Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.

Stellungnahme
des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.

zum Antrag der Fraktion der SPD: „Mehr Wohnraum im Quartier trotz Flächenmangel: NRW braucht ein Sonderprogramm für die Aufstockung im Bestand“

Düsseldorf, 04.12.2025

Ansprechpartner:
Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.
Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender
Helmholtzstraße 19, 40215 Düsseldorf
Tel.: 0211/586009-0, Mobil: 0173/5384431

Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. (DMB NRW) ist die Dachorganisation für 47 örtliche Mietervereine. Er vertritt die wohnungspolitischen Interessen der Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen. Über eine halbe Million Mieterinnen und Mieter vertrauen auf die Rechtsberatung der Mietervereine im DMB NRW.

Die SPD-Fraktion legt in ihrem Antrag den Fokus auf zusätzlichen Neubau durch ein Sonderprogramm für Aufstockungen im Bestand.

Wir teilen die im Antrag formulierte Befürchtung, dass durch zu wenig Neubau, auslaufende Sozialbindungen und anhaltend hohe Nachfrage die Mieten in den kommenden Jahren weiter steigen. Dieser Entwicklung muss durch Investitionen in bezahlbaren Wohnraum und Regulierung der Mietsteigerungen entgegengewirkt werden. Im Folgenden äußern wir uns zu den Forderungen des vorliegenden Antrags im Einzelnen:

1.) ein Sonder-Förderprogramm für die Aufstockung von Wohngebäuden im Bestand unter Berücksichtigung der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes.

Der DMB NRW teilt das Anliegen, der Möglichkeiten durch Aufstockung eine höhere Priorität einzuräumen. Auch die angedachte Kombination mit der öffentlichen Wohnraumförderung ist zu begrüßen. Denn so kann bezahlbarer Wohnraum in bereits verdichteten Gebieten geschaffen werden. Nach Auffassung der DMB NRW ist ein Sonderprogramm allerdings nicht zwingend nötig. Vielmehr wäre es notwendig, die Möglichkeiten, die die öffentlichen Wohnraumförderung schon heute bietet, offensiver zu bewerben. Wir sehen es vornehmlich als Aufgabe der Kommunen auf Eigentümer*innen zuzugehen und sie zur Schaffung von Wohnraum (bspw. durch Aufstockung) unter Inanspruchnahme der öffentlichen Wohnraumförderung zu motivieren. Zudem wäre die Landesbauordnung so anzupassen, dass Aufstockung im Bestand einfacher umsetzbar ist.

2.) Fokussierung auf die Verwendung des Baustoffes Holz sowie weiterer für den Leichtbau geeigneter Materialien

Es liegt auf der Hand, die Aufstockung von bestehenden Gebäuden mit leichten Materialien umzusetzen. Von daher ist die Forderung des Antragsstellers folgerichtig. Deswegen wäre zu prüfen, ob der Punkt 2.5.5. in den aktuellen Förderrichtlinien „Zusatzdarlehen für Bauen mit Holz“ einer Überarbeitung bedarf.

3.) geeignete lärmarme Gewerbeimmobilien mit in den Blick zu nehmen

Laut einer Studie des Pestel-Instituts aus dem Jahr 2019 könnten durch eine Aufstockung von eingeschossigen Lebensmittelläden und Discountern 400.000 neue Wohnungen entstehen. Manche Handelsketten haben bereits begonnen, Wohnungen zu bauen. Die Umsetzungspraxis ist jedoch nicht unproblematisch. Eine Aufstockung mit mehreren Etagen erlaubt oftmals die Statik der Gebäude nicht. Zudem ist zu beachten, dass gerade in den frühen Morgenstunden erhöhter Verkehrslärm durch Anlieferungen entsteht. Hier muss besonders auf den Schallschutz geachtet werden, damit der Wohnkomfort nicht beeinträchtigt ist. Der Antragsteller betont selbst den Fokus auf lärmarme Gewerbeimmobilien, was zu begrüßen ist.

Fazit:

Die Förderung von Aufstockungen, vor allem mit Mitteln der Wohnraumförderung ist sicherlich ein Baustein zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in den Städten. Aktuell entsteht durch Aufstockung oftmals hochpreisiger Wohnraum mit der Gefahr, dass sich Verdrängungseffekte in den Großstädten verstärken.

Der DMB NRW ist jedoch skeptisch, wie groß das Potential von Aufstockungen wirklich ist und bekräftigt seine Forderung an das Land durch einen Landesbodenfonds die Kommunen in die Lage zu versetzen, vorausschauende Bodenpolitik zu betreiben und strategisch Grundstücke anzukaufen. So kann der Weg für bezahlbaren öffentlichen Wohnungsbau frei gemacht werden.