

Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen zum Antrag der SPD-Landtagsfraktion „Schwarz-Grün ist der Bremsklotz für bezahlbares Wohnen: Die Landesregierung muss endlich selbst handeln und für die Mieterinnen und Mieter Sicherheit schaffen“ (Drucksache 18/630)

Positionen

- **Bauwende einleiten - NRW benötigt jährlich 25.000 bis 30.000 geförderte Wohnungen**
- **Flaschenhals Grundstücks- und Bodenfrage nachhaltig auflösen**
- **Personelle Ressourcen in den Bauämtern endlich stärken**
- **„Gebäudetyp E“ einführen - mehr Spielraum und Innovation beim Planen und Bauen**

Bewertung

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen begrüßt grundsätzlich jegliche politische Initiativen, die zu einer spürbaren quantitativen und qualitativen Entlastung des nordrhein-westfälischen Wohnungsmarktes beitragen. Tatsache ist, dass die Situation gerade in den Ballungsräumen und den Universitätsstädten des Landes zum Teil bereits seit Jahren überaus dramatisch ist. Um drohenden sozialen Verwerfungen entgegenzuwirken, bedarf es aus Sicht der Architektenkammer NRW endlich einer nachhaltigen und konsistenten Wohnungsbaupolitik, die die schnellstmögliche Schaffung ausreichenden und bezahlbaren Wohnraums für alle Bevölkerungsschichten zum Ziel hat. Gute Wohnverhältnisse und ein funktionierendes Wohnumfeld sind und bleiben wesentliche Voraussetzungen für sozialen Frieden und gesellschaftlichen Zusammenhalt.

Nach Erkenntnissen der Architektenkammer NRW funktioniert gerade im Segment der unteren und mittleren Mietpreislagen das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage auf den Märkten immer weniger. Schon heute übersteigt die Nachfrage nach mietpreisgünstigem Wohnraum in weiten Teilen des Landes deutlich das drastisch zurückgehende Angebot, sodass es in diesem Teilbereich des Wohnungsmarktes auch künftig einer intensiven staatlichen Lenkung bedarf.

Hinweis: Die Architektenkammer NRW wird sich nachfolgend lediglich zu Themenbereichen äußern, die den Berufsstand unmittelbar betreffen – so bleiben beispielsweise eine Bewertung der Forderungen nach einer Neufassung des Mieterschutzes, einem flächendeckenden Kündigungsmoratorium oder der Schaffung eines Rettungsschirms für von der aktuellen Wirtschaftskrise betroffenen Stadtwerken bewusst aus.

Positionen

Ausbau und Stärkung der öffentlichen Wohnraumförderung weiter vorantreiben

Die Architektenkammer NRW ist davon überzeugt, dass die öffentliche Wohnraumförderung nach wie vor der wichtigste Garant dafür ist, dass sich auch einkommensschwächere Gruppen auf dem Wohnungsmarkt mit günstigem Wohnraum versorgen können. Angesichts der weiterhin wachsenden Nachfrage nach preisgünstigem und demografiefestem Wohnraum in Nordrhein-Westfalen bleibt die öffentliche Wohnraumförderung daher unter wohnungswirtschaftlichen, städtebaulichen und insbesondere sozialen Gesichtspunkten langfristig erforderlich.

Umso dramatischer ist – hier teilt die Architektenkammer NRW die Bewertung der Antragsteller – deshalb der insbesondere seit Anfang der 90er Jahre zu konstatierende immense Rückgang öffentlich geförderter Mietwohnungen. Allein zwischen 1992 und Ende 2020 ist die Zahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in NRW von insgesamt 1,5 Millionen auf nur noch rund 452.000¹ geförderte Mietwohnungen gesunken. Absehbar ist auch, dass ohne etwaige Fördermaßnahmen

¹ vgl. NRW.BANK: Preisgebundener Wohnungsbestand 2017: S. 2 und 3.

(Neubau, Ankauf von Wohnungsbeständen etc.) ein weiterer dramatischer Rückgang und innerhalb von nur etwas mehr als zehn Jahren die Halbierung der aktuellen Bestandszahl droht.

Zu Recht stellt daher auch die NRW.BANK in ihrem Bericht zum „Preisgebundenen Wohnungsbestand 2020“ fest, *„Der Wegfall von Belegungsbindungen wird künftig zu einer weiteren Verschärfung der Marktlage im preisgünstigen Segment beitragen.“*

Angesichts des vorgenannten Abschmelzens des miet- und belegungsgebundenen Wohnungsbestandes bedarf es nach Auffassung der Architektenkammer Nordrhein-Westfalens dringend eines Gegensteuerns in diesem Wohnungsmarktsegment. Um eine solche dringend benötigte quantitative Wende zu erreichen, spricht sich die Architektenkammer NRW für den Neubau von jährlich mindestens 25.000 bis 30.000 Wohneinheiten in diesem Segment aus.

Die Architektenkammer NRW bedauert, dass es bisher keiner der in den letzten drei Dekaden verantwortlichen Landesregierungen gelungen ist, diese Wende im geförderten Wohnungsbau herbeizuführen – weder durch die zahlreich vorgenommenen Nejustierungen, Vereinfachungen und Erweiterungen der Förderrichtlinien, noch durch die regelmäßige Anpassung der Fördervolumina.

Um tatsächlich die erforderliche Wende im öffentlich-geförderten Wohnungsbau zu erreichen, muss nach Auffassung der Architektenkammer NRW insbesondere endlich die Grundstücks- und Bodenfrage, die sowohl den öffentlich-geförderten als auch den freifinanzierten Wohnungsbau gleichermaßen betrifft, gelöst werden – dies ist aus unserer Sicht der eigentliche Flaschenhals, den es aufzulösen gilt, denn gerade in den Wachstumsregionen des Landes fehlt es an ausreichendem und vor allem bezahlbarem Bauland sowie am Baurecht für vorhandene Grundstücke.

Flaschenhals Grundstücks- und Bodenfrage endlich auflösen

Die Architektenkammer NRW begrüßt an dieser Stelle daher ausdrücklich den von der neuen NRW-Landesregierung in ihrem Koalitionsvertrag angekündigten Maßnahmenkatalog in Bezug auf die Lösung der Grundstücks- und Bodenfrage. Dies gilt sowohl für das Ansinnen, Landesliegenschaften vorrangig über die Erbpacht zu vergeben, als auch für die angekündigte Abkehr vom Höchstbieterprinzip und die damit verbundene Konzeptvergabe – es handelt sich hier um langjährige wohnungspolitische Forderung des Berufsstandes.

Gerade die Abkehr vom Höchstpreisgebot und der stärkere Rückgriff auf die Konzeptvergabe dürften nach Einschätzung der AKNW zu überaus positiven Effekten führen. Endlich werden kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen, die in geförderten Wohnungsbau investieren wollen, in die Lage versetzt, baureife Grundstücke, die für den mietpreisgebundenen Wohnungsbau geeignet sind, zu erwerben. Bisher waren nahezu ausschließlich private Investoren, die zumeist auf den Bau freifinanzierter Wohneinheiten setzten, in der Lage, Höchstpreise für den Erwerb von baureifen Grundstücken zu zahlen.

Besonders erfreut zeigt sich die Architektenkammer NRW über die Ankündigung, Kommunen in angespannten Wohnungsmärkten bessere Möglichkeiten zur Ausübung des Vorkaufsrechts an die Hand zu geben, um diese stärker in die Lage zu versetzen, Bauland schneller zu mobilisieren. Selbiges gilt auch für die Pläne, einen revolvingierenden Bodenfonds zu schaffen, um den Kommunen eine aktive vorsorgende Bodenpolitik zu erleichtern.

Aus Sicht der Architektenkammer NRW sind dies wichtige und richtige Bausteine, um die Kommunen endlich wieder in ihrer Bauherrenrolle zu stärken und diese damit einhergehend auch wieder als sozialpolitischen Akteur und Gestalter wahrnehmbar zu machen. Eine solche Rückbesinnung der Kommunen auf ihre über Jahrzehnte vorhandene Bauherrenrolle würde wesentlich zur Lösung der Herausforderungen im mietpreisgünstigen Marktsegment beitragen.

Ergänzend spricht sich die Architektenkammer NRW im Übrigen für eine stärkere förderpolitische Unterstützung der Kommunen durch das Land, beim Schließen von Baulücken oder der Aktivierung von Brachflächen aus. Auch sind die Kommunen aufgefordert, landesweit und flächendeckend ein Baulückenkataster aufzustellen, um Baulücken in Erfahrung zu bringen und diese zu aktivieren.

Ergänzung finden könnte ein solcher Förderbaustein durch die Förderung des Ankaufs von Wohnungsbeständen – durch Kommunen. Dies erscheint der Architektenkammer NRW weitaus sinnvoller

als ein wie auch immer geartetes direktes Engagement des Landes als Bauherr oder Eigentümer von öffentlich-geförderten Wohneinheiten.

Personelle Ressourcen deutlich stärken

Die Anpassung landesrechtlicher Regelungen (z.B. der Landesbauordnung NRW), ein Mehr an Flexibilität im Bauplanungs-, sowie im Haushalts- und im kommunalen Satzungsrecht werden nach Auffassung der Architektenkammer NRW aber nur dann den notwendigen Erfolg bringen, wenn es gleichzeitig zu einer deutlichen personellen Stärkung (quantitativ und qualitativ) der kommunalen Bauämter kommt – hier darf kein zweiter Flaschenhals entstehen.

Die Architektenkammer NRW begrüßt daher die Ankündigung der Landesregierung, wonach die Genehmigungsbehörden nicht nur personell gestärkt, sondern überdies die Einführung einer Fort- und Weiterbildungsverpflichtung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Bauverwaltungen geprüft werden soll. Angesichts der vielschichtigen Herausforderungen im Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren sind diese Schritte nach Ansicht der Architektenkammer NRW mehr als überfällig.

„Gebäudetyp E“ - mehr Bewegungsfreiheit für innovative planerische Konzepte

Der Mangel an braureifen Baugrundstücken, steigende Bodenpreise, die allgemeine Teuerungsrate, Material- und Fachkräftemangel sowie ein Mehr an gesetzlichen und privatrechtlichen Anforderungen sorgen dafür, dass Baukosten fortlaufend ansteigen. Dies ist gerade deshalb problematisch, weil Baukosten maßgeblich Einfluss auf die Gesamtkosten einer Immobilie nehmen und somit auch indirekt die Nettokaltmieten von Wohngebäuden bestimmen. Je höher die Baukosten sind, desto höher sind auch die Baupreise, die ein Bauherr zu bezahlen hat, die er wiederum an den Käufer oder Mieter weiterreicht.

Für die dringend notwendige Wende beim Bauen ist allerdings mehr Bewegungsfreiheit für innovative planerische Konzepte erforderlich. Das Bauen muss vereinfacht und entschlackt werden. Insbesondere gilt es, überzogene Komfortansprüche und Standards wieder auf ein unbedingt erforderliches Niveau für ein sicheres und gesundes, nachhaltiges Wohnen und Leben absenken zu können.

Aus Sicht des Berufsstandes bedarf es eines experimentellen Weges, der das Bauen auf den eigentlichen Kern, die Einhaltung der Schutzziele der Bauordnung, reduziert und es gleichzeitig ermöglicht, Gebäude einfach, nachhaltig und zu bezahlbaren Kosten zu bauen.

Der Berufsstand der bundesdeutschen Architektinnen und Architekten, Stadtplanerinnen und Stadtplaner schlägt aus diesem Grund die Einführung eines Gebäudetyps „E“, im Sinne von "Einfach Bauen" oder „Experimentelles Bauen“, vor.

Der Gebäudetyp „E“ soll dabei nicht an die Stelle der bestehenden Gebäudeklassen treten. Vielmehr ermöglicht er es, im Rahmen der bestehenden Nomenklatur der Gebäudeklassen Projekte einfach, aber trotzdem sicher ausführen zu können. Durch die Einführung eines Gebäudetyps „E“ entstehen nach Überzeugung des Berufsstandes überdies keine Unsicherheiten, da das bestehende System nicht verändert wird. Es wird lediglich ein zusätzlicher Planungsweg hinzugefügt, der in einen neuen Raum von Möglichkeiten führt.

Selbstverständlich muss dabei den originären Schutzziele der Bauordnungen entsprochen werden. Bauliche Anlagen sind weiterhin so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.

Es sollte aber die Möglichkeit eröffnet werden, von der zwingenden Beachtung der sogenannten technischen Baubestimmungen dann absehen zu können, wenn Bauherr und Architekt oder Ingenieurin dies ausdrücklich vereinbaren. Um dem Verbraucherschutz Rechnung zu tragen, sollte dieser Ansatz allerdings nur bei sachkundigen Bauherren gelten, die keine Verbraucher sind.

Über die Architektenkammer NRW (AKNW)

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen vertritt rund 32.000 freischaffend, angestellt und beamtet tätige Architektinnen und Architekten, Innenarchitektinnen und Innenarchitekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten und Stadtplanerinnen und Stadtplaner. Zu den zentralen

Aufgaben des Berufsstandes gehört die Planung, Gestaltung und Organisation von Gebäuden, Städten und Gemeinden. Der Berufsstand schafft damit die Voraussetzung für eine lebenswerte und lebendige Heimat.

Ein zentrales Fundament dafür kommt dabei dem Wohnungsbau – in allen Preissegmenten – zu. Wohnungsbau ist für den Berufsstand nicht nur eine hochaktuelle berufspolitische Aufgabe, sondern auch eine gesellschaftliche Herausforderung und zugleich Ausdruck kultureller Entwicklung. Architektinnen und Architekten und Stadtplanerinnen und Stadtplaner arbeiten seit jeher in dem Bestreben, qualitativ hochwertigen Wohnraum unter hohem Kostendruck herzustellen. Der Berufsstand gibt dabei Antworten auf die Vielfalt der Bedürfnisse des Wohnens, er leistet einen Beitrag zur Baukultur und bietet gelungene Lösungen zur Gestaltung des Ortes, des Quartiers und der Nachbarschaft.

Dabei bildet gerade der Wohnungsbau in unteren und mittleren Mietpreislagen ein besonderes berufspolitisches Anliegen des Berufsstandes, da gerade in diesem Segment das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage auf den Märkten zunehmend nicht funktioniert. Um diesem Ungleichgewicht nachhaltig entgegenzuwirken, bedarf es in diesem Teilbereich des Wohnungsmarktes auch künftig einer staatlichen Intervention.

Düsseldorf, 27. Oktober 2022