

Teures Heim

Überall im Lande, aber vor allem in der Hauptstadt, explodieren seit Jahren die Preise für Immobilien. Da wird in der *Millebaach* beispielsweise ein graues Reihenhaushaus (Wohnfläche 220 qm, Gesamtgrundstück: 5,8 Ar) für 1,3 Millionen€ angeboten. Ein Häuschen in Gasperich mit 101 qm Wohnfläche auf einem Minigrundstück mit Gärtchen bekommt man immerhin schon für 550 000€. Und eine Wohnung in der Oberstadt ist für normal Sterbliche ohnehin nur noch Wunschdenken.

„Auch heute noch“, so Stadturbanistin Sonja Gengler, „kann man sich theoretisch für rund 500 000€ überall im Lande ein Einfamilienhaus bauen lassen.“ Aber leider braucht man dazu ein Grundstück. Im hauptstädtischen Viertel Belair etwa wechselt ein Ar Bauland (100 Quadratmeter) derzeit für 250 000€ den Besitzer. Unbebaute Grundstücke sind auf dem Territorium der Stadt Luxemburg aber ohnehin ein rarer Artikel geworden. Was Wunder, dass massenweise Altbauten saniert oder abgerissen werden, um Appartementsblöcken zu weichen, bei denen der Architekt noch den letzten Quadratmeter als Nutz- oder Wohnfläche in sein Projekt mit einbezieht.

Der Preis eines Verkaufsobjekts ist der, welcher der Kunde bereit ist zu zahlen. Warum sind die Wohnungen also so teuer? Weil Leute da sind, die so viel dafür bezahlen können. Es gibt in Luxemburg eine reale kritische Masse an kaufkräftiger Bevölkerung, vor allem wegen der Banken, der EU-Institutionen und der Versicherungsfirmer. Diese wohlhabende Kundschaft siedelt sich nun auch im Pfaffenthal, im Grund, in Clausen oder Neudorf, also in traditionell eher benachteiligten Vierteln an. Dieses Phänomen nennt man Gentrifizierung.

Eine erhebliche Rolle für einen Gentrifizierungsprozess scheinen die Symbolik und die Ästhetik eines Standorts zu spielen. Deren typische bauliche Strukturen, teilweise signifikante Innenausstattungen und Gebrauchsspuren, werden bei einer Umprägung bewusst gut erhalten, so dass sie einen bedeutungsvollen Kontrast zu den neuen Nutzern und Nutzungen bilden. Nicht selten werden die Interieurs gentrifizierter Orte mit historischen, ländlichen oder punkigen Möbeln und Objekten bewusst prestigeträchtig, anachronistisch oder nonkonformistisch gestaltet.

In der Form des Architekturzitats nimmt die neue Architektur an Gentrifizierungsstandorten häufig Bezug auf historische Stile, Bauweisen und Bauformen. Das erklärt denn auch die Attraktivität der Unterstädte Grund, Clausen und Pfaffenthal, in denen die Alteingesessenen immer öfter einer kaufkräftigen Schickeria weichen müssen.

Aber immerhin gibt es auch noch sozialen Wohnungsbau, der von der Stadt Luxemburg, dem *Fonds du Logement* oder der *Société des Habitations à bon Marché (SNHBM)* als Gegenpol zur freien Marktwirtschaft geschaffen wurde.

Schuld an der ganzen Preisexplosion ist aber nicht bloß der Markt, sondern auch menschliche Habgier. „Niemand“, so Stadturbanistin Sonja Gengler, „wird schließlich gesetzlich gezwungen, sein Eigenheim oder das geerbte Häuschen der Eltern oder Großeltern an einen zahlungskräftigen Promotor zu verkaufen.“

Aber Geld regiert bekanntlich die Welt.

r.cl.



Guy Hoffmann