

BEZAHLBAR WOHNEN IM DIVERSEN SOZIALRAUM

Stand: September 2024

Neue Wohngemeinnützigkeit – Positionierung der Diakonie Deutschland zum Kabinettsbeschluss vom 05. Juni 2024

Ein Vorhaben des Koalitionsvertrages ist die Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit. Die Diakonie Deutschland hat das Vorhaben grundsätzlich begrüßt und hierzu zwei Positionspapiere¹ veröffentlicht. Die neue Wohngemeinnützigkeit kann einen Beitrag zur langfristigen Sicherung der Versorgung von hilfsbedürftigen Menschen mit preisgünstigen Wohnungen sowie zur Begrenzung des Anstiegs der Wohnungsmieten leisten.

Mit dem Regierungsentwurf zum Jahressteuergesetz 2024² liegt ein Regelungsvorschlag für eine Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit im Rahmen der Abgabenordnung vor. Dieser richtet sich vor allem an bereits gemeinnützige Unternehmen.

Es bedarf aber keiner Regelung für die gemeinnützige Sozialwirtschaft, sondern einen Anreiz, damit kommunale Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Akteure einen maßgeblichen Anteil ihrer Wohnungsbestände in wohngemeinnützige Körperschaften einbringen.

Aktueller Stand:

Mit dem Regierungsentwurf zum Jahressteuergesetz 2024 sollen durch die Ergänzung der gemeinnützigen Zwecke (§ 52 Abs. 2 AO) die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit eine Vermietung an hilfsbedürftige Menschen unterhalb der Marktmiete als eigenständiger gemeinnütziger Zweck erfolgen kann. Notwendig ist eine entsprechende Ergänzung der Satzung der Körperschaft.

Gemeinnützigkeitsrechtlich ist die Vermietung von Wohnraum bislang Vermögensverwaltung. Auch die Vermögensverwaltung ist steuerbegünstigt, muss aber Überschüsse zur Verwirklichung der gemeinnützigen Zwecke erwirtschaften. Die Vermietung muss gegen ein marktgerechtes Entgelt erfolgen. Sie erfolgt künftig gemeinnützigkeitsrechtlich im Zweckbetrieb. Die geplante rechtliche Regelung ist unbürokratisch.

1

https://www.diakonie.de/diakonie_de/user_upload/diakonie.de/PDFs/Stellungnahmen/Diakonie_Wohnge-meinnuetzigkeit-und-Gemeinwohlwohnungen_attraktiv.pdf

https://www.diakonie.de/diakonie_de/user_upload/diakonie.de/PDFs/Stellungnahmen/Diakonie_Gemeinn%C3%BCtzigkeitstattSocialWashing2023-05.pdf

2

https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Gesetzestexte/Gesetze_Gesetzesvorhaben/Abteilungen/Abteilung_IV/20_Legislaturperiode/2024-06-05-JStG-2024/2-Regierungsentwurf.pdf?__blob=publicationFile&v=8

Problem:

- Die Vermietung unterhalb der Marktmiete trägt sich für die gemeinnützige Körperschaft wirtschaftlich nicht. Der aus der partiellen Steuerbefreiung resultierende Liquiditätsvorteil ist nicht ausreichend, die auflaufenden Mindereinnahmen auszugleichen. Der Aufbau eines neuen Geschäftsbereiches Vermietung erfordert außerdem Investitionen und beinhaltet auch unternehmerische Risiken. Hierfür wird Eigenkapital benötigt.
- Eine Förderung ist nicht vorgesehen. Sollten keine Mittel zum Ausgleich zur Verfügung stehen, führt dies für den vermietenden gemeinnützigen Träger zu Zahlungsschwierigkeiten. Können diese nicht beseitigt werden, kann dies letztlich eine Insolvenz des Trägers nach sich ziehen.
- Unseren mehrfach an das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) kommunizierten Forderungen nach einer angemessenen Förderung (Nachteilsausgleich, Baukostenzuschüsse, Baulandfonds etc.), wurde bislang nicht entsprochen.

Bewertung:

Die geplante Regelung ist eine Nischenlösung und führt ohne ergänzende Förderung ins Leere, da sie aufgrund der wirtschaftlichen Folgen von den gemeinnützigen Trägern der Freien Wohlfahrtspflege kaum genutzt werden kann. **Die Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit kann in der jetzigen Form keinen Beitrag zur Lösung des Wohnungsproblems als soziale Frage leisten.** Es wird eine Chance vertan, den Anstieg der Mieten für Wohnraum zu bremsen und Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen sowie hilfsbedürftige Menschen im Sinne der Abgabenordnung langfristig mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen.

ANSPRECHPARTNER

Frank Hofmann
Referent Wirtschafts- und Steuerrecht
Zentrum Recht und Wirtschaft
Telefon +49 (0) 30 65211-1709
Telefax +49 (0) 30 65211-3709
Frank.Hofmann@diakonie.de

Diakonie Deutschland
Evangelisches Werk für Diakonie und Entwicklung e.V.
Caroline-Michaelis-Str. 1 | 10115 Berlin
www.diakonie.de