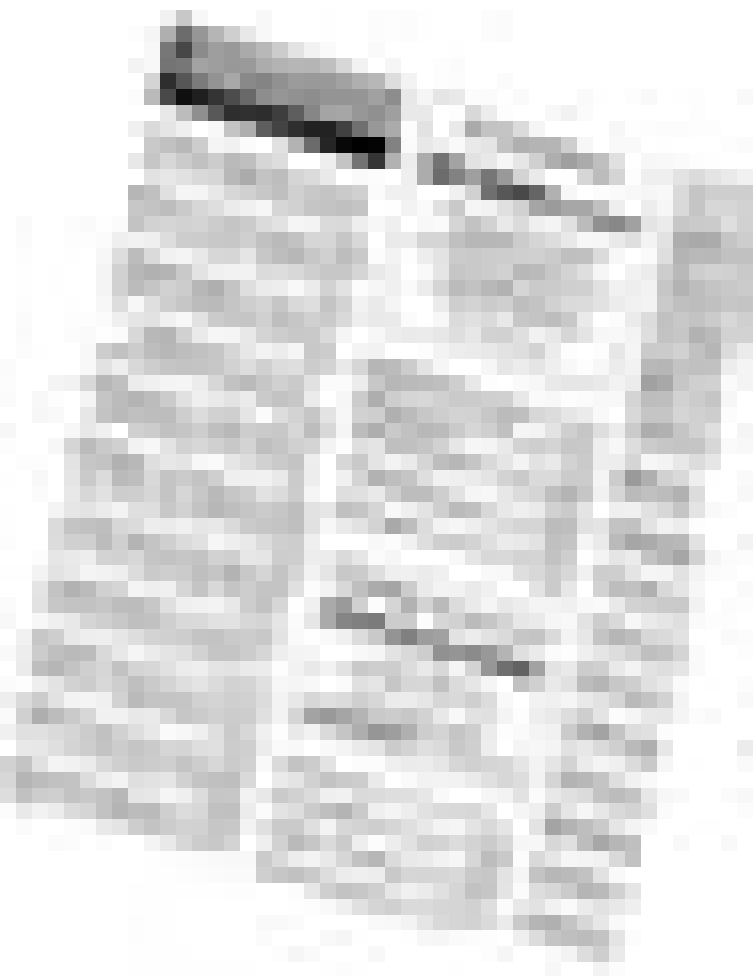


MIETGESETZ

Frühling für Investoren



Die Mietpreise drücken zu wollen, das hatte die Regierung bei ihrem Antritt angekündigt. Nach dem Staatsrat soll es aber den gesetzlich festgelegten Höchstpreisen bald an den Kragen gehen.

(rw) - "Belair: app., état exc., surf. hab. 85 m2, 2 ch à c., cuisine design, parquet, ent. renové, loyer: 1.200 €, 100 € ch." Designerküche hin oder her, 50.000 alte Franken sind ein stolzer Preis für eine Mietwohnung. "Etat excellent", "finition de luxe" oder "haut standing": Viele Angebote in den Anzeigen der Tagespresse betreffen Wohnungen mit Mietpreisen über 1000 € pro Monat. Das kann sich ein Paar mit middle-rem Verdienst wohl leisten, nicht aber die Zahnarztassistentin mit Kind oder die Familie mit Mindestlohneinkommen. Ob Mietwohnungen fehlen oder ob sie einfach nur unangepasst an die Bedürfnisse und das Portemonnaie der Wohnungssuchenden sind, darüber streiten sich die Fachleute. In der Regierungserklärung von 2004 war aber ganz explizit die "maîtrise des prix du marché" anvisiert - durch ein aktiveres Auftreten von Staat und Gemeinden auf dem Mietwohnungsmarkt zum Beispiel.

Ultraliberaler Staatsrat

Seit 2003 liegt ein Gesetzesentwurf zur Reform des Mietgesetzes vor. Der sieht eine der Ursachen für die Stagnation beim Bau von Mietwohnungen in der Festlegung der Mietpreise für Wohnungen von vor 1944. Zudem sei der festgelegte Höchstmietpreis für die später entstandenen Wohnungen vom investierten Kapital abhängig. Die Berechnungsweise berücksichtige den unterschiedlichen Input in den Wohnungskomfort nicht genügend. So werde die Investition in Mietwohnungen uninteressant. Der alte und neue Wohnungsbauminister schlägt deshalb in seinem Gesetzesentwurf nicht nur die Aufhebung des Alterskriteriums vor. Er weitet auch den Begriff der Luxuswohnung aus, die auch heute schon von der Höchstpreisregelung ausgenommen ist.

Eine Herangehensweise, die in manchen der Gutachten zum Entwurf kritisiert wird. Besonders

die Privatbeamtenkammer unterstreicht die Tatsache, dass mangels einer reellen Kontrolle die Marktpreise mit den gesetzlich vorgesehenen Preisen besonders in den letzten Jahrzehnten herzlich wenig gemein hatten. Ohne die Einführung einer Überwachung würde sich auch nach der Gesetzesreform an dieser Situation nichts ändern. Das Statut der im Streitfall schlichtenden Mietkommissionen werde zwar modernisiert, doch diese Gremien werden nur auf Anfrage und in Einzelfällen aktiv.

Das Festhalten der Regierung an einer Fixierung der Höchstmietpreise, wenn auch unter veränderten Vorzeichen, wurde aber bislang nicht einmal von der Handelskammer kritisiert. Umso mehr schlägt das druckfrische Gutachten des Staatsrats wie eine Bombe ein. Ausgehend von der Einschätzung, eine solche Fixierung sei nicht das geeignete Mittel, um den Mietwohnungsmarkt für Investoren attraktiv zu machen und so dem Problem der Wohnungsnot beizukommen, fordert der Staatsrat den Übergang zum "régime de fixation libre des loyers". Eine "Befreiung" der Mietpreise, so der Staatsrat, werde lediglich zu einer zeitweiligen Preishausse führen - nach dem Motto "Der Markt wird's regeln". Die MieterInnen könnten sich nicht mehr als einen bestimmten Mietpreis leisten. De facto seien deshalb die VermieterInnen bei der Festlegung der Mietpreise nicht frei - außer sie akzeptierten das Leerstehen ihrer Wohnungen.

Und wenn es keine Höchstpreise mehr gibt, braucht es laut Staatsrat keine Mietkommission mehr. Einmal abgesehen von der Tatsache, dass auf diese Weise ein Instrument sozialer Mediation mit einem Handstreich vom Tisch gefegt würde: Mietkommissionen werden nicht nur die Mietpreise betreffend, sondern auch bei Ausweisungen und Mietvertragsbrüchen angerufen.

Norbert Hauptert, CSV-Abgeordneter und Präsident der parlamentarischen Kommission für Wohnungsfragen, beharrt auf der Stoßrichtung des Regierungstextes: "Mit einer kompletten Liberalisierung können wir nicht einverstanden sein. Solange der Fonds de Logement die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen nicht völlig abgedeckt hat, müssen wir die kleinen Leute schützen." Dass auch im neuen Gesetz keine systematische Kontrolle der Mietpreise vorgesehen ist, stört Hauptert dagegen nicht: "Für den konkreten Fall besteht ja die Mietkommission."

Gesetzesentwurf überdenken

Die CSV will bei der nächsten Sitzung der Kommission am kommenden Mittwoch an der Marschroute des Ministers festhalten. Anders sieht das Vize-Präsidentin Vera Spautz von der zweiten Regierungspartei. Die Sozialistin, für die der Entwurf eher die BesitzerInnen als die VermieterInnen schützt, hätte sich persönlich einen völlig neuen Textvorschlag mit breiter angelegtem Handlungsspielraum gewünscht.

"Der vorliegende Text trägt noch die Handschrift der alten schwarz-blauen Koalition." Ähnliche Töne gibt es von der Präsidentin der "Biergerinitiativ fir bezuelbare Wunnraum", Myriam Schanck: "Wir teilen zwar nicht die Einschätzung des Staatsrates, aber vielleicht wäre dies die Gelegenheit, das Gesetz zurückzuziehen oder ganz zu überarbeiten."

Tatsächlich riskiert Bodens Vorschlag, die 10.000 MieterInnen von Altbauwohnungen mit höheren Mieten zu konfrontieren. Investitionen in Altbauanierung hin oder her: Für viele von ihnen ist in punkto Mietpreis das Ende der Fahnenstange längst erreicht. Fast schon zynisch wirkt da die für diesen Fall vorgesehene Möglichkeit, die Wohnung nach Dreimonatsfrist zu kündigen.

Der grüne Abgeordnete Henri Kox, der nächsten Dienstag in einer "heure d'actualité" die Regierung zu Staatsminister Junckers Mea Culpa in Sachen Wohnungsnot befragen wird, wünscht sich ein Modell der Altbauanierung, ohne dass die Mieten "explosionsartig in die Höhe schnellen". Das neue Instrument des Carnet de l'Habitat könnte demnach nicht nur eine Investition in Energiesparpotentiale sein, sondern auch alten Wohnbestand aufwerten. Umso mehr, als dieser staatlich subventionierte Gebäudecheck auch soziale Kriterien berücksichtigt, wie etwa die Anzahl der Schlafzimmer pro Person. Doch, so Christian Nöhl vom Wohnungsbauministerium, der vorgesehene zweite Schritt, die staatliche Bezuschussung der Maßnahmen, die sich aus einer solchen Bestandsaufnahme ergeben, fällt aus Gründen der Budget-Knappheit erst mal flach. "Sonst hätten wir mit 1.500 Anträgen pro Jahr rechnen können."

Die in der Regierungserklärung angekündigte aktivere Rolle von Staat und Gemeinden hätte sich aber auch in der einst vom sozialistischen Abgeordneten Mars di Bartolomeo geforderten "Agence immobilière sociale" äußern können. Oder in einem Ausschreibungsgesetz, das wohnungsschaffende Gemeinden genauso wie heute schon den Fonds de Logement, vom schwerfälligen Auftragsvergabesystem befreit. Solche Maßnahmen verlangen aber, anders als die Aufhebung des festgelegten Altbaumietpreises, mehr als einen Federstrich im Gesetzestext.

Voie sans issue

Pour Lucien Lux, la libéralisation du transport de marchandises par voie ferroviaire est inévitable. Elle entrera en vigueur le 1er janvier 2007 et il ne reste pas d'autre possibilité aux CFL que de s'y préparer. Le ministre a beau souligner, à l'issue de la dernière réunion tripartite de ce lundi, que les partenaires sociaux sont plus proches que l'on ne pourrait le croire. Il n'empêche qu'il faut chercher à la loupe les points communs. Pour l'avenir du fret, deux solutions sont envisagées: d'une part une holding et d'autre part la fameuse joint venture entre Arcelor et les CFL. Lucien Lux affirme pencher sérieusement pour cette solution, dans laquelle la compagnie des chemins de fer détiendrait la majorité du capital. Toutefois, la proposition du principal syndicat des cheminots, le Landesverband, n'est pas prise en compte. Les syndicalistes proposent en effet la création d'une société intégrée. Il semblerait donc qu'ils aient déjà perdu la partie sur ce terrain. Finalement, le ministre des transports ne manque pas d'ironie involontaire, lorsqu'il cite en exemple de "success stories" de l'expansion internationale les banques, Cargolux et Arcelor. Prendre ces entreprises pour exemple, il faut avoir été syndicaliste pour le faire.

Mit Vollgas gen Nordstad

Auf Einladung der Denkfabrik Nordstad kam es gestern zu einem Novum: Erstmals setzten sich die SchöffInnen aus den sechs betroffenen Gemeinden an einen Tisch und diskutierten über das bislang eher theoretische Projekt der Nordstad. Gestern sei jedoch "so konkret wie noch nie" geredet worden, sagte ein Teilnehmer. Man wolle die Vorlage dieser Punkte in den jeweiligen Gemeinden sowie die Vereidigung der Schöffen abwarten, bevor die beschlossenen Maßnahmen publik gemacht werden. Ab ersten Januar soll es dann "mit Vollgas losgehen". Dem Treffen wohnten auch zwei Vertreter des Innenministeriums bei.

Semaine prochaine: Par où étudier?

Alors que les élèves sont invité-e-s à se rendre à la Foire de l'étudiant-e, le woxx enquête sur les possibilités des parcours post-secondaires. Étudier oui, mais quoi?

Wähler-Willie

Der Souverän, der durch den Staat verkörpert wird, sind bekanntlich wir alle. Wir, das Wahlvolk. Doch wenn wir schon von "uns" in der ersten Person sprechen: Wie könnte dann der Name "unseres" kollektiven Bewußtseins lauten? Na logisch: Wählerwille. Er ist es, auf den sich die von uns gewählten RepräsentantInnen berufen. Sie hüten ihn wie ein kostbares Kleinod: Sorgsam und eifersüchtig hüt-scheln und hegen sie ihn, als könnten nicht "wir", sondern sie darum gebracht werden: Eben - um den (um "unseren!") Verstand. "Partei x ignoriert Wählerwillen!", heult es aus dem einen Eck; "Den Wählerwillen ernst nehmen!", mahnt es aus dem anderen. "Wählerwille gefälscht - Wählerwille zur Farce gemacht!", so das kakophonische Jaulen, und "uns", äh, den Souverän überkommt der schlimme Verdacht: Sind "wir", nein: bin "ich", also der Souverän, etwa schizopren? "Der Wählerwille eines jeden einzelnen und der Wählerwille der Gemeinschaft sind zwei Paar Stiefel", schlaubergert es aus einem der 23.400 Google-Treffer zum Thema. Ach sooo, echot erleichtert der Souverän. Unser Repräsentant, das haben wir schon verstanden, kann sich natürlich nicht nach uns richten, weil er ja "unserem" Willen folgen muss. Und den haben "wir" ja bereits an der Urne abgegeben. So ist das eben mit den Wahlen: Haben wir "unseren" Willen erst mal abgegeben, macht er mit uns, was er will.