

## SOZIALES

WOHNUNGSKRISE

# Schaffe, schaffe, Miete zahlen

Isabel Spigarelli

**Luxemburg hat Probleme. Ein großes ist die Wohnungskrise. Menschen gehen für bezahlbaren Wohnraum auf die Straße, manche müssen sich schon den Termin zur Erstbesichtigung erkämpfen.**

„Un toit est un droit“, hieß es letzten Samstag bei der zweiten Manifestation nationale pour l'accès au logement vom Verbund „wunnrecht.lu“. Die bunten Fahnen der Gewerkschaft OGBL, des Mieterschutzes und anderer Organisationen wehten in Luxemburg-Stadt im Wind. Seit Tagen trudeln jetzt Forderungen politischer Parteien, Antworten auf parlamentarische Anfragen zur Wohnungspolitik, bemühte Pressemitteilungen des zuständigen Ministeriums zum Pacte Logement 2.0 und sozialem Wohnungsbau in den Redaktionen ein.

Wer Crise du logement sagt, meint unzählige Problemherde: unzureichende Sozialwohnungen, die Bestimmungen zu Wohngemeinschaften, Immobilienspekulationen, die steigenden Preise, aber auch die Beziehung zwischen Immobilienagenturen, Eigentümer\*innen und Wohnungssuchenden. Sie ist ein bedeutendes Rädchen in der Maschinerie, die sich privater Wohnungsmarkt schimpft.

## Trotz Gehalt keine Wohnung

„Après mon divorce et la vente de notre maison, j'ai cherché un logement à louer pour mes trois enfants et moi-même. C'était une catastrophe“, berichtet Fatima. Fatima ist Mutter von drei Kindern und alleinstehend. Sie arbeitet für die Croix-Rouge, hat einen unbefristeten Arbeitsvertrag. Trotzdem erwies sich die Wohnungssuche nach ihrer Scheidung als Hin-

derislauf. „Il était difficile de trouver un logement abordable. Les prix sont hauts. En plus, la plupart des propriétaires demandent un salaire équivalent à trois mois de loyer“, sagt sie der woxx. Nach dem „Deloitte Property Index 2020“ steht Luxemburg-Stadt mit durchschnittlich 30,72 Euro pro Quadratmeter in Sachen Miete an der Spitze der 16 analysierten EU-Ländern. Die Kaufpreise für neue und alte Immobilien stiegen laut dem Indicateur rapide Série C - Statistique des prix de vente des appartements des Statec im vierten Quartal 2020 um 16,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Geld ist aber nicht die einzige Hürde, die Wohnungssuchende überwinden müssen. „Une agence a refusé mon dossier avant la visite à cause de mon statut familial. Un autre bailleur n'acceptait que des personnes parlant le luxembourgeois comme locataire. Heureusement je maîtrise le luxembourgeois et pourtant on ne m'a pas donné l'appartement.“ Einige Immobilienagenturen gaben zu, dass ihre Kund\*innen die Wohnung lieber an ein Paar mit Kind vermieteten, obwohl Fatima finanziell bessere Karten hatte. Andere Makler\*innen versuchten, die Diskriminierung zu vertuschen. „Dès que les agences savaient que je suis seul avec trois enfants, les offres ont été retirées d'un moment à l'autre“, sagt sie. „On me disait qu'on avait trouvé un autre locataire, puis l'annonce a été relancée sur les sites immobiliers. Certains de ces appartements sont restés inoccupés au moins quatre mois.“

Das weiß Fatima, weil sie selbst während vier Monaten nach einer neuen Wohnung suchte. Dabei kontaktierte sie täglich zehn bis fünfzehn Immobilienagenturen. „J'avais envie

de baisser les bras“, gibt Fatima zu. „Je ne m'attendais pas à ça. J'étais propriétaire pendant 14 ans, mais là j'ai subi la totalité de la discrimination: je suis une femme, mère célibataire et d'origine marocaine“, sagt sie. Die Makler\*innen rieten ihr, ins Grenzgebiet zu ziehen. Für Fatima, die in Luxemburg arbeitet, deren Kinder hier geboren sind, ist das an sich keine Option. Über persönliche Kontakte wurde sie letzten Endes fündig.

## Dürfen die das?

Das, was Fatima erlebt hat, ist keine Ausnahme. Wer einen Termin zur Erstbesichtigung vereinbaren will, gerät oft in ein Auswahlverfahren. Der woxx liegt das Formular einer Immobilienagentur vor, das für die Terminvereinbarung zur Erstbesichtigung obligatorisch ist. Die Monatsmiete für die Einzimmerwohnung beträgt 1.100 Euro, warm. Die Agentur fragt unter anderem ab, wie viele Kinder im Haushalt leben, welches Geschlecht und Alter sie haben und wie lange die Interessent\*innen bereits in Luxemburg leben. Fragen, die stark nach Diskriminierung riechen.

Hendrik Kühne von der Confédération luxembourgeoise du commerce (CLC) und der Chambre immobilière du grand-duché de Luxembourg (CIGDL) rechtfertigt sie mit der „Loi relative à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme“: Nach dieser sind Immobilienagenturen befugt, bestimmte Kund\*innendaten zu erheben. „Unter die nötigen Daten kann der Personalausweis fallen“, schreibt er der woxx. „Darüber hinaus können die Immobilienagenturen auch Daten erfragen, die zur Zusammenstellung

eines ‚Dossier de demande‘ zum Vertragsabschluss notwendig sind, wie beispielsweise der Gehaltsnachweis. Das in dem Sinne, dass keine Besichtigung stattfindet, wenn der Kandidat die Voraussetzungen nicht erfüllt, die beispielsweise von der ‚Assurance Location‘ verlangt werden.“

Bei Mietobjekten tritt das von Kühne erwähnte Recht aber erst bei einer Monatsmiete von 10.000 Euro in Kraft. Die Devise lautet „Know Your Customer“: Unter dem Prinzip versteht man die Identifizierung und Überprüfung der Kund\*innen auf Basis geldwäscherechtlicher Anforderungen. Kurzum das, was ein Notar in Luxemburg-Stadt vor Kurzem versäumt hat - er segnete den Immobilienkauf von Kund\*innen ab, die Geldwäsche betrieben, und muss sich jetzt vor Gericht verantworten. Der Groupe d'action financière (GAFI) hat laut Kühne in dem Bereich für Ende des Jahres verstärkte Kontrollen in Luxemburg angekündigt.

Der Mieterschutz sieht das mit den Daten etwas anders: „Nach Absprache mit unseren Juristen teilen wir Ihnen mit, dass eine Agentur im Grunde nur die Informationen erfragen kann, die im Verhältnis zur eigentlichen Anfrage stehen. Für die Bewerbung auf Wohnraum und um einen Vertrag abzuschließen, sind das Gehalts- und Identitätsnachweise. Für die Besichtigung allein braucht die Agentur keinen Identitätsnachweis.“ Die Agentur müsse außerdem nicht wissen, wie lange eine Person bereits in Luxemburg lebe, um eine Besichtigung zu vereinbaren.

Im Gegensatz zu Verwaltungsorganen und dem Großteil der Firmen, würden die meisten Agenturen auch keine schriftliche Erklärung über den



FOTO: GILLES KAYSER

Wohnungskrise bedeutet auch Diskriminierung: Alleinerziehende sind als Mieter\*innen trotz Festanstellung ungern gesehen, um nur ein Beispiel zu nennen.

Umgang mit den Kund\*innendaten liefern. Kühne schreibt, dass die Immobilienagenturen die erhobenen Daten über die Dauer der Geschäftsbeziehung behalten dürfen. Sie müssen versichern, dass sie diese anschließend innerhalb von drei Jahren vernichten. Die Regelungen gehen auf das Datenschutzgesetz zurück. In der Mail mit dem Formular, das der woxx vorliegt, ist übrigens die Nachricht einer Bewerberin angehängt. Das ausgefüllte Formular fehlt, die Mailadresse und die Nachricht der Person an die Makler\*innen ist jedoch einzusehen. Soviel zum Thema Datenschutz.

### Und jetzt?

Der Mieterschutz rät jedenfalls dazu, bei bizarren oder indiskreten Fragen seitens der Agenturen den Kontakt abzubrechen. „Das ist ein schlechter Vorbote für die Weiterentwicklung der Beziehung“, schreibt der Mieterschutz. Nur ziehen diejenigen nach Marie Gilmer, Juristin bei der Union luxembourgeoise des consommateurs (ULC) bei der Wohnungssuche den Kürzeren. Die Juristin gibt im Gespräch mit der woxx zu bedenken, dass der Wohnraum in Luxemburg knapp ist. Wer sich ziert seine Daten preiszugeben, verliert.

Das eigentliche Problem sind am Ende nicht die Daten an sich. Es ist die Tatsache, dass die Interessent\*innen der Willkür der Eigentümer\*innen ausgesetzt sind: Es gibt kein Gesetz das festschreibt, welche Daten zu welchem Zeitpunkt erhoben werden dürfen. Gemeinsam mit den Makler\*innen bestimmen die Besitzer\*innen die Voraussetzungen, nach denen die Kandidat\*innen zur Erstbesichtigung ausgewählt werden. In Deutschland gibt es immerhin eine Broschüre der Konferenz der unabhängigen Datenschutzbehörden des Bundes und der Länder zur Orientierung. Beachtet man die dort formulierten Kriterien, fielen die in diesem Artikel erwähnten Immobilienagenturen durch.

Laut dieser Broschüre ist bei einer unverbindlichen Besichtigung lediglich die Identifikation durch Namensangabe und Anschrift sowie das Vorzeigen des Personalausweises zur Überprüfung der Daten zulässig. Informationen zur Haushaltszusammensetzung, Gehaltsnachweise und alles Weitere fallen erst beim Interesse der Mieter\*innen an. Fragen nach der ethnischen Herkunft oder zur Aufenthaltsdauer in Deutschland sind in der Regel unzulässig.

In dem Zusammenhang beruft sich Kühne auf das Gleichbehandlungsgesetz, das in Luxemburg gilt. „Als Immobilienagentur müssen wir uns an die Gesetze halten und dürfen demnach nichts annehmen, was gesetzeswidrig ist. Wir können nur objektive Kriterien anwenden“, schreibt er. „Wer das nicht macht, handelt gegen das Gesetz und macht sich auch nach unserem ‚Code de déontologie‘ strafbar.“ Die Diskriminierung von Kund\*innen wird dort im Paragraf 3.3 mit der Formulierung „ne pratiquer aucune discrimination au sens de la loi“ untersagt. Doch was, wenn die Immobilienbesitzer\*innen misogyn, queerfeindlich oder rassistisch sind? Was beachten die Makler\*innen dann zuerst: das eigene Firmenkonto oder das Gleichbehandlungsgesetz? Fatimas Erfahrungen sprechen für das Firmenkonto. Kühne verweist auf die Theorie.

„Als Agentur versucht man in dem Fall zu vermitteln und den Besitzer zu überzeugen, indem man ihm die Gesetzeslage erklärt - immerhin macht er sich mit seinem Handeln ja strafbar. Wenn der Besitzer sich trotzdem weigert, hat die Agentur natürlich wenige Möglichkeiten“, hält er fest. Der Code de déontologie der CIGDL und das geltende Gleichbe-

handlungsgesetz fließen in die Ausbildung von Immobilienagent\*innen im House of Training ein. Wie oft es wegen entsprechenden Differenzen zum Bruch zwischen der Agentur und Kund\*innen kommt, ist unklar.

Im „Guide pratique pour les professionnels de l'immobilier“ der Caritas, der 2010 unter anderem zusammen mit der CIGDL erarbeitet wurde, steht unmissverständlich: „En cas de désaccord avec le propriétaire, refusez de louer son bien.“ In der Broschüre „La location sans discriminations“ des Centre pour l'égalité de traitement - ebenfalls 2010 und in Zusammenarbeit mit der CIGDL erstellt - herrscht derselbe Ton. Besitzer\*innen werden dazu aufgefordert, ihre Vorurteile abzulegen. Die Broschüre vermittelt Anhaltspunkte, die ein objektives Auswahlverfahren ermöglichen sollen: „Il est important de clarifier par écrit certains critères de sélection, ainsi qu'une description précise du bien immobilier.“ Theoretisch dürfte es Fälle wie den von Fatima also nicht geben. Praktisch haben diejenigen, die am längeren Hebel sitzen, aber die Entscheidungsmacht - und so grassiert die Wohnungskrise.