



Brüssel, 31. Juli 2025

Die Wohnraumkrise in Europa wird vor Ort gelöst

Erschwinglicher und bedarfsgerechter Wohnraum ist eine der drängendsten sozialen Herausforderungen unserer Zeit – in den urbanen Gebieten ebenso wie in den ländlichen Räumen Europas. Nun hat auch die Europäische Union diese Problematik erkannt und arbeitet derzeit an einem „Europäischen Plan für erschwinglichen Wohnraum“. Dabei ist für die kommunalen Spitzen- und Landesverbände Bayerns und Baden-Württembergs¹ klar: Wohnungspolitik wird in den Mitgliedstaaten gemacht. Die EU muss die Prinzipien der Subsidiarität achten.

Die Kommunen – die Gemeinden, Städte, Landkreise und Bezirke in Bayern und Baden-Württemberg – sind zentrale Akteure bei der Schaffung von Rahmenbedingungen für die Wohnraumversorgung vor Ort. Sie kennen die lokalen Gegebenheiten, Herausforderungen und Bedarfe und gestalten ihre eigene Entwicklung selbst. Stadtentwicklung und Wohnraumschaffung sind kommunale Kompetenzen. Deshalb ist es unerlässlich, dass sie von Beginn an aktiv in die Ausgestaltung etwaiger europäischer Maßnahmen eingebunden werden. Dieses Positionspapier formuliert aus kommunaler Sicht zentrale Anforderungen an und Grenzen für eine Wohnraumpolitik in Europa, die den Menschen dient und lokale Zuständigkeiten wahrt.

Grundsätze für eine wirksame Wohnraumpolitik in Europa

1. Subsidiarität und regionale Besonderheiten

- Die Zuständigkeit für Bauen und Wohnen liegt bei den Mitgliedstaaten und ihren Regionen.
- Die EU sollte sich ausschließlich auf entlastende Maßnahmen beschränken und bestehende Hürden abbauen, die sich aus dem EU-Recht ergeben. Eine dauerhafte Governance-Struktur auf EU-Ebene, bspw. im Rahmen von Sonderausschüssen im EU-Parlament und durch einen eigenen Kommissar für Wohnraum, lehnen wir jedoch ab.

¹ Bayerischer Gemeindetag, Bayerischer Städtetag, Bayerischer Landkreistag, Bayerischer Bezirkstag; Gemeindetag Baden-Württemberg, Städtetag Baden-Württemberg, Landkreistag Baden-Württemberg

- Alle Regionen in der EU, urbane Gebiete und der ländliche Raum, müssen weiterhin durch die Kohäsionspolitik gefördert werden. Nur attraktive ländliche Räume tragen unmittelbar zur Entlastung der Ballungszentren bei, in denen sich die Wohnungskrise EU-weit zuspitzt. In diesem Zuge sind Instrumente zur regionalen Entwicklung und Förderung ländlicher Räume zu stärken.
- Wir lehnen eine EU-weit einheitliche Definition von „erschwinglichem Wohnraum“ strikt ab. Eine einheitliche verpflichtende Definition, die im Falle der Verwendung von öffentlichen Mitteln zu beachten wäre, kann der Unterschiedlichkeit der lokalen Wohnungsmärkte zwischen den und innerhalb der 27 EU-Mitgliedstaaten in keinem Fall gerecht werden.

2. Folgenabschätzung für EU-Regelungen

- Alle EU-Vorhaben – auch sektorübergreifende – müssen seitens der EU selbst künftig auf ihre Auswirkungen auf das erschwingliche Bauen und Wohnen geprüft werden.

3. Beihilferechtsreform

- Das bestehende EU-Beihilferecht erschwert die Förderung erschwinglichen Wohnraums durch übermäßige Bürokratie, z. B. beim Nachweis des Nichtvorliegens einer Überkompensation.
- Grundsätzlich sollten zukunftsgerichtete, weitreichende Handlungsspielräume zur Förderung des erschwinglichen Wohnungsbaus geschaffen werden, um den Mitgliedstaaten mehr Flexibilität bei der Gestaltung ihrer Förderungen zu geben.

4. Bürokratieabbau und schnelle Verfahren

- EU-Schwellenwerte für Bau- sowie für Liefer-, Dienst- und freiberufliche Leistungen müssen auf 10 Mio. € bzw. auf 750.000 € angehoben werden.
- Verfahrensbeschleunigung im Arten- und Naturschutzrecht, u. a. durch Verzicht auf zeitliche Vorwegnahme von (CEF-)Ausgleichsmaßnahmen und Ermöglichung eines populationsbezogenen Artenschutzmanagements, v. a. bei Maßnahmen der Infrastruktur und durch materiell-rechtliche Vereinfachungen zugunsten des Wohnungsbaus vorsehen.

Eine zukunftsfähige Wohnraumpolitik in Europa muss Vertrauen in die kommunale Selbstverwaltungskompetenz haben. Nur wenn die Prinzipien der Subsidiarität und der kommunalen Selbstverwaltung konsequent geachtet werden, kann Europa seiner Rolle als unterstützender Partner gerecht werden – nicht durch Zentralisierung, sondern durch Ermöglichung. Eine erfolgreiche Wohnraumpolitik beginnt in den Kommunen – und gelingt nur mit einem Europa, das zuhört, unterstützt und den lokalen Gestaltungswillen stärkt.

Für Rückfragen stehen Ihnen die Europabüros der bayerischen und der baden-württembergischen Kommunen zur Verfügung.