

Über 70 Prozent der Menschen in Europa leben in städtischen Gebieten. Entsprechend hoch ist vielerorts die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Laut der neuesten Daten von Eurostat (**Lebensbedingungen in Europa – 2018**) litten 2016 fast fünf Prozent der Bevölkerung in der Europäischen Union unter schwerer wohnungsbezogener Entbehrung, rund elf Prozent gaben 40 Prozent oder mehr ihres verfügbaren Haushaltseinkommens für das Wohnen aus.

Rückläufige Investitionen seit 2009 stellen den Sektor für Sozialwohnungen und bezahlbaren Wohnraum vor allem vor zwei Probleme: der Wohnungsbestand und die Wohnqualität sinken, während der Bedarf an Wohnraum steigt. Eine aktuelle EU-Studie^[1] offenbart eine jährliche Investitionslücke von sieben Milliarden Euro, d. h. die Investitionen in diesem Sektor sollten um 25 Prozent steigen.

Wohnen zählt zu den menschlichen Grundbedürfnissen. Deshalb hilft die Europäische Investitionsbank (EIB) mit geeigneten Finanzierungsinstrumenten, die Wohnungsmärkte in Europa zu entlasten. Darlehen für Sozialwohnungen und bezahlbaren Wohnraum machen einen erheblichen Teil der **150 Milliarden Euro** aus, die die Bank der EU für Städte vergibt. Die EIB fördert sowohl die Bestandssanierung als auch den Neubau von Sozialwohnungen und bezahlbarem Wohnraum. Sie finanziert Programme in Kleinstädten und ländlichen Gebieten, die oft vor demografischen Herausforderungen stehen, aber auch Entwicklungsprojekte in Großstädten, in denen die Wohnungsnot groß ist.



[1] Bei Berücksichtigung des Investitionsbedarfs zur Beseitigung von Energiearmut erhöht sich die Investitionslücke auf 57 Milliarden Euro. "Bericht der hochrangigen Arbeitsgruppe unter dem Titel „Boosting Investment in Social Infrastructure (Januar 2018)“, erstellt in Zusammenarbeit mit der Europäischen Kommission (GD Wirtschaft und Finanzen) und der European Long-Term Investors Association (ELTI). Bericht hier verfügbar: <https://bit.ly/2D9T510>

WARUM FINANZIERT DIE EIB SOZIALWOHNUNGEN UND BEZAHLBAREN WOHNRAUM?

Die EIB engagiert sich vor allem aus zwei Gründen in diesem Sektor:

Erstens reagiert sie auf ein Marktversagen, denn es gelingt nicht, genug menschenwürdigen, sicheren und energieeffizienten Wohnraum für die einkommensschwächere Bevölkerung und Menschen am Rande der Gesellschaft bereitzustellen. Gründe dafür sind unvollkommene oder fehlende Märkte und Abstimmungsmängel: Was der Markt anbietet, entspricht nicht dem Bedarf von Menschen mit niedrigen oder bescheidenen Einkommen.

Die möglichen negativen Folgen reichen von Problemen in puncto öffentliche Gesundheit und Sicherheit über Arbeitskräftemangel und ineffiziente Arbeitsmärkte bis hin zu schlechter Energienutzung und geringer Energieeffizienz.

Der zweite Grund ist soziale Gerechtigkeit. Es geht um menschenwürdige Wohnungen für alle Bürgerinnen und Bürger, um den Abbau von sozialer Ungleichheit und darum, soziale Spannungen abzubauen, die oft mit der räumlichen Konzentration verschiedener Bevölkerungsgruppen und einer schlechten sozialen Durchmischung einhergehen.

Die Abgrenzung zwischen Sozialwohnungen und bezahlbarem Wohnraum ist nicht ganz scharf und variiert von Land zu Land. Grundsätzlich ist jedoch „bezahlbarer Wohnraum“ für Menschen gedacht, die zu viel verdienen, um eine Sozialwohnung zu erhalten, aber zu wenig für eine Wohnung auf dem freien Markt.

Mit der Finanzierung von Sozialwohnungen und bezahlbarem Wohnraum handelt die EIB, wo der Markt versagt:

- Sie schließt Lücken in diesem Segment. Ihre langfristigen Kredite geben Städten und Wohnungsgesellschaften die Möglichkeit, mehr Sozialwohnungen und bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen.
- Sie verhilft zu mehr Gerechtigkeit und stärkt den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Projekte für Sozialwohnungen und bezahlbaren Wohnraum fördern den wirtschaftlichen, sozialen und territorialen Zusammenhalt in der EU.

Die EIB hilft damit europäischen Städten, die schwere Wohnungskrise zu bewältigen, unter der viele Länder derzeit leiden – mit den typischen Symptomen wie langen Wartelisten und der häufigen Überbelastung durch Wohnkosten (d. h. die Betroffenen müssen mehr als 40 Prozent des Einkommens für das Wohnen aufwenden).

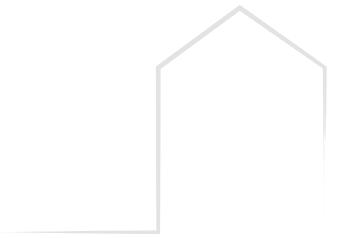
Die Bank der EU trägt außerdem dazu bei, die Energieeffizienz von Sozialwohnungen und bezahlbarem Wohnraum zu verbessern. Das senkt die Energiekosten für Kommunen und private Haushalte und ist zudem gut für die Umwelt und das Klima.

WER KANN DARLEHEN DER EIB BEANTRAGEN?

Die EIB fördert Projekte ganz unterschiedlicher Anbieter von Sozialwohnungen und bezahlbarem Wohnraum – von Städten über Behörden bis hin zu öffentlichen und privaten Wohnungsgesellschaften. Kleinere Projekte finanzieren wir normalerweise über Partner, wie etwa Wohnungsbaugesellschaften, nationale Förderbanken oder Fonds.

Das Angebot der Bank richtet sich an:

- Wohnungsgesellschaften
- Städte und kommunale Unternehmen
- zugelassene/regulierte Anbieter von Sozialwohnungen und bezahlbarem Wohnraum
- nationale und lokale Förderbanken
- spezielle Finanzierungsgesellschaften der öffentlichen Hand
- Geschäftsbanken und andere Partnerinstitute



WELCHE FINANZIERUNGSMITTEL BIETET DIE EIB AN?

Die Bank ist flexibel bei ihren Finanzierungslösungen und bietet verschiedene Produkte an, darunter Unternehmens- und Projektfinanzierungen, Finanzierungen für öffentlich-private Partnerschaften (PPP) und Quasi-Eigenkapitalfinanzierungen.^[2] Über den Europäischen Fonds für strategische Investitionen (EFSl) kann die EIB im Rahmen des Juncker-Plans höhere Risiken übernehmen, wenn sie beispielsweise Darlehen an bonitätschwächere Anbieter von Sozialwohnungen und bezahlbarem Wohnraum vergibt.

Als verlässlicher Partner bietet sie zur Umsetzung der EU-Städteagenda Finanzierungen und Beratungsleistungen an. Gemeinsam mit anderen Partnern fördert sie den Neubau von Sozialwohnungen in Übergangsländern, in denen das Angebot gering ist und es noch keinen Regelungsrahmen dafür gibt.

Neben Finanzierungen bietet die EIB Beratung rund um Investitionen in Sozialwohnungen und bezahlbaren Wohnraum an. Zusammen mit der Europäischen Kommission hat sie dazu eigens die Beratungsplattform **URBIS** entwickelt.

WIE WÄHLT DIE EIB PROJEKTE FÜR SOZIALWOHNUNGEN UND BEZAHLBAREN WOHNRAUM AUS?

Die EIB beteiligt sich an der Umsetzung der EU-Städteagenda, die der urbanen Dimension der Politik und Gesetzgebung auf EU- und Länderebene Rechnung trägt und die Lebensqualität in städtischen Gebieten verbessern soll. Wir engagieren uns in Regionen und Ländern, die eine klare Politik verfolgen und einen Regelungsrahmen für Wohnraum haben.

Über ihr Netzwerk von Kreditreferenten und Außenbüros erhält die EIB Finanzierungsanträge von Projektträgern im Sozialwohnungsbau. Die Anträge werden dann geprüft und in Bezug auf ihre Qualität und Bankfähigkeit beurteilt.

Die EIB finanziert keine rein marktbasieren Wohnraumprojekte, die weder konkreten öffentlichen Zielen dienen noch Marktlücken schließen. Sie beteiligt sich auch nicht an ungeplanten Siedlungen, Hypothekenfinanzierungen und Spekulationsprojekten. Die Bank finanziert ausschließlich Sozialwohnungen und bezahlbare Mietwohnungen. Auf dem freien Markt angebotenen und zum Verkauf bestimmten Wohnraum fördert die EIB nur in ganz bestimmten Fällen. Dazu zählen beispielsweise die energetische Sanierung von privatem Wohnraum und bestimmte Formen von geteiltem Eigentum (Shared Ownership) oder Mietkaufmodelle (Rent to Buy).

Die EIB finanziert normalerweise:

Sozialwohnungen und bezahlbaren Mietwohnraum

- Flüchtlingsunterkünfte und Aufnahmezentren sowie damit verbundene Infrastruktur und Anlaufkosten (Unterkünfte, die normalerweise während Asylverfahren bereitgestellt werden)
- Unterkünfte für Studierende und Auszubildende
- Pflegeheime und Einrichtungen für betreutes Wohnen

Die Bank prüft alle Projekte für Sozialwohnungen und bezahlbaren Wohnraum auf ihre Förderfähigkeit sowie auf einkommensbezogene und sonstige soziale Kriterien, wie etwa: Festsetzung des Mietpreises, Verwaltung von Wartelisten, Transparenz der Wohnungsvergabe, Funktionsfähigkeit des Marktes mit öffentlichen und privaten Anbietern, mögliche Probleme im Zusammenhang mit staatlichen Beihilfen und Auftragsvergabeverfahren beim Wohnungsbau. Werden einzelne Kriterien nicht erfüllt, bemüht sich die Bank um geeignete Schutzklauseln auf Projektebene und steht bei Bedarf beratend zur Seite.

[2] In der Praxis stellt die EIB selten Eigenkapital für den Bau von Sozialwohnungen und bezahlbarem Wohnraum bereit, aber möglich ist dies.





Wie aktuelle Initiativen in Polen zeigen, unterstützt die EIB auch die Entwicklung von Sozialwohnungen und bezahlbarem Wohnraum in Ländern (besonders in Mittel- und Osteuropa), die aus historischen Gründen wenig Erfahrung damit haben. Sie bietet Beratung an und prüft die Möglichkeit, mit fortschreitender Entwicklung des Regelungsrahmens Pilotprojekte zu finanzieren.

PROJEKTBEISPIELE

Bezahlbarer Wohnraum – SNI (CDC-Habitat), Frankreich

Im März 2017 gaben die EIB und die SNI-Gruppe ein Darlehen über 500 Millionen Euro für bezahlbaren Wohnraum in Frankreich bekannt, das über die Investitionsoffensive für Europa abgesichert wird. Mit der EU-Finanzierung konnte die SNI-Gruppe bis Ende 2019 insgesamt 13 000 bezahlbare Wohneinheiten in einer Gegend bauen, in der die Nachfrage das Wohnraumangebot übersteigt. Die unweit von Arbeitsmarktzentren gelegenen Wohnungen werden 15–20 Prozent unter dem Marktpreis vermietet. Sie bringen eine nachhaltige Entlastung für jene Bevölkerungsgruppen, die auf dem freien Markt nur schwer eine Wohnung finden. Außerdem entsprechen die Neubauten den aktuellen Energieeffizienzstandards.

Sozialwohnungen, Irland

Das Projekt wird gemeinsam mit der Housing Finance Agency (HFA) finanziert, einer Aktiengesellschaft unter dem Dach des irischen Ministeriums für Wohnungswesen, Raumordnung und kommunale Selbstverwaltung. 2017 unterzeichnete die EIB ein Darlehen über 405 Millionen Euro für den Bau und die Sanierung von Sozialwohnungen in ganz Irland. Insgesamt sollen 1 400 Sozialwohnungen neu entstehen und über 700 Wohneinheiten in Dublin und anderen Städten des Landes saniert werden. Das Programm wird gemeinsam mit der HFA finanziert.

Rahmendarlehen an die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego (PTBS), Polen

Im März 2019 stellte die Wohnungsbaugesellschaft PTBS die ersten Wohnungen im Posener Stadtteil Strzeszyn fertig. Letztendlich sollen dort rund 1 100 neue Wohneinheiten entstehen. Die Hälfte der neuen Mieter sind Bürgerinnen und Bürger der Stadt Posen, die sich bei der PTBS um eine Wohnung beworben haben. Die übrigen Wohnungen werden im Rahmen des „Mieszkanie dla Seniora“-Programms an ältere Menschen vergeben, die auf der Liste des Wohnungsamtes stehen.

Neubau und energetische Sanierung von Sozialwohnungen in Madrid, Spanien

Im März 2019 vergab die EIB 49 Millionen Euro an die Region Madrid für den Bau von 612 erschwinglichen Mietwohnungen. Die Hälfte der neuen Wohneinheiten soll in Niedrig-Energie-Bauweise entstehen, weitere 1 337 Wohnungen werden energetisch saniert.

RESSOURCEN

AKTUELLE PRESSEMITTEILUNGEN

- **Spanien: EIB fördert Bau und energetische Sanierung von Sozialwohnungen in Madrid**
 - **Polen: EIB fördert bezahlbaren Wohnraum in Posen**
 - **Frankreich: Investitionsoffensive für Europa – EIB und SNI-Gruppe kündigen Finanzierung von 500 Millionen Euro für geförderten Wohnungsbau in Frankreich an**
 - **Frankreich: Juncker-Plan - EIB vergibt Rekordsumme von 107 Millionen Euro an die vier öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften des Réseau Canopée**
 - **Irland: EIB unterstützt soziales Wohnungsbauprogramm in Rekordhöhe von 405 Millionen Euro**
-

VERÖFFENTLICHUNGEN

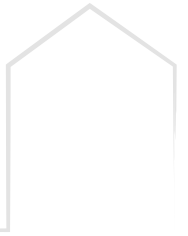
- **Social and Affordable Housing with the EIB: Advanced Finance for a Basic Need**
 - **The 15 circular steps for cities**
 - **Factsheet: URBIS – Beratung für Städte**
 - **Factsheet: Beitrag der EIB zur EU-Städteagenda**
 - **Factsheet: Die Rolle des EFSI bei der Finanzierung von Stadt- und Regionalentwicklungsprojekten**
 - **Instrumentarium für die Städteagenda der EU**
-

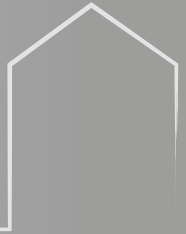
STORYS

- **Meine erste richtige Wohnung**
 - **Irische Sozialwohnungen: „Fast wie im Hotel“**
 - **Ein Kinderzimmer für Szymon**
 - **Wie steht's mit intelligenter Stadtentwicklung in Mittel-, Ost- und Südosteuropa?**
 - **Intelligent geplant: So werden Städte smart**
 - **Stadterneuerung aus der Vogelperspektive**
 - **Podcast: Smart Citys – wichtig ist das Gesamtkonzept**
-

VIDEO ZU SOZIALEM WOHNUNGSBAU

- **Ein besseres, umweltfreundlicheres und bezahlbares Zuhause für alle Aktivitäten der EIB im Rahmen der EU-Städteagenda**





PRESSEKONTAKTE

Anne-Laure Gaffuri

☎ +352 4379-83689

✉ a.gaffuri@eib.org

Pressestelle – Sekretariat

☎ +352 4379-21000

✉ press@eib.org
www.eib.org/press

Lorenzo Squintani

☎ +352 4379-82528

✉ l.squintani@eib.org

ALLGEMEINE ANSPRECHPARTNER

Europäische Investitionsbank

98-100 boulevard Konrad Adenauer

L-2950 Luxembourg

Information Desk

☎ +352 4379-22000

✉ info@eib.org
www.eib.org



Hier geht es zum Text mit Links
zu den Storys, Broschüren
und Videos:

<http://www.eib.org/social-housing-overview>