

## EDITORIAL

## WOHNUNGSBAU

# Enteignung kein Tabu

Richard Graf

**Vier von fünf WählerInnen sind Baulandbesitzer. Gerade deshalb darf die Politik die zumeist nicht wahlberechtigten, der Wohnungsnot ausgelieferten Besitzlosen nicht im Stich lassen.**

Ist es schon Wahlkampf oder doch nur ein öffentlich geführter koalitionsinterner Meinungs austausch zum Thema Wohnungsbaupolitik? Letzten Montag, bei einer Konferenz über die Perspektiven eines „logement abordable“ in Luxemburg, äußerte LSAP-Fraktionschef Alex Bodry sein Missfallen über die wiederholten Versicherungen des aktuellen Wohnungsbauministers Marc Hansen (DP), das Instrumentarium der Grundstücks-Enteignung nicht weiter ausbauen zu wollen.

Als das Wohnungsbauressort nach der Koalitionsbildung 2013 an die DP ging, war die Enttäuschung der LSAP-Basis groß. Seit dem Ende der blau-roten Koalition in den 1970er-Jahren hatte es die LSAP nie wieder geschafft (oder gar nicht ernsthaft versucht?), das Wohnungsbauressort an sich zu bringen.

Immerhin gibt sich Marc Hansen redliche Mühe, im Dienste der Schaffung von mehr und vor allem bezahlbarem Wohnraum die bestehenden Regelungen „intelligent und phantasievoll“ auszunutzen. Er tourt durch die Lande, versucht zu motivieren. Allerdings betont er auch in jedem zweiten Satz, man könne keine Wunder erwarten. Keinem etwas vormachen zu wollen, ist zwar löblich, aber als Minister gilt es auch, dann und wann Maßstäbe zu setzen.

Die eingangs erwähnte Konferenz des „ordre des architectes“ machte noch einmal deutlich, wie brisant das Problem ist: 2011 hatte der Statec errechnet, dass die Bevölkerungsentwicklung bis 2030 die Schaffung von jährlich 6.500 Wohnungen notwendig mache. Diese Zahlen sind aber bereits überholt; trotzdem werden pro Jahr nur knapp ein Drittel der anvisierten Einheiten errichtet. Und von diesen lediglich ein paar Hundert im sozialen Wohnungsbau.

Das Observatorium für Wohnraum hatte (zuletzt 2013) festgehalten, dass es nicht weniger als 2.719 Hektar für Wohnungsbau verfügbare Flächen in Luxemburg gibt. Davon sind rund 1.000 Hektar sogenannte Baulücken, das heißt Baulflächen die sich in bereits bewohnten Zonen befinden und somit kurzfristig nutzbar wären. Das

Problem: Nur acht Prozent gehören öffentlichen Trägern, der Rest ist in den Händen privater Eigentümer.

In Luxemburg tobt längst ein Klassenkampf zwischen Baulandbesitzern und Personen, die eigenes Eigentum anstreben oder zumindest zu annehmbaren Konditionen zur Miete wohnen wollen. Wobei dauerhafte Niedrigzinsen nur auf den ersten Blick ein Vorteil für die Familien sind, die sich für Kredite verschulden. Der Wert der Grundstücke steigt unaufhaltsam. Der Anreiz, wertvolles Bauland gegen Bares zu veräußern, tendiert infolgedessen gegen Null. Ein Platzen der Spekulationsblase, mit der sich Angst machen ließe, ist (noch) nicht in Sicht.

**Es gibt nicht weniger als 2.719 Hektar für Wohnungsbau verfügbare Flächen.**

Es ist natürlich nicht nur die Spekulation, die die Mobilisierung von Bauland hemmt. Viele Besitzer wollen ihren Nachkommen zu gegebener Zeit ihr Land vermachen oder haben eigene längerfristige Vorhaben. Tatsache bleibt aber, dass es derzeit einen nicht gedeckten Bedarf an nutzbarem Bauland gibt, obwohl genügend Flächen in den ausgewiesenen Bauperimetern vorhanden sind.

Die Maßnahmen, mit denen die Eigentümer motiviert werden sollen, ihre Flächen zur Verfügung zu stellen, sind vielfältig, haben aber bislang nicht zu fassbaren Ergebnissen geführt. Enteignungen sind zwar theoretisch möglich, doch sind sie sich vor allem auf kommunaler Ebene vorgesehen. Da „menschelt“ es aber zu sehr, sodass dieses Mittel nur in seltenen Ausnahmefällen in Betracht gezogen wird.

Es muss aber auch nicht gleich zur Enteignung kommen. Es gibt ja durchaus die Möglichkeit, bei Siedlungsvorhaben mitzumachen und mitzuverdiene. Das wäre allemal sinnvoller, als Bauland brachliegen zu lassen.

Trotzdem: Die Kooperationsbereitschaft der Baulandbesitzer wird sich erst dann spürbar verbessern, wenn bei Planungsvorhaben, denen der Status der Gemeinnützigkeit zuerkannt wurde, die Eventualität einer zu geregelten Preisen durchgeführten Enteignung nicht länger etwas ist, das man erst gar nicht nicht zu befürchten hat.



## NEWS

Ausnahmezustand:

Notwendig oder gefährlich? **S. 3**

Biolandwirtschaft:

Zeitlich begrenzte Teil-Biohöfe **S. 4**Emmanuel Macron: Président par défaut **p. 5**

## REGARDS

Médias: Faits alternatifs **p. 6**

Homo- und Trans\*Phobie:

Die Grenzen der Akzeptanz **S. 8**1867: Och e Stéck Zäitgeschichte **S. 12**Belarus: Aus den Fehlern nichts gelernt **S. 14**

(Couverture: EPA/Manuel H. de Leon)