



18. September 2025

Feedback von Architects for Future (A4F): zur Europäischen Strategie für den Wohnungsbau EU-Konsultation 2025

A4F fordert die strukturellen Ursachen der Wohnungskrise konsequent anzugehen, statt nur eine Konjunkturstärkung der Baubranche in den Blick zu nehmen. Ein EU-Bau-Turbo löst die Wohnungskrise nicht, sondern schafft neue Probleme!

Architects for Future Deutschland e.V. (A4F) ist 2019 als Graswurzelbewegung entstanden und seit 2020 als gemeinnütziger Verein eingetragen. Wir setzen uns für eine sozial gerechte Bauwende ein. Mit über 40.000 Follower:innen, 270 Mitgliedern und rund 1.000 ehrenamtlich Engagierten wirken wir in einem breiten Netzwerk. Unsere hauptamtliche Geschäftsstelle („Bauwendebüro“) mit 16 Angestellten in Teilzeit wird durch Vorstand und Beirat ehrenamtlich unterstützt.

Als A4f stehen wir solidarisch zur For-Future-Bewegung und engagieren uns gemeinsam für die Einhaltung der Pariser Klimaziele. Wir sind in und mit der Baubranche beschäftigt, arbeiten ehrenamtlich und gemeinnützig in der Bewegung sowie auf Vereinsebene. Wir sind international, überparteilich, autonom und demokratisch organisiert. Wir richten uns sowohl an die Baubranche als auch an die gesamte Gesellschaft, Wirtschaft und Politik, um kooperativ auf allen Ebenen zukunftsfähige Lösungen zu erarbeiten und einen nachhaltigen Wandel in die Wege zu leiten. Gemeinsam setzen wir uns für eine lebenswerte Zukunft ein, die aktiv und positiv durch die Baubranche bereichert und gestaltet wird.

“Wohnen ist ein Menschenrecht – nicht nur ein Marktprodukt.” schrieb A4F schon in der Stellungnahme zum Europäischen Plan für erschwinglichen Wohnraum.¹ Angesichts der aktuellen Lage wird deutlich, dass dringender Handlungsbedarf besteht! Denn viele Menschen finden keinen adäquaten Wohnraum.

Wenn wir von einer Wohnungskrise sprechen, meinen wir zweierlei: In einigen Regionen fehlt es an ausreichendem Wohnraum, in den meisten europäischen Metropolregionen jedoch vor allem an bezahlbarem Wohnraum.

Allerdings entnehmen wir dem Vorschlag der Kommission die grundlegende These, dass die Lösung für ausreichend bezahlbaren Wohnraum darin gesucht wird, die “Wettbewerbsfähigkeit des Bauökosystems,” zu stärken. Zur Begründung heißt es, “ nur diese Branche [könne] das Angebot an Wohnraum durch Renovierungs-, Umwidmungs- und Neubauprojekte erheblich steigern.”

1

https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/14670-European-affordable-housing-plan/F3563823_en
bzw:
<https://www.architects4future.de/portfolio/publikationen/feedback-von-a4f-zum-europaischen-plan-fur-erschwinglichen-wohnraum>

Doch diese Gleichung geht nicht auf: Wohnkosten folgen nicht allein den Marktmechanismen von Angebot und Nachfrage. **Auch ein hoch effizientes Bauökosystem wird die strukturellen Ursachen der Krise nicht beseitigen.**

Es entstünde ein gefährliches Missverhältnis: Während Teile der Bauwirtschaft kurzfristig von erhöhter Bautätigkeit profitieren, bleibt die Wohnraumversorgung großer Teile der Bevölkerung ungelöst. Werden die Erwartungen so enttäuscht, ist absehbar, dass Frustration und Politikverdrossenheit weiter zunehmen.

Da die Kommission die Wohnraumversorgung in Europa langfristig sicherstellen will, muss sie die eigentlichen Ursachen berücksichtigen und unverzüglich wirksame Maßnahmen ergreifen.

Stärken der vorgelegten Initiative:

Anders zu Bauen ist angesichts von Klimaerhitzung, Ressourcenverknappung und Biodiversitätskrise dringend notwendig und die Strategie denkt die notwendige Transformation im Bauwesen (die Bauwende) europaweit mit.

Wie die Strategie beispielsweise noch konsequenter in Richtung Gebäudebestand (eines der Handlungsfelder) gelenkt werden kann, greift das Feedback der Bürgerinitiative HouseEurope! auf. Die Stellungnahme des Architects' Council of Europe beleuchtet, inwiefern sich diese Ansätze in der Planungspraxis bewähren können.

Die in der Strategie kritisierte mangelnde Effizienz des Bauökosystems ist zweifellos ein Problem. Positiv ist, dass die Strategie wichtige Stellschrauben für eine Bauwende benennt (Digitalisierung, Kreislaufwirtschaft, Fachkräftequalifizierung bis hin zur Nutzung des Gebäudebestands) Je effizienter das Bauökosystem wird, desto schneller und ressourcenschonender könnte es arbeiten.

Viele der vorgeschlagenen Maßnahmen können zu weiteren Verbesserungen beitragen, sofern die strukturellen Ursachen der Wohnungskrise ausgeräumt wären
Effizienz allein garantiert jedoch weder soziale Gerechtigkeit noch ökologische Qualität. Im Gegenteil: Werden Hürden vorschnell abgebaut, besteht die Gefahr, dass auch ökologisch oder sozial fragwürdige Projekte erleichtert werden. Darum braucht es klare Leitplanken, die sicherstellen, dass Effizienzgewinne tatsächlich zur sozial-ökologischen Transformation beitragen.

Schwächen der vorgelegten Initiative:

Wohnraum-Bedürfnisse werden nicht genau betrachtet (qualitativ) und daher können wenig Aussagen über tatsächliche Bedarfe getätigt werden. Suffizienzansätze müssen in den Fokus!

Der als Engpass identifizierte Bereich der Planung und Genehmigung dürfte nur begrenztes Potenzial für kurzfristige Verbesserungen bieten.

- Allein in Deutschland besteht ein Genehmigungsüberhang von rund 760.000 Wohnungen². Die hohe Zahl bereits genehmigter, aber bislang nicht realisierter Bauvorhaben zeigt deutlich, dass das Problem nicht primär in den Genehmigungsverfahren liegt.

Die Annahme, dass europaweite Vereinheitlichungen in Planungs-, Genehmigungs- und Bauprozessen zu mehr Wohnraum führen würden, greift zu kurz.

- Gebaut wird - damals wie heute - vor Ort für verschiedene klimatische Bedingungen, unterschiedliche Nutzungen, geprägt durch die lokale Kultur, in gewachsenen Strukturen. Schaut man ca. 100 Jahre zurück und besinnt sich auf die traditionellen Bauweisen, so waren diese durchweg an die örtlichen Bedingungen angepasst, kreislauffähig, mit lokalen Materialien und sehr beständig - also rundum nachhaltig.
- Die Herausforderung heute besteht darin, diese Prinzipien mit den Anforderungen des 21. Jahrhunderts zu verbinden: lokale, ressourcenschonende und kreislauffähige Lösungen in allen Bereichen der Bauwirtschaft zu fördern – um Transportwege zu minimieren, Ressourcen zu bewahren und regionale Wertschöpfung zu sichern.
- Lokale Lösungen sind ein Vorteil für das Bauen und die Nutzungsarten, aber auch für die örtliche Wirtschaft und vor allem für ökologische Ziele. Was Europa ausmacht, ist eine riesige Vielfalt an Kultur, Tradition, Wissen auf engstem Raum. Diese gilt es zu schützen und ihre Potentiale zu nutzen.

Der Blick auf ggf. selbst verursachte Kostentreiber durch Überregulierung fehlt.

→ Im Zuge der Dekarbonisierung (Green Deal/ Fit For 55/ EPBD) muss auch Bezahlbarkeit z.B. durch Vereinfachungen und Vereinheitlichungen sichergestellt werden:

- beim kreislauffähigen Bauen (z.B. in Deutschland BauproduktenVO, AbfallendeVO)
- bei der Zulassung nachhaltiger Baustoffe, regional verwendeter Materialien oder Kleinstserien (EPD) → hier braucht es eine Vereinfachung
- **europaweite Ausschreibungen, v.a. für Bauleistungen sind teuer, kompliziert und verlangsamen den Prozess; es macht z.B. wenig Sinn Arbeiter:innen aus Kärnten nach Paris zu bringen, grenznahe Unternehmen können sich dennoch an Ausschreibungen in Nachbarländern beteiligen.**

2

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/bautaetigkeit/wohnungsbaufertigstellungen/wohnungsbaufertigstellungen.html>

Empfehlungen von Architects for Future

Das Narrativ von dem zu teuren, zu langsamen, zu ineffizienten Bauen mit zu hohen Nachhaltigkeitsanforderungen als Ursache für die Wohnungskrise trägt nicht mehr.

I. Ursachen der Wohnungskrise

Wir haben eine europaweite Wohnungskrise trotz sehr unterschiedlicher Bedingungen:

- unterschiedliche Lage (ländliche Regionen, Städte, touristische Zentren,...)
- andere Besitzverhältnisse (Miet- vs. Eigentumsquote)
- unterschiedlich hohe Anforderungen (in Deutschland eher zu hoch und damit angeblich Kostentreiber, in anderen Ländern zu niedrig und die Gebäude damit nicht dauerhaft)
- sowohl in Metropolen, als auch in (touristischen) ländlichen Gebieten
- länderspezifisches Mietrecht, Sozial-Wohnraum-Regelungen, Bauarten, energetische Standards

An diesen oft bemühten Gründen kann es also nicht liegen.

Aber was ist in allen Ländern gleich?

- die Ressource Boden ist nicht vermehrbar und bereits spürbar knapp (siehe Renaturierungsverordnung)
 - Boden unterliegt damit nicht den Marktmechanismen von Angebot und Nachfrage, die Preisbildung erfolgt aufgrund von unabhängigen Standortfaktoren
 - Flächenkonkurrenz mit Nahrungsmittelproduktion, Ökosystemdienstleistungen, Infrastruktur, Schutz vor Umweltgefahren, Energieproduktion etc.
- Gebäude werden nicht für den vorhandenen Bedarf auf dem Wohnungsmarkt errichtet, sondern dienen als Kapitalanlage für Investor:innen wie Aktiengesellschaften, Renten-Fonds, u.a..
 - Wohnungen werden zu Investitions- und Spekulationsobjekte zur Gewinnmaximierung
- der Immobiliensektor ist überfinanziert: es ist zu viel Kapital im System³
 - für den Bedarf dessen, was eigentlich gebaut werden müsste,
 - für die Kapazitäten der Planenden und Bauschaffenden,
 - für Ressourcen und Klima
 - in der Folge wird oft ressourcenintensiv am Bedarf vorbei geplant und gebaut
- Aufgrund höherer Renditeerwartungen werden mehr Gewerbe- und weniger Wohnimmobilien realisiert.
- die Einkommens- und Vermögensschere geht immer weiter auseinander;
 - Normalverdiener:innen müssen auf dem Immobilienmarkt mit (Über-)Reichen konkurrieren. Diese können die Immobilien zu höheren Preisen kaufen und sie dann für höhere Mieten vermieten; Wohnen wird damit für weite Teile der Bevölkerung noch weniger erschwinglich und gleichzeitig findet eine Umverteilung von unten nach oben statt (siehe z.B. Martyna Linartas, Gary Stevenson, Rutger Bregman)

³ Prof. Eichfelder schätzt die Überinvestition auf 68 bis 110 Mrd
<https://www.investigate-europe.eu/de/themes/investigations/untaxed>

- Das aktuelle Thema ist Wohnraumverteilung und -management, nicht primär die Neuschaffung von Wohnraum, denn
 - viele europäische Länder sind fertig gebaut! Nach den großen Kriegszerstörungen und dem Wiederaufbau, nach großem Bevölkerungswachstum, wirtschaftlichen Aufschwung und Neubau, ist genug Fläche, sowohl für Wohn- als auch für Nicht-Wohnnutzungen vorhanden, das Wuppertal Institut titelt: "EU building stock offers theoretical housing potential for around 100 million people"⁴
 - die Bevölkerung wächst nicht signifikant, wird voraussichtlich nach 2026 sogar schrumpfen⁵, außerdem setzt eine Überalterung ein, die zu anderen Wohnbedürfnissen führt.
 - Keine effiziente Flächenausnutzung: Wir haben in den letzten Jahrzehnten viel gebaut, doch gleichzeitig ist die Wohnfläche pro Person angestiegen. Hält dieser Effekt an, hilft noch mehr Neubau nicht weiter; Ressourcen sind endlich, das Klima muss geschützt werden
 - in puncto Bezahlbarkeit kommt es auch darauf an, wer Wohnraum zur Verfügung stellt
 - Gemeinnützig agierende Immobilienbesitzer:innen (Kommunen, Genossenschaften, sozial eingestellte Vermieter:innen,...) vermieten im Bestand zu sozial verträglichen Mieten und halten ihre Gebäude gut instand, haben Sanierungs- und Dekarbonisierungsstrategien
- Das zeigt: Hohe Wohnkosten liegen nicht am Bauen oder am Immobilienmarkt an sich. Wirksame Maßnahmen sollten darum erwiesenermaßen wirksame Akteure adressieren.

II. mögliche Lösungsansätze

Bestehenden Wohnraum zugänglich machen, denn Mieten im Bestand sind günstiger, sowie bestehende Wohnungen der Wohnnutzung zuführen und Missbrauch bestrafen

- Wohnraum gegenüber einer Übernahme durch gewerbliche Nutzung schützen
- Leerstand als "Zweckentfremdung" europaweit rechtlich verankern und spekulativen Leerstand konsequent bestrafen
- Zwei-, Dritt- und Viertwohnsitze verhindern
- (unerlaubte) touristische Vermietung unterbinden (Bsp. Spanien: bedarf keinen (staatlichen) Investitionen und bringt bis zu 53.000 Wohnungen zurück auf den Wohnungsmarkt)

Daten erheben und Transparenz schaffen:

- Mietenkataster (siehe Paris) und damit Leerstandskataster
- Boden- und Immobilienkataster (Grundbuch) öffentlich zugänglich machen; wem gehört die Stadt?
- Potentialkataster,

⁴ <https://wupperinst.org/en/a/wil/a/s/ad/8823>

⁵

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/164004/umfrage/prognostizierte-bevoelkerungsentwicklung-in-den-laendern-der-eu/>
https://european-union.europa.eu/principles-countries-history/facts-and-figures-european-union_de#paragraph_2409

dies mit europaweit einheitlichen Vorgaben für die Datenschnittstellen (Standardisierung für funktionierenden Datenaustausch)

Umnutzung ermöglichen: z.B. Gewerbe zu Wohnen, siehe auch HouseEurope!

- Bestand muss nicht gebaut werden - ist darum schneller verfügbar, Bestand besteht bereits in gewachsenen sozialen und städtischen Strukturen

Unsichtbaren Wohnraum (Definition gemäß Daniel Fuhrhop⁶) aktivieren

- Gemeinschaftliches Wohnen von Jung und Alt (Homeshare) unterstützen, durch die Förderung von Beratungs- und Vermittlungsstellen, wodurch ungenutzte Räume belebt werden und zugleich Einsamkeit gemindert,
- Gemeinschaftliches Wohnen fördern, wenn es Konzepte zum flexiblen flächensparenden Wohnen enthält (Belegungsregeln, Cluster-Wohnen),
- Untermiete erlauben, ermöglichen, unterstützen,
- Beratung und Vermittlung zur besseren Wohnraumnutzung aufbauen, etwa durch Umbau, Ausbau, Anbau und Wohnungsteilung (Wohnraumagenturen),
- Wohnungstausch rechtlich ermöglichen, mit Übernahme der niedrigen Bestandsmiete pro Quadratmeter der eigenen bisherigen Wohnung in eine neue kleinere Wohnung (siehe Vorschlag WWF⁷),
- Soziale Wohnraumvermittlung fördern, indem Kleinvermieter durch Mietgarantien, Mietbegleitung und Renovierungszuschüsse zum Wiedervermieten leerstehender Wohnungen an Menschen mit besonderem Bedarf motiviert werden (inklusive Housing First).

Aktive Bodenpolitik für Innenentwicklung und Transformation der Städte

- Nachverdichtung
- Stadtumbau nach der neuen Leipzig Charta
- dauerhafte Sozialbindung
- kommunaler Zugriff auf Flächen

Durch Strukturförderung den Druck aus angespannten Wohnungsmärkten in europäischen Metropolregionen herausnehmen

- Bestehenden Wohnraum in ländlichen und strukturschwachen Regionen aktivieren, indem bspw. Arbeitsorte, Anbindung, Gesundheitsversorgung und soziale Infrastruktur geschaffen und somit diese Regionen attraktiver werden.
- Gleichwertigere Lebensverhältnisse in der EU schaffen (sowohl zwischen Stadt und Land als auch zwischen den Nationalstaaten), denn damit sinken die Anreize für Migration in reiche Städte mit typischerweise angespanntem Wohnungsmarkt

Instrumente, die zivilgesellschaftliche Akteure gezielt stärken,

- von Genossenschaften über Mietshäuser-Syndikate bis hin zu kommunal verankerten Initiativen.

⁶ <https://www.daniel-fuhrhop.de/de/buecher/der-unsichtbare-wohnraum/>

⁷ <https://www.wwf.de/nachhaltiges-wirtschaften/circular-economy/gebaeude-in-der-kreislaufwirtschaft/mietwohnungstausch>

- Gemeinnützige Wohnraumversorgung ist nachweislich stabiler, sozial gerechter und ökologisch nachhaltiger.

→ Politik muss dafür Rahmenbedingungen schaffen: durch Zugang zu Boden, verlässliche Förderstrukturen und eine langfristige rechtliche Absicherung.

Die Europäische Strategie für den Wohnungsbau kann dann Wirkung entfalten, wenn sie nicht bei den wichtigen Effizienzsteigerung des Bauökosystems stehen bleibt, sondern die strukturellen Ursachen der Wohnungskrise adressiert: Bodenknappheit, Spekulation, soziale Ungleichheit.

Dafür braucht es eine Politik, die zivilgesellschaftliche und gemeinnützige Akteure stärkt, kommunalen Zugriff auf Flächen ermöglicht und Wohnraum dauerhaft am Gemeinwohl ausrichtet.

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

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