

Die Stadt der wenigen

Investoren verändern das Bild von Athen. Sie machten aus Wohnungen Airbnbs, aber die Bewohner wehren sich

Von Alieren Renkliöz, Athen

Die Freude war groß, als Aristotelis Chantzis am 2. September nach 73 Tagen stationärer Behandlung in die besetzte Nachbarschaft Prosfygika in Athen zurückkehrte. Er und seine Mitstreiterin Suzon Doppagne waren in den Hungerstreik getreten, um auf die geplante Räumung des selbstverwalteten Projektes aufmerksam zu machen. Nach mehr als 120 Tagen der Nahrungsverweigerung plädierte das Stadtparlament von Athen im Juni dafür, dass von den Räumungsplänen abgesehen werden solle. In ihrem Schreiben, das auch der Bürgermeister mitgetragen hat, heißt es: »Im Jahr 2026 darf es keine Toten durch einen Hungerstreik im Land geben.«

Der Kampf gegen die urbane Verdrängung in Athen ist existentiell. Infolge der Finanz- und Schuldenkrise 2008 öffnete sich Griechenland für ausländisches Kapital. Der Hafen von Piräus wurde von der staatlichen chinesischen Reederei Cosco übernommen. Die Preise für Immobilien in Griechenland fielen. Investoren kauften Grundeigentum auf den für Touristen beliebten Inseln und in Städten wie Athen oder Thessaloniki.

Doch nicht nur das große Kapital entdeckte das Land für sich, sondern auch wohlhabende Individuen sahen in Griechenland einen Ort, an dem ihnen mehr finanzieller Spielraum zur Verfügung stehen könnte als in ihrer Heimat – Briten, Deutsche, Österreicher. In kulturellen Szenevierteln wie Exarchia öffneten sie Bars und Restaurants und mieteten sich zu Preisen ein, die sich die Einheimischen nicht leisten konnten.

Es begann eine massive Verdrängung der lokalen Bevölkerung durch Touristen und Expats, die bis heute anhält. In Stadtteilen wie Exarchia wird dies besonders deutlich. Ein Gastronom erklärt gegenüber *junge Welt*, dass die Straße, in der er vor zehn Jahren sein Lokal eröffnet hat, früher ein Wohnviertel gewesen sei. Mittlerweile lebten hier fast nur noch Touristen. Geschäfte des alltäglichen Gebrauchs wie Friseure und Einkaufsläden wurden durch Konsumorte für Touristen ersetzt.

Die lokale Aktivistin Georgia Psarrou-Papalimnaiou findet: »Exarchia ist die aggressivste Form der Gentrifizierung, die man nicht nur in Griechenland, sondern wahrscheinlich in der westlichen Welt finden kann.« Doch was ist Gentrifizierung? Psarrou-Papalimnaiou ist auch Ethnologin und promoviert zu ihrem Viertel. Sie erklärt: »Gentrifizierung nimmt im Grunde genommen überall auf der Welt in erster Linie die Form an, dass sich Privatimmobilien und Grundstücke in den Händen einiger weniger konzentrieren, seien es Investoren

oder Unternehmen.« Viele Menschen können sich ihre Mieten nicht mehr leisten oder sich kein Haus mehr kaufen. Häufig können sie ihre bestehenden Häuser nicht mehr instandhalten und werden dadurch gezwungen, diese zu verkaufen. Die Einheimischen ziehen weg. Das wiederum ermöglicht es einer neuen Bevölkerungsgruppe, die sich die gestiegenen Preise leisten kann, einzuziehen.

Eine neue Metrostation, die in Exarchia gebaut wird, weckt den Unmut der Bevölkerung, denn sie solle es vor allem Touristen einfacher machen, ins Viertel zu gelangen. Zudem soll die U-Bahnstation am Platz von Exarchia gebaut werden, einer der wenigen Grünflächen des Viertels und Ort für politische Kundgebungen. Dadurch sehen sich die Bewohner in ihrem Eindruck bestärkt, dass die Regierung die Station als Vorwand nutzt, um das Viertel seines Charakters zu berauben.

Goldene Visa

Als Antwort auf die Finanz- und Schuldenkrise Griechenlands in den Jahren 2009/2010 entstand das griechische Golden-Visa-Programm. Die griechische Regierung entschied, Aufenthaltserlaubnisse an Immobilienkäufe zu knüpfen. Wer eine Immobilie für 250.000 Euro kaufte, bekam einen fünfjährigen Aufenthaltstitel für sich und seine Familie, verlängerbar, ohne jede Pflicht, tatsächlich in Griechenland zu leben. Es war eine Notmaßnahme in einem Markt, von dem sich nach Jahren des Preisverfalls kaum noch jemand etwas versprach. Investoren aus China, Russland, der Türkei, Israel und anderen Ländern des Nahen Ostens konnten sich so einen einfacheren Zugang zum europäischen Markt verschaffen. Das hatte Auswirkungen auf die Wohnkosten, aber auch auf den Charakter von zentralen Vierteln wie Exarchia.

Griechenland galt lange Zeit als ein Land mit einem hohen Anteil an Hauseigentümern. Noch 2010 lag der Anteil der Mieter in der Bevölkerung bei etwa 23 Prozent, vergangenes Jahr war er auf fast 31 Prozent gestiegen. Laut der griechischen Zentralbank erhöhten sich die Kaufpreise für Wohnungen seit 2017 um rund 86 Prozent. Die Mieten legten seitdem um etwa ein Fünftel zu.

Schon zwei Jahre nach der Einführung der Goldenen Visa begann der Airbnb-Markt in Athen zu boomen. Die investigative Plattform Inside-Airbnb schätzt, dass Airbnb zwischen 2015 und 2019 einen jährlichen Buchungszuwachs von 50 bis 100 Prozent verzeichnete. Nach einem Einbruch während der Coronapandemie begann der Airbnb-Markt vor vier Jahren wieder zu wachsen.

Mittlerweile bringen auch politische Entscheidungsträger die Goldenen Visa eng mit dem Airbnb-Problem in Verbindung. Der ehemalige Tourismusminister Pavlos Geroulanos erklärt dies gegenüber *jW* damit, dass viele Menschen nur deswegen in Immobilien in Athen investiert hätten, weil sie das Goldene Visum wollten. Geroulanos sitzt für die sozialdemokratische PASOK im griechischen Parlament. Die Immobilie, sagt er, sei oft gar nicht Zweck des Handels gewesen, sondern nur Mittel, um sich Zugang zur EU zu verschaffen. »Dann haben aber viele festgestellt, dass die Vermietung von Airbnbs in Athen sehr profitabel ist. Und plötzlich gibt es Unternehmen mit riesigen Geldsummen, die ganze Gebäude aufkaufen und sie alle in Airbnb-Unterkünfte umwandeln.« Je mehr Gebäude auf diese Weise von der Langzeitvermietung auf die Kurzzeitvermietung umgestellt werden, desto größer ist der Schaden für die

Wettbewerbsfähigkeit der Langzeitmietpreise. Auf diese Weise wird gewöhnliches Vermieten ökonomisch unattraktiv.

Der griechischen Zentralbank zufolge flossen zwischen 2008 und 2017 jedes Jahr durchschnittlich etwa 170 Millionen Euro an ausländischem Kapital in griechische Immobilien. Zwischen 2018 und 2025 waren es rund 1,6 Milliarden – annähernd eine Verzehnfachung.

Geroulanos will den Fokus nicht auf die Beschränkung von Goldenen Visa legen. Es ginge nicht nur darum, wer die Immobilien kaufe, sondern auch darum, wie man diese nutze. Er sagt: »Wenn ich in einem Haus wohne, für das ich Miete zahle und das einem Österreicher gehört, sollte das kein Problem sein. Das Problem entsteht, wenn Leute in Athen massenhaft Wohnungen kaufen, weil sich damit wirtschaftlicher Gewinn erzielen lässt, und diese dann alle in Airbnb-Unterkünfte umwandeln, denn dann haben die Griechen keine Alternativen mehr.«

Würden die gekauften Immobilien nicht für Kurzzeitvermietung, sondern für den Markt für Langzeitmieten genutzt, ließe sich der negative Effekt, den die Goldenen Visa derzeit entfalten, reduzieren. Ein Gesetz von 2024 untersagt Kurzzeitvermietung nach Airbnb-Modell für Golden-Visa-Immobilien. Das Gesetz ist aber nicht rückwirkend gültig, außerdem ist unklar, ob es tatsächlich durchgesetzt wird. Der Tourismus schafft künstliche Viertel, die dann für genau diese Touristen, da sie an Authentizität verloren haben, nicht mehr anziehend sind. »Man kommt an einen Ort, der wie eine große Jugendherberge aussieht«, fasst Geroulanos das Problem zusammen.

Er erklärt, dass der Schwerpunkt der Politik darauf liegen sollte, die Nutzung von Airbnb pro Stadtteil zu begrenzen. Geroulanos' Idee ist, die Airbnbs-Dichte in zentralen Vierteln wie Koukaki zu begrenzen und die Airbnbs in der Fläche der Stadt zu verteilen, so dass sich der Verdrängungsdruck im Zentrum reduziert. Er glaubt an die Möglichkeit eines Tourismus, der die lokalen Nachbarschaften nicht zu sehr belastet.

Arme fernhalten

Suzon Doppagne sitzt in einem abgedunkelten Raum. Es ist die erste Woche ihres Hungerstreiks. Müde, aber sehr klar erklärt sie, dass der Hungerstreik nötig sei, um die Gemeinschaft ihres Hausprojektes zu retten. Hier leben verschiedene Gruppen, die sich das Leben in Athen ohne diese Nachbarschaft nicht mehr leisten könnten: Geflüchtete, arme Menschen, politische Aktivisten, aber auch Personen mit chronischen Erkrankungen.

Doppagne sieht in Gentrifizierung einen absichtlichen Prozess. Sie sagt: »Das sind Instrumente der verschiedenen Staaten innerhalb des kapitalistischen Systems, um die am stärksten ausgegrenzten Menschen, die Ärmsten, vom Zentrum fernzuhalten, um das Zentrum zu säubern und es ganz im Interesse der herrschenden Klasse zu gestalten, sei es für Bars, Restaurants, Touristenviertel usw.«

Gentrifizierung, denkt Doppagne, erhöhe nicht nur die Kosten für das Wohnen selbst, sondern für den bloßen Aufenthalt in den zentralen Bezirken der Stadt:

»Bestimmte Gebiete werden nur für diejenigen zugänglich, die Geld haben«, sagt sie. Der Stadt der wenigen Reichen stellt sie ihre Vision einer Stadt für alle entgegen: »Wir wollen selbst bestimmen, wie wir in unserer Stadt miteinander interagieren können und den öffentlichen Raum mit Leben füllen.«

<https://www.jungewelt.de/artikel/529468.gentrifizierung-die-stadt-der-wenigen.html>