

SCHÖNER WOHNEN I

Leben am sanitären Limit



Der Traum vom eigenen Häuschen ...

Gibt es sie oder gibt es sie nicht? Von der Wohnungsnot wird in Luxemburg schon lange gesprochen - und dennoch wird sie von manchen geleugnet. Mittlerweile hat sich die Lage etwas entspannt.

Eigentlich wollte Claudio Sorrenti aus seiner Zweizimmer-Wohnung so schnell wie möglich ausziehen, als seine Frau ein drittes Kind erwartete. "Leichter gesagt als getan", sagt der Angestellte einer Transportfirma. "Bis heute haben wir nichts Passendes zu einem für uns bezahlbaren Preis gefunden." Wie Sorrenti geht es vielen Menschen in Luxemburg: Wohnraum ist knapp und die Mieten sind hoch. Das ist bekanntlich nichts Neues. Die Wohnungsnot gibt es seit mindestens zwei Jahrzehnten. Nach wie vor betrifft sie vor allem einkommensschwache Familien. Solche wie die von Claudio Sorrenti.

Die durchschnittliche Miete hat sich von 1991 bis 2001 um 27 Prozent erhöht. Das ergab eine Untersuchung des "Observatoire de l'habitat" des Centre d'Etudes de Populations, de Pauvreté et de Politiques Socio-Economiques (Ceps/Instead). Dabei stieg der Preis bei Appartements pro Quadratmeter von 4,60 Euro auf 5,70 Euro, bei Häusern von 3,50 Euro auf 4,50 Euro. Im selben Zeitraum stieg der soziale Mindestlohn nur um 21 Prozent. Und obwohl Häuser mit Mietwohnungen gebaut wurden und sich deren Zahl in den genannten zehn Jahren von etwa 42.000 auf fast 50.000 erhöhte, verringerte sich ihr Anteil am gesamten Wohnungsbestand um fünf Prozent.

Wohnen ist in Luxemburg immer noch eine Frage des Ei-

gentums: Nach einer Studie des Ceps/Instead von 2003 über das "patrimoine immobilier des ménages" erklärten 2003 rund drei Viertel der Haushalte, mindestens eine Immobilie zu besitzen. Bei LuxemburgerInnen ist der Anteil der ImmobilienbesitzerInnen (83 Prozent) deutlich höher als bei Nicht-LuxemburgerInnen. Bei PortugiesInnen beträgt er nur 65 Prozent.

Stabilisierung der Mieten

Mittlerweile haben sich die Mietpreise stabilisiert: Von August 2003 bis August 2004 sanken sie laut Analyse des Ceps/Instead-Observatoriums bei Wohnungen um 5,71 Prozent, bei Häusern um 4,25 Prozent. Dagegen schossen die Kaufpreise bei Appartements im selben Zeitraum regelrecht in die Höhe - und zwar um 14,45 Prozent. Trotzdem herrscht beim Fonds du logement Zufriedenheit: Der Fonds hat insgesamt rund 1.400 Wohneinheiten (Häuser und Appartements) in seinem Angebot und bietet diese nach bestimmten Kriterien Bedürftigen an. Immerhin ist die Nachfrage beim Fonds in den vergangenen beiden Jahren stetig zurückgegangen.

Zwar lag die Zahl der fertiggestellten Appartements nach Angaben des Statec - die Zahlen entstammen dem Statec-Bulletin vom vergangenen Dezember - im Jahr 2002 mit 2.475 leicht über dem Durchschnitt der fünf Jahre davor. Die Gelder, die in den Woh-

nungsbau investiert wurden, stagnierten jedoch bei 433 Millionen Euro. Dagegen lag der Nicht-Wohnungsbau - zum Beispiel Büros und Verwaltungsgebäude - deutlich über dem Niveau der Vorjahre. Also alles andere als ein Ende der Wohnungsmisere. Noch nie wurden so wenige Baugenehmigungen erteilt wie 2002. Vor allem die Fertigstellung von Einfamilienhäusern befand sich mit insgesamt 784 in

einem Rekordtief seit Beginn der Erfassung von Neubauten 1970. Immerhin ein positiver Aspekt: Fördert doch gerade der Bau von Einfamilienhäusern die Zersiedelung und wirkt daher besonders umweltzerstörend.

Dennoch ist das eigene Heim immer noch der Traum der meisten LuxemburgerInnen, wie Umfragen ergaben: Ein Traum, der in weite Ferne gerückt sei, kritisierte die LSAP vergangenes Jahr in einem Pressecommuniqué. Das Wohnen drohe zum Luxusartikel zu werden, hieß es da. Die SozialistInnen forderten unter anderem die Einführung einer "garantie locative" und eines "Vorkaufrechts für Staat und Gemeinden". Und sie verweisen auf das IVL-Konzept, laut dem 4.000 zusätzliche Wohnungen pro Jahr nötig sind, um bei steigenden Bevölkerungszahlen Wohnraum für alle zu sichern.

"Das IVL kann in der Tat manches bewerkstelligen", meint auch Carlo Hourscht von der Wunnengshëllef. Durch eine stärkere Dezentralisierung könne so mehr Druck auf die Gemeinden ausgeübt werden. Zwar habe sich die Situation entspannt, leider habe aber die Regierung zu sehr das Eigentum gefördert und den Mietwohnungsbau vernachlässigt. "Die Gemeinden müssen in dem System mitarbeiten", so Hourscht. Der Leiter der Wunnengshëllef ist optimistisch und erwartet eine stärkere Stimulanz des Mietwohnungsbau: "Es wird in Zukunft mehr gebaut."

Das wird aber nicht reichen. Schon jetzt ist klar: Gleichzeitig wird auch die Klientel seiner Wunnengshëllef zunehmen. Die Zahl derer, die

ihre Mieten nicht mehr bezahlen können, auch. Die Menschen, die bei der Wunnengshëllef Rat suchen, sind nicht nur solche, die durch das soziale Netz gefallen sind. Es sind zum Beispiel alleinerziehende Mütter, jedoch ebenso solche "Menschen, bei denen es bisher gut lief, die dann aber durch irgend einen Schicksalsschlag die Wohnung verloren haben oder sich ihre Unterkunft nicht mehr leisten können". Hourscht fordert daher für die Betroffenen einen Mietzuschuss und die Schaffung einer "Agence immobilière sociale". Rund 124 Wohnungen hat die Wunnengshëllef, die vom Familienministerium konditioniert wird und Teil eines Netzwerk aus mehreren Organisationen ist, derzeit in ihrem Angebot: Dazu gehören Einzimmerappartements ebenso wie Wohngemeinschaften für Jugendliche.

Möblierte Nobelstudios

Die rot-schwarze Regierung beabsichtigt indes nicht, eine Mietsubvention einzuführen. Genau das hatte die LSAP aber gefordert. Dies stelle eine defensive Maßnahme dar, so Premierminister Jean-Claude Juncker in seiner Antwort auf eine parlamentarische Anfrage des ADR-Abgeordneten Aly Jaerling im Dezember. Juncker wies darauf hin, dass der "Fonds du logement" als Käufer und Verwalter von Mietwohnungen auftreten werde und somit schon die Rolle einer sozialen Mietagentur übernehme. Steuerliche Vergünstigungen beim Verkauf von Bauland, die Gleichstellung von Renovierungen alter Häuser mit dem Bau neuer, der so genannte billige Akt sowie das neue Mietgesetz - Wohnungsbauminister Fernand Boden wird nicht müde, die Logement-Politik der Regierung zu loben. Tatsächlich handelt diese, aber nicht jeden erreichen die Folgen.

Es gebe gar keine Wohnungsnot, heißt es von Seiten der Eigentümervereinigung. Immerhin räumt deren Präsident Georges Krieger ein, dass es die Immobilienspekulation gibt. Bevor manch ein Eigentümer seine Wohnung vermietet, lässt er sie lieber leer stehen. Die Preise seien gar nicht so hoch, meint Krieger. Regelrecht hanebüchen ist dabei sein Vergleich mit Städten wie Paris und Zürich, wo die Mieten, Haus-, Wohnungs- und Grundstückspreise noch höher liegen. Die Wohnungsnot, so Krieger, sei eine Erfindung linker Politiker. "Schaut man sich die Immobilienanzeigen in den Zeitungen an, dann hat man wirklich nicht den Eindruck, dass es eine Wohnungsnot gibt", sagt Carlo Hourscht.

Doch längst nicht jede Wohnung ist wirklich gut. Eine Untersuchung - wieder von Ceps/Instead - ergab, dass in puncto Wohnqualität im Großherzogtum nicht alles Gold ist, was glänzt: So ist zum Beispiel jede dritte Wohnung zu klein, jede fünfte hat zum Beispiel undichte Türen und Fenster, 13 Prozent der Appartements sind starker Feuchtigkeit ausgesetzt. Auch



... bleibt für viele in Luxemburg ein Traum.

dass die Wohnungsnot vor allem ein soziales Problem ist, verdeutlicht die Ceps-Studie: Demnach lag 2003 der Anteil derjenigen, die weniger als 60 Prozent des luxemburger Durchschnittseinkommens verdienen, bei etwa zehn Prozent. Andere Studien, wie etwa die im Jahr 2003 vorgestellte Untersuchung über die Lebensqualität in Esch-sur-Alzette führen zu ähnlich ernüchternden Ergebnissen. "Viele leben am sanitären Limit", stellt Hourscht fest. Hinzu kommen weitere, die Lebensqualität beeinträchtigende Faktoren wie Lärm, Umweltverschmutzung und Kriminalität. "L'Eden existe-t-il?" ist die Ceps-Untersuchung überschrieben. Eine eher rhetorische Frage.

Für die meisten Wohnungssuchenden unerschwinglich dürfte die Einrichtung sein,

die vor kurzem ihre Tore geöffnet hat und am vergangenen Dienstag offiziell eingeweiht wurde: Das "Key-Inn Apartoffice" bietet in Belair insgesamt 22 Studios an, zum Mieten für eine Stunde bis zu einem Jahr. Der Preis für ein möbliertes Studio beträgt 130 Euro - pro Übernachtung. Für Geschäftsreisende ein lauschiges Plätzchen, für weniger gut verdienende Menschen auf Wohnungssuche ein Schlag ins Gesicht.

Stefan Kunzmann

Wann gibt es die ersten "Kapsel-Hotels" - wie hier in Japan - auch im Großherzogtum?

(Fotos: PR)



SCHÖNER WOHNEN II

Der Mietschimmel

Um den Schutz für MieterInnen ist es in Luxemburg nicht gut bestellt. Einen Mieterbund gibt es nicht, Verbraucherschützer und Wunnengshëllef können jedoch vielleicht helfen.

(sk) - Wenn Madeleine F. über ihre Wohnung spricht, kommen ihr fast die Tränen. Ein Albtraum sei es: Überall an den Wänden Schimmel. Als sie einzog, sei noch alles in Ordnung gewesen. "Dann kam der erste Herbst und mit ihm Kälte und Nässe", erzählt die junge Frau. Allmählich hätten sich schwarze Pilze in beiden Zimmern und in der Küche ihres Appartements gebildet. Das Badezimmer blieb auch nicht verschont. Seitdem ist Madeleine F. mit ihrem Vermieter im Clinch.

Der sagt, sie habe nicht richtig gelüftet. "Unsinn", meint sie. "Wenn ich tagsüber weg war, habe ich immer mindestens ein Fenster offen gelassen. Nur wenn ich zu Hause blieb, musste ich schließen, denn der Lärm in Luxemburg Bonneweg ist wegen der Flugzeuge unerträglich." Gegen die Flugzeuge kann Madeleine F. nichts unternehmen. Aber gegen den Schimmelpilz hat sie im Streit darum, wer eine Renovierung bezahlt, reelle Chancen. Sie kann den Vermieter verklagen - oder zumindest bei der Union luxembourgeoise des consommateurs (ULC) Hilfe einholen.

Ein Fall wie der von Madeleine F. oder ähnliche Fälle sind für Philippe Zangerlé Routine. Täglich berät der ULC-Mietexperte Betroffene in Streitfällen mit deren VermieterInnen. Im Jahr gehen in seiner Abteilung mehr als 12.000 Anrufe ein, 2003 führten die Konsumentenschützer laut ihrem Rapport d'activité 344 Dossiers im Bereich Logement. "Das können Streitfragen wie zum Beispiel Schimmel an den Wänden oder defekte Durchlauferhitzer sein", sagt er. Meistens gehe es aber um Miet- oder Mietzinserhöhungen sowie um die Übernahme von Nebenkosten.

Zangerlé sieht sich vor allem als Vermittler zwischen zwei Parteien. "So kommt es

durchaus vor, dass auch mal ein Vermieter kommt und Rat sucht", erklärt er. In den wenigsten Fällen - rund fünf Prozent - kommt es wirklich zum Prozess. "Die meisten werden außergerichtlich geklärt", sagt Zangerlé. Oft schickt er jemanden vom technischen Dienst der ULC für ein Gutachten zu der jeweiligen Wohnung. Zu seiner Klientel gehören übrigens gleichermaßen LuxemburgerInnen wie Nicht-LuxemburgerInnen. "Eine Statistik führen wir über die Herkunft der Leute, die zu uns kommen, jedoch nicht", räumt Zangerlé ein. Der Wohnungssektor ist nur einer von vielen im Aufgabenbereich der ULC. Mehr als Beratung ist oft nicht drin. Oft erweist sich die ULC als zahnloser Tiger.

Vermittler statt Interessenvertreter

Einen Mieterbund hingegen, der explizit für Mieter eintritt wie zum Beispiel in

Deutschland, gibt es in Luxemburg nicht. Dabei ist gerade im Großherzogtum die Wohnungsnot groß - und die Qualität der Immobilien oft schlecht. Ein Faktor, der den einen oder anderen Mieter zögern lässt, sich zu beschweren.

Georges Krieger ist da anderer Meinung: "Manche Mieter wollen wegen jeder Kleinigkeit gleich vor Gericht gehen", sagt der Rechtsanwalt. Krieger vertritt vor allem VermieterInnen - und ist zugleich Präsident der Eigentümervereinigung. "Man muss auch die andere Seite verstehen", begründet er die ungewöhnliche Aufgabenteilung. "Manche Mieter zahlen einfach nicht." Überdurchschnittlich oft ziehen nach Kriegers Erfahrungen Deutsche, die in Luxemburg wohnen, gerichtlich zu Felde. Weniger dagegen belgische, französische und am wenigsten portugiesische StaatsbürgerInnen. "Die machen das meistens untereinander aus", erklärt der Jurist. Weshalb dies so sei, erwähnt er nicht. Dabei könnte eine Erklärung dafür sein, dass gerade deutsche MieterInnen sich besser im Mieterschutz auskennen als zum Beispiel portugiesische. Und wer seine Rechte nicht kennt, der nutzt sie auch nicht.

Dass es in Luxemburg künftig um die Interessen der MieterInnen besser bestellt sein könnte, ist nicht abzusehen. Eher das Gegenteil: Ein neues Gesetz, das jenes von 1955 reformieren soll, ist noch auf seinem Weg durch die Instanzen. Der Entwurf verheißt nichts Gutes: So soll zum Beispiel die mögliche Rendite von fünf Prozent auf alle Wohnungen ausgedehnt werden, auch auf Wohnungen, die älter sind als 1944. Zudem können die Rendite alle zwei - statt wie bisher alle drei - Jahre angepasst werden.

Darüber hinaus kann einE MieterIn erst nach einem Jahr gegen eine zu hohe Miete klagen. Bisher war das nach sechs Monaten möglich. Auch die Anmeldung des Eigenbedarfs wird beschleunigt und erleichtert: Die Definition der NutznießerInnen des "persönlichen Bedürfnisses" wird auf den dritten Verwandtschaftsgrad ausgedehnt. "Eine Verschlechterung des Mieterschutzes", kritisierte die LSAP noch im vergangenen Jahr. Allerdings war sie zu dieser Zeit noch in der Opposition.

Für die Belange der MieterInnen setzt sich auch die Wunnengshëllef ein. "Wenn zum Beispiel Schimmelbefall in einer Wohnung eintritt und der Vermieter nach mehrmaliger

Beschwerde nicht reagiert, informieren wir die Direction de la Santé", erklärt Carlo Hourscht, verantwortlicher Leiter der Wunnengshëllef. Die Gesundheitsinspektoren nehmen dann eine Probe von der hausinternen Pilzkultur und untersuchen sie im Labor. In gravierenden Fällen wird die Wohnung oder das Zimmer als gesundheitsschädigend eingestuft. Der Mieter kann dann aus dem Mietvertrag unverzüglich aussteigen - ist aber auch die Wohnung los. Andererseits kann er vors Friedensgericht gehen und dort auf Mietminderung klagen.

"Falsch wäre es aus Sicht des Mieters, wenn er einfach die Miete nicht mehr bezahlt", sagt Hourscht. Dann könne er schnell aus der Wohnung fliegen - oder der Vermieter meldet ganz einfach Eigenbedarf an.

Das Problem von Madeleine F. klärte sich schließlich auf eine andere Art und Weise. Nach langer Suche hat sie eine neue Wohnung gefunden. Über deren Zustand informierte sie sich genauer als bei der ersten. "Die Wohnung ist in Ordnung", sagt sie. "Nur ist sie um einiges teurer."

"Oft wird beim Beziehen einer Wohnung oder vor der Unterschrift eines Mietvertrags das Wohnobjekt nicht genau inspiziert", weiß Philippe Zangerlé und fügt hinzu: "Vor allem wenn man mit dem Vermieter näher bekannt oder befreundet ist." Aber auch in solchen Fällen müsse auf jedes Detail geachtet werden. Denn auch wenn die Schäden, um die gestritten wird, noch so klein sind, so der ULC-Berater: Wenn's ums Geld geht, hört die Freundschaft auf.



Ungebetener Gast in so mancher Wohnung: der Schimmelpilz.

(Foto: Uni Ulm)