

**Fachtagung: Europäisches Sozialmodell – der österreichische Wohnbau  
als Best Practice?**

Alexis Mundt

**Der niederländische Fall –  
Konsequenzen für EU-Staaten**



Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH.  
PF 2, A 1020 Wien  
+43 1 968 6008  
mundt@iibw.at  
[www.iibw.at](http://www.iibw.at)

# Überblick

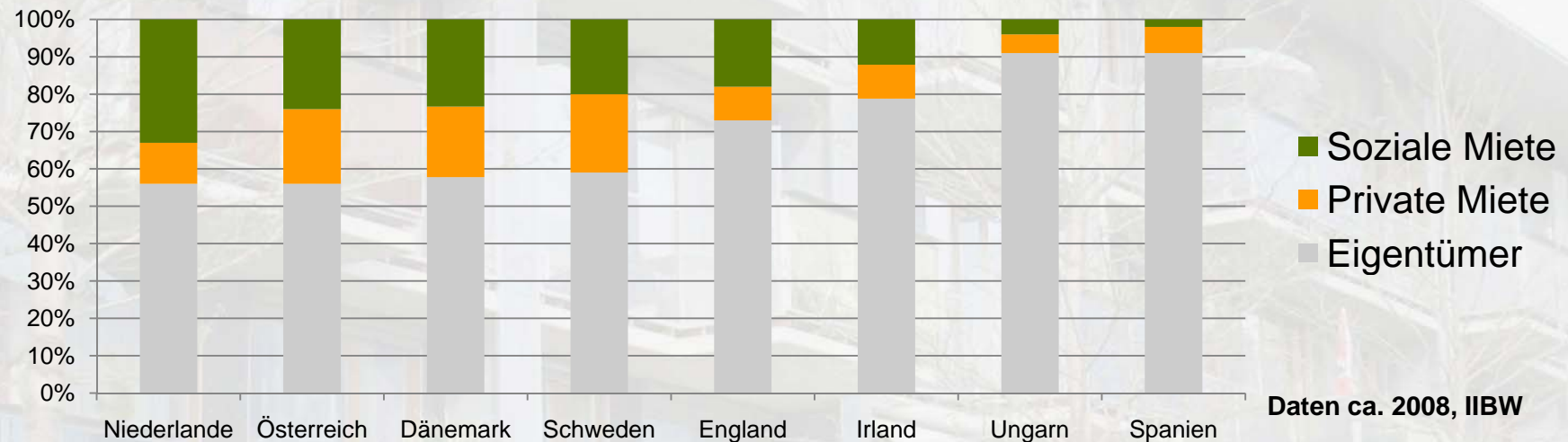
- Grundlegendes zum niederländischen Wohnungsmarkt
- EU-Recht und soziale Wohnungssektoren
- Der niederländische Fall: Chronologie
- Ergebnis: mögliche Auswirkungen auf EU-Staaten und Österreich

# Grundlegendes zum niederländischen Wohnungsmarkt

- Starker staatlicher Eingriff über indirekte Förderungen, mittlerweile vor allem im Eigentumssegment
- Umstellung auf Wohnbeihilfen
- Starke Dynamik bei Wohnungspreisen
- Dominierende Bedeutung des sozialen Mietsegments

## Das soziale Mietsegment

- 430 Wocos („Woningcooperaties“)
- Dominante Position, aber Rückgang des Bestandes



- Unabhängiger Sektor, aber gestützt durch Fonds
- Weites Tätigkeitsfeld
- Weitreichende Mietenregulierung

# EU-Recht und soziale Wohnungssektoren

- Subsidiaritätsprinzip versus Wettbewerbsrecht
- Liegt eine staatliche Beihilfe vor? (Art. 107 Reformvertrag)
  - Unternehmen (wirtschaftliche Tätigkeit)?
  - Finanzierung aus öffentlichen Mitteln (dem Staat zuzurechnen)?
  - Selektive Begünstigung?
  - Verfälschung des Wettbewerbs?
  - Beeinträchtigung des internationalen Handels?

- Handelt es sich um eine Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse: DAWI ? (Art. 106 (2) Reformvertrag)  
„Altmark-Kriterien“ von 2003:
  - Gemeinwohlverpflichtung?
  - Betrauungsakt?
  - Berechnung der Ausgleichszahlungen?
  - Vorkehrungen gegen Überkompensierung (d.h. Überwachung)?
- Monti-Kroes-Paket 2005 bis 2007:  
Entfall der Notifizierungspflicht und Sonderregelungen für Sozialen Wohnbau

## Der niederländische Fall: Chronologie

- Erste Beschwerde des Verbands institutioneller Investoren bei der Kommission (IVBN)
- 14. Juli 2005: Brief der Kommission an die niederländische Regierung
- Konsultationen zwischen niederländischer Regierung und Kommission
- Seit 2005 bis aktuell: Breite Diskussion über Rechte und Pflichten sowie Zukunft der Wocos (Minister kommen und gehen)
- 3. Dezember 2009: Brief der niederländischen Regierung mit Änderungsplänen
- 14. Jänner 2010: Endgültige Kommissionsentscheidung
- 30. April 2010: Beschwerde zahlreicher Wocos beim EuGH

# Endgültige Kommissionsentscheidung Jänner 2010

- Sozialer Wohnbau für „benachteiligte Bürger und sozial schwache Gruppen“
- Kommerzielle Aktivitäten auf Marktbasis
- Angebot an sozialen Wohnungen anpassen

## Details (Vorschlag Regierung!):

- Einkommensgrenze € 33.000
- Maximale Sozialmiete: € 650
- 90/10-Belegungsregel
- Mechanismus der Überwachung und Sanktionen
- Getrennte Buchführung

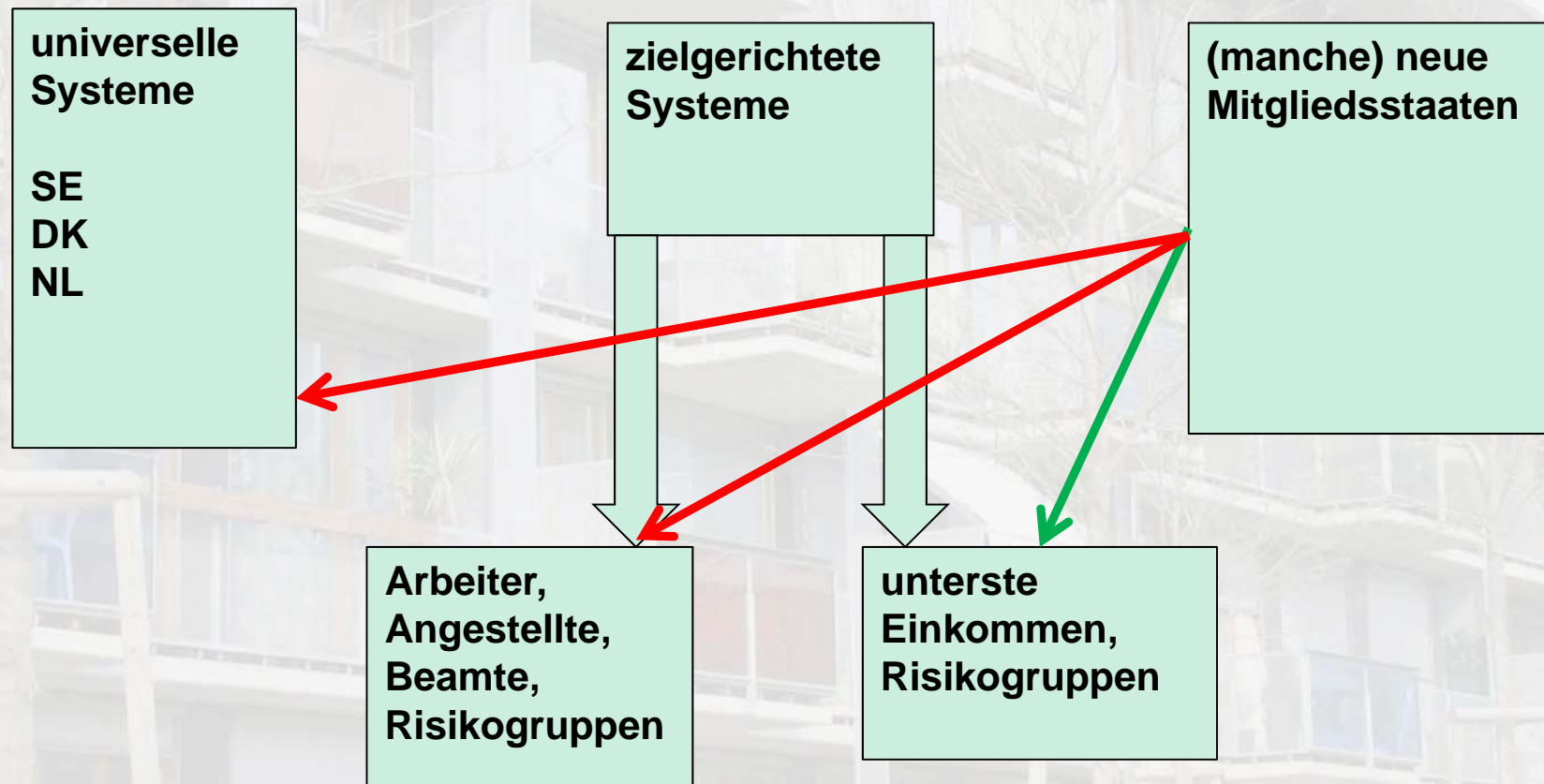
## Auswirkungen auf die Niederlande?

- Umsetzung über nationale Gesetze, vor allem ab 2011
- Exklusion von mittleren Einkommensbezieherern
- Segregation? Residualisierung?
- Schwierigkeiten bei der Finanzierung kommerzieller Tätigkeiten
- → Schwierigkeiten bei sozialen Tätigkeiten
- Einbruch beim Neubau
- Abbau von „Überkapazitäten“

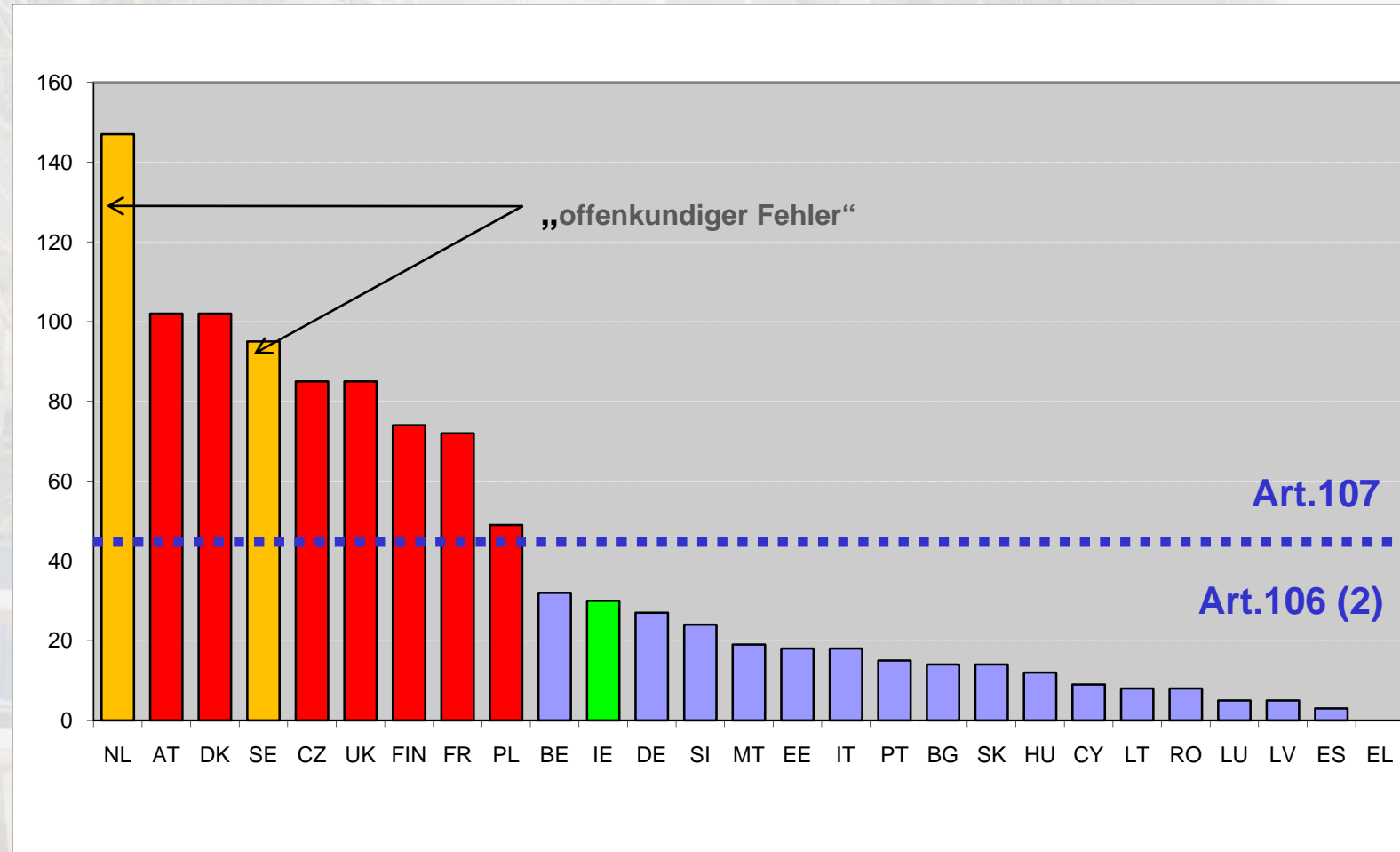
**→ Wachsende Probleme bei der Leistbarkeit!**

# Auswirkungen auf EU-Staaten?

- Unterschiede zwischen wohnungspolitischen Systemen



# Wohnungseinheiten im „sozialen“ Sektor pro 1000 Einwohner L. Ghekieres Zukunftsszenario



# Auswirkungen auf Österreich?

- Die Details der Entscheidung sind sicher nicht 1:1 für Österreich relevant
- Unterschiede:
  - NL Regierung war an Neuregelung des Sektors interessiert
  - WBF-Gesetze und Kostenmieten
  - Aufsicht durch Bundesländer
  - Einkommensgrenzen vorhanden

- Einkommensgrenzen (2009)

	Salzburg	Steiermark	Burgenland	Oberösterreich	Wiener Wohnen	Wien Sonstige Mietwohnungen nach § 12 oder § 14 WWFSG	Niederlande
1 Person	2.300	2.800	2.700	3.100	2.300	2.800	2.750
2 Personen	3.600	4.300	4.000	4.600	3.500	4.200	
3 Personen	3.900	4.600	4.400	5.000	3.900	4.700	
4 Personen	4.400	5.000	4.600	5.400	4.400	5.300	

Nettoeinkommen 12mal

## Aber:

- Die Notwendigkeit der Altmark-Kriterien wurde hervorgehoben
- Antizipatives Verhalten ist möglich:
  - Klare Betrauung mit Gemeinwohlverpflichtung?
  - Bevorzugung von Risikogruppen?
  - Klare Trennung zwischen Gemeinwohlverpflichtung und kommerzieller Tätigkeit?
  - Bündnispartner?

## Ergebnisse:

- EU-Kommission befürwortet zielgerichtete Definition von DAWIs im Bereich des Sozialen Wohnbaus
- Universelle Gemeinwohlverpflichtungen in der Defensive
- Wettbewerbsrecht mit Auswirkungen auf des Europäische Sozialmodell

## Aber:

- Entscheidung basiert auf Vorschlägen der Regierung
- Entscheidung entsteht im Zuge von Verhandlungen
- Einbindung von Akteuren ist notwendig
- Antizipative Anpassung ist möglich



**Danke für die  
Aufmerksamkeit!**

**Rückfragen:  
[mundt@iibw.at](mailto:mundt@iibw.at)**