Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 73 (1998)

Heft: 7-8

Artikel: Statt Sozialwohnungen : Spekulationsobjekte

Autor: Gruber, Renée

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-106626

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 09.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Statt Sozialwohnungen Spekulationsobjekte

67 Prozent der Britinnen und Briten leben heute im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung. Das ist eine Umkehrung der Verhältnisse von 1950, als noch 70 Prozent zur Miete wohnten. Möglich machte dies die konservative Regierung zwischen 1979 und 1997. Sie privatisierte das kommunale Hauseigentum, den einstigen Stützpfeiler britischer Wohnbaupolitik. Mit den veränderten Besitzverhältnissen wuchsen die Probleme auf dem Wohnungsmarkt.

Von Renée Gruber, London

Ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen, ist während der letzten zwanzig Jahre in Grossbritannien so selbstverständlich geworden, wie es in der Schweiz ein Wohnungswechsel ist. Mehr noch, der Wohnungsmarkt wurde zur Spielwiese von kleinen und grossen Spekulanten.

Seit Queen Victorias Zeiten hat der soziale Wohnungsbau in Grossbritannien stets eine wichtige Rolle gespielt, und in keinem anderen europäischen Land waren die Gemeinden so stark im Wohnungsbau engagiert. Ab Anfang der 60er Jahre förderte die damalige Labour Regierung – zusätzlich zum kommunalen Hausbau – die Gründung von «Housing Associations». Diese gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften werden zwar wie private Unternehmen geführt, erhalten aber staatliche Unterstützung und arbeiten mit den Lokal- und Stadtregierungen sowie wohltätigen Organisationen zusammen. 1979 besassen und verwalteten Kommunen und Associations in Grossbritannien einen Drittel aller Mietobjekte. Die starke Präsenz der öffentlichen Hand gewährleistete Garantien für die sozial Schwächeren und strebte ein sozial durchmischtes Wohnen an.

1980 änderte sich dies schlagartig. Mit der Initiative «Recht zum Kaufen» lancierte die Thatcher-Regierung ein Programm zur Förderung des privaten Wohneigentums. Mieter und Mieterinnen, die mindestens zwei Jahre in einer stadt- oder gemeindeeigenen Wohnung gelebt hatten, konnten die Wohnungen oder Häuser zu Spottpreisen kaufen*. Das «Recht zum Kaufen», so rechneten die Tories vor, entlaste die in Geldnöten steckenden Kommunalverwaltungen: Je weniger Wohnungen, desto weniger Unterhalts- und Reparaturkosten; zudem fördere es die Eigenverantwortung. Die besten Wohnobjekte – etwa Reihenhäuser mit Garten – verkauften sich wie warme Weggli. Bis Ende 1997 sind in England, Wales, Schottland und Nordirland über 2,2 Millionen öffentliche Wohneinheiten in privaten Besitz übergegangen. Heute gehören den Gemeinden, Städten und Housing Associations zusammen noch 23 Prozent des Wohnungsbestandes. Die Wohnungsvermietung durch Private macht gerade noch 10% aus.

Einer der vielen, die nicht länger zur Miete wohnen, sondern fürs Alter vorsorgen und den Kindern etwas hinterlassen wollten, war Jim Murphy. Der heute über siebzigjährige Witwer zog 1971 mit Frau und Kind in die Churchill Gardens ein. Diese Grossüberbauung, zwischen 1950 und 1962 im Auftrag des Londoner Stadtbezirks Westminster hochgezogen, war damals europaweit eines der modernsten sozialen Wohnprojekte. Sie bietet 6500 Menschen Wohnraum in Hoch- und Niedrigbauten, daneben Grünanlagen, Fernwärme, eigenes Einkaufszentrum, Restaurant und vier Pubs.

Für 18500 Pfund kaufte das Ehepaar Murphy 1988 die 3-Zimmer-Wohnung in den Churchill Gardens. Zehn Jahre später ist der Wert des Objekts zwar auf phänomenale 92000 Pfund gestiegen, dennoch macht der Pachtvertrag, auf 92 Jahre befristet, Jim Murphy mehr Sorgen als Freude. «25000 Pfund (rund 60000 Franken) will Westminster für Reparaturen und Unterhalt von mir», sagt der Rentner. «Ich weiss beim besten Willen nicht, wo ich das hernehmen soll.»

Hunderttausende befinden sich in der gleichen Lage wie Jim. Lange vernachlässigte Wohnobjekte müssen dringend renoviert werden. Die neuen Wohnungsbesitzenden wer-

* Der Staat verkaufte seine Wohnungen als «kleines Wohneigentum»: Die Käufer/innen erwarben die Wohnung für 100 Jahre; das Gebäude (Hülle, tragende Teile) und der Boden blieben jedoch im Eigentum des Staates.

Die Renovation der Churchill Gardens im Londoner Stadtteil Pimlico bringt manchen neuen Wohnungseigentümer in finanzielle Schwierigkeiten.

Foto: Graham Bush

den happig zur Kasse gebeten, obwohl sie bei den Renovationen nicht mitreden dürfen. Vor allem in London beginnen sich jetzt die Betroffenen zu wehren und drohen mit rechtlichen Schritten. Hinter Brian Pottle etwa, der den Westminster Council einklagen will, stehen 1600 verärgerte Besitzer von Ex-Stadtwohnungen. «Der Council hat gehofft, dass wir aus Geldmangel nicht klagen würden. Aber wir haben gesammelt und bereiten die Klage für den Herbst vor», sagt Pottle.

«Was sich damals wie eine gute Idee anhörte», sagt Jim, «ist zum Mühlstein geworden. Kann ich nicht bezahlen, wird mir die Wohnung möglicherweise unterm Hintern weggepfändet.» Dabei hat Jim noch Glück, dass Churchill Gardens in Pimlico liegt, einem Quartier, das weder verrufen noch heruntergekommen ist. «Weil die Leute – viele davon Rentner – die Rechnungen nicht bezahlen können, kaufen die Hausmakler hier alles zusammen, was sie kriegen können. Sie renovieren und verkaufen zu Preisen, die sich unsereins nie im Leben leisten kann», erklärt Jim.

Erschwingliche Wohnungen fehlen vor allem in London und im Süden Englands. Das knappe Angebot und die gesteigerte Nachfrage haben die Preise in den letzten 18 Monaten explodieren lassen.

Diese Situation blockiert nicht nur die jungen Erstkäufer, die auf den Markt drängen, sondern auch Housing Associations, die ihre Wohnobjekte von Privaten kaufen. 1993/94 erhielten sie 1,7 Milliarden Pfund Subventionen, für 1998/99 sind gerade noch 611 Millionen Pfund budgetiert. «Dabei sind allein in England 116870 Haushalte offiziell als obdachlos registriert», sagt David Bogale, Chef der Thames Housing Association in Südlondon. «Wir haben lange Wartelisten mit Behinderten und Obdachlosen, können aber fast keine Wohnungen dazukaufen, weil sie zu teuer sind. Um auf dem Markt bestehen zu können, müssen die Wohnbaugesellschaften fusionieren und die Mieten erhöhen. Aber», so Bogale, «unsere Mieter haben ein Wocheneinkommen von etwa 500 Franken.»

Gemeinden, Städte und Housing Associations sehen sich auf dem deregulierten Markt gleichermassen gefangen. Erschwingliche Wohnungen sind schlecht erhalten, konzentrieren sich in Quartieren, wo sich ohnehin schon die sozialen Probleme ballen. «Genau dies aber», meint David Bogale, «müssten wir eigentlich verhindern. Wir wollen ja nicht, dass Leute, die in unseren Wohnungen leben, schon auf Grund ihrer Adresse als Sozialhilfeempfänger identifiziert werden können.»

Und New Labour? Auch die Nachfahren der Begründer des Wohlfahrtsstaates reden der Selbstverantwortung das Wort. Sie verpflichteten sich freiwillig auf die Einhaltung des Staatsbudgets wie noch von den Konservativen vorgegeben und hoffen, dass sich Kommunen und Housing Associations auch in Zukunft irgendwie auf dem Markt behaupten können.

Zwar ist es nach wie vor Pflicht der öffentlichen Hand, den sozialen Wohnungsbau zu fördern. Doch New Labour hat sich bislang nicht bereit gezeigt, den Preis dafür zu entrichten. Wie David Bogale erklärt: «New Labour verlangt von uns niedrige Mieten und streicht bei Nichteinhaltung der Vorgaben die Zuschüsse. Nur, wie sollen wir Wohnungen renovieren, unterhalten und bauen und niedrige Mieten verlangen, wenn niemand dafür bezahlen will?» [eXtra]