

**Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) zum Antrag der SPD-Landtagsfraktion „Schubkraft und Fortschritt für die Wohnungsbaupolitik in NRW“ (Drucksache 18/6381)**

**Positionen**

- **Senkung der Umsatzsteuer, differenzierte Grunderwerbsteuer zugunsten des geförderten Wohnungsbaus**
- **Additive Besteuerung unbebauter baureifer Wohnbaugrundstücke**
- **Renaissance des Erbbaurechts**
- **Abbau von Standards, Einführung eines „Gebäudetyps E“**
- **Erleichterung von Aufstockung 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**
- **Bestandsschutz für die Regeln der Technik und die öffentlich-rechtlichen Anforderungen aus dem Baujahr**
- **Einstellungsoffensive in den Planungs- und Genehmigungsbehörden**
- **NRW-Wohnraumförderprogramm – weiterentwickeln, entschlacken, vereinfachen**

**Bewertung**

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen unterstützt grundsätzlich jegliche politische Initiativen, die zu einer spürbaren quantitativen und qualitativen Entlastung des nordrhein-westfälischen Wohnungsmarktes beitragen. Daher begrüßt die Architektenkammer NRW den Antrag der SPD-Landtagsfraktion im Grundsatz und teilt deren Analyse der Ist-Situation weitestgehend. Richtig ist insbesondere, dass schnellstmöglich der Bau ausreichenden und insbesondere bezahlbaren Wohnraums für alle Bevölkerungsschichten in Nordrhein-Westfalen oberste Priorität haben muss.

Auch nach Auffassung der AKNW 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.

Eine Analyse der Architektenkammer NRW zeigt, dass trotz der Bereitstellung immer größerer Fördersummen (2023: 1,6 Mrd. Euro) immer weniger Wohnungen neu errichtet werden – 2022 waren dies gerade einmal 3.993 Wohneinheiten. 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 – Tendenz weiter stark sinkend. Wenn nicht umgehend Maßnahmen ergriffen werden, droht innerhalb eines Jahrzehnts eine weitere drastische Reduktion.

Auch die von der NRW-Landesregierung geplante Schaffung von 45.000 neuen mietpreisgebundenen Wohnungen bis 2027 erweist sich angesichts der dramatischen Entwicklungen als unzureichend. Um den tatsächlichen Bedarf zu decken, müssen nach Auffassung der Architektenkammer NRW jährlich zwischen 25.000 und 30.000 geförderte Wohneinheiten in Nordrhein-Westfalen entstehen.

Da das Land davon – und von den selbstgesteckten Zielen – sehr weit entfernt ist, fordert die AKNW eine umfassende Weiterentwicklung des Wohnungsbauförderprogrammes und auch hier den Einsatz innovativer und experimenteller Instrumente.

Grundsätzlich geht die Architektenkammer NRW davon aus, dass jährlich mindestens 60.000, besser 80.000, neue Wohnungen gebraucht werden, um den tatsächlichen quantitativen und qualitativen Bedarf auf dem nordrhein-westfälischen Wohnungsmarkt zu decken. Die im Jahr 2022 in NRW fertiggestellten insgesamt rund 47.400 Wohnungen reichen ebenfalls bei weitem nicht aus, diesen Mindestbedarf zu decken.

Tatsache ist, dass die Situation gerade in den Ballungsräumen und den Universitätsstädten des Landes zum Teil bereits seit Jahren überaus dramatisch ist. Tatsache ist auch, dass die herkömmlichen und altgedienten Konzepte und Ansätze, der klassische bau- und wohnungspolitische Instrumentenkasten nicht ausreichen, die Krise auf dem nordrhein-westfälischen Wohnungsmarkt dauerhaft zu lösen.

Nach Ansicht der Architektenkammer NRW bedarf es endlich innovativer und experimenteller bau- und wohnungspolitischer Impulse und Wagnisse. Es bedarf eines radikalen Umdenkens, um die aktuelle Baukostenkrise und die damit einhergehende Wohnungsbaukrise nachhaltig aufzulösen.

Letztere trifft gerade den mietpreisgünstigen Wohnungsmarkt in doppelter Hinsicht: ökonomisch und sozialpolitisch. Gerade im Segment der unteren und mittleren Mietpreislagen funktioniert das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage auf den Märkten nicht mehr. Um diesem Ungleichgewicht nachhaltig entgegenzuwirken, bedarf es in diesem Teilbereich des Wohnungsmarktes nun erst recht einer intensiven staatlichen Intervention.

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. Vor dem Hintergrund versagender Marktmechanismen ist dies 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.

Die Architektenkammer NRW hat ihre entsprechenden Anregungen und Vorschläge für kraftvolle und innovative bau- und wohnungspolitische Impulse, für ein bau- und wohnungspolitisches Umdenken, in der [„Düsseldorfer Erklärung der Architektenkammer NRW“](#) zusammengefasst und Ende Januar 2024 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Der Aufruf beinhaltet eine Vielzahl ungewöhnlicher Instrumente und innovativer Maßnahmen, die nach Überzeugung des Berufsstandes der nordrhein-westfälischen Architektinnen und Architekten, Stadtplanerinnen und Stadtplaner zu einer echten Beschleunigung, einer echten Vereinfachung und zu einer echten Entlastung des Planen und Bauens in unserem Lande und damit zu einer Lösung der Baukosten- und Wohnungsbaukrise führen können.

Die Düsseldorfer Erklärung der Architektenkammer NRW beinhaltet auch eine Analyse der vielfachen Gründe für die derzeitige Krisensituation – diese decken sich in Teilen ebenfalls mit der Analyse im zugrundeliegenden Antrag der SPD-Landtagsfraktion, gehen aber insgesamt qualitativ und quantitativ über diese hinaus.

#### Gründe:

- 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 teuer, 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,
- Personalmangel in den Bauverwaltungen,
- Mangel an baureifen Grundstücken,
- Materialknappheit,
- Fachkräftemangel im Handwerk und den Planungsbüros,
- Investitionshemmnisse aus dem Mietrecht

### **Positionen**

Zur Umsetzung einer echten Wohnungsbau- und Baukostenwende schlägt die Architektenkammer NRW einen konkreten Maßnahmen- und Instrumentenkatalog vor. Dieser beinhaltet insgesamt 16 Vorschläge für die Entlastung, Vereinfachung und Beschleunigung des Planens und Bauens in Nordrhein-Westfalen – in Teilen finden sich Vorschläge aus dem Antrag der SPD-Landtagsfraktion im Maßnahmen- und Instrumentenkatalog der Architektenkammer NRW wieder:

#### **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 7% würde die Baukosten deutlich senken und dem Bau von geförderten Wohnungen so einen dringend notwendigen Schub geben.

#### **Grunderwerbsteuer zugunsten des geförderten Wohnungsbaus differenzieren!**

Die Erhöhung des Grunderwerbsteuersatzes in NRW auf 6,5 Prozent hat unzweifelhaft zu einer weiteren Belastung der nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte geführt.

Die AKNW spricht sich daher für den Wegfall der Grunderwerbsteuer beim Ersterwerb einer selbstgenutzten Immobilie aus, und für eine Befreiung, mindestens aber für eine deutliche Reduktion des Grunderwerbsteuersatzes aus, wenn der Bau öffentlich-geförderter Wohnungen geplant ist.

#### **Additive Besteuerung unbebauter und baureifer Wohnbaugrundstücke ermöglichen!**

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

Die AKNW setzt sich daher 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.

#### **Renaissance des Erbbaurechts nutzen!**

Die Architektenkammer NRW spricht sich ebenfalls für einen stärkeren Rückgriff auf das Instrument des Erbbaurechts aus. Die Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht ist eine empfehlenswerte Möglichkeit, eigentumsgebundenes Bauland – zum Beispiel der öffentlichen Hand oder der Kirchen – in besten Lagen dennoch zu aktivieren. Daher sollte das Erbbaurecht wieder stärker in die Baulandpolitik der Kommunen oder des Landes einbezogen werden.

#### **Innovationstreiber „Gebäudetyps E“ einführen und anwenden!**

Für eine dringend notwendige Wohnungsbau- und Baukostenwende wird mehr Raum für innovative Ideen und weniger Bürokratie benötigt. Das Bauen muss vereinfacht werden und überzogene Standards müssen auf ein sinnvolles Maß reduziert werden.

Die AKNW spricht sich dafür aus, einen experimentellen Ansatz zu verfolgen, der es ermöglicht, Gebäude kostengünstig und nachhaltig zu errichten, ohne dabei die grundlegenden Sicherheitsziele außer Acht zu lassen. Aus Sicht des Berufsstandes ist es wichtig, bei der nachvollziehbaren Entwicklung des § 69 BauO NRW (Abweichungen) für den Wohnungsbau nicht stehen zu bleiben.

Auch der „Gebäudetyp E“ muss endlich konkreten Einzug in die Landesbauordnung NRW finden. Die Idee ist, neben dem bestehenden System der Gebäudeklassen in der Bauordnung Bauvorhaben auch dem „Gebäudetyp E“, im Sinne von "Einfach Bauen" oder „Experimentelles Bauen“,

zuordnen zu können. Für diese Projekte soll eine Abweichung von den Verwaltungsvorschriften Technische Baubestimmungen (VVTB) möglich sein. Diese soll jedoch nicht über den § 69 (Abweichungen) geregelt werden müssen, sondern seine Rechtsgrundlage durch Aufnahme in die Gebäudetypologie der definierten Gebäudeklassen des § 2 (Begriffe), seine Rechtsgrundlage finden. Dies regt die AKNW für eine künftige Novellierung der BauO NRW an.

In diesem Zusammenhang sei auf das Land Bayern verwiesen, wo aktuell in ersten Pilotprojekten nach dem „Gebäudetyp E“ in nicht sicherheitsrelevanten Bereichen von den gesetzlichen Vorschriften, Technischen Baubestimmungen und anerkannten Regeln der Technik abgewichen wird - etwa beim Schallschutz, bei der Haustechnik, bei alternativen Baustoffen oder beim Stellplatzschlüssel.

Mit dem „Gebäudetyp E“ wird es nach Auffassung des Berufstandes möglich, im Einzelfall auf Standards zu verzichten. Nicht die pauschale Abschaffung von Normen steht im Vordergrund, sondern die wohldosierte Anwendung unbedingt erforderlicher Standards – nicht ohne Grund hat sich auch die Bundesregierung in ihrem „Maßnahmenpaket für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft“ vom September 2023 für eine Beförderung des Gebäudetyps E ausgesprochen.

Richtig eingesetzt trägt der „Gebäudetyp E“ (auch im öffentlich-geförderten Wohnungsbau!) zu mehr „Beinfreiheit“, größerer Flexibilität, geringeren Baukosten und damit zu einer Beschleunigung des Bau- und Planungsprozesses bei.

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

#### Aufstockungspotentiale nutzen, Auflagen abbauen!

Die Pestel-Studie "Deutschland-Studie 2015 - Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen"<sup>1</sup> hat bereits gezeigt, dass durch das Aufstocken bestehender Gebäude bis zu 1,1 Millionen zusätzliche Wohnungen entstehen können.

Die Aufstockung hat dabei 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 Potentiale sind längst erkannt, nun müssen Hemmnisse abgebaut werden. Dazu gehört die Stellplatzpflicht, die Abstandsflächen, die Zulässigkeit von Holzbau, die Barrierefreiheit, der Schallschutz und auch der Abbau der "Normenflut".

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 Befreiungstatbestand zugunsten des Wohnungsbaus dabei nur im Sonderfall und einzelfallbezogen gelten darf.

#### Umwandlung von Gewerbeimmobilien in Wohnraum erleichtern!

Spätestens nach der Corona-Pandemie stellt sich die Frage, welche Potentiale leerstehenden Gewerbeimmobilien und der Rückgang von Büroarbeitsplätzen bei der Schaffung von Wohnraum bieten.

Studien belegen, dass 20% bis 30% der gesamten Nutzfläche von Büros und Verwaltung mit einem geringeren baulichen Aufwand für einen Umbau zu Wohnzwecken geeignet wären.

Die Architektenkammer NRW spricht sich für eine deutliche Beschleunigung und Vereinfachung der entsprechenden Genehmigungs- und Bauprozesse aus, sowie für finanzielle Zuschüsse durch

---

<sup>1</sup> [https://www.twe.architektur.tu-darmstadt.de/media/twe/publikationen\\_13/Deutschlandstudie2015\\_ohne\\_best\\_practice\\_beispiele.pdf](https://www.twe.architektur.tu-darmstadt.de/media/twe/publikationen_13/Deutschlandstudie2015_ohne_best_practice_beispiele.pdf)

Land / Kommunen, für Projekte, bei denen Wohnraum aus Gewerbe entsteht – siehe entsprechende Pilotprojekte in Stuttgart.

#### Parallelstrukturen abbauen, eine Ökobilanz anstatt unzähliger Einzelaufgaben!

Das Bauen ist inzwischen mit zu vielen Auflagen, Vorschriften und Zertifikaten, die sich mitunter widersprechen, behaftet. Eine unübersichtliche Welt von Gebäudezertifikaten kommt hinzu. Nicht das klimaneutrale Bauen wird zum Kostentreiber, sondern die intransparente Regelungsdichte.

Die Lösung liegt nach Ansicht der AKNW in mehr Klarheit. Eine Ökobilanz für jedes Gebäude ist die Lösung! Nicht „Kleinklein“, sondern „groß“ muss zum Maßstab werden. Der Planende kann dann frei wählen, auf welchem Weg er zum klimaneutralen Gebäude kommt: über Effizienzmaximierung oder über den Betrieb mit regenerativen Energiequellen. Das wäre ein Innovationsimpuls, technologieoffen und wirksam.

#### Baugenehmigungsverfahren digitalisieren, Bauverwaltung in 24/7 umbauen!

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

Nach Auffassung der Architektenkammer NRW sollte bei Wohnungsbauprojekten verstärkt auf BIM-basierte (Building Information Modeling) Bauanträge gesetzt werden, um eine effizientere Antragsabwicklung und Ressourcenschonung 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 Innovationssprung - der Schlüssel heißt Künstliche Intelligenz (KI).

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

Dieser Umbau muss zentral durch das Land begleitet werden. Sonst entsteht die Gefahr unterschiedlicher Standards und vor allem eine Zerfaserung der Genehmigungsqualität.

#### Das Bauordnungsrecht des Baujahrs führen lassen, Bestandsschutz für die Regeln der Technik einführen!

Aus dem Planungsrecht ist das Prinzip bekannt, dass einem Bebauungsplan die Fassung der Baunutzungsverordnung zugrunde liegt, welche zum Zeitpunkt der Beschlussfassung galt. Dies könnte sinngemäß auch auf das Bauordnungsrecht übertragen werden und hätte den Effekt, dass bei der Änderung bestehender baulicher Anlagen, auch in Form einer Aufstockung, oder in ihrer Nutzung, an die vorhandenen und neuen Bauteile, z.B. bei der Schalldämmung oder dem Wärmeschutz, keine höheren Anforderungen gestellt werden, 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. Im Sinne einer Standortpflege muss die Stadtplanung personell gestärkt werden. Der erforderliche Umbau der Städte baut zusätzlichen Handlungsbedarf auf.

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 Architektenkammer NRW spricht sich für eine echte und vor allem nachhaltige „Einstellungsoffensive“ in den nordrhein-westfälischen Bauverwaltungen aus und damit einhergehend für eine deutliche finanzielle Aufwertung entsprechender Tätigkeiten.

Damit wäre endlich eine qualitätsvolle Prüfung möglich und es bedürfe auch keiner Genehmigungsfiktion, wie es im vorgenannten 14-Punkte-Programm der Bundesregierung vorgesehen ist - nicht durch Abwarten wird etwas genehmigt, sondern durch ein funktionierendes und zügiges Verfahren.

#### Nachrüsten statt Aufrüsten!

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

Die hierfür erforderlichen Flächen können bei der Planung vorab berücksichtigt und der Einbau zusätzlicher Komfortangebote erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden. Durch den Verzicht lassen sich Bau- und Betriebskosten reduzieren. 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 Potential sollte gehoben werden.

#### Wohnraumförderbestimmungen entschlacken und vereinfachen – schnell und einfach bauen!

Grundsätzlich hat das NRW-Wohnraumförderprogramm bundesweit Vorbildcharakter - dies gilt sowohl für die Höhe der bereitgestellten Mittel, sowie die Förderkonditionen, als auch für die Ausgestaltung seiner Förderbausteine. Dennoch gibt es aus Sicht der AKNW nach wie vor Optimierungs- und Verbesserungspotentiale.

So haben beispielsweise die technischen Vorgaben der Wohnraumförderbestimmungen 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 potentielle Investitionen aus. In diesem Marktsegment darf das Motto „Schnell und einfach“ gelten!

#### Serielles und modulares Bauen bietet Chancen!

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

Serielles und modulares Bauen hat bereits in den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts einen Beitrag zur Lösung der damaligen Wohnungsnot geleistet und gleichzeitig baukulturelle Ansprüche befriedigt – nicht ohne Grund zählt das „Neue Bauen“ in Frankfurt heute zur Kandidatenliste für den Titel des Weltkulturerbes, nicht ohne Grund ist die „Berliner Moderne“ bereits als Weltkulturerbe gelistet.

#### Kommunen zu Bauherrn machen, Entschuldung umsetzen!

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

Die Architektenkammer NRW fordert eine Wiederbelebung der Bauherrenrolle der nordrhein-westfälischen Kommunen. 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 zweckgebundene Vergabe an Bauwillige.

Ergänzt werden sollte dies durch ein aktives „Leerstands-Screening“, ein „Flächenmonitoring“ und eine sich anschließende „Leerstands-Offensive“ der Kommunen, vorhandene Potentiale 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.

## **Über uns**

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) 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, Freiräumen, 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.

Architektinnen und Architekten und Stadtplanerinnen und Stadtplaner arbeiten seit jeher in dem Bestreben, ihrer Tätigkeit nachhaltige Prinzipien zugrunde zu legen. Ökologische und energieeffiziente Bauweisen sind für den Berufsstand nicht nur eine hochaktuelle berufspolitische Aufgabe, sondern auch eine gesellschaftliche Herausforderung und zugleich Ausdruck baukultureller Entwicklung.

In allen Fragen der Stadt- und Regionalentwicklung, den Strategien zur Klimaanpassung und den für unsere Lebensräume relevanten gestalterischen Aufgaben des Planens und Bauens stellt sich die AKNW gerne als Plattform zum Austausch mit Politik, Verwaltungen, Verbänden und anderen Institutionen zur Verfügung.

Düsseldorf, 08. Februar 2024