Amtsblatt
der Europäischen Union

DE
Reihe C

C/2026/3222

2.7.2026

Stellungnahme des Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschusses

Bekämpfung der Wohnungsnot durch eine familienorientierte Politik für nachhaltigen und erschwinglichen Wohnraum

(Sondierungsstellungnahme auf Ersuchen des zyprischen EU-Ratsvorsitzes)

(C/2026/3222)

Berichterstatter: **Thomas KATTNIG**

Beraterin	Sandra MATZINGER (für den Berichterstatter)
Rechtsgrundlage	Artikel 52 Absatz 2 GO
Befassung	Ersuchen des zyprischen EU-Ratsvorsitzes, 13.10.2025
Rechtsgrundlage	Artikel 304 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union
Zuständiges Arbeitsorgan	Fachgruppe Verkehr, Energie, Infrastrukturen, Informationsgesellschaft
Annahme im Arbeitsorgan	9.3.2026
Verabschiedung im Plenum	18.3.2026
Plenartagung Nr.	604
Ergebnis der Abstimmung (Ja-Stimmen/Nein-Stimmen/ Enthaltungen)	187/2/6

1. Schlussfolgerungen und Empfehlungen

1.1. Der Europäische Wirtschafts- und Sozialausschuss (EWSA) begrüßt den Plan für erschwinglichen Wohnraum, fordert die Kommission jedoch nachdrücklich auf, die angekündigten Initiativen rasch vorzulegen und weitaus ehrgeizigere Maßnahmen zur Bewältigung der strukturellen Wohnungskrise zu ergreifen. So sollten unter anderem bessere Rahmenbedingungen geschaffen, ein Recht auf angemessenen und erschwinglichen Wohnraum im Primärrecht der EU verankert, ausreichende Finanzmittel bereitgestellt und größeres Gewicht auf junge Menschen, Familien und Nachhaltigkeit gelegt werden. Er kritisiert, dass klare Leitlinien für Landnutzung und Raumplanung fehlen, das Risiko einer Zersiedelung und von Rückschritten beim Klimaschutz besteht sowie den Städten, Regionen und lokalen Gebietskörperschaften eine unzureichende Rolle zuerkannt wird. Darüber hinaus fordert er eine wirksame Strategie für die Entwicklung des ländlichen Raums und bewährte Instrumente mit einem verbindlichen Anteil an subventioniertem, erschwinglichem Wohnraum.

1.2. Der EWSA betont, dass Energiearmut und Wohnungskrise zwei miteinander verflochtene Herausforderungen sind, die Millionen von Europäerinnen und Europäern betreffen. Beide, besonders in Kombination, halten Menschen davon ab, am sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Leben teilzunehmen. Der EWSA fordert daher einen umfassenden Ansatz, der ökologische Verantwortung mit Erschwinglichkeit verbindet, damit die Wohnkosten nicht mehr als 25 % des verfügbaren Einkommens eines Haushalts ausmachen, außerdem eine Reform des Energiemarkts zur Entkopplung des Stroms von der teuersten Energiequelle, eine Grundversorgung mit Energie zu regulierten Preisen für einkommensschwächere Haushalte und ein Verbot der Abschaltung dieser Haushalte.

1.3. Wohnungspolitik ist und bleibt gemäß dem Subsidiaritätsprinzip Kompetenz der Mitgliedstaaten. Mit dem kürzlich veröffentlichten Beschluss der Kommission über Ausgleichsleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse ([1]) und seinem Anhang, der auch das Thema sozialer und erschwinglicher

([1]) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202502630.

Wohnraum behandelt, werden den Mitgliedstaaten jedoch massive Beschränkungen in Form von sieben Konditionalitätsanforderungen auferlegt, die bei der Bereitstellung von erschwinglichem Wohnraum eingehalten werden müssen. Der EWSA ist mit diesem Ansatz nicht einverstanden. Die Festlegung von Zielgruppen und die Durchführung von Einkommensprüfungen sollten gemäß dem Subsidiaritätsprinzip den Mitgliedstaaten überlassen bleiben. In den Vorschriften über staatliche Beihilfen sollte daher eine erweiterte und klar definierte Ausnahme vorgesehen werden, um gemeinwohlorientierte Wohnmodelle in der ganzen EU zu sichern.

1.4. Der EWSA fordert, dass die Vermieterinnen und Vermieter von fossil beheiztem Wohnraum einen Teil der in den jeweiligen Wohnungen anfallenden CO_2-Steuer tragen sollten, um die Mieterinnen und Mieter vor übermäßigen Mieterhöhungen aufgrund der Weitergabe dieser Kosten zu schützen. Gleichzeitig müssen private Vermieterinnen und Vermieter unterstützt werden, wenn sie nicht in der Lage sind, diese Kosten zu tragen.

1.5. Der EWSA erkennt die Rolle an, die öffentlich-private Partnerschaften unter bestimmten Umständen bei der Verbesserung der Verfügbarkeit von erschwinglichem Wohnraum spielen können. Das Modell von begrenzt gewinnorientiertem Wohnraum ist ein hervorragendes Beispiel für eine solche Zusammenarbeit.

1.6. 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 erschwinglichen Eigentums- und Mietwohnungen zu erhöhen. Dazu müssen alle Akteure an einem Strang ziehen: öffentliche, gemeinnützige, nur begrenzt gewinnorientierte und private Wohnungsanbieter. Die Maßnahmen zur Wohnraumbeschaffung müssen durch eine konsequente Stärkung des Verbraucherschutzes flankiert werden.

1.7. Der EWSA fordert die Kommission auf, die Mitgliedstaaten durch die Abgabe von Empfehlungen zur Bekämpfung dieser anhaltenden Finanzialisierung, insbesondere in städtischen Gebieten, zu unterstützen, die ein wichtiger Faktor ist, der die Mieten in die Höhe treibt und die Erschwinglichkeit verringert; weist darauf hin, dass junge Menschen und Familien aufgrund ihrer übermäßigen Abhängigkeit vom privaten Mietmarkt unverhältnismäßig stark von den Folgen dieser Finanzialisierung betroffen sind.

1.8. Der EWSA weist erneut darauf hin, dass die Mitgliedstaaten ihren Verpflichtungen im Rahmen der Klima-Sozialpläne nachkommen müssen und dass diese Pläne vorgelegt werden müssen. Gleichzeitig hält es der EWSA für erforderlich, den Klima-Sozialfonds, den Fonds für einen gerechten Übergang und den Europäischen Sozialfonds Plus (ESF +) im nächsten MFR aufzustocken. Bedürftige Haushalte und Familien sollten direkten Zugang zu künftigen EU-Finanzierungsquellen für umweltfreundliche Renovierungen erhalten.

1.9. Der EWSA begrüßt den für 2026 geplanten ersten EU-Wohnraumgipfel der Kommission als Folgemaßnahme zu der Erklärung von Lüttich und stellt fest, dass er an diesem Gipfel beteiligt werden sollte. Der EWSA fordert die Europäische Kommission jedoch auf, in Partnerschaft mit dem Europäischen Parlament, dem EWSA und dem AdR jährlich einen EU-Gipfel zu sozialem und erschwinglichem Wohnraum zu veranstalten, damit dieses Thema in ganz Europa eine Priorität bleibt. Auf einem solchen Gipfel würden 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.

2. **Allgemeine Bemerkungen**

2.1. Der zyprische EU-Ratsvorsitz hat den EWSA um eine Sondierungsstellungnahme ersucht. Insbesondere soll die enge Verflechtung der Themen Wohnungspolitik, Finanzierungsmodelle für den Bau und die Renovierung von Gebäuden, soziale Inklusion, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz berücksichtigt werden, wobei die Erschwinglichkeit als Schlüsselfaktor für den sozialen Zusammenhalt und die Wettbewerbsfähigkeit hervorgehoben wird, insbesondere für Familien mit Kindern und Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen in städtischen Gebieten.

2.2. In den Grundsätzen 19 und 20 der europäischen Säule sozialer Rechte werden angemessener und erschwinglicher Wohnraum und der Zugang zu essenziellen Dienstleistungen als wichtige soziale Rechte genannt. Wohnraum wird bei einer Quote der Überbelastung durch Wohnkosten von mehr als 40 % als kritisch eingestuft ([2]). Der EWSA fordert einen umfassenden Ansatz für erschwinglichen, nachhaltigen und familienorientierten Wohnraum, bei dem die Wohnkosten unter 25 % des verfügbaren Haushaltseinkommens gehalten werden.

2.3. Wohnungsunsicherheit, die durch unerschwinglichen und unangemessenen Wohnraum verursacht wird, schadet der Gesundheit, dem Wohlbefinden und den wirtschaftlichen Aussichten, führt zu höheren Gesundheitskosten, geringerer Produktivität, einem Kaufkraftverlust, sinkenden Verbraucherausgaben sowie einer geringeren Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte und verstärkt Ungleichheiten. Dabei beschränkt sich das Risiko nicht auf bestimmte Bevölkerungsgruppen:

([2]) Europäische Kommission — Quote der Überbelastung durch Wohnkosten.

Haushalte, die eigentlich nicht strukturell benachteiligt sind, können aufgrund abrupt steigender Preise für essenzielle Dienstleistungen oder anderer Ereignisse wie z. B. Arbeitslosigkeit rasch in prekäre Situationen geraten. Dieses Problem wird durch die anhaltende „Finanzialisierung" von Wohnraum verschärft, die binnen zehn Jahren in einigen europäischen Städten zu einem Anstieg des nominalen Immobilienvermögens um 30,9 % geführt hat ([3]), was zu einer Zunahme der sozialen und wirtschaftlichen Ungleichheiten beigetragen hat.

Der grüne Wandel in Europa muss weiterhin im Auge behalten werden und Hand in Hand mit einer soliden sozialen Unterstützung benachteiligter Haushalte und Familien gehen. Da die Wirtschaft der EU nach wie vor weitgehend auf fossile Energieträger angewiesen ist ([4]), muss die Umstellung auf erneuerbare Energien auf gerechte Weise vollzogen werden, wobei niemand zurückgelassen werden darf. Dies erfordert ein stärkeres Vertrauen der Öffentlichkeit in die Energiepolitik und eine sinnvolle Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Entscheidungsfindung. Oberste Priorität muss es daher sein, auf soziale Bedürfnisse einzugehen und einen gerechten Übergang zu gewährleisten, u. a. durch eine erhebliche Stärkung und Aufstockung des Klima-Sozialfonds. Schutzbedürftige Bevölkerungsgruppen wie Niedrigverdiener (von Erwerbsarmut betroffene Menschen), Rentnerinnen und Rentner, kinderreiche Familien, Alleinerziehende, junge Menschen ([5]), Migrantinnen und Migranten und Menschen mit Behinderungen sind am stärksten von schlechten Wohnbedingungen (auch was die Energieversorgung angeht) und Energiearmut betroffen. Frauen sind allgemein stärker von Energiearmut betroffen ([6]).

2.4. Zwischen 2015 und 2024 verzeichnete der Anteil von Single-Haushalten ohne Kinder die höchste Wachstumsrate (16,9 %), während die Zahl anderer Haushaltsarten praktisch unverändert blieb oder zurückging ([7]). Dieser anhaltende demografische Wandel und die sich wandelnde Zusammensetzung der Haushalte haben erhebliche Auswirkungen, die bei der künftigen Planung u. a. durch mehr barrierefreien Wohnraum, angemessene Wohnfläche und mehr Mehrgenerationenhäuser berücksichtigt werden müssen.

3. **Besondere Bemerkungen**

3.1. Der EWSA begrüßt den für 2026 geplanten ersten EU-Wohnraumgipfel der Kommission als Folgemaßnahme zu der Erklärung von Lüttich und stellt fest, dass er an diesem Gipfel beteiligt werden sollte. Der EWSA fordert die Europäische Kommission jedoch auf, in Partnerschaft mit dem Europäischen Parlament, dem EWSA und dem AdR jährlich einen EU-Gipfel zu sozialem und erschwinglichem Wohnraum zu veranstalten, damit dieses Thema in ganz Europa eine Priorität bleibt. Auf einem solchen Gipfel würden 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.

3.2. Der EWSA begrüßt die Veröffentlichung des Plans für erschwinglichen Wohnraum. Er fordert die Kommission jedoch dringend auf, die in dem Plan dargelegten Initiativen rascher vorzulegen. Außerdem fordert er ehrgeizigere Maßnahmen, die an den strukturellen Ursachen der Wohnungskrise ansetzen, insbesondere was sozialen Wohnraum und nur begrenzt gewinnorientierten Wohnraum angeht.

3.3. Der EWSA begrüßt die Zusage, Investitionen in sozialen und erschwinglichen Wohnraum zu unterstützen, und die Schwerpunktsetzung auf schutzbedürftige Gruppen, Renovierung und Wiedernutzung leer stehender Wohnungen, unterbelegter Gebäude und untergenutzter Räume sowie die geplante Gesetzgebungsinitiative zu Kurzzeitvermietungen. Er fordert die EU auf, die Mitgliedstaaten mit klaren Empfehlungen und einem praktischen Instrumentarium ([8]) bei der Bekämpfung der Wohnungskrise zu unterstützen, darunter Mechanismen zur Stabilisierung der Mieten, eine Leerstandsabgabe, Anreize für die Renovierung leer stehender Wohnungen, eine Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus, Beschränkungen für Kurzzeitvermietungen und das Vorkaufsrecht für lokale Gebietskörperschaften bei Gebäuden, die von Banken aufgrund nicht erfüllter Hypothekenverpflichtungen erworben wurden.

3.4. Da die Europäische Investitionsbank (EIB) die jährliche Investitionslücke auf 270 Mrd. EUR schätzt und es nicht ausreicht, die bestehenden kohäsionspolitischen Mittel lediglich umzuschichten, betont der EWSA, dass die Bewältigung der Wohnungskrise nicht nur mehr Mittel, sondern auch eine intelligentere Finanzierung erfordert. Daher fordert er, rasch eine gesamteuropäische Investitionsplattform einzurichten, um die Instrumente zu koordinieren und öffentliches und privates Kapital für erschwinglichen Wohnraum zu mobilisieren. Der EWSA ist der Auffassung, dass im MFR für den Zeitraum 2028–2034 ein eigenes Budget für den Plan für erschwinglichen Wohnraum vorgesehen werden sollte. Die Mitgliedstaaten sollten verpflichtet werden, nationale Wohnungsbaupläne mit Zielvorgaben und Überwachungsmechanismen vorzulegen. Um die Investitionen der EIB in erschwinglichen sozialen Wohnraum effizient umzusetzen, sollten

([3]) *Financialization in 13 cities*, LSE 2023.
([4]) *Energy consumption in households*, Eurostat 2025.
([5]) *More than a roof — The European Youth Forum's position on housing*.
([6]) *Gender-disaggregated data on energy poverty*, EWSA 2024.
([7]) https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Household_composition_statistics.
([8]) ABl. C, C/2026/26, 16.1.2026, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/26/oj.

auf nationaler Ebene staatliche Garantien bereitgestellt werden, ebenso wie Plattformen unter öffentlicher Leitung, mit denen kleine und mittlere Projekte gebündelt werden können, damit gemeinnützige und begrenzt gewinnorientierte Unternehmen Zugriff auf diese Finanzierungsmöglichkeit haben, die anderenfalls nicht verfügbar wäre. Der EWSA weist darauf hin, dass bei öffentlichen Investitionen mehr Flexibilität bei der Haushaltsführung erlaubt werden sollte.

3.5. Wie in der Stellungnahme TEN/848 dargelegt, vergrößert der allgemeine Rückgang des Wohnungsbaus in der gesamten EU, der unter anderem auf höhere Baukosten sowie Unterbrechungen der Lieferkette und eine restriktive Kreditvergabe zurückzuführen ist, zu Lasten der Erschwinglichkeit die Kluft zwischen Einkommen und Wohnkosten. Dieses Problem wird durch die Finanzialisierung von Wohnraum ([9]) noch verschärft. Der EWSA bekräftigt seine Forderung nach verbindlichen Maßnahmen gegen Spekulation und Finanzialisierung (vor allem in städtischen Gebieten), nach langfristiger Erschwinglichkeit, nach Mieterschutz und nach einer europäischen Strategie für gesunden Wohnraum. Eine Möglichkeit, der Finanzialisierung und der mangelnden Erschwinglichkeit entgegenzuwirken, besteht darin, den öffentlichen sowie den begrenzt und nicht gewinnorientierten Mietsektor mit kostenbasierten Mieten zu stärken und gleichzeitig sicherzustellen, dass die Regulierung spekulative Investitionen einschränkt, langfristige und stabile Renditen fördert und die Rolle von Wohnraum als sozialem Gut schützt.

3.6. Der EWSA begrüßt, dass der Schwerpunkt des Plans für erschwinglichen Wohnraum auf Weiterbildungs- und Umschulungsmaßnahmen im Bausektor liegt. Allerdings gehen die Unterstützungsmaßnahmen seiner Ansicht nach nicht weit genug, weswegen er eine noch intensivere Förderung der Weiterbildung und Umschulung in der Branche fordert. Ziel sollten eine Aktualisierung und Verbesserung der beruflichen Kompetenzen, bessere Arbeitsbedingungen, angemessene Löhne und die Steigerung der Attraktivität für junge Menschen und insbesondere Frauen sein.

3.7. Der EWSA stellt erneut fest, dass gegen das gravierende Marktversagen bei der Wohnversorgung ([10]) im Einklang mit dem Subsidiaritätsprinzip u. a. durch eine Verbesserung der Rahmenbedingungen wie Datenerhebung, Koordinierung, Genehmigungsverfahren, Vorschriften für die Flächennutzungsplanung, eine Verankerung erschwinglichen Wohnraums im EU-Primärrecht, ausreichende Finanzmittel und ein größeres Gewicht auf jungen Menschen, Familien und Nachhaltigkeit vorgegangen werden muss.

3.8. Der EWSA ist der Auffassung, dass der Plan für erschwinglichen Wohnraum keine klaren Leitlinien für die Flächennutzung und die Raumordnung enthält, die Gefahr einer Zersiedelung birgt sowie die Klimaziele untergräbt und dass darin nicht anerkannt wird, dass die Städte und Regionen bei der Bewältigung der Wohnungskrise eine stärkere Rolle spielen müssen. Eine erfolgreiche Strategie für die Entwicklung des ländlichen Raums, mit der neue Einwohner in ländliche Gebiete gezogen werden und die Menschen ihr Recht auf Verbleib in ihrem lokalen Umfeld ausüben können, würde auch den Wohnungsdruck in den Städten verringern. In diesem Zusammenhang sollten die lokalen Gebietskörperschaften in dem Plan eine zentrale Rolle spielen, da sie die größten Grund- und Immobilieneigentümer und damit wichtige Akteure bei der Gestaltung der Wohnungspolitik, insbesondere in städtischen Gebieten, sind. Bewährte Instrumente wie das Wiener Flächennutzungsmodell zeigen, wie Planungsbefugnisse genutzt werden können: Wenn Land umgewidmet wird, werden private Bauträger verpflichtet, einen festgelegten Anteil an subventioniertem, erschwinglichem Wohnraum zu errichten.

3.9. Mit dem Plan für erschwinglichen Wohnraum muss der Zugang Obdachloser und gefährdeter Menschen zu erschwinglichem Wohnraum verbessert werden, insbesondere indem das Konzept „Housing First“ konsequenter angewandt wird, u. a. mithilfe zweckgebundener EU-Mittel im nächsten MFR. Die Kommission sollte zudem eine einheitliche Definition des Begriffs „Obdachlosigkeit“ festlegen und für eine regelmäßige Überwachung auf EU-Ebene, auch über Eurostat, sorgen. Zur Bekämpfung von Obdachlosigkeit sind sowohl Präventions- als auch Interventionsmaßnahmen erforderlich. Die erfolgreiche österreichische Initiative „Wohnschirm“ ([11]) kombiniert im Einklang mit der Erklärung von Lissabon die Prävention von Zwangsräumungen, „Housing First“ und einen Schutz vor Energieabschaltungen und dient anderen Mitgliedstaaten als Vorbild für bewährte Verfahren.

3.10. Die Erhöhung des Angebots an sozial gebundenen und erschwinglichen 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 Wohnungspolitik anzuerkennen. Nationale Initiativen sind zu unterstützen und unter Verweis auf Beispiele für bewährte Verfahren in Mitgliedstaaten mit einer besonders mangelhaften Wohnungspolitik einzufordern. Förderprogramme sind so auszugestalten, dass sie ausschließlich Vorhaben unterstützen, die dauerhaft bezahlbaren Wohnraum schaffen und soziale Belegungsbindungen sicherstellen.

3.11. Der EWSA fordert die Kommission auf, auf EU-Ebene ein konkretes Ziel für die Erhöhung des Bestands an Sozialwohnungen festzulegen, der derzeit bei rund 5 % liegen dürfte. Dieses Ziel sollte in das Europäische Semester integriert und im Rahmen jährlicher Berichte über den Stand des Wohnungswesens in der EU überwacht werden. Diese Berichte sollten detaillierte und nach Mitgliedstaat aufgeschlüsselte Daten über verfügbaren und benötigten Wohnraum, Leerstände, Wohnungspreise, Leistbarkeit und Nachhaltigkeit in der Branche enthalten. Die Daten sollten von den Mitgliedstaaten bereitgestellt und von Parlament, EWSA und AdR gebilligt werden.

([9]) *When investors move in*, ECB 2025.
([10]) Siehe ABl. C 486 vom 21.12.2022, S. 185, ABl. C 75 vom 28.2.2023, S. 185, ABl. C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj usw.
([11]) https://wohnschirm.at/hfstakeholder/.

3.12. Die Wohnungspolitik bleibt gemäß dem Subsidiaritätsprinzip Kompetenz der Mitgliedstaaten. Das Subsidiaritätsprinzip ermöglicht es ihnen, flexibler zu handeln und dabei die nationalen Gepflogenheiten, Bedingungen und Umstände zu berücksichtigen. Von europäischer Ebene sind entsprechende Rahmen, vor allem in den Bereichen Investitionsfinanzierung und Beihilferecht, zu schaffen, damit lokale und regionale Verwaltungen die Wohnungskrise erfolgreich lösen können. Dazu muss anerkannt werden, dass sich das Risiko nicht auf bestimmte Bevölkerungsgruppen beschränkt: Haushalte, die eigentlich nicht strukturell benachteiligt sind, können rasch in prekäre Situationen geraten, wenn die Preise für essenzielle Dienstleistungen abrupt ansteigen. Dies zeigt, wie wichtig es ist, solchen Situationen auf nationaler und lokaler Ebene vorzubeugen. Die Frage, wie Zielgruppen definiert und Einkommensprüfungen durchgeführt werden, sollte gemäß dem Subsidiaritätsprinzip den Mitgliedstaaten überlassen werden.

3.13. Damit nationale und lokale Behörden erschwinglichen Wohnraum anbieten können, sollten die im EU-Beihilferecht für den Bereich Wohnen vorgesehenen Ausnahmen überarbeitet werden. Die Kommission stuft erschwinglichen Wohnraum zu Recht als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse ein, für die gemäß den Urteilen des EuGH und Artikel 106 AEUV das Beihilferecht nur teilweise gilt. Der EWSA unterstützt diesen Grundsatz nachdrücklich. Der jüngste Beschluss der Kommission über Ausgleichsleistungen für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse ([12]) verursacht jedoch unnötigen bürokratischen Aufwand und erlegt den Mitgliedstaaten übermäßige Beschränkungen auf. Der EWSA fordert daher statt aufwendiger Kontrollen staatlicher Beihilfen einfachere Schnellverfahren, die auf die soziale Inklusion und eine Vermeidung von Segregation ausgerichtet sind. Grundsätzlich sollten Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse auf gemeinnützige und nur begrenzt gewinnorientierte Betreiber beschränkt sein, die kostenbasierte Mieten anbieten. Das Erfordernis, sozialen Wohnraum an eng definierte schutzbedürftige Zielgruppen zu knüpfen, sollte abgeschafft werden, da dadurch der Zugang unangemessen eingeschränkt und die Bedürfnisse von Gruppen wie jungen Menschen und Haushalten mit niedrigem bis mittlerem Einkommen nicht berücksichtigt werden. Die Festlegung von Zielgruppen und Einkommensschwellen sollte im Einklang mit dem Subsidiaritätsprinzip weiterhin in die Zuständigkeit der Mitgliedstaaten fallen.

3.14. In einigen Regionen der EU ist der Anteil an privatem Wohneigentum sehr hoch, während der Bestand an Sozialwohnungen sehr gering ist. Bei einer solchen Ausgangslage muss berücksichtigt werden, dass es praktisch keine öffentlich geförderten Alternativen gibt, was sich auf eine erweiterte Definition von sozialem und erschwinglichem Wohnraum auswirken muss. Die Renovierung bestehender Sozialwohnungen, der Erwerb von bereits auf dem Markt befindlichen Gebäuden und der soziale Wohnungsbau müssen also vorrangig behandelt werden.

3.15. Der EWSA begrüßt das Vereinfachungspaket zum Wohnraum als Teil des Plans für erschwinglichen Wohnraum. Der Ausschuss weist erneut darauf hin, dass „Vereinfachung“ keinesfalls bedeuten darf, dass es zu einer Verringerung oder Untergrabung der Sozial- und Umweltstandards kommt. Wenn die rechtlichen Rahmenbedingungen wirklich vereinfacht werden sollen, dann müssen die Verfahren gestrafft, gleichzeitige Genehmigungsverfahren ermöglicht, die notwendige Finanzierung und Personalausstattung der zuständigen Behörden sichergestellt und die Normen harmonisiert werden. Energetische Sanierungen im Wohngebäudebestand sollten schrittweise durchgeführt werden, wobei der Schwerpunkt zunächst auf Wohngebäuden mit einer extrem schlechten Energieeffizienz liegen sollte, die einen erheblichen Teil des vorhandenen Bestands ausmachen. Danach sollten die Anforderungen allmählich angehoben werden.

3.16. Die Steigerung der Produktivität im Bausektor sowie die Senkung der Baukosten sind von entscheidender Bedeutung, um das Angebot an erschwinglichem Wohnraum zu erhöhen. Dies kann durch Investitionen in neue Technologien wie den 3D-Druck und kreislauforientiertes Bauen sowie in Ökosysteme erreicht werden, die von recycelten oder wiederverwendeten Materialien profitieren werden. Die Europäische Plattform der Interessenträger für die Kreislaufwirtschaft kann verschiedene bewährte Verfahren für den Bausektor aufzeigen. Darüber hinaus kommen innovative Ansätze wie der Einsatz von Systemen zur serienmäßigen Renovierung (*renovation trains*), bei denen Renovierungsarbeiten nach Fläche, Art des Wohnraums oder Art der Arbeiten gebündelt werden, dem öffentlichen und privaten Wohnungsbau zugute, indem Verzögerungen und Kosten verringert werden und das Projektmanagement durch gebündelte Verfahren unter kommunaler Aufsicht vereinfacht wird.

3.17. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass Investitionen in erschwinglichen Wohnraum nicht nur der Unterstützung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen dienen, sondern gleichzeitig die Rolle der öffentlichen Hand als aktiven Anbieter von Wohnraum stärken, wodurch das Gesamtangebot erhöht und ein Abwärtsdruck sowohl auf die Baukosten als auch auf die Immobilienpreise ausgeübt wird.

3.18. Mieterinnen und Mieter können sich das Heizsystem meist nicht aussuchen, müssen aber im Rahmen der Wärmewende im Gebäudebereich schrittweise auf nachhaltige Heiz- und Kühlsysteme umsteigen. Während bei Strom und Gas besondere Schutzvorkehrungen etwa im Hinblick auf Abschaltungen getroffen wurden, fehlen entsprechende Vorgaben bei der Versorgung von Haushalten mit Wärme und Kühlung. Die Kündigung eines Energieliefervertrages macht den Wohnraum häufig unbewohnbar und führt dementsprechend in der Praxis zu Wohnungsverlust. Der EWSA hält dies für nicht hinnehmbar und fordert Mindeststandards in den Mitgliedstaaten.

([12]) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202502630.

3.19. Der EWSA fordert die Einrichtung eines Mechanismus zur Berechnung des Mindestenergiebedarfs anhand von Gebäude- und Haushaltsdaten, um einen einheitlichen Datenerfassungsprozess auf allen Verwaltungsebenen zu initiieren. Die Rolle von Eurostat sollte in Abstimmung mit den nationalen Statistikämtern und lokalen Behörden gestärkt werden, um Daten auf Haushaltsebene effektiv zu erheben.

3.20. Die bezüglich eines Heizungstausches entscheidungsbefugten Eigentümerinnen und Eigentümer müssen weder die Heizkosten noch eine gegebenenfalls damit verbundene CO_2-Steuerlast im Rahmen des Emissionshandelssystems (EHS) tragen. Um mehr Anreize zu schaffen und einkommensschwache und von Energiearmut betroffene Mieter vor übermäßigen Mieterhöhungen zu schützen, sollten Vermieterinnen und Vermieter von fossil beheiztem Wohnraum einen Teil der im Rahmen des EHS 2 anfallenden CO_2-Kosten tragen. Bei Gebäuden mit schlechter Energieeffizienz sollte der Anteil höher sein. Zugleich muss mit geeigneten Unterstützungsinstrumenten für Verbesserungen in den Bereichen Wärme, Energie, Wasser und Sanitärversorgung für alle gesorgt werden, auch für private Vermieter, die sich solche Verbesserungen selbst nicht leisten können. Hierbei ist sicherzustellen, dass die Vorteile der öffentlichen Unterstützung an die Mieter weitergegeben werden.

3.21. Wie bereits in früheren Stellungnahmen ([13]) dargelegt, muss bei der Wohnbauförderung je nach Fall dem Umbau, der Sanierung oder dem Neubau Vorrang eingeräumt werden. Außerdem gilt es, klimaneutrale und ressourcenschonende Konstruktions- und Bauweisen zu fördern und sicherzustellen, dass bei Bauarbeiten (und Renovierungsarbeiten) konsequent die Kreislauffähigkeit, kollektive Wohnformen und alternative Mobilitätskonzepte, die zu einer besseren Lebensqualität der Menschen beitragen, berücksichtigt werden.

3.22. Private Investitionen müssen durch innovative Mechanismen mobilisiert werden. Der EWSA erkennt an, dass öffentlich-private Partnerschaften unter bestimmten Umständen eine Rolle bei der Verbesserung der Verfügbarkeit von erschwinglichem Wohnraum spielen können. In Verbindung mit einem klaren rechtlichen und steuerlichen Rahmen mit einer verpflichtenden vorab durchgeführten Kosten-Nutzen-Analyse und einer vollständigen Offenlegung von Verbindlichkeiten, Gewinnbeteiligungen, vertraglichen Bezahlbarkeitsmechanismen und sozialen und ökologischen Schutzmaßnahmen (z. B. Nachhaltigkeitskriterien, Mechanismen zur Stabilisierung der Mieten, durchsetzbarer Mieterschutz) können öffentlich-private Partnerschaften sowohl für Unternehmen als auch für die Gesellschaft von Vorteil sein. Das Modell von begrenzt gewinnorientiertem Wohnraum ist ein hervorragendes Beispiel für eine solche Zusammenarbeit.

3.23. Der EWSA weist erneut darauf hin, dass die Mitgliedstaaten ihren Verpflichtungen im Rahmen der Klima-Sozialpläne nachkommen müssen und dass diese Pläne vorgelegt werden müssen. Es bedarf einer genauen Bewertung der dort geplanten Maßnahmen sowie eines Monitorings zur Umsetzung. Gleichzeitig ist der EWSA der Ansicht, dass der Klima-Sozialfonds, der Fonds für einen gerechten Übergang und der Europäische Sozialfonds Plus (ESF+) zwangsläufig den Markt verzerren, indem sie künstlich die Renovierungs- und Baupreise erhöhen. Daher hält er es für erforderlich, sie im nächsten MFR aufzustocken. Bedürftige Haushalte und Familien sollten direkten Zugang zu künftigen EU-Finanzierungsquellen für umweltfreundliche Renovierungen erhalten.

3.24. Der EWSA erachtet erschwinglichen und sowohl energetisch als auch klimatisch nachhaltigen Wohnraum als wichtigen Schlüsselfaktor für die Bekämpfung der Energiearmut. Da höhere Energiepreise finanziell schwächere Haushalte belasten und der Wettbewerbsfähigkeit schaden ([14]), fordert der EWSA eine Abkehr vom Merit-Order-Modell, damit die Verbraucherinnen und Verbraucher und die Wirtschaft von den niedrigeren Grenzkosten der erneuerbaren Energien profitieren können und einkommensschwächeren Haushalten eine Energie-Grundversorgung zu erschwinglichen, regulierten Preisen garantiert wird. Außerdem fordert er ein gemeinsames europäisches Verständnis von Energiearmut ([15]). Unter anderem sollte ein zusätzlicher Sommerindikator vorgesehen werden, da der derzeitige Schwerpunkt, der allein auf der Wärmeerzeugung liegt, nicht mehr der Realität von Hitzestress entspricht.

3.25. Die Bekämpfung der Energiearmut erfordert sowohl einkommensbezogene als auch strukturelle Maßnahmen, darunter auch Gebäuderenovierungen, eine Senkung des Energieverbrauchs und eine Stärkung der Energiekompetenz dank personell gut ausgestatteter zentraler Anlaufstellen. Die Mitgliedstaaten müssen die Haushalte durch Krisenmechanismen vor ungerechtfertigt hohen Energiepreissteigerungen schützen und die Abschaltung schutzbedürftiger Haushalte verbieten.

Brüssel, den 18. März 2026

Der Präsident
des Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschusses
Séamus BOLAND

([13]) Siehe z. B. ABl. C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj.
([14]) Draghi-Bericht (2024): Kapitel 3 — Ein gemeinsamer Plan für Dekarbonisierung und Wettbewerbsfähigkeit.
([15]) ABl. C, C/2026/27, 16.1.2026, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/27/oj.

ANHANG

Die folgenden abgelehnten Änderungsanträge erhielten mindestens ein Viertel der Stimmen:

Änderungsantrag 1

TEN/866

Bekämpfung der Wohnungsnot durch eine familienorientierte Politik für nachhaltigen und erschwinglichen Wohnraum

von:

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

MINCHEVA Mariya

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

Ziffer 3.7

Ändern:

Stellungnahme der Fachgruppe	Änderung
Der EWSA stellt erneut fest, dass gegen das gravierende Marktversagen bei der Wohnversorgung[1] im Einklang mit dem Subsidiaritätsprinzip u. a. durch eine Verbesserung der Rahmenbedingungen wie Datenerhebung, Koordinierung, Genehmigungsverfahren, Vorschriften für die Flächennutzungsplanung, ***eine Verankerung erschwinglichen Wohnraums im EU-Primärrecht,*** ausreichende Finanzmittel und ein größeres Gewicht auf jungen Menschen, Familien und Nachhaltigkeit vorgegangen werden muss.	Der EWSA stellt erneut fest, dass gegen das gravierende Marktversagen bei der Wohnversorgung[1] im Einklang mit dem Subsidiaritätsprinzip u. a. durch eine Verbesserung der Rahmenbedingungen wie Datenerhebung, Koordinierung, Genehmigungsverfahren, Vorschriften für die Flächennutzungsplanung, ausreichende Finanzmittel und ein größeres Gewicht auf jungen Menschen, Familien und Nachhaltigkeit vorgegangen werden muss.
[1] Siehe ABl. C 486 vom 21.12.2022, S. 185, TEN/784, ABl. C, C/2025/771, 11.2.2025 usw.	[1] Siehe ABl. C 486 vom 21.12.2022, S. 185, TEN/784, ABl. C, C/2025/771, 11.2.2025 usw.

Begründung

Für die Wohnungspolitik sind die Mitgliedstaaten zuständig, und es ist nicht legitim, die Zuständigkeit der EU auf einen Bereich auszuweiten, der derzeit den Mitgliedstaaten obliegt. Zentrale Aspekte des Wohnungswesens, einschließlich rechtlicher Regelungen, der Bereitstellung von sozialem Wohnraum, Mietvorschriften und Subventionen, sind fest in den nationalen Rechtssystemen verankert. Dies muss geachtet werden. Darüber hinaus sind die nationalen Regierungen und lokalen Verwaltungen besser in der Lage, wohnungspolitische Maßnahmen zu konzipieren, da sie die jeweiligen Wohnungsmärkte, die sich in der EU stark voneinander unterscheiden, besser kennen.

Ergebnis der Abstimmung über den Änderungsantrag:

Ja-Stimmen:	87
Nein-Stimmen:	109
Enthaltungen:	7

Änderungsantrag 2

TEN/866

Bekämpfung der Wohnungsnot durch eine familienorientierte Politik für nachhaltigen und erschwinglichen Wohnraum

von:

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

MINCHEVA Mariya

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

Ziffer 1.1

Ändern:

Stellungnahme der Fachgruppe	Änderung
Der Europäische Wirtschafts- und Sozialausschuss (EWSA) begrüßt den Plan für erschwinglichen Wohnraum, fordert die Kommission jedoch nachdrücklich auf, die angekündigten Initiativen rasch vorzulegen und weitaus ehrgeizigere Maßnahmen zur Bewältigung der strukturellen Wohnungskrise zu ergreifen. So sollten unter anderem bessere Rahmenbedingungen geschaffen, ***ein Recht auf angemessenen und erschwinglichen Wohnraum im Primärrecht der EU verankert,*** ausreichende Finanzmittel bereitgestellt und größeres Gewicht auf junge Menschen, Familien und Nachhaltigkeit gelegt werden. Er kritisiert, dass klare Leitlinien für Landnutzung und Raumplanung fehlen, das Risiko einer Zersiedelung und von Rückschritten beim Klimaschutz besteht sowie den Städten, Regionen und lokalen Gebietskörperschaften eine unzureichende Rolle zuerkannt wird. Darüber hinaus fordert er eine wirksame Strategie für die Entwicklung des ländlichen Raums und bewährte Instrumente mit einem verbindlichen Anteil an subventioniertem, erschwinglichem Wohnraum.	Der Europäische Wirtschafts- und Sozialausschuss (EWSA) begrüßt den Plan für erschwinglichen Wohnraum, fordert die Kommission jedoch nachdrücklich auf, die angekündigten Initiativen rasch vorzulegen und weitaus ehrgeizigere Maßnahmen zur Bewältigung der strukturellen Wohnungskrise zu ergreifen. So sollten unter anderem bessere Rahmenbedingungen geschaffen, ausreichende Finanzmittel bereitgestellt und größeres Gewicht auf junge Menschen, Familien und Nachhaltigkeit gelegt werden. Er kritisiert, dass klare Leitlinien für Landnutzung und Raumplanung fehlen, das Risiko einer Zersiedelung und von Rückschritten beim Klimaschutz besteht sowie den Städten, Regionen und lokalen Gebietskörperschaften eine unzureichende Rolle zuerkannt wird. Darüber hinaus fordert er eine wirksame Strategie für die Entwicklung des ländlichen Raums und bewährte Instrumente mit einem verbindlichen Anteil an subventioniertem, erschwinglichem Wohnraum.

Begründung

Für die Wohnungspolitik sind die Mitgliedstaaten zuständig, und es ist nicht legitim, die Zuständigkeit der EU auf einen Bereich auszuweiten, der derzeit den Mitgliedstaaten obliegt. Zentrale Aspekte des Wohnungswesens, einschließlich rechtlicher Regelungen, der Bereitstellung von sozialem Wohnraum, Mietvorschriften und Subventionen, sind fest in den nationalen Rechtssystemen verankert. Dies muss geachtet werden. Darüber hinaus sind die nationalen Regierungen und lokalen Verwaltungen besser in der Lage, wohnungspolitische Maßnahmen zu konzipieren, da sie die jeweiligen Wohnungsmärkte, die sich in der EU stark voneinander unterscheiden, besser kennen.

Ergebnis der Abstimmung über den Änderungsantrag:

Ja-Stimmen:	87
Nein-Stimmen:	109
Enthaltungen:	7