

Für eine Lösung der Wohnungskrise gemeinsam mit Kommunen:

Der Europäische Plan für erschwinglichen Wohnraum

Die Europäische Kommission stellte im Dezember 2025 den ersten Europäischen Plan für erschwinglichen Wohnraum vor und verband damit eine klare Botschaft: Die Wohnungskrise in Europa kann nur gelöst werden, wenn Städte, Gemeinden und Landkreise im Mittelpunkt der Maßnahmen stehen.

Ein Beitrag von
Stefan Moser

Wir in der Taskforce Wohnen der Europäischen Kommission sind uns sehr bewusst, dass die Hauptverantwortung für den Wohnungsbau bei den Mitgliedstaaten zusammen mit den regionalen und lokalen Behörden liegt. Diese Bemühungen wollen wir unterstützen und einen Mehrwert schaffen. Den lokalen Behörden möchten wir ein praktisches Instrumentarium an die Hand geben – mit neuen Kooperationsstrukturen, Fördermöglichkeiten und regulatorischen Hebeln, die die Arbeit vor Ort unterstützen.

Vier Säulen mit lokaler Wirkung

Der [Europäische Plan für erschwinglichen Wohnraum](#) basiert auf vier Säulen:

- (1) Verbesserung der Wohnungsversorgung,
- (2) Mobilisierung von Investitionen,
- (3) Ermöglichung sofortiger Unterstützung bei gleichzeitiger Förderung von Reformen und
- (4) Schutz der am stärksten betroffenen Personen.

Um erfolgreich zu sein, müssen sich die nationale, regionale und lokale Ebene aktiv an der Umsetzung des Plans beteiligen. Die Maßnahmen der EU sollen lokale Politik ermöglichen, nicht ersetzen.

Für die Kommunen bedeutet dies drei Dinge:

- (1) mehr Aufmerksamkeit für Verwaltungskapazitäten, digitale Genehmigungsverfahren und Planungsreformen, die die Umsetzung von Bauprojekten beschleunigen können,
- (2) leichter Zugang zu staatlichen Beihilfen für die Finanzierung von erschwinglichem Wohnraum und



Foto: Alexander Hauk / alexander-hauk.de

- (3) höhere Anforderungen an Daten, Überwachung und integrative Ansätze, insbesondere in Bezug auf Kurzzeitvermietungen, Spekulationen und schutzbedürftige Gruppen.

Insbesondere in Metropolen wie Berlin ist Wohnraum knapp und teuer

Europäische Wohnungsbauallianz: ein neuer Anker für lokale Stimmen

Die Europäische Wohnungsbauallianz, die 2026 ihre Arbeit aufnehmen soll, wird Mitgliedstaaten, Regionen, Kommunen, EU-Institutionen und zentrale Interessengruppen in einem ständigen Forum für eine Kooperation im Wohnungsbau zusammenbringen. Sie wird in zweierlei Hinsicht für Kommunen besonders relevant sein. Erstens wird sie als Plattform für gegenseitiges Lernen und den Austausch guter Praxisbeispiele dienen. Dabei kann es etwa um digitale Genehmigungsverfahren für

Zum Autor:

Stefan Moser ist Referatsleiter in der Taskforce Wohnen der Europäischen Kommission.

Sozialwohnungen, inklusive Flächennutzungsplanung, revolving Fonds, Unterstützung schutzbedürftiger Gruppen oder um die Regulierung von Kurzzeitvermietungen gehen. Zweitens wird sie dazu beitragen, jene Bereiche zu identifizieren, in denen EU-Politik und -Förderung die größten Wirkungen erzielen können. Dafür wird die Allianz lokale Erfahrungen in die Gestaltung von EU-Programmen und Leitlinien einspeisen.

Für die Kommunen eröffnet dies mehrere Möglichkeiten:

- Sichtbarkeit: Präsentation lokaler Projekte und Herausforderungen gegenüber anderen Kommunen und Entscheidungsträgerinnen und -trägern auf EU-Ebene,
- Beteiligung: Lernen und Zusammenarbeit mit anderen Regierungsebenen und Interessengruppen zu Herausforderungen im Wohnungswesen und
- Einfluss: Gemeinsame Gestaltung von Lösungen für erschwinglichen, nachhaltigen und angemessenen Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger.

Die nationalen Kommunalverbände können eine entscheidende Rolle spielen, indem sie Beiträge koordinieren und kleinere Kommunen vertreten, denen möglicherweise die Kapazitäten fehlen, sich einzeln zu engagieren.

Was Kommunen jetzt tun können

Viele Initiativen im Rahmen des Plans für erschwinglichen Wohnraum werden im Laufe des Jahres 2026 und in den folgenden Jahren ausgestaltet. Kommunen können jedoch bereits jetzt damit beginnen, ihre Strategien darauf abzustimmen:

- Erfassen des Wohnungsbedarfs, des leerstehenden Wohnraums und der Muster kurzfristiger Vermietung und deren Integration in die lokale Wohnungsbauplanung,
- Überprüfung der Planungs- und Genehmigungsverfahren, um bei deren Vereinfachung und bei der Digitalisierung schnelle Erfolge zu erzielen,
- Entwicklung einer Pipeline für Renovierungs- und Neubauprojekte, die in Investitionsprogramme passen könnten, die von der EU oder von der Bundesebene gefördert werden, einschließlich der Förderprogramme von Banken,
- Stärkung der Zusammenarbeit zwischen den Verwaltungsabteilungen für Wohnungswesen, Soziales, Energie und Stadtplanung, um integrierte Strategien und Förderanträge vorzubereiten und Projekte zu entwerfen,

- Kooperation mit lokalen Interessengruppen sowie regionalen und nationalen Behörden und Verbänden, um kontextangepasste Lösungen zu entwickeln und
- Zusammenarbeit mit anderen Kommunen in der EU im Rahmen der EU-Agenda für Städte und anderen Initiativen auf EU-Ebene, um eine starke lokale Präsenz in der bevorstehenden Wohnungsbauallianz und auf dem Wohnungsbau-Gipfel sicherzustellen.

Der Europäische Plan für erschwinglichen Wohnraum wird die lokalen Herausforderungen im Wohnungswesen nicht über Nacht lösen. Er bietet jedoch einen gemeinsamen Rahmen, politische Unterstützung und neue Instrumente, mit denen die Kommunen erfolgreiche Maßnahmen ausweiten und Reformen vorantreiben können, wo nationale oder EU-Vorschriften noch im Weg stehen. Für die Kommunen wird es von entscheidender Bedeutung sein, eine zentrale Rolle in der Arbeit der Wohnungsbauallianz zu übernehmen und sicherzustellen, dass die Reaktion Europas auf die Wohnungskrise fest in den lokalen Realitäten verankert ist. ■

Infos

Europäischer Plan für erschwinglichen Wohnraum:

🔗 https://housing.ec.europa.eu/european-affordable-housing-plan_en

Maßnahmen des Plans

Die im Europäischen Plan für erschwinglichen Wohnraum enthaltenen Maßnahmen sollen dazu beitragen, innerhalb der vier Säulen des Plans die strukturellen Ursachen der Wohnraumkrise zu bekämpfen und Ergebnisse für die Europäerinnen und Europäer zu erzielen. Ziel ist es, das Wohnraumangebot zu erhöhen, Investitionen und Reformen anzustoßen und die bedürftigsten Menschen und Gebiete zu unterstützen.

Säule I. Steigerung des Angebots

1. Produktivität, Kapazität und Innovation in der Bauindustrie stärken
Eine stärkere Industrie zur Förderung des Wohnungsbaus und der Renovierung
2. Zur Beschleunigung des Wohnraumangebots Bürokratie abbauen
3. Erschwinglichkeit, Nachhaltigkeit und Qualität von Wohnraum miteinander verbinden

Säule II: Mobilisierung von Investitionen

4. Zusätzliche öffentliche und private Investitionen mobilisieren
5. Schnellere und einfachere öffentliche Unterstützung für sozialen und erschwinglichen Wohnraum ermöglichen

Säule III. Bereitstellung unmittelbarer Unterstützung bei gleichzeitigem Vorantreiben von Reformen

6. Kurzfristigen Vermietungen in Gebieten mit knappem Wohnraum entgegenwirken
7. Spekulation auf dem Wohnungsmarkt entgegenwirken
8. Strukturreformen in den Mitgliedstaaten voranbringen

Säule IV. Unterstützung der Bedürftigsten

9. Wohnraum für junge Menschen
10. Obdachlosigkeit bekämpfen und Mieter und Haushalte in prekären Situationen unterstützen