

Kooperation und Erbpacht

Ein *forum*-Gespräch mit Minister Fernand Boden über Wege aus der Wohnungsmisere

forum: Sie stellten Ende letzten Jahres ein Konzept vor, nach dem der Staat beim Schaffen von Wohnraum mehr mit den Gemeinden zusammenarbeiten soll.

Fernand Boden: Es sollten nicht nur die Gemeinden einbezogen werden, sondern auch der Privatsektor, der ja in diesem Bereich die größte Arbeit leistet. Dieses Programm wurde schon ein halbes Jahr vorher von der Regierung verabschiedet, und der Staatsminister hat auch schon im letzten Jahr in der Rede zur Lage der Nation auf die Problematik Wohnungsbau hingewiesen, auf die notwendige Zusammenarbeit von Staat und Gemeinden in diesem Bereich, weil die Gemeinden ja auch durch Artikel 31 des Mietgesetzes verpflichtet sind, dafür zu sorgen dass Leute, die in ihrer Gemeinde leben und arbeiten, dort eine Wohnung finden. Wir merken, dass in letzter Zeit nicht so sehr die Preise des Bauens, sondern des Baulands sehr stark in die Höhe schnellen. Das Angebot an Bauland ist kleiner geworden ist, wobei die Situation durch die Diskussion über das Wachsen der Bevölkerung Luxemburgs angeheizt wird.

Da gab es von der Regierung die Idee, staatliche Gründe auf den Markt zu bringen, um der Preisentwicklung entgegen zu steuern.

Das war die erste Idee, die der Staatsminister lanciert hat. Nur ist es so, dass der Staat selbst nicht über soviel Gründe verfügt. Gewisse Gemeinden verfügen darüber, aber auch viele nicht. Darum muss man auch andere Maßnahmen ergreifen, um gemeinsam einen

Ruck im Wohnungsmarkt zu bewerkstelligen, und da haben wir ein ganzes Fächer von Maßnahmen in die Wege geleitet. Erstens ist es nötig, dass die bestehende Bausubstanz besser genutzt wird. Darum haben wir auch vorgesehen, und das wird in diesem Monat geschehen, einen Wohnungspass zu schaffen, um eine bessere Übersicht

"Ein Problem sind Spekulanten, die potentiell Bauland zurückbehalten. Da ist vorgesehen, dass man während drei Jahren einen finanziellen Anreiz gibt, um diese Leute anzuregen, ihr Gelände zu veräußern. Man besteuert den sogenannten Mehrwert, der erzielt wird, nur noch zur Hälfte."

über die Wohnungssubstanz in Luxemburg zu bekommen und ein Kataster der Wohnungen. Es geht um eine Art Pass, der nach einem Check-up der Gebäude über deren Mängel erstellt wird. Der Eigentümer bekommt dann Anregungen, was er dort prioritär ändern sollte. Die Beihilfen des Staates werden dann diesen Prioritäten angepasst. Besonders sollen energiesparende Maßnahmen gefördert werden, die nicht an Einkommen gebunden sind wie dies normalerweise bei Wohnbaubeihilfen der Fall ist. Wir möchten so einen Ruck in der Renovierung bestehender Gebäude bewirken, wo manche Wohnung freigemacht werden und die Qualität des

Wohnens verbessert werden könnte. Wir haben auch Anfragen von vier Gemeinden, die bereit sind, alte Stadtkerne zu sanieren, also zu einer nachhaltigen Sanierung des bestehenden Wohnraums.

Es geht bei dieser Bestandsaufnahme also vor allem um potentielle Mietwohnungen?

Ja. Aber damit dies zum Tragen kommt, muss auch das Mietgesetz geändert werden. Wir merken, dass es bei den Luxemburgern eine große Zurückhaltung gibt, in den Mietwohnungsbau zu investieren. Es ist viel einfacher und leichter, auf der Bank sein Geld zu platzieren, obwohl das jetzt auch etwas schwieriger wird. Aber der Gewinn bei der Bank war höher, und man hatte keine Probleme mit den Mietern. Da besteht ein Handlungsbedarf. Wir wollen nicht den Mieterschutz aufgeben, der ist ein wichtiges Recht. Doch müssen wir aufpassen, dass er nicht übertrieben wird. Manchmal hat der Eigentümer das Gefühl, durch übertriebenen Mieterschutz nicht mehr Eigentümer seines Hauses zu sein. Diesbezügliche Mängel im Gesetz sind zu beheben. Vor 1944 entstandene Bauten sind so ungünstig vom Gesetz behandelt, dass es sich kaum lohnt, in diese Gebäude zu investieren. Dann möchten wir die sogenannte Luxuswohnung neu definieren. Wohnungen, deren Größe, Lage und Qualität weit über den normalen Standard hinausgehen, sollen nicht unter dieses Gesetz fallen. Das gibt auf privatem Sektor Anreiz, Wohnraum für Leute zu schaffen, die sich diese Qualitätswohnungen leisten können und den

Mieterschutz nicht so benötigen wie wenger Verdienende.

Das betrifft vor allem höhere Einkommenschichten. Wie steht es mit den anderen?

Der Staatsminister hat steuerliche Maßnahmen vorgesehen, den Amortisationsatz in den sechs ersten Jahren von vier auf sechs Prozent zu erhöhen, was schon sehr interessant ist. Dadurch soll ein Anreiz kommen, um auf dem privaten Sektor in den Mietwohnungsbau zu investieren, parallel zu dem großen Anreiz, den wir auch den öffentlichen Baupromotoren geben wollen, um in soziale Mietwohnungen zu investieren. Wir möchten auch die Gemeinden anregen, sich verstärkt daran zu beteiligen. Im Augenblick ist fast nur der Fonds du Logement in diesem Bereich stark aktiv. Die Gemeinden sind etwas zurückhaltend. Wir möchten daher den Prozentsatz, den sie als Förderung bekommen,

von 40% auf 70% anheben, um sie anzuregen, dezentral landesweit subventionierte Mietwohnungen zu schaffen. Das ist ein Bereich, der auch sehr wichtig ist.

Das verlangt natürlich viel Koordination zwischen Gemeinden und verschiedenen Ministerien des Staates, denn wo Wohnungen gebaut werden, braucht man neue Schulen und weitere Infrastruktur.

Das ist das andere Problem. Wenn die Bevölkerungszahl steigt, bekommen die Gemeinden zwar auch mehr Zuschüsse vom Staat zur Verfügung gestellt. Viele Gemeinden wollten ja in der Vergangenheit wachsen. Das Problem ist aber jetzt, dass effektiv die Kosten in Grenzfällen manchmal sehr hoch werden. Wenn eine Gemeinde durch neue Lotisemente eine Schule bauen muss, neue Kindergärten oder Kinderbetreuungs-

stätten betreiben muss, kann das natürlich für gewisse Gemeinden sehr hohe Kosten darstellen. Man bemerkt dann, dass bei solchen Gemeinden eine Zurückhaltung zur Verwirklichung neuer Lotisemente besteht. Daher die Ankündigung des Staatsministers, dass man versucht im Einklang mit den Prioritäten der Raumordnung diese Gemeinden zu fördern und ihnen zusätzliche Beihilfen bereitzustellen. Hier hat der Innenminister den Auftrag erhalten, gezielt mit Gemeinden zusammenzuarbeiten, und wir werden dann darüber befinden, wie man im Rahmen eines Gemeindeentwicklungsplanes oder des Fünfjahresplanes für Wohnungsbau den Gemeinden stärker helfen kann, als dies vorher der Fall war. Die Gemeinden haben eine wichtige Rolle zu spielen. Sie erteilen die Baugenehmigungen und sind von Anfang an involviert. Ein Problem sind Spekulanten, die potentiell Bauland, das schon erschlossen ist

70% ALLER LUXEMBURGER HABEN EIN EIGENHEIM!



oder aber erschlossen werden könnte, zurückbehalten. Da ist vorgesehen, dass man während drei Jahren einen finanziellen Anreiz gibt, um diese Leute anzuregen, ihr Gelände zu veräußern. Man besteuert den sogenannten Mehrwert, der erzielt wird, nur noch zur Hälfte. Wir wollen ein Signal setzen: Wir sind bereit, wenn brachliegendes, bebaubares Land veräußert wird, die Gewinne steuerlich etwas großzügiger zu behandeln.

Wie will man sicherstellen, dass auf verkauftem Land auch in absehbarer Zeit gebaut wird?

Natürlich muss man aufpassen, dass das potentielle Bauland nicht Spekulationsobjekt bleibt. Da wird darüber nachzudenken sein, wie man sicherstellen kann, dass verkauftes Bauland, wirklich in einer annehmbaren Zeit bebaut wird. Der Staatsminister hat ja zum Beispiel eine drastische Erhöhung der Taxen bei

übertriebener Baulandzurückhaltung in Erwägung gezogen. Und da gibt es ist ein weiteres Problem, bei dem neben dem Staat wiederum die Gemeinden mit involviert sind. Es sind die vielen

**Viele Bebauungspläne in
Gemeinden, die vor längerer Zeit
beschlossen wurden,
sehen eine sehr kleine
Wohndichte vor.
Wenn man diese heute erneuert,
muss dort eine größere
Wohndichte vorgeschrieben
werden.**

und langen Wege, die es braucht, bis ein größeres Lotissement zustande kommt. Es gibt so viele Einspruchsmöglichkeiten, auch so viele Instanzen, die durch-

laufen werden müssen. Das spiegelt sich natürlich auch im Preis wieder. Dieses Problem muss man offen ansprechen. Hier muss dringend versucht werden, die Prozeduren zu beschleunigen, ohne natürlich das Einspruchsrecht der Leute außer acht zu lassen.

Die Zeit ist ja ohnehin ein großes Problem, was den Wohnbau betrifft. Maßnahmen die jetzt gesetzt werden, greifen vielleicht in zehn Jahren.

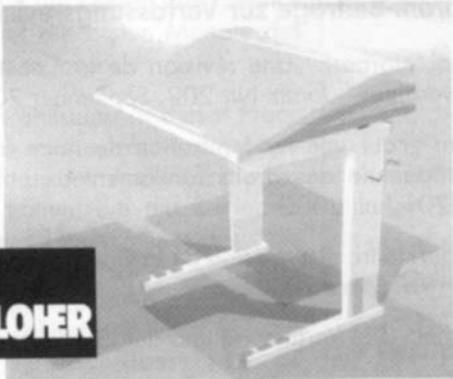
Ich hoffe zwar dass das schneller geht, doch dieses Programm wird nicht von heute auf morgen zu einem Bauboom führen. Aber es gibt einen kräftigen Anstoß. Es gibt ja auch viele Baupromoteure, die Grundstücke besitzen und Lotissements geplant oder eingereicht haben. Ich hoffe, dass jetzt, da die Politik dieser Problematik eine grosse Priorität zuerkennt, dies dazu anregt, schneller zu agieren. Ich glaube, dass insbesondere die zeitbegrenzte Entlastung bei der Mehrwertbesteuerung einen Schub bringen wird. Wir haben das gemerkt in den achtziger Jahren, als es ein grosses Problem im Bausektor gab. Nicht die Landpreise, sondern die Baupreise stiegen damals sehr stark. Das Wohnungsbauministerium wurde 1989 gegründet, und da haben wir die Beihilfen zum Bauen sehr stark ausgedehnt und erhöht. Das hat dazu geführt, dass sich die Zahl der im Jahr gebauten Häuser von etwa 1500 auf 3000 erhöhte. Man hat daran gemerkt: Wenn die Politik sich engagiert, gewisse Anreiz gibt und eine Sache zur politischen Priorität macht, dann bewegt sich etwas auf dem Markt. Das große Problem ist derzeit das Angebot, das nicht mit der Nachfrage Schritt hält. Dazu kommen all die Diskussionen um die wachsende Bevölkerung. Das bringt einen gewissen Stau, und wir möchten diesen Knoten durch einen ganzen Fächer von Maßnahmen durchschneiden.

Gibt es Schwerpunkte, wo im Land neuer Wohnraum geschaffen werden sollte?

Da müssen wir immer wieder dafür sorgen, und deshalb ist hier auch der Innenminister so stark involviert, dass man das dezentral macht. Es darf nicht nur rund um die Hauptstadt Wohnraum erschlossen werden, wo fast schon zu



**"Gesundes Sitzen
in der Schule"**



HOHENLOHER

BUREAUTIQUE ROSY WAGNER-BRAUCKMANN s.à r.l.
27, RUE DE LA BARRIÈRE - L-1215 LUXEMBOURG
TÉL. 44 88 08 - 1 — FAX. 44 88 08-99 — AUTOTÉL. 021 164 164

viel verbaut wurde. Man muss das auch im Süden tun, dort wo noch Möglichkeiten sind, aber auch im Norden und Osten. Es geht darum, gezielt Wohnraum zu erschließen im Hinblick auf die Gesamtentwicklung des Landes. Wir müssen Wohnen und Arbeiten näher zusammenzubringen, um die Mobilitätsprobleme abzuschwächen. Es ist eine große Studie in Vorbereitung, die in 18 Monaten ein Konzept zur integrierten Landesentwicklung und Mobilität vorlegen soll. Ich hoffe, diese Studie wird gute Anregungen dazu geben, wie man dezentralisiert wohnen und arbeiten miteinander verbinden und somit kürzere Transportwege ermöglichen kann. Im Augenblick wird versucht, mit entwicklungsfreudigen Gemeinden Pläne zu erstellen und vernünftige Lösungen zu finden, die im Einklang sind mit den Rahmenrichtlinien der Landesplanung.

Birgt ein 700 000-Einwohner-Staat bei dezentraler Besiedelung nicht auch die Gefahr der Zersiedelung unserer Landschaft?

Man muss natürlich versuchen, Zersiedelung so weit wie möglich zu vermeiden. Das heißt, die Priorität wird nicht darin bestehen, bestehende Baugebiete zu erweitern, obwohl das schon mal nötig sein kann, zum Beispiel wenn in Industriebrachen eine neue Siedlung errichtet wird. Aber vom Innenministerium wurde ja errechnet, dass es im Prinzip in den bestehenden Bauperimetern genügend Wohnraummöglichkeiten gibt, um die Bevölkerung fast zu verdoppeln. Man muss diese Möglichkeiten natürlich besser und rationeller nutzen. Viele Bebauungspläne in Gemeinden, die vor längerer Zeit beschlossen wurden, sehen eine sehr kleine Wohndichte vor. Wenn man diese heute erneuert, muss dort eine größere Wohndichte vorgeschrieben werden. Der Innenminister hat sich aber nicht nur Freunde gemacht, als er gewissen Gemeinden vorgeschrieben hat, sie müssten eine dichtere Bebauung vorsehen.

Bedeutet dies das Aus für das Einfamilienhaus?

Ich glaube, im ländlichen Raum kann man das alleinstehende Einfamilienhaus noch so weit wie möglich fördern. Da

gibt es Leute, die möchten diese Wohnqualität haben, viel Raum um das Haus, vielleicht kleine Tiere, so wie das früher traditionell der Fall war. In kleinen und größeren Städten muss man dichter bauen als bisher, allerdings ohne die Lebensqualität zu stark zu beeinträchtigen. Architekten und Urbanisten weisen darauf hin und der Fonds du Logement und andere Baupromoteure zeigen das ja, dass man

auch bei einer gewissen Dichte noch sehr viel Grünflächen und auch Lebensqualität anbieten kann. Übrigens soll unsere Beihilfepolitik nicht abgeschwächt werden, weil sie vielen Leuten dazu verholfen hat, ein Eigenheim zu bekommen. Über 70%

Ich habe immer angeregt, dass die Gemeinden und der Staat nicht Bauland veräußern, sondern es über Erbpacht zur Verfügung stellen sollten. Dann wären die zu hohen Kosten für den Erwerb des Baulandes zum großen Teil weg.

der Luxemburger haben ein Eigenheim. Das kam zum großen Teil dadurch, dass großzügige Beihilfen erstattet wurden. Um nur eine Zahl zu nennen: 1990 gaben wir 1,5 Milliarden LUF als Beihilfen.

Das sind Förderungen wie die Zinsbonifikation?

Ja, aber auch subventioniertes Bauen wie beim Fonds du Logement und öffentlichen Bauträgern. Heute sind das 125 Millionen EURO, d.h. 5 Milliarden LUF. Also diese Beihilfen wurden min-



destens verdreifacht. Wir haben versucht, sie im Laufe der Zeit immer wieder anzupassen. Zuerst wurden sehr viel höhere Beihilfen für Neubauten gegeben. Inzwischen sind Modernisieren oder Renovieren eines bestehenden Hauses dem Neubau gleichgestellt. Wir wollen in Zukunft auch jenen, die den Boden rationell nutzen, mehr zukommen lassen als jenen, die den Boden weniger rationell nutzen.

Wann werden diese gesetzlichen Maßnahmen kommen?

Es gibt jetzt schon vieles, das die Gemeinden im Rahmen der bestehenden Gesetzgebung zur Baulandschließung machen können. Wir haben ihnen das in Erinnerung gerufen und sind auch bereit, um spekulatives Zurückhalten von Bauland zu erschweren, gesetzliche Änderungen vorzunehmen. Die Gemeinden sind ja zuständig, in ihrer Gemeinde den Hebesatz für die Grundsteuer festzulegen. Also muss man ihnen die Möglichkeit dazu geben wenn sie zuviel brachliegendes Bauland haben den Hebesatz dafür entsprechend zu erhöhen. Aber im Augenblick haben sie nur in gewissen Grenzen die Möglichkeit dazu. Man muss ihnen das über den Gesetzesweg erleichtern. Die vorher angesprochenen steuerlichen Maßnahmen sollen kurzfristig in die Wege geleitet werden, weil sie zum großen Teil rückwirkend auf das ganze Jahr 2002 gelten werden. Es geht ja darum, jetzt zu handeln und mehr Bauland zu erschließen und Wohnraum zu schaffen. Beim Mietgesetz sind sehr große Vorarbeiten getätigt. Ich würde

sagen, dass dies Ende des Jahres spruchreif sein kann. Wir werden auch kurzfristig das Gesetz über den subventionierten Wohnungsbau von 1979 anpassen. Der Fonds du Logement und auch die Gemeinden werden dazu angeregt, sich Baulandreserven anzueignen. Wir geben auch den Gemeinden heute schon großzügige Beihilfen, wenn sie Baulandreserven erschließen.

Im Rahmen unseres Fünfjahresplanes ist die Erschließung von 54 Hektar Baulandreserven vorgesehen. Diese Baulandreserven werden sicherlich nicht in fünf Jahren bebaut sein, aber es ist vorgesehen, dass dort 3000 Wohnungen geschaffen werden können.

Wird dies zu einem Reduzieren der Baulandpreise ausreichen?

Ein wesentliches Instrument, um die Baupreise zu reduzieren, scheint mir das Erbpachtrecht zu sein. Ein entsprechendes Gesetz besteht schon, es wird nur nicht genügend genutzt. Die Leute bekommen auf 99 Jahre das Erbpachtrecht für das Bauland. Das kann nachher sogar verlängert werden. Der Fonds du Logement fragt 25 EUROS, Index 100, das macht rund 12 EUROS im Monat aus, die man dafür zahlen muss. Wenn man dagegen rechnet, ein Bauplatz würde 20.000 EUROS pro Ar kosten, bei 5 Ar also 100.000 EUROS und man dieses Geld leihen muss, hat man etwa 550 EUROS monatlich zu bezahlen. Zwölf EUROS pro Monat oder 550 EUROS im Monat, das macht schon einen großen Unterschied. Ich habe immer angeregt, dass die Gemeinden und der Staat nicht Bauland veräußern, sondern es über Erbpacht zur Verfügung stellen sollten. Dann wären die zu hohen Kosten für den Erwerb des Baulandes zum großen Teil weg. Ich glaube schon, dass das Erbpachtrecht weiter ausgebaut werden sollte. In Holland zum Beispiel machen Gemeinden das systematisch. Besonders die öffentlichen Bauträger müssten das auch bei uns in größerem Masse tun. Das würde einen bedeutenden Einfluss auf die Preise am privaten Markt haben.

Haben künftig Mietwohnungen oder das Eigenheim Priorität?

Das Wohnen ist ein fundamentales Recht. Jeder hat ein Recht auf eine Wohnung zu akzeptablen Preisen. Die Leute, die normal verdienen, müssen sich eine eigene Wohnung anschaffen können. Wenn der bestehende Trend bei den Baulandpreisen allerdings anhält, wird das sehr bald nicht mehr möglich sein. Dagegen möchten wir uns wehren und versuchen, das in den Griff zu bekommen. Es gilt zwei Dinge zu tun: Erstens das Angebot zu vergrößern, zweitens die Preise in den Griff zu bekommen. Ich glaube, dass unser Programm dazu beitragen kann, die beiden Hebel zu bewegen. Es ist natürlich nötig, dass Gemeinden, Staat und Pri-

**Wichtig ist
der finanzielle Anreiz
für Privatleute, um wieder in
den Wohnungsbau
zu investieren,
nicht nur als Eigenheim,
sondern auch, um zu vermieten.
Leider ist das Investieren
in den Wohnungsbau
im Lauf der Zeit
weniger attraktiv
geworden.**

vatpromotoren gemeinsam versuchen, dieses Ziel zu erreichen. Wenn nicht alle helfen, wird es schwierig sein.

Gibt es eine Möglichkeit, Gemeinden, Staat und Privatpromotoren vielleicht in institutionalisierter Weise an einen Tisch zu bekommen?

Es gibt viele Privatpromotoren, die wären bereit schneller zu arbeiten, wenn die Wege einfacher und kürzer wären. Haben sie es zum Beispiel bei einem grösseren Projekt mit 20 Eigentümern zu tun, und 18 dazu bewegt, ihnen ihr Land zu verkaufen oder bei einem Lotissement mitzumachen, und es gibt deren zwei, die nicht mitmachen, so können diese das Projekt heute sehr lange aufhalten. Da muss man auch Mittel und Wege finden, um das abzukürzen. Theoretisch hät-

ten die Gemeinden Möglichkeiten, aber die sind nah an den Bürgern und zögern und es wird überlegt, ob dann nicht der Staat in letzter Instanz die nötigen Schritte unternehmen soll. Wenn die Gemeinde sagt, sie möchte das Lotissement nicht, kann der Staat natürlich nicht eingreifen, aber wenn sie findet das Lotissement sei wichtig und dieser Schritt nötig, sollten wir uns engagieren.

Eine Enteignung des Grundbesitzers zu Gunsten des Wohnbaus?

Eventuell eine Enteignung, natürlich mittels gerechter Entschädigung, auf jeden Fall aber Möglichkeiten, das schneller zu machen, als es heute der Fall ist. Insgesamt hoffe ich insbesondere von privaten Investoren, dass sie durch derartige Erleichterungen und durch finanzielle Anreize das ihre zum Ankurbeln des Wohnungsbaus beitragen werden. Wichtig ist aber auch der finanzielle Anreiz für Privatleute, um wieder in den Wohnungsbau zu investieren, nicht nur als Eigenheim, sondern auch, um zu vermieten. Das war früher immer eine traditionelle Anlageform für Handwerker, Selbstständige, für mittlere Einkommensklassen, um ihre Pension etwas großzügiger zu gestalten.

Leider ist das Investieren in den Wohnungsbau im Lauf der Zeit weniger attraktiv geworden. Wir möchten hier einen Schub geben, es wieder attraktiver zu gestalten. Eine zielstrebige Zusammenarbeit und eine regelmäßige Konzertation zwischen Staat, Gemeinden und Privatpromotoren sind sicherlich notwendig, um schnelle und gute Resultate im Wohnungsbaubereich zu erreichen.

Ich glaube aber nicht, dass es nötig ist neben den bestehenden Gremien und dem zu schaffenden „Observatoire de l’Habitat“, der für genauere und aussagekräftigere Daten und Informationen über den Wohnungsbaumarkt sorgen soll, ein weiteres institutionalisiertes Gremium im Bereich des Wohnungsbaus einzusetzen.

Das Interview fand am 29. Mai 2002 im Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement statt (VZ)