

»Die Stadt in Risikokapital verwandeln-diese Perspektive sollten wir stärken«

**Betroffene von Mietwucher und Verdrängung
sind häufig »Normalos«- sie wollen nicht gleich
die Systemfrage stellen. Langfristige Lösungen
erfordern dies aber. Ein Gespräch mit Andrej
Holm**

Von Claudia Wangerin

***Städtische Proteste sind wieder im Kommen. Das Bedürfnis, den
schönen alten Kopfbahnhof oder die Bäume im Park zu erhalten - wie
bei den Protesten gegen den Bahnhofsneubau »Stuttgart 21« -,
mobilisiert aber zur Zeit deutlich mehr Menschen als der Mangel an
bezahlbarem Wohnraum. Sind die Angst vor einer grauen Betonwüste
und ästhetische Maßstäbe eher bürgerlicher Demonstranten
momentan eine stärkere Triebfeder als die Verdrängung durch
steigende Mieten?***

Bürgerliche Wertvorstellungen spielen bei den Protesten sicherlich eine Rolle. Bei der Besetzung des Gängeviertels in Hamburg hat sich die eigentlich konservative Morgenpost im Jahr 2009 sogar auf die Seite der Künstler und Hausbesetzer gestellt, weil es hieß: Die retten ja das alte Hamburg. Es ging aber in Hamburg und Stuttgart nicht nur um den Erhalt einer bürgerlichen Ästhetik, sondern auch um die Spielräume, mitbestimmen zu können, die immer weiter zurückgefahren werden. Ein klassisches, stadtbürgerliches Selbstverständnis steht dem entgegen. Der Wunsch nach Mitbestimmung schließt nicht immer eine soziale Utopie ein, sondern hat zum Teil auch konservative Züge. Trotzdem gibt es einen starken gemeinsamen Nenner: Wir wollen nicht, daß über unsere Köpfe hinweg entschieden wird.

***Auch Mietwucher und Zwangsräumungen gehören in der BRD
mittlerweile wieder zum Alltag. Warum schlägt die Mobilisierung
dagegen im Vergleich mit den Großprojekt-Protesten nicht so hohe
Wellen?***

Das hat verschiedene Gründe. Ganz grundsätzlich scheint die Mobilisierung zu großen Ereignissen oder Projekten immer einfacher als die Politisierung der Alltagsorgen. Nicht zuletzt, weil Großprojekte und Baustellen sichtbar und für den Protest erreichbar sind, während sich komplexe Inwertsetzungsstrategien oder ein diskriminierendes Verwaltungshandeln für die meisten von uns im Verborgenen, hinter unseren Rücken, vollziehen. Auf dem Wohnungsmarkt

werden riesige Umsätze erzielt, Häuser werden verkauft und umgewandelt – es gibt eine riesige Ertragslücke zwischen den Bestandsmieten und den Quadratmeterpreisen bei Neuvermietungen. Viele wissen inzwischen: Das treibt die Mieten hoch, doch für den Protest sind solche Marktdynamiken trotzdem nur schwer zu greifen. Die Neuvermietungspreise kann ich auf der Website von Immobilienscout24 im Internet sehen oder erfragen, wenn der neue Nachbar eingezogen ist: »Wieviel zahlst Du eigentlich?« Aber es fällt schwer, den Hebel für das eigene Handeln zu entdecken. Öffentliche Proteste suchen deshalb oft nach Auseinandersetzungen, die konkret, sichtbar und von möglichst hohem Symbolgehalt sind. Große, spektakuläre Ereignisse passen dann auch noch viel besser in die mediale Vermarktungslogik der Berichterstattung – und verstärken dadurch den Mobilisierungserfolg. Neben der Logik der Spektakels ist es aber ein grundsätzlicher Paradigmenwechsel der Konflikte um die Wohnungsversorgung, der es für den Protest so schwer macht, an die eigentlichen Ursachen heranzukommen.

Was ist heute der Hauptunterschied zu früher?

In den 1970er und 80er Jahren, vielleicht bis Anfang der 90er Jahre richteten sich die Forderungen von wohnungspolitische Proteste fast immer direkt an den Staat. Ob es nun um die Aufhebung des »Weißes Kreises«, also der Mietpreisbindung ging, ob es die Hausbesetzerbewegung war oder die in vielen Städten sehr stark verankerten Bewegungen gegen den Abriß von Altbauvierteln. Der Staat organisierte die Sanierung, er verwaltete leerstehende Wohnungen, die dann in West- und Ostberlin besetzt wurden, er verkaufte schließlich Wohnungsbaugesellschaften – der Adressat der Proteste war also eigentlich immer die Regierung. So geht es vielen anderen sozialen Bewegungen auch. Aber dieser Modus klappt heute nicht mehr. Wir haben sowohl in einer Stadt wie Berlin als auch in Frankfurt, München oder Hamburg eine weitgehend privatisierte Wohnungsversorgung und Stadtentwicklungssituation. Und ich denke, es gibt tatsächlich einen Mangel an Strategien, Ideen und Instrumenten Marktakteuren direkt entgegenzutreten.

Das Wort »Gentrifizierung« für die Aufwertung von Stadtgebieten im Sinne der Investoren wurde Ihnen im Jahr 2007 zum Verhängnis - die Polizei stand vor Ihrer Tür, und Sie kamen für Wochen in Untersuchungshaft, weil der von Ihnen verwendete Begriff in einem Bekenntnisschreiben der militanten Gruppe auftauchte. Heute verwenden auch etliche legal agierende Gruppen das Wort ganz selbstverständlich. Aber ist das nicht in anderer Hinsicht problematisch, weil viele der Betroffenen aus dem nichtakademischen Bereich damit erst mal nichts anfangen können?

Das würde ich nicht sagen. Der Begriff kommt zwar aus einer Fachdebatte, aber die unmittelbare Mobilisierung von Nachbarschaften läuft erstens nicht nur über das Wort »Gentrification«, sondern in der Regel über eine konkrete Auseinandersetzung mit Mietsteigerungen, über Verdrängungsängste, angekündigte Zwangsräumungen oder Modernisierungen, die eine Mieterhöhung nach sich ziehen. Meine Erfahrung ist aber auch, daß gerade die unmittelbar Betroffenen, die sich kollektiv mit der Situation auseinandersetzen und nach Perspektiven suchen, das Erklärungspotential der Gentrification-Forschung schnell aufgreifen. Sie kennen diesen Begriff vielleicht noch nicht,

aber sie haben eine konkrete Erfahrung davon, wie im Interesse der Profiterwirtschaftung Mieterinteressen zurückgestellt werden und die Verdrängung zum Prinzip gemacht wird. Und das ist ja letztendlich der Kern des Gentrification-Konzepts. Aber ich teile die Einschätzung, daß der Begriff nicht geeignet ist, um jemanden hinter dem Ofen hervorzulocken, der noch nicht unmittelbar betroffen ist und sich noch nie mit der Problematik befaßt hat. Aber ich denke nicht, daß der Begriff die Mobilisierung von Protest behindert.

Warum spiegelt sich die hohe Zahl der Betroffenen dann nicht in der Protestbewegung?

Weil der Protestbewegung die Inhalte und überzeugende Strategien zur Repolitisierung der Wohnungsfrage fehlen. Berlin ist ein sehr gutes Beispiel: Mieterprotest war solange erfolgreich, wie es reichte, die fehlende Wohnungspolitik der Regierungen anzuprangern. Seit Ende der 1990er Jahre, sowohl unter der »Großen Koalition« als auch der »rot-roten« Regierung, gab es ja im Prinzip keine aktive Wohnungspolitik. Damals behauptete ja Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer gebetsmühlenartig: »Wir haben gar kein Problem auf dem Wohnungsmarkt«. Es war total einfach für die Protestbewegung zu sagen: »Stimmt nicht. Wir haben hier die Fälle, und wir wissen das.« Das hat sich ja geändert, in der »rot-schwarzen Koalition« wird die Wohnungsfrage aufgegriffen, auch wenn sie weit davon entfernt ist, sinnvolle Antworten zu formulieren. Aber wir haben als Protestbewegung und kritische Wissenschaftler nicht mehr das Alleinstellungsmerkmal, auf ein von der Regierung vertushtes Problem hinzuweisen. Heute müßten wir mit Lösungsvorschlägen punkten. Davon gibt es aber zu wenige. Es tut sich dort etwas, wo konkrete Eingriffsmöglichkeiten sind, wie etwa bei Zwangsräumungen – nehmen wir die spektakulären Solidaritätsaktionen für die Familie Gülbol in Berlin. Ansonsten beschränken sich erfolgreiche Mieterproteste überwiegend auf die Felder, für die der Staat direkt zur Verantwortung gezogen werden kann. Ein Beispiel dafür ist der soziale Wohnungsbau. Hier ist die Senatsverwaltung über die gesetzlichen Vorschriften und die Ausgestaltung der Förderrichtlinien unmittelbar verantwortlich und können entsprechend unter Druck gesetzt werden. Aber in der Masse der Auseinandersetzungen, wo Mieter mit privaten Eigentümern und Investoren konfrontiert sind, fehlt im Moment jede Sanktionsmöglichkeit. Deshalb fällt auch die Mobilisierung schwer.

Die Berliner Mieten erscheinen immer noch moderat im Vergleich zu denen in München. Dort ist zwar auch das Pro-Kopf-Einkommen im Durchschnitt höher, aber die unteren Einkommensgruppen müssen einen extrem hohen Prozentsatz ihrer Monatslöhne für ein Dach über dem Kopf ausgeben. Wie erklären Sie sich, daß in München so lange Friedhofsruhe in Sachen Protest geherrscht hat – liegt es daran, daß sich arme Leute in reicheren Städten eher als Versager fühlen?

Ach, selbst in München gibt es ja ein relativ breites Mieterbündnis, das gerade in Vierteln, die noch nicht so stark aufgewertet sind – wie etwa Giesing – ein großes Mobilisierungspotential hat. Aber in München zeigt sich sehr zugespitzt, was in vielen Städten auf uns zukommt. Die Stadt hat eine relativ progressive Kommunalpolitik beim Thema Wohnen – dort gibt es im Prinzip alles, was

bundesweit an Instrumenten geboten wird: Förderprogramme, eine sozial orientierte Bodennutzung, Quoten bei Neubauprojekten für sozialen Wohnungsbau. Doch für eine soziale Wohnungsversorgung reicht es trotzdem nicht. Der Mangel an staatlichen Instrumenten und politischen Strategien, privaten Verwertungsinteressen entgegenzutreten, wird dort offenkundig. Das meine ich mit dem Paradigmenwechsel: Auf die bestehenden mietrechtlichen und kommunalen Instrumente können wir uns immer weniger berufen. Aber erfolgreiche Bewegungen leben von der Hoffnung, daß das, was sie tun, auch tatsächlich die eigene Situation verbessert – daß man damit etwas durchsetzen kann.

Das Beispiel München gibt dann allerdings nicht viel Hoffnung für andere Städte, in denen das Potential der kommunalen Selbstverwaltung noch nicht ausgeschöpft ist. Ist Ihre Einschätzung nicht sehr pessimistisch?

Ich würde das nicht als Pessimismus bezeichnen. Es ist eine notwendige Erkenntnis, daß wir zwar einerseits völlig zu Recht die öffentliche Verantwortung für die Wohnungsversorgung in den Städten einfordern, aber im Moment noch nicht in der Lage sind, uns tatsächlich gegen die Verwertungsinteressen durchzusetzen. Bei allem, was wir an wohnungswirtschaftlichen Analysen kennen, ist klar: Das Erwirtschaften von Rendite mit Wohnungen ist mit einer sozialen Wohnungsversorgung nicht zu vereinbaren. Das ist ein Widerspruch.

Was sind angemessene Forderungen, um ihn aufzulösen - ist die Gesetzgebung auf Bundesebene gefragt?

Das auch, doch die zur Zeit diskutierten Reformvorschläge für das Mietrecht gehen nicht weit genug und mit grundsätzlichen Veränderungen ist unter den aktuellen politischen Kräfteverhältnissen in den nächsten Jahren leider nicht zu rechnen. Deshalb müssen die sozialen Bewegungen andere Ideen entwickeln, um tatsächlich in diese Verwertungslogik einzugreifen.

Verdrängungsinvestitionen funktionieren nach der Logik des Finanzmarktes: Investoren, die nichts mit der Wohnungsversorgung zu tun haben, schießen ihr Geld hinein und hoffen auf schnelle Rendite. Das ist aber auch eine sehr risikoempfindliche Kapitalfraktion. Wenn deutlich wird, daß es gar nicht so einfach ist, mit Wohnungen Geld zu verdienen, dann wird dieses Geld innerhalb kurzer Zeit in andere Investitionsfelder verlagert. Wir sind im Moment nicht in der Lage zu zeigen, daß Wohnungen in Berlin, in Frankfurt, in München, in Hamburg Risikokapital sind. Im Moment stimmt es noch, wenn der Anlageberater sagt: »Das ist der sichere Hafen, das ist Betongold, da brauchen Sie sich keine Sorgen zu machen«. Gegen die Ertragserwartungsinvestitionen der Glücksritter des Finanzkapitals hilft keine Mietenbremse, da braucht es eine Verwertungsbremse. Soziale Bewegungen und Protestmobilisierungen sowie letztendlich auch das staatliche Handeln müssen sich daran messen lassen, ob es ihnen gelingt, die Grenzen der immobilienwirtschaftlichen Gewinnaussichten zu markieren – und das Geschäft mit unseren Wohnungen zu deattraktivieren.

Was bedeutet das mit Blick auf die Wohnqualität?

Deattraktivierung ist nicht im Sinne von »Dreckige Wände, billige Mieten« oder »Wir halten unsere Nachbarschaften schmutzig« zu verstehen. Es bezieht sich auf die Kapitallogik: Man kann hier kein schnelles Geld machen, weil es strenge Mietobergrenzen gibt, weil es ein Mietgesetz gibt und bestimmte Auflagen – aber auch, weil es in Großstädten Standard ist, daß bei Modernisierungsankündigungen Mietergemeinschaften zur Stelle sind und sich gemeinsam gegen Luxussanierungen wehren, die den Wohnraum für sie unbezahlbar machen. Wenn es ein Massenphänomen ist, daß Mieter in solchen Fällen vor Gericht und mit verschiedenen Aktionsformen an die Öffentlichkeit gehen, dann wird das auch in der Finanzbranche ankommen. Wenn es heißt: Du kannst in Berlin mit Wohnungen nur noch theoretisch viel Geld verdienen – immer, wenn du etwas Konkretes machst, hast du diesen Mob von Mietern am Hals, die prozessieren, und es dauert zwei Jahre, bis du überhaupt die Baugenehmigung bekommst. Zwei Jahre sind ein Riesenzeitraum für diejenigen, die am schnellen Geld interessiert sind. Die Stadt in Risikokapital verwandeln, das ist die Perspektive, die wir stärken sollten.

Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler und arbeitet im Bereich Stadt- und Regionalsoziologie an der Humboldt-Universität zu Berlin. Seit Anfang der 1990er Jahre ist er in verschiedenen Nachbarschaftsinitiativen, Mieterorganisationen und stadtpolitischen Netzwerken aktiv

<https://www.jungewelt.de/beilage/art/265182>