



TEURE MIETEN ABSCHAFFEN!

**Wie ein paar Visionäre sich daran machen,
alle Mieten dauerhaft zu senken.**

Hamid Djadda

In meinem Buch verzichte ich zugunsten einer besseren Lesbarkeit auf die Schreibweise „/in, /innen, (in), (innen)“ bei Bürger, Bewohner, Nutzer, Interessent etc. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Hamid Djadda

Teure Mieten abschaffen!

Wie ein paar Visionäre sich daran machen,
alle Mieten dauerhaft zu senken.

1. Auflage 2019

© 2019

Erste Sahne e.V.

Teilestr. 11-16

12099 Berlin

www.erste-sahne.berlin

kontakt@erste-sahne.berlin

Illustrationen: Marion Schickert

Interview/Epilog: Text von Anita Tusch, Fotos von Tanja Brückner

Fotos Schutzumschlag: Hamid Djadda Privat und Tanja Brückner
Photography

Fotos Glaserei Hans-Jürgen Arnsmann: Tanja Brückner Photography

Abbildungen Westkreuz: Konstantin Gastmann (oben), Christoph
Janisch (unten)

Druck: Pro BUSINESS digital printing Deutschland GmbH, Berlin

Printed in Germany



AMUSE-GUEULE

Das Vorwort 9

I WAS IST DAS AKTUELLE PROBLEM?

1. Kapitel: Warum sind hohe Mieten schlecht? 18

Folgen, die für Mieter, Gewerbe und somit auch für das gesamte Stadtleben und für die Vielfalt der Kieze entstehen.

2. Kapitel: Am Anfang war ein Knall 27

Wann der Mensch sesshaft geworden ist. Wieso der Mensch Wohnraum benötigt. Warum Druck in den Städten entsteht.

3. Kapitel: Eine kurze Geschichte der Berliner Wohnungsnot 31

Wie sich Berlin bis heute entwickelt hat. Wie absurd die Verhältnisse sind. Wie schnell die Mieten steigen. Eine exemplarische Darstellung für die Entwicklung der Wohnungsnot in Großstädten.

II WOHER KOMMT DAS PROBLEM? WARUM WERDEN IMMOBILIEN IMMER TEURER?

4. Kapitel: Warum ist ein Apfel billig und Kaviar teuer? 38

Wie Angebot und Nachfrage die Immobilienpreise und die Höhe der Miete bestimmen.

5. Kapitel: Kann man teuer bauen und günstig vermieten? 45

Wie hohe Grundstückspreise und Baukosten die Mieten beeinflussen.

6. Kapitel: Wie werde ich Millionär ohne Günter Jauch? 58

Durch die Verknappung von Wohnraum steigen die Preise und dadurch auch die Mieten.

III DIE AKTEURE

7. Kapitel: Sind alle Immobilienkaufleute Haie? 68

Wie man mit Immobilien viel Geld verdient und dadurch die Mieten in die Höhe treibt.

**8. Kapitel: Der Kampf des Jahrhunderts:
Politiker gegen Spekulanten** 81

Die Fehlschritte der Politik und warum die Politik die Probleme alleine nicht lösen kann.



9. Kapitel: Wie funktioniert Lobbyismus?	92
Wie mächtige Interessengruppen Gesetze beeinflussen und Veränderungen verhindern.	
10. Kapitel: Die Rolle der Medien?	101
Die Mechanismen hinter den Medien. Welche Funktion die Medien haben.	
IV WAS KÖNNTE DIE POLITIK TUN UND WAS TUT SIE BEREITS?	
11. Kapitel: Dalli, dalli – Dampf raus!	108
Maßnahmen, die schnell zur Beruhigung des Marktes führen.	
12. Kapitel: Der Teufel steckt in den Details	117
Maßnahmen, die langfristig bezahlbaren Wohnraum schaffen.	
13. Kapitel: Streite, teile – und erreiche nichts!	135
Wie unser heutiges politisches System das Funktionieren der Demokratie erschwert.	
V WAS KÖNNEN WIR TUN?	
14. Kapitel: Das Berliner Modell	146
Wie wir Bürger unser Schicksal selbst in die Hand nehmen können.	
15. Kapitel: Erste Sahne – los geht's!	152
Die Aufgaben des Vereins Erste Sahne e. V.	
16. Kapitel: Der Weg zum Paradies – Gemeinnützigkeit	158
Wie private gemeinnützige Stiftungen Mieten auf ewig senken können.	
17. Kapitel: Wie kann man so blöd sein, Geld zu verschenken?	169
Warum man gemeinnützig arbeiten sollte.	
CRÈME DE LA CRÈME – das Nachwort	
Klö Papiée No. 6	188
ANHÄNGE	191
Erste Sahne ist besser als Enteignung, To-do-Liste, Tricks, Westkreuz, Epilog, Literatur	



Amuse Gueule – das Vorwort

Die größte Verwundbarkeit ist die Unwissenheit.

Sun Tzu

„Teure Mieten abschaffen!“ Das haben sich einige Visionäre auf ihre Fahnen geschrieben. Sie zeigen in diesem Buch einen Weg auf, wie sich die Mieten dauerhaft senken lassen. Es geht – man muss es nur wollen und etwas dafür tun. Deshalb habe ich den Buchtitel auch so gewählt: „Teure Mieten abschaffen!“

Die Mietsteigerungen in Deutschland sind scheinbar nicht zu stoppen. Eines der größten Probleme der heutigen Zeit lauert vor allem in den Städten. Und es entfaltet enorme gesellschaftliche Sprengkraft. Nicht nur Menschen mit geringem oder keinem Einkommen werden aus ihren Wohnungen vertrieben. Am stärksten betroffen ist die Mittelschicht – Wohnungsmieter sowie Kleingewerbe. Warum ist das so? Die Ärmsten werden vom Staat unterstützt und Wohlhabende sowie Spekulanten zahlen ohnehin keine Mieten, da sie in der Regel Eigentümer von Wohnungen und/oder Häusern sind.

Bezahlbarer Wohnraum ist in den meisten Städten kaum noch zu finden. Alle schimpfen, viele protestieren, die Medien berichten fast täglich und verlangen Lösungen. Die Politiker versprechen zu handeln und versuchen es auch. Mit welchem Ergebnis? Gleich Null! Die Mieten steigen immer weiter.

Neben Nahrung ist Wohnraum eine der Grundvoraussetzungen unseres Lebens. Das Recht auf Wohnen ist ein Menschenrecht.

arm

Mittelschicht

reich



„Das Zuhause ist Mittelpunkt und Fundament des Lebens.“¹ Wohnraum ist definitiv zu wichtig, als dass wir uns mit den steigenden Mieten abfinden sollten.

Dieses Buch beschreibt die negativen Konsequenzen teuren Wohnraums ausführlich und anschaulich. Es versucht einen Ausweg aus der Krise zu weisen. Seit Längerem bereits ist in den Weltmetropolen deutlich sichtbar, wie sich die Problematik zuspitzen wird. In Städten wie New York, London und Paris ist die Preisentwicklung so weit fortgeschritten, dass z. B. im Pariser Zentrum eine durchschnittliche Miete von rund 48 € pro Quadratmeter bezahlt werden muss!²

Vor nur fünf Jahren konnte man in Berlin eine Wohnung in guter Lage für 2.400 bis 2.800 €/qm kaufen.³ Heute sind wir schon bei 7.000 €/qm. Londoner und Pariser Investoren erscheinen diese Preise noch lachhaft, denn dort zahlt man inzwischen über 10.000 €/qm.⁴ In Hongkong sind es übrigens knapp 40.000 und in Monaco – unglaublich, aber wahr – 50.000 €/qm.⁵ Es gibt also noch genügend Raum für weitere Mietsteigerungen. Wer glaubt, die Preisspirale habe ein Ende, der sitzt einem Irrtum auf.

Leider übersehen die meisten einen wichtigen Punkt: Man darf die Mietkosten nicht in absoluten Zahlen sehen. Wenn Sie

¹ Desmond, Matthew (2018). Zwangsgeräumt. Armut und Profit in der Stadt. Berlin: Ullstein Verlag.

² <http://www.allemagne.campusfrance.org/node/93947>

³ Immowelt

⁴ <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article13515348/In-Paris-steigen-Immobilienpreise-auf-Rekordniveau.html>

⁵ <https://www.jumbolotto.de/lotto-magazin/top-5-hier-ist-der-quadratmeter-am-teuersten/>

10.000 € im Monat verdienen, dann können Sie ruhig 2.500 € Miete zahlen. In London und Paris sind zwar die Mieten höher, aber die Einnahmen auch! Wenn man also Erschwinglichkeit berücksichtigt, gibt es in Berlin mit die teuersten Mieten der Welt!

Die Mieten dürfen auf keinen Fall weiter steigen wie bisher. Darüber herrscht fast überall Einigkeit, ungeachtet der politischen Gesinnung, des Alters und sozialen Umfeldes. Nur eine kleine Gruppe von Spekulanten und deren Berater interessiert das nicht.

Hinzu kommt, dass genügend bezahlbarer Wohnraum fehlt. In Berlin bewerben sich inzwischen bis zu 800 Interessenten auf eine freie Wohnung! Die Situation ist einfach unerträglich.

Man fragt sich, warum nicht endlich etwas Konkretes passiert. Wer die einschlägigen Berichte in vier Jahre alten Zeitungen liest, wird verblüfft feststellen, dass darin nahezu derselbe Misstand thematisiert wird wie heute. Man bräuchte nur das Datum zu ändern und es würde niemandem auffallen. Umso erschreckender ist, dass nichts wirklich Spürbares unternommen wird, das die unaufhörliche Steigerung der Mieten stoppen könnte. Warum ist das so? Wo soll das noch hinführen?

Unsere Gesellschaft steht heute mehr denn je vor einer Vielzahl großer Probleme. Um einige davon lösen zu können, wäre gerade jetzt das sichere Heim der wichtige Stützpunkt. Die heutige Wohnsituation in den Städten gießt stattdessen Öl ins Feuer. Die Unzufriedenheit wächst und die Angst vor der Zukunft steigt mit den Mieten. Man versteht nicht mehr, wie es so weit kommen konnte und warum sich nichts ändert. Es entsteht ein Teufelskreis. Denn wenn man etwas existenziell Wichtiges nicht versteht, erzeugt das automatisch Stress. Dadurch wird man noch unsicherer und der Stress nimmt zu. Im Labyrinth der Überforderung wird der Ruf nach Ordnung immer lauter.

Das macht Menschen anfällig für Kurzschlussfolgerungen. Sie greifen nach Scheinlösungen, polarisieren ihre Positionen und es entsteht Streit. Lösungen rücken somit in weite Ferne und die Angst nimmt weiter zu.

Diese Angst lässt sich nur abbauen, wenn die Zusammenhänge sachlich und in Ruhe dargestellt und verstanden werden. Dieses Buch soll im ersten Teil erklären, wie das Immobiliengeschäft wirklich funktioniert. Warum verdienen viele der fähigsten Köpfe ihr Geld lieber mit Immobilien anstatt z. B. eine Fabrik aufzubauen? Sie, liebe Leserinnen und Leser, werden verstehen, warum die Mieten steigen, warum wir keine bezahlbaren Wohnungen in unseren Lieblingslagen finden. Sie werden erkennen, warum es den Politikern – trotz des unterstellten guten Willens – bisher nicht gelungen ist, die steigenden Mieten zu stoppen.

Sind die Ursachen der Misere einmal verstanden, weiß man auch, was zu tun ist. Die Angst verfliegt. Sie werden sehen, warum die aufgezeigten konkreten Maßnahmen Sinn ergeben. Sie müssen sich nicht auf Experten verlassen, die sich ohnehin untereinander nicht einigen können, sondern können sich Ihre eigene Meinung bilden.

Eine berechtigte Frage stellt sich: Weshalb behauptet ein Kaufmann aus Berlin, nämlich ich, das Problem lösen zu können? Schließlich sind viele unserer klügsten Politiker daran gescheitert. Die Antwort darauf ist tatsächlich einfach. Ich habe Politiker persönlich kennengelernt – und zwar weitaus näher als auf dem Niveau, bei Empfängen Floskeln zu wechseln. Ich habe verstanden: Politiker sind Menschen wie du und ich. Sie sind oft hochintelligent und sehr eloquent, aber sie haben Stärken und Schwächen wie alle Normalsterblichen.

Politiker zu sein ist ein Beruf wie jeder andere auch. Man muss ihn nicht unbedingt studieren. Man kann ihn auch erlernen.

Politiker in hohen Positionen haben ausnahmslos lange Karrieren hinter sich. Genauso wie Menschen in anderen Berufen, eignen sie sich jedoch im Laufe der Zeit eine Arbeitsweise an, von der sie sich nur schwer lösen können. Sie gewöhnen sich an eine bestimmte Art zu denken – ein Schema, das sich bei ihrem Werdegang als erfolgreich erwies. Sogar ihre Sprache ändert sich, und diese wirkt sich wiederum auf ihre Denkprozesse aus. Dieses Phänomen ähnelt der Betriebsblindheit von Managern und Angestellten in vielen Unternehmen. Sie sehen oft den Wald vor lauter Bäumen nicht. Ein Neueinsteiger hat völlig andere Blickwinkel und kann so neue Ansätze finden.

Außerdem können höchste Intelligenz und größte Kompetenz eines nicht ersetzen: den Mangel an Zeit. Ich werde im vorliegenden Buch beschreiben, warum unseren Politikern schlicht die Zeit fehlt, ruhig und gründlich über bestimmte Probleme nachzudenken.

Last, not least haben Menschen verschiedene Talente. Ein guter Buchhalter, der penibel jeden Cent korrekt buchen muss, kann kein guter Designer werden. Ein guter Designer wiederum, der mit seiner Kreativität Regeln brechen muss, kann kein guter Buchhalter werden. Wolfgang Schäuble könnte wahrscheinlich nicht so schöne Designs kreieren wie Karl Lagerfeld es tat. Karl Lagerfeld wiederum wäre als Finanzminister mit hoher Wahrscheinlichkeit gescheitert.

Politiker sind, zumindest in Deutschland, keine guten Immobilienkaufleute. Beispiele gibt es zuhauf. Wohnraum hat jedoch direkt etwas mit Immobilienwirtschaft zu tun. Ich habe durch jahrelang gesammelte Erfahrungen in genau dieser Branche Kenntnisse erworben, die den meisten Politikern fehlen. Immobilien stellen aber nur einen Teil meiner unternehmerischen Tätigkeit dar. Aus diesem Grund besteht bei mir nicht die Gefahr von Betriebsblindheit. Ich war außerdem in verschiedenen Branchen tätig: Orientteppiche, Bleikristall, Modeschmuck,

Blechschilder, Gesundheitsmassagen und seit zwei Jahren vermarkte ich Marzipan. Um in so vielen Branchen tätig sein zu können, bedarf es einer gewissen Kreativität, der Fähigkeit, anders zu denken und schnell die Perspektiven zu wechseln. Um das Problem des bezahlbaren Wohnraums zu lösen, bedarf es großer Kreativität. Genau darin sehe ich als Querdenker meine Stärke.

Millionen Menschen leiden in Deutschland unter den steigenden Mieten. Eine kleine Gruppe verdient aber sehr viel Geld damit. Diese wird sich mit Händen und Füßen gegen die erforderlichen Maßnahmen wehren. Es wird zu einem Kampf kommen. Führen wir diesen Kampf an zu vielen Fronten gleichzeitig, schwächen wir uns unnötig. Daher konzentriere ich mich zunächst auf eine Stadt: Berlin.

Berlin soll lediglich als Beispiel dienen, als erster Kampfplatz. Aber ein hier am Exempel erläuteter Ausweg aus der Mietspirale ist anwendbar auf alle Städte mit dem gleichen Problem. Denn zwischen Flensburg und München ist die Situation nicht viel anders als in der Hauptstadt dieses Landes, das so stolz ist auf seine rechts- und sozialphilosophischen Grundsätze.

Im zweiten Teil beschreibe ich eine Idee der Gemeinnützigkeit und – verzeihen Sie diesen Begriff – De-Gentrifizierung, um die gewachsenen Quartiere nicht komplett neuen, zahlungskräftigen Eigentümern und Mietern zu überlassen. Die Mieten dürfen nicht weiter so steigen wie bisher und müssen in einigen Fällen sogar sinken.

Was Lösungen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum betrifft, wird viel geredet und viel zu wenig getan. Ich will mit diesem Buch keine Berühmtheit erlangen oder mich als Sachbuchautor etablieren. Ich möchte nur, dass endlich wieder genügend bezahlbarer Wohnraum in unseren Städten vorhanden ist. Dabei dürfen wir uns nicht ausschließlich auf die Politik

verlassen. Einige kleine Schritte können wir Bürger selbst initiieren. Hierzu benötigen wir natürlich Geld. Ich habe daher mit Gleichgesinnten einen gemeinnützigen Verein gegründet, um diese Mittel zu generieren. Der Verein heißt „Erste Sahne e. V.“ Sie werden sich fragen, was Sahne mit Wohnraum zu tun hat. Die Erklärung hierfür finden Sie im letzten Teil des Buches.

Alle Erlöse aus diesem Buch fließen in den Verein *Erste Sahne e. V.* Hinzu kommen noch Einnahmen aus Merchandising sowie Spenden. Mit diesen Geldern ermöglicht der Verein privaten und gemeinnützigen Stiftungen den Kauf von Immobilien, in denen Mieter von Verdrängung bedroht sind. Da eine gemeinnützige Stiftung keine Gewinne erwirtschaften darf, müssen sich diese Mieter nie wieder Sorgen um ihren Wohnraum machen. Die bestehenden Mieten werden nicht nur nicht erhöht, es besteht sogar die Möglichkeit, diese noch zu senken!

Vielleicht kennen Sie das sehr schöne Lied von Leonard Cohen: „First we take Manhattan, then we take Berlin“ („Zuerst erobern wir Manhattan, dann erobern wir Berlin“). In diesem Sinne möchte ich folgende Motivationshymne mit Ihnen allen anstimmen: Zuerst erobern wir Berlins Wohnungen zurück – und dann die in ganz Deutschland!

Kapitel 16

Der Weg zum Paradies – Gemeinnützigkeit

Nichts ist mächtiger als eine Idee zur richtigen Zeit.
Victor Hugo

Wie bereits beschrieben, hat unser System der freien Marktwirtschaft große Schwächen. Jedoch hat sich bis heute noch keine bessere Alternative entwickelt. Wir können dem Markt aber nicht in jedem Segment völlig unkontrolliert freien Lauf lassen. Nahrung und Wohnraum stehen dabei an allererster Stelle und sollten mit höchster Priorität behandelt werden.

Die Spekulation mit Nahrungsmitteln ist eine der größten Schanden unserer Welt. An den Terminbörsen wird mit Grundnahrungsmitteln wie im Casino gezockt. Milliarden wandern in die Taschen weniger Spekulanten. Millionen von Menschen müssen hungern. Eine Kampagne zur Änderung dieser inakzeptablen Missstände wäre für mich drei Nummern zu groß und ist nicht Thema dieses Buches.

Wohnraum hat fast eine so hohe Priorität wie Nahrungsmittel. Ein Dach über dem Kopf kommt in seiner Bedeutung gleich nach Essen und Trinken. Wohnraum ist zu wichtig, als dass er den Märkten frei überlassen werden darf.

Der Wohnungsmarkt muss reguliert werden. Ich habe ein Bündel von Maßnahmen vorgeschlagen und in den vergangenen Kapiteln beschrieben. Hier ist die Politik gefragt. Leider lehren uns aber die Vergangenheit – und das Kapitel „Der Kampf des Jahrhunderts“ – dass wir uns nicht immer auf die Politik verlassen können.

Daher habe ich lange überlegt, wie man sein Schicksal in die eigenen Hände nehmen kann, anstatt Politikern hinterherzulaufen und um Lösungen zu betteln. Nach langem Überlegen kam ich auf die Kernlösung: private, gemeinnützige Stiftungen. Für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch gemeinnützige Stiftungen müssen keine Gesetze geändert werden. Wir entziehen die Immobilien selbst dem Markt. Dies hat den Vorteil, dass wir zum einen nicht untätig zusehen und zum anderen der Staat sich hier dann auch nicht mehr einmischen kann.

Denn würde der Staat die Immobilien dem Markt entziehen, wäre das riskant:

- Politiker haben zweifelsohne herausragende Fähigkeiten. Die weitaus größte Mehrheit der Bevölkerung kann nicht annähernd leisten, was gute Politiker vermögen. Was aber eindeutig nicht zu ihren Stärken gehört, ist die Entwicklung und Verwaltung von Immobilien. Das können Privatunternehmer deutlich besser. Beispiele zu nennen scheint mir hier entbehrlich, obwohl es einen immer wieder reizt die Elbphilharmonie in Hamburg oder den neuen Berliner Flughafen zu erwähnen.
- Auch städtische Wohnungsgesellschaften scheinen keine gute Alternative zu sein. Sie dürfen auf Gewinne nicht verzichten! Wenn die Städte Geld benötigen, um ihre Haushaltslöcher zu stopfen, wird an den Mieten geschraubt. Die Politik kann nicht widerstehen, auf diese Firmen Einfluss zu nehmen. Die Ernennung der Geschäftsführer hängt häufig mehr von den Beziehungen zu den Entscheidungsträgern ab als von der Qualifikation der Kandidaten.
- Es kann irgendwann in der Zukunft wieder einmal Geld in der Kasse fehlen, und dann würde der Staat erneut an den Verkauf dieser Immobilie denken. Das wäre ja nicht das erste Mal.

Deshalb mein Vorschlag:

Private, gemeinnützige Stiftungen sind hier wesentlich erfolgversprechender. Kaufleute können Immobilien besser und günstiger entwickeln und verwalten als der Staat. Ihr Nachteil ist, dass sie gewinnorientiert arbeiten müssen. Es gibt aber genügend Kaufleute, die sich sozial engagieren. Diese könnten gemeinnützige Stiftungen gründen. Der Zweck solch einer Stiftung ist es nicht, Gewinne zu erwirtschaften, sondern etwas Gemeinnütziges zu schaffen. Es gibt kein „Shareholder Value“. Es rufen also keine Aktionäre nach immer höheren Gewinnen. Eine Stiftung unterscheidet sich in einem zentralen Punkt von allen anderen Rechtsformen, die das deutsche Recht zur Verfügung stellt: Sie hat keine Eigentümer, keine Anteilseigner. Ein Verein hat Mitglieder, eine AG Aktionäre, eine GmbH hat Gesellschafter, eine Sache hat Eigentümer. Eine Stiftung hat dies alles nicht, sie gehört niemandem. Die Stiftung gehört „sich selbst“. Sie ist eine verselbstständigte Vermögensmasse, die von den Stiftungsorganen verwaltet wird.

In der Praxis funktioniert dies wie folgt: Der Stifter kann eine Privatperson aber auch eine juristische Person sein, wie z. B. ein Unternehmen, eine Stadt oder ein Verein. Er gibt der Stiftung Vermögen in Form eines Geldbetrages, von Wertpapieren oder auch einer Immobilie. Dieses Vermögen widmet er einem bestimmten Zweck – dem Stiftungszweck. Ferner stellt der Stifter die „Spielregeln“ der Stiftung auf, gibt der Stiftung also eine Satzung. In der Stiftungssatzung bestimmt er u. a. den Zweck der Stiftung, nennt Vorgaben zur Erfüllung der Stiftungszwecke und stellt Regeln zu den Stiftungsorganen und der Entscheidungsfindung in der Stiftung auf.

Einzig zwingendes Organ ist der Stiftungsvorstand, der aus einer oder mehreren Personen bestehen kann. Diese Personen managen die Stiftung. Sofern der Stifter es verlangt, kann er zur Überwachung oder Beratung des Vorstands weitere Stiftungs-

gremien bestimmen, z. B. ein Kuratorium, einen Aufsichtsrat oder Beirat. Diese Gremien kontrollieren die Arbeiten des Vorstands.

Eine Stiftung hat also einerseits eine sehr schlanke Entscheidungsstruktur. Andererseits ist sie „auf ewig“ angelegt. Denn die Stiftungsorgane sind dem bei der Stiftungsgründung niedergelegten Willen des Stifters verpflichtet und haben ihn über dessen Tod hinaus zu befolgen. Die Stiftungszwecke sind grundsätzlich unabänderlich. Auch der Stifter selbst hat keinerlei Eigentumsrechte an der Stiftung. Wie gesagt: Eine Stiftung gehört niemandem, auch nicht dem Stifter. Nach der Stiftungsgründung kann der Stifter das Rad bei einer gemeinnützigen Stiftung auch nicht mehr ohne Weiteres zurückdrehen. Da ihm die Stiftung nicht gehört, kann er sie auch nicht nach seinem freien Willen wieder auflösen oder die Stiftungszwecke verändern. Mit seiner Entscheidung zu einer gemeinnützigen Stiftungsgründung hat er sich unwiderruflich entschieden, die der Stiftung zugewendeten Vermögensteile dauerhaft dem Gemeinwohl zu widmen.

Da eine Stiftung keine Mitglieder, Anteilseigner oder Gesellschafter hat, kann sie auch nicht veräußert oder übertragen werden. Der Einstieg fremder „Gesellschafter“, Mitglieder oder Investoren ist in der herkömmlichen Form nicht möglich. Natürlich ist jeder eingeladen, durch Spenden oder Zustiftungen die gemeinnützigen Zwecke mit zu unterstützen. Die Spender oder Zustifter erwerben hierdurch allerdings keine Rechte an der Stiftung. Stiften und Spenden ist also Selbstlosigkeit pur. Als eine für die Ewigkeit bestimmte Rechtsform unterliegt die Stiftung darüber hinaus dem sogenannten Grundsatz der Kapitalerhaltung. Das Stiftungsvermögen darf nicht verbraucht, sondern muss dauerhaft für die Stiftungszwecke erhalten werden. Hält die Stiftung also Immobilienvermögen zu einem gemeinnützigen Stiftungszweck, dann muss dieses Stiftungsvermögen auch für diese Zwecke erhalten bleiben. Wer also

dauerhaft bezahlbaren Wohnraum erhalten will, kann dies mit der Rechtsform Stiftung idealerweise gewährleisten: Der Stifter überträgt Immobilien mit der Maßgabe, diese dauerhaft für bezahlbaren Wohnraum zu nutzen. Trifft er die erforderlichen Vorgaben in der Stiftungssatzung, muss dieses Immobilienvermögen auch noch in hundert Jahren und länger zu diesem Zweck eingesetzt werden.

Es gibt darüber hinaus eine behördliche Aufsicht, die Stiftungsbehörde, die die Ewigkeit des Stifterwillens und der Stiftung selbst sicherstellt. Die Stiftungsbehörde wacht darüber, dass die Vorgaben des Stifters auch noch weit über dessen Tod hinaus befolgt werden. Sie holt mindestens einmal im Jahr einen Jahresbericht über die Entwicklung des Stiftungsvermögens und die Erfüllung der Stiftungszwecke ein. Sie prüft, ob die Stiftungsorgane ihre Pflicht tun und nicht von den Vorgaben des Stifters abweichen. Stellt sie Verstöße fest, greift sie korrigierend ein und kann im Extremfall sogar die Stiftungsorgane abberufen, wenn sie den Stiftungszwecken zuwiderhandeln.

Bei einer gemeinnützigen Stiftung gibt es schließlich noch eine weitere „Aufsichtsbehörde“: das Finanzamt. Die Finanzbehörde überwacht, ob die Vorschriften der Gemeinnützigkeit eingehalten werden. Auch dieser Behörde gegenüber muss die Stiftung regelmäßig Rechenschaft darüber ablegen,

- ob die gemeinnützigen Zwecke erfüllt sind,
- niemand durch zweckwidrige Ausgaben einen unangemessenen Vorteil erhalten hat,
- die Stiftungserträge für die gemeinnützigen Zwecke eingesetzt wurden.

Definiert eine Stiftung in ihrer Satzung, dass der Verkauf der erworbenen Immobilien nicht erlaubt ist, bleibt diese für immer und ewig in ihrem Besitz und darf nicht verkauft werden. Auch die Wertsteigerung der Stiftungsimmobilien ist in der Folge

völlig belanglos. Die Mieten brauchen nie wieder zu steigen – lässt man die Inflation mal außen vor.

Die Stiftung selbst wird quasi der Immobilienbesitzer – und der darf dann laut Satzung keine Profitabsichten haben. Die Projektentwickler der Immobilien müssen erfahrene Firmen sein, die natürlich ihre angemessene Rendite erwirtschaften dürfen. Ich verweise nochmals auf das Kapitel „Wie werde ich Millionär ohne Günther Jauch?“. Ersetzen Sie in den Berechnungen den Nutznießer „Hamid Djadda“ durch „Gemeinnützige Stiftung“. Das Prinzip ist gleich, aber der Nutzer denkt gemeinnützig.

Um das darzulegen, haben wir, in Zusammenarbeit mit der OHDE Stiftung in Berlin, einen Präzedenzfall geschaffen. In der Albestraße 19 in Berlin-Friedenau stand ein 79-jähriger Glasermeister vor dem Ruin. Über vierzig Jahre hatte er in einem kleinen Gewerberaum, in einem wunderschönen denkmalgeschützten Gebäude aus der Gründerzeit, per Hand Bilderrahmen hergestellt und konnte so seine Familie ernähren. Sein Geschäft war eine willkommene Abwechslung im Straßenbild, ein Stück gute, alte Zeit. Im Kiez war er beliebt. Jeden Monat hatte er seine Miete pünktlich bezahlt. Ein Investor hatte das Gebäude gekauft und die Wohnungen umgewandelt in Eigentumswohnungen. Dem Glaser wurde gekündigt. Schlaflose Nächte folgten, denn er konnte natürlich keine neuen Räume zu bezahlbaren Mieten finden.

Nun stelle man sich das einmal vor: im hohen Alter Jahren verliert jemand seine Existenz. Er ist doppelt gestraft, denn wenn jemand aus seiner Wohnung verdrängt wird und die neue Miete nicht zahlen kann, dann bekommt er Hilfe vom Staat. Ein Handwerker, Gastronom, Kleinhändler usw. bekommt aber gar nichts! Diese Leute stehen auf der Straße, denn wenn sie keine Einnahmen haben, können sie sich auch ihre Wohnung nicht leisten. Tausenden von Menschen ist genau das in den vergan-

genen Jahren passiert. Dass hier der Staat noch nicht eingegriffen hat, ist skandalös. Es muss endlich etwas passieren.

Ich nahm Kontakt zu dem Investor aus dem Rheinland auf, ein äußerst sympathischer, vernünftiger Zeitgenosse. Bevor jemand sich aufregt, warum Wohnungen, die über ein Jahrhundert zur Miete standen, in Luxus-Eigentumswohnungen umgewandelt wurden, möchte ich noch einmal darauf hinweisen, dass die vom Staat geschaffenen Rahmenbedingungen dafür verantwortlich sind. Man kann keinem seriösen Investor einen Vorwurf machen, wenn er die Möglichkeiten, die der Staat ihm bietet, nicht auch für seine Zwecke nutzt. Der eigentliche Skandal ist, dass die Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen schon seit Jahren zur Wohnungsnot beitragen und keine Bundesregierung sich jemals darüber Gedanken gemacht hat, hier etwas zu ändern. In diesem Fall hatten wir Glück, dass der Investor keine Heuschrecke aus New York war.

Mit Rheinländern zu verhandeln ist wesentlich angenehmer als mit Investment Bankern aus den USA. Der Besitzer gab einen erheblichen Preisnachlass. Hätte er gepokert, wäre bestimmt ein Kunde gekommen, der seine Preisforderung erfüllt hätte. Wir haben ja momentan einen großen Wohnungsmangel und für manche Menschen ist der Preis egal.

Die Krönung war der Makler. Er setzte sich tatsächlich mit dem Herzen dafür ein, dass der alte Mann sein Geschäft behalten konnte. Er reduzierte seine Courtage und überzeugte den Verkäufer, diese Courtage zu zahlen! Dadurch reduzierten sich die Nebenkosten des Erwerbs erheblich. An dieser Stelle ein Dankeschön an Herrn Hickstein.

Die OHDE Stiftung gewährte dem Mieter einen, meines Wissens nach, in Deutschland einmaligen Mietvertrag. Er durfte auf Lebenszeit die Räume nutzen und das auch noch zur selben Miete! Es wurde lediglich ein Inflationsausgleich eingebaut, denn

mit der Inflation steigen ja auch die Preise. Der Mieter muss sich nie wieder Sorgen machen.

Das schönste an diesem Projekt ist: *Es kostet nichts!* Die OHDE Stiftung bekam für den Kauf der Immobilie ein zinsloses Darlehen. Von der Netto-Miete werden 25 % als Reserve einbehalten für künftige Modernisierungen und Instandhaltungen. Das verbleibende Geld dient der Rückzahlung des Darlehens. Voilà!

Wenn meine heute 18-jährige Tochter Großmutter sein wird, ist das Darlehen komplett abbezahlt. Die Immobilie ist dann schuldenfrei im Besitz der Stiftung! Zu der Zeit bin ich zwar in den ewigen Jagdgründen, aber meine Enkel können sich freuen, dass ihr Großvater diese Immobilie dem Markt entzogen hat und dadurch eine Familie gerettet wurde. Sollten meine Enkel dann Großeltern werden, werden sie sehen, dass diese Immobilie noch immer für einen guten Zweck eingesetzt werden kann. Von meinem Großvater kann ich lediglich berichten, dass er nur ein einziges Ziel in seinem Leben verfolgte und fünf Mal verheiratet war und über die Zeit 15 Freundinnen hatte, und das im konservativen Iran.

Was der Erste-Sahne-Verein und die OHDE Stiftung hier getan haben, lässt sich beliebig wiederholen. Mieten müssten nie wieder steigen. Das wäre fast wie im Paradies. Sie könnten sogar sinken, sobald der Kredit abbezahlt ist. Zur Vermeidung von Extremen sollte man allerdings eine an die Inflationsrate gekoppelte Erhöhung einsetzen. Zu günstig dürfen die Mieten auch nicht werden, denn sonst wird ab einer gewissen Größenordnung des Projektes der urbane Raum überrannt und die Landflucht noch verstärkt. Überschüsse sollte man für den Kauf weiterer Wohnimmobilien nutzen.

Was hier im Kleinen klappt, wird auch im Großen funktionieren. Es müssen sich nur so viele Menschen wie möglich beteiligen! Und jeder kann zu dieser Vision etwas beitragen: Gut Betuchte

könnten dann sogar auch eine eigene Stiftung mit einem Darlehen ins Leben rufen. Weniger Vermögende könnten an einer Crowdfunding-Kampagne teilnehmen und gemeinsam mit anderen eine Stiftung gründen. Immobilienverkäufer könnten den Verkauf an gemeinnützige Stiftungen vorziehen. Immobilienbesitzer ohne Nachfolger haben die Möglichkeit der Überlassung an Stiftungen. Die Menschen ohne Vermögen könnten etwas von ihrer Zeit einbringen und bei den erforderlichen Arbeiten helfen.

Der „große Fisch“ ist aber der Staat. Wenn der kleine Verein *Erste Sahne e. V.* für einen guten Zweck Geld verleihen kann, nämlich für die Ewigkeit günstige Mieten zu schaffen, wie viel könnte dann das Land Berlin verleihen und wie viel gar die Bundesrepublik Deutschland? Auch für den Staat hätte dieses Verfahren riesige Vorteile: Er gibt nämlich kein Geld aus. Er vergibt ein Darlehen. Das ist ein großer Unterschied. Das eine sind Kosten, das andere ist Vermögen. Das Darlehen wird ja zurückgezahlt. Der Staat würde auf diesem Wege sogar Geld sparen! Durch die Senkung der Mieten entfällt nämlich die Unterstützung der Mieter durch den Staat mittels Wohngeld – dauerhaft!

Aber damit sind wir noch nicht am Ende angekommen. Es gilt noch ein weiteres Problem zu lösen, das dauerhaft günstige Mieten mit sich bringen. Die Stadt Wien gilt als Musterbeispiel, wenn es um die Lösung des Problems der teuren Mieten geht. Leider ist die Situation beim Blick hinter die Kulisse nicht ganz so rosig, wie oft dargestellt wird. Hat jemand nämlich eine günstige Wohnung ergattert, gibt er sie nicht mehr her. Nehmen wir als Beispiel eine junge Person nach der Ausbildung oder dem Studium, die noch nicht viel Geld verdient. Eine günstige Wohnung ist hier sehr hilfreich. Nach vielen Jahren aber hat die Person beruflich Karriere gemacht und ist Spitzenverdiener. Er oder sie ist nun auch verheiratet. Das Doppelverdiener-Ehepaar verdient nun viel Geld, zahlt aber noch immer die

sehr günstige Miete. Wenn die Wohnung zu klein wird, zieht das Paar aus und überlässt sie anderen zur Untermiete. Das ist eine Fehlbelegung und nicht gerecht.

Hier ist die Lösung recht einfach: Die gemeinnützige Stiftung schließt Mietverträge mit einem marktüblichen Mietzins ab. Die Differenz zur günstigen Miete wird so lange gestundet, bis sich die Einkommensverhältnisse stark verbessern. Alle fünf Jahre muss eine Prüfung der Einkommensverhältnisse durch einen vereidigten Sachverständigen stattfinden. Damit hält sich der administrative Aufwand in Grenzen. Sobald es sich der Mieter wirklich bequem leisten kann eine marktübliche Miete zu zahlen, soll er auch mehr bezahlen. Vergessen wir nicht, dass die Stiftung keine Gewinne erwirtschaften darf. Die Mehreinnahmen werden zum Teil als Reserve für die Mieter angelegt, deren Einkommensverhältnisse sich verschlechtern! Sie müssen sich nur vorstellen, dass etwa eine rechtschaffene Person den Arbeitsplatz verliert oder infolge eines Unfalls nicht mehr arbeiten kann. Diese Menschen sind doppelt gestraft, wenn sie auch noch ihre Wohnung nicht mehr bezahlen können. Die Stiftung könnte in solchen Fällen helfen und die Miete für einen limitierten Zeitraum reduzieren.

Gemeinnützige private Stiftungen stellen eine Win-win-Situation her. Wir würden unseren überlasteten Politikern eine große Bürde abnehmen. Es gibt für sie ja noch genügend andere Baustellen: Die Ausländerpolitik ist eine Katastrophe, das Bildungswesen muss dringend modernisiert werden, das Gesundheitswesen ist verbesserungswürdig und vieles mehr. Bei diesen Themen können die Parteien sich ja weiter streiten. Die Immobilienwirtschaft würde einen Boom erleben. Die Wohnungssuchenden hätten endlich wieder bezahlbaren Wohnraum und die Mieter dauerhaft günstige Mieten.

Zum Glück lässt sich das Problem des Mangels an bezahlbarem Wohnraum allein mit Geld und gutem Management lösen.

Das ist weitaus einfacher als Probleme mit der Gesundheit oder in der Liebe lösen zu müssen.

Wir Deutschen tendieren bekanntlich häufig zur Skepsis. Das Wort „Bedenkenträger“ gibt es auf der Welt, die rund 6.500 gesprochene Sprachen zu bieten hat, nur in unserer Sprache. Wir kennen den Teufelskreis, englisch „vicious circle“, lateinisch „Circulus vitiosus“. Aber für die positive Version „virtuous circle“ bzw. „Circulus virtuosus“ gibt es keine deutsche Übersetzung! Das sollte man sofort ändern. Lassen Sie uns einen Paradieskreis schaffen!

Ein Paradieskreis ist ein positiver Teufelskreis. Wir schaffen etwas Gutes und verbessern die Lage vieler Menschen. Dadurch können diese Menschen weitere Dinge und die Lage anderer Menschen verbessern. Das wäre ein Paradieskreis. Wir brauchen dieses neue deutsche Wort (Duden, bitte notieren) und die positive Grundhaltung, die mit dem Wort kommt.

Der Weg zu diesem Paradies ist nicht weit. Wir müssen ihn nur beschreiten. Hindernisse sollten uns nicht abschrecken. Es lohnt sich für dieses Ziel zu kämpfen. Wie Bertolt Brecht treffend sagte: „Wer nicht kämpft, hat schon verloren!“