

17.06.2025

# EUROPÄISCHE WOHNUNGSPOLITIK



Die Wohnungspolitik fällt im Sinne des Subsidiaritätsprinzips in der Europäischen Union (EU) auf die Ebene der Mitgliedstaaten und deren 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.

Hierzu lassen sich drei teilweise verwobene Stellschrauben auf europäischer Ebene finden, die die Wohnungspolitik in den Mitgliedstaaten und damit auch die regionale und lokale Ebene beeinflussen:

1. Europäisches Beihilfe- und Vergaberecht
2. Technische Vorgaben aus dem Bereich Umwelt, Klima und Energie
3. Europäische Förderpolitik

Dieses Faktenblatt gibt zunächst einen Überblick zu den wichtigsten Gesetzgebungen und Beispielen zur Förderpolitik. Im zweiten Teil wird aufgezeigt, welche Aktivitäten und Initiativen der Europäischen Kommission und des Europäischen Parlaments geplant sind.

## Europäisches Beihilfe- und Vergaberecht

Das europäische Beihilfe- und Vergaberecht hat weitreichende Auswirkungen auf das kommunale Wohnungswesen, insbesondere in Bezug auf die rechtlichen Grenzen staatlicher Förderungen. Jede staatliche Förderung könnte potenziell wettbewerbsverzerrend sein.

Ein zentrales Element des Beihilferechts im Wohnungsbau ist die Fokussierung auf spezifische Zielgruppen. Das europäische Wettbewerbs- und Beihilferecht verfolgt das Ziel, staatliche Förderungen zu minimieren, die als wettbewerbsverzerrend im Europäischen Binnenmarkt gelten. Grundsätzlich sind Beihilfen verboten, jedoch gibt es Ausnahmen, die entweder sektoral (z. B. Umweltförderungen) oder formal begründet sind (z. B. Förderungen unter einer Bagatellgrenze). Für Unternehmen, die mit Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) betraut sind, gelten gemäß Artikel 106 AEUV erleichterte Bestimmungen, da hier eine öffentliche Kompensationsleistung für Marktversagen anerkannt wird.

Im Wohnungsmarkt, der von intensivem Wettbewerb geprägt ist, müssen alle Förderungen prinzipiell die Grenzen des EU-Beihilferechts einhalten. Jede Bauförderung muss daraufhin überprüft werden, ob sie eine staatliche Beihilfe darstellt und gegebenenfalls einer EU-beihilferechtlichen Legitimation bedarf. Zu den

Begünstigungen zählen neben nicht rückzahlbaren Zuschüssen auch zinsvergünstigte Darlehen, Bürgschaften und Steuererleichterungen. Laut dem [DAWI-Freistellungsbeschluss](#) sind Förderungen im sozialen Wohnungsbau nur für benachteiligte Bürger oder sozial schwache Gruppen beihilferechtlich zulässig, wobei der Freistellungsbeschluss für Ausgleichsleistungen von nicht mehr als 15 Mio. Euro pro Jahr gilt. Die Kategorie des bezahlbaren Wohnungsbaus kann in der Regel nicht von dieser Ausnahme profitieren.

Das Vergaberecht spielt ebenfalls eine wesentliche Rolle in der kommunalen Wohnungswirtschaft. Ein kommunales Wohnungsunternehmen muss als Eigenbetrieb der Kommune oder als Anstalt des öffentlichen Rechts Dienst- und Bauleistungen, die Drittunternehmen durchführen sollen, öffentlich ausschreiben. Dies ist mit einem entsprechenden organisatorischen Mehraufwand bei der Vergabe von Planungs- und Bauaufträgen verbunden. Auf der anderen Seite sind Vergaben an Eigenbetriebe (Inhouse) ausschreibungsfrei möglich.

## Technische Vorgaben aus dem Bereich Umwelt, Energie und Klima

Die EU teilt die Zuständigkeit mit den Mitgliedstaaten für energieeffizienzbezogene Aspekte.

- ★ Die jüngste Überarbeitung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ([EPBD, 2024/1275/EU](#)) zielt darauf ab, die Renovierungsrate von Gebäuden zu beschleunigen, Treibhausgasemissionen und Energieverbrauch zu reduzieren und die Nutzung erneuerbarer Energien in Gebäuden zu fördern. Dadurch soll bis 2050 ein klimaneutraler Gebäudebestand erreicht werden. Im Bereich der Wohngebäude können die Mitgliedstaaten ihre nationalen Ziele in der energetischen Sanierung selbst festlegen, um den Primärenergieverbrauch bis 2030 um 16 % und bis 2035 um 20-22 % zu senken. Für Kommunen sind die Vorgaben für Nichtwohngebäude besonders relevant, da diese Regelungen öffentliche Gebäude einschließen. Für diese Gebäudetypen besteht eine faktische Sanierungsvorgabe: Bis 2030 müssen mindestens 16 % der am wenigsten effizienten Nicht-Wohngebäude und bis 2033 mindestens 26 % dieser Gebäude renoviert werden. Ferner legt die EPBD fest, dass bei umfangreichen Sanierungen unter bestimmten Voraussetzungen Kfz-Stellplätze in Wohngebäuden mit Leitungsinfrastruktur für E-Mobilität ausgestattet werden müssen. Die neue Richtlinie ist am 28. Mai 2024 in Kraft getreten und die Mitgliedstaaten haben zur Umsetzung der meisten Vorgaben 18 Monate Zeit.
- ★ Die dritte Auflage der Richtlinie über erneuerbare Energien ([2023/2413/EU](#)) sieht für 2030 verbindlich einen Anteil erneuerbarer Energiequellen am Gesamtenergieverbrauch der EU von 42,5 % vor, der durch einen indikativen Anteil von 2,5 % auf insgesamt 45 % anwachsen kann. Außerdem werden neue sektorspezifische Ziele festgelegt wie bspw. ein indikativer Anteil erneuerbarer Energien von 49 % im Gebäudesektor oder ein verbindlicher Anteil von 29 % im Endenergieverbrauch des Verkehrssektors. Alternativ können die Mitgliedstaaten die „Treibhausgasintensität“ der Mobilität um 14,5 % senken, wobei immer mindestens 5,5 % an Biokraftstoffen, erneuerbarem, sprich grünem Wasserstoff, oder E-Fuels genutzt werden müssen. Von besonderem regionalem und kommunalem Interesse ist die Bestimmung, dass der Ausbau von Erneuerbare-Energien-Anlagen als übergeordnetes öffentliches Interesse bestimmt und eine Maximaldauer für entsprechende Genehmigungsverfahren vorgesehen wird. Die Mitgliedstaaten sollen außerdem umwelttechnisch unbedenkliche Vorranggebiete ausweisen, in denen u. a. die Umweltprüfung beim Bau neuer Anlagen verkürzt werden kann.
- ★ Die neue Energieeffizienzrichtlinie ([2023/1791/EU](#)) sieht ein EU-Energieeinsparungsziel von 11,7 % bis 2030 im Vergleich zum 2020er-Projektionsszenario und ein rechtlich bindendes Endenergieverbrauchsziel von 763 Megatonnen Öleinheiten vor. Der öffentliche Sektor wird zu einer

jährlichen Energieeinsparung von 1,9 % verpflichtet, für Kommunen unter 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern wird diese Vorgabe ab 2027 gelten, für Kommunen unter 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ab 2030. Jährlich müssen hierzu unter bestimmten Ausnahmen 3 % der Grundfläche aller geheizten und gekühlten Gebäude, die größer als 250 m<sup>2</sup> und im Besitz öffentlicher Stellen sind, auf den Standard eines fast oder vollständigen Nullemissionsgebäudes saniert werden. Zudem müssen alle Kommunen über 45.000 Einwohnerinnen und Einwohner einen kommunalen Wärmeplan erstellen. Außerdem werden erstmals Bestimmungen zur Energieeffizienz in Rechenzentren eingeführt, die sich vor allem auf Transparenzpflichten und die Nutzung von Abwärme beziehen.

## Europäische Förderpolitik

Durch Europäische Förderprogramme und Initiativen können bereits jetzt in Europa Projekte mit Bezug zum Wohnungswesen unterstützt werden. Ein Thema ist hierbei insbesondere Energieeffizienz. Zu den Programmen gehören etwa die [Aufbau- und Resilienzfazilität](#), die [Strukturfonds](#), [InvestEU](#), das [EU-Umweltprogramm LIFE](#), [Innovative Maßnahmen der Stadtentwicklung](#), das [Forschungsprogramm Horizont Europa](#) und die [ELENA-Fazilität](#) der Europäischen Investitionsbank. Weitere Initiativen mit Bezug zu Wohnen auf europäischer Ebene sind z. B. das [Neue Europäische Bauhaus](#). Derzeit erarbeitet die Europäische Vorschläge zur zukünftigen Förderpolitik ab 2028.

Die Metropolregion FrankfurtRheinMain ist einer der wirtschaftsstärksten Räume Europas. Daher waren Förderungen im Bereich Wohnungswesen bisher nur bei Projekten mit besonders innovativem Charakter und zusammen mit anderen europäischen Partnern, etwa im Forschungsbereich, möglich.

## Geplante Aktivitäten und Initiativen der Europäischen Kommission und des Europäischen Parlaments

Vor den Europawahlen 2024 ist der Mangel an geeignetem und erschwinglichem Wohnraum zu einem wichtigen Thema in der gesamten EU und bei allen politischen Parteien geworden. Die neue Europäische Kommission („von der Leyen II“) legt besonderen Wert auf die Wohnungspolitik und verfolgt einen gemeinsamen europäischen Ansatz. Zum ersten Mal ist das Thema Wohnraum ein eigener Bereich für einen Kommissar geworden. Dan Jørgensen, der neue Kommissar für Energie und Wohnraum, ist verantwortlich für die Lösung verschiedener komplexer Fragen im Bereich Wohnraum.

Das Europäische Parlament hat am 18. Dezember 2024 die Einrichtung eines Sonderausschusses zur Wohnraumkrise in der EU beschlossen. Dieser soll bis Ende 2025 die Lage in den Mitgliedstaaten analysieren und Vorschläge unterbreiten.

### Anpassungen in der Kohäsionspolitik

Am 1. April 2025 hat die Europäische Kommission eine [Mitteilung](#) (auf Englisch) zur Halbzeitbewertung der Kohäsionspolitik für 2021–2027 vorgelegt. Sie schlägt Änderungen vor, um die Mitgliedstaaten und Regionen zu ermutigen, mehr in die strategischen Prioritäten der EU zu investieren und gleichzeitig wirtschaftliche, soziale sowie territoriale Ungleichheiten zu verringern. Dabei wurde bezahlbarer Wohnraum als strategisches

Ziel benannt. Im Wohnungsbau sind dadurch neue Anreize für erschwinglichen Wohnraum vorgesehen. So sollen mit Hilfe der Kohäsionspolitik private und öffentliche Finanzierungen über eine paneuropäische Investitionsplattform für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum mobilisiert werden.

Neue Haushaltsmittel werden nicht bereitgestellt, aber es ist eine zusätzliche Vorfinanzierung von 4,5 % für Programme vorgesehen, die mindestens 15 % ihres Budgets für diese fünf Prioritäten einsetzen. Auch können Mitgliedstaaten hier eine EU-Kofinanzierung auf bis zu 100 % ermöglichen. Zurzeit können beispielsweise aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) geförderte Projekte in besser entwickelten Gebieten, wie der Metropolregion FrankfurtRheinMain, nur eine EU-Förderung i. H. v. 40 % der Projektkosten erhalten.

Die vorgeschlagenen Änderungen in den Verordnungen der Kohäsionspolitik erfordern die Zustimmung des Europäischen Parlaments und des Rates. Die Kommission hat das Ziel, dass im Anschluss eine Umprogrammierung der Programme bereits bis Ende 2025 möglich ist, sodass die Änderungen ab 2026 bereits zur Anwendung kommen können.

In Deutschland werden die Programme der Kohäsionspolitik, wie der EFRE, von den Bundesländern umgesetzt. Ob das Land Hessen die neuen Möglichkeiten der Umwidmung des bestehenden Programms nutzen wird, ist noch nicht bekannt. Die Förderaufrufe in den derzeitigen [Förderschwerpunkten](#) sind geöffnet und die Gelder daher zur Zeit thematisch verplant.

#### **Förderung der Europäischen Investitionsbank**

Die Europäische Investitionsbank (EIB-Gruppe) startet in Kürze einen Aktionsplan für bezahlbaren, nachhaltigen Wohnraum, der Investitionen von rund 10 Mrd. Euro in den nächsten zwei Jahren vorsieht. Damit fördert sie regionale und nationale Maßnahmen für den Bau von bezahlbarem Wohnraum, die energetische Sanierung von Bestandswohnungen und die Entwicklung nachhaltiger, innovativer Baustoffe und -geräte. Außerdem wurde ein [Portal für Wohnraum](#) eingerichtet, das als One-Stop-Shop Kunden den Zugang zu Beratung und Finanzierungen erleichtert. Mit den Investitionen der EIB-Gruppe sollen europaweit 1,5 Mio. Wohnungen gebaut oder saniert werden.

#### **Klima-Sozialfonds**

Für die Jahre 2026 bis 2032 soll ein Klima-Sozialfonds eingerichtet werden. Dieser speist sich unter anderem aus Erlösen des EU-Emissionshandels. Die Kommission erwartet Mittel von bis zu 65 Mrd. Euro. Diese Mittel sollen über die Mitgliedstaaten an einkommensschwache Haushalte, finanziell schwächere Kleinstunternehmen und einkommensschwache Verkehrsteilnehmende verteilt werden, die durch die Einführung eines erweiterten Emissionshandelssystem (ETS-II) übermäßig betroffen sind. Die neue Bundesregierung wird in Deutschland entscheiden, wofür diese Gelder eingesetzt werden sollen.