

BERLIN

Wie Herr Elsbach zum Fairmieter wurde

Von Jörg Niendorf

🕒 6 Minuten



Pedro Elsbach, hier vor einem seiner Häuser in Berlin, ist für die Mieter erreichbar. *Jens Gyarmaty*

14. Januar 2024 · Mit Wohnungen lässt sich viel Geld verdienen. Von einer Berliner Familie, der die sozial gerechte Stadt wichtiger als das große Geschäft ist.

Wenn das kein üppiges Erbe ist: ein Mietshaus im innerstädtischen Berlin-Moabit, 19 Wohnungen plus drei Gewerbeeinheiten. Erst Ende der 1990er-Jahre hatte der letzte Besitzer den typischen Berliner Altbau sanieren lassen. Die auf einen Wert von dreieinhalb Millionen Euro geschätzte Immobilie ist gut in Schuss. Nun erhält ein Alleinerbe das vierstöckige Haus mit der gelben und hellblauen Fassade. Das klingt nach satten Einnahmen, einem sorglosen Leben, einem Traum. So wie sich viele das vorstellen.

Nur, hier liegt die Sache anders. Denn der im Sommer verstorbene alleinstehende

Hausbesitzer hatte die „Elsbach-Stiftung“ zur einzigen Erbin gemacht. Deren Idee nicht weniger als dies ist: eine gerechte soziale Stadt. So wird das Mietshaus Teil des Stiftungsvermögens.

Pedro Elsbach, selbst ein Immobilienfachmann, hat die Stiftung vor etwas mehr als fünf Jahren gegründet. Sein Familienerbe waren sechs große Mietshäuser in Berlin, sie bilden seither das unabänderliche Stiftungsvermögen, das allenfalls wachsen kann, so wie jetzt. „Der Fairmieter“ wird Elsbach, der heute Anfang 70 ist, immer wieder genannt. Stiftung statt Erbschaft: Er hat seine Häuser aus der Hand gegeben, nun verwaltet er sie nur noch als Vorstand.

Ein Lichtblick auf dem Berliner Wohnungsmarkt?

Auf Dauer will er sozialverträgliche Mieten garantieren, ein lebenslanges Wohnrecht für die Bewohner – damit bietet er gleichsam Sicherheiten wie eine Genossenschaft, allerdings ohne dass hier die Mieter Anteile kaufen müssen. Und das alles auf einem Berliner Wohnungsmarkt, der sonst wahrlich derzeit nicht gerade im Ruf eines fairen Miteinanders steht. Hinzu kommt außerdem, dass die Stiftung jährlich Geld aus den Mietüberschüssen an soziale Einrichtungen in Berlin spendet.

So viel Gemeinsinn muss den Besitzer des Mietshauses in der Straße Alt-Moabit wohl zu seinem Entschluss geführt haben, sein Eigentum der Elsbach-Stiftung zu vermachen. Der Verstorbene und Pedro Elsbach kannten sich aus einem Laienchor, in dem sie gemeinsam sangen. „Das Testament kam für mich aber trotzdem völlig überraschend“, sagt der Stiftungsvorstand Elsbach.

Mit ihrem nunmehr siebten Mietshaus wird die Stiftung 120 Wohnungen besitzen und vermieten. Dafür gibt es eine Hausverwaltung Elsbach, die der Immobilienfachwirt selbst leitet. Zusätzlich zu den eigenen betreut sie noch einmal 900 Wohnungen für andere Eigentümer in Berlin. Auch diese Verwaltung gehört neuerdings zur Stiftung, die jährlichen Geschäftsüberschüsse fließen in deren Haushalt, erläutert der Gründer. Bis heute mischt Elsbach bei allem mit, was in der Hausverwaltung anfällt. Oft fährt er selbst hinaus zu Mietern, wenn etwas zu ordnen ist. Mit der ruhigen, verbindlichen Art eines Kümmerers. Selbst bei all jenen Wohnungen, die im Auftrag anderer verwaltet würden, lägen die Mieten im mittleren Bereich des Berliner Mietspiegels, wie Elsbach beteuert: „Die Eigentümer, die mich beauftragen, haben eine ähnliche Philosophie.“





Der Gründer der Elsbach-Stiftung setzt sich für eine verantwortungsbewusste Vermietung ein. *Jens Gyarmaty*

Zu seinem Credo gehört vor allem dieses: „Auch auf der Basis von sieben Euro bis 7,50 Euro pro Quadratmeter kann man immer noch Geld verdienen“, sagt der Berliner. Dieser Wert bezieht den derzeitigen Mittelwert der Kaltmiete im Berliner Altbau. Besitzt man nämlich die Häuser über einen so langen Zeitraum wie seine Familie ihren eigenen Mietshausbestand, dann muss man finanziell nicht alles ausreizen, was geht. „Man kann die Mieten moderat gestalten und hat doch Überschüsse.“

Schon in den 1960er-Jahren kauften seine Eltern die Häuser im damaligen Westteil Berlins, teils aus Wiedergutmachungsleistungen, die sie als zurückgekehrte jüdische Emigranten erhielten, sowie aus neu aufgebautem Vermögen. Die soziale Verantwortung als Hausbesitzer und Vermieter habe fortan besonders viel gegolten, erzählt Elsbach. Gerade seine Mutter Brigitte Elsbach habe dieses Denken geprägt: Mit einem Haus garantiere man die sichere Existenz seiner Bewohner. Mit solch einem Gut spielt man nicht, Häuser gibt man nicht schnell wieder aus der Hand. Und vor allem: Häuser hält man auch laufend gut instand, dann rechnet es sich wie oben beschrieben.

Ihren Hauseigentümer Elsbach kennen viele Mieter denn auch schon seit Langem, man trifft sich im Hausflur. Manchmal ist es schon Jahrzehnte her, seit sie sich das erste Mal begegnet sind. Vor ein paar Jahren hatten es alle Bewohner in einem Schreiben schwarz auf weiß, dass die Stiftung jetzt ihr Vermieter ist, dass sie ihnen „ein sicheres

Mietverhältnis für die Zukunft gewährt“. Rufen sie an in Elsbachs Verwaltungsbüro im Stadtteil Steglitz, sprechen sie häufig wie zufällig mit ihrem „Fairmieter“ persönlich.

180.000 Euro der Einnahmen werden gespendet

„Das soziale Gewissen ist in dieser Familie sehr ausgeprägt“, urteilt einer aus der ganz alten Garde der Mieter, Larry Wisniewski. Er ist Heizungsbauer und lebt mittlerweile 44 Jahre lang in einem der Elsbach-Häuser, dieses liegt ebenso in Moabit wie das neu hinzugekommene. Wisniewski hat als selbständiger Handwerker immer auch für die Eigentümer gearbeitet. Wenn etwas für die Mieter notwendig war an Umbauten, zum Beispiel in den Bädern, habe sich Pedro Elsbach dafür eingesetzt, sehr unkompliziert. Meist ging dies sogar ohne Mieterhöhungen vonstatten. Oder es waren sehr überschaubare Aufschläge, wie einst für die Balkone, die sie bekamen. „Hier zieht schon lange keiner mehr weg“, urteilt der Mieter Wisniewski.

Noch zu Lebzeiten seiner Mutter und gemeinsam mit ihr verfasste der Immobilienexperte Elsbach die sozialen Leitlinien der Stiftung. Jedes Jahr erzielen die bisherigen sechs Häuser rund 800.000 Euro Mieteinnahmen. Nach Abzug aller Ausgaben bleiben annähernd 180.000 Euro jährlich für Spenden an lokale Initiativen, vorwiegend in Sport, Bildung und Integration, sie müssen auch dafür ausgegeben werden. Zudem erhalten Pedro Elsbach und seine Schwester als Begünstigte eine monatliche Leibrente, diese geht später auch an die Kinder und Enkel über. Das soll den Umstand ausgleichen, dass sie als Familie auf den gesamten Hausbesitz verzichtet haben. Drei Generationen erhalten also ein gutes Auskommen, ein Ergebnis gewissenhaften Wirtschaftens über Jahre hinweg.

Auch andere Eigentümer sollten sich der Idee anschließen können und einen Besitz „zustiften“ können: Ein Vorbild zu bieten, das hatten die Mutter Elsbach und der Sohn bei der Einrichtung dieser juristischen Konstruktion durchaus im Sinn. Wer ethisch eingestellt sei und ihrer Vermieter-Philosophie folgen wolle, könne der Stiftung zu Lebzeiten ein Haus übertragen, sagt Elsbach. Ein Nießbrauch lasse sich festschreiben. Bei solch einem Modell falle die Erbschaftsteuer weg. Oder man kann, wie jetzt geschehen, den gesamten Besitz an die Stiftung vererben. Keine Frage, dass dieses Geschenk aus heiterem Himmel auch den zahlenerfahrenen und -erprobten Verwalter Elsbach erst einmal ziemlich herausgefordert hat. Wer wusste zunächst, was an Überraschungen vielleicht noch auftauchen würde, in den Akten, an Forderungen, in der Bausubstanz?



Die Stiftung besitzt Häuser und eine Hausverwaltung vermietet die Wohnungen. Überschüsse werden an gemeinnützige Organisationen gespendet. *Jens Gyarmaty*

Inzwischen ist klar, die Stiftung nimmt das Erbe an, die Notarverträge sind abgeschlossen. Das beinhaltet: Die geschiedene Frau des Verstorbenen, die bereits vor längerer Zeit juristisch einen Anspruch erkämpft hatte, wird ausgezahlt. Einen Kredit von insgesamt 1,6 Millionen Euro muss die Stiftung aufnehmen, 80.000 Euro pro Jahr an Zins und Tilgung zahlen, die aber durch die Einnahmen der Stiftung gedeckt sind. Wieder zahlt sich aus, dass alle anderen Häuser so gut instand sind, das schafft Spielraum. So lassen sich zum Beispiel Investitionsmittel umschichten, sollte am neuen Standort das Heizsystem umgebaut werden müssen.

In dem schmalen Altbau an der Straße Alt-Moabit werden die Bewohner nun wohl öfter Stiftungsvertreter Elsbach auf dem Flur begegnen, wenn er sich hier nach und nach den Mietern vorstellt. Post von ihm hatten sie bereits im Briefkasten.

Hausmeister, Ratgeber und Superman

Ein Fastnachbar dieses Geschehens ist zudem ein alter Bekannter: Larry Wisniewski. Seine Wohnadresse liegt in derselben Straße, nur am anderen Ende. Als Heizungs- und Sanitärfachmann wird er für Elsbach schnell rufbereit sein, wenn etwas ist, ein bewährter Ratgeber, Hausmeister.

Überall auf dem Weg zwischen den beiden Häusern gibt es Mietshäuser, die nur deshalb aufwendig instand gesetzt werden, weil sie umgewandelt werden sollen in Eigentum. Das wird bei Elsbach nicht passieren. Da kann Wisniewski alle Neuen im Mieterzirkel der Stiftung beruhigen.

Quelle: F.A.S.