Wohnraum in Europa: unbezahlbar und unzureichend

Einleitung

Unbezahlbarer Wohnraum gibt in der EU Anlass zu großer Sorge. Die Folgen sind Obdachlosigkeit, Wohnungsunsicherheit, finanzielle Probleme und unangemessene Wohnverhältnisse. Darüber hinaus halten hohe Wohnraumspreise junge Menschen davon ab, aus ihrem Elternhaus auszuziehen. Diese Probleme beeinträchtigen die Gesundheit und das Wohlbefinden, führen zu ungleichen Lebensbedingungen und Chancen und verursachen höhere Kosten im Gesundheitswesen, Produktivitätseinbußen und Umweltschäden. In diesem Bericht werden die Wohnungsprobleme der Menschen in der EU beschrieben. Des Weiteren wird erläutert, welche Maßnahmen ergriffen werden können, um Abhilfe zu schaffen. Hierzu wurden Evidenzdaten aus der von Eurofound durchgeführten elektronischen Erhebung zum Thema Leben, Arbeiten und COVID-19 und der EU-Statistik über Einkommen und Lebensbedingungen sowie Beiträge des Netzwerks der Eurofound-Korrespondenten herangezogen.

Politischer Kontext

Das Recht auf Wohnraum ist in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen verankert. In der europäischen Säule sozialer Rechte ist festgelegt, dass Hilfsbedürftigen Zugang zu hochwertigen Sozialwohnungen oder hochwertiger Unterstützung bei der Wohnraumbeschaffung zu gewähren ist. Mit der in diesem Zusammenhang errichteten Europäischen Plattform zur Bekämpfung der Obdachlosigkeit soll sichergestellt werden, dass niemand wegen eines Mangels an Notunterkünften auf der Straße schlafen muss, niemand länger in Not- und Übergangsunterkünften untergebracht ist als erforderlich, Zwangsräumungen, wenn möglich, vermieden werden und niemand seiner Wohnung verwiesen wird, ohne Unterstützung bei der Suche einer angemessenen Unterbringungslösung zu erhalten. Im Aktionsplan zur europäischen Säule sozialer Rechte ist festgelegt, dass die Umsetzung des europäischen Grünen Deals – zunächst über die Initiative „Eine Renovierungswelle für Europa – umweltfreundlichere Gebäude, mehr Arbeitsplätze und bessere Lebensbedingungen“ – dazu beitragen wird, die Energiearmut zu lindern und die Qualität des Wohnraums zu verbessern. Die langfristigen Veränderungen im Bereich des Energieverbrauchs und der Energieerzeugung, die sich aus dem grünen Wandel, der zunehmenden Digitalisierung und der Alterung der europäischen Gesellschaften ergeben, werden sich auf die Wohnsituation in Europa auswirken. Infolge der COVID-19-Pandemie leisten mittlerweile mehr Menschen Telearbeit, sodass heute viele Haushalte auch Arbeitsplätze sind. Der russische Krieg gegen die Ukraine hat zur Folge, dass eine große Zahl von Flüchtlingen untergebracht werden muss und die Preise der Versorgungsunternehmen gestiegen sind.

Wichtigste Erkenntnisse

- In den vergangenen zehn Jahren ist das Wohneigentum in der EU insgesamt und insbesondere bei jungen Menschen gesunken. Die Europäerinnen und Europäer leben zunehmend in Wohnungen und größtenteils in Städten und Vorstädten.
- Das Alter, in dem mindestens 50 % der Menschen ihr Elternhaus verlassen haben, ist in der EU zwischen 2007 und 2019 von 26 auf 28 Jahre gestiegen. Zwischen 2010 und 2019 verzeichneten Spanien, Kroatien, Italien, Zypern, Belgien, Griechenland und Irland den stärksten Zuwachs der 25- bis 34-Jährigen, die bei ihren Eltern leben.
- Im gleichen Zeitraum ging der Anteil des für Wohnkosten aufgewandten Einkommens bei den Wohneigentümern von 18 % auf 16 % zurück, während er bei den Mietern von 28 % auf 31 % stieg. Von den Bürgerinnen und Bürgern, die mindestens 40 % ihres Einkommens für Wohnkosten aufwenden, haben 60 % nach eigenen Angaben Schwierigkeiten, über die Runden zu kommen. Allerdings haben auch 42 % der Bürgerinnen und Bürger, die weniger als 20 % ihres Einkommens für Wohnkosten aufwenden, Schwierigkeiten, über die Runden zu kommen.
- Im Durchschnitt haben Wohneigentümer ein höheres Einkommen als Mieter und seltener Probleme mit ihrer Unterkunft. In den 15 Ländern mit einem hohen Anteil von Wohneigentümern ohne Hypotheken – dabei handelt es sich ausschließlich um postkommunistische oder südeuropäische Länder – sind 10 % bis 24 % dieser Wohneigentümer armutsgefährdet, und viele können es sich nicht leisten, ihr Zuhause angemessen warmzuhalten.
- Auf dem privaten Mietmarkt ist die Lage der Mieter besonders prekär: 46 % von ihnen fürchten, ihre Wohnung in den nächsten drei Monaten aufgeben zu müssen, weil sie sich diese nicht mehr leisten können; zudem geben diese Mieter häufiger an, Probleme im Zusammenhang mit der schlechten Energieeffizienz ihrer Unterkünfte zu haben, als Wohneigentümer.
- In allen Mitgliedstaaten sind die Menschen in der unteren Hälfte der Einkommensskala mit ihrer Unterkunft weniger zufrieden als jene in der oberen Hälfte. Die Unterschiede sind weniger ausgeprägt, wenn es um die Umgebung der Unterkunft geht, da die Menschen in Haushalten mit einem geringeren Einkommen mit ihrem Wohngebiet zufriedener sind als mit ihrer Unterkunft. Grundsätzlich empfinden die Menschen eine schlechte Energieeffizienz ihrer Wohnung und einen unzureichenden Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln als besonders problematisch. Dies gilt insbesondere für ländliche Gebiete.
- Die Ausstattung des Wohnraums und seine Umgebung haben während der Pandemie an Bedeutung gewonnen. Für Telearbeitskräfte sind eine gute Internetverbindung und ausreichend Platz wichtiger geworden. Gleiches gilt für eine ruhige Umgebung und den Zugang zu einem Park.

Der Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln und zu Infrastrukturen, die Radfahren, Spaziergänge und die Nutzung von Rollstühlen ermöglichen, hat insbesondere für Frauen und Menschen, die Schwierigkeiten haben, über die Runden zu kommen, an Bedeutung gewonnen.

- In drei Vierteln der EU-Mitgliedstaaten gibt es Regelungen nach dem „Housing-First"-Konzept, mit denen – oftmals in Gemeinschaftsunterkünften – Wohnraum für Obdachlose bereitgestellt wird, wenn auch mitunter nur, wenn sie auch andere Dienste in Anspruch nehmen. Im Rahmen einiger Programme können mehr als 1 % der Obdachlosen des Landes untergebracht werden. Das soziale Wohnungswesen ist für die Verhinderung und Eindämmung von Obdachlosigkeit häufig von entscheidender Bedeutung.
- Sowohl in den Mitgliedstaaten mit den meisten Sozialwohnungen als auch in den Mitgliedstaaten mit den wenigsten Sozialwohnungen gibt es Wartelisten. In einigen Mitgliedstaaten wird der Anspruch auf eine solche Wohnung nur einmal geprüft, in anderen hingegen regelmäßig, wobei die Menschen die Sozialwohnungen verlassen oder eine höhere Miete bezahlen müssen, wenn ihr Einkommen steigt.
- Die Anteile der Haushalte, die Wohnbeihilfen erhalten, sind in Frankreich (21 %), den Niederlanden (18 %) und Finnland (14 %) besonders hoch, während sie beispielsweise in Belgien, Zypern, Estland, Litauen und Rumänien bei unter 2 % liegen. Mitunter sind Zuwendungen im Rahmen anderer Regelungen (wie beispielsweise ein Mindesteinkommen) für die Erschwinglichkeit von Wohnraum von maßgeblicher Bedeutung.
- Zu den Personengruppen, die Wohnbeihilfen benötigen, jedoch keinen Anspruch darauf haben, zählen Mieter ohne formale Mietverträge, Personen ohne festen Wohnsitz, Personen in Gemeinschaftsunterkünften, bestimmte Gruppen von Migranten und mobilen Bürgern sowie Personen mit einem geringen Einkommen, das knapp über der Anspruchsgrenze liegt. Andere haben Anspruch auf Beihilfen, erhalten sie jedoch nicht.
- Beihilfen für Wohneigentum kommen in der Regel Haushalten mit höherem Einkommen stärker zugute als Haushalten mit geringerem Einkommen und führen oftmals dazu, dass höhere Hypothekendarlehen aufgenommen werden, die Immobilienpreise steigen und Menschen Gefahr laufen, sich zu überschulden.

Empfehlungen für die Politik

- Die „Housing-First"-Maßnahmen für Menschen, die obdachlos sind oder es werden könnten, müssen ausgeweitet werden. Es ist von entscheidender Bedeutung, dass der angebotene Wohnraum unabhängig und dauerhaft ist und nicht die Inanspruchnahme anderer Unterstützungsdienste voraussetzt, um sicherzustellen, dass der Zugang zu Wohnraum gewährleistet ist.
- Um Zwangsräumungen zu vermeiden und den Umzug in erschwingliche Unterkünfte zu erleichtern, muss die Unterstützung automatisch geleistet werden, wenn ein Räumungsbescheid ergeht. Idealerweise sollte die Unterstützung jedoch bereits zu einem früheren Zeitpunkt geleistet werden, wenn erstmals Zahlungsschwierigkeiten auftreten.
- Mieter von Privatwohnungen mit einem geringen Einkommen müssen besser unterstützt werden. In mehreren Mitgliedstaaten spielen Mietpreisbindungen eine wichtige Rolle beim Schutz der Mieter vor Mieterhöhungen. Durch sie sollte jedoch keine Ungleichheit entstehen, indem neue Mieter benachteiligt oder langjährige Mieter davon abgehalten werden, in besser für sie geeignete Unterkünfte umzuziehen, wenn sich ihr Bedarf ändert.
- Im Falle steigender Hypothekenzinsen sollten politische Entscheidungsträger auch Wohneigentümer im Blick behalten, die variable Zinsen vereinbart haben und sich höhere Zahlungen nicht leisten können. Darüber hinaus sollten sie Maßnahmen ergreifen, um solche Situationen künftig zu verhindern.
- Zudem sollte das Augenmerk sowohl auf Mietern als auch auf Wohneigentümern mit und ohne Hypotheken liegen, darunter auch auf Personen, deren Lebenshaltungskosten schneller steigen als ihr Einkommen, und Wohneigentümern ohne Hypotheken, die Schwierigkeiten haben, die Rechnungen ihrer Versorgungsunternehmen zu begleichen.
- Wohnbeihilfen und Sozialwohnungen werden in der EU für viele Menschen bereitgestellt, wobei diesbezüglich jedoch erhebliche Unterschiede zwischen den Mitgliedstaaten festzustellen sind. In den Mitgliedstaaten sollte auf politischer Ebene die Inanspruchnahme von Unterstützungsleistungen sorgfältig beobachtet und auf Ungleichheiten geachtet werden, um sicherzustellen, dass der Zugang gewährleistet ist und die Unterstützung die Gruppen erreicht, die sie benötigen.
- Politische Entscheidungsträger, die Bedenken haben, dass Menschen, deren Einkommen eine bestimmte Grenze knapp überschreitet, keine Unterstützung erhalten, sollten für Ansprüche auf Wohnbeihilfen keine festen Einkommensgrenzen festlegen. Des Weiteren sollten Negativanreize, die einer Erhöhung des Einkommens entgegenstehen, beseitigt werden.
- Ungleichheiten zwischen den Mietern von Sozialwohnungen, deren finanzielle Situation sich verbessert hat, und Personen, die auf eine Sozialwohnung warten, können beseitigt werden, indem für Sozialwohnungsmieten eine von der individuellen Situation abhängige finanzielle Unterstützung geleistet wird, Mieter anderer Wohnungen Wohnbeihilfen erhalten und mehr Sozialwohnungen bereitgestellt werden.
- Allgemeine Sozialschutzmaßnahmen, wie beispielsweise ein Mindesteinkommen und ein guter Zugang zu Dienstleistungen (einschließlich Bildung und Gesundheitsversorgung) können eine zentrale Rolle spielen, wenn es um die Sicherstellung der Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums geht.
- Mit Wohnbeihilfen, deren Höhe sich nach den Wohnkosten (einschließlich der Energiekosten) und dem Einkommen richtet, kann in Krisensituationen unmittelbar Unterstützung geleistet werden. Werden die Regelungen über Wohnbeihilfen reformiert, sollten politische Entscheidungsträger berücksichtigen, dass mit diesen Leistungen ein Beitrag zur Resilienz geleistet wird.
- Um das Wohnraumangebot zu steigern, müssen Häuser und Wohnungen renoviert und gebaut werden – hier spielen qualifizierte Arbeitskräfte eine entscheidende Rolle. Der Leerstand von Wohnraum sollte gesenkt werden, und gegebenenfalls sollten Verbesserungen vorgenommen werden, um angemessene Wohnbedingungen zu gewährleisten.
- Für die Verbesserung der Energieeffizienz von Häusern und Wohnungen werden umfangreiche Mittel bereitgestellt. Diese müssen auch Personengruppen mit geringem Einkommen erreichen, um sie im Falle steigender Energiepreise zu schützen. Zugleich sollten Maßnahmen ergriffen werden, um in breitem Maßstab für angemessenen Wohnraum zu sorgen, indem beispielsweise die Wohnqualität verbessert wird.
- Im Zusammenhang mit der Schaffung angemessener Wohnverhältnisse müssen die gegenwärtigen und künftigen Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner berücksichtigt werden. Eine Unterkunft kann nicht unabhängig von ihrer Umgebung betrachtet werden – vielmehr gilt es, auch ihre physischen und sozialen Aspekte und die verfügbaren Dienstleistungen im Auge zu behalten.
- Es sollte für eine bessere Anbindung der Unterkünfte an öffentliche Verkehrsmittel und aktive Verkehrsträger für die Bewohner gesorgt werden – dies käme nicht nur dem grünen Wandel zugute, sondern hätte auch eine Verringerung der Beförderungskosten zur Folge.

Weitere Informationen

Der Bericht *Unaffordable and inadequate housing in Europe* ist verfügbar unter http://eurofound.link/ef22024

Forschungsleiter: Hans Dubois

information@eurofound.europa.eu