



Herausforderungen für die Zukunft des sozialen Wohnungsbaus in Europa **Neue Perspektiven für finanzielle und legislative Rahmenbedingungen in der EU**

Workshop im Wien-Haus, Brüssel, 13.11.2015

Am 13. November diskutierten 35 hochrangige Wohnbauexpertinnen und –experten im Rahmen eines intensiven Workshops im Wien-Haus in Brüssel die **Herausforderungen für die Zukunft des sozialen Wohnungsbaus in Europa**. Die Veranstaltung wurde gemeinsam vom Brüsseler Büro der Internationalen Mieterallianz (IUT) und dem Verbindungsbüro der Stadt Wien organisiert. Unter den Teilnehmenden waren Fachleute aus dem kommunalen, sozialen, genossenschaftlichen und privaten Wohnungssektor sowie VertreterInnen von Städten, Regionen und deren Dachverbänden, der Europäischen Kommission, des Rates, der Europäischen Investitionsbank und weiterer Finanzinstitute.

Intensive Sitzungen zu den finanziellen und rechtlichen Rahmenbedingungen für soziales Wohnen

Der intensive halbtägige Workshop beschäftigte sich mit Finanzierungsmodellen, EU-Förderungen, den Folgen der länderspezifischen Empfehlungen im Rahmen des Europäischen Semesters und damit, wie sich die EU-Vorschriften zu staatlichen Beihilfen auf soziales und leistbares Wohnen auswirken. In vier Sitzungen, die jeweils von einer Expertin moderiert wurden, setzten sich die Teilnehmenden mit den Chancen und Herausforderungen für das soziale Wohnungswesen in Europa auseinander.

Michaela Kauer: Städte brauchen bessere Rahmenbedingungen für langfristige öffentliche Investitionen

Michaela Kauer, Leiterin des Wien-Hauses, betonte in ihren einleitenden Worten die Hauptgründe für die Initiative zu dem Workshop: „In den letzten Jahren wurde viel über

Probleme im Zusammenhang mit den rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen für leistbares Wohnen diskutiert. Es wurden Entscheidungen getroffen, die **etablierte soziale Wohnbausysteme in mehreren EU-Mitgliedsstaaten gefährdeten**. Gleichzeitig ist bekannt, dass wir angesichts des **Bevölkerungswachstums in Europas Großstädten** schon bald mit steigender Nachfrage zu rechnen haben.“ In Wien beispielsweise wächst die Bevölkerung jährlich um 30.000 Menschen; damit einher geht ein klarer Bedarf nach Investitionen in leistbaren Wohnraum und die damit verbundene technische, soziale und Bildungsinfrastruktur. „Dies stellt schon an sich eine ernst zu nehmende Herausforderung für das Stadtbudget dar. Leider gelten **langfristige öffentliche Investitionen** gemäß dem Regelwerk des Europäischen Semesters als Schulden und tragen somit zum Anstieg des nationalen Defizits bei. Daher sind sämtliche Initiativen willkommen, die eine Änderung dieser Situation bewirken können.“

Orna Rosenfeld: Können sich EuropäerInnen noch leisten, in Europa zu wohnen?

Orna Rosenfeld, Dozentin am Pariser Institut für Politikwissenschaft und langjährige Beraterin der UN-Wirtschaftskommission für Europa (UNECE) in Fragen des Wohnungswesens, leitete die Arbeitssitzung zum Thema „Finanzierungsmodelle für das Wohnungswesen in Städten, Regionen und Staaten“. Sie betonte: „Die wichtigste Frage in Europa ist heutzutage, ob sich die EuropäerInnen überhaupt noch leisten können, hier zu wohnen. Probleme mit leistbarem Wohnen haben ernste Auswirkungen auf die wirtschaftliche Gesundheit Europas und der einzelnen Volkswirtschaften. Durch **hohe Wohnungskosten** und den daraus folgenden hohen **Verschuldungsgrad** schrumpfen die Ersparnisse; das wirkt sich auch auf Investitionen in anderen Wirtschaftsbereichen aus, die für langfristiges Wirtschaftswachstum von zentraler Wichtigkeit sind. Daher ist es unbedingt nötig, sich mit neuen Wegen zur Förderung und Finanzierung sozialer und leistbarer Wohnungen zu befassen. Die **Wohnungswirtschaft** mag derzeit eine Herausforderung darstellen, aber dieser Sektor ist auch noch zu wenig erforscht und birgt ausgesprochen viel **Potenzial**, um in Zukunft eine **positive Veränderung für Europas Wirtschaft und Wohlstand** zu bewirken.“

Die Arbeitssitzung gab Einblick in die große Vielfalt von Finanzierungsmodellen im sozialen Wohnungswesen in Europa, zeigte aber auch den Bedarf nach weiteren Investitionen aufgrund des Bevölkerungswachstums in großen Städten, durch energieeffizientere Gebäude und, last but not least, eine zu erwartenden Zunahme der Nachfrage durch die Zunahme von Flüchtlingen nach Europa. Viele Flüchtlinge werden die Anspruchsvoraussetzungen für

Sozialwohnungen erfüllen. Die Teilnehmenden diskutierten darüber, welchen Handlungsbedarf sie für die Zukunft des sozialen Wohnungswesens sehen, und welche konkreten Erwartungen sie an die EU haben, wenn es darum geht, bessere Bedingungen für die Finanzierung von Sozialwohnungen zu schaffen. Betont wurde auch die **Notwendigkeit einer Mittelzweckwidmung für soziales Wohnen** in öffentlichen Budgets und einer Mindestquote für soziale Mietwohnungen in Lagen mit Wohnungsmangel, sowie die erforderliche Konzentration auf **Objektbeihilfen**, um die Wohnversorgung anzukurbeln und eine reine Umstellung auf Subjektbeihilfen zu vermeiden, da diese meistens zu einem Preisanstieg am Mietwohnungsmarkt führt. Ebenfalls erwähnt wurde, dass dem Bedarf nach eigenen Finanzierungsinstrumenten und Vermittlungsmechanismen – wie etwa spezialisierten **Banken oder Fonds für Soziales Wohnen** – eine zentrale Rolle bei der Stärkung des institutionellen Rahmens zukommt. Zuletzt wurden **Stadtentwicklungsverträge** zwischen Städten, GrundeigentümerInnen und InvestorInnen als Instrument zur **Vorbeugung gegen Spekulation** angesprochen. Verpflichtende Quoten für soziales oder leistbares Wohnen im Neubau wurden als Möglichkeit bezeichnet, um Investitionen in leistbare Wohnungen zu steigern.

Sorcha Edwards: die Herausforderung ist, EU-Finanzierungen auf lokaler Ebene zu mobilisieren

In der Sitzung zur Rolle des EFSI, der EIB und anderer EU-Fonds für soziales Wohnungswesen erläuterte Sorcha Edwards, Generalsekretärin von Housing Europe, dass „laut Schätzungen der EU-Kommission in den Jahren **2014-2017 eine Million Wohneinheiten mit Unterstützung des ESIF** gefördert werden. Housing Europe berichtet, dass 77% der operativen Programme Investitionen im Wohnungssektor ermöglichen. Die Herausforderung besteht nunmehr in der Mobilisierung auf lokaler Ebene und in der tatsächlichen Umsetzung von Maßnahmen.“

Die Teilnehmenden nannten Beispiele für Möglichkeiten zur Finanzierung von sozialen Wohnbauprojekten mit EU- bzw. EIB-Mitteln und berichteten über Ihre Erfahrungswerte mit bereits umgesetzten EU-geförderten Projekten. Angesichts der **großen Vielfalt an Finanzierungsmodellen für soziales und leistbares Wohnen** war eine zentrale Frage, ob die Fonds für den betreffenden Sektor maßgeschneidert sind. Die Diskussion konzentrierte sich auch auf die nötigen Rahmenbedingungen zu **Sicherung einer stabilen Finanzierungsbasis für soziales Wohnen**. Von einigen Teilnehmenden kam der Vorschlag, die strikten EU-

Kriterien z.B. im Stabilitäts- und Wachstumspakt oder zu öffentlichen Defiziten zu überarbeiten, da sie Investitionen in soziales Wohnen bremsen würden. Angesprochen wurde auch die Notwendigkeit, bei **energieeffizienter Sanierung** speziell **auf den privaten Mitwohnungsmarkt und den sozialen Wohnungsmarkt abzielen**. Wenn private und öffentlicher Mittel gebündelt werden, sind zwei wesentliche Punkte anzusprechen: die Frage der Risikoverteilung zwischen privaten Investoren und Steuerzahlenden, und die Kriterien für die Erteilung öffentlicher Garantien. Die **EIB** finanziert seit dem Jahr 2000 soziale Wohnbauprojekte durch zinsbegünstigte Zwischendarlehen, die in Wirklichkeit möglicherweise Regierungen und Wohnbaugesellschaften zugutekommen. In jedem Fall bedarf es **Förderungsbanken auf lokaler Ebene**, die das **Investitionsrisiko** auf sich nehmen. Zu guter Letzt sind bessere Informationsweitergabe und eine weniger administrative Belastung erforderlich, um EU-Mittel in vollem Umfang ausschöpfen zu können.

Susanne Bauer: gefördertes Wohnen für breite Bevölkerungsschichten

Susanne Bauer von der Abteilung für Wohnbauforschung der Stadt Wien hatte den Vorsitz in der Sitzung "Wohnen und die länderspezifischen Empfehlungen". Sie vertrat die Ansicht, dass „die Sicherung leistbaren Wohnens eine der Grundvoraussetzungen für die Entwicklung von Chancen und Talenten ist. Daher muss der **Zugang zu gefördertem Wohnen heute und in der Zukunft weiten Teile der Bevölkerung** offenstehen. Wir würden Maßnahmen in den länderspezifischen Empfehlungen begrüßen, die auf eine Steigerung des Angebots an Wohnungen abzielen – insbesondere an leistbaren Wohnungen. Deshalb sollten öffentliche, genossenschaftliche und soziale Wohnbauorganisationen gestärkt werden, um eine Stabilisierung des Systems zu bewirken.“

Die Teilnehmenden erörterten die Auswirkungen des Europäischen Semesters und der länderspezifischen Empfehlungen auf nationale Wohnbaupolitiken, ebenso die Frage nach geeigneten Instrumenten, um die Versorgung mit leistbaren Wohnungen im Rahmen des Europäischen Semesters zu unterstützen. Ein zentraler Punkt war, ob die aktuellen Empfehlungen ausgewogen und für die jeweiligen nationalen Wohnungsmärkte geeignet seien. Die Teilnehmenden waren einhellig der Ansicht, dass **länderspezifische Empfehlungen** weitgehend auf wirtschaftlichen Analysen begründet sind, während **soziale Faktoren nicht ausreichend berücksichtigt** werden. Es wurde vorgeschlagen, die Überlast an Wohnungskosten in die Berechnungen der EU-Kommission aufzunehmen, insbesondere die übermäßige Belastung für MieterInnen im privaten Wohnungsmarkt: **in ganz Europa**

müssen 25% dieser MieterInnen über 40% ihres Einkommens für Wohnkosten aufwenden. Einige Teilnehmende schlugen vor, **dass Investitionen in soziale Infrastruktur wie Sozialwohnungen nicht in die Defizitschwelle von 3% des BIP eingerechnet** werden sollten.

Barbara Steenbergen: eng gefasste Zielgruppendefinition destabilisiert den Markt

Die Sitzung zu den Auswirkungen der EU-Politik im Bereich staatliche Beihilfen und Wettbewerb führte Barbara Steenbergen, Direktorin des Büros der Internationalen Mieterallianz (IUT) in Brüssel. Sie erklärte, dass „mit der Überarbeitung der Vorschriften für staatliche Beihilfen und der REFIT-Agenda der EU-Kommission eine doppelte Chance darauf besteht, rechtliche, finanzielle und verwaltungsbedingte Hürden zu beseitigen, die Investitionen in soziales und leistbares Wohnen behindern. Eine offene Flanke ist in der **Definition der Zielgruppe für soziales Wohnen** zu sehen, die **von der Kommission sehr eng gefasst** wurde, was zu Instabilität und Vorbehalten auf dem Markt geführt hat.

Entscheiden sich Länder dafür, in leistbare Mietwohnungen zu investieren, die nicht nur den Ärmsten der Armen, sondern auch Haushalten mit niedrigem oder mittlerem Einkommen offenstehen, so sollten diese Länder noch mehr Unterstützung erhalten, z.B. durch eine **Aufhebung der 3%-Defizitschwelle für Investitionen in soziale Infrastruktur** wie etwa soziale Mietwohnungen. Dies sind zwei konkrete Beispiele dafür, bei denen die EU-Kommission wirklich Veränderungen bewirken könnte – im Interesse der Realwirtschaft und von Millionen Menschen in Europa, die derzeit in qualitativ schlechten, prekären, gesundheitsschädlichen und überbezahlten Unterkünften wohnen müssen.“

Die Sitzung beleuchtete einige der aktuellen Entscheidungen der EU-Kommission und des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) auf Grundlage der Vorschriften zu staatlichen Beihilfen und deren Auswirkungen auf soziale Wohnbausysteme. Teilnehmende berichteten, welche Erfahrungen sie in der Praxis mit Entscheidungen der Kommission oder des EuGH gemacht haben, und diskutierten darüber, ob das Wettbewerbsrecht in seiner aktuellen Form geeignete Rahmenbedingungen für das soziale Wohnungswesen bietet. Ein wichtiger Punkt war die Frage der **realen Bautätigkeit**, und ob soziale und private Wohnbauversorger den gleichen Marktzugang beim Bau von Sozialwohnungen haben. Das Problem sei, dass es **derzeit** in beiden Bereichen des Wohnungsmarktes – privat und sozial – **an Investitionen mangelt**. Leistbares Wohnen sollte als Dienstleistung gesehen werden, als Investition mit sozialem Nutzen. Die Zielgruppendefinition für soziales Wohnen und die **EU-Rechtsprechung** sind

extrem **problematisch für Städte und Regionen**, weil dadurch Unsicherheit bei der Festlegung politischer Linien entsteht und das Ziel der sozialen Durchmischung untergraben wird. Die Zielgruppendefinition sollte daher auf lokaler Ebene und in Übereinstimmung mit den lokalen Bedürfnissen erfolgen. Das erfordert eine Änderung der derzeit gültigen EU-Rechtsvorschriften, und zwar die **Streichung der Definition für soziales Wohnen im Beschluss der EU-Kommission zu Leistungen der Daseinsvorsorge** (Erwägungsgrund 11).

Mitwirkende:

Das Organisationsteam des Workshops, das Wien-Haus in Brüssel und die internationale Mieterallianz danken insbesondere den BerichterstellerInnen der Workshops, namentlich Sébastien Garnier (AEDES), Davide Lanzillotti (EU-Büro der IUT), Lara Blake (EC DG Justiz) und Thomas Jézéquel (Eurocities) für ihre hervorragender Arbeit, dank der aus der Diskussion konkrete politische Empfehlungen hervorgegangen sind, auf denen auch in Zukunft weiter aufgebaut werden kann.

©Wien-Haus Brüssel und Internationale Mieterallianz (IUT)

Ansprechpersonen für weitere Informationen:

michaela.kauer@wien.gv.at ,

barbara.steenbergen@iut.nu

Weiterführende Links:

UNECE:

<http://www.unece.org/index.php?id=41388>

HOUSING EUROPE:

<http://www.housingeurope.eu/>

Wien:

<https://www.wien.gv.at/wirtschaft/eu-strategie/wien-haus/soziales-wohnen-workshop.html>

IUT:

<http://www.iut.nu/>