



EuBV-Positionspapier zur europäischen Wohnungspolitik

1.	Einleitung.....	1
2.	Die Kompetenz der EU in der Wohnungspolitik	2
a.	Vertragliche Grundlagen und Kompetenzverteilung	2
b.	Indirekte Einflussmöglichkeiten der EU	2
3.	Politische Handlungsempfehlungen der EuBV	3
a.	Vereinfachung von EU-Richtlinien und Verordnungen, die das Wohnen in den letzten Jahren verteuert haben.....	3
i.	Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ((EU) 2024/1275) und Energieeffizienzrichtlinie ((EU) 2023/1791)	3
ii.	EU-Taxonomie-Verordnung (2020/852)	5
iii.	Aufsichtsrechtliche Vorschriften bei Kreditvergabe	6
b.	Anpassung von Regelungen der staatlichen Beihilfe zur Unterstützung von Energieeffizienzmaßnahmen	7
c.	Stärkere koordinierende Funktion der Europäischen Union für bessere Bezahlbarkeit von Wohnraum.....	8
d.	Förderung nachhaltiger und innovativer Wohnbauprojekte	9
e.	Verbesserung des Zugangs zu Finanzierungen	9
4.	Fazit.....	10

1. Einleitung

Mit der Wahl eines neuen Europäischen Parlaments begann im Jahr 2024 ein neuer Politikzyklus, der auch eine neue inhaltliche Ausrichtung mit sich brachte. Am 18. Juli 2024 – dem Tag ihrer Wiederwahl – kündigte Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen vor den Abgeordneten des Europäischen Parlaments in Straßburg die **erstmalige Ernennung eines Kommissars für das Wohnungswesen** an. Zusammen mit seinen Kommissarskolleginnen und -kollegen nahm sodann der Däne Dan Jørgensen (S&D) am 1. Dezember 2024 als Kommissar für Energie und Wohnungswesen seine Arbeit in der VDL II-Kommission auf. Um Wohnungskommissar Jørgensen bei seinen Aufgaben zu unterstützen, wurde in der Generaldirektion Energie zum 1. Februar 2025 eine „**Task Force Wohnen**“ eingerichtet.

Daneben stimmte auch das Plenum des Europäischen Parlaments Mitte Dezember 2024 mit großer Mehrheit für die Einrichtung eines **Sonderausschusses „Wohnungskrise in Europa“**. Der Sonderausschuss hat sich am 30. Januar 2025 in Brüssel konstituiert und wird bis Ende 2025 seinen

Abschlussbericht vorlegen. Primäres Ziel des Ausschusses ist es, Lösungen für angemessenen, nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum für alle europäischen Bürger vorzuschlagen.

So dringend und unbestritten das Bedürfnis nach bezahlbarem Wohnraum sein mag, die damit verbunden Frage der politischen Zuständigkeitsebene schwingt stets mit. Wie kann die EU auf europäischer Ebene dazu beitragen, die Wohnungspolitik als eine der zentralen gesellschaftlichen Herausforderungen der Gegenwart mitzugestalten? Welche Kompetenzen hat sie dabei? Welche liegen gemäß des Subsidiaritätsprinzips auf nationaler, regionaler oder lokaler Ebene. Welche Mittel hat die EU um auf steigende Mieten, hohe Baukosten und begrenzte Verfügbarkeit von Wohnraum zu reagieren? Welche Maßnahmen sollte sie ergreifen, um das Wohnen wieder bezahlbar zu machen. Und schließlich die Frage: Wie kann der neue Querschnittsansatz der Kommission – der für deutliche geringere bürokratische Belastungen und sinkende administrative Kosten sorgen soll – im Bereich der Wohnungspolitik erfolgreich mitgedacht werden?

Im vorliegenden Positionspapier analysiert die EUBV die rechtlichen Grundlagen der EU-Kompetenzen in der Wohnungspolitik, zeigt auf, welche konkreten politischen Instrumente der Europäischen Kommission zur Verfügung stehen, um den Wohnungsmarkt zu beeinflussen, und untersucht, inwieweit bestimmte europäische Richtlinien und Verordnungen die Kosten für das Bauen und Wohnen in den letzten Jahren verteuert haben.

2. Die Kompetenz der EU in der Wohnungspolitik

a. Vertragliche Grundlagen und Kompetenzverteilung

Die Wohnungspolitik ist nach den Verträgen der Europäischen Union in erster Linie eine Angelegenheit der Mitgliedstaaten. Dies ergibt sich aus dem Prinzip der begrenzten Einzelermächtigung, das in Art. 5 des Vertrags über die Europäische Union (EUV) verankert ist. Die EU kann nur in jenen Bereichen tätig werden, in denen ihr durch die Verträge ausdrückliche Kompetenzen übertragen wurden. Die Wohnungspolitik wird in den Verträgen von Maastricht und Lissabon nicht als eigenständiger Politikbereich genannt, sodass die Hauptverantwortung bei den Mitgliedstaaten liegt. Dennoch gibt es verschiedene Wege, auf denen die EU-Einfluss auf diesen Bereich nehmen kann.

b. Indirekte Einflussmöglichkeiten der EU

Obwohl die Wohnungspolitik nicht in die ausschließliche Kompetenz der EU fällt, ergeben sich indirekte Einflussmöglichkeiten aus anderen Politikfeldern, insbesondere aus dem Binnenmarkt, dem Wettbewerbsrecht, der Umwelt- und Energiepolitik sowie der Regional- und Kohäsionspolitik. Das Wettbewerbsrecht der EU hat erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungspolitik, insbesondere bei staatlichen Beihilfen und Subventionen für den sozialen Wohnungsbau und Energieeffizienzmaßnahmen. Im Bereich der Umwelt- und Energiepolitik haben verschiedene auf EU-Ebene erlassene Rechtsakte indirekt erhebliche Auswirkungen auf die Baukosten.

Besonders hervorzuheben sind die Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ((EU) 2024/1275) und die Energieeffizienzrichtlinie ((EU) 2023/1791), welche strenge Anforderungen an Neubauten und Sanierungen stellen. Weiterhin fördert die EU im Rahmen ihrer Kohäsionspolitik Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation in benachteiligten Regionen. Mittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und dem Europäischen Sozialfonds (ESF) werden zur Finanzierung sozialer Wohnbauprojekte bereitgestellt.

3. Politische Handlungsempfehlungen der EuBV

Im Folgenden listet die EuBV Handlungsempfehlungen an politische Entscheidungsträger in der EU auf. Besonders hervorzuheben sind notwendige Anpassungen bei den aufsichtsrechtlichen Anforderungen der Immobilienfinanzierung, die Verankerung von „*transition finance*“, um Breite Teile der Bevölkerung mitzunehmen sowie eine kritische aber konstruktive Überprüfung der gesetzgeberischen Anforderungen an Energieeffizienzvorgaben.

a. Vereinfachung von EU-Richtlinien und Verordnungen, die das Wohnen in den letzten Jahren verteuert haben

Am 12. Februar 2025 veröffentlichte die Europäische Kommission ihr Arbeitsprogramm für das Jahr 2025. Sie kündigte dabei an, sich stark auf die Vereinfachung von EU-Vorschriften und die Verringerung von Regulierungsaufwand konzentrieren zu wollen, um die Wettbewerbsfähigkeit der EU zu steigern. In diesem Rahmen kündigte sie auch eine Reihe von sogenannten Omnibus-Paketen an mit denen u.a. die Nachhaltigkeitsberichterstattung einfacher werden soll. Vor diesem Hintergrund empfiehlt die EuBV eine Reihe von Vereinfachungen an bestehenden EU-Gesetzestexten.

i. Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ((EU) 2024/1275) und Energieeffizienzrichtlinie ((EU) 2023/1791)

Diese Richtlinien haben Bauherren verpflichtet, hohe Energieeffizienzstandards einzuhalten, was zu erheblichen Mehrkosten geführt hat beziehungsweise noch zu absehbaren Mehrkosten führen wird. Ziel der „EU-Gebäuderichtlinie“¹ ist es, den Primärenergieverbrauch von Wohngebäuden um 16 Prozent bis 2030 und um 20 bis 22 Prozent bis 2035 zu senken. Diese Regelung stellt bereits einen Kompromiss dar, der von den Verhandlungsführern hart errungen wurde.

Ursprünglich hatte die Europäische Kommission ein System vorgeschlagen, bei dem jeder Mitgliedstaat seinen Gebäudebestand in sieben gleichgroße Gebäudeklassen hätte einteilen und die energetisch schlechtesten Gruppen innerhalb von starr definierten Zeiträumen durch Renovierungen auf einen höheren Energieeffizienzstandard hätte bringen müssen. Die Folgen

¹ Richtlinie (EU) 2024/1275 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vom 8. Mai 2024

wären reichweitend gewesen; bis hin zu der Frage, was jenen Hausbesitzern drohe, die sich eine notwendige Renovierung nicht hätten leisten können.

Auch für die generelle Finanzstabilität hätte der ursprüngliche Kommissionsvorschlag Folgen haben können, hätten sich Kreditinstitute in manchen Mitgliedstaaten doch auf einmal einem Kreditsicherungspool von Gebäuden gegenübergesehen, der nicht mehr den europäischen Normen entsprochen hätte. Aber auch die entschärfte Version der EU-Gebäuderichtlinie wird in der Form, wie sie 2024 beschlossen wurde, immer noch hohe Kosten verursachen, die das Bauen teurer machen, auch wenn die konkrete Umsetzung nun den Mitgliedstaaten überlassen bleibt.

Denn jetzt gilt, dass jeder Mitgliedstaat einen nationalen Zielpfad festlegen muss, um den durchschnittlichen Primärenergieverbrauch zu senken. Dabei müssen nun mindestens 55 Prozent der Reduktion des durchschnittlichen Primärenergieverbrauchs durch die Renovierung der Gebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz („*worst-performing buildings*“) erreicht werden. Dies verlangt die Verwendung entsprechender (Dämm-) Materialien und treibt damit zwangsläufig die Baukosten. Die Mitgliedstaaten müssen ferner Gebäuderenovierungspläne erstellen, die die nationale Strategie zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands enthalten und aufzeigen, wie noch bestehende Hindernisse beseitigt werden sollen.

Der verabschiedete Rechtstext sieht zudem eine Überprüfungsklausel vor, um abzuwägen, ob die beschlossenen Maßnahmen ausreichen, um das übergeordnete Ziel der Klimaneutralität bis 2050 zu erfüllen. Hinter solchen Vorgaben darf ein dickes Fragezeichen gesetzt werden. Ggf. müsste der Prüfauftrag in die entgegengesetzte Richtung laufen und etwa vor dem Gebot der Wirtschaftlichkeit lauten: „Steht beispielsweise der ökologische Nutzen der zusätzlichen, achtzehnten Zentimeter Dämmung im Verhältnis zu den Kosten? Böten Standardisierung und modulares Bauen nicht einen besseren Hebel, um die explodierten Baukosten abzufedern und das Bauen billiger zu machen?“
Die EuBV empfiehlt daher, die EPBD-Zielvorgaben in dieser Legislatur deutlich zu entschärfen.

Für Kreditinstitute enthält die EU-Gebäuderichtlinie zudem eine weitere Vorgabe: Die Europäische Kommission wird innerhalb von 12 Monaten nach Inkrafttreten der Richtlinie einen delegierten Rechtsakt erlassen, um Finanzinstitute anhand eines Hypothekenportfoliostandards zur Erhöhung der Rate thermischer Sanierungen anzuhalten. Dieser zunächst als verpflichtend geplante Ansatz gilt nun – nach langen Verhandlungen – auf freiwilliger Basis. Die exakte inhaltliche Ausgestaltung des Rechtsakts ist der Europäischen Kommission überlassen.

Letztlich birgt dieses Konstrukt die Gefahr, dass die Aufgabe der Energieeffizienzsteigerung von den Hausbesitzern auf das kreditgebende Institut übertragen wird. So hatte das Europäische Parlament ursprünglich beabsichtigt, Darlehensgeber dazu zu verpflichten, die durchschnittliche Energieeffizienz ihrer Hypothekenportfolios kontinuierlich zu steigern. **Die EuBV fordert daher, die Verantwortung zur maßvollen und verhältnismäßigen Sanierung der jeweiligen Immobilie nicht dem kreditgebenden Finanzinstitut aufzubürden, sondern beim Eigentümer der Immobilie zu belassen.**

Auch die in der letzten Legislatur beschlossene Überarbeitung der aus dem Jahr 2012 stammenden Energieeffizienzrichtlinie² erhöht die Anforderungen an den Gebäudebestand und trägt somit zu einer Erhöhung der Baukosten bei. Die neue Richtlinie fordert unter anderem eine Reduktion des Primär- und Endenergieverbrauchs um mindestens 11,7 % basierend auf einer aktuellen Referenzentwicklung. Diese Regelungen müssen bis zum 11. Oktober 2027 von den Mitgliedstaaten in nationales Recht umgesetzt werden. Sie sollen zur Erreichung der EU-Klimaziele bis zum Jahr 2030 (sog. „Fit for 55-Paket“) beitragen.

Dabei folgt die Neuauflage der Energieeffizienzrichtlinie dem Grundsatz „*Energieeffizienz an erster Stelle*“, um eine entsprechende Verringerung des Energieverbrauchs zu erzielen. Die Mitgliedstaaten müssen hierfür nationale Rechts- und Verwaltungsvorschriften erlassen.

Dabei macht die EU klare Vorgaben, was die Vorbildfunktion des öffentlichen Sektors angeht, der künftig jährlich 1,9 % seines Gesamtenergieverbrauchs einsparen muss. **Die EuBV fordert den europäischen Gesetzgeber dazu auf, zu überprüfen, ob der zusätzliche Nutzen der avisierten Energieeinsparungen die zu ihrer Erreichung erforderlichen Kosten rechtfertigt.**

ii. EU-Taxonomie-Verordnung (2020/852)

Die EU-Taxonomie-Verordnung (2020/852) dient als Klassifizierungssystem, das wirtschaftliche Aktivitäten hinsichtlich ihrer Umweltverträglichkeit bewertet, um nachhaltige Investitionen zu fördern. Die Verordnung definiert strenge Nachhaltigkeitskriterien für Investitionen und beeinflusst damit Finanzierungen im Immobiliensektor. Kreditvergaben für Wohnprojekte, die nicht als „grün“ klassifiziert werden, könnten erschwert werden.³

Im Frühjahr 2025 hat die Europäische Kommission im Rahmen der sogenannten Omnibus-Richtlinie bedeutende Anpassungen vorgeschlagen, um die Anwendung der Verordnung zu erleichtern und den Verwaltungsaufwand für Unternehmen zu reduzieren. Damit ist sie bereits einen Schritt in die richtige Richtung gegangen. Denn: Die mit der Taxonomie-Verordnung verbundenen Transparenzanforderungen bedeuten einen erhöhten bürokratischen Aufwand für Bauherren und Investoren durch die Pflicht zur Offenlegung von Nachhaltigkeitsdaten. Die Umsetzung der von der Kommission vorgeschlagenen Änderungen hängt von der Zustimmung des Europäischen Parlaments und der EU-Mitgliedstaaten ab. **Die EuBV unterstützt die von der Europäischen Kommission angestoßenen Maßnahmen im Rahmen des sog. Omnibus-Pakets zur Nachhaltigkeitsberichtserstattung. Die Ko-Gesetzgeber werden aufgefordert, den eingeschlagenen Weg fortzuschreiten und konsequent zu Ende zu führen.**

Ungeachtet dieser positiven Entwicklung gibt es nach wie vor Anlass zur Sorge. Die Nachhaltigkeitskriterien der Taxonomie-Verordnung berücksichtigen beispielsweise keine regionalen Unterschiede. Auch mangelt es an der Anerkennung von Übergangstechnologien, die zu einer schrittweisen Verbesserung der Nachhaltigkeit beitragen. Der Bereich „*Transition Finance*“ ist in der EU noch unterentwickelt. **Die EuBV fordert somit eine ausreichende Berücksichtigung von Finanzierungsformen, die einen Übergang zu einer nachhaltigen, klimaneutralen**

² Richtlinie ((EU) 2023/1791) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. September 2023

³ Verordnung (EU) 2020/852 zur Taxonomie nachhaltiger Investitionen vom 22. Juni 2020

Wirtschaft leisten. Hierbei sollten die Empfehlungen der EBA im Rahmen des *Call for Advice*⁴ zu grünen Hypothekenkrediten Aufmerksamkeit geschenkt werden.

iii. Aufsichtsrechtliche Vorschriften bei Kreditvergabe

Schließlich darf auch die Frage der Finanzierung von Immobilienkrediten nicht vergessen werden. Wie bei einer Aussprache im Plenum des Europäischen Parlaments in Straßburg im Oktober 2024 thematisiert, stammen die geltenden Eigenkapitalvorschriften noch aus Zeiten der Finanzkrise und sind als überholt anzusehen. Das aktuelle europäische Regelwerk macht die Kreditvergabe für Immobilienkredite teurer als in anderen Teilen der Welt. Würde man hier die notwendigen Korrekturen vornehmen, würden auch die Kosten für die Kreditnehmer sinken und Bauen dadurch wieder erschwinglicher werden.

Ein Ansatzpunkt hierfür ist eine Anpassung der Risikogewichte für mit Wohnimmobilien besicherte Risikopositionen im Rahmen der Verordnung (EU) 2024/1623⁵. Für manche Kreditinstitute gelten derzeit für einen Übergangszeitraum von mehreren Jahren laut Art. 465 Abs. 5 CRR ein Risikogewicht von 10% (bis 55% des Immobilienwerts).

Ziel der Regelung ist es, diese Banken vor einer, vom Risiko her nicht gerechtfertigten starken Steigerung der Eigenkapitalanforderungen im Rahmen der Berechnung des sogenannten Output-Floors zu schützen. **Um eine Entlastung bei den Kosten der Baufinanzierung zu erreichen, sollte dieses Risikogewicht von 10% für alle Kreditinstitute und zeitlich uneingeschränkt gelten, solange die entsprechenden quantitativen und qualitativen Qualitätskriterien des Art. 465 Abs. 8 CRR erfüllen werden, so die Forderung der EuBV.**

Daneben sollte eine Adjustierung des systemischen Risikopuffers, der seine Grundlage in der europäischen Eigenkapitalrichtlinie ((EU) 2024/1619)⁶ hat, erfolgen. In manchen Mitgliedstaaten, wie Deutschland, hatte die nationale Aufsicht diesen seit April 2022 für den Immobiliensektor auf 2% festgelegt. Dadurch wird unnötig das Kapital der Banken für eine weitergehende Kreditvergabe gebunden. Erst ab dem 1. Mai 2025 wurde dieser Puffer auf 1% gesenkt, ist damit aber immer noch zu hoch und verknappt die Kreditvergabe künstlich. Die Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass hierdurch derzeit explizit Neugeschäft erschwert wird. **Die EuBV setzt sich daher dafür ein, dass eine verhältnismäßige Anpassung der europäischen Eigenkapitalrichtlinie an die tatsächlichen Risiken erfolgt. Zum einen sollte eine halbjährliche Überprüfung der Pufferanforderungen nach Art. 133 Abs. 7 Buchst. b CRD stattfinden. Zum anderen ist eine Deckelung der additiven Pufferanforderungen erforderlich, um ein Ausufern der Eigenkapitalanforderungen zu verhindern. Ein weiterer Schritt in Richtung einer verhältnismäßigen Eigenmittelverwendung und harmonisierter gleichlaufender Regelungen**

⁴ EBA Report in response to the Call for Advice from the European Commission on green loans and mortgages December 2023 – EBA/REP/2023/38

⁵ Verordnung (EU) 2024/1623 im Hinblick auf Vorschriften für das Kreditrisiko, das Risiko einer Anpassung der Kreditbewertung, das operationelle Risiko, das Marktrisiko und die Eigenmitteluntergrenze (Output-Floor), CRR, vom 19. Juni 2024

⁶ Richtlinie (EU) 2024/1619 im Hinblick auf Aufsichtsbefugnisse, Sanktionen, Zweigstellen aus Drittländern sowie Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsrisiken, CRD

im europäischen Binnenmarkt wäre eine Begrenzung der Mitgliedstaaten zur Erhöhung des systemischen Risikopuffers um max. 0,5 Prozent/Jahr.

b. Anpassung von Regelungen der staatlichen Beihilfe zur Unterstützung von Energieeffizienzmaßnahmen

Im Rahmen ihres Aufforderungsschreibens („mission letter“) an Energie- und Wohnungskommissar, Dan Jørgensen, fordert Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen eine aktive Auseinandersetzung mit den derzeit gültigen staatlichen Beihilferegelungen, *„um Maßnahmen zur Unterstützung des Wohnungsbaus zu ermöglichen, insbesondere in den Bereichen Energieeffizienz und sozialer Wohnungsbau.“*

Als Ansatzpunkt hierfür sollten Anpassungen an der allgemeinen Gruppenfreistellungsverordnung (No 651/ 2014) vorgenommen werden. Durch neu gewählte Meldeschwellen (Art. 4 obiger Verordnung) oder modifizierte Transparenzanforderungen (Art. 5 obiger Verordnung) kann eine weiterreichende Förderung von Energieeffizienzmaßnahmen erreicht werden.

Zum Hintergrund: Generell werden die Vorgaben für staatliche Beihilfen unter Titel VII *„Gemeinsame Regeln betreffend Wettbewerb, Steuerfragen und Angleichung der Rechtsvorschriften“* in den Art. 7 ff. des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) festgelegt. Art. 107 AEUV regelt dabei u.a. unter welchen Umständen staatliche Beihilfen mit dem Binnenmarkt als vereinbar angesehen werden können. Art. 108 Abs. 3 AEUV sieht sodann u.a. vor, dass die Europäische Kommission von *jeder beabsichtigten Einführung oder Umgestaltung von Beihilfen unterrichtet* werden muss. Art. 109 AEUV gibt jedoch dem Rat die Möglichkeit per Durchführungsverordnung festzulegen, welche Arten von Beihilfen vom Verfahren nach Art. 108 Abs. 3 ausgeschlossen werden können.

Auf dieser Grundlage und basierend auf entsprechenden Vorgängerverordnungen hat die Europäische Kommission im Jahr 2014 die *Verordnung (EU) Nr. 651/2014 zur Feststellung der Vereinbarkeit bestimmter Gruppen von Beihilfen mit dem Binnenmarkt in Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union* erlassen.

In Erwägungsgrund 34 jener Verordnung 651/2014 wird ausgeführt, dass: *„[...] Investitionen in Energieeffizienzmaßnahmen einschließlich gebäudebezogener Energieeffizienzprojekte, [...] keinen unmittelbaren Einfluss auf das Funktionieren der Energiemärkte [haben].“*

Weiterhin heißt es in Erwägungsgrund 59: *„Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden entsprechen den Prioritäten der Strategie Europa 2020 für die Umstellung auf eine CO₂-arme Wirtschaft. Wegen des Fehlens eines integrierten Ansatzes für die Energieeffizienz von Gebäuden kann bei Investitionen in diesem Bereich häufig ein Finanzierungsdefizit auftreten, das eine stärkere Hebelwirkung der knappen öffentlichen Mittel erfordert. Daher sollten die Mitgliedstaaten die Möglichkeit haben, Investitionen in die Energieeffizienz von Gebäuden mit Beihilfen zu unterstützen, die im Einklang mit den allgemeinen Bestimmungen für Energieeffizienzmaßnahmen in Form direkter Zuschüsse an die Gebäudeeigentümer oder Mieter, aber auch nach den besonderen Bestimmungen für gebäudebezogene Energieeffizienzprojekte in*

Form von Krediten und Garantien über in einem transparenten Verfahren ausgewählte Finanzintermediäre gewährt werden.“

Damit bietet die Verordnung die Möglichkeit ausgewählter staatlicher Förderung von Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz. Jedoch zieht Art. 4 Abs. 1, Buchst. t einen Schwellenwert von Investitionsbeihilfen für Energieeffizienzprojekte in Höhe von 10 Mio. EUR ein.

Die Freistellungsverordnung gilt demnach nicht für Beihilfen, die diesen Schwellenwert überschreiten. Hier könnte durch eine entsprechende Erhöhung des Schwellenwerts eine breitere Förderung ermöglicht werden. Ebenso könnten die an die geförderten Energieeffizienzprojekte gestellten Transparenzanforderungen nach Art. 5 der gleichnamigen Verordnung entsprechend angepasst werden, um eine leichtere Förderung zu ermöglichen. **Die EuBV fordert eine Überprüfung und Anpassung der Schwellenwerte, um mehr staatliche Förderung von Energieeffizienzmaßnahmen im Wohnungsbau zu ermöglichen.**

c. Stärkere koordinierende Funktion der Europäischen Union für bessere Bezahlbarkeit von Wohnraum

Aufgrund der bestehenden Kompetenzverteilungen in der EU sollte die EU weder versuchen sich selbst weitreichende Kompetenzen im Bereich des Wohnungswesens zu schaffen (Stichwort: Kompetenzkompetenz) noch den Eindruck erwecken, sich originär um die Lösung der Wohnraumprobleme in der EU zu kümmern. Dies könnte den unerwünschten Effekt haben, dass man sich auf nationaler, regionaler und lokaler Ebene mit eigenen Bemühungen zurückhält und auf das vermeintliche Engagement der EU verweist. Vielmehr sollte die EU wie oben aufgeführt daran arbeiten, eine zu hohe Regeldichte von EU-Gesetzen, die indirekt die Kosten des Wohnungsbaus in der EU treiben, zu reduzieren. **Die EuBV fordert daher, dass sich die EU in der Wohnungspolitik auf die Rolle als Impulsgeber konzentrieren soll.**

So könnte die EU den Austausch von Best Practices hinsichtlich lokaler und nationaler Bauvorschriften fördern. Denkbar wären die Entwicklung und Verwendung standardisierter Bauelemente, um Kosten zu senken und Bauzeiten zu verkürzen. Die EU könnte ihre Binnenmarktkompetenz nutzen, um Mindestqualitätsstandards für entsprechende standardisierte Bauteile festzulegen. Ziel sollte es sein, die Sicherheit und Langlebigkeit von Gebäuden zu gewährleisten, ohne die Kosten in die Höhe zu treiben.

Die EU könnte die Mitgliedstaaten auch dazu ermutigen, beschleunigte Genehmigungsverfahren für den sozialen Wohnungsbau und energetische Sanierungen einzuführen. Dies würde sich insbesondere positiv auf die Ziele der sozialen Kohäsion auswirken. Denkbar wären weiterhin nationale Ausnahmeregelungen für bestimmte Gebäudetypen, wie kleine Wohnprojekte, um überhöhte Kosten im Rahmen der Gesamtenergieeffizienzrichtlinie für Gebäude zu vermeiden. Wenn es gelingt, dass die EU ihre Koordinierungskompetenz im Wohnungswesen künftig stärker wahrnimmt, könnten durchaus Erfolge erzielt werden.

d. Förderung nachhaltiger und innovativer Wohnbauprojekte

Wie Kommissionspräsidentin von der Leyen in ihren politischen Leitlinien für die aktuelle Legislatur ausführte, wird als sofortiger erster Schritt vorgeschlagen, dem Markt eine Liquiditätsspritze zu geben, indem es den Mitgliedstaaten ermöglicht wird, die geplanten kohäsionspolitischen Investitionen in erschwinglichen Wohnraum zu verdoppeln. Von zentraler Bedeutung ist dabei eine rasche und wirksame Einführung des Klima-Sozialfonds, der insbesondere bei Renovierungen und beim Zugang zu erschwinglichem und energieeffizientem Wohnraum helfen soll. Der Klima-Fonds soll in den Jahren 2026 bis 2032 86,7 Mrd. EUR mobilisieren. Über ihn sollen u.a. Renovierungsmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz oder die Installation von Wärmepumpen gefördert werden können.

Durch solche gezielte Finanzierungsprogramme könnte die EU nachhaltige innovative Bauweisen wie modulares Bauen oder nachhaltige Materialien fördern. Programme wie „Horizon Europe“ könnten verstärkt auf die Entwicklung kostengünstiger und umweltfreundlicher Baukonzepte ausgerichtet werden.⁷

Sinnvoll wäre hier insbesondere die Förderung von Projekten, die auf Prinzipien der Kreislaufwirtschaft setzen (z.B. Recyclingbeton, Holzhybridbauweise) und sich damit in die EU-Kreislaufwirtschaftsstrategie einfügen. Das EU-Finanzierungsprogramm „Digitales Europa“ (DIGITAL) könnte genutzt werden, um Smart-Home-Technologien zu fördern und so digitale Lösungen zur Energieeinsparung und zur Steigerung des Wohnkomforts zu integrieren.

Um den ökologischen Wandel zu bewältigen, ist ein leistungsfähigerer Gebäudesektor von größter Bedeutung. Der europäische Gebäudesektor ist derzeit für rund 40 Prozent des Energieverbrauchs und 36 Prozent der Treibhausgasemissionen in der EU verantwortlich. Finanzinstitute wie Bausparkassen stellen bereits große Teile ihrer Finanzierungen für energetische Modernisierungen und andere nachhaltige Projekte bereit. Wie die Europäische Kommission in ihrer Mitteilung zur sogenannten Renovierungswelle feststellt, muss das Ziel darin bestehen, die jährliche Rate der energetischen Modernisierungen von gegenwärtig rund 1 Prozent bis 2030 mindestens zu verdoppeln. Vor diesem Hintergrund stehen wir als Branche bereit, diesen Herausforderungen zu begegnen und die Maßnahmen mitzufinanzieren. **Im Gebäudebestand liegt der Schlüssel für das Gelingen der Energiewende. Die EuBV fordert deshalb, dass Anreize geschaffen werden müssen, damit Wohnungseigentümer bereit sind, mehr privates Kapital in die Renovierung des Gebäudebestands zu investieren.**

e. Verbesserung des Zugangs zu Finanzierungen

Die Europäische Investitionsbank (EIB) könnte eine noch wichtigere Rolle bei der Finanzierung von Wohnbauprojekten spielen, indem sie gezielt Kredite für sozialen Wohnungsbau und bezahlbare Sozialwohnungen bereitstellt.⁸ Hierfür ist aktuell die Einrichtung einer pan-europäischen Investitionsplattform für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum vorgesehen. Wie von der Leyen

⁷ Europäische Investitionsbank, Bericht zur Finanzierung nachhaltiger Wohnprojekte, 2022

⁸ Europäische Kommission, Initiative „Affordable Housing Initiative“, 2020

in ihrem Auftragsschreiben („*mission letter*“) deutlich machte, soll Wohnkommissar Jørgensen diese Investitionsplattform gemeinsam mit der EIB in der aktuellen Legislatur schaffen. Im Rahmen der EIB-Jahreskonferenz vom 5.-7. März 2025 in Luxemburg stellten Wohnungskommissar Jørgensen und EIB-Präsidentin Calviño bereits die Grundzüge der Plattform vor.

Ziel der Plattform soll es sein, mehr private und öffentliche Investitionen für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum zu generieren. Zu erwarten ist eine „EU-Wohnungsbauallianz“, die Investitionsbedarfe ermitteln, Investitionszusagen einholen und Wissen bündeln wird. Zudem soll sie jährlich einen Gipfel organisieren, bei dem Stadtplanungsexperten sowie eine „Koalition zur Finanzierung von Energieeffizienz“ zusammenkommen sollen.

Jenseits ihrer Investitionsplattform könnte die EIB mit einer Reform ihrer Kreditprogramme einen wesentlichen Beitrag leisten. Die Kreditvergabekriterien der EIB für sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau, insbesondere in strukturschwachen Regionen, sollten erweitert werden. Dies würde die Finanzierung von Projekten mit geringer Rentabilität begünstigen. Um private Investoren für risikoreiche Wohnungsbauprojekte zu mobilisieren, könnte die EIB-Garantieprogramme auflegen.

Wichtig ist auch hierbei die Wahrung des Subsidiaritätsprinzips: In erster Linie sollten die privaten Akteure mit ihrer Expertise und ihren Strukturen in die Lage versetzt werden, mehr Wohnungsbauprojekte finanzieren zu können. Sie sind der Schlüssel zu einer besseren Wohnraumversorgung. Die EuBV fordert deshalb den Abbau bürokratischer Lasten und eine verstärkte Koordinierung zwischen EIB und solchen Finanzinstituten und ihrer Verbände, die auf die Finanzierung von Wohnungsbauprojekten spezialisiert sind.

4. Fazit

Die Wohnungspolitik liegt zwar in der ausschließlichen Kompetenz der Mitgliedstaaten, aber die EU beeinflusst diesen Bereich durch Wettbewerbsrecht, Umwelt- und Energiepolitik sowie Finanzierungsprogramme. Einige EU-Richtlinien und Verordnungen haben das Wohnen verteuert. Eine Reform dieser Vorschriften entlang der in diesem Papier von der EuBV unterbreiteten Vorschläge und eine gezielte Förderung privatwirtschaftlicher Baufinanzierungsformen durch EU-Mittel könnten das Wohnen in der EU wieder erschwinglicher machen.