Architects for Future Deutschland e.V.

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

30. September 2026

Rückmeldung von Architects for Future (A4F):
zur Folgenabschätzung der EU-Kommissions-Initiative „Wohnraumangebot und Erschwinglichkeit von Wohnraum – Vereinfachung der Rechtsvorschriften“

A4F fordern: Vereinfachungen sollten gezielt dort ansetzen, wo sie Bestand, Umbau und Nachverdichtung mobilisieren und tatsächliche Umsetzungshürden abbauen – und zugleich sicherstellen, dass planerisch geschaffene Bodenwertsteigerungen nicht lediglich privatisiert werden, sondern angemessen zur Finanzierung von Infrastruktur und bezahlbarem Wohnraum beitragen.

Wir begrüßen die geplante Initiative der Europäischen Kommission und insbesondere das Ziel, unnötige administrative Kosten, Verzögerungen und Komplexität abzubauen, um die Schaffung von bezahlbarem, nachhaltigem und qualitativ hochwertigem Wohnraum zu erleichtern. Die angekündigte Überprüfung sollte aus unserer Sicht jedoch nicht bei der Frage stehen bleiben, wie Genehmigungsverfahren beschleunigt oder regulatorische Anforderungen reduziert werden können. Entscheidend ist vielmehr, **an welchen Stellen tatsächlich Engpässe für bezahlbaren Wohnraum bestehen und welche Vereinfachungen dort wirksam sind.** Die Kommission selbst betont, dass dabei sowohl EU-Recht als auch dessen Umsetzung auf nationaler, regionaler und lokaler Ebene betrachtet werden sollen.

1. Die Wohnungskrise ist mehrdimensional – und nicht primär eine Genehmigungskrise

Die Folgenabschätzung sollte deshalb zunächst zwischen unterschiedlichen Ursachen der Wohnungskrise unterscheiden. Fehlender bezahlbarer Wohnraum ist nicht allein eine Frage des Neubauvolumens. Relevante Faktoren sind unter anderem **Bodenpreise und Flächenverfügbarkeit, Leerstand und Unterauslastung, Zugang zu Wohnraum, Finanzierung, soziale Bindungen, Investitionsvolumen, Planungskapazitäten sowie die Fähigkeit von Behörden und Marktakteuren, bereits bestehende Regeln wirksam umzusetzen.**

Diese Differenzierung ist entscheidend für die Bewertung von Vereinfachungsmaßnahmen. Wo die Ursache in fehlender Finanzierung, hohen Bodenpreisen oder mangelnden administrativen Kapazitäten liegt, wird eine weitere Verkürzung von Genehmigungsverfahren das Problem nicht lösen.

Deutschland liefert hierfür ein anschauliches Beispiel. Ende 2025 waren 760.700 Wohnungen genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt; zugleich wurden 2025 lediglich 206.600 Wohnungen fertiggestellt – 18% weniger als im Vorjahr und so wenige wie seit 2012 nicht mehr. 35.700

Baugenehmigungen erloschen ungenutzt. Die Zahl der Genehmigungen war dagegen 2025 um 10,6% gestiegen.[1]

Diese Entwicklung legt nahe, dass zwischen Genehmigung und tatsächlicher Fertigstellung erhebliche andere Engpässe liegen. Dazu gehören insbesondere Finanzierungskosten, Baukosten, Bodenpreise, fehlende Kapazitäten und die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Projekten.

Die Folgenabschätzung sollte daher für jede vorgeschlagene Vereinfachung nachvollziehbar darlegen, welches konkrete Problem sie löst, auf welcher Ebene dieses Problem entsteht und welche empirischen Belege für ihre erwartete Wirkung vorliegen.

Dabei kommt dem Boden eine besondere Bedeutung zu. In angespannten Wohnungsmärkten können zusätzliche Baurechte erhebliche Bodenwertsteigerungen auslösen. Ein Teil des wirtschaftlichen Vorteils, der durch planerische Entscheidungen und die Ausweitung von Baurechten entsteht, kann dadurch bereits vor Baubeginn im Bodenpreis kapitalisiert werden. Eine Beschleunigung oder Ausweitung von Baurechten führt deshalb nicht automatisch zu entsprechend niedrigeren Wohnkosten.

Dieser Zusammenhang ist auch auf europäischer Ebene relevant. Die Europäische Kommission weist selbst darauf hin, dass die Kombination aus steigender Nachfrage nach Flächen für Wohnen und andere Nutzungen und Einschränkungen ihrer Nutzung Boden- und Wohnpreise in der EU nach oben treiben kann. Sie betont zugleich die Bedeutung kommunaler Handlungsmöglichkeiten bei der Bereitstellung von Bauland und der Steuerung der Bodenpreise.[2]

Auch das Housing Advisory Board der Kommission empfiehlt ausdrücklich Instrumente zur **Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen („land value capture“)**. Es weist darauf hin, dass hohe Bodenwerte und begrenzte Möglichkeiten zur Abschöpfung planerisch oder durch öffentliche Investitionen entstehender Wertzuwächse Spekulation begünstigen und die Verfügbarkeit von Bauland für bezahlbaren Wohnraum erschweren können.[3]

Die Folgenabschätzung sollte diesen Zusammenhang deshalb ausdrücklich berücksichtigen und untersuchen, **unter welchen Bedingungen zusätzliche Baurechte tatsächlich zu mehr bezahlbarem Wohnraum führen – und unter welchen Bedingungen ein erheblicher Teil des dadurch entstehenden wirtschaftlichen Vorteils im Bodenpreis verbleibt.**

2. Vereinfachung ja – aber gezielt dort, wo sie gesellschaftlichen Nutzen schafft

Wir unterstützen eine Vereinfachung von Verfahren, wenn sie diese effizienter, transparenter und planbarer macht. Vereinfachung sollte jedoch nicht mit einer Absenkung von Standards gleichgesetzt werden.

Planungs- und Genehmigungsinstrumente müssen gleichzeitig soziale Wirksamkeit, Umwelt- und Klimaschutz, Ressourcenschonung, Qualität und langfristige Bezahlbarkeit gewährleisten. Anforderungen, die diesen Zielen dienen, sollten nicht allein deshalb als „regulatorische Belastung“ betrachtet werden, weil sie Aufwand verursachen.
Vereinfachung sollte die Qualität, Kohärenz und Planbarkeit des Regelwerks verbessern – nicht die Ziele des Regelwerks schwächen.

---

[1] https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/05/PD26_174_31121.html
[2] https://eur-lex.europa.eu/eli/reco/2026/2069/oj/eng/pdf
[3] https://housing.ec.europa.eu/document/download/e8944c5e-6098-495c-8ecd-da7da9738588_en?filename=Housing+Advisory+Board+recommendations+to+the+European+Commission+-+2025.pdf

Das gilt insbesondere für Energieeffizienz, Klimaanpassung, Flächenschutz, Biodiversität, Kreislaufwirtschaft, Innenraumqualität und soziale Anforderungen. Bezahlbarer und nachhaltiger Wohnraum gehören untrennbar zusammen. Energieineffiziente Wohnungen sind strukturell mit hohen laufenden Kosten verbunden; Wohnraum, der langfristig bezahlbar sein soll, muss deshalb auch gegenüber steigenden Energiepreisen und Klimarisiken resilient sein.
Die Folgenabschätzung sollte daher ausdrücklich zwischen **administrativer Komplexität** und **materiellen Schutz- und Qualitätsstandards** unterscheiden.

3. Der bestehende Rechtsrahmen kann mehr leisten, wenn er konsequent umgesetzt wird

Der bestehende europäische Rechts- und Förderrahmen bietet bereits erhebliche Möglichkeiten, Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig energetische Qualität und soziale Ziele zu verbessern. Eine Studie[4] des HOUS-Ausschusses[5] des Europäischen Parlaments kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass EU-Recht und EU-Finanzierung bereits zur Verbesserung der Wohnqualität beitragen, unter anderem durch Anforderungen an die Energieeffizienz und die Finanzierung von Sanierung und bezahlbarem Wohnraum.

Die Wirkung bleibt allerdings zwischen den Mitgliedstaaten sehr unterschiedlich. Das spricht nicht automatisch für weniger ambitionierte Regeln, sondern zunächst für eine genauere Betrachtung der **Umsetzungslücken.**

Auch die jüngste Prüfung des Europäischen Rechnungshofs zur Förderung der Energieeffizienz privater Wohngebäude über die Einrichtung für Wiederaufbau- und Resilienz[6] zeigt dies deutlich. Die RRF (= Recovery and Resilience Facility[7]) stellte 43 Milliarden Euro für die Energieeffizienz von Wohngebäuden bereit. Der Rechnungshof stellte jedoch Schwächen bei der Zielgenauigkeit, der Umsetzung und dem Monitoring fest: Die Maßnahmen zielten nicht ausreichend auf umfassende Sanierungen, Informationen über Energieeinsparungen waren nicht hinreichend zuverlässig und vergleichbar, und die Kosteneffizienz der Sanierungen wurde nicht systematisch erfasst.

Die daraus zu ziehende Schlussfolgerung sollte sein:
Wo Umsetzung nicht funktioniert, brauchen wir bessere Zielgenauigkeit, Finanzierung, Verwaltungskapazitäten und Monitoring – nicht schwächere Anforderungen.

4. Das Simplification Package selbst braucht ein Wirkungsmonitoring

Diese Logik sollte auch für das Simplification Package gelten.

Die Kommission sollte nicht nur untersuchen, ob eine Vereinfachung die Dauer eines Verfahrens verkürzt, sondern auch, **welche Art von Wohnungsbau dadurch tatsächlich erleichtert wird.**

Eine Vereinfachung sollte beispielsweise danach bewertet werden, ob sie:

- Umbau und Umnutzung erleichtert,
- Aufstockung und Nachverdichtung ermöglicht,

---

4 https://research4committees.blog/2026/01/14/digest-hous-study-presentation-mapping-the-housing-needs-in-the-eu-assessing-the-impacts-of-scarcity-and-providing-an-overview-of-relevant-eu-legislation/

5 „Sonderausschuss zur Wohnraumkrise in der Europäischen Union“ → https://www.europarl.europa.eu/committees/de/hous https://www.eca.europa.eu/de/publications?ref=sr-2026-14

6 https://www.eca.europa.eu/de/publications?ref=sr-2026-14

7 Direkte Übersetzung: „Aufbau- und Resilienzfazilität (ARF)“. Die Einrichtung für Wiederaufbau und Resilienz ist ein temporäres Finanzinstrument der EU nach COVID 19 → https://reforms-investments.ec.europa.eu/recovery-and-resilience-facility-1_en

- leerstehende Gebäude wieder aktiviert,
- Sanierungen beschleunigt,
- oder primär zu Neubau auf bisher unbebauten Flächen führt;

und vor allem danach, ob dadurch tatsächlich **bezahlbarer und dauerhaft nutzbarer Wohnraum** entsteht.

Erfolg sollte daher nicht allein an der Zahl erteilter Genehmigungen oder neu errichteter Wohnungen gemessen werden. Relevant sind ebenso die Zahl zusätzlich verfügbarer Wohnungen, deren langfristige Bezahlbarkeit, die Aktivierung des Bestands, der Ressourcen- und Flächenverbrauch sowie die Lebenszyklus-Emissionen.

Der deutsche „Bau-Turbo“ zeigt die Bedeutung einer solchen Betrachtung. Die erleichterten Verfahren können unterschiedliche Formen von Wohnraumschaffung unterstützen – von Nutzungsänderungen und Aufstockungen bis hin zu Neubau. Entscheidend ist daher nicht allein, dass ein Verfahren beschleunigt wird, sondern **welche räumliche und soziale Wirkung daraus tatsächlich entsteht.**

5. Der schnellste zusätzliche Wohnraum ist häufig bereits vorhanden

Eine europäische Wohnungspolitik, die primär auf zusätzlichen Neubau setzt, riskiert, einen wesentlichen Teil des vorhandenen Potenzials zu übersehen.

Leerstehende und untergenutzte Gebäude, Umnutzungen, Aufstockungen, Nachverdichtung und die bessere Auslastung bestehender Wohnungen sollten deshalb als zentrale Bestandteile einer europäischen Wohnungsstrategie betrachtet werden.

Die Europäische **Kommission** hat selbst im Rahmen ihrer Arbeiten zum Affordable Housing Plan die bessere Nutzung bestehender Gebäude, Renovierung, Umnutzung und Verdichtung als relevante Ansätze benannt. Auch im Rahmen der bisherigen Diskussionen zum Affordable Housing Act wurde von zahlreichen Stakeholdern die bessere Nutzung des bestehenden Gebäudebestands, die Renovierung, die Umnutzung leerstehender Gebäude und die Nachverdichtung als prioritäre Ansätze hervorgehoben.

Für die EU ist dies besonders relevant, weil schätzungsweise 47,5 Mio. Wohnungen leer stehen.[8] Gleichzeitig verursacht der Gebäudebestand einen erheblichen Anteil des materiellen Fußabdrucks der EU. Die Reaktivierung vorhandener Bausubstanz sollte deshalb nicht als Ergänzung zu einer primär auf Neubau ausgerichteten Politik behandelt werden, sondern als **eigenständiger und vorrangiger Hebel.**

Auch das deutsche Beispiel verdeutlicht die Dimension. Einerseits besteht ein erheblicher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, andererseits standen beim Zensus 2022 rund 1,9 Mio. Wohnungen leer, mehr als die Hälfte davon bereits seit mindestens einem Jahr. Gleichzeitig ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf auf über 49 m² gestiegen.[9]

Das Problem besteht daher nicht überall und gleichermaßen in einem absoluten Mangel an physischem Raum. Es geht auch um **Zugang, Verteilung, Leerstand, Bezahlbarkeit und die räumliche Übereinstimmung von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage.**

---

[8] FEANTSA and Laudes Foundation (2025), Reclaiming vacant spaces to tackle housing and homelessness crises in Europe →https://www.feantsa.org/files/Themes/Laudes-project/2510092_FEANTSA_-_Report_Reclaiming_vacant_spaces_WEB_spreads.pdf

[9] UBA mit Zahlen vom Statistischen Bundesamt → https://www.umweltbundesamt.de/daten/umweltzustand-trends/private-haushalte-konsum/konsum-produkte/gruene-produkte-marktzahlen/marktdaten-wohnen

Da Leerstand und Wohnungsbedarf regional häufig auseinanderfallen, muss die Aktivierung des Bestands insbesondere in urbanen und wachsenden Regionen mitgedacht werden.

6. Bestandsentwicklung sollte gegenüber zusätzlicher Flächeninanspruchnahme systematisch gestärkt werden

Die Priorisierung des Bestands ist nicht nur wohnungspolitisch, sondern auch ökologisch und ökonomisch sinnvoll.

Die Reaktivierung, Sanierung und Umnutzung bestehender Gebäude kann zusätzliche Wohnungen schaffen, ohne neue Grundstücke zu erschließen und ohne neue Infrastruktur in Anspruch nehmen zu müssen. Umnutzungen von Büro- zu Wohnflächen können unter geeigneten Bedingungen deutlich geringere Kosten verursachen als Neubauten, weil Grundstück und wesentliche Teile der vorhandenen Infrastruktur bereits vorhanden sind.

Auch aus Gründen des Klimaschutzes ist der Erhalt von Bausubstanz relevant. Sanierung und Umnutzung können gegenüber Abriss und Neubau erhebliche Emissionen vermeiden, insbesondere wenn die vorhandene Tragstruktur weiter genutzt wird.

Damit wird eine zentrale Zielkonfliktfrage der Folgenabschätzung sichtbar:
Eine Vereinfachung, die primär Neubau erleichtert, kann kurzfristig das Wohnungsangebot erhöhen, gleichzeitig aber langfristig Bodenverbrauch, Materialverbrauch und Emissionen erhöhen. Eine Vereinfachung, die dagegen gezielt Umbau, Umnutzung, Sanierung und Aufstockung erleichtert, kann mehrere Ziele gleichzeitig adressieren.

7. Flächenverbrauch darf nicht zum Kollateralschaden der Vereinfachung werden

Eine Fokussierung auf Neubau birgt insbesondere in angespannten Märkten die Gefahr, dass die gesellschaftlichen Kosten zusätzlicher Flächeninanspruchnahme unterschätzt werden.

Allein in Deutschland werden weiterhin durchschnittlich rund 50 Hektar pro Tag für Siedlungs- und Verkehrszwecke neu in Anspruch genommen.[10] Diese Flächen sind davor jedoch keineswegs „ungenutzt“. Sie erfüllen Funktionen für Landwirtschaft, Biodiversität, Wasserhaushalt, Klimaanpassung und Erholung.

Diese Leistungen haben im heutigen Preissystem häufig keinen angemessenen monetären Wert. Werden Genehmigungs- und Planungsanforderungen für Neubau auf bisher unbebauten Flächen vereinfacht, ohne diese externen Kosten zu berücksichtigen, kann sich die Abwägung systematisch zu Lasten dieser Gemeingüter verschieben.

Eine europäische Vereinfachungspolitik sollte daher **Innenentwicklung, Bestandserhalt und Flächeneffizienz systematisch begünstigen**, anstatt lediglich die Geschwindigkeit neuer Flächenentwicklung zu erhöhen.

[10] Statistsiches Bundesamt → https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/Zahl-der-Woche/2026/PD26_03_p002.html

Architects for Future Deutschland e.V.

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

8. Neubau ist kein Selbstzweck
- **und der Trickle-down-Effekt ist weder automatisch noch kurzfristig**

Mehr Wohnungsbau kann langfristig zur Entspannung von Wohnungsmärkten beitragen. Daraus folgt jedoch nicht, dass jede zusätzliche Wohnung kurzfristig oder unmittelbar für Haushalte mit besonders hohem Wohnkostenrisiko zugänglich wird.

Der Effekt des zusätzlichen Neubaus verteilt sich über verschiedene Marktsegmente und wirkt mit zeitlicher Verzögerung. Neue, hochpreisige Wohnungen können zudem zunächst vor allem höhere Einkommensgruppen erreichen. Ein möglicher Entlastungseffekt auf andere Marktsegmente ist deshalb weder automatisch noch gleichmäßig.

Eine Folgenabschätzung sollte daher nicht lediglich fragen:
„Wie viele Wohnungen werden zusätzlich gebaut?“
sondern:
„Welche Wohnungen entstehen, für wen, an welchem Ort, zu welchen Kosten und mit welcher zeitlichen Wirkung auf die Bezahlbarkeit?“

Das ist insbesondere deshalb wichtig, weil die Kommission selbst das Ziel verfolgt, nicht nur mehr, sondern bezahlbare, nachhaltige und qualitativ hochwertige Wohnungen zu schaffen.

9. Heute billig und schnell zu bauen, kann die Sanierungsfälle von morgen erzeugen

Eine weitere Dimension wird in der Vereinfachungsdebatte bislang zu wenig berücksichtigt:
Die Lebensdauer von Gebäuden reicht weit über den politischen Zeithorizont einer aktuellen Vereinfachungsmaßnahme hinaus.

Die Erfahrungen mit dem Gebäudebestand der Nachkriegszeit zeigen, dass heute hohe Kosten entstehen können, wenn Gebäude mit problematischen Materialien, unzureichender energetischer Qualität oder schwer anpassbaren Konstruktionen errichtet wurden. Schadstoffe wie Asbest oder PCB sind heute bei Umbau und Sanierung erhebliche Kosten- und Planungsfaktoren.

Daraus folgt ein einfaches Prinzip:
Wer heute unter Zeitdruck und ausschließlich mit Blick auf niedrige Errichtungskosten baut, kann die Sanierungs- und Anpassungsfälle von morgen produzieren.

Eine europäische Vereinfachungspolitik sollte deshalb nicht nur die kurzfristigen Kosten und Genehmigungszeiten eines Bauvorhabens betrachten, sondern dessen
Lebenszykluskosten, Anpassungsfähigkeit, Reparierbarkeit, Energiebedarf, Materialeinsatz und spätere Sanierbarkeit.

Das ist keine zusätzliche Bürokratie, sondern eine Frage der wirtschaftlichen Rationalität über den gesamten Lebenszyklus.

Auch die enorme Menge an Bau- und Abbruchabfällen unterstreicht die Bedeutung dieses Ansatzes. In Deutschland fallen jährlich Größenordnungen von rund 180 Mio. Tonnen davon an.[11] Die Ressource “Gebäude” sollte deshalb nicht als kurzfristiges Verbrauchsgut behandelt werden, sondern als langfristiger materieller Bestand.

---

[11] Statistisches Bundesamt → https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Umwelt/Abfallwirtschaft/Tabellen/liste-abfallbilanz-kurzuebersicht.html

10. Boden und Finanzierung sind zentrale Engpässe

Eine reine Genehmigungslogik greift auch deshalb zu kurz, weil die Kosten und die Verfügbarkeit von Wohnraum wesentlich durch Bodenpreise und Finanzierung bestimmt werden. Die Europäische Kommission identifiziert neben regulatorischen Barrieren ausdrücklich auch steigende Bau- und Bodenpreise als Faktoren, die das Wohnungsangebot begrenzen. Ihr aktuelles Diskussionspapier zu den Wohnungsmärkten in der EU weist zudem darauf hin, dass Wohnimmobilien aufgrund ihrer Standortgebundenheit stark von lokalen Bodenpreisen beeinflusst werden.[12]

In angespannten Wohnungsmärkten kommt dabei ein weiterer Mechanismus hinzu: **Zusätzliche Baurechte können erhebliche Bodenwertsteigerungen erzeugen**. Der wirtschaftliche Vorteil einer planerischen Aufwertung kann dadurch bereits im Bodenpreis vorweggenommen werden, bevor überhaupt zusätzlicher Wohnraum geschaffen wurde. Eine Vereinfachung, die Baurechte schafft oder deren Nutzung erleichtert, garantiert daher keineswegs, dass die daraus entstehenden Kostenvorteile bei Mieterinnen oder Käuferinnen ankommen. Insbesondere in Märkten mit knappem Bauland können sie teilweise oder vollständig in höheren Grundstückswerten kapitalisiert werden.

Das ist kein rein theoretisches Problem. Das Housing Advisory Board der Europäischen Kommission weist ausdrücklich darauf hin, dass hohe städtische Bodenwerte und eine unzureichende Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen Spekulation begünstigen und die Bezahlbarkeit von Bauland beeinträchtigen können. Es empfiehlt deshalb, Instrumente zur **Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen („land value capture“)** in Europa stärker zu nutzen. Solche Instrumente können dazu beitragen, einen Teil des durch Planungsentscheidungen und öffentliche Investitionen geschaffenen Wertzuwachses für Infrastruktur, gemeinwohlorientierte Entwicklung und bezahlbaren Wohnraum nutzbar zu machen.[13]

Auch die OECD beschreibt Land Value Capture ausdrücklich als Möglichkeit, Wertsteigerungen, die durch Änderungen von Planungs- und Baurechten oder öffentliche Infrastruktur entstehen, teilweise für öffentliche Zwecke zu mobilisieren. Sie weist darauf hin, dass solche Wertzuwächse erheblich sein und teilweise sogar die Kosten der zugrunde liegenden Infrastruktur übersteigen können.[14]

Die Folgenabschätzung sollte deshalb nicht nur untersuchen, ob Vereinfachungen zusätzliche Baurechte und schnellere Genehmigungen ermöglichen. Sie sollte auch untersuchen, wie sich diese Maßnahmen auf Bodenpreise auswirken, wer von daraus entstehenden Bodenwertsteigerungen profitiert und unter welchen Bedingungen diese Wertzuwächse zur Finanzierung von Infrastruktur, gefördertem Wohnraum und gemeinwohlorientierter Entwicklung beitragen können.

Gerade hier zeigt sich ein struktureller Vorteil der Bestandsentwicklung: Umbau, Umnutzung und Aufstockung können zusätzlichen Wohnraum schaffen, ohne in gleichem Maße zusätzliches Bauland mobilisieren zu müssen. Sie können damit einen Teil des bodenpreisbedingten Kostendrucks vermeiden und gleichzeitig bestehende Infrastruktur besser nutzen.

Auch die Finanzierung bleibt ein zentraler Engpass. Die Europäische Investitionsbank weist darauf hin, dass hohe Bau- und Bodenpreise insbesondere in Regionen mit knappem Bauland die

---

12 https://economy-finance.ec.europa.eu/publications/housing-european-union-market-developments-underlying-drivers-and-policies_en?prefLang=de

13 https://housing.ec.europa.eu/document/download/e8944c5e-6098-495c-8ecd-da7da9738588_en?filename=Housing+Advisory+Board+recommendations+to+the+European+Commission+-+2025.pdf

14 https://www.oecd.org/en/topics/land-use-housing-and-spatial-planning-in-regions.html

Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauprojekten beeinträchtigen und private Investitionen häufig in höherpreisige Marktsegmente lenken, während bezahlbarer Wohnungsbau ohne öffentliche Unterstützung vielfach nicht wirtschaftlich darstellbar ist.[15]

Damit wird deutlich: **Die Frage nach der Erschwinglichkeit von Wohnraum lässt sich nicht auf die Kosten und Dauer von Genehmigungsverfahren reduzieren.** Sie ist ebenso eine Frage von Boden, Finanzierung, öffentlicher Infrastruktur, Investitionsbedingungen und der Verteilung der durch Planung entstehenden Wertzuwächse.

Vereinfachung und Finanzierung dürfen daher nicht gegeneinander ausgespielt werden.

11. Verwaltungskapazität ist Teil der Lösung

Wenn Genehmigungsverfahren zu lange dauern, muss auch untersucht werden, ob die Ursache in den materiellen Anforderungen oder in der Fähigkeit der zuständigen Behörden liegt, diese Anforderungen effizient umzusetzen.

Digitale Verfahren, One-Stop-Shops, standardisierte Unterlagen, interoperable Daten, bessere Koordination zwischen Behörden sowie ausreichende personelle und technische Kapazitäten können Verfahren beschleunigen, ohne materielle Standards abzusenken.

Das Simplification Package sollte daher nicht nur Deregulierung prüfen, sondern ausdrücklich auch **Capacity Building und bessere Umsetzung** als Instrumente der Vereinfachung verstehen.

Die Kommission hat selbst angekündigt, neben regulatorischer Vereinfachung auch die wirksame Umsetzung bestehender EU-Regeln unterstützen zu wollen.

12. Die Verbindung zu EU-Förderung und Investitionen stärken

Schließlich sollte die Folgenabschätzung stärker untersuchen, wie Planungs- und Genehmigungsinstrumente mit den verfügbaren europäischen Finanzierungsinstrumenten zusammenspielen.

Dazu gehören insbesondere die Kohäsionspolitik, EFRE und Kohäsionsfonds, der Just Transition Fund, die Aufbau- und Resilienzfazilität sowie die geplante gesamteuropäische Investitionsplattform.

Die zentrale Frage sollte lauten:
Wie können Planung, Finanzierung und Umsetzung so miteinander verbunden werden, dass tatsächlich bezahlbarer und nachhaltiger Wohnraum entsteht?

Wenn Planungsinstrumente vereinfacht werden, ohne gleichzeitig Finanzierung und Umsetzungskapazitäten sicherzustellen, bleibt die Wirkung begrenzt. Umgekehrt können Fördermittel ihre Wirkung verfehlen, wenn sie nicht zielgenau auf die richtigen Gebäude, Haushalte und Sanierungsmaßnahmen ausgerichtet sind.

Schlussfolgerung

Wir unterstützen das Ziel, unnötige administrative Belastungen abzubauen und Planungs- und Genehmigungsprozesse effizienter zu machen. Eine solche Vereinfachung sollte jedoch **zielgerichtet und evidenzbasiert** erfolgen.

---

[15] https://www.eib.org/en/stories/affordable-housing-finance-europe

Architects for Future Deutschland e.V.

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

Die Folgenabschätzung sollte deshalb nicht von der Annahme ausgehen, dass mehr Wohnraum primär durch schnelleren Neubau entsteht. Sie sollte vielmehr untersuchen, **welche konkreten Hindernisse die Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum tatsächlich begrenzen** – und ob diese Hindernisse auf EU-Regeln, deren nationale Umsetzung, fehlende Finanzierung, Bodenpreise, Leerstand, fehlende Verwaltungskapazitäten oder andere strukturelle Faktoren zurückzuführen sind.

Besondere Aufmerksamkeit sollte dabei dem bereits vorhandenen Gebäudebestand gelten. Umbau, Umnutzung, Aufstockung, Sanierung, Nachverdichtung und die Reaktivierung leerstehender Gebäude können Wohnraum schaffen, ohne zusätzliche Flächen in Anspruch zu nehmen und ohne die materiellen und energetischen Kosten eines vollständigen Neubaus zu verursachen.

Vereinfachung ist deshalb dort besonders sinnvoll, wo sie den Bestand mobilisiert, Sanierung und Umbau erleichtert, Planungssicherheit schafft und die Umsetzungskapazität stärkt. Sie ist dort problematisch, wo sie lediglich Standards senkt oder Neubau auf der grünen Wiese beschleunigt.

Wer die heutige Wohnungskrise allein mit einer Neubau-Logik der Nachkriegszeit beantwortet, riskiert Bodenkonkurrenz, Emissionen und Flächenverbrauch weiter zu verschärfen – und zugleich die Sanierungsfälle von morgen zu bauen.

Die entscheidende Frage für das Housing Simplification Package sollte daher nicht lauten:
„Wie können wir schneller bauen?“
sondern:
„Wie können wir schneller den richtigen Wohnraum schaffen – dort, wo er gebraucht wird, für diejenigen, die ihn brauchen, unter Nutzung des vorhandenen Bestands und innerhalb der ökologischen Grenzen?“

Eine glaubwürdige Vereinfachungspolitik sollte sich an dieser Wirkung messen lassen.

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Herzliche Grüße von
Architects for Future