



700.000-EINWOHNERSTAAT

# Schuldige gesucht

Dass Wohnraum knapp und knapper wird, ist kein Geheimnis mehr. Die politisch Verantwortlichen sitzen die Misere lieber aus, anstatt sich mit dem heißen Eisen - der Zukunft Luxemburgs - die Finger zu verbrennen.



(Foto: Christian Mosar)

**Wohnungs- politik - Fit für das Jahr 2050?**

Bevölkerungswachstum, Wohnungsnot, Bauland-Spekulation - in Sachen Wohnungsbau sieht es in Luxemburg düster aus. Der zuständige Minister Fernand Boden appelliert an die Gemeinden, verstärkt zu bauen. Die jedoch klagen über Finanznöte und fehlende staatliche Unterstützung.

*"Lo mécht deen 700.000-Awunnerstaat mer awer keng Angscht, dat packe mer, wa mer ons richtig unzelee wëssen."*  
(Premierminister Jean-Claude Juncker gegenüber RTL Télé Lëtzebuerg, am 30. Dezember 2001)

(ik) - Die Fakten sind hinlänglich bekannt: Die Bevölkerung im Großherzogtum wächst seit Jahren rasant; allein im letzten Jahrzehnt um fast dreizehn Prozent von 384.400 auf nunmehr 441.300 EinwohnerInnen. Auch die Zahl der Haushalte nimmt zu. Dies nicht nur wegen des allgemeinen Bevölkerungswachstums, sondern auch wegen des Trends zur Klein(st)familie: Singles, Alleinerziehende und Zwei- bis maximal Drei-Personen-Haushalte prägen zunehmend das Bild. Demgegenüber fehlen 20.000 bis 30.000 Wohnungen. Und die Kluft zwischen Angebot und Nachfrage dürfte schon bald sehr viel größer werden. Für das Jahr 2050 prognostizierte die Weicker-Stiftung bei gleichen Rahmenbedingungen für Luxemburg ein Bevölkerungswachstum auf etwa 700.000 bis eine Million Einwohner. Das war im Jahr 1998.

"Der Wohnungsbau steht weiterhin vor einer Herausforderung", stellte Wohnungsbauminister Fernand Boden angesichts dieser Rahmendaten (auch) auf dem diesjährigen Neujahrsempfang seines Ministeriums fest. Seine Bilanz für das Jahr 2001: Der Bau von 1.267 Miet- und 806 Eigentumswohnungen durch den dem Ministerium unterstellten "Fonds pour le logement à coût modéré" (FLCM, 2000), Investitionen in den Wohnungsmarkt, die sich auf insgesamt rund fünf Milliarden LUF belaufen sowie die schriftliche Fertigstellung eines "plan d'action logement" im November (die woxx Nr. 620 berichtete). Darin enthalten verschiedene Kapitalhilfen wie Bau- und Sparprämien, Zinssubventionen und -vergütungen, Darlehenshilfen usw., die der Staat seit einigen Jahren anbietet. Damit will der Staat vor allem Familien mit geringem Einkommen beim Bau eines Eigenheims helfen.

Die Wohnungsmarktmisere haben jedoch auch diese Maßnahmen nicht beheben können. So befindet sich die Anzahl der Baugenehmigungen trotz leicht gestiegener öffentlicher Investitionen auf einem neuen Rekordtief. Weniger als 2.000 Genehmigun-

gen wurden im vergangenen Jahr ausgesprochen, vor zwei Jahren waren es immerhin noch 3.739 gewesen. Eine alarmierende Entwicklung, die sich bei anhaltendem Bevölkerungswachstum weiter zuspitzen dürfte.

**Bauland statt Aktien**

Experten zufolge mangelt es jedoch nicht an Bauflächen. Würde man all jene Bauterrains, die zurzeit in den kommunalen Bebauungsplänen ausgewiesen sind, addieren und für den Bau von Wohnungen freigeben, "könnten wir Wohnraum sogar für mehr als eine Million Einwohner schaffen", ist Daniel Miltgen, Präsident des "Fonds du Logement", überzeugt. Architekten bestätigen diese Meinung.

Tatsache aber ist, dass die meisten Bauflächen dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Und tun sie es doch, sind sie oft selbst für den finanziell solide ausgestatteten Fonds zu teuer. Dass Bauflächen so knapp und teuer geworden sind, liegt nach Ansicht des Wohnungsbauministeriums in erster Linie an der Bau-Spekulation.

"Wer heutzutage Bauflächen sein Eigen nennt, kann mit enormen Wertzuwächsen rechnen", sagt Camille Gira, grüner Bürger-

meister von Beckerich gegenüber der woxx. Preise von 800.000 LUF und mehr pro Ar (eine bekannte Immobilienagentur verlangt für Grundstücke von 7,1 Ar in Mersch und Beringen 5.775.000 LUF) sind keine Seltenheit und dokumentieren, wie sehr sich das Geschäft mit dem Boden nicht nur für ausgebuffte Profis rechnet. Grundstücke als Wertanlage oder private Altersvorsorge der Gegenwart und Zukunft - immer mehr EigentümerInnen setzen darauf, lassen ihre Grundstücke als Bauland klassifizieren und in so genannte Bauperimeter (Stadtbebauungspläne) einschreiben, um sie bei Gelegenheit teuer auf dem Bauimmobilienmarkt verkaufen zu können. Eine Goldgrube, die umso lohnenswerter wird, je länger die EigentümerInnen mit dem Verkauf warten.

Damit soll laut Minister Boden bald Schluss sein. In seinem Aktionsplan hat der Minister der Bauland-Spekulation den Kampf angesagt und dafür insbesondere an die Adresse der Gemeinden appelliert. Sie sollen verstärkt Grundstücke und Häuser erwerben, neue Bebauungs- und Sanierungspläne erstellen und dabei die nationale Planung (aménagement du territoire) nicht vergessen. Ge-

setzliche Grundlage für diese Aufforderung ist unter anderem das Gesetz von 1937, welches Wohnungsbaupolitik als Kompetenzbereich der Gemeinden definiert. Notfalls, so der Minister, soll die Beschaffung von mehr Wohnraum auch mit Hilfe von Artikel 5 des Gesetzes von 1979 gelingen. Danach haben die Kommunen das Recht, BesitzerInnen von zur Bebauung ausgewiesenem Grundstücken zwangszuenteignen. Gegen eine Entschädigung und sofern die Fläche binnen einer Frist von drei Jahren nicht bebaut wurde.

"Das ist unrealistisch und funktioniert nicht", schimpft Camille Gira von Déi Gréng. Der Bürgermeister von Beckerich glaubt wie sein Kollege Lucien Lux von Bettembourg nicht an dieses Zwangsmittel. "In einem Land wie Luxemburg, in der das Eigentum ein solch hohes Gut verkörpert, kann man mit solchen Maßnahmen keine Wohnungspolitik betreiben." Tatsächlich zweifeln auch Juristen an der rechtlichen Durchsetzbarkeit des Artikels, für den es bisher keine Präzedenzfälle gibt.

Gira plädiert statt dessen für eine erhöhte Grundsteuer. Um den horrenden Grundstückspreisen beizukommen, müsse man diese "ordentlich und nicht erst bei 2.000 LUF/Ar ansetzen". Je länger ein in den Bauperimeter aufgenommenes Bauland brachläge, umso höher würde es besteuert. In anderen europäischen Ländern findet diese Form der progressiven Besteuerung schon lange gegen Grundstücksspekulanten Anwendung. Offenbar kann sich angesichts der miserablen Lage auf dem Wohnungsbaumarkt die CSV-DP-Regierung eine Ablehnung der von LSAP und Grünen seit Jahren geforderten Grundsteuererhebung nicht länger leisten. Eine ministerielle Arbeitsgruppe ist zurzeit damit befasst, verschiedene Besteuerungsmodelle durchzurechnen.

**Leere Gemeindekassen**

Noch etwas fordert Camille Gira: einen nationalen Fonds, mit dem Gemeinden, die bauen oder sanieren wollen, finanziell unterstützt werden. "Minister Boden hat keine Vorstellung, was hier vor Ort abläuft", beschwert sich der Grüne. Er weist auf die hohe Verschuldung vieler Gemeinden hin, die gar nicht die finanziellen Mittel hätten, auf dem Wohnungsmarkt mitzumischen. Der Gesamtschuldenberg der Gemeinden betrug im Jahr 2000 über 16 Milliarden LUF, Tendenz steigend.

In Beckerich scheiterte erst kürzlich ein Bauvorhaben wegen zu hoher Baulandpreise: Für 60 Ar verlangte der Eigentümer mehr als 23 Millionen Franken. Eine Summe, die auch der hinzugeschaltete FLCM nicht mittragen wollte. Schließlich sollen Familien mit geringerem Einkommen die geplanten Wohnungen auch bezahlen können. Ein Privatunternehmen soll jetzt die Fläche für 26 Millionen LUF gekauft haben. "Und da ist noch kein Franken Infrastruktur dabei." Kein Einzelfall, wie die Erfahrungen anderer Gemeinden bezeugen (siehe Interview). Deren finanzieller Handlungsspielraum wird durch die von der CSV-DP-Regierung beschlossene Senkung der Gewerbesteuer von vier auf drei Prozent ohnehin enger.

Viele Kommunen stöhnen deshalb schon jetzt über die Bevölkerungsentwicklung.

Der Bau von Wohnungen oder gar Cités, wie sich ihn das Ministerium und die öffentlichen Bauunternehmen wünschen, stößt vielerorts auf Widerstand. Denn mit dem Zuzug sind Folgekosten in Millionenhöhe verbunden, für Schule, Kindergartenplätze, Personal etc. Kosten, die verschiedene Gemeinden nicht mehr tragen können oder auch nicht wollen.

"Der Staat wälzt seine Aufgaben auf uns ab und schaut zu", empört sich Lucien Lux, Bürgermeister von Bettemburg. Der Bettemburger Gemeinderat hatte vor zwei Jahren, mit parteiübergreifender Zustimmung, verschiedene Bauprojekte auf Eis gelegt. Die Begründung: Man wolle "keine Kinder in Container setzen". Die Nachbargemeinde Dudelange hatte ebenfalls versucht, im Rahmen ihres Stadtentwicklungsplans den Bevölkerungszuwachs zu li-

mitieren. Doch die für dieses Jahr im Plan prognostizierte Einwohnerzahl erreichte die Gemeinde schon drei Jahre früher. "Ohne staatliche Hilfe" sei der finanzielle Druck nicht zu tragen gewesen, sagen Gemeindepolitiker. Ein Bau-stopp war die Folge. Das übliche Politiker-Spiel "Der andere hat Schuld"?

Angst vorm Planen?

Daniel Miltgen jedenfalls ist skeptisch, dass mit mehr staatlichen Subventionen automatisch auch mehr Bewegung ins Wohnungsbau-Dossier kommen würde. Sein Argument: Bisher hätte keine Gemeinde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, ein Flüchtlingsheim oder ein Wohnheim für ausländische alleinstehende ArbeitnehmerInnen auf ihrem Gebiet zu errichten. Deren Bau aber unterstützt der Staat "zu hun-

dert Prozent". Auch andere Prozesse, wie etwa die Syndikatbildung im Süden des Landes, eine Initiative des Innenministeriums, kämen seit Jahren nur schleppend voran. "Mir scheint, viele Gemeinden haben regelrechte Angst vorm Planen", so Miltgen.

Die Gemeinden melden jedoch neben leeren Kassen auch umwelt-, verkehrs- oder sozialpolitische Bedenken an. "Man kann einem Dorf, das in 2.000 Jahren auf seine jetzige Größe gewachsen ist, nicht einfach von heute auf morgen eine verdoppelte Einwohnerzahl zumuten", so Camille Gira und unterstreicht vor allem den Aspekt der Sozial- und Umweltverträglichkeit. Dass Bürgermeister angesichts leerer Gemeindekassen, vollgestopfter Straßen, Schulcontainer und schimpfender BürgerInnen auf die Wachstumsbremse treten, lokale Bedürfnisse vor nationa-

le Entwicklungen stellen, findet er verständlich.

"Wer es nicht schafft, für 440.000 Einwohner ein plausibles und kohärentes Konzept zu präsentieren, darf sich nicht wundern, wenn die Leute Angst haben", ist sogar aus Regierungskreisen zu vernehmen. Wie wenig die politisch Verantwortlichen fähig oder bereit sind, umfassende Veränderungen vor allem landesplanerischer Art vorzunehmen, zeigen jedoch nicht nur die vielen ministeriellen Alleingänge und die Langsamkeit, mit der hierzulande verschiedene Projekte angegangen werden: Wohnungsbauminister Boden selbst hat offenbar Schwierigkeiten, sich von einer typisch luxemburgischen Vorliebe zu verabschieden. Er betonte in seiner Neujahrsansprache "das Recht eines jeden auf ein Eigenheim" (Luxemburger Wort

vom 4. Januar). Dies, obwohl Experten (sogar aus dem eigenen Ministerium) schon seit Jahren darauf hinweisen, dass Zersiedlung und Bevölkerungswachstum nur mit einer anderen, dichterem und höheren Bauweise in den Griff zu bekommen sind. Bleibt zu fragen, wie sehr sich der Minister dieses Jahr auf diesem Gebiet engagieren und ob dann endlich der von Gemeinden, Umweltorganisationen, Oppositionsparteien und Bürgerinitiativen geforderte "umfassende Dialog" über eine zukunftsfähige, mehrdimensionale Landesplanung Wirklichkeit wird. Inklusive sämtlicher Finanzierungsfragen.

INTERVIEW

"Der Staat hilft absolut ungenügend"

Sind mehr Aktivitäten auf kommunaler Ebene notwendig, um die Lage auf dem Wohnungsmarkt und im Bausektor positiv zu wenden? Was sagen Gemeindepolitiker dazu? Woxx sprach mit Lucien Lux, Bürgermeister der Gemeinde Bettemburg.

woxx: Der Wohnungsbauminister Fernand Boden hat in seinem "plan d'action du logement" an die Gemeinden appelliert, sich stärker in Sachen Wohnungsbau zu engagieren.

Lucien Lux: Die Realität auf dem Terrain ist sehr viel komplexer, als die Alibi-Appelle des Ministers es vermuten lassen. Als die Gemeinde Bettemburg vor drei Jahren einen neuen Bebauungsplan erstellte, haben wir versucht, ein Gleichgewicht zwischen Wohnen, Leben und Naturschutz hinzubekommen.

Unser vorrangiges Ziel war und ist es, der Zersiedelung und der Verschließung unseres Landes Einhalt zu gebieten und nachhaltige Bebaupolitik zu betreiben. Wir haben deshalb beschlossen, den Bauperimeter, besonders in den Dörfern, erheblich zu reduzieren.

Damit steht Ihnen weniger Bauland zur Verfügung. Das ist doch das Gegenteil von dem, was der Minister anstrebt?

Für uns steht diese Politik in Einklang mit einer anderen Politik, die in der Gemeinde eine breite, parteiübergreifende Zustimmung findet und der sich auch der Gemeinderat verschrieben hat: Wir sind

nicht wild darauf, jedes Jahr 1.000 Einwohner mehr zu bekommen.

Warum nicht?

Aus zwei Gründen: Erstens ist Bettemburg umzingelt von der Autobahn, Industriezonen, Militärgelände und Naturschutzgebiet. Wenn wir Wohnungsbau im größeren Stil betreiben, bleibt uns zur Ausbreitung im Grunde nur die Richtung "Leideling Bësch". Als das zur Debatte stand, haben wir uns aus ökologischen Gründen dagegen entschieden, im Sinne der Nachhaltigkeit.

In dieser Haltung sehen wir uns übrigens auch durch den "Programme directeur" des Landesplanungsministeriums bestätigt, die den gesamten "Leideling Bësch" als Pufferzone zwischen Bettemburg und der Stadt Luxemburg unter anderem gegen Überschwemmungen vorsieht.

Zweitens müssen wir bei allen Lotissements, die wir bauen, immer überlegen, was das an Folgekosten heißt. Der Staat hilft uns hier absolut ungenügend.

Wir sind zurzeit nicht in der Lage, neuen Einwohnern auch die notwendigen Infrastrukturen wie Kantinen, Kindergärten, Hausaufgabenhilfe, usw. anzubieten.

Es gibt Stimmen, die meinen, die Gemeinden wollen gar nicht bauen.

Ich habe ja nicht gesagt, dass wir überhaupt nicht bauen. Wir haben erst kürzlich 60 Wohnungen von einem privaten Unternehmer bauen lassen. Die Bauflächen, die da sind, die nutzen wir auch. Nur bei größeren Bauvorhaben sind uns objektive Grenzen gesetzt.

Ihre Gemeinde hat aber selbst verschiedene Bauprojekte angehalten.

Das stimmt. Wir haben eine Vollbremsung bei einer ganzen Reihe von privaten Projekten gemacht, weil wir - wie gesagt - nicht in der Lage sind, im selben Rhythmus auch Schulen etc. aufzustellen. Wir wollen allen Einwohnern von Bettemburg ein vernünftiges Angebot bieten. Das haben wir vor zwei Jahren auf der Debatte zur Schöffenratserklärung so beschlossen.

Kann sich eine Gemeinde angesichts steigender Bevölkerungszahlen solch eine Haltung leisten?

Jeder Bürgermeister ist zunächst einmal dazu verpflichtet, die verschiedenen Politikfelder in seiner Gemeinde kohärent zusammenzuführen. Das gilt natürlich besonders für die Ebene der Finanzierung. Die Menschen haben ein Recht auf bestimmte Angebote. Die müssen aber bezahlbar sein. Für die letzte Schule, die in Bettemburg gebaut wurde, bekamen wir gerade mal acht Prozent Subsidien vom Staat. Und für die "éducation précoce", die wir vor drei Jahren als eine der ersten Gemeinden eingeführt haben, hat der Staat bis heute

keinen Franken Subvention gezahlt. Obwohl uns der Service mehrere Millionen kostet. Man kann von uns nicht verlangen, Dienstleistungen anzubieten, aber gleichzeitig die Gewerbesteuer kürzen. Ohne uns dafür eine angemessene Gegenleistung zu geben.

Dieser Verlust wird nicht durch die stärkere Einwohnerzahl ausgeglichen?

Nein, das reicht bei weitem nicht. In Sachen Bau kommt noch ein weiteres finanzielles Problem hinzu, die exorbitanten Preisvorstellungen auf dem Grundstücksmarkt. Ein Beispiel: Trotz finanzieller Unterstützung durch den Fonds du logement, mit dem wir 18 Wohnungen gebaut haben, sind erneut Grundstücksverhandlungen gescheitert. Die geforderten 700.000 LUF pro Ar sind mit gemäßigten Wohnpreisen unvereinbar gewesen.

Was muss passieren, damit sich diese Situation entschärft?

Ich denke, eine progressive Grundsteuer könnte eine Möglichkeit sein, damit GrundstückseigentümerInnen schneller und günstiger Bau-terrains auf den Markt bringen.

Der Minister hat die Gemeinden aufgefordert, verstärkt auf kommunale Besitztümer zurückzugreifen respektive neue Grundstücke einzukaufen.

Die Gemeinde Bettemburg besitzt keine Grundstücke in Bebauungszonen, nicht einen Ar. Da ist vielleicht in den 70er Jahren einiges verpasst worden. Wir sind bereit, diesen Weg zu gehen und eine positive Einstellung zu die-

sem Thema zu finden. Aber dann hätten wir von der Regierung gerne verschiedene Antworten: Durch Bettemburg fahren täglich 11.000 Autos, die Regierung kümmert das wenig. Sie hat bis heute kein kohärentes Verkehrskonzept vorgelegt. Verkehrs-, Umwelt-, Wohnungs-, Schul- und Gemeindesteuerpolitik, all das gehört zusammen und muss auch gemeinsam diskutiert werden.

Wie kann das konkret aussehen?

Ich stelle mir beispielsweise vor, dass das Syndikat der Südgemeinden eine solche übergeordnete, koordinierende Funktion in unserer Region übernimmt. Es ist klar, dass das Ministerium nicht Gespräche mit allen Gemeinden führen kann. Aber das Projekt kommt auch nicht voran. Statt dessen haben wir vor einem Jahr ein Rundschreiben von Minister Boden bekommen, in dem er uns an die gesetzlichen Möglichkeiten erinnert. Ich weiß selbst, was in den Gesetzen steht.

Aber auch auf Gemeindeebene wird "unterentwickeltes Bewusstsein" für zukünftige Notwendigkeiten und fehlende Kooperation konstatiert.

Wir haben in den vergangenen Jahren die Vision einer lebenswerten, nachhaltigen Kommunalpolitik entwickelt. Auf die Vision einer derart gestalteten Landespolitik, die konkret und vernetzt den Weg in die Zukunft aufzeigt, warten wir gespannt, aber einsatzbereit.

Interview: Ines Kurschat

