

# «STRATEGIE LOGEMENT»

Wohnungsnot in Luxemburg!?

Magali De Rocco

M.A. Soziale Arbeit/ Soziale Innovation

Basel, der 21. Juni 2019

**croix-rouge**  
luxembourgeoise



*Menschen helfen*

# Inhaltsverzeichnis

---

1. Wohnen in Luxemburg – aktuelle Tendenzen und Herausforderungen
2. Eine Landschaft vieler Akteure
3. Die Strategie des luxemburgischen Roten Kreuzes
  - a. **Die Wohnproblematik aus Sicht der Betroffenen**
4. Aktuelle Herausforderungen

# 1. Wohnen in Luxemburg – aktuelle Tendenzen

Generelle Beobachtungen der letzten Jahre betreffend des Wohnbaus in Luxemburg

- Rasant steigende Wohnpreise (Miete und Kauf)
  - 2007 – 2017 : Mietpreise sind um 50% gestiegen; Gehälter in der gleichen Zeit um 25%
- Bei einem stetig steigenden Bevölkerungswachstum (10.000 – 12.000 Einwohner) werden jährlich rund 6.500 neue Wohnungen benötigt jedoch nur 2.500 gebaut. Der Überschuss der 70er und 80er Jahre erlaubt den Wohnbedarf heute (noch) aufzufangen.
- Auf nationaler Ebene sind Mieter insgesamt benachteiligt (rund 25%) und eher von Armut betroffen.
  - **Beispiel: Im Durchschnitt muss ein Haushalt für die Miete eines Hauses rund 1 447€ monatlich entrichten. 2017 waren die Hälfte der Arbeitnehmer welche von Armut betroffen sind Mieter. Ein von Armut betroffener Arbeitnehmer hat monatlich zwischen 1 469 € et 1 804 € zur Verfügung. Die Zahl der von Armut betroffenen Menschen die in Luxemburg leben beträgt und 75 000 (14,5%) Personen\* bzw. 30 000 Haushalte.**
  - **Durchschnittlicher Mietpreise 6 051 €/m<sup>2</sup>; durchschnittlicher Kaufpreise 4 795 €/m<sup>2</sup>**

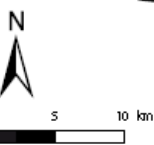
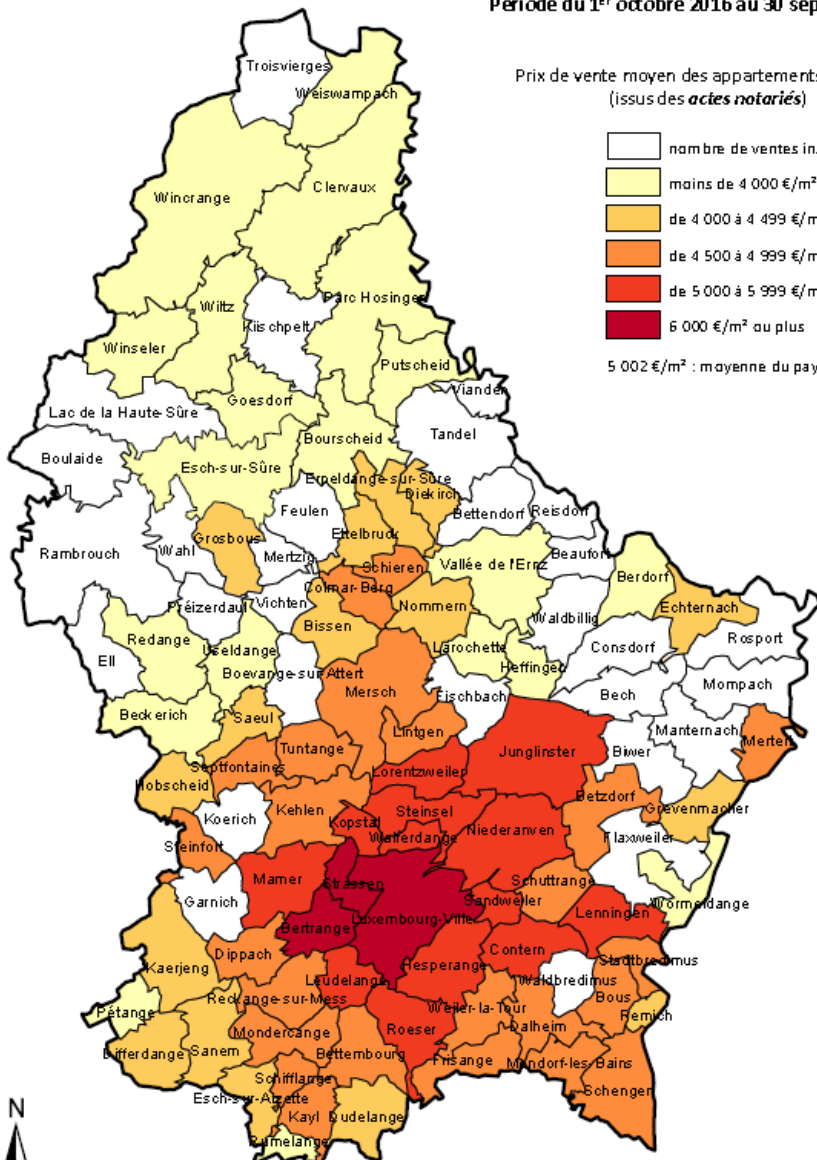
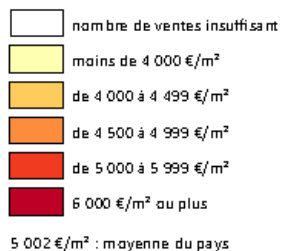
\* STATEC (2018). Rapport travail et cohésion sociale. L'état social et le bien-être de la société luxembourgeoise.  
<https://statistiques.public.lu/catalogue-publications/cahiers-economiques/2018/PDF-Analyses-01-2018.pdf>

# 1. Wohnen in Luxemburg – aktuelle Tendenzen

- Eine klare «nationale Strategie» gibt es indes noch nicht, zudem gibt es wenig statistisches Material, welches erlauben würde eine Strategie zu etablieren:
  - *Observatoire de l'habitat, STATEC, Cour des comptes (Rechnungshof), Wohnbauministerium sind nur einige Quellen die statistisches Material zum Wohnen liefern.*
  - *Daten beschränken sich auf die Beobachtung der Wohnpreisentwicklung (lokalen/ regionalen); jedoch «hinken» sie hinterher.*
  - *Wenig Neuerungen und alternative Wohnmodelle; somit kaum Alternativen.*

***«En l'absence de définitions normées, la Cours estime qu'il est difficile de mettre en place une politique coordonnée en matière de logement social (...)» \****

Prix de vente moyen des appartements existants  
(issus des **actes notariés**)



# LE LOGEMENT en chiffres

**PRIX DES LOGEMENTS**  
**+ 4.9 %**  
3. Trim. 2016 – 3. Trim. 2017

## Appartements anciens



## Appartements neufs



## Maisons anciennes



Chiffres : Entre le 3<sup>e</sup> trimestre 2016 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2017  
Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat

\* Cour des comptes (2019). Rapport spécial sur la réalisation de logements sociaux. P.20

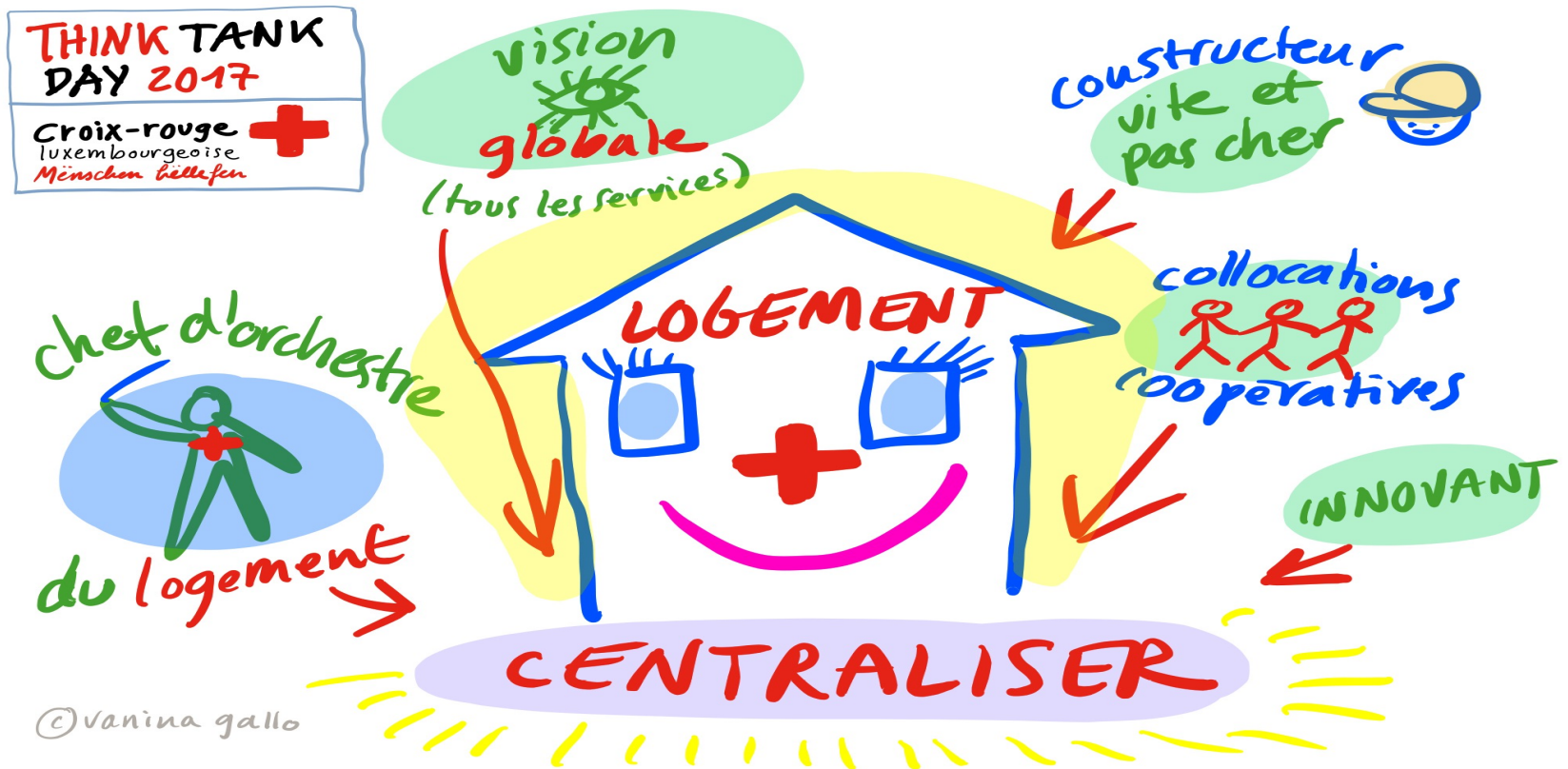
## 2. Eine Landschaft vieler Akteure → an een Ufanksdokument siche goen!!!

- Sozialer Wohnungsbau
  - *Keine einheitliche Definition von «logement social» oder «logement abordable»*
  - *Rund 2 904 Wohnungen gehören zum sozialen Wohnungsbau (Wohnungsministerium)*
  - *Bei allen Anbietern lange Wartelisten (zum Beispiel Fonds du Logement 2 825 Haushalte)*
- Wenig koordinierte Aktivitäten der unterschiedlichen Akteure untereinander

Parc locatif social	FDL	SNHBM	Communes	ASBL, Fondations, etc.	Sociétés de droit privé	Autres	TOTAL
Nombre de logements sociaux locatifs	1 851	206	600	230	0	17	2 904



# 3. Die Strategie des luxemburgischen Roten Kreuzes





# 3. Die Strategie des luxemburgischen Roten Kreuzes

## Wohnverwaltung des luxemburgischen Roten Kreuzes (LRK)

- Das LRK betreibt seit Jahren eine aktive Suche von Wohnungen für ihre unterschiedlichen Zielgruppen
  - Im Jahr 2017 verwaltete das LRK 208 Wohnungen die durch das ganze Land verteilt sind, wobei 30% in Eigentum sind, 55% angemietet werden und 15% vom Staat, Gemeinden oder anderen Stellen kostenlos zur Verfügung gestellt werden.

Types de logement de la CRL	Appartement	Chambre	Maison	Studio	TOTAL
Locataire	5	52	2	58	117
Mise à disposition		28	3		31
Propriétaire	15	23	5	17	60
<b>TOTAL</b>	<b>20</b>	<b>103</b>	<b>10</b>	<b>75</b>	<b>208</b>

# 3. Die Strategie des luxemburgischen Roten Kreuzes

## Der Immobilienpark des LRK

- Das LRK besitzt rund 188 Grundstücksflächen:
  - Gebäude
  - Ackerland
  - Wälder
  - Gründflächen
  - Obstgärten
  - Parkplätze
- Das Potenzial für bebaubares Land wird aktuell auf 80.500 m2 geschätzt

Commune	Nbr de parcelles cadastrales	Surface (m <sup>2</sup> )
Berg	4	36430
Bertrange	1	10000
Luxembourg	1	9787
Medingen	1	1773
Nommern	1	4959
Redange-sur-Attert	3	12679
Weicherdange	1	4000
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>80428</b>

# 3. Die Strategie des luxemburgischen Roten Kreuzes

Übersicht über das «Wohnangebot» des LRK:

Hébergement en institution		
L'hébergement en institution est caractérisé par un encadrement permanent.		
Activité CRL	Capacité d'accueil	Population cible
Abricoeur/ Halte de nuit	11 chambres	Personnes sans abris
Centre d'Accueil Norbert Ensch	50 chambres	Mineurs placés (jusqu'à majorité)
CIPA Junglinster	100 lits	Personnes âgées de plus de 65 ans
Service Migrants et Réfugiés	1411 lits	DPI (demandeurs de protection internationale de tous âges)
Logement encadré pour personnes âgées - Vitalhome	38 appartements	Personnes âgées > 60 ans

# 3. Die Strategie des luxemburgischen Roten Kreuzes

## Logement encadré agréé

Ce type requiert un encadrement intermittent de moyenne intensité (+/- 8 à 10 heures par semaine). En fonction de la population cible, le logement encadré agréé :

- est organisé en studio, appartement, colocation,
- est organisé et encadré par un service spécialisé,
- Le loyer est à charge du résident. En cas de besoin, celui-ci peut bénéficier d'une aide étatique,
- est en principe soumis à la loi ASFT et donc assujetti à un agrément

Activité CRL	Capacité d'accueil	Population cible
Perspectives	72 unités	Jeunes adultes (16-27 ans) en détresse psycho-sociale
HIV Berodung	17 chambres	Personnes atteintes du VIH en détresse sociale et/ou psychologique et/ou médicale
Dropln	2 studios	Personnes souhaitant « sortir » de la prostitution
Abricoeur/Haus 1	20 chambres	Adultes au revenu modeste, antécédent de sans-abrisme
Logement encadré pour personnes âgées – Muselheem	43 appartements	Personnes âgées > 60 ans

# 3. Die Strategie des luxemburgischen Roten Kreuzes

Logement social conditionné		
Ce type de logement requiert un encadrement intermittent de faible intensité (+/- 1 à 2 heures par semaine). Ainsi :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les habitations appartiennent à des tiers,</li> <li>• Le loyer est financé par les résidents (avec/sans aides sociales)</li> <li>• Exemples : AIS, Wunnengshëllef</li> </ul>		
Activité CRL	Capacité d'accueil	Population cible
LISKO	71 logements sur le marché immobilier privé	Majeurs bénéficiaires de protection internationale (personnes ayant obtenu le statut de réfugié)
HIV Berodung	19 places	Clients « sortants » à revenu modeste
Riicht Eraus, « Programme HOLD »	2 appartements	Service offrant des logements à des hommes auteurs de violences domestiques (avérés, présumés, en risque de), les victimes masculines de la traite humaine, les victimes masculines de violence domestique

# 3. Die Strategie des luxemburgischen Roten Kreuzes

## Logement social locatif

Cette catégorie de logement locatif s'adresse aux personnes adultes à revenu modeste, ne requérant aucun encadrement, respectant les conditions liées au contrat et ne dépassant pas un seuil de revenu prédéfini. Pour cette catégorie de logement :

- Le loyer est financé par les résidents (avec/sans aides sociales)
- Exemples : SNHBM et Fond de Logement

Activité CRL	Capacité d'accueil	Population cible
Croix-Rouge luxembourgeoise	19 logements	Personnes à revenu modeste

# Die Wohnproblematik aus Sicht der Betroffenen

## HIV-Berodung # 1

### Description de la situation:

- Femme, 35 ans, luxembourgeoise sortant de prison; toxicomane, addiction à l'alcool; problèmes graves de santé (cirrhose, hépatite C). Pas de logement ou d'adresse, pas de revenu, ni CNS.
- Hépatite C, mise sous traitement en prison mais pas fini à la sortie.

### Situation de logement actuelle:

- Personne à la rue (Ulysse ne prend pas de toxicomanes), ne veut pas aller à l'Abrigado.
- Logement «stable» indispensable pour traitement hépatite C. Espère s'infecter avec VIH pour avoir une chambre.

### «Biographie» de logement:

- Rue, prison, chez des amis, rue, prison, ...

### Besoin de logement

- Logement de type «Housing first» ou foyer bas-seuil où elle peut rester un certain temps pour se faire soigner.

### Description de la situation:

- Homme, 59 ans, portugais, stade SIDA en 2016, insuffisance rénale grave, besoin de dialyse, plus capable de travail (RMG) (avant ATI).

### Situation de logement actuelle:

- Depuis quelques années HIV-Berodung, arrive à gérer son infection au VIH. Besoin d'un suivi régulier mais pas de suivi rapproché en foyer.
- Ne trouve pas de logement avec RMG.

### «Biographie» de logement:

- Lors ATI location d'un studio, a dû quitter pour rénovations logement, partage de chambre avec ami, hospitalisation pour SIDA, foyer HIV Berodung.

### Besoin de logement

- Logement encadré long terme.

# Die Wohnproblematik aus Sicht der Betroffenen

## HIV-Berodung # 3

### Description de la situation:

- Femme, 29 ans, allemande, HIV positive, hépatite C positive, polytoxicomane, problèmes psychiques.
- Pas d'adresse ou logement, pas de CNS.
- Ne prend pas de traitement, se prostitue.

### Situation de logement actuelle:

- Sans domicile.

### «Biographie» de logement:

- Rue, Abrisud, HIV Berodung, rue, hospitalisation long terme, rue, ...

### Besoin de logement

- Housing first ou,
- Loyer bas-seuil avec prise en charge pour toxicomanie et problèmes psychiques et avec prise en charge médicale.

## Réflexions

- La possession d'une adresse au Luxembourg est de nature existentielle. Sans adresse pas d'accès aux soins élémentaires, pas de revenu...
- Absence de vraies alternatives en logement pour personnes en besoin d'un logement «bas-seuil».
- Peu/ pas d'offres en logement pour personnes avec un besoin en soins/ de santé spécifique.
- Pas de logement = pas/ peu de chances de stabilisation de la situation de santé et chances d'améliorer sa situation personnelle.
- Souvent «biographies» complexes avec multiples besoins.
- Risque d'aggraver la situation sociale et pas de travail préventif possible si absence d'alternatives et offres en logement.
- Observation = multiplication des offres déjà existantes, mais pas/ peu d'offres innovantes répondant aux besoins de la population de la Croix-Rouge



# Die Wohnproblematik aus Sicht der Betroffenen

## SLEMO Perspectives # 1

### Description de la situation:

- Jeune femme, 23 ans, cap-verdienne, 1 enfant 3 ans.
- Termine l'école (filière commerce).
- Autonome, besoin d'un encadrement faible.

### Situation de logement actuelle:

- Depuis 2013 au SLEMO Perspectives.

### «Biographie» de logement:

- A vécu au Cap-Vert jusqu'à l'âge de 16 ans, après 2 ans en famille au Luxembourg

### Besoin de logement

- Logement social abordable et/ ou un propriétaire qui accepte un locataire avec RMG et femme monoparentale.

## SLEMO Perspectives # 2

### Description de la situation:

- Jeune femme, 22 ans avec enfant
- Autonome, besoin d'un encadrement faible.

### Situation de logement actuelle:

- Depuis 2015 au SLEMO Perspectives.

### «Biographie» de logement:

- En famille, après grosses auprès le père, mais a dû quitter pour cause de violence dans le couple.

### Besoin de logement

- Logement social abordable avec encadrement

# 3. Die Strategie des luxemburgischen Roten Kreuzes

---

Die Strategie des LRK:

- **Stärkung bestehender Massnahmen:** Entwicklung eines interinstitutionellen Ansatzes für den Wohnungsbau, welcher agile und flexible Wohnansätze unterstützt.
- **Bestehendes Angebot verwalten:** Das aktuelle Angebot verwalten und stärken.
- **Schaffung von Wohnraum:** Analyse und Entwicklung des Bebauungspotential, sowie Aufstellung eines Aktionsplanes, basierend auf dem Erfassen der Wohnbedürfnisse.
- **Innovation:** In alternative Wohnmodelle investieren.
- **Zusammenarbeit:** Entwicklung strategischer Partnerschaften mit externen Akteuren (z.B. mit privaten Bauträgern)
- **Entwicklung von Monitoring und Planungsverfahren:** Regelmässige Datenerhebungen innerhalb des LRK.

# 4. Aktuelle Herausforderungen

---

Sowohl auf insitutioneller wie nationaler Ebene bestehen folgende Herausforderungen:

- Auf wachsenden Druck auf dem Wohnungsmarkt antworten
- Schaffung von «erschwinglichem» Wohnraum
- Benötigt werden Gesetzesnovellen
- Stärkere Zusammenarbeit zwischen den Akteuren (soziale Akteuren, Gemeinden, ...)
- Spekulation bremsen
- Bauland «erschliessen»
- Alternative Wohnmodelle fördern
- ...