

Unterrichtung
durch die Europäische Kommission

Mitteilung der Kommission an das Europäische Parlament, den Rat, den Europäischen
Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen: Ein Europäischer Plan
für erschwinglichen Wohnraum

COM(2025) 1025 final; Ratsdok. 17011/25

Der Bundesrat wurde am 19. Dezember 2025 über die Vorlage gemäß § 2 EUZBLG auch durch die Bundesregierung unterrichtet.



EUROPÄISCHE
KOMMISSION

Straßburg, den 16.12.2025
COM(2025) 1025 final

**MITTEILUNG DER KOMMISSION AN DAS EUROPÄISCHE PARLAMENT, DEN
RAT, DEN EUROPÄISCHEN WIRTSCHAFTS- UND SOZIALAUSSCHUSS UND
DEN AUSSCHUSS DER REGIONEN**

Ein Europäischer Plan für erschwinglichen Wohnraum

{SWD(2025) 1053 final}

Einführung

„Ein Haus, das ist mehr als einfach nur vier Wände und ein Dach. Es bedeutet Sicherheit, Wärme, ein Ort für Familie und Freunde. Es ist der Platz, wo man sich zu Hause fühlt. Aber für zu viele Europäer bringt das Zuhause heute große Sorgen mit sich. Es kann Verschuldung oder Unsicherheit bedeuten.“ – Präsidentin von der Leyen in ihrer Rede zur Lage der Union 2025

Unsere Häuser, unsere Wohnungen sind die Bausteine unserer Gemeinschaften, das Fundament unserer Gesellschaft und unserer Demokratie. Wohnraum ist nicht nur eine Ware, sondern ein Grundrecht und ein Eckpfeiler der Menschenwürde. In ganz Europa herrscht jedoch augenscheinlich ein Gefühl der Ungerechtigkeit aufgrund der schieren Unerreichbarkeit und Nichtverfügbarkeit von Wohnraum.

Europa sieht sich derzeit mit mehr als nur einer Wohnraumkrise konfrontiert. Es handelt sich um eine soziale Krise. Sie schwächt unseren Zusammenhalt und bedroht unsere Wettbewerbsfähigkeit, indem sie die Mobilität von Arbeitskräften und die Bildungsmobilität einschränkt und dadurch den Arbeitskräftemangel in den Wachstumspolen verschärft. Europa muss entschlossen handeln, um dabei zu helfen, Wohnraum für alle Europäerinnen und Europäer erschwinglicher zu machen. Gleichzeitig sollten Anstrengungen zur Verbesserung der Erschwinglichkeit mit Nachhaltigkeit und Qualität einhergehen. Energieeffiziente Wohnungen, die stabil und mit dem geringstmöglichen CO₂-Fußabdruck gebaut werden, senken die Instandhaltungs- und Wohnnebenkosten und steigern gleichzeitig den langfristigen Wert, wobei eine ausreichende Qualität für gesunde, sichere und menschenwürdige Lebensbedingungen von entscheidender Bedeutung ist. Durch die Integration dieser Ziele wird sichergestellt, dass die europäische Wohnraumpolitik dauerhafte soziale, wirtschaftliche und ökologische Vorteile mit sich bringt.

Die Kommission schlägt heute einen Plan zur Verwirklichung dieser Vision vor. Dieser erste Europäische Plan für erschwinglichen Wohnraum enthält eine Reihe konkreter Maßnahmen, die dazu beitragen sollen, die strukturellen Ursachen dieser Krise zu bekämpfen und Ergebnisse für die Europäerinnen und Europäer zu erzielen. Ziel ist es, das Wohnraumangebot zu erhöhen, Investitionen und Reformen anzustoßen und die bedürftigsten Menschen und Gebiete zu unterstützen. Der Plan zeigt auch einen neuen Weg auf, wie EU-Institutionen, nationale, regionale und lokale Regierungen, Finanzinstitute und Interessenträger zusammenarbeiten können, um die Wohnraumkrise zu bewältigen.

Wohnraum fällt in erster Linie in die Zuständigkeit der Mitgliedstaaten, Regionen und Städte. Die EU wird ihren vollen Beitrag leisten, **aber nur durch gemeinsames Handeln auf allen Ebenen können wir sicherstellen, dass alle Europäerinnen und Europäer Zugang zu der Art von Wohnraum haben, die sie verdienen.**

1. Europas Wohnraumkrise: eine drängende und gemeinsame Herausforderung

Zwischen 2013 und 2024 sind die nominalen Wohnimmobilienpreise in der gesamten EU um mehr als 60 % und damit schneller als das Haushaltseinkommen gestiegen, während die durchschnittlichen Mieten um rund 20 % teurer wurden, wobei sich neue Mietverträge deutlich verteuerten. Die Investitionen in das Wohnraumangebot sind in den letzten zehn Jahren deutlich zurückgegangen. Das Angebot hat aufgrund der hohen Baukosten, der

Innovationsdefizite, des Fachkräftemangels und des übermäßigen Verwaltungsaufwands nicht mit der steigenden Nachfrage Schritt gehalten. Die Genehmigungen für Wohngebäude sind seit 2021 um 22 % zurückgegangen, und nicht der gesamte vorhandene Wohnraumbestand wird vollständig genutzt, da etwa 20 % der Wohnungen leer stehen.

Die Kommission geht davon aus, dass die **EU mehr als zwei Millionen Wohnungen pro Jahr benötigen wird**, um der derzeitigen Nachfrage gerecht zu werden. Dies entspricht **jährlich etwa 650 000 Wohnungen zusätzlich zu den 1,6 Millionen Wohnungen**, die derzeit gebaut werden. Die Bereitstellung dieser zusätzlichen Wohnraumeinheiten würde etwa **150 Mrd. EUR pro Jahr** kosten.

Die Wohnraumkrise betrifft nun zunehmend ein breiteres Segment der Gesellschaft, da immer mehr Haushalte mit mittlerem Einkommen Schwierigkeiten beim Zugang zu erschwinglichem Wohnraum haben. Systemrelevante Arbeitskräfte, einschließlich Lehrer, Krankenschwestern, Feuerwehrleute oder Polizeibeamte, können es sich nicht leisten, in den Gemeinschaften zu leben, denen sie dienen. Viele junge Menschen sind gezwungen, ihr Studium abzubrechen, Beschäftigungsmöglichkeiten abzulehnen, die Familiengründung oder Familienvergrößerung aufzuschieben oder in überfüllten und minderwertigen Unterkünften zu leben. Die am stärksten Benachteiligten in unserer Gesellschaft haben aufgrund steigender Mieten und begrenztem Zugang zu Sozialwohnungen am stärksten zu kämpfen, wodurch das Risiko der Obdachlosigkeit steigt. Da die Lebenshaltungskosten weiter steigen, müssen immer mehr Europäerinnen und Europäer Opfer bringen, um über die Runden zu kommen.

In bestimmten Gebieten ist die Krise besonders heftig zu spüren. Europas Städte und beliebte Fremdenverkehrsorte stehen am stärksten unter Druck. Gleichzeitig sind von Abwanderung betroffene und ländliche Gebiete, einschließlich einiger Gebiete in äußerster Randlage der EU, mit sinkenden Preisen und Schwierigkeiten beim Zugang zu grundlegenden Diensten, darunter Sozialleistungen, und Infrastruktur konfrontiert.

Zusammen mit diesem Plan legt die Kommission **eine Analyse der wichtigsten Ursachen der Wohnraumkrise¹** vor, die die politische Ausrichtung und die vorgestellten Maßnahmen untermauert.

2. Europas Antwort: ein Plan für erschwinglichen, nachhaltigen und hochwertigen Wohnraum

Die gemeinsamen Herausforderungen im Zusammenhang mit dem Wohnraum in Europa erfordern eine gemeinsame Antwort. Die EU kann und muss eine stärkere Rolle bei der Unterstützung, Koordinierung und Verstärkung nationaler, regionaler und lokaler Anstrengungen spielen – nicht, indem sie diese Anstrengungen ersetzt, sondern indem sie gemeinsame Ziele ausruft und Ressourcen bereitstellt. Europäische Lösungen müssen die Vielfalt des Wohnraumbedarfs, der Märkte und der Verwaltungssysteme auf dem gesamten Kontinent widerspiegeln und gleichzeitig unsere gemeinsamen Ziele voranbringen.

Die in diesem Plan vorgestellten Maßnahmen beruhen auf breit angelegten Konsultationen, einschließlich einer öffentlichen Konsultation, zu der mehr als 13 300 Antworten eingingen. Mit dem Plan wird der Aufforderung des Europäischen Rates vom Oktober 2025 entsprochen,

¹ Siehe Arbeitsunterlage der Kommissionsdienststellen. COM(2025) 1025.

einen ehrgeizigen und umfassenden Plan für erschwinglichen Wohnraum vorzulegen². Er baut auf der Arbeit auf, die das Europäische Parlament über seinen Sonderausschuss zur Wohnraumkrise in der EU und der Rat (Beschäftigung, Sozialpolitik, Gesundheit und Verbraucherschutz) geleistet haben³. Die Kommission hat auch Beiträge des Europäischen Ausschusses der Regionen, des Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschusses, von Vertretern der Städte und Regionen in der gesamten EU und eines breiten Spektrums von Interessenträgern eingeholt. Der Plan stützt sich ferner auf die unabhängigen Empfehlungen des Wohnraumbeirats⁴.

Der Europäische Plan für erschwinglichen Wohnraum stützt sich auf **vier Säulen**, in denen Handlungsbedarf besteht:

- I. Steigerung des Angebots
- II. Mobilisierung von Investitionen
- III. Bereitstellung unmittelbarer Unterstützung bei gleichzeitigem Vorantreiben von Reformen
- IV. Unterstützung der Bedürftigsten

Innerhalb dieser vier Säulen werden in diesem Plan **zehn Handlungsschwerpunkte** festgelegt, in denen die EU einen Mehrwert schaffen und die Bemühungen anderer Behörden und Interessenträger unterstützen kann, darunter eine neue Gesetzgebungsinitiative zu **kurzzeitigen Vermietungen** als Teil eines **Rechtsakts für erschwinglichen Wohnraum**, ein **Vereinfachungspaket** und die **Mobilisierung neuer Investitionen** im Rahmen dieses und des nächsten mehrjährigen Finanzrahmens (MFR). Außerdem werden Bereiche vorgeschlagen, in denen die Mitgliedstaaten vorrangig tätig werden könnten und sollten. Eine neue **Europäische Allianz für Wohnraum** wird diese Maßnahmen durch die Zusammenarbeit und den Austausch bewährter Verfahren zwischen den Mitgliedstaaten, Städten, Regionen, anderen EU-Institutionen und Interessenträgern unterstützen.

Der Europäische Plan für erschwinglichen Wohnraum wird zusammen mit einer **Überarbeitung der Vorschriften über staatliche Beihilfen** für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zur besseren Unterstützung für erschwinglichen Wohnraum, einer **Europäischen Strategie für den Wohnungsbau** sowie einer Mitteilung und einem Vorschlag für eine Empfehlung des Rates zum **Neuen Europäischen Bauhaus** vorgelegt. Er wird 2026 durch ein Bürger-Energiepaket ergänzt, das auf eine weitere Senkung der Energiekosten, einen gerechten Übergang, die Beseitigung von Energiearmut und die Stärkung von Menschen und Gemeinschaften abzielt.

Säule I. Steigerung des Angebots

Um das Missverhältnis zwischen Wohnraumangebot und -nachfrage zu beheben, braucht es erheblich mehr neue Wohnungen, insbesondere in Gebieten mit hoher Nachfrage. Der Ausbau von sozialem und erschwinglichem Wohnraum ist besonders wichtig, um Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen zu unterstützen.

Das Wohnraumangebot wird durch geringe Produktivität, unzureichenden Umfang und unzureichende Kapazität, hohe Kosten im Bau- und Renovierungssektor sowie einen Mangel an qualifizierten Arbeitskräften eingeschränkt. Viele und komplexe Vorschriften auf allen

² Schlussfolgerungen des Europäischen Rates, 23. Oktober 2025. Siehe: [20251023-european-council-conclusions-en.pdf](https://www.consilium.europa.eu/media/10231023/european-council-conclusions-en.pdf).

³ Schlussfolgerungen des Ratsvorsitzes vom 1. Dezember 2025.

⁴ https://housing.ec.europa.eu/document/e8944c5e-6098-495c-8ecd-da7da9738588_de.

Regierungsebenen führen zu zusätzlichen Verzögerungen und Kosten. Inspiriert durch das Neue Europäische Bauhaus muss Europa eine Führungsrolle beim Wandel des Wohnraums übernehmen, bei dem Erschwinglichkeit mit Nachhaltigkeit und Qualität verknüpft wird, um inklusive, zukunftsichere Lebensräume zu schaffen. Investitionen in die Digitalisierung in jeder Phase der Planung, der Gestaltung, der Genehmigung und des Betriebs von Wohnungen werden das Wohnraumangebot weiter erhöhen.

Neben der Schaffung von neuem Wohnraum sollte die möglichst effiziente Nutzung des vorhandenen Gebäudebestands unter Vermeidung von unnötigen Abrissarbeiten und Abfall eine Priorität sein. Dazu gehören die Renovierung und Umwidmung ineffizienter Gebäude und die Wiederinbetriebnahme leer stehender Immobilien sowie die Regulierung von kurzfristigen Vermietungen, wenn diese mit der langfristigen Nutzung von Wohnraum konkurrieren. Die Verbesserung der Verkehrsverbindungen und der Breitbandanbindung sowie die Bereitstellung grundlegender Dienste können auch dazu beitragen, unzureichend genutzten Wohnraum in ländlichen Gebieten rentabler und attraktiver zu machen, den Druck auf die städtischen Märkte zu verringern und eine ausgewogene und nachhaltige Entwicklung in der gesamten EU zu unterstützen.

Maßnahme 1. Produktivität, Kapazität und Innovation in der Bauindustrie stärken

In den letzten zehn Jahren sind die Bau- und Renovierungskosten schneller gestiegen als die Inflation, während die Produktivität der Branche stagniert hat. Die Bauindustrie ist für die Wettbewerbsfähigkeit Europas von entscheidender Bedeutung und muss ihre Kapazitäten und ihren Umfang erhöhen, um der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Mehr Investitionen in Innovation und Technologie, der Übergang zu einer stärker kreislaforientierten Wirtschaft, innovative Materialien und die Anwendung moderner Baumethoden, die durch neue harmonisierte Normen ermöglicht werden, würden Zeit und Kosten einsparen und die Resilienz der Lieferketten verbessern.

Spaniens strategisches Projekt zur wirtschaftlichen Erholung und Transformation im Bereich des industrialisierten Baugewerbes zielt darauf ab, 15 000 erschwingliche, hochwertige und energieeffiziente Wohnraumeinheiten pro Jahr bereitzustellen, wobei mit Investitionen in Höhe von 1,3 Mrd. EUR über einen Zeitraum von zehn Jahren hinweg für jeden von der öffentlichen Hand investierten Euro private Investitionen in Höhe von 1,4 EUR mobilisiert werden sollen.

Der **Arbeitskräfte- und Fachkräftemangel** im Baugewerbe ist nun dreimal so hoch wie vor zehn Jahren. Bis 2035 wird mit mehr als 4 Millionen neuen Arbeitsplätzen gerechnet⁵. Daher muss eine berufliche Laufbahn im Baugewerbe für neue Talente, einschließlich Frauen, attraktiver werden. Während 11 % der mobilen Arbeitnehmer in der EU und 34 % der mobilen Selbstständigen im Baugewerbe arbeiten, wird nur 1 % der Bauleistungen grenzüberschreitend innerhalb der EU erbracht. Das Paket für faire Arbeitskräftemobilität im Jahr 2026 wird die Durchsetzung der EU-Vorschriften für mobile Arbeitnehmer verbessern.

Ein **gesunder, gut funktionierender und wettbewerbsfähiger Markt** für Bau- und Renovierungsarbeiten ist ebenfalls von entscheidender Bedeutung, um die Preise niedrig zu halten. Die Kommission wird im Hinblick auf Anhaltspunkte für wettbewerbswidrige Verhaltensweisen, die ein Tätigwerden auf EU-Ebene rechtfertigen könnten, wachsam sein.

⁵ Qualifikationsprognose des Europäischen Zentrums für die Förderung der Berufsbildung (CEDEFOP).

Ziel	Eine stärkere Industrie zur Förderung des Wohnungsbaus und der Renovierung
Der Weg dahin	Um die Bauindustrie dabei zu unterstützen, erschwinglichen Wohnraum bereitzustellen, wird die Kommission • in enger Zusammenarbeit mit der Industrie Innovationen bei Bau- und Renovierungsmaterialien und -methoden fördern und den Übergang zu einer stärker kreislaforientierten Wirtschaft und digitalen Prozessen durch eine neue Europäische Strategie für den Wohnungsbau, die zusammen mit diesem Plan vorgelegt wird, unterstützen⁶; • durch einen Rechtsakt für Baudienstleistungen gewährleisten, dass Unternehmen und Fachkräfte Baudienstleistungen ohne Senkung der Arbeits- und Sozialstandards grenzüberschreitend erbringen können (Q4/2026); • den Fachkräftemangel im Baugewerbe angehen, indem im Rahmen des Kompetenzpakts, der Akademie für das Neue Europäische Bauhaus und von Erasmus+ groß angelegte Schulungs- und Ausbildungsprogramme für Berufe im Baugewerbe eingeführt werden und Innovationen im Baugewerbe in den Lehrplänen auf der Grundlage der Initiative „Build Up Skills“ gefördert werden⁷; • etwaige wettbewerbswidrige Praktiken im Bausektor überwachen und erforderlichenfalls Maßnahmen in enger Zusammenarbeit im Rahmen des Europäischen Wettbewerbsnetzes in Fällen treffen, die von seinen Mitgliedern verfolgt werden. Die Mitgliedstaaten werden aufgerufen, die durch das EU-Recht gebotenen Möglichkeiten zu nutzen, indem sie Investitionen unterstützen, die das Bauen erschwinglicher machen können – einschließlich der Einführung moderner Bau- und Renovierungsmethoden sowie innovativer Materialien, Lösungen bezüglich der Barrierefreiheit und groß angelegter Ausbildungs-, Weiterbildungs- und Umschulungsbemühungen – sowie nachhaltiger machen, und zwar durch Investitionen in eine CO₂-arme und biobasierte europäische Fertigung oder durch die Berücksichtigung einschlägiger Kriterien bei der Vergabe öffentlicher Aufträge und bei Förderregelungen.

Maßnahme 2. Zur Beschleunigung des Wohnraumangebots Bürokratie abbauen

Das Wohnraumangebot unterliegt zahlreichen strengen Vorschriften, die auf europäischer, nationaler, regionaler und lokaler Ebene festgelegt werden und darauf abzielen, unsere Sicherheit und Lebensqualität zu erhalten, soziale und wirtschaftliche Ziele zu fördern und unsere Umwelt und unser kulturelles Erbe zu schützen. Diese Vorschriften sind vielfältig und

⁶ COM(2025) 991.

⁷ Die Initiative wird im Rahmen des LIFE-Teilprogramms „Energiewende“ auf alle Mitgliedstaaten ausgeweitet.

bestehen unter anderem als Bauvorschriften, Flächennutzungs- und Flächenwidmungspolitik, Vergabe öffentlicher Aufträge und lokale Steuern. Allzu oft führen sie jedoch zu einem Verwaltungsaufwand, der unnötige Kosten und Verzögerungen verursacht und das Angebot an Wohnraum dort einschränkt, wo es am dringendsten benötigt wird.

Die Kommission ergreift bereits jetzt **Maßnahmen zur Vereinfachung des EU-Rechtsrahmens**, durch die das Wohnraumangebot verbessert wird, und sie wird dies auch weiterhin tun, unter anderem durch die Einbeziehung von Wohnraum in andere einschlägige Vereinfachungsmaßnahmen, wenn dies angebracht ist. Im Juli 2025 nahm die Kommission Änderungen am Rahmen für ein nachhaltiges Finanzwesen an, um die Berichterstattung für den Bausektor zu vereinfachen und den Verwaltungsaufwand zu verringern, auch für die vielen in den Bereichen Bau und Renovierung tätigen Kleinunternehmen sowie kleinen und mittleren Unternehmen (KMU)⁸. Am 10. Dezember 2025 legte die Europäische Kommission eine Verordnung zur Beschleunigung von Umweltprüfungen⁹ vor, mit der die Beschleunigung und Straffung von Genehmigungsverfahren für strategische Sektoren, darunter erschwinglicher und sozialer Wohnraum, erreicht werden soll. Es besteht weiterer Spielraum für eine Vereinfachung der EU-Vorschriften und eine bessere Nutzung der bestehenden Flexibilitätsmöglichkeiten, um das Wohnraumangebot zu erhöhen.

Gleichzeitig erfolgt die Festlegung der meisten Vorschriften mit Auswirkungen auf das Wohnraumangebot durch die Mitgliedstaaten, auch auf regionaler und lokaler Ebene, was häufig zu einem komplexen Nebeneinander von Vorschriften in der gesamten EU und innerhalb einiger Mitgliedstaaten führt. Beispiele hierfür sind die Begrenzung der Gebäudehöhe oder des Gebäudevolumens durch die Festlegung von Mindestflächengrößen oder einer Mindestanzahl von Parkplätzen, die allesamt die Wohnraumdichte einschränken, die Kosten erhöhen und mehr Flächen erfordern. Projektinformationen werden häufig in separaten Systemen gespeichert, die nicht alle digital sind und eine manuelle Überprüfung von Dokumenten erfordern.

*Durch die niederländische Initiative **Omgevingswet** konnte die Genehmigungsdauer von 26 Wochen auf 8 Wochen verkürzt werden, indem ein Portal zur Überprüfung der geltenden Vorschriften als zentrale Anlaufstelle eingerichtet wurde und von dem Ansatz „Sie benötigen eine Genehmigung, außer“ zu „Sie benötigen keine Genehmigung, außer“ übergegangen wurde.*

Der deutsche „Hamburg-Standard“ ist eine Kombination von 65 Maßnahmen zur Reduzierung der Kosten für geförderten Wohnungsbau auf 3 000 EUR pro m².

Estland verfügt über ein vollständig digitalisiertes Baugenehmigungssystem, das von allen 79 Gemeinden genutzt wird und jährlich mehr als 42 000 Verfahren abwickelt. Alle Behörden bewerten dasselbe Projekt gleichzeitig online, wodurch viel Zeit und Geld eingespart wird.

Die Vereinfachung von Vorschriften und Verfahren, die das Wohnraumangebot einschränken, erfordert daher **gemeinsame Anstrengungen** der EU sowie der nationalen, regionalen und lokalen Behörden, wobei die umfassenderen politischen Ziele, auch im Hinblick auf unser Klima und unsere Umwelt, zu beachten sind.

Ziel	Schnellere und einfachere Verwaltungsverfahren für die Bereitstellung von Wohnraum
------	---

⁸ Delegierter Rechtsakt der Kommission zur Änderung des delegierten Taxonomie-Rechtsakts über die Offenlegungspflichten und der delegierten Rechtsakte zur Klimataxonomie und zur Umwelttaxonomie.

⁹ COM(2025) 984.

Der Weg dahin	Die Kommission wird zum Bürokratieabbau beitragen, um die Bereitstellung von erschwinglichem und nachhaltigem Wohnraum dort zu erleichtern, wo er am dringendsten benötigt wird, indem sie ein Vereinfachungspaket zum Wohnraum (2027) vorlegt, das Folgendes umfasst: • eine umfassende Bestandsaufnahme der einschlägigen EU-Rechtsvorschriften und -Initiativen und deren kombinierte Auswirkungen auf das Angebot und die Erschwinglichkeit von Wohnraum unter Ermittlung von Möglichkeiten zur Verringerung unnötigen Verwaltungsaufwands, insbesondere für KMU, zur Beschleunigung von Genehmigungs- und Renovierungsverfahren und zur Verbesserung der Kosteneffizienz, unter Achtung der umfassenderen politischen Ziele; • Unterstützung der Mitgliedstaaten bei der wirksamen Umsetzung der EU-Vorschriften, einschließlich im Rahmen des Vorschlags für eine Verordnung zur Beschleunigung von Umweltprüfungen eingeführter Vereinfachungsmöglichkeiten, und Austausch bewährter Verfahren zur Vereinfachung auf nationaler, regionaler und lokaler Ebene im Rahmen der Europäischen Allianz für Wohnraum mit besonderem Schwerpunkt auf der Digitalisierung als Wegbereiter. Die Mitgliedstaaten werden aufgerufen, die nationalen, regionalen und lokalen Planungs-, Flächenwidmungs- und Genehmigungsvorschriften und Bauordnungen zu vereinfachen sowie die Verwaltungskapazitäten auch für die Digitalisierung zu erhöhen. Sie werden ferner aufgerufen, die Flexibilitätsmöglichkeiten der Richtlinien über die Vergabe öffentlicher Aufträge zu nutzen, um die kosteneffiziente und effiziente Bereitstellung von Wohnraum zu fördern, insbesondere durch beschleunigte Verfahren und gemeinsame Beschaffung.
---------------	--

Maßnahme 3. Erschwinglichkeit, Nachhaltigkeit und Qualität von Wohnraum miteinander verbinden

Die bessere Erschwinglichkeit von Wohnraum sollte nicht auf Kosten der Nachhaltigkeit, einschließlich der Stabilität, oder Qualität erfolgen. Die Energiekosten machen einen Großteil der gesamten Lebenshaltungskosten der Haushalte aus. Im Aktionsplan für erschwingliche Energie forderte die Kommission die Mitgliedstaaten zur Senkung der Steuern und Abgaben auf, um Anreize für die Elektrifizierung zu schaffen und Preisrückgänge zu erzielen. Einfachere Vertragsbedingungen und mehr Transparenz für die Verbraucher werden den Wettbewerb ankurbeln und die Preise senken. Darüber hinaus verfügt der Bausektor über ein enormes Potenzial zur Verringerung seiner Treibhausgasemissionen, seiner Abfälle und seines Wasserverbrauchs, wenn innovativere, dekarbonisierte und biobasierte Materialien zum Einsatz kommen.

Jeder in die **Energieeffizienz von Wohnraum** investierte Euro bedeutet Energieeinsparungen in Höhe von zwölf Euro über die Lebensdauer der Investition hinweg. Renovierungen zur Steigerung der Gesamtenergieeffizienz von Wohngebäuden sind daher von entscheidender Bedeutung für Kostensenkungen. Die Menschen benötigen jedoch sowohl Zugang zu Finanzmitteln als auch zu vertrauenswürdigen Informationen, um handlungsfähig zu sein. Die Haushalte sollten auch ihre eigene erneuerbare Energie erzeugen können, damit sie

Energiekosten einsparen und den Nutzen mit ihren Nachbarn in einer Energiegemeinschaft teilen können.

Nachhaltigkeit beim Wohnraum betrifft auch Materialien, Wasser, lokale Mobilität, Belastung durch Luftverschmutzung und Lärm sowie die Anpassung an den Klimawandel. Die Einbeziehung der Wasserresilienz, einer nachhaltigen Wasserbewirtschaftung und eines soliden Hochwasserrisikomanagements in die Wohnraumentwicklung, wie in der Europäischen Wasserresilienzstrategie¹⁰ dargelegt, wird langfristige Nachhaltigkeit und Erschwinglichkeit ermöglichen.

Sozialer und erschwinglicher Wohnraum sollte die **Qualität haben, die für die Europäerinnen und Europäer angemessen ist**, wobei besonderes Augenmerk auf Inklusion, Fairness, Gesundheit, Sicherheit, Barrierefreiheit und Anpassbarkeit für alle Generationen liegen sollte. Seit seiner Einführung im Jahr 2020 hat das Neue Europäische Bauhaus¹¹ die Werte Nachhaltigkeit, Qualität und Inklusion gefördert, um das tägliche Leben der Menschen zu verbessern und ihre Stadtviertel zu gestalten. Es unterstützt erschwinglichen, nachhaltigen und hochwertigen Wohnraum, indem die Finanzmittel aufgestockt und neue Lösungen für inklusivere, gerechtere und barrierefreie Stadtviertel entwickelt und reproduziert werden. Auch andere Initiativen wie die EU-Mission für klimaneutrale und intelligente Städte und die EU-Mission zur Anpassung an den Klimawandel fördern den Einsatz innovativer und kostensparender Lösungen für Erschwinglichkeit, Nachhaltigkeit, Klimaresilienz und Qualität in der baulichen Umwelt.

Ziel	Senkung der Lebenshaltungskosten für die Menschen in Europa bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung hoher Standards
Der Weg dahin	Die Kommission wird • die Energiekosten für Haushalte senken, indem Renovierungen durch folgende Maßnahmen beschleunigt werden: ○ neue Partnerschaften für besseren Wohnraum zur Überwindung praktischer Hindernisse auf lokaler Ebene bei der Bereitstellung von Finanzmitteln bei der Erzielung von Skaleneffekten (2026); ○ Leitlinien für zentrale Anlaufstellen für die Renovierung von Wohnraum als Teil eines Unterstützungspakets zur Finanzierung der Energieeffizienz; ○ Unterstützung der Mitgliedstaaten bei der Ausarbeitung umfassender nationaler Gebäuderenovierungspläne (2026); • Gemeinschaften und Haushalten helfen, Geld zu sparen und zusätzliche Vorteile aus erneuerbaren Energien zu ziehen, indem die Einrichtung von Energiegemeinschaften mit praktischen Instrumenten unterstützt wird, um bestehende administrative, technische und finanzielle Hindernisse mithilfe eines Aktionsplans für Energiegemeinschaften (2026) zu beseitigen; • die Erneuerung von Stadtvierteln und die Verbesserung des Zugangs

¹⁰ COM(2025) 280 final.

¹¹ https://new-european-bauhaus.europa.eu/index_en?prefLang=de&ettrans=de.

	zu Finanzmitteln für von der örtlichen Bevölkerung betriebene Lösungen für erschwinglichen Wohnraum durch das Neue Europäische Bauhaus¹² fördern. Die Mitgliedstaaten werden aufgerufen, der Renovierung und Umwidmung bestehender Gebäude Vorrang einzuräumen und gleichzeitig unnötige Abrissarbeiten zu vermeiden, um Stadtviertel wiederzubeleben.
--	---

Säule II: Mobilisierung von Investitionen

Die Gesamtinvestitionen in das Wohnraumangebot, die sowohl öffentliche als auch private Mittel einschließen, sind in vielen Mitgliedstaaten zurückgegangen und liegen nach wie vor unter dem Niveau, das zur Ankurbelung des Wohnraumangebots erforderlich ist. Dies lässt sich auf geringere Investitionen aus verschiedenen wichtigen Quellen wie Privathaushalten, Banken und öffentlichen Haushalten zurückführen. Verschiedene Faktoren kommen hier zum Tragen, wie z. B. eine geringere Bereitstellung öffentlicher Mittel nach der großen Finanzkrise, steigende Grundstücks- und Baukosten und strengere Bedingungen für die Kreditvergabe. Um die Wohnraumlücke in den nächsten zehn Jahren zu schließen, wird es von entscheidender Bedeutung sein, mehr öffentliche und private Investitionen zu mobilisieren.

Die EU unterstützt dieses Ziel, indem sie im Rahmen des derzeitigen MFR bereits mindestens **43 Mrd. EUR an wohnraumbezogenen Investitionen** über die Fonds der Kohäsionspolitik, InvestEU, LIFE, das Binnenmarktprogramm und Horizont Europa sowie über NextGenerationEU mobilisiert. Mit Blick auf die Zukunft werden aus dem Klima-Sozialfonds Investitionen in Energieeffizienz, Gebäuderenovierung und saubere Wärme- und Kälteversorgung finanziert.

Doch es kann und wird auch noch mehr getan werden. Die **Verordnung zur Halbzeitüberprüfung der Kohäsionspolitik**¹³ ermöglicht es den Mitgliedstaaten und Regionen nun, zusätzlich zu den bereits geplanten 10,4 Mrd. EUR¹⁴ für Energieeffizienz und sozialen Wohnungsbau Mittel für erschwinglichen Wohnraum bereitzustellen, und bietet ihnen gleichzeitig Flexibilität und finanzielle Anreize, Mittel zugunsten von Wohnraum umzuwidmen. Diese regulatorische Flexibilität und die Möglichkeit eines höheren Kofinanzierungssatzes der Union für Investitionen in Wohnraum bleiben bis 2029-2030 bestehen, was eine weitere Umwidmung in den kommenden Jahren erleichtern wird. Schließlich wird ein neues Modell für

*Als Ergebnis der Halbzeitüberprüfung der Kohäsionspolitik wird **Kroatien** seinen Wohnraumbestand mit erschwinglichen Mieten in städtischen Gebieten erweitern. EU-Mittel in Höhe von 15 Mio. EUR werden durch Darlehen mit Risikoteilung mobilisiert, die von der nationalen Förderbank HBOR verwaltet werden. Ein Teil der Darlehen kann abgeschrieben werden, wenn die Kriterien im Zusammenhang mit den Grundsätzen des Neuen Europäischen Bauhauses erfüllt sind.*

¹² COM(2025) 1026 und COM(2025) 1027.

¹³ Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates zur Änderung der Verordnungen (EU) 2021/1058 und (EU) 2021/1056 in Bezug auf spezifische Maßnahmen zur Bewältigung strategischer Herausforderungen im Rahmen der Halbzeitüberprüfung.

¹⁴ Einschließlich nationaler Kofinanzierung.

Finanzierungsinstrumente dazu beitragen, kohäsionspolitische Mittel mit anderen Ressourcen zu mobilisieren¹⁵.

Im nächsten langfristigen EU-Haushalt für 2028-2034 werden neue Finanzierungsmöglichkeiten erschlossen. Insbesondere ist in den künftigen Plänen für national-regionale Partnerschaften sozialer und erschwinglicher Wohnraum als eines der spezifischen Ziele enthalten, sodass die Mitgliedstaaten ihre spezifischen Herausforderungen hinsichtlich wohnraumbezogener Investitionen und Reformen angehen können¹⁶. Auch die EU-Fazilität trägt zu sozialem und erschwinglichem Wohnraum bei, während Erasmus+ für Studierende Unterstützung für den Wohnraum bereitstellen kann, um den Zugang zu Mobilität, Freiwilligentätigkeit und Bildung zu erleichtern und zu verbessern. Darüber hinaus umfasst der Europäische Fonds für Wettbewerbsfähigkeit soziale Infrastrukturen in seinen allgemeinen Zielen und ermöglicht die Unterstützung der Dekarbonisierung von Gebäuden.

Parallel zu einer verstärkten Unterstützung auf EU-Ebene müssen auch die Mitgliedstaaten ihre Investitionen erhöhen. Aus diesem Grund erleichtert die Kommission den Mitgliedstaaten die finanzielle Unterstützung erschwinglichen Wohnraums durch die nachstehend dargelegte Überarbeitung der Vorschriften über staatliche Beihilfen.

Um Investitionen in das Wohnraumangebot zu mobilisieren, ist ein breites Bündnis von Finanzakteuren entscheidend. Die Europäische Investitionsbank (EIB) fördert dies mit ihrem Aktionsplan für erschwinglichen und nachhaltigen Wohnraum. Nationale und regionale Förderbanken und andere internationale Finanzinstitutionen wie die Europäische Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (EBWE) und die Entwicklungsbank des Europarates (CEB) spielen eine entscheidende Rolle bei der Mobilisierung öffentlichen und privaten Kapitals und der Bereitstellung beratender Unterstützung.

*Der **dänische** Nationale Baufonds „Landsbyggefonden“ ist ein revolvierender Fonds, der 1967 zur Unterstützung von gemeinnützigem Wohnraum eingerichtet wurde. Es handelt sich um ein selbst finanzierendes System, das hauptsächlich über Mieten bei gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften finanziert wird. Seine Mittel werden für die Renovierung, die Instandhaltung und die Schaffung von sozialem Wohnraum sowie die Erbringung sozialer Dienstleistungen verwendet. Ähnliche revolvierende Fonds gibt es in anderen Mitgliedstaaten, darunter in **Österreich, Slowenien und den Niederlanden**, wo sie zur Förderung des sozialen Wohnraums, zur Renovierung und zur langfristigen Instandhaltung eingesetzt werden, wobei häufig Mieterbeiträge mit öffentlicher Finanzierung kombiniert werden, um langfristige Stabilität zu gewährleisten.*

Die Entwicklung und Stärkung skalierbarer, innovativer Finanzierungsmodelle, die auf erfolgreichen Beispielen wie revolvierenden Fonds aufbauen¹⁷, wird weiter dazu beitragen, Synergien zwischen öffentlichem und privatem Kapital zu schaffen.

Maßnahme 4. Zusätzliche öffentliche und private Investitionen mobilisieren

Die Möglichkeiten für Investitionen in erschwinglichen und sozialen Wohnraum sind nach wie vor zu fragmentiert und häufig nicht sichtbar genug, um Investoren und Projektträger anzuziehen. Private Investitionen sind von entscheidender Bedeutung, und alle Mechanismen,

¹⁵ Siehe: [swd-affordable-housing-2025_en.pdf](#).

¹⁶ Die Wirkung kann durch den Einsatz von Policy Loans für die Mitgliedstaaten noch verstärkt werden, die in der Lage sein werden, die Pläne für national-regionale Partnerschaften zu unterstützen.

¹⁷ Ein revolvierender Fonds ist ein Finanzierungssystem, bei dem Kapital für bestimmte Zwecke wie die Finanzierung von Projekten oder die Gewährung von Darlehen kontinuierlich aufgestockt und wiederverwendet wird. Wenn die Darlehen zurückgezahlt werden, wird das Kapital für ein anderes Projekt weiterverliehen, sodass es wiederholt genutzt werden kann.

einschließlich öffentlich-privater Partnerschaften, müssen genutzt werden. Das Potenzial des europäischen Ökosystems für Investitionen in den Wohnraum muss voll ausgeschöpft werden. Hierzu entwickelt die Kommission in enger Zusammenarbeit mit der EIB-Gruppe, nationalen und regionalen Förderbanken und internationalen Finanzinstituten wie der CEB, der EBWE und anderen wichtigen Partnern eine neue **gesamteuropäische Investitionsplattform für erschwinglichen und nachhaltigen Wohnraum**.

In diesem Zusammenhang begrüßt die Kommission nachdrücklich, dass die **nationalen und regionalen Förderbanken** bestrebt sein werden, bis 2029 **Mittel in Höhe von 375 Mrd. EUR** in sozialen, erschwinglichen und nachhaltigen Wohnraum zu investieren, unter anderem im Rahmen des Programms „InvestEU“, und dass die **EIB-Gruppe** ihre Finanzierung von erschwinglichem und nachhaltigem Wohnraum erheblich aufgestockt hat und beabsichtigt, sie in den nächsten Jahren weiter zu erhöhen, die Unterstützung auf alle Mitgliedstaaten auszuweiten und EU-Mittel zu mobilisieren, um die Mitgliedstaaten, Regionen und Städte beratend zu unterstützen. Die Kommission begrüßt ferner die bedeutende Unterstützung, die internationale Finanzinstitutionen wie die **CEB** und die **EBWE** bereits leisten und auch in den kommenden Jahren leisten werden.

Die Plattform wird die Zusammenarbeit zwischen Behörden und privaten Investoren unterstützen, um Ressourcen zu bündeln und die Investitionen in das Wohnraumangebot in der gesamten EU zu erhöhen. Sie wird direkten Zugang zu Informationen über Finanzierungsmöglichkeiten, bewährte Verfahren, Fallstudien und innovative Ansätze in allen Mitgliedstaaten bieten. Sie wird dazu beitragen, skalierbare und innovative Finanzierungsmodelle zu entwickeln und die Projektbündelung durch ein digitales Portal, eine Expertengruppe und freiwillige nationale Finanzierungszentren zu fördern. Die Plattform wird die im Rahmen des nächsten mehrjährigen Finanzrahmens vorgeschlagenen Instrumente ergänzen, um Begünstigten den Zugang zu EU-Mitteln zu erleichtern, insbesondere das zentrale Zugangstor¹⁸. Sie wird mit dem Europäischen Bündnis zur Finanzierung der Energieeffizienz (European Energy Efficiency Financing Coalition, EEEFC), das 2024 zur Mobilisierung privater Finanzmittel für Energieeffizienz eingerichtet wurde, zusammenarbeiten und gegebenenfalls gemeinsame Maßnahmen entwickeln.

Ein von Marktteilnehmern besonders hervorgehobenes Investitionshemmnis ist das Fehlen eines Referenzrahmens für die Bewertung der sozialen Ergebnisse von Wohnrauminvestitionen, was zu Unsicherheit bei den Projektbewertungen, hohen mit der Erfüllung der Sorgfaltspflicht verbundenen Kosten und unverhältnismäßigen Berichtspflichten für Wohnraumanbieter führt. Die Prüfung freiwilliger, auf Marktpraktiken beruhender Leitlinien auf EU-Ebene könnte die öffentlich-private Zusammenarbeit erleichtern und Investitionen mobilisieren, ohne neue Kennzeichnungs- oder Offenlegungspflichten einzuführen.

¹⁸ Das zentrale Zugangstor wird zum zentralen Zugangspunkt für konsolidierte Informationen über Finanzierungsmöglichkeiten für Projektträger im Rahmen des nächsten MFR.

Ziel	Erhöhung der öffentlichen und privaten Investitionen in erschwinglichen und nachhaltigen Wohnraum
Der Weg dahin	Die Kommission wird • den Zugang zu Finanzierungsmöglichkeiten, bewährten Verfahren und innovativen Finanzierungsansätzen zur Mobilisierung öffentlicher und privater Investitionen durch eine neue gesamteuropäische Investitionsplattform für erschwinglichen und nachhaltigen Wohnraum, einschließlich eines digitalen Portals, einer Expertengruppe und nationaler Hubs, verbessern (Q3/2026); • neue Investitionen in Wohnraum im Rahmen des derzeitigen MFR, einschließlich zusätzlicher Investitionen von geschätzten 10 Mrd. EUR unter InvestEU¹⁹ für die Jahre 2026 und 2027 und mindestens 1,5 Mrd. EUR für bislang eingegangene Vorschläge von Mitgliedstaaten und Regionen zur Umwidmung der Kohäsionsfonds im Rahmen der Halbzeitüberprüfung²⁰, mobilisieren. Zusätzliche Unterstützung wird auch aus dem Klima-Sozialfonds bereitgestellt; • neue Möglichkeiten zur Ausweitung von Wohnrauminvestitionen im Rahmen des nächsten MFR anbieten, insbesondere im Rahmen der Pläne für national-regionale Partnerschaften und der EU-Fazilität sowie des Europäischen Fonds für Wettbewerbsfähigkeit und seines neuen ECF-InvestEU-Instruments, aufbauend auf dem erfolgreichen Modell des Programms „InvestEU“; • die Mitgliedstaaten bei der Entwicklung skalierbarer und innovativer Finanzierungsmodelle für Wohnungsbauinvestitionen, wie Fremd-/Eigenkapital, Mischfinanzierungen, Wohnungsbauanleihen und revolvingierende Fonds, durch den Austausch bewährter Verfahren und technische Hilfe, gegebenenfalls unter Verwendung von EU-Mitteln, unterstützen; • die Entwicklung eines freiwilligen und marktorientierten Investitionsrahmens für erschwinglichen und sozialen Wohnraum prüfen, um Investoren dabei zu unterstützen, ihre Investitionen zu erhöhen; • den Mitgliedstaaten Leitlinien an die Hand geben, um ihnen beim Entwurf finanzieller und rechtlicher Lösungen zur Unterstützung von sozialem und erschwinglichem Wohnraum zu helfen, wobei auch Erwägungen zur öffentlichen Verschuldung berücksichtigt werden. Die Mitgliedstaaten und Regionen werden aufgerufen, die Investitionen zur Förderung von sozialem und erschwinglichem Wohnraum zu erhöhen, unter anderem durch die Inanspruchnahme von Finanzierungsinstrumenten und Mischfinanzierungen im Rahmen der derzeitigen Kohäsionspolitik und durch ihre Pläne für national-regionale Partnerschaften im Rahmen des nächsten

¹⁹ Auch dank der zusätzlichen Garantie im Rahmen der Omnibus-Änderung.

²⁰ Vorschläge von Mitgliedstaaten, die bis zum 11. Dezember 2025 bereits eingegangen sind, einschließlich der nationalen Kofinanzierung.

	MFR.
--	------

Maßnahme 5. Schnellere und einfachere öffentliche Unterstützung für sozialen und erschwinglichen Wohnraum ermöglichen

Die Kommission kommt den Forderungen lokaler, regionaler und nationaler Behörden und Interessenträger nach, die Vorschriften über staatliche Beihilfen zu überarbeiten, um die Finanzierung von erschwinglichem Wohnraum zu erleichtern.

Nach den bestehenden EU-Vorschriften über staatliche Beihilfen können die Mitgliedstaaten den sozialen Wohnungsbau im Rahmen des Beschlusses über Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (im Folgenden „DAWI-Beschluss“) flexibel unterstützen, um benachteiligten und sozial schwächeren Gruppen, einschließlich Obdachlosen, zu helfen. Diese Unterstützung muss unabhängig von ihrer Höhe nicht bei der Kommission angemeldet werden. Die Unterstützung für erschwinglichen Wohnraum wurde jedoch auf 15 Mio. EUR pro Jahr begrenzt, wobei höhere Beträge gemeldet werden müssen²¹.

Um die Unterstützung für erschwinglichen Wohnraum für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen, einschließlich systemrelevanter Arbeitskräfte, Haushalte mit besonderen familiären Umständen, Menschen mit Behinderungen und Studierende, zu erleichtern, hat die Kommission beschlossen, den DAWI-Beschluss zu überarbeiten. Während dieser Beschluss die Vorschriften für die Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus grundsätzlich unverändert lässt, wird darin ausdrücklich eine **neue Kategorie von erschwinglichem Wohnraum** in jene Kategorien aufgenommen, die von der Meldepflicht ausgenommen sind und für die es keine Ausgleichsobergrenze gibt. Auf diese Weise können die Mitgliedstaaten ihre bestehenden Programme für den sozialen Wohnungsbau beibehalten und zusätzliche Programme für erschwinglichen Wohnraum für andere Zielgruppen schaffen. Außerdem wird im Rahmen der Überarbeitung eine Vereinfachung, Aktualisierung und Präzisierung bestimmter Konzepte des DAWI-Beschlusses erfolgen. Die Kommissionsdienststellen werden den Mitgliedstaaten auf Anfrage Leitlinien und Unterstützung bieten, um ihnen bei der Gestaltung von DAWI für sozialen und erschwinglichen Wohnraum im Einklang mit den Vorschriften über staatliche Beihilfen beizustehen.

Ziel	Ankurbelung öffentlicher Investitionen in erschwinglichen und sozialen Wohnraum
Der Weg dahin	Zusammen mit diesem Plan hat die Kommission die Vorschriften über staatliche Beihilfen überarbeitet, um • den Mitgliedstaaten zu gestatten, Projekte für erschwinglichen Wohnraum ohne vorherige Meldung an die und Genehmigung durch die Kommission zu fördern, wenn die im DAWI-Beschluss dargelegten Voraussetzungen erfüllt sind; • sie in die Lage zu versetzen, Modalitäten der Unterstützung, Zielgruppen, Förderkriterien, Wohnraumpreise und Qualitätsstandards für sozialen und erschwinglichen Wohnraum entsprechend ihrem

²¹ Die Unterstützung für erschwinglichen Wohnraum fällt in die allgemeine Kategorie der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI).

	Kontext und ihrem Wohnraumbedarf festzulegen; • die Verwaltungsanforderungen für staatliche Beihilfen in Bezug auf Meldung, Überwachung und Berichterstattung für alle DAWI zu vereinfachen.
--	--

Säule III. Bereitstellung unmittelbarer Unterstützung bei gleichzeitigem Vorantreiben von Reformen

In bestimmten Vierteln, vor allem in Großstädten, aber auch an anderen touristischen Hotspots, gibt es immer weniger bezahlbaren Wohnraum. In diesen Gebieten mit Wohnraummangel kann die rasante Ausweitung von kurzfristigen Vermietungen in Verbindung mit spekulativen Investitionspraktiken den Wettbewerb um ein begrenztes Angebot an Wohnraum verschärfen und die Preise in die Höhe treiben. Einheimische laufen Gefahr, aufgrund unerschwinglicher Preise und Mieten aus dem Markt getrieben zu werden, während andere eine Arbeit oder Ausbildungsmöglichkeit nicht annehmen können, weil sie keinen für sie bezahlbaren Wohnraum finden. Eine kürzlich durchgeführte Eurobarometer-Umfrage²² hat gezeigt, dass die mit Abstand dringlichste Sorge von Europäerinnen und Europäern, die in Städten leben, der Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist.

Die EU wird Gebiete mit knappem Wohnraum unterstützen, um durch legislative wie auch nichtlegislative Maßnahmen das Angebot an erschwinglichem Wohnraum zu vergrößern. Dies wird einen Rahmen für Behörden umfassen, durch den sich Gebiete mit angespannter Wohnraumsituation ermitteln lassen und klargestellt wird, welche gezielten und verhältnismäßigen Maßnahmen ergriffen werden können, um in diesen Gebieten kurzfristigen Vermietungen entgegenzuwirken und erschwinglichen Wohnraum zu erhalten und zu fördern, auch durch schnellere Planung und Genehmigung.

Ergänzt werden muss dies durch langfristige Strukturreformen in verschiedenen Bereichen unter der Kontrolle der Mitgliedstaaten, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Hierzu zählen Maßnahmen bei leer stehenden Gebäuden, die Förderung des sozialen Wohnungsbaus, Verkehrsanbindung, Besteuerung und Verwaltungsverfahren.

Es gilt, besser zu verstehen, welche Rolle die zunehmende Finanzialisierung und Spekulation in der Wohnraumkrise spielen, insbesondere da es auf diesem Gebiet an Daten und Transparenz mangelt.

Maßnahme 6. Kurzfristigen Vermietungen in Gebieten mit knappem Wohnraum entgegenwirken

Über Online-Plattformen gebuchte Kurzzeitunterkünfte bieten viele Vorteile: mehr Auswahl, zusätzliche Annehmlichkeiten für Verbraucher, höhere Einnahmen für Vermieter, Anreize, in Renovierungen zu investieren, und Ankurbelung von Tourismus, Einkommen und Arbeitsplätzen. Doch zwischen 2018 und 2024 ist dieser Sektor mit fast 93 % rasant gewachsen und hat sich von gelegentlichen Dienstleistungen zwischen Privatpersonen zu einer gewerblichen Tätigkeit entwickelt, durch die in manchen Gegenden das Angebot an bezahlbarem Wohnraum für die örtliche Bevölkerung eingeschränkt wurde. An sehr touristischen Orten werden bis zu 20 % des Wohnraumangebots für kurzfristige Vermietungen

²² Öffentliche Meinung zu Herausforderungen und Investitionen in Städten – Juni 2025 – Eurobarometer-Umfrage.

genutzt. Es gilt, die Vorteile von kurzfristigen Vermietungen zu erhalten und gleichzeitig die negativen Auswirkungen zu verringern.

Die nationalen und lokalen Behörden brauchen mehr Rechtssicherheit, um geeignete Maßnahmen festlegen zu können. Auch die Anbieter von kurzfristigen Unterkünften brauchen Gewissheit, was rechtlich möglich ist. Es gibt Bedenken, dass kurzfristige Vermietungen, insbesondere wenn sie professionell betrieben werden, mit traditionellen Beherbergungsbetrieben, darunter auch KMU, konkurrieren, für die strengere nationale Anforderungen in Bereichen wie Sicherheit, Haftung und Verbraucherschutz gelten.

Die Verordnung über kurzfristige Vermietungen²³, die ab Mai 2026 gelten wird, wird für mehr Transparenz sorgen und den Behörden helfen, den Markt auf verhältnismäßige Weise zu regulieren, indem Gastgeber registriert werden müssen und Daten über tatsächliche Transaktionen zwischen den digitalen Plattformen und den nationalen Behörden ausgetauscht werden. Darüber hinaus ist es wichtig, dass die Verordnung korrekt umgesetzt wird. Dazu zählt auch, dass Online-Plattformen Stichprobenkontrollen vornehmen und gemeldete illegale Angebote von ihren Plattformen entfernen.

Zusätzlich zu der bestehenden Verordnung wird die Kommission **einen Rechtsakt** vorschlagen, der kurzfristige Vermietungen regelt und einen kohärenten, datengestützten, klaren und vorhersehbaren EU-Rechtsrahmen schafft, der die örtlichen Behörden in die Lage versetzt und dabei unterstützt, gezielte und verhältnismäßige Maßnahmen zu ergreifen, insbesondere in Gebieten mit knappem Wohnraum, und der einen nachhaltigen Tourismus fördert. Dies bedeutet im Binnenmarkt für nationale und lokale Behörden mehr rechtliche Kohärenz bei der Regelung von kurzfristigen Vermietungen, gibt ihnen aber unter uneingeschränkter Achtung der Subsidiarität auch ausreichend Flexibilität. Dadurch können die Mitgliedstaaten, Städte und Regionen für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Vorteilen von kurzfristigen Vermietungen und den möglichen negativen Auswirkungen auf Wohnungsmärkte und Gemeinschaften sorgen. Diese Initiative wäre auch eine Reaktion auf den Aufruf im Letta-Bericht, in schnell wachsenden Dienstleistungsmärkten sektorspezifische Maßnahmen zu ergreifen, um einen nachhaltigeren Binnenmarkt zu schaffen.

Ziel	Engpässe in Gebieten mit Wohnraumknappheit beseitigen
Der Weg dahin	Die Kommission wird • eine neue Gesetzgebungsinitiative über kurzfristige Vermietungen vorschlagen, um es Behörden zu ermöglichen, eine Reihe von gerechtfertigten und verhältnismäßigen Maßnahmen zu ergreifen, insbesondere in Gebieten mit Wohnraumknappheit, und verbleibende Fragen anzugehen, wie den Verbraucherschutz und die Unterscheidung zwischen professionellen und nichtprofessionellen Gastgebern; • diese Initiative als zentralen Bestandteil in einen Rechtsakt für erschwinglichen Wohnraum einfließen lassen, um die Behörden dabei zu unterstützen, anhand öffentlich verfügbarer Daten Gebiete mit Wohnraumknappheit zu ermitteln, und sie unter uneingeschränkter Achtung der Subsidiarität in die Lage zu versetzen, Maßnahmen zum Erhalt und zur Förderung von erschwinglichem Wohnraum in diesen Gebieten zu ergreifen, auch durch die Vereinfachung von Planungs- und

²³ Verordnung (EU) 2024/1028.

	Genehmigungsverfahren (legislative und nichtlegislative Maßnahmen, Q4/2026). Die Mitgliedstaaten werden aufgerufen, die Daten über kurzfristige Vermietungen auf ihrem Hoheitsgebiet zu überwachen und die Auswirkungen auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum zu bewerten.
--	--

Maßnahme 7: Spekulation auf dem Wohnungsmarkt entgegenwirken

Es braucht private Investitionen in Wohnraum, und ein erheblicher Anteil kommt aus Pensions- und Versicherungsfonds, die in der Regel langfristige, stabile Renditen anstreben. Solche Investitionen spielen eine wichtige Rolle dabei, soziale Infrastruktur bereitzustellen, einschließlich bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraums. Gleichzeitig geben Hinweise auf kurzfristige, gewinnorientierte Investitionen Anlass zu Bedenken bezüglich Marktverzerrungen, Überbewertung und Spekulationsdruck. In vielen Städten und Fremdenverkehrsorten koppeln sich die Wohnraumpreise immer mehr von den örtlichen Einkommen ab. Begrenzte Daten und mangelnde Transparenz bei Eigentum und wichtigen Immobilientransaktionen hindern Behörden daran, Marktentwicklungen zu überwachen. Die Verbesserung der Erhebung und Auswertung solcher Daten ist eine Grundvoraussetzung für die Bewertung und entsprechende Folgemaßnahmen, um das Ausmaß und die Auswirkungen von spekulativem Verhalten auf den Wohnungsmärkten anzugehen.

Die Schaffung und Verfügbarmachung von mehr erschwinglichem und sozialem Wohnraum und die Unterstützung gemeinnütziger oder nur begrenzt gewinnorientierter Wohnraumanbieter, einschließlich Wohnungsgenossenschaften und gemeinschaftlicher Grundstücksfonds, können dazu beitragen, Preisschwankungen entgegenzuwirken, indem Preise langfristig bezahlbar gehalten werden. Solche Anbieter sehen sich jedoch mit Hindernissen bei der Expansion konfrontiert, wie mangelnde rechtliche Anerkennung und Schwierigkeiten beim Zugang zu Finanzmitteln. Auch steuerpolitische und andere Maßnahmen können das Risiko für spekulatives Verhalten mindern.

Ziel	Speklatives Verhalten auf dem Wohnungsmarkt ermitteln
Der Weg dahin	Die Kommission wird • eine Analyse der Entwicklung von Wohnraumkosten, einschließlich verfügbarer Erkenntnisse über Spekulationsmuster, Datenlücken und wirtschaftliche Folgen, vorlegen und bei Bedarf Folgemaßnahmen vorschlagen (Q4/2026); • für mehr Transparenz auf dem Wohnimmobilienmarkt sorgen, indem sie zusammen mit Behörden die Situation in den Bereichen Immobilieneigentum und Transaktionen auf dem Immobilienmarkt beleuchtet und Spekulationsmuster identifiziert; • Investitionen in gemeinnützige und nur begrenzt gewinnorientierte Wohnraumangebote erleichtern, indem sie technische und rechtliche Hindernisse identifiziert, einen marktorientierten Investitionsrahmen für sozialen und erschwinglichen Wohnraum schafft und Investitionen im Rahmen der gesamteuropäischen Investitionsplattform mobilisiert (siehe Maßnahme 4); • Peer-Learning und Innovation bei der Bewältigung von Wohnraumspekulation fördern und dabei auf lokalen und nationalen

	Erfahrungen aufbauen (z. B. bei der Besteuerung und Maßnahmen zur Bewältigung von Leerstand). Die Mitgliedstaaten werden aufgerufen, Maßnahmen zu ergreifen, um schädliches spekulatives Verhalten auf dem Wohnungsmarkt einzudämmen, auch durch Erarbeitung einer wirksamen Steuerpolitik, mehr Markttransparenz und Bereitstellung eines bestimmten Anteils neu entstehenden Wohnraums für sozialen und erschwinglichen Wohnraum unter Berücksichtigung des lokalen Wohnraumbedarfs.
--	---

Maßnahme 8: Strukturreformen in den Mitgliedstaaten voranbringen

Um für mehr bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, müssen die Mitgliedstaaten Strukturreformen in verschiedenen Politikbereichen durchführen. Die Kommission wird diese Anstrengungen durch eine Vielzahl von Instrumenten und durch strategische Leitlinien im Rahmen des Europäischen Semesters unterstützen.

Die **Verringerung des Verwaltungsaufwands auf nationaler, regionaler und lokaler Ebene** sowie die Mobilisierung von Investitionen in Verwaltungskapazitäten und digitale Lösungen sind entscheidend, um das Angebot an erschwinglichem und sozialem Wohnraum zu erhöhen. Die Behörden müssen zudem dafür sorgen, dass geeignete Flächen für die Wohnungsbauförderung zur Verfügung stehen und der vorhandene Gebäudebestand besser genutzt wird.

Durch **Reformen** sollten sowohl städtische Gebiete mit Wohnraumknappheit als auch ländliche und abgelegene Gebiete unterstützt werden, die einen Bevölkerungsrückgang verzeichnen. In Gebieten mit Wohnraumknappheit bedeutet dies, das Angebot sowohl durch Neubauten als auch durch Renovierung, Umwidmung und städtebauliche Verdichtung zu erhöhen. Dabei ist sicherzustellen, dass für diese Projekte einfachere und schnellere Verwaltungsverfahren zur Anwendung kommen. In Gebieten, in denen weniger Wohnraumknappheit herrscht, bedeutet dies, den Verbleib der Menschen dadurch zu unterstützen, dass im Einklang mit der Kohäsionspolitik der EU die Renovierung und Modernisierung von lokalem Wohnraum an Orten mit wirtschaftlichem Potenzial gefördert wird und Investitionen in Verkehrsanbindungen, Infrastruktur und Dienstleistungen getätigt werden.

Steuerliche Regelungen sind ein entscheidendes Instrument, um dem Mangel an erschwinglichem Wohnraum zu begegnen. So sind Steuern eine wichtige Komponente von Wohnkosten, auch in der Kaufphase.

*In **Frankreich** handelt es sich bei 18 % der Haushalte (mehr als 10 Millionen Menschen) um Sozialwohnungen. Das umfassende staatlich regulierte System basiert hauptsächlich auf einer langfristigen Finanzierung über Sparkonten (Livret A) und Arbeitgeberbeiträge im Rahmen der Wohnungsbauabgabe der Arbeitgeber (Participation des Employeurs à l'Effort de Construction, PEEC).*

*In **Österreich** sorgt das Wiener Modell dafür, dass jeder vierte Einwohner von Wien in einer der städtischen, genossenschaftlichen oder nur begrenzt gewinnorientierten Wohneinheiten lebt, die im letzten Jahrhundert geschaffen wurden. Beinahe 70 % der Wohnungen entsprechen den höchsten Standards der Kategorie A.*

Besonderes Augenmerk muss auf den **sozialen Wohnungsbau** gerichtet werden, da die Bereitstellung von Sozialwohnungen in der EU in den vergangenen Jahrzehnten zurückgegangen ist. Es gilt, die unterschiedliche Situation und die unterschiedlichen Traditionen in den Mitgliedstaaten zu berücksichtigen, dennoch muss der derzeitige Trend

umgekehrt werden, da der durchschnittliche Anteil an Sozialwohnungen nach Angaben der OECD derzeit bei lediglich 6 bis 7 % des Wohnraumbestands in der EU liegt²⁴.

²⁴ Für die Zwecke der OECD-Statistiken sind „Sozialwohnungen“ definiert als unter den Marktpreisen vermieteter Wohnraum, der nach spezifischen Vorschriften zugewiesen wird und nicht den Marktmechanismen unterliegt (Salvi Del Pero et al., 2016).

Ziel	Durch Strukturreformen für mehr bezahlbaren Wohnraum und mehr Resilienz der Wohnungsmärkte sorgen
Der Weg dahin	Die Kommission wird • den Mitgliedstaaten durch stärkere Überwachung und gezielte Empfehlungen im Rahmen des Europäischen Semesters helfen, wirksame Reformen zur Bereitstellung von erschwinglichem und sozialem Wohnraum zu erarbeiten; • europäische Statistiken im Zusammenhang mit Wohnraum fördern, um dafür zu sorgen, dass politische Entscheidungen stärker auf Daten und Fakten gestützt werden können, um Ressourcen für Wohnraum sinnvoller zuzuweisen, und einen Zugangspunkt auf EU-Ebene für Wohnraumdaten und -analysen einrichten; • mit den Mitgliedstaaten zusammenarbeiten, auch im Rahmen der Allianz für Wohnraum, um auf der Grundlage der genannten Daten und Analysen zu ermitteln, wo politische Maßnahmen und Förderungen der EU am meisten bewirken können, damit der Wohnungsmarkt besser funktioniert; • die Mitgliedstaaten dabei unterstützen, eine Steuerpolitik zu erarbeiten, durch die bezahlbarer Wohnraum gefördert wird, indem sie die Auswirkungen von wohnraumbezogenen Steuern auf den Wohnungsmarkt bewertet, praktische Orientierung gibt und den Austausch bewährter Verfahren erleichtert; • den Mitgliedstaaten, Regionen und Städten technische und finanzielle Unterstützung gewähren, damit sie im Rahmen der Europäischen Allianz für Wohnraum, durch das Technical Support Instrument²⁵ und im Rahmen des nächsten MFR Reformen durchführen können. Die Mitgliedstaaten werden aufgerufen, ehrgeizige und umfassende Reformen mit einem Schwerpunkt auf Erschwinglichkeit durchzuführen und dabei die verfügbaren Angebote für den Datenaustausch, gegenseitiges Lernen und technische Unterstützung vollumfänglich zu nutzen, auch im Rahmen der Europäischen Allianz für Wohnraum.

Säule IV. Unterstützung der Bedürftigsten

Die Wohnraumkrise betrifft nicht alle Menschen gleichermaßen. Manche Gruppen sind unverhältnismäßig stark von steigenden Wohnkosten und begrenztem Zugang zu bezahlbaren Wohnungen betroffen. Ein Mangel an erschwinglichem Wohnraum hindert **junge Menschen**, insbesondere solche aus benachteiligten Verhältnissen daran, Möglichkeiten für schulische Bildung, Praktika, Ausbildungen und Anstellungen zu nutzen, was weitreichende wirtschaftliche und soziale Folgen hat²⁶. Dadurch werden auch Familiengründungen verzögert. **Studierende und Auszubildende** sind hohen Wohnkosten besonders ausgesetzt,

²⁵ Im Rahmen der Aufforderung zur Einreichung von Vorschlägen 2027 für das Instrument für technische Unterstützung.

²⁶ Aus EU-Statistiken über Einkommen und Lebensbedingungen geht hervor, dass durchschnittlich 42 % der armutsgefährdeten jungen Menschen zwischen 16 und 29 Jahren mehr als 40 % ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben.

was sie davon abhalten könnte, ein Studium aufzunehmen, an Mobilitätsprogrammen wie Erasmus+ teilzunehmen oder ihre Ausbildung abzuschließen.

Dass **systemrelevante Arbeitskräfte** – wie Mitarbeiter im Bereich Gesundheit und Pflege, Lehrer oder Notfalleinsatzkräfte – Zugang zu erschwinglichem Wohnraum haben, ist für den Erhalt resilienter und inklusiver Gemeinschaften von entscheidender Bedeutung. Diese Arbeitskräfte sind oft mit Wohnungsknappheit oder hohen Kosten konfrontiert, vor allem in städtischen Gebieten, in denen ihre Dienste am meisten benötigt werden. Die von der Kommission vorgelegte Überarbeitung der Vorschriften über staatliche Beihilfen für erschwinglichen Wohnraum wird den Mitgliedstaaten dabei helfen, Unterstützung für erschwinglichen Wohnraum für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen, darunter auch systemrelevante Arbeitskräfte, zu erleichtern.

2021 haben sich alle Mitgliedstaaten dem gemeinsamen Ziel verpflichtet, **Obdachlosigkeit** in Europa bis 2030 zu beenden. Trotz der bisherigen Anstrengungen nimmt die Obdachlosigkeit zu. EU-weit gibt es mehr als eine Million Obdachlose, darunter 400 000 Kinder. 80 000 Menschen schlafen auf der Straße²⁷. Wir müssen dringend Maßnahmen ergreifen, um den Trend umzukehren.

Vor allem **einkommensschwache Gruppen** sind von der Wohnraumkrise betroffen. Besonderen Herausforderungen beim Zugang zu Wohnraum sehen sich auch benachteiligte Gruppen gegenüber – wie ältere Menschen mit geringen Renten, Alleinerziehende und armutsgefährdete Familien mit Kindern, LGBTIQ+-Personen, Opfer von geschlechtsspezifischer Gewalt, Roma und andere marginalisierte Minderheiten, Migranten sowie andere von Ausgrenzung oder Diskriminierung bedrohte Gruppen. Zudem gibt es zu wenig barrierefreien Wohnraum für Menschen mit Behinderungen, wodurch sich das Risiko einer Heimunterbringung erhöht.

Aufgrund steigender Mieten und in einigen Mitgliedstaaten unzureichenden Rechtsschutzes oder im Bedarfsfall nicht ausreichender sozialer Unterstützung sind **Mieter** zunehmend unsicheren Wohnverhältnissen ausgesetzt.

Schlechte Qualität und geringe Energieeffizienz von Gebäuden erschweren es, für angemessene Raumtemperatur und Luftqualität zu sorgen, und tragen zur **Energiearmut** bei. Rund 42 Millionen Menschen in Europa können es sich nicht leisten, ihre Wohnungen angemessen zu beheizen²⁸.

²⁷ OECD-Datenbank für erschwinglichen Wohnraum, HC3.1 Obdachlosigkeit. Bislang gibt es keine harmonisierten Daten.

²⁸ Eurostat.

Maßnahme 9. Wohnraum für junge Menschen

Erschwinglicher Wohnraum gerät für viele **junge Menschen** zunehmend außer Reichweite, wodurch sie in ihrer Unabhängigkeit und ihrer gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Teilhabe eingeschränkt sind. Zur Bewältigung dieser Herausforderung bedarf es eines umfassenden Ansatzes mit einer Kombination aus verstärkten Investitionen in Unterkünfte für Studierende, gezielten Maßnahmen, um speziell jüngeren Generationen ein größeres Angebot an erschwinglichen Miet- und Eigentums Optionen zu bieten, und Förderung innovativer Wohnmodelle wie gemeinschaftliches Wohnen und Mehrgenerationenhäuser. In einigen Ländern gibt es bereits vielversprechende Ansätze, durch die Qualität und Erschwinglichkeit sichergestellt werden. Sie können als Vorbilder dienen, die auf die gesamte EU ausgeweitet werden könnten.

*Im Rahmen der Aufbau- und Resilienzfazilität wurden insgesamt 2,7 Mrd. EUR für die Bereitstellung von sozialem und erschwinglichem Wohnraum zugewiesen. 375 Mio. EUR davon hat **Portugal** genutzt, um seine Initiative „Bezahlbarer Studentischer Wohnraum“ ins Leben zu rufen, über die Wohnplätze für 18 239 Studierende zur Verfügung gestellt werden. 11 795 dieser Plätze wurden zusätzlich geschaffen, wodurch sich das Angebot vergrößert. Durch die Modernisierung bestehender Studierendenunterkünfte werden 6 444 Wohnplätze zur Verfügung gestellt.*

Ziel	Den Zugang zu Wohnraum für junge Menschen, Studierende, Auszubildende und Praktikanten verbessern
Der Weg dahin	Die Kommission wird • dazu beitragen, mehr Studierendenunterkünfte zu schaffen, indem Investitionen über das Programm „InvestEU“ und die gesamteuropäische Investitionsplattform mobilisiert und Mitgliedstaaten und Regionen dabei unterstützt werden, ihre Mittel im Rahmen der Kohäsionspolitik in entsprechende Maßnahmen fließen zu lassen; • Studierenden, Praktikanten und Auszubildenden dabei helfen, auf dem privaten Mietmarkt Wohnraum zu finden, indem sie bewertet, ob ein Garantiesystem²⁹ eingeführt werden kann, durch das Kautionszahlungen verringert oder abgeschafft werden; • innovative Unterbringungsmodelle für Studierende und junge Menschen identifizieren und ausweiten; • ein Pilotprojekt im Rahmen von Erasmus+ starten, das Städte aus der gesamten EU und einschlägige Interessenträger zusammenführt, um für mehr erschwingliche und innovative Wohnraumlösungen für mobile Studierende aus benachteiligten Verhältnissen zu sorgen. Darüber hinaus wird die Kommission mit den Mitgliedstaaten zusammenarbeiten, um die Nutzung des Europäischen Sozialfonds+ zu fördern, durch den Lösungen unterstützt werden, die Studierenden erschwinglichen Wohnraum bieten. Die Mitgliedstaaten werden aufgerufen, gezielte Programme zu erarbeiten und umzusetzen, durch die junge Menschen besseren Zugang zu Wohnraum

²⁹ Durch die EIB-Gruppe im Rahmen der InvestEU-Beratungsplattform

	erhalten, einschließlich erschwinglicher Mietoptionen und Unterstützung für gemeinschaftliches Wohnen.
--	--

Maßnahme 10. Obdachlosigkeit bekämpfen und Mieter und Haushalte in prekären Situationen unterstützen

Obdachlosigkeit ist eine anhaltende und vielschichtige Herausforderung, die durch Konzepte mit Schwerpunkt auf der Bereitstellung von Wohnraum (einschließlich „Housing First“-Lösungen)³⁰ in Verbindung mit integrierten Ansätzen zur Bekämpfung von Armut und Ausgrenzung angegangen werden muss. Die **EU-Strategie zur Bekämpfung der Armut**, die 2026 angenommen werden soll, wird den Menschen in den Mittelpunkt stellen und einen multidimensionalen Ansatz verfolgen, um die Ursachen für Armut an der Wurzel zu packen. Mit der Strategie wird gegen Obdachlosigkeit als eine der schwerwiegendsten Formen der sozialen Ausgrenzung vorgegangen und die Prävention verstärkt, und es werden integrierte Instrumente gefördert, um Ungleichheit, Armut und Ausgrenzung zu verringern und den Zugang zu essenziellen Dienstleistungen, zu sozialer Sicherung und zum Arbeitsmarkt zu verbessern.

*Nach dem Start von „Housing First“ im Jahr 2008 ging in **Finnland** bis 2024 die Zahl der Obdachlosen um 30 % und die Zahl der langfristig Obdachlosen um mehr als 35 % zurück. Die Regierung erarbeitet derzeit einen neuen Plan, um Obdachlosigkeit bis 2027 vollständig zu beseitigen.*

Die Bereitstellung von mehr **Sozialwohnungen** ist von entscheidender Bedeutung, um nachhaltige Wege aus der Obdachlosigkeit zu finden und soziale Ausgrenzung und prekäre Wohnverhältnisse zu verhindern. Der Zugang zu Sozialwohnungen und Obdachlosenhilfe werden als einer der 20 Grundsätze der europäischen Säule sozialer Rechte hervorgehoben. Die Stärkung wohnraumbezogener Dienstleistungen wie Schuldenberatung und Maßnahmen zur Schuldenminderung sind entscheidend, um Zwangsräumungen zu verhindern.

Die Förderung der sozialen Durchmischung und der **Solidarität zwischen den Generationen** in Stadtvierteln verhindert Segregation, fördert die Inklusion und stellt sicher, dass schutzbedürftige Mieterinnen und Mieter Teil florierender, vielfältiger Gemeinschaften sind. Im Rahmen des gerechten Übergangs und der Bemühungen zur Beseitigung von Energiearmut müssen die am stärksten benachteiligten Gruppen, die häufig in Wohnungen mit der schlechtesten Energieeffizienz leben, außerdem davor geschützt werden, dass ihnen die Energieversorgung abgestellt wird.

³⁰ Bei Konzepten mit Schwerpunkt auf der Bereitstellung von Wohnraum geht es vor allem darum, Menschen, die von Obdachlosigkeit betroffen oder bedroht sind, so schnell wie möglich dauerhaften Wohnraum zur Verfügung zu stellen und ihnen nach ihrem Umzug Unterstützung anzubieten, anstatt zunächst von ihnen zu verlangen, dass sie bestimmte Bedingungen erfüllen.

Ziel	Wohnraumlösungen fördern, die Menschen in prekären Situationen schützen und stärken
Der Weg dahin	Die Kommission wird • eine Empfehlung des Rates zur Bekämpfung von Ausgrenzung auf dem Wohnungsmarkt vorschlagen, um schutzbedürftige Personen in prekären Wohnverhältnissen zu unterstützen und Obdachlosigkeit zu verhindern und zu bekämpfen. Ziel ist es, bei der Ausarbeitung und Umsetzung politischer Maßnahmen den Menschen in den Mittelpunkt zu stellen, den Schwerpunkt auf die Bereitstellung von Wohnraum zu legen und einen integrierten politischen Ansatz zu verfolgen. Die Initiative wird im Rahmen der künftigen Strategie zur Bekämpfung der Armut vorgestellt und baut auf der Arbeit der Europäischen Plattform zur Bekämpfung von Obdachlosigkeit auf; • neue Investitionen in Sozialwohnungen und Konzepte mit Schwerpunkt auf der Bereitstellung von Wohnraum für Obdachlose mobilisieren, indem im Rahmen der gesamteuropäischen Investitionsplattform ein spezieller Arbeitsbereich eingerichtet wird, einschließlich Initiativen für potenzielle Kooperationen mit Organisationen der Wohlfahrtspflege und privaten Akteuren, um die finanzielle Unterstützung und die Unterstützung in Form von Sachleistungen auszuweiten; • Vorbilder ermitteln und den Austausch bewährter Verfahren fördern, die den Schutz der Eigentumsrechte der Vermieter mit der Sicherheit der Mieter kombinieren, und Forschung sowie den Austausch bewährter Verfahren unterstützen³¹; • im Rahmen des anstehenden Bürger-Energiepakets (2026) Haushalte unterstützen, indem sie Energiearmut bekämpft und benachteiligte Menschen davor schützt, dass ihnen die Energieversorgung abgestellt wird. Die Mitgliedstaaten und Regionen werden aufgerufen, ihre Unterstützung für Obdachlose und andere Gruppen in prekären Situationen zu verstärken, unter anderem durch ihre Pläne für national-regionale Partnerschaften im Rahmen des nächsten MFR. Zusätzliche Unterstützung könnte im Rahmen der EU-Fazilität zur Förderung von sozialem und erschwinglichem Wohnraum erwogen werden. Außerdem werden die Mitgliedstaaten und Regionen aufgerufen, den Zugang zu barrierefreiem Wohnraum für Menschen mit Behinderungen zu fördern. Die Mitgliedstaaten sowie die regionalen und lokalen Behörden werden aufgerufen, für transparentere Mietverträge zu sorgen, indem sie beispielsweise die Vermieter verpflichten, die durchschnittlichen Mietkosten und/oder den letzten Mietpreis einer Immobilie zu veröffentlichen.

³¹ Beispielsweise durch die Weiterverfolgung des TEN-LAW-Projekts, eine umfassende, von der EU finanzierte Vergleichsstudie, die in 28 europäischen Ländern durchgeführt wurde und in der nationale Mietgesetze und umfassendere Mietschutzrahmen untersucht wurden, einschließlich der Ausgewogenheit der Rechte und Pflichten von Mietern und Vermietern.

3. Eine Europäische Allianz für Wohnraum zur Stärkung der EU-weiten Zusammenarbeit

„[E]ine europäische Anstrengung ..., die an die Realität vor Ort angepasst ist.“ Präsidentin von der Leyen in ihrer Rede zur Lage der Union 2025

Im Bereich der Wohnraumpolitik war die Zusammenarbeit auf EU-Ebene bisher begrenzt, sodass das Potenzial zur Koordinierung von Maßnahmen, zum Austausch bewährter Verfahren und zu Fortschritten bei der Verwirklichung gemeinsamer Ziele weitgehend unerschlossen blieb. Eine neue **Europäische Allianz für Wohnraum** wird alle Regierungs- und Verwaltungsebenen – von Städten und Regionen über nationale Stellen bis hin zu europäischen Institutionen – sowie wichtige Interessenträger in diesem Bereich zusammenbringen, um sich gemeinsam dafür einzusetzen, dass allen Menschen erschwinglicher, nachhaltiger und hochwertiger Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. Die Allianz wird als Drehscheibe für die Zusammenarbeit, das gegenseitige Lernen und den Austausch bewährter Verfahren in ganz Europa dienen. Dadurch entsteht auf europäischer Ebene im Bereich Wohnraum eine ganz neue Arbeitsweise, und der Kontakt zu den Menschen vor Ort wird hergestellt. Gefördert werden Synergien und das Zusammenwirken insbesondere mit der EU-Agenda für Städte³², dem Neuen Europäischen Bauhaus, der Europäischen Plattform zur Bekämpfung von Obdachlosigkeit und dem Hochrangigen Forum für das Baugewerbe. Die Europäische Kommission ist bereit, ihre Zusammenarbeit mit dem Rat und dem Europäischen Parlament auf diesem Gebiet zu verstärken.

Präsidentin von der Leyen hat in ihrer Rede zur Lage der Union 2025 den ersten **EU-Wohnraumgipfel** überhaupt angekündigt. Dieser wird 2026 von der Kommission gemeinsam mit dem Europäischen Rat organisiert und soll alle wichtigen Akteure im Bereich Wohnraum auf höchster Ebene zusammenbringen.

Ziel	Zusammenarbeit und gegenseitiges Lernen zwischen allen Regierungsebenen und Interessenträgern stärken
Der Weg dahin	Die Kommission wird • den allerersten EU-Wohnraumgipfel organisieren (2026); • eine Europäische Allianz für Wohnraum einrichten (Q3/2026), um ○ die Zusammenarbeit im Bereich Wohnraum mit und zwischen den Mitgliedstaaten und verschiedenen Regierungsebenen, einschließlich Städten und Regionen, wichtigen Interessenträgern, dem Europäischen Parlament, dem Europäischen Ausschuss der Regionen und dem Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss, zu erleichtern; ○ Wissen und bewährte Verfahren zwischen Mitgliedstaaten, Regionen und Städten im Wege eines neuen von allen Regierungsebenen genutzten Programms zum gegenseitigen Lernen beim Thema Wohnraum auszutauschen.

Schlussfolgerungen

³² Insbesondere über die Plattform der EU-Städte, durch die Städte einfacheren Zugang zu EU-Unterstützung, wie Finanzierungsinstrumenten, Wissen und technischer Hilfe, auch im Rahmen der EU-Fazilität, erhalten.

Erschwinglichen, nachhaltigen und hochwertigen Wohnraum ganz oben auf unsere Agenda zu setzen, ist gleichbedeutend damit, sich um eine der drängendsten alltäglichen Sorgen der Menschen in Europa zu kümmern. Hohe Wohnkosten sind ein zentrales Element der Krise der Lebenshaltungskosten. Sie beeinflussen die Entscheidungen, die Chancen und das Wohlergehen der Menschen. Dafür zu sorgen, dass sich jede Europäerin und jeder Europäer ein menschenwürdiges Zuhause leisten kann, ist nicht nur eine Frage der Fairness, sondern auch eine wesentliche Voraussetzung für die Wettbewerbsfähigkeit Europas, und es gibt den Menschen die Möglichkeit, Zugang zu Arbeitsplätzen zu erhalten, zur Wirtschaft beizutragen und sich eine stabile Zukunft aufzubauen.

Dieser Plan enthält eine Vision und eine Reihe von Maßnahmen, um das Angebot zu erhöhen, Investitionen zu mobilisieren, Soforthilfe zu leisten und gleichzeitig dauerhafte Reformen voranzubringen und die am stärksten betroffenen Menschen zu unterstützen. Er markiert den Beginn einer gemeinsamen Anstrengung, die längerfristig aufrechterhalten werden muss. Um Fortschritte zu erzielen, braucht es Zusammenarbeit und Maßnahmen auf allen Ebenen: von den EU-Institutionen bis hin zu den Mitgliedstaaten, Städten und Regionen, von den Interessenträgern bis hin zur Gesellschaft insgesamt. Im Vorlauf zum ersten EU-Wohnungsgipfel im Jahr 2026 sieht die Kommission den Beiträgen des Europäischen Parlaments im Rahmen seines anstehenden Berichts und der Zusammenarbeit mit dem Rat erwartungsvoll entgegen. Der Gipfel wird entscheidend dafür sein, dass Wohnraum weiterhin ganz oben auf der politischen Agenda steht und dass politische Maßnahmen vor Ort wirksam umgesetzt werden.

Die Kommission wird vor Ablauf dieses Mandats einen Bericht über die im Rahmen des Plans erzielten Fortschritte vorlegen.

ANHANG: ZUSAMMENFASSUNG DER MAßNAHMEN UND ZEITPLAN

In der nachstehenden Tabelle sind die in diesem Dokument vorgeschlagenen Maßnahmen zusammengefasst, einschließlich der politischen Maßnahmen, zu denen die Mitgliedstaaten aufgerufen werden und die sie in Erwägung ziehen sollten.

Was	Wer	Wann
Säule I. Steigerung des Angebots		
Maßnahme 1. Produktivität, Kapazität und Innovation in der Bauindustrie stärken		
Europäische Strategie für den Wohnungsbau	EK	Q4/2025
Rechtsakt für Baudienstleistungen	EK	Q4/2026
Groß angelegte Ausbildungsprogramme zur Förderung von Innovationen in den Lehrplänen im Baugewerbe	EK, MS, Industrie	
Überwachung etwaiger wettbewerbswidriger Praktiken im Bausektor und erforderlichenfalls Gegenmaßnahmen	EK, MS	
Investitionen in eine CO ₂ -arme und biobasierte europäische Fertigung, Einbeziehung von Nachhaltigkeitskriterien in die Vergabe öffentlicher Aufträge und Förderregelungen, Einführung moderner Bau- und Renovierungsmethoden und groß angelegte Aus- und Weiterbildungs- sowie Umschulungsbemühungen	MS	
Maßnahme 2. Zur Beschleunigung des Wohnraumangebots Bürokratie abbauen		
Vereinfachungspaket zum Wohnraum	EK, MS	2027
Vereinfachung der nationalen, regionalen und lokalen Planungs-, Flächenwidmungs- und Genehmigungsvorschriften und Bauordnungen, Erhöhung der Verwaltungskapazitäten, auch im Bereich der Digitalisierung, und Nutzung der Flexibilitätsmöglichkeiten der Richtlinien über die Vergabe öffentlicher Aufträge	MS	
Maßnahme 3. Erschwinglichkeit, Nachhaltigkeit und Qualität von Wohnraum miteinander verbinden		
Neue Partnerschaft für besseren Wohnraum, Leitlinien für zentrale Anlaufstellen für Renovierungen, Unterstützung umfassender nationaler Gebäuderenovierungspläne	EK, MS	2026
Aktionsplan für Energiegemeinschaften	EK	2026
Erneuerung von Stadtvierteln durch das Neue Europäische Bauhaus	EK, MS	Ab 2026
Vorrang für die Renovierung/Umwidmung bestehender Gebäude, Vermeidung unnötiger Abrissarbeiten	MS, regionale und lokale Behörden	
Säule II. Mobilisierung von Investitionen		
Maßnahme 4. Zusätzliche öffentliche und private Investitionen mobilisieren		
Gesamteuropäische Investitionsplattform für erschwinglichen und nachhaltigen Wohnraum	EK, EIB, nationale Förderbanken und -institute, internationale Finanzinstitutionen	Q3/2026
Förderung neuer Investitionen in Wohnraum im Rahmen des derzeitigen MFR	EK, MS	2026-2027
Möglichkeiten zur Ausweitung von Wohnrauminvestitionen im Rahmen des nächsten MFR	EK, MS, Regionen	Ab 2028
Beitrag zur Entwicklung skalierbarer und innovativer Finanzierungsmodelle	EK, MS	2026-2027
Freiwilliger marktorientierter Investitionsrahmen für sozialen und erschwinglichen Wohnraum	EK, Marktteilnehmer, Behörden	
Leitlinien für die Mitgliedstaaten zur Gestaltung finanzieller und rechtlicher Lösungen zur Förderung von sozialem und erschwinglichem Wohnraum unter Berücksichtigung des öffentlichen Schuldenstands	EK, MS	
Mehr Unterstützung von Investitionen in sozialen und erschwinglichen Wohnraum	MS, Regionen	

Maßnahme 5. Schnellere und einfachere öffentliche Unterstützung für sozialen und erschwinglichen Wohnraum ermöglichen		
Überarbeitung der Vorschriften über staatliche Beihilfen	EK	Q4/2025
Säule III. Bereitstellung unmittelbarer Unterstützung bei gleichzeitigem Vorantreiben von Reformen		
Maßnahme 6. Kurzfristigen Vermietungen in Gebieten mit knappem Wohnraum entgegenwirken		
Neue Gesetzgebungsinitiative zu kurzfristigen Vermietungen als Teil eines Rechtsakts für erschwinglichen Wohnraum	EK	Q4/2026
Überwachung der Daten zu kurzfristigen Vermietungen, Bewertung ihrer Auswirkungen auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum	MS	
Maßnahme 7. Spekulation auf dem Wohnungsmarkt entgegenwirken		
Analyse der Entwicklung von Wohnraumkosten, einschließlich verfügbarer Erkenntnisse über Spekulationsmuster, Datenlücken und wirtschaftliche Folgen	EK	Q4/2026
Mehr Transparenz auf dem Wohnimmobilienmarkt	EK, MS	
Erleichterung von Investitionen in gemeinnützige/nur begrenzt gewinnorientierte Wohnraumangebote	EK, MS	
Peer-Learning und Innovation bei der Bewältigung von Wohnraumspekulation	EK, MS, regionale und lokale Behörden	
Ergreifung von Maßnahmen zur Eindämmung schädlichen spekulativen Verhaltens unter Berücksichtigung des lokalen Bedarfs	MS, regionale und lokale Behörden	
Maßnahme 8. Strukturreformen in den Mitgliedstaaten voranbringen		
Stärkere Überwachung und gezielte Empfehlungen im Rahmen des Europäischen Semesters	EK	Ab 2026
Förderung europäischer Statistiken im Zusammenhang mit Wohnraum und Einrichtung eines Zugangspunkts auf EU-Ebene für Daten und Analysen zum Wohnungsmarkt	EK, MS	
Ermittlung, wo politische Maßnahmen und Förderungen der EU am meisten bewirken können, damit der Wohnungsmarkt besser funktioniert	EK, MS	
Unterstützung der Mitgliedstaaten bei der Erarbeitung einer Steuerpolitik zur Förderung von erschwinglichem Wohnraum	EK, MS	
Gewährung von technischer und finanzieller Unterstützung für die Mitgliedstaaten, Regionen und Städte bei der Durchführung von Reformen	EK	Ab 2026
Umsetzung ehrgeiziger und umfassender Reformen mit Schwerpunkt auf Erschwinglichkeit	MS	
Säule IV. Schutz der Bedürftigsten		
Maßnahme 9. Wohnraum für junge Menschen		
Mobilisierung von Investitionen in Studierendenunterkünfte	EK, MS	
Bewertung, ob ein Garantiesystem eingeführt werden kann, um Kautionszahlungen zu verringern oder abzuschaffen	EK, EIB-Gruppe	
Identifizierung und Ausweitung innovativer Unterbringungsmodelle für Studierende und junge Menschen	EK, MS	
Pilotprojekt im Rahmen von Erasmus+ für mobile Studierende aus benachteiligten Verhältnissen	EK, Städte	
Erarbeitung und Umsetzung gezielter Programme zur Verbesserung des Zugangs zu Wohnraum für junge Menschen	MS	
Maßnahme 10. Obdachlosigkeit bekämpfen und Mieter und Haushalte in prekären Situationen unterstützen		
Empfehlung des Rates zur Bekämpfung der Ausgrenzung auf dem Wohnungsmarkt	EK, MS	2026
Mobilisierung neuer Investitionen in Sozialwohnungen und Konzepte mit Schwerpunkt auf der Bereitstellung von Wohnraum für Obdachlose über die gesamteuropäische Investitionsplattform	EK, EIB, nationale Förderbanken und -institute, internationale Finanzinstitutionen	Q3/2026

Vorbilder ermitteln und den Austausch bewährter Verfahren fördern, die den Schutz der Eigentumsrechte der Vermieter mit der Sicherheit der Mieter kombinieren	EK	
Im Rahmen des Bürger-Energiepakets Bekämpfung von Energiearmut und Schutz bedürftiger Menschen vor einer Energieabstellung	EK	2026
Verstärkung der Unterstützung für Obdachlose und andere Gruppen in prekären Situationen, unter anderem durch Pläne für national-regionale Partnerschaften im Rahmen des nächsten MFR	EK, Regionen	
Transparentere Mietverträge	MS, regionale und lokale Behörden	
Eine Europäische Allianz für Wohnraum zur Stärkung der EU-weiten Zusammenarbeit		
EU-Wohnraumgipfel	EK, Rat, MS	2026
Europäische Allianz für Wohnraum	EK	2026
Von allen Regierungsebenen genutztes Programm zum gegenseitigen Lernen beim Thema Wohnraum	EK, MS, regionale und lokale Behörden	Q3/2026