

Von Sebastian Krass

Haidhausen

Was bleibt von mir, wenn ich mal nicht mehr bin? Jahrelang hat Andreas Bettingen nach einer Antwort auf diese Frage gesucht. Kinder sind es schon mal nicht, er und seine Partnerin haben keine. Aus seinem Beruf als Softwareentwickler wird auch nichts überdauern, da ist sich der 58-Jährige sicher. „Ich habe mal eine tolle Software geschrieben, mit der liefen dann alle Geldautomaten der Hypo-Bank. Dann kam eine Fusion, die Software wurde gewechselt, und mit einem Knopfdruck war meine Arbeit dahin.“

Aber jetzt hat Bettingen eine Antwort für sich gefunden: 59 Quadratmeter bezahlbarer Wohnraum, dauerhaft gesichert, mitten in Haidhausen – das ist es, was die Nachwelt von Andreas Bettingen haben wird. Wie es dazu kam, das erzählt er morgens in einer Bäckerei am Rosenheimer Platz. Im vergangenen Jahr habe er in der SZ einen Artikel über die gemeinnützige Stiftung „Daheim im Viertel“ gelesen. Eines ihrer Ziele ist es, einen Bestand an Mietwohnungen aufzubauen und diese dauerhaft zu sozialverträglichen Preisen zur Verfügung zu stellen. In jüngster Zeit hat diese Stiftung vier neue Immobilien an Land gezogen, die SZ hat mit den Stifterinnen und Stiftern gesprochen und erzählt ihre Geschichten.

Andreas Bettingen hat seine Wohnung an der Steinstraße vor 25 Jahren gekauft, damals in einem Neubau, auf dem Abschnitt, auf dem die Straßenbahn zum Rosenheimer Platz vorbeifährt. 220 000 Euro habe er damals gezahlt, erzählt Bettingen, inzwischen sei die Wohnung etwa 700 000 Euro wert, das habe kürzlich ein Gutachter ermittelt. Bettingen hat die Wohnung der Stiftung geschenkt, verbunden mit ein paar Regelungen.

Er selbst hat ein Nießbrauchrecht, kann also dort wohnen bleiben, Miete muss er nicht zahlen. Und eine Auflage für die künftige Nutzung hat er der Stiftung gemacht: Die Wohnung muss an einen Tramfahrer oder eine Tramfahrerin vermietet werden. Denn Bettingen wohnt nicht nur an der Straßenbahn, er hat auch ein Herz für den öffentlichen Nahverkehr – und weiß, dass es schwer ist, Personal dafür zu finden, auch weil die Wohnkosten in München so hoch sind. 15 Euro pro Quadratmeter sind als Obergrenze festgelegt, nicht ganz wenig, aber noch im Rahmen, findet Bettingen. Später soll eine kleine Wandtafel mit einem Foto an ihn, den Stifter der Tramfahrer-Wohnung, erinnern.

Sendling

Christian Stupka ist Vorstand von „Daheim im Viertel“ und derjenige, der mit Andreas Bettingen und den anderen die Bedingungen ausgehandelt hat, unter denen sie ihre Immobilien übertragen. Er hat sein Büro an der Aberlestraße in Sendling, in den Räumen der Wohngewerkschaft Wogeno. Stupka, 70 Jahre alt, gelernter Drucker und Gewerkschafter, ist seit Jahrzehnten in München als Aktivist für bezahlbares Wohnen unterwegs.

Zum Gespräch bittet er in die Kaffeeküche der Wogeno. Er hat inzwischen mit vielen Menschen gesprochen, denen eine Immobilie gehört und die damit ein Gefühl sozialer Verantwortung verbinden. Dieses Gefühl, das hat Stupka gelernt, ist unterschiedlich stark ausgeprägt. So erzählt er von einem Hauseigentümer aus Haidhausen, der zu einem aus seiner Sicht sozialen Preis an die Stiftung verkaufen wollte. Statt dem Marktwert von 11 000 Euro pro Quadratmeter dachte er an 10 000 Euro. Da winkte Stupka dankend ab, solche Kosten könnte die Stiftung nicht mit sozialen Mieten erwirtschaften. Wenn die Gespräche mit potenziellen Stifterinnen und Stiftern ernsthafter werden, dann geht es immer auch um individuelle Vorstellungen. Manche haben Nachkommen, denen sie eine Summe hinterlassen wollen. Manche wollen festgelegt wissen, wer künftig im Haus wohnen soll – und damit auf keinen Fall passieren soll.

Stupka und seine Mitstreiterinnen und Mitstreiter müssen dann abwägen, unter welchen Bedingungen es Sinn ergibt, eine Immobilie zu übernehmen. Dann geht es etwa um Kaufpreise, die Stiftung kann für ein Mietshaus schon eine Millionensumme aufbringen – wenn diese Summe sich deutlich unter Münchner Marktpreisen bewegt. Die liegen Stupka zufolge bei etwa dem 50-fachen des jährlichen Mietertrags, für die Stiftung sollte der Kaufpreis das 20-fache nicht überschreiten.

Stupka geht noch einmal hoch in sein Büro und holt einen Din-A-3-Zettel, der Finanzplan für eine Immobilie: Kaufpreis, Eigenkapital der Stiftung, Zinskosten, Mietinnahmen. Unten stehen dann zwei Werte, die Aufwendungen und der Ertrag pro Jahr, zusammen ergibt das die „Kostentemie“, das ist der Wert, der aus Sicht der Stiftung stimmen muss. Was nach Seminar Immobilienwirtschaft aussieht, ist für Stupka seit vielen Jahren Routine, „so einen Plan aufzustellen, kostet mich eine halbe Stunde“. Im vergangenen Jahr ist die Stiftung an die ersten Immobilien gekommen: Der stadtbekannteste soziale Vermieter Wolfgang Fischer vermachte ihr sein Mietshaus an der Nymphenburger Straße, und sie wird ein Mietshaus an der Kellerstraße in Haidhausen erben. Die Be-



wirtschaftung der Immobilien, so ist es in der Regel geplant, überträgt die Stiftung dann an eine der Genossenschaften aus dem Gima-Verbund.

Glockenbachviertel

Zwei Stunden vor dem Treffen mit Stupka öffnet sich eine Haustür im Glockenbachviertel. Erika Meininger, 72, empfängt in ihrer Wohnung und beginnt zu erzählen – unter der Bedingung, dass ihr wirklicher Name nicht öffentlich wird und auch nicht die Adresse des Hauses. Gebaut hat es ihr Urgroßvater Ende des 19. Jahrhunderts, insgesamt elf eher kleine Wohnungen, kein Stuck, kein pompöses Treppenhäuser, ein einfaches Mietshaus. Immerhin seit einigen Jahren mit Balkonen. 100 000 Euro habe sie das gekostet, sagt Meininger, aber das sei ihr wichtig gewesen, für die die anderen Menschen im Haus. Ein bisschen habe sie danach die Miete erhöht, aber einen großen Teil der Investition habe sie selbst getragen.

Vor etwa 20 Jahren haben Meininger und ihr Bruder das Haus geerbt, damals sei es etwa eine Million Euro wert gewesen, „heute könnte es locker drei bis vier Millionen bringen“, sagt Meininger. Immer wieder hat sie Post von Maklern bekommen, ob sie nicht verkaufen wolle. „Einer hatte immer so goldene Broschüren, der war schon hinter meiner Mutter her.“ Aber die Familie wollte nicht, Erika Meininger zahlte ihren Bruder aus und ist seither alleinige Vermieterin. Die Verträge sind teils uralte, die Mieten im Haus liegen durchschnittlich bei etwa 7,50 Euro.

Auch Meininger stand vor der Frage, was mit dem Haus passieren soll. Sie hat einen Ehemann und eine Nichte. Aber wenn die das Haus erben würden, könnten sie niemals die Erbschaftsteuer aufbringen, erzählt Meininger. Auf der Suche nach einer Lösung kam sie über einen Kontakt bei der Wogeno zur Stiftung „Daheim im Viertel“.

Meininger hat der Stiftung ein Ankaufrecht für das Haus vermachte. Als Kaufpreis sind 1,5 Millionen Euro vereinbart, je

10 000 Euro für alle Mieter

Immobilien in der Stadt müssen nicht immer nur dem Profit dienen: Zu Besuch bei vier vorbildlichen und manchmal skurrilen Projekten – und einem sozialen Pionier.



Projekte der gemeinnützigen Stiftung „Daheim im Viertel“, die günstigen Wohnraum sozialer Vermieter erhalten will: Andreas Bettingen etwa überlässt seine Eigentumswohnung in Haidhausen günstig Tramfahrern. Der Landgasthof Haller und die Wohnhäuser in Buchendorf sollen nach dem Tod des Eigentümers bestehen bleiben.

FOTOS: CATERINA HESS, LORENZ MEHRLICH

nach Entwicklung der Zinsen kann dieser Preis noch steigen oder auch sinken. Die Kaltmiete darf nach dem Ankauf – auf das gesamte Haus gerechnet – zunächst nur bis auf neun Euro pro Quadratmeter erhöht werden, und erst drei Jahre später moderat darüber hinaus steigen. Und Erika Meininger hat sich noch etwas Besonderes ausgedacht. Jede Mietpartei, die den sanfteren Erhöhungen zustimmt, bekommt als Gegenleistung dafür 10 000 Euro.

„Das Haus ist mir in den Schoß gefallen, ich habe nicht dafür gearbeitet“, sagt Meininger. Die Motivation für ihr Vermächtnis beschreibt sie so: „Ich will eine Goldmine sein, die möglichst viel Gutes tut.“

Buchendorf bei Gauting

Die Besuche bei Gönnern der Stiftung führen auch über die Stadtgrenzen Münchens hinaus, in diesem Fall nach Buchendorf im Landkreis Starnberg, ein Dorf zwei Kilometer außerhalb von Gauting,

etwa 800 Menschen leben dort. Rudolf Haller, 76, steht an einem sonnig-frischen Frühlingvormittag auf einem kleinen Parkplatz, zur Linken der Landgasthof Haller, zur Rechten zwei Häuser mit insgesamt elf Wohnungen mit Mieten zwischen acht und zwölf Euro pro Quadratmeter.

Der Grund gehört seit etwa 1850 der Familie Haller. Früher war hier ein Bauernhof mit Wirtschaft, auf dem Rudolf Haller aufgewachsen ist. Der Bauernhof ist Anfang der Siebzigerjahre den Wohnhäusern gewichen, das Wirtschaftshaus an andere Ende des Grundstücks umgezogen. Und so soll es auch nach seinem Tod bleiben, hat Rudolf Haller festgelegt, „hier soll kein Bagger anrücken und alles wegräumen für eine neue Wohnanlage“. Den Mieterinnen und Mieter, die teils schon seit 50 Jahren hier leben, will er Sicherheit geben, und der Gasthof, der seit Kurzem eine neue Wirtin hat, soll weiterleben. „Wenn die Wirtschaft weg wäre“, findet Haller, „wäre Buchendorf kein Dorf mehr, sondern nur noch ein Ortsteil.“

Er und seine Ehefrau haben das ganze Grundstück an die Stiftung übertragen, zu einem Verkaufspreis weit unter Marktwert, er sagt dazu nur so viel: „Ich habe einen Preis genannt, das war dann für die Stiftung kein Thema mehr.“ Für ihn sei die Übertragung des Grundstücks, die zum 1. Mai in Kraft tritt, auch ein Moment der Erleichterung: „Ich wollte mich trennen, mir gibt das jetzt ein Ruhestandsgefühl.“

Gräfelting

Ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garten, in einer ruhigen, von Villen geprägten Gegend von Gräfelting im Landkreis München. Irtraud Schäfer (Name geändert) wohnt seit 1980 hier. Mit der Lage, die sie nicht genauer beschreiben wissen will, hundert sie bis heute, Schäfer vermisst das Stadtleben, wie sie am Telefon erzählt. Aber die 81-Jährige fährt immer noch öfter nach München, zu Kulturveranstaltungen zum Beispiel. Sie hat eigentlich vor sieben Jahren schon eine Entscheidung getrof-

fen, was mit ihrer Immobilie passieren soll: „Damals habe ich ein Testament gemacht und eine Stiftung hier aus Gräfelting eingesetzt, aber ich hatte den Eindruck, dass die sich gar nicht so dafür interessieren.“

Inzwischen hat Schäfer ein neues Testament gemacht, in dem sie das Haus der Stiftung „Daheim im Viertel“ schenkt. Auch sie hat damit ein paar Auflagen verbunden: Das Haus soll an bedürftige Musiker vermietet werden, die Auswahl, so hat sie es vorgesehen, soll ein bekannter deutscher Pianist treffen. Und das Haus darf nicht abgerissen werden, und es darf nicht nachverdichtet werden. Schäfer hat auch noch einen Wunsch für ihre Lebzeiten: Wenn am Haus mal etwas zu machen ist, soll die Stiftung ihr behilflich sein bei der Suche nach Handwerkern.

Sendling

Zum Abschluss noch einmal zurück zu Christian Stupka in die Kaffeeküche. Er ist sehr zufrieden damit, was die Stiftung in den knapp drei Jahren ihres Bestehens erreicht hat, insgesamt knapp 40 Wohneinheiten hat sie schon sicher. Wichtig ist in dem Zusammenhang, dass „Daheim im Viertel“ keine Immobilienstiftung ist. Ihr eigentlicher Zweck ist es, lebendige Nachbarschaften in München und dem Umland zu fördern. Im vergangenen Jahr hat sie einen Nachbarschaftspreis ausgelobt, in diesem Jahr fördert sie Initiativen in Neuperlach mit 30 000 Euro. Das finanziert sie aus Geldspenden und Überschüssen der Hausverwaltung. Und Stupka versucht, diese Erträge weiter zu steigern. Aktuell steht die Stiftung kurz vor der Übernahme eines Hauses mit 14 Wohnungen in Neuhausen, bei zwei weiteren Mehrfamilienhäusern in Nymphenburg mit zusammen 15 Wohnungen sei man in guten Gesprächen. Auch testamentarische Regelungen zu zwei Wohnungen seien in Arbeit. Und wenn die Eigentümervereinigung Haus und Grund Anfang April wieder ihre Mitgliederzeitschrift versendet, wird ein Prospekt der Stiftung „Daheim im Viertel“ beiliegen.



Christian Stupka

Der 70-Jährige ist Gründungsmitglied der Wogeno und hat die Dachorganisation „Genossenschaftliche Immobilienagentur“ (Gima) mit aufgebaut. 2016 bekam er die Medaille „München leuchtet“ in Silber. Offiziell wurde die „Daheim“-Stiftung 2021 von der Gima gegründet, aber Stupka ist der Kopf dahinter.