Resolution zum Thema Wohnungspolitik

Die Wohnungspolitik in Luxemburg ist ein Desaster. Die Entgleisung am Wohnungsmarkt ist so schlimm und vielschichtig, dass sie nicht mit einem Wundermittel zu beheben ist. déi Lénk sind jedoch der Meinung, dass ein Umschwung ohne konsequentes Eingreifen der öffentlichen Hand undenkbar ist.

Die Gemeinden verfügen in diesem Zusammenhang über umfangreiche Mittel, sei es durch die Bebaubungspläne (PAG, PAP) im Rahmen der kommunalen Raumplanung, sei es bei der Besteuerung leerstehender Wohnungen und brachliegender Bauflächen, sei es bei der Information und dem Schutz von MieterInnen und WohnungsbesitzerInnen und natürlich beim Bau von öffentlichen Wohnungen. Doch trotz dieses großen Aktionsradius bleiben die meisten Gemeinden der Wohnungskrise gegenüber passiv.

Um die Lage zu verbessern, haben déi Lénk viele konkrete Vorschläge ausgearbeitet, die mehrheitlich kurz- bis mittelfristig von den Gemeinderäten umzusetzen sind.

I) Öffentlicher Wohnungsbau

Eine der am häufigsten angeführten Hauptursachen für die Wohnungsnot ist der **Mangel an Bauflächen**. Den Zahlen des Observatoire de l'Habitat (LISER) für das Jahr 2013 (rezenteste Zahlen) zufolge, weisen die allgemeinen Bebauungspläne der Gemeinden jedoch aktuell immerhin **2719 Hektar freie Bauflächen** aus. Diese Fläche könnte **Wohnraum für 160.000 Menschen** Platz bieten, was ungefähr der aktuellen Bevölkerungszahl der Haupstadt einschließlich Ballungsraum entspricht. Bei 36,6% bzw. **995 Hektar** dieser Bruttobaufläche handelt es sich um sogenannte **Baulücken**, Flächen also, die kurzfristig mithilfe eines PAP oder einer Baugenehmigung erschlossen werden könnten. Die Nichtnutzung dieser Bauflächen ist hauptächlich der Tatsache geschuldet, dass sie sich **zu ¾ im Besitz von Privatpersonen** befinden und es weder Anreize noch Sanktionen gibt, die diese BesitzerInnen ermuntern bzw. zwingen würden, die Flächen zu bebauen. Ein Großteil dieser Bauflächen befinden sich zudem **im Besitz von Baupromotoren oder einigen wenigen Famillien**. Das oftmals unbegründete Brachliegen von Bauflächen kann nicht länger zugelassen werden, denn diese Flächen werden dringend für den Bau von neuen Wohnungen gebraucht. Für déi Lénk ist der Bau neuer öffentlicher Wohnungen der wichtigste Baustein einer verantwortungsvollen und effizienten Wohnungspolitik.

Die Gemeinden müssen alle zur Verfügung stehenden rechtlichen Mittel einsetzen, um das in den allgemeinen Bebauungsplänen (PAG) vorgesehene Bauland zu erschließen und leerstehende Wohnungen zu mobilisieren. Nur so kann die Spekulation erfolgreich bekämpft werden.

- Die bereits angenommenen **partikularen Bebauungspläne (PAP) müssen schneller umgesetzt** werden.

    - Indem die für den Bau bestimmten Flächen in den dafür vorgesehenen Gebieten per Anordnung schneller bebaut werden. Laut dem Gesetz von 2004 bezüglich der Gemeindeplanung und der urbanistischen Entwicklung, kann ein Gemeinderat einen Baulandbesitzer auf Basis einen

Bebauungsplans und eines Pflichtenkatalogs zugunsten der Gemeinde enteignen, wenn dieser der Aufforderung des Gemeinderates mit dem Bau zu beginnen nach 3 Jahren immer noch nicht nachgekommen ist. Während dieser Prozedur kann die Gemeinde eine Steuer aufgrund der Zweckentfremdung der Fläche zu Lasten des Besitzers erheben.

- Die im **Pacte Logement Gesetz von 2008 vorgesehenen Mittel in ganzen Umfang aus**nutzen:

    - Indem die Gemeinde ihr Vorverkaufsrecht bei allen Baulandverkäufen nutzt;

    - Indem die in Geimendebesitz befinlichen Baulücken in Zusammenarbeit mit den öffentlichen Promotoren bebaut werden;

    - Indem der Anteil an erschwinglichem Wohnraum, der aktuell bei Bauprojekten verlangt wird, höher angesetzt wird als die derzeit gültigen 10%;

    - Indem eine Steuer auf ungenutzten Bauflächen und auf aus Spekulationsgründen leerstehenden Wohnungen erhoben wird;

    - Indem eine differenzierte Grundsteuer mit einem maximalen Hebesatz von 500 auf brachliegendem Bauland eingeführt wird.

Der Privatmarkt kann den Bedarf an Wohnraum sichtlich nicht erfüllen. Die öffentliche Hand muss deshalb mehr Verantwortung beim Wohnungsbau übernehmen. déi Lénk haben hierzu neue Vorschläge ausgearbeitet:

- Zukünftig soll eine Gemeinde alle sich in ihrem Besitz befindlichen Bauflächen erschließen und wenn möglich zusätzliche erwerben. Diese **ambitionnierte Baupolitik** kann mithilfe von Bankkrediten oder im besten Fall mit **öffentlichen Mitteln aus dem luxemburgischen Rentenfonds (FDC)** finanziert werden. Diese Art von Investitionen ist in der Strategie des Rentenfonds ausdrücklich vorgesehen, da 5% seiner Reserven für Immobilienprojekte in Luxemburg vorgesehen sind.

- Gemeinden sollen ihre Wohnungsbaupolitik mithilfe einer **Mehrwertabgabe auf Bauland** finanzieren können. Wenn Grundstücke im Rahmen der Bebauungspläne vom Gemeinderat neu als Bauland ausgewiesen werden, gewinnen sie durch diesen Entscheid stark an Wert. Wir wollen, dass die Gemeinden einen Teil dieser Wertsteigerung mit einer Mehrwertabgabe abschöpfen können. Die so generierten Mittel können zur Entschädigung von benachteiligten Grundbesitzern eingesetzt oder für den Zukauf von Bauland eingesetzt werden. Die Gemeinden könnten auf diesem Weg ihren finanziellen Aktionsradius im Wohnungsbau erweitern und u.a. ihr Vorkaufsrecht bei Baulandverkäufen stärker nutzen.

- Gemeinden dürfen kein eigenes Bauland mehr verkaufen, sondern sollen sie per **Emphyteuse** für Bauprojekte zur Verfügung. Auf diesem Weg könnte der Baupreis für Wohnungen um die Hälfte reduziert werden und ein immer größerer Teil der Bauflächen dem Privatmarkt und der Spekulation entzogen werden.

- Gemeinden müssen **prioritär Mietwohnungen** bauen, um so der steigenden Nachfrage für diese Wohnform entgegenzuwirken. Außerdem tragen die Gemeinden eine große Verantwortung bei der Unterbringung **von Menschen mit Behinderungen, von armen Menschen, von Studenten sowie von Geflüchteten**. Diese Wohnungsprojekte werden zu 100% vom Staat finanziert und sollen mindestens 10% des kommunalen Immobilienparks ausmachen.

- Gemeinden müssen **Mietwohnungen für Geflüchtete** (BPI – bénéficiaire de protection internationale) **und Menschen, die für Wohnhilfen in Frage kommen,** zur Verfügung stellen. Das Wohnungsbauministerium hat die Gemeinden im Rundbrief N°3324 vom 24. November 2015 hierzu aufgefordert, nachdem die Zahl der Geflüchteten in den Vorjahren stark angestiegen war. Finanziell würde der Bau dieser Wohnungen keinen großen Aufwand für die Gemeinden darstellen, der Großteil der Kosten würde nämlich vom Staat übernommen.

- Die Gemeinde muss im Besitz aller Wohnungen bleiben, die sie selbst gebaut hat. Die **Mieteinnahmen** erlauben es die für den Bau aufgenommenen Kredite abzubezahlen und stellen langfristig sichere Zusatzeinnahmen für den Gemeindehaushalt dar.

- Gemeinden müssen ihre **Parkschlüssel bei Neubauten nach unten revidieren,** denn der Bau von zuvielen Parkmöglichkeiten (oft unterirdisch) generiert zu große finanzielle und ökologische Kosten. In Zukunft sollten die Parkplätze getrennt von den Wohnräumen geplant und gebaut werden, um so Platz und Baukosten einzusparen.

- Es darf nicht in allen Gemeinden und Regionen gleich viel gebaut werden, sondern nur in denen in der **Landesplanung vorgesehenen und prioritär zu entwickelnden Gebieten** des Landes. Kleinere Gemeinden in ländlichen Gegenden haben oft Probleme bei der Bewältigung der durch das schnelle Wachstum entstehenden Infrastrukturkosten und sind meistens nur ungenügend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

II) Den bestehenden Wohnraum nutzen

Obwohl der verstärkte öffentliche Wohnungsbau die Grundlage für die Bekämpfung der Wohnungsnot bildet, werden die eben angeführten Instrumenter erst mittel- bis langfristig ihre Früchte tragen. Um kurzfristig für Entlastung zu sorgen, müssen schnell wirkende Mittel eingesetzt werden.

Zur Zeit stehen in Luxemburg zwischen 10.000 und 20.000 Wohnungen leer. Die Tatsache, dass der Leerstand nicht genauer beziffert werden kann, zeigt eindrücklich,

dass **der Staat und die kommunalen Entscheidungsträger die Augen vor dem Problem verschließen**. Dabei verfügen die Gemeinden bereits heute um Möglichkeiten, um leerstehende Wohnungen zu identifizieren und wieder nutzbar zu machen.

In den letzten Jahren ist zudem **der Wunsch nach einem gemeinschaftlichen Leben und somit einer Teilung bereits existierender Wohnräume** in zahlreichen gesellschaftlichen Initiativen und Projekten im Bereich Wohnen zum Ausdruck gekommen.

déi Lénk haben in diesem Zusammenhang folgende Vorschläge:

- Die Gemeinde gründet eine **öffentliche Immobilienagentur**, die den BürgerInnen ihre Dienste gratis zur Verfügung stellt. Die Agentur kann bei der Suche nach einer bedarfsgerechten Wohnung oder der Aufteilung einer zu groß gewordenen Wohnung behilflich sein;

- die Gemeinde tritt mit den BesitzerInnen leerstehender Wohnungen in Kontakt und bietet ihre **Unterstützung bei der Vermietung mithilfe der kommunalen Immobilienagen**tur an;

- steht eine Wohnung länger als ein Jahr unbegründet leer, erhebt die Gemeinde eine **Steuer** zu Lasten des Besitzers. Diese Steuer wird jedes Jahr verdoppelt;

- bleibt die Wohnung trotz der progressiven Besteuerung leer, kann die Gemeinde den Besitzer **temporär enteignen** und die Wohnung mithilfe der kommunalen Immobilienagentur vermieten. Die Wohnung geht anschließend an den Besitzer zurück, der dann auch die Miete einzieht;

- die Gemeinde unterstützt **Initiativen zur besseren Nutzung bestehender Wohnflächen** (Bsp. Intergenerationnelles Wohnen, Wohngemeinschaften usw.);

- die Gemeinde ermutigen die **Entstehung neuer Wohnformen** (Wohngenossenschaften, Wohnprojekte für junge Erwerbstätige usw.).

III) Die Rechte der MieterInnen stärken

Die Preisexplosion auf dem Wohnungsmarkt geht vor allem zu Lasten der MieterInnen. **Zwischen 2007 und 2016 ist der Anteil der MieterInnen, die mehr als 40% ihres Einkommens für Miete und Nebenkosten aufbringen müssen von 13,7% auf 26,3% gestiegen** (Sozialalmanach 2016 der CARISTAS).

déi Lénk haben schon zahlreiche Vorschläge ausgearbeitet um die Rechte der MieterInnen zu stärken und um ihre finanzielle Situation zu verbessern, sei es bei der Gesetzgebung oder auf kommunaler Ebene.

- **Die Vermittlungskosten der Immobilienagenturen dürfen nicht länger den MieterInnen verrechnet werden, sondern den Auftraggebern der Agenturen** (i.d.R. der/die BesitzerIn) **und die zu hinterlegende Kaution muss auf eine**

Monatsmiete beschränkt werden. déi Lénk haben diesbezüglich Ende 2016 einen Gesetzesvorschlag im Parlament hinterlegt;

- die MieterInnen müssen in den Gemeinden über **die Existenz und die Funktionsweise der kommunalen Mietkommissionen** informiert werden. Die Mietkommissionen müssen dann auch zu einer entscheidenden Instanz aufgewertet werden, die die Einhaltung der Gesetzgebung wirklich gewährleisten kann;

- die Mietkommissionen sollen zukünftig in die Lage versetzt werden auf der Grundlage der Mietverträge (die bei der Gemeindeverwaltung in Kopie hinterlegt werden) **Statistiken über die durschschnittlichen Mietpreise pro Viertel oder Dorf anzulegen und so die Transparenz bei den Mietpreisen zu erhöhen;**

- eine kommunale Immobilienagentur kann Mietangebote von BesitzerInnen entgegennehmen, die nicht die Dienste (und die Kosten) einer kommerziellen Immobilienagentur in Anspruch nehmen wollen, und so zu einer **öffentlichen Anlaufstelle für Wohnungssuchende** werden.