

WOHNEN

Objekt der Begierde

Christiane Walerich

Dass Menschen mit niedrigem Einkommen auf dem Wohnungsmarkt diskriminiert werden, wird einfach hingenommen. Allzu halbherzig sind die Maßnahmen zur Dämpfung der Preise und zur Erhöhung des Wohnungsangebots. Die Macht der Immobilienagenturen und Wohnungseigentümer ist ungebrochen.

„Je tiens tout d'abord à vous remercier pour le vif intérêt que vous portez à notre logement qui saura sans doute vous convenir une fois que vous l'aurez visité... Pour que le rendez-vous soit effectif, une dernière formalité reste à remplir pour nous garantir que vous êtes réellement intéressé à louer notre appartement. Dès l'instant votre dossier de location doit être au complet, et ce qui est du dépôt de garantie (...) pour des raisons de sécurité et également pour nous rassurer de la disponibilité des fonds, on voudrait que (...) vous irez faire le dépôt de deux mois de caution ce qui fait 1.100€ par mandat Western Union à la poste sur les coordonnées de notre notaire qu'on vous donnera ultérieurement.“. So lautet die Antwort auf eine Bewerbung um eine 38 Quadratmeter-Mietwohnung auf Howald. Die Kautions zahlen, ohne das Objekt je gesehen zu haben? Die Katze im Sack kaufen und womöglich überhaupt nichts für sein Geld bekommen? Die illegale Praxis könnte sich in Luxemburg in Zukunft vielleicht sogar noch ausbreiten. Wer sind ihre Opfer? Natürlich jene, die eine Wohnung am dringendsten benötigen.

Die Wohnungsproblematik gehört wohl mit zu den größten Herausforderungen, denen sich die Politik derzeit gegenüber sieht. Dies verdeutlichen

nicht nur die hohen Immobilienpreise - zwischen 1995 und 2010 sollen die Preise für Wohnungen um 7 Prozent jährlich gestiegen sein - sondern auch die langen Wartelisten für Sozialwohnungen in der Hauptstadt.

Viele BürgerInnen können sich so nur noch Wohnen in prekären Verhältnissen leisten. Zum Beispiel Carlo (Name von der Redaktion geändert), der während einiger Monate in einem sogenannten „möblierten Zimmer“ über einem Café gewohnt hat.

„Die möblierten Zimmer sind Notlösungen für Personen, die nur ein moderates Einkommen oder den RMG beziehen und sehr dringend billigen Wohnraum suchen“, so Carlo. Auch wenn das Mietverhältnis oft nur auf einer mündlichen Abmachung mit dem Vermieter basiert und die Rechtslage somit prekär ist, gebe es keine lästigen Einschränkungen, wie etwa zweimonatige Kündigungsfristen. Kautionen würden nicht verlangt, und die Preise seien sehr interessant. So belaufe sich die Miete für ein einfaches Zimmer im Allgemeinen auf 450 Euro, für 600 Euro sei oft sogar die Kost inbegriffen. Bei viele Bewohnern der „Chambres meublées“ handle es sich um portugiesische Bauarbeiter, aber auch um im Leben Gestrandete. Carlo kennt allerdings auch die Schattenseiten dieser Miet-situation, etwa wenn zwei Personen sich ein zehn Quadratmeter großes Zimmer teilen müssen.

Um die Qualität dieser Unterkünfte in Luxemburg Stadt anzuheben, hat die Kommission „Chambres meublées“ gemeinsam mit Vertretern anderer Dienststellen sowie der Polizei schon in der Vergangenheit regelmäßig Kontrollen durchgeführt. Künftig soll zudem ein eigenes Label





Die fetten Jahre sind vorbei.

FOTO: FELICKR DIE PUPPENSTUBENSAMMLERIN

Aufschluss über den Zustand und den Komfort der „Chambres meublées“ geben. Jedoch: „Solange es nicht genügend sozialen städtischen Wohnraum gibt, drohen die Polizeikontrollen vor allem jene zu bestrafen, die eh schwer über die Runden kommen“, meint Carlo.

Auch hätten die Maßnahmen bisher wenig bewirkt. „Das liegt eventuell auch daran, dass Cafés zum großen Teil Luxemburger Brauereien gehören“, mutmaßt Carlo. Da die Lizenznehmer der Caféhäuser nicht alleine vom Ausschank leben könnten, müssten sie die Zimmer über den Cafés untervermieten. „Indirekt werden die Brauereien so zu Immobilienagenturen und die Politiker haben kein Interesse daran dieses System zu ändern“, meint Carlo. Hier sei ein verstärktes Zusammenwirken mit den Brauereien erforderlich. Nur so könnten die Häuser in einen besseren Hygiene- und Sicherheitszustand gebracht werden, denn die Lizenznehmer seien oftmals finanziell nicht in der Lage, selbst Instandsetzungen vornehmen zu lassen.

Problem: Immobilienagenturen

Ein Problem auf dem Luxemburger Wohnungsmarkt stellten aber auch die Immobilienagenturen dar. Es gebe kaum noch Zimmer, die von einer Privatperson an eine andere vermietet werden. „Wie soll ich mir heute als Alleinstehender mit 2.100 Euro Netto-Gehalt - von dem die laufenden Kosten für den Hausstand plus Auto sowie die monatlichen 450 Euro Unterhaltskosten für meine Kinder beglichen werden müssen - Geld zur Seite legen, um die dreimonatige Kautions- und die hohen Kommissionskosten

für eine Mietwohnung von 1.000 Euro anzusparen?“ fragt Carlo. Da bleibe ihm doch kein Geld mehr zum Leben. „Es gibt den Fonds de Logement, es wird viel Geld in Übersetzungen von Broschüren zur Wohnhilfe gesteckt - aber letztlich gibt es zu wenige Wohnungen und keine Preiskontrolle auf dem Markt“, stellt Carlo frustriert fest. Zu wünschen wäre, dass die Politik die Immobilienagenturen stärker kontrolliert, die Höhe der Kautionsvorschrift und den Mietpreis pro Quadratmeter - entsprechend der Lage einer Wohnung - per Gesetz festlegt. „So dass ein Mieter von einem standardisierten Angebot ausgehen kann statt von willkürlich gesetzten Tarifen der Agenturen“, ärgert sich Carlo.

„Eigentlich gibt das Mietgesetz von 2008 gewisse Richtlinien vor“, stellt Sam Tanson, Präsidentin von Déi Gréng und Mitglied des Gemeinderates der Stadt Luxemburg klar. Zumindest setze es fest, dass die Höhe der Miete sich aus den Investitionen des Vermieters ergibt. „Problematisch ist hier eher, dass die Mietkommission, die die Anwendung des Gesetzes beaufsichtigen soll, nicht wirklich funktioniert.“ Denn eigentlich könnten Mieter die Kommission mit Fällen befasen, bei denen sie den Eindruck haben, dass eine zu hohe Miete verlangt wird.

Diesem drückenden Mangel an Wohnraum steht aber paradoxerweise die Tatsache gegenüber, dass in Luxemburg zahllose Häuser und Wohnungen nicht genutzt werden. Die Stadt Brüssel, wo es den Skandal des Wohnungsleerstands bei gleichzeitiger Wohnungsnot ebenfalls gibt, ist bei seiner Bekämpfung neue Wege gegangen. Unter dem Titel „Chasse aux logements vides. Les démarches

dans la Région bruxelloise, un exemple pour les villes luxembourgeoises?“ hatten Déi Gréng diese Woche eine Konferenz organisiert, zu der sie ihren Brüsseler Parteikollegen Christos Doulkeridis (Ecolo) eingeladen hatten, um über das dortige Modell zu berichten.

In der belgischen Hauptstadt und ihrem Umland wird seit 2012 mit juristischen Maßnahmen gegen den Leerstand von Wohnungen vorgegangen. Nachdem die „Cellule Logements Inoccupés“ der Stadtverwaltung, die auch auf das Kataster zurückgreifen kann, mithilfe von Informationen der Elektro-, Gas- und Wasserlieferanten leerstehende Wohnungen identifiziert hat, wird der Eigentümer informiert. Es bleibt ihm ein Jahr, um die Wohnung zu vermieten - unterlässt er das, wird ein Vorgang zur Zwangsvermietung in die Wege geleitet. Alternativ kann der Vermieter, wenn er eigenen Aufwand scheut, seine Wohnung der „Agence Immobilière Sociale“ zur Verfügung stellen oder eine Unterstützung für die Renovierung beantragen. Weigert sich der Vermieter standhaft, droht ihm eine saftige Geldbuße, die sich auf 500 Euro pro Fassadenmeter beläuft, multipliziert mit der Anzahl der Etagen. Der Staatssekretär Christos Doulkeridis verspricht sich von diesen Maßnahmen Bewegung am Wohnungsmarkt.

„Das Brüsseler Modell ist sehr interessant. Es könnte auch für Luxemburg eine Möglichkeit sein, zu einer neuen Effizienz in der Praxis zu gelangen“, so Tanson optimistisch. Gerade die Tatsache, dass das Recht auf Wohnraum - neben dem Eigentumsrecht - in der belgischen Verfassung verankert wurde, schaffe neue rechtliche Möglichkeiten, die auch in der juristischen Argumentation - etwa

bei Beschwerden - vieles erleichtern. Verstöße könnten nun auch wirkungsvoll geahndet werden. Umgesetzt wurde das Brüsseler Konzept bereits in der Gemeinde Beckerich, wo eine Steuer auf schon längere Zeit leerstehende Wohnungen gelegt wurde, die an eine Beratung für die Eigentümer zwecks erneuter Nutzung gekoppelt ist. Die „Agence Immobilière Sociale“ (AIS) ist Partner dieser Initiative. Auch in Esch-Alzette wurde eine kommunale Taxe eingeführt, die sich nach der Fassadengröße der leerstehenden Wohnung richtet. Bei leerstehenden Häusern sollen 150 Euro pro Fassadenmeter im ersten Jahr, 200 Euro im zweiten und 300 Euro im dritten Jahr erhoben werden. Ebenso werden Baulücken taxiert.

Recht auf Wohnraum verankert in der Verfassung

„Das Problem, das wir in Luxemburg haben, ist die Ermittlung des Wohnraums“, so Tanson. Im Juli 2009 hatte die Stadt Luxemburg daher einen Fragebogen an alle Vermieter der Hauptstadt verschickt, um Genaueres über die Nutzung der Immobilien zu erfahren. Dem Vermieterverband stieß die Wissbegierde der Hauptstadtverantwortlichen sauer auf und er zog vor Gericht. Das Verwaltungsgericht gab dem Vermieterbund recht, die Verantwortlichen der Hauptstadt dürfen diese Studie nun nicht mehr verwenden. In Brüssel hat man diese Klippe umschifft: „Ich glaube, dass sie in Brüssel mit den Elektro-, Gas- und Wasserlieferanten ein effizientes Mittel gefunden haben, um leerstehende Gebäude zu ermitteln“, so Tanson. „Es geht bei diesem Projekt nicht darum, Eigentümer zu vergraulen - und

THEMA

das finde ich positiv - sondern darum, leerstehende Wohnungen wieder auf den Markt zu bekommen."

Letztlich liege es oft an den Kosten, die Eigentümer von der Sanierung einer Wohnung abhalten, oder daran, dass ein Eigentümer befürchtet, mit einem Mieter zu tun zu haben, der nicht zahlt. Das sind auch in Luxemburg meistens die Gründe, warum Wohnungen nicht mehr am Markt sind.

Eine Lösung könne jedoch nicht darin liegen, dass die Stadt Luxemburg die Augen vor unhaltbaren Zuständen wie den „Chambres meublées“, einfach verschließt, ist Tanson überzeugt. „Ich finde es schockierend, unter welchen Bedingungen Menschen hier hausen und was sie dafür bezahlen müssen.“ Das Eingreifen der Stadt gegen die Cafézimmer stelle jedoch keine Lösung dar. „Es müssen Sozialwohnungen geschaffen und verstärkt alternative Wohnformen gefördert werden, wie Wohngemeinschaften oder intergenerationelles Wohnen.“ Interessant sei auch eine vermehrte Umnutzung von bestehendem Baubestand als Wohnungen, ehemaligen Büro- oder Schulgebäuden zum Beispiel. „Es gibt kaum so komplexe Themen wie das Wohnen“, so die junge Präsidentin der Grünen. Nun können die Grünen in der Stadt Luxemburg - die eigentlich schon seit 2005 Koalitionspartner der DP sind - beweisen, dass Veränderungen mehr als Schall und Rauch sind.

Wie komplex das Feld ist, weiß auch Gilles Hempel, Direktionsbeauftragter der AIS. Diese Einrichtung ist ein Dienst der gemeinnützigen Stiftung für den Zugang zu Wohnraum (Fondation pour l'accès au logement), die gemeinsam vom Ministerium für Familie und Integration und vom Ministerium für Wohnwesen unterhalten wird. Als Instrument im Kampf gegen die wohnraumbedingte soziale Ausgrenzung steht die AIS als Vermittlerin zwischen Mietern und Eigentümern. Sie versucht, angemessenen und an die Zusammensetzung der jeweiligen Haushalte angepassten Wohnraum zu finden und diesen Personen mit geringem Einkommen, die mit Wohnproblemen zu kämpfen haben, zur Verfügung zu stellen. Den Eigentümern bietet die AIS als Gegenleistung interessante Garantien und Hilfestellungen an.

„Wenn ein Besitzer das Geld nicht hat, dann kann er seine Immobilie verkaufen oder er kann sie der AIS geben. Wir können dem Eigentümer ein Angebot machen, dass wir seine Wohnung instandsetzen und die Renovierung vorfinanzieren“, erklärt Hempel. Der Eigentümer erhält dann keine Miete, bis die AIS das investierte Geld zurückbekommen hat.

„Wir haben bis jetzt 1.400 Anfragen erhalten, davon wurden einige abgelehnt, so dass wir zurzeit rund 800 Anfragen auf der Warteliste haben“, bilanziert Hempel. Es komme praktisch eine Anfrage pro Tag herein, auch die Eigentümer stellten pro Woche zwei bis drei Gesuche an die Agentur.

AIS: Zu viele Anfragen - kein Personal

Zurzeit seien rund 105 Wohnungen an Einzelpersonen und Familien vermietet, wobei der Preis eines Studios bei 350-450 Euro, einer Wohnung mit einem Zimmer dagegen bei 500 Euro liege und der Preis für ein Haus zwischen 700 bis 850 Euro schwanke. Ein Mangel bestehe zurzeit vor allem an Man-Power: „Im Moment sind wir zu fünft. Ein Sozialarbeiter, ein Buchhalter und zwei Techniker“,

zusammenlebt. Um eine Beihilfe zu erlangen, werden die Einkommen aller in einem Haushalt lebenden Personen miteinander verrechnet, gleichgültig, ob diese etwas miteinander zu tun haben oder nicht. Es ist also nach der aktuellen Gesetzeslage de facto unmöglich, dass zwei Individuen, die nicht liiert sind, denen jedoch eine „colocation“ die einzige finanzierbare Wohnmöglichkeit eröffnet, unabhängig voneinander eine finanzielle Unterstützung erhalten.

Eine Möglichkeit, mehr Einfluss auf den Markt zu gewinnen, sieht Hempel darin, mehr Wohnungen durch die öffentliche Hand zu schaffen. „Hier in Luxemburg haben wir so gut wie überhaupt keinen öffentlichen Wohnraum“, konstatiert der junge Direktionsbeauftragte. So besitze die Stadt Luxemburg rund 370 Sozialwohnungen, mit zwei Prozent aller Wohnungen seien diese landesweit

Dienlich ist hier auch ein festgeschriebenes Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand.

In Luxemburg sei es dagegen schon ein Problem, dass sich eigentlich viele Gemeinden gerne mehr engagieren würden, aber keinen Service logement haben. Viele Gemeinden schreckten vor dem Aufwand, eigene Gemeindewohnungen im subventionierten Bereich zu bauen und zu unterhalten, zurück. „Die AIS will sich gerne hier mehr engagieren und die Gemeinden bei der Verwaltung unterstützen“, betont Hempel. Zurzeit gebe es einige Gemeinden, die nach dem Brüsseler Vorbild eine Taxe auf leerstehenden Wohnraum einführen, aber auch eine Alternative anbieten wollten. „So haben verschiedene Gemeinde, in Aussicht gestellt, der AIS nicht nur Wohnungen zur Verfügung zu stellen, sondern auch Gemeindepersonal, damit sie ihre Aktivitäten ausweiten kann.“

FOTO: FLICKR JAVIC



Wohnen in Containern - sieht so die Zukunft aus?

erklärt Hempel, der ursprünglich an der Universität Wien Soziologie studiert hat. Die AIS betrachte sich in erster Linie als sozialen Dienstleister, das Ziel sei die Autonomie der Mieter. Dazu werde auch ein Sparplan für die drei Jahre in der eine Person bei der AIS bleiben kann, vereinbart. Das ersparte Geld erlaube dem Mieter später dann auch, die Kautions auf dem ersten Wohnungsmarkt zu zahlen.

Wohngemeinschaften führt die AIS dagegen nicht. „Ein Grund ist dafür ist, dass die Betroffenen sobald sie eine Wohngemeinschaft bilden, alle sozialen Rechte verlieren.“

Die Regelungen des geltenden Gesetzes zu den Wohnungsbeihilfen sind nach wie vor zu eng gefasst und lebensfremd: Hilfen werden im Allgemeinen nur pro Wohnungseinheit und Haushalt vergeben, statt an die individuelle Person, die mit anderen

Mangelware. Dagegen machten sie in den Niederlanden rund 32 Prozent, in Österreich 23 und in Frankreich rund 17 Prozent des Wohnungsbestands aus.

Ein gutes Beispiel sei hier die Stadt Wien. „Ein Drittel der Wohnungen sind Gemeindewohnungen für alle sozialen Schichten. So hat die Stadt auch einen Impact auf den Markt, denn der private Promoteur, der etwas verkaufen oder vermieten will, muss schon etwas bieten, um mit dem Wiener Gemeindebau konkurrieren zu können“, so Hempel. Außerdem gebe es in Österreich gute Erfahrungen mit einem festgesetzten Preissystem, nach dem jede Wohnung kategorisiert wird, abhängig von ihrem Zustand und ihrer Lage. „Es funktioniert ähnlich wie der Mietspiegel in Deutschland. So könnte man die Preisspirale stoppen“, so Hempel.

Gemeinden ohne „service logement“

Was die Immobilienagenturen anbelangt, wäre es sinnvoll, wenn die anfallende Kommission statt - wie bisher vom Mieter - vom Wohnungseigentümer bezahlt werden müsste. „Es ist ein Dienst für den Wohnungseigentümer, deshalb finde ich es total unlogisch, wenn der Mieter hier bezahlen muss. Das würde schon eine Hürde wegnehmen.“ Dann müsste man auch etwas gegen die gängige Diskriminierung unternommen werden. „In Luxemburg ist es verboten, jemanden aufgrund seiner Hautfarbe, seines Alters oder seines Geschlechts zu diskriminieren - auf dem Immobilienmarkt werden Personen jedoch ständig diskriminiert, weil sie arm sind“, empört sich der AIS-Verantwortliche. Ein Selektionskriterium ist hier bereits die Höhe der geforderten Kautionen. „Diese hängen vom Willen des Wohnungseigentümers ab. Er besitzt das Objekt der Begierde und bestimmt, wer es haben soll.“ Mittlerweile sei man auf dem Immobilienmarkt schon so weit, dass ein Bewerbungsdossier mit Curriculum Vitae und Gehaltszettel vorgelegt werden müsse. „Der Wohnungsbewerber muss sich komplett entblößen. Bestimmte Menschen haben so überhaupt keine Chance mehr.“

<http://www.ais.lu/>