



## Mietzinsgarantien, Schlüssel für den Zugang zu Wohnraum? Erfahrungen aus Belgien

*Henk Van Hootehem, Dienst zur Bekämpfung von Armut, prekären Lebensumständen und sozialer Ausgrenzung, Belgien*

Die Mietzinsgarantie ist ein Instrument, mit welchem dem Vermieter für den Fall von ausstehenden Monatsmieten oder allfälligen Schäden am Wohnobjekt beim Auszug des Mieters eine Garantie angeboten werden kann. Für Personen mit bescheidenem Einkommen ist die Mietzinsgarantie ein echtes Hindernis beim Zugang zum Wohnungsmarkt: Ein Betrag von zwei oder drei Monatsmieten – zusätzlich zur ersten Miete und vor der Rückerstattung der Mietzinsgarantie der vorherigen Wohnung – bedeutet für viele Personen eine grosse Auslage.

In den letzten Jahren hat der Dienst zur Bekämpfung von Armut, prekären Lebensumständen und sozialer Ausgrenzung ([www.armutsbekaempfung.be](http://www.armutsbekaempfung.be)) sich zusammen mit diversen in diesem Bereich tätigen Organisationen aktiv mit der Frage der Mietzinsgarantie beschäftigt. Bei der Ausarbeitung der neuen Mietzinsgarantieregulierung im Jahr 2007 war das Ziel klar: Der Zugang zum Wohnungsmarkt sollte erleichtert werden. Im Falle einer Einzahlung auf ein Sperrkonto wurde die Kautionshöhe auf höchstens zwei Monatsmieten beschränkt. Zudem wurde die Möglichkeit eingeführt, eine Mietzinsgarantie von maximal drei Monatsmieten in Raten und über höchstens drei Jahre aufzubauen. Ein solches Ausserdem wurde ein neutrales Formular vorgesehen, um die Herkunft der geleisteten Mietzinsgarantie nicht offenzulegen. In der Praxis sind in den letzten Jahren jedoch verschiedene Probleme aufgetreten.<sup>1</sup>

Nach Absprachen innerhalb des Dienstes und mit weiteren Akteuren wurde der Ansatz eines zentralen Mietzinsgarantiefonds verfolgt. Dieser Fonds würde den finanziellen Zugang zur Mietzinsgarantie erleichtern und das Risiko einer Stigmatisierung unterbinden.<sup>2</sup> Die Einrichtung eines zentralen Fonds könnte einige der bestehenden Probleme lösen durch: die Bezahlung der Garantie in Raten, das Nichtkommunizieren der Art der Mietzinsgarantie, die Deckung aller Mietzinsgarantien von durch die Mieterschaft verursachten Schäden als auch von ausstehenden Mieten, eine Harmonisierung der Art, wie die Beträge gesperrt und bei einem Umzug wieder freigegeben werden, die Möglichkeit, einen Teil oder den gesamten Betrag einer Mietzinsgarantie für eine neue Mietwohnung einzusetzen, die Tatsache, dass alle Garantiebeträge zusammen einen Ertrag abwerfen könnten, mit dem sich die Kosten und Risiken des Fonds decken lassen und der – womöglich – auf dem Wohnungsmarkt investiert werden könnte ...

Aufgrund des Transfers der Kompetenzen für die Mietzinsgarantie an die Regionen (Flandern, Wallonien und die Region Brüssel-Hauptstadt) erarbeiten die entsprechenden Regierungen nun ihre eigenen Regelungen in dieser Sache. Die Ansätze sind je nach Region verschieden.

Henk Van Hootehem, [henk.vanhootehem@cntr.be](mailto:henk.vanhootehem@cntr.be), +32 (0)2 212 31 71

---

<sup>1</sup> Pressekonferenz vom 26. Mai 2011 (nur auf Französisch verfügbar):

[http://www.luttepauvrete.be/confpresse\\_garantie\\_locative.htm](http://www.luttepauvrete.be/confpresse_garantie_locative.htm)

<sup>2</sup> Dokument über einen zentralen Mietgarantiefonds (nur auf Französisch verfügbar):

[http://www.luttepauvrete.be/publications/note\\_garantielocative.pdf](http://www.luttepauvrete.be/publications/note_garantielocative.pdf)