

# „Luxemburgs Wohnungsbaupolitik ist ein großer Erfolg“

WOHNEN Konferenz des Thinktanks IDEA über den Wohnungsbau

Yves Greis

Bei einer Konferenz am Mittwoch diskutierten der Ökonom Michel-Edouard Ruben, die Abgeordnete Semiray Ahmedova und Geschäftsmann Nicolas Buck über Wohnungsbaupolitik. Dabei kam es zur interessanten Feststellung: Luxemburgs Wohnungsbaupolitik ist ein voller Erfolg.

Wenn ein Ökonom sich vor ein Publikum stellt und behauptet, die Wohnungsbaupolitik in Luxemburg sei ein großer Erfolg, dann hat er sofort die Aufmerksamkeit der Anwesenden. Die Behauptung stammt von Michel-Edouard Ruben vom Thinktank der Luxemburger Handelskammer IDEA. Wer Ruben schon einmal erlebt hat, weiß, dass er sein Fach versteht, umso stütziger macht seine Behauptung. Immerhin ist der Wohnungsmarkt, neben dem Klimawandel, doch das Problem Nummer eins in Luxemburg.

Um zu überprüfen, wie erfolgreich eine Politik ist, müsse man überprüfen, wie gut sie das angestrebte Ziel erreicht, erklärt Ruben. Der Ökonom hat seine Hausaufgaben gemacht. Er hat mehr als 100 Jahre luxemburgische Wohnungsbaupolitik untersucht und ist zu dem Schluss gekommen: Ihr Ziel ist es, die Eigentümerquote so hoch wie möglich zu halten. In dieser Hinsicht lässt Luxemburg sich nicht lumpen. Mehr als 60 Prozent der Haushalte wohnen in einem Eigenheim – eine beachtliche Quote. Insbesondere in einem Land, in dem die Bevölkerungszahl explodiert, fügt Ruben hinzu. Wenn diese Quote in den vergangenen Jahren zurückgegangen ist, dann deswegen, weil viele Menschen aus dem Ausland zugezogen sind.

Erst seit ein paar Jahren, er-

klärt Ruben, sei das Ziel erweitert worden. Es ist nun auch erklärter Wille der Politik, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – was auch immer „bezahlbar“ in Luxemburg heißen mag.

## Sozialismus für Eigenheimbesitzer

Der Staat, so rechnet Ruben vor, gibt jährlich 890 Millionen Euro aus, um wohlhabenden Menschen Immobilien zu finanzieren. Dazu zählt er etwa den „bëllegen Akt“ und das zuletzt in die Kritik geratene „Amortissement accéléré“. Sozialismus für Eigentümer nennt Ruben diese Politik. Mit diesem Geld könnte der Staat jedes Jahr 890 Wohnungen für eine Million Euro kaufen oder 20 Prozent aller Wohnungen, die pro Jahr in Luxemburg verkauft werden.

Wenig übrig hat Ruben für öffentliche Erbpachtverträge („bail emphytéotique abordable“). Bei diesem System erhält der Pächter ein Grundstück für 100 Jahre und kann darauf ein Haus errichten. Öffentliche Verpächter wie der „Fonds Kirchberg“ schreiben zudem Bedingungen fest, zu denen sie das Grundstück zurücknehmen, wenn der Pächter vorzeitig wegzieht. Aufgrund dieser Bedingungen – zum Beispiel, dass der Preis in den ersten drei Jahren nicht steigt – könne ein Umzug, wie Ruben mit einem Rechenbeispiel zu belegen versucht, schnell zu einem finanziellen Verlustgeschäft werden. Selbst wenn er einige Jahre dort gewohnt hat und dann erst umzieht, liegt der Gewinn, den der Pächter macht, weit unter dem, den ein privater Investor auf dem freien Markt machen würde.

Zur Diskussion geladen waren zudem die Abgeordnete Semiray Ahmedova („déi gréng“) und der

Geschäftsmann Nicolas Buck, der sich auch schon als Präsident der Fedil und der UEL einen Ruf gemacht hat.

## Nicht jeder will 250 Quadratmeter

Ahmedova ist vom Fach. Sie ist ausgebildete Architektin und Stadtplanerin. Sie beschäftigt sich in ihrem Beitrag weniger mit der wirtschaftlichen Seite und mehr mit der Lebensweise. „Natürlich beschweren wir uns über die hohen Preise, auf der anderen Seite wollen wir aber auch nicht mehr mit einer vierköpfigen Familie in einer Wohnung von 80 Quadratmetern wohnen“, stellte die Abgeordnete fest. Dabei wollten viele Menschen gar nicht in riesigen Häusern wohnen. „Ich bin mir sicher, dass es viele Menschen gibt, die kein Haus mit 250 Quadratmetern, mit fünf Ar wollen. Auf dem Markt finden sie aber nur Immobilien, die sie sich nicht leisten können.“ Wenn wieder menschlich gebaut würde, dann würden die Menschen auch etwas finden.

Daneben bedauerte sie, dass in Luxemburg viele seelenlose Nachbarschaften entstanden sind. „Heute wird viel gebaut. Das ist auch gut so. Aber wenn man durch manch eine Nachbarschaft geht, fehlt die menschliche Dimension“, stellte sie fest. Dies sei zwar im Begriff, sich zu ändern, aber vor 15 Jahren noch seien in Luxemburg viele „quartiers vides d'esprit“ gebaut worden.

Als Negativbeispiel dient ihr der Kirchberg: „Für mich war das eine Autobahn, die eine zubetonierte Nachbarschaft in zwei teilt.“ Orientierungspunkte? Fehlanzeige! Ob man an dem einen oder anderen Ende des Boulevard JFK ist? Schwer zu sagen, wenn

alles gleich aussieht. Heute würden viele Anstrengungen unternommen, um dies ein wenig zu verbessern, schränkte Ahmedova ein.

Eine Chance erkennt Ahmedova auch in der (durch Covid beschleunigten) Telearbeit. Darin sieht sie erhebliche Verbesserungen für die Lebensqualität. Unter anderem, weil Homeoffice es vielen Menschen ermöglicht, die Arbeit an ihren eigenen Biorhythmus anzupassen, und weil die zeitraubenden Fahrten wegfallen. „Vielen fällt es schwer, jetzt in den „métro, boulot, dodo“-Rhythmus zurückzufinden“, so Ahmedova. Telearbeit führe dazu, dass viel Bürofläche frei werde, die in Wohnfläche umgewandelt werden könnte. England mache das mit einer Prozedur vor, die es ermögliche, den Verwendungszweck eines Gebäudes binnen Wochen amtlich zu verändern.

Ahmedova spricht sich auch dafür aus, Besitzer von Grundstücken zu motivieren, ihr Land auf den Markt zu bringen. Stichwort: Baulücken. Es sei extrem bedauerlich, wenn die Gemeinden und der Staat die Infrastruktur bauen und die Besitzer sich nicht von ihrem Land trennen wollen.

Nicolas Buck mutmaßte laut, dass er eingeladen worden sei, um den Standpunkt des liberalen Bösewichtes zu vertreten – und lag damit wahrscheinlich nicht allzu weit von der Wahrheit entfernt. Er kenne sich nicht mit dem „Logement“ aus, sagte er. Sein Metier sei die Innovation und nicht Steine, die weder Arbeitsplätze noch Fortschritt schaffen würden.

„Wir Luxemburger haben den Schlüssel zur Wirtschaft – der Finanzwirtschaft, der richtigen produktiven Wirtschaft – den Ausländern übergeben“, monierte Buck. Diese Menschen blieben meist nur vier Jahre und würden deshalb zur Miete wohnen und

nicht kaufen. Den Luxemburgern bleibe das Wohneigentum und den Staatsdienst, sagte der Geschäftsmann.

Buck ist klar gegen eine Erbschaftsteuer. Ein Kind werde bereits bei seiner Zeugung nicht nach seiner Meinung gefragt und dann würde man ihm auch noch sein Erbe wegnehmen, sagte er etwas überspitzt. „Es sind immer die, die es beruflich und finanziell zu nichts gebracht haben – und ja, dazu gehört auch viel Glück –, die so was verlangen“, sagte Buck über Erbschaftssteuern. „Es sind nie die Reichen, die sie fordern“, fuhr er fort. Buck glaubt nicht, dass die Ungleichheit in Luxemburg verringert werden kann, wenn 20 oder 30 Prozent einer Erbschaft in die Hände des Staates fallen.

Buck sprach von einer Lawine an Hilfsleistungen, mit denen Bezieher sozialisiert würden; die Menschen würden darin gefangen. Es stelle sich die Frage nach der Solidarität, wenn manche Menschen nicht nur keine Steuern zahlen, sondern sogar noch einen Steuercrédit beziehen. Buck wehrte sich gegen einen Einwurf aus dem Publikum, dass Unternehmen Gehälter zahlen müssten, mit denen es sich leben lässt. Es sei nicht die Aufgabe eines Unternehmens, seinen Mitarbeitern den Lebensunterhalt zu finanzieren. Ein Unternehmen zahle einem Mitarbeiter das, was er in seinen Augen wert ist, erklärte Buck. „Sie verwechseln Soziales mit Wirtschaft“, entgegnete er der Frau aus dem Publikum.

„Ich bin ja auch liberal und sehe das ähnlich wie Nicolas Buck“, entgegnete Rubin spöttisch. „Ich finde es offen gesagt eine fragwürdige Form der Hilfsleistung, jemanden mit 20.000 Euro ‚bëllegen Akt‘ beim Kauf einer Immobilie im Wert von einer Million zu unterstützen!“

idea

Michel-Edouard Ruben hat sich durch mehr als hundert Jahre Luxemburger Wohnungsbaupolitik gearbeitet und kommt zu einem erstaunlichen Ergebnis

