



Nordländer beim Norddeutschen Wohngipfel: „Gemeinsam alles tun für mehr bezahlbaren Wohnraum“

In vielen norddeutschen Städten und Gemeinden fehlen zusehends bezahlbare Wohnungen. Der Neubau ist dramatisch eingebrochen, eine Trendwende noch nicht absehbar. Vor diesem Hintergrund sind heute die Cheffinnen und Chefs der Bauressorts der Norddeutschen Bundesländer heute in Hannover zum „Norddeutschen Wohngipfel“ zusammengekommen. Dieser fand auf Einladung des Verbandes der Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw) und des Landes Niedersachsen auf der Messe „Real Estate Arena“ in Hannover statt. In einer gemeinsamen Erklärung bezeichnen die Teilnehmer „die Bauwende als die zentrale Herausforderung für die Nordländer.“

Olaf Lies, Mitgastgeber und niedersächsischer Bauminister, sagte: „Und wir wollen hier im Norden gemeinsam zeigen, dass es möglich ist, etwas zu ändern. Die derzeit horrenden Baukosten, die den Neubau nahezu vollständig abwürgen, sind nicht in Stein gemeißelt. Die Novelle unserer Bauordnung in Niedersachsen sorgt gerade bundesweit für viel Aufmerksamkeit. Und sie führt zu Diskussionen und das ist auch gut. Denn wir müssen uns fragen, welche Standards wir uns so noch leisten können und wollen. Es wird darüber hinaus auf eine Kombination von Maßnahmen ankommen, wenn wieder mehr Wohnraum gebaut werden soll. Denn nur so – durch mehr Angebot – bekommen wir wieder Druck aus dem Markt und damit wieder bezahlbarere Preise.“

Dr. Susanne Schmitt, ebenfalls Mitgastgeberin und Direktorin des vdw, sagte: „Mit den neuen Landesbauordnungen in Niedersachsen und Bremen wird aus Sicht der sozialorientierten Wohnungswirtschaft an den richtigen Stellschrauben gedreht. Bauen und Sanieren könnte nun deutlich einfacher vonstattengehen. So wird etwa der Wegfall der Stellplatzpflicht Baumaßnahmen spürbar vergünstigen, was unmittelbar die Mieterhaushalte entlastet. Zudem bietet die Einführung des Gebäudetyps E neue Möglichkeiten. Damit ist es aber nicht getan: Um die Baukrise zu überwinden, benötigen alle Akteure – Politik, Investoren, Planer, Handwerk und Bewohner – eine grundsätzlich andere Haltung zum Bauen und Wohnen. Wir müssen lernen, dass neue Wohnungen mit geringeren Standards etwa beim Schallschutz allemal besser sind als gar keine Wohnungen.“

Die Bremer Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, Özlem Ünsal, sagte: „Die norddeutschen Landesregierungen haben die Weichen gestellt. Mit der Novellierung unserer Bauordnungen erleichtern wir nicht nur den Um- und Ausbau unserer

Nr. XXX/2024		
Pressestelle Friedrichswall 1, 30159 Hannover	Tel.: (0511) 120-5443	www.mw.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@mw.niedersachsen.de

Gebäudebestände, sondern machen auch den Neubau schneller, effizienter und damit günstiger und bezahlbar. In den Quartieren leben die meisten Menschen und diese Quartiere wollen wir in ihrem Bestand stärken, neben dem Neubau von fehlenden Wohnungstypen. Quartiersstärkende Maßnahmen bieten in Abstimmung mit den örtlichen Gegebenheiten häufig passgerechte und wirksame Lösungen – auch in energetischer Hinsicht.“

Karen Pein, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen in Hamburg, sagte: „Die Baukosten müssen um ein Drittel gesenkt werden, sowohl für den Neubau als auch für die Modernisierungen. Mit der aktuellen Hamburger Initiative zum kostenreduzierten Bauen arbeiten wir gemeinsam an den größten Kostentreibern. Durch die Reduzierung von Baustandards, die Optimierung von Planung und Management sowie die Beschleunigung von Genehmigungsverfahren wollen wir dieses Ziel erreichen. Wenn es uns gemeinsam gelingt, die Baukosten zu senken, können wir weiter Kurs halten und unsere Neubauziele sowie die Klimaschutzziele erreichen.“

Christian Pegel, Minister für Inneres, Bau und Digitalisierung des Landes Mecklenburg-Vorpommern, sagte: „Das digitale Bauantragsverfahren, das als Einer-für-Alle-Leistung durch Mecklenburg-Vorpommern entwickelt wurde, ist ein wahres Erfolgsprojekt. Der Online-Bauantrag zeigt, was Digitalisierung kann und soll. Alle Beteiligten können hier in einem digitalen Vorgangsraum parallel an dem Antrag arbeiten und miteinander kommunizieren. Das spart Zeit, Papier und Kosten. 582 der insgesamt 691 Bauaufsichtsbehörden in Baden-Württemberg, Bremen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und natürlich auch bei uns in MV sind bereit, das Verfahren zu nutzen. 452 Bauaufsichtsbehörden sind bereits an die Digitale Baugenehmigung angeschlossen und werden nun schrittweise in den Produktivbetrieb überführt.“

Schleswig-Holsteins Innen- und Bauministerin Sabine Sütterlin-Waack sagte: „Ein wichtiger Baustein ist aus unserer Sicht auch der sogenannte ‚Regelstandard Erleichtertes Bauen‘. Mit diesem Standard werden wir in der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein die förderfähigen Maßnahmen auf ein wirtschaftlich und ökologisch sinnvolles Maß führen. Dabei beachten wir selbstverständlich die derzeit gültigen Normen und Gesetze. Die konsequente Durchführung des Regelstandards kann die Herstellungskosten eines Gebäudes um bis zu 25 Prozent senken. Das gilt sowohl für die Soziale Wohnraumförderung, als auch für den frei finanzierten Wohnungsbau.“

Nr. 056/2024		
Pressestelle Friedrichswall 1, 30159 Hannover	Tel.: (0511) 120-5443	www.mw.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@mw.niedersachsen.de

Gemeinsame Erklärung

im Rahmen des ersten Norddeutschen Wohngipfels

Die Bauwende als zentrale Herausforderung für die Länder des Nordens

Wir, die für das Bauen und Wohnen zuständigen Senatorinnen der Hansestädte Hamburg und Bremen, die Bauministerin des Landes Schleswig-Holstein, die Bauminister der Länder Mecklenburg-Vorpommern und Niedersachsen sowie der Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen und der Verband der norddeutschen Wohnungswirtschaft, treffen uns heute im Rahmen des Norddeutschen Wohngipfels, um auf die drängende Situation auf dem Wohnungsmarkt zu reagieren. Angesichts der steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bei zugleich enorm gestiegenen Baukosten und einer verstärkten Wechselwirkung zu anderen Politikbereichen wie der Energie-, Umwelt- und Klimapolitik sehen wir die Notwendigkeit, gemeinsam Lösungsansätze zu entwickeln.

Breites Maßnahmenbündel zur Umsetzung

Es gibt nicht den einen Lösungsweg. Vielmehr ist ein breites Bündel an Maßnahmen notwendig, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Beschlüsse der 142. Bauministerkonferenz vom 23./24. November 2023 geben hier den politischen Rahmen vor.

Wir haben bereits eine Reihe von Maßnahmen mit dem Bund aufgegriffen und umgesetzt:

- Mit den **Novellierungen unserer Bauordnungen** erleichtern wir das Bauen und machen es schneller und damit günstiger.
- Wir haben begonnen, der **Digitalisierung in der Genehmigungspraxis** den Weg zu bereiten und damit die Voraussetzungen für deutliche Erleichterungen und Verkürzungen geschaffen.
- Wir haben den Weg für **Typengenehmigungen** anderer Länder geebnet. Sie sollen anerkannt werden, wodurch das modulare und serielle Bauen gefördert werden.
- Mit unserer **Wohnraumförderung** haben wir Investorinnen und Investoren sehr attraktive Bedingungen nicht für Darlehen, sondern auch mit Zuschüssen geschaffen.
- Wir setzen uns dafür ein, dass die **Förderungen im sozialen Wohnungsbau** verlässlich sind und der Bund und die Länder die bestehende Förderkulisse aufrechterhalten und ausbauen, weil nur so ein sozialer Wohnungsbau gelingen kann.
- Der **Schutz von Mieterinnen und Mietern** ist uns sehr wichtig. Zugleich müssen **Anreize für Investitionen** in den Wohnungsbau bestehen bleiben. Es ist

Nr. 056/2024		
Pressestelle Friedrichswall 1, 30159 Hannover	Tel.: (0511) 120-5443	www.mw.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@mw.niedersachsen.de

Aufgabe des Bundes, die erforderlichen Änderungen im Mietrecht alsbald vorzunehmen.

- Das **Baulandmobilisierungsgesetz** hat den Gestaltungsspielraum für uns Länder und insbesondere für Kommunen, wie z.B. bei der Ausweisung von Bauland, vergrößert.
- Mit der **Verabschiedung des Wachstumschancengesetzes** sind auch steuerliche Erleichterungen im Baubereich möglich geworden.

Neue Standards

Die Standards, die beim Bau von bezahlbaren Wohnungen zu berücksichtigen sind, haben großen Einfluss auf die Kosten. Wir erleben, wie manche Anforderungen, z.B. beim Schall- und Brandschutz, aber auch in der Gebäudetechnik, die Kosten in die Höhe treiben und so die Grenze der Wirtschaftlichkeit überschritten werden kann. Hier brauchen wir jetzt ein Umdenken.

Die norddeutschen Landesregierungen haben die Weichen dafür gestellt. Mit der Novellierung unserer Bauordnungen erleichtern wir nicht nur den Um- und Ausbau unserer Gebäudebestände, sondern machen auch den Neubau schneller und damit günstiger. In den Quartieren leben die meisten Menschen und diese Quartiere wollen wir in ihrem Bestand stärken, neben dem Neubau von fehlenden Wohnungstypen. Quartiersstärkende Maßnahmen bieten in Abstimmung mit den örtlichen Gegebenheiten häufig passgerechte und wirksame Lösungen – auch in energetischer Hinsicht.

Wir streben an, innovative Bauvorhaben zur praktischen Erprobung von neuen Bau- und Wohnformen in ihrer Umsetzung deutlich zu erleichtern. Damit wird der Weg für den „Gebäudetyp E“ wesentlich vereinfacht. Dieser Ansatz ist wegweisend. Denn „E“ wie „einfach“ bedeutet so auch „günstig und gut“. Wir fordern den Bund dazu auf, die zivilrechtlichen Voraussetzungen für den „Gebäudetyp E“ zügig bereitzustellen. Das berücksichtigt den Schutz der Mieterinnen und Mieter und ebenso die Qualität des Gebäudes.

Eine Flexibilisierung der Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) unter Berücksichtigung von Umweltstandards und der Erforderlichkeit einer nachhaltigen wohnungs- und städtebaulichen Entwicklung begrüßen wir.

Enge Zusammenarbeit mit allen Beteiligten

Wir rufen alle weiteren Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungs- und Bauwirtschaft, Mitglieder der Kammern, Architekturschaffenden, Vermietenden, Mieterinnen und Mieter sowie alle anderen am Bereich Wohnen und Bauen Beteiligten auf, sich dem Konzept des einfachen Bauens zu öffnen, konstruktiv daran mitzuwirken und den bestehenden Dialog fortzusetzen.

Nr. 056/2024		
Pressestelle Friedrichswall 1, 30159 Hannover	Tel.: (0511) 120-5443	www.mw.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@mw.niedersachsen.de

Vereinbarkeit mit Energie-, Umwelt- und Klimapolitik

Wir wollen die Klimaziele im Gebäudesektor erreichen. Aber auch hier gilt: Einfach kann auch besser sein. Unsere Priorität liegt darin, den Menschen mehr bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und mit innovativen Lösungen sowohl beim Bau als auch bei der Energieversorgung die CO₂-Emissionen deutlich zu senken. Quartiersansätze müssen dabei im urbanen Raum besonders stark im Fokus stehen und ausgebaut werden. In ländlichen Bereichen kann auch eine verstärkte Prüfung von Einzellösungen sinnvoll sein.

Wir wissen, Umwelt- und Klimaschutz kann nur im Miteinander gelingen. Nur durch eine kooperative Zusammenarbeit aller Beteiligten können innovative und nachhaltige Lösungen entwickelt werden, die sowohl ökonomisch als auch ökologisch verantwortungsvoll und sozialverträglich sind. Wir treten dafür ein, bei der Umsetzung europäischer Vorgaben uns mit Augenmaß auf das Unabdingbare zu konzentrieren.

Perspektiven und Ziele

Mit dieser gemeinsamen Erklärung im Rahmen des ersten Norddeutschen Wohngipfels

- bekennen wir uns dazu, das Thema des **einfachen und guten Bauens** offensiv voranzubringen und gemeinsam an zukunftsfähigen und innovativen Lösungen zu arbeiten, um den Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt im Norden erfolgreich zu begegnen;
- bekräftigen wir das Ziel, die **Kosten für das Bauen und Wohnen** mindestens wieder zu stabilisieren und guten sowie bezahlbaren Wohnraum für alle in ausreichendem Maße bereitzustellen;
- erneuern und bekräftigen wir den **Schulterschluss** der zuständigen Ressorts der norddeutschen Bundesländer mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft, um gemeinsam die Strukturen zu stärken.

Nr. 056/2024		
Pressestelle Friedrichswall 1, 30159 Hannover	Tel.: (0511) 120-5443	www.mw.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@mw.niedersachsen.de