

## Schweden:

# Bauen heißt auch sozial denken

Schweden ist flächenmässig ein grosses Land mit 8,3 Millionen Einwohner (20 pro qkm). Genau wie in andern europäischen Ländern ist die Landflucht seit dem zweiten Weltkrieg ein relevantes Phänomen das eine Reihe sozialer Schwierigkeiten mit sich zog. Was Schweden aber von andern Ländern unterscheidet ist, dass es versucht diese Schwierigkeiten nicht nur durch palliative Hilfestellung, sondern auch auf dem Gebiet des Wohnungsbau zu lösen.

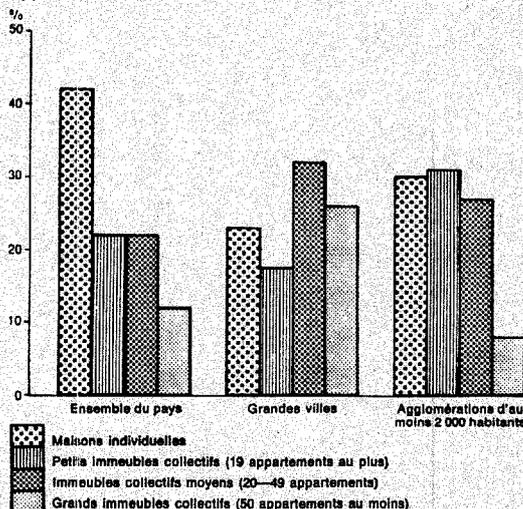
Wohnungsbau als Mittel, um soziale Probleme zu lösen, ist in Schweden eine bekannte und benützte Idee. Hier in Luxemburg hingegen hütet man sich schamhaft zu erwähnen, dass überhaupt eine Korrelation besteht zwischen Wohnung und den sozialen Problemen der Bewohner. Diese Scham nützt sicherlich nicht den Bewohnern!

### A. FOLGEN DER LANDFLUCHT

Wenn 1950 nur 60% der schwedischen Bevölkerung in Städten lebte so sind es heute immerhin 80%. Die drei grossen Ballungszentren Stockholm, Göteborg und Malmö beherbergen 30% der ganzen Bevölkerung.

Obwohl man in den Grosstädten sehr viele hohe Häuserblocks findet, sind weniger als 1/10 aller Wohnungen in Gebäuden von mehr als 50 Appartements gelegen. 51% aller Erwachsenen lebten 1974 in Einfamilienhäuser. In Ballungszentren wie Stockholm ändert dieser Mittelwert sehr viel: hier leben nur 13% in Einfamilienhäuser. In kleinen Gemeinden von weniger als 10 000 Einwohner hingegen beläuft sich dieser Prozentsatz auf 75%.

Appartements dans différents types d'immeubles



Dieser Einwohnerstrom in die Städte wurde während den sechziger Jahren von einem gewaltigen Wohnungsbauprogramm aufgefangen. In 10 Jahren sollten 1 Million Wohnungen errichtet werden. Dieses Programm das in den siebziger Jahren abgeschlossen wurde, ruft heute eine Reihe sozialer Probleme hervor, besonders in den grossen Wohnblöcken (Vandalismus, Segregation der Einwanderer usw.)

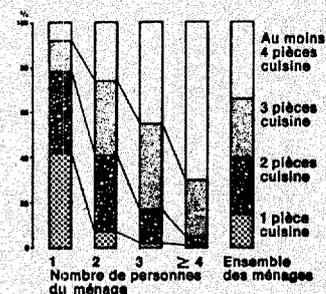
Evolution de la construction de logements, 1951-78 (appartements nouveaux par an)

Années	Maisons individuelles milliers	Total milliers	Nombre pour 1 000 habitants
1951-55	12	50	7,0
1956-60	17	64	8,6
1961-65	24	83	10,8
1966-70	30	103	12,9
1971-75	41	94	11,3
1976	40	56	6,8
1977	41	56	6,6
1978	40	54	6,3

### B. WOHNUNGSQUALITÄT

Im allgemeinen ist der Zustand der Wohnungen sehr zufriedenstellend. 85% bis 90% aller Wohnungen haben modernen Komfort. Qualität ist für den Schweden ein wichtiger Begriff, auch in Hinsicht auf seine Wohnung. Dies zeigt sich in den letzten 10 Jahren besonders in der ständigen Nachfrage nach grösserer Wohnfläche. Die Wohnfläche wurde ständig ausgedehnt, so dass heute jeder im Durchschnitt über 1,7 Zimmer verfügt. (Küche miteingeschlossen)

Composition des ménages selon la dimension des appartements, 1975



Bei einer neueren Mietwohnung ist allgemein angenommen, dass die Küche komplett ausgestattet ist (elektrischer Herd, Ventilator, Dampfzug, Kühlschrank mit Gefrierfach) und dass ein eingebauter Kleiderschrank vorhanden ist. In neuen Wohngebieten befindet sich in nächster Umgebung eine Spielwiese für Vorschulkinder, ein bewachter Spielplatz für ältere Kinder, eine Kindertagesstätte (foyer

de jour) sowie ein Jugendfreizeitzentrum für die 14 bis 20-jährigen.

Um bei überbelegten Wohnungen Abhilfe zu leisten, wurden diese nach zwei Normen eingeteilt. Erster Grad von Überbelegung: mehr als zwei Personen pro Zimmer, die Küche ausgeschlossen. Zweiter Grad: mehr als zwei Personen pro Zimmer, Küche und Wohnstube ausgeschlossen. Die positive Veränderung ist an folgenden Zahlen abzulesen:

Grad 1	1965	127 000 Familien
	1975	17 000 Familien
Grad 2	1965	695 000 Familien
	1975	237 000 Familien

Solche Bemühungen zielen dahin, die grossen Ungleichheiten zwischen den einzelnen Bevölkerungsgruppen zu reduzieren. Trotzdem bestehen noch grosse Unterschiede besonders zwischen denen, die in Mietblöcken wohnen und jenen, die in Einfamilienhäusern wohnen. 1979 betrug die durchschnittliche Zimmerzahl 5,7 für Einfamilienhäuser und nur 3,6 für Wohnungen in mehrstöckigen Mietshäusern. Grosse Differenzen verbleiben auch zwischen den neuen und den alten Wohnungen wobei letztere eine weit höhere Anzahl von Rentnern und Einwanderern beherbergen.

Répartition des appartements, 1975, en %

	Au plus 2 pièces + cuisine	3 pièces + cuisine	Au moins 4 pièces + cuisine
Maisons individuelles	15	23	62
Immeubles collectifs	61	28	11
Tous les immeubles	42	26	32

### C. WOHNUNGSPOLITIK

Die staatliche Wohnungspolitik drückt sich in einer Reihe von Bautenregelungen aus, die von den Gemeinden berücksichtigt werden müssen. Der staatliche Einfluss beschränkt sich im allgemeinen auf diese Regelungen und auf die Vergabe von staatlichen Anleihen. Die Gemeinde-Behörden sind verantwortlich für Planung, Durchführung, Vermietung usw.

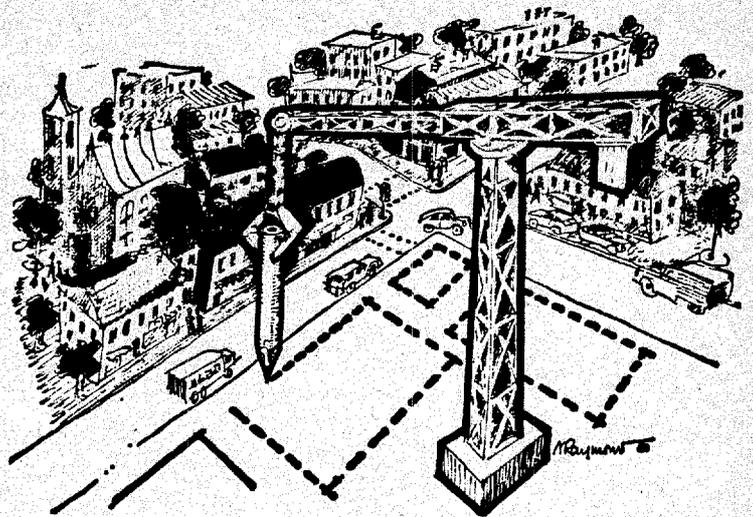
Die wichtigste staatliche Bautenregelung (von 1974) bestimmt folgende Ziele:

- 1) Bevölkerungstrennung durch urbanistische Planung ist zu vermeiden und im allgemeinen zu bekämpfen.
- 2) Jeder - unbeachtet seines Einkommens soll Zugang zu einer guten Wohnung mit annehmbarem Preis haben.
- 3) Die Spekulation ist zu bekämpfen.
- 4) Die Umgebung der Wohngebiete ist reichhaltig auszustatten.
- 5) Die Bedürfnisse der benachteiligten Gruppen, besonders der Jugend, der Behinderten und des dritten Alters, sollen besonders berücksichtigt werden.
- 6) Der Einfluss der Einwohner auf den Wohnbereich soll vergrössert werden.

Aber die schwedische Wohnungspolitik begnügt sich nicht nur mit schönen Phrasen, sondern sie hat sich auch die Mittel gegeben sie durchzusetzen. Die wichtigsten Mittel wollen wir hier ansprechen: die Besitzverhältnisse; die Finanzierung; die Wohnungsbeihilfe und Mietkontrolle; die Planung.

#### 1) BESITZVERHÄLTNISSE

Die Besitzverhältnisse sind völlig verschieden von jenen, die wir in Luxemburg kennen. Man kann sie in 4 Gruppen aufschlüsseln:



ALAIN RAYMOND

in: Le Monde, 5/4/1981

- 40% der Wohnungen sind Privateigentum und werden vom Besitzer bewohnt.
- 20% werden privat vermietet.
- 15% gehören Kooperativen, die sie an Mitglieder weitervermieten.
- 25% besitzen Gesellschaften, die integral der öffentlichen Hand gehören (die Höhe der Mieten stimmt hier mit dem Gestehungspreis überein)

Die öffentliche Hand ist also ein sehr gewichtiger Faktor auf dem Wohnungsmarkt und kann die Mietpreise empfindlich beeinflussen.

Auch sind die schwedischen Gemeinden seit jeher bemüht genügend Baugelände zu besitzen, um mit dem Wachstum ihrer Städte mithalten zu können. So besitzt die Gemeinde Stockholm fast alles Baugelände auf dem seit 1920 gebaut wurde. Das gleiche gilt für andere Städte. Wenn ein Bebauungsplan beschlossen wird, verkauft die Gemeinde das Gelände an Privatfirmen, Kooperativen oder gemeindeeigene Gesellschaften. Dieses System birgt eine gute Möglichkeit die Grundstückspekulation einzudämmen.

#### 2) FINANZIERUNG

Durch eine Kombination von Finanzierungsmöglichkeiten gelingt es dem Staat, auch hier, seine Wohnungspolitik zu verwirklichen. Diese Kombination besteht aus einer Basisanleihe und einer Anleihe beim Staat. Die Basisanleihe wird von privaten Betrieben langfristig (bis 60 Jahre) vergeben und deckt normalerweise 70% der Kosten.

Die Anleihe, die beim Staat getätigt wird, erreicht 30%. Die Summe beider Anleihen kann 100% betragen, wenn der Bauherr eine Gemeinde ist, 99% bei einer Kooperative, 95% bei einer Eigentumswohnung und 92% bei einer privaten Mietwohnung.

Ausserdem garantiert der Staat, dass er die Zinsen oberhalb einer bestimmten Grenze selbst zahlt, da der Zinsfluss sich nach dem Markt orientiert (z.B. Zinsfuss = 9%, staatliche Grenze = 5,5%: der Staat zahlt die restlichen 3,5%). Mit dem Alter der Anleihe schwindet der vom Staat finanzierte restliche Zinsteil. Selbstverständlich ist die staatliche Anleihe verschiedenen Bedingungen unterworfen von denen die wichtigste sagt, dass das Baugelände von der Gemeinde übernommen werden muss. 90% aller Neubauten kommen in den Genuss der staatlichen Anleihe.

Es sei auch hier bemerkt, dass kritische Studien nachgewiesen haben, dass ein grosser Teil von öffentlichen Geldern gehobeneren Bevölkerungsschich-

ten zufließen, besonders durch Steuerabschläge für Besitzer von Einfamilienhäuser.

### 3) WOHNUNGSBEIHLIFE UND MIETKONTROLLE

Es besteht eine Wohnungsbeihilfe für Rentner und eine zweite für alle anderen Haushalte. Der Betrag letzterer Beihilfe wird festgesetzt unter Berücksichtigung des Einkommens und der Kinderzahl der Familie, ähnlich wie der Mietpreis in den Wohnungen des luxemburgischen "Fonds pour le logement à coût modéré" bestimmt wird. Im allgemeinen muss jede Familie einen Teil seiner Mietkosten selbst tragen. Mieten unter einem bestimmten Preis können nicht mehr berücksichtigt werden, auf diese Weise werden sehr schlechte Wohnungen ausgeschlossen. Die Hälfte der Familien mit Kindern kommen in den Genuss dieser staatlichen Zuschüsse, bei kinderlosen Familien beträgt dieser Teil nur 5%.

*Allocations-logement de quelques familles  
types de deux enfants, en c.s. par an, 1980*

Revenu	Loyer 12 000 c.s.	Loyer 14 000 c.s.
50 000	6 500	7 700
60 000	4 900	6 100
70 000	2 500	3 700
80 000	0	1 300

Eine staatliche Mietkontrolle bestand zwischen 1942 und 1975. Seither sind die Mieten wieder den Gesetzen des Marktes unterworfen, aber es bleibt dem Mieter die Möglichkeit, seine Miete gerichtlich untersuchen zu lassen. Bei einem solchen Urteil dienen die Mieten der gemeindeeigenen Gesellschaften als Vergleichsbasis.

### 4) PLANUNG

Planung hat in Schweden eine sehr ausgedehnte Bedeutung. Im Bereich des Urbanismus wird weitsichtig geplant, nicht nur was den Ankauf von Bauland und die Entwicklung der Wohngebiete angeht, auch

Fragen wie die Verteilung der einzelnen Arbeitsgruppen und Einkommensgruppen in den Vierteln (sie ist möglich, da die Gemeinden 25% der Wohnungen selbst vergeben) oder der Unterschied zwischen der Zahl der heute erforderlichen Schulen in einem Gebiet und der Zahl, die in 10 Jahren erforderlich sein wird, wenn die Schüler erwachsen sind, versucht man in den Griff zu bekommen.

Am Planungsprozess beteiligen sich nicht nur die verschiedensten Gemeindeinstanzen, sondern auch die verschiedenen Organisationen der Besitzer, der Mieter (sehr starke nationale Mietervereinigung), des Handels, der Industrie, der Gewerkschaften sowie die lokalen Vereinigungen.

Obwohl Bürgerbeteiligung in Schweden meistens als indirekte Bürgerbeteiligung (delegiert) verstanden wird, versucht man ständig den Begriff Partizipation gesetzlich zu verankern. So steht z.B. in den 5 Rahmenbedingungen für das 1985 in Kraft tretende Gesetz über Urbanismus: "Bürgerbeteiligung ist im Gesetz zu verankern durch Festlegen von speziellen Regelungen" (siehe: "Housing, Building and Planning in Sweden" 1980).

Zusammenfassend kann man sagen, dass in Schweden die Diskussion über Wohnungspolitik bürgernäher ist als hierzulande und sie ist bewusst bürgernah, da man erkannt hat, dass Basisorganisationen (wie die nationale Mietervereinigung) wertvolle Impulse liefern können. Gleichzeitig besteht von staatlicher Seite der politische Wille, benachteiligte Bevölkerungsschichten besonders zu berücksichtigen. Dieser Wille drückt sich nicht nur in politischen Diskussionen aus, sondern schlägt sich konkret und eindeutig in Gesetzestexten nieder. Hingegen ist man in Luxemburg derzeit noch bemüht die Mieterrechte zu beschneiden und man ergreift nur mit äußerster Vorsicht die Möglichkeiten, die im Gesetz von 1979 (Aide au logement - zone d'assainissement) enthalten sind.

F.R.