

Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (www.oai.lu)

Rundtischgespräch OAI/Syvicol « Die Gemeinden und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum »

« Wann d'Deele vum Buedem net duerchgesat gött, blockéiere mir eisen aktuelle Wirtschaftsmodell ! » Pierre Hurt, Direktor OAI



Rund 300 Interessierte haben am Mittwoch, den 21. April 2021, dem Summit Architect@Work einschließlich dem Rundtischgespräch zum Thema „Die Gemeinden und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“ beigewohnt. 209 Personen haben an der Live-Übertragung der Veranstaltung teilgenommen. 90 Interessierte haben sich zum Summit in der Luxexpo eingefunden. Bei der Konferenz handelt es sich um eine Initiative des Luxemburger Architekten- und Ingenieurverbands (OAI). Sie wurde in Zusammenarbeit mit dem Syndikat Syvicol organisiert. Austragungsort war die Luxexpo in Kirchberg.

Drei kleine Präsentationen von Vorzeigeprojekten im Zusammenhang mit der Schaffung von erschwinglichem Wohnraum dienten als Einstieg in die Thematik des anschließenden Rundtischgesprächs. Die Architektinnen **Arlette SCHNEIDERS** (Arlette Schneiders Architectes), **Corinne STEPHANY** (Jonas Architectes Associés) und der Architekt **Albert GOEDERT** (BENG Architectes Associés) stellten im Zuge von zehnmütigen Vorträgen die drei Wohnbauprojekte „Logement social et intergénérationnel“, „Rénovation de l'ancienne ferme Nelson“ und „Solar Community Schwebach: réalisation d'un lotissement communal par une coopérative“ vor.

Als Einstieg in das Rundtischgespräch diente anschließend der Vortrag „*Wohnraum für alle / Leistbares Wohnen / Gemeinwohlorientierte Raumordnung Vorarlberg und die Initiative Vau / Hoch / Drei*“ von **Josef MATHIS** (Mitglied der österreichischen Raumplanungsinitiative „vau | hoch | drei“, Obmann des Vereins Zukunftsorte und Vorstandsmitglied bei LandLuft.at) und der Vortrag „*Le verrou du foncier au Luxembourg*“ von **Antoine PACCOUD** (Sozialgeograph und Koordinator des *Observatoire de l'Habitat* beim LISER).

Antoine PACCOUD ging im Zuge seiner Präsentation darauf ein, dass sich laut Eurostat der Hauspreisindex in Luxemburg zwischen 2010 und 2020 verdoppelt (+99,8%) hat. Innerhalb der gleichen Zeitspanne sind die Preise für Bauland schneller als die Wohnungspreise gestiegen. Des Weiteren hat er unterstrichen, dass der Bestand an Sozialwohnungen in Luxemburg einer der kleinsten im OECD-Raum ist. Dass mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden muss, ist für den Sozialgeographen unabdinglich. Er hat die Struktur des Landeigentums analysiert und festgestellt, dass der Großteil des Baulandes im Besitz privater Akteure ist:

- 72,5 % der Gesamtfläche ist in den Händen von Privatpersonen;
- 14,9 % ist in den Händen von Privatunternehmen;
- 11 % ist in Besitz der öffentlichen Hand

Der Sozialgeograph gab zu verstehen, dass der Besitz sehr ungleichmäßig verteilt ist. Das Bauland ist in der Hand von nur wenigen Personen. Im Zuge einer Studie wurden 2016 15.907 Personen identifiziert, die über Bauland verfügen. Etwa 10.017 "Gruppen" von Personen teilen sich Baugrund in Form von Miteigentumsanteilen (zum Beispiel Gesellschaften). 2.132 Personen besitzen unterdessen 75 % des Baulands. Die Hälfte des Baulands befindet sich im Besitz von 537 Personen. 89 Besitzer verfügen unterdessen über 25% des Baulands. Am Beispiel der Gemeinde Düdelingen veranschaulichte Antoine PACCOUD diese Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt. Er verglich die Besitzverhältnisse in Bezug auf Bauland in den Jahren 1872 und 2016. 105 "Gruppen" teilten sich im Jahr 2018 in Düdelingen das teuerste Bauland und die teuersten Immobilien. Immer die gleichen 16 Bauräger und Grundstückseigentümer waren seit den 1970er Jahren an der Planung und Schaffung von 6 Wohnsiedlungen in der Kommune beteiligt. Der Experte hob in diesem Zusammenhang hervor, dass die Bedeutung von Netzwerken und Vermittlern, die den Zugang zu Bauland verschaffen, eine elementare Rolle spielt. Die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt sind laut dem Experten immer noch stark feudalistisch.

Der österreichische Redner **Josef MATHIS**, der im Laufe seiner diversen Tätigkeiten - unter anderem als Bürgermeister der Gemeinde Zwischenwasser im Bundesland Vorarlberg - viele Erfahrungen in den Bereichen Baukultur und Raumplanung gesammelt hat, ist im Zuge seines Gastvortrags auf die Initiative „Vau Hoch Drei“, die Rolle einer aktiven Bodenpolitik (->Schaffung einer Projekt- und Strukturgenossenschaft) sowie den gemeinnützigen Wohnbau und das Projekt „Wohnen 500“, ein Programm für leistbares Wohnen, eingegangen. Seit der Finanzkrise 2008 wird in Österreich Bauland im großen Stil als Spekulationsobjekt genutzt. Zuständig für die Raumplanung sind in Österreich die Gemeinden. Folglich gibt es dort 2100 Raumplanungen. So wie in Luxemburg führt auch in Vorarlberg das Horten von Bauflächen zu astronomischen Grundstückspreisen und zur Verhinderung von einer vorausschauenden Gemeinde- und Landesentwicklung.

Aufgrund dieser Tatsachen wurde die zivilgesellschaftliche Initiative „vau | hoch | drei“ gegründet. Sie hat eine zukunftsfähige, ökologisch, ökonomisch, sozial und kulturell nachhaltige Entwicklung von Vorarlbergs Gemeinden und Landschaftsräumen zum Ziel. Getragen und unterstützt wird sie von Bürgermeistern, Architekten, Raumplanern und Unternehmern, die sich für eine gemeinwohlorientierte und enkeltaugliche Raumentwicklung einsetzen. Sie verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz und nimmt sämtliche Akteure rund um den Wohnungsmarkt mit ins Boot. Die Initiative hat im Laufe der Jahre Forderungen artikuliert, Informationen geliefert und Medien und Bürger mit einbezogen. Dies Herangehensweise hat Früchte getragen. Der Gesetzgeber hat die Initiative ernst genommen und hat das Raumplanungsgesetz und Grundverkehrsgesetz geändert. Unter anderem besteht inzwischen ein

Ablaufdatum für bestehende Baulandwidmung in Verdichtungszone, ein öffentlicher Bodenfond wurde geschaffen (Genossenschaft), die räumliche Entwicklungsplanung ist zu einer Verpflichtung geworden und ein Raumbild 2030 (langfristige Vision) wurde entwickelt. Auch wurden Vorbehaltsflächen zur Schaffung von gemeinnützigem Wohnbau seitens der Gemeinden definiert. Das zivilgesellschaftliche Engagement hat sich gelohnt.

Auch ging der Gastredner aus Österreich auf das PPP-Modell (Private-Public-Partnership) ein, das drei Beteiligte umfasst: Die Gemeinde, die Bank und das Institut für Standort-, Regional- und Kommunalentwicklung (Beraterfirma). Hierbei geht es um die aktive Bodenpolitik und darum, dass Grundstücke verfügbar gemacht werden, dies zu einem halbwegs normalen Preis. Diese Projekt- und Strukturgenossenschaft kümmert sich unter anderem um die Evaluation der Räumlichen Entwicklung, um die Grundsicherung und Bevorratung sowie die Flächenentwicklung. Für die Gemeinden ist dies ein gutes Instrument für eine aktive Bodenpolitik.

Auf die beiden Vorträge folgte das Rundtischgespräch, an dem Innenministerin **Taina BOFFERDING**, Wohnungsbauminister **Henri KOX**, **Emile EICHER** (Präsident des Syvicol), **Maurice BAUER** (Schöffe der Stadt Luxemburg), **Jean-Paul SCHEUREN**, (Präsident der Immobilienkammer) und **Sala MAKUMBUNDU** (Generalsekretärin OAI) teilgenommen haben. Moderiert wurde die Veranstaltung von **Pierre HURT**, Direktor OAI. Mit folgenden Leitfragen richtete sich der Direktor des OAI an die Runde und das Publikum? Sind wir zu Geiseln einiger weniger Großgrundbesitzer geworden? Können wir vom österreichischem Modell lernen? Obwohl die erst kürzlich beschlossenen politischen Ansätze in die richtige Richtung gehen, haben sie nicht den gewünschten Effekt gehabt. Unabhängig von allen Einschränkungen, denen Sie unterliegen, was ist Ihre ideale Lösung? Und mit welchem Partner glauben Sie die ideale Lösung finden zu können?

Pierre HURT ging auf Lösungsansätze aus der Vergangenheit sowie unterschiedliche Instrumente zur Behebung der dramatischen Schieflage auf dem Wohnungsmarkt ein. Unter anderem erwähnte er die Schließung von Baulücken, den sektoriellen Leitplan für Wohnungsbau, die Möglichkeit mehr in die Höhe zu bauen, die Schaffung neuer Wohnformen und die reduzierte Mehrwertsteuer für Sozialwohnungen. Der Direktor des OAI unterstrich, dass kurzfristig Abhilfe geschaffen werden muss und nicht erst mittel- oder langfristig. Es muss einen fundamentalen Wandel in der Wohnungspolitik bewirkt und ein Großteil des Baulands im Sinne der Allgemeinheit mobilisiert werden. Der Anteil an erschwinglichem Wohnraum in Luxemburg muss kurzfristig erhöht und dem extremen Preisanstieg auf dem Wohnungsmarkt ein Ende gesetzt werden. Diesbezüglich machte er auf das österreichische Modell eines öffentlichen Bodenfonds und einem daraus resultierenden intelligenten Erweitern des Bauperimeters aufmerksam. Auch wiederholte er mehrmals, dass falls nicht die Reißleine gezogen wird, das Luxemburger Wirtschaftsmodell schleunigst überdacht werden muss.

Minister **Henri KOX** beteuerte, dass mit dem Pacte Logement 2.0, der vor dem Sommer 2021 gestimmt wird, ein Großteil der Missstände behoben wird. Ähnliche Instrumente, wie jene die vom österreichischen Experten Josef Mathis im Zuge seines Vortrags erwähnt wurden, finden sich darin wieder, sagt der Minister. Mit dem Pacte Logement 2.0 wird gezielt das Angebot an erschwinglichem Wohnraum erhöht. Auch wird dafür gesorgt, dass diese Wohnungen nicht nach ein paar Jahren auf dem privaten Wohnungsmarkt teuer weiter verkauft werden können. In Betracht gezogen wird unterdessen auch das verfügbare Einkommen der Anwärter. Des Weiteren wird es anhand des Pacte Logement 2.0 zu einer Mobilisierung von Bauland sowie leer stehenden Wohnungen kommen, sagt der Minister. Fortan wird sich auch mehr mit der Rückeroberung und der Gestaltung des öffentlichen Raums auseinander gesetzt, beteuert der Wohnungsbauminister. Die Wohnqualität wird erhöht. An geeigneten Standorten wird dichter gebaut und der öffentliche Raum wird qualitativ hochwertig und optimal auf die Bedürfnisse der Anwohner ausgerichtet. Auch erwähnte Minister Kox den im April 2020 von der Regierung geschaffenen „Fonds spécial de soutien au développement de logements abordables“. Der Staat unterstützt seit Jahrzehnten verschiedene Arten von Bauträgern bei der Schaffung von Wohnraum, der zu erschwinglichen Preisen verkauft oder vermietet wird. Um eine Übersicht zu erstellen, wer wie viel baut und in welchem Zeitrahmen, wurde der Spezialfonds

geschaffen. Dieses Instrument hat laut dem Minister Ordnung und Transparenz in die staatliche Wohnungsbaufinanzierung gebracht und wird es auch fortan tun.

Ministerin **Taina BOFFERDING** wiederholte mehrmals, dass es zur Entschärfung der Wohnungsknappheit kein Allheilmittel gibt, sondern viele unterschiedliche Lösungsansätze verfolgt werden müssen. Sie erwähnte den Paradigmenwechsel, den seitens der Regierung unternommen wird: Es sollen künftig mehr Grundstücke ins Eigentum der Gemeinden und des Staats überführt werden. Dementsprechend soll der Wohnpark des Staats und der Gemeinden erweitert werden. So können die Immobilienpreise stabilisiert werden und es kann besser in den Immobilienmarkt eingegriffen werden. Anhand der Baulandverträge würde in Zukunft verhindert werden können, dass Bauland jahrelang brach liegt und damit die so dringend notwendige Schaffung von erschwinglichem Wohnraum blockiert wird. Priorität hat vorerst die Entwicklung der sich im Bauperimeter befindlichen Flächen, bevor eine Erweiterung des Bauperimeters in Betracht gezogen wird, so die Innenministerin.

Sala MAKUMBUNDU, Generalsekretärin des OAI, fordert die Gemeinden dazu auf, aktiv an die Besitzer von Bauflächen in den jeweiligen Kommunen heranzutreten und sie mit ins Boot zu nehmen, um gemeinsam das Gesellschaftsproblem „Wohnungsknappheit“ zu bewältigen. Hinsichtlich eines sinnvollen Umgangs mit der Ressource Boden gelte es zudem gezielter Wohnungsbestände beziehungsweise den Leerstand zu untersuchen und über deren Neunutzung zu diskutieren. Auch müsse sich in diesem Zusammenhang mit der erforderlichen Sanierung beziehungsweise Modernisierung dieser Wohnungen befasst werden. Die Neunutzung und Mobilisierung von bereits bestehenden Wohnungen liefert kurzfristige Lösungen für das Problem Wohnungsknappheit. Nicht ausreichend diskutiert wird laut der Generalsekretärin des OAI über die Nachverdichtung spricht das Nutzen freistehender Flächen sowie die Erhöhung der Kubatur innerhalb bereits bestehender Bebauung. Denn auch damit könnten Probleme hinsichtlich der Wohnungsknappheit kurzfristig gelöst werden. Auch müsse ein Mentalitätswandel herbeigeführt werden. Des Weiteren sei es wichtig Planer miteinzubeziehen. Immerhin sind Planer wichtige Partner der öffentlichen und privaten Akteure. Der Wunsch der Planer ist es noch aktiver mitarbeiten und mitgestalten zu dürfen, so die Architektin.

Emile EICHER, Präsident des Syvicol, bekräftigt die Aussage von Sala Makumbundu. Er ist ebenfalls der Meinung, dass die Gemeinden mehr proaktiv an Großgrundbesitzer herantreten müssen. Gleichzeitig gab er aber zu bedenken, dass es vielen Gemeinden, darunter vor allem kleinen Kommunen, an den richtigen Mitteln beziehungsweise Kompetenzen dazu fehlt. Anhand des Pacte Logement 2.0. werde diesbezüglich Abhilfe geschaffen und die Gemeinden könnten nach dem Inkrafttreten des Pacte Logement 2.0. auf staatliche Hilfeleistungen und logistische Beratung zurückgreifen können. Es bedarf jedoch vor allem kurzfristiger Lösungen, so der Präsident. Laut ihm sollte sich künftig mehr auf leer stehende Häuser, Wohnungen und Gebäude bei der Schaffung von erschwinglichem Wohnraum konzentriert werden. In Zukunft soll laut dem Präsidenten des Syvicol auch verstärkt auf die Modulbauweise zurückgegriffen werden. Allgemein gelte es sich an die neuen gesellschaftlichen Verhältnisse anzupassen und neue Wege im Wohnungsbau zu gehen.

Maurice BAUER, Schöffe der Stadt Luxemburg, ist der Meinung, dass vor allem private Akteure und Besitzer von Bauland zur Lösung der Wohnungsfrage mit einbezogen werden müssen. Auch gab er zu bedenken, dass das Luxemburger Wirtschaftsmodell auf dem Bevölkerungswachstum aufbaut. Man sollte sich diesbezüglich vor Augen führen, dass sich in den kommenden Jahren weiterhin immer mehr Menschen in Luxemburg ansiedeln werden und damit der Druck auf dem Wohnungsmarkt noch mehr steigt. Auf dem Gebiet der Stadt Luxemburg sind die meisten Sozialwohnungen extrem blockiert, sagt er. Die Möglichkeit, sich späterhin auf dem privaten Wohnungsmarkt eine Wohnung leisten zu können, besteht für viele Bewohner einer Sozialwohnung fast nicht mehr. Die Kluft zwischen Arm und Reich ist immer grösser geworden und viele Familien können keine Ersparnisse mehr machen, unterstreicht der Schöffe. Dieses Problem gelte es in Zukunft nicht zu unterschätzen.

Jean-Paul SCHEUREN, Präsident der Immobilienkammer, sprach sich unter anderem für das Modell einer öffentlich-privaten Partnerschaft „PPP - Private Public Partnership“ aus. Es ist falsch immer nur mit dem Finger auf eine Gruppe zu zeigen, sagt er. Nur gemeinsam könne man das soziale Problem,

das aus der Wohnungskrise hervorgeht, lösen. Es seien in den vergangenen Jahrzehnten hinsichtlich der Wohnungsfrage in Luxemburg falsche Akzente gesetzt worden. Mit dem Der Pacte Logement 2.0 würden jedoch gute Ansätze verfolgt werden.

Zum Abschluss des Rundtischgesprächs fasste **Lex FABER**, Urbanist, die wichtigsten Kernaussagen zusammen:

Eine gemeinsame Vision zu haben, mit neuen Mitteln aktiv gegen Baulandhortung und Spekulation vorzugehen sowie sämtliche Akteure (private und öffentliche) auf dem Wohnungsmarkt zu mobilisieren und vereinen, damit die Missstände auf dem Wohnungsmarkt behoben werden können, stellte der Urbanist in den Vordergrund. Hinzu kommen die Mobilisierung von leer stehenden Wohnungen und Gebäuden, die Schaffung neuer Wohnformen, die logistische Unterstützung der Gemeinden sowie die Entwicklung der Kompetenzen auf lokaler Ebene. Lex Faber ging zudem auf die Subsidiarität zwischen Staat und Gemeinden sowie zwischen Staat und privaten Akteuren ein. Es gelte endlich einmal mit einem ganzheitlichen Ansatz an die Thematik heranzugehen.

Die Konferenz kann auf dem Youtube Kanal des OAI noch einmal angesehen werden. Eine Fotoreportage ist auch auf www.oai.lu in der Rubrik "Fotogalerie" verfügbar. Die Dokumente, die während der Konferenz präsentiert wurden und zu öffentlichen Publikationen rund um das Thema „bezahlbaren Wohnraum“ dienten, sind in der Rubrik „Aktualität“ verfügbar. Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an die Kommunikationsbeauftragte des OAI, Anne Heintz (communication@oai.lu).

Pour le Conseil de l'Ordre



Pierre HURT
Directeur