



# EUROPÄISCHE UNION UND DER SOZIALE WOHNBAU – EIN SPANNUNGSVERHÄLTNIS (!?)

Mag Nadja Shah  
Wohnrechtsexpertin

3.5.2016

# Zu meiner Person

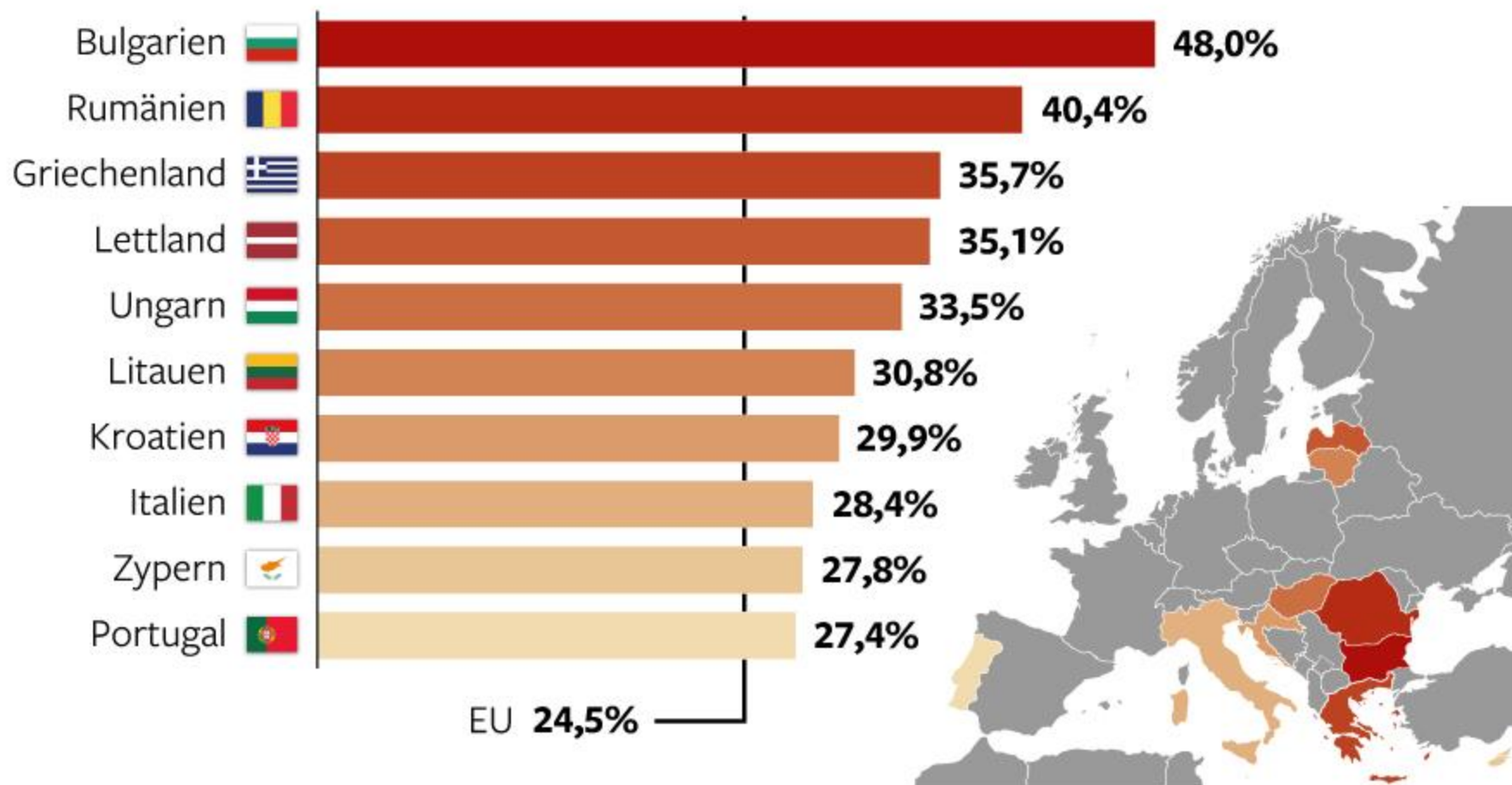
- Seit 1994 in der MVÖ tätig
- 1994 – 2008 Leitende Juristin der MVÖ
- 2008 bis 2016 Bundesgeschäftsführerin der MVÖ
- Seit 2016 MVÖ Spezialistin in Energie- und Wohnungseigentum, Systemische Beraterin
- 1997 – 1999 Weiterbildung an der TU Wien
  - Akademisch geprüfte Immobilienberaterin
  - Master in Real Estate and Facility Management
- Seit 2000 Gewerbeberechtigung Immobilienverwaltung
- Seit 1997 beschäftige ich mich mit Heizkostenabrechnungen und Energierecht
- Seit 2003 Buchautorin, Vortragende, Gutachterin
- 2015 Ausbildung „systemische Strukturaufstellungen“ nach Varga v. Kibed & Sparrer bei Renate Daimler <http://www.renatedaimler.com/>

# Ausgangslage

- Haben wir einen Anspruch auf ein würdiges Dasein?
- Ist es möglich, Teil der Gesellschaft zu sein – ohne Wohnung?
- Welches Menschbild/ Gesellschaftsbild gibt es, wenn von sozialem Wohnbau gesprochen wird?
- Welche Sichtweise ist notwendig, um ein Spannungsverhältnis formulieren zu können?
  - ▣ Freiheit/Autonomie versus Sicherheit/Verbundenheit
  - ▣ Individuelle Interessen versus Gemeinwohlinteressen
  - ▣ Liberale versus soziale Grundrechte
  - ▣ Wettbewerb = Konkurrenz versus Daseinsvorsorge

# JEDER VIERTE EU-BÜRGER VON ARMUT BEDROHT

EU-Länder mit dem höchsten Risiko von Armut und sozialer Ausgrenzung (2013)

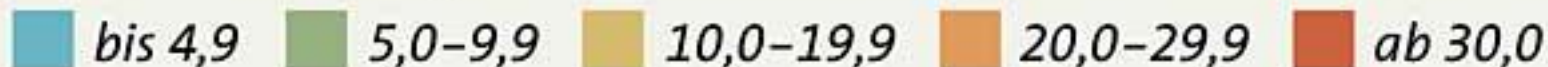


QUELLE: EUROSTAT

# Arbeitslose in der EU im Februar 2012

Saisonbereinigt in Prozent, jeweils höchste und niedrigste Quoten

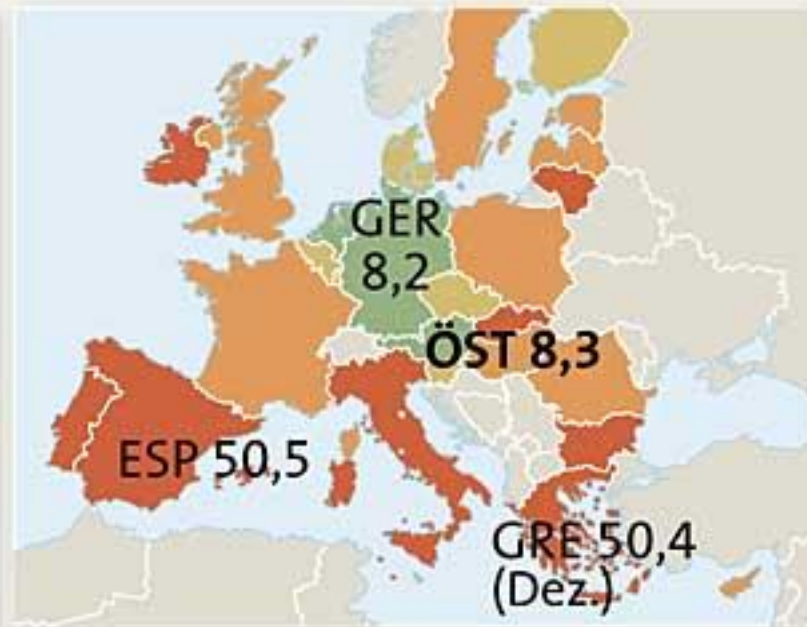
## Arbeitslosigkeit



EU-27 10,2

Eurozone 10,8

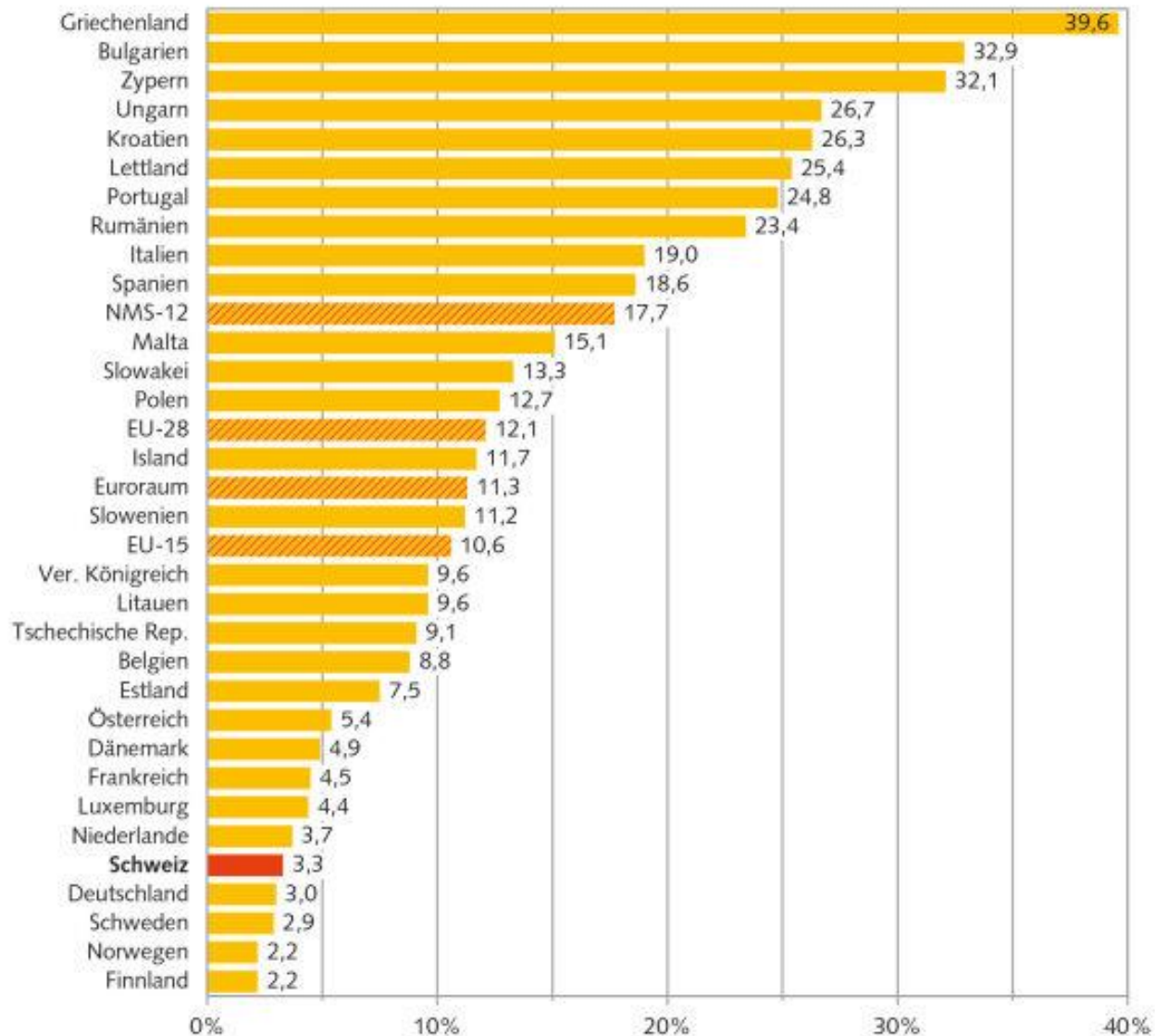
## Jugend-Arbeitslosigkeit



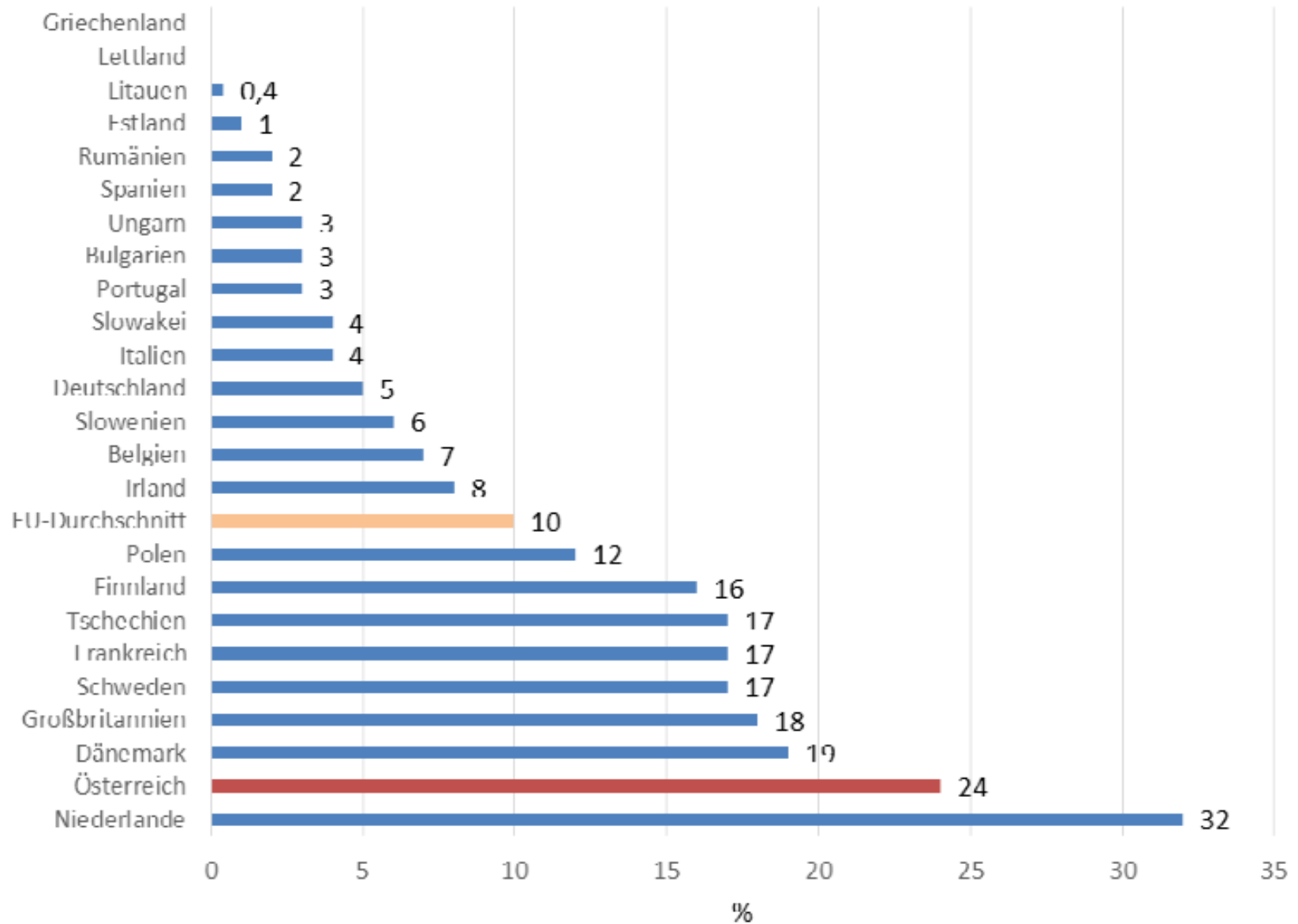
Eurozone 21,6

EU-27 22,4

## Anteil der Haushalte, der grosse Schwierigkeiten hat, über die Runden zu kommen, 2013



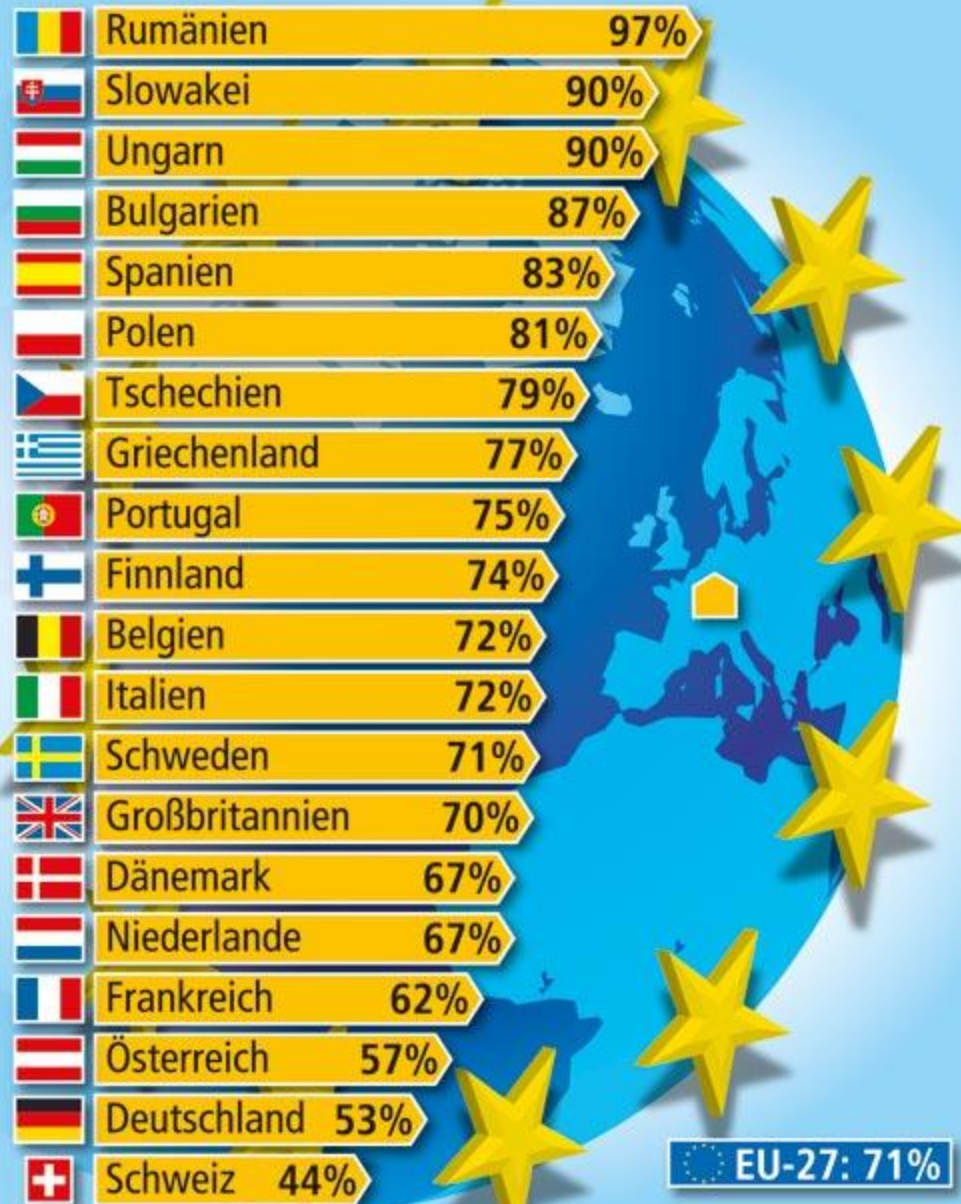
## Anteil sozialer Wohnbau an Gesamtbestand (%)



2012

# Wohneigentumsquoten in Europa

Anteil der Bürger in eigenen vier Wänden



Quelle: Eurostat/LBS Research

Grafik: *infoch@rt.*



# Sichtbare / unsichtbare Einflussfaktoren

- Wir Menschen sind soziale, gefühlorientierte Wesen + haben gemeinsame aber auch individuell verschiedene Bedürfnisse
  - Gemeinsamer Ausgangspunkt = Verbundenheit
    - 1. Erfahrungen dazu Schwangerschaft/Geburt/ ersten Lebensjahre
    - Neurologe Dr Gerhard Hüther: Das Vorbild für Verbundenheit und Autonomie ist mit unserer Entstehung von Anfang an angelegt.
  - Unser individuelles Ziel des Erwachsenwerdens = Autonomie
    - Erfahrungen mit Geburt, Familie, Kindergarten und Schule prägen unsere Vorstellungen, wie wir Menschen mit dem größeren Ganzen und den anderen Menschen umgehen.
    - Unser speziell österreichisches Bild vom sozialen Wohnbau wurde geprägt ab 1917: öffentlicher Wohnbau iVm dem Mietrecht

# Exkurs: Zusammenhang zwischen Wohnkostenniveau und Lebensstandard

- Österreich-Ungarn: Bis 1917 vollkommen freie Mieten, großteils des Menschen sind MieterInnen



# Ohne Wohnbauförderung in Österreich

- Im Jahr 1911 verfügten ca. 95 % der Wohnungen in Wien über keine Toilette, kein Bad, kein Gas – rund 93 % hatten keine eigene Wasserleitung oder elektrisches Licht.
- Rund 330.000 Menschen ohne fixen Wohnsitz in Wien
- 1910: Wiens Einwohnerzahl: 2,083.497
  - Durchschnittliche Lebenserwartung eines Niedriglohn-Arbeiters: 33 Jahre
  - Anzahl der Wohnung 1910: 482.269 = 4,8 Personen - Belegung im Durchschnitt
  - Die Durchschnittswohnung war weniger als 30m<sup>2</sup> groß und aufgrund der Bebauungsdichte gab es einen Mangel an Luft und Licht.
- Wien war neben Budapest die Stadt der Tuberkulose und der rachitischen Kinder

# Entwicklung auf Basis einer Vision

- Zwischenkriegszeit Wien: Bau von 64.000 Gemeindewohnungen, die über einen wohnungsseitigen Wasseranschluss, Strom, Gas und Innenklo verfügten sowie eine Vielzahl von Gemeinschaftseinrichtungen
- Wiener Wohnungsbestand
  - ▣ 1916: ca 480.000 Whgen, - 2016: 1.000.000
- EigentümerInnen/MieterInnen Struktur heute:
  - ▣ Selbstnutzende EigentümerInnen ca 59,71 % (1961: 36,1%)
  - ▣ MieterInnen: 40,29% (1961: 52,6 %)
- Wohnungen in einem Gebäude
  - ▣ Ein/Zweifamilienwohnungen: 46,84 %
  - ▣ 3 – 10 Wohnungen: 22,54% - mehr als 10 Whgen: 27,28%

# Der Zusammenhang von Wohnkosten und Lebensstandard II

- 1917-1922 staatlich regulierter Wohnungsmarkt
- 1922-1929 eingefrorene Grundmiete (A) + Instandhaltungsbeitrag (B) + Betriebskosten
- 1929-1938 Hauptmiete (= A+B) + Betriebskosten
- Durchschnittliche Wohnkostenbelastung: (2% des Einkommens)
- Heute: 20 % – 45%



# Rechtliche Rahmen in der EU

## □ Währungsunion:

- Mit 1. 1.1999 (Einführung der gemeinsamen Währung Euro als Buchgeld) Kompetenz zur Durchführung einer gemeinsamen Geldpolitik auf die Europäische Zentralbank (EZB) bzw. das Europäische System der Zentralbanken (ESZB) über.

## □ Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), v.a. Artikel 121, 126 und 136

- Schwellenwerte für das gesamtstaatliche Haushaltsdefizit + die öffentliche Schuldenquote, die minus 3 % des Bruttoinlandprodukts (BIP) bzw. 60 % des BIP nicht überschreiten sollen.

## □ 1. 1. 2013 Europäische Fiskalpakt tritt in Kraft getreten (25 Mitgliedstaaten ohne Großbritanniens, Tschechien, Kroatien)

- MS müssen ihre Haushalts- und Wirtschaftspartnerschaftsprogramme mit Maßnahmen zum Abbau der Verschuldung der EU-Kommission und dem Europäischen Rat vorlegen und von diesen genehmigen lassen.

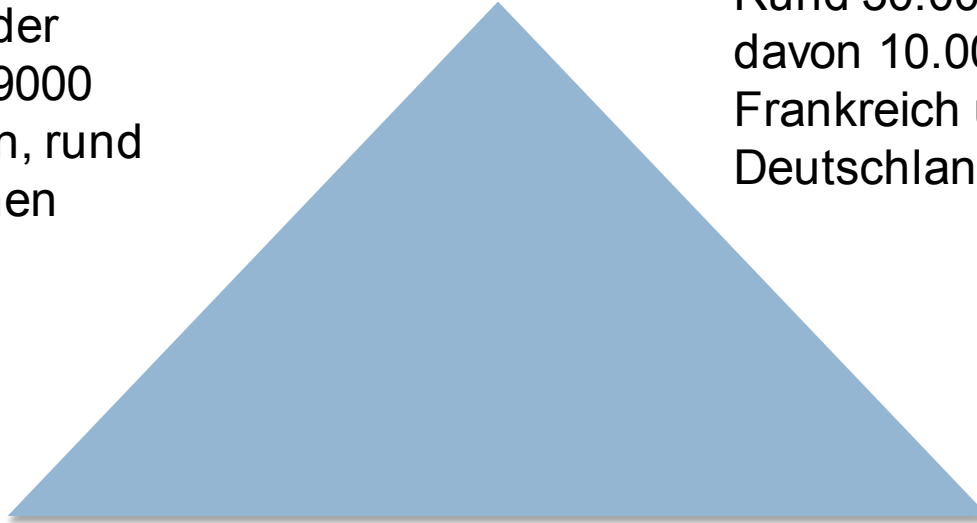
# rechtliche Rahmenbedingungen für sozialen Wohnbau

- **Regelungskompetenz der EU Mitgliedsstaaten**
  - Mieten und Vermieten - Zivilrecht
  - Wohnbau – Baurecht
- **EU - Regelungskompetenz**
  - **Priorität des Wettbewerbsrecht**
    - Förderrecht darf nicht wettbewerbsverzerrend sein
    - Ausnahmen: das soziale Beihilferecht SGEI
  - **Energiethemen / Bausektor**
    - Gebäuderichtlinie 2010/31/EU - Energieausweis
    - Energieeffizienz-Richtlinie 2012/27/EU – Energieeffizienzgesetz, Nullenergiehaus (thermische Sanierung, Smart Meter)
    - Ökodesignrichtlinie 2009/125/EG (zB Brennwerttherme statt Heiztherme)
- **EU – Regelungskompetenzen beeinflussen die Wohnkosten**
- **Zusätzliche Einflusskomponente: „European Semester“**
  - = eine jährliche Zyklus wirtschaftspolitischer Koordination durch die EU mittels des „AGS (annual growth survey – Die Kommission formuliert hier ihre Prioritäten für Wachstum + Beschäftigung

EU Kommission

Rund 30.000 Angestellte,  
davon 10.000 aus  
Frankreich und 7.000 aus  
Deutschland

Lobbyisten in der  
Brüssel: über 9000  
Organisationen, rund  
20.000 Personen



Europäisches Parlament

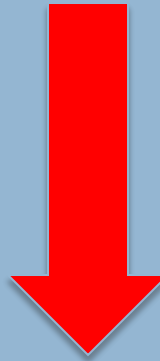
EU Ministerrat

28 Mitgliedsstaaten

751 Abgeordneten, aus  
28 Mitgliedstaaten



Sichtweise von wenigen bestimmt das Leben von vielen



Die EU-Prioritäten erzeugen ein ständiges Gefühl des Mangels/ von Enge – Reaktion in Krisenzeiten : Es entsteht eine Abwärtsspirale

# 1. Spannungsfeld

- Die Sicht der EU-Kommission auf Soziales
- *...providing housing for disadvantaged citizens or socially less advantaged groups, which due to unsolvable constraints are unable to obtain housing at market conditions... (Zitat: schwed. Mieterverein)*
- *Sozialer Wohnbau dient benachteiligten BürgerInnen oder sozial weniger begünstigte Gruppen, die am Wohnungsmarkt sonst keine Wohnversorgung finden*

# 2. Spannungsfeld

- **Rechtliche Bedeutung von Grundrechten/-bedürfnissen**
  - ▣ Liberale Grundrechte zB Privateigentum
  - ▣ Kein Soziales Grundrecht zb Recht aufs Wohnen/Wohnung
  - ▣ Die EU Charter garantiert das Recht auf „housing assistance“ (=„Wohnbeihilfe“)
- **Definition von „Sozialer Wohnbau“**
  - ▣ Uneinheitlich, von nationalen Gesichtspunkten aus definiert, grundsätzlich Sache der Mitgliedsstaaten - ABER
- **Was gehört zur Daseinsvorsorge?**
  - ▣ Nach SGI: nicht das Wohnen – Ist Wohnbauförderung genehmigungspflichtig?
- **Wann ist etwas wettbewerbsverzerrend?**
  - ▣ Beihilfenrecht

# Was ist eine Beihilfe?

- **Beihilfe** = sämtliche staatlichen oder aus staatlichen Mitteln gewährten direkten oder indirekten Vorteile jeder Art, die durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige (Branchen) den Wettbewerb, verfälschen oder zu verfälschen drohen und hierdurch den zwischenstaatlichen Handel beeinträchtigen (können).
- Darunter werden insbesondere öffentliche Gelder und Gewährleistungen für nichtöffentliche Unternehmen subsumiert, die hierfür keine oder keine adäquate Gegenleistung erbringen. Der Beihilfebegriff ist als unbestimmter Rechtsbegriff sehr allgemein gefasst („Beihilfen gleich welcher Art“), weil möglichst viele beihilferelevanten Sachverhalte erfasst werden sollen.

# Erlaubte Beihilfen

- generell zulässig diskriminierungsfreie Beihilfen sozialer Art für Verbraucher (Art. 107 Abs. 2a AEU-Vertrag), wenn sie ohne Diskriminierung nach der Herkunft der Waren gewährt werden
- Schadensbeseitigung bei Naturkatastrophen oder sonstigen außergewöhnlichen Ereignissen (Art. 107 Abs. 2b) und
- Beihilfen im Rahmen der deutschen Wiedervereinigung (Art. 107 Abs. 2c)
- Art. 107 Abs. 3 Beihilfen, die mit dem Gemeinsamen Markt vereinbar sind
  - „Regionalbeihilfen“,
  - „Strukturfonds“ oder
  - „Gemeinschaftsinitiativen“
- Beispiele sind insbesondere die
  - Regionalförderung, Ausbildungsförderung, Restrukturierungsbeihilfen, Umweltschutzbeihilfen oder
  - **Beihilfen zur Bewältigung der Weltfinanz- und -wirtschaftskrise ab 2008**
  - **Finanzierung von Dienstleistungen im allgemeinen Interesse (Daseinsvorsorge)**

# Genehmigte Beihilfen der EU Kom.

- 28 Mio EUR geplante Beihilfe Finnlands für den Bau eines kleinen Flüssiggas-Terminals (LNG) in Hamina an der finnischen Südküste
- 56,9 Mio. EUR für französische Haushalte nach Frequenzband-Umwidmung
- 32,1 Mio. EUR Beihilfe für das Bioprodukt- und Zellstoffwerk von Metsä Fibre in Finnland zwecks Energieeffizienz
- 33 Mio. EUR an staatlicher Förderung für Stromtankstellen in den Niederlanden
- öffentliche Finanzierung der festen Straßen- und Eisenbahnverbindung über den Fehmarnbelt zwischen Dänemark und Deutschland (Gesamtkosten 8,7 Mrd. EUR)

# Bei der Wohnbauförderung?

- Geplante österr. Wohnbaubank – steht vor Genehmigung
  - ▣ Auf 5 Jahre verteilt sollen 500 – 700 Mio Euro von der Europäischen Investitionsbank in den österreichischen Wohnbau fließen.
  - ▣ Bund garantiert die Rückzahlung der Mittel
  - ▣ Sie muss von der EU Wettbewerbsbehörde genehmigt werden
  - ▣ Ziel ist es 30.000 Wohnungen zu bauen
    - Insgesamt sollen inklusive Infrastruktur rund 6,5 Mrd bewegt werden, 5 Mrd reiner Wohnbau ( die EIB –Mittel = 15%)

# Fall Schweden

- VermieterInnen und MieterInnen handeln das Mietniveau aus. Der sogenannte angemessene Mietzins ist als Vergleichsmiete konstruiert. Dafür wurden bislang jene Wohnungen herangezogen, die gemeinnützigen Bauträgern gehören. In der Praxis kam es daher dazu, dass private Mieten nicht mehr als 5% teurer sein durften als die Mieten in gemeinnützigen Wohnungen. In den Beitrittsverhandlungen der Schweden zur EU wurde ausgehandelt, dass dieses System beibehalten werden darf.
- Dennoch: zwei Beschwerden von der European Property Federation (EPF) bei der Kommission anhängig - Forderung nach „freien“ Mieten
- Subventionen an den gemeinnützigen Sektor seien wettbewerbsverzerrend, weil es das Mietzinsniveau drücke (!)



# Schweden - Folge

- Einigung der damals konservativen Regierung mit der EU Kommission, dass öffentliche bzw. gemeinnützige Vermieter (public housing companies) genau wie private, professionelle VermieterInnen auf dem Wohnungsmarkt nach Marktkriterien ihre Geschäfte führen müssen. Zusätzlich müssen seit Januar 2011, neben den Mieten der öffentlichen Bestände auch die Mieten des privaten Sektors zur Bestimmung des durchschnittlichen Mietpreises herangezogen werden. Die Folgen sind steigende Mieten. Eine weitere Konsequenz der EU Intervention ist, dass keinerlei öffentliche Mittel in den Wohnbau fließen und dieser weit hinter den Bedarf zurückgefallen ist. Derzeit wartet man in Stockholm bzw Göteborg zwischen 10 und 20 Jahren auf eine Gemeindewohnung

# Fall Niederlande

- Im Jahr 2005 prüfte EU Kommission das niederländische soziale Wohnbausystems auf seine Vereinbarkeit mit den EU Wettbewerbsregeln
- Nach Ansicht der EU Kommission ist der soziale Wohnbau nur der einkommensschwachen Bevölkerung vorbehalten. Zudem wurden die rund 600 „housing associations“ in Visier genommen, die 75 % des Mietwohnungsbestandes in den Niederlanden besitzen. Die EU Kommission war der Ansicht, dass diese Situation dem privaten Sektor keine faire Chance am Markt gibt. Nach der EU Kommission sei daher die Privatisierung der Wohnungen bzw Bauvereinigung anzustreben. Weiters wurde ein niedrigeres Einkommenslimit beim Zugang zum sozialen Wohnbau gefordert.
- In der Folge brachte der Niederländische Verband der institutionellen AnlegerInnen (IVBN) eine Klage wegen Wettbewerbsverzerrung ein.
- Die Kommission gab der klagenden Partei im Dezember 2009 Recht.
- die Einkommensgrenze für den Anspruch auf eine geförderte Wohnung wurden von € 38.000 auf € 33.000 pro Jahr gekürzt (das mittlere Einkommen in NL beträgt etwa € 37.000). Die niederländische Regierung hätte die Möglichkeit gehabt, eine andere Einkommensgrenze festzulegen. Sie nutzt die Möglichkeit nicht.

# Fall Frankreich

- In Frankreich brachte der private VermieterInnenverband UNPI im Jahr 2012 eine Beschwerde bei der EU Kommission ein, worin es ebenfalls um die hohen, angeblich wettbewerbsverzerrenden Einkommensgrenzen im sozialen Wohnungsbau ging.
- Hier hatte allerdings die derzeit sozialdemokratische Regierung der EU Kommission geantwortet, dass dies eine nationale Entscheidung sei und keine Einmischung gewünscht werde.
- Entscheidung dazu ist noch ergangen

# Stakeholder auf EU Ebene I

- Auf EU Ebene haben sich mehrere Organisationen zum “European Housing Forum (EHF)” zusammengeschlossen, die gemeinsam das Thema Bauen, Wohnen und Soziales:
- IUT (International Union of Tenants)
  - is a Non-Governmental Organisation, founded in 1926 in Zürich, Switzerland, with the purpose of safeguarding the interests of tenants, and promotion of affordable healthy rental housing throughout the world. IUT is a democratic, non-party political organisation. IUT has 61 member associations in 45 countries and a consultative status with the UN Economic and Social Council and the ECE, Economic Commission for Europe- Committee on Housing and Land Management and with participatory status with the Council of Europe, Strasbourg, France.
- CECODHAS (Federation of public, cooperatives + social housing)/Housing Europe
  - CECODHAS Housing Europe is a network of national and regional housing federations of housing organisations. Together the 45 members in 21 European member States manage 25 million dwellings which represent 12% of the total housing stock. Its members work together for a Europe that provides access to decent and affordable housing for all in communities which are socially, economically and environmentally sustainable and where all are enabled to reach their full potential.
- EUROCITIES – The European Network of Major European Cities
  - Eurocities is the network of major European cities. It brings together the local governments of more than 140 large cities in over 30 European countries.

# Stakeholder auf EU Ebene II

- **UIPI - The Union Internationale de la Propriété Immobilière -**
  - International Union of Property Owners (UIPI) is an international not-for-profit association founded in 1923 that defends the interests of private individual property owners in Europe. Through its 27 national member organisations, the UIPI represents more than 5 million private homeowners & landlords, owning 20 million dwellings in 25 European countries.
- **UEPC – European Union of Developers and House Builders**
  - UEPC is an international non-profit association which represents national federations of developers and house builders. Through its national members, UEPC represents more than 30.000 developing and house building companies.
- **ELO – European Landowners' Organization**
  - ELO is committed to promoting a sustainable and prosperous countryside and to increasing awareness relating to environmental and agricultural issues. Engaging various stakeholders, ELO develops policy recommendations and programmes of action. ELO organises interdisciplinary meetings gathering together key actors from the rural sector and policy makers at the local, regional, national and European level. Its ability to do all of this assures ELO its unique position among the think tanks in the agricultural, environmental and rural activities' sectors.
- **RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors (Co-chair)**
  - RICS is the world's leading qualification when it comes to professional standards in land, property and construction, with over 100 000 property professionals working worldwide. Its Royal Charter requires RICS to act in the public interest.
- **ACE – The Architects' Council of Europe**
  - ACE is the European organisation representing the architectural profession at European level.

# Stakeholder auf EU Ebene III

- **COFACE The Confederation of Family Organisations in the European Union**
  - COFACE is a pluralistic organisation which aims at promoting family policy, solidarity between generations and the interests of children within the European Union. Quality housing conditions are essential for a harmonious family life and the wellbeing of all members of the family.
- **ENHR – European Network for Housing Research**
  - The Network is composed of researchers from a variety of social science disciplines dealing with housing and urban issues. In addition to its basic goal of supporting research, the Network also seeks to promote contacts and communications between researchers and practitioners within the housing field. It has more than 1000 individual and nearly 100 institutional members representing every country in Europe.
- **EAHSA – European Association of homes and services for the Ageing**
  - EAHSA has the aim to connect and support care and service providers for the elderly to improve the quality of life for the elderly. EAHSA also wants to contribute to the quality, accessibility and financial sustainability of the care systems for the elderly in the European Union and associated states.
- **FEANTSA – European Federation of National Organisations Working with the Homeless**
  - FEANTSA is an umbrella of not-for-profit organisations which participate in or contribute to the fight against homelessness in Europe. It is the only major European network that focuses exclusively on homelessness at European level.

# Schlußfolgerungen für einen spannungsfreien sozialen Wohnbau

- Wir brauchen eine Friedensunion mehr als eine Währungsunion
- Sozialer Frieden braucht die Berücksichtigung soziale Bedürfnisse auf der gleichen Ebene wie die liberalen Rechte
  - ▣ Soziale Bedürfnisse müssen in soziale Rechte gegossen werden
  - ▣ Das Recht auf Eigentum ist kein Recht auf Profit
- Wohnen ist Teil der Daseinsvorsorge
- Sozialer Wohnbau sorgt für einen Markt an Wohnungen
- Sozialer Wohnbau fördert die Volkswirtschaft insgesamt

Danke für Interesse

Meine Kontaktdaten:

Mag.a Nadja Shah

[an@immocoachin.at](mailto:an@immocoachin.at)

[www.immocoachin.at](http://www.immocoachin.at)