

Wohnbau in Frankreich : Aktuelle Tendenzen und Entwicklungen

Zuständigkeit : Ministère du Logement et de la ville (www.logement.gouv.fr)

Reformen 2007-2008 :

Angebotserweiterung:

Ziel: **Bau von 500.000 neuen Wohnungen pro Jahr** (120.000 Sozialwohnungen)
(Finanzierung der Sozialwohnungen wird durch Generalisierung des Livret A erleichtert)

Vereinfachung von Baugenehmigungen und Stadtplanungsgenehmigungen

Existierendes Angebot soll verbessert werden: Rückgang von unzumutbaren Wohnorten, Verbesserung der Beziehung Mieter-Vermieter

Sozialwohnungen:

1,2 M Haushalte sind auf Wartelisten

Neuorientierung: Senkung des Plafonds für Einkünfte um 10 % (60 % der Franzosen im Gegensatz zu 70 %): erleichtert den Zugang zu Sozialwohnungen für finanzschwache Bevölkerung

Revision der Zuschüsse der Solidaritätsmiete: 140.000 Sozialwohnungen (außerhalb ZUS) werden von Haushalten bewohnt, deren Einkünfte um 20 % höher sind als der Plafond (entspricht 1,5 Jahren an Sozialwohnungsbau)

Jedes dritte Jahr werden die Haushalte neu geprüft, damit festgestellt werden kann, ob sich ihre Situation geändert hat.

Bau von **120.000 Sozialwohnungen jährlich** (20.000 für besonders sozial Schwache).
Gemeinden, die die Vorgabe, 20 % Sozialwohnungen zu haben, nicht einhalten, werden gestraft

Förderung von Eigentumserwerb

Ziel: 70 % der Franzosen sollen Eigentümer werden (derzeit: ca. 60 %)

Steuerbefreiungen auf Kreditzinsen, Senkung der Erbschaftssteuer
Vereinfachter Zugang zu Hypotheken und Senkung der Kosten

Auch für Sozialwohnungen: 6.000 Wohnungen werden jährlich verkauft, 40.000 sollten bis 2009-2010 Eigentümer werden

Verkauf einer Sozialwohnung ermöglicht, zwei neue Wohnungen zu finanzieren

AKTUELL: „eco-PTZ“ Die Regierung wird ein ökologisches Null-Zinsdarlehen plafonniert mit Investitionen bis zu 30.000 € insgesamt (300 € pro m²) für den Zeitraum 2009-2014 einführen. Dieser Dispositif gilt nicht nur wie bisher für den Hauptwohnsitz, sondern soll als energieschonende und treibhausgasdämmende Maßnahme für alle energetischen Verbesserungen an Gebäuden verstanden werden. Dieser Kredit ist nicht kumulativ

anwendbar mit den Steuerbefreiungen, die es derzeit für die Anschaffungen von energiesparenden Anlagen/Heizungen etc. gibt. Die Kosten aus dem Budget werden auf 1 Mrd. € jährlich geschätzt. Dieses Kernstück der fr. Grenelle-Umweltpolitik wird am 7.10. in der Assemblée Nationale diskutiert. Dies ist eine der wesentlichsten Maßnahmen, damit F den Treibhausgasausstoß um 3/4 reduzieren kann.

Plan d'actions pour l'accès au logement (07/08)

Mobilmachung der Akteure:

-> « Convention globale de patrimoine entre l'Etat et tout bailleur social » wird mit Ende 2010 verpflichtend (enthält Zieldefinitionen für Einrichtungen: Neubauten, Sanierung bereits bestehender Bauten, Verkauf an Mieter, etc.)

-> bessere Verteilung von Mitteln, die den Organisme HLM (sind geförderte Mietwohnungen) zur Verfügung gestellt werden (Ziel: Errichtung von Wohnungen soll angekurbelt werden)

-> Erleichterung des Kaufs durch Organisme HLM von privaten Bauträgern (VEFA- Vente en l'état futur d'achèvement)

Ile de France: 2300 Wohnungen pro Jahr, durch diese Maßnahme: Bau von 1000 zusätzlichen Wohnungen

-> Wirksamkeit des Beitrags 1 % Logement soll verbessert werden (Beteiligung der Arbeitgeber an der Finanzierung des Hauptwohnsitzes der Arbeitnehmer, 1 % der Personalausgaben)

Maßnahmen :

-> Verbesserung des « Programme local de l'habitat » (PLH)

Präfekt –Aktionsprogramm für jede Gemeinde (für Gemeinden mit mehr als 30 000 Einwohner)

-> Wohnbau fördern: COS (Geschossflächenzahl) um 20 % erhöhen

-> Bau auf Flächen, die dem Staat gehören (Opérations d'intérêt national)

-> Private Stadtplanungsinitiativen ausbauen

Neu: Projet urbain partenarial (ähnlich wie ZAC, Zone d'aménagement concerté, Zone der Stadterneuerung)

Gemeinden können mit Eigentümern, Raumplanern, und Bauträgern Übereinkommen über Stadtplanungsprojekte abschließen

Maßnahmen zur Entwicklung des Wohnungsangebots

-> Einsetzung des Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQA)

-> Änderungen für Beihilfebestimmungen für Mietinvestitionen (Robien, Borloo): neue Zonen

-> Eigentumserwerb fördern (Stichwort: Maison pour 15 Euros, siehe unten), auch für die niedrigen Einkommensschichten (PSLA, prêt social location accession, Pass Foncier; beide: reduzierter USt-Satz)

Eigentumserwerb soll nicht nur für die Reichen möglich sein

Erwerb der Wohnungen durch die Organisme HLM (Abkommen Staat: Mouvement HLM, Dez. 07):

Mouvement HLM möchte Prozeß ankurbeln (verdoppeln), 30000 Neuerwerbungen pro Jahr, PSLA vorantreiben

Änderungen:

-> Kauttionen: Es soll leichter möglich werden, eine Wohnung zu mieten

-> Reduzierung der Zwangsräumungsfristen bei Mietwohnungen

-> Parc HLM: verbesserte Mobilität

Situation des Mieters soll der Wohnung anpasst sein (-> Sozialwohnungen sollen den Personen, die sie wirklich benötigen, zur Verfügung stehen)

Änderung des Rechts auf Verbleib, Umlogierung, wenn Wohnräume nicht ausgenutzt werden (laut Schätzungen sind es in F 800.000 Wohnungen/Unterkünfte), auch bei Zweitwohnsitz HLM, Prüfung der Situation alle 3 Jahre

-> Senkung der Einkommensgrenze (Zugang zu Sozialwohnungen) um 10 %

-> Umstrukturierung der Agence National pour la Cohésion Sociale et l'égalité des chances (ACSé) : Préfet de région, Préfet de département

-> Umsetzung: Droit au logement opposable DALO

Initiative „La maison pour 15 Euros par jour“ (Brief on Ministerin Boutin an die Bürgermeister, Juni 2008):

Abgeordnete entscheiden über die Vergabe der Beihilfe zur Förderung des Eigentumserwerbs zwischen 3000 und 5000 € pro Haus (abhängig vom geographischen Sektor)

Staatliche Partner: 1 % logement, Konstrukteuren und Bauträgern, Kreditinstitutionen

Stützt sich auf Pass-Foncier, ermöglicht:

- Kauf in zwei Schritten inkl. Grundstück zwischen 30 000 und 50 000 € auf 25 Jahre
- Reduzierte UST 5,5 %
- Beihilfe der Gemeinde zwischen 3000 und 5000 €
- Bewerber ist durch 1 % Logement abgesichert

Ziel für F: 5000 Häuser

Zeitliche Begrenzung: bis 31.12. 2009

2007 : Rekord an neuen Unterkünften (435.000) seit den 70er Jahren

Anstieg vor allem in Ile de France (41.000), Rhone-Alpes (53.000), Nord-Pas-de-Calais (19.000).

Zunehmende Anzahl von Sozialwohnungen (100.000), die finanziert wurden - durch verstärkte Beteiligung der Gebietskörperschaften möglich

Neue Angebote : Prêts locatif à usage social (PLUS) u Prêts Locatifs Sociaux (PLS) : 80.000

Für besonders Bedürftige : Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI) : 2006 : weniger als 8.000, 2007 : 14.000 (durch Umsetzung DALO), großer Anstieg Ile de France

Förderung Eigentumserwerb durch Vergabe von 247.000 Prêts à Taux Zéro (PTZ)

Bericht erstellt von: Dr. Ingobert Waltenberger
Attaché des affaires financières
Ambassade d'Autriche