

## WOHNUNGSÜBERGABE AN STIFTUNGEN

# Gemeinwohl statt Gewinnmaximierung

Die gemeinnützige Stiftung „Daheim im Viertel“ ermöglicht sozial eingestellten Eigentümern, ihr Mehrfamilienhaus in München so zu verkaufen, dass nicht nur sie etwas davon haben, sondern auch die Mieter. Das Modell bedient zwar eine Nische, trifft aber den Nerv der Zeit.

Von Dagmar Hotze

**E**s ist eher ungewöhnlich, dass beim Immobilienverkauf das Wohl der Mieterinnen und Mieter im Vordergrund steht und nicht der Maximalgewinn für den Verkaufenden. In München gibt es das. Hier ermöglicht die 2021 gegründete Stiftung „Daheim im Viertel“ privaten Eigentümern, die ihr Mietshaus in guten Händen wissen wollen und sicherstellen möchten, dass die heutigen und zukünftigen Mieter redlich behandelt werden, diesen Weg durch verschiedene Lösungen. „Denkbar ist beispielsweise, die Immobilie zu einem angemessenen Ankaufspreis an die Stiftung zu veräußern, die als Gegenleistung ein Wohnrecht einräumt, sei es dem Verkäufer oder seinen Kindern, und moderate Mieterhöhungen garantiert“, erklärt Stiftungsvorstand Christian Stupka. Die Objektverwaltung und -bewirtschaftung erfolge durch einen der Stiftungsgründer, wozu gegenwärtig 36 in München und im Umland ansässige Wohnungsgenossenschaften und sozial orientierte Wohnungsunternehmen gehören. Auf diese Weise wäre die Immobilie dauerhaft der Spekulation entzogen. Der Schlüssel dazu ist die von der oberbayerischen Finanzverwaltung anerkannte Gemeinnützigkeit der Stiftung, wodurch sie von der Erbschafts- und Schenkungssteuer befreit ist. Wird ihr eine Immobilie unterhalb des Verkehrswerts übertragen, ist sie berechtigt, über den Differenzbetrag zwischen Ankaufspreis und Verkehrswert eine



**Dagmar Hotze**  
freie Journalistin  
HAMBURG

Zuwendungsbescheinigung auszustellen, die dem Verkäufer als Nachweis gegenüber dem Finanzamt dient, um die Spendensumme steuerlich geltend zu machen. Das Angebot überzeugt anscheinend. Bereits mehrere Eigentümer von Mehrfamilienhäusern vermachten ihre Immobilie testamentarisch der Stiftung und sichern so bezahlbaren Wohnraum in der Isarmetropole. Doch der Reihe nach.

## Kein Entkommen aus der Preisspirale

Seit Jahren dreht sich die Mietpreisspirale in München – zuletzt noch schneller. Der Mietspiegel 2023 weist eine durchschnittliche Kaltmiete von fast 15 €/m<sup>2</sup> aus, ein Plus zum vorangegangenen Mietspiegel 2021 von rund 25 %. In anderen Großstädten wie Berlin oder Hamburg ist diese Höhe nach dem jeweiligen Mietspiegel nur in Top-Lagen zu finden. In München kann dies überall der Fall sein. Sofern es sich nicht um eine Mietwohnung der beiden kommunalen Wohnungsgesellschaften GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH und Gewofag Holding GmbH handelt, deren Kaltmiete zwischen 7,60 und 7,70 €/m<sup>2</sup> liegt, oder um eine der rund 60 Wohnungsgenossenschaften, die ebenfalls möglichst sozialverträgliche Mieten anbieten. Entsprechend groß ist bei ihnen die Nachfrage und niedrig die Leerstandsquote, die unter 1 % beträgt.

Trotz des enormen Bedarfs wird im preisgünstigen Segment indes nur wenig gebaut. Laut Wohnungsbauatlas 2022 der Stadt München entstanden zwischen 2017 und 2020 zwar 32.000 neue Woh-



Gründerzeithaus in der Nymphenburger Straße, das die Wogeno 2007 von einer Privateigentümerin kaufte

## So vererbt Deutschland seine Immobilien

<b>Vererbtes Vermögen pro Jahr</b>	81 Mio. Bundesbürger vererben pro Jahr ca. 400 Mrd. € (Zum Vergleich: Der Bundeshaushalt 2020 hatte 362 Mrd. €)
<b>Wert der Erbschaft</b>	Durchschnittlich 234.000 €. 49% betragen maximal 50.000 Euro, 19% liegen über 250.000 €, 2% über 1 Mio. €
<b>Immobilien als Teil des Nachlasses</b>	In 46% der Erbfälle wird mindestens eine Immobilie übertragen, pro Jahr sind das 430.000 vererbte Immobilien
<b>Erbengemeinschaft mit Immobilie</b>	In 33% der Fälle entsteht eine Erbengemeinschaft, die ein oder mehrere Immobilien umfasst
<b>Verwendung der Immobilie</b>	72% der Erben nutzen die Immobilie selbst, 28% verkaufen die Immobilie weiter
<b>Teilungsversteigerung nach Erbfall</b>	2.100 Teilungsversteigerungen pro Jahr dienen der Auseinandersetzung einer Erbengemeinschaft, dies entspricht 0,5% der vererbten Immobilien
<b>Erblasser schlecht informiert</b>	42% der Erblasser fühlen sich zum Thema Erben und Vererben schlecht informiert, was Streitigkeiten fördert

Quelle: Ratgeber Erbengemeinschaft

nungen, davon aber gerade einmal 2.500 geförderte. Zugleich fallen jedes Jahr Wohnungen aus der Sozialbindung. Mit dem Ergebnis, dass es dem Mieterverein München zufolge heute weniger geförderten Wohnraum gibt als in den 1990er Jahren. Hinzu kommt, dass Mietshäuser lukrative Handelsobjekte sind. Nach Angaben des Münchner Gutachterausschusses wechseln jedes Jahr ungefähr 100 Mehrfamilienhäuser (ab drei Wohneinheiten) den Besitzer, durchschnittlich zum 33-Fachen der jährlichen Nettokaltmiete, wie die Herbstanalyse 2023 der Gutachter feststellt. Nicht selten werden sie zwecks Kapitalanlage erworben, aufwendig saniert und die Mieten anschließend nach oben angepasst, oder die Mietwohnungen werden in Eigentum umgewandelt. Mit der Folge, dass einkommensschwächere Mieterinnen und Mieter ausziehen müssen. Die Erhaltungssatzungen, von denen es in München 35 gibt, hätten diesen Prozess zwar verlangsamt, stellte ein Forschungsprojekt der Berliner Humboldt-Universität im März 2021 fest. Dennoch bleibe Verdrängung ein Problem. Um dauerhaft bezahlbaren Mietwohnraum in München zu sichern, braucht es demnach alternative Konzepte.

### Gemeinsam gegen Spekulation

Ein interessantes Modell fand die Gima München eG. Hinter der seit 2007 tätigen genossenschaftlich organisierten Immobilienagentur stehen die eingangs erwähnten derzeit 36 Wohnungsunternehmen, die ihre Wurzeln in der Gemeinnützigkeit haben oder Genossenschaften sind, darunter Mitglieder im >

VdW Bayern wie die Bauverein Giesing eG und die Verein für Volkswohnungen eG. Zusammen halten sie circa 40.000 Mietwohnungen in und um München in ihren Beständen und entwickeln diese langfristig weiter. „Zweck des Zusammenschlusses war damals, und ist es auch heute, zum Erhalt des Mietwohnungsmarktes in München und in der Region beizutragen, guten Wohnstandard zu verträglichen Mietpreisen anzubieten und gewachsene Hausgemeinschaften zu erhalten“, so Stupka. Denn Gentrifizierung und Luxussanierungen wären nach wie vor ein Problem. Daneben stellt die Agentur Kontakt her zwischen den Mitgliedsunternehmen und Hauseigentümern, die Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen verkaufen wollen. Durch Ankäufe konnten bislang 15 Mietshäuser und Wohnanlagen mit insgesamt 490 Wohnungen in teils sehr begehrter Lage gesichert werden, etwa in der Nymphenburger Straße und im Dreimühlenviertel, die andernfalls womöglich zum Spekulationsobjekt geworden wären. Die Bewirtschaftung geschieht mit Augenmaß, sodass keine Mietpartei finanziell überfordert wird, das Objekt jedoch in Schuss bleibt. Das System stieß jedoch an seine Grenzen, als die Verkehrswerte in München durch die Decke gingen und die leistbaren Kaufpreise deutlich unter diese Werte sanken. Denn dann tritt das Finanzamt auf den Plan und verlangt 30 % Schenkungssteuer auf die Differenz. Diese wäre nur durch Mietsteigerungen zu kompensieren.

### Mit Fairness und Transparenz

Vor gut zwei Jahren gründete die Gima daher die gemeinnützige Stiftung „Daheim im Viertel“, die das bürgerschaftliche Engagement für lebendige Nach-

## Wie verteilt sich das Immobilienerbe?



Quelle: Ratgeber Erbgemeinschaft

barschaften fördert. Im Mai 2023 vergab sie erstmals den durch Spenden mit 30.000 € dotierten Münchner Nachbarschaftspreis an elf Projekte. Überdies initiiert sie eigene Projekte, kooperiert dazu mit bereits lokal aktiven Vereinen, Organisationen und Initiativen, bietet Bildungsveranstaltungen und Vernetzungsmöglichkeiten an. Ferner realisiert sie gemeinsam mit Eigentümern, die ihre Immobilie und ihre Mieterschaft nicht dem Spiel des freien Marktes überlassen wollen, Zukunftslösungen für diese und für den langfristigen Erhalt bezahlbaren Mietwohnraums.

„Für die Übertragung der Immobilie an unsere gemeinnützige Stiftung bieten sich mehrere Wege an, etwa die Teil- oder gänzliche Schenkung zu Lebzeiten, die Leibrente oder ein anderes Verrentungsmodell, die Übertragung gegen Nießbrauch oder die testamentarische Verfügung“, erläutert Stupka. Da die Immobilie dem Grundstockvermögen der Stiftung zugeführt werde, könnten Privatpersonen aufgrund ihrer Schenkung bis zu 1 Mio. € verteilt über zehn Jahre steuerlich geltend machen. Für die Stiftung falle keine Schenkungssteuer an. Vor dem Ankauf finde, wie bei jeder professionellen Immobilientransaktion üblich, eine Bewertung durch einen Sachverständigen statt, der den Verkehrswert ermittele, woraus sich der Verkaufspreis bilde, über den verhandelt werde, bis ein für beide Seiten akzeptables Ergebnis gefunden sei. Die Objektverwaltung und -bewirtschaftung geschehe durch eines der in der Gima organisierten Wohnungsunternehmen, das per Ausschreibung bestimmt werde. So könne bezahlbares Wohnen dauerhaft sichergestellt werden.

### Rückkehr der Wohngemeinnützigkeit fraglich

Mit dem Stiftungsmodell wird ein Gedanke wiederbelebt, den es in Deutschland bis vor fast 35 Jahren gab: Wohngemeinnützigkeit. Durch den Skandal um die „Neue Heimat“ geriet sie in Misskredit und wurde 1990 von der damaligen Bundesregierung abgeschafft. Das Konzept kam Mitte des 19. Jahrhunderts mit der Gründung von Baugenossenschaften auf. Ihre Hochphase erlebte die Idee in den 1920er Jahren und in den 1950er bis 1970er Jahren. Eine einheitliche Rechtsgrundlage schuf 1930 die Gemeinnützigkeitsverordnung, von 1940 bis 1989 galt das Wohngemeinnützigkeitsgesetz. Zwar plant die jetzige Bundesre-



Wohngebäude, das Schauspieler Wolfgang Fischer an die Stiftung „Daheim im Viertel“ überträgt

gierung, Wohngemeinnützigkeit wieder einzuführen. Konkretes dazu gibt es allerdings nicht. Der für Ende März 2023 angekündigte Gesetzentwurf liegt bisher jedenfalls nicht vor. Und wann er kommt und ob er überhaupt in dieser Legislaturperiode kommt, ist fraglich.

In Teilen der Wohnungswirtschaft ist das Vorhaben zudem nicht unumstritten. So gibt eine im Jahr 2016 vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW) durchgeführte Studie im Auftrag der LEG Immobilien AG und des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) „sieben gute Gründe gegen eine neue Wohngemeinnützigkeit“ an, etwa dass eine neue Wohngemeinnützigkeit allein den Wohnungsmangel nicht beheben würde. 2022 sprach sich das IW erneut gegen eine neue Wohngemeinnützigkeit aus: Es sei besser das Subjekt zu fördern, also den betreffenden Mieter, als das Objekt. Ein Argument, das immer wieder angeführt wird, wenn es um Subventionsmaßnahmen für soziale Wohnraumförderung geht.

### Privateigentümer sind interessiert

Mag die Idee der Wohngemeinnützigkeit in Politik und Wohnungswirtschaft kontrovers diskutiert werden, bei Privateigentümern, vor allem älteren, die vor der Frage stehen, was mit ihrem nicht selten über Jahrzehnte gepflegten Mietshaus und den altingesessenen Mietern geschieht, wenn sie sich nicht mehr um alles kümmern können, trifft die Stiftung mit ihrem Modell offenbar einen Nerv.

Prominentester Immobilienstifter ist der über 80-jährige Schauspieler Wolfgang Fischer, bekannt unter anderem aus der bayerischen Kult-TV-Serie „Café Meineid“. Er überträgt testamentarisch sein Wohnhaus, in dessen Innenhof sich ein Atelierhäuschen und eine Schreinerwerkstatt befinden, im nachgefragten Stadtteil Neuhausen an „Daheim im Viertel“, um es einerseits vor Spekulanten zu schützen und andererseits, damit seine Kinder nicht in die Erbschaftsfalle tappen. Denn wer ein Haus in München erbt, hat es aufgrund der Wertsteigerung zuweilen mit einem zweistelligen Millionenbetrag zu tun, für den leibliche Nachkommen bis zu 30 % Erbschaftssteuer zahlen müssen. Wer nicht flüchtig ist, ist oft gezwungen das Objekt zu verkaufen, vielleicht an Investoren, die mit Maximalgewinn vermieten, wodurch die gewachsene Hausgemeinschaft vermutlich zerrissen würde. Für Fischer bot das Stiftungsmodell laut Münchner Mieterverein die optimale Möglichkeit, um zu Lebzeiten für sich, seine Erben und seine Mieterschaft alles in gute Bahnen zu lenken. Laut Stiftungsbericht 2023 sind weitere Eigentümer seinem Beispiel gefolgt oder beabsichtigen dies zu tun.

### Eine enorme Vererbungswelle rollt

Das Interesse ist nicht zufällig. Durch Deutschland rollt eine enorme Vererbungswelle. Nach Berechnungen von „Ratgeber Erbgemeinschaft“ wurden



Vorderhaus Guldeinstraße mit 35 Wohneinheiten, das 2019 von der Wohnungsgenossenschaft München West von einem älteren Ehepaar erworben wurde

in den letzten zehn Jahren 4,3 Mio. Immobilien an die nächste Generation vermacht, also durchschnittlich 430.000 pro Jahr, 18 % davon sind Mehrfamilienhäuser und Grundstücke. Jeder dritte Erbe will oder kann sich jedoch nicht mit dieser immobilen Hinterlassenschaft befassen und verkauft sie. Auch wenn hierbei nur selten eine gemeinnützige Lösung angestrebt wird, ist dafür dennoch Potenzial vorhanden. Stupka geht davon aus, dass 1 % der jährlich vererbten Mietshäuser in München für das Stiftungsmodell in Frage kommen. Das klingt wenig. „Aber jedes Objekt, das wir in den sicheren Hafen holen, zählt.“

Was „Daheim im Viertel“ in München macht, könnten sozial orientierte Wohnungsunternehmen mit dem entsprechenden Rechtskonstrukt oder Stiftungsmodell nach Berlin, Köln, Frankfurt oder anderswo exportieren. Denn auch dort gibt es Eigentümer privater Mehrfamilienhäuser, die ihr Objekt und ihre Mieterschaft dauerhaft in guten, professionellen Händen wissen möchten, wenn sie einmal nicht mehr sind. Vielleicht vergößert sich der Bestand des einen oder anderen Wohnungsunternehmens dann ja, ohne dass es selbst bauen muss.