

Von Partikularinteressen und öffentlichen Bedürfnissen

Interview mit Daniel Miltgen, Präsident des Fonds du Logement, über sozialen Wohnungsbau, den Rohstoff Boden und Beruf als Hobby

Der soziale Wohnungsbau hat in Luxemburg nie eine bedeutende Rolle gespielt. Wie erklären Sie sich diesen Unterschied mit der Situation etwa in unseren Nachbarstaaten?

Daniel Miltgen: Die Verbundenheit des Luxemburgers mit der Scholle war und ist noch immer stark ausgeprägt. Einer eher ärmlichen Agrarwirtschaft entsprungen, war die Luxemburger Familie in den seltensten Fällen Großgrundbesitzer, sondern lediglich Eigentümer eines kleinen bescheidenen Bauernhauses auf einem bescheidenen Grundstück und das über Generationen hinweg. Klein aber fein! Die Familie war Besitzer und Eigentümer ihrer eigenen vier Wände.

Diese Tradition wurde staatlicherseits seit sehr langer Zeit gefördert, hatten unsere Politiker doch erkannt, dass eine hohe Wohnungseigentümerquote die beste Voraussetzung für die soziale Kohäsion darstellt. Die italienischen und später die portugiesischen Zuwanderer kamen auch aus ländlichen, eher ärmlichen Gegenden in ihrem Ursprungsland und taten es den Luxemburgern gleich, mit dem Resultat, dass das Verhältnis der Eigentümer zu den Mietern, trotz periodisch explodierender Immobilienpreise, seit Jahrzehnten quasi stabil bei 70/30 geblieben ist.

Der Luxemburger Weg hat sich bis dato gelohnt, und der letzte Zweifler hat inzwischen erkannt, dass Wohnungsbesitz auch den besten Schutz vor Altersarmut bietet,

was in Ländern mit einer hohen Mieterquote nicht gegeben ist.

Sie haben in Wien, einer Stadt mit einer sehr starken Tradition des kommunalen Wohnungsbaus, Städteplanung studiert. Als Sie

Der letzte Zweifler hat inzwischen erkannt, dass Wohnungsbesitz den besten Schutz vor Altersarmut bietet

Ende der siebziger Jahre als junger Beamter den Auftrag erhielten, einen sozialen Mietpark für Luxemburg aufzubauen, an welches Modell konnten Sie da anlehnen?

D. M.: Mit Verlaub, machen Sie mich nicht älter als ich bereits bin! Es war vielmehr Ende der achtziger Jahre, als Minister Jean Spautz mich fragte, ob ich Interesse daran hätte, mit ihm ein eigenständiges Ministerium für Wohnungs- und Städtebau aufzubauen. Eine Superidee, die beiden nationalen Politikbereiche, die derart eng mit den lokalen Planungsabsichten verbunden sind, unter einen ministeriellen Wirkungsbereich zu stellen.

So existierte von 1989 bis 1994 das Ministère du Logement social et de l'Urbanisme. Doch leider konnten aus menschlichen und techno-administrativen Gründen die beiden noblen Staatsaufgaben nie dauerhaft zusammen finden. Unter der nachfolgenden Re-

gierung wurden die atmosphärisch und strategisch zusammengehörenden öffentlichen Aufgaben wieder getrennt und der Bereich Urbanismus wanderte zurück in das Innenministerium.

Die Vorgehensweise der Wiener Entscheidungsträger in Sachen Wohnungsbau und Stadtentwicklung haben meinen Beruf und mein Schaffen stark geprägt. Wenn die Stadt Wien heute im internationalen Lebensqualitäts-Vergleich fast immer an erster Stelle gereiht wird, so ist dies zweifelsohne das Resultat einer konsequenten zukunftsorientierten Stadtentwicklungsplanung. Die Wiener Planer merkten schon sehr früh, dass einer additiven Entwicklungsplanung, so wie sie hierzulande leider immer noch angewandt wird, sehr enge Grenzen gesetzt sind. Sie erkannten, dass nur mit einer integrativen und im Bottom-up-Verfahren entstandenen Stadtentwicklungsplanung die Zukunftsfähigkeit der Donaustadt auf sichere Fundamente gestellt werden konnte. Sehr früh verstand man auch den direkten Zusammenhang zwischen einer aktiven Wohnbaupolitik und städtischer Lebensqualität.

Die konsequente Ablehnung jeglicher sozialer Segregationstendenzen, gepaart mit einer kleinräumigen Durchmischung der urbanen Grundfunktionen im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung, sind der Garant für eine hochwertige städtische Lebensqualität. Architekten, Planer und politische Entscheidungsträger, die dies

nicht verstehen (können oder wollen), werden immer wieder beim Genesungsversuch unserer kranken Städte und Ortschaften kläglich scheitern.

Ein Immobilienagent meinte letztes Jahr in einem Interview mit forum: „Nur wenn die öffentliche Hand massiv Bauherr spielt [...], kann Druck auf den Markt ausgeübt werden. Aber das muss eine gewisse Quantität sein.“ Sieht sich der Fonds du Logement (FdL) als Instrument gegen die Baulandspekulation? Und wenn ja, wird er mit seinen sieben abgeschlossenen Projekten letztes Jahr (114 Wohnungen und fünf Geschäftsflächen), dieser Rolle momentan gerecht?

D. M.: Nicht der Baupreis ist verantwortlich für die steigenden Immobilienpreise, sondern einzig und allein der Preis für Grund und Boden. Und dieser primäre Rohstoff steht der Immobilienwirtschaft nicht unbegrenzt zur Verfügung. Im Gegenteil, die Raumansprüche sämtlicher Nutzer steigen unaufhaltsam an. In der Tat sind die Bedürfnisse der Land- und Forstwirtschaft, des Handels und Gewerbes, der Industrie, des Natur- und Landschaftschutzes, der Fremdenverkehrswirtschaft und des Verkehrswesens, um nur die wichtigsten zu nennen, kaum zu bremsen.

Nennen Sie mir angesichts dieser Sachlage eine einzige Ursache, die in naher oder ferner Zukunft ein Absinken der Grundstückspreise einleiten würde. Dies gilt umso mehr, wenn man berücksichtigt, dass der Faktor Zeit prinzipiell für und nicht gegen die Grundstückseigentümer spielt. Ängste vor der Verschärfung der Wirtschaftskrise oder Inflationsängste animieren auch nicht zum Verkauf von Grund und Boden. Im Gegenteil, man kann sich des Eindrucks nicht erwehren, dass Vermögende derzeit Grundstücke horten.

Es gibt Staaten in denen von der öffentlichen Hand ein erfolgreiches professionelles Flächen- und Bodenmanagement betrieben wird und die Preisgestaltung von Grund und Boden nicht mehr exklusiv den privaten Akteuren überlassen wird. Die neuen Baulandausweisungen durch die kommunalen Gebietskörperschaften erfolgen dann nicht mehr auf Grund von Partikularinteressen, sondern nur noch in



Idyllengrad: 10 % (Luc Ramponi)

Funktion tatsächlicher öffentlicher Bedürfnisse. Instrumente wie etwa das Bodennutzungsrecht oder das Erbpachtrecht haben seit geraumer Zeit in Luxemburg im öffentlich geförderten Wohnungsbau große Erfolge zu verzeichnen, da hierdurch der tatsächliche Grundstückspreis neutralisiert wird. Trotzdem sind der öffentlichen Beschaffung von Grund und Boden zu den derzeitigen Marktpreisen aus budgetären Gründen doch Grenzen vorgezeichnet. Ohne Zweifel ist ein direktes Einwirken der öffentlichen Hand auf das Marktgeschehen auf lange Sicht zielführender.

Zugegeben, die Wohnungsproduktion des FdL im letzten Jahr, mit nur 114 Wohnungen im Rahmen der Realisierung von sieben Projekten, erscheint mit der Sicht auf die Wirkung des Marktes eher homöopathisch. Doch wenn man seinen Jahresbericht genauer liest, muss man unweigerlich zur Erkenntnis kommen, dass der Fonds seit geraumer Zeit Großprojekte vorbereitet. Allen voran das „Stadtviertel der Zukunft“ in Düdelingen. Ein CO₂-neutrales Siedlungsgebiet auf einer Industriebrache von rund 34 Hektar.

Zurzeit ist der Fonds auf 22 Baustellen tätig, auf denen rund 300 Wohneinheiten im Entstehen sind. Sieben weitere Pro-

jekte werden in den nächsten Tagen und Wochen dazukommen. Zehn Projekte mit 115 Einheiten befinden sich in der Ausschreibungsphase. Mehr als 30 Projekte sind in der Planungsphase und für 23 Projekte wird derzeit ein Teilbebauungsplan (PAP) erarbeitet.

Welches architektonische und urbanistische Leitbild hat der FdL? Wie will er auf die Entwicklung der Lebensformen und der Städte Einfluss nehmen?

D. M.: Im Mittelpunkt der Planungsüberlegungen des FdL steht exklusiv der Mensch mit seinem absoluten Grundrecht auf Lebensqualität. Um diese Lebensqualität zu erreichen, hat der Fonds sich den Grundsätzen der Nachhaltigkeit, mit seinen drei Ausrichtungen Ökologie, Ökonomie, Soziales, verschrieben. Primäres Ziel ist es den zukünftigen Nutzern ein qualitativ hochwertiges Siedlungsgebiet mit einem reichhaltigen Angebot von kostengünstigem Wohnraum zu bieten und sicherlich nicht den Planern, Architekten und Ingenieuren eine freie Spielwiese zur Selbstverwirklichung zu überlassen. Auch unterwirft sich der FdL immer weniger dem Diktat des Autos und setzt vermehrt auf „Siedlungsgebiete der kurzen Wege“, weiche Mobilität, E-Mobilität und vieles andere mehr. Fußgänger, Radfahrer und

spielende Kinder genießen immer mehr die Priorität im öffentlichen Raum.

Auch versucht der FdL stets Siedlungsgebiete anzubieten, die sich an eine Vielzahl verschiedener Nutzer richten. Für die Bewohner soll Wohnraum zur Verfügung gestellt werden: für Familien mit Kindern, Einpersonenhaushalte, Studenten, Menschen mit beschränkter Mobilität usw. Auch sollen sozio-ökonomische Infrastrukturen angeboten werden. Spielplätze für Kleinkinder bis hin zu Basketball-Plätzen und Skateboard-Anlagen für die Jugendlichen. Ruheplätze für die Erwachsenen, Rad- und Fußwege, eben alles was zu einem zukunftsfähigen nachhaltigen Siedlungsgebiet gehört.

Der FdL und die Société Nationale des Habitations à Bon Marché sollen nun in einer privaten Aktiengesellschaft, der Société nationale de développement urbain SA (SNDU) vereint werden. Die CGFP, der Konsumentenschutz und die Chambre des salariés befürchten, dass die SNDU durch den Einstieg von Privatinvestoren einem erhöhten Renditedruck ausgesetzt und dem Zwang der Profitmaximierung unterlegen sein wird. Lässt sich sozialer Anspruch mit marktwirtschaftlichen Mitteln verwirklichen?

D. M.: Niemand hat bisher daran gedacht die beiden Gesellschaften zu vereinen. Es ist lediglich vorgesehen, dass der Staat seine Geschäftsanteile, die er an der SNHBM hält, an die neue SNDU überträgt. Auch ist vorgesehen, dass zwischen der reinen Produktion von Siedlungs- und Wohnraum und der Vermietung von Sozialwohnungen ein juristischer und ökonomischer Trennstrich erfolgen sollte. Die Umsetzung staatlicher und kommunaler Siedlungsprojekte soll tatsächlich einer privatrechtlichen Gesellschaft übertragen werden.

In der Stadt Tübingen, derzeitiger Pilgerort *par excellence* vieler Zukunftsdenker, hörte man damals ähnliche Töne wie derzeit in Luxemburg. „Was haben sich die streitbaren Vorkämpfer der freien Marktwirtschaft gegängstigt und ereifert, als sich die Tübinger Ratsmehrheit [...] vor sieben Jahren daran machte, die Wirtschaftsförderungs-GmbH (WIT) zur städtischen

Grundstücksgesellschaft auszubauen – mit dem erklärten Ziel, brachliegende Gewerbeflächen aufzukaufen, planerisch zu entwickeln und zügig zu vermarkten“, schrieb das *Schwäbische Tagblatt* aus Tübingen im Jahre 2009.

Die meisten zukunftsorientierten europäischen Städte und Länder verfügen mittlerweile über dynamische Entwicklungsgesellschaften privaten Rechts. So auch natürlich die Stadt Wien, die hierzu Folgendes vermerkt: „Die Wien Holding

Die moralische Unterstützung und das blinde Vertrauen meiner drei aufeinanderfolgenden Chefs wirken wie Adrenalin

gilt als einer der wichtigsten Immobilienentwicklerinnen in Wien. Mit der Wien Holding und ihren Tochterunternehmen verfügt die Stadt Wien über professionelle Immobilienentwicklerinnen, die gemeinsam mit PartnerInnen attraktive Projekte realisieren und damit die Wettbewerbsfähigkeit Wiens nachhaltig stärken. Aufgabe der Wien Holding ist es, Immobilien mit Weitblick zu entwickeln, damit das Umfeld und die Menschen vor Ort profitieren, beispielsweise durch die Verbesserung der Infrastruktur und die Steigerung der Lebensqualität, die mit den Immobilienprojekten der Wien Holding untrennbar verbunden sein müssen.“

Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung für Gewerbe, Handel, Produktion, Forschung, Dienstleistung, Wohnungsbau und vieles andere mehr, im Hinblick auf eine Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Luxemburg, kann nur dann Bestand haben wenn das politisch-administrative System sich mit zeitgemäßen Instrumenten ausstattet, die zukunftsfähiges Handeln ermöglichen.

Neben Ihrer Funktion als Präsident des FdL sind Sie ebenfalls Erster Regierungsrat im Nachhaltigkeits- und Infrastrukturministerium, Koordinator im Wohnungsbauministerium, Präsident des Fonds d'assainissement de la cité Syrdall sowie der Commission consultative aéroportuaire. Dazu kommt, dass der FdL keinen Direktor hat und Sie diese

Aufgabe mit übernehmen. Wie kann eine einzelne Person all dies stemmen?

D. M.: Und dazu gehören noch viele andere Funktionen, die Sie nicht aufgezählt haben. Wie eine einzelne Person dies stemmen kann, dafür gibt es eindeutig drei Erklärungsansätze.

Erstens: Mir wurde tatsächlich die Möglichkeit geboten, meinen Beruf zum Hobby zu machen, dies zum Leidwesen meiner Familie. Können Sie sich vorstellen, welche wundervolle Aufgabe es ist, im Rahmen von Stadterweiterungs- (Sauerwiss in Luxemburg-Stadt, Nonnewissen in Esch) und Stadterneuerungsmaßnahmen (Aal Esch, Stadtgrund, Brill) mit Hand anlegen zu dürfen? Oder welche Herausforderung es war, Mitte der 80er Jahre, die erste ökologische Siedlung in Walferdange zu errichten? Oder heute an der Konzeption der Zukunftssiedlung LDD-Düdelingen, als erstes CO₂-neutrales Siedlungsgebiet in Luxemburg, mitwirken zu können, um nur diese wenigen Beispiele zu nennen. Ich konnte letztendlich fast alles in die Praxis umsetzen, was man mir in Wien beigebracht hatte.

Wissen Sie, es gibt nicht viele Menschen auf dieser Welt denen es gegönnt ist, große und kleine Lebensräume für andere Menschen zu errichten. Für ein echtes Planerherz wirken derartige Herausforderungen wie eine Droge.

Zweitens: Fast überall kann ich mich auf phantastische Mitarbeiter verlassen.

Drittens: Die moralische Unterstützung und das blinde Vertrauen meiner drei aufeinanderfolgenden Chefs, die Minister Jean Spautz, Fernand Boden und Marco Schank wirken wie Adrenalin und sind somit Antrieb und Motor für das Stemmen dieser Arbeiten.

Vielen Dank für das Interview! ♦

Das Interview wurde zwischen dem 26. April und dem 25. Mai über E-Mail geführt. Fragen: Bernard Thomas