

D'Logementskris gëtt net vu private Promoteuren geléist.

Staat a Gemenge musse Verantwortung iwwerhuelen.

D'CSV-DP Regierung huet an de leschte Méint vill Hiewelen an d'Gäng gesat fir de Leit ze soen, dass d'Logementspolitik eng vun hire grouss Prioritéite wier. Réischt d'lescht Woch huet de Logementsminister Claude Meisch bei der Presentatioun vum Gesetzesprojet iwwer d'abordabel Wunnengen d'Schafe vu 500 neien sou Wunnenge pro Joer versprochen. Esou Zuele gi säit ville Jore vun de verschiddene Regierungen an de Raum geheet fir d'Leit ze berouege respektiv op e spéideren Zäitpunkt ze verträichten. An der Realitéit ass et awer ni zu dëse Wunnenge komm an d'Situatioun um Logementsmarché, a besonnesch fir vill Locataire a jonk Keefer ouni Eegekapital a Starthëllef vun doheem, ass ëmmer schlimmer ginn. Dat riskéiert och esou weiderzegoen, wann d'Regierung weider mécht wéi bis elo.

2024 gouf massiv un der Steierschrauw gedréint an déi verschidde **steuerlech Privileegie fir Investisseuren, Promoteuren an Terrainsbesëtzer** goufe jo bekanntlech bis Juni 2025 verlängert. Viru puer Méint huet d'Regierung Reformen am Naturschutz an an der kommunaler Planung virgestallt. D'Zilsetzung vun dëse Reforme wier et laut Regierung Reglementer beim **Schutz vun Natur an Aartevillfalt ze vereinfachen oder ofzeschafe fir Bauprojeten ze beschleunegen.**

Leit a Sociéiteiten déi Terrain a vill Kapital hunn, sollen « entlaascht » gi fir, dass se dach sou frëndlech solle sinn a méi Wunnenge bauen.

Mir hunn et mat albekannten Iddien ze dinn, déi och an der Vergaangenheet näischt bruecht hunn, héchstens dass se **de Steen als rengt Investitiounsprojet immens rentabel gemaach hunn, wouduerch d'Knappheet an d'Deierecht vun de Wunnenge jo grad verschäerft goufen.**

1. Ganz schwéier Situatioun fir vill Keefer a Locataire.

Déi aktuell Situatioun um Wunnengsmaart ass eng Katastroph. D'Präisser bei bestoende Wunnengen an Haiser sinn zwar gefall, mee **d'Baisse ass net staark genuch** fir dass se déi weider ze héich **Zënstaue** kéint kompenséieren. Bei den Neibauten ass de Präis just marginal erofgaangen, dofir ass de Volume awer drastesch an de Keller gaang. Déi **deck Promoteure probéieren d'Kris auszesetzen** a waarden of, ob se hir Margen net awer bäibehale kënnen. D'Offer ass also staark gefall, wat d'Präisser stabiliséiert op engem vill ze héijen Niveau. D'Konsequenz ass, dass grouss Deeler vun der Bevëlkerung näischt kafe kënnen an an der Locatioun bleiwen. D'Locatioun gëtt deementspreechend ëmmer méi deier. **D'Loyere klamme säit puer Joer däitlech**

méi séier wéi d'Inflatioun, wouduerch d'Locatioun ëmmer méi Leit aarm mécht. D'Regierung ass awer net bereet d'Loyere méi staark gesetzlech z'encadréieren, well dat jo konträr wier zu der Regierungspolitik, déi de Bau vu Wunnengen duerch d'Vesprieche vum maximale Profit un d'Promoteure wëll interessant maachen.

”D'Regierung ass an engem Däiwelskrees gefaangen, well all méi kloren Agrëff an de Marché als schiedlech fir de Bau vu Wunnengen ugesi gëtt, obwuel et jo genee dëse Marché ass, deen d'Wunnengsnout ausgeléist huet. Eng Diskussioun iwwer e Loyersdeckel ass vum Logementsminister op Mokuchsdag reportéiert ginn.”

2. Den ëffentleche Wunnengsbau ass ëmmer nach eng Niche.

Wéi ee Spillraum gëtt et da fir eng Regierung, déi de Logement verstärkt aus der ëffentlecher Hand a privat Verantwortung iwwerdreift? Et bleift den abordabele Wunnengsbau, den de privaten a lukrativen Interesse bis elo virenthale bliwwen ass...bis elo.

Den **Defizit un abordabele Wunnenge** gouf viru Jore schonn **op 30.000 geschat** a säitdeem ass e just méi grouss ginn. De leschten Zuele vum Logementsministère no¹ ass **d'Zuel vun den abordabele Wunnenge pro 100 Awunner souguer liicht réckleefeg säit 2021!** Insgesamt ginn et ronn 3.800 Wunnengen an ëffentlecher Locatioun, wat ronn 1,5% vum gesamte Wunnengsbestand ausmécht. Sech also just op dëse kleng Beräich ze konzentréiere wier an eisen Ae komplett falsch. Méi konsequent Agrëffer an de private Marché sinn néideg.

Méi e genaue Bléck an den Inventaire vum Fonds spécial fir den abordabele Wunnengsbau veranschaulicht dëse Constat. **Iwwer déi lescht 4 Joer sinn an der Moyenne all Joer 287 Wunnengen op de Marché komm.** Wann dat weiderhinn de Rhythmus wier, dann hätt mer am Joer 2130 de Wunnengsbesoin vum Joer 2020 erfüllt. Dëse klengen reellen Output u Wunnengen läit bedenklech wäit ewech vun den Estimatiounen.

Rapports Fonds Spécial ²	Livraison estimée par an	Livraison estimée sur période	Livraison effective	Total livraison
2020	860 (d'ici 2025)	4300 (2021-2025)	159	159
2021	884 (d'ici 2026)	4420 (2022-2026)	335	494
2022	780 (d'ici 2027)	3900 (2023-2027)	387	881
2023	/	/	265	1146

Dat selwecht trifft op de Conventionnement zou. Déi estiméiert Unzuel un neie konventionéierte Wunnengen (d'Konventioun ass dem Bau virgelagert) leie ganz wäit hannert den Estimatiounen.

Rapports Fonds Spécial	Nombre estimé de logements conventionnés	Logements effectivement conventionnés	Total conventionnés depuis 2020
2020	8200 (2021-2025)	838	838
2021	7800 (2022-2026)	568	1406
2022	8500 (2023-2027)	464	1870

¹ https://logement.public.lu/dam-assets/documents/publications/rapports_fonds_sp%C3%A9cial/2023-rapport-fonds-special.pdf

² Zuele fir 2024 leien nach net vir.

2023		728	2598
------	--	-----	------

Doraus kann ee schléissen, dass ëffentlech a sozial Bauträger däitlech manner Wunnenge bauen oder kafen (a renovéieren) wéi se sech eigentlech géife wënschen, wat e.a. dorunner läit, dass ëffentlech Bauträger wéi d'SNHBM oder de Fonds du Logement e **Manktem u Bauterrain**³ hu respektiv oft op komplizéierten an net séier verfügbaren⁴ Terraine schaffe mussen, wéi z.B. op Industriefrichen. Dass den Output dann nach eng Kéier méi kleng respektiv lues ass wéi geplangt, hängk an éischter Linn un **feelende Ressourcen, besonnesch wat de Bau ugeet**. Dowéinst ass et och esou schlëmm, dass an de leschten 2-3 Joer ronn 10% vum Personal am Bausektor verluer gaange sinn, wéinst dem Réckgang vun den Aktivitéiten.

3. Hannert groussen Ukënnegunge verstoppe sech vill ze kleng Zuelen.

Des Zuele vum Fonds spécial iwwerrasche keen, den d'Depense vum Fonds am Bléck huet. Et fält op, dass 2021, 2022 an 2023 d'effektiv Depensen vum Fong all Joer bal identesch waren, se hu geschwankt tëscht 170 an 183 Milliounen €, trotz groussen Ukënnegungen. Mir hunn also e **strukturelle Réckgang vun den Ausgaben am Logement** wann een d'Präisdeierecht berécksichtigt.

“Et ass keng antizyklesch Politik gemaach ginn. De Staat huet sech mam Privatmarché agereit an huet d'Aktivitéit an den Emploi net gestäipt. Dat ass geckeg an der Situatioun déi mer zu Lëtzebuerg hunn.”

An de kommende Jore solle laut Budget pluriannuell d'Depensen an der Theorie zwar drastesch eropgoen op iwwer 500 Milliounen € d'Joer, mee an der Praxis sollen se sech éischter em 300 Milliounen € beweegen. Hei kënnt eng Erfahrung aus de leschte Joren zum Ausdrock, déi weist, **dass vill annoncéiert awer wéineg tatsächlech gebaut** gëtt. Mee des budgetär Ofstufung dréit och der Angscht vun der Regierung Rechnung, dass de Programm mam verbëllegten Opkauf vu **VEFA-Projeten** en Echec kéint sinn. Dofir stinn nämlech pro Joer ronn 150 Milliounen am Budget vum Fonds Spécial. An déi lescht Méint an och Aussoe vum Logementsminister selwer weisen, dass entretemps Zweifel bestinn ob déi déck Promoteure wierklech wëlle mat hire Margen erofgoe fir dem Staat Projet'en ze verkafen. Sollt de Marché tatsächlech erëm zou sech kommen an d'Promoteure rëm zu héije Maartpräisser verkafe kënnen, da bleift **d'VEFA-Opkauf Episoden als Sécherheetsnetz fir deck Promoteuren** an Erënnerung, dat d'Regierung frëndlecherweis gespaant huet fir hinnen an der Kris gewësse Margen ze garantéieren.

All des Zuelen an Entwécklung leen no, dass **eng Offensiv a Saachen abordabele Wunnengsbau net a Siicht** ass.

³ Vun den insgesamt 5707 Hektar Bauterrain gehéieren der 1049 (18,4%) dem Staat an de Gemengen.

⁴ De Raum+ Endbericht (S.53) weist däitlech, dass Staat, Gemengen an ëffentlech Träger nëmmen nach ganz wéineg Bauflächen hunn, déi an 0-5 Joer verfügbar wieren. <https://logement.public.lu/dam-assets/documents/publications/observatoire/dater-raumplus-endbericht-siedlungsflächenreserven-in-luxemburg-20202022.pdf>

4. *Neit Gesetz soll 500 Wunnengen d'Joer bréngen !?*

Mat der reforméierter Gesetzesgrundlag, déi de Logementsminister Meisch präsentéiert huet, wäert dat sécher net geléngen. Et ass e weidere **Fall vun Augenwischerei**, wou de Leit grouss Fortschrëtter versprach ginn, déi sech dann no Joren als falsch erausstellen.

De Gesetzesprojet beinhalt sécherlech **e puer gutt Ännerungen**, déi och vun den Acteuren um Terrain sou gefrot gi sinn. De Partage vun den Enquêtes sociales tëscht de soziale Bailleuren, déi zousätzlech Hëllef fir energieetesche Renovatiounen oder d'prise en compte vun der geographescher Lag vun engem Terrain bei der Berechnung vun der Subventionéierung fir de Kaf vum Terrain sinn esou positiv Beispiller. Mee et dierf een sech näischt virmaachen : mat dësen an anere Mesurë ginn net méi Wunnenge geschaf.

D'Neierung déi de Logementsminister dozou verleet huet fir vu 500 neie Wunnenge pro Joer ze schwätzen ass d'Aféierung vun der **Entlounung vum investéierte Kapital och elo fir d'Gemengen** fir de Bau vun enger abordabler Wunneng, op dem Deel, den net souwisou vum Staat finanzéiert gëtt. Déi Mesure ass zwar richteg a kann de Gemengen, déi Wunnenge baue finanziell e bëssen ënnert d'Äerm gräifen. Allerdéngs wäerten doduerch net 100 Gemengen elo ufänke selwer ze bauen, wëll d'Hürde leien op anere Plazen. Mir ginn éischter dovunner aus, dass Gemengen déi souwisou baue frou iwwer déi Hëllef sinn an déi allermeescht – gréisstendeels kleng – Gemenge weiderhin net baue kënnen a wäerten. De Grond dofir ass, dass **déi allermeescht Gemengen net genuch personell Ressourcen hu fir e Bauprojet ze stemmen**, sief et an der Conception, beim technesche Suivi oder dono beim Suivi social. Besonnesch wann d'Gemengen eleng gelooss ginn domat, wäerte weiderhi just déi puer grouss Gemengen bauen.⁵

“De Logementsminister Meisch leet sech also wäit aus der Fënster andeem e mengt, dass mat puer punktuellen Ännerungen den abordabele Wunnengsbau, deen an de leschte Jore bei ënner 300 Wunnengen d'Joer louch, op 800 Wunnenge géif eropgoen.”

Mat der Méiglechkeet fir Privatpromoteuren iwwer sougenannte Public-Private-Partnerships (PPP) an Zukunft an den abordabele Wunnengsbau anzeklappen, verstoppt sech am Gesetz awer e problematesche **Paradigmewiessel**. Andeem Privatpromoteuren op hiren Terrain'en abordabel Wunnenge bauen an déi zu engem Loyer ënnert mee wuel ganz no um Maartpräis u sozial Bailleuren verloune kënnen, **subventionéiert de Staat also ëmmer méi Gewënnmargë vu Giorgetti & co** mat. Well déi Terrainen awer a Promoteurshand bleiwen, falen d'Logementer um Enn Konventioun natierlech och un de Promoteur. Dat ass also eng Win-Win Situatioun, just dass de Promoteur zweemol de Winner ass. Dëst Gesetz ass also och ee Wee vun der Regierung fir hire Promoteurskollegen e Kaddo ze maachen.

Déi gréisste Problematik an der Virgoensweis vun der Regierung gesi mir an der **mise en concurrence vun öffentlechen a private Baudréier ëm Terrain'en an em Output vu Wunnengen** duerch des gesetzlech Ännerungen. Déi Konkurrenz ass vu vir era verfälscht en faveur vun de Privaten, wëll déi – contrairement zu öffentleche Baudréier – oft eege Baufirmen a bei der Vergab vun de Wunnengen och net op déi selwecht Critère (Enquête sociale) Rücksicht mussen huelen. Privat Promoteuren wäerten och nei Terrainen kafen an net op hirem Terrainsbestand bauen, wouduerch och nach Konkurrenz a Präisdeierecht um Foncier kéinten

⁵ 1096 kommunal Wunnengen ginn et Stand 2023.

entstoen. An eisen Ae besteet duerchaus de **Risiko, dass den ëffentleche Wunnengsbau ëmmer méi ausgehielegt gëtt.**

5. Reell Problemer erkennen. Richteg Léisunge a Kraaft setzen.

Déi drénglechste Aufgab besteet doran de Locataire d'Laascht vun der aktueller Kris vun den héijen Zënsen an dem Blocage tëscht Offer an Demande bei den Acquisitiounen vun de Schëlleren ze huelen.

- ➔ **Mir brauchen en Deckel op de Loyer an eng Stärkung vun de Rechter vu Locataire fir gesetzes- an net marktkonform Loyerer duerchzusetzen.**

D'Nofro no Wunnengen an der Locatioun gëtt strukturell bei wäitem net vum private Marché befriedegt an duerch déi aktuell Situatioun (héich Zënsen) verschlëmmt sech dat. Just de Staat an d'Gemeenge kënnen dee Stéllstand brieche an d'Aktivitéit erëm ukierpen.

- ➔ **Staat a Gemeenge mussen daitlech méi finanziell Mëttel investéieren fir de Manktem un Aktivitéit um Privatmarché z'iwuerbrécken a strukturell méi wichteg am Wunnengsbau ze ginn. De Fonds spécial brauch dofir nach daitlech méi Moyer'en, besonnesch och fir de Kaf vu Bauterrain ze vergréisseren.**
- ➔ **Privat Promoteure sollen am abordabele Wunnengsbau keng Roll spillen, mee dofir awer bei all PAP iwwer 10 Wunneneiteiten 30% abordabel Locatiounswunnengen musse virgesinn, déi un ëffentlech Promoteuren cedéiert ginn. Bei PAP'en vu 5-9 Wunnengen soll dësen Taux bei 15% leien.**

Gemeenge sinn an eisen Aen als Planer vun den Uertschaften a Quartieren an duerch d'Proximitéit déi ideal Wunnengsbauer. Se brauchen just déi néideg Moyer'e fir dat och kënnen ze maachen. Mee dat neit Gesetz stellt dat net bereet.

- ➔ **Bereetstellung vu finanziellen Mëttel fir den Opbau vun den néidege personellen Kapazitéiten fir de Wunnengsbau an den eenzelne Gemengen oder an interkommunale Syndikater.**
- ➔ **Perspektivesch en minimalen Taux vun abordabele Mietwunnengen fir all Gemeng festleeën.**

Ëffentlech Bauträger hunn e ganz kloeren Defizit gégeniwwer groussen Promoteuren : si hu keng Baufirma, déi se prioritär op hire Projet'en asetze kënnen.

- ➔ **Schafe vun enger ëffentlecher Baufirma, déi just fir Bauprojet'e vun ëffentlechen Träger agesat gëtt an eng positiv Hiewelwierkung op d'Léin an d'Aarbechtsbedéngungen am ganze Bausektor huet.**