
Beschluss über die Wohnungsproblematik in Luxemburg

Ausschuss „Wirtschaft und Arbeit“

(Übersetzung der französischen Originalversion)

Im Herbst 2019 stieß der Minister für Wohnungsbau, Henri Kox, die Diskussionen über die Umsetzung des „Pacte logement 2.0“ an, der den Pacte logement 1.0 ersetzen soll¹. Trotz mehrerer Versuche der aufeinander folgenden Regierungen verschärft sich die Wohnungsproblematik seit Jahrzehnten immer weiter.

Im Zuge des starken demografischen Wachstums seit den 1990er-Jahren ist die Nachfrage nach Wohnraum in Luxemburg explodiert². Aktuelle Zahlen belegen, dass die Immobilienpreise in Luxemburg zwischen dem vierten Quartal 2018 und dem vierten Quartal 2019 um 11 % gestiegen sind³. Insgesamt sind insbesondere junge Erwachsene von der Wohnraumproblematik betroffen, da sie im Moment des Übertritts ins Erwerbsleben häufig unter finanziellen Engpässen leiden. Eurostat zufolge betraf die Armut im Jahr 2017 20 % dieser Gruppe. Verglichen mit dem europäischen Durchschnitt ist dies ein sehr hoher Wert⁴. In dieser Lebenssituation ist es oft schwierig, einen Kredit zu erhalten, und manche der jungen Menschen sehen sich gezwungen, in eines der Nachbarländer zu ziehen.

Es ist offensichtlich, dass politisches Handeln notwendig ist, um die Lage der Einwohner*innen Luxemburgs zu verbessern.

Das Jugendparlament:

- A. Bedauert zutiefst, dass in Luxemburg der Anteil der Sozialwohnungen am gesamten Wohnungsbestand lediglich bei 4 % liegt, was weniger ist als in den Nachbarländern⁵. Da es nur wenige Sozialwohnungen gibt, ist ihr Ruf wenig schmeichelhaft. Darüber hinaus ist der Begriff „Sozialwohnung“ nicht einheitlich definiert, was zu Missverständnissen führt.

¹ <https://www.wort.lu/fr/luxembourg/la-premiere-pierre-du-pacte-logement-2-0-5dce59e4da2cc1784e34fcee>

² <https://www.worldometers.info/world-population/luxembourg-population/>

³ <http://www.wort.lu/de/politik/immobilienpreise-um-elf-prozent-gestiegen-5e8e0262da2cc1784e35b1fb>

⁴ <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/DDN-20190122-1?inheritRedirect=true&redirect=%2Feurostat%2F>

⁵ <http://www.oecd.org/fr/social/base-de-donnees-logement-abordable/>

- B. Stellt besorgt fest, dass die Wartelisten für die Zuteilung einer Sozialwohnung lang sind. Allein die Warteliste des Fonds du Logement umfasst 3.000 Haushalte⁶. 2019 wurden jedoch lediglich 80 bis 100 Wohnungen gebaut⁷.
- C. Bedauert, dass die verschiedenen öffentlichen Bauträger über getrennte Wartelisten verfügen, was die Zusammenarbeit verkompliziert.
- D. Beobachtet, dass die Kriterien für den Erhalt von Sozialwohnungen, wie sie in der großherzoglichen Verordnung vom 16. November 1998⁸ festgelegt sind, für die Interessenten nur schwer zugänglich sind.
- E. Berücksichtigt das Konzept der „sozialen Mietverwaltung“, das es Privatpersonen ermöglicht, ihre Wohnungen über den Staat an benachteiligte Menschen zu vermieten⁹. Diese Möglichkeit ist jedoch nicht hinreichend bekannt.
- F. Stellt fest, dass die öffentlichen und privaten Bauträger in den letzten Jahren nicht ausreichend Wohnraum geschaffen haben. Die zwischen 2010 und 2016 gebauten 3.200 Wohnungen pro Jahr sind bei Weitem nicht ausreichend. Es wird geschätzt, dass jährlich zwischen 5.600 und 7.500 neue Wohnungen gebaut werden müssen, um den Bedarf 2060 decken zu können¹⁰.
- G. Verurteilt das Fehlen staatlicher Maßnahmen gegen die Spekulation mit Grundstücken. Tatsächlich ist die Rendite bei der Spekulation so hoch, dass jedes Bauvorhaben angesichts der potenziellen Einkünfte durch Verkauf des Grundstücks unnötig ist. Das führt auch dazu, dass dem Markt weniger Baugrundstücke zur Verfügung stehen. 2016 gab es in Luxemburg 2.846 ha verfügbare Baufläche. Das entspricht 50.000 bis 80.000 Wohnungen¹¹.
Andererseits stehen 7 % der Wohnungen in Luxemburg leer, was die Spannungen auf dem Immobilienmarkt verschärft. Dabei handelt es sich häufig um renovierungsbedürftige Altbauten oder Zweitwohnsitze¹².
Diese beiden Problematiken ergeben sich in erster Linie aus den Steuervorteilen im Vergleich zu den Nachbarländern.
- H. erinnert daran, dass der Zugang zu Wirtschaft und Bildung in den urbanen Zentren wie Luxemburg oder Esch-Alzette besser ist als im Norden des Landes, obwohl sich ein großer Teil der Baugrundstücke dort befindet. Außerdem ist die Infrastruktur dort weniger gut

⁶ <https://5minutes.rtl.lu/actu/luxembourg/a/1457180.html>

⁷ <https://www.wort.lu/fr/luxembourg/le-fonds-du-logement-apporte-sa-pierre-a-l-immobilier-5dee46c2da2cc1784e3519bf>

⁸ <http://legilux.public.lu/eli/etat/leg/rgd/1998/11/16/n2/jo>

⁹ <https://logement.public.lu/fr/gls.html>

¹⁰ <http://www.lessentiel.lu/fr/luxembourg/story/combien-faudra-t-il-de-nouveaux-logements-18720576>

¹¹ <https://paperjam.lu/article/80000-logements-possibles-sur->

¹² <https://paperjam.lu/article/il-n-y-a-pas-seule-solution-lo>

ausgebaut, was diese Grundstücke weniger attraktiv macht. Aus diesen Gründen liegen die Grundstückspreise im Norden deutlich unter denen im Süden¹³.

- I. Beklagt das Fehlen von Informationen über das in die Immobilie investierte Kapital für die Mieter*innen bei Unterzeichnung des Mietvertrags¹⁴. So ist nicht möglich, zu überprüfen, ob das Gesetz vom 21. September 2006¹⁵ ordnungsgemäß umgesetzt wird. Dieses legt nämlich fest, dass Vermieter*innen maximal 5 % des investierten Kapitals pro Jahr als Miete fordern dürfen.
- J. Unterstützt die Idee eines Pakts zwischen den Gemeinden und dem Staat zur Überwindung der oben dargelegten Herausforderungen. Es ist jedoch offensichtlich, dass die im Rahmen des Pacte logement geförderten Programme wenig attraktiv sind. Zwischen 2008 und 2017 wurden tatsächlich lediglich 830 erschwingliche Wohnungen gebaut¹⁶. Die Tatsache, dass 21 Gemeinden den Pakt nicht unterzeichnet haben, macht deutlich, dass die Rolle der Gemeinden als öffentlicher Bauträger noch nicht ausreichend sichergestellt ist¹⁷.
- K. Verurteilt die Missbräuche, die sich aus der Anwendung des Steuersystems für spezialisierte Investmentfonds (SIF) im Immobiliensektor ergeben. In der Tat sind SIF von allen direkten und üblichen Steuern auf Einkommen und Kapital befreit und unterliegen nur einer Zeichnungssteuer von 0,01% ihres gesamten Nettovermögens. Darüber hinaus erhält ein Aktionär mit einem Anteil von weniger als 10% am Kapital des SIF für mehr als 6 Monate einen Steuersatz von 0% auf dem Veräußerungsgewinn. Auf diese Weise können 10 Personen gemeinsam einen SIF erstellen und dort eine große Anzahl von Häusern hinterlegen, indem sie nur die Abonnementsteuer von 0,01% pro Jahr zahlen, welches dieses nützliche Finanzinstrument zu einer großen steuerlichen Ungerechtigkeit werden lässt. Beispielsweise zahlte das SIF-Cluster S.C.A. SICAV-SIF mit einem Nettogesamtvermögen von 900 Millionen Euro an Unterkünften, und Mieteinnahmen von 54 Millionen Euro im Jahr 2019 eine absurde Steuer von 62.511 Euro. Als Immobilienunternehmen (SCI), das ursprünglich für solche Wohnbaugruppen geplant war, hätte dasselbe Unternehmen 25 Millionen Euro Steuern auf ihre Mieteinnahmen zahlen müssen.¹⁸

Das Jugendparlament:

1. Empfiehlt, mehr Sozialwohnungen zu bauen und sie über das Land zu verteilen, um die Entstehung benachteiligter Stadtviertel zu vermeiden. Eine größere Zahl an Sozialbauten

¹³ <https://statistiques.public.lu/catalogue-publications/logement-en-chiffres/2019/PDF-Logement-8.pdf>

¹⁴ <https://5minutes.rtl.lu/actu/luxembourg/a/1453284.html>

¹⁵ <http://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/2006/09/21/n1/jo>

¹⁶ <https://www.wort.lu/fr/luxembourg/le-pacte-logement-en-pleine-construction-5df0ecb6da2cc1784e351d19>

¹⁷ https://logement.public.lu/fr/politique-logement/pacte-logement/convention_pacte_logement_folder.html

¹⁸ https://www.fondationrobertkrieps.lu/wp-content/uploads/2020/09/20200903_Fis_Note2_FRK.pdf

im ganzen Land würde den Mangel beheben und gleichzeitig den Ruf des sozialen Wohnungsbaus verbessern;

2. Schlägt vor, eine Erhöhung des Haushalts des Wohnungsbauministeriums in Erwägung zu ziehen, damit es in der Lage ist, öffentliche Bauträger besser zu subventionieren. Dies würde dazu beitragen die Wartelisten zu reduzieren.
3. Unterstützt die Idee einer stärkeren Zusammenarbeit zwischen den öffentlichen Bauträgern mit dem Ziel, Kosteneinsparungen zu erzielen. Außerdem wäre eine gemeinsame Warteliste wünschenswert, um die Zuweisung der Sozialwohnungen zu erleichtern;
4. Lädt die Regierung ein, eine Internetseite mit einem Rechner einzurichten, über die Bürger*innen herausfinden können, ob sie Anspruch auf Wohnungsbeihilfen haben. So würden unangenehme Situationen bei Terminen mit Sozialarbeiter*innen vermieden und die Vertraulichkeit verbessert;
5. Fordert die Regierung auf, das Konzept der „sozialen Mietverwaltung“ voranzutreiben und es auf den Internetseiten der öffentlichen Bauträger stärker bekannt zu machen;
6. Empfiehlt dem Minister, in dessen Zuständigkeitsbereich die Raumentwicklung fällt, Bauland für die Errichtung von „Tiny Houses“ auszuweisen. Dies könnte von Fördermitteln begleitet werden, um potenzielle Käufer anzuwerben;
7. Ermutigt zum Bau von Hochhäusern in städtischen Gebieten, um den verfügbaren Wohnraum zu maximieren;
8. Hofft auf eine Erhöhung der Grundsteuer und eine Angleichung des Satzes an den der Nachbarländer. So würden Immobilienbesitzer*innen stärker in die Pflicht genommen, ihren Beitrag zum Gemeindeleben zu leisten;
9. Fordert die Anwendung der Gemeindesteuer für Leerstand oder für den Verzicht auf den Bau bestimmter Gebäude¹⁹ in allen Gemeinden. Dies würde die Besitzer von leer stehenden Wohnungen und Baugrundstücken treffen und Spekulation wirksam unterbinden;
10. Fordert den Ausbau der Infrastruktur, der Gewerbegebiete und des öffentlichen Nahverkehrs in den ländlichen Gebieten;

¹⁹ <https://guichet.public.lu/fr/citoyens/impots-taxes/bien-immobilier/terrain-bien-immobilier/payer-taxe-inoccupation.html>

11. Lädt die Regierung ein, bestimmte Verwaltungen im Norden des Landes anzusiedeln und Homeoffice-Regelungen zu fördern. So müssten Menschen, die auf dem Land leben, weniger Fahrten zurücklegen;
12. Schlägt vor, die Transparenz zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen zu erhöhen, indem Letztere verpflichtet werden, im Mietvertrag die in die vermietete Immobilie investierte Summe zu nennen. So könnten die Mieter*innen überprüfen, ob die Jahresobergrenze von 5 % eingehalten wurde. Darüber hinaus wäre es wünschenswert, Stichproben durchzuführen, um die Einhaltung dieses Gesetzes zu kontrollieren;
13. Hofft, dass der Pacte logement 2.0 die Gemeinden stärker einbindet und ihnen die notwendigen Mittel zur Verfügung stellt, um wirksamer als öffentliche Bauträger agieren zu können. Darüber hinaus sollte das Finanzierungsmodell stärker am Bau bezahlbarer Wohnungen ausgerichtet sein.
14. Fordert eine tiefgreifende Reform des Steuersystems für spezialisierter Investmentfonds. Es schlägt vor, sie als transparente Einheiten zu betrachten und die zwischen dem 1. Januar und dem 31. Dezember erzielten Kapitalerträge jährlich zu besteuern, um sie so der Besteuerung eines Immobilienunternehmens anzunähern.²⁰

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass ein so grundlegendes Problem wie das des Wohnraums politisch nicht unbeantwortet bleiben darf. Es sind nämlich die ärmsten Bevölkerungsschichten, die am stärksten unter dieser Problematik leiden. Dies zeigt, wie wichtig es ist, schnellstmöglich zu handeln. Die oben dargelegten Maßnahmen, insbesondere die Anwendung der Gemeindesteuer für Leerstand oder für den Verzicht auf den Bau bestimmter Gebäude, sind wirksame Lösungen für diese Problematik. Wir müssen an die kommenden Generationen denken, die dem Risiko ausgesetzt sind, dass sie in dem Land, in dem sie aufgewachsen sind, immer schwerer an Wohnraum zu gelangen. Wir empfehlen der Regierung, unsere Ideen zu berücksichtigen, da diese zur Lösung der aktuellen Situation beitragen würden.

²⁰ https://www.fondationrobertkriepps.lu/wp-content/uploads/2020/09/20200903_Fis_Note2_FRK.pdf