

# Gaart an Heem



## Mein Taschenbuch 2003



# Gaart an Heem

## Mein Taschenbuch 2003



Partner vu  
Gaart an  
Heem



***Conception et réalisation:***

Ministère du Logement

***en coopération avec:***

le Ministère de l'Environnement

la SNHBM

le Fonds du Logement

l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines

l'Administration des Contributions Directes

***Mise en page et Impression:***

Imprimerie Centrale s.a., Luxembourg

***Editeur:***

Ligue Luxembourgeoise du Coin de Terre et du Foyer

97, rue de Bonnevoie

L-1260 Luxembourg

Téléphone: 48 01 99

Téléfax: 40 97 98

e-mail: [liguctf@pt.lu](mailto:liguctf@pt.lu)

internet: <http://www.ctf.lu>

***Tirage:***

37.500 exemplaires

# Inhalt

- 10 Vorwort von Minister Fernand BODEN**
- 13 Neue Impulse**
- 15 Einführung**
- 19 1. Neue Impulse für den Wohnungsbau**
  - 20 1.1. Aktionsprogramm „Wohnungsbau“
  - 24 1.2. Neue wohnungsbaupolitische Akzente
  - 31 1.3. Neue steuerliche Anreize zwecks Steigerung des Angebots an Bauland und Wohnraum
- 41 2. Inventar der bisherigen staatlichen Wohnungsbeihilfen**
  - 41 2.1. Die individuellen staatlichen Wohnungsbeihilfen
  - 60 2.2. Die staatliche Förderung des öffentlichen Wohnungsbauprogramms
- 57 Multitalent Dämmstoff**
- 68 Info’Logement**
- 70 Nützliche Adressen**

## **COMITE D'HONNEUR**

Paul BEGHIN, ancien président du Conseil d'Etat, Luxembourg  
Jean HAMILIUS, ancien ministre, Luxembourg  
Armand KAYSER, bourgmestre honoraire, Pétange  
René STEICHEN, ancien ministre, ancien commissaire CE, Diekirch  
Jean-Pierre WAGENER, directeur I.V.V. e.r., Luxembourg

## **COMITE CENTRAL**

Président:	Jean KIEFFER, Pétange
Président d'honneur:	Metty LOOS, Dudelange
1 <sup>er</sup> Vice-président	Est: Fernand SIMMER, Mondorf
Vice-présidents	Sud: Dominique FEIEREISEN, Eischen
	Centre: Willy WELTER, Rollingergrund
	Nord: Joseph CROCHET, Dahl-Nocher
Secrétaire générale:	Lory BARRA-WILHELM, Kayl
Trésorier général:	Henri TRIERWEILER, Kayl
Membres:	Sylvie ANDRICH-DUVAL, Dudelange
	Carlo BACKENDORF, Roodt/Syre
	Jean-Paul BERG, Pétange
	Jean-Marie ERESCH, Bettembourg
	Josette GODART, Hagen
	Paul KOMES, Rumelange †
	Pierre MULLER, Saetul
	Erny PLETSCHETTE, Heisdorf
	Jean-Pierre ROLLING, Rollingergrund
	Frank THEISEN, Diekirch

## **ADMINISTRATION**

Président:	Jean KIEFFER, Pétange
1 <sup>er</sup> Vice-président	Est: Fernand SIMMER, Mondorf
Vice-présidents	Sud: Dominique FEIEREISEN, Eischen
	Centre: Willy WELTER, Rollingergrund
	Nord: Joseph CROCHET, Dahl-Nocher
Secrétaire générale:	Lory BARRA-WILHELM, Kayl
Trésorier général:	Henri TRIERWEILER, Kayl
Rédacteur:	Jean KIEFFER, Pétange

## **CONSEIL DE REVISION**

Régional	Centre:	Pierre GILLEN, Merl-Belair
Régional	Sud:	Emile HANSEN, Leudelange
Régional	Nord:	Nicolas STEINMETZ, Diekirch
Régional	Est:	Maggy NAGEL, Mondorf

## **CONSEIL CONSULTATIF**

Georges BECHET, Dudelange  
Carlo CONTER, Bridel  
Serge EBERHARD, Luxembourg  
Viviane REDING, Esch/Alzette  
Jean-Marie SINNER, Bissen  
Jean-Pierre WAGENER, Luxembourg  
Léon WIETOR, Lorentzweiler

## **COMMISSIONS ADMINISTRATIVES**

### **Commission des finances:**

Président: Dominique FEIEREISEN, Eischen  
Membres: Joseph CROCHET, Dahl-Nocher  
Josette GODART, Hagen  
Fernand SIMMER, Mondorf  
Frank THEISEN, Diekirch  
Henri TRIERWEILER, Kayl

### **Inventaire:**

Dominique FEIEREISEN, Eischen  
Jean-Pierre ROLLING, Rollingergrund  
Nicolas STEINMETZ, Diekirch

### **Commission de l'environnement:**

Président: Willy WELTER, Rollingergrund  
Membres: Jean-Paul BERG, Pétange  
Joseph CROCHET, Dahl-Nocher  
Dominique FEIEREISEN, Eischen  
Josette GODART, Hagen  
Paul KOMES, Rumelange †  
Pierre MULLER, Saeul  
Erny PLETSCHETTE, Heisdorf  
Jean-Pierre ROLLING, Rollingergrund

### **Commission média:**

Président: Erny PLETSCHETTE, Heisdorf  
Membres: Sylvie ANDRICH-DUVAL, Dudelange  
Carlo BACKENDORF, Roodt/Syre  
Lory BARRA-WILHELM, Kayl  
Remy BINTENER, Reckange/Mess  
Robert LUXEN, Beggen  
Théo PEFFER, Gasperich  
Frank THEISEN, Diekirch  
Willy WELTER, Rollingergrund

### **Commission service film:**

Président: Willy WELTER, Rollingergrund  
Membres: Carlo BACKENDORF, Roodt/Syre  
Jean-Paul BERG, Pétange  
Joseph CROCHET, Dahl-Nocher  
Erny PLETSCHETTE, Heisdorf  
Jean-Pierre ROLLING, Rollingergrund

### **Opérateurs:**

Jean-Paul BERG, Pétange  
Joseph CROCHET, Dahl-Nocher  
Jean-Pierre ROLLING, Rollingergrund

## **COMMISSIONS REGIONALES**

### **Régionale Sud:**

Président: Dominique FEIEREISEN, Eischen  
Membres: Josette GODART, Hagen  
Robert HENN, Steinfort  
Guy PEPORTE, Esch/Alzette  
Carlo SCACCHI, Mondercange  
Joséphine STOFFEL-SCHOLER, Pétange  
Léon THEISEN, Esch/Alzette

### **Régionale Centre:**

Président: Jean-Pierre ROLLING, Rollingergrund  
Membres: Eugène BELLION, Rollingergrund  
Gusty HAAG, Strassen  
Jean-Pierre HUSS, Lorentzweiler  
Josy NOSSEM, Hollerich  
Mathias WEIZ, Bonnevoie

### **Régionale Est:**

Président: Carlo BACKENDORF, Roodt/Syre  
Membres: Marie-Paule BONENBERGER, Remich  
Marceline GAFFINET, Olingen  
Paul MULLER, Grevenmacher  
Fernand SIMMER, Mondorf  
Nicole SINNER-KUGENER, Roodt/Syre

### **Régionale Nord:**

Président: Joseph CROCHET, Dahl-Nocher  
Membres: Jos COLAS, Perlé  
Marguerite CROCHET, Dahl-Nocher  
Margot DIEDLING, Wiltz  
Nicolas MAGAR, Gilsdorf  
Pierre MULLER, Saeul  
Carine PEIFFER, Dahl-Nocher

**ETAT DES SECTIONS  
ET DES MEMBRES AU 1<sup>er</sup> SEPTEMBRE 2002**

**Régionale Sud**

ASPELT	130	KEHLEN-OLM	190
BASCHARAGE	646	KEISPELT-MEISPELT	137
BELVAUX	521	KLEINBETTINGEN	175
BERGEM	287	KOERICH	300
BETTANGE-SUR-MESS	111	KOPSTAL	123
BETTEMBOURG	836	LAMADELAINE	369
BRIDEL	102	LEUDELANGE	225
CLEMENCY-FINGIG	246	LINGER	102
DIFFERDANGE	389	MAMER	220
DUDELANGE AMIS DE LA FLEUR	349	MONDERCANGE	364
DUDELANGE CTF	1014	NIEDERKORN	457
EHLERANGE	252	NOSPELT	104
EISCHEN	241	OBERKORN	693
ESCH/ALZETTE AMIS DE LA FLEUR	153	PETANGE	732
ESCH/ALZETTE CTF	576	RODANGE	419
ESCH/ALZETTE GAARDEFRENN	322	ROESERBANN	528
GARNICH	186	RUMELANGE	462
HAGEN	110	SANEM	317
HAUTCHARAGE	413	SCHIFFFLANGE	563
HOBSCHEID	225	SCHOUWEILER-SPRINKANGE	163
HOLZEM	45	SOLEUVRE	331
HUNCHERANGE	274	STEINFORT	163
KAYL	428	TETANGE	299

## Régionale Centre

BEGGEN	195	LAROCLETTE	168
BERINGEN/MERSCH	286	LIMPERTSBERG	158
BERTRANGE	341	LINTGEN	299
BISSEN	260	LORENTZWEILER	322
BOEVANGE-SUR-ATTERT	156	MERL-BELAIR	150
BONNEVOIE	600	MERSCH	584
BROUCH/MERSCH	142	MOUTFORT-MEDINGEN	232
CESSANGE	271	ROLLINGEN/MERSCH	157
CLAUSEN	62	ROLLINGERGRUND	210
CONTERN	197	SANDWEILER	305
ERNSTER	27	SCHRONDWEILER	125
FETSCHENHOF-CENTS	343	SCHUTTRANGE	234
FISCHBACH-SCHOOS	84	SENNINGERBERG	304
GASPERICH	267	STEINSEL	212
HESPERANGE	695	STRASSEN	228
HOLLERICH	269	WALFERDANGE	253
HOSTERT-NIEDERANVEN	97	WEIMERSKIRCH	153

## Régionale Est

BECH	87	JUNGLINSTER	82
BERBOURG	103	LENNINGEN	52
BIWER	119	MENSDORF	67
BOUS	278	MERTERT	118
CANACH	114	MOERSDORF-BORN-MOMPACH	109
ECHTERNACH	315	MONDORF	197
EHNEN	57	NIEDERDONVEN	48
FILSDORF	66	OLINGEN	129
FLAXWEILER	59	REMICH	255
GONDERANGE	107	ROODT-SUR-SYRE	117
GOSTINGEN	70	WASSERBILLIG	179
GREIVELDANGE-STADTBREDIMUS	161	WECKER	158
GREVENMACHER	332	WORMELDANGE	157

## Régionale Nord

ARSDORF-BILSDORF	64	MEDERNACH	145
BECKERICH	211	MERTZIG	141
BETTBORN	190	PERLE	111
BIGONVILLE	65	RAMBROUCH	144
CLERVAUX	221	REDANGE-SUR-ATTERT	267
CONSTHUM-HOLZTHUM	45	REISDORF	149
DAHL-NOCHER	67	SAEUL	126
DIEKIRCH	610	SCHIEREN	258
ESCH-SUR-SURE	87	SCHWEICHERTHAL	108
ESCHDORF	154	TROISVIERGES	363
ETTELBRUCK	747	USELDANGE	317
FEULEN	105	VIANDEN	215
FOLSCHETTE	117	VICHTEN	56
GILSDORF	103	WEISWAMPACH	170
GROBBOUS-DELLEN	103	WILTZ	274
HOLLER-BINSFELD-BREIDFELD	94	WILWERDANGE	131
HOSINGEN	241	WOLWELANGE	31

## Récapitulation

	Sections		Membres	
	2001	2002	2001	2002
<b>Régionale Sud:</b> Cantons de Capellen, Esch/Alzette	48	46	15.878	15.292
<b>Régionale Centre:</b> Cantons de Luxembourg, Mersch	34	34	8.504	8.386
<b>Régionale Est:</b> Cantons de Echternach, Grevenmacher, Remich	26	26	3.569	3.536
<b>Régionale Nord:</b> Cantons de Clervaux, Diekirch, Rédange/Attert, Vianden, Wiltz	34	34	6.249	6.230
<b>TOTAL:</b>	142	140	34.200	33.444

# Vorwort

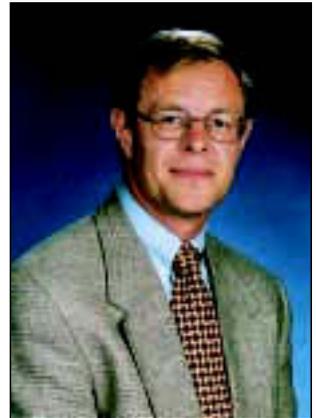
Viel ist hierzulande in den letzten Wochen und Monaten zum Thema Wohnungsbau und über die Situation im Bereich des Immobilienmarktes debattiert und geschrieben worden – sei es im Parlament, im Regierungsrat, in der Tagespresse oder einfach nur am Stammtisch.

Allerorten war man darum bemüht, Ursachen für die teils dramatischen Preisentwicklungen, insbesondere die der Baulandpreise, auszumachen.

Im Gegenzug wurden Lösungsvorschläge ausgearbeitet, um endlich eine Trendwende herbeizuführen und somit den berechtigten Wunsch des Einzelnen nach einem Eigenheim wieder in greifbarere Nähe zu rücken.

Die Regierung, deren Wohnungsbaupolitik vor allem seit Anfang der neunziger Jahre darauf ausgerichtet ist, private Haushalte sowie öffentliche Bauträger (Gemeinden, Fonds du Logement oder S.N.H.B.M.) mittels einer großzügigen Subventionspolitik tatkräftig bei ihren jeweiligen Bauprojekten zu unterstützen, verfolgt die derzeitige Entwicklung auf dem Wohnungsbaumarkt mit Besorgnis und großer Aufmerksamkeit.

Um auch künftig marktregulierend wirken zu können, hat der Regierungsrat diesbezüglich ein vom Wohnungsbauminister ausgearbeitetes Aktionsprogramm „Wohnungsbau“ angenommen, welches Ende letzten Jahres der Öffentlichkeit vorgestellt wurde.



Dieses insgesamt 29 Maßnahmen umfassende Programm soll dazu beitragen, dass Angebot und Nachfrage an erschwinglichem Wohnraum nachhaltig wieder in einem ausgewogeneren Verhältnis zueinander stehen.

Eine besondere Verantwortung kommt dabei zweifelsohne auch unseren Gemeinden zu.

Wer sich hierzulande etwas eingehender mit der Problematik des Wohnungswesens beschäftigt, dem wird klar, dass auch in wohnungsbaupolitischer Hinsicht die Zusammenarbeit und die Kompetenzaufteilung zwischen Staat und Gemeinden neu überdacht werden müssen. Die Gemeindeverantwortlichen müssen bei der Wohnungsbeschaffung größere Verantwortung übernehmen, wobei der Staat ihnen finanziell großzügig unter die Arme zu greifen bereit ist.

Unsere Gemeinden sollten verstärkt mithelfen, sozial schwächeren Mitbürgern angemessene Wohnungen, insbesondere auch Mietwohnungen, in ausreichender Zahl zur Verfügung zu stellen. Dies wäre aus sozial- und wohnungspolitischer Sicht ein wahrhaft konstruktiver Beitrag im Sinne der Integration und der Nachhaltigkeit.

Die Regierung ihrerseits will durch eine substantielle Verbesserung der gesetzlichen Rahmenbedingungen, durch steuerliche Anreize und großzügige Geldmittel aus dem öffentlichen Haushalt dazu beitragen, dass auch künftig der Zugang zu einer angemessenen Wohnung hierzulande gewahrt bleibt.

**Fernand BODEN**  
*Mittelstands-, Tourismus- und Wohnungsbauminister*



GAART AN HEEM

75  
anniversaire

## Neue Impulse – auch für die Liga CTF..

Das diesjährige Taschenbuch der Liga ist einem wichtigen, in den Statuten unseres Verbandes verankerten Aktivitätsbereich gewidmet, nämlich der *„Förderung des Erwerbs von Eigengarten und Eigenheim, von Dauerland durch die Sektionen zwecks Gründung von Gemeinschaftsgärten sowie die Forderung nach Schaffung von Grünflächen und Blumenanlagen in Wohngebieten“*.

Neue Impulse im Wohnungsbau bedeuten, dass im Hinblick auf eine höhere Einwohnerzahl nicht nur mehr Bauland bereitzustellen ist, sondern es ist auch zu beachten, dass die Wohn- und Lebensqualität dabei nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Wenn die Einfamilienhäuser enger gebaut werden sollen und zunehmend mehr Menschen in Appartement-Wohnungen leben sollen, so schrumpfen notgedrungen die Flächen für Haus- und Familiengärten in direkter Umgebung der Wohnungen.

Hieraus ergibt sich die verstärkte Forderung nach entsprechenden Flächen für Kleingärten und Gartensiedlungen in nicht allzu weiter Entfernung zu den Wohnungen. Die Bereitstellung solcher Flächen ist sicher möglich in der Grünzone außerhalb des Bauperimeters. Eine andere Möglichkeit besteht innerhalb desselben im Rahmen der 25% Flächenanteil zum Allgemeinnutzen bei der Ausweisung von Bauland.

Diese Flächenanteile dienen momentan zum Bau von Gemeinschaftsanlagen wie Wege, Parkplätze, Spielplätze und Sportanlagen.

Die Nutzung dieser bereitzustellenden Flächen zum Allgemeinnutzen als Gartensiedlung ist sicher eine Überlegung wert, zumal in diesem Fall der Unterhalt von privater Seite bestritten wird und nicht zu Lasten der Kommunen fällt.

Die „Neuen Impulse im Wohnungsbau“ bedeuten also auch neue Impulse für die Liga CTF.

Das Taschenbuch, das nun seit 50 Jahren ununterbrochen gratis an unsere Mitglieder verteilt wird, erscheint zum 75-jährigen Verbandsjubiläum erstmals in 4-Farbendruck.

Die Liga bedankt sich herzlich bei den Verantwortlichen des Wohnungsbauministeriums, welche die vorliegenden Texte zusammengestellt haben sowie für die großzügige Unterstützung bei der Gestaltung und Herausgabe des Taschenbuches 2003.

In unseren Monatsheften und in der Presse werden wir auf die geplanten Aktionen des Jubiläumjahres hinweisen.

Der Geburtstagswunsch des Luxemburger Kleingartenverbandes:  
Unterstützen Sie weiterhin die Ideen der Liga CTF.



**Jean KIEFFER**  
*Verbandspräsident*

# Einführung

Der Wohnungsbaubereich gilt als wesentlicher Faktor hinsichtlich der gesellschaftlichen Integration des Einzelnen. In diesem Sinne verfolgt die Regierung spätestens seit Ende der achtziger Jahre eine aktive Wohnungsbaupolitik.

Ende 2001 stellte der Wohnungsbauminister sein Aktionsprogramm „Wohnungsbau“ anlässlich einer Pressekonferenz der Öffentlichkeit vor, welches zum Ziel hat, anhand von einer Reihe von Maßnahmen sowohl die Angebots- wie die Nachfrageseite innerhalb des Wohnungsbaubereiches zu fördern.

Kein anderes Land innerhalb der Europäischen Union weist eine derart bedeutende Wachstumsrate seiner Bevölkerung auf – insbesondere seit Anfang der neunziger Jahre – wie unser Land. Dies ist zweifelsohne einer der entscheidenden Faktoren, welche zu der derzeitigen Anspannung auf dem Wohnungsmarkt beitragen.

## Bevölkerungsentwicklung zwischen 1980 und 2001

Jahr <sup>(1)</sup>	Bevölkerung zum 1. Januar <sup>(2)</sup>	Natürliches Saldo	Migrations-saldo	Gesamt-zuwachs	Variation in %
1980	363.500				
1985	366.200	+ 708	+ 1.992	+ 2.700	+ 0,74
1989	375.800	+ 2.086	+ 7.514	+ 9.600	+ 2,62
1990	379.300	+ 681	+ 2.857	+ 3.500	+ 0,93
1991	384.400	+ 1.163	+ 3.942	+ 5.100	+ 1,35
1992	389.800	+ 1.241	+ 4.173	+ 5.400	+ 1,40
1993	395.200	+ 1.128	+ 4.255	+ 5.400	+ 1,38
1994	400.900	+ 1.438	+ 4.243	+ 5.700	+ 1,44
1995	406.600	+ 1.651	+ 4.004	+ 5.700	+ 1,42
1996	412.800	+ 1.624	+ 4.610	+ 6.200	+ 1,52
1997	418.300	+ 1.828	+ 3.672	+ 5.500	+ 1,33
1998	423.700	+ 1.566	+ 3.832	+ 5.400	+ 1,29
1999	429.200	+ 1.485	+ 4.056	+ 5.500	+ 1,30
2000	435.700	+ 1.789	+ 4.719	+ 6.300	+ 1,50
2001	441.300	+ 1.969	+ 3.644	+ 5.600	+ 1,50

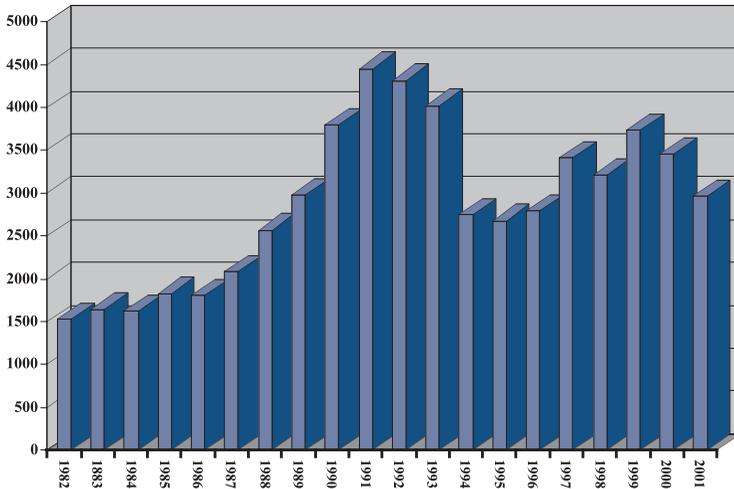
Quelle: STATEC

<sup>(1)</sup> (Situation am 1.1. jedes Jahres)

<sup>(2)</sup> abgerundete Zahlen

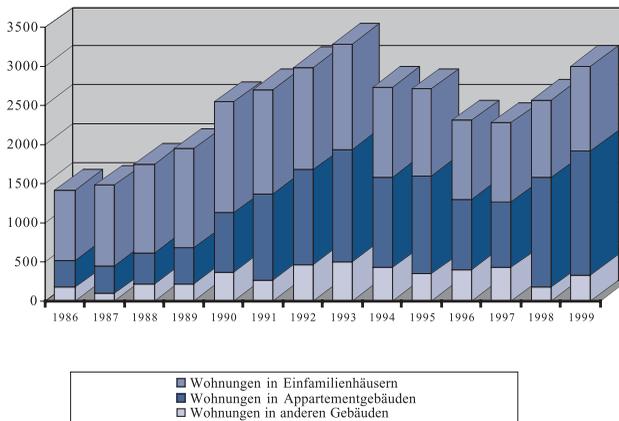
In der Tat ist die Zahl der Einwohner des Großherzogtums Luxemburg seit 1991 um rund 57.000 Einheiten (+14,8%) gestiegen, die der Haushalte ist im gleichen Zeitraum von 144.700 auf nunmehr 171.647 (+18,6%) im Jahre 2001 angestiegen.

Im gleichen Zeitraum reduzierte sich die Zahl der Baugenehmigungen jedoch um 36%! Waren es 1991 noch 4.452 Einheiten, so lag ihre Zahl zehn Jahre später nur mehr bei 2.846 Einheiten pro Jahr.



Was die Zahl der neugebauten Wohnungen betrifft, so ist hier eine ähnliche Tendenz wie bei den Baugenehmigungen festzustellen.

**Entwicklung der Zahl der neugebauten Wohnungen zwischen 1986 und 1999**



Quelle: STATEC  
 Grafik Mittelstands-, Tourismus- und Wohnungsbauministerium

Innerhalb des letzten Jahrzehnts sind Angebot und Nachfrage als Konsequenz dieser Entwicklung mehr und mehr aus dem Gleichgewicht geraten, was sich selbstverständlich negativ auf die Preise des hiesigen Immobilienmarktes auswirkte.

Für Bauplätze – wenn überhaupt zum Kauf angeboten – werden mittlerweile Preise verlangt, die für Normalverdienende unbezahlbar werden.

Parallel dazu nimmt der Ansturm auf bestehende Wohnungen weiterhin zu, was ebenfalls zu bedeutenden Preissteigerungen, sowohl hinsichtlich der Eigentumswohnungen als auch der Mietwohnungen führt.

Um dieser Preisentwicklung Einhalt zu gebieten und wieder ein gewisses Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage herzustellen, hat der Premierminister Jean-Claude Juncker in seiner Rede zur Lage der Nation am 7. Mai 2002 ein umfassendes Maßnahmenpaket im Bereich der Steuerpolitik, so wie es teilweise im Aktionsprogramm Wohnungsbau vorgesehen war, zum Zweck der langfristigen Steigerung des Wohnungsangebotes angekündigt.

Alle diesen neuen Maßnahmen, zusammen mit den bisher geltenden staatlichen Beihilfen im Wohnungsbaubereich, werden nachfolgend in dieser Broschüre erläutert.



***Kleingärten - Grün für alle!***  
***Werden auch Sie Mitglied der Liga „Gaart an Heem“***

# 1. Neue Impulse für den Wohnungsbau

Trotz der großen Anstrengungen, die bisher von der Regierung im Bereich des Wohnungswesens unternommen wurden, ist das Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt völlig aus den Fugen geraten. Auch im Bereich der Mietwohnungen befindet sich das Großherzogtum in einem Engpass.

Ursachen für den Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt sind, neben der unbestrittenen Zurückhaltung von Bauland, das stetige Wirtschaftswachstum und der damit zusammenhängende überdurchschnittlich starke Bevölkerungszuwachs in den letzten 10 bis 20 Jahren. Aber auch die veränderte Struktur der Haushalte und der Wunsch vieler Luxemburger extensiv und exklusiv zu wohnen, gehören zu den Ursachen. Auch drängen viele junge Leute, gerade dass sie ihr erstes Gehalt verdienen, verstärkt als Ein-Mann/Frau-Haushalte auf den Wohnungsmarkt.

Andererseits birgt der kollektive Traum der Luxemburger von den eigenen vier Wänden, inzwischen sind immerhin 70% der Bevölkerung stolze Besitzer eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung, auch Gefahren: Zersiedelung der Dörfer, zunehmende Versiegelung des Bodens, selbst vor der Fixierung auf das Private und der Isolierung der Eigenheimbesitzer vom sozialen und kulturellen Leben wird bereits seitens der Soziologen gewarnt.

Aus dieser Quasinotlage heraus hat der Regierungsrat bereits im November 2001 das vom Wohnungsbauminister vorgeschlagene „Aktionsprogramm Wohnungsbau“ angenommen.

Das Aktionsprogramm sieht eine ganze Reihe von Maßnahmen (29 Einzelmaßnahmen) vor, die das Angebot an Bauland und Wohnraum steigern und gleichzeitig dem Prinzip der Nachhaltigkeit Rechnung tragen sollen. Die einzelnen Punkte im Maßnahmenkatalog der Regierung werden in verschiedenen Etappen umgesetzt.

Die **erste Etappe** begreift das 8. Programm über die staatlich subventionierten Wohnungsbauprojekte. Dieses Programm umfasst die finanzielle Beteiligung des Staates bei:

- der Bildung von Bodenvorräten (réserves foncières) von insgesamt 53,46 ha;
- der Instandsetzung von Sanierungsgebieten mit insgesamt 1.387 Wohneinheiten;
- der Realisierung von Wohnungsbauprojekten durch öffentliche Bauträger mit insgesamt 2.448 Wohnungen für den Verkauf sowie 2.033 Wohnungen für die Vermietung.

Die **zweite Etappe** begreift:

- Maßnahmen im Bereich der Gesetzgebung über die staatlichen Wohnungsbeihilfen;
- Maßnahmen im Bereich der direkten und indirekten Besteuerung.  
(Nähere Erläuterungen zu diesen Maßnahmen auf den folgenden Seiten)

Die Maßnahmen der zwei ersten Etappen sind inzwischen von der Abgeordnetenkammer verabschiedet worden.

Die **dritte Etappe** begreift:

- die Reform des Mietgesetzes;
- die Erstellung eines Sektorplans für das Wohnungswesen (plan sectoriel logement).

## 1.1. Aktionsprogramm Wohnungsbau

Wenngleich die Erhöhung der Baukosten in den vergangenen Jahren als insgesamt normal bezeichnet werden kann, so sind die Preise für die jeweiligen Bauplätze allgemein mehr und mehr zu Wucherpreisen ausgeartet.

Dieser Entwicklung ist die Regierung gewillt Einhalt zu gebieten. Über die bereits bestehende staatlichen Finanzhilfen im Wohnungsbaubereich hinaus (Bauprämien, Anschaffungsprämien, Zinssubventionen und dergleichen), die sich für den Zeitraum 1992-2002 auf insgesamt 1,2 Milliarden Euro beziffern, möchte der Staat zukünftig verstärkt die Angebotsseite unterstützen.

Im Rahmen einer Pressekonferenz stellte Wohnungsbauminister Fernand BODEN, Ende letzten Jahres, das neue Aktionsprogramm „Wohnungsbau“ vor, welches insgesamt 29 Einzelaktionen im Rahmen steuerlicher, budgetärer sowie gesetzlicher Maßnahmen begreift, um künftig staatlicherseits dem mittlerweile chronischen Mangel an erschwinglichen Wohnungen besser entgegenwirken zu können.

Eine aktive Wohnungspolitik der Regierung sei unerlässlich, so der Minister bei der Vorstellung dieses Maßnahmenpakets, um das Angebot und die Nachfrage im Gleichgewicht zu halten. Jede Planung müsse sich vollständig in die „politique d'aménagement du territoire et d'aménagement communal“ eingliedern, um das Wachstum in allen Gegenden zu fördern und eine Zentralisierung zu vermeiden. Um das Sammeln, die Auslegung sowie die Verbreitung von zuverlässigen Statistiken im Wohnbaubereich zu ermöglichen, werde im Jahr 2002 eigens ein „Observatoire de l'habitat“ im Wohnungsbauministerium geschaffen.

Sowohl der Staat (der bereits entsprechende Maßnahmen getroffen hat) als auch parastaatliche Unternehmen sollten fortan ihr Bauland und ihre Immobilien erfassen, um neue Wohnräumlichkeiten für Wohnungssuchende zu schaffen und eventuell leer stehende Büroräume zu Wohnzwecken entsprechend umzuändern.



In diesem Zusammenhang will der Staat demnächst die Gemeinden stärker sensibilisieren, damit sie ein Inventar ihrer jeweiligen Bauplätze und Immobilien durchführen. Darüber hinaus seien besonders die Gemeindevorstandlichen aufgerufen, die bestehenden Gesetze anzuwenden, um Spekulationen im Bausektor entgegenzuwirken. Dies könnte im Extremfall sogar bis zur Enteignung gehen. Auch die Besitzer leer stehender Gebäude könnten durch eine Entscheidung des Gemeinderates dazu angehalten werden, diese Räumlichkeiten für die Unterbringung von Wohnungssuchenden zur Verfügung zu stellen.

Bestimmte steuerliche Maßnahmen sollen dazu beitragen, die Grundbesitzer zum Verkauf ihres Eigentums zu bewegen, während Subventionsmöglichkeiten für kommunale Bauprojekte neue sozioökonomische Infrastrukturen ermöglichen könnten.

Initiativen von öffentlichen Bauträgern für größere Einrichtungen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus (zum Verkauf oder zur Vermietung bestimmt) werden vom Staat mit erheblichen Finanzhilfen unterstützt. Ein Programm mit 131 Projekten für das kommende Jahr ist bereits vorgesehen.

Privatpersonen ihrerseits sollen stärker dazu angeregt werden, vermehrt in Wohnobjekte zu investieren und diese zur Miete anzubieten.

Um auch weniger bemittelten Personen den Zugang zu einer Mietwohnung zu ermöglichen, wird staatlicherseits in den nächsten Monaten eine „garantie locative“ eingeführt werden.

Besonders der sogenannte „bail emphytéotique“ (Erbpachtvertrag), der insbesondere vom Fonds du Logement beim Verkauf von kostengünstigen Immobilien bereits seit Jahren erfolgreich Anwendung findet, soll in Zukunft auch von der öffentlichen Hand, besonders von den Gemeinden im Wohnungsbereich angewandt werden.



## 1.2. Neue wohnungsbaupolitische Akzente

### 1.2.1. Förderung des Zugangs zu einer Wohnung

Angesichts der Tatsache, dass eine adäquate Wohnung ein wesentlicher Faktor bei der Integration des Bürgers in die Gesellschaft und folglich beim Kampf gegen die soziale Ausgrenzung darstellt, wurde die Förderung des Zugangs zu einer Wohnung fest im Gesetz verankert.

### 1.2.2. Bereitstellung von mehr staatlichen Mietwohnungen, auch für Studenten, Praktikanten und Wissenschaftler sowie ausländische Arbeiter und Asylbewerber

Derzeit umfasst das Angebot an öffentlichen Mietwohnungen 4.058 Einheiten. Dies stellt ein Anteil von 3,4% aller Wohnungen beziehungsweise 11,4% aller Mietwohnungen dar.

Das Gesetz über die staatlichen Wohnungsbeihilfen förderte bislang die Schaffung von Mietwohnungen durch öffentliche Bauträger über den Weg von staatlichen Subventionen in Höhe von 40% der Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten. Vor allem die Kommunen haben sich bisher jedoch schwer getan, vermehrt subventionierte Mietwohnungen bereitzustellen, wobei sie die damit verbundenen finanziellen Kosten hervorhoben.

Aus diesem Grund wurden die Beihilfen zur Schaffung von Mietwohnungen durch öffentliche Bauträger deutlich auf 70% bis 75% (bisher 40%) der Herstellungskosten erhöht. Außerdem wurde im Gesetz festgeschrieben, dass die im Rahmen des staatlich subventionierten Wohnungsbaus unterstützten Projekte mindestens 10% Mietwohnungen umfassen müssen.

Darüber hinaus will sich der Staat in Zukunft mit 70% (statt bisher 50%) an den Kosten für die Bereitstellung von Spielplätzen und Grünflächen sowie mit 50% am Bau von Schulen und Tagesstätten beteiligen, die im Rahmen von staatlich subventionierten Wohnungsbauprojekten durch öffentliche Bauträger geschaffen werden.

Neu im Gesetz von 1979 ist ebenfalls eine Beteiligung des Staates von 40% für die Schaffung von Unterkünften für ausländische Arbeiter durch den Arbeitgeber sowie 75% für die Schaffung von Mietwohnungen durch gemeinnützige Vereinigungen.

### 1.2.3. Einführung einer staatlichen Mietgarantie („garantie locative“)

Viele Haushalte verfügen über ein zu geringes Einkommen, um eine Wohnung zu kaufen. Sie müssen infolgedessen eine Miete auf dem privaten Markt bezahlen. Solche Haushalte, selbst wenn sie in der Lage sind die Miete zu bezahlen, haben oft Schwierigkeiten die Mietgarantie auszulegen, die sich, neben der Miete für den ersten Monat und eventuell einer Vermittlungsgebühr, nicht selten auf 3 Monatsmieten beläuft. Um solchen Haushalten den Zugang zu einer Wohnung zu ermöglichen, wurde eine Beihilfe in Form einer staatlichen Mietgarantie im Gesetz vorgesehen.



#### 1.2.4. Einführung einer allgemeinen Bausparbeihilfe („aide épargne-logement généralisée“) und Reaktivierung der staatlichen Bürgschaft (garantie de l'Etat)

Durch die Einführung einer allgemeinen Bausparbeihilfe in Höhe von 100,- €, die vom Staat auf ein Bausparkonto für jedes neugeborene Kind eingezahlt wird, soll zum Sparen angeregt werden und gleichermaßen die staatliche Bürgschaft, von der bislang wenig Gebrauch gemacht wurde, reaktiviert werden.

Der Staat kann die Bürgschaft für ein Darlehen bei einem Finanzinstitut unter gewissen Bedingungen übernehmen. Der Höchstbetrag für die staatliche Bürgschaft wurde ebenfalls von 12.395,- € auf 18.750,- € angehoben.

#### 1.2.5. Einführung eines Gebäudepasses („carnet de l'habitat“)

Der Gebäudepass ist ein Programm, das zum Ziel hat, die Sanierung und die Erhaltung des Wohnungsbestandes, die Energieeinsparung sowie eine nachhaltige Entwicklung im Bereich des Wohnungsmarktes zu fördern.

Dieses Programm besteht insbesondere darin, die Gebäude im Großherzogtum systematisch zu identifizieren und auszuwerten.

Es soll die Schwachpunkte eines Gebäudes aufzeigen sowie Sanierungs- und Renovierungsempfehlungen, hinsichtlich Gesundheit und Hygiene, Sicherheit und Funktionalität, Energie, umweltfreundlichen Materialien sowie sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten machen.



(nähere Einzelheiten zum Gebäudepass siehe Seite 28)

### **1.2.6. Umbenennung des „Fonds pour le logement à coût modéré“ in „Fonds pour le développement du logement et de l’habitat“ sowie Erweiterung seines Aufgabenbereiches**

Die Aufgaben des Fonds, die künftig über den Bereich des sozialen Wohnungsbaus hinausgehen sollen, sind folgende:

- der Erwerb und die Erschließung von Bauland sowie der Bau von Wohnungen für den Verkauf oder die Vermietung;
- die Ausweisung von Bodenvorräten (réserves foncières);
- die Schaffung neuer Stadtviertel, Wohngebiete und Lebensräume;
- die Förderung der Qualität der städtebaulichen Entwicklung, der Architektur und der Techniken;
- die Reduzierung der Kosten bei der Erschließung von Bauland;
- die Förderung des Verkaufs von Wohnungen mit Erbpachtverträgen;
- die Reduzierung der Gestehungskosten beim Bau von Wohnungen;
- die Vergrößerung des öffentlichen Angebotes an Mietwohnungen.

### **1.2.7. Förderung von gemischten sozialen und urbanistischen Strukturen („mixité sociale et mixité des fonctions urbaines“)**

Um eine bessere Durchmischung der Bevölkerung in den neuen Siedlungsprojekten herbeizuführen, muss in Zukunft jedes staatlich subventionierte Bauprojekt mindestens 10% Mietwohnungen umfassen.

Außerdem dürfen die öffentlichen Bauträger künftig, in einem begrenzten Rahmen, Mietwohnungen aus ihrem Angebot zu den Bedingungen der Gesetzgebung über die allgemeinen Mietverträge vergeben (max. 25%), also nicht mehr ausschließlich zu den Bedingungen der Bestimmungen des Gesetzes über die Wohnungsbeihilfen.

Die Bereitstellung von guten Wohnungen, die für alle zugänglich sind, ist sicherlich die erste Voraussetzung für die Umsetzung des Zugangs zu einer angemessenen Wohnung. Darüber hinaus muss jedoch auch eine harmonische und nachhaltige Entwicklung gewährleistet werden.

Hierzu gehört die Förderung von ausgewogenen Stadtvierteln mit einem inneren Zusammenhalt, so z. B. die Eingliederung von sozio-ökonomischen Strukturen (Kindergärten, Geschäfte, Restaurants, Büroflächen, und andere) in große Siedlungsprojekte.

Um diese Entwicklung zu fördern, wird der Bau von Spielplätzen und Grünanlagen in Wohnsiedlungsprojekten mit bis zu 70% (bisher 50%) und Kindergärten mit bis zu 50% subventioniert.

## 1.2.8. Schaffung einer Beobachtungsstelle für das Wohnungswesen („Observatoire de l’habitat“)

Angesichts der Tatsache, dass eine Wohnung kein normales Wirtschaftsgut, sondern vielmehr ein Grundbedürfnis darstellt, das alle anderen Bereiche des Lebens in der Gesellschaft beeinflusst, und dass der Zugang zu einer angemessenen Wohnung erst den Zugang zu vielen elementaren Menschenrechten erlaubt, scheint es unerlässlich, ein Instrument zur Verfügung zu stellen, womit Daten gesammelt und analysiert werden können, und das der Komplexität des Themenbereiches gerecht werden kann.

Die starke Zunahme der Nachfrage sowie das geringe Angebot an Wohnungen, aber vor allem die begrenzten Möglichkeiten der Ausdehnung des Wohnraumes und das Fehlen von zuverlässigen Daten über den Wohnungsmarkt in all seinen Bestandteilen, machten die Schaffung dieses Instrumentes erforderlich.

Zusammen mit anderen staatlichen und kommunalen Dienststellen soll diese Beobachtungsstelle verlässliche Daten über den Wohnungsmarkt sammeln und diese regelmäßig publizieren, um den privaten und öffentlichen Akteuren eine wertvolle Orientierungshilfe zu liefern.



# Carnet de l'habitat

## „Erfassungs- und Bewertungssystem für Wohngebäude“

Der „Carnet de l'habitat“ (Gebäudepass) stellt den Bürgern Luxemburgs erstmals ein umfassendes und ganzheitliches Erfassungs- und Bewertungssystem für Wohngebäude zur Verfügung.

### Die Zielsetzung

Die übergreifenden Ziele des Gebäudepasses sind:

- Verbesserung der allgemeinen Wohnsituation beim Altbaubestand
- Verbesserungen der Wohngesundheits
- Verbesserungen der Energiebilanz von Wohngebäuden
- Arbeitsbeschaffung für das Handwerk in Luxemburg

Die Beurteilung der Gebäude erfolgt durch einen Experten in folgenden Bewertungsbereichen:

#### Gesundheit/Hygiene

Faktoren, die während der Nutzung des Gebäudes zu einer Gesundheitsgefährdung oder Beeinträchtigung der Befindlichkeit der Nutzer führen können wie z. B. Innenraumschadstoffe, mikrobieller Befall, Lärm, Temperatur und Feuchtigkeit.

#### Sicherheit

Offenkundige Sicherheitsmängel, wie z. B. fehlende Treppengeländer oder Fluchtwege, zu niedrige Balkonbrüstungen, zu geringer Kaminquerschnitt.

#### Energie

Mängel der energetischen Situation des Gebäudes, wie z. B. mangelhafte Dämm- und Erhaltungszustände von Gebäudehüllflächen, schlecht gewartete Warmwasser- und Heizanlagen, Luftundichtigkeiten.

#### Technik/Funktionalität

Mängel der technischen Funktionalität hinsichtlich wie z. B. Alter, Zustand und Funktionsfähigkeit von Gebäudebestandteilen und Versorgungsanlagen gemessen am Stand der Technik.

#### Soziale Aspekte

Mangelnde soziale Funktionalität des Gebäudes und seiner Bestandteile wie z. B. geringe Wohnflächen pro Person, Raumgröße, Raumanordnung, nicht behindertengerechte Ausführungen.

## Wie funktioniert der „Carnet de l'habitat“?

Sie stellen als Eigentümer eines Wohngebäudes einen Antrag auf Erstellung eines Gebäudepasses für Ihr Gebäude. Mit der Bewilligung erhalten Sie auch gleichzeitig die Möglichkeit einer finanziellen Beteiligung des Staates an den Kosten.

Nach der Antragstellung beim Wohnungsbauministerium ermittelt ein von Ihnen beauftragter zertifizierter Experte (expert agréé) den Zustand und die Verbesserungsbedürftigkeit Ihres Wohngebäudes. Dazu findet eine umfassende Begehung Ihres Gebäudes statt, bei der der Experte mit Hilfe eines mobilen EDV-Moduls die Gebäudebestandteile erfasst. Festgestellte Schäden bzw. Mängel an Konstruktionen und Bauteilen werden protokolliert und durch das integrierte Bewertungssystem des Computerprogramms automatisch bewertet. Darüber hinaus werden vom Experten Maßnahmen zur Verbesserung vorgeschlagen und die dadurch zu erwartende Verbesserung der Gebäudesituation ausgewiesen.

Nach Abschluss der Begehung erhalten Sie einen Gebäudepass in schriftlicher Form (inkl. Energiepass) und ein ausführliches Mangelprotokoll, das auch die vorgeschlagenen Verbesserungsmaßnahmen ausweist.

Die für Ihr Wohngebäude erhobenen Daten werden vom Experten zur zentralen Verwaltungsdatenbank des Wohnungsbauministeriums geschickt. Sie bezahlen dem Experten seinen Kostenaufwand und erhalten dann vom Ministerium einen Zuschuss von 75% bis zu einer Summe von maximal 1.900,- Euro.

## **Für welche Gebäude kann ein Gebäudepass erstellt werden?**

- Wenn das Gebäude ein Wohngebäude ist oder teilweise der Wohnnutzung dient.
- Das Gebäude muss in Luxemburg stehen.
- Wenn die Baugenehmigung 15 Jahre vor Antragstellung erteilt worden ist.

## **Welche Voraussetzungen muss der Antragsteller erfüllen?**

- Jede natürliche und juristische Person kann einen Antrag erstellen.
- Die Antragsunterlagen müssen vollständig eingereicht werden.
- Der Antragsteller ist Eigentümer oder ein durch die Eigentümer Bevollmächtigter.
- Der Eigentümer bekommt nicht mehr als einen Gebäudepass pro Jahr genehmigt.

## **Welche Vorteile hat dies für den Wohngebäudeeigentümer?**

- Sie erhalten umfassende Informationen über den Gebäudezustand und können anhand dieser Informationen gezielt Verbesserungsmaßnahmen durchführen lassen.
- Ihr Budget zur Renovierung und Sanierung kann mit maximalem Nutzen eingesetzt werden.
- Sie können auf Basis der ausgewiesenen Mängel und deren Beseitigung Beihilfen vom Wohnungsbauministerium erhalten. Hierzu wird das bestehende Verbesserungsprämiensystem an den Gebäudepass angepasst, die Förderbeträge erhöht und die einkommensbedingten Förderbeschränkungen werden gelockert.

## **Nachhaltigkeit der luxemburgischen Wohngebäude**

Eine langfristige Wirkung des Carnet de l'habitat liegt in seinem beabsichtigten Beitrag zu der zukunftsorientierten Nachhaltigkeitspolitik Luxemburgs. Mit Hilfe der erhobenen Gebäudedaten wird die Ausgangsbasis für ein umfassendes Umwelt-Management der luxemburgischen Wohngebäude geschaffen, der Ausstoß von Kohlendioxid reduziert, Wohnraum erhalten und die Wohngesundheit verbessert.

## 1.3. Neue steuerliche Anreize zwecks Steigerung des Angebots an Bauland und Wohnraum

### 1.3.1. Zeitlich begrenzte Steuerermäßigung auf Einkommen aus Mehrwerten, die beim Verkauf von Immobilien erzielt werden

#### a) Verkauf von Immobilien aus dem privaten Besitz

Bisher wurde bei der Besteuerung der Verkäufe aus dem privaten Besitz ein Unterschied gemacht, je nachdem ob es sich beim Veräußerungsgewinn um einen Spekulationsgewinn oder um einen einfachen Mehrwert handelte.

Der besteuerbare Mehrwert ist die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem aufgewerteten Anschaffungs-, bzw. Herstellungspreis abzüglich der Freibeträge. In den Steuerjahren 2002, 2003 und 2004 wird nunmehr der beim Verkauf von Immobilien oder Grundstücken erzielte Mehrwert mit 25% statt der bisherigen 50% des Durchschnittssteuersatzes besteuert (siehe Anschauungsbeispiele).

Ein Veräußerungsgewinn wird als Spekulationsgewinn bezeichnet, falls der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung 2 Jahre nicht überschreitet. Spekulationsgewinne wurden bislang nach dem vollen Einkommenssteuertarif besteuert. In den Steuerjahren 2002 bis 2004 werden Spekulationsgewinne nunmehr wie einfache Mehrwerte besteuert.

Der bei der Veräußerung der Hauptwohnung<sup>1</sup> des Steuerpflichtigen erzielte Mehrwert war und ist nicht zu versteuern.

#### b) Verkauf eines Grundstücks, das in ein „Lotissement“ eingebracht wird

Der Mehrwert beim Verkauf von Grundstücken, die aktiv in ein „Lotissement“ (mit einem Teilbebauungsplan sowie dem Bau von Straßen und anderer Infrastrukturarbeiten) eingebracht werden, wurde bisher als kommerzieller Gewinn betrachtet und unterlag infolgedessen der Gewerbesteuer und anschließend der Einkommenssteuer. Dies ist nicht der Fall wenn der Besitzer eines Grundstücks sich passiv verhält, d. h. nicht aktiv an der gewerblichen Aktivität teilnimmt (einfacher Mehrwert).

Die Aufteilung eines Grundstücks, das an einer bestehenden Straße liegt, in mehrere Bauplätze, unterliegt steuerlich gesehen ausschließlich der Verwaltung des Privatvermögens (siehe unter Punkt a).

Bei der Nutzung eines Grundstücks, das in ein „Lotissement“ eingebracht wird, zu eigenen Zwecken (mindestens 50% der Immobilie müssen als Wohnung dienen), beziehungsweise bei einer Schenkung, wird der Mehrwert nicht besteuert.

Für die Jahre 2002 bis 2004 wird nunmehr der Verkauf von Grundstücken, die in ein „Lotissement“ eingebracht werden, nicht als eine gewerbliche Aktivität, sondern lediglich als eine Mehrung des Privateigentums betrachtet. Dieser Immobilienverkauf wird 2002-2004 so besteuert, wie dies bei gewöhnlichen Grundstücken der Fall ist (siehe unter Punkt a).

<sup>1</sup> Als Hauptwohnung ist eine Wohnung anzusehen, die seit der Anschaffung oder mindestens während 5 Jahren vor der Veräußerung durch den Steuerpflichtigen als Wohnsitz benutzt wurde.

Diese neue Regelung wird jedoch nur dann angewandt, wenn das zu verkaufende Grundstück innerhalb des „Lotissement“ mindestens 10 Jahre im Besitz des Eigentümers war.

Bei einem Spekulationsgewinn und dem aus einem „Lotissement“ stammenden Gewinn stellt der neue Steuersatz eine Senkung des Steuersatzes um 75%, bzw. bei einem einfachen Mehrwert um 50% dar.

### Anschauungsbeispiel 1:

Ein Steuerpflichtiger (ledig) verkauft ein Haus für 400.000,- €. Dieses Haus hat er von seinen Eltern geerbt, die das Haus bis zu ihrem Tod als Hauptwohnung bewohnt haben. Die Eltern hatten das Haus 1981 für 100.000,- € erworben.

- Verkaufspreis	400.000,- €
- Aufgewerteter Anschaffungspreis* (100.000 x 1,68)	- 168.000,- €
- Erbschaftsfreibetrag**	- 75.000,- €
- Mehrwertfreibetrag***	<u>- 50.000,- €</u>
- Besteuerbarer Mehrwert	107.000,- €

Angenommen, das sonstige besteuerebare Jahreseinkommen des Steuerpflichtigen beträgt 30.000,- €.

Für ein besteuerebares Gesamteinkommen von 107.000 + 30.000 = 137.000 fallen gemäß Steuertabelle 2002 (Steuerklasse 1) 44.395,- € Steuern an.

$$\text{Berechnung des Durchschnittssteuersatzes: } \frac{100 \times 44.395}{137.000} = 32,4\%$$

$$25\% \text{ des Durchschnittssteuersatzes: } 32,4 : 4 = 8,1\%$$

$$50\% \text{ des Durchschnittssteuersatzes: } 32,4 : 2 = 16,2\%$$

	Bisher	Seit 8.5.2002
Steuern gemäß Steuertabelle 2002 (Steuerklasse 1) für die ordentlichen Einkommen (30.000)	3.906,- €	3.906,- €
25% des Durchschnittssteuersatzes für den besteuerebaren Mehrwert (107.000 x 8,1%)		8.667,- €
50% des Durchschnittssteuersatzes für den besteuerebaren Mehrwert (107.000 x 16,2%)	17.334,- €	
Gesamte Steuerschuld	21.240,- €	12.573,- €

Die Steuerentlastung beträgt also: 21.240 - 12.573 = 8.667,- €

## Anschauungsbeispiel 2:

Ein Steuerpflichtiger (verheiratet, 2 Kinder) verkauft ein Haus für 500.000,- €, das er 1993 zum Preis von 300.000,- € erworben hatte.

– Verkaufspreis	500.000,- €
– Aufgewerteter Anschaffungspreis* (300.000 x 1,08)	-324.000,- €
– Mehrwertfreibetrag*** (50.000 pro Ehepartner)	<u>-100.000,- €</u>
Besteuerbarer Mehrwert	76.000,- €

Angenommen, das besteuerebare Jahreseinkommen der gemeinsam veranlagten Steuerpflichtigen beträgt 52.000,- €.

Für ein besteuerebares Gesamteinkommen von 76.000 + 52.000 = 128.000 fallen gemäß Steuertabelle 2002 (Steuerklasse 2.2) 31.510,- € Steuern an.

Berechnung des Durchschnittssteuersatzes: 
$$\frac{100 \times 31.510}{128.000} = 24,6\%$$

25% des Durchschnittssteuersatzes:  $24,6 : 4 = 6,15\%$

50% des Durchschnittssteuersatzes:  $24,6 : 2 = 12,3\%$

	Bisher	Seit 8.5.2002
Steuern gemäß Steuertabelle 2002 (Steuerklasse 2.2) für die ordentlichen Einkommen (52.000)	3.680,- €	3.680,- €
25% des Durchschnittssteuersatzes für den besteuerebaren Mehrwert (76.000 x 6,15%)		4.674,- €
50% des Durchschnittssteuersatzes für den besteuerebaren Mehrwert (76.000 x 12,3%)	9.348,- €	
Gesamte Steuerschuld	13.028,- €	8.354,- €

\* die Aufwertung erfolgt durch die Multiplikation des Anschaffungspreises mit dem für das Anschaffungsjahr vorgesehenen Koeffizienten. Derzeit liegt er zwischen 125,03 für das Jahr 1918 (und die Jahre davor) und 1,00 für das Jahr 2000 (und die Jahre danach).

\*\* der Erbschaftsfreibetrag kann nur einmal auf Antrag genutzt werden. Falls er beantragt wurde und den Veräußerungsgewinn übersteigt, verfällt jeder Anspruch auf den nicht genutzten Teil.

\*\*\* der Mehrwertfreibetrag steht innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren nur einmal zur Verfügung und wird um die Beträge gemindert, die innerhalb dieser 10 Jahre bereits gewährt worden sind. Er wird verdoppelt bei zusammen veranlagten Eheleuten.

### 1.3.2. Anhebung des Abschreibungssatzes für vermietete Immobilien in Privatbesitz

Um Investitionen in Mietwohnungen attraktiver zu gestalten, wird künftig der beschleunigte Abschreibungssatz von 4 auf 6 Prozent angehoben. Zusätzlich wird die Abschreibungsdauer von 4 auf 6 Jahre (plus das Jahr der Fertigstellung) verlängert.

Diese Bestimmungen gelten ebenfalls für Investitionsausgaben, die bei der Renovierung von älteren Wohnungen getätigt wurden, wenn diese mindestens 20% des Anschaffungspreises der Immobilie betragen.

Diese Maßnahme gilt rückwirkend ab dem 1. Januar 2002.

Nach einem Zeitraum von 7 Jahren tritt der normale Abschreibungssatz von 2% in Kraft.

Der Abschreibungssatz wird auf die Bemessungsgrundlage angewendet. Die Bemessungsgrundlage entspricht:

- a) dem Anschaffungs-, respektiv dem Herstellungspreis (ohne den Wert des Grundstücks) von Gebäuden, die nach dem 31. Dezember 1940 entgeltlich erworben oder errichtet wurden;
- b) dem dreifachen Einheitswert von Gebäuden, die vor dem 1. Januar 1941 entgeltlich erworben oder errichtet wurden.

#### Anschauungsbeispiel:

Für den Kauf, bzw. die Fertigstellung einer Mietwohnung im Wert von 150.000,- € (Wert des Grundstücks = 30.000,- €) nimmt der Besitzer ein Darlehen von 75.000,- € auf; die restlichen 75.000,- € stammen aus seinem Privatvermögen.

Der Besitzer vermietet die Wohnung für 625,- € pro Monat. Die Mieteinnahmen belaufen sich somit auf  $625 \times 12 = 7.500,-$  € pro Jahr.

Bemessungsgrundlage (Kaufpreis minus Wert des Grundstücks):  $150.000 - 30.000 = 120.000,-$  €.

Für die Jahre 2002 bis 2008 können nunmehr 7.200,- € (6% von 120.000,-) pro Jahr abgeschrieben werden.

Berechnung der Werbungskosten:

– Abschreibung	7.200,- €
– Instandhaltungskosten	1.000,- €
– Versicherungsprämien	500,- €
– Schuldzinsen	4.500,- €
– Grundsteuer und Gemeindegebühren	300,- €
– Verwaltungskosten u.a.	250,- €
Gesamt	13.750,- €

Diese Werbungskosten können von den Mieteinnahmen abgezogen werden. Durch die hohe Abschreibung entsteht somit ein Verlust aus Vermietung von  $7.500 - 13.750 = - 6.250,-$  €.

Dieser Verlust aus Vermietung wird letztendlich mit allen anderen Einkünften verrechnet, wodurch die Gesamtsteuerlast erheblich gemindert wird.

### 1.3.3. Einführung eines Freibetrages auf Enregistrentgebühren beim Erwerb von Grundstücken und Wohnimmobilien

Beim Kauf von Immobilien sind im Prinzip 6% Enregistrentgebühren sowie 1% Hypothekengebühren zu entrichten.

Der ab dem 8. Mai 2002 geltende Freibetrag bezüglich der Enregistrent- und Hypothekengebühren beträgt 20.000,- € pro Person, respektiv 40.000,- € für ein Ehepaar. Wird dieser Freibetrag beim Kauf eines Eigenheimes nicht ganz aufgebraucht, wird der restliche Teil gutgeschrieben und kann beim Kauf einer weiteren Immobilie geltend gemacht werden. Es muss lediglich eine Mindestgebühr von 100,- € entrichtet werden.

Nutznieser dieser neuen Regelung sind alle physischen Personen, die bei der Unterzeichnung der notariellen Urkunde entweder bei einem Einwohnermeldeamt im Großherzogtum gemeldet sind oder erklären, dies gemäß der gesetzlichen Fristen und Bedingungen nachzuholen.

Diese Maßnahme, welche zeitlich nicht begrenzt ist, unterliegt jedoch gewissen Bedingungen:

- 1) die Immobilie muss innerhalb von zwei Jahren bewohnt werden (4 Jahre beim Kauf eines Grundstücks oder eines im Bau befindlichen Objektes);
- 2) die Immobilie muss mindestens über einen Zeitraum von 5 Jahren bewohnt werden;
- 3) die Immobilie muss während dieses Zeitraums ausschließlich persönlichen Wohnzwecken dienen und darf weder ganz noch teilweise vermietet werden;
- 4) die notarielle Urkunde muss sowohl den Antrag auf Bewilligung des Freibetrages als auch die Verpflichtung des Käufers enthalten, die Immobilie innerhalb der festgelegten Fristen zu bewohnen sowie der Verwaltung jede Veränderung mitzuteilen.

Bei Nichteinhaltung dieser Bedingungen sind die vollen Enregistrent- und Hypothekengebühren zuzüglich Zinsen nachträglich zu entrichten.

#### Anschauungsbeispiele:

Beim Kauf einer Wohnung im Wert von 150.000,- € fielen bisher Gebühren in Höhe von 10.500,- € ( $150.000 \times 7\%$ ) an. Jetzt braucht der Käufer nur noch 100,- € zu entrichten und kann überdies, bei einem späteren Kauf, noch eine Gutschrift von 9.500,- € geltend machen.

Beim Kauf eines Hauses im Wert von 450.000,- € durch ein Ehepaar fielen bisher Gebühren in Höhe von 31.500,- € ( $450.000 \times 7\%$ ) an. Nunmehr verfügt das Ehepaar über einen Freibetrag von 40.000,- € und braucht lediglich 100,- € zu entrichten. Darüber hinaus bleibt ein Freibetrag von 8.500,- € ( $4.250,- €$  pro Person) erhalten.



### 1.3.4. Einführung eines direkten, superreduzierten Mehrwertsteuersatzes

Bei der Umsetzung der EU-Richtlinie über reduzierte Mehrwertsteuersätze in nationales Recht, wurde 1991 beschlossen, den superreduzierten Satz von 3% für den Kauf, den Bau, die Renovierung oder den Umbau von Wohnungen nicht direkt anzuwenden, sondern einen Teil (sprich 12%) der entrichteten Mehrwertsteuer zurückzuerstatten.

Aufgrund einer intensiven und anhaltenden Aktivität im Bausektor nimmt die Wartezeit auf eine Rückerstattung jedoch immer weiter zu, und dies trotz verstärkter Personalaufstockung und gezielter Informatisierung seitens der Verwaltung.

Das Gesetz vom 30. Juli 2002 schafft die gesetzliche Basis für eine direkte Anwendung des superreduzierten Mehrwertsteuersatzes. Die genauen Bedingungen sowie Einschränkungen sind in einem großherzoglichen Reglement vom 30. Juli 2002 festgelegt.

Die neuen Regelungen hinsichtlich der direkten Anwendung des superreduzierten Mehrwertsteuersatzes gelten erst ab dem 1. November 2002.

Im Prinzip bleibt das bisherige System der Rückerstattung in den Fällen bestehen, in denen u.a. nicht genau festgestellt bzw. nachgewiesen werden kann, ob die geleisteten Zahlungen ausschließlich dazu dienen, Wohnraum zu schaffen.

Also:

- beim Kauf von Gebäuden/Wohnungen, die noch keiner genauen Bestimmung zugeführt wurden;
- beim Kauf von Gebäuden/Wohnungen, die zum Zeitpunkt des Kaufvertrags bereits fertiggestellt sind;
- bei Lieferungen von Baumaterialien;
- bei Rechnungen unter 3.000,- € (vor Mehrwertsteuern);
- in allen Fällen, wo die Bestimmung des Gebäudes während der Schaffung oder Renovierung nicht nachgewiesen werden kann.

#### PROZEDUR

Der Steuerpflichtige (Handwerker/Betrieb) muss einen Antrag auf Bewilligung der Anwendung des superreduzierten Mehrwertsteuersatzes von 3% bei der Enregistrement-Verwaltung stellen (mittels spezieller Formulare). Diese überprüft dann ob alle Bedingungen erfüllt sind, errechnet den Restbetrag der nunmehr auf 50.000,- € (bisher 38.000,- €) pro Wohnung festgesetzten Obergrenze und teilt ihren Bescheid mit.

Der Steuerpflichtige muss der Verwaltung alle 3 Monate eine detaillierte Auflistung aller Rechnungen, die für das vorherige Quartal zum superreduzierten Satz ausgestellt wurden, einreichen.



### **Anschauungsbeispiele:**

- a) Beim Kauf einer bereits fertiggestellten Wohnung/Immobilie wird keine Mehrwertsteuer direkt in Rechnung gestellt. Für die bei der Herstellung angefallene und somit indirekt im Kaufpreis enthaltene Mehrwertsteuer kann der Käufer, wenn alle Bedingungen erfüllt sind, nachträglich einen Antrag auf Rückerstattung stellen (TVA récupérable).

In diesem Fall ist die Anwendung des direkten superreduzierten Mehrwertsteuersatzes erst gar nicht möglich.

- b) Anders beim Kauf einer Wohnung/Immobilie, die zum Zeitpunkt des Kaufvertrags noch nicht oder erst teilweise fertiggestellt ist.

In diesem Fall kann die Mehrwertsteuer, die im Verlauf der Bauarbeiten von den einzelnen Betrieben in Rechnung gestellt wird, direkt via superreduzierten Mehrwertsteuersatz verrechnet werden.

Voraussetzung: die Prozedur muss eingehalten werden und der Nachweis muss erbracht werden, dass das betreffende Objekt als Hauptwohnsitz (für den Käufer oder einen Dritten) dienen wird.

- c) Bei Renovierungs-, Um- und Ausbauarbeiten gelten dieselben Bestimmungen wie unter b), immer vorausgesetzt, die Arbeiten erfolgen an einem Hauptwohnsitz (Eigentumswohnung oder Mietobjekt).



*De Gaart e sënnvollen Hobby fir d'ganz Famill  
Werden auch Sie Mitglied der Liga „Gaart an Heem“*

## 2. Inventar der bisherigen staatlichen Wohnungsbeihilfen

Durch diverse Interventionen von Staat und Gemeinden auf dem Wohnungsmarkt wird die Finanzierung einer Eigentumswohnung in vielen Fällen finanziell günstiger als die Zahlung einer monatlichen Miete an den betreffenden Wohnungsbesitzer. Die öffentliche Wohnungspolitik wirkt durch direkte Unterstützungen, sprich Gewährung von Beihilfen, als auch mittels indirekter Unterstützungen, wie z. B. durch Steuervorteile.

Der nachfolgende Beitrag informiert über sämtliche Beihilfen, welche zum gegenwärtigen Zeitpunkt gewährt werden.

### 2.1. Die individuellen staatlichen Wohnungsbeihilfen

Parallel zum öffentlich gelenkten Bauland- und Wohnungsmarkt gewährt der Staat individuelle Beihilfen. Diese Beihilfen sollen die Eigentumsbildung finanziell unterstützen, und dies unabhängig davon, ob der zukünftige Wohnungsbesitzer sich auf dem freifinanzierten oder dem staatlich gelenkten Parkett befindet. Die verschiedenen individuellen Beihilfen sind folgende.

#### 2.1.1. Bauprämie und Anschaffungsprämie

##### a) Wohnungsgestaltung

Der Staat hilft Ihnen bei der Beschaffung Ihres Startkapitals durch Bewilligung einer Bauprämie, beziehungsweise einer Anschaffungsprämie unter folgenden allgemein gültigen Bedingungen:

- Die Wohnung, für die Sie eine Prämie beantragen, muss sich im Großherzogtum Luxemburg befinden. Sie muss Ihrem Haushalt als haupt- und tatsächlichen sowie dauernden Wohnsitz während mindestens 10 Jahren dienen (andernfalls müssen die Prämien wieder zurückerstattet werden);
- Sie dürfen weder Eigentümer noch Nutznießer einer anderen Wohnung im Großherzogtum Luxemburg oder im Ausland sein;
- Sie müssen die nachfolgenden festgesetzten Bedingungen hinsichtlich der Wohnnutzfläche berücksichtigen.

Die Wohnnutzfläche ist die innerhalb der Außenmauern ermittelte Fläche, mit Ausnahme von Keller, Garagen, Ateliers oder andere zu Berufszwecken dienliche Nutzgebäude. Berücksichtigt werden indes die Dachgeschosse sowie die ausbaufähigen Räume, insofern ihre Höhe 2 Meter übersteigt und sie über einen normalen Zugang sowie über ein Fenster von mindestens 0,50 x 0,75 Meter verfügen.

Umbauarbeiten, welche ein Überschreiten der festgesetzten Obergrenze mit sich bringen, dürfen innerhalb der ersten 10 Jahre nach Genussantritt der Wohnung nicht ausgeführt werden.

Für Wohnungen, die vor dem 10. September 1944 fertiggestellt wurden, entfallen die obengenannten Kriterien der Wohnnutzfläche.

Für Wohnungen, welche jedoch nach dem 10. September 1944 errichtet wurden, gelten folgende Wohnnutzflächen:

Einfamilienhaus:	mindestens	65 qm
	höchstens	140 qm
Appartementwohnungen :	mindestens	52 qm
	höchstens	120 qm

Die Flächen können erhöht werden:

- Ab dem 3. Kind um 16 qm für jedes Kind;
- Um 20 qm für jeden im gemeinsamen Haushalt wohnenden Vorfahren, falls:
  - Der Haushalt mehr als 4 Personen begreift;
  - Dieser Verwandte selbst nicht Eigentümer einer Wohnung ist;
  - Dieser Verwandte aufgrund seiner Behinderung nicht alleine zu wohnen vermag.

## **b) Einkommensbedingungen**

Das zu betrachtende, besteuere Einkommen für die Gewährung einer Prämie muss entsprechen:

- entweder dem Durchschnittseinkommen der 3 Steuerjahre, die:
  - dem notariellen Kaufvertrag (bei der Anschaffungsprämie) oder
  - dem Beginn der Bauarbeiten (bei der Bauprämie) vorausgesehen;
- oder dem Einkommen des diesem Datum unmittelbar vorangegangenen Steuerjahres;
- oder dem Einkommen des Wohnungsanschaffungsjahres, beziehungsweise des Beginns der Bauarbeiten, falls:
  - sie während der vorangegangenen Jahre über kein Einkommen verfügt haben, oder
  - ihre Einkommen sich um mehr als 10% gegenüber dem des Vorjahres vermindert hat.

Das betrachtete Einkommen ist das besteuere Einkommen – zuzüglich aller anderen auch nicht steuerpflichtigen Einkommen – über die Sie, Ihr Ehepartner und jede andere Person, die mit Ihnen in einer Haushaltsgemeinschaft lebt, verfügen, außer Ihrer Verwandten der auf- und absteigenden Linie und ohne die Familienzulagen und die Zuwendungen für schwerbehinderte Personen in Betracht zu ziehen.

Begreift im Falle einer Kollektivbesteuerung von zwei Ehepartnern das zu betrachtende Einkommen zusätzlich ein Nettoeinkommen aus einer nicht selbständigen Arbeit des Ehepartners, der persönlich einem Rentenregime angegliedert ist, wird letzteres Einkommen zum Indexstand 100 der Lebens-

haltungskosten ermittelt und um rund 1.250,- € (Index 100) reduziert. Dies gilt ebenfalls im Falle einer Eheschließung der Antragsteller innerhalb von 2 Jahren nach Genussantritt der Wohnung.

Falls die beiden Ehepartner zum Zeitpunkt des notariellen Kaufvertrages oder Baubeginns weniger als 3 Jahre verheiratet waren, wird für die Bewilligung der Prämie lediglich das Einkommen eines einzigen Ehepartners betrachtet, und zwar das höchste, wobei der oben genannte Freibetrag von 1.250,- € (N.I. 100) entfällt.

Im Fall einer Kollektivbesteuerung der beiden Ehepartner wird lediglich das Einkommen eines der beiden Ehepartner berücksichtigt – vorausgesetzt, der andere Ehepartner hat sämtliche entlohnte Beschäftigungen aufgegeben, und dies spätestens 2 Jahre nach Genussantritt der Wohnung.

Die Prämie kann verweigert werden, wenn Ihr steuerbares Vermögen höher als 44.043,- € (Durchschnitt des Lebenshaltungskostenindex 2001: 587,24) ist.

Die Prämie wird auch verweigert wenn Sie Ihr Vermögen einer Drittperson durch Schenkung abgegeben haben, oder wenn die Finanzierung Ihrer Wohnung durch Ihre eigenen finanziellen Mittel oder diejenigen Ihres Ehepartners vorgenommen werden könnte.

### c) Familienlage

Die für Ihre Prämie betrachtete Familienlage ist diejenige, die beim Beginn der Bauarbeiten oder am Tag des notariellen Kaufvertrages besteht.

Im Falle der Geburt eines Kindes im darauffolgenden Jahr haben Sie das Recht, die Überprüfung Ihrer Prämie aufgrund dieser neuen Familienlage zu beantragen.

Betrachtet werden diejenigen Kinder, für die eine Kinderzulage – sprich Kindergeld – gewährt wird und die in Ihrem Haushalt leben.



### 2.1.2. Zinssubvention

Falls Sie ein Darlehen aufgenommen haben, um eine Wohnung zu bauen, zu kaufen oder zu renovieren, gewährt der Staat Ihnen eine Zinssubvention zur Reduzierung der monatlichen Tilgungsrate.

Die staatliche Zinssubvention berücksichtigt die Darlehenssumme bis zu 125.000,- €, unter der Bedingung, dass das Darlehen bei einem hierzu ermächtigten Finanzinstitut oder bei einer den Sozialversicherungen zugehörigen Pensionskasse aufgenommen wurde. Der Darlehenszinssatz darf jedoch den gegenwärtig auf 3,85% festgelegten Sozialzins nicht überschreiten.

Für die Gewährung der Zinssubvention wird das steuerbare Einkommen wie folgt errechnet:

- Entweder das Einkommen des der Gewährung der Zinssubvention direkt vorausgehenden Steuerjahres;
- Oder das letzte verfügbare Einkommen wenn:
  - Sie während dieser Zeit über kein Einkommen verfügt haben;
  - Ihr Einkommen während dieser Zeit unbekannt ist;
  - Ihr Einkommen sich im Vergleich zum Vorjahr vermindert hat.

Die Zinssubvention wird auf Basis der vom Kreditgeber veranschlagten Zinsen errechnet. Sie wird als monatlicher Festbetrag errechnet.

Die Zinssubvention wird alle 2 Jahre von Amts wegen überprüft.

Bei der Zinssubvention gelten die gleichen Bedingungen für die Gewährung und für die Wohnnutzfläche wie bei der Bau- und Anschaffungsprämie.

Die Subvention wird gemäß Ihrem steuerbaren Einkommen und Ihrer Familiensituation, wie sie zur Zeit der Antragstellung besteht, festgesetzt.

### 2.1.3. Zinsbonifikation

Zur allgemeinen Förderung von Investitionsentscheidungen in Richtung Eigentumswohnung hat die Regierung eine generelle Zinsbonifikation eingeführt. Demnach übernimmt der Staat 0,875% der Schuldzinsen pro Kind bei einer Darlehensaufnahme zur Finanzierung einer Eigentumswohnung, und dies unabhängig von der Einkommenssituation des Antragstellers und ohne Bestimmungen betreffend die Wohnungsnutzfläche. Lediglich wird jedoch einer Darlehenssumme von maximal 150.000,- € Rechnung getragen. Ferner darf der Antragsteller über keine weitere Wohnung verfügen.

Die Zinsbonifikation kann mit der Zinssubvention, die eventuell gewährt wird, zusammengerechnet werden.



## 2.1.4. Sparprämie

Der Staat ist bei der Gewährung eines Darlehens behilflich, indem er eine Sparprämie zur Erstellung des Startkapitals gewährt. Diese Prämie von maximal 5.000,- € wird an diejenigen Personen ausbezahlt, welche die Bedingungen für eine Bauprämie erfüllen. Bei einer Anschaffungsprämie muss der Antragsteller mindestens 1 Kind zu seinen Lasten haben. Die Höhe der jeweiligen Sparprämie entspricht den anfallenden Zinsen und Treueprämien zum Datum der Darlehensaufnahme insofern die Guthaben für die Wohnungsfinanzierung benutzt werden.

Ein Wohnungssparkonto kann bei einem in Luxemburg ansässigen und hierzu ermächtigten Finanzinstitut eröffnet werden, wobei das Startkapital mindestens 240,- € betragen muss. Um in den Genuss der Sparprämie zu kommen, muss der Sparer mindestens während 3 Jahren regelmäßig einen Teil seines Einkommens angespart haben.

## 2.1.5. Staatliche Bürgschaften

Reicht das Eigenkapital des Wohnungssparkontos für die Darlehensaufnahme nicht aus – dieses muss je nach Kreditinstitut 20-40% des Gesamtanschaffungspreises betragen – so kann der Staat für die Fremdkapitalaufnahme bürgen. Um in den Genuss dieser Staatsgarantie zu kommen, muss der Darlehensnehmer Inhaber eines Bausparkontos oder eines sonstigen Sparkontos sein, welches er durch regelmäßige Einzahlungen, die nicht unter 290,- € pro Jahr liegen dürfen, gespeist hat. Ferner darf das hierzu ermächtigte Kreditinstitut nur einen Passivzinssatz von maximal 10% vom Kreditnehmer verlangen. Der Höchstbetrag der staatlichen Bürgschaft beläuft sich auf 69.028,75 € gemäß dem durchschnittlichen Bauindex von 552,23 des Jahres 2001.

Das hierzu ermächtigte Finanzinstitut ist verpflichtet, Darlehen im Gegenwert von mindestens 150% des auf das Wohnungssparkonto eingezahlten Betrages, einschließlich der vergüteten Zinsen, zur Anschaffung einer Wohnung zu gewähren, wobei die Annuitäten jedoch keine zu große Belastung darstellen dürfen. Der nicht garantierte Teil des Darlehens muss erlauben, 60% des Kauf- resp. Baupreises oder der Verbesserungsarbeiten zu finanzieren.

## 2.1.6. Verbesserungsprämien

Der Staat gewährt Verbesserungsprämien zur Förderung der Renovierung von Altbauten. Die staatliche Prämie kann u.a. für Dacharbeiten, Mauertrockenlegung, Kanalanschlüsse, Einrichtung von Bad- und Sanitäreinrichtungen, Zufuhr von Wasser, Gas, Elektrizität, Ersetzen von Fenstern, Doppelverglasung, Rollläden, Fassadenbewurf in Wohnungen, welche zu Beginn der Arbeiten mindestens 30 Jahre alt sind, bewilligt werden.

Für Wohnungen, die nach dem 1. September 1967 errichtet wurden, kann der Anbau von neuem wie der Ausbau von bestehendem Wohnraum für eine Prämie in Betracht gezogen werden, wenn der Haushalt sich durch Verwandte vergrößert hat und falls diese Wohnraumvergrößerung den gesetzlichen Rahmen nicht überschreitet.

Die Verbesserungsprämie wird unter Berücksichtigung des Familieneinkommens und der Familienlage festgesetzt und mit 30 % der anfallenden, durch Rechnungen zu belegenden Ausgaben berechnet, ohne jedoch den Höchstbetrag von 1.250,- €, 1.750,- € oder 2.500,- € – je nach Familienlage – zu überschreiten. Die vom Antragsteller selbst ausgeführten Arbeiten werden bei der Berechnung der Beihilfe teilweise berücksichtigt.

### **2.1.7. Prämie für Spezialeinrichtungen**

Der Staat gewährt des Weiteren Prämien für Spezialeinrichtungen für körperbehinderte Personen, wobei die Einkommens- und Familienlage berücksichtigt wird.

Diese Beihilfe wird unabhängig vom Baujahr der Wohnung berücksichtigt.

Die Höhe der Beihilfe macht 60% der Ausgaben aus, ohne dass der Höchstbetrag von 15.000,- € überschritten werden kann.

### **2.1.8. Architektenprämie**

Der Staat gewährt den Empfängern von Bau- und Verbesserungsprämien – sofern deren Bau- bzw. Verbesserungsarbeiten der Mitwirkung eines Architekten und/oder Ingenieurs von Gesetzes wegen bedarf – eine Prämie von 50% der Honorare bis zu einem Maximalbetrag von 1.250,- € unter der Bedingung, dass eine beglaubigte und bezahlte Rechnung über die Kosten und Honorare des Architekten bzw. Ingenieurs sowie eine Baugenehmigung des zuständigen Gemeindeamtes vorgezeigt werden kann.

### **2.1.9. Instandsetzungsprämien**

Das Ministerium für kulturelle Angelegenheiten gewährt Beihilfen zur Instandsetzung von Wohngebäuden, die vor dem Jahre 1914 errichtet wurden.

### **2.1.10. Beihilfen im Interesse der ländlichen Wohnverhältnisse**

Bei Verbesserung eines Wohnhauses innerhalb eines Landwirtschaftsbetriebes, welcher zum Ziel hat, es zwei Generationen von Landwirten zu ermöglichen in getrennten Wohnungen zu leben – wobei die Einheit der Familiengemeinschaft bewahrt wird – kann eine finanzielle Hilfe gewährt werden. Die Beihilfe beträgt 50% der Investitionskosten, ohne jedoch 50.000,- € überschreiten zu können.

### **2.1.11. Fördermaßnahmen des Umweltministeriums**

#### **Aktive Solarnutzung**

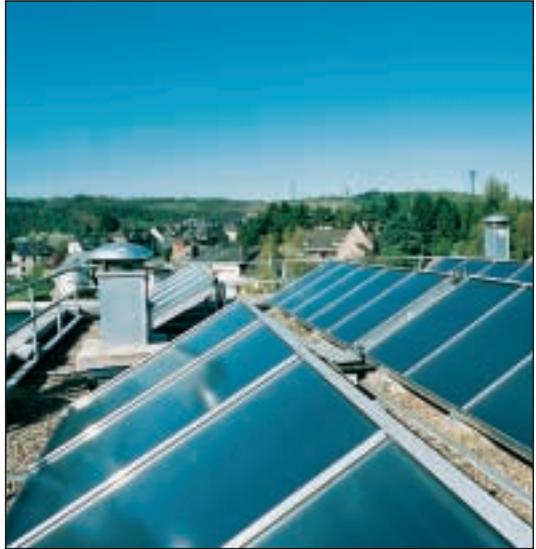
Man spricht von **aktiver Solarnutzung**, wenn die Sonnenenergie mittels technischer Anlagen eingefangen wird: dies ist möglich z. B. durch **thermische Solarkollektoren** oder Solarzellen in **Photovoltaikanlagen**.

### a) Thermische Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung

Die Sonnenstrahlen erwärmen Wasser in so genannten Kollektoren. Solare Wärme, die nicht sofort verbraucht wird, wird bis zur späteren Nutzung in einem Wärme- oder Solarspeicher gelagert. Im Sommer kann der gesamte Warmwasserbedarf über eine thermische Solarkollektoranlage gedeckt werden, im Winter hingegen muss das solar vorgewärmte Wasser über ein zusätzliches Heizsystem erwärmt werden.

Voraussetzung für den Einsatz von thermischen Solarkollektoren sind:

- die Ausrichtung: nach Süden, auch Abweichungen bis SO bzw. SW;
- die Neigung: 30-45° zur Horizontalen.



Es gibt verschiedene Typen von Sonnenkollektoren:

- 1.1. Mit *Flachkollektoren* erreicht man Temperaturen, wie sie für die Warmwasserbereitung und die Raumheizung benötigt werden. Dieser hocheffiziente Kollektor besteht aus einem wärmegeprägten Gehäuse mit Glasabdeckung, in dem ein Absorber die Solarenergie aufnimmt.
- 1.2. Die Wirkungsgrade können bei *Vakuumröhrenkollektoren* noch erhöht werden. Hier befinden sich die einzelnen Absorberstreifen in evakuierten Glasröhren. Durch das Vakuum werden Wärmeverluste fast gänzlich unterbunden. Röhrenkollektoren werden insbesondere bei der Heizungsunterstützung eingesetzt und liefern auch bei direkter Sonneneinstrahlung im Winter noch Wärme.

## Förderungsmaßnahmen des Umweltministeriums:

### *Bei den Investitionskosten:*

- 40% für eine Anlage zur Brauchwassererwärmung in einem Einfamilienhaus (Höchstbetrag: 2.200,- €) bzw. für eine Anlage zur Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung (Höchstbetrag 3.000,- €)
- 40% für eine entsprechende Anlage in einem Wohngebäude (Höchstbetrag: 38.000,- €)

Bedingung für diese Förderungsmaßnahme ist, dass der Mindestenergieertrag des Kollektors bei 350 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr liegt.

## b) Photovoltaik zur Stromgewinnung

Bei der Photovoltaik wird in Solarzellen – speziellen Halbleiterbauelementen auf Siliziumbasis (mono- oder polykristallin) – Sonnenlicht direkt in elektrische Energie umgewandelt. Der so produzierte Gleichstrom wird über Wechselrichter in Wechselstrom umgewandelt. Da die Leistung vor allem abhängig ist von der Lichtintensität sowie von der Fläche, werden Solarzellen, um höhere Leistungen zu erzielen, zu Modulen zusammengeschaltet. Ein solches Modul besteht in der Regel aus 20-40 Solarzellen. Solarzellen haben eine Mindestlebenserwartung von 20-25 Jahren.

Was die Ausrichtung der Solarmodule betrifft, so gelten die gleichen Regeln wie bei den thermischen Solarkollektoren, ihre optimale Neigung hingegen ist flacher und liegt bei 20 bis 40° zur Horizontalen.

Photovoltaikanlagen für Neu- und Altbauten sind bei uns generell netzgekoppelte Anlagen. *Der erzeugte Solarstrom wird also ins Stromnetz eingespeist. Deshalb garantiert der Staat neben der finanziellen Unterstützung der Anlage eine zusätzliche Einspeiseprämie.* Über ein Doppelzählersystem wird der produzierte Strom einerseits und der verbrauchte Strom andererseits ermittelt. Da im Sommer mehr ins Netz eingespeist als verbraucht wird, im Winter hingegen mehr aus dem Netz bezogen wird, lässt sich auf diese Weise am besten erreichen, dass die Stromversorgung umweltfreundlich und nachhaltig gestaltet wird. Was nun den Kostenpunkt einer solchen Anlage angeht, so soll eine angemessene finanzielle Unterstützung ermöglichen, diese Technik mittelfristig wirtschaftlich konkurrenzfähig zu machen.

### Förderungsmaßnahmen des Umweltministeriums:

#### *Bei den Investitionskosten:*

- 50% für eine Anlage in einem Einfamilienhaus (Höchstbetrag: 5.000,- € pro kW installierte Leistung bei 1 bis 4 kW)
- 50% für eine Anlage in einem Wohngebäude (Höchstbetrag: 38.000,- €, auch im Falle einer nichtresidentiellen Nutzung von Gesellschaften ohne Gewinnzweck)

#### *Ökologische Unterstützungsprämie der Stromproduktion:*

- 0,550 €/ kWh für Anlagen mit einer Leistung von 1 bis 50 kW in Betrieb ab 1.1.2001
- für Anlagen in Betrieb ab 1.1.2003: 0,50 €/ kWh
- für Anlagen in Betrieb ab 1.1.2004: 0,45 €/ kWh
- die Vergütung kann über 20 Jahre ausbezahlt werden

## Passive Solarnutzung oder Solararchitektur

Unter **passiver Sonnenenergienutzung** versteht man die Gewinnung und Speicherung von Sonnenwärme in den Gebäuden.

Das **Niedrig(st)energiehaus** weist eine Energiekennzahl von nur mehr 30-60 kWh pro m<sup>2</sup> beheizte Wohnfläche und Jahr auf, was einem jährlichen Verbrauch von 3-6 Liter Heizöl oder 3-6 m<sup>3</sup> Erdgas pro m<sup>2</sup> beheizte Wohnfläche entspricht (heute üblich sind 100 bis 150 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr oder 10-15 Liter Heizöl pro m<sup>2</sup> und Jahr).

Das **Passivhaus** mit einer Energiekennzahl von 10-15 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr ist eine konsequente Weiterentwicklung des Niedrig(st)energiehauses. Hier ist eine konventionelle Heizungsanlage nicht mehr notwendig.

#### **Sieben Vorzüge eines Niedrigenergiehauses:**

- Langfristige Werterhaltung
- Weniger Bauschäden
- Behaglich dank ausgeglichener Temperatur und Feuchtigkeit
- Bessere Qualität der Raumluft
- Mit bewährten Materialien und bekannten Bauprinzipien realisierbar
- Wirtschaftlich attraktiv, da minimale Heizkosten
- Umweltschutz: Schonung der Ressourcen, verringerter CO<sub>2</sub>-Ausstoß

aus: Othmar HUMM, NiedrigEnergie- und Passivhäuser. Konzepte, Planung, Konstruktionen, Beispiele. 1998. S. 9.

Die Zuschüsse des Umweltministeriums unterliegen folgenden Bedingungen:

1. der Planung des Niedrigenergie-/Passivhauses liegt ein Energiekonzept zugrunde;
2. die Qualitätskontrolle erfolgt über einen blower-door-test und eine Thermographie.

Das Energiekonzept wird vom Architekten selbst, einem beratenden Ingenieur, der *Agence de l'Énergie* oder einer im Bereich der Ökologie und der Energie tätigen Einrichtung öffentlichen Nutzens, erstellt.

## Förderungsmaßnahmen des Umweltministeriums:

### *Niedrigenergiehaus (Energiekennzahl unter 60 kWh):*

- Bis 140 m<sup>2</sup> beheizte Wohnfläche: 62,- € pro m<sup>2</sup>
- Ab 140 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup> beheizte Wohnfläche: 25,- € pro m<sup>2</sup>

### *Passivhaus (Energiekennzahl unter 15 kWh):*

- Bis 140 m<sup>2</sup> beheizte Wohnfläche: 100,- € pro m<sup>2</sup>
- Ab 140 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup> beheizte Wohnfläche: 63,- € pro m<sup>2</sup>

### *Außerdem gilt für Niedrigenergie- und Passivhaus:*

- 750,- € als Beihilfe für das Energiekonzept
- 500,- € als Beihilfe für die Qualitätskontrolle („blower door test“ und Thermographie)

*Die kontrollierte Wohnungslüftung lässt sich auch in neuen oder bestehenden Gebäuden mit einer Energiekennzahl unter 80 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr installieren und wird daher auch gesondert bezuschusst:*

- 25% der Investitionskosten im Falle einer einfachen kontrollierten Wohnungslüftung in einem Einfamilienhaus (Höchstbetrag: 500,- €)  
oder in einem Wohngebäude (Höchstbetrag: 5.000,- €)
- 25% der Investitionskosten im Falle einer kontrollierten Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung in einem Einfamilienhaus (Höchstbetrag: 1.500,- €)  
oder in einem Wohngebäude (Höchstbetrag: 15.000,- €)
- 380,- € bei der Installation eines Erdwärmetauschers

## Brennwertkessel

Die Brennwerttechnik nutzt die Abwärme des Heizkessels – in Form von Abgaswärme und Wasserdampf, welche bei der Verbrennung von Öl und Gas entstehen – und die ansonsten durch den Schornstein abgeführt wird. Durch spezielle Wärmetauscher wird das Abgas so weit abgekühlt, dass der darin enthaltene Wasserdampf kondensiert und die so gewonnene Wärme dem Heizungswasser zugeführt wird.

Bei Erdgas ist die Brennwertnutzung besonders günstig. Gegenüber einem konventionellen Niedertemperatur-Heizkessel kann hier eine Jahresnutzungsgradsteigerung bis zu 14% erreicht werden. Außerdem ist Erdgas praktisch schwefelfrei, CO<sub>2</sub>-emissionsärmer und somit umweltfreundlicher als Erdöl.

Abgase von Brennwertgeräten benötigen eine spezielle Abgasführung. Normale Hausschornsteine weisen nicht genug Zug auf für die kälteren Abgase und verkräften nicht unbeschadet die höhere Feuchtigkeitsbelastung. Sie müssen daher nachgerüstet werden.

Voraussetzung für die Kondensation und somit auch für die Nutzungssteigerung ist eine Rücklauf-temperatur des Heizkreises, die 50°C nicht überschreitet. Diese Bedingung muss auch von einem Fachmann beglaubigt werden.

## **Förderungsmaßnahmen des Umweltministeriums:**

### ***Bei den Investitionskosten:***

- 25% in einem neuen Einfamilienhaus (Höchstbetrag: 620,- €) oder Wohngebäude (Höchstbetrag: 3.800,- €)
- 35% in einem bestehenden Einfamilienhaus (Höchstbetrag: 1.240,- €) oder Wohngebäude (Höchstbetrag : 4.300,- €)

## **Wärmepumpe**

Auch die Wärmepumpe bedient sich der Energiequelle Sonne, indem sie diese unter ihrer gespeicherten Form als Umweltwärme aus dem Erdreich, dem Wasser oder der Luft entzieht. Wärmepumpen funktionieren nach dem gleichen physikalischen Prinzip wie ein Kühlschrank, nur wird hier die Wärme anstatt der Kälte genutzt: die sich auf niedrigem Temperaturniveau befindliche Umweltwärme wird also unter Einsatz zusätzlicher Energie auf ein höheres Temperaturniveau, das zum Heizen oder zur Warmwassernutzung ausreicht, gepumpt. Da die nutzbare Wärme etwa viermal so hoch ist wie die benötigte elektrische Energie, ordnet man die Wärmepumpe dem Bereich der rationellen Energienutzung zu.

## **Förderungsmaßnahmen des Umweltministeriums:**

### ***Bei den Investitionskosten:***

- 25% in einem bestehenden oder neuen Einfamilienhaus (Höchstbetrag: 2.500,- €) oder Wohngebäude (Höchstbetrag: 38.000,- €)
- 25% für eine kollektive Nutzung oder für die Nutzung außerhalb eines Wohngebiets (Höchstbetrag: 38.000,- €). Dieser Höchstbetrag erhöht sich auf 75.000,- € im Falle einer mit Erdgas betriebenen Wärmepumpe, welche im Verbund mit einem Wärmenetz betrieben wird.

Die durchschnittliche Jahresleistungsziffer muss bei der elektrischen Wärmepumpe mindestens 3,8 betragen, bei der Gaspumpe 1,5.

## Kraft-Wärme-Kopplung und Wärmenetz

Unter Kraft-Wärme-Kopplung versteht man die kombinierte Erzeugung von Strom und Wärme in einem Kraftwerk. So können Wirkungsgrade bis zu 85% und Primärenergieeinsparungen von 30-40% erreicht werden. Dies entspricht einer Minderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen von 40-50%.

Die so produzierte Wärme kann über ein Nahwärmenetz an umliegende Abnehmer verteilt werden. Somit erreicht man eine bessere Auslastung der Anlage und der Instandhaltungsaufwand für den einzelnen Abnehmer wird reduziert.

Voraussetzung für den sinnvollen Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplungen ist der gleichzeitige Bedarf an Strom und Wärme sowie eine möglichst große Nähe zum Endverbraucher. Beides ist z. B. sowohl in Wohnhaussiedlungen als auch in kleineren Gewerbegebieten gegeben.



Die Fernwärme wird in einer kompakten Übergabestation an die Abnehmer geliefert.

Somit:

- ist ein Heizraum nicht mehr erforderlich,
- entfallen der Hauptkamin, der Heizkessel und der Öltank.

Handelt es sich um eine kompakte Anlage, so spricht man von einem Blockheizkraftwerk (BHKW). Ein solches Kleinkraftwerk besteht aus einem Diesel-, Gas- oder Biogasmotor, der seinerseits einen elektrischen Generator antreibt.

Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen können auch in Verbund mit einer Wärmepumpe, Brennstoffzellen oder mit Solarenergie betrieben werden.

## Förderungsmaßnahmen des Umweltministeriums:

### ***Kraft-Wärme-Kopplung (Leistung 1-150 kW):***

- 25% der Investitionskosten bei einem Einfamilienhaus und bei einem Wohngebäude bis zu einem Höchstbetrag von 62.000,- €

Bedingungen: Jahresnutzungsgrad 80%, 2.500 Betriebsstunden im Jahr.

### ***Wärmenetz:***

30% der Investitionskosten bis zu einem Höchstbetrag von 7.500,- €

### ***Anschluss an ein Wärmenetz (Übergabestation):***

38,- € je kW für ein Einfamilienhaus (bei einer maximalen Leistung von 20 kW) und für ein Wohngebäude (bei einer maximalen Leistung von 100 kW)

## Weitere Förderungsmaßnahmen des Umweltministeriums:

### ***Biomasse und Biogas:***

*Bei den Investitionskosten:*

- 25% für eine Zentralheizung mit kontrollierter Verbrennung (Vergasung, Holzhackschnitzel, Pellets) in einem Wohngebäude (Höchstbetrag: 3.000,- €)
- 30% für eine Holzhackschnitzelfeuerungsanlage mit kontrollierter Verbrennung in Verbund mit einem Wärmenetz (Höchstbetrag: 38.000,- €);  
50% und mehr, wenn die Anlage einen regionalen Charakter hat (Höchstbetrag: 75.000,- €)
- 25% für eine Biogasanlage (Höchstbetrag: 38.000,- €);  
50% und mehr, wenn die Anlage einen regionalen Charakter hat (Höchstbetrag: 150.000,- €)
- 25% für eine Hygienisierungsanlage (Höchstbetrag: 38.000,- €);  
50% und mehr, wenn die Anlage einen regionalen Charakter hat (Höchstbetrag: 150.000,- €)

*Ökologische Unterstützungsprämie der Stromproduktion:*

0,025 € pro kWh für Anlagen zwischen 1 kW und 3.000 kW Leistung für eine Dauer von 10 Jahren

### ***Langzeitspeicher:***

38,- € pro m<sup>3</sup> in einem Einfamilienhaus (Höchstbetrag: 1.250,- €)  
und für einen kollektiven Speicher (Höchstbetrag: 50.000,- €)

Bedingung: Mindestanteil von 40% erneuerbarer Energie

### ***Anschluss an das öffentliche Stromnetz (Mittelspannung 20 kV):***

50% der Investitionskosten bis zu einem Höchstbetrag von 100.000,- €

### ***Ersetzen von einem elektrischen Wasserboiler und einem elektrischen Speicherofen durch eine nicht gänzlich strombetriebene Anlage:***

- 125,- € für das Ersetzen eines elektrischen Wasserboilers
- 500,- € für das Ersetzen eines elektrischen Heizsystems
- 50% der Beseitigungskosten eines asbesthaltigen Speicherofens bis zu einem Höchstbetrag von 500,- €

### ***Brennstoffzelle:***

150,- € je kW elektrisch installierter Leistung bis zu einem Höchstbetrag von 75.000,- €

## Technische Beratung und Informationen

Im Auftrag des Umweltministeriums bietet die Agence de l'Énergie oder eine im Bereich der Ökologie tätige Einrichtung öffentlicher Nutzung den Privatpersonen eine technische Beratung an, z. B. vor dem Kauf einer Photovoltaikanlage, einer thermischen Solaranlage, eines Brennkessels, einer Wärmepumpe oder auch vor dem Bau eines Niedrigenergiehauses.

Weitere Informationen erhalten Sie bei :

Agence de l'Énergie S.A. Tél.: 40 65 64  
Fax: 40 87 68  
email: ael@pt.lu

## Antragstellung und Formulare

Für Investitionen im Bereich der erneuerbaren Energien und der rationellen Nutzung der Energie werden außer Privatpersonen (Eigentümer von Wohnungen oder Wohngebäuden) nichtwirtschaftliche Vereine privaten Rechts (asbl) gefördert.

Die ökologische Unterstützungsprämie für die Stromproduktion aus erneuerbaren Energieträgern wird außer Privatpersonen auch Gemeinden, Gemeindesyndikaten und Unternehmen gewährt.

Die Fördermaßnahmen gelten ab 1.1.2001 und bis zum 31.12.2004. Antragsformulare sind bei der Umweltverwaltung erhältlich.

Erkundigen Sie sich bei der Umweltverwaltung, beim Umweltministerium oder bei der Agence de l'Énergie ob und zu welchen Bedingungen für ein bestimmtes Projekt Förderungsmöglichkeiten bestehen!

Administration de l'Environnement      Tél.: 40 56 56 - 638 / 648  
Service des Economies d'Énergie      email: airbruit@aev.etat.lu

Ministère de l'Environnement      Tél.: 478 - 6816 / 6810  
Fax: 400 410  
email: henri.haine@mev.etat.lu

## Andere Fördermaßnahmen für erneuerbare Energieträger

### Einspeisetarife für Elektrizitätsproduktion aus erneuerbaren Energien

Mit der großherzoglichen Verordnung vom 30. Mai 1994 betreffend die Produktion elektrischer Energie aus erneuerbaren Energieträgern oder der Wärme-Kraft-Kopplung garantierte der Staat die Abnahme der Elektrizität für den Bedarf des öffentlichen Netzes sowie spezielle Einspeisetarife pro kWh produziertem Strom und gewährt darüber hinaus eine zusätzliche Prämie von 0,025 €/kWh für die Stromproduktion aus der Windenergie und der Photovoltaik.

Weitere Auskünfte über die derzeitigen Tarife und Bedingungen erhält man im

Ministère de l'Économie      Tél.: 478 - 4313  
Direction de l'Énergie      Fax: 478 - 4311  
email: direction-energie@eg.etat.lu

# Multitalent Dämmstoff

Energieeinsparung ist sicherlich eine der vordringlichsten Umweltschutzmaßnahmen unserer Zeit. Die Reserven an fossilen Brennstoffen sind in absehbarer Zukunft aufgebraucht. Die Umweltschädigungen durch sauren Regen, Schadstoffe und das Treibhausgas CO<sub>2</sub> sind dramatisch. Unsere Wärmeenergie in neuen Wohngebäuden und insbesondere in den älteren Häusern zu schützen, ist die Aufgabe der Wärmedämmung.

## Was ist eine Wärmedämmung?

Wärmeenergie (in kWh = Kilowattstunde) hat das Bestreben sich mit kühleren Bereichen auszugleichen. So erkaltet der Kaffee in einer Tasse relativ schnell, da die Wärme an die kühlere Außenluft verloren geht. Mit einer Wärmedämmung kann dieser Vorgang zwar nicht verhindert, aber erheblich verzögert werden.

Eine Thermoskanne hat eine solch gut funktionierende Wärmedämmung. Der einmal erhitzte Kaffee bleibt über eine lange Zeit warm. Auch bei unseren Häusern kann die einmal erhitzte Innenluft mit einer Wärmedämmung länger warm bleiben, dadurch wird viel Energie zum Wiederaufheizen gespart.

Der physikalische Wert, welcher die Dämmqualitäten beziffert, ist der Lambda-Wert „ $\lambda$ “ und gibt die Wärmeleitfähigkeit des Dämmstoffes an.

Dabei gilt:

je niedriger der Wert „ $\lambda$ “ desto höher die Dämmfähigkeit des Baustoffes.

Die mathematische Einheit ist

W/mK = Watt pro Meter Kelvin.

## Nur Dämmen?

Die guten Dämmeigenschaften sollten verbunden sein mit Umweltfreundlichkeit, einem guten Raumklima und Schadstofffreiheit des Produktes. Viele Dämmstoffe erfüllen die Anforderungen an die Dämmeigenschaften, machen aber in anderen Bereichen eine weniger gute Figur.

Die Entscheidung des Kunden für einen Dämmstoff fällt heutzutage meist nur anhand der Wärmedämmeigenschaften und des Preises. Das wäre aber etwa so, als wenn man beim Autokauf nur auf den Preis und die Pferdestärken achtet und alles andere unberücksichtigt lassen würde. Beim Dämmstoff sollte das Preis-Leistungsverhältnis stimmen und Leistung bedeutet nicht nur Wärmedämmfähigkeit.

Ein Dämmstoff sollte auch feuchtigkeitstolerant, wärmespeichernd, langlebig und umweltfreundlich sein.

## Warum feuchtigkeitstolerant?

Die mangelnde Feuchtigkeitstoleranz vieler Dämmstoffe ist der Grund für die schlechten Messwerte in der Praxis. Diese entsprechen oft nicht den zuvor ermittelten, rechnerischen Werten und das aus einem einfachen Grund. Feuchtigkeit, die in den Dämmstoff durch Diffusion, undichte Dampfbremsen oder die Hinterlüftung eindringt, verschlechtert die Dämmfähigkeit bei vielen Materialien erheblich. Wassermoleküle füllen die dämmenden Luftporen bzw. Luftzwischenräume und erhöhen somit die Wärmeleitfähigkeit und damit auch den Energieverlust.

Dämmstoffe mit einer natürlichen Zellstruktur sind hier die toleranteren Materialien. Die Wassermoleküle werden in die Zellen eingesaugt, die Hohlräume zwischen den Fasern, die für die Dämmfähigkeit am meisten verantwortlich sind, bleiben trocken. Zugeseetzte Salze verhindern ein Zersetzen des Materiales bei allzu großer Feuchtigkeit. Dämmstoffe mit Zellstruktur sind Naturmaterialien wie z. B. Holzfaser, Kokosfaser, Zellulose und Kork.

## Warum wärmespeichernd?

Unter dem Dach, in dem sich meist Schlafräume befinden, entstehen im Sommer hohe Temperaturen. Temperaturen von über 27°C sind keine Seltenheit. Dies liegt daran, dass viele Dämmstoffe zwar gut dämmen aber nur eine geringe Wärmespeicherfähigkeit haben.

Schwerere Dämmstoffe können Energie absorbieren und speichern und verhindern so die großen Temperaturspitzen unter dem Dach, statt 27°C misst man vielleicht nur noch 24°C, das Klima ist dann wesentlich angenehmer.

Schwere Dämmstoffe und deshalb gut wärmeabsorbierend sind Holzfaserdämmplatten und Zellulose, besonders leicht hingegen sind Polystyrol- und Polyurethanschaumplatten.

## Umweltfreundlich und schadstofffrei!

Eine der wichtigsten Anforderungen an einen Dämmstoff ist das schadstofffreie und umweltfreundliche Produkt. Hier sollten zu jedem Material folgende Aspekte untersucht werden: Die Verfügbarkeit der Rohstoffe und deren Gewinnung.

Als vorteilhaft für die Ökologie gelten hier nachwachsende Rohstoffe ohne Monokulturbildung und mehrfach wiederverwertbare Produkte. Weniger nachhaltig sind Rohstoffe aus Materialien mit geringen Rohstoffreserven wie z. B. alle chemisch erzeugten Produkte aus Rohöl als Grundrohstoff.

## Schadstoffemissionen

Bei der Herstellung entstehen oft giftige Gase oder Stäube. Sie beeinflussen den arbeitenden Menschen und die Umwelt negativ. Aber auch im eingebauten Zustand kann durch mechanische oder chemische Zersetzung Gas oder Staub entstehen. Viele Materialien stehen immer noch im Verdacht, krebserzeugend zu sein.



## Energieaufwand bei Herstellung und Transport

Ein wichtiger Kritikpunkt ist der Energieinhalt eines Produktes, denn ein hoher Energieinhalt bedeutet auch gleichzeitig ein großer Verbrauch an wertvollen Energiereserven und eine hohe Belastung der Umwelt durch Abgase und Abfall bei der Energieproduktion. Denn der eigentliche Zweck einer Wärmedämmung ist das Einsparen von Energie, hier sollte schon bei der Herstellung darauf geachtet werden, dass wenig dieser Ressource verbraucht wird.

## Wiederverwertbarkeit

Hier sollte man darauf achten, ob ein Material nach Gebrauch (Ausbau) wiederverwertbar, nur recyclebar ist oder gar deponiert oder aufwendig als Sondermüll entsorgt werden muss.

Ein Dämmstoff sollte also dämmen können, diffusionsfähig, feuchtigkeitstolerant, wärmespeichernd, schadstofffrei, umweltfreundlich und kostengünstig sein. Alles ist sicherlich nicht möglich. Als Kunde sollte man sich alle Angaben über die verschiedenen Eigenschaften eines Dämmstoffes geben lassen. Die Entscheidung über den Kauf und die Verwendung von Dämmstoffen kann dann nach einem wohl durchdachten Abwägen der verschiedenen Vor- und Nachteile getroffen werden.

Hilfestellung können hier einige gute Bücher geben wie z. B. „Leitfaden für den Bau von öffentlichen Gebäuden“ oder aber das Buch „Biologisch Bauen und Wohnen“ von Herrn Pott.

**Der Bauberater für ökologisches Bauen  
im „Info Logement“  
des Wohnungsbauministeriums**

## 2.2. Die staatliche Förderung des öffentlichen Wohnungsbauprogramms

Auf Grund von Artikel 15 des Gesetzes vom 25. Februar 1979 über die Wohnungsbeihilfen ist der Staat befähigt, die Initiativen der öffentlichen Bauträger (Gemeinden, Fonds du Logement, Société Nationale des Habitations à Bon Marché), hinsichtlich Erwerb und Erschließung von Bauland, finanziell zu unterstützen.

### 2.2.1. Bauland

Auf dem privaten Baulandmarkt, dessen Preise sich ausschließlich aufgrund des Zusammenspiels von Angebot und Nachfrage gestalten, werden laufend zunehmende Höchstpreise verlangt und meistens auch bezahlt.

Lediglich in jenen Gemeinden, wo in Zusammenarbeit mit dem Wohnungsbauministerium subventionierte Bauplätze angeboten werden, kann Bauland zu einem vernünftigen Preis pro Ar angeboten werden. Nutznießer dieser preiswerten Bauplätze sind in der Regel Bauprämienempfänger.

Der Staat subventioniert die Infrastruktur- und Planungskosten zu 50%, vorausgesetzt der öffentliche Bauträger hat sich dazu verpflichtet, die einzelnen Bauplätze zum Gestehtungspreis abzüglich des staatlichen Beitrages zu verkaufen. In der Regel übernimmt die Gemeinde die Vorfinanzierung der Infrastrukturkosten und/oder gewährt darüber hinaus noch einen Zuschuss, so dass der effektive Verkaufspreis letztlich unter dem Gestehtungspreis liegt.

Der öffentliche Bauträger muss sich darüber hinaus verpflichten, mindestens 60% der Gesamtzahl der geschaffenen Bauplätze an sogenannte Bauprämienempfänger zu veräußern. Die verbleibenden 40% können dann über den freien Markt verkauft werden – in diesem Fall zum „nicht-subventionierten“ Preis, d.h. zum Marktpreis.

Mit dem Bauplatz wird dem potentiellen Bauherrn zugleich ein Bauplan verkauft. In der Regel werden pro „Lotissement“ 3 bis 4 Varianten angeboten, aus denen dann das gewünschte Haus ausgesucht werden kann. Dies kann als zusätzliche Subventionierung betrachtet werden, da nur noch eine Baugenehmigung erteilt werden darf, wenn die Baueinreichungspläne von einem Architekten angefertigt werden.

Diesen subventionierten Bauplätzen schließen sich dann noch einige wenige Bedingungen an. So muss der zukünftige Bauherr, wie bereits schon angegeben, Bauprämienempfänger sein und in der Regel innerhalb einer gewissen Frist (meist 2 Jahre) mit dem Bau seines Hauses beginnen.

Bleibt noch anzumerken, dass die so verkauften Bauplätze oft in urbanistisch optimal gestalteten „Lotissement“ angeboten werden, und dass durch eine zusammenhängende, wohldurchdachte Konzeption der einzelnen Wohnhäuser die urbanistische Qualität diejenige des traditionellen Siedlungsbaus übertrifft.

Die hier besprochenen Bauplätze werden im Rahmen von sogenannten Fünf-Jahres-Programmen angeboten, die durch großherzogliche Verordnungen rechtskräftig werden.

## 2.2.2. Eigentumswohnungen

In formaler Analogie zu den Baulandbeschaffungsprogrammen werden durch den öffentlichen Sektor, sprich Gemeinden, „Fonds du Logement“ bzw. „Société Nationale des Habitations à Bon Marché“, fertiggestellte Wohnungen zum Verkauf angeboten. Es werden sowohl Einfamilienhäuser als auch Appartementwohnungen verkauft. Hier werden je nach Marktlage und Zielsetzung des Bauherrn schlüsselfertige Wohnungen oder Wohnungen im „geschlossenen Rohbau“ angeboten.

Auch diese Projekte werden im Rahmen der oben erwähnten Programme realisiert.

### *Wer kann im Rahmen des Wohnungsbauprogramms Wohnungseigentümer werden?*

Um Wohnungseigentümer im Rahmen eines staatlich geförderten Projekts zu werden, müssen Sie Empfänger einer vom Wohnungsbauministerium bewilligten Bauprämie sein.

Die Bauprämie ist eine der individuellen staatlichen Kapitalbeihilfen, die zum Zweck des Wohnungsbaus (Einfamilienhaus oder Appartementwohnung) gewährt wird, und deren Betrag je nach Einkommens- und Familienstand zwischen 496,- € und 9.668,- € schwankt.

Zusätzliche Auskünfte erteilt:

„Info-Logement“, 2, avenue Gaston Diderich, Luxemburg, Tel.: 478-4872.

### *Was ist ein staatlich gefördertes Projekt?*

Der Staat beteiligt sich finanziell an der Verwirklichung eines Wohnungsbauprojekts, das von einem öffentlichen Bauträger durchgeführt wird.

So werden die Bauplätze, bzw. die Wohnungen zum Gestehungspreis an die Empfänger von Bauprämien verkauft.

### *Was versteht man unter Wohnungen im Rahmen eines staatlich geförderten Projekts?*

Die im Rahmen eines staatlich geförderten Projekts erbaute Wohnung muss bestimmten, nachstehend erwähnten Merkmalen in Bezug auf die nutzbare Wohnfläche entsprechen:

Einfamilienhaus

mindestens	65 qm	höchstens	140 qm
------------	-------	-----------	--------

Appartementwohnung

mindestens	52 qm	höchstens	120 qm
------------	-------	-----------	--------

Die Wohnfläche wird innerhalb der Außenmauern ermittelt, ausschließlich der Keller, Garagen, Speicher, Werkstätten oder sonstiger Räumlichkeiten, die beruflich genutzt werden. Bei einem Gebäude mit Eigentumswohnungen werden die Gemeinschaftsbereiche nicht berücksichtigt. Inbegriffen sind allerdings Mansarden oder Räumlichkeiten, die das Einrichten von Dachkammern ermöglichen, deren Mindesthöhe 2 m beträgt und die über einen normalen Zugang sowie über ein Fenster verfügen, dessen Mindestmaße 0,50 m x 0,75 m betragen.

Diese Flächen können vergrößert werden, und zwar:

- um 16 qm pro Kind, ab dem 3. Kind;
- um 20 qm für jeden im gemeinsamen Haushalt lebenden Vorfahren, wenn:
  - der Haushalt mehr als vier Personen begreift;
  - der Vorfahre nicht selbst Wohnungsbesitzer ist;
  - der Vorfahre auf Grund seiner Behinderung nicht allein leben kann.

### *Wie sollten Sie vorgehen?*

#### **1. Etappe:**

Setzen Sie sich mit der Abteilung „Info-Logement“ des Wohnungsbauministeriums in Verbindung.

a) Individuelle staatliche Wohnungsbeihilfen:

„Info-Logement“ wird Sie u.a. über die verschiedenen finanziellen Beihilfen informieren, die staatlicherseits für den Eigenheimerwerb vorgesehen sind (Bauprämie, Sparprämie, Zinssubvention usw.) und die Sie beanspruchen können.

b) Auskünfte über die verschiedenen Wohnungsbauprojekte:

- Als Empfänger einer Bauprämie können Sie gegebenenfalls einen subventionierten Bauplatz erwerben, den einige öffentliche Bauträger in Zusammenarbeit mit dem Wohnungsbauministerium anbieten.
- Öffentliche Bauträger bieten ebenfalls Einfamilienhäuser und Appartements auch schlüsselfertig oder als geschlossenen Rohbau an.
- Bestimmte Bevölkerungsschichten können, mangels ausreichender finanzieller Möglichkeiten keine Eigentumswohnung kaufen. Die öffentlichen Bauträger bieten Haushalten deshalb die Möglichkeit, eine Wohnung zu einem gemäßigten Preis zu mieten.

#### **2. Etappe:**

Setzen Sie sich mit Ihrer Bank in Verbindung.

Das Kreditinstitut Ihrer Wahl wird Ihnen beim Erstellen des Finanzierungsplans Ihres Projekts behilflich sein und Ihnen mitteilen, ob Sie in den Genuss eines Hypothekendarlehens kommen können.

#### **3. Etappe:**

Setzen Sie sich mit dem jeweiligen öffentlichen Bauträger (Gemeinde, FLCM, SNHBM) in Verbindung.

#### **4. Etappe:**

Die vom öffentlichen Bauträger festgelegten Verkaufsbedingungen.

- a) Im Prinzip bestimmt der Bauträger die Verkaufsbedingungen der Grundstücke mit den Modellplänen der in den geförderten Projekten gelegenen Einfamilienhäuser. Als potentielle Käufer gelten jene Kandidaten, die den Beweis erbringen, dass sie die Voraussetzungen für eine Gewährung der Bauprämie erfüllen, entsprechend den Bedingungen des abgeänderten Gesetzes vom 25. Februar 1979 betr. die Wohnungsbeihilfen.
- b) Wenn Ihr Antrag vom Bauträger berücksichtigt wurde, wird er Ihnen eine Verkaufsvereinbarung betr. die Wohnung oder das Grundstück zur Unterschrift vorlegen.

#### **5. Etappe:**

Unterzeichnung des Kaufvertrags

Anschließend wird der eigentliche Kaufvertrag vor dem Notar unterschrieben.

### **2.2.3. Mietwohnungen**

Trotz aller direkten und indirekten Hilfen zur Förderung der Eigentumbildung, die ihren Niederschlag im Kauf einer Wohnung oder eines Bauplatzes finden, bleibt ein Teil unserer Bevölkerung auch von jenem Wohnungsmarkt, der von der öffentlichen Hand gesteuert wird, ausgeschlossen. Diesem Bevölkerungskreis werden preisgünstige Mietwohnungen zur Verfügung gestellt. Der „Fonds du Logement“ und zahlreiche Gemeinden besitzen einen relativ großen Mietwohnungspark, der nach sozialen Kriterien – insbesondere in Verhältnis zu den Einkünften – zur Verfügung gestellt wird. Dieser Mietwohnungsbau wird vom Staat zu 70% bis 75% subventioniert und ebenfalls im Rahmen des obengenannten Programmes realisiert.

### **2.2.4. Bau von Fremdarbeiterwohnungen**

In diesem Fall ist dem Staat die Möglichkeit gegeben, bis zu 100% der anfallenden Kosten zu übernehmen.

### **2.2.5. Sanierung eines Wohnviertels**

Wird ein bestehendes Wohnviertel von einer Gemeinde zum Sanierungsgebiet erklärt – das ist der Fall, wenn über die Hälfte der Wohnungen den gesetzlichen Bestimmungen über die Sicherheit und die Hygiene nicht entsprechen – so kann der Staat die von der Gemeinde vorgesehenen Arbeiten bis zu 50% finanziell unterstützen.

Diese finanziellen Beteiligungen werden im Rahmen eines Mehrjahresprogramms, dem sog. Wohnungsbauprogramm festgelegt.

## Die „Société Nationale des Habitations à Bon Marché“ (SNHBM)

Seit mehr als 80 Jahren errichtet die „Société Nationale des Habitations à Bon Marché“ Einfamilienhäuser und Appartements, die sich durch ein optimales Preis-Leistungs-verhältnis auszeichnen.

Durch eine präzise Bauplanung, die Verwendung von erstklassigen Baumaterialien und eine ständige Baukontrolle wird eine hervorragende Qualität erreicht.

Die Preise der von der SNHBM verkauften Häuser und Appartements begreifen neben den Erschließungskosten der Grundstücke sämtliche Kosten bis zur Fertigstellung der Wohnungen, mit Ausnahme des Innenanstrichs. Inbegriffen sind im Prinzip ebenfalls Anschlüsse für Kanal, Gas, Telefon und TV, sowie die Außenanlagen.

Die Bauvorhaben der SNHBM sind verkehrstechnisch gut eingebunden. Besonders Wert wird auch auf ausgedehnte Grünflächen und sichere Spielplätze gelegt.



In Luxembourg-Cents – *Domaine du Carmel* – entsteht, in Zusammenarbeit mit dem staatlichen Wohnungsbaufonds (Fonds du Logement), ein neues Wohngebiet mit 800 geplanten Wohnungen. Die SNHBM ist hieran zu zwei Dritteln beteiligt. Ihr unterliegen neben der Erschließung des Gebietes auch die Planung und Durchführung der Infrastrukturarbeiten.

### *Die letzten Projekte im Domaine du Carmel:*

Seit 1997 wurden 3 Wohngebäude mit insgesamt 138 Wohnungen sowie 48 Einfamilienhäuser gebaut und fertiggestellt.

Im Bau befinden sich 2 Wohngebäude mit insgesamt 53 Wohnungen, davon 12 Mietwohnungen, sowie 25 Einfamilienhäuser.

Wegen der großen Nachfrage für das Domaine du Carmel wird in diesem Jahr mit dem Bau einer sechsten Residenz mit 39 Wohnungen und dem Bau von weiteren 28 Einfamilienhäuser begonnen.

### **Andere neuere Projekte:**

- 1995-2001 In Roodt-sur-Syre (Cité a Millesch) wurden seit 1995 ungefähr 60 Einfamilienhäuser gebaut. Das letzte Baulos mit 16 Häusern wurde im Herbst 2001 abgeschlossen.
- 2001 Im Herbst 2001 wurde ein erstes Baulos mit 16 Einfamilienhäusern in Differdingen (Cité Léon Kauffman) angegangen. Weitere 7 Häuser sind für Herbst 2002 geplant.

Weitere Details sind auf unserer Internet-Seite [snbhm.lu](http://snbhm.lu) zu ersehen.

### **Wer kann eine Wohnung bei der SNHBM erwerben?**

Die Wohnungen werden vorrangig an Leute verkauft, die die Bedingungen zur Erlangung einer staatlichen Bauprämie erfüllen.

Es handelt sich hierbei um Personen, welche

- nicht Eigentümer oder Nutznießer einer anderen Wohnung sind
- welchen die zu erwerbende Wohnung als Hauptwohnsitz dient und
- welche die staatliche Bauprämie erhalten.



## Der „Fonds du Logement“ (FLCM)

Seit seiner Gründung per Gesetz vom 25. Februar 1979 war der „Fonds du Logement“ als öffentlicher Bauträger stets darauf bedacht, qualitativ ansprechende Wohnungen für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten zu bauen – sei dies zu Mietzwecken oder als Eigenheim – für Empfänger einer staatlichen Bauprämie.

### Erwerb von Eigentum ermöglichen

Neben der Bereitstellung von qualitativ hochwertigen Mietwohnungen ist es ein besonderes Anliegen des Fonds, einem größeren Personenkreis ebenfalls den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen.

Der Fonds bleibt dabei Eigentümer des Grundstücks, auf dem die Wohnung errichtet wurde, um somit den jeweiligen Käufern die stetig anwachsenden Grundstückskosten zu ersparen.

Darüber hinaus verkauft der Fonds – im Gegensatz zu privaten Bauträgern – die von ihm realisierten Wohnungen zum Gestehungspreis, was für die künftigen Wohneigentümer eine weitere substantielle Kostenersparnis darstellt.

Um subventionierten Wohnraum beim Fonds erwerben zu können, darf der Käufer jedoch weder Eigentümer noch Nutznießer einer anderen Wohnung sein – egal ob in Luxemburg oder im Ausland.

Außerdem verpflichtet sich der Käufer, den vom Fonds erworbenen Wohnraum für die Dauer von mindestens 10 Jahren zu Eigenzwecken zu nutzen. Während dieser Zeit darf er die Wohnung ohne vorherige Zustimmung des Fonds du Logement weder verkaufen noch vermieten.

Laut Gesetz müssen mindestens 60 Prozent der Käufer Empfänger der staatlichen Bauprämie sein.

### Größter Verwalter von Wohnraum

Der „Fonds du Logement“ verwaltet den größten Bestand an Mietraum in Luxemburg. Insgesamt stellt er Personen mit niedrigem Einkommen etwa 1.400 Mietwohnungen zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der Einkommenssituation der jeweiligen Antragsteller bietet der Fonds Häuser und Wohnungen mit bis zu 4 Schlafräumen an, um ebenfalls den Bedürfnissen kinderreicher Familien Rechnung zu tragen.

Die vom „Fonds du Logement“ erhobene Miete wird an Hand von zwei Werten ermittelt: dem verfügbaren Nettoeinkommen des Haushalts und der entsprechenden Wohnfläche der jeweiligen Mietwohnung.

Die Höhe der jeweiligen Mieten wird jedes Jahr, auf der Grundlage des Nettoeinkommens, das dem Miethaushalt im vorangegangenen Jahr tatsächlich zur Verfügung stand, neu errechnet.

Damit die Wohnungen des Fonds tatsächlich auch den Personen vorbehalten bleiben, die sie am dringenden benötigen, hat der Gesetzgeber ein System der Mietsteigerung vorgesehen, so dass es ab einer gewissen Einkommenshöhe für den Mieter von Vorteil ist, Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt zu suchen, als weiterhin Wohnraum des Fonds zu nutzen.

## Die neuesten Projekte

Das größte vom Fonds in Angriff genommene Projekt wurde letztes Jahr seiner Bestimmung übergeben. So entstanden in Luxemburg-Mühlenbach 64 Mietwohnungen, 135 Wohnungen, die verkauft wurden, sowie 27 Wohnungen, welche im Rahmen einer öffentlichen Versteigerung angeboten wurden.

Außerdem wurde in Luxemburg-Pfaffenthal die erste Phase der Arbeiten in der rue Laurent Menager fortgesetzt (7 Mietwohnungen), in Monnerich entstanden 21 Mietwohnungen, die auf zwei Häuser aufgeteilt sind, 36 Mietwohnungen sind in der Cité de l'Espérance in Esch/Alzette errichtet worden, derweil in Tetingen ein Haus mit 7 Wohnungen und vier Einfamilienhäuser im Entstehen sind. In Düdelingen wurden 5 Mietwohnungen geschaffen, in Remich deren 10, in Grevenmacher ist ein Projekt mit 20 für den Verkauf bestimmten Wohnungen im Bau, und in Hosingen wurden im Rahmen von zwei Projekten insgesamt sechs Einfamilienhäuser, die verkauft werden, und 16 Mietwohnungen errichtet.

Ferner laufen Arbeiten in Luxemburg-Grund (1 Mietwohnung und 2 Geschäftslokale), in Kleinbettingen (6 Mietwohnungen), in Lasauvage (10 Mietwohnungen), in Esch/Alzette an der Ecke rue de Luxembourg/rue de l'Ecole/ (30 Mietwohnungen) und in Diekirch (ein zur Vermietung bestimmtes Wohnhaus).

Weitere 26 Projekte sind in den folgenden Ortschaften in Planung: in Luxemburg-Grund, Luxemburg-Cents, Luxemburg-Stadt, Altwies, Colmar-Berg, Differdingen, Düdelingen, Eisenborn, Esch/Alzette, Ettelbrück, Kayl, Marnach, Niederkorn, Petingen, Rodange, Rodershausen, Rümelingen, Sandweiler, Schüttringen, Steinfort, Wallendorf und Wasserbillig.

### Der „Fonds du Logement“

Der „Fonds du Logement“ ist eine unabhängige Einrichtung der öffentlichen Hand, die per Gesetz zur Wohnförderung vom 25. Februar 1979 gegründet wurde. Er besitzt Rechtsfähigkeit und unterliegt der Aufsicht des für den Wohnungsbau zuständigen Ministers.

Dem Fonds obliegt die Instandsetzung von Gebäuden, der Erwerb und die Erschließung von Baugelände sowie die Errichtung von Wohnraum zum Verkauf oder zur Vermietung.

Schwerpunkt seiner Tätigkeit sind Projekte, die Dringlichkeit besitzen in Bezug auf die regionalen und lokalen Bedürfnisse an Wohnraum bzw. städtebauliche Maßnahmen im Rahmen der nationalen Raumordnungspolitik.

Um Anrecht auf staatliche Subventionen zu haben, muss der Fonds seine zum Verkauf bestimmten Bauprojekte an mindestens 60% Bauprämienempfänger verkaufen. 50% der Planungs- und Infrastrukturkosten werden in dem Fall vom Staat getragen und werden den Bauprämienempfänger nicht auf den Verkaufspreis hinzugerechnet.

## INFO' LOGEMENT

Le nouveau service «Info' Logement» du Ministère du Logement vous fournit tous les renseignements:

- I. concernant l'habitat, tant sur le plan législatif et administratif que sur le plan technique;
- II. relatifs aux aides individuelles au logement;
- III. en matière de construction écologique.

Adresse:  
Info' Logement  
Coin avenue Gaston Diderich/  
boulevard Grand-Duchesse Charlotte  
L-1420 LUXEMBOURG

Heures d'ouverture du lundi au vendredi:  
09h00 - 13h00 heures  
les jeudis également de 15h00 - 18h30 heures

### I. Renseignements généraux concernant l'habitat

#### 1. sur le plan législatif et administratif:

- législation sur les baux à loyer,
- droits d'enregistrement,
- dispositions fiscales,
- modalités générales concernant les emprunts hypothécaires,
- projets de construction d'ensembles réalisés par les promoteurs publics ou privés,
- règlements et normes spécifiques relatifs à la construction de logements.

#### 2. sur le plan technique:

- construction à coût modéré,
- problèmes d'étanchéité,
- questions d'isolation thermique,
- questions relatives à la sécurité, la salubrité et l'hygiène des logements.

Tél.: 478-4850

# INFO' LO

## II.

### Les aides individuelles au logement

Ces aides, accordées par l'Etat aux personnes physiques, comprennent:

#### 1. Les aides en capital

a. pour la construction ou l'acquisition de votre logement:

- la prime de construction ou d'acquisition,
- la prime d'épargne,
- la prime d'architecte,

b. pour l'amélioration et la transformation de votre logement:

- la prime pour l'amélioration de l'habitat,
- l'aide pour aménagements spéciaux au profit de personnes handicapées physiques.

#### 2. Les aides en intérêt:

- la subvention d'intérêt,
- la bonification d'intérêt.

#### 3. La garantie de l'Etat.

## III.

### Consultation en matière de construction écologique

Celle-ci porte notamment sur:

- la planification de logements à consommation énergétique réduite;
- la rénovation suivant des critères écologiques;
- les matériaux de construction écologiques;
- les installations de chauffage, sanitaires et électriques écologiques;
- les substances nocives et leur élimination;
- les installations de récupération des eaux pluviales;
- les énergies alternatives;
- les aides financières en matière d'écologie;
- les adresses utiles en la matière.

Tél.: 478-4860

Tél.: 478-4873

**LOGEMENT**

## Zusätzliche Informationen

### Nützliche Adressen

Bauberatung für ökologisches Bauen

Ministère du Logement  
Centre Info'Logement  
2, avenue Gaston Diderich  
L-1420 Luxembourg  
☎ 478-4850

Oeko-Fonds Bauberodung  
6, rue Vauban  
L- 2663 Luxembourg  
☎ 43 84 84

Subventioniertes Bauland

Ministère du Logement  
Centre Info'Logement  
2, avenue Gaston Diderich  
L-1420 Luxembourg  
☎ 478-4850

Subventionierte Wohnungen

Ministère du Logement  
Centre Info'Logement  
2, avenue Gaston Diderich  
L-1420 Luxembourg  
☎ 478-4850

Fonds pour le Logement à Coût Modéré  
6, avenue Emile Reuter  
L-2942 Luxembourg  
☎ 26 26 44-1

Société Nationale des Habitations à  
Bon Marché  
108, avenue du X Septembre  
L-2250 Luxembourg  
☎ 44 82 92-1

Anschaffungsprämie  
Bauprämie  
Zinssubvention, Zinsbonifikation  
Sparprämie, Staatliche Bürgschaft

Ministère du Logement  
Cabinet ministériel  
6, avenue Emile Reuter  
☎ 478-4818

Centre Info'Logement  
2, avenue Gaston Diderich  
L-1420 Luxembourg  
☎ 478-4860  
[www.logement.lu](http://www.logement.lu)

Verbesserungsprämie  
Prämie für Spezialeinrichtungen

Ministère du Logement  
Centre Info'Logement  
2, avenue Gaston Diderich  
L-1420 Luxembourg  
☎ 478-4890

Instandsetzungsprämie

Ministère de la Culture  
Service des sites et monuments nationaux  
26, rue Munster  
L-2160 Luxembourg  
☎ 478-6652

Beihilfen im Interesse der ländlichen  
Wohnverhältnisse

Ministère de l'Agriculture, de la  
Viticulture et du Développement rural  
1, rue de la Congrégation  
L-2913 Luxembourg  
☎ 478-2521

Energiesparprämie

Ministère de l'Energie  
19, boulevard Royal  
L-2917 Luxembourg  
☎ 478-4350

Beihilfen für Anlagen  
zur Nutzung von Regenwasser

Ministère de l'Environnement  
Division des Eaux  
1a, rue Auguste Lumière  
L-1950 Luxembourg  
☎ 49 61 05

Mehrwertsteuerzurückerstattung

Administration de l'Enregistrement et  
des Domaines  
1-3, avenue Guillaume  
☎ 44905-1

Steuern

Administration des Contributions  
L-2982 Luxembourg  
☎ 49 21 71

Zinssubventionen  
für öffentliche Beamte

Ministère de la Fonction Publique et de  
la Réforme Administrative  
12-14, avenue Emile Reuter  
L-2011 Luxembourg  
☎ 478-3117

Fonds du Logement

6, avenue Emile Reuter  
☎ 26 26 44 1  
[www.fondsdulogement.lu](http://www.fondsdulogement.lu)

Info'Logement  
Fonds pour le logement à coût modéré  
(siehe auch Seite 66)  
Société Nationale des Habitations à Bon Marché  
(siehe auch Seite 64)  
Gemeinden

☎ 478-4872  
☎ 26 26 44-836  
☎ 44 82 92-24  
siehe Telefonbuch



**Kaaf bei eisen Annonceuren !**