

QUO VADIS, WOHNUNGSBAU?

Kürzlich hat der neuberufene Staatssekretär im Wohnungsbauministerium Marc Hansen das Audit über den „Fonds de Logement“ vorgestellt. Zusammenfassend verniedlichend lautet das Verdikt, der Fonds erfülle seine Aufgaben nur „unzureichend“. 30 Mietwohnungen seien letztes Jahr lediglich auf den Markt gebracht worden. Das ist nicht wirklich berauschend, insbesondere angesichts der großartigen Versprechen sowohl der aktuellen als der vorherigen Regierungen, die – hauptsächlich über den Fonds – immer neue Wunder in Aussicht stellten und dabei die Privatinitiative sträflich vernachlässigten.

Nun ermittelt der Staatsanwalt, eine – weitere – Reform des Fonds ist angekündigt, ohne dass man sieht, wie diese denn aussehen soll und was sie bringen soll. Insbesondere erkennt man nicht, welche Mittel und Wege genutzt, welche WOHNUNGSBAUPOLITIK denn nun endlich geführt werden soll, damit der Wohnungsproblematik endlich beigegeben wird.

Doch worin besteht eigentlich die Wohnungsbauproblematik? Wohl hauptsächlich darin, dass viele Einwohner den Eindruck haben, Wohnungen und Häuser seien schlichtweg zu teuer. Im Vergleich mit anderen Ballungszentren in wirtschaftlich erfolgreichen Hochlohnländern ist diese Aussage eigentlich zu relativieren, aber wir wollen sie mal so im Raum stehen lassen. Dann muss man sich unweigerlich fragen, wie denn dieser zu hohe Preis entsteht, welche Faktoren Einfluss darauf nehmen, dass jahrein – jahraus die Preise für Wohnungen zwischen 5 und 7 und mehr Prozent ansteigen? Insbesondere da die Bauleistung selber im letzten Jahr tendenziell eher billiger geworden ist, wie das „observatoire de l’habitat“ zu vermelden weiß.

Nun, die Hauptursachen wurden an dieser Stelle bereits mehrmals angeführt: Knappheit an Baugelände, demografischer Druck, Dauer der Prozeduren.

An die raren Baustellen scheint man sich hierzulande gewöhnt zu haben, andernfalls zumindest einige klar denkende Politiker sich verstärkt für eine landesweite Ausweitung der Perimeter einsetzen würden. Das Gegenteil ist jedoch der Fall, es sieht fast so aus, als ob ALLE Politiker ALLER Parteien nur mehr das Hohelied der Baulücken singen und daran glauben, dass die wenigen, unbebauten und zum Verkauf stehenden Baugelände innerhalb der Bauperimeter die Lösung sämtlicher Wohnungsbauprobleme lösen könnten. Mit Verlaub, meine Damen und Herren, das ist unrealistisch!

Dies umso mehr als die bisher vorgebrachten Lösungsansätze in Form geplanter Großprojekte mit dem Abgang der Sektorpläne den Bach runtergingen, ohne dass Ideenersatz erkennbar wäre. Angesichts der Tatsache, dass die demografische Entwicklung sich (hoffentlich, da ein Spiegelbild der Wirtschaftsleis-

tung) nicht in absehbarer Zeit umkehren lassen wird, müssten die politisch Verantwortlichen doch eigentlich irgendwann einmal neue Konzepte präsentieren. Tun sie aber nicht!

Es wird nur über Verdichtung geredet, wenn’s ernst wird findet sich schon eine Bürgerinitiative, die das zu verhindern weiß. Es darf auch nicht höher gebaut werden, „weil das nicht ins Stadtbild passt“. Problem ist dabei: wenn keiner jemals anfängt höher (und dichter) zu bauen, „passt“ es nie! Auf die Art entsteht ein Luxemburg wie wir es heute kennen: mit der Bebauungsdichte eines größeren Dorfes und dem Anspruchsdenken einer Metropole.

Über die Dauer der Prozeduren ist an dieser Stelle bereits alles gesagt und geschrieben worden. Wo bleibt das „Omnibusgesetz“? Dauert die Aufrüstung zum TGV-Gesetz doch länger als angekündigt? Wann kommt „Omnibus II“, sprich die administrative Vereinfachung bei den Umweltauflagen? Impaktstudien heißt das Stichwort!

Auch die Mehrwertsteueranhebung, insbesondere im Zweitwohnungsbereich, ist und bleibt eine Schnapsidee. Sie verteuert den Bau, also den Wohnungserwerb, spätestens nach Ablauf der Übergangsfristen (in Wirklichkeit mit sofortiger Wirkung: Angebot und Nachfrage lassen grüßen!). Sie hat – genau wie von uns vorhergesagt – einen regelrechten Run auf alle möglichen Wohnungsbauprojekte ausgelöst der zwar momentan die Auftragsbücher der Handwerksbetriebe schön füllt, mittelfristig aber neue strukturelle Verwerfungen mit sich bringen wird. Bestenfalls werden die Mietpreise zwischenzeitlich kurz fallen, wenn alle Projekte quasi zeitgleich auf den Markt kommen. Dies bleibt zu beweisen, und was danach kommt weiß auch keiner.

Neubau muss energieeffizient sein. Schön und gut, aber über die Güteklassen von B über A hin zu A+ werden die Objekte zwangsläufig immer teurer. Das Argument, die höheren Anschaffungskosten würden sich im Laufe der Jahre gewissermaßen in Wohlgefallen auflösen durch niedrigere Energiekosten ist zwar richtig, kann aber nur denjenigen überzeugen, der gleich zu Anfang die Mehrkosten aufzubringen vermag und diese danach über die Jahre absparen kann. Wer die

Wohnungskaufbudgets der meisten Normalbürger kennt weiß, dass das nicht so einfach ist. Darüber hinaus ist es auch nicht so, dass Wohnungen mit besserer Energieklasse zwangsläufig auch einen Mehrwert beim Verkauf erzielen. Nach unseren Beobachtungen spielt der Energiepass eigentlich überhaupt keine Rolle beim Verkauf, wahrscheinlich weil der Käufer übergücklich ist, überhaupt ein Objekt ergattert zu haben angesichts der Wohnungsknappheit.

Doch nicht genug mit der Energieknappheit, jetzt sollen Wohnungen auch noch ökologisch und nachhaltig sein. Kokosfaser und Zellulose statt Glaswolle und Styropor, Anschluss an den öffentlichen Transport, Kindergarten und Spielplatz in der Nähe, Fahrradkeller, Gemeinschaftsräume und dergleichen mehr. Alles ganz toll! Das tut dem Wohlbefinden gut ebenso wie den Experten aus Umwelt- und Wohnungsbauministerium, die sich einen ganzen Leitfaden haben einfallen lassen, um diese Nachhaltigkeit zu dokumentieren und zu zertifizieren und mit dem sich Architekten, Ingenieure und Handwerker herumplagen sollen. So ganz nebenbei soll übrigens das gesamte staatliche Subventionsmodell für den Wohnungsbau an dieses Modell gekoppelt werden.

Vor allem aber wird LENOZ, so heißt die Chose, den Wohnungsbau weiter verteuern. Nicht unbedingt billigere Materiale und erhöhte Platzbedarfe haben nämlich einen Kostenpunkt. Fahrradkeller und Gemeinschaftsräume müssen dann ebenso in maximal 3 Stockwerken plus Keller untergebracht werden wie Waschräume, Garagen und die Mülltrennung. Auch wenn man gar kein Fahrrad hat und will, auch wenn Gemeinschaftsräume erfahrungsgemäß so überflüssig sind wie ein Kropf und bestenfalls als Ärgernis wahrgenommen werden, weil schon wieder irgendwelche Jugendlichen dort geraucht haben und Lärm machen.

Neben Knappheit an Baugelände, demografischem Druck und Dauer der Prozeduren haben wir also die Mehrwertsteuer, Effizienzanforderungen und staatlichen Regulierungswahn als Preistreiber ausgemacht. Doch es kommt noch mehr!

Die Gemeinden bedienen sich fürstlich bei den Taxen und Abgaben, die ein Bauwilliger entrichten muss und lassen sich immer neue Geldquellen einfallen. Die Bauschuttproblematik nimmt seit dem Erdbeben in Monnerich trotz viel gutem Willen seitens der staatlichen Stellen mittlerweile groteske Züge an. Die Gemeinden, auf deren Gelände Deponien betrieben werden, säckeln immer mehr pro Tonne ein. Weil nicht genügend Deponien für Erdaushub vorhanden sind, müssen die Bauunternehmer ihre Lastwagen immer längere Fahrten machen lassen. Eine ordentliche Kalkulation wird auf diese Art unmöglich, weil man nicht einmal mehr weiß, wie lange der Lastwagen „weg“ ist. Der Kunde

bezahlt dies, mittlerweile mit dem Gegenwert einer Kücheneinrichtung pro Neubau.

Wie man sieht hat der Wahnsinn Methode. Die hier aufgestellte Liste der Kostentreiber ist bestimmt nicht vollzählig, dürfte aber klarmachen, dass insbesondere der Staat wesentlich mehr machen könnte und müsste, als nur wieder einmal von einer Reform des „Fonds de Logement“ zu träumen. Der Staat muss Raum lassen und schaffen für Privatinitiative. Das ist das Gegenteil von Vorkaufsrecht und immer neuen Privilegien für die staatliche Intervention. Das wären beispielsweise steuerliche Anreize, um den Verkauf von Baugelände zu fördern wie es in der Vergangenheit bereits mit Erfolg vorexerziert wurde. Das bestünde in der Schaffung beschleunigter Abschreibungsmöglichkeiten für Investitionen im Mietwohnungsbau. Ähnliche Abschreibungsmöglichkeiten wären auch im Zuge einer energetischen Sanierung von Altbestand denkbar. Perimetererweiterung weiterhin undenkbar? Nun gut, wie wäre es mit Verdichtung, beispielsweise dadurch, dass höher gebaut werden darf. Es gibt viel zu tun! JUST DO IT!

QUO VADIS LOGEMENT ?

Marc Hansen, fraîchement nommé Secrétaire d'Etat au Logement, a récemment présenté les conclusions de l'audit du Fonds du Logement. Un des constats est que le « fonds » est resté largement en-deçà de ses possibilités en ne livrant qu'une trentaine de logements locatifs par an. Comparées aux grandes annonces faites par les gouvernements actuels et précédents en ce qui concerne la politique du logement en général et le rôle du fonds en particulier ce résultat semble particulièrement décevant.

Pour avancer, le parquet va enquêter sur des irrégularités comptables et, au niveau politique, une réforme du Fonds du Logement a été annoncée sans pour qu'on sache pour l'instant par quelles mesures concrètes le gouvernement souhaite adresser le problème persistant du logement.

En quoi consiste finalement le « problème du logement » ? Un élément est certainement la perception de l'opinion publique que le logement est excessivement cher. En se comparant à d'autres centres d'attractions dans des pays développés ce constat serait à relativiser, mais bon.

Mais quels sont donc les facteurs qui font grimper les prix des logements année après année de 5 à 7 pourcent ? Autant plus que les prix de la construction sont relativement stables et même orientés à la baisse, comme le note l'Observatoire de l'Habitat.

A priori, les explications restent les mêmes : offre insuffisante de terrains, pression démographique et lenteur des procédures.

La pénurie de terrains semble être acceptée comme facteur immuable sinon au moins quelques responsables politiques aurait dû se prononcer favorables à une extension généralisée des périmètres de construction. Pour l'instant, le gouvernement et même l'opposition semblent miser uniquement sur une mobilisation des « Baulücken » à l'intérieur des périmètres pour solutionner l'ensemble des problèmes liés au logement. Une démarche qui est très loin d'être réaliste.

Ceci autant plus que la majorité des « projets de grande envergure » ont coulé ensemble avec les plans sectoriels.

Suite au fait que l'évolution démographique restera très dynamique dans les années à venir, les responsables politiques devraient commencer à développer de nouveaux concepts en matière de logement. Des discussions théoriques sur une augmentation de la densité résidentielle dans la construction se heurtent normalement très vite à une initiative populaire inmanquablement constituée contre tout projet qui dépasse une certaine envergure. Une augmentation de la hauteur des constructions est quant à elle difficile car jugée incompatible avec le paysage urbain existant. Nous tergiver-

sons donc entre prescriptions de densité d'un village et les exigences d'une métropole.

La complexité et la durée des procédures ont maintes fois été thématiques. Où en est-on avec la « loi omnibus » censée avancer à l'allure d'un TGV ? Où en est-on avec la « loi omnibus II » qui devait attaquer le problème des évaluations d'impact ?

Autre dossier qui n'est pas de nature à réduire la pression sur le logement est l'augmentation de la TVA logement locatif de 14 pourcent. Pour l'instant nous assistons à un véritable « run » sur les logements en construction qui va durer jusqu'à l'expiration de la phase transitoire accordée par le gouvernement. Cette étape franchie, personne ne sait comment le marché va évoluer. Suite à l'augmentation de la pression fiscale, les prix et les loyers risqueront de grimper à leur tour.

Un autre élément qui joue sont certainement les nouvelles obligations en termes d'efficacité énergétique. Le passage de la classe B à A jusqu'à A+ aura des répercussions sur les prix de construction. L'argument que ce surcoût est à relativiser compte tenu des économies en énergies qui seront réalisées est certes valable. Toujours est-il que l'investissement initial sera plus important et il n'est pas encore certain que les logements des classes A ou A+ pourront être revendus plus chers que les logements moins efficaces en termes énergétiques. Pour l'instant le passeport énergétique ne semble pas réellement impacter les prix de vente sur un marché qui est caractérisé par une demande qui dépasse de loin l'offre.

Plus loin que l'efficacité énergétique, le gouvernement souhaite introduire des critères écologiques dans la construction de logements. La fibre de coco au lieu du Styropor, l'accès au transport public, un emplacement pour les vélos, davantage de parties communes... deviendront des critères pour l'attribution de subventions étatiques. Nul doute que ce programme baptisé « Lenoz » - si réalisé - ne manquera pas de renchérir encore davantage le prix du logement.

On a donc relevé la pénurie de terrains, la pression démographique, l'augmentation de la TVA, la lenteur des procédures d'autorisation, les exigences en termes d'efficacité énergétique et une éventuelle super-régu-

lation écologique qui forcent sur le prix du logement. Mais il y a encore plus.

Les communes ne lésinent pas sur les taxes et autres prélèvements à charge du maître d'ouvrage. La problématique des déchets s'est encore aggravée, notamment depuis le glissement de terrain sur la décharge de Mondrange. Les communes qui accueillent les décharges font grimper le prix par tonne déposée. Vu le manque de capacités des décharges existantes, les trajets se font de plus en plus longs et prennent de plus en plus de temps, ce qui vient se répercuter sur le prix final qui doit être facturé au client, qui correspond entretemps à une petite cuisine équipée.

Cette liste de facteurs qui viennent renchérir la construction n'est certainement pas exhaustive. Elle illustre néanmoins le fait que l'Etat pourrait faire plus dans le domaine du logement que d'annoncer une réforme du Fonds du Logement. L'Etat doit continuer à soutenir l'initiative privée dans le domaine de la création de logements. Le droit de préemption et d'autres privilèges pour les acteurs étatiques ne sont certainement pas la voie à suivre.

Une piste prometteuse constitueraient des incitations fiscales pour les propriétaires qui mettent leurs terrains sur le marché, mesures qui ont connu un succès certain par le passé. Une autre piste est l'introduction d'un amortissement accéléré pour les investissements dans le logement locatif ou pour les investissements dans l'assainissement énergétique de logements loués. L'extension des périmètres reste une alternative qui mériterait d'être considérée, de même que la possibilité de construire plus dense et plus haut. Il reste beaucoup à faire. Des solutions existent. Just do it !



FÉDÉRATION
DES ARTISANS

Fédération des Artisans

Romain Schmit | T +352 42 45 11 - 26

E r.schmit@fda.lu | I www.fda.lu



🌐 www.mannelli.lu

✉ 50, Route de Longwy L-8080 Bertrange
📞 T. +352 49 50 50-1 - F. +352 49 00 20
info@mannelli.lu

Electricité - Sécurité - Communication - GTC - Environnement - Maintenance

JONG HANDWERK: DIE GRÜNDERUMFRAGE

Die Wirtschaft lebt vor allem von der Dynamik seiner Unternehmen. Über das duale Ausbildungssystem und das Niederlassungsrecht bietet das Handwerk jungen Menschen zahlreiche Möglichkeiten beruflich auf eigenen Füßen zu stehen.



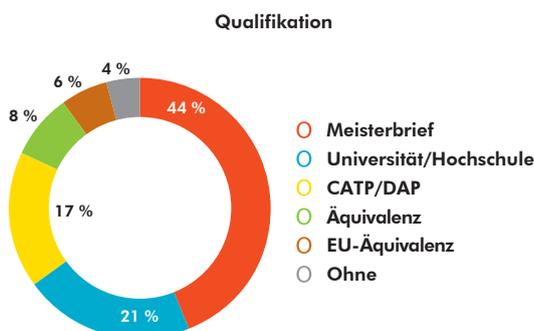
Foto: Sandy Mazeau

V.l.n.r.: Alexa Ballmann, Christian Reuter, Constantin Jacques, Sébastien Steffes

Jeder Unternehmensgründer hat seine eigene Geschichte, abhängig vom Tätigkeitsfeld, den individuellen Voraussetzungen und der geographischen Lage.

Die Fragen, die sich im Zusammenhang einer Gründung oder Übernahme stellen, sind ebenso zahlreich wie manchmal auch komplex. Wie einfach oder schwer gestaltete sich die Finanzierung oder die Suche nach einer adäquaten Niederlassungsmöglich-

Abbildung 1



keit. Was waren die Motivationen aber auch die Bremsen, die bei der Gründungsphase eine Rolle spielten. In welchem Maß sind die staatlichen Unterstützungsmechanismen bekannt und welche Faktoren begünstigen oder beeinträchtigen die weitere Entwicklung des Unternehmens.

Um etwas Licht in diese Fragestellungen zu bringen beschloss Jong Handwerk, als Zusammenschluss junger Unternehmerinnen und Unternehmer im Handwerk, Betriebschefs unter 40 nach ihren Erfahrungswerten und ihrer Einschätzung zu befragen.

Die Resultate und Erkenntnisse erheben nicht den Anspruch auf wissenschaftliche Repräsentativität. Die gewonnenen Einsichten bieten aber sehr wohl einen aufschlussreichen Einblick in die Realitäten junger Unternehmer.

Von den rund 1.000 Betriebschefs im Handwerk, die jünger als 40 Jahre alt sind, haben sich 200 an unserer Umfrage beteiligt.

DAS PROFIL

Das Qualifikationsniveau des Betriebschefs (Abb. 1)

61 Prozent der Betriebsgründer finden den Weg in die berufliche Eigenständigkeit über die klassischen Handwerksausbildungen DAP/Meisterbrief. Interessant ist,

Abbildung 2

