



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

EU-Kommission legt „Affordable Housing Act“ vor

GdW sieht richtige Richtung, aber noch keinen Game Changer

11.09.2026

Fachinformation

Die Europäische Kommission hat am 9. September 2026 ihren Entwurf für einen „Affordable Housing Act“ (AHA) vorgelegt. Der GdW begrüßt die grundsätzliche Stoßrichtung, sieht bei den entscheidenden Hebeln für mehr Wohnungsbau jedoch deutlichen Nachbesserungsbedarf.

Erstmals adressiert die Europäische Kommission Wohnungsmärkte mit besonderem Druck systematisch und erkennt an, dass die Wohnungsknappheit vor allem auf einem strukturellen Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage beruht. „Dass die Kommission das mangelnde Wohnungsangebot endlich als Kernproblem benennt und sozialen sowie bezahlbaren Wohnungsbau ausdrücklich aufwertet, ist ein wichtiges Signal“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des GdW. Positiv bewertet der Verband zudem, dass Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigt, leerstehende Gebäude aktiviert und moderne Bauweisen stärker zugelassen werden sollen.

Als Erfolg wertet der GdW auch, dass der Vorschlag einen klaren Fokus auf seriell, modulares und Off-Site-Bauen legt – ein Ergebnis der intensiven Gespräche mit der Kommission.

Kritisch sieht der GdW jedoch, dass viele der für den Wohnungsbau entscheidenden Maßnahmen bislang nur als rechtlich unverbindliche Empfehlungen an die Mitgliedstaaten ausgestaltet sind, während der verbindliche Verordnungsteil vor allem die Nachfrageseite reguliert – etwa Kurzzeitvermietungen und Zweitwohnsitze. „Für Deutschland liegen die eigentlichen Probleme bei zu hohen Baukosten, hohen Zinsen, Überregulierung, Fachkräftemangel und zu langen Genehmigungen. Hier bleibt der Entwurf zu unverbindlich“, sagt Gedaschko.

Der GdW schlägt daher vor, aus Empfehlungen verbindliche Vorgaben zu machen – insbesondere maximale Genehmigungsfristen mit Genehmigungsfiktion nach dem Vorbild der Erneuerbare-Energien-Richtlinie, eine europäische Vereinfachung technischer Baunormen zur Senkung der Baukosten, erweiterte beihilferechtliche Spielräume für kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen sowie eine wirtschaftlich tragfähige Ausgestaltung energetischer Sanierungspflichten.

„Die Initiative ist politisch ein Fortschritt, aber noch kein Game Changer für die Wohnungswirtschaft. Zum Durchbruch wird er erst, wenn aus guten Empfehlungen verbindliche Vorgaben für schnellere Genehmigungen und niedrigere Baukosten werden“, sagt der GdW-Präsident.

Quelle: GdW

<https://bbu.de/beitraege/eu-kommission-legt-affordable-housing-act-vor>