

„Schlecht gerüstet“

Ein Gespräch mit Emile Eicher, Bürgermeister von Clerf und Syvicol-Präsident, über die Grundsteuer, die Verdichtung im ländlichen Raum und die Verhandlungsbasis zwischen Gemeinden und Promotoren

Der Syvicol verteidigt die kommunale Autonomie in Sachen Landesplanung. Wie zentralistisch soll Landesplanung sein?

Emile Eicher: Die Instrumente der Landesplanung sind von Vorteil für die Gemeinden, denn sie schaffen Planungssicherheit. Was Wohnen und Mobilität angeht braucht es eine nationale Koordinierung. Wenn Arbeit, Wohnen und Freizeit räumlich zusammenrücken, dann wird das die Lebensqualität deutlich erhöhen und ohne landesplanerische Leitlinien ist das nicht machbar. Erst jetzt wird im Bereich des Wohnraums damit begonnen, nach nationalen Leitlinien zu planen. Es wird aber noch einige Proteste geben, da kleinere Gemeinden von der Perspektive, nur noch begrenzt wachsen zu dürfen, wenig begeistert sind. Einige haben viel investiert und haben Überkapazitäten an Infrastrukturen, die sie nun auch nutzen wollen.

Können solche Leitlinien auch als Blitzableiter gegenüber dem Druck dienen, dem Sie als Gemeindeverantwortlicher unmittelbar ausgesetzt sind?

E. E.: Die Gemeinden arbeiten gerade alle an ihren PAGs (Plan d'aménagement général). Die ersten, die da vor ihrer Tür stehen, sind natürlich die Besitzer der Grundstücke. Heute verhandeln wir allerdings immer häufiger mit Baupromotoren. Vor allem kleinere Gemeinden sind hier schlecht gerüstet, denn der Promotor mobilisiert Architekten, Ingenieure und Juristen für seine Zwecke. Das ist eine an-

dere Diskussionsebene, als die, die man früher mit den zwei, drei Grundbesitzern aus dem Dorf hatte.

Inwieweit war der Immobilienmarkt während der letzten Jahre eigentlich steuerbar?

E. E.: Der Immobilienstand größerer Gemeinden ist durch das Ausmaß der Bevölkerung, der Fläche und der Aktivität geringeren Schwankungen unterworfen. Wenn in einer kleinen Gemeinde hingegen eine neue Straße mit 20-30 Wohnungen hinzukommt, dann bedeutet das einen erheblichen Zuwachs. Damit sind große Kosten verbunden, um die Infrastrukturen anzupassen: Schulen, Kindertagesstätte, Freizeitanlagen usw. Es braucht eine gewisse kritische Masse, um solche Entwicklungen steuern zu können.

Sehen Sie die Gefahr einer Immobilienblase?

E. E.: Ja, dieses Risiko besteht. Wenn die Nachfrage weiterhin hoch bleibt und das Angebot nicht nachzieht, werden wir die Immobilienpreise nicht in den Griff bekommen. Ich frage mich, wie junge Paare, die nicht die höchsten Einkommen haben, sich ein Haus auf dem normalen Immobilienmarkt leisten können, auch wenn sie beide arbeiten. Außer sie sind bereit, jeden Tag eine Stunde zu pendeln, was natürlich die Lebensqualität deutlich schmälert.

Es gibt eine Arbeitsgruppe, die mit der Reform der Grundsteuer betraut ist, und in der der Syvicol ebenfalls vertreten ist. Gibt es in dieser Frage eine gemeinsame Haltung der

Gemeinden? Es geht ja potenziell um sehr viel Geld ...

E. E.: Aus unserer Umfrage unter den Gemeinden zu der Reform der kommunalen Finanzen ging deutlich hervor, dass gewünscht wird, dass die Grundsteuer neu gegliedert wird und einen anderen Stellenwert bekommt. Im Moment kostet der Aufwand, die Steuer einzutreiben, fast so viel wie sie einbringt. Allerdings wird es auch Widerstand von Seiten der Bürger gegen eine solche Steuererhöhung geben, was in wirtschaftlich schwierigen Zeiten ja auch verständlich ist.

Soll die Grundsteuer auch zu einem Lenkungsinstrument werden?

E. E.: Über das Gesetz zum Pacte Logement wurde bereits die Grundsteuer reformiert und kann nun zur Lenkung verwendet werden. Die Gemeinden können heute beispielsweise Bauplätze anders besteuern als sonstige Grundstücke. Das haben auch sehr viele Gemeinden angewandt. Und hier gab es bereits Kritik, weil Grundstücksbesitzer nun ein Vielfaches zahlen müssen. Dabei sind das noch sehr geringe Summen im Vergleich zu den Grundstückspreisen.

Was ist der Unterschied zu der Abgabe, die beispielsweise die Stadt Esch/Alzette eingeführt hat?

E. E.: Diese Abgabe hat zwei Teile: einerseits unbewohnte Häuser oder Wohnun-

gen und andererseits Bauplätze. Esch hat vor, sie auf beide zu erheben, während Diekirch und Beckerich sie auf unbesetzten Wohnraum begrenzt und eine höhere Grundsteuer auf Bauplätze erhebt.

Bisher halten die Gemeinden sich aber mit der Einführung einer Abgabe auf leerstehende Wohnungen stark zurück; warum?

E. E.: Jede Gemeinde wartet darauf, was die andere tun wird, und alle warten auf eine Reform des Gesetzes betr. den Pacte Logement, die Minister Schank in Aussicht gestellt hat. Diese soll Rechtssicherheit schaffen und die praktische Umsetzung garantieren. Dann werden auch sehr viele Gemeinden nachziehen.

In Luxemburg wird Immobilienbesitz traditionell sehr wenig besteuert. War das ein politisches Kalkül, weil die Wählerschaft hier ihr Geld angelegt hatte?

E. E.: Die niedrige Besteuerung lag vor allem an der allgemein sehr positiven Wirtschaftslage. Wir hatten es nicht nötig neue Abgaben einzuführen, weil der Finanzplatz mehr als ausreichend Geld einbrachte. Jetzt sind wir in einer völlig anderen Situation. Bei den Finanzen der Gemeinden steuern wir geradewegs auf eine Mauer zu, wenn in den nächsten drei bis vier Jahren die kommunalen Einnahmen nicht mit den Ausgaben in Einklang gebracht werden. In Vergleich mit unseren belgischen und französischen Nachbarn sehen die Gemeinden aber ganz klar, dass es noch weitere Einnahmemöglichkeiten gibt.

Inwieweit können die Gemeinden Akteure des Immobilienmarktes sein? Der Präsident der Chambre Immobilière meinte im Interview, die Bauprojekte der Gemeinden und des Staates würden mengenmäßig keine nennenswerte Rolle spielen [siehe S. 32]. Haben kleine Gemeinden überhaupt die Kapazitäten größere Projekte zu stemmen?

E. E.: Das ist einer der Gründe, warum wir Gemeindefusionen unterstützen. Ich komme aus einer Fusionsgemeinde und merke: dort hat man nun ganz andere Ressourcen. So haben wir kürzlich in Clerf einen Ingenieur eingestellt, was uns erlaubt auch selbst Projekte umzusetzen.



Idyllengrad: 30%

Die Stadt Luxemburg hat etwa einen ganz anderen Impact, sogar pro Einwohner, als eine kleine Landgemeinde. Ich glaube, dass die Gemeinden sich vermehrt bewusst werden, dass sie aktiv werden müssen. In seiner Zeit als Bürgermeister hat Marco Schank in seiner Gemeinde gezeigt, was möglich ist. Der Preis der Häuser in seinen Gemeindeprojekten lag bei der Hälfte des Marktpreises.

Sie sind Bürgermeister der Clerfer Gemeinde. Wie stellen sich für Sie die Fragen der Verdichtung im ländlichen Raum?

E. E.: Wir stehen zwischen zwei gegensätzlichen Nachfragen: die Promotoren würden am liebsten alles bis zum letzten Quadratmeter verbauen, wenn möglich drei Stockwerke hoch, die Einwohner hingegen hätten gerne anderthalb Hektar Wiese hinter ihrem Haus. Durch den PAP (Plan d'aménagement particulier) und die Schémas directeurs hat die Gemeinde aber weitreichende Gestaltungsmöglichkeiten. Hinzu kommen allerdings zwei weitere Probleme: viele Einwohner lassen Grundstücke brachliegen, um sie eines Tages ihren Kindern zu vererben und viele Bauern und Handwerker wollen keine neuen Nachbarn bekommen, weil sie befürchten, mit diesen dauernd im Clinch zu liegen. Die Losung „Zusammen leben, zusammen arbeiten“ war wohl ein wenig naiv. Besser wäre es, die Betriebe, die Belästigungen für die Nachbarschaften bringen, aus den Dörfern in die Industriezonen umzusiedeln.

Wie stellt sich die Frage des sozialen Zusammenhaltes in den ländlichen Gemeinden, die sehr schnell wachsen?

E. E.: Die Frage der Integration einer Bevölkerung die schnell rotiert, stellt sich überall, nicht nur auf dem Land. Die Leute sind heute weit mobiler und wechseln öfters den Job und die Wohnung. Auf dem Land merkt man das natürlich stärker. Die Zu- und Wegzüge machen in der Clerfer Gemeinde fast ein Fünftel im Jahr aus. Die Zeit ist oft zu kurz um sich zu integrieren. Die größten Integrationsfaktoren bleiben die Schulen und die Kindertagesstätten.

In Luxemburg gibt es viele ältere Menschen, die oft vereinsamt in viel zu großen Häusern wohnen. Wäre das Modell des Mehrgenerationenhauses in diesem Kontext nicht eine Alternative?

E. E.: Das ist sicherlich eine spannende Piste, aber der Markt ist noch nicht bereit. Wir hatten einige Anfragen für Mehrgenerationenhäuser im Neubau, die Pläne mussten aber alle umgearbeitet werden, weil man keine Abnehmer fand. Wir werden aber auf dieses Modell der Joint Venture zwischen jung und alt zurückkommen müssen, und sei es allein wegen der demographischen Entwicklung.

Vielen Dank für das Gespräch! ♦

Das Gespräch wurde am 21. Mai 2013 aufgezeichnet.
Fragen: Laurent Schmit und Bernard Thomas