BAU INDUSTRIE
Nordrhein-Westfalen

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/2554

A20

Stellungnahme

Düsseldorf, 7. Mai 2025

Stellungnahme zum Antrag „Sozialorientiertes Wohnen stärken – gemeinsam leichter Wohnraum schaffen!“ (18/12565) der Landtagsfraktionen von CDU und GRÜNEN

Der Bauindustrieverband Nordrhein-Westfalen verbindet als Arbeitgeber- und Wirtschaftsverband nordrhein-westfälische Unternehmen der Bauindustrie und benachbarter Branchen. Als freiwilliger Zusammenschluss und größtes Kompetenzzentrum der Bauindustrie in NRW betreut und repräsentiert der Verband Bauunternehmen aller Bausparten. Seine Mitgliedsunternehmen stehen für mehr als die Hälfte der in Nordrhein-Westfalen erbrachten Bauleistung und beschäftigen rund 40 Prozent aller Mitarbeiter des Bauhauptgewerbes[1]. Von kleinen Familienbetrieben über kleinere und große mittelständische Unternehmen bis hin zu Niederlassungen international agierender Baukonzerne sind die Mitgliedsunternehmen in allen Bereichen des Hoch- und Tiefbaus tätig. Diese agieren als Partner sowohl von privaten als auch vielfach von öffentlichen Auftraggebern. Der Bauindustrieverband Nordrhein-Westfalen ist der größte bauindustrielle Landesverband in der Bundesrepublik.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit der Stellungnahme zum Antrag „Sozialorientiertes Wohnen stärken – gemeinsam leichter Wohnraum schaffen!“.

Der Antrag adressiert zentrale Herausforderungen der Wohnraumschaffung und greift dabei auch berechtigte Forderungen nach rechtlichen Erleichterungen beim Umbau und der Umnutzung von Bestandsgebäuden auf. Aus Sicht der Bauindustrie NRW ist dies ein wichtiger Impuls. Darüber hinaus begrüßt die Bauindustrie NRW ausdrücklich, dass der Antrag über die bauordnungsrechtlichen Aspekte hinaus weitere strukturelle Maßnahmen vorsieht, die auf eine Verbesserung der Rahmenbedingungen im Wohnungsbau zielen. Die Förderung genossenschaftlicher und kommunaler Wohnungsbauakteure, der erleichterte Zugang zu Grundstücken sowie die geplante Unterstützung bei der Gründung neuer Wohnungsbaugesellschaften können wesentlich dazu beitragen, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Auch die angestrebte Flexibilisierung der Einkommensgrenzen in der Wohnraumförderung zeigt, dass der Antrag soziale Aspekte mit wirtschaftlicher Umsetzbarkeit verbindet. Diese Ansätze stärken die Vielfalt der Akteure und wirken stabilisierend auf den Wohnungsmarkt – das ist auch im Interesse der ausführenden Bauwirtschaft.

[1] Unternehmen mit mehr als 20 Mitarbeitern

Bauindustrieverband Nordrhein-Westfalen e.V.
Uhlandstraße 56
40237 Düsseldorf

Kontakt
Niklas Möring, M.A.
T +49 211 6703-203
n.moering@bauindustrie-nrw.de

Information
www.bauindustrie-nrw.de
info@bauindustrie-nrw.de

Präsident
Daniel Strücker
Hauptgeschäftsführerin
Prof. Beate Wiemann

Bestandsschutzregelung für Umbauten

Die im Antrag formulierte Idee, den maßgeblichen Betrachtungszeitpunkt bauordnungsrechtlicher Anforderungen auf den Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes zu verschieben („Konservierung"), wird ausdrücklich begrüßt. Sie deckt sich mit der langjährigen Forderung der Bauindustrie NRW, bei der Umnutzung und Modernisierung von Bestandsgebäuden mehr bauliche Flexibilität zu ermöglichen – etwa durch eine Bestandsschutzregelung.

Die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt lassen sich nicht mit Neubauvorhaben allein lösen, die Rahmenbedingungen für diese müssen jedoch nachhaltig verbessert werden. Gleichzeitig ist es notwendig, auch bestehende Gebäude stärker in den Fokus zu rücken. Ein Blick über die Landesgrenzen zeigt, dass eine solche Regelung rechtlich und praktisch umsetzbar ist: In Niedersachsen wurde mit der Novelle der Landesbauordnung im Jahr 2024 der neue § 85a NBauO eingeführt. Dieser ermöglicht Erleichterungen bei bestimmten Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen, sofern Standsicherheit und Brandschutz gewahrt bleiben. Die Einführung eines vereinfachten Mitteilungsverfahrens (§ 62 Abs. 3 Satz 1 NBauO) reduziert zudem Genehmigungsaufwand und Planungsunsicherheiten. Solche Regelungen können auch für Nordrhein-Westfalen Vorbild sein.

Wichtig ist jedoch, die berechtigten sicherheitstechnischen Anforderungen weiterhin zu berücksichtigen. Die Kritik an möglichen unterschiedlichen Sicherheitsstandards innerhalb eines Gebäudes oder an einer pauschalen Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik (a.R.d.T) ist nachvollziehbar. Der Gesetzgeber muss deshalb bei der Umsetzung einer solchen Regelung klare Kriterien formulieren, unter welchen Bedingungen und für welche Baumaßnahmen Ausnahmen möglich sind. Entscheidend ist, dass Umbauvorhaben planungs- und rechtssicher realisiert werden können – ohne unnötige Hürden, aber auch ohne neue Rechtsunsicherheiten.

Die Forderung nach einer vereinfachten Regelung für Umbauten und Nutzungsänderungen ist nicht neu. Der Bauindustrieverband NRW hat diese gemeinsam mit weiteren Vertretern der Wertschöpfungskette Bau anlässlich des Aachener Baukongresses 2024 erarbeitet und bereits in seinem Papier *„Vorschläge für weniger Bürokratie am Bau"*[2] an das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen adressiert. Die dort enthaltenen Reformvorschläge sollten in die laufenden Überlegungen der Landesregierung einbezogen werden.

Fazit

Die Bauindustrie NRW unterstützt das Ziel, den Umbau und die Nutzung von Bestandsgebäuden zu erleichtern. Entscheidend ist nun, dass aus der Prüfbitte konkrete Regelungen folgen, die rechtssicher, praxistauglich und landesweit einheitlich gestaltet sind. Eine Orientierung an § 85a NBauO sowie an den bereits vorliegenden Vorschlägen der Bauwirtschaft kann dabei helfen, schnell wirksame Maßnahmen auf den Weg zu bringen.

Der Bauindustrieverband Nordrhein-Westfalen steht gerne für weitere Gespräche zur Verfügung.

[2] https://www.bauindustrie-nrw.de/fileadmin/media/bi/publikationen/Ergebnispapier_Baukongress_2024.pdf