

Kleingedrucktes lesen macht nicht dümmer !

Immer wieder kommt es vor, dass bewusst oder unbewusst dubioses Datenmaterial und falsche Statistiken über den Fonds pour le développement du Logement et de l'Habitat (FdL) publikumswirksam in die Welt gesetzt werden. Diese Zahlen und Daten werden auch nicht richtiger wenn die Autoren sich auf die offiziellen Jahresberichte des FdL berufen sich aber gleichzeitig beharrlich weigern das Kleingedruckte zu lesen. Deswegen hier noch einmal schriftlich und in aller Deutlichkeit: *„In den Jahresberichten des FdL werden unter den „chiffres clés“ im Prinzip lediglich jene Wohnungen angegeben die unmittelbar an physische Personen vermietet oder verkauft wurden“.*

Tatsache ist, dass der FdL zur Zeit „nur“ rund 1.800 Mietwohnungen selbst vermietet, er aber wesentlich mehr Mietwohnungen im Laufe der Jahre produziert hat. Diese Wohnungen werden von Dritten betreut, so wie beispielsweise vom Staat (Ministère de la Santé, Ministère de la Famille et de l'Intégration, Ministère de l'Egalité des Chances etc.), der Fondation IMC-Kraizbiereg, der asbl Jongenheem, nur um diese wenigen zu nennen.

Tatsache ist ebenso, dass der FdL im Jahre 2013 nicht weniger als 204 Wohnungen auf den Markt brachte, was immerhin 7% (!) der durchschnittlichen jährlichen nationalen Wohnungsbauproduktion darstellt. Das sind rund 53% (!!) der Gesamtwohnungsproduktion aller öffentlich rechtlicher Bauträger (aller Gemeinden, der SNHBM, Stiftungen, Kirchenfabriken, asbl, usw.) im Jahre 2013.

Im Jahre 2013 brachte der FdL 126 zusätzliche Mietwohnungen auf den Markt, was schätzungsweise 12,4% (!) der gesamtnationalen Mietwohnungsproduktion bedeutet. Es handelt sich hierbei zweifelsohne um stolze Outputzahlen, dies angesichts einer seit dem Jahre 2008 konstant gebliebenen Produktionsbelegschaft.

Natürlich wurde der FdL im Laufe der Jahre personalmässig verstärkt. Diese Expansion erfolgte jedoch exklusiv in jenen Dienstleistungsbereichen deren Aufgabengebiete im Laufe der Zeit neu eingeführt und/oder kräftig entwickelt wurden. Neben der internen Buchführung des Fonds nimmt der FdL die Buchführung der fondseigenen Gesellschaften privaten Rechts wahr, rechnet die Miet- und Mietnebenkosten eines stetig anwachsenden Mietwohnungsparks ab, nimmt zeitweise die administrative und finanzielle Dienste im Rahmen der Hausverwaltung einer anwachsenden Zahl von privaten Eigentumswohnungen wahr und vieles andere mehr.

Auch bedingt der Unterhalt seines immer größer werdenden Gebäudebestandes, der zudem immer älter wird, immer mehr Humankapital. Der FdL muss inzwischen seinen Mietern und seiner privaten Kundschaft die ihm die Hausverwaltung zeitweise anvertraut haben einen 24/24 Stunden Kundenservice anbieten.

Sozialarbeiter und Erzieher tragen Sorge, dass in den Wohnungen des FdL die vielen und verschiedenen Bewohner untereinander in Harmonie leben können. Auch bearbeiten diese Mitarbeiter die Anträge auf eine Mietwohnung und halten die Warteliste tagtäglich auf dem neuesten Stand.

Betreffend die Liste der Antragsteller für eine billige oder billigere und besser angepasste Mietwohnung muss der FdL aus Erfahrung inzwischen davon ausgehen, dass ein Viertel oder fast schon ein Drittel der Antragsteller die angebotene und ihrer Familienstruktur angepasste Wohnung nicht annehmen.

Deshalb muss erwähnt werden, dass Antragsteller für eine soziale Mietwohnung, allem Anschein nach, immer wählerischer werden beziehungsweise bei der Zuteilung einer veränderten Ausgangslage gegenüberstehen. Allein dieses Jahr haben von insgesamt 176 Wohnungszuteilungen bereits 38 Familien (21,6%) die ihnen vom FdL angebotene Mietwohnung abgelehnt und konnten deswegen von der Warteliste gestrichen werden. In der Zentrumsregion, wo die Wohnungsnot, schenkt man den selbsternannten Experten der Szene Glauben, am größten ist, haben 33 Zuteilungen 9 Absagen generiert, was eine Ablehnungsquote von 27,8% (!) bedeutet. Diese Familien besitzen offensichtlich eine Wohnung und leben nicht auf der Straße, wie oft von Kritikern der FdL-Politik dargestellt.

Abschließend noch die Gesamtstatistik wie sie korrekt ist: Der FdL baute im Laufe der Zeit 2.041 Mietwohnungen. Er selbst vermietet und verwaltet zum heutigen Tag 1.746 Wohnungen, 1.406 Parkplätze, 94 Geschäfts- und Büroflächen.

Er organisierte im Jahre 2012 insgesamt 52 interne Familienumzüge um diesen Haushalten eine für sie besser angepasste Mietwohnung anzubieten. Vom 1. Januar 2008 bis zum heutigen Tag zogen 423 Familien aus ihrer sozialen Mietwohnung aus und 793 Familien wurden im gleichen Zeitraum neu begrüßt. Dies entspricht einem Nettozuwachs von 370 Wohneinheiten im fondseigenen Mietpark.

Rund 3 bis 5% dieses Mietparks befinden sich tagtäglich in einer Teil- oder Komplettsanierungsmassnahme nach dem Auszug des Mieters.

Der FdL verwaltet als „Syndic de copropriété“ 23 Wohnungseigentümergeellschaften mit 502 Wohnungen, 348 Parkplätzen und 23 Geschäfts- und Büroflächen. Seine Mitarbeiter pflegen unzählige Außenanlagen und Kinderspielplätze. Der FdL verwaltet 8 Gesellschaften privaten Rechts die Blockkraftheizwerke, urbane Heizkraftwerke und Kabelfernsehanlagen betreiben.

Zum heutigen Tag ist der FdL auf 10 Baustellen aktiv. Hier baut er 109 Wohnungen für die Miete (64%) und 61 Eigentumswohnungen (36%). 2 weitere Projekte werden in den nächsten Wochen dazukommen, derweil 8 Projekte mit 80 Wohneinheiten in Vorbereitung sind. 44 Projekte befinden sich in Ausarbeitung und 23 Projekte befinden sich in der so genannten PAP-Phase. Bei 39 Projekten laufen noch Ankaufverhandlungen. 22 Projekte befinden sich in der Reserve.

An 2 Großprojekten wird derzeit intensiv gearbeitet, nämlich an den Industriebrachen LDD-Düdelingen und Wiltz. Hier sollen neue zukunftsfähige Stadtteilgebiete mit hunderten von Wohnungen für tausende von Einwohnern, Handels- und Geschäftsflächen, sozioökonomischen Infrastrukturen und Standorte für hunderte von Arbeitsplätzen geschaffen werden. Es versteht sich von selbst, dass derartige Projekte eine lange Vorlaufzeit beanspruchen.

Damit aber die Wohnungsproduktion beim FdL im Rahmen der Reifung derartiger Großprojekte, ein Prozess der sich über viele Jahre verteilen kann, nicht zum Erliegen kommt, müssen seine Entwickler auf eine Vielzahl kleinerer, in der Regel arbeitsintensivere, Projekte zurückgreifen.

Bei Finanzanalysen von Bau- und Verwaltungsgesellschaften zu denen der FdL gerechnet werden soll, muss man mittel- bis langfristigen Überlegungen anstellen und nicht kurzfristige Vergleiche machen wie sie beim Einzelhandel möglich sind und die Verkäufe pro Tag, pro Woche, pro Monat, pro Jahr, ... durchaus Sinn machen.

Daniel MILTGEN
Verwaltungsratsvorsitzender des FdL