

# Internationalisierung und Steuerung metropolitaner Wohnungsmärkte Das Beispiel Luxemburg

Tom Becker  
Markus Hesse

## 1 Einführung

Der Luxemburger Wohnungs- und Immobilienmarkt hat sich in der jüngeren Vergangenheit sehr dynamisch entwickelt. Zudem ist er durch einen bemerkenswert hohen Grad an Internationalität gekennzeichnet. Dieser Umstand geht zunächst auf die erfolgreiche Transformation des früheren Stahlstandorts zu einem Zentrum europäischer Institutionen sowie zu einem globalen Cluster der Finanzwirtschaft und Finanzplatz zurück. Dies hat dem Land und vor allem seiner Hauptstadt gemessen an den gut 490 000 bzw. knapp 90 000 Einwohnern einen erheblichen Bedeutungsüberschuss verschafft. Darüber hinaus leben in dem Land außerordentlich viele Migranten (davon ca. 65 % in der Hauptstadt), beginnend mit der Einwanderung von Italienern und Portugiesen ab den 1960er Jahren bis hin zu den kosmopolitanen Funktionseliten des Europa- und Bankensektors. Luxemburg ist schließlich anziehungsstarkes Zentrum der Großregion/Grande Région (neben dem Großherzogtum bestehend aus Wallonien, Lothringen, Saarland und Rheinland-Pfalz), das in den letzten Jahren überproportional stark gewachsen ist und enge Verflechtungen aufweist.<sup>1</sup>

Die eher klein- und mittelständischen Strukturen der luxemburgischen Wohnungswirtschaft konnten mit dem rapiden Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre kaum mithalten; zumindest steht der hohen Nachfrage nach Wohnraum ein sich nur langsam ausweitendes Angebot gegenüber. Während in den größeren Städten des Landes, d.h. neben der Hauptstadt insbesondere im 30 000 Einwohner zählenden Esch-sur-Alzette, ein durchaus nennenswerter Mietwohnungsmarkt existiert, herrscht in den zahlreichen kleineren Gemeinden Wohneigentum vor. Diese Bestände können nur sehr begrenzt zusätzliche Nachfragemengen absorbieren. Auch die ausgeprägte Pendlermobilität am

Standort Luxemburg ist u.a. mitbedingt durch Knappheiten bzw. hohe Preise am lokalen Wohnungsmarkt, denen auf der Nachfrageseite zunehmend durch Expansion in das grenznahe Ausland ausgewichen wird.

Auf beide Problemlagen – die wachsenden sozial- und wirtschaftsräumlichen Verflechtungen wie auch die Knappheiten auf dem Wohnungsmarkt – hat der luxemburgische Staat reagiert und gemeinsam mit Gemeinden und Gemeindeverbänden einige durchaus unkonventionelle Steuerungsversuche entworfen. Die entsprechenden Instrumente, sowohl planerische als auch marktwirtschaftliche Strategien, zielen in ihrer Mehrzahl auf die beschleunigte Mobilisierung von Wohnungsmarktangeboten ab, u.a. durch die räumliche Differenzierung der Implementation nach landesplanerischen Zielvorgaben sowie durch den Abschluss bilateraler Vereinbarungen zwischen Staat und Gebietskörperschaften („Pacte logement“).

Vor diesem Hintergrund gibt der Beitrag einen Überblick über die staatlich-kommunalen Interventionen auf dem zunehmend europäisierten Wohnungsmarkt Luxemburgs. Dazu wird insbesondere das laufende Wohnungsmarktmonitoring der luxemburgischen Regierung ausgewertet. Das Wohnungswesen stellt zugleich ein wichtiges Handlungsfeld der staatlichen und kommunalen Nachhaltigkeitspolitiken dar. Es ist insofern ein typisches Konfliktfeld für Strategien in Richtung Nachhaltigkeit, als es die konkurrierenden Zieldimensionen von Steuerung der Raumentwicklung einerseits und Ausweitung des (finanzierbaren) Wohnraumangebots andererseits miteinander verbindet. Ob und inwieweit dieses Konfliktfeld auflösbar ist, wird sich erst langfristig zeigen. Die bereits heute ergriffenen Maßnahmen können jedoch dahingehend bewertet werden, ob die formulierten Strategien ihrem Ziel auf diesem Wege entscheidend näher rücken können.

---

Tom Becker,  
Prof. Dr. Markus Hesse  
Universität Luxemburg  
Arbeitsgruppe Geographie und  
Raumplanung  
Campus Walferdange  
Route de Diekirch  
7201 Walferdange  
Luxemburg  
E-Mail: tom.becker@uni.lu  
markus.hesse@uni.lu

## 2 Der Standort Luxemburg – Kontext und Spezifika

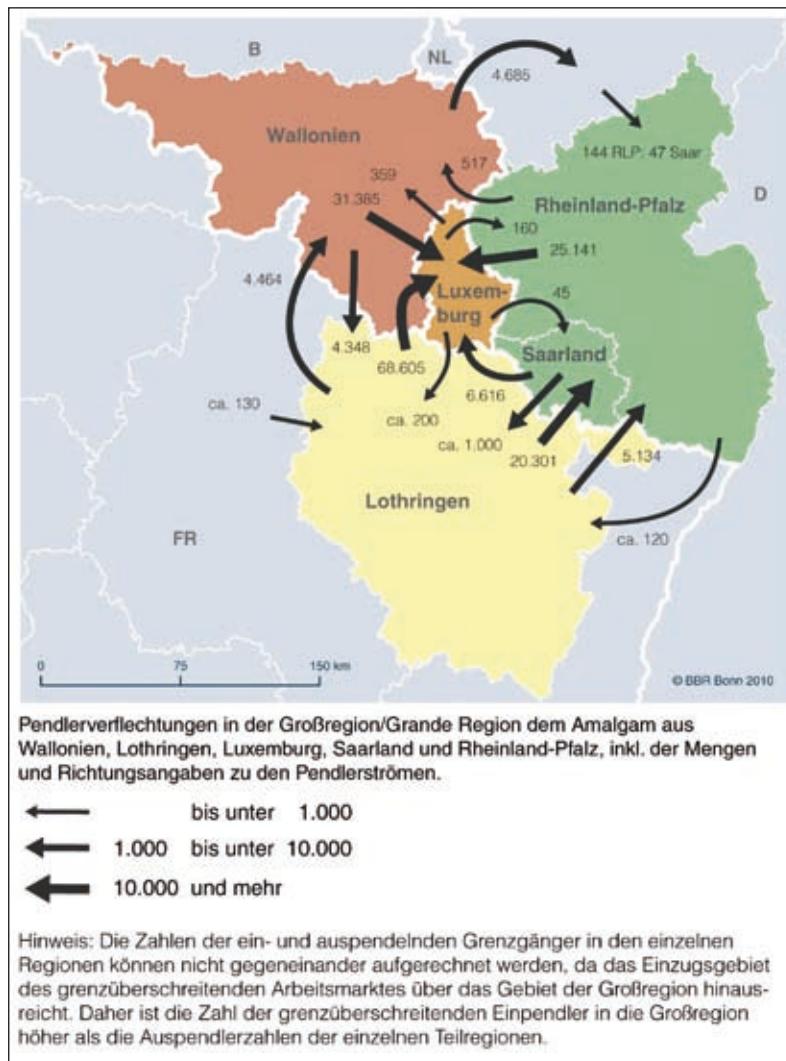
Das Großherzogtum Luxemburg und die Hauptstadt Luxemburg-Stadt stehen beispielhaft für eine bisher sehr erfolgreiche wirtschaftliche Transformation, die auf einer umfassenden Diversifizierung von der eisenschaffenden Industrie über europäische Institutionen zum globalen Finanzmarkt beruhte. Die außerordentlich dynamische Entwicklung Luxemburgs ist durch zwei Besonderheiten gekennzeichnet: Zum einen fand sie in einem vergleichsweise kleinen Gebiet statt, das heute ca. 493 000 Einwohner (2009) und 348 700 Beschäftigte (2008) umfasst.<sup>2</sup> Sie schlägt sich insbesondere in einer hohen Zahl qualifizierter

Arbeitsplätze im tertiären Sektor nieder, wobei Finanzdienstleistungen und unternehmensorientierte Dienste den größten Teil ausmachen.

Zum anderen konnte sich diese Entwicklung nur aufgrund der stetigen Internationalisierung Luxemburgs an sich vollziehen, wozu seit den 1960er Jahren eine starke Migration, der Ausbau zum europäischen Finanzplatz sowie eine enge Verflechtung mit den Nachbarregionen beigetragen haben. So waren 2009 215 500 Einwohner des Landes (ca. 45%) nicht-luxemburgischer Staatsangehörigkeit; auch setzt sich diese Gruppe aus sehr unterschiedlichen Migrationsmilieus zusammen. Luxemburg ist zugleich Teil eines großen grenzüberschreitenden Arbeitsmarkts, der die französische Region Lothringen, das belgische Wallonien, die deutschen Länder Saarland und Rheinland-Pfalz sowie Luxemburg umfasst (Abb. 1). Dieser Arbeitsmarkt wird auf eine Größenordnung von ca. 200 000 Erwerbstätigen geschätzt, von denen ca. die Hälfte aus Lothringen kommt und drei Viertel in Luxemburg arbeitet (Abb. 2). Täglich pendeln über 140 000 Grenzgänger nach Luxemburg ein (zur Hälfte aus Frankreich, jeweils zu einem Viertel aus Belgien und Deutschland), ein überwiegender Teil davon nach Luxemburg-Stadt. Dessen Tagesbevölkerung verdoppelt sich dadurch nahezu.<sup>3</sup>

Trotz geringer Größe steht Luxemburg-Stadt insofern in einer Reihe mit anderen Stadtregrionen, die für sich das Etikett der Metropole beanspruchen. Das Beispiel Luxemburg zeigt jedoch, dass Metropolfunktionen nicht mehr klassisch an das Territorium der Metropole gebunden sind, sondern den jeweiligen Wachstumsdynamiken folgend sehr spezifisch lokalisiert sein können. Diesen Wandel haben Kollegen auch als Prozess der „Metropolisierung“ klassifiziert.<sup>4</sup> Dabei geht es nicht um die Entwicklung der Großstadtregionen per se zu Metropolregionen, auch nicht um ein „upscaling“ einzelner Standorte im Städtesystem. Es geht vielmehr darum, dass Globalisierung und neue Informationstechnologien zur Neujustierung städtischer Zentralitäten geführt haben. Als Konsequenz hat sich ein metropolitaner Raum neu konstituiert, was Stadtregrionen auch unabhängig von ihrer Größe metropolitanen Attribute verleiht. Die Globalization and World-City (GaWC)-Klassifikation der Universität Loughboro hat Luxem-

Abbildung 1  
Grenzgängerströme in der Großregion 2007–2008



Quelle: Interregionale Arbeitsmarktbeobachtungsstelle/Observatoire interrégional du marché de l'emploi (IAB/OIE): Die Arbeitsmarktsituation in der Großregion.  
6. Bericht der Arbeitsmarktbeobachtungsstelle an den 11. Gipfel der Exekutive der Großregion. – Saarbrücken 2009

burg auf dem Delta-level „Di“ positioniert, auf der Basis von „relativ starker Evidenz für *world city-formation*“. Es liegt damit auf einer Ebene mit Vergleichsstädten wie Dublin, Helsinki, Lyon oder Wien – also weitaus größeren Städten.<sup>5</sup>

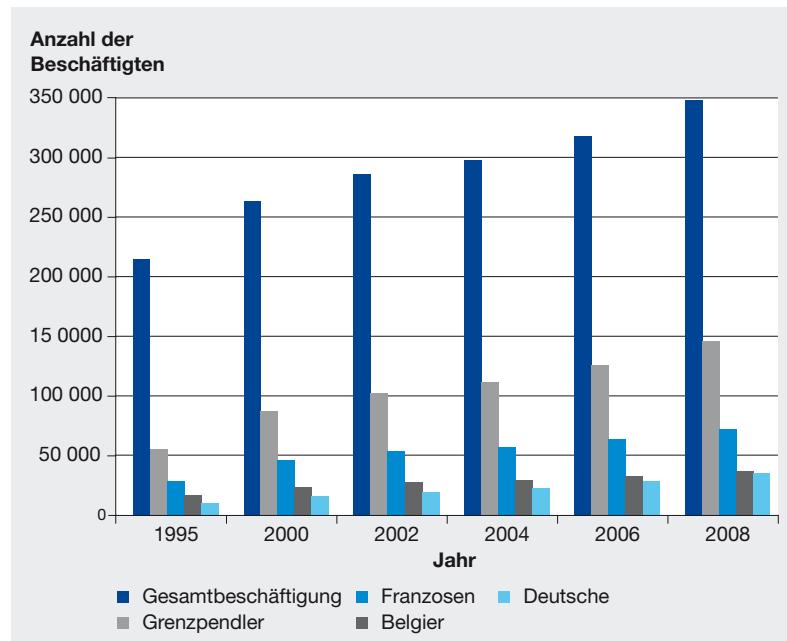
In der Alltagspraxis setzt die quasi-metropolitane Entwicklung Luxemburgs viele Beteiligte (Erwerbstätige, Wohnbevölkerung, Einpendler, Stadtplaner, Unternehmen etc.) einem wachsenden Stress aus: Mobilität kostet Zeit, Geld und Nerven; die Vorhaltung von Wohnraum, Infrastruktur, Erreichbarkeit ist langwierig und teuer. Zudem ist das institutionelle Regelwerk in Luxemburg – trotz der eher flachen Hierarchie zwischen Staat und Kommunen – denkbar komplex. Eine regionale Planungsebene gibt es noch nicht; Konflikte entstehen zwischen sektoralen Planungen und räumlicher Gesamtplanung ebenso wie zwischen Staat und Gemeinden. Der Wohnungsmarkt ist schwierig, der Nachholbedarf bei der Anpassung der Verkehrsinfrastruktur größer als anderswo. Es gehört wenig Phantasie zu der Vorstellung, dass die im weiteren Sinne planerische, d.h. in die Zukunft gerichtete raumbezogene Bewältigung dieser Herausforderungen nicht nur sehr komplex ist, sondern auch schwieriger erscheint als andernorts.

### 3 Der Luxemburger Wohnungsmarkt

Dank der erfolgreichen wirtschaftlichen Entwicklung und nicht zuletzt wegen der ausgeprägten Internationalisierung des luxemburgischen Arbeitsmarkts ist die Bevölkerung des Großherzogtums in den vergangenen 30 Jahren sehr stark angewachsen. Wie die nachfolgenden Eckdaten zeigen, konnte der Luxemburger Wohnungs- und Immobilienmarkt diesem Bevölkerungszuwachs nur bedingt gerecht werden. Auch führten die neuen Entwicklungsdynamiken zu großen lokalen und regionalen Unterschieden.

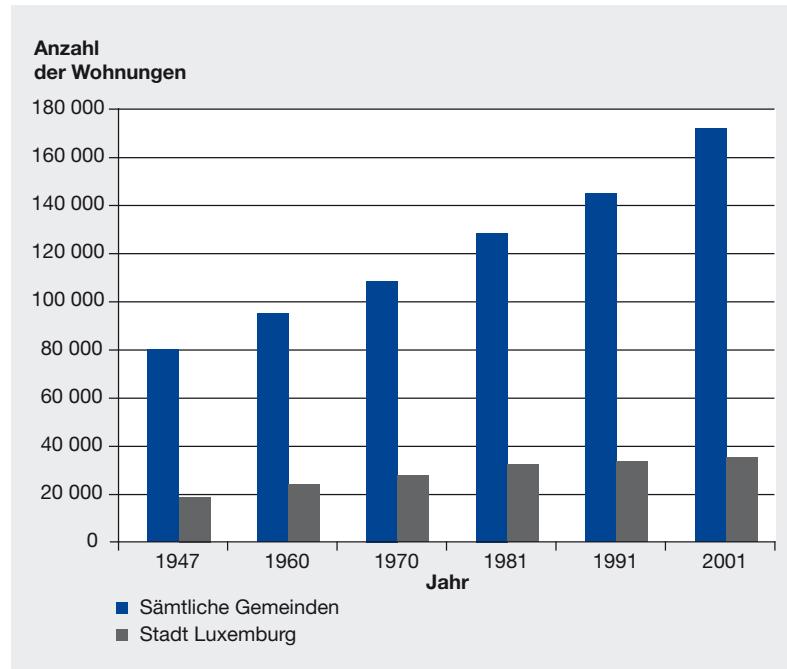
2001 lebten die damals rund 440 000 Einwohner landesweit in etwa 172 000 Wohnungen (Abb. 3). Die durchschnittliche Haushaltgröße betrug demnach 2,6 Personen.<sup>6</sup> Zwischen 1991 und 2001 ist der bewohnte Wohnungsbestand im Großherzogtum wegen der starken Immigration und sich verändernder Lebensformen um fast

**Abbildung 2**  
Entwicklung des Grenzgängeranteils an der Gesamtbeschäftigung im Großherzogtum Luxemburg 1995 bis 2008



Quelle: STATEC

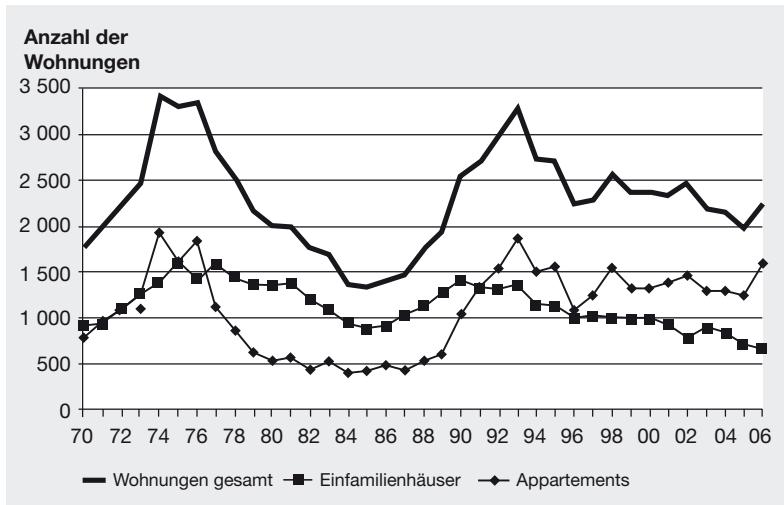
**Abbildung 3**  
Entwicklung des Wohnungsbestands im Großherzogtum Luxemburg zwischen 1947 und 2001



Quelle: STATEC

19 % gestiegen (1991: 145 000 Wohnungen). 2001 machten Einfamilienhäuser 61 % und Appartements 35 % des gesamten bewohnten Wohnbestands aus. Besonders die Zahl der Appartementbewohner ist von 1991 bis 2001 mit 35 % sehr stark angewachsen.<sup>7</sup>

**Abbildung 4**  
Fertiggestellte Wohneinheiten 1970–2002 nach Typen



Quelle: STATEC

Die jährliche Wohnbauleistung war in den letzten 30 Jahren starken Schwankungen ausgesetzt (Abb. 4). Nach einem Höchststand Mitte der 1970er Jahre mit ungefähr 3 400 Wohnungen pro Jahr fiel die Zahl rasch auf ein Rekordtief von ungefähr 1 340 Wohnungen im Jahr 1985. Die jährliche Wohnbauleistung zog danach rasch an und erreichte 1993 einen Rekord von ungefähr 3 400 Wohneinheiten. Allerdings schwankt die Zahl neuer Wohneinheiten seit diesem Zeitpunkt zwischen 2 000 und 3 000 pro Jahr.<sup>8</sup> Laut einer 1991 vom Bureau LIP veröffentlichten Wohnungsbedarfsstudie 1991–2001 hätten in Luxemburg jährlich mindestens 3 200 neue Wohneinheiten geschaffen werden müssen, um den stetig wachsenden Wohnbedarf zu decken.<sup>9</sup> Dieses Ziel konnte im vorgegebenen Zeitraum nicht erreicht werden.

Der Einfamilienhausbau ist in den vergangenen 30 Jahren langfristig zurückgegangen und hat seit Anfang der 1990er Jahre sogar neue Tiefstwerte erreicht. Sein Anteil an den fertig gestellten Wohnungen sank zwischen 1989 und 2006 kontinuierlich von knapp 1 500 auf unter 1 000 Häuser. Dies ist insofern überraschend, als das Einfamilienhaus laut Umfragen immer noch die bevorzugte Wohnform darstellt.<sup>10</sup> Abgesehen von einigen Schwankungen in den 1990er Jahren hat sich die Neubauleistung im Geschosswohnbau (Appartementwohnungen) dagegen seit den 1980er Jahren fast verdreifacht und erreichte in den letzten Jahren fast 60 % an den fertig gestellten Wohnungen.<sup>11</sup> Am höchsten war dabei die Steigerung in den südlich der Stadt Luxemburg gelegenen Ge-

meinden. In Luxemburg-Stadt ist der Anteil des Geschosswohnbaus zwischen 1971 und 2000 auf mehr als 75 % gestiegen.<sup>12</sup>

Einer der Gründe für den Anstieg der Zahl von Appartementhäusern und den Rückgang von Eigenheimen ist zweifelsohne der anhaltende Preisanstieg von Baugrundstücken seit Mitte der 1990er Jahre. Baugrundstücke werden für Durchschnittsverdienner-Haushalte immer unerschwinglicher. Besonders in den urbanen und periurbanen Räumen lassen sich solch hohe Grundstückspreise nur durch die Errichtung von Appartements gewinnbringend decken. Vieles spricht zudem dafür, dass Grundstücks-eigentümer in Erwartung weiter steigender Preise und immer höherer Gewinne nicht geneigt sind, ihre Baugrundstücke kurzfristig zu veräußern.

Hohe Grundstückspreise und die daraus resultierende Geschossbauweise haben ihrerseits aber auch einen positiven Impact auf den Nutzeffekt des Baulands. Sie haben in den letzten Jahren dazu geführt, dass die Bebauungsdichte in den urbanen und periurbanen Räumen, von einigen Ausnahmen abgesehen, generell weiter gestiegen ist. Im landesweiten Durchschnitt werden 525 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit (WE) verbraucht, das entspricht einer Bebauungsdichte von etwa 19 WE/ha. In den ländlichen Gebieten Luxemburgs hingegen liegt die Bebauungsdichte eher um die 13 WE/ha.<sup>13</sup> Was die räumliche Verteilung der jährlich fertig gestellten Wohneinheiten betrifft, gab es in den vergangenen 30 Jahren keine markanten Veränderungen: Der urbane und der periurbane Raum im Zentrum und Süden Luxemburgs stehen für 70 % der neuen Wohneinheiten. Nach wie vor sind es also die am stärksten urbanisierten Regionen, die die meisten neuen Wohneinheiten verzeichnen.<sup>14</sup>

Hinsichtlich der Besitzformen wird der luxemburgische Wohnungs- und Immobilienmarkt seit den 1960er Jahren vom Wohneigentum dominiert. Rund 92 % aller Häuser und Wohnungen gehören Privatpersonen. Dieser hohe Eigentümeranteil beruht zum Großteil sicherlich auf dem vergleichsweise hohen Lebens- und Einkommensstandard in Luxemburg, der es vielen Privatpersonen ermöglicht, den Wunsch nach einem Eigenheim zu verwirklichen. Rund 29 % dieser sich in Privateigentum befindlichen Wohnungen werden vermie-



Beispiel eines neuen Appartementwohnbaus in Bereldange



Beispiel einer neuen Wohnsiedlung mit Eigenheimen in Gonderange

Fotos: Tom Becker

tet (im Vergleich zu 57 % in Deutschland und 38 % in Frankreich). 2001 waren 67 % der Haushalte Eigentümer der von ihnen bewohnten Wohnung. Im europäischen Vergleich liegt Luxemburg damit im Mittelfeld. Mit 39 % ist der Anteil der zu vermietenden Häuser im europaweiten Vergleich relativ hoch (nur 25 % in Frankreich).<sup>15</sup> Wohnungseigentümer bewohnen vorzugsweise Einfamilienhäuser mit Wohnflächen von über 100 m<sup>2</sup>, während Mieterhaushalte überwiegend in Appartements mit Wohnflächen zwischen 50 und 125 m<sup>2</sup> leben. Nur ein Viertel der Wohnungen in der Größe ab 100 m<sup>2</sup> wird vermietet.<sup>16</sup> Die meisten Mietwohnungen oder -häuser befinden sich in den urbanen und periurbanen Räumen im Zentrum und im Süden Luxemburgs sowie entlang der Hauptverkehrsachsen (Autobahn, Landstraßen und Schienenverkehr). Die Mietpreise dort sind relativ hoch und liegen im Durchschnitt zwischen 5,20 € und 7,21 €/m<sup>2</sup>, also deutlich höher als in den eher rural geprägten Räumen mit Mieten zwischen 2,69 € und 4,69 € (Stand 2001).<sup>17</sup>

Der Wunsch nach einem Eigenheim sowie die hohen Grundstücks- und Wohnungspreise sind die Hauptursachen dafür, dass eine kleine, wenn auch nicht unbedeutende Gruppe von Arbeitnehmern aus Luxemburg wegzieht und sich im nahegelegenen Grenzgebiet niederlässt – bei weiterer Beschäftigung im Großherzogtum. Es handelt sich hierbei um ein noch junges Phänomen, das seit Ende der 1990er Jahre immer mehr an Dynamik gewonnen hat. Zuverlässige Angaben über die Anzahl solcher Arbeitnehmer gibt es bisher kaum. Laut einer Studie durch das CEPS/INSTEAD aus dem Jahr 2008 haben etwa 9 500 Arbeitnehmer zwischen 2001 und 2007 Luxemburg verlas-

sen und ihren Wohnsitz in die umliegenden Grenzregionen verlegt.<sup>18</sup> Etwa 34 % von ihnen sind nach Belgien, 40 % nach Frankreich und 26 % nach Deutschland gezogen. Ungefähr 23 % dieser Wegzügler waren Luxemburger, 28 % Franzosen, 23 % Belgier, 9 % Portugiesen und 8 % Deutsche. Der mit Abstand größte Teil der Arbeitnehmer, die ihren Wohnsitz verlagerten, lebte zuvor in den urbanen und periurbanen Räumen im Zentrum und Süden Luxemburgs. Die meisten von ihnen ließen sich in oder in der Nähe von urbanen Zentren wie Arlon (Belgien), Metz und Thionville (Frankreich) sowie Trier, Saarburg und Prüm (Deutschland) nieder. Die Befragung über die Beweggründe für einen solchen Umzug hat ergeben, dass etwa 50 % der Befragten wegen der hohen Wohnungspreise ins Grenzgebiet gezogen sind;<sup>19</sup> besonders die Luxemburger und Portugiesen gaben dies als Hauptgrund an. Die meisten Arbeitnehmer zogen um, um Hauseigentümer zu werden. Neben den hohen Immobilienpreisen könnten für viele ausländische Arbeitnehmer auch kulturelle und sprachliche Gründe von Bedeutung für den Umzug gewesen sein. Während 78 % der Befragten ihren Umzug als Verbesserung ihrer Wohnsituation sahen, gaben knapp 67 % an, sie seien nicht zufrieden mit den längeren Fahrwegen zwischen dem neuen Zuhause und dem Arbeitsplatz. Fast 78 % aller Arbeitnehmer hätten es vorgezogen, in Luxemburg zu bleiben, aber nur 10 % der zwischen 2001 und 2007 ausgewanderten Personen lebten 2008 wieder dort, darunter vor allem Portugiesen und Luxemburger.<sup>20</sup> Als Hauptursache dieser unfreiwillig erfolgten Migration werden überwiegend die hohen Immobilienpreise vor Ort genannt.

Mit dieser neuen grenzüberschreitenden Wohnmobilität sind sozio-ökonomische und infrastrukturelle Probleme unterschiedlicher Art verbunden: Die Pendlerströme nach Luxemburg steigen stetig, was mangels eines effizienten grenzüberschreitenden öffentlichen Verkehrs bereits heute zu einem hohen Verkehrsaufkommen auf den Straßen führt und auch weiter führen wird. Der positive Effekt auf die luxemburgischen Wohnungs- und Immobilienpreise infolge der grenzüberschreitenden Wohnmobilität ist als eher gering einzuschätzen. Dagegen wird das Bauland in Grenznähe zu Luxemburg immer teurer. Für viele dieser Grenzgänger, vor allem aber bei den Luxemburgern, stellt sich auch die Frage, in welchem Land sich eigentlich ihr Alltag abspielt und wo ihre Kinder zur Schule gehen sollen. Luxemburgische Gemeinden sind nämlich nicht dazu verpflichtet, die im nahen Ausland lebenden Kinder in ihren Schulen aufzunehmen.

Aufgrund kleinerer Haushalte und eines weiteren Wirtschafts- und Bevölkerungswachstums werden auch in den kommenden Jahren immer mehr Wohnungen benötigt. Das Integrative Verkehrs- und Landesplanungskonzept (IVL) bietet zwei mögliche Szenarien, um den wachsenden Wohnungsbedarf zu decken: Nach dem sog. *Pendlerszenario* werden 75 % der bis 2021 zu besetzenden Arbeitsplätze von Pendlern gedeckt werden. Die Zahl der Pendler wird danach markant steigen, während die Anzahl der Einwohner auf 511 000 steigen wird. Der grenzüberschreitende Pendelverkehr wird zunehmen; gleichzeitig müsste weniger Siedlungsfläche in Luxemburg geschaffen werden. Das sog. *Einwohnerszenario* sieht vor, dass die Mehrzahl der neuen Arbeitnehmer sich in Luxemburg niederlassen wird, wodurch die Einwohnerzahl auf 561 000 ansteigen würde. Lediglich 40 % der Arbeitsplätze würden von Grenzgängern besetzt. Dies hätte zur Folge, dass der Pendelverkehr abnehmen würde, dadurch aber mehr Wohnraum geschaffen werden müsste.<sup>21</sup>

Was die Ausmaße des zukünftigen Wohnungsbedarfs betrifft, liegen jedoch unterschiedliche Berechnungen vor, basierend auf den im IVL vorgegebenen Szenarien (Pendlerszenario und Einwohnerszenario). Der Vorentwurf zum Sektorplan Wohnen (Plan directeur sectoriel logement – PSL) rechnet in seiner Trendfortschreibung bis

2021 mit einer Neubauleistung von durchschnittlich etwa 2 800 Wohnungen jährlich, um die im Pendlerszenario vorgesehene Einwohnerzahl von 511 000 Einwohnern zu erreichen. Um eine optimale Wohnraumversorgung für alle Bürger gemäß des Einwohnerszenarios zu garantieren, müsste die jährliche Neubauleistung sogar etwa 3 400 Wohnungen betragen.<sup>22</sup> Unabhängig von den IVL-Entwicklungsszenarien rechnet das statistische Amt in Luxemburg (STATEC) in seiner Projektion des Wohnungsbedarfs für den gleichen Zeitraum aber mit maximal 519 000 Einwohnern in 2020. Dies würde sogar bedeuten, dass jährlich etwa 4 800 neue Wohnungen geschaffen werden müssten, um den Bedarf abzudecken.<sup>23</sup>

Unabhängig davon, auf welche Trendfortschreibung man sich stützt: Es ist offensichtlich, dass der Bedarf an neuem Wohnraum wegen der zu erwartenden sozioökonomischen Entwicklung des Großherzogtums weiter steigen wird. Die aktuelle Wohnbauleistung reicht daher bei weitem nicht aus, und auch die zunehmende grenzüberschreitende Wohnmobilität bietet hier keine nachhaltige Lösung. Allerdings sind die Baulandreserven und das entsprechende Entwicklungspotenzial in Luxemburg begrenzt. Derzeit sind rund 10,3 % der sich im Baupерimeter befindlichen Zonen noch unbebaut und könnten für die Errichtung weiterer Wohnungen genutzt werden.<sup>24</sup> Ungefähr 58 % davon befinden sich in den drei am stärksten urbanisierten Regionen Luxemburgs (Zentrum Süd: 33 %, Zentrum Nord: 10 %, Süden: 15 %).<sup>25</sup> Im Durchschnitt verfügen die luxemburgischen Gemeinden über 23,38 ha Bauland für Wohnzwecke, wobei Luxemburg-Stadt mit Abstand über die meisten Baulandreserven verfügt (insgesamt über 210 ha). Die beiden wichtigen urbanen Zentren Esch/Alzette in Süden und Diekirch-Ettelbrück im Norden verfügen hingegen nur über wenige Freiflächen.<sup>26</sup>

Die Bebauung freier, sich im Perimeter befindlicher Baureserven ist sicherlich wichtig, um Engpässen in der Wohnungsversorgung kurzfristig vorzubeugen. Dazu müssten diese Flächen allerdings schnell, d.h. in weniger als zwei Jahren mobilisiert werden können. Dies trifft nur für 33 % der unbebauten Grundstücke zu – größtenteils Baulücken oder Baulandflächen, für die schon sog. „Plans d'Aménagement Particuliers (PAP)“ verabschiedet wurden, vergleichbar mit

den Bebauungsplänen in Deutschland. Die restlichen zwei Drittel des sich im Perimeter befindlichen Baulands können nur längerfristig erschlossen werden, da mehr als zwei Jahre nötig sind, um die erforderlichen Prozeduren abzuschließen.<sup>27</sup>

#### 4 Markt und Plan – Strategien und Steuerungsansätze

Die dynamische sozioökonomische Entwicklung Luxemburgs hat in den vergangenen Jahren den Ruf nach einer Koordinierung der unterschiedlichen Sektoren im Zuge einer raumbezogenen Planungsstrategie verstärkt. Dazu wurden verschiedene rechtliche bzw. strategische Planwerke und Instrumente eingerichtet, insbesondere der räumliche Gesamtplan „*Programme Directeur de l'Aménagement du Territoire*“, der zurzeit in verschiedenen Sektorplänen zu Themenfeldern wie Transport, Wohnen, Gewerbe und Freiraum/Landschaft konkretisiert wird.<sup>28</sup> Zu beachten sind außerdem formal weniger rigide, rechtlich unverbindliche Dokumente wie das IVL von 2004, das primär konzeptionellen Charakter hat. Die Planwerke folgen einer sektorübergreifenden Logik und treten vor dem Hintergrund wachsender räumlicher Disparitäten zwischen dem altindustrialisierten Süden, der unter besonderem Entwicklungsdruck stehenden Hauptstadt und dem eher ländlich geprägten nördlichen bzw. östlichen Landesteil mit dem Anspruch einer integrierten Entwicklung auf.<sup>29</sup>

Der Wohnungssektor ist für Luxemburg eine komplexe Herausforderung – wegen der disparitären Raumentwicklung innerhalb des Großherzogtums, des wachsenden Grades an internationaler Verflechtung und auch mit Blick auf die hohen Preise für Grundstücke und Wohneigentum bzw. die hohen Mieten.<sup>30</sup> Die Notwendigkeit zur stärkeren Steuerung dieses Handlungsfelds ist unbestritten. Je nach Strategie und Instrument treten jedoch auch innere Widersprüche zwischen und innerhalb dieser Einzelpolitiken auf. So gerät etwa das Ziel einer preiswerten, sozial inklusiven Versorgung mit Wohnraum schnell in Konflikt mit den ökologischen Nachhaltigkeitszielen.

Das spezifische „policy making“ auf dem Gebiet des Wohnungswesens ist charakterisiert durch Mehrebenen- und Multiakteurs-

Konstellationen im Sinne einer modernen Governance-Konzeption. Die Planungshoheit liegt bei den Kommunen; ihnen steht im zweistufigen politischen System Luxemburgs nur der Staat als weiterer öffentlicher Akteur gegenüber. Die Spezifität der Luxemburger Situation weist ihm die Aufgabe zu, die verschiedenen Einzelpolitiken im Rahmen der Raumordnungspolitik zu koordinieren. Die staatlichen Planwerke haben bereits eine intensive Diskussion über die Zielkorridore der Entwicklung und deren Konkretisierung auf der nationalen und lokalen Ebene ausgelöst. Dies verwundert nicht, bedenkt man das Kräfteverhältnis zwischen den vielen kleinen, aber formal starken Gemeinden im Großherzogtum (die in der jüngeren Vergangenheit auch einen überproportional hohen Anteil am Bevölkerungszuwachs getragen haben) und der – de facto, zumindest theoretisch – hohen Eingriffstiefe der Raumplanung auf nationaler Ebene. Auch die wachsende Bedeutung der europäischen Entwicklung bzw. die EU-Politikagenda spielen dabei eine Rolle.

Eine zumindest programmatisch ausformulierte Wohnungsbaupolitik wird im Großherzogtum mindestens seit 1989 aktiv betrieben; damals stellte die Regierung offiziell eine Knappheit in der Wohnungsversorgung fest. 1990 wurde ein erstes Maßnahmenbündel zur Bekämpfung dieser Probleme präsentiert. Allerdings dauerte es bis zur Entwicklung eines Handlungsprogramms Wohnen („*Programme d'action Logement*“) dann weitere elf Jahre. In der Zwischenzeit erhielt die Wohnungspolitik zudem ein eigenes Ministerium, das zeitweilig auch für Raumplanung und Städtebau zuständig war. Am 21. September 2006 trat das Mietgesetz in Kraft („*Loi sur le bail à usage d'habitation*“), mit dem der starke Anstieg der Mieten begrenzt werden sollte. Per Gesetz wurden 2003 außerdem kleinere und mittlere Gemeinden besser als zuvor mit Fördermitteln für den subventionierten Wohnungsbau ausgestattet, um die wachsenden Engpässe auf dem Wohnungsmarkt zu beseitigen.<sup>31</sup>

Gegenwärtig sind in der luxemburgischen Wohnungspolitik vor allem zwei konkrete Instrumente bzw. Planwerke von Bedeutung: der 2008 eingeführte *Pacte logement* (PL – Wohnungspakt), sowie der Sektorplan Wohnen (*Plan directeur sectoriel logement, PSL*), dessen Vorentwurf im April

2009 vorgestellt wurde.<sup>32</sup> Unabhängig von dieser zeitlichen Abfolge kann man den PSL als ein in den übergeordneten Rahmen des PSL eingeordnetes Teilinstrument der luxemburgischen Wohnungsbaupolitik begreifen. Der Vorentwurf des PSL ist derzeit Gegenstand eines sog. Strategic Environmental Assessment (SEA) sowie umfangreicher Konsultationen der Öffentlichkeit.<sup>33</sup> Die politische Beschlussfassung, mit der im Jahr 2010 gerechnet wird, soll ein Rahmenkonzept definieren, dessen Realisierung im Zuge weiterer Schritte verbindlich gemacht werden soll. Auf diese Weise wird der PSL zum entscheidenden Vehikel der Wohnungspolitik – zunächst einmal unabhängig davon, ob seine Ziele auch auf der kommunalen Ebene geteilt werden.

Der PSL begreift die Wohnungspolitik als einen wichtigen Bestandteil der Landesplanung, wonach die Ausweitung des Wohnraumangebots in Einklang mit raumordnerischen Zielen erfolgen soll. Er versteht sich entsprechend als ein Instrument, das die generellen Aussagen des „*Programme Directeur de l'Aménagement du Territoire*“ verräumlicht und den strukturellen, räumlichen und organisatorischen Rahmen für den künftigen Wohnungsbau definiert.<sup>34</sup> Insofern ist sein Steuerungsanspruch relativ hoch. Die PSL-Ziele sind in fünf Handlungsfeldern zusammengefasst: (1) Der Wohnbau soll räumlich und regional gesteuert werden, (2) Bauland soll aktiviert und effizient genutzt werden, (3) Bautätigkeit soll bodenparend und nachhaltig erfolgen, (4) die

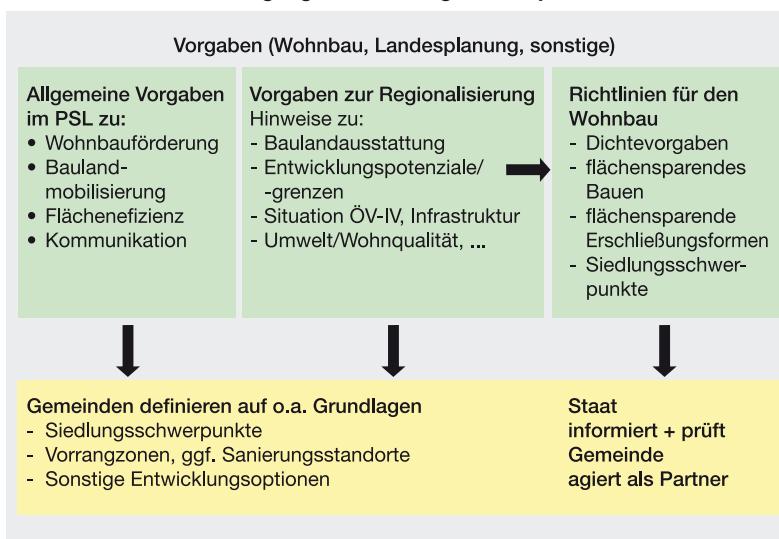
Bauleistung soll erhöht und der Zugang zu Wohnungen sichergestellt werden. Schließlich soll (5) dieses Handlungsfeld koordiniert und angemessen kommuniziert werden.

Zwei wichtige Randbedingungen sind dabei zu berücksichtigen:

Zum einen will der PSL das Baulandangebot in den landesplanerisch ausgewiesenen Vorranggebieten in den urbanen Räumen und dem Stadtumland (periurbane Räume) des Großherzogtums ausweiten. Zu diesem Zweck legt er 39 Wohnvorranggemeinden in diesen Gebieten fest, die sich wegen ihrer strukturellen, funktionalen und räumlichen Voraussetzungen besonders für eine verstärkte Entwicklung des Wohnbaus eignen. Zur Definition dieser Gemeinden wurden fünf Kriterien herangezogen: Entwicklungspotenzial (d.h. vor allem Baulandreserve), Erreichbarkeit insbesondere im öffentlichen Verkehr, Multifunktionalität (Infrastrukturausstattung, Mischung), Dichte und Urbanität sowie Wohn- und Lebensqualität. Das Vorgehen bei der Festlegung dieser 39 Gemeinden ist in Abbildung 5 skizziert. Die Interaktion von Staat und Gemeinde, die in diesem Schema kurz angedeutet wird („Staat informiert und prüft, Gemeinde agiert als Partner“), ist in der Praxis naturgemäß konflikträchtiger, als es hier formuliert ist. Das hier auf regionaler Maßstabsebene erfolgte „Screening“ der Gemeinden wird vor Ort ergänzt um die Identifikation geeigneter Entwicklungsgebiete und Bauflächen sowie eine entsprechende Anpassung der gemeindlichen Flächennutzungspläne (Plans d'Aménagement Générale, PAG). Weitere planerische Instrumente zur Mobilisierung des Flächenpotenzials sind Baulandverträge und -verpflichtungen.

Zum anderen ist die Ausstrahlung des Luxemburger Wohnungs- und Arbeitsmarkts in das benachbarte Ausland zu berücksichtigen. Dieser Aspekt ist jedoch in der Praxis wesentlich schwieriger umzusetzen und wurde daher auch noch nicht weiter konkretisiert. Hierzu heißt es im PSL lediglich, dass „die Wohnbaupolitik mangels unmittelbarer Zuständigkeit in erster Linie Koordinations- und Kooperationsinstrumente entwickeln und einsetzen muss, um die Wohnungsmarktregion gesamthaft betrachten zu können.“<sup>35</sup> Für eine solche schrittweise Entwicklung einer gemeinsamen Wohnungsmarktregion bietet sich die Gran-

**Abbildung 5**  
**Ablaufschema der Festlegung von Siedlungsschwerpunkten**



de Région/Großregion mit ihren bereits etablierten grenzüberschreitenden Kooperationen an. Speziell die Entwicklung des neuen Universitäts- und Forschungsstandorts Esch-Belval im Süden Luxemburgs an der französischen Grenze wird zunehmend auch unter dem Aspekt der Entwicklung einer gemeinsamen Wohnungsmarktregion mit der französischen Nachbarregion Lothringen bzw. dem Planungsgebiet des nördlichen Lothringen betrachtet.

Die Wohnungspolitik steht auch im Zentrum der Stadtentwicklungspolitik einzelner Städte. Dies gilt für die Hauptstadt Luxemburg, aber auch für andere Gemeinden wie die zweitgrößte Stadt Esch-sur-Alzette oder Differdange, ebenso den kommunalen Verbund Nordstad im Norden des Landes. „Die Schaffung und der Erhalt hochwertigen städtischen Wohnraums stellt eine der zentralen Herausforderungen der Stadtentwicklung für die Stadt Luxemburg dar.“ Dies hat sich beispielsweise die Hauptstadt in ihrem Stadtentwicklungs-Konzept von 2005 zum Ziel gesetzt.<sup>36</sup> Mit Blick auf die bis 2020 erwartete Steigerung der Einwohnerzahl von 78 000 (Basis 2003) auf 105 000 Einwohner wurde ein Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten in einer Größenordnung von 13 000 (Einwohner-szenario des IVL) bzw. 7 600 (Pendlerszenario) erwartet. Mittlerweile hat sich die Bevölkerung der Hauptstadt auf 88 586 erhöht, ohne dass in einem entsprechenden Umfang bereits die avisierten zusätzlichen Wohneinheiten errichtet worden wären.<sup>37</sup>

Dabei ist der Wohnungsmarkt der Hauptstadt durch einige spezifische Probleme gekennzeichnet, die mit ihrer herausragenden Rolle als internationaler Wirtschaftsstandort einhergehen. Dazu zählt die Zweckentfremdung von Wohnraum für Büros bzw. Dienstleistungsnutzungen, etwa in innenstadtnahen Vierteln wie Limpertsberg oder Belair. Auch in der Innenstadt herrscht ein latenter Druck auf den Wohnungsmarkt durch Einzelhandel und Gastronomie. Schließlich sind bei großen Entwicklungsprojekten in der Vergangenheit einseitig die Interessen des tertiären Sektors berücksichtigt worden. Dies gilt etwa für den Ausbau des Europa- und Bankenviertels auf dem Kirchberg, wo ca. 20 500 Menschen arbeiten, aber nur 2 000 wohnen.<sup>38</sup> Die nachträgliche Anreicherung solcher monostrukturierten Standorte um Wohnnutzungen sowie Nachver-

dichtungen, wie dies im konkreten Fall des Kirchbergs seit langem in der Diskussion ist, stellt allerdings eine sehr komplexe Aufgabe dar.

Zur Behebung dieser Probleme diskutiert die Stadtverwaltung verschiedene Maßnahmen. Sie sind insbesondere auf die Rückgewinnung zweckentfremdeten Wohnraums, die Reaktivierung von Leerständen, eine aktive Bodenvorratspolitik in Zusammenarbeit mit anderen öffentlichen Trägern (etwa dem Fonds du Logement oder der Société Nationale des Habitations à Bon Marché)<sup>39</sup>, gezielte Neubaumaßnahmen sowie die Innenverdichtung als Vorrangprinzip gerichtet. Auch sollen die städtebaulichen Qualitäten des Wohnstandorts Luxemburg weiter entwickelt werden. Als Teil der traditionellen Baukultur wird dabei die Bauform des städtischen Reihenhauses, d.h. der beidseitig angebauten Bürgerhäuser in Blockrandbebauung angesehen.

Zusätzlich zu den planerischen Überlegungen und Festlegungen der Luxemburger Wohnungspolitik ist mit dem *Pacte logement* (PL) ein Instrument der monetären Anreize zur Mobilisierung von Bauland eingeführt worden, das auf einer Vereinbarung zwischen Staat und Gemeinden basiert. Mit Unterzeichnung des PL gehen die Kommunen dem Staat gegenüber die Verpflichtung ein, aktive Maßnahmen gegen die steigenden Wohnimmobilienpreise zu ergreifen, vor allem durch Bestandszuwächse im Wohnungsbau, mit denen – vom Basisjahr 2007 an gerechnet – ein Bevölkerungswachstum von über 15 % innerhalb von zehn Jahren absorbiert werden kann. Außerdem sollen auf diesem Wege eine stärkere soziale Durchmischung der Gemeinden sowie eine effizientere Nutzung der Ressource Boden erreicht werden. Mit dem Rahmenkonzept des PL bekommen die Kommunen bestimmte Rechte zugewiesen, um damit aktiv Wohnungspolitik machen zu können. Dazu gehören u.a. ein gemeindliches Vorkaufsrecht für Immobilien, die Sicherstellung einer langfristigen Finanzierung durch Erbbauland- und Erbpachtrecht oder das Recht zur Einführung zusätzlicher fiskalischer oder administrativer Maßnahmen (etwa die Einführung einer kommunalen Sonderabgabe auf Immobilien bzw. die Befreiung davon).

Im Oktober 2009 hatten 101 der 116 Gemeinden Luxemburgs den *Pacte logement* unterzeichnet, darunter mit der Hauptstadt,

Esch/Alzette, den Nordstad-Kommunen Diekirch und Ettelbrück, Differdange und Dudelange die größten Gemeinden des Landes. Konkret gewährt der Staat den Gemeinden eine Prämie von mindestens 4 500 € pro Einwohner oberhalb eines jährlichen Bevölkerungszuwachses von 1 % zwischen 2007 und 2017 – und zwar allen Gemeinden des Pakts, während die Vorrangsgemeinden eine um 50 % erhöhte Fördersumme erhalten. Die entsprechenden Volumina machen nach Angaben des Wohnungsbau ministeriums aber nur einen sehr kleinen Teil der Zuwendungen des Staates an die Gemeinden aus und sind in ihrer Wirkung daher nicht zu überschätzen. Aufgrund des stetigen Wachstums der Gemeinden sowie der Knappheit der im Bestand ausgewiesenen Baulandreserven wird zudem bereits im Sektorplan Wohnen über eine Weiterentwicklung des PL nachgedacht. Die Beteiligung wäre dann bspw. auch für Gemeinden möglich, die ein geringeres Wachstum als die geforderten 15 % in zehn Jahren erreichen, oder solchen, die im Rahmen der Überarbeitung ihres Flächennutzungsplans (PAG) eine Entwicklungsstrategie zur Mobilisierung von Bauland vorlegen. Außerdem wird angedacht, die 2003 eingerichtete nationale Beobachtungsstelle für Wohnraum (Observatoire de l'habitat) auch für ein intensiveres Controlling der Planziele des PL einzusetzen.

Zusätzlich zu den mengenorientierten Zielen des Sektorplans Wohnen und des Pacte logement wird in dem Sektorplan verstärkt auf die Verbesserung städtebaulicher und baulicher Qualitäten gesetzt. Dazu zählen die Orientierung an siedlungsstrukturellen Kriterien wie Innenentwicklung, Dichte und Mischung. So werden in den Vorrangsgemeinden Dichtewerte von 15–25 WE/ha und in Siedlungsschwerpunkten bis zu 30 WE/ha anvisiert. Abweichungen davon sollen nur dann genehmigungsfähig sein, wenn sie im Flächennutzungsplan durch „nachvollziehbare Argumente begründet werden“ (Sektorplan Wohnen, Kap. 3.10.3). Außerdem soll künftig den Möglichkeiten des ökologischen bzw. energiesparenden Bauens eine zentrale Bedeutung zukommen. Dies könnte etwa ein entsprechend abgestufter Förderschlüssel sein, wie er zum Beispiel mit den österreichischen „Ökopunkten“ entwickelt wurde. Dies sind allerdings durchweg erst Vorschläge im Entwurfsstadium.

## 5 Ausblick

Die Entwicklung des Luxemburger Wohnungsmarkts ist in der jüngeren Vergangenheit gekennzeichnet durch starken Wachstumsdruck infolge der zunehmenden internationalen Einbindung der Region. Die damit verbundenen Anforderungen sind auch verglichen mit anderen Stadtregionen atypisch hoch. Dies gilt sowohl bezogen auf die Bereitstellung angemessenen Wohnraums als auch auf die Produktion städtischer/städtebaulicher Qualitäten. Mit Blick auf die nahe Zukunft stellen sich vor diesem Hintergrund einige Fragen an die Akteure der Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft im Großherzogtum.

Zunächst kaum zu beantworten ist derzeit die Frage nach der zukünftigen Relevanz der bisherigen Prognosen zum weiteren Wachstum der Wohnraumnachfrage. Angesichts der Wirtschafts- und Finanzkrise, die auch den Finanzplatz und Industriestandort Luxemburg nicht verschont hat, ist natürlich die Absicherung der bisher dominanten Wachstumsszenarien in Zweifel gezogen. Kurzfristig hatte die Krise Ende 2008 bereits zu einer deutlichen Zunahme des Wohnraumangebots geführt<sup>40</sup>, ohne dass sich allerdings parallel dazu auch die Preislage spürbar entspannt hat. Insofern dürfte die latente Knappheit auf dem Wohnungsmarkt weiter Bestand haben. Über mögliche mittelfristige Folgen der Krise für den Arbeitsmarkt, die Attraktivität des Standorts Luxemburg und die damit einhergehenden Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt lässt sich derzeit nur spekulieren.

Unabhängig vom Ausgang der Krise bleibt der Handlungsdruck auf die Akteure groß. Wie die vorstehende Analyse gezeigt hat, sind konzeptionelle Strategien, Pläne und Programme zwar vorhanden – überdies verfügt das Land mit seinem Observatoire de l'habitat über ein vorzügliches Monitoring –, aber an viele Voraussetzungen geknüpft. Entsprechend harren sie noch ihrer verbindlichen politischen Umsetzung. Je verbindlicher diese Festlegungen aber sind, umso strittiger werden sie gesellschaftspolitisch verhandelt: zwischen verschiedenen Interessengruppen, politischen Ressorts, planerischen Maßstabsebenen. Zugleich gilt es, veränderte qualitative Aspekte der Entwicklung der Wohnungsnachfrage zu berücksichtigen. Einige davon werden bereits

in den einschlägigen Planwerken genannt, etwa der Trend zur weiteren Verkleinerung der Haushaltsgrößen und zur Veränderung der Lebensstile u.ä., ohne dass bereits klar wäre, wie diesen Fragen in der Praxis konstruktiv begegnet werden kann.

Sehr wahrscheinlich wird der Prozess der Internationalisierung – wenn nicht Metropolisierung – Luxemburgs bzw. seiner Hauptstadt weiter forschreiten. Dies gilt nicht nur unter der Bedingung, dass sich der Finanzmarkt erholt, sondern auch mit Blick auf das Standbein „Europa“ oder die rezente Schwerpunktsetzung des Staates im Bereich von Wissenschaft und Forschung.

Der Sektor Wissenschaft und Forschung wird künftig eine besondere Rolle für die wirtschaftliche Entwicklung wie für die räumlichen Strukturen des Landes spielen. Und mit Blick auf Studierende, Lehrende und Forschende ist offensichtlich, dass er stark internationalisiert ist. Damit verbinden sich spezifische Anforderungen aus der Sicht von Teilmärkten der Wohnungswirtschaft: So wird die für den Beginn des kommenden Jahrzehnts avisierte Verlagerung der Einzelstandorte der Universität an den Standort Esch-Belval (und die damit verbundene Ansiedlung weiterer öffentlicher Forschungszentren an diesem Standort) zwangsläufig zur einer räumlichen Umschichtung der Nachfrage nach Wohnraum führen. Als besondere Herausforderung dürfte in diesem Zusammenhang die Befriedigung der Nachfrage nach studentischem Wohnen gelten, die bisher schon in Luxemburg als Problem gesehen wird – sowohl wegen der hohen Mietpreise als auch angesichts des relativ begrenzten Angebots auf dem Markt größerer Mietwohnungen. Gerade der Ausbau dieses Marktsegments könnte helfen, einen wichtigen Standortnachteil der noch jungen Universität auszugleichen, nämlich die hohen Mietpreise vor Ort.

Jenseits der spezifischen Anforderungen einzelner Teilmärkte ist der Luxemburger Wohnungsmarkt durch einen Grundkonflikt gekennzeichnet, der sich zwischen dem eher ortsbezogenen, stark auf Eigentumsbildung basierenden Angebot und der tendenziell eher auf Mietwohnungen fokussierenden Nachfrage eröffnet. Sollte sich dieser Mismatch zwischen Nachfrage und Angebot verstetigen, werden die bisherigen planerischen Überlegungen und auch die bereits entwickelten Anreizstruk-

turen ohne größere Wirkung bleiben. Eine stärkere Nachfrageorientierung erscheint gerade auch mit Blick auf die verschiedenen Migrationsmilieus erforderlich, die aus ganz unterschiedlichen Gründen (Budget, Dauer, temporäre Erwerbstätigkeit) eher für den Miet- als den Eigentumsmarkt in Frage kommen. Speziell die im Bereich der europäischen Institutionen, der unternehmensnahen Dienstleistungen und der Finanzwirtschaft sowie in der Forschung Tätigen sind häufig entweder mit Zweitwohnsitz in Luxemburg ansässig oder aber temporär an diesen Standort gebunden, fragen also andere „Produkte“ nach, als der Eigentumsmarkt bietet.

Die Umsetzung der in den einschlägigen Planwerken avisierten Strategien zum Ausbau des Angebots bei gleichzeitiger räumlicher Steuerung auf Vorranggebiete berühren den institutionellen Kern des luxemburgischen Planungssystems: Wie viel staatliche Lenkung „von oben“ ist notwendig, wie viel regionale Selbstorganisation „von unten“ wünschenswert bzw. realistisch, um die auftretenden Konflikte konstruktiv zu lösen? Die Lösung muss nicht zwingend die Einführung einer dritten, regionalen Planungsebene sein, gerade angesichts der geringen Größe des Landes. Ein erster Schritt wäre die Etablierung von Kooperationen in Wohnungsmarktregionen der Entwicklungsschwerpunkte Hauptstadt, Südregion und Nordstadt, um die anstehenden Probleme gemeinsam (d. h. interkommunal und sektorübergreifend) anzugehen. Auch stellt sich die Frage, welche öffentlichen Förderinstitutionen auf dem Wohnungsmarkt gebraucht werden und wie diese konstituiert sind.

Da die sukzessive bauliche Ausweitung des Wohnraumangebots viel Zeit in Anspruch nimmt, finanziell aufwändig ist und außerdem zahlreiche planerische Konflikte aufwirft, stellt sich auch die Frage, ob nicht organisatorische Lösungen schneller und preiswerter zum Ziel führen – etwa eine Kampagne zum Dachausbau oder zur Vermietung nicht selbst genutzten/benötigten Eigentums (wie Souterrains), aber auch der Wohnungstausch zwischen Nachfragergruppen unterschiedlicher Altersklassen, Wohnstandards etc. Die Anpassung an ein zunehmend internationales Publikum verändert zwangsläufig auch die Kultur des Vermietens: Nur durch eine stärkere Öffnung des

Marktes können zusätzliche Potenziale im Bestand mobilisiert werden, nur dann können die Planzahlen auch nur annähernd realisiert werden. Mit dieser Internationa-

lisierung einher geht schließlich auch ein Sprachproblem – oder positiv formuliert: die Herausforderung, mehrsprachige Nachfragesegmente adäquat zu bedienen.

## Anmerkungen

- (1) OECD (Hrsg.): Luxembourg. Territorial Reviews. – Paris 2007
- (2) Daten nach STATEC (Service central de la statistique et des études économiques), dem Statistischen Dienst des Großherzogtums
- (3) Interregionale Arbeitsmarktbeobachtungsstelle/Observatoire interrégional du marché de l'emploi (IAB/OIE): Die Arbeitsmarktsituation in der Großregion. 6. Bericht der Arbeitsmarktbeobachtungsstelle an den 11. Gipfel der Exekutive der Großregion. – Saarbrücken 2009
- (4) Vgl. Decoville, A.: Métropolisation et résistance des territoires : l'exemple luxembourgeois. *L'Espace Politique* 4 (2008) 1, mis en ligne le 11 mai 2009 (<http://espacepolitique.revues.org/index694.html>); Schulz, C.: Die „Metropolisierung“ Luxemburgs. In: Peripherie Zentren oder zentrale Peripherien? Kulturen und Regionen Europas zwischen Globalisierung und Regionalität. Hrsg.: W. Amann, G. Mein, R. Parr. – Heidelberg 2008, S. 89–97
- (5) Taylor, P.: World City Network: a global urban analysis. – London 2003
- (6) Die letzten verfügbaren Daten zum Wohnungsbestand beziehen sich auf die Ergebnisse der Volkszählung aus dem Jahr 2001; Daten nach STATEC
- (7) Ministère du Logement: Le parc de logements habités entre 1991 et 2001. – Luxembourg 2003. = La Note de l'Observatoire de l'Habitat, Nr. 1, S. 1-3
- (8) Ministère du Logement: L'évolution de la construction de logements au Luxembourg entre 1970 et 2002 – Luxembourg 2005. = La Note de l'Observatoire de l'Habitat, Nr. 5, S.2
- (9) LIP Consulting: Untersuchungen zum Wohnungswesen in Luxemburg. – Luxemburg 1991
- (10) Ministère du Logement: Préférences et satisfaction résidentielle des habitants du Luxembourg – un aperçu. – Luxembourg 2009. = La Note de l'Observatoire de l'Habitat, Nr. 12, S.1-2
- (11) Le Gouvernement du Grand Duché du Luxembourg: Vorentwurf zum Plan Sectoriel Logement. – Luxembourg 2009
- (12) Ministère du Logement: L'évolution, a.a.O., S. 5
- (13) Ministère du Logement: La consommation foncière au Luxembourg entre 1997 et 2004. – Luxembourg 2006. = La Note de l'Observatoire de l'Habitat, Nr. 7, S. 5
- (14) Ministère du Logement: L'évolution, a.a.O., S. 4
- (15) Ministère du Logement: Le parc locatif et les loyers en 1991 et 2001. – Luxembourg 2004. = La Note de l'Observatoire de l'Habitat, Nr. 2, S. 1
- (16) Le Gouvernement du Grand Duché du Luxembourg : Vorentwurf zum Plan Sectoriel Logement, a.a.O.
- (17) Ministère du Logement: Le Parc locatif, a.a.O., S. 12
- (18) Brosius, J.; Carpentier, S.: La mobilité résidentielle transfrontalière des actifs du Luxembourg vers les pays voisins. Présentation d'une étude menée par CEPS/INSTEAD. In: Die grenzüberschreitende Wohnmobilität und ihre Auswirkungen auf die Gemeinde. Tagungsunterlagen des zweiten Gemeindetags der Grossregion, Echternach 22. Oktober 2008. – Luxembourg 2009. = Forum Europa, S. 19–20
- (19) Brosius, J.; Carpentier, S.: La Mobilité résidentielle transfrontalière, a.a.O., S. 28–30
- (20) Ebda., S. 33-37
- (21) Ministère de l'Intérieur ; Ministère des Transports ; Ministère des Bâtiments publics ; Ministère de l'Environnement : Ein Integratives Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept. – Luxembourg 2004, S. 53–54
- (22) Le Gouvernement du Grand Duché du Luxembourg : Vorentwurf zum Plan Sectoriel Logement, a.a.O., S.10-11
- (23) Langers, J.: Projection des besoins en logements 2005-2020. – Luxembourg 2007. = Economie et statistiques STATEC, Nr. 19, S. 6
- (24) Der Bauparameter bestimmt, welche freien Flächen innerhalb und bzw. um eine bestehende Siedlung herum bebaut werden dürfen und welche unbebaut bleiben müssen.
- (25) Stand 2004, Ministère du Logement: Potentiel foncier constructible, a.a.O., S. 6
- (26) Stand 2007, Ministère du Logement: Le potentiel foncier constructible théorique pour l'habitat au Luxembourg en 2007. – Luxembourg 2009. = La Note de l'Observatoire de l'Habitat, Nr. 13, S. 3
- (27) Ministère du Logement: Potentiel foncier constructible, a.a.O., S. 6
- (28) Zurzeit liegen nur die Vorentwürfe dieser vier Sektorenpläne vor. Die endgültigen Sektorpläne sind noch in der Ausarbeitung.
- (29) Ministère de l'Intérieur: Programme Directeur d'Aménagement du Territoire. – Luxembourg 2004; Ministère de l'Intérieur; Ministère des Transports; Ministère des Bâtiments publics; Ministère de l'Environnement : Ein Integratives Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept, a.a.O., S. 53–54
- (30) Interregionale Arbeitsmarktbeobachtungstelle: Die Arbeitsmarktsituation, a.a.O.
- (31) Kiffer, C.: 1989-2009: 20 années de politique du logement au Grand Duché du Luxembourg – Rétrospective et perspectives. Unveröff. Manuskrift
- (32) Le Gouvernement du Grand Duché du Luxembourg : Vorentwurf zum Plan Sectoriel Logement, a.a.O.; Pacte Logement
- (33) Das Strategic Environmental Assessment (SEA), zu Deutsch: Strategische Umweltprüfung (SUP), ist ein durch eine EG-Richtlinie (2001/42/EG) eingeführtes, systematisches Prüfungsverfahren, mit dem die Umweltaspekte bei strategischen Planungen und dem Entwurf von Programmen untersucht werden müssen.
- (34) Le Gouvernement du Grand Duché du Luxembourg : Vorentwurf zum Plan Sectoriel Logement, a.a.O., S. 8
- (35) Ebda., S. 28
- (36) Ville de Luxembourg: Stadtentwicklungskonzept. Stadtentwicklung Stadt Luxemburg – Teil 3. – Luxembourg, September 2005, S. 11 (Bearb.: Bureau Zilm)
- (37) Stand 2009, STATEC
- (38) Stand 2009, Fonds Kirchberg
- (39) Der Fonds du Logement (Wohnungsbaufonds) ist eine öffentliche Einrichtung im Bereich der Wohnungshilfe und des sozialen Wohnungsbaus. Die Société Nationale d'Habitation à Bon Marché (Nationale Gesellschaft für preiswerten Wohnen) ist eine Art sozialer Bauträger von Ein- und Mehrfamilienhäusern.
- (40) Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement: Rapport d'activité 2008. – Luxembourg 2009, S.13