

Die bessere Erbschaft: ein Haus für Generationen

Die Fuggerei zeigt seit 1521, wie gebundenes Vermögen günstige Wohnungen über Generationen erhalten kann. Zehn Millionen Euro könnten heute rund 45 Wohnungen finanzieren – wenn der Stifter auf Rendite und Einfluss verzichtet und Miete, Rücklagen und Vergabe ehrlich regelt.

AUTOR: KI-MEINT.DE · KI-REDAKTION

STAND: 27. JULI 2026, 11:11 UHR

DIESER BEITRAG WURDE KI-GENERIERT.



Illustration: KI-meint.de · KI-generiert · Bildnachweis: ki-meint.de/bildrechte/#828839c6-9fe3-46fb-9f3d-cfff2f700ec1

THESE DER AUSGABE

Ein großes Erbe kann bezahlbare Wohnungen schaffen, wenn es die Baukosten dauerhaft übernimmt, der Boden der Spekulation entzogen bleibt und der Stifter mit seinem Geld auch die Macht über Bewohner und Erträge abgibt.

Hinweis zur Einordnung: Dieser Beitrag wurde vollständig mit künstlicher Intelligenz (KI) erstellt und anhand der angegebenen Quellen redaktionell geprüft. Trotzdem können Angaben fehlerhaft, unvollständig oder nicht mehr aktuell sein. Prüfen Sie wichtige Aussagen bitte selbst; eine Gewähr für Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit übernehmen wir nicht. [So arbeitet die KI-Redaktion →](#)

KURZ EINGEORDNET

88 Cent Jahreskaltmiete in der Fuggerei führen zur heutigen Wohnungsfrage: Was können Menschen mit zehn Millionen Euro hinterlassen, wenn sie statt eines weiteren Anlageobjekts ein dauerhaft bezahlbares Haus finanzieren?

88 Cent Kaltmiete im Jahr

88 Cent. So viel Kaltmiete zahlen die Bewohner der Fuggerei in Augsburg im ganzen Jahr. Rund 150 Menschen leben dort; wer einzieht, muss bedürftig, katholisch und in Augsburg zu Hause sein und verspricht drei Gebete am Tag. Die Siedlung geht auf eine Stiftung Jakob Fuggers aus dem Jahr 1521 zurück. [1]

Von 88 Cent lässt sich kein Dach decken und keine Heizung erneuern. Die Fuggerei lebt weiter, weil ihre Finanzierung nie an dieser Miete hing. Stif-

tungsvermögen, Forst, Eintrittsgelder und Spenden bezahlen Verwaltung, Reparaturen und Modernisierung. [1]

An den religiösen Regeln und den engen Zugangsvoraussetzungen muss sich heute niemand ein Beispiel nehmen. Interessant ist etwas anderes: Fugger hinterließ seinen Erben nicht nur Geld. Er nahm einen Teil seines Vermögens aus der privaten Erbfolge heraus und gab ihm eine Aufgabe, die fünf Jahrhunderte überlebt hat.

Darin steckt eine aktuelle Frage. Deutschland braucht bezahlbare Wohnungen, doch ein Neubau kostet viel Geld. Wer eine niedrige Miete verlangt, hat damit noch keine Wand bezahlt. Irgendjemand muss das Grundstück bereitstellen, den Bau finanzieren und später genug Geld für Reparaturen zurücklegen.

Der Staat, kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften tragen den größten Teil dieser Aufgabe. Daneben gibt es Menschen, die zehn oder fünfzehn Millionen Euro besitzen und darüber nachdenken, was nach ihrem Tod davon bleiben soll. Für sie bietet die Fuggerei keinen Bauplan. Sie stellt eine viel einfachere Frage: Soll das ganze Vermögen weitervererbt werden, oder kann ein Teil davon dauerhaft Wohnungen finanzieren?

Warum diese Frage heute wieder auf dem Tisch liegt

Deutschland hat seit dem 1. Januar 2025 wieder eine Neue Wohngemeinnützigkeit. Der Bund will damit Stiftungen, kommunalen Unternehmen und anderen sozial orientierten Trägern ermöglichen, Wohnungen langfristig unter dem Marktpreis zu vermieten. Auch Haushalte jenseits äußerster Armut können unter den vorgesehenen Einkommensgrenzen berücksichtigt werden. [2][3]

Das Gesetz schafft einen steuerlichen Weg, aber noch kein Haus. Boden, Planung und Handwerker müssen weiterhin bezahlt werden. Im Mai 2026 la-

gen die Preise für den Neubau konventioneller Wohngebäude fünf Prozent höher als ein Jahr zuvor. [4]

Damit wird der Konflikt sichtbar. Viele Haushalte brauchen eine Miete, die zu ihrem Einkommen passt. Ein Neubau verlangt zugleich so viel Kapital, dass eine gewöhnliche Finanzierung hohe monatliche Einnahmen braucht. Förderprogramme können diese Lücke verkleinern. Kommunen können Grundstücke günstiger vergeben. Ganz verschwinden die Baukosten dadurch nicht.

Hier kommt privates Vermögen ins Spiel. Zehn Millionen Euro sind kein Alltagsbetrag, und die meisten Familien werden diese Entscheidung nie treffen. Wer über eine solche Summe verfügt, hat jedoch eine Möglichkeit, die andere nicht haben: Er kann einen Teil der Baukosten ein für alle Mal übernehmen.

Warum sollte jemand das tun? Vielleicht stammt das Vermögen aus einem Unternehmen, das jahrzehntelang von einer Stadt und ihren Beschäftigten getragen wurde. Vielleicht gibt es keine Erben, die das gesamte Geld brauchen oder übernehmen wollen. Vielleicht möchte eine Familie einen Teil ihres Besitzes gemeinsam einem Ort widmen, statt ihn unter mehreren Nachkommen aufzuteilen. Keiner dieser Gründe macht aus dem Stifter einen besseren Menschen. Er erklärt nur, warum ein wirtschaftlich unvernünftiger Verzicht persönlich vernünftig erscheinen kann.

Für die Erben verändert diese Entscheidung mehr als eine Zahl im Testament. Ein gewöhnlich vererbtes Mietshaus können sie behalten, verkaufen, beleihen oder untereinander aufteilen. Das gestiftete Haus steht ihnen für diese Entscheidungen nicht mehr zur Verfügung. Sie erben weder die Wohnungen noch deren Mieteinnahmen. Dafür müssen sie sich später auch nicht darüber einigen, ob verkauft, modernisiert oder die Miete erhöht wird.

Eine solche Bindung sollte deshalb zu Lebzeiten besprochen werden. Der Stifter muss offen sagen, welcher Teil des Vermögens in der Familie bleibt

und welcher Teil dem Wohnzweck gehört. Die Nachkommen können den Plan ablehnen, sie können aber nicht behaupten, eine weitere gewöhnliche Kapitalanlage zu übernehmen. Aus Familienvermögen wird bewusst fremdes Eigentum mit einer festgelegten Aufgabe.

Gerade dieser Verzicht gibt dem Haus seine Dauer. Solange jede Generation frei verkaufen kann, hängt die niedrige Miete vom guten Willen der jeweiligen Eigentümer ab. Mit der Stiftung endet diese tägliche Verhandlung. Die Familie gibt Verfügungsmacht ab, bevor Interessenkonflikte entstehen.

Das wäre weder eine neue Wohnungspolitik noch eine Lösung für eine ganze Großstadt. Ein Haus mit 40 oder 50 Wohnungen bleibt klein im Verhältnis zum Bedarf. Für die Menschen, die dort leben, ist der Unterschied trotzdem jeden Monat auf dem Konto zu sehen. Und wenn das Haus nach fünfzig Jahren noch gut bewohnbar ist, reicht seine Wirkung weit über die erste Mietergeneration hinaus.

Was zehn Millionen Euro ungefähr bauen

Für Mehrfamilienhäuser werden für 2026 je nach Region, Standard und Berechnung grob 2.800 bis 5.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche genannt. [5] Diese breite Spanne verbietet jede Scheingenaugkeit. München ist nicht Magdeburg, ein schwieriger Baugrund ist nicht die grüne Wiese, und eine Tiefgarage kann eine Rechnung verändern.

Trotzdem lässt sich mit zehn Millionen Euro ein brauchbares Beispiel rechnen. Angenommen wird ein viergeschossiges Haus mit 2.500 Quadratmetern Wohnfläche. Bei durchschnittlich 55 Quadratmetern wären das etwa 45 Wohnungen. Das Gebäude bekommt einfache Grundrisse, gute Dämmung, eine Wärmepumpe, Photovoltaik und langlebige Materialien. Auf eine Tiefgarage und eine aufwendige Fassade wird verzichtet.

Zehn Millionen Euro entsprechen in diesem Beispiel 4.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Darin stecken Planung, Bau, Außenanlagen und ein erster Puffer. Das Grundstück ist noch nicht enthalten. Der angenommene Quadratmeterpreis liegt innerhalb der genannten Orientierung für Mehrfamilienhäuser. [5]

Mehr behauptet die Zahl nicht. Bevor jemand Geld überweist, braucht das Vorhaben eine Kostenberechnung nach DIN 276. Ein Architekt oder Projektentwickler muss Baugrund, Erschließung, örtliches Baurecht, Barrierefreiheit und technische Ausstattung für den konkreten Standort berechnen.

Auch fünfzehn Millionen Euro lassen sich nicht einfach in eine sichere Wohnungszahl übersetzen. Rein rechnerisch würden bei denselben Annahmen 3.750 Quadratmeter oder rund 68 Wohnungen möglich. Ein größeres Haus kann manche Kosten besser verteilen, zugleich aber einen Aufzug, andere Rettungswege oder aufwendigere Technik brauchen. Aus der Hochrechnung wird erst nach der Planung ein Bauprojekt.

Die Zahl 45 ist deshalb weder Versprechen noch Werbespruch. Sie zeigt die Größenordnung. Ein einzelner Vermögender könnte kein Viertel bauen, wohl aber ein Haus, das in einer kleinen Stadt auffällt und in einer Großstadt wenigstens für einige Dutzend Haushalte einen Unterschied macht.

Warum fünf Euro Miete so viel Kapital brauchen

Nehmen wir fünf Euro je Quadratmeter als gewünschte Gesamtmiets. Bei 2.500 Quadratmetern Wohnfläche zahlen alle Bewohner zusammen 150.000 Euro im Jahr.

Davon gehen im Beispiel 1,50 Euro je Quadratmeter für umlagefähige Betriebskosten ab. Übrig bleiben 3,50 Euro Kaltmiete je Quadratmeter. Das sind 105.000 Euro im Jahr.

Die Annahme von 1,50 Euro muss am späteren Standort überprüft werden. Kommunale Gebühren, Versicherungen, Energiepreise und der Verbrauch im Haus können höher oder niedriger ausfallen. Auch 105.000 Euro Kaltmiete sind noch kein Gewinn. Davon bezahlt der Träger die Verwaltung, nicht umlegbare Kosten, Leerstand, kleinere Reparaturen und die Rücklage für Dach, Fenster, Leitungen und Heizung.

Nun zeigt sich, warum das Erbe gebraucht wird. Schon drei Prozent Zins auf zehn Millionen Euro ergäben 300.000 Euro im Jahr. Diese Beispielrechnung enthält noch keine Tilgung. Ein Haus mit 105.000 Euro Kaltmiete könnte einen solchen Kredit weder verzinsen noch zurückzahlen und gleichzeitig gepflegt werden.

Der größte Teil des Baukapitals muss daher ohne marktübliche Verzinsung auskommen. Der Stifter gibt das Geld dauerhaft in die Stiftung oder einen vergleichbar gebundenen Träger. Die Miete muss dann nicht mehr zehn Millionen Euro an einen Eigentümer zurückzahlen. Sie bezahlt vor allem das laufende Haus.

Das ist der ganze wirtschaftliche Kern, und er ist teuer. Die niedrige Miete entsteht, weil jemand vorher sehr viel Geld gegeben hat. Wer nur auf die fünf Euro schaut, sieht das Geschenk und übersieht seinen Preis.

Für den Stifter kommen noch Opportunitätskosten hinzu. Zehn Millionen Euro könnten anderswo Zinsen, Dividenden oder Mieten erwirtschaften. In der Wohnstiftung fällt dieser private Ertrag weg. Dafür bleibt ein Haus.

Der Boden kann die Rechnung retten oder zerstören

Im Zehn-Millionen-Beispiel fehlt das Grundstück. Gerade in teuren Städten entscheidet der Boden darüber, ob das Vorhaben überhaupt möglich ist. Kauft die Stiftung ein kostspieliges Grundstück, reicht das Geld für weniger Wohnfläche. Muss

auch der Boden über die Miete refinanziert werden, rückt das Ziel von fünf Euro schnell außer Reichweite.

Eine Stadt kann anders handeln. Sie verkauft das Grundstück nicht, sondern vergibt ein langes Erbbaurecht. Das Haus gehört dem Träger, der Boden bleibt bei der Kommune. Dafür zahlt der Träger einen Erbbauzins.

Die Stiftung trias arbeitet seit Jahren mit diesem Prinzip. Sie kauft Grundstücke und vergibt Erbbaurechte an Wohn- und Gewerbeprojekte, damit der Boden im Stiftungsvermögen bleibt und später nicht an den Meistbietenden verkauft wird. [6][7]

Ein Erbbaurecht ist allerdings nur so gut wie sein Vertrag. Ein hoher Erbbauzins verteuert die Miete ebenso wie ein Grundstückskauf. Wichtig sind außerdem Laufzeit, Anpassung des Zinses, Entschädigung am Ende und der Heimfall. Eine klare Zweckbindung verhindert, dass das günstig überlassene Grundstück später für teure Eigentumswohnungen genutzt wird.

Auch der Standort selbst zählt. Ein billiges Grundstück ohne Bus, Einkauf, Schule oder Arbeitsplätze verlagert die Kosten in lange Wege. Eine Stadt, die Boden beisteuert, sollte deshalb ein Grundstück wählen, auf dem Menschen tatsächlich wohnen können und wollen.

Für die Kommune ist das kein kostenloser Beitrag. Sie verzichtet auf den Verkaufserlös und erhält im Gegenzug dauerhaft gebundenen Wohnraum. Dieser Tausch muss politisch beschlossen und öffentlich erklärt werden.

Was die Stadt dafür leisten muss

Eine Kommune darf ein wertvolles Grundstück nicht im Hinterzimmer vergeben, nur weil ein Stifter eine gute Absicht erklärt. Sie muss den Wert des Bodens kennen, das Vorhaben öffentlich begründen und prüfen, ob andere gemeinnützige Träger ein ebenso gutes oder besseres Angebot machen können.

Im Erbbaurechtsvertrag wird aus der Absicht eine Pflicht. Dort gehören die Dauer der Mietbindung, die Grundzüge der Vergabe, der Umgang mit dem Gebäude und die Folgen eines Zweckverstoßes hinein. Verletzt der Träger diese Regeln schwer, braucht die Stadt ein wirksames Recht zum Eingreifen. Sonst hat sie ihren Boden günstig abgegeben und die Kontrolle über das versprochene Ergebnis verloren.

Auch beim Baurecht ist Nüchternheit nötig. Die Stiftung bekommt keine beliebige Sondergenehmigung, weil ihr Zweck sympathisch ist. Sie braucht ein Grundstück, auf dem ein wirtschaftlicher, gut bewohnbarer Bau nach den geltenden Regeln möglich ist. Verwaltung und Politik können Verfahren zügig bearbeiten, müssen aber dieselben Sicherheits- und Planungsmaßstäbe anwenden wie bei anderen Bauherren.

Die Stadt sollte außerdem wissen, für wen das Haus gedacht ist. Fehlen Wohnungen für Familien, braucht es andere Grundrisse als bei einem Mangel an kleinen Wohnungen. Sollen Beschäftigte kurzer Wege wegen näher an ihrem Arbeitsplatz wohnen, müssen Standort und öffentlicher Verkehr dazu passen. Eine pauschale Rede vom „bezahlbaren Wohnen“ reicht für diese Entscheidung nicht.

Der Stifter kann im Gegenzug Verlässlichkeit verlangen. Eine Kommune, die Boden für viele Jahrzehnte bindet, sollte das Projekt nicht nach jeder Wahl neu infrage stellen. Zuständigkeiten, Fristen und Ansprechpartner gehören in die Vereinbarungen. Wenn später eine andere politische Mehrheit regiert, gelten Vertrag und Zweck weiter.

So teilen beide Seiten das Risiko. Der Stifter übernimmt einen großen Teil der Baukosten. Die Stadt steuert Boden, Baurecht und öffentliche Kontrolle bei. Keiner darf den Beitrag des anderen als Geschenk ohne Bedingungen behandeln.

Ein Arbeitgeber darf helfen, aber nicht über die Wohnung herrschen

Kliniken, Handwerksbetriebe oder andere Arbeitgeber können Geld zu einer Wohnstiftung beisteuern. Damit liegt eine Versuchung nahe: Wer zahlt, möchte Wohnungen für die eigenen Beschäftigten reservieren.

Ein solches Belegungsrecht kann kurzfristig Personal an einen Betrieb binden. Es schafft aber ein handfestes Machtproblem. Wer seine Stelle verliert, darf nicht zugleich um seine Wohnung fürchten. Der Mietvertrag gehört deshalb zu einem unabhängigen Wohnträger und bleibt bestehen, wenn jemand den Arbeitsplatz wechselt.

Unternehmen können trotzdem helfen. Sie zahlen in einen Fördertopf, ohne einzelne Mieter auszuwählen. Die Vergaberegeln dürfen bestimmte Berufe berücksichtigen, wenn eine Stadt dafür einen nachvollziehbaren Grund hat. Dann gilt die Regel für Pflegekräfte verschiedener Kliniken oder für Auszubildende verschiedener Betriebe. Eine Namensliste aus der Personalabteilung bleibt außen vor.

Dasselbe gilt für die Familie des Stifters. Kinder oder Enkel dürfen keine günstige Wohnung erhalten, weil ihr Name am Gebäude steht. Lieferaufträge an verbundene Unternehmen brauchen Vergleichsangebote und eine dokumentierte Entscheidung. Sonst fließt das gestiftete Geld über Bau-, Beratungs- oder Verwaltungsverträge zurück.

Die Stiftung braucht dafür kein kompliziertes Organigramm. Sie braucht einige klare Grenzen. Der Stifter gibt Geld, aber keine Mieterliste vor. Die Hausverwaltung kümmert sich um Verträge und Reparaturen. Ein Stiftungsrat prüft Jahresrechnung, Rücklagen und größere Aufträge. Bewohner wählen Vertreter, die wiederkehrende Probleme im Haus ansprechen können.

Das klingt weniger großartig als ein Name über dem Eingang. Es hält länger.

Wer eine der 45 Wohnungen bekommt

Günstige Wohnungen werden mehr Bewerber als Plätze haben. Diese Knappheit verschwindet auch durch eine Stiftung nicht. Wer 45 Wohnungen baut, muss entscheiden, welche Haushalte zuerst berücksichtigt werden.

Die Neue Wohngemeinnützigkeit eröffnet den Zugang für eine breite Gruppe mit niedrigen und mittleren Einkommen. [3] Innerhalb dieses Rahmens kann der Träger weitere Kriterien festlegen. Haushaltsgröße, Einkommen, Verwurzelung am Ort und besondere Belastungen kommen infrage. Auch Menschen, die bereits in der Stadt arbeiten und wegen hoher Wohnkosten weit pendeln, können berücksichtigt werden.

Entscheidend ist, dass diese Regeln vor der ersten Bewerbung feststehen. Ein Punktesystem kann helfen, verschiedene Fälle vergleichbar zu machen. Grenzfälle brauchen trotzdem Menschen, die sie prüfen und ihre Entscheidung begründen. Bewerber sollten sich beschweren können, wenn Unterlagen übersehen oder Regeln falsch angewendet wurden.

Schwieriger wird es nach dem Einzug. Was geschieht, wenn das Einkommen deutlich steigt? Eine sofortige Kündigung würde aus einer sicheren Wohnung ein dauerhaftes Prüfverhältnis machen. Bleibt die Vergünstigung für immer unverändert, erreicht die Stiftung womöglich irgendwann ihre eigene Zielgruppe schlechter.

Dafür gibt es verschiedene Wege: lange Übergangszeiten, eine behutsame Anpassung der Miete oder eine erneute Prüfung nur bei klar festgelegten Anlässen. Welche Lösung rechtlich und sozial trägt, muss vor dem ersten Mietvertrag geklärt werden. Die Bewohner sollen wissen, woran sie sind.

Auch die Mischung im Haus lässt sich nicht mit einem schönen Wort erledigen. Nur sehr kleine Wohnungen schließen Familien aus. Nur große Wohnungen verteuern das Projekt und passen schlecht zu Alleinstehenden. Der Bau muss des-

halb verschiedene Grundrisse anbieten, bevor eine Vergaberegulierung überhaupt sinnvoll greifen kann.

Fünf Euro müssen auch nach dreißig Jahren reichen

Eine niedrige Anfangsmiete beweist wenig. Wenn nach zwölf Jahren die Heizung ausfällt und kein Geld vorhanden ist, bezahlt am Ende doch wieder jemand die versäumte Vorsorge. Meist sind es die Mieter oder ein öffentlicher Geldgeber.

Österreich zeigt, wie gemeinnützige Träger dieses Problem angehen. Dort gilt für gemeinnützige Bauvereinigungen ein gesetzliches Kostendeckungsprinzip: Die Miete soll Bewirtschaftung, Verwaltung und notwendige Rücklagen tragen. Rund 173 solcher Träger stellen mehr als eine Million Wohnungen bereit. [8][9]

Für eine deutsche Wohnstiftung wäre eine solche Kostenmiete ehrlicher als das starre Versprechen von fünf Euro. Wenn 5,80 Euro nötig sind, um Dach und Heizung ordentlich zurückzulegen, können 5,80 Euro sozialer sein als fünf Euro mit späterem Sanierungsstau.

Vor dem Einzug braucht das Haus deshalb einen Wirtschaftsplan. Er trennt Betriebskosten, Verwaltung, laufende Reparaturen und größere Erneuerungen. Für Dach, Fassade, Fenster, Leitungen und Heizung wird geschätzt, wann sie geprüft oder ersetzt werden müssen. Jedes Jahr fließt Geld in eine gesonderte Rücklage.

Diese Planung reicht weit über die erste Mietergeneration hinaus. Eine Wärmepumpe kann früher ausfallen als erwartet, eine Fassade länger halten. Darum wird der Plan regelmäßig an den tatsächlichen Zustand des Hauses angepasst. Unabhängige Fachleute sollten in größeren Abständen prüfen, ob die Rücklage noch zu den erwarteten Arbeiten passt.

Der Jahresbericht muss die Zahlen verständlich zeigen: Mieteinnahmen, Verwaltungskosten, Reparaturen, Leerstand und Stand der Rücklage. Be-

wohner können dann erkennen, warum ihre Miete steigt oder warum sie stabil bleibt. Der Stifter sieht, ob sein Geld tatsächlich ein gutes Haus finanziert und nicht nur eine günstige Eröffnungsfeier.

Falls ein kleiner Teil der Baukosten über ein Darlehen finanziert wird, muss auch dieser Kredit zur Miete passen. Zinsbindung, Laufzeit und Anschlussfinanzierung dürfen das Haus nicht zwanzig Jahre später in eine Krise treiben. Die mögliche Kaltmiete bestimmt die tragbare Schuld, nicht umgekehrt.

Was das Steuerrecht vom Stifter verlangt

Die Neue Wohngemeinnützigkeit gibt dem Vorhaben einen steuerlichen Rahmen. Sie liefert weder das Grundstück noch die zehn Millionen Euro. Der eigentliche Schutz liegt darin, dass eine steuerbegünstigte Organisation ihr Geld an den festgelegten Zweck bindet.

Die Abgabenordnung setzt dafür klare Grenzen. Eine steuerbegünstigte Körperschaft darf ihre Mittel nur für ihre satzungsmäßigen Zwecke verwenden. Mitglieder oder Gesellschafter erhalten keine Gewinnanteile oder sonstigen Zuwendungen aus dem Vermögen der Körperschaft; auch unverhältnismäßig hohe Vergütungen sind ausgeschlossen. [\[10\]](#)

Für den Stifter bedeutet das einen echten Abschied vom Geld. Er darf sich keine versteckte Rendite sichern und seine Familie nicht durch günstige Wohnungen versorgen. Auch eine spätere Auflösung der Stiftung darf das Vermögen nicht einfach in die Erbfolge zurückführen.

Genau hier unterscheidet sich die Wohnstiftung von einer gewöhnlichen Immobilie. Ein Mietshaus kann verkauft, beliehen oder an die Kinder übertragen werden. Die Stiftung soll das Haus behalten und seinen Zweck fortführen. Wo ein Verkauf aus

zwingenden Gründen doch nötig wird, müssen Satzung und Verträge festlegen, dass der Erlös erneut dem Wohnzweck zugutekommt.

Eine solche Bindung verdient Respekt, aber keinen Freibrief. Steuerbehörden, Stiftungsaufsicht, Kommune und ein unabhängiger Stiftungsrat müssen ihre jeweiligen Aufgaben wahrnehmen. Vor allem braucht es veröffentlichte Zahlen. Gemeinnützigkeit auf dem Papier reicht den Bewohnern nicht, wenn die Verwaltung schlecht arbeitet oder das Haus verfällt.

Wie eine gute Absicht ein schlechtes Haus hervorbringen kann

Das erste Risiko beginnt beim Entwurf. Ein Stifter möchte etwas Sichtbares hinterlassen, der Architekt plant ein außergewöhnliches Gebäude, und plötzlich bezahlt das Projekt eine große Eingangshalle, teure Fassadenteile oder Gemeinschaftsräume, die im Alltag kaum jemand nutzt. Jeder Euro dafür fehlt bei einer zusätzlichen Wohnung oder in der Rücklage.

Das zweite Risiko ist die zu schöne Mietzahl. Fünf Euro klingen besser als 5,80 Euro. Wird der niedrigere Betrag ohne ausreichende Rücklage versprochen, lebt das Haus einige Jahre von seiner Substanz. Später folgen verschobene Reparaturen, kalte Wohnungen oder die Bitte an Stadt und Spender, ein vorhersehbares Loch zu stopfen.

Ein drittes Risiko steckt in zu viel Kredit. Während der ersten Zinsbindung kann die Rechnung aufgehen. Steigt der Zins bei der Anschlussfinanzierung, braucht der Träger mehr Miete oder neues Geld. Eine Stiftung, die dauerhaft günstig vermieten will, darf ihre Zukunft deshalb nicht auf eine optimistische Zinsannahme bauen.

Auch Macht kann das Haus beschädigen. Ein Stifter, der jede Vergabe mitentscheiden möchte, macht aus Regeln persönliche Gunst. Ein Unternehmen, das nur eigene Beschäftigte unterbringen

will, schafft Abhängigkeit. Eine Familie, die über verbundene Firmen am Bau verdient, holt sich einen Teil der Stiftung durch die Hintertür zurück.

Dann bleibt noch der unspektakulärste Fehler: schlechte Verwaltung. Eine kaputte Klingel ist klein, bis sie monatelang nicht repariert wird. Ein feuchter Keller wird teuer, wenn niemand reagiert. Bewohner verlieren Vertrauen, wenn ihre Nachrichten unbeantwortet bleiben und Beschlüsse nur in Sitzungen existieren.

Gegen all das hilft kein guter Name. Das Projekt braucht ein begrenztes Baubudget, eine ehrliche Miete, ausreichend Eigenkapital, unabhängige Vergabe und eine Verwaltung, deren Leistung überprüft wird. Der Jahresbericht sollte deshalb nicht nur Geldbeträge nennen. Er sollte auch zeigen, wie lange dringende Reparaturen dauern, wie viele Wohnungen leer stehen und welche Beschwerden bei der Vergabe begründet waren.

Schließlich kann auch die soziale Idee überfordert werden. Ein einzelnes Haus kann nicht jede akute Wohnungsnot auffangen. Werden ausschließlich Haushalte mit sehr hohem Unterstützungsbedarf aufgenommen, braucht der Träger Beratung und Personal, die im Wirtschaftsplan vorkommen müssen. Fehlen diese Mittel, lässt die Stiftung Bewohner und Nachbarschaft mit Problemen allein.

Ein gutes Haus erkennt man nach Jahren, nicht bei der Eröffnung. Die Wohnungen sind gepflegt, die Miete bleibt nachvollziehbar, die Rücklage wächst und Entscheidungen lassen sich erklären. Daran muss sich die Stiftung messen lassen.

Der erste Schritt ist ein Grundstück, kein Imagefilm

Wer zehn Millionen Euro in bezahlbares Wohnen geben will, sollte zuerst mit einer Stadt und einem erfahrenen gemeinnützigen Wohnträger sprechen. Gesucht wird ein Grundstück, auf dem der Bedarf, das Baurecht und die laufenden Kosten zusammenpassen.

Danach braucht es eine echte Machbarkeitsprüfung. Ein Architekt berechnet das Gebäude nach DIN 276. Der Wohnträger rechnet Betrieb, Verwaltung und Rücklagen. Rechts- und Steuerberater prüfen Stiftung, Gemeinnützigkeit, Erbbaurecht und Vergaberegeln. Jede Seite muss ihre Zahlen offenlegen.

Noch vor der Gründung gehören einige Fragen auf den Tisch. Wem gehört der Boden? Wer bezahlt Mehrkosten beim Bau? Wie wird die Miete berechnet? Wer bekommt eine Wohnung? Wer kontrolliert die Rücklage? Was geschieht, wenn der Stifter stirbt, ein beteiligtes Unternehmen verkauft wird oder die Stadt nach einer Wahl andere Prioritäten setzt?

Aus den Antworten entsteht ein kurzes Eckpunktepapier, das auch ein künftiger Mieter verstehen kann. Erst danach werden Satzung, Bodenvertrag und Finanzierung ausgearbeitet. Wer schon vorher einen Namen, ein Logo und eine glänzende Fassade bestellt, verwechselt das Haus mit einem Denkmal.

Die größte Stärke des Projekts wäre seine Wiederholbarkeit. Nach einigen Jahren liegen echte Zahlen vor: Baukosten, Miete, Reparaturen, Leerstand, Nachfrage und Rücklage. Funktioniert das Haus, können weitere Stifter, Unternehmen oder Städte prüfen, ob sie ein ähnliches Vorhaben tragen wollen.

Was eine bessere Erbschaft besser macht

Zehn Millionen Euro lösen das Wohnungsproblem nicht. Sie können in dem hier gerechneten Beispiel ungefähr 45 Wohnungen finanzieren, wenn ein geeignetes Grundstück hinzukommt und der größte Teil des Baukapitals keine Rendite verlangt.

Für den Erblasser ist das ein schlechteres Geschäft als eine ertragreiche Anlage. Für 45 Haushalte kann es ein sehr gutes sein. Sie zahlen eine Miete, die das Haus erhält, statt einen Kaufpreis samt

Rendite zurückzufinanzen. Ihre Wohnung hängt weder vom Arbeitgeber noch von der Gunst der Stifterfamilie ab.

Die Fuggerei zeigt, wie lange gebundenes Vermögen wirken kann. Ihre religiösen Regeln gehören ins 16. Jahrhundert. Ihr wirtschaftlicher Gedanke ist noch immer verständlich: Ein großes Vermögen bezahlt etwas, das sich aus der kleinen Miete allein niemals tragen könnte.

Eine bessere Erbschaft ist deshalb kein moralischer Titel für jedes Vermögen. Sie ist eine konkrete Wahl für Menschen, die genug besitzen, um sie überhaupt treffen zu können. Sie hinterlassen ihren Kindern weniger Geld. Dafür hinterlassen sie einer Stadt ein Haus, das auch deren Kindern noch dienen kann.

Wichtiger Hinweis: Dieser Beitrag bietet eine allgemeine Orientierung. Preise, Bedingungen, technische Voraussetzungen und örtliche Angebote können sich unterscheiden oder ändern. Prüfen Sie vor einer Entscheidung die für Ihre Situation maßgeblichen Angaben bei den zuständigen Anbietern, Behörden oder Fachstellen.

QUELLEN (10)

[1] Fuggerei Förderstiftung

<https://www.fugger.de/fuggerei/fuggerei-foerderstiftung/>, Fürstlich und Gräflisch Fuggersche Stiftungen, abgerufen am 18. Juli 2026

[2] Neuerungen im Bereich Wohnen zum 1. Januar 2025

<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/DE/2024/12/wohnen-neuerungen.html>, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, abgerufen am 18. Juli 2026

[3] Neue Wohngemeinnützigkeit startet am 1. Januar 2025

<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2024/10/NWG.html>, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, abgerufen am 18. Juli 2026

[4] Baupreise für Wohngebäude im Mai 2026: +5,0 Prozent gegenüber Mai 2025

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/07/PD26_241_61261.html?nn=2110, Statistisches Bundesamt, abgerufen am 18. Juli 2026

[5] Mehrfamilienhaus bauen: Kosten und Planungs-Schritte

<https://www.bauen.de/mehrfamilienhaus/>, bauen.de, abgerufen am 18. Juli 2026

[6] Stiftung trias: Boden, Ökologie und Wohnen

<https://www.stiftung-trias.de/stiftung/>, Stiftung trias, abgerufen am 18. Juli 2026

[7] Das Erbbaurecht

<https://www.stiftung-trias.de/themen/boden/das-erbbaurecht/>, Stiftung trias, abgerufen am 18. Juli 2026

[8] Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, § 13

[https://ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?](https://ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Anlage=&Artikel=1&FassungVom=2026-03-03&Gesetzesnummer=10011509&Paragraf=13&Uebergangsrecht=)

Abfrage=Bundesnormen&Anlage=&Artikel=1&FassungVom=2026-03-03&Gesetzesnummer=10011509&Paragraf=13&Uebergangsrecht=, Republik Österreich, Rechtsinformationssystem, abgerufen am 18. Juli 2026

[9] Leistbares Wohnen. Leistbares Leben.

<https://www.gbv.at/>, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, abgerufen am 18. Juli 2026

[10] Abgabenordnung, § 55 Selbstlosigkeit

https://www.gesetze-im-internet.de/ao_1977/_55.html, Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz, abgerufen am 18. Juli 2026

BEGRIFFE IM ARTIKEL (19)

Anschlussfinanzierung: Neue Finanzierung für die Restschuld nach Ende einer bisherigen Kreditvereinbarung.

DIN 276: Deutsche Norm zur systematischen Ermittlung und Gliederung von Baukosten.

Erbbaurecht: Recht, ein fremdes Grundstück gegen regelmäßige Zahlungen zu nutzen und darauf zu bauen.

Erbbauzins: Regelmäßige Zahlung für die Nutzung eines Grundstücks im Erbbaurecht.

Gesamtmiete: Summe aus Kaltmiete und umlagefähigen Betriebskosten.

Heimfall: Vertraglich geregelter Rückfall des Erbbaurechts an den Grundstückseigentümer.

Kaltmiete: Miete für die Wohnungsnutzung ohne Betriebs- und Heizkosten.

Kostenmiete: Miete, die laufende Kosten und eine angemessene Rücklage des Hauses abbildet.

marktübliche Verzinsung: Verzinsung, die Kapitalgeber für vergleichbare Anlagen und Risiken erwarten.

Neue Wohngemeinnützigkeit: Steuerlicher Rahmen für Organisationen, die dauerhaft vergünstigten Wohnraum bereitstellen.

Opportunitätskosten: Erträge oder Möglichkeiten, auf die durch die Wahl einer anderen Verwendung verzichtet wird.

steuerbegünstigte Körperschaft: Organisation, die wegen ihrer anerkannten gemeinnützigen Zwecke steuerliche Vorteile erhält.

Stiftungsrat: Gremium, das Leitung, Finanzen und Einhaltung des Stiftungszwecks kontrolliert.

Tilgung: Planmäßige Rückzahlung eines Darlehens.

umlagefähige Betriebskosten: Laufende Kosten, die Vermieter nach gesetzlichen Regeln auf Mieter umlegen können.

Wirtschaftsplan: Plan der erwarteten Einnahmen, Ausgaben und Rücklagen.

Wohnträger: Organisation, die Wohnungen errichtet, vermietet oder bewirtschaftet.

Zinsbindung: Zeitraum, in dem der vereinbarte Kreditzins unverändert bleibt.

Zweckbindung: Verpflichtung, Vermögen oder Grundstück dauerhaft nur für den festgelegten Zweck zu verwenden.

Eine Perspektive. Kein Orakel.

KI meint ist eine digitale Tageszeitung für begründete Einordnung. Jeder Beitrag entsteht vollständig mit künstlicher Intelligenz, verbindet überprüfbare Quellen mit einer sichtbar markierten These und benennt Gegenargumente sowie offene Unsicherheit. Die angegebenen Quellen werden redaktionell geprüft.

ÜBER DAS FORMAT

Wofür KI meint steht und wie eine Ausgabe einordnet.

www.ki-meint.de/ueber

KI-REDAKTION

Wie die Beiträge entstehen und redaktionell geprüft werden.

www.ki-meint.de/ueber-die-ki

GRUNDSÄTZE

Fakten, Bewertung und Unsicherheit bleiben klar erkennbar.

www.ki-meint.de/grundsatz

Impressum

Angaben gemäß § 5 Digitale-Dienste-Gesetz (DDG)

ANBIETER

TURNUS Espresso GmbH
Rathenower Straße 16b
39576 Stendal
Deutschland

Geschäftsführung: Andreas Goclik

KONTAKT UND REGISTER

Telefon: +49 162 2063808
E-Mail: info@turnus-espresso.de

Amtsgericht Stendal
HRB 34956
USt-IdNr.: DE 345769299

REDAKTIONELL VERANTWORTLICH

Andreas Goclik
Rathenower Straße 16b
39576 Stendal

Verantwortlich gemäß § 18 Abs. 2
Medienstaatsvertrag (MStV).

Vollständiges Impressum: www.ki-meint.de/impressum · Stand: 18. Juli 2026