



## Welche Rolle kann der private Markt für die Förderung von bezahlbarem Wohnraum spielen?

### Fokus: Soziale Wohnungsagenturen

#### Hauptergebnisse der Debatte

Brüssel, 19. Februar 2019

*Diese Debatte wurde von der Housing Solutions Platform in Partnerschaft mit der International Union of Property Owners (UIPI) und dem Europaabgeordneten Jan Olbrycht (Präsident der Intergruppe URBAN) organisiert. Ziel war es, die Tätigkeiten und Herausforderungen der sozialen Wohnungsagenturen in Europa darzustellen und zu debattieren. Inwiefern können soziale Wohnungsagenturen dazu beitragen, dass arme Haushalte Zugang zu bezahlbarem und angemessenem Wohnraum erhalten?*

Was sind soziale Wohnungsagenturen?

Soziale Wohnungsagenturen sind öffentliche oder private Hilfsorganisationen, die als Vermittler zwischen VermieterInnen und MieterInnen mit niedrigem Einkommen fungieren. Soziale Wohnungsagenturen leisten Garantien an private VermieterInnen, welche sich dazu verpflichten, ihre Wohnungen zu einem reduzierten Preis an Haushalte mit finanziellen Schwierigkeiten zu vermieten. Die Mietpreise liegen normalerweise zwischen jenen von staatlich finanzierten Sozialwohnungen und dem freien Mietpreis.

Die Modalitäten können in Europa und in den verschiedenen Regionen desselben Landes sehr unterschiedlich sein, das Ziel der Wohnungsagenturen ist stets dasselbe: VermieterInnen zu finden und zu überzeugen, der Agentur die Verwaltung des Eigentums zu überlassen. Soziale Wohnungsagenturen müssen Strategien entwickeln, um die mit dem Modell verbundenen finanziellen Risiken zu mindern. Auch bieten sie betroffenen Haushalten oft über die Vermietung hinausgehende Unterstützungsleistungen an.

Warum diese Veranstaltung?

Soziale Wohnungsagenturen haben sich in Europa seit den 1980er-Jahren entwickelt. Anfangs häufig als Initiative lokaler Verbände, um benachteiligten Haushalten den Zugang zu bezahlbaren und nachhaltigen Wohnlösungen auf dem privaten Wohnungsmarkt zu ermöglichen. Soziale Wohnraumvermittlung hat den Vorteil, dass sie in kurzer Zeit entwickelt werden kann und vergleichsweise wenig öffentliche Investitionen erfordert. Nach und nach wurden soziale Wohnungsagenturen in Ländern wie Belgien, Frankreich und dem Vereinigten Königreich institutionalisiert. In den letzten Jahren wurden sie jedoch auch in einigen Ländern Europas entwickelt, um Sparmaßnahmen zu kompensieren, die den sozialen Wohnungsbau untergraben hatten.

Der gemeinsame Bericht der *Fondation Abbé Pierre* und FEANTSA [Ethical Renting \(auf English\)](#), der im vergangenen Dezember veröffentlicht wurde, gibt einen Überblick über die in Europa bereits bestehenden Organisationen.

Diese Debatte der *Housing Solutions Platform*, die in Partnerschaft mit der UIPI organisiert wurde, ermöglichte es, die Handlungsprinzipien dieses Politikinstrumentes konkret darzustellen und die damit verbundenen Herausforderungen zu diskutieren, gemeinsam mit VertreterInnen aus Forschung und Praxis. Im Zusammenhang mit der Wohnungskrise in Europa diskutierten VertreterInnen von sozialen Mietagenturen, Eigentümerverbände, ForscherInnen sowie VertreterInnen der europäischen Institutionen das Lösungsmodell ‚soziale Wohnungsagentur‘ insbesondere auch in Hinblick auf eine zukünftige Ausweitung dieses Modells, das zurzeit noch begrenzt zur Anwendung kommt.

#### Podiumsgäste

Pascal De Decker - außerordentlicher Professor, *KU Leuven*

Muriel Vander Ghinst - Direktor, *Logement pour Tous ASBL* (Brüssel)

Matthias zu Eicken - Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik, Haus und Grund

Björn Mallants - Mitglied des Verwaltungsrats *Housing Europe*

Chloé Serme Morin - Projektleiterin, FEANTSA

\*

Soziale Wohnungsagenturen beschleunigen den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für MieterInnen und bieten VermieterInnen den Vorteil eines stabilen Mietverhältnisses und kontinuierlicher Mieteinnahmen. Soziale Wohnungsagenturen machen somit bezahlbaren Wohnraum verfügbar, ohne, dass neue Wohnungen gebaut werden müssen- ein Unterfangen vieler Jahre. Soziale Wohnungsagenturen machen somit bereits vorhandenen Wohnraum zugänglich und garantieren MieterInnen einen bezahlbaren Mietpreis. In den meisten europäischen Ländern müssen Sozialwohnungsvermieter viele neue Wohnungen bauen, um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu erfüllen - das aber erfordert Zeit. In Flandern ist die Nachfrage zum Beispiel doppelt so hoch wie das Angebot. In diesem Zusammenhang erläuterten Björn Mallants (*Housing Europe*) und Pascal De Decker (*KU Leuven*), dass soziale Wohnungsagenturen eine wertvolle Ressource darstellen können, die sofort wirkt.

Die in der Debatte vorgestellten Beispiele aus Belgien und Deutschland zeigen den Mehrwert von sozialen Wohnungsagenturen, die zwischen privaten VermieterInnen und MieterInnen vermitteln. Matthias Zu Eicken von *Haus und Grund*, einem der größten deutschen Eigentümerverbände, berichtet, wie die soziale Wohnraumvermittlung das Vertrauen zwischen VermieterInnen und MieterInnen mit wenig Einkommen stärke. Die Mitglieder von *Haus und Grund* suchten stabile Beziehungen zu ihren MieterInnen und wollten in erster Linie ihr Einkommen sichern (anstatt es zu maximieren). Im Rahmen der rechtlichen Beratung richtet *Haus und Grund* insbesondere ein Augenmerk auf die Rechte der MieterInnen, der Verband fördert aber auch soziale Wohnraumvermittlung unter seinen Mitgliedern. Es wurde auch erwähnt, dass soziale Wohnungsagenturen für ältere VermieterInnen von Interesse sein könnten, die möglicherweise Hilfe bei der Verwaltung ihrer Wohnungen benötigen.

\*

Welche zukünftige Rolle können soziale Wohnungsagenturen spielen? Angesichts der steigenden Immobilienpreise bieten soziale Wohnungsagenturen eine sofortige, aber auch teure Lösung für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum.

Pascal de Decker erklärte, wie das Modell der sozialen Wohnraumvermittlung in Flandern tiefgreifende Veränderungen durchläuft, wobei die Behörden das Modell auf die Mittelklasse ausweiten wollen. Björn Mallants erwähnte, dass in Flanders Wohnungsagenturen und Organisationen, die staatlich finanzierte soziale Wohnungen vermitteln, manchmal sehr ähnliche Rolle spielen. Wer sollte von der soziale Wohnraumvermittlung profitieren? Welche Rolle sollte sie in der öffentlichen Wohnungspolitik spielen? Diese Fragen bleiben offen.

Chloe Serme-Morin (FEANTSA) betonte, eine der Herausforderungen der sozialen Wohnraumvermittlung sei es, sicherzustellen, dass die am stärksten gefährdeten Haushalte davon profitieren, indem sie die gleichen Rechte wie andere MieterInnen genießen. Soziale Wohnungsagenturen müssten mit den mit dem Modell verbundenen finanziellen Risiken umgehen und bevorzugten Haushalte, deren Zahlungsfähigkeit gewährleistet ist. Das Modell beinhaltet oft die Einrichtung eines Mietvertrages zwischen VermieterIn und Agentur, die dann die Wohnung an einen Haushalt untervermietet - mit dem Risiko der Schaffung von MieterInnen zweiter Klasse. In Frankreich sei dies zum Beispiel für die meisten Mietverträge der Fall.

Darüber hinaus könnten soziale Wohnungsagenturen auch dazu beitragen, sicheren und hochwertigen Wohnraum für einkommensschwache Haushalte zu gewährleisten. In Brüssel hat sich *Logement pour Tous* zusammen mit einer kleinen Anzahl von anderen sozialen Wohnungsagenturen darauf spezialisiert, EigentümerInnen bei ihren Sanierungsprojekten mit administrativer und technischer Beratung zu unterstützen.

Eine der größten Herausforderungen der Vermittlung von sozialem, bezahlbarem, Wohnraum ist der finanzielle Aspekt. Wie sollen sich soziale Mietagenturen in einem zunehmend profitorientierten Wohnungsmarkt verhalten? Wie kann die Lücke zwischen Marktpreisen und dem, was MieterInnen bezahlen können, geschlossen werden? Die eigentliche Herausforderung besteht darin, erschwingliche Wohnungen für die am stärksten gefährdeten Haushalte zu finden. Laut Muriel Vander Ghinst (*Logement pour tous*) lägen die von sozialen Wohnungsagenturen in Brüssel verrechneten Preise um etwa 35% unter denen des privaten Mietmarktes. Entschließe sich die Politik, soziale Wohnungsagenturen strategisch zu schaffen und einzusetzen, müssten die Behörden wachsam sein, damit Finanzhilfen für Haushalte oder soziale Wohnungsagenturen nicht zu einem Preisanstieg führten. Björn Mallant betonte, dass Kosten und Nutzen für Menschen in Not sowie für die Gesellschaft insgesamt von den Regierungen gut eingeschätzt werden müssten und dass es auch wichtig sei, kleine Lösungen auf lokaler Ebene in Betracht zu ziehen.

Soziale Wohnungsagenturen scheinen ein echter Hebel zu sein, um das Potenzial des bereits verfügbaren privaten Wohnraums schnell zu aktivieren. Aber wie kann sichergestellt werden, dass diese Ressource auch in der Zukunft verfügbar bleibt? Wie Pascal De Decker und Muriel Vander Ghinst erläuterten, sei die Vermittlung durch soziale Wohnraumagenturen eine interessante Investition für HausbesitzerInnen in Belgien, da die Agenturen und die Behörden, die sie unterstützen, die finanziellen Risiken auf sich nähmen und den HausbesitzerInnen stabile Einkünfte sicherten. Obwohl die Zielgruppe hauptsächlich KleinvermieterInnen sind, beginnen Großinvestoren, die durch steuerliche Anreize gefördert werden, stark in den Bau von Wohnungen zur Vermietung durch soziale Wohnungsagenturen zu investieren. Die in Brüssel bestehenden steuerlichen Anreize schreiben jedoch nur vor, dass die betreffenden Wohnungen den sozialen Wohnungsagenturen 15 Jahre zur Verfügung stehen sollen. Wie also können diese Wohnungen danach für das Immobilienportfolio der sozialen Wohnungsagenturen erhalten werden? Was wird passieren, wenn die VermieterInnen beschließen, ihre Häuser nach dieser Frist zum Marktpreis zu vermieten? Lokale Stakeholder beginnen, sich dafür zu engagieren, Wohnraum langfristig im Portfolio zu halten und Behörden für den potentiellen Verlust zahlreicher bezahlbarer Wohnungen zu sensibilisieren.

## **Fazit**

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass soziale Wohnungsagenturen dazu beitragen können, den privaten Wohnungsmarkt für die Befriedigung kurzfristiger Wohnbedürfnisse zu besser zu nutzen. Es ist jedoch wichtig, die Funktionsweise des Modells zu analysieren, das Teil eines breitere Wohnungs- und Finanzsystems ist. Soziale Wohnungsagenturen stellen kurzfristig eine nützliche Lösung dar, um erschwinglichere Wohnungen zu schaffen. Dieses Modell sollte jedoch nicht als Alternative zu staatlich finanzierten Sozialwohnungen betrachtet werden, die eine Garantie für langfristigen bezahlbaren Wohnraum darstellen.

## Über die Organisatoren

*Die Housing Solutions Platform ist eine Partnerschaft zwischen FEANTSA, der Fondation Abbé Pierre und Housing Europe, die die Kreativität und den Kampf gegen Wohnungslosigkeit anregen soll.*

*Die Internationale Vereinigung von VermieterInnen (UIPI) ist ein europaweiter gemeinnütziger Dachverband, dem 29 Organisationen aus 28 Ländern angehören. UIPI ist die größte Verbandprivater EigentümerInnen in Europa und vertritt mehr als 5 Millionen HausbesitzerInnen mit 20 bis 25 Millionen Häusern in ganz Europa.*