

# Der Markt nimmt, was er bekommt

Interview mit Jacques Brauch, Director of Operations bei dem Bau- und Immobilienunternehmen T-Comalux/Promobe

*Luxemburg ist mittlerweile eine der teuersten Städte Europas. Wie erklären Sie sich die aktuellen Miet- und Grundstückspreise? Durch marktwirtschaftliche Mechanismen von Angebot und Nachfrage?*

Jacques Brauch: Der Preis eines Verkaufsobjekts ist der, welcher der Kunde bereit ist zu zahlen. Warum sind die Wohnungen also so teuer? Weil Leute da sind, die soviel dafür bezahlen können. Es gibt in Luxemburg eine reale kritische Masse an kaufkräftiger Bevölkerung. Wegen der Banken, EU-Institutionen und Versicherungsfirmer. Diese wohlhabende Kundschaft siedelt sich nun auch im Pfaffenthal, im Grund, in Clausen oder Neudorf, also traditionell eher benachteiligten Vierteln, an. Das Phänomen nennt man „Gentrification“. In diesen Vierteln wohnen bereits heute kaum mehr Arbeiter in schlecht belüfteten oder schlecht geheizten Räumlichkeiten. Dort sitzen heute Ärzte, Anwälte und Europabeamte, die früher auf dem Limpertsberg oder in Belair in relativ schicken Wohnungen gelebt haben.

*Der Aufzug im Pfaffenthal wird die Tendenz der „Gentrification“ verstärken.*

J. B.: Das ist ganz klar. Dieser Aufzug im Pfaffenthal ist das Pendant des Aufzuges im Grund. Und genau wie im Grund wird durch die neue Zugänglichkeit und Angebundenheit an die Oberstadt die Attraktivität des Pfaffenthals zunehmen.

*Wie viel Platz bleibt für die aktuellen Bewohner der Faubourgs?*

J. B.: Nicht viel. Das ist eine ganze klare Entwicklung. Wer als Arbeiter mit Mindesteinkommen in der Altstadt wohnen will, der wird finanziell nicht mehr über die Runden kommen, selbst unten in den

Faubourgs nicht. Sie sehen das jetzt etwa in Neudorf. Das war ja bisher eine Bastion von eher billigem Wohnraum, wo früher auch viele Portugiesen und Italiener wohnten. Die komplette Neudorfer Straße wird jetzt aufgerollt, praktisch neugebaut. In diese neue Wohnungen einzuziehen, können sich die meisten alten Einwohner nicht mehr leisten. Sich als Arbeiter eine Wohnung von 600 000 Euro kaufen, das geht wohl kaum ...

---

**Die komplette Neudorfer Straße, früher eine Bastion von eher billigem Wohnraum, wird jetzt aufgerollt, praktisch neugebaut.**

---

*Übertragen hieße das, dass die Bänker die Arbeiter ersetzen werden ...*

J. B.: Sagen wir mal so: Die neuen Konstruktionen, welche im Pfaffenthal gebaut werden, werden für 5 000 Euro das Quadratmeter verkauft.

*Wie ist diese Tendenz umzudrehen? Indem mehr Häuser auf den Markt geworfen werden?*

J. B.: Normalerweise kann das nur die öffentliche Hand. Lässt man das weiterhin privat laufen, dann nimmt jeder, was er kriegt. Wenn der Marktpreis also, wie im Pfaffenthal, bei etwa 5 000 Euro pro Quadratmeter liegt, dann wird der Einzelne auch versuchen soviel rauszuschlagen. Das ist so. Da sagt sich ja keiner: „Ich verkaufe für nur 3 000 Euro.“

*Regulieren müsste eigentlich der Staat oder die Stadt.*

J. B.: Ja, das wäre die Rolle der öffentlichen Institutionen. Das könnte der Staat sein,

aber auch die Stadt, der Fonds de logement oder die Société nationale des habitations à bon marché.

*Die genannten Institutionen erfüllen ihre Funktion demnach nicht?*

J. B.: Doch, aber nur in einem sehr kleinen Maß. Das hat dann aber wenig Auswirkung, weil die öffentliche Hand zu wenig Bauprojekte in Planung hat. Fragen Sie doch mal nach, wie viele Wohnunitäten gerade in der Stadt geplant sind. Selbst der einzelne private Promoter baut da mehr.

*Was kann man machen, um die Preise zu drücken?*

J. B.: Gar nichts.

*Der aktuelle legale Rahmen bietet doch Möglichkeiten ...*

J. B.: Im aktuellen legalen Kader passiert da gar nichts. Außer die öffentliche Hand würde massiv Promoter spielen, auf Grundstücken, die ihr gehören, oder die sie zu Baugrundstücken erklärt. Nur so könnte Druck auf den Markt ausgeübt werden. Aber das muss eine gewisse Quantität sein. Zwanzig Stück reichen da nicht aus, um irgendeinen Einfluss zu haben.

*Der Pacte de logement sieht beispielsweise die Möglichkeit einer Verdoppelung der Grundsteuer im Falle von leerstehenden Häusern vor. Angewendet wird dieses legale Instrument jedoch nicht.*

J. B.: Nicht von einer liberalen Politik, nein. Das entspricht nicht der politischen Richtung dieses Schöffenrates. ♦

(Das Interview fand telefonisch am 8.9.2011 statt. BT)