Amtsblatt
der Europäischen Union

DE
Reihe C

C/2025/771

11.2.2025

Stellungnahme des Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschusses

Sozialer Wohnungsbau in der EU – menschenwürdiger, nachhaltiger und erschwinglicher Wohnraum

(Initiativstellungnahme)

(C/2025/771)

Berichterstatter: **Thomas KATTNIG**

Ko-Berichterstatter: **Rudolf KOLBE**

Berater	Thomas RITT (Berater des Berichterstatters)
Beschluss des Plenums	15.2.2024
Rechtsgrundlage	Artikel 52 Absatz 2 der Geschäftsordnung Initiativstellungnahme
Zuständiges Arbeitsorgan	Fachgruppe Verkehr, Energie, Infrastrukturen, Informationsgesellschaft
Annahme im Arbeitsorgan	14.11.2024
Verabschiedung im Plenum	5.12.2024
Plenartagung Nr.	592
Ergebnis der Abstimmung (Ja-Stimmen/Nein-Stimmen/ Enthaltungen)	134/5/13

1. Schlussfolgerungen und Empfehlungen

1.1. Der Europäische Wirtschafts- und Sozialausschuss (EWSA) ist der Ansicht, dass von einem Marktversagen bei der Wohnversorgung gesprochen werden muss. Dagegen muss durch eine Verbesserung der Rahmenbedingungen wie der Datenlage, der Koordination, der Genehmigungsverfahren und der Vorschriften für die Flächennutzungsplanung sowie durch die Einführung eines Grundrechts auf Wohnen, eine ausreichende Finanzierung, die Umsetzung des „Housing First"-Ansatzes für Obdachlose ([1]) sowie einen stärkeren Fokus auf die Bedürfnisse junger Menschen und die Nachhaltigkeit vorgegangen werden.

1.2. Der EWSA ist überzeugt, dass eine funktionierende Wohnpolitik in der EU nur auf Grundlage einer guten Datenbasis möglich ist. Daher ist die Einrichtung und Optimierung eines statistischen Instruments auf EU-Ebene erforderlich, das alle wichtigen und operativen Daten liefert, die für die Konzipierung, Umsetzung und Überwachung wohnungspolitischer Maßnahmen von wesentlicher Bedeutung sind (siehe Ziffer 3.6).

1.3. Der EWSA begrüßt die Ernennung eines EU-Kommissars mit dem neuen Portfolio „Wohnungswesen". Dieser sollte von einer Expertengruppe unterstützt werden, der auch Vertreter des EWSA und des Europäischen Ausschusses der Regionen (AdR) angehören. Darüber hinaus fordert der EWSA, ihn als Beobachter oder Berater an der Arbeit des Ausschusses für Wohnungswesen zu beteiligen, der im Europäischen Parlament eingerichtet werden soll.

1.4. Der EWSA fordert die Kommission auf, sozial gebundene Mietwohnungen als wesentliches und erfolgversprechendes Instrument einer aktiven Wohnpolitik anzuerkennen. Mittelfristig soll die Verankerung des Grundrechts auf erschwinglichen, barrierefreien und angemessenen Wohnraum für alle im EU-Primärrecht erfolgen. Der bisherige Ansatz, dass Wohnpolitik nur ein residuales Programm für die Haushalte mit den niedrigsten Einkommen darstellen soll, ist zu

([1]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.

verwerfen und das Beihilferecht im Einklang mit den Bestimmungen über Dienste von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) entsprechend anzupassen. 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.

1.5. Der EWSA fordert die Kommission ferner zur Ausarbeitung eines Aktionsplans mit kurz- und mittelfristigen Maßnahmen zur Umsetzung des Grundrechts auf Wohnen und der Koordinierung und Umsetzung nationaler und europäischer Investitionspläne für den öffentlichen Wohnungsbau auf.

1.6. Nationale oder lokale Behörden sollten die Finanzierung von Projekten des sozialen Wohnungsbaus aufstocken und den Zugang zu Mitteln vereinfachen. Der EWSA begrüßt die geplante gesamteuropäische Investitionsplattform für erschwinglichen, barrierefreien und nachhaltigen Wohnraum. Zudem sollen gemeinnützige Bauträger und Genossenschaften sowie lokale Gebietskörperschaften über diese Plattform oder direkt von der Europäischen Investitionsbank langfristige Darlehen mit 0 % Zinsen beziehen können.

1.7. Der EWSA weist darauf hin, dass die Wohnungskrise unter anderem auf das im Verhältnis zum Bedarf unzureichende Angebot an nachhaltigem und erschwinglichem Wohnraum zurückzuführen ist. Daher müssen alle erdenklichen Mittel eingesetzt werden, um das Angebot an Eigentums- und Mietwohnungen zu erhöhen. Dazu müssen sich alle Akteure des öffentlichen und des privaten Wohnungsmarkts beteiligen.

1.8. Der EWSA fordert die Kommission auf, die Mitgliedstaaten gegebenenfalls durch an sie gerichtete Empfehlungen bei der Bereitstellung eines Instrumentariums zur Eindämmung der außer Kontrolle geratenen Mietentwicklungen zu unterstützen, einschließlich beispielsweise gesetzlicher Mietobergrenzen, einer Leerstandsabgabe für Wohnimmobilien, steuerlicher Anreize für die Renovierung leer stehender Wohnungen im Hinblick auf ihre Vermietung, mehr Sozialwohnungen, Einschränkungen bei Genehmigungen für Kurzzeitvermietung.

1.9. Der EWSA spricht sich für mehr Möglichkeiten für langfristige Investitionen in die soziale Infrastruktur aus und ist der Auffassung, dass öffentliche Investitionen in barrierefreien und leistbaren Wohnbau nicht unter die in den Haushaltsregeln des Stabilitäts- und Wachstumspakts (SWP) festgelegten Schuldenregelungen fallen dürfen.

1.10. Wohnbauförderung muss Umbau und Sanierung gegenüber Neubau priorisieren und klimaneutrale und ressourcenschonende Konstruktions- und Bauweisen, kollektive Wohnformen und alternative Mobilitätskonzepte fördern, die zur Lebensqualität der Menschen beitragen.

1.11. Der EWSA fordert einen Aktionsplan, der sich speziell auf den verbesserten Zugang zu leistbarem Wohnraum für junge Menschen konzentriert.

2. **Hintergrund**

2.1. Der EWSA weist seit Jahren auf das Thema erschwinglicher Sozialwohnungen sowie auf die zunehmenden Sorgen der Menschen in Europa über die Verfügbarkeit, Zugänglichkeit und Nachhaltigkeit von angemessenem Wohnraum hin, ([2]) und Investitionen in soziale Infrastruktur wie erschwinglichen Wohnraum werden auch in einem Bericht der einschlägigen Hochrangigen Taskforce gefordert. Daher bekräftigt der EWSA seine Forderung nach Ausarbeitung eines europäischen Aktionsplans für den Wohnungsbau.

2.2. Die Kompetenzaufteilung zwischen der EU und den Mitgliedstaaten im Bereich des sozialen Wohnungsbaus ist komplex und stark durch Subsidiarität gekennzeichnet. Wohnungsbau und Vermietung von Wohnraum sind grundsätzlich autonome Regelungskompetenzen der einzelnen Mitgliedstaaten. Dies spiegelt sich in der Vielfalt der Governance- und wohnungspolitischen Lösungen in den Mitgliedstaaten wider, die auf die spezifischen lokalen Bedürfnisse und Gegebenheiten zugeschnitten sind und demografische Entwicklungen und soziale Herausforderungen berücksichtigen. Gleichzeitig übt die Kommission Einfluss über das EU-Wettbewerbsrecht und seine Ausnahmen (Sozialbeihilferecht, DAWI) aus und gibt einen Rechtsrahmen vor.

([2]) Siehe u. a. die folgenden Stellungnahmen: ABl. C 275 vom 18.7.2022, S. 73, ABl. C 155 vom 30.4.2021, S. 73, ABl. C 429 vom 11.12.2020, S. 93 und ABl. C 290 vom 29.7.2022, S. 114.

2.3. Der Zugang zu erschwinglichem, angemessenem, nachhaltigem, barrierefreiem, inklusivem und widerstandsfähigem Wohnraum ist jedoch sowohl ein soziales Erfordernis als auch ein soziales Recht, das zu den wesentlichen Grundsätzen der Europäischen Säule sozialer Rechte gehört und im Einklang mit der Agenda 2030 der Vereinten Nationen für nachhaltige Entwicklung sowie mit der Genfer UN-Charta zu nachhaltigem Wohnen, des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen und der EU-Grundrechtecharta steht. Dieses Recht wird in jüngster Zeit jedoch durch verschiedene Krisen untergraben.

2.4. In der EU sind die Mieten und Wohnungspreise in den letzten zwei Jahrzehnten deutlich stärker gestiegen als das durchschnittlich verfügbare Einkommen. Die konzertierte europäische Sparpolitik infolge der Finanz- und Wirtschaftskrise von 2008 und die damit verbundenen Kürzungen der öffentlichen Beihilfen und Investitionen haben die Möglichkeiten der nationalen, regionalen und lokalen Regierungen, erschwinglichen und angemessenen Wohnraum zu fördern, zu erneuern und zu erweitern, enorm eingeschränkt. Dies führte zu einem Rückgang des Bestands an erschwinglichem Wohnraum in Europa ([3]). Darüber hinaus sind die Hypothekenzinsen seit 2022 rasch angestiegen, und die Baukosten sind schon seit 2020 im Auftrieb ([4]). Beides hat den Bau neuer erschwinglicher Wohnungen extrem erschwert. Hinzu kommt, dass wohlhabende Ausländer Wohneigentum in attraktiven Gebieten als Zweitwohnungen erwerben und die Kurzzeitvermietung zunimmt, wodurch diese Immobilien dem Wohnungsangebot für die lokale Bevölkerung entzogen werden. Unbezahlbarer Wohnraum stellt trotz der teils unterschiedlichen Herausforderungen in allen Mitgliedstaaten ein Problem dar.

2.5. Die Wohnkostenüberlastungsquote ([5]) in der EU lag in Städten im Jahr 2022 bei 10,6 %, während die entsprechende Quote für ländliche Gebiete 6,6 % betrug. Die Überbelastung ist vor allem bei privaten Mieterinnen und Mietern überdurchschnittlich hoch.

2.6. Binnen zehn Jahren gab es einen Anstieg von 30,9 % des nominalen Immobilienvermögens in allen europäischen Großstädten, mit einem Spitzenwert in den EU-Ländern, was auf die „Finanzialisierung des Wohnraums“ zurückzuführen ist ([6]). In vielen Mitgliedstaaten ist diese Entwicklung sogar noch deutlich extremer (z. B. wurde in Österreich seit 2014 ein Anstieg um 66 % verzeichnet). Die Bündelung, Verbriefung und Veräußerung von Hypothekenkrediten war eine Hauptursache der Finanzkrise 2008 ([7]). Die nachfolgende Niedrig- und Nullzinsphase ab 2012 hat wiederum in vielen Ländern die Veranlagung in Wohnimmobilien stark befeuert. Große Vermögensumschichtungen haben massive Steigerungen bei Grundstückspreisen und Wohnimmobilienpreisen ausgelöst. Zugleich wurden häufig Wohneinheiten in Aktien, Anteile und Anleihen umgewandelt, was zu einer Verflüssigung und Globalisierung des Immobilienvermögens und der Eigentumsverhältnisse führte. Gemäß dem Bericht *Financialization in 13 cities* bildet das hohe Maß elastischer Geldschöpfung, das auf ein beschränktes Angebot an Grund und Boden trifft, den Kern dieser krisenhaften Entwicklung.

2.7. Zur Deckung des Bedarfs an erschwinglichem, barrierefreiem und nachhaltigen Wohnraum muss in der gesamten EU eine aktive Strategie zur Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau umgesetzt werden. Zu diesem Zweck müssen durch aktive Steuerung und eine soziale Boden- und Renovierungspolitik erschwingliche Grundstücke für den gemeinnützigen Wohnungsbau bereitgestellt werden.

2.8. 80 % des Anstiegs der Wohnimmobilienpreise zwischen 1950 und 2012 sind dem Anstieg der Bodenpreise geschuldet ([8]). Eine adäquate Angebotsausweitung an bezahlbaren Wohnungen für Haushalte in den zwei untersten Einkommensfünfteln wird dadurch unmöglich gemacht. Es müssen angemessene Steuerungsmittel – wie z. B. Bebauungsvorschriften – entwickelt werden, die sicherstellen, dass ein gewisser Anteil des Bodens für gemeinnützigen Wohnbau zur Verfügung steht.

2.9. Die vorstehend beschriebenen strukturellen Probleme wurden durch kurzfristige Entwicklungen weiter verschärft. Die Baukosten sind aufgrund von Problemen in der Lieferkette, Klimavorschriften und hohen Energiepreisen (Krieg Russlands gegen die Ukraine) erheblich gestiegen, und zugleich schreitet die Urbanisierung voran.

([3]) https://economy-finance.ec.europa.eu/publications/boosting-investment-social-infrastructure-europe_en.
([4]) Eurostat: Construction producer price and construction cost indices overview.
([5]) Anteil der Bevölkerung, der in einem Haushalt lebt, in dem die Wohnkosten mehr als 40 % des Einkommens betragen.
([6]) https://www.lse.ac.uk/geography-and-environment/research/lse-london/documents/Reports/Rapport-Financialization-Samlet-05.06.pdf.
([7]) https://extranet.greens-efa-service.eu/public/media/file/1/7461.
([8]) https://www.aeaweb.org/articles?id=10.1257/aer.20150501.

2.10. Unbezahlbarer Wohnraum schließt Teile der Bevölkerung vom Wohnen aus und führt zu Wohnungsunsicherheit, problematischen Wohnkosten und unzureichendem Wohnraum. Diese Probleme beeinträchtigen die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen, tragen zu ungleichen Lebensbedingungen und -chancen (v. a. für Frauen sowie Kinder und Jugendliche) bei und führen zu höheren Gesundheitskosten, verminderter Produktivität, Umweltschäden und negativen ökonomischen Effekten aufgrund der reduzierten Kaufkraft. Sie tragen ferner zum Arbeitskräftemangel bei grundlegenden Dienstleistungen in Gebieten bei, in denen die Wohnkosten im Vergleich zum Einkommen hoch sind. Hohe Wohnkosten sind auch ein Problem für die Wirtschaft. Durch geringere verfügbare Einkommen sinken die Kaufkraft und die Verbraucherausgaben.

2.11. Eine nachhaltige und kosteneffiziente Bauwirtschaft braucht Kostenwahrheit, die Instandhaltungs- und Lebenszykluskosten sowie Umweltschäden wie Treibhausbilanzen in die Projektkosten einbezieht.

2.12. Enrico Letta bestätigt in seinem Bericht zur „Zukunft des EU-Binnenmarkts“, dass die steigenden Wohnungspreise eine Bedrohung für die Grundfreiheiten der Bürgerinnen und Bürger darstellen. Auch wenn das Wohnungswesen nicht in die Zuständigkeit der EU fällt, ist das gute Funktionieren des Binnenmarkts durch diese Entwicklungen gefährdet.

2.13. In dem Bericht wird daher unter anderem gefordert, den Begriff des sozialen Wohnbaus im Erwägungsgrund 11 des Freistellungsbeschlusses 2012/21/EU zu überarbeiten. Dieser ist zu eng gefasst und räumt den nationalen Behörden nicht den notwendigen Spielraum für eine angemessene Wohnpolitik ein. Des Weiteren wird in dem Bericht die Einsetzung einer EU-Taskforce für erschwinglichen Wohnraum vorgeschlagen.

3. **Allgemeine Bemerkungen**

Marktversagen bei der Wohnversorgung

3.1. Der EWSA ist der Ansicht, dass von einem Marktversagen bei der Wohnversorgung gesprochen werden muss. Dagegen muss durch eine Verbesserung der Rahmenbedingungen wie der Datenlage, der Koordination, der Genehmigungsverfahren und der Vorschriften für die Flächennutzungsplanung sowie durch die Einführung eines Grundrechts auf Wohnen, eine ausreichende Finanzierung, die Umsetzung des Leitprinzips „Housing First“ ([9]) für Obdachlose sowie einen stärkeren Fokus auf die Bedürfnisse junger Menschen und die Nachhaltigkeit vorgegangen werden.

3.2. Das Marktversagen erfordert auf EU-Ebene ein neues wohnpolitisches Paradigma. Wohnpolitik für breite Bevölkerungsschichten ist im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse. Der bisherige Ansatz, dass Wohnpolitik nur ein residuales Programm für die Haushalte mit den niedrigsten Einkommen darstellen soll, ist zu verwerfen und das Beihilferecht im Einklang mit den Bestimmungen über DAWI entsprechend anzupassen.

3.3. Die Entwicklung von neuen Partnerschaften und Strukturen, wie z. B. kooperativer, sozialer und gemeinschaftlicher Wohnbau und gemischte Wohnbauprogramme durch unterschiedliche Partnerschaften zwischen dem gemeinwirtschaftlichen Sektor, nichtstaatlichen Organisationen und öffentlichen Institutionen, hat einen positiven Einfluss auf den leistbaren Wohnbau und sollte daher auf angemessene Weise und im Einklang mit dem aktualisierten DAWI-Grundsatz staatlich unterstützt und gefördert werden, einschließlich zusätzlicher Maßnahmen für staatseigene Grundstücke sowie Steuerbefreiungen.

3.4. Wie in der Stellungnahme TEN/772 ([10]) erläutert, gehört die Ko-Kreation von Dienstleistungen von allgemeinem Interesse durch Organisationen der Zivilgesellschaft sowie direkt durch Bürgerinnen und Bürger zu den effektivsten Instrumenten zur Belebung der partizipativen Demokratie und zur Stärkung der europäischen Integration. Daher muss auch im Wohnsektor die Rolle der Ko-Kreation unbedingt gestärkt werden.

3.5. Die Harmonisierung und Vereinfachung von Regelungen und Normen für den Baubereich können zu einer Kostenreduktion im Wohnbau beitragen. Eine solche Überarbeitung darf unter keinen Umständen zur Verringerung oder Umgehung von Umwelt-, Sozial- oder Arbeitsschutzvorschriften führen oder hierzu beitragen; auch darf sie ästhetische architektonische Werte, die zum Wohlergehen der Bevölkerung beitragen, nicht in Frage stellen.

([9]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.
([10]) ABl. C 486 vom 21.12.2022, S. 76.

Verbesserte Datenlage und Koordination

3.6. Der EWSA ist überzeugt, dass eine funktionierende Wohnpolitik in der EU nur auf Grundlage einer guten Datenbasis möglich ist. Diese Daten sollten den Häuserpreisindex, Zahl und Wert der Hausverkäufe, die wirtschaftlichen Eigentümer der jeweiligen Immobilie, Anteil und Art der Eigentümer und Mieter, Anteil des öffentlichen und des privaten Wohnungsbaus, Umfang, Qualität und Umweltauswirkungen der Wohnungen usw. umfassen. Daher sollte ein statistisches Instrument auf EU-Ebene eingerichtet und optimiert werden, das alle wichtigen und operativen Daten liefert, die für die Konzipierung, Umsetzung und Überwachung wohnungspolitischer Maßnahmen von wesentlicher Bedeutung sind, das die Transparenz verbessert und das zur Bekämpfung von Spekulation und Geldwäsche auf dem Wohnungsmarkt beiträgt, die in den letzten zehn Jahren ein Problem darstellen.

3.7. Der EWSA empfindet die Einrichtung einer speziellen EU-Wohnungsbauplattform als dringend notwendig. Mithilfe einer solchen Plattform könnte die Datenerhebung im Hinblick auf die Schaffung einer besseren Grundlage für die Anpassung der Wohnbau- und Regulierungsstandards sowie die Entwicklung und Förderung innovativer Formen der Wohnungsbewirtschaftung verbessert werden.

3.8. Der EWSA schlägt vor, verstärkt interoperable digitale Plattformen für Baugenehmigungsverfahren einzurichten, um die administrative Effizienz und die Kostenwirksamkeit von Projekten zu steigern.

3.9. Der digitale Wandel ist für die Entwicklung und Umsetzung ökologischer Ziele im Wohnbau von entscheidender Bedeutung und kann die Nachhaltigkeitsleistung von Materialien, Produkten und Gebäuden verbessern.

3.10. Angesichts des bereichsübergreifenden Charakters dieses Themas begrüßt der EWSA die Ernennung eines neuen EU-Kommissars für Wohnungswesen. Dieser sollte von einer Expertengruppe unterstützt werden, die sich aus Vertretern von Organisationen der Interessenträger im Bereich Wohnungswesen, von Mieterverbänden, von Obdachlosen, jungen Menschen, Menschen mit Behinderungen, Gleichstellungsaktivisten, Fachleuten im Bereich Urbanismus sowie von Vertretern von Anbietern von erschwinglichem Wohnraum, von Städten, Gemeinden und Regionen sowie des EWSA und des AdR zusammensetzt. Darüber hinaus ist die Einsetzung eines eigenen Ausschusses für Wohnungswesen im Europäischen Parlament geplant. Dieser Ausschuss soll einen Bericht über die Vorschläge bzw. Lösungen zur Bewältigung der Wohnungskrise erstellen. Der EWSA fordert, ihn als Beobachter oder Berater in die Arbeit dieses Ausschusses einzubeziehen.

3.11. 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 auf die einzelnen Mitgliedstaaten aufgeschlüsselter Daten über verfügbaren und benötigten Wohnraum, Leerstände, Wohnungspreise, Leistbarkeit und Nachhaltigkeit in der Branche, die von den Mitgliedstaaten bereitgestellt und vom Europäischen Parlament, vom EWSA und vom AdR gebilligt werden müssen.

3.12. Der EWSA unterstreicht nachdrücklich die in der Erklärung von Lüttich erhobene, an die Kommission gerichtete Forderung, in Zusammenarbeit mit dem Europäischen Parlament, dem EWSA und dem AdR einen jährlichen europäischen Gipfel zu sozialem und erschwinglichem Wohnungswesen zu veranstalten. Auf einem solchen Gipfel sollten alle an der Umsetzung der Wohnungsbaumaßnahmen der Mitgliedstaaten beteiligten Interessenträger auf der Grundlage eines Multi-Level-Governance-Ansatzes und des Austauschs bewährter Verfahren unter Wahrung der Subsidiarität zusammenkommen.

Grundrecht auf Wohnen

3.13. Die EU muss sicherstellen, dass ein echtes universelles Recht auf Wohnraum garantiert wird. Zu diesem Zweck müssen die Grundsätze und Bedingungen für die Bereitstellung, den Bau und die Finanzierung von erschwinglichem und angemessenem Wohnraum gemäß Artikel 14 AEUV zu DAWI im Wege sektorspezifischer Verordnungen gemäß dem ordentlichen Gesetzgebungsverfahren festgelegt werden.

3.14. Die Erhöhung des Angebots an sozial gebundenen Mietwohnungen ist für die Lösung der strukturellen Probleme im Wohnungsbau in der EU von entscheidender Bedeutung. Der EWSA fordert die Kommission auf, sozial gebundene Mietwohnungen als wesentliches und erfolgversprechendes Instrument einer aktiven Wohnpolitik anzuerkennen. Nationale Initiativen sind zu unterstützen und unter Verweis auf Vorzeigemodelle in Mitgliedstaaten mit besonders mangelhaften Wohnpolitiken einzufordern.

3.15. Der EWSA fordert die Kommission ferner zur Ausarbeitung eines Aktionsplans mit kurz- und mittelfristigen Maßnahmen zur Umsetzung des Grundrechts auf Wohnen und der Koordinierung und Umsetzung nationaler und europäischer Investitionspläne für den öffentlichen Wohnungsbau auf.

3.16. Mittelfristig soll die Verankerung des Grundrechts auf erschwinglichen, angemessenen Wohnraum für alle im EU-Primärrecht erfolgen. 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.

3.17. Der EWSA fordert die Kommission auf, die Mitgliedstaaten gegebenenfalls durch an sie gerichtete Empfehlungen bei der Bereitstellung eines Instrumentariums zur Eindämmung der außer Kontrolle geratenen Mietentwicklungen zu unterstützen, einschließlich beispielsweise gesetzlicher Mietobergrenzen, einer Leerstandsabgabe für Wohnimmobilien, steuerlicher Anreize für die Renovierung leer stehender Wohnungen im Hinblick auf ihre Vermietung, mehr Sozialwohnungen, Einschränkungen bei Genehmigungen für Kurzzeitvermietung usw. Nützliche Beispiele für bewährte Maßnahmen finden sich in mehreren Mitgliedstaaten.

3.18. Angesichts der negativen Auswirkungen der Kurzzeitvermietung von Unterkünften ([11]) sollte die Kommission den Mitgliedstaaten empfehlen, Registrierungspflichten einzuführen, zeitliche Beschränkungen festzusetzen und einen fairen Wettbewerb zwischen Kurzzeitvermietern und dem herkömmlichen Gastgewerbe sicherzustellen.

3.19. Mittelfristig muss ferner ein realistisches EU-Ziel für den Bau neuer Wohnungen bzw. die Nutzung sanierungsbedürftiger oder unbewohnter Wohnungen für den Zeitraum 2024–2029 festgelegt werden. Dazu müssen die Mitgliedstaaten u. a. verpflichtend einen ausreichenden Anteil des Bodens für gemeinnützigen Wohnraum zur Verfügung stellen. Durch die Festlegung solcher Ziele sowie ihre Überwachung könnte zudem besser bewertet werden, ob die im Mandatsschreiben dargelegten Initiativen des neuen EU-Kommissars für Wohnungswesen die gewünschte Wirkung haben.

3.20. Der EWSA sieht die Erleichterung des Zugangs für alle zu leistbarem und sozialem Wohnbau, wie in Ziffer 2.13 ausgeführt, als wichtigen Schritt für die Umsetzung des Grundrechts auf Wohnen.

Beseitigung der Obdachlosigkeit

3.21. Der EWSA fordert eine Strategie auf Grundlage der Europäischen Plattform zur Bekämpfung der Obdachlosigkeit mit einem operativen Haushalt und einem Arbeitsprogramm für den Zeitraum 2024–2029 sowie einer Empfehlung des Rates zur Beendigung der Wohnungs- und Obdachlosigkeit.

3.22. Der EWSA empfiehlt allen Mitgliedstaaten, das „Housing First“-Programm ([12]) für obdachlose Menschen einzuführen und gemeinnützige bzw. kommunale Akteure zu unterstützen, die dieses bereits umsetzen, um deren Angebot zu erweitern. Dabei ist es wichtig, auf vielfältige Wohn- und Lebensformen zu setzen, die eine soziale und altersmäßige Durchmischung ermöglichen.

Ausreichende Finanzierung

3.23. Der EWSA spricht sich für mehr Möglichkeiten für langfristige Investitionen in die soziale Infrastruktur aus und ist der Auffassung, dass öffentliche Investitionen in leistbaren und barrierefreien Wohnbau nicht unter die in den Haushaltsregeln des Stabilitäts- und Wachstumspakts festgelegten Schuldenregelungen fallen dürfen. Investitionsprogramme für Sozialwohnungen sollten sicherstellen, dass die verbindlichen Barrierefreiheitsanforderungen an die bauliche Umwelt erfüllt werden.

3.24. Nationale oder lokale Behörden sollten die Finanzierung von Projekten des sozialen Wohnungsbaus aufstocken und den Zugang zu Mitteln vereinfachen. Der EWSA begrüßt die geplante gesamteuropäische Investitionsplattform für erschwinglichen und nachhaltigen Wohnraum. Zudem sollen gemeinnützige Bauträger und Genossenschaften sowie lokale Gebietskörperschaften über diese Plattform oder direkt von der Europäischen Investitionsbank langfristige Darlehen mit 0 % Zinsen beziehen können.

3.25. Der EWSA empfiehlt die Erhöhung der öffentlichen Investitionen in den Wohnungsbau durch die Aufnahme überarbeiteter und treffsicherer Indikatoren für die Wohnkostenüberlastung und Energiearmut in das Europäische Semester und die Finanzstrukturpläne, insbesondere im Hinblick auf geschlechtsspezifische und Menschen mit Behinderungen betreffende Ungleichheiten, sowie durch ein quantitatives nationales öffentliches Investitionsziel für öffentlichen, sozialen, barrierefreien und erschwinglichen Wohnungsbau in allen Mitgliedstaaten, mit Sanktionen bei Nichterreichen dieses Ziels.

([11]) https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119020300498.
([12]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.

Nachhaltigkeit

3.26. Die Initiative „Neues Europäisches Bauhaus“ der Europäischen Kommission verbindet Nachhaltigkeit mit Baukultur und Inklusion und fördert auf Basis dieser Prinzipien die Leistbarkeit, die Lebensqualität und das Zugehörigkeitsgefühl der Bewohnerinnen und Bewohner, wobei der Aufwärtskonvergenz hierbei besonderes Augenmerk geschenkt wird.

3.27. Wohnbauförderung muss Umbau und Sanierung gegenüber Neubau priorisieren und klimaneutrale und ressourcenschonende Konstruktions- und Bauweisen, kollektive Wohnformen und alternative Mobilitätskonzepte fördern, die zur Lebensqualität der Menschen beitragen. Für den Umbau und die Renovierung von Gebäuden müssen jedoch verbindliche Anforderungen an die Barrierefreiheit gelten, um den Bedürfnissen einer breiten Vielfalt an Gesellschaftsgruppen, darunter Menschen mit Behinderungen, ältere Menschen, Familien mit Kindern usw., gerecht zu werden.

3.28. Der EWSA unterstützt die „Renovierungswelle“ der EU und verweist darauf, dass auf den Wohnsektor 40 % des Energieverbrauchs in der EU und 36 % der Treibhausgasemissionen in Europa entfallen. Angesichts dieser Dimension ist eine sozial verträgliche und gesellschaftlich akzeptierte thermische und energetische Sanierung bzw. der Heizungstausch zu nachhaltigen Energiesystemen zentral zum Erreichen der Klimaziele.

3.29. Der EWSA fordert sowohl verbindliche als auch unterstützende Maßnahmen, um faire Klimaschutzmaßnahmen zu gewährleisten. Damit alle, unabhängig von ihrer finanziellen Situation, thermische und energetische Renovierungen und notwendige Verbesserungen der Wasser- und Sanitärversorgung durchführen können, werden Unterstützungsinstrumente benötigt. Gleichzeitig müssen die Eigentümer, insbesondere die Vermieter, in die Pflicht genommen werden. Mieter müssen vor übermäßigen Mieterhöhungen aufgrund von Kostenweitergaben geschützt werden. Transparente, klar formulierte Verträge, die Möglichkeit, missbräuchliche Klauseln anzufechten sowie die kostenlose Beilegung von Mietstreitigkeiten sind für den Mieterschutz von wesentlicher Bedeutung.

3.30. Aus Sicht des EWSA soll der Zugang zu den 19 derzeit verfügbaren EU-Förder- und Finanzierungsströmen vereinfacht werden, wobei klare Bedingungen an soziale Kriterien geknüpft werden sollten, indem ein Transformationsfonds geschaffen wird, der alle bestehenden Instrumente harmonisiert und jährlich für sozialverträgliche Renovierungen bereitgestellt wird.

Fokus auf junge Menschen

3.31. Der EWSA weist darauf hin, dass 47 % der Europäerinnen und Europäer im Alter von 18 bis 34 Jahren bei ihren Eltern leben – viele davon, weil sie keine andere Wahl haben, – und nur 17 % der Studierenden und jungen Menschen Zugang zu Studierendenunterkünften haben. Der EWSA fordert einen Aktionsplan, der sich speziell auf den verbesserten Zugang zu leistbarem Wohnraum für junge Menschen und junge Familien konzentriert.

3.32. Der EWSA fordert alle Mitgliedstaaten auf, dem Grundsatz „Housing First for Youth“ (HF4Y) mit Unterstützung der Kommission Rechnung zu tragen und spezielle Programme auszuarbeiten, um gemeinnützigen leistbaren Wohnraum für junge Menschen auszubauen.

Brüssel, den 5. Dezember 2024

Der Präsident
des Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschusses
Oliver RÖPKE

ANHANG

zu der Stellungnahme des EWSA

Folgende abgelehnte Änderungsanträge erhielten mindestens ein Viertel der Stimmen:

ÄNDERUNGSANTRAG 3 **TEN/841** **Sozialer Wohnungsbau in der EU – menschenwürdiger, nachhaltiger und erschwinglicher Wohnraum** **Ziffer 3.23** **Ändern:**	**von** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Stellungnahme der Fachgruppe	Änderung
Der EWSA spricht sich für mehr Möglichkeiten für langfristige Investitionen in die soziale Infrastruktur aus ***und ist der Auffassung, dass öffentliche Investitionen in leistbaren Wohnbau nicht unter die in den Haushaltsregeln des Stabilitäts- und Wachstumspakts festgelegten Schuldenregelungen fallen dürfen***.	Der EWSA spricht sich für mehr Möglichkeiten für langfristige Investitionen in die soziale Infrastruktur aus.

Begründung

Die kürzlich beschlossene Reform des Stabilitäts- und Wachstumspakts wird es EU-Ländern in Schwierigkeiten ermöglichen, ihre öffentlichen Finanzen zu sanieren, ohne die Investitionen zu verhindern, die zur Bewältigung der großen Herausforderungen, insbesondere des grünen und des digitalen Wandels, erforderlich sind. Somit ermöglicht die Reform besser an die spezifische Situation der einzelnen Länder angepasste Regeln. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist es nicht angebracht, weitere Anpassungen des Stabilitäts- und Wachstumspakts zu fordern.

Ergebnis der Abstimmung

Ja-Stimmen:	51
Nein-Stimmen:	87
Enthaltungen:	9

ÄNDERUNGSANTRAG 6 **TEN/841** **Sozialer Wohnungsbau in der EU – menschenwürdiger, nachhaltiger und erschwinglicher Wohnraum** **Ziffer 1.8** **Ändern:**	**von** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Stellungnahme der Fachgruppe	Änderung
Der EWSA spricht sich für mehr Möglichkeiten für langfristige Investitionen in die soziale Infrastruktur aus ***und ist der Auffassung, dass öffentliche Investitionen in leistbaren Wohnbau nicht unter die in den Haushaltsregeln des Stabilitäts- und Wachstumspakts (SWP) festgelegten Schuldenregelungen fallen dürfen***.	Der EWSA spricht sich für mehr Möglichkeiten für langfristige Investitionen in die soziale Infrastruktur aus.

Begründung

Die kürzlich beschlossene Reform des Stabilitäts- und Wachstumspakts wird es EU-Ländern in Schwierigkeiten ermöglichen, ihre öffentlichen Finanzen zu sanieren, ohne die Investitionen zu verhindern, die zur Bewältigung der großen Herausforderungen, insbesondere des grünen und des digitalen Wandels, erforderlich sind. Somit ermöglicht die Reform besser an die spezifische Situation der einzelnen Länder angepasste Regeln. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist es nicht angebracht, weitere Anpassungen des Stabilitäts- und Wachstumspakts zu fordern.

Ergebnis der Abstimmung

Ja-Stimmen:	51
Nein-Stimmen:	87
Enthaltungen:	9