

# Hilf Dir selbst, so hilft Dir der Staat

So ungefähr könnte die staatliche Wohnungspolitik seit Kriegsende beschrieben werden. Alle bis 1979 getroffenen Massnahmen können zusammen analysiert werden. Das Gesetz von 1979, nach denen von 1906 und 1929 die dritte Reform der Wohnungspolitik, ist zu rezent, um seine Auswirkungen schon in eine Bilanz aufzunehmen.

Folgender Beitrag soll die Sozialwirkungen der staatlichen Massnahmen aufzeichnen, deren Zielgruppen umreissen und zugleich klarlegen, welche Probleme und Sozialschichten nicht berücksichtigt wurden.

Ausser der gesetzlichen Regelung der Mietverhältnisse (in der Nachkriegsperiode) beschränkte Wohnungspolitik in unserm Lande sich auf die Gewährung von Beihilfen beim Bau einer eigenen Wohnung. Das Eigenheim war (und ist) Dreh- und Angelpunkt jeder Massnahme. Der Anteil der Eigenheimbesitzer in der Gesamtbevölkerung war die Elle, an welcher der Erfolg der Wohnungspolitik gemessen wurde. Die Resultate der Volkszählungen weisen dann auch beachtliche Eigentumsraten auf: 49% aller Haushalte waren 1947 Eigentümer ihrer Wohnung, 55% im Jahre 1960; 56% im Jahre 1970 und wahrscheinlich über 60% 1980. Um das gute Bild abzurunden, wird dann noch der Anteil der Einfamilienhäuser am Wohnungsbestand - 63% im Jahre 1970 - angeführt und das Wohnungsproblem scheint gelöst.

Über 10 Jahre lang - von Ende der fünfziger bis Anfang der siebziger Jahre - gibt es in der Abge-

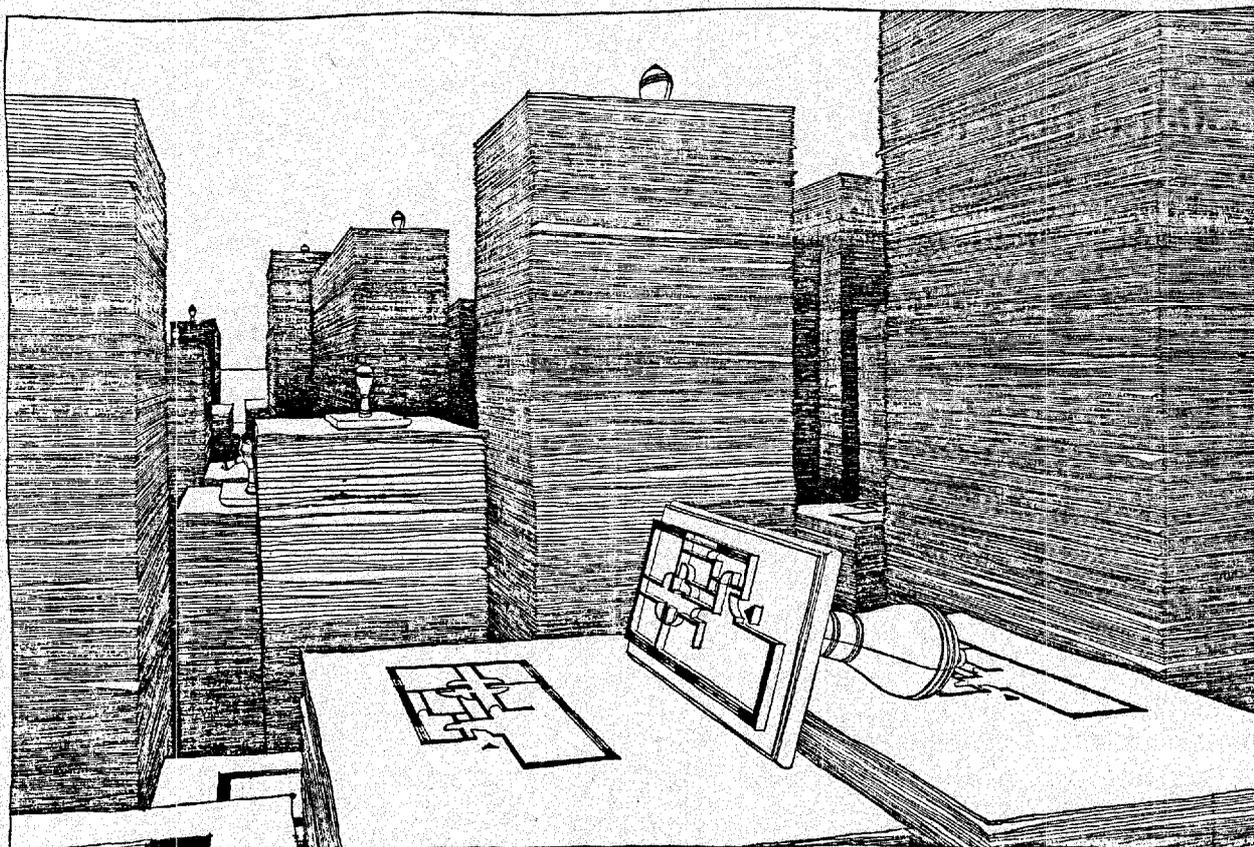
ordnetenkommer keine Debatte zur Wohnungspolitik. Am Rande - bei der jährlichen Haushaltsvorlage - werden die Kriterien zur Gewährung einer Bauprämie hie und da angeschnitten. 1967 bekundet die Regierung: "Les besoins de logements sont plus ou moins couverts".

Dass 1970 ein Haushalt von 5 kein WC in der Wohnung hatte, dass ein Haushalt von 3 keine Bad- oder Duschgelegenheit hatte, dass weniger als ein Haushalt von 2 in einer vollständig ausgestatteten Wohnung (WC, Bad, Zentralheizung) lebte, wurde nie angeschnitten.

Dasselbe gilt für die sozialen Unterschiede in der Wohnungsversorgung. So hatten nur 58% aller Arbeiterhaushalte ein Bad/Dusche gegenüber 83% bei Selbständigen und 90% bei Angestellten und Beamten. Zu dieser Sozialstaffelung kommen noch weitere Diskriminierungen hinzu.

Altersunterschiede: sehr junge sowie Rentnerhaushalte wohnen in den schlechteren Wohnungen. Das gleiche gilt für junge Familien mit Kindern. Fremdarbeiter wohnen schlechter: 40% aller italienischen und 57% aller portugiesischen Haushalte hatten 1970 kein WC in der Wohnung, gegenüber 22% in der Gesamtbevölkerung.

Mieterhaushalte sind natürlich häufiger betroffen, aber auch bei Eigentumswohnungen fehlen WC zu 19% und Bad/Dusche zu 31%.



in: Le Monde, 4/1/1981

8000 Wohnungen waren 1970 überbelegt und zwar so, dass mindestens ein Schlafzimmer fehlte.

All diese Problemfelder, und die betroffenen Sozialschichten lagen ausserhalb der offiziellen Wohnungspolitik.

Das berechtigte Ziel - jedem sein Eigenheim - wurde zugleich zur politischen Norm. Alle jene Sozialschichten welche dieser Norm nicht entsprechen konnten, d.h. nicht zum Eigenheim kamen, wurden ausser Acht gelassen.

Zugegebenerweise trug die im Zuge des Wirtschaftsaufschwungs auftretende Verbesserung der Löhne und Gehälter seit Anfang der 60er Jahre dazu bei, weiteren Bevölkerungsschichten den Erwerb eines Eigenheims zu ermöglichen. So werden die Resultate der 80er Volkszählung auch wohl eine erhebliche Verbesserung der Wohnungsausstattung bekunden. Ein Teil der Bevölkerung aber- und dieser ist nicht als Randgruppe abzutun - war nie in der Lage, an ein Eigenheim zu denken.

Konsequente Eigenheimförderung für alle verlangt, dass die Hilfe grösser ist, je kleiner das Einkommen. Dies aber ist erst seit 1979 der Fall. Bis dahin war die staatliche Hilfe ein einheitlicher Prämienbetrag, der ständig entwertete und 1974 mit rund 2% des Baupreises seinen Tiefstand erreichte. Mit andern Worten, der Staatszuschuss war derart marginal, dass er eigentlich nur noch ein Bonus war für die Haushalte, die sowieso aus eigenen Kräften den Sprung ins Eigenheim schafften. An einem solchen Massstab gemessen war die soziale Effizienz der Wohnungspolitik gleich null.

Demzufolge waren auch die Nutzniesser dieser Politik, die Empfänger der Bauprämien zum Grossteil junge Haushalte, die ohne lange Ansparperiode gleich ins neugebaute Eigenheim zogen. Es sieht so aus als ob bei einem Alter von 30 Jahren die Lage schon besiegelt sei. Wer dann kein eigenes Heim gebaut hat, schafft es auch später nicht mehr. Desweiteren zeigen Untersuchungen über die vorige Wohnungslage der Prämienempfänger, dass sie schon vorher in überdurchschnittlich gut ausgestatteten Wohnungen lebten. Wie im Schulwesen kann man die spätere Wohnungslage der Kinder aus der der Eltern ableiten. War das Elternhaus alt und schlecht ausgestattet, so trifft dies mit grosser Wahrscheinlichkeit auch für die Wohnung der nächsten Generation zu.

1955 schon gab die damalige Regierung zu: " Ces faveurs (de la politique du logement) sont accordées à des intéressés qui appartiennent à des milieux à revenu moyen et les bénéficiaires ne sont pas des économiquement faibles."

Allerdings muss unserer Wohnungspolitik zu gute gehalten werden, dass, wenn sie auch keine positive Umverteilung des Einkommens vornahm, doch wenigstens nicht ins Gegenteil verfiel und über Steuergeschenke grössere Vorteile je höher das Einkommen bescherte, wie dies z.B. in Deutschland der Fall ist. Allerdings laufen gerade jetzt auch bei uns Bestrebungen in diese Richtung an.

Die politische Norm wurde langsam auch noch zum sozialen und kulturellen Richtwert. Einzugestehen sich kein Eigenheim leisten zu können, war gleichbedeutend mit sich als Bürger zweiter Klasse, also ausserhalb der Norm auszugeben und mit Randgruppen identifiziert zu werden. Dies erklärt warum fundamentale Forderungen zur Wohnungslage ausblieben. Erst die neuliche Sozialarbeiterbewegung hat dieses Totschweigen durchbrochen (von Gewerkschaftsprogrammen abgesehen).

Probleme für diese "Heile Welt"-Optik stellte al-

lerdings die massive Einwanderung von Fremdarbeitern um 1970 dar. Symptomatisch war die Art und Weise, wie sie abgehandelt wurde. Die Wohnungsnotlage wurde als spezifisches Ausländerproblem isoliert. Dann wurden andere Massstäbe angesetzt.

So z.B. wurde bei der Eigentumpolitik nur die Obergrenze der zulässigen Wohnfläche von 140 qm angefochten. Zur Bezuschussung von Fremdarbeiterwohnungen aber gab man sich zufrieden mit 4 qm (!) Bodenfläche pro Person, 1 WC für 10 Bewohner usw.

So war dann auch die Reform von 1979 gerade auf diesem Gebiet - Mindestnormen für Mietwohnungen - Gegenstand heftiger Attacken. Dabei ist der geforderte Standard noch minimal (eine Heiz- und Kochgelegenheit muss vorhanden sein, Aussenwände müssen aus Mauerwerk sein, Zugang zu WC und Dusche im Gebäude, 12 qm Bodenfläche pro Person usw.)

Wenn heute noch Hunderte oder gar Tausende Wohnungen diesen Vorschriften nicht gerecht werden, dann ist die Wohnungslage im Notstand.

Hier kommt eine andere Beschränkung der Wohnungspolitik zu Tage: der absolute Respekt marktwirtschaftlicher Strukturen auf dem Boden- und Immobilienmarkt. Einzige Ausnahme bildet der in den Nachkriegsjahren aufgebaute Mieterschutz, welcher bis heute nicht angetastet wurde. Sonst hat der "Markt" freien Lauf. Das Statut der Wohnung als Ware ist unangetastet, soziale Bedürfnisse stehen hinten an.

Konnte der Wirtschaftsaufschwung die Wohnungsprobleme von alleine lösbar erscheinen lassen (hohe reale Lohnsteigerungen kombiniert mit niedrigen Zinsen und hohe Inflationsraten, welche ein Darlehen fast von selbst tilgten), so bricht im Zuge der Wirtschaftskrise das ganze System zusammen. Stagnierende Einkommen, unsichere Arbeitsplatzperspektiven und hohe Zinssätze reduzieren die kaufkräftige Nachfrage auf ein Minimum.

Resultat: 1980 wurden nur halb so viele Wohnungen als vor 5 Jahren fertiggestellt und 1981 sind die Baugenehmigungen wiederum um 20% gesunken. Dabei wird besonders in den nächsten Jahren der quantitative Bedarf stärker als je zuvor sein. Dann nämlich gründen die geburtenstarken Jahrgänge (um 1960) selbständige Haushalte und gehen auf Wohnungssuche.

Dieser Lage mit "mehr Markt" begegnen zu wollen, ist zum Scheitern verurteilt. Auf andere Anlagen abgewandertes Spekulationskapital durch höhere Renditen wieder in den Wohnungsbau zu locken, führt zu Mieten, welche für breite Bevölkerungsschichten unzumutbar oder gar schlechthin unbezahlbar sind.

Die 79er Reform der Wohnungspolitik schafft den gesetzlichen Rahmen öffentlicher Initiativen (Gemeinden und Staat), dies sowohl auf dem Gebiet des Eigenheimerwerbs und der Mietwohnungen, der Altstadtsanierung und des Neubaus (sowie der Bodenbeschaffung die dazu gehört). Von besonders akuter Bedeutung scheinen die Bestimmungen über die Schaffung von Mietwohnungen in öffentlicher Hand, in denen die Miete sich nach dem Einkommen und Familienlage des Mieters richtet, während zugleich Sozialkriterien zur Auswahl der Mieter festliegen.

Auf eine allmähliche Lösung der wiedererstarkten Wohnungsprobleme kann auf Grund der vorsehbaren Tendenzen nicht gezählt werden. Massnahmen der öffentlichen Hand sind dringend erforderlich. Eine Reihe Instrumente aktiver Wohnungspolitik stehen durch die 79er Reform zur Verfügung.

Claude HEMMER

## SECTEUR LOCATIF: Logements actuellement disponibles

### 1. dans la ville de LUXEMBOURG

- Commune de Luxembourg: 235 maisons occupées par 343 ménages dont 56 logements de service et 287 logements locatifs
- SNHBM: 77 appartements situés à Bonnevoie
- Service de l'Immigration: 9 logements pour familles

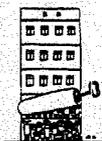
### 2. dans la ville d'ESCH/ALZETTE

- Commune d'Esch/Alzette: 547 logements dont 539 logements locatifs et 8 logements de service
- SNHBM: 30 appartements

### 3. DIEKIRCH

- Commune de Diekirch: 31 logements

- SNHBM: 22 logements
- 4. GREVENMACHER
  - SNHBM: 22 logements
- 5. SCHIFFLANGE:
  - Commune de Schifflange: 54 logements
- 6. DIFFERDANGE
  - Commune de Differdange: 162 logements
- 7. DUDELANGE
  - commune de Dudelange: 12 logements de service
- 8. MERSCH
  - Commune de Mersch: 10 logements de service
- 9. WALFERDANGE
  - Commune de Walferdange: 5 logements
- 10. ETTTELBRUCK
  - Commune d'Ettelbruck: 7 logements locatifs et 4 logements de service



## Die Stadtverwaltung als Wohnraumzerstörer

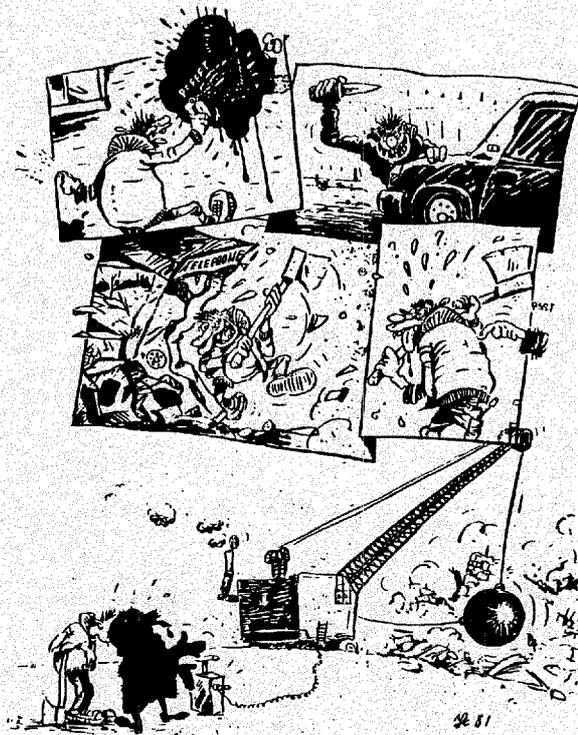
In Eich wurden 1976 2 Häuser von der Gemeinde Luxemburg erworben um kurze Zeit später abgerissen zu werden. Die Mieter, zwei Gastarbeiterfamilien, wurden gezwungen, ihre preiswerten Wohnungen zu verlassen. An Stelle ihrer Wohnung entstand ein Parkplatz für Leute, welche abends das "Centre Culturel" besuchen und dort ihren Wagen abstellen wollen.

Mehrere Familien mit kleinen Einkommen werden zur Zeit gezwungen ihre Wohnung gelegen in der rue de Clairefontaine zu verlassen, um dort dem Promoteur zu erlauben Luxuswohnungen zu errichten.

In der rue du Fort Neipperg wird ein Großparkhaus errichtet. Eine Kollektivwohnung war abgerissen als die Fremdarbeiter letztes Jahr aus den Ferien aus ihrem Heimatland Portugal zurückkehrten - aus einem Studiohaus wurden die Mieter vertrieben - einige Fremdarbeiterfamilien wurden gezwungen eine andere Wohnung zu suchen. Und es geht weiter: in einer 2ten Bauphase müssen noch weitere Mieter ausziehen.

Aber wohin?

Preiswerte Mietwohnungen werden abgerissen, ohne dass sie durch neuen Wohnraum ersetzt werden.



in: d' Lëtzeburger Land, 4.9.1981

## Projets de logements sociaux dans la Ville de Luxembourg

1. "Ancien Théâtre": 14 logements pour personnes âgées
2. "Im Kirchengrund" Hamm: 15 maisons unifamiliales construites par la SNHBM  
prix 3,2 - 3,4 mio  
fin des travaux: fin 82
3. "Kaltreis": 388 logements, Ville de Luxembourg et SNHBM
4. Mühlenbach: 23 maisons unifamiliales  
prix 3 mio (terrain et infrastructure non compris)
5. "Béinchen" Pfaffenthal: 33 logements construits par la ville
6. "Convictsgart": logements pour personnes âgées avec services en commun
7. Cents: SNHBM: 48 maisons unifamiliales (act. en vente), 20 maisons unifamiliales (en construction) et 26 maisons unifamiliales (en projet)
8. Kirchberg: SNHBM: 40 appartements