
URGENCE LOGEMENT

Bäitreeg zur Diskussioun
iwwert de Wunnéngsnoutstand
zu Lëtzebuerg 2019

Eng Dokumentatioun mat Artikelen an Interviewen vun
Ulla Connor, Pascale Junker, Patty Koppes, Luc Laboulle,
Max Leners, Marc Limpach, Antoine Paccoud, Véronique
Poujol, André Roeltgen, Claude Roeltgen, Paul Schosseler,
Denis Scuto an Bernard Thomas.

zesummegestalt vum

Max Leners

erausginn vun der
Fondation Robert Krieps

fondation
robert
krieps.lu

Januar 2020

FONDATION ROBERT KRIEPS

«Art. 2. - Objet

La Fondation a pour objet la formation civique et politique, la recherche sur des thèmes politiques, sociaux et culturels, ainsi que l'encouragement aux débats critiques sur la société d'aujourd'hui. La Fondation a plus particulièrement pour objet de promouvoir les idéaux démocratiques et humanistes par le débat des idées et la recherche scientifique, de favoriser l'étude de l'histoire du mouvement ouvrier luxembourgeois et international, de mener toute action concourant à soutenir l'essor du pluralisme et de la démocratie au Grand-Duché de Luxembourg et dans le monde et de développer et de soutenir des initiatives tendant à cultiver le débat politique et à rendre la société plus libre, plus juste et plus solidaire. (...)

(Extrait des statuts.)

www.fondationrobertkrieeps.lu

SOMMAIRE

<i>Denis Scuto</i>	Geschicht vun engem Skandal: Wunningspolitik zu Lëtzebuerg (100komma7)
<i>Bernard Thomas</i>	Blindés (d'Lëtzebuenger Land)
<i>Chambre des salariés</i>	Salaires, pouvoir d'achat et logement: le grand écart ?! (Econews CSL)
<i>Max Leners</i>	Wunnengsnoutstand (Luxemburger Wort)
<i>André Roeltgen</i>	Notstand Wohnen. In Luxemburg. (Tageblatt)
<i>Marc Limpach</i>	Virschléi (RTL Radio Lëtzebuerg)
<i>Luc Laboulle & Claude Roeltgen</i>	Der exklusive FIS-Klub (Tageblatt)
<i>Max Leners & Claude Roeltgen</i>	D'SPEKULATIOUN MAT EISEM WUNNRAUM STOPPEN! (Tageblatt)
<i>Bernard Thomas & Antoine Paccoud</i>	Foncièrement égoïstes (d'Lëtzebuenger Land)
<i>Patty Koppes & Paul Schosseler</i>	Die zirkuläre Bauwirtschaft – Utopie oder Realität? (Forum)
<i>Pascale Junker & Ulla Connor</i>	L'aménagement du territoire, la cohésion sociale et la révolution industrielle (Forum)
<i>Véronique Poujol</i>	Une taxe sur la spéculation à petits pas (reporter.lu)
<i>Marc Limpach</i>	Aarmt Lëtzebuerg? (RTL Radio Lëtzebuerg)

Geschicht vun engem Skandal: Wunningspolitik zu Lëtzebuerg

Denis Scuto

Wann et ee Beräich gëtt wou d'Politik sech zu Lëtzebuerg hirer Verantwortung, d. h. sech fir d'effentlech Saach anzesetzen, zënter méi wéi 100 Joer entzitt, dann ass dat d'Wunningspolitik. Den Zäithistoriker Denis Scuto geet op d'histroesch Entstoung vun deem Skandal an, deen sech haut zouspëtz:

«(...) der in Luxemburg vollständig in Händen privater Spekulanten befindliche Grundstücksmarkt (wurde) durch entsprechende Ortsgesetze, durch Einrichtung eines städtischen Schätzungsamtes und durch eigene großzügige Grundstücks politik der Stadt in geordnete Bahnen gelenkt.» Och wann dësen Text zimlech aktuell kléngt, ass e schonns iwwer 75 Joer al. 1943 schreift den däitschen Nazi-Oberbürgermeister vun der Stad Lëtzebuerg, Richard Hengst, dës an sengem Liewenslaf iwwer de Wunningsmaart an d'Wunningspolitik.

Datt et eng Wunningsnout zu Lëtzebuerg, besonnesch an der Haaptstad an an den neien Industriestied am Bassin minier, gouf, war schonns zu den Zäiten vum Staatsminister Paul Eyschen bekannt, also virum Éischte Weltkrich, wéi d'Antoinette Lorang an hirer excellenten Etude «Luxemburgs Arbeiterkolonien und billige Wohnungen 1860-1940» aus dem Joer 1994 gewisen huet.

Ënnerholl gouf awer weening, wéi den Hengst dat 1943 richtig analyséiert. Laissez-faire, laissez-aller war virun 100 Joer an ass eigentlech bis haut zu Lëtzebuerg an der Wunningspolitik d'Devise.

De Staat gouf eréischt nom Éischte Weltkrich aktiv um Wunningsmaart, wann och haaptsächlech an deem Beräich, dee mat de konservative Virstellungen vun der Regierung Reuter an dono Bech kompatibel war, der Ënnerstëtzung vum Eegenheembau fir kannerräich Familien. Mat Hëllef vum Service des Logements populaires an der Abteilung fir bëlleg Wunnengen vun der Spuerkeess konnten am ganze Land ongeféier 4.000 Wunnengen gebaut ginn. Aner Usätz vun der Wunningspolitik wéi d'Virgoen géint Bauspekulatioun an eng substantiell Verbesserung vun der Wunnsituatioun vun de Locataires, also déi Usätz déi den ënneschte Schichten vun der Bevëlkerung gehollef hätten, konnten net géint déi och schonns deemools staark Lobby vun de Proprietären duerchgesat ginn.

1918 hat d'Regierung d'Gemengen opgefuerdert um Wunningsmaart aktiv ze ginn an z. B. Terraine ze kafen. Mee Esch-Uelzecht war virum Zweete Weltkrich déi eenzeg Gemeng déi a gréisserem Ausmooss Wunnenge gebaut huet. Wann een d'Initiativen vun der Stad Lëtzebuerg, Dikrech an Ettelbréck dobäizielt kënn een op knapps 300 Haiser.

Indirekt huet de Staat och gehandelt iwwer d'*Société anonyme pour la construction des habitations à bon marché*, déi dës Joer hir 100 Joer gefeiert huet. Et war eng Aktiëgesellschaft an si gouf zum gréissten Deel vum Staat finanzéiert mee och vun der Arbed, de Gemenge Lëtzebuerg, Esch, Schëffleng, Diddeleng, Déifferdeng an den Entreprises Paul Wurth, Ideal Liederfabrick Woltz an Fonderies Duchscher vu Wecker. Bis zum Zweete Weltkrich sollt d'*Société nationale des habitations à bon marché*, wéi se haut heescht, 520 Wunnenge bauen, 450 Eefamilljenhaiser a 70 Appartementer. En "Ankurbelungsversuch" sot den deemolegen Direkter Henri Frommes 1939. Vu dass si wéi de Rescht vum Wunningsmaart maartwirtschaftlech funktionéiert huet an net genuch vum Staat subventionéiert gouf, blouf de Bäitrag vun der SNHBM zum nationale Wunningsbau virum Krich ënner 10 %, also wäit ewech vun Holland wou 34 % vun alle Wunnengen vu gemeinnützigen Baugesellschaften realiséiert goufen, vun Däitschland mat 30 % oder der Belsch mat 25 %.

Am Beräich vum sougenannte Werkwohnungsbau, also bëlleg Locatiounswunnengen fir d'qualifizéiert Aarbechter an d'Beamten vun de Schmelzen a Minnen, sinn déi däitsch Gesellschaften wéi d'Gelsenkirchener Bergwerks AG zu Esch mam Beispill virgaangen mee och Lëtzebuerger Konzern wéi d'Arbed waren aktiv. D'Andrée Mayrisch, Duechter vum Emile a vum Aline, déi an den 1920er Joren de Service social vun der Arbed geleet huet, weist awer drop hin, dass d'Arbed awer nëmmen tëschent 10 an 20 % vun sengen Aarbechter Wunnengen zur Verfügung gestallt huet géint iwwer den 30 % bei Gelsenkirchen a Krupp an der Ruhr oder bei De Wendel an der Lorraine. Déi lëtzebuergeresch an auslännesch Industriebetriber hunn zesummen tëscht 1890 an 1940 ëmmerhin ongeféier 2000 Wunnenge gebaut, e wichtege Bäitrag zur Bekämpfung vun der Wunningsnout.

Nom Krich konzentréiert sech déi staatlech Wunningspolitik nach méi op d'Förderung vum Eegenheem, fir d'éischt weider fir kannerräich Famillen, ab 1963 och fir Familljen mat engem Kand. Mee vu dass dës Primmen weder un den Index nach un d'Akommes gebonne mee fix waren, hunn se grouss Schichten vun der Bevëlkerung ausgeschloss. Dass d'Zuel vu Proprietären awer séier an d'Luucht geet, erkläert sech engersäits duerch d'Trente Glorieuses, dem Wirtschaftswuesstem vun 1945 bis 1975 an eng besserer Kafkraaft, mee och well d'Stolkonzerner den Accès zum eegenen Haus fir hir qualifizéiert Aarbechter

zu enger Prioritéit maachen respektiv hir Kolonien no der Stolkris bëlleg un déi fréier Beleegschaft verkafen. Kombiniert mat den Aktivitéiten am Wunnengsbau vun de gréissere Gemengen, der SNHBM, mee och engem neien europäeschen Acteur wéi der CECA, gëtt d'Nokrichszäit zum Zäitalter vun der Propriétéit.

Den Undeel vu Leit déi Propriétaire vun hirer Wunneng sinn ass zu Lëtzebuerg konstant eropgaangen, vun 49 % am Joer 1947 op 59 % am Joer 1981 an 74 % am Joer 1987. Dësen Taux vun 74 % ass mëttlerweil liicht erofgaangen wann een de leschte groussen nationale Recensement vun 2011 berécksiichtegt, mat 73 % Propriétaire géintwuer 25 % Locataires an 2 % déi gratis logéieren, mat nawell groussen Inegalitéiten tëscht Nationalitéiten, sozialen an Altersgruppen.

Wat d'Sozialwunnengen betrëfft, huet sech d'Situatioun am selwechten Zäitraum éischter verschlechtert, wéi den Exposé des motifs vun 1977 vum éischten allgemenge Gesetz zum Logement zanter 1929 präziséiert: "En 1970 les communes et l'Etat disposaient encore de 2.660 logements locatifs (...), datant presque tous d'avant 1930, visés à disparaître si un important effort de réhabilitation n'y est pas entrepris.» Ech hat d'Chance an dëse Sozialwunnenge grouss ze ginn, souguer där déi nom Krich gebaut goufen, allebéid zu Esch-Lalléng, fir d'éischt an der Portlandstrooss beim Zementwierk, dono an der Cité Dr. Schaeftgen, an dat huet vill zur Integratioun an zum Opstig vu mir a menger Aarbechterfamill an d'Gesellschaft bäigedroen.

Déi lescht 30 Joer ass Lëtzebuerg nees, no enger Ënnerbriechung vun 10 Joer no der Stolkris, mat engem exzeptionelle Wirtschaftswuesstem konfrontéiert, eng Period déi ee mëttlerweil, fir de Paul Zahlen ze zitieren, déi "Trente Splendides" kéint nennen. D'Bevëlkerung huet sech bal verduebelt vun 380.000 Awunner 1989 op 620.000 Awunner haut.

Mee trotz dem Logementsgesetz vun 1979, trotz engem eegenen ministeriellen Departement zanter 1989, trotz dem Pacte Logement vun 2008, trotz groussen ëffentleche Wunnengsprojeten gëtt de Staat weiderhin nëmmen Impulser a léisst soss de Maart gewärde. Mam Resultat dat mer kennen. Amplaz déi néideg iwwer 6.000 Wunnengen all Joer ginn nëmmen bësse méi wéi 3.000 gebaut. D'Verkafspräisser an d'Loyere vun de Wunnengen sinn kontinuëierlech an d'Luucht gaangen, mat enger neier Rekordhausse vun 11 % an engem Joer grad 2018. Den Immobiliemaart ass e lukrativen Invest ginn fir inlännesch an auslännesch Promoteuren. D'Konzentratioun vun de Bauterrainen, déi nach net bebaut sinn, huet, wéi eng Etüd vum Antoine Paccoud vum Liser weist, esou zougeholl, dass 50 % vun den Terrains constructibles zu Lëtzebuerg an den Hänn vun nëmmen 500 Persounen oder Gruppe sinn géintwuer 11 % an den Hänn vu Staat oder Gemengen. An der Stad Lëtzebuerg gehéieren dem Top Ten souguer 75 % vun

den Terrains constructibles. An der Hauptstadt léisst d'Gemengefeierung och, an der selwechter neoliberaler Logik, zou, dass Dausende Logementer systematesch a Büroen transforméiert goufen a ginn, ouni Autorisatioun obwuel d'Gesetz dat verlaangt. Am Résumé: Déi aktuell Wunnengskris kéint a misst d'Politik verhënneren. Just eng Zuel : Dem Observatoire de l'Habitat no kënnen 50.000 bis 80.000 Logementer gebaut ginn op de Surfacen déi elo schonns fir de Residentiell virgesi sinn.

Wat d'Sozialwunnengen betrëfft ass d'Entwécklung geneesou katastrophal: 2.660 Sozialwunnengen gouf en et am Joer 1970. Haut, wou d'Bevëlkerung sech praktesch verduebelt huet a mer, wéi de Jean-Claude Juncker et mol genannt huet, an enger ¼ Gesellschaft liewen, d. h. mat engem Vëierel vun der Bevëlkerung am oder no beim Aarmutsrisiko, ginn et der Cour des Comptes no nëmmen 2904 Sozialwunnengen, well d'Gemengen trotz de Subventiounen an aneren Ënnerstëtzungen duerch de Staat déi Roll refuséieren ze iwwerhuelen. 3.000 Sozialwunnengen géintwuer 44.000 Stéit déi op oder ënner der Aarmutsgrenz liewen. An déi Famillen déi eng Sozialwunneng kréien hu missen tëscht 6 an 10 Joer drop waarden.

D'Solutiounen leien zanter laangem op der Hand an d'Modeller aus dem Ausland goufe grad an de leschte Wochen op Konferenzen presentéiert: virgoen géint auslännesch Investitiounsfongen um Immobiliemaart (wéi d'Lex Koller an der Schwäiz), héich Taxen op Terrains déi wéinst Spekuliatioun zeréckgehalen ginn (kuckt den Urban Regeneration and Housing Act an Irland), Terrainen a Wunnengen an ëffentlech Hand iwwerféieren a behalen (siehe Wiener Modell). Mee hei wéi beim Klimaschutz brauch Lëtzebuerg dofir e Broch mat historesche laissez-faire an aktuellen neoliberale Logiken.

Eng Chronik vum Zäithistoriker Denis Scuto

Denis Scuto, Den Zäithistoriker, radio 100,7, 31.10.2019

Blindés

Bernard Thomas

Trois bunkers pour les plus-values immobilières

Introduit par Eric Lux, adopté par Flavio Becca et perfectionné par Marc Giorgetti, l'instrument des fonds d'investissement spécialisé (FIS) joue désormais un rôle systémique sur le marché immobilier luxembourgeois. Pris ensemble, les FIS des trois principaux promoteurs pèsent 1,334 milliard d'euros. Officiellement du moins. Car le dernier bilan déposé par Olos Fund date de 2014. Depuis, le développement fulgurant du Ban de Gasperich aura multiplié la valeur d'une partie des parcelles du FIS (estimé au total à 668 millions d'euros il y a cinq ans) par un facteur x et transformé Flavio Becca en un des hommes les plus riches du Grand-Duché. Au point que le collectionneur de montres peut désormais s'offrir d'entières manufactures horlogères suisses ; en 2017, il a ainsi racheté Vulcain et Anonimo.

En août 2015, les frères Giorgetti créent leur FIS et le nomment Cluster SCA. Ils en feront un produit destiné à séduire les grands propriétaires. En échange d'actions, ceux-ci pourront apporter leur patrimoine foncier et immobilier dans un des compartiments dédiés du FIS. Le succès de ce véhicule de structuration se reflète dans le Registre de commerce et des sociétés. Entre 2016 et 2017, la valorisation des terrains et immeubles de Cluster SCA, tous situés au sein et aux alentours de la capitale, aura doublé, passant de 253 à 514 millions d'euros.

Ces derniers mois, trois latifundiaires ont créé leur sous-compartiment au sein de Cluster SCA. Le 19 juin 2018, les Funck-Faber (héritiers des Messageries Paul Kraus) apportent 110 ares situés sur le boulevard Raiffeisen du Ban de Gasperich. La valeur de ces terrains est estimée à 72 millions d'euros. Le 13 décembre, la famille Stoll (qui loue des camions et vend des matelas) apporte 75 ares de terrains qui longent la route d'Arlon et dont la valeur est évaluée à 18,2 millions d'euros. Le 20 décembre, la Compagnie financière La Luxembourgeoise apporte deux immeubles estimés à 30,3 millions d'euros, situés aux 49 et 51, avenue de la Gare.

Chacun y trouvera son compte. Le groupe Giorgetti réduit ses risques : il n'aura pas à directement payer pour les terrains et immeubles, mais pourra les développer et encaisser sa marge une fois les chantiers terminés. Les propriétaires fonciers peuvent, eux, mettre leur portefeuille immobilier à l'abri du fisc. Tant qu'elles

resteront dans le fonds, les plus-values bénéficieront d'une mainmorte fiscale, uniquement troublée par une taxe d'abonnement de... 0,01 pour cent. En 2017, Cluster SCA n'aura ainsi payé que 35 871 euros en taxe d'abonnement, une fraction des 280 151 euros facturés par le cabinet Arendt & Medernach en « legal fees ».

Pour sortir l'argent de leur compartiment, les propriétaires pourront invoquer une circulaire publiée en 2007 par l'Administration des contributions directes (ACD) qui stipule que la plus-value sera exonérée « si la participation représente dix pour cent ou moins de dix pour cent du capital total de l'organisme à caractère collectif ». Par cette circulaire, le fisc avait brisé un tabou séculaire et ouvert une voie royale vers la défiscalisation des plus-values immobilières réalisées au Grand-Duché. Voulant créer un instrument fiscalement neutre pour les investisseurs étrangers (censés être imposés dans leur pays de résidence), l'ACD venait de lancer un instrument fiscalement zéro pour les autochtones. La nationalisation de cet instrument de l'offshore a donc fini par créer une « internalité négative ».

Joint à Cannes, en marge du Marché international des professionnels immobiliers (Mipim), Marc Giorgetti explique que le but principal de son FIS serait de « structurer notre patrimoine familial », notamment pour régler « en bonne et due forme » les questions de succession. L'industrie des fonds ferait vivre le pays, et ses produits ne seraient pas réservés exclusivement aux investisseurs étrangers. « En fin de compte, les plus-values seront un jour imposées », assure-t-il, Cluster SCA permettrait uniquement de « les parquer un moment ».

Dans un mail, Pit Hentgen, l'administrateur-délégué de la Compagnie financière La Luxembourgeoise, écrit qu'« il ne s'agit pas ici d'optimisation fiscal ; nous payons beaucoup d'impôts et nous n'avons jamais cherché à les éviter par des constructions spéciales. » Entre l'assureur et l'immobilier, il semble y avoir une affinité élective. En 2017, Lalux-Immo rachète une partie du Domaine Media Bay (le projet sur l'ancien terrain de RTL) à Giorgetti. En 2018, la Compagnie financière prend une participation dans l'agence immobilière Inowai. Quant à Pit Hentgen, il est par ailleurs président de Lafayette et de Maria Rheinsheim, les deux sociétés qui gèrent le portefeuille immobilier terrestre de l'Archevêché.

Dans l'accord de coalition, le gouvernement Bettel/Schneider/Braz bis promet de « veiller à contrecarrer les abus issus de l'utilisation du régime fiscal applicable aux Sicav-FIS dans le secteur immobilier au Luxembourg. » L'ancien directeur de l'Administration des contributions directes (ACD), Guy Heintz, s'est posé à titre personnel la question sur comment s'y prendre. Il pense avoir trouvé un moyen qui « n'affecterait pas la place financière en termes d'attractivité du point de vue international ». Il suffirait, écrit-il dans un mail, « dans le chef des détenteurs

de parts résidents, de considérer les fonds comme des entités transparentes, et d'imposer annuellement les plus-values réalisées entre le 1er janvier et le 31 décembre ». En clair, cela reviendrait à imposer directement les actionnaires au niveau de l'impôt sur le revenu. Or, met en garde Heintz, « une coopération devra se faire entre les détenteurs des informations (banques, etc.) et l'ACD ». Et de conclure qu'il faudrait abolir le secret bancaire des résidents vis-à-vis du fisc luxembourgeois.

d'Lëtzebuurger Land du 15.03.2019

© 2019 d'Lëtzebuurger Land

Salaires, pouvoir d'achat et logement : le grand écart ?!

Chambre des salariés

Econews de la Chambre des salariés N° 2/2019

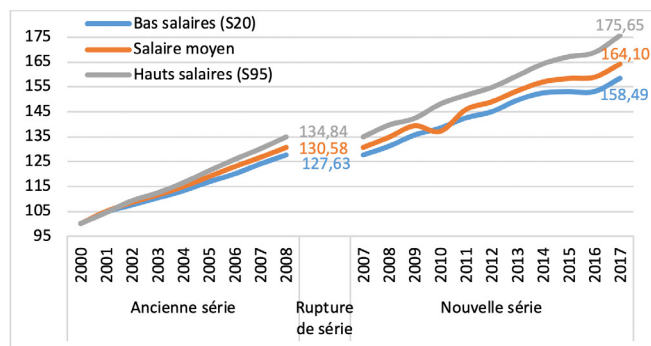
Les revenus luxembourgeois, et plus particulièrement les salaires, font l'objet de débats incessants: certains s'évertuent en effet à proclamer que les salaires, et surtout ceux au plus bas de l'échelle des rémunérations, progressent excessivement rapidement (par rapport à une concurrence étrangère vaguement définie face à laquelle il faudrait être compétitif) du fait de certains automatismes faisant partie intégrante du modèle économique et social luxembourgeois.

L'analyse de données (notamment administratives) permet aisément d'y voir plus clair dans ces discussions. Ainsi, si l'on s'intéresse plus précisément aux bas salaires¹, il appert que ceux-ci ont connu, de 2000 à 2017, une progression – qui n'est qu'à première vue spectaculaire – d'un peu moins de 60%.

Une comparaison avec les évolutions des hauts salaires² montre toutefois que cette progression n'est pas si enviable que cela: ils ont connu une hausse de 75% depuis 2000, soit une hausse un quart supérieure à celle des bas salaires !

1 Il s'agit ici de l'indicateur S20, utilisé par le gouvernement dans le cadre de l'adaptation du salaire social minimum aux évolutions du salaire moyen. S20 correspond à la valeur limite supérieure du salaire horaire des 20% de salariés les moins bien rémunérés. En 2017, ce salaire horaire était de 14,02 euros. Pour rappel, le salaire social minimum s'élève à 11,9717 euros par heure au 1^{er} janvier 2019.

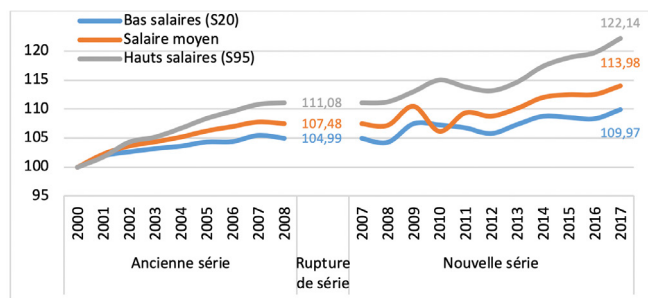
2 L'indicateur S95 qui est en fait utilisé ici, reprend la borne inférieure du salaire horaire le plus faible des 5% de salariés les mieux rémunérés et est également calculé à l'occasion de la procédure d'adaptation du salaire social minimum aux évolutions du salaire moyen. En 2017, les 5% de salariés les mieux rémunérés ont touché au minimum 61,42 euros par heure.



Évolution nominale des bas et hauts salaires au Luxembourg³ ; Source : Projet de loi n° 7085 ; Graphique : CSL

Si l'on raisonne en termes de pouvoir d'achat, c'est-à-dire en neutralisant la partie des évolutions salariales qui ne font que compenser la hausse régulière des prix à la consommation, l'écartèlement entre bas et hauts salaires devient d'autant plus inquiétant.

Ainsi, depuis 2000, les plus nantis des salariés ont connu une hausse de leur pouvoir d'achat de 22%, tandis que pour les bas salaires, l'augmentation ne s'élève qu'à 10%, soit deux fois moins.

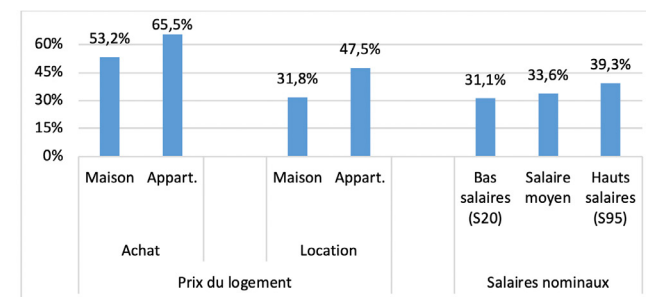


Évolution du pouvoir d'achat des bas et hauts salaires ; Source : Projet de loi n°7085 (salaires horaires) et Statec (inflation) ; Graphique : CSL

Si l'on raisonne en termes de pouvoir d'achat, le développement des bas salaires

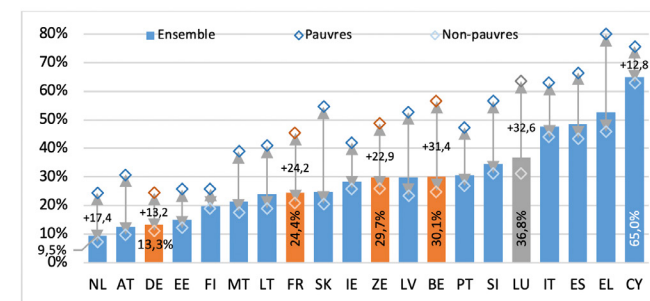
³ La série statistique a connu une rupture en 2008 à l'occasion du passage au statut unique.

peut donc sembler tout juste suffisant (voire peut-être même plus qu'adéquat aux yeux de certains pourfendeurs des hausses de salaires) à maintenir un niveau de vie décent. Cependant, il convient de garder à l'esprit qu'une grande partie des hausses salariales connues au cours des dernières années ont été grignotées, pour ne pas dire accaparées, par l'explosion des prix immobiliers, tant à l'achat, qu'à la vente.



Évolution des prix des logements en euros courants et des salaires nominaux entre 2005 et 2016 ; Source : Observatoire de l'habitat (prix d'achat et loyers) et Projet de loi n°7085 (salaires horaires) ; Graphique : CSL

Au vu de ces évolutions, il n'est guère étonnant que la proportion de ménages ayant de lourdes charges financières liées au logement soit en progression constante (de 28,6% en 2005 à 36,8 en 2017 selon les données d'Eurostat) et que le Luxembourg fasse figure de mauvais élève en comparaison avec la grande majorité de ses partenaires de la zone euro.



Part de ménages ayant de lourdes charges financières liées aux frais de logement ; Source : Eurostat ; Graphique : CSL

Wunnengsnoutstand

Max Leners

Vill jonk Famillen hunn een Dram: déi eege véier Wänn an engem rouegem Quartier no bei der Aarbecht; dëst fir kënne vill Zäit mat de Kanner, der Famill a Frënn ze verbréngen an een dezent Liewen ze féieren.

Fir ëmmer méi Leit bléift dëst een onrealiséierbaren Dram.

De Quadratmeterpräis vun den Appartermenter ass, am Duerchschnëtt vun 3.973 Euro/m² am Joer 2010 op 5.262 Euro/m² am Joer 2016¹ geklommen. Eng Steigerung vu verréckten 32%, innerhalb vun nëmme 6 Joer! Dëse plakegen Zuelen, feelt awer dat entscheidend Element: wéi huet sech d’Kafkraaft vun den Haushälter hei ze Lëtzebuerg am selwechem Zäitraum entwéckelt?

An deene selwechte 6 Joer (2010-2016), huet sech de “Revenu total disponible moyen par ménage”, also d’Duerchschnittsakommes vun engem Haushalt am Mount, vu 5.118 Euro op 5.584 Euro erhéicht². Domat ass d’Akommes also grad mol em 9% geklommen! Konkret heescht dëst: 2010 krut een Haushalt fir d’Zomm vu 4 duerchschnittleche Joresakommenen nach 77m²; 2016 awer nëmmen nach 63 m².

D’Gehälter kennen also mat der surrealer Entwécklung um Immobiliëmarché net méi mathalen, sou dat mir souguer bannent nëmme 6 Joer eis signifikant manner Wunnraum mat eisem Akommes leeschte kennen.

Besounnesch héich ass d’Präissteigerung an der Stad Lëtzebuerg, wou bei den Appartermenter an deem nämlechen Zäitraum, eng Präissteigerung vun onvirstellbaren 42,2% ze observéieren ass³. Een duerchschnittlechen Haushalt hätt sech mat der Zomm vu véier Joresakommenen 2010 nach 50m² an der Stad leeschte kënnen; 6 Joer méi spéit nëmmen nach bescheide 37m².

D’Stad Lëtzebuerg an d’Ëmgegeng, ass awer och déi Platz, wou bei wäitem déi meeschte Leit hei ze Lëtzebuerg schaffen. D’Präisexplosioun an der Stad, huet duerfir als Konsequenz dat ëmmer manner Leit sech eng Wunneng no bei hirer Aarbecht leeschte kennen.

1 Fichier historique du Statec

2 Le Luxembourg en Chiffres 2018 p. 15

3 Observatoire de l’habitat: Prix enregistrés des ventes d’appartements par commune 2010 et 2016

Fréier war et ee bewosste Choix fir ausserhalb vun der Stad wunnen ze goen; ee Choix fir méi Liewensqualitéit. Haut ass dëst kee Choix méi, mee en ekonomeschen Imperatif, an am Hibleck op déi ugespaante Verkéierssituatioun, keen Zougewënn méi a Punkto Liewensqualitéit, mee ëmmer méi eng Belaaschtung. Et sinn also déi Léit, déi scho vun der Wunnengskrise betraff sinn, déi och nach ënnert der Mobilitéitskris leiden.

Déi schaffend Leit, ginn aus der Stad a Schlofgegengen verdrängt, do wou d’Wunnengspräisser nach vergläichbar gënschteg sinn, den Uschloss un den ëffentlechen Transport, falls da virhanden, leider awer och dacks ze wënschen iwwreg léist. Laang Aarbechtsweeër am Schleekentempo gehéieren duerfir zum Alldag dozou, dëst ze laaschte vun der Fräizäit, der Liewensqualitéit an net ze lescht leider och dem Familljeliewen.

Amplaz deem Trend resolut entgéint ze steieren, gëtt dem Marché weiderhi fräie Laf gelooss. D’Stad Lëtzebuerg verkënn zu enger Spillplaz fir déi Superräich, wou d’Allgemengwuel absolut keng Roll spillt, an eenzeg an eleng d’Rendite zielt. Déi sozial Mixitéit verschwënnt aus der Stad, a wat bléift si Banken, Consultingfirmen, Shoppingzenteren, Investmentfongen an heiansdo och eidelstoend Investissementsobjeten, eh pardon Wunnengen.

De Wunnengsmaat ass komplett ausser Kontroll geroden, net nëmmen an der Stad, mee am ganze Land. D’LISER Etüde⁴ huet eis gewisen, dat 160 Léit ¼ vum Wäert vum Bauland hei am Land besëtzen. De Lëtzebuerger Immobiliëmarché ass also kloer een Oligopol, wou ee Grapp voll Leit d’Offer an d’Präisser kontrolléieren an absolutement keen Interêt hunn, dat d’Präisser, iergendwann eng Kéier, am Sënn vun der Allgemengheet, erof ginn.

De Wunnengsnoutstand an säin unhängende laange Rateschwanz ginn zu der entscheidender sozialer Fro vun eiser Zäit. Déi exzessive Spekulation um Bauland muss ewéi am Koalitiounsaccord virgesinn schnellstméiglech gestoppt ginn. Parallel sollte mir awer och iwwer eng reegelrecht Bau-an Opkaafoffensiv duerch d’Gemengen an déi ëffentlech Bauträger nodenken. Eng Ofgab op eidel Wunnengen ass eng weider Iddi där een sech net soll verschléissen.

All dëst Iddien, fir eng aktiv a couragéiert Wunnengsbaupolitik, déi hiren Numm verdéngt, an de Wahnsinn um Marché an de Grëff kritt, an déi elo kommen muss!

Luxemburger Wort 4.07.2019

Notstand Wohnen. In Luxemburg.

André Roeltgen

Der OGBL hat eine neue Kampagne gestartet, in deren Mittelpunkt die Wohnungsnot im Land steht. Der Präsident der Gewerkschaft erklärt die Hintergründe.

Wenn 36,8% der Haushalte sehr hohen Wohnkosten ausgesetzt sind, wenn über 10% der Haushalte mehr als 40% ihres Einkommens für das Wohnen aufbringen müssen, wenn der Kauf oder das Mieten einer Wohnung in einem Zeitraum von nur elf Jahren (2005-2016) um 65,5% (Kauf) bzw. 47,5% (Mieten) teurer geworden sind, und sich gleichzeitig das durchschnittliche Lohneinkommen in diesem Zeitraum lediglich um 33,6% inklusive Lohnindexierung entwickelt hat, wenn die Preisspirale für Bauland und Immobilien weiter an Fahrt gewinnt, wenn der Staat und die Gemeinden beim Bau von Sozialwohnungen abgeschlagen dem Bedarf hinterherlaufen, wenn immer größer werdende Teile des Bodens, des Baulands und der Immobilien in den Besitz einer Minderheit sehr wohlhabender Familien gelangen und gleichzeitig dem Staat eine hohe Millionensumme an Steuern verloren geht, weil er den Reichen in Spekulationsgeschäften im Immobilienbereich quasi Steuerfreiheit gewährt, dann ist das Maß voll.

Für den OGBL zählt nur eines: das Wiederherstellen von gutem und erschwinglichem Wohnen für alle Bürger. Für die Lebensqualität und für den sozialen Zusammenhalt in unserer Gesellschaft. Wo bleibt die Politik, die das Einlösen dieses gesellschaftlichen Allgemeininteresses zur absoluten Priorität erklärt und über die Profit- und Renditengier einer reichen Minderheit stellt? Wo bleibt die Politik, die die Preisspirale beim Mieten oder Kaufen einer Wohnung stoppt?

Die Regierung ist in der Pflicht, für jeden Bürger gutes und erschwingliches Wohnen zu ermöglichen. Sie kann dieses Ziel erreichen. Unter einer Bedingung. Sie muss konsequent gegen die Bauland- und Immobilienspekulation vorgehen. Hierzu gibt es keine Alternative. Vordergründig ein höheres Angebot an bebaubarem Land und an Wohnungen anzupeilen, ohne gleichzeitig die Bauland- und Immobilienspekulation wirksam zu bekämpfen, ergibt keinen Sinn. Auf diese Art und Weise wird eine Stabilisierung der Preise nicht zu erreichen sein! Wann erkennt die Politik endlich, dass sehr wohlhabende Familien den Wohnmarkt verzerren und die Verteilung des Besitzes von Boden und Immobilien zu ihren Gunsten verschieben?

Die Aussicht auf hohe Renditen bzw. überdurchschnittliche Wertvermehrung bei gleichzeitig niedrigen Zinsen und geringer bis fehlender Steuerlast feuert in einem bis heute nicht gekannten Ausmaß die „spekulative Nachfrage“ im Bauland- und Immobilienbereich an. Und postwendend die weitere Preisbeschleunigung. Wiederum zu ihrem Vorteil!

Die Regierung muss sich jetzt entscheiden, was wichtiger ist: die Profitinteressen einer Minderheit oder gutes und erschwingliches Wohnen im Interesse des Rests der Bevölkerung. Es gibt keine andere Alternative.

Keine einzige Regierung hat bis zum heutigen Tag einen ernsthaften Versuch unternommen, der Bodenspekulation ein Ende zu setzen oder sie zumindest zu begrenzen.

Diese politische Passivität hat fatale soziale Konsequenzen. Sie nagt an der realen Kaufkraft der Bevölkerung. Eine wachsende Schicht der Bevölkerung nähert sich der Armutsgrenze. Und sie hebt zusehends eine gesunde soziale Mischung der Einwohnerschaft in bestimmten Landesteilen bzw. Wohnbereichen aus den Angeln.

Ungeachtet der Notwendigkeit, dass bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus die Latte wesentlich höher gelegt werden muss, als dies derzeit der Fall ist, und hierfür die zusätzlichen öffentlichen Gelder bereitgestellt werden müssen, müssen dringend tiefgreifende Maßnahmen gegen die Boden- und Immobilienspekulation ergriffen werden.

Um gegen die Spekulation vorzugehen, gibt es grundsätzlich zwei Hauptmaßnahmen: Verbot und Verteuerung. Beide müssen in Betracht gezogen werden.

Um eines ganz klarzustellen: Die vom OGBL geforderten Anti-Spekulations-Maßnahmen sind nicht gegen den Haushalt gerichtet, der im Besitz einer eigenen Wohnung oder einer einzelnen Baulandparzelle ist. Und auch nicht gegen jene Haushalte, die darüber hinaus noch im Besitz einer zweiten oder gar dritten Wohnungseinheit sind. Es geht um den hohen Besitz und dessen diverse Einkünfte, die progressiv, d.h. im Verhältnis zu ihrer Höhe, immer stärker besteuert werden müssen, und zwar bis zu dem Punkt, an dem das spekulative Geschäft völlig unattraktiv wird.

Und der Staat muss die Steuergerechtigkeit im Immobilienbereich herstellen.

Solche marktverzerrenden Anlageinstrumente wie beispielsweise die Investmentfonds FIS-SICAV, die als enorme Geldmaschinen für reiche

Bauherren, Bauland- und Immobilienbesitzer an der Spitze der Boden- und Immobilienspekulation in Luxemburg stehen und auf skandalöse Art und Weise weitreichende Steuerbefreiungen zulassen, gehören abgeschafft.

Die durch sie verursachten massiven Steuerverluste für den Staat müssen unterbunden werden und die zu erwartenden Mehreinnahmen als öffentliche Gelder dem sozialen Wohnungsbau zugutekommen. Der OGBL wird in der Wohnungsfrage nicht nachlassen. Bis der Notstand aufgehoben ist.

Tageblatt, 17.07.2019

CARTE BLANCHE / RTL RADIO LËTZEBUERG

Virschléi

Marc Limpach

De Bert Brecht schreift an engem Gedicht, kuerz viru sengem Doud, e bëssen arrogant: “Ich benötige keinen Grabstein, aber wenn ihr einen für mich benötigt wünschte ich, es stünde darauf: Er hat Vorschläge gemacht. Wir haben sie angenommen.”

De franséischen Ekonomist Thomas Piketty huet schonn 2013 vill interessant Virschléi a sengem Buch *Capital au XXI^e siècle* gemat, vun deem weltwäit iwwer 2 Milliounen Exemplaire verkaf goufen. Well all Bestseller e Suivi verlaangt, mellt de Piketty sech dëser Deeg mat engem neie Buch zréck. A *Capital et idéologie* ënnersicht hien elo d’Narrativer, déi d’Ongläichheet historesch ëmmer nees op e Neits legitiméiert hunn, beklot d’Onwierksamkeet vun traditionelle Mesuren a mécht radikal, sozial an ekologesch Virschléi fir géint d’Ongerechtegkeet an eisem Wirtschaftssystem virzegoen. Och wann dem Piketty säin éischt Buch immens vill verkaf a vläicht och gelies gouf, waren dem Piketty seng Aussoen bis elo beim Public méi populär, wéi seng konkret Virschléi bei de Regierungen.

An engem Interview mam *Nouvel Obs* goung de Piketty kierzlech och speziell op de Präis vun Immobilien an, déi zu Paräis ëmmer méi “verréckt” ginn, an déi hien duerch seng Virschléi fundamental beaflossen wëll, och fir nei gesellschaftlech Gruppen zu Propriétaires ze maachen. D’Wunnen ass haut zu enger vun de wichtigste soziale Froen ginn.

Déi Problematik kenne mer och zu Lëtzebuerg. 80% vum Bauland ass an den Hänn vun enger klenger Minoritéit, wéi e rezente Rapport vum LISER gewisen huet. An der Stad Lëtzebuerg ass d’Situatioun am schlemmsten. D’Präisser ginn all Joer ëmmer méi séier an d’Luucht a kee normale Mënsch kann sech deemnächst méi eppes leeschten. Eng Famill mat zwee Kanner mierkt, dass, esou guer wa si haut nach eng Wunneng oder en Haus besëtzt, hir Kanner dat dann fir sech finanziell wuel net méi packe wäerten.

Dat huet vill Grënn an et bräicht e ganze Koup déifgräifend Mesuren - a vill Courage - fir fundamental eppes dorunner ze änneren. Awer zumindest ee Grond, dass d’Situatioun esou dramatesch evoluéiere konnt, ass och, well Lëtzebuerger Immobilien ëmmer méi zum internationale Spekulationsobjekt gi sinn.

D'Stad Wien ass natierlech en interessante Modell an deem Kontext awer esouguer an der Schwäiz gëtt et en interessant Gesetz iwwer d'Acquisitioun vun Immobilien, déi sougenannte "Lex Koller". Dëst Gesetz enthält eng Rei vu Restriktionen fir d'Kaf vu Wunnraum duerch Persounen, déi am Ausland wunnen (also ausserhalb vun EU an EFTA) an déi hiren effektiven Domicile eben net an der Schwäiz hunn. Zu Lëtzebuerg gëtt et keng esou Beschränkungen, während gläichzäiteg international Beroderfirmen am Ausland Reklamme fir d'Immobilienpekulation zu Lëtzebuerg maachen.

An hire "Real estate"-Broschüren bestätege si, dass an de leschte Joren d'Majoritéit vu groussen spekulativen Investitiounen zu Lëtzebuerg vu "foreign institutional investors" gemaach goufen. Do kënnen all déi Leit, déi wierklech hei wunnen a schaffen, natierlech net mathalen. Awer wien nützt dat wierklech, wann iergendwellech Oligarchen hiren Cash-Iwwerschoss mat dem Kaf vu Luxuswunnenge hei bunkeren, an dann och nach vun der Präisspiral profitéieren, déi si mat ugedriwwen hunn.

Firwat sollen déi Leit, déi zu Lëtzebuerg wunnen, net esou gutt géint déi international Spekulation mat Wunnraum geschützt ginn, wéi déi Leit, di an der Schwäiz wunnen. Wunnen ass e Grondrecht a mat Grondrechter spekuléiert ee net.

Iwwert di wirtschaftlech Virdeeler vun deem Schwäizer Gesetz huet déi liberal-konservativ *Neue Zürcher Zeitung* 2017 geschriwwen: "Lex Koller dämpft Blasengefahr. Seit einiger Zeit zeigen sich auf den Wohnungsmärkten diverser Metropolen weltweit wieder Überhitzungserscheinungen. Zürich und Genf sind davon kaum betroffen – auch wegen der Lex Koller."

Wéi gesot, et ass just e Virschlag.

www.rtl.lu 17.09.2019

Der exklusive FIS-Klub

Luc Laboulle & Claude Roeltgen

Spezialisierte Investmentfonds (FIS) werden von Investoren aus dem In- und Ausland dazu genutzt, um gewinnbringend mit Bauland und Immobilien zu spekulieren. Steuern müssen sie dabei nicht zahlen.

Die Wohnungsproblematik in Luxemburg nimmt erschreckende Züge an. Die Preise für Appartements und Häuser sind laut „Observatoire de l’habitat“ innerhalb des vergangenen Jahres erneut um 11,4% Prozent gestiegen. Die Quadratmeterpreise für Wohnungen liegen zwischen 5.742 und 6.646 Euro. Der durchschnittliche Preis für ein Einfamilienhaus beträgt 742.335 Euro. Laut Statec beklagen sich rund 80 Prozent der Luxemburger Haushalte über die hohen Wohnkosten. Schuld an dieser Situation sind nicht nur die verfehlte Wohnungsbaupolitik der vergangenen Jahrzehnte und das mangelnde Angebot, sondern auch die Immobilien- und Bodenspekulation. Doch nur die wenigsten wissen, wie diese Spekulation funktioniert. Eines der wichtigsten Instrumente, um mit Immobilien und Bauland zu spekulieren, bietet der Luxemburger Finanzplatz. Die spezialisierten Investmentfonds (FIS), die 2007 einstimmig vom Parlament eingeführt wurden, ermöglichen es finanzkräftigen Investoren aus dem In- und Ausland, Grundstücke, Büroflächen und Wohnungen zu kaufen und sie so lange zurückzuhalten, bis ihr Wert um ein Vielfaches gestiegen ist. Der Vorteil: Bis auf eine sehr geringe Abonnementsgebühr von 0,01% müssen sie dafür nicht einmal Steuern zahlen. Ein weiteres Problem stellt die Macht dieser Investoren dar. Sie können nicht nur die Preise diktieren, sondern prägen auch Landesplanung und Stadtentwicklung entscheidend mit. Die Politik hat das jahrelang stillschweigend akzeptiert. Die aktuelle Regierung hat nun in ihrem Koalitionsprogramm vereinbart, dem Steuermissbrauch der SICAV-FIS im Immobiliensektor entgegenzuwirken. Diese Maßnahme soll im Rahmen der geplanten Steuerreform umgesetzt werden. Wie genau dies passieren soll, ist aber noch offen. Da der Finanzplatz noch immer größtenteils intransparent operiert, ist es fast unmöglich, herauszufinden, wer wie viel seines Vermögens in solche Fonds investiert hat. Der komplizierte Aufbau der Fonds führt dazu, dass viele Normalbürger nicht verstehen, wie Immobilienspekulation genau funktioniert. Mithilfe des Historikers Claude Roeltgen haben wir versucht, etwas Licht in das Dunkel zu bringen und die Praktiken des „exklusiven Investorenklubs“ verständlich zu erläutern.

- *Was ist ein FIS?*

Der spezialisierte Investmentfonds („Fonds d’investissement spécialisé“, FIS) wurde durch das Gesetz vom 13. Februar 2007 geschaffen. Es wurde einstimmig vom Parlament verabschiedet. Im Gegensatz zu klassischen Publikumsfonds, die hauptsächlich in Wertpapiere oder Anleihen investieren und allen Anlegern offen stehen, profitieren alternative Fonds wie der FIS von flexibleren Vorschriften. Der FIS kann in traditionelle Finanzprodukte, aber auch in alternative Sachwerte wie Wein, Kunst, Oldtimer oder Immobilien investieren. Wegen der steigenden Wohnungspreise gelten vor allem Immobilien seit einiger Zeit als sichere Anlage und erfreuen sich großer Beliebtheit bei Investoren. Der Boom des alternativen Anlegermarkts begann, als die Europäische Zentralbank entschied, den Leitzins zu senken. Heute verunsichern Ereignisse wie der bevorstehende Brexit und der Handelsstreit zwischen den Vereinigten Staaten und China viele Anleger zusätzlich, weshalb sie sich dafür entscheiden, in als sicher geltende Bereiche zu investieren. In Luxemburg, aber auch in vielen anderen europäischen Städten gilt der Immobilienmarkt als extrem rentabel.

- *Wer darf in FIS investieren?*

Spezialisierte Investmentfonds richten sich laut Gesetz lediglich an sogenannte sachkundige Anleger („investisseurs avertis“), wie institutionelle (z.B. Rentenfonds), professionelle oder qualifizierte Anleger. Laut Gesetz gilt ein Anleger als qualifiziert, wenn er sein schriftliches Einverständnis gibt, dass er als sachkundiger Anleger eingestuft wird, und ein Kreditinstitut ihm bescheinigt, den Sachverstand, die Erfahrung und die Kenntnisse zu besitzen, eine Anlage in einem FIS einschätzen zu können. Nicht zuletzt muss er mindestens 125.000 Euro in den FIS investieren.

- *Wer investiert tatsächlich in FIS?*

In der Praxis sieht es eher so aus, dass Anleger über ausreichend Vermögen verfügen und die richtigen Leute kennen müssen, um in einen FIS investieren zu können. Mit der Verwaltung des FIS sind hohe Kosten verbunden. Jährlich muss ein Wirtschaftsprüfungsunternehmen ein Audit durchführen. Hinzu kommen Kosten für Anwälte und Notare. „Viele FIS sind wie eine Firma aufgebaut, die über einen Verwaltungsrat und einen Geschäftsführer verfügen, der darüber entscheidet, wer in den Fonds aufgenommen wird und wer nicht“, erläutert Claude Roeltgen. Es reiche nicht aus, nur über das notwendige Kapital zu verfügen, Kontakte seien genauso wichtig. „Man könnte fast von einem kleinen Klub reden, der sich da

zusammentut und davon profitiert“, sagt Roeltgen. Schon 2007 sprach der CSV-Berichtersteller des Gesetzes Lucien Thiel vom „exklusiven FIS-Klub“.

- *Wie viele FIS sind in Luxemburg registriert?*

Laut „Commission de surveillance du secteur financier“ (CSSF) hatten am 30. September dieses Jahres 1.486 FIS in Luxemburg ihren Hauptsitz. Die Zahl der „Organismes de placement collectif“ (OPC), unter die auch die FIS fallen, ist bis 2016 kontinuierlich gestiegen. Seit 2017 ist sie leicht rückläufig. 2018 zählte Luxemburg insgesamt 3.908 OPC, die zusammen Vermögen im Wert von über 4 Billionen (4.000 Milliarden) Euro verwalteten.

- *Wieso sind FIS so beliebt?*

Luxemburg hat in den vergangenen zehn Jahren die notwendigen Gesetze geschaffen, um als Finanzstandort für Anleger attraktiv zu bleiben. Die Consulting- und Investmentunternehmen nutzen die Vorteile, die der Luxemburger Staat bietet, um Investoren anzuziehen. Sie können mit hohen Renditen und einer vorteilhaften Besteuerung werben.

- *Wie sieht diese vorteilhafte Besteuerung genau aus?*

Für FIS gilt ein besonderes Steuerregime. Sie sind von sämtlichen Einkommenssteuern entbunden. Das gilt sowohl für die Körperschaftsteuer („Impôt sur le revenu des collectivités“, IRC) als auch für die kommunale Gewerbesteuer („Impôt commercial communal, ICC) und die Vermögensteuer. Bei FIS muss lediglich einmal jährlich die Abonnementsteuer („Taxe d’abonnement“) in Höhe von 0,01% ihres Nettovermögensbezahlt werden. Bei einem Nettovermögen von 400 Millionen Euro macht das gerade einmal 40.000 Euro. Solange die Vermögen im Fonds bleiben, fällt keine weitere Besteuerung an. „Der Investor kann Grundstücke kaufen und sie im Fonds belassen. Er kann das Land entwickeln und verkaufen. Der Mehrwert, der dabei entsteht, wird nicht besteuert. Er kann seine Wohnungen vermieten und die Miete wird ebenfalls nicht besteuert“, erklärt Claude Roeltgen. Es gebe FIS in Luxemburg, die nur einer Person gehören. Diese Personen würden den Fonds wie ein persönliches Bankkonto führen. Anstatt ihr Vermögen unter ihrem eigenen Namen zu verwalten, benutzten sie dazu den Fonds, an dem diese Privatpersonen 100% der Anteile hielten und dadurch von enormen Steuervorteilen profitieren. Der Fonds habe sein eigenes Bankkonto und könne demnach auch eigene Kredite aufnehmen. Die Gewinne, die er einfährt, könnten dazu benutzt werden, weiteres Vermögen

anzuhäufen, ohne dafür steuerlich belangt zu werden. „Auf diese Weise ist es einfach, eine Schuld zurückzuzahlen, denn das Geld, mit dem die Schuld bezahlt wurde, wurde ja nicht einmal besteuert“, sagt Roeltgen. Ein normaler Steuersatz von 42% wird lediglich angewandt, wenn Dividenden ausbezahlt werden, doch das kommt nur selten vor, weil die meisten ihr Vermögen dauerhaft im Fonds belassen. Steuern werden unter Umständen fällig, wenn ein Investor seine Anteile verkauft. Ein Anleger, der seine Aktien nach weniger als sechs Monaten wieder veräußert, wird mit dem „Taux global“ von 42% besteuert. Wer seine Anteile aber länger als sechs Monate behält, kann von Steuervorteilen profitieren. Hält er mehr als 10% der Anteile, muss er den „demi-taux global“, sprich 21% Steuern, zahlen. Hat er weniger als 10% der Gesamtanteile, bleibt er steuerfrei.

- *FIS werden manchmal als Umbrella-Fonds aufgelegt. Was heißt das?*

Innerhalb eines FIS können jederzeit unterschiedliche Kompartimente aufgelegt werden, die einzeln verwaltet werden. Jedes Kompartiment bildet eine getrennte Einheit, die nicht für die anderen Kompartimente haftet, ihre eigene Risikoeinschätzung macht und eigene Projekte entwickeln kann. Jeder Anleger eines FIS kann sein eigenes Kompartiment haben, an dem er die Gesamtheit der Anteile hält. Trotzdem bleibt das Kompartiment Teil des FIS. So ist es theoretisch möglich, dass ein FIS wie ein Regenschirm aus elf oder zwölf gleich großen Kompartimenten besteht. Obwohl ein Anleger 100% der Anteile seines Kompartiments hält, muss er bei der Auflösung seines Kompartiments in diesem Fall bei einer Haltedauer von über sechs Monaten keine Steuern zahlen, weil seine Anteile am Vermögen des Gesamtfonds bei weniger als 10% liegen. Diese Auslegung des Steuergesetzes führt zum Phänomen des „rent a compartment“ – die Verwalter der FIS „verlohen“ ein personalisiertes Kompartiment an einen Immobilienbesitzer, der sein Vermögen darin lagert, damit schlussendlich alle gemeinsam ihre Steuerersparnisse maximieren können.

- *Gilt diese Steuerbefreiung auch für ausländische Investoren?*

Investoren, die nicht in Luxemburg wohnen, werden auch nicht hierzulande besteuert. Unter Umständen können sie in ihrem Heimatland besteuert werden. Das hängt aber von der Gesetzgebung des jeweiligen Landes ab sowie eventuellen Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Luxemburg und Drittländern.

- *Welcher Zusammenhang besteht zwischen FIS und den steigenden Immobilienpreisen in Luxemburg?*

FIS investieren in Grundstücke, Häuser und Bürogebäude, weil es für sie rentabel ist. Die Preise für Grundstücke, Häuser und Wohnungen sind in den vergangenen Jahren extrem gestiegen. In welchem Maße die Anleger und Spekulanten zum Preisanstieg der Immobilien beitragen, ist schwer zu berechnen. Für viele Experten ist es aber eindeutig, dass die Investoren daran nicht unschuldig sind. Die Immobilienfonds boomen. Wohnungen, Bauland und Büros gelten als sehr attractive Finanzprodukte. Ein weiteres Problem ist die Macht der Investoren, die viel Land und Immobilien, meist in bester Lage in und rund um die Hauptstadt besitzen. Dadurch verfügen sie über eine Oligopolstellung und können nicht nur die Preise diktieren, sondern auch die Landesplanung und Stadtentwicklung entscheidend mitbestimmen. Rezente Beispiele dafür sind der „Ban de Gasperich“ am Rande der Hauptstadt oder die „Lentille Terres-Rouges“ in Esch/Alzette.

- *Viele FIS haben die Form einer SICAV. Was ist eine SICAV?*

FIS können als „Fonds commun de placement“ (FCP) oder als SICAV („Société d’investissement à capital variable“) angelegt werden. Im Gegensatz zum FCP, der keine eigene Gesellschaft ist, sondern den Fonds als Gesamteigentum der Anleger vertraglich regelt und von einer externen Gesellschaft verwaltet wird, ist die SICAV eine eigene Investmentgesellschaft mit variablem Grundkapital sowie eigenem Verwaltungsrat und Geschäftsführer. Anders als das Grundkapital einer Aktiengesellschaft („Société anonyme, S.A.) ist das Kapital der SICAV nicht starr, sondern äußerst flexibel. Häufig werden SICAV in der Rechtsform einer SCA („Société en commandite par actions“) erstellt, in der die Aktien frei handelbar sind. Zu jedem Zeitpunkt können so neue Aktien ausgestellt und Fonds aufgenommen oder herausgenommen werden. Im Falle einer SICAV-FIS besteht das Kapital der Gesellschaft aus dem Vermögen, das sich im FIS befindet.

- *Gibt es konkrete Beispiele für SICAV-FIS?*

Fast alle FIS operieren größtenteils unter Ausschluss der Öffentlichkeit. Zu den bekanntesten FIS in Luxemburg gehören der Olos Fund, der Pharos Real Estate Fund und Cluster. Alleine Cluster, der von den Brüdern Marc und Paul Giorgetti, dem Juraprofessor André Prüm und dem Finanzexperten Claude Zimmer verwaltet wird, verfügte 2018 über ein Nettovermögen von 687 Millionen Euro. Die meisten Grundstücke und Immobilien in diesem Fonds liegen in der Hauptstadt und Umgebung. Etwas kleiner ist der Pharos Real Estate Fund des

Investors Eric Lux, der 2018 ein Nettovermögen von rund 151 Millionen Euro aufwies. Die Vermögen von Pharos befinden sich vor allem auf dem Gebiet der Gemeinde Hesperingen, aber auch in Differdingen und Esch/Alzette im Süden Luxemburgs. Der dritte große FIS heißt Olos. 2014 verfügte er über ein Nettovermögen von 213 Millionen Euro. Verwaltet wurde er von André Wilwert und Flavio Becca einerseits sowie Eric Lux und Romain Bontemps andererseits. Wegen einer laufenden Gerichtsverhandlung hat Olos seit 2016 keine Bilanz mehr veröffentlicht und einen provisorischen Geschäftsführer ernannt. Zwar sind die FIS im Handels- und Firmenregister aufgeführt, doch dort sind nur die Geschäftsführer und die Mitglieder des Verwaltungsrats gelistet. Um Details über sämtliche FIS herauszufinden, müsste man die Jahresberichte aller 1.486 Fonds im Register einzeln durchforsten. Neben luxemburgischen Investoren haben auch viele ausländische Investoren, Unternehmen und Finanzdienstleister in Luxemburg Spezialfonds gegründet.

- *Was meint die Regierung mit Steuermissbrauch der SICAV-FIS im Immobiliensektor und welche Folgen könnte dieser Missbrauch haben?*

Wegen der Steuerbefreiung operieren manche FIS an der Grenze zur Illegalität. Die Grundidee der FIS ist eigentlich, dass das Risiko zwischen mehreren Investoren aufgeteilt und die Produktpalette durch Investitionen in möglichst viele unterschiedliche Wertanlagen, wie z.B. Staatsanleihen, Aktien, Gold, Währungen und Immobilien, diversifiziert wird, um das Risiko zu minimieren. Um Steuern zu umgehen, häufen manche Investoren ausschließlich Land und Immobilien in ihrem FIS an. Manchmal besteht ein einziger FIS nur aus mehreren hundert Millionen Euro teuren Immobilien, die zudem nur von einem oder zwei Anlegern besessen werden und oftmals aus nur einigen wenigen, zusammenhängenden Parzellen bestehen. Diese Anlagen teilen sich ein gemeinsames Risiko, werden jedoch bewusst nicht so bewertet. Sollte es zu einem Crash und einem Preisverfall kommen, wäre das Risiko für solche Fonds extrem hoch. In dem Fall würde auch der FIS abstürzen und die wenigen Anleger müssten die Verluste am Ende selber zahlen. Unter Umständen könnten sie ihre (hohen) Schulden nicht zurückzahlen und selbst die Banken könnten dadurch Probleme kriegen.

- *In ihrem Koalitionsabkommen hat die Regierung vereinbart, dass sie dem Steuermissbrauch der SICAV-FIS im Immobiliensektor entgegenwirken will. Wie wäre das umsetzbar?*

Eine Möglichkeit wäre, die FIS von Anlegern aus Luxemburg transparenter zu gestalten. Jeder Gewinn müsste direkt bei den Aktionären besteuert werden. Jedoch gibt es einige Hürden. Erstens fehlt sowohl auf nationaler als auch

auf internationaler Ebene ein Informationsaustausch mit den öffentlichen Verwaltungen über das Vermögen von Privatpersonen. Ein weiteres Problem stellt das Bankgeheimnis für die Einwohner Luxemburgs dar, das noch immer nicht abgeschafft wurde. Eine dritte Schwierigkeit ist der gemeinsame Europäische Binnenmarkt mit seinem freien Kapitalverkehr. Wenn Einwohner eines Landes anders behandelt werden wie Nicht-Einwohner, könnte das Luxemburg eine Klage vor dem Europäischen Gerichtshof einbringen. Eine andere Möglichkeit wäre, das Steuerregime, das für die FIS angewandt wird, zu ändern. So könnte der Staat zum Beispiel vorschreiben, dass FIS nicht mehr in Immobilien investieren dürfen. Das würde voraussetzen, dass Wohnen als Grundrecht angesehen wird und Immobilien nicht mehr als Vermögenswert definiert werden. Eine weitere Lösung wäre, FIS, die in Immobilien in Luxemburg investieren, anders zu besteuern als FIS, die das nicht tun. Solche Fonds könnten demnach dazu verpflichtet werden, die gleichen Steuern (IRC, ICC, Vermögenssteuer) zu zahlen wie andere Gesellschaften auch.

Tageblatt, 18.11. 2019

D'SPEKULATIOUN MAT EISEM WUNNRAUM STOPPEN !

Max Leners & Claude Roeltgen

Wunnen ass en Grondrecht an mat Grondrechter spekuléiert een net.

An der Stad hunn sech d'Immobiliepräisser an 10 Joer bal verduebelt. Huet eng bestoend Wunneng 2008 nach 4.258 Euro/m² kascht, sinn et 2018 schonn 8.099 Euro/m². Landeswäit ass d'Hausse net grad esou extrem, mee mat +58% och immens alarmant. Dësen Trend aggravéiert sech 2019 nach emol, mat enger Präissteigerung vun 11,4% op den Immobiliepräisser par Rapport zum selwechten Trimester vum leschten Joer.¹

Dëst sinn alles plakeg Zuelen, mee si bezifferen eng Realitéit, een sozialen Mëssstand hei ze Lëtzebuerg, deen ëmmer méi zu engem gëftegem Sozialcocktail mutéiert : d'Wunnenspräisser explodéieren an d'Wunnen gëtt domat fir ëmmer méi Léit, op al oder jonk, een onerschwénglechen Luxus.

Oft héiert een Politiker behaupten «d'Demande ass ze grouss, mir mussen d'Offer an d'Luucht setzen». Mee bei där Mëllechrechnung gëtt een Faktor gären bewosst vergiess : déi massiv Spekulation déi mat eisen Wunnengen an den Bauterrainen hei zu Lëtzebuerg bedriwwen gëtt, an d'Steigerung vun den Immobiliepräisser zousätzlech unfeiert.

• *Spekulation mat den Wunnengen*

Ganz Appartementsbléck ginn mëttlerweil vun kapitalkräftegen Fongen aus der ganzer Welt opkaaft. Wat dat fir d'Bewunner vun deenen Immobilien bedeit sinn mir deslescht vun engem Betreffenem gewuer ginn. 2016 ass een ganz Appartementshaus an der Stad, bestoend aus 5 Wunnengen vun engem Fong opkaaft ginn. 3 Locataire kruten direkt hiren Kontrakt gekënnegt. Den Rez-de-Chaussée, den 1. an den 2. Stack sinn ëmklasséiert ginn, an Bureausraimlechteeten ëmgewandelt ginn, an néi verlount ginn. 2 Locataire sinn bliwwen, déi nach deen alen Loyer bezuelt hunn an net wollten plënnere. Dës sollt et elo knëppelhaart treffen, eng Loyerserhéijung vun 1.500 Euro ass an d'Haus geflattert opgedeelt op 3 Tranchen vun all kéiers 500 Euro !

¹ STATEC, « Le logement en chiffres - Grand-Duché de Luxembourg » (Luxembourg, octobre 2019)

Den Combel ass dat dës Erhéijung vum Loyer komplett legal sinn. D'Gesetz iwwer d'Mietrecht vun 2006 ass am Artikel 3 (4)² leider ganz kloer: «le prix d'acquisition indiqué dans l'acte authentique translatif de propriété, et les frais de l'acte, sont présumés correspondre au jour de la signature de l'acte au capital investi, réévalué et décoté.» Den Kafpräis deen den Fong op den Dësch geluecht huet, ass entscheedend beim Festleeën vum maximalen Loyer deen den Fong, als néien Proprietär, dierf froen. Dësen ass op 5% vum Kafpräis pro Joer limitéiert. Ouni déi geréngsten substantiell Verbesserung vun der Liewensqualitéit fir den Locataire, duerch den simplen Fait dat den Proprietär gewieselt huet, kann den Fong esou eng Erhéijung vum Loyer also duerchzéien.

D'Rechnung ass, bei der aktueller Gesetzeslag, schnell gemaach, entweder 1.500 Euro méi Loyer bezuelen oder plënnere... och déi 2 verbleiwend Locataire wäerten hier Wunnengen wuel op laang Siicht verléieren, fir dat den Fong säin Investment kann rentabiliséieren.

Dës traureg Geschicht ass leider keen Einzelfall an ass d'Konsequenz vun engem geckegem Immobiliemarché, wou Berodungsfirmer duerch d'Welt pilgeren an kräfteg d'Werbetrommel schwéngen fir dass international Fongen an den Lëtzebuerger Immobiliemarché investéieren. Och ëmmer méi Fongen ausserhalb vun der Europäescher Unioun, déi z.Bsp. Oligarchen aus Kasachstan oder Aserbaidschan gehéieren, investéieren an den Lëtzebuerger Marché.

An Zäiten vun extrem déiwen Zësen, an enger vun Handelskriecher gezeechenter Welteconomie, schéngt een Investment an den Lëtzebuerger Steen, mat enger phänomenaler Profit Aussicht vun iwwer 10%, wei een 6er am Lotto. D'Recksäit vun dësem Investisseur-Eldorado sinn d'Awunner vun der Stad, déi puer déi et nach ginn, deenen hier Loyeren explodéieren an déi reegerecht aus der Stad verdréiw ginn. D'Stad gehéiert elo den Fongen, d'Stater Politik kuckt weider no, an déi betreffen Stater mussen an d'Peripherie wunnen goen an Moies am Stau stoen...

Dësem Phänomen kann een elo weider nokucken, oder den politeschen Courage hunn an ferm an schnell entgéint stéieren. An der Schwäiz haten se eng ähnlech Problematik an den 60er Joren. Déi Superräich aus der ganzer Welt wollten all eng grouss Hüttli an der Alperepublik, an d'Präisser sinn deementspreechend geklommen. D'Awunner, virun allem déi aus den Touristenregiounen, sinn verdrängt ginn. Mee d'Schwäizer hunn net nogekuckt. Nee, si hunn agéiert. Een Gesetz ass geschriwwen ginn, déi sougenannten « Lex Koller ». Dëst Gesetz enthält Restriktiounen fir d'Kafe vun Wunnengen. Just ënner ganz limitéierten Konditiounen kennen Persounen déi ausserhalb vun der Europäescher Unioun wunnen, Wunnraum an der Schwäiz kafen.

² « Loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation », in *Mémorial*, vol. A-N° 175 (Luxembourg, 2006), 3151.

D'Lëtzebuurger brauchen déi selwecht Protektioun, an eng deementspreechend Gesetzgebung muss schnellstens, zesummen mat enger Reform vum Mietrecht, ausgeschafft an gestëmmt ginn, fir d'Spekulatioun mat eisen Wunnengen alt sou wäit et geet anzedämmen !

- *Spekulatioun mam Bauland*

En weideren groussen Problem zu Lëtzebuerg ass, dass d'ëffentlech Hand, d'Gemengen an den Staat, nëmmen en ganz klengen Deel vum fräien ausgewisenen Bauland besëtzt. Laut enger rezenter Étude zur Verdeelung vum Bauland an Lëtzebuerg waren am Joer 2016 insgesamt 2 959 Hektar Bauland disponibel mat engem Gesamtwäert vun 20,7 Milliarden Euro.³ Di 100 gréisst privat Baulandproprietären zu Lëtzebuerg haten Bauterrainen am Wäert vun 2,84 Milliarden Euro. Dat heescht engersäits, dass jiddwer vun deenen 100 Privatpersounen am Duerchschnitt Terrainen am Wäert vun 28,4 Milliounen besëtzt. Anerersäits, an dat ass mindestens genau esou erschreckend, besëtzen also 0,017% vun da Gesamtbevölkerung vum Land 13,7% vum Wäert vun dem gesamten freien Bauland am Grand-Duché. D'Situatioun bei den privaten Societäten ass mindestens genau esou schockéierend. Hei hunn déi 10 Societäten mat dem wäertvollsten Inventar un Bauterrainen eng Valeur vun insgesamt 1,78 Milliarden, also 178 Milliounen pro Societät. Dëst entsprécht engem Undeel um Gesamtwäert vun 8,6%. Zum gläichen Zäitpunkt haten den Staat, d'Gemengen an all d'Gemengesyndikater zesummen just en Undeel vun 11,2%.

Et ass awer net esou, dass déi Groussgrondbesëtzer des Terrainen bei enger Ufro verkafen. Ganz am Géigendeel, si weigere sech partout, déi Terrainen zu engem fairen Präis ofzeginn – vill léiwer behalen si se ongenotzt iwwer Joerzénge fir op d'Steigerung vum den Präisser ze spekuléieren, an verkafen ëmmer nëmmen eng kleng Parzell, wann se eng kéier Liquiditéiten brauchen. Doduerch blockéieren bzw. diktéieren si den Wuesstem an d'Entwécklung vum Land. Vu dass den Präis vum Grondstéck en groussen Undeel um Endpräis vum engem Bauprojet ausmëscht, dreiwen déi puer Privatpersounen, mat hirer onethescher Praxis, d'Immobiliepräisser weider no uewen an belasteschen doduerch récksiichtslos all di aner Awunner vum Land.

D'Regierung muss d'Bekämpfung vum dëser Baulandspekulatioun zu enger vun sengen sozialpoliteschen Prioritéiten maachen an där sech net vun där quasi sakraler Stellung vum Immobilieneigentum an eiser Gesellschaft ofschrecken loosse, déi toxesch Konsequenzen fir d'sozial Gerechtegkeet hei am Land provozéiert.

³ L'Observatoire de l'habitat, « Le degré de concentration de la détention du potentiel foncier destiné à l'habitat en 2016 » (Luxembourg, 2019).

Et ass evident, dass grouss ongenotzten Grondstécker, déi als Bauland ausgewisen sinn, ab engem gewëssenen Wäert mussen op nationalem Niveau däitlech méi staark besteiert ginn. Eng järelech Stéier, déi prozentual zum Gesamtwäert vun den ongenotzten Bauterrainen vun enger Privatpersoun berechent gëtt, an déi eventuell mat da Dauer vum Broochleien progressiv klëmmt, wier hei eng Piste déi een kéint envisagéieren.

Mee och d'Reform vun der Grondsteuer kéint dësen sozialen Mëssstand ugoen. Een staark erhéichten Steiersatz fir ongenotzten Bauland misst agefouert ginn, fir d'Groussgrondbesëtzer dozou ze «encouragéieren», hier Terrainen fräizeginn. Duerfir misst d'Grondsteuer progressiv wierken, dat heescht, dass d'Steiersatz eropginn, jee méi Terrainen bzw. Wunnengen eng Privatpersoun oder eng Societät besëtzt. Eng reforméiert Grondsteuer, déi weiderhin di 30. Wunneng oder 30. Bauterrain vun engem Immobiliëspekulant nammlecht besteiert, ewéi déi eenzeg Wunneng vun enger Famill, wär aus sozialpolitescher Siicht net vertriebar.

- *Virbild Stad Wien?*

Den 23. Oktober war de Wiener Deputéierten a President vun der Mietervereinigung Österreichs, den Georg Niedermühlbichler, zu Esch op Besuch, an huet en Abléck an d'Wiener Wunnensbaupolitik ginn. Fir d'Stad Wien ass hiren Wunnensbaumodell Deel vun engem méi groussen politeschen Bekenntnis – Wunnen ass en Mënscherecht, an et ass d'Aufgab vun den staatlechen an kommunalen Institutiounen, all sengen Bierger dëst Recht ze garantéieren.

Zu Wien huet den ëffentlechen Wunnensbau eng laangjäreg Traditioun. Duerch dat couragéist an kontinuéierlecht ëffentlecht Agräifen an den Immobiliëmarché seit den 1920er Joren, huet d'Gemeng Wien et fäerdegbruecht, dass d'Wunnkäschten proportional zum Nettoakomes vum den Famillen, däitlech ënnert deenen vun aneren europäeschen Grousstied, an wäit ënnertdeenen déi ma hautzedaags an Lëtzebuerg gesinn, leien. Zu Wien mussen d'Famillen 2018 am Duerchschnitt just 13% vun hirem Haushaltsnettoakomes fir d'Wunnen ausginn. Zu Berlin sinn et 23%, zu München 29%, an zu London souguer 44%. Zu Lëtzebuerg louchen se laut STATEC 2017 an da Moyenne schonn bei 26% mat enger däitlecher Tendenz no uewen, sou dat se aktuell em déi 30% leien.

Iwwer 60% vun den Wiener wunnen an kommunal geförderten Wunnengen. Fir d'Wiener ass d'Lounen bei da Gemeng normal, an et huet keng negativ Connotatioun wéi dat leider an Lëtzebuerg den Fall ass. D'Wiener Kommunalwunnengen sinn net nëmmen Sozialwunnengen fir déi ennescht Akommeschichten, mee duerch déi däitlech méi large Zougangscritären, kënnen och grouss Deeler vun da Mëttschicht vum Zougang zu qualitativ héichwäertegen, an trotzdem präiswäertem kommunalen Wunnengen, profitéieren. Den Wiener Modell huet

sech iwwer Joerzénge bewisen an Lëtzebuerg kéint sech fir d'Zukunft dorun inspiréieren.

Et schéngeft evident, dass d'effentlech Hand an Lëtzebuerg ugesiicht vum dem Land sengem demographeschen Wuesstem, senger Unzéiungskraaft déi weit iwwer d'Grenzen ewech geet, an da ëmmer méi staark opkommender Buedem- an Immobiliëspekulatioun muss méi couragéiert an den Maart agräifen.

D'Regierung dierf net méi zouloossen, dass e puer Privatpersounen sech op Käschten vum Recht vum da Gesellschaft beräicheren an muss eppes géint déi gravéierend sozial Kris um Wunnengsmaart ënnerhuelen. Eng Regierung vertritt net d'Interessen vum deenen 100 privilegierten Multimillionären, mee eenzeg an eleng d'Interessen vum der Allgemengheet, dëst am Interêt vum dem Gesamtwuel vum der Lëtzebuerger Gesellschaft.

Elo ass d'Zäit dëst ze bewisen!

Tageblatt, 5.11.2019

Foncièrement égoïstes

Bernard Thomas

Entretien avec le géographe Antoine Paccoud (Liser) sur un pays bloqué par le propriétaire et la détention dynastique du foncier

Le chercheur en géographie sociale Antoine Paccoud est arrivé il y a quatre ans au Grand-Duché pour travailler au Luxembourg Institute of Socio-Economic Research (Liser). C'est la première fois que ce Franco-Luxembourgeois, né en 1984, vit de manière permanente au Luxembourg. Il aura passé son enfance entre Bruxelles, Strasbourg et Washington, suivant les nominations de sa mère, ambassadrice luxembourgeoise. Avant de « rentrer » au Luxembourg, Paccoud a vécu huit ans à Londres, étudiant puis travaillant à la London School of Economics. Ses recherches sont à l'intersection de la géographie, de l'économie et de la sociologie. Il a ainsi publié sur les grands travaux du baron Haussmann, dont il relève les efforts pour éviter que les plus-values créées par les investissements publics ne soient captées par les grands propriétaires parisiens. Il s'est également intéressé à la gentrification dans le Grand Londres, disséquant la gentrification « froide » passant, non pas par un propriétaire occupant, mais par un bailleur invisible et des locataires passagers. Depuis son arrivée au Luxembourg, ses recherches portent sur la concentration et l'accumulation du capital foncier.

d'Land : Vous êtes l'auteur de la « note n°23 » publiée en février par l'Observatoire de l'Habitat et qui avait mis en évidence le degré de concentration du potentiel foncier. Dans la capitale, écriviez-vous, onze familles et onze sociétés cumulent 63 pour cent des terrains, estimés à une valeur de 3,8 milliards d'euros. Avez-vous été surpris par les réactions à vos recherches ?

Antoine Paccoud : Le degré de concentration n'avait pas marqué les esprits au point où il m'avait marqué moi. Après quelques articles et réactions politiques, le business as usual a assez rapidement repris le dessus, et les questions de la concentration sont passées à l'arrière-plan. Personnellement, j'avais été choqué par les résultats. Ils montrent que l'enjeu n'est pas la disponibilité des terrains, mais leur mobilisation. Il ne s'agit donc pas d'un problème politique qui aurait des causes structurelles. Il s'agit d'une minorité au sein d'une minorité, qui contrôle la matière première et qui est en position de bloquer le développement résidentiel.

Vous venez de publier un article sur la détention du foncier dans la Ville de Dudelange, écrit dans le cadre d'un projet financé par le FNR. Avec l'aide de vingt étudiants, vous avez épluché toutes les transactions foncières et immobilières sur les dernières 70 années. Au bout de ce travail de bénédictin sur la base d'archives du Cadastre, vous concluez à une « détention dynastique » du foncier. Qu'entendez-vous par là ?

Ce concept de dynastie me taraude depuis le début de mon projet à Dudelange. La dynastie ne dénote pas seulement un très haut degré de concentration. Cette

notion implique également des familles qui, dans leur contexte local, sont en position dominante. À cela s'ajoute une dimension historique qui est la capacité de garder les terrains sur le long cours, d'en assurer la gestion patrimoniale sur plusieurs générations. Le mot d'ordre, c'est ne pas vendre. Sauf si c'est absolument nécessaire. Il s'agit de garder le plus de foncier le plus longtemps possible. Parce que le foncier, c'est ce qui avait assuré, à un moment, la survie dans un contexte rural. Il y a une idéologie qui explique ce rattachement à la terre, cette gestion des terrains comme une partie essentielle de la famille. On revient à l'idée de dynastie : une dynastie est toujours ancrée dans un territoire.

Vous évoquez une structure de la détention foncière rigide, « fossilisée ». Cet atavisme est surprenant, surtout pour une commune comme Dudelange, très marquée par le paternalisme patronal de Mayrisch, puis par le socialisme municipal.

Ce décalage est vraiment frappant. On est sur une ville qui s'est réinventée à plusieurs reprises – de village agricole en ville industrielle puis en dortoir de la capitale –, mais dont la structure foncière est restée quasiment intacte. À Dudelange – et je pense que c'est vrai pour le reste du pays – une structure préindustrielle, rurale a dicté le développement de la sidérurgie, des services, du résidentiel. Même l'Arbed n'a pas eu un impact fondamental sur la structure du foncier. Ses usines et cités ouvrières, elle les a développées pour la plupart sur les terres d'un de ses actionnaires, le comte de Bertier. L'Arbed a été bloquée dans son développement à Dudelange. Elle n'a pas réussi à se développer de manière organique, en cercles concentriques, puisque la majeure partie du foncier est restée entre les mains des grandes familles paysannes. C'est l'Arbed qui s'est adaptée à la structure foncière du XIX^e siècle, plutôt que l'inverse. Quand l'État a voulu acheter des terrains dans les années 1970 pour créer des zones industrielles à Dudelange, il a été confronté aux mêmes structures rurales.

Quand on parle des grands propriétaires fonciers d'aujourd'hui, on parle donc de descendants de familles paysannes ?

Les familles qui détiennent la majorité du foncier, on peut en retrouver des traces jusqu'au début du XX^e siècle. Il s'agit soit d'agriculteurs qui avaient des grands domaines, soit d'industriels locaux. À travers les héritages, la masse des terrains a réussi à être conservée, voire à être augmentée dans certains cas grâce à des mariages.

Dudelange est une ville d'immigrés. Est-ce que des familles d'origine étrangère ont réussi à entrer dans ce jeu foncier ou celui-ci est-il resté un domaine exclusivement luxembourgeois ?

Un nombre significatif d'étrangers a réussi à acquérir de petits terrains pour y construire des maisons. Mais le volume total de ces petits lots reste insignifiant par rapport à l'ensemble des terrains détenus par les familles paysannes. Les vagues migratoires n'ont pas vraiment écorné leur contrôle sur le foncier et les

différences d'échelle restent énormes. On peut accueillir une centaine d'ouvriers sur une fraction des terrains qu'un paysan possède. C'est une question de rapport de force entre, d'un côté, une famille qui détient un terrain de dix hectares et, de l'autre, une famille qui détient un lot d'une centaine d'ares.

On peut s'imaginer que les décideurs politiques et économiques savaient qui étaient les familles qui comptaient à Dudelange. Comment caractériseriez-vous les rapports qu'entretenaient les propriétaires fonciers avec l'État, l'Arbed ou la commune ?

Je ne sais pas si l'État avait une connaissance fine de la structure de la détention du foncier. Il a été plus ou moins absent du développement urbain et immobilier à Dudelange. Du moins jusqu'à la crise de 1974. Ce n'est qu'à partir de ce moment-là que l'État se lance dans une opération massive de rachat de terrains au point d'acquérir presque seize pour cent de la superficie de Dudelange dans l'idée d'y créer des zones industrielles dans le cadre de sa stratégie de diversification économique. Mais j'ai l'impression que les fonctionnaires sont entrés de manière quelque peu naïve sur la scène. Je ne sais pas s'ils étaient conscients du fait qu'ils allaient avoir une tâche très difficile. En tout cas, ils auront pris des décennies pour rassembler les terrains, avec un total de quelque 300 transactions.

Vous avez dit que les propriétaires ne vendent que s'ils doivent vendre. Mais à quels moments est-ce qu'on doit vendre ?

À Dudelange, il y a eu deux grands moments de vente. Le premier a lieu en 1974, au moment où l'impact de la crise pétrolière se fait ressentir dans le secteur sidérurgique. Le deuxième se situe entre 1979 et 1981, alors que la restructuration de l'Arbed se concrétise. Cela a dû avoir un impact psychologique sur les détenteurs de foncier. Ils ont dû se rendre compte que ce n'était pas qu'une crise temporaire, mais que la présence de l'Arbed – et avec elle tout le modèle économique de la ville – était compromise.

On vend donc en anticipation d'un krach ?

Vendre quand il faut, c'est l'art d'anticiper l'évolution des prix. Quand les choses vont bien, on essaie de conserver le plus de terrains possibles. Mais dès qu'on voit que les choses risquent d'aller moins bien, on essaie de vendre.

Les propriétaires vendent-ils en vrac ? Ou découpent-ils leurs terrains en plusieurs lots pour le livrer au compte-goutte ?

Je pensais initialement qu'un propriétaire voulant se débarrasser de son terrain allait simplement le vendre en brut à un promoteur. Je m'imaginais que c'était le promoteur qui allait prendre en charge toute la chaîne administrative : demande du PAP, découpe du terrain, infrastructures, voirie... Mais en analysant les archives du ministère de l'Intérieur, je me suis rendu compte qu'un certain nombre de propriétaires fonciers à Dudelange – et parmi les plus importants – étaient très proactifs dans la façon dont ils géraient leur foncier, au point de s'impliquer dans

le processus du PAP. Ils avaient donc conscience que, plutôt que de céder un terrain en brut, il était plus intéressant de le vendre avec un PAP. Je ne m'attendais pas à ce qu'ils aient une connaissance si fine des processus liés au PAP. C'est d'ailleurs ce qui m'a mis la puce à l'oreille qu'il existait une gestion patrimoniale de ces terrains. Ce sont des gens qui comprennent la valeur de ce qu'ils ont. Et lorsqu'il faut s'en séparer, ils savent comment s'y prendre pour en retirer le plus possible.

Mais ces propriétaires, que font-ils de leurs plus-values ? Est-ce qu'ils vont les déposer à la banque, s'achètent-ils plus de terrains ?

C'est la grande question. Cela continue de me tarauder : Où va tout ce capital une fois qu'il a été rendu liquide ? Pour le moment je n'ai pas encore de réponse. Le problème c'est que je n'ai qu'une vue très partielle, je ne vois que ce qui se fait à Dudelange. Il se peut donc que des personnes réinvestissent à Luxembourg-Ville, par exemple, ou dans autre chose que de l'immobilier ou du foncier.

À Dudelange, et à l'opposé de la capitale, les promoteurs et fonds d'investissement semblent avoir beaucoup de mal à entrer sur un marché qui reste dominé par des insiders locaux.

Les grands promoteurs sont relégués aux marges. Mais il y a des exceptions, comme dans un quartier récent où un des grands promoteurs a réussi à racheter des terrains directement à l'Arbed dans les années 1990, et ceci à un prix vraiment intéressant. Il les a laissés mûrir, comme on dit, en attendant que les remembrements et les arrangements avec les riverains se concrétisent. À la base, c'est toujours le même scénario : l'État ou les promoteurs ciblent des terrains qui ont déjà été rassemblés et consolidés par d'autres. En achetant le foncier à des industriels, ils passent à côté des structures de détention rurales. Le foncier est tellement bloqué que les seuls terrains accessibles sont des friches libérées par l'industrie. Mais ce n'est pas parce qu'il y a opportunité de les utiliser, que c'est l'utilisation la plus optimale.

À votre avis, quelles mesures politiques faudrait-il prendre pour briser le blocage foncier ?

Bien sûr qu'une réforme de l'impôt foncier, ce serait bien. Et bien sûr qu'il faudrait introduire un impôt sur l'héritage en ligne directe. On peut même parler du gros mot d'expropriation ou de menace d'expropriation, qui avait permis de débloquer la situation au Kirchberg. Mais de telles mesures provoqueraient des crispations. Car il y a quelque chose de plus profond à l'œuvre, qu'il serait plus intéressant d'étudier : c'est la question de ce que le foncier représente pour ces familles. Il y a une idéologie de la propriété privée (un propriétaireisme, comme dirait Thomas Piketty) qui est très profondément ancrée. On est sur un système de propriété privée à outrance, qui bloque le développement tant économique que résidentiel du pays. Il faudrait donc se demander comment, psychologiquement, les propriétaires fonciers justifient leur position d'égoïsme et de blocage ? Comment ces gens-là

peuvent-ils continuer à gérer le foncier de manière dynastique et patrimoniale alors qu'autour d'eux, de plus en plus de gens quittent le Luxembourg et partent ailleurs ?

Cela me semble une approche très moralisante, psychologisante...

À la fin, ce sont des décisions individuelles, et il faut tenter d'en comprendre les ressorts. Peut-être que ces familles de propriétaires se sentaient comme les grands perdants de la modernisation. C'étaient des gens issus d'un monde agricole de plus en plus marginalisé. Le développement industriel et résidentiel s'est fait autour d'eux. Avec l'explosion des prix de l'immobilier, ils se sont tout à coup retrouvés avec des terrains qui valaient de l'or, en position de force. Ces propriétaires se disent peut-être : « Maintenant, c'est à notre tour de profiter ! » Plutôt que de les pointer du doigt, j'avais espéré que la « note n°23 » allait générer un débat un peu plus constructif sur comment débloquer cette situation en tant que société.

Mais le fait qu'une si petite minorité ait réussi à défendre ses intérêts, cela ne pose-t-il pas d'abord la question de son influence politique ?

On a vérifié si on retrouvait ces grandes familles propriétaires dans les conseils communaux de Dudelange depuis les années 1950. Mais en fait, pas plus que ça. Ce qui nous a surpris, puisqu'on pensait qu'elles avaient plus d'ancrage politique. Mais cela semble être une sphère assez indépendante. Reste que le fait que ce soit une minorité tellement petite est un fait analytique intéressant, qui permet de recentrer les questions. En fin de compte, la loterie PAG, cela ne correspond à rien. Ces terrains n'ont pas changé depuis le XIXe siècle. Ce qui leur a donné de la valeur, ce sont des décisions de PAG, des infrastructures de transport, des investissements publics. Il s'agit d'une rente capturée. Quand on gagne le jackpot, on a deux façons de gérer ses gains. Soit on les garde pour soi et pour sa famille, soit on partage un petit peu. Puisqu'on a gagné par un fait du hasard, on devrait être un peu humble.

Le facteur foncier pose également une limite à la croissance économique. Vous analysez actuellement comment l'État, cherchant des lieux d'implantation pour des multinationales américaines, avait fini par couper des centaines d'hectares de forêts communales dans les années 1950 et 1960.

Avec des collègues du Liser [Sabine Dörny, Antoine Decoville et Magdalena Górczyńska], nous nous intéressons au rôle du foncier dans la politique de diversification économique sur le temps long. Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, la diplomatie économique avait réussi à attirer des firmes américaines cherchant un pied-à-terre en Europe continentale. Mais on n'avait pas réfléchi à la question où ces entreprises allaient pouvoir s'implanter. Puisque l'État ne disposait pas de réserves foncières, on a donc fini par installer Dupont de Nemours, Delphi et Goodyear là où il y avait des domaines détenus par des acteurs publics, en l'occurrence des forêts communales. Prenez le site de Dupont de Nemours : une centaine d'hectares entre Hesperange et Contern, en plein milieu de ce qui avait

été une forêt. Idem pour le site de Delphi dans les bois de Bascharage. Cela nous renvoie à l'histoire du site de Belval, qui fut une forêt communale de 90 hectares, vendue en 1909 par la commune d'Esch-sur-Alzette.

Dans les années 1970 et 1980, l'État apparaît en tant qu'acteur interventionniste et commence à se constituer une réserve foncière dans le cadre de sa politique de diversification économique. Pourquoi ce soudain réveil ?

Je crois que l'exemple du Kirchberg a pu montrer l'intérêt de constituer une réserve stratégique. Ce qui est frappant, c'est que le cas du Fonds Kirchberg exprime une décision stratégique de se donner les moyens de ses ambitions, voire au-delà. Car si le but était d'attirer les institutions européennes, le gouvernement n'aurait pas nécessairement eu besoin d'acheter tout le plateau, soit 3,6 kilomètres carrés. On aurait très bien pu le faire de manière incrémentale en commençant par cent hectares, ce qui aurait déjà été immense.

Vous avez beaucoup travaillé sur les processus de gentrification à Londres. Or, ce problème semble totalement absent du débat politique au Luxembourg. Le Bildungsbürgertum y semble très attaché à la protection du patrimoine architectural, sans que ce préservationnisme ne s'étende au caractère social de la Ville.

Le marché dicte qui peut vivre à Luxembourg-Ville. Comme il y a très peu de logements sociaux, il n'y a pas de protection contre cette loi du marché. Si ce remplacement ne pose pas de problème, c'est qu'il y a une grande partie de la population qui en profite ; voilà l'analyse de base à faire. Les propriétaires en profitent parce que les prix augmentent. L'État en profite parce qu'il dépense moins en aides aux personnes défavorisées et qu'il perçoit plus de recettes fiscales. Si on adopte un point de vue cynique, les décideurs politiques n'ont qu'à se réjouir de la gentrification. Une ville sans pauvres est une ville qui est plus facile à gérer, les problèmes sociaux sont repoussés dans les pays alentours. Ceux qui pâtissent de la gentrification, ce sont les exclus. Ceux qui ne sont pas visibles, qui ne votent pas, qui ne sont plus dans le pays ; les absents.

d'Lëtzebuurger Land du 06.12.2019

© 2019 d'Lëtzebuurger Land

Die zirkuläre Bauwirtschaft – Utopie oder Realität?

Patty Koppes & Paul Schosseler¹

Die Bauwirtschaft in Luxemburg boomt: Baukräne am Horizont so weit das Auge reicht, Absperrungen und Umleitungen wegen Großbaustellen allorts, Architekten und Bauherren haben große Mühe, Baufirmen mit freien Kapazitäten für die Ausführung ihrer Projekte zu finden. Innovative Ansätze wie modulare und standardisierte Bauweisen sind jedoch selten, die Bauzeiten und damit verbundenen Kosten dementsprechend hoch. Die Bautätigkeit ist dabei verantwortlich für den Löwenanteil an den jährlich produzierten Abfällen in Luxemburg, in Form von Erdaushub und Bauschutt².

Eine Abnahme der Bauintensität ist angesichts des hohen Wirtschafts- und Bevölkerungswachstums nicht absehbar. Es ist daher verständlich und notwendig, dass die Akteure, allen voran die Regierung, nach neuen Ansätzen suchen, um die Effizienz des Bausektors insgesamt zu erhöhen und die negativen Impakte zu reduzieren.

Die Prinzipien der zirkulären Wirtschaft

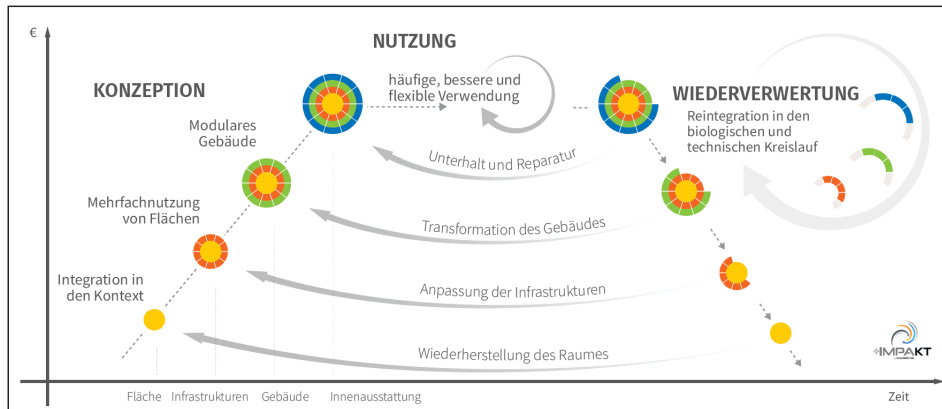
Die zirkuläre Wirtschaft liefert interessante Ansätze und Modelle für eine nachhaltigere Gestaltung von Materialströmen und einen effektiveren Ressourcenverbrauch³. Wir wollen anhand der Figur 1 die wichtigsten theoretischen Prinzipien kurz darstellen⁴:

1 Patty Koppes, diplomierte Architektin, und Paul Schosseler, promovierter Chemiker, arbeiten beide in der 2015 gegründeten Beratungsfirma +ImpaKT (Positiveimpakt)

2 Laut dem „Plan National de Gestion des Déchets et des Ressources“ (PNGDR, 2018) fielen 2015 in Luxemburg 9,29 Millionen Tonnen an Bauabfällen und Erdaushub an, von denen rund 93% alleine dem Erdaushub zuzuordnen sind.

3 Wir verwenden den Begriff „zirkuläre Wirtschaft“ da „Kreislaufwirtschaft“ im deutschsprachigen Raum traditionell mit der Abfallwirtschaft in Verbindung gebracht wird.

4 Eine detailliertere Beschreibung dieser Prinzipien findet sich z. B. unter www.ecocirc-zae.lu. Stand 1.7.2018



Figur 1: Prinzipien der zirkulären Wirtschaft zur Schaffung und Erhaltung von Wert im Baugewerbe.

1. Die zirkuläre Wirtschaft steigert den Nutzungs- und Restwert.

Materialströme und -lagerstätten werden in einer zirkulären Wirtschaft so bewirtschaftet, dass erst gar keine Abfälle in Form von systemisch wertlosen Materialien anfallen. Es wird über den gesamten Nutzungszyklus der Gebäude und Infrastrukturen hinweg eine hohe Wertschöpfung und Werterhaltung angestrebt. Diese Überlegungen beziehen sich zum einen auf die unmittelbar für den Bau genutzten Ressourcen, werden aber im holistischen Ansatz der zirkulären Wirtschaft ausgeweitet auf die Stoff-, Produkt- und Energieströme, welche in der Nutzungsphase das Gelände mehr oder weniger schnell und wiederholt durchlaufen.

2. Die Planungsphase ist der Schlüssel.

Es ist wichtig, dass schon bei der Planung und Konzeption eines Bauprojekts Faktoren wie einfacher Unterhalt und Reparierbarkeit des Objekts sowie Wiederverwendbarkeit von Komponenten und Materialien Rechnung getragen wird. Dies wird unter anderem dadurch erreicht, dass alle Materialien eindeutig erfasst und charakterisiert werden, insbesondere was die Zuordnung zum biologischen und technischen Kreislauf angeht. Modulare Bauweisen erlauben beim Um- oder Rückbau eine Auftrennung und Wiederverwendung der Komponenten und Materialien und im Idealfall eine ungefährliche Wiedereinbringung in natürliche Kreisläufe.

3. Das Bauland zählt zu den wertvollsten Ressourcen.

Neben den reinen Materialströmen stellt die Fläche im räumlich begrenzten Luxemburg eine wichtige und wertvolle Ressource dar, eindrucksvoll aufgezeigt durch die stetig steigenden Baulandpreise. Unersetzbare natürliche Flächen für die Biodiversität sowie Forst- und Agrarland für die Produktion von Holz und Lebensmitteln stehen in starker Konkurrenz zum Bauland. Räume und Flächen sollten daher so gestaltet werden, dass sie mehrere Funktionen erfüllen und flexible Nutzungen erlauben. Werden Gebäude und Infrastrukturen nicht mehr gebraucht, können die Flächen in ihrer ursprünglichen Funktion regeneriert werden.

4. Die zirkuläre Wirtschaft ist inklusiv und regenerativ.

Übergeordnet zu diesen Betrachtungen steht natürlich der Nutzungswert des Gebäudes oder des Geländes für die BewohnerInnen, ArbeitnehmerInnen und NachbarInnen. Ungenutzte oder schlecht genutzte Infrastrukturen sind die größte Verschwendung und Vernichtung von Ressourcen. Der Nutzungswert wird in der zirkulären Wirtschaft jedoch sehr weitläufig definiert und berücksichtigt neben der Gesundheit und dem Wohlbefinden des Menschen explizit auch die lokale Fauna und Flora, zwecks Erhalts der Biodiversität, oder ökosystemische Dienstleistungen zur Reinigung von Luft und Wasser. Im gesamten Planungs- und Bauprozess wird daher die Einbindung der NutzerInnen durch partizipative Prozesse angestrebt.

Der steinige Weg von der Theorie in die Praxis

Einige dieser Ideen erscheinen auf den ersten Blick nicht revolutionär und verschiedene Denkschulen, auf denen die Konzepte der zirkulären Wirtschaft gründen, gehen auf die 1970er Jahre zurück⁵. Gefördert wird die Umsetzung dieser Ansätze jedoch durch eine Reihe technologischer Entwicklungen, vor allem in den Kommunikations- und Informationstechnologien. Nicht umsonst nimmt die zirkuläre Wirtschaft in der „Rifkinstudie“ einen besonderen Platz ein⁶.

Der Teufel liegt aber, wie bei der Umsetzung von so vielem Neuen, im Detail. Die größte Hürde auf dem Weg von der Theorie in die Praxis stellt wohl mit Abstand die Art und Weise dar, in welcher Baumaterialien heute hergestellt und verbaut werden. Um den Baunormen beispielsweise in Bezug auf Brandschutz gerecht zu werden, und um Material und somit Kosten einzusparen, wird zurzeit sehr stark auf Stahlbeton und chemisch behandelte Verbundmaterialien gesetzt.

⁵ Siehe Thibaut Wautelet, „The Concept of Circular Economy: its Origins and its Evolution. Working Paper“, 2018(https://www.researchgate.net/publication/322555840_The_Concept_of_Circular_Economy_its_Origins_and_its_Evolution) für eine detaillierte Beschreibung und weiterführende Literatur. Stand 1.7.2018.

⁶ Siehe www.troisiemerevolutionindustrielle.lu. Stand 1.7.2018.

Beton kann zwar nach Abriss im Prinzip als Granulat wiederverwendet werden, sogar zur Herstellung von neuem Beton. So weisen Materialversuche der Schweizerischen EMPA auf, dass die Herstellung von qualitativ vollwertigem Beton bis zu 90% Gesteinskörnung aus Altmaterial eingesetzt werden können⁷, und auch die Universität Luxemburg arbeitet mit der Firma Contern intensiv an diesem Thema. In Deutschland werden zurzeit jedoch nur 0,5% des Betonbruchs wieder zu Recycling-Gesteinskörnung für neuen Beton verarbeitet, der Rest findet sich im besten Fall als minderwertiges Schüttgut im Straßenbau oder aber direkt in der Bauschuttdeponie wieder⁸. Und auch wenn ein Stahlträger so eingebaut wird, dass eine zerstörungsfreie Wiederverwendung als Komponente möglich ist, kann der Kreislauf wegen Materialermüdung nicht beliebig oft geschlossen werden.

Ähnliche Überlegungen gelten für biologisch erneuerbare Baumaterialien. Vollholz und holzbasierte Mischelemente wie Verbundholz oder Brettsperrholz stellen auch in Luxemburg immer populärer werdende Alternativen zu Beton dar. Verleimtes oder chemisch behandeltes Holz kann jedoch wegen den enthaltenen Schadstoffen nicht mehr ohne Weiteres in den biologischen Kreislauf zurückgeführt werden. Bei einer Verbrennung als Sondermüll wird Energie möglicherweise zurückgewonnen, die enthaltenen Nährstoffe gehen jedoch verloren. Eine Kaskadennutzung von Holz erfordert daher den Einsatz von Vollholz und eine aufwändigere Bauweise, was mit erheblichen Mehrkosten verbunden ist.

Die gute Nachricht besteht allerdings darin, dass dank erhöhter Nachfrage zirkuläre Produkte ihren Weg langsam in den Markt finden. So bietet die österreichische Firma Thoma das Produkt „Holz100“ an, welches frei von Bauchemie ist und zu 100% aus natürlichem Holz besteht. Für den Innenausbau stellt die auch in Europa angesiedelte Firma ECOR zellulosebasierte und zu 100% biologisch abbaubare Materialien nur mit Hilfe von Druck und Temperatur her, als Alternative zu herkömmlichen Spanplatten⁹. Und auch für den Stahlträger gilt, dass schon eine einmalige Wiederverwendung eine wesentliche Einsparung an Ressourcen mit sich bringt, angesichts des hohen Energiebedarfs beim Einschmelzen und Neuwalzen.

⁷ Cathleen Hoffman, Olaf Huth, „Konstruktionsbeton aus recycelter Gesteinskörnung (Beton- und Mischabbruchgranulat), Forschungsbericht CH-8600 Dübendorf, EMPA, 2006.

⁸ Annette Hillebrandt, Petra Riegler-Floors, Anja Rosen, Johanna-Katharina Seggewies. *Atlas Recycling, Gebäude als Materialressource*, München, Edition DETAIL, 2018, S.70.

⁹ Siehe <https://www.thoma.at>; <https://ecorglobal.com>. Stand 1.7.2018.

Zirkuläre Bauansätze in Luxemburg

Um Erfahrungen mit zirkulären Bauformen zu sammeln, lokale Kompetenzen und Märkte aufzubauen, sowie Potentiale und Grenzen auszuloten, setzt die Luxemburgische Regierung auf Pilotprojekte der öffentlichen Bauträger Fonds du Logement, SNHBM („Société Nationale des Habitations à Bon Marché“), ABP („Administration des Bâtiments Publics“) und Fonds Kirchberg. Aber auch private Bauträger und Gemeinden haben die Chancen der zirkulären Wirtschaft erkannt und treiben Projekte in diesem Sinne voran, siehe z. B. die „Nesto“ Projekte oder die neue Schule in Angelsberg¹⁰. Das Wirtschaftsministerium seinerseits ist bestrebt, zirkuläre Prinzipien auf die Entwicklung von neuen Gewerbegebieten zu übertragen. Im Folgenden wollen wir wichtige erste Erkenntnisse aus diesen Projekten vorstellen.

Die zirkuläre Bauweise erfordert eine umfassende und vielschichtige Planung.

Im Gegensatz zu Objekten des täglichen Lebens ist die Nutzungsdauer eines Gebäudes zeitlich sehr ausgedehnt und der Werterhalt der eingebauten Materialien und Komponenten muss meistens über mehrere Jahrzehnte sichergestellt werden. Die verschiedenen Gebäudeteile zeigen zugleich unterschiedliche Nutzungsarten und -dauern auf. So wird z. B. die Gebäudetechnik vergleichsweise oft erneuert, um sie auf dem neusten Stand zu halten, die Gebäudestruktur selbst mit der größten enthaltenen Masse an Baumaterialien bleibt jedoch über die gesamte Nutzungsdauer erhalten. Dies bedeutet einerseits, dass das Gebäude schichtweise geplant werden muss, um Teilerneuerungen und -anpassungen zu ermöglichen, und andererseits, dass verschiedene Gebäudeteile erst nach mehreren Jahrzehnten wieder potentiell in die jeweiligen Kreisläufe zurückgeführt werden können (siehe auch Figur 1). Die Frage, ob zirkuläre Überlegungen am Ende tatsächlich umsetzbar sind und die rückbaubaren Komponenten und Materialien einen Abnehmer finden, bleibt also teilweise für die nächsten Jahrzehnte unbeantwortet.

Finanzielle Kosten und Gewinne sind über die ganze Nutzungsdauer verteilt.

Um einerseits optimierte Nutzungskosten und andererseits einen höheren Restnutzen des Gebäudes und der eingebauten Materialien zu erzielen, müssen höhere Baukosten in Kauf genommen werden. Tatsächlich zahlen sich die meisten zirkulären Lösungsansätze erst nach mehreren Jahren beziehungsweise am Ende der Nutzungsphase aus, da der Restwert des Gebäudes erst beim Rückbau erfasst werden kann. Solange der Bauherr zugleich der Nutzer des Gebäudes ist, ist diese Verteilung der Kosten weniger problematisch. In Luxemburg werden jedoch viele Wohnungen von privaten und öffentlichen Bauträgern gebaut und an den

¹⁰ Siehe <https://heliosmart.com/>; <https://coeba.lu/projekt/kindertagesstaette-angelsberg/>. Stand 1.7.2018.

Endnutzer weiterverkauft oder -vermietet. In diesem Fall sind die Interessen der Betroffenen gegensätzlich, denn der Bauträger versucht, die Baukosten niedrig zu halten, um kurzfristigen Profit zu erzeugen und konkurrenzfähig zu bleiben. Die nicht optimierten Nutzungskosten werden jedoch dem Endnutzer (Mieter oder Besitzer), der keinen oder nur wenig Einfluss auf die Planung hat, auferlegt. Die heutigen Finanzierungsmöglichkeiten für die Wohnungsanschaffung berücksichtigen jedoch weder den erhöhten Restwert des rückbaufähigen Gebäudes noch die reduzierten Nutzungskosten. Auch wird die Werterhaltung durch fachgerechten Unterhalt und Renovierungen durch die Aufteilung der Verantwortlichkeiten nicht unbedingt gefördert.

Gemeinsame Nutzung spart Platz und Geld.

Das Prinzip der besseren Flächennutzung erlaubt es jedoch auch, Geld zu sparen, insbesondere über eine multifunktionale Gestaltung und das Teilen von Raum und Infrastrukturen. Somit kann kompakter und effizient genutzter Wohnraum geschaffen werden, der den Bewohnern zugleich eine Reihe von zusätzlichen Dienstleistungen bietet und so das Wohlbefinden und den Wohnkomfort aktiv unterstützt. Multifunktional ausgestattete Räume für Familienfeste, Musikproben oder Yoga-Kurse, geteilter Stauraum für Gartenmöbel und Werkzeuge sowie gemeinsame Grünflächen und Gärten erlauben dichtere Bauweisen. Eine Mobilitäts- und Logistikzentrale mit E-Bike-Verleih, Car-Sharing und Paketstationen kann die Attraktivität eines neugeplanten Viertels steigern und gleichzeitig platzfressende Parkplätze einsparen. Mit diesen Maßnahmen kann die Qualität des Wohnens auch bei geringerem Flächenverbrauch und Budget aufrechterhalten werden und eine effizientere Nutzung des teuren Baulandes erzielt werden.

Flexibilität steigert die Resilienz.

Infrastrukturen und Gebäude sollten für die realen Bedürfnisse der NutzerInnen geplant werden und diese Funktionalität auch langfristig sicherstellen. Die Bedürfnisse entwickeln sich jedoch weiter und stellen immer neue Herausforderungen an die Flächennutzung. So durchlebt z. B. die Mobilität im urbanen Raum durch starke Innovationsschübe einen schnellen Wandel. Immer mehr Menschen steigen lieber auf ein verbessertes multimodales Mobilitätsangebot um, anstatt den eigenen teuren Wagen für den größten Teil der Zeit auf einem ähnlich teuren Parkplatz herumstehen zu lassen. Es ist daher wichtig, die Parkinfrastrukturen von heute zukunftsorientiert und anpassungsfähig zu gestalten.

Ein kompaktes, überirdisches Parkhaus ist platzsparend im Vergleich zu offenen Parkflächen und kann, wenn modular und flexibel gestaltet, mit vernünftigem Aufwand für andere Zwecke umgebaut oder wieder ganz abgebaut werden, falls nicht mehr benötigt.

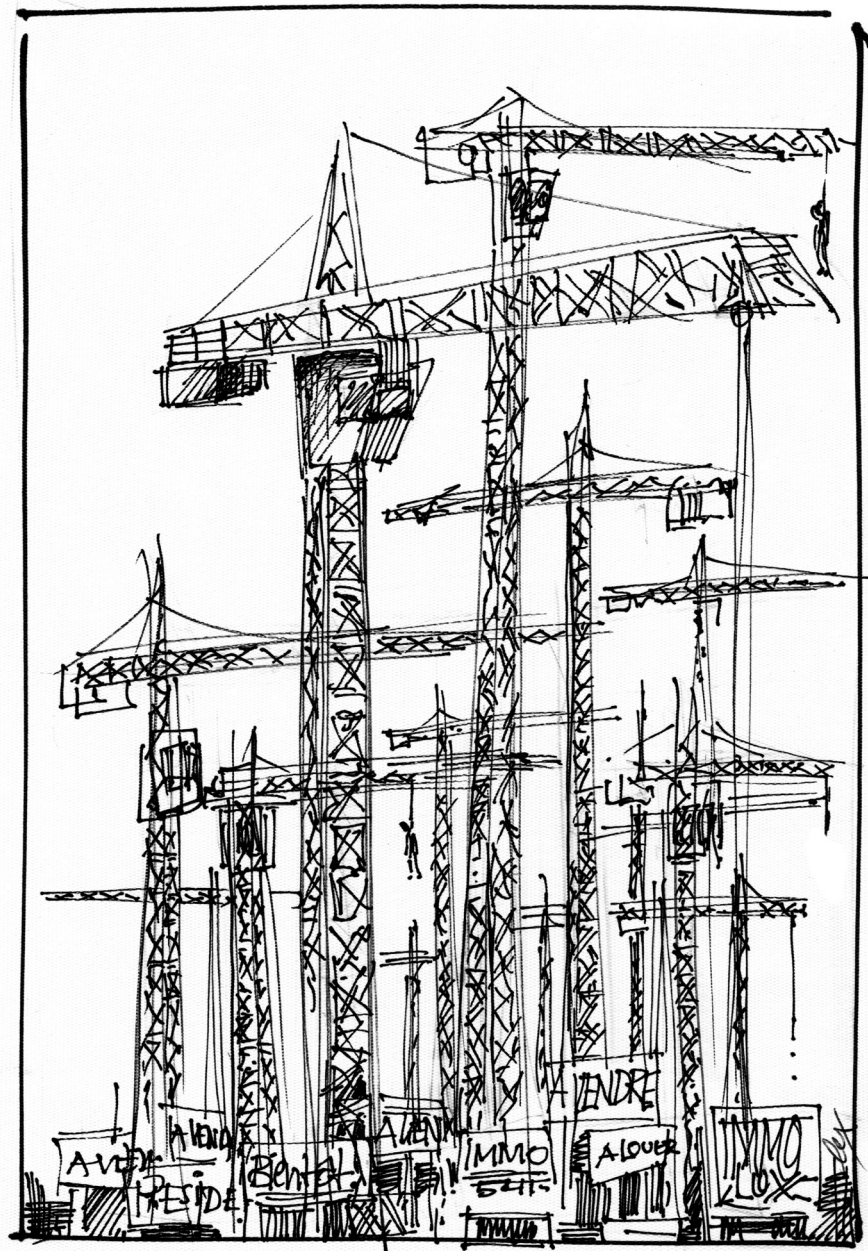
Fazit.

Die zirkuläre Bauwirtschaft bietet eine Reihe von Chancen für einen vernünftigeren Umgang mit unseren Ressourcen und sie eröffnet innovativen Firmen mit neuen Produkten und Dienstleistungsangeboten viele Möglichkeiten zur Entwicklung¹¹. Es ist jedoch wichtig zu betonen, dass der Fokus des zirkulären Bauens aktuell auf dem Neubau liegt und somit nur sehr wenig Erfahrungswerte vorliegen. Im Bestand ist die Umsetzung der oben genannten Maßnahmen schwieriger, da ältere Gebäude meistens nicht modular oder rückbaufähig geplant und umgesetzt wurden.

Aber auch mit einer zirkulären Bauweise wird die boomende Bauwirtschaft in Luxemburg Ressourcen noch für Jahrzehnte eher binden denn freigeben, dies wegen der langen Nutzungsdauer der Infrastrukturen und des anhaltenden Wachstums. Damit Gebäude in Zukunft als Materialbanken fungieren können, muss aber JETZT gehandelt werden: innovationshemmende Bauvorschriften müssen angepasst und unterstützende Finanzierungsinstrumente entwickelt werden. Architekten und Bauherren, aber auch Baufirmen und Zulieferer müssen umdenken und neue Lösungen anbieten. Nur wenn diese Entwicklungen auf allen Ebenen ineinander greifen, kann unsere lokale Bauindustrie zirkulärer werden.

Forum Nr. 397, Juli 2019

¹¹ Firmen wie Astron, Contern, Robin oder Bamolux, siehe <http://positiveimpakt.eu/de/references/> für mehr Informationen. Stand 1.7.2018.



L'aménagement du territoire, la cohésion sociale et la révolution industrielle

Pascale Junker & Ulla Connor

Le présent article est un résumé d'une publication du Département de l'aménagement du territoire (DATer) dans l'Almanach social de la Caritas, à paraître en octobre 2019. Il argumente que l'aménagement du territoire peut être le ciment long terme entre les transitions systémiques en cours et la cohésion sociale à maintenir.

A l'ère digitale, circulaire et écologique, quelle organisation territoriale permet de concilier au mieux l'évolution économique et technologique avec les aspirations sociales de la population du Luxembourg ?

CONVERGENCE

Après analyse et en fonction des circonstances, on peut s'attendre à ce que les trois dimensions spatiale-économique-sociale convergent en termes d'objectifs de réduction de la consommation du sol, d'efficience dans l'utilisation des ressources naturelles et de l'énergie, de densification de qualité du logement à l'intérieur du tissu bâti, de recyclage des friches pour y installer un mix de fonctions, de décarbonisation de l'économie, de l'énergie, de la construction et de la mobilité, de consolidation de la coopération intercommunale en vue de mutualiser des services et infrastructures locaux, de partage de la richesse produite au Luxembourg avec les régions limitrophes qui y contribuent, ou de superposition de fonctions sur une même surface. De même le passage progressif du modèle de consommation traditionnel fondé sur la surabondance, l'achat, la possession, l'obsolescence et la mise au rebut vers celui de la suffisance, du partage des biens, de l'échange de services, de l'usage d'une fonction ou du recyclage et de la réparation recèle le potentiel de mettre en place un développement spatial plus durable et d'offrir un accès plus équitable aux biens et services.

Cependant, afin que les bienfaits de la transition soient durables et équitablement répartis d'un point de vue social et territorial, le processus de participation citoyenne à la planification territoriale entrepris en 2018 par le Ministère du développement durable et des infrastructures, a montré que des mesures d'accompagnement sont nécessaires. Il s'agirait d'augmenter l'offre en logements sociaux, efficients en énergie et matériaux et à coût abordable, de décentraliser des administrations, emplois ou structures sanitaires ou éducatives, d'améliorer l'autoapprovisionnement en eau, énergie et aliments, de réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques climatiques et d'épuisement des

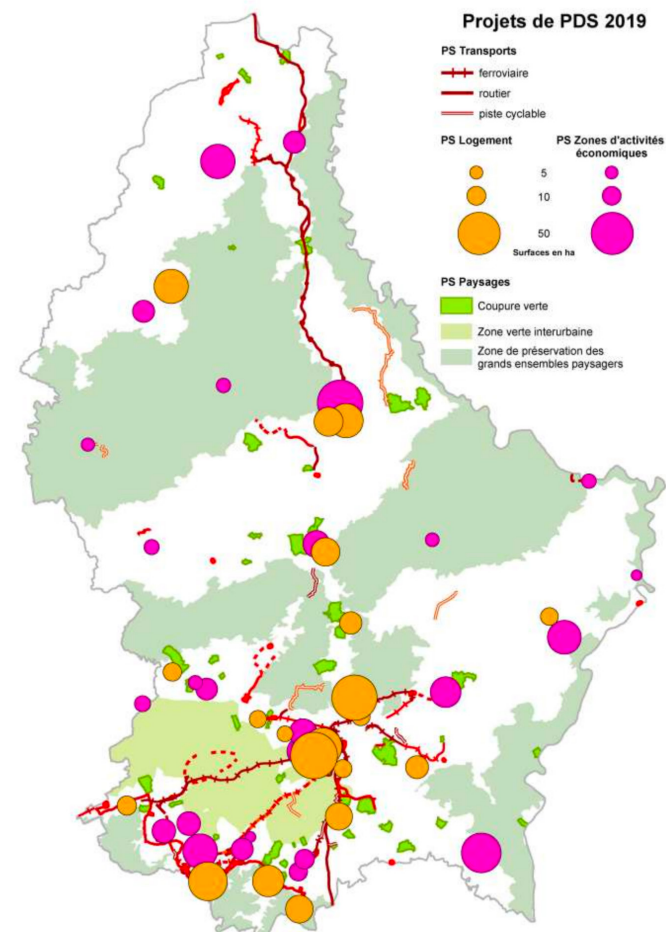
ressources finies, de renforcer le service public universel dans les espaces peu densément peuplés, de soutenir le commerce de proximité, les coopératives alimentaires ou les communautés citoyennes énergétiques ou d'améliorer la participation des citoyens aux décisions territoriales les affectant.

En termes de répartition de l'essor démographique et économique extraordinaire que connaît le Luxembourg, une attention particulière revient - après les grands espaces d'agglomération au sud, au centre et au nord - aux centres de développement et d'attraction (CDA) répartis dans les régions et le long des frontières, ainsi qu'aux pôles d'échanges multimodaux, aux gares, aux zones de co-développement transfrontalier ou aux espaces de co-travail.

De nouvelles opportunités se présentent pour le milieu rural ou les parcs naturels telles que la production et le stockage décentralisés d'énergie renouvelable, l'agriculture régénératrice du sol, les missions écologiques, l'industrie du bois et des matériaux biobasés, le tourisme vert ou à vélo, l'économie collaborative ou les métiers de la réparation ou du up-cycling.

PLANIFICATION

Les quatre plans directeurs sectoriels (PDS, carte ci-contre) élaborés par le DATer en collaboration avec les ministères concernés et actuellement en procédure réglementaire, tient déjà compte de bon nombre de ces préoccupations. Il propose une complémentarité entre concentration d'une part (logement, activités économiques et transports) et allègement d'autre part (paysages et récréation protégés et étalement urbain coupé). Il focalise le développement aux endroits présentant une bonne accessibilité, centralité, mixité fonctionnelle ou capacité à soutenir le développement. Une place prépondérante est aussi accordée à la circularité. Ainsi p. ex. le projet de plan sectoriel logement (PSL) propose aux communes de recycler 175 des 600 ha de friches industrielles que compte le Luxembourg pour l'habitation. Par ailleurs, soin a été pris de garantir que 30% de la surface construite brute destinée au logement soit consacrée au logement à coût modéré et au logement locatif.



1

CONCRETISATION

Afin que les transitions industrielles soient bénéfiques pour la cohésion territoriale et sociale, l'aménagement du territoire peut contribuer de plusieurs façons :

Coordination territoriale : L'automatisation, la digitalisation et l'économie circulaire touchant à une multitude de secteurs, acteurs, territoires et échelles (internationale, européenne, transfrontalière, nationale, intercommunale, communale, locale), l'aménagement du territoire est bien placé pour assurer le rôle de coordination nationale et grande-régionale, d'accompagnement des politiques

1 Projets de plans directeurs sectoriels « logement », « ZAE », « transports », « paysages », DATer, 2018

sectorielles et des acteurs communaux et de pesée des intérêts qui lui est propre. Il s'agit de renforcer et d'institutionnaliser ce rôle. Le PDAT pourrait devenir l'instrument d'expression territoriale du plan national pour un développement durable du gouvernement. L'avenir montrera s'il est utile de disposer de plans de développement territorial contraignants qui soient multi-sectoriels, intégrant, là où cela est possible, plusieurs fonctions et un périmètre dépassant les frontières nationales.

Efficience territoriale : Le «faire plus avec moins» prôné par la révolution industrielle devrait aussi s'étendre à la ressource « sol » : augmenter l'efficacité de l'utilisation du sol par la densification de l'habitat et des zones d'activités, empiler plusieurs fonctions sur une même parcelle, construire plus haut et prioritairement à l'intérieur du tissu urbain existant, réduire la taille des logements par personne, limiter les besoins en mobilité, drainer les investissements et projets de développement urbains vers les gares, infrastructures de transports en commun et pôles multimodaux d'échange ou vers les centres disposant déjà d'équipements collectifs, de services et de commerces.

Impact territorial : Dans le cadre de la recherche de sites, l'aménagement du territoire pourrait se doter d'un instrument d'évaluation ex-ante de l'impact territorial des projets et investissements digitaux ou circulaires, afin de pouvoir retenir ceux qui présentent la meilleure adéquation entre équité sociale et territoriale et efficacité de l'utilisation du sol et autres ressources.

Investissement territorial : Les fonds et subventions, les recherches de sites et les investissements étatiques et communaux dans le cadre de la transition économique devraient suivre des critères de l'aménagement du territoire, afin de mieux tenir compte de l'incidence (externalité) de ces investissements sur d'autres entités territoriales ou couches sociales impactées.

Constance territoriale : Pour que la transition soit la moins consommatrice de sol que possible, pour désamorcer les conflits d'utilisation des surfaces et pour répondre au besoin citoyen de préserver le patrimoine naturel et culturel et de les mettre à l'abri des risques territoriaux, il est nécessaire, dans le contexte luxembourgeois, de passer d'une utilisation rationnelle à une utilisation restrictive du sol. Le but ultime étant d'atteindre la « zéro nette artificialisation du sol » en 2050, telle que recommandé par la Commission européenne en 2011.² Mettre les compteurs territoriaux à zéro, dans un contexte de croissance économique et démographique, ne semble possible qu'en neutralisant une artificialisation dans un endroit par une dés-artificialisation ailleurs.

² Communication, Feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation des ressources, COM/2011/0571 final */

Circularité territoriale : Remettre des terrains dans le circuit peut se faire en recyclant les friches industrielles anciennement scellées pour le logement et le commerce, en démantelant des routes ou des parkings obsolètes ou surdimensionnés, en cultivant des terrains vagues, des toitures, des façades urbaines, en déconstruisant des bâtiments vétustes ou gênants.

Compensation territoriale : Il y a lieu d'assurer la fourniture de services de base dans les espaces ruraux ne disposant pas de la masse critique la rendant économiquement viable. Cela comprendrait la subvention de commerces de proximité, de coopératives citoyennes, de communautés énergétiques transfrontalières, d'ateliers de réparation, d'associations de petits sylviculteurs, de cafés-épiceries de village, de marchés itinérants.

Coopération territoriale transfrontalière : Socialement, il s'agit de dépasser l'esprit utilitariste et le débat opposant les frontaliers aux nationaux et de construire la confiance entre voisins par la planification et la coopération territoriales. Des projets communs gagnant-gagnant peuvent concerner des parcs éoliens ou photovoltaïques, des zones de co-développement, des zones de protection de l'eau, des parcs naturels et trames écologiques, des décharges de déchets inertes, des stations d'épuration de l'eau, des pôles d'échanges transfrontaliers.

Pooling et participation territoriales : Selon le scénario Rifkin, les communes sont amenées à collaborer sur une échelle régionale (clusters énergie, plateformes collaboratives...) et à mutualiser les investissements impactant un bassin de retombées plus larges. Les fusions entre communes sont un moyen de « pooling » des ressources. La coopération entre communes au niveau national ou transfrontalier en est un autre. Les conventions de coopération territoriale Etat-communes ou les parcs naturels, voire les syndicats de communes peuvent servir les objectifs de la transformation économique et digitale et être le cadre pour soutenir le développement des CDA régionaux ou les coopératives citoyennes. Les citoyens réclament une véritable décentralisation des services et emplois et une participation à la planification territoriale et au développement de leurs espaces de vie.

Résilience territoriale : Les modifications imprévisibles du climat nécessiteront une transformation de notre façon d'utiliser les surfaces et une mise de côté d'espaces d'adaptation, d'inondation, de recharge de la nappe phréatique, de verdissement urbain, de couloirs d'air frais, de déplacement des zones agricoles et forestières etc, ce qui diminuera le disponible en surfaces de développement. Les infrastructures devront être construites pour résister aux nouvelles contraintes climatiques. Vu les très ambitieux objectifs de réduction des émissions de CO² du gouvernement du Luxembourg, la capacité de séquestration naturelle de carbone du territoire devra être amplifiée, par la protection de la fonction climatique des sols, notamment les prairies permanentes, les zones humides et

les forêts. Il s'agit d'intégrer les risques territoriaux (climatiques, géologiques, alimentaires, technologiques ou industriels...) dans les processus de planification et de contribuer à façonner et à adapter le territoire de manière préventive aux changements afin qu'il reste intact, productif et hospitalier, et afin de maîtriser les coûts de l'adaptation.

Une « révolution industrielle » qui réduit la précarité sociale et augmente la résilience territoriale a toutes les chances de réussir.

Forum Nr. 399, Oktober 2019

Une taxe sur la spéculation à petits pas

Véronique Poujol

Le gouvernement entend s'attaquer à la crise du logement en touchant à la fiscalité immobilière. En 2017, le ministère de l'Intérieur planchait déjà sur un impôt pour les terrains constructibles non-bâtis. Une proposition concrète a pourtant été rejetée. Depuis, c'est l'hésitation sur la marche à suivre.

Comment accélérer la mise sur le marché de terrains constructibles? Le programme gouvernemental contient plusieurs mesures plus ou moins concrètes. Outre la refonte de l'impôt foncier, l'accord de coalition entre DP, LSAP et les Verts prévoit l'introduction d'une «taxe sur la création de la valeur ajoutée» sur les terrains constructibles non-bâtis, formule politiquement correcte pour désigner un impôt sur la spéculation.

Cette taxe devrait être introduite pour les terrains faisant l'objet de contrats d'aménagements («Baulandverträge») pour décourager la rétention des terrains et inciter leurs propriétaires à les mettre sur le marché. Un moyen d'augmenter l'offre et de freiner l'explosion des prix.

Dans l'accord de coalition signé fin 2018, l'idée de cette nouvelle taxe est mentionnée à côté de la réforme de l'impôt foncier. Peu d'informations n'ont pour l'instant filtré sur la première idée. Pour ce qui est de la deuxième, le président du LSAP, Franz Fayot, avait parlé d'un «dossier complexe». Lors de ses premières interviews accordées à la presse en janvier 2019, la ministre de l'Intérieur, Taina Bofferding, elle aussi socialiste, n'avait pas souhaité se prononcer sur une hausse effective de cet impôt. Interrogée par nos confrères de la radio *100,7*, elle était restée vague assurant «rechercher le consensus».

Le président du LSAP avait, pour sa part, trouvé des mots bien plus clairs lors d'une interview accordée à REPORTER en juillet. «Si on vise un effet de levier efficace, il faut obligatoirement que l'impôt foncier soit plus élevé qu'il ne l'est actuellement», avait-il dit, tout en parlant d'un «dossier politiquement sensible» et de «questions techniques» en suspens.

Pourtant, l'idée de la refonte ne date pas d'hier. Lors du gouvernement Bettel I, les trois partis avaient déjà engagé les discussions au sein d'un groupe de travail dédié à cet impôt communal qui grève toutes les propriétés immobilières bâties ou non-bâties. Sans résultats.

Actuellement, la base d'assiette de l'impôt foncier est calculée sur la valeur unitaire qui a été attribuée à chaque propriété immobilière dans les années 1940. Elle est aujourd'hui tellement faible que ses recettes fiscales représentaient 0,1% du PIB en 2016. Cet automne, le débat sur le Pacte logement a mis à peu près tout

le monde d'accord sur la nécessité de réformer cet impôt foncier. Taina Bofferding avait indiqué lors du débat à la Chambre des députés travailler sur plusieurs pistes pour freiner la spéculation foncière, notamment une adaptation du mode de calcul de l'impôt foncier. Depuis lors, rien n'a filtré des intentions du gouvernement.

Le «quelque chose» de Gramegna

Si la volonté d'adresser la problématique du logement met tout le monde au diapason, les moyens d'action à mettre en œuvre divisent profondément et la classe politique et le monde économique.

L'OGBL tente de mettre la pression sur le gouvernement et réclame des mesures d'urgence en faveur de logements à des coûts abordables. Le syndicat revendique un durcissement de la fiscalité sur les investissements immobiliers, notamment une taxe sur les plus-values de cessions des biens.

Pierre Gramegna, le ministre des Finances (DP) a dit sa volonté de «faire quelque chose» dans le cadre de la réforme fiscale à venir, pour tenter de canaliser la fiscalité immobilière, notamment celle des fonds d'investissement spéciaux (FIS). Ces derniers permettent aux grands propriétaires d'échapper pratiquement à l'impôt sur les plus-values et sur les bénéfices.

La majorité politique est à la recherche d'une formule qui ne pénaliserait pas trop les propriétaires de leurs propres logements.

Franz Fayot, membre de la commission des Finances et du Budget (Cofibu) à la Chambre, avait évoqué un projet de mesures compensatoires qui serait en cours d'élaboration pour soulager les personnes susceptibles d'être affectées par un impôt à la hausse. Il avait laissé entrevoir la possibilité d'un allègement fiscal pour les propriétaires d'un seul bien qui leur sert de résidence principale. L'accord de coalition mentionne d'ailleurs la perspective d'«une tranche exonérée sur l'impôt foncier qui grève les biens immobiliers habités par leurs propriétaires». Depuis, aucune information n'a, là encore, fuité sur les plans du gouvernement.

L'œuvre inachevée de Dan Kersch

«La réforme de l'impôt foncier donnera l'occasion de remplacer et de simplifier le système de la taxe communale spécifique d'inoccupation ou de non-affectation à la construction de certains immeubles», précise l'accord de coalition. La loi du 22 octobre 2008 sur l'aménagement communal autorise les communes à introduire une taxe d'inoccupation sur des immeubles inhabités et destinés au logement ainsi qu'une taxe de non-affectation à la construction de terrains. Or, le bilan est décevant. Seules deux communes avaient introduit la taxe de non-affectation entre 2012 et 2017. Elles étaient environ une demi douzaine sur 102 à avoir mis en place la taxe sur les logements vides.

Face à ce constat d'échec, l'ancien ministre de l'Intérieur, Dan Kersch (également LSAP) a voulu mettre en place de nouveaux instruments pour combattre la rétention de terrains par leurs propriétaires, majoritairement des particuliers. L'avocat fiscaliste Alain Steichen fut mandaté en 2017 pour rédiger une note à Dan Kersch lui proposant d'introduire une taxe de 1% sur la valeur de marché du terrain non bâti. Le ministre socialiste y a toutefois renoncé.

La note d'Alain Steichen

«Ces idées étaient originellement développées dans le cadre de ce qui devenait par la suite le projet de loi (...) concernant l'aménagement communal et le développement urbain», indique à REPORTER le service presse du ministère de l'Intérieur. «Ces réflexions n'étaient cependant pas encore assez développées pour rentrer dans le projet de loi et ont été retirées de l'avant-projet avant la saisine du conseil de gouvernement» justifie le ministère.

Déposée en 2017 à la Chambre des députés, la réforme de l'aménagement communal et du développement urbain de Dan Kersch était destinée à accélérer la mise sur le marché de terrains constructibles. Elle était pourtant figée dans l'attente que les communes aient achevé leurs nouveaux plans d'aménagement généraux (PAG). Dan Kersch a ainsi laissé en héritage à celle qui lui a succédé une œuvre inachevée et surtout peu ambitieuse.

«Soumettre la détention de terrains constructibles à une imposition annuelle à la valeur de marché est un instrument fiscal simple et efficace pour influencer l'offre de terrains», souligne à REPORTER Alain Steichen. «Ce serait un peu comme un impôt sur la fortune plus élevé que le coût de la dette bancaire pour les promoteurs et les détenteurs de terrains», précise-t-il. Une telle taxe pourrait également s'appliquer aux FIS.

«Investir dans le logement est extrêmement intéressant. La politique doit voir ce qu'elle peut faire pour faire baisser la demande», a récemment déclaré sur 100,7 Guy Entringer, le directeur de la Société nationale d'habitation à bon marché (SNHBM). Un vaste programme auquel la classe politique, même à gauche de l'échiquier, n'a jamais osé s'atteler sérieusement.

Les réflexions des socialistes ...

La Fondation Robert Krieps, le think tank du parti socialiste, a entamé un travail de réflexion sur les moyens de «sortir de l'impasse de la défiscalisation des bénéfices immobiliers». «Un revirement de cap vers une fiscalisation de la rétention foncière serait à notre avis le chemin à prendre», explique Max Leners qui anime les travaux de la fondation.

La Fondation Robert Krieps s'est intéressée à une loi irlandaise de 2015 sur la rénovation urbaine et le logement qui a pris ses effets en 2019. L'«Urban Regeneration and Housing Act» soumet les terrains constructibles inoccupés à une taxe annuelle correspondant à 3% de leur valeur de marché. «Au Luxembourg, il faudrait une taxe s'inspirant de ce modèle irlandais» indique Max Leners pour qui «cette taxe devrait augmenter proportionnellement en fonction du nombre de terrains que possède le contribuable».

«Il faut absolument, plaide-t-il, que les propriétaires soient taxés à un taux qui rend la planification patrimoniale impossible et économiquement désavantageuse».

... et l'ouverture de Xavier Bettel

La méthode prônée par le think tank socialiste marquerait un changement de paradigme majeur pour l'économie luxembourgeoise qui tient en partie sa prospérité du traitement de faveur qu'elle a toujours réservé aux investisseurs qu'ils soient résidents ou non.

Dans les esprits, la nécessité d'agir ne fait plus aucun doute. Dans les faits, la prise d'initiative risque de heurter les convictions de la base électorale DP, très attachée au droit de la propriété. «Même si je suis un homme politique libéral, je suis convaincu que nous devons introduire une taxe sur la spéculation», a assuré Xavier Bettel (DP) dans une interview accordée au *Land* fin novembre. «Il faut progressivement imposer les logements vacants de manière à ce que ça fasse mal aux propriétaires», a-t-il précisé.

L'ouverture du chef de gouvernement a pourtant ses limites: Si la taxation des logements vides est envisageable, un impôt sur les terrains inoccupés «irait trop loin» pour lui. Pour autant, Xavier Bettel dit rester «ouvert à la discussion».

30.12.2019 REPORTER

Artikel von Véronique Poujol. Erstmals veröffentlicht auf REPORTER (www.reporter.lu).
Alle Rechte vorbehalten.

Aarmt Lëtzebuerg?

Marc Limpach

Zu Lëtzebuerg – besonnesch ronderëm d'Stad – felt et sécher net u groussen Akafszentren. No der Vergrëisserung vun der “Belle Etoile” an dem “Lifestyle Center - City Concorde”, gëtt et elo och nach de “Cloche d’Or Shopping Center”, donieft ass viru kuerzem de “Royal Hamilius” opgaang an elo hu mer och nach “Infinity Shopping” um Kirchbierg. Dausende vu Quadratmeter u neie Shoppingméiglechkeeten. Et mengt ee bal zu Lëtzebuerg géif et soss näischt ze dinn. Virun allem tëscht “Black Friday” a Chrëschttag. Donieft ginn awer di kleng Geschäfte an deenen eenzele Quartieren oft duerch Immobiliären ersat, déi just e puer Annoncen mat ëmmer méi héije Präisser an d’Fenster hängen.

Wat eng Konsumgesellschaft mat de Mënsche mécht, huet de Boris Vian schonn an de 50er Jore besongen, de Georges Perec, 1965, a sengem Roman „Les Choses“ beschriwwen an de Soziolog Jean Baudrillard, 1970, a sengem Buch „Société de consommation“ analyséiert. Och de Zygmunt Bauman ënnersträicht wéi de Konsumismus mat senger Maartgesetzer all Liewensberäicher duerchdréngt an di sozial Bezéiunge verännert. Eng kulturell an emotional Veraarmung ass d'Resultat. An déi ekologesch Konsequenzen vun eisem iwwerméissegem Konsum missten haut eigentlech och jidderengem bewusst sinn. Awer och di sozial Externalitéiten vun eisem Wirtschaftsmodell si net ze ënnerschätzen.

„Morgen, Kinder, wird's nichts geben! Nur wer hat, kriegt noch geschenkt.“ heescht et an engem satiresche Chrëschttagsgedicht vum Erich Kästner. Déi eng ginn dauernd shoppen, awer fir ëmmer méi Leit zu Lëtzebuerg gëtt d'Aarmut zu enger batterer Realitéit. Aarmut zu Lëtzebuerg war Enn November esouguer en Thema fir den däitsch-franséischen Televisiounssender ARTE. Ënnert dem Titel «Luxembourg: les pauvres, un problème de riches?» gouf ënnerstrach, dass den Aarmutsrisiko hei am Land iwwerduerchschnëttlech grouss ass an ëmmer weider wisst - dat virun allem fir Elengerzéiender, Deelzäitbeschäftegter, Migranten a jonk Leit. Ronn 60.000 Mënschen wieren vum Aarmutsrisiko betraff. De STATEC hat schonn a sengem Rapport „Travail et cohésion sociale“ am Oktober ënnerstrach, dass den „Taux de pauvreté“ iwwert der europäescher Moyenne géif leien. D'Chambre des salariés liwwert weider Zuelen, virun allem wat déi sougenannte „working poor“ betrëfft. De Logement frësst d'Revenuen op an et bleift net méi vill fir ze liewen.

Um Terrain ginn dës Zuele bestätegt: Offices sociaux, Caritas, Wanteraktioun an d'Stëmm vun der Strooss soen, dass ëmmer méi verschidde Leit op hir

Zerwisser zrëckgräifen. Esou sinn d'Iessen an de Restauranten vun der Stëmm, zanter 2015, ëm 39% eropgaangen. Iwwregens brauch d'Stëmm vun der Strooss eng nei Spullmaschinn, dat wier dach emol e nützleche Kado... D'Stëmm freet sech iwwert all Spenden, natierlech och nach no Chrëschttag. Awer Spenden eleng léisen net de substantzielle Problem. Jiddereen huet eng Verantwortung fir d'Manéier wéi e seng Suen ausgëtt. Mir hunn eng kollektiv Verantwortung fir eis Gesellschaft. Virun allem d'Politik muss di rezent Zuelen eescht huelen an sech dem Aarmutsrisiko (a sengen Ursaachen) zu Lëtzebuerg unhuelen - wa mer, och nach am nächste Joerzéngt, en oppent a soziaalt Land wëlle bliwen.

www.rtl.lu 18.12.201

fondation
robert
kriebs.lu