

## **Reprivatisierung von Bestandshäusern: gute Chancen für Genossenschaften**

Der aufgeheizte Immobilienmarkt Münchens hat mehr und mehr Bewohner von Bestandshäusern aufgeschreckt. Mietshäuser werden am freien Markt meistbietend verkauft, entweder im ganzen oder zuvor in Einzeleigentum filetiert. Dann folgen in schöner Regelmäßigkeit die Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen mit entsprechend saftigen Mietsteigerungen oder Angebote zur Beendigung des Mietvertrages gegen Abfindung.

Häufig schon haben sich Hausgemeinschaften an die WOGENO gewandt, um die Chancen für eine genossenschaftliche Lösung auszuloten. Meist kam diese Intervention zu spät, da die Mieter vor vollendete Tatsachen gestellt wurden. Anders liegen die Dinge, wenn die Stadt München das Objekt im Vorkaufsrecht erwirbt und später reprivatisiert.

### **Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten**

Über 92.000 Wohnungen Münchens, mit ca. 168.000 MieterInnen, liegen in Gebieten der Erhaltungssatzung. Diese soll gewährleisten, dass die angestammte Mieterschaft erhalten bleibt. So legt die Stadt Erwerbenden von Mietshäusern "Abwendungserklärungen" vor. Darin verzichten diese auf eine Aufteilung in Einzeleigentum, Luxusmodernisierungen und verpflichten sich zu maximal moderaten Mieterhöhungen. Werden diese Bedingungen nicht akzeptiert, droht die Stadt mit der Ausübung des Vorkaufsrechts, d.h. die Stadt erwirbt das Objekt vom ursprünglichen Eigentümer. So gelangen immer wieder Mietshäuser in die Hände der Stadt.

### **Reprivatisierung unter neuen Bedingungen**

Die Stadt ist verpflichtet, diese Objekte innerhalb eines angemessenen Zeitraums zu reprivatisieren. Sie tut dies zu mieterfreundlichen Konditionen, auf die sich der Erwerber verpflichten muss. Damit werden auch den Bewohnern selber bessere Chancen eingeräumt, ihre Mietverhältnisse über eine genossenschaftliche Lösung dauerhaft abzusichern.

Die Mieter werden nunmehr frühzeitig nach Erwerb durch die Stadt informiert. Dabei wird ihnen auch die Beratung durch eine Genossenschaft - unter anderem durch die WOGENO - angeboten. Unter Einbeziehung des Verkehrswerts kann nun ermittelt werden, zu welchen Konditionen eine genossenschaftliche Lösung möglich ist.

Will eine Genossenschaft das Objekt erwerben, muss sie gegenüber der Stadt nicht unbedingt das Höchstgebot abgeben. Genossenschaften erhalten den Zuschlag bereits zum Verkehrswert, wenn mindestens 60% der BewohnerInnen Genossenschaftsmitglied geworden sind und 60% der BewohnerInnen innerhalb der Einkommensgrenzen des geförderten Wohnungsbaus liegen. Die neue Praxis geht u.a. auf Initiativen der WOGENO zurück und wurde von rot-grün im Stadtrat verabschiedet. Besonders engagiert haben sich in dieser Sache die Wohnungspolitikern der SPD unter Führung von Constanze Lindner-Schädlich.

### **Aktive Kontakte zu Hausgemeinschaften**

Seither haben sich verschiedene Hausgemeinschaften an die WOGENO gewandt. Mittlerweile wurden fünf Reprivatisierungshäuser von der WOGENO erworben. Grundsätzlich gilt: je früher die bevorstehende Veräußerung eines Objektes und die Interessen der Mieter an einer WOGENO-Lösung bekannt sind, desto größer die Handlungsmöglichkeiten und Erfolgsaussichten!