



Informationen für Mieter von bezahlbarem Wohnraum

Wir informieren Sie darüber, dass seit dem 1. Oktober 2023 ein neues Gesetz über bezahlbaren Wohnraum in Kraft ist. Folglich können sich einige Ihrer Bedingungen wie die Miete ändern.

Die Hauptprinzipien des neuen Gesetzes lauten wie folgt:

- Alle vom Staat vollständig oder teilweise finanzierten Wohnungen müssen unter denselben Bedingungen vermietet werden, unabhängig vom sozialen Vermieter.
- Der soziale Vermieter kann der Fonds du Logement, die SNHBM, eine Gemeinde oder eine Non-Profit-Organisation (ASBL) sein. Die Person, die Ihre Mietbetreuung übernimmt, ist Ihr zugeordneter Vermieter.
- Die Miete für diese Wohnungen wird als netto erschwingliche Miete bezeichnet.
- Die netto erschwingliche Miete wird auf Grundlage des Haushaltseinkommens bestimmt. Sie kann, je nach Anzahl der im Haushalt lebenden Personen und der Summe ihrer Einkommen, zwischen 10% und 35% des Haushaltseinkommens betragen.
- Die erschwingliche Miete wird mindestens jährlich von Ihrem Vermieter überprüft, um an Ihre Einkommenssituation angepasst zu werden. Sie müssen Ihren Vermieter über wesentliche Änderungen Ihrer Einkommensverhältnisse informieren.

Festlegung der erschwinglichen Miete

Mietberechnung:

Die Miete wird auf Grundlage Ihres Haushaltseinkommens berechnet. Bei dieser Berechnung werden die Einkommen aller Personen, die in Ihrem Haushalt leben, berücksichtigt. Berücksichtigte Einkommen umfassen Nettogehälter, erhaltene Unterhaltszahlungen, Unfallrenten, Familienzulagen und Einkommen aus Überstunden.

Die Einkommen von arbeitenden Kindern im selben Haushalt werden stufenweise berücksichtigt (100% erst ab dem vierten Jahr der Beschäftigung).



Andere Komponenten:

Basierend auf diesem Einkommen wird Ihre netto erschwingliche Miete für die Wohnung (ohne Nebenkosten) zwischen 10% und 35% der Gesamteinkommen liegen.

Wenn Ihre Wohnung vor 1990 gebaut wurde und es wurden keine energetischen Renovierungen durchgeführt, kann Ihre Miete reduziert werden. Wenn Ihre Wohnung eine Einbauküche, einen Außenbereich enthält oder ein Haus ist, kann Ihre Miete erhöht werden.

Nebenkosten:

Zusätzlich zur netto erschwinglichen Miete müssen Sie private Mietnebenkosten und gemeinsame Mietnebenkosten, die von Ihrem sozialen Vermieter erklärt werden (Strom, Heizung und Wasser für gemeinsame Bereiche, Wartung und Instandhaltung, Kanalisationsabgabe und Müllsteuern, vom Mieter verursachte Reparaturen usw.), zahlen.

Der Mietbetrag wird jedes Jahr überprüft. Ihr sozialer Vermieter wird aktualisierte Einkommen anfordern. Außerdem müssen Sie Ihren sozialen Vermieter informieren, wenn sich Ihr Haushalt ändert (Scheidung, Geburt eines Kindes, Umzug eines Kindes mit Einkommen und andere) oder wenn sich die finanzielle Situation Ihres Haushalts ändert.

Wenn Sie dies nicht rechtzeitig melden und die neue Situation erst bei der jährlichen Überprüfung festgestellt wird, wird die Miete rückwirkend ab dem Tag der Änderung neu berechnet und muss nachgezahlt werden. Dies kann erhebliche Kosten verursachen.

Ihre Miete muss jedes Jahr überprüft werden. Für 2024 wird sie zu Beginn des Jahres überprüft und am 1. Mai 2024 angepasst. Ihr Vermieter wird sich mit Ihnen in Verbindung setzen und die erforderlichen Unterlagen für die Mietberechnung anfordern. Es wird Ihnen ein neuer Mietvertrag vorgelegt, der den Bedingungen des neuen Gesetzes angepasst ist.

Präzisierungen:

Ihr sozialer Vermieter ist dafür verantwortlich, Ihnen Unterstützung anzubieten und alle erforderlichen Informationen bereitzustellen, um Ihre Mietverhältnissituation verständlich zu machen.

Das Ihnen angebotene Wohnen ist in der Regel unbefristet. Sie können eine andere Wohnung beantragen, wenn sie zu klein wird, wenn Sie den Arbeitsplatz wechseln oder wenn Ihre Kinder die Schule wechseln. Der Vermieter kann Ihre Anfrage berücksichtigen, wenn er über eine geeignetere Wohnung verfügt, ist jedoch nicht dazu verpflichtet. Er muss seine Wohnungen bestmöglich unter Berücksichtigung aller Dringlichkeiten der Warteliste zuweisen.



Wenn sich Ihr Haushalt ändert und die Wohnung zu groß wird, muss der Vermieter Ihnen eine geeignete Wohnung anbieten. Wenn Sie zwei Umzugsangebote ablehnen, müssen Sie die Räumlichkeiten innerhalb von 6 Monaten verlassen, es sei denn, es handelt sich um Personen über 70 Jahre oder Haushalte mit einer Person mit Behinderung.

Wenn Sie die Kriterien für diese bezahlbare Wohnung nicht mehr erfüllen (Erwerb einer eigenen Wohnung, Verlust des Aufenthaltsrechts), müssen Sie Ihren Vermieter informieren. Andernfalls können Sie aus dieser Wohnung zwangsausgeschlossen werden. Gleiches gilt, wenn Sie Ihre Miete nicht zahlen.

Es ist strengstens verboten, Ihre Wohnung unterzuvermieten, sie zur Verfügung zu stellen oder in Ihrer Wohnung kommerzielle Aktivitäten durchzuführen.

Praktische Beispiele:

1. Für ein Paar mit zwei Kindern mit einem monatlichen Einkommen von 2.000 euros beträgt die Miete 200 euros pro Monat.
2. Für ein Paar mit zwei Kindern mit einem monatlichen Einkommen von 5.000 euros beträgt die Miete 1.023 euros pro Monat.
3. Für ein Paar mit zwei Kindern mit einem monatlichen Einkommen von 7.800 euros beträgt die Miete 2.730 euros pro Monat.

Für alle weiteren Fragen können Sie sich an Ihren zugewiesenen Vermieter, das Sozialamt Ihrer Gemeinde oder das Ministerium für Wohnungswesen wenden.



Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Département du Logement

Tél : (352) 247-84819

info@ml.public.lu

questionlogabo@ml.etat.lu