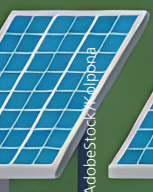


# FÖRDERBANKEN 2026

Europa kann einen deutlichen Unterschied in der  
Wohnraumkrise machen

Markus Ferber



Markus Ferber

## Europa kann einen deutlichen Unterschied in der Wohnraumkrise machen

Bezahlbares Wohnen ist zur sozialen Frage dieser Zeit geworden. In ganz Europa spüren Menschen tagtäglich, dass Mieten steigen, Eigentum unerschwinglich wird und selbst Normalverdienende kaum noch passende Wohnungen finden. Die politische Debatte ist deshalb hitzig und oft emotional. Doch bei aller Aufgeregtheit dürfen wir den Kern des Problems nicht aus den Augen verlieren: Es wird schlicht zu wenig gebaut. Solange das Angebot nicht wächst, werden viele gut gemeinte Maßnahmen an den Symptomen ansetzen, nicht jedoch an der Ursache.

### Europa als Möglichmacher

Wohnungsbau ist keine klassische Zuständigkeit der Europäischen Union. Die Ver-

antwortung liegt bei den Mitgliedsstaaten, Regionen und Gemeinden. Dennoch kann Europa einen echten Unterschied machen, wenn es zum Möglichmacher wird. Überall dort, wo Regeln der Europäischen Union Bauvorhaben unnötig verlangsamen oder verteuern, wo Investitionen gebremst werden oder Fachkräfte durch Bürokratie aufgehalten sind, hat die Europäische Union reale Hebel in der Hand.

### EU-Plan für bezahlbares Wohnen

günstiger und mit mehr privatem Kapital gebaut wird. In der politischen Debatte droht jedoch häufig ein falscher Fokus. Wer die Wohnungsfrage allein über Zuschüsse und Umverteilung diskutiert, greift zu kurz. Subventionen ohne zusätzliches Angebot treiben am Ende nur die Preise weiter nach oben. Die einzige nachhaltige Antwort auf steigende Mieten und Kaufpreise ist mehr Wohnraum.

Vor diesem Hintergrund hat die Europäische Kommission ihren Plan für erschwinglichen Wohnraum vorgestellt. Als Mitglied im Sonderausschuss Wohnen des Europäischen Parlaments begrüßt der Autor ausdrücklich, dass

„Wohnungsbau ist keine klassische Zuständigkeit der Europäischen Union.“

antwortung liegt bei den Mitgliedsstaaten, Regionen und Gemeinden. Dennoch kann Europa einen echten Unterschied machen, wenn es zum Möglichmacher wird. Überall dort, wo Regeln der Europäischen Union Bauvorhaben unnötig verlangsamen oder verteuern, wo Investitionen gebremst werden oder Fachkräfte durch Bürokratie aufgehalten sind, hat die Europäische Union reale Hebel in der Hand.

Europa kann das Haus zwar nicht selbst bauen, aber Europa kann die Rahmenbedingungen so setzen, dass schneller,

dieses Thema endlich auch auf europäischer Ebene mit Nachdruck angegangen wird.

Entscheidend ist jedoch, ob dieser Plan mehr ist als eine Sammlung guter Absichten und ob er tatsächlich dazu beiträgt, das Wohnungsangebot spürbar zu erhöhen.

In diesem Zusammenhang hat der Sonderausschuss HOUS in den vergangenen Monaten an einem Bericht gearbeitet, der in die entsprechenden Überlegungen der Kommission einfließen soll. Es

freut mich sehr, dass das Europäische Parlament diesen Bericht am 10. März 2026 angenommen hat.

Es ist ein wichtiges Signal, dass es seit Dezember 2024 im Europäischen Parlament erstmals den Sonderausschuss HOUS zur europäischen Wohnraumkrise gibt. Allein seine Einrichtung zeigt: Bezahlbares Wohnen wird nicht länger als Randthema behandelt. Das Ziel ist klar: Es sollen konkrete Lösungen für menschenwürdiges, nachhaltiges und bezahlbares Wohnen erarbeitet werden.

Mit Dan Jørgensen gibt es in der EU-Kommission erstmals einen explizit zuständigen Kommissar für Wohnen. Doch trotz fehlender gesetzgeberischer Zuständigkeit der Europäischen Union in einigen Bereichen liegt hierin eine Chance: Die Aufgabe des Ausschusses ist es nicht, neue Kompetenzen an sich zu ziehen, sondern zu koordinieren, wo europäische Rahmenbedingungen verbessert werden können und wo bestehende Regelungen den Wohnungsbau unnötig behindern.

### Herausforderungen in der gesamten Europäischen Union

Die Ursachen der Wohnraumkrise sind seit Langem bekannt: zu geringe Bautätigkeit, langwierige Planungs- und Genehmigungsverfahren, steigende Bau- und Finanzierungskosten, Fachkräftemangel und eine hohe steuerliche Belastung. Diese Faktoren wirken zusammen und verstärken sich gegenseitig. Hinzu kommt zunehmend das Baulandmanagement als echter Engpass.



Auch zahlreiche europäische Regelwerke verfolgen für sich genommen legitime Ziele. Richtlinien zum Natur- und Umweltschutz, Umweltverträglichkeitsprüfungen oder Vorgaben zur Energieeffizienz von Gebäuden sollen Klima und Umwelt schützen. In der Summe führen sie jedoch häufig zu langwierigen, widersprüchlichen und kaum planbaren Verfahren. Für Investoren, Kommunen und Bauherren entsteht eine Unsicherheit, die Projekte verzögert oder verhindert.

Ein weiterer Engpass ist der Fachkräftemangel. Ohne Menschen auf der Baustelle wird kein Plan, kein Förderprogramm und keine Strategie eine einzige Wohnung fertigstellen. Ausbildung, Umschulung und die bessere Mobilität von Fachkräften müssen deshalb stärker in den Fokus rücken. Europa kann hier un-

dingungen der Finanzierung spielen eine entscheidende Rolle. Der Zugang zu Hypothekarkrediten ist für viele Haushalte die Voraussetzung, um Wohneigentum zu erwerben oder in Wohnraum zu investieren. Höhere Zinsen und strengere Bankenregeln haben diese Finanzierung zuletzt erschwert.

Die internationalen Basel-Regeln sollen das Finanzsystem stabiler machen, indem Banken mehr Eigenkapital für Risiken vorhalten müssen. Dieses Ziel ist auch richtig und notwendig. Dennoch muss genau geprüft werden, ob die Regulierung überall angemessen austariert ist.

Strengere Bankenregeln führen dazu, dass Kreditinstitute mehr Eigenkapital für Immobilienkredite hinterlegen müssen. Dadurch wird die Finanzierung für

---

### „Ein zentrales Problem bleiben die viel zu langen Planungs- und Genehmigungsverfahren.“

---

terstützen, indem Qualifikationen leichter anerkannt und Verfahren konsequent digitalisiert werden.

#### Verfahren beschleunigen

Ein zentrales Problem bleiben die viel zu langen Planungs- und Genehmigungsverfahren. Wenn Projekte zehn Jahre brauchen, bis gebaut werden kann, ist das kein Marktversagen, sondern Behördenversagen.

Es braucht Verfahren, die digital, standardisiert und verbindlich befristet sind. Tempo vom Antrag bis zum fertigen Bau ist keine Option, sondern vielmehr eine Voraussetzung für bezahlbaren Wohnraum.

#### Finanzierung als Schlüssel

Doch die Ursachen für mangelnden Wohnraum liegen nicht allein im Wohnungsmarkt selbst. Auch die Rahmenbe-

Banken teurer und die Vergabe von Krediten schwieriger.

Gerade in einer Phase, in der Europa eigentlich mehr Investitionen in Wohnraum braucht, kann dies die Kreditvergabe bremsen und damit auch den Neubau indirekt dämpfen.

Die Europäische Investitionsbank und nationale Förderbanken können hier Risiken abfedern und privates Kapital mobilisieren. Gleichzeitig dürfen europäische Regeln Investitionen nicht unbeabsichtigt ausbremsen. Wir brauchen Investitionen in Beton und Backstein und nicht nur gute Absichten.

#### Mehr Angebot statt falscher Schwerpunkte

Nun heißt es Kohärenz statt Komplexität. Umwelt-, Klima- und Wohnungsbauziele dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden, sondern müssen zusammen gedacht werden.



Foto: Daniel Biskup

#### Markus Ferber

Mitglied des Europäischen Parlaments, Brüssel

Bezahlbares Wohnen entwickelt sich europaweit zur zentralen sozialen und wirtschaftlichen Herausforderung. Der Beitrag analysiert, warum die Debatte über Zuschüsse und Regulierung oft am Kern des Problems vorbeigeht: dem massiven Mangel an neuem Wohnraum. Im Fokus stehen die Rolle der EU als „Möglichmacher“, der neue HOUS-Sonderausschuss des Europäischen Parlaments sowie die Frage, wie europäische Vorgaben Bauprojekte beschleunigen oder ausbremsen können. Zugleich wird deutlich, welche Bedeutung Bankenregulierung, Finanzierungskosten und Basel-Vorgaben für den Wohnungsbau haben. Der Text zeigt, weshalb lange Genehmigungsverfahren, Fachkräftemangel und regulatorische Unsicherheit Investitionen hemmen – und warum Förderbanken sowie privates Kapital entscheidend für mehr Neubau sein werden. Ein wirtschafts- und finanzpolitischer Blick auf die Wohnraumkrise, der die Verbindung zwischen Baupolitik, Regulierung und Kreditwirtschaft in den Mittelpunkt rückt. (Red.)

Europa kann dabei eine wichtige Rolle spielen: als Möglichmacher, als Beschleuniger und als Partner für Investitionen. Wenn es gelingt, Bürokratie abzubauen, Verfahren zu verkürzen und privates Kapital zu mobilisieren, kann der EU-Plan für bezahlbares Wohnen mehr sein als ein weiteres Papier. Dann wird er zu einem echten Beitrag zur Lösung einer der drängendsten sozialen Fragen dieser Zeit.

---