

Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen zum Antrag der Fraktion der SPD „NRW muss funktionieren: Handeln statt Klagen - Umbauoffensive im Bestand kann mehr Wohnraum für kleine Haushalte schaffen und Klimaschutz im Wohnsektor voranbringen“ (Drucksache 18/16907)

Positionen

- **Gebäudebestand von Neubau-Anspruch loslösen - Umsetzung der “Oldtimer-Regelung” in der BauO NRW**
- **Ökobilanz als bautechnischen Nachweis in der Bauordnung NRW verankern**
- **Förderungen an Ökobilanzierung knüpfen**
- **Bildung von Wohneigentum durch Bürgschaften erleichtern**
- **Keine Verfahrensfreiheit für den Abriss der Gebäudeklassen 1 und 3**

Vorbemerkung

Die gesetzlichen Zuständigkeiten sowie die Berufsaufgaben unserer Mitglieder bilden den Rahmen der nachfolgenden Stellungnahme. Unser Berufsstand arbeitet tagtäglich zur Modernisierung und Weiterentwicklung des Wohnraums in NRW und bringt auf Grund der umfassenden Praxiserfahrungen seine Expertise mit in diese Stellungnahme.

Der Antrag der SPD setzt einen richtigen Impuls, indem er ungenutzten Wohnraum im selbstgenutzten Wohneigentum aktivieren möchte. Das Mobilisierungspotenzial im Bestand bleibt jedoch begrenzt und hängt vom individuellen Umbauwillen der Eigentümerinnen und Eigentümer ab. Aber auch die AKNW sieht in der Bestandsnutzung einen zentralen Hebel, um nachhaltig Wohnraum zu schaffen. Das Ziel des Antrags kann daher als ein Baustein zur Bewältigung der Wohnungskrise gesehen werden.

Nur durch ein Zusammenspiel verschiedener Maßnahmen kann die Wohnraumversorgung langfristig gesichert werden¹. So unterstützt die AKNW jeden Schritt, der zu klaren, reproduzierbaren und rechtssicheren Verfahrensabläufen führt, um die Beschleunigung des Bauens voranzutreiben. Eine verbindliche Präzisierung ist deshalb unverzichtbar. Zentrale strukturelle Hemmnisse – insbesondere überlastete Bauaufsichten, langwierige Verfahrensabläufe, komplexe Nachweisanforderungen und unzureichende Digitalisierung – bleiben weiterhin Herausforderungen. Nur mit einer systematischen Entlastung dieser Strukturen wird die Umbauoffensive gelingen.

¹ 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.
(https://www.aknw.de/fileadmin/user_upload/AKNW-Broschueren/AKNW-Bauen-fuer-Morgen_250115_web.pdf).

Die Kommunen sollten noch intensiver 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.

Der Bestand enthält, gerade in der Verbindung von Klimaschutz, Klimaanpassung, Ressourcenschonung und Wirtschaftlichkeit, ein großes zusätzliches Wohnraumpotenzial. Positiver Nebeneffekt dabei wird die Sicherung des baukulturellen Fortbestands vieler Gebäude sein.

Gebäudebestand von Neubau-Anspruch loslösen - Umsetzung der “Oldtimer-Regelung” in der BauO NRW

Das von der Antragstellerin festgestellte Ungleichgewicht der geringen Anzahl geförderter Wohneinheiten im Neubau gegenüber dem Entfall von mietpreisgebundenen Wohneinheiten stellt klar: Um Anreize für die Nutzung bestehender Gebäude zu schaffen, müssen die (Um-)Baukosten gesenkt werden.

Eine Fokussierung auf den Gebäudebestand gehört daher auch zu den Zielen der Architektenkammer NRW. Um die Potenziale des Gebäudebestands zu heben, müssen für diesen u.a. abweichende bauordnungsrechtliche und bautechnische Anforderungen gegenüber den Neubau-Anforderungen gelten. Dies ist mit dem aktuell vorliegenden Gesetzesentwurf zur Landesbauordnung² u.a. durch die von der Architektenkammer NRW und Ingenieurkammer-Bau NRW vorgeschlagene „Oldtimer-Regelung“ im § 59 „bestehende Gebäude“ und dem Entfall der anerkannten Regeln der Technik (aaRdT) aus dem § 3 „Anforderungen“ bereits zum Teil gelungen. Dies begrüßen die Kammern ausdrücklich.

Mit Umsetzung des Gesetzentwurfes müssen sodann weitere vertragsrechtliche Grundlagen geschaffen werden, um hier eine rechtssichere Umsetzung zu ermöglichen. Dabei muss vermieden werden, dass die bauordnungsrechtlich ausgesetzten aaRdT Einzug in die Verwaltungsvorschriften Technische Baubestimmungen NRW (VV TB NRW) erhalten. Überregulierende Vorschriften, die über die Gefahrenabwehr hinaus gehen, sollten keine gesetzgeberische Beachtung mehr erlangen. Dies führt zu einer Reduzierung der Baukosten sowohl im Neubau als auch im Bestand.

Um die Wohnraumsituation auch für Studierende und Auszubildende zu entschärfen, gilt es auch hier kostenregulierende Privilegierungen einzuführen. Der vorliegende Gesetzesentwurf der Bauordnung sieht im § 49 BauO NRW leider keine Abweichungen von der Barrierefreiheit im Neubau mehr vor. Die AKNW befürwortet hier jedoch eine angemessene Reduzierung, um die Baukosten und damit auch die Mietkosten für Studierende und Auszubildende zu senken.

² 18/17474

Ökobilanz als bautechnischen Nachweis in der Bauordnung NRW verankern

Gemäß der EPBD entfallen 40 % des Endenergieverbrauchs in der Europäischen Union sowie 36 % der energiebedingten Treibhausgasemissionen in der EU auf Gebäude, was die Notwendigkeit des zukunftsfähigen Planens und (Um-) Bauens unterstreicht. Zur Erreichung der Klimaziele ist daher eine Reduktion des CO₂-Ausstoßes von Gebäuden über den gesamten Lebenszyklus erforderlich. Der Sanierung von Bestandsgebäuden kommt dabei große Bedeutung zu, da durch die Weiternutzung der Bestandskonstruktion im Vergleich zu einem Neubau der Ressourcenverbrauch reduziert und damit das Klima geschont werden kann.

Eine Sanierung im Bestand ist nicht zwangsläufig mit Dämmmaßnahmen gleichzusetzen; sie umfasst häufig auch Instandsetzung, technische Erneuerung, Minderung von baulichen Barrieren sowie Umnutzung und Grundrissanpassung. Die Nutzung des Bestandes und der bestehenden Konstruktion ermöglicht somit das Potenzial die bestehende Graue-/Goldene-Energie zu nutzen. Damit diese praktisch wirksam werden, braucht es eine One-Stop-Shop-Logik: gebündelte Koordination von Bestandsanalyse, Variantenbildung (inkl. LCA), Genehmigungsfähigkeit, Förderzugang und Umsetzung zur Reduktion von Schnittstellen- und Reibungsverlusten.

Daher fordert die Architektenkammer NRW die Einführung einer Ökobilanzierung als bautechnischen Nachweis in der Bauordnung NRW.

Die Ökobilanzierung stellt eine systematische Analyse der Umweltwirkungen von Produkten, Verfahren oder Dienstleistungen entlang des gesamten Lebenswegs eines Bauwerkes dar und orientiert sich sowohl an dem Verbrauch von endlichen Ressourcen als auch an ökologisch bedenklichen Emissionen in Luft, Wasser und Boden über alle Lebensphasen hinweg. Bestehende Gebäude könnten so – bedingt durch ihre graue/„goldene“ Energie - eine bessere Ökobilanz aufweisen als Neubauten und sich teilweise sogar als klimapositiv³ erweisen. Das aber nicht zwangsweise auf Grundlage ihrer Energieeffizienz, sondern infolge verminderter CO₂-Emissionen über ihren gesamten Lebenszyklus hinweg.

Förderungen an Ökobilanzierung knüpfen

Ein entscheidender Baustein ist aus Sicht der AKNW daher eine Verknüpfung der Förderung mit der Ökobilanzierung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Dieser kann eine Messlatte für Förderungen des Bestandes aber auch für den Neubau darstellen.

Die AKNW empfiehlt die Prüfung der Einhaltung der Grenzwerte dem Fördermittelgeber zu überlassen, um die kommunalen Strukturen in Form der Bauaufsichtsbehörden zu entlasten. Fakt ist, dass gemäß EPBD bis spätestens 2030 der nationale Lebenszyklus-THG⁴-Grenzwerte für Neubauten gesetzlich festzulegen ist. Diese Grenzwerte werden sich künftig sicherlich durch die länderspezifische Umsetzung der EPBD im neuen Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) wiederfinden. In Anbetracht der Erreichung der klimatischen Ziele sind daher

³ Quelle: Krötsch, S., Stieglmeier, M. & Engel, T. (2024). Holzbau im Bestand (1. Aufl.)

⁴ THG = Treibhausgasminderungsquote

Grenzwerte auch für den Bestand unabdingbar und sollten sich bereits in die Baugenehmigungsverfahren etablieren können.

Die AKNW stimmt mit der Antragstellerin überein, dass die Förderangebote zielgerichtet vor allem auch bei privaten Eigentümern von Bestandsgebäuden ankommen müssen. Diese Beratung, auch rund um die möglichen Potenziale des jeweiligen Bestands übernehmen unsere Mitglieder bereits. Die Architektenkammer NRW und die Akademie der AKNW bieten hierzu vielfältige Beratungen und Fortbildungen an.

Den Vorschlag der SPD-Fraktion, Förderzusagen an das Bestandsgebäude, anstatt an die Eigentümerschaft zu knüpfen, sieht die AKNW differenziert.

Eine "Basisförderung" – gebunden an den Gebäudebestand in Verbindung mit einer Ökobilanzierung - wäre aus Sicht der AKNW ein weiterer entscheidender Baustein für den Erhalt der Bausubstanz und Investitionsanreiz.

Darüber hinaus müssen jedoch auch die individuellen Rahmenbedingungen der Fördermittelpfänger Berücksichtigung finden.

Grundsätzlich steht die AKNW für eine starke, verlässliche und vereinfachte Wohnraumförderung, die Planungssicherheit schafft und Investitionen ermöglicht. Unser zentrales Anliegen ist es, Wohnungsbau, Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit zusammenzuführen, damit in NRW weiter ausreichend, qualitativ und bezahlbarer Wohnraum entsteht. Damit sich Investitionen in alte Gebäude lohnen, muss dies auch noch mehr Berücksichtigung in der Förderlandschaft finden.

Bildung von Wohneigentum durch Bürgschaften erleichtern

Hervorzuheben ist, dass die öffentliche Wohnraumförderung in NRW bereits heute leistungsfähig und im Bundesvergleich stark aufgestellt ist. Insgesamt sind die Fördermittel durch die Landesregierung in NRW auf ein Rekordhoch von nun 10,5 Milliarden Euro bis zum Jahr 2027 aufgestockt worden. Mittel, die nun auch den Bestand fit für den angespannten Wohnungsmarkt machen können. Der bereits etablierte Förderbaustein „Jung kauft Alt“ ist hier bereits ein richtiger Ansatz, die Potenziale des Bestands weiter zu nutzen.

Ein weiterer neuer Baustein für die Neuaufstellung der Förderlandschaft könnte hier das von den Fraktionen der CDU und des Bündnis 90/Die Grünen im Juli 2025 vorgeschlagene „Bürgschaftsprogramm zur Wohneigentumsbildung“⁵ für junge Familien und Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen bilden. Finanzielle Voraussetzungen wurden dafür bereits durch den Haushaltsgesetzgeber geschaffen und ermöglichen Bürgschaften von insgesamt bis zu 50 Millionen Euro, um den Zugang zu Wohneigentum zu erleichtern. Dies könnte auch für die Weiternutzung des Bestands genutzt werden. Ein ergänzendes Förderprogramm wie von der SPD vorgeschlagen, könnte sinnvoll sein, solange es klar strukturiert und mit eindeutigen Förderzugängen versehen ist.

⁵ <https://gruene-fraktion-nrw.de/parlament/menschen-mit-kleinen-und-mittleren-einkommen-auf-dem-weg-in-die-eigenen-vier-waende-unterstuetzen-bildung-von-wohneigentum-durch-buergschaften-erleichtern/>

Keine Verfahrensfreiheit für den Abriss der Gebäudeklassen 1 und 3

Eine weitere Möglichkeit, um vorhandene Potenziale im Bestand zu erhalten und zu fördern, sieht die AKNW darin, diesen mehr vor einem unnötigen Abriss zu bewahren. Daher plädiert die Architektenkammer NRW für eine Anzeigepflicht bei einem beabsichtigten Abriss der Gebäudeklassen 1 und 3. Dies ist bisher verfahrensfrei möglich (§ 62 Absatz 3 Nummer 2 BauO NRW).

Es bedarf einer fachlichen Abwägung zur Entscheidung von potenziellem Nutzen oder möglichem Abriss. Diese Abwägung könnte auch eine Grundlage für die Zu- oder Absage zu einer gebäudegebundenen "Basisförderzusage" für die energetische Sanierung sein.

Fachliche Expertise bietet hier die Architektenschaft. Entsprechende Expertinnen und Experten sind u.a. im „Bundesregister Nachhaltigkeit“ gelistet (bundesregister-nachhaltigkeit.de). Das bundesweite Fachregister erleichtert der Bauherrschaft die Suche nach qualifizierten Nachhaltigkeitsexpertinnen und -experten.

Über uns

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) vertritt rund 32.500 freischaffend, angestellt und beamtet tätige Architektinnen und Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitektinnen sowie Stadtplanerinnen und Stadtplaner sowie 1500 Junior-Mitglieder. Aufgabe der AKNW ist es u.a., die Baukultur, die Baukunst, das Bauwesen, das barrierefreie Bauen, den Städtebau und die Landschaftspflege unter Beachtung des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen in Nordrhein-Westfalen zu fördern. Die Mitglieder der AKNW verantworten die gestaltende, technische und wirtschaftliche Planung städtischer Strukturen, von Freiräumen und von Bauwerken. Sie planen, lenken, organisieren und überwachen. Zur Anwendung kommen die Instrumente des öffentlichen Rechtes aus Antragstellung und Genehmigung.

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. Eine besondere Rolle kommt dabei dem Wohnungsbau in allen Preissegmenten zu.

Architektinnen und Architekten aller Fachrichtungen sowie Stadtplanerinnen und Stadtplaner arbeiten seit jeher nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit. Ökologische und energieeffiziente Bauweisen betrachtet der Berufsstand nicht nur als berufspolitische Aufgabe, sondern auch als eine gesellschaftliche Herausforderung - und als Ausdruck baukultureller Entwicklung.

In allen Fragen der Stadt- und Regionalentwicklung, in 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 04.03.2026