

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/4938

A02, A12

Stellungnahme

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.
(VdW Rheinland Westfalen)

zum

Gesetzentwurf der Landesregierung
Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz
(Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW)

im Rahmen der Anhörung von Sachverständigen
des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen
und Wohnen

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. (VdW Rheinland Westfalen) bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Landesregierung zum Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW)

Ausgangslage

Den Schutz und den Erhalt historischer und schützenswerter Gebäudebestände in Einklang zu bringen mit der Bereitstellung an bezahlbarem, nachhaltigem und bedarfsgerechtem Wohnraum ist eine zentrale gesellschaftliche Aufgabe in Nordrhein-Westfalen. Denkmäler sind Identitätsstifter für viele Kommunen und Stadtquartiere. Sie dienen als Alleinstellungsmerkmal und stellen auch für die Einwohnerschaft eine Verbundenheit mit Ihrer Nachbarschaft und ihrem Quartier sicher. Aus diesen Gründen haben sie auch für viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften mit historisch gewachsenen Beständen einen besonderen Stellenwert und der Erhalt wird trotz möglicher höherer Kosten gezielt gefördert.

Insbesondere in denkmalgeschützten Beständen ist es oft schwierig die verschiedenen Zielkonflikte in Einklang zu bringen. So lassen sich Klimaschutz, Denkmalschutz und Bezahlbarkeit mitunter nur schwer vereinen. Energetische Ertüchtigungen an den Fassaden sind durch geschützte Stadtbilder nur schwer möglich und die Grundrisse beispielsweise von ehemaligen Kasernenbauten machen die Umsetzung der Vorgaben an die Barrierefreiheit nicht trivial. Dennoch finden die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit Fachkräften aus der Architektur, den Kommunen, dem Handwerk und der Denkmalpflege immer wieder neue individuelle und kreative Lösungen, die den Wert des Gebäudes erhalten und gleichzeitig mit der Zeit gehen – bei Klimaschutz und -anpassung, dem generationengerechten Wohnen und der Barrierefreiheit.

Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen stehen für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum auch für finanzschwache

Haushalte. Gleichzeitig sind viele der historischen Arbeitersiedlungen in Nordrhein-Westfalen im Besitz der VdW-Mitglieder. Doch gerade diese Bestände bergen die größten Herausforderungen. Auf der einen Seite sind Energieeffizienzstandards einzuhalten, auf der anderen Seite gilt es den Denkmalbestand zu schützen. Dies in den Einklang mit bezahlbaren Mieten zu setzen, um die Mieterschaft nicht zu verdrängen, stellt die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften immer wieder vor große Herausforderungen.

Stellungnahme

Der VdW Rheinland Westfalen nimmt nachstehend insoweit Stellung, wie die Interessen der Wohnungswirtschaft direkt berührt sind.

Anmerkungen zum Gesetzentwurf des Nordrheinwestfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW)

Grundsätzlich begrüßen wir die Überarbeitung des Denkmalschutzgesetzes nach vier Jahrzehnten, um dieses an die Entwicklungen im Bereich Denkmalschutz und -pflege anzupassen und somit einen zukunftsorientierten rechtlichen Rahmen zu schaffen, welcher der aktuellen Rechtsprechung, den Erfahrungen aus der Praxis und den gesellschaftlichen sowie umweltpolitischen Entwicklungen Rechnung trägt.

Barrierefreiheit und energetische Sanierungen stellen in Baudenkmalern oft besondere Herausforderungen dar, doch gleichzeitig gilt es zeitgemäßes Wohnen schneller und weiter voranzubringen. Mit dem Hinweis in § 9 Abs. 3 des Gesetzentwurfs, dass bei erlaubnispflichtigen Maßnahmen an Baudenkmalern die Belange des Wohnungsbaus, des Klimas, der erneuerbaren Energien sowie der Barrierefreiheit angemessen zu berücksichtigen sind, wird künftig klargestellt, dass der Denkmalschutz den aufgezählten Belangen grundsätzlich aufgeschlossen gegenübersteht. Daher ist die explizite Nennung einer Abwägung ausdrücklich zu begrüßen.

Im Einzelfall zeigt sich diese Relevanz für die Wohnungswirtschaft etwa bei der Energieeffizienz: Die Energieeffizienz der denkmalgeschützten Objekte ist deutlich schlechter als im durchschnittlichen Bestand. Klar ist jedoch, dass eine Dekarbonisierung der Wärmeversorgung in den denkmalgeschützten Siedlungen technisch nur durch eine erhebliche Reduzierung des Endenergiebedarfs sinnvoll möglich ist.

Sollte bedingt durch den Denkmalschutz energetischen Maßnahmen grundsätzlich nicht zugestimmt werden, besteht das Risiko, dass diese Objekte langfristig unvermietbar werden. Zum einen aufgrund der weiter steigenden Heizkosten für Mieterinnen und Mieter und zum anderen durch die ohnehin aufgrund ihrer Bausubstanz

existierenden Qualitätsnachteilen (z. B. Schallschutz, Grundriss, Raumhöhen) der denkmalgeschützten Gebäude. Eine sinnvolle Nutzung wäre damit nicht mehr gewährleistet.

Die Wohnungswirtschaft ist sich bewusst, dass jedes Baudenkmal einzigartig ist und als Zeugnis menschlicher Geschichte und Kultur dauerhaft gesichert werden muss. Somit ist klar, dass Lösungen bei bestehenden Konflikten stets nur unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls getroffen werden können.

Zudem werden die Bemühungen begrüßt aus einem mitunter langwierigen Prozess ein schlankeres Verfahren unter Beteiligung der Expertinnen und Experten der Landschaftsverbände zu machen, dass für Eigentümerinnen und Eigentümer schneller zur Rechtssicherheit führt. Hier ist auch eine Digitalisierung zur Verfahrensbeschleunigung mit einzubeziehen.

Handlungsempfehlungen:

1. Es bedarf einer nutzungsorientierten Abwägung der Ziele Klimaschutz, Barrierefreiheit und Denkmalschutz, die das bezahlbare und qualitätvolle Wohnen im historischen Bestand ermöglicht. Die heutigen Anforderungen der demografischen Entwicklung und des Klimawandels stellen direkte Herausforderungen für baulich bedeutsame Wohnungsbestände dar. Das klassische Dämmen der Fassade widerspricht oft dem schützenswerten Erscheinungsbild und auch die Materialität der Baubestandteile kann nicht immer mit den Klimabedingungen in Einklang gebracht werden. Wer zukunftsfähigen und bezahlbaren Wohnraum errichten will, kann mit historischen Grundrissen schon mal an seine Grenzen stoßen. Dass die Kosten dabei höher sind als bei klassischen Sanierungsmaßnahmen versteht sich von selbst und fordert eine zielgerichtete Abwägung aller Belange.

2. Um gemeinsam das Ziel des bezahlbaren Wohnens im denkmalgeschützten Zuhause zu ermöglichen, ist eine aktive Unterstützung der öffentlichen Hand gefragt - finanziell genauso wie in der praxisorientierten Umsetzung. Die Bereitstellung zusätzlicher oder Umverteilung existierender Fördermittel, zum Beispiel zum kosten- und damit mietneutralen Ausgleich von denkmalpflegerischen Mehraufwendungen leistet einen Beitrag zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit denkmalgeschützter Bestände. Idealerweise sollten diese Fördermittel Bestandteil der Modernisierungsrichtlinie sein. Andernfalls kann es mitunter zu nicht oder Unternutzung von Gebäuden führen, obwohl zusätzlicher Wohnraum – insbesondere im urbanen Raum – dringend benötigt wird. Entsprechend bedarf es einer auskömmlichen Förderung, sodass Denkmalschutz bedingte Mehraufwände gefördert bzw. getragen werden.

3. Ein pragmatischer Abgleich des denkmalrechtlich Wünschenswerten mit dem wirtschaftlich, ökologisch und sozial Machbaren ist insbesondere aus Sicht der Wohnungswirtschaft erforderlich. Da es sich bei den Mieterinnen und Mietern vieler denkmalgeschützten Siedlungen im Bestand der Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen oft um Haushalte mit eher unterdurchschnittlichen Einkommen handelt, stellen diese Siedlungen häufig eine der letzten Möglichkeiten für bezahlbaren Wohnraum dar. Das oberste Ziel sollte es hier sein, die Instandhaltung ohne Verdrängung zu ermöglichen.

Düsseldorf, den 08. März 2022

VdW Rheinland Westfalen e.V. – zum Hintergrund

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. ist der größte regionale Verband der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft. In NRW lebt etwa jeder fünfte Mieter in einer Wohnung unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften. Insgesamt 473 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften mehr als 1,1 Mio. Wohnungen. In den Städten und Gemeinden von Nordrhein-Westfalen setzen sich unsere Verbandsmitglieder für lebenswerte und generationengerechte Wohn- und Stadtquartiere ein, für sie ist die Wohnraumversorgung an erster Stelle eine soziale Aufgabe.

Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften leisten einen erheblichen Beitrag zum Bau von günstigem und qualitativem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Im Bereich des geförderten Wohnraums haben Sie im Jahr 2020 etwa 3.300 Wohnungen gebaut und modernisiert und insgesamt rund 43 Prozent der Wohnraumfördermittel für den Mietwohnungsbau abgerufen. Die Bruttokaltmiete für Wohnungen unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften betrug 2020 im Durchschnitt 5,83 Euro/m² und liegt damit deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 6,60 Euro/m² (2018).

2020 haben die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften unseres Verbandes insgesamt mehr als 3,3 Milliarden Euro in den Mietwohnungsneubau sowie in die energetische und altersgerechte Modernisierung ihrer Wohnungsbestände investiert.

Kontakt

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

Goltsteinstraße 29

40211 Düsseldorf

0211-16998-10

info@vdw-rw.de