

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 EINFÜHRUNG	- 1 -
2 BESTANDSAUFNAHME	- 3 -
2.1 Historische Entwicklung der Wohnungsgemeinnützigkeit	- 3 -
2.1.1 Die Anfänge	- 3 -
2.1.2 Öffentliche Förderung und rechtliche Typisierung	- 5 -
2.1.3 Übersicht wichtiger Daten	- 8 -
2.2 Das heutige Recht der Wohnungsgemeinnützigkeit	- 10 -
2.2.1 Überblick	- 10 -
2.2.2 Die Beschränkung des Geschäftskreises	- 11 -
2.2.3 Die Baupflicht	- 12 -
2.2.4 Offenhalten des betreuten Personenkreises	- 13 -
2.2.5 Die Preisbindung	- 14 -
2.2.6 Die Vermögensbindung	- 15 -
2.2.7 Die Pflichtprüfung	- 16 -
2.2.8 Die rechtlichen Vergünstigungen für gemeinnützige Wohnungsunternehmen	- 16 -
2.2.9 Die Regeln für den Entzug der Anerkennung	- 17 -
2.3 Das statistische Bild der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft	- 18 -
2.3.1 Aktivitäten und Aktiva der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen	- 18 -
2.3.2 Struktur der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft	- 24 -
3 DIE KOSTENMIETE	- 30 -
3.1 Die geltende Kostenmietregelung	- 31 -
3.1.1 Die Bindung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen an die Kostenmiete	- 31 -
3.1.2 Die Berechnung der Kostenmiete	- 33 -
3.2 Kostenmiete und Vermögenssubstanz gemeinnütziger Wohnungsunternehmen	- 37 -
3.2.1 Werden die tatsächlichen Kosten berechnet?	- 37 -
3.2.2 Sind die berechneten Mieten immer durchsetzbar?	- 52 -
3.2.3 Institutionelle Möglichkeiten zur Verlustminderung	- 64 -
a) Mischkalkulation	- 64 -
b) Modernisierung	- 65 -
c) Verkauf	- 68 -
3.3 Exkurs: Angemessenheit der Kostenmiete im sozialen Wohnungsbau	- 70 -
3.4 Allokative und distributive Fehlentwicklungen wegen des Kostenmietsystems	- 78 -

VII

	Seite
4 EIN STEUERLASTVERGLEICH	- 82 -
4.1 Zur Fragestellung und Methodik	- 82 -
4.2 Das Steuervergleichsmodell	- 87 -
4.2.1 Die Modelleigenschaften	- 87 -
4.2.2 Die berücksichtigten Steuerarten	- 92 -
4.2.3 Die Modellparameter	- 94 -
4.3 Die Ergebnisse des Steuerbelastungsvergleichs	- 102 -
4.3.1 Die Ergebnisse für realistische Fälle	- 103 -
4.3.2 Die Analyse der Einzelfaktoren	- 112 -
a) Varianten im Falle der Vollthesaurierung	- 114 -
b) Varianten in den übrigen Fällen	- 125 -
c) Exkurs: Zur Bedeutung der Besteuerung von Risikoprämien	- 136 -
4.4 Ergänzende Überlegungen	- 140 -
4.4.1 Zur Bedeutung der Steuerbefreiung bei Modernisierung	- 141 -
4.4.2 Zur Besteuerung unter dem Kostenmietregime	- 144 -
4.4.3 Zur Bedeutung der Steuerbefreiung beim Geldvermögen	- 150 -
4.4.4 Zur Bedeutung der Steuerbefreiung bei der Baubetreuung und im Bauträgergeschäft	- 153 -
4.5 Zusammenfassende Würdigung	- 156 -
4.5.1 Die Hauptergebnisse	- 156 -
4.5.2 Vergleich mit anderen Berechnungen zur Bedeutung der Steuerbefreiungen aufgrund der Wohnungsgemeinnützigkeit	- 158 -
5 DIE WETTBEWERBSPOSITION DER GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN	- 165 -
6 REFORMALTERNATIVEN	- 170 -
6.1 Die jüngsten Reformvorschläge	- 170 -
6.1.1 Die Vorschläge der Bund-Länder-Kommission "Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht"	- 170 -
6.1.2 Die Vorschläge der Hofbauer-Kommission	- 172 -
6.1.3 Umsetzung der Reformvorschläge	- 176 -
6.2 Anforderungen an eine Reform der Wohnungsgemeinnützigkeit	- 177 -
6.2.1 Grundsätzliches	- 177 -
6.2.2 Reform der Kostenmiete	- 178 -
a) Die Unternehmensmiete	- 178 -
b) Der Vorschlag der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen	- 181 -
c) Liberalisierung	- 183 -
6.2.3 Eingrenzung des steuerfreien Geschäftsbereichs	- 185 -
6.2.4 Einführung von Belegungsbindungen	- 186 -
6.2.5 Schaffung fairer Austrittsbedingungen	- 189 -
a) Für faire Abgeltungsverpflichtungen	- 189 -
b) Einige steuertechnische Optionen	- 196 -

	Seite
6.3 Für die Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit	- 209 -
6.3.1 Das Plädoyer	- 209 -
6.3.2 Sollen die gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaften steuerfrei bleiben?	- 211 -
6.3.3 Zur Regelung der Überführung in die Steuerpflicht	- 216 -
6.3.4 Übergangsregelungen für die Mietanpassung?	- 223 -
7 ZUSAMMENFASSUNG	- 226 -
Anhang 1: Zur Analyse der Kostenmiete: Berechnung einer kostendeckenden Instandhaltungspauschale auf der Grundlage von Datenmaterial der Deutschen Baurevision	- 244 -
Anhang 2: Gleichungen zur Steuerbelastungsrechnung	- 247 -
Anhang 3: Barwerte der Einzahlungsüberschüsse der Musterinvestitionen	- 259 -
LITERATURVERZEICHNIS	- 269 -