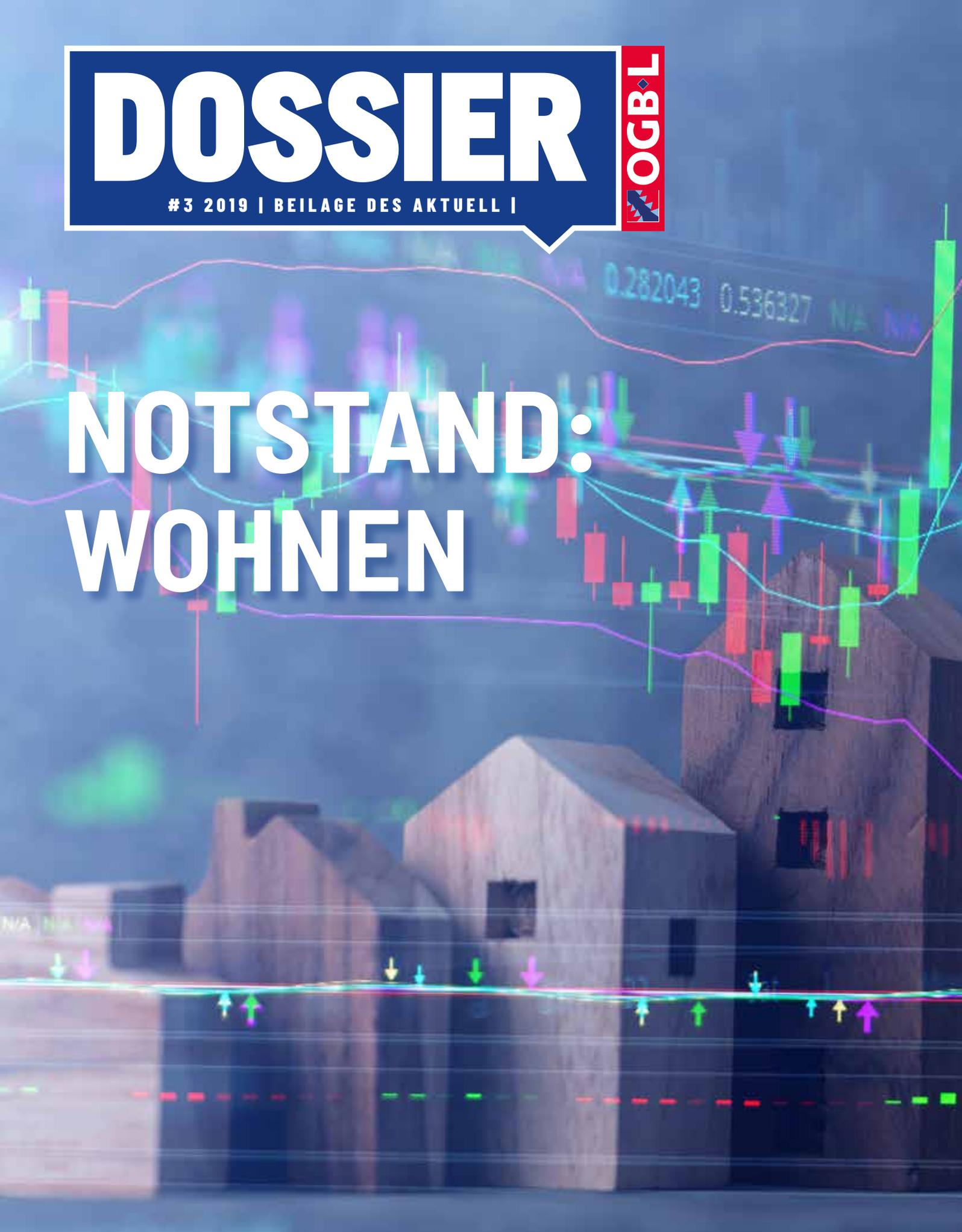


# DOSSIER

#3 2019 | BEILAGE DES AKTUELL |

OGBL

# NOTSTAND: WOHNEN



# Das Recht auf Wohnen ist ein Grundrecht. An der Regierung es einzulösen.



**Gut und erschwinglich in Luxemburg zu wohnen ist nicht mehr selbstverständlich. Sich den Wunsch von den eigenen vier Wänden zu erfüllen, rückt für viele Haushalte in weite Ferne.**

Die Löhne und die Einkommen der unteren und mittleren Einkommensschichten halten seit Jahren nicht mehr Schritt mit der Preisentwicklung im Wohnbereich.

Der soziale Wohnungsbau hinkt dem Bedarf hinten her.

Auf die wichtige Frage, wie die Preisspirale bei den Miet- bzw. Kaufpreisen im Wohnbereich gestoppt oder zumindest gebremst werden kann, gibt es von seiten der Politik keine befriedigende Antwort. Sie gibt vor, dass vordergründig ein höheres Angebot an bebaubarem Land und an Wohnungen eine Stabilisierung der Preise herbeiführen soll.

Der OGBL bestreitet nicht die Notwendigkeit eines höheren Angebots an bebaubarem Land und Wohnungen, um der Nachfrage der Bevölkerung entgegenzukommen.

Die Gewerkschaft bestreitet aber die Annahme, dass mit einer Erhöhung des Angebots die Preisspirale zu stoppen sei.

Und dies aus einem einfachen Grund. Das Anlegen von Kapital im Immobilienbereich verspricht hohe Renditen und diese Aussicht lockt viel Geld aus dem In- und Ausland auf unseren Wohnungsmarkt. Der Umstand, dass auf unabsehbare Zeit niedrige Zinsen die Geldkredite billig machen, spielt den in-uns ausländischen Anlegern zusätzlich in die Karten.

Die aus kommerziellen Profitgründen angefeuerte Nachfrage an Bauland- und Immobilienbesitz ist die Hauptursache für die Preisbeschleunigung in Luxemburg.

Die Anleger schielen gierig darauf, sich neues und bereits bebautes Land unter den Nagel zu reißen. Kommt neues oder bereits bebautes Land auf den Markt, ist ein immer höherer Anteil in kürzester Zeit von Kapitalanlegern aufgekauft und deren Konkurrenz lässt die Preisspirale munter weiter drehen.

Auf dieses grundsätzliche Problem gibt es nur eine Antwort.

Wer die Preisspirale bei den Miet- bzw. Kaufpreisen im Wohnbereich bremsen will, der muss mit aller Konsequenz gegen diese Bauland- und Wohnbauspekulation vorgehen.

◆ Einkommensverteilung und Wohnkosten	P 4
◆ Der Zugang zu Wohnraum in Luxemburg in der Praxis	P 6
◆ Das Bauland in Luxemburg konzentriert sich in den Händen einiger Großverdiener	P 12
◆ Die FIS-SICAV im Immobilienbereich	P 14
◆ Die Lösungen des OGBL	P 18

Es gibt keine andere Alternative. Aber es gibt hohe Widerstände. Die Lobbyisten der Immobilienbesitzer, der Immobilienfonds und der marktführenden Bauherren lassen nichts unversucht, um gesetzliche Maßnahmen gegen die Spekulation zu verhindern. Das gute Geschäft darf nicht verdorben werden.

Sie beschwören die „Notwendigkeit des freien Spiels der Marktkräfte“, schüren Angst mit der Behauptung des „staatlichen Angriffs auf den Privatbesitz“ oder mit jener des „Ausbleibens wichtiger Kapitalressourcen“ für den Wohnungsbau oder verweisen auf „technische Unwegbarkeiten“, die Antispekulationsmaßnahmen als unrealistisch erscheinen lassen.

Das Resultat ist bekannt. Keine einzige Regierung hat bis zum heutigen Tag den Versuch unternommen, der Bodenspekulation ein Ende zu setzen oder sie zumindest zu begrenzen.

Diese politische Passivität hat fatale soziale Konsequenzen.

Die ständig neuen Preisrekorde beim Kauf oder beim Mieten von Wohnungen führen erstens dazu, dass die Zahl jener Haushalte weiter zunimmt, deren Ausgaben für das Wohnen an die Grenze der Belastbarkeit stoßen.

Zweitens führt die ungehemmte Bodenspekulation zu einer sozial unverantwortlichen und nicht länger vertretbaren Umverteilung des Boden- und Immobilienbesitzes in Luxemburg zugunsten wohlhabender Familien.

Und drittens entzieht die Preisexplosion im Wohnbereich der übrigen Wirtschaft einen immer größeren Anteil der Kaufkraft der Bevölkerung.

Das Recht auf Wohnen ist ein Grundrecht. An diesem gesamtgesellschaftlichen Interesse hat sich die Politik zu orientieren und nicht an dem Partikularinteressen einer kleinen Schicht reicher Boden- und Immobilienbesitzer.

Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus und des öffentlichen, ob staatlicher oder kommunaler Boden- und Immobilienbesitzes ist unabdingbar aber keinesfalls ausreichend.

Wir brauchen eine Politik, die der Boden- und Immobilienspekulation ein Ende setzt und die einem weiteren Anwachsen der sozialen Ungleichheiten Einhalt gebietet.

Um gegen die Spekulation vorzugehen gibt es grundsätz-

lich zwei Hauptmaßnahmen. Verbot und Verteuerung. Beide müssen in Betracht gezogen werden.

Wegen der besonderen Art der Ware „Boden“ – diese ist objektiv begrenzt und kann im Gegensatz zu der Produktion anderer Waren nicht beliebig hochgefahren werden – ist es beispielsweise nicht abwegig, darüber nachzudenken, ob ein Erwerbsverbot ab einem bestimmten, sehr hohen Besitzstand an Bauland und Immobilien sowohl für inländische wie für ausländische Anleger gelten sollte. Alles das, was verfassungsrechtlich bzw. im Rahmen internationaler gesetzlicher Verpflichtungen möglich ist, sollte in diesem Sinne von der Regierung schnellstens überprüft werden.

### Konsequentes Handeln von seiten der Regierung gegen die Spekulation ist jetzt angesagt.

Die andere Hauptwaffe gegen die Spekulation ist bekannt: will man Spekulation verhindern, dann muss man sie teuer machen!

In erster Linie über Steuergesetze, die sicherstellen, dass sich die Steuerlast mit zunehmendem Besitzstand an Bauland bzw. Immobilien progressiv erhöht, und zwar bis zu dem Punkt, ab welchem es für einen Kapitalanleger überhaupt kein objektives Interesse mehr gibt, es also finanziell keinen Sinn mehr macht noch zusätzliches Bauland oder zusätzlichen Immobilienbesitz zu erwerben.

Die letzten statistischen Erhebungen über die Preisentwicklung für Bauland und für Wohnungen und die Analysen über die Verteilung des Besitzes von noch bebaubarem Boden in Luxemburg (LISER-Observatoire de l'Habitat) untermauern den Handlungsbedarf. Konsequentes Handeln von seiten der Regierung gegen die Spekulation ist jetzt angesagt.

Oder müssen, wie bereits im Ausland geschehen, auch in Luxemburg Protestbewegungen betroffener Bürger entstehen? ♦

# Einkommensverteilung und Wohnkosten

Zwei Faktoren, die zur Verschärfung der Ungleichheiten in Luxemburg beitragen

Das neue Sozialpanorama 2019 der Arbeitnehmerkammer, das Ende April 2019 veröffentlicht wurde, enthält interessante Informationen über die Lohnentwicklung in Luxemburg. Es stellt sich etwa heraus, dass die Löhne der 20% am schlechtesten bezahlten Arbeitnehmer zwischen 2000 und 2017 um - nominal - 58% gestiegen sind. Das Patronat nutzte diese Zahl als Argument gegen die - durchaus berechnete - Forderung des sozialen Mindestlohns um 10%.

Viel weniger spektakulär sieht dieser Anstieg jedoch aus, wenn man ihm die Entwicklung der Gehälter der 5% am besten bezahlten Arbeitnehmer im gleichen Zeitraum gegenüberstellt. Deren Anstieg seit dem Jahr 2000 liegt nämlich bei 75,7% und damit um ein Viertel höher als bei den niedrigen Gehältern!

Dieser Umstand trägt bereits zur zunehmenden Ungleichheit in Luxemburg bei, wie der Stand des Gini-Koeffizienten (eine internationale Kennziffer

zur Berechnung von Einkommensungleichheit) zeigt. In der Tat hat der Gini-Koeffizient nach Steuern und Sozialtransfers zugenommen. Denn der Gini-Koeffizient nach Steuern und Sozialtransfers stieg zwischen 2005 und 2017 von 0,26 auf 0,31 auf einer Skala von 0 bis 1 (0 = alle Einkommen eines Landes sind gleichmäßig verteilt; 1 = das gesamte Einkommeneines Landes liegt in einer Hand).

Betrachtet man die Kaufkraftentwicklung, indem man die regelmäßige Anpassung der Gehälter an den Anstieg der Verbraucherpreise (INDEX) herausrechnet, sind die Unterschiede zwischen niedrigen und hohen Gehältern noch eindrucksvoller.

Denn die am besten bezahlten Arbeitnehmer können sich über einen 22%igen Anstieg ihrer Kaufkraft seit 2000 freuen, Arbeitnehmer ganz unten auf der Gehaltsskala jedoch nur über 10%, also nur halb so viel.

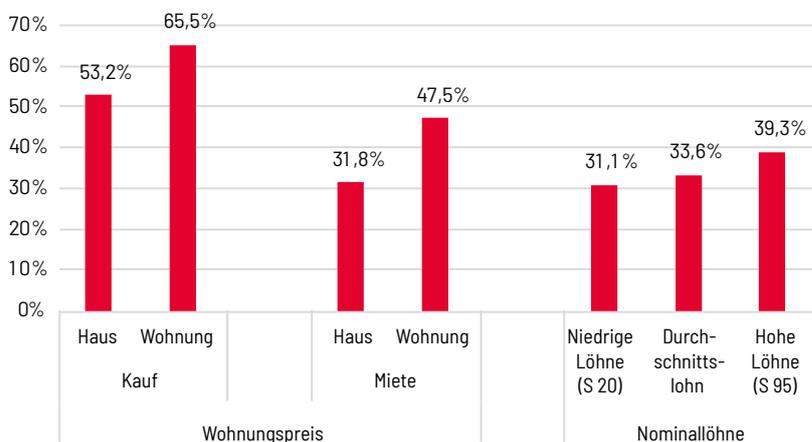
Darüber hinaus wurde ein großer Teil der Gehaltserhöhungen der letzten Jahre von der Preisexplosion auf dem Miet- und Eigenheimmarkt sozusagen neutralisiert bzw. aufgezehrt.

Angesichts dieser Entwicklungen verwundert es kaum, dass der Anteil der Privathaushalte, die durch die Ausgaben für das Wohnen finanziell hoch belastet werden, ständig zunimmt (von 28,6% im Jahr 2005 auf 36,8% im Jahr 2017 laut Angaben von Eurostat) und dass Luxemburg in diesem Bereich der großen Mehrheit seiner Partner in der Eurozone hinterherhinkt. ♦

1 d. h. ohne die zwischenzeitliche Preisentwicklung zu berücksichtigen.

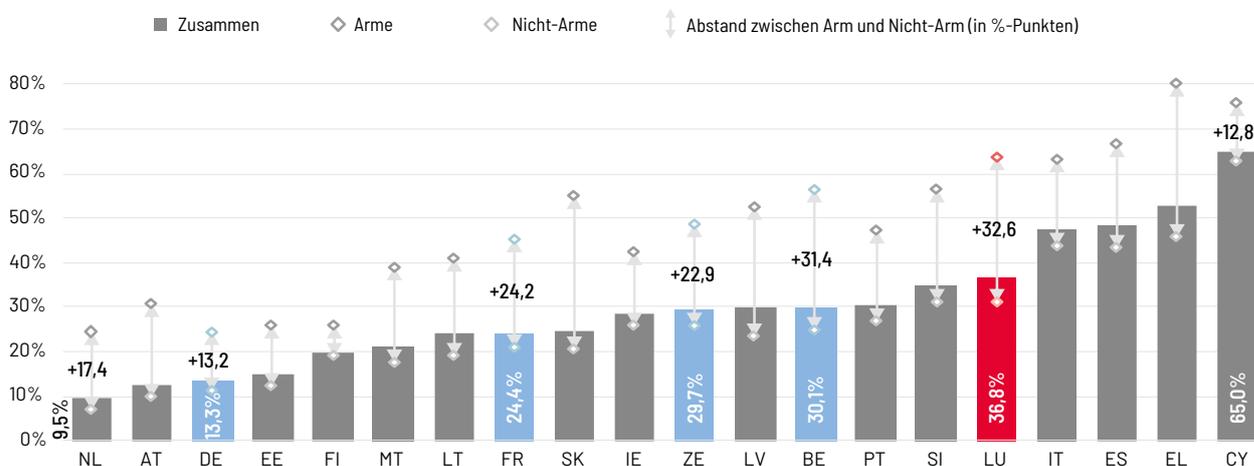


## Entwicklung der Wohnungspreise in Euro zu laufenden Preisen und der nominalen Löhne von 2005 bis 2016



Quelle: Observatoire de l'habitat (prix d'achat et loyers) & Gesetzentwurf n°7085 (Stundenlohn); Basisgrafik: CSL

## Anteil der Haushalte, die schwere finanzielle Lasten im Zusammenhang mit Wohnkosten zu tragen haben



Quelle: Eurostat; Basisgrafik: CSL

# Der Zugang zu Wohnraum Luxemburg in der Praxis Rechenbeispiele



# um in is

Gemäß den neuesten Daten des luxemburgischen Observatoire de l'Habitat aus dem dritten Quartal 2017 liegen die durchschnittlichen Verkaufs- und Mietpreise auf folgenden Niveaus:

Segment	Typ	Durchschnittlicher Verkaufspreis	Durchschnittsmiete
Häuser	2 Zimmer	571 385	1 526
	3 Zimmer	710 034	2 224
	4 Zimmer	832 458	2 940
Wohnungen	Einzimmerwohnung	315 538	1 003
	1 Zimmer	393 438	1 298
	2 Zimmer	499 868	1 595
	3 Zimmer	658 636	2 289

Um festzustellen, inwieweit es luxemburgischen Privathaushalten noch möglich ist, an Wohnraum zu gelangen, haben wir für unterschiedliche Einkommensniveaus berechnet, wie viele Jahre man bis zum Kauf einer Immobilie sparen muss, wobei wir davon ausgingen, dass ein Haushalt (vor allem wenn er über ein geringes Einkommen verfügt) es sich nicht leisten kann, mehr als 33% seines Einkommens zu sparen.

In unseren Beispielen unterscheiden wir zwischen mehreren Typen von Haushalten, deren Einkommen entweder dem sozialen Mindestlohn für nicht qualifizierte Arbeitnehmer oder dem Medianlohn entsprechen. Diese Haushaltstypen können wiederum vier Formen mit jeweils unterschiedlichen Auswirkungen auf das Einkommensniveau (ein oder zwei vollzeitbeschäftigte Erwachsene) und die benötigte Anzahl Zimmer der Wohnung (von null bis drei Kinder) annehmen.

<sup>1</sup> [http://observatoire.liser.lu/index.cfm?pageKw=fiche\\_info\\_comp](http://observatoire.liser.lu/index.cfm?pageKw=fiche_info_comp)

## Wohnungskauf

Auf Grundlage dieser Annahmen beträgt die Spardauer in Jahren bis zum Kauf einer für die Zusammensetzung des Haushalts geeigneten Wohnung:

### Erforderliche Sparjahre bis zum Wohnungskauf

1/3 Monatseinkommen Verzinsung des Sparguthabens: 0,5%		Einzimmer- wohnung / 1 Zimmer	1 Zimmer	2 Zimmer	2/3 Zimmer	3 Zimmer
Mindestlohn	1 Erwachsener	45,25	49,82			
	1 Erwachsener, 1 Kind		47,07	58,56		
	1 Erwachsener, 2 Kinder			58,56	66,52	74,17
	1 Erwachsener, 3 Kinder				66,52	74,17
	2 Erwachsene		26,11	32,90		
	2 Erwachsene, 1 Kind			32,90	37,69	
	2 Erwachsene, 2 Kinder				37,69	42,38
	2 Erwachsene, 3 Kinder					42,38
Medianlohn	1 Erwachsener	24,84	27,49			
	1 Erwachsener, 1 Kind		26,13	32,93		
	1 Erwachsener, 2 Kinder			32,93	37,72	
	1 Erwachsener, 3 Kinder				37,72	42,41
	2 Erwachsene		13,89	17,64		
	2 Erwachsene, 1 Kind			17,64	20,32	
	2 Erwachsene, 2 Kinder				20,32	22,97
	2 Erwachsene, 3 Kinder					22,97

Im besten Fall, einem Haushalt mit zwei Erwachsenen, die beide den Medianlohn beziehen, dauert es knapp 14 Jahre, bis man sich die passende Wohnung (1 Zimmer) leisten kann. Das andere Extrem wäre ein Erwachsener, der den SML verdient. Er muss mindestens 45 Jahre (oder, im Fall eines Alleinerziehenden, noch deutlich länger) sparen, bis er sich eine Wohnung leisten kann.

## Kauf eines Hauses

### Erforderliche Sparjahre bis zum Kauf eines Hauses

1/3 Monateinkommen Verzinsung des Sparguthabens: 0,5%		2 Zimmer	2/3 Zimmer	3 Zimmer
Mindestlohn	1 Erwachsener, 1 Kind	65,64		
	1 Erwachsener, 2 Kinder	65,64	72,29	
	1 Erwachsener, 3 Kinder		72,29	78,81
	2 Erwachsene	37,16		
	2 Erwachsene, 1 Kind	37,16	41,22	
	2 Erwachsene, 2 Kinder		41,22	45,25
	2 Erwachsene, 3 Kinder			45,25
Medianlohn	1 Erwachsener, 1 Kind	37,19		
	1 Erwachsener, 2 Kinder	37,19	41,25	
	1 Erwachsener, 3 Kinder		41,25	45,28
	2 Erwachsene	20,02		
	2 Erwachsene, 1 Kind	20,02	22,31	
	2 Erwachsene, 2 Kinder		22,31	24,61
	2 Erwachsene, 3 Kinder			24,61

Beim Kauf eines Hauses und unter der Annahme, dass ein Haushalt ein Drittel seines Einkommens spart, gelangen erneut die Haushalte aus zwei Erwachsenen, die den Medianlohn beziehen, am schnellsten an Wohnraum (zwei Zimmer), nämlich innerhalb von etwas mehr als 20 Jahren. Haushalte, die die den Mindestlohn beziehen, brauchen mindestens 37 Jahre, bis sie sich eine geeignete Wohnung leisten können, Alleinerziehende auch hier noch weitaus länger.

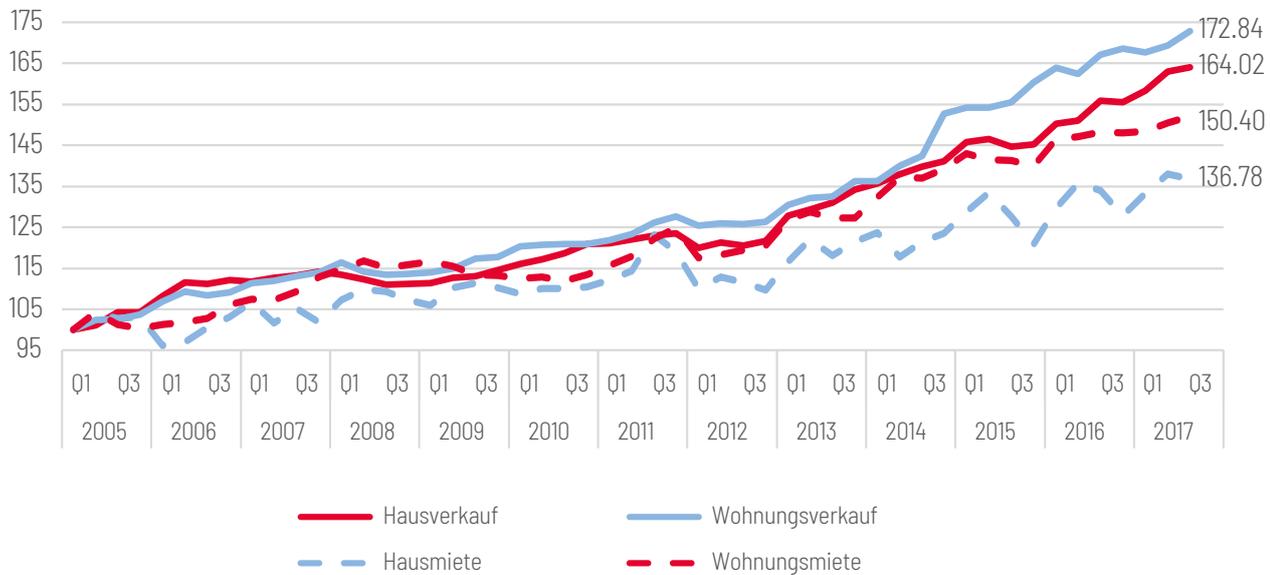
## Mieten einer Wohnung

Statt Wohnraum zu kaufen, kann ein Privathaushalt natürlich auch in einer Mietwohnung leben.

Allerdings sind einkommensschwächere Haushalte kaum besser gestellt, wenn sie mieten, statt eine Wohnung oder ein Haus zu kaufen. Denn obwohl die Mietpreise nicht so schnell wie die Kaufpreise steigen, liegen sie im Durchschnitt deutlich über den verfügbaren finanziellen Mitteln eines alleinlebenden Erwachsenen mit geringem Einkommen (Mindestlohn, REVIS).

### Entwicklung der Kauf- und Mietpreise in Luxemburg

Luxemburg (Basis des Index: 100 im ersten Quartal 2005); Quelle: Observatoire du Logement



Für ein Paar mit geringem Einkommen (REVIS oder Mindestlohn) ist das Mieten einer Wohnung kaum erschwinglich, denn es muss dafür jeden Monat ein bis zwei Drittel seines Einkommens aufbringen.

## Durchschnittsmiete einer „geeigneten“ Wohnung in Prozent des Haushaltseinkommens

	Personen		Wohnungen				Häuser			
	Erwachsene	Kinder	Einzimmer- wohnung	1 Zi.	2 Zi.	2/3 Zi.	3 Zi.	2 Zi.	2/3 Zi.	3 Zi.
Mindestlohn	1	0	66,9	75,5						
	1	1		70,9	87,1			83,3		
	1	2			87,1	106,0		83,3	102,3	
	1	3				106,0	124,9		102,3	121,4
	2	0		37,2	45,8			43,8		
	2	1			45,8	55,7		43,8	53,8	
	2	2				55,7	65,7		53,8	63,8
	2	3					65,7			63,8
REVIS	1	0	78,5	88,5						
	1	1		69,4	85,2			81,6		
	1	2			73,6	89,7		70,5	86,6	
	1	3				78,9	93,0		76,2	90,4
	2	0		59,0	72,5			69,4		
	2	1			62,9	76,5		60,1	73,9	
	2	2				70,2	82,8		67,8	80,4
	2	3					76,5			74,3
Medianlohn	1	0	34,9	39,3						
	1	1		37,3	45,8			43,8		
	1	2			45,8	55,8		43,8	53,8	
	1	3				55,8	65,7		53,8	63,9
	2	0		19,2	23,6			22,6		
	2	1			23,6	28,7		22,6	27,7	
	2	2				28,7	33,9		27,7	32,9
	2	3					33,9			32,9

Etwas besser gestellte Haushalte (d.h. Bezieher des Medianlohns). müssen einen deutlich geringeren Teil ihres Einkommens für die Miete einer ausreichend großen Wohnung aufwenden. Ein Alleinstehender, der den Medianlohn verdient (ungefähr 3.300 Euro netto pro Monat), dürfte für die Monatsmiete nicht viel mehr als ein Drittel seines Gehalts ausgeben müssen. Für Paare kämen a priori alle Typen von Wohnungen in Frage, denn die finanzielle Anstrengung entspricht höchstens einem Drittel ihres gemeinsamen Einkommens. Allerdings sollte man die Nebenkosten (Wasser, Gas, Müllabfuhr, Instandhaltung, Versicherungen usw.) nicht vergessen, die Teil der finanziellen Gesamtbelastung sind. Wenn die Gesamtsumme mehr als 40% des Einkommens beträgt, stellt dies eine Überlastung dar.

# Das Bauland in Luxemburg konzentriert sich in den Händen einiger Großverdiener



Dass sich seit Jahren der Prozentsatz jener Haushalte erhöht, die sich in einem Mietverhältnis befinden ist ein klares Signal dafür, dass für viele die Verwirklichung des Traums von den eigenen vier Wänden in weite Ferne rückt.

Sie sind Opfer der Boden- und Immobilienspekulation, die eine Preisspirale ausgelöst hat, die es ihnen nicht mehr erlaubt die für den Kauf einer Wohnung notwendige Kreditaufnahme zu betätigen. Gleichzeitig fressen die Mietpreise einen immer höheren Anteil ihres Einkommens.

Des einen Leid ist des anderen Glück. Bei der hohen bis sehr hohen Einkommensschicht der Bevölkerung mehrt sich der persönliche bzw. Familienbesitz oder privatgesellschaftlicher Besitz an bebaubaren bzw. bereits bebautem Land.

Es fehlt an Transparenz und an genauem Zahlenmaterial.

Wenn es um die Untersuchung der Einkommen und um den Besitz der höchsten Einkommensschicht in Luxemburg geht, gibt es kaum verfügbares Datenmaterial.

Diesbezügliche wissenschaftliche Studien sind in Luxemburg Mangelware. Für solche Studien scheint kein politisches Interesse vorhanden zu sein. Es ist mehr als nur ein Verdacht, dass über das wahre Gesicht der zunehmenden sozialen Inegalitäten in Luxemburg weiterhin der Schleier gelegt werden soll.

Doch glücklicherweise gibt es Ausnahmen. Im Februar 2019 hat das Forschungsinstitut LISER im Auftrag des Observatoire de l'Habitat eine sehr interessante Studie über den Konzentrationsgrad des Besitzes an potenziellem Bauland für Wohnzwecke erstellt.

Die Resultate lassen aufhorchen.

Die Studie kommt zum Schluss, dass 72,5% des noch bebaubaren Bodens für Wohnzwecke (72,5% von insgesamt 2959 Hektar) im Besitz von nur 2,7% der Bevölkerung Luxemburgs sind.

Und dass nur 0,03% der Bevölkerung sage und schreibe 13,6% dieses Baulands besitzen!

Es handelt sich um 159 Personen die potenzielles Bauland in einem geschätzten Wert von 3,4 Milliarden € besitzen. Das entspricht einem Durchschnittswert von 21,4 Millionen € pro Person.

**72,5% des noch bebaubaren Bodens sind im Besitz von 2,7% der Bevölkerung.**

Wie stark darüber hinaus das anzunehmende Ausmaß der familiären Verwandtschaft unter diesen 159 Personen ist geht leider nicht aus der Studie hervor.

Die Studie des LISER gibt ebenfalls einen Einblick in den Konzentrations-

grad des Baulandbesitzes in der Hand privater Gesellschaften („juristische Personen“).

442 Hektar (14,9 %) des potenziellen Baulands sind im Besitz von 746 Gesellschaften. Geschätzter Gesamtwert: 3,85 Milliarden €.

Hier ist eine noch stärkere Konzentration im Vergleich zu den „natürlichen Personen“ festzustellen.

5,3% der Gesamtfläche potenziellen Baulands liegen nämlich in den Händen von nur 8 (!) Gesellschaften. Mit einem geschätzten Wert von insgesamt 1,605 Milliarden €. Weil oft mehrere Privatgesellschaften zur selben Unternehmergruppe gehören, ist von einem noch höheren Konzentrationsgrad auszugehen. Der OGBL fordert von der Regie-

rung, dass zusätzliche Studien über die Besitzverhältnisse im Wohnbereich dringlichst in Auftrag gegeben werden.

Wie sieht die Besitzverteilung bei den bereits bestehenden Immobilien aus? Und wie hat sich die Besitzverteilung in den letzten Jahren verändert bzw. wie entwickelt sie sich im Verlauf der kommenden Jahre?

Solche und andere Untersuchungen sind unabkömmlich, um die Entwicklung der sozialen Inegalität beim Besitz von Bauland und Wohnungen nicht nur objektiv sichtbar zu machen, sondern um sie mit gezielten gesetzlichen Maßnahmen wirksam bekämpfen zu können. ♦

## Das Phänomen Airbnb

Seit ein paar Jahren gibt es ein neues Phänomen, das sich in vielen europäischen Städten und auch in Luxemburg breit macht, nämlich die kurzfristige Vermietung von möblierten Wohnungen an Touristen über Online-Plattformen.

Die steigende Beliebtheit dieser Art der Vermietung kann dazu führen, dass es weniger Wohnungen für in Luxemburg ansässige Personen gibt, und setzt die Mietpreise auf dem Immobilienmarkt unter Druck.

In seinem Jahresgutachten 2018 forderte der Wirtschafts- und Sozialrat die Regierung auf, dieses Phänomen genauer unter die Lupe zu nehmen, um konkrete Daten über die Verbreitung dieses neuartigen Vermietungsgeschäfts zu erhalten, das kaum etwas mit einer „Sharing Economy“ im eigentlichen Sinne zu tun hat.

Manche Städte im Ausland haben Regulierungen (Anmeldung, zeitliche Begrenzung der Miete usw.) eingeführt, die als Vorbild für Luxemburg dienen könnten. In der Gemeinde Mamer gibt es übrigens seit Kurzem eine Aufenthaltstaxe von 3% auf Airbnb-Vermietungen. Dies ist die erste derartige Maßnahme in Luxemburg, um dieses Phänomen einzudämmen.

# Die FIS-SICAV im Immobilienbereich Wie sie die Reichen reicher machen & die Wohnpreise in die Höhe treiben!

Mit dem Gesetz vom 13. Februar 2007 hat Luxemburg eine Alternative zu traditionelleren Investmentfonds geschaffen: den „Fonds d’Investissement Spécialisé (FIS)“.

Der Anlagehorizont der FIS ist quasi unbegrenzt. Es kann in eine Vielzahl von Vermögenswerten investiert werden: in Aktien, Fonds, Derivate, Immobilien, Anleihen, Devisen usw. Die FIS sind einer Kritik ausgesetzt, die an Fahrt gewinnt.

Die günstige steuerliche Behandlung der FIS verursacht nicht nur erhebliche Steuerverluste für die Allgemeinheit. Gepaart mit ihrer Anlageflexibilität haben die Steuervorteile die FIS ebenfalls zu einem Instrument „par excellence“ für die erfolgreiche Boden- und Immobilienspekulation der Reichen gemacht. Die FIS feuern den gefährlichen Anstieg der Immobilienpreise an, und profitieren gleichzeitig von dieser Preisspirale, die ihnen überproportionale Kapitalgewinne beschert.

Im März 2019 beläuft sich die Zahl der FIS auf 1503 mit einem Nettovermögen von 540,5 Milliarden €. Von diesem Nettovermögen sind 74,381 Milliarden € in Immobilienwerte investiert. In den FIS nimmt der Immobilienbereich – verglichen mit anderen Anlagen – den 4. Platz ein und bildet somit eine fundamentale Säule der Anlagepolitik der FIS.

Wie viel Prozent dieser rund 75 Milliarden Euro in Grundstücke bzw. Immobilien in Luxemburg investiert wurden und wie hoch der diesbezügliche Besitzanteil von in Luxemburg ansässigen Personen ist, entzieht sich aufgrund fehlender öffentlicher Statistik leider unseres Wissens.

## Wie ein privater Klub

Der Zugang zum FIS ist neben institutionellen Anlegern nur einer Schicht von privaten Anlegern vorbehalten: den bereits Reichen. Bei zu geringen Investitionssummen übersteigen nämlich u.a. die Verwaltungskosten den zu erwartenden Steuervorteil des FIS.

Darüber hinaus sind die meisten FIS als sogenannte Limited Partnerships (SCA) eingetragen. Einfach erklärt: einmal vorausgesetzt, dass ein interessierter Anleger alle Bedingungen erfüllen würde, um theoretisch Zugang zu einem FIS zu erhalten, müsste er die Zustimmung des Managers, der persönlich haftenden Gesellschafterin oder des Verwaltungsrates des Fonds einholen.

Der Vergleich mit einem privaten Klub, der sich seine Klubmitglieder aussucht, ist nicht abwegig. Wer nicht zur wohlhabenden „Elite“ passt, muss draußen bleiben und sich halt mit weniger steuerbegünstigten Rechtsformen wie beispielsweise der „Société Civile Immobilière (SCI)“ begnügen, oder die steuerlichen Höchststrafen akzeptieren, die den einfachen Bürger beim Verkauf oder Vermieten einer Wohnung erwarten.

## Das Prunkstück. Der „Umbrella-FIS“

Doch zurück zum FIS. Ein FIS kann mehrere Rechtsformen einnehmen. In diesem Artikel beschränken wir uns auf die Form einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (FIS-SICAV). Grundsätzlich unterliegen die SICAV den allgemeinen Bestimmungen für Handelsunternehmen. Jedoch hat das FIS-Gesetz für die FIS-SICAV eine ganze Reihe von Ausnahmen eingeführt.

Eine besondere Form der FIS-SICAV ist der sogenannte „Umbrella-FIS“, der in einzelne Kompartimente (Teilfonds) aufgeteilt ist. Auf eine einfache Formel gebracht: die einzelnen Kompartimente bilden autonome Einheiten für sich, funktionieren geschäftlich mit einem eigenem Portfolio (getrennt von den anderen Teilfonds) und können in der Hand von einem oder mehreren Investoren sein, die nichts mit den anderen Kompartimenten (Teilfonds) zu tun haben. Und jetzt wird es sehr spannend. Die Möglichkeit der Aufteilung der FIS-SICAV in verschiedene Teilfonds erleichtert die individuelle Anlage und Verwaltung.

Dank der nahezu unbegrenzten Anlagemöglichkeiten können Privatpersonen einen Teilfonds oder sogar den ganzen FIS als private Investmentgesellschaft nutzen, die von einer im Vergleich zu herkömmlichen Handelsunternehmen drastisch günstigeren Steuerregelung profitiert.



Eigentlich müsste aus steuerlicher Sicht der FIS und insbesondere die FIS-SICAV unter die gleichen Steuerregelungen fallen wie andere Kapitalgesellschaften.

Dem ist aber nicht so. Im Gegensatz zu anderen Kapitalgesellschaften ist der FIS von allen Einkommens- und Vermögenssteuern, einschließlich der Körperschaftsteuer (IRC), der Gewerbesteuer (ICC) und der Vermögenssteuer (IF) befreit. Die Steuerlast reduziert sich de facto auf die jährliche Zeichnungssteuer (taxe d'abonnement) in der Höhe von 0,01% des gesamten Nettovermögens der FIS-SICAV! Und was allen Spekulanten im Immobilienbereich das Herz noch höher schlagen lässt ist die Tatsache, dass die Einbringung eines Gebäudes oder Grundstücks in den Fonds nur eine geringfügige Besteuerung nach sich zieht: 0,6% Registrierungsgebühren und 0,5% Transkriptionsrechte. So ist der Weg geebnet,

dass Immobilienspekulanten ihre Grundstücke und Immobilien jahrzehntelang in FIS-SICAV's parken und gleichzeitig jeglicher Besteuerung entgehen können.

Im Fall von ausländischen Anlegern erhebt Luxemburg weder für Dividenden noch für den Verkauf der Beteiligungen, für die Einkünfte z.B. aus Vermietungen oder für die Auflösung der FIS eine Steuer. Es sollte jedoch erwähnt werden, dass gebietsfremde Anteilseigner wahrscheinlich auf Dividenden und Kapitalerträge in ihrem Wohnsitzland besteuert werden. Es ist jedoch auch möglich, dass sie von einem der zahlreichen bilateralen Abkommen profitieren, die Luxemburg mit Drittländern hat, um eine Doppelbesteuerung zu vermeiden.

Für den in Luxemburg gebietsansässigen FIS-Aktionär oder -Teilhaber fällt die Ausschüttung von Dividenden unter

die Einkommenssteuer für physische Personen (impôt sur le revenu pour personnes physiques, IRPP). Dies ist aber nur theoretisch der Fall, weil die FIS im Allgemeinen Dividendenzahlungen vermeiden.

## Die Spitze des Skandals

Wenn der in Luxemburg gebietsansässige FIS-Aktionär oder Teilhaber Aktien oder Beteiligungen eines Teilfonds verkauft, wird der Kapitalgewinn auf der Grundlage 1). der Haltedauer der Beteiligung und - jetzt aufpassen - 2). des prozentualen Anteils des verkauften Werts am gesamten Gesellschaftskapital des FIS besteuert. (vgl. untenstehende Tabelle)

Das bedeutet, dass bei einer normalen Haltedauer (über 6 Monate) der Kapitalgewinn beim Verkauf von Aktien/ Beteiligungen eines Teilfonds steuer-

### Besteuerung des Gewinns beim Verkauf von Aktien/Beteiligungen eines FIS-Teilfonds

	Haltedauer der Beteiligung weniger als 6 Monate	Haltedauer der Beteiligung über 6 Monate
Wert der Beteiligung = weniger oder gleich 10% des Gesellschaftskapitals des FIS	Besteuerung gemäß den progressiven Sätzen bis maximal 45,78% (IRPP)	<b>Besteuerung 0%</b>
Wert der Beteiligung = über 10% des Gesellschaftskapitals des FIS	Besteuerung gemäß den progressiven Sätzen bis maximal 45,78% (IRPP)	Besteuerung zur Hälfte des Gesamtsatzes -> Höchstsatz von 22,89% und Abschlag von 50.000 Euro (doppelter Betrag bei Ehepartnern / steuerpflichtige Partnern)

frei bleibt, wenn die Beteiligung des Aktionärs unter 10% des Gesellschaftskapitals des FIS-SICAV bleibt.

Obwohl es sich bei dem Teilfonds um eine wirtschaftlich unabhängige Einheit handelt, und man deshalb davon ausgehen könnte, dass die Beteiligung im Verhältnis zum Kapital des jeweiligen Teilfonds errechnet würde, orientiert man sich bei der Berechnung der Steuerlast am Gesellschaftskapital des gesamten Fonds. Der glatte Wahnsinn – steuerlich gesehen.

## Ein Beispiel zum Verständnis

Im Jahr 2019 wird von 11 Immobilienspekulanten eine FIS-SICAV ins Leben gerufen. Sie teilen sich den FIS in 11 Teilfonds auf. Jeder Spekulant bringt seinen Boden- und Immobilienbesitz in seinen Teilfonds ein, und zwar jeweils in einem Wert von 50 Mio. EURO. Alle sind Luxemburger und ihr Immobilienbesitz befindet sich auf luxemburgischem Gebiet. Jeder von ihnen hält somit 100% der Anteile an seinem persönlichen Teilfonds mit einem Gesamtvermögen von 50 Mio. EURO. Die gesamte FIS-SICAV verfügt somit über ein Vermögen von 550 Mio. EURO.

Über einen Zeitraum von 10 Jahren verdoppelt sich aufgrund des Anstiegs der Immobilienpreise und der Einkommen (z.B. Vermietung) das jeweilige Vermögen jedes Teilfonds auf 100 Mio. EURO.

Das Gesamtvermögen des FIS beläuft sich in Folge dessen auf 1,1 Mrd. EURO. Einzige Steuerlast: die jährliche „taxe d'abonnement“ von 0.01% auf dem Nettovermögen des FIS. Im Jahr 2029,

nach genau 10 Jahren, beschließt einer der Anleger, seinen persönlichen Teilfonds (Kompartment) zu 100% zu liquidieren, während die anderen 10 Teilfonds unberührt bleiben.

Das Gesetz sieht eine Besteuerung des erzielten Kapitalgewinns (50 Mio. EUR) vor.

Weil seine Anlage im persönlichen Kompartment (Teilfonds) aber älter als 6 Monate ist, wird er nicht mit dem progressiven Steuersatz bis maximal 45,78% besteuert. Es tritt im Gegenteil der Fall der totalen Steuerbefreiung ein!!!!

Nicht einmal der halbierte Steuersatz (maximal 22,89%) wird angewendet, weil für das Überschreiten der 10%-Klausel NICHT das Gesamtvermögen des Teilfonds in Betracht gezogen wird, SONDERN das Gesamtvermögen der FIS-SICAV das sich mittlerweile auf 1,1 Mia. EURO beläuft.

Gegenüber den 1,1 Mia. EURO stellt aber das verkaufte Kompartment (100 Mio. EURO) lediglich 9.1% dar. Konsequenz: weil der Anteil des Spekulanten unter 10% des Gesellschaftskapitals des FIS lag, zahlt der Immobilienspekulant auf seinen Gewinn von 50 Mio. EURO keinen einzigen CENT Steuern.

## Dieses Spekulantenparadies muss abgeschafft werden

Die Kapitalgewinne sind je nach Struktur des verwendeten FIS nahezu 100% von der Steuer befreit! Diese steuerfreien Kapitalgewinne für Reiche dürsten nach mehr: nach neuen Investitionsmöglichkeiten im sehr profitablen Immobiliengeschäft. Diese gesetzlich erlaubte Steueroptimierung dynamisiert die Nachfrage und feuert die Preisspirale im Immobilienbereich weiter an – auf Kosten der Kaufkraft und der Lebensqualität der übrigen Bevölkerung!

Der in dem anderen Fall (>10%) angewendete halbierte Steuersatz ist ebenfalls durch nichts zu legitimieren. Weder im Vergleich zur Besteuerung eines Arbeitslohns noch im Vergleich zur Besteuerung in der Betriebswelt. Um im Namen der Steuergerechtigkeit und der Notwendigkeit der preistreibenden Spekulation der Reichen mit dem Boden und Immobilien in Luxemburg ein schnelles Ende zu setzen verlangt der OGBL von der luxemburgischen Regierung die Zerschlagung dieses Anlageinstruments im Immobilienbereich. ♦

# Die Vorschläge des OGBL



## Eine Erhöhung des Angebots allein löst das Problem nicht – im Gegenteil!

Für die Arbeitgeberverbände, die Immobilienkammer und die Bauträger ist die Antwort auf die offensichtliche Wohnraumkrise in Luxemburg ganz einfach. Es würde ausreichen, wenn das Angebot steigt, denn durch das magische Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage würde die unsichtbare Hand des Marktes dafür sorgen, dass die Preise zurückgehen und Wohnraum für alle oder fast alle wieder erschwinglich wird.

Der OGBL bestreitet nicht, dass das Angebot an bezahlbarem Wohnraum guter Qualität steigen muss, um mit dem Wachstum der Bevölkerung und damit auch der Nachfrage Schritt zu halten, betont aber, dass in der derzeitigen Situation eine Erhöhung des Angebots alleine nichts an der Preisentwicklung ändern wird, ganz im Gegenteil. Mangels effektiver Maßnahmen gegen die Spekulation wird sie stattdessen eine neue Welle der Spekulation und der Zurückhaltung von Grundstücken in Gang setzen, die die Preisspirale weiter anheizt.

Der Wohnungsmarkt ist kein typischer Markt, den man dem freien Wettbewerb überlassen kann. Es liegt in der Natur der Sache, dass das Grundstücksangebot begrenzt ist.

Sollte der Staat beispielsweise beschließen, die Bauperimeter zu erweitern, indem z. B. landwirtschaftlich genutzte Flächen in Bauland umgewandelt werden, würde dies zurzeit bedeuten, dass die in den vorherigen Kapiteln beschriebenen Akteure auf den Plan treten und sich gerne auf die neu angebotenen Grundstücke – als Spekulationsobjekte – stürzen. Sie sind nicht unbedingt daran interessiert,

sofort zu bauen, ganz im Gegenteil. Sie werden die neuen Grundstücke relativ günstig kaufen und sie behalten, da sie auf eine Fortsetzung des unbegrenzten Anstiegs der Grundstückspreise spekulieren und mit einer höheren künftigen Rendite rechnen, als die, die sie erzielen können, wenn sie in kurzer Zeit relativ bezahlbare Wohnungen auf den Markt bringen. Welche Folgen solche Spekulationsblasen haben können, haben wir im Ausland gesehen.

Daher ist ein bewusstes Eingreifen des Staates notwendig. Und zwar jetzt. Im Folgenden erläutern wir die Vorschläge des OGBL, um der Spekulation ein Ende zu setzen und Wohnraum in Luxemburg wieder erschwinglich zu machen, damit das Anrecht aller auf Zugang zu Wohnungen guter Qualität gewährleistet wird.

## Die Grundsteuer reformieren, indem sie progressiv gestaltet wird

Zurzeit wird die Grundsteuer von den Gemeinden zusammen mit den Gemeindesteuern eingezogen. Sie wird vom Gesetz vom 1. Dezember 1936 über die Grundsteuer in seiner geänderten Fassung geregelt und wird auf alle bebauten und unbebauten Grundstücke auf dem Staatsgebiet, die natürlichen oder juristischen Personen gehören, erhoben.

Die Grundsteuer gilt für alle Immobilien, unabhängig von ihrer Nutzung, den Finanzierungsquellen für ihren Erwerb (Kredit oder Eigenmittel) oder den persönlichen Umständen des Steuerpflichtigen (Einkommen und Vermögen). Aus diesem Grund widerspricht die Grundsteuer offensichtlichen Grundsätzen der Steuergerechtigkeit.

Die Höhe der Grundsteuer kann von Gemeinde zu Gemeinde stark schwanken, denn dank Gemeindeautonomie können die Gemeinden ihren Satz selbstständig bestimmen. Dieser Satz wird jedes Jahr von jeder Gemeinde selbst festgelegt. Allerdings stellt die Steuerverwaltung (Administration des contributions directes) eine gemeinsame Bemessungsgrundlage auf. Diese basiert auf einem Einheitswert, der jeder Immobilie gemäß einer Aufstellung zugeordnet wird. Diese datiert vom 1. Januar 1941, stammt also noch aus der Zeit der Nazibesatzung! Diese Werte sind an den Index gebunden und in Euro angegeben. Jeder Neubau wird nach dem Mieteinkommen bewertet, das er am 1. Januar 1941 eingebracht hätte.

Da die Grundsteuer seit Jahrzehnten nicht mehr angepasst wurde, ist sie sowohl im Vergleich zu den Nachbarländern als auch zum luxemburgischen BIP sehr niedrig (0,1%). Sie stellt nur 1,5% der Einnahmen der Gemeinden dar, gegenüber 5,5% im Jahr 1970. Im Durchschnitt zahlt ein Wohnungseigentümer rund 20 Euro Grundsteuer im Jahr.

Seit Jahren laufen Gespräche über eine Reform der Grundsteuer, die schon seit langem von der wirtschaftlichen Realität überholt wurde. Außerdem haben sowohl die OECD als auch der IWF und die Europäische Kommission entsprechende Empfehlungen abgegeben. Die luxemburgische Regierung selbst hat in ihrem Regierungsprogramm angekündigt, sie werde eine solche Reform in Angriff nehmen.

Es stellt sich jedoch die Frage, welches Ziel die Grundsteuer verfolgt. Handelt es sich um ein Instrument zur Raumplanung, indem Neubauten in bestimmten Landesteilen gefördert bzw. gebremst werden, oder dient sie zur Steigerung der Gemeindeeinnahmen? Oder könnte sie dazu dienen, mehr Steuergerechtigkeit zu schaffen, um den gesellschaft-

### Grundsteuer in % des BIP



Quelle: CSL

lichen Zusammenhalt zu stärken und dazu beizutragen, den Zugang zu Wohnraum für alle zu garantieren?

Der OGBL befürwortet eindeutig die dritte Zielsetzung. Ziel einer kommenden Grundsteuerreform muss es sein, sie in ein Instrument zu verwandeln, das zur Eindämmung und Bekämpfung der Bodenspekulation beiträgt. Im Rahmen einer künftigen Reform sollte jedoch vermieden werden, den steuerpflichtigen Eigentümer einer Immobilie, die als privater Hauptwohnsitz dient, zu benachteiligen. Das bedeutet, dass auf diesen Steuerpflichtigen keine Erhöhung der Grundsteuer zukommen darf bzw. dass eine vollständige Befreiung des privaten Hauptwohnsitzes in Erwägung gezogen werden sollte.

Die Reform sollte daher steuerpflichtige Eigentümer von Gebäuden, die an Dritte vermietet sind, und von Gebäuden, die von Gewerbetreibenden oder Selbstständigen genutzt werden, betreffen. Für diese ist die Grundsteuer weiterhin steuerlich absetzbar oder eine Betriebsausgabe.

Außerdem könnten höhere Grund-

steuern auf Zweitwohnungen, auf Grundstücken und unbewohnten Gebäuden, neben der positiven Auswirkung auf die öffentlichen Finanzen ebenfalls eine abschreckende Wirkung auf Immobilienspekulation haben.

In diesem Zusammenhang sollten die anzustellenden Überlegungen auch die Einführung einer progressiven Besteuerung von Grundbesitz betreffen, wenn es sich um Eigentümer von mehreren Immobilien oder Baugrundstücken handelt.

Dies würde bedeuten, dass der angewandte Steuersatz gleichsam mit der Anzahl und Fläche, die eine natürliche oder juristische Person besitzt, steigt, insbesondere um mehrfaches Besitztum in Betracht zu ziehen (z.B. Dutzende von Grundstücken in einer Hand).

Es ist jedoch zu befürchten, dass die Grundsteuer alleine nicht ausreichen wird, um der Immobilienspekulation in Luxemburg ein Ende zu setzen; dafür müssten mehrere Hebel gleichzeitig in Bewegung gesetzt werden.

## Für eine nationale Bodenzurückhaltungssteuer

Die Entwicklung der Grundstückspreise ist mit Sicherheit ein zentraler Faktor für die Preisspirale im Immobiliensektor. Da sie darauf spekulieren, dass diese Preise auch in den kommenden Jahren weiter steigen, erwerben Eigentümer immer wieder neue Grundstücke, ohne in absehbarer Zukunft irgendwelche Bauprojekte einzuleiten, und tragen so dazu bei, dass das Angebot auf dem Immobilienmarkt künstlich verknappt wird.

Um dieser Tendenz entgegenzuwirken, hat der Gesetzgeber den Kommunen die Möglichkeit gegeben, eine Sondersteuer auf leerstehende Gebäude und nicht bebaute Grundstücke einzuführen. Bisher haben nur fünf Gemeinden die Einführung einer solchen Steuer beschlossen, nämlich die Gemeinden Beckerich, Diekirch, Esch/Alzette, Esch-Sauer und Redingen/Attert.

**Nur fünf Gemeinden sehen eine solche Steuer vor.**

Zurzeit machen also nur relativ wenige Gemeinden von dieser Möglichkeit Gebrauch. Im Übrigen sehen die geltenden Steuerregelungen zahlreiche automatische Befreiungen, die aber in der Realität nur selten angewendet werden. Aus Sicht des OGBL erfüllen sie daher nicht wirklich ihre Zielsetzung.

Der OGBL fordert deshalb, dass der Gesetzgeber tätig wird und eine landesweit verbindliche Steuer auf die Zurückhaltung von Grundstücken einführt, die für das gesamte Staatsgebiet gilt.

## Begrenzung der Grundstückspreise

Der OGBL vertritt die Ansicht, dass der Staat neben der Grundsteuerreform und der nationalen Steuer auf die Zurückhaltung von Grundstücken auch unmittelbar im Bereich der Grundstückspreise intervenieren muss, um Fehlentwicklungen des Marktes zu korrigieren. Er schlägt daher vor, dass der Staat Preisobergrenzen für Bauplätze pro Ar und Region nach dem Vorbild der Mietpreisbremse einführt.

Eine solche Maßnahme läge nicht nur im allgemeinen Interesse, sondern stünde auch voll im Einklang mit dem Wettbewerbsrecht, das vorsieht, dass der Staat eine Ausnahme vom freien Wettbewerb vorsehen kann: „...wenn der Preiswettbewerb in bestimmten Sektoren entweder wegen der Marktstruktur, weil die Vorteile des Marktes nicht der Kundschaft zugutekommen oder aufgrund von Rechtsvorschriften unzureichend ist, können die Preise oder Margen der betroffenen Waren, Produkte oder Dienstleistungen durch Großherzogliche Verordnungen festgelegt werden“ (Gesetz vom 23. Oktober 2011).

Da Bauland, wie oben beschrieben, zurückgehalten wird, könnte man sich in Anlehnung an das Wettbewerbsrecht (Anti-Kartell-Bestimmungen) sogar fragen, ob es nicht angebracht wäre, die Zahl und die Fläche der Grundstücke in der Hand eines einzigen Marktteilnehmers (natürliche oder juristische Person) zu begrenzen. Der OGBL fordert die Regierung auf, zu prüfen, ob eine solche Maßnahme im Einklang mit dem EU-Recht und der luxemburgischen Verfassung steht, und entsprechend zu handeln.

## Eine wirksame Mietpreisbremse

Im Gegensatz zu Grundstücken wurden die Mieten vom Gesetzgeber effektiv begrenzt (abgeändertes Gesetz vom 21. September 2006 über den Wohnraummietvertrag), nämlich auf 5% des investierten Betrags. Diese Grenze darf die Miete nicht übersteigen. In der Realität hat diese Maßnahme den Anstieg der Mieten aber kaum verlangsamt.

Angesichts sinkender Zinsen und des steilen Anstiegs der Immobilienpreise ist diese Begrenzung in der Praxis mittlerweile praktisch unwirksam. Daher sollte man über eine Senkung dieser Mietobergrenze nachdenken. Ein anderes Problem betrifft die Transparenz gegenüber dem Mieter und die Mittel, die den Mietkommissionen zur

Verfügung stehen, um die Einhaltung der Obergrenze wirksam zu kontrollieren. Wie im Fall von Gewerbebetrieben sollten auch Mietverträge über Wohnraum einer Registrierungspflicht unterliegen.

Es findet keine Kontrolle statt, ob die in den Steuererklärungen angegebenen Mieteinnahmen die vorgegebene Obergrenze einhalten.

Das Mietgesetz sollte also dahingehend reformiert werden, dass die Kontrollmöglichkeiten der kommunalen Mietkommissionen erhöht werden, um mehr Transparenz für den Mieter zu gewährleisten und das Verfahren zur Mietpreisminderung zu vereinfachen, das zurzeit noch so komplex ist, dass Mieter meistens davor zurückschrecken, ihre Rechte durchzusetzen.



## Reform des Mietzuschusses

Die Regierung hat vor kurzem die Bestimmungen über den Mietzuschuss geändert, um den Kreis seiner potenziellen Empfänger zu erweitern. In der Tat war die Nachfrage für diesen Zuschuss anfangs sehr gering. Der OGBL hat diese Erweiterung befürwortet, ist aber der Meinung, dass es einige Punkte gibt, die im Rahmen einer umfassenderen Reform berücksichtigt werden sollten, damit dieser Zuschuss wirksamer wird.

Zunächst ist der Höchstbetrag des Zuschusses für die potenziellen Begünstigten zu niedrig und sollte erhöht werden. Zudem sollte eine regelmäßige, automatische Anpassung des Höchstbetrages an die Preisentwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt vorgesehen werden, damit der Zuschuss nicht nach und nach an Wirkung verliert. Dies gilt ebenso für die verwendete Referenzmiete.

Außerdem sollte der Zuschusses von künftigen Erhöhungen des Mindestlohns und des REVIS entkoppelt werden. Unter bestimmten Voraussetzungen würde eine Erhöhung des Brutto-Mindestlohns, die eine Senkung oder sogar eine Streichung des Mietzuschusses zur Folge hätte, unter dem Strich einen Rückgang des Nettoeinkommens des Betroffenen bedeuten. Dies muss vermieden werden.

Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob der Grundsatz der landesweiten Referenzmiete beibehalten werden sollte oder, wie in unseren Nachbarländern, eine lokal und regional unterschiedliche Referenzmiete gelten sollte.

Ferner müssen Kontrollen vorgesehen werden, um auszuschließen, dass auf

einen Begünstigten eine unberechtigte Mieterhöhung seines Vermieters zukommt, die den bewilligten Zuschuss und dessen soziale Wirkung zunichte machen würde. In einem solchen Fall muss der Begünstigte darüber informiert werden, welche Mittel er hat, um sich gegen die Erhöhung zu wehren (Mietkommissionen).

## Beihilfen für mehr Energieeffizienz verstärken

Zur Unterstützung des ökologischen Wandels hin zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft sollten die angebotenen Zuschüsse erhöht werden, die es auch Eigentümern mit niedrigem oder mittlerem Einkommen gestatten, eine energetische Gebäudesanierung durchzuführen. Da ausgeschlossen werden muss, dass diese Zuschüsse zu einer Subvention der wohlhabendsten Bevölkerungsschichten werden, die über die finanziellen Mittel für solche Maßnahmen verfügen, sollten sie entsprechend dem Einkommen degressiv gestaffelt werden (d. h. der Betrag sinkt in dem Maße, wie das erklärte Einkommen steigt).

Zum Ausgleich des Effekts von Mieterhöhungen nach einer energetischen Sanierung durch den Vermieter auf den Mieter fordert der OGBL außerdem die Einführung eines Klimawohngelds.

Um ferner zu vermeiden, dass die Privathaushalte Sanierungsmaßnahmen komplett vorfinanzieren müssen, wodurch die Durchführung solcher Maßnahmen wieder den oberen Bevölkerungsschichten vorbehalten bleiben könnte, verlangt der OGBL die

direkte Übernahme der Rechnungen bis zur Höhe der bewilligten Zuschüsse.

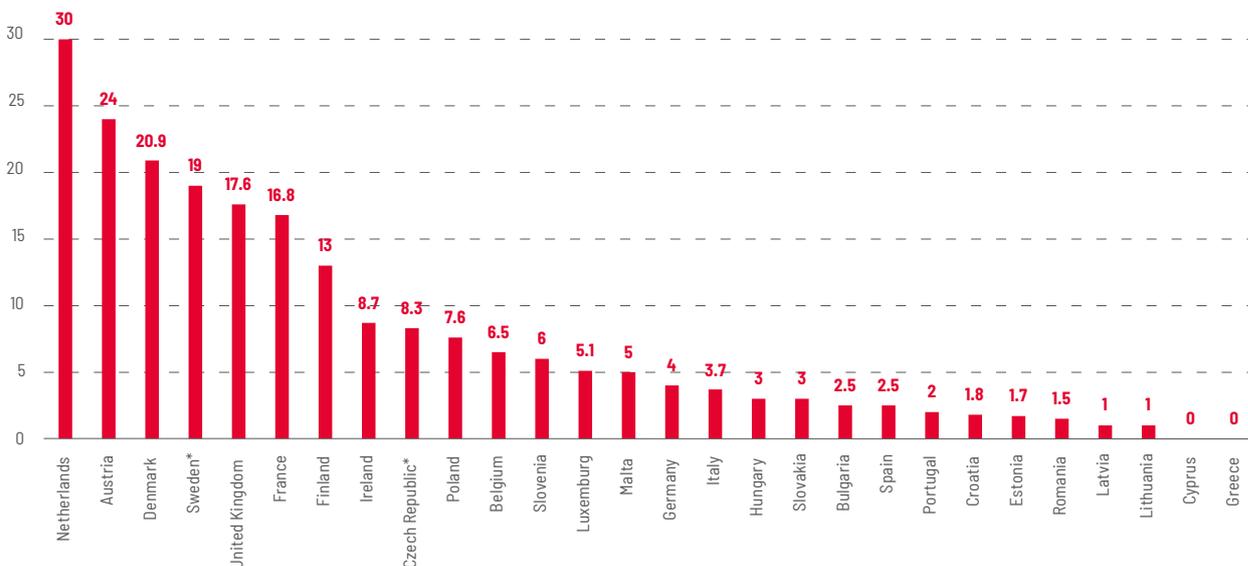
## Deutliche Erhöhung des Angebots an Sozialwohnungen

Im internationalen Vergleich ist der Anteil der Sozialwohnungen in Luxemburg sehr niedrig (siehe Diagramm auf der nächsten Seite). Laut Angaben der Union Sociale pour l'Habitat haben Sozialwohnungen in Luxemburg einen Anteil von 5,1%. Andere Quellen nennen einen weitaus niedrigeren Anteil. So ist Luxemburg nach Angaben der OECD mit 1,6% Sozialwohnungen ganz unten in der Länderrangliste zu finden (zum Vergleich: Niederlande 34,1%, Frankreich 18,7%, Deutschland 3,9%).

Das Angebot an Sozialwohnungen reicht also bei Weitem nicht aus und ist deutlich geringer als der Anteil der Bevölkerung, der von Armut bedroht ist (Haushalte, deren verfügbare Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Durchschnittseinkommens beträgt).

Im Hinblick auf eine wirksamere Bekämpfung der Armut verlangt der OGBL die Einführung einer auf alle Gemeinden des Landes gleichmäßig verteilten Quote von subventionierten Sozialwohnungen, die sich an der Armutsrisikoquote orientieren würde. In diesem Zusammenhang schlägt der OGBL vor, den sozialen Mietwohnungsbau gegenüber dem sozialen Eigentumswohnungsbau zu bevorzugen.

## Anteil von sozialen Mietwohnungen am Wohnungsbestand (2017)



Quelle: Housing Europe, Le logement social dans l'Union européenne; Union Sociale pour l'Habitat; Brüssel. Anmerkung: \*Für Schweden und die Tschechische Republik betreffen die Daten alle gemeindeeigenen Wohnungen, nicht nur Sozialwohnungen

## Der Kompensationsfonds muss mehr in soziale Mietwohnungen investieren

Aus Sicht des OGBL ist es im Interesse der Versicherten, wenn der Kompensationsfonds der Pensionsversicherung mehr soziale Verantwortung zeigt.

Die Rücklagen von zurzeit knapp 20 Milliarden Euro könnten in intelli-

gender Weise eingesetzt werden, um Investitionen in lokale Infrastrukturen mitzufinanzieren, die wirtschaftliche Entwicklung von morgen vorzubereiten, neue Herausforderungen vorzubereiten (Digitalisierung, ökologischer Wandel usw.), aber auch um die lokale soziale und wirtschaftliche Situation tragfähiger zu machen. Ein Bereich, in dem ein solcher sozialer Ansatz jetzt angebracht wäre, ist mit Sicherheit der landesweite Mangel an bezahlbarem Wohnraum guter Qualität.

Zum 31. Dezember 2017 wurde nur 0,22% der gesamten Pensionsreserve (4,51% des Vermögens des Kompensationsfonds) für private Mietverträge verwendet. Dieser Anteil sollte deutlich angehoben werden, und ein Teil des Kompensationsfonds sollte für Investitionen in den sozialen Mietwohnungsbau mit einer garantierten Rendite von 2,5% eingesetzt werden. ♦

# NOTSTAND: WOHNEN

- Das Recht auf Wohnen ist ein Grundrecht!
- Eine Erhöhung des Angebots allein löst das Problem nicht – im Gegenteil!
- Die Grundsteuer muss progressiv gestaltet werden.
- Eine nationale Steuer auf die Zurückbehaltung von Grundstücken muss eingeführt werden.
- Die Grundstückspreise müssen nach oben begrenzt werden.
- Die Mietpreisbremse muss wirksam werden.
- Der Mietzuschuss muss reformiert werden.
- Die Beihilfen für eine bessere Energieeffizienz müssen erhöht werden.
- Das Angebot an Sozialwohnungen muss deutlich erhöht werden
- Der Kompensationsfonds muss mehr in soziale Mietwohnungen investieren

