

Neuer DAWI-Freistellungsbeschluss ermöglicht Förderung von erschwinglichem Wohnraum

Die öffentliche Hand kann dank des neuen DAWI-Freistellungsbeschlusses erschwinglichen Wohnraum für Haushalte mit mittlerem Einkommen einfacher fördern. Die Europäische Kommission erweitert mit der Neufassung vom 16. Dezember 2025 den Anwendungsbereich und ermöglicht Ausgleichsleistungen für die Bereitstellung von erschwinglichem Wohnraum als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI). Entsprechende Förderungen können somit ohne aufwendige Notifizierungsverfahren gewährt werden.

Die Europäische Kommission verfolgt mit dem *European Affordable Housing Plan* das Ziel, den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum in der EU zu verbessern und hat hierzu den [DAWI-Freistellungsbeschluss](#) geändert. Neben dem sozialen Wohnraum wird durch die Freistellung von bestimmten Beihilfen die öffentliche Finanzierung auch von erschwinglichem Wohnraum für Haushalte mit mittleren Einkommen erleichtert. Der neue DAWI-Freistellungsbeschluss (2025/2630) vom 16. Dezember 2025 ersetzt den bisherigen Beschluss aus dem Jahr 2011 und ist am 8. Januar 2026 in Kraft getreten.

Welche Änderungen sieht der neue DAWI-Freistellungsbeschluss für Wohnraum vor?

Bisher wurden ausschließlich Beihilfen für den sozialen Wohnungsbau auf Grundlage eines Betrauungsakts von der Notifizierungs- und Genehmigungspflicht freigestellt. Hierunter fiel jedoch nur Wohnraum für benachteiligte Haushalte bzw. sozial schwache Bevölkerungsgruppen, die nicht die Mittel haben, sich auf dem freien Wohnungsmarkt eine Unterkunft zu beschaffen.

Nun ist zusätzlich auch für „erschwinglichen Wohnraum“ eine Freistellung möglich.

Was bedeutet Erschwinglichkeit?

Die Definition der Erschwinglichkeit überlässt die EU-Kommission den Mitgliedstaaten. Wann Wohnraum erschwinglich ist, soll durch die jeweilige betrauende Stelle auf nationaler, regionaler oder lokaler Ebene anhand von objektiven Indikatoren bestimmt werden. Es können etwa das Verhältnis der Miete zum Einkommen oder die für den Kauf von Wohneigentum benötigten Jahreseinkommen herangezogen werden. Der hierbei zu berücksichtigende geographische Maßstab richtet sich nach der Reichweite der betreffenden öffentlichen Förderung und kann sich an den nationalen, regionalen oder lokalen Gegebenheiten orientieren. Ebenso sollen die wohnraumbezogenen Energiekosten Berücksichtigung finden. Sozialer und erschwinglicher Wohnraum kann im Interesse inklusiver Nachbarschaften auch in gemischten Projekten mit nicht gefördertem Wohnraum realisiert werden. Hierbei ist jedoch eine ordnungsgemäße Trennung der Konten erforderlich, um eine Quersubventionierung auszuschließen.

Wer gehört zur Zielgruppe für erschwinglichen Wohnraum?

Wer Zugang zu erschwinglichem Wohnraum hat, richtet sich in aller erster Linie nach dem Haushaltseinkommen im

Vergleich zu den Wohnungsmarktpreisen. Zusätzlich können aber auch weitere Umstände, wie beispielsweise nichtbestehendes Wohneigentum, Berücksichtigung finden. Bevorzugter Zugang kann Personen eingeräumt werden, die typischerweise Schwierigkeiten beim Zugang zum Wohnungsmarkt haben, wie etwa Menschen mit Behinderungen, Senioren, Studierende und Alleinerziehende. In diesem Zusammenhang kann auch eine Privilegierung von Berufsgruppen mit besonderer gesellschaftlicher Bedeutung erfolgen (zum Beispiel Polizei, Feuerwehr, Lehr, Sozial- und Kinderbetreuungskräfte, Pflegepersonal etc.).

Welche Ausgleichsleistungen können nun ohne Notifizierung gewährt werden?

Förderfähig sind die Ausgleichsleistungen für die Bereitstellung erschwinglichen Wohnraums. Diese können die Investitionskosten für den Neubau, die Kosten für den Erwerb, den Umbau oder die Sanierung von Wohnungen sowie Anpassungsmaßnahmen hinsichtlich Anforderungen an die Barrierefreiheit, Umweltstandards oder Klimaresilienz umfassen. Soweit erforderlich, kann auch ein Ausgleich für Betriebskosten erfolgen. Die Höhe der Ausgleichsleistung darf indes – wie auch bereits bislang – nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die Kosten der Bereitstellung einschließlich eines angemessenen Gewinns zu decken (Ausschluss der Überkompensation).

Welche Anforderungen sind bei der Betrauung zu beachten?

Zusätzlich zu den bereits bestehenden Anforderungen für eine Betrauung ist auch im Bereich des erschwinglichen Wohnraums Wettbewerb zu erhalten. Beihilfegewährende Stellen müssen daher einen gleichen Zugang für Anbieter, die zur Bereitstellung in der Lage sind, gewährleisten. Insoweit wird die Betrauung mit einer DAWI für erschwinglichen Wohnraum regelmäßig im Zuge eines Förderprogramms mit vorbestimmten Bedingungen der Inanspruchnahme oder aber eines wettbewerblichen Verfahrens erfolgen. Einzelheiten der Abgrenzung und Bestimmung von erschwinglichem Wohnraum sowie der Ausgleichsleistung sind dem Annex zum DAWI-Freistellungsbeschluss zu entnehmen.

Welche neuen Möglichkeiten ergeben sich für die öffentliche Wohnraumförderung?

Die Erweiterung des DAWI-Freistellungsbeschlusses eröffnet neue Möglichkeiten und Betätigungsfelder für die öffentliche Hand sowie für kommunale, private oder gemeinnützige Wohnungsunternehmen.

Für die öffentliche Hand besteht nunmehr die Möglichkeit, auch für weitere, bislang nicht umfasste Bevölkerungsgruppen Wohnraum beihilferechtskonform zu fördern. Gerade auch in Zusammenschau mit weiteren Neuerungen wie etwa dem „[Bau-Turbo](#)“ kann und sollte die öffentliche Hand ihre Strategien und Konzepte für kurzfristige Entspannungsmaßnahmen des Wohnungsmarktes überprüfen und anpassen. Der neue Freistellungsbeschluss bietet auch Ansatzpunkte für innovative und wettbewerbliche Verfahren, um öffentliche Mittel für die Wohnraumförderung möglichst effektiv einzusetzen.

Wohnungsunternehmen können mit der Bereitstellung von erschwinglichem Wohnraum das eigene Portfolio öffentlich geförderten Wohnraums um Wohnungen mit größerer wirtschaftlicher Tragfähigkeit bereichern. Insbesondere kommunale Wohnungsunternehmen sollten hierzu kurzfristig in einen Austausch mit der

Kommunalverwaltung und Kommunalpolitik treten.

Ansprechpartner:

Dr. Magnus Auer
Tel: +49 911 800929923
magnusauer@kpmg-law.com

Andreas Fuchs
Tel: +49 911 800929933
andreasfuchs@kpmg-law.com

Dr. Barbara Kathrin Buhr
Tel: +49 911 800929935
bbuhr@kpmg-law.com

Dr. Áron Horváth
Tel: +49 30 530199129
aronhorvath@kpmg-law.com