

AUFFORDERUNG ZUR STELLUNGNAHME ZU EINER FOLGENABSCHÄTZUNG

Mit diesem Dokument sollen Öffentlichkeit und Interessenträger über die Arbeit der Kommission informiert werden und so die Möglichkeit erhalten, Rückmeldung zu geben und sich effektiv an Konsultationen zu beteiligen.

Sie sind aufgefordert, sich zur Einschätzung des Problems durch die Kommission und zu möglichen Lösungen zu äußern und uns alle sachdienlichen Informationen vorzulegen.

BEZEICHNUNG DER INITIATIVE	Vereinfachungspaket zum Wohnraum
FEDERFÜHRENDE GD – ZUSTÄNDIGES REFERAT	GD ENER.TFH.01
VORAUSSICHTLICHE ART DER INITIATIVE	Legislativ und/oder nichtlegislativ
VORLÄUFIGER ZEITPLAN	2. Quartal 2027
WEITERE INFORMATIONEN	https://housing.ec.europa.eu/

Dieses Dokument dient nur der Information. Es greift der abschließenden Entscheidung der Kommission über die Weiterverfolgung dieser Initiative oder über deren endgültigen Inhalt nicht vor. Alle Aspekte der in diesem Dokument beschriebenen Initiative, einschließlich ihres zeitlichen Ablaufs, können sich ändern.

A. Politischer Kontext, Problemstellung und Subsidiaritätsprüfung

Politischer Kontext

Die EU ist mit einer Krise der Erschwinglichkeit von Wohnraum konfrontiert, die auf ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage zurückzuführen ist. Das Wohnraumangebot wird durch geringe Produktivität, unzureichenden Umfang, hohe Kosten im Bau- und Renovierungssektor sowie einen Mangel an qualifizierten Arbeitskräften eingeschränkt. Zahlreiche und komplexe Vorschriften auf allen Regierungsebenen führen zu zusätzlichen Verzögerungen und Kosten. Am 16. Dezember 2025 nahm die Kommission den [Europäischen Plan für erschwinglichen Wohnraum](#) an, um das Wohnraumangebot zu erhöhen, Investitionen und Reformen anzustoßen sowie die bedürftigsten Menschen und Gebiete zu unterstützen. Das Vereinfachungspaket zum Wohnraum ist eine der zehn Prioritäten des Europäischen Plans für erschwinglichen Wohnraum und eine Schlüsselmaßnahme zur Steigerung des Wohnraumangebots.

Diese Initiative ist Teil der Bemühungen der Kommission, den Verwaltungsaufwand zu verringern, um die Wettbewerbsfähigkeit der EU zu stärken und gleichzeitig wirtschaftliche, soziale und ökologische Ziele zu schützen. Sie ist eine der Maßnahmen des [Aktionsplans zur umfassenden Bereinigung der Rechtsvorschriften](#), der Teil der Mitteilung der Kommission „[Ein einfacheres, klareres und besser durchsetzbares EU-Regelwerk](#)“ vom 28. April 2026 ist.

Diese Initiative spiegelt die Forderung anderer EU-Institutionen wider, insbesondere des Europäischen Parlaments (das die Kommission auffordert, ein Vereinfachungspaket zum Wohnraum vorzuschlagen)¹ und des Rates (der die Kommission auffordert, die Auswirkungen der EU-Rechtsvorschriften auf das Wohnungswesen zu erfassen)².

Gegenstand der Initiative

¹ Entschließung des Europäischen Parlaments zu der Wohnraumkrise in der Europäischen Union, mit dem Ziel, Lösungsansätze für angemessenen, nachhaltigen und erschwinglichen Wohnraum vorzuschlagen (10. März 2026).

² Schlussfolgerungen des dänischen Vorsitzes zur Vorbereitung des Europäischen Plans für erschwinglichen Wohnraum (1. Dezember 2025).

Das Wohnraumangebot unterliegt zahlreichen strengen Vorschriften, die auf europäischer, nationaler, regionaler und lokaler Ebene festgelegt werden und darauf abzielen, unsere Sicherheit und Lebensqualität zu erhalten, soziale und wirtschaftliche Ziele zu fördern und unsere Umwelt und unser kulturelles Erbe zu schützen. Diese Vorschriften sind vielfältig und bestehen unter anderem als Bauvorschriften, Landnutzungs- und Flächenwidmungspolitik, Vergabe öffentlicher Aufträge und lokale Steuern. Oft führen sie jedoch zu einem Verwaltungsaufwand, der unnötige Kosten und Verzögerungen verursacht und das Angebot an Wohnraum dort einschränkt, wo es am dringendsten benötigt wird. Sowohl die Dauer als auch das Ergebnis des Genehmigungsverfahrens (einschließlich Rechtsbehelfsverfahren) können unvorhersehbar sein, was wiederum zu höheren Kosten führen kann.

Darüber hinaus haben die Vorschriften zum Wohnungsbau ihren Ursprung auf verschiedenen staatlichen Ebenen (in erster Linie auf nationaler, regionaler und lokaler Ebene, aber auch auf EU-Ebene) in einem Sektor, der im gesamten Binnenmarkt fragmentiert ist. In einigen Fällen kommen auch noch veraltete und langsame Verwaltungsverfahren hinzu. Dies führt zu weiteren Kosten, Verzögerungen und Unsicherheit. Manchmal kommt es auch dazu, dass Vorschriften übereinander geschichtet werden, was dazu führt, dass EU-Vorschriften bei ihrer Umsetzung in nationales Recht übergenau durchgeführt und um lokale/regionale Anforderungen ergänzt werden.

Grundlage für das Tätigwerden der EU (Rechtsgrundlage und Subsidiaritätsprüfung)

Rechtsgrundlage

Es gibt für Maßnahmen der EU im Wohnungssektor keine spezifische Rechtsgrundlage. Der Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) enthält jedoch verschiedene Rechtsgrundlagen, die der EU Befugnisse übertragen, die Auswirkungen auf den Wohnungsbau haben. Zu den relevanten Artikeln des AEUV gehören Artikel 114 (Binnenmarkt), Artikel 194 (Energie), Artikel 191 bis 193 (Klima und Umwelt), Artikel 153 (Sozialpolitik) und Artikel 174 (Stärkung des wirtschaftlichen, sozialen und territorialen Zusammenhalts der EU).

Die tatsächliche Rechtsgrundlage wird anhand der endgültigen Elemente der Initiative festgelegt. Diese können sowohl legislative als auch nichtlegislative Maßnahmen umfassen und potenziell mehrere Themen in verschiedenen Politikbereichen abdecken.

Notwendigkeit eines Tätigwerdens der Union

Tätigkeiten im Zusammenhang mit Wohnraum werden hauptsächlich durch nationales, regionales und lokales Recht geregelt. Einige EU-Rechtsinstrumente können jedoch auch direkte oder indirekte Auswirkungen auf die Verfügbarkeit und Erschwinglichkeit von Wohnraum haben.

Im Rahmen der Initiative wird das Potenzial für Vereinfachungen durch Änderungen der EU-Rechtsvorschriften im umfassenderen Kontext der Kosten und der Regulierung des Baugewerbes bewertet.

Der Mehrwert besteht darin, die Funktionsweise und Umsetzung der EU-Rechtsvorschriften im Bereich Wohnraum zu verbessern, eine bessere Umsetzung der EU-Rechtsvorschriften in den Mitgliedstaaten zu fördern und bewährte Verfahren (auch im Hinblick auf die Verwaltungsvereinfachung in den Mitgliedstaaten) zu sammeln.

B. Ziele und Optionen

Im Rahmen dieser Initiative sollen Verzögerungen und Kosten, die sich auf das Wohnraumangebot und die Erschwinglichkeit von Wohnraum auswirken, angegangen werden. Zu diesem Zweck werden die Ursachen, die sich aus der Anwendung von EU-Rechtsvorschriften und -Initiativen ergeben, erfasst, bewertet und angegangen sowie von den Auswirkungen getrennt, die sich aufgrund einer mehrschichtigen Regulierung aus EU-Rechtsvorschriften und nationalen, lokalen und regionalen Anforderungen ergeben. Dabei wird angestrebt, die Bereitstellung von erschwinglichem und nachhaltigem Wohnraum dort zu erleichtern, wo er am dringendsten benötigt wird, und gleichzeitig die umfassenderen politischen Ziele der EU zu achten. Im Rahmen der Initiative werden auch bewährte Verfahren aus innerstaatlichen Umsetzungs- und Vereinfachungsinitiativen ermittelt.

Die betreffenden sektorspezifischen Maßnahmen erstrecken sich auf das gesamte Spektrum der Wohnraumentwicklung: Auftragsvergabe, Finanzen und Besteuerung, Planung, Landnutzung, Kreislaufwirtschaft und Abfall, Umwelt- und Naturschutz, Energieeffizienz und Gebäudeleistung, Bauprodukte und technische Normen sowie Arbeitskräfte und Kompetenzen.

Konkret bedeutet dies, dass diese Initiative in zwei miteinander verknüpften Schritten durchgeführt wird:

- relevante EU-Rechtsvorschriften und -Initiativen sowie ihre kombinierten Auswirkungen auf das Wohnraumangebot und die Erschwinglichkeit von Wohnraum (auch durch Umsetzung in den Mitgliedstaaten) werden erfasst und bewertet,
- ausgehend von den Ergebnissen werden Möglichkeiten zur Vereinfachung ermittelt und konkrete Maßnahmen bewertet und bewährte Verfahren aus nationalen Umsetzungs- und Vereinfachungsbemühungen ermittelt.

Die Basisoption wird im Rahmen der Erfassung ermittelt, wobei der umfassendere Kontext nationaler, regionaler oder lokaler Vorschriften, die in diesem Sektor besonders relevant sind, berücksichtigt wird.

Da es sich bei dieser Initiative um eine Vereinfachungsinitiative handelt, wird die Kommission in allen Politikbereichen Möglichkeiten zur Vereinfachung bestehender Rechtsvorschriften sowie Initiativen zur Verringerung unnötigen Regelungsaufwands (einschließlich Verwaltungs- und Berichterstattungspflichten) prüfen. Die politischen Optionen umfassen legislative und nichtlegislative Optionen, einschließlich einer möglichen Unterstützung bei der Umsetzung oder Empfehlungen an die Mitgliedstaaten (z. B. auf der Grundlage bewährter Verfahren bei innerstaatlichen Umsetzungen oder Vereinfachungen).

Das Vereinfachungspaket zum Wohnraum bezieht laufende EU-Initiativen mit ein und baut auf ihnen auf, gegebenenfalls und soweit dies möglich ist, z. B. in Bezug auf:

- die Durchführung von Stresstests der Vogelschutz- und der FFH-Richtlinie;
- den Vorschlag für eine Verordnung zur Beschleunigung von Umweltprüfungen;
- die Studie zum aktuellen Stand der Baugenehmigungen für Wohnraum in der EU;
- das Pilotprojekt im Rahmen des „Koordinierungsinstruments für Wettbewerbsfähigkeit“, dessen Fokus auf dem Offsite- und modularen Bauen liegt.

Voraussichtliche Auswirkungen

Da es sich bei dieser Initiative um eine Vereinfachungsinitiative handelt, dürften sich ihre Auswirkungen in Form einer Verringerung des Verwaltungsaufwands und der wirtschaftlichen Kosten, einer Erhöhung des Wohnraumangebots durch beschleunigte Genehmigungs- und Renovierungsverfahren und einer Minimierung der Anpassungskosten zeigen. Die Initiative dürfte sicherstellen, dass umfassendere politische Ziele eingehalten werden. Die Auswirkungen äußern sich unter anderem in: niedrigeren Preisen für Wohnraum und Mieten (da vereinfachte und schnellere Verfahren die Projektlaufzeiten und -kosten verkürzen), einer Erhöhung des Wohnraumangebots (da geringere Befolgungskosten die Tragfähigkeit von Projekten verbessern und Investitionsanreize schaffen) und einer stärkeren Markttöffnung (da geringere administrative Hindernisse die Beteiligung kleinerer Akteure ermöglichen). Es sind zwar einige vorübergehende Anpassungskosten zu erwarten, diese dürften jedoch durch längerfristige Gewinne aufgewogen werden.

Monitoringplan

Die Notwendigkeit einer Überwachung wird je nach Inhalt des Pakets festgelegt, um den Erfolg der Vereinfachungsinitiative wirksam messen zu können.

C. Bessere Rechtsetzung

Folgenabschätzung

Zur besseren Vorbereitung dieser Initiative würde gegebenenfalls eine Folgenabschätzung erstellt werden, die in den Vorschlag der Kommission und die Politikoptionen einfließt.

Die Folgenabschätzung würde auf den Erkenntnissen aufbauen, die in der Arbeitsunterlage der Kommissionsdienststellen „Understanding the Housing Crisis“ (Die Wohnungskrise verstehen), die zusammen mit dem Europäischen Plan für erschwinglichen Wohnraum veröffentlicht wurde, gesammelt wurden. Sie wird durch eine externe Studie zur Quantifizierung des Basisszenarios und zur Bewertung der Auswirkungen sowie der Kosten und der Nutzen politischer Optionen (mögliche Vereinfachungsziele) unterstützt.
Konsultationsstrategie Zusätzlich zu dieser Aufforderung zur Stellungnahme umfasst die Konsultationsstrategie eine umfassende Konsultation und einen proaktiven Austausch mit Mitgliedstaaten, Regionen und Städten, einem breiten Spektrum von Interessenträgern sowie den EU-Institutionen. Damit wurde bereits im März 2026 begonnen. Die neu gegründete Wohnraumallianz dient diesem Austausch. Probleme im Zusammenhang mit Wohnraum (einschließlich Vereinfachung) waren bereits Gegenstand der umfassenden öffentlichen Konsultation, die die Kommission zur Vorbereitung des Europäischen Plans für erschwinglichen Wohnraum im Jahr 2025 durchgeführt hat und zu der mehr als 13 300 Antworten eingingen. Eine zusätzliche öffentliche Konsultation ist daher nicht erforderlich. Die Kommission hat auch Beiträge des Sonderausschusses des Europäischen Parlaments zur Wohnraumkrise in der EU, des Rates „Beschäftigung, Sozialpolitik, Gesundheit und Verbraucherschutz“, des Europäischen Ausschusses der Regionen, des Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschusses, der Vertreter der Mitgliedsstaaten, Regionen, Städte und Gemeinden in der gesamten EU und vom eigenen Wohnraumbeirat der Kommission eingeholt.
Zweck der Konsultation Durch diese Aufforderung zur Stellungnahme sollen Erkenntnisse und Rückmeldungen von nationalen, regionalen und lokalen Behörden sowie anderen relevanten Interessenträgern eingeholt werden. Das wichtigste Ziel ist es, ein tieferes Verständnis der Auswirkungen der EU-Rechtsvorschriften auf das Wohnraumangebot und die Erschwinglichkeit von Wohnraum zu erlangen, einschließlich spezifischer Beispiele für konkrete Projekte und konkrete Schwierigkeiten, die aufgetreten sind. Die Befragten werden gebeten, ausreichend detaillierte Informationen vorzulegen, die es ermöglichen, die Auswirkungen, die sich unmittelbar aus den EU-Rechtsvorschriften ergeben, von den Auswirkungen zu unterscheiden, die sich aus einer innerstaatlichen Umsetzung oder Regulierung ergeben (einschließlich der Überlagerung von EU-Vorschriften mit den Vorschriften, die sich aus nationalen Zuständigkeiten ergeben). Wir freuen uns über Ihre Beiträge – insbesondere, wenn Sie im Rahmen der gezielten Konsultation, die im März und April auf der Grundlage der bei der Vorbereitung des Europäischen Plans für erschwinglichen Wohnraum eingeholten Beiträge durchgeführt wurde, noch keinen Beitrag geleistet haben. Wir suchen insbesondere nach: - Beispielen dafür, wie sich die EU-Rechtsvorschriften in bestimmten Fällen auf das Wohnraumangebot auswirken, idealerweise unter Angabe der relevanten gesetzlichen Anforderung, - praktischen Vorschlägen zur Verringerung von Verzögerungen und Kosten, die sich auf das Wohnraumangebot und die Erschwinglichkeit von Wohnraum auswirken (in den EU-Rechtsvorschriften und bewährten Verfahren aus innerstaatlichen Umsetzungs- und Vereinfachungsinitiativen), einschließlich Kosten und Verzögerungen aufgrund von Rechtsstreitigkeiten, unter Achtung umfassenderer politischer Ziele, - und Vorschlägen zur Steigerung der Produktivität im Bau- und Renovierungsbereich.
Adressaten Die Zielgruppe dieser Initiative sind nationale, regionale und lokale Behörden in den Mitgliedstaaten sowie andere wichtige Interessenträger (z. B. Anbieter von sozialem und erschwinglichem Wohnraum, Städteplaner, Fachkräfte aus dem Baugewerbe und Immobilienfachleute, zivilgesellschaftliche Organisationen, Finanzinstitutionen, Immobilieneigentümer und Mietervereine).