





# Lissabon: Kampf gegen Wohnungskrise

Touristen und Investoren stürmen Portugals Hauptstadt – ein Boom mit Schattenseiten: die Mieten explodieren, zugleich schwindet der Wohnraum. *Fair Wohnen* sprach mit Luis Mendes von der Mietervereinigung Lissabons über die Hintergründe der Wohnungskrise.

**L**issabon ist ein Touristenmagnet. Allein im Jahr 2018 kamen 4,5 Millionen Gäste in die Stadt – das sind zwar nach absoluten Zahlen weniger als etwa in Wien (7,5 Millionen Gäste), allerdings kommen in der 500.000-Einwohner-Stadt Lissabon auf einen Einheimischen neun Touristen im Jahr, während es in Wien rund vier sind.

Der boomende Tourismus hat in Portugals Hauptstadt dramatische Folgen: Viele Wohnungen werden nur noch über Plattformen wie *Airbnb* kurzfristig an Touristen vermietet, der Wohnraum für Einheimische wird knapper, die Mieten explodieren.

Die Durchschnittsmiete in Lissabon ist dem *Deloitte Property Index 2019* zufolge auf 10,80 Euro pro Quadratmeter geklettert und hat den Wiener Vergleichswert (9,80 Euro) längst hinter sich gelassen. Bei einem Netto-Medianeinkommen von 780 Euro im Monat müsste ein Portugiese für eine 80-Quadratmeter-Wohnung also schon mehr bezahlen, als er verdient.

## Mietendeckel

Die schweren Verwerfungen im Wohnungsmarkt der Stadt lassen sich aber nicht allein mit Touristifizierung begründen,



Luis Mendes ist Geograph an der Universität und Vorstand der Mietervereinigung Lissabons (AIL)

wie Luis Mendes von der Mietervereinigung Lissabons (AIL) im Gespräch mit *Fair Wohnen* erklärt. Die Geschichte beginnt 1947, als der damalige Diktator Salazar einen Mietpreis-Stopp in den Städten Lissabon und Porto erließ. Die Mieten blieben eingefroren und wurden auch

**9** Touristen kamen im Jahr 2018 auf einen Einwohner in Lissabon – fast doppelt so viel wie in Barcelona oder Prag (5 Touristen pro Einwohner).

nicht an die Inflation angepasst – für mehr als 40 Jahre. Noch zu Beginn der 90er-Jahre waren die Mieten extrem niedrig. »Ein Beispiel: Für eine 100-Quadratmeter-Wohnung zahlte man umgerechnet 50 Euro«, sagt Mendes. Das sei über die Jahre zum Problem geworden – einerseits,

weil viele Vermieter ihre Häuser nicht mehr erhalten konnten und andererseits, weil die niedrigen Mieten ärmere Einwohner in den Innenstädten fixierten: »Zur Jahrtausendwende wohnten in der Innenstadt Lissabons vor allem Ältere, Arme und Immigranten.« Der Mietpreis-Stopp fiel in den 90er-Jahren, doch bis 2006 blieben Mieterhöhungen auf den Ausgleich der Inflation begrenzt.

**»Zwangsräumungsgesetz«**

Dann kam die große Finanzkrise 2008, Portugals Volkswirtschaft wankte und die berühmte *Troika* (bestehend aus Internationalem Währungsfonds, Europäischer Zentralbank und Europäischer Kommission) verlangte weitreichende Reformen. Trotz eines Mieteranteils von nur 25 Prozent in Portugal drängte die *Troika* darauf, den Wohnungsmarkt zu liberalisieren. 2012 wurde schließlich ein neues Mietrechtsgesetz verabschiedet. »Darin gab es keine Mietobergrenze. Die Vermieter konnten verlangen, was sie wollten. Es war ein neoliberales Gesetz«, sagt Mendes. »Die Leute nennen es mittlerweile *Zwangsräumungsgesetz*, weil die Vermieter neue Möglichkeiten bekamen, die Mietverträge zu kündigen

– etwa, wenn das Haus renoviert werden soll oder auch bei Eigenbedarf für sich oder seine Verwandten. Das wurde zum Problem, tausende Mieter verloren ihre Wohnungen.« Mendes erklärt sich das Interesse der *Troika* am Wohnungsmarkt so: Der Großteil der Mieter lebte zuvor in den historischen Innenstädten – also just dort, wo Immobilien den höchsten Wert haben. »Mit einem Gesetz, das Kündigungen vereinfacht, konnten die Innenstädte von Älteren, Armen und Immigranten praktisch freigeräumt werden.«

**Golden Visa**

In den freigewordenen Wohnungen entstehen nun zumeist Touristenunterkünfte oder Luxus-Apartments. »Für Mieter gibt es praktisch keinen Platz mehr in der Innenstadt«, sagt Mendes. »Unser Wohnungsbestand wird von internationalen Investoren übernommen.« Durch Programme wie *Golden Visa* würde dies noch verschärft. Diese Regelung verspricht Geldgebern aus dem Nicht-EU-Ausland freien Zugang zum Schengenraum, wenn sie entweder eine Million Euro in ein portugiesisches Unternehmen investieren oder Immobilien im Wert von 500.000 Euro kaufen. Die

Mehrzahl der aus überwiegend aus China, Russland und Südamerika stammenden Investoren entscheidet sich für die billigere und risikoärmere Lösung: die Immobilie. »Dieses Programm ermöglicht es Fremden, in unseren Wohnungsbestand zu investieren – aber sie schaffen nur Luxus-Apartments. Das lässt auch die Mieten explodieren«, schildert Mendes.

**Hotline gegen Airbnb**

Während Touristen-Magnete wie Barcelona einen *Airbnb*-Anteil von rund 10 Prozent aufweisen, liegt dieser im Zentrum Lissabons bei 30 Prozent – und im Altstadtviertel Alfama gar bei über 50 Prozent. »In der Innenstadt von Lissabon leben mehr Touristen als Einwohner«, ärgert sich Mendes. Auf Druck sozialer Bewegungen (*Living in Lisbon*, *AIL*, etc.) hat die Stadtregierung nun wenigstens ein Quotensystem eingeführt. In Vierteln, in denen der Anteil an *Airbnb*-Wohnungen 20 Prozent übersteigt, darf man kein neues *Airbnb*-Angebot schaffen. Außerdem wurde eine Hotline eingerichtet, über Anwohner der Stadt nicht registrierte *Airbnb*-Unterkünfte melden können.

**50**

Prozent beträgt der Anteil an Touristen-Apartments am Wohnraum in Lissabons Altstadtviertel Alfama (Bild unten):



Viele Häuser in Lissabon seien nicht mehr zum Leben da, sondern um Profit zu generieren, sagt Mendes. »Sie werden gekauft und verkauft, um Profite für den Immobilienmarkt abzuwerfen. Das sind nur noch finanzielle Vermögenswerte, mit denen spekuliert wird. Das löst einen Domino-Effekt aus, der sich vom Zentrum in die Peripherie ausbreitet.«

Endlich lege die Stadtregierung – auf Druck der Mietervereinigung – auch Bauprogramme auf, um die Mieten leistbarer zu machen. »Wir benötigen tausende neue Wohnungen. Nicht nur für Arme, sondern auch für die Mittelschicht.« Das brauche freilich viel Zeit, weiß Mendes. Weil erst gebaut werden muss.