Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion
Eing.: 03.11.2026
Ltg.-**1141/XX-2026**

03.11.2026

ANTRAG ZUR BESCHLUSSFASSUNG EINER STELLUNGNAHME

der Abgeordneten Heinreichsberger, MA, Handler, Mag. Zeidler-Beck, MBA und Mag. Scherzer
gemäß Art. 23g Abs. 3 B-VG

betreffend **Stellungnahme zum Vorschlag für eine Verordnung zur Schaffung eines Rahmens für Maßnahmen der Mitgliedstaaten zur Gewährleistung der Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum („Affordable Housing Act")**

Die Europäische Kommission hat am 9. September 2026 den Vorschlag für eine Verordnung über erschwinglichen Wohnraum (COM(2026) 599 final) vorgelegt. Der Vorschlag soll einen unionsweit einheitlichen Rahmen dafür schaffen, unter welchen Voraussetzungen nationale, regionale und lokale Behörden bestimmte Maßnahmen zur Sicherung der Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum erlassen dürfen.

Der NÖ Landtag hat sich bereits mehrmals zum Ziel bekannt, leistbaren Wohnraum zu schaffen und zu sichern. Entscheidend dafür ist, dass Bund, Länder und Gemeinden auch weiterhin die Möglichkeit haben, auf unterschiedliche Entwicklungen am Wohnungsmarkt eigenständig, rasch und vorausschauend zu reagieren. Dieses Ziel darf nicht durch starre unionsweite Vorgaben, zusätzliche Nachweispflichten und neue bürokratische Verfahren erschwert werden.

Vor diesem Hintergrund verstößt der vorliegende Verordnungsvorschlag in wesentlichen Punkten gegen das Subsidiaritätsprinzip (Art. 5 Abs. 3 EUV) und verletzt das Verhältnismäßigkeitsprinzip (Art. 5 Abs. 4 EUV).

Die EU-Kommission sieht ihr Tätigwerden darin begründet, dass die Frage der Zulässigkeit von wohnraumbezogenen Maßnahmen hinsichtlich Beschränkungen der

Binnenmarktfreiheiten von den Mitgliedstaaten allein nicht wirksam geklärt werden kann. Ein gemeinsamer europäischer Rahmen soll daher unterschiedliche Methoden und Nachweisstandards angleichen und dadurch Rechtsunsicherheit, zusätzlichen Verwaltungsaufwand sowie eine uneinheitliche Anwendung des Unionsrechts vermeiden.

Der Vorschlag greift jedoch erheblich in Kompetenzbereiche der Mitgliedstaaten, insbesondere in die Wohnungspolitik, Stadtplanung und Raumordnung, ein. Die Wohnungsmärkte in Europa unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Struktur, ihrer Entwicklung und ihrer jeweiligen Problemlagen erheblich. Der Verordnungsvorschlag legt dennoch unionsweit verbindliche materielle Voraussetzungen für bestimmte wohnungspolitische Maßnahmen fest.

Die Europäische Kommission legt nicht hinreichend dar, weshalb die angestrebte Rechtssicherheit und einheitliche Anwendung der Binnenmarktvorschriften gerade diese weitreichende Vereinheitlichung erfordern und weshalb diese Ziele nicht auch durch gemeinsame Grundsätze unter Wahrung größerer nationaler, regionaler und lokaler Entscheidungsspielräume erreicht werden könnten. Der Vorschlag geht daher über das zur Erreichung seiner Ziele, nämlich der Herstellung von Rechtssicherheit und der Sicherung des Binnenmarkts, erforderliche Maß deutlich hinaus.

Die Mitgliedstaaten brauchen vielmehr auch weiterhin ausreichend Spielraum für nationale und regionale Lösungen. Sie müssen rasch, vorausschauend und flexibel handeln können, ohne durch zusätzliche bürokratische oder finanzielle Belastungen eingeschränkt zu werden.

Insbesondere folgende Punkte sind aus Sicht des Landes Niederösterreich subsidiaritäts- bzw. verhältnismäßigkeitswidrig:

1. Der Verordnungsvorschlag lässt den Mitgliedstaaten nur einen engen rechtlichen Spielraum und wird den unterschiedlichen nationalen Wohnungsmärkten und Regelungsbedürfnissen nicht gerecht. Die Anforderungen gemäß Art. 6 ff. führen zu zusätzlichen Erhebungs-, Dokumentations- und Bewertungspflichten der zuständigen Behörden.

2. Die in Art. 5 Abs. 2 vorgesehene automatische Ausnahme von Beschränkungen für Kurzzeitvermietungen im Hauptwohnsitz des Gastgebers berücksichtigt lokale Gegebenheiten nicht ausreichend und kann die Wirksamkeit nationaler, regionaler oder lokaler Maßnahmen untergraben.
3. Die Festlegung fester Schwellenwerte ohne ausreichende Berücksichtigung lokaler Besonderheiten wie Mietkostenbelastungen, Leerständen oder Zweitwohnungsanteilen ist unsachlich und benachteiligt insbesondere Behörden, die durch vorausschauende Politik bereits leistbare Preise sicherstellen konnten.
4. Die Anforderung gemäß Art. 9, einen signifikanten negativen Effekt von Kurzzeitvermietungen über mindestens drei Jahre nachzuweisen, verhindert ein rasches Reagieren auf plötzliche Verschärfungen. Der nationale Gesetzgeber könnte damit erst tätig werden, nachdem sich der Wohnungsdruck bereits realisiert und verfestigt hat.
5. Die gemäß Art. 12 vorgesehene Befristung der Maßnahmen auf höchstens fünf Jahre und die damit verbundene Verpflichtung zu einer regelmäßigen Überprüfung erscheinen insbesondere bei strukturellen und längerfristig erforderlichen gesetzlichen und verordnungsrechtlichen Regelungen problematisch.
6. Die Ermächtigung der Europäischen Kommission, Schwellenwerte gemäß Art. 15 iVm. Art. 6 Abs. 5 mittels delegierten Rechtsakts zu ändern, entzieht die Festlegung wesentlicher Parameter dem demokratisch legitimierten Gesetzgeber. Eine derart weitreichende Befugnis hat erhebliche Auswirkungen auf den Handlungsspielraum der Mitgliedstaaten und kann nicht als bloße Anpassung nicht wesentlicher Vorschriften angesehen werden.
7. Anstatt also die teilweise auch durch unionsrechtlich mitverursachte Kostentreiber zu adressieren, schafft der Verordnungsvorschlag einen zusätzlichen regulatorischen Überbau, der an den tatsächlichen Ursachen von Wohnungsengpässen vorbeigeht.

Auch der deutsche Bundesrat hat bereits mit Beschluss vom 16. Oktober 2026 eine Subsidiaritätsrüge des gegenständlichen Entwurfes beschlossen. In dieser Stellungnahme wird insbesondere darauf verwiesen, dass der Vorschlag nicht mit den Grundsätzen der Subsidiarität und Verhältnismäßigkeit vereinbar ist und Art. 114 AEUV keine ausreichende Kompetenzgrundlage für die vorgesehenen Regelungen darstellt.

Das Ziel, leistbaren und verfügbaren Wohnraum sicherzustellen, wird ausdrücklich unterstützt. Der vorliegende Vorschlag schafft jedoch zusätzliche Bürokratie, schränkt die Handlungsmöglichkeiten der Mitgliedstaaten ein und berücksichtigt die unterschiedlichen Gegebenheiten der Wohnungsmärkte nicht ausreichend. Der Vorschlag ist daher in seiner derzeitigen Form abzulehnen.

Die Gefertigten stellen an den Europaausschuss daher folgenden

A n t r a g:

„1. Der Hohe Ausschuss wolle beschließen:

Der NÖ Landtag nimmt gemäß Art. 23g Abs. 3 B-VG in Verbindung mit § 31 Abs. 3 LGO 2001 zum Vorschlag für eine Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Rahmens für Maßnahmen der Mitgliedstaaten zur Gewährleistung der Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum (Affordable Housing Act), COM(2026) 599 final, im Sinne der vorstehenden Begründung Stellung.

Der Bundesrat wird ersucht, die dargelegten Bedenken bei seiner Prüfung des Verordnungsvorschlags zu berücksichtigen und eine begründete Stellungnahme gemäß Art. 6 des Protokolls Nr. 2 über die Anwendung der Grundsätze der Subsidiarität und der Verhältnismäßigkeit abzugeben.

2. Der Herr Präsident wird ersucht, nach Behandlung im Europaausschuss am 05.11.2026 diesen Antrag dem Bundesrat zu übermitteln.

3. Um auch eine Befassung des Landtages zu ermöglichen, wird der Herr Präsident weiters ersucht, den in der Sitzung am 05.11.2026 gefassten Beschluss des Europaausschusses auf die Tagesordnung der Landtagssitzung am 19.11.2026 zu setzen."

Der Herr Präsident wird ersucht, diesen Antrag dem EUROPAAUSSCHUSS so rechtzeitig zur Beratung zuzuweisen, dass eine Behandlung am 05.11.2026 erfolgen kann.