

Wege aus der Wohnungskrise

Henri Kox stellt ersten Bericht zum Fonds spécial du logement vor

Von **Michèle Gantenbein**

Der Staat will bezahlbaren Wohnraum in öffentlicher Hand schaffen und hat sich ein paar Instrumente gegeben, um die Ziele zu erreichen. Das ist auch dringend nötig - in nur einem Jahr sind die Immobilienpreise um über 16 Prozent gestiegen. Bei den öffentlichen Bauträgern stapeln sich die Anträge, weil immer mehr Menschen sich keine Wohnung auf dem privaten Immobilienmarkt leisten können. Ein Instrument, das helfen soll, den Wohnungsbau voranzutreiben, ist der Fonds spécial de soutien au développement du logement. Er wurde geschaffen zwecks einer besseren Übersicht und Transparenz der staatlich subventionierten Wohnungsbauprojekte. Gestern klärte Wohnungsbauminister Henri Kox (Déi Gréng) die Öffentlichkeit über den Stand der Dinge auf.

Ende 2020 waren im Spezialfonds 300 Wohnungsbauprojekte in 59 Gemeinden mit insgesamt 3125 Wohnungen aufgelistet. Das sind 838 Einheiten mehr als zu Beginn des Jahres. Etwas mehr als die Hälfte (1657) sind Mietwohnun-

gen, 47 Prozent sind Verkaufswohnungen (mit Erbpacht). Der Staat subventioniert diese Projekte mit 514 Millionen Euro. Das macht rund 165 000 Euro pro Wohnung. Von den 514 Millionen Euro wurden vergangenes Jahr 96 Millionen an die Bauträger gezahlt.

● **Bis 2025 rechnet
der Wohnungsbauminister mit
zusätzlichen 8 200
konventionierten
Wohnungen.**

Die Subventionierung läuft über eine Konvention zwischen dem Bauträger und dem Staat. Ein neu geschaffenes Gremium - die Commission d'analyse critique des aides à la pierre (CAAP) - prüft die Projekte und erteilt die Zusage.

Die Société des habitations à bon marché (SNHBM) und der Fonds du logement (FDL) bauen zusammengekommen 70 Prozent

der Wohnungen - die SNHBM 1232 Einheiten (40 Prozent) und der FDL 899 (29 Prozent). Die Gemeinden übernehmen 23 Prozent der Einheiten, wobei viele dabei auf die SNHBM oder den FDL zurückgreifen. Auch Vereinigungen und Stiftungen sind am Start (8,4 Prozent) sowie ein privater Bauträger.

Blick in die Zukunft

Die Zahl der konventionierten Wohnungsbauprojekte soll in den kommenden Jahren weiter steigen. Laut Henri Kox werden „in naher Zukunft“ 17 Großprojekte dazu kommen, von denen einige ein Finanzierungsgesetz brauchen, weil die staatliche Förderung mehr als 40 Millionen Euro beträgt. Bis 2025 rechnet der Wohnungsbauminister mit weiteren 8 200 Wohnungen, die vom Staat subventioniert werden. Um sie zu finanzieren, werden die in der mehrjährigen Haushaltsplanung veranschlagten Summen nicht reichen, meinte Henri Kox. Er wird Finanzminister Pierre Gramegna (DP) um zusätzliche Gelder bitten müssen.

Der Spezialfonds ist auch für den Ankauf von Baugrundstücken zuständig, um eine nationale Baulandreserve anzulegen. Diese Transaktionen laufen über ein Comité d'acquisition. Die auf diese Weise erworbenen Grundstücke haben eine Gesamtfläche von knapp 13 Hektar und befinden sich in neun Gemeinden. Ein Teil der Flächen befindet sich bereits im Bauperimeter. 28 Millionen Euro hat der Staat dafür auf den Tisch gelegt. Rund 400 Wohnungen sollen hier entstehen.

Ein anderes Instrument, das für mehr bezahlbaren Wohnraum sorgen soll, ist der Pacte logement 2.0. Ein neuer Artikel (Artikel 29bis) im Gesetz zum Aménagement communal führt dazu, dass bei neuen Bauprojekten ab fünf Einheiten zwischen zehn und 30 Prozent der Flächen für erschwinglichen Wohnraum reserviert sein und an die öffentliche Hand abgetreten werden müssen.

„Pacte logement schwer umsetzbar“

Das **Gemeindesyndikat Syvicol** hatte zum Gesetzesprojekt Pacte logement 2.0 ein kritisches Gutachten verfasst und bedauert nun, dass die Kritikpunkte und die Vorschläge der Gemeinden, die darauf abzielten, den Pakt attraktiver und die Handhabung einfacher zu gestalten, bei den Änderungen am Text nicht berücksichtigt worden sind. „Das ist traurig, wenn man einen Pakt für die Gemeinden und mit den Gemeinden machen möchte“, so Syvicol-Präsident Emile Eicher gestern auf Nachfrage. Der Dachverband begrüßt das Prinzip des Wohnungsbaupakts und auch die Zielsetzung, ist aber sehr skeptisch, was die praktische Umsetzung anbelangt. Es stünden noch viele praktische Fragen offen - vor allem was die Missionen der Gemeinden im Zusammenhang mit dem Plan d'action

local (PAL), die Aufgaben des Wohnungsbauberaters, die Vorhersehbarkeit der Fördermittel und andere finanzielle Aspekte betrifft. Diese Dinge müssen geklärt werden, so der Syvicol, „damit die Gemeinden wissen, wozu sie sich verpflichten“. Der gesetzliche Rahmen ist den Gemeinden zu restriktiv und sie befürchten einen zu hohen administrativen Aufwand und viel zusätzliche Arbeit für die Gemeinden, „bei der man sich fragt, wie sie diese zusätzliche Arbeit bewältigen sollen“. Der neue Wohnungsbaupakt erlaubt Bauherren automatisch, zehn Prozent dichter als im PAG vorgesehen zu bauen, ohne diesen davor zu ändern. Diese neue Bestimmung stellt die Planungsgrundlagen auf kommunalem Gebiet infrage, so eine weitere Kritik. *mig*



Der Pacte logement ist eines von mehreren Instrumenten, mit denen der Staat mehr bezahlbaren Wohnraum in öffentlicher Hand schaffen möchte.

Foto: Gerry Huberty