

Eng nei Dynamik fir de Wunnengsbau

23-Punkte-Package der CSV-Fraktion gegen den Notstand im Wohnungsbau

Erste Priorität, 5 Ziele: günstiger, schneller, mehr Bauland, mehr Wohnungen, mehr Service

Der **Wohnungsbau** ist die **erste Priorität der Leute**. Er ist auch die **erste Priorität der CSV-Fraktion**. Nie war die **Preissteigerung** grösser als heute. **Blau-Rot-Grün hat hier nicht geliefert**. Wir haben einen **Notstand** in Sachen Logement. Wir haben deshalb ein **kurzfristig umsetzbares Logement-Paket mit 23 konkreten Punkten für eine neue Wohnungsbau-Dynamik** ausgearbeitet. Unsere **fünf Ziele** sind: **günstigere Wohnungen, mehr Bauland, mehr Wohnungen (Verkauf und Miete), kürzere Bauzeiten, mehr Service**. Wir wollen, dass sich die Menschen auch **in Zukunft noch ein Eigenheim** leisten können. Wir fordern die **Regierung** auf, **endlich zu handeln** und unsere konstruktiven **Vorschläge aufzugreifen**.

Ziel 1: Günstigere Wohnungen für alle

1. 30 Prozent für günstigeren Wohnraum bei Perimeter-Erweiterungen: Bei **Erweiterungen** des bestehenden **Perimeters** müssen ab einer **zu bestimmenden Größe** obligatorisch **30 Prozent für günstigere Wohnungen** reserviert sein. Sonst findet die Erweiterung nicht statt. Unter **günstigeren Wohnungen** verstehen wir **drei Dinge: sozialer Mietwohnungsbau, Wohnungsbau zu moderatem Preis („à coût modéré“)** sowie **Wohnungen für den Mietkauf**. **70 Prozent** bleiben dem **freien Wohnungsmarkt** erhalten. Diese **30 Prozent** müssen dem **Staat, der Gemeinde** oder einem **öffentlichen Promotor** zu einem **angemessenen Preis** verkauft werden. Dieser Preis wird mittels einer **Konvention** festgehalten und orientiert sich an den **ortsüblichen Preisen**.

2. Einführung des Mietkaufs: Wir wollen den **Mietkauf in Luxemburg** einführen. Auch **junge Leute und Familien mit mittlerem Einkommen** können so zu einem Eigenheim kommen. Die gezahlte **Miete** wird **nach fünf bis zehn Jahren** bei einem **Kauf** mit dem Kaufpreis **verrechnet**. In diesem Sinne haben wir einen **Gesetzentwurf** vorgelegt.

3. Günstigere Wohnungen verstärkt unterstützen: Wir wollen den **Bau von günstigeren Wohnungen durch Gemeinden und öffentliche Bauträger wesentlich höher bezuschussen**. In diesem Sinnen haben wir einen **Gesetzentwurf** vorgelegt, der den **Bau sozialer Mietwohnungen** bis zu 90 Prozent unterstützt.

4. Privatinvestoren mit ins soziale Mietboot holen: Wir wollen, dass auch Privatinvestoren **verstärkt in den sozialen Mietwohnungsbau** investieren. Wir wollen dies mit einem **attraktiven TVA-Freibetrag** sowie mit deutlich **mehr Subsidien** erreichen. Im **Gegenzug** sollen auch hier die Wohnungen für eine **Laufzeit von 25 Jahren** zu einem **Mietpreis von maximal 10 Euro/m²** vermietet werden. Danach stehen diese zum **Verkauf frei**.

5. Zugangsbestimmungen für Wohnungen zu moderaten Preisen ausweiten: Das Angebot an Wohnungen zu moderaten Preisen entspricht nicht der Nachfrage. Wir wollen deshalb **mehr solcher Wohnungen** bauen. Wir wollen aber auch die **Zugangsbestimmungen** zu diesen Wohnungen **ändern und auf mittlere Einkommen ausweiten**.

6. 20 Prozent für günstigeren Wohnraum bei neuen Bauprojekten mit 15 Wohnungen: Bei **neuen Bauprojekten innerhalb des Bauperimeters** mit mindestens **15 Wohnungen** müssen künftig **20 Prozent** der bebaubaren Fläche für **günstigeren Wohnraum** genutzt werden. Die aktuelle **Gesetzeslage** sieht **10 Prozent** für Projekte mit **25 Wohnungen** vor. Die von uns vorgeschlagenen **20 Prozent** müssen dem **Staat**, der **Gemeinde** oder einem **öffentlichen Promotor** zu einem **angemessenen Preis** verkauft werden. Dieser Preis wird mittels einer **Konvention („convention-cadre“)** festgehalten und orientiert sich an den **Preisen des Observatoire de l’habitat**.

7. Ausbau der Erbpacht („bail emphythéotique“): Die Erbpacht muss **weiter ausgebaut** werden. Die Regierung muss bei den Eigentümern von Bauland **verstärkt** mit einer **Kampagne** für dieses zentrale Zukunftsinstrument **werben**.

8. TVA Logement von 3 Prozent: Wir wollen hier den **Freibetrag von 50.000 auf 100.000 Euro** erhöhen. Eine entsprechende **Motion** ist hinterlegt.

9. „Bëllegen Akt“ ausweiten: Wir wollen den **Steuerkredit des „Bëllegen Akt“ von 20.000 auf 50.000 Euro** hochfahren. Wir haben einen entsprechenden **Gesetzentwurf** eingereicht.

10. Neue Bau- und Wohnformen fördern: Mit den Zeiten ändern sich auch die Bau- und Wohnformen. Wir wollen deshalb **neue Bau- (Baugemeinschaften) und Wohnformen (Wohngemeinschaften, Mehrgenerationenhaus, etc.) definieren und fördern**.

11. Staatsgarantien ausweiten und vereinfachen: Die nicht mehr zeitgemäßen **Zugangskriterien zu Staatsgarantien** beim Wohnungskauf müssen **ausgeweitet** und **vereinfacht** werden. Auch die **Höhe** muss gegebenenfalls an die Marktwirklichkeit **angepasst** werden.

Ziel 2: Mehr Bauland landesweit erschließen

12. Perimeter-Erweiterung über Neuausweisung im Plan sectoriel Logement: Wir wollen **grundsätzlich die Bauperimeter landesweit öffnen** und erweitern. In diesem Sinne wollen wir **neues Bauland im Plan sectoriel Logement** ausweisen. **Staat und Gemeinden** müssen hier **Hand in Hand** arbeiten. Nur so werden wir die **demografische Entwicklung** und die explodierende **Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt** in den Griff bekommen.

13. Wachstum mit Maß für alle Gemeinden: **Alle Gemeinden** sollen im Rahmen ihres landesplanerischen Status (CDA etc.) **nachhaltig wachsen** können. Der **IVL-Status** muss gegebenenfalls **neu definiert** werden. Bei den erforderlichen **Infrastrukturen** muss der Staat die **Gemeinden besser unterstützen**.

14. Massiver Aufkauf von Bauland durch die öffentliche Hand: Auch beim Aufkauf von Bauland brauchen wir eine **neue Dynamik**. Der **Staat und die Gemeinden** müssen hier wesentlich **aktiver** werden. Wir müssen einen **echten Bauland-Fonds schaffen** und diesen

mit **substanziellen Mitteln speisen**. Zurzeit handelt es sich nur um einen **Alibi-Fonds mit 3 Millionen Euro** im Staatshaushalt.

15. Zügige Mobilisierung von Bauland der öffentlichen Hand: Von der öffentlichen Hand **aufgekauft**es Bauland muss **zügig** in den **Wohnungsmarkt** einfließen. Der Notstand auf dem Wohnungsmarkt erlaubt **keinen überzogenen Baulandvorrat**.

16. Steuerbefreiung beim Verkauf an Fonds du Logement: Wir fordern eine **Steuerbefreiung** beim **Verkauf von Immobilien an den Fonds du Logement**. Einen entsprechenden **Gesetzentwurf** haben wir vorgelegt.

Ziel 3: Mehr Wohnungen für Verkauf und Miete bereitstellen

17. Dichter und höher bauen: In unseren **Städten** wollen wir ebenfalls im Rahmen ihres **landesplanerischen Status** (CDA etc.) **dichter und höher** bauen. Diese **Verdichtung** soll im Rahmen des „**Pacte Logement 2.0**“ **gefördert** werden. Wir wollen ferner überprüfen, ob wir nicht auf bereits **bestehenden Gebäuden neue Stockwerke** hinzufügen können. Gleichzeitig wollen wir die **Lebensqualität der Menschen** mit neuen städteplanerischen Konzepten verbessern.

18. Baulücken und leerstehende Wohnungen mobilisieren: Die Baulücken innerhalb des Perimeters sind potenzieller Wohnraum, den wir endlich dynamisieren wollen. Als **Anreiz** schlagen wir eine **Wiedereinführung von ¼ des „taux global“ auf dem Wertzuwachs („plus-value“)** bis **2022 vor**. Wir haben einen entsprechenden **Gesetzentwurf** eingebracht. Wir haben zudem eine **Motion** eingereicht, die eine **Spekulationssteuer auf leerstehenden Wohnungen und auf unbebautem Terrain (Grundsteuer B6)** einführen soll.

Ziel 4: Kürzere Bauzeiten erreichen

19. Durchforstung sämtlicher Prozeduren: Gerade in Sachen Logement brauchen die Menschen eine administrative Vereinfachung. Wir wollen deshalb **sämtliche Prozeduren** auf **nationaler** und auf **kommunaler** Ebene **überprüfen und vereinfachen**. Auch das **Naturschutzgesetz** gehört erneut auf den Prüfstand.

20. Schaffung einer interministeriellen Cellule Logement: Der Notstand im Wohnungsbau ist nur mit einer besseren Koordinierung zu bewältigen. Wir fordern deshalb die Schaffung einer interministeriellen Cellule Logement. Die zuständigen **Verwaltungen** des **Wohnungsbauministeriums**, des **Innenministeriums** und auch des **Umweltministeriums** sollen hier im Interesse der Bürger **zielführend zusammenarbeiten**.

21. Mehr Fachleute auf dem Bau: Das Logement-Problem ist auch ein **Handwerksproblem**. Im Bausektor fehlen qualifizierte Arbeitskräfte. Das **Handwerk** muss in diesem Sinne **neu aufgewertet** werden. Entsprechende **Ausbildungen** müssen verstärkt **gefördert** werden.

Ziel 5: Mehr Service für Bürger und Gemeinden

22. Allgemeine Wohnförder-Struktur: Wir schlagen die Gründung einer **Wohnförder-Struktur** vor. Diese soll auf **lokalem und regionalem Plan** die **Gemeinden** unterstützen. Sie soll beim **Ankauf** von Bauland, bei der **Bauland-Erschließung** (PAP-Erstellung) sowie bei der **infrastrukturellen Umsetzung** behilflich sein. Der **soziale Mietwohnungsbau** muss in den kommenden Jahren angekurbelt werden. Um dies flächendeckend umzusetzen, brauchen die **Gemeinden** sowohl eine **logistische Bau-Hilfe** als auch **Unterstützung** bei der **Verwaltung und dem Unterhalt** dieser Wohnungen.

23. myLogement-Infodesk vor Ort: Wir wollen **zentrale Anlaufstellen** – ein **myLogement-Infodesk** - für alle Menschen schaffen, die eine soziale oder eine bezuschusste Wohnung suchen. Diese sollen **auf regionaler Ebene** funktionieren. Zudem soll eine **Website myLogement.lu** sowie eine telefonische **myLogement-Hotline** den Menschen eine Wohnung nach ihren Vorstellungen vermitteln. **Jede Art von erschwinglicher Wohnung** ist über myLogement vermittelbar. Wir wollen den bezuschussten Wohnungen ihr **gesellschaftliches Stigma nehmen**.