



Verband der öffentlichen Wirtschaft
und Gemeinwirtschaft Österreichs



Verband kommunaler
Unternehmen Österreichs

*Brüssel sucht nach Lösungen für leistbares
Wohnen – Chance oder Risiko?*

31. Fachtagung

Zukunft.Wohnbau

Kongress- und Theaterhaus Bad Ischl
10. September 2026



Agenda

I. Wohnen als soziale Frage Europas

- I. Die vielen Gesichter der "Wohnungsnot in Europa,,

II. Europäischer Plan für erschwinglichen Wohnraum

- I. Kommissar Jørgensen; aktuelle Initiativen; DAWI-Beihilfen; ESA 2010; EK-Arbeitsprogramm 2026

III. Kurzzeitvermietung

- I. Zahlen und Fakten; Rechtsakt für erschwinglichen Wohnraum

IV. Wohnfinanzierung

- I. Auswahl Rolle der EIB; Finanzierungsschienen für Wohnraum

V. Abschluss

- I. Europäische Wohnpolitik - Chance oder Risiko?

Wohnen als soziale Frage Europas

Die vielen Gesichter der Wohnungsnot

Madrid – die größte informelle Siedlung Europas „Cañada Real“



Copyright: Rivasciudad - Seguridad Ciudadana | Servicios Sociales | Urbanismo y Vivienda



Copyright: BBC Mundo/Enric Botella

Bukarest/Prag – Vorortsiedlungen



Copyright: Wikivoyage Tiia Monto



Copyright: Wikimedia Commons - Dezidor

Auswirkungen der "Wohnungsnot" in Europa

- Wohnkosten beeinflussen soziale Teilhabe, Lebensplanung und Familiengründung.
- Starker Preisdruck hat negative Effekte auf den Standort und den ökologischen Fußabdruck (Pendeln, Branchenwahl, Standortentscheidungen).
- Gefahr sozialer Segregation durch Verdrängung aus innerstädtischen Lagen > Problemquartiere entstehen.
- Für dauerhaft leistbaren Wohnraum braucht es gemeinnützige und kommunale Angebote.

EU sieht dringenden Handlungsbedarf

Ursachen der Wohnungsnot

- **Liberalisierung und Privatisierung seit den 2000er-Jahren:** Rückzug öffentlicher Akteure, Verkauf kommunaler Bestände, Reduktion dauerhafter Mietpreisbindungen.
- **Wohnen als Anlageklasse & touristische Kurzfristvermietung:** Wohnraum wurde in vielen Städten zu einem renditeorientierten Finanzprodukt - verstärkt durch Plattformen wie Airbnb.
- **Nachfrage > Angebot:** kleinere Haushalte (Single-Haushalte), Zuzug in Städte, Neubau (va. "leistbarer Wohnungen") hinkt hinterher.
- **Fehlende gemeinnützige & kommunale Strukturen:** In vielen Mitgliedstaaten existiert kein langfristig reinvestierendes Wohnmodell wie in Österreich.

EU hat (offenbar) erkannt, dass die Situation sowohl gesellschaftspolitisch, ökologisch als auch für den Wirtschaftsstandort ein Problem ist und dass es dringenden Handlungsbedarf gibt

Einige Zahlen und Fakten zur Wohnungsnot in Europa:

- **Wohnkosten steigen schneller als Einkommen:** Hauspreise +23% seit 2015 (inflationsbereinigt), Mieten in europäischen Städten +45%, in Hotspots +125% (2014–2023).
- **Wohnkostenüberlastung:** Über 85 Mio. Menschen müssen >40% ihres Einkommens für Wohnen aufwenden (EU-SILC 2023).
- **Überbelegung:** 17% der Bevölkerung leben in überfüllten Wohnungen (Eurostat 2023).
- **Wohnungslosigkeit nimmt zu:** in allen EU-Staaten +70% in zehn Jahren (FEANTSA 2023)

Europäischer Plan für erschwinglichen Wohnraum

Kommissar Dan Jørgensen



Kommissar für Energie und Wohnungswesen

Dan Jørgensen

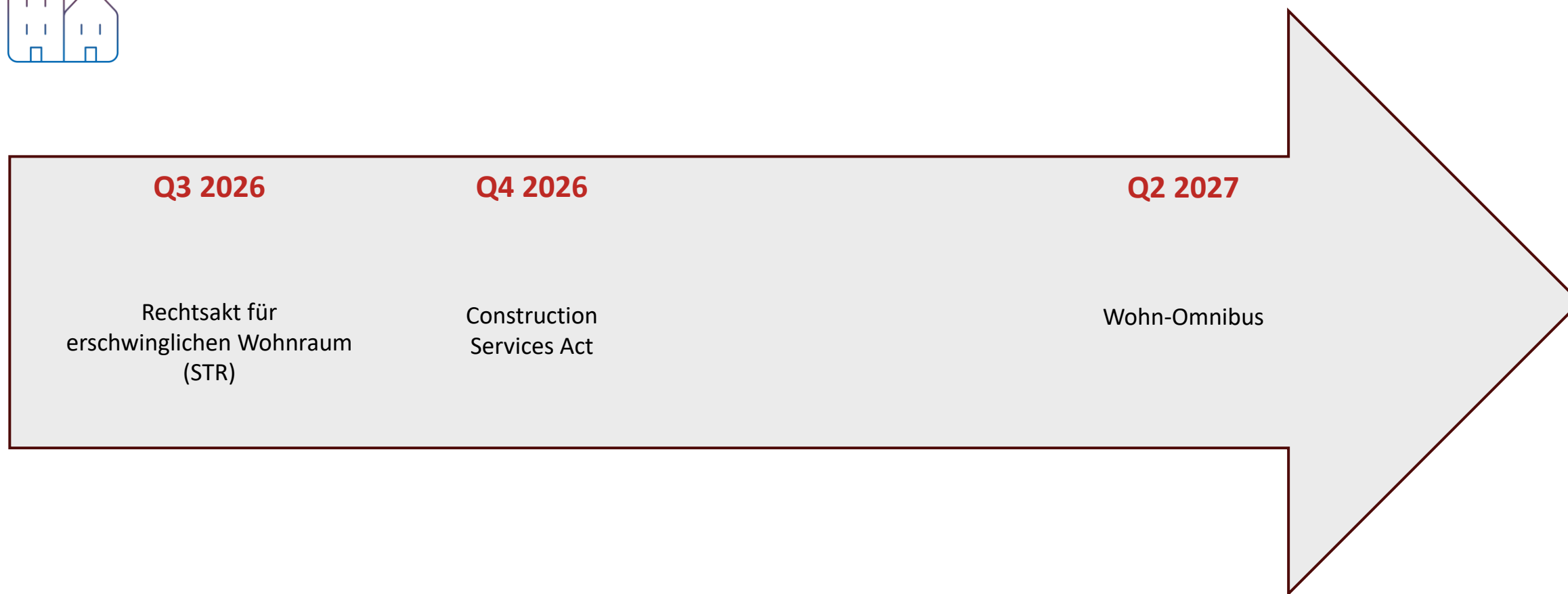
Zeitstrahl bisheriger Initiativen I



Zeitstrahl bisheriger Initiativen II



Zeitstrahl kommender Initiativen



Beihilfen für "Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse" (DAWI) - Richtlinien

DAWI-Reform: Ein Risiko für den gemeinnützigen und kommunalen Wohnbau in Österreich

- Die Überarbeitung der EU-Entscheidung zu Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) legt fest, wann Förderungen im öffentlichen Interesse vom Beihilfenrecht ausgenommen sind.
- Die EU legt somit fest, ob Förderungen für gemeinnützige und soziale Wohnbauträger weiterhin als Teil der Daseinsvorsorge gelten – oder als marktverzerrende Beihilfen eingestuft werden.

VÖWG-Forderungen (basierend auf den Arbeitsgruppen)

- Im Bereich der Wohnpolitik soll Beihilfenrecht generell nicht angewendet werden.
- Entscheidungen über Wohnraumförderung müssen in nationaler und lokaler Zuständigkeit bleiben (Subsidiarität).
- Förderung von sozialem und leistbarem Wohnraum ist keine Beihilfe, da der Vorteil direkt an die Bewohner:innen weitergegeben wird – ohne Wettbewerbsverzerrung.
- Zu enge Zielgruppendefinitionen und unklare Vorgaben zur Betrauungsdauer sind abzulehnen, da sie funktionierende nationale Systeme gefährden.

Beihilfen für "Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse" (DAWI) - Richtlinien

Relevanz

- DAWI-Beschluss und die Leitlinien bestimmen maßgeblich, wie öffentliche Unterstützung für sozialen und (jetzt neu) leistbaren Wohnbau beihilfenrechtlich bewertet wird
- Notwendigkeit der Förderung für leistbaren Wohnraum auch für den Mittelstand wurde von EK anerkannt
- Freistellung für erschwinglichen Wohnraum reduziert beihilfenrechtliche Unsicherheit, die Erfüllung der Voraussetzungen muss dennoch im Einzelfall geprüft werden
- Modelle der sozialen Durchmischung werden beihilfenrechtlich ausdrücklich legitimiert (soziale, aber auch berufliche Durchmischung, z. B. Polizei, Krankenhaus etc.)

Beihilfen für "Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse" (DAWI) - Richtlinien

- DAWI-Freistellungsbeschluss 2025
 - Allgemeine Freistellung mit Obergrenze von 20 Mio. Euro/Jahr
 - Sozialer und erschwinglicher Wohnraum: eigene Freistellungstatbestände **ohne betragsmäßige Obergrenze**
- Sozialer Wohnraum
 - Benachteiligte Haushalte bzw. sozial weniger begünstigte Gruppen (engere Zielgruppe)
 - Begrenzter Anteil nicht benachteiligter Haushalte zur Vermeidung von Armutskonzentration zulässig (Soziale Durchmischung)
 - Nationale Mindeststandards für Qualität, Umwelt und Barrierefreiheit
 - Grundsätzlich mindestens 20 Jahre Bindung
- Erschwinglicher Wohnraum
 - Zielgruppe: Haushalte, die aufgrund von Marktergebnissen und insb. Marktversagen keinen Zugang zu erschwinglichem Wohnraum haben (breitere Zielgruppe)
 - Mieten/Preise unter Marktniveau und nach transparenten Kriterien
 - Zugang zu gleichen Bedingungen für alle geeigneten Anbieter & Grundsätzlich mindestens 20 Jahre Bindung

Europäische Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (ESA 2010)

Risiko der Reklassifizierung

- ESA 2010 legt fest:
 - ob Unternehmen dem staatlichen Sektor zugerechnet werden und
 - ob ihre Verbindlichkeiten auf die öffentliche Verschuldung angerechnet werden.
- EUROSTAT führt aktuell Gespräche mit einigen Mitgliedstaaten
- Bei Reklassifizierung könnten Verbindlichkeiten des öffentlichen Wohnbaus künftig öffentlicher Verschuldung zugerechnet werden (**Maastricht-Kriterium**)

Arbeitsprogramm EK 2026



Querschnittsthemen zu Wohnpolitik

- Energie–Omnibus
- Steuer–Omnibus
- Bauordnung & Bausektor
- Nachhaltigkeitsberichterstattung
- Förderungen & Finanzierung



Titel: „Europas Moment der Unabhängigkeit“

Fortsetzung der diesjährigen

Schwerpunktsetzung:

Wettbewerbsfähigkeit und Sicherheit

**Arbeitsprogramm 2027 wird voraussichtlich im
Oktober veröffentlicht**

Kurzzeitvermietung

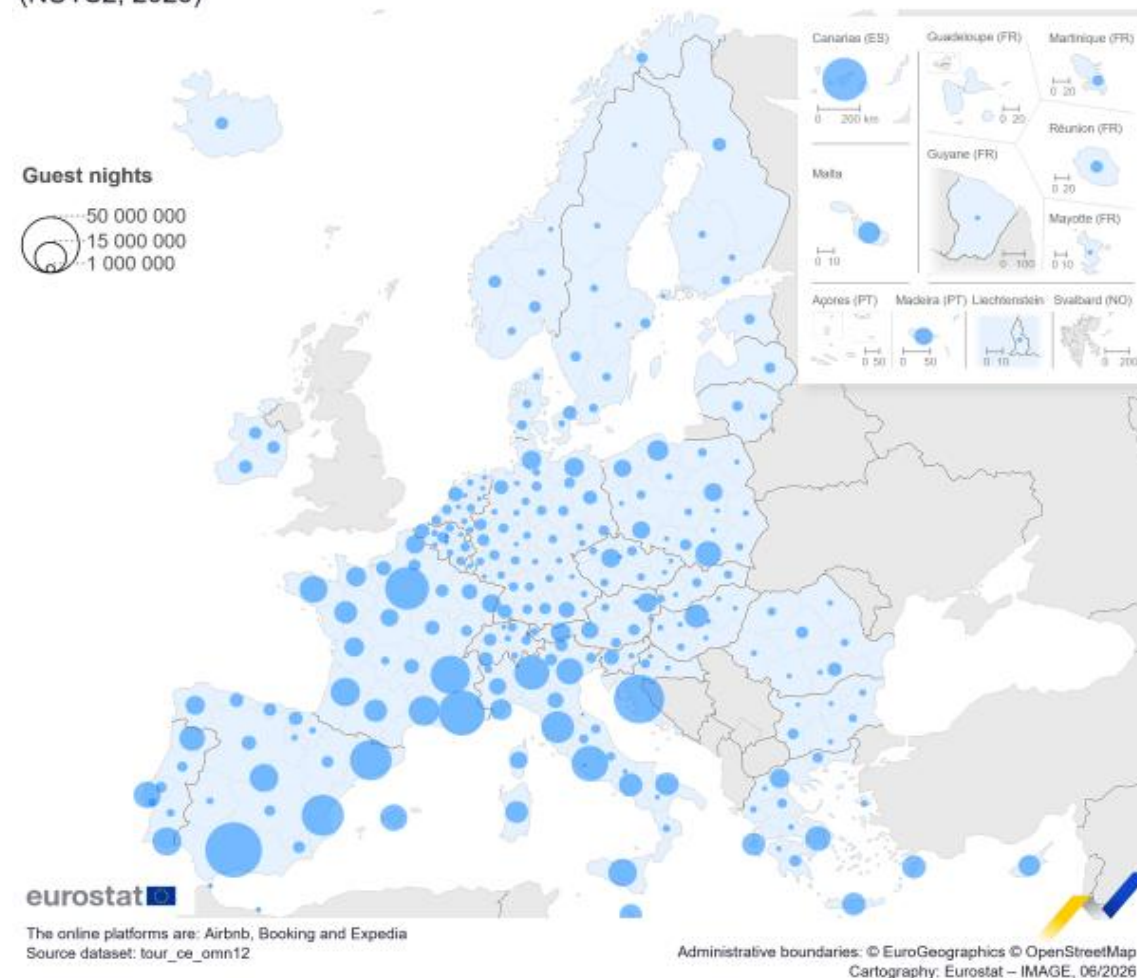


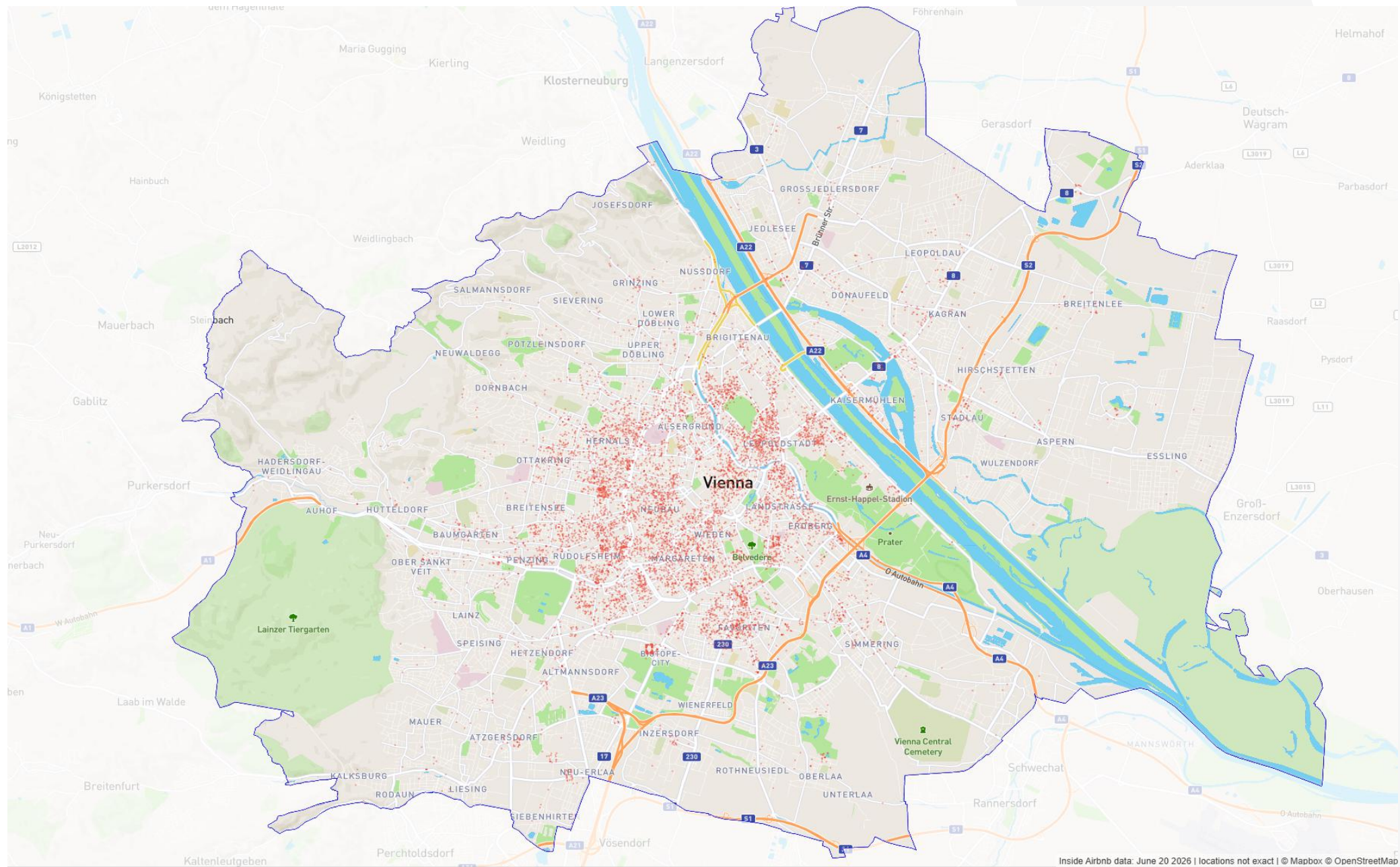
Risikofaktor für leistbaren Wohnraum

Zahlen und Fakten in Europa

- 2025 wurden 952 Mio. Übernachtungen über Airbnb, Booking und Expedia gebucht
 - 25 Mio. Übernachtungen in Österreich
- Andalusien, Kroatien und Côte d'Azur beliebteste Regionen
 - insgesamt 123,3 Mio. Übernachtungen
- In Österreich urbane Gebiete – Innsbruck, Salzburg, Wien – am stärksten betroffen
- Ca. 12.000 Einheiten (ganze Unterkünfte & Zimmer) in Wien für Kurzzeitvermietung gelistet bei Airbnb

Guest nights spent at short-stay accommodations booked via online platforms
(NUTS2, 2025)





Inside Airbnb data: June 20 2026 | locations not exact | © Mapbox © OpenStreetMap

Paris & Barcelona – Beispiele der Airbnb-Problematik



Copyright: Le Parisien LP/BH

- Über 60.000 registrierte Airbnb-Einträge (Referenzjahr 2023).
- Maßnahmen gegen Overtourism: Eigentümer:innen dürfen Hauptwohnsitze nur 120 Tage pro Jahr kurzfristig vermieten + mehr als 20.000 illegale Inserate wurden von der Stadt gelöscht oder sanktioniert.



Copyright: BBC

- Zwischen **2015 und 2023** stiegen die Mieten in Barcelona um **68 %**.
- In Vierteln wie Barceloneta wohnen mittlerweile mehr Tourist:innen als Einheimische in der Sommersaison.

European Cities Alliance on Short-Term Rentals

- Zusammenschluss europäischer Städte seit 2018, u. a. Amsterdam, Barcelona, Berlin, Brüssel, Budapest, Prag, Paris, Wien, EUROCITIES (aktive) + 18 weitere
- Gemeinsames Ziel: Dauerhaft verfügbaren Wohnraum schützen und Zweckentfremdung durch kurzfristige Vermietung begrenzen + Verantwortlichkeit von Plattformen erreichen
- Forderung gegenüber EU-Ebene: Verbindliche Datentransparenz und Zugang zu Plattformdaten, damit die Städte ihre Regeln vollziehen können.
- Erfolg: Die Kommission hat daraufhin die Short-Term Rental Verordnung initiiert: Regulation - EU - 2024/1028 - EN - EUR-Lex

European Cities Alliance on Short Term Rentals



Position paper¹

**The regulation of Short-Term Rentals
in the 2024-2029 mandate**

Brussels, September 2025

¹ Members of the alliance are Amsterdam, Arezzo, Athens, Barcelona, Berlin, Bologna, Bologna Metropolitan Region, Bordeaux Metropolitan Region, Brussels, Budapest, Cologne, Florence, Frankfurt am Main, Hamburg, Helsinki, Krakow, Lille Metropolitan Region, Lisbon, Lyon Metropolitan Region, Madrid, Milan, Munich, Paris, Porto, Prague, Utrecht, Valencia, Vienna, Warsaw, Zagreb and EUROCITIES

Rechtsakt für erschwinglichen Wohnraum



- Kurzzeitvermietung und den Erwerb und Nutzung von Immobilien, die nicht als Hauptwohnsitz dienen einschränken
- Kommunen müssen Wohnraumknappheit nachweisen
- Definition von Wohnraumknappheit („housing stress“)
 - Preis-Einkommens-Verhältnis über zehn Jahre gestiegen
 - und Entspannung in nächsten drei Jahren unwahrscheinlich
- Keine Beschränkungen für eigenen Hauptwohnsitz
- Maßnahmen müssen alle fünf Jahre geprüft werden
- Keine neuen Verpflichtungen für Plattformen bezüglich Datenfreigaben für Kommunen

Empfehlungen

- Wohnungsbeschleunigungspläne
- Verfahrensbeschleunigung
- Moderne Baumethoden
- Boden- und Finanzpolitik
- Bessere Bestandsnutzung

Wohnfinanzierung



EU-Finanzierungsschienen für leistbaren Wohnraum



Rolle der Europäischen Investitionsbank (EIB)

- Europäische Investitionsbank ergänzt nationale und regionale Förderinstrumente für sozialen, nachhaltigen und gemeinnützigen Wohnbau

Die EIB bietet

- Langfristige und zinsgünstige Kredite für:
 - Neubau, energetische Sanierung und Dekarbonisierung des Bestandes
 - Innovative Bauformen und modulare Bauweisen
- Technische Beratung
 - Kooperation mit nationalen und lokalen Akteuren
 - Projektentwicklung, Finanzierungsstruktur, Aufbau investitionsfähiger Programme

EU-Finanzierungsschienen für leistbaren Wohnraum

Übersicht über Instrumente, Volumen und mögliche Zugänge für öffentliche, kommunale und gemeinnützige Wohnbauträger

Instrument	Volumen / Zeitraum	Funktion	Zugang / Relevanz für Mitglieder	Kontakt
Pan-European Investment Platform for Affordable and Sustainable Housing	➤ Start 2026 ➤ ca. 150 Mrd. €/Jahr	Europäische Finanzierungsdrehscheibe mit digitalem Portal, Expertengruppe und freiwilligen National Financing Hubs	Künftiger Einstiegspunkt, um lokale Projekte mit EU-Finanzierung, Förderbanken, Beratungsangeboten und Investoren zu verbinden	Stella Kaltsouni stella.kaltsouni@ec.europa.eu
EIB Action Plan for Affordable and Sustainable Housing	➤ >4 Mrd. € 2025 ➤ 6 Mrd. €/Jahr ab 2026 ➤ Ziel: ca. 1 Mio. Wohnungen bis 2030	Langfristige Darlehen, Garantien, Beteiligungen, Risikoteilung und Beratung für Innovation, Renovation und New Build	Relevant über Banken, Förderinstitute oder größere bankfähige Projektpipelines öffentlicher, kommunaler und gemeinnütziger Träger	Barbara Mulder-Bahovec b.mulder-bahovec@eib.org Alexander Linke a.linke@eib.org
HousingTechEU	➤ 400 Mio. € EIB-Finanzierungsrahmen ➤ ca. 800 Mio. € Gesamtkosten laut Projektblatt	EIB-Initiative für Research, Innovation, Digitalisierung und Manufacturing entlang der europäischen Wohnungs- und Bauwertschöpfungskette	Anknüpfung für innovative Bau- und Sanierungsprojekte, meist gemeinsam mit Technologie-, Bau- oder Forschungspartnern	techEUeligibility@eib.org
Nationale und regionale Förderbanken (NPBIs)	➤ 75 Mrd. € 2025 ➤ Ziel: 375 Mrd. € bis 2029	Förderbanken bündeln und kanalisieren Darlehen, Garantien, Finanzierungsinstrumente und Plattformlösungen	Zentrale Schnittstelle für nationale Hubs, Durchleitungsmodelle und kombinierte Förderstrukturen	Wolfgang Pitsch wolfgang.pitsch@oekb.at

EU-Finanzierungsschienen für leistbaren Wohnraum

Übersicht über Instrumente, Volumen und mögliche Zugänge für öffentliche, kommunale und gemeinnützige Wohnbauträger

Instrument	Volumen / Zeitraum	Funktion	Zugang / Relevanz für Mitglieder	Kontakt
InvestEU	➤ ca. 7 Mrd. € bereits mobilisierte Wohnbauinvestitionen	EU-Garantien und Finanzierungsfenster, u. a. Social Investment and Skills, Sustainable Infrastructure sowie Research, Innovation and Digitalisation	Für strukturierte Projekte mit sozialem, nachhaltigem oder innovativem Investitionsprofil; Advisory Hub unterstützt Projektentwicklung	Projektfinanzierung Claudiu Ciprian Cristea +3222959314
Kohäsionspolitik und Wohnbau-Finanzierungsinstrumente	➤ 2021–2027: 7,5 Mrd. € EU-Mittel für Energieeffizienz im Wohnungsbestand und sozialen Wohnraum ➤ 10,4 Mrd. € inkl. nationaler Mittel	EU-Mittel für Energieeffizienz, sozialen Wohnraum und territoriale Entwicklung; Hebelung über Darlehen und weitere öffentliche/private Mittel	Relevant für integrierte Projekte mit Sanierung, Quartiersentwicklung, Energieeffizienz und regionaler Förderlogik; Zugang über nationale/regionale Programmstrukturen	Nicolas Gibert-Morin nicolas.gibert-morin@ec.europa.eu Anna Muterko muterko@oerok.gv.at
New European Bauhaus Facility	➤ 2025–2027: ca. 120 Mio. €/Jahr R&I aus Horizon Europe	Fördert nachhaltige, inklusive und qualitätsvolle Quartiersentwicklung, zirkuläres Bauen, soziale Kohäsion und innovative Wohnlösungen	Geeignet für ökologische und soziale Vorzeigeprojekte, insbesondere in Kooperation mit Forschung, Planung und Umsetzungspartnern	Hannes Warmuth hannes.warmuth@bmimi.gv.at Angela Wieser angela.wieser@ffg.at

Stand: August 2026. Die Übersicht basiert auf einer Sekundärquellen-Recherche und zeigt Zugangslogiken. Sie ersetzt keine abschließende Förderfähigkeitsprüfung.

Einbringung gemeinsamer Interessen

Handlungsspielräume für den VÖWG und seine
Mitglieder



Handlungsspielräume für den VÖWG und seine Mitglieder

- Arbeitsgruppen mit den Mitgliedern zur Erarbeitung von Stellungnahmen & Positionspapieren zu aktuellen Konsultationen (Rechtsakt für erschwinglichen Wohnraum, Wohn-Omnibus) und bei EU-Querschnittsthemen (Klimaziele, Energieeffizienz, Digitalisierung, Taxonomie)
- Aufbau von Allianzen: Kooperation mit HOUS Committee, SGI Europe, CIRIEC, Eurocities
– Einbringen des österreichischen Modells als *europäischer Referenzrahmen* für soziale, gemeinnützige und leistbare Wohnpolitik
- Kontakt mit EIB bei Finanzierungen für sozialen, gemeinnützigen und leistbaren Wohnraum – Forderung nach gezielten EIB-Geldern

Schlussfolgerungen

Gemeinsamer Einsatz für leistbaren Wohnraum in
Europa



Brüssel sucht nach Lösungen für leistbares Wohnen – Chance oder Risiko?

Chancen	Risiken
• EIB-Gelder • Klare Regeln bei Kurzzeitvermietung • Bürokratieabbau • Gesteigertes Angebot an leistbarem Wohnraum	• Verhinderndes Beihilfenrecht • ESA 2010 • Bürokratiewachstum • Vorgaben aus Brüssel in Binnenmarktlogik

MMag.a Heidrun Maier-de Kruijff

Geschäftsführung

+43-650-9506608

heidrun.maier-dekruijff@voewg.at



© Peter Schrank