

03.06.2025

# STELLUNGNAHME

## Wohnungswesen auf europäischer Ebene

---

Die Wohnungspolitik fällt im Sinne des Subsidiaritätsprinzips in der Europäischen Union (EU) auf die Ebene der Mitgliedstaaten und deren jeweiligen Umsetzungsebenen. Die EU hat daher keine formelle Kompetenz im Bereich des Wohnens. Dennoch können EU-Gesetzgebungen erheblichen Einfluss auf die lokalen und nationalen Wohnungssysteme ausüben.

In diesem Kontext begrüßt das Europabüro der Metropolregion FrankfurtRheinMain die Absicht der Europäischen Kommission, europäische Gesetzgebungen und Initiativen, die für das Wohnungswesen in den Mitgliedstaaten relevant sind, besser aufeinander abzustimmen und zu koordinieren. Der von der Kommission angekündigte Plan für bezahlbares Wohnen könnte in diesem Sinne dazu beitragen, die Herausforderungen im Wohnungssektor effektiver anzugehen.

## Herausforderungen und Lösungsansätze in der Metropolregion FrankfurtRheinMain

Die Metropolregion FrankfurtRheinMain ist seit Jahren ein dynamisch wachsender Lebens- und Wirtschaftsraum. Zwischen 2013 und 2023 stieg die Bevölkerungszahl von 5,55 auf 5,94 Mio.<sup>1</sup> Damit einhergehend wächst der Bedarf an Wohnraum. Zwischen 2013 und 2023 ist zwar auch die Anzahl der Wohneinheiten von 2,71 auf 2,91 Mio.<sup>2</sup> gestiegen, jedoch stagnieren die Fertigstellungen in den letzten Jahren und gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ungebrochen hoch. Die Ursachen hierfür finden sich in Material- und Lieferengpässen, steigenden Energie-, Bau- und Finanzierungskosten sowie dem Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft.

In der Metropolregion FrankfurtRheinMain gibt es auf kommunaler Ebene verschiedene Ansätze, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Kommunale Wohnungsbaugesellschaften und gezielte Förderprogramme in Form von zinsvergünstigten Krediten und Zuschüssen durch die kommunale, Landes- und Bundesebene (WIBank und KfW) stabilisieren und vergrößern das Angebot an bezahlbarem Wohnraum.

Auf regionaler Ebene übernimmt der Regionalverband FrankfurtRheinMain mit der Flächennutzungsplanung eine Schlüsselrolle für seine 80 Mitgliedskommunen. Nicht alle Städte und Gemeinden im Ballungsraum

---

<sup>1</sup> <https://service.region-frankfurt.de/ia/metropolregion/bevoelkerung/atlas.html>

<sup>2</sup> <https://service.region-frankfurt.de/ia/metropolregion/wohnen/atlas.html>

FrankfurtRheinMain können den Wohnungsbedarf durch eigene Bauflächenausweisungen oder durch Innenentwicklung decken. Ein Lösungsansatz für dieses Problem ist, die Flächenentwicklung regional zu steuern. Der Fokus wird auf die Ausweisung von Flächen gesetzt, die in einem 1000-Meter-Radius an Schienenhaltepunkten liegen und möglichst fußläufig an sozialen Infrastruktureinrichtungen (wie Kitas, Grundschulen, medizinische Einrichtungen und Nahversorgungseinrichtungen) liegen.

Ein weiteres Instrument ist das WebGIS-basierte Werkzeug des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain zur Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen. So unterstützt der Regionalverband FrankfurtRheinMain seine Mitgliedskommunen dabei, Baulandkataster zu erstellen. Zentrales Werkzeug hierfür ist eine online für Kommunen abrufbare Anwendung, die auf einer Karte potenzielle Baulücken und geringfügig bebaute Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zeigt. Dies unterstützt eine flächensparende Siedlungsentwicklung in den Kommunen und kann Flächen für Wohnungsbau aktivieren.

## Konkrete Anregungen an die europäische Ebene

Die Wohnungsmärkte in der EU sowie in den einzelnen Regionen, Städten und Gemeinden sind vielfältig und weisen unterschiedliche Besonderheiten und Herausforderungen auf. Aus diesem Grund sowie im Sinne des Subsidiaritätsprinzips kann die Verantwortung für das Wohnungswesen weiterhin nur auf nationaler Ebene sowie den Umsetzungsebenen in den jeweiligen Mitgliedstaaten liegen.

Das Europabüro der Metropolregion FrankfurtRheinMain spricht sich entsprechend dafür aus, dass der kommunalen und regionalen Ebene mehr Flexibilität mit Blick auf die Ansätze und Maßnahmen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums eingeräumt wird. Um dies besser zu gewährleisten, empfiehlt das Europabüro, einige Stellschrauben auf europäischer Ebene anzupassen.

## Beihilferecht

### Überarbeitung der Zielgruppe für den sozialen Wohnungsbau

Das europäische Beihilferecht sollte reformiert werden, um den Wohnungsbau zu erleichtern. So bestehen durch das europäische Beihilferecht Hürden bei der Nutzung nationaler Wohnungsraumprogramme. Laut dem DAWI-Freistellungsbeschluss sind Förderungen im sozialen Wohnungsbau nur für benachteiligte oder sozial schwache Gruppen beihilferechtlich zulässig. Die Kategorie des bezahlbaren Wohnungsbaus kann in der Regel nicht von dieser Ausnahme profitieren. Das Europabüro empfiehlt, die Zielgruppe von Förderung auszuweiten, sodass die Ausnahme auch für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen gelten kann. Aufgrund der Unterschiedlichkeit der wirtschaftlichen Entwicklung innerhalb Europas und differenzierter Wohnungsmärkte, sollte aber dringend davon abgesehen werden, von europäischer Ebene einheitliche Schwellenwerte für Einkommensgrenzen festzulegen.

### Umfassende Erhöhung der Schwellenwerte

Die De-minimis-Beihilfen und DAWI-De-minimis-Beihilfen sind Beschleuniger von lokalen Investitionen, da diese für die Kommunen die notwendige Flexibilität und Rechtssicherheit schaffen. Die Anpassung des Schwellenwertes der De-minimis-Beihilfen an die Inflationsentwicklung zu Beginn 2024 war ein erster wichtiger Schritt. Jedoch erst eine Anhebung auf mindestens 600.000 Euro (De-minimis) und mindestens 1,5 Mio. Euro (DAWI) über den Zeitraum von drei Steuerjahren würde mehr Flexibilität für die kommunale Ebene

schaffen. Außerdem würde eine Anpassung des für die lokale Ebene so wichtigen Schwellenwertes insgesamt zu einer Vereinfachung des EU-Beihilferechts für die kommunale Rechtsanwendung führen.

## Vergaberecht

### Erhöhung der Schwellenwerte

Das europäische Wettbewerbsrecht und hier insbesondere das Vergaberecht schränkt das Handeln der Städte und Gemeinden in der Metropolregion zunehmend ein. Dies geschieht einerseits durch zu niedrige Schwellenwerte und andererseits durch bürokratische Vorgaben.

Die Metropolregion FrankfurtRheinMain grenzt nicht an staatliche Außengrenzen, was ihr weniger Potenzial für grenzüberschreitende Ausschreibungen gibt. Da sich oftmals keine Bieter aus dem Ausland an Ausschreibungsverfahren beteiligen, erfolgen öffentliche Vergaben für Bau- und Dienstleistungen häufig nur lokal, regional oder national. Zudem wurden die Schwellenwerte seit Jahrzehnten nicht wesentlich angehoben, trotz gestiegener Kosten für Baumaterialien, Energie, Finanzierung und nicht zuletzt für Personal. Das Europabüro regt an, dass die EU-Kommission zeitnah Verhandlungen mit der Welthandelsorganisation über das Government Procurement Agreement (GPA) aufnimmt, um die Schwellenwerte zu erhöhen. Die EU-Schwellenwerte für Bauleistungen sollten auf mindestens 10 Mio. Euro sowie für Liefer- und Dienstleistungen auf mindestens 750.000 Euro erhöht werden.

### Keine Verpflichtung vergabefremder Kriterien bei öffentlichen Ausschreibungen

Der Letztbericht und der EU-Rechnungshof haben festgestellt, dass europaweite Ausschreibungen rückläufig sind und dass Kriterien, die nicht direkt mit der Vergabe zu tun haben, aber politischen Zielen dienen, nicht umfassend genutzt werden. Das sollte jedoch nicht dazu führen, dass das Vergaberecht dahingehend geändert wird, um solche Kriterien verpflichtend einzuführen. Auch sollte es nicht nötig sein, dass kommunale Auftraggeber erklären müssen, warum sie diese Kriterien nicht nutzen. Dies würde das Vergaberecht überlasten und die Vergabe für Kommunen weiter erschweren.

## Vorgaben im Bereich Umwelt und Energie

### Planungsbeschleunigung

Das Europabüro plädiert für eine Vereinfachung der Richtlinie zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) (2014/52/EU). Ziel sollte es sein, durch beschleunigte Genehmigungsverfahren den Bau und die Renovierung von Wohngebäuden zu erleichtern. Dabei soll das hohe Niveau des Umweltschutzes gewahrt bleiben, indem Umweltdaten des Bundes und der Länder als Geodaten für die Kommunen auf einer Plattform bereitgestellt werden.

### Umsetzung der Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

Die nationale Umsetzung der Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden soll nicht dazu führen, dass der Bau und die Renovierung von Gebäuden unverhältnismäßig teuer und aufwendig werden. Daher sollte es klare Leitlinien von Seiten der Europäischen Kommission zur Unterstützung der Mitgliedstaaten geben, um eine zu strenge Auslegung dieser Richtlinie und somit unnötig längere, teurere und komplizierte Genehmigungsverfahren zu vermeiden.

# Europäische Förderkulisse

## EIB und Klimasozialfonds

Das Europabüro begrüßt die Erhöhung der Mittel der Europäischen Investitionsbank (EIB) für den Wohnungssektor, insbesondere durch die bevorstehende Pan-Europäische Investitionsplattform für bezahlbares und nachhaltiges Wohnen. Diese Plattform, die in naher Zukunft starten soll, könnte weitere Investitionen in den Bau- und Wohnungssektor befördern. Die Plattform sollte als Ergänzung zu bereits bestehenden Förderangeboten von nationalen und regionalen Förderbanken gesehen werden. Um einen Mehrwert für die Kommunen und Regionen zu schaffen, ist es daher weiterführend, dass sich die europäische Ebene mit den nationalen und regionalen Förderbanken abstimmt.

Darüber hinaus sollte der Soziale Klimafonds, der aus den Einnahmen des Emissionshandelssystems gespeist wird und 2026 in Kraft treten soll, auch für nationale Förderprogramme für bezahlbaren Wohnungsbau genutzt werden können.

## Forschung, Innovation und Austausch von Best-Practice

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die verstärkte Unterstützung für Forschung und Innovation sowie für die Digitalisierung im Bauwesen. Hierzu zählen unter anderem die Nutzung von Gebäudedatenmodellierung (BIM) und der Einsatz von Künstlicher Intelligenz z. B. auch bei öffentlichen Planungs- und Genehmigungsprozessen.

Um die in den letzten Jahren gestiegenen Baupreise wieder zu senken, ist es entscheidend, dass die Mitgliedstaaten von europäischer Ebene unterstützt werden, gemeinsame Herausforderungen zu identifizieren und den Austausch von Know-how sowie Best-Practice-Beispielen zu erleichtern. Ein verstärkter Austausch z. B. im Bereich des seriellen und modularen Bauens sowie der Offsite-Konstruktion sollte gefördert werden, um innovative Ansätze im Wohnungsbau zu unterstützen und die Bauzeiten zu verkürzen.