



JONK
SOZIALISTEN

#EtGeetEloDuer #WunnenFirAll

**Eis Iddien fir e Wee
aus der Logementskris**

Et geet elo duer!

Eis Iddien fir e Wee aus der Logementskris

Wunnen als Grondrecht? Fir eis als Jonk Sozialisten misst et dat sinn. Reegelméisseg héiert een awer, dass d'Wunnen zu Lëtzebuerg erëm méi deier ginn ass. D'Präisser vun den Haiser wuesse quasi exponentiell a féieren dozou, dass Wunnen net zum Grondrecht, mee zum Luxus gëtt. An der Corona-Kris war den exponentielle Wuesstem Grond genuch extrem Mesuren ze huelen. Bei der Wunnengskris ass dat anescht. Mee och do brauche mir déi nämmelecht Determinatioun. Säit Jore leeft d'Situatioun aus dem Rudder. D'Resultat? Enorm héich Präisser déi keen sech méi leeschte kann, jonk Leit déi net an d'Liewe starte kënnen, während di Leit di vill Buedem hunn, nëmme méi räich ginn. Mee och déi sozioekonomesch Konsequenzen dierf een op kee Fall aus den Ae verléieren. Duerch héich Loyer-Präisser gi manner-verdéngend Leit aus den Dierfer oder aus de Stied verdräwwen an et bilt sech eng Elite un méi räiche Leit, déi nëmmen nach ënnert sech bleift. Eng „Mixité sociale“ gëtt et also net méi an esou eng Mauer erëm anzerappen ass schwéier. Mee net onméiglech.

D'Jonk Sozialisten hunn sech zesumme gesat an eng Partie Iddie verfaasst, déi dobäi hëllef kéinten, Äntwerten op déi 2. wichtegst Fro fir déi jonk Generatioun zu Lëtzebuerg ze ginn.

Méi Invest, manner Spekulation

Immobilien dierfen net weider als rengen Invest-Objet ugesinn ginn. Wunne muss e Grondrecht sinn. D'Politik muss dohier agräifen an d'Léisungen liwweren déi de fräie Maart einfach net hiergëtt an esou, den entgleisten Logementsmarché erëm op d'Schinne bréngt. Dat heescht konkret, mir müssen fort vum spekulativen Invest an erëm zréck zu deem wat déi eege 4 Mauere solle sinn: En Doheem. Duerfir fuerdere mir:

- **Eng Erweiterung vun der Grundsteuer.** Aktuell beleeft sech d'Flächepotenzial, fir hei zu Lëtzebuerg ze bauen, op 2.959 Hektar¹. Ganzer 300.000 Leit kéinten op sou enger Fläch wunnen⁵. Insgesamt hunn déi Terrainen e Wäert vun 20,7 Milliarden Euro, wouvun sech 13,5 Milliarden, also 62,5%, an der Hand vu private Persoune befannen¹. Den Observatoire de l'habitat geet souguer dovun aus, dass déi ierwecht 1% vun de wäertvollste Grondbesëtzer (159 Persounen), 25% vun dem Bauland, deen sech an der Hand vu natierleche Persounen befënnt, besëtzen¹. Domat hunn si e risegen Afloss ob d'Präisentwécklung vun den Terrainen hei am Land. Mat enger duerchschnëttlecher järelecher Gewënnmarge vu +/- 7% halen déi Leit léiwer hiren Terrain wéi en fir Wunzwecker ze verkafen². Ee Verhale wat dëse Privatpersounen zu Käschte vun der Allgemengheet ze gutt kënnt.

Fir dëser Spekulation entgéint ze wierken an dës Terrainen endlech ze mobiliséieren, steet de Gemengen elo schonn en Instrument zur Verfügung, nämlech d'Grundsteuer B6, déi awer an de leschte Joerzénge net hier Effikassitéit konnt weisen. Dofir brauch et als Erweiterung zu der Grundsteuer

eng effikass national Spekulationssteuer op broochleiend Bauterrainen, déi als Zil muss hunn, dës Spekulation onrentabel ze maachen. Dat geet nëmmen, andeem dës Steuer esou ausgeluecht gëtt, dass d'Spekulationsprofiter ob onbebaute Fläche gläich null sinn. Deemno muss dëse Steuersaz iwwer dem duerchschnëttleche Wäertgewënn vum ausgewisene Bauland leien, also fir eis bei minimum 10% vum Wäert vum Terrain pro Joer. Bei engem ar-Präis vun zum Beispill 200'000 EUR, wieren dat 1667 EUR de Mount.

Well dës awer net all aktualiséiert am Register vun de Gemenge stinn, wier eng Méiglechkeet den Duerchschnëtt vum Verkafswäert an de verschiddene Gemengen oder Regiounen als Basis ze huelen. Gläichzäiteg sollt et awer de Gemengen fräistoen, dës Spekulationssteuer bis zu engem bestëmmte Montant no uewen ze schrauwen. Sou steet hinnen bei der Gestaltung vun dëser Steuer eng gewëssen Autonomie zou, an et bleift d'Méiglechkeet se un hier regional Gegebenheeten unzepassen. Sou erkennt een och, wéi eng Buergermeeschtere politesche Courage beim Logement weisen, a wéi eng net.

Et sollten awer och bei der Grondsteuer Ausname gëllen. Wann de broochleienden Terrain dozou genotzt soll ginn fir eng 1. Residenz drop ze bauen, esou muss innerhalb vun 3 Joer de Projet ugefangen hunn a spéitsdens 5 Joer no der Acquisitioun fäerdeg sinn. Och sollt des Steuer progressiv un d'Unzuel an d'Gréisst vun den Terraine ugepasst ginn. Ab dem Kaf vum zweete Stéck Bauland vu maximal 2 Ar, klëmmt all 3 Joer den Taux

vun der Spekulationssteuer ob dee vun der Gemeng festgeluechte Maximum. Läit d'Gréisst vun deem Terrain awer iwver 2 Ar oder ass et schonns den drëtten Terrain deen een besetzt, fänkt d'Spekulationssteuer ob dësem Terrain schonns direkt beim Maximum un.

Mir als JSL wëllen domat erreechen, dass Bauland och nëmmen nach da kauft gëtt, wann een och wierklech wëlles huet drop ze bauen an net fir domat ze spekuléieren.

D'Regierung muss nach an dëser Legislaturperiod esou eng Reform vun der Grundsteuer duerchsetzen, fir och de Wielerinnen ze weisen, dass dës Regierungsparteien d'Logementskris effektiv bekämpfe wëllen.

- **Eng héich Besteuerung vun eidelstoende Wunnengen.** An Zesummenaarbecht mat de Gemengen (ënner anerem iwver eng Flicht zur Registréierung vun de Mietverträg) müssen esou Fäll opgekläert ginn. Et kann net sinn, dass Wunnenge während enger Logementskris aus Spekulationsgrënn eidel stinn. Eng Méiglechkeet dëst z'erreeche wier eng Mietpflicht anzeféieren, bei där een als Propriétaire 1 Joer nom Kaf oder der Fäerdegstellung vun der Wunneng Zäit huet seng bewunnbar Wunneng ze verlounen. Geschitt dat net, leet eng Commission des Loyers en neie Montant fir de Loyer vun der Wunneng fest. Als „bewunnbar“ definéiere mir eng Immobilie zäitlech gesi 5 Joer nodeems déi éischt Prozedur beim Bauen ugefaangen huet. Beim Kaf bléift déi Frist wéi gesot bei engem Joer. Geschitt an deene Joren näischt, zielt d'Immobilie als broochleiden Terrain a gëtt och deementspriechend der Spekulationssteuer no besteiert.

- **Investissementer aus dem Ausland aschränken.** Interessant Piste ginn et hei aus Vancouver, Kanada, mee och déi schwäizer Lex Koller bitt eng Alternativ. Mir fuerderen de Verkaf un Wunnengen un auslännesch Net-Residenten un Critèren ze bannen. En auslänneschen Net-Resident soll d'Wunneng nëmmen da kenne kafen, wann en se als 1. Residenz benotze well. Ass dat net de Fall, müssen des Fäll vun enger zoustänneger Kommissioun an dem jeeweilege Logementsminister accordéiert ginn.

- **D'Ofschafe vun de Steieravantages beim Invest an Immobilien.** Fir d'Irregularitéiten an eisem Steiersystem däitlech ze maachen, bitt dëst Zitat vum Keith O'Donnel, Managing Partner bei Atoz, e gutt Beispill³:

« Si j'achète un appartement d'une valeur de 750 000 euros pour le louer, le gouvernement va me donner des « subsides » fiscaux en tant que bailleur qu'on chiffre à plus de 110 000 euros. En revanche si on veut acheter le même appartement et l'habiter, l'État n'en donne que 70 000. »

Investitiounszwecker ewéi den Amortissement Accéléré gehéieren ofgeschaaft. Dëse bitt de Proprietairen d'Méiglechkeet steierlech Avantagen opgrond vun Ofschreiwungen, beim Investment an Immobilien ze kréien. Dat nämmlecht gëllt fir d'Méiglechkeet d'Zënsen op engem Emprunt fir eng Immobilie déi verlount gëtt steierlech ganz ofzesetzen. Hei denke mir, dass esou Mesuren der Gravitéit vun der Situatioun net méi ugepasst sinn an deemno ganz sollen ofgeschaaft ginn.

- **Des Weidere sollen och eis Bautereglementer un déi aktuell Situatioun ugepasst ginn.** An néie Quartiere soll ee Méiglechkeet hunn kënne méi héisch ze baue mat Mansardë fir méi Wunnfläch op enger minimaler Baufläch. Eis ass bewusst, dass ee net jidderengem den Dram vum Haus mat rise Gaart kann erfëlle, mee mat enger méi effizienter Bauweis kéint een et méi Léit erméigleche wéinstens e klenge Gaart ze hunn. D'Zil ass et manner Baufläch fir méi Wunnraum an esou genuch Gréngflächen ze behale fir méi Natur an awer och fir z'evitéieren, dass d'Waasser net méi ka richtig oflafen.

De Staat als wichtege Acteur um Wunnmarché

Eng krisegerecht Wunnengspolitik brauch e staarke Staat. Et gouf arechent, dass zu Lëtzebuerg pro Joer 8000 Wunnenge gebaut misse ginn⁴. Stand haut sinn et der awer nach tëscht 4000 a 5000⁵. Dat wat mam Pacte Logement 2.0 elo initiéiert gouf muss onbedéngt weider gefouert ginn. De Staat muss sech bei gréissere Bauprojeten onbedéngt weider en Undeel un Wunnenge sécheren an déi zu abordabele Präisser un d'Leit weider ginn. Obwuel mir der Meenung sinn, dass 30% sozial an/oder abordal Wunnengen, ewéi am Koalitiounsprogramm ugekënnegt, an den neie PAP'en onbedéngt néideg gewiergt wieren, begrëisse mir natierlech trotzdeem des Mesure. Mee mir gesinn se als Ufank. Mir appelléieren och un di jeeweileg Gemenge-Responsabelen dennéidege politesche Courage ze fanne, fir des Mesurë konsequent an hire Gemengen ëmzesetzen.

De Loyer als ekonomesch Alternativ

Als Beispill fir eng gutt Wunnengspolitik déngt ëmmer d' Stad Wien. Sie si selwer als staarke ëffentlechen Acteur opgetrueden an hunn et dowéinst gepackt, souguer an esou enger Grousstad d'Präisser niddreg ze halen. Eng Wunneng lounen ass natierlech nëmme lukrativ, wann de Präis net d'nämmlecht héich ass wei en Prêt deen een zréckbezuele muss. Do musse mir also hin. Dofir brauche mir eng Reform vum Mietgesetz. Dëst erlaabt et momentan, Investisseure 5% vum Kafpräis vum Immeuble op e Joer als Loyer ze froen. Vu dass d'Kafpräisser klammen, ass et just eng Fro vun der Zäit bis d'Loyeren nozéien, wat déi Haushälter mat niddregem Akommes nach méi ze belaaschten dréit. Schliisslech si 45% vun deenen Haushälter aus dem ënneschte Quintile (20% vun der Populatioun mat dem niddregste Liewensstandard) Locataire⁶. Fir de Problem unzegoen, ginn et hei méi Léisungsusätz:

- Kuerzfristeg muss een iwwert en zäitlech begrenzten inflatiounsberengegte Mietenstopp nodenken. Des Mesure géif d'Loyeren afréieren an esou dobäi hëllefen d'Präisentwécklung am Locatif ze stabiliséieren. No enger predefinierter Zäit misst een da per Gesetz definéieren dass d'Loyeren nëmme all 5 Joer em ee gewëssene Prozentsaz dierfe klammen. Duerch den Enregistrement vun de Kontrakter bei der Gemeng kéint een dat dann och kontrolléieren.
- Eng weider Iddi kennt aus Holland. Unhand vun engem Punktesystem definéieren déi zoustänneg Kommissiounen wéi vill eng Wunneng an

der Locatioun dierf kaschten. Di Critère sinn ënner anerem d'Lag, d'Ausstattung an den Zoustand vun der Wunneng. Wichteg wier et och, mat Hëllef vun de Gemengen, gewëss Plaffongen un Loyerer duerchzesetze fir dass déi net eleng dem fräie Marché ënnerluecht sinn. En Encouragement fir Proprietairen hir Wunnengen als sozial Wunnengen ze klasséiere kéint doran leien, déi agehollen Loyerer steierfrei kënnen ze deklaréieren an vun de Bequeemlechkeete bei der „Gestion Locative Sociale (GLS)“ vun de soziale Wunnenge kënnen ze profitéieren.

Laangfristeg muss een sech dann als Politik an Gesellschaft eens gi wéi vill en Investissement an d'Immobilie fir se ze verlounen dierf an soll bréngen. Wunnen ass fir eis keng Invest-Méiglechkeet mee e Grondrecht dat jiddwereen sech leeschte kënne muss.

Ofschléissend ass et wichteg z'erwänen, dass all déi Mesuren zesumme mussen ugewannt an analyséiert ginn. Eenzel Mesuren dierften an hirer Wierksamkeet bei dësem iwwehëtzen Marché relativ begrenzt bleiwen. E ganze Pak un Mechanisme sinn d'Äntwert op des Logementskris. Well nëmmen da kënnt et erëm zu engem gesonden Equiliber tëscht Offer an Demande a kengem abrupte Stopp u privaten an ëffentlechen Investissementer.

Quellen

- ¹OBSERVATOIRE DE L'HABITAT, Le potentiel foncier destiné à l'habitat au Luxembourg en 2016, Note 22, Février 2019.
- ²STATEC, MINISTÈRE DU LOGEMENT, OBSERVATOIRE DE L'HABITAT, Le logement en chiffres, Numéro 9, April 2020.
- ³Pierre SORLUT, À un point d'inflexion, d'Letzebuenger Land du 03 janvier 2020.
- ⁴François PELTIER, « Projections des ménages et de la demande potentielle en logements : 2018-2060 », Économie et Statistiques - Working Papers (Luxembourg: STATEC, 2019), S.32-33.
- ⁵COFIBU (2021) Rapport sur le budget de l'Etat 2021, S. 114.
- ⁶MINISTÈRE DU LOGEMENT (2020) Communiqué de Presse du 02.07.2020, S.1