

Aktuelle EU-Politik aus Sicht der Wohnungswirtschaft

31. Tagung ZUKUNFT WOHNBAU der Arge Eigenheim

10. September 2026, Bad Ischl

Dr. Özgür Öner, Leiter des Brüsseler Büros des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und seine Sparten

784

**Kommunale und öffentliche
Wohnungsunternehmen**

2,7 Mio. Wohnungen
26.800 Mitarbeiter

137

**Immobilienunternehmen
der Privatwirtschaft**

1,1 Mio. Wohnungen
17.700 Mitarbeiter

42

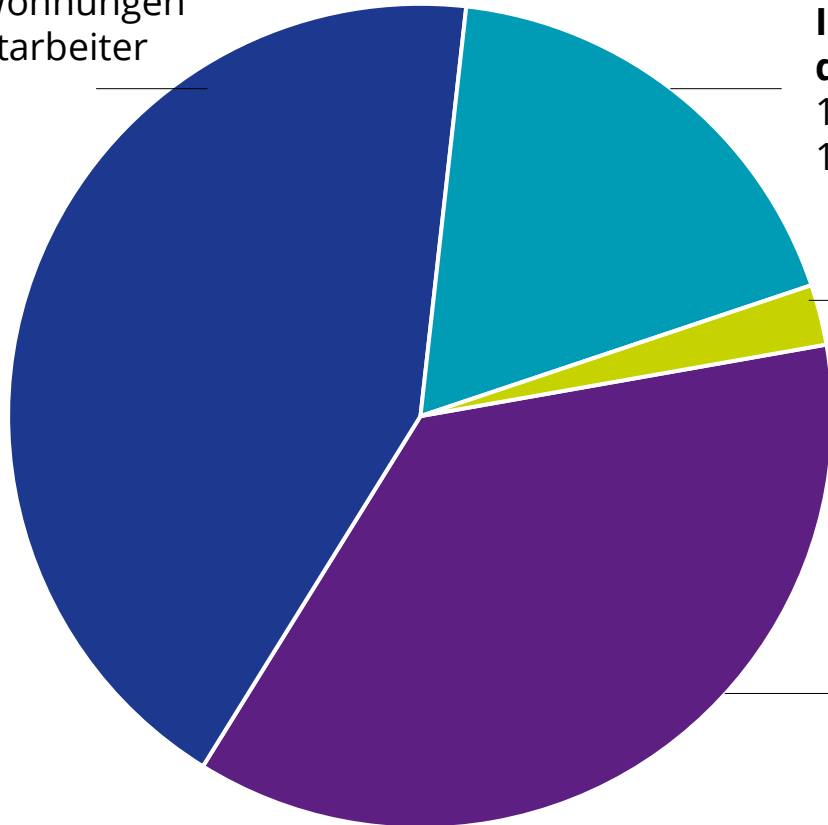
**Kirchliche
Wohnungsunternehmen,
Vereine, Stiftungen**

118 Tsd. Wohnungen
1.900 Mitarbeiter

1.837

Wohnungsgenossenschaften

2,1 Mio. Wohnungen
24.800 Mitarbeiter

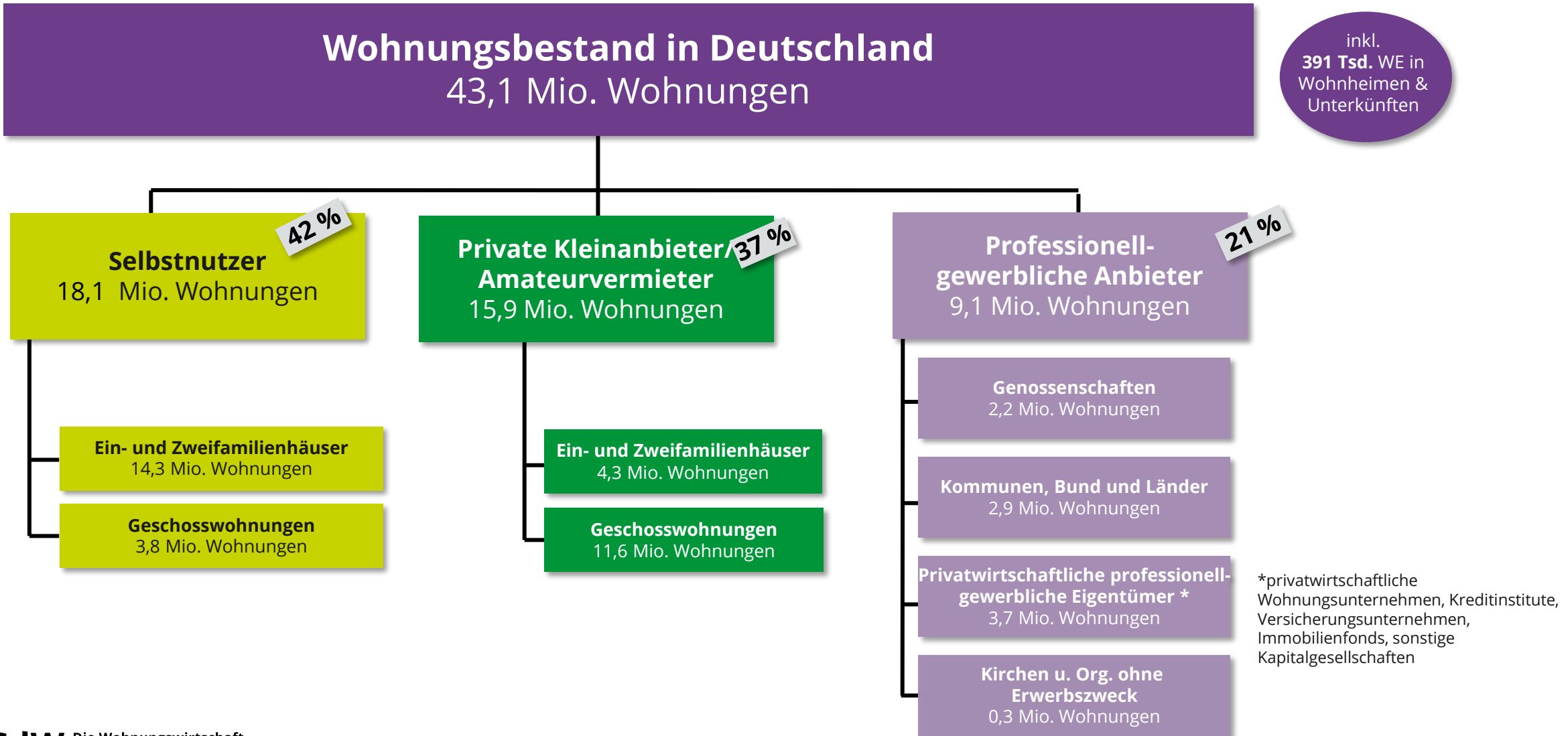


Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund **3.000 Wohnungsunternehmen**.

Sie bewirtschaften rund **6 Mio. Wohnungen**, in denen über **13 Mio. Menschen** wohnen, und damit etwa **ein Viertel aller Mietwohnungen** in Deutschland.

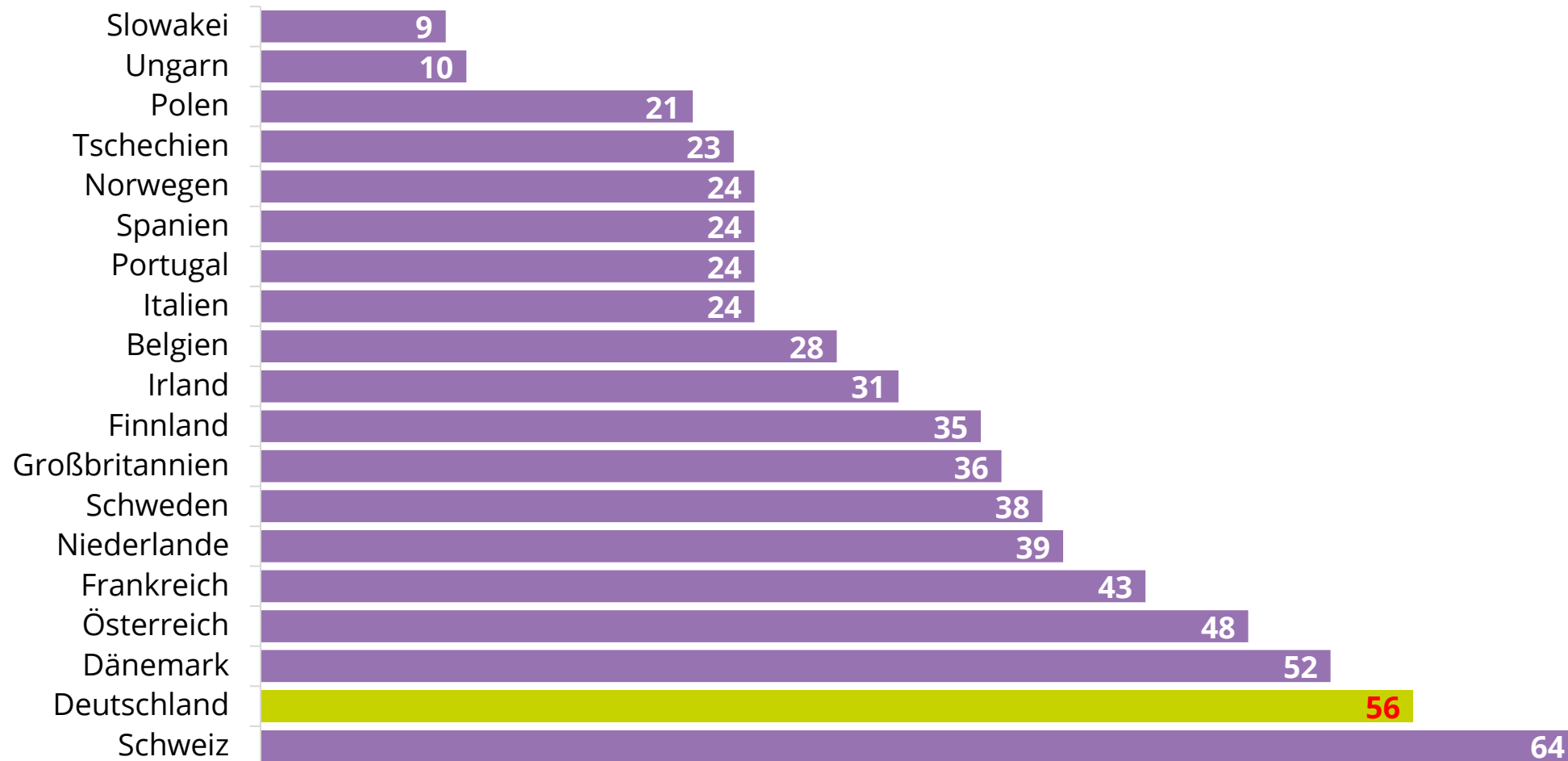
Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt

nach Zensus 2022 und GdW Jahresstatistik



Mieterquote: Anteil der Mietwohnungen an allen WE

in ausgewählten europäischen Ländern 2023



GdW & Housing Europe

Organisation des Brüsseler Büros

Bürogemeinschaft



Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e.V.



GdW
Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



Institutionelle/europäische Mitgliedschaften



AK Bau mit BMWSB



*Employers entrusted to deliver
Sustainability Growth Innovation*



**AK Städtebau mit
Bundesländern**

Housing Europe

Profil in Kürze

Der europäische Verband des öffentlichen, genossenschaftlichen und sozialen Wohnungsbaus

Ein Netzwerk von

- 45 nationalen und regionalen Verbänden
- mit zusammen über 43.000 Mitgliedsunternehmen
- in 24 Ländern

Davon Wohnungsgenossenschaften

- 20.974 in 12 Ländern
- mit 6,8 Millionen Wohnungen

Die Mitglieder von Housing Europe bieten
110 Millionen Menschen Wohnraum.

Das sind

- über 26 Millionen Haushalte
- etwa 11 % der bestehenden Gebäude in der EU



Albania

- National Housing Agency (EKB)

Austria

- **The Austrian Federation of Limited-Profit Housing Associations (GBV)**

Belgium ^{BE}

- Society for Housing of the Brussels Capital Region (SLRB)
- Initia
- Walloon Housing Company (SWL)
- Walloon Housing Fund (FLW)
- Wonen in Vlaanderen
- CLT Europe Network
- OWOB Housing Body

Bosnia & Herzegovina ^{BA}

- CENSOR

Croatia ^{HR}

- Ministry of Physical Planning, Construction & State Assets

Cyprus ^{CY}

- Cyprus Land Development Corporation (CLDC)

Czech Republic ^{CZ}

- Union of Czech and Moravian Housing
- Co-operatives (SCMBD)
- State Investment Promotion Fund (SPFI)

Denmark ^{DK}

- Danish Social Housing (BL)

Estonia ^{EE}

- Estonian Union of Co-operative Housing Associations (EKÜL)

Finland ^{FI}

- Municipal Housing Ltd. (Kunta-asunnot Oy)
- Association for Advocating Affordable Rental Housing KOVA

France ^{FR}

- Social Union for Housing (USH)
- The Social Housing Companies (ESH)
- National Federation of Cooperatives Associations for Low-Rent Housing (FNCOOP HLM)
- National Federation of Regional Social Housing Associations (FNAR HLM)
- National Federation of HLM Offices (OPH)
- French Development Agency (AFD)
- Foncière Chênelet

Germany ^{DE}

- Federal Association of German Housing and Real Estate Companies (GdW)
- IWO - The Housing Initiative for Eastern Europe

Greece ^{GR}

- Major Development Agency Thessaloniki (MDAT)
- Technological Educational Institute of Athens (TEI Athinon)

Hungary ^{HU}

- MR Community Housing Fund
- Metropolitan Research Institution (MRI)

Ireland ^{IE}

- Co-operative Housing Ireland
- Irish Council for Social Housing (ICSH)

Italy ^{IT}

- Alliance of Italian Cooperatives in the Housing Sector
- Federazione Italiana per le case popolari e l'edilizia sociale (FEDERCASA)
- Open Group
- Fondazione Housing Sociale (FHS)

Kosovo

- Social Housing & Property Rights in Kosovo (SHPRK)

Latvia ^{LV}

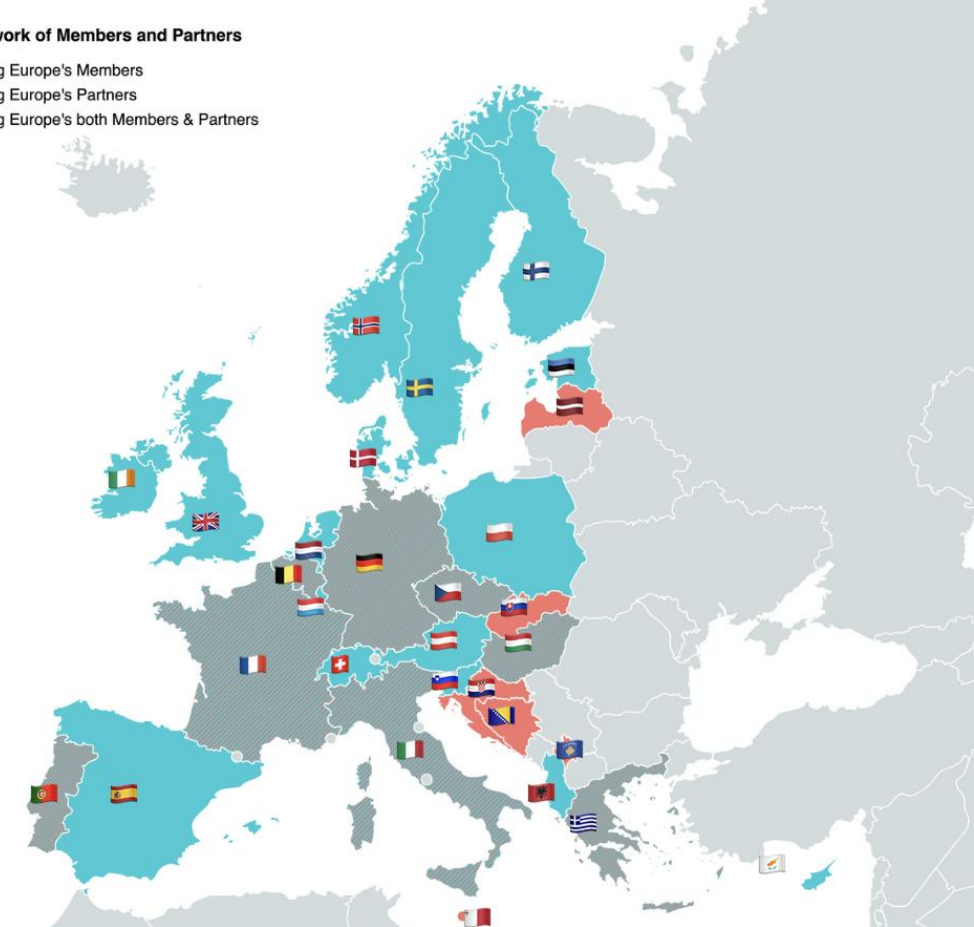
- Ekubirojs

Luxembourg ^{LU}

- The Housing Fund (FDL)
- Foundation for Access to Housing
- The National Affordable Housing Company

Housing Europe's Network of Members and Partners

- Countries with Housing Europe's Members
- Countries with Housing Europe's Partners
- Countries with Housing Europe's both Members & Partners



Malta

- The Maltese Housing Authority

Netherlands ^{NL}

- AEDES

Norway ^{NO}

- Co-operative Housing Federation of Norway (NBBL)

Poland ^{PL}

- ZRSM RP

Portugal ^{PT}

- Gebalis
- MatosinhosHabit
- Institute of Housing and Urban Rehabilitation (IHUR)

Slovenia ^{SI}

- Housing Fund of the Republic of Slovenia

Slovakia ^{SK}

- Habitat for Humanity

Spain ^{ES}

- AVS
- CONCOVI

Sweden ^{SE}

- HSB Riksförbund (member)
- Public Housing Sweden
- RIKSBYGGEN

Switzerland ^{CH}

- Wohnbaugenossenschaften Schweiz

United Kingdom ^{GB}

- NIHE
- NIFHA
- World Habitat

Gesetzgebung und Themen der Wohnungswirtschaft

Eine Auswahl

Technik, Normung, Umwelt-, Energie- und Klimapolitik

- Green Deal (EPBD, EED, RED)
- EHS I und II
- Klimasozialfonds
- Klimaziele
- Ökodesign
- Biodiversität
- Bodenschutz
- Widerherstellung der Natur
- Energieunion
- Energietransportliberalisierung
- Normung
- Digitale Agenda
- Smart Metering
- Asbest
- Radon
- Kreislaufwirtschaft
- Wasser
- Umweltverträglichkeitsprüfung
- Clean Industrial Deal

Wirtschaft, Steuern, Finanzierung

- Daseinsvorsorge und DAWI
- Beihilfe und sozialer Wohnungsbau
- Makroökonomische Überwachung
- Öffentlich Auftragsvergabe
- Bankenunion und Basel III
- Hypothekarkredit
- Solvency II
- Kapitalmarktunion
- Rechnungslegung und Abschlussprüfung
- CSRD und nichtfinanzielle Informationen
- Geldwäsche
- Körperschaftssteuerbemessungsgrundlage
- Mehrwertsteuer
- Single Euro Payment Area (SEPA)
- EFSI/InvestEU
- Omnibus-Vorschläge

Rechtsfragen und Soziales

- Binnenmarkt und Wettbewerb
- Europäisches Gesellschaftsrecht
- Europäische Genossenschaften
- Vertragsrecht
- Arbeitszeitrichtlinie
- Dienstleistungsfreiheit
- Datenschutz
- Antidiskriminierung
- Berufsqualifikationsrichtlinie
- Kurzzeitvermietung
- Vereinfachungspaket

Regionalpolitik und Stadtentwicklung

- ESIF
- Städtische Agenda
- Pakt von Amsterdam
- Breitbandnetzausbau
- Demografie
- NEB
- Leipzig Charta
- EU-Plan für bezahlbares Wohnen

1. Wohnungsallianz

Housing Summit



■ Erster offizieller EU-Wohnungsgipfel

- in Irland
- für 2026 (geplant)

Housing Alliance



■ Europäische Allianz für Wohnraum

- 19.06.2026: Erste Informationsveranstaltung
- Künftige Arbeit wahrscheinlich in thematischen Arbeitsgruppen
- Umsetzung der Maßnahmen durch Zusammenarbeit und Austausch bewährter Praktiken
- Mitgliedstaaten, Städte, Regionen, andere EU-Institutionen und Interessengruppen

2. Wohnraumvereinfachungspaket

Q2/Q3 2026: Bestandsaufnahme der Gesetzgebungen

- Konsultation 1. Juli - 30. September 2026: Beiträge sollen konkret sein

Mitte 2027: Kommission wird Vorschlag zum Wohnraumvereinfachungspaket vorlegen

- Keine systemischen Veränderungen, keine Deregulierung, sondern Komplexität vermeiden
- Anpassungen sollen zur Entlastung führen

GdW Positionspapier zum Vereinfachungspaket zu folgenden Themen:

1. Verordnung zur Wiederherstellung der Natur
2. EPBD
3. Vergaberichtlinien
4. Kapitaladäquanzverordnung und Eigenkapitalrichtlinie
5. EU-Taxonomie
6. ATAD
7. Kundenanlagen

3. Reform der europäischen Vergabevorschriften

Leak Juli 2026: Zusammenführung der Richtlinien 2014/24, 25 und 23 in eine einzige Verordnung (Verteidigung ausgenommen)

Neue Verfahren: Offenes Verhandlungsverfahren, dynamisches vereinfachtes Verfahren und Innovationswettbewerbsverfahren

Standard: Beste Preis-Leistungs-Verhältnis u. qualitative Kriterien: min. 30 % der Bewertung, bei arbeitsintensiven Aufträgen min 50 %

- **Europäische Präferenz:** Beschränkung der Wirtschaftsteilnehmer aus EU, GPA-Vertragsstaaten oder FTA-Drittstaaten
- **ESG und Sicherheit:** Präzisierte Umwelt- und Sozialziele, reservierte Aufträge (z.B. Kultur, Bildung, Gesundheit) sowie Möglichkeit/Pflicht, Sicherheitsrisiken zu berücksichtigen (z.B. kritische Infrastruktur, Cybersicherheit, Drittlandeeinfluss)
- **Transparenz:** Jährliche nationale Bedarfspläne, interaktive Lösungen auf nationaler und europäischer Ebene zur besseren Auffindbarkeit von Ausschreibungsmöglichkeiten und einmalige Einreichung von Teilnahmeunterlagen

Zeitplan: Veröffentlichung des Entwurfs am 9. September 2026

Forderung des GdW:

- Aufteilung in Lose nicht zwingend vorschreiben, da zeitaufwendig und teuer oder Beibehaltung von Artikel 46 Absatz 1 der EU-Vergaberichtlinie (2014/24/EU) „Aufteilung von Aufträgen in Lose“
- Temporäres Aussetzen des EU-Vergaberechts bei Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

4. EU-Affordable Housing Act

Zeitplan:

- 9. September 2026: Kommissionsvorschlag zum EU-Affordable Housing Act
- Voraussichtlich 2. Jahreshälfte 2026: Beratungen im EP und Rat

GdW-Position:

- Kein zusätzlicher Regelungsbedarf über Bundes- und Länderebene hinaus
- Fokus auf Kurzzeitvermietung verfehlt Ziel: Touristische Kurzzeitvermietung nur kleiner Teilaspekt des Problems, betrifft vor allem Zentren touristischer Hotspots
- Einschränkung des Wohnraums für kurzfristigen Gebrauch: z.B. für qualifizierte Fachkräfte, Gastprofessuren könnte Druck auf allgemeinen Wohnungsmarkt erhöhen

5. EIB-Investitionsplattform für erschwinglichen und nachhaltigen Wohnraum

■ EIB-Investitionsplattform für erschwinglichen und nachhaltigen Wohnraum (Herbst 2026):

- **Partnerschaften** mit der Europäischen Kommission, CEB, EBWE und nationalen Förderbanken, um Zugang zu Finanzmitteln zu erleichtern
- **Nationale Finanzierungsplattformen/Hubs** (freiwillig)
- **Gründung Expertengruppe Wohnungsbaufinanzierung** Ermittlung wirksamer Finanzierungsmodelle für bezahlbaren, nachhaltigen und menschenwürdigen Wohnraum

6. Europäisches Semester

- Erstmals umfassende Analyse der Wohnungsmärkte
- Länderspezifische Empfehlungen für Deutschland:
 - Maßnahmen zur Ausweitung des Bestands an sozialem und bezahlbarem Wohnraum
 - Steigerung des Wohnungsangebots durch die Vereinfachung und Beschleunigung von Genehmigungsverfahren
 - Straffung von Flächennutzungs- und Planungsverfahren

7. FFH-RL-Stresstest

- Angekündigt in der EU-Mitteilung „Vereinfachung für nachhaltige Wettbewerbsfähigkeit“ (10. Dezember 2025)
- Ziel:
 - Überprüfung, ob FFH-RL ihr Ziel weiterhin wirksam und kosteneffizient erreicht
- Fokus der Analyse:
 - Erhebung von Daten zum Verwaltungsaufwand, Kosten und Nutzen der Umsetzung
 - Ermittlung von Vereinfachungspotenzialen
 - Verringerung des Verwaltungsaufwands und Kosten bei gleichzeitiger Zielerreichung
- Zeitplan:
 - 12.05. – 10.08.2026: Öffentliche Konsultation
 - September 2026: Reality Check mit Behörden und Stakeholdern
 - Oktober 2026: Umsetzungsdialog mit EU-Kommissarin Roswall
 - Jahresende 2026: Abschlussbericht zum Stresstest

8. High Level Construction Forum Task Force on Offsite Construction

- Einrichtung einer Task Force zum seriellen und modularen Bauen
- Ziel:
 - Unterstützung konkreter Maßnahmen zur Beseitigung regulatorischer sowie anderer Hindernisse
 - Anreize für eine verstärkte Einführung und den Einsatz der Offsite-Bauweise in der gesamten EU
- GdW als Mitglied der Task Force aufgenommen
- 30. Juni 2026: Erstes Treffen der Task Force
- Nächste Schritte:
 - Aufteilung in thematische Arbeitsgruppen
 - September 2026: Zweites Treffen der Task Force



Vielen Dank!

Dr. Özgür Öner

Leiter GdW Brüssel

Telefon +32 550 1611

E-Mail oenner@gdw.de

www.gdw.de