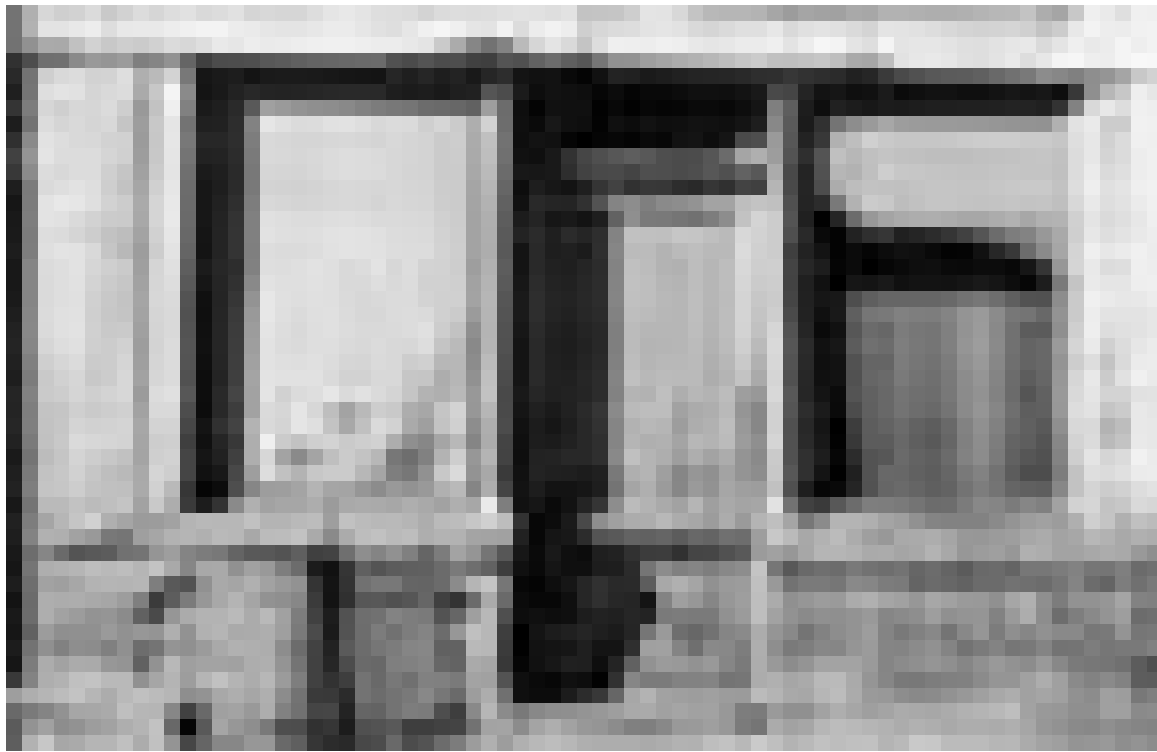


MIETGESETZREFORM

Knackpunkt Mietpreis



Leerstand soll künftig unattraktiv werden, aber niemand weiß, wie viel davon in Luxemburg überhaupt existiert.

(Foto: woxx)

Das Mietgesetz wird reformiert - zugunsten der Vermieter. Einkommensschwachen MieterInnen hingegen wird das neue Gesetz voraussichtlich wenig nutzen.

Es sollte ein großer Wurf werden. Das ließ nicht zuletzt die Rede zur Nation im Jahr 2002 erwarten, in der Premierminister Jean-Claude Juncker vollmundig die Wohnungsnot zur Chefsache erklärt hatte. Seit zwei Wochen liegt nun die Reform des Mietgesetzes von 1955, eine der 29 Maßnahmen, die Wohnungsbauminister Fernand Boden bis zum Ende der Legislaturperiode durchsetzen will, der Abgeordnetenversammlung vor. Doch was die ParlamentarierInnen in den nächsten Monaten dort stimmen sollen, hat mit einer tief greifenden Gesetzesreform nicht viel zu tun.

"Il est évident qu'une politique du logement ne doit pas se limiter à favoriser principalement voire exclusivement l'accession à la propriété et le subventionnement des promoteurs pour la mise à disposition de logements à coût modéré, mais elle doit également stimuler les investissements privés dans le secteur du logement locatif", formuliert das Exposé des motifs des Gesetzentwurfs umständlich. Im Klartext: Die privaten Investoren auf dem Wohnungsmarkt sollen stärker gefördert werden. Statt beispielsweise wie bisher zwischen Vor- und Nachkriegsgebäuden zu unterscheiden, würden künftig für beide Typen die gleiche Regelung gelten. BesitzerInnen von Gebäuden, die vor dem 10. September 1944 erbaut wurden, müssten dann nicht mehr den pauschalen Mietpreis von derzeit 1.500 LUF (rund 38 Euro) pro Zimmer veranschlagen, sondern könnten Mieten von fünf Prozent des investierten Kapitals verlangen. Sie sollen so ermutigt werden, mehr Mietappartements auf den Markt zu bringen. Gewünschter Nebeneffekt: Die Renovierung alter Wohnungen soll sich wieder lohnen.

"Das konnte man schon nach dem alten Gesetz", ärgert sich Mars di Bartolomeo. Der sozialistische Wohnungsexperte glaubt nicht daran, dass mit der Reform der rund zwei Jahrzehnte andauernden Wohnungsnot beizukommen ist: "Ich meine sogar, dass das Gesetz in der jetzi-

gen Form eher zu einer Verschlimmerung der Situation beitragen wird." Di Bartolomeo verweist auf das Ergänzungsgesetz von 1987, wonach Vermieter "substanzielle Investitionen" bei der Festlegung des Mietpreises bereits heute geltend machen können. Im neuen Text entfällt das Wort "substanziell" - mit negativen Folgen für MieterInnen, die möglicherweise bald verteuerte Mieten in Kauf nehmen müssten.

Mehrheitlich Wucher

Mit seiner Einschätzung steht der Politiker nicht allein da. Auch Guy Goedert von der "Union luxembourgeoise des consommateurs" (ULC) warnt vor "versteckten Preiserhöhungen" mit existenziellen Folgen insbesondere für Einkommensschwache. Doch nicht nur diese müssen womöglich bald tiefer ins Portemonnaie greifen. Auch die Mieten der oberen Preiskategorie könnten neuen Auftrieb erhalten, wenn nämlich Vermieter versuchen sollten, Wohnungen in die für sie günstigere neue "Luxuskategorie" (künftig ab 1.753 Euro und nicht mehr ab sieben Zimmer) zu drücken. Für diese Appartements ist keine automatische Verlängerung des Mietvertrags mehr vorgeschrieben. "Was wir bekommen werden, ist ein allgemeiner Preisauftrieb", befürchtet der LSAP-Abgeordnete Alex Bodry, der in den kommenden Wochen die juristischen Konsequenzen des Entwurfs eingehend überprüfen will, und bereits von einem bedenklichen "Realitätsdefizit" spricht.

Für den Mietwohnungsmarkt wäre ein solcher Trend freilich fatal. Denn schon jetzt beträgt der Durchschnittspreis für eine 100-Quadratmeter-Mietwohnung in der Stadt Luxemburg laut Berechnungen des "Jeudi" zwischen 1.000 und 1.400 Euro. Berücksichtigt man zudem, dass Statec-Ergebnissen aus der Volkszählung 2001 zufolge etwa 3.220 Vorkriegswohnungen im Großherzogtum leer stehen, insgesamt aber rund 20.000 Mietwohnungen fehlen, dürfte selbst

bei optimaler Annahme der Gesetzesreform durch die Vermieter der Effekt gering sein. Welche Wirkung auf die überbelegten Mietpreise hat ein Mehr-Angebot von zehn Prozent? Selbst städtische Wohnungsexperten bezweifeln, dass die vorgesehenen Investoren-Bonbons die Preisspirale nach unten korrigieren können und fordern statt dessen, was sie bereits seit über 15 Jahren fordern: den massiven Ausbau des öffentlichen Wohnungsangebots. Nur so sei den mehrheitlich zu hohen Mietpreisen beizukommen, ist der Leiter des Service Logement der Stadt Luxemburg Robert Conrad überzeugt.

Mieterschutz in Gefahr

Umso kontraproduktiver aber könnte sich ein weiterer CSV-DP-Vorschlag erweisen: MieterInnen sollen statt wie bisher nach sechs Monaten künftig nur noch nach einem Jahr Widerspruch vor der Mietkommission gegen Wuchermieten einlegen dürfen. Dabei ist die Zahl derer, die sich trauen, derartig gegen maßlose Vermieter vorzugehen, relativ gering: In Düdelingen waren es im vergangenen Jahr gerade Mal zwei Fälle, in denen die Mieten nach unten korrigiert wurden, vor der hauptstädtischen Kommission wurden zwar über 100 Mieten als überbelegt angefochten, an der Gesamtzahl der Mietabschlüsse gemessen waren dies aber weniger als ein Prozent.

"Die Notlage auf dem Wohnungsmarkt ist so gravierend, dass sich niemand traut zu reklamieren", begründet Alex Bodry, Präsident der Düdelinger Mietkommission die derzeitige Zurückhaltung. Auch wenn die Möglichkeit, eine Bankgarantie zu hinterlegen allgemein eine Verbesserung für Wohnungssuchende darstellt, das Machtgleichgewicht zwischen VermieterInnen und MieterInnen führt dazu, dass Wohnungssuchende oft völlig überzogene Forderungen akzeptieren. "Die haben keine andere Alternative", so Bodry. Und noch etwas könnte einkommensschwache Klagewillige in Zukunft abschrecken: War vorher der Vermieter zuständig, den Nachweis zu liefern, dass die von ihm in Rechnung gestellten Investitionskosten rechtmäßig waren, soll nun der Klagewillige teilweise die Kosten für Expertengutachten u.ä. übernehmen - obgleich das Gutachten einem Vermieter über das jeweilige Mietverhältnis hinaus dauerhaft von Nutzen sein kann.

Ebenfalls im Sinne der HausbesitzerInnen ist die erweiterte und beschleunigte Regelung des Eigenbedarfs. MieterInnen müssen nach einer schriftlichen Kündigung durch den Vermieter spätestens nach maximal 18 Monaten die Wohnung räumen, in Zeiten äußerst knappen Wohnraums und ungenügenden Aufbaufstrukturen eine Regelung mit womöglich existenziellem Charakter.

Ungeachtet aller bisheriger Kritik betonte das CSV-Nationalkomitee unter der Leitung von Parteipräsident François Biltgen am 22. Oktober den "gerechten" und "sozialen" Charakter der geplanten Reform.

Ines Kurschat

Luxemburger Polizei im Visier von amnesty

In einem jüngst veröffentlichten Lagebericht von Amnesty International (AI) ist Luxemburg nicht ungeschoren davon gekommen. Vor allem die hiesige Polizei wird in den "Concerns in Europe and Central Asia, January-June 2003" scharf kritisiert. Im Übermaß habe sie in mehreren Fällen Gewalt angewandt, so zum Beispiel bei den Schülerprotesten gegen den Irak-Krieg vor der US-Botschaft am 20. März, heißt es in dem AI-Bericht. Dabei waren die Polizisten mit Gummiknüppeln und Tränengas gegen die SchülerInnen vorgegangen. Am Tag darauf hätten die Ordnungshüter ebenso unverhältnismäßig reagiert, als etwa 200 KriegsgegnerInnen mit einem Sit-in den Straßenverkehr blockierten. Die Menschenrechtsorganisation kritisiert in dem Halbjahresbericht außerdem das Vorgehen der Polizei am 31. März, als mehrere Wohnungen in Luxemburg durchsucht wurden. Damals nahmen sie den Tunesier Salmi Taoufik und seine Frau fest. Anfang April wurden beide nach Tunesien abgeschoben. Taoufik kam dort ins Gefängnis und soll gefoltert worden sein.

Detaillierte Kritik am Plan sectoriel Mobilfunk

Eine ausführliche Analyse des Plan sectoriel für Mobilfunkantennen stellte die Organisation Bürgerfrequenz am vergangenen Dienstag vor. Dabei setzte sie bereits bekannte Kritikpunkte in einen landesplanerischen Kontext. Das Landesplanungsgesetz, auf dessen Grundlage der Plan sectoriel erarbeitet wurde, sei ein Instrument zur nachhaltigen Entwicklung. Also fordert Bürgerfrequenz, "dass man im derzeitigen Leitplan Strategien der Vorsorge und der Nachhaltigkeit berücksichtigt, um der Nachfrage nach zusätzlicher Netzkapazität effektiv entgegenzuwirken (Vorsorgepolitik bei Kindern und Jugendlichen, rationelle Nutzung der Energie, Auswirkung auf Immobilienwerte)". Kritisiert wird auch, dass den Mobilfunknetzen eine "utilité publique" zuerkannt werde - Netzbetreibern würde schließlich der staatliche Handlungsauftrag fehlen. Zusätzlich plädiert die Organisation für einen Respekt der Gemeindeautonomie. Sie zweifelt den von der Regierung angegebenen rechtlichen Handlungsbedarf in Sachen Antennen an, da diese auch durch kommunale "Plans d'aménagement particulier" legalisiert werden könnten. Grundsätzlich spricht sich Bürgerfrequenz gegen den Plan sectoriel in seiner jetzigen Form und für kommunale Mobilfunkpläne aus.

www.birgerfrequenz.lu

Nächste Woche:

Kampf gegen Schwarzarbeit

Die Schattenwirtschaft boomt. Unter den größten Industrienationen gibt es prozentual die meisten illegalen ArbeiterInnen zwar in Italien, die höchsten Zuwachsraten aber verzeichnet Deutschland - und in Luxemburg machen die Behörden mit "Faustschlag"-Operationen Jagd auf schwarze Schafe.

Neue Zentrale, neues Glück

Wie haben wir sie herbeigesehnt, die Neue! Drei lange, mehr oder weniger anruflose - anrufreie? - Tage hat die technische Hocharbeit gedauert, doch nun nennt die woxx eine moderne Telefonzentrale ihr Eigen. Die sieht nicht nur gut aus, sie hat auch einiges zu bieten. Zum Beispiel, dass jetzt jedes Teammitglied seine eigene "boite vocale" verwalten kann ... oder muss.

Wie jede Veränderung wirft auch diese neue Fragen auf. Wo sind alle die eingespeicherten Nummern hin (die nie jemand benutzt hat)? Warum schaltet die Zentrale abends nicht automatisch auf den Anrufbeantworter um (der manchmal funktioniert hat)? Wie kann ich mein mobiles Gerät gegen ein festes eintauschen - und umgekehrt? Vor allem: Lässt sich die Kaffeemaschine per Telefon steuern?