

WOHNUNGSBAU

Mit der Gießkanne

Die Gemeinden sollen es richten. Mit Finanzspritzen und gesetzlichen Vorgaben will Minister Boden den Wohnungsbau antreiben. Eine klare Zielsetzung fehlt jedoch.

(ergué) - Bei der Vorstellung des Kyoto-Planes der Regierung zeigte sich der Umweltminister verzückt: "Seit der Rede des Premiers [vom 2. Mai], in der die Umwelt einen großen Stellenwert eingenommen hat, bin ich noch glücklicher Mitglied dieser Regierung zu sein." Lucien Lux gab sich zuversichtlich, weil fortan die gesamte Regierungspolitik, quer durch sämtliche Departemente, sich "kyoto-kompatiblen" Kriterien unterwerfen müsse.

Neben Verkehr und Industrie, bietet vor allem der Wohnungsbau die Gelegenheit den ausufernden CO₂-Ausstoss Luxemburgs in den Griff zu bekommen. Die Vorstellung der Maßnahmen im Wohnungsbaubereich, die der dienstälteste Minister der westlichen Hemisphäre, Fernand Boden, am letzten Montag vornahm, machte allerdings deutlich:



Kyoto kommt in Sachen Wohnraum an (vor-)letzter Stelle.

Obwohl ein Interesse für energieeffizientes Wohnen bei der Bevölkerung vorliegt (siehe auch untenstehenden Artikel), zeigt man sich im Wohnungsbauministerium eher zurückhaltend. Ab Januar 2009 - also ein Jahr vor dem ersten echten "Kyotocheck" - will man nur noch energiesparende Wohnungen fördern. Man entzieht das Zuckerbrot, da wo eigentlich längst die Peitsche zum Einsatz kommen sollte: Wenn es ums Bauen geht in Luxemburg, wird trotz besserer Erkenntnis und längst ausgereifter Technik immer noch aus umwelt- und energiepolitischer Sicht gesündigt und jahrelang fehlsubventioniert.

Aber auch aus landesplanerischer Sicht ist der Wohnungsbauförderungsplan der Regierung eher bedenklich. Schon nach der Rede des Premiers zur Lage der Nation hatte der Mouvement écologique die Sorge geäußert, die anskizzierten Ideen der Regierung stellten die im April 2004 festgelegten Prinzipien des IVL (integrativen Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept) auf den Kopf. Die jetzt vorgelegten Details von Seiten des Wohnungsbauministers räumen diese Bedenken keinesfalls aus der Welt - im Gegenteil.

Gerade das Prunkstück aus Bodens Plan, der "pacte logement" mit den Gemeinden riskiert, so Blanche Weber, Präsidentin des Mecos, zu einer Rück-

kehr des Gießkannenprinzips zu führen. Tatsächlich sollen Gemeinden, die jährlich über ein Prozent wachsen, für jeden Einwohner und jede Einwohnerin, die sich zusätzlich dort niederlassen, einen einmaligen Zuschuss von 4.500 Euro aus der Staatskasse erhalten. 10 Millionen Euro pro Jahr sind für diese Maßnahme vorgesehen, die darauf abzielt in den beteiligten Gemeinden innerhalb von zehn Jahren die Bevölkerung um 15 Prozent ansteigen zu lassen.

Zwar wird das Geld nicht einfach so verteilt, denn bevor es zur Zahlung kommt, müssen die interessierten Gemeinden mit dem Staat eine Konvention eingehen, die einige Vorbedingungen enthält. Diese zielen vor allem auf einen strengerer Umgang mit bauunwilligen Bodeneigentümern ab. Landesplanerische Impulse, werden allerdings kaum vorgegeben.

Ganz vergessen hat Boden den IVL zwar nicht, denn Gemeinden deren Entwicklung laut IVL Priorität hat, bekommen eine um 50 Prozent erhöhte Beihilfe, also 6.250 Euro. Die Gießkanne wird in diesem Falle also etwas länger drüber gehalten - eindeutige, qualitative Vergabekriterien gibt es nicht.

CSV-Baupolitik in der Sackgasse

Der Premier hatte schon bei der vorletzten Erklärung zur Lage der Nation, im Oktober 2005, zugestanden, dass die Wohnungsbaupolitik in den letzten zwei Jahrzehnten ein Fehlschlag war. Und auch Minister Boden kam am Montag zum Schluss: "Wir haben sehr viel getan, aber es hat nicht sehr viel genutzt". Zwar hat sich laut dem "Observatoire de l'habitat" die Lage an der Baufront etwas gebessert - seit dem 3. Semester 2004 sollen die Baulandpreise nicht mehr steigen und die Mietpreise sogar leicht rückläufig sein. Aber diese Stabili-

sierung auf sehr hohem Niveau kann kaum als Kehrtwende bezeichnet werden.

Mit Ausnahme der Schaffung und dem Ausbau des Fonds du Logement, der tatsächlich an der Wohnungsbaufront operiert und Miet- und Eigentumswohnungen in Eigenregie errichtet, beschränkte sich Wohnungsbau politik bislang auf die Vergabe von Beihilfen, bei der Beschaffung von Wohneigentum. Diese Strategie hat zwar dazu geführt, dass rund 70 Prozent der Luxemburger Eigenheimbesitzer sind, sie hat aber nicht verhindern können, dass das Angebot dem Bedarf an Wohnraum immer weiter hinterherhinkt.

Vor allem konnte aber eines nicht verhindert werden: Das Wohnen wurde immer teurer und zwar weit über den Teuerungsgang der Gesamtwirtschaft hinaus. Schuld daran sind natürlich die horrenden Preise für Bauplätze, die sich nicht unendlich vermehren lassen.

Zwar versucht die Regierung jetzt mit einigen längst überfälligen Maßnahmen brachliegendes Bauland und leerstehende Häuser dem Markt zuzuführen, ansonsten bleibt es aber in weiten Teilen bei der Zuschusspolitik. Aber selbst Boden gibt sich hier eher zurückhaltend, denn wenn es sogar gelingen sollte, die Baugrundpreise mit den erwähnten Regelungen wieder auf ein erträgliches Maß zurückzuführen, oder wenigstens der Verteuerung Einhalt zu gebieten, dann droht bereits das nächste Finanzierungsproblem: Die Zeiten der Niedrigzinsen scheinen vorerst vorbei, Baukredite werden wieder teurer.

Schwaches Geschütz

Ein Grund für die hohen Preise, das gesteht auch Boden ein, ist die künstliche Verknappung des Baulandes. Nicht etwa weil es an ausge-

wiesenen Bauflächen fehlen würde - das IVL rechnet vor: 6.300 Hektar sind für generelle Amenagierungspläne vorgesehen, zwei Drittel davon könnten dem Wohnungsbau zugeführt werden - doch Spekulation, Hamsterkäufe und bürokratische Genehmigungshemmnisse standen einer integrierten Entwicklung bislang im Wege.

Jetzt soll endlich eine Art Strafsteuer auf bauunwillige Landbesitzer einwirken: Wer Bauland über eine bestimmte Frist hinaus brach liegen lässt, soll künftig mit 0,5 bis 5 Euro pro Jahr und Quadratmeter zur Kasse gebeten werden. Welcher Satz hier zur Anwendung kommt obliegt den Gemeinden. Allein die Bandbreite deutet daraufhin, dass hier einer gewissen Beliebigkeit Vor-schub geleistet wird. "Bis zu 160.000 Franken pro Jahr", rechnet der ehemalige Mathematikprofessor Boden vor, könnte das einen Bauspekulanten zu stehen kommen, wenn er ein 8 Ar großes Bauge-lände nicht bebauen lässt. Sollte der niedrigste Satz zur Anwendung kommen, könnten es allerdings auch nur 18.000 alte Franken sein - wahrlich keine Horrervorstellung.

Es wird letztlich an den Gemeinden liegen, die von der Regierung auszuarbeitenden Gesetze in Anwendung zu bringen. Wollen sie Initiativen ergreifen, brauchen sie auch finanzielle Möglichkeiten. Die in Aussicht gestellte einmalige Prämie, die auch noch kaum spezifische Kriterien vorsieht, wird den bedürftigsten Gemeinden hierfür sicherlich kaum genügen. In Zeiten knappen Geldes, mögen zehn Millionen nach viel klingen, allerdings werden sie wohl eher dem Stopfen von Haushaltslöchern als dem Kampf gegen Baulücken dienen.

OEKO-CHECK

Bauen für Kyoto

Ökologisch bauen und sanieren - auch das gehört zu den Vorschlägen des Wohnsbauministeriums für mehr und besseren Wohnraum.

(rw) - Drei der von Wohnungsbauminister Fernand Boden vorgestellten Maßnahmen werden unter dem Stichwort "développement durable" geführt: die Schaffung einer "Agence pour la rénovation urbaine", die Kopplung der Subsidienvergabe an die Einhaltung neuer europäischer Energienormen (siehe oben) und jene der "prime d'amélioration" an das Ausarbeiten eines "Carnet de l'habitat".

Die nun angekündigte Schaffung einer Agentur, die die Renovierung städtischer Wohnungsquartiere dynamisieren soll, könnte endlich dafür sorgen, dass Maßnahmen, die schon 1979 im Wohnungsbau-gesetz vorgesehen wurden, endlich zum Tragen kommen. Es geht dabei um die Schaffung von "zones d'assainissement", also das Abstecken ganzer Wohnviertel für Renovierungsmaßnahmen durch

die Gemeinden, die dann vom Staat mitfinanziert werden. Außer beim Stadtgrund in Luxemburg-Stadt und dem Viertel "Al Esch" in der Minette-Metropole, waren diese Maßnahmen größtenteils toter Buchstabe geblieben. Nun soll eine "Agence" geschaffen werden, wie sie in Frankreich schon seit 2003 existiert, welche die Gemeinden bei solch groß angelegten Renovierungsmaßnahmen finanziell und logistisch unterstützt. Wenn so die Qualität urbanen Wohnens aufgewertet wird, handelt es sich in erster Linie um eine soziale Maßnahme. Neue geltende Normen im Bereich von Energieeinsatz, Dämmung oder Baustoffen können aber auch zu einem positiven Impakt der Renovierungen auf Emissionswerte führen. Noch besser wäre natürlich, die Vergabe von Geldern an ökologisches Bauen und Renovieren zu binden. Doch solche Fragen

bleiben zu klären, genauso wie jene, ob die Agentur nur auf Abruf der Gemeinden bereitsteht oder selbst Initiativen nehmen darf.

Zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen - Emissionen reduzieren und Wohnraum schaffen -, das will die Regierung auch mit dem "Carnet de l'habitat". Es funktioniert nach dem Prinzip, dass BesitzerInnen ihre Wohnungen von einer Fachkraft auf baubiologische und energetische Mängel prüfen lassen. Zwar gibt es das Carnet schon seit Herbst letzten Jahres (siehe woxx Nr. 823), doch viel Erfolg hatte es bislang nicht. Kein Wunder: Die beim Konzept von Anfang an vorgesehene Bezuschussung von entsprechenden Verbesserungsmaßnahmen war aus Budget-Gründen gecancelt worden. Nun besinnt sich die Regierung eines Besseren. Die bereits existierende "prime d'amélioration" für Renovierung und Ausbau von Altbauwohnungen soll an die Erstellung des Carnet und die Umsetzung der darin festgehaltenen wichtigsten Empfehlungen gekoppelt werden. Wenn damit das Carnet endlich Zu-

spruch findet, könnte dies nicht nur helfen, Kyoto-Ziele zu erreichen, sondern auch bestehenden Wohnraum besser zu nutzen: Immerhin datierten bei der letzten Volkszählung von insgesamt 170.000 Wohnungen 70.000 von vor 1960.

In die gleiche Kerbe haut übrigens auch die gestern vorgestellte Neufassung des Ökologischen Leitfadens für nachhaltiges Bauen und Renovieren. Die neue, elektronisch zugängliche Version soll nicht nur im Privatbereich, sondern auch beim Bau staatlicher und kommunaler Gebäude helfen, ökologische und Energiespar-kriterien anzuwenden. Umweltminister Lucien Lux sprach von einer Zäsur für Nachhaltigkeit und stellte fest, er habe "selten so sehr das Gefühl gehabt, auf dem richtigen Weg zu sein wie in den letzten Wochen". Mit Maßnahmen wie dem Leitfaden, aber auch der einsetzenden Trendwende bei der Förderung der erneuerbaren Energien - um 700 neue Anfragen für Niedrig-Energie-Häuser seien bereits eingegangen - könnten die "großen Ziele, die wir uns gesetzt haben, mit

ganz viel Einsatz trotzdem noch erreicht werden".

Was den Leitfaden betrifft, so ist allerdings eher fraglich, dass er viel zur Erreichung der Kyoto-Ziele beitragen wird. Auch wenn nach mehreren Jahren Überarbeitungszeit ein fachtechnisch ausgefeiltes Nachschlagewerk entstanden ist - der Leitfaden ist ohnehin kein gesetzlich bindendes Instrument. Dazu kommt: Während die erste, auf Initiative des Oeko-Fonds entstandene Version von 1998, eine deutliche Orientierungshilfe bei der Auswahl von Materialien gab, fällt der neue Leitfaden recht wenig ökologisch aus: So wird Glaswolle in Vergleich zu Dämmstoffen wie Flachs gestellt oder PVC-Belag mit Lino-leum gemessen - anstatt klare Empfehlungen für oder gegen bestimmte Baustoffe auszusprechen. Es scheint, als ob der Einfluss der Industrie bei der Ausarbeitung des neuen Leitfadens beträchtlich war.