



Zugang zur Wohnung: die Schwächen der Berechnung des Preisindex und der Indexierung der Löhne

Erst 1994 hat die belgische Verfassung das Recht für jeden auf eine würdige Unterkunft anerkannt (Art. 23). Dieser lange Kampf für ein fundamentales Recht hat jedoch nicht die Entwicklung von Politiken des sozialen Wohnens verhindert. Zuerst in die Wege geleitet durch den Privatsektor im Rahmen der industriellen Revolution, wurden sie schnell durch die öffentliche Hand einverleibt, in einem Maße, dass Sozialwohnung seit einem Jahrhundert gleichgestellt wird mit öffentlicher Wohnung.

Die Tätigkeit des öffentlichen Sektors hat sich jedoch nicht darauf beschränkt, den am meisten Benachteiligten eine Wohnung zur Verfügung zu stellen. Sie hat sich auch stark gemacht für die Entwicklung des Zugangs zum Eigentum für möglichst viele, insbesondere dank der Senkung der Einregistrierungsgebühren für bescheidene Wohnungen, der steuerlichen Absetzbarkeit der Kosten, die mit einem Hypothekarkredit verbunden sind, der Kredite mit günstigen Zinsen für die Ärmsten, für die Jugendlichen, ... So ist eine große Zahl Bürger Eigentümer ihrer Wohnung geworden. So sind etwa 75% der Wohnungen durch ihre Eigentümer bewohnt.

Vor einigen Jahrzehnten hat der Staat neue Politiken angeregt, um die Zahl der heruntergekommenen Wohnungen zu senken, insbesondere dank der Renovierungsprämien. Neuerdings beschäftigt man sich auch mit den Wohnungen, die vom energetischen Standpunkt aus renovierungsbedürftig sind. Endlich, im Rahmen des Kampfes gegen die Armut, in einem inflationistischen Umfeld, hilft man auch den bedürftigsten Mietern, ihre Miete durch eine Mietunterstützung zu zahlen.

Jedoch kann die Problematik des Zugangs zu Wohnungen sich nicht nur auf die Anstrengungen des Staates, wie Prämien, Unterstützungen usw. beschränken, die oft nur zum Vorteil der Eigentümer sind. Ein vermietetes Gut müsste in einem guten Allgemeinzustand sein, über einen modernen Komfort verfügen ((insbesondere was Heizung, Isolierung, ... betrifft) und zu einem vernünftigen Preis zur Verfügung gestellt werden, das heißt der nicht einen zu großen Anteil des Einkommens des Bürgers auffrisst.

Unerreichbare Mieten und eine zu späte Lohnindexierung.

Die Untersuchung über das Budget der Haushalte in 2005 zeigt, dass der durchschnittliche Belgier etwa 20% seines Budgets für seine Wohnung ausgibt, das heißt die Miete oder die Raten des Hypothekarkredits zu zahlen, aber auch die laufenden Unterhaltskosten und die Mietbelastungen (außer Heizung, Strom, Wasser, ...) Dieser Teil schwankt jedoch zwischen 22% und 31% für die ärmste Hälfte der Bevölkerung⁽¹⁾, fällt aber auf 14% bis 20% für die andere Hälfte. Dazu kommen die Ausgaben für Heizung, Strom, Gas und Wasser. Diese betragen 5% bis 8% des Haushaltsbudgets der Ärmsten gegen 5% der reichsten Haushalte. In der folgenden Analyse berücksichtigen wir dies nicht.

Das Budget 2005 der Haushalte zeigt, dass der durchschnittliche Belgier etwa 20% seines Einkommens für seine Wohnung ausgibt

Der Anteil des Einkommens für die Wohnung ist im Verhältnis zu den vorherigen Untersuchungen leicht rückläufig. Jedoch hat der kürzliche Immobilienboom diesen Anteil wahrscheinlich wieder nach oben verändert. Schon zwischen 2000 und 2005 stieg der Preis für Wohnhäuser in Belgien um durchschnittlich 6,2% pro Jahr, gegen 8,9 % für Appartements und 13,1% für Baugelände.

Selbst wenn wir nicht über genaue jüngere Angaben verfügen, lässt alles vermuten, dass dieser steigende Rhythmus sich in den letzten Jahren noch beschleunigt hat, vielleicht mit Ausnahme von 2008. Dies bleibt natürlich nicht ohne Einfluss auf die Monatsraten der neuen Eigentümer.

Auf Dauer gesehen scheint eine Auswirkung auf die Mieten unausweichlich, besonders bei Erneuerung der Mietverträge oder bei Umänderungen der Wohnungen.

Theoretisch müsste die automatische Indexierung der Löhne eine Anpassung der Kaufkraft auf die Lebenshaltungskosten und also auf die Steigerung der Immobilienpreise zu erlauben.

Eine Erhöhung der Immobilienpreise und der Mieten schlägt nur zur Hälfte auf die Preisindizes durch, welche zur Indexierung der Löhne dienen

Jedoch scheint es klar zu sein, dass der Preisindex der Mieten weniger schnell steigt als die wirklichen Marktpreise. Dies kommt durch die Methode der Buchungen die nur die Mieten berücksichtigt, deren Vertrag einregistriert ist und die eine klassische Betrachtungsweise des Preisindex bevorteilt:

1) Die Tatsache, nur die einregistrierten Verträge zu berücksichtigen schließt automatisch alle Wohnungen aus, die nicht vermietet werden dürfen und es trotzdem sind, manchmal sogar zu Prohibitivpreisen. Auch ist die Einregistrierung erst seit 1. Januar 2007 Pflicht. Dies bedeutet, dass bis dato eine ganze Anzahl Mietverträge unbekannt waren und man von daher nicht in der Lage war, die tatsächliche Entwicklung der Mieten zu messen.

Das Institut für nachhaltige Entwicklung schließt daraus, dass es „schwierig ist zu sagen, ob dadurch das Muster ausweicht, aber es ist nicht verboten zu denken, dass die Mietverträge der niedrigeren Kategorien, bei denen alles darauf hinweist, dass die Mieten schneller gestiegen sind als der Durchschnitt, weniger oft einregistriert sind“ ⁽²⁾.

2) Die klassische Betrachtungsweise des Preisindexes ist eine Logik der Preisveränderung zwischen zwei Augenblicken. Sie gibt nicht die Mietsteigerung wieder, die durch neue oder renovierte Wohnungen hervorgerufen wird, aber sie berücksichtigt die Steigerung bei einem einfachen Mieterwechsel. Für die Belgische Nationalbank kann „das, was wie kleine Preisanpassungen aussieht starke Erhöhungen für die neuen Verträge verstecken, was große Umverteilungseffekte erfordert, im Einzelnen für die mobilsten Haushalte, und die in der Lage sind, hohe Kosten für Umzüge zu ertragen“.

Insgesamt steigt der Index der Mietpreise langsamer als deren wirklicher Preis. Dies bedeutet, dass ein nicht zu vernachlässigender Teil des Verbraucherpreisindex die wirkliche Steigerung der Preise, also der Inflation, unterbewertet.

Erinnern wir daran, dass laut Untersuchung der Haushaltsbudgets 2005 der Anteil der Wohnung (außer Heizung, Strom, Gas und Wasser) durchschnittlich 20% beträgt. In dem Konsumkorb, der dazu dient, den Preisindex zu berechnen, beträgt die Gewichtung der wohnungskosten nur 10,6%. Eine Erhöhung der Immobilienpreise und der Mieten schlägt daher nur zur Hälfte auf den Preisindex durch, der zur Indexierung der Löhne dient. Es ist nicht erstaunlich, dass der Bürger sich verarmt fühlt. So bewirkt eine Erhöhung der Mieten und der Raten zur Rückzahlung von 10% im Jahr nur 1,06% Lohnerhöhung auf Grund der automatischen Lohnindexierung. Trotzdem ist dies nicht ausreichend, um die Kaufkraft konstant zu halten. Tatsächlich müssten die Haushalte ihren Konsum anderer Güter und Dienstleistungen um 1,2% senken, um die beiden Enden zu verbinden, alles andere bliebe unverändert.

Dieser nicht zu vernachlässigende Verlust trifft die bedürftigsten Familien, deren Ausgaben für Wohnung einen höheren Anteil ihres Einkommens betragen, im Verhältnis stärker. So bedeutet bei den 20% der ärmsten Haushalte eine Erhöhung ihrer Wohnungskosten um 10% einen Kaufkraftverlust für andere Güter und Dienste von 2,6%. Beachten wir, dass die Studenten, die allein leben, aber deren Kosten durch die Eltern finanziert werden, bei den armen Haushalten gebucht werden. Als Folge ist die Wirklichkeit sicher noch viel ernster für jene, die nicht auf die Hilfe eines Verwandten rechnen können.

Selbstverständlich sind nicht alle Mieten und Monatsraten um 10% pro Jahr gestiegen. Jedoch muss man feststellen, dass solche Erhöhungen sehr real sind und gar nicht so geringfügig. Für die Mieter schreiben sie sich ein in den Rahmen einer Vertragsänderung, die Vermietung eines neuen Gutes oder eines renovierten Gutes.

Wie bereits hiervoor gesagt, erscheinen sie nicht im Preisindex der Mietpreise und sind nicht Grund für eine Indexierung der Löhne. Der Verlust der Kaufkraft für die anderen Güter und Dienstleistungen, wie hiervoor berechnet, wird erneut unterbewertet.

Zusammengefasst ist die Erhöhung der Ausgaben für die Wohnung durch den Preisindex des Konsums unterbewertet. Die Einkommen der Haushalte, selbst indexiert, erlauben es nicht, die Kaufkraft zu erhalten gegen ein Hochschnellen der Ausgaben für das Wohnen. Dies ist umso problematischer für die Haushalte mit geringem Einkommen, weil sie im Allgemeinen einen höheren Anteil ihres Budgets als der Durchschnitt dafür ausgeben, aber auch für die mobilsten Haushalte, die in der Lage sind, hohe Umzugskosten zu verkraften. In der Untersuchung über die Qualität der wallonischen Wohnungen (2006 – 2007) zeigt auf, dass die Motivation und die Zahl der Umzüge eine negative Verbindung haben ebenso mit der Qualität der Unterkunft wie mit dem Niveau der Einkünfte der Haushalte. Im Klartext: es sind die ärmsten Haushalte, die am ehesten Tendenz zum Umzug haben und die also am stärksten die Mieterhöhungen ertragen müssen, wobei sie im Allgemeinen schon einen höheren Anteil ihres Budgets für ihre Unterkunft aufbringen als der Durchschnitt.

⁽¹⁾ Diese Anteile des Budgets werden wahrscheinlich unterschätzt, denn in den beiden ersten Zehnteln der Bevölkerung findet man einen nicht zu vernachlässigenden Anteil von Studenten ohne Einkünfte, deren Studien und also auch die Unterkunftskosten durch die Eltern übernommen werden. Neutralisiert man diesen Anteil der Bevölkerung, der noch nicht wirklich unabhängig ist, ist es wahrscheinlich, dass der Anteil an den Ausgaben, der für die Unterkunft aufgewandt wird, deutlich näher bei 40% liegt, wie manche Studien bestätigen.

⁽²⁾ „Der Preisindex und die nationale Buchhaltung unterschätzen die Erhöhung der Mieten“, Philippe Defeyt, Institut pour un Développement Durable (IDD), April 2004

Zugang zur Wohnung : Werkzeuge, um das Angebot besser zu kontrollieren und zu verbessern

Der Zugang zur Wohnung ist mehr als je zuvor eine prioritäre Frage für die Gesamtheit der Bevölkerung und vor allem für die Bedürftigsten. Laut der Untersuchung über die Qualität der wallonischen Wohnungen (2006 – 2007) liegt die durchschnittliche Miete für eine private Wohnung bei etwa 400 € gegen weniger als 200 € für eine Sozialwohnung. Der Unterschied ist brutal. Er erklärt sich durch unterschiedliche Mechanismen zur Preisfestsetzung zwischen den beiden Arten der Unterkunft, aber auch durch die relative Ungleichung zwischen Angebot und Nachfrage, was einen Mangel an gewissen Arten Wohnungen nach sich zieht. Es erscheint also unvermeidbar, dass ein breiter Teil der Sozialpolitik sich auch auf das Angebot der Wohnungen konzentrieren muss, und nicht nur auf die Anfragen zu spezifischen Unterstützungen.

Werkzeuge um das Angebot der vermieteten Güter zu kontrollieren

Die Wallonische Region besitzt augenblicklich 103.000 Sozialwohnungen, das sind 7% der Wohnungen in der Wallonie. Dieser Bestand, durchschnittlich 35 Jahre alt, kann nicht vollständig ausgenutzt werden wegen des Fehlens von modernem Komfort, vielfachem nicht respektieren der Sicherheitsnormen, selbst gesundheitsgefährdender Zustände gewisser Unterkünfte. Außerdem bleiben im Augenblick 40.000 Anfragen für Sozialwohnungen in der Schwebe, was etwa einer Stadt wie La Louvière entspricht. Um dieser doppelten Herausforderung zu begegnen, hat die wallonische Region einen Plan zur Renovierung der Sozialwohnungen erstellt, über die Jahre 2004 bis 2008, für einen geplanten Betrag von 1,053 Milliarden. Auf Dauer müssen 34.600 Wohnungen erneuert werden, das heißt auf das Niveau der Sicherheitsnormen gebracht werden, und etwa 1.750 andere müssen abgerissen und neu gebaut werden. In diesem Stadium schätzt die Wallonische Wohnungsgesellschaft, dass 2/3 der Arbeiten abgeschlossen wurden. Diese Politik hat es nicht nur erlaubt, das tägliche Leben eines Drittels der Mieter zu verbessern, sondern auch den Sektoren des Baus und der davon abhängenden Industrien Arbeit zu verschaffen.

Jedoch wird die finanzielle Anstrengung der Wallonischen Region, so lebenswichtig sie auch sein mag, nicht genügen, um die gesamte Nachfrage zu befriedigen. Erinnern wir daran, dass die Armutsquote in der wallonischen Region bei etwa 18% der Bevölkerung liegt und dass die Sozialwohnungen nur 7% der wallonischen Wohnungen betragen. Das heißt, dass die latente Nachfrage der armen Haushalte wahrscheinlich weit über den unbefriedigten 40.000 Wohnungsanfragen liegt. Erinnern wir auch daran, dass die durchschnittliche Miete für eine Sozialwohnung unter 200 € bleibt, was es gerade erlaubt, den bestehenden Bestand zu unterhalten. Es ist also Aufgabe der Region, genügend Mittel freizustellen, nicht nur um die Renovierung der bestehenden Wohnungen über ihr ursprüngliches Budget hinaus fortzusetzen, aber auch um die Zahl der Sozialwohnungen zu erhöhen. In einer Sichtweise der sozialen Mischung ist es darüber hinaus notwendig, sowohl die Förderungsmittel wie auch die Zwänge auf alle Gemeinden zu verstärken, damit sie neue Sozialunterkünfte entwickeln. Endlich müssten auch private Parzellierungen dazu beitragen, die Zahl der Sozialwohnungen zu erhöhen. Im Klartext: die wallonische Region muss sich mit einer noch ehrgeizigeren Politik versehen in Bezug auf Sozialwohnungen, indem diese Handlungsmittel diversifiziert werden und insbesondere indem eine Win – Win – Strategie mit dem Privatsektor entwickelt wird.

Die finanzielle Anstrengung der Wallonischen Region, so lebenswichtig sie auch sein mag, wird nicht genügen, um die gesamte Nachfrage zu befriedigen.

Die Tätigkeit der wallonischen Region darf sich jedoch nicht auf den sozialen Wohnungsbau beschränken. Es müssen auch eine Reihe von Maßnahmen ergriffen werden, fördernde wie einschränkende in Bezug auf den privaten Mietsektor. Es ist unannehmbar dass manche zwielichtigen Eigentümer weiter den menschlichen Verfall ausbeuten, indem sie Ruinen zu exorbitanten Preisen vermieten. Diese Praktiken müssen ein für alle mal beendet werden, insbesondere indem die Kontrollen der Bewohnbarkeit systematisiert werden für jede Unterkunft (amtlich wie halbamtlich), die vermietet wird, **und die Erlaubnis zu vermieten an eine genügende oder kurzfristig zu verbessernde Bewohnbarkeit binden.**

Gemäß der Umfrage über die Qualität des wallonischen Wohnungsmarktes (2006-2007), sind 9,5% der Gesamtheit der Wohnungen in schlechtem oder sogar in sehr schlechtem Zustand in Bezug auf die gesundheitliche Zuträglichkeit. Dies bedeutet, dass sie, wenn sie kontrolliert würden, als nicht bewohnbar angesehen würden, und noch weniger als vermietbar. Das Statut des Bewohners scheint ein grundsätzliches Kriterium zu sein für die Bestimmung der Zuträglichkeit einer Unterkunft. Unter den Wohnungen, die von ihren Eigentümern bewohnt wurden, waren nur 5,9% in schlechtem oder sehr schlechtem Zustand; dieses Verhältnis steigt auf 18,2% für die vermieteten Wohnungen. Am anderen Ende der Skala werden 69,5% der durch ihre Eigentümer bewohnten Unterkünfte als gut bis sehr gut angesehen, das heißt gesundheitlich zuträglich. Für die Mieter fällt dieses Verhältnis auf 45%. Das Verhältnis der Unterkünfte in Übereinstimmung mit den Normen der gesundheitlichen Zuträglichkeit ist also deutlich schwächer für die Mieter als für die Eigentümer, die ihre Wohnung selbst bewohnen. Im Extremfall müsste eine Wohnung von fünf vom Mietmarkt zurückgezogen werden wegen gesundheitlicher Unzuträglichkeit.

Rechnung tragend mit der Flüchtigkeit der Energiepreise, muss man von nun an weiter gehen in den Qualitätsanforderungen der Unterkünfte, insbesondere, was die Isolierung betrifft. Es ist für unsere Gesellschaft weniger und weniger annehmbar, es gewissen Eigentümern zu erlauben, Wohnungen zu vermieten zu Preisen, die in keinem vernünftigen Verhältnis zu ihrem Zustand stehen, indem sie sich hinter der hochheiligen freien Preisfestsetzung verstecken. Der freie Markt zeigt auch auf dem Wohnungsmarkt seine Grenzen, weil Mieter und Eigentümer nicht den gleichen Zugang zu Informationen über das vermietete Gut haben (Asymmetrie der Information).

Zu verbessernde Unterkünfte, zu kanalisierende Mieten

Immer noch laut der Umfrage über die Qualität des wallonischen Wohnungsmarktes (2006-2007), leben nur 40,5% der Mieter in einem Gebäude mit vollständiger Isolierung des Daches, gegen 63% Eigentümer-Bewohner. Darüber hinaus wird klar, dass nur 7,3% der isolierten und vermieteten Wohnungen über eine ausreichende Isolierung verfügen (mindestens 13 mm Dicke), gegen 10,6% der Wohnungen, die von ihren Eigentümern bewohnt werden. Das bedeutet, dass weniger als 3% der vermieteten Wohnungen über eine wirksame Isolierung verfügen, während die Preise für Heizmittel immer weiter steigen. Wir weisen darauf hin, dass auf der Seite der Eigentümer-Bewohner die Zahlen mit 6,7% auch nicht viel besser sind.

Nach der Förderung der gesundheitlichen Zuträglichkeit der Unterkünfte wird die nächste Herausforderung der öffentlichen Hand sein, die Verbesserung der Wirksamkeit der Energieversorgung aller Gebäude sein, und insbesondere jene der vermieteten. Um dies zu erreichen, müssen die eingesetzten Hilfsmechanismen in Zukunft verbessert und verstärkt werden. Es genügt nicht, die Benutzungsmöglichkeiten der Hilfen auf die Mieter auszudehnen. Das funktioniert nicht!⁽¹⁾ Man muss die Eigentümer dazu motivieren, gesunde

Unterkünfte mit wirksamer Energieversorgung zu vermieten, und all dies zu einem annehmbaren Preis. Es ist in diesem Rahmen, dass wir vorschlagen, die Mieten an den Katasterertrag (KE) zu binden. Der Katasterertrag sollte eigentlich das durchschnittliche jährliche Nettoeinkommen einer Wohnung zu einer bestimmten Zeit darstellen. Genauer, das KE ist die Summe der Mieten, von der man 40% für die Kosten abzieht.

Die Verwaltung des Katasters bestimmt diese Summe im Verhältnis des Mietwertes des Gebäudes, das heißt indem als Referenz Mieten vergleichbarer Gebäude genommen werden. Theoretisch wird der Katasterertrag bei den jeweiligen Anpassungen überprüft.

Solange diese Anpassungen nicht erfolgt sind, wird er Jahr für Jahr indexiert. Im Prinzip muss der Katasterertrag alle zehn Jahre überprüft werden.

Die letzte Anpassung datiert jedoch von 1980, auf Basis der Mieteinkommen von 1975. Also wird der aktuelle Katasterertrag auf Grund einer Aktualisierung der Mieten in 1975 bestimmt!

Die nächste Herausforderung der öffentlichen Hand wird die Verbesserung der Wirksamkeit der Energieversorgung aller Gebäude sein.

Diese tatsächlich bestehende Situation stellt ein Problem für den repräsentativen Charakter der Realität der Katasterzahlen dar. Ein Bericht des Rechnungshofes⁽²⁾ weist darauf hin, dass die Angaben des Nationalen Statistikamtes sich deutlich von denen des Katasteramtes unterscheiden. Für letzteres sind nur 59% der Wohnungen mit Zentralheizung versehen, während das Statistikamt deren 73% feststellt. Desgleichen verfügen laut Kataster nur 77% der Wohnungen über ein Bad, laut dem Statistikamt sind es jedoch eher 96%. Diese Abweichungen spiegeln das Fehlen der Anpassungen wieder, aber auch einen Mangel an Weiterleitung der Informationen durch die Gemeindeverwaltungen, obschon diese dazu verpflichtet sind. Abschließend scheinen die Katasterangaben ziemlich von der Realität des Marktes der vermieteten Güter abgekoppelt zu sein.

Ausgehend von dieser Hypothese, haben wir eine Liste von 58 zu vermietenden Gebäuden in der Provinz Lüttich erstellt, und haben diese mit den Katasterangaben verglichen, die wir dank der Verwaltung des Katasters erhalten konnten. Die Umfrage erfolgte am 30. September 2008 auf Grund der Angaben, die auf der Site Immoweb verfügbar waren. Ein Vergleich wurde mit einer anderen Site für Immobilienanzeigen durchgeführt. Es zeigte sich, dass die Verteilung der Mieten ebenso wie die Durchschnitte, die Mittelwerte und die Viertelwerte ziemlich ähnlich waren. Wir haben uns deshalb auf die erste Quelle, Immoweb, beschränkt, weil sie vollständiger ist.

Von den 58 ursprünglich ausgewählten Gebäuden konnten wir nur bei 49 die Angaben ausarbeiten. Dies wegen einem Fehlen von Übereinstimmung zwischen den Angaben im Internet und denen der Katasterverwaltung.

In diesem eingeschränkten Muster beträgt die Durchschnittsmiete 639 €, also deutlich mehr als die hiervor genannten Zahlen. Dies erklärt sich aus der Tatsache, dass wir unser Muster eingeschränkt haben auf Wohnhäuser, die in einem Stück bewohnt werden. Es gibt also keine Appartements. Die Mindestmiete beträgt 400 € und das Maximum 875 €. Die Verteilung verläuft ziemlich linear.

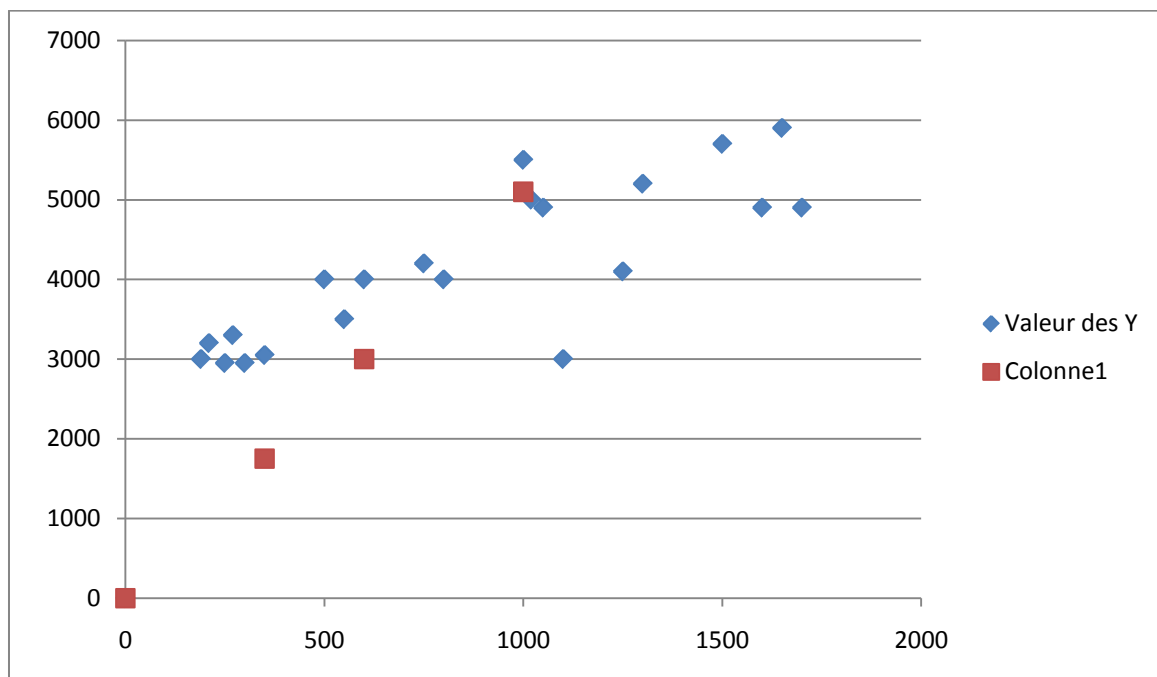
Simultan dazu haben wir den KE, den wir dank der Katasterverwaltung zusammenstellen konnten, mit Indexkoeffizienten multipliziert, der 1,4796 für 2008 beträgt. Als Folge ergibt sich in unserem Muster ein durchschnittlicher KE von 794 €, das Minimum beträgt 197 € und das Maximum 1.741 €.

Erinnern wir daran, dass der KE das jährliche Nettoeinkommen eines Hauses darstellt. Auf den ersten Blick erscheinen diese Beträge lächerlich im Vergleich zu den jährlichen Mieten auf dem Markt, seien sie auch ohne Lasten. Wir haben dann die Berechnungsregel des KE auf die ermittelten Mieten angewandt. Jede Miete wurde mit 12 multipliziert und davon 40% abgezogen, um an einen Nettowert ohne Lasten zu kommen. Dies ist in etwa ein theoretischer Katasterertrag. Schätzt man zum Beispiel, dass ein Gut 400 € pro Monat erbringen könnte, müsste der KE etwa 2.880 € indexiert⁽³⁾ betragen. Erinnern wir daran, dass 400 € gerade die Mindestmiete für ein Gebäude aus unserem Muster sind.

Die Unterschiede zwischen dem durch uns berechneten theoretischen KE und dem indexierten KE sind gewaltig. Der theoretische KE liegt immer über dem indexierten. Im Durchschnitt ist er fast 8-mal höher.

In einem Fall von 7 ist er sogar 12-mal höher als der indexierte KE. Das heißt dass der Unterschied zwischen Katasterangaben und Immobilienmarkt stark ist.

Wir schlagen die Bindung der Mieten an den Katasterertrag vor.



Die roten Quadrate in der Grafik teilen das Muster in zwei fast gleichgroße Teile. Sie stellen die durchschnittliche Differenz zwischen dem theoretischen und dem indexierten KE dar. Links der durch sie gebildeten Linie ist der theoretische KE mindestens 8-mal höher als der indexierte KE. Rechts bleibt er höher, aber unter dem Durchschnitt. Die Mehrheit der Gebäude mit niedrigem Katastereinkommen liegt links der Linie. Da der theoretische KE strikt proportional zu den erhobenen Mieten ist, handelt es sich also auch um die niedrigsten Mieten in unserem Muster. Umgekehrt liegen die mittleren und hohen Mieten in der Hauptsache rechts der Linie. Dies bedeutet, dass es hauptsächlich die kleinen Mieten sind, die von der Katastermatrix abgekoppelt sind. Dabei sind es gerade diese kleinen Mieten, die durch die weniger bemittelten Haushalte gesucht werden. Es ist also dringend erforderlich zu handeln, um die Kaufkraft der schwächsten Schichten der Bevölkerung zu erhalten.

Wir schlagen eine Politik der zwei Achsen vor:

Die niedrigsten Mieten müssen unverzüglich kanalisiert werden. Diese gehören im Allgemeinen zu Unterkünften mit bescheidenem Komfort, oder selbst gesundheitsgefährdend. Sie werden fast ausschließlich durch Haushalte mit prekären Einkommensverhältnissen bewohnt. Sie sind auch besonders abgekoppelt von der Katastermatrix, und also auch der Steuern, die ihre Eigentümer bezahlen. Die Ausbeutung der Armut darf auf keinen Fall durch eine gefällige Besteuerung belohnt werden. Wir schlagen daher vor, die jährlichen Nettomieten, das heißt die theoretischen Katastererträge, auf maximal den achtfachen Betrag des indexierten KE zu begrenzen, was wiederum heißt auf den Durchschnitt des augenblicklichen Unterschiedes zwischen theoretischem und indexiertem KE. Praktisch würde dies für die mittleren Mieten nichts ändern. Es gäbe einen leichten Einfluss auf die höchsten Mieten, demgegenüber aber einen starken Einfluss auf die niedrigen Mieten, und dies umso mehr als für diese Mieter jeder Euro zählt.

Die niedrigsten Mieten müssen unverzüglich kanalisiert werden.

Der Durchschnitt der Mieten fiel von 639 € auf 570 €, also eine Durchschnittseinsparung von 69 € pro Monat. Aber vor allem für die niedrigen Mieten wäre die Maßnahme am wirksamsten. Denn in der Gruppe der Mieten zwischen 400 und 500 € liegt der augenblickliche Durchschnitt bei 456 €. Durch die vorgeschlagene Maßnahme fiel der Durchschnitt auf 356 €, also einer durchschnittlichen Einsparung von 100 €. Die niedrigste Miete läge bei 207 € und das Maximum bei 475 €.

Der Ertrag der Wohnungen mit niedriger Miete würde amputiert, was gewisse Eigentümer entmutigen könnte, in die Qualität dieser Unterkünfte zu investieren. Deshalb darf diese Maßnahme nur vorübergehend sein, in Erwartung einer neuen Anpassung, zumindest für die vermieteten Wohnungen.

Mittelfristig müssen die Katasterdienste also verpflichtet werden, für jedes vermietete Gut einen neuen Katasterertrag festzusetzen. Die öffentliche Hand muss die Kriterien und die Bestimmungsregeln festlegen. Die Miete bleibt abhängig vom Niveau des Katasterertrages.

Je mehr der Eigentümer die verlangte Miete erhöhen will, umso höher müsste sein KE sein, das heißt umso mehr muss er auch in die Verbesserung der vermieteten Unterkunft investieren. Will er im Gegenteil nicht investieren, muss er sich mit einer niedrigen Miete begnügen.

Da wir auch einem dringenden ökologischen Defizit ins Auge sehen müssen, wäre es nicht notwendig, die Hilfe für Energiesparmaßnahmen drastisch zu erhöhen, und dies für alle Haushalte, Eigentümer oder Mieter, und einen Teil dieser Unterstützung über die Immobiliensteuer zurückzuholen. Der Staat wäre in etwa ein investierender Dritter.

Mittelfristig müssen die Katasterdienste verpflichtet werden, für jedes vermietete Gut einen neuen Katasterertrag festzusetzen.

Schlussfolgerung

Eine würdige Wohnung ist ein fundamentales Recht für jeden belgischen Bürger. Mithilfe des Immobilienbooms haben die Mieten in den letzten Jahren stark angezogen. Gleichzeitig hat die Verteuerung der Energie den Druck auf das Budget der Haushalte verstärkt. Der Zugang zu Wohnungen ist erneut ein entscheidendes und dringendes Problem geworden.

Mehrere Maßnahmen müssten es erlauben, die bedürftigsten Haushalte zu entlasten. Es handelt sich um die Beibehaltung der automatischen Indexierung der Löhne, einer Verstärkung der progressiven Finanzinstrumente, welche es erlauben, die Fehler des Indexierungssystems zu verbessern, einer Diversifikation der Aktionsmittel für eine ehrgeizigere soziale Wohnungspolitik, der Erlaubnis zu vermieten unter der Bedingung einer ausreichenden oder sehr kurzfristig zu verbessernden gesundheitlichen Zuträglichkeit, sowie einer Bindung der Mieten an die Katastererträge.

Olivier FLOHIMONT

Betreibswirt FAR

⁽¹⁾ Die gesundheitliche Zuträglichkeit wird durch eine Gesetzesnorm bestimmt, der sich die Gebäude anpassen müssen (äußere Ummantelung) und die Unterkünfte (eine Wohnung pro Benutzer). Die Qualität ist kein gesetzliches Konzept. Sie basiert auf objektiven Kriterien, kann aber von einer Umfrage zur anderen ändern.

⁽²⁾ „Die Neubewertung des Katasterertrages der Wohnungen nach Umänderung“, Bericht des Rechnungshofes an die Abgeordnetenversammlung, Brüssel, Dezember 2006

$$^{(3)} (400 \text{ €} \times 12) - 40\% = 2.880 \text{ €}$$