

**Anfrage der SPD/Volt-Ratsfraktion
zur Sitzung des Rates der Landeshauptstadt Düsseldorf am 18.06.2026
Betrifft: Weniger Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser**

Die Anfrage möchte ich wie folgt beantworten:

Frage 1:

Weshalb sind die Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Mehrfamilienhäuser zurückgegangen?

Antwort:

Die Anzahl der genehmigten Wohneinheiten in Düsseldorf ist von rund 3.000 Wohneinheiten im Jahr 2024 auf über 3.500 genehmigte Wohneinheiten im Jahr 2025 angestiegen und somit insgesamt auf einem hohen Niveau.

Die der Anfrage zugrunde liegenden Zahlen von IT.NRW und die Controlling-Daten der Bauaufsicht werden zu unterschiedlichen Zeitpunkten und mittels unterschiedlicher Auswertungsweisen erhoben:

Das Controlling des Bauaufsichtsamtes erfolgt unmittelbar nach der Entscheidung über Bauanträge, während die Erhebung der statistischen Daten bei IT.NRW erst nach Abgabe von Statistikbögen, Prüfungen und weitere Verarbeitung der Daten erfolgt. Diese Vorgehensweise führt zu Verzögerungen, die erklären, warum die Zahlen nicht mit den Daten der Bauaufsicht übereinstimmen.

Zudem kann es sein, dass die Zahl der erfassten Baugenehmigungen oder genehmigten Mehrfamilienhäuser zurückgeht, die Zahl der genehmigten neuen Wohneinheiten aber gleichwohl insgesamt steigt, wenn z. B. ein Bauherr große Wohnkomplexe mit mehreren Mehrfamilienhäusern und vielen Wohneinheiten in einem Bauantrag zusammenfasst (anstelle von mehreren Einzelanträgen).

Zum laufenden Jahr 2026 kann noch keine belastbare Prognose abgegeben werden, inwieweit das Niveau der letzten Jahre erreicht werden kann. Die Anzahl der in diesem Jahr bislang erteilten Genehmigungen für neue Wohneinheiten liegt auf dem Niveau der Vorjahre.

Bei der Datenerhebung des Bauaufsichtsamtes erfolgt keine Differenzierung zwischen verschiedenen Gebäudetypologien (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser etc.) im genehmigten Wohnungsneubau.

Hier wird zwischen genehmigten Wohneinheiten durch Neubau/Ausbau zugunsten von neuen Wohneinheiten (z. B. Aufstockungen) und genehmigten Wohneinheiten durch Nutzungsänderung unterschieden.

Frage 2:

Wie verhält sich das verbleibende Potential an durch Um- und Ausbaumaßnahmen entstehenden Wohneinheiten zu der Zahl an Wohneinheiten, die durch den Rückgang der Baugenehmigungen von Mehrfamilienhäusern weggefallen sind?

Antwort:

Im Jahr 2024 wurden 120 Wohneinheiten durch Nutzungsänderung (z. B. von Gewerbe in Wohnen) genehmigt. Im Jahr 2025 waren es über 450 durch Nutzungsänderung genehmigte Wohneinheiten.

Insgesamt ist eine Zunahme an Umbau-Projekten und Revitalisierungen ehemals gewerblich genutzter Gebäude zugunsten von Wohnungsbau spürbar. Dies lässt sich u. a. damit begründen, dass die relativ neue Möglichkeit einer planungsrechtlichen Befreiung nach § 31 (3) BauGB u. a. Genehmigungen von Wohnungen in Gewerbegebieten ermöglicht, ohne dass hierfür (wie zuvor) ein aufwändiges Bauleitplanverfahren zur Änderung des Planungsrechtes erforderlich ist.

Frage 3:

Welche Schritte sind angedacht, die Zahl an Baugenehmigungen für wohnlich genutzte Neubauten (insbesondere der Mehrfamilienhäuser) kurzfristig zu erhöhen?

Antwort:

Die Düsseldorfer Bauaufsicht hat in den letzten Jahren ein hohes Niveau an erteilten Baugenehmigungen im Wohnungsbau erreicht. Durch die erfolgte Digitalisierung von Bauantragsverfahren in Düsseldorf konnte zudem eine Beschleunigung der Verfahren erreicht werden. Darüber hinaus wird bei Bedarf auch umfassend im Vorfeld durch die Mitarbeitenden der Bauberatung unterstützt und ggf. mit anderen Dienststellen vernetzt, um Zeit und damit Geld zu sparen und Anträge schnell zu befördern.

Aktuell lässt sich feststellen, dass einzelne (teilweise bereits vor Jahren genehmigte) Wohnungsbauvorhaben trotz vorhandener Genehmigung seitens der Antragsteller nicht umgesetzt werden.

Das Bauaufsichtsamt unterstützt Bauwillige und Antragsteller umfassend in Form von Bauberatungen – ob bei Neubauvorhaben, Umnutzungen oder auch bei der Reaktivierung von stagnierenden Wohnungsbauvorhaben (z. B. bei geänderter Ausführung oder Bauherren-Wechsel).

Auch bei Wohnungsbauvorhaben, die ggf. auf der Grundlage des neuen „Bauturbo“-Gesetzes genehmigt werden können, hat die Stadtverwaltung bereits zahlreiche Interessenten bzw. Bauherren umfassend beraten.

Hinweis: Die Antworten beziehen sich hier unmittelbar auf das Geschäft insbesondere der Bauaufsicht. Neben der Unterstützung beim Planen und Genehmigen werden eine Vielzahl von unterstützenden Maßnahmen und Werkzeugen (Konzeptvergaben, Impulsprogramm, Begleitung bei der Förderung usw.) eingesetzt, um den Wohnungsbau zu befördern.