Europäisches Parlament
2024-2029

Sonderausschuss zur Wohnraumkrise in der Europäischen Union

2025/2070(INI)

15.9.2025

ENTWURF EINES BERICHTS

über die Wohnraumkrise in der Europäischen Union, mit dem Ziel, Lösungsansätze für angemessenen, nachhaltigen und erschwinglichen Wohnraum vorzuschlagen
(2025/2070(INI))

Sonderausschuss zur Wohnraumkrise in der Europäischen Union

Berichterstatter: Borja Giménez Larraz

PR_INI_SpecialCom

INHALT

Seite

ENTWURF EINER ENTSCHLIESSUNG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS.....3

BEGRÜNDUNG.....16

ENTWURF EINER ENTSCHLIESSUNG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS

zur Wohnraumkrise in der Europäischen Union, mit dem Ziel, Lösungsansätze für angemessenen, nachhaltigen und erschwinglichen Wohnraum vorzuschlagen (2025/2070(INI))

Das Europäische Parlament,

– unter Hinweis auf seinen Beschluss vom 18. Dezember 2024 über die Einsetzung, die Zuständigkeiten, die zahlenmäßige Zusammensetzung und die Mandatszeit des Sonderausschusses zur Wohnraumkrise in der Europäischen Union[1],

– gestützt auf den Vertrag über die Europäische Union (EUV), insbesondere auf Artikel 5 Absatz 1 und Absatz 3 und das Protokoll Nr. 2 über die Anwendung der Grundsätze der Subsidiarität und der Verhältnismäßigkeit,

– gestützt auf den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), insbesondere auf die Artikel 9, 14, 151 und 153 und auf das Protokoll Nr. 26 über Dienste von allgemeinem Interesse,

– unter Hinweis auf den Bericht der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) vom 31. Mai 2021 mit dem Titel „Brick by Brick: Building Better Housing Policies“ (Stein für Stein: Bessere Wohnungspolitik schaffen),

– unter Hinweis auf die Artikel 16, 17 und 34 Absatz 3 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union,

– unter Hinweis auf die Verordnung (EU) 2024/1028 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. April 2024 über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften und zur Änderung der Verordnung (EU) 2018/1724[2],

– unter Hinweis auf den Beschluss der Kommission 2012/21/EU vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (C(2011)9380),

– unter Hinweis auf die Mitteilung der Kommission vom 29. Januar 2025 mit dem Titel „Ein Kompass für eine wettbewerbsfähige EU“ (COM(2025)0030),

– unter Hinweis auf Grundsatz 19 der europäischen Säule sozialer Rechte,

– unter Hinweis auf die Mitteilung der Kommission vom 1. April 2025 „Eine modernisierte Kohäsionspolitik: Die Halbzeitüberprüfung“ (COM(2025)0163),

[1] ABl. C, C/2025/1982, 11.4.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/1982/oj.
[2] ABl. L, 2024/1028, 29.4.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj.

– unter Hinweis auf die Stellungnahme des Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschusses vom 16. September 2020 zum Thema „Universeller Zugang zu menschenwürdigem, nachhaltigem und langfristig erschwinglichem Wohnraum“ (Initiativstellungnahme)[3],

– unter Hinweis auf den Aktionsplan der Europäischen Investitionsbank-Gruppe für erschwinglichen und nachhaltigen Wohnraum, der im Juni 2025 auf den Weg gebracht wurde,

– unter Hinweis auf die Stellungnahme 02/2025 (gemäß Artikel 322 AEUV) des Europäischen Rechnungshofs vom 6. Mai 2025 zu dem Vorschlag der Kommission vom 1. April 2025 für eine 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 (COM(2025)0123) und den Vorschlag der Kommission vom 1. April 2025 für eine Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates zur Änderung der Verordnung (EU) 2021/1057 zur Einrichtung des Europäischen Sozialfonds Plus (ESF+) in Bezug auf spezifische Maßnahmen zur Bewältigung strategischer Herausforderungen (COM(2025)0164),

– gestützt auf die Artikel 55 und 213 seiner Geschäftsordnung,

– unter Hinweis auf den Bericht des Sonderausschusses zur Wohnungskrise in der Europäischen Union (A8-0000/2026),

A. in der Erwägung, dass ein Zuhause mehr als nur eine Unterkunft ist und die Grundlage für Familien und Gemeinschaften darstellt, um zu wachsen und zu gedeihen[4]; in der Erwägung, dass sich die Unerschwinglichkeit von Wohnraum zunehmend nicht nur auf Familien mit niedrigem, sondern auch auf Familien mit mittlerem Einkommen in ganz Europa auswirkt[5]; in der Erwägung, dass junge Europäerinnen und Europäer besonders betroffen sind und zunehmend Schwierigkeiten haben, das Haus ihrer Eltern zu verlassen, was 2023 im Durchschnittsalter von 26,3 Jahren geschah[6]; in der Erwägung, dass Investitionen in Familien Investitionen in die Zukunft Europas bedeuten;

B. in der Erwägung, dass die Wohnungspolitik in die Zuständigkeit der Mitgliedstaaten fällt und die EU gemäß Artikel 5 Absatz 1 EUV verpflichtet ist, das Subsidiaritätsprinzip zu achten; in der Erwägung, dass die EU-Politik direkte und indirekte Auswirkungen auf die Triebkräfte des Wohnungsangebots und der Wohnungsnachfrage haben kann; in der Erwägung, dass ein umfassender und maßgeschneiderter Ansatz erforderlich ist statt einer Einheitslösung;

C. in der Erwägung, dass die Herausforderungen im Wohnungsbau in den Mitgliedstaaten,

---

[3] ABl. C 429 vom 11.12.2020, S. 93.
[4] Europäischer Wirtschafts- und Sozialausschuss, „Secure access to social and affordable housing for all“ (Sicherer Zugang zu sozialem und bezahlbarem Wohnraum für alle), 2024, https://data.europa.eu/doi/10.2864/8806922.
[5] Europäische Kommission: Europäische Beobachtungsstelle für den Bausektor, „Housing affordability and sustainability in the EU“ (Bezahlbarkeit und Nachhaltigkeit von Wohnraum in der EU), November 2019.
[6] Europäisches Parlament, „Steigende Wohnkosten in der EU“, Website des Europäischen Parlaments, 17. Oktober 2024.

Regionen und Städten, einschließlich ländlicher Gebiete, Inseln und Regionen in äußerster Randlage, unterschiedlich sind; in der Erwägung, dass die Rolle der lokalen, kommunalen und regionalen Gebietskörperschaften sowohl bei der Ermittlung des Bedarfs als auch bei der Entwicklung maßgeschneiderter Maßnahmen zur Bewältigung lokaler Herausforderungen von entscheidender Bedeutung ist; in der Erwägung, dass die Förderung einer umfassenden Stadtstrategie von wesentlicher Bedeutung ist, insbesondere in entvölkerten, ländlichen und Inselgebieten;

D. in der Erwägung, dass die Hauptursache dieser Krise das begrenzte Angebot an privatem und öffentlichem Wohnraum ist, das auf unzureichenden Bau und unzureichende Investitionen in den letzten Jahrzehnten zurückzuführen ist; in der Erwägung, dass der Flächenindex im Jahr 2024 weiter um 1,6 % zurückgegangen ist und der Wohnungsindex stagniert ist[7]; in der Erwägung, dass die Baugenehmigungen im Jahr 2023 bei der Grundfläche um 14,6 % und bei der Anzahl der Wohnungen um 19,6 % und seit 2021 erheblich zurückgegangen sind[8]; in der Erwägung, dass dieser Abwärtstrend deutlich macht, dass Rechtssicherheit und mehr Effizienz bei Genehmigungsverfahren erforderlich sind; in der Erwägung, dass die Krise der Erschwinglichkeit von Wohnraum nicht nur eine soziale Herausforderung darstellt, sondern auch eine große wirtschaftliche Bedrohung für die Wettbewerbsfähigkeit der EU; in der Erwägung, dass es daher notwendig ist, den Bau und die Renovierung von Wohnungen sowohl zum Verkauf als auch zur Miete zu erhöhen;

E. in der Erwägung, dass die Beschleunigung von Landumwandlungs- und Bewirtschaftungsprozessen von entscheidender Bedeutung ist, um die Verfügbarkeit von Land für konkrete Bauvorhaben sicherzustellen; in der Erwägung, dass die derzeitige Komplexität und Dauer der städtebaulichen Verfahren, die oft mehr als ein Jahrzehnt in Anspruch nehmen, die Entwicklung eines neuen Wohnungsangebots behindern; in der Erwägung, dass diese Diskrepanzen bei Angebot und Nachfrage nach Angaben der OECD auf geografische Zwänge und regulatorische Beschränkungen in vielen Städten zurückzuführen sind, einschließlich solcher im Zusammenhang mit Landnutzungs- und Flächennutzungsbestimmungen[9];

F. in der Erwägung, dass 10,6 % der EU-Bürgerinnen und -Bürger im Jahr 2023 angaben, ihre Wohnungen nicht angemessen heizen zu können[10]; in der Erwägung, dass wichtige EU-Rechtsvorschriften in diesem Bereich Einfluss haben und realistische Lösungen erforderlich sind;

G. in der Erwägung, dass Wohnraum einer übermäßigen Steuerbelastung unterliegt, wobei der marginale effektive Steuersatz[11] für selbst genutztes Wohneigentum in einigen

---

[7] Eurostat, „Building permit index overview“ (Übersicht über den Baugenehmigungsindex), Eurostat-Website, April 2025.
[8] Ebd.
[9] OECD, *Brick by Brick: Building Better Housing Policies* (Stein für Stein:Bessere Wohnungspolitik schaffen), OECD Publishing, Paris, 2021.
[10] Eurostat, „SDG 7 – Affordable and clean energy“ (Bezahlbare und saubere Energie), Eurostat-Website, April 2025.
[11] Millar-Powell, B. et al., *Measuring effective taxation of housing: Building the foundations for policy reform* (Messung der effektiven Besteuerung von Wohnraum: Schaffung der Grundlagen für eine Reform der Politik), OECD Taxation Working Papers, Nr. 56, OECD Publishing, Paris, https://doi.org/10.1787/0a7e36f2-en.

Mitgliedstaaten bis zu 30 % beträgt[12];

H. in der Erwägung, dass die Baukosten nach der COVID-19-Pandemie ab 2021 deutlich gestiegen sind[13], was durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine der zu Unterbrechungen der Lieferkette, höheren Energiepreisen, Arbeitskräftemangel und steigenden Zinssätzen führte, weiter verschärft wurde;

I. in der Erwägung, dass die Bauproduktion im Jahr 2019 trotz einer gewissen Erholung im Vergleich zu 2007 immer noch 8,3 % niedriger war[14]; in der Erwägung, dass Produktivität, Effizienz und Kosteneffizienz unter anderem durch die Digitalisierung von Genehmigungen und Verwaltungsverfahren, Robotisierung, künstliche Intelligenz, modularen und externen Bau sowie seriellen und industriellen Bau verbessert werden können;

J. in der Erwägung, dass EU-Bürgerinnen und -Bürger gemäß der Charta der Grundrechte der Europäischen Union ein Recht auf Eigentum haben; in der Erwägung, dass im Jahr 2023 69,2 % der Haushalte in der EU Wohnungseigentümer waren[15], was die Bedeutung des Eigentums als Motor der Stabilität widerspiegelt; in der Erwägung, dass Gemeinschaften und insbesondere Kleineigentümer von Missachtungen des Eigentumsrechts betroffen sind; in der Erwägung, dass die Mitgliedstaaten und die Behörden dafür verantwortlich sind, die Rechte der Eigentümer, schutzbedürftige Haushalte und Familien mit Wohnraumbedarf zu berücksichtigen;

K. in der Erwägung, dass Unternehmen im Bau- und Renovierungssektor einen Mangel an qualifizierten Arbeitskräften gemeldet haben[16]; in der Erwägung, dass die Beschäftigten im Baugewerbe zu den fünf wichtigsten Berufsgruppen gehören, die in Europa mit einem Arbeitskräftemangel konfrontiert sind;

L. in der Erwägung, dass im Jahr 2019 rund 3,4 Millionen Unternehmen im Bausektor der EU tätig waren[17], die meisten davon kleine und mittlere Unternehmen (KMU)[18], die einen Mehrwert von 549 Mrd. EUR erwirtschafteten und 12,7 Millionen Menschen beschäftigten;

M. in der Erwägung, dass der Zugang zu Wohnraumfinanzierung von wesentlicher Bedeutung ist, um den Wohnraumbedarf zu decken und den Bau und die Renovierung zu unterstützen; in der Erwägung, dass die Verbesserung des Zugangs zu Krediten ohne Beeinträchtigung der makroökonomischen Vorsicht Teil einer ausgewogenen Reaktion auf die Wohnraumkrise sein sollte; in der Erwägung, dass der Zugang zu Baukrediten

[12] Instituto de Estudios Económicos, „La fiscalidad de la vivienda en España – Una propuesta de mejora“, Website des Instituto de Estudios Económicos, Mai 2025.
[13] Eurostat: Statistics Explained, „Construction producer price and construction cost indices overview“ (Statistik erklärt: Übersicht über die Bauproduzentenpreise und Baukostenindizes), Eurostat-Website, Oktober 2024.
[14] Eurostat, „Key figures on European business – Construction“ (Kennzahlen zur europäischen Wirtschaft – Bauwesen), Eurostat-Website, Juni 2022.
[15] Eurostat, „Living conditions in Europe – housing“ (Lebensbedingungen in Europa – Wohnen), Eurostat-Website, Dezember 2024.
[16] Europäische Arbeitsbehörde, *Report on labour shortages and surpluses 2023* (Bericht über Arbeitskräftemangel und -überschüsse 2023), Mai 2024, S. 51.
[17] Eurostat, „Key figures on European business – Construction“ (Kennzahlen zur europäischen Wirtschaft – Bauwesen), Eurostat-Website, Juni 2022.
[18] SMEunited, „Construction“ SMEunited-Website.

seit 2008 erheblich eingeschränkt wurde und Banken in der gesamten EU eine rückläufige Kreditnachfrage melden, insbesondere im Immobiliensektor[19]; in der Erwägung, dass private Bauträger gut positioniert sind, um vielfältige Wohnungslösungen effizient und nachhaltig zu liefern, ohne dass ein umfassendes staatliches Eingreifen erforderlich ist;

N. in der Erwägung, dass sozialer und erschwinglicher Wohnraum von nationalen, regionalen und lokalen Gebietskörperschaften sowie von den Endnutzern des Wohnraums finanziert wird; in der Erwägung, dass 2024 etwa 7 % der Mittel aus der Aufbau- und Resilienzfazilität (ARF) der EU für Sozialwohnungen und andere soziale Infrastrukturen ausgegeben wurden; in der Erwägung, dass die Europäische Investitionsbank-Gruppe (EIB) im Juni 2025 ihren ersten Aktionsplan für erschwinglichen Wohnraum auf den Weg gebracht hat[20]; in der Erwägung, dass der Aktionsplan der EIB Finanzierungsinstrumente wie Fremdfinanzierung, vermittelte Darlehen, Eigenkapital und Beratungsdienste umfasst; in der Erwägung, dass die EIB betont, dass die größte Herausforderung der Wohnungskrise ein Mangel an Angebot ist, der sich auf den sozialen Zusammenhalt und die Wettbewerbsfähigkeit der EU auswirkt;

O. in der Erwägung, dass der Vorschlag der Kommission für die Halbzeitüberprüfung der Kohäsionspolitik die Möglichkeit vorsieht, die für erschwinglichen Wohnraum verfügbaren Mittel zu verdoppeln, sowie die Möglichkeit für die Mitgliedstaaten, einen Teil ihrer derzeitigen Finanzierungsprogramme freiwillig umzuverteilen; in der Erwägung, dass der Europäische Rechnungshof betont hat, dass dieser Vorschlag keinen Verweis auf eine Lückenanalyse enthält, in der festgestellt wird, wo ein Tätigwerden der EU am dringendsten erforderlich ist[21]; in der Erwägung, dass die Mittel der Kohäsionspolitik strategisch und im Wege effizienter und transparenter Verfahren eingesetzt werden sollten; in der Erwägung, dass die aktuelle Wohnungsnot nicht allein durch die Kohäsionspolitik entschärft werden kann, da die Investitionslücke bei erschwinglichem Wohnraum der für den EIB-Bericht 2024/2025[22] durchgeführten wirtschaftlichen Analyse zufolge schätzungsweise 270 Mrd. EUR pro Jahr beträgt; in der Erwägung, dass öffentliche Mittel durch die Mobilisierung privater Investitionen ergänzt werden sollten;

P. in der Erwägung, dass im Jahr 2023 junge Menschen in der gesamten EU ihr Elternhaus im Durchschnitt im Alter von 26,3 Jahren verlassen haben[23], und dass in einigen Mitgliedstaaten fast 70 % der jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis 34 Jahren keine

---

[19] Europäische Zentralbank, *The euro area bank lending survey – Fourth quarter of 2023* (Umfrage zum Kreditgeschäft der Banken im Euroraum – Viertes Quartal 2023), Website der Europäischen Zentralbank, Januar 2024.

[20] Koh, P. „Affordable housing in Europe needs creative ideas to bridge funding gap“ (Bezahlbarer Wohnraum in Europa erfordert kreative Ideen, um die Finanzierungslücke zu schließen), Website der Europäischen Investitionsbank-Gruppe, 3. Juli 2025.

[21] Europäischer Rechnungshof, Stellungnahme Nr. 02/2025, Mai 2025.

[22] Europäische Investitionsbank-Gruppe, *EIB Investment Report 2024/2025 – Innovation, integration and simplification in Europe* (EIB-Investitionsbericht 2024/2025 – Innovation, Integration und Vereinfachung in Europa), Europäische Investitionsbank, März 2025.

[23] Eurostat, „Age of leaving the parental home steady in 2023“ (Alter beim Verlassen des Elternhauses bleibt 2023 stabil), Eurostat-Website, 30. September 2024.

andere Wahl hatten, als weiterhin bei ihren Eltern zu leben[24]; in der Erwägung, dass diese Verzögerung beim Verlassen ihres Familienhauses jüngere Generationen daran hindert, ein unabhängiges Leben zu beginnen, und viele Bürgerinnen und Bürger dazu zwingt, wichtige Lebensentscheidungen wie die Gründung einer Familie aufzuschieben;

Q. in der Erwägung, dass es in Europa eine anhaltende Wohnraumkrise gibt, von der hauptsächlich Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen betroffen sind[25]; in der Erwägung, dass sich der Kaufkraftverlust in Haushalten mit niedrigem und mittlerem Einkommen negativ auf deren Möglichkeit auswirkt, erschwinglichen Wohnraum zu erwerben oder zu mieten; in der Erwägung, dass Immobilieninvestitionen das in der Charta der Grundrechte der Europäischen Union verankerte Recht auf Eigentum garantieren und Rentnern und Familien, die ihre hart verdienten Ersparnisse investiert haben, eine zusätzliche Einkommensquelle bieten;

R. in der Erwägung, dass erschwinglicher Wohnraum und Sozialwohnungen sowohl in der wissenschaftlichen Literatur als auch im Besitzstand der EU nicht einheitlich definiert sind und die Kriterien für ihre Bestimmung ausschließlich in den Zuständigkeitsbereich der einzelnen Mitgliedstaaten fallen; in der Erwägung, dass die neue Betonung des Wohnungsbaus auf EU-Ebene eine lebhafte politische Debatte über geeignete gesamteuropäische Definitionen angeregt hat, die Investitionen erleichtern könnten; in der Erwägung, dass nach Ansicht von UN-Habitat Wohnraum erschwinglich ist, wenn die monatlichen Nettoausgaben für Wohnraum 30 % des monatlichen Gesamteinkommens eines Haushalts nicht übersteigen[26]; in der Erwägung, dass dieser Ansatz mit den Definitionen und Kriterien vereinbar ist, die in den Mitgliedstaaten und den verschiedenen Organen und Einrichtungen der EU verwendet werden, die über eine Politik und einen Rechtsrahmen für erschwinglichen Wohnraum verfügen; in der Erwägung, dass das Parlament aktiv an dieser Debatte teilnimmt und bei Bedarf die grundlegenden Definitionen nach weiterer Interaktion mit anderen Organen und Einrichtungen der EU sowie den Mitgliedstaaten und anderen Interessenträgern anpassen kann;

S. in der Erwägung, dass mehr Daten über die Wohnsituation und den Wohnraumbedarf in den Mitgliedstaaten von wesentlicher Bedeutung sind; in der Erwägung, dass die Datenerhebung und die Vergleichbarkeit nach wie vor eine Herausforderung darstellen, da die Wohnungspolitik tief im lokalen und territorialen Kontext verwurzelt ist; in der Erwägung, dass der Kommission zufolge mehr Beweise für die Auswirkungen von Kurzzeitmieten auf die Preise auf dem Wohnungsmarkt erforderlich sind; in der Erwägung, dass die OECD betont hat, dass eine größere Flexibilität in den Beziehungen zwischen Vermietern und Mietern, auch im Bereich der Mietenkontrolle, Wohnungsinvestitionen fördern, das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage

[24] Eurostat, „Share of young adults aged 18-34 living with their parents by self-defined current economic status“ (Anteil der jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis 34 Jahren, die bei ihren Eltern leben, nach selbst definierter aktueller wirtschaftlicher Lage), Eurostat-Website, Juli 2025.
[25] Declós, C., „From market good to social right? Shifting approaches to housing in Europe“ (Vom Marktgut zum sozialen Recht? Wandelnde Ansätze zum Thema Wohnen in Europa), Barcelona Centre for International Affairs, 30. September 2021.
[26] UN-Habitat, „Capacity Development on SDGs Indicators“ Monitoring and Reporting – Indicator 11.1.1: Adequate housing and slum upgrading“ (Kapazitätsaufbau zu SDG-Indikatoren – Überwachung und Berichterstattung – Indikator 11.1.1: Angemessener Wohnraum und Slumsanierung), Website von UN-Habitat, April 2022.

verringern und Hindernisse für die Wohnmobilität abbauen kann[27];

Die Rolle der EU in der Wohnungspolitik

Die europäischen und nationalen Behörden

1. bringt seine Besorgnis über die Wohnungskrise in der EU zum Ausdruck, insbesondere in Bezug auf deren Auswirkungen auf junge Menschen sowie Familien mit niedrigem und mittlerem Einkommen; ist besorgt über die Herausforderungen, vor denen junge Menschen stehen, wenn sie ihre Familie verlassen und persönliche Entscheidungen treffen, die ihr Familienleben beeinflussen;

2. begrüßt die Aufgabe der Kommission, eine ehrgeizige neue Strategie für den Wohnungsbau und einen Plan für erschwinglichen Wohnraum zu entwickeln, sofern er dem Subsidiaritätsprinzip entspricht und auf Daten und Erkenntnissen beruht und den spezifischen Bedürfnissen der einzelnen Mitgliedstaaten, Regionen und lokalen Gebietskörperschaften Rechnung trägt; fordert die Kommission auf, den ersten EU-Wohnungsgipfel einzuberufen;

Die lokalen und regionalen Gebietskörperschaften

3. fordert die EU und ihre Mitgliedstaaten auf, die Schlüsselrolle der lokalen und regionalen Gebietskörperschaften bei der Ermittlung des Wohnraumbedarfs und der Gestaltung gezielter Maßnahmen für die lokale Bevölkerung zu achten und hervorzuheben; betont, dass die Förderung integrierter städtischer Strategien wichtig ist; fordert, dass sichergestellt wird, dass die lokalen Gebietskörperschaften direkten Zugang zu den EU-Wohnungsbaufonds haben und aufgrund ihrer Nähe zu den Gegebenheiten der lokalen Bedürfnisse in die Lage versetzt werden, diese zu verwalten;

4. fordert die Förderung der Vereinfachung und des verstärkten Kapazitätsaufbaus durch einen Multi-Level-Governance-Ansatz, einschließlich administrativer und digitaler Maßnahmen, um nachhaltige und erschwingliche Wohnprojekte zu entwickeln; fordert die Kommission auf, diesbezüglich bewährte Verfahren herauszugeben, die sich auf Gebiete konzentrieren, die bereits oder zunehmend entvölkert sind; fordert die Förderung von Konnektivitätsprojekten in ländlichen, grenzübergreifenden und Inselgebieten sowie Gebieten in äußerster Randlage, um das Aufenthaltsrecht sicherzustellen und die lokale Bevölkerung in die Lage zu versetzen, an ihrem Herkunftsort zu leben; fordert die Kommission auf, in diesem Zusammenhang einen spezifischen Wohnungsplan für ländliche Gebiete, Inselgebiete und Gebiete in äußerster Randlage sowie für die grenzüberschreitende Zusammenarbeit vorzulegen;

Erhöhung des Angebots

Verringerung des Regelungsaufwands und Förderung der Vereinfachung

[27] OECD, *Brick by Brick: Building Better Housing Policies* (Stein für Stein: Bessere Wohnungspolitik schaffen), OECD Publishing, Paris, 2021.

5. betont, dass die Hauptursache für die Wohnraumkrise das unzureichende Angebot an Wohnungen ist; fordert die Behörden auf, dringend Maßnahmen zur Steigerung des Wohnungsangebots zu ergreifen, indem der Regelungsaufwand entlang der gesamten Wertschöpfungskette verringert, Hindernisse und Bürokratie beseitigt und Engpässe in den lokalen, nationalen und EU-Rechtsvorschriften beseitigt werden, die die Wettbewerbsfähigkeit des Bau- und Renovierungssektors untergraben; fordert eine horizontale EU-Kontrolle des Regelungsaufwands; fordert in diesem Sinne eine gemeinsame Prüfung der EU-Rechtsvorschriften durch die Kommission und den Europäischen Rechnungshof, die das Wohnungsangebot behindern könnten; weist darauf hin, dass es Belege dafür gibt, dass Preiskontrollen und strenge Eingriffe unwirksam sind und die Lage oft verschlimmern;

6. fordert nachdrücklich, dass die Verfügbarkeit von Bauland, insbesondere in dicht besiedelten Gebieten, verbessert wird; fordert die zuständigen Behörden nachdrücklich auf, öffentliches Land zu mobilisieren und die Zoneneinteilung für den Bau von sozialem und erschwinglichem Wohnraum zu erleichtern; fordert die Mitgliedstaaten auf, integrierte Ansätze zu verfolgen, die ökologische und wirtschaftliche Ziele miteinander in Einklang bringen;

7. fordert die zuständigen Behörden auf, die Genehmigungsverfahren zu erleichtern, um sie erheblich schneller und einfacher zu gestalten, unter anderem durch Maßnahmen wie die Einführung des Grundsatzes des positiven verwaltungstechnischen Stillschweigens für die Erteilung von Baugenehmigungen für Neubau- und Renovierungsarbeiten, außer in Fällen, in denen es um Umwelt-, Kulturerbe- oder Geschichtsschutz geht; fordert die Kommission auf, eine Studie herauszugeben, in der die Ursachen der übermäßigen Zeit bewertet werden, die für die Einholung von Genehmigungen und die Durchführung von Genehmigungsverfahren erforderlich ist;

8. ist der Ansicht, dass die EU gleiche Wettbewerbsbedingungen wahren und die effiziente Nutzung öffentlicher Mittel sicherstellen sollte; fordert verstärkte Anstrengungen zur Bekämpfung der Energiearmut; fordert die Kommission und die Mitgliedstaaten auf, die Strategie der Kommission für die Renovierungswelle vollständig in die Wohnungspolitik zu integrieren und sicherzustellen, dass sich die Gebäuderenovierung nicht nur auf die Energieeffizienz, sondern auch auf die Erhöhung des Wohnungsangebots konzentriert;

9. fordert die Mitgliedstaaten auf, ein effizientes und anreizbasiertes Steuersystem für die Wohnungspolitik zu fördern; ist der Ansicht, dass sich die internationalen Standards der OECD in Bezug auf die Wohnungspolitik, wie Steuererleichterungen für die Verbraucher, Flexibilität in den Beziehungen zwischen Vermietern und Mietern und die Vermeidung von Mietkontrollen, als vorteilhaft erwiesen haben, indem sie Wohnungsinvestitionen gefördert und dazu beigetragen haben, den Druck auf die Wohnimmobilienpreise einzudämmen, wodurch das Angebot in Gebieten mit hoher Nachfrage stimuliert wurde;

Baustoffe

10. fordert die Kommission auf, einen Bericht über die EU-Rechtsvorschriften zu erstellen, die sich auf den Preis und die Lieferung von Baustoffen auswirken, um Faktoren zu

ermitteln, zu überprüfen und zu beseitigen, die zu Kostensteigerungen beitragen;

Produktivität und Innovation

11. fordert die zuständigen Behörden auf, in Innovationen im Wohnungssektor zu investieren, um nicht nur die Qualität des Wohnungsbestands in Bezug auf Energieeffizienz, Schall- und Wärmedämmung, strukturelle Solidität und Erschwinglichkeit zu verbessern, sondern auch die Produktivität und Effizienz im Bauprozess selbst durch schnellere, kostengünstigere und weniger arbeitsintensive Methoden, einschließlich der Industrialisierung und Digitalisierung von Bautechniken, zu fördern; fordert, dass mit EU- und nationalen Mitteln die Unterstützung für Innovationen im Bausektor gestärkt wird, insbesondere durch Kleinstunternehmen und KMU, die sich auf die Erforschung neuer Materialien konzentrieren;

Rechtssicherheit gewähren Grundrecht auf Privateigentum

12. weist darauf hin, dass EU-Bürgerinnen und -Bürger das Recht haben, rechtmäßig erworbenes Eigentum zu besitzen, zu nutzen, zu veräußern und zu erben; fordert koordinierte Maßnahmen auf EU-Ebene zur Verhinderung und Bekämpfung aller Formen der illegalen Wohnungsbesetzung als Schlüsselelement für die Gewährleistung von Rechtssicherheit, wirtschaftlicher Stabilität und Sicherheit; fordert die Einrichtung eines europäischen Registers der illegalen Besetzung, um die Zusammenarbeit, die Datenerhebung und den Informationsaustausch zwischen den Mitgliedstaaten zu unterstützen und Muster der kriminellen Besetzung zu ermitteln; hält es für wesentlich, das Recht auf Eigentum zu wahren und die illegale Besetzung zu bekämpfen, indem wirksame und rasche rechtliche Mechanismen für die Rückforderung von Eigentum sichergestellt werden;

Bewältigung des spezifischen Arbeitskräftebedarfs: Gewinnung von Talenten und Innovation

13. ist besorgt über das Arbeitskräftegefälle und die mangelnde Wettbewerbsfähigkeit im Bau- und Renovierungssektor sowie den Fachkräftemangel; fordert Bauunternehmen auf, mehr in die berufliche Aus- und Weiterbildung junger Menschen sowie in lebenslanges Lernen zu investieren, um ihre Mitarbeitenden weiterzubilden und umzuschulen;

14. fordert die Mitgliedstaaten und die Kommission nachdrücklich auf, die bestehenden Instrumente zur Abstimmung der Kompetenzen im Bausektor im Einklang mit dem Qualifikationsausweis für die Bauwirtschaft innerhalb des Europäischen Zentrums für die Förderung der Berufsbildung (Cedefop) wirksam zu nutzen, um Regionen mit starkem Arbeitskräftemangel zu helfen; begrüßt den Vorschlag der Kommission für ein einheitliches digitales Meldeportal zur Verringerung des Verwaltungsaufwands für die Entsendung von Arbeitskräften[28] und fordert dessen rasche Verhandlung und Umsetzung; fordert die Mitgliedstaaten nachdrücklich auf, das freiwillige gemeinsame elektronische Formular für Erklärungen zur Entsendung von Arbeitskräften zu nutzen;

[28] Europäische Kommission, „Neue digitale Plattform zur Meldung entsandter Arbeitskräfte“, Website der Europäischen Kommission, November 2024.

Kleine und mittlere Unternehmen

15. fordert die Mitgliedstaaten auf, Kleinstunternehmen, KMU und Selbstständige im Bau- und Wohnungssektor nachdrücklich zu unterstützen, und betont, dass die Beseitigung regulatorischer Hindernisse, die ihre Wettbewerbsfähigkeit, ihre Anziehung von Talenten und ihren Marktzugang behindern, wichtig ist; erkennt die Arbeit und die Anstrengungen der Selbstständigen als Kernarbeitskräfte in diesen Sektoren an und fordert besonderen Schutz für sie;

Angebot an öffentlichem Wohnraum

16. stellt fest, dass die Verfügbarkeit und Zuweisung von öffentlichem Wohnraum dazu beiträgt, das Wohnraumangebot für schutzbedürftige Gruppen zu erhöhen; fordert die Mitgliedstaaten auf, Projekte zur Sanierung öffentlicher Gebäude für den Wohnungsbau und gegebenenfalls zur Umwandlung nicht genutzter öffentlicher Gebäudebestände in Sozialwohnungen in Erwägung zu ziehen; betont, dass die Bereitstellung von Lösungen für den öffentlichen Wohnungsbau für Zielgruppen wie junge Menschen, Studierende oder systemrelevantes Personal wichtig ist;

Finanzierung sichern und Investitionen erleichtern

Private Investitionen

17. fordert nachdrücklich die Mobilisierung privater Investitionen, da der öffentliche Sektor allein den derzeitigen Mangel an Liquidität auf dem Markt nicht beheben kann; fordert die Mitgliedstaaten und die EU-Organe auf, die Voraussetzungen zu schaffen, um private Investitionen für den Bau von Wohnraum für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen anzuziehen; fordert die Vollendung der Spar- und Investitionsunion, um die Verfügbarkeit von privatem Kapital über Grenzen hinweg zu verbessern; nimmt die von der Kommission am 17. Juni 2025 vorgelegte Überprüfung des EU-Verbriefungsrahmens unter gebührender Berücksichtigung der Wahrung der Finanzstabilität zur Kenntnis, um Anreize für private Investitionen zu schaffen;

Öffentlich-private Zusammenarbeit

18. fordert stärkere Mechanismen für die Zusammenarbeit zwischen dem öffentlichen und dem privaten Sektor, um das Fachwissen des privaten Sektors zu nutzen und Anreize für Unternehmen zu bieten, die an Projekten für erschwinglichen Wohnraum beteiligt sind, einschließlich Investitionen in die Infrastrukturentwicklung in ländlichen und entvölkerten Gebieten; fordert die Kommission auf, dafür zu sorgen, dass mit der Strategie der Renovierungswelle echte Investitionsmöglichkeiten für den Privatsektor geschaffen und öffentlich-private Partnerschaften bei groß angelegten Stadterneuerungsprojekten erleichtert werden;

Öffentliche Mittel

19. plädiert für einen strategischen und effizienten Einsatz von Investitionen im Wohnungssektor durch den Einsatz bestehender EU-Fonds wie des Kohäsionsfonds oder von NextGenerationEU und die Rolle der EIB, wo dies möglich ist, um sicherzustellen, dass die Politik der Mitgliedstaaten eingehalten wird und

Inflationsdruck verhindert wird; fordert die Kommission und die Mitgliedstaaten auf, effiziente, transparente, inklusive und faire Zuweisungsmechanismen für Empfänger von EU-Mitteln und Finanzinstrumenten einzuführen, um die wirtschaftliche Entwicklung der Gebiete sicherzustellen;

20. ist der Ansicht, dass eine modernisierte Kohäsionspolitik nicht nur das Wachstum ankurbeln, die Konvergenz zwischen den Regionen fördern und eine Fragmentierung innerhalb des Binnenmarkts verhindern sollte, sondern auch die Herausforderungen der Stadtentwicklung und des Wohnungsbaus angehen sollte; fordert eine stärkere finanzielle Unterstützung lokaler Einrichtungen für die Entwicklung erschwinglichen öffentlichen Wohnraums und fordert die Mitgliedstaaten auf, dafür zu sorgen, dass die EU-Mittel auf allen nationalen, regionalen und lokalen Regierungs- und Verwaltungsebenen effizient und transparent eingesetzt werden; fordert, dass bei EU-Investitionen die Barrierefreiheitsmaßnahmen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen eingehalten werden, ohne den Wohnungsbau und die Renovierung unverhältnismäßig und unnötig zu belasten;

21. unterstützt die Rolle der EIB bei der Mobilisierung öffentlicher und privater Finanzmittel für die Schaffung erschwinglichen Wohnraums; unterstützt den Aktionsplan der EIB-Gruppe für erschwinglichen Wohnraum und ihre Absicht, mit der Kommission zusammenzuarbeiten, um die gemeinsamen Herausforderungen bei der Ermöglichung des Zugangs zu Finanzmitteln für erschwinglichen Wohnraum anzugehen, einschließlich der Förderung von Investitionen in innovatives Bauen, um Kosten und Bauzeit zu senken; unterstützt die Einrichtung einer gesamteuropäischen Investitionsplattform zusammen mit nationalen Förderbanken und -instituten, die darauf abzielt, die Mittel für den Wohnungssektor aufzustocken und die Mitgliedstaaten bei Bedarf dabei zu unterstützen, günstige politische Rahmenbedingungen zu entwickeln, wobei die Rolle der EIB als Investitionsbank erhalten und ihr Triple-A-Status gewahrt bleibt; begrüßt die Arten von Projekten, die finanziert werden, wie bezahlbarer Wohnraum für Schlüsselberufe, Studentenwohnheime und Wohnheime für ältere Menschen; unterstützt die Einrichtung der Initiative „Mehr Wohnraum. Besserer Wohnraum“ als Baustein für die gesamteuropäische Investitionsplattform;

Unterstützung der Wohnungsnachfrage

Junge Menschen

22. betont, dass jüngeren und künftigen Generationen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden muss, insbesondere in Gebieten mit geringer wirtschaftlicher Unabhängigkeit und in denen junge Menschen länger brauchen, um ihre Familie zu verlassen; fordert die Mitgliedstaaten und die lokalen Behörden auf, Maßnahmen zu fördern, die jungen Menschen den Zugang zu Wohnungsbaukrediten ermöglichen, einschließlich Anreizen wie ermäßigten Transaktionsraten für junge Käufer und Erstkäufer; fordert Befreiungen von der Transaktionssteuer für Erstkäufer, die das Grundstück für einen bestimmten Zeitraum bewohnen; unterstützt die Bereitstellung zinsgünstiger Darlehen für Erstkäufer; fordert nachdrücklich die Einführung von Garantien, die bis zu 100 % der Investitionen abdecken, um jungen Erstkäufern den Zugang zu Krediten zu erleichtern, ohne die finanzielle Stabilität der Haushalte zu gefährden oder den Marktpreis zu erhöhen;

23. fordert die Kommission und die Mitgliedstaaten auf, einen besseren Zugang zu Mietwohnungslösungen wie Wohnraum für Studierende zu fördern, insbesondere um die nationale Mobilität von Studierenden, die in eine andere Stadt umziehen, sowie für Erasmus+-Erfahrungen, akademischen Austausch und Praktika zu unterstützen;

Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen

24. fordert die Mitgliedstaaten auf, maßgeschneiderte Programme zu prüfen, einschließlich der Bereitstellung erschwinglichen Wohnraums, um die Schwierigkeiten beim Zugang zu Wohnraum für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen anzugehen, wobei strategischen und systemrelevanten Arbeitskräften wie Ärzten und Pflegekräften, Lehrern und Sicherheitsbeamten besondere Aufmerksamkeit zu widmen ist;

25. begrüßt die am 5. Juni 2025 eingeleitete Konsultation der Kommission zur Überarbeitung der Vorschriften über staatliche Beihilfen für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zusammen mit einer Bewertung der möglichen Folgen einer Ausweitung ihres Anwendungsbereichs; betont, dass eine länderspezifische Ex-ante-Folgenabschätzung aller vorgeschlagenen Änderungen der Vorschriften über Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse wichtig ist;

Familien

26. ist der Ansicht, dass ein europäischer Aktionsplan zur Unterstützung von Familien gefördert werden muss, wobei Großfamilien, Einelternfamilien und Familien in prekären Situationen besondere Aufmerksamkeit zu widmen ist; erkennt das Bestehen einer Generationslücke im Wohnungswesen an, da ein verzögerter Zugang zu Wohnraum einer der Faktoren sein könnte, die die Familienbildung untergraben und die demografischen Herausforderungen Europas verschärfen;

Obdachlosigkeit

27. betont die Existenz der Europäischen Plattform zur Bekämpfung der Obdachlosigkeit und fordert eine Stärkung ihrer Arbeit; fordert die Mitgliedstaaten auf, weitere Maßnahmen zu ergreifen, um sicherzustellen, dass Obdachlose Zugang zu Sozialwohnungen haben, und weist darauf hin, dass Maßnahmen gegen Obdachlosigkeit Teil der Sozialpolitik als Zuständigkeit der Mitgliedstaaten sind; fordert die beschleunigte Umsetzung der Europäischen Garantie für Kinder, um Obdachlosigkeit von Kindern zu verhindern und zu bekämpfen;

Datenaustausch und -analyse

28. fordert die Nutzung von Eurostat zur Erhebung, zur Analyse und zum Austausch von Wohnungsdaten über eine neu geschaffene spezielle digitale EU-Plattform für Echtzeit-Wohnungsdaten, um die Interoperabilität bestehender Datenquellen sicherzustellen und Doppelarbeit zu vermeiden; fordert die Kommission auf, einen jährlichen europäischen Wohnungsbericht auszuarbeiten, der einen systematischen und vergleichenden Überblick über die Wohnungsentwicklung in der gesamten EU bietet; fordert ergänzende regelmäßige Berichte über die Zuweisung und Verwendung

von EU-Wohnungsfonds, um Transparenz, Rechenschaftspflicht und Effizienz bei der Bewältigung der Herausforderungen im Wohnungsbau sicherzustellen;

29. fordert die Kommission auf, nach der vollständigen Umsetzung der Verordnung (EU) 2024/1018 über Kurzzeitmieten eine daten- und evidenzbasierte Folgenabschätzung der Auswirkungen von Kurzzeitmieten auf die Immobilienpreise sowohl auf den Makro- als auch auf den Mikroimmobilienmärkten sowie der Verfügbarkeit des bestehenden Wohnungsbestands durchzuführen; erkennt die Schwierigkeiten im Zusammenhang mit der Systeminteroperabilität sowie die Herausforderungen an, mit denen Kleinstunternehmen und KMU bei der Erfüllung der Verpflichtungen aus dieser Verordnung konfrontiert sind; begrüßt, dass Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen im September 2025 eine rechtliche Initiative zur kurzfristigen Vermietung angekündigt hat[29], um die verbleibenden Probleme anzugehen; fordert einen ausgewogenen Ansatz, bei dem Eigentumsverhältnisse und nachhaltiger Tourismus mit der Notwendigkeit in Einklang gebracht werden, die Verfügbarkeit von Wohnraum und die Lebensfähigkeit in historischen Stadtkernen zu erhalten;

°

° °

30. beauftragt seine Präsidentin, diese Entschließung dem Rat, der Kommission, dem Europäischen Rat, den Regierungen und Parlamenten der Mitgliedstaaten, dem Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss, dem Europäischen Ausschuss der Regionen und den Leitern der regionalen Gebietskörperschaften der EU zu übermitteln.

[29] Europäische Kommission, „Rede von Präsidentin von der Leyen zur Lage der Union 2025“, Website der Europäischen Kommission, 10. September 2025.

BEGRÜNDUNG

Der Zugang zu Wohnraum in der Union ist zu einer entscheidenden Herausforderung unserer Zeit und zu einem der Hauptanliegen unserer Bürgerinnen und Bürger geworden. In den letzten acht Jahren sind die Wohnimmobilienpreise in der Union um durchschnittlich 48 % gestiegen, während die Mieten um 18 % gestiegen sind, was häufig bis zu 40 % des monatlichen Einkommens eines Haushalts entspricht[1]. Wenn Wohnraum unerschwinglich wird, wirkt er sich unverhältnismäßig stark auf junge Menschen aus und untergräbt die Stabilität der Familien. Aus diesem Grund können die Leitlinien und die Unterstützung durch die europäischen Institutionen einen Mehrwert bei der Bewältigung dieses Notfalls bieten, weshalb dieser Bericht besonders wichtig ist.

Während die Wohnungspolitik nach dem Subsidiaritätsprinzip weiterhin in die nationale, regionale und lokale Zuständigkeit fällt, zeichnet sich in den Mitgliedstaaten ein Muster gemeinsamer Ursachen ab, das teilweise in den EU-Rechtsvorschriften verankert ist. Dies erfordert einen Multi-Level-Governance-Ansatz auf der Grundlage einer maßgeschneiderten Wohnungspolitik, bei dem anerkannt wird, dass eine Einheitslösung in diesem Zusammenhang keinen Platz hat, sondern die Besonderheiten jedes EU-Wohnungsmarktes berücksichtigt werden müssen. Die Union kann und sollte die Mitgliedstaaten bei der Verwaltung der Wohnungspolitik nicht ersetzen. Sie muss jedoch als Katalysator wirken, indem sie Hindernisse beseitigt, Investitionen freisetzt und günstige Bedingungen schafft, damit alle Bürgerinnen und Bürger, Familien und künftigen Generationen Zugang zu einem Ort haben, den sie ihr Zuhause nennen können.

Hauptursache für den Anstieg der Wohnimmobilienpreise ist das anhaltende Ungleichgewicht zwischen der Nachfrage nach und dem Angebot von Wohnimmobilien, wobei die Nachfrage nach wie vor auf einem historisch hohen Niveau liegt, während der Wohnimmobilienbestand nach wie vor starr ist und nicht auf Marktsignale reagiert. Daher ist es von größter Bedeutung, die Wohnungsnot wirksam anzugehen und angemessene Anreize für die Marktkräfte zu schaffen. Es gibt Hinweise darauf, dass Preiskontrollen und strenge Marktinterventionen unwirksam sind, da sie Unsicherheit schaffen, Investitionen hemmen und diejenigen abschrecken, die auf allen Governance-Ebenen effektiv arbeiten könnten, um zur Ausweitung des Angebots beizutragen. In ähnlicher Weise sind Hausbesetzungen, einschließlich leerstehender Immobilien und solcher, die vom Eigentümer oder einer Person mit einem gesetzlichen Recht genutzt werden, und das Phänomen der Nichtzahlung der Miete durch Mieter, die ihre Verpflichtungen verletzen, ein Angriff auf das Privateigentum, unsere Grundwerte und Rechte, da es den Eigentümern unmöglich ist, ihr Haus zurückzugewinnen, was wiederum zu Rechtsunsicherheit und zu einem Rückgang des Angebots führt.

Diese Wohnraumkrise muss durch einen zweistufigen, sequenziellen Ansatz angegangen werden, um sicherzustellen, dass jede Phase effektiv auf der vorherigen aufbaut. Erstens muss das Wohnungsangebot erheblich gesteigert werden, um das strukturelle Ungleichgewicht auf dem Markt zu verringern; andernfalls besteht die Gefahr, dass der anhaltende Nachfragedruck die Preise weiter in die Höhe treibt und die Erschwinglichkeit zusätzlich einschränkt. Zweitens muss die Wohnungsnachfrage unterstützt werden, um sicherzustellen, dass die

[1] https://www.europarl.europa.eu/topics/de/article/20241014STO24542/steigende-wohnkosten-in-der-eu

Bedürftigsten, insbesondere junge Menschen und Familien mit niedrigem und mittlerem Einkommen, Zugang zu erschwinglichem Wohnraum haben, indem finanzielle Unterstützungsmechanismen bereitgestellt werden, die den Markt nicht verzerren und gleiche Wettbewerbsbedingungen wahren.

Verbesserung des Angebots an Wohnraum

Die Union steht vor einem kritischen Mangel an Wohneinheiten, verbunden mit der dringenden Notwendigkeit, ihren bestehenden Wohnungsbestand zu modernisieren und zu verbessern. Der Wohnungsbau ging 2024 um 5,7 % zurück, nachdem er 2023 um 2,6 % zurückgegangen war[2]. Dies stellt eine erhebliche Herausforderung für die Wettbewerbsfähigkeit des Sektors dar und unterstreicht, dass die Wiederherstellung seiner Kapazitäten besonders wichtig ist, um wirksam auf die Marktnachfrage reagieren zu können. Um dieser Situation zu begegnen, ist es von entscheidender Bedeutung, sowohl das Tempo als auch das Ausmaß der Neubau- und Renovierungsbemühungen zu beschleunigen. Um dies wirksam zu tun, zielt dieser Bericht darauf ab, konkrete Lösungen zur Bekämpfung der Ursachen des derzeitigen Rückgangs vorzuschlagen.

Mehrere Faktoren tragen dazu bei, die in den letzten Jahrzehnten beobachteten unzureichenden Bauvorhaben und Unterinvestitionen zu erklären. Dazu gehören die begrenzte Verfügbarkeit von Grundstücken für die Entwicklung, langwierige Verfahren für die Erteilung von Baugenehmigungen, Rechtsunsicherheit, die Auswirkungen der EU-Rechtsvorschriften in Bereichen wie der Einhaltung der Energievorschriften, eine übermäßige Steuerbelastung des Wohnungsbaus und steigende Materialpreise, die weiter zu höheren Baukosten beigetragen haben. Um Anreize für den Wohnungsbau zu schaffen, sind die oben genannten Faktoren sowie die Sicherung des Eigentums an Immobilien, die deutliche Steigerung von Produktivität und Innovation, die Gewinnung und Bindung qualifizierter Arbeitskräfte und die verstärkte Unterstützung kleiner und mittlerer Unternehmen (KMU) in diesem Sektor zentrale Handlungsfelder.

Daher muss die Union den Verwaltungsaufwand im Binnenmarkt verringern, die Genehmigungsverfahren straffen und unnötigen Verwaltungsaufwand abbauen. Eine umfassende Prüfung des Rechtsrahmens für das Bauwesen ist erforderlich, um die rechtlichen Hemmnisse zu ermitteln und zu beseitigen, die den Sektor behindern. Darüber hinaus muss der Schutz von Eigentumsrechten zu einem Eckpfeiler der europäischen Wohnungsdebatte als Grundwert der Europäischen Union werden, da die Gewährleistung von Rechtssicherheit und Schutz für Familien und Einzelpersonen nicht nur eine Frage der Gerechtigkeit, sondern auch eine Voraussetzung für Marktstabilität und Anlegervertrauen ist. Darüber hinaus sind die Selbstständigen in der EU hauptsächlich im Baugewerbe tätig, auf das 17 % der Gesamtzahl entfallen[3], und Kleinstunternehmen sowie kleine und mittlere Unternehmen, die bis zu 95 % der Bau-, Architektur- und Tiefbauunternehmen ausmachen[4], sind die wichtigsten Arbeitskräfte in diesem Sektor und von entscheidender Bedeutung für die Wettbewerbsfähigkeit des Sektors. Daher dürfen sie nicht vernachlässigt werden und bedürfen eines besonderen Schutzes.

[2] https://build-up.ec.europa.eu/en/resources-and-tools/publications/eu-construction-faces-decline-and-challenges
[3] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Self-employment_statistics
[4] https://single-market-economy.ec.europa.eu/sectors/construction_en

Finanzierung sichern und Investitionen erleichtern

Die Mobilisierung privater Investitionen ist von entscheidender Bedeutung, da der öffentliche Sektor allein die Liquiditätsengpässe auf dem Markt, einschließlich des Baus von Sozialwohnungen, nicht beheben kann. Um dies zu ermöglichen, müssen die Mitgliedstaaten und die EU-Organe Bedingungen schaffen, die privates Kapital anziehen, beispielsweise durch die Stärkung der Finanzarchitektur der EU durch Initiativen wie die Vollendung der Spar- und Investitionsunion oder den Einsatz von Verbriefungen, die die grenzüberschreitenden privaten Kapitalströme in Richtung Wohnungsbauinvestitionen verbessern würden.

Darüber hinaus sollten europäische Mittel effizienter eingesetzt werden, um die Verdrängung von privatem Kapital zur Finanzierung von Wohnungsbauinvestitionen durch öffentliche oder private Wohnungsunternehmen, Gemeinden, Regionen und öffentlich-private Partnerschaften (ÖPP) zu fördern und gleichzeitig groß angelegte Stadterneuerungsprojekte zu erleichtern, die städtische Gebiete beleben und den Wohnungsbestand erweitern können, wobei die Europäische Investitionsbank durch ihre Finanzierungs- und Beratungstätigkeiten eine unterstützende Rolle spielt. Um die verfügbaren öffentlichen Mittel optimal zu nutzen, ist es von entscheidender Bedeutung, effiziente, transparente, inklusive und gerechte Zuweisungsmechanismen für die Empfänger von EU-Mitteln zu gewährleisten und sicherzustellen, dass die Mittel dort eingesetzt werden, wo sie am dringendsten benötigt werden und die größte Wirkung entfalten können. Auch wenn öffentliche Investitionen nach wie vor ein entscheidender Bestandteil der Gesamtlösung sind, werden sie niemals ausreichen, und es ist notwendig, privates Kapital anzuziehen.

Unterstützung der Wohnungsnachfrage

Die Bevölkerung in städtischen Zentren wächst und konzentriert sich zunehmend auf große und mittlere Städte, während ländliche Gebiete weiterhin mit Entvölkerung konfrontiert sind. Gleichzeitig entwickeln sich die Bedürfnisse weiter, da die Familien kleiner werden[5], die Bevölkerung altert[6] und der Migrationsdruck den demografischen Wandel verstärkt[7]. In diesem Zusammenhang ist es von entscheidender Bedeutung, junge Menschen, die ein unabhängiges Leben beginnen wollen, zu unterstützen, unter anderem durch gezielte Wohnungsbauprogramme und Hypothekenunterstützungsmechanismen wie Garantien für junge Erstkäufer.

Darüber hinaus sind wichtige Arbeitskräfte wie Ärzte, Lehrer, Beherbergungspersonal oder Sicherheitsbeamte zunehmend nicht in der Lage, sich eine Unterkunft in den Gebieten zu leisten, in denen ihre Anwesenheit am dringendsten benötigt wird. Um dem entgegenzuwirken, müssen wir Familien unterstützen, indem wir maßgeschneiderte wohnungspolitische Maßnahmen, einschließlich steuerlicher Anreize, prüfen. Viele Menschen können es sich trotz der Teilnahme am Arbeitsmarkt nicht leisten, ihr Elternhaus zu verlassen oder unabhängig zu leben, was nicht immer eine Frage der persönlichen Wahl ist.

Schlussbemerkungen

[5] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Young_people_-_family_and_society
[6] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Population_structure_and_ageing
[7] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Migration_to_and_from_the_EU

Schließlich ist eine bessere Evidenz der Schlüssel zum Verständnis des Zusammenhangs zwischen Zugang zu Wohnraum, wirtschaftlicher Produktivität und Wettbewerbsfähigkeit, weshalb die Erhebung und Nutzung vergleichbarer Daten und robuster Indikatoren auf europäischer Ebene verbessert werden muss. Ohne zuverlässige und granulare Daten wird eine solide Politikgestaltung unerreichbar bleiben. Für komplexe Herausforderungen sind gezielte Lösungen erforderlich, die evidenzbasiert sein und die lokalen und regionalen Kompetenzen achten sollten, die auf dem Subsidiaritätsprinzip und dem Bottom-up-Ansatz beruhen.

Der Wohnungsbau ist in ganz Europa kein zweitrangiges Thema, sondern das Fundament, auf dem Stabilität, Familie und die Zukunft unserer Bürgerinnen und Bürger aufgebaut sind. Die Wohnungskrise zu bewältigen bedeutet, jungen Generationen und Familien das Vertrauen zu geben, ihre Zukunft aufzubauen. Die Bürgerinnen und Bürger erwarten zu Recht Lösungen. Es liegt in unserer Verantwortung, uns dieser Herausforderung zu stellen, ideologische Dogmen beiseite zu legen und zusammenzuarbeiten, um das Leben der Menschen spürbar zu verbessern. Andernfalls bedrohen wir unsere Werte, demokratische Gesellschaften und die Wettbewerbsfähigkeit unseres Kontinents.

Alle Europäerinnen und Europäer sollten Zugang zu einem Ort haben, den sie ihr Zuhause nennen können, da dies der erste Schritt in Richtung einer Zukunft der Träume, der Gerechtigkeit und vor allem der Freiheit ist. Die Zukunft Europas, einschließlich seiner Wirtschaft, seines Wohlergehens und seiner Wettbewerbsfähigkeit, hängt davon ab, dass die richtigen Bedingungen dafür geschaffen werden.