



EUROPÄISCHE KOMMISSION

Brüssel, 03.06.2026
C(2026)3907 final

Sehr geehrter Herr Bundesratspräsident,

die Kommission dankt dem Bundesrat für seine Stellungnahme zur Mitteilung der Kommission an das Europäische Parlament, den Rat, den Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen mit dem Titel „Ein europäischer Plan für erschwinglichen Wohnraum“ (COM(2025) 1025 final).

Der Europäische Plan für erschwinglichen Wohnraum (im Folgenden „Plan“) ist Teil einer umfassenderen Reaktion auf die zunehmende Unerschwinglichkeit von Wohnraum in der gesamten Union. Mit dem Plan wird die in den politischen Leitlinien 2024-2029 von Präsidentin von der Leyen angekündigte Verpflichtung erfüllt und der Forderung des Europäischen Rates nach einem ehrgeizigen und umfassenden Plan für erschwinglichen Wohnraum entsprochen, dessen Ziel darin bestehen sollte, die Bemühungen der Mitgliedstaaten, auch im Rahmen der Vereinfachungsagenda, unter gebührender Berücksichtigung des Subsidiaritätsprinzips und der nationalen Zuständigkeiten zu unterstützen und zu ergänzen.

Die Kommission begrüßt, dass der Bundesrat die Ziele des Plans weitgehend unterstützt und nimmt die Bedenken hinsichtlich der Subsidiarität zur Kenntnis, insbesondere in Bezug auf die Landnutzung und die unterschiedlichen nationalen und regionalen Gegebenheiten, die für die Ermittlung von Wohnraumknappheit relevant sind. Die Kommission möchte diese Gelegenheit ergreifen, um in Bezug auf diese Initiative einige Punkte klarzustellen.

Die Kommission möchte dem Bundesrat versichern, dass der Plan in vollem Umfang den Grundsätzen der Subsidiarität und der Verhältnismäßigkeit entspricht. Wie der Bundesrat betont, ersetzt der Plan nicht die nationalen, regionalen oder lokalen Zuständigkeiten. Stattdessen sollen die Bemühungen auf allen Regierungsebenen durch gezielte Finanzierung, Wissensaustausch und Strukturreformen unterstützt, koordiniert und verstärkt werden. Er bietet freiwillige Instrumente, die an die regionalen und lokalen Gegebenheiten in den Mitgliedstaaten angepasst werden können, und fördert gleichzeitig das gegenseitige Lernen durch Initiativen wie die Europäische Wohnraumallianz.

*Herrn Markus Stotter
Präsident des Bundesrates
Dr.-Karl-Renner-Ring 3
1017 Wien
AUTRICHE/OOSTENRIJK*

Wie der Bundesrat hervorgehoben hat, trat am 20. Mai 2026 die Verordnung (EU) 2024/1028 über Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften in Kraft, mit der die Registrierung von Gastgebern und die Übermittlung von Daten harmonisiert werden, was dazu beitragen wird, lokale Lösungen besser auf die jeweiligen Gegebenheiten auszurichten. Der im Plan angekündigte Legislativvorschlag zur kurzfristigen Vermietung von Unterkünften wird diese Verordnung ergänzen, da er es den Behörden ermöglichen wird, Gebiete mit Wohnraumknappheit zu ermitteln und Maßnahmen zur Förderung von erschwinglichem Wohnraum in diesen Gebieten umzusetzen, insbesondere durch gezielte, verhältnismäßige und nichtdiskriminierende Maßnahmen zur Bewältigung der negativen Auswirkungen kurzfristiger Vermietungen an Touristen.

Es liegt weiterhin im Ermessen und in der Verantwortung der Mitgliedstaaten und lokalen Behörden, zu entscheiden, welche Maßnahmen für ihre jeweiligen Gegebenheiten am besten geeignet sind. Aufbauend auf den umfassenden Konsultationen im Jahr 2025 hat die Kommission eine gezielte Konsultation durchgeführt, in deren Rahmen auch Treffen mit Vertretern der Mitgliedstaaten, Regionen und Städte sowie des Tourismus- und des Wohnungssektors stattfanden.

Die Kommission nimmt ferner die Bedenken des Bundesrates in Bezug auf den überarbeiteten Beschluss über Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) zur Kenntnis und möchte die folgenden Klarstellungen vornehmen: Der neue DAWI-Beschluss ändert keine DAWI-Regelungen aus der Zeit vor seinem Inkrafttreten und enthält auch mehrere Bestimmungen, von denen speziell Einrichtungen ohne Gewinnerzielungsabsicht profitieren. Er steht der Ausweitung von gemeinnützigem Wohnraum in keiner Weise entgegen, da es den Mitgliedstaaten völlig freisteht zu beschließen, dass mit Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse in Bezug auf sozialen oder erschwinglichen Wohnraum kein Gewinn erzielt werden darf. Die Kommission bereitet neben technischen Workshops mit den Mitgliedstaaten auch Leitlinien für die Umsetzung des Beschlusses vor.

Die Kommission erkennt die entscheidende Rolle von gemeinnützigem Wohnraum für die langfristige Erschwinglichkeit an und schätzt das österreichische Modell als bewährtes und wirksames System für die Bereitstellung von nachhaltigem und inklusivem Wohnraum. Um sicherzustellen, dass dies in den DAWI-Leitlinien in vollem Umfang berücksichtigt wird, stehen die zuständigen Dienststellen der Generaldirektion Wettbewerb der Kommission für Folgediskussionen auf fachlicher Ebene zur Verfügung, z. B. im Rahmen eines bilateralen Sachverständigentreffens oder der Arbeitsgruppe „Staatliche Beihilfen“ der künftigen Europäischen Wohnraumallianz.

Die positive Bewertung der Digitalisierung von Bauverfahren wird begrüßt. Die Kommission teilt die Auffassung des Bundesrates, dass bei allen Digitalisierungsmaßnahmen die bestehenden Umwelt-, Sicherheits- und Qualitätsstandards aufrechterhalten werden sollten.

Schließlich nimmt die Kommission die Forderung des Bundesrates zur Kenntnis, dass die Mitgliedstaaten bei künftigen Vorschlägen in diesem Politikbereich eng einbezogen und

konsultiert werden, und sie wird in diesem Prozess weiterhin für einen frühzeitigen und transparenten Dialog mit den nationalen Behörden sorgen.

Die Kommission hofft, dass die vom Bundesrat angesprochenen Punkte mit diesen Ausführungen geklärt werden können, und sieht der Fortsetzung des politischen Dialogs erwartungsvoll entgegen.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Maroš Šefčovič
Mitglied der Kommission

Dan Jørgensen
Mitglied der Kommission

