

13. Treffen der Minister für Wohnungswesen der Europäischen Union

Brüssel und Charleroi – 1. und 2. Oktober 2001

ZUSAMMENFASSUNG DER REGELMÄßIGEN LANDESBERICHTE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSBAUPOLITIK

Synthesebericht

Berater
Philippe De Boe

Focal Point
Charles Mertens

Inhaltsverzeichnis

<u>Vorwort</u>	1
1. <u>Einführung : Inhalt und Grundsatz der Wohnungsbaupolitik</u>	2
2. <u>Die jüngsten Entwicklungen</u>	3
3. <u>Die wichtigsten Wegweiser des Kontextes</u>	18
4. <u>Entwicklung des Wohnungsmarktes</u>	22

Vorwort

Bei der Sitzung der Wohnungsbauminister der Europäischen Union in Kuopio (September 1999) haben die Minister beschlossen, anlässlich der Jahressitzungen einen Informations- und Erfahrungsaustausch durchzuführen, wobei die regelmäßigen Landesberichte, die entsprechend eines gemeinsamen Modells aufgestellt wurden, eine gute Grundlage darstellten. Sie haben auch die Empfehlung ausgesprochen, dass das Gastland der nächsten inoffiziellen Begegnung der Wohnungsbauminister (Paris im September 2000) eine Zusammentragung und eine kurze Analyse dieser Landesberichte im Hinblick auf die Diskussion der Minister aufstellen sollte.

Die vorliegende Zusammenfassung der regelmäßigen Landesberichte wurde im gleichen Sinne zur Vorbereitung der Sitzung der Wohnungsbauminister in Brüssel und Charleroi am 1. und 2. Oktober 2001 aufgestellt. Sie beruht auf den regelmäßigen Landesberichten, die der belgischen Präsidentschaft von den Mitgliedsstaaten der europäischen Union in den letzten Monaten vorgelegt wurden. Die Landesberichte sind entsprechend eines von der belgischen Präsidentschaft vorgeschlagenen Fragebogens strukturiert, wobei das von der französischen Präsidentschaft eingesetzte Modell (was wiederum am Modell von Kuopio anlehnt) eingesetzt wird.

Aufgrund des Volumens des gelieferten Stoffs und der großen Vielfalt sowohl hinsichtlich der Menge als auch der Struktur und des Inhalts übernimmt diese Synthese die Elemente, die als die bedeutendsten beurteilt werden. Ferner wurde die vorherige Synthese für die Auswahl der detaillierteren Punkte berücksichtigt.

1. Einführung : Inhalt und Grundsatz der Wohnungsbaupolitik

Allgemein kann festgehalten werden, dass die Wohnungsbaupolitik als eine wesentliche Frage behandelt wird, selbst in den Mitgliedsstaaten, in denen sie vor einigen Jahren noch nicht als bedeutende Herausforderung galt.

Neben der Bedeutung der Wohnungsbaupolitik als solche unterstreichen einige Länder auch ihr wirtschaftliches Gewicht, sowohl hinsichtlich des Mehrwertes als auch der Beschäftigung.

Die großen Grundsätze hinter der Wohnungsbaupolitik sind von einem Land zum anderen ziemlich ähnlich : es handelt sich vor allem darum, jedem Mitmenschen eine angemessene Wohnung zu bieten. In gewissen Fällen ist dieses Recht auf Wohnung sogar in das nationale Grundrecht eingetragen.

Manchmal fügen sich andere Sorgen wie Sozial-, Umwelt- und Bürgerfragen je nach spezifischen Kultur und Prioritäten der Mitgliedsstaaten hinzu.

Die Niederlande geben an, dass ein Grundsatz die Prinzipien des Wohnungsbaus verstärkt hat, d.h. die "Verstärkung der Stellung der Bürger durch die Steigerung ihrer Entscheidungsfreiheit und durch die Möglichkeit, dass sie ihren Wohnungsbedarf so unabhängig wie möglich erfüllen können." Dieser Grundsatz unterstützt den neuen Ansatz der Wohnungsbaupolitik für die nächsten zehn Jahre. Er wird sich unter anderem in den Bestimmungen des neuen Gesetzes zum Wohnungsbau bzgl. der Bürgerbeteiligung ausdrücken.

Unterschiede ergeben sich auch in den zur Behandlung der Wohnungsbaufrage angenommenen Perspektiven, insbesondere die Frage, ob die Marktmechanismen gelten sollten oder nicht. Es handelt sich oft um eine globale Wahrnehmung des staatlichen Eingriffs in den Sozialproblemen.

Nach Angaben der Mitgliedsstaaten gibt es mehr oder weniger feste Beziehungen zwischen der Wohnungsbaupolitik und anderen Bereichen wie Umweltschutz, Beschäftigung, Sozialpolitik, Raumordnung oder die Politik der Stadtentwicklung, was sich unter anderem in den politischen und verwaltungsrechtlichen Strukturen ausdrückt.

Der politische und verwaltungsrechtliche Rahmen ist oft unterschiedlich, es gibt jedoch einen gemeinsamen Nenner : die Beteiligung unterschiedlicher Partner, sei es der Staat, die Regionen, die Gemeinden, unterschiedliche öffentlich-rechtliche Einrichtungen oder private Partner.

In den Ländern, in denen die regionale Ebene eine bedeutende Rolle spielt, drückt sich das auch in der Wohnungsbaupolitik aus.

In den meisten Mitgliedsstaaten spielt die lokale Ebene eine wichtige Rolle, besonders im Bereich Sozialwohnungen, was auf Ebene der lokalen politischen Behörden und/oder auf Ebene der lokalen, im Wohnungsbau tätigen Vereinigungen bemerkbar ist. Die Vielfalt an Akteuren erfordert oft eine progressive Definition der Rollenaufteilung und der Umsetzung der Partnerschafts- und Vertragsmodelle.

? In Frankreich besteht die Bewegung HLM, der Hauptverwalter der Sozialwohnungen, aus 900 Organismen, von denen 300 von einer Gebietskörperschaft abhängen. Die vertraglichen Beziehungen zwischen dem Staat, den lokalen Körperschaften und den HLM-Organismen gehören zu den Achsen der aktuellen Überlegung.

? In Irland übernehmen die 88 lokalen Behörden die Hauptverantwortlichkeit bei der Verteilung und Verwaltung von Sozialwohnungen; der Bereich des (nicht-marktgebundenen) ehrenamtlichen und genossenschaftlichen Wohnwesens erlebt dennoch eine wachsende Förderung in den letzten Jahren.

? In Portugal ist in der zweiten Hälfte der 80er Jahre die Zuständigkeit der Förderung des öffentlichen Wohnwesens auf die Gemeinden übertragen worden.

? In Schweden sind die lokalen Behörden für die Planung und das Angebot von Wohnungen zuständig. Ein vor kurzem in Kraft getretenes Gesetz bestimmt den Rahmen dieser Verantwortlichkeit sowie die Planmodalitäten.

Durch die unterschiedlichen Systeme in den verschiedenen Mitgliedsstaaten lassen sich wahrscheinlich gewisse Unterschiede in den nationalen Wohnungspolitiken erklären, aber wie im folgenden Punkt aufgezeigt wird, gibt es doch zahlreiche Konvergenzen zwischen den Mitgliedsstaaten oder zumindest in einigen Gruppen von Mitgliedsstaaten.

2. Die jüngsten Entwicklungen

2.1. Die wichtigsten identifizierten Herausforderungen und Antwortmöglichkeiten

Die von den Mitgliedsstaaten identifizierten Herausforderungen können in sechs Kategorien eingeteilt werden:

- 1) das Ungleichgewicht (global oder lokal) zwischen dem Angebot und der Nachfrage nach Wohnungen, was im allgemeinen negative Auswirkungen hat (Erhöhung der Kosten oder – im Gegensatz – verlassene Wohnungen);
- 2) die Probleme der Aufwertung des bestehenden Angebots, aufgrund der Probleme der Nichtbewohnung, der Unterbesetzung oder der unzureichenden Qualität;
- 3) der schwierige Zugang zu einer angemessenen Wohnung für gewisse Teile der Bevölkerung;
- 4) die Verantwortlichkeit, die Stimulierung und die Kontrolle der Akteure, die mit der Umsetzung der Wohnungspolitiken beauftragt sind (Wohnvereinigungen, Gebietskörperschaften, Privatbereich, Bürger...);
- 5) die Artikulierung mit Fragen der räumlichen und/oder städtischen Entwicklung;
- 6) die Dauerhaftigkeit sowie die wirtschaftlichen, sanitären und umweltgebundenen Aspekte.

Jede dieser Herausforderungen wird im Anschluss hiernach detailliert und kommentiert, wobei in gewissen Fällen Elemente der Antworten auf die von den Staaten angegebenen Probleme erwähnt werden (der Vermerk der getroffenen Maßnahmen gibt oft einen Hinweis auf die Art der aktuellen Sorgen).

2.1.1. Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage nach Wohnungen

Diese Herausforderung ist in der einen oder der anderen Form von mehreren Ländern erwähnt worden

- in gewissen Fällen handelt es sich um ein globales Problem, mit einer hohen Nachfrage oder einem schnellen Wachstum - aufgrund der immer kleiner werdenden Haushalte und des bedeutenden demographischen Wachstums und aufgrund einer günstigen Wirtschaftskonjunktur - fertig zu werden. Diese Schwierigkeit kann sich unter anderem aus

der unzureichenden Entwicklung des Wohnungsbaus oder aus den hohen Grundstück- und Wohnungspreisen ergeben.

- in anderen Fällen handelt es sich mehr um regionale Ungleichgewichte, da gewisse Teile des Landes sich durch eine unterschiedliche Lage hinsichtlich Angebot und Nachfrage auszeichnen. Verlassene Wohnungen können dabei ein Symptom dieser regionalen Ungleichgewichte darstellen.

2.1.2. Aufwertung des bestehenden Angebotes

Die Aufwertung des bestehenden Angebotes kann in mancherlei Hinsicht als Herausforderung betrachtet werden:

- der Sozialaspekt: Verbesserung der Lebensbedingungen der Bevölkerung, Probleme der Einkommensverluste kleiner Besitzer lösen und/oder ein gewisses Wohnungsbedürfnis erfüllen;
- städtische, umweltgebundene und architektonische Aspekte : Auswirkungen auf den Lebensrahmen, die nachhaltige Entwicklung.

Die Probleme ändern sich je nachdem, ob es sich um freie oder verlassene Wohnungen handelt, um unterbesetzte Wohnungen oder Wohnungen mit einer unzufriedenstellenden Qualität.

Die Nichtbewohnung scheint die Mitgliedsstaaten vor allem dann zu beunruhigen, wenn sie sich in bestimmten Zonen bemerkbar macht oder wenn sie ein als übertrieben bezeichnetes Ausmaß annimmt.

? In Deutschland erscheint das Problem der steigenden Anzahl leerstehender Wohnungen in den Neuen Ländern als die Hauptsorge der nationalen Behörden. Das Verhältnis der leerstehenden Wohnungen hat sich innerhalb weniger Jahre verdoppelt und liegt bei 13% der Gesamtanzahl. Dieses Phänomen scheint mit der Konkurrenz dynamischer Regionen, die zu einem Weggang der Bevölkerung geführt hat, zusammenzuhängen, woraus sich erhebliche wirtschaftliche Probleme für die Besitzer, eine wenig wünschenswerte Entwicklung der Stadtstruktur und eine Verschlechterung des Sozialgewebes in gewissen Vierteln ergeben. Eine Expertengruppe ist von der Bundesregierung beauftragt worden, um Lösungen für dieses Problem vorzuschlagen. Ihre Empfehlungen dienen als Grundlage für ein Hilfsprogramm zur Neustrukturierung der Städte im Osten des Landes.

? In Österreich betrifft das Problem der leerstehenden Wohnungen vor allem die neuen Viertel am Rande der Städte; dieses Phänomen hängt mit einer umgekehrten Tendenz zugunsten der Wohnungen in den Städten und mit einem reichen Wohnungsangebot zusammen.

? In Belgien machen die drei Regionen sich ganz besonders Sorgen um dieses Problem. Sie haben Maßnahmen zur Bekämpfung des Verlassens von Gebäuden und der Spekulation und/oder Maßnahmen zur Neubesetzung von leerstehenden Gebäuden getroffen oder entwickeln diese Maßnahmen gerade. Das Phänomen kann nicht genau gemessen werden, aber es gibt deutliche lokale Abweichungen. In der Region Brüssel-Hauptstadt betrifft es ganz besonders einige Zonen im Zentrum der Stadt. Es kann sich dabei nicht ausschließlich um spekulative Strategien handeln. In gewissen Fällen entsteht das Problem aufgrund der Veralterung der Besitzer, die nur über ein gewisses Budget zur Renovierung verfügen und deren Güter sich in den vernachlässigten Vierteln befinden.

? In Griechenland liegt das Verhältnis zwischen Anzahl Wohnungen und Anzahl Haushalten im Jahr 2001 bei 1.45, was eine hohe Nichtbesetzungsrate mit sich bringt, selbst wenn die Anzahl der Wochenend- und Urlaubsresidenzen berücksichtigt wird. Die unbewohnten Wohnungen befinden sich oft in den Dörfern, vor allem in Berggegenden.

? In Portugal hat sich die Anzahl der freistehenden Wohnungen zwischen 1981 und 1991 beinahe verdoppelt; dabei handelt es sich um Probleme im gesamten Gebiet, mit einer stärkeren Konzentrierung in den südlichen Regionen.

Die Unterbesetzung hängt vor allem mit der Veralterung der Bevölkerung zusammen, was sich in den kommenden Jahren noch verstärken wird. Die Wohnmobilität der älteren Personen ist schwach, sie haben oft große Schwierigkeiten, mit Problemen der Verwaltung und Instandhaltung der Wohnungen in ihrem Besitz fertig zu werden.

Die Frage des schlechten Zustandes der Wohnungen stellt sich je nach Mitgliedsstadt in einem anderen Maß. In gewissen Fällen handelt es sich um recht allgemeine Probleme, in anderen konzentriert das Problem sich auf bestimmte Teile des Angebotes – zum Beispiel die Sozialen Mietwohnungen in benachteiligten Vierteln.

2.1.3. Wohnprobleme gewisser Gruppen

Die meisten Mitgliedsstaaten erwähnen die Wohnprobleme von einer oder mehreren besonderen Bevölkerungsgruppen, wie sozial-wirtschaftlich benachteiligte Personen, ältere Menschen und/oder Behinderte, Obdachlose oder Nomaden.

Die sozial-wirtschaftlich benachteiligten Mitmenschen haben im allgemeinen Schwierigkeiten, eine Wohnung zu finden, auch in den Staaten, die keine besonderen Probleme seitens Wohnungsangebot aufzuweisen haben, wo die Preise jedoch hoch sind.

In gewissen Fällen konzentrieren diese Gruppen sich in ganz bestimmten Vierteln, was soziale und städtebauliche Probleme mit sich bringen kann (siehe auch 2.1.5). Die Tatsache, dass Personen mit einem schwachen Einkommen ständig in nicht angemessenen Strukturen leben, wie auf Campingplätzen oder in Ferienparks, stellt ebenfalls ein Problem dar.

Die Wohnsituation von älteren Menschen und/oder Behinderten führt zu besonderen Problemen, nicht nur im Bereich der Unterbesetzung und der Instandhaltung der Wohnungen (siehe auch 2.1.2), sondern auch hinsichtlich der Verfügbarkeit der angemessenen Dienstleistungen. Maßnahmen, bei denen das Angebot von Wohnungen mit Hilfsdienstleistungen in Verbindung gebracht wird, erwecken großes Interesse.

Die Probleme der Obdachlosen hat sich in mehreren Mitgliedsstaaten zu einem spezifischen Problem entwickelt, das angemessene Lösungsvorschläge benötigt.

? Finnland schätzt die Anzahl Obdachlosen auf 10.000; man geht davon aus, dass diese Zahl im Jahr 2004 auf 12.000 ansteigen kann, wenn nicht die richtigen Maßnahmen getroffen werden. Das Umweltministerium hat in Rücksprache mit einigen Partnern, die in diesem Bereich arbeiten, einen Plan zur Reduzierung dieser Zahl auf 8.000 aufgestellt. Bei den Maßnahmen geht es vor allem darum, das Angebot von Mietwohnungen zu erhöhen und die von den Besitzern bei der Wahl ihrer Mieter angewandten Kriterien zu gewährleisten.

Das Problem der Aufnahme von Nomaden wird auch in einigen Mitgliedsstaaten genannt.

? In Frankreich wird in einem jüngsten Gesetz (Juli 2000) festgehalten, dass der Empfang von Fahrenden von den Gemeinden organisiert wird, je nach den Departementschemas, die innerhalb von 18 Monaten angenommen werden müssen. Der Staat bietet eine finanzielle Unterstützung zur Schaffung und Verwaltung von Empfangszonen. Die rechtlichen Mittel, über die die Bürgermeister der Städte, in denen Empfangszonen eingerichtet wurden, verfügen, um ein verbotenes Parken zu unterbinden, sind verstärkt worden.

? In Irland verdeutlicht und verstärkt eine Gesetzgebung von 1998 die Zuständigkeiten und die Verantwortlichkeiten der lokalen Behörden im Bereich Empfang von Fahrenden. Sie müssen in Rücksprache mit den Betroffenen und ihren Organisationen Fünfjahrespläne aufstellen, um den bestehenden und den vorhersehbaren Aufnahmebedarf auf dem Gebiet aufzustellen und anzunehmen.

? In Griechenland ist ein neues Programm aufgestellt worden, um das besondere Wohnproblem der Roma zu identifizieren und um Pilotprojekte einzuführen. Gewisse Projekte werden gegenwärtig umgesetzt.

Von mindestens einem Mitgliedsstaat werden folgende andere Personenkategorien genannt, die Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche haben : ehemalige Gefängnisinsassen, Drogenabhängige, Geistig Kranke, Flüchtlinge und Asylanten, junge alleinstehende Mütter, Studenten.

Das Vorhandensein gewisser benachteiligter Gruppen – jedenfalls zeitweilig – kann mit dem spezifischen Umfeld eines Mitgliedsstaates zusammenhängen.

In Griechenland entsteht durch den starken Anteil von Wohnbesitzern, die selbst in der Wohnung leben, und durch die Abwesenheit eines öffentlichen Mietsektors das Problem, das die Mietwohnung oft mit sozial-wirtschaftlichen Problemen gleichgestellt wird. Die Mieter sind oft Personen, die nicht über ausreichend Finanzmittel verfügen, um sich ihre eigene Wohnung zu kaufen. Gewisse Bevölkerungskategorien wie die Einwanderer wohnen aus wirtschaftlichen Gründen meistens in Mietwohnungen.

Ferner wurde ein Programm für die Wohnprobleme von Griechen, die aus der ehemaligen UdSSR zurück ins Land kommen, ins Leben gerufen. Auch das Erdbeben von Athen hat zur Aufstellung von Sonderprogrammen für die Wohnung der Opfer geführt.

2.1.4. Verantwortlichkeit, Stimulierung und Kontrolle der Akteure

Diese Frage hängt mit der Anzahl und der Vielfalt der Akteure zusammen, die im Wohnwesen tätig sind. Es geht darum, die Wirksamkeit, das Gleichgewicht und die Transparenz der Entscheidungen und der Funktionsweise zu gewährleisten.

Die Beziehungen zwischen den Akteuren betreffen ganz besonders den Bereich der Mietwohnungen – ein Bereich in dem die Wohnungspolitik über bestimmte Mittel verfügt, um das Wohnungsangebot kurzfristig auszurichten. Man stellt übrigens fest, dass zu den Ländern, die Reformen im Mietwohnungsbereich erwähnen, zwei Länder gehören, die ganz besonders den Zugang zu Wohnungen unterstreichen (Irland und Luxemburg). Die Reformen können auch dazu führen, das Gleichgewicht zwischen Mietern und Besitzern wiederherzustellen.

? Im Jahr 2000 hat Österreich eine Reform der Wohnrechte verabschiedet, mit dem ganz besonders die Gesetze über die Beziehung zwischen Mietern und Besitzern und über die Wohnung mit beschränktem Gewinn verändert wird. Diese Novellierungen, die sich ganz entschieden auf eine Reduzierung der Wohnungskosten ausrichten, sind 2000 in Kraft getreten.

? Irland hat im Jahr 1999 einen Ausschuss über den privaten Mietbereich gegründet, dessen Empfehlungen in die Regierungsmaßnahmen eingeführt werden. Diese Maßnahmen enthalten insbesondere die Einführung eines "Rates der Privaten Wohnvermietungen", der für Konflikte zwischen Besitzern und Mietern zuständig ist und eine Aufgabe der Stellungnahme und Information hat, Regeln zur Besetzungssicherung und der Mietpreise und Finanzielle Unterstützungen (ganz besonders steuerlicher Art) zur Erhöhung des Mietangebotes entscheiden kann.

? Portugal erwähnt das Problem der Renovierung des Mietangebotes als wesentliche Herausforderung, wobei der Pakt der Modernisierung des Wohnungsangebotes (PMPH), der Ende 2000 eingeführt wurde, eine Lösung bieten soll. Zu den getroffenen Maßnahmen gehört die Verdeutlichung gewisser Aspekte des Systems der Stadtvermietung (RAU), die zur Wiederherstellung des Gleichgewichtes zwischen Besitzern und Mietern dienen soll.

Im öffentlichen Sektor kommen zu diesen Fragen die Probleme der Funktionsweise und der Organisation. Je nach Land ist die Bedeutung des öffentlichen Angebotes und die Verwaltungsweise (lokale Behörden, Wohnvereinigungen) sehr unterschiedlich. Viele Mitgliedsstaaten nennen Herausforderungen oder Reformen bezogen auf die Einführung oder die Annahme des Rahmen, der die Beziehungen zwischen den Akteuren und/oder die Art und Weise, wie sie ihre Aufgabe erfüllen sollen, regeln soll.

? In Belgien gilt für die Region Brüssel-Hauptstadt die Reform des Bereiches der Sozialwohnungen als eine der Regierungsprioritäten, während die wallonische Region die gebietsgebundene und operationale Neugliederung der öffentlichen Gesellschaften der Sozialwohnungen als Priorität setzt, damit das Gebiet ihres Eingriffes mit dem Gemeindegebiet übereinstimmen kann.

? Finnland hat vor Kurzem eine Gesetzgebung über die nicht-regierungsgebundenen Organisationen öffentlichen Interesses verabschiedet, was auch den Bereich des Wohnungsbaus betrifft.

? In Frankreich wird eine Überlegung über die Auswirkungen der neuen Solidaritäts- und Stadterneuerungspolitiken auf die Sozialwohnungen und ganz besonders auf die Umstrukturierung der HLM-Bewegungen, auf die Aufwertung des Rufes der Sozialwohnungen und auf die vertraglichen Beziehungen zwischen Staat, Gebietskörperschaften und HLM-Organismen geführt.

? Luxemburg erwähnt eine jüngste Reform der Gesetzgebung über die öffentlichen Mietwohnungen.

? In den Niederlanden will die Regierung progressiv (über ein neues Wohngesetz) einen neuen Rahmen für die Beziehungen zwischen den Akteuren des Wohnwesens (Regierung, Wohnvereinigungen, sektorielle Institutionen, Bürger) einführen.

? Zu den jüngsten oder laufenden Maßnahmen nennt das Vereinigte Königreich die Einführung neuer Mietmodelle, mit denen den Mietern von Sozialwohnungen eine größere Wahl geboten wird, die Aufstellung eines neuen Rahmen für die Verwaltung durch die Gemeinden des Wohnparks ("Best Value Framework") und eine Umstrukturierung der Mieten im Sozialwohnungsbereich ermöglicht wird.

? Schweden hat Vorschläge ausgearbeitet, um die Vereinigungen des Wohnwesens, die von den Gemeinden kontrolliert werden und die ein Fünftel der Gesamtanzahl der Wohnungen im Land verwalten, zu entwickeln und modernisieren.

Man stellt ebenfalls eine Tendenz fest, verschiedene Akteure zur Verantwortung zu ziehen (Gemeinden, Bürger, Mieter...) und sie an den Entscheidungsverfahren zu beteiligen.

? In der wallonischen Region Belgiens gehen die Regionalen Behörden davon aus, dass die Besonderheit der Bedürfnisse und das Potential des Volumens von Gebäuden und Grundstücken zu einer Vielfalt von Maßnahmen führen muss, die nur die lokale Ebene verwalten kann. Seit 2001 müssen die Gemeinden ihre eigene Wohnungspolitik anhand von Dreijahresplänen für das Wohnwesen definieren. Alle lokalen Organismen, die im Bereich der Wohnpolitik tätig sind, werden an der Definition des Aktionsplans der Gemeinden im Wohnwesen beteiligt.

? Die Niederlande und Schweden nennen Reformen zur stärkeren Verantwortung der Gemeinden hinsichtlich der Planung des Wohnungsangebotes.

? In den Niederlanden geht es unter anderem um die Verpflichtung der großen Gemeinden, eine integrierte Vision der Wohnprobleme zu entwickeln, während die anderen Gemeinden auf die Provinzen zurückgreifen können.

? In Schweden wird durch ein dieses Jahr in Kraft getretenes Gesetz jede Gemeinde damit beauftragt, eine Wohnplanung für ihr Gebiet aufzustellen. Gewisse Gemeinden sind zurückhaltend, wenn es darum geht neue Wohnungen zu bauen, obwohl die Nachfrage besteht. Die Gemeinde kann gegebenenfalls verpflichtet werden, eine Mietagentur einzurichten.

? Die Niederlande unterstreichen, dass eine ihrer neuen Prioritäten darin besteht, den Bürger mehr an den Wohnentscheidungen zu beteiligen. Dabei geht es unter anderem um die Aufstellung von Gemeindeplänen, ob es sich um Pläne der Renovierung von Vierteln oder um neue Wohnungen handelt. Ziel ist es, "verbraucherorientierte" Entwicklungsprojekte zu entwickeln.

? Im Vereinigten Königreich fördert eine neue Initiative, die "Tenant Participation Compacts" die Schließung von Vereinbarungen zwischen den lokalen Behörden und ihren Mietern, wobei die letzteren an den Entscheidungen zur Verwaltung ihrer Wohnungen beteiligt werden.

2.1.5. Artikulierung mit den städtischen Problemen und der räumlichen Entwicklung

Eine Mehrheit der Mitgliedsstaaten erwähnt die Herausforderungen oder Reformen, die mit den besonderen Wohnproblemen in den Städten und Stadtgebieten zusammen hängen, ob es sich um den Zugang zu den Wohnungen, den Zustand des Wohnungsangebotes, den Zugang zu Ausrüstung und Dienstleistung oder das Bestehen benachteiligter Viertel, in denen sich unterschiedliche Probleme konzentrieren, handelt.

Die Frage der benachteiligten Viertel – die sich meistens in den Stadtzentren oder am Rande dieser Stadtzentren befinden – ist das am häufigsten genannte Problem. Die meisten betroffenen Länder probieren integrierte Ansätze aus, um die Kluft zwischen diesen Vierteln und den anderen zu überwinden und um in allgemeiner Hinsicht die Kohäsion und die soziale Mischung in den Stadtzentren zu verbessern. Diese Strategien beruhen meistens auf Partnerschaften und können aus unterschiedlichen Teilen neben dem Bereich Wohnwesen bestehen, insbesondere die städtische Aufwertung, die Ausrüstung, der Transport, die Beschäftigung und Sozialaspekte (Gesundheit, Bildung, Sicherheit). Das Wohnwesen ist dann einer der Aktionsbereiche zur Verbesserung der Lebensbedingungen der Bevölkerung.

Immer in einer Optik der verstärkten sozialen Vermischtheit werden in einigen Ländern Maßnahmen ergriffen oder ausgedacht, um die Vielfalt der Besetzungsweisen (Besitz oder in Miete) in den Stadtzentren zu verstärken. In gewissen Fällen geht das Erreichen dieser Ziele über den Abbruch ganzer Wohnungseinheiten, die zu Bereichen der sozialen Ausgrenzung geworden waren.

Die Verbesserung der Lebensqualität in der Stadt wird auch als Herausforderung der Wohnpolitik genannt. Es geht meistens darum, die Bevölkerung in die Städte zu bringen oder sie dort zu halten, was es wiederum ermöglicht, die Wohnungen aufzuwerten.

In Deutschland wird die Umstrukturierung der Städte als Mittel zur Überwindung des Problems verlassener Wohnungen in den Neuen Ländern betrachtet. Ein Programm von mehr als 600 Millionen DEM pro Jahr (die Hälfte von der Bundesregierung, die andere Hälfte von den Ländern) läuft von 2002 bis 2004. Das Ziel besteht darin, bei der Rekonversion oder dem Abbruch von Wohnungen, die langfristig überflüssig sind, zu helfen und die von dieser Problematik betroffenen Viertel zu verbessern (Neubenutzung freigewordener Stätten, Verbesserung des Lebensrahmens und Aufrechterhaltung interessanter Gebäude). Die Umstrukturierung der Städte geht über angemessene städtebauliche Entwicklungsstrategien, die auch über Finanzmittel vom Bund verfügen werden. Schließlich wird eine Überlegung über die Möglichkeiten, wie die Hilfen zur Renovation alter, hochwertiger Wohnungen in den Stadtzentren zielgerecht verteilt werden können, geführt.

Mehrere Mitgliedsstaaten nennen auch Fragen zur räumlichen Entwicklung, wie die Lokalisierung und das Angebot von Grundstücken und die optimale Benutzung der verfügbaren Ressourcen. Die Seltenheit und/oder der Preis der Grundstücke stellt ein Problem dar, nicht nur in den Stadtgebieten.

Je nach Fall sind spezifische Maßnahmen getroffen worden, um gegen die Immobilienspekulation zu kämpfen, um das Phänomen der illegalen Bauten (insbesondere bei Zweitwohnungen) zu kontrollieren und um die Gebiete ehemaliger Verstädterung zu benutzen, um das Angebot an Grundstücken zu erhöhen, ohne die Stadtstruktur zu beeinträchtigen.

? Spanien erwähnt als Priorität des Wohnwesens die Definition durch die autonomen Gemeinschaften von Normen zur Bodenbenutzung – auf der Grundlage von vom Staat definierten Grundsätzen – damit ein ausreichendes Angebot an Grundstücken zu vernünftigen Preisen gewährleistet werden kann, so dass die Wohnungspreise gesenkt werden können.

? Finnland hält die Tendenz fest, mehr in den Stadtzentren zu bauen und die verlassenen Grundstücke in den Städten zu benutzen, was zur Neustrukturierung der Städte beiträgt. Eine Bedingung zur Benutzung dieser Stätten besteht darin, das Gelände komplett zu reinigen und angemessene Fundamentarbeiten durchzuführen.

? Italien gibt an, dass aufgrund der aktuellen demographischen Parameter die Städte nicht mehr wachsen. Die Neubewohnung ehemaliger Stadtzonen und die Benutzung von verlassenen Flächen werden zur ganz besonderen Herausforderung. Ferner kann man jedoch eine extensive Verstädterung der Stadtränder beobachten, was zu einer "verbreiteten Stadt" (città diffusa) führt, wobei viel Grundstück verbraucht und die Wohnfunktion mit wirtschaftlichen Aktivitäten vermischt wird.

? Im Vereinigten Königreich hat die Regierung im März 2000 eine Richtlinie zur Planpolitik ("Planning Policy Guidance") veröffentlicht, mit der die Neubesetzung ehemaliger Stadtgebiete vor der Benutzung von nie benutzten Grundstücken gefördert werden soll.

Mehrere Länder erwähnen andere städtebauliche Fragen bzgl. Wohnwesen : Dichte, Schönheit, assoziierte Funktionen, Verbindungen mit den Transportinfrastrukturen,... Diese Tendenz, das Wohnwesen als einen Teil einer Einheit und nicht als isoliertes Element zu betrachten, entspricht der Tendenz, integrierte Ansätze in einem besonderen Rahmen wie sie in der Städtebaupolitik entwickelt werden, zu suchen (siehe oben) oder selbst in einem Rahmen der Politiken für die Landgebiete (zum Beispiel im Vereinigten Königreich, wo ein Weißbuch zu diesem Thema vor Kurzem veröffentlicht worden ist).

? In Frankreich sieht ein neues Gesetz zur städtischen Solidarität und Erneuerung insbesondere Schemata der Gebietskohärenz vor, mit denen Prioritäten des Wohnwesens, des Handels, der Aktivitäten, der Verkehrsachsen und der Politik der städtischen Verschiebung definiert werden können. Die Lokalen Städtebaupläne (Plans Locaux d'Urbanisme) müssen mit den Ausrichtungen dieser Schemata der Gebietskohärenz in Einklang gebracht werden können. Eine Artikulierung wird ebenfalls mit den Plänen der Städtebaulichen Verschiebung, deren Rolle verstärkt und präzisiert wird, vorgesehen.
? Finnland gibt an, dass das Konzept des "nachhaltigen Wohnwesens" mit einer Verbesserung der Attraktivität des Wohnumfeldes und den Beziehungen zu den Ausrüstungen und Verkehrsinfrastrukturen einher geht.
? In Irland hat die Abteilung der Umwelt und der Lokalen Behörden die Gemeinden beauftragt, eine stärkere Wohndichte zu fördern, um die Dienstleistungen und Verkehrsinfrastrukturen besser aufwerten zu können.
? Die Niederlande erwähnen als prioritäre Aufgabe die Entwicklung neuer Wohn- und Städtebauformen in den stadtnahen Gebieten, damit dem Wunsch der Bevölkerung, in einer grüneren Umwelt zu leben, entgegengekommen werden kann. Ferner wird ein neues Wohnungsgesetz, das 2002 in Kraft treten wird, die Bestimmungen zur Kontrolle der ästhetischen Qualität der Gebäude verändern.
? Portugal gibt an, dass eine gewisse Anzahl Misserfolge im öffentlichen Wohnwesen auf nicht zufriedenstellende Lösungen in der Städtebaupolitik zurückzuführen sind.

2.1.6. Dauerhaftigkeit, wirtschaftliche, sanitäre und umweltgebundene Aspekte

Die große Mehrheit der Länder erwähnen die Perspektive der nachhaltigen Entwicklung. Die meisten nennen getroffene oder vorgesehene Maßnahmen, um die Ziele der Nachhaltigkeit und der ökologischen Wirksamkeit in der Baupraxis zu erreichen. Das Wohnwesen wird als Element einer breiteren Problematik betrachtet, wobei auch Aspekte des Verbrauchs von Wasser und Energie, Abfallverwaltung, Bodenbenutzung und Ausnutzung von natürlichen Reserven und Bautechniken und Materialherstellung einen Einfluss haben.

? Schweden unterstreicht, dass das Konzept der Nachhaltigkeit die Regierungspolitik am stärksten inspiriert. Ihr Ziel ist es dabei, das Land in eine nachhaltige Gesellschaft (von allen Standpunkten aus) zu verwandeln. Das Parlament hat fünfzehn nationale Umweltziele verabschiedet, die in die Praktiken der betroffenen Behörden eingeschlossen werden. Die Sorge der Nachhaltigkeit ist bereits in ein jüngstes Gesetz über die Planung und das Bauwesen eingeführt worden. Hierbei bezieht man sich auf das Agenda 21 und Habitat II.
? Italien hält fest, dass die nachhaltige Entwicklung im Wohnungswesen und im Städtebau sich noch in einer Anfangsphase befindet.

? In Dänemark enthält ein Sonderprogramm 2001-2004 des Ministers für Wohnungsbau und Städtebau Hilfen für die Förderung der nachhaltigen Baupolitik. Dieses Ministerium bereitet auch, in Zusammenarbeit mit dem Umwelt- und Energieministerium die Grundlage für ein System der Kennzeichnung von Bauprodukten und die Auswirkungen auf die Umwelt vor.

? In Spanien wird ein Führer für die nachhaltige Baupolitik entworfen. Ein spanisches Team beteiligt sich ebenfalls an der internationalen Initiative "Green Building Challenge" und arbeitet in diesem Rahmen an der Entwicklung eines Instrumentes der nachhaltigen Gebäude mit.

? In Finnland ist ein Programm für eine umweltfreundliche Baupolitik im Dezember 1998 von der Regierung verabschiedet worden. Bezogen auf dieses Programm haben die Regierung und der Bausektor die Möglichkeiten zur Förderung der Nachhaltigkeit im Entwurf, dem Bau und der Verwaltung der Gebäude vereinbart. Zur nachhaltigen Baupolitik sind Forschungen angestrengt worden, die mit der Durchführung von Versuchsprojekten einhergehen. Der Wohnungsfonds von Finnland fördert ebenfalls die Förderung von umweltfreundlichen und nachhaltigen Lösungen in den von ihm finanzierten Bau- und Renovierungsprojekten.

? In den Niederlanden zielt das Programm "Nachhaltiges Gebäude 2000-2004" die Reduzierung der Umweltschäden bei der Entwicklung und der Verwaltung von Gebäuden ab. Eine Zwischenbewertung der Einführung des Programms im Jahr 2001 müsste es ermöglichen, die Auswirkungen dieser Politik zu bewerten, während die Schlussfolgerungen zur Umsetzung einer Politik für 2002-2003 beitragen sollten.

? Im Vereinigten Königreich hat die Regierung einen Bericht über eine Strategie der nachhaltigen Entwicklung veröffentlicht ("A better quality of life"), der sich an die lokalen Behörden richtet und ihnen eine Entwicklung in diesem Rahmen aufdrängt.

In gewissen Fällen gehen die wirtschaftlichen Sorgen mit den Umweltsorgen einher, insbesondere wenn die Wohnungskosten ein Problem darstellen. Hier werden Initiativen ergriffen, um eine sparsame und umweltfreundliche Baupolitik zu fördern, die sich unter anderem auf die Informationsverteilung beruht.

Beinahe alle Länder nennen Sorgen oder Maßnahmen bzgl. der Einsparung von Energie und/oder der Benutzung alternativer Energieformen (Information, Pilotprojekte, Vereinbarung zwischen den Partnern des Bauwesens). Die meisten Länder nennen diese Sorgen in Zusammenhang mit dem Ziel, die Emissionen von Treibhausgasen zu reduzieren. Einige beziehen sich ganz ausdrücklich auf die Verträge von Rio und Kyoto.

? Deutschland hat eine neue Gesetzgebung über die Konservierung von Energie, wobei die Schwelle des im Bauwesen zugelassenen Energieverbrauchs gesenkt wird, verabschiedet. Im Rahmen der Modernisierungsarbeiten werden die Ersetzung von ehemaligen Heizanlagen und gewisse Isolierungsarbeiten verpflichtet. Es wurden auch Hilfsprogramme angenommen, um die Benutzung von alternativen Energiequellen zu fördern. Die KfW der Bundesregierung verwaltet ferner zwei Hilfsprogrammen, die sich ganz besonders auf die Reduzierung von Kohlendioxidemissionen in Gebäuden ausrichten.

? In Finnland sind freiwillige Vereinbarungen zwischen den Akteuren des Immobiliensektors und des Bauwesens zur Einsparung von Energie abgeschlossen worden. Ein Wettbewerb zur Förderung von energiesparenden Bauformen ist eingeführt worden. Dabei wurden Führer für die Baukandidaten aufgestellt, unter anderem zum Thema der Sonnenenergie und der Geothermie. Neue Gesetzgebungen, die vorgesehen sind, sollen erheblich dazu beitragen, dass der Energieverbrauch in Neubauten gesenkt werden kann.

? Die Niederlande haben "die Stellungnahme zur Energieleistung" (EPA) eingeführt, mit der das Niveau der Energieleistung bestehender Gebäude gemessen wird. Dabei sind auch Finanzhilfen vorgesehen, unter anderem zur Installation von hochleistungsfähigen Heizkesseln und zur Anbringung von isolierenden Materialien und doppeltem Glas.
? Spanien, Frankreich, Griechenland und Irland erwähnen ebenfalls neue Maßnahmen (die getroffen wurden oder vorgesehen sind) im Bereich der thermischen Regulierung, womit unter anderem die Emissionen von Kohlendioxid verringert werden sollen.
? Belgien und Luxemburg erwähnen auch Finanzmaßnahmen (Prämien zur rationalen Benutzung und Energieeinsparungen und/oder für die Benutzung alternativer Energiequellen)
? Österreich gibt eine Vereinbarung zwischen der Regierung und den Ländern an, um die Mittel der Wohnungsbaupolitik zur Erreichung der Ziele von Kyoto einzusetzen.

Eine gewisse Anzahl Länder nennen auch die Sorgen, die mit der Gesundheit und der Sicherheit der Bewohner zusammen hängen. Zu den genannten Gefahren gehören Blei (Bleivergiftungen), Asbest, PCB, Radon, sowie die Feuchtigkeit und der damit verbundene Schimmel.

Einige Länder nennen auch Maßnahmen für die Sicherheit der Gebäude, insbesondere die Erdbebenbeständigkeit

? Frankreich nennt ein Programm "Gebäude und Gesundheit", das mit allen betroffenen Ministerien geführt wird; ferner ist die progressive Einführung einer Beobachtungsstelle der Luftqualität in den Gebäuden vorgesehen.
? Finnland und Luxemburg sprechen von einem Heft der Gebäudewartung, mit dem die Qualität der Gebäude verfolgt und die notwendigen Maßnahmen programmiert werden können. In Luxemburg ist dieses Heft in der zweiten Hälfte des Jahres 2001 für die Gebäude von vor dem 1. Januar 1989 eingeführt worden; es wurde mit einer Zuschussung der Sanierungs- und Renovierungsarbeiten, die in diesem Rahmen empfohlen werden, versehen.
? In Italien hat die Gebäudeakte zum Ziel, die Qualität der Gebäude, insbesondere hinsichtlich der Stabilität zu überprüfen.
? Das Vereinigte Königreich hat die Absicht, ein neues Bewertungssystem der Sauberkeit und der Sicherheit in Wohnungen einzuführen.

2.2. Reformen und jüngste Veränderungen

2.2.1. Ausmaße der jüngsten Veränderungen

Im Laufe der letzten Jahre haben die meisten Länder ihre Instrumente der Wohnungsbaupolitik erheblich, ja sogar grundlegend reformiert. Davon zeugen unter anderem die zahlreichen Rahmenpapiere (Gesetze, Programme, Noten), deren Verabschiedung oder Veröffentlichung die Mitgliedsstaaten erwähnen. Hinzukommen die institutionellen Entwicklungen und die Veränderungen in anderen Bereichen, die sich auf die Wohnungsbaupolitik auswirken, so dass es sich um Veränderungen erheblichen Ausmaßes handelt. Diese Entwicklung wird sich in der Zukunft mit der Umsetzung von Maßnahmen, die in strategischen Papieren festgehalten werden, noch fortsetzen.

2.2.2. Allgemeine Philosophie

Einige Länder erwähnen eine Entwicklung ihrer Prioritäten, nachdem Probleme gelöst oder neu aufgetaucht sind oder aufgrund budgetärer Verpflichtungen oder im allgemeinen, um den Veränderungen der Gesellschaften gerecht zu werden.

Diese Entwicklung führt häufig zu einer neuer Ausrichtung auf andere Aspekte als das quantitative Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage : die Qualität, die Wahl, die Einsparungen, die Umweltaspekte oder eine bessere Funktionsweise des Sektors. In anderen Fällen bringt der Druck auf den Wohnungsmarkt die Länder dazu, immer mehr Energie der Suche nach angemessenen Lösungen zu widmen.

Die Niederlande geben an, dass die Wohnungspolitik in den letzten Jahren der Frage der guten Funktionsweise der öffentlichen und privaten Einrichtungen einen erheblichen Platz eingeräumt hat, aufgrund der bedeutenden Aufgabe der Erfüllung eines Wohnungsbedarfs. Die Veränderungen dieses Bedarfs (jetzt mehr qualitativ als quantitativ) wird in den nächsten Jahren die Bedeutung der Rolle des Bürgers verstärken. Dies wird sich unter anderem in der Umstrukturierung der zuständigen Behörde (Allgemeine Wohnungsbaudirektion), die im Jahr 2002 erwartet wird, ausdrücken.

Die Art der vorgeschlagenen Lösungen gegenüber den Problemen oder Herausforderungen ist je nach Philosophie des Mitgliedsstaates hinsichtlich der Wohnungspolitik (siehe Punkt 1) unterschiedlich. Einige Mitgliedsstaaten erwähnen jedoch eine Umkehrung der Tendenz hin zu einer weiteren Liberalisierung oder Deregulierung.

Mehrere Mitgliedsstaaten erwähnen auch die Notwendigkeit, die Wirksamkeit der Praktiken zu verstärken und eine bessere Beteiligung der Akteure zu ermöglichen. Der Standpunkt des Bürgers muss verstärkt berücksichtigt werden (freie Entscheidung, Verfahrenstransparenz, Beteiligungsmechanismen).

Dies bezieht sich ganz besonders auf den Bereich des öffentlichen Wohnwesens aufgrund der Anzahl Akteure und Gesetzgebungen. Je nach Fall drückt sich dies in einer Vereinfachung der Gesetzgebungen und der Verwaltungsverfahren oder in einer Veränderung des allgemeinen Rahmens aus.

Das Vereinigte Königreich fördert die Wohnvereinigungen, eine materielle und finanzielle Verwaltung anzunehmen, die der Verwaltung des Privatsektors gleichkommt ("business like"). Ein neues Finanzsystem ist in diesem Sinne eingeführt worden. Im April 2000 hat die Regierung ebenfalls den Rahmen "Best Value Housing" eingeführt, der sich auf die Qualität und die Wirksamkeit der Wohndienstleistungen, die von den lokalen Behörden erbracht werden, und auf die Anpassung auf die Bedürfnisse und Wünsche der Bevölkerung bezieht. Die neue Wohnungsinspektion, die auch im April 2000 gegründet wurde, soll die Leistungen der lokalen Behörden in diesem Bereich bewerten.

Wie bereits unter Punkt 1 erwähnt kann man in vielen Mitgliedsstaaten eine Tendenz beobachten, auf regionaler und lokaler Ebene mehr Finanzmittel freizumachen und eine gewisse Verantwortung zu übertragen. Dies geht oft mit der offiziellen Feststellung der Beziehungen zwischen den Akteuren einher, eventuell auch in vertraglicher Form.

In der gleichen Optik der besseren Anpassung auf die Praxis versuchen mehrere Mitgliedsstaaten gewisse Aktionen je nach betroffenem Gebiet zu unterscheiden, damit sie besser ausgerichtet und den Besonderheiten des Gebietes angepasst werden können : spezifische erhöhte Wohnzuschüsse in gewissen Gebieten (Gemeinden, Stadtzentren, Vierteln), die besondere Probleme aufzuweisen haben, spezifische Maßnahmen für Gebiete mit einem demographischen Rückgang, besser auf den lokalen Kontext angepassten Wohnungen und Gesetzgebungen.

Es gibt sehr viel weniger Informationen über die Artikulierung mit der darüber liegenden Ebene (supranational). Hier werden wenig Initiativen erwähnt, die bedeutendsten Ausnahmen sind die Verpflichtungen von Kyoto (siehe Punkt 2.1.6), Habitat II und das Agenda 21 sowie die auf Ebene der Europäischen Union im Bereich der Gebiets- und Stadtentwicklung ergriffenen Initiativen.

Hinsichtlich der Transversalität der Ansätze haben wir bereits die Tendenz, globale Ansätze zu entwickeln, um die Beziehungen zwischen der Wohnungsbaupolitik und anderen Politiken zu berücksichtigen, und diese Einheit in einen größeren Rahmen einzutragen (Stadtentwicklung, nachhaltige Entwicklung...), erwähnt.

2.2.3. Die Mittel

Wie bereits erwähnt haben viele Länder bedeutende Initiativen in den letzten Jahren ergriffen, um die Wohnungsbaupolitik neu auszurichten. In vielen Fällen handelt es sich um Gesetzesmaßnahmen, die den Rahmen gewisser Aspekte dieser Politik darstellen oder präzisieren:

- in Deutschland erweitert ein "Wohnungsbaureformgesetz" das Programm der Sozialwohnungen, um den Bereich der Sozialhilfe für Wohnungen zu decken.
- in Österreich verändert die "Wohnrechtsnovelle 2000" zwei der drei Pfeiler des Wohnrechtes;
- in Belgien hat jede der drei Regionen einen neuen Wohnungskodex angenommen (der vorher zu den Befugnissen der Föderalregierung gehörte);
- in Finnland fördert das neue, am 1. Januar 2000 in Kraft getretene Gesetz über die Bodenbenutzung und das Bauswesen unter anderem die Beteiligung des Staates am Planungsverfahren; es verstärkt auch die Wohnungsqualität unter zahlreichen Gesichtspunkten.
- in Frankreich ist das Gesetz über die städtische Solidarität und die Erneuerung im Dezember 2000 verabschiedet worden;
- in Irland werden progressiv einige Gesetzgebungen im privaten Mietbereich, die im Januar 2001 vorgestellt worden sind, eingeführt;
- in Schweden ist ein neues Gesetz über das Angebot von Wohnungen, das den Rahmen der Aktivitäten der lokalen Behörden definieren soll, in Kraft getreten;

Viele bedeutende Veränderungen sind auch über globalere Rahmenpapiere eingeführt worden : Rahmenstrategie, Maßnahmenpakete... Zahlreiche Länder haben solche Papiere in der letzten Zeit verabschiedet oder veröffentlicht. Ihr Interesse besteht darin, die Ziele und die Logik der vorgestellten Maßnahmen zu verdeutlichen, wobei diese Maßnahmen sehr unterschiedlich sind und progressiv eingesetzt werden.

? In Dänemark sind im Mai 2001 eine Reihe von Maßnahmen unter dem Titel "Housing Package" veröffentlicht worden. Es geht darum, einige von der Regierung identifizierte Herausforderungen anzugehen, wie die Schwierigkeiten der Studenten oder jungen Haushalte mit Kindern, eine angemessene Wohnung zu finden, die Konzentrierung der benachteiligten Personen in gewissen Wohneinheiten, die schwache Wohnmobilität von isolierten älteren Personen, der Mangel an Grundstücken und die zu hohen Baukosten. Die Maßnahmen beziehen sich auf die Erhöhung des Rhythmus des Baus von Wohnungen, die Steigerung der Wohnmobilität durch den Bau von attraktiven Wohnungen für die "jungen Senioren", die Förderung der gemischten Besetzungsformen, um die Konzentrierung der benachteiligten Familien in gewissen Orten zu senken und die Erhöhung der Anzahl Grundstücke.

? Irland hat das Wohnwesen in den letzten Nationalen Entwicklungsplan (2000-2006) eingeführt. Es wurden spezifische Aktionspläne aufgestellt, um das Wohnangebot zu erhöhen und die Preissteigerung einzudämmen. Bei den Maßnahmen geht es vor allem darum, den einkommensschwachen Käufern sowie denjenigen, die zum ersten Mal eine Wohnung kaufen, zu helfen.

? In Spanien befindet der 1998 verabschiedete "Plan de Vivienda 1998-2001" sich in der Umsetzungsphase.

? In Finnland ist im Juni 2000 eine Strategie der Wohnungspolitik, die vom Umweltministerium auf der Grundlage eines von der Regierungsverwaltungsstelle aufgestellten Vorschlages verabschiedet worden. Ziel dieser Strategie für das öffentliche Wohnwesen besteht darin, die Bedingungen für eine hochwertige Wohnung zu vernünftigen Preisen zu schaffen, damit die Qualität das ganze Leben, der regionale Ausgleich, die soziale Kohäsion und die Wahl aufgewertet werden.

? In den Niederlanden hat das Parlament im Jahr 2001 die Notiz der Regierungspolitik "Mensen, Wensen, Wonen", die zur Ausrichtung der Wohnungspolitik in den nächsten zehn Jahren dienen soll, verabschiedet. Ausgehend von der Feststellung, dass ein Teil des Wohnparks der Nachfrage nicht entspricht, hat die Regierung 5 Prioritäten für die nächsten 10 Jahre definiert:

- es der Bevölkerung ermöglichen, mehr über das Wohnwesen und die Wohnumwelt zu sagen
- mehr Möglichkeiten für schwache Personen schaffen
- eine maßgeschneiderte Wohnung und Dienstleistungen (besonders für ältere Personen) anbieten
- die Wohnqualität in den Städten verbessern;
- den Wunsch, in einer grünen Umwelt zu leben, erfüllen.

? In Portugal schlägt der Ende 2000 vorgelegte Pakt der Modernisierung des Wohnparks (PMPH) eine Reihe von Maßnahmen vor, um die Renovation der Wohnungen und die Vermietung davon zu fördern.

? Im Vereinigten Königreich hält die im Dezember 2000 veröffentlichte Erklärung der Wohnpolitik "The Way Forward for Housing" das politische Agenda für die nächsten Jahre fest.

Die Ziele sind:

- die Förderung des nachhaltigen Wohnbesitzes;
- die Förderung eines gesunden Mietbereiches;
- die Verbesserung der Lage der Sozialwohnungen und der Wohndienstleistungen;
- die Verfügbarkeit von preisgünstigen und hochwertigen Wohnungen;
- ein Beitrag zur Lösung der Probleme der Personen mit schlechten Wohnungen und der verstärkte Schutz der Obdachlosen.

Das im November 2000 veröffentlichte Weißbuch über die Stadt- und Landpolitik hält auch die Ausrichtungen, die eine Auswirkung auf das Wohnwesen haben, sowie die Nationale Strategie für die Erneuerung der Viertel (Januar 2001) fest

Gewisse Dokumente dieser Art dienen auch als Rahmen für die Organisation des Beitrages unterschiedlicher Akteure und ihre Mitarbeit.

? In Deutschland vereint das Programm "Sozialstadt" den Bundesstaat, die Länder und die Gemeinden um eine Reihe von Maßnahmen in unterschiedlichen Bereichen, um die benachteiligten Viertel aufzuwerten.

? In Finnland ist im Juni 2000 ein gemeinsames Aktionspapier von Staat und Gemeinden in der Stadtgegend von Helsinki verabschiedet worden. Ziel ist es, die Produktion von Wohnungen zu steigern und sie auf Zonen, die eine gute Verbindung des öffentlichen Verkehrs bieten, auszurichten. Die Maßnahmen zur Förderung von neuen Wohnungen enthalten Zuschüsse für Wohnungsorganismen und Investitionsunterstützungen der lokalen Behörden im Bereich Infrastruktur.

? In den Niederlanden wird die Regierung alle fünf Jahre einen Rahmen für ihre Wohnpolitik aufstellen, der die Grundlage der Vereinbarungen mit den Gemeinde- und Provinzbehörden, den Wohnvereinigungen, den sektoriellen Einrichtungen, dem privaten Sektor und den Verbraucherschutzorganisationen darstellen wird.

Neben den Gesetzgebungen benutzen alle Mitgliedsstaaten Finanzinstrumente unterschiedlicher Art (Zuschüsse, Prämien, Darlehen, Steuerinstrumente). Die Art der benutzten Instrumente und ihre Einsatzmethoden sind oft eng mit dem spezifischen nationalen Kontext aber auch mit gewissen Traditionen verbunden. In vielen Ländern gab es jedoch Veränderungen, unter anderem aufgrund der Haushaltssanierung oder entsprechend der Entwicklung des Kontextes und des Bedarfs. In den meisten Fällen handelt es sich um eine bessere Ausrichtung der Aktionen.

? Deutschland gibt an, dass die Eindämmung des Problems des Wohnangebotes eine neue Ausrichtung der Prioritäten zur Folge hatte. Der Bestand an verfügbaren Wohnungen erleichtert den Zugang zu Wohnungen für einkommensschwache Haushalte und ermöglicht es den öffentlichen Behörden, eher auf die bestehenden Wohnungen und nicht auf neue Wohnungen zurückzugreifen, um Personen in Schwierigkeiten unterzubringen. Die aktuelle Wohnpolitik richtet sich auf eine Senkung der Zuschüsse für Neubauten und auf eine Erhöhung der persönlichen Zuschüsse sowie der verstärkten qualitativen Maßnahmen. Die Förderung des Zugangs zum Wohnbesitz bleibt jedoch eine Priorität.

? In Belgien gehören zu den Prioritäten der drei Regionen die Ausrichtung der öffentlichen Politiken auf ein Zielpublikum, insbesondere die benachteiligten Personen oder Personen mit besonderen Schwierigkeiten. Die Zuschüsse haben sich auf bestimmte Zonen konzentriert (Städte oder Viertel mit besonderen Problemen).

? Spanien hat in seinen Wohnplan 1998-2001 ein neues Finanzinstrument eingeführt, die AEDE (direkte staatliche Zugangshilfe) und hat die Möglichkeit für die autonomen Gemeinschaften, gewisse Zuschüsse zu modulieren, erhöht.

? In den Niederlanden untersteht der Steuerabzug der Darlehenszinsen für Wohnungen seit kurzem eingeschränkteren Beziehungen. Die Bestimmungen für die Zuweisungen von Wohnungen ihrerseits sind verändert worden, um die Besitzer mehr zur Verantwortung zu ziehen.

? In Schweden sind die Zuschüsse für Wohnungsbau seit 1990 stark zurückgegangen; aber die Probleme der Verfügbarkeit der Wohnungen in gewissen Zonen haben dazu geführt, eine Sonderhilfe für den Bau von Mietwohnungen in diesen Zonen einzuführen. Eine Reform der Grund- und Immobiliensteuer ist erwähnt worden und wird gegenwärtig debattiert, eine Entscheidung steht jedoch noch aus.

Man kann in gewissen Fällen eine Kombination zwischen Gesetzesmaßnahmen und fördernden Maßnahmen erkennen. Dies ist ganz besonders der Fall für die Energieeinsparungen, wobei die durch eine strengere Gesetzgebung eingeführten

Verbindungen durch Zuschüsse für energiesparende Investitionen "ausgeglichen" werden (siehe 2.1.6).

Neben den Rahmenpapieren, den Gesetzgebungen und den Finanzinstrumenten nennen die Mitgliedsstaaten zahlreiche andere Mittel, die zur Erreichung der Ziele der Wohnpolitik eingesetzt werden : Forschung, Verteilung von Informationen z.B. übers Internet, Veröffentlichungen, Wettbewerbe, Pilotprojekte, Einführung von spezialisierten Zentren, Umstrukturierung der Verwaltungen... Die Zusammenarbeit auf supranationaler Ebene wird jedoch nur am Rande und indirekt erwähnt.

2.3. Tendenzen, Erwartungen und Projekte für die Zukunft

Die meisten Länder denken, dass die augenblicklichen Tendenzen anhalten. Diese Perspektive beruht unter anderem auf der Beobachtung einer Reihe von demographischen und wirtschaftlichen Parametern. In gewissen Fällen werden dabei sofort angemessene Antworten erwartet.

? Deutschland beobachtet einen wachsenden Druck auf die Wohnmärkte in den südlichen Regionen, insbesondere in der Gegend von München. Aufgrund der starken Einwanderungen muss gegebenenfalls schnell einer wachsenden Einwanderung Folge geleistet werden.

? Irland erwartet, dass der Bedarf an neuen Wohnungen im Laufe der nächsten Jahre weiter hoch sein wird, so dass der Rhythmus des Wohnungsbau hoch bleiben muss. Im Bereich der Sozial- und Billigwohnungen ist die Steigerung des Angebotes eine Priorität der Regierung. Der Plan der Nationalen Entwicklung (2000-2006) steigert erheblich die Aussichten in diesem Bereich, so dass der Bedarf von rund 100.000 Haushalten im Laufe der Umsetzungsphase erfüllt werden kann.

? Luxemburg erwartet eine Verstärkung des Ungleichgewichtes zwischen Angebot und Nachfrage bei Billigwohnungen.

? Schweden ist der Meinung, dass die Wohnfrage in den kommenden Jahre eine bedeutende Herausforderung bleiben wird, besonders in wachsenden Gebieten.

Einige Mitgliedsstaaten erwähnen gewisse Perspektiven der kurz- oder mittelfristigen Veränderungen im Rahmen der Wohnpolitik. Diese Veränderungen erfordern angemessene Antworten. Es handelt sich insbesondere um die Veralterung der Bevölkerung und das progressive Auftreten neuer, mit dieser Entwicklung verbundenen Bedürfnisse.

? Österreich erwähnt die Notwendigkeit, die Anstrengungen der Produktion neuer Wohnungen auf die Renovation und Modernisierung bestehender Wohnungen auszurichten, so dass der Rhythmus der Renovationen nach dem Wegfall von Steuervorteilen im Jahr 2000 aufrecht erhalten bleibt.

? Portugal unterstreicht, dass der natürliche Epilog des Erweiterungszyklus des Neubaus eine Neuausrichtung der qualitativen Aspekte erfordert. Man erwartet die Renovation des alten Wohnparks und die Neubelebung des Mietmarktes.

? Irland, die Niederlande und Portugal erwähnen ganz besonders die Perspektive der Veralterung der Bevölkerung. Die Niederlande geben an, dass dieses Phänomen eine ständige Aufmerksamkeit sowohl im Bereich Bau als auch Ausrüstung der Wohnungen erfordert. Irland unterstreicht die anstehenden Anstrengungen, um angemessene und menschliche Antworten sowohl auf das Problem der Unterbesetzung von Wohnungen als auch das Problem des Bedarfs der älteren Personen, eine angemessene Wohnung in ihrem Viertel zu finden, zu bieten.

Die von den Mitgliedsstaaten erwähnten Projekte tragen sich meist in die Kontinuität der durchgeführten Aktionen ein. Es handelt sich stets um eine Einheit von vor Kurzem verabschiedeten Maßnahmen. In besonderen Bereichen wird oft eine verstärkte Aufmerksamkeit verlangt.

? Frankreich unterstreicht die Wiederbelebung der Sozialwohnungen durch kurz- und mittelfristige Maßnahmen. Eine Reihe von Maßnahmen ist vor Kurzem eingeführt worden, um den Bau von Sozialwohnungen auf erhebliche Weise zu steigern. Langfristig wird eine Überlegung mit den verschiedenen Akteuren über gewisse grundlegende Aspekte der Sozialwohnungspolitik (siehe 2.1.4) geführt. Die Regierung will einen Abgeordneten damit beauftragen, bis Ende 2001 Vorschläge zu machen.

? Irland denkt, dass die vor Kurzem getroffenen Maßnahmen es ermöglicht haben, eine Preiserhöhung zu vermeiden, aber die Nachfrage bleibt stark, um sie zu erfüllen, müssen die Anstrengungen im Bereich Wohnungsbau fortgesetzt und sogar verstärkt werden. Eines der festgestellten Hindernisse ist die unzureichende Kapazität im Wohnbereich, wobei gewisse Maßnahmen eingeführt werden (siehe 4.1.5)

? Gegenüber den Aussichten des wachsenden Drucks auf den Wohnungsmarkt will Luxemburg neue Maßnahmen aufstellen, um das Angebot der Wohnungen zu erhöhen (insbesondere billigere Wohnungen und Mietwohnungen), um die Spekulation zu bekämpfen und den Zugang zum Besitz zu fördern. Diese Maßnahmen sind unterschiedlicher Art (Gesetzgebung, Bestimmungen, direkte Maßnahmen, Finanzhilfen, Steuerhilfen)

? Die Niederlande habe zahlreiche Reformen eingeläutet, insbesondere im Rahmen der fünf Hauptaufgaben der Notiz der Wohnungspolitik ("Mensen, Wensen, Wonen"). Das Wohngesetz wird progressiv novelliert, ein erster Teil soll dem Parlament im ersten Halbjahr 2002 vorgelegt werden. Ein Durchführungsgesetz über den Mietpreis von Wohnungen soll 2002 verabschiedet werden. Auch im Jahr 2002 wird eine neue Gesetzgebung in Kraft treten, die Folgen auf die Arbeit mit Baugenehmigungen und auf die Kontrolle der ästhetischen Qualität des Baus haben wird.

? Das Vereinigte Königreich gibt an, dass die mittelfristigen Projekte sich insbesondere auf die Genehmigungssysteme für Mehrfamilienhäuser und für die Wohnungen in Zonen mit einer schwachen Nachfrage, auf die Verbesserung der Mietsysteme und der Zuschusssysteme, auf die Qualitätskontrolle von Wohnungen und auf die Flexibilität der lokalen Behörden, die Renovation von Privatwohnungen zu fördern, ausrichten.

Im Allgemeinen sehen die Mitgliedsstaaten keine grundlegenden Veränderungen ihrer Wohnungspolitik vor. Das kann unter anderem dadurch erklärt werden, dass viele vor Kurzem getroffene Maßnahmen noch nicht alle Auswirkungen gezeigt haben. Ferner scheint es auch keine politischen Faktoren zu geben, die eine Umwälzung der Orientierungen zur Folge haben können.

3. Die wichtigsten Wegweiser des Kontextes

Notiz: Die nachfolgenden Tabellen beruhen ausschließlich auf den Angaben, die in den letzten Landesberichten enthalten sind, oder eventuell in den vorherigen Landesberichten. Außer bei anderem Vermerk stammt die Zahl aus dem Jahr 2000. Gewisse Berechnungen (Satz, Prozentsätze) wurden auf der Grundlage der verfügbaren Zahlen durchgeführt, damit eine so homogen wie mögliche Darstellung erfolgt.

3.1. Demographische Entwicklung

Die meisten Länder weisen eine bedeutende demographische Stabilität auf, mit einer im allgemeinen schwach steigenden Tendenz. Obwohl keine präzisen Zahlen vorliegen, kann

davon ausgegangen werden, dass Irland und Luxemburg die stärkste demographische Entwicklung erleben.

? In Irland ist die Zahl der Bevölkerung im April 2000 (3,78 Mio. Einwohner) die höchste seit der Volkszählung von 1881, wo die Zahl bei 3.87 Mio. lag. Die Bevölkerung wächst auf bedeutende Weise in den für die Bildung von Familien wichtigen Altersklassen, und die Durchschnittsgröße der Haushalte ist von 3.34 im Jahr 1991 auf 3.0 im Jahr 2000 gesunken.
 ? Luxemburg erwähnt eine um 15% steigende Bevölkerung seit 1991, wobei diese Bevölkerung Wohnungen braucht, was noch durch die Veränderungen der sozial-demographischen Strukturen verstärkt wird.
 ? Italien ist das einzige Land mit einer rückläufigen Stabilität, wobei die Bevölkerung beinahe auf dem gesamten Gebiet zurückgeht.

Das Wachstum begründet sich auf jeden Fall teilweise auf die Zuwanderung. Frankreich ist eine Ausnahme mit einem natürlichen Anstieg, der das gesamte Wachstum berücksichtigt.

Tabelle 1: Demographische Parameter

	Aktuelle Bevölkerung	Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr (in % der Gesamtbevölkerung)		Durchschnittsgröße der Haushalte (Anzahl Personen)
		Gesamte Entwicklung	Betrag der Zuwanderung	
Deutschland	--	--	--	--
Österreich	8.091.000	+ 0,12	--	2,5
Belgien (2001)	10.263.000	+ 0,28	+ 0,25	2,38
Dänemark	5.330.020	+ 0,36	+ 0,18	--
Spanien	--	--	--	--
Finnland	--	--	--	--
Frankreich (1999)	58.518.748	+ 0,37 ¹	+ 0,01 ¹	--
Griechenland (2001)	10.940.000	+ 0,66 ²	--	2,9
Irland	3.780.000	--	--	3,0
Italien	--	--	--	--
Luxemburg	--	--	+ 0,83	--
Niederlande	15.864.000	--	+ 0,38	--
Portugal	9.921.000	+ 0,20 ³	--	--
Vereinigtes Königreich (1999)	59.500.915	+ 0,42	+ 0,45	--
Schweden	8.900.000	+ 0,10 ³	+ 0,16	--

-- : nicht verfügbare Angaben

1 : Jahresdurchschnitt von 1990-1999

2 : Jahresdurchschnitt von 1991-2001

3 : Jahresdurchschnitt von 1995-2000

Nur wenig Länder erwähnen kurz- oder mittelfristige demographische Aussichten.

Diejenigen, die es doch tun, schließen einen Rückgang der Bevölkerung ein, was je nach Land anders dargestellt wird.

? Österreich sieht einen demographischen Rückgang ab 2002 vor, wobei die Bevölkerung von 8,091 Mio. auf 8,051 Mio. im Jahr 2010 zurück gehen wird. Es erwartete auch einen Rückgang der Zuwanderung auf 17.000 Personen pro Jahr.

? Portugal sieht ein leichtes Wachstum bis 2015 vor, mit einer darauf folgenden Senkung. Die Veralterung wird anhalten, mit einem Verhältnis der über 50jährigen von 38,5% der Gesamtbevölkerung im Jahr 2020 (im Vergleich zu 32,2% im Jahr 2000)

Alle Länder, die die Tendenzen und Aussichten über die Anzahl Haushalte erwähnen, sprechen von einer beobachteten/erwarteten Steigerung der Anzahl Haushalte in Verbindung zur Durchschnittsgröße. Einige Länder nennen Zahlen hinsichtlich der Anzahl Haushalte (oder als Wohnungsbedarf ausgedrückt).

? Österreich sieht bis 2021 eine erhebliche Steigerung der Haushalte vor. Der Anstieg der Anzahl Haushalte von einer bis zwei Personen und der Rückgang der Anzahl Kinder pro Familie soll eine Senkung der Durchschnittsgröße der Haushalte mit sich bringen. Laut Aussichten geht der Rückgang der Bevölkerung mit einem Wachstum der Anzahl Haushalte einher, mit einer Gesamtzahl von 3.4 Millionen bis 2011.
? Dänemark hat eine Spanne der Aussichten für den Wohnungsbedarf je nach Durchschnittsalter der Familienbildung aufgestellt, was ein Wachstum 2000-2039 zwischen 20 und 30% ausmacht.
? Großbritannien sieht zwischen 1996 und 2021 eine Steigerung der Anzahl Haushalt von 19% vor.

Die geographische Verteilung der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zeigt ziemlich deutliche Unterschiede. In den meisten Mitgliedsstaaten gibt es in den Städten ein stärkeres Wachstum als Durchschnitt, in einigen anderen ist es genau umgekehrt. Diese Unterschiede lassen sich jedoch teilweise durch die in Betracht gezogene räumliche Einheit erklären (Stadt an sich oder Stadtgebiet), wobei die Ausbreitung der Städte berücksichtigt wird.

? In Spanien ist der Teil der Bevölkerung, der in Stadtgebieten von mehr als 50.000 Einwohner wohnt, von 18.8 auf 24.7 Mrd. Menschen in den letzten zwanzig Jahren gestiegen, was einen Anteil von 62,6% ausmacht. Man erwartet eine Fortsetzung dieser Tendenz, bis das europäische Durchschnittsniveau erreicht wird. Die mittelgroßen Städte erleben auch ein Wachstum, während die kleinen Städte und die ländlichen Gebiete verlassen werden.
? In Finnland gehen die bedeutenden Wanderungsflüsse in die Wachstumszentren zu Lasten der anderen Teile des Landes. Die jährliche Nettozuwanderung in den Wachstumszentren lag im Laufe der letzten zehn Jahre bei rund 17.000 Personen pro Jahr. Das Stadtgebiet von Helsinki stellt dabei bereits die Hälfte dieser Zahl dar.
? In Frankreich hat das Wachstum der Stadtgebiete zwischen 1991 und 1999 das Doppelte der Landgebiete erreicht.
? In Schweden sind die Wachstumszonen vor allem die Stadtgebiete und die Universitätsstädte.
? In Belgien scheint der Verlust an Einwohnern, den die Stadt-Region Brüssel Hauptstadt seit Anfang der 70er zu verzeichnen hatte, eingedämmt zu sein, aber das Wachstum ist in den anderen beiden Regionen noch stärker.
? Die Niederlande geben an, dass im Laufe der letzten Jahre zahlreiche Haushalte mit mittleren oder hohen Einkommen die Städte verlassen haben.

Die Tendenz zur Unterscheidung Stadt – Land wird oft mit einer Tendenz zur regionalen Unterscheidung kombiniert.

? In Österreich ist die Bevölkerung dazu geneigt, in die Städte und das Rheintal zu ziehen, zu Lasten der anderen Regionen, in denen die Anzahl der Haushalte bis 2010 zurück gehen wird.

? In Portugal ist der demographische Druck besonders stark auf die Städte der Küstenregion, insbesondere in den Großstadtzonen von Lissabon und Porto, während das innere des Landes verlassen wird.
 ? In Deutschland erleben die südlichen Regionen, insbesondere die Gegend von München eine stärkere demographische Entwicklung als im Rest des Landes.
 ? Im Vereinigten Königreich wird auch ein viel stärkeres Wachstum in den südlichen Regionen als im Rest des Landes und insbesondere im nordöstlichen Teil erwartet.

Eine deutliche Tendenz zur Veralterung beeinflusst die Altersstruktur in den meisten Mitgliedsstaaten. Das hat nicht nur Folgen auf den Wohnungsbedarf sondern auch auf die Perspektiven der öffentlichen Finanzen.

3.2. Wirtschaftliche Entwicklung

Die Mitgliedsstaaten bewerten ihre aktuellen Wirtschaftsparemeter im allgemeinen als positiv, ob es sich um das Wachstum, die Inflation oder die Entwicklung von Beschäftigung und Arbeitslosigkeit handelt. Einige von ihnen geben jedoch an, dass die Ungewissheiten hinsichtlich der internationalen Lage mittelfristige Aussichten erschweren.

Mit Ausnahme von zwei Ländern – Irland und Luxemburg – wo das Wachstum ganz besonders stark war, weisen alle anderen Länder für das Jahr 2000 ziemlich eng liegende Wachstumswahlen (zwischen 2,8 und 4%) auf. Die große Mehrheit der Mitgliedsstaaten sehen eine Wachstumsdrosselung für die nächsten Jahre und ganz besonders für 2001 vor.

Tabelle 2: Wirtschaftliche Parameter

	Wachstum PIB	Wachstumsaussichten PIB folgendes Jahr	Inflationsrate	Zinssätze der Wohnungsdarlehen
Deutschland	--	--	--	--
Österreich	--	+ 2,5 %	--	5,3 à 5,4 %
Belgien	+ 3,2 %	+ 2,5 %	--	6,1 à 6,5 %
Dänemark	+ 3,0 %	+ 1,5 %	2,7 %	5,7 à 7,4 %
Spanien	--	--	--	3,9 à 6,4 %
Finnlande	--	3,7 %	2,8 %	6,0 à 6,5 % (2001)
Frankreich	--	--	1,2 % (2001)	4,9 à 7,1 %
Griechenland	+ 3,5 % (1999)	--	2,7 % (1999)	6 à 7 % (1999)
Irland	+ 8,6 %	+ 7,4 %	--	±5,8 %
Italien	--	--	--	± 5 %
Luxemburg	+ 8,5 %	+ 5,0 %	--	5,0 à 6,1 %
Niederlande	± 4,0 %	+ 3,25 %	± 4,0 %	4,6 % (1999)
Portugal	+ 3,3 %	+ 3,3 %	--	6,2 %
Vereinigtes Königreich	+ 2,8 %	+ 2,25 à + 2, 75 %	--	5,5 %
Schweden	+ 3,6 %	+ 2,7 %	1,4 %	5,60 à 6,65 % (2001)

-- : Angaben nicht verfügbar

Die Inflation ist scheinbar unter Kontrolle und stellt keine besondere Sorge dar. Die Länder mit der höchsten Inflationsrate geben an, dass sich dies für 2001 erheblich ändern wird.

Die Mitgliedsstaaten, die die Frage der Staatsfinanzen erwähnten, geben eine positive Bilanz (Dänemark) oder eine Senkung des Defizits (Belgien, Italien, Portugal) an.

Einige Mitgliedsstaaten erwähnen auch die Parameter der Arbeitslosigkeit, wobei die Lage hier sehr unterschiedlich ist, auch wenn die allgemeine Tendenz rückläufig ist.

Die Zinssätze für Wohnungsdarlehen schreiben sich in eine relativ enge Spanne ein. Die Unterschiede im Inneren des Landes erklären sich vor allem durch unterschiedliche Darlehenssysteme (Dauer, Krediteinrichtung, soziale Eigenschaft oder nicht des Darlehens). Gewisse Länder erwähnen den Einfluss des globalen Kontextes und der Einführung der Eurozone auf die Bestimmung der Zinssätze.

Mehrere Länder unterstreichen den Einfluss der Zinssätze auf gewisse Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt.

? Deutschland erlebt augenblicklich einen Rückgang des individuellen Wohnungsbaus, was vor allem auf den Rückschlag zahlreicher Projekte, die bei den sehr niedrigen Zinssätzen (zwischen 1998 und 1999) durchgeführt worden sind, zurückzuführen ist.
? Irland unterstreicht, dass die sehr niedrigen Zinssätze dazu beigetragen haben, die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und somit den Preis zu steigern, unter Berücksichtigung des ungleichen Verhältnisses zwischen Angebot und Nachfrage.
? Portugal denkt, dass die Entwicklung der Zinssätze einer der Hauptgründe für die Ausweitung des Wohnungsmarktes in den letzten zehn Jahren ist.

4. Entwicklung des Wohnungsmarktes

4.1. Die Situation des Angebotes und der Nachfrage nach Wohnungen

4.1.1. Allgemeine Einschätzung

Der Rhythmus des Baus scheint nur gering der Entwicklung der Bevölkerung zu folgen. Das lässt sich durch mehrere Faktoren erklären, unter anderem durch die Durchschnittsgröße der Haushalte und der Entwicklung, den Zustand des Wohnparks zu einem gewissen Zeitpunkt, was ein gewisses "Nachholen" erfordert, die Aufwertung der freien Wohnungen sowie die Kapazitäten der unterschiedlichen Baubereiche, die Nachfrage zu erfüllen. Der Bereich der Freizeit und des Fremdenverkehrs schließlich nimmt oft einen Teil des Marktes in Anspruch (Zweitwohnungen, Urlaubsunterkünfte), was bedeutend aber nicht immer nachvollziehbar ist.

Tabelle 3: Die Entwicklung des Neubaus

	Neue Wohnungen				
	beendet (b)	Angefangen (a)	zugelassen (z)	vorheriger Bezugswert	pro 1000 Einwohner
Deutschland	423.000	--	--	603.000 (t) en 1995	-- ¹
Österreich (1999)	59.400	--	45.300	58.000 (t) 1996-1998	7,3 (t)
Belgien (1998)	--	--	39.000	56.000 (a) en 1994	3,8 (a)
Dänemark	--	15.500	--	17.800 (c) en 1999	2,9 (c)
Spanien	366.675 ²	535.668	--	321.177 (t) en 1999	--
Finnland (1999)	--	36.000	--	23.600 (c) en 1996	--
Frankreich ³	--	311.000	--	317.500 (c) en 1999	5,3 (c)
Griechenland (1999)	--	--	100.000 (a)	71.000 (a) en 1995	9,5 (a)
Irland	49.812	--	--	<25.000 (t) en 1993	13,2 (t)
Italien	--	--	--	--	--
Luxemburg (1998)	--	--	--	+ 13 % (t) p/r à 1997	6,1 (t)
Niederlande	70.650	--	78.500	78.625 (t) en 1999	5,5 (t)
Portugal	>100.000	--	--	--	11,2 (a)
Vereinigtes Königreich ⁴	183.173	--	--	±150.000 (t) en 1999	3,1 (t)
Schweden	--	±17.200	--	14.500 (c) en 1999	1,9 (c)

--: Angaben nicht verfügbar

1: Der Bericht gibt 9 neue Wohnungen für 1000 bestehende Wohnungen an.

2: Zahlen aus der Tabelle. Der Kommentar verweist auf eine Zahl von 392.208.

3: Der französische Bericht gibt ferner eine Zahl der angefangenen und zugelassenen Wohnungen "für die letzten 12 Monate" und "für die 12 vorherigen Monate", was sich jedoch nicht auf Kalenderjahre zu beziehen scheint.

4: Die Zahlen für Nordirland beziehen sich anscheinend auf 1999-2000.

Der Vergleich der Angaben eines Landes mit einem anderen und von einem Jahr mit einem anderen ist nicht sofort möglich, da je nach Land die neuen Wohnungen zu unterschiedlichen Zeitpunkten festgehalten werden (Baugenehmigung, Beginn der Arbeiten und/oder Ende der Arbeiten)

Österreich macht auf die Frist zwischen der Zulassung und dem Ende der Arbeiten (im Durchschnitt dreieinhalb Jahre) aufmerksam. Es gibt an, dass in diesem Fall, während die Anzahl der beendeten Wohnungen ansteigt, die zugelassenen Wohnungen rückläufig sind, was einen Rückgang für die nächsten Jahre zu erwarten lässt.

Hinsichtlich der Baurate pro Einwohner ist die Situation von einem Land zum andern oft ganz unterschiedlich. Man stellt fest, dass die drei Länder mit den höchsten Raten drei der vier Länder sind, die für die Eingriffe des Kohäsionsfonds in Frage kommen (Griechenland, Irland und Portugal – keine Zahlen für Spanien).

Die in den vorherigen Nationalberichten aufgezeigten Tendenzen scheinen sich im allgemeinen fortzusetzen, ohne zu große Schwankungen, wobei die Baurate pro Einwohner die gleiche bleibt. Mehrere Länder unterstreichen, dass selbst dort, wo sie einen relativen Rückgang zu verzeichnen haben, die Raten von 1999 und 2000 im Vergleich zum Durchschnitt der vorherigen Jahrzehnte hoch bleiben. Das ist jedoch nicht der Fall für alle Mitgliedsstaaten.

Der Punkt 2.1.1 gibt qualitative Hinweise auf das Verhältnis zwischen dem bestehenden Angebot und der Nachfrage nach Wohnungen. Die aktuelle Baudynamik scheint von diesem

Verhältnis beeinflusst zu sein, aber nur in einem gewisse Maße. So sind die jüngsten Bauraten in Irland und Luxemburg sehr unterschiedlich, obwohl beide Länder von einer gewissen Schwierigkeit, die Nachfrage zu beantworten, kund tun. Einige Länder nennen keine besonderen Angebotsprobleme wie Österreich, Griechenland, Portugal, sie weisen jedoch eine relativ hohe Baurate auf.

4.1.2. Die Lage pro Parkbereich

Die Struktur des Wohnparks ist genau wie der Bau neuer Wohnungen je nach Land unterschiedlich, insbesondere hinsichtlich der Beteiligung des Staates.

Die Zahlen der Länder können jedoch nicht einfach verglichen werden, da die Situation unterschiedlich ist und es spezifische Systeme (zum Beispiel Genossenschaftssystem) gibt. Hinsichtlich des Baus neuer Wohnungen muss eine noch größere Vorsicht walten, da die öffentlichen Eingriffe und der Anteil dieser Eingriffe insgesamt je nach Land unterschiedliche Kosten darstellen. Der öffentliche Bereich kann selbst im Bau von Wohnungen, die später privatisiert werden, eingreifen (Besitzzugangsdarlehen zum Beispiel).

Tabelle 4 : Art des Status / Finanzierung des Parks und der Neubauten

In %	Bestehender Park		Neubauten im Jahr	
	Privat	öffentlich	Nur privat	mit staatlichem Eingriff
Deutschland	--	--	--	--
Österreich (1999)	77,0	23,0	--	33,7 ¹
Belgien (1998)	93,0	7,0	--	--
Dänemark	69,4	26,8	61,9	38,1
Spanien	--	--		14,0
Finnland (1999)	--	--	± 66,6	±33,3
Frankreich	--	--	57,2	42,8 ²
Griechenland (1999)	±100	±0	>98,0	<2,0 ³
Irland	90,0	8,0	93,7	6,3
Italien	--	--	--	--
Luxemburg (1995)	94,7	1,5	--	--
Niederlande	64,3	35,7	89,3 ⁴	21,5
Portugal (1998)	96,3	3,7	±90,0	±10,0
Vereinigtes Königreich	78,7	21,3	87,2	12,8
Schweden	±57,5 ⁵	±27,5	--	--

--: Angaben nicht verfügbar

1: beinhaltet nicht die Vereinigungen mit beschränkten Erwerbszwecken

2: Beinhaltet Wohnungen, die mit Besitzzugangsdarlehen gebaut wurden (mehr als zwei Drittel dieser Zahl).

3: Wohnungen, die von der "Workers Housing Organisation" (W.H.O.) für den Zugang zum Besitztum gebaut wurden

4: Beinhaltet die Wohnungen, deren Bewohner der Besitzer ist, und die privaten Mietwohnungen. Da bei der Summe mehr als 100% herauskommen, gibt es wahrscheinlich Überlappungen

5: Beinhaltet nicht die Bewohnung in Genossenschaften (15 %).

Der Vergleich mit den Zahlen der vorherigen regelmäßigen Berichte weist im Allgemeinen eine leichte Verstärkung des privaten Anteils auf (besonderer Fall Frankreich und die Niederlande: siehe Notiz 2 und 4 unter Tabelle 4).

? Nur ein Land – Dänemark – zeigt ein relatives Wachstum der mit staatlichen Beihilfen gebauten Wohnungen.
 ? In Irland ist der Anteil der mit staatlichen Beihilfen gebauten Wohnungen im Jahr 2000 recht schwach, aber für 2001 wird eine Steigerung erwartet.

Die Struktur der Bewohnung ist von Land zu Land unterschiedlich. Die einzigen Zahlen, die für den Bau von neuen Wohnungen zur Verfügung stehen, zeigen, dass bei den Neubauten mehr Besitzwohnungen enthalten sind als im gesamten Park. Die Auslegung der Zahlen ist jedoch mit Vorsicht zu genießen, da nur wenig Angaben vorliegen und die Zahlen nicht gleich behandelt werden.

Tabelle 5: Situation des Parks und der Neubauten je nach Bewohnungsstatus

In %	Bestehender Park		Neubauten des Jahres	
	Im Besitz	Vermietet	Im Besitz	Vermietet
Deutschland	--	--	--	--
Österreich (1999)	55,0	45,0	61,0	35,0
Belgien (1997-1998)	74,4	23,0	--	--
Dänemark	51,4	44,8	--	--
Spanien	--	--	--	--
Finnland (1999)	--	--	±66,7	±33,3
Frankreich	--	--	--	--
Griechenland (2001)	--	19,0	--	--
Irland	81,0	17,0	--	--
Italien	--	--	--	--
Luxemburg	--	--	--	--
Niederlande	52,5	47,5	--	--
Portugal (1998)	71,2	28,8	±88,5	±11,5
Vereinigtes Königreich	67,8	32,2	--	--
Schweden	±50,0 ¹	±50,0	--	<30,0

--: Angaben nicht verfügbar

1: Einschließlich Anteil in Genossenschaften (15 %).

Die wenigen Länder, die Zahlen über die Verteilung der Neubauten auf Ein- oder Mehrfamilienhäuser und Appartements nennen, sprechen von einem Anteil der Häuser zwischen 40 und 50%. Mehrere Länder erwähnen ebenfalls eine Tendenz zum Wachstum von Ein- und Mehrfamilienhäusern im Vergleich zu den Appartements, aber es gilt nicht für alle Länder.

4.1.3. Geographische Unterschiede

Viele Länder nennen erhebliche Unterschiede zwischen den Regionen für den Bau von Wohnungen. Es gibt keine allgemeine Tendenz, selbst wenn die meisten Länder eine Tendenz zur Konzentrierung in den wichtigsten Stadtzonen beobachten.

Siehe auch 2.1.1 für die Bewertung des regionalen Gleichgewichtes zwischen Angebot und Nachfrage von Wohnungen.

Allgemein scheint der Neubau sich auf die Gebiete zu konzentrieren, in denen die Nachfrage am höchsten ist, aber es reicht nicht immer, um den kurzfristigen Bedarf zu decken.

4.1.4 Bedarf der spezifischen Bevölkerung

Siehe 2.1.3.

4.1.5. Sonderprobleme beim Bau von neuen Wohnungen

Selbst die Mitgliedsstaaten, die nicht mit scharfen Problemen des Wohnungsmangels konfrontiert sind, können eine Reihe von Hindernissen beim Bau von neuen Wohnungen identifizieren. Es handelt sich meistens um die schwache Verfügbarkeit und/oder den Preis der Grundstücke in den Gebieten, in denen die Nachfrage besonders stark ist. Einige Länder identifizieren andere, aber weniger häufige Probleme.

? Finnland erwähnt das Problem der mangelnden Arbeitskraft im Bauwesen und die unzureichende Verfügbarkeit von bebaubaren Grundstücken, insbesondere in der Großstadtregion von Helsinki. Diese Probleme scheinen zum Teil mit dem starken Wirtschaftswachstum zusammenzuhängen, durch die die verfügbaren Mittel für Nicht-Wohnungsbau, wie die Entwicklung von Handelsräumen und Büros, eingesetzt werden.

? Irland erwähnt ebenfalls den Mangel an qualifizierten Arbeitern als besorgniserregendes Problem gegenüber der steigenden Nachfrage und den Anforderungen des Wohnungsbaus laut Nationalem Entwicklungsplan. Ein Aktionsplan ist von einer inter-regionalen Untergruppe unter Führung des Umweltministeriums und der Lokalen Behörden aufgestellt und im Juni 2001 veröffentlicht worden. Er enthält mehr als 50 Maßnahmen zur Steigerung der Baukapazitäten.

? Deutschland und Luxemburg prangern die Kosten für den Bau an und erwähnen Maßnahmen, mit denen dieser Preis reduziert werden soll.

? Schweden unterstreicht die schwache Rentabilität der neuen Mietwohnungen bei fehlenden Prämien.

? Schweden und Frankreich haben eine fehlende Begeisterung der Gemeinden gegenüber dem Bau von gewissen Wohnungstypen (Sozialwohnungen in Frankreich, Mietwohnungen in Schweden) festgestellt. Schweden fügt Mängel der Gemeinden im Planwesen hinzu.

? Die Niederlande erwähnen die Steigerung der Durchschnittsflächen pro Wohnung.

? Italien erwähnt die restriktiveren Städtebaubedingungen, die mit dem Willen verbunden sind, die Renovation der bestehenden Gebäude zu bevorzugen.

? Portugal spricht von verwaltungsrechtlichen Hindernissen, die das Bauverfahren behindern.

4.1.6. Die Entwicklung der freistehenden Wohnungen

Die Ausmaße dieses Phänomens sind ganz nach Mitgliedsstaat unterschiedlich : von 2 bis 14% der Gebäude. Ein Vergleich ist jedoch nur beschränkt möglich, denn der Begriff der leerstehenden Wohnung kann unterschiedlich definiert sein. Gewisse Mitgliedsstaaten geben auch an, dass sie über keine Statistiken in diesem Zusammenhang verfügen (Irland) oder nur mangelhafte Statistiken vorlegen können (Belgien, Schweden).

Die leerstehenden Wohnungen konzentrieren sich in gewissen Zonen, die je nach Land unterschiedlich ausfallen : zentrale Stadtviertel, Stadtrandgemeinden, Gemeinden außerhalb der Großstadzonen, Zonen mit einer schwachen wirtschaftlichen Dynamik (manchmal ganze Teile des Landes).

Das Niveau der Besorgnis ist auch von Staat zu Staat unterschiedlich und entspricht nicht unbedingt dem quantitativen Ausmaß des Phänomens (siehe 2.1.2).

4.1.7. Verkauf von sozialen Mietwohnungen

Die Praktiken in diesem Bereich sind von Staat zu Staat unterschiedlich, angefangen vom Verkaufsverbot bis hin zur Abtretung eines bedeutenden Teils des sozialen Parks.

4.1.8. Mittelfristige Perspektiven

Die Mitgliedsstaaten drücken ihre Vision über die mittelfristige Situation ganz unterschiedlich aus. Einige rechnen mit einer Fortsetzung der aktuellen Tendenzen, andere sehen erhebliche Veränderungen vor, ob dies dabei von äußeren Faktoren beeinflusst wird oder durch die Umsetzung von entschiedenen und vorgesehenen Maßnahmen. Nur einige Länder drücken starke Sorgen über die kurzfristigen Aussichten aus.

? Zu den Ländern, die sich über die Entwicklung der Situation Sorgen machen, gehören Finnland, das eine Fortsetzung der Probleme des mangelnden Angebotes, besonders in der Großstadtregion Helsinki befürchtet, und Luxemburg, das trotz der bedeutenden Anstrengungen kurzfristig erneut mit einem starken Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage rechnet.

? Frankreich sieht keine Entwicklung der Situation des fehlenden Gleichgewichtes vor.

? Spanien erwartet langfristig eine Eindämmung der heute günstigen Konjunktur. Das große Angebot an Wohnungen, der schwächere Beschäftigungsrhythmus sowie das hohe Niveau der Wohnungspreise lassen eine Drosselung des Baurhythmus voraussagen, obwohl die kurz- und mittelfristige Nachfrage weiter von schwachen Zinsraten, der Demographie und der ausländischen Nachfrage geprägt ist.

? Irland hofft auf günstige Auswirkungen der bedeutenden getroffenen oder noch vorgesehenen Maßnahmen zur Reduzierung des Problems des Zugangs.

? Schweden, wo die Baurate in den letzten Jahren sehr niedrig war, erwartet ein Wachstum dieses Baus und eine Steigerung der Ein- und Mehrfamilienhäuser.

? Deutschland und Österreich sehen eine Reduzierung des Wohnungsbaus vor, ohne dass dies jedoch zu bedeutenden Problemen führen wird, aufgrund des bestehenden Angebotes.

? Portugal und Österreich unterstreichen, dass die jüngsten oder bevorstehenden Veränderungen der Tendenzen kurzfristig die Gelegenheit darstellen, um die qualitativen Aspekte des Wohnwesens und insbesondere die Rehabilitation und Modernisierung des bestehenden Parks zu verbessern.

4.2. Die Finanzierung der Wohnungen

4.2.1. Die Kosten

Anhand der vorgelegten Kosten kann man davon ausgehen, dass die Durchschnittskaufkosten für eine bestehende Wohnung in manchen Ländern doppelt so hoch sind wie in anderen. Es ist jedoch möglich, dass diese Spanne noch breiter ist, denn zu den Ländern, die keine Zahlen vorlegen konnten, gehören einige der Länder, die Probleme der Wohnungskosten erwähnt haben (Deutschland, Irland, Schweden).

Tabelle 6 : Kosten der Wohnungen

	Durchschnittspreis für bestehende Wohnungen ¹		Entwicklung des Durchschnittspreis pro m ² oder des Wohnungspreises in ¹	
	Durchschnittliches Appartement	Durchschnittliches Haus	Bestehende Wohnung	Neubauten
Deutschland			--	--
Österreich	±90.000 ? ² (1997)	--	+0,9 %	--
Belgien		66.931 à 114.031 ? ³	+3,4 à + 7 %	+7,8 %
Dänemark	94.304 ? ⁴	121.848 ? ⁴	+9,3 à +12,8 %	--
Spanien	--	--	+14,5 %	+4,3 %
Finnland	--	--	+11,4 %	+3,3 % (04/2000-2001)
Frankreich	73.175 ? (1998)		--	+7 %
Griechenland	--	--	--	--
Irland	--	--	+14 % (2000)	+13 % (2000)
Italien	97.500 à > 195.000 ? ⁵		--	--
Luxemburg	--	--	+3 à +13 % (1997)	+1,5 à +13,2 % (1997)
Niederlande	197.394 ?		+15,4 %	+4,4 à +5,6 %
Portugal	--	--	--	--
Vereinigtes Königreich	175.915 ? ⁴		--	--
Schweden	--	--	--	--

--: Angaben nicht verfügbar

1: Entwicklung im Laufe des Jahres 1999, außer anderer Vermerk

2: Auf der Grundlage einer Wohnung von 65 m².

3: Je nach Region

4: Konversionsrate Januar 2000.

5: Je nach Zone, für eine Wohnung von 65 m².

Die relativen Steigerungen fallen noch unterschiedlicher aus, von einer gewissen Stabilität bis zu einer Steigerung von 15% in einem Jahr. In beinahe allen Fällen geht die Steigerung – manchmal erheblich – über die Entwicklung des Verbraucherpreisindex hinaus. Anders ausgedrückt, der wirkliche Preis für Wohnungen geht beinahe überall nach oben.

Der Preis des Neubaus geht auch viel schneller als der Verbraucherpreis nach oben, was aber von Land zu Land auch unterschiedlich ist. Die einzige Ausnahme ist Österreich mit leicht rückläufigen Preisen (präzise Zahl nicht verfügbar).

4.2.2. Ausgaben der Haushalte für die Wohnung

Diese Zahlen können nur schwierig von Land zu Land verglichen werden, da es sich um unterschiedliche Bezugsjahre und unterschiedliche Definitionen (die berücksichtigen Ausgaben) oder andere Berechnungsweisen (Abzug der Wohnprämien) handelt.

Alle Länder, für die Angaben zur Verfügung stehen, zeigen eine Erhöhung der Haushaltsausgaben. Die jüngste Entwicklung ist ganz besonders in Spanien spektakulär.

In den meisten Ländern ist der Anteil der von den Haushalten für die Wohnung aufgewandten Einkünfte ziemlich hoch, besonders wenn man berücksichtigt, dass gewisse Einkommensklassen – besonders die niedrigen – mehr Anstrengungen leisten müssen als der Durchschnitt.

Tabelle 7: Ausgaben der Haushalte für die Wohnung

	Jahr	In % der Gesamtausgaben		Entwicklung
		Durchschnitt	Maximum (pro Einkommensklasse)	
Deutschland	1998	20-25	--	--
Österreich	1999	20,5	--	Von 1986 bis 1999 Steigerung, die doppelt so hoch ist wie Preisindex
Belgien	1997-98	27,0	>35	Schnelleres Wachstum als Preisindex
Dänemark	1998	21,7	>28	--
Spanien	2000	31,7	--	26,6 in 1999
Finnland	1996	19,0	29,0	--
Frankreich	1996-97	23,0	33,4	--
Griechenland	1994	19,0	--	--
Irland	1994-95	9,8 ¹	--	--
Italien		--	--	Steigerung von 20% ²
Luxemburg	1993	36,1	42,1	--
Niederlande	2000	25,3 à 33,9	--	--
Portugal	1994-95	20,6	--	+ 6,3 % im Vergleich zu 1989-90
Vereinigtes Königreich		--	--	--
Schweden	1997	25,0	--	20,0 % in 1985

--: Angaben nicht verfügbar

1: Heizung und Strom nicht inbegriffen

2: Bezugsjahr nicht angegeben

4.2.3. Darlehen

Auch die für den Kauf einer Wohnung angegangenen Darlehen entwickeln sich unterschiedlich – sowohl nach oben als auch nach unten. Diese Variationen können sich teilweise durch das berücksichtigte Jahr erklären lassen, da 1999 in den meisten Ländern ein Rekordjahr aufgrund der schwachen Zinssätze war. Die unterschiedlichen Zinssätze scheinen bei den Unterschieden zwischen den Ländern keine große Rolle zu spielen, da sie von Land zu Land nur wenig unterschiedlich sind (siehe Tabelle 2). Gewisse Nachholeffekte von einem Jahr ins andere spielen sicher eine Rolle.

Der Durchschnittsbetrag der Darlehen ist von einem Mitgliedsstaat zum anderen vergleichbar – jedenfalls für die Länder, die Zahlen vorlegen können – außer in Irland, wo der Betrag deutlich höher ist.

Tabelle 8 : Darlehen für die Wohnung

	Gesamtbetrag (Mio. ?)	Anzahl	Betrag pro Darlehen (?)	Entwicklung der Anzahl im Vergleich zum Vorjahr ¹
Deutschland	--	--	--	--
Österreich (1998)	9.520	--	--	--
Belgien (1999)	17.620	275.173	64.032	+35,2 %
Dänemark	--	--	--	--
Spanien	32.913	480.895	68.441	+19,8 %
Finnlande (2001)	24.724	--	--	+10,4 %
Frankreich (1999)	72.456	914.000	79.254	+2,9 %
Griechenland	--	--	--	--
Irland	9.015	80.586	111.868	+3 %
Italien	--	--	--	--
Luxemburg	--	--	--	+ 71 % zwischen 1990 und 1999
Niederlande	--	510.039	--	-23,3 %
Portugal	10.893	182.604	59.654	-22,3 %
Vereinigtes Königreich	--	--	--	--
Schweden (03/1999- 2000)	3105	--	--	--

--: Angaben nicht verfügbar

1: Außer anderer Angabe

4.2.4. Investitionen in Wohnungen

Tabelle 9 : Investitionen in Wohnungen

	Absolute Zahlen (Mio. ?)	% der Gesamt- investitionen	% des PIB	Bezugspunkt/ Zeitraum
Deutschland (2000)	149.297	--	7,3	--
Österreich (1998)	--	--	6,4	6,8 % des PIB in 1996
Belgien	--	--	--	--
Dänemark (2000)	8.069	20,7	4,6	4,3 % des PIB in 1999
Spanien (1999)	--	21,1	7,4	7,0 % des PIB in 1998
Finnland (1999)	--	--	3,7	--
Frankreich (1999)	--	24,49	--	+ 18,8 % in 1999
Griechenland	--	--	--	--
Irland	7.640	--	10,9	8 % des PIB in 1996
Italien	--	--	--	--
Luxemburg	--	--	--	--
Niederlande (1999)	22.065	26,6	5,9	5,8 des PIB in 1996
Portugal	--	--	--	--
Vereinigtes Königreich	--	--	--	--
Schweden	--	11,0	--	--

--: Angaben nicht verfügbar

Die Angaben über die Investitionen in Wohnungen bestätigen die wirtschaftliche Bedeutung des Sektors. Je nach Mitgliedsstaat stellt der Wohnungsbereich 11 bis 26% der Gesamtinvestitionen und 3,7 bis mehr als 10% des PIB dar. Die Investitionszahlen scheinen

ziemlich gut die jüngste Baudynamik darzustellen (siehe 4.1), mit einem besonders hohen Prozentsatz in Irland und einer schwachen Rate in Schweden.

Laut den verfügbaren Zahlen steigt der Anteil der Wohnungen im PIB zumindest schwach in den meisten Ländern.

4.2.5. Öffentliche Ausgaben für das Wohnwesen

Die Struktur der öffentlichen Ausgaben für das Wohnwesen stellen die Vielfalt der Hilfssysteme dar. Selbst wenn für die meisten Länder die Durchschnittsausgaben pro Einwohner die gleichen sind, so ist die Aufteilung zwischen Investitionshilfe und individuelle Hilfe von Land zu Land unterschiedlich. Festgehalten werden die bedeutenden Investitionsbeträge in Österreich und den Niederlanden (vor allem über Steuervorteile im letzten Fall) und der bedeutenden Beträge, die für Wohnhilfen in Frankreich, Dänemark und Schweden aufgewandt werden.

Tabelle 10: öffentliche Ausgaben für das Wohnwesen

	In Millionen ?			In ? pro Einwohner		
	Investitions- hilfen	Steuer- vorteile	Individuelle Hilfen	Investitions- hilfen	Steuer- vorteile	Individuelle Hilfen
Deutschland	14.752		3.426	--	--	--
Österreich (1998)	2.544		145	314		18
Belgien (1999)	539 ¹			53 ¹		
Dänemark	956 ²		1.154	179		217
Spanien	501			--		
Finnland	454	353	824	--	--	--
Frankreich (2001)	1925	8.268	13.446	33	141	230
Griechenland	--	--	--	--	--	--
Irland	--	--	--	--	--	--
Italien	--	--	--	--	--	--
Luxemburg	--	--	--	--	--	--
Niederlande (1999)	263 ³	5.445	1.530	17	343	96
Portugal (1999)	133	611	463	13	62	47
Vereinigtes Königreich	9.534 ^{2,4}			--		
Schweden	460 ²	--	1.872 ²	52	--	210

--: Angaben nicht verfügbar

1: Betrag der Regionalhaushalte, ohne Steuermaßnahmen

2: Konversionsrate Januar 2000

3: Betrag der Lokalisierungszuschüsse (BLS) und der Wohnzuschüsse (BWS)

4: Nur England

Der Vergleich mit den vorherigen Landesberichten macht deutlich, dass die Hilfen in Form von Wohnbeihilfen steigen, während die Investitionen sich unterschiedlich verändern, wahrscheinlich aufgrund der Tatsache, dass sie mehr von den Konjunkturschwankungen im Bauwesen abhängen.

4.3. Qualität der Wohnungen

4.3.1. Qualität des Bestandes

Die meisten Mitgliedsstaaten denken, dass die Qualität Ihres Wohnparks im allgemeinen zufriedenstellend ist. Einige nennen jedoch einige Bereiche des Parks, die ein Problem darstellen, besonders die privaten Mietwohnungen in den Städten und den alten Industriezentren, sowie ein Teil der Sozialwohnungen.

Mehrere Staaten nennen Statistiken über die Wohnqualität. Dabei werden zwei Kriterien eingesetzt : einmal das Alter der Wohnung und einmal die Grundausstattung – Sanitär, WC, Bad, manchmal Zentralheizung. Angaben über die Festigkeit, die Sauberkeit und die Sicherheit der Wohnungen sind ziemlich selten.

Der Anteil der Wohnungen, die keine Grundausstattung haben, liegt bei 4 bis 15 %. Diese Veränderungen scheinen jedoch teilweise mit unterschiedlichen Definitionen zusammenzuhängen. Im Inneren eines gleichen Landes kann es große Unterschiede geben. So gibt es einen Unterschied Stadt – Land.

Die Kriterien bzgl. Alter der Wohnung sind auch nur schwer zu vergleichen, da die Bezugsperioden anders ausfallen. Auch hier kann es Unterschiede von einer Region zu anderen geben.

Einige Länder unterstreichen die Bedürfnisse der Renovation bezogen auf die Dauerhaftigkeit, die Energiewirksamkeit und Umweltaspekte.

4.3.2. Rehabilitation /Modernisierung der bestehenden Wohnungen

Obwohl die Renovationsarbeiten gut laufen, zeugen die Politiken der Mitgliedsstaaten von unterschiedlichen Verhaltensweisen, die unter anderem mit der Entwicklung des Bedarfs und dem wirtschaftlichen und Haushaltsrahmen zusammenhängen.

<p>? In Portugal ist die Renovation die wesentliche Achse der jüngsten Wohnungspolitik, unter anderem anhand des Modernisierungspaktes des Wohnungsparks (PMPH) und des Programms für Solidarität und Hilfe für die Rehabilitation des Wohnparks (SOLARH). Eine bedeutende Maßnahme dieses politischen Willens ist die MWST-Reduzierung von 17% auf 5 % bis zum Jahr 2002 für Konservierungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie für die Arbeiten, die in alten Mietgebäuden oder in Gebäuden, die von den Fonds der Sozialprogramme unterstützt werden, durchgeführt werden. Diese Reduzierung musste jedoch mit den europäischen Behörden verhandelt werden.</p> <p>? In Frankreich konnten durch staatliche Hilfsprogramme rund 340.000 Wohnungen pro Jahr von 1997 bis 1999 verbessert werden</p> <p>? Italien hat während der letzten Jahre Steuerbestimmungen zur Erleichterung der Instandhaltung getroffen.</p> <p>? In Österreich sind wie bereits erwähnt im Jahr 2000 die geltenden Renovationshilfen eingestellt worden</p> <p>? In Finnland sind die Renovationshilfen aufgrund der Dynamik der Neubauten reduziert worden</p> <p>? In Schweden hatten die Reduzierungen der Renovationshilfen in den 90er Jahren negative Auswirkungen. Die Rentabilität der Verbesserung ist nicht immer ausreichend für die Besitzer, so dass ihre Inertie eine weitere Verschlechterung der Lebensqualität in den bereits benachteiligten Zonen zur Folge hat.</p>
--

Die Renovationspolitik rechtfertigt sich nicht nur durch Probleme der Sauberkeit, da die Wohnungen meistens guter Qualität sind (siehe 4.3.1). Mehrere Länder (Belgien, Irland und das Vereinigte Königreich) erwähnten jedoch das prioritäre Ziel der Verbesserung der Qualität in Sozialwohnungen.

Die Modernisierung (insbesondere im Hinblick auf die dauerhafte Entwicklung) und die Anpassung auf die Entwicklung des Bedarfs sind auch bedeutende Gründe. Der wirtschaftliche Aspekt des Sektors, insbesondere hinsichtlich der Beschäftigung, rechtfertigt es auch, Finanzmittel für die Renovation freizugeben, insbesondere wenn der Bedarf an Neubauten beschränkt ist.

- ? In Österreich sind die öffentlichen Renovationshilfen ab 2000 gestrichen worden. Die Stellenstreichungen, die dadurch in der Renovationsbranche zu erwarten wären, könnten vermieden oder reduziert werden, indem neue Maßnahmen zur Modernisierung oder Verbesserung des bestehenden Parks in Wien, insbesondere im Hinblick auf Energieaspekte, eingeführt werden.
- ? In Portugal soll die jüngsten Steigerung der Anzahl Wohnungsreinnovationen die Dynamik in diesem Sektor verstärken, so dass die Rehabilitation rund 30% der Bevölkerung des Bausektors wie in den anderen Ländern beträgt
- ? In Deutschland gehen die Investitionen im Wohnungsbereich zur Hälfte an die Arbeiten am bestehenden Park.
- ? In Finnland werden 40% der Stunden des Bausektors der Renovation gewidmet, es handelt sich um einen sehr starken Bereich des Sektors.
- ? In den Niederlanden sind die Investitionen in die Verbesserung und die Instandhaltung der Gebäuden seit einigen Jahren gestiegen.

Der Ansatz weitet sich in gewissen Aspekten auf einen allgemeineren Ansatz der Stadtrenovation aus (Dänemark, Frankreich)

4.3.3. Technische Entwicklung

Mehrere Mitgliedsstaaten erwähnen allgemeine Maßnahmen zur Verbesserung der technischen Aspekte des Baus und der Wohnungen (siehe auch 2.1.6)

- ? In Deutschland ist ein "Kompetenzzentrum" geschaffen worden, um die Information über den wirtschaftlichen und ökologischen Bau bei den lokalen Behörden, den Architekten, den Ingenieuren, den Kunden und den Handwerkern zu sammeln und zu verteilen. Ein auf Internet basiertes Informationsnetz wird gerade eingeführt. Das Zentrum wird auch zur Aufgabe haben, den Erfahrungsaustausch bzgl. neuer Entwicklungen in diesem Bereich zu fördern
- ? In Dänemark besteht eines der Ziele des Städtischen Umweltplans darin, Modellgebäude zu errichten, die eine Umsetzung eines innovativen Ansatzes für den Entwurf von Gebäuden unter Berücksichtigung von ökologischen und architektonischen Faktoren darstellen. Nach einem Wettbewerb sind drei ECO-HOUSE 99 durchgeführt und bewertet worden.
- ? Spanien erwähnt seine Aktivitäten im Rahmen des Programms Habitat, unter anderem die Teilnahme am dritten Wettbewerb von guten Praktiken zur Verbesserung der Lebensbedingungen, der von der Generalversammlung der Vereinten Nationen organisiert wird, wobei das Ziel darin besteht, die Debatte über die nachhaltige Stadt und den Erfahrungsaustausch zu fördern.
- ? Finnland untersucht neue Konzepte der Stadtentwicklung.

? Griechenland hat vor kurzem seinen Generalkodex für das Bauwesen sowie den Kodex über den Erdbebenschutz verändert sowie einen Kodex über Beton zur Verbesserung der Qualität und Sicherheit der Gebäude verabschiedet

? In den Niederlanden ist ein neues Baudekret vorgesehen, das gesteigerte Qualitätsanforderungen und eine Vereinfachung der Bestimmungen enthält. Die Neubauten müssen unter Berücksichtigung des gesamten Lebenszyklus untersucht werden. In diesem Sinne ist ein Hilfs- und Vorführungsprogramm über den flexiblen und abbaubaren Industriebau eingeführt worden.

? Das Vereinigte Königreich hat eine Initiative "Planung und Qualität" für den Entwurf der Gebäude eingeführt und einen Führer für den Sozialen Wohnungsbau aufgestellt.

Zahlreiche technische Aspekte, die von den Mitgliedsstaaten erwähnt werden, betreffen die Energiewirksamkeit, die thermische Isolation und die Benutzung von alternativen Energiequellen. Die getroffenen Maßnahmen werden auch durch die Reduzierung der CO²-Emissionen rechtfertigt.

Andere besondere Aspekte betreffen die Entwicklung des Holzbaus (Finnland und Irland), die Ventilationssysteme (Finnland und Schweden), die Schalldichte (Finnland) und die Sicherheit und der Zugang (Irland und die Niederlande)

4.3.4. Politik der nachhaltigen Entwicklung

Zahlreiche Betrachtungen beziehen sich auf die Herausforderungen der nachhaltigen Entwicklung im Wohnungsbau und die Maßnahmen, die in diesem Punkt getroffen worden sind (siehe 2.1.6). Der Vergleich mit den vorherigen Versionen der Nationalberichte dient dazu, eine steigende Präsenz dieses Themas zu unterstreichen.

Das Thema der nachhaltigen Entwicklung scheint besonders in den skandinavischen Ländern entwickelt zu sein. Andere Länder führen diese Sorgen nach und nach in die unterschiedlichen Bereiche ein, insbesondere die Energiewirksamkeit und die Benutzung von alternativen Energieformen. Die Berücksichtigung des Konzeptes, die allgemeine Gültigkeit und der Fortschritt bei der Umsetzung scheinen jedoch von Land zu Land sehr unterschiedlich.

4.3.5. Sanitätsprobleme

Die im Sanitätsbereich anstehenden Herausforderungen und die zu führenden Politiken werden unter Punkt 2.1.6 erwähnt.

===

Dankesworte

Die belgische Präsidentschaft, die Regionalen Minister für Wohnungsbau, der Berater und der Focal Point bedanken sich bei allen Europäischen Wohnungsbauministern, ihren Verwaltungen und den Focal Points für ihren Beitrag zu dieser Synthese; sie bedanken sich ganz besonders bei der portugiesischen, französischen und schwedischen Präsidentschaft für ihren Beitrag zum Erfolg der seit zwei Jahren geführten Überlegung zum Thema Zugang zum Wohnungsbau.

Sie hoffen, dass dieses Papier es ihnen ermöglicht, einerseits eine globale Vision über die Entwicklung der Wohnungsbaupolitiken auf europäischer Ebene zu erhalten und andererseits die notwendigen Schlüsse für die in ihren Staaten zu führenden Politiken zu ziehen.