

1. April 2025
76. Jahrgang

Verlag Helmut Richardi
Frankfurt am Main

ISSN 1618-7741

IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

DIGITALER
SONDERDRUCK

BAUSPAREN UND BAUSPARKASSEN 2025



DIE KOMPETENZEN DER EUROPÄISCHEN UNION
IN DER WOHNUNGSPOLITIK: MÖGLICHKEITEN UND GRENZEN

CHRISTIAN KÖNIG



BAUSPAREN UND BAUSPARKASSEN 2025

DIE KOMPETENZEN DER EUROPÄISCHEN UNION IN DER WOHNUNGSPOLITIK: MÖGLICHKEITEN UND GRENZEN

Die Wohnungspolitik stellt eine der zentralen gesellschaftlichen Herausforderungen der Gegenwart dar. Steigende Mieten, hohe Baukosten und begrenzte Verfügbarkeit von Wohnraum betreffen viele Menschen in den Mitgliedsstaaten der Europäischen Union (EU). Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, inwiefern die EU über Kompetenzen in diesem Bereich verfügt und welche Maßnahmen sie ergreifen kann, um das Wohnen wieder bezahlbar zu machen. Der Autor analysiert in diesem Beitrag die rechtlichen Grundlagen der EU-Kompetenzen in der Wohnungspolitik, zeigt auf, welche konkreten politischen Instrumente der Europäischen Kommission zur Verfügung stehen könnten, um den Wohnungsmarkt zu beeinflussen, und untersucht, inwieweit bestimmte europäische Richtlinien und Verordnungen die Kosten für das Bauen und Wohnen in den vergangenen Jahren verteuert haben.

Red.

Mit der Wahl eines neuen Europäischen Parlaments begann im Jahr 2024 ein neuer Politikzyklus, der auch eine neue inhaltliche Ausrichtung mit sich brachte. Am Donnerstag, dem 18. Juli 2024 – dem Tag ihrer Wiederwahl – kündigte Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen vor den Abgeordneten des Europäischen Parlaments in Straßburg die erstmalige Ernennung eines Kommissars für das Wohnungswesen an: „Europa befindet sich in einer Wohnungskrise, von der Menschen jeden Alters und Familien jeder Größe betroffen sind. Die Preise und Mieten steigen in die Höhe. Die Menschen haben Mühe, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Aus diesem Grund werde ich zum ersten Mal einen Kommissar oder eine Kommissarin mit direkter Verantwortung für das Wohnungswesen ernennen.“

Im weiteren Umriss von der Leyen die wesentlichen Aufgaben des neuen Kommissars und thematisierte dabei auch das Spannungsfeld zwischen europäischen und nationalen Kompetenzen: „Wir werden einen europäischen Plan für erschwinglichen Wohnraum entwickeln, um alle Ursachen der Krise zu untersuchen und die erforderlichen privaten und öffentlichen Investitio-

nen freizusetzen. Normalerweise wird der Wohnungsbau nicht als europäisches Thema betrachtet. Manche mögen sagen, wir sollten uns nicht einmischen. Aber ich möchte, dass diese Kommission die Menschen dort unterstützt, wo es am dringendsten ist. Wenn es für die Europäer wichtig ist, ist es auch für Europa wichtig.“

Aktuelle politisch-institutionelle Entwicklungen

Mitte September 2024 schlug von der Leyen dann den Dänen Dan Jørgensen (S&D) als Kommissar für Energie und Wohnungswesen vor. Nach anschließender erfolgreicher Anhörung durch die zuständigen Ausschüsse wurde das Kollegium der Kommissare von den Abgeordneten des Europäischen Parlaments bestätigt und die VDL-II-Kommission nahm am 1. Dezember 2024 ihre Arbeit auf.

In seiner Anhörung vor dem Ausschuss für Industrie, Forschung und Energie (ITRE) und dem Ausschuss für Beschäftigung und soziale Angelegenheiten (EMPL) führte der Sozialdemokrat Jørgensen am 5. November 2024 seine Vorstellungen im Bereich Energie und Wohnen aus. So sei es mittlerweile in der EU zu schwierig geworden, ein bezahlbares Zuhause zu finden. Zudem bestehe das Risiko von Energiearmut. Ein Großteil dieser Herausforderungen müsse in den Mitgliedsstaaten adressiert werden.

Auf Ebene der EU müsse es darum gehen, bürokratische Vorgaben zu verringern, gleichzeitig aber auch für mehr Energieeffizienz und eine stärkere Verwendung von erneuerbaren Energien zu sorgen. Mit betroffenen Interessenträgern wolle Jørgen-

sen in einen intensiven Dialog treten, um die Elemente eines „Plans für bezahlbaren Wohnraum“ zu diskutieren. Dieser Plan soll eine EU-Finanzierungsplattform, einen Plan zum Wohnungsbau, eine Weiterbildung von Fachkräften sowie eine Plattform zum Wissenstransfer enthalten.

Die Europäische Kommission könne, so der künftige Kommissar, durch eine entsprechende Ausgestaltung der Kohäsionsfondsmittel sowie eine angepasste Definition von förderfähigen Bereichen im Rahmen der beihilferechtlichen Vorgaben dazu beitragen, die Wohnungskrise in der EU abzumildern.

Taskforce Wohnen

Um Wohnungskommissar Jørgensen bei seinen Aufgaben zu unterstützen, wurde in der Generaldirektion Energie eine „Taskforce Wohnen“ eingerichtet. Diese bündelt seit dem 1. Februar 2025 die Zuarbeiten im Bereich Wohnen aus den verschiedenen Generaldirektionen der Europäischen Kommission. Die Taskforce soll sich für die Festlegung wirksamer EU-Strategien zur Bekämpfung der strukturellen Ursachen der Wohnungskrise einsetzen, insbesondere für die Erschließung öffentlicher und privater Investitionen für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum und dabei auch wichtige wohnungsbezogene Aspekte wie Obdachlosigkeit angehen.

Die Taskforce wird ferner eng mit dem Europäischen Parlament und seinem neu eingerichteten Ausschuss zur Wohnungskrise, den Mitgliedsstaaten (einschließlich nationaler, regionaler und lokaler Behörden), der Europäischen Investitionsbank und anderen Finanzinstitutionen, dem Ausschuss der Regionen und dem Wirtschafts- und Sozialausschuss zusammenarbeiten.

Mit großer Mehrheit stimmte das Plenum des Europäischen Parlaments Mitte Dezember 2024 für die Einrichtung eines Sonderausschusses „Wohnungskrise in Europa“. Der Ausschuss, der sich am 30. Januar 2025 in Brüssel konstituierte, besteht aus 33 Mitgliedern. Er arbeitet zunächst für zwölf Monate und wird am Ende dieses Zeitraums einen Abschlussbericht vorlegen.

DER AUTOR

CHRISTIAN KÖNIG

Hauptgeschäftsführer,
Verband der Privaten
Bausparkassen, Berlin, und
Geschäftsführender Direktor,
Europäische Bausparkassen-
vereinigung, Brüssel



Foto: VdPB

Primäres Ziel des Ausschusses ist es, Lösungen für angemessenen, nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum für alle europäischen Bürger vorzuschlagen.

Kompetenz der EU in der Wohnungspolitik

Die Wohnungspolitik ist nach den Verträgen der Europäischen Union in erster Linie eine Angelegenheit der Mitgliedsstaaten. Dies ergibt sich aus dem Prinzip der begrenzten Einzelermächtigung, das in Art. 5 des Vertrags über die Europäische Union (EUV) verankert ist. Die EU kann nur in jenen Bereichen tätig werden, in denen ihr durch die Verträge ausdrückliche Kompetenzen übertragen wurden. Die Wohnungspolitik wird in den Verträgen von Maastricht und Lissabon nicht als eigenständiger Politikbereich genannt, sodass die Hauptverantwortung bei den Mitgliedsstaaten liegt. Dennoch gibt es verschiedene Wege, auf denen die EU-Einfluss auf diesen Bereich nehmen kann.

Obwohl die Wohnungspolitik nicht in die ausschließliche Kompetenz der EU fällt, ergeben sich indirekte Einflussmöglichkeiten aus anderen Politikfeldern, insbesondere aus dem Binnenmarkt, dem Wettbewerbsrecht, der Umwelt- und Energiepolitik sowie der Regional- und Kohäsionspolitik.

Indirekte Einflussnahme über Binnenmarkt und Wettbewerbsrecht ...

Das Wettbewerbsrecht der EU hat erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungspolitik, insbesondere in Bezug auf staatliche Beihilfen und Subventionen für den sozialen Wohnungsbau. Die Europäische Kommission prüft, ob nationale Förderprogramme mit den Regeln des Binnenmarktes vereinbar sind.¹⁾ Beispielsweise müssen Beihilfen für den sozialen Wohnungsbau so ausgestaltet sein, dass sie nicht zu Wettbewerbsverzerrungen führen. In einigen Fällen hat dies dazu geführt, dass nationale Subventionsprogramme eingeschränkt oder angepasst werden mussten.

Für die aktuelle Legislatur kündigte Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen an, staatliche Beihilferegeln überprüfen und weiter auslegen lassen zu wollen. So forderte die Kommissionspräsidentin den Wohnungskommissar Jørgensen in ihrem „Auftragsschreiben“ („mission letter“) auf, aktiv daran mitzuarbeiten, Unterstützungsmaßnahmen im Bereich der Energieeffizienz und des sozialen Wohnungsbaus zu ermöglichen.

Ein möglicher Ansatzpunkt wäre hier eine weitergefasste Definition der berechtigten Empfängergruppe im Bereich des sozialen Wohnungsbaus. Kommissar Jørgensen kündigte bei seiner Anhörung im Europäischen Parlament am 5. November 2024 eine entsprechende positive Prüfung der beihilfrechtlichen Vorschriften an, gab gleichzeitig aber auch zu bedenken, dass diese Vorschriften nicht grundlos existierten.

... Umwelt und Energiepolitik und ...

Die EU verfügt über umfassende Kompetenzen in der Umwelt- und Energiepolitik, die indirekt erhebliche Auswirkungen auf die Baukosten haben. Besonders hervorzuheben sind die dazu bereits erlassenen Rechtsakte wie die Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ((EU) 2024/1275) und die Energieeffizienzrichtlinie ((EU) 2023/1791), welche strenge Anforderungen an Neubauten und Sanierungen stellen.²⁾ Diese Vorgaben erfordern den Einsatz hochmoderner Technologien und Materialien, die die Baukosten erhöhen.

Ziel der „EU-Gebäuderichtlinie“ – wie die Neufassung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden aus dem Jahr 2024 im allgemeinen Sprachgebrauch genannt wird – ist es, den Primärenergieverbrauch von Wohngebäuden um 16 Prozent bis 2030 und um 20 bis 22 Prozent bis 2035 zu senken. Diese Regelung stellt bereits einen Kompromiss dar, der von den Verhandlungsführern hart erungen wurde.

Ursprünglich hatte die Europäische Kommission ein System vorgeschlagen, bei dem jeder Mitgliedsstaat seinen Gebäudebestand in sieben gleich große Gebäudeklassen hätte einteilen und die energetisch schlechtesten Gruppen innerhalb von starr definierten Zeiträumen durch Renovierungen auf einen höheren Energieeffizienzstandard hätte bringen müssen. Die Folgen wären weitreichend gewesen; bis hin zu der Frage, was jenen Hausbesitzern drohe, die sich eine notwendige Renovierung nicht hätten leisten können.

Auch für die generelle Finanzstabilität hätte der Kommissionsvorschlag Folgen haben können, hätten sich Kreditinstitute in manchen Mitgliedsstaaten doch auf einmal einem Kreditsicherungspool von Gebäuden gegenübergesehen, der nicht mehr den europäischen Normen entsprochen hätte. Aber auch die entschärfte Version der EU-Gebäuderichtlinie verursacht in der Form, wie sie 2024 beschlossen wurde, immer noch hohe Kosten, die das Bauen teurer machen, auch

wenn die konkrete Umsetzung nun den Mitgliedsstaaten überlassen bleibt.

Auch die in der vergangenen Legislatur beschlossene Überarbeitung der aus dem Jahr 2012 stammenden Energieeffizienzrichtlinie erhöht die Anforderungen an den Gebäudebestand und trägt somit zu einer Erhöhung der Baukosten bei. Die neue Richtlinie fordert unter anderem eine Reduktion des Primär- und Endenergieverbrauchs um mindestens 11,7 Prozent basierend auf einer aktuellen Referenzentwicklung. Diese Regelungen müssen bis zum 11. Oktober 2027 von den Mitgliedsstaaten in nationales Recht umgesetzt werden. Sie sollen zur Erreichung der EU-Klimaziele bis zum Jahr 2030 (sog. „Fit for 55-Paket“) beitragen.

... soziale Kohäsion und Regionalpolitik

Die EU fördert im Rahmen der Kohäsionspolitik Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation in benachteiligten Regionen. Mittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und dem Europäischen Sozialfonds (ESF) werden zur Finanzierung sozialer Wohnbauprojekte bereitgestellt.³⁾

Wie Kommissionspräsidentin von der Leyen in ihren politischen Leitlinien für die aktuelle Legislatur ausführte, wird als sofortiger erster Schritt vorgeschlagen, dem Markt eine Liquiditätsspritze zu geben, indem es den Mitgliedsstaaten ermöglicht wird, die geplanten kohäsionspolitischen Investitionen in erschwierlichen Wohnraum zu verdoppeln. Von zentraler Bedeutung ist dabei eine rasche und wirksame Einführung des Klima-Sozialfonds, der insbesondere bei Renovierungen und beim Zugang zu erschwinglichem und energieeffizientem Wohnraum helfen soll. Der Klima-Fonds soll in den Jahren 2026 bis 2032 86,7 Milliarden Euro mobilisieren. Über ihn sollen unter anderem Renovierungsmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz oder die Installation von Wärmepumpen gefördert werden können.

Maßnahmen zur Verbesserung der Bezahlbarkeit von Wohnraum

Die EU könnte bestehende Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden lockern, um Baukosten zu senken. Eine Reform der Energieeffizienzrichtlinie könnte dazu beitragen, übermäßige regulatorische Anforderungen abzubauen und Investitionen in den Wohnungsbau attraktiver zu machen.⁴⁾

Denkbar wären beispielsweise nationale Ausnahmeregelungen für bestimmte Ge-



bäudetypen (wie kleine Wohnprojekte), um überhöhte Kosten zu vermeiden. Wenn es gelingt, dass die EU ihre Koordinierungskompetenz im Wohnungswesen künftig stärker wahrnimmt, könnten durchaus Erfolge erzielt werden. Europaweit harmonisierte digitale Plattformen für Bauanträge und -genehmigungen – etwa im Rahmen der EU-Digitalstrategie – würden nicht nur zum Bürokratieabbau beitragen, sondern international agierenden Bauunternehmen die Arbeit massiv erleichtern. Allein die Standardisierung von Antragsformularen und -verfahren würde die Bearbeitungszeiten verkürzen.

Darüber hinaus könnte die EU den Austausch von Best Practices hinsichtlich lokaler und nationaler Bauvorschriften fördern und die Harmonisierung lokaler Vorschriften innerhalb der einzelnen Mitgliedsstaaten vorantreiben. Denkbar wären die Entwicklung und Verwendung standardisierter Bauelemente, um Kosten zu senken und Bauzeiten zu verkürzen. Die EU könnte ihre Binnenmarktkompetenz nutzen, um Mindestqualitätsstandards für entsprechende standardisierte Bauteile festzulegen. Ziel sollte es sein, die Sicherheit und Langlebigkeit von Gebäuden zu gewährleisten, ohne die Kosten in die Höhe zu treiben.

Brüssel könnte die Mitgliedsstaaten auch dazu ermutigen, beschleunigte Genehmigungsverfahren für den sozialen Wohnungsbau und energetische Sanierungen einzuführen. Dies würde sich insbesondere positiv auf die Ziele der sozialen Kohäsion auswirken.

Förderung innovativer Wohnbauprojekte

Durch gezielte Finanzierungsprogramme könnte die EU innovative Bauweisen wie modulares Bauen oder nachhaltige Materialien fördern. Programme wie „Horizon Europe“ könnten verstärkt auf die Entwicklung kostengünstiger und umweltfreundlicher Baukonzepte ausgerichtet werden.⁵⁾

Sinnvoll wäre hier insbesondere die Förderung von Projekten, die auf Prinzipien der Kreislaufwirtschaft setzen (zum Beispiel Recyclingbeton, Holzhybridbauweise) und sich damit in die EU-Kreislaufwirtschaftsstrategie einfügen. Das EU-Finanzierungsprogramm „Digitales Europa“ (DIGITAL) könnte genutzt werden, um Smart-Home-Technologien zu fördern und so digitale Lösungen zur Energieeinsparung und zur Steigerung des Wohnkomforts zu integrieren.

Allgemein mangelt es dem Bausektor an innovativen Lösungen. Um dem entgegenzuwirken, sollten Innovationszentren für

den Wohnungsbau eingerichtet werden, in denen neue Technologien und Materialien erprobt und weiterentwickelt werden können. So könnte die Forschung zur Entwicklung nachhaltiger und kostengünstiger Baustoffe wie Holz oder Recyclingmaterialien oder im Bereich des 3D-Drucks im Wohnungsbau finanziell besser unterstützt werden.

Gemeinsam mit den Mitgliedsstaaten könnte die EU Modellregionen einrichten, in denen Bauvorschriften vorübergehend gelockert werden, um innovative Lösungen zu testen. Auf diese Weise könnten innovative Wohnkonzepte wie Mehrgenerationenhäuser oder Tiny Houses in verschiedenen Regionen der EU auf ihre Praxistauglichkeit hin erprobt werden.

Einbindung der EIB

Die Europäische Investitionsbank (EIB) könnte eine zentrale Rolle bei der Finanzierung von Wohnbauprojekten spielen, indem sie gezielt Kredite für sozialen Wohnungsbau und bezahlbare Mietwohnungen bereitstellt.⁶⁾

Hierfür ist die Einrichtung einer paneuropäischen Investitionsplattform für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum vorgesehen. Wie von der Leyen in ihrem Auftragsschreiben deutlich machte, soll Wohnkommissar Jørgensen diese Investitionsplattform gemeinsam mit der EIB in der aktuellen Legislatur schaffen. Im Rahmen der EIB-Jahreskonferenz vom 5. bis 7. März 2025 in Luxemburg stellten Wohnungskommissar Jørgensen und EIB-Präsidentin Calviño die Grundzüge der Plattform vor.

Ziel der Plattform soll es sein, mehr private und öffentliche Investitionen für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum zu generieren. Zu erwarten ist eine „EU-Wohnungsbauallianz“, die Investitionsbedarfe ermitteln, Investitionszusagen einholen und Wissen bündeln wird. Zudem soll sie jährlich einen Gipfel organisieren, bei dem Stadtplanungsexperten sowie eine „Koalition zur Finanzierung von Energieeffizienz“ zusammenkommen sollen.

Jenseits ihrer Investitionsplattform könnte die EIB mit einer Reform ihrer Kreditprogramme einen wesentlichen Beitrag leisten. Die Kreditvergabekriterien der EIB für sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau, insbesondere in strukturschwachen Regionen, sollten erweitert werden. Dies würde die Finanzierung von Projekten mit geringer Rentabilität begünstigen. Um private Investoren für risikoreiche Wohnungsbau-

projekte zu mobilisieren, könnte die EIB-Garantieprogramme auflagen.

Teure EU-Richtlinien und Verordnungen

Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ((EU) 2024/1275) und Energieeffizienzrichtlinie ((EU) 2023/1791): Diese Richtlinien haben Bauherren verpflichtet, hohe Energieeffizienzstandards einzuhalten, was zu erheblichen Mehrkosten geführt hat beziehungsweise zu absehbaren Mehrkosten führen wird.⁷⁾

Wie bereits zuvor umrissen, sieht die Neuauflage der EU-Gebäuderichtlinie aus dem Jahr 2024 verbindliche Primärenergieeinsparungen über den gesamten Gebäudebestand der EU vor. Jeder Mitgliedsstaat muss einen nationalen Zielpfad festlegen, um den durchschnittlichen Primärenergieverbrauch zu senken. Dabei gilt, dass mindestens 55 Prozent der Reduktion des durchschnittlichen Primärenergieverbrauchs durch die Renovierung der Gebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz (worst-performing buildings) erreicht werden müssen. Dies verlangt die Verwendung entsprechender (Dämm-)Materialien und treibt damit zwangsläufig die Baukosten.

Die Mitgliedsstaaten müssen ferner Gebäuderenovierungspläne erstellen, die die nationale Strategie zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands enthalten und aufzeigen, wie noch bestehende Hindernisse beseitigt werden sollen. Der derzeitige Rechtstext sieht zudem eine Überprüfungsklausel vor, um abzuwägen, ob die beschlossenen Maßnahmen ausreichen, um das übergeordnete Ziel der Klimaneutralität bis 2050 zu erfüllen.

Hinter solchen Vorgaben darf ein dickes Fragezeichen gesetzt werden. Gegebenenfalls müsste der Prüfauftrag in die entgegengesetzte Richtung laufen und etwa vor dem Gebot der Wirtschaftlichkeit lauten: „Steht beispielsweise der ökologische Nutzen der zusätzlichen Achtzehn-Zentimeter-Dämmung im Verhältnis zu den Kosten? Böten Standardisierung und modulares Bauen nicht einen besseren Hebel, um die explodierten Baukosten abzufedern und das Bauen etwas billiger zu machen?“

Für Kreditinstitute enthält die EU-Gebäuderichtlinie zudem eine weitere Vorgabe: Die Europäische Kommission wird innerhalb von 12 Monaten nach Inkrafttreten der Richtlinie einen delegierten Rechtsakt erlassen, um Finanzinstitute anhand eines Hypothekenportfoliostandards zur Erhöhung der Rate thermischer Sanierungen anzuhalten. Dieser zunächst als verpflichtend geplante Ansatz

gilt nun – nach langen Verhandlungen – auf freiwilliger Basis. Die exakte inhaltliche Ausgestaltung des Rechtsakts ist der Europäischen Kommission überlassen.

Letztlich besteht bei dem Konstrukt die Gefahr, dass die Aufgabe der Energieeffizienzsteigerung von den Hausbesitzern auf das kreditgebende Institut übertragen wird. So hatte das Europäische Parlament ursprünglich beabsichtigt, Darlehensgeber dazu zu verpflichten, die durchschnittliche Energieeffizienz ihrer Hypothekenportfolios kontinuierlich zu steigern.

Die Neuauflage der Energieeffizienzrichtlinie aus dem Jahr 2023 verpflichtet, wie bereits erwähnt, unter dem Grundsatz „Energieeffizienz an erster Stelle“ eine Verringerung des Energieverbrauchs von mindestens 11,7 Prozent. Die Umsetzung hat durch die Mitgliedsstaaten durch nationale Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu erfolgen. Dabei gibt die EU hierzu klare Vorgaben, was beispielsweise die Vorbildfunktion des öffentlichen Sektors angeht, der künftig jährlich 1,9 Prozent seines Gesamtenergieverbrauchs einsparen muss.

EU-Taxonomie-Verordnung (2020/852):

Die EU-Taxonomie-Verordnung (2020/852) dient als Klassifizierungssystem, das wirtschaftliche Aktivitäten hinsichtlich ihrer Umweltverträglichkeit bewertet, um nachhaltige Investitionen zu fördern. Die Verordnung definiert strenge Nachhaltigkeitskriterien für Investitionen und beeinflusst damit Finanzierungen im Immobiliensektor. Kreditvergaben für Wohnprojekte, die nicht als „grün“ klassifiziert werden, könnten erschwert werden.⁸⁾

Im Frühjahr 2025 hat die Europäische Kommission im Rahmen der sogenannten Omnibus-Richtlinie bedeutende Anpassungen vorgeschlagen, um die Anwendung der Verordnung zu erleichtern und den Verwaltungsaufwand für Unternehmen zu reduzieren. Damit ist sie bereits einen Schritt in die richtige Richtung gegangen. Denn: Die

mit der Taxonomie-Verordnung verbundenen Transparenzanforderungen bedeuten einen erhöhten bürokratischer Aufwand für Bauherren und Investoren durch die Pflicht zur Offenlegung von Nachhaltigkeitsdaten. Die Umsetzung der von der Kommission vorgeschlagenen Änderungen hängt von der Zustimmung des Europäischen Parlaments und der EU-Mitgliedsstaaten ab.

Ungeachtet dieser positiven Entwicklung gibt es nach wie vor Anlass zur Sorge. Die Nachhaltigkeitskriterien der Taxonomie-Verordnung berücksichtigen beispielsweise keine regionalen Unterschiede. Auch mangelt es an der Anerkennung von Übergangstechnologien, die zu einer schrittweisen Verbesserung der Nachhaltigkeit beitragen. Der Bereich „Transition Finance“ ist in der EU noch unterentwickelt.

Außerdem sollte die EU positive Anreize für die Anwendung der Taxonomie durch Finanzinstitutionen schaffen. Zusammen mit der Bereitstellung einfacherer Leitlinien für finanzielle und nichtfinanzielle Unternehmen zur Anwendung der Taxonomie würde sich dies langfristig positiv auf die Baukosten in Europa auswirken.

Aufsichtsrechtliche Vorschriften bei Kreditvergabe: Schließlich darf auch die Frage der Finanzierung von Baukrediten nicht vergessen werden. Wie bei einer Aussprache im Plenum des Europäischen Parlaments in Straßburg im Oktober 2024 thematisiert wurde, stammen die geltenden Eigenkapitalvorschriften noch aus Zeiten der Finanzkrise und sind als überholt anzusehen.

Das aktuelle europäische Regelwerk macht die Kreditvergabe für Baukredite teurer als in anderen Teilen der Welt. Würde man hier die notwendigen Korrekturen vornehmen, würden auch die Kosten für die Kreditnehmer sinken und Bauen dadurch wieder erschwinglicher werden. Ansatzpunkte hierfür könnten eine Anpassung der Risikogewichte für mit Wohnimmobilien besicherte Risiko-

positionen im Rahmen der Verordnung (EU) 2024/162⁹⁾ sein.

Für bestimmte Kreditinstitute gelten für einen Übergangszeitraum laut Art. 465 Abs. 5 CRR ein Risikogewicht von 10 Prozent (bis 55 Prozent des Immobilienwerts). Ziel der Regelung ist es, diese Banken vor einer vom Risiko her nicht gerechtfertigten starken Steigerung der Eigenkapitalanforderungen im Rahmen der Berechnung des sogenannten Output-Floors zu schützen. Um eine Entlastung bei den Kosten der Baufinanzierung zu erreichen, sollte dieses Risikogewicht von 10 Prozent für alle Kreditinstitute und zeitlich uneingeschränkt gelten, solange die entsprechenden quantitativen und qualitativen Qualitätskriterien des Art. 465 Abs. 8 CRR erfüllen werden.

Daneben sollte eine Adjustierung des systemischen Risikopuffers, der seine Grundlage in der europäischen Eigenkapitalrichtlinie (EU) 2024/1619¹⁰⁾ hat, erfolgen. In manchen Mitgliedsstaaten, wie Deutschland, hat die nationale Aufsicht diesen seit einem längeren Zeitraum für den Immobiliensektor auf 2 Prozent festgelegt. Dadurch wird unnötig das Kapital der Banken für eine weitergehende Kreditvergabe gebunden. Die Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass hierdurch derzeit explizit Neugeschäft erschwert wird.

Die Wohnungspolitik ist primär Aufgabe der Mitgliedsstaaten, aber die EU beeinflusst diesen Bereich durch Wettbewerbsrecht, Umwelt- und Energiepolitik sowie Finanzierungsprogramme. Einige EU-Richtlinien und Verordnungen haben das Wohnen verteuert. Eine Reform dieser Vorschriften und gezielte Förderprogramme könnten das Wohnen wieder erschwinglicher machen.

Fußnoten

- 1) EuGH, Urteil vom 15.03.2011, RS. C-106/09 (Staatliche Beihilfen für den sozialen Wohnungsbaus)
- 2) Richtlinie ((EU) 2023/1791) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. September 2023
- 3) Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), Verordnung (EU) 2021/1058
- 4) Europäische Kommission, Mitteilung „Ein neuer europäischer Bauhaus-Ansatz“, 2021
- 5) Europäische Investitionsbank, Bericht zur Finanzierung nachhaltiger Wohnprojekte, 2022
- 6) Europäische Kommission, Initiative „Affordable Housing Initiative“, 2020
- 7) Richtlinie (EU) 2024/1275 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden
- 8) Verordnung (EU) 2020/852 zur Taxonomie nachhaltiger Investitionen
- 9) Verordnung (EU) 2024/1623 im Hinblick auf Vorschriften für das Kreditrisiko, das Risiko einer Anpassung der Kreditbewertung, das operationelle Risiko, das Marktrisiko und die Eigenmitteluntergrenze (Output-Floor), CRR
- 10) Richtlinie (EU) 2024/1619 im Hinblick auf Aufsichtsbefugnisse, Sanktionen, Zweigstellen aus Drittländern sowie Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsrisiken, CRD