

# Haidhausen soll leuchten

Ein Projekt, das Pilotcharakter haben könnte: Ausgerechnet mitten in München wollen Mieter ihr Haus übernehmen und selbst verwalten. Doch jetzt läuft ihnen die Zeit davon

Aus München **Dominik Baur** (Text) und **Florian Bachmeier** (Fotos)



**A**rmin Kasper haut mit der Faust auf den Tisch: „Wir müssen einfach kämpfen. Ein Haus in Haidhausen, das ist doch was! Und es ist unser Haus.“ Der 62-jährige Briefträger sitzt mit acht Mitstreiterinnen und Mitstreitern an einem langen Tisch in einer Wohnküche in ebenjenem Haus in Haidhausen. „Wir müssen es versuchen. Wenn wir scheitern, dann

scheitern wir. Aber dann haben wir's wenigstens versucht.“ Es ist die Küche der Nachbarn Verena Hägler und Andy Ebert im ersten Stock, die einmal in der Woche zum Krisenzentrum wird. Sie ist geräumig und gemütlich, hohe Decken, Stuck. Am Küchentisch beratschlagen sie sich nun schon seit Monaten jeden Donnerstag, wie sie es anstellen können, dass sie auch in ein paar Jahren noch hier wohnen – und das zu bezahlbaren Mieten. Seit sie die Annonce ge-

sehen haben, dass ihr Haus zum Verkauf steht, herrscht Alarmstimmung in der Wörthstraße 8. Betritt man das Haus, steht man zunächst zwischen Kinderwagen auf einem Mosaik, das stolz das Baujahr des Hauses verkündet: 1894. Ein unsanierter Altbau mit Holzfußboden, Kastenschlössern und allem, was dazugehört. Die alte Holzterrasse knarzt beharrlich, von den Wänden im Treppenhaus blättert Farbe ab, aber sonst – das haben sich die Bewohner von Gutachtern bestätigen lassen – ist das Haus gut in Schuss. Über den Briefkästen am ersten Treppenabsatz wacht ein kleiner Buddha aus Gips, draußen am Hauseck eine steinerne Madonna.

13 Wohnungen hat das Haus und 29 Bewohner. Von der Schneiderin über den Schreiner und die Grafikerin bis zur Tierärztin sind alle vertreten. Aufkleber an einer Tür zeugen davon, dass sich hier, nur drei Kilometer vom Sechzgerstadion entfernt, sogar St.-Pauli-Fans niedergelassen haben. Unten befinden sich noch ein Schreibwaren- und ein Schmuckladen sowie ein Friseursalon.

Haidhausen also. Man tritt dem übrigen München sicherlich nicht zu nahe, wenn man behauptet, dass dies eines der schöneren Stadtviertel ist. Am rechten Isarhochufer zentral gelegen, findet man hier noch reichlich Altbauten; das Viertel hat den Krieg für Münchner Verhältnisse gut überstanden. Laut Wikipedia sind sogar zwei Drittel der Gebäude über 100 Jahre alt. Biergärten gibt es hier, Cafés, kleine Läden, den bayerischen Landtag und sogar eine richtige inhabergeführte Metzgerei. Ein Dorf mitten in der Stadt, schreiben die Reiseführer.

Nur den Bunten Würfel gibt es nicht mehr, das Kabarett, in

dem Karl Valentin Anfang 1948 seine letzte Vorstellung gegeben hat. Es war gleich um die Ecke in der Preysingstraße. Als man ihn dort versehentlich über Nacht in der kalten Garderobe eingesperrt hat, soll er sich die Lungenentzündung geholt haben, an der er kurz darauf starb.

Aber zurück in die Wörthstraße 8. Eine Woche vor dem Krisentreffen, zweiter Stock. Wer bei Katrin Göbel vor der Tür steht, auf den richten erst einmal die Cartwrights ihre Colts. Als gelte es, die Ponderosa gegen Eindringlinge zu verteidigen. Hinter der Tür, an der die „Bonanza“-Postkarte klebt, trifft man im Wohnzimmer dann neben Katrin Göbel auch Andy Ebert und Hendrik Wirschum. Die drei gehören zum harten Kern der Hausgemeinschaft und erzählen von ihrem eigenen Häuserkampf. Göbel, 57 Jahre alt, wohnt bereits seit 33 Jahren in der Wörthstraße 8. Gemeinsam mit einer anderen Hausbewohnerin betreibt sie den Schreibwarenladen Kokolores im Erdgeschoss. Ebert, 48, arbeitet als Informatiker, Wirschum, 39, als Gewässerökologe.

„Wird unser Haus UNSER Haus?“ lautet die Frage, die auf den Flyern und Postkarten prangt, die sie haben drucken lassen. Eine große Frage. Mit einem großen Fragezeichen. Denn in der Tat ist es etwas gerade in München ziemlich Einzigartiges, was diese Menschen hier planen: „Unsere drei Hauptziele“, erzählt Wirschum, „sind, dass wir erstens mal dieses Haus für immer dem Spekulationsmarkt entziehen, dass wir sozialverträgliche Mieten garantieren können und dass wir selbstverwaltet sind.“

Dass sie von der Annonce erfahren haben, war reiner Zufall. Eine Bewohnerin des Hauses wurde im vergangenen Som-



**Eine Neuvermietung unter 20 Euro pro Quadratmeter kalt? Gibt es in der Gegend praktisch nicht mehr**

mer von einer Bekannten auf die Anzeige in einem Immobilienportal hingewiesen: „Das ist doch euer Haus.“ 6,5 Millionen Euro, das war die Summe, die der Eigentümer für das Haus wollte – genau genommen für eine Hälfte davon, denn die andere gehörte seiner Schwester. Als die Mieter daraufhin die Eigentümer kontaktierten, lernten sie zwei relativ gesprächsbereite Exemplare der Gattung Vermieter kennen, die ihren Mietern auch gern dauerhaft bezahlbare Mieten sichern würden.

So ergab sich in den folgenden Gesprächen ein Plan, der kompliziert, aber vielversprechend erschien: Der eine Eigentümer würde seinen Anteil der Hausgemeinschaft verkaufen und sich mit fünf Millionen Euro begnügen, von denen zwei Millionen erst in fünf Jahren bezahlt werden müssten. Seine Schwester, die mittlerweile in der Schweiz lebt, würde ihre Hälfte der dortigen Con-

foedera-Stiftung überschreiben, die dann wiederum ihre Hälfte des Gebäudes gegen die andere Hälfte des Grundstücks eintauschen würde, um daraufhin das Gesamtgrundstück der Hausgemeinschaft in Erbpacht zu überlassen. Das Modell der Stiftung sieht ohnehin vor, Grundstücke der Spekulation zu entziehen und mit dem Pachtzins „das freie Kultur- und Geistesleben“ zu fördern. Gehört der Stiftung einmal ein Grundstück, darf sie es nicht mehr verkaufen.

Damit der Deal funktioniert, müsste die Hausgemeinschaft sich nun also nur noch das nötige Geld leihen, um den Bruder auszubezahlen, und das zu Konditionen, die ihnen erlauben, mit ihrer Miete den Kredit abzubezahlen, den Erbzins von jährlich 75.000 Euro zu begleichen und das Haus instand zu halten.

Fünf Millionen Euro sind viel Geld, für ein Haus in Haidhausen jedoch eine überschaubare Summe. Hätten die beiden Geschwister das Haus als eine Einheit zum Verkauf angeboten, hätten sie auf dem freien Markt einen Investor gefunden, der 14 Millionen dafür gezahlt hätte, schätzt Ebert, oder auch 15.

Man muss vielleicht kurz in Erinnerung rufen, wie das sonst so abläuft in einer Stadt wie München. Katrin Göbel bekommt es fast täglich zu hören in ihrem Laden. Da kommen die Leute aus dem Viertel vorbei und erzählen ihre Geschichten. Dass da einfach mal unangekündigt das Wasser abgestellt wird, gehört zu den harmlosesten. Es wird schon auch mal ein angeblich sanierungsbedürftiges Dach abgedeckt, woraufhin der Vermieter plötzlich die Handwerker nicht mehr bezahlen kann. Die Mieter sitzen dann in ihrem Haus unter dem offenen Dach, und es regnet hi-



Im Einsatz für ihr Haus: Andy Ebert, Katrin Göbel, Hendrik Wirschum



### Das Mietshäuser Syndikat

**Häuser** „Die Häuser denen, die drin wohnen“, lautet das Motto des Mietshäuser Syndikats. In dem Verbund haben sich mittlerweile schon 184 Projekte selbstverwalteten Wohnens zusammengefunden. Die Projekte befinden sich verstreut über ganz Deutschland, besonders viele gibt es in und rund um Berlin sowie

Freiburg, wo die Idee für das Syndikat Ende der Achtziger geboren wurde.

**Kaufen** Die Initiative richtet sich an Gruppen, die sich ohne größeres Eigenkapital gemeinsam ein Haus kaufen oder bauen wollen und bereit sind, die Immobilie dauerhaft dem Immobilienmarkt zu entziehen. Käufer

des Hauses ist dann eine GmbH, die zu gleichen Teilen der jeweiligen Hausgemeinschaft und dem Syndikat gehört. Die Mieter treffen Entscheidungen über ihr Haus selbst, das Syndikat verhindert durch sein Vetorecht einen Verkauf der Immobilie. Finanziert wird der Kauf großteils über Kredite von Unterstützern.

Ein Leuchtturmprojekt, wenn es klappt: Dieses Eckhaus an der Wörthstraße in Haidhausen wollen die Mieter zu ihrem Haus machen

könne ein erster Vorschlag auf dem Tisch liegen, wie so ein Modell aussehen könne. Sie sei optimistisch, dass es bis Juni oder Juli einen Stadtratsbeschluss geben werde und dann sehr schnell Geld fließen könne. Dann könne das Projekt auch Pilotcharakter haben.

So sehen das auch die Bewohner der Wörthstraße 8. „Es ist der Wahnsinn, wie sehr das den Zahn der Zeit trifft“, erzählt Andy Ebert. „Die Leute sagen zu uns: Wenn ihr das schafft, ist das wirklich ein Leuchtturmprojekt.“ Und schließlich geht es der Initiative auch darum, anderen Mut zu machen. „Wir wollen zeigen, dass auch Normalos wie wir so etwas machen und in einem selbstverwalteten Haus leben können. Warum sollten das nicht jährlich 50 Häuser machen können? Oder 100?“

Und bei der Krisensitzung in seiner Küche sagt Ebert: „Ich bin wieder total optimistisch.“ Er berichtet den Nachbarn von dem Antrag im Stadtrat. Der, so die Hoffnung, werde die Zweifel einiger möglicher Kreditgeber zerstreuen, ob das wirklich eine seriöse Sache sei. Das Dammoklesschwert freilich hängt

weiter über ihnen: Was, wenn ihnen jemand zuvorkommt?

So wie in Augsburg. Ebert erzählt, was dort gerade einer Initiative widerfahren ist: Das Pa\*radieschen ist eine Gruppe, die seit fünf Jahren versucht, eine Immobilie zu erwerben, um dort ebenfalls mit dem Mietshäuser-Syndikat-Konstrukt ein Wohnprojekt zu realisieren. Jetzt hatten sie ein geeignetes Haus gefunden, der Notartermin stand. Doch dann verkaufte der Eigentümer das Anwesen ein paar Stunden vor dem Termin an einen Interessenten, der doch etwas mehr bot.

„Damit müssen wir auch rechnen“, sagt Katrin Göbel. Je länger sie brauchen, bis sie das nötige Geld beisammen haben, desto riskanter wird das Unternehmen, das wissen die Mieter. Deshalb geht man gleich zum nächsten Punkt auf der Tagesordnung über: Öffentlichkeitsarbeit. Wie adressiert man potentielle Kreditgeber? Ebert würde am liebsten als Haus verkleidet auf der Straße Flyer verteilen. Zumindest soll nun ein neuer Flyer in Druck gehen, der die Dringlichkeit deutlicher artikuliert. Man entscheidet sich für

den Aufruf: „Ein Wettlauf mit der Zeit – jetzt brauchen wir Ihre Hilfe!“ Anfang Mai soll es zudem ein Hausfest geben, bei dem sich das Haus der Nachbarschaft vorstellt – mit Kulturprogramm. Armin Kasper hat bereits die Zusage einer Band. „Musik, die jedermann gefällt“, versichert er. Und ein befreundeter Künstler würde gern das gesamte Haus verpacken. Christo und Jeanne-Claude lassen grüßen.

Immerhin: Es scheint nicht so einfach zu sein, ein halbes Haus loszuwerden. Nicht zuletzt das, weil die eine Hälfte mittlerweile bereits an die Stiftung übergegangen ist – was die Immobilie für den klassischen Spekulanten weniger attraktiv macht.

Neulich hat Hendrik Wirschum einen Bekannten aus dem Nachbarhaus getroffen. Er habe beobachtet, erzählte ihm der, wie mal wieder Interessenten das Haus besichtigt hätten. Einer von ihnen habe beim Rauskommen gleich sein Smartphone am Ohr gehabt und lautstark kundgetan: „So 'ne Scheißbude.“ Nicht gerade das, was man gern über das eigene Haus hört. In dem Fall haben sich die Mieter dennoch gefreut.

nein. Oder die Toiletten sollen ersetzt werden: Die Kloschüsseln werden auch schnell ausgebaut – doch dann kommen die Handwerker nicht mehr, um die neuen einzubauen.

Viele Vermieter, sagt Andy Ebert, spekulierten auch einfach nur auf die Steigerung des Bodenwerts. Die hätten Geld und Zeit. Solche Investoren kauften ein Haus und saßen dann einfach zehn Jahre aus. „Danach können sie es spekulationssteuerfrei weiterverkaufen, und bis dahin wird es runtergeritten.“ Irgendwann hat man die lästigen Mieter dann los.

Und hinterher? Wird saniert und neu vermietet. An Menschen, die es sich leisten können. Von denen gibt es schließlich genug in einer Stadt, in der sich Amazon, Google und Co. mit eindrucksvollen Filialen breitmachen. Gerade erst hat der Freistaat dem Apple-Konzern ein riesiges Innenstadgrundstück für eine Viertelmilliarde überlassen. „Isar Valley“, titelte die *Süddeutsche Zeitung*.

„Seit 2008 ist hier gefühlt jedes Haus saniert und verkauft worden“, sagt Ebert. Neuvermietungen unter 20 Euro pro Quadratmeter kalt? Gebe es in der Gegend praktisch nicht mehr. Vor drei Wochen habe er eine Anzeige für eine Wohnung direkt im Nachbarhaus gesehen, erzählt Ebert: 105 Quadratmeter für 2.700 Euro kalt.

Damit es ihr nicht genauso ergeht, will sich die Hausgemeinschaft jetzt dem Mietshäuser Syndikat anschließen. Die Idee des Syndikats entstand Anfang der Neunziger in Freiburg, seither wurden bereits 184 Projekte umgesetzt. Ziel der Initiative ist es, möglichst viele Häuser oder Grundstücke aus dem Spekulationsmarkt herauszukaufen.

Dazu schließen sich die Bewohner eines Hauses zu einem

Verein zusammen, der zusammen mit dem Syndikat eine GmbH gründet, der wiederum das Haus gehört. Durch das Konstrukt wird verhindert, dass die Bewohner das Haus doch irgendwann verkaufen. Gekauft wird die Immobilie mit geliehenem Geld. Bislang gibt es in München aber nur ein einziges Projekt, das auf diese Weise ein Mietshaus dem freien Markt entzogen hat – in der Ligsalzstraße im Westend.

Das Geld für den Kauf der Wörth 8 soll über Direktkredite von Menschen reinkommen, die das Projekt unterstützen wollen. In den vergangenen Wochen gingen bereits Absichtserklärungen für Kredite in Höhe von fast 1,5 Millionen Euro ein. Laufzeit und einen Zins von bis zu einem Prozent dürfen die privaten Finanziers selbst bestimmen.

Geht der Plan auf, könnten die Bewohner den Kauf des Hauses mit akzeptablen Mieten stemmen. Derzeit zahlen sie im Schnitt nur 9 Euro pro Quadratmeter, künftig wären sie bereit, auf 12 Euro hochzugehen.

Klingt natürlich gut. Endlich mal eine positive Geschichte aus dieser Stadt, in der Wohnen längst zum Luxusgut geworden ist. Das dachten die Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses zunächst auch. Sie machten sich ans Werk, bastelten eine Homepage, berieten sich mit Experten des Mietshäuser Syndikats, warben um Direktkredite. Doch dann der Dämpfer: In einem Telefonat erklärte der Hauseigentümer plötzlich, das Ganze gehe ihm nun doch zu langsam, sei ihm zu unsicher. Er werde sich wieder auf die Suche nach anderen Käufern machen. Kurz darauf kamen bereits Interessenten zur Hausbesichtigung.

„Mein erster Gedanke war da schon: Jetzt haben wir keine

Chance mehr“, erzählt Katrin Göbel. Vorübergehend wich der Kampfgeist im Haus der Tristesse. Drei der Mieterparteien entschieden sich sogar, ganz aus dem Projekt auszusteigen. Es fehlte ihnen der Glaube.

Auch Anne Hübner kennt die angespannte Situation. Sie wohnt selbst in Haidhausen, nur etwa 500 Meter entfernt, und ist Vorsitzende der SPD-Fraktion im Münchner Stadtrat. Als sie von dem Projekt erfahren hat, hat sie sich gleich auf den Weg gemacht, die Bewohner der Wörth 8 besucht und gefragt, wie die Stadt helfen könne.

Denn die Möglichkeiten der Kommunalpolitik, den Ausverkauf der Stadt aufzuhalten, sind begrenzt. Nach einem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichts haben Gemeinden in Erhaltungssatzungsgebieten in der Regel kein Vorkaufsrecht mehr. Wo möglich, kauft die Stadt München zwar dennoch Immobilien, aktuell beispielsweise 230 Wohnungen in Schwabing, doch solche Gelegenheiten sind rar – und teuer. Mieterinitiativen mit Darlehen zu unterstützen ist da deutlich günstiger. „Geld spielt eigentlich keine Rolle“, sagt Hübner am Telefon, „solange wir es wiederbekommen.“

Gemeinsam mit dem grünen Koalitionspartner hat ihre Fraktion nun einen Antrag im Stadtrat gestellt. Denn bislang fehlt der Stadt eine Handhabe, in Fällen wie diesem zu helfen. „Die Stadt darf nicht als Bank auftreten“, erklärt die Politikerin. Aber wenn es um die Förderung eines Projekts gehe, bei dem im Gegenzug sozialverträgliche Mieten garantiert würden, sehe sie kein Problem.

Sie habe bereits mit dem Stadtkämmerer gesprochen, so Hübner, das Projekt habe höchste Priorität, schon bald

## Kleine Ausflüge für das große Glück



Tip Berlin Media Group GmbH, Müllerstraße 12, 13353 Berlin

JETZT IM HANDEL  
oder versandkostenfrei bestellen:  
[tip-berlin.de/brandenburg](http://tip-berlin.de/brandenburg)

tip.Berlin tipberlin #tipberlin

**tipBerlin**

Anzeige