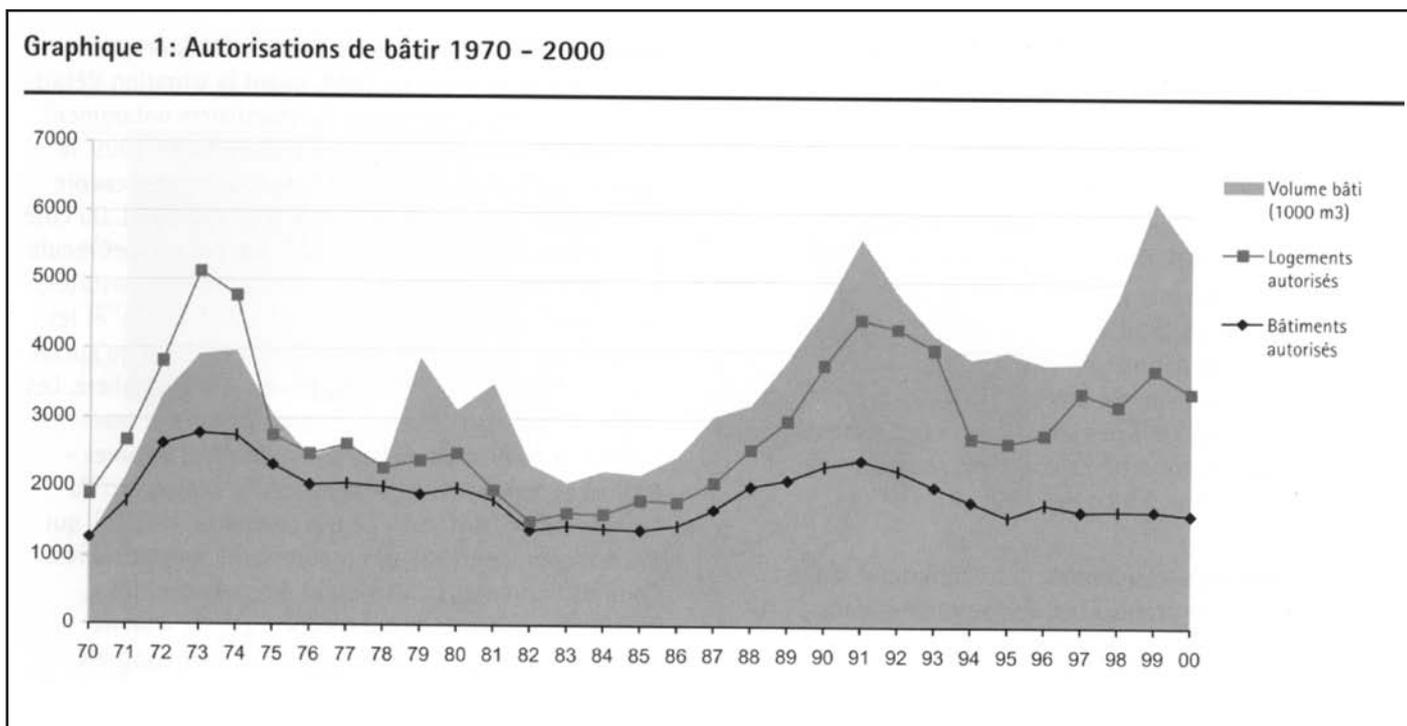


Wohnungsnot – was tun?

Dass der Direktor des Fonds de Logement nach seiner gescheiterten, ersten Versteigerung von Wohnungen aus einem staatlichen Wohnungsbauprojekt in allen Medien die Schlussfolgerung zieht, es gebe also wohl keine Wohnungsnot, ist schlicht eine Frechheit für die Hunderte, wenn nicht Tausende von Familien, die seit Jahren eine für ihr Budget erschwingliche Wohnung suchen. Dass seine Verstei-

Durchmischung seines neuen Wohnviertels in Luxemburg-Eich erhofft hatte, haben andere Ansprüche als sich zu verpflichten, während zehn Jahren in den kasernenartigen Wohnsilos zu leben. Die Wohnungsnot ist in Luxemburg ein durchaus reales Problem, das nach *forum* (schon in Nr. 13 vom 5.3.1977!!), nach dem Wohnungsbauministerium 1991, nach dem Wirtschafts- und Sozialrat 1999, jüngst auch der Premierminister

nächsten Jahrzehnte, trotz zunehmender Tendenz zu kleineren Haushalten (von 3.63 Personen pro Haushalt im Jahr 1947 ist die Zahl auf 2.66 im Jahr 1991 gefallen) und trotz verlängerter Lebenserwartung und somit auch längerer Wohnungsnutzung steigt die Zahl der Baugenehmigungen bzw. der fertiggestellten Wohnungen nach STATEC-Angaben keineswegs im selben Maß (vgl. Grafik 1 und 2; alle folgen-

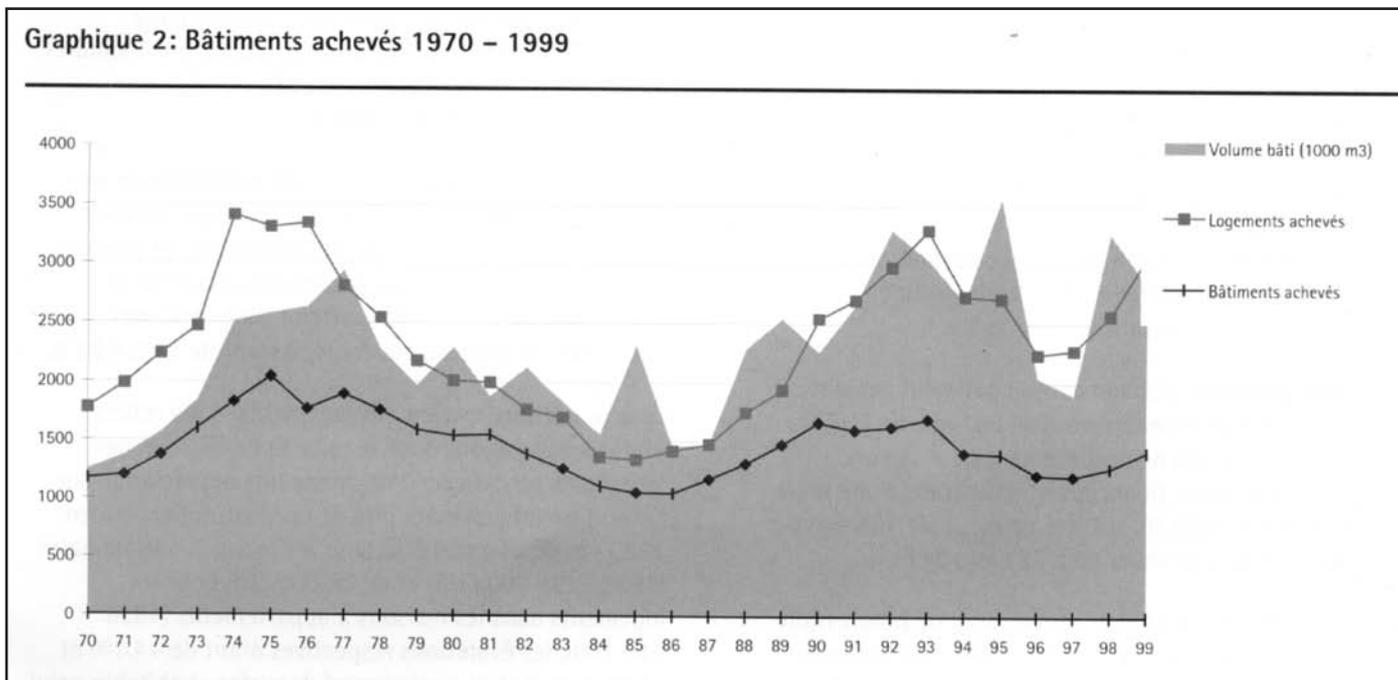


gerung ein Flopp war, hängt einfach an seiner falschen Einschätzung der potentiellen Kunden. Sozial benachteiligten Familien fehlt einfach das Wissen und der Mut, sich an einer öffentlichen Versteigerung zu beteiligen, und sozial besser gestellte Familie, die er vielleicht zwecks sozialer

in seiner Erklärung zur Lage des Landes von Mai 2002 zum Thema gemacht hat. Schon 1991 sprach die LIP-Studie des Wohnungsbauministerium von einem Fehlbetrag von 6 600-30 000 Wohnungen. Trotz steigender Wohnbevölkerung (+20% zwischen 1985 und 2000) und ja eher noch höheren Prognosen für die

den Angaben nach *Bulletin du STATEC* 6/2001).

Das Ergebnis ist eine immer schnelleres Klettern der Preise zunächst der Bauerrains, dann der Wohnungen. Von 1970 bis 1999 ist der Preis pro Kubikmeter Bauvolumen von Einfamilien-



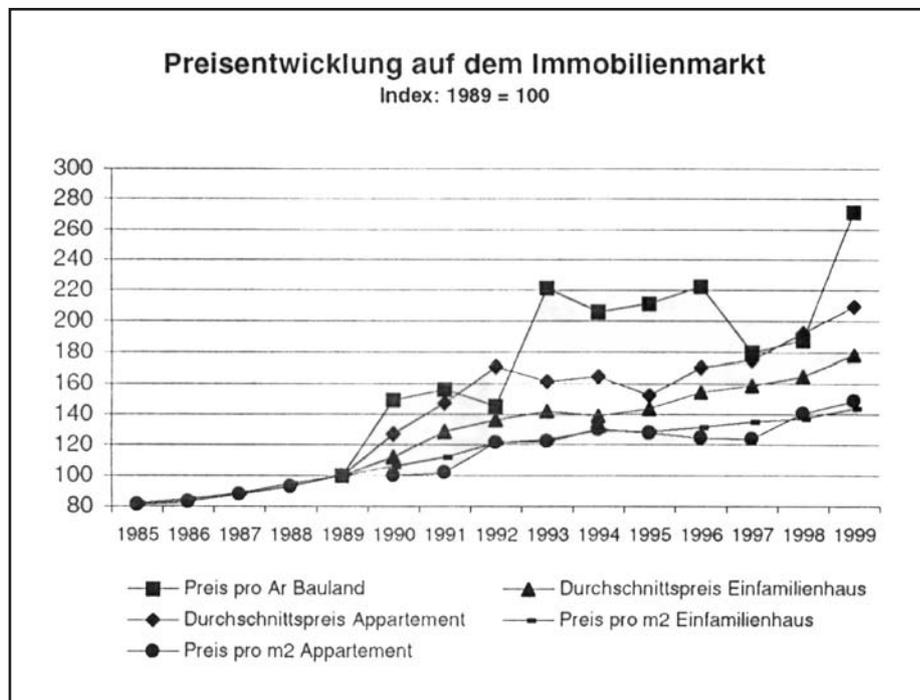
Graphiques 1 & 2: STATEC

häusern von 46 auf 274 Euro angestiegen: eine Progression von knapp 500%. Im selben Zeitraum stieg der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche in Einfamilienhäusern von 261 auf 1453 Euro (+457%), derjenige in Appartements von 261 auf 1490 Euro (+471%). Dabei darf man davon ausgehen, dass die Preise in typischen Wohngebieten wie der Stadt Luxemburg und ihren Nachbargemeinden nicht nur weit über diesen Durchschnittswerten liegen, sondern dass selbst diese Durchschnittspreise untertrieben sind, weil der wahre, sog. schwarze Preis z. T. erheblich über dem beim Notar bzw. gegenüber dem Steueramt angegebenen Preis liegt. Nur so lässt sich erklären, dass - laut STATEC, das sich auf die Steuerverwaltung beruft, aber selbst Zweifel an der Wahrheit dieser Preise hegt, weil sie häufig nachträglich korrigiert werden - der Landesdurchschnittspreis eines Ars Bauland 1999 bei nur 10418 Euro (420 261 F), der eines Einfamilienhauses bei nur 159 600 Euro (weniger als 6,5 Mio. F) lag. Die Aussage der nebenstehenden Grafik, in der wir die Entwicklung der Preise auf dem Immobilienmarkt miteinander vergleichen, dürfte trotz der genannten Vorbehalte eindeutig sein.

1977 schlug *forum*, gestützt auf kirchliche Dokumente, vor, mit allen Mitteln gegen die Bodenspekulation vorzugehen. "Il faut souligner que ces profits

[i. e. provenant de la spéculation foncière] se font sur un bien fondamental : le droit au sol, qui est nécessaire pour le logement et pour les équipements collectifs. La spéculation en ce domaine est aussi inacceptable qu'une spéculation sur la santé ou l'enseignement qui ferait monter le prix de ces biens essentiels pour l'unique profit de ceux qui peuvent seuls donner ce dont tous ont besoin et à quoi tous ont droit." So hieß es in einer Erklärung der Sozialkom-

mission der französischen Bischofskonferenz von 1974. Nachdem der Kapitalismus den ideologischen Kampf für sich entschieden hat, sind solche Töne selten geworden. Heute werden auch Gesundheitsdienste und Schule zum Teil privatisiert. Wer heute nach Vergemeinschaftung des Bodens ruft, gilt nicht mehr als Kommunist, sondern als Exot. Im Gegensatz zum kommunistischen Manifest ist die Bibel aber noch für etliche Politiker aktuell. Und



so dürften auch heute noch die französischen Bischöfe recht haben, wenn sie angesichts der durch die Bodenspekulation heraufbeschworenen Probleme das Privateigentum in Frage stellen:

“Si l'on veut tenir compte des besoins des familles et des collectivités locales et se référer à la conception biblique de la destination universelle des biens, il est nécessaire de travailler à une transformation des mentalités par rapport à la propriété et de trouver les modalités qui assureront une maîtrise sociale plus efficace des sols.” (Zitate nach *forum* Nr. 13/1977) Gedacht wurde u. a. an öffentliche Baulandreserven und ein öffentliches Vorkaufsrecht oder an kommunale Immobilienagenturen. Gewinne aus der Bodenspekulation kommen schließlich ohne irgendwelche Eigenleistung der Besitzer zustande, sie sind rein situationsbedingt bzw. werden allein durch den steigenden Bedarf hervorgerufen.

Heute muss man wohl pragmatischer denken. Daher hat *forum* beim Wohnungsbauminister Fernand Boden nachgefragt, was die Regierung denn nun konkret vor hat, um der vom Premierministerdiagnostizierten Wohnungsnot

zu Leibe zu rücken. Mit einem Oppositionspolitiker, dem Düdelinger Bürgermeister Mars di Bartolomeo, unterhielten wir uns über seine Einschätzung der Regierungsinitiativen, da der Minister immer wieder auf die Verantwortung der Kommunen in diesem Dossier verweist.

Auch die Grünen baten wir um eine Stellungnahme, da sie ja einerseits aus ökologischen Gründen gegen Bodenvergeudung sind, andererseits aus sozialen Gründen die Preisentwicklung im Wohnungswesen nicht gutheißen können. Wie wollen sie also die Bodenspekulation bekämpfen? Daneben präsentieren wir konkrete Beispiele, wie sich Menschen ohne Wohnung fühlen oder wie eine private Initiative versucht, Wohnungen für (zumeist ausländische) Studenten – für die es in Luxemburg gar keine Tradition gibt – zur Verfügung zu stellen. Ein Vergleich mit der Wohnungsbaupolitik der Stadt Wien, die eine sehr lange Tradition hat, zeigt Vor- und Nachteile eines sehr starken Engagements der öffentlichen Hand.

Dass die noch recht harmlosen Maßnahmen, die von der Regierung ange-

kündigt wurden, nicht nach jedermanns Geschmack sind, zeigt einerseits ein Kommentar im *Tageblatt* vom 26.6.2002, der den „Traum vom Eigenheim mit Garten“ gegen die ministerielle Forderung nach einer größeren Wohndichte in einem Monnericher Lotissement verteidigt, oder die Stellungnahme der Chambre immobilière im *Luxemburger Wort* vom 24. Mai 2002, deren Präsident Romain Thill sich im voraus gegen den Bau von 9000 Wohnungen durch den Staat wehrt und behauptet, die privaten Promoteure würden alles billiger und schneller richten als der Fonds du Logement und Konsorten. Fragt sich bloß, warum sie's nicht schon längst getan haben, bei der Nachfrage!

Die Wohnungsnot ist noch keineswegs aus der Welt geschafft. Selbst über Lösungskonzepte ist man sich noch nicht einig. Die *forum*-Redaktion hofft mit dem vorliegenden Dossier ein klein bisschen zum Verständnis des Einsatzes und zur Klärung der Begriffe in der Debatte beizutragen. Denn Wohnen ist ein Menschenrecht!

m.p.

25 Jahre danach: „Le logement, marchandise à problèmes“

Im März 1977, also vor 25 Jahren, beschäftigte sich das noch junge *forum* in seiner 13. Ausgabe erstmals in einem ausführlichen Dossier mit Problemen des Wohnens in Luxemburg. Die damalige Bestandsaufnahme klingt auch heute noch aktuell:

„Mieten sind zu hoch, es gibt zu viele Luxuswohnungen, die der normale Bürger sich nicht leisten kann, während es an Sozialwohnungen mangelt; schöne Patrizierhäuser werden abgerissen, um hässlichen Bausilos Platz zu machen; seltene Bäume werden gefällt, die Entfernung vom Wohnort zum



Arbeitsplatz vergrößert sich, die Landschaft wird zersiedelt; Grünflächen und Spielplätze sind in den Ortschaften Mangelware, was

u.a. Verkehrsunfälle verursacht...: all diese Probleme, die nicht nur dem Einkommen der sozialen Unterschichten arg zusetzen, sondern die Lebensqualität für uns alle herabsetzen, haben zwar spezifische Gründe, aber auch eine gemeinsame Ursache: die Bodenspekulation, d.h. die Behandlung von Grund und Boden wie jede andere Ware auf dem Markt.“

Weil das Problem nicht verschwand, widmete *forum* 5 Jahre später erneut diesem Thema ein Dossier. Links abgebildet findet sich das Titelblatt der Ausgabe 53 vom 16.2.1982. Damals hieß es in der Einleitung: "Das Problem wird sich in Zukunft aber verschlimmern." 1977 wie 1982 sah *forum* in der Bodenspekulation eine wesentliche Ursache. Wird sich die Situation 2002 grundlegend verbessern?