

## **Stellungnahme der Architektenkammer NRW (AKNW)**

**zum Antrag der FDP-Fraktion „Einfach Bauen statt Mieten regulieren: Mit einer Bauwende für neue Wohnungen, bezahlbare Mieten und mehr Wachstum für alle“ (Drucksache 18/12733)**

**sowie zum Entschließungsantrag der AfD-Fraktion „Nordrhein-Westfalen braucht im Interesse von Mietern und Vermietern einen ausgewogenen Ansatz beim Mieterschutz: Mieterschutzverordnung ausdifferenzieren, ohne den freien Wohnungsbau abzuwürgen!“ (Drucksache 18/12884)**

### **Positionen**

- **Mieterschutzverordnung ist ein punktueller Beitrag zur Reduktion überdurchschnittlicher Mietbelastungen.**
- **Kraftvolle und innovative bau- und wohnungspolitische Impulse für ein bau- und wohnungspolitisches Umdenken sind notwendig.**
- **Gebäudetyp E und Oldtimer-Regelung müssen gesetzlich verankert werden, um den Wohnungsbau zu beschleunigen.**
- **Förderkulisse vereinfachen, Zinsgarantien für geförderten Wohnungsbau ausbauen, Grunderwerbssteuer für geförderten Wohnungsbau absenken.**
- **Digitalisierung und künstliche Intelligenz bieten Chancen für die Bauwende.**
- **Verpflichtende Ökobilanzierung schafft Klarheit beim Bauen.**

### **Vorbemerkung**

Für die Architektenkammer NRW ist die Wohnungsbaupolitik ein wichtiger Bestandteil der Sozialpolitik. Für die Architektenkammer NRW steht auch fest, dass gerade im unteren und mittleren Mietpreissegment das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage auf den Märkten immer weniger funktioniert. Aus wohnungs- und insbesondere sozialpolitischer Perspektive erscheint daher der mit einer Mieterschutzverordnung einhergehende Eingriff in den Mietwohnungsmarkt grundsätzlich weiterhin notwendig und nachvollziehbar.

Die AKNW stellt aber auch fest, dass unabhängig von temporär und punktuell lenkenden oder intervenierenden staatlichen Eingriffen in den Wohnungsmarkt der schnellstmögliche Bau von ausreichendem und insbesondere bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten in Nordrhein-Westfalen oberste Priorität einer erfolgreichen Wohnungspolitik bleiben muss. Es braucht eine Wohnungspolitik, die langfristig denkt, sozial handelt und architektonisch verantwortungsvoll gestaltet.

Daher unterstützt die Architektenkammer NRW grundsätzlich alle politischen Initiativen, die zu einer spürbaren quantitativen und qualitativen Entlastung des nordrhein-westfälischen Wohnungsmarktes beitragen. Insofern teilt die Architektenkammer NRW die Forderungen der FDP-Fraktion, das Bauen günstiger, einfacher und schneller zu machen, damit dies zu einer nachhaltigen Entspannung der Mietmärkte führen kann. Für die Bewältigung der Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt sind auch aus Sicht der Architektenkammer NRW kraftvolle und innovative Impulse erforderlich. Hierzu gehört insbesondere die Vereinfachung der rechtlichen Rahmenbedingungen, die Einführung des Gebäudetyp E sowie einer Oldtimer-Regelung, die Einführung digitaler und KI-gestützter Genehmigungsprozesse sowie die Reduzierung bürokratischer Hürden.

Die Architektenkammer NRW verweist auf ihre im Jahr 2024 der Öffentlichkeit vorgestellte „[Düsseldorfer Erklärung](#)“, welche insgesamt 16 verschiedene Anregungen und Vorschläge für kraftvolle und innovative bau- und wohnungspolitische Impulse zusammenfasst. Zuletzt wurden mit dem Positionspapier „[Bauen für Morgen](#)“, weitere Anregungen durch die AKNW geliefert, um den Gebäudebestand nachhaltig zu transformieren. Hiervon ausgehend spricht sich die AKNW mit dieser Stellungnahme für folgende konkrete Maßnahmen zur Einleitung der (Wohnungs-)Bauwende aus.

### **Innovationstreiber „Gebäudetyp E“ einführen und anwenden**

Aus Sicht der AKNW wird für eine dringend notwendige Wohnungsbau- und Baukostenwende mehr Raum für innovative Ideen und weniger Bürokratie benötigt. Das Bauen muss vereinfacht werden und überzogene Standards müssen auf ein sinnvolles Maß reduziert werden. Ein neuer Gebäudetyp E könnte, wie von der antragstellenden Fraktion beabsichtigt, gezielt eingesetzt einfaches und experimentelles Bauen ermöglichen. Zugleich sollte das Bauordnungsrecht klar auf Sicherheitsstandards konzentriert werden. Pilotprojekte aus Bayern sind bereits bekannt und die Bundesregierung hat Änderungen im Bauvertragsrecht angekündigt.

Aus Sicht der AKNW ist es wichtig, bei der nachvollziehbaren Entwicklung des § 69 BauO NRW (Abweichungen) für den Wohnungsbau nicht stehen zu bleiben. Der „Gebäudetyp E“ muss über eine ausdrückliche, nicht ermessensgebundene Regelung konkreten Einzug in die Landesbauordnung NRW finden. Hierzu muss wie im aktuellen Referentenentwurf vorgeschlagen, der pauschale Verweis auf anerkannte Regeln der Technik aus der BauO NRW gestrichen werden. Aus Sicht der AKNW muss parallel bei den Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW (VV TB NRW) darauf geachtet werden, dass nur solche Normen bauordnungsrechtlich allgemein eingeführt werden, die unmittelbar den Schutzziele der BauO NRW dienen.

Im Zuge der anstehenden Novellierung der BauO NRW hat die AKNW entsprechende Formulierungsvorschläge in die Verbändeanhörung eingebracht.

### **Mit einer Umbauoffensive kurzfristig und nachhaltig Wohnraum schaffen**

Die Architektenkammer NRW spricht sich grundsätzlich für eine mehrfache städtebauliche Innenentwicklung (z.B. maßvolle Nachverdichtung oder Schaffung von grüner und blauer Infrastruktur) aus, wobei das übergeordnete städtebauliche Ziel sein muss, eine nachhaltige und zukunftsgerechte Stadt- und Quartiersentwicklung zu ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund verweist die AKNW auf die "Deutschland-Studie 2015 - Wohnraum-potentiale durch Aufstockungen" des Pestel-Instituts, die gezeigt hat, dass durch das Aufstocken bestehender Gebäude bis zu 1,1 Millionen zusätzliche Wohnungen entstehen können. Die Schaffung von Wohnraum in leerstehenden Gewerbeimmobilien und der Rückgang von Büroarbeitsplätzen bieten laut Studien ebenfalls enorme Potentiale. Bis zu 30 Prozent der Nutzfläche von Büros und Verwaltung sind demnach mit einem geringen baulichen Aufwand für einen Umbau zu Wohnzwecken geeignet. Nicht ohne Grund hat die Bundesregierung für das Jahr 2026 das Förderprogramm „Gewerbe zu Wohnraum“ mit 360 Millionen Euro geplant.

Durch Vereinfachungen im Rechtsrahmen kann die breit gewünschte Umbauoffensive erleichtert werden. Die AKNW schlägt unter anderem die Einführung einer „Oldtimer-Regelung“ vor, die auch noch einmal im Rahmen der Verbändeanhörung zur Novellierung der BauO NRW eingebracht wurde. Die Regelung geht von der Idee aus, dass Bestandsgebäude sich

grundsätzlich „bewährt“ haben und daher dem Umbau und der Umnutzung in erleichterter Weise zugänglich gemacht werden sollten, nicht zuletzt, um das hierin liegende Potential zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums zu heben.

Die Architektenkammer NRW erlaubt sich noch den Hinweis, dass die im Referentenentwurf angedachte Genehmigungsfiktion nicht zu einer echten Verfahrensbeschleunigung führen würde. Sie würde nur den zeitlichen Druck auf die Bauaufsicht erhöhen, ohne dass das innerbehördliche Verfahren beschleunigt würde. Erfahrungen aus anderen Bundesländern zeigen, dass dies zu vorsorglichen Ablehnungen führt.

Die AKNW empfiehlt, dass Neubauten weiterhin im 4-Augen-Prinzip zwischen Bauaufsicht und Entwurfsverfassenden geprüft werden, um Qualität und Sicherheit zu gewährleisten. Aus Sicht der AKNW braucht es daher eine Einstellungsoffensive in den Kommunen, um die Verfahren zu beschleunigen ohne Qualität einzubüßen. Bauaufsichten müssen wieder auf ihre ursprüngliche Aufgabe, die Gefahrenabwehr ausgerichtet werden. Dafür braucht es ausreichend und gut ausgebildetes Fachpersonal mit entsprechender Eingruppierung in allen Kommunen Nordrhein-Westfalens.

Zur Harmonisierung der 16 Landesbauordnungen wird von der Bauministerkonferenz regelmäßig die Musterbauordnung (MBO) aktualisiert und herausgegeben. Neben größtmöglicher Mustertreue zur MBO sollte es insbesondere Auftrag der Landespolitik sein auch nordrhein-westfälische Besonderheiten zu berücksichtigen.

### **Grunderwerbssteuer für den Wohnungsbau senken**

Die AKNW teilt die Einschätzung der FDP-Fraktion, dass politisch steuerbare Anteile an den Baukosten gezielt gesenkt werden müssen zu Gunsten des geförderten Wohnungsbaus. Die Erhöhung des Grunderwerbsteuersatzes in NRW auf 6,5 Prozent seit dem Jahr 2015 hat unzweifelhaft zu einer weiteren Belastung der nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte geführt.

Der Vorschlag zur Absenkung der Grunderwerbssteuer wird daher durch die AKNW begrüßt. Alternativ könnte ein Wegfall der Grunderwerbsteuer beim Ersterwerb einer selbstgenutzten Immobilie und damit zur Entspannung des Wohnungsmarktes führen – ebenso wie eine Befreiung, mindestens eine deutliche Reduktion des Grunderwerbsteuersatzes für den Bau geförderter Wohnungen. Auf diese Weise könnten gezielt (junge) Familien zum Immobilienerwerb animiert werden.

### **Finanzielle Anreize für den Wohnungsbau**

Um die Bebauung baureifer Grundstücke voranzutreiben, wurde zwar rechtlich die Option einer Grundsteuer C geschaffen, dieses potenziell wirksame Instrument zur Bekämpfung von Bodenspekulation und zur Förderung des Wohnungsbaus scheitert jedoch bislang in den Kommunen Nordrhein-Westfalens häufig an rechtlichen, organisatorischen und politischen Hürden. Aus Sicht der AKNW sollte den Kommunen hier gezielt Unterstützung durch das Kommunalministerium gewährt werden.

Die Rahmenbedingungen für die Sonder-AfA haben sich mit dem Wachstumschancengesetz, seit dem 28. März 2024 in Kraft, bereits verbessert. Die darin enthaltenen steuerlichen Entlastungen bieten aus Sicht des Berufsstandes wichtige Impulse für mehr private Investitionen im Wohnungsbau. Statt einer Ausweitung auf den „einfacheren“ EH 55 Standard (wie von der FDP-Fraktion gefordert) spricht sich die AKNW für eine allgemeine Steuervergünstigung für die Errichtung neuer öffentlich-geförderter Wohnungen aus. Eine Reduktion des Steuersatzes

von 19 auf 7 Prozent würde die Baukosten für dringend benötigen geförderten Wohnraum direkt senken und dem Bau der geförderten Wohnungen so einen dringend notwendigen Schub geben.

Abschließend verweist die Architektenkammer NRW auf die vorhandene, vorbildhafte Wohnraumförderung des Landes NRW. Die Ankündigung der Landesregierung zur Aufstellung eines Bürgschaftsprogramms, um Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen auf dem Weg in die eigenen vier Wände zu unterstützen, wird von der Architektenkammer NRW begrüßt. Zum Vorschlag der AfD-Fraktion, ein Zinsgarantieprogramm für Neubaumaßnahmen einzuführen, gibt die AKNW zu bedenken, dass derartige Maßnahmen nur zur Entlastung des Wohnungsmarktes führen können, wenn diese sich nicht auf frei finanzierte Projekte beschränken, sondern vielmehr dem kompletten Wohnungsbau zugutekommen.

Ergänzend sei verwiesen auf die Potentiale, die sich aus der Stärkung kommunaler Handlungsfähigkeit, insbesondere mit Blick auf Bodenpolitik ergeben. Die Architektenkammer NRW begrüßt Initiativen zur Einrichtung eines revolvierenden Bodenfonds und die vermehrte Anwendung von Erbbaurechten und Vorkaufsrechten durch die Kommunen (siehe [Stellungnahme 18/2832](#)).

### **Ausbau der Digitalisierung – Rückgriff auf künstliche Intelligenz**

Die Architektenkammer NRW teilt die Auffassung der antragstellenden FDP-Fraktion, wonach die Digitalisierung der Schlüssel zur Beschleunigung von Planungs- und (Bau-)Genehmigungsverfahren ist. Der Länderbericht zur „Digitalen Dekade 2030“ der Europäischen Kommission hat eindeutig Handlungsbedarf in der Digitalisierung der Verwaltungskommunikation aufgezeigt.

Die AKNW fordert für Bauanträge in Nordrhein-Westfalen, dass eine medienbruchfreie Lösung für alle Bauaufsichtsbehörden gefunden werden muss. Damit sich mehr Bauaufsichtsbehörden an das Bauportal.NRW anschließen, ist die Weiterentwicklung zu einer landesweiten Kommunikationsplattform dringend geboten! Als Muster bietet sich die Lösung aus Mecklenburg-Vorpommern nach dem „EfA-Prinzip“ (Einer für Alle) an. Die Nutzung der inzwischen viel besprochenen „Musterlösung“ würde auch dazu beitragen, eine bundesweite Akzeptanz in der Wertschöpfungskette Bau zu erreichen. Ziel sollte es sein, möglichst einheitliche Systeme und Nutzungsoberflächen zu schaffen.

Der PDF-basierte Bauantrag kann aus Sicht der AKNW nur ein erster Schritt auf dem Weg zu einem modellbasierten Bauantrag mit BIM (Building Information Modeling) sein. Künftig wird Künstliche Intelligenz (KI) in diesem Zusammenhang eine immer wichtigere Rolle einnehmen. Für die Einführung einer Vorprüfung sollten zentral die Rahmenbedingungen geklärt werden.

Um die Kommunen auf dem Weg zum digitalen Bauantrags- und Genehmigungsverfahren zu begleiten, schlägt die AKNW die Einrichtung eines einheitlichen, landesweiten Ansprechpartners in Form eines „Kommunalpartners“ für die Behörden vor. Darüber hinaus wird eine entsprechende Software- und IT-Infrastruktur für alle beteiligten Behörden und Stellen gefordert.

### **Eine Ökobilanz statt zahlreicher Einzelmaßnahmen**

Abschließend bleibt aus Sicht der Architektenkammer NRW noch zu betonen, dass die intransparente Regelungsdichte und nicht das klimaneutrale Bauen im Wohnungsbau zum maßgeblichen Kostentreiber der letzten Jahre geworden ist. Mit Blick auf die anstehende Umsetzung

der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) regt die AKNW an in § 68 BauO NRW 2018 bereits jetzt die Möglichkeit vorzusehen, einen Nachweis zur Ökobilanzierung einzubinden. Mit der Einführung einer verpflichtenden Ökobilanz für jedes Gebäude könnte mehr Klarheit geschaffen und perspektivisch Einzelaufgaben abgebaut werden. Nicht „Kleinklein“, sondern „Groß“ muss zum Maßstab werden.

Das wäre aus Sicht der Architektenkammer NRW ein Innovationsimpuls, technologieoffen und wirksam. So könnten Planende und die Bauherrschaft frei wählen, auf welchem Weg die gewünschte Klimaneutralität in Neubau und Bestand erreicht wird – und dies wird dann auch verbindlich durch die Ökobilanz belegt. Die Lebenszyklus-Analyse ermöglicht es auch in Zukunft bei Umbauten oder Erweiterungen des Gebäudes den Klimastandard nachzuweisen. Statt einzelne Baustoffe mit schädlichen Umweltauswirkungen, wie z.B. Kies, in den Fokus zu nehmen, besteht es aus Sicht der AKNW mit einer Ökobilanz die Chance, umweltfreundliche, nachhaltige Materialien und Kreislaufwirtschaft insgesamt zu fördern.

### **Über uns**

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) vertritt über 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 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, den 25. September 2025