

## Dossier de presse

### Logementskris: D'Regierung muss endlech (ëm)steieren!

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist so angespannt wie noch nie. Seit Jahren steigen sowohl die Kaufpreise als auch die Mieten unaufhörlich. Daraus folgt: Immer mehr Menschen können sich das Wohnen in Luxemburg nicht mehr leisten. Vor allem Geringverdiener:innen und junge Menschen, die nicht das Glück haben, eine Immobilie oder Startkapital geerbt zu haben, müssen einen immer größeren Teil ihres Einkommens fürs Wohnen ausgeben. Das Problem ist inzwischen in der Mitte der Gesellschaft angekommen, denn auch Bürger:innen mit mittleren Einkommen leiden unter den hohen Preisen.

Die Gründe für diese Entwicklung sind vielfältig. Durch Luxemburgs wirtschaftliche Attraktivität besteht eine hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, die jedoch auf ein zu niedriges Angebot trifft. Darüber hinaus sind Investitionen in den Wohnungsmarkt durch die seit der Bankenkrise sehr niedrigen Zinsen und die stabilen Renditen auf dem Wohnungsmarkt besonders attraktiv. Anstatt in produktives Kapital zu investieren, wird viel Geld in Immobilien angelegt, was die Preisexplosion fördert.

Hinzu kommt, dass die öffentliche Hand in Luxemburg nur über wenige Wohnungen verfügt, die sie zu erschwinglichen Preisen vermieten kann. Dies soll sich mit dem *Pacte Logement 2.0* ändern, indem automatisch ein Teil des Neubaus an die öffentliche Hand geht. Wir begrüßen diesen Mechanismus, denn er erlaubt es dem Staat und den Gemeinden, einen öffentlichen Wohnungspark aufzubauen und somit langfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dies ist ein wichtiger Paradigmenwechsel hin zu einer verantwortungsvollen grünen Wohnungsbaupolitik.

Um das grundlegende Problem des Ungleichgewichts zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt anzugehen, muss jedoch zusätzlicher Wohnraum mobilisiert werden. Dafür bedarf es einem **fundamentalen Umdenken in der Steuerpolitik**. Seit Jahrzehnten unterstützt der Staat durch seine Steuerpolitik indirekt Großgrundbesitzer:innen, Vermieter:innen und Spekulant:innen bei ihrem Streben nach höheren Profiten und das auf Kosten der Allgemeinheit. Anstatt Wohnungen zu mobilisieren, wird dadurch die Spekulation und die Nachfrage nur noch weiter befeuert.

Die Politik hat es versäumt, frühzeitig die richtigen Weichen zu stellen. Deshalb muss sie jetzt umso schneller und dezidierter handeln. Die gesamte Regierung muss ihre Verantwortung übernehmen und die Steuerpolitik im Bereich Wohnen grundlegend

reformieren. Es geht darum, einen neuen gesellschaftlichen Vertrag zu schließen mit dem Ziel, allen Bürger:innen eine bezahlbare Wohnung zu garantieren. Jene, die stark von den steigenden Preisen profitieren, müssen deshalb einen zusätzlichen Beitrag leisten. Um dies umzusetzen, muss die Regierung noch in dieser Legislaturperiode folgende konkrete Maßnahmen beschließen:

## **1. Mindestens 2% der Wirtschaftsleistung in bezahlbaren Wohnraum investieren**

Um das Angebot an öffentlichem Wohnraum substanziell zu erhöhen, muss der Staat in den nächsten Jahren massiv investieren, sowohl indem er selbst durch die öffentlichen Bauträger neue Wohnungen schafft, als auch durch die Umsetzung des *Pacte Logement 2.0*. Hier sind einerseits die Gemeinden in der Pflicht, den PL 2.0 umzusetzen, aber auch der Staat darf auf keinen Fall sparen. Denn nur mit ausreichenden finanziellen Mitteln kann gewährleistet werden, dass in Zukunft genügend Wohnraum an die öffentliche Hand geht, damit unter anderem vulnerable Gruppen in unserer Gesellschaft (Menschen mit geringem Einkommen, Alleinerziehende, Geflüchtete, etc.) sowie junge Menschen, die am Anfang ihrer beruflichen Laufbahn stehen, eine bezahlbare Wohnung beziehen können.

**Die Regierung sollte sich deshalb dazu verpflichten, in Zukunft jährlich mindestens 2% des Bruttoinlandsprodukts in öffentlichen bezahlbaren Wohnraum zu investieren.** Auch in anderen Politikbereichen gibt es solche Ziele, zum Beispiel das 1%-Ziel im Bereich der Entwicklungszusammenarbeit.

Diese Investitionen können unter anderem durch die Einführung von neuen steuerlichen Maßnahmen, wie der Reform der Grundsteuer, der Einführung einer nationalen Leerstandssteuer, einer Besteuerung von hohem Vermögen, einer konsequenten Erbschaftsbesteuerung mit entsprechenden Freibeträgen und Ausnahmen (z. B. für die Vererbung von mittelständischen Unternehmen) und dem Abbau von Steuervorteilen für Investor:innen (z. B. Einkommen aus Aktien), finanziert werden. Eine weitere Finanzierungsquelle wäre der Verkauf von staatlichen Beteiligungen an Banken, die während der Finanzkrise eingegangen wurden.

## 2. Massiv Bauland mobilisieren mit einer Steuer auf unbebautem Bauland

In Luxemburg stehen aktuell ungefähr 2.900 Hektar Bauland innerhalb der Bauperimeter zur Verfügung für den Bau neuer Wohnungen.<sup>1</sup> **Das ist potenzieller Wohnraum für bis zu 300.000 Menschen.**<sup>2</sup> Doch ein Großteil des Baulands liegt seit Jahrzehnten brach, da der Wert und somit der mögliche Profit der Besitzer:innen jedes Jahr weiter steigt. Spekulieren auf Kosten der Allgemeinheit lohnt sich und ohne klare steuerliche Maßnahmen wird sich daran nichts ändern – das haben die vergangenen Jahre gezeigt.

Die **Reform der Grundsteuer muss deshalb jetzt endlich umgesetzt werden**, gepaart mit einer **substanziellen Besteuerung von unbebautem Bauland innerhalb der Bauperimeter. Wir fordern die Regierung auf, noch in dieser Legislaturperiode einen Gesetzesvorschlag vorzulegen.** Die Steuer muss dabei über der jährlichen durchschnittlichen Wertsteigerung liegen. Dies entspräche also einem Steuersatz zwischen 10% und 15%. Nur so können Grundstücksbesitzer:innen dazu bewegt werden, ihr Land zu bebauen und somit dazu beitragen, das Wohnungsangebot zu erhöhen.

Was die Besteuerung des eigenen Wohnsitzes angeht, sollte die Reform der Grundsteuer darauf abzielen, die allgemeine steuerliche Belastung der Haushalte nicht zu erhöhen. Ab der zweiten Wohnung sollte wiederum eine Erhöhung der Steuer in Erwägung gezogen werden.

## 3. Den Leerstand konsequent bekämpfen mit einer nationalen Steuer

Trotz des enormen Wohnraummangels in Luxemburg stehen viele Wohnungen leer. Leider fehlt es an offiziellen Zahlen, um das reale Ausmaß des Problems ausmachen zu können. Ein Grund für den Leerstand sind die hohen Renditen beim Kauf und Verkauf von Immobilien, wodurch einige Besitzer:innen dankend auf Mieteinnahmen verzichten können.

Um die Besitzer:innen solcher Wohnungen und Häuser dazu zu ermutigen, ihre Immobilie auf den Markt zu bringen, können die Gemeinden bereits seit 2009 leerstehende Wohnungen besteuern. **Doch die Bilanz dieses Instruments ist aus heutiger Sicht mehr als ernüchternd.** Nur 8 von etwa 100 Gemeinden haben eine solche kommunale Steuer eingeführt und nur 4 davon erheben spezifische Daten

<sup>1</sup> Observatoire de l'habitat (2019) Note 23, S. 1  
[http://observatoire.liser.lu/pdfs/Note23\\_A4.pdf](http://observatoire.liser.lu/pdfs/Note23_A4.pdf).

<sup>2</sup> COFIBU (2021) Rapport sur le budget de l'Etat 2021, S. 114.

darüber, welche Wohnungen tatsächlich nicht genutzt werden.<sup>3</sup> **Das zeigt, dass wir unbedingt eine nationale Steuer brauchen, gepaart mit einer systematischen Datenerhebung über leerstehenden Wohnraum in einem nationalen Register.** Hier sind die Gemeinden gefragt, um Leerstand ausfindig zu machen, darunter z. B. anhand der Informationen zum Wohnsitz in den Gemeinderegister.

#### **4. Schluss mit den Steuervorteilen für Immobilien-Investor:innen**

Jedes Jahr verzichtet der Staat auf Steuereinnahmen in Millionenhöhe zugunsten von Vermieter:innen und Investor:innen. Eines der deutlichsten Beispiele ist der „Amortissement accéléré“, wodurch Investor:innen bei neuen Immobilien in den ersten fünf Jahren einen beträchtlichen Teil ihrer Investition von der Steuer absetzen können. **In der Praxis bedeutet das, dass Mieteinnahmen bei neuen Immobilien nur sehr wenig oder überhaupt nicht besteuert werden** – im Gegensatz zum Einkommen, das jede:r arbeitende:r Bürger:in aus der Arbeit bezieht. In manchen Fällen kann sogar das zu versteuernde Einkommen aus anderen Quellen durch den „Amortissement accéléré“ reduziert werden. Auch wenn das Steuerregime Anfang 2021 leicht angepasst wurde, so bleibt das Prinzip und damit der ungerechte Steuervorteil für Vermieter:innen weiterhin bestehen.

Berechnungen des Finanzministeriums zufolge kostet der „Amortissement“ den Staat jedes Jahr 50 Millionen Euro.<sup>4</sup> Zum Vergleich: Die zeitweise Verdopplung der Teuerungszulage („Allocation de vie chère“) im Zuge der Corona-Pandemie, um Haushalte mit niedrigem Einkommen zu unterstützen, kostete den Staat 40 Millionen Euro.<sup>5</sup> **Der „Amortissement accéléré“ muss demnach ersatzlos abgeschafft und die gewonnenen Steuereinnahmen in öffentlichen Wohnungsbau investiert werden.**

Des Weiteren ist es wichtig, dafür zu sorgen, dass Mieteinkommen auch tatsächlich besteuert werden. 2017 wurde die obligatorische Eintragung der Mietverträge abgeschafft. Somit hat der Staat ein wichtiges Instrument verloren, um zu überprüfen, ob ein Steuerzahler Mieteinnahmen bezieht oder nicht. Um dies zu ändern, sollte man die **obligatorische Eintragung von Mietverträgen wieder einführen, allerdings ohne dafür eine Eintragungsgebühr zu verlangen.**

<sup>3</sup> Mathilde Obert (18.05.2021) Paperjam online  
<https://paperjam.lu/article/paradoxe-logements-inoccupes>.

<sup>4</sup> Réponse du Ministre des Finances à la question parlementaire n°3069 du 30 octobre 2020.

<sup>5</sup> Ministère des Finances (2021) évolution budgétaire au 30 juin 2021.

## 5. Vermieten zu bezahlbaren Preisen steuerlich begünstigen

Die „Gestion locative sociale (GLS)“ ermöglicht es privaten Vermieter:innen, ihre Wohnung zu erschwinglichen Preisen an Menschen zu vermieten, die sich auf dem privaten Wohnungsmarkt keine Wohnung leisten können. Die GLS bietet den Vermieter:innen eine Reihe von Vorteilen: Zum Beispiel ist die Miete garantiert, auch wenn die Wohnung zeitweise nicht besetzt ist, und die Mieteinnahmen sind zur Hälfte steuerfrei.

Allerdings beträgt die Miete auch bis zu 40% weniger als der Marktpreis. Gleichzeitig profitieren Vermieter:innen, die zu Marktpreisen vermieten, bereits über etliche steuerliche Vorteile. Das führt dazu, dass die GLS zwar steuerlich begünstigt wird, aber letztendlich doch finanziell unattraktiv gegenüber dem privaten Markt bleibt.

Um Vermieter:innen tatsächlich dazu zu motivieren, ihre Wohnung zu bezahlbaren Preisen zu vermieten, muss die GLS sich für die Vermieter:innen finanziell lohnen. **Deshalb müssen ungerechte Steuervorteile bei der traditionellen Vermietung abgeschafft und Mieteinnahmen aus der GLS mehr als bisher von der Steuer befreit werden.**

### Es geht um die Zukunft der jüngeren Generationen!

Die Wohnungskrise ist nicht nur zur zentralen sozialen Frage in Luxemburg geworden, **sie ist mittlerweile auch eine Frage der Generationengerechtigkeit.** Indem wir heute genügend öffentlichen bezahlbaren Wohnraum schaffen und die nötigen steuerlichen Maßnahmen ergreifen, **investieren wir auch in die Zukunftschancen der jungen Menschen in unserem Land und der kommenden Generationen.** Darum gilt es jetzt, dem Paradigmenwechsel in der Wohnungsbaupolitik einen fundamentalen Wandel in der Steuerpolitik folgen zu lassen.