

Mir gärtnerplatzt der Kragen!

Nochmal ein Tauchgang in Sachen Gentrifizierung - verbunden mit einer miesen Aussicht: Versammeln sich die Verlierer der Stadtteilumgestaltungen in zehn Jahren an den Stadträndern?

Im Münchner Glockenbachviertel, einer der renditeträchtigen Immobilienlagen in der Stadt mit den höchsten Immobilienrenditen ganz Europas, eröffnen im Wochentakt neue Läden. Von den Schicksalen der Vormieter erfährt man selten viel. Nur als sich 2008 der Wirt des 'Salzburger Grill' erhängte, erinnerten ein paar Nächte lang Blumensträuße und Kerzen an einen, der für das Viertel überflüssig geworden war, einen Gentrifizierungsverlierer. Dem Wirt wurde gekündigt, weil er die Renovierungsauflagen der Verpächter nicht erfüllen konnte.

Doch so tragisch diese Geschichte anmutet: Der etwas heruntergekommenen Bier- und Würstelbude selbst trauerte kaum jemand hinterher. In das umliegende Schwulen-, Arbeiter- und Studenten-Viertel zogen in den vergangenen zehn Jahren vor allem wohlstuierte Kreative und Kleinfamilien. Das Muster ist aus vielen großen westlichen Städten bekannt: Doppelverdiener-Familien in prekären Arbeitsverhältnissen, die ihnen nicht erlauben auf der grünen Wiese ein Haus zu kaufen, entdecken die unsanierten Innenstädte. Und die Stadt München, die eine 'Münchner Mischung' der Bevölkerung in den einzelnen Vierteln fördert, freute sich über renovierte Hinterhöfe und sanierte Fassaden.

Die damit einhergehende Verdrängung wurde nur langsam sichtbar: Still verlassen Unterschicht, Handwerker und Kleingewerbe die Gegend. Die übriggebliebenen sitzen in den verbliebenen Pilsstuben, während die umliegenden Wohnblöcke von Spekulanten entmietet, mit Fußbodenheizungen und Marmorbädern ausgestattet, gestückelt und als Anlageobjekt von Kunden in Madrid oder Moskau gekauft werden. Stadtsoziologen beschreiben diese Entwicklung als zweite Phase der Gentrifizierung: Am Ende geht es darum, ob die Stadt der Zukunft ein Gemeinwesen oder ein Unternehmen sein will.

Schließlich steht nur noch der Lokalpatriotismus einzelner Hauseigentümer der Übernahme eines ganzen Viertels durch zahlungskräftige Flagstore-Boutiquen und Coffee Companys im Weg: So hielt auch der Verpächter des einstigen Salzburger Grills entsprechenden Angeboten stand. Stattdessen bekam der Wirt Michael Dietzel den Zuschlag. Nun prangt der Schriftzug seines Restaurants 'Corso' über der ehemaligen Bierschwemme, es duftet nach Espresso, mediterraner Küche und Holz. Dietzel hat den Boden und einen Teil der Wand mit hellen Dielen - 'die stammen aus einer alten Scheune' - verlegen lassen und dazu passende Massivholz-Tischchen und Hocker in das Lokal gestellt. 'Wenn ich gewusst hätte, dass sich der alte Wirt ums Leben bringt, hätte ich den Mietvertrag nicht unterschrieben', sagt er.

Als er selbst noch im Viertel wohnte, habe er sehr bedauert, wie ein Tante-Emma-Laden nach dem anderen schloss. Andererseits profitiere er als Lokalbetreiber von der Umwälzung: 'Das ist schon ein komisches Gefühl. Schließlich schätze ich privat gerade das Dörfliche, Geschlossene in unserem Viertel.' Nun bevölkern Jungmütter, Nachtclub-Betreiber und Freiberufler mit Laptop seine Bar. Welcher neue Laden wo aufmacht gehört hier zum Tagesgespräch. Die Gentrifizierungs-Verlierer haben andere Sorgen: Sie kämpfen nicht nur gegen steigende Mieten und Wohnungsnot, sondern um ihre mit dem Viertel eng verwobene Identität. Es gibt sie nämlich immer noch, die Handwerker in Blaumann oder Schürze. Die Alteingesessenen, die in der Turnhalle an der Auenstraße - dort wo vor 150 Jahren der TSV 1860 München gegründet wurde - boxen. Und sich das neue Altersheim in der Klenzestraße mit seiner Monatsmiete ab 3300 Euro nie werden leisten können.

Um der Gentrifizierung etwas abzugewinnen, müssten sie die eigene Wohnung besitzen oder im Verkaufsfall zu einem erschwinglichen Preis erwerben können. Doch nur die wenigsten Mieter verbleiben in den umgewandelten Eigentumswohnungen. 'Die Überlappungen zwischen den Milieus,

die Möglichkeit die eigenen Nester zu verlassen', sagt der Hamburger Professor für Stadtökonomie Dieter Läßle, 'macht die moderne Stadt aus.' Nicht zuletzt verleihe auch das örtliche Handwerk oder die Möglichkeit für Erzieher in derselben Umgebung wie ihre Schützlinge zu wohnen, einem Viertel Lebensqualität.

Die Spekulanten haben natürlich andere Interessen. An Einheimische richten sie sich ohnehin kaum. Vielmehr werden die nach Steuerabschreibungsmodellen umgewandelten Luxuswohnungen den Baurägern von Anlegern aus aller Welt aus der Hand gerissen. In den günstigeren Preisklassen dagegen gibt es kaum etwas. Es ist abzusehen, dass die Reichen und Kinderlosen irgendwann unter sich bleiben. 'Man wird durch die Stadt gehen können', prophezeit der Stadtsoziologe Jens Dangschat von der TU Wien, 'ohne über Armut und Integrationsprobleme jemals nachzudenken.' Doch lag der Reiz des Urbanen nicht gerade im Zusammentreffen verschiedener Schichten und Lebensentwürfe?

'Willkommen im Viertel ihr Arschlöcher', verkünden Aufkleber in der Isarvorstadt. Oder: 'Mir gärtnerplatz der Kragen'. Eine Anti-Gentrifizierungs-Bewegung wie sie bei der Besetzung des Gängeviertels in Hamburg sichtbar wurde oder Solidaritätsaktionen nach dem Muster der in Berliner Kiezen organisierten Mietstreiks findet man in München kaum. Zumal die politischen Verantwortlichkeiten kaum durchschaubar sind. Stadtsoziologen denken deshalb längst über Eingriffe der Kommunen in den freien Markt nach: Gentrifizierung sei immer von Städtebaufördermitteln und Steuererleichterungen angekurbelt worden. Warum also sollten nicht auch gesetzliche Regulative ihre Auswüchse bekämpfen? 'Wenn es nicht zu einer Polarisierung der Gesellschaft kommen soll', sagt Dangschat, 'muss die Stadt einen sozialen Ausgleich zwischen den auseinander driftenden Quartieren schaffen.' Das für seine mieterfreundliche Politik bekannte Münchner Rathaus allerdings stößt hier an Grenzen. Das Gemeinwohl steht gegen die Freiheit des Eigentums.

Und Renditehabe kennen die Gesetzeslücken.

Ein wirksamer Schutz vor einer ausufernden Gentrifizierung im Münchner Glockenbachviertel würde eine landesstaatliche Umwandlungsverordnung erfordern. In Hamburg hat der Senat - alarmiert von der Abwanderung einkommensschwacher Mieter aus der Stadtmitte - eine solche beschlossen. Die Aufteilung und Luxussanierung von Immobilien ist seither um rund 90 Prozent zurückgegangen. Entsprechende Anträge der bayerischen Grünen scheiterten bisher an der Regierungsmehrheit der CSU.

Welche gesellschaftliche Sprengkraft die Abkapselung der städtischen Milieus bergen - das zeigen die Verhältnisse in den französischen Banlieues. 'Es war lange Stadtratspolitik, die einfachen Leute in der Mitte der Gesellschaft einzubinden', sagt Christian Stupka, Mitbegründer der Wogengo-Genossenschaft. 'Alles andere würde der Stadt ökonomisch und sozial gewaltige Kosten aufbürden.' Mit seiner Dienstleistungsagentur GIMA vermittelt er zum Verkauf stehende Mietshäuser in München an ortsansässige Genossenschaften.

'Uns geht es darum dauerhaft preisgünstigen Wohnraum in der Stadt zu erhalten', erklärt Stupka, der allein in den vergangenen zwei Jahren über 300 Wohnungen in Genossenschaftseigentum überführt hat.

Andere Städte studieren deshalb bereits das GIMA-Modell: Spekulationsobjekte auf diese Weise dem freien Markt zu entziehen, wirkt nicht nur preisdämpfend sondern ermöglicht den Alten, Armen und Migranten den Verbleib in bevorzugten Wohnlagen. Stupka führt gern das Beispiel Untersending an: Die Massierung von Genossenschaftswohnungen habe diesen Stadtteil vor den negativen Folgen der Gentrifizierung bewahrt. Allerdings sind in München bisher gerade einmal fünf Prozent des Wohnraums preis- oder sozialgebunden. Zugleich ist die GIMA auf Hausbesitzer angewiesen, die Sozialverträglichkeit höher schätzen als die größtmögliche Rendite. So hängt das Weiterbestehen der

'Münchner Mischung' weitgehend an einem gutwilligen Kapitalismus.

Oder an Stadtteil-Aktivist*innen wie Stephan Alof. Der Chef einer Tumor-Ambulanz mit 30 Mitarbeiter*innen hat vor sieben Jahren im Glockenbachviertel das Cafe Maria eröffnet. Sein Konzept: Einfache Speisekarte und eine Atmosphäre, die sich nicht an ein exklusives Publikum wendet: 'Im Viertel leben immer noch viele Arme und Alte. Die lade ich genauso ein wie das schwule Pärchen oder den Architekten-Mittagstisch.' Offensichtlich mit Erfolg. Alof hat inzwischen mehrere Dependancen im Viertel aufgemacht. Und den örtlichen katholischen Pfarrer als wichtigsten Verbündeten gewonnen. So haben beide den Fronleichnam-Altar mit Bedacht vor einem Schwulen-Cafe aufgebaut, sie veranstalten in der Kirche kostenlose Musiknächte und haben einzelne Hausbesitzer von Verpachtungen an Rösterei-Ketten abgebracht. 'Wenn wir diese Gemeinschaft nicht pflegen', warnt Alof, 'kippt das Viertel in fünf bis zehn Jahren.' Als mahnendes Beispiel dient ihm der 'totsanierte' Gärtnerplatz: Dort habe der massenhafte Einfall der Gastro-Schickeria die Straße fast komplett von der Nachbarschaft abgekoppelt. Dagegen setzt Alof eine neue bodenständige Viertelkultur. So plant er ein Wirtshaus im Seitenschiff von St. Maximilian - mit Hendl und Fassbier. 'Die Leute suchen doch nach Gemeinschaft, nicht nach vier Geschmacks-Sorten Latte Macchiato.' Doch ob solche Solidaritäts-Inseln allein die Gesetze des Marktes aushebeln können? Stadtteilmforscher gehen davon aus, dass in zehn Jahren ohnehin niemand mehr über schicke Viertel diskutiert. Die Stadt wird dann wesentlich gravierendere Probleme haben: Die Zusammenballung der Gentrifizierungs-Verlierer am Stadtrand.

Autor: JONATHAN FISCHER