

Pragmatische Lösungen statt grüner Ideologie

CSV präsentiert Maßnahmen zur Schaffung von erschwinglichem Wohnraum

Günstiger, schneller und mehr bauen – das ist das Grundrezept der CSV für eine Entspannung am Immobilienmarkt. Um dieses Dreifach-Ziel zu erreichen, fordern die Christlich-Sozialen zusätzliche Maßnahmen beim Pacte logement 2.0 und die Einbeziehung privater Investoren in den Bau erschwinglichen Wohnraums. Das Angebot muss schnellstmöglich gesteigert und die Spekulation mit Immobilien eingedämmt werden.

„Man beachte die klaffende Lücke zwischen Anspruch und Wirklichkeit der Regierung¹ bei der Wohnungsbaupolitik“, so der Abgeordnete Marc Lies. „Der Ernst der Lage am Immobilienmarkt wird immer noch unterschätzt. Und die wenigen Weichen, die die Regierung seit 2013 in puncto Logement gestellt hat, sind nicht im Interesse der Bürger gestellt worden.“

2015 wurde die TVA Logement von 3 auf 17 Prozent beim Kauf einer Zweit- oder Mietwohnung erhöht. „Auf diese Weise erwirtschaftet der Staat beachtliche Beträge. Statt die Bürger bei der Wohnungsbaupolitik an diesem Finanzpolster teilhaben zu lassen, finanziert die Regierung damit ihre politischen Spielereien“, fasst der CSV-Logement-Experte die falsche Prioritätensetzung der DP-LSAP-Déi-Gréng-Koalition zusammen, die sich in der Ausrichtung der Wohnungspolitik zudem uneinig zu sein scheint. „Die traurige Konsequenz davon ist der preistreibende Effekt. Durch die Erhöhung der TVA Logement haben sich auch jene Wohnungen verteuert, die zu eigenen Wohnzwecken erworben werden.“

Für die CSV hingegen hat die Preisentwicklung am Immobilienmarkt oberste Priorität. Für die CSV sind **pragmatische Maßnahmen** der Weg, um günstiger, schneller und mehr zu bauen:

GÜNSTIGER bauen durch Richtwerte für Bepreisung von erschwinglichem Wohnraum

„Wir stellen fest, dass die Regierung die Orientierung verloren hat und nicht weiß, in welche Richtung es beim Sorgenkind Nummer eins des Landes, dem Logement, in Zukunft gehen soll“, so Marc Lies weiter. Die CSV bemängelt insbesondere, dass der im Pacte logement 2.0 vorgesehene Anteil an erschwinglichen Wohnungen von 30 auf 20 Prozent reduziert wird und dass auch nicht klar dargelegt wird, unter welchen Bedingungen der Prozentsatz an erschwinglichem Wohnraum von den Gemeinden vom privaten Baupromotor erworben werden soll.

„Als CSV fordern wir Richtwerte, die Gemeinden und Promotoren gleichermaßen von Nutzen sind“, so Marc Lies weiter. „**Durch die Schaffung von Richtwerten ist für alle Akteure klar, innerhalb welchen Preisrahmens sich die Beträge bewegen können, die von der Gemeinde beim Ankauf des sogenannten erschwinglichen Wohnraums aufzubringen sind.**“ Er präzisiert, dass diese Richtwerte sowohl allgemeinen landesplanerischen Kriterien als auch regionalspezifischen Gegebenheiten wie Ortslage und Baudichte Rechnung tragen sollen. „Mit dieser Maßnahme soll sichergestellt werden, dass Promotor und Gemeinde bei Konvention und Baugenehmigung für erschwinglichen Wohnraum wissen, was die Bedingungen – sprich: der Preis – der gesamten Transaktion sind.“ Durch eine **Anpassung der Zugangskriterien zu erschwinglichem Wohnraum** soll zudem künftig auch die breite Mittelschicht berücksichtigt werden.

SCHNELLER bauen durch Einbeziehung privater Investoren in die Schaffung sozialer Mietwohnungen

Weil Gemeinden, Staat und andere öffentliche Immobilienentwickler nicht in der Lage sind, ausreichend Wohnraum auf den Markt zu bringen, fordert die CSV die Regierung via einen Gesetzentwurf auf, den **Bau erschwinglichen Mietwohnraums durch nicht-öffentliche Immobilienentwickler** zu ermöglichen. Geht es nach der CSV, wird die Schaffung sozialer Mietwohnungen auch für private und/oder gewerbliche Investoren geöffnet. Die damit verknüpften Bedingungen werden in einer Konvention mit dem Wohnungsbauministerium festgeschrieben. Die Investoren haben in der Folge Anrecht auf eine staatliche Bezuschussung ihrer Projekte.

Zudem soll die **soziale Mietverwaltung** (Gestion locative sociale - GLS) noch stärker zum Tragen kommen. Durch den Anreiz zusätzlicher Finanzhilfen sollen mehr Privateigentümer für dieses Mietsegment gewonnen werden, derweil die

Deckelung der Mietsätze für soziale Wohnungen beibehalten wird. Für öffentliche Bauträger könnte diese Anpassung der Bezuschussung ebenfalls von Nutzen sein.

Der Gesetzesvorschlag der CSV beinhaltet auch eine **Erhöhung der Förderbeträge für öffentliche Bauträger** beim Ankauf von Bauland oder beim Bau beziehungsweise bei der Renovierung von Wohnungen zwecks Schaffung von Mietwohnraum. Zudem sollen die **Sozialämter als öffentliche Bauträger** anerkannt werden, so dass sie in Zukunft von staatlichen Beihilfen beim Wohnungsbau profitieren können.

MEHR Wohnraum verfügbar machen durch steuerliche Maßnahmen

Neben diesen direkten Maßnahmen besteht auch brach liegendes Lenkungspotenzial bei den Steuern: „Wir fordern eine **landesweite Spekulationssteuer**, um die unkontrollierte Dynamik der Preisspirale zu brechen. Ausgenommen sind jegliche Immobilien, die für direkte Nachkommen einbehalten werden. Auch landwirtschaftlich genutzte Flächen gelten als Ausnahme“, erklärt Co-Fraktionspräsident Gilles Roth.

Eine weitere Möglichkeit, um kurzfristig mehr Wohnraum verfügbar zu machen, ist die **Verlängerung der Sperrfrist, nach welcher Verkäufer einer Immobilie in den Genuss des vorteilhaften Steuersatzes auf dem erwirtschafteten Gewinn (demi-taux global), kommen können**: „Als CSV wollen wir diese Karenzzeit von zwei auf fünf Jahre anheben“, erläutert Gilles Roth die angedachte Maßnahme, die sich im Zusammenspiel mit den anderen Vorschlägen als Preisbremse erweisen soll.

Grüne Ideologie schafft keinen Wohnraum

Bei der Präsentation der neuen Maßnahmen fordert Co-Fraktionspräsidentin Martine Hansen eine ganzheitliche Wohnungsbaupolitik unter Einbeziehung aller implizierten Ministerien: „Statt die Schaffung von Wohnraum durch Kompetenzgerangel und prozedurale Spielchen zwischen einzelnen Ministerien zu behindern, wäre die Regierung gut beraten, das Logement-Problem koordiniert anzugehen. Im Interesse der Bürger!“ Martine Hansen erinnert in diesem Zusammenhang an die von der CSV eingereichten Änderungsanträge zum Naturschutzgesetz: „Damit wollen wir den teils willkürlichen Entscheidungen auf Verwaltungsebene einen Riegel vorschieben. Damit sich Bauvorhaben nicht unnötig verzögern und verteuern.“ Sie fordert auch die **Aufhebung von verpflichtenden Kompensierungsmaßnahmen** für etwaige zwischenzeitlich entstandene Biotope bei der Bebauung brach liegender **Baugrundstücke innerhalb des Perimeters**. Die Umsetzung des Bauvorhabens wird dadurch beschleunigt, und für den Bauherrn entstehen keine zusätzlichen Kosten.

Martine Hansen verweist auf den Katalog mit realistischen Vorschlägen zur Lösung des Logement-Problems, den die christlich-soziale Volkspartei bereits 2019 präsentiert hatte, mit u.a. der **Erhöhung des Freibetrags der TVA Logement** beim Eigenerwerb von 50.000 auf 100.000 Euro, der **Anhebung des sogenannten „bëllegen Acte“** von 20.000 auf 50.000 Euro und der **Einführung des Miet- oder Optionskaufs**. „Unsere praxisorientierten Vorschläge kamen in der Chamber nicht einmal zur Debatte.“

Konkrete Perspektiven für die kommenden Generationen

Für die CSV steht fest: „Mit unseren Vorschlägen im Rahmen des Pacte logement 2.0, dem Gesetzesvorschlag zur Öffnung des sozialen Mietwohnungsmarktes für private Promotoren und unserem Maßnahmenpaket von 2019 streben wir als CSV einen Anteil von 25 bis 30 Prozent auf dem Gesamtmarkt an“, so Marc Lies abschließend. „Wir werden die Augen nicht vor der Realität verschließen und wir werden nicht schweigen. Nichts zu tun, wie die Regierungsparteien, ist für uns keine Option. Wir als CSV wollen den kommenden Generationen konkrete Perspektiven geben. Wohnraum muss wieder erschwinglich werden. Dafür darf es beim Wohnungsbau keine Tabu-Themen mehr geben.“

(mitgeteilt von der CSV-Fraktion / 5. Juli 2021)

¹ Die durchschnittliche Steigerung der Immobilienpreise der vergangenen Jahre steht im Widerspruch zum Kapitel Logement im Koalitionsprogramm 2018-2023. Dort heißt es: „*Seule une action concertée de l'action publique et de l'initiative privée pourra constituer une réponse adéquate au problème.*“ Und im Regierungsprogramm 2013-2018: „*Le premier objectif du Gouvernement sera de maîtriser l'évolution des prix sur le marché immobilier en augmentant l'offre de logements et de terrains constructibles.*“