

Build Europe
Av des Arts 20
1000 Bruxelles

Brüssel, 9. Dezember 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

Build Europe, das nationale Verbände von Bauträgern und Wohnungsbauern in der Europäischen Union vertritt, möchte seine Dankbarkeit für den laufenden Dialog zu Wohnungsbau- und Beihilfepolitiken zum Ausdruck bringen. Wir haben stets betont, wie wichtig ausgewogene Beihilfavorschriften sind, die es sowohl dem öffentlichen als auch dem privaten Sektor ermöglichen, gemeinsam die Wohnungsbauherausforderungen Europas anzugehen.

Wir freuen uns außerdem, Sie darüber zu informieren, dass Build Europe Anfang dieses Jahres von der Europäischen Investitionsbank (EIB) eingeladen wurde, an der kürzlich eingerichteten EIB Housing Task Force teilzunehmen. In diesem Zusammenhang standen wir in engem Kontakt mit Vertretern der EIB und haben aktiv zu den Diskussionen der Task Force beigetragen.

Wir wenden uns nun an Sie, um unsere spezifischen Bedenken hinsichtlich der möglichen Überarbeitung des Rahmens für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) in Bezug auf sozialen Wohnungsbau zu äußern, insbesondere durch eine Änderung von Erwägungsgrund 11 der DAWI-Beschlusses (2012/21/EU). Dieser Erwägungsgrund, der den Umfang des sozialen Wohnungsbaus auf benachteiligte Gruppen beschränkt, die keinen Zugang zu marktbasiertem Wohnraum haben, ist ein Eckpfeiler, um sicherzustellen, dass staatliche Beihilfen auf die Deckung unbefriedigter sozialer Bedürfnisse ausgerichtet bleiben und gleichzeitig ein fairer Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt gewährleistet wird.

Dänemarks Einstufung seines universellen Systems des sozialen Wohnungsbaus als DAWI liefert ein wichtiges Beispiel für die Herausforderungen im Zusammenhang mit der Ausweitung des DAWI-Rahmens. Obwohl die Kommission und das Parlament die Einstufung Dänemarks nicht formal angefochten haben, fehlt es seinem System an Einkommensobergrenzen und es bedient einen bedeutenden Teil der Bevölkerung, wie in einer früheren niederländischen Studie „Europese vergelijking staatssteun en inkomensgrenzen sociale huisvesting“ ([Bericht August 2020](#)) beschrieben. Dies wirft Fragen auf, ob die DAWI-Einstufung weiterhin mit der Absicht der EU-Regeln

übereinstimmt, die darauf abzielen, speziell die Bedürfnisse benachteiligter Gruppen zu adressieren. Während der dänische Ansatz möglicherweise mit nationalen Prioritäten übereinstimmt, birgt die Genehmigung solcher sehr weitreichender Einstufungen in der gesamten EU das Risiko, Marktdynamiken zu untergraben und Verzerrungen zu verstärken, insbesondere in Ländern, in denen private Bauträger davon ausgeschlossen sind, sozialen (subventionierten) Wohnungsbau zu gleichen Bedingungen anzubieten.

Wie in der jüngsten Ernst & Young-Studie „[Study on Market Trends in Healthcare and Social Housing and EU State Aid Implications](#)“, dargelegt, ist Build Europe der Ansicht, dass die Ausweitung der Definition von DAWI auf eine quasi-universelle Zielgruppe das Risiko birgt, Marktdynamiken zu untergraben und Verzerrungen zu verstärken. Die Studie spiegelt die Bedenken verschiedener Akteure wider und betont die Bedeutung eines fokussierten Ansatzes für DAWI, der benachteiligte Gruppen unterstützt, ohne Beiträge des Privatsektors zu verdrängen. Die Aufhebung oder Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus auf andere Gruppen als benachteiligte Bürger oder sozial weniger privilegierte Gruppen würde von der ursprünglichen Absicht des DAWI abweichen und könnte zu erheblichen Marktverzerrungen in den Wohnungsmärkten führen, insbesondere in diesen Märkten, wo private Bauträger davon ausgeschlossen sind, sozialen (subventionierten) Wohnungsbau zu gleichen Bedingungen anzubieten.

Wir sind der festen Überzeugung, dass jede Überarbeitung des DAWI-Rahmens sorgfältig das Bedürfnis nach bezahlbarem Wohnraum mit den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, Transparenz und des Wettbewerbs, die im EU-Recht verankert sind, in Einklang bringen sollte. Build Europe ist bereit, sich weiterhin einzubringen, um Einblicke zu geben und Lösungen vorzuschlagen, die dieses Gleichgewicht wahren.

Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder Unterstützung zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,



Andreas Ibel
Präsident, Build Europe



Filiep Loosveldt
Geschäftsführer,
Build Europe

Anlagen:

1. Schreiben an die EIB Housing Task Force (13. September 2024)