

Für eine zukunftsfähige Siedlungs- und Wohnbauentwicklung

VON DANIEL MILTGEN*

Staatsinterventionismus findet immer dann seine Daseinsberechtigung, wenn konkretes Marktversagen nachgewiesen werden kann. Dies ist zweifelsohne auch hierzulande im Bereich des Wohnungsmarktes, insbesondere aber des Grundstücksmarktes, der Fall. Seit Dekaden hinkt das Angebot nach Wohnraum der Nachfrage nach, dies trotz enormer Kraftakte im Bereich der öffentlichen Wohnbauförderung.

Tatsache ist, dass Luxemburg im Windschatten seines wirtschaftlichen Erfolges zum Einwanderungsland schlechthin geworden ist. Die dadurch generierte Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum wurde durch die anwachsende endogene Nachfrage verstärkt. Natürliches Bevölkerungswachstum, schnelleres Anwachsen der Anzahl der Haushalte durch immer kleiner werdende Haushaltsstrukturen und eine immer älter werdende Bevölkerung, welche den Wohnungsbestand immer länger nutzt, sind hier die Ursachen. Dessen nicht genug, gesellen sich dazu noch Dysfunktionen im Wohnungsbestand: Zweckentfremdung und Leerstand von Wohnraum sind hier die Hauptmerkmale.

Der luxemburgische Markt ist nachweislich schon lange außerstande die nicht abreißende Nachfrage zu befriedigen, mit dem Resultat, dass die Wohnungspreise unaufhaltsam steigen. Die Gesamtheit der Akteure schiebt die Frage der Schuld weit von sich. Sie wird nicht müde über zu langatmige staatliche und kommunale Prozeduren zu klagen.

Großzügig wird dabei aber vergessen zu erwähnen, dass exklusiv das allgemeine Handeln während der Vergangenheit, orientiert auf die Profitmaximierung, immer strengere Spielregeln, sowohl auf der lokalen als auch auf der nationalen Entscheidungsebene, abverlangten. Es tragen zweifelsohne weder der böserartige Amtsschimmel noch eine überregulierte Raumplanung und -ordnung Schuld an diesem Tatbestand. Nein, einzig und allein standen die mangelnden Qualitätsansprüche vieler Akteure an die Siedlungsentwicklung und der all zu oft unverantwortliche Umgang mit den natürlichen Ressourcen, Pate für heutige komplizierte und zeitraubende politisch-administrative Entscheidungswege.

Es ist zu hoffen, dass der lautstarke Ruf nach *laissez faire*, *laissez aller* überhört wird, und das Allgemeinwohl als gesunde Basis für öffentliches Handeln im Bereich der Planung und Entwicklung unserer Wohn- und Lebensräume erhalten bleibt. Die Qualität unserer Städte, Ortschaften und Freiräume darf nicht auf dem Altar der Wohnungswirtschaft geopfert werden. Es bleibt die Pflicht der staatlichen und kommunalen Entscheidungsträger Sorge zu tragen, dass bei sich zu



(FOTO: SERGE WALDBILLIG)

Ende neigenden natürlichen Ressourcen, insbesondere des einzigen nicht vermehrbaren Gutes nämlich Grund und Boden, nur noch qualitativ sehr hochwertiger Siedlungsbau produziert wird.

Auf der Suche nach Gewinnmaximierung

Auch kommen nachweislich nicht alle Produkte auf den Immobilienmarkt die marktfähig wären, da viele Grundstücksbesitzer, darunter auch professionelle Akteure, auf der Suche nach Gewinnmaximierung immer höhere Verkaufspreise auf dem Grundstücksmarkt erwarten. Durch eine derartige Vorgehensweise kommen verschiedene Grundstücke leider nie auf den Markt.

Angesichts dieser Voraussetzungen ist es ein absolutes Muss, dass sich auch in Luxemburg die öffentliche Hand verstärkt am Marktgeschehen einbringt. Sie muss zwingend zum aktiven Akteur auf dem Grund- und Bodenmarkt werden und ein intelligentes Bodenmanagement betreiben. Sie benötigt dafür geeignete Instrumente, über die europäische Gebietskörperschaften schon längst verfügen.

„Was haben sich die streitbaren Vorkämpfer der freien Marktwirtschaft gegängigt und ereifert, als sich die Tübinger Ratsmehrheit mit Oberbürgermeister Russ-Scherer an der Spitze vor sieben Jahren daran machte, die Wirtschaftsförderungs-GmbH (WIT) zur städtischen Grundstücksgesellschaft auszubauen - mit dem erklärten Ziel, brachliegende Gewerbeflächen aufzukaufen, planerisch zu entwickeln und zügig zu vermarkten“, schrieb das Schwäbische Tagblatt Tübingen im Jahre 2009.

Heute ist dieser Hauptakteur privaten Rechts (identisch einer luxemburgischen S.à r.l.) des vielgepresenen Tübinger Stadtent-

wicklungsmodells nicht mehr wegzudenken. Diese städtische Gesellschaft kauft, im Gegensatz zum Investorenmodell, Grundstücke auf und entwickelt sie, derweil die Stadt Tübingen mit ihrem Planungsrecht Handlungsbestimmender im Verfahren ist. An gemeinnützige Träger, Wohnungsbauvereine und an private Baugruppen (in Luxemburg könnte das in Zukunft über *sociétés coopératives* ermöglicht werden) sollen die erschlossenen und eventuell bebauten Baugrundstücke übertragen werden.

Die meisten zukunftsorientierten europäischen Städte und Länder verfügen seit geraumer Zeit über dynamische Entwicklungsgesellschaften privaten Rechts. Insbesondere die in Sachen Lebensqualität weltweit führende Stadt Wien, hat sich vor langer Zeit eine entsprechende Struktur angeeignet.

Hierzu die Stadt Wien: „Die Wien Holding gilt als eine der wichtigsten Immobilienentwicklerinnen in Wien. Mit der Wien Holding und ihren Tochterunternehmen verfügt die Stadt Wien über professionelle Immobilienentwicklerinnen, die gemeinsam mit PartnerInnen attraktive Projekte realisieren und damit die Wettbewerbsfähigkeit Wiens nachhaltig stärken. Aufgabe der Wien Holding ist es, Immobilien mit Weitblick zu entwickeln, damit das Umfeld und die Menschen vor Ort profitieren, beispielsweise durch die Verbesserung der Infrastruktur und die Steigerung der Lebensqualität, die mit den Immobilienprojekten der Wien Holding untrennbar verbunden sein müssen“.

Auch in der, eher reaktionären, Schweiz findet man derartige Strukturen, wie etwa die schweizerische KANTAG. Bereits im Jahre 1999 hat ein Teil der Liegenschaftsverwaltung des Kantons Zürich den Weg in die rechtliche

Selbständigkeit angetreten: Die KANTAG Liegenschaften Aktiengesellschaft.

Insbesondere in Deutschland gibt es auf der Länderebene dynamische Entwicklungsgesellschaften, definiert als öffentlich- oder privatrechtliche Körperschaften zur baulichen Erschließung und Nutzung von Grundstücken. Die heute existierenden Landesentwicklungsgesellschaften sind aus den öffentlichen Entwicklungsgesellschaften der Bundesländer (zu vergleichen mit den *établissements publics* in Luxemburg) hervorgegangen, und sind im Laufe der Zeit in Kapitalgesellschaften (S.à r.l. oder S.A.) umgewandelt worden. Nachdem sie den beschränkten Gestaltungsspielraum der gemeinnützigen Gesellschaften abgestreift hatten, wurden sie zu erfolgreichen Trägern der Siedlungsentwicklung. Sie entwickeln neue Wirtschaftsstandorte und Lebensräume in denen die Mischung der urbanen Grundfunktionen (wohnen, arbeiten, einkaufen, erholen) oberstes Planungs-sredo wurde. Sie entwickelten sich so zu Anbietern von Wohnraum, Arbeitsplätzen und Lebensqualität.

Beispiele für dynamische Entwicklungsgesellschaften

Einige Beispiele: Die LEG Saar, Landesentwicklungsgesellschaft Saarland. Nach eigenen Angaben bearbeitet sie für Kommunen, Institutionen und andere öffentliche Auftraggeber Projekte und verbindet langjährige Erfahrung in der Projektabwicklung an den öffentlich-privaten Schnittstellen mit zeitgemäßen Methoden des Immobilien- und Projektmanagements.

Die LEG Enzwicklung GmbH hat sich seit 1995 zu einer der führenden Grundstücksentwicklungsgesellschaften in Norddeutschland entwickelt. Die BSG

Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH dagegen, ist ein mittelständisches Dienstleistungs- und Beratungsunternehmen mit den Arbeitsschwerpunkten Stadterneuerung und Stadtentwicklung. Als Sanierungsträger für das Land Brandenburg betreut das Unternehmen Städte und Gemeinden.

Nun zum Thema Bereitstellung von sozialen Mietwohnungen: Diese wurden seit Anbeginn exklusiv von der Privatwirtschaft angeboten. Erst nach dem zweiten Weltkrieg wurde der soziale Mietwohnungsbau europaweit zur Staatsaufgabe erkoren. Aber nicht für sehr lange, denn seit rund 20 Jahren haben die meisten europäischen Staaten umgedacht und verstärkt die Bereitstellung der sozialen Mietwohnungen privatrechtlichen Gesellschaften, freilich im Besitz der öffentlichen Hand, wieder übertragen.

Im Rahmen dieses Umdenkens hat die CECODAS (The European federation of public, cooperative and social housing) jüngst eine Studie auch über die verschiedenen Anbieter von Sozialwohnungen in der Europäischen Union veröffentlicht.

Heute werden nur in zwei europäischen Staaten soziale Mietwohnungen direkt vom Zentralstaat angeboten. Es handelt sich hierbei um Zypern und Malta. Mit Ausnahme von Zypern, Finnland, Frankreich, Deutschland, Griechenland, Malta, den Niederlanden und Schweden sind die Kommunen aller anderen Länder an der Bereitstellung sozialer Mietwohnungen beteiligt. Das Prinzip der öffentlich-rechtlichen Anbieter kennt man nur noch in Österreich, Belgien, Finnland, Frankreich, Griechenland, Italien, Luxemburg, Portugal, Spanien und England.

Den Rechtsstatus der Kooperative als Wohnungsanbieter findet man in zehn Ländern, darunter Österreich und Frankreich.

Private Gesellschaften ohne Gewinnzweck im öffentlichen Besitz kennt man in Österreich, Belgien, in der Tschechische Republik, in Dänemark, Finnland, Frankreich, Irland, Italien, Malta, in den Niederlande, in Polen, Portugal, Slowenien, England und in Luxemburg (die SNHBM). Dagegen gibt es private Gesellschaften mit Gewinnzweck im öffentlichen Besitz in Österreich, in der Tschechische Republik, in Deutschland, Italien, Spanien und in England.

Eine nachhaltige Siedlungs- und Wohnbauentwicklung, im Sinne einer Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Standort Luxemburg, kann nur dann Bestand haben wenn das politisch-administratives System sich mit zeitgemäßen Instrumenten ausstattet die zukunftsfähiges Handeln ermöglichen. Warum nicht auf längst erprobte und erfolgreiche Modelle zurückgreifen, auch wenn die Grundidee einmal mehr aus dem Ausland stammt?

* Der Autor ist Ingenieur für Raumplanung und Raumordnung.