

LU - Wann den aktuellen Gesetzesentwurf an Kraaft trëtt, wäert sech dat negativ op all déi betreffen Parteien auswirken:

Vir Locatairen:

- Enn vun Wunnungsgemeinschaften, well den Propriétaire keen Ureiz méi huet vir un 2, 3 oder 4 Léit zum gläichen Preis ze verlounen ewéi un 1 Locataire.
- Ustieg vun den Preiser: Revisioun vum Loyer entsprechend dem maximalen Loyer wou kann gefrot gi, Enn vun mëndlechen Ofkommen beim Loyer, manner disponibel Wunnungen um Marché, manner Konkurrenz, méi verlounen duerch Immobilienagencen déi Rechnungen mat TVA ausstellen müssen.

Vir Propriétaires:

- Reduzéierten Interet duerch imposéierten Festpräis, gesteigert bürokratesch Hürden, erhéicht Steierrisiken, reduzéiert Akommes, Risiko vun gréisseren Finanzsanktiounen

Vir Agencen:

- Akommesverloscht duerch den Réckgang vun dem Propriétaire sengen 'frais d'agence', an dëst an enger Zäit wou den Sektor schonns an der Kris ass.

Vir d'Handwierksbetriber:

- Manner Aarbechtsplazen an och manner Akommes wéinst reduzéierten Investitiounen am Immobiliëmarché wat zu enger Verschlemmerung vun der Immobiliëkris wäert feieren

Allgemeng vir Lëtzebuerg:

D'Attraktivitéit an Talentförderung vun néien Aarbechtskräften ass een vun den Haaptziler vun der Lëtzebuurger Wirtschaft. Dëst Zieler kënnen net oreescht gi, wann d'Investoren vergrault gi oder handwierklech Betriber an Promoteuren manner Opträg erhalen. Sie kënnen och net oreescht gi, wann den Wettbewerb um Immobiliëmarché orsteckt gëtt an zum Schluss eng Verdeierung vum Loyer usteet.

Den aktuellen Gesetzesentwurf ass mat populisteschen Zieler an Bléck op d'Walen konzipéiert gi, an den Immobilien- an Bausektor ass bewusst ignoréiert gi. Et wäert d'Situatioun an dësem Schlesselsektor nach verschärfen an schued der Wirtschaft insgesamt. Esou en Gesetzesentwurf ass mat den Lëtzebuurger nationalen Interessi net vereenbar, an muss vun Grond op néi iwwerduecht gi.

Et besteet schonns säit längerem en Konsens zwëschen Ökonomen vun all politeschem Spektrum das den Loyersdeckel onefficace ass an éischer den Geigendeel bewierkt. Den renomméierten schwedeschen Ökonom Assar Lindbeck: „Den Loyersdeckel ass den effizientsten Wee eng Staat ze zerstéieren“.

DE - Wenn der aktuelle Gesetzentwurf in Kraft tritt, wird sich das negativ auf alle betroffenen Parteien auswirken:

Für Mieter:

- Ende der Wohngemeinschaften, weil Eigentümer keinen Anreiz haben an 2, 3 oder 4 Menschen zum gleichen Preis zu vermieten wie an nur einen Mieter.
- Anstieg der Preise: Revision der Mieten entsprechend maximaler Miethöhe, Ende der mündlichen Vereinbarung der Miete, weniger verfügbare Wohnungen, weniger Konkurrenz, mehr Vermietungen durch Immobilienagenturen welche monatliche Rechnungen mit Mehrwertsteuer ausstellen müssen.

Für Vermieter:

- V. werden entmutigt Wohnungen zu einem festgelegten Preis auf den Markt zu bringen, gesteigerte bürokratische Auflagen, erhöhtes Streitrisiko, reduziertes Einkommen, Risiko drakonischer Finanzsanktionen.

Für Agenturen:

- Einkommensverlust in Folge des Rückgangs der Immobilienprovision durch die Vermieter während der Krise bereits in der Krise steckt.

Für Handwerksbetriebe aus der Bauindustrie:

- weniger Arbeitsplätze und weniger Einkommen wegen fallende Investitionen im Immobilienmarkt, Verschlimmerung der Immobilienkrise

Allgemein für Luxemburg:

- Die Attraktivität und Talentförderung von neue Arbeitskräften ist einer der Hauptziele der luxemburgischen Wirtschaft. Diese Ziele können nicht erreicht werden, wenn Investoren abgeschreckt werden und Bauunternehmen weniger Aufträge erhalten. Der Wettbewerb auf dem Immobilienmarkt wird erstickt und eine weitere Verteuerung des Mietpreises in Kauf genommen.

Der aktuelle Gesetzesentwurf wurde mit populistischen und wählerischen Zielen konzipiert, während er den Immobilien- und Bausektor bewusst ignorierte, noch bevor diese in die Krise eintraten. Er wird die Situation verschlimmern und schadet der Wirtschaft insgesamt. Ein solcher Gesetzesentwurf ist mit den luxemburgischen nationalen Interessen nicht vereinbar und muss von Grund auf neu überdacht werden.

Es gibt schon seit länger Zeit einen Konsens unter Ökonomen aller Parteien zur Mietpreisdecklung welche diese als unwirksam und schädlich klassifiziert und eine unweigerliche Verschlechterung herbeiführen wird. Assar Lindbeck: „Mietkontrollen sind der effizienteste Weg eine Stadt zu zerstören – vergleichbar mit einem Bombenangriff“.

EN - If the current bill passes into law, it will negatively impact on all of the stakeholders:

Tenants:

- the end of non-corporate flat shares because landlords will have no incentive to rent to 2-3-4 people for the same price as 1 tenant.

- price increases caused by: revision of all rents to align on the “maximal rent level”, the end of oral rental agreements, less housing on the market, less competition, an increase of rentals proposed by companies that will pass the VAT burden onto the tenants monthly.

Landlords:

- discouragement to rent out flats because: imposed prices, huge expansion of paperwork, increased risk of disputes, risk of draconian financial sanctions.

Agencies: loss of revenue due to the owners unwilling to pay agency fees, in an already difficult environment.

Construction professionals:

- less employment, and less wages because of the fall in rental housing investment. aggravating further the crisis in the industry.

Luxembourg in general:

- attracting talents is one of the key aims of the Luxembourgian economy. It cannot be achieved by discouraging investors as well as workers and crushing competitiveness on the real estate market, as well as contributing to an increase in rents in the endgame.

The current bill was conceived with populist and electoralist aims, while deliberately ignoring the real estate and construction sectors, even before those came into crisis. It will make worse the situation in those sectors, make access to housing more grueling, and be a disservice to the economy in general. Such a bill is incompatible with Luxembourgian national interests and must be re-written in a large collective effort.

Rent control laws have long been a topic of consensus among economists of all sides: they are inefficient at improving the housing challenges, they on the contrary inevitably take the situation worse. Assar Lindbeck: "rent control appears to be the most efficient technique presently known to destroy a city – except for bombing".