

SOZIALES

WOHNUNGSBAU

Größenwahn statt Sozialer Wohnungsbau

Anina Valle Thiele

Obwohl die Regierung betont, dass der Wohnungsbau Priorität habe, steigen die Mieten und belastet die Wohnungsnot die Nicht-Vermögenden. Protzige Großprojekte scheinen Vorrang vor bezahlbarem Wohnraum zu haben.

In kaum einem Bereich klaffen Anspruch und Wirklichkeit so weit auseinander wie beim Wohnungsbau. Trotz aller politischer Verlautbarungen scheint die Entwicklung in Luxemburg vorgegeben wie ein Teufelskreis: Die Bevölkerung wächst, die Haus- und Mietpreise steigen unaufhaltsam - angefeuert durch den Anreiz für Anleger, angesichts des niedrigen Zinsniveaus in Immobilien zu investieren. (Im vergangenen Jahr lockte die Regierung so die Vermögenden mit einem „super-reduzierten TVA-Satz“ von drei Prozent für den Bau von Zweitwohnungen.) Während die öffentliche Hand beim Wohnungsbau noch immer quasi inexistent ist, betreibt eine Handvoll bekannter Bau-Promoteure ungehindert Immobilien-Spekulation, während Privatbesitzer sich auf ihrem Kapital ausruhen oder mit ihm spekulieren, auf dass es wachse ...

Obwohl die jetzige Regierung im Koalitionsabkommen den Wohnungsbau zur absoluten Priorität erklärt hat, herrscht Stillstand. Nach Ablauf eines Viertels der Legislaturperiode hat Ministerin Nagel außer dem Kopf von Daniel Miltgen, den sie hat rollen

lassen, noch immer nichts vorzuweisen. Ehrgeizigere Pläne, wie etwa der „pact du logement“, nach dem die Gemeinden innerhalb von zehn Jahren und mit großzügigen staatlichen Zuschüssen 52.000 neue Wohnungen schaffen wollten, gelten nunmehr als gescheitert. Auf Einladung der „Commission du logement“ präsentierte die Wohnungsbauministerin gemeinsam mit Dan Kersch Mitte Februar die Ergebnisse in einer 2. Evaluierungsphase. Mehr als 251 Millionen Euro sind zwischen 2008 und 2014 in das ambitionierte Wohnungsbauprojekt geflossen. Die Bilanz ist dennoch mau, die Nachfrage wird bei weitem nicht gedeckt.

Dass ausgerechnet Marc Hansen nun das Wohnungskonzept aus der Tasche zaubern wird, das der Ministerin fehlt, darf wohl bezweifelt werden.

Unmut regt sich mittlerweile nicht nur bei der Opposition, auch in den eigenen Reihen trifft die Wohnungsbauministerin zunehmend auf Skepsis. Anders kann man die Entscheidung, ihr mit Marc Hansen den Staatssekretär aus dem Bildungsministerium als Not-Geschäftsmann zur Seite zu stellen, wohl kaum er-

klären. „Weil der Wohnungsbau für die Regierung absoluten Vorrang hat, sollen die Bemühungen in diesem Bereich verstärkt werden“, verkündet die Regierung zur Rechtfertigung dieses Verstärkungspostens. Hansen hat auf dem Gebiet des Wohnungsbaus allerdings keinerlei Expertise vorzuweisen.

Dass ausgerechnet er nun das Wohnungskonzept aus der Tasche zaubern wird, das der Ministerin fehlt, darf wohl bezweifelt werden. Denn deren konzeptionelle Schwäche scheint mit dem Unwillen gepaart zu sein, wirkliche politische Konsequenzen aus den Versäumnissen der Vergangenheit zu ziehen. Anfang März richtete ausgerechnet Fernand Kartheiser eine parlamentarische Anfrage zur Mietpreisregulierung und zu konkreten Plänen an die Regierung: Ob daran gedacht sei, Baulücken mit Wohnungen zu füllen, und wie mit Privatgrundstücken verfahren werden solle. Den Gedanken an Mietpreisregulierung, Leerstandsbekämpfung oder die rechtliche Verpflichtung von Eigentümern zur Entwicklung von Grundstücken - in Deutschland etwa rechtlich durchaus möglich - weist die Ministerin in ihrer Antwort weit von sich und verweist stattdessen auf das von der Regierung initiierte Baulückenprogramm, das die Baulücken im Land aufzeige. Bezüglich einer staatlichen Regulierung der Immobilienpreise zieht es die Wohnungsbauministerin bezeichnenderweise gar

nicht in Erwägung, die Immobilienpreise - weder für Wohnungen noch für Immobilien - staatlicherseits zu regulieren. „So eine Maßnahme wäre sicherlich in unserem Rechtsstaat nicht möglich“ erklärt Nagel. Während sie also Mietpreisregulierung, Leerstands-bekämpfung oder die rechtliche Verpflichtung von Eigentümern zur Entwicklung von Grundstücken - etwa in Deutschland rechtsstaatlich sehr wohl möglich - weit von sich weist, soll es gleichzeitig beim Fonds du logement wieder ein Audit der Beratungsfirma PwC richten.

Es erstaunt wenig, dass diese Regierung, deren Leitmotiv „Mehr mit weniger“ sich durch sämtliche Bereiche zieht, wiederum ein PwC-Audit in Auftrag gegeben hat, um Misswirtschaft beim Fonds aufzudecken und Sparpotenzial zu eruieren, wie es heißt. Unabhängig von den zu erwartenden Resultaten, die am 21. April vorgestellt werden sollen, scheint es mittlerweile fester Bestandteil des Regierungsgeschäfts zu sein, private Beratungsfirmen regelmäßig mit Aufträgen zu versorgen. Die staatliche Regulierung ist passé, stattdessen regiert die Logik einer vorgeschobenen (Spar-)Ökonomie via Consultingfirmen. Die politische Frage, wie eine Wohnungspolitik auszusehen habe, die insbesondere weniger Wohlhabende mit angemessenem Wohnraum versorgt, wird transformiert in eine der technischen Effizienz vor liberal-ökonomischem Hintergrund.

Besitzt du schon oder mietest
du noch? Häuser auf
Limpertsberg - einem der
teuersten Viertel Luxemburgs.



FOTO: © WIKI COMMONS

Ein entscheidender Mangel neben der fehlenden Regulierung des Wohnungsmarkts ist die weitgehende Abwesenheit von öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften, die Mietwohnungen in relevantem Umfang zu nicht der höheren Rendite verpflichteten Preisen anbieten, diese tatsächlich im Bestand erhalten und auch Neubau betreiben. Mit anderen Worten: die wirklich „sozialen“ Wohnungsbau betreiben würden. Hier hätte dann auch die Auseinandersetzung um den Fonds du logement und Miltgen ihren Sinn.

Die politische Frage, wie eine Wohnungspolitik auszusehen habe, die insbesondere weniger Wohlhabende mit angemessenem Wohnraum versorgt, wird transformiert in eine der technischen Effizienz vor liberal-ökonomischem Hintergrund.

Der 1979 vom Staat gegründete Fonds du Logement hat - trotz widersprüchlicher Behauptungen in der Presse - 2013 laut Geschäftsbericht immerhin 357 Wohnungen gebaut, aber einen erheblichen Teil dieser Wohnungen verkauft er eben auch. Zwi-

schen 2009 und 2013 hat er 274 Mietwohnungen auf den Markt gebracht. Seinem zuletzt publizierten Geschäftsbericht (2013) zufolge vermietete er insgesamt rund 1765 Wohneinheiten, allerdings davon auch wieder nur einen geringeren Anteil tatsächlich als „Sozialwohnungen“.

Das klingt recht bescheiden. Doch erscheint der Einwand Miltgens, dass der Fonds du logement nur diejenigen Projekte bauen konnte, die auf kommunaler und nationaler Ebene auch genehmigt wurden, plausibel. Auch die Auseinandersetzung um die Zusammenarbeit mit einem Projektentwickler zur Gewinnung von Bauland weist auf ein grundlegendes Problem hin: Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau stellt kaum eine Kommune gern zur Verfügung - oder sie stehen schlicht nicht zur Verfügung. In Deutschland gehen daher viele Städte den Weg, bei vertragsgebundenen Bebauungsplänen grundsätzlich eine Quote von 30 Prozent sozialem Wohnungsbau vorzugeben.

Glaubt man Miltgens Andeutungen, so ist er in seiner fast 25-jährigen Amtszeit an der Spitze des Fonds bei zahlreichen Projektinitiativen am Widerstand der Lokalpolitik gescheitert oder von ihr ausgebremst worden - insbesondere dann, wenn soziale Mietwohnungen auf der Agenda standen. Dass Miltgen, um nicht noch mehr Ärger auf sich zu ziehen, zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht willens ist, „Ross und Reiter“ zu nennen - die

Formulierung gebraucht er sowohl in einem Brief an das Letzeburger Land (Ausgabe vom 3. April) als auch gegenüber der woxx -, und dass er gerade der Wohnungsbauministerin ein Dorn im Auge war, könnte darauf hindeuten, dass die DP an den Blockierungen von staatlichen Wohnungsbauprojekten in der Vergangenheit wohl nicht ganz unbeteiligt gewesen sein dürfte.

Die neue Fonds-Direktorin Tania Fernandes zieht es vor, die Ergebnisse des Audits abzuwarten, bevor sie eine Beurteilung über die Arbeit des Fonds abgibt. Gegenüber der woxx bestätigte sie, dass der Fonds künftig noch stärker auf sozialen Wohnungsbau setzen werde. „Die Realisierung von sozialen Wohnungsbauprojekten ist eine wichtige Aufgabe, und das Land hat es absolut nötig, seinen Bestand an sozialen Mietwohnungen zu vergrößern. Das Regierungsprogramm sieht außerdem vor, dass der Fonds sich noch stärker auf den sozialen Wohnungsbau konzentriert“, so Fernandes.

So richtig es wäre, eine gut ausgestattete Wohnungsbaugesellschaft für sozialen Wohnungsbau zu gründen, die nicht verkauft und auch nicht zahllose Ein- oder Zweifamilienhäuser errichtet, so sehr ist doch auch zu befürchten, dass die Regierung weiterhin diesen Weg einschlägt: Neubau und nochmals Neubau - und am liebsten mit Großprojekten, mit denen sich Politiker gern brüsten und die

über strukturelle Fehlentscheidungen hinwegtäuschen. Für eine soziale Wohnungspolitik reicht dies jedoch in keinem Fall aus. Es gibt kein Beispiel dafür, dass in einer angespannten Wohnsituation in einer Zuzugsregion der Mietpreis für Ärmere allein durch Neubau beeinflusst wurde. Ohne Regulierung des Bestands - d.h. eben auch durch Mietpreisregulierung und Vergrößerung des öffentlichen Angebots von Wohnungen - verpufft die Wirkung von Neubauten oder trägt, ohne soziale Bindung, sogar zu weiteren Mietpreissteigerungen bei.

Ohne Regulierung des Bestands - d.h. eben auch durch Mietpreisregulierung und Vergrößerung des öffentlichen Angebots von Wohnungen - verpufft die Wirkung von Neubauten oder trägt, ohne soziale Bindung, sogar zu weiteren Mietpreissteigerungen bei.

Eine Bereitschaft scheint bei Wohnungsbauministerin Nagel - der unsäglicherweise auch noch das Denkmalschutz-Ressort unterstellt ist - lediglich zu Großbau- und Prestige-Projekten wie denen in Belval



FOTO: © WIKI COMMONS

Ästhetisch auch nicht umwerfend, erfüllt aber seinen Zweck: Sozialer Wohnungsbau in New York.

zu bestehen. In Anbetracht der Anzahl der Großprojekte, die auf der kleinen Fläche des Großherzogtums initiiert wurden, ist die Faszination der Luxemburger Entscheidungsträger für Großprojekte offenbar größer als andernorts, wie auch Annick Leick in ihrem Beitrag für das aktuelle Forum-Heft (350) „Kleines Land, große Projekte“ konstatiert. Der Ausdruck „Kirchberg-Syndrom“, mit dem Markus Hesse, Professor für Stadtforschung an der Universität Luxemburg, die Neigung der luxemburgischen Stadtentwicklungspolitik zur Planung von Großprojekten prägnant gekennzeichnet hat, macht bezeichnenderweise unter Architektur-Studenten die Runde.

Doch Miet- und Wohnraum ist in Luxemburg teurer denn je. Ein Haus in Luxemburg-Stadt kostete laut jüngsten Statec-Angaben im Jahr 2014 im Durchschnitt 815 244 Euro, insgesamt sind die Preise in einem Jahr um mehr als vier Prozent und in Luxemburg Stadt sogar um neun Prozent gestiegen. Wohnungsnot und horrenden Mietpreise treiben die Menschen, die lediglich den Mindestlohn oder weniger verdienen, in die Arme von Wirten, die einzelne Zimmer vermieten, oder in Unterkünfte an der Peripherie der Städte. Wohnungsagenturen wie Athome oder ImmoLuxx verlangen für ein 15-30 Quadratmeter kleines Zimmer auf Limpertsberg durchaus Mieten von ca. 1000 Euro. Entstanden ist ein Mietmarkt, der vor allem die Armen exkludiert, und diejenigen, die keine Immobilie besitzen, blutet lässt. Dabei sieht das Mietgesetz im Grunde vor, dass die Miete einer Wohnung nicht höher sein darf als 5 Prozent des investierten Kapitals - ein Grundsatz, der in zahlreichen Fällen gebrochen wird. Die Knappheit von bezahlbarem Wohnraum bleibt damit eines der dringlichsten Probleme in Luxemburg, und auch an entsprechenden Schutz-Strukturen, wie

etwa einem Mieterschutzbund, fehlt es gänzlich.

Und dennoch liegt das Problem nur zum Teil daran, dass es nicht genug bereits bestehenden Wohnraum gibt. Die Cité Syrdall (bei Wecker) ist ein krasses Beispiel dafür, wie Teile von Ortschaften verfallen, obwohl sie zu 80 Prozent dem Staat gehören. Eine reißerische RTL-Reportage, in der die Cité mit ihren baufälligen oder bereits zu Ruinen gewordenen Gebäuden als regelrechte Geisterstadt inszeniert wurde, sorgte noch vor wenigen Wochen für Aufsehen. Rund 90 Prozent der Wohnungen in der als „Zone de réstructuration“ klassierten Zone stehen leer, nur noch ein Dutzend der Wohnungen sind bewohnbar.

Die Knappheit von bezahlbarem Wohnraum bleibt damit eines der dringlichsten Probleme in Luxemburg, und auch an entsprechenden Schutz-Strukturen, wie etwa einem Mieterschutzbund, fehlt es gänzlich.

Doch der Protest angesichts der Wohnungsmisere bleibt verhalten. Nur alle zwei bis drei Jahre findet eine Hausbesetzung statt; meistens nicht auf Initiative von Luxemburgern. Konstruktive Projekte wie die des (Wohnungs-)leerstandsmelder werden schnell im Keim erstickt. Der freie Publizist (u.a. FAZ, Wort, Forum) und promovierte Jurist Jochen Zenthoefer hatte eine Web-Seite ins Leben gerufen, auf der leerstehende Gebäude gemeldet werden konnten. Die Seite www.leerstandmelder.lu, die vor etwa acht Monaten online ging, wurde nach nur wenigen Tagen

wieder vom Netz genommen (siehe woxx 1275) - zu entschieden war der Widerstand der Eigentümer und der politisch Verantwortlichen. Gegenüber der woxx sprach Zenthoefer damals sogar von 10.000 bis 20.000 leerstehenden Wohnungen und Häusern. Dass etwa ein Dutzend Häuser in Pfaffenthal leerstehen ist bekannt; etwas Grundsätzliches an den Verhältnissen zu ändern, wagen die politisch Verantwortlichen jedoch nicht. Denn vieles spricht dafür, dass es gerade alteingesessene Luxemburger sind, die mit diesen Häusern spekulieren. Wie in einer feudalen Gesellschaft verteilen sich 90 Prozent des Grundeigentums auf etwa 100.000 Personen, so Zenthoefer seinerzeit gegenüber der woxx.

Eigentum verpflichtet in Luxemburg die Elite offenbar nur dazu, ihren Besitz sorgsam unter Verschluss zu halten. Leerstehende Häuser der Allgemeinheit bereitzustellen, liegt nicht in ihrem Interesse. Ein Antrag des LSAP-Abgeordneten Ben Fayot im April 2012, das Mietgesetz dahingehend zu ändern, dass den Gemeinden mehr Handlungsspielraum für leerstehende Wohnungen zur Verfügung steht, wurde seinerzeit von der Regierung abgeschmettert.

Als „fast schon verwegen“ bezeichnet Markus Hesse im aktuellen forum-Heft zur „Landesplanung“ die aktuellen Bekenntnisse der Politik zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum angesichts der realen Situation. Seine Empfehlungen: Eine massive Ausweitung der Bautätigkeit innerhalb und außerhalb der Bauperimeter (gegen den erwartbaren Protest von Umweltverbänden); das Eindringen von Not-for-profit-Organisationen wie Genossenschaften oder Baugruppen in die Verwertungsallianzen der Bau- und Immobilienwirtschaft sowie die verstärkte Förderung eines Mietmarktes statt der Fixierung auf die Neubauquote, die ja nur langsam steigen könne.

Doch städteplanerisches Bauen scheint für die Wohnungsbauministerin ein Fremdwort zu sein. Angesichts der in Luxemburg dominierenden Sucht nach Groß- und Prunkbauten erscheint Alexander Mitscherlichs These der „Unwirtlichkeit der Städte“ (wie er sie schon 1965 beschrieben hat) noch immer aktuell: Denn der städtische Raum, die Hauptstadt als Konsumknotenpunkt voller Nobelboutiquen zieht - wie auch Belle Etoile oder Concorde an der städtischen Peripherie - nur Vermögende an; urbane Freiräume und Ruhepunkte bietet er nur denen, die es sich leisten können. Für die anderen ist die Stadt ein unwirtlicher Ort der Exklusion. Diese zunehmende Homogenisierung und Fragmentierung von städ-

tischem Raum ist das Produkt einer profitorientierten Stadtentwicklung.

Im Lichte dessen erscheint es nicht weiter erstaunlich, dass eine Handvoll privater Promotoren das Land quasi unter sich aufteilt. Ob Giorgetti/Kuhn, Becca, oder Thomas&Piron - sie beherrschen den Markt, kalkulieren mit einem weiteren Steigen der Preise und setzen darauf, dass die öffentliche Hand nicht eingreift. Es sind diese ewig selben Promotoren, die immer wieder Aufträge zugeschustert bekommen, selbst wenn sich ihr Wirken bei den Großprojekten der letzten Jahre nicht als besonders effizient erwiesen hat.

Urbane Freiräume und Ruhepunkte bietet der städtische Raum nur denen, die es sich leisten können. Für die anderen ist die Stadt ein unwirtlicher Ort der Exklusion.

Dieses Phänomen der Vetterwirtschaft ist in Luxemburg gang und gäbe, und selbst der Schulterchluss mit Bau-Promotoren und die Verflechtung von Regierung und Baupromotoren, die in der Affäre Wickringen/Liwingen rund um die Promotoren Becca und Rollinger publik wurden und den Höhepunkt dieser Entwicklung darstellen, hat nicht zu einer Änderung der Praxis geführt.

Dass auch Nicht-Einheimische und Geringverdienende sich eine bezahlbare Wohnung leisten oder gar ein Haus kaufen können, scheint politisch nicht gewollt. Eine politische Klasse schützt sich damit selbst und exkludiert diejenigen, die ihren Wohlstand potenziell gefährden. Daran wird sich unter Maggy Nagels Ägide nichts ändern. Im Gegenteil: Die hauptstädtische Elite bildet seit jeher die Basis der DP-Wählerschaft.