

REGARDS

THEMA

WOHNUNGSBAU

Paradigmenwechsel?

Richard Graf

Rentenreserven für Wohnungsbau - die Idee ist nicht neu, doch erst jetzt werden die Rahmenbedingungen festgehalten, wie so etwas funktionieren kann. Für vorerst 23 Wohnungen.

Marc Hansen ist dieser Tage ein vielbeschäftigter Mann. Ein Blick auf die Homepage seines Wohnungsbauministeriums macht deutlich: Kaum ein Tag vergeht, an dem nicht irgendwo im Lande ein staatlich gefördertes Wohnprojekt eingeweiht, eine Straußfeier für ein kommunales Baulückenprojekt veranstaltet oder das Trikolorebändchen für eine neues Baugrundstück des Fonds du logement durchgeschnitten wird.

Nun, es dürfte kein Zufall sein, dass so viele Projekte kurz vor dem Termin der Kommunalwahlen so weit fertiggestellt werden und ihre Einweihung zelebriert werden kann, ohne dass die versammelte Politikerschar riskiert, sich die Schuhe zu sehr schmutzig zu machen. Viele langjährig diskutierte Vorhaben werden jetzt schnell spruchreif, sodass zumindest symbolisch auf irgendeiner grünen Wiese ein Areal abgesteckt und die Presse zum obligaten Photoshooting mit Bürgermeisterin und Minister auf dem Bagger eingeladen werden kann. Und weil auf das kommunale Wahljahr gleich ein nationales folgt, dürfte die Welle der Einweihungen auch in der nächsten Zeit nicht abebben.

Sicherlich ist nicht alles daran bloße Schau, und der Vorwurf, politisches Kapital aus einer - auch vom Statec dokumentierten - hohen Bautätigkeit schlagen zu wollen, trifft fast sämtliche Parteien. Ohne Zweifel: Wohnungsbau ist eines der Hauptthemen des aktuellen Kommunalwahlkampfes; das stellt auch TNS-Ilres in ihren für RTL durchgeführten Wahlbarometern fest.

Bekanntlich wird längst nicht alles, was Politiker in Wahlkämpfen versprechen, später auch realisiert, doch dürfte diesmal die immer ausgeprägtere Wohnraumnot die Dynamik

nicht unwesentlich intensiviert haben. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob die hierzulande geltende Mandatsperiode für kommunale Ämter von sechs Jahren nicht doch zu lang ist, um Druck von unten schnell genug wirksam werden zu lassen.

Dass es in Luxemburg so etwas wie Wohnungsnot gibt, erscheint zunächst paradox. Die wirtschaftlichen Eckwerte und die Bautätigkeit müssten eigentlich zu einer Entschärfung beitragen - anders als bei unseren Nachbarn, wo die Kassen, vor allem die öffentlichen, überwiegend klamm sind. Zwar zeigt die Kurve des Einwohnerzuwachses in Luxemburg seit einigen Jahren nach oben, aber eine Bevölkerungsdichte wie im Saarland oder gar in den Niederlanden ist noch lange nicht gegeben - der Platz müsste also eigentlich reichen. Tatsächlich gab es 2013 laut dem Observatoire de l'habitat innerhalb der ausgewiesenen Bauperimeter 2.719 Hektar ungenutzten Baugrund - wovon allerdings nur 5,9 Prozent in öffentlicher Hand waren.

Und sogar die rechtlichen Rahmenbedingungen scheinen zu stimmen: Sollten sich Kommunen dazu entschließen, sozialen Mietwohnungsbau zu betreiben, würde sich der Staat mit bis zu 75 Prozent an den Baukosten beteiligen. Umso erstaunlicher, dass dieses großzügige Angebot bislang nur recht wenig genutzt wird. Der Anteil an Mietwohnungen in öffentlichem Besitz dürfte bei weniger als vier Prozent liegen - weder ist das eine Konkurrenz für den privaten Wohnungsmarkt, noch kann damit auf den Preisdruck am Mietwohnungsmarkt eingewirkt werden.

Seit Freitag vergangener Woche gesellt sich ein weiterer Finanztopf zu dem bereits bestehenden Instrumentarium der Förderprogramme hinzu: Der Regierungsrat stimmte einer Einigung zwischen dem Minister für soziale Sicherheit, Romain Schneider, und Wohnungsbauminister Marc Hansen zu, einen Teil der Rücklagen des nationalen Pensionsfonds (Fonds de compensation - FDC) in „erschwinglichen“

**BUREAU
de
CHANGE**



GWS 17



ILLUSTRATION: FONDS DU LOGEMENT

23 zwischen 70 und 95 Quadratmetern große Mietwohnungen sollen in Grevenmacher entstehen. Der Pensionsfonds wird dort 8,5 Millionen Euro investieren.

Wohnungsbau zu investieren.

Zwar hatte im Jahre 1997 der damalige Premierminister Jean-Claude Juncker vorausgesagt, spätestens zum 1. Januar 2015 werde Luxemburg gegen die „Rentenmauer“ knallen – womit er meinte, dass spätestens dann die Volkswirtschaft nicht mehr in der Lage sein werde, die Ansprüche der RentnerInnen aus den Abgaben der aktiven Bevölkerung zu decken. Doch zeigte sich nach und nach, dass es sich bei der Rentenmauer eher um einen Rentenhügel handelt, der sich zwar wie eine Sanddüne vor einem befindet, aber beständig mitwandert und deshalb nie richtig erreicht wird.

17,81 Milliarden an Rücklagen

Statt aufgezehrt zu werden, wuchsen die Rücklagen des Rentenfonds weiter an, von fünf Milliarden Euro Anfang der 2000er-Jahre auf derzeit 17,81 Mia Euro (Stand 31.12.2016). Das Rentengesetz bestimmt, dass die Rücklagen des Fonds den Rentenzahlungen von mindestens anderthalb Jahren entsprechen müssen – nach letzten Schätzungen reichen sie für 4,53 Jahre. Ein Wert, der in den letzten Jahren zwar relativ konstant geblieben ist, aber auf so hohem Niveau liegt, dass ein etwaiger Handlungsbedarf in schöner Regelmäßigkeit verschoben wird.

Derzeit geht die Inspection générale de la sécurité sociale davon aus, dass der Zeitpunkt, an dem die Rücklagen auf die Mindestgrenze des 1,5-fachen der Jahresausgaben zurückgefallen sein werden, theoretisch erst im Jahre 2034 zu erwarten ist. Das ist zwar immer noch nicht die vielzitierte Rentenmauer, aber spätestens dann müsste in spürbarem Umfang an den üblichen Stellschrauben wie Beitragshöhe, Beitragsjahre und Höhe der

Rentenauszahlungen gedreht werden. Damit die dann zu ergreifenden Maßnahmen nicht zu heftig ausfallen, gibt es überhaupt den Pensionsfonds, der es erlaubt, die Erträge aus den besseren Jahren in Perioden mit geringerer wirtschaftlicher Aktivität zu übertragen oder die wegen der Überalterung der Bevölkerung erforderlichen strukturellen Umstellungen zeitlich ein wenig zu strecken.

Egal ob wir die wirtschaftliche Zukunft Luxemburgs optimistisch oder pessimistisch sehen, die Rücklagen des Pensionsfonds sind derzeit gewaltig, und die Herausforderung ist eher, dass all dies Geld solide, aber auch entsprechend sozialen und ökologischen Kriterien verwaltet wird.

2016 wurde immerhin eine Rendite von 5,66 Prozent erreicht. Ein möglichst hoher Ertrag ist natürlich wünschenswert, fast wichtiger aber ist die möglichst breite Streuung der Investitionen in unterschiedliche Wirtschaftszweige aber auch Regionen der Welt, um nicht einzelnen begrenzten Krisen zum Opfer zu fallen.

Eine Investition in die heimische Wirtschaft hat unter dem Gesichtspunkt der Absicherung der Renten eher wenig Sinn: Kriselt die lokale Wirtschaft, sinken nicht nur die Beiträge zur Sozialversicherung, sondern auch die Kapitalwerte erleiden Einbußen, und mit ihnen die Rendite. Trotzdem sehen die Statuten des FDC vor, bis zu 5 Prozent der Einlagen auf dem luxemburgischen Immobilienmarkt zu investieren.

Bislang wurde dieses Ziel nur etwa zur Hälfte erreicht, wie Romain Schneider auf der am vergangenen Freitag gemeinsam mit seinem Kollegen für Wohnungsbau, Marc Hansen, abgehaltenen Pressekonferenz erklärte. Dabei investierte der FDC vor allem in ge-

winnträchtige Objekte, wie Bürogebäude oder in luxuriösere Wohnbauten. Hier soll nun der von beiden Ministern in Spiel gebrachte Paradigmenwechsel wirksam werden: In Zukunft soll der FDC sich nicht nur verstärkt im heimischen Wohnungsbau betätigen, sondern er soll auch seine Renditeerwartung in diesem Bereich auf 2,5 Prozent herunterschrauben.

Unter 10 Euro pro Quadratmeter

Diese Änderungen ermöglichen dem Wohnungsministerium, in Zusammenarbeit mit der Agence immobilière sociale (AIS) Mietwohnungskonzepte zu konzipieren, bei denen Mietpreise bis 40 Prozent unter den mittleren Mietpreisen erreicht werden können. Die AIS bietet derzeit privaten WohnungsbesitzerInnen die Möglichkeit, als Gegenleistung zu einer Mietgarantie Wohnungen für unter 10 Euro pro Quadratmeter zu vermieten. Sollten die Inhaber nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Fristen Eigenbedarf geltend machen oder sich wieder in Richtung klassischen Wohnungsmarkt orientieren, sorgt die AIS zudem dafür, dass die betroffenen Mieter Ersatzwohnungen erhalten und dadurch fristgerecht ausziehen können.

So ähnlich läuft der Deal beim Projekt „Kräizbiert“ in Grevenmacher. Auf einem Areal, das der Fonds de logement bereits vor einigen Jahren erstanden hatte, sollen 23 Wohnungen entstehen, die später von der AIS als Mietwohnungen verwaltet werden. Nach Fertigstellung des vom Fonds de logement betreuten Baus erwirbt der FDC die Immobilie für rund 8,5 Millionen Euro. Dabei wird vertraglich festgehalten, dass dem FDC eine Vergütung von jährlich 2,5% des Investitionsvolumens zusteht, erhoben über

die Mieten der BewohnerInnen und durch AIS und Wohnungsbauministerium garantiert.

Die Laufzeit des Vertrags wird wahrscheinlich 20 Jahre betragen – wobei, so die beiden Minister, einige Details noch geklärt werden müssen. Nach Ablauf dieser Frist kann der FDC frei über die Immobilie verfügen. Falls von den Partnern gewünscht, kann der Vertrag unter ähnlichen Bedingungen verlängert werden. Sollte der FDC die Immobilie veräußern wollen, kommt er in den Genuss möglicher Spekulationsgewinne bzw. trägt die – bislang wenig wahrscheinlichen – Verluste.

Das von Hansen und Schneider vorgestellte Konzept, das noch der einen oder anderen gesetzlichen Anpassung durch das Parlament bedarf, ist allerdings nicht neu. Es findet sich so oder so ähnlich in den Wahlprogrammen vor allem des linken Spektrums und war wenige Tage vor der Regierungsentscheidung Thema einer Pressekonferenz der Salariaatskammer zur Zukunft des Rentenwesens in Luxemburg.

Und sogar die Kammer der privaten Immobiliengesellschaften beansprucht die geistige Urheberschaft: In einem Pressecommuniqué vom Mittwoch beschwert sich deren Vorstand, dass es sich bei dem „Paradigmenwechsel“ um eine schlechte Kopie ihrer Vorschläge aus dem Jahre 2012 handelte. Die Kammer wirft dem „liberalen“ Wohnungsbauminister vor, den privaten Wohnungsmarkt von seinem Vorhaben auszuschließen. Da tut sie ihm allerdings unrecht, denn Hansen hat ähnliche Modelle der Zusammenarbeit mit privaten Betreibern – sofern sie gewisse Bedingungen erfüllen – für die Zukunft ausdrücklich nicht ausgeschlossen.