

04. Juni 2025

Feedback von Architects for Future (A4F): zum Europäischen Plan für erschwinglichen Wohnraum EU-Konsultation 2025

A4F fordert konsequente und nachhaltige Schlüsse aus der Analyse, warum erschwingliche Wohnraumangebote für betroffene Gruppen fehlen!

Wohnen ist ein Menschenrecht – nicht nur ein Marktprodukt.¹ Die europaweite Wohnungskrise betrifft Millionen Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen und hat tiefgreifende Auswirkungen auf soziale Gerechtigkeit, gesellschaftlichen Zusammenhalt und ökologische Nachhaltigkeit. Zugleich ist der Bau- und Gebäudesektor für über 35 % der CO₂-Emissionen und 50 % des Ressourcenverbrauchs verantwortlich. Alle Bautätigkeiten und besonders Neubauten verschärfen diese Problematiken. Zum Glück verfügt Europa über einen großen Gebäudebestand, der diesen Menschen aus unterschiedlichen Gründen jedoch nicht als Wohnraum zur Verfügung steht. In der Analyse zu kurz zu greifen und auf bestandsorientierte Maßnahmen - planerisch erschließende, bauliche und soziale - zugunsten einer reflexartigen Bauförderung zu verzichten, würde nicht nur die Klimaziele gefährden, sondern auch die Chance verpassen, den aktuellen Missstand nachhaltig anzugehen und nicht nur Symptome zu behandeln.²

Architects for Future (A4F) begrüßt die Initiative der Europäischen Kommission ausdrücklich. Der Europäische Plan für erschwinglichen Wohnraum kann ein Wendepunkt werden – vorausgesetzt, er denkt die Wohnungsfrage konsequent auch als soziale, ökologische und demokratische Herausforderung und adressiert mutig strukturelle Fehlentwicklungen.

¹ Die Initiative erwähnt bisher weder die zunehmende Finanzialisierung des Wohnungsmarkts noch den Einfluss börsennotierter Wohnungsunternehmen auf Miet- und Preisentwicklungen. Dabei zeigen empirische Studien, dass in mehreren EU-Staaten ein wachsender Anteil des Mietwohnungsbestands von Unternehmen gehalten wird, die auf Kapitalmarktlogiken reagieren. Wohnraum wird hier als renditeoptimiertes Anlageobjekt behandelt mit entsprechenden Auswirkungen auf Mieten, Instandhaltungsstrategien und langfristige Bindungen.

Ein europäischer Aktionsplan, der Erschwinglichkeit ernsthaft adressieren will, muss diese Strukturbedingungen benennen und politische Instrumente zur Förderung von nicht-finanzialisierten Trägerschaften (Genossenschaften, kommunale Anbieter, Syndikatsmodelle) in den Fokus rücken.

Der Text nennt als Ursache für steigende Wohnkosten die Finanzkrise 2008 und niedrige Zinsen. Das ist in Teilen richtig, aber nicht vollständig. In vielen EU-Staaten, besonders in Deutschland, wurden in dieser Zeit große Bestände an kommunalem und staatlichem Wohnraum verkauft, um Haushaltslöcher zu stopfen. Diese Verkäufe an private Investoren hatten langfristige Folgen: Der Anteil an dauerhaft bezahlbarem Wohnraum ging stark zurück, besonders in Großstädten. Eine umfassende Strategie für erschwinglichen Wohnraum sollte auch diese politischen Entscheidungen der Vergangenheit einbeziehen und analysieren, wie sich der Rückkauf oder die Stärkung gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen gezielt fördern lässt.

² Die Formulierung eines pauschalen „kritischen Wohnungsmangels“ greift zu kurz. In den meisten urbanen Zentren der EU ist der Mangel nicht absolut, sondern betrifft in erster Linie bezahlbaren Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen. Die häufige Gleichsetzung von „Wohnungsmangel“ mit „Angebotsknappheit“ verstellt den Blick auf strukturelle Ursachen wie ungleiche Eigentumsverhältnisse, Leerstände im Hochpreissegment, Zweckentfremdung (z. B. durch Kurzzeitvermietung) und mangelnde Regulierung von Mietpreisen.

Eine differenzierte Problemanalyse, was passende Angebote für die Zielgruppe verknappt, ist entscheidend. Diese rückt voraussichtlich Maßnahmen wie Bestandssicherung, Zweckentfremdungsvermeidung, Mietpreisregulierung oder die Stärkung gemeinwohlorientierter Anbieter in den Vordergrund und würde davon wegführen, hauptsächlich auf Neubautätigkeit zu setzen.

Positiv:

- realistische Identifizierung der belastenden und teils bedrohlichen Folgen der sinkenden allgemeinen Verfügbarkeit von erschwinglichem Wohnraum für Betroffene
- gute wenn auch nicht vollständige Ansätze bei der Beschreibung struktureller Krisenursachen: Angebotsknappheit, Genehmigungsstau, Baukosten, Fachkräftemangel
- Anbindung an den Green Deal, das Neue Europäische Bauhaus (NEB) und das europäische Semester
- geplante Investitionsplattform, Monitoring-Ansätze und Konsultation von Stakeholdern
- Beteiligung zivilgesellschaftlicher und lokaler Akteure

Defizite:

- fehlende Definition von „erschwinglich“, „geeignet“, oder „nachhaltig“ (
- Gemeinwohllakteure (Genossenschaften, Kommunen, Non-Profits) werden nicht systematisch gestärkt³
- Klima und Ökologie müssten konsequenter mitgedacht werden: Umbaukultur, Suffizienz, Abrissvermeidung und Re-Use fehlen als zentrale Hebel
- Bodenfrage, Spekulation und Leerstand bleiben unbehandelt, was den Blick auf weitere mögliche Lösungsansätze verstellt⁴
- soziale Mindestziele (z. B. Sozialwohnungsquoten, Housing First) fehlen.
- Gefahr technokratischer oder rein marktorientierter Umsetzung, wenn das Ziel der Initiative auf die Erhöhung des Investitionsniveaus und der Bautätigkeit eingeengt bleibt

Empfehlungen von Architects for Future

Es lohnt sich, das Feld der möglichen Lösungsansätze zu weiten auf Maßnahmen, die ohne Investitionen in Bautätigkeit auskommen und das Problem direkt adressieren, indem sie die Gesellschaft in den Blick nehmen.

I. Umbaukultur & Suffizienz als Leitprinzip

- Einführung des Grundsatzes „Renovation First“ in allen Mitgliedstaaten; und keine zusätzliche Neubauförderung durch die EU
→ Vorrang für Sanierung, Umnutzung, Aufstockung und Nachverdichtung
- EU-Förderprogramm für suffizientes, zirkuläres, klimaneutrales Um- und Anbauen, das die Herausforderungen und Potentiale des demografischen Wandels mit adressiert
- Förderung von Re-Use, Low-Tech, materialschonenden Bauweisen

³ Die Rolle zivilgesellschaftlicher Akteure wird hier auf konsultative Beteiligung reduziert. Studien und Praxisbeispiele – wie im Fall von städtischen Wohnprojekten mit gemeinwohlorientierter Trägerschaft – zeigen jedoch, dass zivilgesellschaftliche Gruppen selbst Wohnraum bereitstellen und als Akteure institutionell gestärkt werden sollten (z. B. über Erbbaurechte, privilegierte Grundstückszugänge).

⁴ Wohnkostensteigerungen sind kein passives Marktphänomen. Sie sind das Ergebnis aktiver Praktiken; etwa durch renditefokussierte Geschäftsmodelle, gesetzlicher Spielraum von Modernisierungumlagen oder das Auslaufen von Sozialbindungen (deutscher Fall). Eine ernsthafte europäische Strategie für bezahlbaren Wohnraum muss die Mechanismen und Akteure explizit benennen und politisch adressieren, sonst bleibt sie symptomorientiert statt ursachenbezogen.

II. Gemeinwohlorientierte Boden- & Wohnungspolitik

- EU-Rahmen für gemeinwohlorientierte Bodennutzung: Bodenfonds, Vorkaufsrechte, Konzeptvergaben, Erbbaurecht
- Rückenstärkung für touristischen Regionen bei der Regulierung spekulativer Kurzzeitvermietung in
- Förderung kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsanbieter

III. Soziale Mindeststandards & Monitoring

- verbindliche Definitionen von „erschwinglich“, „geeignet“, und „nachhaltig“ in Bezug auf Wohnraum
- Förderung der Transparenz über die ortsüblichen Mieten und solche, die als erschwinglich gelten können, z.B. als Standards für Websites mit kleinteiliger geografischer Suchfunktion
- Mindestquote für sozialen Wohnraum in Bauprojekten
- Integration eines EU-Wohnmonitorings: Obdachlosigkeit, Energiearmut, Verdrängung
- Umsetzung der „Housing First“-Strategie für Wohnungslose europaweit

IV. Klima- und Ressourcenschonung

- CO₂-Grenzwerte und Lebenszyklusanalysen als Fördervoraussetzung.
- Förderung kreislauffähiger, lokaler und nachwachsender Materialien.
- Verknüpfung mit Green Deal, NEB und Circular Economy Action Plan.
- Abrissvermeidung als klimarelevantes Ziel.

V. Partizipation, Koproduktion, Bildung

- Adressierung aller Betroffenen, insbesondere auch Menschen mit Migrationsgeschichte⁵
- Förderung partizipativer Planungsprozesse (z. B. Baugruppen, Quartiersräte)
- Aufbau einer EU-Plattform für Best-Practice-Projekte
- dauerhafte Beteiligung junger Menschen (z. B. Jugendbeiräte, EU-Planspiele)
- Integration von Umbaukultur in Aus- und Weiterbildung

VI. Governance & Umsetzung

- Stärkung kommunaler Steuerung durch technische und finanzielle Hilfen
- Einbindung in das EU-Semester, regionalisierte Zielpfade, Indikatoren
- ressortübergreifende Koordination: Wohnen, Klima, Soziales, Wirtschaft

⁵ In der Aufzählung betroffener Gruppen fehlen Menschen mit Migrationsgeschichte, obwohl sie laut EU-Statistikamt und nationalen Studien besonders stark unter Wohnkostenbelastung, Diskriminierung und prekären Wohnverhältnissen leiden. Diese Leerstelle ist bezeichnend: Eine inklusive europäische Wohnstrategie darf migrationsbezogene Ungleichheiten nicht ignorieren, sondern muss sie systematisch erfassen und gezielt angehen, auch im Sinne der Antidiskriminierungsrichtlinien der EU.

Architects for Future Deutschland e.V.

Sonnenstr. 12, 28203 Bremen, politik@architects4future.de

Der Europäische Plan für erschwinglichen Wohnraum kann zum Leuchtturmprojekt einer sozial-ökologischen Transformation werden – wenn er den Mut zur strukturellen Veränderung aufbringt.

Synergien zwischen Wohnungs- und Klimapolitik, Wirtschafts- und Sozialpolitik gibt es in Europa v.a. abseits von Neubauförderung.

Architects for Future fordert einen Paradigmenwechsel: von Neubau zu Umbau, von Marktlogik zu Gemeinwohl, von Abriss zu Bestandserhalt und Kreislaufwirtschaft.

Wir stehen bereit, diesen Wandel mitzugestalten – als Architekt:innen, Planende und zivilgesellschaftliche Stimme für eine gerechte und klimafreundliche Zukunft.



Herzliche Grüße von
Architects for Future Deutschland