



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Wohnungspolitik ist Sache der Mitgliedsstaaten: Bundesrat rügt EU-Vorschlag

19.10.2026 Fachinformation

Der Bundesrat hat am 16. Oktober 2026 eine Subsidiaritätsrüge gegen den Vorschlag der Europäischen Kommission für eine Verordnung über erschwinglichen Wohnraum (Affordable Housing Act) übermittelt. Nach Auffassung des Bundesrates ist die EU für die geplanten Regelungen nicht zuständig. Zudem sei der Vorschlag nicht mit den Grundsätzen der Subsidiarität und der Verhältnismäßigkeit vereinbar.

EU aus Sicht der Länder nicht zuständig

Nach Auffassung des Bundesrates würde der Verordnungsvorschlag weitreichend in den Wohnungsmarkt eingreifen und die Regelungsspielräume der Mitgliedstaaten im Bereich der Wohnungspolitik erheblich einschränken. Die Zuständigkeit hierfür liege nach Auffassung der Länder bei den Mitgliedstaaten.

Verstoß gegen die Grundsätze der Subsidiarität und Verhältnismäßigkeit

Der Bundesrat kritisiert zudem, dass der Verordnungsvorschlag mit den Grundsätzen der Subsidiarität und der Verhältnismäßigkeit nicht vereinbar sei. Subsidiarität bedeutet im EU-Recht, dass jeweils diejenige Ebene – EU, national, regional oder lokal – handeln sollte, die das gewünschte Ziel am besten erreichen kann. Ein einheitlicher Rahmen zur Erschwinglichkeit von Wohnraum sei daher nicht erforderlich. In Deutschland bestünden bereits bewährte Systeme, etwa die Zweckentfremdungsgesetze der Länder, mit denen sich Wohnraumknappheit rechtssicher feststellen lasse. Die nationalen Regelungen trügen der Vielfalt der Wohnungsmärkte Rechnung, die sich auf nationaler, regionaler und lokaler Ebene erheblich unterscheiden können.

Zusätzliche Bürokratie ohne Mehrwert

Zudem schaffe der Verordnungsvorschlag zusätzliche Bürokratie, ohne einen erkennbaren Mehrwert zu bieten. Dies könne insbesondere kleinere Kommunen erheblich belasten und im Ergebnis dazu führen, dass sie ganz auf Maßnahmen zum Wohnraumschutz verzichten.

Stellungnahme verabschiedet

Neben der direkt an die Kommission gerichteten Subsidiaritätsrüge hat der Bundesrat eine Stellungnahme mit vergleichbaren Kritikpunkten verabschiedet. Diese richtet sich an die Bundesregierung und ist von ihr bei der Erarbeitung der deutschen Verhandlungsposition zu berücksichtigen.

Was Brüssel vorhat

Mit der Verordnung möchte die Kommission nationalen, regionalen und lokalen Behörden einen klaren Handlungsrahmen bei Maßnahmen zur Schaffung von verfügbarem und erschwinglichem Wohnraum an die Hand geben. Die Verordnung soll den zuständigen Behörden vor Ort dabei helfen, anhand einer gemeinsamen Methode Gebiete zu ermitteln, die unter Wohnungsnot („housing stress“) leiden.

Ob die Behörden anschließend Maßnahmen ergreifen, soll ihnen freistehen. Wenn sie jedoch gegen Kurzzeitvermietungen oder Leerstand vorgehen wollen, müssen sie nachweisen, dass die bisherigen Nutzungen die Wohnungsnot verschärft haben.

Begründung der Kommission

Erschwinglichen Wohnraum zu schaffen sei in der gesamten Europäischen Union zu einer wachsenden Herausforderung geworden, heißt es in der Begründung der Kommission. Das Problem werde dadurch verschärft, dass Wohnungen häufig nicht als Hauptwohnsitze genutzt oder dauerhaft vermietet, sondern etwa an Touristen nur kurzfristig vermietet werden. Wenn die EU nicht tätig werde, dürften die zuständigen Behörden nach Ansicht der Kommission Schwierigkeiten haben, Maßnahmen im Wohnungsbereich zu ergreifen, die mit Unionsrecht vereinbar sind.

Quelle: Bundesrat

<https://bbu.de/beitraege/wohnungspolitik-ist-sache-der-mitgliedsstaaten-bundesrat-ruegt-eu-vorschlag>