

# DÜSSELDORFER ERKLÄRUNG

16 Vorschläge für die Entlastung,  
Vereinfachung und Beschleunigung  
des Planens und Bauens in Nordrhein-  
Westfalen

DAS PLANEN UND BAUEN BRAUCHT  
ENTLASTUNG, VEREINFACHUNG UND  
BESCHLEUNIGUNG – EIN AUFRUF FÜR  
KRAFTVOLLE UND INNOVATIVE BAU-  
UND WOHNUNGSPOLITISCHE IMPULSE

Stand: 10. Januar 2024

Die Planungs- und Baubranche in Nordrhein-Westfalen befindet sich in einer tiefen Krise, die insbesondere den Wohnungsbau trifft. Die Gründe sind vielfältig: Kosten, Standards, Verfahren. Die Rezession am Bau trägt zugespitzt eine Überschrift: Baukostenkrise! Die Architektenkammer NRW fordert mit Nachdruck Maßnahmen zur Beschleunigung, Entlastung und Vereinfachung. Gerade für den Wohnungsbau werden direkte und indirekte öffentliche Interventionen dringend gebraucht.

Konkrete Vorschläge sind:

- Senkung der Umsatzsteuer für den geförderten Wohnungsbau
- Differenzierte Grunderwerbsteuer zugunsten des geförderten Wohnungsbaus
- Additive Besteuerung unbebauter baureifer Wohnbaugrundstücke
- Renaissance des Erbbaurechts
- Abbau von Standards, Einführung eines „Gebäudetyp E“
- Erleichterung von Aufstockungen und Verdichtung des Bestands
- Vereinfachung der Umwandlung von Gewerbeimmobilien in Wohnraum
- Vereinfachung der Regeln zum nachhaltigen Bauen durch Einführung einer Ökobilanz
- Digitalisierung und Automatisierung der Baugenehmigungsverfahren
- Bundesweite Vereinheitlichung des Bauordnungsrechts
- Bestandsschutz für die Regeln der Technik und die öffentlich-rechtlichen Anforderungen aus dem Baujahr
- Einstellungsoffensive in den Planungs- und Genehmigungsbehörden
- Weiterentwicklung des Wohnungsbauförderprogramms NRW

Die Vorschläge aus Nordrhein-Westfalen gehen über den 14 Punkte-Plan der Bundesregierung hinaus. Es ist nun die Zeit für kraftvolle, auch ungewohnte Maßnahmen. Sonst beschädigt die Baukostenkrise dauerhaft die gesamte Wertschöpfungskette Bau und trägt massiven sozialen Unfrieden vor allem in die Städte.

# AUSGANGSLAGE

Die Zahlen des Statistischen Landesamtes IT.NRW aus dem August 2023 sind ein eindrücklicher Beleg für die Krise der nordrhein-westfälischen Bauwirtschaft. So ging beispielsweise die Zahl der Baugenehmigungen für Nichtwohngebäude im Jahr 2022 um rund 9,4 Prozent zurück im Vergleich zum Vorjahr. Am Beispiel der Wohngebäude wird die Dramatik besonders deutlich: Wurden im ersten Halbjahr 2022 noch rund 31.500 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen genehmigt, waren es von Januar bis Juni 2023 nur noch 21.211 Wohneinheiten – ein Rückgang von 32,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Krise im Wohnungsbau steht stellvertretend für eine Baukrise insgesamt.

Alarmierend ist die Entwicklung im öffentlich-geförderten Wohnungsbau in NRW: Trotz der Bereitstellung immer größerer Fördersummen werden in NRW immer weniger Wohnungen neu errichtet. Das Förderprogramm des Landes hält massiv dagegen. Mit einem Fördervolumen von derzeit 1,6 Milliarden Euro jährlich erreicht NRW den Spitzenplatz der Wohnungsbauförderung. Dennoch wurden im Jahr 2022 gerade einmal 3.993 geförderte Wohneinheiten neu gebaut – der niedrigste Wert seit 2012. Parallel dazu schwinden die Mietpreis- und Belegungsbindungen drastisch. Die Zahl der preisgebundenen Mietwohnungen sank in NRW von 1,5 Millionen im Jahr 1992 auf etwa 435.000 bis Ende 2022.

Wenn nicht umgehend Maßnahmen ergriffen werden, droht innerhalb eines Jahrzehnts eine weitere drastische Reduktion.

Das Ziel der nordrhein-westfälischen Landesregierung, 45.000 neue, mietpreisgebundene Wohnungen bis 2027 zu schaffen, erweist sich angesichts dieser Daten als unzureichend. Um den tatsächlichen Bedarf zu decken, müssen *jährlich* zwischen 25.000 und 30.000 geförderte Wohneinheiten in Nordrhein-Westfalen entstehen. Die Architektenkammer NRW fordert deshalb vehement eine umfassende Weiterentwicklung des Wohnungsbauförderprogrammes und den Einsatz innovativer und experimenteller Instrumente.

# GRÜNDE

Um wirksame Lösungsansätze zu beschreiben, müssen die Ursachen dieser vermutlich langanhaltenden Baukostenkrise und der damit einhergehenden Stagnation insbesondere des Wohnungsbausektors betrachtet werden:

- Extrem steigende Nachfrage, insbesondere nach mietpreisgünstigem Wohnungsbau;
- Kostensteigerungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette, vom Grundstück bis zur Schlüsselübergabe;
- ansteigendes Zinsniveau, Druck durch den Kapitalmarkt bei gleichzeitiger Entwertung des Eigenkapitals durch Inflation;
- einseitige Anforderungen an die Gebäudeeffizienz, anstatt einer Gesamtbetrachtung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks – Gebäude werden seit langem lediglich teurer, nicht aber klimafreundlicher;
- Auslaufen der Mietpreisbindung im öffentlich-geförderten Wohnungsbau;
- unüberschaubare Normenflut;
- Hemmnisse durch überbordenden Bürokratismus;
- zu geringer Digitalisierungsgrad bei Genehmigungsprozessen;
- zu lange, zu komplexe Genehmigungsverfahren;
- Mangel an baureifen Grundstücken;
- Materialknappheit;
- Investitionshemmnisse aus dem Mietrecht;
- Fachkräftemangel im Handwerk und den Planungsbüros;
- Personalmangel in den Bauverwaltungen.

In der Konsequenz dieser vielfältigen, negativen Entwicklungen drohen in unserem Land soziale Verwerfungen. Insbesondere in den Ballungsräumen und Universitätsstädten von NRW herrscht bereits seit Jahren akuter Handlungsbedarf, die Ausmaße sind alarmierend. Die anhaltende Baukostenkrise, mit der sich unser Land konfrontiert sieht, trifft gerade den mietpreisgünstigen Wohnungsmarkt in doppelter Hinsicht: ökonomisch und sozialpolitisch.

Insbesondere im Segment der unteren und mittleren Mietpreislagen funktioniert das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage auf den Märkten nicht mehr. Der preisgedämpfte Wohnungsmarkt muss nach Auffassung der AKNW nachdrücklich durch den Staat stimuliert werden, dieses Segment des Wohnungsmarktes muss zu einem Teil der staatlichen Daseinsvorsorge werden. Dieses Bekenntnis erhöht die Staatsquote, ist aber vor dem Hintergrund versagender Marktmechanismen ohne Alternative.

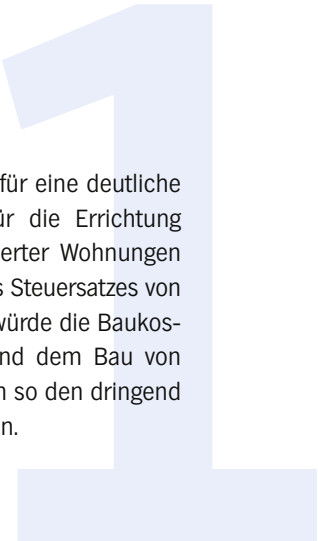
Die Architektenkammer NRW mahnt daher zu einer sofortigen und umfassenden „Wohnungsbau- und Baukostenwende“. Ziel muss es sein, schnellstmöglich ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen und schaffen zu lassen. Gute Wohnverhältnisse und ein funktionierendes Wohnumfeld sind und bleiben wesentliche Voraussetzungen für sozialen Frieden und gesellschaftlichen Zusammenhalt.

Das von der Bundesregierung Ende September 2023 vorgestellte Maßnahmenpaket für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft hat im Grundsatz positive Ansätze – ihm fehlt es allerdings an wirklichen Innovationen und Ambitionen. Der notwendige große Wurf, der eine bundesweite Wohnungsbau- und Baukostensenkungswende auslöst, ist damit weitgehend ausgeblieben.

## MASSNAHMEN

Zur Umsetzung einer echten Wohnungsbau- und Baukostenwende schlägt die Architektenkammer NRW – über das 14-Punkte-Programm der Bundesregierung hinaus – einen konkreten Maßnahmen- und Instrumentenkatalog vor. Es ist Zeit für kraftvolle, innovative und gleichzeitig klima- und ressourcenschonende bau- und wohnungspolitische Impulse mit den Zielen Entlastung, Beschleunigung und Vereinfachung. Der Mut zum Experiment muss auf die politische Agenda.

# UMSATZSTEUER FÜR DEN NEUBAU VON GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN REDUZIEREN!



Die AKNW spricht sich für eine deutliche Steuervergünstigung für die Errichtung neuer öffentlich-geförderter Wohnungen aus. Eine Reduktion des Steuersatzes von 19 auf sieben Prozent würde die Baukosten deutlich senken und dem Bau von geförderten Wohnungen so den dringend benötigten Schub geben.

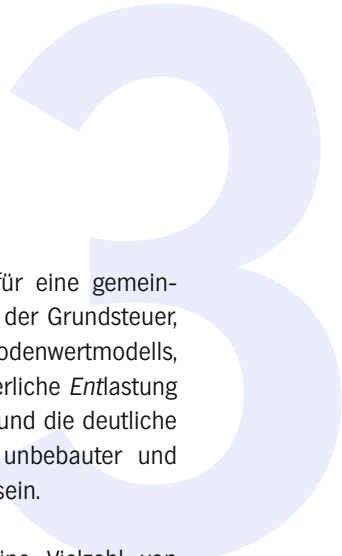
# GRUNDERWERBSTEUER ZUGUNSTEN DES GEFÖRDERTEN WOHNUNGS- BAUS DIFFERENZIEREN!

Die AKNW spricht sich für den Wegfall der Grunderwerbsteuer beim Ersterwerb einer selbstgenutzten Immobilie aus. Für öffentlich geförderte Wohnungen muss es eine Befreiung, mindestens aber eine deutliche Reduktion des Grunderwerbsteuersatzes geben.





# ADDITIVE BESTEUERUNG UNBEBAUTER UND BAUREIFER WOHNBAUGRUNDSTÜCKE ERMÖGLICHEN!



Die AKNW setzt sich für eine gemeinwohlorientierte Reform der Grundsteuer, im Sinne eines reinen Bodenwertmodells, ein. Ziel muss die steuerliche *Entlastung* bebauter Grundstücke und die deutliche steuerliche *Belastung* unbebauter und baureifer Grundstücke sein.

Nach wie vor wird eine Vielzahl von städtischen Grundstücken dem Markt entzogen und als Rendite- und Spekulationsobjekt genutzt. Diese Art der Grundstücksspekulation, in der Grundstückseigentümer ohne Leistung vom Wertzuwachs des Grundstückes profitieren, muss nach Meinung der Architektenkammer NRW endlich und dauerhaft unterbunden werden.

# RENAISSANCE DES ERBBAURECHTS NUTZEN!

# 4

Die AKNW spricht sich für einen stärkeren Rückgriff auf das Instrument des Erbbaurechtes aus. Die Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht ist eine empfehlenswerte Möglichkeit, eigenumsgebundenes Bauland in besten Lagen dennoch zu aktivieren. Daher sollte das Erbbaurecht wieder stärker in die Baulandpolitik der Kommunen oder des Landes einbezogen werden.

# INNOVATIONSTREIBER „GEBÄUDETYP E“ EINFÜHREN!

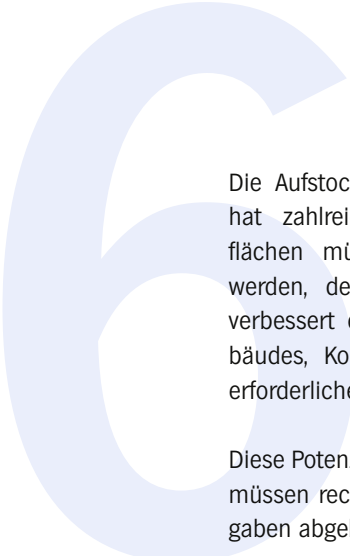
Für eine dringend notwendige Bauwende brauchen wir mehr Raum für innovative Ideen und weniger Bürokratie. Das Bauen muss vereinfacht werden, und überzogene Standards gehören auf ein sinnvolles Maß reduziert, ohne dabei grundlegende Sicherheitsziele außer Acht zu lassen.

Mit dem „Gebäudetyp E“ wird es möglich, im Einzelfall auf Standards zu verzichten. Nicht die pauschale Abschaffung von Normen steht im Vordergrund, sondern die wohldosierte Anwendung unbedingt erforderlicher Standards.

Richtig eingesetzt trägt der „Gebäudetyp E“ zu größerer Flexibilität, geringeren Baukosten und damit zu einer Beschleunigung des Planungs- und Bauprozesses bei.

Intelligent genutzt kann ein solcher Gebäudetyp einen wichtigen ergänzenden Beitrag zur Entschlackung und Vereinfachung des Bauens und damit zur Wohnungsbauwende leisten. Das Instrument ist ein Innovationstreiber!

# AUFSTOCKUNGSPOTENZIALE NUTZEN, AUFLAGEN ABBAUEN!

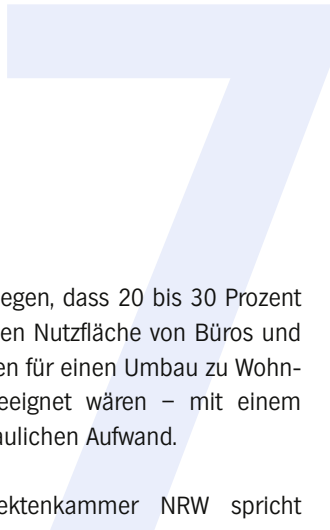


Die Aufstockung bestehender Gebäude hat zahlreiche Vorteile: Grundstücksflächen müssen nicht neu versiegelt werden, der obere Gebäudeabschluss verbessert die Energieeffizienz des Gebäudes, Kosten für die beim Neubau erforderliche Infrastruktur entfallen.

Diese Potenziale sind längst erkannt, nun müssen rechtliche Hemmnisse und Vorgaben abgebaut werden.

Ergänzend spricht sich die Architektenkammer NRW grundsätzlich für eine stärkere städtebauliche Nachverdichtung aus – im Sinne der dreifachen Innenentwicklung: maßvolle Nachverdichtung, urbane Freiraumentwicklung und Mobilitätswende. Dies muss das übergeordnete städtebauliche Ziel sein, um eine nachhaltige und zukunftsgerechte Stadt- und Quartiersentwicklung zu ermöglichen. Es gilt zu berücksichtigen, dass der mit § 31 Abs. 3 BauGB eröffnete Befreiungsbestand zugunsten des Wohnungsbaus dabei nur im Sonderfall und einzelfallbezogen gelten darf.

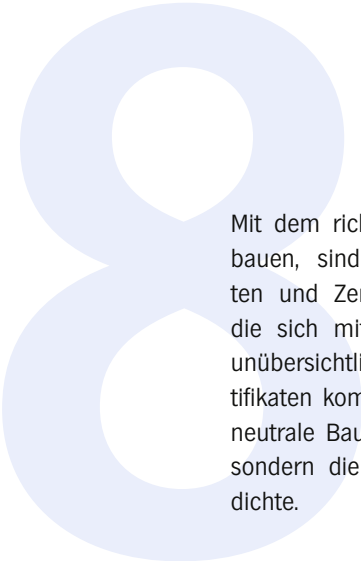
# UMWANDLUNG VON GEWERBEIMMOBILIEN IN WOHNRAUM ERLEICHTERN!



Studien belegen, dass 20 bis 30 Prozent der gesamten Nutzfläche von Büros und Verwaltungen für einen Umbau zu Wohnzwecken geeignet wären – mit einem geringen baulichen Aufwand.

Die Architektenkammer NRW spricht sich für eine deutliche Beschleunigung und Vereinfachung der entsprechenden Genehmigungs- und Bauprozesse aus, sowie für finanzielle Zuschüsse durch Land bzw. Kommunen. In unserem dicht bebauten Bundesland gibt es Potenzial für viele Projekte, bei denen Wohnraum aus Gewerbe entsteht – siehe entsprechende Pilotprojekte in Stuttgart.

# PARALLELSTRUKTUREN ABBAUEN, EINE ÖKOBILANZ ANSTATT UNZÄHLIGER EINZELAUFLAGEN!



Mit dem richtigen Ziel, nachhaltiger zu bauen, sind viele Auflagen, Vorschriften und Zertifikate entwickelt worden, die sich mitunter widersprechen. Eine unübersichtliche Welt von Gebäudezertifikaten kommt hinzu. Nicht das klimaneutrale Bauen wird zum Kostentreiber, sondern die intransparente Regelungsdichte.

Die Lösung liegt in mehr Klarheit. Eine Ökobilanz für jedes Gebäude muss zum Maßstab werden. Planende können dann frei wählen, auf welchem Weg sie zum klimaneutralen Gebäude kommen: über Effizienzmaximierung oder über den Betrieb mit regenerativen Energiequellen. Das wäre ein echter Innovationsimpuls, technologieoffen und wirksam.

# BAUGENEHMIGUNGS- VERFAHREN DIGITALISIEREN, BAUVERWALTUNG IN 24/7 UMBAUEN!

Eine umfassende Digitalisierung der Bauämter in Nordrhein-Westfalen ist unerlässlich, um Bauanträge und Genehmigungsverfahren zu vereinfachen. Erst durch eine flächendeckende und medienbruchfreie Digitalisierung des gesamten Bauantrags- und Baugenehmigungsprozesses kann eine echte Beschleunigung stattfinden.

Nach Auffassung der AKNW sollte bei Wohnungsbauprojekten verstärkt auf BIM-basierte Bauanträge gesetzt werden, um eine effizientere Antragsabwicklung zu ermöglichen. Dies kann die durchschnittliche Bearbeitungsdauer erheblich verkürzen.

Die Architektenkammer NRW erwartet durch den Umbau der Verwaltung zu einer „Bauverwaltung 24/7“, die rund um die Uhr Dienstleistungen für Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren bereitstellt, einen massiven Innovationsprung – der Schlüssel heißt Künstliche Intelligenz (KI). Dieser Umbau muss zentral durch das Land begleitet werden.

Genehmigungsprozesse können durch den Einsatz von KI insgesamt effizienter werden, bei gleichzeitig hoher Prüfqualität. Die Dauer von Baugenehmigungsverfahren lässt sich so deutlich reduzieren, die Komplexität besser managen.

# DAS BAUORDNUNGSRECHT DES BAUJAHRRS FÜHREN LASSEN, BESTANDSSCHUTZ FÜR DIE REGELN DER TECHNIK!

Aus dem Planungsrecht ist das Prinzip bekannt, dass einem Bebauungsplan die Fassung der Baunutzungsverordnung zugrunde liegt, welche zum Zeitpunkt der Beschlussfassung galt. Dies könnte sinn- gemäß auch auf das Bauordnungsrecht übertragen werden und hätte folgenden Effekt:

Werden bestehende bauliche Anlagen geändert, auch in Form einer Aufstockung oder in ihrer Nutzung, werden an die vorhandenen und neuen Bauteile, z.B. bei der Schalldämmung oder dem Wärmeschutz, keine höheren Anforderungen gestellt, als sie im Bestand vorhanden sind.

Auch die Anforderungen an Barrierefreiheit, Belichtung, Besonnung oder die Geschosshöhen dürften abweichend vom heutigen Bauordnungsrecht beurteilt werden. Einzig an den Brandschutz und die Standsicherheit sind die aktuellen Anforderungen zu stellen.



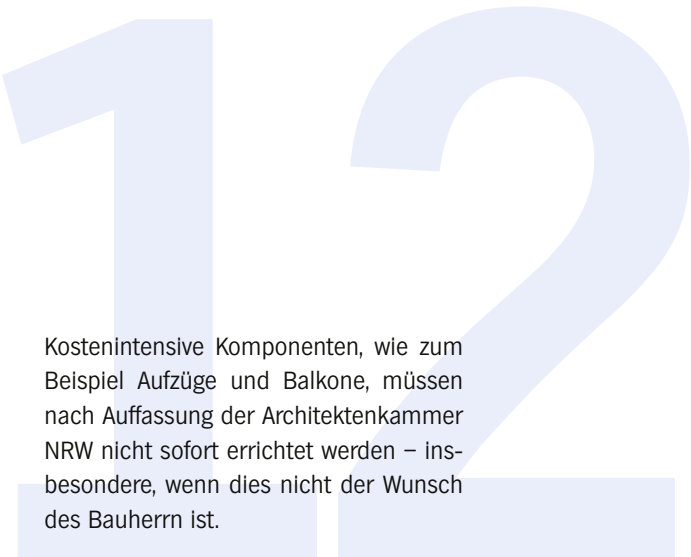
# EINSTELLUNGSOFFENSIVE IN DEN PLANUNGS- GENEHMIGUNGSBEHÖRDEN STARTEN!

Wer geordnete städtebauliche Strukturen und Standorte anbieten will, muss planen. Planung bedeutet Ermöglichung. Die Stadtplanung ist zu sehr zu einer Reaktionsdisziplin geworden.

Die erforderliche Beschleunigung und Vereinfachung von Bauantrags- und Genehmigungsverfahren setzt eine deutliche qualitative und quantitative Stärkung der personellen Ressourcen in den nordrhein-westfälischen Bauverwaltungen voraus.

Die AKNW spricht sich für eine „Einstellungsoffensive“ in den nordrhein-westfälischen Bauverwaltungen aus und damit einhergehend für eine deutliche finanzielle Aufwertung der entsprechenden Tätigkeiten.

# NACHRÜSTEN STATT AUFRÜSTEN!



Kostenintensive Komponenten, wie zum Beispiel Aufzüge und Balkone, müssen nach Auffassung der Architektenkammer NRW nicht sofort errichtet werden – insbesondere, wenn dies nicht der Wunsch des Bauherrn ist.

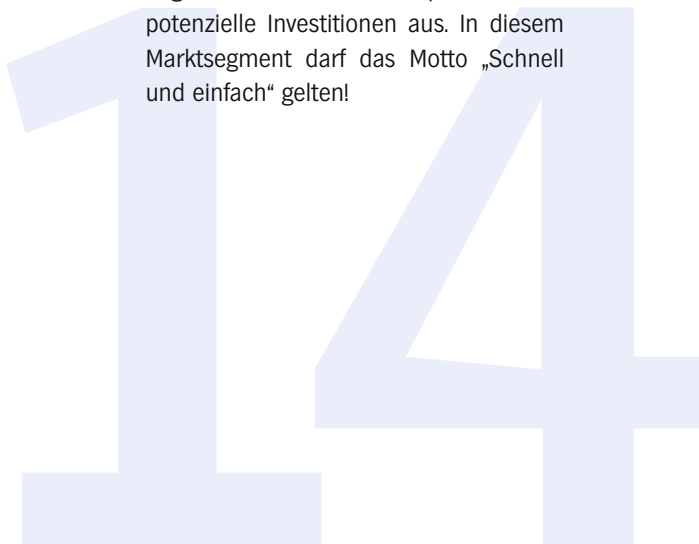
Die hierfür erforderlichen Flächen können bei der Planung berücksichtigt werden; der Einbau zusätzlicher Komfortangebote könnte dann auch zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden. Durch den Verzicht würden Bau- und Betriebskosten reduziert. Pro Wohneinheit lassen sich bis zu 8.000 Euro für Balkone und insgesamt zwischen 35.000 und 50.000 Euro für den Aufzug einsparen.

# AUF DEN VERPFLICHTENDEN BAU VON PKW-STELLPLÄTZEN ODER TIEFGARAGEN VERZICHTEN!

Der Bau von Stellplätzen und Tiefgaragen ist in vielen Städten und Gemeinden immer noch verpflichtend. Auch im geförderten Wohnungsbau wird von dieser Pflicht zu selten abgewichen. Das Einsparpotential liegt bei bis zu 45.000 Euro pro Tiefgaragenstellplatz. Dieses Potenzial sollte gehoben werden, um schneller und kostengünstiger bauen zu können.

# WOHNRAUMFÖRDER- BESTIMMUNGEN ENTSCHLACKEN UND VEREINFACHEN – SCHNELL UND EINFACH BAUEN!

Die technischen Vorgaben der Wohnraumförderbestimmungen haben zu einer deutlichen Verteuerung des geförderten Wohnungsbaus geführt. Gerade die dringend benötigten nicht-institutionellen Investoren werden von den überbordenden Vorgaben zusätzlich abgeschreckt. In der Konsequenz bleiben potenzielle Investitionen aus. In diesem Marktsegment darf das Motto „Schnell und einfach“ gelten!



# SERIELLES UND MODULARES BAUEN BIETET CHANCEN!

# 15

Serieller und modularer Wohnungsbau kann unter bestimmten Rahmenbedingungen Beiträge zum einfacheren, kostengünstigeren und schnelleren Bauen leisten. Auch dabei müssen die geltenden Ziele der qualitätvollen, sozial ausgewogenen und dauerhaften Stadtentwicklung und Architektur sowie die Betrachtung der gesamten Lebensdauer das Leitbild des Handelns darstellen.

# KOMMUNEN ZU BAUHERRN MACHEN, ENTSCULDUNG UMSETZEN!

Über Jahrzehnte waren Kommunen als Bauherren aktiv. Doch aufgrund fehlender Grundstücke und begrenzter Finanzmittel ist ihre Rolle in den Hintergrund getreten.

Wir fordern eine Wiederbelebung der Bauherrenrolle der nordrhein-westfälischen Städte und Gemeinden. Sie sollten als sozialpolitische Gestalter auftreten können, wofür eine umfassende Entschuldung notwendig ist.

Die Architektenkammer NRW unterstützt eine verstärkte finanzielle Förderung der Kommunen durch das Land, insbesondere bei der Nutzung von Baulücken und der Revitalisierung brachliegender Flächen.

Kommunen sind aufgefordert, landesweit und flächendeckend aktiv Baulücken zu identifizieren und zu aktivieren – entweder durch Baugebote oder durch Kauf der Grundstücke und eine zweckgebundene Vergabe an Bauwillige.

Ergänzt werden sollte dies durch ein aktives „Leerstands-Screening“, ein „Flächenmonitoring“ und eine sich anschließende „Leerstandsoffensive“ der Kommunen. Vorhandene Potenziale müssen hier endlich konsequenter und ideologiefreier genutzt werden. Programme wie „Jung kauft Alt“ oder „Wohntauschbörsen“ müssen weiter ausgebaut werden.

Als sinnvolle Ergänzung könnte eine Förderung des Ankaufs von Wohnungsbeständen durch Kommunen in Betracht gezogen werden. Dies erscheint uns sinnvoller als ein direktes Engagement des Landes als Bauherr oder Eigentümer von öffentlich geförderten Wohnungen.

Architektenkammer  
Nordrhein-Westfalen



ARCHITEKTENKAMMER.NRW

Zollhof 1

40221 Düsseldorf

Telefon (02 11) 49 67-0

[www.aknw.de](http://www.aknw.de)

Bitte folgen Sie uns auch auf  
Instagram, Facebook, X, LinkedIn und Xing.