



Place d'Armes (1951)

Tony Krier sen. © Photothèque de la Ville de Luxembourg

Wohnen in der Stadt: Ein rares Privileg

Auf alten Fotos sieht man, dass in der Oberstadt – die früher nicht so genannt wurde – noch richtige Menschen wohnten. Arme und Reiche, kleine Händler, Tagelöhner, Flickschuster, Beamte und Arbeiter, alle mehr oder weniger bunt gemischt. Sicher, die meisten Villen standen am Boulevard Royal oder auf Limpertsberg, rundum den Stadtpark oder im aufstrebenden Neubauviertel Belair. Aber in den Gassen der Altstadt wimmelte es nur so von niederem Volk. Man sah spielende Kinder und tratschende Hausfrauen, es gab kleine und größere Geschäftshäuser, deren Besitzer über dem Laden wohnten, es gab Ein- und Mehrfamilienhäuser, Schulen und alles, was sonst noch so zu einem funktionierenden sozialen Umfeld gehört. Aber das ist schon ziemlich lange her.



Verkaufsobjekt in der Montée de la Pétrusse: 895 000 €



Appartements in der Rue du Nord

Guy Hoffmann

Glaubt man der letzten Volkszählung, die am 31. Dezember 2012 publik wurde, so sind 3041 der insgesamt 100390 Einwohner der Hauptstadt in der so genannten *Ville Haute* ansässig. Davon 1167 Luxemburger, 645 Franzosen, 169 Italiener, 161 Portugiesen, 69 Spanier, 52 Briten und weitere zahlreiche Nationalitäten, deren Anteil bloß homöopathischer Natur ist und die daselbst wohl nur über einen diplomatischen Briefkasten verfügen.

Die Anzahl der Einwohnerzahl der *Ville Haute* wird aber schon allein durch die Tatsache relativiert, weil bei der Volkszählung auch die Bewohner der *Fondation Pescatore* (325), der *Résidence Grande-Duchesse Josephine Charlotte* am Konviktsaart (117) und der neuen Seniorenresidenz *Sainte-Elisabeth am Park* (113) berücksichtigt wurden.

Abgesehen von der Rue Beaumont (siehe dazu den Beitrag von Caroline Kohl über das Wohnungsamt der Stadt Luxemburg auf Seite 40) gibt es in der Oberstadt keinen sozialen Wohnungsbau, dessen Mietpreise prozentual an das monatliche Einkommen gebunden sind.

Die Preise werden also fast gänzlich vom Markt bestimmt. In anderen Worten, wer wirklich in der Ober- bzw. Altstadt wohnen will, der muss entweder viel verdienen oder einen reichen Onkel haben.

Einige Beispiele:

Ein wunderschön saniertes Häuschen (170 qm Wohnfläche) mit großem Garten wird direkt am *Krautmaart* für satte 1,8 Millionen € gehandelt. Ein Schnäppchen.

Und billiger geht's auch noch: Eine Bruchbude in der *Montée de la Pétrusse* (Gesamtgrundstück: 1,85 Ar) kriegt man

schon für 895 000 €. Bloß dass der Abriss und der anschließende Neubau wahrscheinlich billiger zu stehen kommen würden als die Sanierung. Ob da wohl ein kleiner Apartmentblock hinpasst? Kaum.

Ein ähnliches Objekt für die Abrissbirne entdecken wir in Eich für fast dreimal weniger Geld: 375 000 €. Das wird wohl ein normal Verdienender kaufen und minimalistisch instand setzen, denn mit einer Grundstücksfläche von 0,83 Ar lohnt hier der Abriss nicht.

Sonja Gengler, Leiterin des hauptstädtischen *Service de l'Urbanisme*, weiß zu berichten, dass die *Ville Haute* hie und da durchaus noch von richtigen Menschen bewohnt wird. So gäbe es mehr oder weniger schicke Apartments u.a. in der *Enneschtgaass*, in der *Rue du Nord*, der *Rue du Fossé*, der *Beckstraße* und sogar in der *Groussgaass* bzw. in der *Lantergässel*. Aktuelles Beispiel: Das ehemalige *Monopol*-Gebäude beherberge einige derartige Wohnungen. So auch der hintere Teil der ehemaligen Druckerei Beffort an der *Place d'Armes*, ein riesiges Gebäude, das zum Großteil zu einem komfortablen Hotel umgebaut wurde.

Und da wäre schließlich auch noch der *Fonds de rénovation de la Vieille Ville* (siehe auch den Beitrag von Isabelle Yegles-Becker auf Seite 26), der nach jahrelangen Restaurierungsarbeiten zwischen 2012 und 2013 insgesamt 42 wunderschöne Apartments verschiedener Größen und Preislagen direkt in der Altstadt verkauft hat. Allerdings war hier die Nachfrage so groß, dass die meisten Objekte versteigert werden mussten. Was natürlich den Quadratmeterpreis von ursprünglich 4 652 € auf fast 7 000 € in die Höhe trieb.



325 Senioren leben in der Fondation Pescatore in der Oberstadt



Ecke Groussgaass / Rue des Capucins



Guy Hoffmann

Groussgaass: Die oberen Etagen sind meist unbewohnt, und es gibt nur noch einen Geschäftseingang.

Surrealistisch

Wer via Internet die Immobilienagenturen angoogelt, merkt schnell, wie der Hase läuft. Überall im Lande, aber vor allem in der Hauptstadt. Da wird in der *Millebaach* beispielsweise ein graues Reihenhäuschen (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 550000€.

„Prinzipiell“, so Sonja Gengler, „gehen wir davon aus, dass man mindestens 250000€ in einen Altbau investieren muss, um ihn einigermaßen zeitgemäß zu sanieren.“

Das wäre bei einer angebotenen *Maison de maître* auf Limpertsberg nicht nötig, dafür kostet sie aber (bei einer Wohnfläche von 200 qm und ohne Garage) sage und schreibe 1345000€. Eine schicke Doppelhaushälfte auf Cents, jenem Stadtviertel, in dem laut Volkszählung die meisten Einwohner Luxemburger Nationalität wohnen: 2380000€. Eine edle Villa auf Belair (300 qm Wohnfläche) mit einer Garage: 2700000€.

„Auch heute noch“, so Stadturbanistin Sonja Gengler, „kann man sich theoretisch für rund 500000€ überall im Lande ein Einfamilienhaus bauen lassen.“ Aber leider braucht man dazu ein Grundstück. Im hauptstädtischen Viertel Belair etwa wechselt ein Ar Bauland (also 100 Quadratmeter) derzeit für 250000€ 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 Residenzen und Apartmentsblöcken zu weichen, bei denen der Architekt noch den letzten Quadratmeter als Nutz- oder Wohnfläche in sein Projekt mit einbezieht.

Geisterstadt?

In einem Dossier der Zeitschrift *forum* (Nr. 311 / Oktober 2011) beantwortet der Architekt Michel Petit die Frage, warum die Luxemburger Innenstadt zu einer Art Geisterstadt wurde, wie folgt: „Die Entwicklung der Stadt wurde von der Entwicklung des Bankenplatzes diktiert. Ab den sechziger Jahren wurden Tausende Tertiärarbeiter in die Innenstadt gequetscht. Ihr wurde eine neue Funktion aufgedrängt: Büroraum. Über Jahrzehnte hat der Büroraum den Wohnraum für sich in Anspruch genommen. Mitte der achtziger Jahre haben die Banken es schließlich aufgegeben, guten Wohnraum in schlechten Büroraum umzubauen und haben sich mehr und mehr auf den Kirchberg verlagert. Den Anfang machte 1985 die Deutsche Bank. Da war der Boulevard Royal jedoch

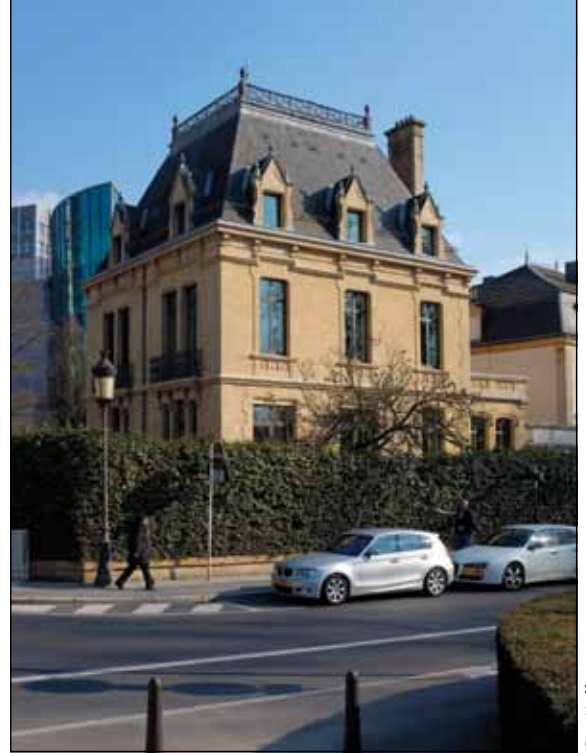
bereits fast vollständig zerstört (...). Die Stadt Luxemburg hat nicht verstanden, dass sie den Stadtkern als solchen zu erhalten hatte. Der Banken- und Finanzplatz hätte in einem neuen Zusammenhang errichtet werden müssen, an einer Stelle also, die für eine Bürofunktion adaptiert war. Da dies aber anfangs nicht geschah, wurde eine Funktion – Büroraum – in einen nicht adaptierten Kontext – Wohnraum – hineingedrückt.“



Gentrifizierung in Pfaffenthal



Ehemalige Bürgervilla: BNP Paribas am Boulevard Royal



Vayton IP - NTLux S.A. am Boulevard Prince Henri

Guy Hoffmann

*„Spiel nicht mit den Schmuttelkindern
Sing nicht ihre Lieder
Geh doch in die Oberstadt
Mach's wie deine Brüder.“*

*Franz Josef Degenhardt
(1965)*

Das neue Hotel „Le Place d'Armes“
(ehemalige Druckerei Beffort)



Horrende Immobilienpreise

Die Banken und Versicherungen müssen damals schon mit ganz dicken Scheinen gewedelt haben, um der einheimischen Bourgeoisie ihre schönen Villen rundum den Stadtpark, am Boulevard Royal oder Boulevard Roosevelt abzuluchsen. Denn sonst hätten diese wohlhabenden Menschen ja nicht einfach ihren Grund und Boden verkauft oder vermietet, um sich auf Bridel oder in Bartringen für weniger Geld eine ländlicher gelegene und trotzdem zentrumsnahe standesgemäße Bleibe bauen zu lassen.

Als der Großteil des Geldadels die Innenstadt für den tertiären Sektor geräumt hatte, ging es der Mittel- und Unterschicht an den Kragen. Es schlug die Stunde der Spekulanten und Immobilienmakler, und die Mietpreise für Geschäftsräume begannen spätestens in den frühen achtziger Jahren, als die ersten Fußgängerzonen fertig gestellt waren, surrealistisch zu werden.

Viele Geschäftshäuser im Stadtkern – Groussgaass, Rue Philippe II, Kapuzinergaass, Rue du Fossé, Rue Beck, Rue Aldringen – sind zwar auch heute noch in Privatbesitz, aber die allermeisten sind an internationale Trendfirmen und Konzerne vermietet, die monatlich locker zwischen 20000 und 80000€ für eine Verkaufsfläche und einige – meist leer stehende oder als Lager dienende Etagen – hinblättern.

Eine traumhafte Rendite. Da versteht man, dass die Besitzer nicht sehr stark motiviert sind, die oberen Stockwerke der meist alten Immobilien in zeitgemäße Mietwohnungen – mit neuen Sanitäreinrichtungen und allem Drum und Dran – umbauen zu lassen. Zumal vielerorts – obwohl das seit 1992 verboten ist – der einstige Privat- eingang zugemauert oder für eine Verlängerung der Vitrine erhalten musste.



Ecke Boulevard Royal / Boulevard Roosevelt



Guy Hoffmann

Wohn- und Geschäftshaus in der Enneschtgaass

Gentrifizierung

forum interviewte in seinem Dossier (Nr. 311 / Oktober 2011) auch Jacques Brauch, *Director of Operations* bei einem großen Luxemburger Bau- und Immobilienunternehmen. Wie komme es, so die Frage, dass Luxemburg mittlerweile eine der teuersten Städte Europas sei? Und wie seien die aktuellen Miet- und Grundstückspreise zu erklären? Ganz einfach durch marktwirtschaftliche Mechanismen von Angebot und Nachfrage?

Antwort: „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, EU-Institutionen und Versicherungsfirmen. Diese wohlhabende Kundschaft siedelt sich nun auch im Pfaffenthal, im Grund, in Clausen oder Neudorf, also traditionell eher benachteiligten Vierteln, an. Das Phänomen nennt man *Gentrification*. In diesen Vierteln wohnen bereits heute kaum mehr Arbeiter in schlecht belüfteten oder schlecht geheizten Räumlichkeiten. Dort sitzen heute Ärzte, Anwälte und Europabeamte, die früher auf dem Limpertsberg oder in Belair in relativ schicken Wohnungen gelebt haben.“

Die *Gentrifizierung* (von englisch *gentry* [dʒɛntri], „niederer Adel“), ebenso *Gentrifikation* (von englisch *gentrification*), ist laut *Wikipedia* ein aus der Stadtsoziologie kommender Begriff und beschreibt spezifische sozioökonomische Umstrukturierungsprozesse in städtischen Wohngebieten als ein Phänomen der sozialen Ungleichheit.

Der bereits für das Jahr 1888 nachweisbare Begriff *gentrification* wurde 1964 von der britischen Stadtsoziologin Ruth Glass zur Kennzeichnung des Sachverhalts verwandt, dass Mittelklassefamilien in den ursprünglich vor allem von Arbeitern bewohnten

Viele Geschäftshäuser im Stadtkern – Groussgaass, Rue Philippe II, Kapuzinergaass, Rue du Fossé, Rue Beck, Rue Aldringen – sind zwar auch heute noch in Privatbesitz, aber die allermeisten sind an internationale Trendfirmen und Konzerne vermietet, die monatlich locker zwischen 20 000 und 80 000€ für eine Verkaufsfläche und einige – meist leer stehende oder als Lager dienende Etagen – hinblättern.



Zentrumsnahe Stadtwohnung auf Limpertsberg



Guy Hoffmann

Londoner Stadtteil Islington zugezogen waren und den Stadtteil dadurch in seiner sozialen Struktur signifikant verändert hatten.

Eine Gentrifizierung im engeren Sinne zeichnet sich durch den Austausch einer statusniedrigeren durch eine statushöhere Bevölkerung aus. Bewohner mit einem niedrigeren Sozialstatus werden ersetzt oder verdrängt. Zumeist sind innenstadtnahe Stadtteile von Metropolen von derartigen Vorgängen betroffen. Weiter sind Gebiete betroffen, in denen sich ursprünglich keine oder nur wenige Wohnungen befanden, sondern Industrieanlagen, in denen beispielsweise Loftwohnungen eingerichtet werden.

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 ablesbar 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 Gottlob gibt es da auch sozialen Wohnungsbau, der von der Stadt Luxemburg, dem Fonds du Logement oder der *Société des Habitations à bon Marché (SNHBM)* im Laufe der Jahre geschaffen wurde (Siehe dazu die Seiten 40-52 dieser *ons stad*-Nummer).

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.

René Clesse

Luxuriöse Loftwohnungen in der ehemaligen Handschuhfabrik in Stadtgrund



Rue du Nord

