

Brüssel, den 12. Juni 2026
(OR. en)

10389/26

SOC 389
COH 118
ENER 400
COMPET 768
ENV 727
ECOFIN 816

VERMERK

Absender: Generalsekretariat des Rates
Empfänger: Ausschuss der Ständigen Vertreter/Rat

Betr.: Wohnsicherheit für alle: Berücksichtigung der Bedürfnisse von
Studierenden und Haushalten mit mittlerem Einkommen
– Gedankenaustausch

Die Delegationen erhalten anbei einen Orientierungsvermerk des Vorsitzes zu dem oben genannten Thema für den Gedankenaustausch auf der Tagung des Rates (Beschäftigung, Sozialpolitik, Gesundheit und Verbraucherschutz) am 29. Juni 2026.

Wohnsicherheit für alle: Berücksichtigung der Bedürfnisse von Studierenden und Haushalten mit mittlerem Einkommen

Der Zugang zu erschwinglichem, angemessenem und sicherem Wohnraum ist in der gesamten Europäischen Union zu einer immer dringlicheren Herausforderung geworden. Steigende Wohnkosten, ein begrenztes Angebot an Wohnraum, der demografische Wandel, die Verstädterung und die steigende Nachfrage in Großstädten, Tourismuszentren und Universitätsstädten setzen die Wohnungsmärkte weiterhin erheblich unter Druck. Da Wohnverhältnisse den Zugang zu Bildung, Beschäftigung und sozialer Inklusion beeinflussen, ist Wohnsicherheit in der gesamten Union zu einem wichtigen politischen Ziel geworden.

Zwar wird eine prekäre Wohnsituation traditionell mit den am stärksten benachteiligten Gruppen assoziiert, jedoch betrifft Wohnungsnot zunehmend ein breiteres Spektrum an Haushalten in der gesamten Gesellschaft, auch Haushalte mit mittlerem Einkommen, junge Menschen am Beginn ihrer beruflichen Laufbahn und Studierende. In vielen Regionen steigen Mietkosten rascher als Einkommen, was zu neuen Formen der Wohnungsunsicherheit und zu einem höheren Risiko sozialer Ausgrenzung führt.

Studierende sind von diesen Entwicklungen besonders stark betroffen. Der Mangel an erschwinglichen und angemessenen Unterkünften für Studierende, zusammen mit steigenden Mieten in Universitätsstädten, schafft erhebliche Hindernisse für den Zugang zu Hochschulbildung, die Mobilität und die Chancengleichheit. So geraten zahlreiche Studierende finanziell immer mehr unter Druck, was ihren Zugang zu Bildungsmöglichkeiten einschränken und sich negativ auf ihre akademische Erfahrung auswirken kann. Diese Herausforderungen können sie davon abhalten, ihr Studium fortzuführen oder zu vertiefen, an Programmen zur Bildungsmobilität teilzunehmen oder ihre Ausbildung erfolgreich abzuschließen. In einigen Fällen können hohe Wohnkosten dazu führen, dass Studierende ihre Bildungsmöglichkeiten aufschieben, überdenken oder ganz aufgeben, wobei es in anderen Fällen sein kann, dass sie gezwungen sind, in prekären Wohnverhältnissen zu leben oder erhebliche finanzielle Belastungen auf sich zu nehmen. Der Übergang heraus aus der Studentenunterkunft kann weitere Herausforderungen mit sich bringen. Zugang zu erschwinglichem und geeignetem Wohnraum für Studierende zu gewährleisten ist daher von entscheidender Bedeutung, um gleichberechtigten Zugang zu Bildung zu fördern, soziale Inklusion zu unterstützen und es Studierenden zu ermöglichen, Lern- und Mobilitätsmöglichkeiten uneingeschränkt zu nutzen.

Zugleich ist eine wachsende Anzahl von Haushalten mit mittlerem Einkommen mit Herausforderungen konfrontiert, auf dem höchst wettbewerbsorientierten Wohnungsmarkt erschwingliche Wohnverhältnisse zu finden und beizubehalten. Zahlreiche Haushalte geben einen wachsenden Anteil ihres Einkommens für Wohnkosten aus, wodurch ihre Kapazität, anderen essentiellen Bedürfnissen gerecht zu werden, abnimmt und ihre finanzielle Vulnerabilität zunimmt. Zugang zu erschwinglichem Wohnraum für systemrelevante Arbeitskräfte, einschließlich im Bereich der Gesundheitsversorgung, der Pflege und Betreuung, der Schule und Ausbildung sowie der Notdienste und Einsatzorganisationen, zu gewährleisten, ist von entscheidender Bedeutung, um resiliente, inklusive und gut funktionierende Gemeinschaften zu erhalten. Diese Arbeitskräfte stehen jedoch – besonders in städtischen Gebieten, wo die Nachfrage nach ihren Diensten höher ist – nicht selten vor Herausforderungen in Bezug auf die Erschwinglichkeit und die begrenzte Verfügbarkeit von Wohnraum. Mit der Bereitstellung erschwinglicher und zugänglicher Wohnraum-Optionen werden die Bindung von Arbeitskräften gefördert und die Belastung für die Gemeinschaft verringert, und systemrelevanten Arbeitskräften wird ermöglicht, weiterhin wirksam ihren Beitrag zu den Gemeinschaften zu leisten, für die sie tätig sind. In diesem Zusammenhang wirkt sich die Erschwinglichkeit von Wohnraum auch direkt auf die Arbeitskräftemobilität, die Erbringung öffentlicher Dienstleistungen und den regionalen wirtschaftlichen Zusammenhalt aus.

Ausgrenzung auf dem Wohnungsmarkt zu verhindern und Wohnunsicherheit anzugehen erfordert einen umfassenden Ansatz, wobei Maßnahmen in verschiedenen Sektoren ergriffen werden müssen. Verstärkte Investitionen in erschwinglichen und inklusiven Wohnraum, um den Bestand an erschwinglichem Wohnraum zu vergrößern, unter anderem durch den Bau, die Renovierung und die Umwidmung von Gebäuden, sind nach wie vor von entscheidender Bedeutung. Dies erfordert auch, die verschiedenen Engpässe anzugehen, einschließlich Planung, Risikoallokation, Rentabilität und Governance, von denen solche Investitionen zurzeit eingeschränkt werden. Ebenso wichtig ist es, vielfältige Wohnraumlösungen zu fördern, mit denen auf sich verändernde soziale Bedürfnisse reagiert werden kann, unter anderem erschwingliche Mietwohnungen, Studentenunterkünfte, gemeinschaftliche Wohnmodelle und anderer Formen des kostenbasierten Wohnraums, mit denen Inklusion und Erschwinglichkeit langfristig unterstützt werden. Zugleich ist für eine Verringerung des Risikos der Ausgrenzung auf dem Wohnungsmarkt eine Kombination von Maßnahmen erforderlich, die die Bereitstellung von Sozialwohnungen, gezielte Einkommensunterstützung und Präventionsmaßnahmen gegen Ausgrenzung auf dem Wohnungsmarkt beinhaltet.

Wohnungspolitik ist zunehmend von strukturellen Faktoren wie dem demografischen Wandel, steigenden Baukosten, finanziellen Bedingungen und unterschiedlichen nationalen Regelungsrahmen bestimmt, die zusammen sowohl die Erschwinglichkeits- als auch die Angebotsdynamik in den Mitgliedstaaten beeinflussen. Ausgrenzung auf dem Wohnungsmarkt zu verhindern und zu bekämpfen erfordert nicht nur verstärkte Investitionen, sondern auch verbesserte Kohärenz zwischen Regelungsrahmen, Finanzierungsinstrumenten und Systemen zur Bereitstellung von Wohnraum auf nationaler, regionaler und lokaler Ebene.

Fragen für die Beratung

Vor diesem Hintergrund werden die Ministerinnen und Minister gebeten, sich zu folgenden zwei Fragen zu äußern:

- 1. Welche regulatorischen und administrativen politischen Maßnahmen haben sich als am wirksamsten erwiesen, um die Herausforderungen im Zusammenhang mit der Erschwinglichkeit von Wohnraum zu bewältigen, mit denen Studierende und Haushalte mit mittlerem Einkommen – insbesondere in Gebieten mit knappem Wohnraumangebot – konfrontiert sind?*
 - 2. Wie können öffentliche und private Investitionen besser mobilisiert werden, um die Optionen für erschwinglichen Wohnraum für Studierende und Haushalte mit mittlerem Einkommen zu erweitern und gleichzeitig Wohnsicherheit, soziale Inklusion und langfristige Erschwinglichkeit zu gewährleisten?*
-