



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Éducation nationale,
de l'Enfance et de la Jeunesse

WOHNEN IN LUXEMBURG
VIVRE AU LUXEMBOURG

10

Der Weg zur ersten Wohnung
Tipps und Tricks

L'accès au
premier logement

Conseils et astuces



Vorwort

Für die Regierung ist das Recht auf eine Wohnung für alle Mitbürger eine der politischen Prioritäten in Bezug auf die Förderung des sozialen Zusammenhalts. Die Anforderungen an eine Wohnung ändern sich je nach Alter, Budget und sozialer Situation. Eine qualitativ hochwertige und zudem noch bezahlbare Wohnung steigert die Lebensqualität.

Besonders wichtig ist es für junge Menschen, eine ihren Bedürfnissen angepasste Wohnung zu finden. Aus diesem Grund haben das Ministerium für Wohnungsbau und das Ministerium für Bildung, Kinder und Jugend in Zusammenarbeit mit Jugendlichen aus Jugendhäusern dieses Themenheft ausgearbeitet, das jungen Menschen auf der Suche nach der optimalen Wohnung helfen soll. Den politischen Verantwortlichen ist bewusst, dass dieses Thema sich ständig weiterentwickelt und es deswegen wichtig ist, die Hilfestellung sowie das Angebot auszubauen.

Das Themenheft Nr.10 „Der Weg zur ersten Wohnung“ soll den Jugendlichen, mit wichtigen Informationen, Ratschlägen, nützlichen Adressen und Kontakten sowie als Bedienungsanleitung zur Wohnungssuche dienen.

Préface

Pour le Gouvernement, le droit à un logement demeure l'un des vecteurs de la cohésion sociale et de la lutte contre les exclusions. Les attentes en matière de logement varient selon l'âge, le budget et la situation sociale. Un logement de qualité abordable entraîne une amélioration de la qualité de vie.

Il est primordial d'aider les jeunes gens à trouver un logement adapté à leurs besoins. C'est pourquoi le Ministère du Logement et le Ministère de l'Éducation nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse ont élaboré ensemble avec les jeunes issus des maisons des jeunes un cahier thématique guidant les jeunes dans la recherche d'un logement adéquat. Les responsables politiques sont conscients que cette thématique évolue constamment et que le développement de ce sujet est primordial.

Le cahier thématique N° 10 « L'accès au premier logement » tient à aider les jeunes dans la recherche d'un logement par le biais de conseils de base, d'adresses utiles et de contacts pouvant ainsi être considéré comme un mode d'emploi.

Maggy NAGEL
Ministerin für Wohnungsbau

Ministre du Logement



Claude MEISCH
Minister für Bildung, Kinder und Jugend

Ministre de l'Éducation nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse



Virwuert vu Jugendlechen

“Mir, déi Jonk, si wierklech stolz op dëst Heft, dat mir selwer, duerch ons Iddien a Virstellungen, matgestallt hunn. Et ass ons dorëms gaangen, de Jonken ënnert d'Ärem ze gräifen, wann et em d'Wunnengssich geet, an mir hoffen, dass dëst Heft dozou bäidroen kann.

Mir hunn och Propositionen zum Thema „Jonker a Wunnen“ ausgeschafft, déi et bei eis bis elo nach net ginn, déi awer Alternative fir Jonker duerstelle kéinten. Dofir wiere mir extrem frou, wann dir ons är Iddien a Meenunge matdeele géift, fir dass mir déi da spéider mat abae kënnen, well genau no deem Prinzip hu mir bis elo geschafft an sou soll dat och weidergoen.

Mir erwaarden ons duerch dëst Heft och, dass d'Gesellschaft an d'Politik sech weiderhi mat deem Problem beschäftegen an eventuell Moosnamen op d'Been stellen, déi de Jonken hire Besoin'en entgéint kéimen.”

All Jugendlech, déi um Projet matgeschafft hunn

Inhalt

Table des matières

Wohnst du schon selbst oder suchst du noch?	3
T'as déjà ton propre logement ou t'es toujours à la recherche?	
■ Wohnwünsche	■ Le logement de tes rêves 4
■ Wohnformen	■ Les typologies de logement 5
■ Kosten	■ Le budget 6 – 7
■ Finanzielle Hilfen	■ Les aides financières 8
■ Wohnungssuche	■ La recherche d'un logement 9 – 10

Eure Ideen und Visionen 11

Vos idées et vos attentes

Nützliche Adressen 12

Adresses utiles

Wohnst du schon selbst oder suchst du noch?

**Hast auch du schon überlegt auszuziehen?
Machst dir Gedanken, wie du eine bezahlbare Wohnung finden sollst?
Fragst dich, welche Verpflichtungen auf dich zukommen?**

In eine eigene Wohnung zu ziehen, das ist der Traum vieler junger Menschen. Niemand mehr, der fragt, wann man nach Hause gekommen ist und keine Geschwister, die immer dann ins Zimmer kommen, wenn man gerade seine Ruhe haben will. Endlich selber entscheiden, wann es wieder an der Zeit ist, das Zimmer aufzuräumen. Eine eigene Wohnung – das bedeutet, über sein Leben bestimmen zu können.

Doch die eigenen vier Wände bringen nicht nur die vermeintliche große Freiheit, sondern auch einige Verpflichtungen. Die Wohnung will geputzt, die Wäsche gewaschen und der Kühlschrank gefüllt werden. Zudem stellt sich die Frage der Finanzierung.

Gerade während der Ausbildungszeit oder des Studiums sind viele junge Menschen heute auf die finanzielle Unterstützung der Eltern angewiesen. Aber auch der Jobeinstieg mit oft befristeten und schlecht bezahlten Arbeitsverhältnissen ermöglicht nicht immer sofort die erhoffte Unabhängigkeit, da die Mietpreise in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen sind. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist für junge Erwachsene mit geringem Einkommen nicht einfach.

Was also tun, um den Sprung in die eigenen vier Wände zu schaffen? Wir haben auf den kommenden Seiten ein paar Tipps und Tricks zur Wohnungssuche zusammengestellt.



T'as déjà ton propre logement ou t'es toujours à la recherche?

Tu as sûrement déjà pensé à habiter à ton compte mais tu te demandes comment trouver un logement abordable et quelles obligations cela entraîne.

Emménager dans son propre logement est le rêve de beaucoup de jeunes gens. Plus personne qui veut savoir à quelle heure tu es rentré et pas de frères et sœurs qui te dérangent dans ta chambre juste quand tu veux avoir la paix. Enfin pouvoir décider soi-même quand il est temps de ranger sa chambre. Son logement à soi, cela veut dire pouvoir décider de sa propre vie.

Mais avoir son propre logement implique aussi des obligations. Le logement doit être nettoyé, le linge doit être lavé, le frigo doit être rempli. En outre, se pose la question du financement.

C'est surtout lors de la formation professionnelle ou des études, que la plupart des jeunes sont dépendants financièrement de leurs parents. Mais même un premier travail, souvent à durée déterminée et mal payé, ne permet pas toujours et immédiatement l'indépendance souhaitée d'autant plus que les loyers ont continuellement augmenté au cours des dernières années. La situation sur le marché immobilier est difficile pour les jeunes adultes ayant des faibles revenus.

Alors que faire afin de pouvoir disposer de son propre logement ? Sur les pages suivantes, nous avons rassemblé plusieurs conseils et astuces afin de faciliter la recherche d'un logement.



01 Wohnwünsche

Le logement de tes rêves

Bevor du auf Wohnungssuche gehst, solltest du genau überlegen, wonach du eigentlich suchst. Das vereinfacht das Finden der passenden vier Wände. Hier unsere Einstiegs-Checkliste:

- Möchte ich alleine wohnen oder mit anderen zusammen?
- Suche ich eine eigene Wohnung oder nur ein Zimmer?
- Wie groß soll die Wohnung sein?
- Was brauche ich unbedingt?
- Was kann ich mir leisten?
- Wo soll die Wohnung liegen?
- Bis wann muss ich eine Wohnung finden?

Tipp

Wahrscheinlich lassen sich nicht alle deine Wünsche direkt mit der ersten Wohnung erfüllen. Umso wichtiger ist es, dass du dir überlegst, worauf du vorerst verzichten kannst. Hast du erst mal eine eigene Wohnung gefunden, kannst du später immer noch wechseln.

Avant de chercher un logement, tu devrais bien définir ce que tu recherches au juste. Ceci te facilitera la tâche. Voici notre liste de démarrage :

- Vivre tout seul ou en colocation?
- Je cherche un logement ou juste une chambre?
- Quelle surface le logement doit-il avoir?
- De quoi est-ce que j'ai absolument besoin?
- Qu'est-ce que je peux me permettre financièrement?
- Où est-ce que le logement devra être situé?
- Jusqu'à quand dois-je trouver un logement?

Conseil

Ton premier logement ne répondra probablement pas à toutes tes attentes du premier coup. Dès lors il est d'autant plus important, de réfléchir ce à quoi tu pourrais renoncer dans un premier temps. Une fois que tu auras trouvé un logement, tu pourras toujours en changer plus tard.



„Eleng wunnen,
koum fir mech ni
a Fro. Mir wunne
präiswäert zesammen
an enger WG.
Dat mëcht duebel
spaass.“

02 Wohnformen

Les typologies de logement

Es gibt unterschiedliche Wohnmöglichkeiten und alle haben ihre Vor- und Nachteile, je nachdem welche Prioritäten du setzt.

Il y a plusieurs possibilités de se loger, chacune avec ses avantages et ses inconvénients suivant les priorités que tu te fixes.

Eigene Wohnung auf dem freien Markt

Die verbreitetste Variante ist es, sich eine Wohnung auf dem freien Markt zu mieten. Die eigenen vier Wände bieten sicherlich die größte Privatsphäre sind aber auch die teuerste Art des Wohnens. Es gehört oft etwas Ausdauer und Glück dazu, eine schöne Wohnung zu einem bezahlbaren Preis zu finden. Lass dich nicht zu schnell entmutigen!

Geförderte Wohnung

Reicht dein Einkommen nicht aus, eine Wohnung auf dem freien Markt zu mieten, hast du in der Regel Anspruch auf eine geförderte Wohnung. Die Höhe der Miete wird nach der Personenanzahl im Haushalt, dem Einkommen und der Wohnungsgröße bemessen. Da das Angebot an geförderten Wohnungen begrenzt ist, sind Wartezeiten nicht selten. Aber manchmal klappt es schneller als man denkt. Erkundige dich beim „Fonds pour le développement du logement et de l’habitat“, bei der „Société Nationale des Habitations à Bon Marché“ oder bei deiner Gemeinde vor Ort.

Studentenwohnung

Bist du als Student an der Universität Luxemburg eingeschrieben, hast du die Möglichkeit, dich um ein Studentenzimmer oder eine Studentenwohnung zu bewerben. Alle Unterkünfte sind möbliert und auch aufgrund der optimierten Größe vergleichsweise günstig. Das Mietverhältnis endet spätestens mit Beendigung des Studiums.

Wohngemeinschaft (WG)

Eine Möglichkeit, die Miete relativ gering zu halten und in einer größeren Wohnung zu wohnen, sind Wohngemeinschaften. Hier mieten in der Regel zwischen zwei und vier Personen eine gemeinsame Wohnung. Jeder hat sein eigenes Zimmer. Küche und Bad werden geteilt. Das Spektrum der WGs reicht von einer reinen Zweck-WG (weil es günstiger ist) bis hin zu einer freundschaftlichen Lebensgemeinschaft (wir unternehmen gemeinsame Aktivitäten).

Gerade, wenn man alleine in eine neue Stadt kommt, bietet die WG die Chance, interessante Leute kennenzulernen und schnell Anschluss zu finden. Um Streit zwischen den Mitbewohnern (klassischerweise über das ungeputzte Bad, den vollen Mülleimer, etc.) gar nicht erst aufkommen zu lassen, sollten klare Absprachen über die Organisation des Alltags getroffen werden. Wer also sein eigenes Reich sucht und auch auf das Gemeinschaftsleben nicht verzichten mag, ist in einer WG sicherlich gut aufgehoben.

Tipp

Schau genau hin, ob die Mitbewohner zu dir passen und einen ähnlichen Tagesrhythmus haben. So gibt es weniger Konflikte, wenn der eine schlafen und der andere lieber eine Party feiern will.

Zimmer zur Untermiete

Nicht ganz so verbreitet, aber eine Alternative für jeden, der nur ein Zimmer und keine ganze Wohnung mieten will, ist das Zimmer zur Untermiete. Hier wohnst du meist bei einer Familie oder älteren Leuten, denen ihr Haus zu groß geworden ist. Wie viel du mit deinem Vermieter zu tun hast, kann sehr unterschiedlich sein. Manchmal erbringst du als Gegenleistung für die geringe Miete Hilfe im Haushalt z. B. beim Einkaufen, Rasenmähen etc ...

Wohnen in besonderen Situationen – Betreutes Wohnen

Bist du in einer Notlage, z. B. weil du zu Hause rausgefliegen oder in einer anderen schwierigen Situation bist, gibt es verschiedene betreute Wohnprojekte. Hier kannst du in einer WG oder eigenen Wohnung für eine befristete Zeit wohnen und wirst von einem Sozialarbeiter betreut. Wende dich zum Beispiel direkt an das „Office social“ deiner Gemeinde oder dein Jugendhaus. Die Mitarbeiter wissen, welche Angebote vor Ort existieren und helfen dir dabei, Kontakt aufzunehmen. Alternativ kannst du dich beim Ministerium für Wohnungsbau oder beim Ministerium für Bildung, Kinder und Jugend melden.

Son propre logement sur le marché privé

La variante la plus répandue est celle de louer un logement sur le marché immobilier privé. Un logement à soi offre la plus grande intimité mais c’est aussi la forme la plus chère pour se loger. Trouver un logement qui te plaise et qui est financièrement abordable demande souvent de la persévérance et de la chance. L’essentiel est de ne pas se laisser décourager.

Le logement subventionné

Si ton revenu ne suffit pas pour louer un logement sur le marché privé, tu as en principe droit à un logement subventionné par l’Etat. Le montant de ton loyer sera calculé suivant le nombre de personnes vivant au foyer, suivant ton revenu et suivant la surface du logement. Vu que l’offre en logements subventionnés est limitée, il est probable que tu te retrouves sur une liste d’attente. Mais parfois, les délais sont moins longs que prévu. Informe-toi auprès du « Fonds pour le développement du logement », auprès de la « Société Nationale des Habitations à Bon Marché » ou auprès de ta commune.

Le logement pour étudiants

Si tu es inscrit à l’Université de Luxembourg, tu peux solliciter un logement pour étudiants. Tous ces logements sont meublés et, grâce à une surface optimisée, loués à un prix raisonnable. Le bail sera résilié au plus tard à la fin de tes études.

L’habitation en communauté

L’habitation en communauté permet de réduire le coût de location tout en habitant dans un grand logement. En règle générale, 2 à 4 personnes louent ensemble un logement et chacun a sa propre chambre. La cuisine et la salle de bains sont utilisées en commun. Le but d’une habitation en communauté peut simplement être purement financier (la réduction du coût du loyer) mais aussi plus social en créant une véritable communauté de vie afin d’entreprendre notamment des activités communes.

Conseil

Prends bien garde à ce que les colocataires conviennent à ta personnalité et à ton rythme journalier. Ainsi, il y aura moins de conflits si par exemple l’un veut dormir et l’autre préfère faire la fête.

L’habitation en communauté peut offrir, surtout si tu es tout seul dans une ville inconnue, l’occasion d’apprendre à connaître des personnes intéressantes et de pouvoir ainsi s’intégrer rapidement. Afin d’éviter des disputes entre les colocataires (salle de bains sale, poubelle non vidée, etc.), il est important de bien régler l’organisation de la vie quotidienne. En résumé, une colocation peut être appropriée pour quelqu’un qui cherche un logement à soi sans devoir renoncer à une vie en communauté.

La chambre en sous-location

Moins répandue, la sous-location d’une chambre peut être une solution alternative pour celui qui ne veut pas louer tout un logement. Dans ce cas-là, tu habites chez une famille ou chez des personnes âgées pour lesquelles la maison est devenue trop grande. Le degré de contact avec ton bailleur peut être très différent. Parfois, en contrepartie du loyer très bas, tu peux aider à accomplir des tâches ménagères comme p.ex. faire les courses, tondre le gazon, etc ...

Habitat particulier – logement encadré

Si tu es en situation d’urgence, p.ex. parce que tes parents t’ont mis à la porte ou parce que tu es dans une situation difficile, il existe différents projets de logements encadrés. Tu pourras habiter pendant un temps limité et avec le suivi d’un/e assistant/e social/e dans un logement à toi ou dans un logement en communauté. Tu peux te renseigner directement auprès de l’office social de ta commune ou auprès de la maison des jeunes par ex. Ils connaissent les offres existantes et ils pourront t’aider à prendre contact avec les diverses institutions. Une alternative peut être de contacter le Ministère du Logement ou le Ministère de l’Education, de l’Enfance et de la Jeunesse.



03 Die Kosten

Le budget

Bevor du dich für eine Wohnform entscheidest, ist es wichtig, alle Kosten zu kalkulieren.

Wie hoch ist die Miete?

Die Mietpreise in Luxemburg variieren stark je nach Lage der Wohnung. In ländlichen Regionen sind die Mieten in der Regel günstiger als in den Städten. Dafür entstehen durch die weiteren Anfahrtswege oft höhere Kosten für die Mobilität. Aber auch innerhalb einer Stadt gibt es oft große Unterschiede der Mietniveaus.

Im Jahr 2006 wurde das Mietgesetz erlassen, das unter anderem Regelungen trifft zur Berechnung der Miete, der Aufstellung des Mietvertrags sowie den Rechten und Pflichten der Mieter und Vermieter. Wenn du dich dafür interessierst, dann findest du auf der Internetseite des Ministeriums für Wohnungsbau weitere Informationen.

Was sind Nebenkosten und was muss ich zahlen?

Zusätzlich zu den reinen Mietkosten musst du Nebenkosten zum Beispiel für Heizung, Wasserversorgung und Kanal, Müllabfuhr, Hausreinigung, Beleuchtung, Gartenpflege etc. zahlen. Die Höhe der monatlichen Kosten wird im Mietvertrag festgelegt. Am Ende des Jahres werden dann die Nebenkosten endgültig abgerechnet.

Tipp

Achte besonders darauf, welche Nebenkosten bestehen und welche noch zusätzlich auf dich zukommen. Um am Ende des Jahres keine Überraschung über die Höhe der Nachzahlung zu erleben, lass dir von dem Vermieter die Nebenkostenabrechnung vom letzten Jahr zeigen.

Die Gebühren für Strom, Internet, Kabel und eventuell auch Gas sind meist nicht in den Nebenkosten enthalten. Du musst dich selber bei dem Versorger um die Anmeldung kümmern.

Avant de te décider pour un type de logement en particulier, il est important que tu établisses un budget.

Quel est le coût du loyer?

Au Luxembourg, les loyers varient fortement suivant l'endroit où le logement se situe. En principe, le loyer est moins élevé dans les régions rurales que dans les villes ou les agglomérations. Mais par contre cela entraîne souvent des frais de déplacement plus élevés. D'autre part, des grosses différences de loyer peuvent également exister sur le territoire d'une même ville.

La loi adoptée en 2006 concernant le bail à loyer, définit les règles de calcul du loyer, les modalités du contrat de bail ainsi que les droits et les obligations des locataires et des bailleurs. Si ça t'intéresse, tu trouveras de plus amples informations sur le site internet du Ministère du Logement.

Que sont les „charges“ et combien dois-je payer?

Au coût du loyer s'ajoutent des frais annexes comme p.ex. pour le chauffage, les eaux potables et usées, les ordures ménagères, le nettoyage des surfaces communes, l'éclairage, le jardinage etc... Le montant des frais annexes mensuels doit être indiqué dans le bail de location. Le décompte des charges se fait annuellement, en principe en fin de année.

La plupart du temps les frais pour l'électricité, l'internet, l'antenne collective et éventuellement aussi ceux liés au gaz ne sont pas inclus dans les charges mensuelles. Tu dois toi-même contacter le fournisseur en question.

Conseil

Il est important de bien vérifier quels sont les frais annexes et lesquels pourraient encore s'y ajouter. Afin d'éviter une mauvaise surprise à la fin de l'année, demande au bailleur un décompte des charges mensuelles de l'année précédente.

Was ist eine Kautio?

Die Kautio ist eine Sicherheit für den Vermieter, falls du die Miete nicht zahlst oder selbst verursachte Schäden an der Wohnung nicht reparierst. Die Höhe der Kautio ist auf maximal drei Monatsmieten begrenzt.

Die Kautio kann in Form einer Bankbürgschaft („Garantie auf erstes Anfordern“) hinterlegt werden. Das bedeutet, dass der Kautionsbetrag auf deinem Konto gesperrt wird. Wenn du die Kautio in bar an den Vermieter zahlst, achte darauf, dass du eine datierte und unterschriebene Quittung bekommst.

Wenn du die Wohnung kündigst, bekommst du die Kautio frühestens nach der Wohnungsübergabe zurück erstattet, wenn du diese wieder im ursprünglichen Zustand übergibst.

Was ist eine Provision?

Manche Vermieter beauftragen einen Makler damit, einen geeigneten Mieter für ihre Wohnung zu finden. Für seine Leistungen bekommt der Makler im Gegenzug eine Provision, deren Höhe sich am Mietpreis der Wohnung orientiert und von dem neuen Mieter gezahlt werden muss.

Welche Versicherungen benötige ich?

Um eine Wohnung mieten zu können, muss in der Regel eine Versicherung abgeschlossen werden, die das Mietrisiko und insbesondere Brandschäden abdeckt. Bei Abschluss des Mietvertrags erhält der Vermieter eine Kopie des Vertrages.

Was kann ich mir leisten?

Um einen Überblick zu bekommen, wie viel Geld du für eine eigene Wohnung zur Verfügung hast, erstellst du am besten eine Liste mit deinen monatlichen Einkünften und Ausgaben. Dabei solltest du unter anderem folgende regelmäßige Kosten berücksichtigen:

Que puis-je me permettre financièrement?

Afin d'avoir un aperçu de tes moyens financiers pour avoir ton propre logement, le mieux est que tu établisses une liste avec tes revenus et tes dépenses mensuels. Pour cela, il faut que tu prennes les éléments suivants en considération:

Miete / le loyer
Nebenkosten (Wasser, Gas, Strom etc.) / les charges mensuelles (eau, gaz, électricité, etc...)
Telefon / Handy, Internet, Kabelanschluss / le téléphone/GSM, l'internet, l'antenne collective
Versicherungen / l'assurance
Lebenshaltungskosten (Lebensmittel, Kleidung, Kosmetik, Haushalt etc.) / les frais liés au coût de la vie (alimentation, vêtements, cosmétiques, ménage, etc...)
Mobilität (Benzin, Bahnticket etc.) / la mobilité (essence, ticket de bus et/ou de train, etc...)
Freizeit (Hobbies, Partys, Urlaub etc.) / les loisirs (fêtes, sorties, vacances, etc...)

Hinzu kommen einmalige Kosten zum Beispiel für:

Peuvent s'y ajoutent des frais exceptionnels supplémentaires comme par exemple :

Kautio / la caution
Provision (falls, die Wohnung über einen Makler vermittelt wird) / la provision (si le logement été loué par le biais d'un agent immobilier)
Renovierungsarbeiten / d'éventuels travaux de rénovation
Möbel / le mobilier

C'est quoi une „caution“?

La caution est une garantie pour le bailleur si jamais tu ne paies pas le loyer ou que tu ne ré pares pas les dégâts dont tu es responsable. Le montant de la caution est limité à trois mois de loyer au maximum.

La caution peut être établie comme garantie bancaire, à savoir que le montant de la caution est bloqué sur un compte bancaire. Si tu payes la caution en espèces au bailleur, il est important que tu demandes une quittance datée et signée.

Si tu mets fin au contrat de bail, la caution ne te sera rendue au plus tôt qu'après la restitution des clefs et seulement si le logement est rendu dans son état initial.

C'est quoi une „provision“?

Le bailleur peut charger un agent immobilier de trouver un locataire approprié pour son logement. Cet agent immobilier reçoit en contrepartie une provision pour ses prestations dont le montant dépend du loyer mensuel et qui doit être payée par le nouveau locataire.

Quelles assurances sont nécessaires?

En règle générale, pour pouvoir louer un logement, il faut conclure une assurance qui couvre les risques locatifs et particulièrement les dégâts liés aux incendies. Le bailleur reçoit une copie de l'assurance lors de la finalisation du contrat de bail.

Tipps

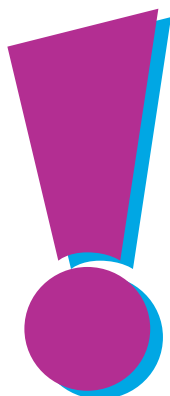
Hast du dir einmal ein Mietlimit gesetzt, solltest du es unbedingt einhalten, auch wenn die Traumwohnung noch so sehr lockt. Als Faustregel gilt, dass du nicht mehr als ein Drittel deiner Einkünfte für die Miete ausgeben solltest.

Frag mal bei verschiedenen Banken nach, ob es sich eventuell lohnt, eine Wohnung zu kaufen. Manchmal liegt die monatliche Tilgungsrate für einen Kredit nur unwesentlich über der zu zahlenden Miete.

Conseils

A partir du moment où tu t'es fixé une limite de loyer, veille à ce que tu restes dans cette limite même si tu crois avoir trouvé le logement de tes rêves. En règle générale, il faut veiller à ce que ton loyer mensuel ne dépasse pas 1/3 de ton revenu.

Informe-toi auprès de plusieurs banques, si cela vaut la peine d'acheter un logement. Parfois le remboursement mensuel pour un prêt hypothécaire n'est que légèrement plus élevé que le loyer mensuel à payer.



Achtung

Zu den Pflichten des Mieters gegenüber seinem Vermieter gehört es, die Miete regelmäßig zu bezahlen. Das Ausstehen bzw. ein unregelmäßiges Bezahlen der Miete kann ein Grund zur Kündigung sein.

Attention

Le locataire a notamment pour obligation envers son bailleur, de payer régulièrement le loyer. Un loyer payé irrégulièrement peut être un motif de résiliation de bail.

04 Finanzielle Hilfen

Les aides financières

Wenn du die Miete auf dem freien Wohnungsmarkt von deinem Einkommen nicht zahlen kannst, gibt es verschiedene Möglichkeiten, direkte bzw. indirekte finanzielle Unterstützung zu bekommen.

Angepasste Miete in einer geförderten Wohnung. Vermieter geförderter Wohnungen sind u. a.:

- Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (Fonds du logement)
- Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM)
- Gemeinde – kommunaler Wohnungsbau

Bei Interesse musst du dich mit einem Antrag bewerben. Auf den Seiten der Anbieter findest du alle Informationen zu den Voraussetzungen und erforderlichen Unterlagen.

Angepasste Miete in einer betreuten Wohnung

Das Angebot richtet sich an Personen, die sich in einer prekären Wohnsituation befinden und über ein geringes Einkommen verfügen. Informationen zu betreuten Wohnungen und eventuellen Angeboten bekommt man u. a. bei:

- Agence immobilière social (AIS)
- Wunnengshellef A.s.b.l.
- Ennerdaach A.s.b.l.

Du kannst dich zum Beispiel beim „Office social“ deiner Gemeinde, bei deinem Jugendhaus, beim Ministerium für Wohnungsbau oder beim Ministerium für Bildung, Kinder und Jugend melden.

Darlehen für die Kaution

Das Ministerium für Wohnungsbau kann dich bei der Finanzierung deiner Kaution unterstützen. Informationen zur „Garantie locative“ erhältst du beim „Service des aides au logement“. Oder aber du gehst direkt zum Info' Logement.

Au cas où tu n'es pas en mesure de payer toi-même ton loyer, il est possible d'obtenir des aides directes ou indirectes.

Loyer adapté dans un logement subventionné. Voici quelques bailleurs de logements subventionnés :

- Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (Fonds du logement)
- Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM)
- La commune – logement communal

En cas d'intérêt, tu dois postuler pour un logement par le biais d'un formulaire. Tu trouveras toutes les informations nécessaires concernant les critères d'éligibilité ainsi que sur les pièces à fournir sur les sites internet des bailleurs en question.

Loyer adapté dans un logement encadré

L'offre s'adresse aux personnes qui sont dans une situation de vie ou de logement précaire et qui ne disposent que d'un faible revenu. Les informations et les offres éventuelles à ce sujet sont disponibles auprès des associations suivantes :

- Agence immobilière social (AIS)
- Wunnengshellef A.s.b.l.
- Ennerdaach A.s.b.l.

Tu peux aussi te renseigner auprès de l'office social de ta commune, auprès de la maison des jeunes, du Ministère du Logement ainsi qu'auprès du Ministère de l'Education, de l'Enfance et de la Jeunesse.

Garantie locative

Le Ministère du Logement peut t'aider en ce qui concerne le financement de ta caution, appelée aussi garantie locative. Tu obtiendras les informations nécessaires auprès du Service des aides au logement ou sinon tu peux aussi consulter directement le guichet de l'Info' Logement.

„séier nach e
Klick op
www.logement.lu“

05 Wohnungssuche

Selon le type de logement que tu cibles, il existe différents moyens de recherche.

La recherche d'un logement

Für die Suche nach einer Wohnung gibt es verschiedene Wege, je nachdem für welche Wohnform du dich entscheidest.

Internet

Die meisten Wohnungsanzeigen findest du auf den entsprechenden Immobilien-seiten im Internet.

Zeitungsannonce

Darüber hinaus lohnt es sich, die Anzeigen in Tages- und Wochenzeitungen nachzuschlagen. Erkundige dich vorher, wann die Wohnungsanzeigen erscheinen. Natürlich hast du auch die Möglichkeit, selber eine Anzeige aufzugeben.

Makler

Ein Makler arbeitet bei einer „Agence immobilière“ und vermittelt Wohnungen im Auftrag der Vermieter. Kommt ein Mietvertrag zustande, musst du in der Regel an den Makler eine Provision zahlen. Vergleiche die verschiedenen Angebote der Makler zum Beispiel im Internet.

Tipp

Informiere auch deine Freunde und Bekannte über deine Auszugspläne. Viele Wohnungen werden erst gar nicht inseriert, sondern werden über private Kontakte vermietet. Je mehr Leute wissen, dass du auf der Suche bist, desto besser.

Aushänge

Auf Infotafeln in Geschäften oder an der Uni hängen zudem oft Zettel aus, auf denen Nachmieter oder Mitbewohner gesucht werden.

Direkter Kontakt der Anbieter

Für gefördertes oder betreutes Wohnen empfiehlt sich die direkte Kontaktaufnahme zu den einzelnen Anbietern.

Worauf muss ich bei der Wohnungsbesichtigung achten?

Steht die erste Wohnungsbesichtigung an, solltest du dich gut vorbereiten. Überlege im Vorfeld, welche Fragen du unbedingt klären willst. Vielleicht lässt du dich auch von einer Person begleiten. In der kurzen Besichtigungszeit ist es oft schwierig, alleine auf alle Details zu achten und gleichzeitig die offenen Punkte mit dem Vermieter oder Vormieter zu besprechen. Wenn dir Mängel bei der Besichtigung auffallen, solltest du diese direkt ansprechen.

Tipps

Nimm dir die Zeit und setze dich eine Weile in ein Zimmer, um ein Gefühl zu bekommen, wie es wäre, hier zu wohnen.

Wenn sich die Gelegenheit ergibt, sprich mit deinen potenziellen Nachbarn. So kannst du einiges über die Stimmung im Haus erfahren.

Wie überzeuge ich den Vermieter?

Interesse der Vermieter ist es, Mieter zu finden, die pünktlich ihre Miete zahlen und sorgsam mit der Wohnung umgehen. Oft entscheidet aber auch einfach der erste Eindruck darüber, wer den Zuschlag für die Wohnung bekommt. Komm also auf jeden Fall pünktlich und angemessen gekleidet. Merke dir den Namen des Vermieters und die wesentlichen Eckdaten zur Wohnung.

Was ist eine Selbstauskunft?

Manche Vermieter verlangen bei der Wohnungsbesichtigung eine Selbstauskunft. Sie dient dem Vermieter dazu abzuklären, ob du dir die Wohnung leisten kannst. Im Wesentlichen geht es um Fragen zu deiner Person, deinem Arbeitsplatz und deiner finanziellen Situation. Alle Angaben, die du machst, müssen der Wahrheit entsprechen, sind aber prinzipiell freiwillig. Aber ohne Beantwortung der Fragen, hast du kaum eine Chance, die Wohnung zu bekommen.

Tipp

Bring zu dem Besichtigungstermin deine Einkommensnachweise mit, die belegen, dass du die Wohnung finanzieren kannst. Hast du selbst keinen Verdienst, solltest du eine Bürgschaft deiner Eltern mitnehmen.

Internet

Sur les sites internet de l'immobilier tu trouves l'essentiel des annonces immobilières.

Annonce dans un journal

Par ailleurs, cela vaut la peine de consulter les annonces dans la presse quotidienne et hebdomadaire. Renseigne-toi au préalable quand ces annonces sont publiées. Tu peux bien sûr aussi insérer ta propre annonce de recherche dans un journal.

Agent immobilier

Un agent immobilier travaille dans une agence immobilière et recherche des locataires pour le compte du bailleur. En règle générale, tu dois payer une provision à l'agent immobilier lors de la conclusion du contrat de bail. Il est utile de comparer les différentes offres des agents immobiliers p.ex sur internet.

Avis au public

En outre, les tableaux d'affichage dans les grandes surfaces, les boutiques ou à l'université renseignent via des petites affiches sur les offres de location ou de colocation.

Contact direct avec le bailleur

En ce qui concerne le logement subventionné ou encadré, il est conseillé de contacter directement le bailleur en question.

A quoi dois-je faire attention lors de la visite d'un logement ?

Il est important que tu prépares bien ta première visite d'un logement. Réfléchis au préalable aux questions que tu veux absolument poser. Idéalement, fais-toi accompagner parce que le temps de visite du logement est limité et il est difficile quand on est seul de faire attention à tous les détails tout en résolvant les questions restées en suspens avec le bailleur ou le locataire sortant. Si tu remarques des défauts, il faut le signaler tout de suite.

Comment persuader le bailleur?

L'intérêt du bailleur est de trouver un locataire qui paie régulièrement ses loyers et qui maintient le logement en bon état. Mais souvent, c'est la première impression qui est décisive pour l'attribution du logement. Dans tous les cas tâche d'être ponctuel et habillé correctement. Rappelle-toi du nom du bailleur et des points importants concernant le logement.

L'exigence de renseignements personnels complémentaires

Certains bailleurs exigent des renseignements personnels complémentaires qui leur permettent de se rendre compte si tu peux te permettre le loyer. Il s'agit essentiellement d'informations sur ta personne, ton employeur et ta situation financière. Toutes les données doivent correspondre à la vérité mais sont en principe sur base volontaire en sachant qu'un refus de ta part peut réduire considérablement tes chances d'obtenir le logement.

Conseil

Informe aussi tes amis et tes connaissances de ton projet de recherche d'un logement. Beaucoup de logements à louer ne font même pas l'objet d'annonces publiées dans un journal. Ils se louent grâce au bouche à oreille. Plus de gens savent que tu cherches un logement, mieux c'est.

Conseils

Installe-toi un moment dans une chambre afin d'imaginer comment ça serait de vivre dans ce logement.

Si l'occasion se présente, tu peux t'entretenir avec les voisins afin de te faire une idée de l'ambiance entre les habitants du logement.

Conseil

Il est indiqué d'amener tes certificats relevés de salaire lors de ta visite afin de prouver que tu es à même de payer le loyer. Si tu ne disposes pas de revenus, tu devrais apporter une caution de tes parents.

Worauf muss ich beim Mietvertrag achten?

Mietverträge sollten am Besten schriftlich abgeschlossen werden. Sie sollten Angaben enthalten zu:

- Name und Adresse des Mieters und Vermieters
- Beschreibung der Wohnung und der Nebenräume (wie Keller, Dachboden, Garage etc.)
- Miete und Nebenkosten (Höhe und Fälligkeit)
- Kautionshöhe, Modalitäten, Verzinsung
- Beginn des Mietverhältnisses bzw. Vertragslaufzeit

Sinnvoll ist es auch, die Pflichten des Mieters und Vermieters vertraglich festzulegen. Wer übernimmt die Kosten für welche Reparaturen, Renovierung etc.

Tipp

Egal wie der Mietvertrag aufgesetzt ist – nimm dir die Zeit, den Vertrag in Ruhe zu prüfen oder wende dich bei Fragen an die „Union luxembourgeoise des consommateurs“ (Ulc).

Inzwischen gibt es zahlreiche vorge-druckte Vertragsentwürfe, in die der Vermieter die wohnungsspezifischen Angaben einträgt. Einen Mustermietvertrag findest du auch unter www.ulc.lu

Was ist ein Abnahmeprotokoll?

Ein Abnahmeprotokoll dokumentiert den Zustand, insbesondere die Mängel der Wohnung: Sind Fliesen defekt? Haben die Türen Kratzer? Löst sich die Tapete von

der Wand? Ein Abnahmeprotokoll ist nicht zwingend erforderlich, sollte aber gemeinsam mit dem Vermieter beim Ein- und Auszug erstellt werden. Am besten ist es, die Schäden zu fotografieren und sich vom Vermieter schriftlich bestätigen zu lassen. Das Abnahmeprotokoll regelt auch, wer die Kosten für Reparaturen übernehmen muss.

Tipp

Ein Musterformular für das Abnahmeprotokoll findest du unter dem Suchbegriff Bestandsaufnahme unter www.ulc.lu.

Beachte: Wird kein Abnahmeprotokoll angefertigt, bist du zu allen Reparaturen verpflichtet, da angenommen wird, dass du sie verursacht hast.

Was ist zu beachten, wenn ich in einer Wohngemeinschaft wohnen möchte?

Für Wohngemeinschaften gibt es zwei Arten von Verträgen:

Variante 1: Ein Hauptmieter vermietet an Untermieter

Ist im Mietvertrag kein Verbot zum Untervermieten festgehalten, kann ein Hauptmieter Zimmer untervermieten. Dabei sollten Hauptmieter und Untermieter auf jeden Fall einen separaten Vertrag abschließen.

Variante 2: Alle Mitbewohner werden Hauptmieter

Jedes WG-Mitglied unterschreibt einen gemeinsamen Mietvertrag. Bei einem Wechsel der Mitbewohner muss ein neuer Vertrag abgeschlossen bzw. ein Nachtrag zum Hauptvertrag verfasst werden.

A quoi dois-je faire attention lors de la conclusion du contrat de bail ?

Le bail à loyer doit de préférence être conclu par écrit. Il doit contenir des informations sur:

- Nom et adresse du bailleur et du locataire
- Description du logement et des annexes (cave, grenier, garage, etc...)
- Le loyer et les charges mensuelles (montant et échéances)
- La caution/garantie locative (le coût, les modalités, les intérêts éventuels)
- Le début et la durée de location

Il est avisé d'indiquer également dans le contrat les droits et obligations du bailleur et du locataire. Qui prend en charge les coûts de quel type de réparation, de rénovation, etc.

Conseil

Indépendamment du fait comment le contrat est établi, vérifie le contrat à tête reposée ou adresse-toi en cas de questions à l'Union luxembourgeoise des consommateurs (ULC).

Il existe entre temps des contrats type pré-imprimés dans lesquels le bailleur inscrit les données spécifiques liées au logement et au loyer. Tu peux aussi trouver un exemple de contrat type sur le site www.ucl.lu.

Qu'est-ce qu'un état des lieux?

Un état des lieux documente l'état du logement et en particulier ses défauts : le carrelage est-il abimé ? Les portes ont-elles des rayures ? Le papier peint se détache-t-il ? Un état des lieux n'est pas forcément indispensable mais il est fortement indiqué de l'établir ensemble avec le bailleur lors de l'em-ménagement et du déménagement. Il est préférable de photographier les éventuels défauts et/ou dégâts et de le faire confirmer par écrit par le bailleur. L'état des lieux règle également qui doit prendre en charge les coûts éventuels lors de réparations.

Conseil

Tu peux trouver un formulaire type d'état des lieux sur le site www.ulc.lu sous « Bestandsaufnahme ».

Note bien que si aucun état des lieux n'a été établi, tu es obligé de prendre en charge toutes les réparations éventuelles puisque tu es supposé en être la cause.

Que faut-il retenir si je souhaite habiter dans une habitation en communauté ?

Pour l'habitation en communauté, il existe deux types de contrat :

Variante 1 : Un locataire principal sous-loue

Un locataire principal peut sous-louer une chambre, à moins que le contrat ne l'interdise. Le locataire principal et le sous-locataire devraient alors absolument conclure un contrat séparé.

Variante 2 : Tous les colocataires sont des locataires principaux

Tout membre de la communauté signe le contrat de bail commun. Si un membre en remplace un autre, un nouveau contrat doit être établi, ou bien un avenant au contrat doit être rédigé.

Achtung

Der Hauptmieter hat gegenüber seinen Untermietern die gleichen gesetzlichen Rechte und Pflichten wie ein Vermieter gegenüber seinem Hauptmieter. Zieht der Hauptmieter aus, endet auch das Mietverhältnis zu seinen Untermietern. Hierzu muss der Hauptmieter seinen Untermietern förmlich kündigen.

Attention

Le locataire principal a les mêmes droits envers ses sous-locataires, que le bailleur envers son locataire principal. Si le locataire principal déménage, le contrat du bail conclu avec ses sous-locataires prend également fin. A cette fin, le locataire principal doit en informer officiellement ses sous-locataires.

Was muss sich ändern, damit es für junge Menschen einfacher wird, eine Wohnung zu finden? Welche Unterstützung wünscht ihr euch? Was können Staat, Gemeinden, Bauträger, Wohnungsbaugesellschaften, Vermieter etc. aber auch Jugendliche selbst tun?

Diese Fragen haben wir Jugendlichen im Rahmen eines Workshops zum Thema Wohnen gestellt. Ihr habt folgende Vorschläge gemacht:

Finanziell vorsorgen

- Ein Teil des Kindergelds sollte von den Eltern gespart werden, um den finanziellen Start in eine eigene Wohnung zu ermöglichen.

Neuen bezahlbaren Wohnraum schaffen

- Es müssen mehr „Einsteigerwohnungen“ und Wohnungen für junge Leute gebaut werden, auch Wohngemeinschaften.
- Modern gestaltete Wohncontainer schaffen schnell bezahlbare Wohnungen.
- Der Staat muss selber Flächen für geförderten Wohnungsbau zur Verfügung stellen.

Leerstand nutzen

- „Bewachen durch Bewohnen“ – Leerstände vermieten.

Angemessene Mieten

- Nach dem Modell des „Eco-Pass“ müsste ein Miet-Pass entstehen mit dem Ziel, hohe Mieten zu verhindern.
- Der Staat sollte dafür sorgen, dass die Mieten angemessener sind.

Über Renovierung zur eigenen Wohnung

- „Renovierung gegen Wohnung“: ich helfe bei der Renovierung, um so zu einer Wohnung zu kommen.

Mietverträge anpassen

- Ein Mustervertrag für Wohngemeinschaften muss entwickelt werden, um Hürden und gegenseitige Haftung zu beseitigen.

Wenn du auch Ideen hast, schicke uns eine Mail an info@ml.public.lu.

Que faut-il améliorer pour que les jeunes puissent trouver plus facilement un logement ? Quel soutien souhaitez-vous ? Comment l'Etat, les communes, les promoteurs, le Fonds du logement, la SNHBM, les bailleurs mais aussi les jeunes eux-mêmes peuvent-ils aider ?

Toutes ces questions ont été abordées avec des jeunes lors d'un workshop sur le thème du logement. Les propositions suivantes ont été faites:

Financement à prévoir

- Une partie de l'allocation familiale devrait être épargnée par les parents afin de faciliter financièrement l'accès au logement.

Promouvoir la création de logements financièrement abordables

- Augmenter la création de logements pour les jeunes notamment de type habitation en communauté.
- Des containers aménagés de manière moderne permettent la création rapide de logements à coût modéré.
- L'Etat lui-même doit mettre à disposition des terrains pour la création de logements abordables.

Utiliser les logements vacants

- Habiter, donc contrôler – Louer les logements vacants.

Des loyers adaptés

- A l'instar de „l'Eco-pass“, il faudrait introduire un passeport locatif afin d'empêcher des loyers trop élevés.
- L'Etat doit faire en sorte que les loyers soient plus raisonnables.

Son propre logement grâce à la rénovation

- Un logement en échange de sa rénovation. Je contribue à la rénovation afin d'avoir mon propre logement.

Adapter les contrats de bail

- Un contrat type pour les habitations en communauté doit être élaboré afin d'éliminer les obstacles ainsi que la responsabilité conjointe.

Si toi aussi tu as des idées, envoie-nous un mail à info@ml.pulic.lu.





Ministère du Logement
Tél.: (+352) 247-84819
Fax: (+352) 247-84840 / 26201327
E-Mail: info@ml.public.lu
www.ml.public.lu

Ministère de l'Éducation nationale,
de l'Enfance et de la Jeunesse
Tél.: (+352) 247-85100
Fax: (+352) 247-85113
www.men.public.lu

Nützliche Adressen

Adresses utiles



Eine Auswahl deiner Ansprechpartner

Wohnungssuche allgemein
Geförderte Wohnung
Studentenwohnung
Wohngemeinschaften
Zimmer zur Untermiete
Betreutes Wohnen
Wohnkosten
Finanzielle Hilfen
Mietrecht
Weitere Fragen rund ums Wohnen

Une sélection de tes interlocuteurs

La recherche d'un logement
Le logement subventionné
Le logement pour étudiants
L'habitation en communauté
La chambre en sous-location
Le logement encadré
Le budget
Aides financières
Droit du bail à loyer
Autres questions concernant le logement

Ministerium für Wohnungsbau Ministère du Logement	● ● ● ● ● ● ● ● ● ●
Ministerium für Bildung, Kinder und Jugend Ministère de l'Éducation nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse	●
Info' Logement	● ● ● ● ● ● ● ●
Service des aides au logement	● ● ● ● ● ● ● ●
„Office social“ deiner Gemeinde Office social de ta commune	● ● ● ● ● ● ● ● ● ●
Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (Fonds du logement)	● ● ● ● ● ● ● ● ● ●
Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM)	● ● ● ● ● ● ● ● ● ●
Universität Luxemburg Université du Luxembourg	● ● ● ● ● ● ● ● ● ●
Agence immobilière social (AIS)	● ● ● ● ● ● ● ● ● ●
Wunnengshellef A.s.b.l.	● ● ● ● ● ● ● ● ● ●
Ennerdaach A.s.b.l.	● ● ● ● ● ● ● ● ● ●
Private Anbieter Promoteurs privés	● ● ● ● ● ● ● ● ● ●
Union luxembourgeoise des consommateurs (Ulc)	● ● ● ● ● ● ● ● ● ●
Dein Jugendhaus vor Ort Ta maison des jeunes sur place	● ● ● ● ● ● ● ● ● ●

IMPRESSUM

Redaktion | Rédaction – Ministère du Logement, Ministère de l'Éducation nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse
in Zusammenarbeit mit | en collaboration avec – Dewey Muller architectes et urbanistes, Union luxembourgeoise des consommateurs (Ulc),
Maison de la jeunesse Keyl, Point Info Jeune
Konzeption | Conception – Dewey Muller architectes et urbanistes
Grafik | Graphisme – Dewey Grafik in Zusammenarbeit mit | en collaboration avec Raphael Gindt, Dewey Muller architectes et urbanistes
Fotos | Photos – Raphael Gindt, Adriana Pinho

Themen 10, Ausgabe Februar 2014 | Thèmes 10, parution février 2014
© Ministère du Logement, Ministère de l'Éducation nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse