EU-INFO

Stadtentwicklung ■ Finanzpolitik ■ Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ■ Strukturpolitik

Inhalt Ausgabe Mai / Juni 2025 **Seite**

THEMA DES MONATS

Evaluierung ATAD-Richtlinie 3

AKTUELLES AUS POLITIK UND GESETZGEBUNG

EU-Konsultation zum Rechtsakt zur Cybersicherheit 4

EU-Kommission legt vierten Omnibus-Vorschlag vor 4

„Weniger ist mehr“ – Vorschläge zur Vereinfachung und Verbesserung der europäischen Gesetzgebung im Finanzdienstleistungssektor 5

EU-Strategie „Choose Europe to Start and Scale“ 5

STADTENTWICKLUNG UND RAUMORDNUNG

Studie zur Umsetzung der Klimaziele des „Fit for 55“-Pakets durch lokale und regionale Behörden 7

EU-Bodenüberwachungsrichtlinie 7

Klimaneutrale und intelligente Städte: Neue Net-Zero Emissionssiegel vergeben 8

Durchführungsverordnung: Landnutzung, Landnutzungsänderungen und Forstwirtschaft – Flexibilitätsmechanismus für Auswirkungen natürlicher Störungen 8

WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

EU-Kommission bittet um Stellungnahmen zum EU-Plan für erschwinglichen Wohnraum 9

Kundenanlage: BGH fasst ersten Beschluss nach EuGH-Urteil 9

EU-Kommission plant Reform der Beihilferegeln für bezahlbares Wohnen 10

FINANZMÄRKTE UND FINANZIERUNGSFRAGEN

European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) legt der Europäischen Kommission Arbeitsplan zur Vereinfachung der ESRS vor 11

Herausgeber:

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

Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

vdp Die deutschen Pfandbriefbanken

ZIA Die Immobilienwirtschaft

Dr. Rene Peter Hohmann (dv)
Linn Tramm (dv)
T: +32 2 550 16 10
E: r.hohmann@deutscher-verband.org

Dr. Özgür Öner (gdw)
Ariane Buelens (gdw)
Katerina Venglinskaya (gdw)
T: +32 2 550 16 12
E: oener@gdw.de

Lukas Behrendt (beh)
T: +32 2 550 16 18
E: lukas.behrendt@bfw-bund.de

Inga Hager (ha)
T: +32 2 738 02 93
E: hager@pfandbrief.de

RA Daniel Bolder (db)
Florian Hesse (fh)
T: +: +32 2 550 16 14
E: Daniel.Bolder@zia-europe.eu

EU-INFO

Stadtentwicklung ■ Finanzpolitik ■ Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ■ Strukturpolitik

AKTUELLES AUS DER FÖRDERLANDSCHAFT / VERANSTALTUNGEN

Schulung zur Kohäsionspolitik für Experten der EU-Mitgliedstaaten 13

Neue Förderaufrufe des Neuen Europäischen Bauhauses 13

Möglichkeit, Transferpartner-Stadt im dritten Call der „Innovative Actions“ zu werden 13

Herausgeber:

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

Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

vdp Die deutschen Pfandbriefbanken

ZIA Die Immobilienwirtschaft

Dr. Rene Peter Hohmann (dv)
Linn Tramm (dv)
T: +32 2 550 16 10
E: r.hohmann@deutscher-verband.org

Dr. Özgür Öner (gdw)
Ariane Buelens (gdw)
Katerina Venglinskaya (gdw)
T: +32 2 550 16 12
E: oener@gdw.de

Lukas Behrendt (beh)
T: +32 2 550 16 18
E: lukas.behrendt@bfw-bund.de

Inga Hager (ha)
T: +32 2 738 02 93
E: hager@pfandbrief.de

RA Daniel Bolder (db)
Florian Hesse (fh)
T: +: +32 2 550 16 14
E: Daniel.Bolder@zia-europe.eu

Evaluierung ATAD-Richtlinie

Die Europäische Kommission lässt derzeit über ein externes Beratungsunternehmen die ATAD-Richtlinie (Anti-Tax Avoidance Directive) aus dem Jahr 2016 evaluieren. Ziel der Richtlinie ist es, gängige Formen aggressiver Steuerplanung zu bekämpfen. Konkret soll sie ein Mindestmaß an Schutz gegen Unternehmenssteuervermeidung schaffen und ein gerechtes sowie stabiles Umfeld für Unternehmen gewährleisten. Insgesamt umfasst die Richtlinie fünf Maßnahmen, darunter auch die Zinsschrankenregelung.

In Deutschland musste die nationale Zinsschrankenregelung ab 2024 an die Vorgaben der europäischen ATAD-Richtlinie angepasst werden. Die damit verbundenen Verschärfungen wirken sich jedoch erheblich negativ auf Wohnungs- und Immobilienunternehmen aus. Obwohl dieser Sektor eigentlich nicht im Fokus der ATAD-Richtlinie steht, ist er aufgrund seines hohen Fremdkapitalanteils besonders in drei Punkten betroffen.

1. Kommunale und kirchliche Wohnungsunternehmen im Konzernverbund können weder vom Stand-Alone-Escape noch vom Equity-Escape profitieren. Der Grund dafür ist, dass die ATAD-Escape-Optionen – im Gegensatz zu denen im früheren nationalen Recht – nicht harmonisiert sind. Dies führt zu einer "Lücke" zwischen "Nahestehen" (25 %) und Konzern (Mehrheit der Stimmrechte).

2. Zinsen für geförderte Darlehen (z. B. für den sozialen Wohnungsbau) sind zwar von der Zinsschrankenregelung ausgenommen, aber die Einnahmen und Ausgaben aus diesen Projekten mindern dennoch das EBITDA. Dadurch sinkt die Höhe der abzugsfähigen Zinsen für frei finanzierte Darlehen und das Risiko der Überschreitung der 30%-EBITDA-Grenze im frei finanzierten Bereich steigt.

3. Die Höhe der in den Bauherstellungskosten kapitalisierten Bauzeitzinsen ist im Wohnungsneubau sowohl im Verhältnis zu den gesamten Baukosten als auch im Verhältnis zu den jährlichen Zinsaufwendungen gering und nur über die steuerliche Abschreibung über 33,3 Jahre verteilt für die Zinsschranke relevant. Der Verwaltungsaufwand ist sehr hoch, ohne dass sich dies bei der Berechnung des Zinsaufwands im Sinne der Zinsschrankenregelung auswirkt.

Diese negativen Auswirkungen der nationalen Auslegungen der ATAD-Richtlinie in Schweden, den Niederlanden und Deutschland werden derzeit stark kritisiert. Die Bestandsaufnahme der Auswirkungen der ATAD-Richtlinie durch die EU-Kommission wird noch bis Ende Juni 2025 durchgeführt, um anschließend eine Evaluation durchzuführen. (gdw)

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.
Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW
Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
vdp Die deutschen Pfandbriefbanken
ZIA Die Immobilienwirtschaft

EU-Konsultation zum Rechtsakt zur Cybersicherheit

Die Europäische Kommission hat am 11. April 2025 eine öffentliche Konsultation zur Überarbeitung des EU-Cybersicherheitsrechtsakts (CSA) aus dem Jahr 2019 gestartet.

Die Überprüfung bezieht sich auf die Rolle der Agentur der Europäischen Union für Cybersicherheit (ENISA), die Verbesserung des Europäischen Zertifizierungsrahmens für Cybersicherheit (ECCF) sowie auf Strategien zur Stärkung der Sicherheit der IKT-Lieferketten. Mit der Initiative sollen die europäischen Vorschriften zur Cybersicherheit vereinfacht und die Berichtspflichten gestrafft werden.
Stellungnahmen können bis zum 20. Juni 2025 eingereicht werden. (gdw)

EU-Kommission legt vierten Omnibus-Vorschlag vor

Am 21. Mai 2025 hat die Europäische Kommission ihren vierten „Omnibus"-Vorschlag vorgelegt. Dieser sieht die Einführung einer neuen Kategorie von Unternehmen vor: „Small-Mid-Caps" (SMC). Darunter fallen Unternehmen mit 250 bis 750 Beschäftigten, einem Jahresumsatz von 150 Millionen Euro oder einem Gesamtvermögen von 129 Millionen Euro vor. Bestimmte bestehende Vorteile, die bislang nur für KMU mit weniger als 250 Beschäftigten galten, sollen künftig auch auf diese Gruppe von Unternehmen ausgeweitet werden. Insgesamt könnten rund 38.000 europäische Unternehmen von dieser neuen Kategorie profitieren. Ziel ist es, durch die Vereinfachung von Vorschriften und den Bürokratieabbau unter anderem das Wachstum der Unternehmen zu fördern.
Der Vorschlag betrifft acht bestehende europäische Gesetze:

1. Allgemeine Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO);
2. Antisubventionsverordnung;
3. Antidumpingverordnung;
4. Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente (MiFID);
5. Prospektverordnung;
6. Verordnung über Batterien;
7. Richtlinie über die Resilienz kritischer Einrichtungen;
8. Verordnung über fluorierte Treibhausgase.

Im Rahmen der DSGVO sollen die Ausnahmeregelungen auf SMC ausgeweitet werden. So soll eine Verpflichtung zur Führung von Aufzeichnungen außerdem nur für Verarbeitungstätigkeiten mit „hohem Risiko" gelten. Zudem soll die vereinfachte Form standardisierter Kurzprospekte, die bisher nur für börsennotierte KMU vorgesehen war, zukünftig auch für öffentliche Angebote von Wertpapieren durch Mid-Caps gelten, einschließlich der Notierung in multilateralen Handelssystemen. Dies sollte laut Kommission den Zugang zu Finanzmitteln erleichtern. Nach Schätzungen der Europäischen Kommission könnten Unternehmen durch die Erstellung eines Wachstumsemissionsprospekts etwa 20.000 Euro einsparen.

Des Weiteren ersucht die Europäische Kommission im Rahmen des vierten Omnibus-Pakets um Stellungnahmen zur Überarbeitung der verschiedenen Gesetze. Im Fokus stehen dabei die Ausweitung bestimmter Entlastungsmaßnahmen auf kleine Mid-Cap-Unternehmen sowie zusätzliche Vereinfachungsmaßnahmen. Der erste Vorschlag betrifft die DSGVO sowie weitere Gesetze.
Ein weiterer Vorschlag zielt auf Anpassung der MiFID und der Richtlinie über die Resilienz kritischer Einrichtungen ab.
Darüber hinaus liegt ein Vorschlag im Zusammenhang mit der Digitalisierung und gemeinsamen Spezifikationen vor. Ein vierter Vorschlag, der zahlreiche Gesetze betrifft, hat zum Ziel, digitale Verfahren zu stärken und einheitliche technische Anforderungen festzulegen.
Die Stellungnahmen zu den Vorschlägen können bis zum 23. Juli 2025 eingereicht werden. (gdw)

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.
Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW
Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
vdp Die deutschen Pfandbriefbanken
ZIA Die Immobilienwirtschaft

„Weniger ist mehr" – Vorschläge zur Vereinfachung und Verbesserung der europäischen Gesetzgebung im Finanzdienstleistungssektor

Der Bericht „Less is More" zur Vereinfachung und Verbesserung des EU-Rechtsrahmens im Finanzsektor basiert auf Vorschlägen von Rechts- und Bankenexperten, Universitätsprofessoren und den europäischen Verbänden des Kreditwesens.

Der Bericht kritisiert in erster Linie die mangelnde Wettbewerbsfähigkeit des EU-Finanzsektors aufgrund zu umfassender und zu komplexer Regulierung sowie unzureichende Gesetzesfolgeabschätzungen. Insbesondere wird der zu hohe Detailierungsgrad von EU-Vorschriften beanstandet. Neue Vorschriften würden häufig verabschiedet, ohne bestehende Ineffizienzen zu beseitigen. Zu beobachten sei zudem eine Verlagerung der Regulierungsbefugnisse auf die Europäischen Aufsichtsbehörden (European Supervisory Authorities, ESAs), die zunehmend Verordnungen ohne angemessene Konsultation oder Aufsicht erließen. Neue Bereiche, wie das digitale Finanzwesen und die nachhaltige Finanzierung hätten zu einer Flut von Vorschriften geführt, die die Gesetzgebung verkomplizierten und die Kosten für die Einhaltung der Vorschriften erhöhten.

Es werden eine Reihe von Lösungsansätzen aufgezeigt, um den Rechtsrahmen für den Finanzsektor zu verbessern. So soll eine erneuerte interinstitutionellen Vereinbarung über „Bessere Rechtsetzung" sicherstellen, dass neue Vorschriften auf kohärentere und handhabbarere Weise eingeführt werden. Zudem wird eine bessere Abgrenzung der Aufgaben von Regulierung und Aufsicht gefordert, um Überschneidungen und Unklarheiten im derzeitigen System zu verringern und die Regulierungsaufsicht zu verbessern. Darüber hinaus sollen Maßnahmen auf Level 2 und 3 besser kontrolliert werden, um sicherzustellen, dass sie angemessenen Folgenabschätzungen und Konsultationen unterzogen werden.

Eine weitere Forderung betrifft die stärkere Einbeziehung der wichtigsten Interessengruppen, wie zum Beispiel der Finanzinstitute, in die Gestaltung von Regulierungsentscheidungen. Ziel ist es, sicherzustellen, dass die Vorschriften praktikabel sind und auf die Bedürfnisse der Branche abgestimmt werden. (vdp)

EU-Strategie „Choose Europe to Start and Scale"

Die Europäische Kommission hat am 28. Mai 2025 ihre neue **Start-up- and Scale-up-Strategie** vorgestellt. Unter dem Motto „Choose Europe to Start and Scale" soll Europa zum weltweit attraktivsten Standort für Jungunternehmen werden. Die Initiative ist Teil der übergeordneten Wettbewerbsagenda von Kommissionspräsidentin von der Leyen.
Durch die Strategie soll die anhaltende sogenannte „Scale-up-Lücke" geschlossen werden. Während in Nordamerika etwa 60 % aller globalen Scale-ups angesiedelt sind, liegt der EU-Anteil lediglich bei 8 %. Beim global eingeworbenen Venture-Capital-Volumen entfallen nur etwa 5 % auf Europa. Durch gezielte Maßnahmen soll nun erreicht werden, dass Gründerinnen und Gründer seltener abwandern und stattdessen von einheitlichen und wachstumsfreundlicheren Rahmenbedingungen profitieren. Dazu hat die Europäische Kommission fünf Aktionsfelder identifiziert:

1. **Innovationsfreundliches Umfeld**: weniger Fragmentierung, weniger Bürokratie, Einführung eines freiwilligen „28. Regimes" für zentrale Fragen von Insolvenz-, Arbeits- und Steuerrecht sowie eine „European Business Wallet" für digitale Behördenkontakte.
2. **Bessere Finanzierung**: Ausweitung und Vereinfachung des „European Innovation Council", Einrichtung eines „Scale-up Europe Fund" und freiwilliger „European Innovation Investment Pact", um institutionelles privates Kapital zu mobilisieren.

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.
Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW
Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
vdp Die deutschen Pfandbriefbanken
ZIA Die Immobilienwirtschaft

3. **Marktzugang & Expansion**: „Lab-to-Unicorn“-Initiative mit Startup-Hubs, IP-Lizenzierungs-Blueprint und Leitlinien zu Beihilfefragen, um Forschungsergebnisse schneller in den Markt zu bringen.
4. **Talente gewinnen & halten** – die „Blue Carpet“-Initiative bündelt EU-Blue-Card-Erleichterungen, steuerliche Verbesserungen für Mitarbeiter-Optionen und Schnellverfahren für Gründerinnen und Gründer aus Drittstaaten.
5. **Infrastruktur & Netzwerke** – eine „Charter of Access“ soll den Zugang zu Forschungs- und Technologie-infrastrukturen vereinheitlichen und vergünstigen.

Die Strategie schließt an den sogenannten „**Competitiveness Compass**“ („Kompass für Wettbewerbsfähigkeit“, vgl. EU-INFO Januar-Februar 2025) , den die Kommission im Februar vorgestellt hatte, sowie künftigen Vorhaben wie dem „European Innovation Act“ (vsl. 2026) an. Fortschritte sollen anhand globaler KPIs (Anzahl von Start-ups, Scale-ups, „Centaurs“ (> 100 Mio. € Bewertung) und Unicorns) gemessen werden. Ein erster Umsetzungsbericht soll Ende 2027 vorliegen.
Gründer und Investoren können bereits 2025 im neuen **European Startup & Scale-up Forum** Feedback geben und Pilotprojekte für Regulatorische Sandboxes oder den „Lab-to-Unicorn“-Pfad identifizieren. Nationale Gesetzgeber sind angehalten, ergänzende Maßnahmen wie etwa schnellere Visa-Verfahren oder innovationsfreundliche Steuerregeln mitzugestalten, um die europäische Wettbewerbsfähigkeit nachhaltig zu stärken. (zia)

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.
Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW
Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
vdp Die deutschen Pfandbriefbanken
ZIA Die Immobilienwirtschaft

Studie zur Umsetzung der Klimaziele des „Fit for 55“-Pakets durch lokale und regionale Behörden

Am 5. Mai 2025 wurde die Studie veröffentlicht, die im Auftrag der Kommission für Umwelt, Klimawandel und Energie des Ausschusses der Regionen der Europäischen Union (ENVE) durchgeführt wurde. Sie weist darauf hin, dass lokale und regionale Behörden (LRAs) vor erheblichen Herausforderungen bei der Umsetzung der Klimaziele des „Fit for 55“-Pakets stehen. Dieses Paket umfasst eine Reihe europäischer Gesetzgebungsmaßnahmen zur Reduzierung der Netto-Treibhausgasemissionen um 55 % bis 2030 im Vergleich zu den Werten von 1990.

Die Studie zeigt, dass die LRAs, die für die Umsetzung von nahezu 70 % der Maßnahmen dieses Gesetzgebungspakets verantwortlich sind, jährlich mindestens 3 % der gesamten Nutzfläche öffentlicher Gebäude renovieren müssen, ihren Energieverbrauch jährlich um 1,9 % senken und bis 2025 in Kommunen mit mehr als 45.000 Einwohnern lokale Heiz- und Kühlpläne aufstellen müssen.

Allerdings gaben 62 % der befragten LRAs an, dass ein Mangel an finanziellen Ressourcen die größte Einschränkung darstellt, gefolgt von unzureichenden technischen Kapazitäten (54 %). Diese Mängel behindern ihre Fähigkeit, die notwendigen Maßnahmen zu planen, zu finanzieren und umzusetzen. Derzeit verfügen nur 45 % der lokalen Behörden über einen strategischen Plan, der mit den Zielen des „Fit for 55“-Pakets übereinstimmt.

Die Probleme sind insbesondere für kleinere Gemeinden noch gravierender. Schätzungen zufolge müssen bis 2030 zusätzlich 214.000 Mitarbeiter des öffentlichen Sektors eingestellt werden, um die arbeitsmarktbedingten Anforderungen der Energiewende zu decken, insbesondere in den Bereichen Bau, Stadtplanung und Energieingenieurwesen.

Trotz dieser Herausforderungen gibt es jedoch lokale Initiativen, die auf positive Entwicklungen hinweisen. So wurden beispielsweise in den Niederlanden, Irland und Belgien „One-Stop-Shops“ für Renovierungen eingerichtet, die den Zugang zu Informationen, finanzieller Unterstützung und technischer Beratung erleichtern. Diese Modelle sind jedoch in Europa noch nicht weit verbreitet. Die Studie empfiehlt, die Verfahren für die Beantragung europäischer Fördermittel zu vereinfachen, die Koordination zwischen den Verwaltungsebenen zu stärken und in die Ausbildung lokaler Akteure zu investieren. All dies ist von großer Bedeutung, da ohne eine stärkere institutionelle Unterstützung die Ziele des „Fit for 55“-Pakets für viele Regionen möglicherweise unerreichbar bleiben. Weitere Informationen zur Studie finden Sie hier. (gdw)

EU-Bodenüberwachungsrichtlinie

Der Rat und das Europäische Parlament haben am 10. April 2025 eine vorläufige Einigung über die Bodenüberwachungsrichtlinie erzielt. Mit dieser Richtlinie soll bis 2050 ein gesunder Bodenzustand in der EU erreicht werden.

Die Bewertung der Bodengesundheit soll von den Mitgliedstaaten auf Grundlage gemeinsamer physikalischer, chemischer oder biologischer Bodenbeschaffenheitsdeskriptoren für jeden Bodentyp beschrieben werden. Eine gemeinsame Methodik wird auch für die Probenahmestellen gelten.

Ferner wird ein Rahmen für die Bodenüberwachung, einschließlich des Risikomanagements im Zusammenhang mit kontaminierten Standorten in der EU, geschaffen. Zehn Jahre nach Inkrafttreten der Richtlinie soll ein öffentliches Register kontaminierter und potenziell kontaminierter Standorte erstellt werden.

Des Weiteren wird 18 Monate nach Inkrafttreten der Richtlinie eine vorläufige Beobachtungsliste für neu auftretende Stoffe erstellt, die ein erhebliches Risiko für die menschliche Gesundheit, den Boden oder die Umwelt darstellen können und für die Daten benötigt werden. Diese Liste wird relevante PFAS und Pestizide enthalten.

In einem nächsten Schritt müssen beide Institutionen die Richtlinie noch formell bestätigen. Sobald dies erfolgt ist, wird die Richtlinie 20 Tage später nach der Veröffentlichung im EU-Amtsblatt in Kraft

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.
Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW
Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
vdp Die deutschen Pfandbriefbanken
ZIA Die Immobilienwirtschaft

treten. Die Mitgliedstaaten haben dann drei Jahre Zeit, um die Richtlinie umzusetzen. (gdw)

Klimaneutrale und intelligente Städte: Neue Net-Zero Emissionssiegel vergeben

Im Rahmen der Cities Mission Konferenz in Vilnius vergab die Europäische Kommission am 7. Mai 2025 das EU-Missionssiegel für klimaneutrale und intelligente Städte an 39 weitere Städte. Unter den neuen Städten wurde das Emissionssiegel auch an Dresden und Leipzig vergeben. Insgesamt sind damit 10 deutsche Städte Teil der Mission. Die Zahl der Städte mit EU-Missions-Label steigt damit auf insgesamt 92 Städte.

Das EU-Missionssiegel markiert einen wichtigen Meilenstein für die Arbeit der an der Mission teilnehmenden Städte. Es unterstreicht die Anerkennung ihrer Pläne bis 2030 Klimaneutralität zu erreichen, bestätigt die erfolgreiche Entwicklung von Klimastadtverträgen und ermöglicht den Städten Zugang zum Climate City Capital Hub, über den vor allem privates Kapital eingebunden werden soll. Außerdem steht der Europäischen Investitionsbank ein Darlehensrahmen von 2 Milliarden Euro zu Verfügung. Weitere Informationen finden Sie hier. (dv)

Durchführungsverordnung: Landnutzung, Landnutzungsänderungen und Forstwirtschaft – Flexibilitätsmechanismus für Auswirkungen natürlicher Störungen

Am 16. Mai 2025 startete die Europäische Kommission eine Aufforderung zur Abgabe von Stellungnahmen zum Thema „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft – Flexibilitätsmechanismus für Auswirkungen natürlicher Störungen (neues Verfahren)". Konkret bezieht sich die Konsultation auf einen Entwurf einer Durchführungsverordnung zur Festlegung der Struktur, des Formats, der technischen Einzelheiten und der Verfahren zur Anwendung des Flexibilitätsmechanismus für natürliche Störungen.

Die Einführung dieses Mechanismus ist in der im Jahr 2023 aktualisierten LULUCF-Verordnung in Artikel 13b Absatz 6 vorgesehen. Dieser ermöglicht es den Mitgliedstaaten, ihn in Anspruch zu nehmen, wenn sie von langfristigen Auswirkungen des Klimawandels betroffen sind, die sie nicht kontrollieren können, oder von den Folgen eines hohen Anteils organischer Böden, die zu überschüssigen Emissionen führen. Voraussetzung ist ein entsprechender Nachweis, dessen Anforderungen in der Verordnung festgelegt werden sollen.

Die Konsultation läuft bis zum 13. Juni 2025. (gdw)

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.
Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW
Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
vdp Die deutschen Pfandbriefbanken
ZIA Die Immobilienwirtschaft

EU-Kommission bittet um Stellungnahmen zum EU-Plan für erschwinglichen Wohnraum

Die Europäische Kommission hat bis zum 4. Juni 2025 zur Stellungnahme zum „Europäischen Plan für erschwinglichen Wohnraum“ aufgerufen. Gefragt waren insbesondere Stellungnahmen der wichtigsten Akteure auf den europäischen Wohnungsmärkten.

Der für das erste Quartal 2026 geplante Europäische Plan für erschwinglichen Wohnraum ist Teil des von Ursula von der Leyen in ihrer Bewerbungsrede im Juli 2024 angekündigten Vorhabens, die Wohnraumkrise in Europa zu bekämpfen.

Der Plan zielt darauf ab, wirksame Strategien und Maßnahmen zu entwickeln, die nicht nur die strukturellen Ursachen der Wohnungskrise angehen und öffentliche und private Investitionen in den Wohnungssektor fördern, sondern auch Themen wie Obdachlosigkeit behandeln. Ziel ist es, europäische Lösungen zu erarbeiten, die die Akteure im Wohnungssektor bei der Bereitstellung von erschwinglicherem, angemessenem und nachhaltigem Wohnraum unterstützen. Konkret geht es darum, auf nationaler, regionaler und lokaler Ebene Investitionen in das Wohnungsangebot zu mobilisieren und Hindernisse zu beseitigen. Dabei wird ein kooperativer Ansatz verfolgt, der alle Akteure einbezieht.

So sollen sich europäische politische Maßnahmen zur Unterstützung nationaler, regionaler und lokaler Behörden bei der Bewältigung der Wohnungskrise auf ergänzende Fakten und Wissen basieren. Diese Informationen sollten nach Möglichkeit nach EU-Mitgliedstaaten sowie nach regionalen und lokalen Besonderheiten erfasst werden.

Im Anschluss an diese Aufforderung wird die Kommission eine weitere Analyse und Bewertung der erwarteten Auswirkungen vornehmen. Zusätzlich ist eine zwölfwöchige öffentliche Konsultation zwischen Juni und Oktober 2025 geplant. Darüber hinaus sollen parallel zu den laufenden Anhörungen im EU-Parlament weitere gezielte Konsultationen zu den Themen Finanzierung und Finanzen, Regulierung, Daten und bewährte Verfahren bis Ende Dezember durchgeführt werden. Die Ergebnisse werden in einen zusammenfassenden Bericht einfließen.

Eine Konsultation der kleinen und mittleren Unternehmen sowie der lokalen und regionalen Gebietskörperschaften in Zusammenarbeit mit dem Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss (EWSA) und dem Ausschuss der Regionen (AdR) sowie in Zusammenarbeit mit u.a. dem Europäischen Parlament sind außerdem vorgesehen. (gdw/dv)

Kundenanlage: BGH fasst ersten Beschluss nach EuGH-Urteil

Am 28. November 2024 stellte der Europäische Gerichtshof (EuGH) in der Rechtssache C-293/23 fest, die die deutsche Ausnahmeregel schaffe zusätzliche Privilegien, die die Elektrizitätsbinnenmarktrichtlinie nicht vorsehe. “Kundenanlagen”, die in der Praxis oft aus Blockheizkraftwerken und hausinternen Leitungsnetzen bestehen, seien funktional als Verteilernetze zu behandeln, sobald sie Dritte belieferten. Eine generelle Freistellung von Netz- und Entgeltpflichten verletze daher Unionsrecht. Die bislang im § 3 Nr. 24a EnWG verankerte Kundenanlage zielte darauf ab, dezentrale Quartiers- oder Campusnetze nahezu vollständig von Netzbetreiberpflichten freizustellen. Dieses Modell wird durch das EuGH-Urteil nun mittelbar auf den Prüfstand gestellt.

Der Bundesgerichtshof (BGH) griff das Urteil am 13. Mai 2025 (Az. EnVR 83/20) auf. Er wies die Rechtsbeschwerde eines Quartiersbetreibers ab und qualifizierte dessen Leitungsstruktur als reguliertes Verteilernetz, weil sie die EU-weiten Kriterien für Verteilernetze erfülle. Damit könne eine Anlage nur dann noch als Kundenanlage gelten, wenn eindeutig *kein Verteilernetz* im Sinne von Art. 2 Nr. 28 der EU-Richtlinie 2019/944 (Strombinnenmarkt-Richtlinie) vorliege.

Für Betreiber bedeutet das potentiell eine erhebliche Kosten- und Genehmigungslast. Netzentgelte, EEG- und KWK-Umlagen oder Stromsteuer, die bisher entfallen konnten, müssten künftig einkalkuliert und in Einzelfällen womöglich rückwirkend gezahlt

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.
Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW
Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
vdp Die deutschen Pfandbriefbanken
ZIA Die Immobilienwirtschaft

werden. Besonders betroffen sind Wohn- und Gewerbequartiere, Industrie- und Kliniken sowie Mieterstrom- und PV-Park-Modelle, die ihre Wirtschaftlichkeit bislang auf der Privilegierung der deutschen Regelung aufbauten.

Die schriftlichen Beschlussgründe des BGH stehen noch aus. Der Gesetzgeber wird das EnWG anpassen müssen, um einen unionsrechtskonformen Rahmen für dezentrale Versorgungskonzepte zu schaffen. (zia)

EU-Kommission plant Reform der Beihilferegeln für bezahlbares Wohnen

Am 5. Juni 2025 hat die Europäische Kommission hat eine Sondierung und öffentliche Konsultation zur Überarbeitung der Beihilfevorschriften für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) eingeleitet, die insbesondere den Bereich des bezahlbaren Wohnens betreffen soll. Ziel ist es, den Mitgliedstaaten mehr Flexibilität bei der Förderung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen bezahlbaren Wohnens zu ermöglichen.

Hintergrund für das Vorhaben der Kommission ist, dass die bestehenden Regelungen, insbesondere die DAWI-Entscheidung und der ergänzende DAWI-Rahmen, bislang als zu restriktiv gelten, um den Bedarf an Investitionen in bezahlbaren Wohnraum zu adressieren. Neben formalen Anforderungen wie der Notifizierungspflicht bemängeln viele Akteure fehlende Klarheit etwa bei der Definition „bezahlbaren Wohnens“ oder zu niedriger Förderobergrenzen.

Im Rahmen der DAWI-Vorschriften erwägt die Kommission derzeit, folgende Definition für „erschwinglichen Wohnraum“ vorzuschlagen, ohne dabei andere bestehende Definitionen anzupassen: „Wohnraum für Haushalte, die aufgrund von Marktergebnissen und insbesondere Marktversagen keinen Zugang zu erschwinglichem Wohnraum haben, der Mindestanforderungen hinsichtlich der Gesamtenergieeffizienz erfüllt“.

Die Kommission plant nun, zentrale Begriffe zu präzisieren, Investitionskosten für Neubau und Sanierung explizit einzubeziehen und allgemeine Leitlinien zur Ausgestaltung entsprechender Projekte festzulegen. Ziel ist ein verlässlicher und praxistauglicher Rechtsrahmen, der staatliche Unterstützung ermöglicht, ohne den Wettbewerb im Wohnungsmarkt unangemessen zu beeinträchtigen oder bestehende soziale Wohnraumförderung zu verdrängen.

Die Sondierung und die Konsultation laufen bis zum 31. Juli 2025. Ein Vorschlag für eine überarbeitete DAWI-Entscheidung sowie ggf. eine begleitende Mitteilung sollen Anfang 2026 vorgelegt werden.

Die Initiative ist Teil einer breiter angelegten europäischen Wohnungsagenda, zu der auch ein geplanter „Europäischer Plan für bezahlbares Wohnen“ gehört, zu dem die Kommission jüngst eine Sondierung abgehalten hat. Weitere Befragungen der Praxis sind geplant (vgl. S. 7). (zia, gdw)

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.
Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW
Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
vdp Die deutschen Pfandbriefbanken
ZIA Die Immobilienwirtschaft

European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) legt der Europäischen Kommission Arbeitsplan zur Vereinfachung der ESRS vor

Am 25. April 2025 hat EFRAG der Europäischen Kommission offiziell ihren Arbeitsplan vorgelegt. Darin werden die Schritte beschrieben, mit denen EFRAG bis zum 31. Oktober 2025 die technische Beratung zur Überarbeitung und Vereinfachung der Europäischen Nachhaltigkeitsberichtsstandards (ESRS) durchführen wird. Enthalten sind u.a. die wichtigsten Aktivitäten, angestrebten Ergebnisse und geplante Einbindung der Stakeholder.

EFRAG hat bereits bis zum 6. Mai 2025 eine Befragung zur Überarbeitung der ESRS 1 durchgeführt. Bis Mitte Juli 2025 wird EFRAG dann die Entwürfe zur Änderung der ESRS erarbeiten und verabschieden. Im August und September wird sie die Entwürfe veröffentlichen und eine öffentliche Konsultation zu den Exposure Drafts einleiten. Danach wird sie ihre technischen Beratungen abschließen und die Ergebnisse der Europäischen Kommission vorlegen. (gdw)

EFRAG veröffentlicht Endorsement Advice zu IFRS 18

Am 6. Mai 2025 hat die European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) ihren „Endorsement Advice" zu IFRS 18 „Darstellung und Offenlegung in der Rechnungslegung" vorgelegt. Damit kam sie dem Ersuchen der Europäischen Kommission nach, eine Empfehlung abzugeben.

Ziel der internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) ist es, die Nützlichkeit der in den Abschlüssen dargestellten und veröffentlichten Informationen zu verbessern. Dazu werden die Kommentare der Interessengruppen, insbesondere der Nutzer, berücksichtigt. Diese fordern bessere Informationen über die finanzielle Leistungsfähigkeit von Unternehmen.

Für ihre Empfehlung hat EFRAG geprüft, ob IFRS 18 die technischen Kriterien für ein Endorsement erfüllt, d. h., ob der Standard relevante, verlässliche, vergleichbare und verständliche Informationen liefert, die wirtschaftliche Entscheidungen und die Beurteilung von Stewardship unterstützen, zu einer vorsichtigen Rechnungslegung führen und nicht gegen den Grundsatz des „true and fair view" verstoßen. Zudem wurde eine Bewertung durchgeführt, ob IFRS 18 dem europäischen Gemeinwohl förderlich ist.

EFRAG ist zu dem Ergebnis gekommen, dass IFRS 18 die technischen Kriterien für eine Übernahme erfüllt und nicht gegen den Grundsatz des „true and fair view" verstößt. Darüber hinaus wurde befunden, dass IFRS 18 dem europäischen Gemeinwohl dient. (gdw)

Halbzeitbewertung der EU-Kohäsionspolitik

Im April 2025 veröffentlichte die Europäische Kommission ihre Mitteilung an das Europäische Parlament und den Rat mit dem Titel „Eine modernisierte Kohäsionspolitik: Die Halbzeitüberprüfung". Der Bericht analysiert die Umsetzung der Kohäsionspolitik in der laufenden Förderperiode 2021–2027 und schlägt gezielte Anpassungen vor, um besser auf aktuelle geopolitische, wirtschaftliche und ökologische Herausforderungen reagieren zu können. Die Kommission betont, dass sich die Kohäsionspolitik in den vergangenen Krisen – etwa während der COVID-19-Pandemie oder angesichts der Folgen des Kriegs in der Ukraine – als wirksames Investitionsinstrument erwiesen habe. Allerdings sei der zugrunde liegende Rechtsrahmen vor den jüngsten globalen Umwälzungen entstanden und müsse nun modernisiert werden, um den neuen strategischen Zielen der EU gerecht zu werden.
Ein zentrales Ergebnis des Berichts ist, dass ein erheblicher Teil der verfügbaren Mittel in der aktuellen Finanzperiode noch nicht verplant ist. Die Kommission sieht hierin eine Chance, Investitionen zielgerichtet auf neue politische Prioritäten auszurichten. Hierfür schlägt sie gezielte Änderungen an den bestehenden Verordnungen vor, die den Mitgliedstaaten mehr Flexibilität sowie vereinfachte Verfahren

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.
Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW
Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
vdp Die deutschen Pfandbriefbanken
ZIA Die Immobilienwirtschaft

ermöglichen. Ziel ist es, die Kohäsionspolitik schlagkräftiger, agiler und passgenauer für die drängenden Herausforderungen der Gegenwart zu machen – von technologischer Transformation über soziale Gerechtigkeit bis hin zur strategischen Resilienz Europas.

Die Kommission nennt fünf prioritäre Bereiche, in die ungenutzte Mittel gezielt umgeschichtet werden können:

1. Strategische Technologien für Europa (STEP): Förderung von Forschung, Digitalisierung, industrieller Transformation sowie Unterstützung innovativer kleiner und mittlerer Unternehmen (KMU) in allen Regionen.
2. Verteidigung und Sicherheit: Unterstützung der europäischen Verteidigungsindustrie und Infrastruktur für militärische Mobilität, mit erhöhter EU-Kofinanzierung (100 %) und Vorfinanzierung (30 %).
3. Bezahlbarer Wohnraum: Verdopplung der bisherigen Mittel, Einsatz innovativer Finanzierungsinstrumente und Förderung von Projekten im Sinne der Initiative „Neues Europäisches Bauhaus".
4. Wasserresilienz: Investitionen in nachhaltige Wasserinfrastruktur, Hochwasserschutz, digitale Steuerungssysteme und Maßnahmen gegen Wasserknappheit.
5. Energiewende: Förderung sauberer Energietechnologien, Ausbau von Stromnetzen und Ladeinfrastruktur sowie Unterstützung der industriellen Dekarbonisierung.

Abschließend fordert die Kommission die Mitgliedstaaten auf, ihre nationalen und regionalen Programme bis Ende 2025 entsprechend anzupassen, um die zweite Hälfte der aktuellen Förderperiode wirksam zu nutzen. Die Modernisierung der Kohäsionspolitik soll Europa helfen, resilienter, wettbewerbsfähiger und sozial ausgewogener in die Zukunft zu gehen. Der Bericht in englischer Sprache hier abrufbar. (dv)

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.
Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW
Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
vdp Die deutschen Pfandbriefbanken
ZIA Die Immobilienwirtschaft

Schulung zur Kohäsionspolitik für Experten der EU-Mitgliedstaaten

Die Generaldirektion Regionalpolitik und Stadtentwicklung (GD REGIO) der Europäischen Kommission bietet ein umfassendes Schulungsprogramm an, das darauf abzielt, die Verwaltungskapazitäten von Fachleuten in den EU-Mitgliedstaaten zu stärken, die an der Kohäsionspolitik beteiligt sind. Diese Schulungen konzentrieren sich auf Schlüsselbereiche, wie Programmumsetzung, staatliche Beihilfen, öffentliches Beschaffungswesen, Betrugsprävention und den Aufbau administrativer Kapazitäten. Die Veranstaltungen richten sich an Praktiker aus Verwaltungsbehörden, zwischengeschalteten Stellen und Prüfbehörden. Die Schulungsmodule werden auf Englisch angeboten und sind für alle berechtigten Teilnehmer kostenlos zugänglich. Für den Rest des Jahres 2025 sind mehrere Schulungen geplant, beispielsweise:

- Schulung zu staatlichen Beihilfen: Eine Online-Sitzung vom 23. bis 26. Juni 2025 sowie 18. bis 21. November 2025, die sich auf die Bestimmungen zu staatlichen Beihilfen in Programmen und Projekten der Kohäsionspolitik konzentriert.
- „Integrity Pacts“: Eine fortgeschrittene Online-Sitzung vom 11. bis 13. Juni 2025, die Praxis-Schulungen zur Umsetzung von ‚Integrity Pacts' in öffentlichen Beschaffungsprojekten bietet.
- Betrugs- und Korruptionsprävention: Eine Online-Sitzung vom 13. bis 16. Oktober 2025, die sich auf die Identifizierung und Prävention von Betrug und Korruption in den Strukturfonds und dem Kohäsionsfonds konzentriert.
- Strategische öffentliche Beschaffung: Eine Online-Sitzung vom 24. bis 27. November 2025, die Einblicke in strategische Beschaffungspraktiken bietet.

Alle Schulungsunterlagen sowie Informationen zu den Schulungen sind auf der Webseite der Europäischen Kommission öffentlich abrufbar. (dv)

Neue Förderaufrufe des Neuen Europäischen Bauhauses

Im Rahmen des Neuen Europäischen Bauhauses (New European Bauhaus, NEB) stehen ab sofort neue Fördermittel zur Verfügung, um Forschung und Innovation im Bereich der gebauten Umwelt voranzutreiben. Finanziert wird das Programm mit einem Budget von knapp 118 Millionen Euro aus dem Horizon Europe-Programm für das Jahr 2025.

Die Ausschreibungen richten sich an Projekte, die:

- die grüne Transformation mit sozialer Inklusion und lokaler Demokratie verbinden,
- kreislauforientierte und regenerative Ansätze im Bauwesen erforschen,
- sowie neue Finanzierungs- und Geschäftsmodelle für die Transformation europäischer Stadtviertel entwickeln.

Rund die Hälfte des Budgets ist für sogenannte „demonstration innovation projects“ vorgesehen. Diese sollen beispielhafte Lösungen zeigen – etwa in den Bereichen regeneratives Design, bezahlbarer Wohnraum, anpassungsfähige Renovierungskonzepte sowie ästhetisch ansprechende, nachhaltige und inklusive Stadtmöblierung.

Die übrigen Mittel fließen in Grundlagenforschung und unterstützende Maßnahmen. Alle Ausschreibungen sind auf der Webseite der Europäischen Kommission zusammengestellt. Die Bewerbung ist noch bis zum 12. November 2025 möglich. (dv)

Möglichkeit, Transferpartner-Stadt im dritten Call der „Innovative Actions“ zu werden

Der dritte Call der „Innovative Actions" der Europäischen Stadtinitiative (European Urban Initiative, EUI) fördert innovative Pilotprojekte zu den Themen „Energiewende" und „Technologie in Städten" mit

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.
Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW
Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
vdp Die deutschen Pfandbriefbanken
ZIA Die Immobilienwirtschaft

bis zu 5 Millionen EUR. Neben den städtischen Hauptpartnern gehören auch lokale Umsetzungspartner und Transferpartner zum Kern einer funktionierende Projektpartnerschaft.

Im Zuge des dritten Calls begeben sich genehmigte Projekte der „Innovative Actions" auf die Suche nach europäischen Städten, die sich ihren geförderten Projekten als Transferpartner anschließen möchten. In dieser Rolle können Städte die Projektumsetzung des städtischen Hauptpartners begleiten und versuchen das Gelernte auf den eigenen lokalen Kontext anzuwenden. Hierbei werden die Transferpartner-Städte von der EUI finanziell mit einem Pauschalbetrag von 120.000 EUR unterstützt (zuzüglich 30.000 EUR Eigenbetrag).

Von den insgesamt 20 geförderten Projekten befinden sich aktuell fünf europäische Städte noch auf Partnersuche. Alle Informationen zu der Rolle der Transferpartner und den aktuellen Gesuchen sind auf der Webseite. (dv)

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.
Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW
Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
vdp Die deutschen Pfandbriefbanken
ZIA Die Immobilienwirtschaft