



Foto: Editpress/Fernand Konnen

KOPF DES TAGES

Die luxemburgische Tennisspielerin **Liz Baddé** lebt in der Nähe von Marseille, war aber jetzt im Rahmen der Kyotec Open wieder in Luxemburg, wo sie wertvolle internationale Erfahrung sammeln konnte. Denn die 20-Jährige, die derzeit ein Online-Studium in Rechtswissenschaften absolviert, hat große Pläne: Ihr langfristiges Ziel ist eine Profikarriere. Dafür trainiert sie an einer Tennis-Akademie.

S. 24



BRITISCHER HUMOR

Karikatur: Tomicek

# 170

Seit gestern können Pakete, die bei Amazon bestellt wurden, zu den insgesamt 170 PackUp-Stationen der Post gesendet werden. Kunden können nun ihre Amazon-Pakete rund um die Uhr dort abholen.

S. 18

# Nichts Ganzes und nichts Halbes

EDITORIAL Zum „bail emphytéotique“ – im Zweifel für staatliche Mietwohnungen

In Luxemburg ist man stolz auf den hohen Anteil der Einwohner, die in ihrer eigenen Wohnung leben. Im Jahr 2022 waren dies rund 70 Prozent – deutlich mehr als in Österreich (51 Prozent), Frankreich (63 Prozent) oder Deutschland (47 Prozent).

Die hohe Quote gilt als Zeichen eines gut verteilten Wohlstands. Für das Vermögen der einzelnen Haushalte spielt es hierzulande eine wesentliche Rolle, ob die eigene Wohnung gekauft oder gemietet wird: Wer sein Haus gekauft hat, hat später Studien zufolge deutlich mehr Vermögen als der, der sich für die Miete entschieden hat.

Als der Kauf des Eigenheims, mit den immer weiter steigenden Preisen, immer unerschwinglicher wurde, kam vor Jahren dann die Idee des „bail emphytéotique“ (Erbpachtvertrag) auf. Dabei handelt es sich um einen langfristigen Miet- oder Pachtvertrag (27 bis 99 Jahre). Der Erbpächter erhält gegen eine Zahlung das Nutzungsrecht an einer Immobilie oder einem Grundstück. Um „bezahlbaren Wohnraum“ zu schaffen, wird das System mittlerweile ganz intensiv genutzt.

Im Gegensatz zu einem gewöhnlichen Mietvertrag gibt der „bail emphytéotique“ dem Käufer die Sicherheit, dass er während vieler Jahre in der Wohnung bleiben kann. So richtig wie ein Besitzer fühlen kann er sich trotzdem nicht. Auf der Webseite des „Fonds du logement“ ist beispielsweise zu lesen, dass der Käufer sich verpflichten muss, die Räumlichkeiten während der gesamten Laufzeit des Erbpachtrechts als Hauptwohnsitz zu bewohnen, und dass er keine Außenarbeiten ohne vorherige Genehmigung durchführen darf.

Hinzu kommt, dass der Fonds sich während der gesamten Laufzeit des Erbpachtrechts ein Vorkaufsrecht für den Fall vorbehält, dass die Immobilie verkauft wird. Der Preis, den der „Fonds du logement“ im Fall eines Vorkaufsrechts zahlen muss, entspricht dem Preis, den der Käufer ursprünglich an den Fonds gezahlt hat, zuzüglich des Baukostenindex und ab-



Christian Muller  
cmuller@tageblatt.lu

züglich eventueller Wertverluste von der Nutzung der Immobilie.

Ein fetter Gewinn, wie viele Immobilienkäufer es auf dem freien Markt gewohnt sind, fällt damit wohl nicht an. Es wird kein Vermögen aufgebaut. Während „echte Besitzer“ ihre Immobilien weitervererben können und von Wertsteigerungen profitieren, ist dies bei der Erbpacht nicht der Fall. Es handelt sich demnach eher um die Illusion eines Besitzes. Das System wird damit, über Jahrzehnte, die Ungleichheiten im Lande erhöhen: zwischen Besitzern und Schein-Besitzern.

Auch für den Staat stellen sich viele Fragen: Hätte er mit dem gleichen Geld Mietwohnungen gebaut, dann hätte er mittlerweile deutlich mehr Wohnungen zur Verfügung und könnte mit höherer Flexibilität auf Bedürfnisse reagieren. Im Falle von gut verwalteten Mietwohnungen könnte der Staat so etwa ein Haus nach dem Auszug der Kinder für eine neue bedürftige Familie nutzen und dem einstigen Mieter eine kleinere Wohnung anbieten.

Gerade in einem Land, das – verglichen mit anderen europäischen Ländern – nur relativ wenig Wohnraum zum ermäßigten Vermieten zur Verfügung hat, stellt sich somit die Frage, ob eine Regierung nicht besser beraten wäre, die verfügbaren Mittel verstärkt für Mietwohnungen einzusetzen. Rund elf Prozent der Luxemburger zahlen vergünstigte Mieten für ihre Wohnung – in den Niederlanden, Frankreich und Österreich ist die Quote hingegen näher bei 20 Prozent. Das hilft zwar nicht beim Aufbau von Kapital, es verringert aber den Druck auf die Bedürftigen.

Warum soll eine gute Idee der Opposition nicht den Weg in die Planungen finden? Warum soll ein Oppositionsrat nicht wissen, was und wie geplant wird?

Charel Weiler,  
neuer Bürgermeister von Diekirch

S. 19

Follow tweet X

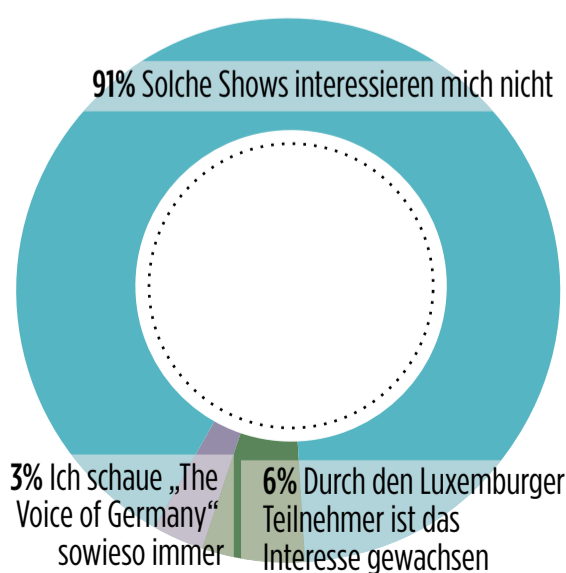
Share comment

Like

f X Instagram in

#Tag/ SOCIAL MEDIA

## Die Meinung in Zahlen



## Luxemburger im Halbfinale

Wir wollten gestern von unseren *Tageblatt.lu*-Lesern wissen, ob sie sich das „The Voice of Germany“-Halbfinale mit dem luxemburgischen Teilnehmer Joel Marques Cunha ansehen werden. Drei Prozent der Teilnehmer stimmten für „Ja, ich gucke das aber sowieso regelmäßig“, 91 Prozent stimmten für „Nein, solche Sendungen interessieren mich so oder so nicht“ und sechs Prozent haben „Jetzt, da einer von uns dabei ist, ist das Interesse schon größer“ angeklickt.

Heute in der Umfrage:  
Amazon-Pakete können seit gestern an die 170 PackUp-Stationen der Post gesendet und dort 15 Tage aufbewahrt werden. Werden Sie hiervon in Zukunft Gebrauch machen?

Stimmen Sie online auf [www.tageblatt.lu](http://www.tageblatt.lu) ab!