

Stellungnahme des Ausschusses der Regionen „Wohnungswesen und Regionalpolitik“

(2007/C 146/02)

- Beim Wohnungswesen geht es nicht nur um die Gebäude, sondern auch um die Gebiete und Gemeinschaften, in denen wir leben. Die Wohnungsagenda umfasst das Bemühen um sicherere, sauberere und grünere Gebiete in unseren Städten und Regionen, in denen die Menschen sich voll entfalten und Kontakte miteinander pflegen können. Bei Wohnungsfragen geht es auch um den Zugang zum Arbeitsmarkt, zu Verkehrsmitteln und Dienstleistungen und um die Schaffung einer hochwertigen Umwelt. Obwohl das Wohnungswesen keine spezifische Zuständigkeit der Europäischen Union ist, wirken sich doch viele Maßnahmen direkt oder indirekt auf Wohnungsfragen aus. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen in puncto städtische Umwelt, Energieeffizienz, erneuerbare Energien, Lärmbelästigung und Gesundheit, aber auch die Vollendung des Binnenmarkts für Dienstleistungen und die Wettbewerbspolitik.
- Die neuen Mitgliedstaaten können bis zu drei Prozent der Zuweisung an die betreffenden operationellen Programme bzw. 2 % der gesamten EFRE-Zuweisung im Bereich des Wohnungswesens verwenden. Die Stellungnahme bietet praktische Hinweise und Beispiele für bewährte Verfahren aus allen EU-Mitgliedsländern, die als Orientierungshilfen für die Ausgaben dienen sollen. Dies beinhaltet Vorschläge zur Optimierung der konkreten Beziehung zwischen Landschaft und Gebäuden, Wohnhäusern, Arbeitsplätzen und örtlichen Dienstleistungen, der Energieeffizienz und nachhaltigen Entwicklung sowie der Vermeidung der Gettoisierung in Wohngebieten.
- Sämtliche Mitgliedstaaten sollten sich mit der Bedeutung von Ausbildungsmaßnahmen für den Aufbau eines nachhaltigen Gemeinwesens beschäftigen. Durch die Ausbildung der örtlichen Bewohner in Kompetenzen, die sie zur Verbesserung ihres Wohngebiets, zur Anlage von Grünflächen und zur Verbesserung der Energieeffizienz benötigen, können Lösungen für Elendsviertel und neue Beschäftigungsmöglichkeiten gefunden werden.

DER AUSSCHUSS DER REGIONEN

aufgrund des Schreibens des Europäischen Parlaments vom 28. September 2006, in dem der Ausschuss der Regionen gemäß Artikel 265 Absatz 4 des Vertrags zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft um Stellungnahme zum Thema „Wohnungswesen und Regionalpolitik“ ersucht wird;

aufgrund des Beschlusses seines Präsidenten vom 20. November 2006, die Fachkommission für Kohäsionspolitik mit der Ausarbeitung einer diesbezüglichen Stellungnahme zu beauftragen;

gestützt auf den Entwurf eines Berichts des Europäischen Parlaments zum Thema „Wohnungspolitik und Regionalpolitik“ (2006/2108(INI)) (Berichterstatter: Alfonso Andria (IT/ALDE));

gestützt auf seine Stellungnahme zum Thema „Die Kohäsionspolitik und die Städte: Der Beitrag der Städte und Ballungsräume zu Wachstum und Beschäftigung in den Regionen“, CdR 38/2006 fin;

gestützt auf die Schlussfolgerungen des informellen Ministerratstreffens zum Thema „Zukunftsfähige Gemeinwesen“ am 6./7. Dezember 2005 in Bristol;

gestützt auf die Mitteilung der Europäischen Kommission zum Thema „Die Kohäsionspolitik und die Städte: Der Beitrag der Städte und Ballungsräume zu Wachstum und Beschäftigung in den Regionen“

gestützt auf den „Vorschlag für eine Europäische Charta für Wohnen“ der Intergruppe URBAN des Europäischen Parlaments;

gestützt auf den von der Fachkommission für Kohäsionspolitik am 11. Dezember 2006 angenommenen Entwurf einer Stellungnahme (CdR 345/2006 rev.1) (Berichterstatterin: Flo Clucas, Mitglied des Stadtrats von Liverpool (UK/ALDE));

in Erwägung folgender Gründe:

- 1) Die Regierungschefs erzielten im Dezember 2005 einen Kompromiss, dem zufolge Wohnungsbaukosten im Rahmen der Strukturfonds nur für die neuen Mitgliedstaaten in begrenztem Umfang gemäß der EFRE-Verordnung (Artikel 7 Absatz 2) förderfähig sind: 3 % der Zuweisung an die betreffenden operationellen Programme bzw. 2 % der gesamten EFRE-Zuweisung. Ferner beschränken sich die Ausgaben auf Mehrfamilienhäuser und Sozialwohnungen und müssen innerhalb von Stadtentwicklungsprogrammen erfolgen. Durch die Zusammenarbeit zwischen der Kommission und der EIB wurden im Rahmen der Strukturfonds neue Instrumente wie JESSICA geschaffen, die Finanzprojekte im größeren Kontext der Stadtentwicklung ermöglichen.
- 2) Das Wohnungswesen ist keine spezifische Zuständigkeit der Europäischen Union, doch wirken sich viele Maßnahmen direkt oder indirekt auf Wohnungsfragen aus. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen in puncto städtische Umwelt, Energieeffizienz, erneuerbare Energien, Lärmbelästigung und Gesundheit, aber auch die Vollendung des Binnenmarkts für Dienstleistungen und die Wettbewerbspolitik.
- 3) Die lokalen und regionalen Gebietskörperschaften der Europäischen Union sind im Allgemeinen für Wohnungsfragen in ihrem Gebiet zuständig, und die städtischen Gebiete sind die größte Herausforderung für Wohnungsfragen.
- 4) Der Zugang zu menschenwürdigen Wohnungen ist eine wesentliche Voraussetzung für die Wahrung des gesellschaftlichen und territorialen Zusammenhalts in der Europäischen Union. Aus diesem Grunde besteht ein enger Zusammenhang zwischen dem Wohnungswesen und der Lissabon-Agenda. Menschenwürdige Wohnungen sind grundlegend für die Wettbewerbsfähigkeit der Regionen. Ohne ausreichenden hochwertigen Wohnraum können die Regionen keine Arbeitnehmer anlocken und an sich binden. Die Folge ist ihr wirtschaftlicher Niedergang.

verabschiedete auf seiner 68. Plenartagung am 13./14. Februar 2007 (Sitzung vom 13. Februar) folgende Stellungnahme:

Standpunkte des Ausschusses der Regionen

1. Wohnen ist ein Schlüsselfaktor für die Bekämpfung der sozialen Ausgrenzung und der Arbeitslosigkeit, es steigert die Lebens- und Arbeitsqualität unserer Städte, der ländlichen Gebiete und Regionen, fördert ein harmonisches Verhältnis innerhalb der Gemeinschaften und zwischen ihnen und trägt auch zur Erreichung der Ziele einer nachhaltigen Entwicklung bei.

2. Viele Städte und Regionen der Europäischen Union durchlaufen einen Erneuerungsprozess — oder müssen ihn durchlaufen — in Gebieten mit folgenden Merkmalen: minderwertiger Wohnraum, Versagen des Wohnungsmarktes, das durch den Niedergang der Wirtschaftsbasis verschärft wird, Verschlechterung der materiellen Struktur und der sozialen Infrastruktur (Bildungs- und Gesundheitswesen sowie Gemeinschaftsbeziehungen) in ihren Stadtteilen.

3. Beim Wohnungswesen geht es nicht nur um die Gebäude, sondern auch um die Gebiete und Gemeinschaften, in denen wir leben. Die Wohnungsagenda umfasst das Bemühen um sicherere, sauberere und grünere Gebiete in unseren Städten und Regionen, in denen die Menschen sich voll entfalten und Kontakte miteinander pflegen können. Bei Wohnungsfragen geht es auch um den Zugang zum Arbeitsmarkt, zu Verkehrsmitteln und Dienstleistungen und um die Schaffung einer hochwertigen Umwelt. So lautet die Agenda für „zukunftsfähige Gemeinwesen“. Diese Agenda umfasst zwei näher zu behandelnde Dimensionen: die territoriale und die soziale Dimension.

1. Die territoriale Dimension des Wohnungswesens

1.1 Die jahrzehntelange Vernachlässigung in vielen alten und vor allem in den neuen EU-Mitgliedstaaten hat eine Hinterlassenschaft an inadäquatem Wohnraum und ausgegrenzten Gemeinschaften hervorgebracht. Fehlende Investitionen in den Wohnungsbau haben in solchen Fällen zu einer *Gettoisierung* ärmerer, ausgegrenzter Gemeinschaften und damit zu Entfremdung geführt, die mitunter in soziale Unruhen und Gewalt umschlägt, wie vor kurzem in einigen Mitgliedstaaten zu beobachten war.

1.2 Stadtplanung ist ein essentielles Fundament künftiger Strategien, und die Wohnungsbaustrategien müssen mit den Raumplanungsstrategien der Regionen in Einklang gebracht werden. Die alten Mitgliedstaaten haben hierbei sowohl Erfolge als auch Misserfolge bei ihren Bestrebungen verzeichnet, städtische Zersiedlung (*sprawl*) und Verkehrsstatus zugunsten attraktiverer, lebenswerterer Städte zu bekämpfen, indem sie ein Identitätsgefühl für die eigene Gemeinde oder für das eigene Viertel gefördert und geschaffen haben. Die neuen Mitgliedstaaten müssen diese Erfahrungen berücksichtigen, um ähnliche Fehler zu vermeiden.

1.3 Aktionen zur Stadteilerneuerung werden sich je nach den örtlichen Gegebenheiten unterscheiden, sollten jedoch ganzheitlich sein und Maßnahmen zur Verbesserung des Bildungs- und Gesundheitsangebots sowie sonstiger öffentlicher Dienstleis-

tungen umfassen, Ausbildung, Beschäftigung und wirtschaftliche Chancen steigern, ein proaktives Stadtteilmanagement einführen, asoziales Verhalten bekämpfen, die Umweltqualität und Umweltgestaltung verbessern und gute öffentliche Verkehrsdienste gewährleisten [siehe Anhang, Beispiel 4].

1.4 Vorrang gebührt der Wiedernutzung verfallener Flächen und der Bodensanierung, um kompaktere Städte zu erhalten sowie städtische Zersiedlung (*sprawl*) und ein Übergreifen auf ländliche Gemeinden zu vermeiden. Oftmals ist dies kurzfristig teurer, hat jedoch langfristige Vorteile für den Zusammenhalt der Gemeinschaft, die Wiederverwendung von Ressourcen und den Arbeitsmarkt. Lokale und regionale Infrastruktursubventionen und -anreize eignen sich gut für eine entsprechende Förderung statt neuer Wohnungen auf der grünen Wiese.

1.5 Vorrang gebührt auch der Wiedernutzung, Erhaltung und Verbesserung architektonisch wertvoller Altbauwohnungen durch Fördermaßnahmen zur Sanierung und zum Wiederaufbau sowie zur Ansiedlung junger Menschen in Altstadtvierteln und in ländlichen an der Küste oder im Binnenland gelegenen Gebieten, die unter Landflucht und demografischer Alterung leiden.

1.6 Die Einrichtung öffentlich-privater Partnerschaften (ÖPP) zur Nutzung verfallener Flächen und zur Sanierung auffälliger Mehrfamilienhäuser kann nicht nur das Erscheinungsbild solcher Häuser verändern, sondern auch die Lebens- und Arbeitsqualität der Stadtteile steigern.

1.7 Kompakte Viertel mit hochwertigem Wohnraum unterschiedlicher Größe und Bewohnung besitzen eine Entwicklungs- und Bewohnerdichte, die integrierte Dienstleistungen, Geschäfte und Verkehrsmittel stützen und deren wirtschaftliche Lebensfähigkeit gewährleisten können. Das Wohnangebot muss mit öffentlichen Dienstleistungen einhergehen, und es ist darauf zu achten, dass eine optimale Bewohnerzahl aufrechterhalten wird, damit wichtige Dienstleistungen am Ort verbleiben. In Zeiten der städtischen Erneuerung im Wohnungswesen kann sich die Aufrechterhaltung der Bewohnerzahl unter Umständen als schwierig erweisen und das Dienstleistungsangebot infolgedessen beeinträchtigt werden. Die Mitgliedstaaten sollten anerkennen, dass kontinuierlich erbrachte Dienstleistungen in Zeiten des substantiellen Wandels in einer Gemeinschaft von großer Bedeutung sind.

1.8 Es bedarf eines ganzheitlichen Planungsansatzes, um die konkrete Beziehung zwischen Landschaft und Gebäuden, Wohnhäusern, Arbeitsplätzen und örtlichen Dienstleistungen zu verstehen. Die Projekte müssen gut zueinander und zu ihrer Umgebung passen. Bei der Wohnraumrenovierung oder dem Bau neuer Wohnungen müssen die Regionen und Gemeinden Fragen wie die Gestaltung berücksichtigen, um Delinquenz zu vermeiden und zugleich hochwertige Gebiete, eine nachhaltige Entwicklung und ein dauerhaftes Erbe zu schaffen und dabei den Bedürfnissen und Erwartungen ihrer örtlichen Gemeinschaften und der größeren Auswirkung auf den Zusammenhalt zu entsprechen.

1.9 Die Wertschätzung der Geschichte und des Erbes eines Viertels kann ein Schlüsselfaktor für dessen Attraktivität bei Investoren und Bewohnern sein. Die Nutzung statt die Kaschierung eines reichen industriellen oder städtischen Erbes kann Aufschwung und Wandel stimulieren, indem lebenswerte Orte mit einer starken Identität geschaffen werden, die die Gemeinschaft mit Stolz erfüllen. Daher sollte erst über den Erhalt, die Sanierung oder den Abriss von Häusern entschieden werden, nachdem die materiellen, ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Faktoren berücksichtigt wurden.

1.10 Sozialunternehmen, einschließlich Wohnungsbaugesellschaften, sind für die Wohnraumerneuerung in einigen Mitgliedstaaten von großer Bedeutung. Sie können für Stabilität sorgen und Fragen wie die Integration und die Zugänglichkeit von Vororten angehen sowie überforderten Gemeinschaften beistehen. Wohnungsbaugesellschaften sind als Anbieter von Sozialwohnungen flexibel und stehen in direktem Kontakt mit den Gemeinschaften; daher können sie Problemlösungen finden, die den Bedürfnissen der Bewohner gerecht werden. Darüber hinaus schaffen sie Arbeitsplätze und können Anreize für öffentliche und private Projektförderungen bieten [siehe Anhang, Beispiel 1 und 2].

1.11 Da der Klimawandel für die Politik Anlass zu immer größerer Sorge ist, sind eine energieeffiziente Gestaltung der Wohnhäuser, eine erschwingliche Beheizung und somit die Bewältigung der Brennstoffknappheit allesamt wichtig für die Gestaltung neuer Wohnungen. Allerdings ist auch die schlechte Isolierung in älteren Wohngebäuden zu beheben, denn so können zugleich Arbeitsplätze geschaffen und Energie gespart werden. Eine minderwertige bebaute Umwelt — der Wohnraum ist eine Komponente — trägt wesentlich zur schwachen Nachfrage in vielen Gebieten bei. Bei der Schaffung der Wohninfrastruktur müssen die Planer ökologisch nachhaltige Optionen von Anfang an berücksichtigen. So ist die Installation einer geothermischen Wasserbeheizung nicht nur energieeffizient, sondern verringert auch die Heizkosten. Die EU muss auf jeden Fall eine Energieverschwendung vermeiden, wenn sie die Ziele des Kyoto-Protokolls erreichen will. Diese Frage sollte bei der Stadterneuerung und bei Wohnmaßnahmen, vor allem im Rahmen der EU-Richtlinie über Energieeffizienz von Gebäuden, berücksichtigt werden.

1.12 Bei der Wohnraumgestaltung in Stadtvierteln ist zu überlegen, wie der Platz zwischen den Häusern genutzt wird und wie öffentliche Räume zwischenmenschliche Kontakte fördern können. Beispielsweise sind die Straßen für die Menschen zu bauen und dürfen nicht nur als Durchfahrtsstraßen für Fahrzeuge gelten. So genannte Wohnzonen, in denen die Bedürfnisse der Fußgänger und Anwohner Vorrang vor Fahrzeugen haben, sind ein Beispiel für räumliche Interaktion. In solchen Gebieten können Programme des zweiten Arbeitsmarktes und Ausbildungsmaßnahmen im Gartenbau die konkrete Wahrnehmung eines Gebietes verändern, das Wohlbefinden der örtlichen Bewohner steigern und wenig genutzten Boden in fruchtbare Grünflächen verwandeln.

1.13 Die Stadtteilplanung kann die Menschen bereits zu einem nachhaltigen, gesunden Lebenswandel animieren, zum Beispiel mit Dienstleistungen und Einrichtungen in Fußnähe ihrer Wohnung, Recyclingzentren, Parks, Spielplätzen und mit einer guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

1.14 In diesem Zusammenhang ist die Kommunikation mit den Bürgern und ihre Einbeziehung bereits in der Anfangsphase eines Sanierungsprojekts von grundlegender Bedeutung, um sie aktiv in den Erneuerungsprozess einzubinden und die materielle Erneuerung des Viertels mit einer Erneuerung des Sinns für Gemeinschaft, soziale Integration und sozialen Zusammenhalt zu verbinden. Sanierungsmaßnahmen müssen primär den Bewohnern und Bewohnerinnen nützen und dürfen nicht zu einer Verdrängung sozial schwächerer Bewohner und Bewohnerinnen führen.

1.15 Die Ausbildung der örtlichen Bewohner in Fähigkeiten, die sie zur Verbesserung ihres Wohngebietes, zur Anlage von Grünflächen und zur Verbesserung der Energieeffizienz benötigen, kann Lösungen für die beiden Probleme Arbeitslosigkeit und Entfremdung in problematischen Vierteln bieten [siehe Anhang, Beispiel 5].

1.16 Der Schwerpunkt der ÖPP liegt oftmals auf öffentlichen Infrastrukturprojekten wie Verkehr, Abfallbewirtschaftung und Bereitstellung von Versorgungsdiensten. Der Wert der ÖPP für die Stadtsanierung wurde zwar von einigen Organisationen anerkannt, könnte allerdings noch stärker zur Geltung gebracht werden. Eine Vorbedingung für eine solche Entwicklung wäre die Präzisierung des gemeinschaftlichen Rechtsrahmens der ÖPP, da gegenwärtig gewisse Unklarheiten bestehen in Bezug auf die Definition des Begriffs „intern“, die Zulassung von ÖPP für bestimmte gemischte Tätigkeiten im Bereich Sozialwohnungen und auf die Anerkennung bestimmter Einrichtungen des sozialen Wohnungsbaus als institutionelle ÖPP.

1.17 Die Stadtsanierung ist für die städtischen Behörden — in unterschiedlichem Maße in Europa — eine große Herausforderung und erfordert erhebliche Investitionen, seien sie finanzieller, kreativer oder organisatorischer Art. Viele Städte können diese Investitionsaufgaben nicht mehr aus eigener Kraft bewältigen — aufgrund leerer öffentlicher Kassen, begrenzter fachlicher Kompetenzen oder weil die damit verbundenen Risiken zu groß sind oder einfach deshalb, weil es gesetzliche Beschränkungen gibt (Begrenzung der Kreditaufnahme).

1.18 Die ÖPP können hierbei Unterstützung leisten, indem sie nicht nur zusätzliche Finanzmittel bereitstellen, sondern auch bei der Suche nach optimalen Lösungen behilflich sind, um jede Seite der Partnerschaft aus ihrer rein traditionellen Interessentenrolle zu lösen. Die komplementären Qualifikationen privater Partner können für die Projektleitung und eine leichtere Projektorganisation sinnvoll sein. Gemeinschaftsorganisationen, die flexibler als formelle kommunale Strukturen sind, eng mit informellen Netzwerken zusammenarbeiten und die langfristigen Interessen der örtlichen Gemeinschaft vertreten, können die Effizienz steigern und die Akzeptanz und Unterstützung seitens der Öffentlichkeit gewährleisten. Auf diese Weise können Projekte rascher abgeschlossen werden und sind langfristig nachhaltiger.

1.19 Es besteht jedoch die Gefahr, dass der Zufluss privater Finanzmittel zu einer künstlichen Preisinflation auf dem Wohnungsmarkt führt. Dies kann viele nachteilige Auswirkungen haben: Örtliche Gemeinschaften werden durch hohe Preise als Wohneigentümer verdrängt, Gemeinschaften zerbrechen, und die Menschen müssen aus ihrem Wohnort, von ihren Familien und unterstützenden Netzwerken fortziehen. In einer solchen Lage kann und muss der soziale Wohnungsbau eine entscheidende Rolle spielen. Er kann die Auswirkungen einer solchen Inflation verringern, und für örtliche Gemeinschaften können weitere Vorkehrungen getroffen werden, z.B. durch Programme für Miteigentum und niedrige Hypothekenzinsen. Diese Maßnahmen können die derzeitigen Bewohner zum Bleiben bewegen, neue Bewohner in ein auf der Kippe stehendes Gebiet locken und einen neuen wirtschaftlichen Impuls für die örtliche Wirtschaft geben.

2. Die soziale Dimension des Wohnungswesens

Allgemeine Maßnahmen für den Zugang der Bevölkerung zu Wohnraum

2.1 Zur Unterstützung der breiten Bevölkerung beim Zugang zu Wohnraum ist für ein passendes Mietangebot zu sorgen, müssen die Menschen durch Hilfen zum Erwerb von Wohneigentum ermuntert und beim Erhalt der baulichen Struktur ihres Hauses unterstützt werden, zum Beispiel durch Verringerung der Verwaltungskosten, dauerhaft niedrige Zinssätze und Steueranreize für bestimmte Gruppen sowie einen leichteren Zugang zu Bankprodukten. Anreize wie Subventionen für den Erhalt und die Begrünung von Gebäudefassaden können ebenfalls zur Entwicklung von Wohnungsstandards beitragen [siehe Anhang Beispiele 4, 5 und 6].

Maßnahmen für bestimmte Bevölkerungsgruppen

2.2 Oftmals gelingt der Aufbau integrierter Gemeinschaften über soziale, ethnische und religiöse Gräben hinweg, wenn die Wohnbedürfnisse und Wohnervwartungen der einzelnen Mitglieder der Gemeinschaft erfüllt werden, beispielsweise in Form von Möglichkeiten für Teileigentumsverhältnisse, einschließlich Miteigentum an Wohnraum und unterschiedlich großer Wohnungen für Großfamilien oder Alleinlebende. Der Bodenwert lässt sich für solch kostengünstige Optionen in Gebieten einsetzen, in denen die Gemeinde zur entsprechenden Nutzung ihres Bodenbesitzes bereit ist. Die Bedürfnisse von Glaubensgemeinschaften, etwa fließendes Wasser für rituelle Waschungen, sollten beim Bau neuer Wohnungen bzw. bei der Wohnungsvergabe ebenfalls berücksichtigt werden. Für Menschen mit Behinderungen und ältere Arbeitnehmer können adäquate Wohnungen, in denen sie ihr Leben lang bleiben können, ebenfalls wichtig sein.

2.3 Die Wohnwahl der Bürger kann dazu beitragen, dass Menschen mit ethnischem Hintergrund sich geballt in bestimmten Ortsteilen niederlassen. Dies ist an sich kein Problem, und es gibt viele Beispiele für erfolgreiche Gemeinschaften mit einem

hohen Anteil an Bewohnern einer bestimmten Volksgruppe. Es ist jedoch bedauerlich, dass in einigen Gebieten Schwarze und Angehörige ethnischer Minderheiten geballt in armseligen Privatwohnungen und verarmte Mitglieder der weißen Gemeinschaft in Sozialwohnungen leben. Fehlende Kontakte untereinander, zum Teil infolge der räumlichen Trennung, können Angst und Misstrauen schüren, die sich noch dadurch verschärfen, dass die einzelnen Volksgruppen infolge der getrennten Wohngebiete auch getrennte Schulen besuchen und getrennten Freizeitaktivitäten nachgehen.

2.4 Aufgrund des Musters wirtschaftlicher und sozialer Benachteiligung, mit dem viele Minderheiten oder ausgegrenzte Gemeinschaften konfrontiert werden, lautet das Ziel zahlreicher traditioneller Sanierungsstrategien und -programme, diese Probleme als Teil breit aufgestellter Maßnahmenpakete anzugehen. Wohnmaßnahmen müssen in diesen Programmen berücksichtigt werden und sollten auch Teil umfassenderer Überlegungen zur Auswirkung der Maßnahmen und Investitionen für eine erfolgreiche Sanierung sein.

2.5 Wichtig ist, dass Wohngebiete die Kultur der dort lebenden Gemeinschaften widerspiegeln. Örtliche Begegnungsstätten wie Gemeinschaftszentren, Orte der Religionsausübung, örtliche Märkte oder Fachgeschäfte sind für den Aufbau der Gemeinschaften von Bedeutung. Organisationen wie *Habitat for Humanity* (Wohnraum für die Menschheit) können Mechanismen für die Gestaltung neuer Wohnformen aufzeigen, die allen, aber insbesondere denen offen stehen, die aus religiösen Gründen Schulden oder Hypotheken ablehnen, indem sie die Möglichkeit bieten, ein Haus auf nicht traditionellem Wege zu erwerben.

2.6 Der demografische Wandel und die Mobilität der Arbeitnehmer in der EU sind beides Faktoren, die sich auf die Wohnbedürfnisse und Wohnansprüche auswirken. In einigen Städten und Regionen gibt es mehr leer stehende Häuser, da die Bewohner zur Arbeitssuche in andere Regionen gezogen sind und die Bewohnerzahl folglich geschrumpft ist. Viele Mitgliedstaaten werden mit neuen Problemen konfrontiert: dem Phänomen, dass die Menschen später eine Familie gründen, weniger Kinder geboren werden und ältere Menschen länger leben. Infolgedessen steigt die Nachfrage nach mehr Wohnraum für Alleinlebende. Die Regionen müssen sich sowohl der demografischen Herausforderungen als auch der Auswirkungen der Einwanderung und Migration von Arbeitskräften bewusst sein und ihre Wohnstrategien entsprechend anpassen.

3. Empfehlungen des Ausschusses der Regionen

3.1 Das Europäische Parlament sollte die mit dem oben genannten Bericht ⁽¹⁾ eingeleitete Debatte fortsetzen und in diesen Bericht den „Vorschlag für eine Europäische Charta für Wohnen“ der Intergruppe URBAN-Wohnen aufnehmen. Tatsächlich kann die EU die Wohnbelange ihrer Bürger als wichtigen Punkt der Agenda für Wachstum und Produktivität nicht permanent ignorieren.

⁽¹⁾ Entwurf eines Berichts des Europäischen Parlaments zum Thema „Wohnungspolitik und Regionalpolitik“ (2006/2108(INI)) (Berichtersteller: Alfonso Andria (IT/ALDE)).

3.2 Es muss anerkannt werden, dass das Wohnungswesen bei der Förderung des sozialen und wirtschaftlichen Wachstums eine Rolle spielt. Menschenwürdige Wohnungen in einem zukunftsfähigen Gemeinwesen, die zu einer hochwertigen Umwelt beitragen, sind Orte, in denen die Menschen gern leben. Die Attraktivität für die Bewohner lockt auch Investitionen an und fördert ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum.

3.3 Das Instrument JESSICA sollte für den Wohnungsbau in den neuen Mitgliedstaaten genutzt werden, da es die sonstigen EFRE-Initiativen für Stadterneuerung und Stadtentwicklung ergänzen kann. In diesem Zusammenhang empfiehlt der AdR, das Thema Wohnungswesen in den aus JESSICA förderfähigen Strategien für nachhaltige Stadtentwicklung zu berücksichtigen. Finanztechniken können bei der Umsetzung effektiver Wohnmaßnahmen sehr nützlich sein, insbesondere Mikrokredite für Haussanierungen und -renovierungen, die über die JEREMIE-Initiative förderfähig sind.

3.4 Die neuen Mitgliedstaaten sollten die Finanzmittel für die lokalen Gebietskörperschaften aufstocken, um die Probleme einer nachhaltigen Stadtentwicklung und dauerhafter Wohnungen anzugehen, die staatlichen Wohnungsstrategien (Programme) zur Förderung des Baus von Kommunal- und Sozialwohnungen voranzutreiben und Investitionsmittel für den Aufbau der Infrastruktur bereitzustellen.

3.5 Vorrang gebührt der Wiedernutzung aufgelassener Flächen und der Bodensanierung, um kompaktere Städte zu erhalten und die städtische Zersiedlung (*sprawl*) sowie ein Hineinwachsen in ländliche Gemeinden zu vermeiden.

3.6 Die Bürger sollten in die Stadterneuerung einbezogen werden, insbesondere im Falle einer Sanierung heruntergekommenen Stadtviertel, in denen bei den Bewohnern der Gemeinschaftssinn und die der Integration förderlichen sozialen Beziehungen wiederhergestellt werden müssen. Hierbei sollten Erfahrungen von EU-geförderten Projekten (z.B. INTERREG IIC POSEIDON) den Mitgliedstaaten zugänglich gemacht und berücksichtigt werden.

3.7 Sämtliche Mitgliedstaaten sollten sich mit der Bedeutung von Ausbildungsmaßnahmen für den Aufbau eines nachhaltigen Gemeinwesens beschäftigen. Durch die Ausbildung der örtlichen Bewohner in Kompetenzen, die sie zur Verbesserung ihres Wohngebietes, zur Anlage von Grünflächen und zur Verbesserung der Energieeffizienz benötigen, können Lösungen für die beiden Probleme Arbeitslosigkeit und Entfremdung in problematischen Vierteln gefunden werden.

3.8 Der AdR verweist auf die Schlussfolgerungen des informellen Ministerratstreffens in Bristol zum Thema „Zukunftsfähige Gemeinwesen“, dass die Kompetenzen und die Wissensgrundlage der Stadtplaner ausgebaut werden müssen. In diesem Zusammenhang fordert er die Kommission zu weiteren Initiativen auf, vor allem im Bereich Kooperation und Weitergabe

bewährter Verfahren. Der AdR fordert die Schaffung eines europäischen Netzes zur Nutzung und Verbreitung bewährter Methoden bezüglich der intelligenten Energie im Wohnungsbau und der Information von Bewohnern.

3.9 Die EU-Richtlinie über Energieeffizienz von Gebäuden sollte überarbeitet und ihre Umsetzung in den Mitgliedstaaten sorgfältig überwacht werden. Die Energieeffizienz im Wohnungsbau kann auch über EU-Programme wie „Intelligente Energie für Europa“ oder die Initiative CONCERTO (7. Rahmenprogramm) im Zeitraum 2007-2013 gefördert werden.

3.10 Der AdR empfiehlt, den Schwerpunkt vor allem auf die Aufklärung der Bürger zum Thema Energiesparen zu legen; der unabwendbare Energiebedarf sollte vorrangig mit erneuerbaren Energien gedeckt werden. Dementsprechend empfiehlt der Ausschuss, Gelder großteils für die einschlägige Forschung und Sensibilisierung einzusetzen.

3.11 Das Wohnungswesen sollte ein wichtiger Bestandteil jeder EU-Städtepolitik werden — auch mit Blick auf das informelle Ministerratstreffen zum Thema Städtefragen, das im Mai 2007 stattfindet.

3.12 Es bedarf eines ganzheitlichen Planungsansatzes, um die konkrete Beziehung zwischen Landschaft und Gebäuden, Wohnhäusern, Arbeitsplätzen und örtlichen Dienstleistungen zu optimieren. Dabei sind durch Maßnahmen auf lokaler, regionaler und nationaler Ebene die notwendigen Flächen insbesondere für den sozialen Wohnbau zu sichern und deren widmungskonforme Nutzung sicherzustellen.

3.13 Es ist zu berücksichtigen, dass das Wohnungsangebot mit öffentlichen Dienstleistungen einhergehen und bei der Schaffung neuen Wohnraums die für die Erbringung öffentlicher Dienstleistungen erforderliche Infrastruktur geschaffen werden muss. Ferner ist darauf zu achten, dass eine optimale Bewohnerzahl aufrechterhalten wird, damit wichtige Dienstleistungen am Ort verbleiben.

3.14 Die Rolle der Wohnungsbaugesellschaften ist anzuerkennen, denn sie sind flexibel und stehen in direktem Kontakt mit den Gemeinschaften und können daher Problemlösungen anbieten, die den Bedürfnissen der Bewohner gerecht werden.

3.15 Die Bedeutung des Wohnungswesens im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel und mit der Integration von Migranten ist in der EU-Einwanderungspolitik zu berücksichtigen und dabei anzuerkennen, dass die regionalen und lokalen Gebietskörperschaften hier eine besondere Rolle spielen können.

3.16 Die unlängst eingerichtete dienststellenübergreifende Taskforce für Städtefragen der Kommission sollte das Wohnungswesen als wichtigen Aspekt der Städtepolitik ansehen.

3.17 Der AdR begrüßt, dass die Kommission in ihrer Mitteilung über die Sozialdienstleistungen von allgemeinem Interesse die Rolle des sozialen Wohnungsbaus bei der Verwirklichung der Vertragsziele hinsichtlich der Stärkung des sozialen Zusammenhalts und der Grundrechte anerkennt.

3.18 Der AdR fordert die Mitgliedstaaten auf, die Verwaltungsverfahren für Wohnungsrenovierungen zu vereinfachen und transparenter zu gestalten.

3.19 Genutzt werden sollten das URBACT-Netzwerk und die neue Initiative „Regionen für wirtschaftlichen Wandel“ als potenzielles Instrument für den Austausch von Fachkenntnissen

und bewährten Verfahren zwischen den Städten und Regionen der Europäischen Union.

3.20 In die Energieeffizienzrichtlinie der Europäischen Union sollten die Sanierung und Wiedernutzung des historisch wertvollen Wohnungsbestandes als vorrangige Maßnahmen aufgenommen werden, um zu verhindern, dass neue Bauflächen vorgesehen werden, ohne zuvor sämtliche hinsichtlich der Lebensqualität angemessene Bestandwohnungen zu nutzen. Auf diese Weise wird eine unnötige Belastung des betroffenen Gebiets vermieden.

Brüssel, den 14. Februar 2007.

Der Präsident
des Ausschusses der Regionen
Michel DELEBARRE

ANHANG

LISTE MIT BEISPIELEN FÜR WOHNPROJEKTE

Konsultation der Gemeinschaften

Beispiel 1: Die Partnerschaft zwischen einer Wohnungsbaugesellschaft (CDS) und dem Stadtrat von Liverpool, wo das Stadtteilmanagement von der Partnerschaft wahrgenommen wird. Beide Partner entsenden Mitarbeiter in die Firma, und die Bewohner des Partnerschaftsgebiets halten regelmäßige Treffen mit der Partnerschaft ab, um zu gewährleisten, dass die Gemeinschaft zu sämtlichen ihr Gebiet betreffenden Fragen angehört wird. Diese Einbeziehung der Gemeinschaften in Entscheidungen über ihr Wohngebiet kann in Mitwirkungsmöglichkeiten der örtlichen Bewohner, Stolz auf ihr Wohnviertel und eine nachhaltige Stadterneuerung münden.

Beispiel 2: Ein weiteres Konsultationsbeispiel ist das *Anfield Regeneration project* (Sanierungsprojekt Anfield) in Liverpool, wo 19 000 Haushalte — öffentliche, private und Sozialwohnungen — entscheidend an der Erneuerung ihres Viertels mitgewirkt haben. Dies ist ein Beispiel für die Wohnungserneuerung und -sanierung, die in einem heruntergekommenen Innenstadtviertel private Investitionen anlocken. Aus den Strukturfonds sollen Fördermittel zur Verbesserung von Bildung und Umwelt bereitgestellt werden, die für dieses Gebiet ca. 20 Mio. EUR aus dem öffentlichen Sektor und 300 Mio. EUR aus dem privaten Sektor anlocken werden.

Innovative Ansätze für eine Reform des Wohnungsmarktes

Beispiel 3: Merseyside steht an der Spitze eines innovativen wohnungspolitischen Ansatzes und somit — als Teil der neuen Regierungsinitiative für eine Reform des Wohnungsmarktes (*Housing Market Renewal Initiative*) — im Zentrum der regionalen Sanierung.

Als eine von neun *Pathfinder Areas* (Pioniergebiete) im Vereinigten Königreich kann Merseyside nunmehr die Herausforderung der Reform des Wohnungsmarktes annehmen, denn es hat Zugang zum nationalen *Housing Market Renewal Fund* (Fonds für eine Reform des Wohnungsmarktes), der mit 720 Mio. Pfund für die nächsten drei Jahre ausgestattet wurde. Künftige Finanzmittel werden durch die sukzessiven Ausgabenübersichten der Regierung festgelegt.

Der *Merseyside Pathfinder*, *New Heartlands*, ist eine Partnerschaft, die von drei lokalen Gebietskörperschaften in Merseyside — Liverpool, Sefton und Wirral —, zusammen mit *Local Strategic Partnerships (LSP)* (Lokalen Strategischen Partnerschaften), der *North West Development Agency* (Entwicklungsagentur Nordwest) und *English Partnerships* (Englischen Partnerschaften) geleitet wird. Sie umfasst 130 000 Immobilien in einigen der am stärksten benachteiligten Gemeinden von Merseyside.

Beispiel 4: Es gibt das Liverpoolsche Programm, das Menschen, die zum Studium in ein Gebiet gekommen sind, durch Unterstützung beim Zugang zum Wohnungsmarkt dazu bewegen soll, in der Stadt eine Arbeit anzunehmen und dort heimisch zu werden (*New Heartlands*). Ähnliche Programme existieren für andere junge Arbeitnehmer und Familien. Für ältere Bewohner gibt es jetzt ein Programm, im Rahmen dessen anerkannte Heimwerker kleinere kostenlose Reparaturen in der Wohnung einkommensschwacher Menschen, insbesondere von Senioren, durchführen.

Beispiel 5: Eine weitere beachtenswerte Maßnahme wurde in Athen unter dem Namen *Prosopsi* (Fassaden) durchgeführt, mit der Wohnungseigentümer dazu ermutigt werden sollen, mit Hilfe langfristiger, von den Gemeinden geförderter Darlehen die Fassaden zu sanieren und zu renovieren; diese Maßnahme hat in den Vierteln das Zusammengehörigkeitsgefühl gestärkt und die Lebensqualität verbessert. Diese ursprünglich im Rahmen der Olympischen Spiele 2004 in Athen ins Leben gerufene Initiative wurde verlängert und wird nun von der Regierung landesweit gefördert.

Beispiel 6: Interessant sind die Selbstbauprojekte in Italien, bei denen Familien mit mittlerem und niedrigem Einkommen — zu 50 % Immigranten aus anderen Ländern und unterschiedlicher ethnischer Herkunft —, denen von der Gemeinde ein Baugrundstück zur Verfügung gestellt wird, und die zinsgünstige Darlehen aufnehmen, ihr Eigenheim in Eigenleistung bauen und mittels Zahlung einer bescheidenen Monatsrate für das Darlehen dessen Eigentümer werden.

Beispiel 7: Integrationswohnprojekt in Wien: Etwa 30 Prozent der Wiener Bevölkerung haben einen Migrationshintergrund (erste oder zweite Generation von Zuwanderern, vor allem aus dem früheren Jugoslawien und aus der Türkei). Im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus in Wien — mit rund 6 000 Neubauwohnungen pro Jahr — werden seit einigen Jahren auch so genannte Integrationsprojekte errichtet. Bauträger sind im Allgemeinen gemeinnützige Wohnbaugesellschaften; Bedingung für die Förderung ist die Vergabe von mindestens der Hälfte der neu errichteten Wohnungen an Migranten. Die Evaluierung solcher Projekte zeigt eine sehr hohe Wohnzufriedenheit sowohl unter den in Österreich geborenen Bewohnern als auch bei den Zuwanderern. Integrationswohnprojekte stellen daher einen wichtigen Beitrag zur Erreichung einer sozial und ethnisch gemischten Bewohnerstruktur und zur Konfliktvermeidung dar.

Integrierter Ansatz und regionale Initiativen

Beispiel 8: Stadtviertel in der Krise in Katalonien. Dieses Programm wird vom EFRE, der katalanischen Regionalregierung und den betroffenen lokalen Gebietskörperschaften kofinanziert und soll die Strukturprobleme bestimmter problematischer Stadtteile der Region, hauptsächlich jedoch der historischen Altstädte, Siedlungen und Randgebiete ohne Bauplanung angehen. Die behandelten Schwierigkeiten sind städteplanerische Mängel, eine schwache Wirtschafts- und Geschäftsstruktur sowie soziale Probleme (Überalterung, geringe Einkommen, geringer Bildungsgrad, schwindende Bewohnerzahl und Ballung von Gruppen mit besonderen Bedürfnissen).

Hierfür wurde ein Fonds zur Totalsanierung dieser Viertel bei gleichzeitiger Förderung der Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Behörden eingesetzt und dabei ein ganzheitlicher Ansatz mit ergänzenden Maßnahmen für öffentliche Plätze und Grünanlagen, der Renovierung gemeinsamer Gebäudeteile, der Bereitstellung von Gemeinschaftsinfrastrukturen, der Förderung der Informationstechnologien, Gleichstellung und einer Verbesserung der Zugänglichkeit und der Umgebung der Viertel gewählt.

Am Ende des Zeitraums (2004-2007) dürften 60 Bezirke Fördermittel und Investitionen in Höhe von insgesamt 800 Mio. EUR erhalten haben.

Kompetenzen und Wohnraumerneuerung

Beispiele in Liverpool, Brüssel und Harlem in den Vereinigten Staaten sind insofern vorbildlich, als sie Bildungsmaßnahmen für unqualifizierte Personen sowie Beschäftigungsmöglichkeiten zur Nutzung der erworbenen Kompetenzen bieten und somit die örtliche Wirtschaft ankurbeln. Die Liverpoolsche Wohnungsbaugesellschaft ist ein solches Modell.

Beispiel 9: „Sanfte Stadterneuerung“ in Wien: Jährlich werden in Wien Wohnhäuser mit rund 10 000 Wohnungen mit Hilfe großzügiger öffentlicher Förderungen renoviert und verbessert. Bei den so genannten „Sockelsanierungen“ wird der Wohnungsstandard angehoben (z.B. durch Einbau von Badezimmern, Anschluss an das Fernwärmenetz). Großer Wert wird dabei auf die Mitbestimmung der Bewohner — meist Mieter — gelegt. Ziel ist es, die Substanz sowohl der privaten als auch der öffentlichen Wohnhäuser grundlegend zu verbessern, ohne die vorhandenen, oft sozial schwachen Mieter zu verdrängen. Das Wiener Wohnhaussanierungsprogramm läuft seit etwa 30 Jahren und ist das größte in Europa. Es wurde bereits zweimal im Rahmen des UN-Habitat Best Practice Award ausgezeichnet.

Beispiel 10: Der Wohnungsbau erfordert ein hohes Maß an spezifischen Fähigkeiten. Merseyside im Nordwesten Englands hat über sein Ziel-1-Programm 2000-2006 ein Projekt subventioniert, im Rahmen dessen die für den Wohnungsbau in der Gemeinde notwendigen Kompetenzen mit Strukturfondsgeldern gefördert wurden. Die *Merseyside Construction Initiative* (Bauinitiative Merseyside) erhielt EU-Fördermittel, um arbeitslose örtliche Bewohner im Bauwesen auszubilden; dies hat dazu beigetragen, den Beschäftigungsbedarf der Stadt zu erfüllen. In einigen Fällen haben die Menschen dann beim Hausbau für ihr eigenes Viertel mitgewirkt.

Etliche Initiativen für den zweiten Arbeitsmarkt richten sich an Langzeitarbeitslose und geben ihnen die Möglichkeit, durch eine Erwerbstätigkeit zu lernen und so der Arbeitslosigkeit zu entgehen. Dazu zählt das Programm für *Green Apprentices* (Grüne Auszubildende) in Knowsley. Es wird zum Teil aus den Strukturfonds finanziert und bietet Jugendlichen Gelegenheit zur Erwerbstätigkeit in ihrem eigenen Gebiet — im Rahmen eines Programms mit gestaffelten Kompetenzen, die in vollwertige Ausbildungen und Qualifikationen münden können.

Nationale Initiativen

Beispiel 11: Im Rahmen der *Decent Homes Initiative* (Initiative für menschenwürdige Wohnungen) des Vereinigten Königreichs sollen bis 2010 alle Sozialwohnungen in einen menschenwürdigen Zustand gebracht werden, d.h. sie sollen über Heizung, fließendes Wasser und eine relativ moderne Ausstattung verfügen. Die meisten Verbesserungen finden in benachteiligten Gebieten statt und sollen auch den Anteil der menschenwürdigen Privatwohnungen besonders schutzbedürftiger Gruppen erhöhen.

Seit 2001 wurde die Anzahl „mensenunwürdiger“ Sozialwohnungen um über 50 Prozent reduziert. Gleichwohl lautet das Ziel, sämtliche Wohnungen des Stadtrats und der Wohnungsbaugesellschaften bis 2010 in einen menschenwürdigen Zustand zu bringen. Ferner sollen die Lebensbedingungen für besonders schutzbedürftige Haushalte, insbesondere solcher mit Kindern, in Privatwohnungen verbessert werden.

Nachhaltige Stadtgestaltung und Energieeffizienz

Beispiel 12: Nach dem Zweiten Weltkrieg musste der Wohnungsbestand in Warschau (Polen) angesichts einer rasch wachsenden Bevölkerung möglichst schnell wieder aufgebaut werden. Die Wohnsiedlung Natolin Wyzyny ist ein Beispiel für die damals gebauten Wohnanlagen. Kennzeichnend für diese Siedlung sind hohe, mehrstöckige Gebäude, eine eintönige Raumstruktur und große Freiflächen. Privatisierung und Modernisierung der Siedlung begannen 1994. Im Zuge der Umbauten wurden die Gebäudefassaden isoliert, die Heizungs- und Sanitärsysteme modernisiert und Zähler für die Messung des individuellen Verbrauchs installiert. Für die Fassadenisolierung wurden staatliche Beihilfen in Höhe von 920 000 ECU gewährt. 1998 waren ca. 60 % der Wohnungen privatisiert und 90 % des Gebäudebestands renoviert oder wieder aufgebaut. Daneben wurden die Nutzungsmuster der Gebäude geändert, um zu einer vielfältigen Nutzung zu gelangen und an Stelle der zuvor einförmigen Wohnblocks, die praktisch kein Dienstleistungsangebot für die Bewohner vorsahen, zukunftsfähige Viertel zu schaffen. So wurden zahlreiche neue Geschäfte und Büroräume geschaffen. Durch die Modernisierung entstand eine nachhaltigere Gemeinde, die ein angenehmer Wohnort ist und sich durch hohe Energieeffizienz auszeichnet (Quelle: Europäische Kommission).

Beispiel 13: Thermische Wohnhaussanierung (Thewosan) in Wien: Um den Energieverbrauch insbesondere in den Wohnungsbauten der 60er- bis 80er-Jahre deutlich zu reduzieren und damit zur Erreichung der Kyoto-Ziele beizutragen, fördert Wien Maßnahmen der thermischen Wohnhaussanierung. Bisher wurden Wohnhäuser mit rund 50 000 Wohnungen thermisch saniert, wobei der Heizbedarf in der Regel um mehr als 50 Prozent reduziert wurde. Die thermische Sanierung ist dadurch auch bei den Bewohnern sehr beliebt, weil dem durch die Förderung relativ geringen Sanierungsaufwand eine deutliche Reduktion der Heizkosten gegenübersteht. Thewosan-Maßnahmen können sowohl im öffentlichen als auch im privaten Wohnungsbestand gefördert werden.
