

Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) zum Antrag der SPD-Fraktion „Mehr Wohnraum im Quartier trotz Flächenmangel: NRW braucht ein Sonderprogramm für die Aufstockung im Bestand“ (Drucksache 18/15904)

Positionen

- **Flächenmangel kann nur durch städtebaulich vertretbare Nachverdichtung und Aufstockung gelindert werden. Dabei müssen innerstädtische Kompensationen durch zusätzliches Grün erfolgen.**
- **Genehmigungsverfahren müssen dazu vereinfacht, harmonisiert und beschleunigt werden.**
- **Eine praxismgerechte „Oldtimer-Regelung“ für Bestandsgebäude ist zentrales Instrument der Aufstockung.**
- **Ein Sonderprogramm zur Aufstockung von Wohngebäuden kann flankierend Impulse setzen.**
- **Eine gezielte Förderung von Leichtbauweisen – Holz wie auch hybriden Systeme – ermöglicht die Überführung von Forschungsprojekten in die breite Praxis.**
- **Die Förderung der Zukunft muss sich an Lebenszyklusanalysen und somit an geringem Impact auf das Global Warming Potential (GWP) orientieren.**

Vorbemerkung

Die von der SPD-Fraktion vorgeschlagene Erleichterung der Aufstockung von Bestandsgebäuden ist auch nach Ansicht der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen ein geeignetes Instrument, um zu einer Entschärfung der Wohnungsbaukrise in Nordrhein-Westfalen beizutragen und so den Mietwohnungsmarkt zu entlasten. Angesichts des Mangels an bebaubaren Flächen – gerade in den Metropolregionen und den Universitätsstädten – und der gleichzeitig hohen und nach wie vor steigenden Bodenpreise ist es folgerichtig, auch die Potenziale im Bestand stärker zu nutzen. Denn Flächenmangel kann nur durch städtebaulich vertretbare Nachverdichtung und Aufstockung gelindert werden.

Die Aufstockung von Bestandsgebäuden ist ein zentrales Element der Innenverdichtung, eine bereits seit Jahren von der Architektenkammer NRW vorgebrachte Position. Diese ermöglicht die Schaffung zusätzlichen Wohnraums, ohne dass neue städtische Grundstücke oder gar Bauflächen außerhalb bestehender Siedlungsstrukturen erschlossen werden müssen. An dieser Stelle sei nochmals darauf verwiesen, dass die Möglichkeit einer planlosen Ausweisung von Bauland durch den neuen § 246e BauGB, dem sogenannten Bau-Turbo, nach Auffassung der Architektenkammer NRW kontraproduktiv für eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung ist.¹

Die Nutzung von Bestandsgebäuden ist ein Ansatz von besonderer Effizienz, da Infrastruktur und Erschließung bereits vorhanden sind, wodurch Kosten reduziert und ökologische Vorteile erzielt werden. Zudem lassen sich Aufstockungen häufig mit Sanierungsmaßnahmen kombinieren, sodass energetische Verbesserungen, eine Aufwertung des Bestandes und die Schaffung von neuem Wohnraum Hand in Hand gehen können.

Die Architektenkammer NRW betont allerdings auch, dass es sich bei der Nutzung von Aufstockungspotenzialen im Wohnungsbestand lediglich um ein Instrument handeln kann, um der

¹ <https://www.aknw.de/aktuelles/news/details/news/bau-turbo-vor-verabschiedung-buendnis-fordert-nachbesserungen>

Wohnungskrise in NRW zu begegnen, es ersetzt nicht die Notwendigkeit einer umfassenden Wohnungsbaupolitik. Die Innenverdichtung durch Aufstockung ist ein wichtiger Baustein, doch sie muss eingebettet sein in eine Gesamtstrategie, die ökologische, städtebauliche und soziale Aspekte gleichermaßen berücksichtigt. Nur durch ein Zusammenspiel verschiedener Maßnahmen kann die Wohnraumversorgung langfristig gesichert werden.²

Bedeutung der Aufstockung im Bestand

Die NRW.BANK weist in ihrem Wohnungsmarktbericht 2024 aus, dass trotz 48.100 fertiggestellter im Jahr 2023 in Nordrhein-Westfalen die Wohnraumnachfrage weiter steigt und sich die Mietpreise weiter erhöhen.³ Das Pestel-Institut prognostiziert, dass in Nordrhein-Westfalen bis 2030 rund 160.000 geförderte Wohnungen aus der Mietpreisbindung fallen – ein Verlust von ca. 23.000 Wohnungen pro Jahr. Die Aufstockung im Bestand kann ein Instrument sein, um diesen drohenden Verlust an preisgebundenem Wohnraum abzufedern. Daneben sind Nutzungsänderungen (z.B. Gewerbe zu Wohnen, Teilung von Einfamilienhäusern in kleinere Wohneinheiten etc.) eine weitere Möglichkeit, Potenziale für Wohnraum im Bestand zu heben.

Die Architektenkammer NRW weist darauf hin, dass die Aufstockung im Bestand nicht nur ein bau-technisches, sondern auch ein städtebauliches und gesellschaftliches Thema ist. Die Aufstockung stärkt die Innenentwicklung, vermeidet zusätzlichen Flächenverbrauch und trägt zur Nachverdichtung bei, ohne die Qualität des öffentlichen Raums zu beeinträchtigen. Voraussetzung ist eine qualifizierte und rechtssichere Planung und Gestaltung, die die architektonische Qualität sichert und die Akzeptanz in der Bevölkerung fördert.

Ein gutes Beispiel ist die in Düsseldorf realisierte Aufstockung eines Wohngebäudes in Holzbauweise („Haus on top“), die im Rahmen des Holzbaupreises 2024 anerkennend ausgezeichnet wurde.^[1] Das Projekt zeigt, wie durch innovative Leichtbauweisen hochwertiger Wohnraum entstehen kann. Zugleich verdeutlicht es die Herausforderungen, die sich aus komplexen Genehmigungsverfahren ergeben – ein Umstand, der die Notwendigkeit beschleunigter und harmonisierter Verfahren unterstreicht.

Nach Auffassung der Architektenkammer NRW bieten auch lärmarme Gewerbeimmobilien Aufstockungspotenziale für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Diese Potenziale sind systematisch zu erschließen und durch geeignete Förderinstrumente zu unterstützen. Dabei ist eine sorgfältige Abwägung zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung erforderlich, um Konflikte zu vermeiden. Diese Abwägung liegt in der Hand der Kommunen. Die Anpassung des § 31 BauGB im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes hat hierzu eine Vorlage geliefert. Auch sollten Kommunen noch intensiver und aktiver durch das Land unterstützt werden, Leerstände und Baulücken systematisch zu erfassen und zu mobilisieren. Nur durch eine vollständige Aktivierung der vorhandenen Potenziale kann die Wohnungsbaukrise wirksam bewältigt werden.

Damit die Kommunen rechtssicher die Bauordnung anwenden können bedarf es klarer, zeitnaher Verwaltungsvorschriften und Handlungsleitfäden durch das für das Bauen zuständige Landesministerium. Es bedarf klarer Regelungen, wie mit Abweichungen von der Bauordnung umzugehen ist, insbesondere zum Brandschutz der Treppenträume und der Decken, zur

² Die AKNW verweist auf ihre im Jahr 2024 vorgestellte „[Düsseldorfer Erklärung](#)“, die 16 konkrete Impulse für eine kraftvolle Bau- und Wohnungspolitik zusammenfasst. Mit dem Positionspapier „[Bauen für Morgen](#)“ wurden zuletzt weitere Vorschläge unterbreitet, um den Gebäudebestand nachhaltig zu transformieren.

³ <https://www.nrwbank.de/de/die-nrw-bank/research/wohnungsmarktbeobachtung/wohnungsmarktbericht/>

[1] <https://derix.de/media/freie-dokumente/Holzbaupreis-NRW-2024.pdf>

Aufzugspflicht oder zum Verzicht auf die barrierefreie Gestaltung der Wohnungen. Zur Auflösung beitragen könnte nach Auffassung der Architektenkammer NRW die (zurzeit ausgesetzten) Dienstbesprechungen des Ministeriums mit den Bauaufsichten wieder durchzuführen. Die AKNW engagiert sich auch selbst für den Austausch im Rahmen ihrer jährlichen Konferenzen „Architektenschaft trifft Bauaufsicht“. Zurzeit erarbeitet die AKNW darüber hinaus mit weiteren Stakeholdern an Vorschlägen zur Optimierung der Bauaufsichtsstrukturen und der Genehmigungsabläufe.

Genehmigungsverfahren und Oldtimer-Regelung

Ein weiterer entscheidender Punkt bei der verbesserten Nutzung von Aufstockungspotenzialen, ist die Vereinfachung, die Harmonisierung und die Beschleunigung von Genehmigungsverfahren. Rechtssichere und verlässliche Verfahren sind notwendig, um Bauherren Planungssicherheit zu geben und Projekte zügig realisieren zu können. Die Einbindung der Kommunen, der Architektenkammer NRW und weiterer relevanter Akteure ist hierfür unerlässlich. Nur durch abgestimmte Verfahren lassen sich die Potenziale der Aufstockung tatsächlich in die Breite tragen. Reines Aufstocken der bisherigen Gebäude kann dabei nur ein kleiner Beitrag zur Lösung zukünftiger Bauaufgaben sein. Der zu betreibende Aufwand von der Baukonstruktion bis zur Genehmigung ist, dies zeigt die Praxis, nach wie vor zu hoch und wirkt zu häufig noch immer abschreckend.

Nach Auffassung der Architektenkammer NRW ist die Einführung einer Oldtimer-Regelung für Bestandsgebäude ein zentraler Beitrag, um rechtliche und planerische Flexibilität zu schaffen. Sie ermöglicht eine ausgewogene Berücksichtigung von Baukultur, Bestandsschutz und energetischen Anforderungen. Gerade bei älteren Gebäuden ist es wichtig, die vorhandene Substanz zu erhalten und gleichzeitig zeitgemäße Wohnformen zu entwickeln – ohne durch unverhältnismäßige Vorgaben behindert zu werden. Im Rahmen der Verbändeanhörung zur Novelle der Landesbauordnung NRW hat die AKNW entsprechende Vorschläge zur rechtssicheren Einführung einer Oldtimer-Regelung vorgelegt. Die von der Architektenkammer NRW vorgeschlagene Formulierung zu einer Oldtimer-Regelung ermöglicht eine Vielzahl von Aufstockungen und Änderungen im Bestand.

Konzepte für lebenswerte, klimaresiliente Stadtentwicklung

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen betont seit langem, dass Nachverdichtung und Aufstockung nicht als singuläre bauliche Maßnahmen verstanden werden dürfen. Sie sind nur dann stadtverträglich, wenn sie in ein übergeordnetes Konzept eingebettet sind, das gleichermaßen ökologische, soziale und gestalterische Aspekte berücksichtigt.

Verdichtung muss stets mit einer Aufwertung des öffentlichen Raums einhergehen: zusätzliche Grünflächen im Straßenraum, Pocketparks auf Restflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen sind hier unverzichtbare Bausteine. Der Straßenraum wird dabei immer häufiger zur planerischen Konfliktzone, da er zugleich Verkehrsfläche, Aufenthaltsraum und Kompensationsfläche für mehr Grün sein soll. Gerade hier zeigt sich, dass Nachverdichtung und Aufstockung nur mit integrierten Konzepten gelingen können, die konkurrierende Ansprüche ausgleichen.

Dach- und Fassadenbegrünungen sind nicht nur gestalterische Elemente, sondern zentrale Instrumente der Klimafolgenanpassung. Sie tragen zur Reduktion von Hitzeinseln bei, verbessern die Luftqualität, speichern Regenwasser und schaffen neue Lebensräume für Biodiversität. Darüber hinaus können sie in Kombination mit Photovoltaik oder innovativen hybriden Systemen einen wichtigen Beitrag zur Energieeffizienz leisten und die ökologische Gesamtbilanz von Gebäuden verbessern.

Die AKNW plädiert dafür städtebauliche Maßnahmen verbindlich in Bebauungsplänen und Förderprogrammen zu verankern und ihre Umsetzung durch gezielte Unterstützung zu erleichtern. Nur durch eine integrierte Planung lassen sich die vielfältigen Anforderungen an den öffentlichen Raum bewältigen und Nachverdichtung zu einem Beitrag für eine lebenswerte, klimaresiliente Stadtentwicklung machen.

Nachhaltige Baustoffe und Bauweisen fördern

Die Sanierung und Aufstockung im Bestand, ermöglicht erhebliche Energie- und CO₂-Einsparungen, wie eine aktuelle Studie des Fraunhofer-Institut für System- und Innovationsforschung ISI bestätigt.⁴ Zur Erreichung der politisch gesetzten Klimaziele ist daher jede Erleichterung der Aufstockung im Bestand zu unterstützen.

Damit Förderprogramme wirksam sind, müssen sie sich konsequent an einer Lebenszyklusanalyse orientieren. Neue Förderungen dürfen nicht länger Bauweisen mit hohem Ressourcenverbrauch begünstigen. Die Förderlogik sollte sich nicht allein an Dämmstärken oder einzelnen technischen Kennwerten orientiert. So unterstützt beispielsweise die Förderung mit dem Ziel des KfW 40 Standards einseitig den Neubau.

Die AKNW plädiert dafür, eine umfassende Ökobilanz als Grundlage der Förderung, die den geringstmöglichen Impact auf das Global Warming Potential (GWP, Maß für die Klimawirkung von Treibhausgasen) berücksichtigt. Nur durch die Betrachtung des gesamten ökologischen Fußabdrucks eines Gebäudes lassen sich nachhaltige und zukunftsfähige Lösungen entwickeln. Eine solche Herangehensweise verhindert Fehlanreize und fördert ganzheitliche Konzepte, die sowohl ökologisch als auch ökonomisch tragfähig sind. Die Einführung einer Ökobilanz für jedes Gebäude wird durch die Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) ohnehin in den kommenden Jahren zum Alltag. Das Landesrecht kann sich schon heute daran orientieren und den bautechnischen Nachweis „Ökobilanz“ einführen.

Neben der Förderlogik spielt auch die Wahl geeigneter Bauweisen eine entscheidende Rolle. Die Architektenkammer NRW spricht sich für die Förderung aller Formen des Leichtbaus aus. Dabei ist Holz als Baustoff besonders geeignet, da es leicht, nachhaltig und ökologisch vorteilhaft ist. Gute Beispiele hierfür wurden beim diesjährigen Holzbauforum in Köln präsentiert.

Ebenso können andere Leichtbauweisen wie Stahlleichtbau oder hybride Systeme einen wichtigen Beitrag leisten. Fertigteilbauweisen erleichtern die Montage und reduzieren Belastungen für die Quartiere während der Bauphase. Damit wird die Realisierung zusätzlicher Wohnungen auch in dicht bebauten Stadtquartieren praktikabel und es entsteht ein Innovationstransfer, bei dem Forschungsentwicklungen in die breite Praxis überführt werden. Der diesjährige Sieger im Finale des Deutschen Nachhaltigkeitspreises Architektur, das Atelier Kaiser Shen Architekten zeigte mit der Erweiterung und Sanierung einer bestehenden Mehrzweckhalle in Ingerkingen wie Architektur zum Klimaschutz beitragen kann.⁵

⁴ https://www.isi.fraunhofer.de/content/dam/isi/dokumente/sustainability-innovation/2024/2024-12_Analyse_Einsparpotenzial_Sustainability_and_Innovation_09-2024.pdf

⁵ <https://www.nachhaltigkeitspreis.de/architektur/preistraeger-architektur/2025/sieger-und-finalisten>

Über uns

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) vertritt über 32.5000 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 4. Dezember 2025