

Gemeinnützig und Gemeinwohl

Viele Wohnprojekte definieren sich als Projekt im Gemeinwohlinteresse.

Gemeinwohl wird verstanden als Gegenbegriff zu bloßen Einzel- oder Gruppeninteressen innerhalb einer Gemeinschaft. Die nähere inhaltliche Bestimmung ist von der politisch - soziologischen Haltung abhängig.

*„Immer wird der Begriff ›Gemeinwohlorientierung‹ verwendet, wenn es darum geht, eine Abgrenzung zum konträren Begriff der ›Profitorientierung‹ deutlich zu machen. Gemeinwohlorientierung in der Stadtentwicklung bedeutet eindeutig, dass Projektentwicklungen nicht auf das vorrangige Ziel der Erwirtschaftung von Rendite für Einzelne oder eine Gruppe – für sogenannte ›Investor*innen‹ – ausgerichtet sein können, sondern dass als Entwicklungsziel in den Blick genommen wird, was das Projekt der Allgemeinheit bringt“* (aus [Baustelle Gemeinwohl](#)).

Dabei kann sich die Bezugsebene der Gemeinwohlorientierung zum einen auf das Wohnprojekt selbst (Solidarität, bezahlbare Mieten) richten, zum anderen immer mehr aber auch auf das Lebensumfeld und die Nachbarschaft (Angebote für das Quartier).

Projekte, die sich dem Gemeinwohl verpflichtet fühlen, haben jedoch keine steuerlichen Vorteile und müssen sich den normalen Rechtsvorschriften der jeweiligen Rechtsform unterwerfen.

Es gibt Bestrebungen und Versuche, die kreativen Spielräume zu nutzen. Das bekannteste Beispiel ist sicherlich das Modell „Miethäuser Syndikat“ auf Basis der GmbH.

Zwei andere Ansätze verfolgen das „Verantwortungseigentum“ von [Purpose](#) oder die [Gemeinwohl Ökonomie](#).

Die Werte der Gemeinwohl Ökonomie

- Menschenwürde
- Solidarität und Gerechtigkeit
- ökologische Nachhaltigkeit und
- Transparenz und Miteinander - Teilhabe
- Lebensqualität und Zufriedenheit

harmonieren mit Prinzipien aus der Wohnprojekte-Szene.

Während bei Wohnprojekten eine ökonomische Wirkung mitunter verpönt ist („wir wollen keine Gewinne“ machen), sucht die Gemeinwohl Ökonomie eine sozial-ökonomischen Wirksamkeit. Rendite ist wichtig, um der Gemeinwohlarbeit wieder zuzufließen. Initialkapital ist notwendig, aber die Finanzierung muss sich verselbständigen und verstetigen.

Mit der **Gemeinnützigkeit** sind steuerliche Vorteile verbunden, Spenden können eingeworben werden und werden beim Spender steuermindernd berücksichtigt. Die Gemeinnützigkeit öffnet Wege zu Fördermitteln und Kooperationen mit anderen gemeinnützigen Akteuren.

Ein wichtiger Baustein bei der Finanzierung und bei der Förderung der ideellen Ziele eines Wohnprojektes kann z. B. ein gemeinnütziger Verein, eine gGmbH, eine gemeinnützige Genossenschaft oder eine Stiftung sein.

Die Anerkennung durch das Finanzamt als gemeinnützig ist von der Rechtsform unabhängig. Gemeinnützige Organisationen sollen die Allgemeinheit fördern und gerade nicht Individualinteressen oder eigenwirtschaftliche Zwecke der Bewohner*innen bevorzugen (hierzu gehört auch die gegenseitige Hilfe und Unterstützung (Nachbarschaftsverein)).

Die gemeinnützigen Zwecke werden in § 52 AO namentlich genannt, nachzulesen hier: www.gesetze-im-internet.de/ao_1977/_52.html.

Ein gemeinnütziger Verein zur Unterstützung von Wohnprojekten könnte in der Satzung folgendermaßen beschrieben werden:

§ 2 Zweck

1. Der Zweck des Vereins ist
 - a. die Förderung der freien Wohlfahrtspflege.
 - b. die Förderung der Hilfe für politisch, rassisch oder religiös Verfolgte, für Flüchtlinge, Vertriebene, Aussiedler, Spätaussiedler, Kriegsoffer, Kriegshinterbliebene, Kriegsbeschädigte und Kriegsgefangene, Zivilbeschädigte und Behinderte.
2. Der Satzungszweck wird verwirklicht durch:
 - a. die Förderung der Integration, Teilhabe und Inklusion von Flüchtlingen, Behinderten und sozial benachteiligter Menschen in gemeinsamen Wohnprojekten. Für diesen Zweck unterstützt, berät und koordiniert der Verein inklusive Wohnprojekte und veranstaltet in Kooperation mit den Mitbewohnern und Mitbewohnerinnen der inklusiven Wohnprojekte Arbeitskreise, Seminare und öffentliche Veranstaltungen zu den Themen Integration und Inklusion.
 - b. die Koordination von ambulanten Pflegediensten und der Assistenzvermittlung nach dem Arbeitgebermodell, sowie sozialpädagogische Betreuung und Beratungsangebote, um den Mitbewohnern und Mitbewohnerinnen inklusiver Wohnprojekte ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen.
 - c. die Durchführung von Infoveranstaltungen, Seminaren und Projektarbeit für eine bessere Teilhabe von Flüchtlingen, Behinderten und sozial benachteiligten Menschen

Denkbar wären auch eine Kombination mit **Förderung des Naturschutzes und des Umweltschutzes**, d.h. Engagement für die globale Aufgabenstellung, den Klimawandel zumindest abzumildern. Weiterhin denkbar wären die Verbindung mit **Ortsverschönerung** (der Verschönerungsaspekt umfasst auch grundlegende Maßnahmen für die Verbesserung der örtlichen Lebensqualität im Dorf bzw. im Stadtteil) oder **Denkmalschutz**.

Der jeweilige Zweck muss ausdrücklich in der Satzung zu sehen sein. Darüber hinaus müssen die Aktivitäten zur Erreichung des genannten Zweckes abstrakt beschrieben werden. Es reicht nicht aus, diesen Zweck einmal textlich niederzulegen, vielmehr muss der Zweck auch nachhaltig „gelebt“ werden. Das Finanzamt prüft dies regelmäßig. Die Steuerbegünstigung kann auch nachträglich aberkannt werden. Dies führt zu Steuernachzahlungen und löst die Haftung des Vorstandes aus.

Die Schaffung oder Verwaltung von (preiswertem, barrierefreiem, nachbarschaftlichem, ...) Wohnraum ist leider weiterhin kein gemeinnütziger Zweck.

Wir engagieren uns als Stiftung trias in verschiedenen Netzwerken für die Öffnung von § 52 der AO für gemeinnützige Aspekte des Wohnens. Die Bestrebungen um eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit sind separat zu betrachten.

Ein gemeinnütziger Verein muss sehr achtsam sein, um nicht - durch operative Tätigkeit oder Mittelverwendung außerhalb der laut AO gedeckten Tätigkeit - die Gemeinnützigkeit zu verlieren. Eine Sonderrolle nimmt der Zweckbetrieb nach § 68 AO ein (Schaffung/Verwaltung von Pflegeheim, Kindergarten etc.).

Ein **Verein** zur Schaffung oder Verwaltung von Wohnraum scheitert immer häufiger bereits bei der Eintragung beim Registergericht. Vereine lassen sich nach den §§ 21, 22 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in **wirtschaftliche** und **nicht wirtschaftliche Vereine bzw. Idealvereine** einteilen. Diese Unterscheidung wird bei der Eintragung eines Vereins in das Vereinsregister relevant: Denn nur nicht wirtschaftliche bzw. Idealvereine können hier eingetragen werden und dadurch Rechtsfähigkeit erlangen.

Manchmal geraten auch gemeinnützige Organisationen in die öffentliche Kritik. Es ist schwer zu vermitteln, dass eine gemeinnützige Organisation in erster Linie dem eigenen konkreten Zweck verpflichtet ist und nicht dem Gemeinwohl.

Fazit: Abgrenzung und Ergänzung von Gemeinwohl zu Gemeinnützigkeit sind wichtig für Wohnprojekte, die wirksam agieren wollen. Es lohnt sich aber Zeit und Energie in eine fruchtbare "Verschachtelung" zu investieren.

Hinweis: Dieser Rechtstipp ersetzt möglicherweise nicht eine Einzelfallberatung durch Steuerberater*innen/ Rechtsanwält*innen.

Quelle: RA Angelika Majchrzak-Rummel, Schwabach

Stand April 2022

Kontakt

Stiftung trias Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Droste-Hülshoff-Str. 43

45525 Hattingen (Ruhr)

Telefon: +49 (0) 2324 / 56 97 00

E-Mail: info@stiftung-trias.de