



MÜNCHEN
Neubau, guter Wohnwert

Kaufpreis **4150,- €**
je m²

Preissteigerung
2011 gegen-
über 2010 **+6,4%**

Quelle: IVD

Blick vom Rohbau des Münchner Luxusobjekts „The Seven“: Ein Penthouse für angeblich mehr als 14 Millionen Euro

GENTRIFIZIERUNG

Ein Herz für Reiche

In keiner anderen deutschen Großstadt sind die Mieten und Immobilienpreise so hoch wie in München. Luxussanierungen verändern das Gesicht ganzer Viertel, Einkommensschwache werden aus der Stadt vertrieben. Jetzt regt sich Widerstand gegen die Übernahme der Metropole durch den Geldadel.

Wohnungssuche in München kann etwas Wunderbares sein. Am Karlsplatz beispielsweise, hoch oben auf dem Dach eines frisch sanierten Stadthauses. Das Penthouse, so verspricht es die Maklerin, werde eine in die Fassade integrierte „allergikergetestete Raumklimatechnik“ haben. Eine Dachterrasse mit Zen-Garten, Alpenblick, Wasserfall und Glasboden-Whirlpool. Das Objekt besteche durch Sauna, Dampfbad und „ein überdimensioniertes, für Meerwasserfische geeignetes Aquarium“. Kurzum: eine innerstädtische „Wohlfühl-oase“ auf 522 Quadratmetern.

Wohnungssuche in München kann auch ernüchternd sein. Die Monatsmiete für das Penthouse am Karlsplatz beträgt 19 000 Euro plus 1300 Euro Nebenkosten, die Kaution liegt bei 57 000 Euro.

Der Immobilienmarkt in München kennt viele Superlative. Das Internetportal Immowelt hat die bayerische Metropole erneut zur teuersten Großstadt Deutschlands gekürt. Die Mieten liegen im Durchschnitt bei 12,50 Euro pro Quadratmeter – mehr als doppelt so hoch wie in der restlichen Bundesrepublik. Wer auf Eigentum ausweichen will, braucht einen Spitzenjob oder eine üppige Erbschaft. 3680 Euro kostet der Quadratmeter im Schnitt, 124 Prozent mehr als im statistischen Mittel der Republik.

Die „Großstadt mit Herz“ wandelt sich zum Schickeria-Ghetto. In München, bi-

lanziert der Immobilienverband Deutschland (IVD), „erreichen alle Objekttypen historische Höchstwerte“. Im Vorjahr wurden 7,6 Milliarden Euro mit Häusern und Wohnungen umgesetzt. Jetzt suchen scharenweise ängstliche Anleger Schutz vor einer drohenden Inflation, der Markt ist laut IVD „nahezu leergefegt“. Im Zentrum der Stadt wechseln neue Eigentumswohnungen für 20 000 Euro den Besitzer – pro Quadratmeter.

Es ist ein Trend, der nirgendwo so extreme Ausschläge zeitigt wie in München – der aber generell in vielen Ballungszentren der Republik zu beobachten ist. Bundesweit verkaufen sich Immobilien so gut wie lange nicht mehr. In den ersten sechs Monaten des Jahres wurden nach Hochrechnungen des IVD Häuser und Wohnungen im Wert von 80,75 Milliarden Euro umgesetzt. Ein Anstieg im

Vergleich zum Vorjahr um 20 Prozent. Finanzexperten sehen eine regelrechte Flucht der Anleger in Sachwerte. Wegen der Unsicherheit auf den Finanzmärkten und der sehr günstigen Kreditzinsen entscheiden sich Deutsche für „Betongold“. Umfragen von Forsa ergaben, dass 25 Prozent der Privatanleger künftig in Immobilien investieren wollen.

In Berlin nahm der Umsatz mit Immobilien um 48 Prozent zu. Die Kaufpreise für Wohnungen verteuerten sich um 10 Prozent. Die Mieten stiegen im ersten Halbjahr um 6 Prozent. Der Makler Jones Lang LaSalle spricht bereits von einer „Berliner Mietpreis-Rallye“. Hamburg setzte 3,7 Milliarden Euro im ersten Halbjahr um, auch Hessen und Schleswig-Holstein ziehen an. Und selbst ostdeutsche Sorgenkinder steigen im Kurs: Mecklenburg-Vorpommern registriert einen Ansturm der Investoren, Städte wie Halle (Saale) oder Dessau in Sachsen-Anhalt werden attraktiv.

Wohin ein überhitzter Markt führen kann, zeichnet sich am dramatischsten in München ab. Dort fallen die Reichen und Schönen in die einstigen Arbeiterquartiere der Stadt ein – und treffen auf organisierten Widerstand. Gegner der unerwünschten Landnahme haben einen Aufkleber kreiert, der ein Stoppschild imitiert. In dem roten Achteck steht „Snob“ statt „Stop“. In manchen Stadtteilen werden Neuzugänge mit besonders herzlichen Slo-



Käufer Sattler, Holzapfel
„Es findet generell Vertreibung statt“

gans empfangen wie: „Willkommen in Giesing Ihr Arschlöcher“. Eine direkte Ansprache wählt auch die Giesinger Stadtzeitung „Unser Viertel“ im Internet: „Spekulanten und Yuppies raus“.

Bürgerinitiativen, vernetzt über Facebook und das World Wide Web, kämpfen in bedrohten Stadtteilen für bezahlbaren Wohnraum, gegen „Heuschrecken“, Luxussanierer und den Zuzug von Ferraristi. Künstler wie der Kabarettist Frank-Markus Barwasser alias Erwin Pelzig und der Komiker Michael Mittermeier solidarisieren sich mit Kleinverdienern, Liedermacher Konstantin Wecker warnt vor „Wohlstandsgesindel“.

So steckt die Stadt in einem Kultur- und Klassenkampf, der längst nicht mehr zwischen den unteren und höchsten Einkommen tobt. Mieterverein und DGB haben in einer gemeinsamen Studie ermittelt, dass wegen der hohen Nachfrage und der horrenden Preise bereits „erhebliche Marktzugangs- und Versorgungsschwierigkeiten für viele Haushalte bestehen“. Dies gelte nicht nur für Geringverdiener, sondern auch für die Mittelschicht. Immer mehr Menschen „leben, um zu arbeiten, ohne davon leben zu können“.

Dass 50 Prozent des Einkommens für Mieten ausgegeben werden, ist in München keine Seltenheit. Bei vielen übersteigt das Preisniveau nun selbst diese



Top-Lage Hamburger Hafencity: Warnung vor dem Wohlstandsgesindel

Grenze, für sie ist München trotz zusätzlicher Minijobs unbezahlbar geworden.

Die Gentrifizierung hat erste Folgen für die Versorgung der Großstädter. Der DGB registriert einen Arbeitskräftemangel bei Altenpflegern, Feuerwehrleuten, Polizisten und Handwerkern. Ausbildungsplätze blieben unbesetzt, weil Bewerber keine Wohnung fänden. Der Immobilienboom könnte die ökonomische Entwicklung der Stadt gefährden.

Helga Flattinger macht sich längst keine Illusionen mehr über ihre Zukunft in München. Die 60-Jährige lebt im Tiefparterre eines verwitterten Betonklotzes, der bei den olympischen Sommerspielen 1972 als Pressezentrum diente.

Zwei kleine Zimmer, eine enge Küche für 630 Euro. Fliesen und malern musste die Frau beim Einzug selbst. Wenn es dunkel wird, patrouilliert ein Wachdienst durch das anonyme Ghet-



BERLIN
 Neubau, guter Wohnwert
 Kaufpreis **2600,- €**
 je m²
 Preissteigerung
 2011 gegen-
 über 2010 **+4,0%**
 Quelle: IVD

HANS-CHRISTIAN PLAMBECK / LfP

Townhouse-Quartier Prenzlauer Gärten: „Berliner Mietpreis-Rallye“

to. Die Glitzerwelt der Maximilianstraße ist weit weg.

Kürzlich war Helga Flattinger für einige Stunden in dieser Welt, die sie als Vorarbeiterin einer Putzkolonne auch mit am Leben hält. Mit Kolleginnen demonstrierte sie in der Fußgängerzone. Sie ist in der IG Bau und will für ihre Truppe 1,45 Euro mehr Stundenlohn – damit sie sich die Miete noch leisten können.

Auf dem Boulevard hatten die Protestler einen Quadratmeter Bodenfliesen ausgelegt. Laut Tarifkatalog haben Putzfrauen für die Reinigung dieser Fläche exakt 0,8 Sekunden Zeit. Es ist eine Arbeit im Laufschrift, die Besten kommen am Monatsende auf 1500 Euro brutto, die anderen benötigen Zweitjobs. In 0,8 Sekunden waren auch die meisten der pikierten Passanten wieder verschwunden. „Die dachten wohl, ich will ihnen einen Wischmopp verkaufen“, sagt Flattinger enttäuscht.

Ein paar Jahre lang wird sie in ihrer Betonburg noch leben können. Dann kommt die Rente, „und ich muss raus aufs Land, wo ich keinen kenne. Abgeschoben nach 50 Jahren harter Arbeit“.

München, so sagte der damalige Oberbürgermeister Georg Kronawitter schon Ende der achtziger Jahre, erinnere ihn mit seinem ungebremsten Wachstum an einen Dampfkessel. Immer wenn dieser den Überdruck ablässt, werden Bürger wie Helga Flattinger aus der Stadt gedrückt. An nachdrängenden Menschen besteht kein Mangel. In den vergangenen zehn Jahren wuchs die Bevölkerung in München um 11,8 Prozent. Bis 2025 wird von einem weiteren Zuwachs um 6,8 Prozent ausgegangen.

Alles drängt in den 310 Quadratkilometer großen Raum, der kleiner ist als Dresden, in dem aber 1,35 Millionen statt 520 000 Menschen leben – und in dem es kaum noch Flächen für Neubauten gibt.

Retten könnte München bestenfalls der Bau von Hochhäusern, doch da geben

sich die Bayern provinziell. 2004 legten sie per Bürgerentscheid fest, dass nichts in ihrer Stadt höher sein darf als der Nordturm der Frauenkirche: 98,57 Meter.

Die Folge dieser Melange ist ein Monopoly, bei dem Urbewohner, Geringverdiener und die Mittelschicht auf der Strecke bleiben. Dafür gibt es jetzt Objekte wie das ehemalige Heizkraftwerk in der Müllerstraße, das unter dem Namen „The Seven“ firmiert und die edelste Adresse der Stadt ist. 700 Quadratmeter misst das Penthouse, das teuerste Wohnprojekt Münchens. Ein anonymer Unternehmer soll es sich gesichert haben, für angeblich mehr als 14 Millionen Euro.

Josef Sattler und Dietmar Holzapfel haben sich in die Etage darunter eingekauft. 12. Stock, rund 50 Meter über der Stadt, 200 Quadratmeter. Zum Preis von gut fünf Millionen Euro. Die beiden betreiben im Gärtnerplatzviertel das Hotel Deutsche Eiche, einen angesagten Treffpunkt der schwulen Szene. 1993 haben sie das Hotel gekauft, die Zimmer hatten weder Bad noch Toilette. Es war verkommen wie das ganze Viertel.

Sattler und Holzapfel haben gesehen, wie sich ihr Kiez verändert hat – wie auch sie ihn verändert haben. „Es findet generell eine Vertreibung statt“, sagt Holzapfel. In der Nachbarschaft verschwänden Mieter, die mit 95 000 Euro aus ihren Verträgen gekauft würden. Nach der Sanierung kämen Millionärskinder, Bestverdiener, Menschen mit doppeltem Einkommen. Vom Dach der Deutschen Eiche aus kann man die Terrasse von FC-Bayern-Profi Bastian Schweinsteiger sehen.

Hätte die Politik diese Entwicklung verhindern können? Das Heizwerk, das nun als „The Seven“ den Gipfel der Dekadenz darstellt, war in städtischem Besitz. Die Stadtwerke haben es zum Höchstpreis verkauft; im Stadtrat war von einem „Wahnsinnspreis“ die Rede. Damit war vorgegeben, dass hier nur

sündhaft teurer Wohnraum entstehen konnte.

„Soll ich alles künstlich runtersubventionieren?“, klagt Oberbürgermeister Christian Ude gern. „Ich könnte natürlich Millionen ausgeben, um im Kraftwerk an der Müllerstraße eine günstige Wohnung mit 360-Grad-Panoramablick zu schaffen.“ Es gab darüber Debatten im Stadtrat. Doch die Verwaltung forderte eine wirtschaftliche Verwertung. Als der Stadt einfiel, dass ein Kindergarten in den Turm gehöre, musste sie sich mit Millionen Euro in die ehemals eigene Immobilie wieder einkaufen.

Die Stadt hat Instrumente, um den Markt zu beruhigen. Über Erhaltungssatzungen für alte Stadtquartiere kann sie größere Umbauten oder Abrisse verhindern. Und sie kann sich ein Vorkaufsrecht sichern. Doch das kommt, vor allem aus fiskalischen Gründen, selten vor.

Es gibt auch tolle städtische Initiativen mit schönen Namen. Sie heißen „Perspektive München“, „Wohnen in München IV“, „München Modell“ und „SoBoN“ (Sozialgerechte Bodennutzung), doch nichts davon reicht aus, um den Mangel an Wohnraum spürbar zu beheben. Und manche Chance wird verpasst, wie kürzlich, als es um die Zukunft des Frauengefängnisses in der Münchner Au ging.

Ein Verein wollte daraus ein Hotel bauen, das sozial benachteiligte Jugendliche ausbildet. Er hatte 14 600 Unterschriften gesammelt und 1,5 Millionen Euro an Spenden. Die Unterstützerliste reichte von FC-Bayern-Präsident Uli Hoeneß über Schauspieler Utschi Glas bis zu Ex-Oberbürgermeister Hans-Jochen Vogel. Es half nichts. Das Objekt ging an den meistbietenden Investor. Die Verfassung, so hieß es, zwinge den Freistaat zur Ausschreibung. In Wahrheit hätte der Haushaltsausschuss eine Ausnahme genehmigen können. Er tat es nicht.

Dafür bangen bereits die nächsten Münchner. Sie gehören zu den 85 000 Mietern der einst gemeinnützigen GBW, die in der Landeshauptstadt mehr als 10 000 Wohnungen im Bestand hat. 92 Prozent der GBW-Anteile gehören der BayernLB, die sich nun auf Druck der EU von dem Investment trennen muss. Mieter, Grüne und SPD fürchten den Verkauf an eine „Heuschrecke“ – mit steigenden Mieten und sozialen Umschichtungen.

Der Stadtsoziologe Detlev Sträter glaubt ohnehin, dass es nur eine Perspektive für die Metropole gibt. Irgendwann werde der Zustrom einfach aufhören, weil schlicht kein Wohnraum mehr da sei. Doch wer wird dann in München leben?

Maximilian Heisler vermittelt bei seiner Stadteinführung eine Vorstellung davon. Der Student ist Teil der Aktionsgruppe Untergiesing. Heisler führt zur alten Bäckerei Petermeier, die einer Back-Kette weichen musste; zum alten Schuhmacher in der Hans-Mielich-Straße, der sich die

Miete nicht mehr leisten konnte; und zu den 23 Architekturbüros, die sich hier angesiedelt haben. Sie sind die Vorboten der Gentrifizierung eines Stadtteils.

Auf der Pilgersheimer Straße entdeckt Heisler das Symbol für den Wandel im Arbeiterviertel: einen schwarzen Porsche. Er murmelt: „So etwas gibt es bei uns nicht.“ Parkuhren gab es hier auch lange nicht. Als die Stadt 60 Stück aufstellte, stülpten Aktivisten Müllsäcke darüber.

Es ist schwierig, mit Tüten den Lauf der Welt aufzuhalten. Die Protestler hatten sich auch für den Erhalt der alten Kutscherhäuser in Untergiesing stark gemacht. Jetzt sind die historischen Häuschen weg, ein vierstöckiger Neubau entsteht auf dem Grund. Es gab in dem Sprengel einst die GBW. Die Mieten waren günstig, bis der neue Besitzer kam, die Firma Rock Capital. Das Unternehmen verschickte Briefe an die Bewohner: Man habe „die einzelnen Mietverhältnisse geprüft“ und sei „leider gezwungen, den Mietzins auf die ortsübliche Miete anzupassen“. „Des guten Willens halber“ versichern sie dem Mieter, er könne nach der Erhöhung natürlich auch kündigen.

Heisler hat mit seinen Getreuen eine Demo organisiert. 400 besorgte Bewohner kamen. Die Wut in den Quartieren steigt. Im Internet gibt es eine „München Gentrifizierungsmap“. Die Hotspots sind



PETER SCHINZLER / DER SPIEGEL

Mieterin Flattinger

Als Rentnerin „raus aufs Land“

darauf mit lodernnden Flammen gekennzeichnet. 17 allein in Zentrumsnähe.

Konstantin Wecker unterstützt die Protestler. Er sitzt im Café Münchner Freiheit, vor sich ein kleines Frühstück. „Ich hätte nie gedacht“, sagt er, „dass ich in meinem Leben mal nach einem starken Staat rufen würde.“ Doch jetzt sieht er keinen anderen Ausweg mehr. Gerade hat er mit Künstlerkollegen für die alte Heimat demonstriert. Zunächst nur für den Erhalt der legendären Kneipe Schwabinger 7, doch eigentlich gehe es um mehr. „Wir dürfen nicht alles der Ökonomisierung opfern“, sagt Wecker. Die Stadt müsse Auflagen schaffen, Spekulanten behindern, Finanzgewinne besteuern, um Wohnraum zu subventionieren: „Wir

brauchen eine Gemeinwohlökonomie. Solche Ideen teilt auch der Soziologe Detlev Sträter. Er hat sie sogar in der bayerischen Verfassung gefunden. Artikel 161 handelt von Bodenverteilung und Wertzuwachs. Wörtlich: „Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“

Wie die Bodenwerte in München seit Kriegsende ins Utopische gestiegen sind, ohne dass die Allgemeinheit partizipiert hat, zeigt sich im Stadtteil Lehel. Konstantin Wecker ist hier aufgewachsen. Heute gilt Lehel als das angesagteste Viertel, Eigentumswohnungen erreichen Millionenwerte. „Es ist kein lebendiger Stadtteil mehr“, klagt Wecker. Seine Mutter lebte im Quartier bis zu ihrem Tod. Es war eine große Wohnung, 130 Quadratmeter. Als die Mutter starb, übernahm der Besitzer die Wohnung und verband sie mit seiner eigenen nebenan.

Wecker verachtet solche Leute. Im konkreten Fall war es ein angesehenes Mitglied der Regierung Stoiber.

CONNY NEUMANN, STEFFEN WINTER



360°-Foto: Das „Schickeria-Ghetto“ im Panoramabild

Für Smartphone-Benutzer:
Bildcode scannen, etwa mit
der App „Scanlife“.