

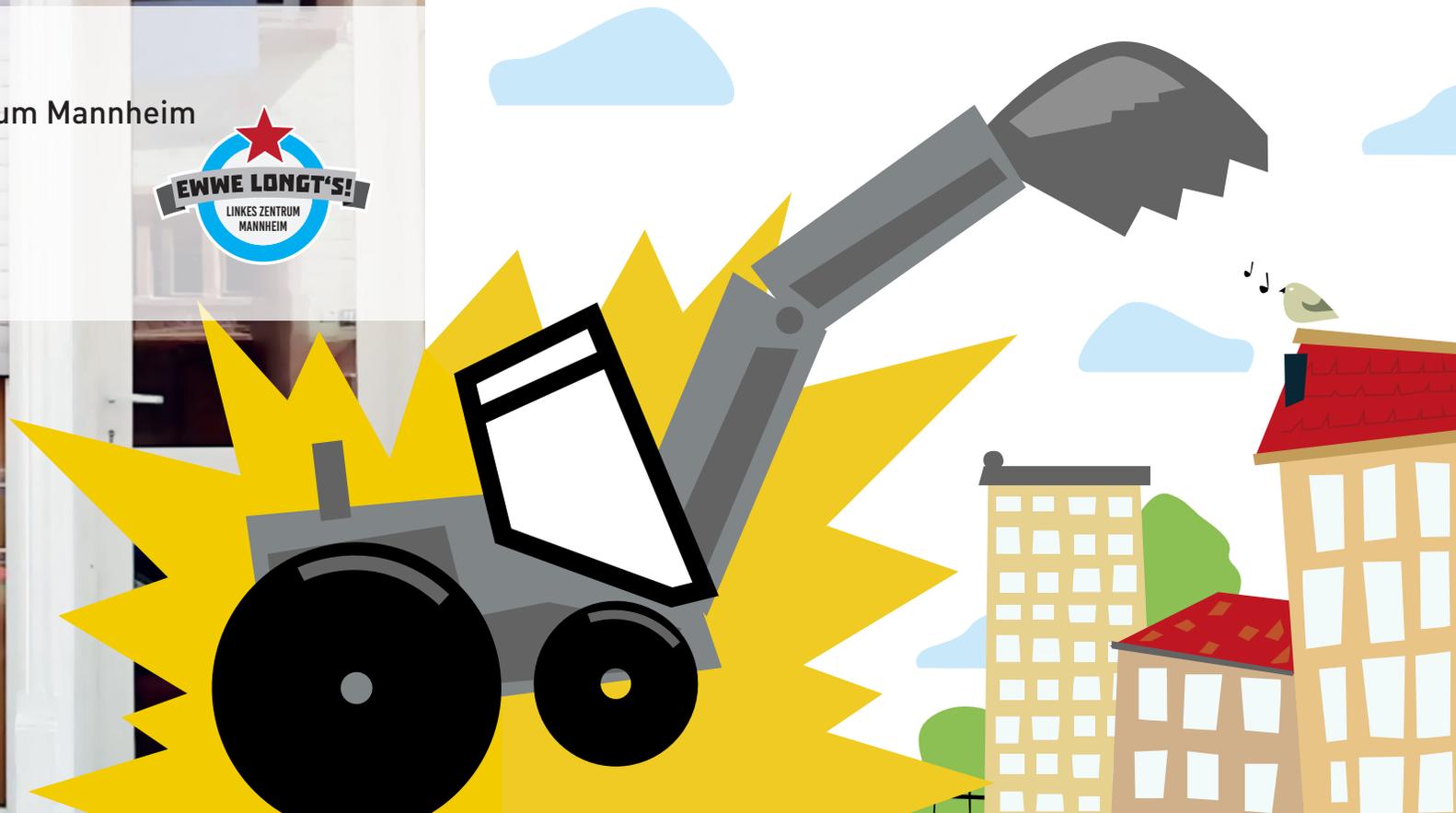


# MIETKAMPF IN MANNHEIM

Informationsbroschüre

**INFORMATIONSBROSCHÜRE**  
des Ewwe Longt's - Linkes Zentrum Mannheim

[f/ewwelongts](#) [@ewwelongts](#)  
Kobellstr. 20 • Neckarstadt-Ost





## GEGEN VERDRÄNGUNG DURCH STEIGENDE MIETEN IN MANNHEIM

Als Linkes Zentrum „Ewwe longt´s“ versuchen wir uns schon seit einiger Zeit gegen die immer weiter steigenden Mieten in Mannheim zu wehren. Zusammen mit anderen Gruppen und Anwohner:innen kämpfen wir gegen Mieterhöhungen und Verdrängung von nicht zahlungskräftigen Mieter:innen vor allem in der Neckarstadt. Obwohl der Prozess der Gentrifizierung für jeden offensichtlich ist, der mit offenen Augen durch die Neckarstadt geht, halten wir es für wichtig, dass man die Mechanismen der Verdrängung und die aktuellsten Entwicklungen noch einmal genau unter die Lupe nimmt. Mit dieser Broschüre möchten wir offenlegen, wie Gentrifizierung vor Ort funktioniert und wie wir dagegenhalten können.

### GENTRIFIZIERUNG

Als Gentrifizierung wird ein Prozess bezeichnet, bei dem immobilienwirtschaftliche oder politische Aufwertungsprogramme zu steigenden Mieten und damit zur Verdrängung ärmerer Haushalte aus bestimmten Stadtvierteln führen. Diese Verdrängung ist dabei kein zufälliger und ungewollter Nebeneffekt der Gentrifizierung, sondern deren politisch gewollter Kern. Es ist ein von Politik und Immobilienwirtschaft geplanter und gewollter Prozess.

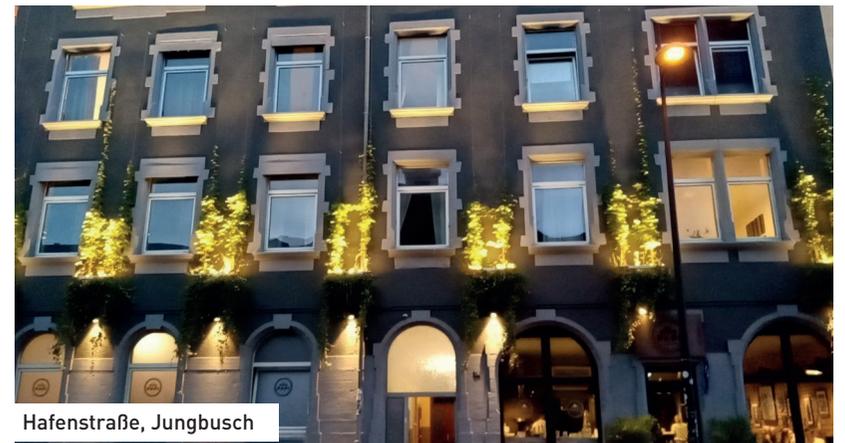
### BEISPIELE VERMEINTLICHER „AUFWERTUNG“ :



Lutherstraße, Neckarstadt West



Mittelstraße, Neckarstadt West



Hafenstraße, Jungbusch



Clignetstraße, Neckarstadt Ost



Riedfeldstraße, Neckarstadt West

# WOHNUNGSNOT IM KAPITALISMUS

„ Was man heute unter Wohnungsnot versteht, ist die eigentümliche Verschärfung, die die schlechten Wohnungsverhältnisse der Arbeiter durch den plötzlichen Andrang der Bevölkerung nach den großen Städten erlitten haben; eine kolossale Steigerung der Mietspreise; eine noch verstärkte Zusammendrängung der Bewohner in den einzelnen Häusern, für einige die Unmöglichkeit, überhaupt ein Unterkommen zu finden. Und diese Wohnungsnot macht nur soviel von sich reden, weil sie sich nicht auf die Arbeiterklasse beschränkt, sondern auch das Kleinbürgertum mit betroffen hat.

Die Wohnungsnot der Arbeiter und eines Teils der Kleinbürger unserer modernen großen Städte ist einer der zahllosen kleineren, sekundären Übelstände, die aus der heutigen kapitalistischen Produktionsweise hervorgehen. „

Friedrich Engels: Zur Wohnungsfrage in: MEW Band 18, 5. Auflage 1973, unveränderter Nachdruck der 1. Auflage 1962, Berlin/DDR. S. 209–287.

**Für uns ist klar, dass Wohnungsnot ein Problem von vielen ist, welches im Kapitalismus immer auftreten wird. Das kapitalistische Wirtschaftssystem basiert auf Privateigentum an Produktionsmitteln und auf Profitmaximierung. In der Immobilienbranche heißt das, Gebäude werden nicht gebaut, weil sie ein konkretes Bedürfnis, zum Beispiel genügend Wohnraum in einem Preissegment erfüllen, sondern weil sie eine Rendite abwerfen.**

Entscheidend dafür, dass diese oder jene Immobilie neu gebaut, saniert oder verkauft wird, ist nicht der Bedarf an Wohnungen und die Lebensqualität der Bevölkerung, sondern die Gewinnerwartung von Privatpersonen und Unternehmen. Darin unterscheidet sich der Wohnungsmarkt erst einmal wenig von anderen Bereichen der kapitalistischen Produktion. Allerdings sind die Auswirkungen hier besonders gravierend und unmittelbar.

Während in Deutschland für jeden sichtbar Menschen auf der Straße leben oder sich nur marode und gesundheitsschädliche Wohnungen leisten können, führt Spekulation mit Immobilien dazu, dass gute Häuser leer stehen.

Doch für die hohen Mieten und den angespannten Wohnungsmarkt ist nicht nur der „normale“ kapitalistische Wahnsinn verantwortlich, sondern auch bewusst getroffene politische Entscheidungen. Wie in vielen Bereichen geht die deutliche Verschlechterung der sozialen Situation auf die rot-grüne Regierung unter Gerhard Schröder von 1998 bis 2005 zurück. So wurde 2001 der soziale Wohnungsbau faktisch beendet und durch eine soziale Wohnraumförderung ersetzt.

Entsprechend der herrschenden neoliberalen Ideologie gab der Staat seine Rolle als Anbieter von günstigem Wohnraum auf und verteilte lediglich Förderungen für private Investor:innen, die sich im Gegenzug verpflichten „bezahlbaren“ Wohnraum anzubieten. Diese Mietpreisbindungen waren und sind oft zeitlich befristet. „Soziales“ Bauen wurde damit für die Investor:innen - neben den Steuer geschenken - perspektivisch auch durch

die deutlich teurere Vermietung in der Zukunft finanziell attraktiv gemacht.

Zeitgleich mit dem Paradigmenwechsel im sozialen Wohnungsbau, wurden alte Wohnungen in den Beständen der Länder und Kommunen verschertelt, um kurzzeitig die klammen Kassen der öffentlichen Hand zu füllen. Große Immobilien-Unternehmen gingen hier auf Raubzug und kauften Millionen von Wohnungen, um sie anschließend zu vermieten und sich oftmals kaum um die Instandhaltung zu kümmern. Die Entwicklung der großen und mieter:innenfeindlichen Immobilienunternehmen wie Vonovia oder der Deutsche Wohnen wären ohne die Übernahme von Wohnungen aus der öffentlichen Hand undenkbar.

Der Marktradikalismus der 2000er Jahre lässt uns, wie in vielen anderen Bereichen auch, vor einem Scherbenhaufen stehen. Aktuell gibt es in Deutschland etwa 1 Million Sozialwohnungen. Der tatsächliche Bedarf wird mit etwa 4 Millionen angegeben. Jedes Jahr fallen etwa 80.000 Wohnungen aus der Mietpreisbindung. Bei nur etwa 27.000 Sozialwohnungen die z.B. 2018 neu gebaut wurden, wird die Versorgungslücke damit jedes Jahr größer und eine bezahlbare Wohnung zu finden immer schwieriger.

# DAS KAPITAL UND DER IMMOBILIEN-MARKT

Außer den unsozialen Weichenstellungen der rot-grünen Bundesregierung tragen auch andere Faktoren dazu bei, dass extrem viel Kapital in den Immobilienmarkt fließt und wir mit steigenden Mieten konfrontiert sind.

Die seit zwei Jahrzehnten anhaltende Niedrigzinspolitik der großen Notenbanken führt dazu, dass institutionelle Anleger wie Versicherungen und Pensionsfonds gar keine andere Möglichkeit haben, als entweder in Aktien und Anleihen oder in Immobilien zu investieren. Dabei ist der Immobiliensektor besonders beliebt, da er hohe Gewinne ermöglicht und als besonders sichere Wertanlage gilt.

Kapital internationaler Anleger:innen fließt dabei längst nicht nur in die großen Städte und in „Filetstücke“. Viel

mehr werden auch hohe Summen in risikoreiche Immobilien gepumpt. In dieser Hinsicht ähneln die aktuellen Daten denen von 2007 bevor die gigantische Spekulationsblase in der US-amerikanischen Immobilienwirtschaft platzte und die Weltwirtschaftskrise auslöste.

Die Bedeutung der Wohnungs- und Immobilienbranche für die deutsche und europäische Wirtschaft, lässt sich mit einem Blick auf die Branchenzahlen verdeutlichen. Benutzt man die weitere Definition der Immo-

lienzwirtschaft, die auch Architekten, Kreditgeber und Bauunternehmer einbezieht, entfällt 19% der gesamten Wertschöpfung in Deutschland auf diesen Bereich. Dies entspricht etwa 601 Mrd. Euro. Das Nettoanlagevermögen allein in Wohnungsbauten entspricht 5.5 Billionen Euro. Für diese Anlage flossen 2018 rund 161 Mrd. Euro an Bruttowarmmieten zurück an die Vermieter:innen.

Im Klartext heißt das: Es geht um eine Menge Geld – Geld auf das die Anleger nicht freiwillig oder durch gutes Zureden verzichten werden. **Wer also an seiner schlechten Wohnungssituation nachhaltig etwas ändern möchte, muss Machtverhältnisse ändern!**

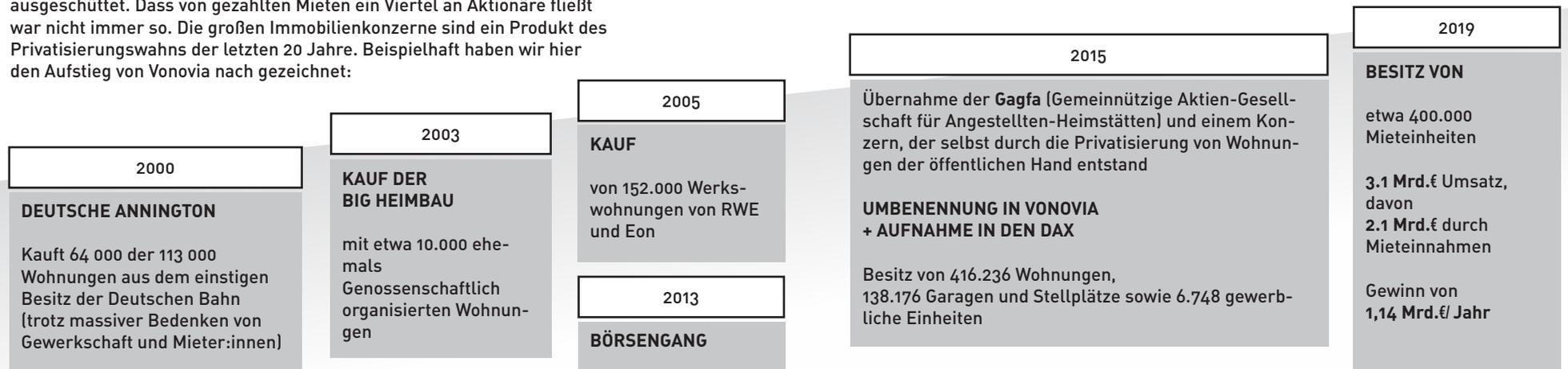
Der etablierten Politik fehlt es naturgemäß an Willen und Macht um sich gegen einflussreiche Kapitalfraktionen und ihre Lobbystrukturen durchzusetzen. Wir denken **jede:r hat das Recht auf lebenswerten Wohnraum**, der ein gesundes Leben (Ruhe, Hygiene, Komfort) und gesellschaftliche

Teilhabe (Einkaufsmöglichkeiten, Kulturangebote, Nachbarschaft) ermöglicht. Dieses Ziel, gutes Wohnen für alle zu ermöglichen, werden wir nicht durch dieses oder jenes Reförmchen erreichen, sondern nur, wenn wir unsere Wirtschaft grundlegend anders organisieren.

Die Forderung, große Immobilienfirmen wie die Vonovia oder die Deutsche Wohnen zu enteignen geht in die richtige Richtung. Ohne Maßnahmen, welche Millionen von Wohnungen wieder in den Besitz des Gemeinwesens überführen, wird es keine Verbesserungen auf dem Wohnungsmarkt geben. Gleichzeitig weist die Forderung nach Enteignung über die bestehenden Verhältnisse und den etablierten Politikrahmen hinaus. Wer enteignen möchte, bricht mit der Ideologie des Marktes und letztlich auch mit dem bürgerlichen Freiheitsbegriff, nach dem Freiheit immer nur die Freiheit des Marktes und des Profits ist.

## ENTSTEHUNG VON VONOVIA

2019 gingen vom jedem Euro Miete der an Vonovia gezahlt wurden bis zu 37 Cent als Dividende an die Aktionäre. Insgesamt wurde 851 Mio. Euro ausgeschüttet. Dass von gezahlten Mieten ein Viertel an Aktionäre fließt war nicht immer so. Die großen Immobilienkonzerne sind ein Produkt des Privatisierungswahns der letzten 20 Jahre. Beispielhaft haben wir hier den Aufstieg von Vonovia nach gezeichnet:



# UND BEI UNS IN MANNHEIM?

Auch in Mannheim wurde Wohnen in den letzten Jahren immer teurer. Ein gewollter Verdrängungsprozess fand dabei vor allem in der Neckarstadt und im Jungbusch statt. Unser Arbeitsschwerpunkt liegt auf der Neckarstadt, weil wir hier unsere Räumlichkeiten haben und viele unserer Aktivst:innen hier leben und somit von der Gentrifizierung des Viertels unmittelbar betroffen sind.

Da die Akteure der Immobilienwirtschaft welche vor einigen Jahren die Aufwertung des Jungbusch durchgeführt haben nun oftmals die gleichen sind, die aktuell in der Neckarstadt-West auf Raubzug gehen, lohnt es sich noch einen Blick zurück auf die Entwicklung im Jungbusch zu werfen.

Auch die Ausgangslage war im Jungbusch ähnlich wie in der Neckarstadt-West. Beides sind innenstadtnahe Viertel, die einen „schlechten“ Ruf als Wohngegend hatten bzw. haben. Ohne die Probleme beider Viertel leugnen zu wollen, fällt auf, dass die Situation besonders dunkel gezeichnet wurde um akuten Handlungsbedarf zu rechtfertigen.

Wie aktuell im Mannheimer Morgen zu lesen war (z.B. in der Ausgabe vom 4.9.20), war es so möglich, dass sich Immobilien-Spekulanten während des Gentrifizierungs-Prozesses als „selbstlose“ Problemlöser inszenieren konnten, die marode Häuser und verbrecherische Mietverhältnisse in

modernen Wohnraum überführten. Dass die gekauften Häuser in der Regel, wenn überhaupt oberflächlich saniert, entmietet und mit einer gewaltigen Mietsteigerung neu vermietet wurden, konnte in den Hintergrund gedrängt werden.

Diese Diskussionsstrategie die von Seiten der Stadt, den Immobilienspekulanten, der SPD und dem Quartiersmanagement verfolgt wurde, war nur bedingt erfolgreich und konnte es auch gar nicht sein. Wer seine Wohnung verliert oder wessen Miete sich plötzlich verdoppelt, ist nur bedingt empfänglich für Rechtfertigungen und Verdrehungen aller Art.

Und so entwickelte sich im Jungbusch ein vielschichtiger und von unterschiedlichen Gruppen getragener Protest gegen die Mietsteigerung, die Verdrängung der nicht zahlungskräftigen Bewohner:innen oder die Schließung von bestimmten Kneipen und Geschäften.

Auch wenn sich ganz aktuell ein weiterer Entwicklungsschub im Jungbusch ankündigt, betrachten wir den wesentlichen Gentrifizierungsprozess für in weiten Teilen als abgeschlossen. So kann man jetzt im Jungbusch einen Cocktail für 15,00€ trinken oder eine „kleine hawaiianische“ Suppe für 9,80€ löffeln. Dass alteingesessene Jungbusch-Bewohner:innen, die für den Mindestlohn arbeiten oder auf Hartz IV angewiesen sind, von solchen Angeboten Gebrauch machen, bezweifeln wir. Eine ähnliche Entwicklung droht zumindest Teilen der Neckarstadt-West. Genau wie die Neckarstadt-West ist der Jungbusch ein innenstadtnahe, traditionelles Arbeiter:innenviertel. Ähnlich wie in der Neckarstadt-West zogen günstige Mieten erst Migrant:innen, später Studierenden-WGs und linksalternative Menschen in den Jungbusch. Der Gentrifizierungs-Prozess begann im Jungbusch bereits früher, wurde aber

genau wie in der Neckarstadt-West von der Stadtverwaltung fokussiert und war politisch erwünscht. Beispiel hierfür war die gezielte Ansiedlung der Popakademie, des Musikparks/Hafen49 oder 2015 das C-Hub im Jungbusch.

Der Widerstand gegen die Gentrifizierung des Jungbuschs war und ist vielfältig und wurde spätestens mit der Hausbesetzung des „Linken Ufers“ 2003 sichtbar. Zum Jahreswechsel 2006/2007 thematisierte die Revolutionäre Silvesterdemo die Gentrifizierung im Jungbusch: „die forcierte „Aufwertung“ des Stadtteils und der damit einhergehende Anstieg der Mietpreise zwingt die sozial schwachen Menschen des Viertels zum Umzug in periphere Bezirke.“ (aus dem Aufruf zur Revolutionären Silvesterdemonstration am 31.12.2006).

Das Ziel des Stadtteiltreffens ist es, Informationen auszutauschen, Raum für Diskussionen über die Stadtteilentwicklung zu schaffen und nicht zuletzt durch hohe Beteiligung der Anwohner:innen aktionsfähig zu werden.



Da der Zusammenschluss selbstorganisiert und unabhängig ist, ist er auf die Beteiligung der Anwohner:innen angewiesen. Also kommt vorbei und bringt euch ein:

**Jeden 2. Freitag im Monat - Treffpunkte findet ihr online:**

[f/offenes.stadtteiltreffen.neckarstadt](https://www.facebook.com/offenes.stadtteiltreffen.neckarstadt) [@OST\\_Neckarstadt](https://www.instagram.com/OST_Neckarstadt)



Besetzte Hafenstraße 66, 2019  
Photo: cki

## SIND MIETER:INNEN EINE KLASSE?

Nein, Mieter:innen sind keine Klasse im eigentlichen Sinn. Die Einteilung in Klassen erfolgt im Kapitalismus nämlich anhand der Stellung, welche Menschen im System der Produktion von Waren einnehmen.

Das wichtigste Unterscheidungsmerkmal zwischen den Klassen und den Menschen, die ihnen angehören ist, ob sie Produktionsmittel also Betriebe und Maschinen besitzen oder nicht. Menschen, die der gleichen Klassen angehören haben in vielen wichtigen Bereichen die gleichen Interessen. Zum Beispiel möchten alle Arbeiter:innen, egal wo sie beschäftigt sind, höheren Lohn und weniger Arbeitszeit.

Obwohl diese Einteilung für unsere moderne Gesellschaft in vielen Bereichen etwas grob wirkt, erklärt die Klassentheorie immer noch die wesentlichen Triebkräfte unserer Gesellschaft und bietet Orientierung in den unübersichtlichen Auseinandersetzungen für ein besseres Leben.

Auch im Kampf um bezahlbare Mieten ist eine Orientierung auf unsere Klasse – also auf all diejenige die keine Betriebe besitzen und deshalb zusehen müssen, dass ihr Lohn nicht von den Mietkosten aufgefressen wird – wichtig.

Anders als manche Lokalpolitiker:innen sind wir eben nicht abstrakten „Werten“ wie Investitionsklima, Stadtteilentwicklung oder gesunde Durchmischung verpflichtet, sondern unserer Klasse!

Nachdem „Hildebrandt&Hees“ anfangs etliche Häuser im Jungbusch zu kaufen und deren Bewohner:innen zu schikanieren, gab es ab 2017 ein Offenes Stadtteiltreffen im Jungbusch und zuletzt 2018 die Hausbesetzung in der Hafenstraße. Hier waren sich führende Mannheimer SPD-Politiker nicht zu schade, persönlich zu erscheinen und zu versuchen die Besetzer „rauszuquetschen“. Dazwischen gab es immer wieder kleinere Aktionen und individuellen Widerstand von Jungbusch-Bewohner:innen, auch mit Hilfe des Mietvereins.

Ein sichtbarer Erfolg dieser Aktionen war sicherlich, dass sich die Stadt verpflichten musste, aus der ehemals besetzten Hafenstraße 66 Sozialwohnung zu machen. Wir denken, dem Widerstand im Jungbusch fehlte es an

Kontinuität und einer tiefen Verankerung im Stadtteil. Leider haben sich am Stadtteiltreffen nicht dauerhaft Menschen ohne linken oder linksalternativen Background beteiligt.

Dies war auch Folge eines politischen Stils, der viel mit Szenesprache, Ironie und einer etwas gezwungenen Kreativität arbeitete, der für viele Betroffene unserer Meinung nach unverständlich und abstoßend sein kann. Dies führte dazu, dass z.B. die Besetzung der Hafenstraße eine isolierte Aktion blieb. Unser Ziel ist es, aus diesen Fehlern zu lernen. Für den Widerstand gegen Gentrifizierung und Verdrängung in der Neckarstadt-West brauchen wir einen langen Atem und eine starke Verankerung im Stadtteil. Dafür halten wir eine klare Orientierung auf unsere Klasse für unabdingbar.

# DIE NECKARSTADT WEST –

## “GENTRIFIZIERUNGSTENDENZEN SIND NICHT ERKENNBAR”?

Allein über die größten Schweinereien im Zusammenhang mit dem Gentrifizierungsprozess in der Neckarstadt-West könnte man ganze Bücher füllen. Deshalb wollen wir hier so knapp wie möglich auf die Verflechtungen zwischen Stadt, Architekturbüros, Immobilienwirtschaft und Gastronomen eingehen.

Die Rahmenbedingungen für die Gentrifizierung der Neckarstadt-West legte die Stadt mit der Gründung der Lokalen Steuerungsgruppe 2016 und der Ausweisung des Viertels als Sanierungsgebiet 2018. Was hat es mit beidem auf sich?

Die **Lokale Steuerungsgruppe (kurz LOS)** ist laut Selbstbeschreibung eine vom Oberbürgermeister Peter Kurz ins Leben gerufene Steuerungsgruppe aller beteiligten Dienststellen auf Leitungsebene. Zweck dieser Steuerungsgruppe ist eine „Integrierte Stadtentwicklung“ zu ermöglichen. Federführend sind das Dezernat des Oberbürgermeisters und die Projektentwicklungsgesellschaft MWSP (eine Tochter der Stadt und der GBG).

Laut LOS Bericht sind an der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen insgesamt 12 Fachbereiche (FB) der Stadt beteiligt. Vom **FB 16 Historische Bildungsarbeit/außerschulischer Lernort** über **FB 70 Abfallwirtschaft** bis zu **FB 80 Wirtschaftsförderung und Startup** kommen hier ganz verschiedene Akteur:innen zusammen, die in ihrem Bereich unterschiedliche Maßnahmen umsetzen. So werden im LOS-Bericht die Falschparker-Razzien des **FB Sicherheit und Ordnung** genauso besprochen, wie der seit langem geplante Neubau der Humboldt-Grundschule als Ganztagschule des **FB 40 Bildung**.

Dies führt dazu, dass der LOS-Bericht ein schwer zu überschauendes Bündel aus Maßnahmen und Prozessen ist, der nicht einfach über eine Leiste geschlagen werden kann. Viele der angestoßenen Projekte sind richtig und wichtig. Vielen der lokalen Akteur:innen nehmen wir ihren Einsatz für konkrete Verbesserungen ab. Hier ist zum Beispiel die ehrenamtliche Arbeit zu nennen, die im Rahmen des Neckarstadt Kids e.V. geleistet wurde.

Dies ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass die LOS in der Neckarstadt-West objektiv einen Entwicklungsprozess strukturiert, der erstens große und kleine Fische aus der Immobilienwirtschaft und Spekulanten aller Art anlockt und zweitens definitiv zu Verdrängung durch enorme Mietsteigerungen führt.

Dieser Prozess ist nicht zufällig, sondern hängt mit den sich von der LOS selbstgesteckten Zielen zusammen. „Das Ziel der Sanierung muss es dagegen sein, eine „gesunde Durchmischung“ in der Bevölkerung zu schaffen, und z.B. mehr familiengerechten Wohnraum und Angebote bereitzustellen.“ (S.27. LOS Bericht 2017/18) In „Beamtendeutsch“ wird hier Folgendes gesagt: Zu viele ökonomisch und sozial Schwache machen den Stadtteil zum nicht familiengerechten Problemstadtteil. Wenn wir einen Teil der Armen verdrängen und Platz für

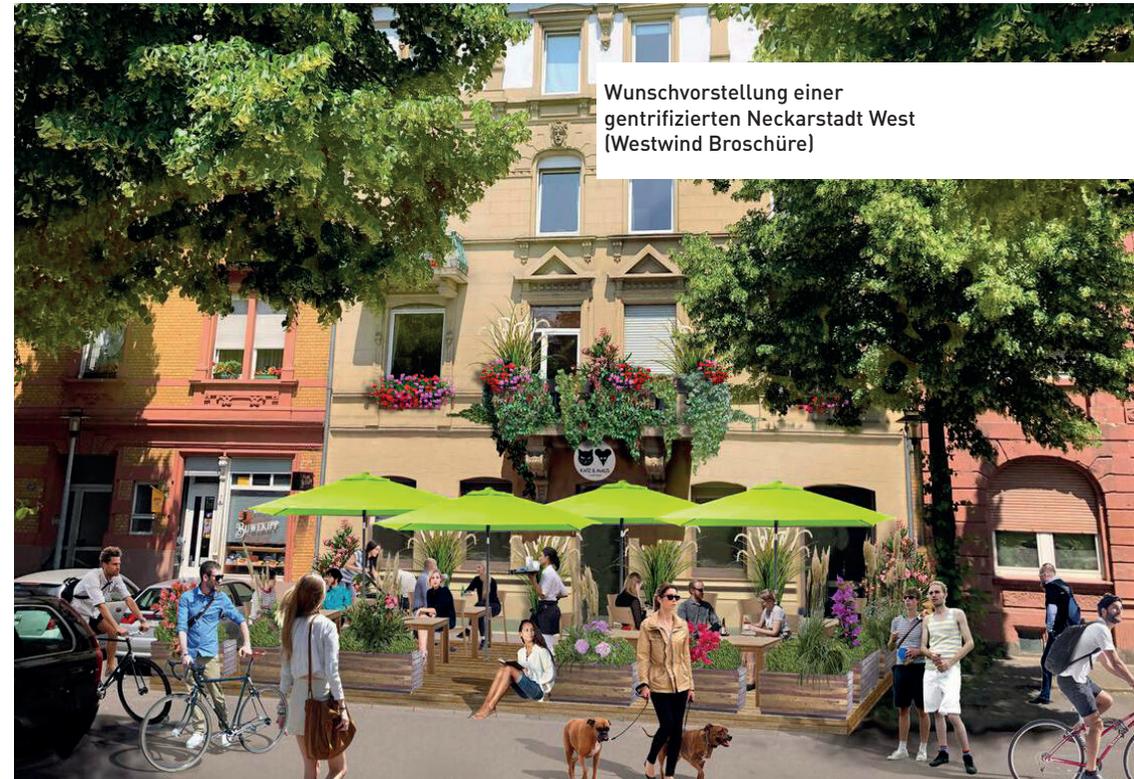
„bildungsaffine Menschen“ machen, wird der Stadtteil „familiengerecht“ und die sozialen Probleme „gelöst“ – in Wahrheit aber wohl eher in andere Viertel verlagert.

Die Frage ist nur, aus welcher sozialen Schicht die Familien kommen, die den „familiengerechten Wohnraum“ nutzen werden, wenn eine 80m<sup>2</sup> Wohnung 1200 Euro kalt kostet? Läuft der Prozess so weiter wie bisher, gehen die Kinder der gutsituierten urbanen Mittelschicht in 10 Jahren auf die Humboldt-Ganztagesgrundschule und spielen bei den Neckarstadt Kids. Interessanterweise haben viele der Menschen, die sich wirklich direkt – nicht über den Umweg der Immobiliensituation – um soziale Probleme im Stadtteil kümmern ein sehr gutes Gespür dafür, wie wenig Verdrängung

gegen Zwangsprostitution, Drogenkriminalität oder ungleiche Bildungschancen hilft.

Unabhängig davon hält die Stadt und die LOS am Ziel der „gesunden Durchmischung“ fest. Um dies zu erreichen arbeiten beide im Sanierungsgebiet eng mit „Hildebrandt und Hees“ (H&H) zusammen, der in Mannheim wohl bekanntesten Firma auf dem Feld der Immobilienspekulation.

Diese strategische Zusammenarbeit zur Aufwertung des Stadtteils ist in einer „Vereinbarung zur Wohnungspolitik Neckarstadt-West“ fixiert. Bis 2023 (perspektivisch bis 2029) versichern die Vertragspartner zusammen „das Wohnungsangebot, die Quartiersqualität und das Investitionsklima“ zu verbessern.



Wunschvorstellung einer gentrifizierten Neckarstadt West (Westwind Broschüre)

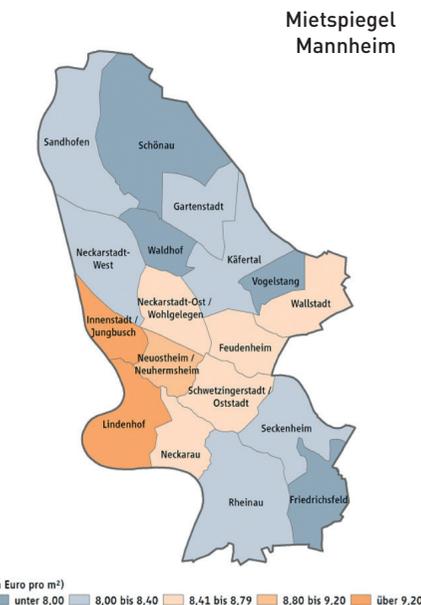
„H&H“ haben allein in der Neckarstadt je nach Angaben zwischen 30-50 Häuser gekauft. Für jede gekaufte Immobilie muss im Sanierungsgebiet das Vorkaufsrecht der Stadt abgewendet werden. Hierfür hat die LOS eine Standardabwendungsvereinbarung aufgesetzt, in welcher Regeln definiert werden, wie die Immobilien genutzt werden sollen. Zum Beispiel verpflichten sich die Vertragspartner unter:

### §3 Mieterhöhungen

„Der Erwerber verpflichtet sich, künftige Mieterhöhungen nach Recht und Gesetz bzw. nach dem jeweils geltenden aktuellen Mietspiegel der Stadt Mannheim durchzuführen.“

Die LOS verpflichtet ihre Vertragspartner also darauf bei Mieterhöhungen nicht illegal zu handeln. Man scheint also auch bei der LOS zu wissen, dass Immobilienspekulanten es bei Mieterhöhungen und Verdrängung von Mieter:innen nicht immer so genau nehmen. Ein konsequent für die Mieter:innen ausgeschöpfter Handlungsspielraum sieht aber definitiv anders aus.

Während man für soziale Belange nur schwammige Floskeln oder den ohnehin geltenden Rechtsrahmen in Stellung bringt, wird in anderen Bereichen sehr viel deutlicher und wirksamer eingegriffen. So wird dem Käufer:innen der Immobilien untersagt, in den neugekauften Häusern Räume an „Shisha-Bars, Wettannahmestellen, Vergnügungsstätten aus den Bereichen Glücksspiel, Wetten und Erotik“



zu vermieten. Gegen steigende Mieten kann oder will man also nichts tun, während man unerwünschten Nutzungen durchaus wirksam begegnet.

Nun könnte man meinen es reicht, dass die Stadt ein ganzes Viertel einem Investor auf dem silbernen Tablet serviert und niemand von der monopolartigen Stellung Kenntnis nimmt, die so mittlerweile entstanden ist. Allerdings werden im Wochentakt neue Verwicklungen und schräge Geschäfte zwischen der Stadt und immer demselben Kreis aus Gastronomen, Architekten und Immobilienspekulanten öffentlich. Exemplarisch hierfür möchten wir hier kurz auf den geplanten Kiosk an der Dammstraße eingehen.

## WAS NICHT PASST, WIRD PASSEND GEMACHT

Der geplante Kiosk in der Dammstraße zeigt das ganze Elend des Gentrifizierungsprozesses wie unter einer Lupe.

2017 wurde mit Bürger:innenbeteiligung ein Konzept zur Gestaltung der Neckarwiese entwickelt. Entlang des Neckars sollten demnach verschiedene Zonen für unterschiedliche Aktivitäten nutzbar gemacht werden. 2020 ist dieser Beteiligungsprozess völlig vergessen. Ohne die Menschen aus dem Stadtteil, noch nicht einmal in Kommunikation mit den direkten Anwohner:innen, soll nun - auf Parkplätzen der Stadt - ein Kiosk gebaut werden, welches das Neckarufer gastronomisch beleben soll. Der Bürger:innenbeteiligungsprozess von 2017 sah im Bereich des geplanten Kiosks eigentlich eine Zone der Ruhe und Entspannung vor.

Trotzdem war es - nach Angaben von Petar Drakul - die Stadt, die den Bau an dieser Stelle forciert habe. Ohne Ausschreibung habe sie verschiedene Akteure gefragt und sei sich schließlich mit Marcel Hauptenbuchner, Geschäftsführer von H&H, einig geworden. Wie in über 40 anderen Immobilien in der Neckarstadt-West auch, fungiert nun eine „Thor GbR“ als Bauherr. Das hippe Architektenbüro Yalla Yalla, das immer wieder sowohl stadtplanerisch als auch als ausführende Architekten in Erscheinung tritt, lieferte den Entwurf.

Nachdem dies soweit im Hinterzimmer ausgehandelt wurde, ging man daran, die Anwohner:innen mit den vollendeten Tatsachen zu konfrontieren.

„Wir prüfen ob es rechtmäßig war und wenn es nicht rechtmäßig dann werden wir es rechtmäßig machen“  
- Zitat Drakul



Petar Drakul (SPD), persönlicher Referent des Oberbürgermeisters  
Foto: M. Schülke

ren. Auf einer Vorstellung des Projektes am 29. Juli 2020 wurde deutlich, was Stadt, Architekten und Bauherr von Bürgerbeteiligung halten. Gleich zu Beginn wurde klargestellt, dass dies eine freiwillige Informationsveranstaltung sei, die auch jeder Zeit abgebrochen werden könne. Mit viel Rückendeckung der Stadt durch Drakul und fast der gesamten SPD Prominenz wurde das Vorhaben gegen die Kritik der Anwohner:innen verteidigt und die bekannten Nebelkerzen gezündet.

Nicht Profitinteressen von Bauherr und Pächter stünden im Vordergrund, sondern der Kiosk beseitige einen Angstraum, schütze vor Vergewaltigungen (sic!) und sei eine Kinderschutzinsel. Darüber hinaus sei sogar ein kostenloser Trinkwasserbrunnen

geplant. Die entscheidende Frage, wie der Deal zwischen Bauherr, Stadt und Pächter aussieht, wurde mit der Lüge begegnet, die Höhe der Pacht, welche die Stadt für die Baufläche erhebt, sei noch nicht ausgehandelt.

Ohne die genauen Zahlen zu kennen, ist es nicht leicht zu durchschauen, wem und warum hier ein Geschenk gemacht wird. Sicher ist jedoch, dass dem ganzen Vorgang der Beigeschmack der gezielten Bevorteilung anhaftet. Dies wird auch dadurch nicht besser, dass der Kiosk in einem „Westwind“ genannten Papier auftaucht.

**Was hat es mit „Westwind“ auf sich?**

Ohne jedes Mandat und Legitimation schwingen sich in diesem Papier die bekannte Mischung aus Gastronomie, Architekten und Immobilienwirtschaft zu Stadtplanern auf und machen „Vorschläge“ für die Umgestaltung der Neckarstadt-West. Der Stadtteil soll zu einer Art Vergnügungspark der Besserverdienenden werden, die an jeder Ecke teure Cocktails und hippos Essen konsumieren können. Die Westwind Broschüre zeigt genau, wie das künftige Publikum der Neckarstadt aussehen soll: unter 30

und immer fröhlich am Champagner trinken. Die Bewohner:innen werden in erste Linie als Kund:innen der Gaststätten gesehen, die von den selbsternannten Stadtplanern betrieben werden. Wo der Rest bleibt?

**„Kann ein Viertel, in dem kein Mensch über 30 lebt als „gesund sozialdurchmisch“ gelten?“**

Besonders pikant ist hier die politische Rückendeckung durch den Grünen Stadtrat Markus Spengler. Dieser versucht zwar mittlerweile die Bedeutung von Westwind herunterzuspielen und beteuert, man habe nur Vorschläge machen wollen. Dies kann aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Umstrukturierung des Viertels im Sinne des Papiers bereits in vollem Gange ist. So verschwinden in der Lutherstraße Parkplätze und Wohnraum zu Gunsten der Gastronomie und auch das Bistro am Neckar wird kommen. Aus öffentlichem Raum wird Konsumraum!

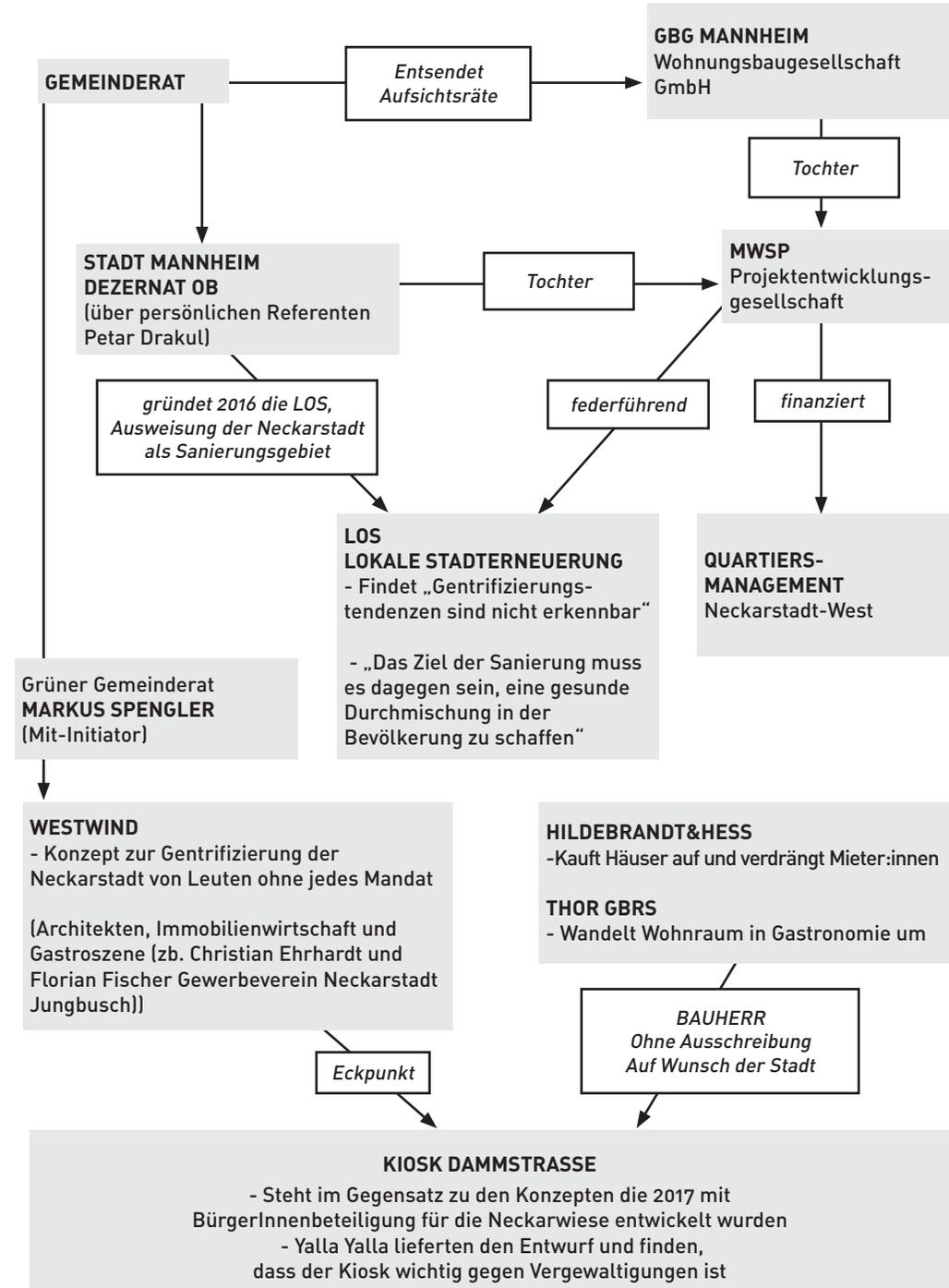
Und auch die Geschäftsbeziehungen zwischen Spengler, Hauptenbuchner und der Stadt entwickeln sich munter weiter. Das neueste 12-Millionen-Projekt ist der Verkauf des alten Trafoshauses am S-Bahnhof an H&H und die Etablierung des „Nachtmarktes“.



Marcel Hauptenbuchner  
(Hildebrandt & Hees)

Florian Fischer  
(Gewerbeverein Jungbusch)

Markus Spengler  
(D-Promi/Grünen-Lokalpolitiker)



# WAS TUN?

Wer nicht möchte, dass die Neckarstadt in ein paar Jahren wirklich so aussieht, wie es sich die Autoren des Westwindpapiers vorstellen und viel wichtiger, wer nicht morgen von der Neckarstadt in die Hochstätt und übermorgen von der Hochstätt aufs Land ziehen möchte, der muss sich heute wehren. Noch kann es gelingen, dem Gentrifizierungsprozess einen Riegel vorzuschieben. Dies wird natürlich nicht einfach sein – der Gegner erscheint erst einmal übermächtig. Doch hinter dem selbstherrlichen Gehabe von Hauptenbuchner und seinem Anhang aus Gewerbeverein, Gastronomie und Lokalpolitikern wie Sprengler ist deutlich zu erkennen, dass die Genannten die Stimmung im Viertel und in der Stadt mit Sorge beobachten. Erkennbar ist das zum Beispiel daran, dass zur beschriebenen Kioskvorstellung fleißig eigener Anhang mitgebracht wurde, um den Eindruck zu erwecken, es gäbe viele Fürsprecher.

## ES IST ALSO MÖGLICH DRUCK AUFZUBAUEN!

Erste kleine Erfolge gab es bereits. Unsere Infostände am Neumarkt wurden von vielen Anwohner:innen positiv aufgenommen. Zwar fiel die erste geplante Kundgebung am 28. März coronabedingt aus, dennoch zeigte die Neckarstadt Flagge. Auf über 40 Balkonen wurden Transparente mit der klaren Botschaft „STOP! Kein Ausverkauf der Neckarstadt“ gehängt. An dem ersten Offenen Stadtteiltreffen Neckarstadt nach Abflachen der Pandemie beteiligten sich über 30 Neckarstädter:innen. Bei weiteren Treffen kamen nicht nur immer mehr Menschen, sondern es wurden auch neue Arbeitsstrukturen gebildet und Aktionen geplant. Darunter einer Kundgebung am Neumarkt, an der sich trotz Ferienzeit 120 Menschen beteiligten.

Nicht nur die Gegenseite, sondern auch wir stehen also gut vorbereitet da. Dies zeigte sich vor allem bei der Vorstellung des Westwind-Konzeptes und des neuen Kiosks an der Dammstraße. In beiden Fällen waren eigentlich reine PR-Termine vorgesehen, um Bürger:innenbeteiligung vorzugaukeln. An beiden Terminen gelang es den Anwohner:innen durch kritische Fragen und klare Forderungen die Vertreter der Immobilien-Spekulanten und ihre Freunde aus der Lokalpolitik, Stadt und Gastroszene unter Druck zu setzen. Hieran wollen wir anknüpfen und diesen Druck aufrecht erhalten.

**Wir müssen der Stadt weiterhin auf die Finger schauen und den Spekulanten auf die Pelle rücken. Hierfür dürfen wir uns nicht einlullen lassen. Wir müssen Solidarität und Selbsthilfe sowie politischen Widerstand organisieren!**



Gentrifizierungskritische Kundgebung am Neumarkt