



Wie kann die Immobilienpreisentwicklung gebremst werden?

Les notes du conseil d'analyse économique, no 2, Februar 2013

Der Immobilienpreis ist in Frankreich zwischen 1998 und 2007 sowie zwischen 2009 und 2012 stark angestiegen. Die erste Erhöhungsphase kann zum Teil auf gemeinsame Faktoren der Eurozone (Vereinfachung der Finanzierungsbedingungen) wie auch auf speziell französische Faktoren (nachfrageorientierte Unterstützungspolitik, Unzulänglichkeiten beim Grundstücksangebot, Anstieg der Baukosten) zurückgeführt werden. Die zweite Phase steht in einer viel direkteren Verbindung mit der Finanzkrise, die den Rückgriff auf als sicher erachtete Werte, zu denen die Immobilien generell zählen, fördert, wobei das Interesse an Immobilien auch durch die nachfrageorientierte Unterstützungspolitik erhöht wurde.

Die Wohnkosten stehen an erster Stelle der Ausgaben der französischen Haushalte. Die Kosten für den Lebensunterhalt folgen erst viel später. Der Zugang zu einer passenden Wohnung oder ganz einfach nur einer Wohnung bildet mittlerweile eine eigenständige Problematik, die insbesondere in stark besiedelten Zonen, wie beispielsweise der Pariser Region, anzutreffen ist. Zahlreiche Argumente plädieren für eine öffentliche, auf eine Bremsung der Preisentwicklung ausgerichtete Politik oder sogar eine Umkehrung der Immobilienpreiskurve. Dies beruht auf der Tatsache, dass ein Teil des Preisanstiegs auf eine unpassende, öffentliche Politik zurückgeführt werden kann: Der Preisanstieg führt zu einer Verschärfung der Ungleichheiten (insbesondere zu Ungunsten junger, aus bescheidenen Verhältnissen stammender Generationen) und resultiert in einer wirtschaftlichen Ineffizienz, zu der beispielsweise die Entfernung zwischen Wohnort und Arbeitsplatz, die Investition (im Falle einer Immobilienblase) in überbewertete Güter oder auch der Verlust der Wettbewerbsfähigkeit der französischen Wirtschaft zählen, wenn sich die Wohnkosten auf die Löhne und Gehälter oder auf die Immobilien des Unternehmens auswirken. Die mit einer Umkehrung des Immobilienmarktes verbundenen Risiken fallen unserer

Ansicht nach in Frankreich geringer als in anderen Ländern aus. Angesichts dieser Tatsache bieten wir eine Kombination der für die Stimulierung des Angebotes vorgesehenen Maßnahmen, eine Korrektur der bei der Nachfrage festgestellten Missverhältnisse sowie eine Förderung des Marktflusses an.

Für die Stimulierung des Angebotes bieten wir eine Verbesserung der Grundstücksverwaltung durch eine systematische Übertragung der Haftung auf der Ebene der Gemeindeverbände sowie eine Förderung der Produktivitätsgewinne und der Konkurrenz im Bausektor an.

Für die Förderung des Marktflusses und für eine gerechtere Strukturierung der Immobiliensteuern schlagen wir vor, die Übertragungsgebühren schrittweise aufzuheben und die Grundsteuer für bebaute Grundstücke zu reformieren. Diese Steuer könnte von nun an auf dem Nettoverkaufswert der Güter (Marktmarkt abzüglich der laufenden Darlehen und Kredite) basieren. Diese für das Budget neutral ausfallende Reform könnte mit einer Besteuerung der unrealisierten Gewinne von unbebauten Grundstücken abgerundet werden, die zu einer Förderung des Grundstücksverkaufs führen könnte, sobald die Grundstücke zu Bauland umgewandelt werden. Diese Reformen setzen eine schnelle Umsetzung der obligatorischen Eingabe entsprechender Informationen in notarielle Datenbanken durch die Notare voraus.

Gleichzeitig wäre es unserer Ansicht nach wünschenswert, die Gesamtheit der projektbezogenen Beihilfen nach und nach aufzuheben, da diese sehr kostenintensiven Maßnahmen (mehr als 4 Milliarden Euro in 2012) für eine versuchte Stabilisierung der Preise eingesetzt werden und nur zu geringen Ergebnissen im Hinblick auf den Eigentumserwerb führen.

Die Wohnungspolitik sowie insbesondere die Politik für den Eigentumserwerb weisen ein Fortschrittspotenzial in den Bereichen Effizienz, Gerechtigkeit wie auch Ausgabenkürzung auf.

Dieser Bericht wird unter der Haftung ihrer Verfasser veröffentlicht. Zudem können nur die Verfasser für den Inhalt haftbar gemacht werden.

^a Aix-Marseille Universität (Aix-Marseille School of Economics), CNRS und EHESS, Mitglied der Conseil d'analyse économique.

^b Science Po Paris, LIEPP, Mitglied der Conseil d'analyse économique.

Wie kann die Immobilienpreisentwicklung gebremst werden?

Die elf Vorschläge

Vorschlag 1. Übertragung der Haftung der Bauleitpläne auf die Ebene der Gemeindeverbände, wobei diese Übertragung zunächst in Testzonen beginnend mit stark besiedelten Zonen (Zone A), mit gradueller Erweiterung auf die weiteren Zonen, erfolgen soll.

Vorschlag 2. Übertragung einer Mitverantwortung bei der Erteilung von Baugenehmigungen an die Gemeinden und Gemeindeverbände in der französischen Provinz sowie den Departements der weiträumig an die Pariser Region angrenzenden Gebiete.

Vorschlag 3. Einrichtung einer Ausnahmeregelung im engeren Umfeld der Pariser Region mit gleichzeitiger Zuweisung des gesamten Zuständigkeitsbereiches für Einrichtungen und den Urbanismus an eine aus Paris und drei im engeren Umfeld der Pariser Region liegenden Departements bestehende Entität (oder alternativ hierzu könnte „Paris Métropole“ als eigenständige Entität eingesetzt werden, sobald dieser Sektor als städtischer Verdichtungsraum bzw. Gemeinde gilt).

Vorschlag 4. Weiterführung der Maßnahmen in den Randgebieten, um die psychologische Trennung zwischen Paris und den an Paris angrenzenden Gemeinden durch die Schaffung von Grünbereichen und den Bau von Gebäuden zu lindern. Erhöhung der Baudichte unter Anwendung verschiedener Hebeleffekte, wodurch beispielsweise die Errichtung höherer Gebäude in den Randgebieten von Paris ohne Änderungen der entsprechenden, derzeit für zentraler gelegene Viertel geltenden Vorschriften ermöglicht werden könnte.

Vorschlag 5. Vereinfachung der Einrichtungsstrukturen in der Region „Île-de-France“ durch die Bereitstellung regionaler Kompetenzbereiche und Eröffnung des Wettbewerbes.

Vorschlag 6. Schaffung einer ministerienüberschreitenden Arbeitsgruppe bestehend aus Fachleuten und Gutachtern, um die Tendenzen der Baupreise zu untersuchen, eventuelle Wettbewerbsfehler sowie Ertragsmöglichkeiten zu erkennen und fördernde Maßnahmen für eine Synchronisierung der Aktionen zwischen den Planern und Ausführenden von Projekten sowie für den Markteintritt neuer Akteure des Bausektors (falls erforderlich durch die Vereinfachung des Normensystems) zu ergreifen.

Vorschlag 7. Planung der Aufhebung von Steuererleichterungen zugunsten mehrjähriger Bauprojekte (um hierbei die Nichtrückwirkung bestimmter Vorrichtungen berücksichtigen zu können).

Vorschlag 8. Gewährleistung der Steuerneutralität zwischen privaten Mietunterkünften und dem Eigentumserwerb. Dies setzt eine progressive Aufhebung der Steuererleichterung von Darlehenszinsen wie zum Beispiel dem „PTZ+“ (zinsloses Darlehen, das beim Ersterwerb einer neuen Immobilie unter bestimmten Bedingungen eingeräumt wird) voraus. Als Alternative hierzu Prüfung möglicher Lösungen für Vermietung-Eigentumserwerb für Haushalte mit bescheidenen Einkommensverhältnissen, wodurch die Gefahr einer Wertminderung der Vermögenswerte bei einer Umkehrung des lokalen Immobilienmarktes ausgeräumt werden kann.

Vorschlag 9. Graduelle Aufhebung der Übertragungsgebühren, Festsetzung der Grundsteuer unter Berücksichtigung des Nettoverkaufswertes bebauter Grundstücke und zeitgleich mit der graduellen Aufhebung der Übertragungsgebühren stattfindende, progressive Erhöhung des Steuertarifs. Diese Übergangsphase erstreckt sich über etwa zehn Jahre.

Vorschlag 10. Besteuerung der unrealisierten Gewinne bei einer Änderung des Bauleitplans (landwirtschaftliche Grundstücke, die beispielsweise als Bauland angeboten werden). Zuweisung der entsprechenden Einnahmen an für die Erteilung der Baugenehmigung zuständige Körperschaften.

Vorschlag 11. Veröffentlichung der Durchführungsverordnungen des französischen Gesetzes vom 28. März 2011 zum Thema der Verpflichtung der Notare zum Grundbucheintrag mit Eingabe der entsprechenden Informationen in notarielle Datenbanken. ●



**conseil d'analyse
économique**

Der Conseil d'Analyse Economique (CAE) wurde im Auftrag des französischen Premier Ministre gegründet und soll durch die Gegenüberstellung der Gesichtspunkte und Analysen der Mitglieder des CAE ein besseres Verständnis der Entscheidungen der französischen Regierung im Wirtschaftssektor ermöglichen.

Stellvertretende Vorsitzende Agnès Benassy-Quéré
Generalsekretär Pierre Joly

Wissenschaftliche Berater
Jean Beuve, Clément Carbonnier,
Jézabel Couppey-Soubeyran,
Manon Domingues Dos Santos,
Cyriac Guillaumin, Stéphane Saussier

Mitglieder Philippe Askenazy, Antoine Bozio,
Pierre Cahuc, Brigitte Dormont, Lionel Fontagné,
Cecilia García-Peñalosa,
Pierre-Olivier Gourinchas, Philippe Martin,
Guillaume Plantin, David Thesmar, Jean Tirole,
Alain Trannoy, Étienne Wasmer, Guntram Wolff

Korrespondenten Patrick Artus,
Laurence Boone, Jacques Cailloux

Veröffentlichungsdirektor Agnès Bénassy-Quéré
Chefredakteur Pierre Joly
Elektronische Veröffentlichung Christine Carl

Pressekontakt Christine Carl
Ph: +33(0)1 42 75 77 47
christine.carl@cae-eco.fr