

Wohnraumpolitik auf EU-Ebene

EU-Kommission stellt Plan für erschwinglichen Wohnraum vor

Am 16. Dezember 2025 hat die EU-Kommission ihren ersten Plan für erschwinglichen Wohnraum vorgestellt. Dieser enthält eine Reihe von Empfehlungen und Maßnahmen zur Bekämpfung der strukturellen Ursachen der Wohnraumkrise in der EU. Nach den Europawahlen 2024 wurde dieses Thema auf Druck mehrerer Regierungen und Teilen des EU-Parlaments neu auf die europäische Agenda gesetzt. In ihrem Plan identifiziert die Kommission folgende Handlungsfelder:

1) Steigerung des Wohnraumangebots: Die Kommission will die Bauindustrie durch Förderung von Innovationen, Kreislaufwirtschaft, Digitalisierung und Fachkräfteausbildung stärken, um Wohnungsbau und Renovierungen effizienter, erschwinglicher und nachhaltiger zu gestalten. Die EU-Mitgliedstaaten sollen Investitionen fördern, Verwaltungsverfahren vereinfachen, Bürokratie abbauen, Genehmigungsprozesse beschleunigen und die Flexibilitätsmöglichkeiten bei der öffentlichen Beschaffung nutzen.

2) Mobilisierung von Investitionen: In Zusammenarbeit mit der Europäischen Investitionsbank soll eine EU-weite Investitionsplattform für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum eingerichtet werden. Im derzeitigen Mehrjährigen Finanzrahmen (MFR) 2021-2027 sollen zusätzliche Gelder von ca. 10 Milliarden Euro in den Jahren 2026 und 2027 mobilisiert werden. Weitere Gelder sollen durch Mittelumschichtungen in den Strukturfonds der Kohäsionspolitik freigesetzt werden.

3) Rechtliche Anpassungen und Unterstützung von Betroffenen: Die Kommission plant für das vierte Quartal 2026 eine Gesetzesinitiative zu Kurzzeitvermietungen, die öffentlichen Behörden in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt neue Maßnahmen zur Unterscheidung professioneller und nicht-professioneller Anbieter ermöglichen soll. Zudem sollen ab 2026 die Wohnungsmärkte in der EU durch verstärkte Überwachung im Europäischen Semester – dem jährlichen Zyklus zur Koordinierung der Wirtschafts- und Finanzpolitik der EU-Mitgliedstaaten –, EU-weite

Wohnungsstatistiken und eine zentrale Datenstelle besser erfasst werden. Die Kommission will die Mitgliedstaaten bei der Gestaltung einer wohnraumförderlichen Steuerpolitik unterstützen.

Die Kommission will eine Überarbeitung von Beihilfe-Vorschriften für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI). Mit dem neuen Beschluss werden die Voraussetzungen für staatliche Beihilfen für sozialen und, als neue Kategorie, bezahlbaren Wohnraum festgelegt. Die bisherige Beihilfe-Vorschriften zielten auf die Förderung für sozialen Wohnraum für benachteiligte Haushalte ab. Nun sollen in einer neuen Kategorie für die Förderung des bezahlbaren Wohnraums auch nichtbenachteiligte Haushalte einbezogen werden. Hier ist das Haushaltseinkommen im Vergleich zu den Wohnraum-Marktpreisen und die Zusammensetzung des Haushalts als Kriterium entscheidend. Bestimmte Personengruppen wie Menschen mit Behinderungen und gesellschaftlich relevante Berufsgruppen (z. B. im Gesundheitswesen oder in Sicherheitsbehörden) sollen vorrangigen Zugang zu erschwinglichem Wohnraum erhalten. Gebäude mit einer entsprechenden Förderung in der neuen Kategorie des bezahlbaren Wohnraums sollen mindestens 20 Jahre zweckgebunden bleiben.

Generell war die Kommission bei der Vorstellung des Plans für erschwinglichen Wohnraum erkennbar bemüht, das Bild einer „übergriffigen“ EU, die sich in national geregelte Kompetenzbereiche einmischt, zu entkräften. Abgesehen von den Änderungen bei den Beihilfe-Vorschriften handelt es sich bei den vorgestellten Inhalten größtenteils um Empfehlungen oder um Ankündigungen von technischer Unterstützung.

Zu kritisieren bleibt aus kommunaler Sicht jedoch in erster Linie die Widersprüchlichkeit der Politik auf EU-Ebene: Einerseits besteht der Wunsch in vielen Hauptstädten und im Parlament, die Wohnraumkrise als politisches Thema auf die EU-Ebene zu heben. Andererseits drohen einige der erst kürzlich verabschiedeten EU-Gesetze,

Fortsetzung von Seite 8

neues Bauen in vielen Kommunen in Deutschland durch neue umwelt- und klimapolitische Vorgaben zusätzlich zu erschweren. Darunter zählt derzeit vor allem die Verordnung zur Wiederherstellung der Natur (2024/1991), die Gemeinden und Städten EU-weit Pflichten im Bereich von Stadtgrün auferlegt.

In Bayern betrifft dies eine Vielzahl von Kommunen, die einen angespannten Wohnungsmarkt aufweisen. Zur Bewältigung der Wohnraumkrise in der EU müssen die Kommunen jedoch weiterhin in der Lage sein, örtliche Bedarfe und Maßnahmen hinsichtlich neuen Wohnraums und notwendiger Klimaanpassung miteinander auszubalancieren. Hierzu bedarf es einer kongruenten Rechtsetzung, die Flexibilität und pragmatische Lösungen ermöglicht. Ansonsten kann eine gut gemeinte EU-Wohnraumpolitik vor Ort kaum Wirkung entfalten.

EU-Plan für erschwinglichen Wohnraum:
<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=celex:52025DC1025>

Positionierung der bayerischen und baden-württembergischen kommunalen Spitzenverbände:
<https://www.ebbk.de/media/22402/die-wohnraumkrise-in-europa-vor-ort-geloest.pdf>

Kontakt: nicolas.lux@ebbk.de

Neue Bücher

Erschließungsbeitragsrecht 78. Ergänzung von Matloch/Wiens, Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm GmbH

Einheitsaktenplan für die bayerischen Gemeinden und Landratsämter mit Verzeichnis der Aufbewahrungsfristen 63. Ergänzung von Geiger/Strunz, Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm GmbH

Schwammstadt – Kommunen machen sich klimafit Spezialmagazin, 108 Seiten, 9,40 Euro, ISBN 978-3-944549-59-0, erhältlich im gut sortierten Zeitschriftenhandel, im Buchhandel und direkt beim Verlag. Laible Verlagsprojekte, www.verlagsprojekte.de

Verwaltungsrecht in Bayern – Kommentar 152. Ergänzung von Harrer/Kugele, 521,25 Euro, Wolters Kluwer Deutschland GmbH; **Online-Ausgabe:** 173,75 Euro

Gesetz über Ordnungswidrigkeiten 200. Ergänzung von Wieser, Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm GmbH

Gemeindeordnung mit Verwaltungsgemeinschaftsordnung, Landkreisordnung und Bezirksordnung für den Freistaat Bayern – Kommentar 72. Aktualisierung von Hölzl/Hien/Huber, Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm GmbH

Kommunales Haushalts- und Wirtschaftsrecht in Bayern 183. Ergänzung von Schreml u. a., Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm GmbH

Vermögenserfassung und -bewertung in Bayern 11. Ergänzung von Gruber, Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm GmbH

Dienstrecht in Bayern I 292. Ergänzung von Kathke, 243,20 Euro, Wolters Kluwer Deutschland GmbH

Kommunale Haftung und Entschädigung 114. Ergänzung von Gabler, 521,25 Euro, Wolters Kluwer Deutschland GmbH; **Online-Ausgabe:** 173,75 Euro

Kommunales Vertragsrecht 135. Ergänzung von Bloeck/Graf, 521,25 Euro, Wolters Kluwer Deutschland GmbH; **Online-Ausgabe:** 173,75 Euro

Kommunalwahlrecht in Bayern – Kommentar 44. Ergänzung von Büchner, 543,75 Euro, Wolters Kluwer Deutschland GmbH; **Online-Ausgabe:** 181,25 Euro

Schulfinanzierung in Bayern 83. Ergänzung von Wüstendörfer/Allmannshofer, 368,92 Euro, Wolters Kluwer Deutschland GmbH; **Online-Ausgabe:** 122,98 Euro

Abwasserabgaberecht in Bayern 116. Ergänzung von Vogel/Klenner/Heuss, 516,60 Euro, Wolters Kluwer Deutschland GmbH; **Online-Ausgabe:** 172,20 Euro

Kommunale Wahlbeamte / Kommunales Ehrenamt in Bayern 104. Ergänzung von Hümmer/Wallner, 521,25 Euro, Wolters Kluwer Deutschland GmbH; **Online-Ausgabe:** 173,75 Euro

Das Schulrecht in Bayern 281. Ergänzung von Lindner/Stahl, 367,42 Euro, Wolters Kluwer Deutschland GmbH; **Online-Ausgabe:** 122,48 Euro

Abgabenrecht in Bayern 135. Ergänzung von Schwenk, 521,25 Euro, Wolters Kluwer Deutschland GmbH; **Online-Ausgabe:** 173,75 Euro