

**SOZIALER WOHNBAU
in der
EUROPÄISCHEN UNION**

**Resolution des
Österreichischen Städtebundes**

02/2013

Inhaltsverzeichnis

I.	<i>Executive Summary</i>	3
II.	<i>Forderungen des Österreichischen Städtebundes</i>	5
III.	<i>Hintergrund</i>	7
IV.	<i>Situation des Sozialen Wohnbaus in Europa</i>	8
V.	<i>Internationale und Europäische Grundlagen</i>	10
VI.	<i>Sozialer Wohnungsbau und Gemeinschaftsrecht</i>	12
VII.	<i>Eine voll im Einklang mit den Zielen der Europa-2020-Strategie stehende und ganz auf eine bessere Wirtschaftsführung ausgerichtete Politik des sozialen Wohnungsbaus</i>	15

Resolution des Österreichischen Städtebundes: **SOZIALER WOHNBAU in der EUROPÄISCHE UNION**

I. Executive Summary

Die EU-Mitgliedsstaaten benötigen – vor allem in Zeiten der Wirtschaftskrise – effektive wohnungspolitische Instrumente. Best Practice Modelle in den österreichischen Städten liegen schon seit längerem vor. Seitens des Österreichischen Städtebundes wird daher folgende Resolution an die Europäische Union verfasst, um den Sozialen Wohnbau in Europa zu sichern und weiterzuführen. Die Städte sind Garanten für eine funktionierenden und leistbaren Sozialen Wohnbau. Leistbarer und angemessener Wohnraum ist andererseits eine der zentralen Voraussetzungen für sowohl persönliches Wohlbefinden als auch gesellschaftliche Kohäsion. Sozialer Wohnbau ist somit als zentrale Strategie zur Schaffung leistbaren Wohnraums und als Schlüsselfaktor für eine nachhaltige Gesellschafts- und Stadtentwicklung anzusehen. Nur durch den Sozialen Wohnbau in den Städten lassen sich die aktuellen Herausforderungen bewältigen:

- **Soziale Kohäsion:** Sozialer Wohnbau stellt eine wesentliche Säule des Sozialen Zusammenhalts dar und sollte nicht auf die Versorgung von bedürftigen Personen mit leistbaren Wohnungen reduziert werden. Richtig verstanden bedeutet soziales Wohnungswesen vielmehr ein bedeutendes Instrument zur Vermeidung von Segregation und zur Förderung des sozialen Zusammenhalts in der Gesellschaft sein.
- **Vermeidung von Ghettos:** Um das Auftreten von monofunktionalen Stadtgebieten zu vermeiden, ist der soziale Wohnbau in den Städten in eine umfassende Stadtplanungsstrategie eingebettet.
- **Integrierte Sozialpolitik:** Städte garantieren ein umfassendes Konzept, um die Wohnbaupolitik in Kombination mit anderen Instrumenten in eine umfassende Strategie sozialer Leistungen zu integrieren.
- **Hohe Qualitätsstandards:** Städtische Wohnbaupolitik setzt in Qualitätsfragen (Architektur, Nachhaltigkeit, geringer Energieverbrauch) hohe Maßstäbe.
- **Gesicherte Finanzierung:** Städte sorgen für ein stabiles System durch öffentliche, mittel- bis langfristige Finanzierungsperspektiven.

- **Europa 2020-Ziele:** Der städtische soziale Wohnbau ist eine wichtige Voraussetzung für die Verwirklichung der Europa2020-Ziele, wie z.B. Klimaschutz und Bekämpfung der Energiearmut. Sozialer Wohnbau wirkt insofern aktiv an der Verwirklichung des Ziels mit, die Europäische Union zu einer intelligenten, nachhaltigen und integrativen Wirtschaftsgemeinschaft zu machen.
- **Transparente Strategie und Rollenverteilung:** Städte besitzen eine Vorreiterfunktion in der Entwicklung von klaren Strategie des sozialen Wohnbaus sowie in der Kommunikation der geplanten Vorgangsweise und Rollenverteilung gegenüber allen AkteurInnen auf dem Wohnungsmarkt (dem Staat, den lokalen Verwaltungen, NGOs etc.).
- **Partizipation und Mieterschutz:** Beteiligungs- und Mitbestimmungsmöglichkeiten der Mieter sind entscheidend für ein funktionierendes Verhältnis zwischen dem Stadt, der Kommune, dem Wohnbausektor und den KonsumentInnen (=BewohnerInnen). Nur der soziale Wohnbau garantiert angemessen, leistbaren und sicheren Wohnraum und räumt dem Mieterschutz absolute Priorität gegenüber einer spekulativen, renditenorientierten Geschäftspolitik ein.
- **Bedarfserhebungen:** Durch den Sozialen Wohnbau werden regelmäßig Erhebungen des aktuellen Bedarfs an Wohnraum (u.U. auch durch die Mieter selbst) durchgeführt. Diese Erhebungen stellen eine wesentliche Voraussetzung für eine effektive Wohnbaupolitik dar.

Zur Aufrechterhaltung des Sozialen Wohnbaus in den Städten hebt der Österreichische Städtebund folgende Positionen mit Nachdruck hervor:

II. Forderungen des Österreichischen Städtebundes

- Die Definition des Sozialen Wohnbaus sowie die Entscheidung über die Form der Bereitstellung obliegen den Mitgliedsstaaten oder ihren Gebietskörperschaften. **Die Europäische Kommission wird aufgefordert, den Mitgliedstaaten die Verantwortung für die Festlegung der Zugangsbedingungen und Preiskonditionen bei sozialem Wohnraum entsprechend den örtlichen Bedürfnissen und Präferenzen sowie den tatsächlichen Bedürfnissen benachteiligter Bürger oder sozial schwächerer Bevölkerungsgruppen im Einklang mit den Bestimmungen des Protokolls Nr. 26 über Dienste von allgemeinem Interesse überlassen.**
- Ein EU-Rechtsrahmen im Bereich des sozialen Wohnbaus wird für nicht notwendig erachtet. Die Rahmenbedingungen des Vertrages von Lissabon bieten eine ausreichende Grundlage.
- Weiters weist der Österreichische Städtebund nochmals ausdrücklich auf das im Vertrag von Lissabon geregelte **Subsidiaritätsprinzip** hin und betont ausdrücklich die alleinige Kompetenz der Mitgliedsstaaten in den Angelegenheiten des Sozialen Wohnbaus.
- Die Befreiung von der **beihilfenrechtlichen Notifizierungspflicht** für den Bereich des sozialen Wohnbaus durch das sogenannte „Almunia-Paket“ wird prinzipiell begrüßt. Doch die im Erwägungsgrund 11 vorgenommene Einschränkung auf „benachteiligte Bürger oder sozial schwächere Bevölkerungsgruppen“ wird im Sinne des Subsidiaritätsprinzips und der Definitionshoheit strikt abgelehnt. Eine Konzentration auf ausschließlich einkommensschwache Gruppen verhindert soziale Durchmischung und bewirkt Ghettoisierung.
- Geförderter Wohnbau ist eine wesentliche Säule des sozialen Zusammenhalts, auch im Sinne der EU-2020 Ziele.

- Die Kommission, das Parlament und der Rat sollten in die Richtlinienvorschläge in Bezug auf die öffentliche Auftragsvergabe und Konzessionen die Zusammenarbeit zwischen den sozialen Wohnungsbaugesellschaften als Einrichtungen des öffentlichen Rechts und Sozialunternehmen aufnehmen, **indem sie sie in den Bereich der öffentlich-öffentlichen Zusammenarbeit einbeziehen, weil diese Einrichtungen dem Gemeinwohl dienen und weil öffentliche oder private Partner beteiligt sind.**
- Außerdem muss die Europäische Union den Mitgliedstaaten dabei helfen, das **Angebot an sozialem Wohnraum zu erweitern und zu modernisieren**, um die neuen demografischen, sozialen und klimatischen Herausforderungen bewältigen und so aktiv zur Erreichung der Ziele der Europa-2020-Strategie beitragen zu können.
- Die Regulierung des Wohnungsmarkts in den einzelnen Mitgliedstaaten ist angesichts der makroökonomischen und sozialen Auswirkungen der Immobilienblasen ein entscheidender Faktor für die Stabilität der Euro-Zone. **Der soziale Wohnungsbau trägt zur Stabilisierung des Wohnungsmarkts und zur Regulierung der Immobilienzyklen bei.**
- Weiters weist der Österreichische Städtebund auf die Schlußanträge des Generalanwaltes vom 4. Oktober 2012 in den verbundenen Rechtssachen **C-197/11** (Libert u. a.) und **C-203/11** (All Projects & Developments u. a.) im Vorabentscheidungsverfahren zur Entscheidung über die Klagen gegen das flämische Grundstücks- und Immobiliendekret aus dem Jahr 2009 hin.

Der Generalanwalt führt dazu aus, dass die Förderung des Wohnungsbaus für weniger kapitalkräftige Bevölkerungsschichten als **ein mit der Raumordnungspolitik im Zusammenhang stehendes gesellschaftliches Ziel angesehen werden kann und dies was nach der bisherigen Rechtsprechung des EuGH einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses darstellt.**

III.Hintergrund

Die Etablierung des sozialen Wohnbaus im 20. Jahrhundert gilt zu Recht als wesentliche zivilisatorische Leistung mitteleuropäischer Politik. Der Begriff „*Sozialer Wohnbau*“ bezeichnet jede Form des Wohnbaus, die von direkten oder indirekten öffentlichen Subventionen profitiert. Durch diese nationalen Zuwendungen wird der Gesichtspunkt der Europäischen Union bald auf den Sozialen Wohnbau gelenkt.

Als wichtigstes staatliches Förderinstrument kristallisieren sich direkte Objektförderungen heraus. Wohnungen, die durch Objektförderungen errichtet werden, unterliegen strikten Mietpreis- und Belegungsbindungen und sind daher einer profitablen Verwertung nach Marktkriterien entzogen. Existiert eine gemeinnützige Wohnungswirtschaft, dann ist öffentliches Förderkapital langfristig in einem gemeinnützigen Kapitalkreislauf gebunden, sodass auch nachfolgende Wohngenerationen von Wohnungs-(miet)preisen unter dem Marktniveau profitieren.

Die zentrale Wirkung des sozialen Wohnungssektors besteht darin, dass die enge Beziehung zwischen der individuellen Position auf dem Arbeitsmarkt und jener auf dem Wohnungsmarkt durchbrochen wird. Sobald ein leistungsfähiger sozialer Wohnbau (z.B.in Gestalt einer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft) existiert, bedeuten ein niedriges Erwerbseinkommen oder Erwerbslosigkeit nicht mehr automatisch unzureichende Wohnverhältnisse oder im Extremfall ein Abdriften in die Obdachlosigkeit. Soziale Ungleichheit am Wohnungssektor wird zwar nicht völlig aufgehoben, jedoch auf eine für die Allgemeinheit akzeptable Ausprägung reduziert. Erst in dem Maß, in welchem eine Auflösung sozialer und gemeinnütziger Wohnungsbestände erfolgt, werden die individuelle Lage auf Arbeits- und Wohnungsmarkt wieder stärker miteinander verknüpft (Häußermann1998; 2004).

In **Österreich** bildet die öffentliche Wohnbauförderung ein unverändert wichtiges Instrument der Wohnungspolitik, das durch eine enge Verbindung mit einem intakten gemeinnützigen Wohnungssektor zusätzlich an Wirksamkeit gewinnt. Ebenso behielt die österreichische Wohnungs- und Wohnbauförderungspolitik ihre Mittelschichtorientierung bei und verzichtete auf den Übergang zu einem residualen Fürsorgemodell zugunsten einkommensschwacher sozialer Gruppierungen.

Charakteristisch für diese Perspektive ist eine gewisse Eindimensionalität: Wenn eine Belegung von Sozialwohnungen durch einkommensstärkere Haushalte ausschließlich als Verteilungsungerechtigkeit wahrgenommen wird, geraten deren positive Effekte für die sozialräumliche Entwicklung der Stadtregionen aus dem Blickfeld. Eine veränderte Bewohnersozialstruktur ließe sich nur erreichen, wenn Mieter aufgrund überdurchschnittlicher Einkommensgewinne im Erwerbszyklus gezwungen wären, ihre Sozialwohnungen aufzugeben und einkommensschwächeren Haushalten zu überlassen. Dieser Korrekturversuch hätte freilich eine Konzentration einkommens- und leistungsschwächerer Haushalte in den Sozialwohnungen zur Folge und würde das Risiko einer sozialräumlichen Polarisierung in den Städten massiv verschärfen.

Allerdings kann sich auch Österreich von der allgemeinen Veränderungsdynamik der Erwerbsgesellschaft in Europa nicht abkoppeln. Daher durchläuft die Gruppe jener Erwerbstätigen, die über prekäre Beschäftigungsverhältnisse verfügen, auch in Österreich eine quantitative Expansion. Obwohl präzise Informationen zur Einkommensentwicklung und sozialen Situation nicht verfügbar sind, zeichnet sich für diese Gruppe eine deutliche Öffnung der Mietpreis-Einkommensschere ab. D.h. bei Haushalten mit prekären Arbeitsverhältnissen geraten Mietaufwendungen, die Fixkosten sind, in Widerspruch zu schwankenden, in ihrer längerfristigen Entwicklung nicht zuverlässig kalkulierbaren Erwerbseinkommen. In der Entwicklung tragfähiger Strategien, die auch prekär Beschäftigten den Zugang zu modernen Wohnstandards sichern, liegt eine zentrale Herausforderung an die Wohnungspolitik der Zukunft. (Harald Stöger; Institut für Gesellschafts- und Sozialpolitik).

IV. Situation des Sozialen Wohnbaus in Europa

Es ist festzustellen, dass sich zahlreiche EU-BürgerInnen trotz der oben geschilderten Maßnahmen keinen angemessenen Wohnraum mehr leisten können. Im Jahr 2010 waren 5,7% der europäischen Bevölkerung obdachlos (Quelle: Europe Information Service S.A.), obwohl laut der revidierten Fassung der Sozialcharta des Europarates die Obdachlosigkeit mit dem Ziel der schrittweisen Beseitigung abgebaut werden soll, 17,86% lebten in überbelegten bzw. menschenunwürdigen Wohnungen und 10,10% der Haushalte mussten für ihren Wohnraum mehr als 40% ihres verfügbaren Einkommens ausgeben.

Darüber hinaus wird von vielen Mitgliedstaaten in Ergänzung zu dem auf dem privaten Markt spontan erhältlichen Wohnraum ein paralleles Angebot so genannter "Sozialwohnungen" definiert und organisiert. Diese werden zu besonderen Konditionen bereitgestellt, im Wesentlichen von eigens hierfür gegründeten gemeinnützigen Unternehmungen, aber auch von Privatinvestoren – natürlichen oder juristischen Personen, die hierzu bevollmächtigt und von nationalen, regionalen oder lokalen Behörden subventioniert werden.

In allen Mitgliedstaaten außer Griechenland gibt es Sozialwohnungen. 25 Mio. europäische Haushalte wohnen in einer Sozialwohnung, für die die Bedingungen für die Raumordnung, den Zugang und den Preis direkt von den Behörden der Mitgliedstaaten festgelegt werden.

Dieses parallele Wohnraumangebot trägt aufgrund seiner Stabilität und der Preiskontrolle insbesondere dazu bei, das Ausmaß der Immobilienmarktzyklen und der Immobilienblasen zu begrenzen. So sind die Mitgliedstaaten mit einem großen Bestand an Sozialwohnungen von Immobilienblasen und deren gesamtwirtschaftlichen Folgen verschont geblieben.

Der soziale Wohnungsbau ist eine von mehreren Reaktionen der öffentlichen Hand auf das Unvermögen des Wohnungsmarkts, dem gesamten Wohnraumbedarf gerecht zu werden und allen Menschen Zugang zu angemessenem Wohnraum zu einem erschwinglichem Preis bzw. einer erschwinglichen Miete zu garantieren. Durch eine angemessene Einbindung der künftigen Nutzer von Einheiten des sozialen Wohnungsbaus werden diese erschwinglicher, die Bindung der Bürgerinnen und Bürger an den bereitgestellten Wohnraum wird gefestigt und es wird ihnen ermöglicht, für eine Arbeit notwendige Gewohnheiten und Fähigkeiten zu erlangen bzw. zu stärken, wodurch ihre Chancen auf dem Arbeitsmarkt erhöht werden.

Vom Unvermögen des Wohnungsmarkts, dem gesamten Wohnraumbedarf gerecht zu werden, sind nicht nur Menschen betroffen, die gar keinen Zugang zu Wohnraum haben, sondern auch die BewohnerInnen gesundheitsgefährdender, unangemessener oder überbelegter Wohnungen sowie auch diejenigen, die den Großteil ihres Einkommens für die Zahlung ihrer Miete oder der Monatsrate für ihren Kredit aufwenden.

Dieser Wohnraumbedarf variiert stark von einem Mitgliedstaat zum anderen und innerhalb der einzelnen Mitgliedstaaten, zwischen den Ländern im Westen und denjenigen im Osten, zwischen ländlichen und städtischen Gebieten und innerhalb der städtischen Gebiete wiederum **zwischen den Innenstädten und den Vororten.**

V. Internationale und Europäische Grundlagen

Das Recht auf Wohnung ergibt sich aus einer von den Mitgliedstaaten eingegangenen internationalen Verpflichtung, der die Europäische Union Rechnung tragen muss.

- Dieses Recht wird **in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen** anerkannt.

Ihr zufolge hat jeder *"das Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet, einschließlich Nahrung, Kleidung, Wohnung, ärztliche Versorgung und notwendige soziale Leistungen"*. In der revidierten Fassung der Sozialcharta des Europarates heißt es: *"Um die wirksame Ausübung des Rechts auf Wohnung zu gewährleisten, verpflichten sich die Vertragsparteien, Maßnahmen zu ergreifen, die darauf gerichtet sind, den Zugang zu Wohnraum mit ausreichendem Standard zu fördern, der Obdachlosigkeit vorzubeugen und sie mit dem Ziel der schrittweisen Beseitigung abzubauen [sowie] die Wohnkosten für Personen, die nicht über ausreichende Mittel verfügen, so zu gestalten, dass sie tragbar sind"*. Das Recht auf Wohnung ist in zahlreichen Mitgliedstaaten Gegenstand der Verfassung und/oder eigener Gesetze, die seine effektive Durchsetzung sichern sollen.

- In der **Grundrechtecharta der Europäischen Union** heißt es: *"Um die soziale Ausgrenzung und die Armut zu bekämpfen, anerkennt und achtet die Union das Recht auf eine soziale Unterstützung und eine Unterstützung für die Wohnung, die allen, die nicht über ausreichende Mittel verfügen, ein menschenwürdiges Dasein sicherstellen sollen, nach Maßgabe des Gemeinschaftsrechts und der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften und Gepflogenheiten"*.

- Diese Rechte werden in den meisten Mitgliedstaaten in Form einer **Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse** ausgeübt, entsprechend Artikel 36 der Grundrechtecharta, demzufolge die *"Union [...] den Zugang zu Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse [anerkennt und achtet], wie er durch die einzelstaatlichen Rechtsvorschriften und Gepflogenheiten im Einklang mit dem Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft geregelt ist, um den sozialen und territorialen Zusammenhalt der Union zu fördern"*.

Gemäß Artikel 106 Absatz 2 AEUV und sofern der universelle Zugang zu Wohnraum als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse eingeordnet wird, unterliegen die mit der Erbringung dieser Dienstleistung beauftragten Unternehmen den gemeinschaftlichen Wettbewerbsvorschriften sowie dem Verbot und der Kontrolle staatlicher **Beihilfen nur insofern**, als die Anwendung dieser Bestimmungen nicht die Erfüllung der ihnen von nationalen, regionalen oder lokalen Behörden übertragenen besonderen Aufgabe rechtlich oder tatsächlich verhindert.

- **Im Beschluss der Kommission vom 20. Dezember 2011** (über Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse) wird die Bereitstellung von bezuschussten Sozialwohnungen **„auf benachteiligte Bürger oder sozial schwächere Bevölkerungsgruppen beschränkt, die nicht die Mittel haben, sich auf dem freien Wohnungsmarkt eine Unterkunft zu beschaffen“** („Almunia-Paket“).
- Gemäß dem **Protokoll Nr. 26 zum Lissabon-Vertrag** fällt die Bereitstellung, Erbringung, Finanzierung und Organisation der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse in erster Linie in die Zuständigkeit der Mitgliedstaaten und ihrer nationalen, regionalen oder lokalen Behörden, die in diesem Bereich über großen Ermessungsspielraum und demokratische Entscheidungsfreiheit verfügen.

In diesem Protokoll wird den Mitgliedstaaten u.a. auferlegt, für ein hohes Niveau in Bezug auf die Bezahlbarkeit zu sorgen und einen **universellen Zugang zu ihren Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zu fördern**.

Die Durchsetzung des Rechts auf Wohnung ist Voraussetzung für die Ausübung anderer Grundrechte wie Menschenwürde, Schutz der Privatsphäre und der Unverletzlichkeit der Wohnung, Familie, Wasser, Gesundheit, Zugang zu Energieversorgung usw. Eine geeignete Wohnung ist eine Grundvoraussetzung dafür, dass sich die Menschen entfalten und in die Gesellschaft integrieren können.

Die Wirksamkeit des Rechts auf Wohnung hängt zumeist und im Wesentlichen von der Verfügbarkeit eines entsprechenden Angebots ab. Zumeist ist das Recht auf Wohnung gleichzusetzen mit dem Recht auf angemessenen und erschwinglichen Wohnraum.

Die Gewährleistung des Zugangs zu Wohnraum bedeutet häufig nicht, dass die Behörden jedem Wohnraum zur Verfügung zu stellen haben, der ihn beantragt. Der Staat oder die zuständige Behörde steht aber **politisch in der Pflicht**, durch staatliche Maßnahmen und Programme den Zugang der gesamten Bevölkerung zu Wohnraum zu verbessern.

Die Mitgliedstaaten greifen zur Gewährleistung dieses Grundrechts auf ganz verschiedene Weise und **in sehr unterschiedlichem Maße** in das Funktionieren ihres Wohnungsmarkts ein, um allen Bürgern Zugang zu angemessenem und erschwinglichem Wohnraum zu geben. Eine angemessene Einbindung der künftigen Nutzer von Einheiten des sozialen Wohnungsbaus fördert die Erschwinglichkeit dieser Einheiten wie auch den Erfolg ihrer Bewohner auf dem Arbeitsmarkt.

So gesehen ist Wohnraum ein (öffentliches oder treuhänderisch verwaltetes) Gut. Die Mitgliedstaaten legen hierfür entsprechend ihrer eigenen politischen Entscheidungen und kollektiven Präferenzen Mindestnormen für die Bewohnbarkeit und den Komfort, spezifische städtebauliche Vorschriften und Bauvorschriften und die maximale Förderrate fest.

VI. Sozialer Wohnungsbau und Gemeinschaftsrecht

Da sich mit den Marktkräften allein kein angemessener Wohnraum für alle Bürger sicherstellen lässt, kann der soziale Wohnungsbau im Gemeinschaftsrecht unter den Begriff Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse fallen, sofern er vom betreffenden Mitgliedstaat als solche eingeordnet wird, und kann in

diesem Fall in den Genuss von **Subventionen oder öffentlichen Ausgleichszahlungen bzw. Beihilfen** kommen.

Im Protokoll Nr. 26 zum Lissabon-Vertrag werden die wichtige Rolle und der große Ermessensspielraum bekräftigt, die die nationalen, regionalen und lokalen Behörden in der Frage besitzen, wie Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse auf eine den Bedürfnissen der Nutzer so gut wie möglich entsprechende Weise zur Verfügung zu stellen, in Auftrag zu geben und zu organisieren sind. **Der soziale Wohnbau unterliegt gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen, die von den nationalen, regionalen oder lokalen Behörden im Hinblick insbesondere auf die Planung, Preise, Zuweisungsbedingungen und Nutzung festgelegt werden.** In diesem Protokoll wird den Mitgliedstaaten auferlegt, u.a. für ein hohes Niveau der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse in Bezug auf Bezahlbarkeit, Gleichbehandlung und Förderung des universellen Zugangs und der Nutzerrechte zu sorgen.

Die Kategorisierung des sozialen Wohnungsbaus als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse durch die Mitgliedstaaten unterliegt **nur einer Prüfung auf offensichtliche Fehler seitens der Europäischen Kommission unter der Kontrolle des Gerichtshofs der Europäischen Union.**

Da die Daseinsvorsorge und damit auch der Soziale Wohnbau sozialen Charakter besitzt, ist die Kommission in diesem Zusammenhang der Ansicht, dass sozialer Wohnraum in direktem Bezug zu den Bedürftigen oder sozial schwächeren Bevölkerungsgruppen definiert werden muss und nicht je nach den vielfältigen Wohnraumbedürfnissen, wie sie auf den lokalen Wohnungsmärkten zum Ausdruck kommen. Dies gibt permanent Anlass zu Konflikten zwischen der Kommission und einigen Mitgliedstaaten, sozialen Wohnungsbaugesellschaften und Vertretern der Mieter von Sozialwohnungen, die mit dieser Sicht der Kommission nicht einverstanden sind, während andere ihr zustimmen.

Die Entscheidungspraxis der Europäischen Kommission in Bezug auf die Prüfung auf offensichtliche Fehler bei der Kategorisierung sozialen Wohnraums als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse hat einige Mitgliedstaaten veranlasst, **Modifizierungen in ihrer Politik zur Organisation und Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus vorzunehmen, und zu Rechtsstreitigkeiten geführt.**

In den **Niederlanden** hat die Anwendung dieser Entscheidungspraxis zum Ausschluss von nahezu 400.000 Haushalten vom Zugang zu sozialem Wohnraum geführt, die nach den Maßstäben der Europäischen Kommission zu vermögend waren, um Anspruch auf eine Sozialwohnung zu haben, in der Praxis aber nicht wohlhabend genug waren, um sich Wohnraum zu Marktbedingungen leisten zu können.

In **Schweden** haben sich die Behörden geweigert, diese Entscheidungspraxis anzuwenden, und den sozialen Wohnungsbau aus den Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse ausgeklammert, was dessen Finanzierung in Form von Ausgleichszahlungen der öffentlichen Hand in Frage stellt, welche als einzige mit dem im Vertrag verankerten Grundsatz des Verbots staatlicher Beihilfen vereinbar sind.

In **Frankreich** hat der Verband der Immobilieneigentümer (Union nationale de la propriété immobilière) bei der Europäischen Kommission Beschwerde gegen den französischen Staat eingelegt, insbesondere mit der Begründung, dass die Einkommenshöchstgrenzen für den Zugang zu sozialem Wohnraum zu hoch seien und es nicht ermöglichten, der Entscheidungspraxis der Kommission zu entsprechen.

Der soziale Wohnungsbau spielt angesichts seiner vielfältigen Dimensionen und seiner weiten Verbreitung in der Europäischen Union eine Schlüsselrolle bei der Umsetzung der **Europa-2020-Strategie**. Er wirkt insofern aktiv an der Verwirklichung des Ziels mit, die Union zu einer intelligenten, nachhaltigen und integrativen Wirtschaft zu machen, als er für ein hohes Beschäftigungs-, Produktivitäts- und Integrationsniveau und einen großen sozialen Zusammenhalt sorgt und aktiv zur Bekämpfung der Armut und zum Klimaschutz und zugleich zur Bekämpfung der Energiearmut beiträgt.

Zwar muss sich jeder Mitgliedstaat seine eigenen nationalen Ziele in jedem dieser Bereiche setzen, auch im Hinblick auf die Entwicklung eines Angebots an Sozialwohnungen, doch müssen konkrete, auf europäischer Ebene durchgeführte Maßnahmen die Grundlage für die Europa-2020-Strategie bilden, auch im Bereich des sozialen Wohnungsbaus.

VII. Eine voll im Einklang mit den Zielen der Europa-2020-Strategie stehende und ganz auf eine bessere Wirtschaftsführung ausgerichtete Politik des sozialen Wohnungsbaus

Der soziale Wohnungsbau leistet einen aktiven Beitrag zur Verwirklichung mehrerer Ziele der **Europa-2020-Strategie** im Rahmen der Flankierung der Strategie zur Förderung des Wachstums und der Attraktivität der Regionen, der daraus entstehenden Investitionen und neuen standortfesten Arbeitsplätze, der Bekämpfung der Armut und sozialen Ausgrenzung, des Engagements für den Klimaschutz und der Bekämpfung der Energiearmut.

So steht die Europäische Union beim sozialen Wohnungsbau weltweit an zweiter Stelle, hinter China, wo der soziale Wohnungsbau zu einer Politik zur Flankierung des Wirtschafts- und Städtewachstums und zur Linderung der Folgen der Immobilienblasen in der Privatwirtschaft wurde.

Der soziale Wohnungsbau ist gemäß den Vorschlägen der Europäischen Kommission im Rahmen der Strukturfonds für den Zeitraum 2014-2020 **voll förderfähig**, insbesondere im Hinblick auf die thermische Sanierung und die Förderung der erneuerbaren Energien, die integrierten Maßnahmen zur nachhaltigen Stadtentwicklung und Bekämpfung der sozialen Ausgrenzung dank des Zugangs von Randgruppen zu Wohnraum und erschwinglichen und hochwertigen Sozialdienstleistungen.

Der soziale Wohnungsbau bietet eine konkrete und wirksame Antwort auf den Wunsch der Kommission und des Rates, die Wirtschaftsführung in der Euro-Zone zu verbessern und insbesondere die Immobilienblasen und deren verheerende Auswirkungen auf das makroökonomische und soziale Gleichgewicht stärker zu überwachen. **Der Ausbau eines parallelen Angebots an Sozialwohnungen trägt dazu bei, das Ausmaß dieser Immobilienblasen und Wohnungsmarktzyklen zu begrenzen.**

Sollte ein Mitgliedstaat aus haushaltspolitischen Gründen oder aufgrund einer zu engen Auslegung der Definition der Begriffe "*Bedürftige*" oder "*sozial schwächere Bevölkerungsgruppen*" nicht mehr in der Lage sein, gemäß seiner internationalen Verpflichtungen im Bereich des Rechts auf Wohnraum das Angebot an Sozialwohnungen dem tatsächlichen Bedarf der Bürger anzupassen, wird sich ein universeller Zugang zu angemessenem und erschwinglichem Wohnraum **nur um den Preis eines massiven Eingriffs der öffentlichen Hand in den Privatmarkt erzielen lassen.**