

Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen zum Antrag der Landtagsfraktionen von CDU und FDP „Den Traum vom Eigenheim erfüllen. Das Einfamilienhaus hat Zukunft!“ (Drucksache 17/12925) sowie zum Entschließungsantrag der Fraktion der AfD (Drucksache 17/13185)

Positionen

- **Neubaugelände für das Einfamilienhaus „auf der grünen Wiese“ sind kein probates Mittel zur Behebung des Wohnraum Mangels, sie widersprechen dem sparsamen Umgang mit der wertvollen Ressource Boden, lösen Verkehr aus und verursachen hohe Folgekosten durch soziale und technische Infrastruktur.**
- **Der Traum vom Eigenheim muss daher vor allem im Bestand oder durch innerörtliche Flächennachnutzungen und Aktivierung untergenutzter Grundstücke erfüllt werden.**
- **Die dreifache Innenentwicklung – maßvolle Nachverdichtung, urbane Freiraumentwicklung und Mobilitätswende – muss übergeordnetes städtebauliches Ziel sein.**
- **Der umfangreiche bauliche Bestand an Wohnimmobilien muss ertüchtigt und weiterentwickelt, Sanierungsstau und Leerstand verringert werden.**
- **Eine geordnete Stadtentwicklung geht nicht ohne städtebauliche Vorgaben durch qualifizierte Bebauungspläne.**
- **Neue Wohn-Quartiere müssen typologisch gemischt gedacht werden. Eigentum, Miete, Junges Wohnen und Angebote für Senioren sind in den Quartieren angemessen unterzubringen. Die Lebenszyklen von Familien, die Erweiterbarkeit und Umbau des Hauses, der Umzug im Quartier über die verschiedenen Lebensabschnitte sollte möglich sein.**
- **Die pauschale Eigentumsförderung ist insbesondere im ländlichen Raum kein nachhaltiges Instrument der Altersvorsorge.**
- **Baukulturelle Anforderungen müssen verstärkt in den Vordergrund gerückt werden – ob bei Neubau oder Sanierung. Baukultur schafft werthaltige Standorte.**

Bewertung

Einleitung

Der Antrag der CDU- und der FDP-Fraktion stellt u.a. fest, dass die selbstgenutzte Immobilie nach wie vor ein wichtiger Beitrag für die Altersvorsorge sei und Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser für eine Entlastung auf dem Wohnungsmarkt sorgen. In dem Antrag wird die Landesregierung beauftragt, weiterhin den Neubau von Mietwohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen, die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum und die Anpassung des Wohnungsbestandes an aktuelle Wohnbedürfnisse zu unterstützen und zu fördern. Ein Entschließungsantrag der AfD-Fraktion befasst sich mit der Absenkung der Grundsteuer. Zu diesen Anträgen nimmt die Architektenkammer NRW wie folgt Stellung:

Befund

Vielerorts besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnungen, vor allem nach bezahlbarem Wohnraum, der eine Ertüchtigung der Bestände, aber auch Wohnungsneubau erfordert. So geht das Bündnis „Impulse für den Wohnungsbau“ davon aus, dass in den kommenden Jahren (bundesweit) jährlich mindestens 80.000 neue Sozialwohnungen gebaut werden müssen. Dazu kommt ein hoher Anteil an bezahlbaren Wohnungen. Unbestrittener Engpass beim Wohnungsneubau ist vor allem das Bauland. Laut „Impulse für den Wohnungsbau“ sind die Preise in den vergangenen sechs Jahren um 45 Prozent „regelrecht nach oben geschossen“.

Dies führt dazu, dass den Umlandgemeinden der Städte mit niedrigeren Grundstückskosten eine Entlastungsfunktion zugeordnet wird. Das Deutsche Institut für Urbanistik beschreibt in der Studie „Das Umland der Städte“, dass im Rahmen der kommunalen Angebotsplanung insbesondere Ein- und Zweifamilienhausgebiete ausgewiesen wurden. In den Jahren 2015 bis 2019 seien in den Verflechtungsräumen der Agglomerationen über 350.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt worden, in den fünf Jahren davor (2010 - 2014) fast 300.000.

Schon diese Zahlen zeigen, wie beliebt das Einfamilienhaus ist. Nur ist die Befriedigung dieses Bedarfs äußerst problematisch. Jeder fünfte Bauherr will laut Baukulturbericht 2020/2021 unbedingt neu bauen und keinen der reichlich vorhandenen Bestandsbauten kaufen. Der Einfamilienhaus-Boom in den Neubaugebieten sorgt zudem dafür, dass wertvoller Boden verloren geht. Natur und Ackerland werden immer weiter zurückgedrängt.

Ein- und Zweifamilienhäuser waren und sind immer noch das Wohnideal für viele Familien der Mittelschicht und galten lange Zeit als sichere Geldanlage und Altersvorsorge. Das ist insofern richtig, als die Eigentümer bis ins Alter keine Miete zahlen. Heute sind jedoch viele dieser Wohngebiete in die Jahre gekommen, ebenso wie ihre Bewohner. Viele der Gebäude entsprechen nicht den Bedürfnissen einer alternden Bevölkerung. Häufig fehlt es auch an Nahversorgungseinrichtungen und ÖPNV-Anbindungen. Unter energetischen Gesichtspunkten müssen viele Ein- und Zweifamilienhäuser ertüchtigt werden, was mit erheblichen Kosten verbunden ist. Besonders in ländlichen Regionen wie etwa der Eifel oder dem Sauerland, die vom demografischen Wandel betroffen sind, ist der Marktwert der betroffenen Häuser zum Teil dramatisch gesunken, so dass ein Generationswechsel und die notwendigen baulichen Maßnahmen kaum zu finanzieren sind. Diesen Gebieten drohen erhebliche Verluste an Immobilienwerten.

Den Umlandgemeinden stellt sich aus Sicht der Architektenkammer NRW daher bei der Baulandbereitstellung die besondere Aufgabe, neue Qualitäten und dichtere Bebauungen in Entlastungswohngebieten zu steuern.

Für eine zukunftssichere Weiterentwicklung des Siedlungsraums sind aus Sicht der Architektenkammer NRW insbesondere die im Folgenden dargestellten Aspekte von Bedeutung.

Innenentwicklung und Verkehrswende vorantreiben!

Wohnen in der Innenstadt, vor allem bezahlbares Wohnen, ist aus Sicht der Architektenkammer NRW eine Frage des politischen Willens. Durch eine konsequente Innenentwicklung, z.B. durch Aktivierung untergenutzter Grundstücke, Baulückenschluss, Aufstockung, Überbauung von Flachbauten mit Wohnnutzung oder der Umnutzung von Dachraum lassen sich zentrale Quartiere maßvoll verdichten und aufwerten. Doch dieser wünschenswerten Entwicklung stehen nach wie vor erhebliche bau- und planungsrechtliche Widerstände entgegen. Zwar werden durch die Novelle der LBO NRW und das Baulandmodernisierungsgesetz grundsätzlich dichtere Bebauungen ermöglicht. Es sei aber beispielhaft die TA Lärm genannt, die Verkehrslärm anders beurteilt als Geräusche aus gewerblicher Tätigkeit und somit einer gemischten Nutzung in Quartieren entgegensteht. Schon heute gibt viele Beispiele für den Umbau von Bürogebäuden, Parkhäusern oder Malls zu Wohnraum, die, kombiniert mit typischen städtischen Nutzungen wie Läden, Werkstätten, Bibliotheken, Kultureinrichtungen oder Kindertagesstätten, für eine nachhaltige Belebung der Innenstadt sorgen.

Denn bereits heute ist das Prinzip „Innen vor Außen“ in den Ballungsräumen und wachsenden Regionen erklärtes Ziel der Stadtentwicklung. Dichtere Bauweisen können im vermeintlichen Widerspruch zu einer klimawandelgerechten Stadtentwicklung im verdichteten Siedlungsraum stehen, wenngleich sie im übergeordneten räumlichen Kontext klimaschutzbezogen durchaus Sinn machen. Denn wertvolle Naturräume und Grünflächen, die zu gesundem und ausgewogenem Klima beitragenden, bleiben in ihrer Funktion erhalten.

Die Architektenkammer NRW spricht sich daher für eine Innenverdichtung im dreifachen Sinne aus. Die Ballungsräume in Nordrhein-Westfalen kommen um eine maßvolle bauliche Nachverdichtung nicht herum, benötigen aber gleichzeitig eine qualitative und möglichst auch quantitative Entwicklung von Grünstrukturen in den Städten. Flächenreserven im Siedlungsbestand sind daher nicht nur baulich, sondern auch mit Blick auf „Grüne Infrastruktur“ im Kontext einer

Klimaanpassung zu entwickeln. Besonders in Großstädten ist urbanes Grün von hoher Bedeutung für die wohnortnahe Erholung der Menschen und hat wichtige ökologische Funktionen. Zugleich erhöht der Verkehr mit seinen Schadstoff- und Lärmbelastungen die gesundheitlichen Risiken. In den Städten müssen daher dringend neue Angebote für eine nachhaltige Verkehrswende geschaffen werden, auch um die Flächeninanspruchnahme des Verkehrssektors zu reduzieren. Diese dreifache Innenentwicklung bildet eine Schnittstelle zwischen Städtebau, Freiraumplanung und Mobilitätswende einerseits und Klimaschutz und Klimaanpassung andererseits. Ihre Umsetzung wird von der Architektenkammer NRW als unabdingbar gesehen.

Pendlerströme reduzieren!

Das Problem des Pendelns zwischen Wohn- und Arbeitsplatz ist in vielen Regionen in Nordrhein-Westfalen allgegenwärtig und sorgt für Umweltbelastung und Stress der Betroffenen. Im Münsterland und der Emscher-Lippe-Region beispielsweise legten 2019 rund 526.000 Berufspendler mehr oder weniger lange Wege zu ihrer Arbeitsstätte zurück. Vor der Corona-Pandemie pendelten dort mehr als die Hälfte der Beschäftigten täglich zum Arbeitsplatz, wobei die Zahl der Einpendler seit 2005 um gut 40 Prozent zugenommen hatte. Damit war die Zahl der Pendler größer als die der 408.000 ortsansässigen Beschäftigten. Das ist ein Indiz dafür, wie differenziert die Arbeitswelt inzwischen geworden ist und wie groß der Aufwand ist, den die Mehrheit der arbeitenden Bevölkerung auf sich nimmt, um zum Arbeitsplatz zu gelangen.

Während der Corona-Pandemie und der zunehmenden Arbeit im Homeoffice dürfte sich das Verhältnis verschoben haben. Gleichzeitig muss aber aus Beobachtung der Architektenkammer NRW auch konstatiert werden, dass Beschäftigte nochmals weitere Wege zu ihrer Arbeitsstätte in Kauf nehmen, wenn sie nur einige Tage in der Woche an ihrem Arbeitsplatz präsent sein müssen. Die Architektenkammer NRW sieht daher in der auch nach der Pandemie zu vermutenden Weiterentwicklung des Homeoffice-Konzeptes keine wirkliche Entlastung des Pendelproblems. Diese kann nur durch eine Konzentration des Wohnungswesens auf die Ballungsräume gelöst werden.

Die Pendlerpauschale als Subventionierung der Ansiedlung von Arbeitnehmern in ländlichen Raum ist in diesem Zusammenhang aus Sicht der Architektenkammer NRW deutlich zu hinterfragen.

Neubaugebiete im ländlichen Raum vermeiden - § 13 b BauGB abschaffen!

§ 13 b Baugesetzbuch (BauGB) erlaubt nach wie vor, Randflächen des Siedlungsraums im vereinfachten Verfahren als Einfamilienhausgebiete auszuweisen. Jüngste Untersuchungen der kommunalen Spitzenverbände bestätigen, dass insbesondere in den süddeutschen Bundesländern der § 13 b BauGB vorwiegend für die Ausweisung von nicht verdichteten Wohngebieten genutzt wurde. Die Architektenkammer NRW hat das MHKBG bereits vor einigen Monaten um eine Evaluierung der Anwendung des § 13b BauGB in Nordrhein-Westfalen gebeten. Eine Antwort steht noch aus. Auffassung der Architektenkammer NRW ist es, die Befristung des §13 b BauGB in jedem Fall beizubehalten und keineswegs zu verlängern. Gleichwohl wird die Regelung nun durch das Baulandmodernisierungsgesetz bis 2024 verfestigt. Durch die damit mögliche weitere Baugebietsausweisungen im ländlichen Raum verstärkt sich der sog. Donut-Effekt in den Gemeinden, wenn sie nach außen wachsen und sich nach innen aushöhlen. Solche Neubaugebiete widersprechen dem sparsamen Umgang mit der wertvollen Ressource Boden, auch die Landwirtschaft beklagt den Verlust ihrer Ackerflächen. Neubaugebiete für Einfamilienhäuser „auf der grünen Wiese“ lösen zudem Verkehr und hohe Kosten für soziale und technische Infrastruktur aus.

Bestand sinnvoll weiterentwickeln!

Wie zuvor dargestellt, sind insbesondere ältere Ein- und Zweifamilienhäuser in ländlichen Räumen von Wertverlust und Leerstand bedroht. Eine beispielhafte Initiative zur Vermeidung dieses Dilemmas ist das Programm „Jung kauft Alt. Junge Menschen kaufen Bestandsimmobilien“, welches bereits seit 2007 von der Gemeinde Hiddenhausen bei Herford betrieben wird. Die Kommune fördert gezielt junge Familien, die eine mindestens 25 Jahre alte Bestandsimmobilie erwerben, durch Zustandsgutachten und Prämien in Höhe von bis zu 9.000 EUR in sechs Jahren. Seit 2019 können weitere Prämien für energetische Aufwertungen gewährt werden. Das Konzept hat deutlich zur Steigerung der Einwohnerzahl der Gemeinde und zur Aufwertung des Gebäudebestandes

beigetragen. Nach Medienberichten wurde es bereits von über 50 Kommunen übernommen, auch außerhalb von Nordrhein-Westfalen.

Die Architektenkammer NRW begrüßt diesen Ansatz nachdrücklich und regt eine unmittelbare Beteiligung der Landesregierung an, beispielsweise durch weitergehende Förderung und eine landesweite Online-Plattform im Rahmen der Landesinitiative „Bau.Land.Leben“.

Die Antragszahlen für das Baukindergeld deuten ebenfalls auf ein reges Interesse der Bevölkerung, auch auf dem Land bestehende Gebäude zu erwerben und weiterzuentwickeln. Bis Ende 2018 wurden deutschlandweit 56.435 Anträge auf Zuschüsse von insgesamt 1,17 Mrd. Euro gestellt. Nur jeder achte davon galt einem Neubauvorhaben. Rund 88% der Anträge betrafen den Kauf von Bestandsimmobilien.

Eigentumsförderung im ländlichen Raum – kein nachhaltiges Instrument der Altersvorsorge!

Nach Auffassung der Architektenkammer NRW kann die Eigentumsbildung - in bestimmten Städten und Regionen Nordrhein-Westfalens - grundsätzlich ein wertvolles Instrument zur Altersvorsorge und eine wesentliche Maßnahme gegen Altersarmut sein. Dies gilt insbesondere für Städte entlang der Rheinschiene sowie für Universitätsstädte und deren Umlandgemeinden. Ein probates Mittel zur Behebung des Wohnraummangels sind Neubaugebiete aber auch dort nicht. Als nicht zielführend wird daher die pauschale Förderung des Erwerbs von (Neubau-)Eigentum in den ländlichen Regionen Nordrhein-Westfalens gesehen, da hier die Wohnungsmärkte in der Regel nicht angespannt sind und hier somit auch kein Wohnraummangel herrscht.

Bereits heute werden in vielen ländlichen Regionen Nordrhein-Westfalens deutlich mehr Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut, als tatsächlich notwendig wären – dies führt aufgrund des demografischen Wandels und Wanderungsverlusten seit Jahren in Teilen des ländlichen Raums zu einem deutlichen Angebotsüberhang und damit unweigerlich zu wachsenden Leerständen. Eine zusätzliche Förderung des Erwerbs von Eigentum in diesen Regionen verstärkt diese Entwicklung unnötig.

Die Architektenkammer NRW erneuert daher ihre Kritik an der im Jahr 2018 von der damals neuen NRW-Landesregierung auf den Weg gebrachte Neukonzeption und Neuausrichtung der Eigentumsförderung. Die damit einhergehende einseitige Förderung von Eigenheimen im ländlichen Raum ging und geht nach wie vor an den tatsächlichen Bedarfsschwerpunkten im Rheinland, in Westfalen und in den Universitätsstandorten vorbei. Nach wie vor lehnt die Architektenkammer NRW die sukzessive Erhöhung der Mittel für die Eigentumsförderung auf 150 Millionen Euro bis zum Programmjahr 2022 ab.

Aus wohnungs- und sozialpolitischer Sicht sollte die Eigentumsförderung in NRW gegenüber der Förderung des Mietwohnungsbaus untergeordnet bleiben. Sie sollte sich weiterhin im Wesentlichen auf Kommunen mit hohem und überdurchschnittlichem Bedarfsniveau sowie auf Entlastungsstandorte der Stadt-Umland-Entwicklung beschränken. Demografische Schrumpfungsräume sollten allenfalls dann bei der Eigentumsförderung Berücksichtigung finden, wenn besondere Bedarfe, die sich aus wohnungswirtschaftlichen Handlungskonzepten und einzelnen Härtefällen ableiten lassen, belegt sind. Alternativ könnte die Eigentumsförderung im ländlichen Raum ausschließlich auf den Erwerb von Bestandsimmobilien beschränkt werden.

Grunderwerbsteuer senken!

Aus Sicht der Architektenkammer NRW hat die Anhebung des Grundsteuersatzes in NRW am 1. Januar 2015 zu einer deutlichen Belastung des Bodenpreisgefüges beigetragen. Gerade die zentralen Lagen und hochpreisigen Quartiere, in denen meist bebaute Grundstücke veräußert werden, sind, absolut betrachtet, überproportional teurer geworden, während die Randlagen mit oft unbebauten Lagen weniger stark belastet werden. Damit benachteiligt die hohe Grunderwerbsteuer den Bestand: Für Neubau fällt sie nur auf die Grundstückskosten an, im Bestand aber auf die gesamten Erwerbskosten. Die Anhebung der Grunderwerbsteuer hemmt überdies die wünschenswerte Vitalisierung der Innenstädte in NRW.

Tatsache ist, dass ein hoher Grundsteuersatz den flächenverbrauchenden Erwerb unbebauter Grundstücke – im ländlichen Raum oder in metropolnahen Umlandgemeinden – bevorzugt. Die Architektenkammer NRW spricht sich für eine Reduzierung des Grundsteuersatzes aus, zumindest aber für eine Differenzierung zu Gunsten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Zentraler Maßstab für eine Differenzierung könnte die Frage sein, ob das Grundstück im Rahmen der Richtlinien für den geförderten Wohnungsbau gefördert wird oder gefördert werden könnte.

Die Architektenkammer NRW erneuert daher ihre Forderung nach Anpassung der entsprechenden bundesrechtlichen Normen.

Baukultur stärken - auch im privaten Bereich!

Baukultur zeigt sich anhand historischer Schichten, deren Besonderheiten das Wesen eines Ortes ausmachen. Neue bauliche Strukturen werten Orte auf, vorausgesetzt, die Vorhaben beziehen sich auf regionale Qualitäten und entwickeln diese weiter. Baukultur schafft werthaltige Standorte und nachhaltige Lebensqualität.

In zahlreichen Neubaugebieten für Ein- und Zweifamilienhäuser finden sich die gebotenen gestalterischen Leitplanken jedoch leider nicht. Vielmehr wird durch die vielfach offene Formulierung von Bebauungsplänen und Ortssatzungen (sofern vorhanden) ein gestalterischer Wildwuchs ermöglicht, der einer geordneten Siedlungsentwicklung nicht dienlich ist.

Aus Sicht der Architektenkammer NRW ist es geboten, im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten Voraussetzungen für eine gestalterisch geordnete Siedlungsentwicklung zu schaffen. Diese ist ohne städtebauliche Vorgaben durch qualifizierte Bebauungspläne nicht möglich. Darin sollte auch die Vermeidung fragwürdiger Gestaltungselemente geregelt werden. Dies gilt auch und insbesondere für Baumaßnahmen im Bestand, um diesen nicht zu entstellen oder zu überformen. Als Instrumente zur gestalterischen Steuerung bieten sich örtliche Gestaltungssatzungen und Gestaltungsbeiräte an. Ein erstes Beispiel im Münsterland zeigt, dass solche Gremien auch mobil in der Region tätig sein können.

Über uns

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) vertritt rund 31.500 freischaffend, angestellt und beamtet tätige Architektinnen und Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplanerinnen und Stadtplaner. Zu den zentralen Aufgaben des Berufsstandes gehört die Planung, Gestaltung und Organisation von Gebäuden, 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, qualitativ hochwertigen Wohnraum unter hohem Kostendruck herzustellen. Wohnungsbau ist für den Berufsstand nicht nur eine hochaktuelle berufspolitische Aufgabe, sondern auch eine gesellschaftliche Herausforderung und zugleich Ausdruck kultureller Entwicklung. Der Berufsstand der Architektinnen und Architekten und Stadtplanerinnen und Stadtplaner gibt dabei Antworten auf die Vielfalt der Bedürfnisse des Wohnens, er leistet einen Beitrag zur Baukultur und bietet gelungene Lösungen zur Gestaltung des Ortes, des Quartiers und der Nachbarschaft.

Düsseldorf, 2. Juni 2021