

Belegung des Immobilienmarkts und weitere Kürzungen des Wohngelds

(22. September 2017)

Am 20. September hat die Regierung erklärt, wie sie den Immobilienmarkt in Gebieten beleben möchte, in denen das Angebot an verfügbaren Wohnungen nicht die Nachfrage befriedigen kann (an der Côte d'Azur, im Großraum Paris und anderen Ballungsräumen). Gleichzeitig wurden für das kommende Jahr Kürzungen der Wohngeldzahlungen in Höhe von 1,4 Mrd. € bekannt gegeben

Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum in Regionen mit einem angespannten Immobilienmarkt

- Privatbesitzer, die in den nächsten drei Jahren bebaubare Grundstücke veräußern, sollen von der Steuer auf den Gewinn, den sie beim Verkauf erzielen, befreit werden. Firmen, die Büro- oder Gewerbeflächen mit dem Zweck abtreten, sie in Wohnraum umzuwandeln, sollen einen reduzierten Steuersatz auf den damit erzielten Gewinn bezahlen.
- Einkommenssteuerbegünstigungen für Privathaushalte, die Wohnungen mit dem Zweck erwerben, sie zu vermieten, sollen auf Regionen beschränkt werden, in denen tatsächlich ein Bedarf an Mietwohnungen besteht.
- Zinslose Kredite, die an Haushalte mit niedrigem Einkommen für den Erwerb von Wohneigentum vergeben werden, sollen nur für den Kauf von Immobilien in Gegenden gewährt werden, in denen der Wohnungsmarkt angespannt ist.
- Bis 2022 sollen 80.000 Wohnungen für Jugendliche entstehen, davon 60.000 für Studenten und 20.000 für junge Berufstätige.
- Die Möglichkeiten, gerichtlich gegen Bauvorhaben in der eigenen Nachbarschaft vorzugehen, sollen eingeschränkt werden, in diesem Zusammenhang sollen auch bestehende Normen gelockert werden. Die Gerichtsverfahren zur Klärung von Klagen gegen Baumaßnahmen sollen beschleunigt werden. Derzeit ist der Bau von 30.000 Wohnungen wegen laufender Verfahren blockiert.
- Gemeinden, die auf ihrer Gemarkung mit eigenen Mitteln Wohnraum schaffen wollen, sollen von der Regierung finanziell unterstützt werden. Bisher halten sich die Gemeinden beim Bau von Wohnungen zurück, da die Menschen in dicht besiedelten Räumen meist nicht wollen, dass in ihrer Umgebung neuer Wohnraum entsteht.

Kürzungen des Wohngelds und damit verbundene Einsparungen im sozialen Wohnungsbau

Die Regierung plant, die Ausgaben für Wohngeld, die den Staatshaushalt 2017 mit ca. 18 Mrd. € belasten, 2018 um 1,4 Mrd. € zu reduzieren. Diese Kürzungen betreffen ausschließlich die Wohngeldempfänger, die in Wohnungen leben, die Organisationen zur Schaffung und Verwaltung von sozialem Wohnraum gehören. Diese Mieter sollen ab 2018 durchschnittlich 50 € weniger monatlich als Wohnbeihilfe erhalten. Um die Kaufkraft dieser Haushalte nicht zu verringern, sollen die vermietenden Organisationen die Mieten den Kürzungen entsprechend senken.

Die von der Regierung geplanten Einsparungen gehen folglich zunächst zu Lasten der nicht gewinnorientierten Vermieterorganisationen, die in der Union sociale pour l'habitat organisiert sind. Zusammen stellen sie insgesamt 4,8 Mill. Wohnungen zur Verfügung, in denen 11 Mill. Menschen leben; 2,2 Mill. ihrer Wohneinheiten belegen Haushalte, die im Jahr 2017 insgesamt 8,2 Mrd. € an Wohngeld erhalten werden.

Vertreter der Mitglieder der Union sociale pour l'habitat beklagen, dass die geplanten Einsparungen ihnen jeden finanziellen Spielraum nehmen würden. Sie könnten trotz steigenden Bedarfs keine neuen Wohnungen mehr bauen, bestehende Wohnungen nicht mehr renovieren oder energetisch sanieren. Auch die Serviceleistungen für ihre Mieter müssten sie einschränken.

Um die fehlenden Mieteinnahmen auszugleichen bietet die Regierung ihnen u.a. an, die Laufzeiten ihrer Kredite zu verlängern und den Verkauf ihrer Wohnungen zu erleichtern. Vor allem letzterer Vorschlag stößt auf massive Ablehnung, da darin ein Einstieg in den Ausverkauf von Sozialwohnungen gesehen wird.

Die Beihilfen für die Miete von Wohneinheiten in Privatbesitz, die 2017 mit 8,5 Mrd. € zu Buche schlagen, sind von den Sparplänen der Regierung nicht betroffen. Dies liegt an den fehlenden rechtlichen Möglichkeiten, private Vermieter zur Absenkung der von ihnen erhobenen Mieten zu zwingen. Präsident Emmanuel Macron hat sie am 5. September allerdings dazu aufgefordert, die Mieten für Wohngeldempfänger entsprechend der im Sommer beschlossenen Wohngeldkürzung in Höhe von 5 € zu senken.

Experten fordern hingegen, für die Mieten von privatem Wohnraum, für die Beihilfen beantragt werden, Maxima festzulegen, um so die Ausgaben auch in diesem Bereich zu senken. Diese Forderung wird von Regierungsseite nicht aufgenommen. Sie verweist darauf, dass ein größeres Angebot an Wohnraum mittelfristig zu einer Absenkung des Mietniveaus führen würde und so eine Reduzierung der Unterstützungsleistungen für die Miete von Wohnraum in Privatbesitz zur Folge hätte.