Fraktion im PDG V.o.G.

Redebeitrag
Plenum, 25.06.2018
Regierungsmitteilung „Das Wohnen in Ostbelgien chancengerecht gestalten“
Dokument 244 (2017-2018) Nr. 1
- Michael Balter -

- Es gilt das gesprochene Wort -

Meine Damen und Herren,

der soziale Wohnungsbau.

Schauen wir uns zuerst einmal einige Zahlen an, welche Herr Antoniadis in seiner Regierungsmitteilung aufgegriffen hat:
In Belgien haben sich die Immobilienpreise seit 1970 vervierfacht.
In der DG sind die Immobilienpreise in den letzten 4 Jahren um 16,5% angestiegen.

Nun, dies ist eine bekannte Entwicklung, an welcher in erster Linie unser Geld- und Finanzsystem beteiligt ist. Aufgrund der Instabilität an den Finanzmärkten suchen Geldanleger den sicheren Hafen „Immobilien“ auf. Viele Menschen sehen in einer eigenen Immobilie eine gesicherte Altersvorsorge, was durchaus wünschenswert ist und weiter gefördert werden sollte. Gleichzeitig halten viele an ihren Baugrundstücken fest, und nutzen diese als Investitions- bzw. Spekulationsobjekt.

Und wenn man sich in diese Thematik einliest, wird einem schnell klar, dass es sich um eine äußerst komplexe Materie handelt, wobei man viele Faktoren berücksichtigen muss.
Die Entwicklung der Immobilienpreise ist da nur ein kleiner Faktor.

Ein anderer Faktor ist der Anteil der Wohneigentümer.
In den EU-Ländern liegt der Anteil der Wohneigentümer durchschnittlich bei ca. 70% der Bevölkerung, d.h. 70% der Bevölkerung wohnen in den eigenen vier Wänden. Belgien liegt hier etwas über dem Durchschnitt: 2014 lebten hier 72% im Eigentum. In den letzten Jahren gibt es leider hierzulande eine etwas rückläufige Tendenz.

Aber dies sagt direkt nicht viel über den Wohlstand einer Gesellschaft aus.
Es gibt hier ein Ost-West-Gefälle in der EU, und dieses zeigt sich anders, als man auf Anhieb annehmen würde, denn: das Land mit den prozentual meisten Wohneigentümer ist Rumänien mit 96%. Andere osteuropäische Länder liegen ebenfalls weit über dem EU-Durchschnitt,

VIVANT-Fraktion im PDG V.o.G.
Platz des Parlaments 1
B-4700 Eupen
Tel.: +32 (0)87/31 84 73
Fax: +32 (0)87/31 84 74
fraktion@vivant-ostbelgien.org
info@vivant.pdg.be
www.vivant-ostbelgien.org

ebenso wie südeuropäische Länder wie Portugal oder Spanien. Mitteleuropäische Länder wie Deutschland mit 52% und Österreich mit 57% hingegen befinden sich unter dem EU-Niveau.

Auch hier bedarf es einer tieferen Analyse.

Und Wohneigentum ist nicht direkt gleichzusetzen mit mehr Wohlstand in einer Gesellschaft. Es ist ein Faktor, ja, aber nur einer von vielen.

Wer sich gründlicher mit dieser Materie beschäftigen möchte, dem empfehle ich folgende Unterlagen:

Eine Pressemitteilung von Eurostat aus dem Jahre 2015: „Wohnverhältnisse im Jahr 2014“[1].

Ein weiteres interessantes Dokument sind die „Schriften der Wissenschaftlichen Hochschule Lahr Nr. 26“, das Dokument zu den Unterschieden in den Eigentumsquoten von Wohnimmobilien – Erklärungsversuche und Wirkungsanalyse aus dem Jahre 2011[2].

Für die anstehende Arbeitsgruppe empfehle ich der Regierung, sich tiefer mit diesen und anderen Dokumenten zu beschäftigen.
Ob die Vivant-Fraktion an der Arbeitsgruppe teilnehmen, wird hängt u.a. mit der Haltung der Regierung zusammen, ob diese ergebnisoffen geplant ist oder nicht. Und ob ein Dialog auf Augenhöhe stattfindet, ohne vorgekaute Konzepte, so wie wir das hier kennen. Wie sind gerne bereit, unsere Ideen einzubringen.

Wenn jedoch, wie geschehen, man von vornherein davon ausgeht, dass man alles am besten selber kann, die Pläne bereits in der Schublade liegen und es zu einer Pseudo-Arbeitsgruppe kommt, sind wir kritisch eingestellt.

Denn für uns bedeutet eine Arbeitsgruppe ein lösungsorientiertes Handeln ohne Dogmen.
Meine Kollege hatte dies bereits an einer anderen Stellen ausführlich erklärt.

Als Beispiel:
Wenn eine Zusammenarbeit in verschiedenen Bereichen gemeinschaftsübergreifend durch

[1] http://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/7086104/3-23112015-AP-DE.pdf/b0d93d73-4285-47f5-a1f8-643eb3c12f90;
[2] http://epub.sub.uni-hamburg.de/epub/volltexte/2011/7320/pdf/WHL_Schrift_Nr_26.pdf.

VIVANT-Fraktion im PDG V.o.G.
Platz des Parlaments 1
B-4700 Eupen
Tel.: +32 (0)87/31 84 73
Fax: +32 (0)87/31 84 74
fraktion@vivant-ostbelgien.org
info@vivant.pdg.be
www.vivant-ostbelgien.org

problemorientierte Körperschaften – sie erinnern sich, ich habe in der vergangenen Woche auf verschiedene Modelle hingewiesen – sich als besser erweisen, als alleine auf dem Gebiet der DG zu arbeiten, dann sollte man auch dies in Betracht ziehen, ohne politische Dogmen in den Vordergrund zu stellen. Als Beispiel möchte ich hier Nosbau ansprechen.

Meine Damen und Herren,

in meiner Recherche zu dieser Rede bin ich u.a. auf Dokumente gestoßen, welche verdeutlichen, dass die Situation in Belgien sich erheblich von der in anderen Ländern unterscheidet und auch regional sehr unterschiedlich ist. Bezogen auf die DG gibt es zwei völlig unterschiedliche Situationen, einmal in den Eifelgemeinden und einmal in den Gemeinden im Norden.

Was die Zahlen zum sozialen Wohnungsbau in der DG angeht, habe ich folgende Anmerkungen:

So gibt es im Kanton Eupen einen Anteil von 5,6% soziale Wohneinheiten, während dieser Anteil im Kanton St. Vith bei 1,7% liegt. Wenn man die Gemeinde St. Vith einmal außen vor lässt, liegt der Durchschnitt in den 4 anderen Eifelgemeinden bei nur 0,7% der gesamten Wohneinheiten[3].

Die Situation im Norden der DG ist also eine völlig andere als im Süden.

Anzumerken ist auch, dass neben den beiden öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften „Nosbau“ in den nördlichen Gemeinden der DG sowie+ einigen frankophonen Randgemeinden und der „Öffentliche Wohnungsbau Eifel“ im Süden, zwei soziale Immobilienagenturen tätig sind, welche Wohnraum von Privateigentümern an einkommensschwächere Menschen vermitteln.

Und von den 135 Wohnungen, welche durch den Öffentlichen Wohnungsbau Eifel verwaltet werden, befinden sich allein 118 in der Stadt St. Vith[4].

Aus den Zahlen geht also hervor, dass die ländlichen Gebiete vom sozialen Wohnungsbau kaum bzw. gar nicht tangiert werden.

[3] Ostbelgienstatistik – Zahlen aus dem Jahre 2015;
[4] http://www.swl.be/index.php/qui-contacter/la-swl/460-oeffentlicher-wohnungsbau-eifel.

VIVANT-Fraktion im PDG V.o.G.
Platz des Parlaments 1
B-4700 Eupen
Tel.: +32 (0)87/31 84 73
Fax: +32 (0)87/31 84 74
fraktion@vivant-ostbelgien.org
info@vivant.pdg.be
www.vivant-ostbelgien.org

Dies ist zwar allgemein bekannt, jedoch bestätigen und untermauern die Zahlen diese Annahme noch einmal sehr deutlich.

Meine Damen und Herren,

ein weiteres Element sollte nicht unausgesprochen bleiben:
In den letzten Jahren hat sich die Situation auf den Wohnungsmarkt erheblich verändert, und dies überall. Es wird immer schwieriger, gerade für Geringverdiener, günstigen und gleichzeitig guten Wohnraum zu finden.

Diese Entwicklung ist zwar im Norden der DG stärker zu spüren als im Süden, jedoch wenn man Gespräche mit Betroffenen führt, wird diese Problematik auch in der Eifel deutlich.

Nun, hier sollte zuerst die Frage sein:
Warum brauchen wir mehr günstigen Wohnraum und warum sind auch in unserem Gebiet weniger Menschen im Stande, Wohneigentum aufzubauen?

Eine vielschichtige Thematik.

Die gesellschaftliche Entwicklung und der demografische Wandel haben dazu geführt, dass die Haushalte immer kleiner werden. Viele Menschen leben alleine, was einen erhöhten Bedarf an Wohnungen zur Folge hat.

Die Baukosten sind erheblich gestiegen, ebenso wie die Grundstückspreise.
Die allgemeinen Lebenshaltungskosten sind ebenfalls gestiegen.
Und trotz Wirtschaftswachstum in den letzten Jahren und Jahrzehnten ist es heute schwieriger, Eigentum zu erwerben, als noch vor 20 Jahren.

Es gibt auch in diesem Bereich nicht die eine Lösung. Es ist alles viel zu vielschichtig und komplex, um mit einfachen Antworten Lösungen darzulegen.
Auch reicht eine kleine Debatte hier im Plenum dazu nicht aus.

Also hier eine kleine Auswahl von Vorschlägen, welche die Arbeitsgruppe aufgreifen sollte.

Der Minister zählte als zweite Zielsetzung auf, dass man den Anteil der Eigentümer der ersten Wohnung in Ostbelgien erhöhen will. Wenn dies wirklich so gemeint ist, dann können wir dies natürlich nur unterstützen.

VIVANT-Fraktion im PDG V.o.G.
Platz des Parlaments 1
B-4700 Eupen
Tel.: +32 (0)87/31 84 73
Fax: +32 (0)87/31 84 74
fraktion@vivant-ostbelgien.org
info@vivant.pdg.be
www.vivant-ostbelgien.org

Hier gibt es gleich verschiedene Möglichkeiten, um diese Situation zu verbessern:

Erstens: Günstiges Bauland schaffen.
Hier sind zuallererst die Gemeinden gefragt, welche jungen Familien dieses zum Selbstkostenpreis zur Verfügung stellen sollten. Einige Gemeinden tun dies bereits, und manche Gemeinden haben dazu mehr Möglichkeiten als andere. Aber es gibt hier noch viel Potential, vermehrt Anreize zu schaffen, wie z.B. den Mietkauf.
Und auch das Thema Wohnraumverdichtung sollte man aufgreifen.

Zweitens: Senkung der zurzeit immer noch hohen Besteuerung in Belgien.
Da ist die hohe Einregistrierungsteuer, erheblich höher als in Nachbarländern. Der Normalsatz liegt bei 12,5% in der Wallonie. Unter bestimmten Voraussetzungen sind verschiedene Ermäßigungen des Normalsatzes möglich, jedoch sind diese in unseren Augen unzureichend.
Hinzu kommen die Nebenkosten bei einem Kredit bzw. bei einem Hypothekendarlehen, denn auch hier gibt es zahlreiche Gebühren.
Und dann die hohe Grund- bzw. Katastersteuer und die Mehrwertsteuer auf den Neubau. Für letztere gab es seitens des Föderalstaates Ermäßigungsmodelle, welche jedoch unzureichend sind und sich erheblich von verschiedenen Nachbarländern unterscheiden. In Luxemburg beträgt die Mehrwertsteuer auf Neubauten für den Eigennutz als Beispiel nur 3%.

Hier liegt also einiges im Argen, aber wenn der breite politische Wille da wäre, könnte man vieles verändern, um das Bauen attraktiver zu machen. Und zwar ohne dass der Staat überall die Hand aufhält und unsinnige Vorschriften erlässt.

Auch die steuerliche Abzugsfähigkeit von Wohnkrediten müsste angepasst und im Sinne des Bauherrn verbessert werden.

Wenn man sich die Entwicklung des Wohnungsbaus in verschiedenen Ländern anschaut, so kann man feststellen, dass sich aufgrund von Steuersparmodellen der Anteil der Wohneigentumsquote erheblich verbessern kann. Ein Beispiel sind hier die Niederlande: Lebten nach dem Zweiten Weltkrieg nur 28% in den eigenen vier Wänden, sind es heute mehr als 65%.

Wir empfinden es als wichtig, dass der Staat sich nicht zu viel in den Wohnungsbau einmischt, sondern Modelle pflegt, welche die Bürger anspornt, selbst zu bauen, ohne zu viele

VIVANT-Fraktion im PDG V.o.G.
Platz des Parlaments 1
B-4700 Eupen
Tel.: +32 (0)87/31 84 73
Fax: +32 (0)87/31 84 74
fraktion@vivant-ostbelgien.org
info@vivant.pdg.be
www.vivant-ostbelgien.org

Komplikationen, unnötige Kosten und zu hohe Besteuerungen. Und den Menschen mehr Freiraum gibt.

Hierzu würde mich also interessieren, was genau Herr Antoniadis damit meinte, „die Regierung will den Anteil der Eigentümer erhöhen“. Vielleicht kann der Minister in seiner Replik sachlich darauf eingehen.

Ein weiteres Element, was den Wohnungsbau angeht und was gefördert bzw. unterstützt werden könnte, sind Genossenschaften.
Wohnbaugenossenschaften?
„Zusammen sind wir stärker!“ Auf dieser einfachen Idee beruhen Genossenschaften.

Das Ziel von Wohnbaugenossenschaften ist es, guten und preisgünstigen Wohnraum für alle Bevölkerungskreise zu schaffen. In den meisten Wohnbaugenossenschaften sind die Bewohner Mitglieder und können mitbestimmen. Sie bezahlen nicht, wie in einer normalen Mietwohnung, einen Mietzins, sondern einen sogenannten Anteilschein. Damit sind sie Miteigentümer und tragen die Mitverantwortung für die ganze Genossenschaft. Man bezeichnet das genossenschaftliche Wohnen deshalb auch als „dritten Weg“ zwischen Miete und Wohneigentum.

Das Wohnen in einer Wohnbaugenossenschaft bietet viele Vorteile:

Die Genossenschaftsbewohner profitieren von durchschnittlich tieferen Mietpreisen als im übrigen Wohnungsmarkt, denn Genossenschaften wollen mit ihren Liegenschaften keinen Profit erwirtschaften.
Die Liegenschaften der Genossenschaften dürfen nicht weiterverkauft werden. Sie sind der Spekulation entzogen und bleiben langfristig günstig.
Die Bewohner genießen eine hohe Wohnsicherheit.
Die Genossenschaftler können mitbestimmen und mitgestalten.

Aber hier, denke ich, ist die öffentliche Hand nur als Vermittler gefragt, und deshalb finde ich, dass solche von Bürgern getragenen Einrichtungen effizienter sind als der öffentlich subventionierte soziale Wohnungsbau, wobei das eine das andere nicht ausschließen muss.

Der Minister sprach von mehr angepasstem Wohnraum für Senioren und Menschen mit Beeinträchtigung. Auch hier könnten Genossenschaftsmodelle greifen. Denn wie bei den Seniorengenossenschaften, welche wir ja gemeinsam als sinnvoll erachten und welche durch

VIVANT-Fraktion im PDG V.o.G.
Platz des Parlaments 1
B-4700 Eupen
Tel.: +32 (0)87/31 84 73
Fax: +32 (0)87/31 84 74
fraktion@vivant-ostbelgien.org
info@vivant.pdg.be
www.vivant-ostbelgien.org

den Seniorenbeauftragten in den Gemeinden angesprochen bzw. gefördert werden soll, muss der Impuls jedoch von den Bürgern kommen.

Und hier gilt anzumerken, dass es im Grunde eine politische Entscheidung ist, ob man dies unterstützen möchte oder ob man lieber alles selbst regeln will.

Der Minister sprach davon, dass „nur ca. 3,8%“ des Wohnraums in der DG öffentlich gefördert werden. Ich weiß nicht, warum er hier von „nur“ spricht oder was sich hinter diesem „nur“ verbirgt, denn man kann dies auch so deuten, dass es ein Zeichen für eine gesunde bzw. vermögende Gesellschaft ist, dass die Wohneigentumsquote hoch liegt und Privatleute ebenso wie Unternehmen in den Wohnungsbau investieren.

Nur wenn der Minister, wie in der vergangenen Woche erwähnt, dieses „nur“ mit der Aussage verbindet, dass die Investitionen der öffentlichen Hand in ganz Belgien mit fast 7% doppelt so hoch sind wie hier in der DG, und die Wallonische Region in ihrem Dekret sogar 10% vorsieht – dann sollte man sich Fragen stellen.

Wir finden, man muss auf verschiedenen Ebenen agieren.

Vielleicht wäre es ein Anfang, wenn man den Bürgern mehr Freiraum ließe, ihnen weniger Vorschriften und Kosten aufbürden würde und der Staat sich nur auf das Wesentliche konzentrieren würde.
Die Eigenverantwortung der Bürger sollte gestärkt werden.

Hier sind natürlich alle Gliedstaaten und auch der Föderalstaat gefordert, aber die DG hat, zumindest was das Arbeitsamt und auch was die Ausbildung angeht, Möglichkeiten in der Hand, einzuschreiten. Fördern und Fordern sollten im Vordergrund stehen. Mein Kollege Mertes hat hierzu mehrfach Vorschläge unterbreitet und Missstände angesprochen. Eine gute Ausbildung ist ein Schutz vor Armut, und Arbeit immer noch der beste Schutz vor sozialem Abstieg.

Dann sollte versucht werden, die Wohneigentumsquote durch gezielte Maßnahmen, wie eben angesprochen, anzuheben. Eigentum kann bekanntlich eine gute Altersvorsorge darstellen und ist eine Form von Freiheit und Wohlstand.

Genossenschaftliche Modelle sollten untersucht, geprüft und gefördert werden.

VIVANT-Fraktion im PDG V.o.G.
Platz des Parlaments 1
B-4700 Eupen
Tel.: +32 (0)87/31 84 73
Fax: +32 (0)87/31 84 74
fraktion@vivant-ostbelgien.org
info@vivant.pdg.be
www.vivant-ostbelgien.org

Auch ist das Modell der sozialen Immobilienagenturen, welche gemeinsam mit Privateigentümern Wohnraum für Einkommensschwächere zur Verfügung stellen und gleichzeitig die Bewohner begleiten, als positiv zu erachten.

Und dann sollte man über den öffentlich geförderten Wohnungsbau nachdenken, klug und vernunftbetont, ohne Dogmen und politische Spielchen.

Meine Damen und Herren,

in Burg Reuland oder Büllingen gibt es andere Sorgen als in Kelmis oder Eupen. Von daher stellt sich die Frage, wie man bedarfsorientiert an die Sache heran gehen kann. Sicherlich gibt es bei Nosbau auch Elemente, welche man verbessern könnte, nur: Wenn man im Vorfeld bereits keinen Dialog im Ausschuss möchte, erkennt man klar, dass es nicht um die Sache, sondern um Einfluss und Macht geht. Da helfen auch keine guten Argumente und da hilft auch keine Logik. Da sind politische Spielchen und Dogmen im Spiel, und von lösungsorientiertem Denken und Handeln kann keine Rede sein.

Meine Damen und Herren,

in einem Zeitungsartikel der Wochenzeitung „Die Zeit“ aus dem Jahr 2015 zum Thema „gestiegene Mieten in deutschen Großstädten“ schreibt ein Leser in einem Kommentar:
„Alle kapitalistisch entwickelten Gesellschaften schließen im Lauf ihrer Entwicklung immer mehr Menschen von Teilhabe – u.a. an Wohnraum – aus, da sich Kapital und damit Macht bei einigen wenigen exponentiell akkumuliert.
Das geht so lange gut, bis der soziale Frieden die Zumutungen nicht mehr erträgt und es zum Krieg kommt. Anschließend bauen die Kapitalisten mit ihrem geretteten Vermögen alles wieder neu auf und der Zyklus beginnt von vorn.
Findet man tatsächlich unbezahlbare Wohnungen inakzeptabel, sollte man über zinsfreie Wirtschaftssysteme und alternative Politikordnungen nachdenken. Wohnungsknappheit ist nur ein Symptom, die Ursache liegt wo ganz anders!“

Wenigstens einer, der es verstanden hat.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.
Für die Vivant Fraktion
Michael Balter

VIVANT-Fraktion im PDG V.o.G.
Platz des Parlaments 1
B-4700 Eupen
Tel.: +32 (0)87/31 84 73
Fax: +32 (0)87/31 84 74
fraktion@vivant-ostbelgien.org
info@vivant.pdg.be
www.vivant-ostbelgien.org