

# „Gemeinden bekommen keinen Cent mehr“

Dachverband der Gemeinden ist unzufrieden mit der Reform der staatlichen Wohnungsbeihilfen für öffentliche Bauträger

Von Michèle Gantenbein

„Im Regierungsprogramm steht, dass der Staat den Gemeinden stärker unter die Arme greifen würde. Das ist definitiv nicht der Fall. Sie haben mehr Verwaltungsaufwand, bekommen aber keinen Cent mehr vom Staat“, sagt Emile Eicher, Vorsitzender des Syvicol, über die geplante Reform der staatlichen Wohnungsbeihilfen.

Bei Verkaufswohnungen übernimmt der Staat 50 Prozent der Bau- und Grundstückskosten, bei Mietwohnungen 75 Prozent. Die Beträge sind gedeckelt. Das bedeutet: In Regionen mit hohen Baulandpreisen müssen die Gemeinden weit mehr Eigenmittel aufbringen als in ländlichen Regionen. Der Staat zahlt laut dem Gesetzentwurf maximal 900 Euro pro Quadratmeter für Mietwohnungen, bei Verkaufswohnungen sind es 450 Euro. „Im Lastenheft sind die Beträge allerdings niedriger als im Gesetz“, sagt Eicher: 780 Euro statt 900 Euro.

## „Bauen wird teuer“

Das Syvicol bedauert, dass die Subventionen nicht an die Preisrealität gekoppelt sind. „Das Observatoire de l’habitat erfasst die regionalen Preisentwicklungen. Diese Daten könnten als Basis dienen, um die Subventionen dem Marktgeschehen anzupassen“, sagt Eicher. „Wenn der Staat die Gemeinden ermutigen möchte, mehr zu bauen, dann sollte er die Höhe der Beträge überdenken. Mit den steigenden Preisen wird es immer weniger interessant, zu bauen.“ Zudem wünschen sich die Gemeinden eine bessere Kofinanzierung von Grün- und Kollektivflächen.

Eicher zufolge sind die Gemeinden verpflichtet, die staatlich finanzierten Wohnungen während der gesamten Nutzungsdauer als erschwingliche Wohnung bereitzustellen. „Auf dem Papier gehören die Grundstücke und Wohnungen den Gemeinden, in der Realität aber können sie nicht darüber verfügen“, erklärt Eicher. Bei den privaten Akteuren (etwa Vereinigungen) sei das anders. „Sie haben Konventionen über 40 Jahre. Danach können sie frei über ihre Wohnungen verfügen. Das ist ungerecht. Wir wollen behandelt werden wie die Privaten, sonst bekommen wir die Wirtschaftlichkeit nicht in den Griff“, so Eicher. Schließlich müssen die Wohnungen instandgehalten und renoviert werden.

Nun werden Renovierungen (von Mietwohnungen) vom Staat subventioniert, allerdings sind auch diese Hilfen Eicher zufolge

● **Der Staat entscheidet, wie, wo und wie viel gebaut wird – und bald auch, wer in die Wohnungen einzieht.**

Emil Eicher, Syvicol



Das Syvicol befürchtet, dass viele Gemeinden finanziell nicht in der Lage sein werden, ihre Mission als öffentlicher Bauträger zu erfüllen, wenn der Staat sie nicht stärker unterstützt. Foto: Chris Karaba

gedeckt. Letzten Endes, sagt er, bleiben die Gemeinden auf ihrem Defizit sitzen, das zum Beispiel entsteht, wenn man besonders finanzschwache Mieter hat. „Die anderen Bailleurs sociaux bekommen das Defizit vom Staat ausgeglichen. Die Gemeinden aber nicht. Außer, sie haben eine analytische Buchführung. Das ist sehr kostenintensiv, sodass sich das nicht rechnet“, bemängelt Eicher. „Wir können nicht nachvollziehen, welchen Mehrwert das haben soll. Das wird ein richtiger Paper tiger.“

## Kritik am Renla

Was das Syvicol am meisten stört, ist die Einführung des Register national des logements abordables (Renla), eine nationale Liste der erschwinglichen Wohnungen und Haushalte, die für eine Wohnung infrage kommen. Es ist nicht die Schaffung der Datenbank an sich, die das Syvicol stört, sondern der Automatismus bei der Vergabe der Wohnungen. Das Syvicol befürchtet, dass die Gemeinden bei der Zuteilung nicht mehr mitentscheiden können. „Die Gemeinden bemühen sich, Einwohner und Personen, die in den Gemeinden arbeiten, vorzuziehen“, erklärt Eicher.

Hinzu kommt, dass die Gemeinden eng mit den Sozialämtern zusammenarbeiten, die die Bedürfnisse der Familien, die sie betreuen, kennen. „Wohnen und Betreuung gehen zusammen. Doch mit dem Renla wird die Vergabe automatisiert. Möglicherweise wird noch geografische Kriterien Rechnung getragen, aber die ganze Vernetzung mit der Betreuung wird komplett fehlen“, so Eicher. „Es kann nicht sein, dass von oben

herab entschieden wird, wer in welche Wohnung zieht. Die Gemeinden müssen ein Mitspracherecht haben.“ Dieses Mitspracherecht sei durch das Renla sehr eingeschränkt. Die Umsetzung erfolgt über großherzogliche Reglements, doch vom Inhalt dieser Verordnungen hat das Syvicol keine Kenntnis. Unklar sei, wie viele Familien in einer ersten Selektion zurückgehalten werden und nach welchen Kriterien die Priorisierung erfolgt.

Laut Johanne Fallecker, Juristin beim Syvicol, bekommen die Sozialämter automatisch eine Zulassung als „Bailleur social“. Das Syvicol fordert die automatische Zulassung auch für Gemeinden.

## Aktualisierung des Renla

Ein anderes Problem: der Aufbau und die Aktualisierung des Registers. Es sei sehr aufwendig, das Renla immer aktuell zu halten, sagt Eicher. „Lebenssituationen können sich schnell und häufig ändern.“ Ein Mehrwert existiert seiner Ansicht nach nur für den Staat, „weil der Staat eine globale Übersicht über die Anträge hat“. Für die Gemeinden sei das Renla definitiv kein Gewinn, sagt Eicher.

Laut dem Wohnungsbauministerium sollen in einer ersten Selektion 50 bis 60 Familien zurückgehalten werden. Wer letztlich in die Wohnungen zieht, entscheidet der Bailleur social aufgrund einer Enquête sociale. In den Augen des Syvicol ist das nicht umsetzbar. Ein Bailleur social habe drei Monate Zeit, eine Wohnung zu vergeben. Drei Monate aber würden nicht reichen für 60 Sozialuntersuchungen. Solche Untersuchungen müssen

sorgfältig durchgeführt werden. Dazu brauche man ausreichend Personal, so das Syvicol. Die Gemeinden haben bereits ein Vergabesystem mit klaren Kriterien aufgebaut und wollen, dass das so bleibt. Das Syvicol weist außerdem darauf hin, dass laut Gesetz die Kompetenz der Gemeinden und der Sozialämter geografisch auf die Bewohner ihres Hoheitsgebiets beschränkt sei.

Gemeinden sind häufig mit Notfällen konfrontiert. „Da hat man keine Zeit, sich vorher noch im Renla einzuschreiben. Da müssen die Gemeinden schnell reagieren können“, sagt Eicher und weist nebenbei auch auf mögliche Datenschutzprobleme hin, „weil in dem Register viele vertrauliche Informationen stehen“.

Das Syvicol bemängelt in seinem Gutachten ausdrücklich, dass die Gemeinden nicht in die Vorarbeiten zum Gesetzentwurf eingebunden worden seien. Nur bei der Neuberechnung des Loyer abordable sei man einbezogen worden und einzig die Gemeinden Differdingen, Esch/Alzette und die Stadt Luxemburg sollen konsultiert worden sein. Wie es scheint, wurden die Gemeinden nur zu Informationsversammlungen eingeladen, während denen der Gesetzentwurf präsentiert wurde.

Der Ettelbrücker Bürgermeister Jean-Paul Schaaf (CSV) sieht die Gemeinden ganz klar in der Pflicht, erschwinglichen Wohnraum zu schaffen. Viele tun das bereits im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten. „Durch den Pacte logement aber bekommt das Ganze eine größere Dimension“, sagt Schaaf auf LW-Nachfrage. Bei neu-

en Bauprojekten müssen je nach Größe mindestens zehn bis 20 Prozent öffentliche, erschwingliche Wohnungen sein. Viele Gemeinden seien nicht in der Lage, diese vorzufinanzieren, sagt Schaaf. „Schwierig wird es vor allem, wenn der Preis höher ist als die Zuwendungen vom Staat. Wenn es zu teuer wird, steigen die Gemeinden aus und überlassen den Bau der Wohnungen den öffentlichen Bauträgern“, sagt Schaaf. „Ich denke, dass es für viele Gemeinden finanziell sehr schwierig wird, besonders bei größeren Projekten.“

Geradezu skandalös ist in den Augen des Syvicol, dass alle Wohnungen, die über Artikel 29bis (Pacte logement) an die öffentliche Hand abgetreten werden, automatisch unter das neue Beihilfengesetz fallen, „auch wenn die Gemeinden die Wohnungen ohne staatliche Hilfe finanzieren“, so Eicher. Das bedeutet: Die Gemeinde bezahlt und besitzt die Wohnungen, kann aber nicht frei darüber verfügen. Für die Gemeinden wäre es demnach von Vorteil, auf die Wohnungen zu verzichten und sie dem Staat zu überlassen.

## „Wie soll der Staat das schaffen?“

„Kleine Gemeinden, die nicht in der Lage sind, die Wohnungen zu verwalten, brauchen einen Partner, der das für sie macht. Entweder finden sie einen Bailleur social, der das Sozialgefüge kennt und die Prioritäten im Sinne der Gemeinde setzt. Oder sie verzichten auf die Wohnungen, dann kümmert sich der Staat. Dann allerdings hat die Gemeinde gar kein Mitspracherecht, was die Vergabe der Wohnungen betrifft“, gibt Eicher zu bedenken – und stößt gedanklich auf das nächste Problem: „Wenn nun etliche Gemeinden auf die über Artikel 29bis geschaffenen Wohnungen verzichten und sie dem Staat überlassen, frage ich mich, wie der Staat das schaffen möchte.“ Mit den bestehenden Bauträgern allein sei das nicht zu stemmen. „Außerdem müssen die Wohnungen verwaltet werden“, sagt Eicher.

Findet sich kein Bailleur social, werden die Wohnungen automatisch dem Fonds du logement zugeordnet, sagt die Syvicol-Juristin. Das Syvicol aber hat Zweifel, ob der staatliche Wohnungsbaufonds überhaupt in der Lage sein wird, einen solch großen Zuwachs an Wohnungen zu bewältigen.

Nun können die Gemeinden zwar staatliche Beihilfen beantragen für die Wohnungen, die über Artikel 29bis gebaut werden. Allerdings gehe das nur, wenn die Gemeinde den Staat von Anfang an in die Planung mit dem privaten Baupromotor einbindet, gibt das Syvicol zu bedenken. Tue sie das nicht, riskiere die Gemeinde, dass die Hilfen nicht bewilligt werden.

Dem Syvicol missfällt die steigende staatliche Kontrolle und Einmischung in kommunale Angelegenheiten. „Der Staat entscheidet, wie und wo gebaut wird, wie viel und bald auch, wer in die Wohnungen zieht. Die Gemeinden entscheiden nicht mehr besonders viel“, so Emile Eicher abschließend.