

und die  
lokalen Anzeigen!

# „Nicht spekulanten überlassen“

## WOGENO zeigt Alternativen zum „Ausverkauf auf der Schwanthalerhöhe“

**Westend** · Ein gewachsenes Viertel – wie das Westend – stirbt langsam in mehreren Phasen: Zunächst bieten Häuser aus der so genannten Gründerzeit (um die Wende vom 18. ins 19. Jahrhundert) wegen ihres oft schlechten baulichen Zustands Menschen aus unteren Einkommensschichten billigen Wohnraum. Später entdecken Künstler und Studenten, von Wissenschaftlern „Pioniere“ genannt, den Charme solcher Quartiere, wie vor Jahren Schwabing und Haidhausen. Dann wandelt sich eine „ganz normale“ Wohngegend unbemerkt zum „Geheimtipp“. Es wird modernisiert auf Teufel komm raus, neue Geschäfte und Lokale werden eröffnet, immer mehr immer besser Verdienende ziehen zu, die Mieten steigen. Am Anfang noch moderat. Aber schon bald verlassen die ersten alt Eingesessenen „ihr“ Viertel. Wegen zu hoher Mieten!



Das Haus Gollierstraße 38: umgewandelt in Eigentumswohnungen.

Fotos: t

Fortsetzung auf Seite 4

## „Nicht Spekulanten überlassen“

Fortsetzung von Seite 1

### Urbanes Facelifting

Stattdessen geben von diesem Zeitpunkt an „Gentrifier“ – gentry wird in Großbritannien der niedere Adel genannt – den Ton an. Diese „Gentrifier“ sind eine gebildete, einkommensstarke Schicht, die bereit ist, für Wohnungen in „attraktiver Lage“ und für notwendige Luxussanierungen viel Geld zu bezahlen. Diese Schicht prägt das Gesicht innenstadtnaher Wohnstandorte, das der Lokalszene, das der Geschäfte, das des Warenangebots und das der Preise. Kurzum: Mit dem Zuzug der „Gentrifier“ widerfährt ganzen Stadtregionen eine Art urbanen Faceliftings. Solche Eingriffe – das beweisen ungezählte Fälle an Menschen – haben schon manches Antlitz entstellt. Dank der „Schickimickis“ gelten die entsprechenden Quartiere plötzlich als „gutes Wohngebiet“ in dem „man“ wohnt;

als schön und schick. Spekulanten und Immobilienhaie sind dann nicht mehr weit. Sie vertreiben alte Mieter dadurch aus ihren Wohnungen, dass sie Häuser kaufen, sie als Luxusobjekte sanieren lassen und danach Miet- in Eigentumswohnungen umwandeln.

### Modellprojekt

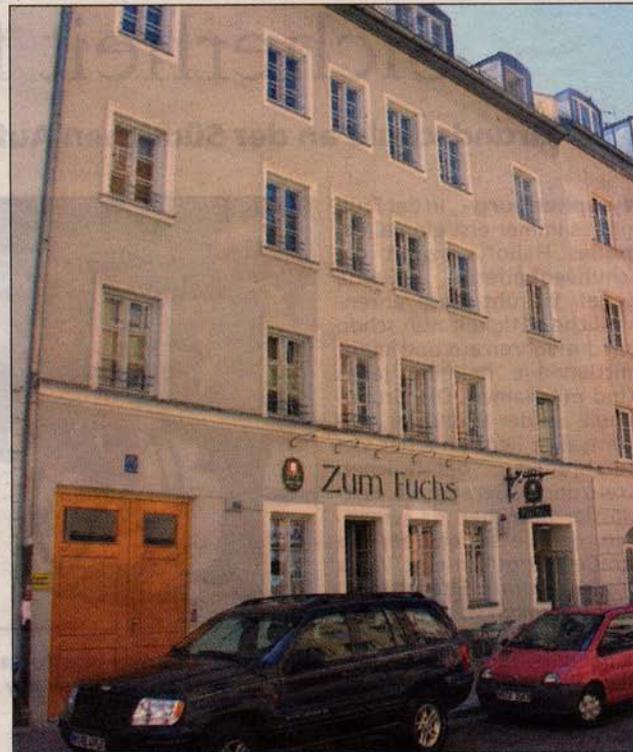
„Jetzt ist das Westend dran“ stellte Detlev Sträter vom Institut für Medienforschung und Urbanistik (IMU), bei einer Informationsveranstaltung der Genossenschaftlichen Immobilien Agentur München (GIMA) lakonisch fest. Die Agentur ist ein Modellprojekt des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen. Sie wird von der Stadt München unterstützt. Die Genossenschaft für selbst verwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen, die WOGENO München eG, ist Träger des Projekts. Projektleiter Christian Stupka, im Vorstand der

WOGENO, hatte ins Pfarrheim der Kirchengemeinde St. Rupert eingeladen, um Alternativen zum „Ausverkauf auf der Schwanthalerhöhe“ aufzuzeigen. Gleichzeitig erklärte er seinen Zuhörerinnen und Zuhörern, was „genossenschaftliches Wohnen“ bedeutet. Stupka und diejenigen, die es ihm gleich tun, wollen die Wohnhäuser auf der Schwanthalerhöhe nicht Spekulanten überlassen. Dass das Westend mitten in der geschilderten negativen Entwicklung steckt, belegen, laut einer Broschüre der GIMA und des IMU, Umwandlungsobjekte aus jüngster Zeit.

Um Mietwohnungen in Eigentum umwandeln zu dürfen, muss die Stadt dem jeweiligen Gebäudekomplex „Abgeschlossenheit“ attestieren. So wurden im Jahr 2005 im Westend für 210 Mietwohneinheiten Anträge auf „Abgeschlossenheit“ genehmigt: in der Landsberger Straße, der Schwanthaler-, der Ligsalz-, der Guldein und der Wugg-Retzer-Straße. Durch die luxuriösen Neubauten auf dem Alten Messengelände an der Theresienhöhe wächst der Modernisierungsdruck aufs angrenzende Westend. Dessen Sanierung durch die Münchner Gesellschaft für Stadtentwicklung (MGS) ist fast abgeschlossen. Auch deshalb lässt es sich jetzt im Westend gut wohnen. Münchenweit werden zurzeit jährlich über 200 Miethäuser im Wert von mehr als 500 Millionen Euro verkauft. Sie drohen, so die Gegner eines Faceliftings am Westend, in die Hände von Immobilienspekulanten zu fallen.

### „Gemeinsam kaufen“

Doch bevor das passiert, will die GIMA aktiv werden. Chri-



Das Wohnhaus in der Schwanthalerstraße 135: Abgeschlossenheit genehmigt. Foto: tg

stian Stupka: „Wir vermitteln zwischen verkaufswilligen Hauseigentümern, kaufwilligen Genossenschaften und interessierten Mietergemeinschaften.“ Das Ziel dabei sei: „Gemeinsam kaufen, bevor es andere tun!“ In einem gemeinsamen Kraftakt sei es auf diese Weise einem Konsortium aus vier Münchner Genossenschaften gelungen, einen Komplex von zehn Häusern zu erwerben und damit über 200 Bewohner davor zu bewahren, vertrieben zu werden. Der Projektleiter: „Leider erfahren wir oft zu spät von einem anstehenden Verkauf.“ Derartige „Hausschicksale“ gelte es zu verhindern. Stupka: „Sind Sie Mieter und fürchten, dass das Haus, in dem Sie wohnen verkauft werden soll? Sind Sie Wohnhauseigentümer und wollen

Ihre Immobilie unter sozialverträglichen Bedingungen verkaufen? Dann wenden Sie sich an GIMA!“ Das Projekt wolle das genossenschaftliche Wohnen neben Miete und Eigentum als dritten Weg für weniger Bemittelte bekannt machen. Der biete sicheren und günstigen Wohnraum. Gleichzeitig solle dem Verdrängen angestammter Nachbarschaften Einhalt geboten werden. Stupka: „Wir versuchen Häuser mit ihren Bewohnern in den sicheren Hafen zu bringen.“ Weitere Informationen zur GIMA unter Tel. 76 75 55 83 oder im Internet: [www.gima-muenchen.de](http://www.gima-muenchen.de). Der Verband der Wohnungswirtschaft in Bayern informiert über Wohnungsgenossenschaften im unter [www.vdw.de](http://www.vdw.de).



Die Gebäude Ligsalzstraße 20 und 22: umgewandelt in Eigentumswohnungen.