

# Den Miet-Haien entkommen

Mieter der Reifenstuelstraße 11 feiern Verkauf an Wogeno

Von Marion Bacher

**Isarvorstadt** – Josef Dunkel steht nicht gern im Rampenlicht. Für diesen besonderen Tag hat er keine Rede vorbereitet. Er lässt auch nicht den Sektkorken knallen. Der Mietersprecher steht einfach da und hört zu. Dabei haben alle Bewohner des Miethauses in der Reifenstuelstraße 11 im Dreimühlenviertel rund zwei Jahre des Zitterns hinter sich. Was passiert mit dem Haus, das ihr verstorbener Vermieter der Stadt gestiftet hat? Müssen Sie raus? Wird ihre Miete erhöht? „Ohne den Einsatz von Josef wäre das Haus einfach verscherbelt worden!“, ruft eine der ältesten Mieterinnen und schickt Dunkel einen Kuss durch die Luft. Eine verzwickte Geschichte hat ihr glückliches Ende gefunden. Die Mieter des mehr als hundert Jahre alten Hauses mit seinen 25 Wohnungen feiern im Innenhof ihre Aufnahme in die Genossenschaft.

Bevor die Sektgläser verteilt werden, lässt Christian Stupka, Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft Wogeno, die vergangenen Jahre Revue passieren. Es begann alles mit dem Testament, das der verstorbene Vermieter hinterlassen hatte. Er setzte fest, dass das Haus der Stadt gestiftet werden soll. Das Sozialreferat, das für Geschenke dieser Art zuständig ist, freute sich vermutlich über das mehrere Millionen wertvolle Haus im Dreimühlenviertel. Für das Sozialreferat schwierig umzusetzen war jedoch der besondere Wunsch des alten Hausherrn: Er wollte, dass die Erdgeschosswohnungen seines Anwesens behindertengerecht umgebaut werden, und dass in die Wohnungen darüber Pflegepersonen einziehen sollen.

„Die Stadt ist verpflichtet, sich an den Stifterwillen zu halten. Das war aber in

diesem Fall unmöglich“, sagt Ex-Sozialreferent Friedrich Gaffe, der auch bei der kleinen Feier im Innenhof dabei ist. „Unmöglich“ war es vor allem aus einem Grund: Ein behindertengerechter Umbau wäre sehr teuer und gleichzeitig seien die Mieterträge nicht so hoch. Eine Stiftung muss jedoch ihr Grundvermögen erhalten. In diesem Fall wäre das nicht erfüllbar gewesen. Zufällig erfuhren die Bewohner, dass ihr Haus verkauft werden soll. „Anfangs war es sehr schwierig, irgendwelche Informationen von der Stadt zu bekommen“, erzählt Josef Dunkel. Die Mieter hatten Angst, dass ihr Haus an einen Immobilienhai verkauft werden würde. Schließlich kam die Idee

## Der verstorbene Vermieter hatte das Haus der Stadt vererbt.

auf, das Haus an eine Genossenschaft zu verkaufen und mit dem Erlös anderorts etwas für Behinderte zu ermöglichen.

Doch der Verkauf an eine Genossenschaft ist nicht so einfach, da die Mitglieder, denen das Unternehmen gehört, sich den Marktpreis des Hauses – etwa drei Millionen Euro – nicht leisten konnten. Die Idee war nun, dass die Stadt der Stiftung den Verlust ersetzt, also die Differenz zwischen dem Marktwert des Hauses und dem Betrag zahlt, den die Genossenschaft Wogeno aufbringen kann. Das musste jedoch vom Stadtrat abgesegnet werden. Nach monatelangem Hin und Her zwischen Mietern, Wogeno, Sozialreferat, Stiftung und Politikern wurde beschlossen, dass das Haus an die Wogeno geht. Voraussetzung dafür war unter anderem, dass 60 Prozent der Bewohnerschaft eine bestimmte Einkommensobergrenze nicht überschreiten.

„Diese Auflagen erfüllen wir gerne“, sagt Stupka zufrieden und hebt sein Sektglas. Auch die Mieter freuen sich. Das gemeinsame Engagement hat die Leute zusammen geschweißt. Auf den Bierbänken sitzen Rentnerinnen, Eltern und Kinder, betuchte und weniger betuchte Menschen zusammen. Ein Charakteristikum der Wogeno ist, dass ihre Mitglieder aus verschiedenen Milieus und Einkommensklassen kommen. Dort will man, dass diese Vielfaltigkeit in den Häusern bewahrt wird. In der Reifenstuelstraße ist das gelungen. Fröhlich wird an jenem Abend geplaudert und gescherzt. Plötzlich fällt eine Bierflasche um und ihr Inhalt ergießt sich quer über den Tisch. Die älteren Damen kichern: „Taufe“.



Nach langem Kampf wird das Anwesen Reifenstuelstraße 11 ein Genossenschaftshaus. Foto: Schellnegger