



Dokumentation

Gemeinnütziger Wohnungsbau in den Niederlanden
Überblick: Regulatorischer Rahmen und ausgewählte Regelungen

Gemeinnütziger Wohnungsbau in den Niederlanden

Überblick: Regulatorischer Rahmen und ausgewählte Regelungen

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 015/22
Abschluss der Arbeit: 23. Februar 2022
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Bau und Stadtentwicklung

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

1. Einleitung

Der Wohnungsmarkt der Niederlande weist im europäischen Vergleich den verhältnismäßig größten Sozialwohnungsanteil auf.¹ Ausweislich aktueller Erhebungen des Verbands Housing Europe² betrug der Sozialwohnungsanteil am niederländischen Wohnungsmarkt im Jahr 2020 29,1 %.³ Die wesentlichen Akteure sind hierbei die Woningcorporaties.⁴ Bei ihnen handelt es sich um unabhängige und privatrechtlich organisierte Wohnungsunternehmen in der Rechtsform einer Stiftung oder eines Vereins, welche einer gesetzlich normierten Aufsicht und Zweckbestimmung unterliegen – vergleichbar also gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Deutschland.⁵

Der relevante regulatorische Rahmen des niederländischen Rechts ergibt sich aus verschiedenen gesetzlichen und untergesetzlichen Regelungen, die mit einem Gesetzespaket im Jahr 2015 in Reaktion auf beihilferechtliche Bedenken der EU-Kommission⁶ hinsichtlich der vorherigen Rechtslage grundlegend neu gefasst wurden.⁷ Eine deutschsprachige Darstellung des spezifischen historischen Hintergrunds und des wesentlichen Inhalts der niederländischen Regelungen seit der Reform kann dem als

Anlage 1

beigefügten Kapitel 7 der Studie „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit – Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum“⁸ entnommen werden.

2. Regulatorische Grundlagen

Eine umfassende Darstellung der einschlägigen Regelungen des niederländischen Rechts kann durch die Wissenschaftlichen Dienste nicht erfolgen. Die Regelungen im Einzelnen lassen sich

-
- 1 Kuhnert/Leps, Neue Wohnungsgemeinnützigkeit – Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum, Studie erstellt im Auftrag der Bundestagsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen, 2017, Seite 197 unter Verweis auf Haffner/van der Veen/Bounjouh, TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe – National Report for the Netherlands, 2014, Seite 4.
 - 2 Housing Europe ist der europäische Verband des öffentlichen, genossenschaftlichen und sozialen Wohnungsbaus, vgl. die Selbstbeschreibung unter <https://www.housingeurope.eu/section-37/about-us> (Stand dieser und sämtlicher nachfolgender Internet-Quellen: 22.02.2022).
 - 3 Housing Europe, The State of Housing in Europe 2021 (abrufbar unter <http://www.stateofhousing.eu/>), Seite 80.
 - 4 Kuhnert/Leps (oben Fußnote 1), Seite 187.
 - 5 Kuhnert/Leps (oben Fußnote 1), Seiten 187, 194.
 - 6 Europäische Kommission, Entscheidung in den Verfahren E 2/2005 und N 642/2009, 15.12.2009, C (2009) 9963 final, abrufbar unter https://ec.europa.eu/competition/state_aid/cases/197757/197757_1155868_173_2.pdf.
 - 7 Vgl. hierzu Kuhnert/Leps (oben Fußnote 1), Seiten 188 folgende.
 - 8 Kuhnert/Leps (oben Fußnote 1), Seiten 187 bis 212.

jedoch den einschlägigen geltenden Vorschriften entnehmen. Relevant sind insofern vor allem das als

Anlage 2

in der aktuell gültigen Fassung beigefügte Wohnungsbaugesetz (Woningwet – nachfolgend: WW)⁹ sowie das als

Anlage 3

in der aktuell gültigen Fassung beigefügte Dekret über zugelassene Einrichtungen für den öffentlichen Wohnungsbau 2015 (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 – nachfolgend: BTIV)^{10, 11}.

3. Ausgewählte Regelungen

Hinsichtlich zentraler Aspekte des niederländischen Modells lassen sich folgende Feststellungen treffen:

– Zielgruppendefinition und Mietenregulierung

Gemäß Artikel 48 WW in Verbindung mit Artikel 16 BTIV sind dem Anwendungsbereich der Regelungen unterfallende Wohnungen grundsätzlich zu mindestens 92 % an Haushalte zu vermieten, die ein bestimmtes Jahreseinkommen – derzeit 40.765 € – nicht überschrei-

9 Gesetz vom 29.08.1991 zur Überarbeitung des Wohnungsbaugesetzes, ab 01.01.2022 gültige Fassung, in Niederländisch abrufbar unter <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2022-01-01>.

10 Beschluss vom 16.06.2015 zur Festlegung neuer detaillierter Vorschriften für zugelassene Institute und Tochtergesellschaften und detaillierte Vorschriften für Wohngenossenschaften (Beschluss über zugelassene Einrichtungen für den öffentlichen Wohnungsbau 2015), ab 01.01.2022 gültige Fassung, in Niederländisch abrufbar unter <https://wetten.overheid.nl/BWBR0036702/2022-01-01>.

11 Weitere Detailregelungen enthält die Verordnung Nr. 0000336120 vom 17.06.2015 zur Festlegung neuer detaillierter Vorschriften über zugelassene Einrichtungen für den öffentlichen Wohnungsbau in Umsetzung von Kapitel IV des Wohnungsbaugesetzes und des Dekrets über zugelassene Einrichtungen für den öffentlichen Wohnungsbau 2015 über zugelassene Einrichtungen für den öffentlichen Wohnungsbau (Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015), in Niederländisch abrufbar unter <https://wetten.overheid.nl/BWBR0036709/2022-01-01>.

ten. Diese Bindung gilt für einen Zeitraum von 25 Jahren. Zusätzlich zur Einkommensgrenze sind an einem Index orientierte Mietobergrenzen festgelegt.¹² Die konkreten Obergrenzen ergeben sich aus dem Mietzuschlaggesetz (Wet op de huurtoeslag – nachfolgend WH)¹³, beigefügt als

Anlage 4.

Aktuell beträgt die Mietobergrenze gemäß Artikel 13 WH 763,47 €.

– Geschäftskreisbeschränkung und Geschäftsbetrieb

Die im öffentlichen Wohnungsbau tätigen Akteure unterliegen grundsätzlich einer weitgehenden Geschäftskreisbeschränkung: „Die zugelassenen Institute, die verbundenen Unternehmen, deren einziger Kapitalgeber sie sind, und die Genossenschaften sind ausschließlich im Bereich des öffentlichen Wohnungsbaus tätig. Erhebt ein zugelassenes Institut einen Teil des Kapitals eines verbundenen Unternehmens, so ist dieses Unternehmen nach den von den allgemeinen Verwaltungsvorschriften festzulegenden Vorschriften zumindest im Verhältnis zu diesem Teil im Bereich des öffentlichen Wohnungsbaus tätig.“¹⁴ Detailliert listet Artikel 45 Absatz 2 WW den zugelassenen Bereich auf.

Vor dem Hintergrund unionsrechtlicher Vorgaben ist detailliert geregelt, dass Woningcorporaties strikt zwischen ihrem Kernbereich – Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse („DAEB-tak“¹⁵, deutsch „DAWI“) – und etwaigen anderen Geschäftsbereichen zu trennen haben (Artikel 49 WW).¹⁶ DAWI sind in Artikel 47 WW im einzelnen definiert. Diesem Geschäftsbereich sind insbesondere alle Wohnungen zugeordnet, die unter der allgemeinen Mietobergrenze für Sozialwohnungen vermietet werden, während dem Nicht-DAWI-Teil alle bestehenden und geplanten Wohnungen oberhalb der Mietobergrenzen, der Verkauf von Wohnungen sowie sonstige gewerbliche Tätigkeiten zugeordnet werden.¹⁷

12 Kuhnert/Leps (oben Fußnote 1), Seite 200.

13 Mietzuschlaggesetz, Gesetz vom 24.04.1997 zur Festlegung neuer Vorschriften für die Gewährung von Wohnungsbaubeihilfen, ab 01.01.2022 gültige Fassung, in Niederländisch abrufbar unter <https://wetten.overheid.nl/BWBR0008659/2022-01-01>.

14 Artikel 45 Absatz 1 WW (vorliegende Übersetzung rein maschinell und in folgedessen ohne Anspruch auf sprachliche und inhaltliche Richtigkeit erstellt mit dem Service eTranslate der Europäischen Kommission (https://ec.europa.eu/info/resources-partners/machine-translation-public-administrations-etranlation_de)).

15 DAEB = Diensten van algemeen economisch belang.

16 Vgl. hierzu Kuhnert/Leps (oben Fußnote 1), Seiten 202 folgende.

17 Kuhnert/Leps (oben Fußnote 1), Seite 202 folgende.

– Gewinnbegrenzung

Woningcorporaties „funktionieren in ihrer Finanzierung nach dem Modell eines in den Niederlanden so bezeichneten revolving Fonds, sie reinvestieren also ihre Einnahmen und schütten keine Gewinne aus.“¹⁸ Die Einhaltung dieses Grundsatzes wird zur Vermeidung einer durch öffentliche Mittelzuwendung erfolgenden Überkompensation streng geprüft: Aus dem begünstigten DAWI-Teil dürfen Woningcorporaties nur einen „angemessenen“ Gewinn erzielen.¹⁹ Abstellend auf die mit vergleichbaren Aktivitäten erzielbare Rendite eines regulären Marktteilnehmers sind etwaige Überkompensationen an die zuständige Behörde ab- beziehungsweise zurückzuführen.²⁰ Die genauen Berechnungsgrundlagen sind in den Artikeln 61 folgende BTIV niedergelegt.

– Regionale Tätigkeitsbeschränkungen

Woningcorporaties unterliegen einer Beschränkung des räumlichen Tätigkeitsgebiets (Artikel 41 folgende WW, Artikel 34 folgende BTIV). Dies soll dazu dienen, Wettbewerbsverzerrungen zu vermeiden sowie die Zusammenarbeit und Identifikation einer Woningcorporatie mit einer Region oder Gemeinde zu stärken.²¹

– Steuerliche Aspekte

Für Woningcorporaties gelten keine Steuererleichterungen.²² Stattdessen erhalten sie „Begünstigungen in Form von staatlichen Bürgschaften für Darlehen durch einen Bürgschaftsfonds, verbilligte Grundstücke, Umstrukturierungs- und Projektzuschüsse sowie das Recht, durch Bürgschaften vergünstigte Darlehen bei den sogenannten Sectorbanken aufzunehmen“²³.

* * *

18 Kuhnert/Leps (oben Fußnote 1), Seite 206.

19 Kuhnert/Leps (oben Fußnote 1), Seite 211.

20 Kuhnert/Leps (oben Fußnote 1), Seite 211.

21 Kuhnert/Leps (oben Fußnote 1), Seite 199.

22 Kuhnert/Leps (oben Fußnote 1), Seite 206.

23 Kuhnert/Leps (oben Fußnote 1), Seiten 206 folgende.