

Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen zum Antrag der SPD-Landtagsfraktion „Ein Neustart in der Wohnungspolitik: Nordrhein-Westfalen braucht gutes und bezahlbares Wohnen für alle Menschen!“ (Drucksache 17/14279)

Positionen

- **Wohnungspolitik aus einem Guss – nachhaltig, konsistent, ideologiefrei**
- **Eigentumsförderung – keine Bevorzugung des ländlichen Raums, keine Förderung nach dem Gießkannenprinzip**
- **Personalausstattung in den kommunalen Bauämtern quantitativ und qualitativ verbessern**
- **Unbebaute und baureife Grundstücke additiv besteuern**
- **Aufstockungspotentiale nutzen**

Bewertung

Grundsätzlich begrüßt die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen alle politischen Initiativen, die zu einer Entspannung des nordrhein-westfälischen Wohnungsmarktes beitragen. Seit Jahren verweist der Berufsstand der Architektinnen und Architekten, Stadtplanerinnen und Stadtplaner darauf, dass insbesondere in den Ballungsräumen und Universitätsstädten des Landes die Nachfrage nach mietpreisgünstigem Wohnraum das drastisch zurückgehende Angebot deutlich übersteigt. Gelingt es mittel- und langfristig nicht, ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen, drohen soziale Verwerfungen. Gute Wohnverhältnisse und ein funktionierendes Wohnumfeld sind wesentliche Voraussetzungen für sozialen Frieden und gesellschaftlichen Zusammenhalt.

Nach Auffassung der Architektenkammer NRW lässt sich dieser dramatischen Entwicklung nur mit einer koordinierten, effizienten und langfristig ausgelegten Wohnungsbaustrategie entgegenwirken. Das bisherige – zumeist unkoordinierte – Nebeneinander zahlreicher singulärer Aktivitäten, Projekte, Maßnahmen und Instrumente muss endlich einer „Wohnungspolitik aus einem Guss“ weichen. Es bedarf einer nachhaltigen, konsistenten und insbesondere ideologiefreien Wohnungsbaupolitik, deren zentrales Fundament die Lösung der Grundstücks- und Bodenfrage bilden muss.

Eine solche Neuausrichtung der Wohnungsbaupolitik für das Land Nordrhein-Westfalen könnte nach Einschätzung der Architektenkammer NRW beispielsweise im Rahmen einer „Wohnraumoffensive“ erfolgen.

Hinweis: Die Architektenkammer NRW wird sich nachfolgend lediglich zu Themenbereichen äußern, die den Berufsstand unmittelbar betreffen – so bleibt beispielsweise eine Bewertung der Forderungen in Bezug auf den Mieterschutz aus.

Öffentliche Wohnraumförderung – stärken, ausbauen, schärfen

Die Architektenkammer NRW teilt grundsätzlich die Auffassung der Antragsteller, wonach die öffentliche Wohnraumförderung ein zentrales Instrument zur Versorgung der Bürgerinnen und Bürger mit bezahlbarem Wohnraum ist (und bleiben sollte) – angesichts der weiterhin wachsenden Nachfrage nach preisgünstigem und demografiefestem Wohnraum in Nordrhein-Westfalen bleibt die öffentliche Wohnraumförderung daher unter wohnungswirtschaftlichen, städtebaulichen und sozialen Gesichtspunkten langfristig erforderlich.

Tatsache ist allerdings, hier gilt es den Antragstellern Recht zu geben, dass sich der Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen in Nordrhein-Westfalen in den letzten Jahren dramatisch zurückentwickelt hat und ohne den umfassenden Neubau von geförderten Wohnungen ein weiterer

dramatischer Rückgang des Bestandes droht – es bedarf hier dringend eines Gegensteuerns, es bedarf hier dringend einer quantitativen Wende im geförderten Wohnungsbau.

Tatsache ist aber auch, dass es keiner der in den letzten 30 Jahren verantwortlichen Landesregierungen gelungen ist, diese Wende im geförderten Wohnungsbau herbeizuführen – weder durch die zahlreich vorgenommenen Neujustierungen, Vereinfachungen und Erweiterungen der Förderrichtlinien, noch durch die regelmäßige Anpassung der Fördervolumina.

Dass die Wohnraumförderung noch keine quantitative Wende vollzogen hat, liegt nach Meinung der Architektenkammer NRW auch daran, dass der öffentlich-geförderte Wohnungsbau bei Investoren und in der Bevölkerung nach wie vor ein Image- und Akzeptanzproblem hat. Es gilt zu konstatieren, dass die Vorstellung von der öffentlichen Wohnraumförderung vielfach noch immer einhergeht mit einer nicht unproblematischen Mieterschaft sowie Bausünden aus den 60er bis 80er Jahren des letzten Jahrhunderts.

Beide Perzeptionen sollten allerdings angesichts der Realitäten eigentlich der Vergangenheit angehören. So wurden beispielsweise die Förderbedingungen von allen Landesregierungen mit städtebaulichen, baulichen und funktionalen Qualitätskriterien durchwoben, was zu einer sozialen Durchmischung in den Quartieren in den (teils freifinanzierten, teils öffentlich finanzierten) Einzelobjekten geführt hat. Auch konnte durch die Anpassung der Modernisierungsförderung, die ausdrücklich auch Bausteine zur Verbesserung der Altbestände beinhaltet, erreicht werden, dass öffentlich geförderter Wohnungsbau qualitativ nicht hinter dem frei finanzierten Wohnungsbau zurückstehen muss.

Negativ flankiert wird dieses Akzeptanz- und Imageproblem überdies von der Tatsache, dass nach wie vor der noch immer geringe Unterschied zwischen dem Marktzins und den Darlehenskonditionen des NRW-Wohnraumförderprogramms zu einer grundsätzlichen Zurückhaltung potentieller Investoren führt. Der geringe Subventionswert der Wohnraumförderung hat den Anreiz, in preisgebundenen Wohnraum zu investieren, im Verlauf der letzten Jahre spürbar verringert - daran würde nach Auffassung der AKNW auch eine von den Antragstellern angedachte deutliche Erhöhung der Fördervolumina oder die zusätzliche Bereitstellung von Landeshaushaltsmitteln nur bedingt etwas ändern.

Da letzteres im Wesentlichen außerhalb des Einflussbereiches einer Landesregierung und eines Landesgesetzgebers liegt, sollte der Fokus der NRW-Landesregierung nach Auffassung der Architektenkammer NRW in aller erster Linie auf der prioritären Lösung der Boden- und Grundstücksfrage, die sowohl den öffentlich-geförderten als auch den freifinanzierten Wohnungsbau gleichermaßen betrifft. Gerade in den Wachstumsregionen des Landes fehlt es an ausreichendem und vor allem bezahlbarem Bauland sowie am Baurecht für vorhandene Grundstücke.

Grundsätzlich beinhaltet das NRW-Wohnraumförderprogramm, trotz seines bundesweiten Vorbildcharakters, nach wie vor Optimierungs- und Verbesserungspotentiale – zum Beispiel im Bereich des Baulanderwerbs oder der Eigentumsförderung.

Neue Förderbausteine schaffen, die den Baulanderwerb ermöglichen!

Gerade für die (kommunalen) Wohnungsunternehmen, die in geförderten Wohnungsbau investieren wollen, ist der Erwerb baureifer Grundstücke, die für den mietpreisgebundenen Wohnungsbau geeignet sind, nahezu unmöglich. Zu häufig sind es ausschließlich private Investoren, die bereit und in der Lage sind, Höchstpreise für den Erwerb von baureifen Grundstücken zu zahlen. Von diesen Investoren setzen zwar einige auch auf geförderten Wohnungsbau, zumeist realisieren sie aber, dies zeigt die Praxis, nahezu ausschließlich auf den Bau freifinanzierter Wohneinheiten, die wiederum für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen unerschwinglich sind.

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, spricht sich die Architektenkammer NRW dafür aus, im NRW-Wohnraumförderprogramm einen zusätzlichen Förderbaustein zu schaffen, der insbesondere Kommunen und kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen darin unterstützt, geeignetes, baureifes Bauland für die soziale Wohnraumförderung zu identifizieren und zu erwerben. Ein entsprechender Förderbaustein könnte nach Auffassung der Architektenkammer NRW zum Beispiel aus Mitteln der Eigentumsförderung finanziert werden.

Eigentumsförderung – keine Bevorzugung des ländlichen Raums!

Die Architektenkammer NRW zeigt sich überzeugt, dass im NRW-Wohnraumförderprogramm prioritär die Förderung des mietpreisgebundenen Wohnungsbaus vorangetrieben werden sollte, die Eigentumsförderung sollte aus wohnungs- und sozialpolitischer Sicht grundsätzlich gegenüber der Förderung des Mietwohnungsbaus deutlich untergeordnet bleiben.

Nicht ohne Grund hatte die Architektenkammer NRW, die im Jahr 2018 von der damals neuen NRW-Landesregierung auf den Weg gebrachte Neukonzeption und Neuausrichtung der Eigentumsförderung massiv kritisiert. Aus Sicht der Architektenkammer NRW ging und geht die mit der seinerzeitigen Neukonzeption einhergehende einseitige Förderung von Eigenheimen im ländlichen Raum an den tatsächlichen Bedarfsschwerpunkten im Rheinland, in Westfalen und in den Universitätsstandorten vorbei.

Nach Überzeugung der Architektenkammer NRW sollte sich die Eigentumsförderung weiterhin im Wesentlichen auf Kommunen mit hohem und überdurchschnittlichem Bedarfsniveau sowie auf Entlastungsstandorte der Stadt-Umland-Entwicklung beschränken. Demografische Schrumpfungsräume sollten allenfalls dann bei der Eigentumsförderung Berücksichtigung finden, wenn besondere Bedarfe, die sich aus wohnungswirtschaftlichen Handlungskonzepten und einzelnen Härtefällen ableiten lassen, belegt sind.

Eine Förderung nach dem Prinzip „Gießkanne“, wie auch im zugrundeliegenden Antrag annähernd gefordert, wird daher von der Architektenkammer NRW abgelehnt. Bereits heute werden in vielen ländlichen Regionen Nordrhein-Westfalens deutlich mehr Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut, als tatsächlich notwendig – dies wird aufgrund des demografischen Wandels und Wanderungsverlusten seit Jahren in Teilen des ländlichen Raums zu einem deutlichen Angebotsüberhang führen und damit unweigerlich zu wachsenden Leerständen. Eine zusätzliche Förderung des Erwerbs von Eigentum in diesen Regionen verstärkt diese Entwicklung unnötig.

Kommunen in ihrer Bauherrenrolle stärken

Skeptisch zeigt sich die Architektenkammer NRW nach wie vor gegenüber der Forderung der Antragsteller nach Schaffung einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft - auch wenn die Architektenkammer NRW den seinerzeitigen Verkauf der LEG ebenso wie anderer kommunaler Wohnungsgesellschaften massiv kritisiert hat.

Ein direktes Engagement des Landes als Bauherr im öffentlich-geförderten Wohnungsbau in einem Wohnungsmarkt mit mittlerweile internationalen Playern bewertet die AKNW zurückhaltend. Zielführender erscheint es, die öffentliche Bauherrenschaft für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau grundsätzlich auf kommunaler Ebene zu belassen. Eine solche Rückbesinnung der Kommunen auf ihre über Jahrzehnte vorhandene Bauherrenrolle würde wesentlich zur Lösung der Herausforderungen in diesem Marktsegment beitragen.

Um tatsächlich ihrer Bauherrenrolle gerecht zu werden, müssten die nordrhein-westfälischen Kommunen allerdings von Seiten des Landes stärker darin unterstützt werden, sich intensiver als bisher als Bauherr im öffentlich-geförderten Wohnungsbau zu engagieren und diesen damit auch als sozialpolitisches Gestaltungsinstrument zu nutzen. Nach Auffassung der Architektenkammer NRW bedarf es einer höheren Flexibilität im Bauplanungs-, im Haushalts- und im kommunalen Satzungsrecht, aber auch einer angemessenen (quantitativ und qualitativ) Personalausstattung in den kommunalen Bauämtern – hier greift die SPD-Landtagsfraktion eine seit Jahren von der Architektenkammer NRW vorgebrachte berufspolitische Forderung auf.

Die Architektenkammer NRW teilt an dieser Stelle im Übrigen auch die ebenfalls vorgebrachten Forderungen der Antragsteller, Kommunen dabei zu unterstützen, das Wohnen in der Innenstadt durch die Förderung der Umwandlung nicht mehr benötigter Handels- und Verkaufsflächen in Wohnraum, zu ermöglichen. Nicht zuletzt durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den innerstädtischen Einzelhandel ist die Auseinandersetzung mit einem solchen Instrument dringend geboten – siehe dazu auch die [Stellungnahme der Architektenkammer NRW](#) zum Antrag der Landtagsfraktionen von CDU und FDP „Innovationsraum Innenstadt und Einzelhandel im Strukturwandel stärken“ (Drucksache 17/13765).

Lösung der Grundstücks- und Bodenfrage muss oberste politische Priorität haben

Zentrales Problem für den Neubau von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen bildet gerade in den Ballungszentren und den Universitätsstädten des Landes das Fehlen geeigneten und preisgünstigen Baulandes – davon sind der öffentlich-geförderte sowie der freifinanzierte Wohnungsbau gleichermaßen betroffen. Dies ist nach Auffassung der Architektenkammer NRW der eigentliche Flaschenhals, der einem umfassenden Neustart der Wohnungsbaupolitik im Wege steht und den es zu überwinden gilt.

Unbebaute und baureife Grundstücke additiv besteuern!

Besonders schwerwiegend ist dabei der Umstand, dass eine Vielzahl von innerstädtischen Grundstücken, die sich in privater Hand befinden, dem Markt entzogen und vielmehr als Rendite- und Spekulationsobjekt genutzt. Hier spricht sich die Architektenkammer NRW für eine konsequentere und stärkere Besteuerung von baureifen, aber dem Markt nicht zur Verfügung gestellten Grundstücken aus. Diese Art der Grundstücksspekulation, in der der Grundstückseigentümer ohne Leistung vom Wertzuwachs des Grundstückes profitiert, muss nach Meinung der Architektenkammer NRW unterbunden werden. Daher spricht sich die Architektenkammer NRW für eine gemeinwohlorientierte Reform der Grundsteuer, im Sinne eines reinen Bodenwertmodells, aus. Ziel muss die steuerliche Entlastung bebauter Grundstücke und die deutliche steuerliche Belastung unbebauter und baureifer Grundstücke sein.

Abkehr vom Prinzip des Höchstpreisgebots

Zu häufig stehen überdies kommunale oder landeseigene Grundstücke aufgrund des Höchstpreisgebotes nicht für den insbesondere öffentlich-geförderten Wohnungsbau zur Verfügung. Durch eine Abkehr vom Prinzip des Höchstpreisgebots, durch die Stärkung kommunaler Vorkaufsrechte sowie die konsequente Anwendung des Erbbaurechtes ließe sich dem erfolgreich begegnen.

Kommunen sollten nach Meinung der Architektenkammer NRW wieder verstärkt als Akteur auf dem Bodenmarkt auftreten und u.a. eine aktive Bodenvorratspolitik betreiben. Grundstücke könnten nach Erwerb und Baureifmachung - und unter Beachtung sozialer und baukultureller Gesichtspunkte - preisgünstig - und unter Auflagen (Konzeptvergabe) - an Bewerber veräußert werden. Die Architektenkammer NRW verweist in diesem Zusammenhang auf das seit Jahrzehnten erfolgreich praktizierte Konzept zur Bodenpolitik der Stadt Ulm.

Ergänzend spricht sich die Architektenkammer NRW 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

Stärkerer Rückgriff auf das Erbbaurecht

Positiv bewertet die Architektenkammer NRW auch den Vorstoß der Antragsteller, bei der Lösung der Grundstücks- und Bodenfrage verstärkt auch auf das Instrument des Erbbaurechtes zurückzugreifen – handelt es sich dabei doch um eine langjährige wohnungspolitische Forderung des Berufsstandes.

Tatsache ist, dass die Vergabe im Erbbaurecht eine empfehlenswerte Möglichkeit ist, um eigentumgebundenes Bauland – zum Beispiel der öffentlichen Hand oder der Kirchen – in besten Lagen dennoch zu aktivieren. Daher sollte das Erbbaurecht grundsätzlich stärker in die Baulandpolitik der Kommunen einbezogen werden.

Aufstockungen als Wohnraumpotential erkennen und nutzen!

Gänzlich unerwähnt bleibt im Antrag der SPD-Landtagsfraktion das Instrument der Aufstockung von bestehenden Gebäuden. Aufstockungen sind unter ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten vorteilhaft – es werden keine Grundstücksflächen neu versiegelt, der obere Gebäudeabschluss nach neuestem Standard verbessert die Energieeffizienz des Gebäudes und die beim Neubau üblichen Kosten für die erforderliche Infrastruktur entfallen.

Bundesweit – siehe dazu die Ergebnisse der „Deutschland-Studie 2015 - Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen“ des Pestel Institutes – ergibt sich in angespannten Wohnungsmärkten ein erschließbares Potential von rund 1,1 Mio. zusätzlichen Wohnungen bei mittlerer Wohnfläche von ca. 85 m² – dieses Potential gilt es zu nutzen.

Zu berücksichtigen gilt allerdings, dass das Potential für neuen Wohnraum auf den Dächern nur durch eine Weiterentwicklung planungs- und bauordnungsrechtlicher Rahmenbedingungen möglich ist – insbesondere hinsichtlich des Bebauungsplans, dem Maß der baulichen Dichte sowie der Trauf- und Firsthöhenbeschränkung. Auch bedarf es eines Entgegenkommens der Kommunen hinsichtlich der städtebaulichen Dichte, der Abstände sowie der Stellplatzfrage.

Über die Architektenkammer NRW (AKNW)

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen vertritt rund 31.500 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, 12. November 2021