



Bündnis für  
bezahlbares  
Wohnen  
in Niedersachsen

Plenum

Hannover, 02.10.2025

## **Arbeitsgruppe 10**

### **„Niedersächsischer Weg zum erleichterten und kostengünstigen Bauen“**

**Das Plenum im Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen hat in seiner 16. Sitzung am 2. Oktober 2025 folgenden Beschluss gefasst:**

**„Es wird eine neue Arbeitsgruppe zu dem Thema *Niedersächsischer Weg zum erleichterten und kostengünstigen Bauen* gebildet.“**

#### Begründung:

Angesichts der derzeitig weiter zurückgehenden Zahl an Neubauvorhaben und dem dringenden Bedarf an Mietwohnungen im unteren und mittleren Mietpreissegment, bedarf es weiterer Möglichkeiten, kostenreduziert zu bauen.

Die Niedersächsische Landesregierung ist mit der Änderung der NBauO im Juni 2024 bereits wesentliche Schritte auf dem Weg hin zum kostenreduzierten Bauen gegangen. Der Verzicht auf Kfz-Einstellplätze für neue Wohnungen, vereinfachte Abweichungstatbestände zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen (Gebäudetyp E), Erleichterungen in Genehmigungsverfahren und insbesondere die Umbauordnung, die mit dem ZIA-Preis für die innovativste Umbauordnung in Deutschland ausgezeichnet wurde, ermöglichen schon jetzt in Niedersachsen den Verzicht auf eine Vielzahl an Kostentreibern beim Wohnungsbau. So hat die Immobilienzeitung IZ am 3. Juni 2025 auch dargelegt, dass in Niedersachsen bereits im Juni 2024 die Änderungen des Bauordnungsrechts erfolgt sind, die andernorts noch als Vereinfachungen gefordert werden.

Parallel zur Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung hatte die Hansestadt Hamburg in einem aufwändigen Dialogverfahren eigene „Standards“ definiert, die systematisch verschiedene Kostentreiber im Wohnungsbau analysieren und Möglichkeiten der Ersparnis bei Kosten und damit häufig auch bei Emissionen aufzeigen. Schleswig- Holstein hat ebenfalls für den sozialen Wohnungsbau einen eigenen Standard.

Diese Standards sind zwar nicht in allen Punkten auf andere Bundesländer übertragbar und umsetzbar, stellen aber aufgrund ihrer Systematik und der ausgearbeiteten Checklisten eine wertvolle Grundlage dar, die auf niedersächsische Verhältnisse übertragen werden könnten.

Die in Niedersachsen bestehenden Möglichkeiten sollten aus Gründen der Klarheit, Übersichtlichkeit und einfachen Kommunikation systematisch dargestellt und als gemeinsam getragener und gewollter Weg des zukunftsgerichteten Bauens in die Öffentlichkeit getragen werden. Ebenso sollten weitere sinnvolle Möglichkeiten zur Kostenreduzierung beim Wohnungsbau aufgezeigt werden. Zudem sollte ein Abgleich mit der Förderpraxis in Niedersachsen erfolgen.

Themenfelder könnten folglich - entsprechend des Hamburg Standards - sein:

- Kostenreduzierte Baustandards
- Optimierte Prozesse und Planung
- Beschleunigte Verfahren
- Erleichterungen beim Neubau

#### **Leitung der Arbeitsgruppe:**

Frau Simon (Abteilungsleiterin MW) und Frau Dr. Schmitt (Verbandsdirektorin vdw).

#### **Mitwirkende:**

Offen für alle Interessierte aus dem Kreis des Bündnisses, einschließlich des Unterstützerkreises.

**Protokollnotiz** der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens, die sich bei der Abstimmung enthalten hat:

Wir würden grundsätzlich die Gründung der AG 10 unterstützen, jedoch müssen wir uns hier enthalten, da wir Einwände gegen die Begründung und die sich daraus evtl. ergebenden Arbeitsaufträge an die AG10 erheben. Als AG KSV haben wir erheblich gegen den Wegfall der Stellplatzpflicht protestiert. Wir widersprechen der Darstellung, dass die Stellplatzpflicht wesentlicher Kostentreiber beim Wohnungsbau sei und sehen auch bei anderen in der Begründung gelobten Maßnahmen aufgrund der faktischen Wohnungsbauzahlen keine nennenswerten positiven Auswirkungen.

Des Weiteren haben wir Zweifel daran, ob sich das Beispiel der Hansestadt Hamburg oder des Bundeslands Schleswig-Holstein ohne nähere Prüfung und ggf. Anpassung auf das Flächenland Niedersachsen übertragen lässt; dies müsste aus unserer Sicht zunächst genau geprüft werden.

Darüber hinaus sehen wir keine weiteren Bedarfe, die Genehmigungs- und Planungsverfahren im Verfahrensrecht zu beschleunigen, da die Möglichkeiten dort ausgeschöpft sind. Vielmehr sehen wir ausschließlich im materiellen Recht weitere Beschleunigungsmöglichkeiten.