

Präambel „Housing for All“

Unsere Präambel ist eine gemeinsame Grundlage aller Mitglieder und Organisationen, die sich an der Europäischen Bürgerinitiative **“Housing for All“** beteiligen. Im ersten Teil stellen wir unsere Forderungen vor. Der zweite Teil sind die Gesetzestexte, die unsere Forderungen unterstützen.

Unser Selbstverständnis

Als Mitglieder und Organisationen der Initiative „Housing for All“ eint uns das gemeinsame Verständnis eines solidarischen, gleichberechtigten, respektvollen und demokratischen Umgangs miteinander. Wir Grenzen und klar gegenüber Gruppen ab, die dies Werte nicht respektieren.

In all unserem Tun ist eines Zentral, das Ziel bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen innerhalb der Europäischen Union möglich zu machen.

Wer wir sind

Als Mitglieder und unterstützende Organisationen der Initiative „Housing for All“ eint uns das gemeinsame Verständnis eines solidarischen, gleichberechtigten, respektvollen, anti-rassistischen, nicht diskriminierenden, feministischen und demokratischen Umgangs miteinander. Unser Tun basiert auf Bürgerrechten und den Grundsätzen der Rechtsstaatlichkeit mit dem Ziel menschenwürdigen und bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen in der Europäischen Union möglich zu machen. Wir Grenzen uns klar gegenüber Gruppen ab, die dies Werte nicht respektieren.

Unser Anliegen

Wohnen ist ein Menschenrecht! Es ist die Grundlage für die Teilhabe am gesellschaftlichen Zusammenleben, für die individuelle Entfaltung und eine nachhaltige Zivilgesellschaft. Das Recht auf adäquates Wohnen ist daher in den Menschenrechts- und Sozial-Chartas verankert:

- Artikel 25 der **Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte** von 1948 sowie
- Artikel 11 des **internationalen Paktes für wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte** von 1966
- Zuletzt hat sich die Weltgemeinschaft in der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung in den **„Sustainable Development Goal“ (SDG) 11** darauf geeinigt, dass bis 2030 für alle Menschen der Zugang zu angemessenem, sicheren und bezahlbarem Wohnraum und zur Grundversorgung sicherzustellen ist
- HABITAT AGENDA, Paragraph 8 & New Urban Agenda, Paragraph 31: Die Regierungen bekräftigen ihr Engagement für die vollständige und schrittweise Verwirklichung des Rechts auf angemessenen Wohnraum, wie es in internationalen Instrumenten vorgesehen ist
- Auf europäischer Ebene sorgen Mechanismen dafür, dass die Rechte der europäischen BürgerInnen gewahrt werden und bleiben. So baut die **europäische Säule sozialer Rechte** auf 20 Grundsätzen auf, welche in drei Kategorien eingeordnet sind: *Chancengleichheit und Arbeitsmarktzugang, Faire Arbeitsbedingungen, Sozialschutz und soziale Inklusion*. Laut Grundsatz 19 muss hilfsbedürftigen Personen Zugang zu Sozialwohnungen in guter Qualität,

Schutz gegen Zwangsräumungen und Wohnungslosen Zugang zu angemessener Unterkunft zwecks Förderung der sozialen Inklusion gewährt werden.

In den letzten Jahren hat sich die Versorgung mit Wohnraum in vielen Mitgliedsländern der Europäischen Union verschlechtert. **Die Lösung der Probleme liegt in erster Linie in der Verantwortung der einzelnen Mitgliedstaaten.** Es gibt jedoch einige wichtige Politikfelder auf EU-Ebene, die Fragen des bezahlbaren Wohnens berühren und dessen Bereitstellung beeinflussen.

Die derzeitige Wohnungssituation in Europa

Es gibt verschiedene nationale und europäische Faktoren, die einer ausreichenden Bereitstellung von leistbarem Wohnen entgegenstehen und es ist ein starker Aufwärtstrend bei der Belastung zu beobachten. Mittlerweile werden 82 Millionen EuropäerInnen von den Wohnkosten überbelastet, d.h. sie müssen mehr als 40 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für Wohnen und Energie aufbringen¹. Immer mehr Menschen sind gezwungen, die immer teuer werdenden Gegenden zu verlassen und in bezahlbare Regionen zu ziehen. Anfahrtswege zur Arbeit und zu Ausbildungsstätten werden immer länger. Diese inakzeptable Wohnsituation zieht sich durch alle Gesellschaftsschichten.

Aufgrund des knappen, bezahlbaren Wohnraumes werden Familiengründungen erschwert; junge Menschen bleiben immer länger im elterlichen Haushalt². Stagnierende Pensionen führen zu einem stark wachsenden Anteil an von Altersarmut betroffenen BürgerInnen. Die Anzahl der zehntausenden Zwangsräumungen, die viele europäische BürgerInnen betreffen – ohne eine bezahlbare Wohnungsalternative – ist inakzeptabel!

Die Zahl der obdachlosen Menschen in Europas Städten nimmt stetig zu. Durch die steigenden Wohnraumkosten haben die Menschen immer weniger Geld für Dinge des alltäglichen Lebens übrig und dies beeinträchtigt die Wirtschaft zunehmend. Eine der wesentlichsten Ursachen für die prekäre Situation ist die viel zu geringe Bereitstellung an bezahlbarem Wohnraum. Dazu kommt die Verknappung des Wohnangebots durch private Kurzzeitvermietung. Als Folge daraus steigen die Mieten und die Preise für alltägliche Dinge wie Lebensmittel und Heizkosten. Dies führt zur Verdrängung der eingesessenen Bevölkerung. Diese Situation gefährdet die soziale Durchmischung in den Städten, den Zusammenhalt in der Gesellschaft und die politische Stabilität. Die Basis des europäischen Sozialmodells steht hier auf dem Spiel!

Dieses wichtige Thema wurde viel zu lange dem „Markt“ überlassen und dieser hat versagt! Seit der Finanzkrise 2008 wurde immer weniger in bezahlbarem Wohnraum investiert. Die Investitionslücke in diesem Segment ist in Europa auf 57 Mrd. Euro pro Jahr³ (!) angewachsen. Durch die finanzpolitischen Vorgaben des europäischen Binnenmarktes und durch das EU-Beihilfenrecht werden die Städte und Kommunen in ihrem Bestreben, sozialen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, viel zu stark eingeschränkt.

Eine Lösung dazu ist in den verschiedenen Mitgliedsstaaten unterschiedlich. Aber die Einschränkungen am Wohnungsmarkt führen dazu, dass die Idee der Wirtschafts- und Sozialunion nicht verwirklicht werden kann, weil sich Menschen nicht dort niederlassen können, wo sie arbeiten.

1

https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/consultation_paper_of_housing_partnership_for_public_feedback_in_summer_2018_final.pdf

² https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-datasets/-/ILC_LVPS08

³ https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/dp074_en.pdf

Fakt ist: es braucht Interventionen des Staates, damit leistbarer und sozialer Wohnraum entsteht!

Was wir wollen

Es hat sich gezeigt, dass der Markt nicht in der Lage ist, bezahlbares Wohnen für alle zu gewährleisten. Die Mitgliedsstaaten müssen daher entsprechende Anreize und Lenkungsmaßnahmen setzen. Diese Maßnahmen unterscheiden sich stark in Abhängigkeit von den nationalen Systemen und aktuellen Entwicklungen. Die Europäische Union hat die Aufgabe, die Rahmenbedingungen zur Bewältigung der Probleme in Bezug auf leistbares Wohnen zu verbessern. Dazu gehören insbesondere Erleichterungen beim Wettbewerbsrecht, einschließlich dem Recht der Mitgliedsstaaten, die Zielgruppen für Wohnbausubventionen ohne Einschränkungen selbst zu bestimmen. Öffentliche Investitionen in den Wohnbau sollten nicht durch Restriktionen bei den öffentlichen Budgets eingeschränkt werden. Kurzzeitvermietung darf nicht zur Konkurrenz für leistbares Wohnen werden. Europäische Gelder müssen verstärkt gemeinnützigen Wohnbauinvestitionen zugutekommen.

Daher muss die Europäische Union endlich die Rahmenbedingungen herstellen, die es den Städten und Kommunen ermöglichen, bezahlbares Wohnen in der gesamten EU zu forcieren. Der Wohnungsmarkt wurde viel zu lange dem gewinnorientierten Segment überlassen.

Bezahlbares bzw. leistbares Wohnen muss so definiert sein, dass nicht mehr als **25-30% des zur Verfügung stehenden Haushalteinkommens** für das Wohnen aufgewendet wird. Diese Definition beinhaltet die *gesamten Wohnkosten* einschließlich Steuern und allen Kosten, die im Zusammenhang mit Wohnen stehen. Bezahlbarer Wohnraum muss **allen Menschen** zur Verfügung stehen.

Die Sicherheit der MieterInnen muss gewahrt werden. Die Menschen müssen besser vor Delogierung und Finanzinvestoren geschützt werden und besseren Zugang zu Wohnungskrediten erhalten.

Die Neupositionierung des Wohnraumes im Rahmen der Städtepolitik muss besser gefördert werden. Wohnen muss stärker mit der Stadtplanung, der Mobilität und dem öffentlichen Verkehr verknüpft werden. Das Recht auf Wohnen ist ein Grundrecht der Gesellschaft. Denn Wohnraum definiert letztendlich die urbane Form der Stadt und die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt wird durch die Erschwinglichkeit und Vielfältigkeit an Wohnraum beeinflusst.

Was wir tun

Mit unserer Europäischen Bürgerinitiative wollen wir den europäischen Gesetzgeber auffordern, die Rahmenbedingungen für „soziales und bezahlbares Wohnen“ zu verbessern. Um mindestens 1.000.000 oder mehr Unterstützungserklärungen zu erreichen, ist es wichtig, dass viele Organisationen und Menschen unsere Forderungen der Bürgerinitiative europaweit verbreiten. Wir laden alle zivilgesellschaftlichen Organisationen ein, Teil des Netzwerkes „**Housing for All**“ zu werden und sich aktiv am Sammeln der Unterschriften und der Organisation einer breiten öffentlichen Debatte über dieses Anliegen zu beteiligen.

Nationale Forderungen und Unterscheidungen

In Europa existieren viele verschiedene Wohnungssysteme und –strukturen und die Wohnungspolitik unterscheidet sich von Mitgliedsstaat zu Mitgliedsstaat teils erheblich. Um den verschiedenen nationalen Definitionen von „public housing“, „social housing“, „affordable housing“ gerecht zu werden, sind hier die nationalen Unterschiede erläutert.

Griechenland (von Evangelia Kekeleki): In Griechenland waren laut Eurostat im Jahr 2017 **34,8 % der Bevölkerung von Armut bedroht**. Das bedeutet, dass sich viele Menschen keinen Wohnraum leisten können. Der Staat subventioniert die Miete armer Haushalte mit 70-210 Euro pro Monat. Die Höhe hängt von der Anzahl der Personen ab, die im selben Haus leben. Die LeistungsempfängerInnen müssen Einkommenskriterien einhalten, die je nach Anzahl der zusammenlebenden Erwachsenen und der Anzahl der Kinder variieren. Auf der anderen Seite haben die griechischen Bürger Probleme mit der Überschuldung, die zur Beschlagnahmung ihrer Häuser führt.

Italien (von Luca Astorri): In Italien ist „affordable housing“ oft mit Armut und Investitionsknappheit in Bezug auf die Qualität der Unterkunft oder des Hauses verbunden. Dies steht in direktem Zusammenhang mit dem staatlichen Wohnbauprogramm aus den 1960/70er Jahren, welches aufgrund der mangelnden Investitionen heute **stark veraltet und unzureichend** für den heutigen Lebensstandard ist. Familien, die in staatlichen Sozialbauwohnungen wohnen, bleiben oft ihr **ganzes Leben in diesen Wohnräumen**. Dadurch entsteht keine Veränderung im Wohnungssystem und in der Gemeinschaft. Im Zuge der Migrationsbewegung 2015 hat sich die Wohnungssituation nochmals verschärft und diese staatlichen Behausungen führen zu immer größer werdender Diskriminierung. All dies führt zu Isolation und „Ghettoisierung“.

Malta:

Problem 1:

Das größte Problem ist die Größe und Bevölkerungsdichte Maltas. Ein völlig „freier“ Wohnungsmarkt kann in Malta nicht funktionieren, da die Nachfrage von potenziellen Mietern unendlich ist, während das Angebot immer begrenzt sein wird. Dies hat die Spekulanten - mit dem Segen der Politiker - nicht davon abgehalten, erstklassige Immobilien zu erwerben und Luxuswohnungen für die sehr Reichen zu bauen. Dies wiederum hat dazu geführt, dass ein großer Teil der maltesischen Bevölkerung aufgrund von Lärm, Staub und damit verbundenen Gesundheitsproblemen ihre Lebensqualität sich verringert hat. Es gibt keinen Masterplan, keine langfristige Vision, die die Genehmigung von Bauarbeiten bestimmt. Malta ist der am dichtesten besiedelte und am stärksten aufgebaute EU-Mitgliedstaat - das war es schon vor dem EU-Beitritt 2004. Seitdem hat die Bevölkerung zugenommen und wird dies voraussichtlich noch mehr tun. Beide großen politischen Parteien sagen uns, dass der einzige Weg für Malta darin besteht, unsere Bevölkerung zu vergrößern, denn nur so können wir die Renten und unsere Wirtschaft garantieren. Das Einzelinvestorenprogramm hilft auch nicht weiter, da Einzelpersonen, die reich genug sind, um die maltesische Staatsbürgerschaft zu kaufen, sich dafür entscheiden eine Immobilie zu mieten, um die Wohnkriterien für das Programm zu erfüllen. Maltas Infrastruktur ist einfach nicht geeignet für den Einsatz in der heutigen Bevölkerung, geschweige denn für ein Bevölkerungswachstum. Unsere Krankenhäuser, Wohnungen, Kliniken, Schulen, Verkehrsmittel, Straßen usw. sind überlastet.

Problem 2:

Das Problem Nummer 2 ist die völlig fehlende Regulierung des Mietmarktes. Die Geschichte des maltesischen Mietmarktes ist beunruhigend. Jahrzehntlang wurden Vermieter von aufeinanderfolgenden maltesischen Verwaltungen ungerecht behandelt. Dies gilt auch heute noch für das Urteil des EGMR gegen Malta und zugunsten von Vermietern, deren Mieten seit Jahrzehnten zu lächerlichen Mieten (200 Euro pro Jahr, statt zu Marktpreisen von etwa 700 Euro pro Monat) festgelegt werden. Dies hat leider zu einer gewissen Vorsicht der Vermieter und einer Abscheu der Vermieter gegenüber jeder Vorstellung von einer Stabilisierung der Miete geführt. So haben wir eine Situation, in der wir einen kompletten Wechsel von einem vermietungsgerechten Mietmarkt zu

einem mieterungerechten Mietmarkt hatten. Dies ist seit 1995, als der private Mietmarkt vollständig liberalisiert wurde, zunehmend der Fall. Die derzeitige Verwaltung hat im November 2018 eine Konsultation zu einem Whitepaper über den Mietmarkt abgeschlossen. Dieser Vorschlag zur Mietregelung war gründlich mit den vielen verschiedenen Interessengruppen, die konsultiert wurden, und im Hinblick auf diese schwierige Geschichte. Die derzeitige Situation besteht darin, dass das Gesetz, das derzeit der Vermietung in Malta zugrunde liegt, nicht ausreicht, um sowohl Vermieter als auch Mieter zu schützen. Dennoch sind Vermieter und Mieter völlig unkundig über ihre Rechte und Pflichten nach dem geltenden Recht. Das vorgeschlagene neue Gesetz wird dazu beitragen, die Regulierung des maltesischen Mietmarktes in Bezug auf Kauttionen, ein Vertragsregister, Immobilienstandard, eine speziell benannte Agentur, einen Mediationsdienst, die gesetzliche Mindestvertragsdauer, effizientere Gerichtsverhandlungen zu verbessern.

Es wurden jedoch keine Mietkontroll- oder Mietstabilisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die einzige Mietstabilisierungsmaßnahme war der Vorschlag einer längeren gesetzlichen Mindestvertragslaufzeit von z. B. 3 Jahren. Dieser Vorschlag steht leider unter dem Druck der Vermieterlobby, die den Status quo beibehalten will und daher die Miete am Ende der Vertragslaufzeit, die in der Regel 1 Jahr beträgt, umso höher ansetzen kann. Die Obdachlosigkeit nimmt in Malta zu, da sich immer mehr Menschen die hohen Mieten nicht leisten können. Viele Mieter zahlen einen zu hohen Anteil ihres Einkommens an den Mieten.

Sowohl die Probleme 1 als auch 2 haben eine Situation geschaffen, in der die Menschen die Möglichkeit sehen, zusätzliche Mieteinnahmen zu erzielen. Die Gehälter sind in Malta relativ niedrig. Warum also nicht ein Mieteinkommen in Höhe Ihres Gehalts verdienen? Dies ist ein weiterer Faktor, der zu einem Anstieg der Immobilienpreise sowohl für das Eigenheim als auch für den Mietmarkt führt.

Portugal: (von Rita Silva): In Portugal sind nur 2% des verfügbaren Wohnungsangebotes Sozialwohnungen und die Unerschwinglichkeit steigt, da die Immobilienwirtschaft und die Finanzierung des Wohnraums wichtige Aspekte der Kapitalakkumulation in der portugiesischen Wirtschaft sind. Als die Troika (Europäische Kommission, Europäische Zentralbank und Internationaler Währungsfonds) nach der Europäischen Finanzkrise interveniert, um Portugal Geld zu leihen, hat sie die vollständige Liberalisierung des Mietmarktes durchgesetzt und die MieterInnen in einer beispiellosen Weise dem „freien Markt“ überlassen. Gleichzeitig wurden in Portugal Investitionsförderprogramme eingeführt, die nur die Immobilienspekulation begünstigen: **Goldene Visa** (Verkauf von Schengen-Visa hauptsächlich durch den Kauf von Immobilien) und **Steuerbefreiungen für wohlhabende Ausländer**, die ihren ständigen Wohnsitz in Portugal haben (auch durch den Kauf oder die Miete eines Hauses), sowie die schrittweise Öffnung und Steuerbefreiung für internationale Investmentfonds und Unternehmen, die auf dem Immobilienmarkt tätig sind, um Gewinne zu maximieren.

Diese kombinierten Maßnahmen haben dazu geführt, dass die Wohnungspreise seit **2015 ununterbrochen steigen** und für diejenigen, die in Portugal leben und arbeiten, völlig unerschwinglich werden. Es ist ein ganzer Markt, der sich dem transnationalen Kapital zugewandt hat. Der Wohnungsbau ist zu einer **Investition**, einem **Vermögenswert**, einer **Möglichkeit** eine **Staatsbürgerschaft** zu erwerben oder zu einem **Instrument zur Steuerhinterziehung** geworden. In Portugal ist Wohnen zum Gegenteil geworden als das wesentliche Grundrecht, das den Menschen zur Verfügung stehen müsste. Die Zwangsräumungen nehmen zu, die prekäre Situation der Mietverträge und die Zwangsräumungsrate der Haushalte liegen bei 35%.

Spanien (von Santi Mas de Fauxas): Seit 2008 wurden in Spanien mehr als **550. 000 Zwangsräumungen** durchgeführt. Mehr als **2 Millionen Menschen wurden ohne jede Wohnmöglichkeit auf die Straße geworfen**. Alle diese Familien in jedem anderen europäischen Land würden in den sozialen Wohnungsbau gehen. In Spanien, mit einem Anteil von 1,5 % am öffentlichen Sozialwohnungsbau gegenüber 15 % bis 20 % im EU-Durchschnitt, waren diese Menschen gezwungen, leere Wohnungen zu besetzen oder andere nicht anständige Wohnalternativen zu finden. In diesem Zusammenhang hat die spanische Regierung den Internationalen Pakt der Vereinten Nationen über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte nicht eingehalten. Spanien ist verpflichtet, Maßnahmen zu ergreifen, die alternative Unterkünfte für Menschen bereitstellen, die infolge einer Zwangsräumung obdachlos werden können. Am 5. Juli 2017 verurteilten die Vereinten Nationen über den Ausschuss für wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte Spanien wegen der Verletzung des Rechts auf Wohnung spanischer Familien und forderten Spanien auf, eine Reihe von Empfehlungen zu verabschieden, um dies zu gewährleisten. Bis heute wurde keine dieser Empfehlungen berücksichtigt.

Gleichzeitig wurden die Banken mit mehr als 77 Mrd. € in bar (ca. 8% des spanischen BSP) an Steuergeldern und weiteren 70 Mrd. € als Garantie für risikoreiche Geschäfte gerettet. Die spanische Zentralbank erkennt an, dass 42 Mrd. € bereits verloren gegangen sind (das entspricht den Ausgaben für Wohnbau in Spanien für 89 Jahren). Real Estate Investment Trust (in Spanien Socimis genannt) haben Steuervorteile wie die Nichtzahlung von Körperschaftsteuer und ausländische Investoren erhalten eine spanische Residenz, wenn sie ein Haus von mehr als 500. 000 € (Goldenes Visum) kaufen.

Tschechische Republik (von Nisan Jazairi und einem Auszug von <http://www.czech.cz/en/Noticias/State-to-make-major-investment-in-rental-flats>): In den letzten 29 Jahren (postkommunistisch) haben tschechische Städte **fast alle öffentlich zugänglichen Wohnimmobilien privatisiert**. Auch viele Wohnungsgenossenschaften erlauben ihren Mitgliedern, Wohnungen zu kaufen, in denen sie lebten. Jetzt gibt es eine echte Immobilienkrise. Vor allem in Großstädten sind die Lebenshaltungskosten im Vergleich zum Einkommen unerträglich gestiegen. In Prag gibt eine **durchschnittliche Familie 60 % ihres Geldes für den Lebensunterhalt** aus. Die Verfügbarkeit von Wohnungen in der Tschechischen Republik ist die Schlechteste in Europa. Im vergangenen Jahr benötigten die TschechInnen das 10,9-fache eines durchschnittlichen Jahreseinkommens, um eine neue 70 m² große Wohnung zu kaufen. In der gesamten Tschechischen Republik belief sich das durchschnittliche Haus oder die Wohnung 2017 auf 2. 162 EUR (fast 56. 000 CZK) pro Quadratmeter. (Prag fast 100. 000 CZK). Das sind 8,4% mehr als im Vorjahr und die Dritthöchste unter 12 untersuchten Ländern (Deutschland verzeichnete einen Anstieg der Wohnkosten um 9,6% und Polen um 9%). Die Nachfrage und die Preise auf dem tschechischen Wohnungsmarkt **wachsen vor allem aufgrund des Fehlens neuer Wohnungen auf dem Markt**, der von der Tschechischen Nationalbank eingeführten **Hypothekenregulierung, langer Genehmigungsverfahren** und **hoher Steuern**. Gleichzeitig ist es sehr unwahrscheinlich, dass das Angebot an neuen Wohnungen vor allem in den Großstädten zunehmen wird.

Die Regierung versucht für dieses dringende Problem eine mögliche Lösung zu finden. Ein Programm für große Investitionen in Staatswohnungen, die von den Gemeinden vermietet werden, wurde gestartet. Das Ministerium für Regionalentwicklung hat in Zusammenarbeit mit dem Verband der Städte und Gemeinden ein neues Konzept für sozialen Wohnungsbau ausgearbeitet, bei dem der Staat den Kommunen jährlich rund 2 Milliarden CZK (ca. 80 Mio. EUR) für den Bau und die Renovierung von Mietwohnungen zur Verfügung stellt. Ein Fünftel der Immobilien **sollte an sozial Benachteiligte gehen**, die 100 Prozent staatlich geförderten Wohnraum erhalten würden. Andere

Empfänger wären z. B. **alleinerziehende Mütter** oder Menschen in Berufen, die die Gemeinden benötigen, wie z. B. LehrerInnen. Einige Bauträger berichten, dass es bis zu einem Jahrzehnt dauern kann, bis ein Projekt in Prag abgeschlossen ist.

Die Kommunen in Prag, Brünn, Ostrava und Plzeň warten nicht auf eine landesweite Lösung und haben bereits eigene Pläne zur Bekämpfung des Immobilienmangels vorgelegt. Brünn ist in dieser Hinsicht am weitesten vorangeschritten. Die mährische Hauptstadt strebt eine direkte Zusammenarbeit mit Entwicklern an, die kommunale Flächen anbieten. Die Stadt Prag plant, noch vor Ende 2018 mit dem Bau von 1. 100 Wohnungen auf eigene Faust zu beginnen.

Auf welchen Vertragsvorschriften basieren unsere Forderungen?

Ziel 1: Keine Beschränkung der Zielgruppe des geförderten Wohnbaus durch die EU

Der geförderte und soziale Wohnbau stellt eine wesentliche Säule des sozialen Zusammenhalts in der Gesellschaft dar, um leistbares, angemessenes und sicheres Wohnen als eine Grundvoraussetzung für soziale Gerechtigkeit zu gewährleisten. Daher muss die Allgemeinheit Zugang zu gefördertem Wohnen erhalten und nicht nur benachteiligte Bevölkerungsgruppen. Eine Konzentration auf ausschließlich einkommensschwache Bevölkerungsteile verhindert eine soziale Durchmischung und durchkreuzt das Ziel des universellen Zugangs.

Aber der Europäischen Kommission ist es trotz Überarbeitung der EU-Beihilfenregeln bislang nicht gelungen, den universellen Zugang zum sozialen Wohnbau sicher zu stellen. Wir treten dafür ein, dass die EU-Mitgliedstaaten gemäß Protokoll über die Dienste von allgemeinem Interesse die Kriterien für sozialen und leistbaren Wohnraum nach eigenem Ermessen selbst definieren können. Demzufolge ist die Verantwortung für die Festlegung der Zugangsbedingungen und Preiskonditionen entsprechend den örtlichen Bedürfnissen den Mitgliedstaaten zu überlassen. Nur so bietet der soziale und geförderte Wohnraum den Behörden die Möglichkeit, auf die Schwächen des Marktes zu reagieren, um einen umfassenden Zugang zu angemessenem Wohnen zu erschwinglichen Preisen zu gewährleisten.

Rechtliche Grundlage: insbesondere Art. 106 Abs. 3 AEUV (Unternehmen, die mit Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind)

Instrument: Beschluss

(insbesondere durch Änderung des Beschlusses 2012/21/EU der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind)

Ziel 2: Öffentliche Investitionen für leistbaren Wohnbau müssen von den Maastricht-Kriterien ausgenommen werden

Öffentliche Investitionen erhöhen den Bestand an öffentlichem Kapital und schaffen Wachstum zugunsten zukünftiger Generationen. Deswegen ist es gerechtfertigt, dass zukünftige Generationen zur Finanzierung dieser Investitionen mittels des Schuldendienstes beitragen. Das Fehlen der Schuldenfinanzierung wird durch höhere Steuern oder Ausgabenkürzungen zu einer unverhältnismäßigen Last für die heutige Generation und damit mit hoher Wahrscheinlichkeit zu

einer Unterversorgung mit öffentlichen Investitionen führen. Langfristige Investitionen in den sozialen Wohnbau sollen nicht Maastricht-schädigend verbucht werden, sodass diese Investitionen nicht das Defizit belasten und somit auch keinen Beitrag zum Erreichen der 3% Defizitgrenze leisten. Durch diese Maßnahmen werden Investitionen in gefördertes Wohnen für Gebietskörperschaften wieder attraktiver und leichter möglich (auch „golden rule“ genannt).

Rechtliche Grundlage: insbesondere Art. 126 Abs. 14 AEUV (Vermeidung übermäßiger Defizite)

Instrument: Verordnung

(insbesondere durch Änderung der Verordnung (EG) Nr. 479/2009 über die Anwendung des dem Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft beigefügten Protokolls über das Verfahren bei einem übermäßigen Defizit)

Ziel 3: Bessere finanzielle Möglichkeiten für gemeinnützige Wohnbauträger über einen europäischen Fonds

Um das Interesse an nachhaltigen und langfristigen Investitionen in den leistbaren Wohnraum zu fördern und attraktiver zu machen, sollte es in Zusammenarbeit mit der Europäischen Investitionsbank verbesserte Bedingungen zur Finanzmittelbeschaffung geben (indirekt oder direkt). Beispiel hierfür ist die Stadt Wien, welche gemeinnützigen Wohnbauträgern Kredite zu verbesserten Konditionen zur Verfügung stellt, um diesen Investitionsanreize zu schaffen.

Rechtliche Grundlage: insbesondere Art. 174 ff. AEUV (wirtschaftlicher, sozialer und territorialer Zusammenhalt), Art. 164 AEUV (Europäischer Sozialfonds)

Instrument: Verordnung

(insbesondere durch Änderung der Verordnung (EU) Nr. 2015/1017 über den Europäischen Fonds für strategische Investitionen (EFSI), der Verordnung (EU) Nr. 1304/2013 über den Europäischen Sozialfonds (ESF) oder anderer Verordnungen zu Europäischen Struktur- und Investitionsfonds (ESIFonds))

Ziel 4: Kurzzeitvermietung darf bezahlbaren Wohnraum nicht reduzieren

Gleichzeitig zur Förderung des Wohnbaus müssen preistreibende Faktoren am privaten Wohnungsmarkt minimiert und Kurzzeitvermietung von privatem Wohnraum reguliert werden. Oft ist Kurzzeitvermietung auf Dauer für die VermieterInnen lukrativer als ein langfristiges Mietverhältnis, da die VermieterInnen dadurch keinem Mietrechtgesetz (z.B.: in Österreich MRG) unterliegen. Dies führt dazu, dass für reguläre Mieten höhere Preise verlangt werden können und sich gleichzeitig der angebotene Wohnraum reduziert, was wiederum die Preise steigen lässt. Um mehr Gerechtigkeit herzustellen, müssen Plattformen wie Airbnb wie Hotelbetriebe besteuert werden.

Rechtliche Grundlage: insbesondere Art. 114 AEUV (Binnenmarktkompetenz). ggf. i.V.m. Art. 62, 53 Abs. 1 AEUV (Dienstleistungsfreiheit) und Art. 169 AEUV (Verbraucherschutz); alternativ Art. 113 bzw. Art. 115 AEUV (im Falle einer Regulierung über die Erhebung einer Steuer)

Instrument: Richtlinie

(insbesondere durch Erlass einer eigenständigen Richtlinie)

Ziel 5: Erweiterung des Europäischen Statistikprogramms zur europaweiten standardisierten Erfassung der Wohnsituation

Einführung eines Monitoring-Systems zur Erfassung der Wohnraumsituation in Europa. Mit dieser Maßnahme sollen die Wohnbedingungen auf kommunaler, nationaler und internationaler Ebene gesichert, ausgewertet und verglichen werden. Mit dieser Datenbank sollen in Zukunft lokale und regionale Entwicklungen der Instandhaltung und Förderung des bezahlbaren Wohnraums dargestellt werden. Dieses Monitoring-System kann auch als „Benchmark-Vergleich“ zwischen den Städten und Regionen fungieren.

Rechtliche Grundlage: insbesondere Art. 338 AEUV (Unionsstatistiken)

Instrument: Richtlinie

(insbesondere durch Änderung der Verordnung (EU) Nr. 99/2013 oder Erlass einer eigenständigen Verordnung)