



Sie sind hier: [Startseite](#) [Themen](#) [Wohnen und Immobilien](#) [Immobilienmarkt-Beobachtung](#)

Wohnungsleerstände nehmen in vielen ländlichen Räumen zu

Start

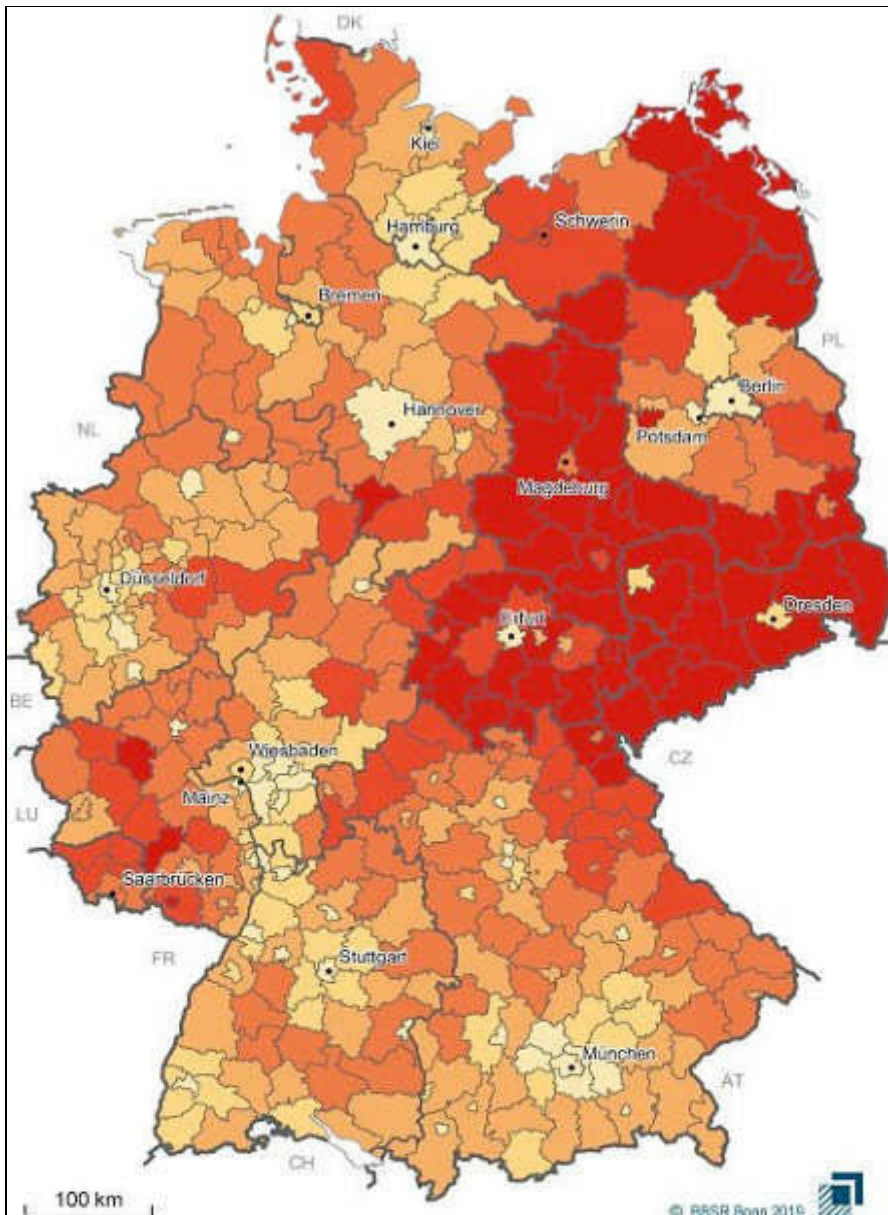
Gerade in strukturschwachen ländlichen Räumen steigt die Zahl leerstehender Wohnungen. Sie stellen Immobilieneigentümer und die öffentliche Hand vor erhebliche finanzielle und organisatorische Herausforderungen. Dagegen haben sich in prosperierenden Städten und ihrem Umland seit 2011 die Wohnungsleerstände vor allem durch Wanderungsgewinne verringert.

Fachbeitrag: Juli 2019

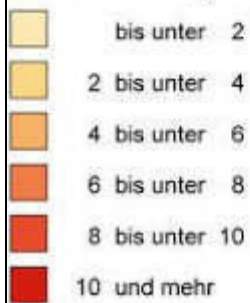
Wohnungsleerstände 2017 bundesweit wieder über 5%

Nach Abschätzungen des [BBSR](#) stiegen die Leerstandszahlen in Deutschland seit der Zensuserhebung 2011 insgesamt an. Den Rückgängen der Leerstände in den wachsenden Großstädten standen Zunahmen in vielen städtischen und ländlichen Kreisen gegenüber. Aufgrund der hohen Zuwanderung sind zwar 2015 die Anteile leerstehender Wohnungen insgesamt zurückgegangen. Seit 2016 nehmen sie aber wieder zu, vor allem in ländlichen Räumen mit Bevölkerungsverlusten. Bundesweit standen 2017 demnach schätzungsweise 5,2% aller Wohnungen leer. Das entspricht 2,14 Millionen Wohnungen. Im Jahr zuvor blieben noch 4,8% und damit 1,98 Millionen Wohnungen ungenutzt. Kaum noch freie Wohnungen gibt es in den boomenden Großstädten.

Abschätzung der Wohnungsleerstände 2017



**Anteil leerstehender Wohnungen
an allen Wohnungen 2017 in %**



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, BBSR-Abschätzung des Wohnungsleerstands basierend auf den Leerstandsdaten des Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungszählung, Stand: 28.05.2014
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert),
31.12.2017 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: J. Nielsen, M. Waltersbacher

Quelle: BBSR Bonn 2019

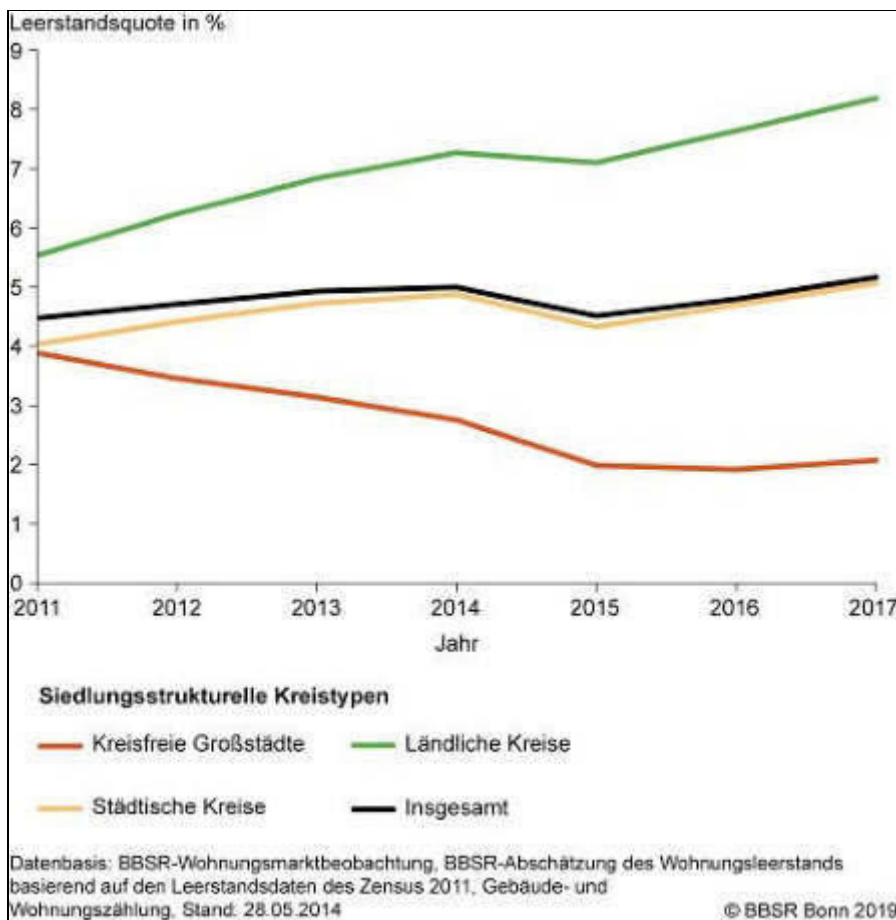
Leerstände regional sehr ungleich verteilt

Die Verteilung der Wohnungsleerstände ist durch eine steigende regionale Spreizung gekennzeichnet. In den wachsenden kreisfreien Städten und Umlandkreisen stabilisieren sich die Leerstandsniveaus. In strukturschwachen Landkreisen verschärfen sich die Leerstandssituationen weiter.

Die Flächenländer Sachsen-Anhalt (12,6%), Sachsen (10,9%) und Thüringen (10,0%) wiesen die höchsten Anteile an leerstehenden Wohnungen auf. Die niedrigsten Anteile unter den Flächenländern hatten Schleswig-Holstein (4,1%), Baden-Württemberg (3,8%), Bayern (4,5%) und Nordrhein-Westfalen (4,6%). In den Metropolen Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main und München liegt die Leerstandsquote inzwischen unter einem Prozent, aber auch in anderen wachsenden Großstädten gibt es kaum noch freie Wohnungen, ein Anzeichen für starke Marktanspannungen.

Wohnungsleerstände werden künftig zunehmen, vor allem in schrumpfenden ländlichen Räumen und in strukturschwachen Städten und Gemeinden. Geschosswohnungen sind davon besonders betroffen. Das gilt für Ost- wie für Westdeutschland. Neben der rein quantitativen Nachfrageveränderung durch Bevölkerungsrückgänge spielen hier auch qualitative Aspekte mit hinein. Entsprechen bestehende Wohnungen in Größe, Zuschnitt, Ausstattung, Zustand oder Lage nicht den Wohnvorstellungen wohnungssuchender Haushalte, erfolgt - wie auch heute schon - parallel Neubau in Schrumpfungsregionen.

Entwicklung der Wohnungsleerstände 2011 bis 2017



Quelle: BBSR Bonn 2019

Wohnungsleerstände erfordern weitere wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Anstrengungen

Die nachfragegerechte Entwicklung der Wohnungsbestände, die Aktivierung der Eigentümer und eine stärkere Befassung mit innenstadtnahen Lagen sind wichtige Strategien, um qualitätsbedingten Neubau und somit eine weitere Verschärfung der Leerstandssituation zu vermeiden. Der Ausbau eines abgestimmten Leerstandsmonitorings würde dabei helfen, bestehende und künftige Leerstände zielgerichteter zu reduzieren.

Leerstandsdaten fehlen

In Deutschland gibt es keine jährliche amtliche regional differenzierbare Statistik zu leerstehenden Wohnungen. Daher hat das BBSR rechnerische Abschätzungen von Leerständen vorgenommen. Die Abschätzungen basieren auf den Ergebnissen der Wohnungsleerstände aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011: eine Vollerhebung der Bestände, die das nächste Mal im Jahr 2021 erfolgt. Diese Ergebnisse hat das BBSR unter Berücksichtigung von Angebots- und Nachfrageindikatoren und unter Verwendung von Annahmen zu Abgangsquoten und durchschnittlichen Haushaltsgrößen fortgesetzt.

Zusatzinformationen

Kontakt

Matthias Waltersbacher
Referat II 11 - Wohnungs- und Immobilienmärkte
Tel.: +49 228 99401-2610
matthias.waltersbacher@bbr.bund.de
Alexander Schürt
Referat II 11 - Wohnungs- und Immobilienmärkte
Tel.: +49 228 99401-2239
alexander.schuert@bbr.bund.de

Zum Thema

- [Start](#)
- [Veröffentlichungen](#)
- [Links](#)

© Copyright by BBR. Alle Rechte vorbehalten.



([DE/startseite/startseite-
node.html;jsessionid=D146C6FAD75178473AC415E931847048.2_cid295](#))



Quelle:

Wylius/Getty Images

Artikel · Bauen

Soziale Wohnraumförderung

Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung ist die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können.

In vielen Regionen ist es schwieriger geworden, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Immer mehr Haushalte, vor allem mit kleineren, zunehmend aber auch mit mittleren Einkommen, haben insbesondere in städtischen Wachstumszentren Schwierigkeiten, sich mit Wohnraum zu versorgen. Hintergrund ist oftmals, dass das Haushaltseinkommen zu niedrig ist, um die Miete einer am Markt angebotenen Wohnung zu bezahlen.

Aber auch sonstige Gründe erschweren die Akzeptanz bei Vermieterinnen und Vermietern. Nicht selten ist geeigneter Wohnraum der erforderlichen Größe und Ausstattung zudem erst gar nicht verfügbar. So haben es etwa kinderreiche Haushalte, Alleinerziehende und Menschen mit Behinderung häufig schwer, eine ihren Bedürfnissen angemessene Wohnung zu finden.

Unterstützung durch die soziale Wohnraumförderung

Die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können, ist Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung. Zusammen mit der Gewährung von Wohngeld zur Stärkung der Mietzahlungsfähigkeit stellt die soziale Wohnraumförderung eine wichtige Säule der sozialstaatlichen Verantwortungübernahme im Bereich der Wohnraumversorgung dar.

Gegenstand der sozialen Wohnraumförderung ist sowohl die Bereitstellung preiswerter Mietwohnungen als auch die Unterstützung bei der Bildung selbst genutzten Wohneigentums, vor allem für Haushalte mit Kindern. Auch die Schaffung von behindertengerechtem Wohnraum wird von zahlreichen Ländern und Kommunen gefördert.

Wohnberechtigungsschein

Im Rahmen der Förderung von Mietwohnraum werden Belegungs- und Mietpreisbindungen begründet. Die Fördernehmerinnen und Fördernehmer (zum Beispiel Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und Einzelbauherren) erhalten etwa Darlehen zu Vorzugsbedingungen oder Zuschüsse. Auch die Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen ist möglich. Ebenso die Bereitstellung von verbilligtem Bauland. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

Im Gegenzug verpflichten sich die Fördernehmerinnen und Fördernehmer, die mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung geförderte Wohnung nur an solche Haushalte zu vermieten, die über einen Wohnberechtigungsschein (WSB) verfügen. Einen Wohnberechtigungsschein erteilen die zuständigen Stellen, wenn die jeweils maßgeblichen Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Auf die Erteilung des Wohnberechtigungsscheins besteht ein Anspruch, wenn die Voraussetzungen hierfür vorliegen; es besteht aber kein Anspruch auf die Überlassung einer entsprechenden Wohnung. Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter aus dem Kreis der wohnberechtigten Personen ist grundsätzlich den Vermieterinnen und Vermieter überlassen.

Zuständigkeit der Länder

Mehr zum Thema

Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)

[zum Gesetzestext \(http://www.gesetze-im-internet.de/wofg/\)](http://www.gesetze-im-internet.de/wofg/)

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

[zum Gesetzestext \(http://www.gesetze-im-internet.de/wobindg/\)](http://www.gesetze-im-internet.de/wobindg/)

Im Rahmen der Föderalismusreform I aus dem Jahr 2006 wurde die Zuständigkeit für die Gesetzgebung zur sozialen Wohnraumförderung vom Bund auf die Länder übertragen. Den Ländern obliegen nunmehr auch das Recht zur Gesetzgebung in diesem Bereich und die Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung. Schon vor der Föderalismusreform I hatten die Länder in ihren Fördervorschriften die Vorgaben des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) des Bundes konkretisiert und mit ihren Programmen je nach der regionalen Wohnungsmarktsituation und Bedarfslage die Schwerpunkte der Förderung bestimmt.

Inzwischen haben die meisten Länder eigene Wohnraumförderungs- beziehungsweise Wohnungsbindungsgesetze erlassen. Soweit das Wohnraumförderungsgesetz des Bundes und das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) des Bundes nicht durch landesrechtliche Regelungen ersetzt worden sind, bleiben sie weiterhin gültig.

Kompensationszahlungen des Bundes

Als Ausgleich für den Wegfall der Finanzhilfen, die der Bund bis zur Föderalismusreform I an die Länder leistete, gewährt der Bund den Ländern seit Anfang 2007 bis einschließlich 2019 sogenannte Kompensationszahlungen (auch Entflechtungsmittel genannt). Deren Umfang belief sich zunächst auf 518,2 Millionen Euro jährlich.

Im Jahr 2015 erfolgte durch das Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz eine erste Aufstockung um 500 Millionen Euro jährlich für den Zeitraum 2016 bis 2019. Für die Jahre 2017 und 2018 wurde mit dem Gesetz zur Beteiligung des Bundes an den Kosten der Integration und zur weiteren Entlastung von Ländern und Kommunen aus dem Jahr 2016 eine weitere Erhöhung um jeweils 500 Millionen Euro auf insgesamt 1.518,2 Millionen Euro vorgenommen. Eine Erhöhung um 500 Millionen Euro wurde auch für das Jahr 2019, dem letzten Jahr, in dem Kompensationszahlungen zu leisten sind, vorgenommen (Gesetz zur fortgesetzten Beteiligung des Bundes an den Integrationskosten der Länder und Kommunen und zur Regelung der Folgen der Abfinanzierung des Fonds "Deutsche Einheit").

Künftige Finanzhilfen des Bundes

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28 März 2019 (BGBL. (Bundesgesetzblatt) I S. (Seite) 404), das am 4. April 2019 in Kraft getreten ist, wird es dem Bund ermöglicht, den Ländern ab 2020 zweckgebundene Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau zu gewähren. Für den Zeitraum 2020 bis 2021 hat der Bund dafür 2 Milliarden Euro vorgesehen. Die Ausgestaltung der Finanzhilfen wird in einer Verwaltungsvereinbarung mit den Ländern geregelt.

© Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2020

DIE LINKE
Fraktion im Dresdner StadtratDr.-Külz-Ring 19
01067 Dresden

Telefon 0351 – 488 2822

Telefax 0351 – 488 2823

E-Mail fraktion@dielinke-dresden.deWeb www.linke-fraktion-dresden.de

Antrag Nr.: A0066/15

Datum: 13.04.2015

A N T R A G

Fraktion DIE LINKE.

Gegenstand:

Mietpreisbremse für Dresden

Beschlussvorschlag:

Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt,

1. bei der Sächsischen Staatsregierung einen Antrag zu stellen, dass per Rechtsverordnung im Sinne der §§ 556d ff. BGB für die Stadt Dresden als Kommune mit hoher Wohnraumknappheit und kontinuierlich steigenden Mieten die Kappungsgrenze bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete laut aktuellem Dresdner Mietspiegel betragen darf.
2. entsprechend des seitens des Bundes vorgegebenen Indikatorensystems unverzüglich selbst für die statistischen Voraussetzungen für eine erfolgreiche Antragstellung zu sorgen, indem die erforderlichen, den oben genannten Antrag begründenden Daten an den Freistaat Sachsen übermittelt werden (z. B. Mietspiegeldaten, Datengrundlage für das aktuelle schlüssige Konzept des Wohnungsmarktberichtes 2015 (noch unveröffentlicht), u. a.)
3. dem Stadtrat die an die Landesregierung ergangenen Rechercheergebnisse inklusive Begründungen umgehend zur Kenntnis zu geben sowie spätestens bis zum 30.06.2015 über die Erfüllung der oben genannten Beschlusspunkte in geeigneter Weise zu berichten.

Beratungsfolge

Ältestenrat		nicht öffentlich	beratend
Dienstberatung der Oberbürgermeisterin		nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Soziales und Wohnen		nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau		nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Soziales und Wohnen		nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat		öffentlich	beschließend

Begründung:

Der Bundestag verabschiedete am 5. März 2015 die so genannte Mietpreisbremse, die Länderkammer des Bundesrates stimmte der Neuregelung am 27. März 2015 zu.

Ziel des neuen Gesetzes ist es, unter anderem Wohnraummietende vor übersteuerten Verträgen und aufgezwungenen Maklerkosten zu schützen. Während das neue Bestellerprinzip von Wohnraumvermittlern bundesweit gilt und anders als bisher jene Partei den/die Makler/in zahlen muss, in dessen/deren Auftrag er/sie tätig wurde, ist die Mietpreisbremse bei Neuvermietung ähnlich jener bei Bestandsmieten Ländersache (siehe § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB). Entsprechend §§ 556d ff. BGB muss der Freistaat Sachsen demnach auf Basis eines Indikatorensystems festlegen und sachlich begründen, in welchen Gemeinden so genannte angespannte Wohnungsmärkte gegeben sind. Die Mietpreisbremse kann dort für bis zu fünf Jahre festgelegt werden.

Insbesondere in Ballungsräumen wie Dresden könnte auf diese Weise den durch Neuvermietung bisher ungedeckt steigenden Mieten zumindest etwas Einhalt geboten werden. Empirica (2014) geht davon aus, dass bei Neubezug einer Dresdener Wohnung ein durchschnittlicher Mietpreisanstieg gegenüber dem Vornutzer von 20 % gegeben ist. Anders als bei Bestandsmieten spielte bei Neuvermietungen bisher die ortsübliche Vergleichsmiete des Mietspiegels nämlich keine Rolle. Mit Inkrafttreten des neuen Gesetzes darf der Mietpreis künftig höchstens zehn Prozent über dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Ausnahmen bilden Erstbezüge von Neubauten sowie Erstbezüge nach umfassender Modernisierung.

Die Entwicklung der Wohnungsmieten in Dresden ist besorgniserregend. Deshalb ist die Begrenzung von Mietsteigerungen unverzüglich erforderlich. Grundlage für eine lokal auf die Stadt Dresden begrenzte Mietpreisbremse ergeben sich aus heutiger Sicht, unter anderem indem folgende Nachweise erbracht werden:

- Der Mietanstieg in Dresden ist deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt.
- Die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird.
- Ein geringer Leerstand bei großer Nachfrage ist gegeben.

André Schollbach
Fraktion DIE LINKE

12.09.16 - 10:30 Uhr

Mietpreisbremse wirkt nicht wie erhofft

Zwischenbilanz für Berlin, Hamburg, München und Frankfurt ernüchternd

Wiedervermietungsmieten liegen zwischen 30 und 50 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete

(dmb) „Die Mietpreisbremse wirkt bei weitem nicht so, wie von uns erhofft. Zwischen 66,5 Prozent und 94,8 Prozent aller Angebote bzw. Wiedervermietungsmieten lagen in Berlin, Hamburg, München und Frankfurt in der Zeit zwischen dem Inkrafttreten der Mietpreisbremse und dem Stichtag 30. Juni 2016 über der Obergrenze der Mietpreisbremse (ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent). Die Wiedervermietungsmieten überstiegen dabei in mehr als 100.000 Fällen die Obergrenzen der Mietpreisbremse um zwischen 28,7 Prozent und 49,3 Prozent, das heißt um zwischen 2,75 Euro und 4,47 Euro. Offensichtlich werden die gesetzlichen Regelungen von vielen Vermietern ignoriert. Das gilt insbesondere für private Vermieter und private Wohnungsunternehmen“, erklärte der Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten, auf einer Pressekonferenz in Berlin anlässlich der Präsentation von zwei wissenschaftlichen Untersuchungen von RegioKontext und IFSS. Ernüchternd sei, dass die Kluft zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete in bestehenden Mietverhältnissen und den aktuellen Angebots- und Wiedervermietungsmieten nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse nicht kleiner geworden sei. Vergleiche man den Zeitraum nach Einführung der Mietpreisbremse bis zum 30. Juni 2016 mit dem Zeitraum 1. Januar 2015 bis zum Inkrafttreten der Mietpreisbremse in den vier untersuchten Städten, gebe es keine nennenswerten Unterschiede.

Die Untersuchungen von RegioKontext und IFSS nehmen nicht für sich in Anspruch, vollständig repräsentativ zu sein. Sie beruhen auf Datenbeständen von ImmobilienScout24. Das bedeutet, Wohnungen, die nicht über diese Immobilienplattform angeboten, sondern zum Beispiel über Wartelisten bei Genossenschaften oder kommunalen Wohnungsunternehmen bzw. über private Empfehlungen und persönliche Kontakte vermietet werden, sind hier nicht berücksichtigt. Auch Angebote von städtischen Wohnungsunternehmen auf eigenen Internetseiten sind nur im Rahmen der IFSS-Untersuchungen mit ausgewertet worden. Außerdem kann mit den beiden Untersuchungen nicht abgeklärt werden, ob und inwieweit der Ausnahmetatbestand „Vormiete“ vorliegt und eine Überschreitung der Mietpreisobergrenze gerechtfertigt ist.

Trotz dieser Einschränkungen sind die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchungen eindeutig: Die Vorschriften der Mietpreisbremse werden in großem Stil missachtet. Vermieter halten sich nicht an die gesetzlichen Vorgaben. Hinzu kommt, dass Mieter bisher nur in wenigen Fällen eine Überprüfung der Mietpreisobergrenzen-Regelung rügen. Sie meiden die Auseinandersetzung mit dem Vermieter, weil sie glauben, „vertragstreu“ sein zu müssen, oder weil sie aufgrund der vielen Ausnahmen im Gesetz nicht sicher abklären können, ob ihre Rüge erfolgversprechend ist oder nicht.

Wenn die von der Bundesregierung 2015 beschlossene Mietpreisbremse greifen und das von allen im Bundestag vertretenen Parteien geforderte Instrument funktionieren soll, muss nachgebessert werden. „Wir brauchen einfachere, verständlichere und transparentere Regelungen, außerdem Konsequenzen und ggf. Sanktionen für Vermieter, die sich nicht an die Gesetze halten. Und das so schnell, wie möglich“, sagte Siebenkotten.

Der Deutsche Mieterbund fordert:

- Die Mietpreisbremse muss bundesweit und flächendeckend gelten.
- Der Vermieter muss verpflichtet werden, den Mietanteil, der die Obergrenze der Mietpreisbremsen-Regelung überschreitet, von Beginn des Mietverhältnisses an zurückzuzahlen.
- Der Ausnahmetatbestand „Vormiete“ ist ersatzlos zu streichen. Uneingeschränkter Bestandsschutz darf es nicht geben, schon gar nicht für „Wuchermieten“.
- Der Vermieter muss zumindest verpflichtet werden, beim Abschluss des Mietvertrages nachprüfbar Angaben zur Vormiete zu machen, wenn die von ihm geforderte Miete die Mietpreisobergrenze (Vergleichsmiete plus 10 Prozent) überschreitet.
- Das Gleiche muss gelten, wenn der Vermieter sich auf den Ausnahmetatbestand „Modernisierung“ berufen will. Zeitpunkt und Kosten der Modernisierung müssen beim Vertragsabschluss detailliert angegeben werden.
- Neben der Mietpreisbremsen-Regelung ist die Vorschrift des Paragraphen 5 Wirtschaftsstrafgesetz so zu ändern, dass Mieten, die mehr als 20 Prozent über der Vergleichsmiete liegen, grundsätzlich als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit einem Bußgeld belegt werden können.

Lukas Siebenkotten: „Die Klarstellungen und Nachbesserungen müssen noch in dieser Legislaturperiode vorgenommen werden, zum Beispiel im Rahmen der zweiten Mietrechtstranche. Bundesjustizminister Heiko Maas hat bereits mehrfach seine Bereitschaft, nachzubessern, erklärt. Wenn jetzt CDU/CSU den Worten ihres wohnungspolitischen Sprechers, Jan-Marco Luczak: ‚Auch die Union will, dass die Mietpreisbremse funktioniert‘, Taten folgen lässt, könnten die notwendigen Verbesserungen kurzfristig beschlossen werden.“

Erläuterungen zu den Regelungen der Mietpreisbremse

Ergebnisse der Untersuchungen im Überblick

Gutachten RegioKontext

Gutachten IFSS

+++

◀ **zurück**

Anmerkungen zur Kostenschätzung des Senats von der Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“

Der Berliner Senat stellte im März 2019 eine Kostenschätzung zum Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ vor. Seit dem 4.3. zirkulierten in der Presse Mutmaßungen über Entschädigungskosten zwischen 28,8 und 36 Milliarden Euro – Zahlen, die wir zunächst nicht überprüfen konnten, denn erst am 7.3. lag uns die ausführliche Begründung vor. Doch am 26.3. kündigte der Senat dann an, seine Kostenschätzung korrigieren zu wollen. Tatsächlich liegt erst am heutigen Tag eine erneute Kostenschätzung vor, die substantiell nichts ändert und zu der wir nun Stellung nehmen.

*Eine genaue Lektüre der amtlichen Schätzung ergibt: **Der Senat stimmt uns zu, dass eine Entschädigung deutlich unter Verkehrswert möglich ist, und schlägt selbst eine Unterschreitung des Verkehrswerts vor, indem er Wertsteigerungen der Immobilien herausrechnen will, die nicht auf Eigenleistungen der Unternehmen beruhen.** Dieser Ansatz ist allerdings nach einem Rechtsgutachten, das die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen beim Verwaltungsrechtler Dr. Geulen in Auftrag gab, nur bei Entschädigungen für kleinere, selbst genutzte Immobilien angemessen, nicht für das Portfolio von Immobilienunternehmen – die Entschädigung von Eigentum, das auf den Finanzmärkten erworben sei, ermögliche und gebiete eine stärkere Reduzierung gegenüber dem Verkehrswert.*

*Doch selbst seinen zaghaften Ansatz handhabt der Senat inkonsequent: **Eine Herausrechnung der nicht auf Eigenleistungen der Unternehmen beruhenden Wertsteigerungen führt zu einer Entschädigung von nur 18,1 Milliarden Euro, nicht 28,8 Milliarden Euro.** Zudem enthält die Berechnung der laufenden Folgekosten der von uns vorgeschlagenen Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) eine wesentliche Unklarheit: Es scheint, als würde bei den laufenden Kapitalkosten sowohl von gleichbleibenden Tilgungsraten als auch von gleichbleibenden Zinskosten ausgegangen – dies wäre ein methodischer Fehler, denn Tilgung senkt die Zinskosten; wird wohlwollend ein Annuitätendarlehen mit steigenden Tilgungsraten unterstellt, macht der Senat den Tilgungszeitraum nicht transparent, der sich nur indirekt auf 45 Jahre errechnen lässt. Auf unsere Bitte um Klärung reagierte der Senat nicht.*

*Klar ist jedoch: **Bei einem Tilgungszeitraum von 45 Jahren können die gesamten Kapitalkosten einer Entschädigung in Höhe von 18,1 Milliarden Euro zzgl. Erwerbsnebenkosten vollständig aus den Mieteinnahmen der AöR getragen werden. Die Mieten lassen sich sogar so-***

*fort um monatlich 0,97 € pro m² senken. Für das Land Berlin wäre die Vergesellschaftung haushaltsneutral, während für eine halbe Million Mieter*innen die Mieten sinken. Dies, wohlgemerkt, mit den Methoden und Zahlen des Senats gerechnet. Legt man das von uns vorgeschlagene Faire-Mieten-Modell („Zweckentschädigungsverfahren“) zugrunde, das die Interessen der Allgemeinheit an einer Vergesellschaftung angemessen berücksichtigt und sozialverträgliche Mieten in den Mittelpunkt der Berechnung stellt, so können die Belastungen noch geringer ausfallen. Vergesellschaftung ist daher nicht teuer: Die AöR kann die gesamten Vergesellschaftungskosten allein aus den Mieten stemmen, die sogar gesenkt werden können. Nach Tilgung stehen erhebliche Mittel für weitere Mietsenkungen und für die Finanzierung von Neubau zur Verfügung.*

1. Reichweite

Die Kostenschätzung des Berliner Senats listet in einem ersten Schritt die 10 Unternehmen auf, die nach Senatskenntnis mindestens 3000 Wohnungen in Berlin besitzen und weder im öffentlichen Eigentum stehen noch Genossenschaften sind. Diese 10 Wohnungsunternehmen verfügen über insgesamt rund 243.000 Wohnungen mit einer Durchschnittsgröße von 62,1 qm.

2. Entschädigung deutlich unter Verkehrswert möglich – aber nur zaghaft umgesetzt

a. Zur dann folgenden Berechnung der Entschädigungshöhe skizziert der Senat eingangs die rechtlichen Bedingungen einer Entschädigung. Zutreffend stellt der Senat fest, für die Bestimmung der Entschädigungshöhe müsse der Gesetzgeber die Interessen der Beteiligten und der Allgemeinheit gerecht abwägen. Der Verkehrswert der Immobilien bilde eine absolute **Obergrenze** der Entschädigung, die auch **deutlich darunter** liegen könne. Diese Formulierung entspricht exakt dem Wortlaut des Volksbegehrens, welches eine Entschädigung deutlich unter Verkehrswert fordert. Der Senat übernimmt damit den Rechtsstandpunkt der Initiative und der herrschenden Meinung der Rechtswissenschaft.

b. In der Folge ermittelt der Senat den Verkehrswert der 243.000 Wohnungen als Entschädigungsobergrenze und überschlägt ihn mit 36 Milliarden Euro. Bis hierhin ist an der Kostenschätzung nichts auszusetzen. Doch dann wird der Senat mutlos und inkonsequent.

c. Der rechtliche Ansatz einer Verkehrswertunterschreitung wird bereits äußerst zurückhaltend gewählt. So sollen bloß Werterhöhungen, die nicht auf Eigenleistungen des Grundstückseigentü-

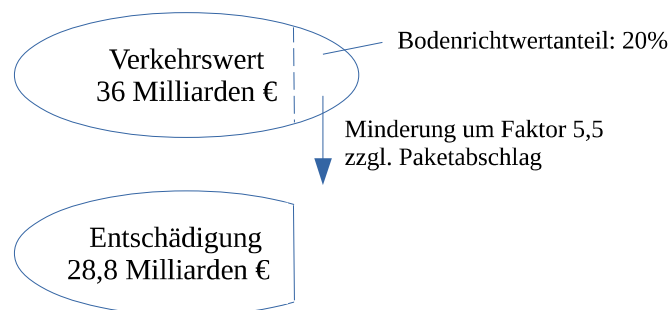
mers beruhen, bei der Entschädigungsbemessung unberücksichtigt bleiben. Im Rechtsgutachten für SenSW äußert sich der Verwaltungsrechtler Dr. Geulen zu diesem Maßstab wie folgt:

„Dieser Gesichtspunkt dürfte insbesondere für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke sowie kleinere selbst genutzte Immobilien wie Einfamilienhäuser etc. von Bedeutung sein, während die Entschädigung von Eigentum, das auf den Finanzmärkten erworben worden ist, eine stärkere Reduzierung gegenüber dem Verkehrswert ermöglicht und gebietet.“¹

Der rechtliche Ansatz der Kostenschätzung des Senats orientiert sich somit an einem Maßstab, der für kleinere, selbst genutzte Immobilien und nicht für das Portfolio von Immobilienunternehmen angemessen ist. Statt eine gerechte Interessenabwägung zwischen Beteiligten und Allgemeinheit vorzunehmen und etwa das Ertragswertverfahren oder das von der Initiative vorgeschlagene Zweckentschädigungsverfahren zugrunde zu legen, wechselt der Senat zum Prinzip, den Immobilienunternehmen möglichst wenig Schaden zuzufügen. **Das Interesse der Allgemeinheit an einer Vergesellschaftung wird mit keinem Wort konkretisiert oder aufgegriffen, eine Abwägung findet nicht statt. Diesen Ansatz kann man daher bestenfalls noch als zaghaft bezeichnen.**

3. Inkonsequenzen bei Abzügen vom Verkehrswert

a. Doch selbst dieser zaghafte rechtliche Ansatz wird in der Folgeberechnung nicht konsequent verfolgt. Ausgehend vom Verkehrswert nimmt der Senat nun Abzüge vor. Er geht davon aus, die Immobilien seien im Schnitt vor 5 Jahren gekauft worden, betrachtet die zwischenzeitlichen sprunghaften Steigerungen des Bodenrichtwertniveaus unbebauter Grundstücke um den Faktor 5,5 und geht von einem 20%igen Anteil des Bodenrichtwerts am Verkehrswert aus, wodurch ein 15–17%iger Verkehrswertabzug angesetzt wird. Hierdurch, ergänzt um einen Paketabschlag, kommt der Senat auf Abzüge von 20 % vom Verkehrswert und eine Entschädigung in Höhe von 28,8 Milliarden, die er fortan als Untergrenze heranzieht.



1 <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/vergesellschaftung/download/Rechtliche-Stellungnahme-Vergesellschaftung-01-SenSW.pdf>, S. 18 f.; zuletzt abgerufen am 24.03.2019 um 13:30 Uhr.

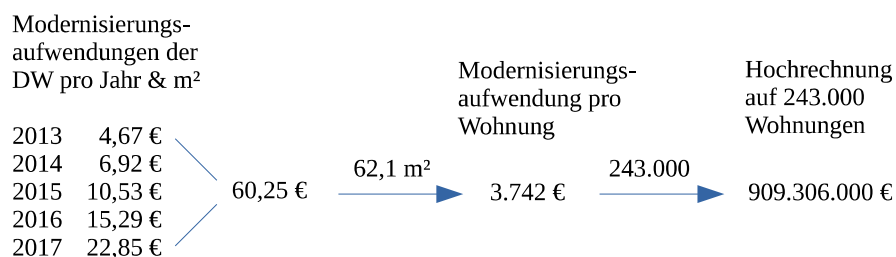
Jedoch ist nicht nachvollziehbar, warum der Senat so maßgeblich auf den Bodenrichtwert abstellt, anstatt die Entwicklung des Immobilienverkehrswerts direkt zu betrachten.

b. Der Bestand der großen Immobilienunternehmen setzt sich v.a. aus Mietwohnhäusern zusammen. Die mittleren Kaufpreise dieser Immobilien haben sich in den letzten 5 Jahren nicht um rund 20 %, sondern um über 100 % erhöht: für reine Mietwohnhäuser von 2.080 auf 4.432 € pro m² GF, für Wohnhäuser mit gewerblichem Anteil von 2.445 auf 5.057 € pro m² GF (vgl. nachstehende „Abb. 60“ aus dem Immobilienmarktbericht Berlin 2017/2018, S. 90).



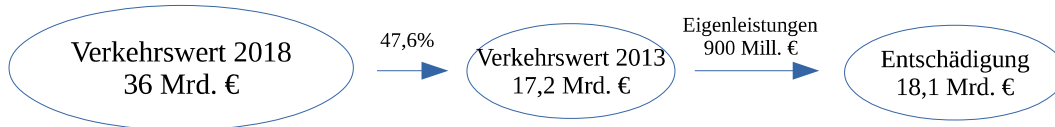
Abb. 60: Entwicklung mittlerer Kaufpreise €/m² GF für Mietwohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser

Im Schnitt betrug der Verkehrswert vor 5 Jahren somit 47,6 % des heutigen Verkehrswerts. Auf einen Verkehrswert von 36 Milliarden Euro gerechnet, ergeben sich 17,2 Milliarden Euro.² Betrachten wir nun die wertsteigernden Eigenleistungen der Unternehmen – die Modernisierungsinvestitionen. Laut der Drucksache 18/17662 des Abgeordnetenhauses investierte die Deutsche Wohnen in den vergangenen 5 Jahren insgesamt 60,25 € pro m² an Modernisierung. Auf eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 62,1 m² gerechnet ergeben sich 3.742 € Modernisierungsinvestition pro Wohnung. Hochgerechnet auf 243.000 Wohnungen ergeben sich somit 909 Millionen Euro an wertsteigernden Eigenleistungen der Unternehmen der vergangenen 5 Jahre.



² Dies korrespondiert auch mit den Fair-Value-Bewertungen der Deutschen Wohnen selbst: In ihren Geschäftsberichten bewertet sie ihr Portfolio im Großraum Berlin zum Stichtag 31.12.2013 mit 966 € pro m², während sie es zum Stichtag 31.12.2018 mit 2.404 € pro m² bewertet. Dies entspricht einem Verhältnis von sogar nur 40,2 %.

Diese Eigenleistungen schlagen wir nun auf den Verkehrswert vor 5 Jahren in Höhe von 17,2 Milliarden Euro auf und erhalten somit eine Entschädigungshöhe von 18,1 Milliarden Euro und nicht 28,8 Milliarden Euro.



Wenn man der Methode des Senats konsequent folgen will, gilt also: Sachgerechter als ein 20%iger Abzug wäre die Halbierung des Verkehrswerts auf 18,1 Milliarden Euro.

4. Wirtschaftlichkeitsberechnung der Anstalt öffentlichen Rechts

Die dann folgenden Berechnungen der Erwerbsnebenkosten und der laufenden Folgekosten arbeiten mit den senatsseitig berechneten Entschädigungshöhen und sind in ihrer Untergrenze entsprechend weit überhöht.

a. Unklar ist dabei, warum unter Ziff. 3.4 eine „Entschädigung für andere Vermögensnachteile der Unternehmen“ errechnet wird – schließlich sind nicht nach der Differenzmethode Schadensersatzpositionen, sondern eine Entschädigung für den Eigentumsentzug zu bestimmen.

b. Eine Unklarheit besteht auch in der Berechnung der laufenden Folgekosten. Die Kostenschätzung nennt einen Tilgungssatz von 1,50 %, erwähnt keine steigenden Tilgungsraten und nennt auch keinen Tilgungszeitraum, sodass von einem konstanten Tilgungssatz ausgegangen werden muss. Gleichzeitig geht die Kostenschätzung von über die Zeit gleichbleibenden Zinskosten aus. Nach Ansicht des Senats führe dies zu einer laufenden Unterdeckung der AÖR in Höhe von jährlich 20 bis 240 Millionen Euro und einschließlich der Haushaltsbelastungen zu einem jährlichen Minus in Höhe von 100 bis 340 Millionen Euro. **Bei konstantem Tilgungssatz wäre diese Annahme in sich falsch, denn wird das Darlehen jährlich um 1,50 % getilgt, sinken bei stabilen Zinssätzen denklologisch die jährlichen Zinskosten. Der Senat hätte somit nur die Unterdeckung im 1. Jahr berechnet, gäbe sie jedoch als konstante jährliche Unterdeckung aus.** Gehen wir hingegen wohlwollend davon aus, der Senat rechne mit einem Annuitätendarlehen und steigenden Tilgungsraten, so lässt sich die Tilgungsdauer zwar finanzmathematisch auf 45

NOV
26
2018

Beschlusstext für unseren Volksentscheid

0 

Von THOMAS



Der unten stehende Text wurde am 23.11.2018 an die Senatsverwaltung für Inneres und Sport, mit dem Antrag auf Einleitung der amtlichen Kostenschätzung, versandt. Es handelt sich um eine gekürzte Version des ursprünglich veröffentlichten [vorläufigen Beschlusstextes](#). Dieser wurde von der Beratung von Seiten des Senates als “zwischen Gesetz und Beschluss liegend” angesehen, das heißt als zu detailliert für einen Beschluss. Unserer Meinung nach ist diese Rechtsauffassung falsch, da wir aber später nicht an diesem Punkt in einen Rechtsstreit gelangen wollen, der unserem politischen Anliegen nichts bringt, haben wir uns für den unten stehenden Text entschieden. Grundlage für die weitere inhaltliche Arbeit unserer Initiative ist weiterhin der längere Beschlusstext.

[Hier gehts zu unserer inhaltlichen Arbeitsgrundlage](#)

**Beschluss zur Erarbeitung eines Gesetzentwurfs
durch den Senat zur Vergesellschaftung der**

Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen (Vergesellschaftungsgesetz)

Eine soziale Wohnungsversorgung in Großstädten wie Berlin setzt in der Fläche dauerhaft sozial gebundene Wohnungen zu leistbaren Mieten voraus. Wer auch Haushalten mit geringen Einkommen Wohnungen zur Verfügung stellen will, muss unterdurchschnittliche Mieten sicherstellen. Dieses Ziel ist mit privaten Wohnungsunternehmen mit Gewinnerzielungsabsicht nicht zu erreichen. Die Erfahrung zeigt, dass auch mit Steuerungsinstrumenten wie der Mietpreisbremse oder durch Vorkaufsrechte zugunsten der öffentlichen Hand die Wohnungsversorgung für Haushalte mit geringem Einkommen nicht hinreichend sichergestellt werden kann.

Wir brauchen eine groß angelegte Kommunalisierung beim Wohnungsbau und bei der Bereitstellung von Wohnungen, weil nur diese langfristig und auch in angespannten Situationen eine soziale Versorgung mit Wohnungen sicherstellen kann. Hierzu gehört auch eine Rekommunalisierung von Wohnungen, die einmal im öffentlichen Eigentum waren. Daher wird der Senat von Berlin zur Erarbeitung eines Gesetzes zur Überführung von Immobilien sowie Grund und Boden in Gemeineigentum zum Zwecke der Vergesellschaftung nach Art. 15 Grundgesetz aufgefordert. Das Gesetz soll für Wohnimmobilien in Berlin sowie die Grundstücke, auf denen sie errichtet sind, gelten. Es findet Anwendung, sofern Wohnungen durch einen Eigentümer in einem Umfang gehalten werden, der im Gesetz als „vergesellschaftungsreif“ definiert wird. Alle Unternehmen mit Gewinnerzielungsabsicht, gleich welcher Rechtsform, die Wohnungen in einer Anzahl über dieser Schwelle in ihrem Bestand haben, werden von der Vergesellschaftung erfasst. Wohnungsunternehmen, deren Töchter und nachgeordnete Wohnungsunternehmen mit Wohnimmobilien in Berlin gelten dabei als ein Wohnungsunternehmen. Soweit ein Wohnungsunternehmen eine bedeutende Beteiligung an einem dritten Wohnungsunternehmen hält, ist der Wohnungsbestand des dritten Wohnungsunternehmens in Berlin hinzuzurechnen. Ein unbebautes Grundstück im Eigentum des Wohnungsunternehmens gilt insoweit als Wohnung.

Als Schwelle für die Vergesellschaftungsreife schlagen wir einen Umfang von 3000 Wohnungen pro Unternehmen vor. Durch diese Höhe werden die Grundrechte auf Eigentum und Berufsfreiheit geschützt, gleichzeitig erfasst dieser Wert genug Unternehmen, um Gemeineigentum in einer Größenordnung zu schaffen, die den Begriff Vergesellschaftung rechtfertigt.

Ziel einer Vergesellschaftung ist die Schaffung von Gemeineigentum, weshalb Unternehmen in öffentlichem Eigentum oder in kollektivem Besitz der Mieter*innenschaft oder gemeinwirtschaftlich verwaltete Unternehmen rechtssicher ausgenommen werden sollen.

Vergesellschaftung im Sinne von Art. 15 des Grundgesetzes bedeutet auch, dass die Verwaltung der in Gemeineigentum überführten Bestände unter mehrheitlicher demokratischer Beteiligung von Stadtgesellschaft, Mieter*innen und Belegschaft erfolgen muss. Vorgeschlagen wird daher eine neu zu schaffende Anstalt öffentlichen Rechts. In ihrer Satzung soll festgehalten sein, dass die Bestände der AöR nicht privatisiert werden.

Die Höhe der Entschädigung ist im Gesetz zu regeln. Sie ist nach Sinn und Zweck des Art. 15 des Grundgesetzes deutlich unterhalb des Verkehrswerts anzusetzen.

Veröffentlicht in *Beschlüsse*

ZURÜCK

WEITER

« Gesamtplenum  31

Kurzgutachten zur Höhe der Entschädigung

»

Schreibe einen Kommentar

Deine E-Mail-Adresse wird nicht veröffentlicht. Erforderliche Felder sind mit * markiert.

Kommentar

Name *

E-Mail *



[Warum enteignen?](#) [Sich wehren](#) [Unterschreiben](#) [Spenden](#)

[Mitmachen](#)

Unterschreiben

Die erste Phase ist geschafft! ✓

Mit 77.001 Unterschriften. Danke Berlin!

Aktueller Stand:

Die rechtliche Prüfung läuft

Die zweite Phase kommt bald.

Wir brauchen dafür 170.000 gültige Unterschriften und natürlich auch deine Unterstützung:

[Als Sammler*in anmelden](#)

[Als Untersreibungsort anmelden](#)

[Bei der Kampagne mitmachen](#)

Im Juni 2019 haben wir **77.001** Unterschriften an den Berliner Senat übergeben.

Damit der Senat die zweite Unterschriftenphase (das Volksbegehren) einleitet, mussten 20.000 gültige Unterschriften eingereicht werden. Das heißt: Wir haben fast das Vierfache der benötigten Unterschriften in nur einem Drittel der Zeit gesammelt!

Vielen Dank an alle, die das möglich gemacht haben!

Bevor das Volksbegehren zur Abstimmung gestellt werden kann, müssen wir erneut 170.000 gültige Unterschriften sammeln. Wann diese zweite Unterschriftenphase startet, hängt davon ab, wann der Senat den Antrag auf das Volksbegehren zulässt.

Mit dem Beginn der nächsten Unterschriftenphase findet ihr hier auf einer Karte Orte, wie Cafés, Bars und Läden, an denen ihr für das Volksbegehren unterschreiben könnt.

Wenn du informiert werden möchtest wann es genau los geht, trage dich in unseren Newsletter ein.

Zusammen holen wir uns die Häuser zurück

Jetzt in den Newsletter eintragen

Presse

presse@dwenteignen.de

Impressum

[Impressum](#)

[Datenschutz](#)

Zitierfähige Version

Unter dieser URL finden Sie dauerhaft die unten aufgeführte Version Ihrer Definition:

<https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/marktstruktur-40203/version-263593>

(<https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/marktstruktur-40203/version-263593>)

Revision von *Marktstruktur* vom 19.02.2018 - 15:52

Alle Versionen

[Aktuelle Version \(/definition/marktstruktur-40203\)](/definition/marktstruktur-40203)

Marktstruktur

Ausführliche Definition im Online-Lexikon

Market Structure; 1. alle Merkmale, die die Zusammensetzung und das Gefüge eines Marktes (</definition/markt-40513>) beschreiben.

2. Die Marktstruktur wird bestimmt durch die Zahl der Anbieter und Nachfrager sowie ihrer Marktanteile (</definition/marktanteil-38987>), Art der Güter, Markttransparenz (</definition/markttransparenz-40872>), Markteintrittsschranken (</definition/markteintrittsschranken-41402>) und Marktaustrittsschranken (</definition/marktaustrittsschranken-41063>), Marktphase (</definition/marktphase-39233>) und ggf. weitere Einflussfaktoren.

3. Der Ökonom von Stackelberg (</definition/stackelberg-42806>) unterscheidet in Abhängigkeit der Anzahl und Größe auf der Anbieter- und auf der Nachfragerseite die folgenden Marktformen:

a) Ein Markt mit einem großen Anbieter und vielen atomistischen Nachfragern wird als Monopol (</definition/monopol-38487>) bezeichnet. Ein Monopson (Nachfragemonopol) liegt vor, wenn einem Nachfrager viele atomistische Anbieter gegenüber stehen. Ein bilaterales Monopol ist eine Marktstruktur mit jeweils einem Anbieter und einem Nachfrager.

b) Steht dem einzigen Anbieter eine überschaubare Anzahl an Nachfragern gegenüber, dann liegt ein beschränktes Monopol vor. Ein beschränktes Monopson ist andererseits eine Marktstruktur mit wenigen Anbietern und einem Nachfrager.

c) Ein Oligopol (</definition/oligopol-43869>) liegt nach von Stackelberg vor, wenn es wenige Anbieter (Unterscheidung zwischen dem engen und dem weiten Oligopol) mit einer hohen Anzahl an gemessen am Marktanteil kleinen Nachfragern zu tun haben. Ein Oligopson, auch als Nachfrageoligopol bekannt, ist eine Marktstruktur mit wenigen Nachfragern und vielen Anbietern. Bei einem bilateralen Oligopol handelt es sich um eine Marktstruktur mit jeweils einigen Anbietern und Nachfragern.

d) Die für das Modell der vollständigen Konkurrenz wichtige Marktstruktur des Polypols (</definition/polypol-44554>) liegt vor, wenn sowohl auf der Anbieter- als auch auf der Nachfragerseite viele unbedeutende Marktteilnehmer vorhanden sind.

Zuletzt aktualisiert

Wohnungswirtschaft zu Kosten der Enteignung von Wohnungsunternehmen in Berlin

Berlin – Zu den Kosten der Enteignung von Wohnungsunternehmen erklärt der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW: Jenseits der Frage, ob eine Enteignung der privatwirtschaftlichen Unternehmen in Berlin letztlich überhaupt verfassungsrechtlich möglich wäre und für den Wirtschaftsstandort Deutschland verkraftbar wäre, macht allein die aktuelle Kostenschätzung des Berliner Senates deutlich, dass hier von der Initiative eine für die Stadt fatale Handlung eingefordert wird:

Wenn die Entschädigungskosten sich demnach zwischen 28,8 Mrd. und 36 Mrd. Euro ohne weitere Nebenkosten bewegen, wird deutlich welche Möglichkeiten hier gezielt verspielt werden sollen, wenn es um wesentlich mehr bezahlbaren Wohnraum für Berlin geht. Die deutlich niedrigeren Entschädigungszahlen, die von der Initiative benannt werden, hält der GdW für gezieltes Wunschdenken.

Unterstellt man nun für das Volksbegehren den Kostenaufwand an der unteren Preisgrenze, geht es um 28,8 Mrd. Euro. Wenn dieses Geld nicht für alte Bestandswohnungen, sondern für den Neubau qualitätsvoller und den Klimaschutzzielen entsprechender Mietwohnungen ausgegeben würde, könnten auf diese Weise etwa 167.000 Wohnungen zusätzlich auf den Wohnungsmarkt kommen. Bei höheren Entschädigungszahlungen bis zu 36 Mrd. Euro könnten entsprechend mehr Wohnungen entstehen (bis zu 214.000 Wohnungen). Das entspräche dem selbst gesetzten Ziel des Senates zum Bau von insgesamt 200.000 Wohnungen in Berlin bis 2030.

Nur durch mehr bezahlbare Mietwohnungen wird der angespannte Markt entlastet.

Dieser Berechnung liegen folgende Annahmen zugrunde:

Kosten pro Quadratmeter 2.400 Euro auf landeseigenen Grundstücken mit durchschnittlich 70 Quadratmeter Wohnfläche. Das ergibt Kosten von 168.000 Euro je Wohnung.

[Die Pressemitteilung zum Download 45.42 kB](#)

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Diese Website benutzt Cookies. Wenn Sie die Website weiter nutzen, gehen wir von Ihrem Einverständnis aus.

Zuletzt aktualisiert

Kommunale Wohnungsunternehmen sind Stabilitätsanker der Städte in Deutschland

Alle Jahre wieder – IW Köln fordert Verkauf kommunaler Wohnungsbestände

Stabiler Wohnungsmarkt in Deutschland braucht kommunale und genossenschaftliche Akteure ebenso wie private

Berlin – „Die Forderung des IW Köln, die Städte sollen ihre kommunalen Wohnungsunternehmen verkaufen, entbehrt jeglicher sachlichen Grundlage“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft. „Das ist ein Vorschlag aus der Mottenkiste.“

Das IW Köln hatte in seiner Argumentation angeregt, die Städte könnten ihre Wohnungsbestände abgeben, um sich so zu entschuldigen. „Es ist völlig klar, dass bei der Entscheidung, ob eine Kommune ihr Wohnungsunternehmen verkaufen sollte, kurzfristige Renditegedanken kein guter Ratgeber sind“, erklärte Gedaschko. Solche Käuferlöse führten nur selten zu einer nachhaltigen Konsolidierung des Haushalts, im Gegenteil: Auf lange Sicht gesehen würde der Verkauf kommunaler Wohnungsunternehmen sogar die Finanzierungsprobleme einer Stadt verschärfen, weil dadurch das strukturelle Defizit nicht beseitigt, sondern eher konserviert wird. In der Zukunft hat die Kommune dann weiterhin Finanzprobleme, aber hat kein strategisches Steuerungsinstrument mehr. Das können sich die Kommunen bei den aktuellen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt heute nicht mehr leisten. „Gerade angesichts sinkender Belegungsrechte an Sozialwohnungen sind die Wohnungsunternehmen ein wichtiges noch verbleibendes Steuerungsinstrument auf den lokalen Wohnungsmärkten der Städte und Kommunen. Kommunaler Wohnraumversorgungsauftrag und Daseinsvorsorge müssen – neben der Stadtentwicklung – auch in Zukunft erfüllt bzw. gewährleistet werden“, so Gedaschko. Der Trend geht daher in vielen Regionen und Städten weg vom Verkauf und hin zur Neugründung von kommunalen Wohnungsunternehmen. Für viele Städte sind ihre Wohnungsunternehmen die letzte Möglichkeit, gefährdete Quartiere zu stabilisieren oder Maßnahmen der Stadtentwicklung aktiv anzupacken.

Um die Jahrtausendwende war es in Deutschland zur Veräußerung öffentlicher und kommunaler Wohnungsunternehmen gekommen. Schon damals war es nur ein schöner Schein, wenn man behauptet hat, man könne durch den Verkauf von Wohnungsgesellschaften die öffentlichen Haushalte sanieren. Der einmalige Geldzufluss konnte den dauerhaften Vermögensverlust und den Verzicht auf künftige Einnahmen nicht ausgleichen. Die einmaligen Einnahmen schmolzen dahin wie Schnee in der Sonne und der ursprüngliche Schuldenstand wurde meist sehr bald wieder erreicht.

Es führt kein Weg daran vorbei: Die Stärke des deutschen Wohnungsmarktes ist seine Vielseitigkeit. Neben den privaten, den kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen verfügt Deutschland über einen beträchtlichen Anteil an Genossenschaftswohnungen sowie Wohnungen unter kirchlicher Trägerschaft. Diese unterschiedlichen Strukturen machen

Diese Website benutzt Cookies. Wenn Sie die Website weiter nutzen, gehen wir von Ihrem Einverständnis aus.

OK

Datenschutzerklärung

Der Suchbegriff nach dem die Website durchsucht werden soll.



[\(http://wolfram-guenther.de/\)](http://wolfram-guenther.de/)

[Wolfram Günther \(http://wolfram-guenther.de/\)](http://wolfram-guenther.de/)

GRÜNER Spitzenkandidat zur Landtagswahl

Der Suchbegriff nach dem die Website durchsucht werden soll.

[Startseite \(http://wolfram-guenther.de/\)](http://wolfram-guenther.de/) [\) Bauen und Wohnen \(http://wolfram-guenther.de/?cat=2\)](http://wolfram-guenther.de/?cat=2) [\) Wir müssen ungedeckt steigenden Mieten in Ballungsräumen Einhalt gebieten – Mietpreisbremse einführen](#)

[\) Bauen und Wohnen \(http://wolfram-guenther.de/?cat=2\)](http://wolfram-guenther.de/?cat=2), [Reden \(http://wolfram-guenther.de/?cat=10\)](http://wolfram-guenther.de/?cat=10) 

[Mietpreisbremse \(http://wolfram-guenther.de/?tag=mietpreisbremse\)](http://wolfram-guenther.de/?tag=mietpreisbremse) 12. Juni 2015

[Wir müssen ungedeckt steigenden Mieten in Ballungsräumen Einhalt gebieten – Mietpreisbremse einführen \(http://wolfram-guenther.de/?p=683\)](http://wolfram-guenther.de/?p=683)

Redebeitrag des Abgeordneten Wolfram Günther zum GRÜNEN-Antrag ‚Mietpreisbremse bei Neuvermietungen in von Wohnungsverknappung und kontinuierlich steigenden Mieten besonders betroffenen sächsischen Kommunen umsetzen‘ (Drs. 6/1761)

15. Sitzung des Sächsischen Landtags, 11. Juni 2015, TOP 9

– Es gilt das gesprochene Wort –

Sehr geehrter Herr Präsident,

meine Damen und Herren,

mit unserem heutigen Antrag wollen wir die Mietpreisbremse in Sachsen für die von Wohnungsverknappung und kontinuierlich steigenden Mieten besonders betroffenen sächsischen Kommunen einführen.

Die Landesregierungen werden durch das neue Mietrechtsnovellierungsgesetz ermächtigt, bis zum 31. Dezember 2020 – für höchstens fünf Jahre – Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen eine Mietpreisbegrenzung gilt. Bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen darf dann künftig die zulässige Miete höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Neubauwohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals vermietet werden, fallen nicht unter die Beschränkung. Gleiches gilt für die erste Vermietung einer Wohnung nach umfassender Modernisierung.

Dies eröffnet den Bundesländern und damit auch dem Freistaat Sachsen neue Handlungsspielräume, um den Mietanstieg auf angespannten Wohnungsmärkten zu dämpfen.

Trotz regional vorhandenen großen Leerstandes in vielen sächsischen Klein- und Mittelstädten gibt es in sächsischen Ballungsräumen zum Teil nicht mehr genügend bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit geringen und inzwischen auch mit mittleren Einkommen. Um die daraus entstehende Mietpreisspirale zu dämpfen, muss Sachsen den durch den Bund gegebenen Freiraum nutzen.

Nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuches kann der Freistaat Sachsen auf Basis eines Indikatorensystems festlegen und sachlich begründen, in welchen Gemeinden bzw. Gemeindeteilen des Freistaates angespannte Wohnungsmärkte vorhanden sind, um für diese eine Rechtsverordnung zu erlassen.

Insbesondere in Ballungsräumen wie Dresden könnte auf diese Weise den durch Neuvermietung bisher ungedeckt steigenden Mieten zumindest etwas Einhalt geboten werden. Empirica (2014) geht davon aus, dass bei Neubezug einer Dresdener Wohnung ein durchschnittlicher Mietpreisanstieg gegenüber dem Vornutzer von 20 Prozent gegeben ist.

Für 2014 weist Immobilienscout24 bereits eine durchschnittliche Kaltmiete in Dresden bei Neuvermietungen von 6,90 Euro/ m² aus. Laut Mietgutachten Sachsen lagen 2013 im Leipziger Zentrum die Neuvertragsmieten bei rund 6,70 Euro/m². In den hieran angrenzenden Stadtteilen lag das durchschnittliche Mietniveau bei immer noch 6,20 Euro/m².

Ich weiß nicht, wie Sie das sehen, liebe Kolleginnen und Kollegen, aber bei diesen aufgerufenen Preisen und einer Leerstandsquote in Dresden von nur noch 2 Prozent habe ich Zweifel, dass Wohnen hier für alle, besonders für Familien, Alleinerziehende und Ältere bezahlbar bleibt.

Im Übrigen waberten auch Argumente durch die Medien, eine Mietpreisbremse würde Bauvorhaben oder Sanierungen verhindern und die Wohnraumknappheit eher verschärfen. Dass ist natürlich Quatsch, denn wie bereits ausgeführt, die Mietpreisbremse bezieht sich nicht auf Neubau und Modernisierung.

Die Minister dieser CDU/SPD-Koalition haben Mitte Mai im Kabinett beschlossen, einen Entwurf einer Kappungsgrenzenverordnung für die Bestandsmieten für die Stadt Dresden vorzulegen. Unseren gleichlautenden Antrag

hat Minister Ulbig Ende Januar dieses Jahres im Plenum des Sächsischen Landtags noch abgelehnt. Das Thema bekamen Sie aber nicht mehr vom Tisch und mussten reagieren.

Warum Sie eigentlich erst immer zum Jagen getragen werden müssen, ist mir schleierhaft.

Deshalb appelliere ich an Sie, dieses Mal schneller zu sein: Stimmen Sie unserem Antrag heute einfach zu.

Noch im März dieses Jahres hatte Kollege Pallas für die SPD-Fraktion die mögliche Einführung der Mietpreisbremse für Sachsen begrüßt und das Innenministerium zur Einführung der nötigen Rechtsverordnung aufgefordert. Auch auf Herrn Panthers Webseite kann ich nachlesen, dass wir in Sachsen eine Mietpreisbremse brauchen, um den ungezügelter Anstieg der Mieten endlich begrenzen zu können.

Heute nun haben Herr Pallas, Herr Panther und die anderen Abgeordneten der Regierungskoalitionen die Gelegenheit, Ihren Worten auch Taten folgen zu lassen, und die Mietpreisbremse in Sachsen tatsächlich auf den Weg zu bringen.

Teilen mit:



Teilen 0



Drucken (<http://wolfram-guenther.de/?p=683#print>)

Ähnliche Beiträge

GRÜNE: Antrag von CDU und SPD zum Wohnungsbau ist halbherzig und zögerlich (<http://wolfram-guenther.de/?p=1698>)

22. Juni 2016

In "Allgemein"

Keine Mietpreisbremse in Sachsen? Wo bleibt die SPD? (<http://wolfram-guenther.de/?p=508>)

6. März 2015

In "Bauen und Wohnen"

Keine Mietpreisbremse bei Neubau -

GRÜNE: Enttäuschende Entscheidung im Bund (<http://wolfram-guenther.de/?p=668>)

23. September 2014

In "Bauen und Wohnen"

[Twitter](https://twitter.com/intent/tweet?text=Wir+m%C3%BCssen%20ungedekelt%20steigenden%20Mieten%20in%20Ballungsr%C3%A4umen%20Einhalt%20gebieten%20-%20Mietpreisbremse+einf%C3%BChren&url=http://wolfram-guenther.de/?p=683) (<https://twitter.com/intent/tweet?text=Wir+m%C3%BCssen%20ungedekelt%20steigenden%20Mieten%20in%20Ballungsr%C3%A4umen%20Einhalt%20gebieten%20-%20Mietpreisbremse+einf%C3%BChren&url=http://wolfram-guenther.de/?p=683>) [WhatsApp](https://www.whatsapp.com/send?abid=256&text=Schau%20Dir%20das%20mal%20an%3A%20http://wolfram-guenther.de/?p=683) (<https://www.whatsapp.com/send?abid=256&text=Schau%20Dir%20das%20mal%20an%3A%20http://wolfram-guenther.de/?p=683>) [Facebook](http://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=http://wolfram-guenther.de/?p=683) (<http://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=http://wolfram-guenther.de/?p=683>) [E-Mail](mailto:?subject=Das+musst+Du+lesen:+Wir%20m%C3%BCssen%20ungedekelt%20steigenden%20Mieten%20in%20Ballungsr%C3%A4umen%20Einhalt%20gebieten%20-%20Mietpreisbremse%20einf%C3%BChren&body=Hey,+schau+Dir+mal+den+Artikel+auf+Wolfram+G%C3%BCnther+an:+http://wolfram-guenther.de/?p=683) (<mailto:?subject=Das+musst+Du+lesen:+Wir%20m%C3%BCssen%20ungedekelt%20steigenden%20Mieten%20in%20Ballungsr%C3%A4umen%20Einhalt%20gebieten%20-%20Mietpreisbremse%20einf%C3%BChren&body=Hey,+schau+Dir+mal+den+Artikel+auf+Wolfram+G%C3%BCnther+an:+http://wolfram-guenther.de/?p=683>)

1 Kommentar

Verwandte Artikel

1 Kommentar



[Thomas](http://www.finanznachrichten.de/) (<http://www.finanznachrichten.de/>) am 19. Oktober 2015 um 12:23 Uhr (<http://wolfram-guenther.de/?p=683#comment-27>)

Die Mietpreisbremse wurde vielerorts bereits eingeführt. Jetzt wird die Zeit zeigen, ob damit tatsächlich das erreicht wird, was man sich vorgestellt hat. Die Meinungen dazu sind aktuell ja immer noch sehr unterschiedlich.

Verwandte Artikel

Diese Seite nutzt das freie Wordpress-Theme [Urwahl3000](https://www.urwahl3000.de/) (<https://www.urwahl3000.de/>). Erstellt mit ♥ von [Design & Kommunikation](https://www.design&kommunikation.de/) im [modulbüro](https://www.modulbuero.de/) (<https://www.modulbuero.de/>).

PRESSEMITTEILUNGEN

[2020](#) | [2019](#) | [2018](#) | [2017](#) | [2016](#) | [2015](#) | [2014](#) | [2013](#) | [2012](#) | [2011](#) | [2010](#) | [2009](#)
| [2008](#)

18.09.2018

Mit detaillierten Daten

WIE WIRKEN MIETPREISBREMSE, SOZIALER WOHNUNGSBAU, WOHNGELD? NEUE STUDIE UNTERSUCHT 77 GROSSSTÄDTE VON AACHEN BIS WÜRZBURG

Wohngeld, finanzielle Förderung von Sozialwohnungen und die Mietpreisbremse – das sind die drei zentralen Instrumente, mit denen der deutsche Staat versucht, Wohnen auch für Menschen mit geringeren Einkommen bezahlbar zu machen. Derzeit erreicht keines die gesetzten Ziele vollständig, allerdings aus ganz unterschiedlichen Gründen, ergibt eine neue, von der Hans-Böckler-Stiftung geförderte Studie. So ist die Förderung von Sozialwohnungen grundsätzlich wirksam, um eine bezahlbare Wohnraumversorgung zu erreichen, schließlich erhöht dieses Instrument direkt das Wohnraumangebot. Als problematisch sehen die Forscher die Befristungen der Förderprogramme an, weil sie dem Aufbau eines dauerhaft leistbaren Wohnungsbestandes entgegenstehen. Zudem ist das aktuelle Fördervolumen nach gut zwei Jahrzehnten flaut im öffentlichen Wohnungsbau viel zu niedrig, zeigen die Studienautoren, Stadtsoziologen an der Humboldt-Universität zu Berlin. In den zehn größten deutschen Städten, in denen die Wohnungsnot besonders ausgeprägt ist, würde es beispielsweise beim aktuellen Förderumfang rund 185 Jahre dauern, um die aktuelle Lücke an günstigen Wohnungen zu schließen. Die Mietpreisbremse wiederum ist bislang durch zahlreiche Ausnahmen und praktische Defizite in ihrer Wirkung beschränkt. Würde sie konsequent angewandt und kontrolliert, müssten Vermieter im Durchschnitt der 44 Großstädte mit Mietpreisbremse ihre Aufschläge bei Neuvermietung um 17 Prozent reduzieren. Damit könnte sie immerhin für viele Mittelschicht Haushalte eine spürbare Entlastung bringen. Am wenigsten soziale Wirkung attestieren die Wissenschaftler dem Wohngeld: Es erreicht nur relativ wenige Haushalte, die zudem oft trotzdem noch eine prekär hohe Mietbelastungsquote aufweisen. Zudem hat es keine direkte dämpfende Wirkung auf die Mietentwicklung.

5,6 Millionen Großstadthaushalte, in denen 8,6 Millionen Menschen leben, müssen mindestens 30 Prozent ihres Einkommens fürs Wohnen ausgeben. In ihrer Studie analysieren Dr. Andrej Holm, Stephan Junker und Kevin Neitzel anhand von detaillierten Mikrozensus-Daten für alle 77 deutschen Großstädte, wie die wohnungspolitischen Instrumente angesichts der aktuellen Probleme wirken. In kürzlich vorgestellten, ebenfalls Böckler-geförderten Vorläuferstudien hatten sie errechnet, dass in den Großstädten rund 1,9 Millionen günstige Wohnungen fehlen. Besonders groß ist die Versorgungslücke bei Alleinlebenden an oder unter der Armutsgrenze von 60 Prozent des mittleren (Median-)Einkommens, die maximal eine Nettokaltmiete von 5 Euro pro Quadratmeter bezahlen können. Doch auch jenseits des harten Kerns der Wohnungsnot müssen viele Menschen große finanzielle Lasten schultern: Insgesamt gaben bereits 2014, dem aktuellsten Jahr, aus dem dazu Mikrozensus-Daten vorliegen, rund 40 Prozent der Großstadthaushalte mindestens 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für Miete und Nebenkosten – ohne Heizung – aus. 30 Prozent Wohnkosten gelten unter Sozialwissenschaftlern und Immobilienexperten gerade für Mieter mit kleinem Einkommen als Belastungsgrenze, weil sonst zu wenig Geld für Alltagsausgaben bleibt. In den betroffenen Haushalten leben etwa 8,6 Millionen Menschen.

„Instrumente neu gewichten“ – mehr Geld für soziale und gemeinnützige Wohnförderung

Gemessen an diesen Problemen leisteten die untersuchten drei Hauptinstrumente der Wohnungspolitik in den deutschen Großstädten heute „nur einen sehr eingeschränkten Beitrag für die Versorgung der Haushalte mit den größten sozialen Wohnversorgungsbedarfen“, konstatieren die Forscher. Das liege wesentlich an einer

PRESSE

[Pressemitteilungen](#)

[Mediathek](#)

[Themen und Experten](#)

[Pressefotos](#)

[Service aktuell](#)



KONTAKT

Rainer Jung

Pressesprecher

Tel.: 0211 - 7778 150

[Mail an Rainer Jung senden](#)

PRESSE-NEWSLETTER ABONNIEREN



Folgen Sie uns

Hier twittert die Hans-Böckler-Stiftung

Hans-Böckler-Stiftung bei Facebook

problematischen Gewichtung, bei der das Instrument mit dem größten Potenzial – der Aufbau eines ausreichend großen, dauerhaft preisgedämpften Wohnungsbestands wie es ihn beispielsweise in Wien gebe – mit vergleichsweise wenig Geld ausgestattet sei, erklärt Stadtsoziologe Holm: Derzeit fließen in den sozialen Wohnungsbau deutschlandweit rund zwei Milliarden Euro pro Jahr. Ebenso viel wird für das Wohngeld ausgegeben. Für die Übernahme von Wohnkosten im Rahmen von Hartz-IV-Leistungen gibt der Staat bundesweit gleichzeitig etwa 15 Milliarden Euro aus. „Die öffentliche Hand übernimmt damit für rund 17 Milliarden Euro im Jahr Ausfallbürgschaften auf einem heiß laufenden Markt. Das Geld fließt zum großen Teil an kommerziell agierende Vermieter. Man kann das als eine Wirtschaftsförderung verstehen, die immobilienwirtschaftliche Erträge unabhängig von der Nachfrage und Einkommenssituation ermöglicht. Hier wird der sonst so gepriesene Marktmechanismus einseitig zu Gunsten privater Vermieter manipuliert. Sinnvoller wäre eine verstärkte öffentliche Investition in den Aufbau von dauerhaft leistbaren Wohnungsbeständen“, sagt der Forscher.

Um eine soziale Wohnungsversorgung sicher zu stellen, ist nach Analyse der Wissenschaftler der langfristige Aufbau von dauerhaft mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbeständen sowie ein konsequenter Schutz von Bestandsmietverhältnissen notwendig. Neben dem Beispiel Österreich zeigten auch die aktuellen Diskussionen zu einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland, dass es realisierbare Ansätze dafür gebe. Wesentliche Faktoren seien eine Stärkung gemeinnütziger Vermieter sowie ein Mix von steuerlichen Begünstigungen, klassischer Förderung und einer preisgünstigen Vergabe von öffentlichen Grundstücken in Erbbaupacht.

Die Ergebnisse im Detail:

Wohngeld: Nur wenige werden erreicht

Wohngeld ist dafür konzipiert zu verhindern, dass Haushalte nur wegen ihrer Mietkosten auf Hartz IV angewiesen sind. Dieses Ziel wird laut der Studie aber auf zwei Ebenen verfehlt. Zum einen beziehen es relativ wenige Haushalte. Zum zweiten werden diese zwar spürbar entlastet, sie müssen aber auch mit Wohngeld im Mittel mehr als 40 Prozent ihres Nettoeinkommens fürs Wohnen ausgeben. Bei den Single-Haushalten mit geringem Einkommen liegt der Median sogar bei mehr als 50 Prozent. Damit helfe das Wohngeld zwar dabei, überhaupt eine Wohnung anmieten zu können. Es sichere aber „eher die Marktteilnahme als eine tatsächlich soziale Wohnungsversorgung.“

In den untersuchten deutschen Großstädten erhielten im Untersuchungsjahr 2014 knapp 163.000 Haushalte Wohngeld, das entspricht gerade einmal 1,2 Prozent aller Großstadthaushalte, haben die Forscher errechnet. Lediglich in sieben der untersuchten 77 Großstädte beziehen zwei Prozent oder mehr Wohngeld. An der Spitze stehen mit 2,4 bis 2,9 Prozent Leipzig, Kassel und Jena. In den vier deutschen Millionenstädten reicht die Wohngeldquote von 0,7 Prozent in München bis 1,5 Prozent in Hamburg. Dagegen übernahm bei mehr als einer Million oder 7,7 Prozent aller Großstadthaushalte der Staat ganz oder teilweise die „Kosten der Unterkunft“ (KdU) im Rahmen von Hartz IV. Dass das Wohngeld nur eine geringe Rolle spielt, erklären die Wissenschaftler mit relativ engen Miet- und Einkommensgrenzen. Die seien zwar bei der Wohngeldreform 2016 erweitert worden. „An der marginalen Bedeutung“ im Vergleich zu den KdU-Übernahmen habe die Novelle jedoch wenig geändert, schreiben Holm und seine Ko-Forscher. Damit gelangten etliche Haushalte durch hohe Wohnkosten doch in das Hartz-IV-System. „Für die Betroffenen bedeutet das: mehr Bürokratie, stärkere Restriktionen“, sagt Holm.

Mietpreisbremse: Bei konsequenter Anwendung spürbare Entlastung für Durchschnittsverdiener

44 der untersuchten 77 Großstädte haben die Mietpreisbremse eingeführt, weil der lokale Wohnungsmarkt als angespannt gilt. Verschiedene Studien haben dem Instrument lediglich eine begrenzte Wirkung attestiert – vor allem, weil bislang zahlreiche Ausnahmen gelten und Neu-Mieter aktiv Informationen über die bislang gezahlte Miete einfordern mussten. Holm, Junker und Neitzel untersuchen nun, welches Potenzial die Bremse bei konsequenter Anwendung und Kontrolle entfalten könnte.

Dabei zeigt sich: In kräftig wachsenden Trendstädten könnte der Mietanstieg bei Neuvermietungen erheblich gekappt werden. In Metropolen wie Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main oder München müssten die Vermieter ihre Aufschläge bei Einzug um 22 bis 29 Prozent reduzieren. An befragten Studienorten wie Freiburg, Heidelberg oder Jena liegt das Potenzial sogar bei 28 bis 37 Prozent. Im Durchschnitt aller Städte mit Mietpreisbremse beträgt es immerhin 17 Prozent.

Für Haushalte mit durchschnittlichen bis etwas überdurchschnittlichen Einkommen würde eine wirksame Mietpreisbremse so eine spürbare Entlastung bei Umzügen bringen, zeigen die Forscher: Aktuell muss man in 38 Großstädten ein Einkommen oberhalb des bundesweiten Medians haben, um bei Zahlung der mittleren lokalen Angebotsmiete die 30-Prozent-Grenze nicht zu überschreiten. In Hamburg, Freiburg

oder Stuttgart müssen dafür sogar mindestens 130 Prozent verdient werden, in Frankfurt 150 und in München fast 170 Prozent. Würde die Mietpreisbremse konsequent angewendet, sänke die Zahl der Städte, in denen mindestens das Bundesmedianeinkommen für eine Neuanmietung nötig wäre, auf 16. Haushalte mit Einkommen unterhalb von 80 Prozent des Medians würde der preisdämpfende Effekt dagegen nicht erreichen, weil sie sich auch die gekappten Mieten nicht leisten könnten, betonen die Wissenschaftler. Dass die Mietpreisbremse nun nachgebessert werde, sei daher ein Fortschritt, werde die Situation in den am stärksten von Wohnungsknappheit betroffenen Gruppen aber nicht nennenswert verbessern.

Sozialer Wohnungsbau: Sinnvoll, aber viel zu wenig

Dem sozialen Wohnungsbau attestieren die Forscher „eine wichtige Funktion für die allgemeine Entspannung der Versorgungssituation vor allem in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten“. Die Förderprogramme seien aber trotz einer Ausweitung in den vergangenen Jahren viel zu klein dimensioniert, kritisieren sie. Da die Wohnungsbauförderung seit Ende der 1990er Jahre drastisch zurückgefahren wurde, gebe es einen großen Rückstand. Das wirke sich insbesondere in den Metropolen drastisch aus: Im Untersuchungsjahr 2014 wurden laut Studie in Deutschland gerade einmal 12.617 geförderte Wohnungen mit Sozialbindung neu gebaut. Auf die zehn größten Städte von Berlin bis Bremen entfielen davon 4.700. Da die Forscher für diese Metropolen ein Defizit von rund 880.000 günstigen Wohnungen errechnet haben, würde es bei Beibehaltung des Fördervolumens grob gerechnet gut 185 Jahre dauern, diese Lücke durch neu gebaute Sozialwohnungen zu schließen. Zwar hat sich der Neubau von Sozialwohnungen bis 2016 bundesweit auf rund 25.000 verdoppelt, der Lückenschluss in den Großstädten könnte also auf den ersten Blick schneller erfolgen. Da Sozialwohnungen im gängigen Fördermodell aber nach meist 20 Jahren aus der Mietpreisbindung fallen, gibt es auch Abgänge - 2016 waren das mit bundesweit etwa 90.000 mehr als dreimal so viele wie neu gebaut wurden.

Nicht nur bei der Zahl der Neubauten erweist sich das bisherige Fördervolumen nach Analyse der Wissenschaftler als zu klein. Auch die abhängig von der Förderung festgeschriebenen Sozialmieten seien oft zu hoch, um für die Haushalte mit den größten Wohnproblemen bezahlbar zu sein. Als bundesweiten Medianwert für die Miete in einer neuen Sozialwohnung haben Holm und seine Kollegen 6,07 Euro pro Quadratmeter nettokalt ermittelt, was einer Bruttowarmmiete von rund 8,70 Euro entspricht. Für Haushalte unter oder an der Armutsgrenze sei das zu viel, wenn die 30-Prozent-Belastungsgrenze nicht deutlich überschritten werden soll. Zwar finden sich in den Förderrichtlinien in Bayern, Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein, dem Saarland oder Brandenburg auch Einstiegsmietten unter 5 Euro. Doch insbesondere Sozialmieten für kleine Wohnungen in vielen Großstädten dürften eher am oder über dem Median liegen, schätzen die Wissenschaftler. Dafür spricht auch, dass die Einstiegsmietten für neue Sozialwohnungen in den Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg erst bei 6 Euro nettokalt beginnen.

Von den Miethöhen her erreiche der soziale Wohnungsbau damit zwar „ein breites Spektrum“ von Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen zwischen 65 und gut 110 Prozent des bundesweiten Medians, schreiben die Forscher. Allerdings kann die geringe Zahl der geförderten Wohnungen den hohen Bedarf bei weitem nicht decken. Und: „Für die Haushalte unterhalb der Armutsgrenze, die den größten Versorgungsbedarf haben, sind die Mieten im geförderten Wohnungsbau überwiegend zu teuer.“

Hintergrund: Die in der Studie verwendeten Einkommensabgrenzungen

Als Maß für die finanzielle Leistungsfähigkeit von Haushalten rechnen die Forscher mit dem verfügbaren Netto-Einkommen auf Basis des repräsentativen Mikrozensus von 2014. Die Einkommen sind „bedarfsadjustiert“, das heißt, dass sich Haushalte unterschiedlicher Größe direkt vergleichen lassen. Das verfügbare mittlere (Median-)Einkommen für einen Einpersonenhaushalt beträgt danach 1.484 Euro netto monatlich, bei Haushalten mit 2, 3 und 4 Personen sind es 2.226, 2.968 bzw. 3.710 Euro.

Die Armutsgrenze liegt nach gängiger wissenschaftlicher Definition bei 60 Prozent des Medianeinkommens. Das entspricht 890 Euro monatlich bei einem Single-Haushalt. Bei Haushalten mit 2, 3 und 4 Personen sind es 1.336, 1.781 bzw. 2.226 Euro.

Weitere Informationen:

Andrej Holm, Stephan Junker, Kevin Neitzel: [Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#) Working Paper Forschungsförderung der Hans-Böckler-Stiftung, Nr. 93, September 2018.

Kontakt:

[Dr. Dorothea Voss](#)
Leiterin Abteilung Forschungsförderung

BÖCKLER IMPULS

Bö 2018

Wohnungsmarkt

UNBEZAHLBARE MIETEN

Fast zwei Millionen erschwingliche Wohnungen fehlen. Die Lage dürfte sich noch verschlechtern. Der soziale Wohnungsbau muss stärker gefördert werden.



→ [Download \(jpg\)](#)

→ [Download Daten](#)

In deutschen Großstädten fehlen 1,9 Millionen bezahlbare Wohnungen. Vor allem Geringverdiener finden häufig keine Mietwohnung, die sie sich leisten können. Besonders angespannt ist die Lage für armutsgefährdete Haushalte in München, in der Region Rhein-Main sowie Köln-Bonn. Aber auch in Städten mit vielen Niedrigverdienern wie Berlin, Leipzig oder Dresden ist bezahlbarer Wohnraum knapp. Zu diesem Ergebnis kommen Henrik Lebuhn, Andrej Holm, Stephan Junker und Kevin Neitzel in einer von der Hans-Böckler-Stiftung geförderten Studie. Die Stadtsoziologen der Humboldt-Universität Berlin und der Goethe-Universität Frankfurt haben untersucht, welche Wohnungen sich die Menschen leisten können und wie dies mit dem Angebot auf dem jeweiligen Mietmarkt zusammenpasst. Daraus ergeben sich detaillierte Zahlen zur „Versorgungslücke“ in allen 77 deutschen Großstädten. Als bezahlbar bewerten die Wissenschaftler eine Bruttowarmmiete – also inklusive aller Neben- und Heizkosten –, die weniger als 30 Prozent des Haushaltseinkommens beträgt. Alles, was

darüber hinausgeht, sehen sie als unangemessen hoch an. Grundlage sind die neuesten verfügbaren Daten aus dem Mikrozensus 2014.

Die meisten bezahlbaren Wohnungen fehlen in Berlin mit rund 310 000. Es folgen Hamburg mit einer Lücke von 150 000, Köln mit 86 000 und München mit 79 000 Wohnungen. Doch selbst in Großstädten mit relativ kleinen „Versorgungslücken“ wie Moers, Wolfsburg, Koblenz oder Ulm überschreitet der Bedarf an günstigen Wohnungen das Angebot jeweils um mehrere Tausend.

Am stärksten vom Wohnungsmangel betroffen sind Alleinstehende unterhalb der Armutsgrenze. Sie haben weniger als 60 Prozent des mittleren Einkommens zur Verfügung. Das entspricht inklusive aller Sozialtransfers rund 890 Euro monatlich. Bezahlbar sind damit nur kleine, sehr günstige Apartments

mit Mieten zwischen vier und fünf Euro pro Quadratmeter. Doch von diesen Wohnungen gibt es in den Großstädten viel zu wenige – der Studie zufolge fehlen dort insgesamt 1,4 Millionen Wohnungen für armutsgefährdete Einpersonenhaushalte. Auch etwas besser verdienende Singles haben es nicht leicht, eine Wohnung zu finden – weil die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt. Inzwischen lebt in knapp der Hälfte aller Haushalte in Großstädten nur eine Person. Viele von ihnen müssen mehr zahlen, als sie sich eigentlich leisten können. „Der Wohnungsbestand passt nicht mehr zu der Struktur der Bewohnerschaft in den Großstädten“, schreiben die Wissenschaftler.

Mehr Sozialwohnungen und Mietpreisbindung

Ebenfalls schwierig ist die Lage für Familien mit fünf oder mehr Personen. Um einigermaßen gut leben zu können, benötigen sie Wohnungen mit mindestens 90 Quadratmetern. Doch selbst Haushalte mit mittlerem Einkommen können sich diese oft nicht leisten – für sie ist der Studie zufolge gerade einmal knapp ein Fünftel des Bestands an Mietwohnungen in dieser Größe erschwinglich. Entsprechend groß ist die Konkurrenz um die wenigen bezahlbaren Wohnungen.

Da sich die Zahl von 1,9 Millionen fehlenden Wohnungen aus dem Mikrozensus 2014 ergibt und die Mieten seitdem weiter deutlich gestiegen sind, gehen die Forscher davon aus, dass die „Versorgungslücke“ mittlerweile noch größer ist. Und sie dürfte trotz stärkerer Neubautätigkeit weiter wachsen. Denn „die Angebotsmieten bei Neuvermietung sind in fast allen Großstädten höher als die Bestandsmieten“, warnen die Wissenschaftler.

Um den Mangel an bezahlbaren Wohnungen zu verringern, sei es wichtig, das Angebot an günstigen Kleinwohnungen stark auszubauen. „Das ist nur durch eine deutliche Stärkung des sozialen Wohnungsbaus möglich“, betonen Lebuhn, Holm, Junker und Neitzel. „Dazu müssen einerseits weitaus mehr Sozialwohnungen als in den vergangenen Jahren neu entstehen. Andererseits muss auch die Sozial- und Mietpreisbindung im Wohnungsbestand wieder ausgeweitet werden.“

QUELLE

Henrik Lebuhn, Andrej Holm, Stephan Junker und Kevin Neitzel: **Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?** (pdf) Die soziale Versorgungslücke nach Einkommen und Wohnungsgröße, Working Paper der Forschungsförderung der Hans-Böckler-Stiftung Nr. 63, April 2018

die vielen Baugesellschaften, Unternehmen und Handwerker darauf und machen im Grunde genommen wohl wissend dass es ein billiger Wohnungsbau ist, eben auch eine weniger wertige Arbeit.“

Der Stadtsoziologe Gerd Kuhn fordert deshalb, auf eine Vielzahl von Akteuren zu setzen. So müssten etwa Baugemeinschaften, Baugenossenschaften und kommunale Wohnungsgesellschaften stärker gefördert, der Grundstock an Sozialwohnungen vergrößert werden.

„Ich bin nicht naiv und sage, wir können, indem wir jetzt in großer Anzahl Wohnraum bauen, dass wir jetzt schnell auch eine Durchmischung herstellen können, aber wir dürfen das Ziel der Integration nie aus dem Blick lassen. Lange Zeit hatte Wohnungspolitik in Deutschland keine Konjunktur mehr gehabt und das muss sich wieder grundlegend ändern, dass wir drüber diskutieren: Wie wollen wir zusammen leben? Wo wollen wir leben? Wie können wir unser Zusammenleben auch räumlich und sozial organisieren?“

Grundsätzliche Fragen also, die mit Bedacht zu beantworten sind.

Gleichzeitig aber gilt: Einen „Masterplan“ für die ganze Republik, wie ausreichend günstiger Wohnraum geschaffen werden kann, wird es wohl nicht geben, sind im Bundesstaat Deutschland doch in erster Linie die Länder am Zug. Die wiederum arbeiten derzeit in aller Eile an individuellen, aber mitunter kleinteiligen Lösungen. Ob am Ende mehr bleibt als Flickwerk, werden Politiker, Soziologen, Stadtplaner und Architekten an den Städten der Zukunft ablesen können.

Deutschlandradio © 2009-2020

[Deutschlandradio](#) [Datenschutz](#) [Nutzungsbedingungen](#) [Hilfe](#) [Impressum](#)

[Kontakt](#) [Presse](#) [Partner](#) [ARD](#) [ZDF](#) [Phoenix](#) [arte](#)

[Chronik der Mauer](#)



Themen > Immobilien >

WOHNUNGSMANGEL

Sozialwohnungsdichte in deutschen Bundesländern

von Matthias Janson, 09.04.2018

Die Zahl von Sozialwohnungen in Deutschland sinkt seit Jahren: In der Dekade von 2006 bis 2016 ist sie bundesweit um 830.000 gesunken – auf den Stand von 1,24 Millionen. Laut Prognose der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe wird sich der Trend fortsetzen.

Schaut man auf die Sozialwohnungsdichte der einzelnen Bundesländer, so ergibt sich ein sehr heterogenes Bild. Auf mehr als 20 Sozialwohnungen je 1000 Einwohner kommen dabei nur die Länder Brandenburg, NRW, Berlin und Hamburg. Die Hansestadt liegt mit 48 Sozialwohnungen je 1000 Einwohner klar an der Spitze des Rankings. Ein Grund dafür: Große Stadtentwicklungsvorhaben werden im Drittel-Mix gebaut. Hierbei entstehen zu jeweils einem Drittel geförderte Wohnungen, frei finanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen. Schlusslicht im Ländervergleich ist das Saarland. Pro 1000 Einwohner gibt es hier nur eine einzige Sozialwohnung. Schlecht versorgt sind außerdem viele neue Bundesländer.

Die Gründe für die sinkende Zahl an Sozialwohnungen: der soziale Wohnungsbau in Deutschland wird von Unternehmen der Immobilienwirtschaft größtenteils als unattraktiv wahrgenommen. Die im Vergleich zum frei finanzierten Wohnungsbau geringere Rendite, Mietpreisbindungen und eine abschreckende Wirkung des sozial schwachen Mieterklientels lassen viele Investoren zögern, in den sozialen Wohnungsbau zu investieren. Auch die Förderprogramme werden seitens der Unternehmen als unzureichend kritisiert.



Matthias Janson
Data Journalist
matthias.janson@statista.com
+49 40 284 841 564



BESCHREIBUNG
Die Grafik zeigt die Anzahl belegungsgeladener Sozialwohnungen in den Bundesländern im Jahr 2015.

[Infografik downloaden](#)

[f](#) [t](#) [in](#)

URL FÜR REFERENZZWECKE
https://de.statista.com/infografik/13456/sozialwohnungsdichte-in-den-bundeslaendern-im-jahr-2015/

HTML-CODE FÜR EMBEDDUNG
Die Grafik "Sozialwohnungsdichte in deutschen Bundesländern" ist ein Produkt der Statista AG. Die Nutzung der Grafik ist ein Referenzlink auf die URL der Statistik zu setzen. [Mehr Informationen](#)

- Neubau von Mietwohnungen im Sozialen Wohnungsbau in Deutschland bis 2018
- Umfrage zum Wohnen in einer Sozialwohnung mit Wohnberechtigungsschein 2013
- Sozialwohnungen in Deutschland bis 2018
- Anzahl belegungsgeladener Sozialwohnungen in der BRD bis 2016 und Prognose bis 2020
- Bevölkerung in Europa nach Wohnbestverhältnissen 2018
- Bilanz zw Realität II Wohnung

Der Statista Infografik-Newsletter

Statista bietet täglich Infografiken und Inhalte von Datenpartnern rund um die Themen [Medien](#), [Wirtschaft](#), [FMCG](#) und [E-Commerce](#) an.

[Newsletter empfangen](#)

Verwandte Infografiken



FAQ

- Wie darf die Infografik genutzt werden?
- Die Infografiken von Statista dürfen von allen kommerziellen und nicht kommerziellen Webseiten kostenlos veröffentlicht werden. Die Veröffentlichung erfolgt unter der Creative Commons-Lizenz CC BY-ND 3.0. Bei der Nutzung der Grafik ist ein Referenzlink auf die URL der Statistik zu setzen. [Mehr Informationen](#)
- Zu welchen Themen sind Infografiken in Statista Infografiken?
- Erstellt Statista auch Infografiken in individualisiert Design?

[Statista-Suche](#)

Sie haben noch Fragen?

Kontaktieren Sie uns schnell und einfach.
Wir helfen Ihnen gern!

Möglichkeiten der Kontaktaufnahme
Nutzen Sie gern unser [Kontaktformular](#) oder unsere [FAQ](#).
Alternativ können Sie sich auch direkt an unseren Kundenservice wenden.

Ihr Kontakt zum Infografik Newsroom

Mathias Brandt
Data Journalist
mathias.brandt@statista.com
+49 (40) 284 841 559

Statista Content & Design

Für individuelle Inhalte und Infografiken in Ihrem Corporate Design besuchen Sie unsere Agentur-Seite.

- [Mehr erfahren](#)
- Startseite
 - Über Statista
 - Karriere
 - Kontakt
 - Hilfe & FAQ
 - Fehler melden
 - Unsere Medienpartner
 - Datenschutz
 - Impressum



LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Stadtrat (SR/035/2017)

Sitzung am: 02.03.2017

Beschluss zu: V1441/16

Gegenstand:

Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG

Beschluss:

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden beschließt:

1. Der Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft Verwaltungs GmbH auf der Grundlage des als Anlage 1 beigefügten Gesellschaftsvertrages wird zugestimmt. Das Stammkapital in Höhe von 25.000 Euro wird durch die Landeshauptstadt Dresden als Bareinlage erbracht.

Der Gesellschaftsvertrag der Verwaltungs-GmbH erhält folgende Fassung:

Nach § 7 Abs. 1 Satz 1 wird als Satz 2 angefügt:

„Die Vertreter der Landeshauptstadt Dresden in der Gesellschafterversammlung sind berechtigt und verpflichtet, Weisungen des Stadtrats, insbesondere zur Bestellung oder Abberufung der Mitglieder Geschäftsführung, zu folgen.“

2. Der Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG auf der Grundlage des als Anlage 2 beigefügten Gesellschaftsvertrages wird zugestimmt. Die Kommanditeinlage in Höhe von 10.000 Euro wird durch die Landeshauptstadt Dresden als Bareinlage erbracht.

Der Gesellschaftsvertrag der Kommanditgesellschaft erhält folgende Fassung:

(1) § 2 Abs. 1 Satz 2 erhält folgende Fassung:

„Die Gesellschaft hat die Ziele der Landeshauptstadt Dresden bezüglich der Versorgung am Markt benachteiligter Wohnungssuchender nach einem sozialen Mietekonzept im Rahmen ihrer Möglichkeiten umzusetzen.“

(2) Nach § 2 Abs. 1 Satz 3 wird folgender Satz 4 angefügt:

„Sie kann Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben, sofern dies dem Gesellschaftszweck dient.“

(3) § 2 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

„Die Belegungsbindung für Wohnungen, die mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus errichtet wurden, sollen nach Ablauf der Bindungsfristen des Fördergebers fortgeführt werden.“

(4) Nach § 14 Abs. 1 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Die Vertreter der Landeshauptstadt Dresden in der Gesellschafterversammlung sind berechtigt und verpflichtet, Weisungen des Stadtrats, insbesondere zur Bestellung oder Abbestellung der Mitglieder der Geschäftsführung, zu folgen.“

Der bisherige Satz 2 wird Satz 3.

(5) An § 18 Abs. 2 Satz 1 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Eine Entnahme von Gewinnanteilen aus der Gesellschaft ist für die Dauer von 10 Jahren ab Gründung ausgeschlossen.“

3. Der Einlage der gemäß Anlage 3 betriebsnotwendigen Grundstücke durch die Landeshauptstadt Dresden in die Städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG zum Verkehrswert wird zugestimmt.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Stadtrat bis zum 30.06.2017 eine Beschlussvorlage zur zügigen Einlage weiteren Eigenkapitals im Gesamtwert von 42,86 Millionen Euro in Form von Grundstücken und Bareinlagen (siehe auch Haushaltsbeschluss 2017/2018) in die Städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG vorzulegen.

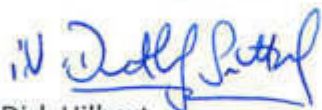
4. Der Einlage der bis zur Gründung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses A0206/16 (Sitzungsnummer: SR/024/2016) - Wohnungsbau sofort beginnen - im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden durch die STESAD GmbH erbrachten Planungsleistungen in die Städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG wird zugestimmt.
5. Der Bareinlage von 965.000 Euro als Gründungskapital durch die Landeshauptstadt Dresden in die Städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG wird zugestimmt.

6. Der Betrauung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG mit Aufgaben des Sozialen Wohnungsbaus auf der Grundlage der EU-beihilfenrechtlichen Vorschriften wird zugestimmt.
7. Die Umsetzung der Beschlusspunkte 1 bis 6 steht unter dem Vorbehalt einer endgültigen steuerlichen Beurteilung durch das Finanzamt.
8. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Stadtrat über die ersten 800 Wohnungen hinaus bis zum 30.06.2017 eine Beschlussvorlage für die Errichtung weiterer 1700 Wohnungen bis zum Jahr 2019 durch die Städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG vorzulegen, unter Einbeziehung weiterer Fördermittel und einer weiterhin soliden Eigenkapitalfinanzierung."
9. Dem Stadtrat ist bis zum 30.06.2017 ein Wirtschaftsplan unter Zugrundelegung realistischer Planungs-, Fertigstellungs- und Vermietungszeiträume vorzulegen. An den Einnahmeerwartungen soll sich auch der Aufbau der eigenen Personal- und Verwaltungsstruktur orientieren. Dies schließt auch eine Einschätzung ein, ab welchem Zeitpunkt die externe Ausschreibung für die Besetzung der Geschäftsführerposition rentabel ist. Weiterhin ist darzustellen, wie Leistungen Dritter für die Gesellschaft durch die Bildung einer Organschaft umsatzsteuersondend erbracht werden könnten.
10. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Stadtrat bis zum 30.06.2017 einen Beschlussvorschlag vorzulegen, wie das in kommunalem Eigentum befindliche Wohnungsvermögen der Landeshauptstadt Dresden an die Städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG steuerlich und wirtschaftlich optimiert zügig übertragen werden kann.
11. Der Stadtrat bekundet den Willen, dass es umfangreiche Mitbestimmungsrechte der Mieterinnen und Mieter geben soll, unter anderem durch die Gründung eines Mieterbeirates. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Stadtrat bis zum 31.12.2017 einen Beschlussvorschlag zur Gründung eines Mieterbeirates vorzulegen.
12. Die Bestellung und Abberufung der Mitglieder der Geschäftsführung bedarf gemäß § 98 Abs. 1 Satz 6 SächsGemO eines vorherigen Stadtratsbeschlusses.

Anlage 2 wird in § 2 „Gegenstand des Unternehmens“ Abs. 2 ergänzt um:

„Der Wohnungsbau soll im Rahmen einer langfristig berechneten Wirtschaftlichkeit den Kriterien sozialen und ökologischen Bauens, einer ressourcenschonenden Versorgung, einer möglichst klimaneutralen Wärme- und Stromversorgung sowie eines begrünten Wohnumfelds mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen genügen.“

Dresden, - 7. MRZ 2017



Dirk Hilbert
Vorsitzender

Detlef Sittel
Erster Bürgermeister

muenchen.de
Das offizielle Stadtportal

muenchen.de
Das offizielle Stadtportal

[🏠](#) > Stadtverwaltung > Referat für Stadtplanung und Bauordnung > Stadtplanung > SoBoN

Sozialgerechte Bodennutzung



Landeshauptstadt
München

Erfolgsmodell im Wohnungsbau



Die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) ist ein wichtiges Instrument im Münchner Wohnungsbau. Sie wird bei allen Bebauungsplänen angewandt, die Kosten und Lasten bei der Landeshauptstadt München auslösen und zu einer deutlichen Bodenwertsteigerung für die planungsbegünstigten Eigentümer führen.

Deshalb werden die Planungsbegünstigten, also Bauträger und Investoren, an den Kosten und Lasten beteiligt: Sie übernehmen Anteile der Herstellungskosten und Flächenabtretungen für Erschließungsmaßnahmen wie Straßen, für Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindertagesstätten und Grundschulen, für Grün- und Ausgleichsflächen. Denn diese können nicht vollständig aus den allgemeinen Haushaltsmitteln finanziert werden. Der Münchner Weg der SoBoN ist eine partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen der Stadt, Investoren, der Bauwirtschaft, Eigentümerinnen und Eigentümern.

In der SoBoN werden 30 Prozent des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den sozial gebundenen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt, was in Neubauquartieren die soziale Mischung garantiert.

Die SoBoN hat sich bewährt: Von 1994 bis 2018 wurden 163 rechtsverbindliche Bebauungspläne nach ihren Grundsätzen erstellt. Entstanden sind 53.150 Wohnungen, davon 14.530 geförderte. Außerdem wurden 15.316 Plätze in Kinderkrippen, Kindergärten, Horten und Grundschulen finanziert.

Allerdings haben sich die Rahmenbedingungen seit Einführung der SoBoN 1994 stark verändert: Die Flächen für den Wohnungsbau werden knapp, gleichzeitig gibt es ein starkes Bevölkerungswachstum. Dem Druck auf den Wohnungsmarkt muss mit preisgünstigem Wohnraum entgegengesteuert werden. 2017 beschloss der Stadtrat deshalb folgende Neuerungen:

- Anhebung des anteiligen Kostenbeitrags der Planungsbegünstigten für die soziale Infrastruktur
- Anpassung der Grundstückswertansätze beim geförderten Wohnungsbau
- Änderungen der Regelungen zur Ausgestaltung der 30-Prozent-Förderquote für den geförderten Wohnungsbau
- Einführung des neuen Modells „Zusätzlicher preisgedämpfter Mietwohnungsbau“. Damit sollen zur bestehen Quote von 30 Prozent für den geförderten Wohnungsbau in Zukunft zusätzlich zehn Prozent des neu geschaffenen Wohnbaurechts als preisgedämpfter Mietwohnungsbau verwirklicht werden.
- Wegfall des sogenannten Gewerbeflächenausgleichs und der Anrechnung des „fiktiven Wohnbaurechts“
- Beschleunigung der Berechnungs- und Bewertungsverfahren

Bitte beachten Sie: Unsere Broschüre wird derzeit überarbeitet.



Neubauquoten: So unterschiedlich steuern die Städte den Wohnungsmarkt

Alle deutschen Metropolen schreiben Quoten für den geförderten Wohnungsbau vor. Das stellt Projektentwickler vor Herausforderungen.



In Berlin-Mitte entsteht das Quartier Luisenpark mit insgesamt 548 Wohnungen. Die landeseigene Howoge entwickelt davon die 139 öffentlich geförderten Wohnungen (Bild: Bloomimages)

Bei den Quoten für den geförderten und preisreduzierten Wohnungsbau liegt der Unterschied zwischen den Städten nur in der Höhe: Mal sind es 25, mal 50 Prozent der Wohnfläche, die Restriktionen unterliegen. In städtebaulichen Verträgen werden die Konditionen festgehalten. „Vor allem in den Top-7-Städten gibt es kaum noch Neubauvorhaben ohne solche Vereinbarungen, wenn Bebauungspläne neu erstellt werden“, sagt Carsten Sellschopf, COO von Instone Real Estate. „Der Großteil unserer bundesweiten Projekte“ basiere auf einem solchen Vertrag.

Wie verlässlich die Bedingungen dabei sind, hängt von der Stadt ab. In München existiert das Instrument, das dort Sobon heißt, seit 1994, das Procedere ist eingespielt. In Frankfurt ist das Planungsreferat gerade dabei, die Kriterien eindeutig festzuklopfen, und auch Köln hat sein Modell in diesem Jahr überarbeitet, um für alle Unternehmen die gleichen Bedingungen herzustellen.

Denn bisher konnte ein Entwickler dadurch, dass er zum Beispiel günstige Künstlerateliers auf seinem Areal anbot, den Anteil an gefördertem Wohnungsbau auf null reduzieren.

Auch in Berlin mussten sich Entwickler bislang auf Überraschungen einstellen. Das erlebte Instone mit dem Areal, das heute Luisenpark heißt. Als man das Grundstück am 12. Februar 2015 von der Bima kaufte, gab es noch keine feste Quote für den geförderten Wohnungsbau. Weil aber der Bebauungsplan erst nach deren Inkrafttreten zum 1. August 2015 ausgelegt worden war, hatte man sich ihr zu unterwerfen und 25 Prozent Sozialwohnungen zu errichten. Inzwischen wurde die Quote, die für aktuelle Neubauvorhaben gilt, auf 30 Prozent erhöht. Was fangen Projektentwickler, die keine Bestandshalter sind, mit diesen geförderten Wohnungen an? „In den meisten Fällen bauen wir den förderfähigen Anteil selbst und verkaufen den Mietwohnungsanteil an ein kommunales Wohnungsunternehmen oder auch an private Bestandshalter, die sich verpflichten, die vertraglich vereinbarten Mieten zu gewährleisten“, berichtet Sellschopf aus Berlin.

Download-Tipp

Akzeptanz und Wirkung von Quotierungsmodellen für den geförderten Wohnungsbau. Präsentation über das Für und Wider von Förderquoten in Quartieren.

[zum Download](#)

Die wichtigste Käufergruppe sind kommunale Gesellschaften wie die Berliner Howoge, die den geförderten Teil des Projekts Luisenpark von Instone erwarb. Die Kölner GAG Immobilien AG, ebenfalls ein mehrheitlich kommunales Unternehmen, erwirbt einerseits Grundstücke von privaten Entwicklern, um deren Quote an Sozialwohnungen zu errichten, kauft aber auch Projekte an, die von den Developern schlüsselfertig gebaut werden. „Aber auch dabei arbeiten wir schon ab der Planungsphase eng mit den Entwicklern zusammen“, unterstreicht Uwe Eichner, Vorstandsvorsitzender der GAG.

Günstige Verhandlungsposition der Kommunalen

Die öffentlichen Käufer sind dabei in einer für sie vorteilhaften Position. Die Privaten müssen die Quote liefern, kennen sich aber in der Regel nicht so gut mit den – je nach Bundesland unterschiedlichen – Auflagen für Sozialwohnungen aus. Und Bestände aufbauen wollen die meisten von ihnen auch nicht. Also brauchen sie Partner.

Die Öffentlichen andererseits sind nicht überall auf die Privaten angewiesen. Zumindest nicht in Städten wie Köln, wo die GAG Immobilien schon vor rund zehn Jahren eine eigene technische Abteilung aufgebaut hat. „Wir haben derzeit 1.940 Wohnungen in Bau bei einem Bestand von rund 50.000“, sagt Uwe Eichner. Selber bauen habe für die GAG mehrere Vorteile. Zum einen halte man die Fäden allein in der Hand, zum anderen müsse man nicht zwei Mal Grunderwerbsteuer bezahlen und auch nicht den Gewinn mit anderen teilen.

Wobei das mit dem Gewinn so eine Sache ist. „Wenn uns ein Entwickler keinen fairen Preis anbietet, dann werden wir es auch nicht mit ihm machen“, stellt Eichner klar. Warum kommt die GAG dann trotzdem mit den Privaten ins Geschäft? „Wir haben ein Interesse daran, Bestände aufzubauen. Und auch wenn wir bei einem Grundstück nicht zum Zuge kamen, ist das ein Weg, dort dennoch Wohnungen zu erwerben“, räumt Eichner ein.

Fonds als neue Käufergruppe

Den öffentlichen Käufern wächst nun etwas Konkurrenz heran. Die Fondsbranche hat den Reiz der zwar geringen, aber stabilen Renditen entdeckt. Wertgrund Immobilien hat jüngst in Hamburg-Bergedorf von Bonava ein Projekt erworben, das zu zwei Dritteln aus geförderten Wohnungen besteht. „Bei uns sind auch Stiftungen und kirchliche Organisationen investiert, für sie kann es ein Mehrwert sein, wenn man in soziale Projekte investiert“, erläutert Timo Holland, Geschäftsführer der Wertgrund Asset Management, dessen Unternehmen weiter in Richtung geförderter Wohnungsbau gehen möchte.

Quoten für den geförderten und preisreduzierten Wohnungsbau*

Stadt	Quoten	Wohnfläche	Wohnheiten
Berlin	30 % Mietwohnungen	10 WE	Geschossfläche
Bonn	30 % davon zwei Drittel geförderter Mietwohnungen im Besitz anderer gewerblicher Eigentümer oder Mietwohnungen (Mietens- 20 % Mietwohnungen im Besitz der Wohnungsgenossenschaft (WVG) oder genossenschaftlich (WVG) oder (Kommunen))	21 WE bzw. 2.200 qm Wohnfläche	Zahl der Wohnheiten
Düsseldorf	Insgesamt 40 % davon 25 % 30 % geförderter Mietwohnungen, 15 % 20 % preisreduzierte Mietwohnungen (Kommunen)	keine Mietfläche	Zahl der Wohnheiten 9.100 qm
Frankfurt am Main	30 % Mietwohnungen	3.000 qm	Bauhauptfläche
Freiburg	50 % Mietwohnungen	keine Mietfläche	Geschossfläche
Hamburg	33 % Mietwohnungen	rund 50 WE	Zahl der Wohnheiten
Köln	30 % Mietwohnungen	20 WE bzw. 1.600 qm	Geschossfläche
München	30 % geförderter Wohnungen (nur oben Mietwohnungen sind 10 % preisreduzierte Mietwohnungen) (1.100 Einm)	4 WE bzw. 100 qm	Geschossfläche
Nürnberg	20 % Mietwohnungen bis 99 WE, 30 % ab 100 WE	30 WE	Geschossfläche
Stuttgart	20 % Mietwohnungen	3 WE bzw. 400 qm	Zahl der Wohnheiten

* Zahlen gelten für Bauprojekte anderer Städte; bei öffentlichen gelten zum Teil andere Standards

Übersicht: Quoten für geförderten und preisreduzierten Wohnungsbau nach Städten
(Quelle: immobilienmanager/eigene Recherche)

Ein Anlageprodukt, das unter anderem in geförderte Wohnungen investiert, hatte vor einem Jahr auch die Lloyd Fonds AG angekündigt. Die Umsetzung allerdings zieht sich hin. Die Rechtsform wird nun von einer KG auf Aktienbasis umgemodelt in einen offenen Immobilienfonds, da „deutsche Investoren Fonds gegenüber Immobilien-AGs bevorzugen“, heißt es bei Lloyd. Das Produkt mit einer Tranche

für private und einer für institutionelle Investoren werde „zeitnah“ auf den Markt gebracht. Bei einem bereits angekauften Objekt in Hamburg- Tonndorf werde die Übernahme in den Fonds geprüft.

GAG-Vorstand Eichner machen solche Wettbewerber nicht bange. Die Auflagen beim Bau von geförderten Wohnungen seien enorm, und auch die „vernünftige Bewirtschaftung“ der Bestände müsse man beherrschen. „Ich weiß nicht, ob ein Fonds das will und kann.“

Probleme mit dem Weiterverkauf

Manche Projekte eignen sich aber nicht gut für den Weiterverkauf. So mussten WvM Immobilien und Dornieden Generalbau bei einem gemeinsamen Vorhaben in Düsseldorf-Derendorf feststellen, dass die Aufbereitung des Baugrundstückes zu aufwendig war, um bei den – durchaus vorhandenen – Kaufinteressenten für die rund 80 geförderten und preisgedämpften Wohnungen einen kostendeckenden Preis zu erzielen. Was tun? „Unsere Gesellschafter haben sie erworben“, sagt Martin Koll, Geschäftsführer von WvM, und merkt einschränkend an: Das sei eine Lösung für eine begrenzte Zahl von Bauvorhaben, aber nicht für alle Zukunft.

Einen Unterschied in den Bauqualitäten machen die befragten Projektentwickler nicht. „Es gibt keinen Gestaltungsunterschied zwischen förderfähigen und frei finanzierten Wohnungen“, sagt Florian Lanz, Geschäftsführer von Laborgh Investment, der seine Sozialwohnungen bevorzugt an kommunale Partner verkauft. Nur eines ist zwingend: Die Grundrisse der geförderten Wohnungen sind kompakter, da in Berlin beispielsweise eine Drei-Zimmer-Wohnung nicht größer als 70 Quadratmeter sein darf.

Beispiel Wesseling

Ein Kooperationsmodell in Wesseling bei Köln könnte als Vorbild für interkommunale Projekte taugen, um mehr Bauland zu schaffen.

[zum Artikel](#)

Über die Sinnhaftigkeit der Quoten gehen die Meinungen auseinander. „Ich sehe sie sehr kritisch“, sagt Martin Koll. „Denn die Wohnungen werden dem Markt entzogen und verstärken die Unterversorgung. Damit wird gegen den Mittelstand agiert, der keinen Wohnberechtigungsschein bekommt.“

Carsten Sellschopf dagegen sieht sie als „fast alternativlos“ an. Für zentrale Lagen in Großstädten hält er allerdings eine Mischung nicht auf Objekt-, sondern auf Quartiersebene für sinnvoll. Seine favorisierte Quotierung würde dann lauten: zehn Prozent Sozialwohnungen, zehn Prozent preisgedämpfte Mietwohnungen, 20 Prozent frei finanzierte Mietwohnungen und 60 Prozent Eigentumswohnungen. Oder der Hamburger Drittmix – jeweils ein Drittel geförderter Wohnungsbau, frei finanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen. „Da diskutiert man auch anders mit den Grundstückseigentümern über die Verkaufspreise“, nennt Sellschopf einen weiteren Vorteil dieses klar gehandhabten Modells.

Autor: Roswitha Loibl

19.12.2017

DAS KÖNNTE SIE EBENFALLS INTERESSIEREN

•



Keine Prognose ist auch keine Lösung

PALLAS: SACHSENS INNENMINISTER SOLL IN LEIPZIG UND DRESDEN ENDLICH DIE MIETPREISBREMSE EINFÜHREN

11. April 2019 | Archiv bis September 2019

Albrecht Pallas, Sprecher für Wohnungsbau der SPD-Fraktion im Sächsischen Landtag, am Donnerstag in der aktuellen Debatte zum Thema: „Bezahlbares Wohnen für alle – soziale Wohnraumförderung weiterentwickeln“:

Der SPD-Politiker **Albrecht Pallas** hat die Forderung der SPD nach bezahlbarem Wohnraum, gerade auch in den Großstädten, erneuert. In der aktuellen Debatte sagte er am Donnerstag im Landtag: „Bezahlbares Wohnen ist eine der entscheidenden sozialen Fragen unserer Zeit. Jeder hat das Recht, angemessen und sicher zu wohnen – das schließt auch die Wohnkosten mit ein. Die SPD will, dass die Menschen in Sachsen künftig nicht mehr als ein Drittel ihres Nettoeinkommens für die Warmmiete aufbringen müssen. **Deshalb fordere ich den sächsischen Innenminister erneut auf, in Leipzig und Dresden endlich die Mietpreisbremse**

SUCHE ...

FRAUENPREIS
VERLEIHUNG
AM 6.
MÄRZ



NEUESTE BEITRÄGE

22. Frauenpreis
der SPD-
Landtagsfraktio
n verliehen

42,3 Millionen
Euro für
Zukunftsinvesti
tionen

Diese Woche in
der SPD-
Fraktion – 24.
bis 28. Februar

Homann: Mit
dem
Mietpreisbrems...

Privatsphäre & Cookies: Diese Website nutzt Cookies. Mit der weiteren Nutzung dieser Website stimmen Sie der Nutzung zu.

[Datenschutzhinweise](#)

Schließen und akzeptieren

Albrecht Pallas erwiderte in der Debatte dazu, dass

Sachsen

SPD-Fraktion im Sächsischen Landtag

[Startseite](#) [Aktuelles](#) [Abgeordnete](#) [Kontakt, Impressum, Datenschutz](#) [Archiv \(alte Website\)](#)

Privatsphäre & Cookies: Diese Website nutzt Cookies. Mit der weiteren Nutzung dieser Website stimmen Sie der Nutzung zu.

[Datenschutzhinweise](#)

Schließen und akzeptieren

Sie sind hier: [Mietspiegel](#) > [Mietspiegel Leipzig](#)

Mietspiegel Leipzig 2020



Hier finden Sie unseren **Mietspiegel von Leipzig – 3/2020**. Unsere Mietspiegel werden fortlaufend aktualisiert.

Der durchschnittliche Mietpreis in Leipzig liegt bei 7,76 €/m².

Wenn Sie sich für die Immobilienpreise von Leipzig interessieren: hier finden Sie aktuelle

[Immobilienpreise in Leipzig](#) mit fortlaufend aktualisierten Immobilienpreisen und die Preisentwicklung der vergangenen Jahre.



Den folgenden **herunterladbaren Mietspiegel** stellen wir **kostenlos** zur Verfügung!

[↓ Mietspiegel Leipzig \(PDF\)](#)

BITTE BEACHTEN SIE!

Die hier abrufbaren Wohnungsboerse-Mietspiegel werden nicht von einer Gemeinde oder Interessenvertretern erstellt oder anerkannt, sondern basieren allein auf einer Auswertung der in unserem Immobilienportal www.wohnungsboerse.net gelisteten Mietwohnungen.

Da jede Wohnung sich von dem Baujahr, der Wohnlage und Ausstattung unterscheidet, sind diese Mietspiegel keine Grundlage für die exakte Berechnung des Mietpreises pro m², sondern dienen nur als Anhaltspunkt. Wenden Sie sich bitte an die örtliche Gemeinde um einen anerkannten Mietspiegel für die Berechnung des genauen Quadratmeterpreises für Ihre Wohnung zu erhalten.

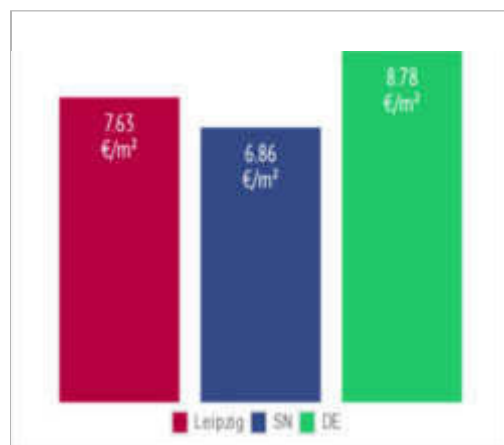
Mietwohnungen

Mietpreisspiegel für Mietwohnungen 2020

m ²	LEIPZIG	SACHSEN	DE
30 m ²	7,77 €	7,46 €	11,41 €
60 m ²	6,88 €	6,26 €	7,94 €
100 m ²	8,80 €	8,06 €	9,17 €

* Preise pro Quadratmeter

Mietspiegel Leipzig



Mietpreise Vergleich im Jahr 2011 - 2019

JAHR	LEIPZIG	SACHSEN	DE
30 m² Mietwohnung			
2011	5,37 €	5,37 €	7,63 €
2012	5,67 €	5,63 €	7,91 €
2013	5,61 €	5,64 €	8,38 €
2014	6,05 €	5,86 €	8,62 €
2015	6,39 €	6,19 €	9,41 €
2016	7,91 €	6,82 €	11,59 €
2017	7,62 €	6,55 €	9,68 €
2018	8,60 €	6,96 €	11,06 €
2019	8,01 €	7,27 €	11,33 €
60 m² Mietwohnung			
2011	4,83 €	4,83 €	5,56 €
2012	4,84 €	4,85 €	5,69 €
2013	5,01 €	4,97 €	5,93 €
2014	5,23 €	5,11 €	6,12 €
2015	5,51 €	5,32 €	6,56 €
2016	6,04 €	5,66 €	7,34 €
2017	6,31 €	5,66 €	7,37 €
2018	6,73 €	5,72 €	7,59 €

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Da die geförderten Wohnungen i. d. R. nach Ablauf der Zins- und Belegungsbindung noch einer Nachwirkungsfrist unterliegen, ließen sich jedoch keine nennenswerten Mietsteigerungen durchführen, was ohnehin nicht im Sinne einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft sein dürfte. Somit müsste die Gesellschaft nach Auslauf der Zinsbindung ohne vollständige Tilgung zum einen eine Anschlussfinanzierung für die Restvaluta bedienen, die bei einer Tilgungsquote von z.B. 2% noch 60% der ursprünglichen Darlehenssumme betragen würden, und zum anderen eine neue Finanzierung für anstehende Sanierungsmaßnahmen aufnehmen, ohne die Erträge aus Mieteinnahmen steigern zu können. Angesichts bestehender Restvaluta, für die weiterhin eine Absicherung durch Grundpfandrechte benötigt wird, dürfte eine weitere Beleihung schwieriger und teurer werden, so dass die Finanzierungskosten deutlich ansteigen. Es wäre absehbar, dass angesichts der Struktur der Gesellschaft als reine Neubaugesellschaft mit in etwa gleich alten Beständen, bei denen gleichzeitig Sanierungsbedarf besteht, wiederum Gesellschaftermaßnahmen erforderlich werden. Ferner ist nicht auszuschließen, dass es zu einem Wegfall einer potenziellen Anschlussförderung käme, falls ein Ausstieg aus der Förderung des sozialen Wohnungsbaus beschlossen würde, wie dies z.B. im Land Berlin bei den in den 70er und 80er Jahren erfolgten Wohnungsbaumaßnahmen mit Tilgungsraten von 1,5-2% der Fall war.

Die Möglichkeiten der Gesellschaft, mittelfristig durch die eigene Geschäftstätigkeit die ihr übertragenen Aufgaben erfüllen zu können, wären eingeschränkt.

Eine geringere Tilgungsleistung würde bei der LHD zwar in den nächsten Jahren zu geringeren Zuschüssen führen. Die liquiditätswirksame Belastung würde sich jedoch auf einen späteren Zeitpunkt verschieben.

Insbesondere aufgrund des historisch niedrigen Zinsniveaus empfehlen wir daher eine höhere Tilgung, um die Gesamtzinsbelastung über den gesamten Finanzierungszeitraum betrachtet gering zu halten.

Nicht berücksichtigt wurden etwaige Fördermittel von Land oder Bund.

4. Ermittlung der Wirtschaftlichkeit

Aus Finanzierungssicht/ Immobilienbewertungssicht auf Objektebene (statisch zu Beginn des Betrachtungszeitraums) ergibt sich bei einer maximal verträglichen Monatsmiete von 7,00 €/m² Wohnfläche für die neu errichteten Bestände und typischen Kennwerten aus der Literatur (basierend auf einer Wohnung mit durchschnittlich 65 m² Wohnfläche) folgende Rechnung:

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Kaltniete monatlich		7,00 €/m ²
Kaltniete jährlich		84,00 €/m²
abzüglich Bewirtschaftungskosten		
Instandhaltung		8,00 €/m ²
Verwaltungskosten	250 €/Wohnung/p.a.	3,85 €/m ²
nicht umlegbare Betriebskosten p.a.		1,20 €/m ²
Mietausfallwagnis (inkl. Erlösschmälerung)	3%	2,52 €/m ²
insg. Bewirtschaftungskosten	18,5%	15,57 €/m ²
verbleibende Miete für Kapitaldienst		68,43 €/m²

Unterstellt man – anders als in den für die neue Wohnungsbaugesellschaft vorgenommenen Berechnungen - eine Tilgung i. H. der jährlichen Abschreibung von 2% und eine langfristige Finanzierung von 2 % (Bonitätsrating der Stadt, niedriges Zinsniveau), so ließe sich eine Annuität von EUR rd. 1.710/m² bedienen. Tatsächlich betragen die Baukosten (die hier dem gedachten Kaufpreis entsprechen) jedoch EUR 2.000/m², so dass eine Finanzierungslücke von rd. 290 EUR/m² entsteht:

Zinsen + Tilgung		4,0%
mögliche Investitionshöhe		1.710,85 €/m ²
notwendige Baukosten (KG 200-700)		2.000,00 €/m ²
Finanzierungslücke		289,15 €/m²

Bei einer kurzfristigeren Tilgung über 20 Jahre – wie in den Modellrechnungen unterstellt – erhöht sich die Finanzierungslücke entsprechend.

Um diese Lücke zu schließen, sind grundsätzlich zwei Varianten denkbar.

Zum einen kommt ein einmaliger Zuschuss zu Beginn der Investitionstätigkeit in Betracht:

Variante 1: einmalig	
bei 1.000 Wohnungen u. 65 m ² /Wohnung sowie einer Deckungslücke	
von EUR 289,15/m ²	18.795.000 €
pro Wohnung	18.795,00 €
pro m ²	289,00 €

Ein Betrag in dieser Höhe wäre der Gesellschaft zur Finanzierung ihrer Investitionstätigkeit in den ersten Jahren zur Verfügung zu stellen.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Alternativ ist die Schließung der Finanzierungslücke durch eine laufende Bezuschussung möglich:

Variante 2: laufend (p.a.)	
Zinsen + Tilgung	4,0%
Bei einer Deckungslücke von € 289,157/m ² ergibt dies	
pro Wohnung (65 m ² WF)	751,79 €
pro m ² p.a.	11,57 €
pro m²/Monat	0,96 €

Damit betrüge die laufende Bezuschussung für 1.000 Wohnungen pro Jahr EUR 750.000⁴, wobei davon ausgegangen wird, dass die Zinskonditionen identisch sind. Sollte die Bezuschussung durch ein nachrangiges Darlehen finanziert werden, so fällt der monatliche Zuschussbetrag u. U. höher aus.

5. Rechtliche Grundlagen

5.1 Rechtsform der Wohnungsbaugesellschaft

Eine Wohnungsbaugesellschaft kann als Personen- (z. B. GmbH & Co. KG) oder als Kapitalgesellschaft (z. B. GmbH) gegründet und betrieben werden.

5.1.1 Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG)

Die Kommanditgesellschaft setzt als Personengesellschaft mindestens zwei Gesellschafter voraus, wobei mindestens ein Gesellschafter unbegrenzt haftet (Komplementär). Deshalb hat sich in der Praxis die Rechtsform der GmbH & Co. KG etabliert, bei der die GmbH als Komplementär aufgrund der dieser Rechtsform eigenen Haftungsbegrenzung wiederum nur begrenzt haftet.

Dem Komplementär obliegt grundsätzlich die Geschäftsführung der Gesellschaft, er ist gemäß § 125 i. V. m. § 161 BGB zur Vertretung der Gesellschaft allein befugt. Die Kommanditisten sind grundsätzlich von der Führung der Geschäfte ausgeschlossen und zur Vertretung der Gesellschaft nicht ermächtigt. Ihnen können jedoch entsprechende Rechte (Prokura oder Handlungsvollmacht) erteilt werden. Aus ertragsteuerlichen Gründen (gewerbliche Entprägung der GmbH & Co. KG) müsste dem Kommanditisten (Mit-)Geschäftsführungsbefugnis eingeräumt werden, welche dieser tatsächlich auch ausüben sollte. Wir verweisen hierzu im Einzelnen auf Ziffer C I. 5.2.2).

⁴ Das eine ist eine allgemeine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für einen Kaufpreis von EUR 2.000 EUR und rein aus Finanzierungssicht zu verstehen

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Die LHD könnte Gesellschafterin der Komplementär-GmbH und zugleich auch Kommanditistin der Wohnungsbau GmbH & Co. KG sein. Alternativ könnte die Komplementärrolle von einer Tochtergesellschaft der LHD, z.B. der STESAD übernommen werden.

5.1.2 Kapitalgesellschaft (GmbH)

Im Gegensatz zur Kommanditgesellschaft kann die GmbH auch von nur einem Gesellschafter gegründet werden, dessen Haftung grundsätzlich auf den Betrag des eingebrachten Stammkapitals, das mindestens EUR 25.000,00 betragen muss, begrenzt ist. Die GmbH wird durch ihre(n) Geschäftsführer vertreten.

Die GmbH kann sowohl im Wege der Bar- als auch Sachgründung errichtet werden.

Eine Bargründung, bei der regelmäßig der Gesellschafter per Banküberweisung (Buchgeld) Geldmittel zufließen lässt, ist unkompliziert.

Die Sachgründung zeichnet sich im Gegensatz zur Bargründung dadurch aus, dass der Gesellschafter nach § 5 Abs. 4 GmbHG einen einlagefähigen Vermögensgegenstand (z. B. Grundstücke) auf die GmbH überträgt (Sacheinlage). Eine Sacheinlage ist nur zulässig, wenn der zu leistende Gegenstand, die leistende Person sowie die Anzahl der im Gegenzug zu gewährenden GmbH-Geschäftsanteile im Gesellschaftsvertrag der GmbH bestimmt worden sind.

Um sicherzustellen, dass die im Wege der Sachgründung eingebrachten Wirtschaftsgüter tatsächlich den Wert der im Gegenzug erhaltenen GmbH-Geschäftsanteile erreichen, sind die Gesellschafter gemäß § 5 Abs. 4 Satz 2 GmbHG verpflichtet, einen schriftlichen Bericht über den Hergang der Sachgründung zu erstellen.

5.2 Kommunalrecht

5.2.1 Generelle Zulässigkeit

Nach § 95 Abs. 1 Nr. 3 SächsGemO können kommunale Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts geführt werden, wobei nach § 96 Abs. 1 Nr. 3 SächsGemO dabei alle Unternehmensformen zulässig sind, die eine Haftungsbegrenzung im Außenverhältnis ermöglichen. Zulässig sind also insbesondere die GmbH, die GmbH & Co. KG, die eingetragene Genossenschaft, der eingetragene Verein und die rechtsfähige privatrechtliche Stiftung. Eine Aktiengesellschaft darf nur gegründet werden, wenn der Zweck des Unternehmens nicht ebenso gut in einer anderen Rechtsform erfüllt werden kann.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

5.2.2 Allgemeine Voraussetzungen

§ 94a SächsGemO stellt grundsätzliche Bedingungen an das wirtschaftliche Tätigwerden der Gemeinden. So muss der öffentliche Zweck dies zunächst rechtfertigen.

Die Vermietung von Wohnraum gerade an sozial schwache Einwohner stellt einen anerkannten öffentlichen Zweck dar⁵. Dies ergibt sich auch aus einem Umkehrschluss aus § 94a Abs. 2 SächsGemO, welcher konkret verlangt, dass die Gemeinde im Bereich der Wohnungswirtschaft darauf hinzuwirken hat, dass die zur angemessenen Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes erforderliche Kredit- und Investitionsfähigkeit gesichert ist und der von ihr unmittelbar oder mittelbar gehaltene Wohnungsbestand keine marktbeherrschende Stellung einnimmt.

Das zu gründende Unternehmen muss nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf stehen. Die Kommune darf daher kein Wohnungsbauunternehmen unterhalten, das den lokalen Bedarf und in der Folge ihre finanzielle Leistungsfähigkeit übersteigt.

Schließlich ist sicherzustellen, dass der Zweck nicht besser und wirtschaftlicher durch einen privaten Dritten erfüllt wird oder erfüllt werden kann. Vor einer Entscheidung über die Gründung einer Gesellschaft ist den jeweiligen wirtschafts- und berufsständischen Kammern der betroffenen Wirtschaftskreise Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Wir gehen davon aus, dass die Voraussetzungen von §§ 94a SächsGemO bei der Gründung der Wohnungsbaugesellschaft durch die LHD erfüllt werden können. Damit stehen dem Vorhaben kommunalrechtliche Belange grundsätzlich nicht entgegen.

5.2.3 Ablauf, Melde- und Genehmigungserfordernisse

Gemäß § 95 SächsGemO ist der Stadtrat der LHD vor der Errichtung der Wohnungsbaugesellschaft umfassend über Chancen und Risiken sowie die Auswirkungen der beabsichtigten unternehmerischen Betätigung zu unterrichten. Vor dem Beschluss über die Rechtsform des Unternehmens hat der Stadtrat die Vor- und Nachteile der in Betracht kommenden öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Organisationsformen im konkreten Einzelfall abzuwägen. Die Gründung der

⁵ Sponer/ Jacob/ Musall/ Musall/ Sollondz/ Hoffmann, Praxis der Kommunalverwaltung, § 97 SächsGemO, Nr. 3; Stand: Oktober 2004 (§ 94a SächsGemO ist im wesentlichen wortgleich mit dem in der Kommentierung in Bezug genommenen, aber am 1. Januar 2014 außer Kraft getretenen § 97 SächsGemO.)

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Wohnungsbaugesellschaft sowie zugrundeliegende Beschlüsse des Stadtrates sind von der Landesdirektion Sachsen (als Rechtsaufsichtsbehörde gemäß § 112 Abs.1 SächsGemO) zu genehmigen.

Die LHD muss sich zudem einen ausreichenden Einfluss im Unternehmen sichern. Diesbezüglich sind insbesondere die Vorgaben zu zwingenden Bestimmungen des künftigen Gesellschaftsvertrages gemäß § 96a SächsGemO zu beachten.

5.3 Beihilferecht

Die Finanzierung der Wohnungsbaugesellschaft, insbesondere von Erwerbs-, Bau- und Errichtungskosten für Sozialwohnungen, durch die LHD oder eine von ihr beherrschte Tochtergesellschaft dürfte eine staatliche Beihilfe im Sinne von Art. 107 Abs. 1 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) darstellen. Der Wohnungsbaugesellschaft würde aus staatlichen Mitteln ein wirtschaftlicher Vorteil gewährt, den ein Unternehmen unter normalen Marktbedingungen, d. h. ohne Eingreifen des Staates, nicht erhalten hätte. Diese Annahme gründet sich auf das Fehlen objektiver Gründe dafür, dass für die geplanten Investitionen in Sozialwohnungen langfristig mit einer Rendite für das investierte Kapital gerechnet werden kann. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich Private unter normalen Marktbedingungen nicht zu solchen Finanzierungsmaßnahmen entschließen würden, da der Betrieb von Sozialwohnungen angesichts des Umstandes, dass der gesamte Bestand erst noch errichtet werden muss, typischerweise dauerhaft defizitär ist..

Die Finanzierungsmaßnahmen können jedoch gemäß Art. 3 des *Beschlusses der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Art. 106 Abs. 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (2012/21/EU)* – sog. DAWI-Freistellungsbeschluss als staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse mit dem Binnenmarkt vereinbar und von der Pflicht zur vorherigen Anmeldung bei der EU-Kommission nach Art. 108 Abs. 3 AEUV (sog. Notifizierung) befreit und damit EU-beihilferechtlich zulässig sein. Dazu müssen die Voraussetzungen des DAWI-Freistellungsbeschlusses erfüllt sein, insbesondere muss die Wohnungsbaugesellschaft vor Gewährung der Finanzierung im Wege eines sog. Betrauungsaktes mit den zu finanzierenden Maßnahmen als Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut worden sein.

Im Einzelnen wird hierzu auf **Annex 1** verwiesen.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

6. Steuerliche Grundlagen

6.1 Grunderwerbsteuer

6.1.1 Übertragung von Grundstücken

Die Übertragung von Grundstücken – ob als Erwerb oder (unentgeltliche) Einlage – unterliegt gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG grundsätzlich der Grunderwerbsteuer.

Der Übertragungsvorgang kann gemäß **§ 6a GrEStG** jedoch ausnahmsweise von der Grunderwerbsteuer befreit sein. Danach sind dem Grunde nach im Wesentlichen aber nur die Abspaltung und die Ausgliederung von Vermögen zur Aufnahme durch Übertragung auf einen bestehenden oder mehrere bestehende Rechtsträger begünstigungsfähig⁶. Umwandlungsvorgänge, bei denen eine an dem Vorgang beteiligte Gesellschaft erlischt oder neu entsteht, fallen nach dem Wortlaut des § 6a Sätze 3 und 4 GrEStG nicht in den Anwendungsbereich des § 6a GrEStG, weil eine solche Gesellschaft die in § 6a Satz 4 GrEStG bestimmten Voraussetzungen nicht erfüllt. Wenn also diese Gesellschaft erst mit oder unmittelbar vor der Einlage der Grundstücke neu entstehen wird, ist der Befreiungsstatbestand des § 6a GrEStG nicht einschlägig.

Allerdings wird die Grunderwerbsteuer bei der Übertragung von Grundstücken **von einem Alleineigentümer auf eine Gesamthand** (d. h. an eine Personengesellschaft) gemäß § 5 Abs. 2 GrEStG regelmäßig insoweit nicht erhoben, wie er am Gesamthandsvermögen beteiligt ist. Ist die LHD an der GmbH & Co. KG zu 100 % beteiligt, fällt auf die Übertragung der Grundstücke der LHD keine Grunderwerbsteuer an.

Ob die übertragenen Grundstücke der LHD für Zwecke des § 5 Abs. 2 GrEStG zuzurechnen sind, ist allein nach grunderwerbsteuerrechtlichen Kriterien zu entscheiden. Anders als im Ertragsteuerrecht spielt das wirtschaftliche Eigentum im Sinne des § 39 Abs. 2 AO grundsätzlich keine Rolle. Es ist vielmehr die zivilrechtliche Zuordnung maßgeblich⁷. Insoweit ist ein Grundstück bezüglich dessen ein Treuhandverhältnis besteht, nicht allein dem Treugeber für Grunderwerbsteuerzwecke als (wirtschaftlicher) Eigentümer (§ 39 Abs. 2 Nr. 1 Satz 2 AO) zuzurechnen.

⁶ Vgl. BFH, Beschluss vom 25.11.2015, II R 62/14: Der BFH hat das BMF mit Beschluss vom 25.11.2015 (II R 62/14) aufgefordert, dem Revisionsverfahren beizutreten und zum Verhältnis von § 6a Sätze 3 und 4 GrEStG, nach deren Wortlaut § 6a GrEStG auf Umwandlungsvorgänge, bei denen ein Rechtsträger untergeht oder neu entsteht (Verschmelzung, Aufspaltung, Abspaltung oder Vermögensausgliederung zur Neugründung), nicht anwendbar ist, zu § 6a Satz 1 GrEStG, der durch die Bezugnahme auf § 1 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 UmwG auch diese Umwandlungsvorgänge in den Anwendungsbereich der Vorschrift einbezieht, sowie zum möglichen Beihilfecharakter des § 6a GrEStG Stellung zu nehmen.

⁷ Vgl. Pahlke, GrEStG, § 1 Rn. 104.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

nen. Der Treuhänder wird vielmehr grunderwerbsteuerrechtlich als Volleigentümer behandelt⁸. Darüber hinaus kann dem Treugeber ein Verwertungsrecht im Sinne des § 1 Abs. 2 GrEStG zustehen. Daher können sowohl Treugeberwechsel als auch der Wechsel des Treuhänders Grunderwerbsteuer auslösen⁹. Das gilt auch für Fälle des Erwerbs der vorgenannten Verwertungsbefugnis durch den Treuhänder und den Erwerb des Grundstücks durch den Treugeber¹⁰. Sollten Treuhandverhältnisse an Grundstücken der LHD (noch) bestehen, wäre daher zu klären, ob aufgrund dessen durch die Einbringungen der Grundstücke ggf. mehrfach Grunderwerbsteuertatbestände ausgelöst werden und welche Konsequenzen die Treuhandverhältnisse auf die Anwendung des § 5 Abs. 2 GrEStG haben könnten. Da in Treuhandfällen regelmäßig der Treuhänder als Eigentümer des Grundstücks anzusehen ist, muss auch der Treuhänder am Gesamthandsvermögen der Gesellschaft beteiligt sein, um die Begünstigung nach § 5 GrEStG zu erhalten¹¹. Ob dies im vorliegenden Fall überhaupt in Betracht kommt, müsste noch entschieden werden. Dies wäre gesondert zu prüfen und ist nicht Bestandteil dieser Stellungnahme.

Wenn die Grunderwerbsteuer nach § 5 Abs. 2 GrEStG nicht erhoben wurde, ist zudem die Haltefrist gemäß § 5 Abs. 3 GrEStG zu beachten. Danach wird rückwirkend insoweit Grunderwerbsteuer erhoben, als sich der Anteil der LHD an der GmbH & Co. KG innerhalb von fünf Jahren nach dem Übergang des Grundstücks auf die Gesamthand vermindert.

Bei der Übertragung von Grundstücken auf eine Kapitalgesellschaft besteht eine solche Befreiung von der Grunderwerbsteuer nach § 5 Abs. GrEStG nicht.

6.1.2 Bemessungsgrundlage

Soweit ein „Befreiungstatbestand“ nicht greift, ist die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer zu ermitteln.

a) *Erwerb von Grundstücken*

Die Grunderwerbsteuer bemisst sich gemäß § 8 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG nach dem vereinbarten Kaufpreis der Grundstücke.

⁸ So Pahlke, GrEStG, § 1 Rn. 104; vgl. auch Gleichlautender Erlass zu grundstücksbezogenen Treuhandgeschäften sowie zu Grundstückserwerben durch Auftragnehmer bzw. Geschäftsversorger vom 12.10.2007, BStBl. I 2007 S. 757, Tz. 1.1; Fischer, in: Boruttau, Grunderwerbsteuergesetz, 17. Auflage 2011, § 1 Rn. 203 f.

⁹ Siehe Pahlke, GrEStG, § 1 Rn. 111, 113.

¹⁰ Siehe Pahlke, GrEStG, § 1 Rn. 114.

¹¹ Vgl. z. B. FG Düsseldorf, Urteil vom 11.06.2001, 7 K 2758/97 GE, DStRE 2001, 1108.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Für die Bemessung der Grunderwerbsteuer ist grundsätzlich die **Gegenleistung** maßgebend (§ 8 Abs. 1 GrEStG). Erst wenn eine solche Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist, darf die Grunderwerbsteuer nach den Grundbesitzwerten (also regelmäßig den Verkehrswerten) bemessen werden (§ 8 Abs. 2 GrEStG). Die vereinbarte Gegenleistung ist somit grundsätzlich für die Grunderwerbsteuer maßgeblich und zwar auch dann, wenn sie weit **unter dem Verkehrswert** des Grundstücks liegt¹².

Anderes kann allerdings gelten, wenn der Kaufpreis lediglich ein symbolischer Kaufpreis ist. Ein symbolischer Kaufpreis, der nicht als Gegenleistung im Sinne des § 8 Abs. 1 GrEStG angesehen werden kann, wird regelmäßig angenommen, wenn der Kaufpreis in einem **so krassen Missverhältnis** zum Wert des Grundstücks steht, dass er sich dazu in keinerlei Relation bringen lässt und daher nicht ernsthaft vereinbart ist. Ein derartiges Missverhältnis wird jedoch nicht schon deswegen angenommen, weil die Gegenleistung den Verkehrswert des Grundstücks – ggf. deutlich – unterschreitet. So kann auch ein Kaufpreis von EUR 1 eine Gegenleistung für einen Grundstückserwerb sein, wenn das Grundstück mit einem Gebäude bebaut ist, welches nur noch abgerissen werden kann oder mit anderen Altlasten belastet ist.

Daher kann ein niedriger Grundstückskaufpreis eine Gegenleistung im Sinne des § 8 Abs. 1 GrEStG und mithin die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer bilden, wenn dieser Kaufpreis ernsthaft vereinbart worden ist. Eine absolute Grenze dafür, wann ein krasses Missverhältnis zum Wert des Grundstücks besteht oder nicht, existiert nicht. In vergleichbaren Projekten wurden jedenfalls 10 % des Verkehrswertes als Kaufpreis und somit als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer von der Finanzverwaltung akzeptiert. Gleichwohl besteht ein Restrisiko hinsichtlich der Nichtanerkennung des Kaufpreises für Zwecke der Berechnung der Grunderwerbsteuer durch die Finanzverwaltung.

Allerdings bedarf es im Einzelfall der Feststellung, ob der Erwerber im Zusammenhang mit der Kaufpreisbemessung noch besondere sonstige (z. B. Dienst-)Leistungen zu erbringen hat. Denn auch solche Leistungen können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 GrEStG grundsätzlich zur Gegenleistung für den Erwerb des Grundstücks gehören. Sofern eine Betrauung durch die LHD erfolgt, ist nicht ganz auszuschließen, dass man insoweit eine Gegenleistung annehmen könnte. Gegebenenfalls müsste dies im Rahmen einer verbindlichen Auskunft geklärt werden.

¹² Vgl. BFH, Urteil vom 26.02.2003, II B 54/02.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Bei Zahlung eines verminderten Kaufpreises an eine Schwestergesellschaft (z. B. die STESAD) würde eine Bestands-GmbH zugleich auch einen einlagefähigen Vermögensvorteil erhalten, deren Ursache allein im Gesellschaftsverhältnis (LHD zu Bestands-GmbH und LHD zu STESAD) liegen dürfte. Damit läge auf Ebene der (gebenden) Schwestergesellschaft grundsätzlich eine **verdeckte Gewinnausschüttung** nach § 8 Abs. 3 Satz. 2 KStG vor, die der Gesellschafter der anderen (empfangenden) Schwestergesellschaft weitergibt. Bei der empfangenen Schwestergesellschaft (Wohnungsbau-GmbH) führt dies dagegen grundsätzlich zu einer verdeckten Einlage. Es wird insoweit auf die Ausführungen unter Ziffer C I. 5.3.1 verwiesen. Für die Bemessung der Grunderwerbsteuer wären verdeckte Gewinnausschüttungen jedoch unbeachtlich, da sie der Gegenleistung (Kaufpreis) nicht hingerechnet werden¹³.

b) *Einlage von Grundstücken*

Bei der Einlage von Grundstücken in eine Gesellschaft fehlt es dagegen an einer Gegenleistung, so dass sich die Grunderwerbsteuer nach den Grundbesitzwerten bemisst (§ 8 Abs. 2 GrEStG). Diese entsprechen im Wesentlichen den Verkehrswerten der Grundstücke.

Soweit jedoch die Wohnungseinheiten der LHD mit den damit verbundenen Verbindlichkeiten in Höhe von rd. EUR 14 Mio. von der LHD selbst eingelegt werden, könnte sich die Grunderwerbsteuer nach diesen EUR 14 Mio. bemessen. Denn die Übernahme einer Verbindlichkeit stellt dann die Gegenleistung im Sinne von § 8 Abs. 1 i. V. m. § 9 GrEStG dar¹⁴: Die LHD als Übertragende des Grundstücks wird insoweit von den Verbindlichkeiten befreit. Hierzu wäre allerdings wiederum zu klären, wie die Treuhand-Bestände in das Eigentum einer neu zu gründenden Gesellschaft übertragen werden sollen – nach Beendigung der Sanierungsmaßnahme und einer Beendigung des Treuhandverhältnisses (und damit Rückfall der Bestände an die LHD) oder aber direkt vom Entwicklungsträger.

6.1.3 Höhe

Im Freistaat Sachsen beträgt der Steuersatz für die Grunderwerbsteuer derzeit 3,5 %.

¹³ Vgl. BFH, Urteil vom 26.10.1977, II R 115/69, BStBl. II 1978, 201; Pahlke, in Pahlke: GrEStG, 5. Auflage 2014, § 9 Rn. 78.

¹⁴ Vgl. FG München, Urteil vom 16.07.2003, 4 K 1041/03, BeckRS 2003, 26014742; Pahlke, in Pahlke: GrEStG, 5. Auflage 2014, § 9 Rn. 73.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

6.2 Gewerbesteuer

6.2.1 Wohnungsbaugesellschaft in der Rechtsform einer GmbH

Die GmbH unterliegt kraft Rechtsform der Gewerbesteuer mit der Folge, dass nicht nur ihre gewerbliche Tätigkeit, sondern jegliche Tätigkeit – d. h. auch die Vermietungstätigkeit – die Gewerbesteuerpflicht auslöst, § 2 Abs. 2 GewStG. Einen Freibetrag wie bei Personengesellschaften gibt es für die GmbH nicht. Maßgebend ist der steuerliche Gewinn, wobei die gewerbesteuerlichen Gewinnanpassungen (Hinzurechnungen nach § 8 GewStG und Kürzungen nach § 9 GewStG) zu berücksichtigen sind (Gewerbeertrag). Insbesondere können Darlehenszinsen, die der Wohnungsbau GmbH entstehen, gemäß § 8 Nr. 1 lit. a GewStG zu einer Erhöhung des Gewerbeertrages führen und die Gewerbesteuer der Wohnungsbau GmbH somit nur eingeschränkt mindern.

Allerdings kann für die Wohnungsbau GmbH die **erweiterte Kürzung des Gewerbeertrages** gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG zur Anwendung kommen. Danach können u. a. Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwalten und nutzen oder daneben Wohnungsbauten betreuen, auf Antrag den Gewerbeertrag statt um einen bestimmten Hundertsatz des Einheitswerts des Grundbesitzes um den Teil des Gewerbeertrags kürzen, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt. Mit dieser Regelung soll nach ständiger Rechtsprechung des BFH¹⁵ die Gleichstellung vermögensverwaltender Grundstücksunternehmen, deren Einkünfte nur kraft Rechtsform der Gewerbesteuer unterliegen, mit den vermögensverwaltenden Einzelpersonen und Personengesellschaften erreicht werden.

Die erweiterte Kürzung kann grundsätzlich nur für die eigentlich begünstigte (Haupt-)Tätigkeit, also die ausschließliche Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes, beansprucht werden. Andere Tätigkeiten sind entweder nicht begünstigt oder führen zur Versagung der Vergünstigung in vollem Umfang¹⁶. Zu diesen erlaubten, aber nicht begünstigten Tätigkeiten gehören z. B. die Verwaltung und Nutzung eigenen Kapitalvermögens oder die Betreuung von Wohnungsbauten (§ 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG). Andererseits schließt z. B. eine gewerbliche Betätigung, die nicht zu den in § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG genannten unschädlichen Nebentätigkeiten zählt, die erweiterte Kürzung grundsätzlich aus, auch wenn sie von nur untergeordneter Bedeutung ist¹⁷. Hierzu zählen beispielsweise die Erbringung von Dienstleistungen durch Wach- und Reinigungspersonal

¹⁵ Vgl. z. B. BFH, Urteil vom 7.08.2008, IV R 36/07, DStR 2008, 2361.

¹⁶ Vgl. Gosch, in: Blümich, EStG/KStG/GewStG, § 9 GewStG, Rn. 55.

¹⁷ Vgl. BFH, Urteil vom 17.05.2006, VIII R 39/05, BStBl. II 2006, 659.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

sowie unter bestimmten Umständen der eigene Betrieb einer Tiefgarage. Darüber hinaus führt die Vermietung von beweglichen Wirtschaftsgütern und Betriebsvorrichtungen zum Wegfall der gewerbsteuerlichen Kürzungsmöglichkeit. Insoweit kommt es auf die Gesamtumstände der konkreten Gestaltung im Einzelfall an. Sofern Studentisches Wohnen Teil der Wohnungsbau GmbH werden soll, droht hierdurch grundsätzlich eine gewerbliche Betätigung, insbesondere wegen den zu erbringenden Zusatzleistungen und einem ggf. häufigen Mieterwechsel, die eine erweiterte Kürzung bei der Wohnungsbau GmbH grundsätzlich ausschließt. Dies gilt auch, wenn der Betrieb z. B. einer Photovoltaikanlage mit Einspeisung u. a. in das öffentliche Netz ins Auge gefasst sein sollte. Die Planungen sind bisher noch nicht so weit fortgeschritten, dass sich diese Einzelheiten gegenwärtig beurteilen ließen.

Die Betreuung bzw. Verwaltung von fremden Wohnungsgebäuden (z. B. vom Gesellschafter oder Schwestergesellschaften der Wohnungsbau GmbH) und die damit realisierten Gewerbeerträge sind selbst zwar nicht gewerbsteuerlich privilegiert. Sie führen jedoch grundsätzlich auch nicht zur Versagung der erweiterten Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG für die übrigen, begünstigten Tätigkeiten der Wohnungsbau GmbH¹⁸. Der Umfang der Betreuung fremder Wohnungsbauten (Verwaltungstätigkeit) soll nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs dabei unbeachtlich sein¹⁹. Allerdings ist zu beachten, dass die Tätigkeit der Wohnungsbau GmbH insgesamt nicht über den Rahmen einer Vermögensverwaltung hinausgeht und einen gewerblichen Charakter annimmt²⁰.

Bei der Prüfung wird vom Vorliegen der Voraussetzungen einer erweiterten Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG ausgegangen, so dass die Wohnungsbau GmbH im Ergebnis grundsätzlich keine Gewerbesteuer entrichten müsste.

Die GmbH ist selbst Gewerbesteuersubjekt, so dass etwaige gewerbsteuerliche Verluste auch nur auf deren Ebene berücksichtigt werden und ihr zu versteuerndes Einkommen in späteren Jahren mindern können. Damit reduzieren Verluste allein die Steuerbelastung der GmbH. Die Mindestbesteuerung, d. h. der eingeschränkte Ausgleich von späteren Gewinnen mit Verlustvorträgen aus Vorjahren ist zu beachten.

¹⁸ Vgl. BFH, Urteil vom 17.09.2003, I R 8/02; H 9.2 Abs. 2 GewStR 2009, Betreuung von Wohnungsbauten; Roser, in: Lenski/ Steinberg, GewStG, 9. Auflage 1995, 114. Lieferung 10.2015, § 9 Nr. 1 GewStG Rn. 122 ff. 171 ff.

¹⁹ BFH, Urteil vom 17.09.2003, I R 8/02.

²⁰ Vgl. Roser, in: Lenski/ Steinberg, GewStG, 9. Auflage 1995, 114. Lieferung 10.2015, § 9 Nr. 1 GewStG Rn. 138 ff.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

6.2.2 Wohnungsbaugesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG

Betreibt eine KG kein gewerbliches Unternehmen (§ 15 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 Nr. 1 EStG) und gilt ihre Tätigkeit auch nicht als Gewerbebetrieb kraft Prägung (§ 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG), fällt sie ebenfalls nicht unter den Anwendungsbereich des § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG.

Die Wohnungsbau GmbH & Co. KG soll ausschließlich einer vermögensverwaltenden Tätigkeit nachgehen, so dass sie grundsätzlich keine Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt.

Allerdings ist eine GmbH & Co. KG grundsätzlich „gewerblich geprägt“, auch wenn sie nicht gewerblich tätig ist. Das kann bei nur vermögensverwaltend, nicht gewerblich tätigen Gesellschaften jedoch dadurch vermieden werden, dass bei der GmbH & Co. KG ein Kommanditist im Gesellschaftsvertrag (ggf. neben der Komplementär-GmbH) Geschäftsführungsbefugnis eingeräumt wird. Eine gewerbliche Prägung nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG ist jedenfalls dann nicht gegeben, wenn zwar ausschließlich eine oder mehrere Kapitalgesellschaften persönlich haften, aber ein nicht persönlich haftender Gesellschafter (natürliche Person oder Kapitalgesellschaft, z. B. Kommanditist-Kapitalgesellschaft) alleine zur Geschäftsführung befugt ist²¹. Die Finanzverwaltung verneint eine gewerbliche Prägung darüber hinaus dann, wenn der beschränkt haftende Gesellschafter neben dem persönlich haftenden Gesellschafter zur Geschäftsführung befugt ist²². Danach kommt § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG auch dann nicht zur Anwendung, wenn keine natürliche Person, sondern allein eine Kommanditist-Kapitalgesellschaft neben der alleinigen Komplementär-Kapitalgesellschaft zur Geschäftsführung befugt ist²³. Dem folgt auch die Finanzverwaltung²⁴. Diese Auffassung wird indes von Stimmen in der Literatur bestritten, danach soll eine gewerbliche Prägung gegeben sein, wenn neben der Komplementär-Kapitalgesellschaft (z. B. GmbH) lediglich weitere Kommanditist-Kapitalgesellschaften zur Geschäftsführung befugt sind²⁵. Insofern besteht folglich eine gewisse Rechtsunsicherheit. Auch die Vertreter, die die Verwaltungsauffassung ablehnen, gehen indes davon aus, dass zu den Kapitalgesellschaften im Sinne des § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG nur die von § 1 Abs. 1 Nr. 1 KStG erfassten Gesellschaften gehören. Darunter fallen mithin nicht die anderen in § 1 Abs. 1 KStG genannten Körperschaften²⁶ und damit auch nicht

²¹ Vgl. BFH, Urteil vom 11.10.12, IV R 32/10, BStBl. II 2013, 538; R 15.8 Abs. 6 S. 1 und 2 EStR.

²² Vgl. R 15.8 Abs. 6 S. 3 EStR.

²³ Vgl. Carlé/Bauschatz/Th. Carlé/T. Carlé, in: Korn, EStG, § 15 Rn. 131.1m.w.N.; Pyszka, DStR 2010, 1372; Spilker/Früchtl, 2010, 1007; Groh, DB 1987, 1006, 1011.

²⁴ Siehe R 15.8 Abs. 6 S. 1 ff.

²⁵ Wacker, in: Schmidt, EStG, § 15 Rn. 222; Reiß, in: Kirchhof, EStG, § 15 Rn. 141.

²⁶ Siehe Wacker, in: Schmidt, EStG, § 15 Rn. 216 (ausdrücklich für Genossenschaften, VVaG und sonstige juristische Personen des Privatrechts (§ 1 Abs. 1 Nrn. 2, 3, 4 KStG)).

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

die juristischen Personen des öffentlichen Rechts (mit ihren Betrieben gewerblicher Art), die in § 1 Abs. 1 Nr. 6 KStG aufgeführt sind. Damit bietet die Einräumung der Geschäftsführungsbefugnis für die LHD als Kommanditistin einer GmbH & Co. KG eine relativ hohe Sicherheit bezüglich der Verhinderung der gewerblichen Prägung einer solchen GmbH & Co. KG.

Die LHD müsste demnach geschäftsführender Kommanditist der Wohnungsbau GmbH & Co. KG werden, um die gewerbliche Prägung zu vermeiden. Dies ist gesellschaftsvertraglich entsprechend zu dokumentieren.

Eine vermögensverwaltende Personengesellschaft, die wie die Wohnungsbau GmbH & Co. KG keine gewerblichen Einkünfte erzielt und weder gewerblich infiziert noch geprägt ist (§ 15 Abs. 3 Nr. 1, 2 EStG), unterliegt somit nicht der Gewerbesteuer. Sofern Studentisches Wohnen Teil der Wohnungsbau GmbH & Co. KG werden soll, droht jedoch grundsätzlich die Gewerblichkeit einschließlich einer möglichen gewerblichen Abfärbung nach § 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG auf die gesamte GmbH & Co. KG, insbesondere wegen den zu erbringenden Zusatzleistungen und einem ggf. häufigen Mieterwechsel. Dann würde die Beteiligung der LHD an der GmbH & Co. KG ggf. auch zu einem Betrieb gewerblicher Art führen (vgl. Ziffer C. I. 5.3.3). Dies gilt auch, wenn der Betrieb z. B. einer Photovoltaikanlage mit Einspeisung u. a. in das öffentliche Netz ins Auge gefasst sein sollte.

Sofern die GmbH & Co. KG doch gewerbliche Einkünfte erzielen sollte oder gewerblich infiziert oder geprägt ist (§ 15 Abs. 3 Nr. 1, 2 EStG), könnte wiederum die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG in Betracht kommen (vgl. Ziffer C. I. 5.2.1).

Im Übrigen wäre die GmbH & Co. KG selbst Gewerbesteuersubjekt, so dass etwaige gewerbesteuerliche Verluste auch nur auf deren Ebene berücksichtigt werden können. Die Mindestbesteuerung ist wiederum zu beachten.

6.3 Ertragsteuer und steuerliche Verluste

6.3.1 Besteuerung bei der Einlage sowie Zuwendungen/ Zuschüsse der LHD

Die LHD wird ihre Grundstücke an eine Gesellschaft im Wege der Einlage übertragen.

Eine **offene Einlage** liegt vor, wenn die Einlage der Grundstücke gegen Gewährung von Gesellschaftsanteilen erfolgt, wenn also z. B. die Grundstücke im Rahmen einer Sachgründung oder im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung übertragen werden. Diese führen – auch handelsrechtlich ergebnisneutral – ent-

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

weder zu Nennkapital oder zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 HGB.

Wenn die Einlage dagegen in eine zuvor bereits gegründete GmbH entweder vollständig unentgeltlich oder – bei Übernahme der Verbindlichkeiten – (teil)entgeltlich erfolgt, könnte hierbei eine **verdeckte Einlage** im Sinne von § 8 Abs. 3 Satz 3 KStG der LHD vorliegen. Im Einzelnen wird hierzu auf **Annex 2** verwiesen.

Sowohl die offene als auch die verdeckte Einlage der Grundstücke kann zu einer gewinnwirksamen **Aufdeckung** der in den Grundstücken enthaltenen **stillen Reserven** führen. Soweit sich die Aufdeckung der stillen Reserven in einem Betrieb gewerblicher Art der LHD vollzieht, wäre diese steuerpflichtig. Soweit die Aufdeckung der stillen Reserven im hoheitlichen Bereich der LHD oder in deren Vermögensverwaltung erfolgt, wäre diese steuerfrei.

Darüber hinaus ist auch die steuerliche Qualifizierung der im Rahmen der Beihilfe in Form einer Betrauung gewährten Zuwendungen/ Zuschüsse der LHD an die Wohnungsbaugesellschaft zu beachten. Solche Zuwendungen/ Zuschüsse können grundsätzlich als Einlage im Sinne von § 4 Abs. 1 Satz 1 EStG steuerneutral sein und würden mithin den steuerlichen Gewinn der Gesellschaft nicht erhöhen. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung solche Zuwendungen/ Zuschüsse ganz oder teilweise ertragsteuerlich als Betriebseinnahmen der Wohnungsbaugesellschaft betrachtet, die deren steuerlichen Gewinn erhöhen und so möglicherweise zu einem positiven zu versteuernden Einkommen führen. Die Planungen sind bisher jedoch noch nicht so weit fortgeschritten, dass sich die Einzelheiten gegenwärtig beurteilen ließen. Es empfiehlt sich zudem, die Frage, ob im vorliegenden Fall steuerneutrale Einlagen gegeben sind, mit der Finanzverwaltung im Rahmen eines Antrags auf verbindliche Auskunft im Vorhinein abzustimmen. Hierfür sind weitere Informationen bezüglich der Details der geplanten Gestaltung, insbesondere im Hinblick auf die konkreten – auch im Betrauungsakt zu treffenden – Regelungen zwischen LHD und Wohnungsbaugesellschaft erforderlich.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

6.3.2 Besteuerung einer Wohnungsbau GmbH und deren Gesellschafter

Kapitalgesellschaften wie die GmbH erzielen gemäß § 8 Abs. 2 KStG ausschließlich Einkünfte aus Gewerbebetrieb, unabhängig davon aus welcher Quelle diese Einkünfte stammen. Diese unterliegen daher grundsätzlich sowohl der Körperschaft- als auch der Gewerbesteuer.

Die **Körperschaftsteuer** beträgt einheitlich 15 % des zu versteuernden Einkommens, welches innerhalb eines Veranlagungszeitraums (Kalenderjahres) erzielt wird, § 23 Abs. 1 KStG.

Auf die Körperschaftsteuer der Kapitalgesellschaft wird weiterhin noch der **Solidaritätszuschlag** in Höhe von 5,5 % erhoben.

Da die GmbH selbst Körperschaftsteuer- und Gewerbesteuersubjekt ist, können etwaige **steuerliche Verluste** auch nur auf ihrer Ebene berücksichtigt werden und ihr zu versteuerndes Einkommen in späteren Jahren mindern. Die jeweilige Mindestbesteuerung ist zu beachten.

Die Gesellschafter der GmbH müssen grundsätzlich die an sie erfolgten **Gewinnausschüttungen** (Dividendenzahlungen) versteuern.

Die LHD als solche unterliegt grundsätzlich weder der Körperschaft- noch der Gewerbesteuer. Damit ist eine Besteuerung der Gewinnausschüttungen einer Wohnungsbau GmbH bei der LHD grundsätzlich ausgeschlossen, wenn sie die Beteiligung in ihrem Hoheitsbereich oder ihrem Bereich Vermögensverwaltung hält.

Die LHD ist jedoch mit ihren Betrieben gewerblicher Art körperschaft- (§ 1 Abs. 1 Nr. 6 i. V. m. § 4 KStG) und gewerbesteuerpflichtig (§ 2 Abs. 1 GewStG i. V. m. § 2 Abs. 1 GewStDV). Die Besteuerung der Gewinnausschüttungen der Wohnungsbau GmbH ist daher gegeben, wenn die LHD die Beteiligung in einem Betrieb gewerblicher Art hält. Insoweit würde der Betrieb gewerblicher Art mit den Gewinnausschüttungen gemäß § 8 Abs. 2 KStG Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielen, die dort entsprechend zu versteuern wären.

Allerdings wird das Halten der Anteile an der Wohnungsbau GmbH durch die LHD allein in der Regel noch nicht zu einem Betrieb gewerblicher Art im Sinne des § 4 KStG führen²⁷. Daher sind hieraus resultierende Dividendeneinnahmen

²⁷ Vgl. Besteuerung der juristischen Personen des öffentlichen Rechts, Arbeitshilfe, Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen, Stand: 01.10.2014, Tz. 9.5.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

sowie entsprechende Veräußerungsgewinne regelmäßig dem nicht steuerpflichtigen Bereich der Vermögensverwaltung zuzuordnen.

Die GmbH hat im Rahmen der Auszahlung der Dividenden gemäß § 43 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG jedoch die Kapitalertragsteuer einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen (§ 44 Abs. 1 EStG). Dabei erfolgt der Steuerabzug nach § 43 Abs. 1 Satz 3 EStG ungeachtet der Steuerbefreiungen im Sinne des § 3 Nr. 40 EStG (Teileinkünfteverfahren) und des § 8b KStG (Beteiligung an anderen Körperschaften). Die Kapitalertragsteuer beträgt gemäß § 43a Abs. 1 Satz Nr. 1 EStG grundsätzlich 25 % der Gewinnausschüttungen (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag). Allerdings ist der Steuerabzug auf Gewinnausschüttung (Dividenden), sofern deren Gläubiger wie im Fall der LHD eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, gemäß § 44a Abs. 8 Satz 1 Nr. 2 EStG nur in Höhe von drei Fünfteln vorzunehmen²⁸. Dies gilt jedoch nur, soweit die Kapitalerträge nicht in einem Betrieb gewerblicher Art anfallen (§ 44a Abs. 8 Satz 3 EStG)²⁹.

Wenn Gewinnausschüttungen der GmbH bei der LHD nicht körperschaftsteuerpflichtig sind (Beteiligung an der Wohnungsbau GmbH in der hoheitlichen und vermögensverwaltenden Sphäre der LHD), kann die LHD die entsprechende Kapitalertragsteuer wiederum nicht anrechnen. Damit entsteht eine definitive Belastung mit 15 % Kapitalertragsteuer (3/5 von 25 %) zuzüglich des hierauf entfallenden Solidaritätszuschlags von 5,5 %.

Zu beachten ist, dass nicht nur offene, sondern auch verdeckte Gewinnausschüttungen zu einer Belastung mit Kapitalertragsteuer führen. Eine solche verdeckte Gewinnausschüttung kann sich aus steuerlichen Verlusten der Wohnungsbau GmbH ergeben. Denn die Unterhaltung eines strukturell dauerdefizitären kommunalen Eigenbetriebs in der Rechtsform einer GmbH ohne Verlustausgleich durch den Gesellschafter soll regelmäßig zur Annahme einer verdeckten Gewinnausschüttung führen³⁰. Eine verdeckte Gewinnausschüttung und mithin eine Belastung mit Kapitalertragsteuer würde lediglich dann nicht vorliegen, wenn die Wohnungsbau GmbH ein begünstigtes Dauerverlustgeschäft nach § 8 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 KStG ausübt. Ob ein solches Dauerverlustgeschäft im vorliegenden Fall gegeben wäre, müsste wiederum gesondert geprüft werden. In Betracht kommen möglicherweise „sozialpolitische Gründe“.

²⁸ Vgl. auch Lindberg, in Blümich: EStG, 130. Auflage 2015, § 44a Rn. 38.

²⁹ Vgl. Lindberg, in Blümich: EStG, 130. Auflage 2015, § 44a Rn. 38 i. V. m. Rn. 29.

³⁰ Vgl. BFH, Urteil vom 22.08.2007, I R 32/06, BStBl. II 2007, 961 m. w. N.; Besteuerung der juristischen Personen des öffentlichen Rechts, Arbeitshilfe, Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen, Stand: 01.10.2014, Tz. 13.6; Rengers, in Blümich: KStG, 130. Auflage 2015, § 8 Rn. 1100.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

6.3.3 Besteuerung einer Wohnungsbau GmbH & Co. KG und deren Gesellschafter

Bei Beteiligung an einer GmbH & Co. KG werden den Gesellschaftern die Gewinne bzw. Verluste für Einkommensteuer- bzw. Körperschaftsteuerzwecke direkt zugerechnet, die diese dann grundsätzlich zu versteuern haben. Dies erfolgt unabhängig davon, ob eine Entnahme aus der GmbH & Co. KG erfolgt oder nicht.

Auf Ebene der ausschließlich vermögensveraltenden Wohnungsbau GmbH & Co. KG wird daher keine Steuerbelastung erfolgen. Eine gewerbliche Wohnungsbau GmbH & Co. KG wäre dagegen selbst mit ihrem Gewerbeertrag gewerbesteuerpflichtig.

Die Besteuerung der Gewinne bzw. Verluste der GmbH & Co. KG wird sich bei der LHD demnach wiederum danach richten, welcher Sphäre sie diese Beteiligung (Hoheitsbereich, Vermögensverwaltung oder Betrieb gewerblicher Art) zuzurechnen ist.

Die Beteiligung an einer ihrerseits lediglich vermögensverwaltenden Wohnungsbau GmbH & Co. KG dürfte – vorbehaltlich einer verbindlichen Auskunft des Finanzamtes – der Sphäre Vermögensverwaltung der LHD zuzuordnen sein. Die Vermögensverwaltung wäre grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit, so dass Gewinne der Wohnungsbau GmbH & Co. KG auf Ebene der LHD zu keiner steuerlichen Belastung führen würden. Auch steuerliche Verluste der Wohnungsbau GmbH & Co. KG würden keine steuerlich nachteiligen Folgen bei der LHD auslösen.

Ein Beteiligungs-BgA würde grundsätzlich erst vorliegen, wenn es sich bei der Beteiligung an der Wohnungsbau GmbH & Co. KG um eine solche an einer Mitunternehmerschaft, d. h. an einer gewerblich tätigen Personengesellschaft handelt³¹. Die Wohnungsbau GmbH & Co. KG soll jedoch ausschließlich Wohnungen (bauen und) vermieten und damit vermögensverwaltend tätig sein, wobei jedoch darauf zu achten sein wird, dass nicht ungewollt gewerbliche Tätigkeiten entfaltet werden. Mangels gewerblicher Tätigkeit (und mangels gewerblicher Prägung) würde keine Mitunternehmerschaft vorliegen und mithin kein Beteiligungs-BgA begründet werden. Nach in der Literatur verbreiteter Auffassung begründet eine lediglich vermögensverwaltend (also nicht gewerblich) tätige KG auch dann kei-

³¹ Vgl. R 6 Abs. 2 Satz 2 KStR; Besteuerung der juristischen Personen des öffentlichen Rechts, Arbeitshilfe, Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen, Stand: 01.10.2014, Tz. 8.10.3; Märtens, in Gosch, Körperschaftsteuergesetz, 3. Auflage 2015, § 4 Rn. 59.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

nen Betrieb gewerblicher Art, wenn die KG lediglich gewerblich geprägt ist³². Daher wäre hiernach die gewerbliche Entprägung nicht erforderlich, um den Beteiligungs-BgA zu verhindern. Ob sich die Finanzverwaltung dem anschließt, sollte ggf. im Rahmen einer verbindlichen Auskunft geklärt werden. Der Betrieb gewerblicher Art wäre körperschaft- und gewerbsteuerpflichtig (s. o.) und Gewinnausschüttungen würden zu Kapitalertragsteuer führen. Soweit die Wohnungsbau GmbH & Co. KG Verluste erwirtschaftet, würde dies ebenfalls auf Ebene der LHD zur Belastung mit Kapitalertragsteuer führen, da der Verlust zum einen dem Beteiligungs-BgA zugerechnet wird und auf Grund der Gesamtdeckung des Haushalts der Verlust des Betriebes gewerblicher Art als ausgeglichen gilt (§ 20 Abs. 1 Nr. 10 lit. b EStG). Wie dieser Verlustausgleich sich im Einzelnen auf die Besteuerung auswirkt³³, ist nicht Teil dieser Stellungnahme und müsste bei Bedarf noch gesondert geprüft werden.

Diese steuerlichen Nachteile sind jedoch nur dann einschlägig, wenn die Beteiligung an der Wohnungsbau GmbH & Co. KG zu einem sog. Beteiligungs-BgA führt. Dies sollte vorliegend jedoch – vorbehaltlich einer verbindlichen Auskunft des Finanzamtes – gerade nicht der Fall sein.

6.4 Umsatzsteuer

Eine Wohnungsbaugesellschaft ist unabhängig von der Rechtsform Unternehmer im Sinne des § 2 Abs. 1 UStG, so dass ihre Umsätze grundsätzlich der Umsatzsteuer unterliegen können. Die Wohnraumüberlassung ist jedoch gemäß § 4 Nr. 12 lit. a UStG umsatzsteuerfrei. Eine Option zur Umsatzsteuerpflicht nach § 9 UStG ist in diesem Fall der Wohnraumvermietung an Nichtunternehmer nicht möglich.

Da die Wohnungsbaugesellschaft selbst steuerfreie Umsätze erbringt, kann sie für Eingangsumsätze (Herstellungskosten/ laufende Kosten etc.) allerdings auch keinen Vorsteuerabzug geltend machen, § 15 Abs. 2 Nr. 1 UStG.

Bei den Zuwendungen, die die LHD im Rahmen der Betrauung an die Wohnungsbaugesellschaft erbringt, könnte es sich umsatzsteuerrechtlich handeln um

³² Märtens, in Gosch, Körperschaftsteuergesetz, 3. Auflage 2015, § 4 Rn. 59 mit Verweis auf BFH, Urteil vom 25.05.2011, I R 60/10, BStBl. II 2011, 858, welches jedoch zu steuerbegünstigten Körperschaften des Privatrechts, aber zu einem vergleichbaren Problem ergangen ist.

³³ Die Grundsätze des BMF aus dem Schreiben betr. Auslegungsfragen zu § 20 Abs. 1 Nr. 10 EStG bei Betrieben gewerblicher Art als Schuldner der Kapitalerträge vom 9. Januar 2015, BStBl. I S. 111, IV C 2 - S 2706-a/13/10001 sind zu beachten.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

- Entgelt im Rahmen eines Leistungsaustauschs im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 UStG,
- zusätzliches Entgelt eines Dritten (§ 10 Abs. 1 Satz 3 UStG; sog. Entgelt von dritter Seite – hier der LHD) für eine Leistung im Rahmen eines Leistungsaustauschs (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 UStG – zwischen Wohnungsbaugesellschaft und Mietern) oder
- einen echten Zuschuss, der kein Entgelt im Rahmen eines Leistungsaustausches darstellt.

Entscheidend wäre damit, ob ein Leistungsaustausch im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 UStG gegeben ist, dass also ein Leistender und ein Leistungsempfänger vorhanden sind und der Leistung eine Gegenleistung gegenübersteht. Nur bei echten Zuschüssen fällt auf Ebene der Wohnungsbaugesellschaft generell keine Umsatzsteuer an. Grundsätzlich liegt dann kein Entgelt vor, wenn die Zuwendung lediglich der Förderung des Zahlungsempfängers im allgemeinen Interesse – etwa aus strukturpolitischen, volkswirtschaftlichen oder allgemeinpolitischen – Gründen dienen sollen und nicht der Gegenwert für eine steuerbare Leistung des Zahlungsempfängers an den Geldgeber sein soll³⁴. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass in der Vergangenheit die Finanzverwaltung des Freistaats Sachsen Zuschüsse wohl grundsätzlich als (zusätzliches) Entgelt und mithin nicht als echten Zuschuss einstufte. Da die Wohnungsbaugesellschaft wohl ausschließlich steuerfreie Umsätze erzielen wird, wäre die Einordnung der Zuwendungen als (zusätzliches) Entgelt grundsätzlich jedoch unbeachtlich. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung im Verhältnis der Wohnungsbaugesellschaft zur LHD eine separate Geschäftsbesorgungsleistung annimmt³⁵. Da diese wiederum nicht umsatzsteuerfrei wäre, ist die Einordnung der Zuwendungen als Entgelt insoweit beachtlich.

Es empfiehlt sich daher, die Frage, ob im vorliegenden Fall ein echter Zuschuss gegeben ist, mit der Finanzverwaltung im Rahmen eines Antrags auf verbindliche Auskunft im Vorhinein abzustimmen. Hierfür sind jedoch weitere Informationen bezüglich der Details der geplanten Gestaltung, insbesondere im Hinblick auf die konkreten – auch im Betrauungsakt zu treffenden – Regelungen zwischen LHD und Wohnungsbaugesellschaft erforderlich. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass regelmäßig davon auszugehen ist, dass die Finanzverwaltung eine Zuwendung der öffentlichen Hand (hier der LHD) umso eher als umsatzsteuerliches Entgelt für eine wirtschaftliche Leistung ansieht, je konkreter die

³⁴ Vgl. z. B. BFH, Urteil vom 18.12.2008, V R 38/06, BStBl. II 2009, 749; Abschn. 10.2 Abs. 7 S. 7 UStAE.

³⁵ Vgl. Oberfinanzdirektion Niedersachsen, Schreiben vom 1.10.2014; S 7106-296-St 171.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Leistungsbeschreibungen in einem Betrauungsakt sind, weil sie dann eine enge Verknüpfung zwischen Zuwendung und Leistungsverpflichtung des Betrauten annimmt. Insoweit laufen die Anforderungen des Beihilferechts (vgl. dazu im Detail **Annex 1**) der Qualifikation einer solchen Zuwendung für umsatzsteuerliche Zwecke als (nicht steuerbaren) echten Zuschuss zuwider.

II. Modelle

1. Einbeziehung in Bestandsgesellschaften

Nachdem Tochtergesellschaften der LHD bereits mit dem Halten und Verwalten von Immobilien befasst sind, soll – wie im Stadtratsbeschluss vom 6. August 2015 vorgesehen – vorab die Möglichkeit geprüft werden, die Aufgabe einer Wohnungsbaugesellschaft einer der bereits bestehenden Tochtergesellschaften zuzuweisen. Hierfür wäre eine Anpassung des jeweiligen Gesellschaftszweckes notwendig, sofern nicht eine eigene Beteiligung gegründet würde (vgl. Ziffer C. II. 1.2). Auch in diesem Fall bestünde das Genehmigungserfordernis nach Sächsischer Gemeindeordnung (vgl. Ziffer C. I. 4.2.3).

1.1 Einbeziehung der Wohnungsbaugesellschaft in die KID

Es wäre daran zu denken, der vor einiger Zeit gegründeten Kommunale Immobilien Dresden GmbH & Co. KG (i. F. auch „**KID**“) die Aufgabe einer Wohnungsbaugesellschaft zuzuweisen.

Die Einbindung einer Wohnungsbaugesellschaft in die KID ist allerdings nicht zu empfehlen:

Der LHD wurde am 8. August 2013 eine (geänderte) verbindliche Auskunft des Finanzamtes Dresden-Süd betreffend die KID erteilt, die auf der besonderen Konstellation betreffend die KID und die Nutzungsüberlassung des Kulturpalastes beruht.

Danach stellen die mit dem Betrieb der Immobilien der KID in Zusammenhang stehenden Aufwendungen (einschließlich AfA, Betriebskosten etc.) direkte Betriebsausgaben des BgA bzw. Ausgaben im Rahmen der Vermögensverwaltung bei der LHD dar. Insoweit wird die KID steuerrechtlich als nicht existent behandelt.

Die Bindungswirkung dieser verbindlichen Auskunft könnte bei einer Änderung des ihr zugrundeliegenden Sachverhalts entfallen. Mit Einbindung der Wohnungsbaugesellschaft in die KID würde der tatsächlich verwirklichte Sachverhalt mit dem bei der Beantragung der verbindlichen Auskunft vorgetragene Sachver-

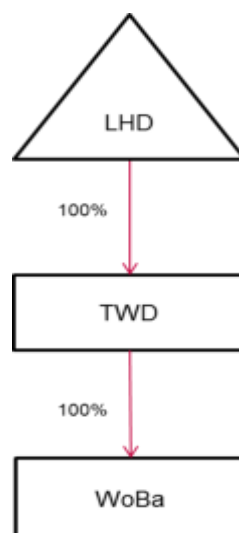
Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

halt in wesentlichen Punkten nicht mehr übereinstimmen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 StAusKV). Es ist auch zu befürchten, dass die damaligen besonderen Überlegungen bei der Übertragung des Kulturpalastes in die KID und dem anschließenden Betrieb des Kulturpalastes durch die KID sich auf einen „neuen“ Sachverhalt nicht ohne weiteres übertragen lassen.

Ein Eingriff in die bisherige Struktur der KID, z. B. durch die Einbindung der Wohnungsbaugesellschaft sollte daher vermieden werden. Andernfalls kann nur eine neue verbindliche Auskunft unter Berücksichtigung der Einbindung der Wohnungsbaugesellschaft Klarheit in Bezug auf die steuerrechtliche Existenz der KID und den damit verbundenen Folgen bringen. Damit würden auch die im Rahmen der verbindlichen Auskunft in den Jahren 2012 und 2013 diskutierten Fragen wieder zur Disposition gestellt, so dass der Finanzverwaltung die Möglichkeit eröffnet würde, nunmehr auch bezüglich der mit der verbindlichen Auskunft seinerzeit geklärten Punkte für die Zukunft abweichend zu entscheiden.

1.2 Einbeziehung der Wohnungsbaugesellschaft in die TWD-Struktur

Da eine direkte Eingliederung in die Technische Werke Dresden GmbH (i. F. „**TWD**“) wohl nicht in Betracht kommt (vgl. hierzu auch die gewerbesteuerlichen Ausführungen unter Ziffer C. II. 1.3.1), bzw. angesichts des unterschiedlichen Geschäftsfelds auch strategisch keine Stärkung der Ausgangsposition einer Wohnungsbaugesellschaft wäre, wäre an die Neugründung einer Tochtergesellschaft der TWD zu denken.



Zu beachten ist bei diesem Modell, dass die LHD an der Wohnungsgesellschaft nur noch mittelbar beteiligt wäre und Einfluss nur insoweit nehmen könnte, als sie

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

dies durch Weisungen gegenüber ihrer direkten Tochtergesellschaft TWD durchsetzen würde.

Im Hinblick auf die steuerlichen Auswirkungen ist insbesondere auf die Ausführungen zur STESAD (Ziffer C. II. 1.3) sowie die Ausführungen in Ziffer C II. 2. zu verweisen.

1.3 Einbeziehung der Wohnungsbaugesellschaft in die STESAD

Zur Nutzung vorhandener Ressourcen wäre daran zu denken, eine künftige Wohnungsbaugesellschaft in die STESAD einzugliedern, bei der bereits wohnungswirtschaftliches und insbesondere auch bautechnisches Know-how vorhanden ist.

1.3.1 Bei der Einlage von Grundstücken bzw. Wohnungseinheiten der LHD fiel die Grunderwerbsteuer insoweit an, es sei denn, die STESAD würde zuvor in eine GmbH Co. KG umgewandelt (vgl. insoweit **Annex 3**), an der die LHD als Alleineigentümerin der eingelegten Grundstücke zu 100 % beteiligt wäre.

Allerdings wird die STESAD mit ihrem bisherigen Geschäftsfeld – unabhängig von ihrer Rechtsform - nicht ausschließlich vermögensverwaltend, sondern auch gewerblich tätig und erzielt somit insgesamt gewerbliche Einkünfte. Mithin würde das Ergebnis der STESAD insgesamt der Gewerbesteuer unterliegen. Die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG käme hierbei nicht – auch nicht anteilig – in Betracht. Die STESAD wäre nämlich gerade deshalb gewerbesteuerpflichtig, weil sie sich nicht auf die Verwaltung ihres eigenen Vermögens beschränkt, sondern originär gewerbliche Einkünfte erzielt. Dies würde die erweiterte Kürzung des Gewerbeertrages nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG ausschließen³⁶. Eine gewerbliche Betätigung, die nicht zu den in § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG genannten unschädlichen Nebentätigkeiten gehört, soll grundsätzlich selbst dann die erweiterte Kürzung des Gewerbeertrages ausschließen, wenn sie von untergeordneter Bedeutung ist.

Darlehenszinsen, die der STESAD entstehen, werden gemäß § 8 Nr. 1 lit. a GewStG anteilig zu einer Erhöhung des Gewerbeertrages führen. Danach besteht die Möglichkeit, dass bei der STESAD – trotz eines steuerlichen Verlustes – Gewerbesteuer entsteht.

1.3.2 Die STESAD kann im Rahmen ihrer bisherigen Geschäftstätigkeit in großem Umfang für die LHD und deren Tochtergesellschaften tätig werden, ohne dass die

³⁶ Vgl. BFH, Urteil vom 18.04.2000, VIII R 68/98, BStBl. II 2001, 359; Urteil vom 13.08.1997, I R 61/96, BStBl. II 1998, 270; Roser in: Lenski/Steinberg, GewStG, § 9 Nr. 1, Rn. 132 ff.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

entsprechenden Leistungen vergaberechtlich ausgeschrieben werden müssten. Es ist vertretbar davon auszugehen, dass dies auch nach Eingliederung einer Wohnungsbausparte möglich wäre. Allerdings ist nicht rechtssicher auszuschließen, dass die Einkünfte aus Vermietung als Drittumsätze anzurechnen sind und damit die Inhouse-Fähigkeit gefährdet wäre (vgl. **Annex 4**).

- 1.3.3 Nachdem die Zuwendung von Mitteln durch die LHD zum Ausgleich des Liquiditätsbedarfs der neuen Wohnungsbaugesellschaft im Rahmen einer Betrauung erfolgen müsste, wäre es erforderlich den bisherigen Geschäftsbereich der STESAD getrennt von dem neuen, betrauten Geschäftsfeld sozialer Wohnungsbau zu führen (sog. Trennungsrechnung). Dies müsste auch im Hinblick auf den Einsatz von Personal und sonstigen Ressourcen beachtet werden, was dazu führen könnte, dass die erhofften Synergien teilweise relativiert werden.

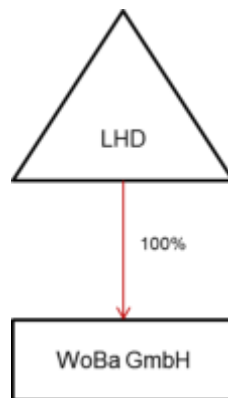
2. Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft mit vorhandenen Wohnungsbeständen

Vorzuziehen sind daher Alternativen, in denen eine neue Gesellschaft als Tochtergesellschaft der LHD gegründet wird, wobei eine GmbH oder eine GmbH Co. KG – letztere ggf. unter Einbeziehung der STESAD – in Betracht kommt.

Unterschieden werden soll in den folgenden Betrachtungen zwischen einer Gesellschaft, die lediglich die vorhandenen Wohnungsbestände zusammenfasst und einer Gesellschaft, die auf den vorhandenen Flächen neue Bestände errichtet, um die wirtschaftlichen Auswirkungen der einzelnen Tätigkeiten besser voneinander abgrenzen zu können. Hierfür wurde ein Businessmodell erstellt, das neben verschiedenen gesellschaftsrechtlichen Varianten eine jährliche Erfolgs-, Bilanz- und Finanzplanung für einen Zehnjahreszeitraum darstellt. Die zugrundeliegenden Annahmen sind in **Anlage „Business-Modell“** dargestellt und – unabhängig von der gesellschaftsrechtlichen Konstruktion – für alle Varianten gleich. Als Startpunkt der Wirtschaftlichkeitsanalyse wurde 2016 gewählt – das Jahr in dem die Wohnungsbaugesellschaft voraussichtlich gegründet wird und den Betrieb aufnehmen kann. Verkürzte Darstellungen der Businessmodelle sind als **Anlage 1 bis 9** beigefügt.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

2.1 Bestands-Wohnungsbaugesellschaft als GmbH



Hier legt die LHD nur die Wohneinheiten der LHD in eine GmbH („**Bestands-GmbH**“) ein. Die Bestands-GmbH soll im Gegenzug die mit den Beständen im Zusammenhang stehenden Kredite der LHD in Höhe von rd. TEUR 14.000 übernehmen. Als Verkehrswert der Wohnungseinheiten der LHD wird ein Betrag von ca. TEUR 29.000 angenommen. Hierbei wird für die Betrachtung unterstellt, dass nach Beendigung der Treuhandverhältnisse für die Treuhand-Bestände das Eigentum an allen Wohnungseinheiten der LHD bei dieser liegt und direkt von der LHD an eine Wohnungsgesellschaft übertragen wird.

Gleichzeitig ist vorgesehen, dass die Wohneinheiten der STESAD von der Bestands-GmbH erworben werden, deren Verkehrswert mit TEUR 5.831 angenommen wird.

Der Vorteil dieses Modells liegt in der einfachen Struktur. Die LHD hat zudem über ihre Stellung als Alleingeschafterin maximalen Einfluss auf die Entscheidungsfindung der Gesellschaft.

Die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft wird im Wesentlichen durch die Gestaltung der Übertragung der Bestände bestimmt.

2.1.1 Einlage der Wohnungseinheiten der LHD in die Bestands-GmbH

Die (unentgeltliche) Einlage der Wohneinheiten der LHD unterliegt gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG der **Grunderwerbsteuer**. Befreiungstatbestände liegen – ggf. mit Ausnahme von § 6a GrEStG³⁷ – nicht vor.

Bei der (unentgeltlichen) Einlage fehlt es grundsätzlich an einer Gegenleistung, so dass sich die Grunderwerbsteuer der einzulegenden Grundstücke gemäß § 8

³⁷ Zumindest nach Verwaltungsauffassung dürfte § 6a GrEStG bei Einlage im Rahmen der Neugründung der Bestands-GmbH mangels Wahrung der Vorbehaltensfrist nicht anwendbar sein (vgl. Gemeinsamer Ländererlass vom 12. Juni 2012, BStBl. I 2012, 662 unter Tz. 4, Beispiel 1).

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Abs. 2 GrEStG nach den Grundbesitzwerten, d. h. den Verkehrswerten der Grundstücke in Höhe von EUR 29 Mio. bemessen.

Daran ändert sich auch nichts, wenn die Einlage – wie im Fall der Sachgründung – gegen Gewährung von Gesellschaftsrechten und somit als offene (Sach-) Einlage erfolgt³⁸ (vgl. Ziffer C. I. 5.3.1).

Wenn die Bestands-GmbH jedoch zugleich die mit den Grundstücken verbundenen Verbindlichkeiten in Höhe von rd. EUR 14 Mio. übernehmen soll, könnte die Übernahme der Verbindlichkeiten eine Gegenleistung im Sinne von § 8 Abs. 1 i. V. m. § 9 GrEStG darstellen. Mithin würde sich die Grunderwerbsteuer nach diesen EUR 14 Mio. bemessen, da diese als Gegenleistung Vorrang vor allen anderen Bewertungsmaßstäben beansprucht.

Da die Wohnungseinheiten der LHD in diesem Fall wegen der Übernahme der Verbindlichkeiten (teil)entgeltlich übertragen werden, läge – jedenfalls insoweit – eine verdeckte Einlage im Sinne von § 8 Abs. 3 Satz 3 KStG der LHD vor (vgl. Ziffer C. I. 5.3.1), die ein Nichtgesellschafter nicht vorgenommen hätte, als die Gegenleistung den Teilwert der Wohnungseinheiten unterschreitet. Mithin würde – zumindest in Höhe des unentgeltlichen Teils – eine **verdeckte Einlage** vorliegen. Es wird insoweit auf die Ausführungen in Ziffer C. II. 3.1.2 Bezug genommen. Da sich die Bestände auskunftsgemäß bei der LHD im hoheitlichen Bereich, befinden – was von uns nicht näher geprüft ist –, ist die Aufdeckung stiller Reserven steuerfrei.

2.1.2 Erwerb der Wohnungseinheiten der STESAD durch die Bestands-GmbH

Für den Erwerb der Wohnungseinheiten der STESAD würde sich bei Zugrundelegung eines Verkehrswerts und entsprechenden Kaufpreises von TEUR 5.831 eine Grunderwerbsteuerbelastung von rd. TEUR 204 ergeben (§ 1 Abs. 1 Nr. 1, § 8 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG).

2.1.3 Ergebnis

Die Ergebnisse dieser Variante mit Zugrundelegung des Verkehrswertes von EUR 29 Mio. als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer werden in **Anlage 1** dargestellt. Dabei zeigt sich, dass sich das Ergebnis der reinen Bewirtschaftung durchgängig positiv darstellt. Hier mag es bei einem niedrigeren Mietansatz als den angenommenen EUR 5,50/m² noch Abweichungen nach unten geben, grundsätzlich kann jedoch von einem positiven Ergebnis ausgegangen werden, das allerdings durch die hohen Belastungen, die mit den Beständen in

³⁸ Vgl. Pahlke, GrEStG, § 8 Rn. 61.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Pieschen verbunden sind, aufgezehrt wird. Mit den Gewinnen aus einer Bestands-Wohnungsgesellschaft können Zins und Tilgung der bestehenden Verbindlichkeiten nicht gedeckt werden. Vielmehr muss die LHD einen jährlichen Ausgleich von ca. EUR 1 Mio. leisten.

Für den Fall, dass die Übernahme der Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 14 Mio. als Gegenleistung betrachtet wird, reduziert sich zwar die Grunderwerbsteuer um ca. EUR 500.000. Allerdings sind dann auch die Abschreibungen auf die Grundstücke geringer und die Steuerbelastung demzufolge höher, weshalb der Liquiditätsbedarf leicht ansteigt (Einzelheiten vgl. **Anlage 2**).

	Anfangsinvestitionen durch Erwerb STESAD-WE	Grunderwerbsteuer für LHD-WE		Grunderwerbsteuer für STESAD-WE	Jährlicher Liquiditätsbedarf	Zuschuss kumuliert über 10 Jahre
	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
GmbH	5,8 Mio.	WE mit Wert von EUR 29 Mio. unterstellt	1 Mio.	200.000	ca. 970.000	7,9 Mio.
		WE mit Gegenleistung von EUR 14 Mio. unterstellt	500.000		ca. 1,05 Mio.	8,6 Mio.

Da sich bei einer Beteiligung der STESAD an der Bestands-GmbH die Situation unverändert darstellt, wird diese Alternative nicht betrachtet.

2.1.4 Erwerb der Grundstücke der STESAD zu einem niedrigeren Kaufpreis

Da die vereinbarte Gegenleistung grundsätzlich für die Grunderwerbsteuer maßgeblich ist und zwar auch dann, wenn sie weit unter dem Verkehrswert des Grundstücks liegt (vgl. Ziff. C I. 5.1.2), könnte z. B. für den Erwerb der Grundstücke von der STESAD ein Kaufpreis z. B. in Höhe von 10 % des Verkehrswertes vereinbart werden, der – wenn er als Gegenleistung von der Finanzverwaltung als nicht lediglich symbolisch akzeptiert würde – die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer wäre. Damit würde sich insoweit eine Grunderwerbsteuerbelastung von rd. TEUR 20 ergeben.

Ein solcher vergünstigter Erwerb würde auf Ebene der STESAD wiederum eine verdeckte Gewinnausschüttung auslösen. Diese würde dazu führen, dass sich der Gewinn der STESAD um die Vermögensminderung bzw. verhinderte Vermögensmehrung, die sich durch die Veräußerung der Grundstücke in Höhe von le-

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

diglich 10 % des Verkehrswertes ergibt –gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 KStG für steuerliche Zwecke außerbilanziell erhöht. Die STESAD würde diese Gewinnerhöhung regulär versteuern (Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag 15,825 % sowie Gewerbesteuer 15,75 %³⁹), wobei ggf. etwaige Verluste der STESAD gegenzurechnen wären. Insoweit wäre die Mindestbesteuerung (begrenzter Verlustausgleich) zu berücksichtigen. Handelsrechtlich könnte bei der STESAD unabhängig von der steuerlichen Handhabung gleichwohl ein Jahresfehlbetrag entstehen.

Auf Ebene der Bestands-GmbH wären die Bestände in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuspalten. Bezüglich des entgeltlichen Teils würden die unbebauten Grundstücke mit dem Kaufpreis angeschafft (bewertet) werden. Bezüglich des unentgeltlich erlangten Teils wären die unbebauten Grundstücke mit dem Teilwert zu bewerten (s. o.). Diese Aufspaltung ist bei der Aktivierung der unbebauten Grundstücke in der Bilanz der Bestands-GmbH zu berücksichtigen. Steuerlich bliebe die verdeckte Einlage wiederum neutral.

Bei der LHD würde die verdeckte Einlage in die Bestands-GmbH zu zusätzlichen Anschaffungskosten bei deren Beteiligung an der Bestands-GmbH führen. Zudem hätte die LHD die verdeckte Gewinnausschüttung grundsätzlich als Beteiligungsertrag aus der STESAD zu versteuern (Kapitalertragsteuer in Höhe von 15,0 % nebst Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 %, d. h. insgesamt 15,825 %). Eine andere Betrachtung könnte sich dann ergeben, wenn die Beteiligungen der LHD an der STESAD und der Bestands-GmbH in einem Betrieb gewerblicher Art gehalten werden. Dies ist jedoch nicht der Fall, da die Beteiligung der LHD an der STESAD – auskunftsgemäß – dem hoheitlichen Bereich der LHD zugeordnet ist.

In jedem Fall ist auf Ebene der STESAD ertragsteuerlich noch die Aufdeckung der in den Wohneinheiten enthaltenen stillen Reserven bzw. stillen Lasten zu berücksichtigen, die sich bei der (begünstigen) Veräußerung der Grundstücke ergeben.

Da die Veränderungen zu der Variante einer Übertragung der Wohnungseinheiten der STESAD zum Verkehrswert nur geringfügige Auswirkungen haben, jedoch erhebliche sonstige Risiken gegeben sind, sollte diese Variante nicht weiter verfolgt werden.

³⁹ Es wurde ein Hebesatz von derzeit 450 % angenommen.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

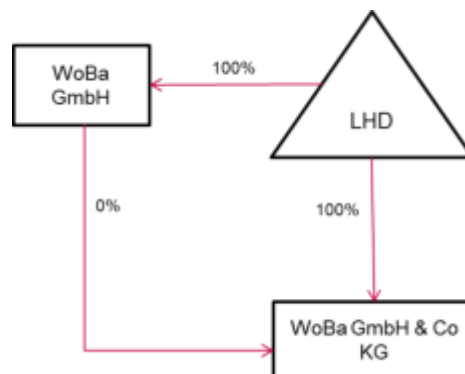
2.2 Bestands-Wohnungsbaugesellschaft als GmbH & Co. KG

Da die Grunderwerbsteuer eine nicht unerhebliche Belastung der neuen Gesellschaft darstellt (ca. TEUR 694 bis 1.219), soll alternativ das Modell der Bestands-GmbH & Co. KG geprüft werden, in der alle Wohneinheiten der LHD und der STESAD zusammengeführt werden. Für diese Variante ist von entscheidender Bedeutung, wie die Treuhand-Bestände in die Gesellschaft eingebracht werden. Bei der Betrachtung wurde unterstellt, dass dies durch die LHD erfolgt⁴⁰. Sollte eine Übertragung durch den Sanierungsträger erfolgen, würde sich der Grunderwerbsteuereffekt entsprechend reduzieren, wenn nicht auch der Sanierungsträger Gesellschafter der GmbH & Co. KG werden soll.

2.2.1 Bestands-GmbH & Co. KG (100 % LHD)

In der Grundvariante werden die Wohneinheiten der LHD mit einem angenommenen Wert von TEUR 29.000 in eine Bestands-GmbH & Co. KG eingelegt. Die Bestands-GmbH & Co. KG übernimmt im Gegenzug die mit den Grundstücken im Zusammenhang stehenden Kredite der LHD in Höhe von rd. TEUR 14 Mio. Außerdem werden die Grundstücke der STESAD erworben. Hierfür gelten insoweit die Ausführungen unter Ziff. C II. 2.1.2.

Die Gesellschaftsstruktur ist angesichts des Umstandes, dass eine zweite Gesellschaft benötigt wird, etwas komplexer als die GmbH-Struktur, ohne dass große Unterschiede zur GmbH bestehen.



Die Komplementärstellung würde von einer neu zu gründenden GmbH übernommen oder aber von einer bestehenden Gesellschaft, wie z.B. der STESAD (vgl. unten 2.2.2). Aus ertragsteuerlichen Gründen müssten der LHD als Kommanditistin in jedem Fall (Mit-)Geschäftsführerbefugnisse eingeräumt werden (vgl. I. 5.2.2.). Die (unentgeltliche) Einlage von Grundstücken der LHD in die Be-

⁴⁰ Die Beendigung der Treuhandverhältnisse kann grundsätzlich zu Grunderwerbsteuer führen, vgl. Ziffer I. 5.1.1.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

stands-Wohnungsbau GmbH & Co. KG führt gemäß § 5 Abs. 2 GrEStG dazu, dass **Grunderwerbsteuer** insoweit nicht zu erheben ist, wie der ursprüngliche Grundstückseigentümer am Gesamthandsvermögen beteiligt ist. Wäre nur die LHD am Kapital beteiligt, würde wegen der 100 % Beteiligung im Ergebnis keine Grunderwerbsteuer im Hinblick auf die Wohneinheiten der LHD anfallen.

Bei der (unentgeltliche) Einlage der Grundstücke sind zudem die in den Wohneinheiten enthaltenen stillen Reserven bzw. stillen Lasten zu berücksichtigen und mithin aufzudecken. Auskunftsgemäß befinden sich die von der LHD einzulegenden Grundstücke in deren hoheitlichen Bereich, so dass die Aufdeckung stiller Reserven bei der LHD insoweit steuerfrei wäre.

Hinsichtlich der zu erwerbenden Wohnungseinheiten der STESAD fällt die Grunderwerbsteuer wie in der GmbH-Variante an.

Die Ergebnisse dieser Variante werden in **Anlage 3** dargestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die ertragsteuerlichen Auswirkungen auf Ebene des Gesellschafters auswirken und deshalb nicht dargestellt werden können.

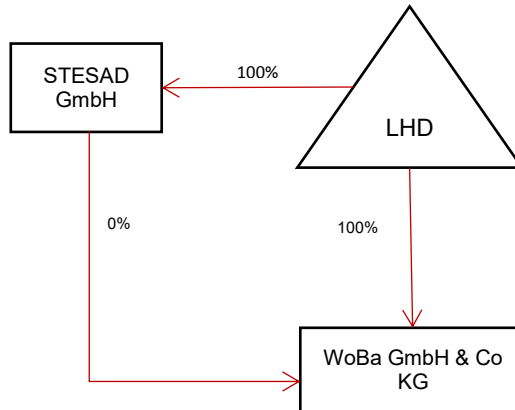
Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich der Zuschussbedarf wegen fehlender Liquidität gegenüber der GmbH (bei Zugrundelegung des Verkehrswertes für die Grunderwerbsteuer – vgl. Anlage 1) leicht verringert, was über einen Zeitraum von 10 Jahren ca. EUR 400.000 ausmacht.

	Anfangsinvestitionen durch Erwerb STESAD-WE EUR	Grunderwerbsteuer für LHD- WE EUR	Grunderwerbsteuer für STESAD-WE EUR	Jährlicher Liquiditätsbedarf EUR	Zuschuss kumuliert über 10 Jahre EUR
KG - LHD als Alleingesellschafter	5,8 Mio.	0	200.000	930.000	7,5 Mio.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

2.2.2 Bestands-GmbH & Co. KG mit STESAD als Komplementärin

Eine Untervariante der vorstehenden Alternative wäre gegeben, wenn die STESAD als Komplementärin eingebunden würde.



Die Einbeziehung der STESAD als Komplementärin würde die Gründung einer neuen Komplementärgesellschaft entbehrlich machen, gleichzeitig jedoch die Abstimmung im Hinblick auf die Ausübung der Geschäftsführungsrechte erfordern. Wie oben (C I. 6.2.2) ausgeführt muss - um die gewerbliche Prägung zu vermeiden - einem Kommanditisten im Gesellschaftsvertrag (ggf. neben der Komplementär-GmbH) Geschäftsführungsbefugnis eingeräumt werden.

Zu bedenken ist, dass die STESAD als Komplementärin voll haftende Gesellschafterin wäre, was im Zweifel wegen der angestrebten Risikobegrenzung nicht gewünscht ist.

Für die Übernahme der unbeschränkten Haftung stünde der STESAD eine angemessene Haftungsvergütung zu. Da die Komplementärin am Vermögen der GmbH & Co. KG nicht beteiligt ist, würden bei ihr auch keine Gewinn- oder Verlustzuweisungen erfolgen.

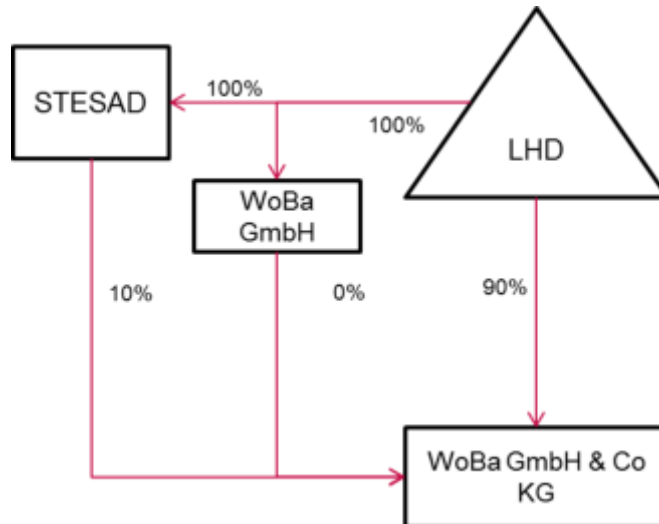
Soweit die STESAD für die Wohnungsbaugesellschaft Leistungen erbringen soll, erfolgt dies auf einer gesonderten vertraglichen Grundlage, die unabhängig von der gesellschaftsrechtlichen Beziehung besteht (vgl. hierzu Ziffer 4.1).

2.2.3 Bestands - GmbH & Co. KG (90 % LHD und 10 % STESAD GmbH)

Eine weitere Optimierung ist gegebenenfalls möglich, wenn auch die STESAD ihre Wohnungseinheiten unentgeltlich als Gesellschafter einbringen würde. Dann

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

wären z.B. die LHD zu 90 % und die STESAD zu 10 % als Kommanditisten an der Bestands-GmbH & Co. KG beteiligt⁴¹.



Die Struktur ist angesichts des Umstandes, dass neben der LHD und der von ihr gehaltenen Komplementärin ein weiterer Gesellschafter an der Gesellschaft beteiligt ist, etwas komplexer als die unter vorstehender Ziffer C. II. 2.2.1 erörterte Lösung.

Die LHD und die STESAD würden die Wohneinheiten der LHD und die Wohneinheiten der STESAD unentgeltlich einlegen. Hinsichtlich des Verkehrswertes der Wohnungseinheiten der LHD wird ein Betrag in Höhe von TEUR 29.000, hinsichtlich der Wohnungseinheiten der STESAD in Höhe von TEUR 5.831 unterstellt. Zudem soll die Bestands-GmbH & Co. KG die mit den Wohneinheiten der LHD im Zusammenhang stehenden Kredite der LHD in Höhe von rd. TEUR 14.000 übernehmen.

Die Einlage von Grundstücken der LHD und der STESAD in die Bestands-GmbH & Co. KG unterliegt gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG der **Grunderwerbsteuer**. Gemäß § 5 Abs. 2 GrEStG wird die Grunderwerbsteuer insoweit nicht erhoben, wie LHD und STESAD als ursprüngliche Alleineigentümer an der Bestands-GmbH & Co. KG beteiligt sind. Wenn die LHD zu 90 % beteiligt sein wird, fällt insoweit, d. h. in Höhe von 90 % auf die (unentgeltliche) Einlage der Grundstücke

⁴¹ Die Beteiligungsverhältnisse sind zunächst lediglich fiktiv angenommen. Dies muss mit dem Wertverhältnis der eingelegten Grundstücke (Wert der Grundstücke STESAD im Verhältnis zu Wert der Grundstücke LHD abzgl. zu übernehmende Schulden) übereinstimmen. Abweichungen können u. a. zu einer verdeckten Gewinnausschüttung bei der STESAD führen.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

der LHD in Höhe von 10 % auf die (unentgeltliche) Einlage der Grundstücke der STESAD keine Grunderwerbsteuer an.

Somit ergäbe sich für die Grundstücke der LHD eine Grunderwerbsteuerbelastung von rd. TEUR 101,5 (Buchwert als Verkehrswert in Höhe von TEUR 29.000 x 3,5 % = rd. TEUR 1.015, davon 90 % grunderwerbsteuerfrei). Für die Grundstücke der STESAD ergäbe sich eine Grunderwerbsteuerbelastung von rd. TEUR 183,7 (Verkehrswert in Höhe von TEUR 5.831 x 3,5 % = rd. TEUR 204, davon 10 % grunderwerbsteuerfrei). Zusammen würde die Einlage der Grundstücke in die Bestands-GmbH & Co. KG somit zu Grunderwerbsteuer in Höhe von rd. TEUR 285,2 führen.

Die Ergebnisse dieser Variante werden in **Anlage 4** dargestellt. Es ergibt sich im Vergleich zu der KG mit alleiniger Beteiligung der LHD eine weitere Minimierung des Liquiditätsbedarfs wegen der fehlenden Erwerbskosten gegenüber der STESAD in Höhe von ca. EUR 4,3 Mio.

Wenn die Bestands-GmbH & Co. KG aber auch die mit den Grundstücken der LHD verbundenen Verbindlichkeiten in Höhe von rd. EUR 14 Mio. übernimmt, könnte dies wiederum die Gegenleistung sein, nach der sich die Grunderwerbsteuer für die Einlage der Grundstücke der LHD bemisst. Die sich daraus ergebenden Grunderwerbsteuer würde wiederum zu 90 % nicht erhoben werden, so dass letztlich lediglich auf EUR 1,4 Mio. (10 % von EUR 14 Mio.) Grunderwerbsteuer anfällt. Die Grunderwerbsteuer für die Einlage der Grundstücke der LHD würde demnach – statt der rd. TEUR 101,5 – rd. TEUR 49 betragen. Mit der Grunderwerbsteuer für die Einlage der Grundstücke der STESAD GmbH in Höhe der TEUR 183,7 würde sich damit eine Gesamtbelastung mit Grunderwerbsteuer von rd. TEUR 232,7 ergeben.

	Anfangsinvestition durch Erwerb STESAD-WE EUR	Grunderwerbsteuer für LHD-WE EUR		Grunderwerbsteuer für STESAD-WE EUR	Jährlicher Liquiditätsbedarf EUR	Zuschuss kumuliert über 10 Jahre EUR
		WE Wert von EUR				
KG – STESAD als Mitgesellschafter	0	WE Wert von EUR 29 Mio. unterstellt	101.000	184.000	ca. 440.000	3,2 Mio.
		WE Gegenleistung von EUR 14 Mio. unterstellt	49.000		ca. 440.000	3,2 Mio.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Die Einzelergebnisse dieser Variante werden in **Anlage 5** dargestellt. Es ergibt sich im Vergleich zu der KG mit alleiniger Beteiligung der LHD keine Veränderung beim Liquiditätsbedarf, allerdings ein höherer Jahresüberschuss.

Bezüglich der (anteiligen) ertragsteuerlichen Auswirkungen bei der LHD und der STESAD GmbH wird auf Ziff. C. II. 2.2.1 und Ziff. C. II. 2.1.2 verwiesen.

2.3 Ergebnis Bestands-Gesellschaft

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass angesichts der Unterschiede bei der Grunderwerbsteuer das Modell der GmbH & Co. KG vorzuziehen ist, insbesondere wenn bei einer Beteiligung der STESAD und einer unentgeltlichen Einlage deren Bestände auch die Erwerbskosten insoweit entfallen.

	Anfangsinvestitionen durch Erwerb STESAD-WE EUR	Grunderwerbsteuer für LHD-WE EUR		Grunderwerbsteuer für STESAD-WE EUR	Jährlicher Liquiditätsbedarf EUR	Zuschuss kumuliert über 10 Jahre EUR
GmbH	5,8 Mio.	WE Wert von EUR 29 Mio. unterstellt:	1 Mio.	200.000	ca. 970.000	7,9 Mio
		WE Gegenleistung von EUR 14 Mio. unterstellt:	500.000		ca. 1,05 Mio	8,6 Mio
KG - LHD als Alleingesellschafter	5,8 Mio.	0		200.000	ca. 930.000	7,5 Mio.
KG – STESAD als Mitgesellschafter	0	WE Wert von EUR 29 Mio. unterstellt	101.00 0	184.000	ca. 440.000	3,2 Mio.
		WE Gegenleistung von EUR 14 Mio. unterstellt	49.000		ca. 440.000	3,2 Mio.

Allerdings ist angesichts der Belastungen der Gesellschaft durch die zu übernehmenden Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 14 Mio. auch im günstigsten

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Modell mittelfristig mit einem Liquiditätsbedarf von ca. EUR 440.000 p.a. zu rechnen.

Vor dem Hintergrund, dass bei ca. 50% der Wohnungseinheiten der LHD, den Treuhand-Beständen, zudem noch nicht geklärt ist, wann die Entwicklungsmaßnahme beendet ist und mit welchen grunderwerbsteuerlichen Folgen die Übertragung auf eine Wohnungsgesellschaft möglich ist, stellt sich die Frage, ob eine neu zu gründende Wohnungsbaugesellschaft ihre Geschäftstätigkeit mit derartigen Belastungen beginnen soll. Es könnte stattdessen daran gedacht werden, die Verwaltung der Wohnungseinheiten der LHD und der STESAD zusammenzufassen, um die gewünschten Synergien und Einflussmöglichkeiten zu erreichen. Diese Verwaltung könnte unter bestimmten Umständen auch von der neuen Wohnungsbaugesellschaft übernommen werden (vgl. C. I. 5.2.1)

3. Bau-Wohnungsgesellschaft

Um ein Neubau-Programm zu initiieren, würde die LHD die Grundstücke der LHD in eine Bau-Wohnungsgesellschaft einlegen. Weitere Grundstücke stehen vorerst nicht zur Verfügung. Der angenommene Verkehrswert dieser Flächen beträgt ca. TEUR 13.541, im Hinblick auf die Eckdaten einer Bebauung und Bewirtschaftung wird auf Ziffer C. I. 2 und 3 verwiesen.

In der Prüfung der Alternativen wird für die Darstellung der finanziellen Auswirkungen davon ausgegangen, dass die neu zu gründende Gesellschaft die vorhandenen Wohnungsbestände nicht übernimmt. Angesichts der zu übernehmenden Verbindlichkeiten würde die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für den Neubau andernfalls nicht transparent und könnte wohl nicht als Entscheidungsgrundlage dienen.

3.1 Bau-Wohnungsbaugesellschaft als GmbH

Bei der Prüfung dieses Modells kann zum einen eine (unentgeltliche) Einlage der Flächen, alternativ eine Gegenleistung einer neuen GmbH (nachfolgend „**Bau-GmbH**“) vorgesehen werden.

Angesichts der erheblichen Investitionsmaßnahmen könnte zudem noch eine Bareinlage der LHD bei Beginn der Investitionen, also etwa im Jahr 2017, geprüft werden.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

3.1.1 Einlage in die Bau-GmbH (100 % LHD)

Die LHD würde die Grundstücke der LHD in eine Bau-GmbH einlegen.

Die (unentgeltliche) Einlage der Grundstücke würde gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG der **Grunderwerbsteuer** unterliegen. Befreiungstatbestände liegen – ggf. mit Ausnahme von § 6a GrEStG⁴² – nicht vor.

Bei der (unentgeltlichen) Einlage fehlt es grundsätzlich an einer Gegenleistung, so dass sich die Grunderwerbsteuer der einzulegenden Grundstücke gemäß § 8 Abs. 2 GrEStG nach den Grundbesitzwerten, d.h. den Verkehrswerten der Grundstücke bemessen. Bei einem angenommenen Verkehrswert der Grundstücke von ca. TEUR 13.541 ergäbe sich eine Grunderwerbsteuer in Höhe von rd. TEUR 474.

Die Einlage der Grundstücke kann zudem auf Ebene der LHD zur **Aufdeckung stiller Reserven** führen, wird jedoch nicht Ertragsteuern auslösen, da die Grundstücke sich auskunftsgemäß im hoheitlichen Bereich der LHD befinden. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Ziffer C. II.2.1.1 Bezug genommen. Die Einlage der Grundstücke der LHD kann dabei sowohl als offene oder verdeckte Einlage erfolgen (vgl. Ziffer C. I. 5.3.1). Beide führen grundsätzlich zu keiner Gewinnerhöhung bei der Bau-GmbH.

Die Ergebnisse dieser Variante werden in **Anlage 6** dargestellt. Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung als solche sind ab dem Beginn der Vermietung im Jahr 2019 positiv. Allerdings fallen angesichts der erforderlichen Fremdfinanzierung der Investitionen in Höhe von 100% mit Beginn der Investitionsmaßnahmen erhebliche Kosten für die aufzunehmenden Darlehen an. Der Liquiditätsbedarf für die ersten 10 Jahre wird ca. EUR 32,6 Mio. betragen.

	Anfangsinvestition durch Bautätigkeit EUR	Grunderwerbsteuer EUR	Jährlicher Liquiditäts- bedarf EUR	Liquiditätsbedarf kumu- liert über 10 Jahre EUR
GmbH - LHD als Alleingesell- schafter	130 Mio.	474.000	Anfänglich ca. 1 Mio. am Ende der Baupha- se ca. 5,9 Mio.	32,6 Mio.

⁴² Siehe Anmerkung unter Ziffer C. II. 2.1.1.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

3.1.2 Erwerb durch die Bau-GmbH (100 % LHD)

Hier veräußert die LHD die Grundstücke der LHD an eine Bau-GmbH zum Verkehrswert bzw. zu einem geringeren Wert (z. B. 10 % vom Verkehrswert). Der Vorteil dieser Variante, zu deren Einzelheiten auf Ziffer C. I. 5.1.2 und C. II. 2.1.2 verwiesen wird, liegt darin, dass die rechtlich zulässigen Gestaltungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Grunderwerbsteuer genutzt werden, nach denen die vereinbarte Gegenleistung grundsätzlich für die Bemessung der Grunderwerbsteuer maßgeblich ist.

Die Ergebnisse dieser Variante werden in **Anlage 7** dargestellt. Die Alternative, dass die LHD eine Einlage von TEUR 1.500 bei Beginn der Investitionen erbringt, ist in dieser Variante ebenfalls dargestellt. In dieser Konstellation verringert sich der Liquiditätsbedarf in 10 Jahren um ca. EUR 2,3 Mio.

	Anfangsinvestitionen durch Bautätigkeit EUR	Grunderwerbsteuer EUR	Jährlicher Liquiditätsbedarf EUR	Liquiditätsbedarf kumuliert über 10 Jahre EUR
GmbH - LHD als Alleingesellschafter	130 Mio.	47.400	Anfänglich ca. 1 Mio. am Ende der Bauphase ca. 5,9 Mio.	30,3 Mio.

Werden die Grundstücke der LHD unter dem Verkehrswert veräußert, könnte – jedenfalls insoweit der Verkehrswert unterschritten wird – eine verdeckte Einlage im Sinne von § 8 Abs. 3 Satz 3 KStG der LHD vorliegen (vgl. Ziffer C. I. 5.3.1).

Die Bewertung der verdeckten Einlagen hat grundsätzlich mit dem Teilwert zu erfolgen (§ 8 Abs. 1 KStG i. V. m. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 EStG). Konkret bedeutet dies, dass bezüglich des entgeltlichen als angeschafft (bewertet) werden, bezüglich des unentgeltlich erlangten Teils mit dem Verkehrswert. Diese Aufspaltung ist bei der Aktivierung der Grundstücke der LHD in der (Steuer-)Bilanz der GmbH zu berücksichtigen.

Gemäß § 6 Abs. 6 Satz 2 EStG erhöhen sich die Anschaffungskosten der LHD bezüglich der Geschäftsanteile an der GmbH (Beteiligung) um den Teilwert des eingelegten Wirtschaftsgutes, d. h. der Grundstücke, was zugleich zu einer Gewinnrealisierung in Höhe der Differenz zwischen dem Buchwert der Grundstücke und deren Teilwert (Aufdeckung stille Reserven) führt. Dadurch, dass die Einlage

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

jedoch teilentgeltlich erfolgen würde, wären die Anschaffungskosten der Beteiligung nur um die Differenz zwischen dem Teilwert der Grundstücke und dem Teilentgelt aufzustocken. Nach der Trennungstheorie⁴³ ist die Entgeltlichkeitsquote nach dem Verhältnis zwischen tatsächlichem Entgelt und Teilwert zu bestimmen und dementsprechend die Gewinnrealisierung zu ermitteln. Diese entspricht im Ergebnis der Differenz zwischen Teilwert und Buchwert des Wirtschaftsgutes, d. h. der unbebauten Grundstücke der LHD⁴⁴.

Da sich die Bestände auskunftsgemäß bei der LHD im hoheitlichen Bereich befinden – was von uns nicht näher geprüft ist –, ist eine Aufdeckung stiller Reserven steuerfrei. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Ziffer C. II.2.1.1 Bezug genommen.

3.2 Bau-Wohnungsbaugesellschaft als GmbH & Co. KG

In dieser Variante legt die LHD ihre Grundstücke in eine Bau-GmbH & Co. KG ein.

Die (unentgeltliche) Einlage würde gemäß § 5 Abs. 2 GrEStG dazu führen, dass **Grunderwerbsteuer** bei einer 100% Beteiligung der LHD nicht zu erheben ist. Im Übrigen wird auf Ziffer C. II. 2.2.1 verwiesen.

Bezüglich der ertragsteuerlichen Auswirkungen bei der LHD wird ebenfalls auf Ziff. C. II. 2.2.1 verwiesen.

Die Ergebnisse dieser Variante werden in **Anlage 8** dargestellt. Es ergibt sich im Vergleich zur GmbH-Variante in der Grundversion (Anlage 6, oben 3.1.1) ein geringerer Liquiditätsbedarf – bezogen auf den Zeitraum der ersten 10 Jahre - von EUR 400.000, was der ersparten Grunderwerbsteuer in etwa entspricht.

	Anfangsinvestitionen durch Bautätigkeit EUR	Grunderwerb- steuer EUR	Jährlicher Liquiditäts- bedarf EUR	Liquiditätsbedarf kumu- liert über 10 Jahre EUR
KG - LHD als Alleingesell- schafter	130 Mio.	0	Anfänglich ca. 1Mio. am Ende der Baupha- se ca. 5.9 Mio.	32,3 Mio.

⁴³ Der X. Senat des BFH hat dem GrS mit Beschluss vom 27. Oktober 2015 (X R 28/12) gerade die Frage vorgelegt, ob die „strenge Trennungstheorie“ oder die „modifizierte Trennungstheorie“ bei teilentgeltlichen Rechtsgeschäften zur Anwendung kommen soll. Bei Bedarf können die Unterschiede hierzu darstellen.

⁴⁴ Vgl. Kulosa, in: Schmidt, EStG, 34. Auflage 2015, § 6 Rn. 751.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Da sich bei einer Beteiligung der STESAD an der Bau-GmbH & Co. KG zu 10% die Situation leicht verschlechtert darstellt, weil keine Grundstücke der STESAD eingebracht werden, die von der LHD eingebrachten Bestände nun aber mit 10% Grunderwerbsteuer belastet werden, wird diese Alternative rechnerisch nicht betrachtet. Allerdings könnte die STESAD – wie unter C I 2.2.2 dargestellt – die Funktion der Komplementärin übernehmen, wenn keine Bedenken gegen die Übernahme der unbeschränkten Haftung bestehen.

3.3 Ergebnis für die Bau-Wohnungsbaugesellschaft

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass wegen der Grunderwerbsteuerersparnis eine GmbH & Co. KG vorzugswürdig ist. Die wirtschaftlich ähnliche GmbH, der die Grundstücke zu einem Kaufpreis, der unter dem Verkehrswert liegt, übertragen werden, benötigt zur Erreichung eines vergleichbaren Ergebnisses Einlagen bei Beginn der Investitionen. Zudem besteht die Unsicherheit, ob der Kaufpreis als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer anerkannt wird.

	Anfangsinvestitionen EUR	Grunderwerbsteuer EUR	Jährlicher Liquiditätsbedarf EUR	Zuschuss kumuliert über 10 Jahre EUR
GmbH - LHD als Alleingesellschafter	130 Mio.	474.000	Anfänglich ca. 1 Mio. am Ende der Bauphase ca. 5,9 Mio.	32,6 Mio.
KG - LHD als Alleingesellschafter	130 Mio.		Anfänglich ca. 1 Mio. am Ende der Bauphase ca. 5,9 Mio.	32,3 Mio.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

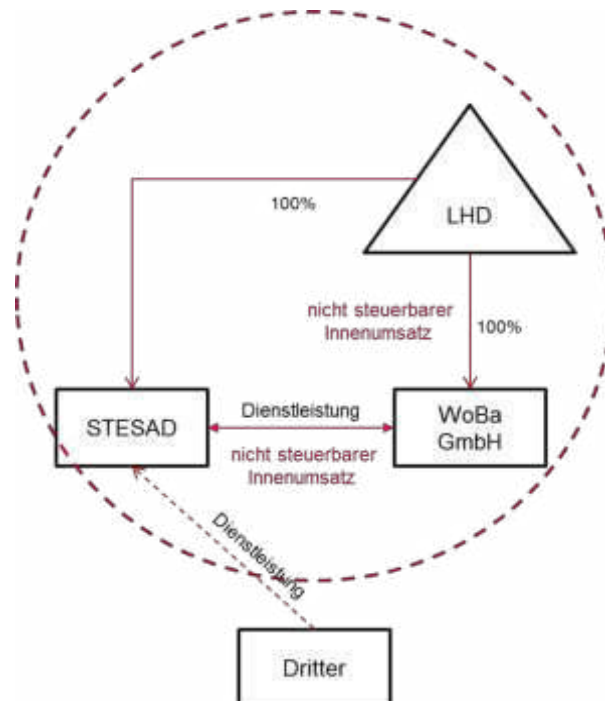
4. Wohnungsbaugesellschaft mit der STESAD als Dienstleister

4.1 Dienstleistungsvertrag zwischen Wohnungsbaugesellschaft und STESAD

Da die STESAD als Projektentwickler und -steuerer tätig ist, bietet es sich an, dass entsprechende Dienstleistungen von der STESAD gegenüber der Wohnungsbaugesellschaft erbracht werden. Hierfür ist die Begründung eines Vertragsverhältnisses erforderlich, unabhängig davon, ob die STESAD als Gesellschafter an der Wohnungsbaugesellschaft beteiligt ist. Die Gegenleistung für die zu erbringenden Dienstleistungen muss einem Drittvergleich standhalten, da andernfalls eine verdeckte Gewinnausschüttung vorliegen könnte.

4.2 Organkreis

Darüber hinaus ist zu prüfen, inwieweit nicht nur weiterer Umsatz bei einer verbundenen Gesellschaft durch Vergabe von Dienstleistungen an die STESAD generiert werden kann, sondern zusätzliche Vorteile durch eine Einbeziehung der STESAD erzielt werden können. Dies wäre z. B. möglich, wenn ein umsatzsteuerlicher Organkreis zwischen der LHD als Organträger einerseits und der Wohnungsbaugesellschaft und der STESAD als (Schwester)Organgesellschaften andererseits begründet werden könnte. Im Organkreis erbrachte Leistungen stellen nicht steuerbare Innenumsätze dar und würden nicht der Umsatzsteuer unterliegen.



Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Nach den uns erteilten Auskünften beträgt der Umfang der von der STESAD bei Projekten der LHD oder ihrer Tochtergesellschaften erbrachten Leistungen bis zu 20% der Gesamtbausumme. Im vorliegenden Fall wird unterstellt, dass die STESAD Dienstleistungen als Projektsteuerer in einem Umfang von 12% der Gesamtbausumme erbringt. Damit der Austausch der Dienstleistungen ertragsteuerlich keine verdeckten Einlagen bzw. verdeckten Gewinnausschüttungen auslöst, müssen die für die Dienstleistungen vereinbarten und tatsächlich erbrachten Konditionen dem sog. Fremdvergleich standhalten. D. h. die Konditionen für die Dienstleistungen müssen dem entsprechen, was auch mit einem fremden Dritten vereinbart werden würde.

Die Auswirkungen der Errichtung eines umsatzsteuerlichen Organkreises sind in **Anlage 9** dargestellt. Dadurch ergäbe sich über einen Zeitraum von 10 Jahren – also die Phase der Bautätigkeit – ein verbessertes Ergebnis im Hinblick auf den Liquiditätsbedarf in Höhe von ca. EUR 1,5 Mio.

	Anfangsinvestitionen durch Bautätigkeit EUR	Gründer- werbsteuer EUR	Jährlicher Liquiditäts- bedarf EUR	Liquiditätsbedarf kumu- liert über 10 Jahre EUR
KG - LHD als Alleingesell- schafter	127,5 Mio.	0	Anfänglich ca. 1 Mio. am Ende der Baupha- se ca. 5,7 Mio.	31 Mio.

Ob dies darstellbar ist und ob dies angesichts der Komplexität der Umsetzung auch gewollt oder sinnvoll ist, müsste noch im Einzelnen geprüft werden und hängt u.a. davon ab, inwieweit eine Verflechtung der LHD mit ihren Tochtergesellschaften auch organisatorisch ausgestaltet werden kann und soll und ob die LHD als Unternehmer in diesem Bereich und damit als tauglicher Organträger auftritt. Wir verweisen hierzu auf die Ausführungen in **Annex 5**.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Anlagenverzeichnis

Anlage „Business-Modell“

Anlage 1: Modell: Bestands-WoBa GmbH (29 Mio. EUR Variante)

Anlage 2: Modell: Bestands-WoBa GmbH (14 Mio. EUR Variante)

Anlage 3: Modell: Bestands-WoBa GmbH & Co. KG (nur LHD)

Anlage 4: Modell: Bestands-WoBa GmbH & Co. KG (90 % LHD und 10% STESAD, 29 Mio. EUR Variante)

Anlage 5: Modell: Bestands-WoBa GmbH & Co. KG (90 % LHD und 10% STESAD, 14 Mio. EUR Variante)

Anlage 6: Modell: Bau-WoBa GmbH (Einlage der Grundstücke)

Anlage 7: Modell: Bau-WoBa GmbH (Erwerb der Grundstücke, 10% Variante mit Bar-kapitaleinlage)

Anlage 8: Modell: Bau-WoBa GmbH & Co. KG (nur LHD)

Anlage 9: Modell: Bau-WoBa GmbH & Co. KG (90 % LHD und 10 % STESAD, STESAD als Organshaft)

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Anlage „Business-Modell“

1. Allgemein

Für die Ermittlung der voraussichtlichen Kosten einer WoBa Dresden wurde ein Businessmodell erstellt, welches neben verschiedenen gesellschaftsrechtlichen Varianten eine jährliche Erfolgs-, Bilanz- und Finanzplanung der WoBa für einen Zehnjahreszeitraum darstellt. Die zugrundeliegenden Annahmen sind im Folgenden dargestellt und sind – unabhängig von der gesellschaftsrechtlichen Konstruktion - für alle Varianten gleich.

Als Startpunkt der Wirtschaftlichkeitsanalyse wurde 2016 gewählt - das Jahr in dem die WoBa voraussichtlich gegründet wird und den Betrieb aufnehmen kann.

Das Modell bietet die Möglichkeit, verschiedene Wachstums- und Entwicklungsannahmen für die Mieteinnahmen bzw. die unterschiedlichen Aufwendungen anzunehmen. Im vorliegenden Modell wurde eine pauschalisierte Wachstumsannahme von 2% für jegliche Einnahmen (Mieterlöse) und Aufwendungen (Instandhaltung, Personalkosten etc.) getroffen.

2. Hausbewirtschaftung

Im Rahmen der Analyse wurden ausschließlich Sollmieten (nettokalt) betrachtet. Sollmieten werden hinsichtlich der Wohnungsherkunft (Bestand, Ankauf, Neubau) differenziert. Für Neubauten wurde eine Sollmiete in Höhe von 7,00 EUR/qm monatlich angenommen. Angekaufte Wohnungen werden mit rd. 6,00 EUR/qm monatlich und Bestandswohnungen mit 5,50 EUR/qm monatlich angesetzt.

Ein wesentlicher Teil der nicht umlagefähigen Aufwendungen stellen Aufwendungen für Bestandspflege dar. Diese umfassen z. B. Aufwendungen für Sanierung und Modernisierung. Für die Aufwendungen für Bestandspflege wurden zwischen Bestands- und Neubauimmobilien unterschieden. Ankäufe wurden in diesem Zusammenhang als Bestandsimmobilien klassifiziert.

Die Aufwendungen für Bestandspflege (IH, Sanierung, Modernisierung) wurden mit 50 EUR/qm jährlich berücksichtigt, da keine Kenntnisse über den tatsächlichen Modernisierungszustand der Bestandsbauten vorliegen und somit pauschal Kosten von 500 EUR/qm für Gesamtbestand (verteilt auf zehn Jahre) angesetzt wurden. Der Anteil aktivierungsfähiger Bestandspflegeaufwendungen beträgt 40% p.a. Die nicht aktivierungsfähigen Kosten liegen somit etwa bei 30 EUR/qm/Jahr. Die folgende Tabelle zeigt zum Vergleich die Kennzahlen für ähnliche Be-

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

standshalter, wobei ebenfalls die nicht aktivierungsfähigen Kosten angegeben sind:

Unternehmen	Bestandspflege in EUR/m ² p.a.	Quelle
TAG AG	15,15	GB 2015
Vonovia SE	33,04	GB 2015
Gesobau AG	29,76	GB 2014
Degewo AG	24,17	GB 2014
WBM mbH	34,49	GB 2014
Stadt und Land mbH	13,94	GB 2014

Für Neubauten sind die Kosten für die Instandhaltung in den ersten Jahren erfahrungsgemäß geringer; je nach (technischer) Ausstattung schwanken die Ansätze deutlich und bewegen sich zwischen 9 und 18 EUR. Für unsere Modellrechnung haben wir einen Ansatz von 10 EUR/qm im Jahr gewählt. Der Anteil aktivierungsfähiger Neubaupflegeaufwendungen wurde hier analog zur Bestandspflege mit 40% angenommen.

Der Verwaltungsaufwand enthält nicht umlagefähige Betriebskosten sowie diejenigen Personal- und sächlichen Verwaltungsaufwendungen, die nicht an die Mieter umgelegt werden können.

Für die Kalkulation der Wirtschaftlichkeit der verschiedenen Modelle haben wir einen Schlüssel von 200 verwalteten Wohneinheiten pro Mitarbeiter zugrunde gelegt und anfänglich Kosten von 50 TEUR pro Mitarbeiter p.a. (inklusive Arbeitsplatz) unterstellt. Dies beinhaltet noch keine Tätigkeiten für die Neubauaktivitäten.

Jegliche Erträge und Aufwendungen sind wie zuvor beschrieben nach dem ersten Jahr des Betrachtungszeitraums (2016) mit einer Steigerungsrate von 2% fortgeschrieben.

3. Steuern

Die Steuerlast wurde im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsanalyse je nach Betriebsmodell berücksichtigt. Dazu wurde der Steuersatz auf das zu versteuernde Einkommen angewendet. Der berücksichtigte Gewerbesteuersatz beträgt auf Grundlage des Gewerbesteuerhebesatzes von 450 der Landeshauptstadt Dresden 15,8%. Der Körperschaftsteuersatz beträgt inklusive Solidaritätszuschlag ebenfalls 15,8%.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Für Gewerbesteuerhinzurechnung von Finanzierungsentgelten wurden pauschalisiert 25% angesetzt. Der Gewerbesteuerfreibetrag wurde mit 100 TEUR angesetzt.

Als Grunderwerbssteuersatz wurde der im Freistaat Sachsen ausgewiesene Steuersatz für die Grunderwerbsteuer von derzeit 3,5 % herangezogen.

4. Gebäude und Grundstücke

Für den aktuellen Bestand von 600 Wohneinheiten wurde auf Basis einer Wohnungsdurchschnittsgröße von 65 qm eine Gesamtquadratmeterzahl von 39.000 qm ermittelt.

Der Buchwert für Grundstücke und Gebäude im Bestand beträgt 29.000 TEUR. Für Bestandsimmobilien wurde eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren angenommen. Mit den Bestandsimmobilien gehen die für diese ursprünglich aufgenommenen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 14.000 TEUR über. Hierfür werden auf Grundlage aktueller Marktkonditionen ein Zinssatz von 2% und eine Tilgung über 20 Jahre (d.h. ein Tilgungssatz von 5 %) angenommen.

Die für die Einlage bzw. den Verkauf der Bestandsimmobilien anfallende Grunderwerbsteuer wurde in Abhängigkeit der Betriebsvarianten und dem damit zusammenhängenden Anteil der Stadt ermittelt.

Zudem sind je nach Betriebsvariante Immobilienankäufe von der STESAD vorgesehen. Aktuell befinden sich 69 Wohneinheiten im Besitz der STESAD die potenziell an die WoBa verkauft werden können. Ankäufe wurden dabei mit einem uniformen Kaufpreis i. H. v. 1.300 EUR/qm (Mietfläche) berücksichtigt. Ankäufe von Drittparteien sind nicht vorgesehen.

Für Ankäufe von der STESAD wurde analog zu den Bestandsimmobilien eine Wohnungsdurchschnittsgröße von 65 qm mit einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 40 Jahren angesetzt.

Ankäufe sind annahmegemäß zu 100% fremdfinanziert. Hierfür werden auf Grundlage aktueller Marktkonditionen ein Zinssatz von 2,5% und eine Tilgung über 20 Jahre (d.h. ein Tilgungssatz von 5 %) angenommen.

Die für den Ankauf der STESAD Immobilien anfallende Grunderwerbsteuer wurde in Abhängigkeit der Betriebsvarianten und dem damit zusammenhängenden Anteil der STESAD an der WoBa ermittelt.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Für den Neubau ist vorgesehen, ein Grundstücksvolumen von 116.429 qm, mit einem Verkehrswert von 13.541 TEUR einzulegen. Insgesamt ist von der Stadt vorgesehen 1.000 Wohneinheiten zu errichten. Diese werden annahmegemäß über einen Fünfjahreszeitraum mit einer Vorlaufzeit von drei Jahren gebaut. Analog zu den Bestandsimmobilien und den von der STESAD angekauften Immobilien wird für die Neubauwohnungen eine Wohnungsgröße von 65 qm und eine Nutzungsdauer von 50 Jahren nach Fertigstellung zugrunde gelegt.

Die Baukosten betragen 2.000 EUR/qm und unterteilen sich in Projektentwicklungs- und Errichtungskosten. Ein Anteil von 12% der Kosten wird für Planungs- und Projektsteuerungsleistungen von der STESAD erbracht. In einer Modellvariante, in der WoBa und STESAD eine steuerliche Organschaft bilden, können diese Projektsteuerungskosten aufgrund einer Vorsteuerabzugsberechtigung ohne 19% Umsatzsteuer erbracht werden. Insgesamt wurde eine Errichtungszeit je Wohneinheit von zwei Jahren angenommen.

Für die Neubauten wurden neben den Baukosten zudem ein qualifizierter Mitarbeiter für die Planungs- und Projektsteuerungstätigkeiten im Modell berücksichtigt. Für diesen Mitarbeiter sind Personalkosten von 100 TEUR p.a. vorgesehen.

Neubauten sind annahmegemäß zu 100% fremdfinanziert. Hierfür werden auf Grundlage aktueller Marktkonditionen ein Zinssatz von 2,5% und eine Tilgung über 20 Jahre angenommen (nach Fertigstellung).

5. Umlaufvermögen

Der operativ notwendige Kassenbestand dient als Indikator für die Liquiditätssituation. Eine mögliche Verlängerung des operativen Kassenbestandes kann auf einen Liquiditätsengpass bzw. auf steigende Finanzierungskosten hindeuten. Im vorliegenden Modell wurde auf Grundlage von Branchenvergleichswerten ein notwendiger Bestand an liquiden Mitteln von 500 TEUR p.a. angesetzt.

Unfertige Leistungen und andere Vorräte wurden im Verhältnis zu den Betriebskosten geplant. Die Betriebskosten wurden mit einem Anteil von 30% der Hausbewirtschaftungsumsätze angenommen. Die durchschnittliche Lagerhaltung für unfertige Leistungen und andere Vorräte beträgt 30 Tage.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden auf Basis eines Zahlungsziels für ausgehende bzw. eingehende Rechnungen berücksichtigt und entwickeln sich korrespondierend zu den Mieterträgen bzw. Hausbewirtschaftungskosten. Vor diesem Hintergrund wurde die Anzahl der Forderungstage auf 10 Tage festgelegt.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung wurden ebenso auf Basis eines Zahlungsziels für ausgehende bzw. eingehende Rechnungen berücksichtigt und entwickeln sich korrespondierend zu den Mieterträgen bzw. Hausbewirtschaftungskosten. Die angenommene Anzahl der Verbindlichkeitstage beträgt 30 Tage.

Erhaltene Anzahlungen wurden im Verhältnis zu den Betriebskosten geplant, von denen die erhaltenen Anzahlungen annahmegemäß die Hälfte ausmachen.

6. Eigenkapital

Das Eigenkapital resultiert aus den geplanten Einlage- bzw. Kapitalmaßnahmen. Bis der ermittelte Liquiditätsbedarf im Rahmen einer Kapitalerhöhung zugeführt wird ist das Eigenkapital im Modell lediglich mit den erfolgten Kapitaleinlagen (über Bestandsimmobilien oder Grundstückseinlagen für die Neubauten) und mit den entsprechenden Jahresergebnissen bzw. resultierenden Verlustvorträgen fortentwickelt.

In der Modellrechnung können Jahresfehlbeträge bzw. fortgeschriebene Verlustvorträge zu negativem Eigenkapital führen, welches über den ermittelten Liquiditätsbedarf ausgeglichen werden kann. In den Beispielrechnungen wird der Liquiditätsbedarf jedoch über eine kurzfristige Überziehungslinie bedient, die in der Bilanz entsprechend in der Position Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten ist. Diese kurzfristige Überziehungslinie wird annahmegemäß in der Folgeperiode mit einer Verzinsung von 4% p.a. wieder getilgt bzw. bei weiterhin bestehendem Liquiditätsbedarf entsprechend neu aufgenommen.

7. Sonstiges

Sofern aus der Geschäftstätigkeit ein Liquiditätsbedarf resultiert, wird dieser durch die Ziehung kurzfristiger Verbindlichkeiten (Überziehungslinie) gedeckt. Für diese wurde ein Zinssatz von 4% p.a. angewendet.

Ausschüttungen wurden im Planungszeitraum nicht angenommen. Daher erhöhen im Zeitablauf erwirtschaftete zusätzliche liquide Mittel in vollem Umfang den zur Verfügung stehenden Mittelbestand, für den von einer Verzinsung i. H. v. 0,5% p.a. ausgegangen wird.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Anlage 1 – Modell: Bestands-WoBa GmbH (29 Mio. EUR Variante)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Sollmieten	2.897	2.955	3.014	3.074	3.136	3.198	3.262	3.328	3.394	3.462
Ausgaben Bestandspflege	(1.305)	(1.331)	(1.357)	(1.384)	(1.412)	(1.440)	(1.469)	(1.499)	(1.528)	(1.559)
Personalaufwand (nicht umlagefähig)	(200)	(204)	(208)	(212)	(216)	(221)	(225)	(230)	(234)	(239)
Sächliche Verwaltungskosten (nicht umlagefähig)	(33)	(34)	(35)	(35)	(36)	(37)	(38)	(38)	(39)	(40)
Bewirtschaftungskosten	(1.538)	(1.569)	(1.600)	(1.632)	(1.665)	(1.698)	(1.732)	(1.767)	(1.802)	(1.838)
NOI - Net Operating Income	1.359	1.386	1.414	1.442	1.471	1.500	1.530	1.561	1.592	1.624
Abschreibungen	(893)	(915)	(937)	(960)	(984)	(1.008)	(1.032)	(1.057)	(1.083)	(1.109)
Zinserträge	-	4	3	3	3	3	3	3	3	3
Zinsaufwendungen	-	(441)	(445)	(461)	(477)	(494)	(511)	(528)	(545)	(562)
Betriebsergebnis	466	35	34	23	12	1	(10)	(22)	(33)	(45)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(74)	(6)	(5)	(4)	(2)	(0)	-	-	-	-
GuV-Ergebnis	393	29	29	19	10	1	(10)	(22)	(33)	(45)
Operativer Cash Flow	1.676	952	974	988	1.002	1.017	1.031	1.044	1.059	1.073
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	(36.919)	(887)	(905)	(923)	(941)	(960)	(979)	(999)	(1.019)	(1.039)
+/- Veränderung Eigenkapital	15.525	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Ziehung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.525 *	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Tilgung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	(1.026)	(1.026)	(1.026)	(1.026)	(1.026)	(1.026)	(1.026)	(1.026)	(1.026)
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	36.050	(1.026)	(1.026)	(1.026)	(1.026)	(1.026)	(1.026)	(1.026)	(1.026)	(1.026)
Liquidität p.a.	806	(962)	(957)	(961)	(965)	(969)	(975)	(981)	(987)	(992)
Zur info: Liquidität kumuliert	806	(155)	(1.112)	(2.073)	(3.039)	(4.008)	(4.983)	(5.964)	(6.950)	(7.943)
Zur info: Verbindlichkeiten	21.066	20.706	20.648	20.594	20.545	20.500	20.460	20.427	20.400	20.379
Zur info: Eigenkapital	15.918	15.947	15.976	15.995	16.005	16.006	15.996	15.974	15.941	15.896

*übernommene Kredite und Anschaffung WE STESAD

Resümee: positives operatives Ergebnis, wegen übernommener Kredite jedoch Liquiditätsbedarf

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Anlage 2 – Modell: Bestands-WoBa GmbH (14 Mio. EUR Variante)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Sollmieten	2.897	2.955	3.014	3.074	3.136	3.198	3.262	3.328	3.394	3.462
Ausgaben Bestandspflege	(1.305)	(1.331)	(1.357)	(1.384)	(1.412)	(1.440)	(1.469)	(1.499)	(1.528)	(1.559)
Personalaufwand (nicht umlagefähig)	(200)	(204)	(208)	(212)	(216)	(221)	(225)	(230)	(234)	(239)
Sächliche Verwaltungskosten (nicht umlagefähig)	(33)	(34)	(35)	(35)	(36)	(37)	(38)	(38)	(39)	(40)
Bewirtschaftungskosten	(1.538)	(1.569)	(1.600)	(1.632)	(1.665)	(1.698)	(1.732)	(1.767)	(1.802)	(1.838)
NOI - Net Operating Income	1.359	1.386	1.414	1.442	1.471	1.500	1.530	1.561	1.592	1.624
Abschreibungen	(518)	(540)	(562)	(585)	(609)	(633)	(657)	(682)	(708)	(734)
Zinserträge	-	4	3	3	3	3	3	3	3	3
Zinsaufwendungen	-	(441)	(450)	(468)	(487)	(507)	(526)	(546)	(566)	(586)
Betriebsergebnis	841	409	404	391	377	363	349	335	321	306
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(133)	(65)	(64)	(62)	(60)	(57)	(55)	(53)	(51)	(48)
GuV-Ergebnis	708	345	340	329	317	306	294	282	270	258
Operativer Cash Flow	1.617	892	911	923	935	947	960	973	987	1.001
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	(21.394)	(887)	(905)	(923)	(941)	(960)	(979)	(999)	(1.019)	(1.039)
+/- Veränderung Eigenkapital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Ziehung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.525	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Tilgung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	(1.026)	(1.026)	(1.026)	(1.026)	(1.026)	(1.026)	(1.026)	(1.026)	(1.026)
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	20.525	(1.026)	(1.026)	(1.026)	(1.026)	(1.026)	(1.026)	(1.026)	(1.026)	(1.026)
Liquidität p.a.	747	(1.021)	(1.020)	(1.027)	(1.033)	(1.039)	(1.046)	(1.052)	(1.058)	(1.065)
Zur info: Liquidität kumuliert	747	(274)	(1.294)	(2.321)	(3.354)	(4.393)	(5.439)	(6.491)	(7.549)	(8.614)
Zur info: Verbindlichkeiten	21.066	20.825	20.830	20.842	20.860	20.885	20.916	20.954	20.999	21.050
Zur info: Eigenkapital	708	1.053	1.393	1.722	2.040	2.346	2.640	2.922	3.192	3.449

*übernommene Kredite und Anschaffung WE STESAD

Resümee: positives operatives Ergebnis, wegen übernommener Kredite jedoch Liquiditätsbedarf

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Anlage 3 – Modell: Bestands-WoBa GmbH & Co. KG (nur LHD)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Sollmieten	2.897	2.955	3.014	3.074	3.136	3.198	3.262	3.328	3.394	3.462
Ausgaben Bestandspflege	(1.305)	(1.331)	(1.357)	(1.384)	(1.412)	(1.440)	(1.469)	(1.499)	(1.528)	(1.559)
Personalaufwand (nicht umlagefähig)	(200)	(204)	(208)	(212)	(216)	(221)	(225)	(230)	(234)	(239)
Sächliche Verwaltungskosten (nicht umlagefähig)	(33)	(34)	(35)	(35)	(36)	(37)	(38)	(38)	(39)	(40)
Bewirtschaftungskosten	(1.538)	(1.569)	(1.600)	(1.632)	(1.665)	(1.698)	(1.732)	(1.767)	(1.802)	(1.838)
NOI - Net Operating Income	1.359	1.386	1.414	1.442	1.471	1.500	1.530	1.561	1.592	1.624
Abschreibungen	(893)	(915)	(937)	(960)	(984)	(1.008)	(1.032)	(1.057)	(1.083)	(1.109)
Zinserträge	-	4	3	3	3	3	3	3	3	3
Zinsaufwendungen	-	(431)	(431)	(446)	(461)	(476)	(492)	(508)	(524)	(540)
Betriebsergebnis	466	45	48	38	28	18	8	(2)	(12)	(22)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag *	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GuV-Ergebnis	466	45	48	38	28	18	8	(2)	(12)	(22)
Operativer Cash Flow	1.750	967	993	1.007	1.021	1.035	1.049	1.065	1.080	1.096
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	(35.904)	(887)	(905)	(923)	(941)	(960)	(979)	(999)	(1.019)	(1.039)
+/- Veränderung Eigenkapital	15.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Ziehung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.035	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Tilgung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	(1.002)	(1.002)	(1.002)	(1.002)	(1.002)	(1.002)	(1.002)	(1.002)	(1.002)
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	35.035	(1.002)	(1.002)	(1.002)	(1.002)	(1.002)	(1.002)	(1.002)	(1.002)	(1.002)
Liquidität p.a.	880	(921)	(913)	(918)	(923)	(927)	(932)	(936)	(941)	(945)
Zur info: Liquidität kumuliert	880	(41)	(954)	(1.872)	(2.795)	(3.722)	(4.654)	(5.590)	(6.531)	(7.476)
Zur info: Verbindlichkeiten	20.576	20.127	20.049	19.977	19.909	19.846	19.788	19.735	19.686	19.642
Zur info: Eigenkapital	15.466	15.511	15.559	15.598	15.626	15.645	15.653	15.651	15.640	15.617

* Ertragsteuer richtet sich nach dem Gesellschafter

Resümee: positives operatives Ergebnis, wegen übernommener Kredite jedoch Liquiditätsbedarf (wegen Veränderung GrESt in 10 Jahren ca. 0,4 Mio. EUR weniger als bei GmbH)

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Anlage 4 – Modell: Bestands-WoBa GmbH & Co. KG (90 % LHD und 10% STESAD, 29 Mio. EUR Variante)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Sollmieten	2.897	2.955	3.014	3.074	3.136	3.198	3.262	3.328	3.394	3.462
Ausgaben Bestandspflege	(1.305)	(1.331)	(1.357)	(1.384)	(1.412)	(1.440)	(1.469)	(1.499)	(1.528)	(1.559)
Personalaufwand (nicht umlagefähig)	(200)	(204)	(208)	(212)	(216)	(221)	(225)	(230)	(234)	(239)
Sächliche Verwaltungskosten (nicht umlagefähig)	(33)	(34)	(35)	(35)	(36)	(37)	(38)	(38)	(39)	(40)
Bewirtschaftungskosten	(1.538)	(1.569)	(1.600)	(1.632)	(1.665)	(1.698)	(1.732)	(1.767)	(1.802)	(1.838)
NOI - Net Operating Income	1.359	1.386	1.414	1.442	1.471	1.500	1.530	1.561	1.592	1.624
Abschreibungen	(893)	(915)	(937)	(960)	(984)	(1.008)	(1.032)	(1.057)	(1.083)	(1.109)
Zinserträge	-	4	3	3	3	3	3	3	3	3
Zinsaufwendungen	-	(286)	(276)	(280)	(284)	(288)	(292)	(295)	(298)	(301)
Betriebsergebnis *	466	190	203	204	205	207	209	211	214	217
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GuV-Ergebnis	466	190	203	204	205	207	209	211	214	217
Operativer Cash Flow	1.750	1.113	1.149	1.173	1.198	1.223	1.250	1.277	1.305	1.335
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	(35.985)	(887)	(905)	(923)	(941)	(960)	(979)	(999)	(1.019)	(1.039)
+/- Veränderung Eigenkapital	20.883	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Ziehung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.233	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Tilgung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	(712)	(712)	(712)	(712)	(712)	(712)	(712)	(712)	(712)
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	35.116	(712)	(712)	(712)	(712)	(712)	(712)	(712)	(712)	(712)
Liquidität p.a.	880	(486)	(468)	(462)	(455)	(449)	(441)	(433)	(425)	(416)
Zur info: Liquidität kumuliert	880	394	(73)	(535)	(991)	(1.439)	(1.881)	(2.314)	(2.739)	(3.155)
Zur info: Verbindlichkeiten	14.774	14.179	13.947	13.708	13.463	13.212	12.954	12.688	12.414	12.131
Zur info: Eigenkapital	21.349	21.540	21.743	21.947	22.153	22.360	22.568	22.779	22.993	23.210

* Ertragsteuer richtet sich nach dem Gesellschafter

Resümee: positives operatives Ergebnis, wegen übernommener Kredite jedoch Liquiditätsbedarf (da keine Erwerbskosten ggü. der STESAD in 10 Jahren ca. 4,7 Mio. EUR weniger als bei GmbH)

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Anlage 5 – Modell: Bestands-WoBa GmbH & Co. KG (90 % LHD und 10% STESAD, 14 Mio. EUR Variante)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Sollmieten	2.897	2.955	3.014	3.074	3.136	3.198	3.262	3.328	3.394	3.462
Ausgaben Bestandspflege	(1.305)	(1.331)	(1.357)	(1.384)	(1.412)	(1.440)	(1.469)	(1.499)	(1.528)	(1.559)
Personalaufwand (nicht umlagefähig)	(200)	(204)	(208)	(212)	(216)	(221)	(225)	(230)	(234)	(239)
Sächliche Verwaltungskosten (nicht umlagefähig)	(33)	(34)	(35)	(35)	(36)	(37)	(38)	(38)	(39)	(40)
Bewirtschaftungskosten	(1.538)	(1.569)	(1.600)	(1.632)	(1.665)	(1.698)	(1.732)	(1.767)	(1.802)	(1.838)
NOI - Net Operating Income	1.359	1.386	1.414	1.442	1.471	1.500	1.530	1.561	1.592	1.624
Abschreibungen	(518)	(540)	(562)	(585)	(609)	(633)	(657)	(682)	(708)	(734)
Zinserträge	-	4	3	3	3	3	3	3	3	3
Zinsaufwendungen	-	(286)	(276)	(280)	(284)	(288)	(292)	(295)	(298)	(301)
Betriebsergebnis	841	565	578	579	580	582	584	586	589	592
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag *	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GuV-Ergebnis	841	565	578	579	580	582	584	586	589	592
Operativer Cash Flow	1.750	1.113	1.149	1.173	1.198	1.223	1.250	1.277	1.305	1.335
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	(20.933)	(887)	(905)	(923)	(941)	(960)	(979)	(999)	(1.019)	(1.039)
+/- Veränderung Eigenkapital	5.831	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Ziehung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.233	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Tilgung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	(712)	(712)	(712)	(712)	(712)	(712)	(712)	(712)	(712)
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	20.063	(712)	(712)	(712)	(712)	(712)	(712)	(712)	(712)	(712)
Liquidität p.a.	880	(486)	(468)	(462)	(455)	(449)	(441)	(433)	(425)	(416)
Zur info: Liquidität kumuliert	880	394	(73)	(535)	(991)	(1.439)	(1.881)	(2.314)	(2.739)	(3.155)
Zur info: Verbindlichkeiten	14.774	14.179	13.947	13.708	13.463	13.212	12.954	12.688	12.414	12.131
Zur info: Eigenkapital	6.672	7.237	7.816	8.395	8.975	9.557	10.141	10.727	11.315	11.907

* Ertragsteuer richtet sich nach dem Gesellschafter

Resümee: positives operatives Ergebnis, wegen übernommener Kredite jedoch Liquiditätsbedarf (da keine Erwerbskosten ggü. der STESAD in 10 Jahren ca. 4,7 Mio. EUR weniger als bei GmbH)

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Anlage 6 – Modell: Bau-WoBa GmbH (Einlage der Grundstücke)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Sollmieten	-	-	-	966	1.970	3.014	4.099	5.227	6.397	6.525
Ausgaben Bestandspflege	-	-	-	(69)	(141)	(215)	(293)	(373)	(457)	(466)
Personalaufwand (nicht umlagefähig)	(100)	(100)	(100)	(153)	(208)	(266)	(325)	(387)	(393)	(399)
Sächliche Verwaltungskosten (nicht umlagefähig)	-	-	-	(9)	(18)	(28)	(38)	(48)	(59)	(60)
Bewirtschaftungskosten	(100)	(100)	(100)	(231)	(367)	(509)	(656)	(808)	(908)	(925)
NOI - Net Operating Income	(100)	(100)	(100)	735	1.603	2.506	3.444	4.418	5.489	5.601
Abschreibungen	-	-	-	(460)	(932)	(1.414)	(1.907)	(2.411)	(2.927)	(2.934)
Zinserträge	-	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Zinsaufwendungen	-	(36)	(329)	(936)	(1.560)	(2.206)	(2.874)	(3.563)	(3.951)	(4.006)
Betriebsergebnis	(100)	(133)	(426)	(658)	(887)	(1.112)	(1.335)	(1.554)	(1.386)	(1.337)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GuV-Ergebnis	(100)	(133)	(426)	(658)	(887)	(1.112)	(1.335)	(1.554)	(1.386)	(1.337)
Operativer Cash Flow	(100)	(133)	(426)	(98)	150	411	685	975	1.662	1.610
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	(14.015)	(11.496)	(23.223)	(23.733)	(24.255)	(24.788)	(25.332)	(12.942)	(305)	(311)
+/- Veränderung Eigenkapital	13.541	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Ziehung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	474	11.496	23.223	23.687	24.161	24.644	25.137	12.693	-	-
- Tilgung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	(24)	(599)	(1.760)	(2.944)	(4.152)	(5.384)	(6.641)	(7.276)	(7.276)
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	14.015	11.473	22.624	21.928	21.217	20.492	19.753	6.052	(7.276)	(7.276)
Liquidität p.a.	(100)	(157)	(1.025)	(1.904)	(2.888)	(3.885)	(4.894)	(5.915)	(5.919)	(5.976)
Zur info: Liquidität kumuliert	(100)	(257)	(1.282)	(3.186)	(6.074)	(9.958)	(14.853)	(20.768)	(26.687)	(32.663)
Zur info: Verbindlichkeiten	1.074	12.704	36.353	60.335	84.596	109.136	133.952	146.095	144.920	143.640
Zur info: Eigenkapital	13.441	13.308	12.881	12.223	11.336	10.224	8.889	7.336	5.949	4.612

Resümee: Liquiditätsbedarf wegen Investitionen in 10 Jahren ca. 32,7 Mio. EUR

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Anlage 7 – Modell: Bau-WoBa GmbH (Erwerb der Grundstücke, 10% Variante mit Barkapitaleinlage)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Sollmieten	-	-	-	966	1.970	3.014	4.099	5.227	6.397	6.525
Ausgaben Bestandspflege	-	-	-	(69)	(141)	(215)	(293)	(373)	(457)	(466)
Personalaufwand (nicht umlagefähig)	(100)	(100)	(100)	(153)	(208)	(266)	(325)	(387)	(393)	(399)
Sächliche Verwaltungskosten (nicht umlagefähig)	-	-	-	(9)	(18)	(28)	(38)	(48)	(59)	(60)
Bewirtschaftungskosten	(100)	(100)	(100)	(231)	(367)	(509)	(656)	(808)	(908)	(925)
NOI - Net Operating Income	(100)	(100)	(100)	735	1.603	2.506	3.444	4.418	5.489	5.601
Abschreibungen	-	-	-	(460)	(932)	(1.414)	(1.907)	(2.411)	(2.927)	(2.934)
Zinserträge	-	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Zinsaufwendungen	-	(25)	(318)	(863)	(1.484)	(2.127)	(2.791)	(3.477)	(3.861)	(3.912)
Betriebsergebnis	(100)	(123)	(415)	(586)	(811)	(1.033)	(1.252)	(1.468)	(1.297)	(1.244)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GuV-Ergebnis	(100)	(123)	(415)	(586)	(811)	(1.033)	(1.252)	(1.468)	(1.297)	(1.244)
Operativer Cash Flow	(100)	(123)	(415)	(26)	225	489	767	1.060	1.751	1.704
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	(1.401)	(11.496)	(23.223)	(23.733)	(24.255)	(24.788)	(25.332)	(12.942)	(305)	(311)
+/- Veränderung Eigenkapital	1.354	-	1.500	-	-	-	-	-	-	-
+ Ziehung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47	11.496	23.223	23.687	24.161	24.644	25.137	12.693	-	-
- Tilgung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	(2)	(577)	(1.738)	(2.923)	(4.131)	(5.363)	(6.620)	(7.254)	(7.254)
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	1.401	11.494	24.146	21.949	21.238	20.513	19.774	6.073	(7.254)	(7.254)
Liquidität p.a.	(100)	(125)	508	(1.810)	(2.791)	(3.785)	(4.791)	(5.808)	(5.808)	(5.861)
Zur info: Liquidität kumuliert	(100)	(225)	283	(1.527)	(4.319)	(8.103)	(12.894)	(18.702)	(24.510)	(30.371)
Zur info: Verbindlichkeiten	647	12.266	34.404	58.314	82.500	106.961	131.695	143.752	142.488	141.114
Zur info: Eigenkapital	1.254	1.131	2.216	1.630	819	(214)	(1.467)	(2.935)	(4.232)	(5.475)

Resümee: Liquiditätsbedarf wegen Investitionen in 10 Jahren ca. 30,4 Mio. EUR

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Anlage 8 – Modell: Bau-WoBa GmbH & Co. KG (nur LHD)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Sollmieten	-	-	-	966	1.970	3.014	4.099	5.227	6.397	6.525
Ausgaben Bestandspflege	-	-	-	(69)	(141)	(215)	(293)	(373)	(457)	(466)
Personalaufwand (nicht umlagefähig)	(100)	(100)	(100)	(153)	(208)	(266)	(325)	(387)	(393)	(399)
Sächliche Verwaltungskosten (nicht umlagefähig)	-	-	-	(9)	(18)	(28)	(38)	(48)	(59)	(60)
Bewirtschaftungskosten	(100)	(100)	(100)	(231)	(367)	(509)	(656)	(808)	(908)	(925)
NOI - Net Operating Income	(100)	(100)	(100)	735	1.603	2.506	3.444	4.418	5.489	5.601
Abschreibungen	-	-	-	(460)	(932)	(1.414)	(1.907)	(2.411)	(2.927)	(2.934)
Zinserträge	-	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Zinsaufwendungen	-	(24)	(316)	(922)	(1.545)	(2.190)	(2.857)	(3.546)	(3.933)	(3.986)
Betriebsergebnis	(100)	(122)	(414)	(645)	(872)	(1.097)	(1.318)	(1.536)	(1.368)	(1.318)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag *	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GuV-Ergebnis	(100)	(122)	(414)	(645)	(872)	(1.097)	(1.318)	(1.536)	(1.368)	(1.318)
Operativer Cash Flow	(100)	(122)	(414)	(84)	164	426	702	992	1.680	1.630
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	(13.541)	(11.496)	(23.223)	(23.733)	(24.255)	(24.788)	(25.332)	(12.942)	(305)	(311)
+/- Veränderung Eigenkapital	13.541	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Ziehung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	11.496	23.223	23.687	24.161	24.644	25.137	12.693	-	-
- Tilgung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	-	(575)	(1.736)	(2.920)	(4.128)	(5.361)	(6.617)	(7.252)	(7.252)
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	13.541	11.496	22.648	21.951	21.241	20.516	19.776	6.076	(7.252)	(7.252)
Liquidität p.a.	(100)	(122)	(989)	(1.866)	(2.850)	(3.846)	(4.854)	(5.874)	(5.876)	(5.933)
Zur info: Liquidität kumuliert	(100)	(222)	(1.210)	(3.076)	(5.926)	(9.772)	(14.626)	(20.501)	(26.377)	(32.310)
Zur info: Verbindlichkeiten	600	12.218	35.854	59.823	84.070	108.594	133.394	145.519	144.326	143.027
Zur info: Eigenkapital	13.441	13.319	12.906	12.261	11.389	10.292	8.974	7.437	6.069	4.752

* Ertragsteuer richtet sich nach dem Gesellschafter

Resümee: Liquiditätsbedarf in 10 Jahren ca. 0,4 Mio. EUR geringer als bei GmbH

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Anlage 9 – Modell: Bau-WoBa GmbH & Co. KG (90 % LHD und 10 % STESAD, STESAD als Organschaft)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Sollmieten	-	-	-	966	1.970	3.014	4.099	5.227	6.397	6.525
Ausgaben Bestandspflege	-	-	-	(69)	(141)	(215)	(293)	(373)	(457)	(466)
Personalaufwand (nicht umlagefähig)	(100)	(100)	(100)	(153)	(208)	(266)	(325)	(387)	(393)	(399)
Sächliche Verwaltungskosten (nicht umlagefähig)	-	-	-	(9)	(18)	(28)	(38)	(48)	(59)	(60)
Bewirtschaftungskosten	(100)	(100)	(100)	(231)	(367)	(509)	(656)	(808)	(908)	(925)
NOI - Net Operating Income	(100)	(100)	(100)	735	1.603	2.506	3.444	4.418	5.489	5.601
Abschreibungen	-	-	-	(449)	(911)	(1.382)	(1.864)	(2.357)	(2.860)	(2.868)
Zinserträge	-	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Zinsaufwendungen	-	(25)	(311)	(903)	(1.512)	(2.141)	(2.790)	(3.460)	(3.834)	(3.881)
Betriebsergebnis	(100)	(123)	(408)	(615)	(817)	(1.015)	(1.208)	(1.396)	(1.203)	(1.146)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag *	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GuV-Ergebnis	(100)	(123)	(408)	(615)	(817)	(1.015)	(1.208)	(1.396)	(1.203)	(1.146)
Operativer Cash Flow	(100)	(123)	(408)	(66)	198	476	769	1.078	1.779	1.735
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	(1.401)	(11.234)	(22.693)	(23.193)	(23.704)	(24.226)	(24.759)	(12.652)	(305)	(311)
+/- Veränderung Eigenkapital	1.354	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Ziehung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47	11.234	22.693	23.147	23.610	24.082	24.564	12.404	-	-
- Tilgung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	(2)	(564)	(1.699)	(2.856)	(4.037)	(5.241)	(6.469)	(7.089)	(7.089)
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	1.401	11.232	22.129	21.448	20.754	20.046	19.323	5.935	(7.089)	(7.089)
Liquidität p.a.	(100)	(125)	(973)	(1.810)	(2.752)	(3.704)	(4.667)	(5.640)	(5.615)	(5.665)
Zur info: Liquidität kumuliert	(100)	(225)	(1.198)	(3.008)	(5.760)	(9.464)	(14.131)	(19.771)	(25.386)	(31.050)
Zur info: Verbindlichkeiten	647	12.004	35.106	58.515	82.178	106.090	130.250	142.000	140.708	139.303
Zur info: Eigenkapital	1.254	1.131	723	108	(710)	(1.725)	(2.932)	(4.328)	(5.531)	(6.677)

* Ertragsteuer richtet sich nach dem Gesellschafter

Resümee: Liquiditätsbedarf in 10 Jahren ca. 1,6 Mio. EUR geringer (bei GmbH, bei KG 1,2 Mio. EUR) wegen Ersparnis von Umsatzsteuer im Falle einer Organschaft

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Annex 1

Beihilferechtliche Situation

Angesichts der wirtschaftlichen Eckdaten für die Tätigkeit einer neu zu gründenden Wohnungsbaugesellschaft mit dem Geschäftsfeld sozialer Wohnungsbau ist davon auszugehen, dass eine dauerhafte Tätigkeit der Gesellschaft nur möglich ist, wenn der Gesellschaft sowohl im Zusammenhang mit der Gründung als auch zur Deckung des Finanzierungsbedarfs aus dem laufenden Geschäft Mittel zugeführt werden. Dies könnte einen beihilferechtlichen Tatbestand erfüllen. Gemäß Art. 108 Abs. 3 Satz 1 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) muss die Europäische Kommission (KOM) von jeder beabsichtigten Einführung einer staatlichen Beihilfe so rechtzeitig unterrichtet werden, dass sie sich dazu äußern kann (sog. Notifizierungs-/ Anmeldepflicht). Nach Art. 108 Abs. 3 Satz 3 AEUV darf die beabsichtigte Maßnahme nicht durchgeführt werden, bevor die KOM hierzu einen abschließenden Beschluss erlassen hat (sog. Durchführungsverbot).

Die Notifizierungspflicht und das Durchführungsverbot setzen voraus, dass es sich bei der beabsichtigten Maßnahme um eine staatliche Beihilfe im Sinne des Beihilfetatbestandes des Art. 107 Abs. 1 AEUV handelt, die nicht von der Notifizierungspflicht freigestellt ist.

1. Beihilfetatbestand, Art. 107 Abs. 1 AEUV

Gemäß Art. 107 Abs. 1 AEUV 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 und damit grundsätzlich unzulässig, soweit sie den Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigen. Der Tatbestand einer staatlichen Beihilfe nach Art. 107 Abs. 1 AEUV setzt danach voraus:

- eine Begünstigung,
- eines bestimmten Unternehmens,
- aus staatlichen Mitteln sowie
- eine dadurch drohende Wettbewerbsverfälschung und Handelsbeeinträchtigung zwischen den Mitgliedstaaten.

1.1 Begünstigung

Unter einer Begünstigung im Sinne des Art. 107 Abs. 1 AEUV ist jeder wirtschaftliche Vorteil zu verstehen, den ein Unternehmen unter normalen Marktbedingungen, d. h. ohne Eingreifen des Staates, nicht erhalten hätte.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Hierbei wird in der Regel darauf abgestellt, ob ein hypothetischer privater Marktteilnehmer in der Situation des Staates ebenfalls einen solchen Vorteil gewährt hätte (sog. Private Investor Test). Dies ist regelmäßig der Fall, wenn der Finanzgeber für seine Finanzierungsmaßnahme eine marktübliche Gegenleistung (z. B. bei Darlehensgewährung neben der Tilgung einen marktüblichen Zins) erhält. Nach unserem Kenntnisstand kommt jedoch eine Darlehensfinanzierung zu marktüblichen Zinsen von vornherein nicht in Betracht, weil damit die Gesamtfinanzierung des Vorhabens scheitern würde.

1.1.1 Kapitalzuführungen in eigene Unternehmen

Auch Kapitalausstattungsmaßnahmen für eigene Unternehmen (z. B. in Form von Kapitalerhöhungen, Zuschüssen, Ausgleichszahlungen, eigenkapitalersetzenden Darlehen) können Begünstigungen im Sinne des Art. 107 Abs. 1 AEUV darstellen. Zwar bleibt es der Öffentlichen Hand als Gesellschafter öffentlicher Unternehmen grundsätzlich unbenommen, ihre Unternehmen – wie private Gesellschafter – mit dem für deren Tätigkeit erforderlichen Kapital auszustatten. Eine gemäß Art. 107 Abs. 1 AEUV unzulässige Beihilfe stellen Kapitalzuführungen der öffentlichen Hand in eigene Unternehmen aber dar, wenn davon auszugehen ist, dass ein marktwirtschaftlich handelnder, privater Gesellschafter in einer vergleichbaren Lage auch unter Zugrundelegung langfristiger Rentabilitätsaussichten eine solche Kapitalzuführung nicht vorgenommen hätte (Maßstab des marktwirtschaftlich handelnden Kapitalgebers). Das ist regelmäßig der Fall, wenn unter Berücksichtigung der konkreten Umstände kein finanzielles Engagement finanziell vernünftiger wäre als die betreffende Kapitalzuführung. Bei Beteiligungen, die auf eine langfristig erzielbare Rendite angelegt sind, liegt in den Kapitalzuführungen keine Beihilfe, wenn objektive Gründe dafür vorliegen, dass über den geplanten langfristigen Beteiligungszeitraum mit einer Rendite für das investierte Kapital (z. B. in Form von Kapitalgewinnen) gerechnet werden kann⁴⁵, die ein kaufmännischer Geldgeber von einer vergleichbaren Investition erwarten würde. Auf solche Erträge darf der Staat bei der Finanzierung seiner öffentlichen Unternehmen ohne Ausgleich nicht verzichten. Die Rendite bestimmt sich dabei nach dem Gewinn (nach Abschreibungen, aber vor Steuern und Anlagenabgängen), ausgedrückt als Prozentsatz des eingesetzten Vermögens. Diese muss mindestens einer von einem marktwirtschaftlich handelnden Kapitalgeber zu erwartenden normalen Verzinsung seiner Kapitalinvestition entsprechen.

⁴⁵ (EuGH, Rs. C 40/85, Rs. C-301/87 (*Boussac*), Rs. C-323/82 (*Intermills*), Rs. C-296/82 und C-318/82 (*Leeuwarden*), Rs. C-234/84 (*Meura*)).

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Es dürfte vorliegend an objektiven Gründen dafür fehlen, dass mit den geplanten Errichtungs- und ggf. Erwerbsinvestitionen sowie den Betriebsinvestitionen in Sozialwohnungen langfristig eine Rendite für das investierte Kapital gerechnet werden kann. Es ist im Gegenteil davon auszugehen, dass der geplante Bau und dauerhafte Betrieb von Sozialwohnungen durch eine neu gegründete Wohnungsbaugesellschaft ohne sonstige Tätigkeit typischerweise dauerhaft defizitär ist, so dass sich Private nicht zu solchen Finanzierungsmaßnahmen entschließen würden.

Die Finanzierung der geplanten Investitionen stellt daher eine Begünstigung im Sinne des Art. 107 Abs. 1 AEUV dar.

1.1.2 Ausgleichsleistungen für DAWI (Altmark-Trans-Rechtsprechung)

Eine beihilferechtlich relevante Begünstigung läge in der Finanzierung nach der sog. *Altmark-Trans*-Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs jedoch nur, wenn diese keine Ausgleichsleistungen für sog. Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse („**DAWI**“) darstellten. Dazu müsste es sich bei der Tätigkeit der geplanten Wohnungsbaugesellschaft – Erwerb bzw. Errichtung und Vermietung von Sozialwohnungen – um DAWI handeln. Außerdem müssten die vom Europäischen Gerichtshof in seiner *Altmark-Trans*-Rechtsprechung aufgestellten Voraussetzungen erfüllt sein.

(a) *Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI)*

Nach dem Verständnis der Kommission sind unter DAWI wirtschaftliche Tätigkeiten zu verstehen, die dem Allgemeinwohl dienen und in der Regel mangels ausreichender Rentabilität ohne staatliche Eingriffe am Markt überhaupt nicht oder in Bezug auf Qualität, Sicherheit, Bezahlbarkeit, Gleichbehandlung oder universaler Zugang nur zu anderen Standards durchgeführt würden⁴⁶. Das Vorliegen wirtschaftlicher Tätigkeiten (auf einem bestimmten Markt) schließt das Vorliegen von DAWI nicht aus. Bei der Festlegung, welche Arten von Leistungen als DAWI anzusehen sind, verfügen die Mitgliedstaaten nach ständiger Rechtsprechung über einen großen Ermessensspielraum, der von der Kommission und den Unionsgerichten lediglich auf offenkundige Beurteilungsfehler überprüft werden kann⁴⁷.

⁴⁶ Vgl. MITTEILUNG DER KOMMISSION AN DAS EUROPÄISCHE PARLAMENT, DEN RAT, DEN EUROPÄISCHEN WIRTSCHAFTS- UND SOZIALAUSSCHUSS UND DEN AUSSCHUSS DER REGIONEN - Ein Qualitätsrahmen für Dienstleistungen von allgemeinem Interesse in Europa, KOM(2011) 900 endgültig, S. 4.

⁴⁷ EuG, 15.6.2005, T-17/02, Slg. 2005, II-2031, Rn. 216 (Fred Olsen SA ././ Kommission); EuG, 12.2.2008, T-289/03, Slg. 2008, II-81, Rn. 166-169 (BUPA u. a. ././ Kommission); EuG, 22.10.2008, T-309/04, Slg. 2008, II-2935, Rn. 113 ff. (TV 2/ Danmark A/S u. a. ././ Kommission).

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Sozialer Wohnungsbau ist DAWI. Im Sinne der DAWI-Definition der Kommission gehen wir dabei davon aus, dass es sich hierbei nicht um Leistungen handelt, die ohne staatliche Eingriffe am Markt überhaupt nicht angeboten würden. Unseres Erachtens ist jedoch darstellbar, dass diese Leistungen ohne staatliche Zuschüsse in Bezug auf Qualität, Sicherheit, Bezahlbarkeit, Gleichbehandlung oder universaler Zugang nur zu anderen Standards durchgeführt würden. Wie die ausdrückliche Erwähnung des sozialen Wohnungsbaus in Art. 2 Abs. 1 c) des *Beschlusses der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Art. 106 Abs. 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (2012/21/EU)* – sog. DAWI-Freistellungsbeschluss zeigt, geht davon auch die KOM aus.

(b) Anforderungen nach der *Altmark-Trans-Rechtsprechung*

Damit Ausgleichsleistungen für DAWI keine Begünstigung im Sinne des Beihilfetatbestandes darstellen, müssen nach der *Altmark Trans-Rechtsprechung*⁴⁸ des Europäischen Gerichtshofs folgende vier Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein:

- Das Empfängerunternehmen muss tatsächlich mit der Erfüllung von Gemeinwohlverpflichtungen betraut sein (**Betraungsakt**), und diese Verpflichtungen müssen klar definiert sein.
- Die **Parameter**, anhand derer die Ausgleichsleistungen berechnet werden, müssen **zuvor objektiv und transparent festgelegt** worden sein.
- Die Ausgleichsleistungen dürfen nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die Kosten für die Erfüllung der Gemeinwohlverpflichtungen unter Berücksichtigung der dabei erzielten Einnahmen und eines angemessenen Gewinns ganz oder teilweise zu decken (**keine Überkompensation**).
- Wenn das Unternehmen, das mit der Erfüllung von Gemeinwohlverpflichtungen betraut wurde, nicht im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung ausgewählt wurde, ist die Höhe der erforderlichen Ausgleichsleistungen auf der Grundlage einer Analyse der Kosten zu bestimmen, die einem durchschnittlichen, gut geführten Unternehmen,

⁴⁸ EuGH, 24.7.2003, C-280/00, Slg. 2003, I-7747 Rn. 87-95 (*Altmark Trans*).

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

das so angemessen mit Betriebsmitteln ausgestattet ist, dass es den gestellten Gemeinwohlverpflichtungen genügen kann, bei der Erfüllung der betreffenden Verpflichtungen entstehen würden.

Abgesehen davon, dass ein Kostenausgleich für DAWI damit auf die Kosten eines durchschnittlichen, gut geführten Unternehmens mit bereits zur Erfüllung der DAWI angemessen ausgestatteten Betriebsmitteln begrenzt ist, hat sich in der Praxis regelmäßig gezeigt, dass der nach dem vierten *Altmark-Trans*-Kriterium ohne Durchführung eines öffentlichen Ausschreibungsverfahrens geforderte Kostennachweis auf der Basis der einem durchschnittlichen, gut geführten Unternehmen entstehenden Kosten nur schwer zu erbringen ist. Hierfür ist eine gründliche Kostenanalyse erforderlich. Kann der strenge Kostenmaßstab des vierten *Altmark-Trans*-Kriteriums (Kostennachweis auf der Basis der einem durchschnittlichen, gut geführten Unternehmen entstehenden Kosten) nicht zweifelsfrei und transparent geführt werden, ist auch im Falle des Vorliegens von DAWI vom Vorliegen einer Begünstigung im Sinne von Art. 107 Abs. 1 AEUV auszugehen.

1.2 Eines bestimmten Unternehmens

Die geplante Wohnungsbaugesellschaft wäre auch ein Unternehmen im Sinne des Art. 107 Abs. 1 AEUV. Hierunter wird nach der ständigen Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs jede eine wirtschaftliche Tätigkeit ausübende Einheit verstanden, unabhängig von ihrer Rechtsform und der Art ihrer Finanzierung. Eine **wirtschaftliche Tätigkeit** ist dabei jede Tätigkeit, die darin besteht, Güter oder Dienstleistungen auf einem bestimmten Markt anzubieten⁴⁹. Es kommt insoweit also nicht darauf an, ob die Tätigkeit wirtschaftlich im Sinne von rentabel ist.

Die geplante Wohnungsbaugesellschaft würde vorliegend Sozialwohnungen auf dem Wohnungsmarkt in Dresden errichten und anbieten und stünde damit in Konkurrenz zu anderen Wohnungsvermietern in Dresden. Sie wäre folglich eine Einheit, die eine wirtschaftliche Tätigkeit ausübt⁵⁰. Sie würde damit die geplante Finanzierung als ein bestimmtes Unternehmen im Sinne des Art. 107 Abs. 1 AEUV erhalten.

⁴⁹ Vgl. EuGH, 12.9.2000, C-180/97 bis C-184/98, Slg. 200, I-6451, Rn. 74 (*Pavel Pavlov u. a. ./ Stichting Pensionfonds Medische Specialisten*).

⁵⁰ So für die Bereitstellung von Sozialwohnungen auch: KOM, N 89/2004 – Irland – Bürgschaft für finanzierte soziale Wohnungsbauprojekte, ABl. C. 131 v. 28.5.2005; Ziff. 25 a. E. der Arbeitsunterlage der Kommissionsdienststellen, Leitfaden zur Anwendung der Vorschriften der Europäischen Union über staatliche Beihilfen, öffentliche Aufträge und den Binnenmarkt auf Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse und insbesondere auf Sozialdienstleistungen von allgemeinem Interesse vom 29. April 2013, SWD(2013) 53 final/2.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Dass es sich um eine Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt handelt und die Finanzierung damit „in-house“ erfolgt, ändert daran nichts, weil es hierauf nach der maßgeblichen funktionalen Definition des Unternehmensbegriffes nicht ankommt. Lediglich die Mittelübertragung innerhalb staatlicher Gebietskörperschaften kann vor diesem Hintergrund das Vorliegen einer staatlichen Beihilfe an ein Unternehmen ausschließen.

1.3 Aus staatlichen Mitteln

Finanzielle Mittel der LHD sind auch staatliche Mittel im Sinne des Beihilfetatbestandes.

1.4 Wettbewerbsverfälschung und Handelsbeeinträchtigung

Für den Tatbestand einer Beihilfe ist es außerdem erforderlich, dass die Begünstigung des Unternehmens den Wettbewerb verfälscht oder zu verfälschen droht und den Handel zwischen den Mitgliedstaaten beeinträchtigt. Hierfür reicht es nach ständiger Kommissionspraxis und Rechtsprechung bereits aus, wenn nur die **Möglichkeit** besteht, dass die Begünstigung der wirtschaftlichen Tätigkeit zu einer Wettbewerbsverfälschung oder Handelsbeeinträchtigung zwischen den Mitgliedstaaten führen kann, weil davon ausgegangen wird, dass durch Beihilfen der Marktzugang für Dritte erschwert wird. Demzufolge setzt eine zulässige Beihilfe den Nachweis voraus, dass die Möglichkeit einer solchen Wettbewerbsverfälschung oder Handelsbeeinträchtigung zwischen den Mitgliedstaaten nicht besteht. Ein solcher Nachweis ist regelmäßig schwierig zu führen.

Auch vorliegend ist davon auszugehen, dass die Wohnungsbaugesellschaft in Dresden mit anderen Wohnungsanbietern in Dresden aus dem In- und ggf. Ausland in Wettbewerb treten würde und damit einer Wettbewerbsverfälschung und Handelsbeeinträchtigung zwischen den Mitgliedstaaten droht.

Auch unter dem Gesichtspunkt einer lediglich auf den **lokalen Raum Dresden** beschränkten Tätigkeit lässt sich das Tatbestandsmerkmal einer Handelsbeeinträchtigung zwischen den Mitgliedstaaten nicht rechtssicher ausschließen. Eine konkrete Definition, wann die Möglichkeit einer Handelsbeeinträchtigung zwischen den Mitgliedstaaten besteht, fehlt. In der Rechtsprechung wurde die Möglichkeit einer Wettbewerbsverfälschung oder Handelsbeeinträchtigung auch in Tätigkeiten innerhalb eines bestimmten lokalen Raumes in manchen Fällen bejaht und in manchen verneint. Hierbei spielte für die Bejahung eine potenziellen Wettbewerbsverfälschung und Handelsbeeinträchtigung insbesondere eine Rolle, ob der örtliche

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Wettbewerb auch international tätigen Wettbewerbern offensteht⁵¹. Beim Vorliegen folgender Umstände hat die Kommission mehrfach eine Handelsbeeinträchtigung abgelehnt⁵²:

- **Lokalität**, d. h. Begünstigungsempfänger erbringt Leistungen, die rein lokalen Charakter haben und die sich nur an die lokale, maximal die nationale Bevölkerung richten und
- **kein grenzüberschreitender Markt**, d. h. es liegen keinerlei Hinweise auf einschlägige grenzüberschreitende Investitionen in Objekte vor, die mit dem bezuschussten Objekt vergleichbar sind, oder auf grenzüberschreitende Niederlassungen von Wettbewerbern vor.

Unter diesen Umständen lässt sich das Vorliegen einer Beihilfe anhand des Kriteriums der Handelsbeeinträchtigung nur dann rechtssicher ausschließen, wenn jeglicher internationaler Bezug (insbesondere in keiner ausländischen Wohnungsanbieter in Dresden) ausgeschlossen werden kann und sich auch aus Rechtsprechung und Kommissionspraxis keine einheitliche Entscheidungspraxis ergibt und alles dafür spricht, dass sich das Angebot der geplanten Wohnungsbaugesellschaft ausschließlich auf den lokalen Raum Dresden auswirkt⁵³. Es müsste daher mit hoher Wahrscheinlichkeit feststehen, dass in vergleichbare Wohnungsgesellschaften und Wohnungsprojekte in Dresden nicht auch von internationalen Investoren investiert wird und solche Wohnungen in Dresden nicht auch von internationalen Eigentümern zur Nutzung angeboten werden, sondern beides nur durch lo-

⁵¹ Vgl. Entscheidung der Kommission, Staatliche Beihilfe SA.35135 (2012/N) – Deutschland (*Multifunktionsarena der Stadt Erfurt*), C(2013) 1517 final, S. 4 Rn. 11; Entsch. v. 17. 9. 2003 – 17.09.2003 Aktenzeichen C 53/2002 – Deutschland, Space Park Bremen, Rn. 25; so auch Entsch. v. 2. 8. 2002 – 02.08.2002 Aktenzeichen C 42/2001 – Spanien, Terra Mítica, Rn. 60; Entsch. v. 8. 9. 2004 – 08.09.2004 Aktenzeichen C 64/2003 – Frankreich, Bioscope; Entsch. v. 30. 1. 2008 – 30.01.2008 Aktenzeichen N 357/2007 – Ungarn, Rn. 36; Entsch. v. 20. 11. 2007 – 20.11.2007 Aktenzeichen N 563/2007 – Spanien, Rn. 21; Entsch. v. 10. 10. 2007 – NN 50/2007 – Österreich, Rn. 22; Entsch. v. 30. 4. 2008 – NN 43/2007 (ex N 31/2006) – Tschechische Republik, Rn. 25 ff.; Entsch. v. 18. 7. 2007 – 18.07.2007 Aktenzeichen N 276/2007 – Ungarn, Rn. 27.

⁵² Vgl. die Kommissionsentscheidungen SA.37432 (Öffentliche Krankenhäuser in Hradec Králové, Tschechien), SA.37904 (MVZ Durmersheim, Deutschland), SA.33149 (Städtische Projektgesellschaft „Wirtschaftsbüro Gaarden“ Kiel, Deutschland), SA.38035 (Landgraf-Klinik, Deutschland), SA.39403 (Hafen Lauwersoog, Niederlande), SA.37963 (Glenmore Lodge, Großbritannien), SA.38208 (CASC, Großbritannien).

⁵³ Entsch. v. 9. 4. 2002 – 09.04.2002 Aktenzeichen N 560/2001 und NN 17/2002 – Vereinigtes Königreich, Rn. 33; Entsch. v. 9. 4. 2002 – 09.04.2002 Aktenzeichen N 560/2001 und NN17/2002 – Vereinigtes Königreich, Rn. 34; Entsch. v. 20. 12. 2006 – 20.12.2006 Aktenzeichen N 497/2006 – Tschechische Republik, Rn. 13; Entsch. v. 28. 11. 2007 – 28.11.2007 Aktenzeichen N 377/2007 – Niederlande, Rn. 17 f; Entsch. v. 18. 7. 2007 – 18.07.2007 Aktenzeichen N 340/2007 – Spanien, Rn. 26; Entsch. v. 20. 11. 2007 – 20.11.2007 Aktenzeichen N 563/2007 – Spanien, Rn. 21; Entsch. v. 22. 2. 2008 – 22.02.2008 Aktenzeichen N 778/2007 – Spanien, Rn. 25 f.; Entsch. v. 30. 4. 2008 – 30.04.2008 Aktenzeichen N 704/2007 – Spanien, Rn. 29; Entsch. v. 18. 12. 2006 – 18.12.2006 Aktenzeichen N 687/2006 – Slowakische Republik, Rn. 9; Entsch. v. 11. 12. 2006 – 11.12.2006 Aktenzeichen N 664/2006 – Slowakische Republik, Rn. 9.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

kale bzw. allenfalls nationale Anbieter erfolgt. Soweit ersichtlich betrafen alle Fälle, in denen die KOM bisher Auswirkungen auf den Handel zwischen den Mitgliedstaaten abgelehnt hat, kleinere Projekte. Je höher die öffentliche Finanzierung ist, umso eher ist davon auszugehen, dass eine zwischenstaatliche Handelsbeeinträchtigung möglich ist und die KOM daher dieses Tatbestandsmerkmal als gegeben ansehen würde.

Es kann daher im Ergebnis nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass die Kommission auch insoweit im Falle des Angebotes von Wohnungen in Landeshauptstädten von einem international offenstehendem Markt und einer zumindest potenziellen Wirkung auf den Handel und den Wettbewerb im Binnenmarkt ausgehen würde, solange es keine belegbaren Gegenargumente gibt. Es ist daher vom Vorliegen einer drohenden Wettbewerbsverfälschung und Handelsbeeinträchtigung zwischen den Mitgliedstaaten im Sinne des Beihilfetatbestandes auszugehen.

1.5 Zwischenergebnis

Die Finanzierung der geplanten Errichtungs- und ggf. Erwerbsinvestitionen sowie Betriebsinvestitionen für Sozialwohnungen gegenüber der geplanten Wohnungsgesellschaft durch die Landeshauptstadt Dresden stellt damit eine staatliche Beihilfe im Sinne von Art. 107 Abs. 1 AEUV dar.

2. Freistellung gemäß Art. 3 des Beschlusses der Kommission 2012/21/EU

Gemäß Art. 3 des *Beschlusses der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Art. 106 Abs. 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (2012/21/EU)* – sog. DAWI-Freistellungsbeschluss sind staatliche Beihilfen in Form von **Ausgleichsleistungen** für die Erbringung öffentlicher Dienstleistungen, die die Voraussetzungen nach diesem Beschluss erfüllen, mit dem Binnenmarkt vereinbar und von der Pflicht zur vorherigen Anmeldung nach Art. 108 Abs. 3 AEUV befreit.

2.1 Anwendungsbereich

Gemäß Art. 2 Abs. 1 c) des DAWI-Freistellungsbeschlusses findet dieser auf Ausgleichsleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) zur Deckung des sozialen Bedarfs im Hinblick auf den **sozialen Wohnungsbau** explizit Anwendung.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

2.2 Voraussetzungen

Für die Freistellung gemäß Art. 3 des DAWI-Freistellungsbeschlusses gelten folgende Voraussetzungen:

2.2.1 Finanzierte Leistungen sind DAWI.

Sozialer Wohnungsbau ist DAWI (siehe oben, Ziffer 1.1.2 (a)) und wird in Art. 2 Abs. 1 c) des DAWI-Freistellungsbeschlusses ausdrücklich erwähnt. Die KOM geht im Übrigen davon aus, dass dann, wenn der Gegenstand einer DAWI – d. h. die Erfüllung einer gemeinschaftlichen Verpflichtung – eindeutig feststeht, es nicht erforderlich ist, die betreffende Dienstleistung als DAWI zu kategorisieren⁵⁴. Auch dies dürfte auf den sozialen Wohnungsbau zu treffen.

Die KOM hat außerdem darauf hingewiesen, dass sie den Begriff der Sozialdienstleistungen in Art. 2 Abs. 1 c) des DAWI-Freistellungsbeschlusses durch die Nennung von DAWI, die der „*Betreuung und sozialen Einbindung sozial schwacher Bevölkerungsgruppen*“ dienen „*sehr weit*“ und flexibel gefasst hat, um je nach Bedarf in den verschiedenen Mitgliedstaaten unterschiedliche Arten von Dienstleistungen für die bedürftigen Bevölkerungsgruppen abdecken zu können⁵⁵. Darüber hinaus hat die KOM klargestellt, dass auch die in Art. 2 Abs. 1 c) des DAWI-Freistellungsbeschlusses verwendete Formulierung „*zur Deckung des sozialen Bedarfs*“ keine Einschränkung der DAWI dahingehend bedeutet, dass eine konkrete Bedürftigkeit vorausgesetzt wird. Dies gilt jedenfalls, solange es sich um eine echte DAWI handelt⁵⁶, wie z. B. den sozialen Wohnungsbau.

Aus Ziffer (12) der Erwägungsgründe des DAWI-Freistellungsbeschlusses ergibt sich zudem, dass **im Bereich des sozialen Wohnungsbaus** auf-

⁵⁴ Vgl. Ziff. 2 a. E. der Arbeitsunterlage der Kommissionsdienststellen, Leitfaden zur Anwendung der Vorschriften der Europäischen Union über staatliche Beihilfen, öffentliche Aufträge und den Binnenmarkt auf Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse und insbesondere auf Sozialdienstleistungen von allgemeinem Interesse vom 29. April 2013, SWD(2013) 53 final/2.

⁵⁵ Vgl. Ziff. 93 der Arbeitsunterlage der Kommissionsdienststellen, Leitfaden zur Anwendung der Vorschriften der Europäischen Union über staatliche Beihilfen, öffentliche Aufträge und den Binnenmarkt auf Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse und insbesondere auf Sozialdienstleistungen von allgemeinem Interesse vom 29. April 2013, SWD(2013) 53 final/2.

⁵⁶ Vgl. Ziff. 97 der Arbeitsunterlage der Kommissionsdienststellen, Leitfaden zur Anwendung der Vorschriften der Europäischen Union über staatliche Beihilfen, öffentliche Aufträge und den Binnenmarkt auf Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse und insbesondere auf Sozialdienstleistungen von allgemeinem Interesse vom 29. April 2013, SWD(2013) 53 final/2.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

grund der erforderlichen beträchtlichen Investitionen ein **längerer Betrauungszeitraum als zehn Jahre gerechtfertigt** ist.

2.2.2 Betrauungsakt

DAWI werden der Gesellschaft durch einen **Betrauungsakt** (z. B. Zuwendungsbescheid), in dem die in Art. 4 des DAWI-Freistellungsbeschlusses genannten Punkte festgelegt sind, unter Bezugnahme auf den DAWI-Freistellungsbeschluss übertragen; folgende wesentliche Punkte müssen in dem Betrauungsakt festgelegt sein:

- das betraute Unternehmen
- Gegenstand und Dauer der Verpflichtung zur Erbringung der DAWI
- Art etwaiger dem Unternehmen gewährter ausschließlicher oder besonderer Rechte
- **Beschreibung des Ausgleichsmechanismus und Parameter für die Berechnung, Überwachung und Änderung der Ausgleichsleistung**
- Maßnahmen zur Vermeidung überhöhter Ausgleichsleistungen und Rückforderung zu viel gezahlter Ausgleichsleistungen

2.2.3 Höhe der Ausgleichsleistung

Die Höhe der Ausgleichsleistung darf unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die **durch die Erfüllung der DAWI verursachten Nettokosten** abzudecken (vgl. Art. 5 des DAWI-Freistellungsbeschlusses).

Nettokosten sind die **Differenz zwischen den Kosten nach Art. 5 Abs. 3 und den Einnahmen nach Art. 5 Abs. 4 des DAWI-Freistellungsbeschlusses** (Kostenallokationsmethode). Sie können wahlweise aber auch als Differenz zwischen den Nettokosten des Dienstleistungserbringers aus der Erfüllung der DAWI und der Nettokosten oder Gewinnen desselben Dienstleistungserbringers ohne eine DAWI-Verpflichtung (Net-avoided-cost-Methode oder Methode der Berechnung der vermiedenen Kosten) berechnet werden. Letzteres kann insbesondere im sozialen Wohnungsbau geeignet sein. Hier können die Nettokosten als Summe aus den (wegen der im Vergleich zum freien Markt begrenzten Mietpreise) entgangenen Mieteinnahmen und den durch die Verpflichtung zur Erbringung der DAWI entstehenden Mehrkosten (z. B. für die Prüfung, ob Mietinteressenten die Voraussetzungen erfüllen) berechnet werden;

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Einnahmen, die bei Vermietung auf dem freien Wohnungsmarkt nicht erzielt worden wären, sind in Abzug zu bringen⁵⁷.

a) Nach Art. 5 Abs. 3 des DAWI-Freistellungsbeschlusses berücksichtigungsfähig sind **sämtliche in Verbindung mit der Erbringung der DAWI angefallenen Kosten** (gemäß Art. 2 Abs. 1 c) des DAWI-Freistellungsbeschlusses auch, soweit sie über den Ausgleichleistungshöchstbetrag nach Art. 2 Abs. 1 a) des DAWI-Freistellungsbeschlusses in Höhe von 15 Mio. EUR hinausgehen⁵⁸), die auf der Grundlage von allgemein anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen wie folgt zu bestimmen sind:

- Erbringt das betreffende Unternehmen ausschließlich DAWI können alle Kosten des Unternehmens herangezogen werden.

Soweit sich der Gesellschaftszweck der Wohnungsgesellschaft darauf beschränkt, Sozialwohnungen zu errichten und nach Errichtung zu vermieten, wäre die Gesellschaft ausschließlich im Bereich der Erbringung von DAWI tätig. Auch die Baukosten für die Errichtung der Sozialwohnungen wären im Rahmen des DAWI-Freistellungsbeschlusses ausgleichsfähig. Dies ergibt sich insbesondere aus der expliziten Bestimmung zum Anwendungsbereich für DAWI zur Deckung des sozialen Bedarfs im Hinblick auf den „sozialen Wohnungsbau“ in Art. 2 Abs. 1 c) des DAWI-Freistellungsbeschlusses.

- Übt das Unternehmen auch andere Tätigkeiten aus, bei denen es sich nicht um DAWI handelt, dürfen nur die den DAWI zurechenbaren Kosten berücksichtigt werden; dabei können zugerechnet werden:
 - alle unmittelbaren Kosten, die durch die Erbringung der DAWI angefallen sind,
 - ein angemessener Teil der Fixkosten für die DAWI und sonstige Tätigkeiten sowie

⁵⁷ Vgl. Ziffer 123. der Arbeitsunterlage der Kommissionsdienststellen, Leitfaden zur Anwendung der Vorschriften der Europäischen Union über staatliche Beihilfen, öffentliche Aufträge und den Binnenmarkt auf Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse und insbesondere auf Sozialdienstleistungen von allgemeinem Interesse vom 29. April 2013, SWD(2013) 53 final/2.

⁵⁸ Vgl. Ziffer 111. der Arbeitsunterlage der Kommissionsdienststellen, Leitfaden zur Anwendung der Vorschriften der Europäischen Union über staatliche Beihilfen, öffentliche Aufträge und den Binnenmarkt auf Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse und insbesondere auf Sozialdienstleistungen von allgemeinem Interesse vom 29. April 2013, SWD(2013) 53 final/2.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

- Kosten in Verbindung mit Investitionen, insbesondere Infrastrukturkosten, wenn sie für die Erbringung der DAWI erforderlich sind.

In der Buchführung des Unternehmens sind in diesem Fall die Kosten und Einnahmen in Verbindung mit der Erbringung der DAWI von allen anderen Tätigkeiten getrennt auszuweisen sowie anzugeben, nach welchen Parametern die Zuordnung der Kosten und Einnahmen erfolgt (Art. 5 Abs. 9 des DAWI-Freistellungsbeschlusses).

b) Nach Art. 5 Abs. 4 des DAWI-Freistellungsbeschlusses müssen die zu berücksichtigenden **Einnahmen** die folgenden Einnahmen enthalten:

- die gesamten Einnahmen, die mit der DAWI erzielt wurden,
- sonstige Vergünstigungen, die dem Unternehmen gewährt wurden,
- über einen *angemessenen Gewinn* hinausgehende Gewinne, die aus dem Unternehmen gewährten besonderen oder ausschließlichen Rechten resultieren, die mit den DAWI zusammenhängen,

jeweils unabhängig davon, ob die Einnahmen staatliche Beihilfen im Sinne von Art. 107 AEUV sind.

aa) Gemäß Art. 5 Abs. 5 gilt als **angemessener Gewinn** die *Kapitalrendite*, die ein durchschnittliches Unternehmen zu Grunde legt, um unter Berücksichtigung des jeweiligen Risikos zu entscheiden, ob es die DAWI für die gesamte Dauer der Betrauung erbringt.

Dabei ist unter **Kapitalrendite** der interne Ertragssatz (Internal Rate of Return – IRR) zu verstehen, den das Unternehmen während des Betrauungszeitraums mit seinem investierten Kapital erzielt. Hierfür gilt eine Kapitalrendite, die den Swap-Satz, dessen Fälligkeit und Währung der Dauer und Währung des Betrauungsaktes entspricht, zuzüglich eines Aufschlags von 100 Basispunkten (= 0,1 %) nicht übersteigt, in jedem Fall als angemessen (Art. 5 Abs. 7 des DAWI-Freistellungsbeschlusses).

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Der Begriff **Rendite** bezeichnet den Gewinn vor Zinsen und Steuern in dem jeweiligen Jahr. Die durchschnittliche Rendite wird anhand des Verzinsungsfaktors für die Vertragslaufzeit gemäß der Mitteilung der Kommission über die Änderung der Methode zur Festsetzung der Referenz- und Abzinsungssätze⁵⁹ ermittelt (Art. 5 Abs. 8 des DAWI-Freistellungsbeschlusses).

- bb) Ist die Verwendung der Kapitalrendite für die Ermittlung des angemessenen Gewinns *aufgrund von besonderen Umständen* nicht angebracht, so kann auch auf **andere Indikatoren**, wie z. B. die durchschnittliche Eigenkapitalrendite (ROE), die Rendite des eingesetzten Kapitals (ROCE), die Gesamtkapitalrendite (ROA) oder die Umsatzrendite (ROS) zurückgegriffen werden (Art. 5 Abs. 8 des DAWI-Freistellungsbeschlusses).
- cc) Es ist ein **Nachweis** dafür vorzulegen, dass der Gewinn nicht höher ist als der, den ein durchschnittliches Unternehmen bei der Entscheidung darüber, ob es die DAWI erbringt, zu Grunde legen würde, z. B. Verweise auf Einnahmen, die bei ähnlichen Verträgen unter Wettbewerbsbedingungen erzielt werden (Art. 5 Abs. 8 des DAWI-Freistellungsbeschlusses).

Zur steuerlichen Behandlung der Betrauung wird auf C. I. 5.3.1 und C. I. 5.4 verwiesen.

3. Ergebnis

Die Finanzierung der Wohnungsbaugesellschaft durch die Landeshauptstadt Dresden stellt eine staatliche Beihilfe gemäß Art. 107 Abs. 1 AEUV dar. Sie ist jedoch unter den Voraussetzungen des DAWI-Freistellungsbeschlusses, insbesondere der Schaffung eines Betrauungsaktes, der die Anforderungen des DAWI-Freistellungsbeschlusses erfüllt, mit dem Binnenmarkt vereinbar und nicht notifizierungspflichtig.

4. Finanzierung durch ein Tochterunternehmen

An der vorstehenden beihilferechtlichen Beurteilung ändert sich nichts, wenn die Finanzierung der Wohnungsgesellschaft nicht durch die Landeshauptstadt Dresden, sondern durch eine ihrer Tochtergesellschaften erfolgt. Auch in diesem Fall liegt eine Beihilfe gemäß Art. 107 Abs. 1 AEUV

⁵⁹ ABl. C 14 vom 19.1.2008, S. 6.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

vor, insbesondere werden beihilferechtlich auch von einer kommunalen Gesellschaft ausgereichte finanzielle Mittel dem Staat zugerechnet, solange dieser auf die jeweilige Gesellschaft beherrschenden Einfluss hat. Dies ist der Fall, weil die LHD Alleingesellschafterin ist. Auch bei einer Finanzierung durch ein Tochterunternehmen der LHD handelt es sich damit um eine Begünstigung eines Unternehmens aus staatlichen Mitteln. Insoweit sowie im Übrigen auch im Hinblick auf das Tatbestandsmerkmal der drohenden Wettbewerbsverfälschung und Handelsbeeinträchtigung zwischen den Mitgliedstaaten gilt das unter Ziffer 1. Dargestellte entsprechend.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Annex 2

Verdeckte Einlage von Grundstücken der LHD

1. Bei der verdeckten Einlage handelt sich um die Zuwendung eines einlagefähigen Vermögensvorteils (regelmäßig ein Wirtschaftsgut) an eine Kapitalgesellschaft durch deren Gesellschafter (oder eine dem Gesellschafter nahestehende Person), für die der Gesellschafter keine neuen Anteile erhält und die ihre Ursache im Gesellschaftsverhältnis hat, d. h. die ein Nichtgesellschafter nicht vorgenommen hätte⁶⁰. Eine verdeckte Einlage liegt also regelmäßig vor, wenn der Gesellschafter der Kapitalgesellschaft einen einlagefähigen Vermögensvorteil unentgeltlich oder zu einem unangemessen niedrigen Preis überträgt.

Die Bewertung (Aktivierung in der Bilanz der GmbH) verdeckter Einlagen bei der GmbH hat grundsätzlich mit dem Teilwert zu erfolgen (§ 8 Abs. 1 KStG i. V. m. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 EStG). Der Teilwert ist der Betrag, den ein Erwerber des ganzen Unternehmens im Rahmen des Gesamtkaufpreises für das einzelne Wirtschaftsgut ansetzen würde (vgl. § 10 Satz 2 BewG); er entspricht regelmäßig dem Verkehrswert und ist mit diesem vergleichbar. Die Grundstücke der LHD wurden mehr als drei Jahre vor der Einlage von der LHD angeschafft und unterliegen grundsätzlich nicht dem Werteverfall, so dass kein Fall des § 6 Abs. 1 Nr. 5 Satz 1 Buchst a, Satz 2 EStG (Anschaffung/ Herstellung des WG innerhalb von drei Jahren vor der Einlage) vorliegt und die Einlage auf die fortgeführten Anschaffungs-/ Herstellungskosten begrenzt wäre.

Auf der Passivseite der Bilanz ist – wenn der Wille zur Leistung in das Eigenkapital erkennbar wird – die Kapitalrücklage (gewinnneutral) zu erhöhen; andernfalls ist handelsrechtlich ein außerordentlicher oder sonstiger betrieblicher Ertrag auszuweisen. Steuerrechtlich bleibt der Vorgang hingegen unabhängig von der handelsrechtlichen Beurteilung in jedem Fall gewinnneutral (§ 8 Abs. 3 KStG). Beim Einlagekonto des Gesellschafters (§ 27 KStG) ist ein entsprechender Zugang vorzunehmen.

Das verdeckt eingelegte Wirtschaftsgut ist beim Gesellschafter (LHD) jedoch nicht mit dem Buchwert – erfolgsneutral – auszubuchen, sondern gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 4 EStG erfolgswirksam zu entnehmen. D. h. die in dem Wirtschaftsgut innewohnenden stillen Reserven sind regelmäßig aufzudecken.

⁶⁰ Vgl. R 40 KStR 2004.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

2. Soweit die Einlage der Grundstücke der LHD in eine GmbH nicht vollständig unentgeltlich erfolgen würde, wird die Einlage in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufgespalten⁶¹. Bezüglich des entgeltlichen Teils gelten die Bestände der LHD in Höhe der Übernahme der Verbindlichkeiten als angeschafft (bewertet). Bezüglich des unentgeltlich erlangten Teils werden sie insoweit mit dem Teilwert bewertet. Diese Aufspaltung ist bei der Aktivierung der Bestände der LHD in der Bilanz der GmbH zu berücksichtigen.

Gemäß § 6 Abs. 6 Satz 2 EStG würden sich zudem die Anschaffungskosten der LHD an der GmbH (Beteiligung) um den Teilwert des eingelegten Wirtschaftsgutes, d. h. der Bestände der LHD erhöhen. Diese Aufstockung des Wertansatzes führt zugleich zu einer Gewinnrealisierung in Höhe der Differenz zwischen dem Buchwert der Bestände der LHD und deren Teilwert (Aufdeckung stille Reserven). Bei einer späteren Veräußerung der Beteiligung an der GmbH würden die nachträglichen Anschaffungskosten wiederum einen etwaigen bei der LHD entstehenden Veräußerungsgewinn mindern. Anzumerken ist jedoch, dass die Minderung des Veräußerungsgewinns möglicherweise keine der Besteuerung der stillen Reserven entsprechende steuerliche Entlastung bringt, weil der Gewinn aus der Veräußerung eines Anteils an einer Kapitalgesellschaft regelmäßig niedriger besteuert wird⁶². Sofern stille Reserven nicht vorhanden sind, führt die (verdeckte) Einlage auch nicht zur entsprechenden Aufdeckung und mithin zu keiner Gewinnrealisierung.

Wenn die Einlage teilentgeltlich erfolgen würde, wären die Anschaffungskosten der Beteiligung nur um die Differenz zwischen dem Teilwert der Bestände der LHD und dem Teilentgelt aufzustocken. Nach der Trennungstheorie⁶³ ist zunächst die Entgeltlichkeitsquote nach dem Verhältnis zwischen tatsächlichem Entgelt und Teilwert zu bestimmen und sodann der Veräußerungsgewinn zu ermitteln. Im Ergebnis entspricht die Gewinnrealisierung damit der Differenz zwischen Teilwert und Buchwert des eingelegten Wirtschaftsgutes, d. h. der eingelegten Bestände der LHD⁶⁴.

⁶¹ So BMF, BStBl. I 1978, 8 Tz. 23, 28, 66; BStBl. I 2001, 367 Tz 4; BStBl. I 2011, 1279 Rz 15; BStBl. I 2013, 1164 – teilweise anders BFH; aktuell Vorlage an den Großen Senat des BFH, Beschluss vom 27.10.2015, X R 28/12.

⁶² Entweder ist ein solcher Veräußerungsgewinn nach § 8b KStG steuerfrei mit der Schachtelstrafe in Höhe von 5 % oder es gilt das Teileinkünfteverfahren nach § 3 Nr 40 EStG.

⁶³ Der X. Senat des BFH hat dem GrS mit Beschluss vom 27. Oktober 2015 (X R 28/12) gerade die Frage vorgelegt, ob die „strenge Trennungstheorie“ oder die „modifizierte Trennungstheorie“ bei teilentgeltlichen Rechtsgeschäften zur Anwendung kommen soll. Bei Bedarf können die Unterschiede hierzu darstellen.

⁶⁴ Vgl. Kulosa, in: Schmidt, EStG, 34. Auflage 2015, § 6 Rn. 751.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Annex 3

Formwechsel der STESAD GmbH in eine STESAD GmbH & Co, KG als Bestands-Wohnungsbau GmbH & Co. KG und anschließende Einlage der Grundstücke der LHD (100 % LHD)

Wollte man die Wohnungsbaugesellschaft in die STESAD integrieren, kann gegebenenfalls sinnvoll sein, diese in eine GmbH & Co. KG umzuwandeln, um Grunderwerbsteuer im Hinblick auf die einzubringenden Grundstücke der LHD zu sparen.

Dieses Modell würde vorsehen, dass die STESAD mit ihren 69 Wohneinheiten zunächst in eine STESAD GmbH & Co. KG (als Bestands-Wohnungsbau GmbH & Co. KG) formwechselt. Alleiniger Kommanditist der STESAD GmbH & Co. KG wäre die LHD. Diese würde nach dem Formwechsel die in ihrem Alleineigentum befindlichen Grundstücke (599 Wohneinheiten) in STESAD GmbH & Co. KG (als Bestands-Wohnungsbau GmbH & Co. KG) einlegen.

Steuerlich wäre folgendes zu berücksichtigen:

1. Grundlagen

Der Formwechsel einer Kapital- in eine Personengesellschaft ist steuerrechtlich in § 9 UmwStG geregelt. Danach sind die §§ 3 bis 8 und 10 des UmwStG entsprechend anzuwenden, so dass der Formwechsel einer Kapital- in eine Personengesellschaft ertragsteuerrechtlich wie eine Umwandlung mit Vermögensübergang behandelt wird. Dies ist die Folge des Wechsels des Besteuerungsregimes. Denn während die Kapitalgesellschaft selbst Körperschaftsteuersubjekt ist, werden die Einkünfte der Personengesellschaft – wegen deren steuerlicher Transparenz – deren Gesellschaftern zugerechnet und bei diesen der Körperschaft- oder Einkommensteuer unterworfen. Zudem hat die Kapitalgesellschaft für steuerliche Zwecke auf den Zeitpunkt, in dem der Formwechsel wirksam wird, eine Übertragungsbilanz (bzw. steuerliche Schlussbilanz) und die Personengesellschaft eine Eröffnungsbilanz aufzustellen, wobei diese auch für einen Stichtag aufgestellt werden können, der bis zu acht Monate vor der Anmeldung des Formwechsels zur Eintragung in ein öffentliches Register liegt (Übertragungstichtag).

2. Bewertungsansatz und steuerliche Folgen

2.1 Buchwertansatz

Die STESAD GmbH hat in der steuerlichen Schlussbilanz nach § 3 UmwStG die Wirtschaftsgüter grundsätzlich mit dem gemeinen Wert anzusetzen.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

zen. Dies gilt auch für selbst geschaffene immaterielle Wirtschaftsgüter einschließlich eines etwaigen Geschäfts- bzw. Firmenwertes. Dies würde zur Aufdeckung der stillen Reserven führen.

Zur Vermeidung der Aufdeckung der stillen Reserven ist jedoch gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 UmwStG auf Antrag ein Ansatz der Buchwerte der übergehenden Wirtschaftsgüter zulässig. Dies gilt aber nur, soweit die Wirtschaftsgüter Betriebsvermögen der übernehmenden Personengesellschaft werden und sichergestellt ist, dass sie später der Besteuerung mit Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegen, das Recht der Bundesrepublik Deutschland hinsichtlich der Besteuerung des Gewinns aus der Veräußerung der übertragenen Wirtschaftsgüter bei den Gesellschaftern der übernehmenden Personengesellschaft nicht ausgeschlossen oder beschränkt ist und eine Gegenleistung nicht gewährt wird oder in Gesellschaftsrechten besteht.

Ein Buchwertansatz ist vorliegend grundsätzlich möglich. Die STESAD GmbH & Co. KG (als Bestands-Wohnungsbau GmbH & Co. KG) wäre, da sie nicht ausschließlich vermögensverwaltend tätig wäre, gewerblich. Daher würde bei ihr Betriebsvermögen vorliegen. Da die LHD selbst jedoch von der Körperschaftsteuer befreit ist, müsste die Beteiligung an der STESAD GmbH & Co. KG in ihrem steuerpflichtigen Bereich gehalten werden. Nur so ist sichergestellt, dass die übergehenden Wirtschaftsgüter später der Besteuerung mit Körperschaftsteuer unterliegen. Denn die Sicherstellung der Besteuerung der im übergehenden Vermögen enthaltenen stillen Reserven mit Körperschaftsteuer ist grundsätzlich gegeben, wenn an der übernehmenden Personengesellschaft eine Körperschaft beteiligt ist, die selbst zwar (wie die LHD) nicht, jedoch mit ihrem Betrieb gewerblicher Art nach § 1 Abs. 1 Nr. 6 KStG der Körperschaftsteuer unterliegt und das Vermögen in diesen steuerpflichtigen Bereich übergeht⁶⁵. Die Beteiligung an einer Mitunternehmerschaft⁶⁶ im Sinne des § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG, wie der gewerblichen STESAD GmbH & Co. KG, wäre als ein Betrieb gewerblicher Art zu beurteilen⁶⁷. Eine Gegenleistung für die LHD ist bei dem Formwechsel nicht vorgesehen.

Bei einem Buchwertansatz wäre der Formwechsel der STESAD GmbH in die STESAD GmbH & Co. KG somit steuerneutral.

⁶⁵ Vgl. Schmitt, in: Schmitt/Hörtnagl/Stratz, Umwandlungsgesetz, Umwandlungssteuergesetz, 6. Auflage 2013, § 3 Rn. 81.

⁶⁶ Es wird unterstellt, dass die STESAD weiterhin Gewinnerzielungsabsicht hätte.

⁶⁷ Vgl. R 6 Abs. 2 KStR 2004, Besteuerung der juristischen Personen des öffentlichen Rechts, Arbeitshilfe, Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen, Stand: 01.10.2014, Tz. 8.10.3.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

2.2 Körperschaftsteuer

Soweit ein Buchwertansatz nicht in Betracht kommt, kann ein Übertragungsgewinn entstehen. Dieser ergibt sich aus den aufgedeckten stillen Reserven (gemeiner Wert abzüglich Buchwert der Wirtschaftsgüter) und unterliegt als laufender Gewinn der Körperschaftsteuer bei der STESAD GmbH, soweit – was vorliegend nicht ersichtlich ist – für einzelne Wirtschaftsgüter nicht Sonderregelungen (z. B. § 8b Abs. 2 und 3 KStG, Freistellung nach DBA) gelten. Die Verrechnung mit etwaigen körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen wäre gemäß § 10d EStG i. V. m. § 8 Abs. 1 KStG möglich, wobei die Mindestbesteuerung zu beachten ist.

2.3 Gewerbesteuer

Der Übertragungsgewinn würde als laufender Gewinn gemäß §§ 18 Abs. 1, 3 Abs. 1 UmwStG grundsätzlich auch der Gewerbesteuer bei der STESAD GmbH unterliegen. Eine Verrechnung mit bestehenden gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen der STESAD GmbH wäre gemäß § 10a GewStG möglich, obgleich die Verlustverrechnungsbeschränkungen nach § 10a Satz 2 ff. GewStG (Mindestbesteuerung) zu beachten sind.

2.4 Fortführung der angesetzten Werte der Wirtschaftsgüter

Die STESAD GmbH & Co. KG müsste nach § 4 Abs. 1 Satz 1 UmwStG die in der steuerlichen Schlussbilanz der übertragenden STESAD GmbH angesetzten gemeinen Werte bzw. beim Buchwertansatz die Buchwerte fortführen (sog. Wertverknüpfung).

Kommt ein Buchwertansatz nicht in Betracht, ergibt sich aus der Differenz zwischen dem sich aus der steuerlichen Schlussbilanz ergebenden gemeinen Wert des übergehenden Vermögens und den Anschaffungskosten der untergehenden Anteile an der STESAD GmbH letztlich das Übernahmeergebnis gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. §§ 4 Abs. 4 bis 7, 5 Abs. 1 bis 3 UmwStG. Das Übernahmeergebnis reduziert sich jedoch noch um die gemäß § 7 UmwStG zu versteuernden Kapitaleinkünfte. Ein etwaiger Übernahmegewinn wäre auf Ebene der STESAD GmbH & Co. KG zu berücksichtigen. Etwaige bei der STESAD GmbH bestehende Verlustvorträge würden zum Übertragungstichtag entfallen und könnten bei der STESAD GmbH & Co. KG nicht mehr nutzbar gemacht werden.

Das Übernahmeergebnis, d. h. ein Übernahmegewinn oder -verlust ist gemäß § 18 Abs. 2 UmwStG bei der Gewerbesteuer jedoch nicht zu berücksichtigen, so dass insoweit weder Gewerbesteuer noch ein vortragsfähiger gewerbesteuerlicher Verlust entsteht.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

3. Fiktive Ausschüttung offener Rücklagen der STESAD GmbH

Nach § 7 UmwStG werden jedem Gesellschafter (Anteilseigner) der übertragenden Kapitalgesellschaft entsprechend seiner Beteiligung das in der Steuerbilanz ausgewiesene Eigenkapital abzüglich des steuerlichen Einlagekontos, das sich nach der Anwendung des § 29 Abs. 1 KStG ergibt, als Einkünfte aus Kapitalvermögen im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG zugeordnet. Im Ergebnis wird damit eine Ausschüttung der offenen Rücklagen der übertragenden Kapitalgesellschaft zum Übertragungstichtag fingiert (§ 2 Abs. 2 UmwStG). Als Alleingesellschafter der STESAD GmbH müsste die LHD somit noch eine Ausschüttung der offenen Rücklagen der STESAD GmbH versteuern. Die Einnahmen im Sinne von § 7 UmwStG unterliegen dem Kapitalertragsteuerabzug nach § 43 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 6 EStG. Mithin ist Kapitalertragsteuer einzubehalten und vom übernehmenden Rechtsträger, also der STESAD GmbH & Co. KG als steuerlichem Rechtsnachfolger abzuführen. Insoweit wäre die LHD mit Kapitalertragsteuer nebst Zinsen belastet.

Die Ausschüttung der offenen Rücklagen nach § 7 UmwStG würde grundsätzlich auch der Gewerbesteuer unterliegen, da die STESAD GmbH & Co. KG als übernehmende Personengesellschaft nicht ausschließlich vermögensverwaltend tätig ist und mithin einen Gewerbebetrieb (jedenfalls bei Gewinnerzielungsabsicht) unterhalten soll. Zwar bestimmt § 7 UmwStG, dass es sich bei den Einnahmen grundsätzlich um solche aus Kapitalvermögen § 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG handelt. Entscheidend für die Einordnung der Einkünfte ist gemäß § 20 Abs. 8 EStG aber, welche Einkunftsart die übernehmende Personengesellschaft erfüllt; entscheidend ist nicht, welcher Einkunftsart die Anteile an dem übertragenden Rechtsträger zuvor zuzurechnen waren.

4. Grunderwerbsteuer

Der Formwechsel einer Kapital- in eine Personengesellschaft führt mangels eines Rechtsträgerwechsels nicht zu einer Grunderwerbsteuer⁶⁸ Die LHD wird vor und nach dem Formwechsel die Anteile an der STESAD GmbH bzw. STESAD GmbH & Co. KG innehaben.

⁶⁸ Vgl. BFH, Beschluss vom 4.12.1996, II B 116/96, BStBl. II 1997, 661; Urteil vom 4.04.2001, II R 57/98, BStBl. II 2001, 587; koord. Ländererlass FM BaWü vom 19.12.1997, S 4520/2 – i. d. F. FM BaWü vom 31.01.2000, 3 - S 4520/2.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Annex 4

Vergaberecht

Für den Fall, dass die Wohnungsbaugesellschaft in eine bestehende Gesellschaft eingebunden werden soll, die für die LHD oder deren kommunale Gesellschaften Leistungen erbringt, ist die sogenannte Inhouse-Fähigkeit zu prüfen, ob nämlich die Gesellschaft dann weiter ohne Ausschreibung Leistungen erbringen darf. Hierfür sprechen gute Gründe, wenn auch ein rechtliches Risiko nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Zulässigkeit der Erbringung von ausschreibungsfreien Leistungen unter Nutzung des Inhouse-Privilegs ist in dem ab 18. April 2016 in Kraft tretenden neu gefassten 4. Teil des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen, dort § 108 GWB, geregelt. Bislang war dies ausschließlich Richterrecht (EuGH und nationale Gerichte), welches aufgrund neuer EU-Richtlinien nunmehr gesetzlich kodifiziert wurde.

Demnach kann bei der Erteilung eines öffentlichen Auftrages auf eine Ausschreibung verzichtet werden, wenn

- der öffentliche Auftraggeber über den Auftragnehmer eine ähnliche Kontrolle wie über seine eigenen Dienststellen ausübt (**sog. Beherrschungselement**),
- mehr als 80 % der Tätigkeiten der Ausführung von Aufgaben dienen, mit denen der Auftragnehmer vom Auftraggeber betraut wurde (**sog. Wesentlichkeitskriterium**) und
- am Auftragnehmer kein privates Kapital beteiligt ist.

Das Beherrschungselement wäre bei einer Konstellation, in der die LHD und/oder deren Tochtergesellschaften allein an der Wohnungsbaugesellschaft beteiligt wären und diese damit uneingeschränkt ihrer Kontrolle unterliegen würde, gegeben bzw. könnte dies gesellschaftsrechtlich so ausgestaltet werden. Dann ist auch kein privates Kapital beteiligt.

Als problematisch könnte man die Erfüllung des Wesentlichkeitskriteriums ansehen, wenn man davon ausginge, dass die Wohnungsbaugesellschaft „aus ihrer Tätigkeit für die Landeshauptstadt Dresden Einkünfte durch Leistungen Dritter, d. h. der Mieter kommunaler Wohnungen [...] erwirtschaftet“ (siehe dazu die Stellungnahme des Rechtsamts der Landeshauptstadt Dresden vom 15. April 2015 zur Inhouse-Fähigkeit der STESAD). Die Frage ist folglich, ob die Mieteinnahmen als Einnahmen Dritter anzusehen sind, die der Ausführung von Aufgaben – mit

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

denen die Wohnungsbaugesellschaft betraut wurde – dienen oder stattdessen wettbewerblich am Markt erzielte Einnahmen sind.

Es ist auch unter Berücksichtigung der bisherigen Rechtsprechung des EuGH sowie der nationalen Rechtsprechung gut vertretbar, die aus der Vermietung eines städtischen Wohnungsbestandes erzielten Einnahmen nicht als Leistungen Dritter, sondern als gesellschaftsrechtlich veranlasst und damit der Ausführung der Aufgabe der Wohnungsbaugesellschaft als städtisches Wohnungsunternehmen dienend anzusehen, sodass dann auch das Wesentlichkeitskriterium erfüllt wäre.

Die Besonderheit der Vermietung von Wohneigentum an Mieter dürfte darin bestehen, dass es – bezogen auf die individuelle, einzelne Wohnung – keine Wahlfreiheit des potentiellen Mieters gibt, vergleichbar z.B. der eines Stromkunden, der entscheiden kann, ob er beim städtischen Energieversorger oder bei einem beliebigen Anbieter einkauft. Diese fehlt insbesondere deshalb, weil Wohnungen – anders als etwa Stromlieferungen – **Unikate** sind und jeder Mieter sich erfahrungsgemäß für die eine individuelle Wohnung entscheidet, die seinen Ansprüchen genügt. Hat er sich dann entschieden, kann ihm kein anderer Anbieter dieselbe Wohnung vermieten. Und eben diese Wohnung (wie alle Wohnungen) ist (sind) der Wohnungsgesellschaft von der LHD als deren Gesellschafterin zur Bewirtschaftung und ggf. Erfüllung weiterer Zwecke (Bereitstellung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung) übertragen worden, sodass auch diesbezüglich eine Kausalität zur Gesellschafterstellung der LHD gegeben ist.

Hinzu kommt, dass das Vergaberegime wegen des Unikats-Charakters von Immobilien alle grundstücksbezogenen Rechtsgeschäfte (auch Miete) generell vom Vergaberecht ausschließt (§ 100 Abs. 5 GWB). Grundstücksbezogenen Rechtsgeschäften wohnt per se ein **Alleinstellungsmerkmal** inne, welches keinen Wettbewerb um die Leistung zulässt. Auch dies ist ein Indiz, dass die Bewirtschaftung kommunaler Immobilienbestände nicht als typisch wettbewerbliche Betätigung an einem freien Markt angesehen werden muss.

Die geplante Aufgabenwahrnehmung der Wohnungsbaugesellschaft ist insofern weniger mit einem Stromlieferanten als z.B. mit der eines kommunalen Verkehrsbetriebes vergleichbar. Dieser verfügt ebenfalls über ein Alleinstellungsmerkmal, weil der Bürger, will er nicht mit einem anderen Verkehrsmittel (Auto, Taxi, Fahrrad etc.), sondern mit Bus- oder Straßenbahn zu einem bestimmten Ort gelangen, eine Fahrkarte des städtischen Verkehrsbetriebes erwerben muss. Diese Umsätze mit den Fahrgästen werden ebenfalls als Innenumsätze – weil der Aufgabenwahrnehmung der Sicherstellung eines ausreichenden ÖPNV-Angebotes dienend – angesehen.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Der Vergleich mit einem Stromlieferanten einerseits und einem Verkehrsunternehmen andererseits zeigt jedoch auch, dass die Frage der Drittbezogenheit von Umsätzen mit „Bürgern“ bzw. „Einwohnern“ unterschiedlich beurteilt wird. Dies gilt sicher auch für die Frage, wieviel „Wettbewerbsfähigkeit“ der Vermietung von Wohnraum zugesprochen wird. Auch wenn die einzelne Wohnung ein Unikat ist und der Mietvertrag und damit die Mieteinnahmen aus einer individuellen Entscheidung genau für diese eine Wohnung herrühren, mag es doch ähnliche oder vergleichbare Wohnungen geben, die bei der Auswahlentscheidung des Mieters eine ggf. wettbewerbliche Situation entstehen lassen.

Insofern ist nicht verlässlich prognostizierbar, wie ein mit einer entsprechenden Frage befasstes Gericht den Sachverhalt im Ergebnis beurteilen würde. Entscheidungen oder Kommentarliteratur existieren zu dieser Fragestellung, gerade auch vor dem Hintergrund des neuen Rechts, noch nicht.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Annex 5

Die Schaffung eines Organkreises könnte sich dann anbieten, wenn von der STESAD gegenüber der neuen Wohnungsgesellschaft umfangreich Dienstleistungen erbracht werden, weil es im Organkreis möglich wäre, diese ohne Geltendmachung von Umsatzsteuer zu berechnen.

1. Voraussetzungen einer umsatzsteuerlichen Organschaft

Nach § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Satz 1 UStG sind die Voraussetzungen für das Vorliegen einer umsatzsteuerlichen Organschaft erfüllt, wenn eine juristische Person („**Organgesellschaft**“) nach dem Gesamtbild der tatsächlichen Verhältnisse finanziell, wirtschaftlich und organisatorisch in das Unternehmen des Organträgers eingegliedert ist. Eingliederung bedeutet dabei, dass eine Unterordnung der eingegliederten Gesellschaft unter den Willen des Organträgers gegeben ist⁶⁹. Es ist nicht erforderlich, dass alle drei Eingliederungsmerkmale gleichermaßen ausgeprägt sind⁷⁰. Eine Organschaft kann deshalb auch dann vorliegen, wenn die Eingliederung auf einem dieser drei Gebiete nicht vollständig, dafür aber auf den anderen Gebieten umso eindeutiger ist, so dass sich die Eingliederung aus dem Gesamtbild der tatsächlichen Verhältnisse ergibt⁷¹.

Damit ist die umsatzsteuerliche Organschaft grundsätzlich nur mit juristischen Personen, also Kapitalgesellschaften als Organgesellschaften möglich. Allerdings ist die umsatzsteuerliche Organschaft nach Ansicht des Bundesfinanzhofes – aus Gründen der Rechtsformneutralität und entsprechend dem Gesetzeszweck – nunmehr erweiternd auch auf Personengesellschaften anzuwenden, bei der neben dem Organträger Gesellschafter nur Personen sind, die nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 UStG in das Unternehmen des Organträgers finanziell eingegliedert sind⁷².

Damit kommt eine Wohnungsbaugesellschaft, deren 100 %iger Gesellschafter die LHD ist, grundsätzlich unabhängig von ihrer Rechtsform als Organgesellschaft in Betracht. Ein umsatzsteuerlicher Organkreis zwischen der LHD als Organträger und der Wohnungsbaugesellschaft und der STESAD als (Schwester)Organgesellschaften kann durch die Erfüllung der drei Eingliederungsmerkmale jeweils im Verhältnis zur LHD begründet werden.

⁶⁹ Vgl. *Stadie*, Rau/Dürrwächter, § 2 UStG, Rz. 855; *Nordmeyer/Seeger*, UStB 2012, 351.

⁷⁰ Abschn. 2.8 Abs. 1 S. 2 UStAE.

⁷¹ Abschn. 2.8 Abs. 1 S. 3 UStAE m.N.v. BFH v. 23.04.1964, V 184/61 U, BStBl. 1964 III, 346, und v. 22.06.1967, V R 89/66, BStBl. 1967 III, 715.

⁷² Vgl. BFH, 2.12.2015 – V R 25/13, BB 2016, 543 m. BB-Komm. Liegmann; BFH, 2.12.2015 – V R 15/14, DStR 2016, 226.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

1.1 LHD als Organträger

Die LHD konnte als juristischen Personen des öffentlichen Rechts nach § 2 Abs. 3 UStG bislang grundsätzlich nur im Rahmen ihrer Betriebe gewerblicher Art (§ 1 Abs. 1 Nr. 6, § 4 KStG) und ihrer land- oder forstwirtschaftlichen Betriebe gewerblich oder beruflich tätig, also Unternehmer sein. Damit konnte sie auch nur in diesen Bereichen Unternehmer im Sinne des § 2 Abs. 1 UStG und mithin Organträger sein. Aufgrund der steuerlichen Folgen eines Beteiligungs-BgA (vgl. **Ziffer C. I. 5.3.2** und **I 5.3.3**) soll ein solcher jedoch nicht errichtet werden, so dass die LHD grundsätzlich nicht als Organträger in Betracht kommen würde.

Die Beteiligung an der Wohnungsbaugesellschaft und der STESAD dürfte als Vermögensverwaltung einzustufen sein. Zwar wurde wegen der Nichtsteuerbarkeit der Vermögensverwaltung im Bereich der Körperschaftsteuer diskutiert, ob diese Nichtsteuerbarkeit auch für den Bereich der Umsatzsteuer von § 2 Abs. 3 angeordnet wird, da dieser in einem Klammerzusatz auf § 4 KStG verweist. Diese Diskussion dürfte durch die aktuelle Rechtsprechung⁷³ beendet sein. Dem Begriff der Vermögensverwaltung soll danach umsatzsteuerrechtlich für die Unternehmerstellung einer juristischen Person des öffentlichen Rechts durch einen Betrieb gewerblicher Art keine Bedeutung zukommen. Aufgrund der Verweisung in § 2 Abs. 3 Satz 1 UStG wird § 4 KStG zum Bestandteil des USt-Rechts und ist richtlinienkonform auszulegen⁷⁴. Damit eine Tätigkeit im Rahmen eines Betriebs gewerblicher Art umsatzsteuerbar ist, muss es sich somit nach den für alle Unternehmer geltenden Grundsätzen um eine wirtschaftliche Tätigkeit im Sinne des Art 9 MwStSystRL handeln. Dies kann dazu führen, dass Tätigkeiten, die im Bereich der Körperschaftsteuer als sog. Vermögensverwaltung juristischer Personen des öffentlichen Rechts nicht besteuert werden, (anders als bisher) gleichwohl umsatzsteuerbar sind. Ist dies wie z. B. bei der Vermietung unbeweglichen Vermögens durch eine Privatperson zu bejahen, würde auch bei einer derartigen Vermietung durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts umsatzsteuerrechtlich eine wirtschaftliche Tätigkeit vorliegen, ohne dass es darauf ankommt, ob es sich körperschaftsteuerrechtlich um „Vermögensverwaltung“ handelt. Damit könnte die LHD auch außerhalb eines BgA unternehmerisch tätig und mithin Organträger sein. Die Finanzverwaltung hat allerdings die BFH-Rechtsprechung zur richtlinienkonformen Auslegung des § 2 Abs. 3 UStG bislang nicht im BStBl. II veröffentlicht oder im UStAE eingearbeitet. Sie widerspricht aber auch nicht und gestattet die Berufung auf die neue Rechtsprechung. Allerdings ver-

⁷³ Vgl. nur BFH, Urteil vom 15.04.2010, V R 10/09, DStR 2010, 1280.

⁷⁴ Vgl. Korn, in: Bunjes, Umsatzsteuergesetz, 14. Auflage 2015, § 2 Rn. 198 ff.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

langt sie, dass dann die Rechtsprechungsgrundsätze auf sämtliche nach dieser Rechtsprechung unternehmerischen Aktivitäten angewendet wird⁷⁵. Die juristische Person des öffentlichen Rechts kann sich also nicht bezüglich einzelner Tätigkeiten auf die neue Rechtsprechung berufen und bezüglich anderer Tätigkeiten bei der überkommenen Handhabung durch die Finanzverwaltung (Unternehmer nur mit den Betreibern gewerblicher Art und Land- und Forstwirtschaft) bleiben wollen. Auch vor diesem Hintergrund und im Hinblick auf den neu eingeführten § 2b UStG sollte die Unternehmer- und mithin Organträgerreignenschaft der LHD im Rahmen eines Antrages auf verbindliche Auskunft mit der Finanzverwaltung abgestimmt werden.

Nach dem neu eingeführten § 2b UStG sind juristische Personen des öffentlichen Rechts Unternehmer im Sinne des § 2 UStG, soweit sie nicht Tätigkeiten ausüben, die ihnen im Rahmen der öffentlichen Gewalt obliegen, auch wenn sie im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten Zölle, Gebühren, Beiträge oder sonstige Abgaben erheben. Da die LHD mit den Beteiligungen an der Wohnungsbaugesellschaft und der STESAD keine Tätigkeiten im Rahmen ihrer öffentlichen Gewalt ausüben würde, könnte sie diesbezüglich grundsätzlich als Unternehmer und mithin als Organträger in Betracht kommen. Allerdings ist nicht jede Vermögensverwaltung eine unternehmerische Tätigkeit. Gerade das bloße Halten und Verwalten von Beteiligungen soll keine unternehmerische Tätigkeit darstellen⁷⁶. Da auch Erwerbsgesellschaften einen in diesem Sinne nichtunternehmerischen Bereich unterhalten können⁷⁷, dürfte das auch für eine juristische Person des öffentlichen Rechts gelten, die u. a. Beteiligungen hält. Die Eingliederung müsste also (so wohl auch die Anforderungen der Finanzverwaltung) in den unternehmerischen Bereich gegeben sein, so dass es nicht ausreichend wäre, dass die LHD überhaupt einen unternehmerischen Bereich hat. Diese Eingliederung in den unternehmerischen Bereich ist dann wohl aber nur möglich, wenn die LHD die Aufgaben einer Führungs- oder Funktionsholding bzgl. der Wohnungsbaugesellschaft und der STESAD wahrnimmt⁷⁸.

§ 2b UStG ist jedoch erst auf Umsätze anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2016 ausgeführt werden. Die juristische Person des öffentlichen Rechts kann dem Finanzamt gegenüber darüber hinaus einmalig erklären, dass sie § 2 Absatz 3 in der am 31. Dezember 2015 geltenden Fassung für sämtliche nach dem 31. Dezember 2016 und vor dem 1. Januar 2021 ausgeführte Leistungen weiterhin anwendet. Dabei ist eine Beschrän-

⁷⁵ Vgl. OFD Niedersachsen, Verfügung vom 27.7.12, DStR 2012, 1923.

⁷⁶ Vgl. Abschn. 2.3 Abs. 2 UStAE.

⁷⁷ Vgl. Abschn. 2.3 Abs. 3 UStAE.

⁷⁸ Vgl. Abschn. 2.3 Abs. 3 UStAE.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

kung der Erklärung, die bis 31. Dezember 2016 abzugeben ist, auf einzelne Tätigkeitsbereiche oder Leistungen jedoch nicht zulässig (§ 27 Abs. 22 UStG).

1.2 Finanzielle Eingliederung

Unter der finanziellen Eingliederung ist der Besitz der entscheidenden Anteilsmehrheit an der Organgesellschaft zu verstehen, die es dem Organträger ermöglicht, durch Mehrheitsbeschlüsse seinen Willen in der Organgesellschaft durchzusetzen⁷⁹. Entsprechen die Beteiligungsverhältnisse den Stimmrechtsverhältnissen, ist die finanzielle Eingliederung bei Beteiligung von mehr als 50 % gegeben, sofern keine höhere qualifizierte Mehrheit für die Beschlussfassung in der Organgesellschaft erforderlich ist⁸⁰.

Die LHD hat 100 % am Stammkapital der STESAD. Zudem wird sie 100 % am Stammkapital einer Wohnungsbau GmbH bzw. 100 % am Gesamthandsvermögen einer Wohnungsbau GmbH & Co. KG und am Stammkapital deren Komplementär-GmbH⁸¹ innehaben, so dass die Voraussetzungen der finanziellen Eingliederung erfüllt wären.

1.3 Wirtschaftliche Eingliederung

Wirtschaftliche Eingliederung bedeutet, dass die Organgesellschaft nach dem Willen des Unternehmers im Rahmen des Gesamtunternehmens und zwar in engem wirtschaftlichem Zusammenhang mit diesem wirtschaftlich tätig ist⁸². Voraussetzung für eine wirtschaftliche Eingliederung ist, dass die Beteiligung an der Gesellschaft dem unternehmerischen Bereich des Anteilnehmers zugeordnet werden kann⁸³. Sie kann bei entsprechend deutlicher Ausprägung der finanziellen und organisatorischen Eingliederung bereits dann vorliegen, wenn zwischen dem Organträger und der Organgesellschaft auf Grund gegenseitiger Förderung und Ergänzung mehr als nur unerhebliche wirtschaftliche Beziehungen⁸⁴ bestehen, insbesondere braucht dann die Organgesellschaft nicht vom Organträger abhängig zu sein⁸⁵. Beruht die wirtschaftliche Eingliederung auf Leistungen des Organträgers gegenüber seiner Organgesellschaft, müssen jedoch entgeltliche Leistungen vorliegen, denen für das Unternehmen der Organgesellschaft mehr als nur unwesentliche Bedeutung zukommt⁸⁶. Darüber hinaus kann sich die wirtschaftliche Eingliederung auch aus einer Verflechtung zwischen den Unternehmensbereichen verschiedener Organgesellschaften ergeben⁸⁷. D. h.

⁷⁹ Abschn. 2.8 Abs. 5 S. 1 UStAE.

⁸⁰ Abschn. 2.8 Abs. 5 S. 2 UStAE m.N.v. BFH v. 01.12.2010, XI R 43/08, BStBl. 2011 II, 600.

⁸¹ Vgl. dazu, dass das bei der Personengesellschaft als Organgesellschaft erforderlich ist: der V. Senat (BFH v. 2.12.2015, V R 25/13, BB 2016, 543 m. BB-Komm. Liegmann; BFH v. 2.12.2015, V R 15/14, DStR 2016, 226). Anderer Auffassung aber der XI. Senat in seinem Urteil vom 19. Januar 2016, XI R 38/12, DStR 2016, 587.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

dass auch wirtschaftliche Verflechtungen zwischen Schwestergesellschaften die wirtschaftliche Eingliederung in die gemeinsame Muttergesellschaft begründen können.

Sofern die LHD bereits selbst Leistungen gegen Entgelte erbringt, würde sie ein Unternehmen betreiben und wäre Unternehmerin im Sinne des § 2 Abs. 1 UStG. Wenn es sich dabei um entgeltliche Leistungen gegenüber der Wohnungsbaugesellschaft und der STESAD handelt, müssen diese Leistungen wesentlich und nicht lediglich von unerheblicher Bedeutung sein. Bereits die Leistungsbeziehungen zwischen der LHD und den Tochtergesellschaften (Wohnungsbaugesellschaft und der STESAD) würden eine wirtschaftliche Verflechtung herstellen, die grundsätzlich die wirtschaftliche Eingliederung der Tochtergesellschaften in die LHD begründen könnte. In jedem Fall soll es darüber hinaus aber zwischen der STESAD und der Wohnungsbaugesellschaft entgeltliche Leistungsbeziehungen geben. Diese können für eine wirtschaftliche Verflechtung im Sinne der mittelbaren wirtschaftlichen Eingliederung der STESAD und der Wohnungsbaugesellschaft in die LHD sprechen. Aufgrund einer Gesamtbetrachtung der unmittelbaren sowie mittelbaren wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen LHD sowie STESAD und der Wohnungsbaugesellschaft könnte damit die wirtschaftliche Eingliederung der STESAD und der Wohnungsbaugesellschaft in die LHD geschaffen werden. Darüber hinaus müssen die Beteiligungen an der STESAD und der Wohnungsbaugesellschaft auch dem unternehmerischen Bereich der LHD zugeordnet werden können⁸⁸. Das ist nicht in jedem Fall einer Mehrheitsbeteiligung an einer Tochtergesellschaft gewährleistet, denn das bloße Erwerben, Halten und Veräußern von Beteiligungen stellt keine unternehmerische Tätigkeit dar⁸⁹. Soweit neben dem Halten von Beteiligungen eine weitergehende Geschäftstätigkeit ausgeübt wird, die für sich die Unternehmereigenschaft begründet, ist diese vom nichtunternehmerischen Bereich zu trennen. Unternehmer, die neben ihrer unternehmerischen Betätigung auch Beteiligungen an anderen Gesellschaften halten, können diese Beteiligungen nicht ohne weiteres dem Unternehmen zuordnen⁹⁰. Das Erwerben, Halten und Veräußern einer Beteiligung stellt nur eine unternehmerische Tätigkeit dar, so dass die Beteiligung dem unternehmerischen Bereich zugeordnet werden kann,

⁸² Abschn. 2.8 Abs. 6 S. 1 UStAE m.N.v. BFH v. 22.06.1967, V R 89/66, BStBl. 1967 III,715.

⁸³ Abschn. 2.8 Abs. 6 S. 2 UStAE m.N.v. Abschn. 2.3 Abs. 2 UStAE.

⁸⁴ BFH v. 29.10.2008, XI R 74/07, BStBl. 2009 II, 256.

⁸⁵ BFH v. 03.04.2003, V R 63/01, BStBl. 2004 II, 434; Abschn. 2.8 Abs. 6 S. 3 UStAE.

⁸⁶ BFH v. 18.06.2009, V R 4/08, BStBl. 2010 II, 310; Abschn. 2.8 Abs. 6 S. 5 UStAE.

⁸⁷ Abschn. 2.8 Abs. 6 Satz 4 UStAE, BFH, Urteil vom 20. August 2009, V R 30/06, BStBl. II 2010, 863.

⁸⁸ Abschn. 2.8 Abs. 6 S. 2 UStAE.

⁸⁹ Abschn. 2.3 Abs. 2 S. 1 UStAE m.w.N.

⁹⁰ Abschn. 2.3 Abs. 2 S. 5 bis 7 UStAE m.w.N.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

- soweit Beteiligungen im Sinne eines gewerblichen Wertpapierhandels gewerbsmäßig erworben und veräußert werden und dadurch eine nachhaltige auf Einnahmeerzielungsabsicht gerichtete Tätigkeit entfaltet wird oder
- wenn die Beteiligung nicht um ihrer selbst willen (bloßer Wille, Dividenden zu erhalten) gehalten wird, sondern der Förderung einer bestehenden oder beabsichtigten unternehmerischen Tätigkeit (zum Beispiel Sicherung günstiger Einkaufskonditionen, Verschaffung von Einfluss bei potentiellen Konkurrenten, Sicherung günstige Absatzkonditionen) dient, oder
- soweit die Beteiligung, abgesehen von der Ausübung der Rechte als Gesellschafter oder Aktionär zum Zweck des unmittelbaren Eingreifens in die Verwaltung der Gesellschaften, an denen die Beteiligung besteht erfolgt. Die Eingriffe müssen dabei durch unternehmerische Leistungen im Sinne der § 1 Abs. 1 Nr. 1 und § 2 Abs. 1 UStG erfolgen, zum Beispiel durch das entgeltliche Erbringung von administrativen, finanziellen, kaufmännischen und technischen Dienstleistungen an die jeweilige Beteiligungsgesellschaft⁹¹.

Vorliegend dürfte allein die 3. Variante in Betracht kommen. Die LHD müsste also durch entgeltliche gegenüber ihren Tochtergesellschaften STESAD und Wohnungsbaugesellschaft erbrachte (administrative, kaufmännische und technische) Dienstleistungen in die Verwaltung der Gesellschaften eingreifen. Diese Leistungen müssten auch entgeltlich (Umlage bzw. kostendeckendes Entgelt im Einzelfall) erbracht werden, so dass es sich um wirtschaftliche Leistungen im Sinne der § 1 Abs. 1 Nr. 1 und § 2 Abs. 1 UStG handelt. Damit wären die Beteiligungen an der STESAD und der Wohnungsbaugesellschaft dem unternehmerischen Bereich der LHD zuzuordnen, so dass auch die Voraussetzungen für das Merkmal der wirtschaftlichen Eingliederung erfüllt werden könnten.

1.4 Organisatorische Eingliederung

Die organisatorische Eingliederung setzt voraus, dass die mit der finanziellen Eingliederung verbundene Möglichkeit der Beherrschung der Tochtergesellschaft durch die Muttergesellschaft in der laufenden Geschäftsführung tatsächlich wahrgenommen wird⁹². Es kommt darauf an, dass der Or-

⁹¹ Vgl. Abschn. 2.3 Abs. 3 S. 5 UStAE, EuGH, Urteile vom 6. Februar 1997, C-80/95, Slg. I 1997, 745, vom 29. April 2004, C-77/01, Slg. I 2004, 4295; vom 11. Juli 1996, C-306/94, Slg. I 1996, 3695; vom 20. Juni 1991, C-60/90, Slg. I 1991, 3111; vom 27. September 2001, C-16/00, Slg. I 2001, 6663; vom 12. Juli 2001, C-102/00, Slg. I 2001, 5679; BFH, Urteil vom 15. Januar 1987, V R 3/77, BStBl. II 1987, 512.

⁹² Abschn. 2.8 Abs. 7 S. 1 UStAE m.N.v. BFH v. 28.01.1999, V R 32/98, BStBl. 1999 II, 258.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

ganträger die Organgesellschaft durch die Art und Weise der Geschäftsführung beherrscht oder aber zumindest durch die Gestaltung der Beziehungen zwischen dem Organträger und der Organgesellschaft sichergestellt ist, dass eine vom Willen des Organträgers abweichende Willensbildung bei der Organtochter nicht stattfindet⁹³. Dementsprechend setzt die organisatorische Eingliederung in aller Regel die personelle Verflechtung der Geschäftsführungen des Organträgers und der Organgesellschaft voraus⁹⁴. Dies ist z. B. bei einer Personenidentität in den Leitungsgremien beider Gesellschaften gegeben⁹⁵.

Für das Vorliegen einer organisatorischen Eingliederung ist es jedoch nicht in jedem Fall erforderlich, dass die Geschäftsführung des Organträgers mit derjenigen der Organgesellschaft vollständig personenidentisch ist⁹⁶. Es kommt allein darauf an, dass der Organträger die Organgesellschaft durch die Art und Weise der Geschäftsführung beherrscht oder aber zumindest durch die Gestaltung der Beziehungen zwischen dem Organträger und der Organgesellschaft sichergestellt ist, dass eine vom Willen des Organträgers abweichende Willensbildung bei der Organtochter nicht stattfindet⁹⁷. Daher kann eine organisatorische Eingliederung z. B. auch in Fällen vorliegen, in denen die Tochtergesellschaft über mehrere Geschäftsführer verfügt, die nur zum Teil auch in den Leitungsgremien der Muttergesellschaft vertreten sind, wenn zumindest einer der Geschäftsführer auch Geschäftsführer des Organträgers ist und der Organträger über ein umfassendes Weisungsrecht gegenüber der Geschäftsführung der Organgesellschaft verfügt sowie zur Bestellung und Abberufung aller Geschäftsführer der Organgesellschaft berechtigt ist⁹⁸. Der Bundesfinanzhof geht damit in seiner jüngeren Rechtsprechung⁹⁹ für den Fall einer GmbH als Organgesellschaft von folgenden Voraussetzungen für die organisatorische Eingliederung aus:

- einer der Geschäftsführer der Organgesellschaft hat auch eine Funktion beim Organträger (zum Beispiel Vorstandsmitglied, Geschäftsführer, Generalbevollmächtigter) inne,

⁹³ Abschn. 2.8 Abs. 7 S. 2 UStAE m.N.v. BFH v. 05.12.2007, V R 26/06, BStBl. 2008 II, 451, und v. 03.04.2008, V R 76/05, BStBl. 2008 II, 905.

⁹⁴ Abschn. 2.8 Abs. 8 S. 1 UStAE m.N.v. BFH v. 03.04.2008, V R 76/05, BStBl. 2008 II, 905, und v. 28.10.2010, V R 7/10, BStBl. 2011 II, 391.

⁹⁵ Abschn. 2.8 Abs. 8 S. 2 UStAE m.N.v. BFH v. 17.01.2002, V R 37/00, BStBl. 2002 II, 373, und v. 05.12.2007, V R 26/06, BStBl. 2008 II, 451.

⁹⁶ Vgl. Abschn. 2.8 Abs. 8 UStAE.

⁹⁷ Abschn. 2.8 Abs. 7 S. 2 UStAE.

⁹⁸ Vgl. Abschn. 2.8 Abs. 8 S. 8 UStAE.

⁹⁹ So BFH Urteil vom 07. Juli 2011, V R 53/10, BStBl. 2013 II, 218.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

- dem Mehrheitsgesellschafter steht aufgrund seiner Gesellschafterstellung ein umfassendes Weisungsrecht zu (z. B. nach § 37 Abs. 1 GmbHG),
- der Mehrheitsgesellschafter ist zur Bestellung und Abberufung aller GmbH-Geschäftsführer aufgrund seiner Mehrheitsbeteiligung berechtigt.

Ob eine organisatorische Eingliederung vorliegt, wenn die Tochtergesellschaft über mehrere Geschäftsführer verfügt, die nur zum Teil auch in dem Leitungsgremium der Muttergesellschaft vertreten sind, hängt von der Ausgestaltung der Geschäftsführungsbefugnis in der Tochtergesellschaft ab¹⁰⁰. Dabei sollen grundsätzlich auch weisungsgebundene Mitarbeiter des Organträgers ausreichen, um die organisatorische Eingliederung zu begründen¹⁰¹. Es müssen also nicht zwingend Mitglieder der „Geschäftsführung“ des Organträgers sein. Unerheblich sollen dabei auch die Vertretungsbefugnisse – wie etwa die Einzelvertretungsberechtigung – bei der Organgesellschaft sein¹⁰².

Ist in der Organgesellschaft beispielsweise eine Gesamtgeschäftsführungsbefugnis vereinbart und werden die Entscheidungen durch Mehrheitsbeschluss getroffen, kann eine organisatorische Eingliederung nur vorliegen, wenn die personenidentischen Geschäftsführer über die Stimmenmehrheit verfügen¹⁰³. Bei einer Stimmenminderheit der personenidentischen Geschäftsführer oder bei Einzelgeschäftsführungsbefugnis der fremden Geschäftsführer sind dagegen zusätzliche institutionell abgesicherte Maßnahmen erforderlich, um ein Handeln gegen den Willen des Organträgers zu verhindern¹⁰⁴. Als eine solche institutionell abgesicherte Maßnahme wird u. a. eine Geschäftsführerordnung angesehen¹⁰⁵. Eine solche institutionell abgesicherte Maßnahme kann darüber hinaus auch die Berechtigung des Mehrheitsgesellschafters zur Bestellung und Abberufung aller GmbH-Geschäftsführer aufgrund seiner Mehrheitsbeteiligung sein¹⁰⁶.

Die Voraussetzungen für das Merkmal der organisatorischen Eingliederung zwischen der LHD, der STESAD GmbH und der Wohnungsbaugesellschaft können daher – bei entsprechender Gestaltung – erfüllt werden.

¹⁰⁰ Abschn. 2.8 Abs. 8 S. 5 UStAE; Korn, Bunjes, § 2 UStG, Rz. 131; Reiß, Reiß/Kraeusel/Langer, § 2 UStG, Rz. 112.1.

¹⁰¹ Vgl. Abschn. 2.8 Abs. 9 UStAE.

¹⁰² Vgl. Korn, Bunjes, § 2 UStG, Rz. 131; Reiß, Reiß/Kraeusel/Langer, § 2 UStG, Rz. 112.1.

¹⁰³ Abschn. 2.8 Abs. 8 S. 6 UStAE.

¹⁰⁴ Abschn. 2.8 Abs. 8 S. 7 UStAE.

¹⁰⁵ Abschn. 2.8 Abs. 10 S. 3 UStAE.

¹⁰⁶ In diesem Sinne auch das Urteil des BFH Urteil vom 07. Juli 2011, V R 53/10, BStBl. 2013 II, 218.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

1.5 Ergebnis

Bei entsprechender Gestaltung können die für die umsatzsteuerliche Organschaft notwendigen drei Eingliederungsmerkmale vorliegen. Klarheit hierüber kann letztlich jedoch nur durch einen Antrag auf verbindliche Auskunft beim zuständigen Finanzamt erreicht werden.

2. Folgen der umsatzsteuerlichen Organschaft

2.1 Rechtsfolgen der umsatzsteuerlichen Organschaft im Allgemeinen

Eine umsatzsteuerliche Organschaft im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 2 UStG hat zur Folge, dass alle Handlungen der Organgesellschaft(en) umsatzsteuerlich dem Organträger zugerechnet werden. Die Organgesellschaft selbst ist kein Unternehmer, sondern lediglich Teil des Unternehmens des Organträgers. Die Steuerschuldnerschaft konzentriert sich somit beim Organträger als dem einzigen Unternehmer des Organkreises. Der von der Organgesellschaft durchgeführte Leistungsaustausch stellt damit einen Umsatz des Organträgers dar. In den Eingangsrechnungen der Organgesellschaft ausgewiesene Umsatzsteuer ist beim Organträger als Vorsteuer abzugsfähig.

Die im Organkreis erbrachten Leistungen sind darüber hinaus nicht umsatzsteuerbar. D. h. diese Umsätze unterliegen nicht der Umsatzsteuer. Daher würden auf die von der STESAD GmbH – ggf. auch als Generalunternehmer – gegenüber der Wohnungsbaugesellschaft erbrachten Dienstleistungen auch keine Umsatzsteuer anfallen.

2.2 Vorsteuer bei steuerpflichtigen und steuerfreien Umsätzen im Organkreis

Der Vorsteuerabzug im Sinne des § 15 UStG für alle während des Bestehens der Organschaft von außenstehenden Unternehmern erbrachten Leistungen steht allein dem Organträger zu. Diese Berechtigung des Organträgers richtet sich dabei nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Leistungsbezugs, nicht der Rechnungserteilung¹⁰⁷.

Für den Vorsteuerabzug bzw. einen etwaigen (vollständigen oder partiellen) Vorsteuerauschluss nach § 15 Abs. 2, Abs. 3 und Abs. 4 UStG kommt es bei der Organschaft regelmäßig darauf an, für welche Ausgangsleistungen die Leistungsbezüge verwendet werden, respektive in welche Ausgangsleistungen sie eingehen. Innenleistungen zwischen den Organ-

¹⁰⁷ Vgl. Korn, in: Bunjes, Umsatzsteuergesetz, 14. Auflage 2015, § 2 Rn. 138.

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

schaftsmitgliedern sind dabei unerheblich sein, so dass die Außenumsätze des Organkreises maßgebend sind, in die diese Innenleistungen einfließen oder einfließen sollten¹⁰⁸.

Übt ein Rechtsträger des Organkreises eine nicht zum Vorsteuerabzug berechtigende Tätigkeit aus, könnte ein Leistungsbezug dieses Rechtsträgers daher gleichwohl zum Vorsteuerabzug beim Organträger führen, wenn dieser Rechtsträger die erhaltene Leistung zur Erbringung von Vorleistungen verwendet, die an einen anderen Rechtsträger des Organkreises erbracht werden und dort der Erzielung steuerpflichtiger Umsätze dienen¹⁰⁹.

Die Wohnungsbaugesellschaft wird steuerfreie Vermietungsumsätze (als Ausgangsleistungen) erzielen. Demzufolge ist für alle damit im Organkreis im Zusammenhang stehenden Kosten (als Eingangsleistungen), z. B. der Kosten für den Neubau von Wohnflächen durch die STESAD GmbH der Vorsteuerabzug ausgeschlossen.

¹⁰⁸ Vgl. Reiß in: Reiß/Kraeusel/Langer, UStG, 1. Aufl. 1995, 124. Lieferung, Stand 01.03.2013, § 2 UStG Rn. 101.7 f.; Treiber, in: Sölch/Ringleb, 75. Ergänzungslieferung 2015, § 2 Rn. 175c mit Verweis auf BFH, Urteil vom 29.10.2008, XI R 74/07, II 2.; Stadie, in: Rau/Dürnwächter, UStG, 8. Auflage 1997, 164. Lieferung 10.2015, § 2 UStG, Rn. 963.

¹⁰⁹ Korn, in: Bunjes, Umsatzsteuergesetz, 14. Auflage 2015, § 2 Rn. 138.

An die

Vorsitzende des Hauptausschusses

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

1701 A

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs

Welche Kosten erwartet Berlin durch den Ankauf von Wohnungen durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften?

a) Was würde „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ Berlin kosten?

b) Was besagen die Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen des Ankaufs des „Kosmos-Viertels“ und von „Wohnungen in der Karl-Marx-Allee“?

Anlagen

1. Bericht STADT UND LAND vom 22.03.2019, Ankauf von ca. 1.800 Wohnungen in Altglienicke (V E R T R A U L I C H – nur für den Datenraum)
2. Kostenschätzung zum Volksbegehren über Beschluss für ein Gesetz zur Vergesellschaftung von Grund und Boden (Rekommunalisierung)

45. Sitzung des Hauptausschusses am 13. März 2019, rote Nr. 1701

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„Der Senat wird gebeten, dem Hauptausschuss die Due Diligence Prüfung des Ankaufs des „Kosmos-Viertels“ durch die Wohnungsbaugesellschaft STADT UND LAND und die amtliche Kostenschätzung für die Entschädigungszahlungen vorzulegen.“

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

Dem Hauptausschuss werden vorgelegt:

- Bericht der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH vom 22.03.2019 zum Ankauf von ca. 1.800 Wohnungen in Altglienicke (VERTRAULICH – nur für den Datenraum).
- Mitteilung der amtlichen Kostenschätzung zum Volksbegehren über Beschluss für ein Gesetz zur Vergesellschaftung von Grund und Boden (Rekommunalisierung) der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. Enteignen!“ an die Antragstellerin (einschließlich der Erläuterung der Kostenschätzung).

In Vertretung

Volksbegehren über „Beschluss für ein Gesetz zur Vergesellschaftung von Grund und Boden (Rekommunalisierung)“ der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. Enteignen!“

Erläuterung zur amtlichen Kostenschätzung gemäß § 15 Absatz 1 Abstimmungsgesetz

1 Einführung

1.1 Vorbemerkungen

Die Initiatoren des Volksbegehrens haben einen „Beschluss für ein Gesetz zur Vergesellschaftung von Grund und Boden (Rekommunalisierung)“ vorgelegt, nachdem der Senat aufgefordert wird, ein Gesetz zur Überführung von Immobilien sowie Grund und Boden in Gemeineigentum zum Zwecke der Vergesellschaftung nach Art. 15 Grundgesetz zu erarbeiten.

Für eine rechts- und kostenwirksame Realisierung der Vergesellschaftung bedarf es eines Prozesses mit erfolgreichem Volksbegehren, der Umsetzung des Begehrens durch Erarbeitung einer Gesetzesvorlage des Senats sowie (nach Erfüllung des eigentlichen Begehrens) eines parlamentarischen Verfahrens für die Annahme des Gesetzes durch das Abgeordnetenhaus; dieser Prozess wird unter Berücksichtigung verbindlicher Fristen mindestens zwei Jahre umfassen. Wesentliche für die Vergesellschaftungskosten relevante Faktoren haben sich in den letzten Jahren dynamisch entwickelt (insbesondere Mieten, Wohnimmobilienwerte und private Wohnungseigentümer mit großen Portfolios) oder sind volatil (insbesondere Kapitalmarktbedingungen, Zinsen). Die künftige Entwicklung der Faktoren bis zu einem Inkrafttreten eines Gesetzes kann mangels geeigneter Indikatoren nicht prognostiziert werden.

Die vorliegende Kostenschätzung bezieht sich auf die aktuellen Datengrundlagen des Jahres 2018 bzw. Daten zum Stand Jahreswechsel 2018/2019 (jeweilige Bezugspunkte siehe unten), bildet also die voraussichtlichen Kosten bei einer sofortigen Umsetzung einer Vergesellschaftung zu aktuellen quantitativen Bedingungen ab.

In der Natur der Beschlussvorlage liegt, dass sie den Rahmen des Begehrens aufzeigt, nicht aber genaue Definitionen für kostenrelevante Merkmale bestimmt, sondern dies teilweise ausdrücklich dem später zu erarbeitenden Gesetz überlässt. Zum Teil waren für eine Quantifizierung relevanter Bestände und Kostenfaktoren nähere Abgrenzungen zu definieren (z. B. zu den einzurechnenden Unternehmen/Beständen) oder Annahmen zur Umsetzung zu treffen (z. B. zum Finanzierungsmodell für die vorgeschlagene Bestandbewirtschaftung durch eine neue Anstalt öffentlichen Rechts). Die einzelnen Annahmen wurden nach dem Sinn und Zweck des Volksbegehrens - der umfassenden Vergesellschaftung von nicht im gemeinschaftlichen Eigentum liegenden großen Wohnungsbeständen und Begrenzung der Mieten - getroffen und sind jeweils im Folgenden einzeln dargestellt.

Mit der von der Beschlussvorlage geforderten Vergesellschaftung sind verschiedene schwierige rechtliche Fragen verbunden, unter anderem weil für eine Vergesellschaftung auf Grundlage von Artikel 15 Grundgesetz keine Erfahrungen vorliegen und ab 2020 die sog. Schuldenbremse nach Artikel 109 Grundgesetz greift. Die amtliche Kostenschätzung gemäß § 15 Absatz 1 Abstimmungsgesetz als Grundlage für die Unterschriftensammlung steht vor der rechtlichen Prüfung gemäß § 17 Abs. 2 Abstimmungsgesetz nach erfolgreicher Unterschriftensammlung. Die Kostenschätzung unterstellt die rechtliche Umsetzbarkeit/Zulässigkeit des Begehrens und ermittelt die daraus zu erwartenden Kosten, wobei die für die Kosten zu berücksichtigenden rechtlichen Problemfelder benannt werden (siehe z. B. Abschnitt 4.3 Finanzierungsrisiken). Von besonderer Relevanz ist die Höhe der Entschädigung für vergesellschaftete Wohnungen, für die bei zunehmender Unterschreitung des aktuellen Marktwerts die Rechtsunsicherheit ansteigt (siehe 3.2). Für eine Umsetzbarkeit des Begehrens wurde für den potenziellen Kostenrahmen auf eine Entschädigung bis zum Marktwert abgestellt.

1.2 Übersicht potenzieller Kostenfaktoren

Im Prozess der Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen durch Umsetzung eines neuen Landesgesetzes zur Überführung von Immobilien in Gemeineigentum sind aufgrund erforderlicher Verfahrensschritte oder bestehender Rechtsansprüche folgende einmalige Kostenfaktoren zu erwarten:

1. Erfassung und Bewertung der Bestände (Verwaltungsaufwand/Gutachterkosten)
 - a) Prüfung relevanter Bestände/Unternehmen (Grundbuch- und Registerrecherchen)
 - b) Bewertung der einzelnen Bestände/Unternehmen

2. Entschädigung der Immobilienbestände (inkl. Nebenkosten)
 - a) Entschädigung für bebaute Grundstücke – Wohngebäude (einschl. Gewerbe in Wohnblöcken)
 - b) Entschädigung für unbebaute Grundstücke
 - c) ggf. Steuern, Aufwand der Grundbuchberichtigung
3. Ausgleichsleistungen für andere Vermögensnachteile/Reorganisation der Wohnungsverwaltung
 - a) Bewertung Unternehmenseingriffe (sozialisierungsbedingte Restwertentschädigung" in Abhängigkeit vom Anteil der vergesellschafteten Bestände/regionaler Struktur des Immobilienbestands)
 - b) Ausgleich von Zusatzbelastungen aufgrund betriebswirtschaftlich notwendiger Unternehmensanpassungen
 - c) Vorfälligkeitsentschädigungen, soweit bestehende Kredite nicht übernommen werden
 - d) Aufbau/Gründungskosten eines neu zu einzurichtenden Landesbetriebs (Anstalt öffentlichen Rechts)

Die einmaligen Kosten sind aufgrund ihrer besonderen Größenordnung, die den Finanzspielraum des Landes aus laufenden Einnahmen (ohne Reduzierung/Aussetzung anderer Aufgaben/Ausgaben) bei weitem übersteigt, aus Fremdmitteln zu finanzieren. Infolge der Vergesellschaftung ergeben sich laufende Folgekosten für das Land Berlin, wenn die Finanzierungskosten des Landes für eine Eigenkapitalzuführung an einen Landesbetrieb sowie die laufenden Kosten des Landesbetriebs (Bewirtschaftung und anteilige Finanzierungskosten) die Mieteinnahmen übersteigen.

2 Umfang der unter die Vergesellschaftung fallenden Wohnungsbestände

Die Beschlussvorlage sieht für die in eine Vergesellschaftung einzubeziehenden Unternehmen und Bestände die folgenden allgemeinen Kriterien vor: *„Es findet Anwendung, sofern Wohnungen durch einen Eigentümer in einem Umfang gehalten werden, der im Gesetz als „vergesellschaftungsreif“ definiert wird. ... Ein unbebautes Grundstück im Eigentum des Wohnungsunternehmens gilt insoweit als Wohnung. ... Als Schwelle für die Vergesellschaftungsreife schlagen wir einen Umfang von 3000 Wohnungen pro Unternehmen vor. ... Ziel einer Vergesellschaftung ist die Schaffung von Gemeineigentum, weshalb Unternehmen im öffentlichen oder bereits kollektiven Besitz der Mieter*innenschaft oder gemeinwirtschaftlich verwaltete Unternehmen rechtssicher ausgenommen werden sollen.“*

Für eine Quantifizierung der potenziellen Bestände bedarf es einer eindeutigen Abgrenzung. Für die Erfassung der potenziellen Bestände wurden nach Sinn/Zweck der Vorlage folgende Regeln zu Grunde gelegt:

- Unternehmen/Konzerne mit mindestens 3.000 Wohnungen in Berlin (städtische Wohnungsverorgungsfunktion und Landesgesetz);
- Vergesellschaftung aller Berliner Wohnungen eines Unternehmens mit 3.000 Wohnungen (kein verbleibender Wohnungsbestand bis 3.000 WE/volle Vergesellschaftung der Bestände relevanter Unternehmen);
- nur Einbeziehung von eigenen Beständen eines wirtschaftlich eigenständigen Eigentümers/Unternehmens/Bestandshalters (ohne verwaltete Bestände oder gemeinschaftlich verwaltete, aber rechtlich/wirtschaftlich eigenständige Fonds/Gesellschaften),
- Ausschluss von Wohnungs(bau)genossenschaften, da diese sich im gemeinschaftlichen Eigentum der Mitglieder, die i. d. R. zugleich Mieter*innen bzw. Wohnungsnutzer*innen sind, befinden („Unternehmen im bereits kollektiven Besitz der Mieter*innenschaft“),
- Ausschluss der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der berlinovo wegen vollständigem bzw. überwiegendem Anteilseigentum Berlins („Unternehmen im öffentlichen Besitz“).

Unternehmen und Umfang der Bestände wurden anhand einer Recherche erhoben, die Erfassung und Auswertung von Veröffentlichungen (Unternehmensberichte, Internet-Selbstdarstellungen) und Verbandsangaben zum Gegenstand hatte. Berücksichtigt wurden nur Unternehmen/Konzerne, bei denen eine gemeinsame wirtschaftliche Führung (Unternehmen/Unternehmensgruppe mit bestandhaltenden Tochterunternehmen) gesichert kurzfristig nachvollziehbar war (i. d. R. durch Unternehmensveröffentlichungen). Eine Grundbuch-, Unternehmens- und Handelsregisterauswertung erfolgte nicht (Beschleunigungsgebot der Kostenschätzung, fehlende Rechtsgrundlage).

Zu den gemäß Beschlussvorlage einzubeziehenden unbebauten Grundstücken der Unternehmen lagen keine Informationen vor; sie wurden dementsprechend nicht mit einem fiktiven Wert 1 Wohnung pro Grundstück eingerechnet.

Gemäß der Recherche erfüllen mindestens 10 Unternehmen/Konzerne die Kriterien, dass sie über

lichen Eigentum befinden; im Eigentum dieser 10 Unternehmen befinden sich 2018 rund 243.000 Wohnungen in Berlin mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 62 m² (Tabelle 1).

Tabelle 1
Wohnungsunternehmen mit mindestens 3.000 Wohnungen in Berlin
 (ohne Genossenschaften und Unternehmen im öffentlichen Eigentum)

Unternehmen/Konzern	Stichtag	Wohnungen	⊙ WE-Größe (m ²)
1 Deutsche Wohnen SE	30.09.2018	111.500	59,5
2 Vonovia SE	30.06.2018	44.000	63,8
3 ADO Properties S.A.	30.09.2018	22.200	
4 Covivio SE	01.12.2018	15.700	67,9
5 Akelius Residential Property AB/Akelius GmbH	30.09.2018	13.700	62,9
6 TAG Immobilien AG	30.09.2018	9.900 ¹	57,1
7 Grand City Properties S.A.	30.09.2018	8.000	78,5
8 BGP Gruppe/BGP Investment S.à.r.l.	12/2018	8.000	
9 Hilswerk-Siedlung GmbH	2018	6.000	
10 D.V.I. Deutsche Vermögens- und Immobilienverwaltungs GmbH	01/2019	3.800 ²	68,7
Insgesamt		242.800	62,1³

¹ Bestand Region Berlin (inkl. Umland), geringe Überschätzung

² bekannte Teilbestände in Berlin, geringe Unterschätzung

³ gewichteter Mittelwert der Fälle mit Angaben (85 % der Wohnungen)

Datengrundlagen: Finanz-/Konzern(zwischen)berichte 2018 der Deutsche Wohnen SE, Vonovia SE, ADO Properties S.A., Covivio SE, Akelius Residential Property AB, TAG Immobilien AG und Grand City Properties S.A.; Homepages BGP, Hilswerk und DVI (www.bpg-am.com; <http://hws-berlin.de>; <http://dvi.de>; letzte Zugriffe 7./18.1.2019); Angaben des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.; eigene Rechnungen.

Für die recherchierten Unternehmen lagen keine rechtssicher nachvollziehbaren Bewirtschaftungs- oder Gewinnbeschränkungen vor, die zu jetzigem Stand eine Ausklammerung als „gemeinwirtschaftlich verwaltetes Unternehmen“ begründen würde.

Der recherchierte Umfang der Unternehmen und Bestände bildet den Mindestumfang der vom Vergesellschaftungsgesetz betroffenen Bestände (bei sofortiger Umsetzung) ab, da die Identifizierung weiterer Unternehmen mit „Vergesellschaftungsreife von 3.000 Wohnungen“ nur aufgrund gesetzlich begründeter Grundbuch- und Registerauswertungen möglich ist.

3 Entschädigung für vergesellschaftete Immobilien (einschl. Erwerbsnebenkosten)

3.1 Rechtliche Bedingungen

Die Festsetzung von Art und Ausmaß der Entschädigung muss nach dem durch Art. 15 Satz 2 GG in Bezug genommenen Art. 14 Abs. 3 Satz 3 GG unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten erfolgen. Abgesehen von dem Abwägungsgebot nennt das Grundgesetz für Art und Höhe der Entschädigung keine Vorgaben. Die Entschädigung für die Vergesellschaftung muss das Ergebnis eines Interessenausgleichs sein; sie darf nicht die einseitige Anerkennung der Interessen des Betroffenen, aber auch nicht allein die der Allgemeinheit darstellen. Die Entschädigung muss nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts nicht stets das „volle Äquivalent für das Genommene“ bilden [Urteil vom 18.12.1968, BVerfGE 24, 367 (421)]. Der Gesetzgeber kann je nach den Umständen vollen Ersatz, aber auch eine darunter liegende Entschädigung bestimmen, so dass der Betrag niedriger ausfallen darf als der jeweilige Verkehrswert.

Eine Orientierung der Entschädigung am Verkehrswert drängt sich jedoch umso mehr auf, als der Wert des entzogenen Gutes ein Äquivalent eigener Leistung des Eigentümers bildet (Reiser/Schönwälder).

in Maunz/Dürig, GG, Stand August 2018, Rz. 716 zu Art. 14 GG). Schutzwürdige Eigenleistungen des Berechtigten können nämlich auch in der Form von Kaufpreiszahlungen erbracht worden sein (Papier/Schirvani, a. a. O., Rz. 718 zu Art. 14 GG).

Die Überführung des Eigentums in Gemeineigentum beurteilt sich auch nach Art. 1 des Ersten Zusatzprotokolls der Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK) und gegebenenfalls nach Art. 17 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union (GRCh). Die Höhe der Entschädigung muss in einem vernünftigen Verhältnis zum fraglichen Wert stehen, d. h. in der Regel dem Verkehrswert zum Zeitpunkt des Eigentumsentzugs. Bei einem globalen Eigentumsentzug, die einen größeren Bevölkerungskreis betrifft, kann die Entschädigung auf einen angemessenen und damit unter dem Verkehrswert liegenden Ersatz beschränkt sein (Europäische Gerichtshof für Menschenrechte - EGMR, Urteil vom 29.03.2006, 36813/97/Scordino/Italien, Tz. 95).

Der geschätzte Verkehrswert zuzüglich einer möglichen Entschädigung für sonstige Vermögenseinbußen bildet somit eine Obergrenze der zu erwartenden Entschädigungshöhe. Die Entschädigungshöhe könnte auch deutlich darunter liegen.

Entschädigungsverpflichtungen, die sich aus internationalen Verträgen (z. B. Bilateral Investment Treaties – BITs) ergeben könnten und die bei Entzug des Eigentums zum Teil „angemessene“, zum Teil „volle“ Entschädigungen vorsehen, konnten im Rahmen der Kostenschätzung nicht berücksichtigt werden.

3.2 Entschädigungshöhe

Die Entschädigungssumme schließt die in den Durchschnittswerten berücksichtigten untergeordneten Gewerbeflächen innerhalb der Wohngebäude ein; nicht berücksichtigt sind die mit zu vergesellschaftenden für den Wohnungsbau geeigneten unbebauten Grundstücke (keine Informationen zum Umfang und Wertmerkmalen vorliegend).

Der Verkehrswert (Marktwert) der zu vergesellschaftenden Immobilienbestände, der die Obergrenze der Entschädigungshöhe bildet, wurde in einem dreistufigen Verfahren der Erfassung vorliegender Bewertungen der Berliner Immobilien der betroffenen Unternehmen, deren Fortschreibung zum einheitlichen Stand 1.1.2019 sowie einer ergänzenden Schätzung für Bestände von Unternehmen ohne vorliegende Immobilienbewertung anhand eines durchschnittlichen Verkehrswertes abgeleitet:

- Vorliegende Marktwerte der Berliner Bestände der relevanten Unternehmen wurden mit Gültigkeitsstichtag den Geschäftsberichten von berichtspflichtigen Unternehmen entnommen, sofern diese definitorisch dem Verkehrswert (Marktwert) entsprechen, wie der Zeitwert bzw. Fair Value gemäß IFRS (International Financial Reporting Standards).¹ Mit den i.d.R. ausweislich von unabhängigen Gutachtern ermittelten Markt- bzw. Verkehrswerten werden die spezifischen wertbildenden Qualitäten der jeweiligen Bestände (Baualter, Zustand, Lage) am genauesten abgebildet.
- Die Marktwerte der einschlägigen Bestände der Unternehmen wurden anhand einer angesetzten konjunkturellen Weiterentwicklung zum Stichtag 1.1.2019 fortgeschrieben. Aufgrund noch vorläufiger und daher noch unveröffentlichter Analysen der Daten der Kaufpreissammlung sind für das Gesamtjahr 2018 + 10 % anzusetzen (bei Fortschreibungen der Stichtagswerte vom 30.06.2018 + 5 % und vom 30.09.2018 + 2,5 %).
- Für Unternehmen ohne entsprechende Verkehrswertermittlungen (3 der 10 Unternehmen) wurde ein durchschnittlicher Verkehrswert zum 1.1.2019 von 2.600 €/m² Wohnfläche zu Grunde gelegt, der in einer zusammenführenden Auswertung von Ergebnissen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ermittelt wurde.²

¹ Nach IFRS 13.9 ist der Fair Value (deutscher Fachbegriff: Zeitwert) der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde.

² Erläuterung der Ableitung des durchschnittlichen Verkehrswertes von 2.600 €/m² Wohnfläche:

Die betroffenen Wohnungsbestände sind fachlich den Teilmärkten „reine Mietwohnhäuser“, „Mietwohnhäuser mit gewerblicher Nutzung“ sowie „umgewandelte Eigentumswohnungen“ zuzuordnen. Objektabhängig werden hier unterschiedlich hohe Kaufpreise €/m²-WE erzielt. Da die Verteilung der einzelnen Wohnungsbestände nach Eigentümer, Lage

Die erfassten Marktwerte der Bestände und ihre Fortschreibung sowie Ergänzungen für Unternehmen ohne Wertangaben zeigt **Tabelle 2**.

Tabelle 2

Schätzung des Markt-/Verkehrswertes der Bestände großer Wohnungsunternehmen mit mind. 3.000 Wohnungen in Berlin aufgrund vorliegender Wertermittlungen der Unternehmen sowie Fortschreibung und Ergänzung anhand der durchschnittlichen Verkehrswerte und Verkehrswerteentwicklung zum Stand 1.1.2019											
Unternehmen/Konzern	Wohnungsbestand in Berlin		Wert Berliner Portfolio gemäß Unternehmensberichten				Fortschreibung Verkehrs-/ Marktwerte zum 1.1.2019		Schätzung Verkehrswert Fälle ohne Bewertung		Geschätzter Verkehrs-/ Marktwert der Immobilien zum Stand 1.1.2019 (Mio. €)
	WE	WE-Größe (m ²)	Begriff/ Wert-Definition	Stichtag	Wert € pro m ² Wohnfläche	Portfolio insg. ¹ (Mio. €)	Konjunkturanpassung (+10% Jahr)	Portfolio insg. (Mio. €)	€ pro m ² Wfl. Vergleichswertverfahren	Hochrechnung Portfolio (Mio. €)	
1 Deutsche Wohnen SE	111.500	59,5	Fair Value (Großraum Berlin)	30.06.2018	2.186		5,0%	15.228 ⁴			15.228
2 Vonovia SE	44.000	63,8	Verkehrswert bebaute Grundstücke	30.06.2018	2.191	5.349	2,5%	6.507			6.507
3 ADO Properties S.A.	22.200		Zeitwert	30.06.2018	2.343	3.819	-5,0%	4.010			4.010
4 Covivio SE	15.700	67,9	Value	30.06.2018		1.927	5,0%	2.023			2.023
5 Akelius Residential Property AB / Akelius GmbH	13.700	62,9	Fair Value	30.09.2018	2.953	2.754	2,5%	2.823			2.823
6 TAG Immobilien AG	9.900 ²	57,1	Verkehrswert	30.06.2018		1.010	5,0%	1.060			1.060
7 Grand City Properties S.A.	8.000	78,5	Value	30.09.2018	2.342	1.474	2,5%	1.511			1.511
8 BGP Gruppe/BGP Investment S.à.r.l.	8.000								2.600	1.292 ⁵	1.292
9 Hilfswerk-Siedlung GmbH	6.000	63,1							2.600	985	985
10 D.V.L. Deutsche Vermögens- und Immobilienverwaltungs	3.800 ³	68,7							2.600	679	679
Insgesamt	242.800	62,1									36.117

¹ Einschließlich Gewerbestandteil in Wohnimmobilien
² Bestand Region Berlin (inkl. Umland), geringe Überschätzung
³ bekannte Teilbestände in Berlin, geringe Unterschätzung
⁴ Hochrechnung für den Berliner Portfolioanteil anhand der durchschnittlichen Quadratmeterwerte für Großraum Berlin
⁵ Hochrechnung mit der durchschnittlichen Wohnfläche aller Portfolios von 62 m²
 Datengrundlagen: Datengrundlagen: Finanz-/Konzern(zwischen)berichte 2018 der Deutsche Wohnen SE, Vonovia SE, ADO Properties S.A., Covivio SE, Akelius Residential Property AB, TAG Immobilien AG, Grand City Properties S.A.; Auswertung Verkehrswerte veräußerter Wohnimmobilien 2017/2018

Aufgrund der der überschlägigen Ermittlung der aktuellen Markt- bzw. Verkehrswerte ergibt sich als Obergrenze des Entschädigungswerts für ca. 243.000 Wohneinheiten zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2019 ein Gesamtwert in Höhe von:

rd. 36 Mrd. €

einfache Mittelbildung durchschnittlich erzielter Kaufpreise aus den drei vorgenannten Teilmärkten.

Schätzwert Wohnungsbestände	Teilmarkt		
	(I) reine Mietwohnhäuser	(II) Mietwohnhäuser mit gewerblicher Nutzung	(III) Eigentumswohnungen nach Umwandlung
(a) €/m ² je Geschossfläche (I) und (II) bzw. Wohnfläche (III)	1.860 €/m ²	1.925 €/m ²	3.034 €/m ²
(b) Umrechnung von Geschossfläche auf Wohnfläche	0,77	2.416 €/m ²	2.500 €/m ²
(c) Reduzierung bei Vermietung	0,75		2.276 €/m ²
(d) Konjunkturanpassung	1,10	2.657 €/m ²	2.503 €/m ²
(e) Mittelwert von (d)		2.637 €/m ²	rd. 2.600 €/m ²

Für die Teilschritte der Berechnung gilt:

(a) Die durchschnittlichen Kaufpreise aus den genannten drei Teilmärkten wurden dem Immobilienmarktbericht Berlin 2017/2018 des Gutachterausschusses entnommen (S. 43, 65).

(b) Die Kaufpreisangaben des Gutachterausschusses zu den Teilmärkten (I) und (II) beziehen sich auf die wertrelevante Geschossfläche, die auf €/m²-Wohnfläche umzurechnen sind (Umrechnungsfaktoren gemäß Immobilienmarktbericht; Durchschnittswert für Wohnhäuser über alle Baujahresgruppen).

(c) Der vom Gutachterausschuss angegebene mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen (III) unterstellt Bezugsfreiheit der Wohneinheit. Ebenfalls nach Angaben des Immobilienmarktberichtes kann beim Verkauf vermieteter Eigentumswohnungen eine Kaufpreisminderung von 20-30 % unterstellt werden. Im Rahmen dieser Kostenschätzung wird ein mittlerer Wert in Höhe von rd. 25 % angehalten.

(d) Der Gutachterausschuss Berlin hat in seinem Bericht die Marktverhältnisse des Jahres 2017 abgebildet. Diese Angaben sind daher bezogen auf aktuelle Marktverhältnisse anzupassen. Die hier angesetzte konjunkturelle Weiterentwicklung bis zum Stichtag 1.1.2019 in Höhe von rd. 10 % wurde anhand erster, noch vorläufiger und daher noch unveröffentlichten

Die Entschädigungshöhe kann auch unter dem Verkehrswert liegen. So dürfen Werterhöhungen, die nicht auf Eigenleistungen des Grundstückseigentümers beruhen, bei der Entschädigungsbemessung unberücksichtigt bleiben (siehe, Papier/Schirvani, GG, Stand August 2018, Rz. 717 zu Art. 14 GG).

Bei dem Entzug des Eigentums an bebauten Grundstücken ist grundsätzlich zwischen der Entschädigung der Bausubstanz und derjenigen für den Bodenanteil zu differenzieren. Der in der Bausubstanz verkörperte Verkehrswert basiert an sich auf eigenen (Kapital- oder Arbeits-) Leistungen der Grundstückseigentümerinnen. Allerdings beruhen die in den vergangenen Jahren deutlich über der Inflationsrate liegenden Mietsteigerungen, die sich erhöhend auf den Gebäudeertragswert auswirken, nicht allein auf Eigenleistungen der Eigentümer. Die Angebotsmieten sind in den Jahren 2008 bis 2018 um ca. 75 % gestiegen und die Bestandsmieten haben eine Steigerung um ca. 35 % erfahren. Diese Steigerungen beruhen in erster Linie auf der allgemeinen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt. Dürfen Werterhöhungen, die nicht auf Eigenleistungen des Grundstückseigentümers beruhen, bei der Entschädigungsbemessung unberücksichtigt bleiben (s. o.), sind Abschläge bei der Entschädigung in Höhe von ca. 2-5 % gerechtfertigt.

Darüber hinaus ergibt sich ein Abzug in Bezug auf den Bodenwert. Der Verkehrswert des Bodenanteils kann unterschritten werden, wenn die Werterhöhung allein auf Bodenwerterhöhungen zurückzuführen ist (Papier/Schirvani, a. a. O.), die ohne Zutun der Eigentümerinnen erfolgt sind. Dem Immobilienbericht Berlin 2017/18 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin kann entnommen werden, dass das Bodenrichtwertniveau für unbebaute Grundstücke im Geschößwohnungsbau zwischen 2013 und 2018 um einen Faktor von ca. 5,5 gestiegen ist (vgl. S. 90).



Entsprechend braucht für ein Grundstück, das z. B. im Jahr 2013 erworben wurde, bei einer Entschädigung nicht der Bodenwert des Jahres 2018 in Ansatz gebracht werden, sondern lediglich der Bodenwert des Jahres 2013, allerdings erhöht um die Inflationsrate. Bei einem angenommenen Anteil des Bodenwertes am Verkehrswert von etwa 20 % des Ertragswertes und der Annahme, dass das Eigentum an den Grundstücken im Schnitt vor etwa 5 Jahren erworben wurde, reduziert sich der Ertragswert und damit der Entschädigungswert gegenüber dem Verkehrswert um ca. 15-17 %.

Des Weiteren ist ein sog. „Paketabschlag“ bei der Schätzung der Entschädigungssumme zu berücksichtigen. Die angestrebte Vergesellschaftung betrifft größere Immobilienbestände. Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre. Bei einer Veräußerung größerer Immobilienbestände reduziert sich der Kaufpreis um ca. 3-5 %. Dieser Wert ist auch bei der Berechnung der Entschädigungssumme zu berücksichtigen.

Aus den vorgenannten Gründen kann insgesamt von einem Abschlag von ca. 20 % ausgegangen werden. Die reduzierte Höhe der Entschädigung liegt somit bei

rd. 28,8 Mrd. €.

3.3 Erwerbsnebenkosten

Zusätzlich zum angegebenen Entschädigungswert entstehen Nebenkosten für den Grunderwerb. Hierfür wird ein pauschaler Ansatz in Höhe von 0,5 % des Verkehrswertes, d.h.

rd. 180 Mio. €

für angemessen und vertretbar gehalten.

Die Nebenkosten ergeben sich aus der einzelfallbezogenen Wertermittlung. Für die Kosten der Wertermittlung (ohne zusätzliche Kosten einer technischen Due Diligence Prüfung) kann in Anlehnung an die Honorarrichtlinie für Immobilienbewertung des Bundesverbandes öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. vom August 2016 ein Betrag zwischen 0,1 % und 1 % des Verkehrswertes in Ansatz gebracht werden (hier angesetzt: 0,5 % des Verkehrswertes).

Ob bei einer Sozialisierung auch die Grunderwerbsteuer anfallen würde, ist zweifelhaft. Zwar regelt § 9 Abs. 1 Nr. 7 GrEStG, dass bei Enteignungen die Entschädigungshöhe die Besteuerungsgrundlage (Gegenleistung) bildet; die Sozialisierung ist aber keine Enteignung und damit § 9 Abs. 1 Nr. 7 GrEStG vom Wortlaut her nicht einschlägig. Jedenfalls bestimmen gemäß Art. 105 Absatz 2a Satz 2 Grundgesetz die Länder den Steuersatz. Das Land Berlin kann daher mit dem Sozialisierungsgesetz sogleich den Steuersatz für die Überführung des Eigentums in Gemeineigentum auch auf Null setzen. Anderenfalls könnte die Grunderwerbsteuer in Höhe von 6 % der Entschädigungssumme anfallen und als Erwerbsnebenkosten zu berücksichtigen sein.³

Es wird davon ausgegangen, dass bei einer Sozialisierung keine Notargebühren anfallen, weil ein Eigentumsübergang aufgrund eines Parlamentsgesetzes und nicht durch einen notariell zu beurkundeten Vertrag erfolgt. Die Eigentumsübergänge erfolgen mit Inkrafttreten des Gesetzes bzw. in einem dort bestimmten Zeitpunkt, infolge dessen die Grundbücher unrichtig geworden und zu berichtigen sind. Diese Berichtigungen/Änderungen können im entsprechenden Sozialisierungsgesetz gebührenfrei gestellt werden, sodass hierfür keine Kosten anfallen.

3.4 Weitere einmalige Kosten des Vergesellschaftungsverfahrens

Für die Durchführung des Vergesellschaftungsverfahrens sowie Folgewirkungen der Vergesellschaftung sind weitere Kostenfaktoren sicher zu erwarten, die sich aber aufgrund fehlender Datengrundlage oder hoher Unsicherheiten zu Umfang oder Ausprägung des Faktors nicht im Rahmen des geboten zügigen Schätzverfahrens konkret beziffern lassen (Bedarf genauer Erhebungen, tlw. nur aufgrund des Vergesellschaftungsgesetzes möglich). Wesentliche, absehbare Kostenfaktoren sind:

- Verwaltungsaufwand und Gutachterkosten für die Erfassung und Bewertung der Bestände sowie Grundbuchberichtigungen, die insbesondere die rechtssichere Prüfung der „vergesellschaftungsreifen Bestände/Unternehmen“ anhand von Grundbuch- und Registerrecherchen sowie die Zustandsbewertung aller einzelnen Bestände (technische Due Diligence) zum Gegenstand haben (Wertermittlung auf Grundlage der technischen Bewertung in Erwerbsnebenkosten enthalten).
- Entschädigung für unbebaute Grundstücke, die gemäß Beschlussvorlage mit zu vergesellschaften sind (fiktiv als 1 Wohnung), für die keine Angaben zum Umfang der entsprechenden Flächen vorliegen.
- Ausgleichsleistungen für Folgekosten der von der Vergesellschaftung betroffenen Unternehmen/ Entschädigung für andere Vermögensnachteile, darunter
 - „Restwertentschädigungen“ / Ausgleichszahlungen für die Unternehmenswertminderung über den Immobilienwert hinaus, die sich beispielsweise aus dem Verlust wirtschaftlicher Kostenvorteile von Großunternehmen oder aus Personalüberhängen/-abbau ergeben können (analog „enteignungsbedingte Restwertentschädigung“ i.S. von § 96 BauGB); Art und

³ Die Grunderwerbsteuer ist eine Landessteuer, die zur Neutralisierung der Steuersatzunterschiede zwischen den Bundesländern auf normierter Basis in den Finanzkraftausgleich einbezogen wird. Das heißt, die aus dem Landeshaushalt zu zahlende Grunderwerbsteuer führt im ersten Schritt zu einem gleich hohen Mehraufkommen in der Landeskasse. Durch die höhere relative Steuer- und Finanzkraft Berlins verringern sich in einem zweiten Schritt die Berliner Anteile bei der Umsatzsteuerverteilung und den Allgemeinen Bundesergänzungszuweisungen, so dass im Ergebnis Berlin ein-

Umfang möglicher Folgekosten sind abhängig von der jeweiligen regionalen Struktur der Bestände und Verwaltung einzelner Unternehmen bzw. der Anteil der vergesellschafteten Bestände am Immobilienbestand des Unternehmens;

- Vorfälligkeitsentschädigungen, soweit bestehende Kredite nicht übernommen werden;
 - Gutachterkosten für die Bewertung der Unternehmenseingriffe.
- Kosten für Gründung und Aufbau eines neu zu einzurichtenden Landesbetriebs in der Rechtsform einer Anstalt öffentlichen Rechts.

Für die nicht näher quantitativ ableitbaren weiteren Kosten wird ein grober Orientierungswert bzw. Risikozuschlag in Höhe von 5 - 8 % der Entschädigung für die Wohnungsbestände für vertretbar erachtet, d.h.

rd. 1,5 bis 2,9 Mrd. €

4 Laufende (Folge-)Kosten der Vergesellschaftung der Wohnungsbestände für den Landeshaushalt und einen neuen bestandshaltenden Landesbetrieb

Der Bestimmung der laufenden Kosten liegen vorstehend der ermittelten potenziellen einmaligen Kosten von bis zu 30-39 Mrd. € zu Grunde (bei einer Entschädigungssumme von 28,8-36 Mrd. € sowie Erwerbsnebenkosten von 180 Mio. € und weiteren einmaligen Kosten des Verfahrens von 1,5-2,9 Mrd. €). Diese einmaligen Kosten sind bei angesichts jährlicher Haushaltsvolumina von rd. 30 Mrd. € nicht aus laufenden Einnahmen zu finanzieren, sondern bedürfen der Fremdfinanzierung, die die laufenden Kosten neben den Bewirtschaftungskosten der Bestände maßgeblich prägen. Die Finanzierungsbedingungen und laufenden Kosten für den Landeshaushalt und für einen neu einzurichtenden neuen Landesbetrieb sind abhängig von der Lastenverteilung zwischen Landeshaushalt und -betrieb bzw. der Eigenkapitalführung des Landes an den Landesbetrieb.

Für die Berechnung der laufenden Kosten wird von einer Eigenkapitalzuführung aus dem Landeshaushalt an den Landesbetrieb in der Rechtsform einer Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) von 20 % der Gesamteinstandskosten und einer Finanzierung von 80 % der Gesamtkosten durch den neuen Betrieb ausgegangen. Dieses Modell entspricht dem von der Initiative im vorläufigen Beschlusstext (Stand 25.10.2018) zunächst vorgesehenen Finanzierungsmodell⁴ (im Beschlusstext des Kostenschätzungsantrags nicht enthalten) und ist gegenüber den Rechtsformen der GmbH oder AG voraussichtlich kostengünstiger, da wegen der Gewährträgerhaftung des Landes der Eigenkapitalanteil und der Bedarf für eine gebührenpflichtige Bürgschaft geringer sein dürfte.

4.1 Übersicht zu Berechnungsmodell und wesentlichen Annahmen

Die Schätzung der laufenden Kosten in Folge der Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen bzw. der einmaligen Einstandskosten ist eine vereinfachte Wirtschaftlichkeitsberechnung mit folgenden Bedingungen:

- Verwaltung/Bewirtschaftung der vergesellschafteten Bestände durch einen neuen Betrieb in der Rechtsform einer Anstalt öffentliches Recht (AöR);
- neue Vollfinanzierung/schuldenfreie Übernahme der Immobilien (keine Übernahme von Unternehmen/Unternehmensfinanzierungen);
- Beschränkung auf Kosten/Einnahmen des Wohnungsbestands (ohne Gewerbe/Stellplätze in Wohnanlagen und unbebaute Grundstücke);
- Bestimmung der lfd. Kosten im Startjahr (statische Investitionsrechnung) / Kostenrechnung bei Übernahme zu aktuellen Bedingungen (Datengrundlagen 2018 bzw. Dezember 2018).

Für das Finanzierungsmodell und die Finanzierungsbedingungen gelten folgende Annahmen:

- Aufteilung der Finanzierung der Einstandskosten zwischen dem Landeshaushalt und -betrieb im Verhältnis von 20 % zu 80 % durch eine Eigenkapitalzuführung aus dem Landeshaushalt an die AöR in Höhe von 20 % der Kosten,
- Finanzierung der Eigenkapitalzuführung des Landes am Kapitalmarkt mit endfälligen Darlehen (nicht aus lfd. Einnahmen ohne massive Aufgaben-/Ausgabenstreichung zu deckende Volumen),

- Fremdfinanzierung der AöR durch immobilien gesicherte Realkredite bis 60 % des bankseitigen Beleihungswertes sowie im weiteren Bereich durch Bürgschaft besicherten Kredite,
- Finanzierungsbedingungen für Land und AöR gemäß jeweiliger aktueller Kapitalmarktbedingungen für Finanzierungen mit einer 20-jährigen Zinsbindung (Angaben der Senatsverwaltung für Finanzen und Investitionsbank Berlin zum Stand Ende 2018),
- Verzicht auf eine Eigenkapitalverzinsung (keine Abführungen der AöR an den Haushalt entsprechend der aktuellen Praxis bei städtischen Wohnungsbaugesellschaften).

Die Bewirtschaftungskosten bestimmen sich nach den Erfahrungswerten der städtischen Wohnungsunternehmen.

Die Einnahmen entsprechen den in Recherchen ermittelten aktuellen Mieteinnahmen⁵ der derzeitigen Bestandshalter (keine Mieterhöhungen/-absenkungen).

Die einzelnen Beträge der Variablen/Basiswerte sind der folgenden **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** (Abschnitt A) zu entnehmen.

Die Berechnung erfolgt anhand der ermittelten oberen und unteren Spannenwerte der Entschädigungshöhe von 28,8-36 Mrd. € sowie jeweils in zwei Varianten für die untere und obere Spannen-grenze der potenziellen Einstandskosten insgesamt (Abschnitt B-D **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** & 4).

⁵ Gemäß Recherche durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,71 €/m²/mtl. (nach Wohnungszahl der Fälle mit Angaben

Tabelle 3

Schätzung der laufenden (Folge-)Kosten der übertragenen Wohnungsbestände für den Landeshaushalt und einen neuen bestandshaltenden

Landesbetrieb in der Rechtsform einer Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) - Entschädigung zum Verkehrswert

Grundannahmen/vereinfachtes Modell:

Neuer Landesbetrieb/Bestandsbewirtschafter in der Rechtsform einer Anstalt öffentlichen Rechts (AöR)

Schuldensfreie Übernahme der Immobilien (neue Vollfinanzierung);

nur Wohnungsbestand (ohne Gewerbe/Stellplätze in Wohnanlagen und unbebaute Grundstücke)

Kostenrechnung bei Übernahme zu aktuellen Bedingungen (Datengrundlagen 2018 bzw. Dezember 2018)/lfd. Kosten im Startjahr)

A. Basisvariablen/Ausgangswerte

		Quelle/Grundlagen Basiswert
a) Übertragener Wohnungsbestand		
Anzahl der übertragenen Wohnungen (WE)	243.000	Recherche SenSW
Durchschnittliche Wohnungsgröße (m²/WE)	62	Recherche SenSW - © der Unternehmen mit Angaben (85% der WE)
b) Entschädigung zum Marktwert / einmalige Einstandskosten		
Entschädigung Wohnungen/bebaute Grundstücke (Mrd. €)	36	Recherche SenSW - 90% der WE mit Wertangaben + Geschäftstafel Gutac
Nebenkosten (Steuer/Aufwand Wertermittlung) (Mrd. €)	0,18	SenSW - Geschäftstafel Gutachterauschuss
Weitere Kosten des Vergesellschaftungsverfahrens (insb. Bewertungsverfahren, ggf. Entschädigung Unternehmensergriff/Personal, Rechtsverfahren)	5% bis 8%	Pauschale/Schätzung SenSW
c) Finanzierungsstruktur		
Anteil Landeszuschuss / Eigenkapitalzuführung	20%	Annahme in Anlehnung von vorläufigen Beschlussentwurf der Initiative
Anteil Darlehensaufnahme neuer Betrieb	80%	Annahme in Anlehnung von vorläufigen Beschlussentwurf der Initiative
Eigenkapitalverzinsung	0%	Annahme in Orientierung an aktuelle Praxis für städtische WBG
d) Kapitalkosten		
Kommunalkredit/Zusatzverschuldung Land Zinssatz	1,25%	SenFin (Schreiben 18.01.2019)
Kommunalkredit/Zusatzverschuldung Land Tilgungssatz	0,00%	SenFin (Schreiben 18.01.2019)
Darlehen Betrieb - Realkredit (bis 60 % Beleihungswert) - Zinssatz	1,94%	Investitionsbank Berlin (tagesgültiger Zinssatz, Stand 18.12.2018)
Darlehen Betrieb - Realkredit (bis 60 % Beleihungswert) - Tilgungssatz	1,50%	Investitionsbank Berlin
Darlehen Betrieb - Fremdkapital Landesbürgschaft gesichert - Zinssatz	1,87%	Investitionsbank Berlin (tagesgültiger Zinssatz, Stand 18.12.2018)
Darlehen Betrieb - Fremdkapital Landesbürgschaft gesichert - Tilgungssatz	1,50%	Investitionsbank Berlin (tagesgültiger Zinssatz, Stand 18.12.2018)
Gebühr für Bürgschaft des Landes bzw. Anstaltslast/Gewährträgerhaftung	0,00%	SenFin (Schreiben 18.01.2019)
e) Mieteinnahmen		
© Nettokaltmiete im Bestand 2018 (pro m² Wfl. mtl.)	6,71 €	Recherche SenSW - © der Unternehmen mit Angaben (89% der WE)
f) Bankseitiger Beleihungswert der Immobilie (pauschaler Orientierungswert)		
Faktor Jahreskaltmiete/Vervielfältiger Beleihungswert	15	Orientierungs-/Erfahrungswert Investitionsbank Berlin
Geschätzter Beleihungswert insgesamt (Mrd. €)	18	Rechenergebnis (15-fache der Jahreskaltmiete)
g) Laufende Kosten des Bewirtschaftung		
Verwaltungskosten pro Wohneinheit und Jahr	507 €	© Städt. WBG Kosten der Hausbewirtschaftung 2017
Instandhaltung pro m² Wohnfläche/Jahr	16,90 €	© Städt. WBG im Jahr 2017
Mietausfallwagnis in % Sollmiete	2%	Forderungen aus Vermietung / Leerstand

B. Gesamt-Einstandskosten / Finanzierungsaufteilung

	Variante 1 (untere Einstandskosten)	Variante 2 (obere Einstandskosten)
Entschädigung netto (ohne Nebenkosten)	36 Mrd. €	36 Mrd. €
Nebenkosten (Steuer/Gebühren)	0,18 Mrd. €	0,18 Mrd. €
Weitere Kosten Vergesellschaftungsverfahren	1,8 Mrd. €	2,9 Mrd. €
Einstandskosten insgesamt, darunter	38,0 Mrd. €	39,1 Mrd. €
Landeshaushalt/Eigenkapitalzuschuss	7,6 Mrd. €	7,8 Mrd. €
Darlehen neuer Landesbetrieb - Realkredit (bis 60 % Beleihungswert)	10,8 Mrd. €	10,8 Mrd. €
Darlehen neuer Landesbetrieb - Fremdkapital Bürgschaft gesichert	19,6 Mrd. €	20,5 Mrd. €

C. Laufende Kosten / Wirtschaftlichkeitsberechnung kostendeckende Nettokalt-Miete pro Jahr

a) Bestandshaltender Landesbetrieb / AöR

	Variante 1	Variante 2
Verwaltungskosten	120 Mio. € p.a.	120 Mio. € p.a.
Instandhaltung	250 Mio. € p.a.	250 Mio. € p.a.
Mietausfallwagnis	20 Mio. € p.a.	20 Mio. € p.a.
Kapitalkosten - Zins	580 Mio. € p.a.	590 Mio. € p.a.
Kapitalkosten - Tilgung	460 Mio. € p.a.	470 Mio. € p.a.
Bürgschaftsgebühr	0 Mio. € p.a.	0 Mio. € p.a.
Summe Landesbetrieb	1.430 Mio. € p.a.	1.450 Mio. € p.a.

b) Landeshaushalt

Kapitalkosten Neuverschuldung Zins	90 Mio. €	100 Mio. €
Kapitalkosten Neuverschuldung Tilgung	0 Mio. €	0 Mio. €
Summe Landeshaushalt	90 Mio. €	100 Mio. €

c) Laufende Kosten insgesamt

Insgesamt (Betrieb (AöR) + Landeshaushalt), darunter	1.520 Mio. € p.a.	1.550 Mio. € p.a.
Entschuldung (Tilgung)	460 Mio. € p.a.	470 Mio. € p.a.

D. Vergleich Kosten/Mieteinnahmen

Mieteinnahmen	1.210 Mio. € p.a.	1.210 Mio. € p.a.
Differenz Mieteinnahmen zu Kosten Landesbetrieb (AöR)	-320 Mio. € p.a.	-340 Mio. € p.a.

Tabelle 4

Schätzung der laufenden (Folge-)Kosten der übertragenen Wohnungsbestände für den Landeshaushalt und einen neuen bestandshaltenden Landesbetrieb in der Rechtsform einer Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) - Entschädigung zum Verkehrswert abzgl. 20 %

Grundannahmen/vereinfachtes Modell:

Neuer Landesbetrieb/Bestandsbewirtschafter in der Rechtsform einer Anstalt öffentlichen Rechts (AöR)

Schuldensfreie Übernahme der Immobilien (neue Vollfinanzierung):

nur Wohnungsbestand (ohne Gewerbe/Stellplätze in Wohnanlagen und unbebaute Grundstücke)

Kostenrechnung bei Übernahme zu aktuellen Bedingungen (Datengrundlagen 2018 bzw. Dezember 2018)/lfd. Kosten im Startjahr)

A. Basisvariablen/Ausgangswerte

		Quelle/Grundlage Basiswert
a) Übertragener Wohnungsbestand		
Anzahl der übertragenen Wohnungen (WE)	243.000	Recherche SenSW
Durchschnittliche Wohnungsgröße (m²/WE)	62	Recherche SenSW - © der Unternehmen mit Angaben (85% der WE)
b) Entschädigung zum Marktwert / einmalige Einstandskosten		
Entschädigung Wohnungen/bebaute Grundstücke (Mrd. €)	28,8	geschätzter Verkehrswert abzgl. 20%
Nebenkosten (Steuer/Aufwand Wertermittlung) (Mrd. €)	0,18	SenSW - Geschäftsteile Gutachterauschluss
Weitere Kosten des Vergesellschaftungsverfahrens (insb. Bewertungsverfahren, ggf. Entschädigung Unternehmenseingriff/Personal, Rechtsverfahren)	5% bis 8%	Pauschale/Schätzung SenSW
c) Finanzierungsstruktur		
Anteil Landeszuschuss / Eigenkapitalzuführung	20%	Annahme in Anlehnung von vorläufigen Beschlussentwurf der Initiative
Anteil Darlehensaufnahme neuer Betrieb	80%	Annahme in Anlehnung von vorläufigen Beschlussentwurf der Initiative
Eigenkapitalverzinsung	0%	Annahme in Orientierung an aktuelle Praxis für städtische WBG
d) Kapitalkosten		
Kommunalkredit/Zusatzverschuldung Land Zinssatz	1,25%	SenFin (Schreiben 18.01.2019)
Kommunalkredit/Zusatzverschuldung Land Tilgungssatz	0,00%	SenFin (Schreiben 18.01.2019)
Darlehen Betrieb - Realkredit (bis 60 % Beleihungswert) - Zinssatz	1,94%	Investitionsbank Berlin (tagesgültiger Zinssatz, Stand 18.12.2018)
Darlehen Betrieb - Realkredit (bis 60 % Beleihungswert) - Tilgungssatz	1,50%	Investitionsbank Berlin
Darlehen Betrieb - Fremdkapital Landesbürgschaft gesichert - Zinssatz	1,87%	Investitionsbank Berlin (tagesgültiger Zinssatz, Stand 18.12.2018)
Darlehen Betrieb - Fremdkapital Landesbürgschaft gesichert - Tilgungssatz	1,50%	Investitionsbank Berlin (tagesgültiger Zinssatz, Stand 18.12.2018)
Gebühr für Bürgschaft des Landes bzw. Anstaltslast/Gewährträgerhaftung	0,00%	SenFin (Schreiben 18.01.2019)
e) Mieteinnahmen		
© Nettokaltmiete im Bestand 2018 (pro m² Wfl. mtl.)	6,71 €	Recherche SenSW - © der Unternehmen mit Angaben (89% der WE)
f) Bankseitiger Beleihungswert der Immobilie (pauschaler Orientierungswert)		
Faktor Jahreskaltmiete/Vervielfältiger Beleihungswert	15	Orientierungs-/Erfahrungswert Investitionsbank Berlin
Geschätzter Beleihungswert insgesamt (Mrd. €)	18	Rechenergebnis (15-fache der Jahreskaltmiete)
g) Laufende Kosten des Bewirtschaftung		
Verwaltungskosten pro Wohneinheit und Jahr	507 €	© Städt. WBG Kosten der Hausbewirtschaftung 2017
Instandhaltung pro m² Wohnfläche/Jahr	15,90 €	© Städt. WBG im Jahr 2017
Mietausfallwagnis in % Sollmiete	2%	Forderungen aus Vermietung / Leerstand

B. Gesamt-Einstandskosten / Finanzierungsaufteilung

	Variante 1 (untere Einstandskosten)	Variante 2 (obere Einstandskosten)
Entschädigung netto (ohne Nebenkosten)	28,8 Mrd. €	28,8 Mrd. €
Nebenkosten (Steuer/Gebühren)	0,18 Mrd. €	0,18 Mrd. €
Weitere Kosten Vergesellschaftungsverfahren	1,8 Mrd. €	2,9 Mrd. €
Einstandskosten insgesamt, darunter	30,8 Mrd. €	31,9 Mrd. €
Landeshaushalt/Eigenkapitalzuschuss	6,2 Mrd. €	6,4 Mrd. €
Darlehen neuer Landesbetrieb - Realkredit (bis 60 % Beleihungswert)	10,8 Mrd. €	10,8 Mrd. €
Darlehen neuer Landesbetrieb - Fremdkapital Bürgschaft gesichert	13,8 Mrd. €	14,7 Mrd. €

C. Laufende Kosten / Wirtschaftlichkeitsberechnung kostendeckende Nettokalt-Miete pro Jahr

	Variante 1	Variante 2
a) Bestandshaltender Landesbetrieb / AöR		
Verwaltungskosten	120 Mio. € p.a.	120 Mio. € p.a.
Instandhaltung	250 Mio. € p.a.	250 Mio. € p.a.
Mietausfallwagnis	20 Mio. € p.a.	20 Mio. € p.a.
Kapitalkosten - Zins	470 Mio. € p.a.	480 Mio. € p.a.
Kapitalkosten - Tilgung	370 Mio. € p.a.	380 Mio. € p.a.
Bürgschaftsgebühr	0 Mio. € p.a.	0 Mio. € p.a.
Summe Landesbetrieb	1.230 Mio. € p.a.	1.250 Mio. € p.a.
b) Landeshaushalt		
Kapitalkosten Neuverschuldung Zins	80 Mio. €	80 Mio. €
Kapitalkosten Neuverschuldung Tilgung	0 Mio. €	0 Mio. €
Summe Landeshaushalt	80 Mio. €	80 Mio. €
c) Laufende Kosten insgesamt		
Insgesamt (Betrieb (AöR) + Landeshaushalt), darunter	1.310 Mio. € p.a.	1.330 Mio. € p.a.
Entschuldung (Tilgung)	370 Mio. € p.a.	380 Mio. € p.a.
D. Vergleich Kosten/Mieteinnahmen		
Mieteinnahmen	1.210 Mio. € p.a.	1.210 Mio. € p.a.
Differenz Mieteneinnahmen zu Kosten Landesbetrieb (AöR)	-20 Mio. € p.a.	-40 Mio. € p.a.
Kosten insgesamt (Betrieb (AöR) + Landeshaushalt)		

4.2 Ergebnisse zu laufenden Kosten der Vergesellschaftung

Bei einer Vergesellschaftung von ca. 243.000 Wohnungen mit Gesamteinstandskosten von rd. 30 bis 39 Mrd. € und einem 20 %-Eigenkapitalanteil an einer neuen bestandshaltenden Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) bedarf es eines Eigenkapitalzuschusses von rd. 6-8 Mrd. € aus dem Landeshaushalt an die AöR sowie einer Fremdfinanzierung durch die AöR von i.H.v. rd. 25-31 Mrd. € (darunter 11 Mrd. € als Realkredite und 14-21 Mrd. € durch Bürgschaften besicherte Kredite).

Aufgrund der Finanzierung und der Bestandsbewirtschaftung ergeben sich laufende Kosten des Landeshaushalts von ca. 80-100 Mio. € p.a. für Zinsen der Fremdfinanzierung des Eigenkapitalzuschusses sowie für die AöR laufende Kosten von 1.230 bis 1.450 Mio. € p. a. für Bewirtschaftung und Fremdfinanzierung.

Den laufenden Kosten der AöR stehen ohne Änderungen der bisherigen Mieten bei den übernommenen Beständen Mieteinnahmen i.H.v. rd. 1.210 Mio. € p.a. gegenüber. Bei unveränderten Mieteinnahmen ist mit einer Unterdeckung der AöR von 20 bis 240 Mio. € zu rechnen, die durch den Landeshaushalt auszugleichen wären.

In der Summe der laufenden Finanzierungskosten des Landes und der Unterdeckung der AöR ist insgesamt bei genannten Bedingungen mit laufenden Folgekosten des Landeshaushalts in Höhe von

100 bis 340 Mio. € jährlich

zu rechnen.

Dies gilt bei etwa gleicher Entwicklung der Mieteinnahmen einerseits und der laufenden Betriebskosten (Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfall) andererseits (Kapitalkosten für 20 Jahre stabil). Die jährlichen Kosten des Landeshaushalts liegen unterhalb der von der AöR zu erbringenden Tilgung von 370 bis 470 Mio. € p.a. bzw. der laufenden Entschuldung der AöR.

4.3 Hinweise zu Umsetzungsrisiken der Finanzierung

Ab dem 01.01.2020 gilt die sog. Schuldenbremse nach Artikel 109 Grundgesetz, nach der die öffentlichen Haushalte der Länder ohne strukturelles Defizit zu finanzieren sind.

Eine Entschädigungsleistung in voller Höhe aus dem Landeshaushalt wäre eine strukturelle Ausgabe, die den für die ab 2020 geltende Schuldenbremse relevanten strukturellen Saldo des Landes in entsprechender Höhe verschlechtern würde sowie durch Einnahmen bzw. Minderausgaben in gleicher Höhe zu kompensieren wäre oder bei fehlender Kompensation zu einem massiven Verstoß gegen die Schuldenbremse führen würde. Eine Entschädigung in Höhe von bis zu 36 Mrd. € und weiterer Kosten der Vergesellschaftung von bis zu 3 Mrd. € direkt aus dem Landeshaushalt ist insoweit ab 2020 faktisch ausgeschlossen.

Im Fall, dass das Land Berlin seine Leistungspflicht zur Zahlung der Entschädigung auf eine AöR verlagern könnte, gilt es zwischen der vorgeschlagenen Eigenkapitalzuführung des Landes an die AöR von 20 % der einmaligen Kosten sowie der Finanzierung der verbleibenden 80 % der einmaligen Kosten durch den Träger zu unterscheiden:

- Die vom Land Berlin über den Landeshaushalt zu finanzierende Eigenkapitalausstattung betrüge unter diesen Annahmen rd. 6-8 Mrd. €, die angesichts jährlicher Haushaltsvolumina von rd. 30 Mrd. € nur durch die Aufnahme von Krediten finanziert werden kann. Da es sich hierbei um den Erwerb von Beteiligungen handelt, wäre eine Kreditaufnahme auch unter den Bedingungen der Schuldenbremse zulässig und für die Ermittlung des strukturellen Finanzierungssaldos unmaßgeblich. Die Schuldenlast Berlins würde sich um rd. 15 % erhöhen. Höhere Finanzierungskosten für die Landesverbindlichkeiten insgesamt sowie eine höhere Anfälligkeit des Landeshaushalts bei steigenden Zinsen wären unmittelbare Folgen.

Die Finanzierungskosten eines Kredits in Höhe von 6-8 Mrd. € und angenommenen Zinsen von 1,25 % für eine 20-jährige Laufzeit und einem endfälligen Darlehen betragen rd. 80-100 Mio. € jährlich; diese Zinsleistung müsste aus dem Kernhaushalt finanziert werden, fließt in die Berechnung des strukturellen Defizits ein und müsste daher durch Einnahmen des Landes bzw. Minderausgaben an anderer Stelle des Haushalts gedeckt sein.

- Kreditaufnahmen einer Gesellschaft werden dann nicht dem Land Berlin zugeordnet, wenn die „Gesellschaft“ im Wesentlichen in die Rechte und Pflichten der enteigneten Eigentümer eintritt und somit als normaler Marktproduzent agiert. Würde die Gesellschaft aufgrund einer weniger marktwirtschaftlich ausgerichteten Unternehmenspolitik dauerhaft Verluste erwirtschaften bzw. auf laufende öffentliche Zuschüsse angewiesen sein, würden die Schulden der Gesellschaft dem Land Berlin zugeordnet werden. Angesichts der bei bestehendem Bestandsmietniveau zu erwartenden laufenden Unterdeckung des neuen Bestandshalters (siehe Abschnitt 4.2) besteht ein erhebliches Risiko entsprechender Anrechnungen.

Ein ggfs. erforderlicher Zuschuss an einen Landesbetrieb wäre für die Berechnung des strukturellen Finanzierungssaldos heranzuziehen, die unter den Bedingungen der Schuldenbremse durch höhere strukturelle Einnahmen bzw. Minderausgaben an anderer Stelle in voller Höhe zu kompensieren wären. Der Ausgleich eines laufenden Defizits aus dem Landeshaushalt müsste zunächst als (unzulässige) Beihilfe eingestuft werden. Wenn die Verhandlungen mit der Kommission negativ verlaufen, droht der Verkauf der durch die Enteignung erhaltenen Wohnungen.

Den Berechnungen wurde zugrunde gelegt, dass für nicht durch grundbuchrechtlich sicherbare Kreditaufnahmen als Sicherheit die bei einer zu gründenden Anstalt öffentlichen Recht (AöR) geltende Gewährträgerhaftung mit Haftungsfreistellung hinreichende Sicherheiten sind und daher keine Landesbürgschaften bzw. Bürgschaftsentgelte anfallen. Sollte bei den Finanzierungen, die angesichts des Volumens ein (internationales) Bankenkonsortium erfordern, die Gewährträgerhaftung des Landes Berlin aus Kapitalgebersicht nicht hinreichend sein, wären Landbürgschaften zu geben, für die vom Begünstigten Bürgschaftsentgelte zu leisten sind. Für die Höhe eines Bürgschaftsentgeltes gelten ausschließlich die Regelungen des EU-Beihilferechtes, nach denen grundsätzlich keine Beihilfe gewährt werden darf und ein marktübliches Bürgschaftsentgelt verlangt werden muss. Es müsste mit einem Bürgschaftsentgelt von bis zu 1,5 % p.a. gerechnet werden (entspricht rd. 210-300 Mio. € p.a. für 14-20 Mrd. € nicht als Realkredite gesicherte Darlehen).

5 Gesamtergebnis

Eine Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen von Eigentümern/Unternehmen mit mindestens 3.000 Wohnungen würde ca. 243.000 Wohnungen umfassen.

Hierfür ergeben voraussichtlich folgende einmalige Kosten:

- Die Entschädigung für Wohnimmobilien (einschließlich integrierter Gewerbeeinheiten) zum aktuellen Verkehrs- bzw. Marktwert (Stand 01.01.2019) beträgt schätzungsweise rd. 28,8-36 Milliarden €.
- Für Erwerbsnebenkosten (Wertermittlung ohne technische Due Diligence) sind voraussichtlich 0,5 % des Entschädigungswertes bzw. rd. 180 Mio. € zu erwarten.
- Für weitere Kostenfaktoren der Durchführung des Vergesellschaftungsverfahrens sowie Folgewirkungen der Vergesellschaftung, die nicht näher quantitativ ableitbar sind (Kosten für die Erfassung, technische Bestandsbewertung, Grundbuchberichtigungen, Entschädigung für unbebaute Grundstücke, Ausgleichsleistungen für andere Vermögensnachteile der Unternehmen, Aufbau eines neuen Landesbetriebs), wird ein gro-

ber Orientierungswert bzw. Risikozuschlag in Höhe von 5 - 8 % des Entschädigungswertes für die Wohnungsbestände für vertretbar erachtet, d.h. je nach Höhe der Entschädigung rd. 1,5 bis 2,9 Mrd. €

Für die Finanzierung der einmaligen Kosten und die Bewirtschaftung der Bestände sind von Berlin zusätzlich zu den Mieteinnahmen bei unveränderten Bestandsmieten voraussichtlich laufende Mittel in Höhe von etwa 100-340 Mio. € jährlich zu erbringen, darunter rd. 80-100 Mio. € als Zinskosten für die Finanzierung einer Eigenkapitalzuführung an eine neue bestandhaltende Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) sowie rd. 20 bis 240 Mio. € für den Ausgleich einer bei unveränderten Bestandsmieten voraussichtlichen Unterdeckung der AöR.

Das Ergebnis der Kostenschätzung bezieht sich auf den aktuellen Datenstand zum Jahreswechsel 2018/2019, bildet also die voraussichtlichen Kosten bei sofortiger Umsetzung einer Vergesellschaftung zu aktuellen Bedingungen ab. Bei einem mehrjährigem Prozess mit erfolgreichem Volksbegehrensverfahren, Umsetzung über Erarbeitung der geforderten Gesetzesvorlage durch den Senat und parlamentarischem Verfahren bestehen deutliche Änderungsrisiken bei wesentlichen Kostenfaktoren, vor allem bei den dynamischen Immobilienpreisen und den volatilen Zinsbedingungen.

Die Finanzierungskalkulation beruht auf der rechtlichen Umsetzbarkeit der Übertragung der Bestände und Kosten auf eine Anstalt öffentlichen Rechts (AöR), die wegen der Gewährträgerhaftung des Landes kostensparend wirkt (geringer Eigenkapitalbedarf, keine obligatorischen gebührenpflichtigen Bürgschaften).

Insbesondere hinsichtlich des dargestellten möglichen Abschlages auf den Verkehrswert können abweichende bzw. ergänzende Informationen sowie die konkrete gesetzliche Ausgestaltung zu einer weiteren Reduzierung der Entschädigungshöhe führen.

Darüber hinaus kommen alternative rechtliche Möglichkeiten zur Umsetzung des Anliegens des Volksbegehrens in Betracht. Für eine Vergesellschaftung nach Artikel 15 GG muss nicht sofort die dadurch entstehende Entschädigungsverpflichtung in Geld bezahlt werden. Sofern es bei der Vergesellschaftung um ein Instrument zur Sicherstellung des Einflusses des Landes Berlin für die Gewährleistung angemessener Mieten geht, könnte das Land Berlin die betroffenen Grundstückseigentümer auch mit einer Mischung aus einer Sach- und Geldwertentschädigung entschädigen. Auf entsprechender gesetzlicher Grundlage könnte den betroffenen Grundstückseigentümern "nur" das Eigentum an Grund und Boden entzogen und ihnen gleichzeitig Erbbaurechte übertragen werden, verbunden mit der Verpflichtung zur Einhaltung einer eigenen (vergesellschaftungsrechtlichen) Mietpreisobergrenze sowie inhaltlicher Vorgaben zur Bewirtschaftung der Wohnungsbestände.

Senatsverwaltung für Inneres und Sport, 10863 Berlin

neue Anschrift der Trägerin:
c/o Stadtteilbüro Friedrichshain
Warschauer Str. 23
10243 Berlin

Initiative „Deutsche Wohnen & Co. Enteignen!“
~~Reichenberger Str. 177~~
~~10999 Berlin~~

parallel:

Sebastian Roos, ...

Marie Lehmann, ...

Kerrin Bosholm, ...

Karin Elisabeth Schneider, ...

Dr. Ralf Hoffrogge, ...

Geschäftszeichen (bitte angeben)

I A 14 – 0230/8 1807

Bearbeiterin Frau Petersen

Dienstgebäude Berlin-Mitte

Klosterstraße 47, 10179 Berlin

Zimmer 2808

Telefon (030) 90223 – 2344

Vermittlung (030) 90223 – 0

intern 9223 – 2344

PC-Fax (030) 9028 – 4315

E-Mail IA1@seninnsport.berlin.de

E-Mail nicht für Dokumente mit
elektronischer Signatur verwenden.

Internet www.berlin.de/sen/inneres

28. März 2019

Volksbegehren über Beschluss für ein Gesetz zur Vergesellschaftung von Grund und Boden (Rekommunalisierung) der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. Enteignen!“

hier: überarbeitete Fassung der amtlichen Kostenschätzung vom 5. März 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zu meinem Schreiben vom 5. März 2019 übersende ich Ihnen – wie bereits per Mail vom 26. März 2019 angekündigt - nachfolgende geänderte amtliche Kostenschätzung.

Die amtliche Kostenschätzung lautet nunmehr wie folgt:

„Für eine Vergesellschaftung von ca. 243.000 Wohnungen werden Entschädigungskosten von 28,8 bis 36 Mrd. € sowie Erwerbsnebenkosten von weiteren bis zu 180 Mio. € geschätzt. Für Erfassung und technische Bewertung der Immobilien, Entschädigungen für unbebaute Grundstücke, Ausgleichszahlungen für Wertminderungen und Personalüberhänge der betroffenen Unternehmen fallen einmalig zusätzlich 1,5 bis 1,9 Mrd. € an. Der Finanzierung liegt die Annahme zugrunde, dass diese Kosten vollständig mit Hilfe von Krediten finanziert werden. Für Finanzierungskosten und Bewirtschaftung der Bestände sind zusätzlich zu den Mieteinnahmen bei unveränderten Bestandsmieten voraussichtlich 100 bis 340 Mio. € jährlich bei aktuell sehr günstigen Finanzierungsbedingungen zu erbringen.“

Die übrigen Hinweise in meinem o. g. Schreiben gelten unverändert weiter. Ich bedanke mich für Ihr Entgegenkommen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Petersen

Source: https://de-statista.com/wwwdb.dbod.de/statistik/daten/studie/167163/umfrage/mietentwicklung-in-den-deutschen-grossstaedten/

10-Jahresvergleich der Mietpreise für Wohnungen in deutschen Großstädten bis 2019Veröffentlicht von [Statista Research Department](#), 22.10.2019

Diese Statistik bildet die Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in den vierzehn größten Städten in Deutschland im Zeitraum vom 1. Halbjahr 2009 bis zum 1. Halbjahr 2019 ab. Im 1. Halbjahr des Jahres 2019 lag der Mietpreis einer Wohnung in Berlin im Mittel bei etwa 11,60 Euro je Quadratmeter. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2009 sind die Mieten damit insgesamt um etwa 104 Prozent gestiegen, vor zehn Jahren waren noch ca. 5,70 Euro pro Quadratmeter üblich.

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in den vierzehn deutschen Städten über 500.000 Einwohnern waren 234.000 auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich die Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils im 1. Halbjahr 2009 und 2019

Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in den größten Städten in Deutschland von 2009 bis 2019Suche: Einträge:

Städte	Mietpreis H1 2009 in €/m ²	Mietpreis H1 2019 in €/m ²	Veränderung 2009 zu 2019 in %
Berlin	5,7	11,6	104
München	11,5	18,6	62
Nürnberg	6,7	10	49
Hannover	5,9	8,8	49
Stuttgart	8,8	13	48
Frankfurt am Main	9,9	14,2	43
Hamburg	8,4	11,8	40
Leipzig	4,9	6,8	39
Düsseldorf	7,7	10,6	38
Dresden	5,6	7,6	36
Köln	8,2	10,9	33
Dortmund	5,3	7	32
Bremen	6,4	8,2	28

Es werden die Daten 0 bis 13 angezeigt von insgesamt 14

[Vorherige](#) [Nächste](#)

Details: Deutschland

© Statista 2020 **Quelle**

Immowelt

Erhebung durch

Immowelt

Veröffentlicht durch

Immowelt

Herkunftsverweis[immowelt.de](https://www.immowelt.de)**Veröffentlichungsdatum**

Juli 2019

Source: <https://de-statista-com.www.db.dbod.de/statistik/daten/studie/72874/umfrage/wohnungsgenossenschaften-in-deutschland-seit-2005/>

Im GdW organisierte Wohnungsgenossenschaften in Deutschland bis 2018

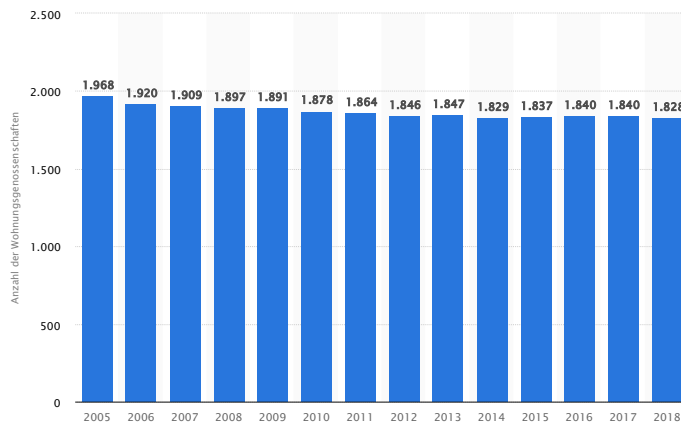
Veröffentlicht von Statista Research Department, 25.09.2019

Diese Statistik zeigt die Anzahl der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland in den Jahren von 2005 bis 2018.

Im Jahr 2018 konnten 1.828 GdW-Wohnungsgenossenschaften (Angaben ohne kirchliche Genossenschaften) in Deutschland gezählt werden.

Der GdW ist der Dachverband der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Regionalverbände in Deutschland. In seinen 14 Regionalverbänden sind rund 3.000 Wohnungsunternehmen und Genossenschaften organisiert.

Anzahl der im GdW organisierten Wohnungsgenossenschaften in Deutschland in den Jahren von 2005 bis 2018



Details: Deutschland

© Statista 2020

Quelle

GdW

Erhebung durch

GdW

Veröffentlicht durch

GdW

Herkunftsverweis

[GdW - Jahresstatistik 2018 kompakt, Seite 11](#)

Veröffentlichungsdatum

August 2019

Source: <https://de-statista-com.wwwdb.dbod.de/statistik/daten/studie/892789/umfrage/sozialwohnungen-in-deutschland/>

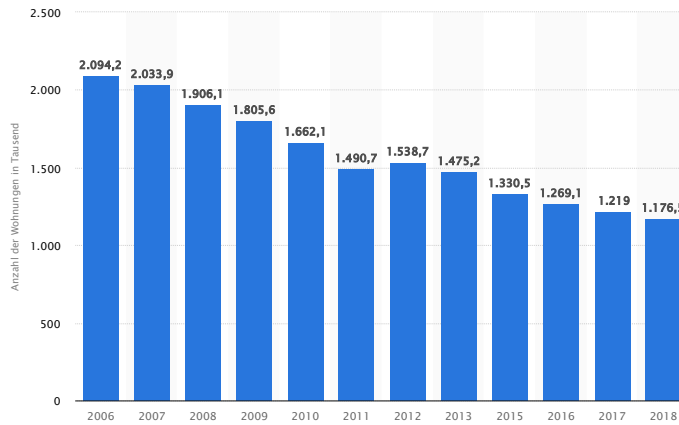
Sozialwohnungen in Deutschland bis 2018

Veröffentlicht von [Statista Research Department](#), 24.09.2019

Die Statistik zeigt den Bestand der Sozialmietwohnungen in Deutschland in den Jahren von 2006 bis 2018. Im Jahr 2018 gab es in Deutschland rund 1,18 Millionen Sozialwohnungen. Als Sozialwohnung bezeichnet man eine mit öffentlichen Mitteln gebaute Wohnung mit relativ geringen Mietkosten für Mieter mit geringem Einkommen.

Bestand der Sozialmietwohnungen in Deutschland in den Jahren von 2006 bis 2018

(in 1.000)



Details: Deutschland

© Statista 2020

Quelle

Deutscher Bundestag

Erhebung durch

Deutscher Bundestag

Veröffentlicht durch

Deutscher Bundestag

Herkunftsverweis

[Deutscher Bundestag, Drucksache 19/12234, Seite 24](#)

Veröffentlichungsdatum

August 2019

Source: <https://de-statista-com.wwwdb.dbod.de/statistik/daten/studie/258547/umfrage/mietbelastungsquote-von-haushalten-in-deutschland-nach-bundeslaendern/>

Mietbelastungsquote deutscher Haushalte 2018 nach Bundesländern

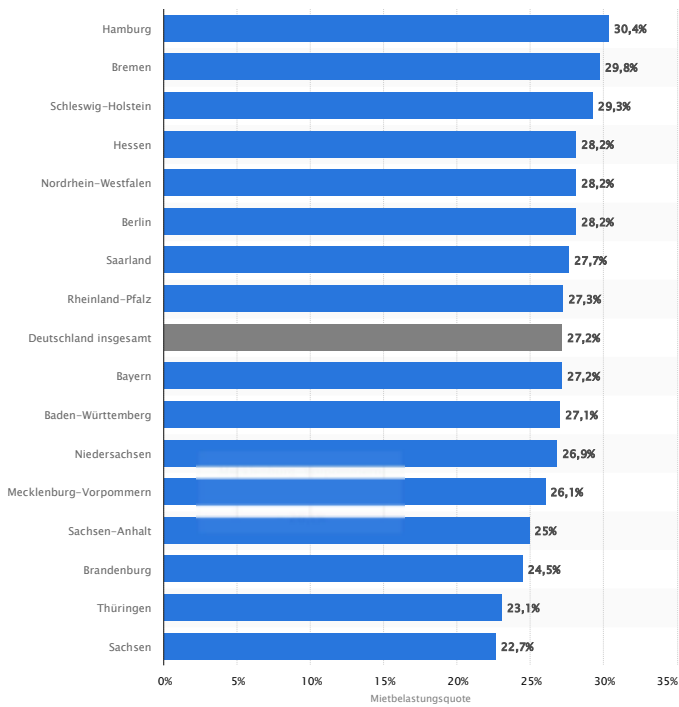
Veröffentlicht von Statista Research Department, 07.11.2019

Diese Statistik zeigt die Mietbelastungsquote* der privaten Haushalte in Deutschland im Jahr 2018 unterteilt nach Bundesländern.

Gemäß Definition des Statistischen Bundesamts bezeichnet die Mietbelastungsquote eines Haushalts den Anteil am Haushaltsnettoeinkommen, der für die Bruttokaltmiete aufgebracht werden muss.

Zum Zeitpunkt der Erhebung lag die Mietbelastungsquote der Haushalte in Deutschland insgesamt bei etwa 27,2 Prozent. In Hamburg belief sich der Anteil am Haushaltsnettoeinkommen, der für die Bruttokaltmiete aufgebracht werden musste, auf ca. 30,4 Prozent.

Mietbelastungsquote der privaten Haushalte in Deutschland im Jahr 2018 nach Bundesländern



Details: Deutschland

© Statista 2020

Quelle

Statistisches Bundesamt

Erhebung durch

Statistisches Bundesamt

Veröffentlicht durch

Statistisches Bundesamt

Herkunftsverweis

[destatis.de](https://www.destatis.de)

Veröffentlichungsdatum

Oktober 2019

Source: <https://de-statista-com.wwwdb.dbod.de/statistik/daten/studie/1885/umfrage/mietpreise-in-den-groessten-staedten-deutschlands/>

Städte mit den teuersten Mieten in Deutschland Q4 2019

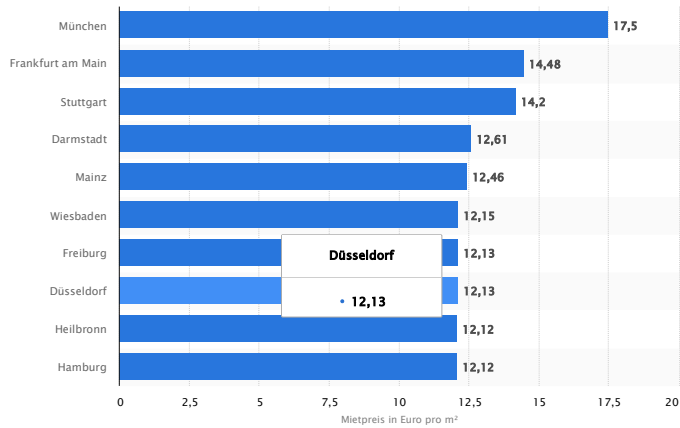
Veröffentlicht von [Statista Research Department](#), 20.01.2020

Diese Statistik zeigt die Städte mit den höchsten Neuvertragsmietpreisen für Wohnungen* in Deutschland im 4. Quartal 2019. Zum Zeitpunkt der Erhebung betrug die Neuvertragsmiete in München durchschnittlich etwa 17,50 Euro pro Quadratmeter. In Frankfurt am Main zahlte man im 4. Quartal 2019 etwa 14,48 Euro pro Quadratmeter.

Alle Angaben beziehen sich auf Wohnungen für Baujahre der jeweils letzten zehn Jahre mit einer Größe von 60 bis 80 Quadratmetern und gehobener Ausstattung. Das vierteljährliche Miet- und Kaufpreis-Ranking von empirica basiert auf der Analyse von über 2 Millionen Inseraten (über 100 Anzeigenquellen). Die abgebildeten

Städte mit den höchsten Mietpreisen für Wohnungen in Deutschland im 4. Quartal 2019

(in Euro pro Quadratmeter)



Details: Deutschland

© Statista 2020

Quelle

empirica

Erhebung durch

empirica

Veröffentlicht durch

empirica

Herkunftsverweis

[empirica Miet- und Kaufpreis-Ranking Q4/19](#)

Veröffentlichungsdatum

Januar 2020

Source: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/221/umfrage/anzahl-der-studenten-an-deutschen-hochschulen/>

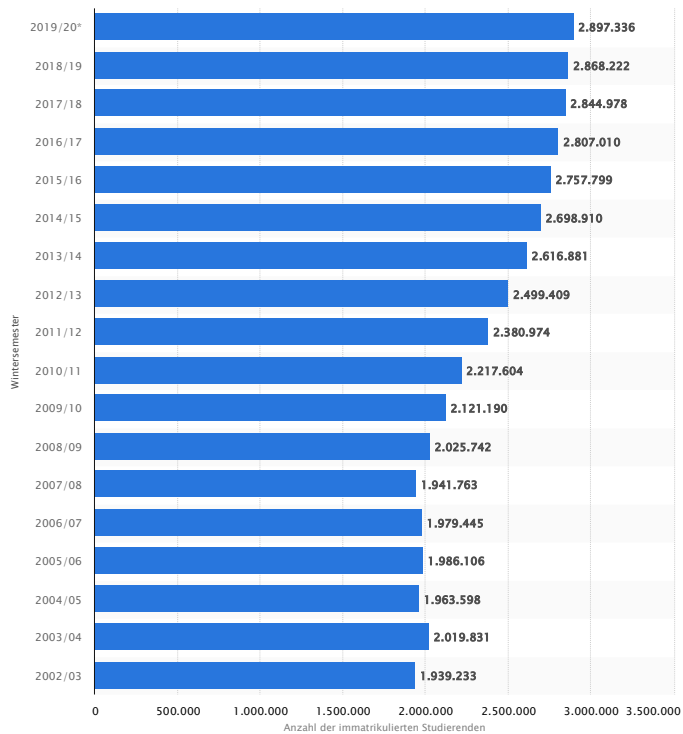
Anzahl der Studenten an deutschen Hochschulen bis 2019/2020

Veröffentlicht von Statista Research Department, 05.03.2020

Die Statistik zeigt die Anzahl der Studierenden an Hochschulen in Deutschland vom Wintersemester 2002/2003 bis zum Wintersemester 2019/2020. Im Wintersemester 2019/2020 waren nach vorläufigen Angaben rund 2,9 Millionen Studierende an deutschen Hochschulen immatrikuliert. Siehe auch die Statistik zur [Anzahl der männlichen und weiblichen Studierenden](#).

Ein Student oder Studierender ist eine Person, die ein Studium bzw. eine akademische Ausbildung absolviert. Das Studium ist das wissenschaftliche Lernen und Forsuchen an Hochschulen und gehört in Deutschland zum tertiären Bildungsbereich.

Anzahl der Studierenden an Hochschulen in Deutschland in den Wintersemestern von 2002/2003 bis 2019/2020



Ihre Daten visualisiert tableau

[Details zur Statistik](#)

© Statista 2020

[Quellen anzeigen](#)

Quelle

Statistisches Bundesamt

[→ Weitere Quellenangaben anzeigen](#)

[→ Veröffentlichungsangaben anzeigen](#)

Veröffentlichungsdatum

November 2019

Region

Deutschland

Erhebungszeitraum

Wintersemester 2002/2003 bis 2019/2020

Hinweise und Anmerkungen

* Vorläufiges Ergebnis.

Wohnen

Anteil unbewohnter Wohnungen nach Bundesländern

Der Anteil der unbewohnten Wohnungen lag 2018 deutschlandweit bei 8,2 %. Dies geht aus dem vierjährlichen Zusatzprogramm Wohnen des Mikrozensus hervor. Hier werden alle Wohnungen als unbewohnt eingestuft, die zum Zeitpunkt der Erhebung nicht bewohnt sind (also auch kurzfristig wegen Umzugs), aber gegebenenfalls zu diesem Zeitpunkt vermietet sind. Die Feststellung erfolgt durch die Erhebungsbeauftragten. Diese Zahl unterscheidet sich vom Leerstand aus der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ). Die Informationen über die Leerstände werden bei der GWZ zu einem Stichtag von den Eigentümerinnen und Eigentümern beziehungsweise Verwaltungen eingeholt. Nach der GWZ 2011 ergab sich eine Leerstandsquote von 4,4 %. Wohnungen, die beispielsweise wegen Umbau oder Modernisierung zum Stichtag nicht bewohnt, aber vermietet sind, gelten hier nicht als leerstehend. Wohnungen gelten nur dann als leerstehend, wenn dies vom Eigentümer angegeben wurde. Diese methodischen Unterschiede sorgen dafür, dass der Anteil unbewohnter Wohnungen aus dem Mikrozensus und der Leerstand aus der GWZ inhaltlich voneinander abweichen. Im Mikrozensus wurde der Anteil unbewohnter Wohnungen bis einschließlich zum Erhebungsjahr 2014 auch Leerstandsquote genannt.

ANTEIL UNBEWOHNER WOHNUNGEN¹ NACH BUNDESLÄNDERN IM ZEITVERGLEICH

Land	1998	2002	2006	2010	2014	2018
	%					
Deutschland	7,5	8,2	8,1	8,6	8,0	8,2
Früheres Bundesgebiet²	6,1	6,7	6,8	7,8	7,1	7,5
Neue Länder³	13,2	14,4	12,4	11,5	11,2	10,7
Baden-Württemberg	6,5	6,4	7,0	8,1	6,9	6,8
Bayern	6,4	6,3	6,7	7,7	7,3	7,7
Berlin	8,6	10,0	8,8	7,5	7,1	6,8
Brandenburg	11,2	13,1	11,5	10,5	10,1	9,5

1: In der Zusatzerhebung des Mikrozensus gelten Wohnungen als unbewohnt, sofern diese zum Zeitpunkt der Erhebungsdurchführung nicht bewohnt sind, aber gegebenenfalls zu diesem Zeitpunkt vermietet sind.

Die Feststellung erfolgt durch die Erhebungsbeauftragten.

2: 2006, 2010, 2014 und 2018 ohne Berlin.

3: 1998 und 2002: und Berlin-Ost; 2006, 2010, 2014 und 2018: und Berlin.

Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebungen.

Land	1998	2002	2006	2010	2014	2018
	%					
Bremen	5,0	5,5	4,2	4,7	6,8	8,1
Hamburg	4,2	5,8	4,5	5,3	4,6	5,6
Hessen	5,1	4,9	6,0	6,8	6,5	6,8
Mecklenburg-Vorpommern	11,3	11,8	11,3	10,9	11,0	9,3
Niedersachsen	6,1	6,5	5,5	6,3	6,6	6,5
Nordrhein-Westfalen	6,2	7,5	7,9	9,1	7,5	8,1
Rheinland-Pfalz	6,5	7,8	8,0	8,7	9,1	9,8
Saarland	6,0	7,4	8,4	10,1	7,9	11,1
Sachsen	16,8	17,5	14,6	13,9	14,2	12,7
Sachsen-Anhalt	14,4	16,9	16,6	15,0	13,2	15,5
Schleswig-Holstein	4,5	5,1	5,3	5,5	5,2	5,8
Thüringen	9,3	10,1	10,5	10,8	10,9	10,2

1: In der Zusatzerhebung des Mikrozensus gelten Wohnungen als unbewohnt, sofern diese zum Zeitpunkt der Erhebungsdurchführung nicht bewohnt sind, aber gegebenenfalls zu diesem Zeitpunkt vermietet sind.

Die Feststellung erfolgt durch die Erhebungsbeauftragten.

2: 2006, 2010, 2014 und 2018 ohne Berlin.

3: 1998 und 2002: und Berlin-Ost; 2006, 2010, 2014 und 2018: und Berlin.

Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebungen.

Stand 14. Oktober 2019

Kontakt

Statistisches Bundesamt
Gustav-Stresemann-Ring 11
65189 Wiesbaden

Wohnen

Haushalte im selbst genutzten Eigentum und Mietwohnungen

HAUSHALTE IM SELBST GENUTZTEN EIGENTUM UND MIETWOHNUNGEN NACH HAUSHALTSTYP - FRÜHERES BUNDESGBIET OHNE BERLIN 2014

Haushaltsstruktur	Insgesamt ¹	im selbst genutztem Eigentum	in Mietwohnungen
	1 000	%	
Haushalte			
insgesamt	30 500	46,8	53,2
mit 1-Person-Haushalt (Single-Haushalt)	12 097	30,5	69,5
mit 2-Personen- Haushalt	10 462	55,3	44,7
Haushalt mit 3 und mehr Personen	7 941	60,5	39,5
Seniorenhaushalte²			
insgesamt	7 519	58,2	41,8
1-Person-Haushalt	4 266	48,9	51,1
Haushalt mit 2 und mehr Personen	3 252	70,4	29,6
Haushalte von Familien³			
insgesamt	6 280	52,4	47,6
Alleinerziehende mit mindestens 1 minder- jährigen Kind	1 144	23,1	76,9
Paar mit mindestens 1 minderjährigen Kind	5 135	58,9	41,1
Haushalte von Paaren ohne Kinder⁴			
insgesamt	10 692	62,5	37,5

1: Nur Haushalte in Gebäuden mit Wohnraum ohne Wohnheime.

2: Alle Personen im Haushalt 65 Jahre und älter.

3: Haushalte von Eltern(teilen) mit Kindern unter 18 Jahren ohne familienfremde Personen.

4: Haushalte von Paaren ohne Kinder und ohne familienfremde Personen.

Stand 23. Dezember 2016

Presse

Städte-Boom und Baustau: Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt 2008 – 2018

Pressemitteilung Nr. N 012 vom 4. Dezember 2019



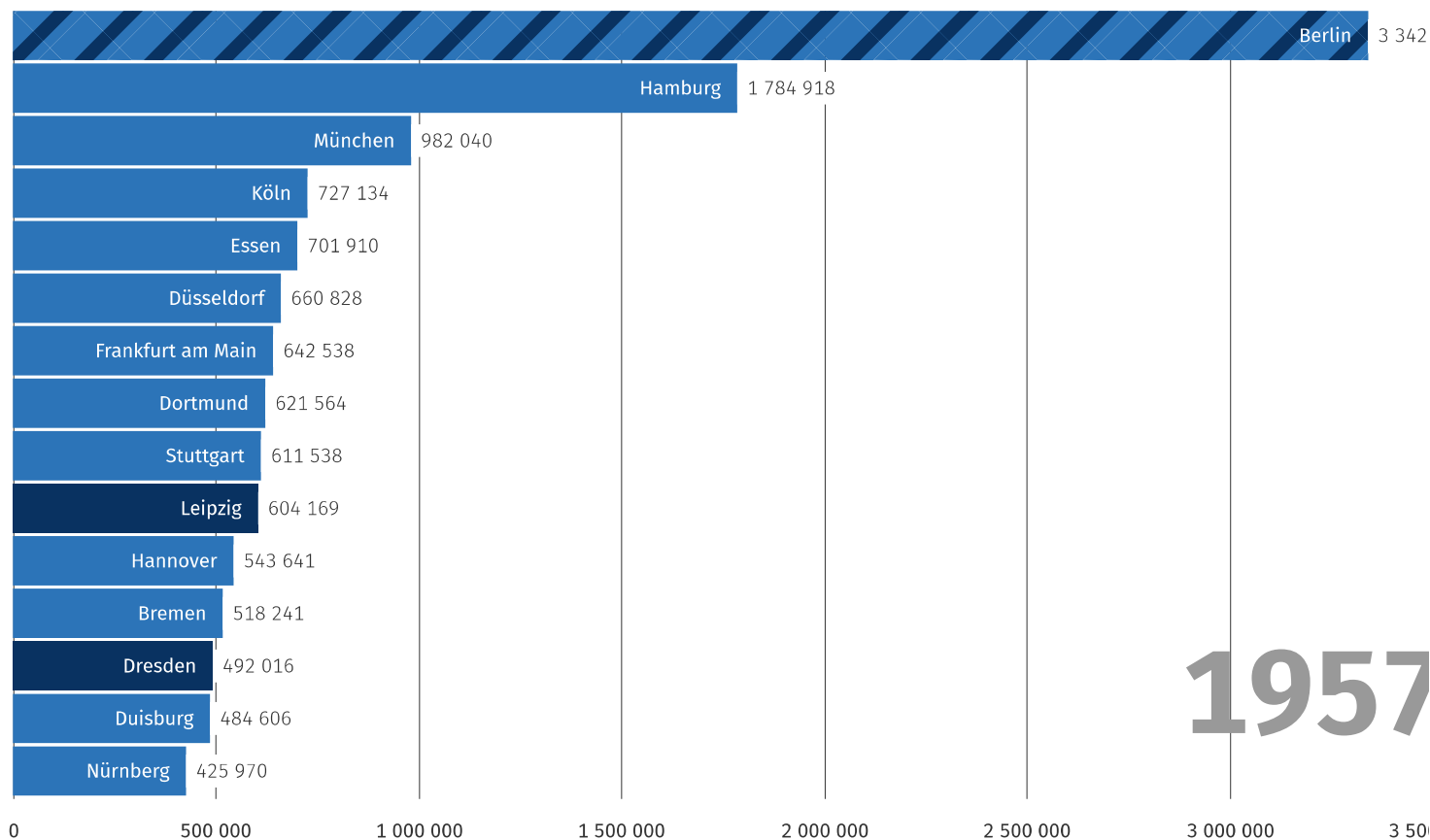
- Großstädte wachsen überproportional durch Zuzug vor allem junger Menschen
- Weniger Wohnfläche pro Person in den Metropolen
- Baustau: 2018 mehr als doppelt so viele genehmigte, aber nicht fertiggestellte Wohnungen wie zehn Jahre zuvor
- Wohnungsbau Motor für Baukonjunktur, deutlicher Preisanstieg im Bau und für die Instandhaltung von Wohngebäuden

WIESBADEN – Die wachsende Bevölkerung vor allem in den Großstädten hat in den vergangenen Jahren den Druck auf den deutschen Wohnungsmarkt erhöht: 2018 lebten in Deutschland 2,5 Millionen Menschen mehr als noch 2012 (+3,1 %). Die Großstädte verzeichneten besonders hohe Zuwächse, allen voran Leipzig (+12,9 %), Frankfurt am Main (+9,5 %) und Berlin (+8 %). Neben dem Geburtenüberschuss ist vor allem der Zuzug aus dem Ausland für die Bevölkerungszunahme in den Städten ab 100 000 Einwohnerinnen und Einwohnern verantwortlich. Das ist ein zentrales Ergebnis der Pressekonferenz **„Städte-Boom und Baustau: Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt 2008 – 2018“** der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder am 4. Dezember 2019 in Berlin.

Junge Menschen ziehen in die Stadt, ältere hinaus

„Junge Menschen im Alter von 20 bis 40 Jahren zieht es in die Metropolen. In den Jahren 2013 bis 2018 zogen im Saldo 1,2 Millionen Menschen in die kreisfreien Großstädte. Bei den Menschen ab 40 Jahren sieht die Entwicklung anders aus: Unter dem Strich zogen im Saldo 120 000 Menschen dieser Altersgruppe aus den Großstädten weg“, sagte Dr. Georg Thiel, Präsident des Statistischen Bundesamtes, bei der Pressekonferenz. „Insgesamt betrachtet hat sich damit der Bedarf an Wohnraum besonders in den Städten deutlich erhöht“, so Thiel weiter.

Einwohnerzahl der 15 größten Städte Deutschlands 1955 – 2018



In den Städten wird es enger

Der Mangel an Wohnraum führt dazu, dass Menschen in den sieben größten Städten Deutschlands – das sind Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf – näher zusammenrücken. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person nahm hier nach Ergebnissen des Mikrozensus zwischen 2010 und 2018 um 1,7 auf 39,2 Quadratmeter ab. Der knapper werdende Wohnraum wird zunehmend geteilt: Lebte 2010 in diesen Metropolen noch in mehr als jeder zweiten Wohnung (51 %) eine Person, war dies acht Jahre später nur noch bei 45 % der Wohnungen der Fall. Der Anteil der von zwei Personen bewohnten

Wohnungen stieg in dieser Zeit von 30 % auf 32 % und der von drei und mehr Personen bewohnten Wohnungen von 19 % auf 22 %.

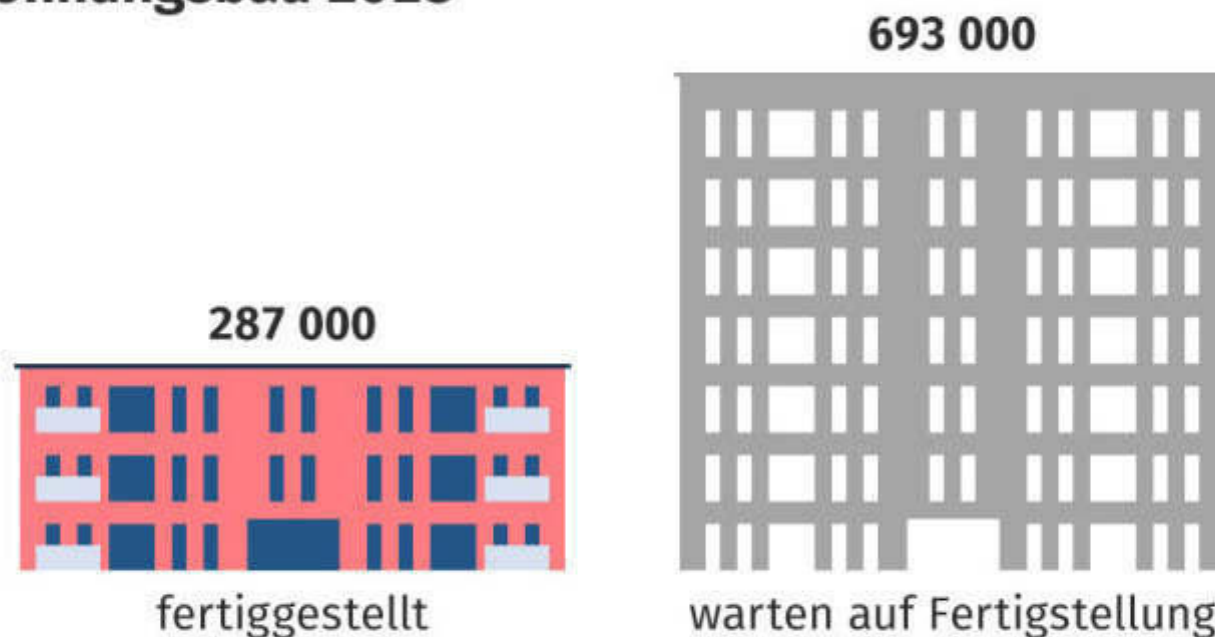
Als mögliche Folge daraus gewinnen in den sieben größten Städten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit zehn und mehr Wohnungen an Bedeutung: Ihr Anteil bei den Eigentümerwohnungen im „Neubau“ ab 2011 stieg um 15 Prozentpunkte auf 39 %, bei Mieterwohnungen auf 72 % (+14 Prozentpunkte).

Diese Verknappung des Wohnraums bleibt ein Phänomen der Städte. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Deutschland blieb zwischen 2010 und 2018 bundesweit konstant bei etwas mehr als 45 Quadratmetern.

Steigende Nachfrage führt zum Baustau

Immobilienunternehmen, Politik und Bauverwaltungen versuchen der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung zu tragen. Das lässt sich an den jährlich erteilten Baugenehmigungen ablesen. Diese haben sich seit 2009 von etwa 178 000 auf fast 347 000 im Jahr 2018 nahezu verdoppelt. Der Höchstwert von mehr als 375 000 erteilten Baugenehmigungen wurde bereits im Jahr 2015 erreicht. Seitdem ist diese Zahl leicht rückläufig.

Wohnungsbau 2018



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019

Für den bestehenden Wohnungsmangel entscheidender ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Zwischen 2008 und 2018 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320 000 auf 693 000 genehmigte und noch nicht fertiggestellte Wohnungen mehr als verdoppelt.

Die beschriebenen Tendenzen beim Bauüberhang spiegeln sich auch in der Entwicklung des Auftragsbestands der Betriebe im Bauhauptgewerbe wider. Der Auftragsbestand umfasst die eingegangenen, aber noch nicht vollständig ausgeführten Aufträge. Der Auftragsbestand im Wohnungsbau stieg seit 2015 kontinuierlich und erreichte 2018 den höchsten Stand seit 1997: So warten aktuell Aufträge im Wert von rund 9,1 Milliarden Euro auf ihre Ausführung.

Baustelle Personal

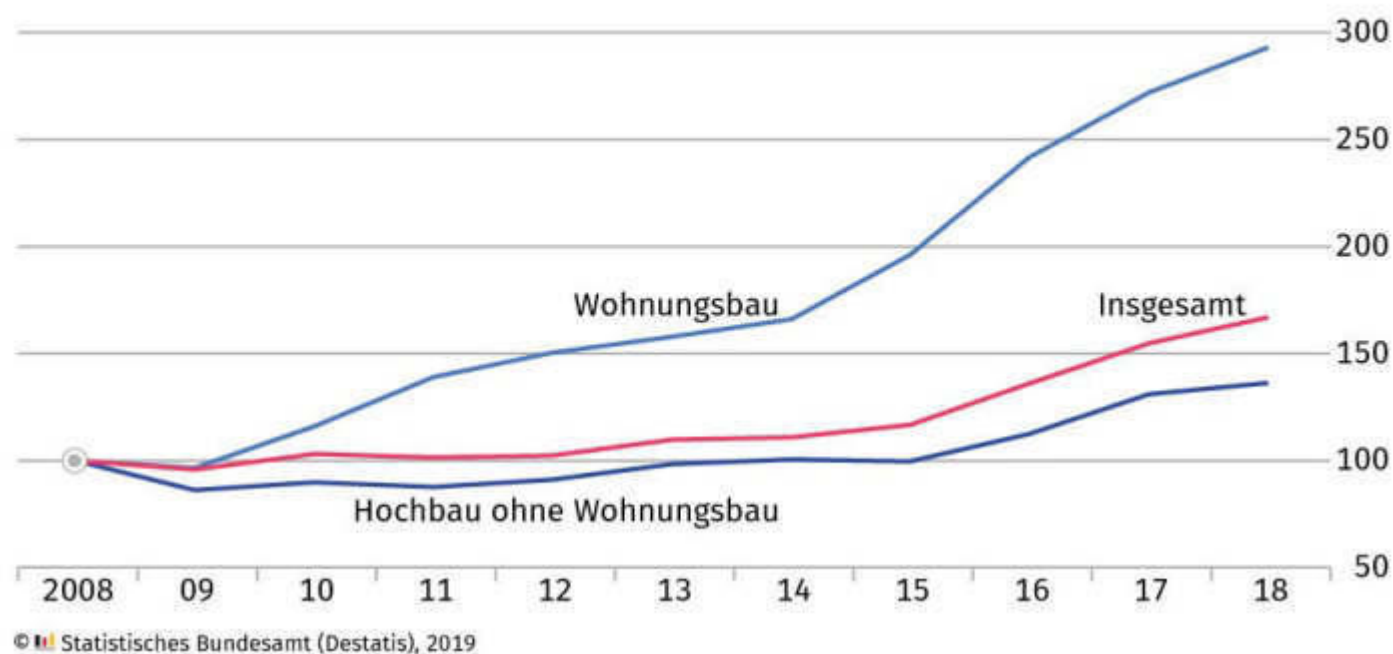
Den Bauunternehmen fehlt das Personal zur zügigen Realisierung der Bauaufträge. Während die Anzahl der Beschäftigten im Wohnungsbau von 2008 bis 2018 um lediglich 25 % stieg, haben sich die Auftragsbestände in diesem Zeitraum nahezu verdreifacht. Ende 2018 waren in den Betrieben des Bauhauptgewerbes 467 000 Menschen (Betriebe mit 20 und mehr tätigen Personen) beschäftigt. Das waren deutlich weniger als noch in den späten 1990er Jahren, als die Beschäftigtenzahlen mit mehr als 700 000 tätigen Menschen Rekordstände erreichten.

Wohnungsbau Motor für die Baukonjunktur, deutlicher Preisanstieg im Bau und für die Instandhaltung von Wohngebäuden

Der Wohnungsbau war in den vergangenen Jahren somit Motor und Stütze der Baukonjunktur. Seit 2008 haben sich die nicht preisbereinigten Umsätze von Baubetrieben mit 20 und mehr Beschäftigten von 8,6 Milliarden Euro auf 20,3 Milliarden Euro im Jahr 2018 mehr als verdoppelt.

Entwicklung des Auftragsbestands im Bauhauptgewerbe, preisbereinigt

Volumenindex 2008 = 100



Im gleichen Zeitraum haben sich auch die Preise für Leistungen von Bauunternehmen für den Neubau von Wohngebäuden um 24,3 % erhöht. Dabei stiegen die Preise für den Rohbau von Wohngebäuden mit 22,8 % etwas moderater als die Preise für die Ausbauarbeiten (+25,7 %). Beim Ausbau erhöhten sich die Preise im Sanitärbereich (+36,6 %), im Heizungsbau (+33,6 %) und für die Elektroinstallation in Wohngebäuden (+34,4 %) besonders kräftig.

Aus Sicht der Privathaushalte verteuerte sich von allen Ausgabebereichen rund um das Wohnen die Instandhaltung und Reparatur der Wohnung oder des Wohnhauses besonders stark. Für Erzeugnisse und Dienstleistungen zur Instandhaltung und Reparatur von Wohnungen und Wohngebäuden zahlten sie im Jahr 2018 rund 26 % mehr als im Jahr 2008. Zum Vergleich: Der Verbraucherpreisindex insgesamt stieg von 2008 bis 2018 nur um knapp 13 %.

Weitere Informationen bietet das [Statement \(PDF, Datei ist barrierefrei/barrierearm\)](#) auf der [Übersichtseite zur Pressekonferenz](#).

[Startseite](#)[Themen](#)[Gesellschaft und Umwelt](#)[Wohnen](#)[Wohnungsbestand im Zeitvergleich](#)

Wohnen

Wohnungsbestand im Zeitvergleich

Deutschland

WOHNUNGSBESTAND IN DEUTSCHLAND

Merkmal	Einheit	2013 ¹	2014 ¹	2015 ¹	2016 ¹	2017 ¹	2018 ¹
Wohnungen (Wohn- und Nichtwohn- gebäude)	1 000	40 995,1	41 221,2	41 446,3	41 703,3	41 968,1	42 235,4
davon mit ... Räumen							
1	1 000	1 318,7	1 334,2	1 348,6	1 378,2	1 406,4	1 432,0
2	1 000	3 750,7	3 776,6	3 805,1	3 839,6	3 877,4	3 921,6
3	1 000	8 945,2	8 983,8	9 024,8	9 072,2	9 124,0	9 180,0
4	1 000	10 486,9	10 526,1	10 565,3	10 606,5	10 651,1	10 694,2
5	1 000	6 960,6	7 001,2	7 039,9	7 080,2	7 120,0	7 158,1
6	1 000	4 498,6	4 532,4	4 564,5	4 597,7	4 630,2	4 662,2
7 und mehr	1 000	5 034,5	5 067,0	5 098,0	5 129,0	5 158,9	5 187,3
Räume insgesamt	1 000	180 298,6	181 360,4	182 295,7	183 354,3	184 427,8	185 491,2
Wohnfläche insgesamt	Millionen m² ()	3 743,5	3 769,4	3 795,0	3 822,5	3 850,7	3 878,9
Strukturdaten zum Wohnungsbestand							
Wohnungsanzahl je 1 000 Einwohner		508	508	504	507	507	509
Wohnfläm² () je Wohnung		91,3	91,4	91,6	91,7	91,8	91,8

1: Fortschreibung basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011, einschließlich Wohnheime.

WOHNUNGSBESTAND IM FRÜHEREN BUNDESGBIET OHNE BERLIN

Merkmal	Einheit	2013 ¹	2014 ¹	2015 ¹	2016 ¹	2017 ¹	2018 ¹
Wohnungen (Wohn- und Nichtwohngebäude)	1 000	32 158,2	32 355,3	32 549,1	32 764,2	32 985,9	33 208,3
davon mit ... Räumen							
1	1 000	1 048,2	1 061,4	1 073,7	1 095,8	1 116,7	1 136,2
2	1 000	2 716,4	2 738,7	2 762,5	2 791,7	2 823,4	2 859,7
3	1 000	6 536,2	6 571,6	6 608,2	6 649,7	6 694,7	6 742,3
4	1 000	7 947,6	7 982,7	8 017,1	8 052,5	8 090,1	8 126,9
5	1 000	5 598,2	5 631,7	5 663,6	5 695,5	5 727,8	5 758,2
6	1 000	3 809,2	3 837,9	3 865,3	3 893,1	3 920,8	3 947,8
7 und mehr	1 000	4 502,4	4 531,2	4 558,7	4 585,9	4 612,4	4 637,2
Räume insgesamt	1 000	145 405,6	146 282,5	147 136,5	148 030,7	148 942,0	149 836,0
Wohnfläche insgesamt	Millionen m² ()	3 055,5	3 077,7	3 099,5	3 122,6	3 146,4	3 169,9

Strukturdaten zum Wohnungsbestand

Wohnungszahl je 1 000 Einwohner		496	497	493	496	496	497
Wohnfläm² () je Wohnung		95,0	95,1	95,2	95,3	95,4	95,5
Wohnfläm² () je Einwohner		47,1	47,3	46,9	47,3	47,3	47,4
Räume Anzahl je Wohnung		4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5

1: Fortschreibung basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011, einschließlich Wohnheime.

Neue Länder**WOHNUNGSBESTAND IN DEN NEUEN LÄNDERN UND BERLIN**

Merkmal	Einheit	2013 ¹	2014 ¹	2015 ¹	2016 ¹	2017 ¹	2018 ¹
Wohnungen (Wohn- und Nichtwohngebäude)	1 000	8 837,0	8 865,9	8 897,2	8 939,2	8 982,2	9 027,1
davon mit ... Räumen							

1: Fortschreibung basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011, einschließlich Wohnheime.

Merkmal	Einheit	2013¹	2014¹	2015¹	2016¹	2017¹	2018¹
Wohnfläm² () je Einwohner		46,3	46,5	46,2	46,5	46,5	46,7
Räume Anzahl je Wohnung		4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4

1: Fortschreibung basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011, einschließlich Wohnheime.

Früheres Bundesgebiet

Merkmal	Einheit	2013 ¹	2014 ¹	2015 ¹	2016 ¹	2017 ¹	2018 ¹
1	1 000	270,5	272,7	275,0	282,4	289,7	295,8
2	1 000	1 034,3	1 037,9	1 042,7	1 047,9	1 054,0	1 061,69
3	1 000	2 409,0	2 412,2	2 416,6	2 422,5	2 429,3	2 437,7
4	1 000	2 539,3	2 543,4	2 548,2	2 554,0	2 561,0	2 567,3
5	1 000	1 362,3	1 369,4	1 376,4	1 384,7	1 392,2	1 399,8
6	1 000	689,5	694,5	699,2	704,6	709,4	714,4
7 und mehr	1 000	532,1	535,8	539,2	543,1	546,5	550,1
Räume insgesamt	1 000	34 892,9	35 023,9	35 159,2	35 323,5	35 485,7	35 655,2
Wohnfläche insgesamt	Millionen m² ()	688,1	691,7	695,4	699,9	704,3	709,0

Strukturdaten zum Wohnungsbestand

Wohnungszahl je 1 000 Einwohner		555	556	552	555	555	557
Wohnfläm² () je Wohnung		77,9	78,0	78,2	78,3	78,4	78,5
Wohnfläm² () je Einwohner		43,2	43,4	43,1	43,4	43,6	43,8
Räume Anzahl je Wohnung		3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	3,9

1: Fortschreibung basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011, einschließlich Wohnheime.

Kontakt

Statistisches Bundesamt
Gustav-Stresemann-Ring 11
65189 Wiesbaden

Sozialwohnungen

Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum

Weiterhin besteht die Möglichkeit einer Förderung nach der Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum.

Die Förderung ist als Zuschuss für Vermieter konzipiert und kann bei Neubau oder Sanierung von Wohnraum beantragt werden, sofern der Wohnraum 15 Jahre lang Mietern mit Wohnberechtigungsschein für eine deutlich reduzierte Miete überlassen wird. Ziel ist eine Mietreduktion um bis zu 35% (max. 3,50 Euro) je Quadratmeter. Der Zuschuss entspricht der rechnerischen Mietreduktion über die 15 jährige Belegbindung, wird aber bereits in der Bauphase als nicht rückzahlbarer Zuschuss ausbezahlt.

Die Förderung ist jedoch nur in Kommunen möglich, die einen entsprechenden Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum nachweisen und deren Wohnungsmarktsituation eine zukünftige Gefährdung der Versorgung von einkommensschwachen Haushalten mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen erkennen lässt. Hierfür sind in der Richtlinie die relevanten Indikatoren benannt.

Die Untersetzung der Indikatoren aller sächsischen Kommunen wird zukünftig jährlich vom Staatsministerium des Innern zur Verfügung gestellt.

Ab dem Stichtag 15. November 2019 beträgt die nach Ziffer IV. 1. f) Satz 1 maßgebliche Baukostenobergrenze 2.600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die dem Programm zu Grunde liegende Förderrichtlinie sowie die Indikatoren können Sie unter folgenden Links einsehen:

- ↳ [Richtlinie des SMI zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum \(RL gebundener Mietwohnraum - RL gMW\)](#)
- ↳ [Zur Liste der Indikatoren aller sächsischen Kommunen 2019 \[Download,*.xlsx, 0,15 MB\]](#)
- ↳ [Erläuterung zur Indikatorenberechnung \[Download,*.pdf, 0,56 MB\]](#)

WVB - Wohnraumversorgung Berlin Anstalt öffentlichen Rechts



Aufbau der WVB

Die Organe der Anstalt sind die Trägerversammlung, der Verwaltungsrat, der Vorstand und der Fachbeirat.

Die **Trägerversammlung** besteht aus zwei Mitgliedern. Den Vorsitz führt das für Finanzen zuständige Mitglied des Senats. Weiteres Mitglied ist das für Wohnen zuständige Mitglied des Senats. Die Trägerversammlung hat die Satzung der WVB sowie die Geschäftsordnung für den Verwaltungsrat beschlossen.

Der **Verwaltungsrat**, bestehend aus 15 Mitgliedern, überwacht die Geschäftsführung des Vorstands durch die Aufforderung zur Berichterstattung, Beratung oder andere geeignete Formen der Mitwirkung. Der Verwaltungsrat berät den Vorstand, insbesondere in allen Grundfragen der WVB.

Der **Vorstand** besteht aus zwei Mitgliedern. Die Senatsverwaltung für Finanzen und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bestimmen hierfür jeweils ein Mitglied. Der Vorstand ist mit der Umsetzung der Aufgaben der WVB betraut und führt in diesem Sinne das operative Geschäft.

Die WVB hat außerdem einen **Fachbeirat** berufen. Dieses Gremium setzt sich aus 21 Personen, u.a. aus Mieterorganisationen und -initiativen, der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie zivilgesellschaftlichen Akteuren aus Gewerkschaften, Fachverbänden und Wissenschaft zusammen. Der Fachbeirat berät den Vorstand der WVB, die Organe der landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie insbesondere deren Mieterräte.

Herausgeber

Wohnraumversorgung Berlin
Anstalt öffentlichen Rechts
Schillstraße 10
10785 Berlin

Vertreten durch den Vorstand:
Jan Kuhnert
Alexa Prietzel

E-Mail: wvb@sensw.berlin.de
Tel.: 030 2639399-0

www.berlin.de/wohnraumversorgung

Berlin, Juli 2019

Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts

Mit dem Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln) wurde die „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“ gegründet. Die Aufgaben der Anstalt sind durch das WoVG Bln, die Geschäftsordnungen und die Satzungen der Organe der Anstalt geregelt.

Aufgabe

Kernaufgabe der Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts (WVB) ist die Unterstützung des Landes Berlin bei der Steuerung der landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU). Dazu soll die WVB politische Leitlinien entwickeln, evaluieren und fortschreiben. Gegenstand dieser Leitlinien ist neben dem Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrag der LWU im engeren Sinne nicht zuletzt die Mietermitbestimmung.

Ferner ist die Aufgabe der WVB darauf ausgerichtet, diese Leitlinien zu konkretisieren und Vorschläge zu entwickeln, wie die Unternehmen diesen Auftrag erfüllen sollen. Die WVB berät die landeseigenen Wohnungsunternehmen und erarbeitet Anregungen und Vorschläge für den Senat. Die zu formulierenden politischen Leitlinien können neben der Umsetzung des wohnungspolitischen Auftrags der Unternehmen auch deren Unternehmensstruktur betreffen.

Welche Aufgaben die WVB vorrangig bearbeitet ergibt sich nicht nur aus dem Errichtungsgesetz und der Koalitionsvereinbarung vom Herbst 2016, sondern auch aus den Im-

pulsen, die von Vertreter*innen der Stadtgesellschaft im Fachbeirat artikuliert werden. Vorbehaltlich dessen wird die Anstalt zunächst folgende Aufgaben wahrnehmen:

Mierratswahlen

Die WVB evaluiert die neuen Regeln für die Mierratswahlen. Darüber hinaus wird die bestehende Mustersatzung und Musterwahlordnung für Mierräte durch eine Arbeitsgruppe überarbeitet.

Mierräte

Mittels Schulungen und regelmäßigen Koordinierungstreffen berät und unterstützt die WVB die Mierräte der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Analog hierzu wird die WVB Vernetzungsstrukturen mit den Mieterbeiräten aufbauen. Einmal im Jahr organisiert die WVB eine gemeinsame Konferenz aller Mierräte und Mieterbeiräte.

Neubaukosten

Die WVB hat aufbauend auf einer Studie Empfehlungen zu künftigen Neubaustrategien der landeseigenen Wohnungsunternehmen erarbeitet. Durch Veröffentlichungen und Veranstaltungen unterstützt die WVB die Umsetzung dieser Empfehlungen.



Modernisierungsstrategien

Die WVB entwickelt auf der Basis einer Vergleichsstudie und unter Einbeziehung der Mierräte und Mieterbeiräte an den Vorgaben der Koalitionsvereinbarung orientierte Empfehlungen zu behutsamen Modernisierungsstrategien. Dabei wird ein Schwerpunkt auf das Ziel einer Warmmietenneutralität gelegt.

Vermietungsvorgaben

Die WVB kontrolliert mittels Monitoring die Einhaltung der im Berliner Wohnraumversorgungsgesetz und der Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen festgelegten Vermietungsvorgaben. Auf dieser Basis macht sie Vorschläge zur Nachsteuerung der Vorgaben, auch mit Blick auf die wohnungspolitischen Wirkungen.

Fachcontrolling

Entsprechend der Koalitionsvereinbarung hat die WVB im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen das wohnungswirtschaftliche Fachcontrolling übernommen. Kernaufgabe der WVB ist dabei eine eigene Auswertung und Bewertung der Daten und Analysen im Rahmen eines Gesamtberichts über das wohnungswirtschaftliche Fachcontrolling. Dazu gehört auch eine adressatenorientierte Aufbereitung und Kommentierung.

Shared Services

Die WVB evaluiert die Ergebnisse der bisherigen Shared Service-Projekte der landeseigenen Wohnungsunternehmen und macht auf dieser Grundlage Vorschläge zu weiteren gemeinsamen Projekten der sechs Unternehmen.