



Europäischer Wirtschafts-
und Sozialausschuss

STELLUNGNAHME

Europäischer Wirtschafts- und Sozialausschuss

Europäischer Plan für erschwinglichen Wohnraum – Beitrag der Zivilgesellschaft

Europäischer Plan für erschwinglichen Wohnraum – Beitrag der Zivilgesellschaft
(Sondierungsstellungnahme auf Ersuchen des dänischen EU-Ratsvorsitzes)

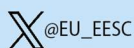
TEN/848

Berichterstatter: **John COMER**

Ko-Berichterstatter: **Thomas KATTNIG**

www.eesc.europa.eu

DE



@EU_EESC



@EuropeanEconomicAndSocialCommittee



@european-economic-social-committee



@eu_civilsociety



@EESC

Berater	Frank ALLEN (für den Berichtstatter) Marisa HERZOG-PERCHTOLD (für den Ko-Berichtstatter)
Befassung	Ersuchen des dänischen Ratsvorsitzes 7/2/2025
Rechtsgrundlage	Artikel 304 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union
Zuständiges Arbeitsorgan	Fachgruppe Verkehr, Energie, Infrastrukturen, Informationsgesellschaft
Annahme im Arbeitsorgan	4/9/2025
Verabschiedung im Plenum	18/9/2025
Plenartagung Nr.	599
Ergebnis der Abstimmung (Ja-Stimmen/Nein-Stimmen/Enthaltungen)	111/4/10

1. **Schlussfolgerungen und Empfehlungen**

- 1.1 Der Europäische Wirtschafts- und Sozialausschuss (EWSA) begrüßt die Ankündigung des ersten Europäischen Plans für erschwinglichen Wohnraum und die Ernennung eines für Wohnungswesen zuständigen Kommissionsmitglieds. Das Kommissionsmitglied sollte den Plan so bald wie möglich ausarbeiten und veröffentlichen, um rasch Fortschritte bei der Bewältigung der Wohnungskrise zu erreichen. Für den Erfolg dieser neuen Initiative ist es auch unerlässlich, dass die erstmalig eingesetzte Taskforce für Wohnungswesen, die den Europäischen Plan für erschwinglichen Wohnraum und damit verbundene politische Initiativen entwickeln und umsetzen soll, einen weit gefassten Aufgabenbereich und eine wichtige Rolle erhält.
- 1.2 Der EWSA fordert die Kommission auf, einen Aktionsplan zur Durchsetzung des Grundrechts auf Wohnraum auszuarbeiten, und betont, dass dieses Recht formell im EU-Primärrecht verankert werden muss.
- 1.3 Der EWSA betont, dass ein koordinierter EU-Ansatz dringend benötigt wird, um den Mangel an erschwinglichem und nachhaltigem Wohnraum unter Wahrung der Subsidiarität anzugehen, zumal die Wohnungspolitik in erster Linie in die Zuständigkeit der Mitgliedstaaten fällt.
- 1.4 Die Vorschriften über staatliche Beihilfen müssen reformiert werden, um einen breiteren Zugang zu Sozialwohnungen zu ermöglichen. Die derzeitige Definition von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) schließt wichtige Gruppen aus und schränkt die Fähigkeit der Mitgliedstaaten ein, auf die steigende Nachfrage zu reagieren.
- 1.5 Der EWSA fordert die Europäische Kommission nachdrücklich auf, mit den Mitgliedstaaten koordinierte Maßnahmen zu ergreifen, um die kurzfristige Vermietung zu regulieren. Ein transparenter Datenaustausch, territorial ausgerichtete Maßnahmen und eine strenge Aufsicht über spekulative Investitionen und Steuerhinterziehung sind von entscheidender Bedeutung, um das Recht auf Wohnraum zu wahren und den Zugang zu bezahlbaren Wohnungen für alle zu gewährleisten.
- 1.6 Der EWSA empfiehlt allen Mitgliedstaaten, „Housing First“-Programme einzuführen, um die Obdachlosigkeit zu bekämpfen und die soziale Ungleichheit und Deprivation zu verringern.
- 1.7 Der EWSA empfiehlt einen EU-Aktionsplan für Wohnraum, um in Bezug auf die politischen Maßnahmen zur Bewältigung der Wohnungskrise Kohärenz zu schaffen. Der Schwerpunkt des Aktionsplans sollte auf einem neuen europäischen Deal für erschwinglichen und nachhaltigen Wohnraum liegen; öffentliche, gemeinnützige und begrenzt gewinnorientierte Anbieter sollten Zugang zu langfristiger Förderung durch die vorgeschlagene europaweite Investitionsplattform der Europäischen Investitionsbank (EIB) haben.
- 1.8 Öffentliche Stellen müssen gemeinnützige und begrenzt gewinnorientierte Wohnungsanbieter unterstützen, indem sie den Zugang zu bezahlbaren Grundstücken und zu Finanzmitteln verbessern, steuerliche Anreize bieten und effizientere und zügigere Flächennutzungs- und Baugenehmigungsverfahren gewährleisten. Um erschwinglichen Wohnraum bereitzustellen, der der gesamten Bevölkerung zugutekommt, müssen alle Akteure mit ins Boot geholt werden. Der

EWSA fordert die Mobilisierung sowohl privater als auch öffentlicher Investitionen, einen besseren Zugang zu Hypothekarkrediten für Haushalte und junge Menschen, ein gestrafftes Rechts- und Verwaltungsumfeld für Bauunternehmen sowie eine stärkere Unterstützung von Forschung und Innovation. Ferner sind alle einschlägigen Akteure aufgefordert, an der Steigerung der Attraktivität der Bauindustrie mitzuwirken.

- 1.9 Der EWSA empfiehlt öffentliche Investitionen in barrierefreien, sozialen und erschwinglichen Wohnraum, die von der Schuldenberechnung im Rahmen des Stabilitäts- und Wachstumspakts ausgenommen werden sollten.
- 1.10 Der EWSA ist der Auffassung, dass die Digitalisierung im Wohnungssektor erheblich ausgeweitet werden muss. Die Kohäsionspolitik sollte als Hauptrahmen für die Koordinierung ergänzender Instrumente dienen, indem öffentliche und private Mittel für Lösungen für erschwinglichen Wohnraum mobilisiert werden. Hierbei sollte die EIB eine zentrale Rolle bei der Entwicklung von Finanzierungsinstrumenten spielen, die auf die unterschiedlichen regionalen Bedürfnisse zugeschnitten sind. Eine stärkere Mobilisierung privater Investitionen ist notwendig.
- 1.11 Der EWSA spricht sich auch für Wohnungsanleihen als Anlageinstrument aus, mit denen Privatpersonen und EU-Banken investieren und Kapital für Wohnungsbauinvestitionen bereitstellen könnten.
- 1.12 Jeder Mitgliedstaat muss seinen nationalen Planungsrahmen rasch überarbeiten und fertigstellen. Hindernisse, die zu einer übermäßigen Verzögerung bei der Erteilung von Baugenehmigungen führen, müssen umgehend überwunden werden.
- 1.13 Der Aspekt „Behinderung“ sollte in den Wohnungsbauprogrammen durchgängig berücksichtigt werden, um die Barrierefreiheit sowie Erschwinglichkeit und Nachhaltigkeit zu gewährleisten. Wohnungsindikatoren sollten auch in die nationalen Reformprogramme und die Stabilitäts-/Konvergenzprogramme aufgenommen werden.
- 1.14 Die Mitgliedstaaten müssen die Energiearmut bekämpfen und in erneuerbare Energien investieren, um Kosten und Emissionen zu senken. Neue Gebäude sollten mit Systemen für erneuerbare Energieträger ausgestattet werden, um die langfristige Erschwinglichkeit und Nachhaltigkeit zu gewährleisten.
- 1.15 Die Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland muss mit Umsicht erfolgen und Bodenspekulation sowie das Horten von Land müssen eingeschränkt werden. Die Renovierung bestehender Gebäude und die Bebauung von ehemals industriell genutzten Flächen und Brachflächen müssen Vorrang haben.

2. **Einleitung**

- 2.1 Der dänische EU-Ratsvorsitz hat den EWSA um eine Sondierungsstellungnahme zu dem von der Europäischen Kommission angekündigten Europäischen Plan für erschwinglichen Wohnraum ersucht. Dabei sollen die relevanten Überschneidungen und Synergien zwischen der

Wohnungspolitik und der Politik der sozialen Eingliederung berücksichtigt werden, einschließlich der Frage, wie die EU und ihre Mitgliedstaaten besseren sozialen und erschwinglichen Wohnraum sichern können, der sowohl inklusiv als auch nachhaltig ist.

- 2.2 2023 lebten in den städtischen Gebieten der EU 10,6 % der Menschen in Haushalten, deren Wohnkosten mehr als 40 % des jeweils verfügbaren Einkommens ausmachten. In ländlichen Gebieten waren es 7 %.¹ Diese Kostenüberbelastung nimmt zu und zeigt einen Trend, der sozial und wirtschaftlich untragbar ist.
- 2.3 Der EWSA hat unlängst eine Reihe von Stellungnahmen zur Wohnungsnot in der EU verabschiedet, u. a. „Sozialer Wohnungsbau in der EU – menschenwürdiger, nachhaltiger und erschwinglicher Wohnraum“ (TEN/841).
- 2.4 Die COVID-19-Pandemie und der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine haben neben anderen Faktoren zu erheblichen Problemen auf dem Wohnungsmarkt geführt. Höhere Baukosten, Unterbrechungen der Lieferkette und eine restriktive Kreditvergabe seitens der Banken haben die Krise noch verschärft. Der allgemeine Rückgang des Wohnungsbaus in der gesamten EU² trägt ebenfalls dazu bei, dass es an bezahlbarem Wohnraum mangelt. Dieser Mangel wirkt sich negativ auf die Gesundheit aus, verschärft Ungleichheiten und führt dazu, dass junge Menschen die Familiengründung hinauszögern, was sich auf die Geburtenrate in der EU auswirkt.
- 2.5 Die Wohnkosten sind deutlich schneller gestiegen als die Löhne und Gehälter. Durch diese wachsende Kluft zwischen Einkommen und Wohnkosten in Verbindung mit der umfassenderen Lebenshaltungskostenkrise hat sich die Wohnungskrise weiter zugespitzt. Strukturelle Faktoren wie der demografische Wandel und eine steigende Zahl von Haushalten aufgrund vielfältiger Lebensformen und sich verändernder Familienstrukturen verschärfen die Lage weiter.
- 2.6 Zwischen 2010 und 2023 sind die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in der EU um 52 % gestiegen.³ Etwa 17 % der EU-Bevölkerung lebten auf engstem Wohnraum und 11 % waren aufgrund von Energiearmut nicht in der Lage, ihre Wohnung angemessen zu heizen. Laut Eurostat-Daten vom Oktober 2024 sind die Mieten im vergangenen Jahr um 3 % gestiegen, während die Wohnimmobilienpreise um 2,9 % angezogen und sich seit 2010 in neun EU-Mitgliedstaaten mehr als verdoppelt haben.
- 2.7 Durch Kurzzeitvermietungen werden die Wohnkosten erheblich in die Höhe getrieben und die Verfügbarkeit von langfristig zu vermietendem Wohnraum reduziert. Eine wirksame Regulierung – einschließlich Datentransparenz, differenzierter lokaler Maßnahmen und Bekämpfung von spekulativen Investitionen und Steuerhinterziehung – ist von entscheidender Bedeutung, um das Wohnrecht der Bewohner zu schützen und umfassendere Wohnungskrisen und Ungleichheiten anzugehen.

1 https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024?utm_source=chatgpt.com#housing-cost.

2 <https://fieec-statistical-report.eu/european-union>.

3 https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024?utm_source=chatgpt.com#housing-cost.

- 2.8 Die Immobilienmärkte in ganz Europa ziehen immer mehr Kapital an, da der Wohnungsbau Stabilität, Sicherheit und vorhersehbare Renditen bietet. In vielen Mitgliedstaaten wird ein beträchtlicher Anteil an Mietwohnungen von privaten Anlegern bereitgestellt, während institutionelle Anleger Wohnraum zunehmend als Finanzanlage nutzen. Angesichts dieser zweigleisigen Entwicklung muss für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den wirtschaftlichen und sozialen Funktionen des Wohnungsbaus gesorgt werden. Mietwohnungen sind nach wie vor unerlässlich, um den Bedarf eines erheblichen Teils der Bevölkerung zu decken, und bieten Eigentümern eine Einnahmequelle. Gleichzeitig treibt die Finanzialisierung von Wohnraum die Preise in die Höhe, was zu Lasten der Erschwinglichkeit geht⁴. Eine Möglichkeit, diese Aspekte miteinander in Einklang zu bringen, besteht darin, den öffentlichen, den nicht gewinnorientierten und den begrenzt gewinnorientierten Mietsektor mit kostenbasierten Mieten zu stärken und gleichzeitig sicherzustellen, dass die Regulierung spekulative Investitionen einschränkt, langfristige, stabile Renditen fördert und die Rolle von Wohnraum als sozialem Gut schützt.
- 2.9 Der Zugang zu erschwinglichem, angemessenem, nachhaltigem, barrierefreiem, inklusivem und resilientem Wohnraum ist sowohl eine soziale Notwendigkeit als auch ein soziales Recht und einer der wesentlichen Grundsätze der europäischen Säule sozialer Rechte. Das Recht steht auch im Einklang mit der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen sowie der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen, der Genfer UN-Charta zu nachhaltigem Wohnen und dem Übereinkommen der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen und wird in der revidierten Europäischen Sozialcharta des Europarats und in der Charta der Grundrechte der Europäischen Union anerkannt. In der Praxis wird das Recht auf Wohnraum EU-weit jedoch unterschiedlich gehandhabt.

3. Allgemeine Bemerkungen

- 3.1 Der EWSA begrüßt die Ankündigung des ersten Europäischen Plans für erschwinglichen Wohnraum und die Ernennung eines für Wohnungswesen zuständigen Kommissionsmitglieds.
- 3.2 Zu berücksichtigende soziale Faktoren sind Zugänglichkeit, Erschwinglichkeit, Qualität, Infrastruktur und Inklusion aller Mitglieder der Gesellschaft. Eine stabile Wohnsituation erfordert Maßnahmen wie Schutz von Mietern, die in gutem Glauben handeln und ihren Verpflichtungen nachkommen, vor Zwangsräumung, insbesondere wenn es sich um gewerbliche oder institutionelle Vermieter handelt – in diesen Fällen sollten derartige Maßnahmen verbindlich vorgeschrieben werden. Auch die Vermieter müssen ihren Verpflichtungen nachkommen und die Mieterrechte uneingeschränkt achten.
- 3.3 Im Zentrum der Wohnungspolitik müssen auch Bildung, Beschäftigung und die lokale Wirtschaftsentwicklung stehen. Steigende Wohnkosten verringern die Kaufkraft von Mietern und Immobilieneigentümern ohne kompensierende Ausgaben der Vermieter, was negative wirtschaftliche Auswirkungen hat.⁵ Die Bau- und Instandhaltungskosten sowie die in den

⁴ Europäische Zentralbank: <https://www.ecb.europa.eu/press/blog/date/2025/html/ecb.blog20250408~a2b4a99903.de.html>.

⁵ <https://research.wu.ac.at/de/publications/der-einfluss-steigender-wohnungsmieten-auf-den-konsum-eine-makro%C3%B6-3>.

letzten Jahren steigenden Grundstückspreise haben zu einem erheblichen finanziellen Druck auf den Wohnungssektor geführt.

- 3.4 In Bezug auf die Umweltfaktoren sind eine angemessene Wasser- und Abfallbewirtschaftung sowie die Bereitstellung von Grünflächen von entscheidender Bedeutung. Die Bekämpfung der Energiearmut durch die Senkung der Energiekosten und der Emissionen hat Vorrang. Dies schließt Investitionen in erneuerbare Energiequellen wie Solar-, Wind- und Geothermiesysteme sowie den Einsatz fortschrittlicher Energieeffizienztechnologien ein.
- 3.5 Landwirtschaftliche Flächen sollten in Bauland umgewandelt und die Bodenspekulation eingeschränkt werden. Der Renovierung bestehender Gebäude, der Umwidmung von Nichtwohngebäuden in Wohngebäude und der Entwicklung von Brachflächen muss Vorrang eingeräumt werden. Im Rahmen von Flächennutzungsplänen muss eine ausreichende Menge günstig gelegener und zu fairen, bezahlbaren Preisen verfügbarer Flächen für leistbaren und sozialen Wohnraum vorgesehen werden (insbesondere für gemeinnützige oder beschränkt gewinnorientierte Wohnraumanbieter), um die Erschwinglichkeit auf lange Sicht zu fördern.

4. **Weiteres Vorgehen**

- 4.1 Die Kompetenzaufteilung zwischen der EU und den Mitgliedstaaten im Bereich des Wohnungsbaus ist komplex und stark durch Subsidiarität gekennzeichnet. Die Wohnungspolitik verbleibt im Zuständigkeitsbereich der Mitgliedstaaten. Der EWSA weist aber darauf hin, dass dringend eine koordinierte Reaktion der EU erforderlich ist, um den Mangel an erschwinglichem und nachhaltigem Wohnraum zu beheben. Die Wohnungskrise wird durch das im Verhältnis zum Bedarf unzureichende Angebot an nachhaltigem und erschwinglichem Wohnraum noch verschärft. Daher müssen alle erdenklichen Mittel eingesetzt werden, um das Angebot an erschwinglichen Eigentums- und Mietwohnungen zu erhöhen. Dazu müssen sich alle Akteure beteiligen: öffentliche, gemeinnützige und private Wohnungsanbieter.
- 4.2 Der EWSA empfiehlt die Annahme eines EU-Aktionsplans für Wohnraum, in dessen Mittelpunkt ein umfassender europäischer Deal für erschwinglichen und nachhaltigen Wohnraum steht, um eine kohärente und wirksame Wohnungspolitik zu schaffen. Öffentliche, gemeinnützige und begrenzt gewinnorientierte Wohnungsanbieter sollten Zugang zu langfristigen europäischen Finanzmitteln im Rahmen der vorgeschlagenen gesamteuropäischen Investitionsplattform der EIB haben.
- 4.3 Der vorgeschlagene Aktionsplan sollte den Mitgliedstaaten Leitlinien für eine die nachhaltige Stadtentwicklung fördernde Raumplanung an die Hand geben. Dazu gehört es auch, städtische Mobilität zu fördern und dabei sicherzustellen, dass Stadtbewohner weiterhin Zugang zu allen öffentlichen Dienstleistungen, Verkehrsinfrastrukturen und Grünflächen haben.
- 4.4 Wie in der Stellungnahme TEN/841 dargelegt, ist der EWSA der Auffassung, dass der Zugang zu den 19 derzeit verfügbaren EU-Förder- und Finanzierungsströmen vereinfacht werden sollte. Dabei sollten klare Bedingungen in Bezug auf Erschwinglichkeitskriterien vorgegeben und ein Transformationsfonds geschaffen werden, in dem alle bestehenden Instrumente zusammengeführt werden.

- 4.5 Der EWSA begrüßt den Plan der Kommission und der EIB zur Schaffung einer gesamteuropäischen Investitionsplattform für erschwinglichen und nachhaltigen Wohnraum, der die Anpassung der Vorschriften über staatliche Beihilfen, die Vorstellung des ersten europäischen Plans für erschwinglichen Wohnraum und die Entwicklung einer Wohnungsbaustrategie zur Verbesserung des Angebots umfasst. Die neue Taskforce für Wohnraum ist ein positiver Schritt. Der EU-Kommissar muss einen Aktionsplan ausarbeiten und einen Wohnungsnotstand ausrufen. Es muss deutlich festgelegt werden, dass alle EU-Bürgerinnen und Bürger ein Grundrecht auf angemessenen und erschwinglichen Wohnraum haben, was durch Rechtsvorschriften untermauert und im Primärrecht der EU verankert werden muss. Erschwinglicher Wohnraums sollte als Wohnraum definiert werden, dessen Wohnkosten 25 % des verfügbaren Einkommens eines Haushalts nicht übersteigen.
- 4.6 Die EU hat zwar keine direkten Befugnisse in der Wohnungspolitik, spielt aber durch Initiativen wie die Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, die Initiative „Neues Europäisches Bauhaus“ und die „Renovierungswelle“ eine wichtige Rolle bei der Gestaltung der Wohnraumstrategie. Solche Initiativen zielen auf Erschwinglichkeit, Nachhaltigkeit und soziale Inklusion ab.
- 4.7 Um den Wohnraumbedarf der EU zu decken, wird in Gebieten mit Bevölkerungswachstum ausreichend Bauland benötigt. Die Verordnung über die Wiederherstellung der Natur (2024/1991) und die Richtlinie über Bodenüberwachung (2023/0232) müssen fertiggestellt werden, ohne die Verfügbarkeit von Baugrundstücken zu beeinträchtigen. Bei der Umsetzung dieser Rechtsakte muss dem Wohnraumbedarf und dem Bedarf der lokalen Planungsbehörden Vorrang eingeräumt werden. Gegebenenfalls wäre Flexibilität auf lokaler Ebene hilfreich.
- 4.8 Wohnungsgenossenschaften und gemeinnützige Wohnungsanbieter in der gesamten EU werden hauptsächlich durch langfristige Darlehen finanziert; dieses darlehensbasierte Modell hat in vielen Mitgliedstaaten erschwinglichen Wohnraum gefördert, steigende Zinssätze und Baukosten bremsen allerdings die weitere Entwicklung. Angemessene Investitionen in Wohnraum sind von entscheidender Bedeutung, wobei der Schwerpunkt auf erschwinglichem Wohnraum für junge Menschen und sozialem Wohnraum als wichtiges politisches Instrument liegen sollte. Die Behörden sollten den Zugang zu kostengünstigen Finanzierungen verbessern, Zuschüsse erhöhen und steuerliche Anreize für sozialen und erschwinglichen Wohnraum bieten. Die Planungsrahmen müssen rasch fertiggestellt und rechtliche bzw. verfahrenstechnische Verzögerungen – wie z. B. lange Umweltprüfungen – gestrafft werden, um den Bau zu beschleunigen.
- 4.9 Bei der Bewältigung der Wohnungsnot in der EU kommt den Wohnungsbaugenossenschaften eine entscheidende Rolle zu. Der genossenschaftliche Wohnungssektor umfasst Wohnungsgenossenschaften, Miteigentumsgenossenschaften und gemischte Wohnungsgenossenschaften. Um den Ausbau von genossenschaftlichem Wohnraum zu beschleunigen, müssen die nationalen Regierungen, die EU und die EIB den Genossenschaften Start-up-Darlehen und Zuschüsse gewähren. Die Organisationen der Zivilgesellschaft müssen diese Art von Entwicklungen ebenfalls fördern und unterstützen.

4.10 Der EWSA fordert die Mobilisierung sowohl privater als auch öffentlicher Investitionen und einen besseren Zugang zu Hypothekarkrediten für Haushalte sowie Vorkehrungen zur Vermeidung einer Zunahme von Privatinsolvenzen.

4.11 Ebenso wichtig ist ein gestrafftes Rechts- und Verwaltungsumfeld für Bauunternehmen mit klaren Vorschriften, mit denen die Bautätigkeit beschleunigt, die Baukosten gesenkt, die Arbeitsbedingungen verbessert, angemessene Löhne garantiert, die Nachhaltigkeit verstärkt und generell Erschwinglichkeit ermöglicht werden. Darüber hinaus ist eine stärkere Unterstützung von Forschung, Innovation und Digitalisierung mit EU-Mitteln erforderlich, um die Produktivität in diesem Sektor zu steigern.

5. Sozialer und erschwinglicher Wohnungsbau als Eckpfeiler des Europäischen Plans für erschwinglichen Wohnraum

5.1 Der EWSA spricht sich für mehr Möglichkeiten für langfristige Investitionen in den sozialen Wohnungsbau aus und ist der Auffassung, dass öffentliche Investitionen in barrierefreien und leistbaren Wohnbau Priorität im neuen mehrjährigen Finanzrahmen haben sollten und nicht unter die in den Haushaltsregeln des Stabilitäts- und Wachstumspakts festgelegten Schuldenregelungen fallen dürfen.

5.2 Besonderes Augenmerk sollte auf erschwinglichen Wohnraum für junge Menschen und auf Sozialwohnungen als Schlüsselinstrument der Wohnungspolitik gelegt werden. Die derzeitige alleinige Konzentration auf Haushalte mit dem niedrigsten Einkommen ist zu überdenken. Die Vorschriften über staatliche Beihilfen, insbesondere die restriktive Definition von DAWI, müssen dringend überarbeitet werden, um Haushalte mit mittlerem Einkommen und systemrelevante Arbeitskräfte einzubeziehen. Ein breiterer Zugang zu erschwinglichem Wohnraum und transparente EU-Finanzierungen sind für den sozialen Zusammenhalt von entscheidender Bedeutung und sollten eine soziale Durchmischung ermöglichen, die langfristige Erschwinglichkeit gewährleisten und Modelle in Betracht ziehen, die auf die Förderung des Gemeinwohls ausgerichtet sind.

5.3 Der EWSA empfiehlt, dass alle Mitgliedstaaten das „Housing First“-Programm einführen und bei seiner Umsetzung gemeinnützige und begrenzt gewinnorientierte Wohnungsbauorganisationen finanziell unterstützen. Gewinnorientierten Anbietern sollten Mittel nur unter strengen sozialen Auflagen wie Mietobergrenzen, langfristigen Erschwinglichkeitsgarantien und der verpflichtenden Einbeziehung schutzbedürftiger Gruppen zur Verfügung gestellt werden.

5.4 Der EWSA fordert die Kommission auf, im Rahmen des Europäischen Semesters künftig jährliche Berichte über den Stand des Wohnungswesens in der EU zu erstellen, einschließlich detaillierter und nach den einzelnen Mitgliedstaaten aufgeschlüsselter Daten über verfügbaren und benötigten Wohnraum, den Anteil und die Art der Eigentümer und Mieter, Leerstände, Wohnungspreise, Leistbarkeit und Nachhaltigkeit. Diese Berichte sollen vom Europäischen Parlament, vom EWSA und vom AdR gebilligt werden.

- 5.5 Nach Auffassung des EWSA sollte der Plan für erschwinglichen Wohnraum für den Zeitraum 2026–2030 realistische Ziele auf EU-Ebene für den Neubau sowie die Renovierung von baufälligen und leerstehenden Häusern enthalten. Die Mitgliedstaaten müssen sicherstellen, dass gemeinnützigen und begrenzt gewinnorientierten Wohnungsanbietern ausreichend Grund und Boden zu fairen und erschwinglichen Preisen zur Verfügung gestellt wird.
- 5.6 Der EWSA empfiehlt, bei allen wichtigen Wohnbauvorhaben eine verbindliche Quote für gemeinnützigen oder begrenzt gewinnorientierten Wohnungsbau vorzusehen, um die soziale Inklusion und die Zugänglichkeit von Wohnraum sicherzustellen.
- 5.7 Der EWSA betont, dass für die Bewältigung der Wohnungskrise nicht nur mehr Mittel, sondern auch intelligentere Finanzierungskonzepte vonnöten sind. Angesichts der von der EIB ermittelten jährlichen Investitionslücke von 270 Mrd. EUR ist es eindeutig unzureichend, Mittel innerhalb der bestehenden kohäsionspolitischen Zuweisungen lediglich umzuschichten. In dieser Hinsicht ist der EWSA der Ansicht, dass die Kohäsionspolitik als Hauptrahmen für die Koordinierung ergänzender Instrumente dienen sollte, indem öffentliche und private Mittel für Lösungen für erschwinglichen Wohnraum mobilisiert werden. Hierbei sollte die EIB eine zentrale Rolle bei der Entwicklung von Finanzierungsinstrumenten spielen, die auf die unterschiedlichen regionalen Bedürfnisse zugeschnitten sind. Eine stärkere Mobilisierung privater Investitionen ist notwendig.
- 5.8 Europäische Banken verfügen über erhebliches ungenutztes Kapital, das zur Finanzierung sozialen und erschwinglichen Wohnraums verwendet werden könnte. Eine Möglichkeit wäre die Einführung von Wohnungsanleihen, in die Privatpersonen und Banken investieren könnten, um einen Fonds zu schaffen, der von den einzelnen Mitgliedstaaten zur Finanzierung von Sozialwohnungen, Kostenmietwohnungen und erschwinglichem Wohnraum zum Kauf verwendet und reguliert würde.
- 5.9 Um Treibhausgase zu reduzieren und der Energiearmut entgegenzuwirken, müssen für sozialen und erschwinglichen Wohnraum die am besten geeigneten und nachhaltigsten Energielösungen genutzt werden. In allen Neubauten sollten Energiesysteme auf der Grundlage ihrer ökologischen Nachhaltigkeit und langfristigen Kosteneffizienz ausgewählt werden, damit ihr Einbau und Betrieb sowohl klimafreundlich als auch bezahlbar ist.

6. **Besondere Bemerkungen**

- 6.1 Die Steigerung der Produktivität im Bausektor ist von entscheidender Bedeutung, um das Angebot an erschwinglichem Wohnraum zu erhöhen. Der Digitalisierungsgrad ist in der EU sehr unterschiedlich und erfordert koordinierte Unterstützung der Mitgliedstaaten bei der Modernisierung der Baugenehmigungsverfahren. Technologien wie die Modellierung von Bauinformationen (*building information modelling*), KI, 3D-Druck, Robotik und digitale Zwillinge können den Bauprozess beschleunigen sowie Fehler, Kosten und Emissionen reduzieren. Alle Einsparungen müssen den Verbrauchern zugutekommen. Angesichts der Fragmentierung des Sektors und der Dominanz von KMU ist eine gezielte Unterstützung von entscheidender Bedeutung, um deren Teilhabe an diesem Wandel sicherzustellen.

- 6.2 Bis 2030 wird die EU auf zwei Millionen zusätzliche Bauarbeiter angewiesen sein,⁶ von denen einige wahrscheinlich von außerhalb der EU kommen. Frauen stellen derzeit lediglich rund 10 % der Arbeitskräfte im Baugewerbe.⁷ Ihre Beteiligung muss erhöht werden. Dazu bedarf es gezielter Schulungen, flexibler Arbeitsbedingungen und eines inklusiven Arbeitsumfelds, das die bestehenden Normen in Frage stellt und den Aufstieg von Frauen unterstützt.
- 6.3 Die Kommission sollte die Mitgliedstaaten nachdrücklich auffordern, entschlossen gegen ausbeuterische Wohnverhältnisse und den Bau minderwertiger Immobilien vorzugehen, die Qualitäts-, Arbeits- und Umweltstandards untergraben und zu unsicheren Lebensbedingungen, steigenden Wohnkosten, der Vertreibung benachteiligter Gruppen und dem Verlust des sozialen Zusammenhalts beitragen.
- 6.4 Die Kommission sollte darauf drängen, dass die Mitgliedstaaten gegen den Mangel an erschwinglichen Studierendenwohnungen vorgehen, der zu Ungleichheiten beim Zugang zur Hochschulbildung führt, insbesondere für Studierende aus einkommensschwachen Gruppen oder aus dem ländlichen Raum. Öffentlich finanzierte Bauprogramme für erschwingliche und gut erreichbare Studierendenwohnungen müssen dringend aufgelegt werden.
- 6.5 Es besteht ein zunehmender Bedarf an Investitionen in barrierefreien und erschwinglichen Wohnraum für ältere Menschen, damit diese Generation in Würde und Unabhängigkeit altern kann und gleichzeitig der Druck auf die Pflegesysteme verringert wird. Eine umfassende Wohnraumstrategie muss den unterschiedlichen Bedürfnissen der Menschen in allen Lebensphasen gerecht werden.
- 6.6 In Artikel 19 des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen wird betont, dass Menschen mit Behinderungen gleichberechtigt mit Menschen ohne Behinderungen die Möglichkeit haben müssen, ihren Aufenthaltsort zu wählen, und nicht verpflichtet sind, in besonderen Wohnformen zu leben. Im neuen Europäischen Plan für erschwinglichen Wohnraum muss ein besonderer Schwerpunkt darauf liegen, den Bestand an barrierefreiem Wohnraum für Menschen mit Behinderungen aufzustocken. Der Aspekt Behinderung sollte in allen Wohnungsbauprogrammen durchgängig berücksichtigt werden, um sicherzustellen, dass Wohnraum nicht nur erschwinglich und nachhaltig, sondern auch für alle barrierefrei zugänglich ist. Darüber hinaus sollten Wohnungsindikatoren in die nationalen Reformprogramme und die Stabilitäts-/Konvergenzprogramme aufgenommen werden.

Brüssel, den 18. September 2025

Der Präsident des Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschusses
Oliver RÖPKE

⁶ <https://www.ituc-csi.org/more-than-two-million-workers-will-be-needed-in-the-construction-sector-in-europe-by-2030?lang=en>.

⁷ https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/LFSQ_EGAN2__custom_16815444/default/table?lang=de.