Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) zum Entwurf eines Gesetzes für fairen Wohnraum und zur Sicherstellung angemessener Wohn- und Unterbringungsverhältnisse im Land Nordrhein-Westfalen (Faires-Wohnen-Gesetz Nordrhein-Westfalen - FWoG NRW, *LT-Drs. 18/20438*)

Positionen

- **Klarstellung des Adressatenkreises empfohlen**
- **Trennung von Wohnungsaufsichts- und Arbeitsschutzrecht empfohlen**
- **Präzisierung Zweckentfremdung wird begrüßt**
- **Pflicht zur Leerstandsanzeige verlängern**
- **Schutz der Planenden vor unklarer Verantwortungsverlagerung stärken**

Anlass und Gegenstand

Der Gesetzentwurf der Landesregierung (LT-Drs. 18/20438) soll das geltende Wohnraumstärkungsgesetz Nordrhein-Westfalen (WohnStG NRW) ablösen. Teil 3 des Gesetzentwurfs enthält erstmals einen eigenständigen Regelungskomplex zum Schutz vor ausbeuterischen Überlassungspraktiken und zu Mindestanforderungen an Unterkünfte für Beschäftigte. Gegenstand dieser Stellungnahme ist die rechtliche Einordnung der Normadressaten sowie die hieraus folgende Bedeutung für den Berufsstand der nordrhein-westfälischen Architekt:innen, Innenarchitekt:innen, Landschaftsarchitekt:innen und Stadtplaner:innen. Grundsätzlich begrüßt der Berufsstand die mit dem Gesetzentwurf verbundene Stärkung der behördlichen Handlungsmöglichkeiten zum Schutz von Wohnraum. Dies gilt insbesondere für Instrumente wie die Treuhandverwaltung und – als ultima Ratio – die Enteignung.

Die AKNW begrüßt das Ziel, angemessene Wohn- und Unterbringungsverhältnisse sicherzustellen. Wie bereits beim Wohnraumstärkungsgesetz 2021 von der AKNW befürwortet, sind staatliche Handlungsmöglichkeiten gegenüber Missständen in Wohnungen und deren Verwahrlosung sicherzustellen. Gesunde Wohnverhältnisse und eine gute Wohnqualität sind Grundvoraussetzung für adäquate Wohnbedingungen. Zudem können größere Bestände von verwahrlostem Wohnraum in einzelnen Quartieren ganze Viertel in Mitleidenschaft ziehen und zu einer fehlenden sozialen Durchmischung führen.

Eine großflächige Vernachlässigung von Wohnungsbestand kann zudem Einfluss auf die Gebäudewerte haben und sich in einem Trading-Down-Effekt auf das Umfeld und den öffentlichen Raum auswirken. Wenn das Land NRW bei der Sicherstellung der Ziele des Wohnraumstärkungsgesetzes Nachschärfungsbedarf im Kampf gegen Verwahrlosung von Wohnraum erkannt hat, unterstützt die AKNW dies.

Der Berufsstand der Architekt:innen, Innenarchitekt:innen, Landschaftsarchitekt:innen und Stadtplaner:innen kann im Auftrag der Eigentümerinnen und Eigentümer einen wichtigen Beitrag zu einer qualitätsvollen städtebaulichen und baulichen Entwicklung leisten. Eine vorausschauende und qualitätsvolle Planung trägt dazu bei, Gebäude und Quartiere dauerhaft nutzbar, anpassungsfähig und werthaltig zu gestalten. Als Innovations- und Ideentreiber setzt sich der Berufsstand intensiv mit den aktuellen Herausforderungen in allen Planungsbereichen auseinander und leistet damit zugleich einen wesentlichen Beitrag zur Baukultur und zur Sicherung angemessener Wohn- und Lebensverhältnisse.

Bewertung der AKNW

Primäre Adressaten der wohnungsaufsichtsrechtlichen Pflichten sind die verfügungsberechtigten Personen im Sinne des § 3 Abs. 5 FWoG-E. Den verfügungsberechtigten Personen werden deren

Beauftragte, Vermieterinnen und Vermieter von Wohnraum sowie Betreiber einer Unterkunft gleichgestellt.

Die Eigenschaft als Beschäftigtenunterkunft setzt keine Personenidentität zwischen Arbeitgeber und Unterkunftsgeber voraus. Auch unabhängige Vermieter oder Betreiber können erfasst sein.

Arbeitgeber werden nur dann materiell nach dem FWoG-E verpflichtet, wenn sie zugleich verfügungsberechtigt, Vermieter, Betreiber oder tatsächliche Überlassende sind. Daneben können sie verfahrensrechtlich auskunftspflichtig sein.

Die gesetzliche Verantwortungszuordnung muss jedoch eindeutig erkennen lassen, ob Pflichten an die Eigentums- und Verfügungsposition, an die Vermietungs- oder Betreiberfunktion oder an die Arbeitgeberstellung anknüpfen. Dies ist insbesondere wegen der parallelen Anwendbarkeit von Wohnungsaufsichts-, Arbeitsschutz- und Bauordnungsrecht erforderlich.

Bedeutung für den Berufsstand

Die AKNW begrüßt ausdrücklich, dass der Entwurf keine unmittelbaren öffentlich-rechtlichen Pflichten für Mitglieder des Berufsstandes allein aufgrund ihrer Berufszugehörigkeit begründet. Pflichten können sich nur projektbezogen aus dem jeweiligen Architektenvertrag und dem vereinbarten Planungs- oder Überwachungsziel ergeben (§ 650p BGB).

Registrierung, Betriebskonzept, ständige Erreichbarkeit, laufende Belegungsmeldungen und Entgeltdokumentation sind keine originären Berufspflichten der Planenden. Eine Mitwirkung kommt nur in Betracht, wenn sie gesondert vereinbart ist und dem berufsrechtlich zulässigen Leistungsumfang entspricht.

Die AKNW regt an, wohnungsaufsichtsrechtliche Verfahren stärker mit einer qualifizierten baulichen Bestandsanalyse und Sanierungsplanung zu verknüpfen. Ziel sollte es sein, vorhandenen Wohnraum, soweit technisch, wirtschaftlich und rechtlich vertretbar, zu erhalten und wieder einer ordnungsgemäßen Nutzung zuzuführen. Architektinnen und Architekten, Innenarchitektinnen und Innenarchitekten können hierzu insbesondere durch Bestandsanalyse, Sanierungs- und Nutzungskonzepte sowie die Koordination der erforderlichen Fachplanungen beitragen.

Bewertung und Forderungen der AKNW

1. Klarstellung des Adressatenkreises

Die AKNW empfiehlt, in den §§ 8 bis 11 FWoG-E jeweils ausdrücklich zu bestimmen, welche Pflichten die verfügungsberechtigte Person, die vermietende Person, der Betreiber oder der tatsächliche Überlassende zu erfüllen hat. Passivformulierungen wie „Unterkünfte sind ... bereitzustellen“ erscheinen angesichts der Bußgeldbewehrung des § 27 Abs. 1 Nr. 2 FWoG-E nicht hinreichend präzise.

2. Trennung von Wohnungsaufsichts- und Arbeitsschutzrecht

§ 8 FWoG-E sollte klarstellen, dass die entsprechende Anwendung arbeitsschutzrechtlicher Standards den wohnungsaufsichtsrechtlichen Adressaten nicht verändert und originäre Verpflichtungen des Arbeitgebers nach der ArbStättV unberührt bleiben.

3. Präzisierung des § 7 FWoG-E

Beim Verbot ausbeuterischer Überlassungspraktiken sollte der Gesetzeswortlaut ausdrücklich benennen, gegen wen eine Anordnung nach § 20 Abs. 5 FWoG-E ergehen kann. Die gegenwärtig ausschließlich tätigkeitsbezogene Verbotsformulierung lässt den Adressaten nicht mit der für belastende und bußgeldbewehrte Regelungen erforderlichen Klarheit erkennen.

4. Präzisierung Zweckentfremdung, § 13 FWoG-E

Die AKNW begrüßt ausdrücklich, dass im Gesetzesentwurf die Forderung der AKNW zum Wohnungsstärkungsgesetz aufgenommen wurde, die Kurzzeitmiete auf maximal zwei Monate im Kalenderjahr – hier 56 Tage – zu begrenzen.

5. Leerstand, § 16 FWoG-E

Die Pflicht zur Leerstandsanzeige und nachfolgender Anordnung der Nutzung tritt bei einem Leerstand ab sechs Monaten ein. Die AKNW stellt in Frage, ob dieser Zeitraum sinnvoll bemessen ist, da der Beginn von geplanten Baumaßnahmen oder Umnutzungsplanungen häufig einige Zeit – und ggf. mehr als sechs Monate – in Anspruch nimmt. Die Ausdehnung des Zeitraums auf zwölf Monate dürfte angemessener sein, um im Ergebnis überflüssigen bürokratischen Aufwand zu vermeiden.

6. Koordinierung der Verfahren

Soweit eine Unterkunft zugleich dem FWoG-E, der ArbStättV und der BauO NRW 2018 unterliegt, sollte eine verbindliche Koordinierung zwischen Wohnungsaufsicht, Arbeitsschutz- und Bauaufsichtsbehörde vorgesehen werden. Widersprüchliche Anforderungen und Mehrfachprüfungen sind zu vermeiden.

7. Schutz der Planenden vor unklarer Verantwortungsverlagerung

Aus Gesetz und Begründung muss eindeutig hervorgehen, dass die öffentlich-rechtliche Verantwortlichkeit der verfügungsberechtigten beziehungsweise arbeitgebenden Person nicht allein durch die Beauftragung einer Architektin oder eines Architekten auf Planende übergeht. Unberührt bleiben die vertraglich übernommenen Planungs-, Beratungs- und Überwachungspflichten.

Fazit

Das vom Gesetzesentwurf vorgesehene Ziel der wirksamen Begegnung von Verwahrlosung von Wohnraum oder der Zweckentfremdung von Wohnraum in Gebieten mit erhöhtem Wohnraumbedarf wird von der AKNW grundsätzlich unterstützt. Das gleiche gilt für den erleichterten Datenaustausch zwischen betroffenen Behörden, auch im EU-Ausland.

Für den Berufsstand der nordrhein-westfälischen Architekt:innen, Innenarchitekt:innen, Landschaftsarchitekt:innen und Stadtplaner:innen sind die Regelungen allerdings nur mittelbar und auftragsbezogen relevant. Die AKNW legt deshalb vor allem auf eine eindeutige gesetzliche Adressatenbestimmung, die klare Trennung der Rechtskreise und eine abgestimmte Behördenpraxis Wert.

Über uns

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) vertritt rund 32.000 Architekt:innen, Innenarchitekt:innen, Landschaftsarchitekt:innen und Stadtplaner:innen sowie rund 1.800 Junior-Mitglieder. Als Körperschaft des öffentlichen Rechts bringt sie die fachliche Expertise des Berufsstandes in bau-, planungs- und weitere berufspolitische Fragestellungen ein. Grundsätzlich setzt sich die Kammer für qualitätvolle, nachhaltige und gemeinwohlorientierte Planung in Nordrhein-Westfalen ein.

Die Mitglieder der AKNW verantworten die gestaltende, technische und wirtschaftliche Planung von Gebäuden, Freiräumen, Quartieren und städtischen Strukturen. Leitlinien sind dabei Klimaschutz und Klimafolgenanpassung, Barrierefreiheit, Ressourcenschonung sowie die Gestaltung von lebenswerten Städten und Gemeinden für eine offene, demokratische Gesellschaft. Zur Pflege und Entwicklung der Baukultur gehört auch der Einsatz für ein faires Vergabe- und Wettbewerbswesen.

Die Architektenkammer NRW steht dem nordrhein-westfälischen Landtag, der Landesregierung sowie Kommunen, Verwaltungen, Verbänden und weiteren Institutionen für den Wissenstransfer und als fachliche Plattform zum Austausch zur Verfügung.

Düsseldorf, den 29. Oktober 2026