

Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) zum Antrag der SPD-Fraktion „NRW muss funktionieren: Die Landesregierung muss endlich alle Potentiale für mehr Wohnungsbau heben – Ein revolvierender Bodenfonds und eine Landeswohnungsbaugesellschaft sind unerlässlich“ (Drucksache 18/13805)

Positionen

- **Etablierung eines revolvierenden Bodenfonds für NRW**
- **Boden gemeinwohlorientiert nutzen**
- **Genossenschaften fördern – anstelle einer Landeswohnungsbaugesellschaft!**
- **Ausbau und Stärkung der öffentlichen Wohnraumförderung**
- **Sicherung von Planungsqualität durch Wettbewerbsverfahren**
- **Baukultur sichern und Vergabe fair gestalten**
- **Mietwohnungsbau priorisieren statt Ein- und Zweifamilienhäuser**
- **„Oldtimer-Regelung“ für vereinfachtes Bauen im Bestand**
- **„Gebäudetyp E“ als Baustein zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums**

Allgemein

Der Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen befindet sich in einer tiefen Krise, die insbesondere die Planungs- und Baubranche betrifft. Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) fordert mit Nachdruck Maßnahmen zur Beschleunigung, Entlastung und Vereinfachung. Gerade für den Wohnungsbau werden direkte und indirekte öffentliche Interventionen dringend gebraucht.

Als Reaktion darauf hat die AKNW bereits Ende Januar 2024 der Öffentlichkeit die „Düsseldorfer Erklärung“ vorgestellt, in welcher 16 konkrete Handlungsvorschläge benannt werden, deren Umsetzung die Bautätigkeit in NRW anregen und insbesondere den bezahlbaren Wohnungsbau in NRW mit neuen Impulsen beleben würde (siehe auch: https://www.aknw.de/fileadmin/user_upload/AKNW-Broschueren/AKNW-Duesseldorfer-Erklärung.pdf). Um der aktuellen Wohnungsmarktkrise entgegenzuwirken werden u.a. eine reduzierte Besteuerung von Bauleistungen sowie reduzierten Grunderwerb, durch Beschleunigung und Vereinfachung von Genehmigungsprozessen und der Erleichterung von Umnutzungen vorgeschlagen.

Die AKNW begrüßt grundsätzlich die Forderung der SPD-Landtagsfraktion, ungenutzte Potentiale der Wohnungsbaupolitik des Landes zu aktivieren. Dabei sollte den Kommunen eine bedeutende Rolle zukommen und ihre Handlungsfähigkeit gestärkt werden, um gemeinwohlorientiert zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. In diesem Zusammenhang fordert die AKNW mehr baupolitischen Mut, um ein breiteres Wohnungsangebot zu erreichen.

Bewertung

Etablierung eines revolvierenden Bodenfonds für NRW

Der von der Landtagsfraktion der SPD vorgebrachte Vorschlag zur Einrichtung eines revolvierenden Bodenfonds wird seitens der AKNW, ausdrücklich begrüßt, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Regierungskoalition diese Forderung als Prüfauftrag auch im Koalitionsvertrag festgesetzt hat, bislang jedoch keine Umsetzung erfolgt ist. Boden ist ein knappes Gut.

Eine aktive gemeinwohlorientierte Boden- und Liegenschaftspolitik entkoppelt den Boden von Spekulationen. Die Kommunen haben bereits im Rahmen der Daseinsvorsorge die Aufgabe der Flächenplanung. Die Verfügungshoheit über Grund und Boden sollte bei der öffentlichen Hand verbleiben. Nur so können Kommunen langfristig bezahlbaren Wohnraum, soziale, grüne und technische Infrastruktur, sowie eine nachhaltige Stadtentwicklung sichern.

Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen liegt inzwischen nicht nur in den Ballungsräumen vor, sondern geht weit darüber hinaus. Die starke Bodenpreisentwicklung in den letzten Jahren hat dazu beigetragen. Vor diesem Hintergrund sind gerade viele kleinere Kommunen nicht in der Lage, Grundstücke in eigener Regie zu entwickeln und geförderten Wohnungsbau zu betreiben. Ein revolvierender Bodenfonds mit erfahrenem Fachpersonal und angereichert mit Grundstücken von Bund und Land, kann für diese Kommunen sehr hilfreich sein. Offen bleibt jedoch, wie hoch die Nachfrage an einem revolvierenden Bodenfonds bei Kommunen sein wird, die bereits eine aktive Bodenpolitik betreiben (Münster, Köln etc.).

Boden gemeinwohlorientiert nutzen

Um insbesondere bezahlbares Wohnen zu ermöglichen, ist grundsätzlich eine vorausschauende, auf das Gemeinwohl ausgerichtete Bodenvorratspolitik erforderlich. Kommunen sollten ihren Grundbesitz strategisch vermehren und erhalten, um dauerhaft handlungsfähig zu bleiben. In diesem Zusammenhang kann auch die Bodenpolitik der Stadt Ulm positiv hervorgehoben werden („Ulmer Modell“ – vgl.: https://www.aknw.de/fileadmin/user_upload/News-PDFs/12_2023/Praesentation_von_Winning.pdf). Bereits seit den 1990er Jahren steuert die Stadt Boden hoheitlich - Boden wird nicht dem freien Markt überlassen und für Gemeinwohlziele genutzt. Als weiteres positives Beispiel ist hier ebenso der Wohnfonds Wien zu benennen. Angesichts der hohen Bedeutung von unbebauten Flächen, ist eine differenzierte Betrachtung der Grundstücke mit ökologischen, klimatischen oder freiräumlichen Qualitäten und solcher mit weniger Entwicklungspotenzial von hoher Wichtigkeit.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die Bedarfe vor Ort am besten eingeschätzt werden können. Kommunen müssen weiterhin in der Lage sein, baureif entwickelte Grundstücke in Eigenregie z.B. an lokale Baugenossenschaften und kleinere Wohnungsbaugesellschaften, die in der Regel kostengünstiger bauen können, möglichst in Erbpacht zu vergeben. Daher ist eine Kopplung der Aktivitäten des Bodenfonds an die zu gründende Landeswohnungsbaugesellschaft nach Ansicht der AKNW nicht zwingend zu erfolgen.

Die AKNW schlägt vor, Konzeptausschreibungen, Erbbaurechte, Vorkaufsrechte oder kooperative Modelle der Baulandentwicklung als zentrale Instrumente auszudehnen, um eine vielfältige, inklusive und sozial gerechte Stadtentwicklung aktiv zu gestalten.

Genossenschaften fördern – anstelle einer Landeswohnungsbaugesellschaft!

Die AKNW sieht die Forderung der antragstellenden SPD-Landtagsfraktion zur Gründung einer – tatsächlich bauenden – Landeswohnungsbaugesellschaft (LWG) kritisch. Zwar rückt die Fraktion von ihren über Jahre vertretenen Maximalforderungen ab und schlägt nun ein moderneres sowie schlankeres Modell vor, was die AKNW ausdrücklich begrüßt. Gleichwohl zeigen die Erfahrungen mit bestehenden Landesbaugesellschaften, dass eine Umsetzung „ohne erheblichen zusätzlichen Personalaufwand“ nach Einschätzung der AKNW nicht realistisch ist. Eine Anbindung an NRW.Urban würde in diesem Zusammenhang nicht zu einer Entlastung beitragen, sondern vielmehr zusätzliche Bürokratisierung nach sich ziehen.

Die Schaffung von Wohnraum durch große staatliche Gesellschaften erweist sich zudem in der Praxis häufig als deutlich teurer als in privatwirtschaftlichen oder genossenschaftlichen Modellen.

Aus Sicht der Architektenkammer NRW bietet insbesondere ein genossenschaftlicher Ansatz Vorteile. Günstige Mieten in Kombination mit Erwerb können dazu beitragen, kostengünstigen Wohnraum gemeinwohlorientiert und zugleich wirtschaftlich effektiv bereitzustellen. Zudem verfügen Genossenschaften ebenso wie private Akteure über die notwendige Kapazität, auch größere Projekte umzusetzen und so dem wachsenden Bedarf zu begegnen. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass den bereits bestehenden Genossenschaften, die Bestandshalter, eine besondere Rolle zukommt. Diese sollten unterstützt und besonders erfolgreiche Modelle kommuniziert werden. Spezielle Förderungen können dabei hilfreich sein. Darüber hinaus wäre auch eine Förderung von Startkapitalen zur Gründung von Genossenschaften sinnvoll. Die Erfahrung zeigt, dass privatwirtschaftliche und genossenschaftliche Bauvorhaben in der Regel günstiger, schneller realisierbar und damit insgesamt wirtschaftlicher sind. Grundsätzlich sollte es hierbei um Erweiterungen der bestehenden Institutionen gehen, nicht um ein erneutes Outsourcing, beispielsweise kann/können Studentisches Wohnen oder Werkwohnungsbau öffentlicher (Landes-)Einrichtungen vom BLB Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW übernommen werden.

Die kommunale Ebene bleibt dabei ein wichtiger Partner im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Damit die Städte und Gemeinden ihre Bauherrenrolle wirksam wahrnehmen können, bedarf es einer stärkeren Unterstützung durch das Land – etwa durch mehr Flexibilität im Bauplanungs- und Haushaltsrecht sowie die gezielte Bereitstellung landeseigener Grundstücke. Darüber hinaus sollte das Land die Kommunen beim Schließen von Baulücken und der Aktivierung von Brachflächen gezielt durch entsprechende Förderprogramme unterstützen.

Sicherung von Planungsqualität durch Wettbewerbsverfahren

Das Wettbewerbswesen ist nach Auffassung der AKNW ein weiteres zentrales Instrument zur Qualitätssicherung im Wohnungsbau. Geregelter Planungswettbewerbe nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) schaffen die Möglichkeit, gestalterisch, funktional und städtebaulich tragfähige Lösungen zu finden, die sowohl sozialen als auch ökologischen Anforderungen gerecht werden. Die AKNW empfiehlt, das Wettbewerbswesen als Regelinstrument auch bei einer Einführung eines Bodenfonds und in jeglichen öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften zu etablieren bzw. zu stärken.

Baukultur sichern und Vergabe fair gestalten

Die AKNW betont, dass Architektur, Landschaftsarchitektur und Städtebau in Deutschland gesetzlich geschützte Vorbehaltsaufgaben sind, deren Ausübung besonderen Anforderungen an Ausbildung, Verantwortung und Qualifikation unterliegt. Dies dient nicht allein dem Berufsstand, sondern insbesondere dem Verbraucherschutz und der Sicherung der Baukultur. Gerade bei öffentlich geförderten Projekten müssen architektonische Qualität, Nachhaltigkeit und langfristige städtebauliche Verantwortung im Mittelpunkt stehen – und dürfen nicht allein unter Effizienzgesichtspunkten betrachtet werden.

Die AKNW spricht sich ausdrücklich dafür aus, bei der Realisierung von Wohnungsbauprojekten auf transparente, faire Vergabeverfahren nach Einzelgewerken zu setzen. Öffentliche Ausschreibungen in diesem Sinne ermöglichen die Beteiligung kleiner und mittelständischer Unternehmen und stärken regionale Bauwirtschaft und Handwerk. Um dem Gemeinwohl auftrag gerecht zu werden, sollte vermieden werden, dass projektbezogene Leistungen ausschließlich

in pauschalisierten Paketlösungen oder ohne offene Vergabe beauftragt werden. Auch bei Beteiligung einer Landeswohnungsbaugesellschaft muss ein klarer Rahmen für vergaberechtskonforme und nachvollziehbare Verfahren gewahrt bleiben.

Ausbau und Stärkung der öffentlichen Wohnraumförderung

Die AKNW teilt die Meinung der antragstellenden Fraktion, dass die öffentliche Wohnraumförderung nach wie vor der wichtigste Garant dafür ist, dass auch einkommensschwächere Gruppen auf dem Wohnungsmarkt preiswerten Wohnraum finden. Angesichts des weiter steigenden Bedarfs bleibt die öffentliche Wohnraumförderung daher aus wohnungswirtschaftlicher, städtebaulicher und insbesondere sozialer Sicht langfristig notwendig.

Gerade im unteren und mittleren Mietpreissegment funktioniert nach Erkenntnissen der Architektenkammer NRW das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage auf den Märkten immer weniger. Bereits heute übersteigt die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum in weiten Teilen des Landes deutlich das drastisch zurückgehende Angebot, so dass dieser Teilbereich des Wohnungsmarktes auch zukünftig einer staatlichen Steuerung bedarf.

Mietwohnungsbau priorisieren statt Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Architektenkammer NRW lehnt eine Förderung nach dem Gießkannenprinzip für freifinanzierte Maßnahmen ab. Bereits heute zeigt sich in vielen Regionen, dass der Bedarf an zusätzlichen Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich geringer ist als der an bezahlbarem Mietwohnraum. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Wanderungsverluste droht ein Angebotsüberhang mit Leerständen –insbesondere in Ortszentren.

Die AKNW ist daher der Ansicht, dass die Förderung des mietpreisgebundenen Wohnungsbaus im NRW-Wohnraumförderprogramm weiterhin Priorität haben sollte. Ergänzend ist auch die Umnutzung von großflächigen Ein- und Zweifamilienhäusern in Betracht zu ziehen, um vorhandene Bausubstanz nachhaltig und ressourcenschonend zu nutzen.

„Oldtimer-Regelung“ für vereinfachtes Bauen im Bestand

Die AKNW stimmt mit der SPD-Fraktion überein, dass der bauliche Bestand NRWs erhebliches Potenzial – nicht ausschließlich zur Schaffung von Wohnraum – bietet. Insgesamt ergibt sich in angespannten Wohnungsmärkten Deutschlands auf Dachflächen ein erschließbares Potenzial von rund 1,1 Mio. zusätzlichen Wohnungen bei einer mittleren Wohnfläche von ca. 85 m².¹

Einer zügigen, wirtschaftlich und konstruktiv lohnenden Umsetzung stehen jedoch häufig die bestehenden öffentlich-rechtlichen Vorgaben entgegen. Eine Anpassung des Bestandsgebäudes an geltende rechtliche Vorgaben bei einer Aufstockung führt teils zu immensen Kostensteigerungen, wodurch viele Projekte aus wirtschaftlicher Sicht nicht umgesetzt werden können. So ist beispielsweise die vollumfängliche Umsetzung der Barrierefreiheit in studentischen Wohnheimen ein Hemmnis für die Herstellung ausreichend studentischen Wohnraums in den Universitätsstädten. Eine prozentuale Umsetzung könnte den Weg zur Schaffung von mehr studentischem Wohnraum ermöglichen - sowohl im Neubau als auch im Bestand. Der Leerstand des Bestands oder ein Abriss und anschließender Neubau kann nicht das Ziel einer gemeinwohlorientierten und nachhaltigen Bodenpolitik sein.

¹ Zum Thema wurde unter Beteiligung der BAK eine Studie erstellt: TU Darmstadt/Pestel Institut „Deutschland-Studie 2015 – Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen“. Die Kurz- und Langfassung ist downloadbar unter: <https://bak.de/politik-und-praxis/stadt-land-wohnungsbau/bezahlbarer-wohnungsbau/>

Bei wesentlichen Änderungen eines bestehenden Gebäudes, wie z.B. bei Nutzungsänderungen zur Schaffung von Wohnraum, müssen diese Gebäude nach geltendem Recht an die öffentlich-rechtlichen Vorschriften angepasst werden. Da dies sehr häufig ein wirtschaftliches und konstruktives "K.O."-Kriterium bedeutet, schlägt die AKNW vor, die bestehenden Gebäudeteile in ihrem Bestand belassen zu können, solange sie die Grundanforderungen an Bauwerke gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 erfüllen und dies von den Entwurfsverfassenden bestätigt wird (Oldtimer-Regelung der AKNW). Ansonsten versperrt sich aus Sicht der AKNW die aktuelle bauordnungsrechtliche Gesetzeslage gegen eine sinnvolle, zeitgemäße Weiternutzung des bestehenden Gebäudepotenzials und überführt potenzielle Wohngebäude in den Leerstand oder Abriss.

Die AKNW setzt sich daher ausdrücklich für eine Neustrukturierung im Bauordnungsrecht ein.

Mit einer „Oldtimer-Regelung“ wie von der AKNW vorgeschlagen, könnte eine erhebliche Erleichterung für die Modernisierung und Umnutzung von Bestandsimmobilien geschaffen werden. Nachhaltige, ressourcenschonende Um- und Ausbauten, das Erweitern und Sanieren und damit auch der Erhalt schützenswerter Bausubstanz und Baukultur wird ermöglicht. Genehmigungsverfahren können maßgeblich beschleunigt und Baukosten deutlich gesenkt werden.

Kommunen benötigen in Bezug auf städtebauliche Dichte, Abstände und die Stellplatzfragen zusätzliche Flexibilität. Um das Potenzial für neuen Wohnraum auf den Dächern nutzen zu können, sind die planungs-, bau- und ordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen weiterzuentwickeln – insbesondere hinsichtlich bestehender Bebauungspläne und den enthaltenden Vorgaben zur baulichen Dichte sowie Trauf- und Firsthöhenbeschränkung.

„Gebäudetyp E“ als Baustein zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums

Um neben der zuvor genannten Oldtimerregelung auch für den Neubau Erleichterungen zu schaffen, fordert die AKNW – gemeinsam mit den Baukammern aller Bundesländer sowie der Bundesarchitektenkammer und der Bundesingenieurkammer – die Einführung des „Gebäudetyps E“. Damit soll rechtssicher normenreduziertes Planen und Bauen verwirklicht werden können, ohne die eigentlichen Schutzziele wie Standsicherheit, Brandschutz, gesunde Wohnverhältnisse und Umweltschutz in Frage zu stellen. Die Kammern sehen in dem „Gebäudetyp E“ die Chance, innovative Bauweisen zu fördern und einen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum – sowohl im frei finanzierten als auch im geförderten Wohnungsbau – zu leisten.

Dies erfordert nicht nur eine Regelung auf Bundesebene (Änderung des Bau- und Planervertragsrechts im BGB), sondern auch eine entsprechende Berücksichtigung im Bauordnungsrecht des Landes.

Über uns

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) vertritt rund 32.500 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, 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 aller Fachrichtungen sowie 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, den 03. September 2025