

INTERVIEW

URBANISMUS

„Wir haben bereits mehr als genug gebaut“

Interview: Richard Graf

Eine Streitschrift gegen Spekulation, Abriss und Flächenfraß nennt der ehemalige Verleger für Architekturbücher Daniel Fuhrhop sein erstmals 2015 erschienenes Buch „Verbietet das Bauen!“. Die kürzlich erschienene zweite Auflage geht auch auf neuere Phänomene in Sachen Bauspekulation ein, die der Grundüberzeugung des Autors, Neubau sei keine Lösung der derzeitigen Wohnungsproblematik, weitere Argumente liefern.

woxx: Eine Frage vorweg, die einem beim Durchlesen Ihrer Streitschrift fast unweigerlich einfällt: Hat es eigentlich Morddrohungen vonseiten der Baubranche an Ihre Adresse gegeben?

Daniel Fuhrhop: Es besteht überhaupt kein Anlass für körperliche Bedrohungen, denn Architekten und Baufirmen werden auch in Zukunft genug zu tun haben mit dem Umbau von Häusern, aber nicht mehr mit dem Neubau. Es gibt natürlich eine Ablehnung zu meinen Thesen, zum Beispiel von Vertretern von Immobilienverbänden. Aber wie in vielen Bereichen gibt es auch hier fortschrittliche Menschen und rückschrittliche. Ich verspüre großes Interesse und auch Zustimmung, auch wenn nicht jeder unterschreiben will, dass wir uns komplett vom Bauen verabschieden müssen.

Was war für Sie der eigentliche Anlass, zu einem allgemeinen Baustopp aufzurufen?

Ich bin selber über 15 Jahre lang Architekturverleger gewesen und habe über

prominente Gebäude in Deutschland publiziert – Jüdisches Museum in Berlin, Pinakothek der Moderne in München oder Museum Ludwig in Köln; insgesamt hunderte Museen und andere neue Gebäude. Beim Rundgang vor Ort mit Autoren und Fotografen haben wir dann immer wieder erfahren, dass der Neubau von viel Fördergeldern der EU, des Bundes und der Länder unterstützt wurde. Aber bei den bestehenden Altbauten des jeweiligen Museums tat man sich schwer, an Geld für Renovierung oder Umbau zu gelangen. Diese Ungleichbehandlung hat mich doch zum Nachdenken gebracht.



Daniel Fuhrhop: „Verbietet das Bauen! Streitschrift gegen Spekulation, Abriss und Flächenfraß“. 224 Seiten, Paperback, ISBN 978-3-96238-194-3, 15 Euro.

Lässt sich denn die Nachfrage vieler wohnungssuchender Menschen allein durch den Altbau decken?

Meiner Überzeugung nach haben wir bereits genug, wenn nicht sogar mehr als genug gebaut. Wenn wir die Potenziale des Bestands richtig nutzen, haben wir überhaupt keinen Bedarf mehr an Neubauten. In ganz Mitteleuropa hat sich die Wohnfläche pro Person in den letzten 30 Jahren um etwa die Hälfte gesteigert und liegt jetzt in der Regel bei 45 bis 50 Quadratmeter pro Person. Wenn es gelingt, diese versteckten Reserven zu mobilisieren, dann müssen wir gar nicht über Neubau reden.

„Der Neubau wird von viel Fördergeldern unterstützt.“

Lassen Sie das Argument, Neubau erlaube eine größere Verdichtung beim knappen Baugrund in den Städten, nicht gelten?

Leider ist es bei vielen Neubauten von Wohngebäuden so, dass dort dann weniger Menschen auf gleicher Fläche leben als zuvor in den Altbauten. Es gibt sicher auch in Luxemburg dieses Phänomen, das wir etwa von München und London her kennen, wo solche neuen Objekte nur aus dem Blickwinkel der Rendite her gebaut werden und dann oftmals gar niemand wirklich darin wohnt.

In Luxemburg haben wir ein ziemlich starkes Anwachsen der Bevölkerung

und es soll nicht mehr so verschwenderisch mit der Fläche umgegangen werden wie bisher. Ist da Verdichtung nicht die richtige Antwort?

Ja, die Zahl der Einwohner steigt, aber die Zahl der Wohnungen auch. Da muss man immer genau schauen, wie sich das verhält. Ich kenne dieses Argument aus den wachsenden Großstädten in Deutschland, der Schweiz oder Österreich. Es ist ein typisches Phänomen der letzten 20 Jahre, dass sich die Regionen sehr unterschiedlich entwickeln. Es gibt schrumpfende Regionen. Menschen ziehen vom Land weg, während großstädtische Regionen mehr Bevölkerung haben als früher. Zum einen kann man sich ja überlegen, was man gegen eine solche Entwicklung tun kann. Zum anderen ist es auch interessant, in diesen boomenden Regionen zu schauen, wie viel Wohnfläche pro Kopf denn da aufgewendet wird. Ich habe jetzt nur flüchtig die Zahlen für Luxemburg ansehen können und die liegen bei 50 Quadratmetern pro Person. Ein wesentlicher Treiber dieser Nachfrage nach Wohnungen ist eben, dass mehr Quadratmeter pro Person verbraucht werden. Das liegt auch daran, dass wir kleinere Familien haben, wir weniger Kinder haben und die Menschen sich öfter trennen. Wir müssen nach neuen Wohnformen suchen, die diesen Lebensverhältnissen entsprechen, weil sonst in immer mehr Haushalten eine Person allein lebt. Seit den 1970er-Jahren hat man erkannt, dass das Schlimmste ist, auf der grünen Wiese zu bauen und so das Land sich langsam zersiedeln zu lassen. Seit 40

ZUR PERSON

Daniel Fuhrhop, Jahrgang 1967, studierte zunächst Architektur, doch als er feststellen musste, dass sich seine „Kreativität weniger auf das dreidimensionale Gestalten von Räumen erstreckt, als auf den zweidimensionalen Umgang mit Text und Bild“, sattelte er auf Betriebswirtschaft um mit dem Ziel, ins Verlagswesen zu gehen. Als Diplom-Kaufmann gründete er 1998 den Stadtwechsel Verlag („Die Neuen Architekturführer“), wurde aber mit der Zeit immer kritischer gegenüber Neubau und verkaufte den Verlag 2013. Damals entstand auch der immer noch aktive Blog „Verboten das Bauen!“, der später zur gleichnamigen Streitschrift führte.

Jahren wird so immer wieder verlangt, die Innenentwicklung in den Städten zu stärken, Nachverdichtung zu betreiben. Die Folge ist aber, dass wir so oft auch noch Freiflächen innerhalb der Siedlungsgebiete verlieren. Gleichzeitig wird ja nicht weniger vor den Städten gebaut. Es hat sich sozusagen eine doppelte Bauwut entwickelt. In den Städten ist eine sogenannte Verdichtung auch nicht unbedingt ökologisch, wenn dafür ein altes Gebäude abgerissen wird. Wir müssen uns den Energieverbrauch ganzheitlich anschauen – nicht nur die Heizenergie während der späteren Nutzung, sondern auch die Energie, die für den Abriss und dann anschließend für den Neubau erforderlich ist. Oft spricht solch eine komplette Energiebilanz eher für den Altbau.

„Oft spricht solch eine komplette Energiebilanz eher für den Altbau.“

Es heißt auch vielfach, richtig Energie sparen ließe sich nur mit optimal gestalteten Neubauten. Geht diese Rechnung nicht auf?

Das Buch enthält überhaupt nur eine einzige Tabelle, und die zeigt, dass eine ökologische Bilanz immer über die gesamte Lebensdauer eines Gebäudes erstellt werden muss. Einzig die Schweiz schreibt dies, bei Gebäuden ab einer gewissen Größe, vor. Dort schaut man sich drei Phasen an – Bau, Betrieb und Mobilität. Bei neuen Gebäuden ist der Bedarf an Energie während des Baus in der Regel größer

als der Energieverbrauch des Betriebs über 50 oder mehr Jahre.

Es ist doch erstaunlich, dass eine solche Bilanz nicht bei jedem Neubau erstellt wird. Sie haben tatsächlich nur ein Beispiel für ganz Deutschland gefunden?

Es gibt sicher viele einzelne Beispiele, aber nur die Schweiz schreibt eine ganzheitliche Energiebilanz grundsätzlich für bestimmte Projekte vor und kann als Vorbild dienen. Es wäre tatsächlich sinnvoll, wenn vor jedem Neubau eine solche Erhebung erfolgen würde. Die Situation hat sich in den letzten Jahren noch weiter verschärft, weil wir bei ganz modernen Gebäuden fast keine Energie mehr zum Betrieb benötigen. Aber diese Gebäude fallen ja nicht vom Himmel. Und gerade ein Passivhaus bedeutet besonders viel Aufwand bei der Herstellung der verwendeten Materialien und beim Errichten, so dass sich ein bereits vorhandener Altbau dennoch rechnet.

Also sollte man gar nicht mehr in Richtung Neubau denken, gerade wenn man ein nachhaltiges Projekt angehen will?

Es ist eigentlich das Vorbildlichste, zunächst Altbauten in Betracht zu ziehen. Trotzdem bringe ich in dem Buch auch Beispiele von Neubauten, zum Beispiel um besonders flächensparende Wohnmodelle vorzustellen. Allerdings sollte man nicht glauben, dass jedes moderne Wohnprojekt und jede Wohngemeinschaft schon automatisch Fläche sparen. Man muss immer genau nach-



FOTO: PRIVAT

messen, wie viele Personen sich wie viel Wohnraum teilen. Es kann natürlich sein, dass solche Wohnformen tatsächlich helfen, Fläche einzusparen, wenn die Gemeinschaftsbereiche nicht zusätzlicher Luxus sind, sondern man Küche und Gästerräume gemeinsam nutzt. Man sollte auch immer beobachten, wie sich der Bedarf an Fläche über die Jahre entwickelt. Es ist ja normal, dass sich Paare bilden, sie Kinder bekommen, aber die dann eines Tages ausziehen. Es ist also wichtig, dass man Modelle findet, bei denen es möglich ist, die bestehenden Flächen auch mal anders zu nutzen. Zum Beispiel in Mehrfamilienhäusern mit Schalt- oder Jokerzimmern, die man eine Weile nutzt. Dann kann über eine zweite Tür, die geöffnet wird, eine Nachbarfamilie das Zimmer nutzen, während es zur Seite der ersten Wohnung abgeschlossen wird.

Was gilt es zu tun, damit die versteckten Reserven im Wohnungsbestand wieder genutzt werden können?

Wichtig scheint mir zu vermitteln, dass es sehr viele Möglichkeiten gibt, leer stehenden Wohnraum wieder anders zu nutzen. Das kann der Wechsel, also der Umzug sein. Es kann aber auch sein, dass jemand sein Haus teilt, eine Etage komplett abtrennt, gar mit eigener Tür und eigenem Zugang, und

das dann eben vermietet oder verkauft. Oder man nimmt Untermieter auf, die dann auch noch eventuell im Haushalt helfen. Jeder Mensch ist unterschiedlich und hat andere Bedürfnisse, aber es ist eigentlich eine gute Nachricht, dass es diese sehr verschiedenen Möglichkeiten gibt und sie auch immer größeren Zuspruch erfahren.

„Es fehlen auch Beratungsstellen, um den Menschen bei der Umnutzung zu helfen.“

Passiert denn genug, um den Menschen bei diesen Entscheidungen unter die Arme zu greifen?

Die Frage, wie Menschen zusammenwohnen, wird oft in den Bereich der Sozialpolitik abgeschoben und die Politik geht davon aus, dass die Menschen selbst schauen können, wie sie das regeln. Dagegen wird der neue Wohnraum im Bereich von Bauen und Wirtschaft behandelt und da ist es dann selbstverständlich, dass auch Fördergelder fließen. Es ist ein Umdenken notwendig, damit die Städte merken, wie sie genauso viel Wohnraum schaffen können, indem sie auch die Altbauten einbeziehen. Das braucht

INTERVIEW

FOTO: DANIEL FUHRHOP



Beispiel eines nachhaltigen Umbaus: Ein Gebäude der Stawög in der Schillerstraße in Bremerhaven aus den 1950er-Jahren wurde nicht einfach ersetzt sondern barrierearm modernisiert. Der Architekt Hans-Joachim Ewert hatte vorgerechnet, dass dies weit weniger Energie und Geld verschlingen würde, als den alten Bestand abzureißen und neu zu bauen.

Geld und Zuschüsse für Umbauten. Es fehlen auch Beratungsstellen, um den Menschen bei der Umnutzung zu helfen. Es gibt sehr viele gute Beispiele, in einzelnen Städten oder Wohnungsgesellschaften. Am Schluss meines Buches führe ich „100 Werkzeuge für Wohnraum und mehr Platz im Bestand“ auf und weise da auf solche Beispiele hin. Nur leider sind es in der Regel nur einzelne Initiativen und es gilt diese jetzt in einen größeren Maßstab zu übertragen.

„Inzwischen ist es aber so, dass das Geld die Menschen insgesamt verjagt.“

Sie haben der Neuauflage Ihres Buches ein Kapitel zur „Investification“ hinzugefügt. Inwiefern hat sich das Problem der falschen Baupolitik so noch verschärft?

Es ist sozusagen eine Steigerung der Gentrification eingetreten. Lange war es so, dass reichere Bevölkerungsanteile die etwas ärmeren aus bestimmten Stadtteilen verdrängt haben. Inzwischen ist es aber so, dass das Geld die Menschen insgesamt verjagt. Viele Wohnungen werden nicht mehr genutzt und dienen nur noch als Spekulationsobjekte. Es gibt in Manhattan etwa 80.000 Wohnungen, die nur als Anlageobjekte dienen, aber in denen

keiner wohnt. In ähnlicher Form werden auch in den westeuropäischen Hauptstädten von Kapitalanlegern Wohnungen gebaut, und es spielt für die Investoren überhaupt keine Rolle, ob darin jemand wohnt oder nicht.

Kann man das als Blase sehen, die irgendwann platzt, oder wird sich dieses Modell ständig fortsetzen?

Für die Investoren kann das – leider – durchaus über eine längere Zeit gut gehen, wenn die Preise sich weiter erhöhen. Natürlich kann bei einem wirtschaftlichen Einbruch auch diese Anlageform in Gefahr kommen. Aber es hat nichts damit zu tun, wie viele Menschen tatsächlich Wohnraum suchen, sondern es geht lediglich darum, zu kaufen und zu verkaufen. Die Wertsteigerung macht dann die Spekulanten reicher. Natürlich gibt es auch Beispiele von Missbrauch und Betrug gegenüber privaten Anlegern. Ich spreche aber eher über die großen internationalen Finanzströme, die so stark geworden sind, dass sehr viele private Anleger, Versicherungen und Pensionskassen ihr Geld loswerden wollen, indem sie es in Immobilien stecken. Und das lässt sich in allen Haupt- und Großstädten Europas, aber auch in New York, Hong Kong und so weiter beobachten. Wir sehen überall Beton und es ist vielfach egal, ob sich darin Menschen aufhalten. Wir sollten einfach in Zukunft keine Zweit-, Dritt- oder Viertwohnungen in den Städten zulassen.

FRÄI TRIBÜN

DROITS HUMAINS ET ENTREPRISES

Le « cas » Socfin

Initiative pour un devoir de vigilance au Luxembourg

« Que fait l'État luxembourgeois ? », se demandait en début de semaine l'Initiative pour un devoir de vigilance au Luxembourg, alors que la société luxembourgeoise Socfin s'apprêtait à tenir son AG annuelle ce mardi 26 mai. En effet, des tensions persistantes autour des plantations (principalement de palmiers à huile) à propos des droits fonciers, des accusations de violences, dont des violences sexuelles subies par les femmes vivant autour des plantations, des poursuites judiciaires contre la société civile, y compris contre une ONG luxembourgeoise, ont marqué les activités de la holding au cours de l'année écoulée.

Déjà en 2019 aucun de ces faits n'a pu être inscrit à l'ordre du jour de l'AG 2019, à laquelle plusieurs représentants d'ONG avaient pris part l'année dernière en tant qu'actionnaires, dans le but de réclamer des réponses de la part des dirigeants de Socfin. Pour toute réponse, des plaintes ont été lancées contre eux par les dirigeants de la Socfin.

Cette année encore, les accusations de violations des droits humains par l'entreprise n'ont pas faibli, tandis que les tentatives pour encourager la multinationale à remédier de manière volontaire aux problèmes identifiés n'a guère donné de résultats jusqu'à présent. En cette année 2020, la crise de Covid-19 semble au contraire exacerber encore plus la situation des travailleurs-euses dans les plantations d'huile de palme.

L'Initiative pour un devoir de vigilance constate une fois de plus que l'autorégulation par les entreprises ne fonctionne pas, et réitère son appel au gouvernement luxembourgeois à adopter une loi sur le devoir de vigilance afin de garantir que les entreprises domiciliées au Luxembourg respectent les droits humains et l'environnement tout au long de la chaîne de valeur.

Absence de mesures de prévention contre la pandémie

Dans une lettre ouverte envoyée fin avril aux dirigeants des deux groupes par un collectif de citoyens riverains des plantations dans différents pays, on relève par exemple que les travailleurs-euses ne disposent pas de mesures de protection satisfaisantes, qu'ils et elles sont obligé-e-s de parcourir de grandes distances entassés dans des camions, n'ont pas de points d'eau pour se laver les mains ni accès à du gel hydroalcoolique [i].



PHOTO: FARMLANDGRAB.ORG

PHOTO : INITIATIVE POUR UN DEVOIR DE VIGILANCE AU LUXEMBOURG



Piquet de protestation à l'occasion de l'assemblée générale de la Socfin en 2019.

Plus grave encore : dans plusieurs pays, selon la même lettre, les travailleurs-euses de la Socfin seraient renvoyé-es chez eux, forcé-es de prendre des congés sans solde, encourageant le risque de perdre leurs droits. Au Liberia, Socfin serait en train de licencier un grand nombre de salarié-es sans notification alors même que l'entreprise a fait un bénéfice net de 31,3 millions d'euros en 2019.

Conflits fonciers, violences sexuelles et répression n'ont pas cessé

Face à l'absence de remédiation volontaire de la part des dirigeants de la Socfin, les ONG et les communautés locales recherchent toutes les procédures possibles, se tournant également vers les tribunaux pour dénoncer les abus observés et vécus (voir liste des procédures en annexe).

Des voix de plus en plus nombreuses se font entendre au sujet des injustices subies par les femmes autour des plantations. Au Cameroun, les femmes ont publié une note importante contre les entreprises de plantations - dont la Socfin - concernant les conditions de travail, les abus sexuels, les dettes impayées, la destruction de leur environnement et le vol de leurs récoltes, qui leur rendent la vie plus difficile [ii]. La branche féminine de l'association Synaparcam des villageois entourant plusieurs plantations de la Socfin au Cameroun a spécifiquement ciblé la Socapalm avec une proposition pour résoudre leurs nombreux problèmes avec la compagnie.

Et les conflits fonciers continuent de créer des tensions. Au Nigeria, les communautés autour de la plantation d'Okomu tentent de réaffirmer leur souveraineté sur leurs terres qui, selon elles, ont été acquises par la Socfin sans leur consentement [iii].

En Sierra Leone, les tensions qui ont éclaté en janvier 2019 dans le district de Pujehun ont entraîné une intense répression contre les communautés, la mort de deux villageois et le déplacement de 1.500 personnes, principalement des femmes et des enfants [iv].

Pourtant, un rapport d'investigation du gouvernement de Sierra Leone, sorti fin mars 2020 [v] met en évidence plusieurs des allégations formulées par les communautés affectées depuis 2011. Il confirme, entre autres, que « les contrats de location des terres sont illégaux ; que les paiements de loyer et autres compensations étaient soit inadéquats soit versés aux mauvaises personnes ; que les parcelles de terre n'ont pas été correctement arpentées et délimitées ; que les zones tampons entre les communautés et les plantations de la Socfin n'ont pas été respectées et que cela a porté atteinte à la capacité des communautés à vivre dans la dignité ; que la conduite du chef coutumier (Paramount Chief) était inappropriée et potentiellement illégale ; que les projets de développement de la Socfin dans les communautés étaient inadéquats ; et qu'il existe de graves problèmes de pollution liés aux activités de la société ».

Face à ces pratiques, des ONG et médias tentent de rendre compte de

la situation et de relayer les revendications des communautés locales. Elles font alors souvent face à des poursuites engagées par la Socfin.

En décembre 2019, pour la première fois au Luxembourg, une action pour diffamation et atteinte à la vie privée était intentée contre une ONG, membre de l'Initiative pour un devoir de vigilance, en l'occurrence SOS Faim : la Socfin lui reprochait, comme à d'autres ONG belges, la publication de communiqués dénonçant les violations de droits humains.

Des poursuites bâillonnages, y compris au Luxembourg

En ce mois de mai 2020, le procès n'a pas eu lieu, mais les membres de l'Initiative pour un devoir de vigilance condamnent unanimement ce genre de pratiques, assimilables à des « poursuites bâillonnages ».

Depuis 2009, plus d'une vingtaine de procédures en diffamation ont ainsi été lancées par le groupe Bolloré ou sa filiale Socfin en France et à l'étranger contre des articles, des reportages audiovisuels, des rapports d'organisations non gouvernementales, et contre un livre [vi].

Au cours des dernières années, l'Initiative pour un devoir de vigilance a fait la preuve que le cas de la Socfin n'est pas isolé. Dans le contexte de la relance économique suite à la crise de Covid-19, il devient plus qu'urgent d'adopter une loi sur le devoir de vigilance, afin de mettre fin aux atteintes contre les droits humains et l'environnement par des acteurs économiques

domiciliés au Luxembourg tout au long de leur chaîne de valeur. La vie de centaines de milliers de personnes en dépend.

[i] ARD, Green Advocates, JUSTICITIZ, MALOA, NMJD, RADD, Synaparcam et YVE, « We demand justice and safety for workers on Socfin's rubber/oil palm plantations during the Covid-19 pandemic », lettre ouverte à la Socfin, 29 avril 2020, <https://farmlandgrab.org/29602>

[ii] Landcam, <https://www.landcam.org/sites/landcam/files/resources/NOTE%20DE%20POSITION%20EN.pdf> SYNAPARCAM, « Nous avons aussi droit à la vie », 3 avril 2019, <https://farmlandgrab.org/28888>

[iii] « Reply by the Traditional Council of Okomu Kingdom to the Okomu Oil Palm Company, of subsidiary of SOCFIN », 17 May 2019, <https://farmlandgrab.org/28996>

[iv] FR : Voir la lettre de ESCR-NET au président Julius Bo, 4 mars 2019, <https://www.escr-net.org/node/436299>. See letter from the International Network for Economic, Social and Cultural Rights to President Julius Bo, 4 March 2019, <https://www.escr-net.org/news/2019/sierra-leone-protect-land-rights-defenders>

[v] https://www.fian.be/IMG/pdf/2019_report_malen_tc_final_sreopseptember.pdf

[vi] Voir la liste : « Face aux poursuites bâillonnages : nous ne nous taisons pas », 24 janvier 2018, <https://www.asso-sherpa.org/face-aux-poursuites-baillonnages-ne-tairons>