

Dossier

# Der Markt wird es schon richten

Eigentlich könnte es ganz einfach sein, den Wohnungsmangel in Luxemburg zu beheben, doch die einheimische Bau- und Finanzwirtschaft und die nationale Politik können kein Interesse daran haben.

Fragt man in Luxemburg nach den wichtigsten Sorgen der Menschen, steht repräsentativen Umfragen zufolge der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum an oberster Stelle. Der Fehlbedarf an Wohnimmobilien hat eine mittlerweile lange Geschichte. Sie beginnt in den 80er Jahren mit der rasanten Bevölkerungsentwicklung, die die Einwohnerzahl Luxemburgs innerhalb von 30 Jahren um praktisch 50 % hat anwachsen lassen.

Nachdem sich vor 10 Jahren herausstellte, dass die Leidtragenden der extrem dynamischen Preisentwicklung nicht nur Zugezogene sondern zusehends auch Einheimische waren, wurde die Lösung der Wohnungsproblematik von der Regierung zur Priorität erklärt. Der Umstand, dass ein paar Tausend Luxemburger auf der Suche nach bezahlbaren Grundstücken auf die andere Moselseite zogen und eine unfreiwillige luxemburgische Diaspora im Entstehen war, dürfte eine starke symbolische Wirkung gehabt haben: Ein Teil des Staatsvolkes war dabei, das Land zu verlassen! Politisch weniger brisant aber objektiv weit einschneidender wirkte sich der Mangel an Wohnraum auf Haushalte mit keinem oder geringem Einkommen und auf Ausländer aus, die keinen privilegierten Zugang zum Wohnungsmarkt besitzen.

Ab den 2000er Jahre stand das Thema ganz oben auf der politischen Agenda. Der damalige Wohnungsbauminister Fernand

Boden reagierte mit der Einsetzung eines „Observatoire de l’Habitat“ und mit dem „Pacte logement“ erließ die Regierung 2004 ein Regelwerk, mit dem sämtliche

---

**Eine kontinuierliche Ausweitung des Bauperimeters und eine zielgerichtete Zuteilung der Wohnungen (z. B. durch sozialen Wohnungsbau) hätte die Situation entspannen können.**

---

Gemeinden dazu animiert werden sollten, ihre Einwohnerzahl drastisch aufzustocken – konträr zu vielen Leitlinien der bislang diskutierten Landesplanung. Tatsächlich sieht es so aus, als ob durch dieses Instrument insbesondere Wohnraum in ländlichen Gemeinden entwickelt wird, die kaum bis gar nicht IVL-kompatibel sind. Wie Bousch und Licheron in diesem Heft ab S. 24 ausführen, würde aber selbst eine vollständige Umsetzung des „Pacte logement“ keineswegs den von der STATEC zu erwartenden Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2030 abdecken, geschweige denn den bislang angehäuften Fehlbedarf reduzieren können.

Immobilienmärkte sind wenig „elastisch“. Sie reagieren mit erheblicher Verspätung auf eine steigende Nachfrage, da der Rohstoff Boden (absolut gesehen) begrenzt ist, sehr viele Akteure und Interessen betroffen sind und die „Reglementierungsdichte“ in diesem Markt enorm hoch ist. Der

Immobilienmarkt ist im Grunde genommen gar kein Markt, sondern ein Wirtschaftsbereich der von Einflusskartellen organisiert wird.

Die Professionellen des Sektors begründen die Höhe der Immobilienpreise mit der Knappheit des Bodens. Die Kleinheit des Territoriums sei verantwortlich. Das ist die einfachste Erklärung für die Entwicklung der Preise und die am wenigsten stichhaltige. Luxemburg ist trotz einer rapiden Versiegelung der Böden (zurzeit 1,2 Hektar pro Tag / 4,4 km<sup>2</sup> pro Jahr) immer noch verhältnismäßig gering bebaut und bewohnt. Bei 208 Menschen pro km<sup>2</sup> liegt der Wert für Luxemburg, während etwa Belgien bei 362 oder das Saarland bei 388 Einwohnern pro km<sup>2</sup> liegen. Eine kontinuierliche Ausweitung des Bauperimeters und eine zielgerichtete Zuteilung der Wohnungen (z. B. durch sozialen Wohnungsbau) hätte die Situation entspannen können. Daneben wurde in Luxemburg aber auch die Dichte der Bebauung sehr niedrig gehalten. Freistehende Bautypen und geringe Stockwerkshöhen scheinen quasi unabänderliche Parameter in der hiesigen Städteplanung zu sein.

Richtiger ist der Hinweis auf die Solvabilität der Käufer hierzulande, d. h. ihr Einkommensniveau. In einem Markt, in dem die Nachfrage das Angebot weit übersteigt, werden die Preise nämlich einfach so hoch angesetzt, wie (einige) Käufer gerade noch in der Lage sind (oder bereit sind)

zu zahlen. Ist die Schmerzgrenze erreicht, lässt sich nur über eine Verlängerung der Kreditlaufzeit eine zusätzliche Steigerung durchsetzen. Erst dann ist Schluss.

Auch im Falle Luxemburgs sind es nicht objektive Gegebenheiten sondern eine Verknappung des Baulandes, die zu den aktuellen Preisen geführt hat. Die öffentliche Hand hätte (wenn sie die Entwicklung hätte verhindern wollen) eigene Terrains zu Bauland ausweisen können, diese dann veräußern oder selber als Bauträger auftreten können.

Als Bauträger ist die öffentliche Hand in Luxemburg jedoch praktisch inexistent. Der Präsident des Fonds de Logement bezeichnet die Wirksamkeit seiner Behörde im Interview ab S. 36 als „homöopathisch“. Während die Südgemeinden sehr viel aktiver in diesem Bereich sind, haben kommunale Bauprojekte der Stadt Luxemburg entweder Pilotcharakter oder sind so kostspielig angelegt, dass man lieber darauf verzichten möchte. Allein im Pfaffenthal stehen heute fast ein Dutzend Häuser in Gemeindeeigentum leer und warten geduldig auf ihre Renovierung.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt wird zusätzlich durch die extrem langen Genehmigungsverfahren verschärft. Es gibt keine Vergleichszahlen, die die Genehmigungsdauer in Luxemburg mit anderen Ländern ins Verhältnis setzen, doch eine Besonderheit des Landes scheint die Unübersichtlichkeit der Verfahren und die Konkurrenz verschiedener Verwaltungen zu sein (was u. a. zur Schaffung eines eigenen „Ministeriums zur administrativen Vereinfachung“ geführt hat).

Daneben sind viele Verwaltungsstellen auf staatlicher und kommunaler Ebene massiv unterbesetzt. Wenn mehrere Großprojekte parallel abgewickelt werden müssen, kommen kommunale Dienste schnell an ihre Kapazitätsgrenzen. Gerade musste in extremis das Gesetz, das die Gemeinden zur Ausarbeitung eines allgemeinen Bauungsplans (PAG) verpflichtete, umgeschrieben werden. Von 106 Gemeinden in Luxemburg konnten kaum eine Handvoll in der vorgeschriebenen Frist dieses zentrale Planungsdokument ans Innenministerium abliefern!

Das Laissez-faire der öffentlichen Hand auf allen Ebenen und in allen Bereichen des Wohnungsmarktes ist auf den ersten Blick völlig unverständlich. Das Ganze wird nur verständlich, wenn man den Blick hebt und sich die Akteure und ihre Interessen noch einmal genauer anschaut.

Der Markt wird heute von einer Handvoll großer Immobilienentwickler („Promotoren“) dominiert: Giorgetti/Kuhn, Becca, IKOGEST (Eric Lux), Thomas&Piron, BGL BNP Paribas Real Estate, CDCL und wie sie alle heißen. Ihr Erfolg ist mittlerweile grundlegend für die Stabilität der luxemburgischen Wirtschaft.

Diese Unternehmen kalkulieren mit einem weiteren Steigen der Preise. Sollten diese Preise jedoch stagnieren oder leicht sinken, leiden ihre Gewinnmargen (die etwa bei 15 bis 20% des Verkaufswertes liegen). Da aber der Verkaufspreis heute schon oftmals 10 bis 15% unter

---

**Statt tatsächlich auf niedrigere Preise hinzuarbeiten, ist es für den Staat womöglich „vernünftiger“ und systemstabilisierender die hohen Preise stillschweigend zu akzeptieren**

---

dem ursprünglich angesetzten Preis liegt, entscheiden einige Prozentpunkte mehr oder weniger zwischen Gewinn und Verlust. Die Banken, die die Finanzierung stellen, sind angesichts der unsicheren Wirtschaftslage vorsichtig geworden (und verlangen von den Bauentwicklern eine hohe Eigenkapitalquote oder schon abgeschlossene Verkaufsverträge), aber ein Fallen der Immobilienpreise wäre auch für BCEE, BGL BNP Parisbas und BIL ziemlich problematisch. Auch sie haben großes Interesse daran, dass der Druck auf den Wohnungsmarkt nicht nachlässt und die Terrains geordnet und langsam auf den Markt kommen.

Statt durch die Erschließung von Bauland oder durch den Bau von Sozialwohnungen auf tatsächlich niedrigere Preise hinzuarbeiten, ist es für den Staat womöglich „vernünftiger“ und systemstabilisierender die hohen Preise stillschweigend zu akzeptieren und die Wohnbevölkerung durch

direkte Beihilfen zu unterstützen (wie es die Unternehmerverbände von der Regierung fordern). So können Immobilienbranche und Banken (indirekt) in ihrer Wachstumslogik abgesichert werden.

Wenn die Löhne in Zukunft nicht mehr steigen, lassen sich höhere Preise nur noch durch einen neuen „Finanzierungsmodus“ durchsetzen. Dazu bieten sich einerseits die eben erwähnten staatlichen Wohnungsbeihilfen an, die einer zusätzlichen, indirekten Subventionierung der Immobilienbranche durch den Staat gleichkommen (und die dem Staat dann Ressourcen an anderer Stelle entziehen). Oder die Kreditdauer könnte wie in der Schweiz extrem ausgeweitet werden (was dann praktisch wieder einer Miete entspricht). Ein weiterer Weg besteht in der Trennung von Gebäudeerwerb und Grundstückseigentum durch den *bail emphytéotique* (Erbpachtvertrag), wie er in England oder Belgien üblich ist.

Was würde aber passieren, wenn tatsächlich 50 Banken Luxemburg verlassen und etwa 10 000 Arbeitsplätze wegfallen (wie am Finanzplatz geraunt wird)? Aus der Perspektive der Immobilienbranche muss die Hoffnung dahin gehen, dass ein Großteil dieser gefährdeten Stellen von Grenzgängern oder Ausländern besetzt sind, die kein Wohneigentum in Luxemburg besitzen, damit durch plötzliche Verkäufe nicht ein Überangebot entsteht. Private Verkäufer (jene, die gerade das Haus ihrer Großmutter veräußern wollten) würden aller Erfahrung nach erst einmal abwarten, aber nicht mit dem Preis hinunter gehen. Potentielle Käufer würden auch abwarten. Der Markt würde auf hohem Niveau stagnieren. Bei den Mietwohnungen würde jedoch mit Sicherheit ein Überhang entstehen und die durchschnittlichen Mieten würden sinken. Einige der großen Bauträger könnten eventuell ihre Kredite nicht mehr vollständig bedienen und die Banken müssten Geld nachschieben in der Hoffnung, dass der Markt irgendwann wieder anzieht. Er wird wieder anziehen, wenn die freiwerdenden Wohnungen resorbiert sind und man den Druck nach einigen Jahren wieder aufbauen kann. Der Markt wird es richten ...