



EUROPÄISCHE
KOMMISSION

Brüssel, den 9.9.2026
COM(2026) 599 final

2026/0268 (COD)

Vorschlag für eine

VERORDNUNG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES

**zur Schaffung eines Rahmens für Maßnahmen der Mitgliedstaaten zur Gewährleistung
der Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum (Verordnung über
erschwinglichen Wohnraum)**

{SEC(2026) 599 final} - {SWD(2026) 605 final} - {SWD(2026) 606 final} -
{SWD(2026) 607 final}

(Text von Bedeutung für den EWR)

BEGRÜNDUNG

1. KONTEXT DES VORSCHLAGS

• Gründe und Ziele des Vorschlags

Diese Begründung ist dem Vorschlag für eine Verordnung zur Schaffung eines Rahmens für Maßnahmen der Mitgliedstaaten zur Gewährleistung der Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum (Verordnung über erschwinglichen Wohnraum) (im Folgenden „Vorschlag“) beigelegt.

Die Erschwinglichkeit von Wohnraum ist in der gesamten Union zu einer wachsenden Herausforderung geworden, insbesondere in bestimmten Städten, Metropolregionen, auf Inseln und an Reisezielen, wo die Nachfrage nach Wohnraum das verfügbare Angebot deutlich übersteigt. Wenngleich die strukturelle Ursache dafür nach wie vor in dem unzureichenden Wohnraumangebot liegt, kann die Nachfrage, die durch bestimmte Formen der Nutzung von Wohnraum zu anderen Zwecken als dem Hauptwohnsitz verursacht wird, den Druck in Bezug auf die Erschwinglichkeit auf einigen lokalen Märkten verschärfen. Von diesem Druck betroffen sind insbesondere Haushalte mit niedrigem oder mittlerem Einkommen, junge Menschen und systemrelevante Arbeitskräfte, weil der Zugang zu erschwinglichem Wohnraum an den Orten, an denen sie leben und arbeiten, zunehmend erschwert wird.

Als Reaktion darauf erlassen oder erwägen die zuständigen Behörden zunehmend Maßnahmen, die sich auf die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich der kurzzeitigen (im Folgenden „kurzfristigen“) Vermietung von Unterkünften oder den Erwerb und die Nutzung von Wohnimmobilien auswirken. Diese Maßnahmen sollen dazu beitragen, dass Wohnraum für die langfristige Nutzung zu Wohnzwecken erhalten bleibt und so den Druck in Bezug auf die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum verringert. Wenngleich die Zuständigkeit für die Wohnraumpolitik in erster Linie bei der nationalen, regionalen und lokalen Ebene liegt, können solche Maßnahmen Freiheiten des Binnenmarkts beeinträchtigen und daher in den Anwendungsbereich des Unionsrechts fallen.

Der Gerichtshof der Europäischen Union hat anerkannt, dass die Gewährleistung der Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses darstellen kann, der Beschränkungen von Freiheiten des Binnenmarkts rechtfertigen kann. Das bestehende Unionsrecht, einschließlich des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union, der Richtlinie 2006/123/EG (im Folgenden „Dienstleistungsrichtlinie“) und der Rechtsprechung des Gerichtshofs der Europäischen Union, ist jedoch allgemeiner Natur. Es braucht einen spezifischen operativen Rahmen, anhand dessen das Vorliegen von Wohnraumknappheit geprüft sowie die Zweckmäßigkeit und Angemessenheit einzelner Maßnahmen nachgewiesen werden können, um die Rechtssicherheit für die zuständigen Behörden, Bürgerinnen und Bürger und Wirtschaftsteilnehmer zu erhöhen und die Fragmentierung der ordnungspolitischen Herangehensweisen in der Union zu verringern.

Angesichts der gemeinsamen Herausforderungen in Bezug auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum in Europa verbreitet sich die Überzeugung, dass eine gemeinsame Antwort darauf erforderlich ist. Wenngleich die Zuständigkeit für wohnraumbezogene Maßnahmen in erster Linie bei der nationalen, regionalen und lokalen Ebene verbleibt, unterstützt, koordiniert und ergänzt die EU die nationalen, regionalen und lokalen Anstrengungen im Rahmen ihrer

Zuständigkeiten und unter Wahrung der Vielfalt der Wohnraummärkte und der Verwaltungssysteme in der EU.

In den Politischen Leitlinien für die Europäische Kommission 2024-2029¹ wird die Dringlichkeit der Wohnungskrise anerkannt und die Ernennung eines für Wohnraum zuständigen Kommissionsmitglieds sowie die Vorlage eines ersten Europäischen Plans für erschwinglichen Wohnraum angekündigt.

Auf der Tagung des Europäischen Rates im Oktober 2025² forderten die Staats- und Regierungschefs der EU die Kommission auf, rasch einen ehrgeizigen und umfassenden Plan für erschwinglichen Wohnraum vorzulegen, der darauf abstellt, die Bemühungen der Mitgliedstaaten unter gebührender Beachtung des Subsidiaritätsprinzips und der nationalen Zuständigkeiten zu unterstützen und zu ergänzen. Am 10. März 2026 nahm das Europäische Parlament den Abschlussbericht des Sonderausschusses zur Wohnraumkrise an, in dem die Verpflichtung der Kommission, einen ambitionierten Europäischen Plan für erschwinglichen Wohnraum vorzulegen und umzusetzen, nachdrücklich begrüßt wurde³.

Der Vorschlag ist Teil des von der Kommission am 16. Dezember 2025 vorgelegten Europäischen Plans für erschwinglichen Wohnraum⁴, der eine Analyse der wichtigsten Ursachen der Krise im Bereich der Erschwinglichkeit von Wohnraum in der EU enthält⁵. Er geht auf wiederholte Ersuchen von Mitgliedstaaten, Städten, Regionen und Interessenträgern zurück, für mehr Rechtssicherheit hinsichtlich der Frage zu sorgen, unter welchen Voraussetzungen wohnraumbezogene Maßnahmen im Einklang mit dem Unionsrecht erlassen werden können.

Der Vorschlag zielt nicht darauf ab, die Wohnraumpolitik zu harmonisieren, sondern einen gemeinsamen Rahmen für eine mit dem Unionsrecht im Einklang stehende Bewertung bestimmter wohnraumbezogener Maßnahmen zu schaffen, mit denen die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum gewährleistet werden soll. Er enthält gemeinsame Anforderungen an die Zweckmäßigkeit, Angemessenheit, Transparenz und Überprüfung solcher Maßnahmen, einschließlich einer gemeinsamen Methode für den Nachweis des Vorliegens von Wohnraumknappheit. Auf diese Weise sollen die Rechtssicherheit, die Transparenz und die kohärente Anwendung des Unionsrechts unter uneingeschränkter Wahrung der nationalen, regionalen und lokalen Zuständigkeiten verbessert werden. Da mit dem Vorschlag die Rechtsunsicherheit verringert wird, dürfte er die zuständigen Behörden

¹ Ursula von der Leyen, „Europa hat die Wahl, Politische Leitlinien für die nächste Europäische Kommission 2024–2029“, Website der Europäischen Kommission, 18. Juli 2024, https://commission.europa.eu/document/download/e6cd4328-673c-4e7a-8683-f63ffb2cf648_de?filename=Political%20Guidelines%202024-2029_DE.pdf.

² Europäischer Rat, Schlussfolgerungen des Europäischen Rates, 23. Oktober 2025, Website des Europäischen Rates, 23. Oktober 2025, <https://www.consilium.europa.eu/de/press/press-releases/2025/10/23/european-council-conclusions-23-october-2025/> (abgerufen am 13. April 2026).

³ Europäisches Parlament, Entschließung des Europäischen Parlaments vom 10. März 2026 zu der Wohnraumkrise in der Europäischen Union, mit dem Ziel, Lösungsansätze für angemessenen, nachhaltigen und erschwinglichen Wohnraum vorzuschlagen, 10.3.2026, https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-10-2026-0064_DE.html (abgerufen am 10. April 2026).

⁴ Europäische Kommission, 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, COM(2025) 1025 final, 2025, <https://op.europa.eu/de/publication-detail/-/publication/adcb91d5-dbdd-11f0-8da2-01aa75ed71a1>.

⁵ https://housing.ec.europa.eu/document/download/2ad4c9f2-602b-43ba-9ed9-ef2ee059cf97_en?filename=0_1.pdf.

auch in die Lage versetzen, dem lokalen Druck in Bezug auf die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum wirksamer zu begegnen, sofern ein Eingreifen gerechtfertigt ist.

Der Vorschlag sieht weder ein im EU-Recht zu verankerndes neues Recht der zuständigen Behörden vor, den Zugang zu oder die Erbringung von Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften oder den Erwerb oder die Nutzung von Immobilien zu beschränken, noch schreibt er derartige Maßnahmen vor oder empfiehlt sie. In dem Vorschlag werden die Voraussetzungen und Anforderungen dargelegt, die nach EU-Recht gelten, wenn die zuständigen Behörden Maßnahmen erlassen wollen, die ihnen nach nationalem Recht zur Verfügung stehen.

Mit dem Vorschlag soll der bestehende EU-Rahmen für Maßnahmen zur Gewährleistung der Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum vereinfacht und präzisiert werden. Dies soll insbesondere dadurch erfolgen, dass Maßnahmen, die in den Anwendungsbereich dieser Verordnung fallen, entgegen Artikel 15 Absatz 7 der Richtlinie 2006/123/EG nicht der Kommission mitgeteilt werden müssen, und dass gleichzeitig das Verfahren zur Prüfung der Angemessenheit solcher Maßnahmen harmonisiert wird.

• **Das Problem und seine Ursachen**

Mit diesem Vorschlag soll dem Problem der unzureichenden Rechtssicherheit hinsichtlich der Vereinbarkeit von Maßnahmen zum Schutz der Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum mit dem Unionsrecht in Bezug auf die Freiheiten des Binnenmarkts begegnet werden. Dies führt zu einer Divergenz der nationalen, regionalen und lokalen Maßnahmen, die sich negativ auf das reibungslose Funktionieren des Binnenmarkts auswirkt.

Dieses Problem hat zwei Ursachen:

- Die erste Ursache besteht in einer erheblichen Herausforderung auf dem Wohnraummarkt, die ein staatliches Eingreifen erfordert. In einigen Gebieten mit Wohnraumknappheit bemühen sich die zuständigen Behörden zunehmend darum, dem Druck in Bezug auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum zu begegnen, der sich aus dem Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage ergibt und der durch bestimmte Formen der Nutzung von Wohnraum zu anderen Zwecken als dem Hauptwohnsitz verschärft werden kann.
- Die zweite Ursache besteht in einer Governance-Herausforderung. Im Unionsrecht wird anerkannt, dass die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum Beschränkungen rechtfertigen können, selbst wenn dadurch Freiheiten des Binnenmarkts beeinträchtigt werden. Der gegenwärtige Rahmen ist jedoch allgemeiner Natur und bietet keine hinreichend spezifische und strukturierte Grundlage, um das Vorliegen von Wohnraumknappheit festzustellen, die Erforderlichkeit und Angemessenheit spezifischer Maßnahmen zu prüfen, nachfrage- und angebotsseitige Reaktionen abzuwägen oder Transparenz, Überwachung und Überprüfung im Laufe der Zeit zu gewährleisten.

Solange die EU keine weiteren Maßnahmen ergreift, dürften die zuständigen Behörden daher weiterhin Schwierigkeiten haben, wohnraumbezogene Maßnahmen auf mit dem Unionsrecht vereinbare Weise zu ermitteln, zu begründen und zu konzipieren und an den Brennpunkten wirksam auf den Druck in Bezug auf die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum zu reagieren.

Die Wohnraumpolitik, die Stadtplanung und die Flächennutzungsregeln verbleiben in erster Linie in der nationalen, regionalen und lokalen Zuständigkeit. Dieser Vorschlag zielt weder auf eine Harmonisierung der Ergebnisse der Wohnraumpolitik noch auf die Förderung oder Anregung zum Erlass bestimmter wohnraumbezogener Maßnahmen ab, sondern auf die Schaffung eines gemeinsamen europäischen Rahmens, mit dem festgelegt wird, wie die Zweckmäßigkeit und Angemessenheit wohnraumbezogener Maßnahmen, die Freiheiten des Binnenmarkts beeinträchtigen, bewertet, überprüft und transparent gestaltet werden. So soll er zum reibungslosen Funktionieren des Binnenmarkts beitragen.

- **Kohärenz mit den bestehenden Vorschriften in diesem Bereich**

Der Vorschlag ergänzt die bestehenden Rechtsvorschriften der Union zum Binnenmarkt.

Er baut auf der Verordnung (EU) 2024/1028⁶ über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften (im Folgenden „Verordnung über die kurzfristige Vermietung von Unterkünften“) auf. Mit der Verordnung über die kurzfristige Vermietung von Unterkünften wird zwar ein harmonisierter Rahmen für die Registrierung und den Datenaustausch geschaffen, jedoch nicht festgelegt, unter welchen Umständen wohnraumbezogene Beschränkungen nach Unionsrecht gerechtfertigt sein können. Somit ergänzen die beiden Instrumente einander: Die Verordnung über die kurzfristige Vermietung von Unterkünften erhöht die Transparenz und die Verfügbarkeit von Daten, während mit diesem Vorschlag ein gemeinsamer Rahmen für die Bewertung wohnraumbezogener Maßnahmen bereitgestellt wird.

Außerdem steht der Vorschlag mit der Richtlinie 2006/123/EG⁷ im Einklang. In diesem Vorschlag wird genau festgelegt, wie bei Maßnahmen, die in seinen Anwendungsbereich fallen, das Vorliegen von Wohnraumknappheit nachgewiesen und die Zweckmäßigkeit, Erforderlichkeit und Angemessenheit geprüft wird, wobei diese besonderen Vorschriften anstelle der entsprechenden Bestimmungen der Dienstleistungsrichtlinie gelten. Andere anwendbare Bestimmungen des Unionsrechts, einschließlich der Dienstleistungsrichtlinie, gelten weiterhin, sofern diese besonderen Vorschriften nicht an ihre Stelle treten.

Der Vorschlag wird von einer Empfehlung der Kommission zu Maßnahmen zur Förderung des Wohnraumangebots in Gebieten mit Wohnraumknappheit begleitet und ergänzt die umfassenderen Initiativen der Kommission zur Erhöhung des Angebots an erschwinglichem Wohnraum durch Vereinfachung, Investitionen und verbesserte Baukapazitäten. Während die Verordnung wirksamere Maßnahmen zur Verringerung des unmittelbaren Drucks in Bezug auf den vorhandenen Wohnraumbestand ermöglicht, stellt die Empfehlung vor allem auf die strukturelle Erhöhung des Wohnraumangebots ab, um die Erschwinglichkeit nachhaltig zu verbessern.

Darüber hinaus steht der Vorschlag mit den Bemühungen der Kommission zum Ausbau der europäischen Faktengrundlage in Bezug auf Wohnraum, unter anderem in Form von verbesserten Wohnraumstatistiken, größerer Transparenz der Wohnraummärkte und eines besseren Zugangs zu Wohnraumdaten und -analysen, im Einklang.

⁶ Verordnung (EU) 2024/1028 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. April 2024 über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften und zur Änderung der Verordnung (EU) 2018/1724, <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj/deu>.

⁷ Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt, <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2006/123/oj>.

- **Kohärenz mit der Politik der Union in anderen Bereichen**

Der Vorschlag steht mit dem Rechtsrahmen der Union für digitale Dienste, einschließlich der Richtlinie über den elektronischen Geschäftsverkehr⁸ und des Gesetzes über digitale Dienste⁹, im Einklang und ändert nichts an den in diesen Rechtsakten festgelegten Zuständigkeiten.

Außerdem steht er mit den anstehenden Initiativen der Kommission zu digitaler Fairness, nachhaltigem Tourismus, dem „Recht zu bleiben“ und dem überarbeiteten Rahmen zu staatlichen Beihilfen für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse in Bezug auf erschwinglichen Wohnraum im Einklang. Der Vorschlag ergänzt diese Initiativen dahin gehend, dass er den zuständigen Behörden, die wohnraumbezogene Maßnahmen mit Auswirkungen auf den Binnenmarkt erlassen wollen, mehr Rechtssicherheit bietet.

2. RECHTSGRUNDLAGE, SUBSIDIARITÄT UND VERHÄLTNISMÄßIGKEIT

- **Rechtsgrundlage**

Rechtsgrundlage des Vorschlags ist Artikel 114 AEUV. Die Initiative zielt darauf ab, das Funktionieren des Binnenmarkts zu verbessern, indem ein gemeinsamer Rahmen für die Bewertung bestimmter wohnraumbezogener Maßnahmen geschaffen wird, die Freiheiten des Binnenmarkts beeinträchtigen. Die Wohnraumpolitik fällt zwar in erster Linie in die Zuständigkeit der Mitgliedstaaten und ihrer nationalen, regionalen und lokalen Behörden, jedoch unterliegen Maßnahmen, die die Erbringung von Dienstleistungen oder den Erwerb oder die Nutzung von Wohnimmobilien betreffen, dem Unionsrecht, weil sie unter Umständen Freiheiten des Binnenmarkts beeinträchtigen.

Mit dem Vorschlag werden eine gemeinsame Methode für den Nachweis des Vorliegens von Wohnraumknappheit und gemeinsame Anforderungen an die Zweckmäßigkeit und Angemessenheit bestimmter wohnraumbezogener Maßnahmen festgelegt, wobei die Zuständigkeit der Mitgliedstaaten für die Wohnraumpolitik und den wesentlichen Inhalt von Wohnraummaßnahmen uneingeschränkt geachtet wird. Die Divergenz der nationalen, regionalen und lokalen Methoden und Verfahrensvorschriften führt zu unterschiedlichen Bedingungen für die Wirtschaftsteilnehmer und zu Rechtsunsicherheit in Bezug auf Beschränkungen der Niederlassungsfreiheit und der Dienstleistungsfreiheit nach Artikel 49 bzw. 56 AEUV, insbesondere in Bezug auf Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften, sowie der Kapitalverkehrsfreiheit nach Artikel 63 AEUV, insbesondere hinsichtlich des Erwerbs und der Nutzung von Wohnimmobilien. Mit dem Vorschlag werden diese Methoden und Anforderungen angeglichen, indem ein gemeinsamer Unionsrahmen für die Bewertung solcher Beschränkungen geschaffen wird. Aus diesem Grund ist Artikel 114 AEUV die geeignete Rechtsgrundlage.

- **Subsidiarität (bei nicht ausschließlicher Zuständigkeit)**

Dieser Vorschlag steht mit dem Subsidiaritätsprinzip im Einklang. Die Wohnraumpolitik, die Stadtplanung und die Flächennutzungsregeln bleiben vornehmlich Sache der Mitgliedstaaten. Die Bedingungen für die Prüfung der Frage, ob wohnraumbezogene Maßnahmen, die

⁸ Richtlinie 2000/31/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2000 über bestimmte rechtliche Aspekte der Dienste der Informationsgesellschaft, insbesondere des elektronischen Geschäftsverkehrs, im Binnenmarkt („Richtlinie über den elektronischen Geschäftsverkehr“), <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2000/31/oj/deu>.

⁹ Verordnung (EU) 2022/2065 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Oktober 2022 über einen Binnenmarkt für digitale Dienste und zur Änderung der Richtlinie 2000/31/EG (Gesetz über digitale Dienste), <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2022/2065/oj/deu>.

Freiheiten des Binnenmarkts beschränken, mit dem Unionsrecht vereinbar sind, können jedoch von den Mitgliedstaaten allein nicht wirksam geklärt werden.

Während der Gerichtshof der Europäischen Union die einschlägigen Rechtsgrundsätze ausgelegt hat, gibt es im bestehenden Unionsrecht keinen spezifischen gemeinsamen operativen Rahmen für die Prüfung des Vorliegens von Wohnraumknappheit oder die Prüfung der Zweckmäßigkeit und Angemessenheit wohnraumbezogener Maßnahmen. Daher wenden die zuständigen Behörden unterschiedliche Methoden und Nachweisstandards an, was zu Rechtsunsicherheit, Verwaltungsaufwand und uneinheitlicher Anwendung des Unionsrechts führt.

Somit bietet ein Tätigwerden der Union einen Mehrwert, weil ein gemeinsamer Rahmen für die Bewertung wohnraumbezogener Maßnahmen geschaffen wird, die den Binnenmarkt beeinträchtigen. Der Vorschlag sieht eine gemeinsame Methode zum Nachweis des Vorliegens von Wohnraumknappheit sowie gemeinsame Anforderungen für die Zweckmäßigkeit, Erforderlichkeit, Angemessenheit, Transparenz und Überprüfung solcher Maßnahmen vor. Er erhält den Ermessensspielraum der zuständigen Behörden bei der Entscheidung darüber, ob ein Eingreifen erforderlich ist und welche Maßnahmen angesichts der Gegebenheiten vor Ort geeignet sind, aufrecht und stellt gleichzeitig sicher, dass Maßnahmen, die den Binnenmarkt beeinträchtigen, nach gemeinsamen Unionsstandards bewertet werden.

- **Angemessenheit**

Der Vorschlag ist insofern mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit vereinbar, als er nicht über das für die Verbesserung des Funktionierens des Binnenmarkts erforderliche Maß hinausgeht. Er sieht weder eine Harmonisierung der Wohnraumpolitik noch eine Verpflichtung für die zuständigen Behörden vor, wohnraumbezogene Maßnahmen zu erlassen, noch schreibt er den wesentlichen Inhalt solcher Maßnahmen vor. Stattdessen werden lediglich die gemeinsamen Anforderungen festgelegt, die erforderlich sind, um Rechtssicherheit, Transparenz und eine kohärente Anwendung des Unionsrechts auf Maßnahmen zu gewährleisten, die in den Anwendungsbereich des Vorschlags fallen. Der Vorschlag gilt nicht für Maßnahmen, die von den zuständigen Behörden aus zwingenden Gründen des Allgemeininteresses erlassen werden, bei denen es sich nicht um die Notwendigkeit handelt, die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum zu gewährleisten, beispielsweise aus Gründen der öffentlichen Ordnung, der öffentlichen Sicherheit, der öffentlichen Gesundheit, des Verbraucherschutzes, des Schutzes der Umwelt und der städtischen Umwelt sowie des Schutzes des kulturellen Erbes.

Was Maßnahmen in Bezug auf Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften betrifft, so gilt der Vorschlag nur, wenn die betreffenden Maßnahmen erlassen werden, um die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum in Gebieten mit Wohnraumknappheit zu gewährleisten. Mit dem Vorschlag soll sichergestellt werden, dass derartige Maßnahmen auf Formen von Tätigkeiten abstellen, die aufgrund ihres Umfangs, ihrer Häufigkeit oder ihres kommerziellen Charakters mit höherer Wahrscheinlichkeit die Verfügbarkeit von Wohnraum für die langfristige Nutzung zu Wohnzwecken verringern.

Was Maßnahmen in Bezug auf den Erwerb oder die Nutzung von Grundstücken und Wohnimmobilien betrifft, so gilt der Vorschlag nur, wenn die betreffenden Maßnahmen erlassen werden, um die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum in Gebieten mit Wohnraumknappheit zu gewährleisten. Von dem Vorschlag abgedeckt werden können beispielsweise Beschränkungen der Nutzung von Wohnraum zu anderen Zwecken als dem

Hauptwohnsitz, Anforderungen für erschwingliche Wohnimmobilien zur Begünstigung der Eigennutzung oder der Nutzung durch bestimmte Kategorien von Haushalten, einschließlich Erstkäufern oder Haushalten mit niedrigem oder mittlerem Einkommen, Maßnahmen zur Verringerung langfristiger Leerstände, Meldepflichten in Bezug auf die beabsichtigte Nutzung vor dem Erwerb oder Verbote der Umwidmung von Wohnraum in gewerblich oder beruflich genutzte Räumlichkeiten. Allgemeine Vorschriften über Immobilieneigentum und dessen Übertragung, einschließlich Erbschaften, Schenkungen und Übertragungen innerhalb von Familien, Maßnahmen zur Regulierung von Mieten im Rahmen von Mietverträgen für Wohnimmobilien, Wohngeld, Baunormen, Steuern sowie allgemeine Vorschriften über Flächennutzung, Raumplanung und Bebauung fallen nicht in den Anwendungsbereich des Vorschlags, sofern sie keine Beschränkung des Erwerbs oder der Nutzung zum Zweck der Gewährleistung der Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum im Sinne der Verordnung bezwecken oder bewirken.

In der Folgenabschätzung wurde bestätigt, dass dieser Ansatz ein angemessenes Gleichgewicht bietet zwischen der Erhöhung der Rechtssicherheit und der Wahrung der Flexibilität der nationalen, regionalen und lokalen Behörden, auf die Bedingungen auf dem lokalen Wohnraummarkt zu reagieren.

- **Wahl des Instruments**

Eine Verordnung ist das am besten geeignete Rechtsinstrument, da mit ihr ein gemeinsamer Verfahrensrahmen für die Bewertung wohnraumbezogener Maßnahmen, die den Binnenmarkt beeinträchtigen, geschaffen wird. Diese Verfahrensvorschriften müssen einheitlich angewendet werden, um Rechtssicherheit und die kohärente Anwendung des Unionsrechts in der gesamten Union zu gewährleisten.

Unverbindliche Leitlinien könnten zwar zu einer kohärenteren Auslegung des bestehenden Unionsrechts beitragen, würden jedoch keinen hinreichend vorhersehbaren und einheitlichen Rahmen für die zuständigen Behörden, Bürgerinnen und Bürger sowie Wirtschaftsteilnehmer schaffen. Eine Richtlinie müsste auf nationaler Ebene umgesetzt werden, was das Risiko einer unterschiedlichen Umsetzung erhöhen und Fortschritte bei der Erreichung des Ziels der Erhöhung der Rechtssicherheit beeinträchtigen würde.

Daher stellt eine Verordnung das wirksamste Instrument zur Schaffung eines gemeinsamen Rahmens unter uneingeschränkter Achtung der Zuständigkeit der Mitgliedstaaten für die Wohnraumpolitik und die inhaltliche Gestaltung wohnraumbezogener Maßnahmen dar.

3. ERGEBNISSE DER EX-POST-BEWERTUNG, DER KONSULTATION DER INTERESSENTRÄGER UND DER FOLGENABSCHÄTZUNG

- **Konsultation der Interessenträger**

Im Einklang mit den Leitlinien für eine bessere Rechtsetzung hat die Kommission zusätzlich zu der umfassenden öffentlichen Konsultation, die im Jahr 2025 zur Vorbereitung des Europäischen Plans für erschwinglichen Wohnraum durchgeführt wurde und zu der 13 330 Antworten eingingen, gezielte Konsultationen durchgeführt.

Zwischen dem 6. März und dem 3. April 2026 organisierte die Kommission eine Aufforderung zur Stellungnahme, einen gezielten Fragebogen und vier spezielle Workshops mit Mitgliedstaaten, Regionen, Städten, Interessenträgern und Sachverständigen. Auf die Aufforderung zur Stellungnahme hin gingen 617 Beiträge ein und zu dem gezielten Fragebogen 303 Beiträge.

Die Konsultationen bestätigten, dass eine größere Rechtssicherheit in Bezug auf die Vereinbarkeit wohnraumbezogener Maßnahmen mit dem Unionsrecht breite Unterstützung findet, wobei jedoch betont wurde, dass die Subsidiarität geachtet und die Flexibilität der zuständigen Behörden gewahrt werden muss. Behörden sprachen sich für einen gemeinsamen Rahmen für die Bewertung von Wohnraumknappheit und der Zweckmäßigkeit lokaler Maßnahmen aus. Wirtschaftsteilnehmer betonten die Bedeutung von Verhältnismäßigkeit, Rechtssicherheit und faktengestützter Entscheidungsfindung, während Vertreter von Mietern, Studierenden, Anbietern von Sozialwohnraum und der Zivilgesellschaft hervorhoben, dass wirksame Instrumente erforderlich seien, um die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum zu gewährleisten.

- **Einholung und Nutzung von Expertenwissen**

Der Vorschlag stützt sich auf umfassende wirtschaftliche und rechtliche Analysen der Kommission, die dabei unter anderem auch auf die Unterstützung der Gemeinsamen Forschungsstelle und anderer Kommissionsdienststellen zurückgegriffen hat.

- **Folgenabschätzung**

Der Vorschlag stützt sich auf einen Folgenabschätzungsbericht (SWD(2026) xxx), der im Einklang mit den Leitlinien der Kommission für eine bessere Rechtsetzung ausgearbeitet wurde.

Nach einer ablehnenden Stellungnahme des Ausschusses für Regulierungskontrolle vom 5. Juni 2026 wurde die Folgenabschätzung erheblich überarbeitet. In dem überarbeiteten Bericht werden die Problemstellung, die Ziele, die Subsidiaritätsprüfung, die politischen Optionen und die Folgenabschätzung präzisiert und zudem klargestellt, dass es sich bei der Initiative um ein Verfahrensinstrument handelt, das die Rechtssicherheit erhöhen soll, und nicht um eine Eingriff in den Wohnraummarkt. Außerdem stärkt der Bericht die Faktengrundlage, die Analyse der Interessenträger, die Bewertung von Rechtsstreitigkeiten und den Überwachungsrahmen. Am 17. Juli 2026 wurde zu dem überarbeiteten Bericht eine befürwortende Stellungnahme mit Vorbehalten abgegeben.

In der Folgenabschätzung wurden abgesehen vom Basisszenario drei politische Optionen geprüft.

Option 1 sah unverbindliche Leitlinien vor, in denen das bestehende Unionsrecht erläutert und praktische Empfehlungen gegeben werden.

Option 2 war die bevorzugte Option. Sie sieht die Schaffung eines gemeinsamen Rahmens für wohnraumbezogene Maßnahmen vor, die Freiheiten des Binnenmarkts beeinträchtigen. Diese Option verbindet eine gemeinsame Methode zum Nachweis des Vorliegens von Wohnraumknappheit mit Anforderungen in Bezug auf Zweckmäßigkeit, Angemessenheit, Transparenz und regelmäßige Überprüfung, wobei der nationale, regionale und lokale Ermessensspielraum in Bezug auf die Frage, ob und wie eingegriffen werden soll, gewahrt bleibt.

Option 3 sah einen präskriptiveren Rahmen vor, einschließlich der verpflichtenden Ausweisung von Gebieten mit Wohnraumknappheit, harmonisierter Schwellenwerte und Wohnraumpläne sowie einer umfassenderen Harmonisierung auf Unionsebene.

Die bevorzugte Option dürfte dazu beitragen, die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum in Gebieten mit Wohnraumknappheit zu verbessern, indem schnellere, gezieltere und faktengestützte Maßnahmen ermöglicht werden, wenn die kurzfristige Vermietung von

Wohnraum oder die Nutzung von Wohnraum zu anderen Zwecken als dem Hauptwohnsitz die angespannte Lage auf dem Wohnraummarkt nachweislich verschärfen. Wenn solche Maßnahmen den Bestand an Wohnraum, der für die langfristige Nutzung zu Wohnzwecken zur Verfügung steht, erhalten oder erhöhen, können sie dazu beitragen, den Aufwärtsdruck auf Mieten und Wohnimmobilienpreise zu verringern und den Zugang zu erschwinglichem Wohnraum zu verbessern, insbesondere an lokalen Brennpunkten. In der Folge können Gebietsansässige, einschließlich Mietern und potenzieller Käufer von Wohnstätten, von einer größeren Verfügbarkeit von Wohnraum und einem Rückgang des Drucks in Bezug auf die Erschwinglichkeit profitieren, während die zuständigen Behörden mehr Rechtssicherheit erhalten und Bürgerinnen und Bürgern sowie Wirtschaftsteilnehmern klarere und kohärentere Vorschriften zugutekommen. Die Preis-Einkommen-Schwellenwerte konzentrieren sich auf Gebiete, in denen erhebliche Knappheit an erschwinglichem Wohnraum herrscht, während die anschließende Bewertung der Bedingungen auf dem lokalen Wohnraummarkt sicherstellt, dass die Maßnahmen den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort Rechnung tragen. Der Vorschlag wahrt die Flexibilität der Mitgliedstaaten und der zuständigen Behörden und achtet das Subsidiaritätsprinzip. Die Auswirkungen auf Umwelt und Wettbewerbsfähigkeit dürften begrenzt und größtenteils indirekter Natur sein. Der Vorschlag steht mit den Klimazielen der Union im Einklang.

- **Effizienz der Rechtsetzung und Vereinfachung**

Der Vorschlag trägt durch die Schaffung eines gemeinsamen Verfahrensrahmens für die Bewertung wohnraumbezogener Maßnahmen, die den Binnenmarkt beeinträchtigen, zur Vereinfachung bei. Für Maßnahmen, die in den Anwendungsbereich des Vorschlags fallen, werden die geltenden Verfahrensvorschriften präzisiert. Der Vorschlag sieht vor, dass Beschränkungen in Bezug auf Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften entgegen der Richtlinie 2006/123/EG nicht gemeldet werden müssen, sodass repetitive Verwaltungsformalitäten verringert werden und die Verwaltungseffizienz erhöht wird. Der Vorschlag ergänzt die Verordnung (EU) 2024/1028, wobei die Schaffung sich überschneidender oder doppelter Verwaltungsanforderungen vermieden wird.

Mit dem Vorschlag werden den Unternehmen keine unmittelbaren Verpflichtungen auferlegt. Er hat somit lediglich indirekte Auswirkungen auf kleine und mittlere Unternehmen (KMU) sowie Kleinstunternehmen, die von den wohnraumbezogenen Maßnahmen der zuständigen Behörden abhängen. Größere Rechtssicherheit, Transparenz und Planbarkeit dürften die Rechtsunsicherheit und die Befolgungskosten für die Wirtschaftsteilnehmer verringern, insbesondere für diejenigen, die in mehreren Rechtsordnungen tätig sind. Die Auswirkungen auf die Wettbewerbsfähigkeit dürften insgesamt begrenzt und weitgehend neutral ausfallen.

Der Vorschlag wurde im Einklang mit den Grundsätzen der Kommission für eine digitaltaugliche Politikgestaltung ausgearbeitet. Er stützt sich auf bestehende Datenquellen, ist auf die Interoperabilität mit dem durch die Verordnung (EU) 2024/1028 geschaffenen Rahmen ausgerichtet und sieht keine unnötigen Berichtspflichten vor.

Kleinstunternehmen sind in dem Vorschlag nicht ausdrücklich ausgenommen, da den Dienstleistern keine unmittelbaren Verpflichtungen auferlegt werden. Vielmehr werden die Bedingungen festgelegt, unter denen die zuständigen Behörden Maßnahmen, die bestimmte Tätigkeiten betreffen, erlassen können. Die kurzfristige Vermietung von Wohnraum, der nicht als Hauptwohnsitz genutzt wird, wird häufig von Kleinstunternehmen durchgeführt, die daher mittelbar von Maßnahmen betroffen sein können, die die zuständige Behörden auf der Grundlage des Rahmens erlassen.

Der Vorschlag ist für KMU relevant, insbesondere wenn diese in der kurzfristigen Vermietung oder in der Tourismusbranche tätig sind, erlegt ihnen jedoch keine unmittelbaren Verpflichtungen oder Befolgungskosten auf. Es wird davon ausgegangen, dass er hauptsächlich mittelbare Auswirkungen haben wird, die je nach Branche unterschiedlich ausfallen werden. KMU können jedoch von Maßnahmen betroffen sein, die zuständige Behörden auf der Grundlage des Rahmens erlassen, wobei die Art und das Ausmaß der Auswirkungen von den betreffenden Maßnahmen und den Marktbedingungen vor Ort abhängen. Gleichzeitig dürften KMU jedoch von einer größeren Sichtbarkeit und Planbarkeit in Bezug auf die Frage profitieren, wann, wo und wie lange Beschränkungen gelten, sowie von gemeinsamen Anforderungen, mit denen sichergestellt werden soll, dass solche Maßnahmen sich auf Fakten stützen, erforderlich und angemessen sind. Diese Vorteile sind insbesondere für KMU relevant, die auf mehreren lokalen Märkten tätig sind oder Dienstleistungen erbringen. Die Auswirkungen auf die Wettbewerbsfähigkeit dürften insgesamt begrenzt und weitgehend neutral ausfallen. Da sich die Initiative in erster Linie an die zuständigen Behörden und nicht an Unternehmen richtet, sind ihre Auswirkungen mittelbarer Natur und hängen von den lokalen Umsetzungsentscheidungen ab. Größere Rechtssicherheit, Transparenz und Planbarkeit dürften die Rechtsunsicherheit und die Befolgungskosten für in mehreren Rechtsordnungen tätige Wirtschaftsteilnehmer verringern, während etwaige Anpassungskosten, die sich aus Beschränkungen in Gebieten mit Wohnraumknappheit ergeben, auf die lokale Ebene und die betreffende Branche beschränkt bleiben dürften.

- **Grundrechte**

Der Vorschlag steht im Einklang mit den Rechten und Grundsätzen, die mit der Charta der Grundrechte der Europäischen Union anerkannt wurden.

Durch die Festlegung gemeinsamer Verfahrensgarantien in Bezug auf die Zweckmäßigkeit, Transparenz und regelmäßige Überprüfung wohnraumbezogener Maßnahmen unterstützt der Vorschlag das Recht auf eine gute Verwaltung nach Artikel 41 der Charta.

Außerdem dürfte der Vorschlag mittelbar zu den in Artikel 7, Artikel 34 Absatz 3 und Artikel 36 der Charta festgelegten Zielen beitragen, indem er es den zuständigen Behörden erleichtert, die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum zu gewährleisten und gleichzeitig die uneingeschränkte Wahrung des Eigentumsrechts nach Artikel 17 der Charta sicherzustellen. Insbesondere unterliegen Maßnahmen, die in den Anwendungsbereich des Vorschlags fallen, Schutzmaßnahmen, einschließlich objektiver Nachweise für erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erschwinglichkeit oder Verfügbarkeit von Wohnraum, der territorialen Ausrichtung, der Erforderlichkeit und Angemessenheit, der Prüfung weniger restriktiver Alternativen, der Wahrung der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes, angemessener Übergangsregelungen, Laufzeitbeschränkungen, der regelmäßigen Überprüfung und des wirksamen Rechtsschutzes. Der Vorschlag selbst sieht weder eine Beschränkung des Eigentumsrechts vor noch überträgt er den zuständigen Behörden Befugnisse zur Einführung von Beschränkungen, die ihnen nach nationalem Recht nicht zur Verfügung stehen.

4. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT

Die Durchführung dieser Verordnung hat nur begrenzte Auswirkungen auf den Haushalt der Union. Zusätzliche Ressourcen sind in erster Linie erforderlich, um die Umsetzung, Überwachung und Bewertung des neuen Rahmens zu unterstützen, einschließlich der Ausarbeitung von Leitlinien, der Einbeziehung der Interessenträger, der rechtlichen und

politischen Folgemaßnahmen sowie der Pflege und weiteren Bereitstellung des bestehenden Tools „Mapadomo“ (einer Wohnraumdatenbank). Soweit möglich, baut der Vorschlag auf bestehenden Strukturen, Fachwissen und digitaler Infrastruktur der Kommission auf und sieht weder die Schaffung einer neuen Einrichtung der Union noch die Einführung eines neuen Finanzierungsprogramms oder einer neuen digitalen Plattform vor. Nähere Angaben zu den finanziellen Auswirkungen sind dem diesem Vorschlag beiliegenden Finanz- und Digitalbogen zu Rechtsakten zu entnehmen.

5. WEITERE ANGABEN

- **Durchführungspläne sowie Überwachungs-, Bewertungs- und Berichterstattungsmodalitäten**

Die Kommission wird die Durchführung und Anwendung der Verordnung gemeinsam mit den Mitgliedstaaten und den zuständigen Behörden überwachen. Die Kommission wird die Funktionsweise des mit dieser Verordnung geschaffenen Rahmens bewerten, einschließlich der Anwendung der Methode für den Nachweis des Vorliegens von Wohnraumknappheit, der Zweckmäßigkeit, Angemessenheit, Transparenz und Überprüfung der im Rahmen der Verordnung erlassenen Maßnahmen, der Verringerung von Rechtsstreitigkeiten und erfolgreichen rechtlichen Anfechtungen. Das Hauptaugenmerk der Bewertung wird auf der Wirksamkeit des Unionsrahmens liegen, wobei die von den zuständigen Behörden getroffenen wohnraumpolitischen Entscheidungen nicht Gegenstand der Bewertung sein werden.

Die Kommission wird diese Verordnung frühestens fünf Jahre nach dem Beginn ihrer Anwendung bewerten.

- **Ausführliche Erläuterung einzelner Bestimmungen des Vorschlags**

In Kapitel I werden allgemeine Bestimmungen festgelegt. Darin werden der Gegenstand und der Anwendungsbereich der Verordnung festgelegt, ihr Verhältnis zu bestehenden Rechtsvorschriften der Union klargestellt und die wichtigsten Begriffsbestimmungen festgelegt, die in der gesamten Verordnung verwendet werden.

In Kapitel II wird der gemeinsame Rahmen für wohnraumbezogene Maßnahmen festgelegt. Darin werden die Methode für den Nachweis des Vorliegens von Wohnraumknappheit, Vorschriften zur räumlichen Ausdehnung und die Voraussetzungen in Bezug auf Nichtdiskriminierung, Erforderlichkeit und Angemessenheit festgelegt. Außerdem werden Anforderungen zur Dauer, regelmäßigen Überprüfung, Transparenz und gerichtlichen Überprüfung festgelegt.

Kapitel III enthält die Schlussbestimmungen, die sich auf delegierte Rechtsakte, die Bewertung und Überprüfung der Verordnung sowie ihr Inkrafttreten und ihre Anwendung beziehen.

Vorschlag für eine

VERORDNUNG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES

zur Schaffung eines Rahmens für Maßnahmen der Mitgliedstaaten zur Gewährleistung der Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum (Verordnung über erschwinglichen Wohnraum)

(Text von Bedeutung für den EWR)

DAS EUROPÄISCHE PARLAMENT UND DER RAT DER EUROPÄISCHEN UNION —

gestützt auf den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union, insbesondere auf Artikel 114,

auf Vorschlag der Europäischen Kommission,

nach Zuleitung des Entwurfs des Gesetzgebungsakts an die nationalen Parlamente,

nach Stellungnahme des Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschusses¹,

nach Stellungnahme des Ausschusses der Regionen²,

gemäß dem ordentlichen Gesetzgebungsverfahren,

in Erwägung nachstehender Gründe:

- (1) Die Union sieht sich mit einer Wohnraumkrise konfrontiert, die den sozialen Zusammenhalt schwächt und die Wettbewerbsfähigkeit der Union im Allgemeinen bedroht. Diese Krise betrifft eine wachsende Anzahl von Haushalten und immer mehr Menschen haben Schwierigkeiten, hochwertigen Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zu erhalten. Dies betrifft insbesondere Menschen in prekären Situationen, aber auch zunehmend Haushalte mit mittlerem Einkommen. Die Unerschwinglichkeit von Wohnraum ist zu einem Hindernis für die Arbeitskräftemobilität, den Zugang zu Beschäftigung und Bildungsmöglichkeiten sowie für die wirtschaftliche Entwicklung und die Wettbewerbsfähigkeit geworden. Systemrelevante Arbeitskräfte und Personen, die Saisonarbeit außerhalb ihres üblichen Aufenthaltsorts verrichten, können es sich nicht mehr leisten, in den Gemeinschaften zu leben, denen sie dienen.
- (2) Die in der Arbeitsunterlage der Kommissionsdienststellen mit dem Titel „Understanding the housing crisis“³ (Die Wohnraumkrise verstehen) enthaltene Analyse zeigt, dass es zwar in der gesamten Union Herausforderungen in Bezug auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum gibt, dass sich deren Schwere und die zugrunde liegenden Faktoren jedoch zwischen und innerhalb der Mitgliedstaaten erheblich unterscheiden. Insbesondere in großen städtischen Zentren, Metropolregionen mit starkem Arbeitsmarktwachstum und bestimmten Gebiete mit hoher Tourismusdichte bestehen anhaltende Ungleichgewichte zwischen Wohnraumangebot und -nachfrage.

¹ ABl. C , , S.

² ABl. C , , S.

³ SWD(2025) 1053 final vom 16. Dezember 2025.

Dies hat zu einem raschen Anstieg der Kaufpreise und Mieten sowie zu einem erhöhten Risiko der Verdrängung im Wohnraummarkt geführt.

- (3) In diesen Gebieten ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien aufgrund langfristiger Urbanisierungstendenzen, der Konzentration der Wirtschaftstätigkeit, sich verändernder Haushaltsstrukturen und der steigenden Nachfrage nach modernem Wohnraum gestiegen. Wohnimmobilien werden zunehmend auch für andere Zwecke als den dauerhaften Aufenthalt genutzt. Dies umfasst die Nutzung für Beherbergungsbetriebe, z. B. Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften, den gelegentlichen Aufenthalt und als Geldanlage. In einigen Gemeinden oder Stadtvierteln, in denen Wohnraumknappheit herrscht, können Nicht-Hauptwohnsitze einen erheblichen Anteil des Wohnraumbestands und Unterkünfte für die kurzfristige Vermietung einen Großteil des gesamten Mietbestands ausmachen, wobei eine beträchtliche Zahl von Gastgebern mehrere Immobilien im Rahmen solcher Kurzzeitverträge vermietet. Diese zusätzlichen Nutzungen können zwar wirtschaftliche und soziale Vorteile mit sich bringen, auch für Haushalte, die Schwierigkeiten haben, über die Runden zu kommen, sie können aber auch die Wohnraumknappheit auf einigen begrenzten lokalen Wohnraummärkten verschärfen, indem sie die Verfügbarkeit von Wohnstätten für die Nutzung als Hauptwohnsitz verringern und zu Inflationsdruck auf Mieten und Wohnimmobilienpreise führen. Das Ausmaß dieser Auswirkungen ist je nach den Bedingungen auf dem lokalen Wohnraummarkt und der Frage, ob das Wohnraumangebot die Nachfrage decken kann, sehr unterschiedlich. Ist die Deckung der Nachfrage unzureichend, kann es in solchen Gebieten zu Wohnraumknappheit kommen, was sich häufig in einer zunehmenden Diskrepanz zwischen Immobilienpreisen und Mieten einerseits und Haushaltseinkommen andererseits niederschlägt.
- (4) Die lokale Verfügbarkeit von Wohnraum kann auch durch Faktoren eingeschränkt sein, die es erschweren, die Nachfrage durch das vorhandene Wohnraumangebot zu decken. Zu diesen Faktoren gehören Bodenknappheit, Planungs- und Genehmigungsbeschränkungen, Arbeitskräftemangel, Verkehrs- und Infrastrukturengpässe, Leerstand und unzureichende Investitionen in den Wohnungsbau, einschließlich erschwinglicher und sozialer Wohnraum. Zusätzliches Wohnraumangebot kann auch durch Renovierung, Umwidmung, Aufteilung in mehrere Einheiten und erneute Nutzung leerstehender Wohnstätten geschaffen werden. In diesem Zusammenhang kann leerstehender und unzureichend genutzter Wohnraum in ländlichen Gebieten auch Möglichkeiten bieten, das Wohnraumangebot zu erhöhen. Nachhaltige Verbesserungen bei der Erschwinglichkeit von Wohnraum erfordern eine Erhöhung des Wohnraumangebots, auch von erschwinglichem und sozialem Wohnraum.
- (5) Die zuständigen Behörden in Gebieten mit Wohnraumknappheit haben in den letzten Jahren restriktive Maßnahmen erlassen oder erwägen diese, um Wohnraum für die langfristige Nutzung zu Wohnzwecken zu erhalten und den Druck auf die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum zu verringern. Dazu gehören Maßnahmen zur Erhaltung von Wohnimmobilien für die Nutzung als Hauptwohnsitz – unabhängig davon, ob durch den Eigentümer oder eine andere Person –, unter anderem Maßnahmen im Zusammenhang mit der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften oder die Nutzung von Wohnraum zu anderen Zwecken als dem Hauptwohnsitz.
- (6) Diese Verordnung sollte den zuständigen Behörden nach dem Unionsrecht weder das Recht einräumen, das Eigentum oder die Nutzung von Eigentum zu beschränken, noch den Erlass einer solchen Maßnahme verlangen, vorschreiben oder fördern. In der

Verordnung sollten die Bedingungen und Anforderungen festgelegt werden, die gelten, wenn die zuständigen Behörden sich dafür entscheiden, Maßnahmen zu erlassen, die ihnen nach nationalem Recht zur Verfügung stehen, um die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum in Gebieten mit Wohnraumknappheit zu gewährleisten, wie z. B. Beschränkungen der Nutzung von Wohnraum zu anderen Zwecken als dem Hauptwohnsitz, Anforderungen für erschwingliche Wohnimmobilien zur Begünstigung der Eigennutzung oder der Nutzung durch bestimmte Kategorien von Haushalten, einschließlich Erstkäufern oder Haushalten mit niedrigem oder mittlerem Einkommen, Maßnahmen zur Verringerung langfristiger Leerstände, Meldepflichten in Bezug auf die beabsichtigte Nutzung vor dem Erwerb oder Genehmigungsanforderungen in Bezug auf die Umwidmung von Wohnraum in gewerblich oder beruflich genutzte Räumlichkeiten.

- (7) Die nationalen, regionalen und lokalen Ansätze unterscheiden sich nicht nur in Bezug auf die erlassenen Maßnahmen, sondern auch in Bezug auf die Konzepte und Indikatoren zur Ermittlung von Wohnraumknappheit, die angewandten Schwellenwerte, die erforderlichen Nachweise und die Standards, anhand deren bewertet wird, ob Beschränkungen gerechtfertigt sind. Diese Unterschiede werden wahrscheinlich zunehmen, wenn mehr zuständige Behörden Maßnahmen erlassen, um auf eine angespannte Lage auf dem Wohnraummarkt zu reagieren. Eine solche Fragmentierung erhöht die Befolgungskosten und verringert die Rechtssicherheit für Wirtschaftsteilnehmer, die im gesamten Binnenmarkt tätig sind, einschließlich Online-Plattformen, die in der gesamten Union tätig sind, Gastgeber, die Immobilien in verschiedenen Mitgliedstaaten anbieten, sowie grenzüberschreitend tätige Käufer und Investoren. Dies beeinträchtigt somit das ordnungsgemäße Funktionieren des Binnenmarkts.
- (8) Der Rechtsrahmen wird hauptsächlich durch die Artikel 49, 56 und 63 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) und die Rechtsprechung des Gerichtshofs der Europäischen Union bestimmt. Für Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften wird der Zugang zu diesen Dienstleistungen oder deren Erbringung durch die Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates⁴ geregelt. Es mangelt jedoch an Klarheit darüber, welche Art von Maßnahmen mit den unionsrechtlichen Grundsätzen der Zweckmäßigkeit, der Nichtdiskriminierung und der Angemessenheit im Einklang steht.
- (9) Diese Verordnung sollte unter uneingeschränkter Achtung des in Artikel 17 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union verankerten Eigentumsrechts angewandt werden. Maßnahmen zur Beschränkung des Erwerbs oder der Nutzung von Grundstücken oder Wohnimmobilien können die Ausübung dieses Rechts beeinträchtigen und sollten daher den Anforderungen der Erforderlichkeit und Angemessenheit unterliegen. Insbesondere sollten solche Maßnahmen auf objektiven Nachweisen beruhen, in ihrem räumlichen und sachlichen Anwendungsbereich angemessen ausgerichtet sein, nicht über das zur Erreichung des verfolgten Ziels erforderliche Maß hinausgehen, befristet sein, die Rechtssicherheit und den Vertrauensschutz wahren und einer wirksamen gerichtlichen Überprüfung unterliegen. Beispielsweise sollten die zuständigen Behörden in Fällen, in denen Maßnahmen langfristige Leerstände von Wohnimmobilien betreffen, Situationen berücksichtigen, in denen die Nichtnutzung durch die Umstände des Eigentümers oder Nutzers

⁴ Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt (ABl. L 376 vom 27.12.2006, S. 36, ELI: <http://data.europa.eu/eli/dir/2006/123/oj>).

gerechtfertigt ist. Insbesondere sollte vorübergehende Abwesenheit aufgrund von Arbeit, Aus- oder Weiterbildung, Gesundheit, Abhängigkeit oder sozialer Notlage in vollem Umfang berücksichtigt werden. Der mit dieser Verordnung geschaffene Rahmen sollte daher für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem Schutz des Eigentumsrechts und dem öffentlichen Interesse an der Gewährleistung des Zugangs zu erschwinglichem Wohnraum sorgen.

- (10) Gleichzeitig sollten die zuständigen Behörden bei der Anwendung dieser Verordnung dem Recht auf Achtung der Wohnung gemäß Artikel 7 der Charta im Einklang mit dem Unionsrecht und den nationalen Rechtsvorschriften und Gepflogenheiten Rechnung tragen.
- (11) Die Tatsache, dass eine Maßnahme in den Anwendungsbereich dieser Verordnung fällt, sollte nicht so verstanden werden, dass diese Maßnahme mit dem Unionsrecht vereinbar ist. Die Vereinbarkeit einer Maßnahme mit dem Unionsrecht hängt von der Einhaltung der geltenden Anforderungen an die Erforderlichkeit und Angemessenheit ab, wobei die Art, der Anwendungsbereich und die Auswirkungen der Maßnahme sowie die Umstände, unter denen sie angewandt wird, zu berücksichtigen sind. Wie sich aus der Rechtsprechung des Gerichtshofs der Europäischen Union ergibt, kann eine Maßnahme beispielsweise dann gegen den Grundsatz der Nichtdiskriminierung verstoßen, wenn der Ermessensspielraum, über den die zuständige Behörde verfügt, die Gefahr einer diskriminierenden Anwendung mit sich bringt, auch dadurch, dass Staatsangehörige anderer Mitgliedstaaten einer strengeren Kontrolle unterworfen werden als Staatsangehörige des betreffenden Mitgliedstaats.
- (12) Der Gerichtshof der Europäischen Union hat anerkannt, dass die Gewährleistung der Verfügbarkeit und Erschwinglichkeit von Wohnraum einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses darstellen kann, der Beschränkungen von Freiheiten des Binnenmarkts rechtfertigen kann, sofern die Maßnahme geeignet und angemessen ist. Auf Unionsebene gibt es jedoch keine spezifischen Vorschriften darüber, wie die zuständigen Behörden Wohnraumknappheit nachweisen und festlegen sollten, dass spezifische befristete Maßnahmen gerechtfertigt, geeignet und angemessen sind. In Ermangelung eines gemeinsamen Rahmens für die Bewertung solcher Maßnahmen kann Rechtsunsicherheit in Bezug auf die Bedingungen entstehen, unter denen wohnraumbezogene Maßnahmen eingeführt, aufrechterhalten oder angepasst werden können. Dies kann den Verwaltungsaufwand, die Befolgungskosten und das Risiko von Rechtsstreitigkeiten erhöhen und die Planbarkeit für die zuständigen Behörden, die Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaftsteilnehmer verringern.
- (13) Um die Rechtssicherheit und das Funktionieren des Binnenmarkts zu verbessern, muss ein gemeinsamer Unionsrahmen für die Bewertung restriktiver Maßnahmen geschaffen werden, die in den Anwendungsbereich des Unionsrechts fallen und von den zuständigen Behörden erlassen werden, um die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum zu gewährleisten. Dieser Rahmen sollte nicht darauf abzielen, wohnraumpolitische Entscheidungen zu harmonisieren oder die zuständigen Behörden zu verpflichten, in die Wohnraummärkte einzugreifen. Vielmehr sollte er sicherstellen, dass Maßnahmen, die die Freiheiten des Binnenmarkts beeinträchtigen, auf der Grundlage gemeinsamer verfahrensrechtlicher Anforderungen in Bezug auf Nachweise, Transparenz, Zweckmäßigkeit und Angemessenheit bewertet werden. Er sollte zu einer größeren Planbarkeit für die zuständigen Behörden, die Öffentlichkeit und die Wirtschaftsteilnehmer beitragen und gleichzeitig die Fähigkeit der zuständigen Behörden wahren, Maßnahmen zu erlassen, die den örtlichen Gegebenheiten am besten entsprechen.

- (14) Die Wohnraummärkte sind von Natur aus lokal geprägt und erfordern oft Antworten, die an die lokalen Gegebenheiten angepasst sind. Dementsprechend sollten die zuständigen Behörden weiterhin entscheiden können, ob ein Eingreifen erforderlich ist und welche Maßnahmen angesichts der örtlichen Wohnraumverhältnisse am besten geeignet sind. Gleichzeitig würden Bürgerinnen und Bürger sowie Wirtschaftsteilnehmer, die im gesamten Binnenmarkt tätig sind, von mehr Transparenz und Planbarkeit in Bezug auf die Bedingungen profitieren, unter denen wohnraumbezogene Maßnahmen erlassen werden können.
- (15) Die Richtlinie 2006/123/EG enthält allgemeine Bestimmungen, die die Wahrnehmung der Niederlassungsfreiheit durch Dienstleistungserbringer sowie den freien Dienstleistungsverkehr erleichtern sollen. Diese Richtlinie gilt für den Zugang zu oder die Erbringung von Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften. Die vorliegende Verordnung regelt spezifische Aspekte des Zugangs zu oder der Erbringung von Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften. Sie sollte anstelle der Richtlinie 2006/123/EG für Maßnahmen der zuständigen Behörden gelten, die den Zugang zu oder die Erbringung von Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften beschränken, wenn diese Maßnahmen durch die Erforderlichkeit gerechtfertigt sind, die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnimmobilien zu gewährleisten. Die Richtlinie 2006/123/EG sollte weiterhin für Maßnahmen gelten, die den Zugang zu oder die Erbringung von Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften sowohl in Bezug auf Hauptwohnsitze als auch auf Nicht-Hauptwohnsitze beschränken und die aus zwingenden Gründen des Allgemeininteresses getroffen werden, bei denen es sich nicht um die Erforderlichkeit handelt, die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum zu gewährleisten, beispielsweise aus Gründen der öffentlichen Ordnung, der öffentlichen Sicherheit, der öffentlichen Gesundheit, des Verbraucherschutzes, des Schutzes der Umwelt und der städtischen Umwelt sowie des Schutzes des kulturellen Erbes.
- (16) Um die negativen Auswirkungen von Maßnahmen, die den Zugang zu oder die Erbringung von Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften oder den Erwerb und die Nutzung von Grundstücken und Wohnimmobilien beschränken, auf den Binnenmarkt zu begrenzen, sollten diese Maßnahmen auf Gebiete beschränkt sein, in denen der akute Druck im Hinblick auf die Verfügbarkeit und Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien (im Folgenden „Gebiete mit Wohnraumknappheit“) Maßnahmen zur Gewährleistung der Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnimmobilien rechtfertigt, und so angemessen wie möglich sein.
- (17) Es gibt keine gemeinsame unionsweite Methode, um zu bestimmen, wann eine angespannte Lage auf dem Wohnraummarkt ausreicht, um Beschränkungen, die sich auf den Binnenmarkt auswirken, aus Gründen der Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum zu rechtfertigen. Mehrere Mitgliedstaaten und ihre regionalen und lokalen Behörden verwenden unterschiedliche Konzepte, Indikatoren, Schwellenwerte, Gebietseinheiten, Datenquellen und Verfahren, um festzustellen, ob in einem Gebiet Wohnraumknappheit besteht. Einige Ansätze legen den Schwerpunkt auf Indikatoren für die Erschwinglichkeit, wie das Preis-Einkommen-Verhältnis, die Miethöhe oder die Überbelastung durch Wohnkosten. Andere nutzen umfassendere Diagnosetools wie den Anteil von Zweitwohnsitzen oder leerstehenden Wohnstätten, die Konzentration von kurzfristigen Vermietungen, die Auswirkungen auf Sozialwohnraum oder den Druck auf die Märkte für langfristige Vermietungen. Das Fehlen gemeinsamer, objektiver Kriterien führt zu Rechtsunsicherheit und erschwert

die Beurteilung, ob Maßnahmen objektiv gerechtfertigt, gezielt ausgerichtet und angemessen sind.

- (18) Daher muss ein gemeinsamer Ansatz der Union festgelegt werden, um festzustellen, ob in einem Gebiet Wohnraumknappheit besteht.
- (19) Beabsichtigt eine zuständige Behörde, eine Maßnahme gemäß dieser Verordnung zu erlassen, so sollte sie die Wohnraumknappheit in dem betreffenden Gebiet auf der Grundlage des Preis-Einkommen-Verhältnisses und dessen Erhöhung im Verlauf der Zeit sowie anderer Indikatoren bewerten, mit denen nachgewiesen werden kann, dass es unwahrscheinlich ist, dass die Wohnraumknappheit in Zukunft zurückgehen wird. Die Tatsache, dass ein Gebiet die Kriterien für Wohnraumknappheit erfüllt, sollte nicht automatisch zum Erlass von Maßnahmen im Rahmen dieser Verordnung durch eine zuständige Behörde führen. Die Entscheidung darüber, ob und welche Maßnahmen zu erlassen sind, sollte bei der zuständigen Behörde verbleiben.
- (20) Das Preis-Einkommen-Verhältnis misst die Erschwinglichkeit von Wohnraum, indem der Preis für den Erwerb einer Wohnstätte mit dem Einkommen der privaten Haushalte verglichen wird. Durch die Kombination der verfügbaren Daten zum Preis-Einkommen-Verhältnis der letzten zehn Jahre kann die zuständige Behörde ein vollständigeres Bild der jüngsten Erschwinglichkeitstrends erhalten. Ein regionaler und zeitlicher Vergleich der Preis-Einkommen-Indikatoren vermittelt einen differenzierteren Überblick sowohl darüber, wie groß die Knappheit an erschwinglichem Wohnraum ist, als auch über die jüngsten Erschwinglichkeitstrends und hilft den Behörden, entstehende Brennpunkte zu ermitteln, in denen das Preis-Einkommen-Verhältnis zwar immer noch moderat ist, sich aber rasch verschlechtert. Das Erreichen bestimmter Schwellenwerte für das Preis-Einkommen-Verhältnis deutet auf eine gewisse Unerschwinglichkeit von Wohnraum sowie auf das Fortbestehen und die Verschlechterung der lokalen Situation hin. Das Preis-Einkommen-Verhältnis kann auch als Näherungswert für das Miete-Einkommen-Verhältnis verwendet werden, da es eine positive Korrelation zwischen Wohnimmobilienpreisen und Mieten gibt.
- (21) Die Kommission stellt regelmäßig aktualisierte Reihen geschätzter Daten bereit, die die zuständigen Behörden für die Berechnung des Preis-Einkommen-Verhältnisses bei der Bewertung der Wohnraumknappheit im Rahmen dieser Verordnung verwenden können. Die zuständigen Behörden sollten in der Lage sein, andere zuverlässige und hinreichend repräsentative Daten zu verwenden, die den Anforderungen dieser Verordnung entsprechen.
- (22) Um die angespannte Lage auf dem Wohnraummarkt in einem bestimmten Gebiet besser zu verstehen, sollte die zuständige Behörde neben dem Preis-Einkommen-Verhältnis auch die Bevölkerungsentwicklung sowie die Entwicklung von Wohnraumangebot und -nachfrage in diesem Gebiet bewerten. Die Nachweise sollten aktuell und geografisch relevant sowie nachprüfbar sein. Nur bei einer Gesamtbetrachtung tragen diese Elemente dazu bei zu beurteilen, wie angespannt die Lage beim Wohnraum ist, und die spezifischen Umstände, Triebkräfte und potenziellen erschwerenden Faktoren in den einzelnen Gebieten zu ermitteln. Die räumliche Ausdehnung des ausgewiesenen Gebiets sollte so eng eingegrenzt werden, wie es die verfügbaren Daten zulassen, und könnte kleiner sein als die Gebietseinheit, für die Daten verfügbar sind.
- (23) Um sicherzustellen, dass jede Maßnahme, die den Zugang zu oder die Erbringung von Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften oder den Erwerb und

die Nutzung von Grundstücken und Wohnimmobilien beschränkt, mit dem Unionsrecht im Einklang steht, muss sie diskriminierungsfrei, durch einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses gerechtfertigt und angemessen sein.

- (24) Im Einklang mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit sollten die zuständigen Behörden die verfügbaren Maßnahmen prüfen und diejenigen auswählen, die geeignet sind, die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum zu gewährleisten, und die nicht restriktiver sind, als zur Erreichung dieses Ziels erforderlich.
- (25) Betreffen Maßnahmen den Erwerb oder die Nutzung von Wohngrundstücken oder Wohnimmobilien, so sollten die zuständigen Behörden weniger restriktive Maßnahmen als absolute Verbote bestimmter Erwerbe oder Nutzungen von Immobilien in Erwägung ziehen und gegebenenfalls erlassen, wie z. B. quantitative Obergrenzen in Gebieten mit Wohnraumknappheit, Bestandsschutzvorschriften, Ausnahmen zur Vermeidung unzumutbarer Härten oder steuerliche Anreize.
- (26) Im Bereich der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften sollten die zuständigen Behörden auf die Arten von Tätigkeiten abzielen, die sich am ehesten negativ auf die Verfügbarkeit und Erschwinglichkeit von Wohnraum für die langfristige Nutzung zu Wohnzwecken auswirken, z. B. solche, die durch ihren kommerziellen Maßstab gekennzeichnet sind. Die zuständigen Behörden sollten dabei objektive Kriterien wie die Zahl der von einem einzigen Gastgeber angebotenen Wohnstätten, die Häufigkeit der Tätigkeit oder vergleichbare Indikatoren berücksichtigen.
- (27) Diese Verordnung schließt die Vermietung des Hauptwohnsitzes eines Gastgebers von allen Beschränkungen aus, die in ihren Anwendungsbereich fallen. Dies liegt daran, dass solche Vermietungen im Allgemeinen nicht dazu führen, dass Wohnraum vom langfristigen Markt genommen wird, und daher anders behandelt werden sollten als Formen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften, bei denen anderer Wohnraum als der Hauptwohnsitz genutzt wird. Der Ausschluss von Hauptwohnsitzen von den Beschränkungen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften gemäß dieser Verordnung stellt eine Mindestschutzmaßnahme dar, und die zuständigen Behörden können beschließen, die Kategorien von Wohnimmobilien, für die ihre Maßnahmen gelten, im Einklang mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit weiter einzuschränken.
- (28) Beschränkungen, die sich auf den Erwerb oder die Nutzung von Wohnimmobilien auswirken, können indirekte Auswirkungen haben, z. B. auf den Immobilienwert, die Finanzierungsbedingungen oder Investitionen. Diese Auswirkungen hängen von der Art, dem Umfang und der Dauer der erlassenen Maßnahmen, den Merkmalen des lokalen Wohnraummarkts und dem Umfang ab, in dem sie von Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnraumangebots flankiert werden. Um sicherzustellen, dass Aufsichtsaspekte im Zusammenhang mit den in Anwendung dieser Verordnung erlassenen Maßnahmen angemessen berücksichtigt werden, kann die für die Anwendung dieser Verordnung zuständige Behörde die zuständige Behörde oder die benannte Behörde gemäß Artikel 4 Absatz 1 Nummer 40 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates⁵, gemäß Artikel 458 Absatz 1 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 und Artikel 133 Absatz 3 der

⁵ Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012 (ABl. L 176 vom 27.6.2013, S. 1. ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj>).

Richtlinie 2013/36/EU des Europäischen Parlaments und des Rates⁶ konsultieren und mit ihr zusammenarbeiten.

- (29) Beschränkungen, die die Freiheiten des Binnenmarkts beeinträchtigen, müssen zur Verwirklichung des verfolgten Ziels geeignet sein und dürfen nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung dieses Ziels erforderlich ist. Daher sollte das Vorliegen von Wohnraumknappheit in einem bestimmten Gebiet für sich genommen nicht das Erlassen restriktiver Maßnahmen rechtfertigen. Die zuständigen Behörden sollten anhand objektiver Nachweise darlegen, dass die betreffende Tätigkeit in den letzten drei Jahren vor Erlass der Maßnahme erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erschwinglichkeit oder Verfügbarkeit von Wohnraum in dem betreffenden Gebiet hatte und dass die Maßnahme angesichts der besonderen Umstände des betreffenden Gebiets erforderlich und angemessen ist.
- (30) Während die Nutzung von Wohnimmobilien für andere Zwecke als den Hauptwohnsitz den Nachfragedruck auf den bereits angespannten Wohnraummärkten erhöht, ist das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage auch auf das unzureichende Angebot an Wohnimmobilien zurückzuführen. Beschränkungen des Zugangs zu oder der Erbringung von Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften oder des Erwerbs und der Nutzung von Grundstücken und Wohnimmobilien für andere Zwecke als den Hauptwohnsitz allein können die strukturellen Ursachen der Wohnraumknappheit langfristig nicht beseitigen. Während zeitlich und in ihrem Umfang begrenzte Beschränkungen den Nachfragedruck in Bezug auf Wohnraum kurzfristig abmildern könnten, sollten die zuständigen Behörden solche Beschränkungen durch Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnraumangebots in diesen Gebieten, insbesondere des Angebots an sozialem und erschwinglichem Wohnraum, ergänzen.
- (31) In Gebieten mit Wohnraumknappheit könnten die Durchführung von Brachflächenentwicklungsprojekten und eine bessere Nutzung des vorhandenen Gebäudebestands dazu beitragen, das Wohnraumangebot zu erhöhen, insbesondere in städtischen Gebieten mit begrenztem Grund für Neubauten. Bauvorschriften, Flächennutzungsvorschriften, Planungs- und Genehmigungsverfahren sind Schlüsselfaktoren, bei denen Maßnahmen der zuständigen Behörden dazu beitragen könnten, Nachfrage nach und Angebot an Wohnraum besser aufeinander abzustimmen, wobei sowohl der Bau neuer Wohnimmobilien als auch die erneute Nutzung leerstehender Wohnstätten unterstützt sowie Nichtwohngebäude renoviert und in Wohnstätten umgewidmet werden und die Unternutzung verringert wird. Zur Unterstützung der Behörden hat die Kommission im September 2026 eine Empfehlung zur Erschwinglichkeit von und zum Angebot an Wohnraum in Gebieten mit Wohnraumknappheit⁷ angenommen, die auch Empfehlungen zur Mobilisierung öffentlicher und privater Investitionen in das Wohnungsangebot umfasst, insbesondere für Wohnraum unterhalb der Marktpreise. Diese Empfehlung kann auch die Bekämpfung der Ausgrenzung auf dem Wohnraummarkt unterstützen und zu inklusiveren und sozialeren Gemeinschaften beitragen, in denen Wohnraum gut mit Beschäftigung, Bildung und grundlegenden Dienstleistungen verbunden ist.

⁶ Richtlinie 2013/36/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über den Zugang zur Tätigkeit von Kreditinstituten und die Beaufsichtigung von Kreditinstituten und Wertpapierfirmen, zur Änderung der Richtlinie 2002/87/EG und zur Aufhebung der Richtlinien 2006/48/EG und 2006/49/EG (ABl. L 176 vom 27.6.2013, S. 338, ELI: <http://data.europa.eu/eli/dir/2013/36/oj>).

⁷ ABl. L , , S. .

- (32) Mit der Verordnung (EU) 2024/1028 des Europäischen Parlaments und des Rates⁸ wird ein harmonisierter Rahmen für die Registrierung von Gastgebern, die Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften erbringen, sowie für die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit diesen Dienstleistungen geschaffen. Die Verfügbarkeit zuverlässiger und vergleichbarer Informationen über den Ort, die Dauer und die Intensität der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften ist für die zuständigen Behörden wichtig, wenn sie die Bedingungen auf dem Wohnraummarkt bewerten und feststellen wollen, ob Maßnahmen, die sich auf diese Tätigkeit auswirken, zweckmäßig, erforderlich und angemessen sind. Die gemäß der Verordnung (EU) 2024/1028 erhobenen Daten sollten daher eine faktengestützte Entscheidungsfindung unterstützen und die Anwendung der vorgeschlagenen Verordnung erleichtern.
- (33) Maßnahmen, die für die Zwecke der Durchführung der Verordnung (EU) 2024/1028 erlassen werden, sollten nicht in den Anwendungsbereich der vorliegenden Verordnung fallen. Die vorliegende Verordnung sollte nur für andere Maßnahmen gelten, die den Zugang zu oder die Erbringung von Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften oder den Erwerb oder die Nutzung von Wohnimmobilien für andere Zwecke als den Hauptwohnsitz aus Gründen der Erschwinglichkeit von Wohnraum regeln oder beschränken. Andere Maßnahmen im Zusammenhang mit Wohnimmobilien und Wohnraum, einschließlich allgemeiner Vorschriften über Eigentum und Übertragung von Eigentum, Erwerb durch Erbschaft, Schenkungen und Übertragungen innerhalb von Familien, Maßnahmen zur Regulierung von Mieten im Rahmen von Mietverträgen für Wohnimmobilien, Wohngeld, steuerliche Maßnahmen mit allgemeiner Geltung, Baunormen und Planungs- oder Flächennutzungsvorschriften mit allgemeiner Geltung, sollten nicht in den Anwendungsbereich der vorliegenden Verordnung fallen, sofern sie keine Beschränkungen regeln oder anderweitig Beschränkungen bezwecken oder bewirken, die in ihren Anwendungsbereich fallen.
- (34) Die Wirksamkeit der Verordnung (EU) 2024/1028 ist unerlässlich, um die Zuverlässigkeit und Vollständigkeit der Informationen sicherzustellen, die die zuständigen Behörden bei der Bewertung der angespannten Lage auf dem Wohnraummarkt und der Auswirkungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften verwenden. Angebote, die die in der genannten Verordnung festgelegten Registrierungsanforderungen nicht erfüllen, beeinträchtigen die Qualität der verfügbaren Informationen und können die wirksame Durchsetzung nationaler, regionaler und lokaler Vorschriften für Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften behindern. Daher ist es wichtig, dass die zuständigen Behörden im Einklang mit der Verordnung (EU) 2024/1028 Anbieter von Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften dazu verpflichten können, Angebote, die diesen Anforderungen nicht entsprechen, unverzüglich zu entfernen oder den Zugang dazu zu sperren.
- (35) Die zuständigen Behörden sollten die Grundsätze der Rechtssicherheit, der Transparenz, des Vertrauensschutzes und des wirksamen Rechtsschutzes wahren. Natürliche und juristische Personen, die von den zuständigen Behörden

⁸ Verordnung (EU) 2024/1028 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. April 2024 über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften und zur Änderung der Verordnung (EU) 2018/1724 (ABl. L, 2024/1028, 29.4.2024, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj>).

gemäß dieser Verordnung erlassenen Maßnahmen betroffen sind, sollten über angemessene Verfahrensgarantien verfügen und Zugang zu einer wirksamen gerichtlichen Überprüfung dieser Maßnahmen haben.

- (36) Zum Schutz der Rechtssicherheit und des Vertrauens sollten in Fällen, in denen die zuständigen Behörden Maßnahmen zur Beschränkung des Erwerbs oder der Nutzung von Wohnimmobilien oder Grundstücken erlassen, alle mit dem Erwerb verbundenen Bedingungen nur für Immobilien gelten, die nach dem Zeitpunkt der Anwendung der Maßnahme erworben werden. Personen, die vor diesem Zeitpunkt Immobilien erworben haben, sollten daher im Zusammenhang mit diesem Erwerb keinen neuen Beschränkungen gemäß dieser Verordnung unterliegen.
- (37) Um sicherzustellen, dass die gemäß dieser Verordnung erlassenen Maßnahmen nicht länger als erforderlich in Kraft bleiben, sollten sie für einen Zeitraum von höchstens fünf Jahren erlassen werden, mit der Möglichkeit, sie nach einer Überprüfung zu verlängern. Die zuständigen Behörden sollten sie in regelmäßigen Abständen überprüfen, um sicherzustellen, dass die in dieser Verordnung festgelegten Bedingungen weiterhin erfüllt sind. Sind diese Bedingungen nicht mehr erfüllt, sollten die Maßnahmen unverzüglich aufgehoben werden.
- (38) Um sicherzustellen, dass genau ermittelt wird, wie groß die Knappheit an erschwinglichem Wohnraum ist, sollte der Kommission die Befugnis übertragen werden, gemäß Artikel 290 AEUV Rechtsakte zur Änderung der für die Berechnung des Preis-Einkommen-Verhältnisses verwendeten Daten, Schwellenwerte, Indikatoren und Methoden zu erlassen, wenn objektive Entwicklungen, die durch einschlägige statistische oder andere zuverlässige Nachweise belegt sind, solche Änderungen erforderlich machen. Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Kommission im Zuge ihrer Vorbereitungsarbeit, auch auf der Ebene von Sachverständigen, angemessene Konsultationen durchführt, die mit den Grundsätzen in Einklang stehen, die in der Interinstitutionellen Vereinbarung vom 13. April 2016 über bessere Rechtsetzung⁹ niedergelegt wurden. Um insbesondere für eine gleichberechtigte Beteiligung an der Vorbereitung delegierter Rechtsakte zu sorgen, sollten das Europäische Parlament und der Rat alle Dokumente zur gleichen Zeit wie die Sachverständigen der Mitgliedstaaten erhalten, und ihre Sachverständigen sollten systematisch Zugang zu den Sitzungen der Sachverständigengruppen der Kommission haben, die mit der Vorbereitung der delegierten Rechtsakte befasst sind.
- (39) Um die Auswirkungen dieser Verordnung auf das Funktionieren des Binnenmarkts und auf die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum in den Mitgliedstaaten zu bewerten, sollte die Kommission eine Bewertung dieser Verordnung durchführen.
- (40) Da das Ziel dieser Verordnung, nämlich die Verbesserung der Bedingungen für die Schaffung und das Funktionieren des Binnenmarkts, indem ein gemeinsamer Rahmen für Maßnahmen der Mitgliedstaaten zur Gewährleistung der Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum vorgegeben wird, von den Mitgliedstaaten nicht ausreichend verwirklicht werden kann, sondern vielmehr wegen des Umfangs und der Wirkungen des Tätigwerdens auf Unionsebene besser zu verwirklichen ist, kann die Union im Einklang mit dem in Artikel 5 des Vertrags über die Europäische Union festgelegten Subsidiaritätsprinzip tätig werden. Entsprechend dem in demselben Artikel genannten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit geht diese Verordnung nicht über das für die Verwirklichung dieser Ziele erforderliche Maß hinaus —

⁹

ABl. L 123 vom 12.5.2016, S. 1. ELI: http://data.europa.eu/eli/agree_interinst/2016/512/oj.

HABEN FOLGENDE VERORDNUNG ERLASSEN:

Kapitel 1

Allgemeine Bestimmungen

Artikel 1

Gegenstand

Mit dieser Verordnung wird ein gemeinsamer Rahmen für Maßnahmen geschaffen, mit denen die zuständigen Behörden die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum gewährleisten können, um die Bedingungen für die Errichtung und das Funktionieren des Binnenmarkts zu verbessern. Sie enthält gemeinsame Vorschriften, mit denen sichergestellt werden soll, dass die gemäß dieser Verordnung ergriffenen Maßnahmen zweckmäßig, transparent und angemessen sind und überprüft werden.

Artikel 2

Anwendungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für folgende Maßnahmen der zuständigen Behörden, sofern diese Maßnahmen dadurch gerechtfertigt sind, dass die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum gewährleistet werden muss:
 - a) Maßnahmen zur Beschränkung des Zugangs zu oder der Erbringung von Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften in Wohnimmobilien;
 - b) Maßnahmen zur Beschränkung des Erwerbs oder der Nutzung von Grundstücken und Wohnimmobilien, die nicht als Hauptwohnsitz erworben oder genutzt werden, unabhängig davon, ob sie vom Eigentümer oder von einer anderen Person bewohnt werden.
- (2) Diese Verordnung gilt nicht für Maßnahmen, die ausschließlich aus anderen zwingenden Gründen des Allgemeininteresses als der Notwendigkeit, die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum zu gewährleisten, ergriffen werden.

Artikel 3

Verhältnis zu anderen Rechtsakten der Union

- (1) Die in Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe a genannten Maßnahmen unterliegen nicht der Richtlinie 2006/123/EG, auch nicht der Mitteilungspflicht nach Artikel 15 Absatz 7 der genannten Richtlinie.
- (2) Diese Verordnung gilt nicht für Maßnahmen, die die zuständigen Behörden ausschließlich zur Anwendung der Bestimmungen über die Registrierung gemäß Kapitel II der Verordnung (EU) 2024/1028 ergreifen.

Artikel 4

Begriffsbestimmungen

Für die Zwecke dieser Verordnung bezeichnet der Ausdruck

1. „zuständige Behörde“ eine nationale, regionale oder lokale Behörde eines Mitgliedstaats, die für die Anwendung dieser Verordnung zuständig ist, auch für Maßnahmen zur Beschränkung des Zugangs zu oder der Erbringung von Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften oder zur Beschränkung des Erwerbs oder der Nutzung von Grundstücken und Wohnimmobilien;
2. „Gebiet mit Wohnraumknappheit“ ein klar abgegrenztes geografisches Gebiet auf subnationaler Ebene, in dem gemäß einer von der zuständigen Behörde im Einklang mit Artikel 6 durchgeführten Bewertung ein Missverhältnis zwischen Wohnraumangebot und -nachfrage zu einer erkennbar angespannten Lage auf dem Wohnraummarkt führt;
3. „Wohnimmobilie“ eine Immobilie, die für Wohnzwecke bestimmt ist;
4. „Hauptwohnsitz“ die Wohnimmobilie im Sinne des nationalen Rechts, in der eine natürliche Person ihren gewöhnlichen Aufenthalt hat und in der sich auch der gewöhnliche Mittelpunkt ihrer Interessen befindet;
5. „Preis-Einkommen-Verhältnis“ das Verhältnis zwischen dem in Euro ausgedrückten repräsentativen Preis einer durchschnittlichen Wohnstätte in einem bestimmten Gebiet und dem in Euro ausgedrückten repräsentativen verfügbaren Pro-Kopf-Einkommen;
6. „Wohnstätte“ eine Wohneinheit, die aus einem oder mehreren Zimmern bestehen kann und die für die Nutzung durch Haushalte ausgelegt ist;
7. „Erwerb“ den Erwerb von Eigentum an Wohnimmobilien, mit Ausnahme von Übertragungen im Wege der Erbfolge, aufgrund eines ehelichen Güterstands oder im Rahmen der Aufteilung eines Nachlasses, Unternehmensumstrukturierungen ohne Änderung des wirtschaftlichen Eigentums und der Verwertung einer Sicherheit durch einen Gläubiger;
8. „Dienstleistung der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften“ eine Dienstleistung der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften im Sinne des Artikels 3 Nummer 4 der Verordnung (EU) 2024/1028;
9. „Gastgeber“ einen Gastgeber im Sinne des Artikels 3 Nummer 2 der Verordnung (EU) 2024/1028;
10. „Maßnahmen“ Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten.

Kapitel 2

Maßnahmen zur Gewährleistung der Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum

Artikel 5

Anforderungen für Maßnahmen zur Gewährleistung der Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum

- (1) Eine zuständige Behörde kann folgende Maßnahmen ergreifen, soweit sie durch die Erforderlichkeit gerechtfertigt sind, die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum zu gewährleisten, und sofern diese Maßnahmen den in den Artikeln 6 bis 10 festgelegten Anforderungen entsprechen:

- a) Maßnahmen zur Beschränkung des Zugangs zu oder der Erbringung von Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften in Wohnimmobilien mit Ausnahme des Hauptwohnsitzes des Gastgebers;
 - b) Maßnahmen zur Beschränkung des Erwerbs oder der Nutzung von Grundstücken und Wohnimmobilien, die nicht als Hauptwohnsitz erworben oder genutzt werden, unabhängig davon, ob sie vom Eigentümer oder von einer anderen Person bewohnt werden.
- (2) Maßnahmen, die den Zugang zu oder die Erbringung von Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften ausschließlich aus dem Grund beschränken, die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum im Rahmen dieser Verordnung zu gewährleisten, gelten nur für Unterkünfte, die nicht von einem Gastgeber in seinem Hauptwohnsitz bereitgestellt werden.

Artikel 6

Bewertung der Wohnraumknappheit

- (1) Die zuständige Behörde prüft, ob das Gebiet, in dem sie Maßnahmen zu ergreifen beabsichtigt, die folgenden Kriterien für die Einstufung als Gebiet mit Wohnraumknappheit erfüllt:
- a) Das Preis-Einkommen-Verhältnis liegt mindestens bei acht, was bedeutet, dass das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen von acht Jahren aufgebracht werden muss, um eine Wohnstätte von durchschnittlicher Größe im Wohngebäudebestand des betreffenden Gebiets zu erwerben;
 - b) das Preis-Einkommen-Verhältnis ist in den letzten zehn Jahren, für die Daten vorliegen, gestiegen;
 - c) auf der Grundlage einer Bewertung der nachstehenden Faktoren ist es unwahrscheinlich, dass die Wohnraumknappheit ohne die Maßnahme in den nächsten drei Jahren nach ihrem Erlass zurückgeht:
 - i) Bevölkerungsdynamik;
 - ii) Wohnraumangebot;
 - iii) Nachfrage nach Wohnraum.
- (2) Liegt das Preis-Einkommen-Verhältnis bei mindestens 10, findet Absatz 1 Buchstabe b keine Anwendung.
- (3) Bei der Bewertung, ob ein Gebiet die in Absatz 1 genannten Kriterien erfüllt, stützt sich die zuständige Behörde auf objektive, transparente und überprüfbare Daten und beachtet dabei anerkannte statistische Grundsätze.
- (4) Das Preis-Einkommen-Verhältnis wird anhand der im Anhang aufgeführten Daten, Schwellenwerte, Indikatoren und Methoden berechnet. Die zuständigen Behörden können alternative Daten mit einer größeren Detailtiefe verwenden, sofern sie nachweisen können, dass das resultierende Preis-Einkommen-Verhältnis mit den in Absatz 1 Buchstabe a und Absatz 2 genannten Schwellenwerten im Einklang steht.
- (5) Der Kommission wird die Befugnis übertragen, gemäß Artikel 15 delegierte Rechtsakte zu erlassen, um Absatz 1 Buchstabe a und Absatz 2 des vorliegenden Artikels in Bezug auf die Schwellenwerte und den Anhang in Bezug auf die für die

Berechnung verwendeten Daten, Schwellenwerte, Indikatoren und Methoden zu ändern, wenn objektive Entwicklungen, die mit einschlägigen statistischen oder anderen verlässlichen Nachweisen belegt werden, solche Änderungen erforderlich machen, um genau ermitteln zu können, wie groß die Knappheit an erschwinglichem Wohnraum ist.

Artikel 7

Räumliche Ausdehnung eines Gebiets mit Wohnraumknappheit

Die räumliche Ausdehnung eines Gebiets mit Wohnraumknappheit gemäß Artikel 6 darf nicht über das Maß hinausgehen, das zur Gewährleistung der Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum erforderlich ist. Bei diesen Gebieten kann es sich um Bezirke, Gemeinden, Metropolregionen, funktionale Stadtgebiete, Ballungsräume, ländliche Gebiete oder Teile davon handeln.

Artikel 8

Nichtdiskriminierung

Die Maßnahmen dürfen nicht zu einer unmittelbaren oder mittelbaren Diskriminierung zwischen Staatsangehörigen von Mitgliedstaaten aufgrund ihrer Staatsangehörigkeit oder – bei in einem Mitgliedstaat niedergelassenen juristischen Personen – aufgrund des Mitgliedstaats ihrer Niederlassung führen.

Artikel 9

Erforderlichkeit

- (1) Die Maßnahmen dürfen nur ergriffen werden, wenn sie durch die Erforderlichkeit gerechtfertigt sind, die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum in Gebieten mit Wohnraumknappheit gemäß Artikel 6 zu gewährleisten.
- (2) Eine zuständige Behörde ergreift die in Artikel 5 Absatz 1 Buchstabe a genannten Maßnahmen nur, wenn sie nachweisen kann, dass die Erbringung von Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften in dem Gebiet mit Wohnraumknappheit in den letzten drei Jahren vor dem Erlass der Maßnahme erhebliche negative Auswirkungen auf die Verfügbarkeit oder Erschwinglichkeit von Wohnraum in diesem Gebiet hatte. Soweit verfügbar, berücksichtigt die zuständige Behörde gemäß der Verordnung (EU) 2024/1028 erlangte Daten.
- (3) Eine zuständige Behörde ergreift die in Artikel 5 Absatz 1 Buchstabe b genannten Maßnahmen nur, wenn sie nachweisen kann, dass der Erwerb und die Nutzung von anderen Grundstücken und Wohnimmobilien als dem Hauptwohnsitz in dem Gebiet mit Wohnraumknappheit in den letzten drei Jahren vor dem Erlass der Maßnahme erhebliche negative Auswirkungen auf die Verfügbarkeit oder Erschwinglichkeit von Wohnraum in diesem Gebiet hatte.
- (4) Die in Artikel 5 Absatz 1 Buchstabe b genannten Maßnahmen in Bezug auf langfristige Leerstände finden keine Anwendung, wenn die Nichtnutzung gerechtfertigt ist, unter anderem wegen vorübergehender Abwesenheit aufgrund von Arbeit, Aus- oder Weiterbildung, Gesundheit, laufender Nachlassverfahren, rechtlicher Hindernisse für die Nutzung oder Unbewohnbarkeit.

Artikel 10

Angemessenheit

- (1) Die Maßnahmen müssen zur Verwirklichung des mit ihnen verfolgten Ziels geeignet sein, dürfen nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung dieses Ziels erforderlich ist, und müssen folgende Anforderungen erfüllen:
- a) Sie sind räumlich auf das Gebiet mit Wohnraumknappheit begrenzt und gegebenenfalls entsprechend den unterschiedlichen Graden der Wohnraumknappheit innerhalb des Gebiets abgestuft;
 - b) ihnen liegt eine Bewertung zugrunde, wonach keine andere, weniger restriktive Maßnahme ausreichen würde, die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum innerhalb eines angemessenen Zeitraums ebenso wirksam zu verbessern;
 - c) sie entsprechen dem Grundsatz der Rechtssicherheit und dem Grundsatz des Vertrauensschutzes;
 - d) im Falle von Maßnahmen gemäß Artikel 5 Absatz 1 Buchstabe a sind sie auf Formen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften ausgerichtet, die aufgrund ihres Umfangs, ihrer Häufigkeit oder ihres kommerziellen Charakters mit höherer Wahrscheinlichkeit die Verfügbarkeit von Wohnraum für die langfristige Nutzung zu Wohnzwecken verringern;
 - e) im Falle von Maßnahmen gemäß Artikel 5 Absatz 1 Buchstabe a wendet die zuständige Behörde die Verordnung (EU) 2024/1028 in dem betreffenden geografischen Gebiet an und setzt deren Bestimmungen durch, insbesondere diejenigen über die Registrierung, einschließlich der Aussetzung und des Widerrufs von Registrierungsnummern, die Überprüfung, den Datenaustausch und Anordnungen zur Entfernung oder Sperrung von Angeboten ohne Registrierungsnummer, mit einer ungültigen Registrierungsnummer oder unter missbräuchlicher Verwendung einer Registrierungsnummer;
 - f) im Falle von Maßnahmen gemäß Artikel 5 Absatz 1 Buchstabe b, soweit sie den Erwerb von Wohnimmobilien und Grundstücken beschränken, gelten diese nur für Immobilien und Grundstücke, die nach dem Inkrafttreten der Maßnahme erworben werden;
 - g) im Falle von Maßnahmen gemäß Artikel 5 Absatz 1 Buchstabe b in Bezug auf langfristige Leerstände sind diese auf der Grundlage objektiver Kriterien auf die Leerstände ausgerichtet, die nach ihrer Art und ihrem Umfang mit der größten Wahrscheinlichkeit die Verfügbarkeit von Wohnraum für die langfristige Nutzung zu Wohnzwecken verringern, wobei insbesondere die Zahl der Wohnstätten, die sich im betreffenden Gebiet im Besitz desselben Eigentümers befinden, die Dauer der Nichtnutzung oder der Erwerb durch juristische Personen zu berücksichtigen sind.
- (2) Für die Zwecke von Absatz 1 sind bei Maßnahmen, die bestehende gesetzeskonforme Situationen berühren, geeignete Übergangsregelungen vorzusehen.

Artikel 11

Verfahrensgarantien und gerichtliche Überprüfung

Von den gemäß Artikel 5 ergriffenen Maßnahmen betroffene natürliche und juristische Personen müssen Zugang zu geeigneten Verfahrensgarantien und zu einer wirksamen gerichtlichen Überprüfung dieser Maßnahmen haben, einschließlich der Möglichkeit, die von der zuständigen Behörde zur Einhaltung der Artikel 6 bis 10 durchgeführten Bewertungen anzufechten.

Artikel 12

Laufzeit und Überprüfung von Maßnahmen

- (1) Die Maßnahmen werden für einen Zeitraum von höchstens fünf Jahren erlassen. Sie können verlängert werden, wenn die zuständige Behörde nach der in Absatz 2 genannten Überprüfung zu dem Schluss kommt, dass die Anforderungen der Artikel 6 bis 10 weiterhin erfüllt sind.
- (2) Die zuständige Behörde überprüft regelmäßig, ob eine Maßnahme nach Artikel 5 weiterhin die Anforderungen der Artikel 6 bis 10 erfüllt. Die erste Überprüfung wird innerhalb von fünf Jahren nach dem Erlass der Maßnahme durchgeführt.
- (3) Gelangt die zuständige Behörde nach der Überprüfung zu dem Schluss, dass eine Maßnahme die Anforderungen der Artikel 6 bis 10 nicht mehr erfüllt, so hebt sie diese Maßnahme unverzüglich auf.

Artikel 13

Veröffentlichung von Maßnahmen

- (1) Die zuständige Behörde macht Informationen über alle gemäß Artikel 5 erlassenen Maßnahmen sowie über die Verlängerung, Änderung oder Aufhebung von Maßnahmen vor deren Inkrafttreten öffentlich zugänglich.
- (2) Die Informationen gemäß Absatz 1 müssen Folgendes umfassen:
 - a) die von der zuständigen Behörde zur Einhaltung der Artikel 6 bis 10 durchgeführten Bewertungen;
 - b) die genaue räumliche Ausdehnung des Gebiets mit Wohnraumknappheit und den Anwendungsbereich der Maßnahme;
 - c) die Laufzeit der Maßnahme.

Kapitel 3

Schlussbestimmungen

Artikel 14

Bestehende Maßnahmen

Diese Verordnung gilt nicht für Maßnahmen, die vor dem ... *[Amt für Veröffentlichungen: bitte Datum des Inkrafttretens einfügen]* erlassen wurden. Eine zuständige Behörde kann solche Maßnahmen jedoch im Einklang mit dieser Verordnung überprüfen.

Artikel 15

Ausübung der Befugnisübertragung

- (1) Die Befugnis zum Erlass delegierter Rechtsakte wird der Kommission unter den in Artikel 6 Absatz 3 festgelegten Bedingungen übertragen.
- (2) Die Befugnis zum Erlass delegierter Rechtsakte gemäß Artikel 6 Absatz 3 wird der Kommission auf unbestimmte Zeit ab dem ... *[Amt für Veröffentlichungen: bitte Datum des Inkrafttretens dieser Verordnung einfügen]* übertragen.
- (3) Die Befugnisübertragung gemäß Artikel 6 Absatz 3 kann vom Europäischen Parlament oder vom Rat jederzeit widerrufen werden. Ein Beschluss über den Widerruf beendet die Übertragung der in diesem Beschluss angegebenen Befugnis. Er wird am Tag nach seiner Veröffentlichung im *Amtsblatt der Europäischen Union* oder zu einem im Beschluss über den Widerruf angegebenen späteren Zeitpunkt wirksam. Die Gültigkeit delegierter Rechtsakte, die bereits in Kraft sind, wird davon nicht berührt.
- (4) Vor dem Erlass eines delegierten Rechtsakts konsultiert die Kommission die von den einzelnen Mitgliedstaaten benannten Sachverständigen im Einklang mit den in der Interinstitutionellen Vereinbarung vom 13. April 2016 über bessere Rechtsetzung enthaltenen Grundsätzen.
- (5) Sobald die Kommission einen delegierten Rechtsakt erlässt, übermittelt sie ihn gleichzeitig dem Europäischen Parlament und dem Rat.
- (6) Ein delegierter Rechtsakt, der gemäß Artikel 6 Absatz 3 erlassen wurde, tritt nur in Kraft, wenn weder das Europäische Parlament noch der Rat innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Übermittlung dieses Rechtsakts an das Europäische Parlament und den Rat Einwände erhoben hat oder wenn vor Ablauf dieser Frist das Europäische Parlament und der Rat beide der Kommission mitgeteilt haben, dass sie keine Einwände erheben werden. Auf Initiative des Europäischen Parlaments oder des Rates wird diese Frist um zwei Monate verlängert.

Artikel 16

Bewertung

Bis zum ... *[Amt für Veröffentlichungen: Bitte Datum einfügen: Tag des Inkrafttretens plus fünf Jahre]* bewertet die Kommission die Auswirkungen dieser Verordnung auf das Funktionieren des Binnenmarkts und die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum und übermittelt dem Europäischen Parlament, dem Rat, dem Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und dem Ausschuss der Regionen einen Bericht über ihre wichtigsten Ergebnisse.

Artikel 17

Inkrafttreten und Geltung

Diese Verordnung tritt am zwanzigsten Tag nach ihrer Veröffentlichung im *Amtsblatt der Europäischen Union* in Kraft.

Diese Verordnung ist in allen ihren Teilen verbindlich und gilt unmittelbar in jedem Mitgliedstaat.

Geschehen zu Brüssel am

*Im Namen des Europäischen Parlaments
Die Präsidentin*

*Im Namen des Rates
Der Präsident/Die Präsidentin*

FINANZ- UND DIGITALBOGEN ZU RECHTSAKTEN

Inhalt

1.	RAHMEN DES VORSCHLAGS/DER INITIATIVE.....	22
1.1	Bezeichnung des Vorschlags/der Initiative.....	22
1.2	Politikbereich(e).....	22
1.3	Ziel(e).....	22
1.3.1	Allgemeine(s) Ziel(e).....	22
1.3.2	Einzelziel(e)	22
1.3.3	Erwartete Ergebnisse und Auswirkungen	22
1.3.4	Leistungsindikatoren.....	23
1.4	Der Vorschlag/Die Initiative betrifft.....	25
1.5	Begründung des Vorschlags/der Initiative	25
1.5.1	Kurz- oder langfristig zu deckender Bedarf, einschließlich einer detaillierten Zeitleiste für die Durchführung der Initiative	25
1.5.2	Mehrwert aufgrund des Tätigwerdens der EU (kann sich aus unterschiedlichen Faktoren ergeben, z. B. Vorteile durch Koordinierung, Rechtssicherheit, größere Wirksamkeit oder Komplementarität). Für die Zwecke dieses Abschnitts bezeichnet der Ausdruck „Mehrwert aufgrund des Tätigwerdens der EU“ den Wert, der sich aus dem Tätigwerden der EU ergibt und den Wert ergänzt, der andernfalls allein von den Mitgliedstaaten geschaffen worden wäre.....	26
1.5.3	Aus früheren ähnlichen Maßnahmen gewonnene Erkenntnisse	27
1.5.4	Vereinbarkeit mit dem Mehrjährigen Finanzrahmen sowie mögliche Synergieeffekte mit anderen geeigneten Instrumenten	27
1.5.5	Bewertung der verschiedenen verfügbaren Finanzierungsoptionen, einschließlich der Möglichkeiten für eine Umschichtung.....	27
1.6	Laufzeit der vorgeschlagenen Maßnahme/der Initiative und Dauer der finanziellen Auswirkungen	27
1.7	Vorgeschlagene Haushaltsvollzugsart(en).....	28
2.	VERWALTUNGSMABNAHMEN	28
2.1	Überwachung und Berichterstattung.....	28
2.2	Verwaltungs- und Kontrollsystem(e).....	29
2.2.1	Begründung der Haushaltsvollzugsart(en), des Durchführungsmechanismus/der Durchführungsmechanismen für die Finanzierung, der Zahlungsmodalitäten und der Kontrollstrategie, wie vorgeschlagen.....	29
2.2.2	Angaben zu den ermittelten Risiken und dem/den zu deren Eindämmung eingerichteten System(en) der internen Kontrolle	29
2.2.3	Schätzung und Begründung der Kosteneffizienz der Kontrollen (Verhältnis zwischen den Kontrollkosten und dem Wert der betreffenden verwalteten Mittel) sowie	

	Bewertung des erwarteten Ausmaßes des Fehlerrisikos (bei Zahlung und beim Abschluss)	29
2.3	Prävention von Betrug und Unregelmäßigkeiten	30
3.	GESCHÄTZTE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN DES VORSCHLAGS/DER INITIATIVE	31
3.1	Betroffene Rubrik(en) des Mehrjährigen Finanzrahmens und Ausgabenlinie(n) im Haushaltsplan	31
3.2	Geschätzte finanzielle Auswirkungen des Vorschlags auf die Mittel.....	33
3.2.1	Übersicht über die geschätzten Auswirkungen auf die operativen Mittel	33
3.2.1.1	Mittel aus dem verabschiedeten Haushaltsplan	33
3.2.2	Geschätzter Output, der mit operativen Mitteln finanziert wird (nicht auszufüllen im Fall dezentraler Agenturen).....	36
3.2.3	Übersicht über die geschätzten Auswirkungen auf die Verwaltungsmittel	38
3.2.3.1	Mittel aus dem verabschiedeten Haushaltsplan	38
3.2.4	Geschätzter Personalbedarf.....	38
3.2.4.1	Finanziert aus dem verabschiedeten Haushalt	38
3.2.5	Einschätzung der Auswirkungen auf die Investitionen im Zusammenhang mit digitalen Technologien.....	41
3.2.6	Vereinbarkeit mit dem derzeitigen Mehrjährigen Finanzrahmen	42
3.2.7	Beiträge Dritter.....	42
3.3	Geschätzte Auswirkungen auf die Einnahmen	43
4.	Digitale Aspekte.....	45
4.1	Anforderungen von digitaler Relevanz	45
4.2	Daten	46
4.3	Digitale Lösungen	48
4.4	Interoperabilitätsbewertung.....	49
4.5	Unterstützungsmaßnahmen für die digitale Umsetzung	50

1. RAHMEN DES VORSCHLAGS/DER INITIATIVE

1.1 Bezeichnung des Vorschlags/der Initiative

Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Rahmens für Maßnahmen der Mitgliedstaaten zur Gewährleistung der Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum (Verordnung über erschwinglichen Wohnraum)

1.2 Politikbereich(e)

Erschwinglicher Wohnraum
Binnenmarkt
Bessere Rechtsetzung und faktengestützte Politikgestaltung
Daten und Überwachung

1.3 Ziel(e)

1.3.1 Allgemeine(s) Ziel(e)

Allgemeines Ziel 1: Mehr Rechtssicherheit, Transparenz und Planbarkeit in Bezug auf die Vereinbarkeit wohnraumbezogener Maßnahmen, die sich auf den Binnenmarkt auswirken, mit dem Unionsrecht.

Allgemeines Ziel 2: Sicherstellen, dass Beschränkungen des Binnenmarkts angemessen und nur ein letztes Mittel sind, indem im Rahmen der Zuständigkeit der EU ein gemeinsamer methodischer Ansatz bereitgestellt wird, der die Behörden dazu anhält, sowohl nachfrageseitige Maßnahmen als auch das Wohnraumangebot in Betracht zu ziehen.

1.3.2 Einzelziel(e)

Einzelziel Nr.

Einzelziel Nr. 1.1: Sicherstellen, dass Gebiete mit Wohnraumknappheit anhand gemeinsamer, faktengestützter und transparenter Kriterien ermittelt werden, um zu bestimmen, wann die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum ein staatliches Eingreifen rechtfertigen kann.

Einzelziel Nr. 1.2: Festlegung gemeinsamer Verfahrensanforderungen an die Angemessenheit spezifischer wohnraumbezogener Eingriffe, die sich auf den Binnenmarkt auswirken.

Einzelziel Nr. 2.1: Unterstützung der zuständigen Behörden bei der Ermittlung geeigneter Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnraumangebots in Gebieten mit Wohnraumknappheit und in deren Umgebung.

1.3.3 Erwartete Ergebnisse und Auswirkungen

Bitte geben Sie an, wie sich der Vorschlag/die Initiative auf die Begünstigten/Zielgruppen auswirken sollte.

Die größten unmittelbaren Vorteile des Vorschlags liegen in mehr Rechtssicherheit, Transparenz, Planbarkeit und Kohärenz bei der Anwendung des Unionsrechts. Eine gemeinsame Methode, Verfahrensgarantien, Veröffentlichungspflichten und regelmäßige Überprüfungen würden die zuständigen Behörden bei der Ermittlung

von Gebieten mit Wohnraumknappheit unterstützen und eine klarere und strukturiertere Grundlage für die Bewertung bieten, ob wohnraumbezogene Beschränkungen, die die Freiheiten des Binnenmarkts beeinträchtigen, zweckmäßig und angemessen sind. Die Rechtsunsicherheit, der Verwaltungsaufwand, die Befolgungskosten sowie auch vermeidbare Rechtsstreitigkeiten für die zuständigen Behörden, die Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaftsteilnehmer sollten damit verringert werden. Mit den gemäß der Verordnung (EU) 2024/1028 bereitgestellten Daten würde die Faktengrundlage noch stabiler, um zu bewerten, wie sich die kurzfristige Vermietung gegebenenfalls auf die Lage auf dem Wohnraummarkt vor Ort auswirkt. Die Auswirkungen auf die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum wären indirekt, lokal und würden von den Entscheidungen der zuständigen Behörden in Bezug auf die Umsetzung sowie von den allgemeinen Bedingungen auf dem Wohnraummarkt abhängen. Es kann sich für Bewohner von Gebieten mit Wohnraumknappheit positiv auswirken, wenn genauer ausgerichtete Maßnahmen zeitgleich mit Maßnahmen zur Behebung von Wohnraumengpässen ergriffen werden.

1.3.4 Leistungsindikatoren

Bitte geben Sie an, anhand welcher Indikatoren die Fortschritte und Ergebnisse verfolgt werden sollen.

Gegenstand der Überwachung wird die Funktionsweise des Governance-Rahmens sein, darunter die Anwendung und Überprüfung der Kriterien zur Bewertung von Wohnraumknappheit, die Verfügbarkeit und Nutzung von Fakten, auf die sich die Ermittlung von Gebieten mit Wohnraumknappheit und die ergriffenen Maßnahmen stützen, Entwicklungen von Rechtsansprüchen hinsichtlich ihrer Anzahl und Grundlage, einschließlich durchgesetzter Rechtsansprüche im Zusammenhang mit Beweis- oder Verfahrensmängeln, die mit der Verordnung angegangen werden, und die Frage, ob Erwägungen zur Angebotsseite Eingang in Maßnahmen gegen Wohnraumknappheit vor Ort finden.

Indikator	Ziel	Ausgangsbasis	Zielwert	Datenquelle
Indikator 1: Anteil der zuständigen Behörden, die die Wohnraumknappheit anhand der gemeinsamen Kriterien bewerten	Effektivität – lassen sich die lokalen Behörden mit der Initiative davon überzeugen, die Bewertung anhand der vorgeschlagenen Kriterien durchzuführen?	0 % Bestehende Gebiete mit Wohnraumknappheit können nicht als Ausgangsbasis für diesen wesentlichen Leistungsindikator betrachtet werden, da dort überall ein anderer	100 %	Veröffentlichung durch die Mitgliedstaaten bzw. die zuständigen Behörden, Veröffentlichung von Maßnahmen auf nationaler oder lokaler Ebene

		Ansatz verfolgt wird, als der vorgeschlagene.		
Indikator 2: Anteil der gemäß dem Rahmen verlängerten oder beendeten Maßnahmen	Wirkung und Effektivität – gelingt es durch die Initiative, Maßnahmen nur dann fortzuführen, wenn die angespannte Lage auf dem Wohnraumarkt dies rechtfertigt?	Anzahl der Gebiete mit Wohnraumknappheit, die anhand der mit der neuen Initiative festgelegten gemeinsamen Kriterien ermittelt wurden	75 %	Veröffentlichung durch die Mitgliedstaaten bzw. die zuständigen Behörden, Veröffentlichung von Maßnahmen auf nationaler oder lokaler Ebene
Indikator 3: Rückgang der Rechtsstreitigkeiten und durchgesetzten Rechtsansprüche (Absolute Zahl und in %)	Wirkung und Effizienz – mit der Initiative sinkt die Rechtsunsicherheit, das Risiko eines Rechtsstreits und der damit einhergehende Verwaltungsaufwand	nicht zutreffend	Ein messbarer Rückgang der Zahl der durchgesetzten Rechtsansprüche aufgrund unzureichender Zweckmäßigkeit, von Diskriminierung oder Unangemessenheit während des Bewertungszeitraums	Nationale Gerichtsdatenbanken, für verwaltungsrechtlich e Klagen zuständige Stellen, Bearbeitung von Beschwerden durch die Kommission
Indikator 4: Anteil der Maßnahmen, die mit Maßnahmen zur Förderung des Wohnrauman	Wirkung und Effektivität Die Initiative stellt eine effektive Unterstützung der zuständigen Behörden bei	0 % Bestehende Gebiete mit Wohnraumknappheit können nicht als Ausgangsbasis für diesen	Die Anzahl der Pläne für erschwinglichen Wohnraum oder der entsprechenden Maßnahmen für ein	Veröffentlichung durch die Mitgliedstaaten bzw. die zuständigen Behörden, Veröffentlichung von Maßnahmen auf nationaler oder lokaler Ebene

gebots einhergehen (in absoluten Zahlen und in %)	der Auswahl von Eingriffen dar, die angesichts der örtlichen Wohnraumve rhältnisse angemessen sind und effektiv und verhältnismä ßig zur Bewältigung der festgestellten angespannten Lage auf dem Wohnraum markt beitragen.	wesentlichen Leistungsindi kator betrachtet werden, da dort überall ein anderer Ansatz verfolgt wird, als der vorgeschlage ne.	größeres Wohnrauman gebot in Gebieten mit Wohnraumkn appheit steigen im Laufe der Zeit.	
---	---	---	---	--

1.4 Der Vorschlag/Die Initiative betrifft

☒ eine neue Maßnahme

„ eine neue Maßnahme im Anschluss an ein Pilotprojekt/eine vorbereitende Maßnahme¹⁹

„ die Verlängerung einer bestehenden Maßnahme

„ die Zusammenführung mehrerer Maßnahmen oder die Neuausrichtung mindestens einer Maßnahme

1.5 Begründung des Vorschlags/der Initiative

1.5.1 Kurz- oder langfristig zu deckender Bedarf, einschließlich einer detaillierten Zeitleiste für die Durchführung der Initiative

Mit dem Vorschlag wird ein gemeinsamer Unionsrahmen festgelegt, um von den zuständigen Behörden ergriffene Maßnahmen zur Gewährleistung der Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum im Einklang mit dem Unionsrecht zu bewerten, wenn diese Maßnahmen sich auf den Binnenmarkt auswirken. Darin werden eine gemeinsame Methode zur Bewertung von Wohnraumknappheit und gemeinsame Verfahrensanforderungen für die Zweckmäßigkeit, Angemessenheit, Transparenz und Überprüfung dieser Maßnahmen festgelegt.

Nach Inkrafttreten der Verordnung sind die Behörden der Mitgliedstaaten dafür verantwortlich, sie anzuwenden und die in der Verordnung festgelegten Veröffentlichungs- und Überprüfungsanforderungen zu erfüllen. Die Kommission wird die Umsetzung unterstützend begleiten, indem sie, etwa über die Mapadomo-

¹⁹

Im Sinne des Artikels 58 Absatz 2 Buchstabe a oder b der Haushaltsordnung.

Datenbank, sachdienliche Daten zur Verfügung stellt und so Leitlinien an die Hand gibt und den Austausch mit den Mitgliedstaaten und Interessenträgern fördert.

Sobald die Verordnung anwendbar wird, können die zuständigen Behörden Maßnahmen im Einklang mit dem durch sie festgelegten gemeinsamen Rahmen erlassen, ändern oder überprüfen. Die Kommission wird die Durchführung und Anwendung der Verordnung überwachen und ihre Wirksamkeit gemäß der Überprüfungsklausel bewerten.

- 1.5.2 *Mehrwert aufgrund des Tätigwerdens der EU (kann sich aus unterschiedlichen Faktoren ergeben, z. B. Vorteile durch Koordinierung, Rechtssicherheit, größere Wirksamkeit oder Komplementarität). Für die Zwecke dieses Abschnitts bezeichnet der Ausdruck „Mehrwert aufgrund des Tätigwerdens der EU“ den Wert, der sich aus dem Tätigwerden der EU ergibt und den Wert ergänzt, der andernfalls allein von den Mitgliedstaaten geschaffen worden wäre.*

Gründe für Maßnahmen auf EU-Ebene (ex ante)

Maßnahmen der Union sind aus dem Grund erforderlich, dass die Wohnraumpolitik zwar in erster Linie in die Zuständigkeit auf nationaler, regionaler und lokaler Ebene fällt, die Vereinbarkeit wohnraumbezogener Maßnahmen, die sich auf den Binnenmarkt auswirken, mit dem Unionsrecht jedoch durch EU-Vorschriften geregelt und vom Gerichtshof der Europäischen Union ausgelegt wird.

Dabei bleibt die Rechtsprechung des EuGH begrenzt und einzelfallspezifisch; daher werden damit keine gemeinsamen Methoden festgelegt, nach denen knapper Wohnraum ermittelt, Kausalzusammenhänge untersucht, der räumliche Geltungsbereich definiert, die Dauer bestimmt oder die Wirksamkeit bewertet werden. Mit ihr werden, was auch nicht möglich ist, keine gemeinsame Methode und kein gemeinsamer Verfahrensrahmen festgelegt, um Wohnraumknappheit zu bewerten oder den Nachweis zu erbringen, dass wohnraumbezogene Maßnahmen, die sich auf den Binnenmarkt auswirken, gerechtfertigt sind. Ebenso wenig können einzelne Mitgliedstaaten allein einen kohärenten und einheitlichen Ansatz gewährleisten.

Erwarteter EU-Mehrwert (ex post)

Der Mehrwert von Maßnahmen der Union besteht daher darin, einen gemeinsamen Verfahrensrahmen zu schaffen, der Flexibilität auf lokaler Ebene mit gemeinsamen Garantien in Einklang bringt und dabei die Konformität mit dem Unionsrecht gewährleistet. Mit der Initiative wird weder ein neuer Zuständigkeitsbereich der Union noch eine neue Verpflichtung zur Bewertung wohnraumbezogener Maßnahmen geschaffen. Vielmehr werden eine gemeinsame Methode und ein gemeinsamer Verfahrensrahmen festgelegt, um die bestehenden Anforderungen des Unionsrechts anzuwenden. Mit der Initiative werden gemeinsame Bedingungen für die Ermittlung von Wohnraumknappheit und die Bewertung der Zweckmäßigkeit und Angemessenheit wohnraumbezogener Maßnahmen geschaffen; die zuständigen Behörden haben dabei weiterhin einen Ermessensspielraum hinsichtlich der Entscheidung, ob ein Eingreifen erforderlich ist, welche Maßnahmen zu ergreifen sind und wie sie ausgestaltet sein sollen. So werden die Rechtssicherheit, Transparenz und Planbarkeit verbessert, jedoch nicht die politischen Strategien zum Wohnraum harmonisiert oder Zuständigkeiten auf nationaler, regionaler oder lokaler Ebene ersetzt.

1.5.3 *Aus früheren ähnlichen Maßnahmen gewonnene Erkenntnisse*

Die Erfahrungen mit der Umsetzung der Binnenmarktvorschriften haben gezeigt, dass gemeinsame Rechtsrahmen am wirksamsten sind, wenn rechtzeitig Leitlinien dazu bereitgestellt werden, ein strukturierter Dialog mit den Mitgliedstaaten geführt und die Umsetzung konsequent überwacht wird. Mit diesen Maßnahmen wird gegen die Rechtsunsicherheit vorgegangen, sie erleichtern die Konformität und helfen dabei, unnötige Vertragsverletzungsverfahren zu vermeiden. Für den Vorschlag sind somit angemessene personelle und finanzielle Ressourcen erforderlich, um die Umsetzung zu unterstützen; zugleich sollen das vorhandene Fachwissen und die digitalen Instrumente der Kommission im größtmöglichen Maß zum Einsatz kommen.

1.5.4 *Vereinbarkeit mit dem Mehrjährigen Finanzrahmen sowie mögliche Synergieeffekte mit anderen geeigneten Instrumenten*

Der Vorschlag ist mit dem Mehrjährigen Finanzrahmen vereinbar.

Die Ausgaben fallen an für:

- Dateninfrastruktur und -Governance
- Durchführung, Überwachung und Bewertung
- legislative Folgemaßnahmen
- Einbindung der Interessenträger

Die Kosten sind mit anderen Initiativen der Union vergleichbar, mit denen gemeinsame Rahmen und Evidenzinfrastrukturen, wie europäische Statistiken, Daten-Governance und Interoperabilitätsrahmen, festgelegt werden.

Bei den Maßnahmen, die im Sinne der Umsetzung des vorliegenden Vorschlags finanziert werden sollen, werden Synergien mit anderen horizontalen Maßnahmen im Bereich der Wirtschaftsmodellierung zum Tragen kommen.

1.5.5 *Bewertung der verschiedenen verfügbaren Finanzierungsoptionen, einschließlich der Möglichkeiten für eine Umschichtung*

Nach Bewertung verschiedener Optionen zur Finanzierung kam die Kommission zu dem Schluss, dass die Mittel durch Umschichtungen aus einschlägigen Finanzierungsprogrammen für Wohnraum im Rahmen des derzeitigen MFR und aus dem Anteil der Rubrik 7 für andere Finanzierungsprogramme bereitgestellt werden könnten. Im derzeitigen MFR besteht keine spezifische Haushaltslinie und kein spezifisches Ausgabenprogramm für Wohnraum.

1.6 **Laufzeit der vorgeschlagenen Maßnahme/der Initiative und Dauer der finanziellen Auswirkungen**

☐ Befristete Laufzeit

- ☐ Laufzeit: [TT.MM.]JJJJ bis [TT.MM.]JJJJ
- “ Finanzielle Auswirkungen auf die Mittel für Verpflichtungen von JJJJ bis JJJJ und auf die Mittel für Zahlungen von JJJJ bis JJJJ

☒ unbefristete Laufzeit ab 20 Tagen nach Veröffentlichung des Vorschlags im Amtsblatt,

- Durchführung als

- anschließend reguläre Umsetzung

1.7 Vorgeschlagene Haushaltsvollzugsart(en)²⁰

☒ Direkte Mittelverwaltung durch die Kommission

- ☒ über ihre Dienststellen, einschließlich ihres Personals in den EU-Delegationen
- " über Exekutivagenturen

" Geteilte Mittelverwaltung mit Mitgliedstaaten

" Indirekte Mittelverwaltung durch Übertragung von Haushaltsvollzugsaufgaben an:

- " Drittländer oder die von ihnen benannten Einrichtungen
- " internationale Einrichtungen und deren Agenturen (bitte angeben)
- " die Europäische Investitionsbank und den Europäischen Investitionsfonds
- " Einrichtungen im Sinne der Artikel 70 und 71 der Haushaltsordnung
- " öffentlich-rechtliche Körperschaften
- " privatrechtliche Einrichtungen, die im öffentlichen Auftrag tätig werden, sofern ihnen ausreichende finanzielle Garantien bereitgestellt werden
- " privatrechtliche Einrichtungen eines Mitgliedstaats, die mit der Einrichtung einer öffentlich-privaten Partnerschaft betraut werden und denen ausreichende finanzielle Garantien bereitgestellt werden
- " Einrichtungen oder Personen, die mit der Durchführung bestimmter Maßnahmen im Bereich der Gemeinsamen Außen- und Sicherheitspolitik im Rahmen des Titels V des Vertrags über die Europäische Union betraut und die in dem maßgeblichen Basisrechtsakt benannt sind
- " in einem Mitgliedstaat ansässige Einrichtungen, die dem Privatrecht eines Mitgliedstaats oder dem Unionsrecht unterliegen und im Einklang mit sektorspezifischen Vorschriften für die Betrauung mit der Ausführung von Unionsmitteln oder mit der Erteilung von Haushaltsgarantien in Betracht kommen, insofern diese Einrichtungen von privatrechtlichen, im öffentlichen Auftrag tätig werdenden Einrichtungen kontrolliert und von den Kontrollstellen mit angemessenen finanziellen Garantien mit gesamtschuldnerischer Haftung oder gleichwertigen finanziellen Garantien ausgestattet werden, die bei jeder Maßnahme auf den Höchstbetrag der Unionsunterstützung begrenzt sein können

Bemerkungen

Nicht zutreffend

2. VERWALTUNGSMABNAHMEN

2.1 Überwachung und Berichterstattung

Die von der Taskforce „Wohnraum“ (TFH) direkt durchgeführten Aufgaben, die die Überwachung der Umsetzung und Anwendung des Vorschlags betreffen, werden

²⁰ Erläuterungen zu den Haushaltsvollzugsarten und die Haushaltsordnung können über die Website BUDGpedia (in englischer Sprache) abgerufen werden: <https://myintracomm.ec.europa.eu/corp/budget/financial-rules/budget-implementation/Pages/implementation-methods.aspx>.

sich in den jährlichen Planungs- und Überwachungszyklus wie von der Kommission umgesetzt einfügen, einschließlich der Berichterstattung im Wege des jährlichen Tätigkeitsberichts der GD ENER.

2.2 Verwaltungs- und Kontrollsystem(e)

2.2.1 Begründung der Haushaltsvollzugsart(en), des Durchführungsmechanismus/der Durchführungsmechanismen für die Finanzierung, der Zahlungsmodalitäten und der Kontrollstrategie, wie vorgeschlagen

Für die Durchführung der Verordnung werden in erster Linie jene zuständigen Behörden verantwortlich sein, die beschließen, in ihren Anwendungsbereich fallende wohnraumbezogene Maßnahmen zu ergreifen. Mit der Verordnung werden keine neuen nationalen Verwaltungsstrukturen oder Einrichtungen der Union vorgeschrieben, vielmehr werden gemeinsame Verfahrensanforderungen für die Bewertung, Zweckmäßigkeit, Angemessenheit, Transparenz und Überprüfung solcher Maßnahmen festgelegt.

Für die Kommission bringt der Vorschlag Aufgaben mit sich, um die Durchführung zu unterstützen, etwa die Ausarbeitung von Leitlinien, den Dialog mit den Interessenträgern, die Überwachung und Bewertung, wie die Verordnung angewendet wird, und gegebenenfalls die Durchsetzung des Unionsrechts. Diese Maßnahmen werden von der Taskforce „Wohnraum“ und weiteren zuständigen Kommissionsdienststellen durchgeführt, wobei nach Möglichkeit bestehende Verwaltungsstrukturen und digitale Instrumente zum Einsatz kommen. Die vorgeschlagene Durchführungsmethode bietet deshalb die höchste Effizienz und Angemessenheit, um die Ziele der Initiative zu erreichen und dabei die zusätzlichen Verwaltungskosten zu begrenzen.

2.2.2 Angaben zu den ermittelten Risiken und dem/den zu deren Eindämmung eingerichteten System(en) der internen Kontrolle

Das größte Risiko für die Umsetzung besteht in der uneinheitlichen Anwendung der Verordnung durch die zuständigen Behörden, was der Rechtssicherheit und Planbarkeit in der gesamten Union abträglich wäre. Ein weiteres operationelles Risiko liegt darin, dass die über Mapadomo bereitgestellten Referenzdaten dort, wo solche Daten verwendet werden, eventuell für die Bewertung der Wohnraumknappheit nicht aktuell genug sind.

Diesen Risiken wird entgegengewirkt, indem die Kommission Leitlinien ausarbeitet, sowie durch den regelmäßigen Austausch mit den Mitgliedstaaten und Interessenträgern, mit der Überwachung der Anwendung der Verordnung und gegebenenfalls dadurch, dass die Kommission gemäß den Verträgen ihre Durchsetzungsbefugnisse ausübt. Überdies wird die Kommission für die Pflege und regelmäßige Aktualisierung der einschlägigen Instrumente unter Verwendung der verfügbaren Datenquellen und vorhandenen Verwaltungsressourcen Sorge tragen.

2.2.3 Schätzung und Begründung der Kosteneffizienz der Kontrollen (Verhältnis zwischen den Kontrollkosten und dem Wert der betreffenden verwalteten Mittel) sowie Bewertung des erwarteten Ausmaßes des Fehlerrisikos (bei Zahlung und beim Abschluss)

Für die Initiative müssen die Kommissionsdienststellen jene Mittel verwalten, die für die Pflege und Verwaltung der Datenbank und ihre ordnungsgemäße Anwendung

erforderlich sind, wobei es zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich ist, die Kosteneffizienz der Kontrollen zu schätzen.

Die der TFH übertragene Aufgabe wird nach dem bereits bestehenden Kontrollsystem durchgeführt; es wird davon ausgegangen, dass die Kosten für Kontrollen minimal bleiben.

2.3 Prävention von Betrug und Unregelmäßigkeiten

Im Rahmen der Initiative werden begrenzte Mittel in direkter Mittelverwaltung ausgeführt. In dieser Phase sind keine öffentliche Vergabeverfahren vorgesehen (z. B. zu Überwachungs- oder Bewertungszwecken).

Die GD ENER hat eine Betrugsbekämpfungsstrategie und einen Aktionsplan angenommen, die auf der Betrugsbekämpfungsstrategie der Kommission basieren. Jedes Jahr wird intern eine Risikobewertung durchgeführt zur Ermittlung der Bereiche, die am anfälligsten für Betrug sind, sowie zur Bewertung der bestehenden Kontrollen und zur Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen, um die Kapazitäten der GD ENER für die Verhinderung, Aufdeckung und Behebung von Betrug auszubauen.

3. GESCHÄTZTE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN DES VORSCHLAGS/DER INITIATIVE

Die geschätzten Auswirkungen auf die Ausgaben und die Personalausstattung für 2028 und darüber hinaus dienen lediglich der Veranschaulichung und greifen dem nächsten Mehrjährigen Finanzrahmen nicht vor. Die Finanzierungsquelle und der Umfang der finanziellen Verpflichtung der Union in der Zeit nach 2027 hängen weiterhin vom Ergebnis der interinstitutionellen Verhandlungen über den MFR 2028-2034 ab und werden danach durch das jährliche Haushaltsverfahren bestimmt. Alle Mittel- und Personalzuweisungen ab 2028 sind vorläufig.

3.1 Betroffene Rubrik(en) des Mehrjährigen Finanzrahmens und Ausgabenlinie(n) im Haushaltsplan

Von großer Bedeutung für den Vorschlag und seine ordnungsgemäße Umsetzung wird die bestehende Wohnraumdatenbank Mapadomo der Kommission sein; diese wurde von der GD ECFIN zusammen mit der Gemeinsamen Forschungsstelle entwickelt und macht granulare NUTS-3- und LAU-Daten zu Wohnraumbeständen und Transaktionspreisen verfügbar; außerdem fließen ihre Daten in den Indikator „Preis-Einkommen-Verhältnis“ ein, mit dem Gebiete mit Wohnraumknappheit ermittelt werden.

Diese Datenbank ist daher für die zuständigen Behörden ein wichtiges digitales Instrument, um vergleichbare Daten im Besitz der Kommission weiterzuverwenden; zudem unterstützt sie eine kohärente, faktenbasierte Umsetzung, wobei keine separate Datenbank zum Rechtsakt über erschwinglichen Wohnraum eingerichtet wird. Die Datenbank muss von Kommissionsbediensteten fortlaufend gepflegt und aktualisiert werden; dieser Ressourcenbedarf ist in den nachstehenden Tabellen aufgeführt.

Darüber hinaus werden die vorgeschlagenen Ausgaben erforderlich sein, um die Umsetzung des vorliegenden Vorschlags im Wege der Einbeziehung der Interessenträger (Zusammenkünfte mit lokalen und nationalen Behörden, Sachverständigenarbeitsgruppen) sowie mit Studien und Evaluierungen zu unterstützen.

- Bestehende Haushaltslinien

In der Reihenfolge der Rubriken des Mehrjährigen Finanzrahmens und der Haushaltslinien.

Rubrik des Mehrjäh	Haushaltslinie	Art der Ausgaben	Beiträge
--------------------	----------------	------------------	----------

rigen Finanzra hmens	Nummer	GM/NG M ²¹	von EFTA- Länder n ²²	von Kandida tenlände rn und potenzie llen Kandida ten ²³	von andere n Drittlän dern	andere zweckgebun dene Einnahmen
	Mehrere Haushaltslinien, darunter Haushaltslinie 03 02 02 „Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit von Unternehmen – insbesondere KMU – und Unterstützung für den Zugang zu Märkten“ ²⁴	GM und NGM	keine	keine	keine	keine

²¹ GM = Getrennte Mittel/NGM = Nichtgetrennte Mittel.

²² EFTA: Europäische Freihandelsassoziation.

²³ Kandidatenländer und gegebenenfalls potenzielle Kandidaten des Westbalkans.

²⁴ Die im Jahr 2027 benötigten Mittel werden vollständig durch Umschichtungen innerhalb der einschlägigen bestehenden Programme in den Rubriken 1, 2 und 3 des mehrjährigen Finanzrahmens finanziert. Die Mittel für den Zeitraum ab 2028 sind vorläufig veranschlagt, wobei die Finanzierungsquelle und der Umfang vom Ergebnis der interinstitutionellen Verhandlungen über den MFR 2028-2034 abhängen.

3.2 Geschätzte finanzielle Auswirkungen des Vorschlags auf die Mittel

3.2.1 Übersicht über die geschätzten Auswirkungen auf die operativen Mittel

- " Für den Vorschlag/die Initiative werden keine operativen Mittel benötigt.
- ☒ Für den Vorschlag/die Initiative werden die folgenden operativen Mittel benötigt:

3.2.1.1 Mittel aus dem verabschiedeten Haushaltsplan

in Mio. EUR (3 Dezimalstellen)

Rubrik des Mehrjährigen Finanzrahmens		Nummer									
GD: ENER		Jahr		Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	MFR 2028- 2034 INGS ES AMT	
		2027		2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
		Operative Mittel									
Haushaltslinie ²⁵		Verpflichtungen	(1a)	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	7,000
		Zahlungen	(2a)	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	7,000
Haushaltslinie 03 02 02 „Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit von Unternehmen – insbesondere KMU – und Unterstützung für den Zugang zu Märkten“		Verpflichtungen	(1b)	0,32							0
		Zahlungen	(2b)	0,32							

	Aus der Dotation bestimmter spezifischer Programme finanzierte Verwaltungsmittel ²⁶										
Haushaltslinie		(3)									0
Mittel INSGESAMT		=1 a+ 1b +3	Verpflichtungen	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
für die GD ENER		=2 a+ 2b +3	Zahlungen	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000

			Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	MFR 2028- 2034 INSGESAMT
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		
Operative Mittel INSGESAMT	Verpflichtungen	(4)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000		7,000
	Zahlungen	(5)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000		7,000
Aus der Dotation bestimmter spezifischer Programme finanzierte Verwaltungsmittel INSGESAMT		(6)	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Mittel INSGESAMT unter RUBRIKEN	Verpflichtungen	= 4+6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000		7,000

²⁶ Technische und/oder administrative Hilfe und Ausgaben zur Unterstützung der Durchführung von Programmen bzw. Maßnahmen der EU (vormalige BA-Linien), indirekte Forschung, direkte Forschung.

des Mehrjährigen Finanzrahmens	Zahlungen	= 5+6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
--------------------------------	-----------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

		Jahr	MFR 2028-2034 INSGESAMT									
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		
Operative Mittel INSGESAMT	Verpflichtungen (4)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000	
	Zahlungen (5)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000	
Aus der Dotation bestimmter spezifischer Programme finanzierte Verwaltungsmittel INSGESAMT	(6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Mittel INSGESAMT unter RUBRIKEN 1 bis 3	= 4+6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000	
des Mehrjährigen Finanzrahmens	= 5+6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000	
Rubrik des Mehrjährigen Finanzrahmens			4	„Verwaltungsausgaben“ ²⁷								

GD: ENER		Jahr	2027	Jahr	2028	Jahr	2029	Jahr	2030	Jahr	2031	Jahr	2032	Jahr	2033	Jahr	2034	MFR 2028-2034 INSGESAMT
Ü Personalausgaben			0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582		4,07
Ü Sonstige Verwaltungsausgaben			0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018		0,13

27 Der Mittelbedarf sollte auf der Grundlage der Angaben zu den Durchschnittskosten veranschlagt werden, die auf der einschlägigen BUDGpedia-Seite verfügbar sind.

GD ENER INSGESAMT	Mittel	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	4,20
----------------------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	------

in Mio. EUR (3 Dezimalstellen)

		Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	MFR 2028-2034 INSGESAMT	
		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Jahr	2034		
Mittel INSGESAMT unter den RUBRIKEN 1 bis 4 ²⁸	Verpflichtungen	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	11,20	
des Mehrjährigen Finanzrahmens	Zahlungen	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	11,20	

Die geschätzten Auswirkungen auf die Ausgaben und die Personalausstattung für 2028 und darüber hinaus dienen lediglich der Veranschaulichung und greifen dem nächsten Mehrjährigen Finanzrahmen nicht vor. Die Finanzierungsquelle und der Umfang der finanziellen Verpflichtung der Union in der Zeit nach 2027 hängen weiterhin vom Ergebnis der interinstitutionellen Verhandlungen über den MFR 2028-2034 ab und werden danach durch das jährliche Haushaltsverfahren bestimmt. Alle Mittel- und Personalzuweisungen ab 2028 sind vorläufig.

3.2.2 *Geschätzter Output, der mit operativen Mitteln finanziert wird (nicht auszufüllen im Fall dezentraler Agenturen)*

Mittel für Verpflichtungen, in Mio. EUR (3 Dezimalstellen)

Ziele und Outputs angeben		Jahr 2028	Jahr 2029	Jahr 2030	Jahr 2031	Bei länger andauernden Auswirkungen bitte weitere Spalten einfügen (siehe 1.6)	INSGESAMT
	OUTPUTS						

²⁸ Rubriken 1-7 im Jahr 2027.

ò	Art ²⁹	Durchschnittskosten	Anzahl	Kosten	Anzahl	Kosten	Anzahl	Kosten	Anzahl	Kosten	Anzahl	Kosten	Anzahl	Kosten	Gesamtkosten
EINZELZIEL Nr. 1 ³⁰ ...															
- Output															
- Output															
- Output															
Zwischensumme für Einzelziel Nr. 1															
EINZELZIEL Nr. 2...															
- Output															
Zwischensumme für Einzelziel Nr. 2															
INSGESAMT															

²⁹ Outputs sind Produkte, die geliefert, und Dienstleistungen, die erbracht werden (z. B. Zahl der Austauschstudenten, gebaute Straßenkilometer usw.).
³⁰ Wie in Abschnitt 1.3.2 „Einzelziel(e)“

3.2.3 Übersicht über die geschätzten Auswirkungen auf die Verwaltungsmittel

- ☐ Für den Vorschlag/die Initiative werden keine Verwaltungsmittel benötigt.
- ☒ Für den Vorschlag/die Initiative werden die folgenden Verwaltungsmittel benötigt:

3.2.3.1 Mittel aus dem verabschiedeten Haushaltsplan

BEWILLIGTE MITTEL	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	2028-2034
	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	INSGESAMT
	RUBRIK 4								
Personalausgaben	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	4,074
Sonstige Verwaltungsausgaben	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,126
Zwischensumme RUBRIK 4	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	4,200
	Außerhalb der RUBRIK 4								
Personalausgaben	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Sonstige Verwaltungsausgaben	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Zwischensumme außerhalb der RUBRIK 4	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
INSGESAMT	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	4,200

Der Mittelbedarf für Personal- und sonstige Verwaltungsausgaben wird durch der Verwaltung der Maßnahme zugeordnete Mittel der GD und/oder durch eine Umschichtung innerhalb der GD gedeckt. Hinzu kommen etwaige zusätzliche Mittel, die der für die Verwaltung der Maßnahme zuständigen GD nach Maßgabe der verfügbaren Mittel im Rahmen der jährlichen Mittelzuweisung zugeteilt werden.

3.2.4 Geschätzter Personalbedarf

- " Für den Vorschlag/die Initiative wird kein Personal benötigt.
- ☒ Für den Vorschlag/die Initiative wird das folgende Personal benötigt:

3.2.4.1 Finanziert aus dem verabschiedeten Haushalt

Schätzung in Vollzeitäquivalenten (VZÄ)³¹

BEWILLIGTE MITTEL		Ja hr	Ja hr	Ja hr	Ja hr	Ja hr	Ja hr	Ja hr
	20 27	20 28	20 29	20 30	20 31	20 32	20 33	20 34

³¹ Bitte unter der Tabelle angeben, wie viele der aufgeführten VZÄ bereits der Verwaltung der Maßnahme zugeordnet sind und/oder durch Personalumschichtung innerhalb der GD dieser Aufgabe zugeteilt werden können. Den Nettobedarf beziffern.

Planstellen (Beamte und Bedienstete auf Zeit)								
20 01 02 01 (Zentrale Dienststellen und Vertretungen der Kommission)		3	3	3	3	3	3	3
20 01 02 03 (EU-Delegationen)		0	0	0	0	0	0	0
(indirekte Forschung)		0	0	0	0	0	0	0
(direkte Forschung)		0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Haushaltslinien (bitte angeben)		0	0	0	0	0	0	0
Externes Personal (in VZÄ)								
20 02 01 (VB und ANS der Globaldotation)		0	0	0	0	0	0	0
20 02 03 (VB, ÖB, ANS und JPD in den EU-Delegationen)		0	0	0	0	0	0	0
Haushaltslinie administr. Unterstützung	in den zentralen Dienststellen	0	0	0	0	0	0	0
[XX.01.YY.YY]	in den EU-Delegationen	0	0	0	0	0	0	0
(VB und ANS – indirekte Forschung)		0	0	0	0	0	0	0
(VB und ANS – direkte Forschung)		0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Haushaltslinien (bitte angeben) – Rubrik 4		0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Haushaltslinien (bitte angeben) – außerhalb der Rubrik 4		0	0	0	0	0	0	0
INSGESAMT		3	3	3	3	3	3	3

Für die Durchführung des Vorschlags benötigtes Personal (in VZÄ):

	Zusatzpersonal (ausnahmsweise)*			
	Personal aus den Dienststellen der Kommission	Zu finanzieren aus Rubrik 4 oder Forschung	Zu finanzieren aus einer Haushaltslinie für administrative	Zu finanzieren aus Gebühren

			Unterstützung	
Planstellen	3		Nicht zutreffend	
Externes Personal (VB, ANS, LAK)				

Beschreibung der Aufgaben, die ausgeführt werden sollen durch:

Beamte und Zeitbedienstete	Die Umsetzung der Bestimmungen des Vorschlags geht mit einer Reihe neuer Aufgaben für die Kommission einher, die spezielle Ressourcen erfordern, damit sie wirksam und rechtzeitig erfolgt. Diese Aufgaben sind bereichsübergreifend und umfassen politische Koordinierung, Überwachung und Bewertung, legislative Folgemaßnahmen, die Einbeziehung der Interessenträger und Daten-Governance in den Bereichen Erschwinglichkeit von Wohnraum, Binnenmarkt und faktengestützte Politikgestaltung. Die Zuweisung von drei Vollzeitäquivalenten für Beamte (AD) innerhalb der GD ENER ist erforderlich, um die langfristige Steuerung, Koordinierung und Regulierungsaufsicht des neuen, mit dem Vorschlag geschaffenen Rahmens zu gewährleisten. Dazu gehört, die Durchführung der Verordnung zu unterstützen, ihre Anwendung in allen Mitgliedstaaten zu überwachen, die Kohärenz mit dem umfassenderen Rechtsrahmen der Union (einschließlich der Verträge, der Dienstleistungsrichtlinie und der Verordnung (EU) 2024/1028) zu gewährleisten und Folgemaßnahmen zur Umsetzung der Empfehlung der Kommission zur Erschwinglichkeit von Wohnraum in Gebieten mit Wohnraumknappheit durchzuführen. Diese Ressourcen würden insbesondere Folgendes abdecken: 1. Überwachung, Durchführung und Evaluierung (1,5 VZÄ) - Koordinierung der Umsetzung insgesamt in den Mitgliedstaaten durch die zuständigen Behörden und andere relevante Interessenträger - Überwachung der Durchführung der Verordnung und Erstellung eines Bewertungsberichts bis 2031 - Gewährleistung der Kohärenz mit umfassenderen Binnenmarktvorschriften (AEUV, Dienstleistungsrichtlinie, Verordnung über die kurzfristige Vermietung von Unterkünften) - Koordinierung mit GD GROW, FISMA, SJ, JRC, ECFIN usw. - Folgemaßnahmen zur Umsetzung der Empfehlung der Kommission zur Erschwinglichkeit von Wohnraum in Gebieten mit Wohnraumknappheit 2. Rechtliche Umsetzung und Durchsetzung (1 VZÄ) - Beantwortung von Fragen zur Umsetzung - Ausarbeitung von Leitlinien der Kommission - Ausarbeitung eines delegierten Rechtsakts (falls erforderlich) - Prüfung von Beschwerden
----------------------------	---

	- Arbeit hinsichtlich Vertragsverletzungen falls erforderlich 3. Einbeziehung der Interessenträger (0,5 VZÄ) - Umsetzungsdialog - Workshops - Austausch mit Behörden der Mitgliedstaaten - Diskussionen im Rahmen der Allianz für Wohnraum - Website und Veröffentlichung - Verbreitung von Leitlinien
Externes Personal	

Die geschätzten Auswirkungen auf die Ausgaben und die Personalausstattung für 2028 und darüber hinaus dienen lediglich der Veranschaulichung und greifen dem nächsten Mehrjährigen Finanzrahmen nicht vor. Die Finanzierungsquelle und der Umfang der finanziellen Verpflichtung der Union in der Zeit nach 2027 hängen weiterhin vom Ergebnis der interinstitutionellen Verhandlungen über den MFR 2028-2034 ab und werden danach durch das jährliche Haushaltsverfahren bestimmt. Alle Mittel- und Personalzuweisungen ab 2028 sind vorläufig.

3.2.5 *Einschätzung der Auswirkungen auf die Investitionen im Zusammenhang mit digitalen Technologien*

Obligatorisch: In die Tabelle unten ist die bestmögliche Einschätzung der für den Vorschlag/die Initiative erforderlichen Investitionen in digitale Technologien einzutragen.

Wenn dies für die Durchführung des Vorschlags/der Initiative erforderlich ist, sollten die Mittel unter Rubrik 4 ausnahmsweise in der dafür vorgesehenen Haushaltslinie ausgewiesen werden.

Die unter die Rubriken 1 bis 3 fallenden Mittel sollten als „IT-Ausgaben zur Politikunterstützung für operationelle Programme“ aufgeführt werden. Diese Ausgaben beziehen sich auf die operativen Mittel, die für die Wiederverwendung/den Erwerb/die Entwicklung von IT-Plattformen/Instrumenten verwendet werden, welche in direktem Zusammenhang mit der Durchführung der Initiative und den damit verbundenen Investitionen stehen (z. B. Lizenzen, Studien, Datenspeicherung usw.). Die in dieser Tabelle dargelegten Informationen sollten mit den Angaben in Abschnitt 4 „Digitale Aspekte“ vereinbar sein.

Mittel INSGESAMT für Digitales und IT	Jahr 2027	Jahr 2028	Jahr 2029	Jahr 2030	Jahr 2031	Jahr 2032	Jahr 2033	Jahr 2034	MFR 2028 - 2034 INSGESAM T
RUBRIK 4									
IT-Ausgaben (intern)		0	0	0	0	0	0	0	0
Zwischensumme RUBRIK 4		0	0	0	0	0	0	0	0

	Außerhalb der RUBRIK 4								
IT-Ausgaben zur Politikunterstützung für operationelle Programme	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	3,500
Zwischensumme außerhalb der RUBRIK 4	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	3,500
INSGESAMT	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	3,500

3.2.6 Vereinbarkeit mit dem derzeitigen Mehrjährigen Finanzrahmen

Der Vorschlag/Die Initiative

- ☒ kann durch Umschichtungen innerhalb der entsprechenden Rubrik des Mehrjährigen Finanzrahmens (MFR) in voller Höhe finanziert werden.

Eine Umschichtung im Rahmen der Haushaltslinie für das Binnenmarktprogramm wäre erforderlich, um die Mapadomo-Datenbank im Jahr 2027 zu finanzieren.

- Eine Umschichtung zwischen den Generaldirektionen wird erforderlich sein, um die Unterstützung bereitzustellen, die für die GD ENER zur Erfüllung der Aufgaben gemäß der in Abschnitt 1.5.1 beschriebenen Anforderung beantragt wurde. erfordert die Inanspruchnahme des verbleibenden Spielraums unter der einschlägigen Rubrik des MFR und/oder den Einsatz der besonderen Instrumente im Sinne der MFR-Verordnung.

Nicht zutreffend

- " erfordert eine Änderung des MFR.

Nicht zutreffend

3.2.7 Beiträge Dritter

Der Vorschlag/Die Initiative

- ☒ sieht keine Kofinanzierung durch Dritte vor.
- " sieht folgende Kofinanzierung durch Dritte vor:

Mittel in Mio. EUR (3 Dezimalstellen)

	Jahr 2028	Jahr 2029	Jahr 2030	Jahr 2031	Jahr 2032	Jahr 2033	Jahr 2034	Insgesamt
Kofinanzierende Einrichtung								

Kofinanzierung INSGESAMT								
-----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

3.3 Geschätzte Auswirkungen auf die Einnahmen

- ☒ Der Vorschlag/Die Initiative wirkt sich nicht auf die Einnahmen aus.
- " Der Vorschlag/Die Initiative wirkt sich auf die Einnahmen aus, und zwar
 - " auf die Eigenmittel
 - " auf die übrigen Einnahmen
 - " Bitte geben Sie an, ob die Einnahmen bestimmten Ausgabenlinien zugeordnet sind.

in Mio. EUR (3 Dezimalstellen)

Einnahmenlinie:	Für das laufende Haushaltsjahr zur Verfügung stehende Mittel	Auswirkungen des Vorschlags/der Initiative ³²						
		Jahr 2028	Jahr 2029	Jahr 2030	Jahr 2031	Jahr 2032	Jahr 2033	Jahr 2034
Artikel								

Bitte geben Sie für die sonstigen zweckgebundenen Einnahmen die betreffende(n) Ausgabenlinie(n) im Haushaltsplan an.

Sonstige Anmerkungen (bei der Ermittlung der Auswirkungen auf die Einnahmen verwendete Methode/Formel oder weitere Informationen).

Nicht
zutreffend

³² Bei den traditionellen Eigenmitteln (Zölle, Zuckerabgaben) sind die Beträge, wie in COM(2025) 574 vorgeschlagen, netto, d. h. abzüglich 10 % für Erhebungskosten anzugeben.

4. DIGITALE ASPEKTE

4.1 Anforderungen von digitaler Relevanz

Anforderung	Beschreibung der Anforderung	Von der Anforderung betroffene oder sie betreffende Akteure	Allgemeines Verfahren	Kategorien
Artikel 6, 9, 10 und 12	Nachweise zur Untermauerung der Maßnahmen Anforderung an zuständige Behörden, die sich für in den Anwendungsbereich der Verordnung fallende wohnraumbezogene Maßnahmen entscheiden, jene Informationen zu verarbeiten, zu analysieren und regelmäßig neu zu bewerten, die erforderlich sind, um Wohnraumknappheit nachzuweisen und diese Maßnahmen zu begründen und zu überprüfen. Gegebenenfalls verwendet eine zuständige Behörde digital verfügbare Daten zur kurzfristigen Vermietung, die gemäß der Verordnung (EU) 2024/1028 erhoben wurden, für die in Artikel 5 Absatz 1 Buchstabe a beschriebenen Maßnahmen wieder.	Zuständige Behörden	Datenverarbeitung, Wiederverwendung von Daten	Daten
Artikel 13	Veröffentlichung der erlassenen Maßnahme(n) Es besteht die Anforderung an die zuständigen Behörden, die Bewertungen und Entscheidungen, auf denen die wohnraumbezogenen Maßnahmen	Zuständige Behörden, breite Öffentlichkeit	Datenverarbeitung, Datenweitergabe	Daten

	beruhen, mitsamt ihrem räumlichen Geltungsbereich und ihrer Dauer zu veröffentlichen.			
--	---	--	--	--

4.2 Daten

Art der Daten	Anforderung(en)	Standard bzw. Norm und/oder Spezifikation (falls zutreffend)
Nachweise zur Untermauerung der Maßnahmen	Artikel 6, Artikel 9, Artikel 10 Absatz 1, Artikel 12	Objektive, transparente und überprüfbare Daten
Veröffentlichung der erlassenen Maßnahme(n)	Artikel 13	Nicht zutreffend
Überwachung und Bewertung durch die Kommission	Artikel 16	Nicht zutreffend

Vereinbarkeit mit der Europäischen Datenstrategie

Die Initiative steht im Einklang mit der europäischen Datenstrategie, da zur Unterstützung einer faktengestützten öffentlichen Entscheidungsfindung die Nutzung, Wiederverwendung und öffentliche Verfügbarkeit vorhandener Daten im Mittelpunkt stehen und keine separate Architektur für die Datenerhebung geschaffen wird.

Vereinbarkeit mit dem Grundsatz der einmaligen Erfassung

Der Grundsatz der einmaligen Erfassung wurde angewandt. Mit dem Vorschlag werden keine neuen Pflichten zur Datenübermittlung für Bürgerinnen und Bürger, Gastgeber, Plattformen oder andere Wirtschaftsteilnehmer eingeführt, wenn die einschlägigen Informationen bereits gemäß der Verordnung (EU) 2024/1028 erhoben wurden. Vor einer zusätzlichen Erhebung können sich die zuständigen Behörden auf bestehende statistische und administrative Daten der EU (z. B. Mapadomo) sowie auf Daten auf nationaler, regionaler und lokaler Ebene stützen.

Mit dem Vorschlag wird kein neuer digitaler Dienst, keine neue Plattform, keine neue Datenbank, kein neues Meldesystem und kein neues Registrierungsverfahren eingeführt. Ebenso wenig wird eine automatisierte Entscheidungsfindung oder eine algorithmische Bewertung eingeführt. Für die Durchführung der in der Verordnung vorgeschriebenen Bewertungen bleiben die zuständigen Behörden verantwortlich.

Datenströme

Art der Daten	Anforderung(en)	Akteure, die die Daten bereitstellen	Akteure, die die Daten empfangen	Auslöser für den Datenaustausch	Häufigkeit (falls zutreffend)
Nachweise zur Untermauerung der Maßnahmen, darunter die Bewertung der Wohnraumknappheit, der Nachweis, dass die jeweilige Tätigkeit zur angespannten Lage auf dem Wohnraummarkt beiträgt, und die Bewertung der Angemessenheit der Maßnahme. Die zuständigen Behörden müssen die ergriffenen Maßnahmen regelmäßig anhand aktualisierter Daten überprüfen, um sicherzugehen, dass die Bedingungen, die die Maßnahmen rechtfertigen, weiterhin erfüllt sind und dass die Maßnahmen weiterhin erforderlich und angemessen sind. Gegebenenfalls werden bei der Bewertung die im Rahmen der Verordnung (EU) 2024/1028 erhobenen Daten für Maßnahmen im Zusammenhang mit der kurzfristigen Vermietung wiederverwendet.	Artikel 6, Artikel 9, Artikel 10 Absatz 1, Artikel 12	Zuständige Behörde	Breite Öffentlichkeit	Entscheidung für restriktive Maßnahmen	Mindestens alle fünf Jahre

Veröffentlichung der erlassenen Maßnahme(n), darunter die für die Annahme erforderliche Bewertung, einschließlich ihres räumlichen Geltungsbereichs und ihrer Dauer	Artikel 13	Zuständige Behörde	Breite Öffentlichkeit	Erlass, Verlängerung, Änderung oder Rücknahme der Maßnahme	Mindestens alle fünf Jahre
Überwachung der Durchführung und Anwendung der Verordnung durch die Kommission.	Artikel 16	Europäische Kommission	Europäisches Parlament, Rat, Europäischer Wirtschafts- und Sozialausschuss und Ausschuss der Regionen	20. Mai 2031	Kein wiederkehrender Bewertungszyklus

4.3 Digitale Lösungen

Digitale Lösung	Anforderung(en)	Wichtigste vorgeschriebene Funktionen	Zuständige Stelle	Wie wird die barrierefreie Zugänglichkeit gewährleistet?	Wie wird die Wiederverwendbarkeit berücksichtigt?	Einsatz von KI-Technologien (falls zutreffend)
Nicht zutreffend	Nicht zutreffend	Nicht zutreffend	Nicht zutreffend	Nicht zutreffend	Nicht zutreffend	Nicht zutreffend

Digitale Lösung 1

Digitale und/oder sektorspezifische Strategie (falls anwendbar)	Erläuterung der Vereinbarkeit					
KI-Verordnung	Nicht zutreffend					
EU-Rahmen für Cybersicherheit	Nicht zutreffend					

eIDAS	Nicht zutreffend
Einheitliches digitales Zugangstor und IMI	Nicht zutreffend
Sonstige	Nicht zutreffend

4.4 Interoperabilitätsbewertung

Digitaler öffentlicher Dienst oder Kategorie digitaler öffentlicher Dienste	Beschreibung	Anforderung(en)	Lösung(en) für ein interoperables Europa	Andere Interoperabilitätslösung(en)
Digitaler öffentlicher Dienst 1	Nicht zutreffend	Nicht zutreffend	Nicht zutreffend	Nicht zutreffend
Kategorie digitaler öffentlicher Dienste nach COFOG 1	Nicht zutreffend	Nicht zutreffend	Nicht zutreffend	Nicht zutreffend

Digitaler öffentlicher Dienst 1

Bewertung	Maßnahme(n)	Mögliche verbleibende Hindernisse (falls zutreffend)
Vereinbarkeit mit bestehenden digitalen und sektorspezifischen Strategien. Bitte führen Sie die ermittelten anwendbaren digitalen und sektorspezifischen Strategien auf.	Nicht zutreffend	Nicht zutreffend

Organisatorische Maßnahmen für eine reibungslose grenzüberschreitende Erbringung digitaler öffentlicher Dienste. Bitte führen Sie die geplanten Governance-Maßnahmen auf.	Nicht zutreffend	Nicht zutreffend
Maßnahmen, die ergriffen wurden, um ein gemeinsames Verständnis der Daten zu gewährleisten. Bitte führen Sie solche Maßnahmen auf.	Nicht zutreffend	Nicht zutreffend
Verwendung gemeinsam vereinbarter offener technischer Spezifikationen und Standards. Bitte führen Sie solche Maßnahmen auf.	Nicht zutreffend	Nicht zutreffend

4.5 Unterstützungsmaßnahmen für die digitale Umsetzung

Beschreibung der Maßnahme	Anforderung(en)	Rolle der Kommission (falls zutreffend)	Zu beteiligende Akteure (falls zutreffend)	Voraussichtlicher Zeitplan (falls zutreffend)
Nicht zutreffend	Nicht zutreffend	Nicht zutreffend	Nicht zutreffend	Nicht zutreffend



EUROPÄISCHE
KOMMISSION

Brüssel, den 9.9.2026
COM(2026) 599 final

ANNEX

ANHANG

des Vorschlags für eine

VERORDNUNG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES

**zur Schaffung eines Rahmens für Maßnahmen der Mitgliedstaaten zur Gewährleistung
der Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum (Verordnung über
erschwinglichen Wohnraum)**

{SEC(2026) 599 final} - {SWD(2026) 605 final} - {SWD(2026) 606 final} -
{SWD(2026) 607 final}

ANHANG

Berechnung des Preis-Einkommen-Verhältnisses anhand von Daten der Kommission

1. Repräsentative Preise für Wohnstätten werden anhand des durchschnittlichen Transaktionspreises einer Wohnstätte in Euro in dem betreffenden Gebiet auf NUTS-3-Ebene gemäß der Verordnung (EG) Nr. 1059/2003 des Europäischen Parlaments und des Rates¹ berechnet.
2. Zur Ermittlung des repräsentativen Pro-Kopf-Einkommens legt die Kommission jährliche Zeitreihen des verfügbaren Nettoeinkommens der privaten Haushalte pro Kopf in Euro auf der Grundlage von Eurostat-Daten auf NUTS-2-Ebene oder vergleichbare Projektionen vor.
3. Die beiden Schwellenwerte für das Preis-Einkommen-Verhältnis für die Zwecke des Artikels 6 werden auf der Grundlage der aktuellsten verfügbaren jährlichen Beobachtungen berechnet. Auf der Grundlage dieser statistischen Analyse werden die Schwellenwerte für das Pro-Kopf-Einkommen, das für den Erwerb einer bestehenden Wohnstätte von durchschnittlicher Größe im Wohngebäudebestand des betreffenden Gebiets aufgebracht werden muss, auf acht bzw. zehn Jahre festgesetzt.

¹ Verordnung (EG) Nr. 1059/2003 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Mai 2003 über die Schaffung einer gemeinsamen Klassifikation der Gebietseinheiten für die Statistik (NUTS) (ABl. L 154 vom 21.6.2003, S. 1, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2003/1059/oj>).