



# Die Politischen Strategien im Sektor der Mietwohnungen

Les notes du conseil d'analyse économique, no 10, Oktober 2013

**D**er französische Sektor der Mietwohnungen zeichnet sich durch ein geringes Angebot und eine schwache, nicht besonders flexible Struktur aus. Dies führt zu erhöhten Mieten und überhöhten Anfragen im sozialen Bereich in Zonen, die sich aus wirtschaftlicher Sicht als besonders dynamisch erweisen. Um diesen Tendenzen entgegenzuwirken, finden öffentliche Interventionen in sehr großer Zahl statt, die sich gleichzeitig allerdings als instabil und teilweise auch als inkohärent herausstellen.

Tatsächlich handelt es sich bei der Wohnraumversorgung um eine absolute Notwendigkeit, die öffentliche Interventionen rechtfertigt, wenn der Markt spontan zu Ausschlüssen führt. Allerdings müssen öffentliche Interventionen mit größter Vorsicht dosiert werden, da sie sich andernfalls als kontraproduktiv erweisen können. Im Hinblick auf die anfallenden Kosten (40 Milliarden Euro in 2010, von denen alleine schon 16 Milliarden der Wohnungsbeihilfe zugewiesen wurden) wurden die französischen politischen Strategien im Sektor der Wohnraumversorgung bisher nur in einem sehr geringeren Maße bewertet, was insbesondere auf die nur sehr schwer zugänglichen Daten zurückgeführt werden kann.

Frankreich verfügt für die politischen Strategien im Sektor der Mietwohnungen über drei wesentliche Tools: die Regulierung der Verhältnisse zwischen Verpächtern und Mietern, Sozialwohnungen und das System der Wohnungsbeihilfen. Die in dieser Note vorgeschlagenen Reformen sollen die drei Tools jeweils individuell optimieren, gleichzeitig aber auch aufeinander abstimmen, um die Mobilität zu fördern, die territorialen Ungleichheiten zu verringern und den sozialen Zusammenhalt zu stärken.

Da es sich hierbei um private Mietwohnungen handelt, schlagen die Verfasser vor, durch eine Lockerung der Mietverhältnisse in Verbindung mit einer verbesserten Effizienz des einklagbaren Rechtes auf Wohnung eine flexible Sicherheit, eine sogenannte „Flexi-Sécurité“, im Sektor der Wohnraumversorgung einzuführen. Eventuelle Konflikte könnten hierbei in erster Instanz von paritätischen, aus Vertretern der Verpächter und der Mieter bestehenden Verwaltungen geregelt werden. Desweiteren empfehlen die Verfasser, dass in einer Art und Weise vorgegangen werden soll, bei der der Staat die Unkosten der unbezahlten

Mieten internalisiert, in dem er sich als letztendlicher Gläubiger der Mieter einsetzt, um eine Erhöhung der unbezahlten Mieten aufgrund der Bündelung der Risiken zu vermeiden. Da es sich hierbei um die Festsetzung einer Höchstgrenze der Mieten handelt, schlagen die Verfasser vor, zunächst eine Testphase in bestimmten Territorien durchzuführen, bevor diesbezüglich allgemeingültige Entscheidungen getroffen werden.

Für eine mögliche Verringerung geografischer Ungleichheiten im Sektor der Sozialwohnungen empfehlen die Verfasser, den Bau und die Verwaltung neuer Wohnräume für den Wettbewerb zu öffnen und die Beihilfen unter Berücksichtigung einfacher Spannungsindikatoren zuzuweisen. Zur Unterstützung des sozialen Gleichgewichtes würden eventuelle Subventionen auf den Indikatoren einer räumlichen Segregation beruhen. Die Zuweisungsvorschriften würden durch die Einführung eines Punktesystems innerhalb der verschiedenen, wesentlichen Zielsetzungen des Sektors der Sozialwohnungen vereinfacht bzw. verdeutlicht werden. Desweiteren würde die Mobilität in diesem Falle durch eine Aktivierung von Mehrmieten unter Berücksichtigung der jeweiligen Belegungsdauer und der Einkünfte begünstigt werden.

Schließlich wird in dieser Note die Abstimmung der Maßnahmen für die Wohnbeihilfe und der Gesamtheit des französischen Umverteilungssystems vorgeschlagen, wobei diese Abstimmung eine Einbindung dieser beiden Bereiche in das Einkommenssteuersystem umfassen soll. Die unter einem Höchstbetrag liegenden Mieten sollen hierbei vom steuerpflichtigen Einkommen abgezogen werden können. Die Wohnungsbeihilfe würde für die nicht besteuerten Personen in eine negative Steuerung umgewandelt werden. Für besteuerte Personen würde sie in eine Steuervergünstigung umgewandelt werden. Diese Reform würde zu einer Verringerung des Situationsunterschiedes zwischen den verschiedenen Wohnräumen zugunsten der Mieter privater Wohnungen, die am stärksten unter Erhöhungen der Mieten gelitten haben, führen. Desweiteren würde sie das Risiko einer Monopolisierung der Wohnungsbeihilfen für Eigentümer-Pächter senken.

Diese Anmerkung ist unter Verantwortung der Autoren veröffentlicht und verpflichtet nur diese.

<sup>a</sup> Aix-Marseille School of Economics und EHESS, Mitglied der Conseil d'analyse économique.

<sup>b</sup> Sciences-Po Paris, LIEPP, Mitglied der Conseil d'analyse économique.

# Vorschläge

**Vorschlag 1.** Stärkung der Fluidität der Wohnräume durch eine Erweiterung der verfügbaren Gründe für die Beendigung von Mietverhältnissen, mit gleichzeitiger Ermöglichung einer ein Mal pro Jahr stattfindenden Kontrolle des Zustandes des Wohnraumes durch den Eigentümer, mit Anpassung der Ablauftermine der Pacht- bzw. Mietverträge innerhalb eines spezifischen Zeitraumes des Jahres, und mit Förderung der freien Laufzeit von Pacht- bzw. Mietverträgen im Rahmen von zwischen dem Mieter und dem Eigentümer abgeschlossenen Vereinbarungen. Im Gegenzug hierzu soll das frz. Gesetz „DALO“ (Gesetz, dass das Recht auf Wohnraum zu einem einklagbaren Recht macht) effizient eingesetzt werden, in dem diese Effizienz insbesondere im Sektor der Sozialwohnungen Anwendung findet.

**Vorschlag 2.** Einrichtung eines Paritätsprinzips im Sektor der Mietwohnungen, mit Entwicklung eines Netzwerkes paritätischer Organisationen, die die Form einer Wohnungsregie aufweisen, wobei dieses Netzwerk durch die derzeit vom frz. Gesetz ALUR vorgesehenen Abgaben der Mieten finanziert werden soll. Obligatorische Vorgabe der Verwaltung beliebiger Streitfälle, die unterhalb eines bestimmten Grenzwertes fallen, in erster Instanz durch die Wohnungsregie, wobei dies insbesondere für Unterbrechungen von Pacht- bzw. Mietverträgen aufgrund von unbezahlten Mieten gilt.

**Vorschlag 3.** Die Wohnungsregie greift bei beliebigen Streitfällen im Pacht- bzw. Mietsektor ein, wobei dies insbesondere für die Behandlung von als ungerechtfertigt eingestuften Pacht- und Mieterhöhungen gilt, sowie die Organisation der GUL. Diese würde die Schuldforderungen der ausstehenden Pachten bzw. Mieten an die Dienststellen des Staates, der sich im Anschluss daran um die Eintreibung der geschuldeten Beträge kümmert, wobei dies im Gegenzug zu einer finanziellen Übertragung vom Staat an die Regie geschieht, übertragen.

**Vorschlag 4.** Die Festsetzung einer Höchstgrenze der Mieten würde in der geplanten Art und Weise ein mögliches Auftreten von Ineffizienzen im privaten Wohnungssektor mit sich führen. Bevor diesbezüglich endgültige, allgemeine Entscheidungen getroffen werden können, müssen unbedingt Testphasen in verschiedenen Testgebieten durchgeführt werden.

**Vorschlag 5.** In Zonen, die „stark sozial ausgeprägte“ Defizite im Wohnungssektor aufweisen (frz. Typ PLAI und PLUS), sollten Wohnungen dieser Art mit den eigenen Ressourcen der HLM-Organisationen gebaut werden, wobei dies vorzugsweise in Gebäuden geschehen sollte, die gleichermaßen privat wie auch gewerblich genutzt werden. Reservierung der öffentlichen Subventionen für Projekte, die die räumliche Segregation, die von einem transparen-

ten Indikator auf der Ebene des Ballungsraums gemessen wird, begrenzen, und Ersatz des Artikels 55 des frz. Gesetzes „Loi SRU“ durch diese Anreizpolitik im Bereich des sozialen Gleichgewichtes auf dieser genannten Ebene.

**Vorschlag 6.** Für den Bau von Sozialwohnungen (frz. Typ PLS, PLI) die verschiedenen HLM-Organisationen und privaten Strukturen auf nationaler Ebene zum Wettbewerb aufrufen, wobei dies insbesondere für die Produktion und die Verwaltung neuer Wohnungen in gespannten Zonen gilt. Für den Pächter Einräumung der Möglichkeit - falls er dies wünscht - auf Wohnungen für einen anderen Verwendungszweck zurückzugreifen, wobei dies nach Ablauf eines Zeitraums von 40 bis 50 Jahren gilt, sowie gegebenenfalls mit einer Rückzahlung der erhaltenen Subventionen nach Ablauf dieses Zeitraums.

**Vorschlag 7.** Verwendung von transparenten Spannungsindikatoren für die Steuerung eines Finanzausgleiches zwischen den verschiedenen HLM-Stellen und Zuweisung von Subventionen zwischen den verschiedenen Territorien. Einrichtung von Bewertungsinstrumenten für den Fonds auf Gegenseitigkeit der HLM-Organisationen.

**Vorschlag 8.** Für die Zuweisung von Sozialwohnungen Einrichtung einer einzigen Anlaufstelle für interkommunale Leistungen für beliebige Pächter. Den Antragstellern die Möglichkeit einräumen, ihre Vorzüge im Hinblick auf die verfügbaren Wohnräume zu äußern. Die Auswahl der Pächter durch ein Punktesystem innerhalb der verschiedenen, wesentlichen Zielsetzungen des Sektors der Sozialwohnungen expliziter gestalten und gleichzeitig einen geringen Anteil für die Behandlung von bestimmten Notfallsituationen zurückbehalten.

**Vorschlag 9.** Um die Ungleichheiten zwischen Haushalten mit gleichen Einkünften auf Dauer auszuräumen, wobei dies auch davon abhängt, ob diese Haushalte Anspruch auf eine Sozialwohnung haben oder nicht, wird die Einrichtung von Mehrmieten unter Berücksichtigung der jeweiligen Einkünfte wie auch der Belegungsdauer, mit dem Ziel, die Mobilität im Sektor der Sozialwohnungen zu erhöhen, empfohlen.

**Vorschlag 10.** Integration der Wohnungsbeihilfen in das System der Einkommensbesteuerung. Für besteuerte Haushalte: Abzug der von den Mietern geleisteten Mieten von deren steuerpflichtigen Einkommen, wobei dies im Rahmen einer Höchstgrenze gilt, die von der Zusammensetzung des jeweiligen Haushaltes abhängt. Für nicht besteuerte Haushalte: Umwandlung der Wohnungsbeihilfen in negative Steuern, die weiterhin von den frz. Familienkassen „Caisses d’allocations familiales“ verwaltet werden. ●



**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 Bénassy-Quéré

**Generalsekretär** Pierre Joly

**Wissenschaftliche Berater**

Jean Beuve, Clément Carbonnier,  
Jézabel Couppey-Soubeyran,  
Manon Domingues Dos Santos,  
Cyrilac Guillaumin

**Mitglieder** Philippe Askenazy, Agnès Bénassy-Quéré,

Antoine Bozio, Pierre Cahuc, Brigitte Dormont,  
Lionel Fontagné, Cecilia Garcia-Peñalosa,  
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