Europäische Bausparkassenvereinigung
Fédération Européenne d'Epargne et de Crédit pour le Logement
European Federation of Building Societies

Verteiler Mitglieder DE

17. Dezember 2025
PR

Kommission legt ersten Europäischen Plan für bezahlbares Wohnen vor

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen die am 16. Dezember 2025 von der Europäischen Kommission vorgelegte Mitteilung zum ersten europäischen Plan für bezahlbares Wohnen („European Affordable Housing Plan").

Der Europäische Rat hatte die Kommission im Oktober 2025 ausdrücklich zur Vorlage eines entsprechenden Plans aufgefordert. In dem Dokument erkennt die Kommission an, dass die Wohnungspolitik grundsätzlich in der Zuständigkeit der Mitgliedstaaten, Regionen und Städte verbleibt. Ihr Ansatz ziele daher nicht auf eine Vergemeinschaftung ab, sondern darauf, nationale und lokale Anstrengungen durch EU-Unterstützung zu koordinieren.

Der Plan knüpft laut Kommission an die Arbeit des Sonderausschusses des Europäischen Parlaments zur Wohnungskrise (HOUS) an. Dabei sind die Beratungen des Ausschusses derzeit noch nicht abgeschlossen.

Als Kernproblem identifiziert das Dokument ein strukturelles Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage. Die Kommission beziffert die jährliche Nachfrage auf über 2 Millionen Wohnungen. Dem stehen derzeit nur rund 1,6 Millionen neu gebaute Einheiten gegenüber, was eine jährliche Lücke von etwa 650.000 Wohnungen bedeutet. Um diese Lücke zu schließen, wären Schätzungen zufolge jährliche Investitionen in Höhe von etwa 150 Milliarden Euro erforderlich.

Die Krise sei jedoch nicht nur ein Problem der Verfügbarkeit, sondern auch der Erschwinglichkeit: Zwischen 2013 und 2024 sind die Hauspreise in der EU um über 60 Prozent gestiegen, während die Baugenehmigungen seit 2021 um 22 Prozent zurückgegangen sind. Besonders betroffen seien junge Haushalte, Geringverdiener und systemrelevante Berufsgruppen wie Lehrkräfte oder Pflegekräfte, die sich Wohnen in Ballungsräumen kaum noch leisten können. Gleichzeitig leiden ländliche Regionen unter Abwanderung und Leerstand.

Europäische Bausparkassenvereinigung, Rue Montoyer 25, 1000 Brüssel
Phone: +32 (0) 2 231 03 71, E-mail: info@efbs-bausparkassen.org

Der Plan gliedert sich in vier Handlungssäulen: 1) Steigerung des Angebots, 2) Mobilisierung von Investitionen, 3) Soforthilfe und strukturelle Reformen, 4) Unterstützung besonders betroffener Gruppen. Unter jeder Aktionssäule kündigt die Kommission Legislativvorschläge an, die in den kommenden Monaten und Jahren veröffentlicht werden sollen.

Noch in diesem Jahr möchte die Kommission überarbeitete Beihilferegeln für bezahlbares Wohnen vorlegen. Bisher durften Mitgliedstaaten ohne vorherige Notifizierung ausschließlich sozialen Wohnraum fördern. Künftig soll dies auch für andere Arten von bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache und mittlere Haushalte, Studierende und systemrelevante Berufe gelten. Dies soll es den Mitgliedstaaten erleichtern, ohne langwierige Genehmigungsverfahren der Kommission gezielt in Mietwohnungen zu investieren.

Für das vierte Quartal 2026 plant die Kommission ein Gesetzespaket zu Kurzzeitvermietungen als Teil eines „Affordable Housing Act". Damit sollen Kommunen in „wohnungsmarktbelasteten Gebieten", etwa Tourismus-Hotspots oder Großstädten, verpflichtende Registrierungen für Anbieter durchsetzen und datenbasierte Beschränkungen einführen können, um den Druck auf den Mietmarkt zu verringern.

Ebenfalls im Jahr 2026 soll ein „Construction Services Act" vorgelegt werden, der grenzüberschreitende Dienstleistungen im Bausektor erleichtern soll, ohne soziale oder arbeitsrechtliche Standards zu gefährden. Zudem will die Kommission wettbewerbsfeindliche Praktiken in der Bauwirtschaft genauer prüfen, da die Produktivität in diesem Sektor seit Jahren stagniert, während die Kosten schneller steigen als die Inflation.

Im Jahr 2027 folgt schließlich ein „Housing Simplification Package", das EU-Vorschriften auf ihre Auswirkungen auf den Wohnungsbau überprüfen und digitale One-Stop-Shops für Genehmigungsverfahren fördern soll. Die Niederlande dienen hier als Vorbild: Durch eine zentrale digitale Plattform konnte die Bearbeitungszeit für Baugenehmigungen von 26 auf 8 Wochen reduziert werden.

Auf finanzieller Ebene setzt der Plan weiterhin auf die Mobilisierung privater und öffentlicher Mittel. Kernstück ist die paneuropäische Investitionsplattform für bezahlbares Wohnen (ab dem dritten Quartal 2026), die von der Europäischen Investitionsbank (EIB) und nationalen Förderbanken getragen wird. Bis 2029 sollen durch öffentliche Bürgschaften und Mischfinanzierungen insgesamt 375 Milliarden Euro in sozialen und bezahlbaren Wohnraum gelenkt werden. Die EIB selbst hat bereits angekündigt, ihr Engagement in diesem Bereich deutlich auszuweiten. Zudem sollen bestehende EU-Fonds wie InvestEU, der Kohäsionsfonds und der Sozialklimafonds verstärkt für Wohnungsbauprojekte genutzt werden.

Europäische Bausparkassenvereinigung, Rue Montoyer 25, 1000 Brüssel
Phone: +32 (0) 2 231 03 71, E-mail: info@efbs-bausparkassen.org

Die angekündigten Gesetzesinitiativen zeigen zwar ein gewisses Maß an Entschlossenheit, gehen aber selten über die Ermächtigung nationaler Behörden hinaus. Begleitet wird der Plan durch den ersten EU-Wohnungsgipfel im Jahr 2026. Die Kommission wird vor Ende ihrer Amtszeit einen Fortschrittsbericht vorlegen.

Wir werden die weiteren Entwicklungen genau verfolgen und Sie über relevante Schritte informieren. Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Christian König
Geschäftsführender Direktor
Europäische Bausparkassenvereinigung

Anlage

Europäische Bausparkassenvereinigung, Rue Montoyer 25, 1000 Brüssel
Phone: +32 (0) 2 231 03 71, E-mail: info@efbs-bausparkassen.org