

Mai 2023

**Positionspapier**

# **Gemeinnützigkeit statt Social Washing für die gewerbliche Immobilienwirtschaft**

Plädoyer für einen sozial und ökologisch nachhaltigen Einsatz von Steuermitteln für bezahlbares Wohnen



**BEZAHLBAR  
WOHNEN  
IM DIVERSEN  
SOZIALRAUM**

## **I. Neue Wohngemeinnützigkeit zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle**

Angesichts des großen Mangels an bezahlbarem Wohnraum wurde im Koalitionsvertrag zwischen SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP vereinbart, eine Neue Wohngemeinnützigkeit einzuführen. Die Diakonie Deutschland hat im Januar 2023 Empfehlungen vorgelegt, wie die Neue Wohngemeinnützigkeit ausgestaltet werden sollte, um bezahlbaren Wohnraum für am Wohnungsmarkt strukturell benachteiligte Menschen zu schaffen und zugleich den Erfordernissen einer energetischen und der demographischen Entwicklung entsprechenden Sanierung gerecht zu werden<sup>1</sup>.

## **II. Social washing vermeiden: Nur echte Gemeinnützigkeit bietet Gewähr für dauerhafte Mietpreisbindung und dauerhaft soziale Nutzung**

Angesichts der aktuellen wohnungspolitischen Debatten, in denen häufig ein beliebiger und daher leicht zu missbrauchender Begriff der „Gemeinwohlorientierung“ verwandt wird, erinnert die Diakonie Deutschland an die Besonderheiten und den Zweck der Gemeinnützigkeit. Die Gemeinnützigkeit ist eine gesetzlich definierte Form des Wirtschaftens zur Erfüllung sozialer Aufgaben für hilfsbedürftige Menschen. Weil die Vermietung von Wohnraum derzeit nicht als gemeinnütziger Satzungszweck anerkannt ist, dürfen gemeinnützige Einrichtungen bisher nur im Rahmen der Vermögensverwaltung zu Marktpreisen oder als Nebentätigkeit zu ihren sozialen Dienstleistungen als Vermieter\*innen auftreten.

Die Diakonie Deutschland setzt sich dafür ein, dass der Begriff der „Gemeinnützigkeit“ nicht verwässert wird. Eine Förderung gewinnorientierter Unternehmen, von privaten Investoren und mitgliederbegünstigenden Genossenschaften ohne akzentuierte soziale Ausrichtung hat mit der Gemeinnützigkeit im eigentlichen, rechtlichen Sinne nichts zu tun und darf mit diesem Begriff nicht in Verbindung gebracht werden. Dies schadet denjenigen Sozialunternehmen, die tatsächlich gemeinnützig wirtschaften.

Nur in der gesetzlich geregelten Gemeinnützigkeit kommt es zum dauerhaften, selbstlosen, ausschließlichen und unmittelbaren Einsatz betrieblicher Vermögenswerte für soziale Zwecke und zur Kontrolle der Angemessenheit aller Ausgaben – einschließlich der Lohn- und Gehaltsstrukturen des Spitzenpersonals – durch die Finanzverwaltung. Eigenwirtschaftliche Interessen und eine mitgliederbegünstigende Renditeerwartung sind bei gemeinnützigen Unternehmen ausgeschlossen. Das unterscheidet gemeinnützige Unternehmen von gewerblichen Unternehmen einerseits und von Genossenschaften andererseits. Nur durch die Wirtschaftsform der Gemeinnützigkeit ist garantiert, dass der gewährte Steuervorteil an Mieter\*innen bzw. hilfsbedürftige Menschen weitergegeben wird.

### **Wir empfehlen daher:**

- die Neue Wohngemeinnützigkeit als Gemeinnützigkeit nach der Abgabenordnung auszugestalten;
- einen sozial und ökologisch nachhaltigen Einsatz von Steuermitteln durch die Vergabe von Fördermitteln für Neubau sowie Sanierung, unter Berücksichtigung der Energiewende und des demographischen Wandels;
- die Vermeidung diffuser und undefinierter Begrifflichkeiten wie „Gemeinwohlorientierung“ als Entscheidungsgrundlage;
- den Begriff der Gemeinnützigkeit nur zu verwenden, wenn es sich um echte Gemeinnützigkeit handelt.

<sup>1</sup> Diakonie Deutschland: Wohngemeinnützigkeit und Gemeinwohlwohnungen attraktiv gestalten – 8 Bausteine aus der Sicht der Diakonie Deutschland, <https://www.diakonie.de/stellungnahmen/positionspapier-wohngemeinnuetzigkeit-und-gemeinwohlwohnungen-attraktiv-gestalten>.

### **III. Alternativen: Ausgestaltung von Fördermitteln mit Rücksicht auf die Besonderheiten gemeinnütziger Sozialunternehmen**

Sollte es nicht zu einer Einigung auf die Einführung einer – echten – Neuen Wohn-gemeinnützigkeit kommen, ist dafür Sorge zu tragen, dass Fördermittel für soziales Wohnen auch solche gemeinnützigen Sozialunternehmen erreichen, die zusätzlich zu ihren sozialen Dienstleistungen Wohnraum an hilfsbedürftige Menschen vermieten. Dies betrifft u.a. Wohnangebote für Menschen mit Behinderung, alte Menschen, psychisch Kranke, Wohnungslose sowie Jugendliche und junge Erwachsene aus der stationären Jugendhilfe. Bei einer solchen Förderung sind die Besonderheiten von gemeinnützigen Sozialunternehmen und die Bedarfe der Inklusion zu berücksichtigen.

#### **Wir empfehlen daher:**

- die Antragsberechtigung von gemeinnützigen Sozialunternehmen sicherzustellen;
- bei der Förderung zu berücksichtigen, dass das Gemeinnützigkeitsrecht der Bildung von Rücklagen enge Grenzen setzt und Gemeinnützige daher in besonderer Weise auf Zuschüsse für die bedarfsgerechte und ökologische Sanierung angewiesen sind;
- Förderprogramme zum Eigenkapitalersatz für Gemeinnützige aufzulegen;
- Nachhaltigkeitskriterien in den Sozialgesetzbüchern zu verankern, damit das Sozialrecht für die Gemeinnützigen nicht zur Bremse der energetischen Sanierung wird;
- die Förderprogramme auf Dauer anzulegen, denn die Betreuung von Hilfsbedürftigen durch die Freie Wohlfahrtspflege ist eine Daueraufgabe und das Fehlen einer Gewinnerzielungsabsicht ist – anders als bei gewerblichen Unternehmen – dauerhaftes Geschäftsmodell;
- die Einführung einer Klimakomponente beim Bürgergeld nach dem Vorbild des neuen Wohngelds, da sonst die Vermietung energetisch sanierter Wohnungen an Bürgergeldempfänger\*innen ausgeschlossen ist;
- die Ausrichtung der Förderung an den Anforderungen der Inklusion nach der UN Behindertenrechtskonvention, so dass zum Beispiel auch Clusterwohnungen und Assistenzzimmer für Menschen mit komplexem Unterstützungsbedarf förderfähig sind.

#### **Wer wir sind:**

Wir sind die Dachorganisation der Diakonie in Deutschland. Die Diakonie ist die soziale Arbeit der Evangelischen Kirche in Deutschland. Bundesweit leisten derzeit 599.770 hauptberuflich Mitarbeitende der Diakonie gemeinsam mit circa 700.000 freiwillig Engagierten vielfältige Dienste am Menschen in 33.031 gemeinnützigen diakonischen Einrichtungen.

#### **Kontakt:**

- Dr. Ruth Weinzierl, Projektleitung Wohnen, [ruth.weinzierl@diakonie.de](mailto:ruth.weinzierl@diakonie.de)
- Frank Hofmann, Steuerrecht und betriebliche Grundsatzfragen, [frank.hofmann@diakonie.de](mailto:frank.hofmann@diakonie.de)

#### **Diakonie Deutschland**

#### **Evangelisches Werk für Diakonie und Entwicklung e.V.**

Caroline-Michaelis-Straße 1  
10115 Berlin  
T +49 30 652 11-0  
F +49 30 652 11-3333  
[www.diakonie.de](http://www.diakonie.de)