



Foto: Isabelle Finzi

Sozialer Wohnungsbau (1)

„Fonds du logement“ bedarf dringender Reform!

Constant Kiffer*

Seit 1979 gibt es nun schon den „Fonds du logement“ (FdL) – den größten nationalen öffentlichen Bauträger im Bereich soziales bzw. subventioniertes Wohnungswesen. Schon damals bestand für Haushalte niedrigerer Einkommensklassen der Bedarf an erschwinglichem Wohnraum. Fast vier Jahrzehnte später hat sich dieser Bedarf nicht verkleinert – ganz im Gegenteil.

Dem aktuellen Tätigkeitsbericht des FdL (www.fondsdulogement.lu, bzw. www.logement.lu) zufolge lagen ihm Ende 2012 rund 1.000 Anträge auf Erhalt einer Mietwohnung vor.

Bei anderen großen öffentlichen Promotoren wie Luxemburg-Stadt oder Esch/Alzette besteht diesbezüglich ebenfalls nach wie vor eine große Nachfrage. Die „Agence immobilière sociale“ ihrerseits verbuchte 850 Anträge – Tendenz steigend!

Analysiert man nun die Ent-

wicklung der Gesamtproduktion an Wohnungen (Miete und Verkauf) am Beispiel des „Fonds du logement“, so fällt auf, dass hier die Angebotsentwicklung der allgemeinen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum quasi diametral entgegengesetzt verläuft. Hierzu ein paar Zahlenbeispiele:

Baute der FdL im Zeitraum 1991–2001 noch durchschnittlich 110 Wohnungen (cf. Miete und zum Verkauf) pro Jahr, so verringerte sich dieser Jahresdurchschnitt in den Jahren 2002–2012 glatt um 43% auf lediglich 63 Wohnungen jährlich.

Bezüglich des Baus von Mietwohnungen ist die Negativbilanz noch spektakulärer: Zwischen 1991 und 2001 baute der „Fonds“ im Schnitt 60 Einheiten pro Jahr. Im Zeitraum 2002–2012 waren es gerade einmal durchschnittlich 27,5 Mietwohnungen – also ein Minus von gar 54%!

Und dies alles, wohlbemerkt, bei einem Anwachsen seiner Belegschaft zwischen 2001 und 2012 von 21 auf 54 Personen – also um weit mehr als das Doppelte.

Im Vergleich dazu ein anderer öffentlicher Bauträger, und zwar

die „Société nationale des habitations à bon marché“ (SNHBM): Nicht nur, dass bei diesem öffentlichen Bauträger die Jahresdurchschnitts-Produktion über die letzten Jahre höher war als beim FdL, auch wurde dies mit bedeutend weniger Personal zustande gebracht.

Hinzu kommt, dass die Verkaufspreise der SNHBM oft deutlich unter denen des „Fonds du logement“ liegen.

Mehrjahres-Wohnungsplan

Auch möchte sich die SNHBM künftig – entgegen ihrer bisherigen Gepflogenheit – erfreulicherweise wesentlich stärker im Bereich der Schaffung von neuen Mietwohnungen engagieren, wie dem im Juli d.J. vom Regierungsrat angenommenen „neunten erweiterten staatlichen Mehrjahres-Wohnungsplan“ (Laufzeit: 2010 bis +/-2016/2017) zu entnehmen ist.

Der besagte Mehrjahres-Wohnungsplan sieht dabei allein für den FdL den Bau von 4.330

Wohnungen vor – davon immerhin 1.964 Mietwohnungen. Auf dem Papier fürwahr eine stolze Zahl.

Bedenkt man jedoch, dass der FdL seit 1979 für den Bau von 1.703 Mietwohnungen fast dreieinhalb Jahrzehnte benötigte, kann man sich leicht ausrechnen, wann die letzte der fast 2.000 geplanten Mietwohnungen errichtet sein wird. Zwischen Anspruch und Wirklichkeit können eben manchmal Welten liegen ...

In diesem Zusammenhang ein Auszug aus einem kürzlich erschienenen Gutachten der „Chambre des métiers“ hinsichtlich der bevorstehenden Einführung der „Subvention de loyer“: „... il convient de recadrer l'action des promoteurs publics ... En effet, le principal acteur dans ce domaine, en l'occurrence le Fonds du logement n'a réussi, pour quelques raisons que ce soit, qu'à construire une centaine de logements par an, dont près de la moitié est destinée à la vente. Premièrement, un recentrage des missions devrait être opéré en ce sens que l'objectif principal de ces promoteurs devrait consister en la construction de logement à

coût modéré ... En se concentrant sur leur „core business“, ils seraient capables de créer un nombre plus important de logements.“

Einer der „core businesses“ des FdL in den 80er-Jahren bestand beispielsweise in der erfolgreichen Sanierung eines Teils von Luxemburg-Grund. In den 1990er-Jahren sollten ähnliche Sanierungen ebenfalls im „Quartier Italien“ in Düdelingen bzw. in Differdingen-Zentrum erfolgen.

Alle nötigen Vorbereitungen staatlicherseits, so wie es das abgeänderte Gesetz vom 25.2.1979 bezüglich der „Aides au logement“ vorsieht, waren getroffen. Letztendlich scheiterten die überfälligen Sanierungsarbeiten an der konkreten Durchführung, da der FdL (unter neuer Leitung) sich dafür nicht wirklich zuständig erachtete.

* Der Autor war, bis zu seiner Demission Ende 2012, während zehn Jahren Mitglied des Verwaltungsrates des „Fonds du logement“.

Der 2. Teil erscheint Montag



Foto: Isabella Finzi

Sozialer Wohnungsbau (2)

„Fonds du logement“ bedarf dringender Reform!

Constant Kiffer*

Es scheint fast so, als ob der Realisierung von prestigeträchtigeren Großprojekten, wie z.B. jenem der „Nonnewisen“ in Esch/Alzette oder der „Cité du futur“ in Düdelingen, weit größere Bedeutung beigemessen würde als den – zugegebenermaßen – weniger attraktiven Renovierungsarbeiten in Sanierungsgebieten.

Bei dem Ende August d.J. vom Wohnungsbauminister vorgestellten Sanierungsprojekt in Wiltz handelt es sich wohlgerne um die Sanierung einer Industriebrache auf der, u.a. unter Mitwirkung des FdL, neue Wohnungen gebaut werden sollen – demgemäß also keine bestehenden, sanierungsbedürftigen Wohnungen.

Das neue Gesetzesprojekt hinsichtlich der Schaffung einer „Société nationale de développement urbain“ (SNDU) sieht vor,

den aktuellen FdL in komplett neue Strukturen einzubetten, um somit u.a. bessere wohnungspolitische und urbanistische Akzente setzen zu können.

Dieses Gesetzesprojekt wurde allerdings jüngst von sämtlichen konsultierten Berufskammern sowie dem Staatsrat förmlich zerrissen. Im Gegenzug vertrat beispielsweise die „Chambre des fonctionnaires et employés publics“ die Auffassung, die bestehenden Strukturen des FdL den neuen Herausforderungen gemäß anzupassen – sprich zu reformieren.

Hinsichtlich der Leitung des FdL, wird seit 1989 sowohl der Posten des Direktors als auch der des Verwaltungsratspräsidenten von ein und derselben Person – in Personalunion sozusagen – bekleidet. Darüber hinaus ist der „Direktor-Präsident“ des FdL u.a. auch noch Regierungsrat im Wohnungsbauministerium, Präsident des „Fonds d’assainissement de la Cité Syrdall“ und, seit

geraumer Zeit, ebenfalls Koordinator im Nachhaltigkeitsministerium. Ein geradezu Guinness-Buch-verdächtiger Ämterkumul, der seinesgleichen sucht und wo sich, meines Erachtens, ganz klar die Frage der Vereinbarkeit derselben zueinander stellt.

Auch in puncto Führungsstruktur unterscheidet sich der FdL demnach von jener des SNHBM, da hier für eine klare Trennung des Direktorpostens von dem des Verwaltungsratspräsidenten gesorgt wird – dies, indem zwei unterschiedliche Personen hierfür Verantwortung tragen. Eine Regelung, die Sinn macht und sich letztendlich auch bewährt hat.

Sozialer Wohnungsbau in der Sackgasse

Darüber hinaus kam es innerhalb der letzten Jahre bei der SNHBM zu einer Art Rundumerneuerung der Führungsspitze (c.f. neuer

Direktor, neuer Verwaltungspräsident und zum Teil neue Verwaltungsmitglieder), was eigentlich nur zu begrüßen ist, will man einer administrativen Verkrustung auf Dauer vorbeugen.

Für mich jedenfalls steht außer Frage: In seiner derzeitigen Ausrichtung wird der „Fonds du logement“ seinem ursprünglich vom Gesetzgeber vorgegebenen Auftrag – sprich quantitativ angemessenen sowie finanziell erschwinglichen Wohnraum für sozial schwächere Haushalte zu schaffen – längst nicht mehr gerecht. Als Konsequenz dessen hat sich der soziale Wohnungsbau hierzulande mehr und mehr in eine Sackgasse manövriert. Wer, wenn nicht der FdL, könnte entscheidend dazu beitragen, dass dem in Zukunft nicht weiter so ist?!

Ich plädiere deshalb sowohl für eine personelle, d.h. für eine jüngere, dynamischere und vor allem dem Gedanken des sozialen Wohnungsbaus stärker verpflichtete

Führungsspitze als auch für eine strukturell-funktionelle Erneuerung dieses öffentlichen Promotors. Was nämlich bei der SNHBM in jüngerer Vergangenheit möglich war, dürfte, ja müsste doch auch beim FdL zu bewerkstelligen sein.

Der neuerdings allseits beschworene Neuanfang bzw. „frische Wind“ müsste demnach auch beim „Fonds du logement“ Einzug halten, um somit dem sozialen Wohnungsbau hierzulande endlich einen neuen Auftrieb zu verleihen – dies letztendlich im Sinne unserer leider immer zahlreicher werdenden von sozialer Ausgrenzung bedrohten Mitbürger!

* Der Autor war, bis zu seiner Demission Ende 2012, während zehn Jahren Mitglied des Verwaltungsrats des „Fonds du logement“.

Der 1. Teil erschien am Samstag.