

NWVG - Neue Wohn- gemeinnützigkeit

Konzept und Umsetzungsstand



Jan Kuhnert, KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH

NWG: Differenzierte Zielgruppen

DMB-Broschüre 2022: Konzept mit neuen Zielgruppen und gestaffelter Förderung:

→ Für **gemischte soziale Strukturen für Bestand und auch Neubau**, damit auch ein leichterer Übergang von größeren Wohnungsbeständen in die NWG

→ An der Realität der Wohnungsunternehmen orientiert: **Teilbetrieb** für einzelne Siedlungen



- a) **Enger sozialer Auftrag** bis **100 % der BEG** (ca. 1.000 € p.M.) bzw.
- b) **Mittlerer sozialer Auftrag** bis **150 % der BEG** (ca. 1.500 € p.M.) bzw.
- c) **Breiterer sozialer Auftrag** bis **200 % der BEG** (ca. 2.000 € p.M.)

Grenzen für Einpersonenhaushalt nach § 9 WoFG von 2001. Ggf. entsprechend angepasste Einkommensgrenzen (Lohnsteigerung).

NWG : Differenzierte Förderung des Bundes

Steuerbefreiung und Zuschussprogramm des Bundes für die Dauerbindung der Miet- und Belegungsregelungen (auch) als Ergänzung der Landesförderprogramme.

Steuerbefreiungen und Zuschussprogramm ergeben diese Fördermatrix:

Förderungssätze gestuft nach Zielgruppen		
Zielgruppe	Steuersatz	Zuschuss
1 bis 100 % BEG	0 %	20 %
2 bis 150 % BEG	25 %	15 %
3 bis 200 % BEG	50 %	10 %
4 über 200 % BEG	100 %	0 %

NWG: Bestandsmieten und Leistbarkeit

- Bestandsmieten bleiben mindestens 20 % unterhalb der OVM
- Kostendeckende Mieterhöhungen: Aber nur für den Anteil der inflationsabhängigen Bewirtschaftungskosten ca. 25 % NKM
- Leistbarkeit der Miete mit gestaffelter Obergrenze der **Bruttokaltmiete** (Grundmiete + kalte Betriebskosten) **Solidarmiete:**

Obergrenze für die Bruttokaltmiete		
Zielgruppe	BEG *	Obergrenze
1	100%	25%
2	150%	30%
3	200%	35%
4	über 200%	35%

*BEG: Bundeseinkommensgrenze (§ 9 WoFG)

Die NWG ist ein Angebotsprogramm!

Kein gesetzlicher Zwang zur NWG: Die Eigentümer entscheiden: die Vertreterversammlung (bei Genossenschaft), die Gesellschafterversammlung (bei GmbH), die Hauptversammlung (bei AG).

Der **Einstieg in die NWG** ist **ganz oder teilweise** möglich.

Jedes Wohnungsunternehmen, egal ob Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft kann an der Neuen Wohngemeinnützigkeit teilnehmen!

Dieses Konzept hat ‚flexible‘ Übergänge, um möglichst viele Unternehmen mit unterschiedlicher bisheriger Praxis anzusprechen.

NWG: Eckpunkte BVMWSB 14.06.23

- An Bundestagsausschüsse Fin+Bau nur vom BM Bau
- **Finanzierungsvorbehalt:** "Aussagen zu einem Förderprogramm wären erst ... gegen Ende des Jahres möglich", da bisher nicht im Regierungsentwurf 2024 und Finanzplanung 2025ff.

3 Optionen im Eckpunktepapier

1. NWG nur für **Unternehmen als Ganzes**
2. **Nur Steuerbefreiung per Abgabenordnung**
3. **Anteilsmodell** für Teilbetrieb oder Teilbestände

NWG: BVMWSB Option 1 Förderung

Option 1: WU kommt als **Ganzes oder Neugründung in die NWG**:

➤ **Förderung** „durch Steuererleichterungen und Zulagen“ als Ausgleich für „preisgedämpfte Vermietung“

Nur steuerliche Förderung reiche nicht (Problem der Anfangsjahre).

„Die Zielgruppe der eigenständigen NWG würde sich nicht auf vorhandene Wohnungsanbieter/-innen mit altruistischen Motiven beschränken. Es wäre darüber hinaus ein deutlicher Anreiz für ein großes Potenzial von Unternehmen der Wohnungswirtschaft vorhanden, **Bestände oder Teile davon in die NWG einzubringen**.

Die Erzielung dieser Anreizwirkung würde voraussetzen, dass die dauerhafte wirtschaftliche Tragfähigkeit der Unternehmen in der NWG durch die Gewährung von finanzieller Förderung **durch Zulagen unterstützt** wird.“ → Zuschüsse sind also notwendig!

NWG: BVMWSB Option 1 Vorgaben

Vorgaben laut Papier

1. **Mietobergrenze** (X-%-Satz unter OVM) → In FN 20 % genannt
2. **Vermietung** an „bestimmte Zielgruppe“ → nur eine?
3. **Vermögensbindung** in Anlehnung an AO → **Keine Quersub**
4. **Ausschüttungsbegrenzung** (ohne %-Wert)

Förderung („Privilegien“):

1. **Befreiung** von Körperschafts-, und Gewerbesteuer, „Erleichterung“ bei der Grundsteuer (?)
2. **Einmalzuschuss** für Bestandswohnungen („Eintrittszulage“)
3. **Investitionszulage für Neubau** zur Bestandserweiterung

NWG: BVMWSB Option 2 Vorgaben

Option 2: Die **Abgabenordnung (AO)** wird in §§ 52ff. um „einen speziellen „wohngemeinnützigen“ Zweck“ ergänzt

Nur Steuerbefreiung als Förderung „ohne Zulagen“ für „Unternehmen mit akzentuierter sozialer Ausrichtung“!

Vorgaben im Papier

1. **Neuer Zweck**: „dauerhafte vergünstigte Wohnungsvermietung an bestimmte Personengruppen → keine Miethöhenregelung
2. **Vermietung** „in Grenzen auch an Personen außerhalb der eigentlichen Zielgruppe“ → Für „soziale Durchmischung“
3. **Vermögensbindung** „wie AO-Gemeinnützigkeit“
4. Öffnung der AO für **Mitarbeiterwohnungen** (ohne %-Wert)
5. „**Selbstlosigkeit**“: Ausschüttungsverbot, vielleicht Gehaltsbeschränkung u.ä. nach der AO

NWG: BVMWSB Option 2 Förderung

Option 2: Die **Abgabenordnung (AO)** wird in §§ 52ff. Um „einen speziellen „wohngemeinnützigen“ Zweck“ ergänzt

Förderung („Privilegien“):

1. **Befreiung** von Körperschafts-, und Gewerbesteuer sowie „Erleichterung“ bei der Grundsteuer (?)
2. „**Zuwendungen**“ (**Spenden**) Erbschafts- /Schenkungssteuerbefreiung sowie als abzugsfähige Betriebsausgabe
3. **Gewinnrücklagen** ermöglichen (für Instandhaltungsrücklage und Neubaueigenkapital)
4. **Wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb** erleichtern neben dem wohngemeinnützigen Zweck

BMWSB: Wirtschaftlichkeit „**fraglich**“, Einlagen der Gesellschafter vom gemeinnützigen Unternehmen wären erforderlich

Ggf. eigene „zielgerichtete (Bundes-)Investitionsförderprogramme“ nur für WU nach der AO zur Ausweitung des Segments

NWG: BVMWSB Option 3 Vorgaben

Option 3: WU bietet **Unternehmensteile oder Wohnungen** an
Vorrangig Steuerbefreiung als Förderung!

Vorgabe:

- 1. Mindestanteil** („z. B. 5-10 %“) des Bestands vergünstigte Wohnungsvermietung nach „bestimmten ‚gemeinnützigen‘ Kriterien“ → unklar: Zielgruppe
Noch zu prüfen: flexible Bindung (z. B. 10 % der Vermietungen) oder „eine feste (ggf. dinglich abgesicherte) dauerhafte Bindung bestimmter Wohnungen“
- 2. Miethöhe**: Regelung als Prozentsatz der OVM (ohne Zahl)

NWG: BVMWSB Option 3 Förderung

Option 3: Anteile vom Wohnungsbestand

Förderung

1. **Anteilige steuerliche Begünstigung** „insb. bei der Ertragsteuer“
2. „**Mitnahmeeffekte** müssten konsequent vermieden werden (z. B. für den Fall, dass Unternehmen im Rahmen ihres Geschäftsmodells ohnehin Teile ihres Bestandes günstig/sozial vermieten)“.
3. **Zusätzliche Förderung** für die Unternehmen „(z. B. im klimaschonenden Segment)“ könnte erforderlich sein → ohne Anbindung an die Objekte, also fürs ganze WU?
4. **Socail washing**: „einhergehende positiven Außenwirkung als ‚soziales‘ Wohnungsunternehmen“ wäre attraktiv

Vielen Dank!



Jan Kuhnert

Geschäftsführender Gesellschafter

KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH

Kiefkampstraße 10 A, 30629 Hannover

www.kub-beratung.de

kuhnert@kub-beratung.de

