

**Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung  
gemäß § 46 Abs. 1 GO LT  
mit Antwort der Landesregierung**

Anfrage der Abgeordneten Holger Kühnlenz und Omid Najafi (AfD)

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung  
namens der Landesregierung

**Maßnahmenpaket des Bundes für die Bau- und Immobilienbranche: Welcher Nutzen ergibt sich für Niedersachsen?**

Anfrage der Abgeordneten Holger Kühnlenz und Omid Najafi (AfD), eingegangen am 16.10.2023 -  
Drs. 19/2618,  
an die Staatskanzlei übersandt am 18.10.2023

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung  
namens der Landesregierung vom 20.11.2023

**Vorbemerkung der Abgeordneten**

Bundeskanzler Olaf Scholz und Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) verkündeten am 25. September 2023 ein mit 14 Punkten unterlegtes „Maßnahmenpaket“, um den Wohnungsbau in Deutschland zu beschleunigen und die Krise im Baugewerbe abzuwenden. Nach ersten Einschätzungen von Ökonomen werden die Maßnahmen nicht genügen, um die „absehbare Krise auf dem Wohnungsmarkt noch abzuwenden“.<sup>1</sup>

**Vorbemerkung der Landesregierung**

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist so angespannt wie lange nicht. Hohe Material- und Energiepreise, die Zinswende, der Fachkräftemangel, die Notwendigkeit und der damit verbundene große Druck auf unsere Kommunen bei der Unterbringung von Geflüchteten setzen den Wohnungsmarkt gerade von vielen Seiten unter enormen Druck. Es ist daher ein ganz wichtiges Signal in dieser Situation, dass die Bundesregierung von dem EH40-Standard zugunsten des bewährten EH55-Standards abgerückt ist.

Bauen muss einfacher, schneller und wieder bezahlbar werden. Dafür enthält das Maßnahmenpaket vom 25.09.2023 zahlreiche wichtige Punkte: Unter anderem ist die Fortschreibung der Wohnungsbauförderung durch den Bund hervorzuheben. Mit dem Gebäudetyp E wird es außerdem absehbar einen Bautyp geben, in dem nur ein Minimum von DIN-Normen angewandt werden muss. Die Landesregierung unterstützt die Bundesregierung außerdem in ihrer Ablehnung von verpflichtenden Sanierungen, wie sie derzeit auf europäischer Ebene diskutiert werden. Es ist zudem wichtig, junge Familien beim Eigentumserwerb zu unterstützen. Degressive Abschreibungsmöglichkeiten machen Investitionen attraktiver. Genauso sind Ansätze, wie etwa eine neue Generalklausel im Baugesetz, die den Kommunen bauplanungsrechtlich die Möglichkeiten eröffnet, Wohnbebauung schneller zuzulassen, ein guter Schritt. Damit können die Kommunen zügig und pragmatisch unterstützt werden.

All diese Maßnahmen wird die Landesregierung flankieren, u. a. mit einer von ihr vorgeschlagenen Novelle der Bauordnung, durch die der Um- und Ausbau im Bestand spürbar erleichtert werden kann.

Darüber hinaus begrüßt die Landesregierung die Vereinbarungen zwischen Bund und Ländern vom 06.11.2023, mit denen sie sich auf einen gemeinsamen Pakt zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen verständigt haben. Er wird dafür sorgen, dass für eine befristete Zeit in

<sup>1</sup> <https://www.zdf.de/nachrichten/politik/wohnungsbau-massnahmen-bundesregierung-kritik-100.html>

Orten mit hohem Bedarf schneller Bauvorhaben geplant und umgesetzt werden können. Damit können rasch Baulücken genutzt, Dächer bebaut oder brachliegende Flächen in Wohnraum umgewandelt werden. Zusätzlich wird Bürokratie verringert. Wohnungen können somit zukünftig schneller geplant und realisiert werden.

**1. Welche konkrete Anzahl an neuen Baugenehmigungen und an neu entstehenden Eigenheimen und Etagenwohnungen erwartet die Landesregierung durch dieses Maßnahmenpaket für die Jahre 2023 bis 2025 in Niedersachsen?**

Konkrete Zahlen können nicht genannt werden, da die Entscheidung für Bauvorhaben bei den Investoren liegt. Im Übrigen wird auf die Vorbemerkung verwiesen.

**2. Wie viele der derzeit aufgeschobenen Bauprojekte mit Baubeginn nach dem 1. Januar 2023 hätten bereits nach den Energieeffizienzhausstandards EH55 und EH40 in Niedersachsen gebaut werden sollen (bitte in Zahlen und Prozent angeben)?**

Entsprechende Zahlen liegen der Landesregierung nicht vor.

**3. Inwieweit erwartet die Landesregierung durch die Maßnahmen des Bundes eine Reduzierung des Bauüberhangs für Niedersachsen?**

Die Teile des Maßnahmenpakets, die auf Wohneigentumsförderung von Familien zielen, werden den Bauüberhang (also bereits genehmigte Vorhaben) nicht schneller abbauen. Bei den übrigen Maßnahmen lässt sich nicht abschätzen, um wie viel schneller sich der Bauüberhang vermindert im Vergleich zur Situation ohne Maßnahmen.

**4. Welche Auswirkungen hätte die vom Bund geplante Sonderregelung, angelehnt an die Generalklausel in § 246 Abs. 14 BauGB, für das NBauGBDG und die NBauO des Landes Niedersachsen?**

Es ist nicht davon auszugehen, dass die vom Bund geplante, an die Generalklausel des § 246 Abs. 14 BauGB angelehnte Sonderregelung Auswirkungen auf das geltende NBauGBDG haben wird. Die beiden Regelungen dieses Gesetzes lauten: § 1: „Die Frist nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c des Baugesetzbuchs ist nicht anzuwenden.“ § 2: „Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.“

Sobald die vom Bund geplante Regelung näher bekannt ist, können etwaige Auswirkungen auf die Niedersächsische Bauordnung betrachtet werden.

**5. Mit Bezug auf Frage 4: Bezöge sich diese Sonderregelung nur auf die Errichtung von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbewerber oder bezweckt sie die Wohnraumschaffung für die ganze Gesellschaft?**

In dem Maßnahmenpaket wird unter Punkt 3. ausgeführt, die Sonderregelung solle dazu dienen, „den Bau von bezahlbarem Wohnraum für alle“ zu vereinfachen und zu beschleunigen.

**6. Wie viele Wohnungen könnten in Niedersachsen aus leerstehendem Büro- und Gewerberaum entstehen und innerhalb welcher Zeitfrist?**

Der Landesregierung stehen keine Leerstandszahlen von Gewerbe- oder Büroraum zur Verfügung.

**7. Welche Einschätzungen und Pläne hat die Landesregierung hinsichtlich der Ermöglichung des sogenannten Gebäudetyps E und einer entsprechenden Novellierung der Bauordnung?**

Beim „Gebäudetyp E“ geht es im Wesentlichen darum, beim Bauen bewusst auf einen bestimmten Grad an Wohnkomfort zu verzichten und dadurch Baukosten zu reduzieren, indem zwischen Bauherrenschaft und Planenden bzw. der ausführenden Firma im Werkvertrag geringere Standards für die Ausführung privatrechtlich vereinbart werden. Dieses vor allem zivilrechtliche Thema könnte in der Niedersächsischen Bauordnung dadurch unterstützt werden, dass im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren Abweichungen von gesetzlichen Anforderungen zuzulassen sind für Vorhaben zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen. Eine solche Regelung ist in dem Referentenentwurf zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung enthalten, der sich derzeit in der Ressortabstimmung befindet.

**8. Die Bundesregierung will den Bundesländern eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer ermöglichen. Bisher hat die niedersächsische Landesregierung die Grunderwerbsteuer in den Jahren 2010 und 2014 erhöht und eine Steuersenkung stets abgelehnt. Gibt es hier eine Neuorientierung?**

Nein. Die Landesregierung plant derzeit weder eine Senkung noch eine Erhöhung des Grunderwerbsteuersatzes.

**9. Wie hat sich die Dauer von Baugenehmigungsverfahren in Niedersachsen in den Jahren 2017 bis 2023 entwickelt? Ist die vom Bund geplante „Genehmigungsfiktion von 3 Monaten“ für Niedersachsen realistisch umsetzbar?**

Eine Abfrage bei allen 103 unteren Bauaufsichtsbehörden in Niedersachsen zur Dauer der Baugenehmigungsverfahren in den Jahren 2017 bis 2023 hat folgendes Ergebnis erbracht:

Von den 103 Bauaufsichtsbehörden haben 65 Bauaufsichtsbehörden eine Rückmeldung gegeben. Dabei wurde unterschieden zwischen der Bearbeitungsdauer ab Bauantragstellung und ab Vollständigkeit der dazugehörigen Bauvorlagen, wobei nicht alle Bauaufsichtsbehörden für jedes Jahr oder für die Bearbeitungsdauer ab Vollständigkeit der Bauvorlagen eine Rückmeldung geben konnten. Es ergeben sich folgende Durchschnittswerte:

Die Bearbeitungsdauer in Tagen (einschließlich Wochenenden und Feiertagen) ab Bauantragstellung beträgt im Jahr 2017 durchschnittlich für alle zurückgemeldeten Bauaufsichtsbehörden 86 Tage (Minimalwert einer Bauaufsichtsbehörde: 7 Tage, Maximalwert einer Bauaufsichtsbehörde 229 Tage), im Jahr 2018 durchschnittlich 91 Tage (Minimalwert: 7 Tage, Maximalwert 282 Tage), im Jahr 2019 durchschnittlich 91 Tage (Minimalwert: 7 Tage, Maximalwert 293 Tage), im Jahr 2020 durchschnittlich 103 Tage (Minimalwert: 7 Tage, Maximalwert 428 Tage), im Jahr 2021 durchschnittlich 106 Tage (Minimalwert: 7 Tage, Maximalwert 275 Tage), im Jahr 2022 durchschnittlich 108 Tage (Minimalwert: 7 Tage, Maximalwert 264 Tage) und im Jahr 2023 (bis ca. zum 30.10.2023) durchschnittlich 92 Tage (Minimalwert: 7 Tage, Maximalwert 314 Tage).

Die Bearbeitungsdauer in Tagen (einschließlich Wochenenden und Feiertagen) ab Vollständigkeit der Bauantragsunterlagen beträgt im Jahr 2017 durchschnittlich für alle zurückgemeldeten Bauaufsichtsbehörden 41 Tage (Minimalwert einer Bauaufsichtsbehörde: 2 Tage, Maximalwert einer Bauaufsichtsbehörde 131 Tage), im Jahr 2018 durchschnittlich 40 Tage (Minimalwert: 2 Tage, Maximalwert 109 Tage), im Jahr 2019 durchschnittlich 43 Tage (Minimalwert: 2 Tage, Maximalwert 128 Tage), im Jahr 2020 durchschnittlich 48 Tage (Minimalwert: 2 Tage, Maximalwert 182 Tage), im Jahr 2021 durchschnittlich 51 Tage (Minimalwert: 2 Tage, Maximalwert 207 Tage), im Jahr 2022 durchschnittlich 49 Tage (Minimalwert: 2 Tage, Maximalwert 136 Tage) und im Jahr 2023 (bis ca. zum 30.10.2023) durchschnittlich 39 Tage (Minimalwert: 1 Tag, Maximalwert 158 Tage).

Wie der obersten Bauaufsichtsbehörde regelmäßig von den unteren Bauaufsichtsbehörden berichtet wird, ist die Dauer der Baugenehmigungsverfahren insbesondere abhängig von der Qualität der eingereichten Bauvorlagen sowie der Komplexität des jeweiligen Bauvorhabens. Zudem verfolgen die

Bauaufsichtsbehörden in Niedersachsen einen hohen Servicegedanken und unterstützen deshalb die Antragstellerin oder den Antragsteller in einem interaktiven Prozess sehr intensiv. Es wird darauf hingewiesen, dass in den hier betrachteten Zeitraum die Phase der Corona-Pandemie fällt, die auch Auswirkungen auf die Bearbeitungsdauer gehabt haben dürfte.

Die in dem Maßnahmenpaket angesprochene Genehmigungsfiktion bezieht sich auf einen Zeitpunkt von drei Monaten und würde ab Vollständigkeit der Bauvorlagen für Baumaßnahmen, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu genehmigen sind, relevant werden.

Die vorgenannte Abfrage bei den unteren Bauaufsichtsbehörden erfolgte sowohl für Bauanträge im vereinfachten als auch im regulären Baugenehmigungsverfahren. Aus den zurückgemeldeten Zahlen ist zu entnehmen, dass die zurückgemeldeten durchschnittlichen Bearbeitungsdauern ab Vollständigkeit eine große Spanne darstellen und einige Jahresdurchschnittswerte die drei Monate sowohl unterschreiten als auch überschreiten.

Der Landtag hat vor diesem Hintergrund darüber zu entscheiden, ob eine solche Genehmigungsfiktion in die Niedersächsische Bauordnung aufgenommen werden soll.

**10. Bauprojekte wurden insbesondere von großen Immobiliengesellschaften zurückgestellt. Welchen Skalen-Effekt kann die Förderung der „modularen Bauweise“ auf die Wiederaufnahme zurückgestellter Bauprojekte oder auf neue Planungsprojekte haben?**

Eine modulare Bauweise kann grundsätzlich ein geeignetes Mittel sein, um kostengünstiger und effizienter zu bauen. Daher könnte sie auch eine positive Auswirkung auf die Wiederaufnahme zurückgestellter Bauprojekte oder auf neue Planungsprojekte haben. Eine Entscheidung darüber liegt bei den Bauherrinnen und Bauherrn. Ein sich daraus ergebender möglicher Skaleneffekt ist derzeit nicht bezifferbar.

**11. Die Bundesregierung plant unter Punkt 4 der Maßnahmen, 18,15 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau bereitzustellen. Welcher Anteil entfiel davon auf Niedersachsen, und welche Mittel müsste das Land infolge der vorgesehenen Kofinanzierung von 150 % in welchem Zeitrahmen bereitstellen?**

Die Bundesregierung plant, den Ländern im Zeitraum von 2022 bis 2027 Programmmittel in Höhe von insgesamt 18,15 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Die den Planungen zugrunde liegende Fortschreibung der Mittel bis 2027 werden den Ländern in der mittelfristigen Finanzplanung zum Entwurf des Bundeshaushalts 2024 in Aussicht gestellt.

Der Anteil des Landes Niedersachsen an den 18,15 Milliarden Euro bemisst sich anhand des jeweils letzten ermittelten „Königsteiner Schlüssels“ (für das Programmjahr 2023: 9,39533 %) und wird voraussichtlich wie folgt ausfallen:

Jahr	Bundesfinanzhilfen gesamt in EUR	Anteil Niedersachsen in EUR
2022	2 000 000 000	187 906 600
2023	2 500 000 000	234 883 250
2024	3 150 000 000	295 952 895
2025	3 500 000 000	328 836 550
2026	3 500 000 000	328 836 550
2027	3 650 000 000	328 836 550
<b>Summe</b>	<b>18 150 000 000</b>	<b>1 705 252 395</b>

Die Bundesmittel stehen den Ländern nicht unmittelbar zur Verfügung, sondern werden als Finanzhilfen über fünf Kalenderjahre ausgezahlt, wobei der Bund ab 2024 Tranchen in Höhe von 5 % (1. Jahr), 25 % (2. Jahr), 25 % (3. Jahr), 25 % (4. Jahr) und 20 % (5. Jahr) der jeweiligen Gesamtbeiträge angekündigt hat.

Nach den zwischen Bund und Ländern abgeschlossenen Verwaltungsvereinbarungen zum sozialen Wohnungsbau stellt der Bund den Ländern die Finanzhilfen in der Art zur Verfügung, dass sich die

Länder verpflichtet, dem Barwert nach Landesmittel im Umfang von mindestens 30 % der von ihnen in Anspruch genommenen Bundesmittel bereitzustellen. Eine Kofinanzierung in Höhe von 150 % der Bundesmittel ist nicht vereinbart. Die genaue Höhe der von Niedersachsen tatsächlich zu erbringenden Kofinanzierung für ein Programmjahr hängt maßgeblich von der tatsächlichen Inanspruchnahme der einzelnen Fördergegenstände der sozialen Wohnraumförderung ab, deren Nominalwerte nach der vom Bund vorgegebenen Ermittlung der Barwerte für zinslose Darlehen, Tilgungsnachlässe und Zuschüsse unterschiedlich zu berücksichtigen sind.

**12. Sind diese Mittel in der aktuellen und mittelfristigen Haushaltsplanung berücksichtigt? Plant die Landesregierung, diese durch Aufnahme neuer Schulden aufzubringen?**

In den Entwurf des Landeshaushalts 2024 sind Landesmittel in einer Höhe eingestellt worden, die nach den aktuellen Planrechnungen für eine barwertige Gegenfinanzierung der in Anspruch genommenen Bundesmittel ausreichen werden. Die Landesregierung geht davon aus, dass auch in den folgenden Haushaltsjahren Landesmittel in entsprechend ausreichender Höhe in den Landeshaushalt eingestellt werden.

Sollten zukünftig die für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung stehenden Mittel, beispielsweise aufgrund eines höheren als zu erwartenden Antragsaufkommens, gegebenenfalls nicht ausreichen, wird die Landesregierung weitere Maßnahmen selbstverständlich nur unter Berücksichtigung der in der Niedersächsischen Verfassung verankerten Schuldenbremse in Erwägung ziehen.

**13. Unter Punkt 13 des Maßnahmenkatalogs plant die Bundesregierung, dass bei Aufstockungen und Ergänzungen im Wohnungsbestand die Kfz-Stellplatzpflicht entfallen soll. Wie soll unter dieser Maßgabe der erwartbare Zusatzbedarf an Parkplätzen und Ladesäulen für E-Autos entstehen?**

Unter Punkt 13 des Maßnahmenkatalogs verweist die Bundesregierung auf Pläne der Länder, verschiedene Änderungen in den Landesbauordnungen vorzunehmen. Auch hier hätte der Niedersächsische Landtag die Gesetzgebungskompetenz, wie in Antwort zu Frage 9 dargestellt. Über die Folgen einer solchen Gesetzesänderung und die insbesondere die aufgeworfene Frage wird mit den kommunalen Spitzenverbänden in einem Gesetzgebungsverfahren gesprochen, um Lösungen herbeizuführen.

**14. Welche Änderungen plant die Landesregierung in Bezug auf die Ausführung der Stellplatzverordnung für § 47 NBauO, und welche Anpassungen sind für örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 2 NBauO zu erwarten?**

In dem Referentenentwurf für die Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), der sich derzeit in der Ressortbeteiligung befindet, wird vorgeschlagen, bei neu zu errichtenden Wohngebäuden die Stellplatzpflicht entfallen zu lassen. Zudem wird vorgeschlagen, die Frist in § 47 Abs. 2 NBauO („31. Dezember 1992“) durch die Angabe „31. Dezember 2022“ zu ersetzen. Mit einer solchen Regelung würde die Möglichkeit für die Kommunen entfallen, durch örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO die erforderliche Zahl von Einstellplätzen festzulegen.