

Wohnungssuche konkret

Eine vierköpfige Familie ist auf Wohnungssuche. Der Mann bezieht ein Nettogehalt von 44.000.-frs, zusätzlich 3466.- Kindergeld. Die Familie benötigt eine Wohngelegenheit mit 3 Schlafzimmern, Bad, Küche und Aufenthaltsraum.

Der Familie stehen nun vier Möglichkeiten offen.

- a) Erwerb oder Eigenbau eines Hauses
- b) Erwerb eines älteren Hauses
- c) eine Wohnung mieten bei einem Privateigentümer
- d) bei öffentlichen oder parastaatlichen Institutionen anfragen.

a) ERWERB ODER EIGENBAU EINES HAUSES

Ein bezugsfertiger Neubau kostet heute im Durchschnitt 3,5 Millionen.

Eine halbe Million Ersparnis ist vorhanden, an staatlicher Bauprämie kann die Familie 100 000 F bekommen, in verschiedenen grösseren Gemeinden noch zusätzlich 30-50 000 F Zuschuss. Der Rest muss durch Schuldaufnahme gedeckt werden. Bei einer Zinssubvention von 1% wird die monatliche Rückzahlung während 20 Jahren (7,5%) rund 24500 F betragen. Rechnen wir noch 4000 F monatlich für Wasser, Strom und Heizung hinzu, kommen wir auf 28500 F, 65% des Einkommens der Familie. Dabei sei vermerkt, dass, wenn die Rückzahlung 30% des Einkommens überschreitet, die Zinssubvention nicht gewährt wird ... Unmöglich also einen Neubau zu erwerben.

Nehmen wir an, die Familie ist in der Lage, den Hausbau teilweise eigenhändig anzugehen und spart so im günstigsten Fall etwa eine Million: Bei einer Anleihe von 1,9 Millionen auf 20 Jahre beläuft sich dann die monatliche Rückzahlung auf etwa 15500 F, 35% des Einkommens. Auch noch eine stattliche Summe, die zudem nur dann so "niedrig" gehalten werden kann, wenn die nötigen Voraussetzungen, etwa an günstiger Arbeitszeitverteilung (Schichtarbeit) und vor allem an handwerklichen Fähigkeiten gegeben sind.

b) ERWERB EINES ÄLTEREN HAUSES

Wer sich in der Hauptstadt oder ihrer näheren Umgebung nach einem Altbau umsieht, merkt schnell, dass die Auswahl beschränkt ist, und die Preisangebote im Vergleich zu Neubauten disproportional hoch liegen. Ein Haus mit drei Schlafzimmern, evtl. mit Ga-

rage oder Garten, aber sicherlich ohne modernen Komfort wie Bad oder Zentralheizung in nicht zu dezentraler Wohnlage kostet 2 Millionen und mehr. Hinzu kommen natürlich die Verbesserungen, die bei einem 40-80jährigen Haus unumgänglich sind. Allein für das Einrichten eines Badezimmers und der Zentralheizung dürften mindestens 200 - 250 000 F zu veranschlagen sein.

Wie die Praxis zeigt, steigen die Preise für Altbauwohnungen stetig, eben weil sich immer mehr Kaufinteressenten wegen der unmöglichen finanziellen Belastung beim Erwerb eines Neubaus dem Altbauemarkt zuwenden.

Relativ billige Altbauwohnungen kann man allerdings zur Zeit im Süden des Landes erstehen, etwa in Pettingen und Rodingen, da hier wegen des Abbaus der Stahlindustrie keine Nachfrage besteht. Richtet man sich in oder um Luxemburg einen Altbau ein, so kommt das Ganze im Endeffekt mindestens 2.300.000 bis 2.500.000 F zu stehen. Im Fall unserer Familie beträgt die Rückzahlung (7,5%, 20 Jahre) bei einem Gestehungspreis von 2.400.000 F monatlich 16300 F.

Fazit: Für Klein- und Mittelverdiener ist es nur unter grossen Opfern oder unter sehr günstigen Umständen (Erbschaft, günstigen Arbeitszeiten, handwerklichen Fähigkeiten) möglich, ein neues Eigenheim zu erstehen.



c) MIETE EINER WOHNUNG AUF DEM FREIEN WOHNUNGSMARKT

Der Wirtschafts- und Sozialrat hält in einem Gutachten fest, dass die Wohnungskosten einer Familie 30% ihres Einkommens nicht überschreiten sollen. Also 13200F für unsere Familie. Da rund 2000 F monatlich für die laufenden Unkosten vorausbezahlen sind, dürfte die Miete 11 000 F nur knapp übersteigen. Überzeugen Sie sich in Ihrer Tageszeitung, wieviele Mietwohnungen mit drei Schlafzimmern in dieser Preislage zur Verfügung stehen! (siehe unten)

Am Samstag 24. Oktober 1981 etwa kann unsere Familie sich aus der Rubrik "Vermietungen" 2 Appartements mit zwei Schlafzimmern oder ein Althaus aussuchen. Ein Anruf bei der Agentur ergibt, dass sich für eines dieser Appartements rund 50 Interessenten gemeldet haben. Als eine Gruppe Sozialarbeiter in einer fingierten Anzeige ein Appartement mit zwei Schlafzimmern ohne Komfort für 6000 F anbot, meldeten sich an einem Tag 120 Interessenten ...

Es dürfte klar sein, dass bei einem solchen Verhältnis von Angebot und Nachfrage die kinderreichen Familien sowie Klein- und Mittelverdiener auf der Strecke bleiben.

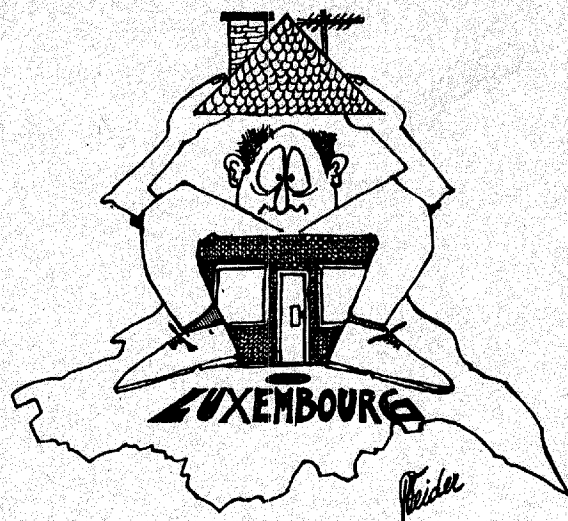
d) MIETE EINER WOHNUNG BEI ÖFFENTLICHEN ODER PARASTAATLICHEN INSTITUTIONEN (etwa Gemeinden oder SNHBM).

In den verschiedenen Gemeinden unseres Landes stehen etwa 1100 Mietwohnungen zur Verfügung. Etwa die Hälfte davon sind Dienstwohnungen oder aber Rentenbeziehern vorbehalten. Die SNHBM verwaltet 150 Mietwohnungen. Bleibt noch der "Fonds de logement à coût modéré" mit zirka 25 Mietwohnungen sowie die Domänenverwaltung mit 25 Wohnungen, welche aber grösstenteils zum Abriss bestimmt sind. Im Ganzen werden also rund 1275 Wohnungen von der öffentlichen Hand vermietet, ungefähr 2% der Luxemburger Haushalte wohnen in staats- oder gemeindeeigenen Wohnungen. Nirgendwo in Europa liegt dieser Prozentsatz so erschreckend niedrig!

Der Gemeindeverwaltung in Luxemburg gelingt es momentan noch mit knapper Mühe, die am schlimmsten betroffenen Familien behelfsmässig unterzubringen. 400 Anfragen bleiben dabei unbeantwortet. Unsere Familie hat also hier kaum Aussicht auf eine geeignete Unterkunft

*

Man kann festhalten, dass vor allem in den Ballungsgebieten Luxemburgs eine reelle Wohnungsnot besteht. Sie ist zwar nicht mit der Nachkriegssituation zu vergleichen, zeichnet sich jedoch durch das Fehlen von Wohnfläche für einkommensschwache Familien o-



der andere sozial schlecht gestellte Gruppen aus, durch überhöhte Mieten und Fehlen von elementarem Komfort in vielen Wohnungen. 1977 waren 28% der Haushalte ohne Badegelegenheit.

Der Neubau von Mietwohnungen nimmt rapide ab, der Abbau des alten Mietwohnungsbestandes nimmt zu. Profitträchtige Büro- oder Geschäftsbauten treten an ihre Stelle. Im Vergleich zu 1974 werden heute jährlich 2/3 weniger Appartements und 1/4 weniger Einfamilienhäuser gebaut. Vergleicht man die Empfehlungen des Wirtschafts- und Sozialrates mit der Zahl der Neubauten, so muss man feststellen, dass seit 1974 jährlich 1000 (!) Wohnungen zu wenig gebaut werden. Und die Zahl der Neukonstruktionen fällt noch immer ...

Die Nachfrage übersteigt also bei weitem das Angebot. Nicht nur überhöhte Preisforderungen sind die Folge, Vermieter knüpfen auch immer häufiger entwürdigende Bedingungen an das Überlassen einer Wohnung. Diskriminierende Eingriffe in die persönlichen Rechte sind an der Tagesordnung. Verschiedene rezente Presseartikel gingen auf diese Missstände ein (d'Lëtzebuerger Land, 13.11.1981, OGB-L aktuell September 1981).

Es gilt, Wohnungsbau, -vermietung und -verwaltung zu einer sozialen Aufgabe zu erklären, die Spekulation, Wucher, Willkür und Ausplünderung ausschliesst. Ihre Ausgestaltung und rechtliche Sicherung sind vorrangige Aufgaben von Staat und Gemeinden.