



Build Europe
Av des Arts 20
1000 Brussels
Belgium

Die EU-Wohnungsbaukrise: Beiträge für das Treffen am 17. September

Brüssel, 13. September 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen von Build Europe, das nationale Verbände europäischer Bauträger und Wohnungsbauer vertritt, die etwa 70 % des Wohnungsbaus in der EU ausmachen, freuen wir uns, unsere Teilnahme an dem von der Europäischen Investitionsbank (EIB) organisierten Treffen am 17. September zu bestätigen. Wir freuen uns darauf, mit Ihnen zusammenzuarbeiten, um die besten Lösungen für die Finanzierung des Wohnungsbaus in der gesamten EU zu finden.

Wir begrüßen, dass die EIB die EU-Wohnungskrise in Angriff nimmt. Kürzlich haben wir ein Manifest im Hinblick auf die vergangenen Europawahlen veröffentlicht, in dem die Bedeutung von EU-Politiken hervorgehoben wird, die darauf abzielen, die Wohnkosten in Europa wieder erschwinglich zu machen. Wir wären geehrt, mit Ihnen an dem gemeinsamen Ziel zu arbeiten, die besten Bedingungen für menschenwürdiges Wohnen zu erschwinglichen Preisen in der Europäischen Union zu schaffen.

Wir möchten Ihnen im Vorfeld des Treffens einige Beiträge übermitteln, die wir nicht in Ihrer Umfrage zum Thema bezahlbares Wohnen einbringen konnten, die jedoch wesentliche Hindernisse für die Schaffung eines nachhaltigen Wohnungsangebots in den Mitgliedstaaten

darstellen. Wir hoffen, dass diese Punkte für Sie nützlich sind und während Ihrer Arbeitsgruppen (an denen wir teilnehmen werden) diskutiert werden. Dieses Schreiben ist als alternative Antwort auf Ihre Umfrage gedacht, die sich eher an Unternehmen auf nationaler Ebene richtet, während wir eine europäische Perspektive zu diesem Thema bieten möchten.

Da Build Europe eine Vielzahl nationaler Verbände von Bauträgern und Wohnungsbauern vertritt, ist es für uns schwierig, spezifische Hindernisse für die Entwicklung von Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zu benennen, da diese größtenteils länderspezifisch sind. Im Allgemeinen glauben wir, dass die größten Hindernisse auf EU-Ebene die folgenden sind:

- Ein Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, da das Bevölkerungswachstum das Wohnraumangebot übertrifft;
- Steigende Grundstückspreise aufgrund von Flächenknappheit (dies auch im Zuge der nationalen Umsetzung des Ziels „Keine Nettoflächeninanspruchnahme bis 2050“);
- Zunehmende Baukosten, die zuletzt durch Überregulierung, Krieg, Inflation und hohe Zinsen verschärft wurden;
- Hohe Besteuerung von Wohnraum, oft während seines gesamten Lebenszyklus, von der Herstellung bis zum Verkauf.

Wenn wir uns über diese Ursachen einig sind, wird deutlich, dass die politischen Ziele der EU dringend sind:

- Finanzierung des Wohnungsangebots erhöhen und nicht-wirtschaftliche Barrieren für Neubauten beseitigen;
- Landbereitstellung und Baugenehmigungen für neue Wohnbauprojekte erleichtern und beschleunigen;
- Steuerpolitik reformieren, um die Belastung für Käufer und Bauträger zu verringern.



Während des Treffens am 17. September werden wir gerne einige unserer Vorschläge zur Förderung der Wohnraumfinanzierung auf EU-Ebene teilen. In diesem Schreiben möchten wir jedoch auf staatliche Beihilfen und sozialen Wohnungsbau eingehen, die aus unserer Sicht die Diskussionen in Ihren Arbeitsgruppen leiten könnten.

Build Europe hat kürzlich mit der Europäischen Kommission die Situation in einigen EU-Mitgliedstaaten diskutiert, in denen private Bauträger verpflichtet sind, einen erheblichen Teil ihres jährlichen Wohnungsbestands zu Preisen unterhalb des Marktwerts an öffentliche Anbieter von sozialem Wohnungsbau zu verkaufen. Dieser Mechanismus führt zu Marktverzerrungen, die unbeabsichtigt die Wohnkosten für Käufer und Mieter auf dem privaten Markt erhöhen, da Bauträger die Preise anheben müssen, um die durch soziale Wohnungsbauanbieter entstandenen Verluste auszugleichen. In diesen Ländern wird Wohnen dadurch für die Mehrheit der Menschen weniger erschwinglich.

Bei Build Europe sind wir der Meinung, dass die Debatte über die Ausweitung der Zielgruppe für sozialen Wohnungsbau nicht das eigentliche Problem ist. Tatsächlich umfasst die Zielgruppe des sozialen Wohnungsbaus in einigen europäischen Ländern bereits 70 bis 75 % der Bevölkerung. Sollten wir diese dann auf 100 % der Bevölkerung ausweiten? Die eigentliche Herausforderung besteht darin, eine Zielgruppe zu definieren, die die Bedürfnisse der am stärksten benachteiligten Bürger abdeckt sowie derjenigen, deren Einkommen die Schwellenwerte für sozialen Wohnungsbau übersteigen, aber dennoch zu niedrig sind, um Zugang zum privaten Markt zu erhalten. Es könnte sinnvoll sein, einen durchschnittlichen Prozentsatz der Bevölkerung basierend auf den Einkommen der Bürger festzulegen, der an die Situation in jedem Land angepasst wird.

Darüber hinaus ist es für die erfolgreiche Entwicklung des Angebots an sozialem (und erschwinglichem) Wohnraum unerlässlich, sowohl auf öffentliche als auch auf private



Finanzierung zu setzen. Die EU sollte sich nicht nur auf die Analyse der Zielgruppen konzentrieren, sondern auch auf die Instrumente zur Schaffung dieses Wohnungstyps.

Zudem ist es notwendig, die Situation in bestimmten Ländern hervorzuheben, in denen private Bauträger nicht in der Lage sind, sozialen Wohnungsbau unter den gleichen Bedingungen wie öffentliche Betreiber direkt an die Zielgruppe zu verkaufen oder zu vermieten. In diesen Ländern führt die Verpflichtung privater Bauträger, einen Teil ihrer Produktion zu Preisen unter den Herstellungskosten an öffentliche Betreiber zu verkaufen, zu einem Anstieg der Preise für den freiverkäuflichen Wohnungsbau, wodurch dieser automatisch weniger erschwinglich wird. Die Ausweitung der Zielgruppen für sozialen Wohnungsbau in einem Kontext des unlauteren Wettbewerbs würde die derzeitige Krise der Wohnkosten wahrscheinlich verschärfen. Das ultimative Ziel sollte sein, Wohnen für alle erschwinglicher zu machen.

Tatsächlich wurde Build Europe am 26. Juni 2024 von der Europäischen Kommission als eine von drei Verbänden offiziell ausgewählt, um zur Überarbeitung des DAWI-Pakets (Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse) beizutragen. Während dieses Prozesses haben wir betont, dass die Entwicklung des Angebots an sozialem Wohnungsbau alle Akteure einbeziehen und sowohl öffentliche als auch private Finanzierungen unter gleichen Bedingungen nutzen sollte. Unsere Position wurde von der Europäischen Kommission und den Mitgliedstaaten positiv aufgenommen, und wir wurden gebeten, weitere Klarstellungen und Vorschläge zur Verbesserung der Wohnkosten in Europa vorzulegen.

Heute fühlen wir uns ermutigt durch die Ernennung eines EU-Kommissars, der für Wohnungsbau verantwortlich ist, sowie durch die Einrichtung einer speziellen Task Force durch die EIB. Wir sind jedoch der Meinung, dass die EU und die EIB dringend darauf hinarbeiten müssen, einen fairen Wettbewerb zwischen öffentlichen und privaten Wohnungsbauunternehmen zu schaffen und sicherzustellen, dass staatliche Beihilfen allen zugutekommen, unabhängig von ihrem Status.



Wir hoffen, dass diese Punkte zu den Diskussionen beim bevorstehenden Treffen am 17. September beitragen werden.

Mit freundlichen Grüßen,

Andreas Ibel
Präsident, Build Europe

Filip Loosveldt
Geschäftsführer,
Build Europe