**Wohnen in Luxemburg – Traum oder Realität?**

Teuer – teurer – am teuersten: So ungefähr könnte man den Luxemburger Immobilienmarkt beschreiben. Es wird immer mehr Geld verlangt für die reinsten Bruchbuden! Egal, wo man sich gerade im Land befindet, überall hängen Schilder an Hausfassaden oder Fenstern mit der Aufschrift „à louer“ oder „à vendre“ - oft für horrende Summen. Wer bezahlt diese Monsterpreise?

Bei meiner Recherche im Internet finde ich immer mehr Häuser, die nicht saniert sind, die viel zu kleine Garagen haben in Straßen, wo man keine Parkplätze findet, … und meist zu astronomischen Preisen. Wenn man Häuser mit einem wirklich schlechten Videospiel vergleichen würde, das zudem noch relativ teuer war, würden die meisten Erwachsenen wohl schlussfolgern, dass das Preis-Leistungsverhältnis kein gutes ist. Zudem bekommt man in Luxemburg für viel Geld nur wenig Wohnraum. Und trotzdem sorgen wir alle dafür, dass die Immobilien- und Mietpreise weiterhin in die Höhe schießen, weil wir nach wie vor bereit sind, Unsummen für Häuser, Bauplätze und Mieten auszugeben.

Ich treffe mich mit meinem Interview-Partner, der einer Verabredung mit mir zugestimmt hat, um mir über die desolaten Zustände zu berichten, unter denen er als Mieter hierzulande zu leiden gehabt hatte.

Bei dem Mietobjekt handelt es sich um ein mettwurst-farbenes älteres Haus aus dem Jahre 1921. Mein Gesprächspartner möchte anonym bleiben. Von außen macht das Gebäude keinen allzu schlechten Eindruck, auch wenn der Balkon so aussieht, als könnte er jede Sekunde herunterkrachen. Es gibt einen kleinen Treppenaufgang zur großen hölzernen Vordertür. Im Vorgarten sind kleine Buchsbäume gepflanzt. Hinter das Haus führt ein schmaler Pfad, dem wir folgen. Um das Grundstück herum gibt es eine kniehohe Mauer, auf der ein weißer Zaun angebracht ist, an dem die Farbe abbröckelt. Wir kommen zur Außengarage, über der eine Terrasse liegt. Das Garagentor sieht neu und modern aus. Zur Terrasse gibt es eine Treppe. Der Mann berichtet: „In der Garage hatten wir schon von Anfang an Schimmel. Wir hatten einmal den Kinderwagen ein paar Tage in der Garage stehen; der hat direkt begonnen zu schimmeln.“

Die „alte Bruchbude“, so wie der Mieter sie nennt, hat Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, zwei Bäder, ein Gästeklo und sechs Zimmer, auf drei Etagen verteilt. „Außerdem gibt es einen großen Keller und einen Dachboden. Auf den Dachboden haben wir uns nie getraut. Er ist komplett verdreckt, nicht isoliert und die Dachbalken sehen sehr instabil aus. Der Keller besteht aus vier Räumen, dazu gehören u.a. eine Waschküche, eine kleine Abstellkammer und ein Raum, wo der Boiler steht.“

Bei der Frage, was es hier alles für Missstände gab und warum er letztendlich aus diesem Haus von 144 Quadratmetern ausgezogen ist, antwortet er: „Ich kann viele Gründe nennen. Das Haus ist nicht isoliert, in der obersten Etage zu schlafen war grauenhaft, im Winter war es eisig kalt und im Sommer konnte ich nie einschlafen, weil es so stickig und heiß war.“ Er meint, das Haus hätte Energieklasse F gehabt. Zudem berichtet er: „Im Winter funktionierten die Heizkörper oft nicht und der Boiler war auch defekt. Warmes Wasser in der Dusche war nicht selbstverständlich. Außerdem funktionierte das Internet nur im Erdgeschoss. Wir haben alles Mögliche versucht mit mehreren WLAN-Boxen, damit man überall Internet hat, aber Pustekuchen. Ich bin froh, dass ich die COVID-19 Krise nicht mehr im alten Haus miterleben musste. Ich wüsste nicht, wie wir unter anderem Homeschooling und Homeoffice ohne Internet hätten bewältigen können.

Im Kinderzimmer, berichtet der Ex-Mieter, hatten sie einen Wasserschaden, den der Vermieter nicht auf seine Kosten hatte reparieren lassen wollen. Erst nach dem Auszug der Mieter hatte er den Schaden beheben lassen.

„Zudem war der Waschtrog in der Waschküche immer verstopft, die Klospülung musste ich oft reparieren, da sie andauernd auseinanderfiel, die Türen, die Treppen und der Boden knarrten und der Füllstoff im Parkett ging immer weiter kaputt. Die Aufteilung der Räume war ebenfalls nicht gut: Es gab Räume, wo man hindurchgehen musste, um in andere Räume zu kommen. Und dann war da noch dieses unangenehm riechende, braunverfärbte Wasser, was aus der Dusche im obersten Stock kam; einfach widerlich.“

In mangelhaftem Zustand sei ebenfalls die Treppe zum Keller: Die Stufen seien klein, sodass man seinen Fuß nicht sicher abstellen könne, sie seien zudem glatt, abgebrochen… und auf das hölzerne, morsche Geländer sei auch kein Verlass.

„Was schön war, war, dass der ING-Marathon durch unsere Straße verlief. Allerdings musste man immer vor seinem Grundstück Wache stehen, da der Sandkasten, versteckt hinter der großen Hecke, für die Vorbeilaufenden eine Einladung zum Pinkeln darstellte.“

Um auf die Frage zu antworten, welches sein schlimmstes Erlebnis in dieser Ruine gewesen sei, braucht er nicht lange: „Einmal im Jahr kam die Kanalreinigung vorbei und plötzlich füllten sich die Toiletten auf allen Etagen mit brauner Masse. Und irgendwann floss es dann auch über den Toilettenrand hinaus und verlieh den Badezimmerfliesen einen neuen Farbton. Das lag daran, dass sich der Vermieter aus Kostengründen weigerte, Rückschlagventile zu installieren. Die Vorstellung, dass die braune Masse aus den Toiletten der Nachbarschaft stammte, fand ich am Schlimmsten. Nachdem die Kanalreinigung das x-te Mal vorbeigekommen war, unsere Bitten um Arbeiten mit geringerem Druck wiederholt abgeschmettert worden war und das wutentbrannte Bewerfen mit Klopapierrollen auch keine Wirkung erzielt hatte, beschlossen wir irgendwann entnervt auszuziehen. Der Vermieter freute sich und vermietete das Haus, ohne jegliche Sanierung, ein halbes Jahr später, mit einer kräftigen Mietpreiserhöhung um 50%.“

Dies belegt meine These, dass sich am Ende immer wieder Leute finden, die bereit sind, überhöhte Mietpreise für Objekte in einem miserablen Zustand zu zahlen – sehr zur Freude der primär profitorientierten Besitzer.

Auch wenn man angesichts der Immobilienpreise in Luxemburg schnell auf die Idee kommt, dass die Vermieter die Preise für ihre Immobilien je nach Lust und Laune festlegen dürfen, ist dies nicht der Fall. Das Gesetz vom 21. September 2006 bestimmt klar, welche Faktoren bei der Festlegung eines angebrachten Preises berücksichtigt werden müssen. So darf der maximale Mietpreis 5% vom Kapital nicht überschreiten, welches in das Wohnobjekt investiert wurde, die Entwicklung der Lebenshaltungs-kosten und die Inflation spielen ebenfalls eine Rolle, genauso wie das Baujahr des Objektes.

„Das Preisniveau in Luxemburg liegt um 41 Prozent über dem Schnitt der Europäischen Union. Schuld daran sind vor allem die Wohnungspreise. Luxemburg ist nicht nur gefühlt, sondern auch ganz amtlich das teuerste Land in der Europäischen Union. Zahlen des europäischen Statistikamtes Eurostat belegen, dass das Großherzogtum zusammen mit Dänemark an der Spitze der teuersten Länder der EU steht“, berichtet das Tageblatt im August 2018.

Im Süden des Landes sind die Mietpreise am höchsten: Laut der staatlichen Beobachtungsstelle für Wohnraum muss man bei Häusern durchschnittlich mit einem Preis von 17,69 EUR monatlich für einen Quadratmeter rechnen. Bei Wohnungen ist dieser Preis noch höher. Hier bezahlt man im Durchschnitt monatlich für einen Quadratmeter 25,37 EUR. Die Zahlen aus der neuesten Statec-Ausgabe „Le logement en chiffres“ (Stand 2018) zeigen, dass die Verkaufspreise in Luxemburg innerhalb eines Jahres um 11,4 Prozent gestiegen sind. Es ist schon lange so, dass die Verkaufspreise von Immobilien steigen, jedoch ist es erschreckend, mit welcher Geschwindigkeit die Intensität der Preissteigerung zunimmt. Von 2015-2016 stiegen die Preise um 6 Prozent, im darauffolgenden Jahr stiegen sie um 5,6 Prozent. 2018 waren es gar 7,1 Prozent.

Aber warum klettern die Immobilienpreise so rasant in die Höhe? Was steckt dahinter? Und warum werden die Preise wahrscheinlich auch nicht sinken?

Um diese Fragen zu klären, muss man auf den Boden der Tatsachen zurückkehren.

In Luxemburg werden jedes Jahr rund 15.000 Arbeitsplätze geschaffen - Arbeitsplätze, die auch ein gutes Einkommen versprechen, um das „System“ (sprich: Sozialleistungen und Wachstum) aufrecht zu erhalten.

Jedoch schrumpft die Luxemburger Bevölkerung stetig und der Arbeitsmarkt gibt nur wenige Arbeitskräfte her. So können die ganzen neu geschaffenen Arbeitsplätze gar nicht besetzt werden. Die gut bezahlten Posten locken jedes Jahr Arbeitskräfte aus allen Ländern der Welt und vor allem aus Luxemburgs Nachbarländern an. Die ganzen Pendler, die es sich leisten können und sich die 1-3 Stunden Fahrzeit ersparen wollen, suchen nach einer Wohnmöglichkeit in Luxemburg. Durch die erhöhte Nachfrage werden die Immobilienpreise stark beeinflusst.

Ein weiterer, sehr attraktiver Punkt ist, dass es im Vergleich zu den Nachbarländern kaum Steuern und Grundsteuer zu zahlen gibt, genauso wie die Einkommens- und Erbschaftsteuern, die in Luxemburg deutlich vorteilhafter sind als in den Nachbarländern. So kommt es dazu, dass in Luxemburg wohnhafte Arbeitnehmer und Rentner oft in die Grenzregionen ziehen, da der Wohnraum im Zentrum zu teuer ist.

Mit der Zeit haben sich die Verkaufspreise jedoch schneller entwickelt als die Mietpreise. „Vor 15 bis 20 Jahren lagen die gefragten Mieten oft höher als die gesetzlich erlaubten 5% vom Investment, heute liegen sie in der Regel nur noch zwischen 3 und 4 %. Das ist immer noch sehr vorteilhaft gegenüber den Zinsen auf der Bank, welche gegen null tendieren. Weil gleichzeitig auch noch der Wert der Immobilie jährlich um zirka 4 % steigt, ist ein solches Investment lukrativ.“ (Aim.lu).

Dieses System lässt sich kaum verändern ohne jede Menge Wohlstand zu vernichten, jedoch wird versucht, die Geschwindigkeit zu reduzieren und auf ein nachhaltiges Wachstum zu setzen.

Jede Gemeinde hat gegensätzliche Vorstellungen, wie sie irgendwann aussehen soll, was von übertrieben großen Wohnblocks bis hin zu einer Antiwohnungspolitik geht. Es gibt eine Regel, die seit rund 20 Jahren existiert, die besagt, dass man in Regionen mit einer „faible densité“ (sprich: einer geringen Baudichte) nur maximal 20 Wohneinheiten pro Hektar bauen darf. Diese Regel wird seit langer Zeit nicht angepasst, obwohl es sehr wichtig ist, dichter zu bauen, jedoch proportional zu den Regeln. In Regionen, wo es möglich ist, sollte man versuchen, höher zu bauen, um die Verdichtung der Bevölkerung zu garantieren. Um die wuchernden Preise etwas einzudämmen, wäre es umso wichtiger, an Orten, wo es möglich ist, Einfamilienhäuser und 2-Familienhäuser zu bauen.

Was es ebenfalls lukrativ macht, in Immobilien zu investieren, sind die niedrigen Hypotheken und Sparzinsen: Es ist sehr viel interessanter, 4 Prozent jährlichen Zuwachs auf einer Immobilie zu haben als rund 0,15 Prozent auf Bankeinlagen. Durch den niedrigen Hypothekenzins können die Leute höhere Darlehen stemmen, so dass das einen direkten Einfluss auf die Immobilienpreise hat. Die Krise von 2008 hat anfangs die Immobilienpreise abgebremst, aber als Folge der Krise gingen die Preise stets in die Höhe.

Ob Wohnungen oder Häuser, die Preise werden wohl kaum sinken, bevor wir die Fläche unseres Landes nicht vergrößern oder einen anderen Weg finden, die wenigen Quadratmeter, die unser Land birgt, schlau durchdacht aufzuteilen und möglichst viel Wohnraum und Comfort für jeden von uns zu schaffen.