

73/MT-BR/2026

MITTEILUNG

an das Europäische Parlament, den Rat und die Europäische Kommission gemäß **Art. 23f Abs. 4 B-VG** des EU-Ausschusses des Bundesrates vom 9. April 2026

COM(2025) 1025 final

Mitteilung der Kommission an das Europäische Parlament, den Rat, den Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen/Ein Europäischer Plan für erschwinglichen Wohnraum

Die Europäische Kommission 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“. Weitere legislative Maßnahmen wurden in den beiden Mitteilungen angekündigt, liegen jedoch zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor.

Dem EU-Ausschuss des Bundesrates ist es wichtig, frühzeitig mit der Europäischen Kommission in Dialog zu treten – noch bevor weitere Rechtsakte in diesem zentralen Themenfeld vorgestellt werden. Ziel ist es insbesondere, der vorliegenden Einheitlichen Länderstellungnahme gemäß Art. 23d Abs. 2 B-VG vom 16. März 2026 Rechnung zu tragen.

Diese stellt fest, dass die Schaffung von Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger Europas von wesentlicher Bedeutung ist. Wie die EU-Kommission selbst auf Seite 1 der Mitteilung „Plan für erschwinglichen Wohnraum“ feststellt, ist die Wohnungspolitik allerdings keine EU-, sondern primär nationale bzw. regionale und lokale Zuständigkeit, die es zu achten gilt. Ungeachtet dessen wirken sich EU-Rechtsakte und -Maßnahmen auf die Wohnraumschaffung aus.

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.

Der EU-Ausschuss merkt an, dass der Plan der Europäischen Kommission für erschwinglichen Wohnraum einen wichtigen Schritt darstellt, um die europaweiten großen Herausforderungen im Wohnbereich zu benennen und die Notwendigkeit einer akkordierten Vorgangsweise anzuerkennen. Mit dem Plan reagiert die Europäische Kommission auf die Verschärfung der Wohnraumsituation in vielen Mitgliedstaaten, die mittlerweile als soziale und wirtschaftliche Herausforderung in den EU-Mitgliedstaaten wahrgenommen wird.

Der EU-Ausschuss des Bundesrates möchte positiv anmerken, dass es erstmals einen eigenen EU-Kommissar gibt, der sich dem Thema widmet, und hebt in diesem Zusammenhang auch die Bedeutung des Sonderausschusses des Europäischen Parlaments hervor, der bereits einen Abschlussbericht erstellt hat.

Die Europäische Kommission führt aus, dass die Immobilienpreise seit 2013 EU-weit um über 60 % und die Mieten um rund 20 % gestiegen sind. Die Krise betreffe zunehmend auch Mittelschichten, junge Menschen und Schlüsselarbeitskräfte, so die Kommission in ihrer Mitteilung. Die Leistbarkeit und der Mangel an günstigem Wohnraum ist derzeit ein europaweites Problem.

Die hohen Preise und die Entwicklungen der letzten Jahre am Wohnungsmarkt rufen politisch Verantwortliche europaweit dringend dazu auf, Maßnahmen zu setzen. Der EU-Ausschuss des Bundesrates begrüßt prinzipiell – auch im Hinblick auf die zu achtende Subsidiarität und die Verhältnismäßigkeit – die Tatsache, dass sich die Europäische Kommission dieser Problematik stellen möchte, einen Plan ausgearbeitet hat und auch Initiativen setzen möchte, die unterstützend greifen sollen, um Wohnen in allen Mitgliedsländern leistbarer zu machen. Der EU-Ausschuss möchte daher insbesondere die Ausführungen der Mitteilung auf Seite 1 und Seite 2 unterstrichen wissen: „Wohnraum fällt in erster Linie in die Zuständigkeit der Mitgliedstaaten, Regionen und Städte. Die EU wird ihren Beitrag leisten, aber nur durch gemeinsames Handeln auf allen Ebenen können wir sicherstellen, dass alle Europäerinnen und Europäer Zugang zu der Art von Wohnraum haben, die sie verdienen.“

Sowie: „Die gemeinsamen Herausforderungen im Zusammenhang mit dem

Wohnraum in Europa erfordern eine gemeinsame Antwort. Die EU kann und muss eine stärkere Rolle bei der Unterstützung, Koordinierung und Verstärkung nationaler, regionaler und lokaler Anstrengungen spielen – nicht, indem sie diese Anstrengungen ersetzt, sondern indem sie gemeinsame Ziele ausruft und Ressourcen bereitstellt.“

Grundsätzlich positiv wird die Absicht bewertet, touristische Kurzzeitvermietungen einzudämmen. Die ungebremste Zunahme von Kurzzeitvermietungen darf nicht länger ganze Städte lahmlegen. Städte sind nicht bloß Durchgangsstationen für Touristinnen und Touristen, sondern Lebensräume für die Menschen, die dort wohnen. Im Hinblick auf den in der Mitteilung angekündigten EU-Rechtsrahmen zur Kurzzeitvermietung merkt der EU-Ausschuss des Bundesrates jedoch an, dass auf diesem Gebiet bereits eine konkrete EU-Verordnung über kurzfristige Vermietungen besteht, die ab Mai 2026 gelten wird, deren Auswirkung auf den Wohnungsmarkt abgewartet werden soll. Insbesondere auch bei der geplanten Vorgabe von EU-weiten Kriterien für die Definition von Gebieten mit angespannter Wohnungslage wird zu prüfen sein, ob diese den diesbezüglich unterschiedlichen nationalen bzw. regionalen Gegebenheiten Rechnung tragen können. Positiv wird auch die Unterstützung von Innovationen in der Baubranche, bei Bauprodukten und der Kreislaufwirtschaft bewertet, ebenso die Bekämpfung von wettbewerbswidrigen Praktiken in der Baubranche. Die Unterstützung der Digitalisierung von Bauverfahren wird positiv bewertet. Wie bei allen Beschleunigungsverfahren muss auch hier darauf Bedacht genommen werden, dass es zu keinem Absenken von Standards u.a. im Umweltbereich kommt. Die Zurverfügungstellung von zusätzlichen Finanzmitteln, insbesondere für den sozialen Wohnbau, wird seitens des EU-Ausschusses als sehr positiv bewertet.

Der EU-Ausschuss des Bundesrates erachtet es als notwendig, sich Tendenzen entgegenzustellen, sich in die Zuständigkeiten der Mitgliedsstaaten einzumischen und die Grundsätze der Subsidiarität und Verhältnismäßigkeit zu verletzen, gleichzeitig erachtet er es aber sinnvoll, positive Entwicklungen zu unterstützen und Angebote zur Unterstützung von innerstaatlichen Maßnahmen in Anspruch zu nehmen.

Im Zusammenhang mit der Mitteilung wurde der 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 („DAWI-Beschluss“) erlassen. Dieser Beschluss hat das Ziel, das Konzept des sozialen Wohnungsbaus zu klären und den Mitgliedstaaten eine Möglichkeit zu bieten, bezahlbaren Wohnraum schneller und einfacher zu fördern. Der DAWI-Beschluss der Europäischen Kommission wird seitens des EU-Ausschusses des Bundesrates kritisch gesehen, da er den Ausbau des gemeinnützigen Wohnbaus verhindert, weil im Annex Konditionalitäten statuiert werden, die mit dem System des gemeinnützigen Wohnbaus nicht vereinbar sind. Seitens der österreichischen Bundesregierung wird daher eine Bereichsausnahme für den gemeinnützigen Wohnbau gefordert. Dieser Forderung schließt sich der EU-Ausschuss des Bundesrates an.