toepassing gegeven overeenkomstig bijlage 5 bij dit besluit. In die bijlage wordt met ingang van elk kalenderjaar bij ministeriële regeling de factor waarmee het verzamelinkomen als vastgesteld door de rijksbelastingdienst wordt vermenigvuldigd om tot het huishoudinkomen te komen gewijzigd met het percentage waarmee per gelijke datum het in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag wordt gewijzigd. Bij ministeriële regeling worden over de kalenderjaren 2014 en eerder zodanige factoren vastgesteld, voor zover dat voor de toepassing van dit artikel noodzakelijk is, welke vaststelling zodanig geschiedt dat dezelfde factoren zouden zijn vastgesteld in het geval dat in die kalenderjaren de tweede volzin van toepassing was geweest.

#### **4.2.18 Afdeling 4. Diensten van algemeen economisch belang [Abschnitt 4. Dienste von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse]**

#### **4.2.19 § 1. Toewijzing [Wohnungszuweisung]**

#### **4.2.20 Artikel 57**

De categorieën van personen, bedoeld in artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet, zijn:

- a. de categorieën van personen, genoemd in artikel 54, tweede lid, onderdelen a en b;
- b. personen die zijn of worden gehuisvest op grond van een indicatiebesluit als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg voor:
  - 1°. verblijf als bedoeld in artikel 3.1.1, eerste lid, onderdeel a, van die wet of
  - 2°. direct oproepbare assistentie bij algemene dagelijkse levensverrichtingen als bedoeld in artikel 10.1.4 van die wet.
- c. personen die op grond van artikel 2.1 van het Besluit zorgverzekering voor een periode van ten minste een jaar ten minste 10 uur per week verpleging of verzorging als bedoeld in artikel 2.10 van dat besluit ontvangen en

d. personen die zijn of worden gehuisvest op grond van een indicatiebesluit als bedoeld in artikel 1 van het Zorgindicatiebesluit zoals dat luidde op 31 december 2014 voor:

1°. verblijf als bedoeld in artikel 9 van het Besluit zorgaanspraken AWBZ zoals dat luidde op die datum of

2°. ADL-assistentie als bedoeld in artikel 34 van dat besluit zoals dat luidde op die datum.

#### 4.2.21 Artikel 58

1. De toegelaten instelling voert overleg met de rechtspersoon of vennootschap, eerstbedoeld in artikel 48, tweede lid, van de wet, met het oogmerk te bewerkstelligen dat die rechtspersoon of vennootschap alle handelingen verricht en aan de toegelaten instelling alle inlichtingen verstrekt die voor haar noodzakelijk zijn om aan de artikelen 48, eerste, tweede en vierde lid, en 55, derde en vierde lid, van de wet te voldoen.

2. Het is de toegelaten instelling verboden een overeenkomst met een rechtspersoon of vennootschap ter zake van de huur en verhuur van woongelegenheden waarop artikel 48, eerste lid, van de wet van toepassing is aan te gaan, die in de weg staat aan de juiste toepassing van artikel 48, eerste, tweede of vierde lid, van de wet, 55, derde of vierde lid, van de wet of het eerste lid van dit artikel. Indien een voor 18 mei 2013 aangegane zodanige overeenkomst ertoe leidt dat die toegelaten instelling niet over alle gegevens beschikt die noodzakelijk zijn voor een beoordeling als bedoeld in artikel 48, zevende lid, van de wet, wordt dat die toegelaten instelling bij die beoordeling niet aangerekend.

#### 4.2.22 Artikel 59

1. De toegelaten instelling geeft bij het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur met betrekking tot haar woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet, in de gevallen dat het huishoudinkomen hoger is dan de betrokken inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid, voorrang aan huishoudens overeenkomstig een huisvestingsverordening als bedoeld in artikel 4 van de Huisvestingswet 2014, indien een zodanige verordening van toepassing is, en vervolgens aan:

a. huishoudens voor welke de voorziening in de behoefte aan huisvesting dringend noodzakelijk is uit het oogpunt van gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten;

b. huishoudens die woongelegenheden met elkaar ruilen en

c. degenen die ingevolge artikel 266 lid 1 of 267 lid 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek medehuurer van de betrokken woongelegenheden waren en de overeenkomst van huur en verhuur voortzetten overeenkomstig artikel 266 lid 3, 267 lid 6 of 268 lid 1 van dat boek.

2. Na het geven van voorrang overeenkomstig het eerste lid houdt de toegelaten instelling bij het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur met betrekking tot haar woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet, in de gevallen dat het huishoudinkomen hoger is dan de betrokken inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid, de volgorde aan die voortvloeit uit het daarover door haar vast te stellen beleid.

## 4.2.23 § 2. Compensatie [Kompensation]

### 4.2.24 Artikel 61

1. De compensatie in enig boekjaar bedraagt:

a. het in dat jaar door de toegelaten instelling genoten voordeel uit het aantrekken van leningen met gebruikmaking van de borgingsvoorziening, of van borgstelling daarvan door overheden, welk voordeel wordt bepaald op 0,7% van de zodanige leningen die de toegelaten instelling op 31 december van dat jaar in portefeuille had;

b. de in dat jaar door de toegelaten instelling ontvangen subsidies als bedoeld in artikel 57, eerste lid, van de wet en

c. het in dat jaar door de toegelaten instelling genoten voordeel uit het verwerven van grond ten behoeve van het verrichten van werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang tegen een prijs die ligt beneden de marktwaarde van die grond op het tijdstip van die verwerving.

2. De overcompensatie in enig boekjaar bedraagt het gemiddelde van de uitkomst in dat boekjaar en de twee daaraan voorafgaande boekjaren van de berekening overeenkomstig de formule:

$$\text{nks-daeb-gesch} \times \left\{ \frac{((\text{nks-daeb-gesch} + \text{tc}) / \text{mw-daeb}) - \text{rn}}{((\text{nks-daeb-gesch} + \text{tc}) / \text{mw-daeb})} \right\}$$

met dien verstande dat de overcompensatie niet hoger is dan de overeenkomstig het eerste lid berekende compensatie en niet hoger is dan *nks-daeb*,

in welke formule voorstelt:

- *nks-daeb*: het netto kasstroomsaldo uit exploitatie in het betrokken boekjaar van de onroerende zaken in eigendom van de toegelaten instelling, die verband houden met haar werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, voor de afdracht van de verschuldigde vennootschapsbelasting, bedoeld in artikel 1 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969;

- *nks-daeb-gesch*: *nks-daeb* geschoond voor rentelasten, rentebaten, schenkingen en baten en lasten uit deelnemingen, beleggingen en liquiditeiten;

- *tc*: de in het betreffende boekjaar verkregen compensatie, berekend overeenkomstig het eerste lid;

- *mw-daeb*: de waarde op 31 december van het betrokken boekjaar van de onroerende zaken in eigendom van de toegelaten instelling, die verband houden met haar werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang;

- *rn*: het in een perunage uitgedrukte directe rendement op woningen in het betrokken boekjaar als blijktend uit de IPD Nederlandse jaar Vastgoed- index met betrekking tot dat rendement.

3. Indien de toegelaten instelling van oordeel is dat op haar zodanige omstandigheden van toepassing zijn dat door toepassing van het tweede lid een onjuist beeld van de ontvangen overcompensatie ontstaat, kan zij, onder verstrekking aan Onze Minister van de berekening overeenkomstig dat lid, de overcompensatie berekenen onder toepassing van het vierde lid.



4. De overcompensatie in enig boekjaar bedraagt het gemiddelde van de uitkomst in dat boekjaar en de twee daaraan voorafgaande boekjaren van de berekening overeenkomstig de formule:

$$\text{jaarwinst-daeb-gesch} \times \left\{ \frac{((\text{jaarwinst-daeb-gesch} + rc) / \text{mw-daeb}) - tr}{(\text{jaarwinst-daeb-gesch} + rc) / \text{mw-daeb}} \right\}$$

met dien verstande dat de overcompensatie niet hoger is dan de overeenkomstig het eerste lid berekende compensatie en niet hoger is dan jaarwinst-daeb,

in welke formule voorstelt:

- *jaarwinst-daeb*: de winst in het betrokken boekjaar uit exploitatie en herwaardering van de onroerende zaken in eigendom van de toegelaten instelling, die verband houden met haar werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, voor de afdracht van de verschuldigde vennootschapsbelasting, bedoeld in artikel 1 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969;

- *jaarwinst-daeb-gesch*: jaarwinst-daeb geschoond voor rentelasten, rentebaten, schenkingen en baten en lasten uit deelnemingen, beleggingen en liquiditeiten;

- *rc*: de in het betreffende boekjaar verkregen compensatie uit borging van leningen, berekend overeenkomstig het eerste lid, onderdeel a;

- *tr*: het in een perunage uitgedrukte totale rendement op woningen in het betrokken boekjaar als blijkend uit de IPD Nederlandse jaar Vastgoed- index met betrekking tot dat rendement.

5. Indien de toegelaten instelling van oordeel is dat op haar zodanige omstandigheden van toepassing zijn dat door onverkorte toepassing van het tweede en vierde lid een onjuist beeld van de ontvangen overcompensatie ontstaat, kan zij, onder verstrekking aan Onze Minister van de berekening overeenkomstig die leden, alsmede van een motivering waarom zij zodanige omstandigheden op haar van toepassing acht:

a. de overcompensatie onder toepassing van het tweede lid berekenen, in afwijking van dat lid overeenkomstig de formule:  $\text{nks-daeb-gesch} \times \left\{ \frac{(\text{nks-daeb-gesch} / \text{mw-daeb-sector}) + 0,003 - rn}{(\text{nks-daeb-gesch} / \text{mw-daeb-sector}) + 0,003} \right\}$ , of

b. de overcompensatie onder toepassing van het vierde lid berekenen, in afwijking van dat lid overeenkomstig de formule:  $\text{jaarwinst-daeb-gesch} \times \left\{ \frac{(\text{jaarwinst-daeb-gesch} / \text{mw-daeb-sector}) + 0,003 - tr}{(\text{jaarwinst-daeb-gesch} / \text{mw-daeb-sector}) + 0,003} \right\}$ ,

in welke formules voorstelt:

- *mw-daeb-sector*: de waarde op 31 december van het betrokken boekjaar van de onroerende zaken in eigendom van de toegelaten instelling, die verband houden met haar werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, welke waarde de som bedraagt van:

a. de waarde van haar zelfstandige woningen, anders dan woningen die uitsluitend bestemd zijn voor de huisvesting van de categorieën van personen, genoemd in artikel 34, welke wordt verkregen door de gemiddelde marktwaarde van zodanige woningen in eigendom van toegelaten instellingen in het betrokken boekjaar te vermenigvuldigen met het aantal zodanige woningen dat de toegelaten instelling gemiddeld in dat boekjaar in eigendom had;

b. de waarde van haar zelfstandige woningen die uitsluitend bestemd zijn voor de huisvesting van de categorieën van personen, genoemd in artikel 34, welke wordt verkregen door de gemiddelde marktwaarde van zodanige woningen in eigendom van toegelaten instellingen in het betrokken boekjaar te vermenigvuldigen met het aantal zodanige woningen dat de toegelaten instelling gemiddeld in dat boekjaar in eigendom had;

c. de waarde van haar onzelfstandige woningen, welke wordt verkregen door de gemiddelde marktwaarde van zodanige woningen in eigendom van toegelaten instellingen in het betrokken boekjaar te vermenigvuldigen met het aantal zodanige woningen dat de toegelaten instelling gemiddeld in dat boekjaar in eigendom had, en

d. de marktwaarde van haar andere onroerende zaken.

6. De middeling, bedoeld in de aanhef van het tweede en vierde lid:

a. vindt niet plaats, indien het boekjaar waarover de overcompensatie wordt berekend het eerste volle kalenderjaar is na hetzij de goedkeuring van een voorstel als bedoeld in artikel II, derde lid, tweede volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, hetzij het opstellen van een kostenverdeelstaat als bedoeld in artikel 64, eerste lid, hetzij de goedkeuring van een juridische scheiding op een voorstel daartoe dat binnen het tijdvak, bedoeld in artikel II, tweede lid, van die wet is ingediend;

b. vindt slechts plaats met het aan het boekjaar waarover de compensatie wordt berekend direct voorafgaande boekjaar, indien laatstgenoemd boekjaar het kalenderjaar, bedoeld in onderdeel a, is.

7. Indien:

a. de overcompensatie, bedoeld in het tweede, vierde of vijfde lid, in een boekjaar meer dan 10% bedraagt van de overeenkomstig het eerste lid berekende compensatie, of

b. er over twee achtereenvolgende boekjaren gezamenlijk sprake is van overcompensatie als bedoeld in het tweede, vierde of vijfde lid, en in het eerste van die twee boekjaren sprake is van een zodanige overcompensatie die 10% of minder bedraagt van de overeenkomstig het eerste lid berekende compensatie,

kan Onze Minister die overcompensatie, uitsluitend terstond nadat hij heeft vastgesteld dat een geval als bedoeld in onderdeel a of b zich heeft voorgedaan, terugvorderen.

#### **4.2.25 Artikel 61 – Sinngemäße Übersetzung**

1. Der Ausgleichsbetrag wird in dem jeweiligen Geschäftsjahr berechnet:

a. aus dem Vorteil, der in dem jeweiligen Jahr der zugelassenen Institution bei der Aufnahme von Darlehen durch Nutzung einer Bürgschaftseinrichtung oder einer Bürgschaft durch die Regierungen gewährt wird, und welcher mit 0,7 % derjenigen Darlehen zu berechnen ist, welche die zugelassene Institution zum 31. Dezember desselben Jahres im Portfolio hat;

b. aus den Beihilfen [z.B. Zuschüsse, Darlehensverzichte], welche die zugelassene Institution in dem jeweiligen Jahr im Sinne des Artikels 57, Nr. 1 des Gesetzes (Woningwet 2015) erhalten hat, und

c. aus dem in dem jeweiligen Jahr von der zugelassenen Institution erhaltenen Vorteil, der sich aus dem Erwerb von Grundstücken zur Durchführung von DAWI-Tätigkeiten ergibt, welche zum Zeitpunkt des Erwerbs unter dem Marktwert erworben wurden.

2. Die Überkompensation im jeweiligen Geschäftsjahr beträgt das durchschnittliche Ergebnis des aktuellen Geschäftsjahrs sowie der beiden vorangegangenen Geschäftsjahre, und berechnet sich nach der Formel:

$$\text{ncf-dawi-bereinigt} \times \left\{ \left( \frac{\text{ncf-dawi-bereinigt} + \text{tc}}{\text{mw-dawi}} \right) - \text{rn} \right\} / \left( \frac{\text{ncf-dawi-bereinigt} + \text{tc}}{\text{mw-dawi}} \right)$$

mit der Maßgabe, dass die Überkompensation nicht höher ist als die nach Nr. 1 berechnete Kompensation und nicht höher ist als ncf-dawi,

wobei die Formel definiert wird durch:

- ncf-dawi: der Netto-Cash-Flow aus der Bewirtschaftung von Immobilien, die im Besitz der zugelassenen Institutionen sind und für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse genutzt werden und für die Körperschaftsteuern im Geschäftsjahr nach Artikel 1 des Körperschaftsteuergesetzes 1969 gezahlt werden;

- ncf-dawi-bereinigt: ncf-dawi bereinigt um Zinsaufwendungen, Zinserträge, Spenden sowie Erträge und Aufwendungen aus Beteiligungen, Investitionen und Geldanlagen;

- tc: die in dem jeweiligen Geschäftsjahr erhaltenen und nach Nr. 1 berechneten Ausgleichszahlungen;

- mw-dawi: der Wert der sich zum Stichtag des 31. Dezembers des jeweiligen Jahres im Eigentum der zugelassenen Institution befindlichen Immobilien, welche für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse genutzt werden;

- rn: Nettoertrag aus Wohnungen (Erträge abzüglich zugehörige Kosten) in dem betreffenden Geschäftsjahr im Verhältnis zur vergleichbaren Erträgen gemäß IPD Dutch Property Index des entsprechenden Jahres.

3. Wenn die zugelassene Institution der Auffassung ist, dass die Anwendung von Nr. 2 zu einer unzutreffenden Darstellung der Überkompensation führt, kann, nach Mittelung dieser Berechnung an den Minister, anstelle der Berechnung gemäß Nr. 2 die Überkompensation unter Verwendung von Nr. 4 berechnet werden.

4. Die Überkompensation im jeweiligen Geschäftsjahr beträgt das durchschnittliche Ergebnis des aktuellen Geschäftsjahrs sowie der beiden vorangegangenen Geschäftsjahre, und berechnet sich nach der Formel:

$$\text{jahresgewinn-dawi-bereinigt} \times \left\{ \left( \frac{\text{jahresgewinn-dawi-bereinigt} + \text{rc}}{\text{mw-dawi}} \right) - \text{tr} \right\} / \left( \frac{\text{jahresgewinn-dawi-bereinigt} + \text{rc}}{\text{mw-dawi}} \right)$$

mit der Maßgabe, dass die Überkompensation nicht höher ist als die nach Nr. 1 berechnete Kompensation und nicht höher ist als jahresgewinn-dawi,

wobei die Formel definiert wird durch:

- jahresgewinn-dawi: Der Gewinn im Geschäftsjahr aus dem operativen Geschäft sowie aus der Neubewertung der für DAWI-Tätigkeiten genutzten Immobilien der zugelassenen Institutionen,

für welche Körperschaftssteuern gemäß Nr. 1 des Körperschaftsteuergesetzes 1969 gezahlt werden;

- jahresgewinn-dawi-bereinigt: Jahresgewinn bereinigt um Zinsaufwendungen, Zinserträge, Spenden sowie Erträge und Aufwendungen aus Beteiligungen, Investitionen und Geldanlagen;

- rc: die in dem jeweiligen Geschäftsjahr erhaltenen und nach Nr. 1 Buchstabe a berechneten Ausgleichszahlungen;

- tr: Bruttoertrag aus Wohnungen (Nettomieteinnahmen) in dem betreffenden Geschäftsjahr im Verhältnis zur vergleichbaren Erträgen gemäß IPD Dutch Property Index des entsprechenden Jahres.

5. Wenn die zugelassene Institution der Auffassung ist, dass die Anwendung der Nr. 2 und Nr. 4 zu einer unzutreffenden Darstellung der Überkompensation führt, kann, nach Mitteilung dieser Berechnung an den Minister, sowie einer Begründung, warum dies im geltend gemachten Umstand der Fall ist, die Überkompensation wie folgt berechnen:

a. die Berechnung der Überkompensation nach Nr. 2 erfolgt in Abweichung davon nach folgender Formel:

$$\text{ncf-dawi-bereinigt} \times \left\{ \left( \frac{\text{ncf-dawi-bereinigt}}{\text{mw-dawi-sektor}} + 0,003 - \text{rn} \right) / \left( \frac{\text{ncf-dawi-bereinigt}}{\text{mw-dawi-sektor}} + 0,003 \right) \right\}, \text{ oder}$$

b. die Berechnung der Überkompensation nach Nr. 4 erfolgt in Abweichung davon nach folgender Formel:

$$\text{jahresgewinn-dawi-bereinigt} \times \left\{ \left( \frac{\text{jahresgewinn-dawi-bereinigt}}{\text{mw-dawi-sektor}} + 0,003 - \text{tr} \right) / \left( \frac{\text{jahresgewinn-dawi-bereinigt}}{\text{mw-dawi-sektor}} + 0,003 \right) \right\}$$

wobei die Formel definiert wird durch:

- mw-dawi: der Wert zum Stichtag am 31. Dezember des Jahres der Immobilien der zugelassenen Institution, die für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse genutzt werden, wobei dieser Wert die Summe ist aus:

a. dem Wert derjenigen Wohngebäude der zugelassenen Institution, die nicht für die ausschließlich für die Unterbringung der Personengruppen nach Artikel 34 bestimmt sind, berechnet nach dem durchschnittlichen Marktwert dieser Wohngebäude im jeweiligen Geschäftsjahr multipliziert mit der Anzahl dieser Wohngebäude, die in diesem Geschäftsjahr durchschnittlich im Besitz der zugelassenen Institution war;

b. dem Wert derjenigen Wohngebäude der zugelassenen Institution, die ausschließlich für die Unterbringung der Personengruppen nach Artikel 34 bestimmt sind, berechnet nach dem durchschnittlichen Marktwert dieser Wohngebäude im jeweiligen Geschäftsjahr multipliziert mit der Anzahl dieser Wohngebäude, die in diesem Geschäftsjahr durchschnittlich im Besitz der zugelassenen Institution war;

c. dem Wert der Immobilien der zugelassenen Institutionen in gemeinsam genutzten Wohngebäuden, berechnet nach dem durchschnittlichen Marktwert dieser Immobilien im jeweiligen Geschäftsjahr multipliziert mit der Anzahl solcher Immobilien, die in diesem Geschäftsjahr durchschnittlich im Besitz der zugelassenen Institution war und

d. dem Marktwert der anderen Immobilien der zugelassenen Institution.

6. Die nach Nr. 2 und 4 vorgesehene Mittelwertbildung wird

a. nicht angewendet, wenn das Geschäftsjahr, in dem die Überkompensation berechnet wird, das erste volle Kalenderjahr nach der Genehmigung eines Vorschlags der zugelassenen Einrichtung der Wohnraumversorgung gemäß Artikel II, Nr. 3 Satz 2 des Wohnungswet-Änderungsgesetzes ist oder eine Kostenzuordnung nach Artikel 64 Nr. 1 vorgenommen wird oder eine rechtliche Trennung gemäß Vorschlag genehmigt wurde, wenn dieser innerhalb der Frist nach Artikel II Nr. 2 dieses Gesetzes eingereicht worden ist;

b. nur auf angewendet auf das dem Geschäftsjahr, für welches die Ausgleichszahlungen berechnet wird, unmittelbar vorangegangene Geschäftsjahr, es das Kalenderjahr nach Buchstabe a ist.

7. Falls

a. die ermittelte Überkompensation gemäß Nr. 2, 4 oder 5 in einem Geschäftsjahr mehr als 10% der nach Nr. 1 berechneten Ausgleichszahlung beträgt oder

b. für zwei aufeinanderfolgende Geschäftsjahre gemeinsam eine Überkompensation nach Nr. 2, 4 und 5 errechnet wird und im ersten dieser beiden Geschäftsjahre diese Überkompensation 10% oder weniger der nach Nr. 1 berechneten Ausgleichszahlung beträgt,

kann der Minister die Überkompensation nur dann zurückzufordern, wenn dies unmittelbar nach Feststellen eines Falls nach Absatz a oder b erfolgt.

#### 4.2.26 Artikel 62

1. Indien:

a. het percentage woongelegheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet, met betrekking tot welke de toegelaten instelling overeenkomsten van huur en verhuur heeft aangegaan in gevallen dat het huishoudinkomen niet hoger is dan de betrokken inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid, in een boekjaar lager is dan 85, dan wel meer dan 5 procentpunt lager is dan het overeenkomstig artikel 60 vastgestelde percentage;

b. de toegelaten instelling gedurende twee achtereenvolgende boekjaren niet voldoet aan artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet, waarbij, indien van toepassing, het overeenkomstig artikel 60 vastgestelde percentage in aanmerking wordt genomen of

c. het percentage woongelegheden, bedoeld in onderdeel a, in een boekjaar 85 of hoger is en lager is dan 90, dan wel minder dan 5 procentpunt lager is dan het overeenkomstig artikel 60 vastgestelde percentage, en in het daaropvolgende boekjaar niet zodanig hoger is dan 90 dan wel het overeenkomstig artikel 60 vastgestelde percentage, dat over de twee betrokken boekjaren gezamenlijk bezien voldaan is aan artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet,

kan Onze Minister de compensatie, uitsluitend terstond nadat hij heeft vastgesteld dat een geval als bedoeld in onderdeel a, b of c zich heeft voorgedaan, terugvorderen, voor zover deze te hoog is gebleken.

2. Indien het, door een toegelaten instelling of een rechtspersoon of vennootschap ten aanzien van welke zij toepassing heeft gegeven aan artikel 48, tweede lid, van de wet, in een boekjaar aangaan van één overeenkomst van huur van verhuur met betrekking tot een andere woongelegheden van die toegelaten instelling dan die, bedoeld in artikel 47, eerste lid,

onderdeel b of c, van de wet, aanleiding zou geven tot een terugvordering als bedoeld in het eerste lid, wordt geen toepassing aan dat lid gegeven.

#### **4.2.27 Artikel 63**

1. Onze Minister kan in een geval als bedoeld in artikel 62, eerste lid, onderdeel a, b of c, uitsluitend terstond nadat hij heeft vastgesteld dat een zodanig geval zich heeft voorgedaan, bepalen dat een toegelaten instelling, zolang zij niet voldoet aan artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet, geen compensatie toekomt in de vorm, bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van compensatie, onderdeel a of c, van de wet, voor werkzaamheden met betrekking tot welke na zijn besluit uit schriftelijke, uitsluitend op die werkzaamheden betrekking hebbende, stukken komt te blijken dat wordt beoogd daarmee een aanvang te maken. Bij de toepassing van de eerste volzin wordt, indien van toepassing, het overeenkomstig artikel 60 vastgestelde percentage in aanmerking genomen. Artikel 62, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing.

2. Onze Minister kan, indien de toegelaten instelling compensatie heeft verkregen in strijd met een besluit als bedoeld in het eerste lid, die compensatie terugvorderen.

#### **4.2.28 Afdeling 5. Administratieve scheiding en vermogensscheiding [Abschnitt 5. Administrative Trennung und Vermögenstrennung]**

##### **4.2.29 § 1. Voorschriften in geval van het niet verplicht zijn van de vermogensscheiding [§ 1. Vorschriften im Falle der Nichtverpflichtung einer Vermögenstrennung]**

#### **4.2.30 Artikel 64**

1. De toegelaten instellingen op welke artikel 49, eerste lid, eerste volzin, van de wet ingevolge de tweede volzin van dat lid niet van toepassing is, delen door middel van het opstellen van een kostenverdeelstaat jaarlijks hun baten en lasten toe aan werkzaamheden die behoren respectievelijk niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang. Daarbij maken zij inzichtelijk dat de compensatie uitsluitend ten goede is gekomen aan werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang.

2. Op toegelaten instellingen als bedoeld in het eerste lid zijn de artikelen 44, tweede, derde en vierde lid, 45, eerste lid, onderdeel a, zinsnede «en tweede, derde en vierde lid,», 66, 67, 69, vierde lid, 70 tot en met 78, 79, tweede lid, en 80, vierde lid, niet van toepassing.

3. Op toegelaten instellingen als bedoeld in het eerste lid is artikel 69, eerste tot en met derde en vijfde lid, van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat:

a. in de aanhef van het eerste lid voor «ten laste van de daeb-tak brengen» wordt gelezen «in de kostenverdeelstaat, bedoeld in artikel 64, eerste lid, onder de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang rangschikken»;

b. in het tweede lid:

1°. voor «ten laste van de daeb-tak worden gebracht» wordt gelezen «in de kostenverdeelstaat, bedoeld in artikel 64, eerste lid, onder de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang worden gerangschikt» en

2°. voor «ten laste van die tak worden gebracht» wordt gelezen «zodanig worden gerangschikt» en

c. in het vijfde lid voor «tweede, derde en vierde lid» wordt gelezen: tweede en derde lid.

4. Op toegelaten instellingen als bedoeld in het eerste lid is artikel 80, eerste, tweede, derde en vijfde lid, van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat in het tweede lid, onderdeel a, voor «administratief naar de niet-daeb-tak over te brengen» wordt gelezen: in de kostenverdeelstaat, bedoeld in artikel 64, eerste lid, te rangschikken onder de werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang.

5. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het eerste lid.

#### **4.2.31 § 3. Inrichting van en geldstromen tussen de daeb-tak en de niet-daeb-tak [§ 3. Regelung des Liquiditätsübertrags zwischen dem DAWI-Betrieb und dem Nicht-DAWI-Betrieb]**

#### **4.2.32 Artikel 66**

1. De toegelaten instelling brengt, onverminderd de artikelen 50, tweede lid, onderdeel e, van de wet en II, derde lid, vierde volzin, onderdeel e, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, in de daeb-tak onder:

a. haar verhuurde woongelegenheden met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, alsmede haar geprojecteerde woongelegenheden die zij voornemens is tegen een zodanige huurprijs te verhuren;

b. haar niet verhuurde woongelegenheden die laatstelijk waren verhuurd tegen een huurprijs als bedoeld in onderdeel a;

c. haar woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen c en d, van de wet;

d. haar bestaande en geprojecteerde gebouwen, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet;

e. haar onbebouwde grond, voor zover daarop ingevolge een bestemmingsplan woningbouw zal moeten plaatsvinden, en zij, blijkens het overzicht, bedoeld in artikel 44a, eerste lid, onderdeel a, van de wet, voornemens is daarop binnen vijf jaar na het ingangstijdstip, bedoeld in artikel II, vierde lid, tweede of derde volzin, van de Herzieningswet toegelaten volkshuisvesting, indien zij die grond op dat tijdstip in eigendom had, of binnen vijf jaar na het verwerven van die grond woongelegenheden te doen bouwen, van welke ten minste 90% zal behoren tot de woongelegenheden, bedoeld in onderdeel a;

f. de door haar aangetrokken leningen met gebruikmaking van de borgingsvoorziening, of van borgstelling daarvan door overheden;

g. de voorziening, bedoeld in artikel 44, tweede lid;

h. haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen uit hoofde van bedingen als bedoeld in artikel 26, eerste lid, onderdeel a, onder 1°, indien bij de opvolgende vervreemding,

bedoeld in dat onderdeel, de betrokken woongelegenschap een woongelegenschap als bedoeld in onderdeel a of b of artikel 47, eerste lid, van de wet is, en

i. haar baten en lasten, naar de mate waarin zij betrekking hebben op activa of passiva als bedoeld in de onderdelen a tot en met h, of, voor zover die baten en lasten niet aldus aan activa of passiva kunnen worden gerelateerd, jaarlijks het deel van die baten en lasten dat verhoudingsgewijs gelijk is aan het aandeel van de onroerende zaken, bedoeld in de onderdelen a tot en met e, in het totaal van haar onroerende zaken, welk aandeel en totaal blijken uit haar laatstelijk vastgestelde balans.

2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent hetgeen de toegelaten instelling in de daeb-tak onderbrengt.

#### **4.2.33 Artikel 67**

1. De toegelaten instelling brengt, onverminderd de artikelen 50, tweede lid, onderdeel e, van de wet, en II, derde lid, vierde volzin, onderdeel e, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, in de niet-daeb-tak onder:

a. haar bestaande en geprojecteerde onroerende zaken die zij niet ingevolge artikel 66, eerste lid, onderdelen a tot en met e, of het bepaalde krachtens artikel 66, tweede lid, in de daeb-tak onderbrengt;

b. de andere door haar aangetrokken leningen dan die, bedoeld in artikel 66, eerste lid, onderdeel f, niet zijnde vlottende schuld;

c. haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen uit hoofde van bedingen als bedoeld in artikel 26, eerste lid, onderdeel a, onder 1°, indien bij de opvolgende vervreemding, bedoeld in dat onderdeel, de betrokken woongelegenschap niet een woongelegenschap als bedoeld in onderdeel a of b of artikel 47, eerste lid, van de wet is;

d. de met haar verbonden ondernemingen, alsmede haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen jegens die ondernemingen, en

e. haar baten en lasten, naar de mate waarin zij betrekking hebben op activa of passiva als bedoeld in de onderdelen a, b en c, of, voor zover die baten en lasten niet aldus aan activa of passiva kunnen worden gerelateerd, jaarlijks het deel van die baten en lasten dat verhoudingsgewijs gelijk is aan het aandeel van de onroerende zaken, bedoeld in onderdeel a, in het totaal van haar onroerende zaken, welk aandeel en totaal blijken uit haar laatstelijk vastgestelde balans.

2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent hetgeen de toegelaten instelling in de niet-daeb-tak onderbrengt of kan onderbrengen.

#### **4.2.34 Artikel 68**

1. Ten behoeve van de toepassing van artikel 69 tot en met 31 december 2025 hanteren de toegelaten instellingen op welke artikel 49, eerste lid, eerste volzin, van de wet van toepassing is, het bedrag, bedoeld in artikel 65, eerste lid, dat deel uitmaakt van een goedgekeurd voorstel als bedoeld in artikel II, derde lid, tweede volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting. Ten behoeve van die toepassing na die datum stellen die



toegelaten instellingen, voor elke wijk of buurt waar onroerende zaken zijn gelegen welke zij in de daeb-tak hebben ondergebracht, een bedrag vast dat gelijk is aan 5% van de WOZ-waarde van die zaken op 31 december 2025.

2. Ten behoeve van de toepassing van artikel 69, eerste tot en met derde lid, tot en met 31 december 2025 hanteren de toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 64, eerste lid, het bedrag, bedoeld in artikel 65, tweede lid. Ten behoeve van die toepassing na die datum nemen zij in het jaarverslag, bedoeld in artikel 36, eerste lid, van de wet, over het jaar 2025, op de wijze, bedoeld in artikel 65, tweede lid, een bedrag op dat gelijk is aan 5% van de WOZ-waarde van de betrokken onroerende zaken op 31 december 2025.

3. Artikel 65, derde en vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.

4. Dit artikel is niet van toepassing, indien de betrokken gemeente een gemeente is als genoemd in artikel 1.11, tweede lid, onderdeel b, van de Wet maatregelen woningmarkt II, of een deelgemeente van de gemeente Rotterdam is als genoemd in artikel 1.11, tweede lid, onderdeel a, van die wet.

#### 4.2.35 Artikel 69

1. De toegelaten instelling kan in geval van herstructurering ten laste van de daeb-tak brengen:

a. voor zover die herstructurering bestaat uit werkzaamheden als bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van herstructurering, aanhef en onderdeel a: de kosten die zijn gemoeid met het verwerven van de betrokken onroerende zaken die verband houden met werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, dan wel met de afboeking van die onroerende zaken, vermeerderd met de kosten van de sloop van die onroerende zaken en het bouwrijp maken van de grond ter plaatse van die sloop, en verminderd met de op residuele wijze, uitgaande van de voorgenomen bouw van onroerende zaken die verband houden met werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, bepaalde marktwaarde van die grond na het bouwrijp maken daarvan;

b. voor zover die herstructurering bestaat uit werkzaamheden als bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van herstructurering, aanhef en onderdeel b: de kosten die zijn gemoeid met het verwerven van de betrokken onroerende zaken die verband houden met werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, dan wel met de afboeking van die onroerende zaken, verminderd met de op residuele wijze, uitgaande van het voorgenomen treffen van ingrijpende voorzieningen of de voorgenomen samenvoeging, bepaalde marktwaarde van die onroerende zaken.

2. Bij toepassing van het eerste lid kan in het tijdvak dat aanvangt op het ingangstijdstip, bedoeld in artikel II, vierde lid, tweede volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, en eindigt op 31 december 2025, ten hoogste het bedrag, bedoeld in artikel 65, eerste of tweede lid, ten laste van de daeb-tak worden gebracht. Bij toepassing van dat lid kan per daaropvolgend tijdvak van tien jaar, waarvan het eerste aanvangt op 1 januari 2026 en de volgende telkens tien jaar nadien, ten hoogste het bedrag, bedoeld in artikel 68, eerste of tweede lid, ten laste van die tak worden gebracht.

3. Het ten laste brengen in enig tijdvak, bedoeld in het eerste en tweede lid, is uitsluitend van toepassing op herstructurering, met welke in dat tijdvak een aanvang is gemaakt, of met

betrekking tot welke uit schriftelijke, uitsluitend op die herstructurering betrekking hebbende, stukken blijkt dat het maken van die aanvang wordt beoogd. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit lid.

4. Bij toepassing van het eerste lid, aanhef en onderdeel a, gaat onverwijld na het bouwrijp maken van de grond, bedoeld in dat onderdeel, die grond over naar de niet-daeb-tak onder verrekening tussen de daeb-tak en de niet-daeb-tak van de marktwaarde daarvan, bepaald overeenkomstig dat onderdeel.

5. Het tweede, derde en vierde lid zijn niet van toepassing, indien de betrokken gemeente een gemeente is als genoemd in artikel 1.11, tweede lid, onderdeel b, van de Wet maatregelen woningmarkt II, of een deelgemeente van de gemeente Rotterdam is als genoemd in artikel 1.11, tweede lid, onderdeel a, van die wet.

#### **4.2.36 Artikel 70**

1. Indien de toepassing van het bepaalde bij en krachtens de artikelen 66 en 67 er zonder nadere maatregelen toe zou leiden, dat de financiële continuïteit van de daeb-tak niet in dezelfde mate is gewaarborgd als die van de niet-daeb-tak, voert de toegelaten instelling bij die toepassing onder de naam «interne startlening» een vordering van de daeb-tak op de niet-daeb-tak op. Op het rentepercentage van die vordering is het bepaalde bij en krachtens artikel 10, tweede lid, onderdeel a, van overeenkomstige toepassing.

2. Van de vordering, bedoeld in het eerste lid, wordt ten minste een maal per vijf jaar een bedrag ingelost, dat verhoudingsgewijs gelijk is aan het periodiek af te lossen bedrag op de leningen die zijn aangetrokken met gebruikmaking van de borgingsvoorziening. Bij de toepassing van de eerste volzin wordt uitgegaan van die vordering en die leningen als opgenomen in het voorstel, bedoeld in artikel II, derde lid, tweede volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, dat Onze Minister ingevolge artikel II, vierde lid, eerste volzin, van die wet heeft goedgekeurd.

3. De toegelaten instelling kan Onze Minister verzoeken om de inlossing, bedoeld in het tweede lid, op een later tijdstip te stellen of het in te lossen bedrag lager vast te stellen. Onze Minister willigt het verzoek uitsluitend in, indien naar zijn oordeel daardoor wordt voorkomen dat de financiële continuïteit van de niet-daeb-tak niet meer is gewaarborgd en de financiële continuïteit van de daeb-tak gewaarborgd blijft. Hij kan aan dat inwilligen nadere voorwaarden verbinden.

4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

#### **4.2.37 Artikel 71**

1. Overdrachten door de toegelaten instelling tussen haar daeb-tak en haar niet-daeb-tak van garanties of rechten van pand of hypotheek op zaken en daarmee verbonden rechten na het tijdstip waarop artikel I van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking is getreden leiden op generlei wijze tot een wijziging voor derden in het kunnen inroepen van hun rechten jegens de toegelaten instelling.

2. De toegelaten instelling verschaft vanuit haar daeb-tak niet anderszins financiële middelen aan haar niet-daeb-tak dan door middel van een voorziening als bedoeld in artikel 44, tweede lid, een interne startlening als bedoeld in artikel 70, eerste lid, of een interne lening als bedoeld in artikel 79, tweede lid, onderdeel a. Zij verschaft vanuit haar daeb-tak geen garanties aan haar niet-daeb-tak.

3. De toegelaten instelling kan Onze Minister verzoeken om een ontheffing van het verbod, bedoeld in het tweede lid. Onze Minister willigt het verzoek uitsluitend in, indien dat naar zijn oordeel noodzakelijk is:

a. om te voorkomen dat de toegelaten instelling gehouden is om schulden van de niet-daeb-tak uit haar daeb-tak te voldoen of

b. ten behoeve van de herfinanciering van leningen die bestonden op het tijdstip waarop artikel I van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking is getreden en nadien in de niet-daeb-tak zijn ondergebracht.

#### **4.2.38 Artikel 72**

De administratie van de toegelaten instelling wordt met inachtneming van het bepaalde bij en krachtens de artikelen 66 tot en met 71 ingericht. In die administratie wordt elke overdracht van financiële middelen vanuit de niet-daeb-tak van de toegelaten instelling aan haar daeb-tak afzonderlijk verantwoord.

#### **4.2.39 § 5. Overdracht van daeb-werkzaamheden binnen de toegelaten instelling [§ 5. Übertragung von DAWI-Tätigkeit innerhalb der zugelassenen Institution]**

#### **4.2.40 Artikel 79**

1. Indien de toegelaten instelling met betrekking tot een woongelegenheid een overeenkomst van huur en verhuur aangaat met een opvolgende huurder, waarbij de huurprijs hoger wordt of, in geval van een woongelegenheid als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel c, van de wet, hoger blijft dan het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, behoren vanaf het tijdstip waarop die overeenkomst ingaat de werkzaamheden met betrekking tot die woongelegenheid niet meer tot de diensten van algemeen economisch belang.

2. In een geval als bedoeld in het eerste lid brengt de toegelaten instelling in haar niet-daeb-tak onder:

a. de betrokken woongelegheden, tegen hun marktwaarde, onder een gelijktijdige verrekening tussen haar niet-daeb-tak en haar daeb-tak waarmee een geldbedrag gemoeid is dat hetzij gelijk is aan die marktwaarde, hetzij lager is dan die marktwaarde, in welk geval zij voorts tegelijkertijd ten laste van de voorziening, bedoeld in artikel 44, tweede lid, een interne lening verstrekt welke aan de niet-daeb-tak ten goede komt, ter hoogte van het verschil tussen het verrekende bedrag en die marktwaarde, welke lening een rentepercentage heeft dat gelijk is aan de op het tijdstip van verstrekking daarvan geldende rente op tienjarige staatsleningen, vermeerderd met een bij ministeriële regeling te bepalen percentage, en wordt afgelost onder overeenkomstige toepassing van artikel 10, tweede lid, onderdeel b, en derde lid, en

b. de aan die woongelegenheden toe te rekenen gedeelten van de leningen, verplichtingen, baten en lasten, bedoeld in artikel 66, eerste lid, onderdelen f, h en i.

#### 4.2.41 Artikel 80

1. Een verzoek als bedoeld in artikel 50, eerste lid, van de wet kan uitsluitend betrekking hebben op werkzaamheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b tot en met f, van de wet met betrekking tot:

a. woongelegenheden met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, waarvan de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan dat bedrag;

b. woongelegenheden met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, waarvan de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, niet kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan dat bedrag, indien die woongelegenheden deel uitmaken van een gemengd geliberaliseerd complex;

c. woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel c, van de wet;

d. gebouwen als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet, of

e. gebouwen ten aanzien van welke Onze Minister toepassing heeft gegeven aan artikel 49, tweede lid,

en de werkzaamheden die noodzakelijkerwijs uit het verrichten van die werkzaamheden voortvloeien.

2. Het verzoek gaat in elk geval vergezeld van:

a. een overzicht van haar woongelegenheden of gebouwen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, b, c, d of e, die zij voornemens is administratief naar de niet-daeb-tak over te brengen, dat is uitgesplitst per gemeente waar die woongelegenheden of gebouwen gelegen zijn, en waarin zijn opgenomen de marktwaarde van die woongelegenheden of gebouwen, alsmede de huurprijs en de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, van die woongelegenheden, en

b. de zienswijze van de betrokken gemeenten op het verzoek.

3. Onze Minister willigt het verzoek niet in, indien:

a. de uitvoering van de daarin vervatte voornemens er naar zijn oordeel toe zou leiden dat de toegelaten instelling niet voldoet aan artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet of

b. een zienswijze als bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, daartoe naar zijn oordeel aanleiding geeft.

4. Artikel 79, tweede lid, onderdeel a, is van overeenkomstige toepassing.

5. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent hetgeen waarvan een verzoek als bedoeld in artikel 50, eerste lid, van de wet vergezeld gaat, en de gronden waarop Onze Minister het verzoek niet inwilligt.

#### 4.2.42 Afdeling 6. Juridische scheiding [Abschnitt 6. Rechtliche Trennung]

#### 4.2.43 § 1. Inrichting van de woningvennootschap en geldstromen tussen de toegelaten instelling en de woningvennootschap [§ 1. Einrichtung eines Wohnungsunternehmens sowie des Cash-Flows zwischen der zugelassenen Institution und dem Wohnungsunternehmen]

#### 4.2.44 Artikel 81

1. De toegelaten instelling brengt in een woningvennootschap onder:

- a. haar bestaande en geprojecteerde onroerende zaken die zij bij een administratieve scheiding niet ingevolge artikel 66, eerste lid, onderdelen a tot en met e, of het bepaalde krachtens artikel 66, tweede lid, in de daer-tak zou onderbrengen;
- b. de andere door haar aangetrokken leningen dan die, bedoeld in artikel 66, eerste lid, onderdeel f, niet zijnde vlottende schuld;
- c. haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen uit hoofde van bedingen, inhoudende dat bij vervreemding door de koper van een door haar aan hem vervreemde woongelegenheden die laatstelijk voordien niet een woongelegenheden als bedoeld in artikel 66, eerste lid, onderdeel a of b, of artikel 47, eerste lid, onderdeel c, van de wet was, die koper aan haar of zij aan die koper een bedrag verschuldigd is, en
- d. de met haar verbonden ondernemingen, alsmede haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen jegens die ondernemingen, en
- e. haar baten en lasten, naar de mate waarin zij betrekking hebben op activa of passiva als bedoeld in de onderdelen a, b en c, of, voor zover die baten en lasten niet aldus aan activa of passiva kunnen worden gerelateerd, het deel van die baten en lasten dat verhoudingsgewijs gelijk is aan het aandeel van de onroerende zaken, bedoeld in onderdeel a, in het totaal van haar onroerende zaken, welk aandeel en totaal blijken uit haar laatstelijk voor het geven van uitvoering van dit artikel vastgestelde balans.

2. Voor zover passiva of lasten als bedoeld in het eerste lid bestaan uit schulden en andere verplichtingen jegens derden, brengt de toegelaten instelling deze niet onder in een woningvennootschap, indien de betrokken derde daarmee niet instemt.

3. De toegelaten instelling kan woongelegenheden met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, waarvan de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan dat bedrag, alsmede gemengde geliberaliseerde complexen, in een woningvennootschap onderbrengen, zolang het aantal daarin ondergebrachte zodanige woongelegenheden niet hoger wordt dan 10% van het aantal zodanige woongelegenheden dat de toegelaten instelling op 31 december 2014 in eigendom had. Voor de toepassing van de eerste volzin worden de woongelegenheden in gemengde geliberaliseerde complexen met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, waarvan de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, niet kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan dat bedrag, niet meegerekend. Onze Minister kan op verzoek van de

toegelaten instelling een hoger percentage dan dat, genoemd in de eerste volzin, vaststellen, indien de toegelaten instelling bij dat verzoek:

a. aannemelijk heeft gemaakt dat toepassing van dat hogere percentage noodzakelijk is om haar financiële continuïteit of die van de betrokken woningvennootschap voldoende te waarborgen, of

b. aantoont dat toereikend toepassing gegeven kan worden aan artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet.

Het bepaalde bij en krachtens artikel 10, eerste lid en in verband daarmee vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.

4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent hetgeen de toegelaten instelling in een woningvennootschap onderbrengt of kan onderbrengen.

#### **4.2.45 Artikel 82**

1. Indien de toepassing van het bepaalde bij en krachtens artikel 81 er zonder nadere maatregelen toe zou leiden, dat de financiële continuïteit van een woningvennootschap niet in dezelfde mate is gewaarborgd als die van de toegelaten instelling, verstrekt de toegelaten instelling bij die toepassing een startlening aan de woningvennootschap. De startlening kan een hypothecaire lening zijn. Op het rentepercentage en de aflossing van die lening is het bepaalde bij en krachtens artikel 10, tweede en derde lid, van overeenkomstige toepassing.

2. De woningvennootschap zet voor de aflossing van de startlening het gedeelte van de netto-opbrengst in van de vervreemding van haar onroerende zaken, niet zijnde woongelegenheden waarin natuurlijke personen als eigenaar hun hoofdverblijf zullen hebben, dat verhoudingsgewijs gelijk is aan de marktwaarde van die zaken en de totale marktwaarde van haar onroerende zaken op het tijdstip van die vervreemding. De eerste volzin is niet van toepassing, indien zij de in die volzin bedoelde netto-opbrengst besteedt aan het bouwen of verwerven van, of het treffen van ingrijpende voorzieningen aan, woongelegenheden of gebouwen, of zij ten overstaan van Onze Minister aannemelijk maakt dat aanhouding daarvan noodzakelijk is voor haar voortbestaan in financieel opzicht.

3. Indien de toepassing van het bepaalde bij en krachtens artikel 81 er zonder nadere maatregelen toe zou leiden, dat de financiële continuïteit van de toegelaten instelling niet in dezelfde mate is gewaarborgd als die van een woningvennootschap, kan de toegelaten instelling bij die toepassing, in afwijking van artikel 81, eerste lid, onderdeel b, besluiten andere leningen dan die, genoemd in artikel 66, eerste lid, onderdeel f, niet in die woningvennootschap onder te brengen.

4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

#### **4.2.46 Artikel 83**

1. De toegelaten instelling verschaft bij de bewerkstelling van een juridische scheiding niet anderszins financiële middelen aan een woningvennootschap dan door middel van een startlening als bedoeld in artikel 82, eerste lid, of in de vorm van aandelenkapitaal. Er zijn geen preferente aandelen, indien die ertoe zouden leiden dat de toegelaten instelling die een

meerderheid van de aandelen houdt niet in staat is een dienovereenkomstige invloed op de gang van zaken in de woningvennootschap uit te oefenen.

2. De toegelaten instelling stelt zich in generlei opzicht garant voor een woningvennootschap.

#### **4.2.47 § 3. Vervreemding van aandelen in een woningvennootschap [3. Veräußerung von Anteilen an ein Wohnungsunternehmen]**

##### **4.2.48 Artikel 90**

1. Onze Minister kan toepassing geven aan artikel 50c, tweede lid, van de wet, indien naar zijn oordeel vervreemding van aandelen in een woningvennootschap noodzakelijk is uit het oogpunt van het waarborgen van de financiële continuïteit van de toegelaten instelling of van het door de toegelaten instelling kunnen voldoen aan artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet.

2. Een aanbidding als bedoeld in artikel 50c, tweede lid, van de wet geschiedt tegen de intrinsieke waarde. Bij de aanbidding geeft de toegelaten instelling te kennen welke invloed wijzigingen die na de vervreemding van de aandelen zullen optreden in het beleid inzake de verhuur van de woongelegenheden van de woningvennootschap zullen hebben op de prijs waartegen zij de aandelen vervreemdt.

#### **4.2.49 Afdeling 9. Verdere bepalingen [Abschnitt 9. Weitere Bestimmungen]**

##### **4.2.50 § 1. Huursom [§. 1 Miethöhe]**

##### **4.2.51 Artikel 101**

Het percentage, bedoeld in artikel 54, eerste lid, van de wet, is een bij ministeriële regeling te bepalen percentage.

#### **4.3 Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) [Gesetz über die Konsultation von Mietern und Vermietern]**

##### **4.3.1 Hoofdstuk 2. Recht op informatie, overleg en advies [Hauptteil 2. Recht auf Information, Konsultation und Beratung]**

##### **4.3.2 Artikel 3**

1. De verhuurder informeert de huurder, de betrokken bewonerscommissie en de betrokken huurdersorganisatie op verzoek zo spoedig mogelijk schriftelijk over zijn beleid en beheer, dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan, dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders, alsmede dat voor hen van wezenlijk belang kan zijn.

2. Dit recht op informatie omvat in elk geval informatie over de volgende onderwerpen:

- a. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving;
  - b. het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden;
  - c. het toewijzings- en verhuurbeleid;
  - d. de door de verhuurder in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur;
  - e. het beleid inzake de huurprijzen;
  - f. de samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het door de verhuurder aan te bieden pakket van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, het betrekken van een woongelegenheden en het huisvesten van personen;
  - g. een voorstel tot een fusie als bedoeld in de artikelen 312 en 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
  - h. het beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen zijn gelegen, alsmede inzake herstructurering van die buurten of wijken;
  - i. het beleid inzake het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven;
  - j. overeenkomsten met betrekking tot servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het verhuurde;
  - k. de uitspraken van de klachtencommissie van de verhuurder;
  - l. de beoogde inhoud van prestatieafspraken tussen de verhuurder en één of meerdere gemeenten in geval van onderhandelingen over zulke prestatieafspraken.
3. De verplichting, bedoeld in het eerste lid, geldt niet voor informatie, tegen de verstrekking waarvan het bedrijfsbelang van de verhuurder zich verzet.
4. De informatie over de onderwerpen, genoemd in het tweede lid, onderdelen a en e, heeft betrekking op het tijdvak van twaalf maanden, volgende op het tijdstip van verstrekking van die informatie; tevens wordt een indicatie gegeven over de ontwikkeling met betrekking tot deze onderwerpen in de daaropvolgende jaren.

#### **4.3.3 Artikel 4**

1. De verhuurder informeert de betrokken huurdersorganisatie en de betrokken bewonerscommissie eigener beweging schriftelijk over zijn voornemens tot wijzigingen in het door hem gevoerde beleid of beheer, bedoeld in artikel 3, tweede lid. Artikel 3, derde lid, is van overeenkomstige toepassing.
2. De verhuurder geeft daarbij aan, wat de beweegredenen zijn voor zijn voornemens en welke gevolgen daaruit voor de betrokken huurders voortvloeien.



#### 4.3.4 Artikel 5

1. De verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het door hem gevoerde beleid of beheer, bedoeld in artikel 3, tweede lid, niet uit dan nadat hij binnen een door hem aan te geven periode van ten minste zes weken na het verstrekken van de informatie overeenkomstig artikel 4, de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie in staat heeft gesteld met hem over de verstrekte informatie overleg te voeren en, indien de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie dat wenst, daarover een schriftelijk advies uit te brengen.
2. Binnen veertien dagen na ontvangst van een schriftelijk advies als bedoeld in het eerste lid deelt de verhuurder, indien hij het advies geheel of gedeeltelijk niet volgt, schriftelijk aan de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie de redenen daarvoor mee.
3. De verhuurder kan zijn voornemen uitvoeren:
  - a. na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen;
  - b. nadat de door de verhuurder gestelde termijn, bedoeld in het eerste lid, is verstreken;
  - c. drie dagen nadat een schriftelijke mededeling als bedoeld in het tweede lid door de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie is ontvangen.

#### 4.3.5 Artikel 5a

De verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het door hem gevoerde beleid ten aanzien van de vaststelling van servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek slechts uit met voorafgaande instemming van de huurdersorganisatie.

#### 4.3.6 Artikel 5b

1. De huurdersorganisatie, de bewonerscommissie en de huurder kunnen met de verhuurder schriftelijk nadere afspraken maken over de onderwerpen waarover door de verhuurder informatie wordt gegeven.
2. Indien de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie de verhuurder te kennen heeft gegeven met hem overleg te willen voeren over door de verhuurder verstrekte informatie als bedoeld in het eerste lid of de artikelen 3 en 4 biedt de verhuurder daarvoor de gelegenheid.
3. De verhuurder voert ten minste een maal per jaar met de betrokken huurdersorganisaties en de betrokken bewonerscommissies overleg, niet zijnde een overleg over verstrekte informatie als bedoeld in het eerste lid of de artikelen 3 en 4. Die huurdersorganisaties en bewonerscommissies kunnen gezamenlijk voor dat overleg worden uitgenodigd.
4. De huurdersorganisatie en de bewonerscommissie kunnen onderwerpen aandragen voor de agenda van elk overleg met de verhuurder. De verhuurder kan slechts met redenen omkleed weigeren een zodanig onderwerp op de agenda te zetten en daarover overleg te voeren.
5. De verhuurder, de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie kan na tijdige voorafgaande kennisgeving aan de andere overlegpartners, een of meer deskundigen

uitnodigen tot het bijwonen van een overleg, indien dit voor de behandeling van een bepaald onderwerp redelijkerwijze nodig is.

#### **4.3.7 Artikel 5c**

De verhuurder verstrekt ten behoeve van de oprichting, organisatie, of vertegenwoordiging van een huurdersorganisatie op verzoek van een groep van ten minste drie huurders of de betrokken huurdersorganisatie zo spoedig mogelijk een lijst met de adressen van zijn in Nederland verhuurde woongelegenheden.

#### **4.3.8 Artikel 5d**

1. De huurdersorganisatie kan een of meer deskundigen uitnodigen tot het bijwonen van een overleg, met het oog op de behandeling van een bepaald onderwerp.
2. De huurdersorganisatie kan in een overleg aan de in het eerste lid bedoelde deskundigen inlichtingen en adviezen vragen.
3. Een deskundige kan door de huurdersorganisatie eveneens worden uitgenodigd een schriftelijk advies uit te brengen.

#### **4.3.9 Artikel 5e**

1. De verhuurder biedt de leden van het bestuur van de huurdersorganisatie gedurende een door de verhuurder en de huurdersorganisatie gezamenlijk vast te stellen aantal dagen per jaar de gelegenheid om de scholing en vorming te ontvangen welke zij in verband met de vervulling van hun taak nodig oordelen.
2. De verhuurder en de huurdersorganisatie stellen het aantal dagen, bedoeld in het eerste lid, vast op een zodanig aantal als de betrokken leden van het bestuur van de huurdersorganisatie voor de vervulling van hun taak redelijkerwijs nodig hebben, met dien verstande dat het aantal dagen niet lager vastgesteld kan worden dan drie per jaar.

#### **4.3.10 Artikel 6**

Bij schriftelijke overeenkomst tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie kunnen aan de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie meer bevoegdheden dan de in deze wet genoemde worden toegekend.

#### **4.3.11 Artikel 7**

1. De verhuurder vergoedt aan de huurdersorganisatie de kosten die rechtstreeks samenhangen met en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de vervulling van de taken, genoemd in de artikelen 3, 4, 5 en 5b. Onder deze kosten worden in ieder geval begrepen de kosten van het uitnodigen van deskundigen en het vragen van inlichtingen en adviezen als bedoeld in artikel 5d, en de kosten van scholings- en vormingsactiviteiten als bedoeld in artikel 5e.

2. De verhuurder en de huurdersorganisatie komen overeen dat de in een kalenderjaar gemaakte kosten, bedoeld in het eerste lid, worden vastgesteld op een bepaald bedrag, dat de huurdersorganisatie naar eigen inzicht kan besteden. De huurdersorganisatie legt binnen twee maanden na afloop van het jaar, bedoeld in de eerste volzin, aan de verhuurder verantwoording af over de besteding van de ter beschikking gestelde gelden. Kosten waardoor het hier bedoelde bedrag zal worden overschreden, komen slechts ten laste van de verhuurder, voorzover hij in het dragen daarvan toestemt.