



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Le Ministre

Gemeinsam Äntwert vum Minister fir Wunnengsbau a Landesplanung, Claude Meisch a vum Minister fir Wirtschaft, Mëttelstand, Energie an Tourismus, Lex Delles, op d'parlamentaresch Fro n°3342 vum 11. Dezember 2025 vum éierbaren Deputéierten Sven Clement betreffend d'„Logements non conformes et expulsions informelles dans la Ville de Luxembourg”

1. Wéi vill Fäll vun illegale „Kaffeezëmmeren” oder net konforme Wunnengen iwwert **Gastronomiebetreiber goufen an de leschte zwee Joer vum Service de police administrative et du commerce** oder anere staatlechen Instanzen festgestallt?

Dem Wunnengsbauministère leien aktuell keng national konsolidéiert Statistike vir, déi explizitt Fäll vun „Kaffiszëmmeren” erfaassen. D'Feststellung an d'Kontroll vun der Konformitéit vu Wunnraim falen haaptsächlech an d'Kompetenz vun de Buergermeeschteren, am Kader vum Gesetz vum 20. Dezember 2019¹ an, jee no Sachverhalt, vun aneren zoustännge staatlechen Instanzen.

Allerdéngs huet am Kader vun enger explorativer Etüd, déi vum Observatoire de l'Habitat gemaach gouf, fir besser déi sougenannt „informell” Kaffiszëmmeren a miwweléiert Zëmmere besser z'identifizéieren an z'analyséieren, eng Ekipp vum Liser verschidde Kaffis-Adressen an der Stad Lëtzebuerg identifizéiert, wou erkennbar ass, datt d'Etagen als Zëmmere verlount ginn.

Et gëtt betount, datt d'Etüd op indikative Methodologien (Feldaarbecht, Analyse vun Annoncen) baséiert a keng juristesche Bewäertung vun der Legalitéit oder Illegalitéit vun de festgestallte Situatiounen ass. D'Regierung gesäit dës Aarbecht als wichtegt Erkenntnisinstrument, dat als Basis fir weider politesch a reglementaresch Reflexiounen dënge kann, besonnesch an Zesummenaarbecht mat de betraffene Gemengen.

Dës Datesammlung baséiert op enger Kombinatioun aus Feldaarbecht, Identifikatioun vu Mietschaiser, déi ze verkafe sinn, an dem Sammele vun Annoncë fir Zëmmeren op Facebook. Duerch dës dräi Quelle goufe méi wéi 400 Adressen an der Stad Lëtzebuerg vun de Chercheuren identifizéiert, déi verschidde Wunnforme kombinéieren. D'Feldaarbecht huet sech op déi Haaptachse vun de folgende Quartiere konzentréiert: Beggen, Belair, Hollerech, Märel, Bouneweg Süd, Bouneweg Nord, Gare, Cents, Lampertsbiereg, Houwald, Gaasperech, Gare, Neiduerf, Eich, Rollengergronn, Ville Haute, Briddel, Clausen, Gronn, Polvermillen, Dummeldeng, Weimerskirch.

Am Ganze sinn 41 Café-Adressen an dës Quartiere fonnt ginn, wou d'Etagë kéinten als Zëmmere benotzt ginn. Zousätzlech goufen 29 Adressen, als 'Café/Mietshaus' katalogiséiert, déi éischter no engem Prinzip vun engem an Appartementer opgedeelte Gebai funktionéieren. Vun de 41 Café-Adresse leie 14 zu

¹ Loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation



Le Ministre

Bouneweg (Süd a Nord), 7 zu Märel, 5 am Quartier Gare, an de Rescht ass op déi aner Quartiere verdeelt, wou d'Feldaarbecht gemaach gouf.

2. **Wéi positionéiert sech de Ministère fir Energie zu der Lück an der Gesetzgebung, dass vulnerabel Persounen, déi an enger Sous-Location wunnen, de Stroum ofgestallt kréien, wann den Titulaire vum Kont (dacks eng moralesch Persoun oder de Bailleur) seng Rechnungen net bezilt, a wéi gedenkt d'Regierung dëst ze behiewen?**
3. Wéi eng legal Méiglechkeeten hunn d'Autoritéiten, fir d'Versuergung mat liewenswichtige Ressourcen (Waasser, Stroum, Heizung) séier ze garantéieren, wann e Gerichtsurteel virläit, de Bailleur awer net erreechbar ass oder sech weigert, dem Uerder nozekommen?

Äntwert ob d'Froen 2 an 3

Den Artikel 2, Paragraf 8 vum ëmgeännerte Gesetz vum 1. August 2007 iwwer d'Organisatioun vum Stroummaart ("Stroumgesetz") beschreift d'Reegelen, déi fir privat Clientë gëllen, déi hir Stroumrechnung net bezuelt hunn. Dës Bestëmmunge gëlle fir Persounen, déi selwer Endclient vun engem Stroumliwwerant ("Fournisseur") sinn, an dofir en eegene Liwwerungspunkt ("point de fourniture") an en individuelle Kontrakt mat engem Stroumliwwerant hunn. E Sous-Locataire, beispillsweis e Bewunner vun engem sougenannte Kaffiszëmmer, ass keen Endclient am Sënn vum Stroumgesetz. Endclient am Sënn vum Stroumgesetz ass an esou Fäll de Propriétaire respektiv de Locataire vum Gebai oder der Wunneng, déi vum Sous-Locataire bewunnt ass. Wann Zëmmere vum Propriétaire oder vum Locataire weiderverlount ginn, ass deen eenzege Kontakt, deen dem Stroumliwwerant respektiv dem Netzbedreiwer bekannt ass, den Endclient, deen an dësem Fall de Propriétaire oder Locataire vum Gebai oder der Wunneng ass. Sous-Locataireen an deenen hir perséinlech Situatioun sinn de Stroumliwweranten net bekannt, am Géigesaz zu Copropriétaires oder Locataires vu Méifamilljenhaiser, déi alleguer privat Stroumclientë mat engem eegene Stroumzieler, an domat engem eegene Liwwerungspunkt, sinn.

D'Stroumliwweranten applizéieren d'Prozedur vum Artikel 2, Paragraf 8 vum Stroumgesetz, egal ob et sech ëm Geschäfts- oder Privatclients handelt, an déi gesäit vir, datt Endclientë, déi hir Stroumrechnung net bezuelen, schrëftlech Rappelle geschéckt kréien ier se ofgeschalt ginn. Déi privat Endclientë kréien och matgedeelt, dass si sech un den zoustännegen Office Social kënnen riichte fir, am Fall wou si d'Critère vu bedürftege Privatpersounen erfëllen, kënnen gehollef ze kréien. Dat ofgeännert Gesetz vum 18. Dezember 2009 iwwert d'Sozialhëllef gesäit vir, dass den Office social eng Prozedur ka lancéiere fir Energiefraise vu Privatclients ze iwwerhuele wa si déi gesetzlech Conditionen erfëlle fir Recht op Sozialhëllef ze hunn.

Bezilt de Bailleur seng Stroumrechnung net, verletzt hien seng mietrechtlech Flichten, an de Sous-Locataire kann Uspréch stellen op beispillsweis eng Mietreduktioun, Schuedenersatz oder, op Grond vun engem gerichtlechen Uerder, d'Reprise vun der Stroumversuergung.



4. **Ass geplangt, d'Gesetzgebung iwwert d'Sous-Location ze verschäerfen, speziell fir d'Zwëscheschalten vu kommerzielle Gesellschaften (wéi S.à.r.l.) ze reguléieren, déi Wunnraum u vulnerabel Persounen weiderverloune fir sech der direkter Responsabilitéit als Bailleur ze entzéien?**

Elo schonn muss sech all Bailleur un d'Gesetz vum 20. Dezember 2019 iwwer d'Salubritéit an d'Gesetz vum 21. September 2006 iwwer de bail à usage d'habitation halen, egal op de Bailleur eng Privatpersoun oder eng kommerziell Gesellschaft ass. Eleng d'Tatsaach, dass eng kommerziell Gesellschaft an enger Locatioun tëschengeschaft gëtt, entbënnt déi Gesellschaft net vun hire gesetzleche Flichten.

Donieft erlaben déi aktuell Gesetzer et och elo schonn, mëssbräichlech Konstruktiounen ze sanktionéieren, wann doduerch d'Gesetz vum 20. Dezember 2019 iwwer d'Salubritéit an d'Gesetz vum 21. September 2006 iwwer de bail à usage d'habitation ëmgaange gëtt.

5. **Wéi gedenkt d'Regierung, ugesiichts der Ausso, dass d'Noutlogementer an der Stad Lëtzebuerg saturéiert sinn, kuerzfristeg Kapazitéiten ze schafen, fir Mënschen, déi akut duerch onbewunnbare Wunnraum ob der Strooss landen, opzefänken?**

D'Regierung ass sech bewusst, datt d'Strukturen am Beräich vum Noutlogement, virun allem an der Stad Lëtzebuerg, staark gefuerdert sinn. Kuerzfristeg gëtt op eng Optimiséierung vun den existente Kapazitéiten, eng verstärkt Koordinatioun mat de Gemengen an den Associatiounen, souwéi – wou néideg – op temporär Léisungen zeréckgegraff.

6. **Kann d'Ministesch fir Justiz confirméieren, ob et Pläng gëtt, fir d'Prozedure bei "insalubrité" oder Gefor a Verzug ze beschleunegen, fir dass Locataire net, wéi an dësem Fall, Méint laang ënner mënschenonwiederde Bedéngungen an ouni Heizung am Wanter liewe mussen?**

En interministeriellen Aarbechtsgrupp, dee beim Departement vum Wunnengsbau ugesidelt ass, ass amgaang déi aktuell Reglementatioun iwwer d'Salubritéit z'iwwerschaffen, mam Zil der Regierung Mëtt 2026 nei Texter virzeleeën.

Lëtzebuerg, den 13. Januar 2026

De Minister fir Wunnengsbau
a Landesplanung

(s.) Claude Meisch