

**Paket für erschwinglichen Wohnraum:**

**Mitteilung „Plan für erschwinglichen Wohnraum“, COM(2025) 1025 final;**

**Mitteilung „EU-Strategie für den Wohnungsbau“, COM(2025) 991 final**

Die Europäische Kommission (EK) hat am 16.12.2025 ein Paket für erschwinglichen Wohnraum verabschiedet. Dieses umfasst u.a. die Mitteilung „Plan für erschwinglichen Wohnraum“ sowie die Mitteilung „EU-Strategie für den Wohnungsbau“.

Die EK plant folgende Maßnahmen zur Bekämpfung der strukturellen Wohnraumkrise:

*1. Ad Angebotssteigerung*

Die EK will die Produktivität der Bauwirtschaft steigern, dazu Innovation bei Bau- und Renovierungsmaterialien fördern und den Übergang zu kreislauffähigeren und digitalen Prozessen unterstützen, dies durch eine neue Europäische Strategie für den Wohnungsbau, die gemeinsam mit der Mitteilung vorgestellt wird. Laut dieser Strategie plant die EK einen Vorschlag für eine Kreislaufwirtschaftsverordnung, die Hindernisse für den freien Verkehr von sekundären Baustoffen im Binnenmarkt abbauen soll.

Die EK kündigt einen Rechtsaktvorschlag für Baudienstleistungen an, der sicherstellen soll, dass Unternehmen und Fachkräfte grenzüberschreitend Bauleistungen erbringen können. Dem Fachkräftemangel soll mittels Ausbildungsprogrammen für das Baugewerbe des Neuen Europäischen Bauhauses bzw. Erasmus+ begegnet werden. Auch will die EK mögliche wettbewerbswidrige Praktiken im Bausektor überwachen und ggf. Maßnahmen ergreifen.

Für einfachere und schnellere Verwaltungsverfahren will die EK eine umfassende Bestandsaufnahme der relevanten EU-Rechtsvorschriften sowie ihrer Auswirkungen auf das Wohnraumangebot und die Bezahlbarkeit durchführen und Möglichkeiten zur Verringerung unnötiger Verwaltungslasten identifizieren bzw. Genehmigungs- und Renovierungsverfahren beschleunigen. Die Mitgliedstaaten werden aufgefordert, die

nationalen, regionalen und lokalen Planungs-, Flächenwidmungs- und Genehmigungsvorschriften und Bauordnungen zu vereinfachen sowie die Verwaltungskapazitäten auch für die Digitalisierung zu erhöhen.

Zur Senkung der Energiekosten kündigt die EK neue Partnerschaften an, um Hindernisse bei der Bereitstellung von Finanzmitteln für Renovierungen zu beseitigen. Sie will Leitlinien für die Renovierung von Wohnraum herausgeben, die Mitgliedstaaten bei der Ausarbeitung umfassender nationaler Gebäuderenovierungspläne unterstützen sowie einen Aktionsplan zur Unterstützung der Entstehung von Energiegemeinschaften vorlegen.

### *2. Ad Mobilisierung von Investitionen*

In Zusammenarbeit mit der EIB soll eine gesamteuropäische Investitionsplattform für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum eingerichtet werden. Um öffentliche Investitionen in den Wohnbau zu erleichtern, hat die EK gleichzeitig den (staatliche Beihilfen betreffenden) Freistellungsbeschluss über Dienstleistungen von allgemeinem Interesse überarbeitet.

### *3. Ad Unterstützung bei Reformen*

Im Bereich der Kurzzeitvermietungen kündigt die EK – neben der ab Mai 2026 geltenden Verordnung über kurzfristige Vermietungen – einen Legislativvorschlag als zentralen Bestandteil des Rechtsaktvorschlags für erschwinglichen Wohnraum an, der in Gebieten mit Wohnraumknappheit Maßnahmen, z. B. zu Unterscheidung zwischen professionellen und nicht-professionellen Anbietern und zur Sicherstellung des Verbraucherschutzes sowie die Vereinfachung von nationalen, regionalen und lokalen Planungs- und Genehmigungsverfahren ermöglichen soll. Die EK will dazu eine Studie zur umfassenden Bewertung der Baugenehmigungsverfahren der 27 Mitgliedstaaten durchführen.

Um spekulatives Verhalten auf dem Wohnmarkt zu verhindern, will die EK die Entwicklung der Wohnraumkosten, einschließlich Spekulationsmuster, analysieren und bei Bedarf Folgemaßnahmen vorschlagen.

Die EK will zur Sicherstellung der Durchführung von wirksamen Strukturreformen zur Bereitstellung von erschwinglichem und sozialem Wohnraum die Mitgliedstaaten im Rahmen des Europäischen Semesters stärker überwachen.

#### *4. Ad Unterstützung der Bedürftigsten*

Um Wohnraum für junge Menschen zu fördern, will die EK Mittel im Rahmen des Programms InvestEU bzw. der gesamteuropäischen Plattform für Studienunterkünfte mobilisieren, ev. erforderliche Kautionszahlungen durch ein Garantieprogramm ersetzen bzw. im Rahmen von Erasmus+ ein Pilotprojekt für innovative Wohnraumlösungen für mobile Studierende aus benachteiligten Verhältnissen starten.

Für Menschen in prekären Situationen will die EK eine Empfehlung des Rates zur Bekämpfung von Ausgrenzung auf dem Wohnungsmarkt vorschlagen, Mittel für die Schaffung von Wohnraum für Obdachlose mobilisieren, bewährte Verfahren fördern und im Rahmen des Bürger-Energiepakets Energiearmut bekämpfen.

#### **Einheitliche Länderstellungnahme gemäß Art 23d Abs. 2 B-VG:**

##### **Subsidiaritäts- bzw. Verhältnismäßigkeitsprüfung:**

„Die Europäische Kommission (EK) hat am 16.12.2025 ein Paket für erschwinglichen Wohnraum verabschiedet. Dieses umfasst u.a. die Mitteilung „Plan für erschwinglichen Wohnraum“ sowie die Mitteilung „EU-Strategie für den Wohnungsbau“.

Dazu ist festzustellen, dass die Schaffung von Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger Europas von wesentlicher Bedeutung ist. Wohnungspolitik ist allerdings keine vollumfängliche EU-, sondern in weiten Teilen nationale bzw. regionale und lokale Zuständigkeit, die es zu achten gilt. Ungeachtet dessen wirken sich auch EU-Rechtsakte und -Maßnahmen auf die Wohnraumschaffung aus. Vor diesem Hintergrund werden die von der EK vorgeschlagenen Maßnahmen zur Angebotssteigerung, Mobilisierung von Investitionen, Unterstützung bei Reformen und bei den Bedürftigsten grundsätzlich unterstützt.

Jedoch sind einzelne im Paket für erschwinglichen Wohnraum enthaltene Vorschläge aus Subsidiaritäts- bzw. Verhältnismäßigkeitsperspektive kritisch zu sehen. Zwar handelt es sich beim Paket um keine legislative Maßnahme, sie ist somit keiner Subsidiaritäts- bzw. Verhältnismäßigkeitsprüfung im eigentlichen Sinn zugänglich. Die EK schlägt im

Paket aber auch legislative Maßnahmen vor, für die eine erste Einschätzung auf potentiell zu erwartende Subsidiaritäts- bzw. Verhältnismäßigkeitsprobleme vorgenommen werden kann.

Im Bereich der Raumordnung sind wegen der unterschiedlichen nationalen bzw. regionalen Gegebenheiten und der einschlägigen verfassungsrechtlichen Vorgaben die Prinzipien der Subsidiarität und Verhältnismäßigkeit jedenfalls zu beachten, zumal im Hinblick auf ein ausreichendes Wohnungsangebot auf die regionalen und lokalen Problemlagen maßgeschneiderte Lösungen in einem besonderen Maße erforderlich sind.

### *1. Ad Rechtsaktvorschlag für Baudienstleistungen*

Der beabsichtigte Rechtsaktvorschlag wird voraussichtlich auf die Kompetenzgrundlage des Art. 114 AEUV gestützt werden und soll gewährleisten, dass Unternehmen und Fachkräfte grenzüberschreitend Bauleistungen erbringen können.

Das Baugewerbe wurde in der Mitteilung „30 Jahre Binnenmarkt“ (COM(2023) 162 final) als eines der industriellen Ökosysteme mit einem hohen Dienstleistungsgehalt hervorgehoben, die ihr Potenzial im grenzüberschreitenden Handel noch nicht ausgeschöpft haben. Die EK identifiziert nunmehr bestehende Hindernisse für die grenzüberschreitende Erbringung von Bau- und Installationsdienstleistungen, insbesondere im Hinblick auf die Anerkennung von Zulassungen, Qualifikationen und Baustellenausweisen.

Wenngleich transnationale Aspekte der geplanten Regelung vorliegen, ist darauf hinzuweisen, dass das Bauwesen in besonderem Maße von nationalen und regionalen Gegebenheiten geprägt ist, etwa im Hinblick auf Sicherheitsstandards, baurechtliche Anforderungen o.Ä.. Viele der von der EK als Hindernisse identifizierten Gesichtspunkte berühren Kernbereiche der mitgliedstaatlichen bzw. regionalen Regelungskompetenz oder werden bereits durch bestehende bzw. geplante unionsrechtliche Maßnahmen (Dienstleistungsrichtlinie, Skills portability) aufgegriffen.

Aus subsidiaritätstechnischer Sicht wird daher eine sorgfältige Prüfung durchzuführen sein, ob und in welchem Umfang der beabsichtigte

Rechtsaktvorschlag tatsächlich einen Mehrwert gegenüber einer verstärkten Umsetzung und Durchsetzung bestehender Instrumente bietet. Verhältnismäßigkeitsrechtlich ist sicherzustellen, dass mögliche Regelungen mit erheblicher Eingriffstiefe nicht über das hinausgehen, was zur Beseitigung konkreter grenzüberschreitender Hindernisse erforderlich ist.

## *2. Ad einfachere Verwaltungsverfahren*

Die Mitteilung zu EU-Strategie für den Wohnungsbau enthält u.a. geplante Maßnahmen für die Vereinfachung von Genehmigungsverfahren, wobei in einem ersten Schritt eine umfassende Bewertung der Baugenehmigungsverfahren der Mitgliedstaaten erfolgen soll.

Derartige Bestrebungen der Vereinfachungen und Beschleunigung bestehen bereits in verschiedenen EU-Rechtsmaterien (Energiebereich, Infrastrukturbereich etc.). Die daraus resultierenden sektorspezifischen Verfahrensvorschriften, welche zwar denselben Zweck verfolgen, jedoch im Detail voneinander abweichen, führen zunehmend zu einer Zersplitterung des Verfahrensrechts.

Angesichts dessen ist es von großer Bedeutung, dass bei der Erarbeitung von Maßnahmen zur Vereinfachung im Baugenehmigungsverfahren eine gesamtheitliche, über den vorliegenden Teilbereich hinausgehende Betrachtung erfolgt und konsistente Vorgaben über die Sektoren hinweg angestrebt werden.

In dieser Hinsicht sind auch die für die verschiedenen EU-Rechtsaktvorschläge federführend zuständigen Bundesministerien im Hinblick auf die österreichische Verhandlungsposition um eine gegenseitige Abstimmung zu ersuchen.

## *3. Ad Verordnung über kurzfristige Vermietungen*

Von der EU wurden im Hinblick auf Kurzzeitunterkünfte bereits Maßnahmen ergriffen, so wird ab Mai 2026 die Verordnung (EU) 2024/1028 anzuwenden sein. Diese soll die Datenerhebung bei Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften harmonisieren. Nunmehr kündigt die EK einen weiteren, auf diese Problematik abstellenden Rechtsaktvorschlag an. Dessen genauer Inhalt ist nicht bekannt, aber es sollen u.a. Kriterien für die Definition von Gebieten mit

angespannter Wohnungslage festgelegt und für diese eine Liste verschiedener einzusetzender Instrumente definiert werden.

Wohnraummärkte sind in hohem Maße heterogen, da Verdrängungseffekte, Knappheitsursachen und Nutzungskonflikte – wie etwa touristische Nutzung – sich regional wie auch lokal unterscheiden. Auf nationaler bzw. regionaler und lokaler Ebene besteht ein differenziertes Instrumentarium, um Entwicklungen in diesem Bereich entgegenzuwirken. Dass diese Instrumente strukturell ungeeignet wären, die angestrebten Ziele zu erreichen, oder dass unionsweit harmonisierte Vorgaben dies wirksamer zu erreichen vermögen, ist bislang offen. Es ist daher fraglich, ob die Verordnung im Einklang mit dem in Art. 5 Abs. 3 EUV festgelegten Subsidiaritätsprinzip stehen wird. Insbesondere die Vorgabe von EU-weiten Kriterien für die Definition von Gebieten mit angespannter Wohnungslage wird zu hinterfragen sein, ob diese den diesbezüglich unterschiedlichen nationalen bzw. regionalen Gegebenheiten Rechnung tragen können. Auch unter dem Aspekt der Verhältnismäßigkeit könnte ein unionsrechtlicher Rahmen im Bereich der kurzfristigen Vermietung, der über Transparenz- und Informationspflichten hinausgeht und materiell in die Ausgestaltung nationaler bzw. regionaler und lokaler Steuerungsinstrumente eingreift, problematisch sein.

Vor diesem Hintergrund wird gefordert, dass der angekündigte Rechtsaktvorschlag über kurzfristige Vermietungen sich im Rahmen der EU-Kompetenzen bewegt, die Prinzipien der Subsidiarität und Verhältnismäßigkeit achtet, zumal im Hinblick auf ausreichendes Wohnungsangebot auf die regionalen und lokalen Problemlagen maßgeschneiderte Lösungen statt eines einheitlichen Ansatzes erforderlich sind.

#### 4. Ad Europäisches Semester

Die geplante Einbindung der Strukturreformen zur Bereitstellung von erschwinglichem und sozialem Wohnraum in das Europäische Semester zur Sicherstellung der Durchführung wird im regional und lokal geprägten Bereich der Wohnraumpolitik als kritisch angesehen. Die Koppelung an die nationalen Reformprogramme und die anschließende Bewertung bzw. Überwachung durch die EK würden eine aus subsidiaritätsrechtlicher Sicht kritisch zu sehende Möglichkeit zur Einflussnahme der EK bewirken.“