Gentrifizierung – Sind die Yuppies schuld daran?

von Felix Robeson

Die Mieten steigen überall und in den Städten können sich viele ihre Wohnung kaum noch leisten. Gleichzeitig verändern sich die Viertel teilweise extrem. Wo gestern noch ein Discounter war, ist jetzt ein Biosupermarkt mit veganem Café und statt günstigem Wohnraum gibt's Luxusbuden. Und an all dem sind die Yuppies Schuld? So zumindest wird es uns immer wieder erzählt. Doch wer sind diese Yuppies überhaupt und was haben sie mit der Veränderung der Städte und der Gentrifizierung zu tun?

In der Schule…

Im Schulunterricht wird uns Folgendes über Gentrifizierung beigebracht: Ein Viertel ist runtergekommen und würde nur von relativ armen Menschen bewohnt. Da das Leben in den umliegenden Bezirken teurer werden würde, zögen dann immer mehr Studierende und Künstler_Innen in dieses Viertel, weil es dort billigen Wohnraum gibt. Als junge kreative Menschen würden sie eine Art Subkultur schaffen und wandeln somit den Charakter des Viertels vom heruntergekommenen Arbeiter_Innenviertel zum hippen Szeneviertel. Im Laufe der Zeit ziehe dieses Szeneviertel immer mehr vergleichsweise junge Menschen (Young Urban Professionals = Yuppies) an, die Karriere machen und viel Geld verdienen. Dadurch würden die Mieten steigen und die ursprünglichen Mieter_Innen und auch die, die das Viertel einst aufwerteten, würden aus den Vierteln verdrängt. So könne es in Berlin im Friedrichshain und im Prenzlauer Berg beobachtet werden und fände es aktuell in Kreuzberg und Neukölln statt. Also sind doch die, die zuziehen, Schuld daran, dass die, die hier schon wohnen, keine neue Wohnung mehr bekommen? So zumindest hört man es von bürgerlichen Theoretiker_Innen und auch erstaunlich oft aus der Linken. Dabei steigen die Mieten auch dort, wo die Yuppies nicht hinziehen.

Warum steigt die Miete?

Dass die Miete steigt, liegt daran, dass Kapitalist_Innen mit dem Vermieten von Wohnungen Gewinn erwirtschaften wollen, wobei der Zuzug in bestimmte Viertel ausgenutzt werden können. Ein extremes Beispiel stellt dabei die VONOVIA dar, die größte deutsche Immobiliengesellschaft. Von jedem Euro Miete fließen dort 38 Cent direkt in die Tasche der Eigentümer_Innen. Die VONOVIA ist dabei nur ein Beispiel, welches sich vergleichbar auf alle unternehmerischen Vermieter_Innen und Immobilienkonzerne anwenden lässt.

Schauen wir uns zunächst an, woraus die Miete besteht und wer davon profitiert. In der Miete ist zunächst die Grundrente enthalten, also das was für den Boden, auf dem das Haus steht, gezahlt wird. Weiterhin gehen die Bau- und Reparaturkosten (Betriebskosten) in die Miete ein, hier zieht z.B. die Bauindustrie ihren Profit heraus. Da für den Grundstückskauf und den Bau eines Gebäudes meist Kredite bei einer Bank aufgenommen werden, zieht auch die Bank in Form von Zinsen auf die Kredite Gewinn aus der Vermietung. Wenn wir diese Größen von der Miete abziehen, erhalten wir das, was in der Tasche des Vermieters landet. Da die Mieter_Innen seltenst in Besitz ihrer Wohnung kommen werden, leihen sie sich diese für Geld immer wieder neu aus, so dass der ursprüngliche Kostenpreis des Hauses mehrfach in Miete gezahlt wird.

Hinzu kommt die Krise des Kapitalismus: Viele Kapitalist_Innen investieren in den Immobilienmarkt, weil in der Industrie nicht mehr ausreichend Gewinne zu erwarten sind, obwohl normalerweise die Immobiliengeschäfte weniger einbringt. Daran sieht man die momentan Notlage und die Flucht in andere Sektoren. Der Run auf den Immobiliensektor wird also größer und die Kommerzialisierung steigt, wodurch sich die Lage anspannt.

Dazu kommt noch die künstliche Wohnraumverknappung: Entweder man lässt Häuser leer stehen als „Spekulationsobjekte“ oder vermietet sie beispielsweise als Ferienwohnungen. Plötzlich stehen den Mieter_Innen weniger Wohnungen zur Verfügung. Für die wenigen verfügbaren Wohnungen können die Vermieter_Innen höhere Preise verlangen als bisher.

Es klingt im ersten Moment vielleicht absurd, aber je weniger Wohnraum verfügbar ist, desto besser ist es für den Gewinn der Kapitalist_Innen, denn der Bedarf an Wohnraum sinkt ja nicht. Wir stehen also vor dem Widerspruch, dass eben weil Kapital in die Städte fließt, die Wohnungskrise verschärft wird, zumal die Konzerne wie VONOVIA vor Allem bestehenden Wohnraum aufkaufen anstatt für neuen zu sorgen.

Ist das jetzt schon Gentrifizierung?

Nicht nur. Steigende Mieten machen dabei einen Teil der Gentrifizierung aus. Gentrifizierung umschreibt Verdrängung durch Aufwertung von Vierteln. Neben dem Gewinn aus der Miete gibt es in der Immobilienwirtschaft eine zweite Möglichkeit Geld zu verdienen. Dabei kaufen die Kapitalist_Innen Grundstücke (tw. Mit alten Gebäuden darauf) in Vierteln, die aktuell noch günstig sind, bei denen aber eine Aufwertung in den kommenden Jahren wahrscheinlich ist. Eine solche Aufwertung kann stattfinden durch das gezielte Bauen einzelner moderner Wohnhäuser für reiche Mieter_Innen oder auch durch staatliche Förderungen durch steuerliche Vergünstigungen beim Neubau oder Modernisieren oder durch die günstige Lage innerhalb der Stadt. In Berlin-Kreuzberg findet dieser Prozess in den letzten Jahren massiv statt. Teilweise hat sich der Preis für Grundstücke dort in den letzten 10 Jahren verzehnfacht. Oft werden diese Grundstücke gekauft, um sie nach Jahren der Wertsteigerung weiterzuverkaufen, ohne dass sie währenddessen bewohnt werden.

Der Strukturwandel im Kiez wird dabei durch die Politik oftmals gefördert. Nicht nur, dass öffentlicher Wohnraum (sprich der Staat ist Eigentümer durch eigene Gesellschaften) privatisiert wird und in die Hände von VONOVIA und Co gerät. Nachdem die Besitzer_Innen jahrelang nichts an den Immobilien gemacht haben, bekommen sie steuerliche Vergünstigungen, wenn sie nun doch ein neues Wohnhaus auf dem Grundstück errichten. Aufgrund der hohen Preise der Grundstücke wird in diesen Vierteln nur noch für wohlhabende Menschen gebaut, zu großen Teilen auch Eigentum, da sich damit kurzfristig mehr Gewinn erwirtschaften lässt als mit Mietwohnungen. Dadurch wird die ehemals dort lebende Bevölkerung immer weiter aus dem

Vierteln verdrängt. Besonders hart trifft es dabei Arbeiter_Innen mit niedrigen Löhnen und Arbeitslose, die sich die immer weiter steigenden Lebenshaltungskosten im Viertel nicht mehr leisten können. Neben den Mieten steigen in solchen Vierteln dann auch die Kosten für Lebensmittel und Dienstleistungen an. Wo früher der Discounter war, ist jetzt der besagte Biomarkt und teurer Einzelhandel. Die Yuppies, die in den Kiez ziehen, sind somit lediglich der Ausdruck der Gentrifizierung, nicht aber ihr Auslöser. Der Auslöser der Gentrifizierung ist die Spekulation und Gewinnmaximierung von Kapitalist_Innen durch unseren Wohnraum.

Gegen die Gentrifizierung können wir uns also nur wehren, wenn wir gegen die Kapitalist_Innen kämpfen, die sich durch unserer Miete bereichern und mit unseren Wohnungen spekulieren. Deshalb fordern wir:

- **Keine Rendite mit der Miete! Massiver Ausbau des sozialen Wohnungsbaus, auch innerhalb der Städte!**

- **Entschädigungslose Enteignung von Vonovia, Deutsche Wohnen & Co– Die Wohnungen, denen die sie brauchen unter Kontrolle von Mieter_Innen- und Arbeiter_Innenräten!**

- **Die Stadt gehört uns: Für den Ausbau von kostenlosen Freizeit- und Kulturangeboten, sowie öffentlichen Nahverkehr – demokratisch geplant!**