

Indiz ist oft die Wäscheleine

Portugal wollte Geld aus dem Ausland anlocken und hat damit eine Wohnungskrise ausgelöst.

TEXT & FOTOGRAFIE: Juliane Fischer

Es ist finster geworden. Die Demonstranten sind aus dem Stadtzentrum Lissabons abgezogen. Zweieinhalb Kilometer vom Startpunkt der Demonstration entfernt, funkelt es vor einem Fenster. »Uma Casa para viver« (»ein Haus zum Wohnen«) steht mit Glitzer-Klebeband auf dem Plakat, das an der Hausmauer herunterhängt. Daneben Herzen und der Abdruck einer Kinderhand.

Die fünfjährige Maria und ihre Mama haben das Bild mit dem Slogan der Kundgebung gestaltet. Sie bangen beide, dass sie die nächste Mieterhöhung nicht mehr mitmachen können. »Unser Vertrag wurde glücklicherweise erst im September verlängert, aber er gilt immer nur ein Jahr lang«, sagt Francisca Campos. 420 Euro bezahlen sie für die winzige Wohnung, keine 30 Quadratmeter groß: Sie teilen Küche, Bad und das Wohnzimmer, in dem beide schlafen. Gemeinsam mit Meerschweinchen Viktoria, das das Mädchen stolz zeigt.

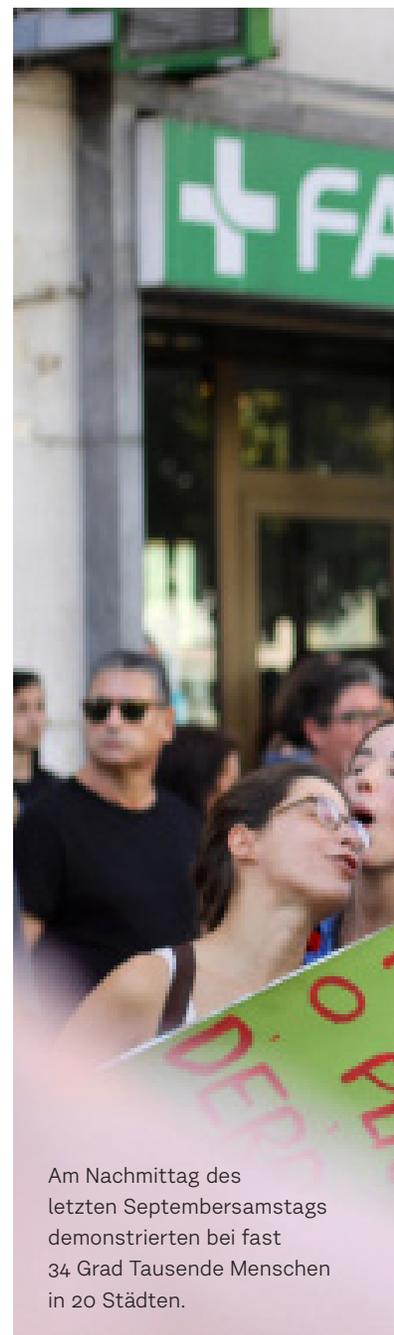
»Maria braucht schön langsam wirklich ein eigenes Zimmer. Wir machen alles in dem einen Raum«, erklärt die alleinerziehende Mutter. Ist die Kleine ins Bett gebracht, kann sie sich nur in der Küche aufhalten. Campos arbeitet als Ballettlehrerin. Für das Studio, in dem

sie unterrichtet, muss sie weitere 390 Euro berappen. Außerdem gibt sie Stunden in einer privaten Musikschule. Ist diese von Anfang Juli bis Ende September geschlossen, geht sie zusätzlich putzen. »Ich arbeite hart, aber das Günstigste, was ich bisher gefunden habe, kostet 850 Euro – zu viel für mich allein mit Maria. Es ist eine schwierige Zeit«, sagt sie.

Wie Francisca Campos geht es vielen. Nicht nur jene mit niedrigen Löhnen – das Mindestgehalt wurde im Jänner von 705 auf 760 Euro angehoben –, auch Durchschnittsverdiener, die auf rund 1.200 Euro netto kommen, verwenden schon den Großteil ihres Gehalts für die Miete. Die Hälfte aller portugiesischen Arbeitnehmer verdient nicht einmal 1.000 Euro monatlich.

Der 26-jährige Eric muss seine Wohnung vermieten, weil die Kreditrückzahlung und Lebenskosten am Monatsende zuletzt 1.450 Euro ausgemacht hatten. Sein Nettolohn aus dem Vollzeitjob: 1.150 Euro. Er ist nach Luxemburg zu seinen Großeltern gezogen und arbeitet dort nun in einem Blumengeschäft. »Ich hoffe, dass ich zurückkommen kann, wenn die Inflation runtergeht oder die Steuern sich verringern«, sagt er. Nachsatz: »Bevor ich ganz verkaufen muss.«

In Porto stechen auf 500 Metern drei Craftbeerbars, Yoga-Studios und Tattoo-Läden als trügerische Trias der Gentrifizierung ins Auge. Das eigentliche Problem sieht man erst auf den zweiten Blick: Die Immobilienkrise hat die soziale Ungleichheit verschärft. Besonders Porto, Lissabon und Ericeira, das ehemalige Fischerdorf, das nun ein Surf-Hotspot ist, sind zu Orten des Massentourismus und zum Mekka für digitale



Am Nachmittag des letzten Septembersamstags demonstrierten bei fast 34 Grad Tausende Menschen in 20 Städten.



Nomaden geworden. Das ließ die Immobilienpreise durch die Decke gehen. In Lissabon sind sie seit 2015 um 65 Prozent gestiegen. Extra schlimm war der inflationsgetriebene Anstieg während des Jahres 2022 um 37 Prozent im Vergleich zum Jahr davor. Die Verkaufspreise schossen laut einer Studie des Immobilienspezialisten Confidencial Imobiliário sogar um 137 Prozent in die Höhe.

Indiz ist oft die Wäscheleine. Wo sie gespannt ist, findet man noch Einheimische, vielleicht eine ältere Witwe, die von einem seltenen unbefristeten Vertrag profitiert. Die Häuser, wo auf jedem Balkönchen die gleiche Palme steht, nehmen aber zu. Hinter diesen Fassaden wird wahrscheinlich mittels Plattformen wie AirBnB vermietet. In Portugals Hauptstadt allein offeriert der Dienst 15.000 Angebote, das sind

mehr als sechs Prozent von Lissabons Liegenschaften. Gut drei Viertel dieser Wohnungen dienen demnach ausschließlich der Vermietung für kurze Zeitspannen. In Porto sind es sogar 7,4 Prozent aller Wohnungen.

Weltweit sind sieben Millionen Immobilien in 100.000 Städten auf AirBnB gelistet. Die problematischen Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte sind also global, aber in Portugal hausgemacht:

In der Finanzkrise 2009 wollte der Staat die Wettbewerbsfähigkeit verbessern und Fachkräfte sowie ausländische Investoren anziehen. Man lockte mit Steueranreizen und Visum-Programmen. Mit 500.000 Euro Immobilien-Investment konnte man sich ein Goldenes Visum erkaufen. 89.000 Menschen haben vom Sonderstatus ›non-habitual residence‹, einer Art Steuer-Flatrate, Gebrauch gemacht, vermeldete das portugiesische Finanzministerium im Juli 2023. Gleichzeitig macht der öffentliche Wohnbau nur etwa zwei Prozent des gesamten portugiesischen Bestands aus. Zum Vergleich: Durchschnittlich liegt dieser Wert in der EU bei 7,5 Prozent, in Österreich sind es 23 Prozent.

Deswegen gehen an diesem letzten Septembersamstag in zwanzig portugiesischen Städten Tausende auf die Straße. Die Demonstranten fordern bezahlbaren Wohnraum und ein Eingreifen der Regierung. Sie erzählen vom Lehrer, der am neuen Schulstandort keine Wohnung fand und deshalb im Auto schlief, in der Schule aß und duschte. Sie schildern, dass immer mehr Menschen in Zelten wohnten, die man wegräumen ließ, als der Papst zum Jugendtreffen nach Lissabon kam. ›Auch neben meinem Haus schläft eine Frau unter einem Baum‹, sagt eine Demonstrantin.

›Wir sind privilegiert und haben Glück, denn wir zahlen als siebenköpfige Patchwork-Familie nur 1.400 Euro, aber ich habe keine Ahnung, wo sie einmal leben können‹, sagt Mariana Guerra und zeigt auf ihre zehnjährigen Zwillingstöchter. ›Während des Studiums können sie noch bei uns wohnen, so wie ihr 19-jähriger Bruder jetzt, aber wenn sie ins Arbeitsleben einsteigen, werden sie sich nichts Eigenes leisten können. Die Gehälter sind sehr, sehr niedrig, die Preise irrsinnig hoch.‹

Von ihrem ersten verdienten Geld investierte Guerra 80.000 Euro in 30 Quadratmeter im Bairro Alto, Lissabons historischem Stadtzentrum. Das war im

Jahr 2004. Mittlerweile werden ihr 300.000 Euro dafür geboten. ›Nur damit du dir eine Vorstellung davon machen kannst, wie verrückt die Lage ist.‹ In ihrem Altstadt-Appartement wohnt ein Lehrer. Guerra verlangt noch immer 500 Euro, obwohl mittlerweile das Doppelte üblich ist. ›Warum vermietest du nicht auf AirBnB? Da könntest du viel mehr verdienen‹, würden sie ihre Freunde fragen, sagt sie. ›Aber ich will auch nicht, dass es mir so ergeht, und ich Sorge mich um meine Kinder.‹

›Die Jungen verdienen 700 oder 800 Euro. Das kostet oft schon ein WG-Zimmer. Es ist absurd.‹ Bairro Alto würde von Einheimischen heutzutage gemieden. ›Lissabon ist jetzt wie Disneyland‹, bedauert Guerra, und wie zur Bestätigung steht ›Tourists, get a life!‹ auf dem Schild eines Protestierenden, der durch die Menge radelt. Ein anderer zieht mit Zylinder und Augenklappe als Monopoly-Figur durch die Stadt. Von seinem Frack baumeln die ›AL‹-Schilder aus Plexiglas, die an der Hausmauer auf ein Alojamento local hinweisen. So heißen die typischen, privat geführten Unterkünfte mit weniger als zehn Zimmern.

›Die Wohnungskrise schafft eine ungute Reibung zwischen Portugiesen und Zugezogenen‹, sagt Lucia Caistor-Arendar, eine britische Soziologin, die sich mit Urbanisierung beschäftigt und die der Liebe wegen 2015 nach Lissabon gezogen ist. Sie spürt die zunehmende Ablehnung der Einheimischen, die traditionell als besonders gastfreundlich, offen und herzlich gelten, versteht aber deren missliche Lage. Deshalb ist sie selbst mit ihrer einjährigen Tochter in der Trage zum Protestieren gekommen. ›Ich wurde nicht willkommen geheißten. Es wurde eher so gesehen: Sie ist eine Ausländerin und der Job sollte eher an jemanden aus Portugal gehen‹, sagt Caistor-Arendar.

Die Protestierenden ziehen an den dicken Betonwänden halb abgerissener Bauruinen vorbei. Die Hälfte der lantestypischen, Azulejos genannten Ka-

cheln fehlt schon, Türen sind vernagelt, Fenster eingeschlagen. Dieses Bild bietet sich an vielen Ecken, egal ob in Porto oder in Lissabon. Die Leerstandskarte weist in ganz Portugal 735.000 verlassene Gebäude aus. Das sind insgesamt 196.054 Quadratmeter, die zu Wohnraum umgewandelt werden könnten, errechnet ›Habitación Hoje!‹, eine Organisation in Porto, die sich für das Recht auf Wohnraum einsetzt.

Ein solches verlassenes Gebäude war die ehemalige Kaserne Quartel de Santa Bárbara, bevor die Initiative Residências Refúgio einzog. Diese Kooperative ist Integrationsprojekt, Kulturzentrum und Grätzl-Treffpunkt zugleich. Sie hat das Gelände wiederbelebt und zu einem vitalen Viertel gemacht. Im Keller übt jemand Saxophon. Im Hof riecht es nach Bratkartoffeln mit Oktopus. Eine Fotoausstellung zeigt die Entwicklung des Vorzeigeprojekts: ›Zuerst wollte die Gemeinde exquisite Luxuswohnungen für eine chinesische Firma machen, aber die Öffentlichkeit lehnte sich erfolgreich dagegen auf‹, erzählt José Batista. Der 33-Jährige ist einer der zehn Residências-Refúgio-Angestellten, die mit Freiwilligen das gesamte Areal restaurierten. Sie brachten Musiker aus Afghanistan und der Ukraine zu einer Band zusammen, vermitteln Konzerte, vermieten Proberäume und Ateliers, zum Beispiel an eine Malerin aus dem Iran. Die Kraftkammer im Obergeschoß wurde zum Konzertsaal. Wo Helme und Waffen lagerten, gibt es einen Flohmarkt gebrauchter Bücher. ›Die Militärs, die hier Jahrzehnte wohnten und arbeiteten, waren komplett begeistert‹, erinnert sich Batista. ››Wow, schaut euch das an!‹, riefen sie. Sie haben es gefilmt und ihren Kollegen gesendet‹, lobt er das ›in Portugal einzigartige Projekt.‹ In Barcelona habe er solche Orte, die man zu Kulturzwecken umgestaltet hat, überall gesehen. Auch die Wohnungslage sei dort weniger schlimm: ›Die Spanier jammern zwar auch, aber ich dachte mir: Ein T1 um 900 Euro? Verdammte, das geht eigentlich! Ihr verdient ja um 400 Euro mehr.‹ Unter T1 versteht man eine circa fünfzig Quadratmeter große Ein-Zimmer-Wohnung, bei der Küche, Bad und WC eigene Räume sind.

›Lissabon ist jetzt wie Disneyland.‹

Mariana Guerra

In der ehemaligen Kaserne soll
leistbarer Wohnraum entstehen.



Mariana Guerra sorgt sich, ob ihre Kinder
sich das Wohnen einmal leisten können.



Francisca und Maria teilen sich weniger als 30 Quadratmeter.
Zusätzlich zur Miete muss die Alleinerziehende auch 390 Euro Miete
für das Ballettstudio bezahlen.





Die Wohnungskrise schafft eine un gute Atmosphäre zwischen Portugiesen, Zugezogenen und Touristen, meint die Soziologin Lucia Caistor-Arendar.

»Meine Generation wird öfter als faul abgestempelt, aber jetzt kostet alles viel mehr – Essen, Wohnung, Bildung. Viele arbeiten Vollzeit, und es reicht einfach trotzdem nicht. Als meine Eltern mit der Ausbildung fertig waren, haben sie 1.100 Euro verdient. Damit konnten sie ein angenehmes Erwachsenenleben führen«, sagt Batista. Er ist überzeugt: »Wir sind die erste junge Generation Portugals, die schlechter dran ist als die Vorgängergeneration.« Die Eigentumsquote in Portugal liegt zwar bei mehr als 75 Prozent. Allerdings schwindet die Möglichkeit, sich Eigenes künftig noch leisten zu können, durch die Preisentwicklung. Nirgendwo ziehen junge Menschen so spät von Zuhause aus wie in Portugal, nämlich mit durchschnittlich 33,6 Jahren.

Darum wäre José Batista gerne bei der Demo, aber er hält im Quartel de Santa Bárbara die Stellung. Denn es ist das letzte Wochenende für die Initiative. Dann müssen sie wieder weg. »Die Stadt will hier neuen Wohnraum schaffen. Das ist ja eigentlich ein Anliegen der Kooperative«, sagt der junge Mann. Komplette überzeugt wirkt er vom Bauvorhaben nicht: »Ja, es passiert, was wir wollten, aber es ist ein Tropfen im Ozean.«

António Costas Mitte-Links-Partei, die die Absolute hält, hat verstanden, dass sie handeln muss. Sie versucht, Druck aus dem Wohnungsmarkt zu nehmen. Für Golden Visa muss man zukünftig statt in Immobilien in Kulturgut, Forschungsprojekte oder in lokale Unternehmen investieren. Ab 2024 gebe es keine Steueranreize mehr für Neuzuwanderer, kündigte der Ministerpräsident an. Die Kurzzeitvermietung wird weiter eingeschränkt. Porto, Lissabon und der Surfer-Hotspot Ericeira vergeben zumindest für Sperrgebiete, die »zonas de contenção«, keine Lizenzen mehr.

Diese politischen Maßnahmen werden von allen Seiten skeptisch betrachtet. Es brauche nicht weniger Steuererleichterungen, sondern schlicht mehr Häuser, meinen die Immobilienkonzerne. Kleinere, originelle Hostels, die mit persönlicher Note von Familien betrieben werden, fürchten durch Neuregelungen neben der Tourismusindustrie den Kürzeren zu ziehen. Bei den fast 110.000 registrierten Kurzzeitvermietungen in Portugal handle es sich oft um private Ferienhäuser an der Küste. Dieser Wohnraum würde durch das Mais Habitação, das Mehr-Wohnraum-

Gesetz, nicht verfügbar, sondern es führe nur dazu, dass die Häuser elf Monate im Jahr leer stünden, kritisiert der Verein der Alojamento Local. »Leistbarer Wohnraum ist ein dehnbare Begriff«, bemerkt hingegen José Batista. Er und die Kooperative Residências Refúgio blicken ungewiss in die Zukunft. Ob Francisca, ihre Tochter und das Meer-schweinchen wohl an einem Ort wie dem ehemaligen Militärareal ein neues Zuhause finden können? •

Transparenzhinweis

Die Recherche zu diesem Text fand während einer Reise statt,



die das Bundeskanzleramt im Rahmen des Projekts »Eurotours« teilweise finanziert hat.

Die Autorin empfiehlt

zur Lektüre ein Gläschen »Saudade« vom Weingut Dorli Muhr. Der Wein ist eine Portwein-Hommage aus Prellenkirchen, das portugiesische Wort »Saudade« bedeutet Sehnsucht, Melancholie, Heimweh und Fernweh.

