

# "Die Gemeinden werden nicht gefragt..."

forum sprach mit dem Düdelinger Bürgermeister  
Mars di Bartolomeo

forum: *Nach dem erfolglosen Versuch der Versteigerung von Wohnungen durch den Fonds du Logement war zu hören, es gäbe keine Wohnraumnot im Land. Brauchen wir überhaupt neue Wohnungen?*

Mars di Bartolomeo: Dass wir viel mehr Wohnungen, ob neue oder renovierte, brauchen, wissen wir seit den achtziger Jahren. Damals hat ein Studie ein Defizit von rund tausend neuen Wohnungen in jedem Jahr festgestellt. Der Trend wurde Anfang der neunziger Jahre kurz gebremst, verstärkte sich dann aber wieder. Zweifellos gibt es Wohnraumnot.

*Nun haben aber fast drei Viertel der Menschen hier sogar Eigenheime.*

Diese Situation könnte sogar noch besser sein, wenn man die Banken mehr in die Verantwortung nähme. Die Sparkasse zum Beispiel hat eine eigenartige Haltung gegenüber Leuten, die finanzkräftig genug sind, sich etwas zu leisten, aber nichts ansparnen. Wer in der Lage war, zehn Jahre lang eine Miete von 30 oder 40.000 Franken monatlich zu zahlen, kann selbstverständlich auch eine Rückzahlungsrate von 10.000 Franken weniger leisten. Hier könnte der Staat großzügiger bürden, wenn eigentlich kein Risiko besteht. Aber es geht leider für zu viele Menschen nicht ums Eigenheim, sondern überhaupt um das Recht auf Wohnen. Man muss zwischen gut situierten Menschen unterscheiden, die kein Problem haben, sich

ein Eigenheim zu beschaffen, und einer breiten Schicht, die sich eine Mietwohnung oder ein Eigenheim leisten kann, wenn der Staat hilft und Banken finanzieren. Aber es gibt eine beachtliche Schicht, die trotz staatlicher Hilfen nicht zum Eigenheim und immer schwieriger zur Mietwohnung kommen. Wenn Wohnen ein Menschen-

---

**Es besteht  
ein tiefes Unverständnis  
einzelner Regierungsvertreter  
für Probleme  
der Gemeinden.  
Man belastet sie  
zunehmend mit  
neuen Aufgaben.  
Immer wenn der Staat nicht  
vorankommt,  
wird die Gemeinde  
gefordert.**

---

recht ist, müssen wir besonders hier wirksamer helfen. Einige kommen an eine staatlich unterstützte Wohnung, eine sogenannte Sozialwohnung. Viele jedoch warten oder haben das Warten bereits aufgaben.

*Was wäre als erstes dagegen zu tun?*

Wichtig wäre, das Thema multidisziplinär zu analysieren. Die politisch Ver-

antwortlichen haben die Entwicklung des Wohnungsmarkts der letzten Jahre schlechthin verschlafen. Sie dachten, sie investieren viel, geben beachtliche Hilfen, damit sei das Problem gelöst. Doch es hat sich zugespitzt. Obwohl der Umgang mit dem raren Artikel Bauland verschwenderisch ist, gab es keine echte Bestandsaufnahme, kein Nachvollziehen der Entwicklung. Sogar wenn man nicht das Wachstum der Bevölkerung predigen würde und man nur die Aufsplitterung der traditionellen Familie sieht, sollte klar sein, dass mehr Wohnungen gebraucht werden. Diese Selbstverständlichkeit scheint den Verantwortlichen erst jetzt bewusst zu werden. Seit zehn Jahren gab es keine richtige Wohnbaudebatte. Jetzt sollten wir endlich erheben, welche Bedürfnisse an Wohnraum es überhaupt gibt.

*Sollte das im Augenblick tatsächlich niemand abschätzen können?*

Es ist widersinnig. Wenn man staatliche Instanzen nach der Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt fragte, erhielt man frisierte Zahlen. Der Staatsminister behauptet, der durchschnittliche Baulandpreis liege bei 470.000 Franken, also etwa 10.000 Euro. Der Mann weiß nicht, was auf dem Terrain los ist. Ich habe provokativ gesagt, er soll mit verraten, wo diese statistischen Bauplätze liegen, die Gemeinde Düdelingen kauft sie sofort. Tatsächlich ist der Preis je nach Lage zwei- bis fünfmal so hoch. Wir müssen endlich voraus-



schauend planen und uns mit den geltenden Urbanisierungsformen kritisch auseinandersetzen. Luxemburg baut als kleinstes Land in Europa als sei es das größte, als seien die Reserven an Bauland unerschöpflich. Die Gartenstädte der fünfziger und sechziger Jahre, die Wohn- und Lebensqualität auf relativ engem Raum ermöglichten, sollten neu entdeckt werden.

*Liegt die Lösung also vor allem im Umgang mit dem Bauland?*

Nicht nur. Es ist erstaunlich, wie neben dem Bauland auch das Bauen selbst in Luxemburg teurer als im Ausland ist. Das kommt daher, dass wir für zehn Generationen bauen und nur das beste gut genug für uns ist. Es gibt jedoch auch gute und billigere Bauweisen. Aber bevor man leichtfertig etwas Neues propagiert und quasi aus der Hüfte schießt, sollte man die jetzigen Hilfen kritisch unter die Lupe nehmen. Welche Hilfen sind wirksam? Welche sind eigentlich

kontraproduktiv, weil der Markt sie so schnell frisst, wie sie geschaffen werden. Im Mittelpunkt sollten immer jene stehen, die Probleme haben, sich eine Wohnung zu leisten.

*Welche konkreten Maßnahmen können diesen Menschen am schnellsten helfen?*

Zu den von öffentlichen Bauträgern wie dem Fonds du Logement verwirklichten günstigen Wohnungen müssen schnellstens weitere bereitgestellt werden, einmal durch ein Intensivieren der Aktivität dieser öffentlichen Promotoren. Darüber hinaus sollte man Wohnungen auf dem freien Markt anmieten, wobei der Staat als Vermittler wirkt. Er mietet an und vermietet zu begünstigten Mieten weiter. In Belgien hat sich dieses Konzept der Agence Immobilière Sociale bewährt. Die Aufgabe, einen großen Mietwohnungspark zu schaffen, könnte mit dem Privatsektor unternommen werden. Dieser signalisiert ja, dass er bereit zum Bauen wäre, wenn er

gefragt wird. Ich bezweifle zwar, dass er günstig zur Verfügung stellt, was er baut. Wenn der Staat aber anmietet und weiter vermietet, kann es gemeinsam klappen.

*Der Staat soll also das Investieren in Mietwohnungen, das in Luxemburg als unattraktive Anlageform gilt, durch garantierte Mieteinnahmen attraktiver machen?*

Dass Vermieten als Anlage unattraktiv sei, wird zwar gesagt, aber ich kann das nicht nachvollziehen. Was sicher nicht einträglich ist, sind dem Mietgesetz entsprechende Mieten, wie sie Menschen mit sehr niedrigen Einkommen zahlen können. Vermieten kann aber durchaus attraktiv sein. Es gibt finanzkräftige Einwohner, die bereit sind, hohe Mieten zu zahlen. Mieten haben heute in der Realität nichts mehr mit den Vorgaben im Mietgesetz zu tun, weil sie ein Abkommen zwischen Vertragspartnern sind. Verlangt

der eine einen bestimmten Betrag, und der andere zahlt und klagt nicht, gibt es kein Problem, auch wenn Mieten laut Gesetz zu hoch sind. Klagt ein Mieter, wird er durch einen neuen ersetzt, der bereit ist zu zahlen. Worum es uns gehen muss, ist Wohnungen für die Schicht mit niedrigen Einkommen zu sichern, und hier sehe ich besonders zwei Möglichkeiten: Erstens, massiv staatlich oder von der Gemeinde subventionierte Mietwohnungen zu schaffen, um wirklich jedem eine zu geben, der für eine solche in Frage kommt. Zweitens Wohnungen auf dem freien Markt anmieten und günstig weitergeben. Man garantiert den Eigentümern eine seriöse Verwaltung ihrer Wohnungen und deren Verfügbarkeit. Wenn sie diese selbst brauchen, können wir sie ihnen leicht zurückgeben, wenn wir über einen entsprechend großen Wohnungspark verfügen, um gegebenenfalls Mieter anderweitig unterzubringen. Eine dritte Lösung, die allerdings nur zu empfehlen wäre, wenn auf anderen Gebieten nichts geschieht, wäre ein Mietzuschuss. Ich bin hier skeptisch, weil der Markt diese Beihilfen schnell schlucken würde. Die Vermieter könnten argumentieren, jetzt gibt es mehr Mittel, also können die Mieten steigen. Das Mietgesetz ist hier, wie gesagt, nur ein unzulänglicher Schutz.

*Die Regierung verspricht eine Reihe von Sofortmaßnahmen. So hat Minister Boden Ende letztes Jahr ein Konzept vorgestellt, das auch zu einer besseren Kooperation von Gemeinden und Staat führen soll. Spüren Sie als Gemeindepolitiker etwas davon?*

Die Sofortmaßnahmen der Regierung empfinde ich als ersten Befreiungsschlag. Die Diskussionen der letzten Monate, etwa die Vorbereitung der Orientierungsdebatte im Parlament, der Gesetzesvorschlag der LSAP und die Reaktionen der Öffentlichkeit haben die Regierung klar unter Zugzwang gebracht. Es ist nicht zu bestreiten, dass man sich im zuständigen Ministerium Gedanken über ein Aktionsprogramm machte. Das bei der Erklärung zur Lage der Nation angekündigte Paket kann allerdings keinen Umschwung bewirken, wenn nicht ein weiteres Paket folgt.

*Können Sie die Mängel, die Sie sehen, in Beispielen fassen?*

Mit der sofortigen TVA-Rückerstattung scheint die Regierung bereit, dem Prinzip Rechnung zu tragen, dass schnelle Hilfe doppelt wirkt. Also hat man bisher nur halb geholfen, weil man eine wirkliche Hilfe erst mit zweieinhalb Jahren Verspätung auszahlt, wenn die Häuser längst fertiggestellt oder renoviert waren. Doch wie ich den Premierminister verstand, soll sich dies jetzt auf Renovierungen und Umbauten beschränken. Man sollte das aber bei allen Projekten tun, gleichgültig ob bei Neubauten oder Renovierungen. Auch das Abschaffen der Aktkosten klingt gut, hilft aber Leuten mit bescheidenen bis mittleren Einkommen wenig, weil sie ohnehin kaum etwas bezahlten. Es

---

**Mich stört an der Handlungsweise der Regierung nicht, dass sie etwas gemacht hat, sondern in welcher Form sie es tat. Wir sind im Parlament dabei, eine Orientierungsdebatte mit guten Diskussionen und Vorschlägen abzuschließen, weil wir uns bemühten, mit allen Betroffenen zu reden. Nun kommt die Regierung mit ihrem Schnellschuss.**

---

bringt etwas bei höheren Investitionen, also Leuten, die bisher stärker taxiert wurden. Die Sache hat einen weiteren Schönheitsfehler. Es ist ein ziemlich hohes Steuerguthaben, also man hat Anrecht auf einen hohen Freibetrag für das Eigenheim. Klingt gut, ist aber zum Teil eine Verschlechterung, weil dieses Steuerguthaben nicht zu erneuern ist. Heute wechselt man aber als Familie oder Einzelperson öfter die Wohnung. Man kauft ein Appartement, später ein größeres Eigenheim und wenn das zu groß wurde wieder etwas anderes. Bisher zahlte man, erfüllte man die Einkommenskriterien, unbegrenzt die billigen Enregistrement-Kosten. Jetzt wird man, ist dieses Steuerguthaben aufge-

braucht, mit den hohen Aktkosten belastet, auch wenn man nur ein Eigenheim besitzt und es auswechselt. Das Gesetz unterscheidet nicht, ob man zehn Häuser besitzt und ein Eigenheim anschafft, oder ob man nichts besitzt. Immer bekommt man die Steuerbonifikation. Eine schöne Geste, besonders gegenüber jenen mit hohen Einkommen, die bisher nicht in den Genuss der billigen Aktkosten kamen. Es zu fragen, was das eigentlich bringt. Ein weiteres Beispiel: Die Regierung will Steuervorteile bieten, wenn man in einer Frist von drei Jahren Bauland auf den Markt wirft. Aber die Spekulation möchte man erst in fünf Jahren stärker besteuern. Es wäre wirksamer, beides zu koppeln, den belohnen, der Bauland zur Verfügung stellt und offensichtliches Spekulieren stärker belasten. Den Bauern, der Wiesen erbt, oder eine Familie, die einen Bauplatz für die Kinder zurückhält, kann man leicht von dem unterscheiden, der professionell hortet, um Höchstpreise zu ergattern. Auch werden Steuervorteile ein Schuss in den Ofen, wenn man sie nicht mit einem Vorkaufsrecht für Gemeinden und den Staat verbindet. Es werden zwar Grundstücke auf den Markt kommen, weil mancher kurzfristig von den Steuermaßnahmen profitieren will. Als erste werden sich aber private Promotoren auf dieses Land stürzen, wodurch keine Verbilligung des Baulands erreicht wird. Wir brauchen das Vorkaufsrecht, selbstverständlich zu Marktbedingungen, für Staat und Gemeinden. Nur eine stärkere Rolle der öffentlichen Hand im Umgang mit dem Gemeingut Grund und Boden kann eine Beruhigung bringen.

*Nun tendiert auch die Regierung in diese Richtung. Der Staatsminister hat zwar zunächst gesagt, die Regierung solle sich von Gründen aus Staatsbesitz trennen...*

Das war Bluff!

*... doch vertritt Minister Boden inzwischen die Idee, die öffentliche Hand solle Grundstücke nicht mehr veräußern, sondern in Erbpacht vergeben.*

Ein interessantes Konzept, obwohl es in Luxemburg kaum Tradition hat. Erbpacht ist günstig, weil man die Terrainpreise spart. Man kann einwenden,



Wohnen in Luxemburg Anno 1915: Paräisserplatz

dass einem das Bauland nicht gehört. Aber bei langfristigen Verträgen über 99 Jahre, die von den Kindern erneuert werden können, ist das Risiko sehr gering. Man ist Eigentümer des Gebauten, wenn auch nicht des Terrains. Dieses Konzept, das etwa auch in den Niederlanden und Großbritannien besteht, ist in Luxemburg, wo Bauland Seltenheitswert hat, sicher zu fördern. Aber hier wäre zunächst nötig, dass die öffentliche Hand flächendeckend Baulandreserven anlegt. Wir schlagen einen Fonds für das Anlegen von Baulandreserven vor, was ein Zusammenwirken von Gemeinden und Staat erfordert. Gemeinden, die Baulandreserven anlegen, müssen mehr als bisher begünstigt werden. Baulandreserven sollten dann nicht schnell veräußert werden. Man muß einen Schlüssel finden, der verschiedenen Einkommensklassen Rechnung trägt, ein Teil wäre an Wohnungseigentümer zu verkaufen, ein Teil über Erbpacht und ein weiterer über Mietwohnungen zu vergeben.

*Wie funktioniert derzeit das Zusammenwirken von Staat und Gemeinden?*

Herr Boden, der ein guter Pingpong-Spieler war, hat die Tendenz, den Ball an andere weiter zu geben, wenn er unter Druck gesetzt wird. In diesem Fall spielt er an die Gemeinden, die nach seiner Meinung dies und das müssten und sollten. Das klingt für finanzkräftige Gemeinden vielleicht sehr gut.

Aber die finanzkräftigsten sind nicht immer die aktivsten im sozialen Wohnungsbau. So hat die Stadt Luxemburg eine rückläufige Bevölkerung im Gegensatz zu den Südgemeinden, deren Einwohnerzahlen stark angestiegen sind. Diese gehören aber nicht zu den reichsten im Land. Weil der Mehrwert nicht bei uns erschaffen wird, bekommen wir nur einen Teil des Kuchens, sind aber mit dem stärksten Wachstum konfrontiert. Auch wenn wir als Gemeinden wachsen wollen, muss die Infrastruktur Schritt halten. Zu schnelles Wachstum überfordert unsere bescheidenen Budgetmittel hoffnungslos. Wird von den Gemeinden ein Beitrag im Wohnbau gefordert, sind wir absolut bereit, fordern aber unsererseits, dass wir in der Infrastruktur, etwa bei Schulen, stärker vom Staat unterstützt werden.

*Wie sieht die Unterstützung bisher aus?*

Bauen wir eine Schule, werden wir vom Staat zu fünf Prozent unterstützt, die sich noch über fünf oder sechs Jahre verteilen. Bei einem Neubau mit acht oder zehn Sälen und Baukosten von 200 oder 220 Millionen, beträgt die Förderung 10 oder 12 Millionen verteilt über die Jahre. Wir haben oft auf diese einseitige Kostenlast hingewiesen und glaubten, der Staatsminister hätte unsere Botschaft verstanden. Letztes Jahr bei der Erklärung zur Lage der Nation kündigte er an, dass Gemeinden, die wachsen wollen, zum Beispiel

im Schulbau stärker von Staat unterstützt werden. Er sprach's und tat's nicht. Der Innenminister sollte einen Schlüssel finden, die Gemeinden stärker zu fördern, fand aber ein Haar in der Suppe: Die unterschiedliche Finanzkraft der Gemeinden würde kein System der Unterstützung möglich machen. Das ist aber nicht einzusehen, weil in anderen Bereichen, etwa beim Sport oder der Familienpolitik, die Finanzkraft der Gemeinden keine Rolle spielt. Gemeinden, die hier investieren, werden zu 50 Prozent vom Staat unterstützt. Beim Schulbau soll das nicht gehen?

*Worauf führen Sie dieses Ausbleiben der angekündigten Förderungen zurück?*

Auf ein tiefes Unverständnis einzelner Regierungsvertreter für Probleme der Gemeinden. Man belastet sie zunehmend mit neuen Aufgaben. Immer wenn der Staat nicht vorankommt, sei es bei der Kinderbetreuung oder jetzt im Wohnungsbau, wird die Gemeinde gefordert. Manchmal gibt es bei neuen Aufgaben sogar am Beginn ansehnliche staatliche Unterstützung. Aber man vergisst, wie stark unser Budget dennoch belastet wird. Fünfzig Prozent staatlicher Zuschuss zu hundert Prozent, die vorher nicht bestanden, sind für Gemeinden immer noch eine absolute Neubelastung. Wenn wir weiteres Wachstum akzeptieren, dann unter der Bedingung, dass dies nicht auf Kosten der Lebensqualität geschieht. Hier sind wir vielleicht weiter als der Staat. Wachstum ist nicht als solches zu bekämpfen, aber man sollte die Folgen einbeziehen. Bisher war es nicht in die Entscheidungsgremien des Fonds du Logement und anderer öffentlicher Promotoren vorgedrungen, dass das Realisieren eines großen Bauprojekts allein nicht genügt. Mir wurde immer geantwortet, dass die Infrastruktur nicht zur Mission des Fonds gehört. Im Gesetzesvorschlag der LSAP werden die Aufgaben des Fonds daher ganz sensibel ausgeweitet. Der Fonds sollte davon profitieren und diesen Mehrwert schaffen. Um einen guten sozialen Organismus zu schaffen, muss man zu den Bauvorhaben sofort die Folgen einplanen. Fünfhundert oder tausend Wohnungen in einer Gemeinde bedeuten auch Kinderhorte und Schulen.

*Und das zieht immer weitere Folgen nach sich, bedenkt man, dass es auch ohne Wachstum schon an Lehrern mangelt.*

Richtig. Und da mache ich mir manchmal Sorgen, ob sich Regierungsmitglieder und der Premierminister ebenso viele Gedanken über die Folgen ihrer Entscheidungen machen wie wir kleinen Dorfbürgermeister. Wir haben einen Grünplan, einen Stadtentwicklungsplan, eine aktuelle Bestandsaufnahme und klare Überlegungen, wohin wir wollen. Da gibt es konkrete Planungen, welche Investitionen und Arbeiten in jedem Fall notwendig sind. Alles das lag vor, bevor wir uns einen neuen allgemeinen Bebauungsplan gaben, der die Instrumente enthält, dorthin zu gelangen, wohin wir im Rahmen unseres Stadtentwicklungsplanes kommen wollen. Jetzt halten wir uns an diese Direktiven. Wenn ich aber sehe, was es an Planungsarbeiten in der Chefetage des Staates gegeben hat, stehen mir die Haare zu Berge. Da wird frisch, fromm und fröhlich von 700.000 Einwohnern gesprochen, ohne dass die geringsten konkreten Konzepte zur Entwicklung des Landes vorliegen. Es gibt einen „Plan directeur de l'aménagement du territoire“ mit allgemeinen Direktiven, aber es kein echtes Aktionsprogramm für 2015 oder 2020. Salopp gesagt, gehen unsere Leute in der Chefetage die Entwicklung des Landes weniger professionell an als kleine Dorfbürgermeister die Entwicklung ihrer Gemeinden.

*Nun versucht die Regierung doch offenbar mit ihrem Maßnahmenkatalog einen Neubeginn?*

Man muss abwarten, was von den langen Ankündigungen im Aktionsprogramm Wohnungsbau wirklich auf den Tisch kommt. Mich stört an der Handlungsweise der Regierung nicht, dass sie etwas gemacht hat, sondern in welcher Form sie es tat. Wir sind im Parlament dabei, eine Orientierungsdebatte mit guten Diskussionen und Vorschlägen abzuschließen, weil wir uns bemühen, mit allen Betroffenen zu reden. Nun kommt die Regierung mit ihrem Schnellschuss. Es ist damit immerhin Bereitschaft signalisiert etwas zu tun. Doch leider ist es nicht so vernetzt, wie es sein sollte. Es hätte keinen Zeitverlust durch bessere Vernetzung gegeben, weil schon alles auf dem Tisch liegt: Orientierungsdebatte, Gesetzesvorschlag, Aktionsprogramm der Regierung, Bereitschaft der Gemeinden sich zu beteiligen. Ich habe den Eindruck, dass man unter dem Druck der Öffentlichkeit einen Befreiungsschlag wollte, und so die Chance eines wirksamen Gesamtpakets verlor.

Die Wohnungsproblematik ist heute so komplex, dass sie den Fachminister alleine hoffnungslos überfordert. Hier müssen Allianzen mit dem Minister für Raumplanung gesucht werden und mit den Gemeinden. Ich betone Allianzen, nicht wie so oft Schuldzuweisungen. So heißt es, die Gemeinden nutzten ihren Spielraum nicht. Natürlich können wir laut Gesetz von 1937 Wohnraum requirieren, enteignen und Baulandreserven anlegen. Doch wir müssen das gemeinsam angehen und die Folgen solcher Maßnahmen einbeziehen. Man redet in diesem Punkt zu wenig miteinander.

*Aber nun liegt von der Regierung das Angebot einer Zusammenarbeit von Staat und Gemeinden auf dem Tisch.*

Der Staatsminister hat im letzten Jahr konkrete Maßnahmen versprochen, der Innenminister ist, wie schon gesagt, daran gescheitert. Jetzt, nach einem Jahr, ist immer noch nichts geschehen. Vielleicht hat der CSV-Minister mit einem CSV-Bürgermeister geredet. Aber er hat offiziell nicht mit den Gemeinden geredet, auch nicht mit den am stärksten Betroffenen. Jetzt kündigt nach einem Jahr derselbe Premier, der zuvor Hilfen für Gemeinden versprach, Wohnentwicklungspläne mit einzelnen Gemeinden an. Sollten vor einem Jahr noch die Gemeinden, die wachsen wollen, unterstützt werden, konzentriert man sich jetzt auf einzelne. Der Innenminister spricht von vier Gemeinden. Welche sind das? Ich weiß es nicht.

*Sie sind nicht gefragt worden?*

Weder vom Wohnbauminister noch vom Innenminister. Ich weiß nicht, wer gefragt wurde, denn offiziell ist mit dem Gemeindegremium überhaupt nicht verhandelt worden. Also kann es nur sein, dass Minister X mit Bürgermeister Y einfach so mal geredet hat. Das offizielle Gespräch mit den Gemeinden zu umgehen und eine nicht klare Auswahl zu treffen, kann nicht der richtige Weg sein. Das Recht unserer Menschen auf eine Wohnung ist zu wichtig, um hier nach parteipolitischen Überlegungen zu entscheiden.

*Das Interview fand am 10. Juni im Rathaus in Dülmen statt (VZ).*

Wohnen in Luxemburg, Anno 1900: Avenue de la Gare

