



**Brüssel, den 2. April 2025
(OR. en)**

7685/25

**COH 37
SOC 195**

ÜBERMITTLUNGSVERMERK

Absender:	Frau Martine DEPREZ, Direktorin, im Auftrag der Generalsekretärin der Europäischen Kommission
Eingangsdatum:	1. April 2025
Empfänger:	Frau Thérèse BLANCHET, Generalsekretärin des Rates der Europäischen Union
Nr. Komm.dok.:	SWD(2025) 78 final
Betr.:	ARBEITSUNTERLAGE DER KOMMISSIONSDIENSTSTELLEN Modell für Finanzinstrumente und Zuschüsse mit Kofinanzierung durch die EIBG und andere für erschwinglichen Wohnraum

Die Delegationen erhalten in der Anlage das Dokument SWD(2025) 78 final.

Anl.: SWD(2025) 78 final



EUROPÄISCHE
KOMMISSION

Brüssel, den 1.4.2025
SWD(2025) 78 final

ARBEITSUNTERLAGE DER KOMMISSIONSDIENSTSTELLEN

Modell für Finanzinstrumente und Zuschüsse mit Kofinanzierung durch die EIBG und andere für erschwinglichen Wohnraum

Modell für Finanzinstrumente und Zuschüsse mit Kofinanzierung durch die EIBG und andere für erschwinglichen Wohnraum

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungen	2
Einleitung	3
Ziele der Modellinstrumente	6
Optionen für das Modellinstrument	7
1. In einem einzigen Vorhaben kombiniertes FI (Garantie-FI oder Darlehens-FI)	8
2. Garantie für die EIB, andere IFI oder NPBI, kombiniert mit Zuschüssen in zwei Vorhaben	9
3. Von EIBG/IFI/NPBI eingesetzte FI, kombiniert mit Zuschüssen in zwei Vorhaben	10
4. Finanzierung durch EIBG/IFI/NPBI, kombiniert mit Zuschüssen auf Ebene des Endempfängers	11
5. Beteiligungs- und beteiligungsähnliche Finanzinstrumente	11
Finanzprodukte	12
Mit Finanzprodukten/-instrumenten zu kombinierende Zuschüsse	16
Förderfähigkeit und Umfang – Anwendungsbereich des EFRE	18
Staatliche Beihilfen	19
Förderfähigkeit und Umfang – Von der EIBG in Betracht gezogener Umfang der Förderfähigkeit	19
Mitgliedstaaten-Komponente des Programms „InvestEU“	21

Die Europäische Kommission hebt den wertvollen Beitrag hervor, den die Beratungsplattform Fi-Compass, die in Partnerschaft mit der Europäischen Investitionsbank betrieben wird, zu diesem Dokument geleistet hat.

Abkürzungen

EU	Europäische Union
Dachverordnung	Dachverordnung – Verordnung (EU) 2021/1060 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. Juni 2021
SPV	Zweckgesellschaft
EIB(G)	Europäische Investitionsbank(-Gruppe)
EIF	Europäischer Investitionsfonds
HF	Holdingfonds im Sinne von Artikel 2 Nummer 20 der Dachverordnung
SF	Spezifischer Fonds im Sinne von Artikel 2 Nummer 21 der Dachverordnung
MS	Mitgliedstaaten
VB	Verwaltungsbehörde
FI	Finanzinstrument
NPBI	Nationale Förderbanken und -institute
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
JTF	Fonds für einen gerechten Übergang
IFI	Internationale Finanzinstitution
Dachverordnung	Dachverordnung
FR	Endempfänger
IRS	Zinszuschuss
TA	Technische Hilfe
AIRB	[S. 12 unten – „Banken, die den AIRB-Ansatz anwenden“]

Einleitung

Europa befindet sich in einer Wohnungskrise, von der Menschen jeden Alters und Familien jeder Größe betroffen sind. Die Preise und Mieten steigen in die Höhe. Die Menschen haben Mühe, eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Die Kommission wird einen europäischen Plan für erschwinglichen Wohnraum entwickeln, um alle Ursachen der Krise zu untersuchen und die erforderlichen privaten und öffentlichen Investitionen freizusetzen. Wenn es den Europäerinnen und Europäern wichtig ist, ist es auch für Europa wichtig.

Präsidentin von der Leyen, Rede vor dem Europäischen Parlament, 18. Juli 2024

Aktuell gibt es die nötige Dynamik, um sowohl Wohnen als Top-Priorität anzugehen als auch die Vertiefung der Kapitalmarktunion.

EIB-Präsidentin Calviño beim ersten Treffen für mehr bezahlbares und nachhaltiges Wohnen, 18. Juli 2024.

Erschwinglicher Wohnraum ist ein wesentlicher Baustein für die Umsetzung der Agenda 2030 der Vereinten Nationen und für die Verwirklichung der Ziele für nachhaltige Entwicklung in den Bereichen Energieeffizienz, Armutsbekämpfung, nachhaltige städtische Entwicklung und Gesundheitsqualität. Die Europäische Union ist sich ebenso bewusst, dass der Zugang zu erschwinglichem Wohnraum eine Voraussetzung für makroökonomische Leistungsfähigkeit, finanzielle Stabilität, Mobilität, einen funktionierenden Arbeitsmarkt, territorialen Zusammenhalt sowie Klima-, Energie- und Umweltpolitik ist. In der europäischen Säule sozialer Rechte ist festgelegt, dass Hilfsbedürftigen Zugang zu hochwertigen Sozialwohnungen oder hochwertiger Unterstützung bei der Wohnraumbeschaffung gewährt wird.

In jüngster Zeit sieht sich die Europäische Union mit einer massiven Wohnungskrise konfrontiert. In ganz Europa hat das Problem, erschwinglichen Wohnraum zu finden, einen kritischen Punkt erreicht, was sich auf die wirtschaftliche Stabilität und den sozialen Zusammenhalt auswirkt. Die Preise für Wohnimmobilien und Mieten sind in den letzten zehn Jahren gestiegen; von 2010 bis 2023 stiegen die Mieten in der EU um 24,8 % und die Wohnimmobilienpreise um 52,2 %, wobei sich der Trend während der Pandemie deutlich beschleunigte. Wegen dieses starken Anstiegs sind Wohneigentum und erschwingliche Mieten für viele Familien und Einzelpersonen unerreichbar geworden, insbesondere in großen städtischen Zentren, wo gegenwärtig 10,6 % der Einwohner mehr als 40 % ihres verfügbaren Einkommens für das Wohnen ausgeben¹. Im Jahr 2022 gaben fast 40 Millionen Europäerinnen und Europäer 40 % oder mehr ihres verfügbaren Haushaltseinkommens für das Wohnen aus, wobei junge Menschen aus der unteren und mittleren Einkommensschicht am stärksten betroffen waren.

Die Einkommensentwicklung hielt nicht mit den Preisen für Wohnimmobilien in den Mitgliedstaaten Schritt, und die hohe Inflation der vergangenen Jahre hat die Kaufkraft der privaten Haushalte weiter geschwächt. Infolgedessen ist die Erschwinglichkeit von Wohnraum für potenzielle Wohnungseigentümer und Mieter im Vergleich zu vor zehn Jahren zurückgegangen. Darüber hinaus gab es in den vergangenen zehn Jahren in den meisten Mitgliedstaaten kein ausreichendes Angebot an erschwinglichen Sozialwohnungen für Geringverdiener. Die Problematik des Mangels an erschwinglichem Wohnraum war auch Thema im Letta-Bericht. Darin wird vorgeschlagen, verschiedene EU-Vorschriften und -Instrumente so zu überarbeiten, dass sie Anreize für sozial inklusive und nachhaltige Wohnsysteme schaffen und nicht die derzeitige Wohnungskrise verschärfen. Die Wohnungspolitik falle zwar in die Zuständigkeit der Mitgliedstaaten, doch verfüge die EU über eine Reihe von Instrumenten und Strategien, die sich direkt oder indirekt auf die Wohnungsmärkte in der gesamten EU auswirkten.

Die Entkopplung von Wohnkosten und Einkommensentwicklung untergräbt den sozialen und territorialen Zusammenhalt und trägt zu politischer Unzufriedenheit auf regionaler und lokaler Ebene bei. Steigende Preise für Wohnimmobilien und Mieten können junge Menschen daran hindern, aus dem Elternhaus auszuziehen, um zu studieren oder einen ersten Arbeitsplatz entsprechend ihren Qualifikationen zu finden. Die mangelnde

¹ Bericht von Enrico Letta über die Zukunft des Binnenmarkts.

Erschwinglichkeit von Wohnraum ist auch ein Hindernis für die Mobilität und Bereitschaft von Arbeitskräften, einen Arbeitsplatz in Ballungsgebieten anzunehmen, insbesondere einen Arbeitsplatz im mittleren und niedrigen Lohnsegment in wichtigen Sektoren, in denen ein Arbeitskräftemangel herrscht (z. B. im Gesundheits-, Pflege- und Bildungsbereich). Somit wirkt sich die zunehmende Kluft zwischen Wohnkosten und Einkommen nachteilig auf das Funktionieren des Arbeitsmarktes aus und untergräbt die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft. Darüber hinaus verschärft der ungleiche Zugang zu Wohnraum bestehende Chancenungleichheiten und soziale Ausgrenzung. Die Schwächsten leiden unverhältnismäßig stark unter dieser Situation, und das Risiko der Obdachlosigkeit steigt. Neben den Auswirkungen auf die Mobilität der Arbeitskräfte beeinträchtigt die derzeitige Wohnungskrise auch das Aufenthaltsrecht, wenn Bürgerinnen und Bürger gezwungen sind, ihre Heimatregion wegen der schwierigen Wohnsituation zu verlassen. Gleichzeitig sehen sich auch ländliche und abgelegene Regionen vor vielfältige Herausforderungen im Zusammenhang mit Wohnraum und Infrastruktur gestellt.

Die Optionen für kombinierte Finanzinstrumente² (FI), die in diesem Dokument vorgeschlagen und beschrieben werden, sollen den Mitgliedstaaten helfen, Marktversagen entgegenzuwirken und die Bereitstellung von erschwinglichem Wohnraum zu beschleunigen. Der Wohnungsmarkt in den EU-Mitgliedstaaten ist gekennzeichnet durch eine unelastische Angebotskurve, d. h. eine Änderung der Nachfrage führt in der Regel zu einer erheblichen Änderung der Preise, aber einer weniger deutlichen Änderung des Volumens³. **Regulatorische und öffentliche Interventionen müssen sich daher auf das Wohnungsangebot konzentrieren.** Einigen Mitgliedstaaten ist es gelungen, institutionelle Strukturen für den Sektor zu schaffen, einschließlich geeigneter Vorschriften und spezialisierter Einrichtungen, die dazu beitragen, ein beständiges Angebot an erschwinglichem Wohnraum für die meisten sozialen Gruppen sicherzustellen. Kennzeichnend für bezahlbaren Wohnraum, insbesondere im Fall von Neubauten, sind erhebliche Entwicklungskosten, denen aber eine längerfristige wirtschaftliche Lebensdauer der Vermögenswerte gegenübersteht. Was die Finanzierung betrifft, ist deshalb in der Regel eine Form der vorgelagerten Unterstützung durch die öffentliche Hand erforderlich, um die endgültigen Kosten für die Zielgruppen einzudämmen und den längerfristigen Finanzierungsbedarf entsprechend der wirtschaftlichen Lebensdauer der Wohneinheiten abzufedern.

Die Übertragung bewährter EU-Verfahren – in Bezug auf die institutionelle Struktur mit Finanzierungskonzepten, die Zuschüsse mit rückzahlbaren Finanzierungsformen (einschließlich öffentlicher und privater Finanzierung) kombinieren – kann repliziert, angepasst und beschleunigt werden, indem im Rahmen dieser FI-Optionen Kohäsionsfondsmittel der EU in Kombination mit Finanzierungen der Europäischen Investitionsbank-Gruppe (EIBG) und nationaler Förderbanken und -institute (NPBI) sowie privaten Finanzierungen und Expertise (einschließlich über das Programm „InvestEU“) eingesetzt werden. Technische Unterstützung für die Vorbereitung und Umsetzung von Reformen im Wohnungsbau steht auch im Rahmen des von der Europäischen Kommission verwalteten Instruments für technische Unterstützung zur Verfügung. Eine solche Kombination kann auf eine der folgenden Arten erfolgen:

- Verwaltungsbehörden, Finanzmittler oder Projektträger können bei der EIB, den NPBI und anderen internationalen Finanzinstitutionen (IFI) Darlehen zur Kofinanzierung der kohäsionspolitischen Mittel aufnehmen, und ihre Finanzierungen können in manchen Fällen verwendet werden, um den Kofinanzierungsanteil in den Programmen abzusichern.
- Finanzmittler können die gesamte Finanzierung der Finanzprodukte abdecken, während kohäsionspolitische Mittel in Form von Zuschüssen entweder in einem einzigen oder in zwei Vorhaben gemäß der Dachverordnung oder einer anderen einschlägigen EU-Verordnung bereitgestellt werden können.

² Für die Zwecke dieses Dokuments bezeichnet „Finanzinstrument“ gemäß der Begriffsbestimmung in Artikel 2 Nummer 16 der Verordnung (EU) 2021/1060 eine Form der Unterstützung, die über eine Struktur geleistet wird, über die Finanzprodukte an Endempfänger bereitgestellt werden.

³ Eine aktuelle Analyse der Auswirkungen des unflexiblen Wohnungsangebots auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum in den Mitgliedstaaten des Euro-Währungsgebiets findet sich in „Housing Market Developments in the Euro Area: Focus on Housing Affordability“, European Economy Discussion Paper 171 | September 2022.

- Neben dem Beitrag aus der Kohäsionspolitik und anderen EU- und nationalen Zuschussfinanzierungen können Behörden und Projektträger Sachleistungen, einschließlich Land, einbringen, um die Erschwinglichkeit des geplanten Wohnraumangebots sicherzustellen.
- Es können auch Finanzinstrumente, einschließlich spezialisierter Investitions- und Infrastrukturfonds, geschaffen werden, um diese Mittel zu kombinieren und zu mobilisieren.
- Es können Zweckgesellschaften (SPV⁴), die verschiedene Finanzierungsquellen sammeln, auf nationaler/regionaler Ebene speziell zu dem Zweck gegründet werden, um neue Wohneinheiten zu entwickeln bzw. zu finanzieren und um externe Investoren anzuziehen, die die SPV entweder über Eigenkapitalanteile oder eine Mezzanine-/Senior-Finanzierung direkt finanzieren. Diese SPV können auch Kapitalbeteiligungen/Kapitalisierungen aus Mitteln der Kohäsionspolitik nutzen, um das Risiko und die Kosten der Finanzierung durch diese anderen privaten Investoren zu verringern.
- Kanalisierung der Finanzierung über die Mitgliedstaaten-Komponente des Programms „InvestEU“, sodass auf einheitliche Regeln, etablierte Verträge und bereits bestehende Finanzprodukte (EIBG, IFI und NPBI) zurückgegriffen werden kann, sowie die Möglichkeit, die Finanzierung mit Unterstützung durch die InvestEU-Beratungsplattform oder aus dem Fi-Compass⁵-Programm für Beratung, Kapazitätsaufbau und Unterstützung bei der Ermittlung und Entwicklung von Investitionsprojekten zu kombinieren. Die Kombination mit Zuschüssen könnte in zwei Vorhaben erfolgen, wobei die Zuschüsse direkt von der VB/NPBI gewährt werden.
- Nachdem die kohäsionspolitischen Mittel eventuell zunächst eingesetzt worden sind, um diese Finanzierungsstrukturen zu testen und pilotweise einzuführen, könnten diese Instrumente anschließend ausgebaut werden, um andere institutionelle und private Investoren sowie Banken und spezialisierte Finanzinstitute, die diesen Sektor finanzieren, anzuziehen. Dies kann mithilfe von Kapitalmarktinstrumenten geschehen, unter anderem durch Verbriefungen und/oder die Ausgabe von grünen, nachhaltigkeitsgebundenen oder sozialen Anleihen.

Für die Anwendung des Modells, das unabhängig von der Form der Finanzierung (Zuschüsse, Darlehen usw.) als ein gemeinsames Modell ausgestaltet werden sollte, sind Regeln für die Förderfähigkeit erforderlich. Das Modell sollte auf Maßnahmen ausgerichtet sein, die es ermöglichen, das Angebot an erschwinglichem Wohnraum zu steigern. Die Förderfähigkeit sollte auf diejenigen Endempfänger beschränkt sein, die tatsächlich von Marktversagen betroffen sind. Die Deckung des Bedarfs an Wohnraum für den freien Markt sollte nicht unterstützt werden. Auf die Förderfähigkeit wird in einem separaten Abschnitt in diesem Dokument ausführlicher eingegangen.

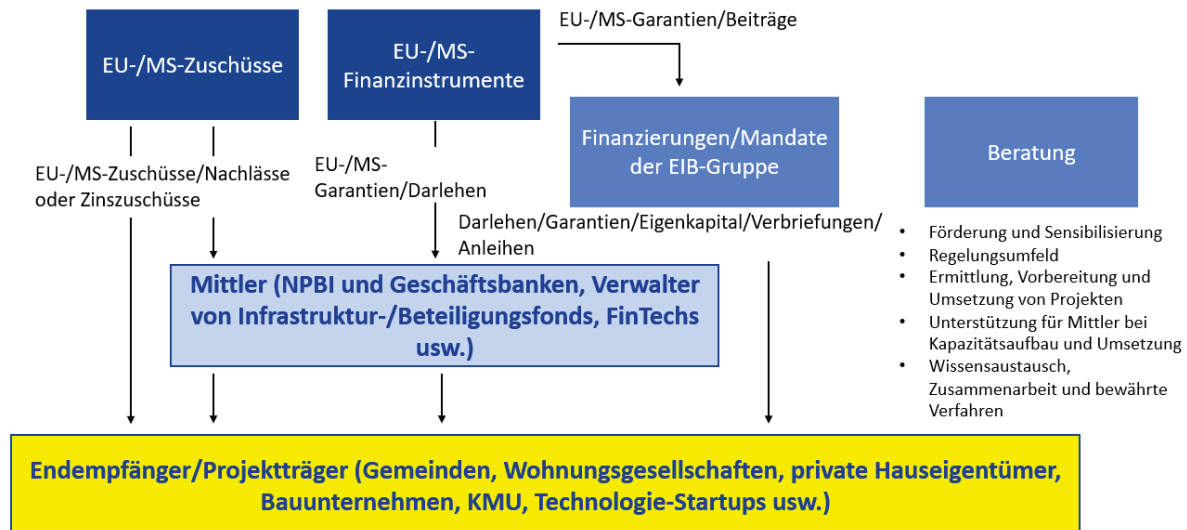
Zur Stärkung der Resilienz gegenüber Naturkatastrophen sollten bei der Erteilung von Baugenehmigungen Risikokarten für Hochwassergefahren und andere Naturkatastrophen berücksichtigt werden, wie sie für nationale oder regionale Katastrophenrisikomanagementpläne erstellt werden, auf die in der grundlegenden Voraussetzung „Wirksamer Rahmen für das Katastrophenrisikomanagement“⁶ Bezug genommen wird.

⁴ Zweckgesellschaften sind eigenständige juristische Personen, die von einem Sponsor oder einer Muttergesellschaft zur Verwirklichung eines bestimmten Zwecks gegründet werden. Zweckgesellschaften verfügen über eigene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und ermöglichen es, Mittel aus verschiedenen Quellen für spezifische Zwecke bereitzustellen und das Endrisiko für Sponsoren zu verringern.

⁵ [FI-Compass | Finanzinstrumente im Rahmen der geteilten Mittelverwaltung der EU.](#)

⁶ Grundlegende Voraussetzung für das Katastrophenmanagement: „Es besteht ein nationaler oder regionaler Katastrophenrisikomanagementplan, der auf der Grundlage von Risikobewertungen erstellt wurde und den voraussichtlichen Auswirkungen des Klimawandels und den derzeitigen Strategien zur Anpassung an den Klimawandel gebührend Rechnung trägt und Folgendes umfasst: 1. eine Beschreibung der wichtigsten Risiken, die im Einklang mit Artikel 6 Absatz 1 des Beschlusses Nr. 1313/2013/EU des Europäischen Parlaments und des Rates bewertet wurden, unter Berücksichtigung des derzeitigen und sich entwickelnden Risikoprofils mit einer indikativen Zeitspanne von 25 bis 35 Jahren. Die Bewertung stützt sich in Bezug auf klimabezogene Risiken auf Prognosen und Szenarien zum Klimawandel; 2. eine Beschreibung der Maßnahmen zur Katastrophenprävention, -vorsorge und -bewältigung, mit denen den ermittelten wichtigsten Risiken

Angesichts der Heterogenität des Marktes innerhalb der EU, was die Art und Weise betrifft, wie erschwinglicher Wohnraum bereitgestellt, reguliert und finanziert wird, wird eine Reihe von Optionen für Finanzierungs kombinationen vorgeschlagen, die je nach Bedarf weiter auf die spezifische Situation in den Mitgliedstaaten zugeschnitten werden können. Dies kann auf folgende Weise geschehen:



Um die Verwaltungsbehörden bei der Entwicklung des erforderlichen Rahmens für erschwingliche Investitionen sowie der Finanzierungslösungen zu unterstützen, kann auch eine Palette an beratender Unterstützung bereitgestellt werden. Dies kann Beratung zur Schaffung eines geeigneten Regelungsrahmens für die Bereitstellung der Finanzierung, Unterstützung bei der Vorbereitung von Investitionsvorhaben, Durchführbarkeitsstudien und Konzeption von Investitionsstrategien und -instrumenten (einschließlich Finanzinstrumenten) umfassen.

Dieses Dokument ergänzt die FI-Modelle, die 2022 im Rahmen der Initiativen REPowerEU⁷ und Neues Europäisches Bauhaus⁸ veröffentlicht wurden. Beide Modelle boten Orientierungshilfen dazu, wie kohäsionspolitische Mittel und nationale Kofinanzierungen für die Einrichtung von Finanzinstrumenten in Kombination mit Zuschüssen und anderen Finanzierungen eingesetzt werden können, um Folgendes zu unterstützen: i) die Renovierung von Gebäuden, die sich im Eigentum von Privatpersonen, Wohnungsgesellschaften, Bauträgern und/oder Gemeinden befinden, sowie ii) Stadtentwicklungsprojekte wie z. B. Bau und/oder Renovierung von erschwinglichen Wohneinheiten im Rahmen eines breiteren Spektrums von Investitionsmaßnahmen für die Sanierung und nachhaltige Entwicklung innerstädtischer Gebiete, in denen die Herausforderungen im Bereich der Versorgung mit erschwinglichem Wohnraum in der Regel noch dringender sind.

Ziele der Modellinstrumente

begegnet wird. Die Maßnahmen müssen im Verhältnis zu den Risiken und ihren wirtschaftlichen Auswirkungen, Kapazitätslücken, der Wirksamkeit und der Effizienz unter Berücksichtigung möglicher Alternativen priorisiert werden; 3. Angaben über die Finanzmittel und Mechanismen zur Deckung der Betriebs- und Unterhaltungskosten im Zusammenhang mit Prävention, Vorsorge und Bewältigung.“

⁷ [Modell für ein Finanzierungsinstrument mit einer Zuschusskomponente zur Förderung von Energieeffizienz.](#)

⁸ [Finanzierungsinstrument für das Modell des neuen Europäischen Bauhauses für die territoriale Entwicklung \(NEB TDM\).](#)

Die vorgestellten Optionen für das Modellinstrument zielen darauf, Investitionen in sozialen und erschwinglichen Wohnraum zu unterstützen, indem zusätzliche private Mittel mobilisiert werden. Somit könnten die Instrumente

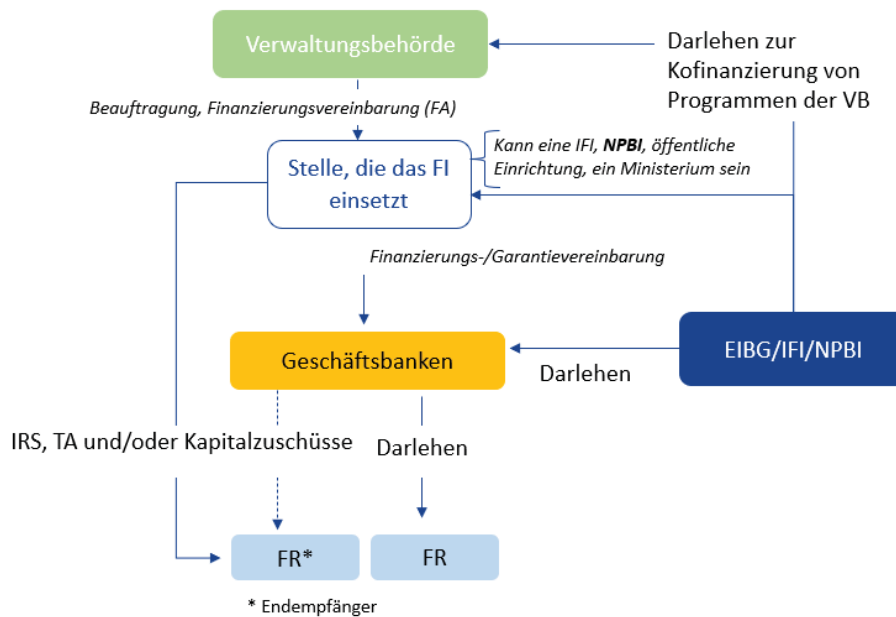
- **kohäsionspolitische Mittel nutzen, um**
 - **Zuschüsse in Kombination mit Finanzprodukten** – Darlehen, Garantien, Eigenkapital- und eigenkapitalähnliche Produkte – **bereitzustellen**, die durch das FI beispielsweise im Rahmen einer einzigen Investitionsstrategie angeboten werden, um den Bau von erschwinglichem Wohnraum zu unterstützen;
 - zusätzliche öffentliche und private Investitionen zur Finanzierung erschwinglicher Investitionen durch Projektträger jeder Art zu mobilisieren und entsprechende Anreize zu schaffen;
 - über das Finanzierungsmodell Anreize für Reformen zur Verbesserung und Stärkung des Regelungsrahmens für den Wohnungsbau zu schaffen;
- **Kofinanzierungen durch EIBG, IFI und NPBI** innerhalb der oder neben den Modellinstrumenten **mobilisieren**, um das Volumen langfristiger und erschwinglicher Finanzierungen zu erhöhen und die erhebliche Marktlücke in diesem Bereich zu schließen.

Angesichts der sehr unterschiedlichen Formen von Marktversagen und des **kritischen Mangels an hochwertigem erschwinglichem Wohnraum für Bürgerinnen und Bürger mit niedrigem und mittlerem Einkommen** besteht generell Bedarf an **nicht rückzahlbarer Unterstützung**, um die Bau- und Grundstückskosten (teilweise) zu decken. Zuschusskomponenten tragen auch dazu bei, die Preise für Wohnimmobilien und Mieten auf einem bezahlbaren Niveau zu halten, indem beispielsweise ein Teil der Investitions- und/oder Fremdkapitalkosten solcher Projekte gedeckt wird. Daher sind Zuschüsse für die meisten Wohnungsanbieter/Eigentümer ein unverzichtbarer Bestandteil des Finanzierungsmixes, um sicherzustellen, dass ihre Projekte tragfähig und erschwinglich bleiben. Solche Zuschüsse können in Form von Zinszuschüssen, Kapitalzuschüssen, Kapitalnachlässen oder Zuschüssen für technische Unterstützung (wie unten erläutert) gewährt werden.

Optionen für das Modellinstrument

Nachstehend werden fünf allgemeine Finanzierungsmodelle beschrieben; diese umfassen 1) ein in einem einzigen Vorhaben kombiniertes FI gemäß Artikel 58 Absatz 5 der Dachverordnung; 2) und 3) zwei Arten von FI, die mit einem Zuschuss in zwei gesonderten Vorhaben gemäß Artikel 58 Absatz 4 der Dachverordnung kombiniert werden; 4) eine Kombination aus Finanzierung durch die EIBG (oder aus anderen Quellen) und Zuschüssen auf Ebene des Endempfängers für dieselben Projekte für erschwinglichen Wohnraum und 5) Beteiligungs- und beteiligungsähnliche Finanzinstrumente. Der Anwendungsbereich der Instrumente muss mit der Programmpriorität der Verwaltungsbehörde, in deren Rahmen sie umgesetzt wird, und gegebenenfalls mit einer Ex-ante-Bewertung zur vorgeschlagenen Investitionsstrategie für ein FI gemäß Artikel 58 Absatz 3 der Dachverordnung im Einklang stehen. Im Falle einer Kombination in einem einzigen Vorhaben (Option 1) sollte diese auch die Art und den indikativen Betrag der als Zuschuss geleisteten Unterstützung gemäß Artikel 58 Absatz 5 der Dachverordnung beinhalten.

1. In einem einzigen Vorhaben kombiniertes FI (Garantie-FI oder Darlehens-FI)



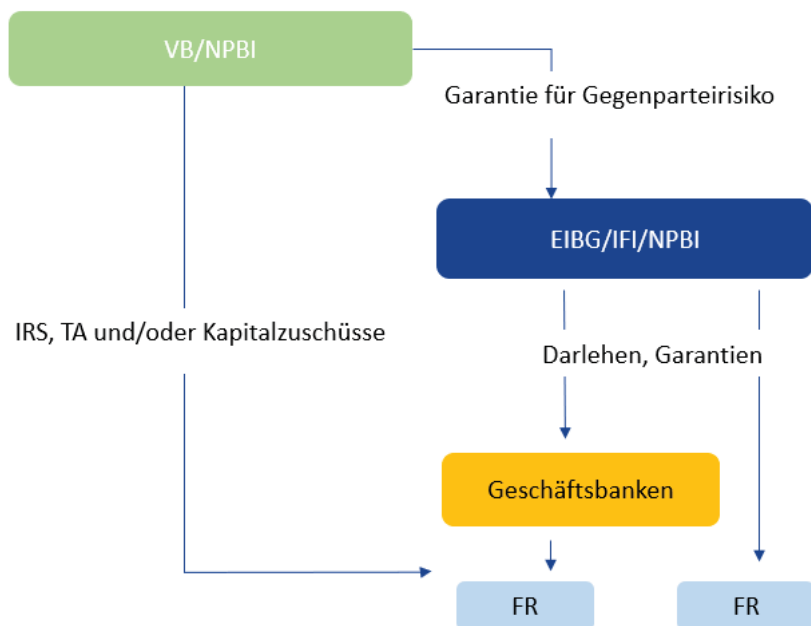
Die Verwaltungsbehörde kann beschließen, entweder ein kombiniertes Garantie- oder Darlehens-FI umzusetzen, wie im Folgenden beschrieben:

- **Garantie-FI:** Die VB kann einen spezifischen Fondsverwalter damit betrauen, Banken, die zugrunde liegende Darlehen für Investitionsprojekte für erschwinglichen Wohnraum vergeben, Garantien zur Verfügung zu stellen und zu verwalten. Eine Garantie eignet sich besser für Situationen, in denen Finanzinstitute in erster Linie eine Absicherung des Kreditrisikos zur Unterstützung von Investitionsprojekten im Wohnungsbau anstatt einer Finanzierung benötigen. Bei dieser Option wählt der Garantiefondsverwalter im Einklang mit der Anlagestrategie der Verwaltungsbehörde Finanzinstitute aus, die aus ihren eigenen Mitteln zugrunde liegende Darlehen bereitstellen werden. Die Banken, denen die Garantie gewährt wird, können gegebenenfalls auch bei der EIB, anderen IFI oder NPBI eine Finanzierung beantragen. Die zugrunde liegenden Darlehen werden den Endempfängern (oder zu deren Gunsten) in Kombination mit Zuschüssen gewährt. Diese Zuschüsse können vom Garantiefondsverwalter (oder gegebenenfalls vom HF-Verwalter) verwaltet werden, da das FI in einem einzigen Vorhaben kombiniert ist. Begrenzte oder unbegrenzte Arten von Garantien werden je nach Bedarf in Kombination mit Zuschüssen eingesetzt.
- **Darlehens-FI:** Die VB oder ein HF-Verwalter kann damit betraut werden, Finanzmittler für die Bereitstellung von Darlehen auszuwählen. Ist kein HF gegeben, kann die VB auch direkt Finanzmittler für die Durchführung des Darlehens-FI auswählen. Ein kombiniertes Darlehens-FI eignet sich besser für Situationen, in denen Finanzinstitute in erster Linie Finanzmittel/Liquidität zur Unterstützung von Investitionsprojekten im Wohnungsbau benötigen. Finanzinstitute können in diesem Fall auch bei der EIB (oder anderen Quellen) eine Finanzierung beantragen, um die Programmmittel zur Deckung ihres Liquiditätsbedarfs zu ergänzen. Durch das FI werden für Investitionsprojekte in erschwinglichen Wohnraum Darlehensprodukte mit einem langfristigen, erschwinglichen Zinssatz und geringeren Anforderungen an Sicherheiten bereitgestellt. Zuschüsse können direkt von diesen Finanzmittlern oder dem HF (sofern gegeben) verwaltet werden. Vorrangige oder nachrangige Darlehen (z. B. Risikoteilung, direkte oder indirekte Darlehen) können je nach dem ermittelten Bedarf eingesetzt werden.

Im Rahmen dieser beiden Optionen werden Zuschüsse und Finanzinstrumente in einem einzigen Vorhaben kombiniert und nach den FI-Vorschriften gemäß Artikel 58 Absatz 5 der Dachverordnung verwaltet⁹. Darin ist festgelegt, dass die Zuschüsse direkt mit dem Finanzinstrument verbunden und für dieses notwendig sein müssen. Die Notwendigkeit und das Ziel der als Zuschuss geleisteten Unterstützung müssen in der Ex-ante-Bewertung oder einem anderen Dokument analysiert und definiert werden. Sie können darin begründet sein, dass Anreize geschaffen werden sollen, um die größtmögliche Wirkung mit den Maßnahmen zu erzielen, ihre Tragfähigkeit zu unterstützen und Risiken zu mindern, oder dass die Kohärenz und Effizienz der Förderregelungen für Endempfänger verbessert werden sollen. Der Gesamtbetrag der als Zuschuss geleisteten Unterstützung darf den Wert der durch das Finanzprodukt unterstützten Investitionen nicht übersteigen. Diese Regel muss auf Ebene des FI und nicht mit Bezug auf jede einzelne Investition überprüft werden, für die Zuschüsse unterschiedlicher Intensität gewährt werden können.

Bei dieser Option können die Programmmittel für die Zuschusskomponente des kombinierten Finanzinstruments verwendet werden, während Finanzmittler (z. B. öffentliche Banken oder Geschäftsbanken) Finanzierungen der EIB (oder anderer Quellen) für die Finanzprodukt-Komponente des kombinierten Instruments nutzen können. Die VB würde somit externe Finanzierungsquellen erschließen und gleichzeitig die Erschwinglichkeit von Investitionsprojekten über Zuschüsse fördern. Die Finanzierung durch die EIBG, IFI und/oder NPBI kann daher in den Programmen als eine Quelle der nationalen Kofinanzierung für diesen Zweck anerkannt werden.

2. Garantie für die EIB, andere IFI oder NPBI, kombiniert mit Zuschüssen in zwei Vorhaben



Bei dieser Option würde die **VB der EIBG, den IFI und/oder NPBI eine Garantie gewähren**, damit diese Darlehen an kleinere/ein höheres Risiko tragende Finanzmittler zu erschwinglicheren Bedingungen vergeben

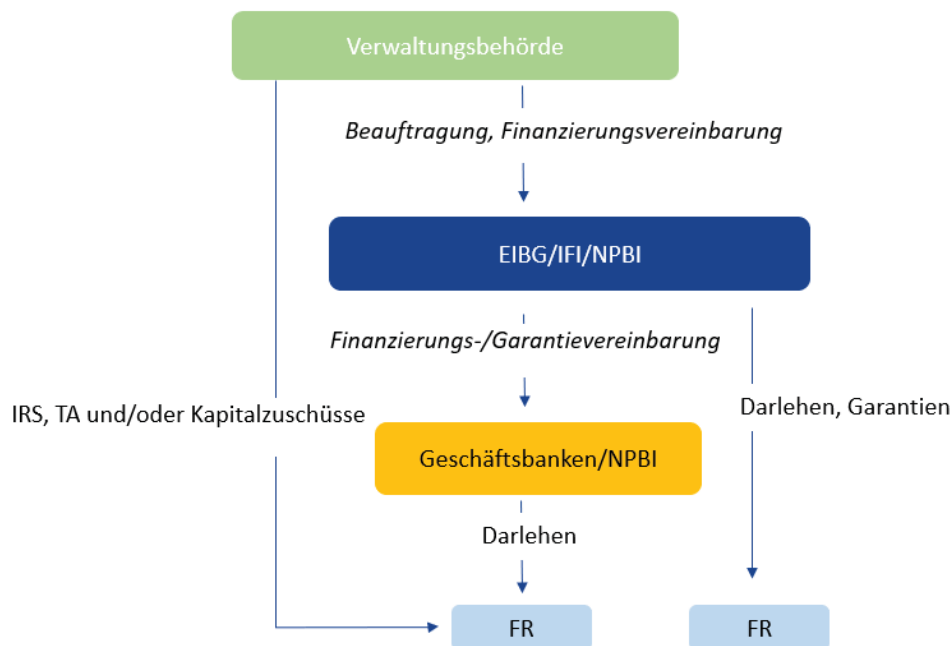
⁹ Weiterführende Informationen zur Kombination von FI und Zuschüssen in einem einzigen Vorhaben finden Sie hier: [Kombination von Finanzierungsinstrumenten und Zuschüssen im Rahmen der geteilten Mittelverwaltung im Programmplanungszeitraum 2021-2027](#).

können, welche dann die Darlehen an Endempfänger weitergeben könnten. Dies würde eine Gegenparteigarantie zur Deckung des Ausfallrisikos für die Finanzierung des Finanzmittlers darstellen. Diese Gegenparteigarantie ermöglicht auch ein breiteres Spektrum bzw. eine größere Vielfalt der Einrichtungen, die letztlich von der Unterstützung durch die EIB (und andere) für Projekte im Zusammenhang mit erschwinglichem Wohnraum profitieren könnten. Je nach Größe der Investitionsprojekte und Endempfänger **können Finanzierungen direkt an Endempfänger oder indirekt über Geschäftsbanken bereitgestellt werden.**

Bei dieser Option müssten Finanzinstrumente und Zuschüsse jeweils Gegenstand eines gesonderten Vorhabens auf Ebene der Endempfänger sein. Die Zuschüsse werden nach separaten (Zuschuss-)Vorschriften im Einklang mit der Dachverordnung und der EFRE-Verordnung verwaltet und nach separaten, von der VB veröffentlichten Aufforderungen zur Einreichung von Vorschlägen für Zuschüsse zur Verfügung gestellt.

Die VB gewährt (gemäß den Zuschussvorschriften) förderfähigen Endempfängern Zuschüsse, wenn sie direkt oder über Finanzmittler bei der EIB, anderen IFI oder NPBI Darlehen aufnehmen. Dies stellt zumindest eine wirksame Kombination der Zuschüsse und Darlehen auf Ebene des Endempfängers für dieselben Investitionsprojekte für erschwinglichen Wohnraum sicher.

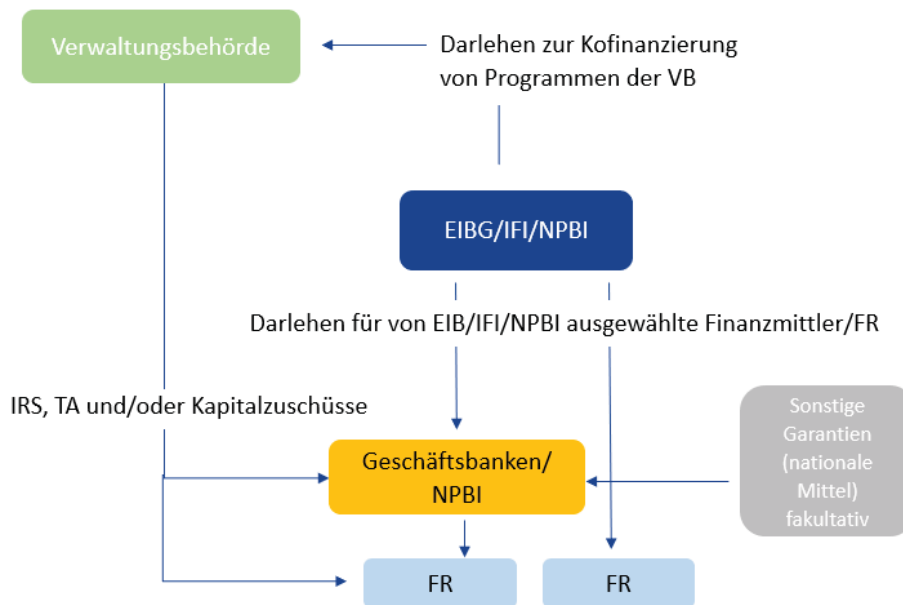
3. Von EIBG/IFI/NPBI eingesetzte FI, kombiniert mit Zuschüssen in zwei Vorhaben



Bei dieser Option wird von der EIBG, anderen IFI oder NPBI ein Finanzinstrument eingesetzt und mit Zuschüssen einer Verwaltungsbehörde auf Ebene des Endempfängers in zwei Vorhaben im Sinne der Dachverordnung kombiniert. Über das FI, das die Form eines Darlehens oder einer Garantie haben kann, ist es möglich, dem Endempfänger entweder direkt oder indirekt über Finanzmittler wie Geschäftsbanken, die von der das FI einsetzenden Stelle ausgewählt werden, eine Finanzierung bereitzustellen.

Die Endempfänger müssen gesonderte Anträge stellen bei i) den Banken auf Unterstützung durch das FI und ii) bei der VB, die Aufforderungen zur Einreichung von Vorschlägen für Zuschüsse veröffentlicht hat. Die beiden Formen der Unterstützung werden auf Ebene des Endempfängers kombiniert und nach unterschiedlichen Vorschriften verwaltet, d. h. den Vorschriften der Dachverordnung für Zuschüsse und den Vorschriften der Dachverordnung für FI.

4. Finanzierung durch EIBG/IFI/NPBI, kombiniert mit Zuschüssen auf Ebene des Endempfängers



Bei dieser Option wird kein „Finanzinstrument“ im Sinne der Dachverordnung eingesetzt. Den Endempfängern wird eine Form von rückzahlbarer Unterstützung gewährt. Die VB gewährt den Endempfängern jedoch Zuschüsse in enger Abstimmung mit Finanzierungen durch die EIB, andere IFI oder NPBI (direkt oder indirekt über vermittelte Darlehen, die von Geschäftsbanken oder NPBI vergeben werden, je nach Größe der Projekte). Die Verwaltungsbehörde, die zur Kofinanzierung ihres Programms Darlehen aufnehmen könnte, wird den Endempfängern zusammen mit der Finanzierung durch Geschäftsbanken (oder andere Finanzmittler) in koordinierter Weise (d. h., es wird sichergestellt, dass beide Komponenten demselben Endempfänger zukommen) Zuschüsse gewähren. Wie bei Option 2 werden der Zuschuss und die rückzahlbare Unterstützung in zwei Vorhaben auf Ebene des Endempfängers kombiniert.

Endempfänger kommen für Zuschussprogramme der Verwaltungsbehörde infrage, sofern sie auch Darlehen bei Banken aufnehmen, die von der EIBG, anderen IFI und/oder NPBI finanziert werden, oder sofern sie von Letzteren direkt finanziert werden. Diese Bedingung würde in einer spezifischen Klausel der Aufforderungen zur Einreichung von Vorschlägen für Zuschüsse verankert werden.

5. Beteiligungs- und beteiligungsähnliche Finanzinstrumente

Beteiligungs- und beteiligungsähnliche Finanzierungen können im Rahmen der folgenden Umsetzungsstrukturen in Kombination mit Zuschüssen bereitgestellt werden.

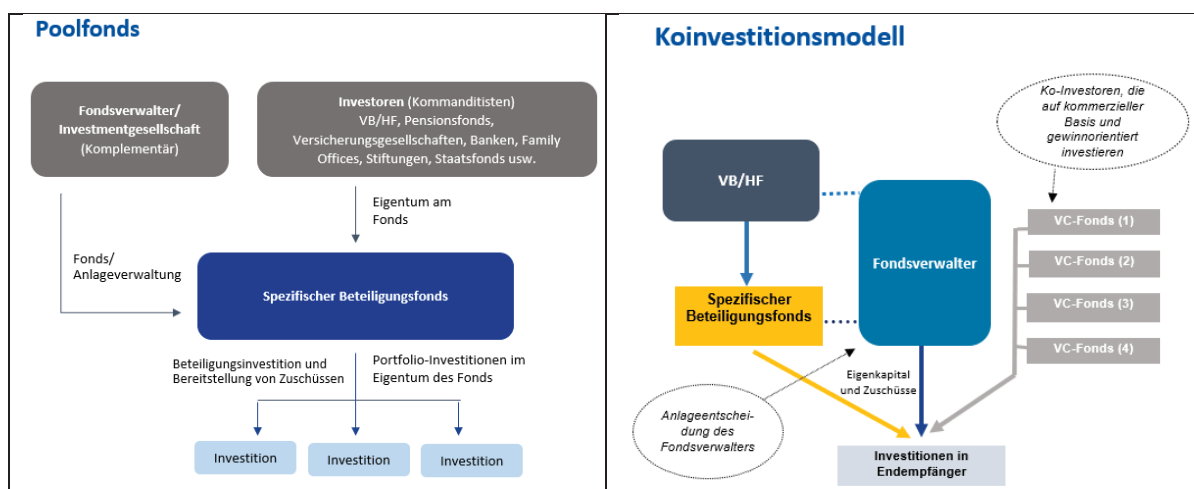
Poolfonds

Ein Poolfonds ist eine Art von Investmentfonds, bei dem mehrere Investoren ihre Mittel in einem einzigen Fonds zusammenlegen, der von einem professionellen Fondsverwalter oder einer Investmentgesellschaft verwaltet wird, der bzw. die von der Verwaltungsbehörde oder dem HF ausgewählt wird. Die Investoren – einschließlich der direkt oder über einen HF beteiligten Verwaltungsbehörde – bringen in der Regel ihre Mittel ein, indem sie Anteile an dem betreffenden Beteiligungsfonds erwerben. Der Fondsverwalter oder das Managementteam ist

dafür verantwortlich, Anlageentscheidungen im Namen des Fonds im Einklang mit der festgelegten Anlagestrategie zu treffen. In diesem Fall stellen die Fondseinlagen der Investoren eine Kofinanzierung im Sinne der Dachverordnung dar. Eine zusätzliche Kofinanzierung kann auf Projektebene durch andere Investoren außerhalb des Beteiligungsfonds erfolgen.

Koinvestitionsmodell

Dieses Modell sieht vor, dass die Mittel verschiedener Investoren projektbezogen kombiniert werden. Im Rahmen eines Koinvestitionsmodells werden Mittel aus EU-Fonds von einer Verwaltungsbehörde oder einem HF in einem spezifischen Beteiligungsfonds gebunden, der von einem Fondsverwalter verwaltet wird, welcher zusammen mit anderen Investoren über separat verwaltete Konten in Unternehmen investieren kann. In diesem Fall wird der Beitrag der Investoren (der eine nationale Kofinanzierung darstellen würde) nicht auf Fondsebene, sondern auf Unternehmensebene durch externe Investoren sowie in geringerem Umfang aus Eigenmitteln des Fondsverwalters geleistet. In der Regel ist es in diesem Fall so, dass ein federführender Investor eine Investitionsmöglichkeit erkennt, Mittel dafür bindet und die Rolle des Verwalters der Investition wahrnimmt. Anschließend werden andere Investoren aufgefordert, sich an der Investitionsmöglichkeit zu beteiligen. Investitionen in erschwinglichen Wohnraum können aufgrund der niedrigen Mieten, die von den Mietern verlangt werden, eine relativ niedrige Eigenkapitalrendite im Vergleich zu anderen Investitionen erzielen. Dieser Ertrag ist für private Investoren im Vergleich zur Rendite anderer Finanzinstrumente auf dem Markt möglicherweise nicht attraktiv genug. Daher kann das FI so strukturiert werden, dass private Investoren von einer asymmetrischen Verteilung der mit den erzielten Erträgen verbundenen Risiken profitieren können.



Finanzprodukte

Im Rahmen der oben beschriebenen Optionen können Endempfängern verschiedene Finanzprodukte bereitgestellt werden. Diese können in verschiedenen Formen gestaltet sein, darunter vorrangige Darlehen, nachrangige Darlehen, begrenzte und unbegrenzte Garantien und Rückgarantien. Es können auch Eigenkapital- und eigenkapitalähnliche Produkte eingesetzt werden. Mit einem einzigen FI können verschiedene Arten von Finanzprodukten bereitgestellt werden, um eine Reihe unterschiedlicher Projekte für erschwinglichen Wohnraum und unterschiedlicher Endempfänger zu unterstützen. Alternativ können ein oder mehrere FI entwickelt werden, um ein einziges Produkt bereitzustellen, mit dem ein bestimmtes Marktversagen in einer Region ausgeglichen werden soll.

Darlehen

Reine Finanztätigkeiten oder Immobilienentwicklungen, die als Finanzinvestition getätigt werden, oder die Bereitstellung von Verbraucherkrediten (z. B. Zuschüsse für einzelne Hypotheken oder Mietkosten) sollten nicht mit Darlehen finanziert werden.

Darlehen sollten für folgende Zwecke genutzt werden:

- Investitionen in materielle und immaterielle Vermögenswerte,
- Betriebskapital im Zusammenhang mit den förderfähigen Tätigkeiten.

Die in das Portfolio aufgenommenen Darlehen sollten

- neu vergeben werden, mit Ausnahme der Refinanzierung bestehender Darlehen,
- einem Zeitplan für die Rückzahlung unterliegen, einschließlich regelmäßiger Tilgungszahlungen und/oder Zahlungen bei Endfälligkeit,

Vorrangige langfristige Darlehen

Angesichts der langfristigen wirtschaftlichen Lebensdauer des zu bauenden erschwinglichen Wohnraums besteht traditionell Bedarf an (sehr) langfristigen Darlehen mit erschwinglichen Zinssätzen. Je nach Art des Darlehensnehmers und der Wohnimmobilien können diese Darlehen eine Laufzeit von bis zu 30 Jahren und unter außergewöhnlichen Umständen auch darüber hinaus haben.

In mehreren Mitgliedstaaten verpfänden Anbieter von erschwinglichem Wohnraum ihre Immobilien (einschließlich Grundstücken) zur Sicherung der Darlehensaufnahme bei Darlehensgebern (Hypothekenkonzept). Im Rahmen der FI-Komponente können langfristige Darlehen ohne Verpfändung von Wohnimmobilien (d. h. unbesichert) gewährt werden, um die Belastungsquote in der Bilanz des Darlehensnehmers nicht zu erhöhen und den Verwaltungsaufwand zu verringern (in einigen Märkten kann die Eintragung von Hypotheken aufwendig sein). Die Verpfändung von Vermögenswerten kann auch durch einen Garantiemechanismus, z. B. unter Verwendung von Mitteln aus der Kohäsionspolitik, ersetzt werden, der das erforderliche Maß an Sicherheit bieten könnte, um längere Laufzeiten zu erschwinglicheren Darlehens-/Preisbedingungen anbieten zu können.

Nachrangige Darlehen

Anbieter von erschwinglichem Wohnraum, Bauträger und Bauunternehmen benötigen genügend Eigenkapital, um die erforderliche langfristige Finanzierung aufbringen oder ihre Investitionsprojekte durchführen zu können. Nachrangige Darlehen können diese Lücke bis zu einem gewissen Grad überbrücken und dem Darlehensnehmer den Zugang zu vorrangigen Darlehen anderer kommerzieller Geldgeber erleichtern sowie seine Bilanz durch diese Form von Quasi-Eigenkapital stärken, ohne das Eigenkapital und das Eigentum zu verwässern.

Diese Darlehen können entweder

- vertraglich nachrangig sein – das Finanzprodukt kann z. B. im Verhältnis zu anderen Verbindlichkeiten aufgrund einer längeren Laufzeit/tilgungsfreien Zeit nachrangig sein und ein speziell gestaltetes oder endfälliges Tilgungsprofil aufweisen, das eine Rückzahlung nach vorrangigen Darlehensgebern vorsieht –
- oder strukturell nachrangig sein, indem sie einer in der Organisationsstruktur niedriger eingestuften Betriebsgesellschaft oder einer Holdinggesellschaft zur Verfügung gestellt werden, die z. B. keine direkten Cashflows generiert oder nicht Eigentümerin der zugrunde liegenden Projektvermögenswerte ist.

Garantien

Garantien können Finanzmittlern gewährt werden, die Darlehen an Anbieter von erschwinglichem Wohnraum, Bauträger, Bauunternehmen oder einzelne Wohnungseigentümer vergeben. Dies würde es den Finanzmittlern

ermöglichen, ihre Anforderungen an Sicherheiten zu verringern und ihre Darlehensbedingungen zu verbessern, insbesondere in Bezug auf Zinssatz und Laufzeit (wie oben erwähnt).

Je nach Höhe der erwarteten Verluste, die durch die Garantie abgedeckt werden sollen, kann diese entweder begrenzt oder unbegrenzt sein.

Begrenzte Garantie



Der Garantie-Höchstsatz umfasst in der Regel den **erwarteten Verlust des Portfolios**

Bei diesem Garantiemodell wird der Multiplikator wie folgt berechnet:

$$\text{Multiplikator} = (1/\text{Garantiesatz}) \times (1/\text{Garantie-Höchstsatz})$$

Eine begrenzte Portfoliogarantie ist ein Instrument, bei dem der Garantiegeber einen Teil der Verluste jedes von einem Finanzmittler bereitgestellten Darlehens mit einem vereinbarten Garantiesatz abdeckt, bis ein vorab vereinbarter Schwellenwert auf Portfolioebene erreicht ist. Zum Zweck der Abstimmung der Interessen behält der Darlehensgeber einen Teil der Risiken jedes Darlehens. Sobald die begrenzte Garantie vollständig in Anspruch genommen wurde, trägt der Darlehensgeber das volle Risiko für zusätzliche Verluste, wenn neue Darlehen notleidend werden.

Die Garantie deckt die ausstehenden Zahlungen für Tilgung und Standardzinsen abzüglich der eingezogenen Beträge für jedes notleidende zugrunde liegende Finanzgeschäft des Finanzmittlers. Im Sektor der Finanzierung von erschwinglichem Wohnraum können diese Finanzgeschäfte die Form von vorrangigen Darlehen, nachrangigen Darlehen oder Leasinggeschäften haben.

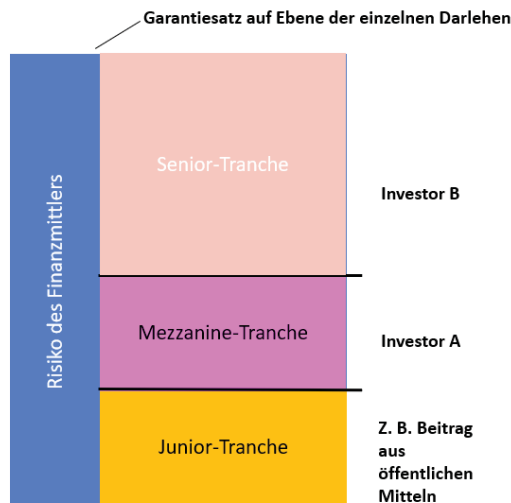
Die Garantiesätze der einzelnen Darlehen werden je nach Art des Darlehensnehmers und je nach Zielsektor festgelegt. Die Obergrenze der Garantie (gesamter gedeckter Verlust) wird in der Regel auf Basis der durchschnittlichen Ausfallwahrscheinlichkeit oder der erwarteten Ausfallquote des Darlehens geschätzt und sollte mit den Finanzmittlern anhand ihrer nachweislich erzielten Ergebnisse festgelegt werden.

Eine begrenzte Portfoliogarantie hat für den Finanzmittler folgende Vorteile:

1. Sie begrenzt in der Regel den Deckungsbedarf für erwartete Verluste aufseiten des Darlehensgebers (z. B. Verringerung der Höhe der Rückstellungen, die in der Gewinn- und Verlustrechnung des Darlehensgebers als Aufwendungen erfasst werden).
2. Sie hat begrenztere Auswirkungen hinsichtlich der Kapitalentlastung (mit Ausnahme von Banken, die den AIRB-Ansatz anwenden).

Eine solche begrenzte Garantie kann einem zwischengeschalteten Garantiegeber als Rückgarantie gewährt werden.

Unbegrenzte Garantie



Die unbegrenzte Garantie kann den **erwarteten und (teilweise) den nicht erwarteten Verlust des Portfolios** abdecken.

Bei diesem Garantiemodell wird der Multiplikator wie folgt berechnet:

$$\text{Multiplikator} = (1/\text{Garantiesatz}) \times (1/\text{Garantie-Höchstsatz})$$

Eine unbegrenzte Garantie ist ein Modell, bei dem entgegen dem vorstehenden Beispiel keine Begrenzung der zu deckenden Verluste auf Portfolioebene vorgesehen ist. Die Verluste jedes einzelnen Darlehens werden bis zum Garantiesatz gedeckt, ohne dass eine Obergrenze zu gleichen Bedingungen (pari passu) vorgesehen ist. Die für die Garantie vorgesehenen Mittel müssen ausreichend groß sein, damit sie die möglicherweise entstehenden Verluste jedes einzelnen Darlehens des Portfolios bis zum Garantiesatz decken können.

Wie oben dargelegt, ist die unbegrenzte Garantie in der Regel in Tranchen aufgeteilt, sodass verschiedene Finanzierungsquellen und Investoren unterschiedliche Risikoniveaus abdecken können. Wie beim begrenzten Modell decken öffentliche Mittel in der Regel die Junior-Tranche ab, die den Erstverlust trägt (zusammen mit dem Finanzmittler, der zum Zweck der Abstimmung der Interessen einen geringeren Teil des Erstverlusts behält). Die Junior-Tranche deckt einen ausreichenden Verlustbetrag ab, um zusätzliche Investoren anzuziehen, die bereit sind, zusätzliche mögliche Verluste mit einer Mezzanine- und Senior-Garantie abzusichern.

Die unbegrenzte und nicht in Tranchen aufgeteilte Garantie könnte genutzt werden, um einen einheitlichen, starken Kapitalmarkt für erschwingliche Wohnungsbaudarlehen aufzubauen und eine neue europäische sichere Anlage zu schaffen.

Wie beim begrenzten Modell deckt die unbegrenzte Garantie auch Verluste in Form von ausstehenden Zahlungen für Tilgung und Standardzinsen abzüglich der eingezogenen Beträge für jedes notleidende zugrunde liegende Finanzgeschäft des Finanzmittlers. Die möglichen zugrunde liegenden Finanzprodukte, die durch eine Garantie besichert werden können, ähneln denen der begrenzten Portfoliogarantie.

Die unbegrenzte Garantie kann für Portfolios mit höherem Kapitalrisiko, bei denen die Schwere des Verlusts schwieriger vorherzusehen ist, oder für weniger liquide Portfolios erforderlich sein. Gründe hierfür können das Fehlen von Nachweisen über erzielte Ergebnisse, eine höhere Verlustvolatilität oder eine höhere Risikokonzentration innerhalb des Darlehensportfolios sein, z. B. aufgrund einer kleineren Zahl höherwertiger Darlehen oder wegen stärkerer Fragmentierung der Kapitalmärkte.

Mögliche Vorteile der (teilweisen) Deckung des unerwarteten Verlusts der Finanzgeschäfte können geringere Kapitalrisiken und/oder eine höhere Liquidität für Finanzmittler und Kapitalmärkte sein. Angesichts ihrer größeren Reichweite (Abdeckung des unerwarteten Verlusts) und der größeren Menge an Mitteln, die für die Risikodeckung benötigt werden, wird für unbegrenzte Garantien in der Regel eine höhere Prämie als für begrenzte Garantien verlangt. Diese Garantieprämie könnte durch niedrigere Kapitalkosten und eine niedrigere Liquiditätsprämie ausgeglichen werden. Dies wird sich in den Darlehenskosten der Finanzmittler und Kapitalmärkte zulasten der Endempfänger niederschlagen. Unbegrenzte Darlehen können daher zur Unterstützung von Sektoren, Tätigkeiten oder geografischen Gebieten verwendet werden, in denen Finanzmittler nicht bereit sind oder die Kapitalmärkte derzeit über zu geringe Liquidität verfügen, um Finanzierungen bereitzustellen, oder in denen die Darlehensbedingungen erheblich verbessert werden müssen, um die politischen Ziele zu erreichen.

Beteiligungs- und beteiligungsähnliche Finanzierungen

Beteiligungsfinanzierung

Beteiligungsfinanzierungen werden von einem von der VB oder dem HF ausgewählten Fondsverwalter bereitgestellt, der die Endempfänger ermittelt und die Mittel zusammen mit oder neben den von anderen Investoren zugesagten Mitteln investiert. Als Gegenleistung für die Investition erhält der Beteiligungsfonds einen Eigentumsanteil am Unternehmen oder der Zweckgesellschaft, die für den Bau und/oder die Verwaltung neuer erschwinglicher Wohneinheiten gegründet wird. Für den Investor bedeutet der Besitz von Anteilen in der Regel, dass er ein Stimmrecht in Bezug auf die Strategie und die Geschäftstätigkeit des Beteiligungsunternehmens besitzt sowie potenziell einen Anteil an den erwirtschafteten Gewinnen erhält. Durch eine Beteiligungsfinanzierung erhält das Beteiligungsunternehmen stabiles und geduldiges Kapital, das seine langfristige Kreditaufnahme erleichtert. Sie kann auch andere Kosten wie die Kosten für Grundstücks- oder Immobilienerwerb abdecken. Wandelanleihen können ebenfalls genutzt und in einer späteren Finanzierungsphase in Anteile am unterstützten Unternehmen umgewandelt werden (z. B. wenn ein bestimmtes Zwischenziel erreicht wird).

Beteiligungsähnliche Finanzierung

Je nach Rechtsform des Beteiligungsunternehmens können beteiligungsähnliche Instrumente unterschiedliche Formen haben. In Frankreich können sie beispielsweise die Form von „titre participatifs“ annehmen. Andere Formen von beteiligungsähnlichen Finanzierungen könnten von Investoren gezeichnete Anleihen mit unendlicher Laufzeit sein. Letztere werden eingesetzt, um die Kapitalbasis von Einrichtungen zu stärken, die nicht über eine angemessene Beteiligungsstruktur verfügen (oder ohne deren bestehende Beteiligungsstruktur zu beeinträchtigen), sondern eine andere Rechtsform aufweisen (Verbände, Genossenschaften). Diese Art von Instrumenten kann je nach geltendem Rechtsrahmen in den Mitgliedstaaten auf gemeinnützige Strukturen Anwendung finden.

Mit Finanzprodukten/-instrumenten zu kombinierende Zuschüsse

Die Möglichkeit, Zuschüsse aus kohäsionspolitischen Mitteln in den Instrumenten zu kombinieren, sollte im Programm des Mitgliedstaats als eine mögliche Form der Finanzierung für die betreffenden spezifischen Ziele genannt sein. Andernfalls müsste das Programm zunächst geändert werden. Die folgenden Arten von Zuschüssen können je nach Marktbedarf und nationalem Rechtsrahmen mit Finanzinstrumenten kombiniert werden. Zuschüsse können auch zur Unterstützung bestimmter Arten von Investitionsprojekten und/oder von Endempfängern innerhalb der Gesamtstruktur des Instruments gewährt werden. Die Zuschussintensität kann daher höher sein, wenn Endempfänger mit geringerem Einkommen oder Investitionsprojekte unterstützt werden, bei denen die Kosten für die Entwicklung von neuem erschwinglichem Wohnraum extrem hoch sind, oder wenn die Projekte in sozial und wirtschaftlich schwachen Gebieten oder in schützenswerten Gebieten liegen oder wenn diese bestimmte Bau- oder Leistungsstandards erfüllen. Die Zuschussintensität kann auch angepasst werden, um

politische Ziele zu verfolgen. Insbesondere können die Mitgliedstaaten dazu angehalten werden, höhere Zuschussintensitäten vorzusehen für Wohnungsprogramme, die sich an jüngere Haushalte richten, für die der Zugang zu Wohnraum schwieriger ist, damit diese leichter ihre Familienpläne umsetzen können, oder für Gebiete, die unter einem Mangel an Attraktivität leiden.

Zinszuschuss

Ein Zinszuschuss (IRS) kann gewährt werden, um die Kreditkosten für den Endempfänger zu senken. Der Zuschuss sollte für die private und öffentliche Kofinanzierungskomponente des Darlehens gelten (nicht für den Teil des Darlehens, der gegebenenfalls mit Mitteln der Kohäsionspolitik finanziert wird) und einen Abschlag vorsehen, der sicherstellt, dass die gezahlten Zinsen einen festgelegten Höchstbetrag nicht überschreiten. Ein solcher Zuschuss kann entscheidende Auswirkungen haben, da er dringend benötigte langfristige Darlehen erschwinglich und für Anbieter von erschwinglichem Wohnraum zugänglich macht.

Der Zinszuschuss kann als Teil der vom Endempfänger zu zahlenden Zinsen bilanziert werden. Der Zinszuschuss kann direkt an den Endempfänger oder im Auftrag des Endempfängers an die Finanzmittler oder auch vorab in Form eines abgezinsten Pauschalbetrags ausgezahlt werden.

Kapitalzuschuss

Ein Kapitalzuschuss kann als eine nicht rückzahlbare Bereitstellung von Finanzmitteln definiert werden, mit der das Ziel verfolgt wird, einen Teil einer Investition (auf Basis der spezifischen Kosten oder anteilig) zu finanzieren oder eine Wirtschaftlichkeitslücke bei einem Projekt für erschwinglichen Wohnraum zu schließen.

Ein Kapitalzuschuss kann daher dazu beitragen, das Dilemma, wie Erschwinglichkeit und Rendite in Einklang zu bringen sind, bei Projekten für erschwinglichen Wohnraum zu lösen, indem ein Teil der Investitionskosten gedeckt wird, um zum Beispiel die von Mietern zu zahlenden endgültigen Mieten auf einem erschwinglichen, ihrem Einkommen angemessenen Niveau zu halten. Dies würde dazu beitragen, die Kapitalrendite zu erhöhen, die möglicherweise zu niedrig ist, um private Investoren anzuziehen.

Bei Kombination mit einem FI in einem einzigen Vorhaben wird der Kapitalzuschuss nach den FI-Vorschriften gewährt und muss nicht unbedingt ausschließlich zur Finanzierung einer bestimmten Ausgabenposition/Komponente gewährt werden. Er kann auch im Vorfeld nach den FI-Vorschriften (nicht als Erstattung entstandener Kosten wie bei herkömmlichen Zuschüssen) an oder im Auftrag des Endempfängers ausgezahlt werden, um einen Teil der Investition zu decken.

Kapitalnachlass

Ein Zuschuss in Form eines Kapitalnachlasses kann in Kombination mit der FI-Komponente gewährt werden, wenn die in den Finanzierungsvereinbarungen festgelegten Bedingungen/Auslöser erfüllt sind. Kapitalnachlässe können die Form einer vorzeitigen Rückzahlung oder einer Abschreibung des Darlehens in der Bilanz des Finanzmittlers annehmen.

Die Auslöser können mit der Erfüllung der durch das FI verfolgten Ziele verbunden sein. Ein Kapitalnachlass kann beispielsweise nach der Bauphase gewährt werden, sobald die erforderlichen Überprüfungen stattgefunden haben oder wenn vorab vereinbarte Leistungsstandards erreicht worden sind.

Dotation

Ein Zuschuss in Form einer Dotation für Wohnungsgesellschaften kann für die Gründung von Wohnungsgesellschaften in den Mitgliedstaaten gewährt werden, die über kein vollständig entwickeltes System von Wohnungsgesellschaften verfügen. Diese Wohnungsgesellschaften finanzieren einen Teil einer Investition (auf der Grundlage spezifischer Kosten oder anteilig) oder schließen eine Wirtschaftlichkeitslücke bei einem Projekt für erschwinglichen Wohnraum.

Dotationen können daher zur Entwicklung eines Systems von Wohnungsgesellschaften in den Mitgliedstaaten beitragen. Über diese Wohnungsgesellschaften können Zuschüsse dazu beitragen, das Dilemma, wie

Erschwinglichkeit und Rendite in Einklang zu bringen sind, bei Projekten für erschwinglichen Wohnraum zu lösen, indem ein Teil der Investitionskosten gedeckt wird, um zum Beispiel die von Mietern zu zahlenden endgültigen Mieten auf einem erschwinglichen, ihrem Einkommen angemessenen Niveau zu halten. Dies würde dazu beitragen, die Kapitalrendite zu erhöhen, die möglicherweise zu niedrig ist, um private Investoren anzuziehen.

Zuschuss für technische Unterstützung oder für technische Hilfe

Ein Zuschuss für technische Unterstützung kann dem Endempfänger (oder zu dessen Gunsten) als Barzuschuss gewährt werden. Der Zuschuss würde die Kosten für die Vorbereitung und Umsetzung von Investitionen decken, z. B. für Durchführbarkeits-, Wirtschaftlichkeits- oder Marktstudien sowie für technische Analysen und Beratung.

Ein solcher Zuschuss kann beispielsweise zur Deckung von Kosten in den folgenden Phasen des Investitionsvorhabens verwendet werden: Standorterkundung, Planung und Gestaltung des Wohnungsbauprojekts, Beschaffungsberatung und Vorbereitung, Überwachung und Beauftragung der Bauarbeiten.

Förderfähigkeit und Umfang – Anwendungsbereich des EFRE

Die Wohnsituation in den einzelnen Mitgliedstaaten ist unterschiedlich, und der Begriff „erschwinglicher Wohnraum“ kann auf unterschiedliche Weise ausgelegt werden. Mit diesem Modell wird nicht versucht, einer bestimmten Definition gerecht zu werden oder einer einzigen Auslegung den Vorzug zu geben. Ziel dieses Modells ist es, die bestehenden Rahmen zu berücksichtigen und alle Gruppen anzusprechen, die von Marktversagen im Zusammenhang mit Wohnungsknappheit betroffen sind. Die Mitgliedstaaten können ihre eigenen Kriterien auf der Grundlage spezifischer Marktbedingungen anwenden, um die Finanzierungslücke bei erschwinglichem Wohnraum zu schließen. Das Modell enthält auch Begriffsbestimmungen für „erschwinglicher Wohnraum“, die gemäß dem künftigen Plan für erschwinglichen Wohnraum genauer definiert werden können, insbesondere im Hinblick auf mögliche Änderungen der EU-Vorschriften über staatliche Beihilfen, wenn das Modell von nationalen Förderbanken, internationalen Finanzinstitutionen und anderen Finanzinstituten eingesetzt wird.

Anwendungsbereich des EFRE

Für NPBI und andere Finanzinstitute, die das vorgeschlagene Modell für Finanzinstrumente potenziell umsetzen, werden die Anforderungen in den Artikeln 5 bis 7 der EFRE-Verordnung geregelt. Alle unterstützten Maßnahmen sollten mit den Gesetzgebungsinitiativen und politischen Erwägungen zur Kohäsionspolitik im Einklang stehen.

Die Unterstützung umfasst daher Kapitalausgaben für folgende Zwecke:

- Bau neuer erschwinglicher Wohneinheiten
- Renovierung bestehender erschwinglicher Wohneinheiten
- Umbau von Gebäuden mit anderen Nutzungszwecken
- Konzepte für Kapitalbeteiligung, Teileigentum (z. B. in Bezug auf Eigentum von Privatpersonen) (sofern durch Marktversagen und aus Gründen der öffentlichen Ordnung gerechtfertigt)

Potenzielle Finanzmittler sind im Einklang mit der Dachverordnung:

- Nationale und regionale Förderbanken
- Von Regierungen unterstützte spezielle Finanzorganisationen (Schuldenfonds, Zweckgesellschaften)
- Geschäftsbanken

Zur Information: Endempfänger, die derzeit im Rahmen der einschlägigen Programme und der Finanzierungsvereinbarung im Wohnungsbausektor förderfähig sind, können mit dem Modell unterstützt werden. Dazu gehören:

- Wohnungsgesellschaften
- Städte und kommunale Unternehmen
- Zugelassene/regulierte Anbieter von erschwinglichem Wohnraum
- Bau- und Immobilienunternehmen, Bauträger
- Einzelpersonen (Endempfänger, die Schwierigkeiten haben, erschwinglichen Wohnraum zu finden)

Staatliche Beihilfen

Das Vorliegen einer staatlichen Beihilfe muss sowohl auf der Ebene der das FI einsetzenden Stelle als auch auf der Ebene des Endempfängers überprüft werden.

1. Auf der Ebene der das FI einsetzenden Stelle bzw. des Fondsverwalters und des HF kann das Vorliegen einer Beihilfe ausgeschlossen werden, wenn alle folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
 - Die den SF einsetzende koinvestierende Stelle und die VB oder der HF führen die Investition auf einer gleichrangigen Grundlage durch, d. h. zu denselben Bedingungen, gleichzeitig (über ein und dieselbe Transaktion), sie tragen jederzeit Verluste und Gewinne im Verhältnis zu ihren Beiträgen (anteilig), sie unterliegen in Bezug auf dieselbe Risikoklasse einer identischen Nachrangigkeitsregelung, und die unabhängigen und privaten Ko-Investoren, z. B. die das FI einsetzende Stelle, leisten einen wirtschaftlich bedeutenden Beitrag zum Darlehen mit Risikoteilung. Dies ist jedoch nicht möglich, wenn ein Zuschuss in Kombination mit dem Darlehen gewährt wird, z. B. bei Kapitalnachlässen und Kapitalzuschüssen, was gegen den Grundsatz der Gleichrangigkeit verstoßen würde;
 - die Vergütung (d. h. Verwaltungskosten und/oder -gebühren) der den SF einsetzenden Stelle und des HF sowie die Preisstruktur der Darlehenskosten der den SF einsetzenden Stelle entsprechen der marktüblichen Vergütung in vergleichbaren Situationen. Dies ist dann der Fall, wenn Letzterer im Rahmen eines offenen, transparenten, diskriminierungsfreien und objektiven Auswahlverfahrens ausgewählt wurde; oder

der finanzielle Vorteil des öffentlichen Programmbeitrags wird quantifiziert und anschließend vollständig an die Endempfänger weitergegeben, und zwar in Form einer Zinssatzermäßigung und/oder einer Verringerung der Anforderungen an die Sicherheiten im Vergleich zum marktüblichen Zinssatz. Als marktübliche Zinssätze können entweder geeignete Marktbenchmarks für das spezifische Risiko und den jeweiligen Sektor oder die in der Mitteilung über Referenzzinssätze genannten marktbasierten Ersatzgrößen dienen.

2. Auf Ebene des Endempfängers ist bei dem kombinierten Finanzinstrument (Darlehen/Garantie und Zuschusskomponenten) zu prüfen, ob die Unterstützung eine staatliche Beihilfe darstellt. In manchen Fällen dürfte die Unterstützung keine staatliche Beihilfe darstellen, wenn sie vollständig an natürliche Personen weitergegeben wird, die den Wohnraum nutzen, ohne dort eine wirtschaftliche Tätigkeit auszuüben. Liegt eine staatliche Beihilfe vor, sollte geprüft werden, ob die Beihilfe als vereinbar oder nach einer Freistellungsverordnung als von der Anmeldepflicht befreit angesehen werden kann. Handelt es sich bei der Unterstützung um eine staatliche Beihilfe, die unter keine Freistellungsverordnung fällt, muss sie bei der Kommission angemeldet werden, die eine solche Beihilfe genehmigen kann. Es besteht die Möglichkeit, sie im Rahmen einer Beihilferegulation anzumelden.

Die Kommission prüft derzeit eine mögliche Anpassung der Vorschriften über staatliche Beihilfen, um gezieltere Maßnahmen zur Wohnungsbauförderung im Einklang mit den politischen Leitlinien für 2024-2029 zu ermöglichen. Die Kommission wird die Öffentlichkeit zur möglichen Gestaltung der spezifischen Vorschriften für erschwinglichen Wohnraum zusätzlich zu Sozialwohnungen konsultieren.

Förderfähigkeit und Umfang – Von der EIBG in Betracht gezogener Umfang der Förderfähigkeit

Von der EIBG in Betracht gezogener Umfang der Förderfähigkeit und Bedingungen

Die EIB kann über eigene Förderfähigkeitsregeln verfügen, die sie auf Vorhaben anwenden wird, bei denen die EIB an der Umsetzung des Finanzprodukts über direkte oder indirekte Kredite an Endempfänger oder durch Darlehen für Programme der Verwaltungsbehörde beteiligt ist.

Nach Angaben der EIB kann erschwinglicher Wohnraum folgende Arten von Wohnraum umfassen:

- sozialen und erschwinglichen Wohnraum für Personen (in den verschiedenen Mitgliedstaaten unterschiedlich bezeichnet als „Sozialwohnungen“, „bezahlbarer Wohnraum“, „städtische Wohnungen“ oder „öffentliche Wohnungen“)
- Unterkünfte für Studierende (außerhalb des Campus)
- Wohnraum für Schlüsselkräfte oder Saisonarbeitnehmer
- Pflegeheime und Altenwohnungen¹⁰

Die EIBG plant, ihre eigenen Förderfähigkeitskriterien zur Regelung ihrer Unterstützung für erschwinglichem Wohnraum auf der Grundlage folgender Bedingungen festzulegen:

- Es sollte ein Mindestregelungsrahmen vorhanden sein, in dem die oben genannten Bedingungen bestätigt werden – dies kann ein nationaler politischer oder regulatorischer Rahmen sein; es besteht ein lokaler strategischer Plan für erschwinglichen und nachhaltigen Wohnraum oder eine gleichwertige Strategie für nachhaltige Stadtentwicklung oder ein geeigneter Governance-Rahmen (z. B. über einen Dienstleistungsvertrag, Governance-Regeln der Wohnungsbaugesellschaft oder durch die Investitionskriterien des FI selbst).
- Der Wohnraum kann zur Vermietung oder zum Eigentum bestimmt sein – im Fall von Wohnraum, der zum Allein- oder Miteigentum bereitgestellt wird, werden je nach Finanzinstrument und der lokalen Marktsituation besondere Bedingungen eingeführt, um das Risiko zu vermeiden, dass Finanzmittel für Immobilienspekulationen verwendet werden.
- Für die Zuweisung von erschwinglichen Wohneinheiten an Haushalte muss ein transparenter, fairer und inklusiver Zuweisungsmechanismus eingerichtet sein. Dabei würden typischerweise Einkommensniveaus, Behinderung, Migrationsstatus, Schlüsselarbeitnehmer usw. berücksichtigt, je nach den lokal festgestellten Bedürfnissen und Prioritäten.
- Der Wohnraum sollte sich an einem geeigneten Standort befinden, um Zersiedelung zu vermeiden und Nähe zu lokalen Dienstleistungen zu bieten, und sich in einen geeigneten und genehmigten städtebaulichen Gesamtplan einfügen.
- Der Wohnraum sollte die in nationales Recht umgesetzten EU-Vorschriften zur Energieeffizienz erfüllen.

Die EIB kann beratende Unterstützung auf nationaler oder lokaler Ebene leisten, um die Entwicklung geeigneter politischer Rahmenbedingungen oder Entsprechendem für den Einsatz des Finanzinstruments zu unterstützen und möglicherweise den Weg für ein umfassenderes Paket von Reformen im Zusammenhang mit der Wohnungspolitik im Land zu ebnen.

Was die **Endempfänger** betrifft, zieht die EIB eine Reihe von Kriterien in Betracht, die sich nicht gegenseitig ausschließen: Zugehörigkeit zu einer bestimmten förderfähigen Zielgruppe, d. h. Personen, die aufgrund von Einkommens- oder sozialen Zwängen benachteiligt und nicht in der Lage sind, sich Wohnraum zu Marktbedingungen zu sichern, oder Anbieter von Wohnraum, die Wohnungen für diese Personengruppe bereitstellen.

¹⁰ Pflegeheime und Altenwohnungen können mit Mitteln aus der Kohäsionspolitik gemäß den Bedingungen des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen gefördert werden.

Die spezifischen Merkmale der Endempfänger werden auf Ebene des spezifischen Finanzinstruments festgelegt und berücksichtigen die lokalen Marktverhältnisse. (Für Einkommensschwellen können z. B. die Eurostat-Definition der Überbelastung durch Wohnkosten (die Wohnkosten sollten 40 % des verfügbaren Nettoeinkommens der Bewohner nicht überschreiten) oder Schwellenwerte herangezogen werden, die unter Bezug auf die Einkommensniveaus von Schlüsselarbeitkräften festgelegt werden; diese können sowohl von Land zu Land als auch innerhalb eines Landes je nach Stadt oder Region variieren).

Ist kein nationaler oder lokaler Regelungsrahmen vorhanden, müssen die Zielgruppen im Investitionsvorschlag genannt werden, wobei nachzuweisen ist, dass die Zielgruppen je nach dem spezifischen sozioökonomischen Kontext auf der Grundlage der Solvenz (d. h. des Einkommensniveaus) oder von sozialen Zwängen (dies können je nach Kontext Alleinerziehende, ältere Menschen, Behinderte, Obdachlose usw. sein) bestimmt wurden.

Mitgliedstaaten-Komponente des Programms „InvestEU“

Die Mitgliedstaaten haben die Möglichkeit, Finanzprodukte über eine Mitgliedstaaten-Komponente des Programms „InvestEU“ bereitzustellen, wobei die EIBG, NPBI und IFI eine InvestEU-Haushaltsgarantie zur Unterstützung ihrer Investitionen erhalten würden. Die Mitgliedstaaten haben die Möglichkeit, alle im Abschnitt „Finanzprodukte“ genannten Finanzierungsformen (Darlehen, Garantien, Beteiligung) über InvestEU bereitzustellen. Auf diese Weise würde die Umsetzung von einem einheitlichen System von Vorschriften und Verfahren sowie bereits bestehenden Verträgen profitieren. Das Vorliegen einer staatlichen Beihilfe kann ausgeschlossen werden, wenn eine IFI eine solche Unterstützung im Rahmen von InvestEU über bereits bestehende InvestEU-Finanzprodukte durchführt¹¹.

Je nach dem eingesetzten Finanzprodukt (siehe unten) und bei Verfügbarkeit zusätzlicher Garantien der Zentralregierung könnte eine solche Konzeption den verfügbaren Mitteln Hebelwirkung verleihen.

Die Mitgliedstaaten können beratende Unterstützung durch die InvestEU-Beratungsplattform in Anspruch nehmen, die insbesondere bei der Gestaltung nationaler Investitionsprogramme unterstützend tätig sein kann.

Für die Zwecke der im Rahmen des InvestEU-Fonds geförderten Investitionen ist erschwinglicher sozialer Wohnungsbau so zu verstehen, dass er sich an benachteiligte Personen oder sozial schwächere Gruppen¹² richtet, die aufgrund ihres Einkommens oder sozialer Zwänge in einem schweren Wohnungsmangel leben oder nicht in der Lage sind, Wohnraum zu Marktbedingungen zu erhalten. Bei der Ausrichtung speziell auf Personen, die unter die Definition der Begriffe „Wohnungslosigkeit“ und „Ausgrenzung auf dem Wohnungsmarkt“¹³ nach ETHOS fallen, muss die Bereitstellung von Sozialwohnungen, so weit wie möglich, einem wohnungsbezogenen Ansatz folgen. Die Infrastruktur und die Dienstleistungen müssen den geltenden Qualitätsstandards und den Übereinkommen der UN entsprechen und dürfen nicht zur Ausgrenzung oder Isolation bestimmter Gruppen führen.

Erschwingliche soziale Wohnungsbauprojekte können folgende Vorhaben umfassen:

- a) Bereitstellung neuer, nicht getrennter und barrierefreier Mietsozialwohnungen durch eine oder mehrere dieser Maßnahmen:
 - Bau neuer Gebäude;
 - Sanierung oder Umbau bestehender Gebäude;
 - Beschaffung einzelner Wohneinheiten auf dem privaten Wohnungsmarkt (durch Kauf oder Vermittlung);

¹¹ Bei Bedarf müssen Änderungen dieses Produkts (z. B. hinsichtlich der Förderfähigkeit) auf europäischen Anforderungen beruhen, d. h. außerhalb der Kontrolle des Mitgliedstaats/der Verwaltungsbehörde liegen.

¹² Je nach Definition auf nationaler, regionaler oder lokaler Ebene und/oder je nach wirtschaftlichem und sozialem Kontext.

¹³ [Typologie für Obdachlosigkeit, Wohnungslosigkeit und prekäre Wohnversorgung \(ETHOS\)](#).

- b) Einrichtung einer sozialen Vermietungsagentur;
- c) Bereitstellung von wohnungswirtschaftlichen Lösungen, die die Bereitstellung von Mietwohnungen mit unterstützenden Dienstleistungen in der Nähe kombinieren (d. h. vor Ort bereitgestellt oder leicht zugänglich gemacht);
- d) Anpassung der bestehenden Sozialwohnungen an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen, einschließlich selbst genutzter Wohnungen;
- e) gezielte Unterstützung für marginalisierte Gemeinschaften, die unter ihren derzeitigen Wohnbedingungen stark benachteiligt sind, einschließlich selbst genutzter Wohnungen.