



Symbolfoto: Editpress/Tania Feller

Bezahlbarer Wohnraum: Eine direkte Maßnahme, um das Problem zu lösen

INTELLIGENTES ERWEITERN DES BAUPERIMETERS ANHAND EINES ÖFFENTLICHEN BODENFONDS NACH ÖSTERREICHISCHEM VORBILD

Pierre Hurt, Directeur OAI - Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils

Der reine spekulative Umgang mit der Ressource Boden hat in den vergangenen Jahrzehnten die Grundstückspreise in Luxemburg in die Höhe schnellen lassen. Anstatt tiefgreifende Reformen durchzuführen und nachhaltige Instrumente zu schaffen, die der ungezügelter Immobilien- und Baulandspekulation ein Ende setzen und der herrschenden Wohnungsnot entgegenwirken, wurde der Markt sich selbst überlassen.

Seit Jahrzehnten wird in Luxemburg Bauland auf Vorrat gekauft und gehortet. Es dient der Wertsicherung und Spekulation. Die Grundstücke werden kaum weiterverkauft oder bebaut. Nach dem Motto „Warum bauen, wenn Nichtstun mehr Rendite bringt?“ wird die Mangelware Baugrund blockiert und dadurch die Wohnungsnot kontinuierlich verschärft. Damit muss endgültig Schluss sein. Seitens der Verantwortungsträger muss ein Instrument geschaffen werden, das einen fundamentalen Wandel in der Wohnungspolitik bewirkt, das einen Großteil des Baulands im Sinne der Allgemeinheit mobilisiert und eine gemeinwohlorientierte Raumentwicklung

fördert. Der „Pacte Logement 2.0“ könnte zumindest einen Teil des Übels an der Wurzel packen, allerdings nur langfristig. Und auch die Baulandverträge, zu denen im November 2020 der Gesetzesentwurf vorgestellt wurde, reichen nicht weit genug, um den Wahnsinn auf dem Immobilienmarkt zu stoppen. Wo bleibt die langersehnte, weitreichende und mutige Bodenpolitik in Luxemburg?

Die Frage der Bereitschaft

Ein Blick auf internationale Best-Practice-Beispiele zeigt, dass es durchaus möglich ist, Wege aus der Wohnungskrise zu finden – wenn die Politik dazu bereit ist. In Österreich hat es in diesem Zusammenhang eine bahnbrechende Initiative gegeben. Sie basiert auf dem Modell eines öffentlichen Bodenfonds und einem daraus resultierenden intelligenten Erweitern des Bauperimeters. Es funktioniert folgendermaßen: Die Gemeinden oder der Staat kaufen oder tauschen Grundstücke, die neu in den Perimeter aufgenommen werden – dies zu dem Preis, den die Flächen in dem Moment haben und nicht zum Preis für

Bauland beziehungsweise nicht zum Spekulationspreis.

Auf diese Weise geht Land in den Besitz des Staats und/oder der Kommunen über. Die Einsparungen beim Grundstückspreis können zur Finanzierung von hochwertigem sozialem oder bezahlbarem Wohnraum verwendet werden. Würdevolles Wohnen ist ein Recht für alle und ermöglicht ein gutes Zusammenleben. Zudem hat diese Initiative einen weitreichenden Effekt. Sie ermutigt Besitzer von jenen Grundstücken, die bereits innerhalb des Perimeters liegen, dazu, ihr Land zu verkaufen oder zu bebauen. Ziel dieser Initiative ist es, neuen Wohnraum zu schaffen und Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen eine Unterkunft zu bieten.

Mutige Bodenpolitik

Darüber hinaus wird es notwendig sein, den Eigentümern Garantien zu geben, dass ihr Land, das sie verkaufen oder tauschen, immer in Besitz des Staats oder der Gemeinden bleibt und nicht wieder zu Spekulationszwecken dienen wird. Es ist also ein Modell, das dem Wohl der

Allgemeinheit dient und nicht wie bisher nur dem Wohl von einzelnen Gruppen von Vermögenden.

Das österreichische Beispiel reicht weiter als das aktuelle Projekt Baulandvertrag, mit dem die Regierung Baulandbesitzer dazu verpflichten will, innerhalb einer gesetzlich festgelegten Frist die Flächen zu bebauen. Eine erste juristische Analyse zeigt, dass das österreichische Modell mit der luxemburgischen Verfassung in Einklang ist, dies über ein entsprechendes Gesetz. Die österreichische Verfassung und das österreichische Rechtssystem lassen diese Vorgehensweise jedenfalls zu.

Es bedarf einer weitreichenden und mutigen Wohnungspolitik/Bodenpolitik in Luxemburg, die eine vorausschauende Gemeinde- und Landesentwicklung fördert, die der Wohnungsfrage hilft und die im Sinne der Allgemeinheit gezielt gegen Baulandspekulation vorgeht. Mit der nicht vermehrbaren Ressource Boden – einem Allgemeingut wie Wasser, Luft ... – gilt es sehr sorgsam umzugehen. Dazu ist es unabdinglich, dass mehr Grundstücke ins Eigentum der Gemeinden und des Staats überführt werden

müssen. Nur neun Prozent des Baulands in Luxemburg sind in öffentlicher Hand.

Blockade des Wirtschaftsmodells

Mit diesem Schritt würde sich auch die psychologische Blockade der privaten Grundbesitzer lösen.

Nach dem Vorbild des österreichischen Modells könnten die Missstände auf dem luxemburgischen Wohnungsmarkt behoben werden. Wird jedoch nicht die Reißleine gezogen, so muss unser Wirtschaftsmodell schleunigst überdacht werden. Dann wird eine tiefgreifende Auseinandersetzung mit dem demografischen und wirtschaftlichen Wachstum erfolgen müssen, um zu verhindern, dass unser Gesellschaftsmodell kollabiert. Wenn das Teilen des Bodens nicht durchgesetzt wird, blockieren wir unser aktuelles Wirtschaftsmodell.

Andernfalls kommt die Wachstums- und Wirtschaftsmodelldebatte mit noch größeren Schritten, vielleicht auch eine gute und notwendige Alternative in Anbetracht der Klimakrise.