Amtsblatt
der Europäischen Union

DE
Reihe L

2026/2069

15.9.2026

EMPFEHLUNG (EU) 2026/2069 DER KOMMISSION

vom 9. September 2026

zur Erschwinglichkeit und zum Angebot von Wohnraum in Gebieten mit knappem Wohnraum

DIE EUROPÄISCHE KOMMISSION —

gestützt auf den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union, insbesondere auf Artikel 292,

in Erwägung nachstehender Gründe:

(1) Die Union sieht sich mit einer Wohnraumkrise konfrontiert, die insbesondere die Erschwinglichkeit betrifft. Diese Krise schwächt den sozialen Zusammenhalt und die Wettbewerbsfähigkeit, da sie die Mobilität von Arbeitskräften, die Bildungsmobilität und auch die Chancengleichheit einschränkt. Die am stärksten benachteiligten Gruppen unserer Gesellschaft leiden am meisten unter der Krise, doch auch die Mittelschicht hat zunehmend Schwierigkeiten, erschwinglichen Wohnraum zu finden.

(2) In der am 13. Mai 2025 verabschiedeten Stellungnahme des Europäischen Ausschusses der Regionen zur Rolle der Städte und Regionen im EU-Plan für erschwinglichen Wohnraum wird die territoriale Vielfalt der Wohnraumkrise hervorgehoben wie auch die Notwendigkeit eines ortsbezogenen Ansatzes, damit die lokalen und regionalen Behörden maßgeschneiderte Lösungen entwickeln können. Ferner wird darin anerkannt, dass eine der Lösungen bezüglich der hohen Kosten für Wohnraum darin besteht, das Angebot durch den Bau neuer Wohnungen zu erhöhen und gleichzeitig den vorhandenen Wohnungsbestand weiter anzupassen und zu sanieren.

(3) In den am 1. Dezember 2025 angenommenen Schlussfolgerungen des Ratsvorsitzes zum künftigen Europäischen Plan für erschwinglichen Wohnraum wurde die Europäische Kommission ersucht, besondere Aufmerksamkeit auf Bereiche und Gebiete mit besonderen Herausforderungen hinsichtlich der Bereitstellung von erschwinglichem, nachhaltigem und angemessenem Wohnraum zu richten, und Möglichkeiten zu prüfen, wie die Anstrengungen der Mitgliedstaaten — auch auf regionaler und lokaler Ebene — im Sinne der Erhaltung und gegebenenfalls der Erhöhung des Angebots an erschwinglichem, zugänglichem, sicherem und nachhaltigem Wohnraum unterstützt werden können.

(4) In dem von der Kommission am 16. Dezember 2025 angenommenen Europäischen Plan für erschwinglichen Wohnraum wurden zehn Handlungsschwerpunkte ermittelt, bei denen die Union einen Mehrwert schaffen und die Bemühungen anderer Behörden und Interessenträger unterstützen kann, um zur Bereitstellung von erschwinglichem, nachhaltigem und hochwertigem Wohnraum beizutragen. Ferner wurde darin auf die Absicht der Kommission hingewiesen, die Behörden bei der Ermittlung von Gebieten mit knappem Wohnraum zu unterstützen und ihnen unter uneingeschränkter Achtung des Subsidiaritätsprinzips dabei zu helfen, Maßnahmen zum Schutz und zur Förderung der Erschwinglichkeit von Wohnraum zu ergreifen.

(5) In der am 10. März 2026 angenommenen Entschließung des Europäischen Parlaments zur Wohnraumkrise in der Europäischen Union mit dem Ziel, Lösungen für angemessenen, nachhaltigen und erschwinglichen Wohnraum vorzuschlagen, wurde anerkannt, dass das begrenzte Angebot an Wohnraum eine der Hauptursachen für die Wohnraumkrise ist. Das Europäische Parlament forderte die Union auf, Anreize für Gemeinden und Regionen zu schaffen, den Bau und die Renovierung von Wohngebäuden und die Umwidmung von Gebäuden in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich zu fördern.

(6) Der von der Kommission am 6. Mai 2026 angenommene Vorschlag für eine Empfehlung des Rates zur Bekämpfung der Ausgrenzung auf dem Wohnungsmarkt ([1]) zielt darauf ab, die Konzipierung, Umsetzung und Verbesserung nationaler, regionaler und/oder lokaler strategischer Rahmen zu fördern, um Ausgrenzung auf dem Wohnungsmarkt zu verhindern und zu bekämpfen. Er beruht auf personenzentrierten, wohnungsorientierten und integrierten Maßnahmen und enthält Empfehlungen, wie das Angebot an erschwinglichem und sozialem Wohnraum erhöht werden kann. Die vorliegende Empfehlung ergänzt diesen Vorschlag, indem Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnraumangebots in Gebieten mit knappem Wohnraum festgelegt werden.

(7) In der am 11. Mai 2026 angenommenen Empfehlung des Rates zum Neuen Europäischen Bauhaus werden die Mitgliedstaaten aufgefordert, i) Renovierungen gegenüber unnötigem Abriss und Neubau zu priorisieren, ii) erschwinglichen und sozialen Wohnraum zu unterstützen und dabei nach Möglichkeit die Zersiedelung und die Entstehung von von Armut geprägten Wohnvierteln zu vermeiden, iii) leerstehende und unzureichend genutzte Gebäude zu erfassen und Anreize für eine entsprechende Umwandlung zu schaffen, iv) Raumordnungs- und Baugenehmigungsverfahren zu straffen und zu beschleunigen und v) regulatorische Markteintrittsbarrieren für innovative Bauverfahren und -materialien anzugehen.

([1]) COM(2026) 540 final vom 6. Mai 2026.

(8) Die am 12. Mai 2026 ins Leben gerufene Europäische Allianz für Wohnraum bringt Mitgliedstaaten, Regionen, Städte und andere Interessenträger zusammen, die von der Wohnraumkrise in der Union betroffen sind. Sie wird auf Fachwissen und bewährte Verfahren im Bereich Wohnwesen aus der gesamten Union zurückgreifen, um den Wissensaustausch und das Voneinander-Lernen zu erleichtern und um zur Verbreitung der Ergebnisse laufender und künftiger Studien beizutragen. Darüber hinaus soll sie als wertvolles Forum für den Austausch über Fragen dienen, die für die Umsetzung und Überwachung dieser Empfehlung relevant sind.

(9) In den am 29. Juni 2026 angenommenen Schlussfolgerungen des Ratsvorsitzes wurden die Auswirkungen demografischer Trends wie der Landflucht auf die Wohnraumkrise hervorgehoben und es wurde gefordert, Gebieten mit anhaltend knappem Wohnraum — in denen die Nachfrage das Angebot dauerhaft übersteigt —, besondere Aufmerksamkeit zu widmen, um das Wohnraumangebot besser auf die lokalen Bedürfnisse abzustimmen.

(10) Die größten Herausforderungen hinsichtlich der Erschwinglichkeit bestehen in der Regel in städtischen Gebieten und Tourismus-Hotspots, auch in ländlichen Gebieten, in denen der Tourismus den Wohnungsmarkt stark belastet, wo das Missverhältnis zwischen Wohnraumnachfrage und -angebot am gravierendsten ist und zu Wohnraummangel führt wie auch dazu, dass die Preise schneller steigen als die Einkommen. Obwohl die am stärksten benachteiligten Gruppen unserer Gesellschaft die Auswirkungen der Wohnraumkrise am heftigsten spüren, betrifft die Krise zunehmend auch die Mittelschicht, einschließlich derjenigen, die keinen angemessenen Wohnraum auf dem Markt finden können, etwa systemrelevante Arbeitskräfte (z. B. Beschäftigte im Gesundheitswesen oder Lehrkräfte).

(11) Der von der Kommission am 9. September 2026 angenommene Vorschlag für eine Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Rahmens für Maßnahmen der Mitgliedstaaten zur Gewährleistung der Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum (Verordnung über erschwinglichen Wohnraum) enthält Vorschriften für die Ermittlung von Gebieten mit knappem Wohnraum und für einschränkende Maßnahmen, die von den zuständigen Behörden in diesen Gebieten ergriffen werden, um die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum zu gewährleisten.

(12) In Gebieten mit knappem Wohnraum können Maßnahmen zur Begrenzung der Nutzung von Wohnraum für andere Zwecke als den Hauptwohnsitz kurzfristig für Entlastung sorgen. Es ist jedoch auch erforderlich, das zugrunde liegende Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage zu verringern, indem Probleme wie Engpässe angegangen werden, die sich Vorschriften für die Flächennutzung, Bauvorschriften, Planungs- und Genehmigungsverfahren — einschließlich Verwaltungskapazitäten —, begrenzten öffentlichen Investitionen, Fachkräftemangel und unzureichender Nutzung des vorhandenen Gebäudebestands ergeben. Eine Erhöhung des Wohnraumangebots, insbesondere von erschwinglichem und sozialem Wohnraum, kann daher dazu beitragen, den Druck auf die Wohnungsmärkte zu verringern.

(13) Pläne zur beschleunigten Wohnraumversorgung sollten alle wohnraumbezogenen Beschränkungen ergänzen, die nach nationalem, regionalem oder lokalem Recht erlassen wurden. Sie können zur Ermittlung beitragen, wo und wie viel Wohnraum, insbesondere erschwinglicher und sozialer Wohnraum, benötigt wird, um inklusive, einkommensgemischte und zugängliche Wohnviertel zu fördern. Als Teil eines Plans für eine integrierte Stadtentwicklung können sie dazu beitragen, i) eine kompakte, verkehrsorientierte Stadtentwicklung zu fördern, ii) den Druck auf Gebiete mit knappem Wohnraum zu verringern, iii) kleinere Städte neu zu beleben, iv) den Bedarf an Kapitalinvestitionen für Wohnraum und die damit verbundene Infrastruktur zu verringern, v) die Klima- und Umweltresilienz sowie die Gesundheit zu verbessern und vi) einen besseren Zugang zu Dienstleistungen und Chancen zu unterstützen. Sie können einen Mehrwert schaffen, wenn sie bestehende politische Strategien und sektorspezifische Initiativen, einschließlich einschlägiger Maßnahmen auf Unionsebene, integrieren und ergänzen. Dazu zählen unter anderem die nationalen Gebäuderenovierungspläne gemäß der Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates ([2]), die Pläne für nachhaltige urbane Mobilität im Zusammenhang mit der Verordnung (EU) 2024/1679 des Europäischen Parlaments und des Rates ([3]), die Empfehlung des Rates zum Neuen Europäischen Bauhaus, der Vorschlag für eine Empfehlung des Rates zur Bekämpfung der Ausgrenzung auf dem Wohnungsmarkt, die nationalen Pläne zur Anpassung an den Klimawandel oder die Richtlinie (EU) 2025/2360 des Europäischen Parlaments und des Rates ([4]) zur Bodenüberwachung und für Bodenresilienz (Bodenüberwachungsgesetz) und ihre Grundsätze zur Minderung des Flächenverbrauchs.

([2]) Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (ABl. L, 2024/1275, 8.5.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj).

([3]) Verordnung (EU) 2024/1679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Juni 2024 über Leitlinien der Union für den Aufbau des Transeuropäischen Verkehrsnetzes, zur Änderung der Verordnungen (EU) 2021/1153 und (EU) Nr. 913/2010 und zur Aufhebung der Verordnung (EU) Nr. 1315/2013 (ABl. L, 2024/1679, 28.6.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1679/oj).

([4]) Richtlinie (EU) 2025/2360 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. November 2025 zur Bodenüberwachung und für Bodenresilienz (Bodenüberwachungsgesetz) (ABl. L, 2025/2360, 26.11.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2025/2360/oj).

(14) Wohnraum ist ein Querschnittsthema mit auf verschiedenen Regierungsebenen und über verschiedene geografische Regionen verteilten Zuständigkeiten. Während die Wohnraumpolitik, einschließlich strategischer Rahmen zur Bekämpfung der Ausgrenzung auf dem Wohnungsmarkt, häufig nationalen Behörden obliegt, können bestimmte Vorschriften für die Bereitstellung von Wohnraum von regionalen und lokalen Behörden festgelegt werden. Die Zusammenarbeit auf den verschiedenen Regierungsebenen sowie zwischen allen Interessenträgern (einschließlich der Bewohner) ist daher von entscheidender Bedeutung für eine erfolgreiche Wohnraumpolitik und eine bessere Erschwinglichkeit von Wohnraum. Umgekehrt kann eine fragmentierte Steuerung der Wohnraumpolitik die effiziente Gestaltung, Umsetzung und Überwachung wohnpolitischer Maßnahmen und Vorhaben behindern.

(15) Die Gestaltung, Umsetzung und Überwachung von Plänen zur beschleunigten Wohnraumversorgung sollte sinnvollerweise auf Daten über Eigentum, Nutzung und Qualität von Wohnraum (Anzahl der Wohnungen, selbst genutztes Wohneigentum, Langzeitvermietung von privatem und sozialem Wohnraum, Kurzzeitvermietung, Zweitwohnungen, leerstehende Gebäude, Energieverbrauch), Entwicklung von Wohnraumnachfrage und -angebot (Bevölkerungsdynamik, insbesondere aufgeschlüsselt nach benachteiligten Bevölkerungsgruppen, Baugenehmigungen, Beginn und Fertigstellung von Bauvorhaben) sowie auf Daten über Gebäude oder Grundstücke, die für die Entwicklung von Wohnraum geeignet sind, beruhen. Im Rahmen der Umsetzung des europäischen Plans für erschwinglichen Wohnraum wird die Europäische Kommission diese Bemühungen unterstützen, indem sie die europäischen Statistiken im Zusammenhang mit Wohnraum verbessert, um dafür zu sorgen, dass politische Entscheidungen stärker auf Daten und Fakten gestützt werden können.

(16) Wohnraum unterhalb der Marktpreise, worunter für die Zwecke dieser Empfehlung sowohl erschwinglicher als auch sozialer Wohnraum im Sinne des Beschlusses (EU) 2025/2630 der Kommission ([5]) zu verstehen ist, ist von entscheidender Bedeutung, um in Gebieten mit knappem Wohnraum kosteneffizient den benötigten Wohnraum für benachteiligte Haushalte oder sozial schwächere Gruppen, einschließlich wohnungsloser Menschen, sowie für Haushalte bereitzustellen, die keinen Zugang zu Wohnraum zu Marktpreisen haben. In vielen Mitgliedstaaten ist der Anteil von erschwinglichem und sozialem Wohnraum am Wohnraumbestand jedoch nach wie vor sehr gering oder ist in den letzten Jahren zurückgegangen, während sich die Wartezeiten für den Zugang zu solchem Wohnraum verlängert haben.

(17) Der Beschluss (EU) 2025/2630 sieht vor, dass erschwinglicher und sozialer Wohnraum, der im Rahmen von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse subventioniert wird, für einen ausreichend langen Zeitraum von mindestens 20 Jahren ab Beginn der Erbringung der Dienstleistung für den Zweck der Bereitstellung von sozialem bzw. erschwinglichem Wohnraum zur Verfügung stehen muss, um Spekulation zu verhindern. Dies hindert die Behörden jedoch nicht daran, je nach politischen Erwägungen längere Zeiträume festzulegen, wie z. B. um in Gebieten mit steigenden Preisen Wohnraum unterhalb der Marktpreise zu erhalten, oder in hinreichend begründeten Fällen kürzere Zeiträume vorzusehen.

(18) Ein höheres Angebot an erschwinglichem und sozialem Wohnraum wirkt sich generell positiv auf den Wohnungsmarkt aus. Insbesondere hat sich gezeigt, dass erschwinglicher und sozialer Wohnraum eine dämpfende Wirkung auf die Preise und Mieten auf dem privaten Markt hat und durch die Ermöglichung einer frühzeitigen Vermarktung zur Entwicklung gemischter Wohnvorhaben beiträgt. In einigen Mitgliedstaaten standen Anbieter von erschwinglichem und sozialem Wohnraum bei der Nachrüstung, Nachverdichtung und Erweiterung des bestehenden Gebäudebestands an vorderster Front und haben dazu beigetragen, den gesamten ökologischen Fußabdruck der Gebäude und Energiearmut zu verringern.

(19) Anbieter von erschwinglichem und sozialem Wohnraum sind in den Mitgliedstaaten als unterschiedliche Rechtsträger tätig: als kommunale, staatliche oder private Wohnraumanbieter, darunter Genossenschaften, gemeinschaftliche Grundstücksfonds, nur begrenzt gewinnorientierte oder gemeinnützige Wohnraumanbieter. Einige dieser Anbieter, insbesondere gemeinschaftliche Grundstücksfonds und Anbieter von genossenschaftlichem oder gemeinnützigem Wohnraum, sind in mehreren Mitgliedstaaten rechtlich nicht anerkannt, wodurch ihnen der Zugang zu öffentlicher Unterstützung, insbesondere zu Finanzmitteln und Grundstücken, verwehrt bleibt.

(20) Modelle, bei denen das Eigentum an Grundstück und Gebäude getrennt ist, können die Vorlaufkosten für Wohnraum senken und dadurch Projekte betriebswirtschaftlich praktikabler und erschwinglicher machen. Veräußerungsbeschränkungen gewährleisten, dass das Grundstück oder der Wohnraum auch im Falle eines Eigentumswechsels erschwinglich bleibt. Für öffentliche Einrichtungen, die Eigentümer der Grundstücke oder Gebäude bleiben, stellt das Halten solcher Vermögenswerte eine Einnahmequelle dar, die über einen langen Zeitraum hinweg ein Vielfaches der Anschaffungskosten einbringen kann, und dient zugleich als Sicherheit für weitere Investitionen.

([5]) Beschluss (EU) 2025/2630 der Kommission vom 16. Dezember 2025 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind, und zur Aufhebung des Beschlusses 2012/21/EU (ABl. L, 2025/2630, 19.12.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2025/2630/oj).

(21) Modelle, bei denen erschwinglicher und sozialer Wohnraum kombiniert werden, tragen den Bedürfnissen einer breiteren Zielgruppe Rechnung und ermöglichen es, von einem Teil der Mieter höhere Mieten zu verlangen, während für Mieter in benachteiligten Situationen niedrigere Mieten beibehalten werden, sodass weniger öffentliche Unterstützung erforderlich ist. Solche Modelle fördern zudem die soziale Durchmischung sowohl bei einzelnen Wohnentwicklungsvorhaben als auch in den Wohnvierteln. Mit revolvierenden Fonds wird sichergestellt, dass sämtliche Erträge aus den Wohnvorhaben in die Erweiterung, Instandhaltung oder Renovierung reinvestiert werden. Zu diesem Zweck und insbesondere in Gebieten mit knappem Wohnraum kann die Diversifizierung der Wohnformen unterhalb der Marktpreise ein Mittel sein, um unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht zu werden, ohne die öffentlichen Finanzen zusätzlich zu belasten.

(22) In der gesamten Union steht ein erheblicher Teil des Wohnraumbestand leer, wird als Nicht-Hauptwohnsitz genutzt oder ist anderweitig unterbelegt. Es gibt zahlreiche leerstehende Bürogebäude, Brachflächen (zuvor baulich erschlossene, nun ungenutzte Grundstücke) und innerstädtische Baulücken. Die Arbeit mit gut gelegenen bestehenden Gebäuden erfordert häufig spezifische Kompetenzen und Fähigkeiten und ist im Vergleich zur Entwicklung auf der grünen Wiese mit größeren Kostenunsicherheiten verbunden. Trotz dieser Herausforderungen zeigen die Vorhaben, dass die Arbeit mit bestehenden Gebäuden finanziell, technisch und rechtlich praktikabel ist und damit verbundene soziale, wirtschaftliche und ökologische Vorteile bietet.

(23) Die Renovierung des vorhandenen Wohnraumbestands und insbesondere die energetische Sanierung tragen dazu bei, die Erschwinglichkeit von nachhaltigem und hochwertigem Wohnraum zu verbessern und dessen Verfügbarkeit zu gewährleisten. Dies geschieht, indem die Herausforderungen angegangen werden, die sich aus den hohen Betriebskosten sowie der schlechten Energieeffizienz, dem begrenzten Komfort im Sommer und Winter und der hohen Klimaanfälligkeit eines erheblichen Teils des Wohnraumbestands ergeben.

(24) Renovierungen, Umwidmungen, Anpassungen, Verdichtungen, Erweiterungen oder Unterteilungen von Wohnräumen können manchmal durch Flächennutzungsvorschriften, inkohärente Bauvorschriften, für solche Vorhaben ungünstige Steuervorschriften oder Vorschriften über das gemeinschaftliche Eigentum behindert oder verlangsamt werden. Dieser Rechtsrahmen kann jedoch bei sorgfältiger Gestaltung auch Anreize für solche Vorhaben schaffen. Ein Beispiel hierfür ist die Besteuerung leerstehender Gebäude, sofern sie auf klaren Definitionen und Methoden für deren Ermittlung beruht, was dazu beitragen kann, leerstehende Gebäude zur Nutzung bereitzustellen. Bauvorschriften können dazu beitragen, dass neue Nichtwohngebäude und die damit verbundene Infrastruktur, wie z. B. Parkplätze, so gestaltet werden, dass eine künftige Umwidmung in Wohnungen erleichtert wird. Lokale Gebietskörperschaften und Anbieter von erschwinglichem und sozialem Wohnraum führen freiwillige Systeme wie Wohnungstausch oder Untervermietung an Studierende ein, um der Unterbelegung von Wohnraum entgegenzuwirken.

(25) Die Mietmärkte, sowohl für Wohnraum zu Marktpreisen als auch für Wohnraum unterhalb der Marktpreise, sind in einigen Mitgliedstaaten unterentwickelt. Gleichzeitig begünstigen einige steuerliche Maßnahmen, wie etwa die Steuerentlastung für Hypothekenzinsen, die Eigennutzung, treiben womöglich die Wohnimmobilienpreise in die Höhe und behindern die Entwicklung und Erschwinglichkeit des privaten Mietmarkts.

(26) Die Kombination aus steigender Nachfrage nach Grundstücken — für Wohnzwecke, gewerbliche und tertiäre Nutzungen — und Beschränkungen hinsichtlich deren Nutzung, wie z. B. Beschränkungen der Wohnraumdichte, hat in der gesamten Union zu steigenden Grundstücks- und Wohnimmobilienpreisen geführt. Die Verfügungsgewalt über Grundstücke ist daher für die lokalen Gebietskörperschaften von entscheidender Bedeutung, damit sie eine ausreichende Verfügbarkeit von Bauland, einschließlich Brachflächen, sicherstellen, die Entwicklung ihrer Städte auf ihre Planungsziele wie sozialen und erschwinglichen Wohnraum ausrichten und die Grundstückpreise dämpfen können. Öffentliches Grundeigentum kann dazu beitragen, Risiken zu verringern und die Laufzeiten von Vorhaben zu verkürzen.

(27) Instrumente der Grundstückspolitik ermöglichen es den Behörden, Grundstücke und Gebäude zu erwerben, zu verwalten, umzugestalten und sowohl privaten als auch öffentlichen Bauträgern und Wohnraumanbietern zur Verfügung zu stellen. Instrumente wie Infrastrukturabgaben und -gebühren, Bauträgerpflichten oder Gebühren für Entwicklungsgenehmigungen ermöglichen es den Behörden, wohnungsbezogene Infrastruktur zu finanzieren. Die Behörden können diese politischen Instrumente entweder direkt oder über eigens dafür eingerichtete öffentliche Grundstücksagenturen, Grundstückfonds oder Bauträgergesellschaften, die über spezifisches Fachwissen und Kapitalkraft verfügen, oder in Zusammenarbeit mit großen öffentlichen Grundeigentümern wie Krankenhäusern oder Universitäten nutzen.

(28) Eine Verkürzung der Genehmigungsdauer und mehr Planungssicherheit wirken sich positiv auf das Angebot und die Kosten von Wohnraum aus. Digitalisierung, zentrale Anlaufstellen, beschleunigte Verfahren, Vorbesprechungen vor der Antragstellung und verbindliche Fristen für Genehmigungsverfahren haben sich in einigen Fällen als wirksam erwiesen, um die Genehmigungsdauer von Jahren auf Monate oder sogar Wochen zu verkürzen. Eine breitere Anwendung von Bauwerksdatenmodellierungen (Building Information Modelling, BIM), insbesondere für Genehmigungsverfahren, kann die Nutzung einer gemeinsamen digitalen Darstellung eines Bauwerks während der Entwurfs-, Bau- und Betriebsprozesse erleichtern und damit eine zuverlässige Entscheidungsgrundlage schaffen.

(29) Die geltenden Vorschriften der Union für die Vergabe öffentlicher Aufträge, insbesondere die Richtlinie 2014/24/EU des Europäischen Parlaments und des Rates ([6]), bieten Flexibilität, um Aufträge zügig zu vergeben und dabei Qualität, Innovation und Nachhaltigkeit zu berücksichtigen. Rahmenvereinbarungen, insbesondere mit erneutem Aufruf zum Wettbewerb, können die Beschaffung von Wohnraum beschleunigen. Öffentliche Auftraggeber können auch zwischen Generalunternehmermodellen und einer Aufteilung in Lose wählen. Letzteres erleichtert die direkte Beteiligung kleiner und mittlerer Unternehmen. Generalunternehmermodelle erleichtern die Beschaffung von Fertighäusern. Die Anwendung verschiedener Beschaffungsmodelle kann innovative Bauverfahren, Kosteneffizienz und Nachhaltigkeit fördern. Darüber hinaus unterliegt der Weiterverkauf von Grundstücken und Gebäuden nicht den Vorschriften für die Vergabe öffentlicher Aufträge. Durch die Nutzung dieser Flexibilität können die Behörden die Bereitstellung von erschwinglichem Wohnraum beschleunigen.

(30) Moderne Bauverfahren, auch bei Renovierungen, Umwidmungen und Erweiterungen, haben das Potenzial, Kosten, Bauabfälle, CO_2-Emissionen, Bauzeiten und Störungen zu verringern, insbesondere wenn sie im gesamten Binnenmarkt in großem Maßstab eingesetzt werden. Solche Verfahren sind innovativ und in der Regel nachhaltiger, etwa durch den Einsatz von Off-site-Fertigung, modularen und vorgefertigten Bauelementen sowie von dekarbonisierten und kohlenstoffspeichernden biobasierten Materialien aus nachhaltigen Quellen. Sie können zudem beim Bau von Wohnraum einen Ansatz für den CO_2-Ausstoß über den gesamten Lebenszyklus fördern und die Qualität verbessern und damit soziale, wirtschaftliche und ökologische Vorteile bringen.

(31) Erschwinglicher und sozialer Wohnraum sowie Studentenwohnungen können für eine ausreichende und vorhersehbare Nachfrage nach modernen Bauverfahren sorgen, um die hohen anfänglichen Kapitalkosten und die damit verbundenen Risiken zu überwinden und Größenvorteile zu nutzen. In einigen Mitgliedstaaten sind die Anbieter verpflichtet, einen Mindestanteil ihrer Wohneinheiten nach diesen Verfahren bereitzustellen.

(32) Die großflächige Einführung moderner Bauverfahren erfordert die Aktualisierung einer Vielzahl von Bauvorschriften und die Entwicklung harmonisierter europäischer Normen. Diese müssen Ansätze basierend auf modularen und vorgefertigten Bauelementen berücksichtigen und die Unterschiede bei den technischen Anforderungen zwischen den Bauvorschriften im Binnenmarkt und sogar innerhalb einiger Mitgliedstaaten verringern. In diesem Zusammenhang haben die Eurocodes die modernen Bauverfahren maßgeblich beeinflusst, indem sie einen standardisierten Ansatz für Entwurf, Bau und Prüfung bieten.

(33) Zusätzlich zu den derzeitigen öffentlichen Mitteln und privaten Investitionen werden jährlich weitere 150 Mrd. EUR benötigt, um den Wohnraumbedarf in den nächsten zehn Jahren zu decken. Die EU unterstützt dieses Ziel, indem sie im Rahmen des derzeitigen Mehrjährigen Finanzrahmens bereits mindestens 47,7 Mrd. EUR an wohnraumbezogenen Investitionen über die Fonds der Kohäsionspolitik, InvestEU, LIFE, das Binnenmarktprogramm und Horizont Europa sowie über NextGenerationEU mobilisiert. Die im Rahmen der Halbzeitüberprüfung der Kohäsionspolitik eingeführten Flexibilitätsmöglichkeiten und Anreize für die Neuprogrammierung der Mittel aus der Kohäsionspolitik zugunsten von erschwinglichem und nachhaltigem Wohnraum haben dazu geführt, dass bis dato zusätzliche Investitionen in Höhe von 4,7 Mrd. EUR vorgeschlagen wurden, wobei die Mitgliedstaaten und Regionen ermutigt werden, die Neuprogrammierung zugunsten von Wohnraum zusammen mit anderen strategischen Prioritäten der EU bis zum Ende des Programmplanungszeitraums entsprechend ihrem Bedarf fortzusetzen. Auch der Klima-Sozialfonds wird zur Verbesserung des bestehenden Wohnraumbestands beitragen.

(34) Im nächsten Mehrjährigen Finanzrahmen (2028-2034) werden neue Finanzierungsmöglichkeiten für Investitionen in das Wohnraumangebot eröffnet.

(35) In der gesamten Union werden öffentliche Mittel für Anbieter von erschwinglichem und sozialem Wohnraum über verschiedene Instrumente bereitgestellt, etwa in Form von Zuschüssen, Darlehen zu Vorzugsbedingungen, Kapitalbeteiligungen oder Garantien, aber auch in Form von nichtfinanziellen Instrumenten, z. B. durch einen vergünstigten Zugang zu Grundstücken. Diese verschiedenen Instrumente können wirksam miteinander kombiniert werden, um private Finanzmittel zu mobilisieren. Einige Mitgliedstaaten haben erfolgreiche Finanzierungssysteme eingeführt, mit denen die Ersparnisse privater Haushalte mobilisiert werden. Dabei finden beispielsweise regulierte Sparkonten Anwendung, um langfristige Darlehen an Anbieter von erschwinglichem und sozialem Wohnraum zu vergeben, oder es wird im Rahmen einer diversifizierten Anlagestrategie öffentliche Unterstützung für Investitionen von Kleinanlegern in gemeinnützige oder begrenzt gewinnorientierte Wohnraumanbieter bereitgestellt.

([6]) Richtlinie 2014/24/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Februar 2014 über die öffentliche Auftragsvergabe und zur Aufhebung der Richtlinie 2004/18/EG (ABl. L 94 vom 28.3.2014, S. 65, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2014/24/oj).

(36) Einige nationale und regionale Förderbanken und -institute unterstützen lokale Gebietskörperschaften sowie Anbieter von erschwinglichem und sozialem Wohnraum mit sehr langfristigen Darlehen zu Vorzugsbedingungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden. So können die Erwerbskosten über einen längeren Zeitraum verteilt und die finanzielle Tragfähigkeit von Projekten gestärkt werden, was insbesondere bei der Neuentwicklung von Brachflächen erhebliche Vorteile bietet.

(37) Die gesamteuropäische Investitionsplattform für erschwinglichen und nachhaltigen Wohnraum unterstützt die Zusammenarbeit zwischen Behörden und privaten Investoren, um Ressourcen zu bündeln und die Investitionen in das Wohnraumangebot in der gesamten EU zu erhöhen. Sie bietet direkten Zugang zu Informationen über Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten, bewährte Verfahren, Fallstudien und innovative Ansätze in allen Mitgliedstaaten. Sie trägt dazu bei, skalierbare und innovative Förder- und Finanzierungsmodelle zu entwickeln und die Projektbündelung durch ein digitales Portal, eine Expertengruppe und freiwillige nationale Finanzierungszentren zu fördern.

(38) Die in dieser Empfehlung vorgeschlagenen Maßnahmen sollen privaten, genossenschaftlichen und öffentlichen Bauträgern und Wohnraumanbietern zu gleichen Bedingungen zugutekommen, ohne dass ein bevorzugter Zugang gewährt wird, der den Wettbewerb zwischen ihnen verzerren könnte —

HAT FOLGENDE EMPFEHLUNG ABGEGEBEN:

1. GEGENSTAND

1. Unter uneingeschränkter Achtung der Subsidiarität enthält diese Empfehlung faktenbasierte und auf bewährten Verfahren aus der gesamten Union beruhende Leitlinien für die zuständigen Behörden der Mitgliedstaaten, um Herausforderungen im Zusammenhang mit der Erschwinglichkeit von Wohnraum in Gebieten mit Wohnraumknappheit oder drohender Wohnraumknappheit anzugehen, indem ortsbezogene Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnraumangebots gefördert werden, wobei der Schwerpunkt auf Wohnraum unterhalb der Marktpreise liegt.

2. PLÄNE ZUR BESCHLEUNIGTEN WOHNRAUMVERSORGUNG

2. In Gebieten mit knappem Wohnraum und in deren Umgebung werden die zuständigen Behörden aufgerufen, einen auf die lokalen und regionalen Wohnbedingungen zugeschnittenen Plan zur beschleunigten Wohnraumversorgung zu erarbeiten und umzusetzen oder die in diesem Artikel aufgeführten relevanten Aspekte in bestehende Pläne zu integrieren, um das Wohnraumangebot zu erhöhen, wobei ein besonderer Schwerpunkt auf Wohnraum unterhalb der Marktpreise liegen sollte.

3. Ein Plan zur beschleunigten Wohnraumversorgung sollte

   a) die in den Nummern 3 bis 7 aufgeführten spezifischen Empfehlungen zugunsten sowohl privater als auch öffentlicher Wohnraumanbieter umsetzen;

   b) auf einschlägigen Daten beruhen und lokaler Wohnraumknappheit wie auch territorialen Unterschieden beim Wohnraumangebot Rechnung tragen, auch in Bezug auf Wohnraum unterhalb der Marktpreise und Wohnraum für junge Menschen, einschließlich Studierender und Auszubildender;

   c) sich nicht nur auf das Gebiet mit knappem Wohnraum erstrecken, sondern gegebenenfalls auch Pendlerzonen und funktionale Stadtgebiete umfassen, um unzureichend genutzten Wohnraum einzubeziehen, der durch Investitionen in nachhaltige und zugängliche Verkehrsdienste rentabler und attraktiver gemacht werden kann, was dazu beiträgt, den Druck auf das Gebiet mit knappem Wohnraum zu verringern;

   d) für Synergien und Kohärenz mit anderen Politikbereichen und Strategien sorgen, z. B. in den Bereichen Ausgrenzung auf dem Wohnungsmarkt, Bauwesen und Stadtplanung, Finanzierung, nachhaltiger Tourismus, Verkehr und wesentliche Dienstleistungen, Klima- und Umweltresilienz sowie Gesundheit, einschließlich adaptiver Kriterien und Klimaszenarien unter besonderer Berücksichtigung der Hitzeresilienz und des künftigen Kühlbedarfs, sowie mit Strategien für energetische Sanierungen auf lokaler und nationaler Ebene;

   e) mit ausreichenden finanziellen und personellen Ressourcen unterlegt sein.

4. Die zuständigen Behörden sollten bei der Erarbeitung, Genehmigung, Umsetzung und Überwachung des Plans zur beschleunigten Wohnraumversorgung eng mit den einschlägigen Regierungsebenen sowie Interessenträgern, einschließlich öffentlicher und privater Wohnraumanbieter und Bürgerinnen und Bürger, zusammenarbeiten.

3. **BESCHLEUNIGUNG VON BAU UND RENOVIERUNG DURCH GENEHMIGUNG, BESCHAFFUNG UND MODERNE BAUVERFAHREN**

5. In Gebieten mit knappem Wohnraum sollten die zuständigen Behörden

   a) Genehmigungsverfahren für erschwinglichen und sozialen Wohnraum priorisieren;

   b) Genehmigungsverfahren für Renovierungen priorisieren, insbesondere wenn dabei die Gesamtenergieeffizienz verbessert wird, wenn bestehende Gebäude für die Nutzung zu Wohnzwecken angepasst, erweitert und umgewidmet werden und wenn Unterteilungen vorgenommen werden, unter anderem indem von lokalen Flächennutzungsvorschriften abgewichen werden darf, solange wesentliche Standards eingehalten und die Qualität und Nachhaltigkeit von Gebäuden und Stadtvierteln gewährleistet werden;

   c) maximale Bearbeitungszeiten für Genehmigungsentscheidungen unter Berücksichtigung der Kapazitäten der lokalen Verwaltung und der Komplexität des Projekts festlegen und dabei gegebenenfalls Genehmigungsfristen von 60 Tagen und, wo angebracht, die stillschweigende Genehmigung bestimmter Schritte im Genehmigungsverfahren durchsetzen;

   d) eine Kultur der transparenten Konsultation und Zusammenarbeit zwischen Genehmigungsbehörden und Bauträgern fördern, um die Genehmigungsfristen zu verkürzen und Unsicherheiten während des Genehmigungsverfahrens abzubauen;

   e) interoperable digitale Genehmigungssysteme einrichten und dabei schrittweise Arbeitsabläufe einführen, die auf Bauwerksdatenmodellierungen beruhen;

   f) Genehmigungsanforderungen in digital strukturierte, interoperable und maschinenlesbare Formate übertragen und dabei die Bereiche priorisieren, die klar definiert und messbar sind;

   g) OpenBIM als rechtlich anerkanntes Format zur Einreichung von Anträgen einrichten und die Entwicklung interoperabler gemeinsamer Datenanforderungen und gemeinsamer Regelbibliotheken in maschinenlesbarer Form in allen nationalen Rechtsordnungen fördern;

   h) schnellere und straffere Streitbeilegungsverfahren einführen oder anwenden, beispielsweise — soweit rechtlich möglich — durch Anwendung ständiger Beschränkungen und Fristen für die gerichtliche Überprüfung von Entscheidungen.

6. Öffentliche Auftraggeber und für die Bereitstellung von Wohnraum zuständige Stellen sollten dafür sorgen, dass bei ihren Bauvorhaben die im Unionsrahmen für die Vergabe öffentlicher Aufträge für die rasche Bereitstellung von hochwertigem Wohnraum vorgesehene Flexibilität ausgeschöpft wird, indem sie

   a) innovative Produkte und Bauverfahren wie Vorfertigung und Off-site-Fertigung verlangen oder zulassen;

   b) Beschaffungsmethoden wie Rahmenverträge und gemeinsame Beschaffung nutzen;

   c) beschleunigte Verfahren anwenden;

   d) während der Projektvorbereitung auf Architekturwettbewerbe und Marktkonsultationen zurückgreifen, um öffentliche Auftraggeber über die Kapazitäten am Markt zu unterrichten und sie darüber zu informieren, wie diese für eine schnellere Auftragsvergabe genutzt werden können.

7. Die zuständigen Behörden sollten

   a) die Beschaffung von Wohneinheiten unterstützen, die von Wohnraumanbietern mithilfe moderner Bauverfahren errichtet werden, gegebenenfalls auch durch die Festlegung von Zielvorgaben;

   b) die Entwicklung harmonisierter europäischer Normen für nachhaltige Off-site-Bauprodukte und modulare Systeme gemäß der Verordnung (EU) 2024/3110 des Europäischen Parlaments und des Rates ([7]) unterstützen und Bauvorschriften ändern, um für mehr Konvergenz der technischen Anforderungen im gesamten Binnenmarkt zu sorgen und so die verstärkte Nutzung und grenzüberschreitende Bereitstellung moderner Bauverfahren zu ermöglichen;

   c) den Austausch bewährter Verfahren im nationalen, regionalen und lokalen Kontext fördern, leistungsbasierte Ansätze unterstützen und gegebenenfalls stärker auf Eurocodes zurückgreifen;

([7]) Verordnung (EU) 2024/3110 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2024 zur Festlegung harmonisierter Vorschriften für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 (ABl. L, 2024/3110, 18.12.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/3110/oj).

d) die Entwicklung lokaler Demonstrationsvorhaben mit modernen Bauverfahren unterstützen, um innovative nachhaltige Technologien zu präsentieren, Vertrauen bei Investoren und Behörden aufzubauen und Schulungen und den Wissensaustausch zu erleichtern.

8. Die zuständigen Behörden sollten

a) Weiterbildung und Umschulung im Bausektor fördern, insbesondere im Hinblick auf Renovierung und Umwidmung, moderne Bauverfahren, Erwerb und Zusammenlegung von Grundstücken sowie digitale Kompetenzen, unter anderem durch die Beteiligung an einschlägigen Initiativen der Union in diesen Bereichen;

b) für ausreichende Verwaltungskapazitäten, insbesondere auf lokaler und regionaler Ebene, sorgen, unter anderem durch die Bereitstellung von Ressourcen für Funktionen im Zusammenhang mit Stadtplanung und städtebaulichen Genehmigungen, wie Sicherheits- und Umweltprüfungen, durch die Unterstützung digitaler Weiterbildung und durch zentralisierte Lösungen für kleinere Behörden;

c) die grenzüberschreitende Erbringung von Renovierungs- und Baudienstleistungen erleichtern, unter anderem durch die gegenseitige Anerkennung von Qualifikationen und vereinfachte Verwaltungsanforderungen für kleine und mittlere Bauunternehmen, die grenzüberschreitend in der Union tätig sind.

4. ERHÖHUNG DES WOHNRAUMANGEBOTS UNTERHALB DER MARKTPREISE

9. In Gebieten mit knappem Wohnraum und in deren Umgebung sollten die zuständigen Behörden alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um den Anteil des Wohnraums unterhalb der Marktpreise am Wohnraumbestand zu erhöhen, insbesondere indem sie

a) verschiedene öffentliche und private Anbieter von erschwinglichem und sozialem Wohnraum rechtlich anerkennen und die gemäß dem Beschluss (EU) 2025/2630 zu deren Unterstützung bestehenden Möglichkeiten vollständig ausschöpfen;

b) auf lokaler Ebene Ziele für den Anteil des Wohnraums unterhalb der Marktpreise am Wohnraumbestand festlegen, um den ermittelten Bedarf zu decken, eine soziale Durchmischung zu erreichen und räumliche Segregation zu verhindern;

c) vor Ort geeignete Maßnahmen wie inklusive Flächennutzung, Ausweisung von Grundstücken für bestimmte Zwecke oder Dichteboni in ihren lokalen Flächennutzungsvorschriften umsetzen, um die Ziele für Wohnraum unterhalb der Marktpreise zu erreichen;

d) im Falle einer erfolgten oder künftigen Subventionierung dieses Wohnraums aus öffentlichen Mitteln, auch im Rahmen von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse, den Wohnraum für einen ausreichend langen Zeitraum, der mindestens dem gemäß dem Beschluss (EU) 2025/2630 erforderlichen Mindestzeitraum von 20 Jahren entspricht, für diesen Zweck ausweisen, um die Herausforderungen im Zusammenhang mit der Erschwinglichkeit von Wohnraum in dem betreffenden Gebiet zu bewältigen;

e) in Gebieten mit knappem Wohnraum innovative Modelle für Wohnraum unterhalb der Marktpreise schaffen, z. B. langfristige öffentliche Pachtmodelle, bei denen die zuständigen Behörden Grundeigentümer bleiben, während Anbieter von erschwinglichem und sozialem Wohnraum solchen Wohnraum finanzieren, bauen und verwalten, oder die Zielgruppen erweitern, um verschiedene Mietpreis-Niveaus zu kombinieren und den Bedarf an öffentlicher Finanzierung zu verringern.

10. Die zuständigen Behörden sollten gegebenenfalls Maßnahmen zur Umsetzung von Unternummer 9 dieser Empfehlung so konzipieren, dass sie die strategischen Rahmen zur Bekämpfung der Ausgrenzung auf dem Wohnungsmarkt, die im Rahmen der künftigen Empfehlung des Rates zur Bekämpfung der Ausgrenzung auf dem Wohnungsmarkt umgesetzt werden, ergänzen und sich diese gegenseitig verstärken.

5. BESSERE NUTZUNG UND ANPASSUNG DES VORHANDENEN GEBÄUDEBESTANDS

11. In Gebieten mit knappem Wohnraum und in deren Umgebung sollten die zuständigen Behörden die folgenden geltenden Regelwerke überprüfen und erforderlichenfalls überarbeiten:

a) Bauvorschriften, Normen sowie die Land- und Flächennutzungspolitik, um Renovierungen, Verbesserungen der Gesamtenergieeffizienz, Anpassungen, Umwidmungen, Verdichtungen, einschließlich Erweiterungen, und Unterteilungen von Wohnungen zu ermöglichen, zu erleichtern und Anreize dafür zu schaffen und dabei die Sicherheit, Qualität, Zugänglichkeit und Nachhaltigkeit von Gebäuden und Wohnvierteln zu gewährleisten;

b) Steuerregelungen und Mietgesetze, damit der vorhandene Gebäudebestand besser genutzt werden kann, z. B. indem in Gebieten mit knappem Wohnraum Anreize für die langfristige Nutzung leerstehender Gebäude zu Wohnzwecken geschaffen werden;

c) Vorschriften über das gemeinschaftliche Eigentum, um Entscheidungen über Renovierungen, Umwidmungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen zur Schaffung von Wohnraum zu erleichtern.

12. In Gebieten, in denen der Mietmarkt unterentwickelt ist, sollten die zuständigen Behörden — unter Anwendung geeigneter Schutzmaßnahmen — die Privatvermietung zu marktüblichen Preisen und die Entwicklung von Immobilien, die für die Vermietung bestimmt sind, fördern, indem sie beispielsweise

a) steuerliche Verzerrungen zwischen selbstgenutztem Wohneigentum und Mietwohnungen abbauen;

b) öffentliche Pachtmodelle entwickeln, bei denen die zuständigen Behörden Grundeigentümer bleiben, während Wohnungsunternehmen Wohnraum finanzieren, bauen und verwalten.

13. Als Reaktion auf den sich wandelnden Wohnraumbedarf sollten die zuständigen Behörden

a) sicherstellen, dass das Miet- und Steuerrecht die Vermietung von Wohnraum, insbesondere an junge Menschen, vor allem Studierende und Auszubildende, erleichtert;

b) freiwillige Programme unterstützen, in deren Rahmen in Zusammenarbeit mit Wohnraumanbietern sowohl für privaten Wohnraum als auch für erschwinglichen und sozialen Wohnraum angemessene Wohnraumgrößen festgelegt werden.

6. INVESTITIONEN IN GRUNDSTÜCKE UND GEBÄUDE

14. In Gebieten mit knappem Wohnraum sollten die zuständigen Behörden die erforderlichen Instrumente schaffen und die erforderlichen Ressourcen und Verwaltungskapazitäten bereitstellen, um in Grundstücke und Gebäude zur Schaffung von Wohnraum, insbesondere in Wohnraum unterhalb der Marktpreise, zu investieren.

a) Solche Instrumente könnten, wenn dies vor Ort angemessen oder für ein bestimmtes Projekt erforderlich ist, Folgendes ermöglichen:

1. Erwerb privater oder im Eigentum anderer öffentlicher Einrichtungen befindlicher Grundstücke und Gebäude, die für die Wohnraumentwicklung geeignet sind;

2. Anpassung und Zusammenlegung von Grundstücken und Gebäuden, auch im Wege von Verhandlungsverfahren;

3. Trennung zwischen dem Eigentum an Grundstücken und Gebäuden gemäß Nummer 14 Buchstabe c;

4. Veräußerungsbeschränkungen, unter anderem durch Beschränkungen der Veräußerungsgewinne oder durch obligatorischen Rückkauf;

5. Beitrag der Anbieter zu den von der zuständigen Behörde getragenen Kosten der wohnraumbezogenen Infrastruktur;

b) die zuständigen Behörden können öffentliche Grundstücksagenturen, Grundstückfonds oder Entwicklungsgesellschaften gründen und auf freiwilliger Verhandlungsbasis mit anderen öffentlichen Grundeigentümern zusammenarbeiten, um bedarfsgerecht den Erwerb, die Umweltsanierung oder die Umwidmung sowie Flächenfreigaben vorzunehmen;

c) stellen die zuständigen Behörden Entwicklern oder Anbietern von Wohnraum in ihrem Eigentum stehende Grundstücke und Gebäude zur Verfügung, so sollten sie durch Instrumente wie langfristige Pachtverträge für Grundstücke und Gebäude oder die Trennung des Eigentums an Grundstücken und Gebäuden Eigentümer bleiben.

15. Innerhalb des durch den Beschluss (EU) 2025/2630 festgelegten Rahmens sollten die zuständigen Behörden die Bereitstellung von Grundstücken durch Verpachtung oder Veräußerung als Mittel zur Unterstützung von Anbietern von erschwinglichem und sozialem Wohnraum in Betracht ziehen.

7. MOBILISIERUNG VON FÖRDERUNGEN UND FINANZMITTELN

16. Die zuständigen Behörden sollten öffentliche und private Investitionen in das Wohnraumangebot in Gebieten mit knappem Wohnraum und in deren Umgebung mobilisieren, insbesondere für Wohnraum unterhalb der Marktpreise und für erschwinglichen Wohnraum für Studierende und Auszubildende, unter anderem indem sie

a) nationale Zentren innerhalb der gesamteuropäischen Investitionsplattform für erschwinglichen und nachhaltigen Wohnraum einrichten und sich mit diesen abstimmen, um die Entwicklung, Förderung und Finanzierung lokal ermittelter Investitionspipelines zu unterstützen, insbesondere Wohnraum unterhalb der Marktpreise und erschwinglicher Wohnraum für Studierende und Auszubildende, auch durch Bereitstellung technischer Hilfe und Unterstützung bei der Bündelung;

b) die große Palette an Finanzierungsinstrumenten der Union vollumfänglich nutzen, die im Rahmen des derzeitigen und des künftigen mehrjährigen Finanzrahmens sowie des Klima-Sozialfonds zur Verfügung stehen, unter anderem durch öffentlich-private Mischfinanzierungen wie die im Muster-Finanzierungsinstrument für erschwinglichen Wohnraum ([8]) dargelegten Optionen und durch Instrumente zur Risikominderung, um zusätzliches öffentliches und privates Kapital zu mobilisieren;

c) die Möglichkeit der Einrichtung revolvierender Fonds ausloten, bei denen alle Gewinne in die Erbringung der betreffenden Dienstleistungen durch Anbieter von erschwinglichem und sozialem Wohnraum sowie durch öffentliche Grundstücksagenturen, Grundstücksfonds und Entwicklungsgesellschaften reinvestiert werden müssen;

d) private Investitionen für Anbieter von erschwinglichem und sozialem Wohnraum mobilisieren und ausweiten, unter anderem durch öffentlich-private Partnerschaften, gemeinsame Investitionsstrukturen und Mischvorhaben, bei denen sozialer, erschwinglicher und zu Marktpreisen angebotener Wohnraum geschaffen wird;

e) spezifische Finanzierungsinstrumente, wie Eigenkapital und sehr langfristige Schulden, für die Umwidmung von Brachflächen oder den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden entwickeln, um mehr Wohnraum unterhalb der Marktpreise zu schaffen, unter anderem indem sie sich bei der Entwicklung dieser Instrumente auf nationale und regionale Förderbanken und -institute, die Entwicklungsbank des Europarats, die Europäische Bank für Wiederaufbau und Entwicklung und die Europäische Investitionsbank-Gruppe stützen;

f) spezifische Finanzierungsinstrumente für Vorhaben zur Renovierung, Umwidmung, Anpassung und Unterteilung entwickeln, die von privaten Betreibern, Genossenschaften, Bauunternehmen und kleinen und mittleren Unternehmen durchgeführt werden, und sich bei der Bereitstellung dieser Finanzmittel auch auf nationale und regionale Förderbanken und -institute, die Entwicklungsbank des Europarates, die Europäische Bank für Wiederaufbau und Entwicklung und die Europäische Investitionsbank-Gruppe stützen.

Brüssel, den 9. September 2026

Für die Kommission
Dan JØRGENSEN
Mitglied der Kommission

([8]) Europäische Kommission, SWD(2025) 78.