

Wörthstraße 8

Dieses Haus schreibt Münchner Mietgeschichte

13. Dezember 2024, 14:40 Uhr | Lesezeit: 4 Min.



Das Haus in der Wörthstraße 8 wurde Ende des 19. Jahrhunderts erbaut.

(Foto: Mark Siaulys Pfeiffer)

Mieter in Haidhausen wollen ihr Zuhause selbst kaufen, um es vor Spekulanten zu schützen. Nun stehen sie kurz vor dem Ziel und finden: Aufmüpfigkeit lohnt sich.

Von *Patrik Stähler*



Merken



Teilen



Feedback



Drucken

ANZEIGE

Dieses Weihnachtsfest wird für Katrin Göbel ein besonderes sein. Seit 36 Jahren wohnt sie nun schon in dem senfgelben Mehrfamilienhaus an der Wörthstraße 8. Doch in diesem Jahr wird sie Heiligabend dort zum letzten Mal als Mieterin ihres jetzigen Vermieters feiern. Man könnte also meinen, dass genau das eingetreten ist, was die Bewohnerinnen und Bewohner im Sommer 2022 befürchteten, als eine Bekannte sie auf ein Inserat in einem Immobilienportal hinwies – verbunden mit dem Satz: „Das ist doch euer

Haus!“

Denn nun steht in der Wörthstraße 8 tatsächlich ein Eigentümerwechsel an. Und was das in vielen Fällen bedeutet, kennt man zur Genüge aus dem Stadt-gewordenen Mietwahnsinn namens [München](#) – vor allem im schicken [Haidhausen](#). Da renoviert der neue Inhaber, der oft als Investor firmiert, ein bisschen hier, hübscht dort ein wenig auf. Und schwups, steigen die Mieten, die in der Wörthstraße 8 noch bei milden zehn Euro pro Quadratmeter liegen, in jene Sphären, die sich kein Mensch ohne Lottogewinn oder Millionenerbe leisten kann. Luxussanierung heißt das dann.

Newsletter

München heute

Neues aus München, Freizeit-Tipps und alles, was die Stadt bewegt.

Ich bin mit der Auswertung meiner Nutzungsdaten einverstanden. Widerruf und [Datenschutz](#)

Anmelden



Doch genau das ist bei dem 1894 erbauten Haus in Haidhausen nicht geschehen – aller Ängste zum Trotz. Vielmehr haben sich die Mieterinnen und Mieter dort zusammengetan, um die Immobilie selbst zu kaufen und sie so dauerhaft der drohenden Spekulation zu entziehen.

Nach zweieinhalb Jahren des Planens, Bangens und Hoffens steht „Wörth 8“, wie der dafür gegründete Verein heißt, kurz vor dem Ziel: Anfang Januar ist ein Notartermin anberaumt, um einen Erbbaurechtsvertrag zu unterzeichnen. Danach werde er wohl „vor allem Erleichterung“ verspüren, sagt Andy Ebert, in dessen Wohnküche sich die Hausgemeinschaft zu ihren wöchentli-

chen Sitzungen trifft. „Weil wir dann die Sicherheit haben, dass wir nicht mehr von anderen Parteien abhängig sind.“ Und Katrin Göbel? „Ich werde erstmal heulen, wenn wir beim Notar rausgehen“, sagt sie – und strahlt bei diesem Gedanken.



Andy Ebert und Katrin Göbel haben mit der Mietergemeinschaft dafür gesorgt, dass ihr Haus nicht luxussaniert wird.

(Foto: Robert Haas)

Denn als seinerzeit die unheilvolle Annonce im Internet auftaucht, ist keineswegs abzusehen, dass die Mietergemeinschaft in der Wörthstraße 8 ihr Haus übernehmen, fast 2,7 Millionen Euro an Direktkrediten einsammeln, eine Förderung in Millionenhöhe erhalten und somit Mietgeschichte in München schreiben wird. Vielmehr versetzt die Nachricht vom drohenden Verkauf die Bewohnerinnen und Bewohner in eine „Schockstarre“, erinnert sich Andy Ebert. Erst nachdem diese überwunden ist, setzen sie sich zusammen und entwickeln einen Plan, der anfangs tolldreist klingt – und bei dem ein Syndikat eine wichtige Rolle spielt.

Gemeint ist das Mietshäuser-Syndikat, eine nicht kommerzielle Initiative

aus Freiburg, die Menschen dabei unterstützt, gemeinschaftlich eine Immobilie zu kaufen oder zu bauen. Im Falle von „Wörth 8“ will der Verein eine GmbH gründen, die das Gebäude erwirbt und danach verwaltet. Als zweiter Gesellschafter soll das Mietshäuser-Syndikat einsteigen – vor allem, um zu verhindern, dass die Immobilie irgendwann doch noch verkauft wird. Bundesweit gibt es fast 200 Syndikats-Projekte; in München indes nur zwei – in der Ligsalzstraße und in der Görzer Straße.

Mit dieser Idee geht „Wörth 8“ auf das Geschwisterpaar zu, dem das Haus gehört – und stößt auf offene Ohren. So will die Schwester ihre Haushälfte einer Stiftung überschreiben, die soziale und kulturelle Zwecke fördert. Derweil stellt ihr Bruder der Mietergemeinschaft in Aussicht, dass sie seinen Anteil erwerben kann. In der Folge wird ein komplizierter Verkaufs- und Tauschprozess ausgetüftelt, an dessen Ende der Grund und Boden der Stiftung gehört, die wiederum mit „Wörth 8“ einen Erbpachtvertrag über 80 Jahre und mit der Option auf weitere 20 Jahre abschließt.

Fast 2,7 Millionen Euro kamen über Direktkredite zusammen

Was jetzt noch fehlt, ist Geld. Und zwar 4,2 Millionen Euro, also der hälftige Wert des Hauses, den die Mietergemeinschaft für den Kauf des Erbbau-rechts aufbringen muss. Hierzu setzt sie auf eine Finanzierung, wie sie bei Syndikats-Projekten üblich ist – nämlich Direktkredite von Privatpersonen zu einem Zinssatz, der weit unter dem der Banken liegt. Bis heute sind da-durch fast 2,7 Millionen Euro zusammengekommen. Den Rest finanziert „Wörth 8“ durch ein Bankdarlehen und eine Förderung aus dem Rathaus. [So beschließt der Stadtrat im Sommer 2023, das Projekt mit 1,25 Millionen Euro zu unterstützen.](#) Im Gegenzug werden fünf der 14 Wohnungen zu sozi-algebundenem Wohnraum, der bei einem Mieterwechsel nur von einem Haushalt mit niedrigem Einkommen bezogen werden darf.

Die Entscheidung des Stadtrats hat sicher auch mit der Aufmerksamkeit zu tun, die „Wörth 8“ bekommt. So berichten Medien bundesweit über – in

Andy Eberts Worten – „ein paar aufmüpfige Mieter, die versuchen, etwas anders zu machen“. Das große Interesse benennt Ebert als einen Faktor, der dem Projekt zum Erfolg verholfen hat – neben sozial eingestellten Eigentümern und den vielen Direktkreditgebern. Vor allem sei aber eines entscheidend gewesen, sagt er: „Eine Hausgemeinschaft, die funktioniert und entschlossen ist, die Sache durchzuziehen.“ Wobei es lediglich sieben Wohnparteien sind, die sich zusammengeschlossen haben. Vier weitere bleiben außen vor – mutmaßlich, weil sie das Risiko scheuen.

Diese Teilung der Hausgemeinschaft erfolgt Anfang 2023. Fast zeitgleich habe man vom Eigentümer erfahren, dass ihm die ganze Sache zu langsam vorangehe, sagt Andy Ebert. In diesem Moment droht das Projekt zu kippen. Was „Wörth 8“ damals hilft, ist die Stiftung, die bereits die Hälfte des Hauses besitzt. „Dadurch hatten Investoren kein Interesse mehr“, sagt Ebert. „Denn sie wollen das ganze Haus kaufen, um es zu sanieren und danach 25 Euro pro Quadratmeter zu verlangen.“ Die Beteiligung der Stiftung verschafft der Hausgemeinschaft Zeit, sodass sie die Modalitäten und die Finanzierung der Übernahme regeln kann.

Fast zwei Jahre später steht „Wörth 8“ nun also kurz vor dem Notartermin – ein Meilenstein, aber kein Schlussstrich ihres Projekts, sagt Andy Ebert. Schließlich werde es für die Mietergemeinschaft danach darum gehen, ihr Haus in Eigenregie zu verwalten, „was sicher neue Herausforderungen mit sich bringt“. Doch all das ist aktuell Zukunftsmusik. Vorerst sind sie bei „Wörth 8“ einfach nur froh, ihr großes Ziel erreicht zu haben – auch wegen des „Leuchtturmaspekts“, wie es Ebert ausdrückt. „Wir haben gezeigt, dass sich Aufmüpfigkeit lohnen kann. Und vielleicht macht das auch anderen Mut, die in einer ähnlichen Situation sind.“

© SZ - Rechte am Artikel können Sie [hier](#) erwerben.



Teilen



Feedback



Drucken

SZPlus Baugenossenschaften

So viel Platz für günstige Wohnungen wie noch nie

Die Stadt will Genossenschaften zehn Baufelder für mehr als 1000 Einheiten anbieten. Wo diese entstehen sollen – und warum die Bauherren bei aller Euphorie gleich mehrere Risiken fürchten müssen.

Von Sebastian Krass

Lesen Sie mehr zum Thema

Immobilien und Wohnen in München

München

Wohnung mieten

Haidhaus

Mehr zum Thema: Immobilien und Wohnen in München

SZPlus Meinung **BR-Studiobau**

Wieder eine kolossale Fehleinschätzung von Bayerns Denkmalschützern

SZPlus Neue Studie für München und die Region

Was Wohnen derzeit kostet – und wo Immobilien sogar billiger werden

Der Druck auf dem Mietmarkt ist enorm, aber bei Eigentumswohnungen gibt es man-

cherorts Abschläge. Doch ein Experte gibt eine pessimistische Prognose ab.

SZPlus Münchner Innenstadt

BR-Studiobau wird Denkmal – Sender bangt um Millionen-Einnahmen

Jahrelang hat das zuständige Landesamt dem Gebäude den Denkmalschutz verweigert. Nun korrigiert es seine Position – und bringt den Bayerischen Rundfunk wirtschaftlich in die Bredouille.

Wahrzeichen im Olympiapark

Sanierung des Olympiaturms wird fast 15 Millionen Euro teurer

61 Millionen Euro werden die Arbeiten nun kosten. Immerhin der Zeitplan soll eingehalten werden, nur das Drehrestaurant muss mit einer zusätzlichen Sperrung rechnen.

Klimaschutz in München

Wärmepumpe? Photovoltaik? Was die Stadt künftig noch fördert

Der Klimaausschuss im Rathaus hat sich auf Sparmaßnahmen beim „Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude“ geeinigt. Wofür es künftig noch Zuschüsse gibt – und wo gestrichen wurde.

Stadtplanung in München

So geht es 2025 mit den Hochhäusern an der Paketposthalle weiter

Mehr als 1000 Wohnungen sollen auf dem Areal unter anderem entstehen. Die Stadt will das Verfahren nun schnell vorantreiben – doch noch gibt es eine große Unwägbarkeit.

SZPlus Baugenossenschaften

So viel Platz für günstige Wohnungen wie noch nie

Die Stadt will Genossenschaften zehn Baufelder für mehr als 1000 Einheiten anbieten. Wo diese entstehen sollen – und warum die Bauherren bei aller Euphorie gleich mehrere Risiken fürchten müssen.

Aus für Café

„Mit 72 gibt dir keine Bank mehr Geld“

Francesco Dreyfus hat das „Fresh Bagels & Muffins“ im Uni-Viertel über Jahrzehnte zu einer Institution gemacht. Nun steht er vor den Trümmern seiner Existenz – weil eine Immobilienfirma das Haus gekauft hat.

SZPlus Sektorale Bebauungspläne

Stadt schreibt Investoren Bau geförderter Wohnungen vor

Diese sollen 40 Prozent geförderte Wohnungen in drei Stadtquartieren schaffen. Doch der Schritt ist umstritten: Einige Stadträte finden, dass die Vorgaben Wohnungsbau verhindern.

SZPlus Leer stehende Wohnungen

Stadt verhängt Zwangsgeld gegen Immobilieninvestor

Seit Jahren lässt das Unternehmen in einem Haus an der Landshuter Allee 13 Wohnungen leer stehen. Nun hat ein Gericht der Stadt erlaubt, mit finanziellen Mitteln Druck auszuüben.

SZPlus Immobilienmarkt

Wie Büros zu Wohnungen werden können

Das Potenzial für sinnvolle Umwandlungsmodelle ist in München vorhanden, haben Forscher herausgefunden. Die meisten Apartments könnten Unternehmen jenseits des Mittleren Rings bereitstellen. Allerdings gibt es ein Problem.

SZPlus Münchner Mietmarkt

Wie die Stadt gegen Mietwucher vorgehen könnte

Wer in München deutlich zu viel Miete zahlt, kann ein Verfahren einleiten lassen. Doch dieses Werkzeug wird kaum genutzt. Wie es besser klappt, zeigt Frankfurt.

Zwischennutzung im Münchner Westen

Spektakuläre Pläne für die Paketposthalle

Für das riesige Areal in Neuhausen hat Kulturveranstalter Michi Kern eine Zwischennutzung für die nächsten Jahre entwickelt. Wie weit das Vorhaben schon gediehen ist – und was die Münchner dort künftig erwartet.

Neuer Investor, neuer Anlauf

Das zweite Leben des Postbank-Karrees

Wenige Schritte vom Hauptbahnhof entfernt entsteht eine neue Bürowelt für 3000 Arbeitsplätze. Das Architekturbüro Herzog & de Meuron hofft, möglichst viel von der alten Bausubstanz wiederverwenden zu können.

SZPlus Bauvorhaben

Wie Nachbar-Streitigkeiten ein neues Hospiz ausbremsen

Seit fast drei Jahren wartet ein Verein darauf, eine Einrichtung mit bis zu 16 Betten zu bauen. Ein Grundstück mitten in der Stadt, hochgelobte Architektur-Pläne – alles vorhanden. Wären da nicht die Nachbarn.

[Zur Themenseite](#) →

VERLAGSANGEBOT

SZ Stellenmarkt

Entdecken Sie attraktive Jobs

In anspruchsvollen Berufsfeldern im Stellenmarkt der SZ.

[Medizin, Gesundheit & Soziales](#)

[Consulting & Beratung](#)

[Fahrzeugbau & Zulieferer](#)

[Tech. Management & Projektplanung](#)

[Forschung & Entwicklung](#)

[Tech. Entwicklung & Konstruktion](#)

[Marketing, PR & Werbung](#)

[IT/TK Softwareentwicklung](#)

[Vertrieb, Verkauf & Handel](#)

[Jetzt entdecken](#) →

Sie möchten die digitalen Produkte der SZ mit uns weiterentwickeln? Bewerben Sie sich jetzt!

[Jobs bei der SZ Digitale Medien](#)

ANZEIGE

GUTSCHEINE

Gutscheine & Angebote

Top Deals, Gutschein
und Rabatte!

Booking.com

Traumurlaub mit Rabatt
buchen

eBay

Gutscheine für jede
Kategorie

Zur SZ-Startseite

Süddeutsche Zeitung



SZ Plus-Abonnement:

[AGB](#)

[Datenschutz](#)

[Datenschutz-Einstellungen](#)

[Abo kündigen](#)

Vertrag mit Werbung:

[Vertragsbedingungen](#)

[Datenschutz](#)

[Cookie-Policy](#)

[Vertrag mit Werbung kündigen](#)

[Widerruf nach Fernabsatzgesetz](#)

[Widerspruch](#)

[Utiq verwalten](#)

[Kontakt und Impressum](#)