



# Unkündbar – auf Lebenszeit

Auch in einer Stadt wie München lassen sich Wohnträume verwirklichen. Und sie müssen nicht einmal teuer sein. *gosixty.de* stellt hier drei mögliche Modelle vor

## MODELL 1

# Die GIMA vermittelt ein Mietshaus So werden Mieter zu Hausbesitzern – auch ohne großes Eigenkapital

**W**em verkaufe ich mein altes Mietshaus? Klingt wie ein Luxusproblem. Für Eigentümer, die an ihre Mieter denken und ihnen faire Mieten sichern wollen, ist das jedoch eine ernsthafte Frage. Eva Schmailzl hat sie für ihr Gründerzeithaus in der Münchner Innenstadt gelöst.

„Irgendwann habe ich gemerkt, das kann ich mir nicht mehr leisten“: Eva Schmailzl, Pädagogin, hat von ihrem Vater einen denkmalgeschützten Altbau in der Nymphenburger Straße geerbt. Anfangs glaubte sie noch, diese neue Aufgabe stemmen zu können. Doch das 1870 erbaute Gebäude instand zu halten, ist aufwendig und teuer.

Die Hausbesitzerin entschließt sich zu verkaufen. Ihre größte Sorge: Was geschieht mit den Mietern, werden die sich drohende Mieterhöhungen überhaupt leisten können? Sie ist selbst in dem Haus aufgewachsen, hängt an ihm, kennt viele Bewohner seit ihrer Kindheit.

Fünf Jahre ist das jetzt her. Heute gehört das Haus in der Nymphenburgerstraße der Wogeno, einer Genossenschaft, bei der die meisten Mieter Mitglied geworden sind. Vermittelt hat das Objekt allerdings die GIMA (Genossenschaftliche Immobilien Agentur), in der sich Münchner Wohnungsunternehmen zusammengeschlossen haben.

Die GIMA, die übrigens auch mit dem Haus- und Grundbesitzerverein kooperiert, sucht zum Verkauf stehende Mietshäuser, um zu verhindern, dass sie zu Spekulationsobjekten werden, und bietet sie dann

ihren Mitgliedern an. „Es gibt viele Hausbesitzer, die wollen ihr Haus in guten Händen wissen“, sagt Christian Stupka, Vorstand der GIMA, „die verzichten sogar, wie Eva Schmailzl, auf das Höchstgebot von Investoren“.

Dafür hat die heute 64-Jährige ihr Ziel erreicht: Das Erbe ihres Vaters ist vor Spekulanten geschützt, die Mieter können ruhig schlafen– sie haben ihre Wohnungen sicher und zahlen moderate Mieten.

Für Eva Schmailzl sind „Wohnungsgenossenschaften ein Modell mit Zukunft“. Gerade Frauen in ihrem Alter hätten mit den steigenden Mieten am Wohnungsmarkt zu kämpfen. „In einer Genossenschaftswohnung haben sie die Sicherheit, dass die Mieten nicht ins Unermessliche steigen oder ihr Vertrag gekündigt wird, denn sie sind ja gleichzeitig auch Mitbesitzer“, lobt Schmailzl das Modell.

Seit dem Verkauf ihres Hauses ist sie übrigens auch Genossenschaftsmitglied.

ANNA WIEDER

Infos unter [www.gima-muenchen.de](http://www.gima-muenchen.de)

## Ein Hausanteil für jeden Bewohner

Genossenschaften schaffen gemeinschaftliches Wohneigentum für ihre Mitglieder. Diese leisten Einlagen und zahlen eine Miete, um die Wohnanlagen zu finanzieren. Dafür erhalten sie ein lebenslanges Wohnrecht. Wer auszieht, erhält die Einlage zurück.



Ein Konzept mit Zukunft

Je höher die Mieten, umso mehr Konjunktur haben alternative Wohnformen. *gosixty.de* sprach mit Christian Stupka, dem Experten für genossenschaftliches Wohnen.

## Sind Wohngenossenschaften für jeden geeignet?

Im Prinzip ja. Angestrebt wird immer eine Mischung der Bewohner, was Einkommen und Alter betrifft. Es geht immer auch um die Gemeinschaft. Gerade die jungen Genossenschaften setzen stark auf Netzwerke unter den Bewohnern, auf gegenseitige Unterstützung. Die Jüngeren kaufen ein, die Älteren passen auf die Kinder auf.

## Die Mieten der Wohnungen entsprechen teilweise dem Durchschnitt des Münchner Mietspiegels. Für ältere Menschen ist das relativ viel.

Auch Genossenschaftshäuser müssen wirtschaftlich handeln und Neubauten sind zunächst einmal teuer. Aber mittelfristig werden die Mieten von der Marktentwicklung entkoppelt, was sich dämpfend auf den Mietspiegel auswirkt. Förderprogramme helfen, auch Haushalten mit niedrigerem Einkommen, den Zugang zu ermöglichen.

## Die Stadt München hat eigene Wohnungsbauprogramme. Wie ist das Verhältnis der Stadt zu den Genossenschaften?

Ausgesprochen gut. Ein Teil der städtischen Grundstücke wird exklusiv für Genossenschaften ausgeschrieben. Die GIMA-Broschüre enthält ein Grußwort von Oberbürgermeister Christian Ude. Wir bringen der Stadt eine soziale Rendite. So ist erwiesen, dass aus genossenschaftlichen Wohnungen später kaum einer ins Altenheim geht.

URSULA KRONENBERGER