



EUROPÄISCHE
KOMMISSION

Brüssel, den 9.9.2026
SWD(2026) 607 final

ARBEITSUNTERLAGE DER KOMMISSIONSDIENSTSTELLEN
BERICHT ÜBER DIE FOLGENABSCHÄTZUNG (ZUSAMMENFASSUNG)

[...]

Begleitunterlage zum
Vorschlag für eine Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates
zur Verordnung über erschwinglichen Wohnraum

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

Zusammenfassung
Folgenabschätzung zum Vorschlag für eine Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates zur Verordnung über erschwinglichen Wohnraum
A. Handlungsbedarf
Worin besteht das Problem und warum muss ihm auf EU-Ebene begegnet werden?
Immer häufiger ergreifen Behörden wohnraumbezogene Maßnahmen, etwa solche in Bezug auf kurzfristige Vermietung und auf den Erwerb oder die Nutzung von Wohnimmobilien für andere Zwecke als den Hauptwohnsitz, die unter Umständen Freiheiten des Binnenmarkts beeinträchtigen. Der EuGH hat anerkannt, dass die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum möglicherweise ein überwiegendes öffentliches Interesse darstellt, das Beeinträchtigungen der Freiheiten des Binnenmarkts und des bestehende Unionsrechts rechtfertigen kann; dafür wurden jedoch nur allgemeine Grundsätze angeführt. Die Folge ist Rechtsunsicherheit hinsichtlich der Bedingungen, unter denen wohnraumbezogene Maßnahmen eingeführt werden können, ein gestiegener Verwaltungsaufwand, höhere Befolgungskosten und mehr Rechtsstreitigkeiten. Ohne weitere Maßnahmen der EU werden die Schwierigkeiten, wohnraumbezogene Maßnahmen im Einklang mit dem Unionsrecht zu ermitteln, zu begründen und zu konzipieren, fortbestehen.
Was soll erreicht werden?
Mit der Initiative wird ein gemeinsamer Rahmen für die Bewertung, Zweckmäßigkeit und Angemessenheit wohnraumbezogener Maßnahmen geschaffen, die in Gebieten mit Wohnraumknappheit die Freiheiten des Binnenmarkts beeinträchtigen. Allgemein liegen ihre Ziele in einer höheren Rechtssicherheit, Transparenz und Vorhersehbarkeit, zudem soll sichergestellt werden, dass Beeinträchtigungen angemessen und nur das letzte Mittel sind.
Worin besteht der Mehrwert des Tätigwerdens auf EU-Ebene (Subsidiarität)?
Der Mehrwert dieser Maßnahme besteht in einem gemeinsamen Verfahrensrahmen, der Flexibilität auf lokaler Ebene wahrt und dabei die Konformität mit dem Unionsrecht gewährleistet.
B. Lösungen
Worin bestehen die Optionen zur Verwirklichung der Ziele? Wird eine dieser Optionen bevorzugt? Falls nicht, warum nicht?
Zusätzlich zum Basisszenario werden drei Optionen in Betracht gezogen. Option 1: Ein „Soft-Law“-Ansatz auf der Grundlage unverbindlicher Leitlinien der Kommission zur Ermittlung von Wohnraumknappheit, zur Gestaltung wohnungsbezogener Maßnahmen und zur Erweiterung des Wohnraumangebots. Option 2: Ein Rechtsrahmen mit gemeinsamen Verfahrensregeln und einer flexiblen Methode. Es läge weiter im Ermessen der Behörden, ob und wie sie tätig werden, wenn sie jedoch Beeinträchtigungen mit Wohnraumknappheit rechtfertigen, würden sie objektive und transparente Kriterien anwenden. Option 3: Ein präskriptiver gesetzgeberischer Ansatz, mit dem die Mitgliedstaaten verpflichtet werden, die Erschwinglichkeit von Wohnraum in ihrem gesamten Hoheitsgebiet regelmäßig zu bewerten, harmonisierte Schwellenwerte anzuwenden, Gebiete mit Wohnraumknappheit auszuweisen und Pläne zur beschleunigten Wohnraumversorgung zu erstellen. Option 2 ist die bevorzugte Option. Durch sie werden die Rechtssicherheit, Transparenz und Kohärenz gesteigert und gleichzeitig gemeinsame Beweislast- und Verfahrensgarantien eingeführt.
Welchen Standpunkt vertreten die verschiedenen Interessenträger? Wer unterstützt welche Option?
Die Konsultationen zeigten ein großes Einvernehmen darüber, dass die kurzfristige Vermietung von Unterkünften nicht die Hauptursache für Wohnraumknappheit ist und dass strukturelle Angebotsengpässe stärker in den Fokus gerückt werden sollten. Viel Zuspruch erhielt das Modell zur Verfahrensharmonisierung unter Option 2, vorausgesetzt, die Subsidiarität und der Ermessensspielraum auf lokaler Ebene bleiben gewahrt.

C. Auswirkungen der bevorzugten Option
Worin bestehen die Vorteile der bevorzugten Option bzw. der wesentlichen Optionen?
Die wichtigsten Vorteile bestehen in gesteigerter Rechtssicherheit, Transparenz, Vorhersehbarkeit und Kohärenz bei der Anwendung des Unionsrechts, in einem verminderten Verwaltungsaufwand, weniger Befolgungskosten und vermeidbaren Rechtsstreitigkeiten.
Welche Kosten entstehen bei der bevorzugten Option bzw. den wesentlichen Optionen?
Die Hauptkosten würden den zuständigen Behörden entstehen, die sich dafür entscheiden, im Einklang mit dem Rahmen Gebiete mit Wohnraumknappheit auszuweisen und wohnraumbezogene Beeinträchtigungen der Freiheiten des Binnenmarkts zu begründen. Diese Kosten dürften moderat ausfallen und teilweise durch gemeinsame Kriterien, Methoden und Daten ausgeglichen werden.
Welche Auswirkungen hat die Initiative auf KMU und Wettbewerbsfähigkeit?
Indirekt kann sich die Einführung von Beschränkungen auf lokaler Ebene auf KMU (professionelle Anbieter von kurzfristigen Vermietungen, Immobilienverwalter und Anbieter von Nebendienstleistungen) auswirken. Die Erwartung ist, dass KMU, die auf mehreren lokalen Märkten tätig sind, von einer größeren Rechtssicherheit und Vorhersehbarkeit profitieren. Die Auswirkungen auf die Wettbewerbsfähigkeit dürften begrenzt und weitgehend neutral ausfallen. Die Auswirkungen auf die Unternehmen sind indirekt und kommen je nach der Umsetzung vor Ort zum Tragen. Es wird davon ausgegangen, dass ein Zugewinn an Rechtssicherheit, Transparenz und Vorhersehbarkeit für jene Wirtschaftsteilnehmer die Rechtsunsicherheit und die Befolgungskosten verringern, die in mehreren Rechtsordnungen tätig sind.
Wird es spürbare Auswirkungen auf nationale Haushalte und Behörden geben?
Die größten direkten Auswirkungen würden in Verwaltungen bemerkbar, die sich für die Nutzung des Rahmens entscheiden. Diese Kosten dürften angemessen ausfallen und teilweise durch das Vorhandensein gemeinsamer Kriterien und Methoden ausgeglichen werden. Die bevorzugte Option sieht keine verbindlichen Verpflichtungen zu Investitionen in Wohnraum oder harmonisierte Wohnraumpläne vor.
Gibt es andere nennenswerte Auswirkungen?
Möglicherweise wirkt sich die bevorzugte Option in sozialer Hinsicht positiv aus, da Behörden bei zweckmäßigeren und gezielten Maßnahmen im Sinne der Verfügbarkeit und Erschwinglichkeit von Wohnraum für die Bevölkerung unterstützt werden. Die verschiedenen Umweltauswirkungen sind indirekt. Die Prüfung der Klimaverträglichkeit fällt positiv aus, da Neubauten oder klimarelevante technische Standards nicht erforderlich sind und vielmehr eine bessere Nutzung bestehender Gebäude gefördert wird. Die Initiative steht im Einklang mit der Verordnung (EU) 2024/1028 über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften.
Angemessenheit?
Die bevorzugte Option ist angemessen: Mit ihr werden nur dann gemeinsame Verfahrensanforderungen festgelegt, wenn die zuständigen Behörden Maßnahmen, die Freiheiten des Binnenmarkts beeinträchtigen, mit Wohnraumknappheit begründen. Den zuständigen Behörden obliegen die wichtigsten Entscheidungen darüber, ob, wo und in welcher Form sie tätig werden.
D. Folgemaßnahmen
Wann werden die Maßnahmen überprüft?
Die Überwachung erstreckt sich auf die Funktionsweise des Governance-Rahmens, die Faktenbasis für die Bewertungen der Wohnraumknappheit und für die Gegenmaßnahmen, Rechtsansprüche und den Umgang mit Erwägungen zum Wohnraumangebot. Die erste Bewertung sollte frühestens fünf Jahre nach der Annahme erfolgen.