



Der Magistrat

Dezernat für Soziales, Bildung  
und Wohnen

Stadträtin Dr. Patricia Becher

. September 2024

30.09.24

über  
Herrn  
Oberbürgermeister Mende *Bm für 30.9.*

über  
Magistratund  
Herrn  
Stadtverordnetenvorsteher Dr. Gerhard Obermayran den Ausschuss für Soziales, Integration, Wohnen,  
Kinder, Familie**Gemeinnützigkeit der Wohnungswirtschaft**

Beschluss-Nr. 0065 vom 26.06.2024, (SV-Nr. 24- F-15-0025)

*Der Magistrat wird gebeten,*

1. *zu berichten wie er zu diesem Prinzip der Gemeinnützigkeit der Wohnungswirtschaft steht und welche Vor- und Nachteile er dabei sieht,*
2. *ob und inwieweit er die kommunalen Wohnungsunternehmen über die Aufsichtsräte anhalten will, die neue Möglichkeit der Gemeinnützigkeit zu prüfen und ggfs. umzusetzen und,*
3. *bis zu diesem Jahresende 2024 seine Überlegungen und seine geplanten Maßnahmen dem Sozialausschuss mitzuteilen.*

**Die Anfrage beantworte ich wie folgt:****Zu 1.:**

Der Magistrat steht dem Prinzip der Gemeinnützigkeit in der Wohnungswirtschaft grundsätzlich positiv gegenüber und erkennt das Potential dieser Neuregelung zur Förderung bezahlbaren Wohnraums. Die seitens des Gesetzgebers ab dem 01.01.2025 vorgesehene Änderung der Abgabenordnung sieht vor, dass Körperschaften die Gemeinnützigkeit zuerkannt werden kann, wenn sie Wohnraum dauerhaft an sogenannte hilfsbedürftige Personen vermieten. Körperschaften, die Wohnungen an hilfsbedürftige Personen vermieten, können von steuerlichen Erleichterungen profitieren. Dies gilt für Unternehmen und auch für juristische Personen des öffentlichen Rechts. Die Zielgruppe umfasst laut Definition des Rechtsbegriffs „hilfsbedürftige Personen“ aus § 53 der Abgabenordnung Haushalte, deren Einkünfte das Fünffache des Sozialhilfe-Regelsatzes nicht überschreiten. Unter diese Definition fallen nach Einschätzung des Bundesbauministeriums bundesweit etwa 60% der Haushalte.

Weitere Vorteile sind, dass Steuererleichterungen dazu beitragen könnten, dass Unternehmen oder auch bestimmte Unternehmenssparten bereits bestehende, niedrige Mieten längerfristig niedrig halten. Besonders für wirtschaftlich unrentable Objekte kann dies ein positiver Anreiz sein. Die Gemeinnützigkeit verhindert in solchen Fällen unter Anderem das Risiko

späterer Steuernachzahlungen, was für Unternehmen oder Körperschaften Stabilität und Planbarkeit bietet.

Die Regelung könnte nach erster Einschätzung auch für gemeinschaftliche Wohnformen interessant sein. Je nach Rechtsform des Wohnprojektes und der persönlichen wirtschaftlichen Situation der Teilnehmenden könnten diese Projekte von der Wohngemeinnützigkeit profitieren.

Als mögliche Nachteile identifiziert der Magistrat die folgenden Punkte:

Die Neuregelung wird, da kein flankierendes Investitionsprogramm vorgesehen ist, voraussichtlich wenig bis keine Anreize für den Neubau von Wohnungen schaffen. Besonders im Ballungsraum Wiesbaden, mit einer sehr hohen Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum, werden abseits des Steuerrechts andere Aspekte, wie Flächenverfügbarkeit und Bauvorschriften, weiterhin wichtige Aspekte im Neubau sein.

Die Vermietung an die definierten Zielgruppen wird für die meisten Körperschaften vermutlich keine hohen Renditen abwerfen, da der Preis für die Miete unter dem Marktniveau liegen muss, um die steuerliche Gemeinnützigkeit zu erhalten. Der potenzielle Einspareffekt aus den Steuererleichterungen durch die Einkommen- oder Körperschaftssteuer dürfte in vielen Fällen nicht hoch genug sein, um signifikante Investitionen anzuregen.

Die Regelung sieht weiter vor, dass das Einkommen der Mietenden zu Beginn des Mietverhältnisses überprüft werden muss. Dies stellt für die Vermietenden einen zusätzlichen administrativen Aufwand dar.

Als Fazit lässt sich aktuell festhalten, dass die steuerliche Wohngemeinnützigkeit ein weiterer Schritt ist, um bezahlbaren Wohnraum zu fördern. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es jedoch noch erhebliche Unklarheiten bezüglich der praktischen Anwendung. Darüber hinaus können die unmittelbaren Auswirkungen auf die Wiesbadener Wohnungswirtschaft derzeit noch nicht abgeschätzt werden.

#### **Zu 2.:**

Die Auswirkungen der neuen Wohngemeinnützigkeit werden derzeit von den städtischen Wohnungsunternehmen im Rahmen unternehmensstrategischer Erwägungen überprüft. Dies geschieht bei allen gesetzlichen Neuregelungen auf dem Gebiet des Bau- und Wohnungswesens.

Aktuell wird davon ausgegangen, dass die Wohngemeinnützigkeit nach der aktuell vorgeschlagenen Regelung nicht unmittelbar von einer der städtischen Wohnungsgesellschaften übernommen werden kann. Der Wohnungs- und Mietendenbestand der Unternehmen ist durchmisch. Neben geförderten und preisgünstigen Wohnungen wird ein großer Teil der Wohnungen an Haushalte vermietet, welche die Einkommensgrenzen der neuen Regelung überschreiten werden.

Ein Wohnungs- und Mietendenportfolio, das den Anforderungen der kommenden Erweiterung der Abgabenordnung entspricht gilt es vor diesem Hintergrund zu prüfen.

#### **Zu 3.:**

Weitere Maßnahmen sind vorerst nicht geplant. Gleichwohl wird der Magistrat die konkrete Ausgestaltung der neuen Wohngemeinnützigkeit beobachten, etwaige Möglichkeiten zur Einführung fortlaufend prüfen und hierzu berichten.

**Dr. Patricia  
Becher** Digital  
unterschrieben von  
Dr. Patricia Becher  
Datum: 2024.09.25  
19:46:58 +02'00'