

30.09.2025

Antrag

der Fraktion der SPD

Mehr Wohnraum im Quartier trotz Flächenmangel: NRW braucht ein Sonderprogramm für die Aufstockung im Bestand

I. Ausgangslage

Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen sind in vielen Bereichen des Landes angespannt. Das betrifft längst nicht mehr nur die Großstädte und deren Umland, sondern weite Teile des Landes. Die jüngste Veröffentlichung des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) vom 3. Februar macht die Dynamik dieser problematischen Entwicklung deutlich.¹

Gleichzeitig droht ein massiver Verlust an mietpreisgebundenem Wohnraum. Hierzu enthält die jüngste Studie des PESTEL-Institutes wichtige Daten. In der Studie wird für NRW bis 2030 ein Verlust von rund 160.000 Sozialwohnungen prognostiziert²: Durchschnittlich ca. 23.000 WE pro Jahr (Basisjahr 2023).

Die genannten Trends: große Nachfrage, abschmelzendes Angebot an bezahlbaren Wohnungen und viel zu geringer Neubau an bezahlbaren Wohnungen, werden zu einem weiteren massiven Anstieg der Mietpreise führen.

Seit Jahren ist erkennbar, dass der zum Abbau der Versorgungsengpässe erforderliche Wohnungsbau in den notwendigen Quantitäten nicht realisiert werden kann. Als eines der wesentlichen Hemmnisse wird u.a. der Mangel an baureifen Grundstücken angeführt. Auch die Entwicklung der Bodenpreise der letzten Jahre muss als massives Hemmnis für mehr Wohnungsbau angesehen werden, weil hohe Bodenpreise zu einem hohen Refinanzierungsdruck bei den Investoren führen, der durch gängige Marktpreise für Wohnraum nicht abgebildet werden kann.

Vor diesem Hintergrund kommt der Aufstockung des Wohnungsbestandes, insbesondere in den Wohnquartieren, große Bedeutung zu. Hier bestehen mehrere gewichtige Vorteile. Der Erwerb eines Grundstücks ist nicht notwendig. Erschlossene Grundstücke und zugehörige Infrastruktur sind schon da. Hinzu kommen ökologische und energetische Vorteile im Bereich der Effizienz, wenn zeitgleich auch modernisiert wird.

¹ IW-Wohnindex | IW-Report 4/25 | Pekka Sagner/Michael Voigtländer: Wohnungsmarkt 2025: Rückkehr zur Normalität verläuft schleppend (Datenstand 4Q 2024), Köln, 3.2.2025, S. 6 f.

² Pestel Institut gGmbH Hannover und Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.: Das Bauen und Wohnen in Deutschland sozial neu justieren. Berlin, Februar 2025., S. 13.

In unserem Nachbarland den Niederlanden ist das Aufstocken im Bestand aus gleichen Gründen längst ein probates Mittel zur Überwindung der Wohnungsnot. Es wird durch öffentliche Förderprogramme unterstützt. Für "Topping up" oder „Optoppen“ ist auch auf den Dächern unserer Städte an vielen Stellen Platz. Dabei können die Maßnahmen vom einzelnen Tiny House über Loft-Wohnungen bis zu kompletten Stockwerken reichen.

Hierbei sind insbesondere der Baustoff Holz, wie auch andere für den Leichtbau geeignete Materialien, in besonderer Weise geeignet. Sie ermöglichen die Nutzung von Fertigbauteilen mit vergleichsweise geringerem Gewicht als konventionelle Bauweisen. Dies erleichtert die Anlieferung und Montage per Kran in Wohnstraßen erheblich und vermindert statische Probleme.

Ein kostengünstigeres und effizientes Erstellen von attraktivem wie auch energetisch hochwertigem zusätzlichen Wohnraum im Bestand kann damit realisiert werden, um in einem überschaubaren Zeitraum mehr Wohnraum in Kommunen mit einem Mangel an Wohnbauflächen schaffen zu können. In unseren Städten stehen **Millionen von Quadratmetern ungenutzten Baugrunds zur Verfügung.**

Mit in den Blick zu nehmen sind dabei auch **geeignete lärmarme Gewerbe-Immobilien**, die sich für die Aufstockung mit Wohnraum anbieten.

II. Der Landtag stellt fest:

- Die gegenwärtige Wohnraumversorgung für die Menschen in Nordrhein-Westfalen ist grundlegend gestört. Einem zum Teil erheblichen Nachfrageüberhang, insbesondere in den großen Städten und Ballungsräumen des Landes, steht ein viel zu geringer Neubau von Wohnungen gegenüber.
- Dieses Marktversagen betrifft insbesondere den für die Mehrheit der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit durchschnittlichen und vergleichsweise geringen Einkommen.
- Eines der wesentlichen Hemmnisse für die Schaffung von mehr Wohnraum ist der Mangel an bebaubaren Flächen.
- Insofern kommt der Aufstockung im Bestand eine große Bedeutung zu. Die Nutzung von Wohnungsbeständen lohnt sich für Bauherren, Umwelt und letztlich Wohnungssuchende, vorausgesetzt der Altbestand ist erhaltenswert.
- Zudem ist eine Kombination von Altbausanierung und Aufstockung in vielen Fällen möglich.
- Um die brachliegenden Potentiale für mehr bezahlbaren Wohnraum zu heben, braucht es ergänzend zum klassischen Wohnungsbau eine Bauoffensive im Bereich der Aufstockung von Gebäuden im Bestand.
- **Hierzu ist ein Sonder-Förderprogramm der Landesregierung bzw. der NRW.BANK unter Berücksichtigung der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes erforderlich.**
- Das Sonder-Förderprogramm soll dabei zugleich geeignete lärmarme Gewerbeimmobilien mit in den Blick nehmen, wenn dort unproblematisch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann.

III. Der Landtag beschließt:

Der Landtag fordert die Landesregierung auf,

in enger Abstimmung mit der NRW.BANK umgehend

- ein Sonder-Förderprogramm für die Aufstockung von Wohngebäuden im Bestand unter Berücksichtigung der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes aufzulegen
- dabei insbesondere auf die Verwendung des Baustoffes Holz sowie weiterer für den Leichtbau geeigneter Materialien zu fokussieren
- geeignete lärmarme Gewerbeimmobilien mit in den Blick zu nehmen, wenn dort unproblematisch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann und
- in Abstimmung mit den Kommunen, der Architektenkammer NRW sowie den weiteren relevanten Akteuren größtmögliche harmonisierte Erleichterungen für die jeweiligen Genehmigungsverfahren vor Ort rechtssicher und verlässlich abzustimmen.

Jochen Ott
Ina Blumenthal
Sarah Philipp
Sebastian Watermeier

und Fraktion