



Build Europe

Av. des Arts 20

1000 Brüssel

Brüssel, 8. April 2025

Sehr geehrter Herr Kommissar Jørgensen,

mit diesem Schreiben möchten wir auf den Brief reagieren, den das niederländische Abgeordnetenhaus am 21. März 2025 im Zusammenhang mit der Wohnungskrise in Europa an Sie gerichtet hat.

In seinem Schreiben weist das niederländische Abgeordnetenhaus darauf hin, dass es in den Niederlanden ein schwerwiegendes Marktversagen im Wohnungssektor gibt. Laut dem niederländische Abgeordnetenhaus betrifft diese Wohnungskrise nicht nur Menschen, die auf Sozialwohnungen angewiesen sind, sondern hindert auch Menschen mit mittlerem Einkommen am Zugang zu bezahlbarem und energieeffizientem Wohnraum. Das niederländische Abgeordnetenhaus fordert die Kommission daher dringend auf, in den EU-Beihilfavorschriften mehr Spielraum für bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig wird betont, dass dieses Thema so angegangen werden sollte, dass der Markt nicht verzerrt wird und der lokale Kontext angemessen berücksichtigt wird.

Wie bereits in unserem Schreiben vom 5. Dezember 2024 erwähnt, teilt Build Europe voll und ganz die Bedeutung ausgewogener Regeln für staatliche Beihilfen, die es dem öffentlichen und dem privaten Sektor ermöglichen, bei der Bewältigung der Herausforderungen im Wohnungsbau in Europa zusammenzuarbeiten. Darüber hinaus erkennt Build Europe an, dass die nationalen Wohnungsmärkte sehr unterschiedlich sind. Ein einheitlicher Ansatz, der diese Unterschiede außer Acht lässt, kann daher zu Ineffizienzen führen und das Gleichgewicht zwischen öffentlichen und privaten Beiträgen stören.

In Anbetracht dieser Leitprinzipien sind wir der Meinung, dass es keinen Bedarf für eine drastische Überarbeitung des DAWI-Rahmens in Bezug auf den sozialen Wohnungsbau gibt. In der Tat sollte betont werden, dass Erwägungsgrund 11 des DAWI-Beschlusses bereits auf die Bedenken des niederländische Abgeordnetenhauses eingeht. Durch die Begrenzung des Anwendungsbereichs des sozialen Wohnungsbaus auf benachteiligte Bürger oder sozial schwächere Gruppen, die unter Marktbedingungen keinen Wohnraum erhalten können, ist Erwägungsgrund 11 ein Eckpfeiler, der sicherstellt, dass staatliche Beihilfen weiterhin auf die Deckung ungedeckter sozialer Bedürfnisse auf den nationalen oder lokalen Wohnungsmärkten ausgerichtet sind und gleichzeitig ein fairer Wettbewerb und die Marktdynamik erhalten bleiben.

Allerdings möchten wir auch betonen, dass eine mögliche Lockerung der Regeln für staatliche Beihilfen für bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit mittlerem Einkommen, wie sie vom niederländische

Abgeordnetenhaus befürwortet wird, genau beobachtet werden sollte, um eine Verschärfung der Wohnungskrise zu vermeiden.

In diesem Zusammenhang sollte zunächst darauf hingewiesen werden, dass eine Ausweitung der Zielgruppe von Erwägungsgrund 11 die Gefahr birgt, dass der Fokus auf die am meisten gefährdeten Personen verwässert wird. Diese Sorge wurde auch von der Europäischen Vereinigung der nationalen Organisationen, die mit Obdachlosen arbeiten (FEANTSA), in der von Ernst & Young erstellten [Studie über Markttrends im Gesundheits- und Sozialwohnungswesen und die Auswirkungen staatlicher Beihilfen in der EU](#) geäußert. Wir sind der Meinung, dass dieses Anliegen nicht außer Acht gelassen werden darf, die neuesten Zahlen darauf hindeuten, dass derzeit fast 900.000 Menschen in Europa obdachlos sind. Deshalb ist es unserer Meinung nach notwendig, dass die Mitgliedstaaten zunächst den eklatanten Wohnungsbedarf der am meisten gefährdeten Gruppen decken, bevor sie überhaupt an eine Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus denken. In Frankreich ermöglicht die derzeitige Regelung bereits eine Abdeckung von über 75 % der Bevölkerung: Beabsichtigt die Kommission wirklich, dies auf 100 % auszuweiten? Je mehr die Zielgruppe ausgeweitet wird, desto weniger Mittel bleiben für die Unterstützung der schwächsten Gruppen.

Außerdem sollte sichergestellt werden, dass eine mögliche Ausweitung des Geltungsbereichs des sozialen Wohnungsbaus und/oder eine Öffnung für erschwinglichen Wohnraum die gleichen Wettbewerbsbedingungen auf den Wohnungsmärkten in Europa nicht (weiter) untergräbt. Dies ist ein entscheidendes Element. Derzeit sind viele Mitgliedstaaten immer noch durch so genannte "geschlossene" Systeme gekennzeichnet, in denen Sozialwohnungen nur von einigen öffentlichen, halböffentlichen oder wenigen privaten Anbietern, die traditionell Empfänger staatlicher Beihilfen sind, direkt für die Peer Group auf dem Markt bereitgestellt werden können. Es kann nicht hingenommen werden, dass die Gewährung staatlicher Beihilfen für Wohnungen für Gruppen mit mittlerem Einkommen auf diese etablierten Anbieter beschränkt wird. Solche Beihilfen sollten allen öffentlichen und privaten Anbietern, die Wohnraum für Haushalte mit mittlerem Einkommen bereitstellen, gleichermaßen zur Verfügung stehen. Mehr noch, wir halten es für notwendig, dass, wenn die etablierten Anbieter ihre Aktivitäten auf das mittlere Einkommensegment ausweiten dürfen, die privaten Anbieter ebenfalls die Möglichkeit haben sollten, unter den gleichen Bedingungen wie ihre öffentlichen und halböffentlichen Pendanten in den geförderten Sozialmarkt einzutreten. Darüber hinaus sollten die Beihilfemaßnahmen nicht nur allen Akteuren, die Sozialwohnungen und erschwingliche Wohnungen anbieten, gleichermaßen zur Verfügung stehen, sondern auch so gestaltet sein, dass alle Akteure auf dem Wohnungsmarkt tatsächlich von den Beihilfen profitieren können.

Abschließend möchten wir betonen, dass private Bauträger gut positioniert sind, um verschiedene Wohnungsbaulösungen effizient und nachhaltig bereitzustellen, ohne dass ein übermäßiges staatliches Eingreifen oder eine Einstufung als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse erforderlich ist. Anstatt sich auf die Ausweitung der Definition des staatlich geförderten Wohnungsbaus zu

konzentrieren, fordern wir die Kommission daher auf, Maßnahmen zu priorisieren, die das Angebot effizient und effektiv erschließen, auch durch Vereinfachungsmaßnahmen. Wir schätzen den laufenden Dialog mit der Kommission sehr, insbesondere die Zusammenarbeit mit der von Herrn Baldwin geleiteten Taskforce, und wir sind fest entschlossen, vertrauensvoll und kooperativ zusammenzuarbeiten. Wie unser Geschäftsführer Filiep Loosveldt auf der von der Europäischen Kommission und dem Europäischen Parlament am 24. März 2025 gemeinsam veranstalteten Auftaktkonferenz zur Politik für erschwinglichen Wohnraum betonte, ist Build Europe bereit, Schulter an Schulter mit den europäischen Institutionen - als Team - voranzugehen, um die Krise der Erschwinglichkeit von Wohnraum in ganz Europa zu bewältigen.

Wir stehen natürlich gerne für weitere Diskussionen und Zusammenarbeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,



Andreas Ibel
Präsident,
Build Europe



Filiep Loosveldt ,
Europa bauen

Anhang 01: Das Schreiben des niederländischen Abgeordnetenhaus