Ingenieurkammer-Bau
Nordrhein-Westfalen

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Zollhof 2, 40221 Düsseldorf
Telefon 0211-13067-0
Telefax 0211-13067-150
E-Mail boekamp@ikbaunrw.de
www.ikbaunrw.de

Präsident

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/4016

A02

Stellungnahme

der
Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen

zum

Antrag der Fraktion der CDU
und
der Fraktion der FDP
im Landtag von Nordrhein-Westfalen

„Den Traum vom Eigeneheim erfüllen. Das Einfamilienhaus hat Zukunft"
Drucksache 17/12925

sowie zum Entschließungsantrag
der Fraktion der AfD
„Bizarre Diskussionen beenden, Grunderwerbssteuer senken"
Drucksache 17/13185

Die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen (IK-Bau NRW) vertritt auf der Grundlage des Baukammergesetzes in der Fassung vom 9. Dezember 2008 in der Organisationsform einer Körperschaft öffentlichen Rechts die berufspolitischen Interessen der im Bauwesen tätigen mehr als 10.000 Ingenieurinnen und Ingenieure in Nordrhein-Westfalen. Darüber hinaus erfüllt sie auf gesetzlicher Grundlage Aufgaben der mittelbaren Landesverwaltung und untersteht insoweit der Aufsicht durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen.

Zum Inhalt des Antrags der Fraktion der CDU und der Fraktion der FDP

Der Antrag der beiden regierungstragenden Fraktionen hebt die Bedeutsamkeit der unterschiedlichen Wohnangebote Eigentum und Miete für das Funktionieren des Wohnungsmarkts in Nordrhein-Westfalen insgesamt hervor und sieht in der Bereitstellung auskömmlichen Wohnraums auch eine Garantie dafür, dass Wohnraum insbesondere auch im Mietmarkt in einem angemessenen Umfang bereitgestellt werden kann. In diesem Zusammenhang kommt der Schaffung von Wohneigentum auch eine mietpreisdämpfende Wirkungsweise zu, da der Mietwohnungsmarkt von zusätzlicher Nachfrage entlastet wird.
Der vorrangig in der tagespolitischen Diskussion geäußerten Kritik an der prinzipiell höheren Flächeninanspruchnahme durch Ein- und Zweifamilienhäusern, ihrer höheren Energieintensität bei Erstellung und Betrieb werden die aktuell bereits strengen Neubauanforderungen an Qualität und Effizienz gegenübergestellt. Darüber hinaus wird dem Eigenheim eine gleichermaßen bedeutsame Rolle für die Aufrechterhaltung sozial ausgewogener Siedlungsstrukturen zugeschrieben wie dem Mietwohnraum. In der Folge werden sowohl dem Neubau von Einfamilienhäusern als auch dem Erwerb von Bestandseigenheimen und deren Aufwertung durch Modernisierung und Sanierung eine wichtige Funktion zugemessen, die durch das Land weiter zu fördern sind. Darüber hinaus verweisen die Antragsteller auf innovative Entwicklungen in Planungsbranche, Bautechnik und -wirtschaft, die auch zukünftig einen Beitrag zur weiteren Steigerung von Effizienz und Qualität im Baugeschehen leisten werden.
Folglich wird die Landesregierung dazu aufgefordert, ihre bisherigen Förderanstrengungen zur Steigerung des sozial geförderten Mietwohnungsbaus und der Eigentumsförderung zu verstetigen und dabei Förderansätze zu wählen, die der Anpassung des Wohnungsbestands an aktuelle Bedürfnisse gerecht werden. Exemplarisch wird neben dem Neubau der Landesinitiative „Jung kauft Alt" eine zentrale Funktion im Bereich des Bestandswohnungsbaus zugeschrieben, die es zu erhalten und weiter zu stärken gilt. Darüber hinaus sind Initiativen wie „Bau.Land.Leben" zur Aktivierung von Bauland in den Kommunen weiter zu fördern.
Schließlich soll die Rolle Nordrhein-Westfalens als Forschungs- und Innovationsstandort für effizientes und qualitätvolles Bauen gestärkt werden – angeführt werden das Forschungsfeld 3D-Druck von Gebäuden und der Holzbau.

Zum Inhalt des Antrags der AfD-Fraktion:

Mit dem Antrag werden unzureichende Rahmenbedingungen kritisiert, die eine freie Entscheidung der Menschen in Nordrhein-Westfalen über die Wahl der gewünschten Wohnform einschränken. So werde nicht allein der Erwerb von Wohnungen erschwert, sondern bereits der Grunderwerb durch eine zu hohe Besteuerung behindert. Konkret wird damit die Forderung verknüpft, unabhängig von weiteren bundespolitischen Entwicklungen eine Absenkung der Grunderwerbssteuer von gegenwärtig 6,5 Prozent auf 3,5 Prozent vorzunehmen.

Der Staat als Garant des grundrechtlichen Individualanspruchs auf Eigentum

Das Recht, Eigentum zu bilden und daraus individuellen Nutzen zu ziehen, gehört zu den grundgesetzlich verbrieften Individualrechten. Als solches ist das Recht zur Eigentumsbildung in Artikel 14 Absatz 1 des Grundgesetzes unter den besonderen Schutz des Staates gestellt. Dort heißt es: *„Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalte und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.*"[1]
Auch in der Landesverfassung Nordrhein-Westfalens findet das Recht auf Eigentum seinen Niederschlag dadurch, dass die Verfassung in Artikel 4 explizit *„die im Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland … festgelegten Grundrechte und staatsbürgerlichen Rechte*" als *„Bestandteil dieser Verfassung*" und *„als unmittelbar geltendes Recht*"[2] definiert.
Darüber hinaus stellt die Landesverfassung den Erwerb von Eigentum an Grund und Boden noch einmal besonders heraus und hebt die Förderung durch den Staat als besondere Aufgabe noch einmal hervor:
„(1) Die Verbindung weiter Volksschichten mit dem Grund und Boden ist anzustreben.
(2) Das Land hat die Aufgabe, nach Maßgabe der Gesetze neue Wohn- und Wirtschaftsstätten zu schaffen und den klein- und mittelbäuerlichen Besitz zu stärken."[3]

Insgesamt umreißen diese grundgesetzlich beziehungsweise landesverfassungsrechtlich abgesicherten Grundfreiheiten und Abwehrrechte gegenüber dem Staat die notwendige Freiheit des Individuums zur eigenverantwortlichen Gestaltung der privat-persönlichen Lebensumstände. Neben der grundgesetzlich verbrieften Berufsfreiheit wird das Recht auf Eigentum damit *„eines der zentralen Wirtschaftsgrundrechte des Grundgesetzes.*"[4]
Im Recht auf Privateigentum spiegelt sich auch die Grundordnung der sozialen Marktwirtschaft, in der das Privateigentum zu einem Motor wirtschaftlicher Prosperität auf der Grundlage individueller Bildung und Teilhabe wird. Hiervon profitiert unmittelbar der Staat, der aus dem individuell

[1] https://www.gesetze-im-internet.de/gg/art_14.html. Zuletzt gesehen, 02.06.2021.
[2] https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_detail?sg=0&menu=0&bes_id=3321&anw_nr=2&aufgehoben=N&det_id=462326. Zuletzt gesehen, 02.06.2021.
[3] https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_detail?sg=0&menu=0&bes_id=3321&anw_nr=2&aufgehoben=N&det_id=462351. Zuletzt gesehen, 02.06.2021.
[4] Shirvani, Foroud: Was ist Eigentum? Zur rechtlichen Architektur der Einordnung in Deutschland, in: Aus Politik und Zeitgeschichte, Jg. 70 (2020) 41, S. 12-18, S. 15.

erarbeiteten Wohlstand seiner Bürger*innen in Form von Steuern und Einnahmen profitiert, die er zur Bewältigung seiner staatlichen Aufgaben zum Schutz des Gemeinwesens einsetzt. Letztlich erwachsen daraus der Schutz und das Bekenntnis zur freiheitlich demokratischen Grundordnung des Staates.
Auf der wirtschaftlichen Seite werden die Möglichkeiten zum nachhaltigen Wirtschaften mit Wachstumsperspektiven zugunsten seiner technologischen und gesellschaftlichen Innovationsfähigkeit, letztlich auch als Voraussetzungen für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen gestärkt. Grundsätzlich kann daher Eigentum, und damit auch Wohneigentum, als eine ganz wesentliche Grundlage für nachhaltiges und ressourcenschonendes Wirtschaften angesehen werden. Dies nicht zuletzt dadurch, dass individuelles Eigentum in sehr viel unmittelbarer Relation als kollektives zum Eigentümer steht. Dieser hat dadurch ein ebenso unmittelbares Interesse an dessen Schutz, Pflege, Erhalt und damit an der Zukunftsfähigkeit und dauerhaften Werthaltigkeit seines individuellen Eigentums.[5]

Außer Frage steht darüber hinaus aber auch die Frage der Sozialpflichtigkeit des Eigentums, so wie sie das Grundgesetz mit dem Artikel 14 Absatz 2 vorsieht. Daraus ergibt sich nicht eine ungehemmte Möglichkeit zum „Ausleben" des individuellen Eigentumsrechts, sondern die Notwendigkeit zum Ausgleich von Individual- und Allgemeininteresse. Dies ist Aufgabe des Staates beziehungsweise des Gesetzgebers, der zum Beispiel auf den Rechtsgebieten des Naturschutzrechts, des Mieterschutz- oder Denkmalschutzrechts fortlaufend austarierend Gebrauch macht, auch um die Sozialpflichtigkeit des Rechts auf Eigentum zu gewährleisten[6]. Hier lässt sich anfügen, dass dies ebenso auf den Gebieten des Baurechts, insbesondere des Bauplanungsrechts und des Bauordnungsrechts geschieht.

Auf der Basis dieser zunächst sehr grundsätzlichen Betrachtungsweise betreffend die Grundfesten unserer Gesellschafts- und Sozialordnung, stehen damit Sinn und Notwendigkeit der Förderung selbstgenutzten Wohneigentums – zunächst unabhängig von der Form, ob als Ein- oder Zweifamilienhaus oder in der Form der Eigentumswohnung – prinzipiell nicht in Frage.

Das Land Nordrhein-Westfalen trägt, wie im Antrag von CDU und FDP zutreffend beschrieben, dieser Überzeugung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung (seit vielen Jahrzehnten) prinzipiell Rechnung, indem auch die Eigentumsförderung, in Abstufung und Ergänzung zur Förderung des Mietwohnungsbaus, einen wichtigen Rang einnimmt. Insbesondere wird jungen Familien im Rahmen definierter Einkommensgrenzen die Möglichkeit zur Eigentumsbildung ermöglicht und darüber hinaus deren Problemen, sich mit adäquatem Wohnraum am Wohnungsmarkt zu versorgen, entgegenwirkt.
Darüber hinaus stellt die vorgenommene Ausdifferenzierung der Eigentumsförderung in der sozialen Wohnraumförderung des Landes einen Mehrwert dar, der sich insbesondere in der Lenkungswirkung zeigt, die durch dieses Instrument entfaltet werden kann. Der zu Recht als positives Beispiel angeführte Programmbaustein „Jung kauft alt" ist nicht nur dazu geeignet, Defiziten der Versorgung mit selbstgenutztem Wohnraum entgegenzuwirken, sondern kann auch dabei behilflich sein, städtebaulichen Fehlentwicklungen zu begegnen, die sich etwa mit dem sogenannten „Donut-Effekt"

[5] Vgl. Göbel, Heike: Privateigentum: Ein gefährdetes Freiheitsrecht, in: Aus Politik und Zeitgeschichte, Jg. 70 (2020) 41, S. 8-11, S. 9.
[6] Vgl. Shirvani, a.a.O., S. 18.

verbinden, der Entleerungstendenzen gewachsener Ortsinnenlagen in städtischen Umlandgemeinden oder in stärker ländlich strukturierten Siedlungsräumen zugunsten neuer Ortsrandlagen beschreibt. Die Forderung, dieses Instrument weiterzuentwickeln, ist daher zielgerecht und begrüßenswert.

Vor dem Hintergrund des in dem Antrag der regierungstragenden Fraktionen an die Landesregierung gerichteten Auftrags, den Neubau von Mietwohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindung ebenso weiterhin zu unterstützen, wie die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums sowie die Ertüchtigung von Bestandsbauten an zeitgemäße Nutzungsanforderungen, bleibt es von herausragender Bedeutung, langfristig die finanzielle Absicherung der sozialen Wohnraumförderung auf dem bisherigen Niveau über die gegenwärtige mehrjährige Förderperiode hinaus sicherzustellen. Hingewiesen sei in diesem Zusammenhang auf den wegweisenden Beschluss aller Fraktionen in der 15. Wahlperiode des Landtags von Nordrhein-Westfalen 2011, als mit dem Entflechtungsmittelzweckbindungsgesetz (EMZG) erstmalig die freiwillige Selbstverpflichtung des Landes zur ausschließlichen Verwendung der Bundesfördermittel für den Wohnungsbau (freilich auch zur Entlastung des Landeshaushalts) getroffen wurde. Das Land übernahm damit bundesweit eine Sonder- und Vorreiterrolle. Insgesamt wurde damit aber auch das Verständnis dafür gelegt, dass nach der zwischenzeitlich in Kraft gesetzten Neuordnung der Bund-Länder-Finanzbeziehungen die vom Bund bereitgestellten Mittel für die Wohnraumförderung vollumfänglich in den Tilgungsnachlässen der NRW-Förderung berücksichtigt werden und dies bislang auch nicht grundsätzlich in Frage gestellt wird.

Rahmenbedingungen der Eigentumsförderung des Landes

Wiewohl die Eigentumsförderung als solche also berechtigt ist, ist es nicht nur legitim, sondern auch geboten, sie nach Art, Umfang und Zielsetzung so auszugestalten, dass sie dazu geeignet ist, langfristig absehbaren Entwicklungen Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund ist die zum Anlass für die Anträge genommene Diskussion über zukünftige Genehmigungen für Einfamilienhäuser in Hamburg-Nord nicht eine darüber, ob selbstgenutzte Einfamilienhäuser grundsätzlich gefördert werden können oder ob sie generell förderfähig sein sollten, sondern unter welchen Rahmenbedingungen eine solche Förderung sinnvollerweise stattfinden sollte.

Baulandmanagement der Kommunen und Gemeinden stärken

Hierfür sind sicherlich der Einbezug von Fragen des Flächenverbrauchs und der energetischen Bilanzierung im Rahmen von Lebenszyklusbetrachtungen ebenso sinnvoll wie die grundsätzliche Frage von zukünftiger Flächenverfügbarkeit. In einem Stadtstaat wie Hamburg stellt sich diese Frage noch einmal anders dar als im Flächenland Nordrhein-Westfalen. Gleichwohl kann auch hierzulande nicht außer Betracht bleiben, dass Bauland bereits ein knappes Gut ist. Nicht umsonst stellt der Antrag der regierungstragenden Fraktionen auch darauf ab, dass die Landesregierung geeignete Baulandgewinnungsinitiativen nach dem Muster von „Bau.Land.Leben" ergreifen beziehungsweise unterstützen soll. Doch bleibt festzuhalten, dass selbst bei konsequenterer Nutzung der verschiedenen Möglichkeiten zur Nachverdichtung, grundlegender Bedarf an der Ausweisung von Bauland in

Wachstumsregionen in Nordrhein-Westfalen besteht. Insofern bleibt der im Antrag von CDU und FDP umrissene Aufgabe, die kommunale Familie in der Frage des Baulandmanagements weiterhin zu unterstützen richtig und zielführend.

Demografiebedingte Entwicklung der Haushaltszahlen berücksichtigen

Dennoch müssen weitere Randbedingungen mit betrachtet werden, die zukunftsrelevant sind. So hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ganz aktuell im Rahmen seiner Raumordnungsprognose 2040 auch Daten zur Entwicklung der Zahl, Größe und Zusammensetzung der Haushalte vorgelegt.[7] Kernaussagen der Studie sind, dass trotz der bis 2040 prognostizierten insgesamt leicht sinkenden Bevölkerungszahl insgesamt, die totale Anzahl der Haushalte weiter zunehmen wird. Dabei wird sich der Gegensatz zwischen den ländlich peripheren Räumen einerseits, die bereits heute von demografischen- und wanderungsbedingten Entleerungstendenzen tangiert sind, und stark von Zuzug geprägten städtischen Agglomerationsräumen (Wachstumszentren) weiter verschärfen.
In den von Zuzug geprägten Regionen wird sich die Haushaltszahl aber nicht nur weiter vergrößern, sondern dort wird sich die Struktur dahingehend verändern, dass sich insbesondere der bereits dominierende Anteil der Einpersonenhaushalte auf dann 44 Prozent erhöhen wird. Eine Sonderrolle nehmen hierbei die Stadtstaaten – also auch Hamburg – ein, in denen der Anteil der Einpersonenhaushalte dann bei prognostizierten 52 Prozent liegen wird.
Insgesamt prognostiziert die Studie, dass die Zahl kleiner Haushalte, in denen ein oder zwei Personen leben, um 3,8 Prozent zunehmen wird und absolut auf 33 Millionen Haushalte ansteigen wird.
Demgegenüber wird der Anteil der großen Haushalte, in denen drei und mehr Personen leben, um 6,4 Prozent zurückgehen und sich dann absolut auf 9,6 Millionen belaufen, was einem Anteil von 22,5 Prozent entspricht.
Nach diesen Zahlen wird die Anzahl der kleinen Haushalte in den Stadtstaaten auf rund 80 Prozent ansteigen, während dieser Anteil in den westlichen Flächenländern, also auch in Nordrhein-Westfalen bei ca. 76,6 Prozent liegen wird. [8]

Es ist vor dem Hintergrund der so skizzierten Entwicklung naheliegend, die Frage der Förderung von Ein- und Zweifamilienhäusern im selbstgenutzten Eigentum weiterhin intensiv unter dem Gesichtspunkt zukünftiger Entwicklungen zu diskutieren. Dies gilt gerade deshalb, weil das Ein- und Zweifamilienhaus im selbstgenutzten Eigentum auch das Argument der Alterssicherung eine Rolle spielt. In vielen Fällen – vornehmlich in suburbanen Räumen mit ausgeprägten Wanderungsbeziehung zu wirtschaftlich starken Zentren - wird sich dieser Anspruch auch zukünftig noch realisieren lassen. Insgesamt ist jedoch mit zu betrachten, dass sich die Nachfrage nach der Art des Wohnraums aber weiter verschieben wird. Das aktuelle Baugeschehen bildet diese Entwicklung insofern nicht langfristig nachfragegerecht ab. Strukturell wird nach wie vor eher großzügig gebaut. Gerade altersgerechter Wohnraum, der auch Hochbetagten ein weitgehend selbstbestimmtes Leben im Alter,

[7] Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): Raumordnungsprognose 2040 – Haushaltsprognose. (BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2021). Bonn 2021. (https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2021/ak-05-2021-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2. Zuletzt gesehen, 25.05.2021).
[8] Vgl. ebd., S. 10.

möglicherweise in Kombination mit gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten und altersgerechten haushaltsnahen Dienst-, Service- und mobilen Pflege- und Betreuungsleistungen entsteht noch nicht hinreichend quantitativ und qualitativ. So liegt etwa die Quote der barrierefreien Wohneinheiten bei rund 2 Prozent des Wohnungsbestands.
Um dieses Problem beheben zu können, bedarf es gerade in den angespannten Wohnungsmärkten, die typischerweise überwiegend eine besondere Baulandproblematik aufweisen, eines entsprechend angepassten Wohnungsbaus, der sich vielfach auch auf Erweiterungen im Bestand wird konzentrieren müssen. Gerade hierüber lassen sich auch in der Ausgangsdiskussion aufgeworfene Fragen des Flächenverbrauchs, der Energieeffizienz und der Schonung von Ressourcen steuern.
Ein weiterer Punkt kommt hinzu: Steigt das Angebot an solchen Wohnangeboten, trägt dies insgesamt zur Entspannung angespannter Wohnungsmärkte bei. Dies betrifft aber nicht nur die stark verdichteten Räume, insbesondere das Wohnen in Innenstadtlagen, sondern es können auch Entlastungswirkungen auf anderen Feldern erzielt werden. Zunächst würden sich anzunehmender Weise sogenannte „Remanenz-„ und „Lock-In-Effekte" mildern lassen, die sich daraus ergeben, dass ältere Menschen aufgrund mangelnder passender Wohnangebote in ihren großen Wohnungen oder im selbstgenutzten Eigentum ihrer Ein- und Zweifamilienhäusern verbleiben. Insbesondere in den Wachstumszentren und denen ihnen angeschlossenen suburbanen Räumen, in denen bereits heute die Mieten zuzugsbedingt ansteigen, werden auch im Bereich des Mietwohnbereich Wohnungswechsel nicht nur durch das Angebot bestimmt. Zudem bewirkt der Druck, der auf den angespannten Wohnungsmärkten lastet, etwa durch den Zuzug von Haushaltserstgründern, vielfach ein zu hohes Mietenniveau. Diese hohen Mieten können oder möchten sich insbesondere ältere und vielfach alleinstehende Menschen, die vielleicht gerne in eine altersgerechte Wohnung umziehen würden, sofern das Angebot besteht nicht leisten. Dies gilt etwas dann, wenn dies mit einem Vermögensverzehr zulasten der Folgegeneration verbunden ist oder aber der Umzug einen Anspruch auf Wohngeld begründen würde.

Ein größeres Angebot an kleineren, demografiegerechten Wohnungen kann insgesamt dazu beitragen, die Fluktuation im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand zu erhöhen und den Erwerb von selbstgenutztem Eigentum gerade zu erschwinglicheren Personen und gegebenenfalls unter Inanspruchnahme der landeseigenen Eigentumsförderung „Jung kauft alt", mit den damit verbundenen siedlungs- und städtebaulichen Vorzügen positiv stimulieren. Darüber hinaus ließe sich darüber auch die Modernisierungsrate im Bestand anheben.
Insgesamt kann hier die Eigentumsförderung zudem einen Beitrag dazu leisten, den Druck auf den Neubausektor und auf die Kosten im Bereich des Ein- und Zweifamilienhausbaus etwas zu senken. Darüber hinaus lassen sich auch die durch die jüngste Eigentumsdebatte berührten Fragen des Flächenfraßes und der nach sogenannten „grauen Energie" (Primärenergieeinsatz für die Erstellung des Gebäudes) und Wärmeenergieeffizienz mit betrachten.

Wiewohl die BBSR-Haushaltsprognose im Rahmen ihrer Betrachtung keine Bezüge zu regionalen Wohnungsmärkten herstellt[9], werden dennoch auch die Haushaltsgrößen mit drei und mehr Personen in den Blick genommen, bei denen die Nachfrage nach selbstgenutzten Eigenheimen am

[9] Vgl. ebd., S. 23.

Größten ist. Hierbei wird im Wesentlichen zwischen jungen und bereits konsolidierten Familien unterschieden. Besonders betrachtet werden dabei Familienhaushalte mit Familienvorständen bis zu einem Lebensalter von 45 Jahren und Haushaltsgrößen von drei und mehr Personen. In der Haushaltsprognose bis 2040 wird ein Rückgang der Haushalte um 20 Prozent prognostiziert. Damit setzt sich ein Trend fort, der seit der Familiengründungsphase der sogenannten Baby-Boomer-Generation vor rund 25 Jahren eingesetzt hat. Der Rückgang der Haushalte wird auch Wachstumsregionen betreffen und in den wachstumsstärksten Regionen noch einen Rückgang von ca. 10 Prozent ausmachen.[10]
Langfristig wird das auch die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern im selbstgenutzten Eigentum beeinflussen. Allerdings ergeben sich aus den bisherigen Ansätzen zur sogenannten Leerstandsforschung bisher Daten, die auf eine stärkere Leerstände vorrangig in Schrumpfungsgebieten hinweisen und sich in stärkerem Maße auf Mehrfamilienhäuser beziehungsweise Wohnungen als auch auf selbstgenutzte Eigenheime konzentrieren, wenngleich gerade in den ländlichen Schrumpfungsregionen auch in diesem Segment zunehmend Leerstände auftreten werden.[11] Gerade hier können Programmbausteine wie „Jung kauft Alt" Wirkung entfalten, wenn sie als vorrangiges Förderinstrument für eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung förderberechtigter Haushalte eingesetzt werden. Ihre Strukturpolitische Bedeutung liegt darin, einen Beitrag zum Erhalt und damit zur Attraktivität gewachsener Siedlungskerne in ländlich strukturierten Räumen zu leisten und Abwanderungstendenzen entgegen zu wirken. Dies allein ist aber nicht ausreichend. Vielmehr bedarf es darüber hinaus auch der Verstetigung bisheriger Förderansätze insbesondere für die ländlichen Räume. Hierzu gehören strukturpolitische Maßnahmen durch die gezielte Ansiedlung staatlicher Institutionen mit Ankerfunktionen für die Bevölkerung als auch die Steigerung der Attraktivität als Wirtschaftsstandorte durch infrastrukturelle Maßnahmen, insbesondere den Auf- und Ausbau der digitalen Infrastruktur mit schnellen Daten- und Kommunikationsleitungen. Dies ist auch geeignet, einer durch die bereits langanhaltende Niedrigzinsphase in ländlichen Räumen teilweise höheren Attraktivität von Neubau in Ortsrandlagen zulasten der Ortskerne, mit den dazugehörigen bekannten Problemen entgegenzuwirken (Donut-Effekt, s.o.).

Einfamilienhaus als bevorzugter Typus selbstgenutzten Wohneigentums

Sowohl die Niedrigzinsphase als auch die Corona-Pandemie haben zumindest kurzfristig dazu geführt, dem Wunsch nach der Bildung selbstgenutzten Wohneigentums zusätzlich Auftrieb zu verleihen. Jüngste Studien des Instituts der deutschen Wirtschaft zeichnen einen gesellschaftlich stark verankerten Wunsch nach dem Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums, insbesondere in der Form des Einfamilienhauses nach, wobei ein Ansiedlungsschwerpunkt in Vorort- und Stadtrandlagen gesehen wird und weniger in Zentrumslagen (was in vielen Fällen wohl auch kaum möglich sein würde).[12] Diesem allgemeinen Wunsch steht jedoch eine stagnierende Quote bei der Bildung selbstgenutzten Wohneigentums gegenüber, die seit Jahren bei rund 45 Prozent der Wohnhaushalte liegt.

[10] Vgl. ebd., S. 11.
[11] Vgl. hierzu: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland. Regionale Besonderheiten und Auswirkungen. Bonn 2019.
[12] Vgl. Institut der deutschen Wirtschaft (Hrsg.): Haus oder Wohnung? Stadt oder Land? Ein Auswahlexperiment zur Wohnstandortentscheidung. IW-Gutachten. Köln 2021.

Damit liegt laut Studie die Wohneigentumsquote in Deutschland im europäischen Vergleich (50 Prozent) am niedrigsten. Gründe hierfür liegen in der demografischen Entwicklung, die zu insgesamt geringeren Haushaltsgrößen führt und damit zu weniger Eigentumsbildung. Zudem trägt die Urbanisierung zu einer zurückhaltenderen Eigentumsbildung bei, da Wohneigentum in Großstädten strukturell weniger begründet wird (werden kann) als im Stadtumland oder in den ländlichen Räumen. So leben bundesweit betrachtet in Großstädten 31 Prozent der Haushalte im Wohneigentum, während in den kleineren Gemeinden 58 Prozent der Haushalte im selbstgenutzten Wohneigentum leben. Die häufigste Wohneigentumsform ist das freistehende Ein- oder Zweifamilienwohnhaus. Dieser Gebäudetyp bestimmt 78 Prozent der Wohneigentumsquote, unabhängig von der Gemeindegröße, unmittelbar gefolgt vom Reihenhaus. Insgesamt besteht ein Gefälle von den ländlichen Räumen hin zu den Großstädten. Während in Kleinstädten 65 Prozent des selbstgenutzten Wohneigentums durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt wird, sind es in den Mittelstädten 46 Prozent und in den Großstädten noch 23 Prozent.[13] Insgesamt zeichnet die Studie eine im europäischen Vergleich starke Einkommensabhägigkeit bei der Wohneigentumsbildung nach. Trotz der historisch dauerhaft niedrigen Zinsen spielt die Unterstützung der Eltern für die Bildung von Wohneigentum junger Haushalte eine wachsende Rolle, da die Kosten für die Eigentumsbildung insgesamt steigen – insbesondere im Bereich der Eigenkapitalanforderungen und der Erwerbsnebenkosten. Insbesondere wird dies als ein Hemmschuh für eine höhere Eigentumsquote betrachtet.
Zu den Erwerbsnebenkosten zählt auch die Grunderwerbssteuer. Hier hakt der Antrag der AfD-Fraktion ein, in dem eine unmittelbare Absenkung der Grunderwerbssteuer auf 3,5 Prozent gefordert wird. Grundsätzlich würde dies zu einer unmittelbaren Entlastung beim Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums führen.

Vor dem Hintergrund der langfristigen demografischen Entwicklung sowie angesichts der hohen Kosten für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum, allzumal in Form von Einfamilienhäusern, ist der nordrhein-westfälische Förderansatz im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes zur Förderung selbstgenutzten Wohneigentums in der aktuell für das Förderjahr 2021 erneut überarbeiteten Fassung der Wohnraumförderungsbestimmungen zielgenau. Sinnvollerweise werden dadurch einkommensschwache Familien mit mindestens einem im Haushalt lebenden Kind besonders gefördert und mit Tilgungsnachlässen sowie mit weiteren ergänzenden und an Voraussetzungen geknüpfte Förderbausteinen bei der Eigentumsbildung unterstützt. Aus den vorstehend beschriebenen Gründen ebenso zielführend ist der Programmbaustein „Jung kauft Alt" zu bewerten.

Nordrhein-Westfalen als Vorreiter innovativer Planungs- und Bautechniken

Die Ingenieurkammer-Bau unterstützt den in dem von CDU und FDP vorgelegten Antrag an die Landesregierung gerichteten Auftrag, die Möglichkeiten des Landes zur Erforschung und Etablierung wegweisender Entwicklungen in Planung und Bau nach Kräften zu unterstützen und das Land zu einem diesbezüglichen Innovationsstandort weiterzuentwickeln. Hierfür sind unterschiedliche

[13] Vgl. Institut der deutschen Wirtschaft (Hrsg.): Sozio-ökonomische Determinanten der Wohneigentumsbildung. Einflussfaktoren bei der Begründung von selbstgenutztem Wohneigentum. IW-Gutachten. Köln 2019.

Ansätze erforderlich, die teilweise vom Land bereits verfolgt werden. Hervorzuheben ist aus Sicht der Kammer der seitens der Landesregierung geförderte und mit einer Baugenehmigung versehene innovative Modellversuch des 3D-Drucks eines Wohnhauses bei Beckum.
Bereits im vergangenen Jahr hat sich die Ingenieurkammer-Bau im Rahmen einer Anhörung des Ausschusses zum Bericht der Landesregierung „Möglichkeiten, Perspektiven und Chancen durch den Bau im 3D-Druckverfahren" (Vorlage 17/2934) ausführlich zu den Chancen und Forschungsdesideraten im Zusammenhang mit der 3D-Druck-Technologie verhalten (Stellungnahme 17/2420). Für zusätzliche Förderchancen ergeben sich mittelfristig möglicherweise Chancen im Rahmen des von der EU-Kommission ausgerufenen „New Green Deals" und der daraus hervorgehenden Initiative für ein „Neues Bauhaus", für die gegenwärtig europaweit Musterprojekte identifiziert werden.

Die Möglichkeiten des 3D-Drucks ergeben sich zum einen unter rein gestalterischen Aspekten aus einer zukünftig weiterreichenden Freiheit bei der Planung und Erstellung von Gebäuden. Allerdings sind der Bauausführung gegenwärtig insofern noch Grenzen gesetzt, weil noch nicht geklärt ist, wie insbesondere für die Gebäudestatik relevante Bewehrungen, die in der Regel in Stahl ausgeführt werden, in den Druck integriert werden können. Weitere Fragen ergeben sich im Bereich der Baustoffforschung, insbesondere wenn es um die Frage der Mischung unterschiedlicher Baumaterialen und ihrer Verarbeitung sowie ihre Fähigkeit zum Recycling geht. Andererseits lassen die auf dem 3D-Druck basierenden sogenannten additiven Fertigungsverfahren langfristig deutliche Materialeinsparungen erwarten, was sich positiv auf die Gesamtenergiebilanz unter Berücksichtigung der „grauen Energie" auswirkt. Mittelfristig lassen sich durch eine in zumindest Teilen automatisierte (robotische) Fertigung auch die Arbeitskosten an den Baukosten senken.
Absehbar ist, dass, wie sich auch in dem Musterprojekt von Beckum zeigt, eine Nutzung im Hochbau zunächst realisierbar sein wird. Herausforderungen, an denen weiter geforscht und getestet werden muss, bestehen jedoch bei der statisch-konstruktiven Umsetzung im 3D-Druck-Verfahren für den Geschosswohnungsbau. Sofern hierfür praktikable Lösungen erarbeitet werden können, birgt dies besondere Potenziale für die Nachverdichtung bestehenden Wohnraums in Innenstädten mit engen Lagen und schmalen Baulücken etwa, oder im Bereich von Gebäudeaufstockungen, die vielfach auch statisch-konstruktiv leichte Bauweisen erfordern – mit deutlichen Vorteilen für die Wirtschaftlichkeit.

Ingenieurkammer-Bau unterstützt Einführung digitaler Planungsmethoden und entwickelt vereinfachte Normenwerke

Dies setzt auch voraus, dass weitere Fortschritte für die Anwendung digitaler Planungsmethoden gemacht werden. BIM ist als digitales Planungsinstrument in der Anwendung. Die Ingenieurkammer-Bau schult ihre Mitglieder bereits in der Anwendung der Planungsmethode und ist am bundesweiten „Rollout" des gemeinsamen BIM-Standards deutscher Architekten und Ingenieure beteiligt, der vom Bund gefördert bei Bundesbauprojekten bereits in die Anwendung geht. Wichtig aus Sicht der Ingenieurkammer-Bau ist die Etablierung vorrangig offener digitaler Standards, auf deren Grundlage auch die überwiegend klein- und mittelständisch geprägte Planerlandschaft in Nordrhein.-Westfalen partizipieren kann. Der Vorzug bei der Anwendung digitaler Planungsmethoden liegt neben konstruktiven Möglichkeiten auch in der Verzahnung und Koordinierung der jeweiligen für ein Gesamtprojekt relevanten Fachplanungen.

Die Anwendung von KI wird ebenfalls langfristig Vorteile im Bereich der Schadensanalyse, der eingesetzten Materialien oder Ressourcen, der Rekonstruktion von Bestandsbauwerken oder für die Auswertung von Maschinendaten bieten. Insgesamt werden hiervon etwa bessere Steuerungsmöglichkeiten von Arbeiten auf der Baustelle erwartet werden können. Auch diesbezüglich bestehen weitere Forschungsnotwendigkeiten. Hingewiesen sei in diesem Zusammenhang auf die jüngste Studie des Verbands Freier Berufe im Lande Nordrhein-Westfalen und seiner Mitgliedskammern und -verbände zu den Digitalisierungspotentialen bei den Freien Berufen.[14]

Darüber hinaus setzt sich die Ingenieurkammer-Bau auch dafür ein, Planungsprozesse zu vereinfachen. Insbesondere die Flut der in den Planungsprozess einzubeziehenden Normen stellt eine zunehmende Herausforderung dar. Hierfür arbeitet die Kammer bereits seit Jahren mit Partnern an vereinfachten Normenwerken, die nach dem Motto „80 Prozent der Bauwerke mit 20 Prozent der Normen erstellen" aufgelegt wurden. Bereits 2014 wurde mit der „Holzbaurichtlinie" ein stark vereinfachtes, anwendungsorientiertes Normenwerk vorgelegt, das Anwendung findet. Ein ebenso vereinfachtes Normenwerk für den Stahlbau (Stahlbaurichtlinie) wurde daraufhin ebenfalls von der Kammer angestoßen. Auch dieses vereinfachte Normenwerk ist bereits erarbeitet und steht nach einer praktischen Erprobungsphase vor der Einführung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr.-Ing. Heinrich Bökamp
Präsident

Christoph Spieker, M.A.
Hauptgeschäftsführer

[14] https://www.wirtschaft.nrw/sites/default/files/asset/document/zukuenftiger_regulierungsrahmen_freier_berufe.pdf. Zuletzt gesehen, 02.06.2021.