

16. September 2026

Leistbarer Wohnraum: Ein Blick nach Valencia

Das Architektur & Bau FORUM war in Valencia um einen Blick auf Wohnungsmarkt, geförderten Wohnbau und die Herausforderungen einer wachsenden Stadt zu werfen.

Nächste

Leistbarer Wohnraum: Ein Blick nach Valencia

Aco startet Service-Offensive

„Wir sind bereits, voll durchzustarten“

Platz ist auch im kleinsten Bad

Autodesk erweitert Forma

Blick für das Ganze

Startseite / Allgemein

Stadtplanung & Wohnbau

Leistbarer Wohnraum: Ein Blick nach Valencia

Karin Legat

16.09.2026, 13:20 Uhr

Das Architektur & Bau FORUM war vor Ort in Valencia und hat sich angesehen, wie die spanische Metropole mit einer der drängendsten Fragen vieler europäischer Städte umgeht: leistbarem Wohnraum. Im Rahmen der Studienreise des VWBF standen die Besonderheiten des spanischen Wohnungsmarktes ebenso im Fokus wie neue geförderte Wohnbauprojekte, Sanierung und innovative Modelle für langfristig leistbares Wohnen.



Das Viertel La Torre ist eine Anlage mit 184 Wohneinheiten, fertiggestellt 2024 und Teil des EU-Programms Next Generation EU, das den Bau von leistbaren Wohnungen in energieeffizienten Gebäuden fördert. © MCBAD/Adrià Goula



ien ist eines der Länder in Europa, das am wenigsten in den Wohnbau

investiert. 75 Prozent Eigentum stehen 48 Prozent in Österreich gegenüber, genossenschaftliche und kommunale Mietwohnungen kommen lediglich auf 2 Prozent. In Österreich liegt der Anteil bei 24 Prozent.

Schätzungen zufolge werden in Spanien etwa 3,5 Millionen zusätzliche Wohnungen benötigt, damit die Wohnkosten nicht mehr als 30 Prozent des jeweils verfügbaren Einkommens ausmachen. Tatsächlich wurden nach Angaben des Nationalen Statistikamtes in den letzten Jahren aber nur knapp 100.000 neue Eigentums- und Mietwohnungen jährlich fertiggestellt. Fast 60 Prozent der Wohnungen sind älter als 40 Jahre und sanierungsbedürftig – lediglich 3,5 Prozent sind saniert. Ein strukturelles Problem ist der geringe Bestand an leistbarem Wohnraum, der bei rund 2 Prozent des gesamten liegt und damit deutlich unter dem EU-Durchschnitt. Das waren einige der Fakten, die die 30 Teilnehmenden an der diesjährigen Studienreise des **VWBF** (Verein für Wohnbauförderung) nach Valencia eingangs erhielten.



In den 2000er Jahren wurde rund um die Oper Reina Sofía in Valencia an beiden Flussufern ein revitalisiertes Viertel errichtet. © Pressebüro Legat

„General Franco hat in den 50er und 60er Jahren sehr viele Wohnungen zu günstigen Preisen verkauft. Ziel des Regimes war es, die Arbeiterklasse durch Eigentum zu beschwichtigen. Das hat die Eigentumsquote in die Höhe getrieben, heute fehlt meist das Geld für die Sanierung“, beschrieb Andrea Washietl, Obfrau des VWBF ein Problem des spanischen Wohnmarktes. Private Mietwohnungen hätten zwar einen 15 Prozent-Anteil, die Mieten sind aber sehr hoch, weil das Angebot gering ist.





An der valencianischen Meeresfront dominieren niedrige, meist zweistöckige Häuser, farbenfrohe Kachelfassaden, Jugendstilelemente und enge Gassen – hier liegt das Viertel El Cabañal, 1993 zum Kulturgut von nationalem Interesse erklärt. Dieser Status schützt die historische Struktur vor dem Abriss. © Pressebüro Legat



Stadtregierung sieht das selbst problematisch, in 10 bis 20 Jahren werde

es keine Wohnungen mehr zu vernünftigen Preisen geben“, zitierte sie eine der Verantwortlichen. Boris Strzelczyk, der sich als Architekt vor allem mit Beratung und Altbausanierung privater Projekte beschäftigt und als Guide fungierte, bestätigte die extremen Preise auch im Eigentumssektor. „Vor 10 Jahren hat eine 70 m² Wohnung rund 55.000 € gekostet, heute ist sie 230.000 € wert.“ Chalets, die in den 20er und 30er Jahren entlang der Hauptstraßenachse errichtet wurden, sind heute kaum mehr leistbar. Die Stadterweiterung kann nur über Nachverdichtung erfolgen, da ein Bewässerungs- und Agrargürtel, die La Huerta de Valencia, die Stadt umschließt. „Valencia war 2.000 Jahre lang Agraranbaugebiet. Nahrhaften Boden zu verbauen, war undenkbar“, informierte der Architekt.

Ferienwohnungen und Kurzzeitvermietungen – Airbnb – haben in den letzten Jahren das Angebot an dauerhaft verfügbarem Wohnraum verringert und den Preisdruck auf den regulären Mietmarkt steigen lassen. Für junge SpanierInnen wird es zunehmend schwierig, eine eigene Wohnung zu finanzieren und den Schritt von der elterlichen Wohnung in einen eigenen Haushalt zu schaffen. „Es gibt vereinzelt Maßnahmen, die getätigt werden, aber der große durchgehende Plan fehlt. Gerade Wohnen braucht aber Langfristigkeit“, zeigte Washietl auf und verwies auf Wien, wo die touristische Kurzzeitvermietung stark eingeschränkt ist.





In den 90er Jahren wurde mit unwürdigen, schikanösen Maßnahmen versucht, Gebäude im Viertel El Cabañal zu räumen. Einige Gebäude wurden abgerissen, um eine breite Straßenachse und ein lukratives Wohngebiet zu errichten. Das Projekt wurde gestoppt, Baulücken bestehen bis heute, Sanierungen bestehender Gebäude sind überfällig. „Keiner weiß, wie es weitergeht“, betonte Architekt Boris Strzelczyk. © Pressebüro Legat



TeilnehmerInnen der Reise wurden einige relevante Projekte vorgestellt.

Das Valencia-Institut für Bauwesen, IVE, beispielsweise fördert grünen und nachhaltigen Wohnbau, treibt die energetische Modernisierung des bestehenden Wohnraums sowie des historischen Gebäudebestands voran und unterstützt den leistbaren Wohnbau, die sogenannte vivienda protegida. Gerade hier wird deutlicher Entwicklungsbedarf erkennbar, denn diese Wohneinheiten gehen nach dem Ablauf einer gesetzlich festgelegten Frist in den freien Markt über. Je nach Baujahr, staatlichem Förderplan und Region liegt der Zeitraum zwischen 10 und 30 Jahren. Hier versucht ProHabitem, ein Netzwerk von Genossenschaften, das sich für die Förderung des Modells des kooperativen Wohnens einsetzt, mit dem Modell confederacion de cooperatives gegenzusteuern. Die EVHA, die valencianische Wohnungs- und Grundstücksgesellschaft, steht hinter dem Projekt Vive, das den Bau von rund 10.000 öffentlich geförderten Wohnungen, sogenannte Viviendas de Protección Pública, vorantreibt.



Der 21.000 m² große Wohnbau Espai Verd, entworfen von Antonio Cortés, integriert die Natur als wesentlichen Bestandteil. Die Struktur ist vorgefertigt, auf einem 6 x 6 Gitter angeordnet, gestuft und über dem städtischen Gitter um 45° gedreht, um so viel Sonnenlicht wie möglich einzufangen. © Pressebüro Legat

„Je nach Einkommen beträgt die Miete für 70 m² dann bis zu 300 €,“ informierte César Mifsut, Architekt und EVHA-Mitarbeiter Immobilienförderung und -erhaltungsdienst. 70 m² privat werden zu etwa 1.200 € vermietet. Die spanische Regierung hat heuer die Regulierung des Mietmarktes verschärft, indem sie eine Begrenzung der jährlichen Mietanpassung auf 2 Prozent beschlossen hat. Mit dem Wohnungsplan 2026–2030 will sie zudem den Ausbau öffentlicher und geförderter Wohnungen vorantreiben, er umfasst 7 Mrd. Euro an öffentlichen Mitteln v.a. für den Bau bzw. Erwerb von Wohnungen und die Sanierung des bestehenden Wohnungsbestands. Ein Schwerpunkt ist auch die Mobilisierung bislang ungenutzter Wohnungen. Eigentümer*innen können finanzielle Unterstützung erhalten, wenn sie leerstehende Immobilien für mehrere Jahre zu erschwinglichen Preisen vermieten. Für notwendige Renovierungen sind ebenfalls Zuschüsse vorgesehen.

Valencia zeigt damit beispielhaft, wie vielfältig die Ansätze im Wohnbau sein können – aber auch, dass es für dauerhaft leistbaren Wohnraum langfristige und strukturelle Lösungen braucht.



Valencia auf einen Blick

Mittelmeerstadt mit Geschichte, hoher Lebensqualität – und großen Wohnbau-Herausforderungen.



840.000

Einwohner*innen
in der Stadt
Rund 1,6 Millionen
im Ballungsraum



135 km²
Fläche



6.200

Einwohner*innen
je km²



**Drittgrößte
Stadt Spaniens**
nach Madrid
und Barcelona



**Mediterranes
Klima**
Milde Winter,
heiße Sommer



Stadt, Natur und Lebensqualität



Jardín del Turia

Der rund neun Kilometer lange Park
im ehemaligen Flussbett des Turia
durchzieht weite Teile der Stadt.



European Green Capital 2024

Valencia trug 2024 den Titel der
Europäischen Grünen Hauptstadt.



Huerta de València

Die historische Agrarlandschaft rund
um die Stadt zählt zu den bedeutenden
bewässerten Kulturlandschaften des
Mittelmeerraums und begrenzt die
weitere Stadterweiterung.

Wohnen in Valencia

Zahlen und Beispiele aus aktuellen Projekten



ca. 1.200 €

Monatliche Miete für eine private
Wohnung mit rund 70 m²



bis zu 300 €

Monatliche Miete für eine vergleichbare
öffentlich geförderte Wohnung
(je nach Einkommen)



10.000

öffentlich geförderte Wohnungen
sollen im Rahmen des Projekts Vive
entstehen.



184

Wohneinheiten umfasst das 2024
fertiggestellte Projekt **La Torre**
(Next Generation EU, energieeffizient).

Stadtentwicklung mit Herausforderungen



Nachverdichtung

Eine weitere Ausdehnung der Stadt
ist nur begrenzt möglich, da der
Bewässerungs- und Agrargürtel
La Huerta de València die Stadt
umschließt.



El Cabañal

Das Viertel an der Meeresfront
steht seit 1993 als Kulturgut
von nationalem Interesse unter
Schutz und zeigt den Spannungs-
bogen zwischen Stadtentwicklung
und Erhalt.



© Generiert mit OpenAI

- **1.200 Euro** kostet laut Beitrag die monatliche Miete einer privaten Wohnung mit rund 70 Quadratmetern.
- **Bis zu 300 Euro** beträgt – abhängig vom Einkommen – die Miete für eine vergleichbar große öffentlich geförderte Wohnung.
- **10.000 Wohnungen** soll das Projekt Vive im Bereich des öffentlich geförderten Wohnbaus vorantreiben.
- **184 Wohneinheiten** umfasst das 2024 fertiggestellte Projekt La Torre,



das im Rahmen von Next Generation EU leistbaren Wohnraum in energieeffizienten Gebäuden schafft.

- **21.000 Quadratmeter** groß ist Espai Verd, ein außergewöhnlicher Wohnbau von Antonio Cortés, bei dem Natur und Wohnen eng miteinander verbunden sind.
- **La Huerta de Valencia**, der historische Bewässerungs- und Agrargürtel rund um die Stadt, begrenzt die weitere Ausdehnung Valencias. Nachverdichtung spielt deshalb eine wichtige Rolle.
- **El Cabañal** an der Meeresfront steht seit 1993 als Kulturgut von nationalem Interesse unter Schutz – und zeigt exemplarisch den Konflikt zwischen Stadtentwicklung, Erhalt und Wohnraumbedarf.

Immer top informiert! Abonnieren Sie kostenlos unseren Newsletter und sichern Sie sich Ihren Informationsvorsprung.

[Newsletter abonnieren](#)

Ähnliche Artikel

16. September 2026

ISZ Cup mit neuem Heimathafen

16. September 2026

Strabag erweitert Vorstand

