DStGB Europa | Avenue des Nerviens 9 – 31 | 1040 Bruxelles | Belgique

Europäisches Parlament

Herrn Markus Ferber (MdEP)

Rue Wiertz 60  
B-1047 Brüssel

**­**

**DStGB-Stellungnahme zum Berichtsentwurf des „Sonderausschuss zur Wohnraumkrise in der Europäischen Union“ vom 15. September 2025, Reg.: Nr. 2025/2070 (INI)**

1. **Hintergrund:**

Der „Sonderausschuss zur Wohnraumkrise in der Europäischen Union“, dessen Berichterstatter der spanische EVP-Abgeordnete Borja Giménez Larraz ist, hat am 25. September 2025 einen Berichtsentwurf vorgelegt. Dieser formuliert umfassende Maßnahmen zur Bekämpfung der angespannten Wohnraumsituation in der EU. Der Deutsche Städte- und Gemeindebund (DStGB) begrüßt die Initiative, da eine flankierende europäische Diskussion über bezahlbaren Wohnraum dringend erforderlich ist. Das Europarecht ist in vielen Bereichen jetzt schon Teil des Instrumentenarsenals staatlichen Handelns in diesem Problembereich. Gleichzeitig weist der Verband aber auch darauf hin, gerade auf die unterschiedlichen lokalen Realitäten in Europa Rücksicht zu nehmen.

1. **Der DStGB nimmt zu den einzelnen Positionen des Berichts wie folgt Stellung:**

**1) Die Rolle der EU in der Wohnungspolitik (Punkte 1.-4., S. 9)**

Die Wohnraumkrise ist ein drängendes Problem der kommunalen Seite in Deutschland und Europa. Seine Lösung muss jedoch subsidiär erfolgen und von Region zu Region angegangen werden. Die Gewährleistung der Subsidiarität sowie die Einbindung von und die Rücksicht auf kommunale Interessen sind für den DStGB von vitalem Interesse. Dennoch sollten Ansätze, die von der Europäischen Ebene vorgeschlagen und mitverantwortet werden, offen und lösungsorientiert diskutiert werden. Die Europäische Gesetzgebung ist Teil der Lösung des Problems.

* Der DStGB begrüßt,
* dass der Ausschuss eine faire Einbindung der lokalen und regionalen Ebene unter Achtung des Subsidiaritätsgrundsatzes fordert sowie den spezifischen Bedürfnissen der einzelnen Mitgliedstaaten Rechnung tragen möchte.
* dass die Schlüsselrolle der lokalen und regionalen Ebene anerkannt wird und ihr folglich ein direkter Zugang zum EU-Wohnungsbaufonds gewährt wird, der ggf. ausgebaut werden sollte.
* dass der ländliche Raum bei nachhaltigen und erschwinglichen Wohnprojekten eine besondere Rolle spielen soll. So könnten dadurch z.B. Probleme der hohen Abwanderung bekämpft werden. Generell sollte beachtet werden, dass im allgemeinen Wohnprojekte im ländlichen Bereich eher zu realisieren sind (günstigere Baupreise). Die Wohnraumkrise in Europa ist kein allein städtisches Problem.

**2) Erhöhung des Angebots (5.-16.; S. 9- 12)**

Der DStGB erkennt an, dass in den letzten Jahren primär das geringe Angebot an Wohnraum bei einer tendenziell steigenden Bevölkerungszahl den Kern der Wohnraumkrise darstellt. Zur Lösung dieser Krise ist daher eine gemeinsame Anstrengung zur Erhöhung des Angebots notwendig. Dabei sind öffentliche Initiativen (Investitionen), aber auch eine Deregulierung der Bedingungen zur Vermietung ins Auge zu fassen. Mietpreisdeckelungen sind z.B. nur unter besonderen Bedingungen in Erwägung zu ziehen. Vor allem sind sie nicht die alleinige Lösung.

* Der DStGB begrüßt,
* dass prinzipiell der Bericht die Bereitschaft signalisiert, eine generelle Verringerung des Regelungsaufwands zu erreichen. Gerade die Kommunen können dadurch entlastet werden.
* dass in diesem Zusammenhang zuständige Behörden Baugenehmigungsverfahren erleichtert genehmigen sollen.
* dass sich EU-Rechtsvorschriften ändern müssen, um die Baustoffpreise zu senken.
* dass die Erhöhung des Angebots von Wohnraum u.a. durch Projekte zur Sanierung öffentlicher Gebäude in Sozialwohnungen gefördert wird.
* **Der DStGB fordert weiterhin**,
* dass der Abbau des Regelungsaufwands auch den Bereich der öffentlichen Vergabe miteinschließen muss (Reform des öffentlichen Auftragswesens).
* dass auch auf europäischer Ebene öffentliche und kommunale Wohnungsbaugesellschaften gefördert werden. In Abgrenzung zu den eher Profit orientierten privaten Wohnungsbaugesellschaften, unterliegen sie nicht dem Shareholdervalue und können so günstige Mieten aufrufen und somit zur sozialen Stabilität und und Mischung in Städten und Gemeinden beitragen.
* dass interkommunale Kooperationen auch im Bereich des Wohnungsbaus so gestärkt werden. Um die Wohnraumversorgung zukunftssicher zu gestalten, braucht es passende gesetzliche und finanzielle Rahmenbedingungen, die solche Kooperationen erleichtern und fördern. Dabei ist es wesentlich, dass interkommunale Zusammenarbeit grundsätzlich nicht dem Wettbewerbs- und Vergaberecht unterstellt wird.
* dass konkrete Vorschläge für die Erreichung der Ziele eines geringeren Regelungsaufwands unterbreitet werden und diese für die Kommunen auch umsetzbar sein müssen (Entbürokratisierung und Praktikabilität der Vorgaben).
* dass sorgfältig abgewogen wird, ob Regeländerungen wie etwa die Einführung des Grundsatzes des „positiven Verwaltungsschweigens“ die Mechanismen der Kommunen zum Nachteil beeinflussen könnten.
* dass für die Kommunen hochrelevante Themen wie der Leerstand in vielen Kleinstädten und Kommunen Erwähnung und Berücksichtigung in der politischen Diskussion finden. Das Europäische Wohnungsraumproblem ist auch ein Problem der Leerstände.

**3) Finanzierung sichern und Investitionen erleichtern (17.-21.; S. 12-13)**

Der DStGB hält die Finanzierungsfrage aufgrund der knappen öffentlichen Budgets der Kommunen und anderer staatlichen Ebenen neben den Bürokratieproblemen sowie der richtigen Abwägung von Nachhaltigkeitsanforderungen für hochrelevant. Die Finanzierung muss daher auch durch private Dritte ausreichend gesichert sein, damit in den Kommunen kein weiterer Investitionsstau entsteht.

* Der DStGB begrüßt,
* dass in dem Bericht Forderungen nach einer stärkeren Zusammenarbeit zwischen öffentlichem und privatem Sektor gestellt werden. Den Unternehmen müssen Anreize geboten werden, u.a. durch eine abgestimmte Infrastrukturentwicklung im ländlichen Raum.
* dass öffentliche Mittel der EU-Fonds, insbesondere die Anwendung des Kohäsionsfonds, auch auf konkrete Herausforderungen des Wohnungsbaus strategisch und effizient eingesetzt werden sollen und dass es möglich ist, lokale Einrichtungen allgemein stärker finanziell zu unterstützen.
* dass insbesondere der Fokus auf die Stärkung des sozialen Wohnungsbaus, der erschwinglichen Wohnraum erst möglich macht, gelegt wird. Ein besonderes Problem ist z.Zt., dass jährlich viele Wohnungen wegfallen, die zum sozialen Wohnungsbau gehören.
* dass die EIB bei der Mobilisierung öffentlicher und privater Finanzmittel eine entscheidende Rolle spielen soll.

**4) Unterstützung der Wohnungsnachfrage (22.-27.; S. 13-14)**

Der DStGB sieht die spezifische Unterstützung von Wohnungsnachfragenden als ambivalent an. Er ist der Meinung, dass es zunächst eine faire Chance auf erschwinglichen Wohnraum in allen Gebieten des Landes für alle gleichermaßen bestehen muss. Dabei sollte angebotsorientierte Anreize (wie bspw. Steueranreize) im Fokus stehen.

* Der DStGB begrüßt,
* dass ein besserer Zugang für Studierende zu Mietwohnungslösungen ermöglicht wird, dabei muss jedoch beachtet werden, dass eventuelle Kreditprogramme an eine Eigenbeteiligung der Betroffenen gebunden sind.

**Der DStGB lehnt jedoch den Vorstoß ab**, maßgeschneiderte Programme zu prüfen, die die Bereitstellung erschwinglichen Wohnraums für niedrige und mittlere Einkommen ermöglichen; ebenso werden spezifische Programme für Familien und Obdachlosigkeit abgelehnt. Stattdessen muss das Ziel sein, den Wohnungszugang für alle Bevölkerungsgruppen zu steigern. Lediglich der Fokus auf einzelne Gruppen ist der falsche Weg. Eine eventuelle Unterstützung der oben genannten Gruppen muss im Rahmen der Sozialgesetzgebung der eigenen Länder erfolgen.

**5) Datenaustausch und -analyse (28.-29.; S. 14-15)**

Der DStGB hält es für wichtig einen effizienteren europäischen Datenaustausch sowie eine Datenanalyse durchzuführen, um die Wohnraumkrise an den richtigen Stellen zu bekämpfen. Aus dieser Datensammlung wird sich ergeben, dass die Probleme von Kommune zu Kommune vielfältig gestaltet sind und auch nur dezentral gelöst werden können.

* Der DStGB begrüßt,
* dass Eurostat genutzt werden soll, um die Analyse und den Austausch von Wohnungsdaten effizienter zu gestalten.
* die Forderung der Eindämmung von Kurzzeitvermietungsplattformen in den Oberzentren.
* **Der DStGB stellt jedoch ebenso fest,** dass der Tourismus in den ländlichen Räumen durch Kurzzeitvermietungsplattformen gefördert werden und auch nachhaltig sein kann.

1. **Schlussfolgerung:**

Der Berichtsentwurf enthält viele konstruktive Ansätze zur Bewältigung der Wohnraumkrise, insbesondere durch die Stärkung der kommunalen Handlungsmöglichkeiten, die Förderung des sozialen Wohnungsbaus, die Beachtung des Umweltschutzes und den Abbau bürokratischer Hürden.

Maßnahmen zur Wohnraumförderung sollten breit gedacht und nicht auf bestimmte Zielgruppen zugeschnitten werden. Nur durch eine gesamtheitliche **horizontale** und eine **vertikal** kommunal verankerte Strategie kann der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für alle nachhaltig gesichert werden.

Brüssel, den 13. Oktober 2025

Dr. Klaus Nutzenberger

Europabüro des DStGB

in Brüssel