

SCHRIFTLICHE INFORMATION

gemäß § 6 EU-InfoG

zu Pkt. 1 der Tagesordnung des EU-Ausschusses des Bundesrates am 09.04.2026

1. Bezeichnung des Dokuments

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

2. Inhalt des Vorhabens

Auf Grundlage der Analyse, dass Europa mit einer Wohnraumkrise konfrontiert ist, bei der es sich auch um eine soziale Krise handelt, hat die Kommission auf Aufforderung des Europäischen Rats vom Oktober 2025, nach breit angelegten Konsultationen, inklusive einer öffentlichen Konsultation, und aufbauend auf der Arbeit, die das Europäische Parlament über seinen Sonderausschuss zur Wohnraumkrise in der EU und der Rat (Beschäftigung, Sozialpolitik, Gesundheit und Verbraucherschutz) geleistet haben, einen Europäischen Plan für erschwinglichen Wohnraum vorgelegt.

Es handelt sich um keinen Rechtsakt, sondern um eine Grundlage für Maßnahmen der Europäischen Kommission, der Europäischen Investitionsbank und der Mitgliedsstaaten.

Ausgangssituation bzw. Beweggründe:

- Immobilienpreise stiegen seit 2013 EU-weit um über 60 %, Mieten um rund 20 %;
- Jährlich würden über 2 Mio. neue Wohnungen benötigt (ca. +650.000 gegenüber der derzeitigen Wohnbauleistung)
- Die Krise betreffe zunehmend auch Mittelschichten, junge Menschen und Schlüsselarbeitskräfte
- Wohnungsmangel gefährde sozialen Zusammenhalt, Wettbewerbsfähigkeit und Arbeitskräftemobilität

Der Plan beinhaltet zehn Maßnahmen zu den folgenden vier Säulen:

Säule 1: Steigerung des Angebots: Effizienteres Bauen, weniger Bürokratie, bessere Nutzung des Bestands, Verbindung von Bezahlbarkeit und Nachhaltigkeit.

Säule 2: Investitionen mobilisieren: Ausbau von EU-Finanzierungen, neue europäische Investitionsplattform (ab 2026), innovative Finanzierungsmodelle.

Säule 3: Soforthilfe und Reformen: Lockerung der Beihilferegeln für leistbaren Wohnbau, Vorbereitung eines Affordable Housing Act, Maßnahmen gegen spekulative Praktiken.

Säule 4: Unterstützung besonders Betroffener: Fokus auf junge Menschen, Schlüsselarbeitskräfte, Bekämpfung von Wohnungslosigkeit und Schutz vulnerabler Haushalte.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

Maßnahme	Inhalt	Rechtscharakter	Rolle der MS
1	Bauwirtschaft: Produktivität, Innovation, Fachkräfte	nicht-legislativ + flankierende Gesetzgebung	Gestaltung und Umsetzung nationaler Förder-, Ausbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen; Festlegung arbeits- und ausbildungsrechtlicher Rahmenbedingungen; Entscheidung über Investitionsschwerpunkte
2	Bürokratieabbau & Genehmigungen	teilw. legislativ (EU-Vereinfachung)	Alleinige Zuständigkeit für RaumO, BauO, Genehmigungs- und Planungsverfahren auf nationaler, regionaler und lokaler Ebene; Entscheidung über Vereinfachungen und Digitalisierung
3	Bezahlbarkeit, Nachhaltigkeit, Qualität	nicht-legislativ	Festlegung nationaler Wohnbau-, Sanierungs- und Qualitätsstandards sowie Förderkriterien; Entscheidung über Gewichtung zwischen Neubau, Sanierung und Umnutzung
4	Investitionsplattform & Finanzierungsmodelle	nicht-legislativ, freiwillig	Freiwillige Teilnahme; Entscheidung über Nutzung der Plattform, Einbindung nationaler Förderbanken, Auswahl und Strukturierung konkreter Projekte
5	SGEI/DAWI-Beihilfen	verbindlich (EU-Beihilferecht)	Definition von Zielgruppen, Förderinstrumenten, Belegungs- und Preisregeln sowie Qualitätsanforderungen innerhalb des EU-Beihilferahmens; Durchführung ohne Notifizierung
6	Kurzzeitvermietungen (STR)	legislativ (EU-Rahmen)	Anwendung des EU-Rahmens durch nationale, regionale und lokale Maßnahmen; Festlegung konkreter Regulierungsinstrumente (z. B. Kontingente, Genehmigungen)
7	Spekulation: Analyse & Transparenz	nicht-legislativ	Entscheidung über steuerliche, bodenpolitische oder regulatorische Maßnahmen; Ausbau nationaler Transparenz- und Datensysteme
8	Strukturreformen / Europäisches Semester	koordinierend	Eigenständige Entscheidung über Reformen in Wohnbau-, Steuer-, Boden- und Verwaltungsrecht; Berücksichtigung unverbindlicher EU-Empfehlungen nach nationalem Ermessen

9	Jugend- & Studierendenwohnen	nicht-legislativ	Ausgestaltung und Finanzierung nationaler Programme für Studierende und junge Menschen; Entscheidung über Förderlogik (Miete, Bau, Garantien)
10	Wohnungslosigkeit	soft law (Ratsempfehlung)	Sozial- und Wohnungspolitik in nationaler Zuständigkeit; Entscheidung über Housing-First-Modelle, Prävention, soziale Dienste und Mieterschutz

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.

3. Hinweise auf Mitwirkungsrechte des Nationalrates und des Bundesrates

Da es sich um kein Legislativvorhaben handelt, sind auf Grundlage der Mitteilung keine Gesetzesänderungen in Österreich notwendig.

4. Auswirkungen auf die Republik Österreich einschließlich eines allfälligen Bedürfnisses nach innerstaatlicher Durchführung

Der Plan hat keine direkten Auswirkungen auf die Republik Österreich. Einzelne Maßnahmen, die sich aus dem Plan ableiten, können die Notwendigkeit von Gesetzesänderungen zur Folge haben.

Die Bundesländer haben den „DAWI-Beschluss“ in Bezug auf die Wohnbauförderung zu beachten.

5. Position des zuständigen Bundesministers samt kurzer Begründung

Der Plan stellt einen wichtigen Schritt dar, die europaweite Wohnungskrise zu benennen und die Notwendigkeit einer akkordierten Vorgangsweise anzuerkennen.

Grundsätzlich positiv wird die Absicht bewertet, touristische Kurzzeitvermietungen einzudämmen.

Was Maßnahmen zur Steigerung des Angebots betrifft, wird eine differenzierte Position eingenommen: In Österreich, aber auch in vielen anderen Mitgliedsstaaten, besteht ein

Mangel an sozial gebundenen, mietenregulierten Wohnungen, was eine die Hauptursache der Leistbarkeitskrise darstellt. Bei Maßnahmen zur Steigerung des Angebots sollte daher der Schwerpunkt auf dem sozialen Wohnbau liegen.

Positiv wird die Unterstützung von Innovationen in der Baubranche, bei Bauprodukten, der Kreislaufwirtschaft etc. bewertet, ebenso die Bekämpfung von wettbewerbswidrigen Praktiken in der Baubranche. Die Unterstützung der Digitalisierung von Bauverfahren wird positiv bewertet, bei der Beschleunigung von Bauverfahren besteht die Gefahr einer Nivellierung von Umweltstandards und Nachbarschaftsrechten.

Die Zurverfügungstellung von zusätzlichen Finanzmitteln, insbesondere für den sozialen Wohnbau, wird sehr positiv bewertet.

Der DAWI-Beschluss der Europäischen Kommission wird kritisch gesehen, er verhindert den Ausbau des gemeinnützigen Wohnbaus, da im Annex Konditionalitäten statuiert werden, die mit dem System des gemeinnützigen Wohnbaus nicht vereinbar sind. Österreich fordert daher eine Bereichsausnahme für den gemeinnützigen Wohnbau.

6. Angaben zur Verhältnismäßigkeit und Subsidiarität

Die Mitteilung ist kein Legislativvorhaben. Die Kommission betont, die Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und der Subsidiarität bei der Umsetzung des Plans zu beachten.

7. Stand der Verhandlungen inklusive Zeitplan

Folgende Schritte sind seitens der Kommission geplant:

- Vorlage der Europäischen Wohnbaustrategie: nicht-legislativ 2026
- Q3 2026: Start der Paneuropäischen Investitionsplattform und Einrichtung der European Housing Alliance (freiwillige Beteiligung)
- Q4 2026: Vorlage eines Affordable Housing Act inkl. legislativer Initiative zu Kurzzeitvermietungen in angespannten Wohnungsmärkten → legislativ, subsidiaritätswahrend
- Analyse zu Immobilienspekulation; Vorschlag einer Ratsempfehlung zur Bekämpfung von Wohnungslosigkeit (soft law)
- Beginn verstärkter Überwachung zu Wohnen im Europäischen Semester (koordinierend):
- 2027
- EU-Vereinfachungspaket Wohnbau (Genehmigungen, Bürokratie, Digitalisierung) - teilweise legislativ, teilweise soft law: ab 2028 (nächster MFR)
- Wohnbau als Ziel in nationalen/regionalen Partnerschaftsplänen (programmatisch, Umsetzung durch MS): Bis Ende der Legislaturperiode

- Fortschrittsbericht der Kommission