

IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

DIGITALER
SONDERDRUCK

PRIVATE WOHNUNGSBAU FINANZIERUNG



WOHNEN IN EUROPA NEU DENKEN –
WIE DIE EU ZUR LÖSUNG DER WOHNUNGSKRISE
BEITRAGEN KANN

CHRISTIAN KÖNIG

IN DIESEM HEFT
DER GROSSE BILANZVERGLEICH
DER BAUSPARKASSEN



PRIVATE WOHNUNGSBAUFINANZIERUNG

WOHNEN IN EUROPA NEU DENKEN – WIE DIE EU ZUR LÖSUNG DER WOHNUNGSKRISE BEITRAGEN KANN

„Finanzmarktregulierung darf nicht unbeabsichtigt zur Wohnraumbremse werden.“ Mit diesen Worten appelliert der Autor eindringlich an die neue EU-Kommission. Denn Wohnungsbau braucht Planbarkeit und Vertrauen – nicht aufwendige Antragsverfahren oder unklare Kriterienkataloge. Doch genau das wird von vielen Vorschriften zur Klimaverträglichkeit, der Finanzierung von Immobilien und der Bewertung von Beständen erschwert. Deshalb, so der Autor weiter, sollten europäische Strategien flexibel ausgestaltet sein, flankiert von nationaler und regionaler Expertise. Red.

Die Wohnungskrise ist zurück – und zwar mit voller Wucht. In Deutschland wie in vielen anderen EU-Staaten fehlen bezahlbare Wohnungen, steigen die Mieten, stagnieren die Neubauzahlen und fordern energetische Sanierungsvorgaben Haushalte ebenso wie Kreditinstitute heraus. Zugleich wird Wohnen immer stärker zum Spannungsfeld zwischen nationaler Verantwortung und europäischem Regelungsanspruch.

Spätestens mit der Entscheidung der Europäischen Kommission, erstmals einen eigenen EU-Kommissar für Wohnen zu benennen, ist klar: Brüssel beansprucht eine aktivere Rolle in der Wohnungspolitik. Aber welche Möglichkeiten hat die EU wirklich? Wo liegen die Chancen europäischer Koordinierung – und wo drohen neue Hürden?

Die Ernennung des dänischen Sozialdemokraten Dan Jørgensen zum ersten EU-Kommissar für Energie und Wohnen markiert eine Zäsur. Erstmals wird Wohnen nicht mehr nur als Nebenthema von Energieeffizienz oder Sozialpolitik behandelt, sondern als eigenständiges Politikfeld. Das erklärte Ziel der Kommission: die Entwicklung eines europäischen Plans für bezahlbares Wohnen.

Flankiert wird er von einer eigenen Housing Task Force innerhalb der Generaldirektion Energie, die seit Februar 2025 als ressortübergreifende Koordinierungsstelle agiert. Parallel hat

das Europäische Parlament einen Sonderausschuss zur Wohnkrise eingesetzt, dessen Ziel es ist, bis Ende des Jahres konkrete Vorschläge für ein EU-weites Maßnahmenpaket vorzulegen.

Wohnungspolitik ist nach geltendem EU-Recht primär Aufgabe der Mitgliedstaaten, der Grundsatz der Subsidiarität gilt hier ganz besonders. Gleichwohl beeinflusst die EU über zahlreiche sektorale Politikfelder – wie Binnenmarkt, Umwelt, Energie, Wettbewerb oder Regionalförderung – längst weite Teile der Wohnungspolitik.

Ein Beispiel ist die jüngste Reform der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD). Ziel ist es, bis 2030 den Primärenergieverbrauch von Wohngebäuden um 16 Prozent und bis 2035 um bis zu 22 Prozent zu senken. Die Vorgaben richten sich vor allem an die energetisch schlechtesten 55 Prozent des Gebäudebestands. Renovierungen, neue Dämmstandards und die Installation effizienter Heizsysteme werden damit de facto verpflichtend – mit erheblichen Kostenfolgen.

Auch die neue Energieeffizienzrichtlinie (EED) verlangt eine Reduktion des Energieverbrauchs um mindestens 11,7 Prozent bis 2030. Die öffentliche Hand muss jährlich 1,9 Prozent ihres Energieverbrauchs einsparen – mit potenziellen Auswirkungen auf Förderkulissen und regulatorischen Druck.

Kritisch ist dabei nicht das Ziel, sondern die Geschwindigkeit und die soziale Flankierung. Sanierungspflichten bedeuten für viele Haushalte enorme Belastungen. Kreditinstitute sehen sich damit konfrontiert, dass ihre Bestandsportfolios aus wohnwirtschaftlicher Sicht stabil, aber aus regulatorischer Sicht potenziell „nicht grün genug“ sind.

Ein weiteres Beispiel ist die beabsichtigte Einführung eines Mortgage Portfolio Standards. Ursprünglich wollte die EU-Kommission Kreditinstitute verpflichten, die durchschnittliche

Energieeffizienz ihrer Immobilienportfolios schrittweise zu steigern – de facto eine neue aufsichtsrechtliche Vorgabe, die erhebliche Konsequenzen für Risikobewertungen und Beleihungsgrenzen gehabt hätte. Nach heftiger Kritik wurde daraus eine freiwillige Regelung – doch der politische Druck bleibt.

Finanzierung unter Druck: Wenn Regulierung Investitionen verhindert

Auch die EU-Taxonomie-Verordnung beeinflusst zunehmend die Kapitalverfügbarkeit für Wohnprojekte. Wer „nicht-grüne“ Wohnbauten errichtet oder finanziert, muss mit Reputationsrisiken und potenziell schlechteren Finanzierungskonditionen rechnen, obwohl viele energetisch vertretbare, sozial ausgewogene Projekte nicht unter die engen Kriterien der Taxonomie fallen.

Ergänzt wird dieses Bild durch die jüngst angepasste Kapitaladäquanzverordnung (CRR), die für wohnwirtschaftlich besicherte Kredite strengere Eigenkapitalunterlegungen vorsieht – es sei denn, bestimmte Kriterien wie ein niedriger Beleihungsauslauf sind erfüllt. Für kleinere Institute stellt dies eine systemische Herausforderung dar. Hier ist dringend Augenmaß gefragt: Finanzmarktregulierung darf nicht unbeabsichtigt zur Wohnraumbremse werden.

Investitionsimpulse statt Überregulierung

Doch es gibt auch positive Entwicklungen. Bei der Europäischen Investitionsbank (EIB) ist unter dem neuen Kommissar und EIB-Präsidentin Calviño eine Initiative zur Schaffung einer europäischen Wohnbauplattform angelaufen. Ziel: öffentliche und private Mittel bündeln, Förderstrukturen harmonisieren und Investitionen in sozialen und nachhaltigen Wohnraum europaweit koordinieren. Geplant ist eine EU Housing Alliance, die eine Art Matchmaking-Plattform für Investoren, Kommunen und Bauträger sein soll. Ergänzt werden soll sie durch ein jährliches Gipfeltreffen, eine Datenplattform und gezielte Garantien für risikobehaftete Projekte.

Auch über den Climate Social Fund will die EU zwischen 2026 und 2032 rund 86,7 Milliarden Euro bereitstellen – ein erheblicher

DER AUTOR

CHRISTIAN KÖNIG

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



Foto: Verband der Privaten Bausparkassen

Teil davon soll in die Wohnraumsanierung und Heiztechnologie fließen. Diese Schritte sind richtig, nun müssen sie zügig und pragmatisch konkretisiert werden. Denn Wohnungsbau braucht Planbarkeit und Vertrauen – nicht aufwendige Antragsverfahren oder unklare Kriterienkataloge.

Sechs Handlungsempfehlungen

1. Reform der Taxonomie-Kriterien für Wohnungsbauprojekte

Es braucht realistischere Schwellenwerte, Übergangsdefinitionen („transition finance“) und eine stärkere Berücksichtigung regionaler Unterschiede – etwa bei Bestandsprojekten im ländlichen Raum.

2. Harmonisierung und Vereinfachung von Bauvorschriften

Die EU sollte ihre Binnenmarktcompetenz nutzen, um etwa bei Antragsverfahren, Standardbauweisen oder digitalen Genehmigungsplattformen gemeinsame Mindeststandards als Orientierungsgrößen zu setzen.

3. Energierecht mit sozialem Ausgleich flankieren

Sanierungspflichten müssen von gezielten sozialen Maßnahmen begleitet werden. Nicht jede Familie kann kurzfristig 80.000 Euro für eine neue Heizungsanlage aufbringen.

4. Kapitalmarktregulierung praxistauglich gestalten

Basel-III-Umsetzung, CRR-Anpassungen und der Output Floor müssen mit Blick auf wohnwirtschaftlich gesicherte Finanzierungen entlastet werden. Eine pauschale Kapitalunterlegung ist nicht sachgerecht.

5. Förderung von Innovation und Digitalisierung im Bauen

Die Programme „Horizon Europe“ und „Digital Europe“ sollten stärker auf Wohnbauforschung, serielle Bauweisen, 3D-Druck und zirkuläre Materialien ausgerichtet werden. Auch die EIB sollte solche Ansätze gezielt priorisieren.

6. Strategische Verankerung von Wohnen im Europäischen Semester

Wohnraumpolitik sollte fester Bestandteil der wirtschaftspolitischen Koordinierung werden – etwa durch wohnungsbezogene Länderempfehlungen, die im Dialog mit den Mitgliedstaaten entwickelt werden.

Europäische Lösungen müssen auch lokal gedacht werden

Die Wohnungskrise ist kein rein nationales Phänomen und die strukturellen Ursachen

ähneln sich: hohe Baukosten, Fachkräftemangel, unklare Vorschriften, widersprüchliche Förderprogramme, mangelnde Flächenverfügbarkeit, Zuzug in die Metropolen. Kein Mitgliedstaat wird diese Herausforderungen allein lösen. Aber gemeinsam können wir politische Koordination, regulatorische Klarheit und Investitionsfähigkeit stärken.

Die Wohnungskrise ist real – und sie betrifft Millionen Menschen. In einem Europa, das zusammenwächst, kann und muss die EU-Teil der Antwort sein. Mit kluger Regulierung, gezielter Förderung und echter Koordination. Nicht durch Zentralismus, sondern durch Ermöglichung. Zugleich muss die EU stärker anerkennen, dass Wohnungsbau keine uniforme Herausforderung ist. Die Bedingungen in Berlin sind andere als in Bukarest. Was in Brüssel geplant wird, muss in Köln, Chemnitz oder Konstanz auch umsetzbar sein. Die Realität regionaler Wohnungsmärkte ist geprägt von unterschiedlichen Baukulturen, Flächenverfügbarkeiten und Preisniveaus. Deshalb sollten europäische Strategien flexibel ausgestaltet sein, flankiert von nationaler und regionaler Expertise. Eine EU-Politik, die von oben herab definieren will, was „bezahlbar“, „nachhaltig“ oder „sozial gerecht“ ist, verfehlt ihr Ziel.

Das Ziel darf nicht eine neue EU-Wohnraumbürokratie sein, sondern muss die vorhandenen Instrumente klug vernetzen, national sinnvolle Lösungen nicht behindern und europäische Förderlogiken so gestalten, dass sie auch im deutschen Mittelstand und bei regionalen Bauträgern ankommen.

Ein weiterer Aspekt, der auf europäischer Ebene mehr Beachtung finden muss, ist der akute Fachkräftemangel im Baugewerbe. Die ehrgeizigen Ziele der EU in puncto Neubau und Sanierung sind ohne ausreichend qualifizierte Arbeitskräfte nicht zu erreichen. Die EU kann auch hier eine unterstützende Rolle spielen – etwa durch die Förderung von Qualifizierungsprogrammen, durch länderübergreifende Ausbildungsstandards und durch die gezielte Mobilisierung von Arbeitskräften innerhalb der Union. Im Rahmen des „Plans für bezahlbares Wohnen“ ist deshalb vorgesehen, eine europäische Plattform für Aus- und Weiterbildung im Bausektor zu schaffen. Gerade in Deutschland, wo fehlende Kapazitäten in Handwerk und Planung längst zum limitierenden Faktor geworden sind, könnte dies einen positiven Impuls setzen.

Auch auf nationaler Ebene braucht es Bewegung. Wenn die EU zu Recht anmahnt, dass Wohnen eine soziale Frage ersten Ranges sei, dann gilt das für Deutschland in besonderem Maße. Die hiesigen Regulierungs- und Förderstrukturen sind zu komplex, zu schwerfällig, zu wenig aufeinander abgestimmt. Die Debatte um das „Heizungsgesetz“, die Herausforderungen bei den Erwerbsnebenkosten, das Nebeneinander konkurrierender Förderprogramme: All das erzeugt Frust statt Fortschritt. Die Bundesregierung muss endlich den Mut haben, den Wohnungsbau als prioritäre Aufgabe zu behandeln – mit klaren Vereinfachungen, finanzieller Planungssicherheit und einem Schulterchluss mit der Kreditwirtschaft. Die Bausparkassen stehen bereit. ■