

Neue Impulse für den Wohnungs- und Städtebau in Niedersachsen

Inhalt

<i>Bedarfsanalysen und Förderinfrastruktur</i>	2
<i>Infrastruktureller Handlungsbedarf</i>	5
<i>Der kommunale Entscheidungsrahmen muss gestärkt werden</i>	7
<i>Organisatorische und rechtliche Herausforderungen</i>	10
<i>Anforderungen an die Bauwirtschaft und die Formulierung von Baustandards</i>	12
<i>Integrations- und quartierspolitische Herausforderungen</i>	14
<i>Wohnungs- und städtebaupolitische Herausforderungen im ländlichen Raum</i>	15
<i>Eckpunkte für ein umfassendes Wohnraumkonzept</i>	16

Die Suche nach den eigenen vier Wänden, ob zur Miete oder als Eigentum, hat sich in den vergangenen Jahren zur zentralen Herausforderung für viele Niedersachsen entwickelt. Einer aktuellen Studie des PROGNOSE-Instituts zum Wohnungsbautag 2019 zufolge sind in Osnabrück, Wolfsburg und Vechta sehr angespannte Wohnungsmärkte vorzufinden. Weitere zehn Städte und Landkreise verfügen über angespannte Wohnungsmärkte. In den vergangenen Jahren wurde im Mietwohnungsmarkt nur gut die Hälfte des Bedarfs gedeckt, im geförderten Wohnungsbau nur ein Drittel. Die deutliche Zunahme von Kündigungen für den Eigenbedarf verschärft insbesondere in größeren Städten die Herausforderungen im mittleren Preissegment des Mietwohnungsmarkts.

Neben Auszubildenden, Geringverdienern, junge Familien und Senioren fällt es zunehmend auch Arbeitnehmern mit mittleren Einkommen schwer, bezahlbaren Wohnraum in den urbanen Zentren zu finden. Mittlerweile müssen Haushalte vielfach mehr als 40 Prozent, zuweilen sogar mehr als die Hälfte der monatlichen Einkünfte für ihre Miete aufbringen. Während die Löhne zwischen 2008 und 2018 durchschnittlich um 25 Prozent stiegen, erhöhte sich das Mietniveau in den kreisfreien Städten um mehr als 41 Prozent. Stark steigende Kosten sind ebenso beim Erwerb eines Eigenheims oder einer Wohnung in zentralen Lagen erkennbar.

33 Im ländlichen Raum verläuft die Entwicklung konträr, Wohneigentum kann kaum
34 noch oder nur mit starkem Wertverfall verkauft werden kann. Damit entfällt vielfach
35 eine wichtige Stütze der privaten Altersvorsorge. Wird ein Eigentümer
36 pflegebedürftig, können eine fehlende Barrierefreiheit, der mangelhafte Zugang zu
37 Baukrediten oder die fehlende Infrastruktur einer ambulanten Pflege bzw. des
38 betreuten Wohnens dazu führen, dass er aus dem vertrauten Umfeld gerissen wird.
39 Mit einem Investitionsprogramm in Höhe von 400 Mio. Euro wird das Land
40 Niedersachsen neue Impulse für den geförderten Wohnungsbau setzen. Zwei Drittel
41 der Mittel sind für den ländlichen Raum vorgesehen, um die Attraktivität des
42 Wohnungsmarktes jenseits der urbanen Zentren zu erhöhen. Gemeinsam mit
43 flankierenden Maßnahmen des Bundes sollen der Wohnungsbau belebt und die
44 Mittel für den bezahlbaren Wohnraum erhöht werden. In den kommenden Jahren gilt
45 es, die Ergebnisse des Wohngipfels 2018 sowie die Empfehlungen der
46 Baukostensenkungskommission von Bund und Ländern und des Bündnisses für
47 bezahlbares Wohnen Niedersachsen umzusetzen. Dabei sind nicht nur die
48 unmittelbaren Kosteneffekte der Bauplanung, sondern auch Kostensenkungs-
49 potenziale bei den Lebenszykluskosten angemessen zu berücksichtigen.

50 Die CDU-Fraktion ist davon überzeugt, dass ein zukunftsfähiges Konzept für
51 bezahlbaren Wohnraum nicht nur den geförderten und den privaten Wohnungsbau
52 gemeinsam betrachten muss. Mit einem ressortübergreifenden Ansatz sollen externe
53 Hemmnisse identifiziert und Lösungsvorschläge entwickelt werden. Zu den
54 relevanten Handlungsfeldern zählen das Quartiersmanagement, die Fachkräfte-
55 sicherung in der Bauwirtschaft, finanzielle und steuerrechtliche Anreize,
56 integrationspolitische Erfordernisse sowie Herausforderungen im Zuge des digitalen
57 und demografischen Wandels.

58

59 ***Bedarfsanalysen und Förderinfrastruktur***

60 Die Landesregierung muss in enger Abstimmung mit den Kommunen und der NBank
61 eine Förderrichtlinie entwickeln, um die bereitgestellten Wohnraumfördermittel
62 effizient und bedarfsgerecht bereitstellen zu können. Ein transparenter, regelmäßig
63 aktualisierter und regionalisierter Überblick über den Wohnungsmarkt kann dazu
64 beitragen, Fehlsteuerungen zu vermeiden. Denkbar wäre die Schaffung bzw.
65 Förderung in kommunaler Verantwortung erstellter Grundstücks-, Leerstands- oder

66 Brachflächenkataster. Dieses Kataster muss Basis eines Mobilitätskonzepts sein,
67 das schnelle und attraktive Anbindung zwischen Arbeits-, Bildungs- und Wohnorten
68 gewährleistet. Grundsätzlich gute Lagen, die durch eine bessere Anbindung an den
69 ÖPNV noch einmal deutlich gewinnen würden, können besonders effizient vor
70 Leerständen bewahrt werden. Ein schneller ÖPNV und SPNV, aber auch die weitere
71 Ertüchtigung der Verkehrsinfrastruktur sowie innovative Mobilitätslösungen wie
72 Bürgerbusse, Carsharing oder Radschnellwege bilden das Zentrum eines solchen
73 umfassenden Mobilitätskonzepts. Wohnraumförderprogramme sind regelmäßig zu
74 evaluieren und an neue Entwicklungen anzupassen. Bei der Weiterentwicklung des
75 Reportings sollten Chancen des Einsatzes von Künstlicher Intelligenz sowie Big-
76 Data-Anwendungen angemessen berücksichtigt werden.

77 Der wachsende Flächenverbrauch, zunehmende umweltrechtliche Anforderungen
78 (insb. zum Flächenausgleich) sowie die zu zögerliche Bereitstellung zusätzlichen
79 Baulandes verringert die Attraktivität des Ein- und Zweifamilienhausbaus und
80 verstärkt die Hinwendung zum Geschosswohnungsbau. Eine Belebung dieses
81 Sektors insbesondere als Maßnahme der privaten Altersvorsorge kann ohne neue
82 Konzepte zum Ausgleich zwischen dem Haus- und dem Geschosswohnungsbau
83 auch mit Blick auf umweltrechtliche Aspekte kaum gelingen.

84 Um dem höheren Bedarf im geförderten Wohnungsbau Rechnung zu tragen, sollte
85 das Vergaberecht so angepasst werden, dass komplexe Ausschreibungspflichten
86 vorübergehend oder dauerhaft ausgesetzt werden können. Ungeklärte Fragen rund
87 um die Erhebung der Grundsteuer stellen ein erhebliches Investitionshemmnis dar.
88 Daher ist bei der Neugestaltung der Grundsteuer darauf zu achten, dass Fragen der
89 Grundsteuerumlage auf Mieter oder der Besteuerungsgrundlage einfach und
90 unbürokratisch geregelt werden.

91 Besondere Herausforderungen auf dem geförderten und privaten Wohnungsmarkt
92 sind vor allem in den größeren Städten zu verzeichnen. Der demografische Wandel
93 und die im Vergleich zu den urbanen Zentren schlechtere Daseinsvorsorge im
94 ländlichen Raum werden durch die kontinuierlich steigende Zahl von Studierenden
95 weiter verstärkt. Sowohl im studentischen als auch im geförderten Wohnungsbau
96 übersteigt die Nachfrage seit längerem das verfügbare Angebot. Denkbar ist es, den
97 studentischen und geförderten Wohnungsbau enger miteinander zu vernetzen, um
98 Kostenvorteile zu erwirtschaften.

99 Damit würde der Entwicklung Rechnung getragen werden, dass zuziehende
100 Studierende zunehmend außerhalb der Studierendenwerke nach eigenem
101 Wohnraum suchen. Das Wohnraumförderungsgesetz sollte ebenfalls entsprechend
102 angepasst werden. Denkbar wären Impulse zur nachfrageorientierten Begrenzung
103 von Wohnungsgrößen bis hin zur Schaffung von Mikrowohnungen mit
104 Gemeinschaftseinrichtungen. Bei der Gestaltung von Modellprojekten wie
105 beispielsweise in Hannover-Kronsberg sollte künftig darauf geachtet werden, dass
106 diese für Studierende, Auszubildende und Singles gleichermaßen nutzbar sind und
107 quartierspolitische Ziele angemessen berücksichtigt werden.

108 Um der Abwanderung junger Menschen in die urbanen Zentren wirkungsvoll
109 entgegenzutreten zu können, muss die Daseinsvorsorge im ländlichen Raum spürbar
110 verbessert werden. Defizite gegenüber urbanen Räumen müssen deutlich abgebaut
111 werden. Dies gilt besonders für die Breitband- und Mobilfunkversorgung, die
112 Verkehrsinfrastruktur, die Entwicklung innovativer Mobilitätskonzepte, Bildungs- und
113 Kultureinrichtungen sowie eine wohnortnahe medizinische Versorgung einschließlich
114 der Hausarztversorgung. Bei der Fortschreibung von Zukunftsverträgen sind die
115 besonderen Herausforderungen, die sich für ländliche Kommunen aus der
116 geringeren Besiedelungsdichte ergeben, deutlich stärker als bisher zu
117 berücksichtigen.

118 Berufliche und akademische Ausbildung findet ganz oder zu erheblichen Teilen in die
119 urbanen Zentren statt. Viele Niedersachsen kehren nach ihrer Ausbildung oder ihrem
120 Studium nicht in den ländlichen Raum zurück. Im Zuge des Ausbaus dualer
121 Studiengänge können Hochschulen verstärkt um Außenstellen in kleineren Städten
122 ergänzt werden. Diese neuen Bildungseinrichtungen strahlen über das jeweilige
123 Ober- oder Mittelzentrum hinaus und verbessern die Chancen von Mittelstand und
124 Handwerk, ihre Fachkräfte in der Region zu halten und ihre Mitarbeiter zu
125 qualifizieren. Die Schaffung von Hochschul-Außenstellen ist so zu organisieren, dass
126 ausreichend studentischer Wohnraum zur Verfügung steht und der ÖPNV eine
127 zügige Anbindung an den zentralen Campus der Hochschule gewährleistet. Im
128 Bereich der beruflichen Bildung ist auf eine wohnortnahe berufsbildende Beschulung
129 zu achten. Ist dies aufgrund zu geringer Ausbildungszahlen nicht möglich, müssen
130 Fahrt- und Unterbringungskosten für den Besuch der Berufsbildenden Schule, ggf.
131 von Bundes- oder Landesfachklassen, erstattet werden. Perspektivisch können

132 digitale Klassenzimmer und Hörsäle sowie verringerte Präsenzpfllichten
133 Wanderungsbewegungen und Pendelverkehre weitgehend überflüssig machen.
134 Öffentliche Mittel könnten so gezielter für die Qualität der Bildung verwendet werden.

135 Der Erwerb privaten Wohneigentums wird durch einen hohen Anteil spekulativer
136 Bauprojekte insbesondere in stark nachgefragten Innenstadtlagen zunehmend
137 schwieriger. Die Kapitalflucht asiatischer Anlieger in den vermeintlich sicheren
138 Immobilienmarkt in Deutschland führt zu erheblichen Verwerfungen bei
139 Renditeerwartungen und Kostenstrukturen. Abschreibungsmodelle und steuerliche
140 Erleichterungen können Investitionshemmnisse reduzieren und den regionalen Markt
141 für Wohneigentum beleben. Eine großzügigere Abschreibungsregelung könnte z.B.
142 im Mietwohnungsbau besonders geringen Flächenverbrauch honorieren. Er ist
143 jedoch darauf zu achten, dass entsprechende Maßnahmen keine Fehlanreize
144 auslösen und spekulativem Erwerb weiteren Vorschub leisten.

145 Der Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums muss erleichtert werden. Im
146 europäischen Vergleich bleibt die deutsche Eigentumsquote weiterhin deutlich
147 unterdurchschnittlich. Die Umwidmung bisher gewerblich oder landwirtschaftlich
148 genutzter Immobilien darf nicht länger unnötig erschwert werden. Dies gilt für
149 baurechtliche und steuerrechtliche Hindernisse gleichermaßen. Umwidmungen
150 verhindern Zersiedelung und Flächenfraß. Es ist zu prüfen, wie rechtliche, technische
151 und finanzielle Risiken, die Interessenten bisher vom Erwerb solcher Immobilien
152 abhalten, beseitigt werden können.

153

154 ***Infrastruktureller Handlungsbedarf***

155 Der demografische Wandel führt nicht nur zu einem stärkeren Zuzug in die urbanen
156 Zentren, sondern auch zu Veränderungen beim nachgefragten Wohnraum sowie den
157 Anforderungen an das Wohnquartier. Ein erhebliches Ungleichgewicht zwischen
158 Nachfrage und Angebot ist insbesondere bei kleineren Wohnungen für Studierende,
159 junge Arbeitnehmer und Senioren festzustellen. Letztere legen zunehmend Wert auf
160 ein seniorengerechtes Wohnumfeld. Hierzu kann u.a. der wohnortnahe Zugang zur
161 medizinischen Versorgung, zur ambulanten und stationären Pflege, zu Angeboten
162 des betreuten Wohnens, zur Naherholung und zu kulturellen Angeboten zählen.

163 Der Ausbau der Verkehrs-, Breitband- und Energieinfrastruktur verschärft den
164 Flächenverlust in Niedersachsen. Der Bau von Gewerbe- und Wohngebieten in
165 kommunalen Randlagen erhöht diesen Flächenverbrauch weiter. Erschwerend wirkt
166 sich der zusätzliche Investitionsbedarf für wohnortnahe Krippen- und Kitaplätze aus.
167 Ein wichtiger Baustein eines flächensparenden Ansatzes ist die Nachverdichtung in
168 Stadt- und Ortskernen. Aufgrund eines veränderten Mobilitätsverhaltens ist zu
169 prüfen, welche Bauvorschriften im Wohnungsumfeld angepasst bzw. temporär
170 ausgesetzt werden müssen, um zusätzlichen Wohnraum in Innenstadtlagen zu
171 ermöglichen.

172 Im Zuge einer Nachverdichtung können Gebäude aufgestockt, Ersatzneubauten
173 vorangebracht oder unbebaute Grundstücke genutzt werden. Einstöckige
174 Gewerbeimmobilien könnten vielfach ohne baustatische Probleme um mehrere
175 Wohnetagen aufgestockt werden. Eine enge wissenschaftliche Begleitung kann dazu
176 beitragen, finanzielle Risiken zu minimieren und Verzögerungen im Bauablauf zu
177 vermeiden.

178 Im Bereich des digitalen Bauens und Planens sollte die Expertise der Universität
179 Hannover sowie der Jadehochschule hinzugezogen werden. Bei der Konzipierung
180 von Pilotprojekten für den Hochbau sollten Nachnutzungsstrategien z.B. für den
181 geförderten Wohnungsbau, brandschutzrechtliche Anforderungen oder die
182 nachträgliche Schaffung barrierefreien oder -armen Wohnraums berücksichtigt
183 werden. Gleichzeitig kann die Forschung Erkenntnisdefizite bei der Entscheidung
184 zwischen Aufstockungen und Ersatzneubauten, z.B. mit Blick auf die Baustatik,
185 reduzieren und die kommunale Entscheidungsfindung erleichtern.

186 Um Ersatzneubauten grundsätzlich zu ermöglichen, muss für die Bauzeit ein preislich
187 und örtlich angemessener Ersatzwohnraum bereitgestellt werden. Vielfach scheitern
188 Vorhaben für Ersatzneubauten daran, dass verbleibende, oft mobilitätseinschränkte
189 Altmieten in der Bauphase nicht adäquat untergebracht werden können. Land und
190 Kommunen sollten gemeinsam prüfen, ob die zentrale Bereitstellung von
191 Ersatzwohnraum einen positiven Beitrag zur Nachverdichtung leisten kann. Dies gilt
192 insbesondere für solche Fälle, in denen der Ersatzneubau die verfügbaren
193 Kapazitäten deutlich erhöht oder Wohn- und Quartiersstandards deutlich verbessert.
194 Ein bezahlbarer Wohnungsbau ist auf einen verlässlichen und preiswerten Zugang
195 zu heimischen Rohstoffen angewiesen. Zur Minderung von Baukosten tragen

196 zukunftsfähige Entsorgungs- und Deponiestrukturen bei. Der niedersächsische
197 Landesrohstoffsicherungsbericht sollte mit dem Ziel überarbeitet werden, den
198 Zugang zu den heimischen Rohstoffen zu sichern, die Rückgewinnung von
199 Baurohstoffen zu verbessern und raumordnerische Hindernisse insbesondere bei
200 den Deponiekapazitäten zu identifizieren. Hierbei ist dem Baustoff Sand angesichts
201 der ungehindert wachsenden Baukonjunktur eine besondere Aufmerksamkeit zu
202 widmen.

203

204 ***Der kommunale Entscheidungsrahmen muss gestärkt werden***

205 Die kommunalen Verwaltungen benötigen bei der Bereitstellung zusätzlichen
206 Wohnraums zusätzliche Unterstützung von Bund und Land. Gleichzeitig ist darauf zu
207 achten, dass die kommunale Selbstverwaltung nicht unbotmäßig eingeschränkt wird.
208 In besonders angespannten Wohnungsmärkten ist es jedoch sinnvoll, die
209 Handlungsspielräume beispielsweise für kostentreibende zusätzliche Auflagen, z.B.
210 zur Fassadengestaltung oder zum Quartiersmanagement, anhand eines
211 transparenten Kriterienkatalogs einzuschränken. Ein denkbarer Orientierungs-
212 maßstab wäre der Prozentsatz verfügbaren Wohnraums. Liegt dieser deutlich unter
213 der für einen gesunden Mietwohnungsmarkt angenommenen Schwelle von drei bis
214 fünf Prozent, könnte ein Moratorium für kostentreibende Zusatzaufgaben verhängt
215 werden. Alternativ könnte vorgeschrieben werden, dass Kommunen im geförderten
216 Wohnungsbau entsprechende Zusatzaufgaben selbst finanzieren müssen.

217 Die Kommunen benötigen Öffnungsklauseln, um für einen festzulegenden Zeitraum
218 bei der Nachverdichtung die Pflichten zur Flächenkompensation aussetzen bzw. die
219 Kompensation in Fläche durch qualitative Aufwertungen ersetzen zu können. In
220 Pilotprojekten unter wissenschaftlicher Begleitung sollten Ideen zur Reduzierung des
221 Flächenverbrauchs und der Senkung der Baukosten erprobt werden. Hierzu können
222 eine Flexibilisierung der Stellplatzvorgaben, der Ausbau von Tiefgaragen oder die
223 Nutzung wasserdurchlässiger Baustoffe zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen
224 zählen.

225 Um Anreize für die Nachverdichtung zu setzen, sind geltende Abstandsregelungen
226 kritisch zu evaluieren und ggf. anzupassen. Trotzdem müssen die Regelungen zum
227 Flächenausgleich insoweit flexibilisiert werden als qualitative Elemente einen
228 höheren Stellenwert bekommen. Nicht immer ist es möglich, Ausgleichsflächen im

229 nötigen Umfang hinzuzuerwerben. In diesen Fällen muss ein Äquivalent durch
230 qualitative Aufwertung bestehender Ausgleichsflächen geschaffen werden können.

231 Mit der Gründung von kommunalen Grundstücksfonds, der Einführung von
232 Erbpachtmodellen oder der Schaffung von Fluktuationsreserven können Kommunen
233 das verfügbare Baulandangebot flexibler gestalten und aktiv gegen spekulativen
234 Erwerb vorgehen. Es ist zu prüfen, inwieweit hierzu landesgesetzliche
235 Novellierungen vorzunehmen sind.

236 Mithilfe einer Novellierung des § 125 Kommunalverfassungsgesetz kann es
237 Kommunen ermöglicht werden, kommunalen Baugrund leichter unterhalb des
238 gängigen Verkehrswertes zu veräußern, wenn dies zur Schaffung zusätzlichen
239 Wohnraums beiträgt. Im Rahmen der Novellierung ist sicherzustellen, dass
240 Regelungen der Kommunalaufsicht für einnahmeschwache Kommunen nicht als
241 unüberwindbarer Hinderungsgrund wirken. Gleichzeitig sollte das Land den
242 Kommunen eine geeignete Handreichung bereitstellen, um beihilferechtliche Risiken
243 zu minimieren. Es ist zu prüfen, ob kommunaler Baugrund, der lediglich zu
244 spekulativen Zwecken erworben wird, stärker reguliert werden sollte. Der bestehende
245 Rechtsrahmen ist konsequenter anzuwenden, so dass Wohnungsbauprojekte binnen
246 einer festgeschriebenen Frist begonnen werden müssen. Gelingt dies nicht, sollten
247 die Kommunen ihr Rückkaufsrecht verstärkt wahrnehmen.

248 Es ist zu prüfen, wie im Sinne einer bürokratiearmen Regelung weitergehende
249 Vorschriften hinsichtlich sozialer Durchmischung oder Bereitstellung der kommunalen
250 Infrastruktur auf ein Mindestmaß reduziert werden können. Vielfach müssen
251 kommunale Flächen vor ihrer Bereitstellung für den Wohnungsbau revitalisiert
252 werden. Es ist zu prüfen, inwieweit das Land durch ein zusätzliches Förderprogramm
253 entsprechende Initiativen unterstützen und zu einer zügigeren Bereitstellung
254 beitragen kann.

255 Die Kommunen benötigen zusätzliche Informationen über grundsätzliche
256 Entwicklungen im Städte- und Wohnungsbau. Daher sollte das Land gewährleisten,
257 dass entsprechende Vorschriften wie das Zweckentfremdungsgesetz, das
258 Wohnraumaufsichtsgesetz oder die Mietpreisbremse regelmäßig evaluiert und die
259 Auswirkungen auf die regionalen Wohnungsmärkte analysiert werden. Im
260 Geschosswohnungsbau sollte dazu beigetragen werden, dass in anderen Ländern

261 bereits genehmigte Mustergebäude, insbesondere mit Blick auf den Brandschutz,
262 leichter übertragen werden können.

263 Brandschutzvorgaben müssen verständlich konkretisiert werden. Sie dürfen nicht zu
264 Auslegungsschwierigkeiten und Unsicherheiten für Antragssteller und
265 Genehmigungsbehörden führen. Vorgaben müssen verstanden, erfüllt und ihre
266 Einhaltung zügig bescheinigt werden können. In einem Forschungsprojekt mit dem
267 Arbeitstitel „Maximaler Schutz zu minimalen Kosten“ sollte insbesondere untersucht
268 werden, wie individuelle und gleichzeitig kostengünstige Lösungen mittels
269 Digitalisierung und moderner Sensorik erreicht werden können.

270 Durch eine Neujustierung der Prüfvorgaben für Brandschutzbeauftragte können
271 kostspielige Verzögerungen und Nachforderungen vermieden werden. Gleichzeitig
272 sind Brandschutzvorgaben landesweit zu vereinheitlichen. Denkbar wäre es, den
273 Entscheidungsspielraum der kommunalen Bauämter über die Niedersächsische
274 Bauordnung zu konkretisieren und klare Schwellen zu definieren, dass
275 Genehmigungen öfter und einfacher erteilt werden.

276 Im Sinne eines modernen Quartiersmanagements sowie zum Werterhalt selbst
277 genutzter Immobilien beispielsweise für die Altersvorsorge sind Risiken des
278 Wertverlustes zu minimieren. Um den Einbruchsschutz zu verbessern, sollte ein
279 eigenes Landesprogramm zum Einbau einbruchssicherer Türen und Fenster
280 entwickelt werden. Steigende Anforderungen an Energiestandards, die energetische
281 Gebäudesanierung sowie den Denkmalschutz stellen Risiken für den Erhalt der
282 Bausubstanz dar. Bei ihrer Umsetzung ist ebenso wie bei der Erwägung
283 weitergehender Anforderungen auf die Verhältnismäßigkeit sowie das Risiko
284 kostentreibender Nachrüstungen zu achten. Wird ein Gebäude für Wohnraum oder
285 als Bildungseinrichtung genutzt, sind bei der Ausweisung neuer Baudenkmäler die
286 erwartbaren Kosten für Sanierung und Modernisierung zu berücksichtigen.

287 Denkmalschutz ist richtig und wichtig. Ein Denkmalschutz, der regelmäßig
288 Bedingungen und Auflagen nach „Goldstandard“ fordert, läuft seinem Schutzzweck
289 allerdings zuwider. Unerfüllbare oder unbezahlbare Auflagen sorgen dafür, dass
290 Schutzgüter dem Verfall preisgegeben werden. Eine stärkere Güterabwägung
291 zwischen Denkmalschutz- und anderen Interessen (Schaffung von Wohnraum,
292 Verhinderung von Leerständen, Belebung von Ortskernen pp.) muss Kern eines
293 nutzungsorientierten Denkmalschutzrechtes sein. Gutachten zu Bodendenkmälern

294 stellen einen vermeidbaren Kostentreiber dar. Der digitale Denkmalatlas sowie
295 verschlankte Genehmigungsverfahren können zu einer Kostenreduzierung beitragen.
296 Es ist prüfen, ob den Genehmigungsbehörden Entscheidungshilfen in Form
297 ministerieller Erlasse zur Verfügung gestellt werden können. Ein Härtefallfonds, der
298 zu drei Viertel von den Kommunen und zu einem Viertel vom Land gespeist werden
299 könnte, könnte helfen, Verzögerungen bei denkmalschutzrechtlichen
300 Entscheidungen zu vermeiden.

301 Die großen christlichen Kirchen sowie die Klosterkammer Hannover als Eigentümer
302 umfangreichen attraktiven Baulandes können ebenso einen bedeutenden Beitrag zur
303 Mobilisierung des Wohnungsmarktes beitragen. Aufbauend auf den Erfahrungen im
304 Austausch mit den Kommunen sollte die Landesregierung prüfen, wie zusätzliche
305 Flächen für den Wohnungsbau aktiviert werden können.

306

307 ***Organisatorische und rechtliche Herausforderungen***

308 Die CDU-Fraktion ist davon überzeugt, dass mithilfe einer engeren Vernetzung der
309 kommunalen Wohnungsbaugesellschaften neue und vielversprechende Ansätze der
310 Wohnraumschaffung zügig landesweit verankert werden können. Die Gründung einer
311 eigenen Landeswohnungsbaugesellschaft verspricht hingegen keine substanziellen
312 Verbesserungen für die Lage auf dem Wohnungsmarkt.

313 Die zunehmenden Debatten um eine mögliche Enteignung größerer privater
314 Wohnungsbaugesellschaften stellen eine erhebliche Gefahr für die notwendige
315 Wiederbelebung des Wohnungsmarktes dar. Aufgrund der zunehmend schwierigen
316 Rahmenbedingungen kann diese Debatte dazu beitragen, insbesondere den privaten
317 Wohnungsbau nachhaltig zu lähmen. Um Missbrauch beispielsweise bei den
318 Nebenkostenabrechnungen wirkungsvoller begegnen zu können, wäre eine Stärkung
319 der Wohnungsaufsicht denkbar. Da starke Mietpreissteigerungen eher bei
320 Neuvermietungen und in urbanen Lagen erfolgen, erscheint die Mietpreisbremse
321 nicht als sinnvolles Instrument für einen faireren Mietmarkt.

322 Die steigende Zahl gekündigter Mietverträge wegen Eigenbedarf insbesondere im
323 mittleren Preisniveau verschärft den Wohnraumangel in größeren Städten. Es
324 sollte daher gewährleistet werden, dass der angemeldete Mieterwechsel vollzogen,
325 der Kreis der anspruchsberechtigten Familienmitglieder nicht unverhältnismäßige

326 Formen annimmt oder als Instrument für eine rechtswidrige Entmietung
327 herangezogen wird. Denkbar wäre es, die der etwaige Verkauf von
328 Mehrgeschosswohngebäude nach Eigenbedarfskündigungen an Bedingungen
329 geknüpft wird.

330 Angesichts steigender Baukosten erweist sich die gegenwärtige Struktur der
331 baukostenbezogenen Wohnraumförderung als unzweckmäßig. Mittels
332 Baukostenstufen und erhöhter Fördersätze für besonders nachfrageintensive
333 Wohnungsgrößen kann die Wohnraumförderung praxisnäher und effizienter gestaltet
334 werden. Eine Regionalisierung der Bemessungsgrenzen trägt den starken
335 Preisschwankungen zwischen urbanen und ländlichen Lagen Rechnung.

336 Neben der Entwicklung von Baukosten und Margen beklagt die Bauwirtschaft
337 zunehmend lange Bearbeitungsfristen und hohe bürokratische Anforderungen. Die
338 Landesregierung soll auf Basis der Empfehlungen der Baukostensenkungs-
339 kommission von Bund und Ländern eine Handreichung für die kommunalen
340 Bauämter entwickeln, wo eine gegebenenfalls vorübergehende Flexibilisierung von
341 Baustandards zu neuen Impulsen bei der Schaffung zusätzlichen Wohnraums führen
342 kann. Im Zuge der Digitalisierung der Verwaltung ist zu prüfen, wie Antrags- und
343 Genehmigungsverfahren vereinfacht und beschleunigt werden können. Hierzu
344 können eine erweiterte Genehmigungsfiktion oder standardisierte Abläufe für die
345 Nachforderung fehlender Dokumente (Gutachten etc.) beitragen. Die
346 unüberschaubare Zahl zum Teil widersprüchlicher DIN-Normen behindert die
347 Orientierung der Antragssteller ebenso wie die Entscheidungsfindung der
348 Genehmigungsbehörden. Der Katalog von DIN-Normen muss einmalig grundlegend
349 entschlackt, anschließend muss ein Normen-Moratorium verhängt werden, um
350 erneuten Wildwuchs zu verhindern.

351 Als zeitraubend erweist sich auch die Zusammenarbeit verschiedener Behörden bei
352 der Bearbeitung von Bauanträgen. Entsprechende Abläufe sind so anzupassen, dass
353 unnötige Verzögerungen spürbar verringert werden können. Die stellenweise bereits
354 erfolgreich genutzten Instrumente „Projektkonferenz“ und „Digitale Bauakte“ sind
355 zügig landesweit bereitzustellen. Angesichts der besonderen Bedeutung des
356 Wohnungsbaus sollten die Kommunen dazu animiert werden, die kommunalen
357 Bauämter personell zu stärken.

358

359 ***Anforderungen an die Bauwirtschaft und die Formulierung von Baustandards***

360 Unternehmen im Tief- und Hochbau, aber auch Ingenieur- und Architektenbüros
361 profitieren gegenwärtig von einer exzellenten Baukonjunktur. Volle Auftragsbücher
362 sorgen dafür, dass weniger renditeträchtige Projekte zunehmend selbst bei
363 mehrfacher Ausschreibung weder Planer noch Bauträger finden können oder mit
364 erheblichen Terminzuschlägen konfrontiert werden. Überkomplexe Ausschreibungen
365 für Bauprojekte sorgen dafür, dass Architekten- und Ingenieurbüros mit hohen
366 Qualifizierungs- und Anschaffungskosten konfrontiert sind. Im Zuge der schrittweisen
367 Einführung des digitalen Planens und Bauens sollte darauf geachtet werden, dass
368 durch Bauprojekte nicht unnötig knappe Personalressourcen gebunden werden.

369 Um den geförderten und privaten Wohnungsbau für Bauherren und die Bauwirtschaft
370 attraktiver zu gestalten, sollten in enger Abstimmung mit der Bauwirtschaft relevante
371 Informationen über kostendämpfende Effekte zentral gesammelt und bereitgestellt
372 werden. Bauindustrie und -handwerk, Ingenieur- und Architektenkammern sowie die
373 Genehmigungsbehörden können von erfolgreichen Modellprojekten profitieren, die
374 zu einer Senkung der Baukosten und damit einer erhöhten Wirtschaftlichkeit von
375 Bauvorhaben beitragen. Hierzu können vereinfachte Genehmigungsverfahren,
376 niedrigere Baustandards, der vergünstigte Zugang zu kommunalem Bauland sowie
377 die Nutzung des seriellen und modularen Bauens zählen.

378 Die Landesregierung hat mit Blick auf die wachsenden Herausforderungen der
379 Fachkräftesicherung die Fachkräfteinitiative Niedersachsen im vergangenen Jahr
380 neu ausgerichtet. Neben regionalen Fachkräftebündnissen werden nun auch
381 verstärkt branchen- und berufsspezifische Aspekte in den Blick genommen. Aus
382 Sicht der CDU-Fraktion sollte der bisherige Katalog aus Erziehungs- und
383 Gesundheitsberufen sowie IT-Fachkräften auf Fachkräfte der Bauwirtschaft erweitert
384 werden. Es ist dabei zu prüfen, inwieweit Angebote der dualen Ausbildung und
385 Angebote des dualen Studiums erweitert werden können, um berufliche Perspektiven
386 in der Bauwirtschaft attraktiver zu gestalten.

387 Die Zahl der Unternehmen und Arbeitsplätze im Hochbau wächst kontinuierlich; sie
388 profitieren dabei allerdings stark von ausländischen Arbeitskräften und
389 Entsendebetrieben. Für eine nachhaltig gestärkte Branche sind verlässliche und
390 langfristige Förderstrukturen unverzichtbar. Auf kurzfristige Fördermaßnahmen

391 sowohl im privaten als auch im geförderten Wohnungsbau sollte daher verzichtet
392 bzw. die Effizienz entsprechender Maßnahmen besonders stark überprüft werden.

393 Die Bauwirtschaft benötigt einen verlässlichen Zugang zu heimischen Rohstoffen. So
394 bisher nicht hinreichend berücksichtigt, müssen Abbaugenehmigungen die
395 geringstmögliche Beeinträchtigung von Anwohnern und Umwelt vorsehen.
396 Gleichzeitig ist darauf hinzuwirken, dass neue Baustoffe erforscht, entwickelt und
397 marktfähig angeboten werden. Hierzu ist der Wissens- und Technologietransfer in
398 der Bauwirtschaft zu stärken. Ein besonderer Schwerpunkt sollte auf die stärkere
399 Nutzung des nachwachsenden Baustoffes Holz gelegt werden.

400 Einen Anreiz hierfür könnte eine stärkere Förderung des seriellen und modularen
401 Bauens darstellen. Die Verwendung anerkannter Standards erlaubt beschleunigte
402 Genehmigungsverfahren und -fiktionen bei gleichzeitig hohem Wohnwert. Modulare
403 und standardisierte Bauweisen eröffnen zusätzliche Perspektiven für das klima- und
404 ressourcenschonende Bauen. Kompakte, funktionale und nutzungsneutrale
405 Grundrisse erlauben die nachhaltige Nutzung über alle Lebensphasen hinweg.

406 Der gegenwärtige Mangel an bezahlbarem Wohnraum kann nur dann erfolgreich
407 bekämpft werden, wenn der private und der geförderte Wohnungsmarkt
408 gleichermaßen belebt werden. Daher ist eine gleichberechtigte Förderung beider
409 Formen des Wohnungsbaus anzustreben. Insbesondere im Geschosswohnungsbau
410 sind die Einsatzmöglichkeiten des seriellen und modulareren Bauens zu verbessern,
411 um Kostenvorteile zu erwirtschaften und Bauzeiten zu reduzieren. Die Aufnahme von
412 Typengenehmigungen in die Landesbauordnung kann kostensenkend wirken.

413 Das Land sollte mit einer gezielten Anreizsetzung dazu beitragen, dass auch jenseits
414 der größeren Städte eine stärkere Verlagerung von Ein- oder Zweifamilienhaus zum
415 Geschosswohnungsbau erfolgt. Denkbar sind steuerliche Anreizsysteme sowie eine
416 Weiterentwicklung des Baukindergeldes incl. der Erweiterung auf den Erwerb von
417 Genossenschaftsanteilen. Gemeinsam mit der Architekten- und der
418 Ingenieurkammer ist zu prüfen, wie unter Berücksichtigung notwendiger
419 Kostendämpfungseffekte die Architektenwettbewerbe fortgeführt und innovative
420 Bauprojekte vorangetrieben werden können.

421

422 ***Integrations- und quartierspolitische Herausforderungen***

423 Bei der Schaffung zusätzlichen innerstädtischen Wohnraums kommt dem
424 Quartiersmanagement eine zentrale Bedeutung zu. Krippen, Kindergärten und
425 Schulen, aber auch soziale Einrichtungen werden durch eine wachsende
426 Bevölkerung oder Veränderungen in ihrer Sozialstruktur einem erheblichen
427 Veränderungsdruck aufgesetzt. Gleichzeitig müssen die verfügbaren
428 Mobilitätsangebote analysiert und angepasst werden.

429 Durch eine engere Verzahnung von Stadtentwicklung, Integrationspolitik und
430 Wohnungsbau kann Verteilungskonflikten vorgebeugt werden. Einen wichtigen
431 Beitrag hierzu können Kooperationen von Grundeigentümern und
432 Gewerbetreibenden zur Verbesserung der Standortqualität leisten. Mit einem
433 Business-Improvement-District (BID)-Gesetz könnte das Land entsprechende
434 Initiativen erleichtern und passgenau unterstützen. Denkbar wäre auch die
435 Einführung des Instruments der sozial gerechten Bodennutzung nach Münchener
436 Vorbild, die Investoren zur Kofinanzierung der öffentlichen Infrastruktur in Quartier
437 verpflichtet.

438 Der Zuzug von Flüchtlingen und Asylbewerbern stellt eine integrationspolitische
439 Herausforderung für die Kommunen dar. Hochhaussiedlungen sowie großflächige
440 innerstädtische Neubauprojekte im Geschosswohnungsbau können zur Entstehung
441 von Parallelgesellschaften beitragen. Um dies zu verhindern, ist ein umfangreiches
442 Instrumentarium integrationspolitischer Maßnahmen denkbar. Dieses umfasst u.a.
443 die Wohnsitzauflage, die Entwicklung klarer Kriterien zur Identifikation sozialer
444 Brennpunkte sowie den verstärkten Einsatz von Jugend- und Schulsozialarbeit.

445 In mehreren niedersächsischen Städten haben sich in den vergangenen Jahren
446 sozialen Brennpunkte entwickelt, in denen die Bausubstanz insbesondere im
447 Geschosswohnungsbau erheblich gelitten hat und neben erheblichem Leerstand
448 auch Clanstrukturen vorzufinden sind. In diesen Fällen ist zu prüfen, inwieweit durch
449 baupolizeiliche Maßnahmen eine Entmietung und ein Abriss des Wohnungsbestands
450 möglich sind. Gleichzeitig ist zu prüfen, wie bau-, innen-, justiz- und
451 wirtschaftspolitische Maßnahmen enger aufeinander abgestimmt werden können, um
452 dem bandenmäßigen Erwerb von Immobilien durch Familienclans vorzubeugen.

453

454 ***Wohnungs- und städtebaupolitische Herausforderungen im ländlichen Raum***

455 Im ländlichen Raum Niedersachsens entwickelt sich der Wohnungsmarkt sehr
456 unterschiedlich. Während in Südniedersachsen zurückgehende Bevölkerungszahlen
457 dokumentiert werden, wachsen die Landkreise im westlichen Niedersachsen und im
458 südlichen Hamburger Umland teils beträchtlich. Aufgrund der deutlichen Zunahme
459 von Pendelverkehren kommt neben der Breitband- und Mobilfunkversorgung
460 zunehmend dem Ausbau von ÖPNV und SPNV eine zentrale Bedeutung zu.

461 Viele Niedersachsen möchten in den ländlichen Raum ziehen oder dort bleiben.

462 Rechtliche und infrastrukturelle Hemmnisse machen ihnen dies unnötig schwer. Wo
463 immer es rechtliche Hürden gibt, z.B. beim Bauen im Außenbereich, bei der starren

464 Auslegung regionaler Raumordnungsprogramme und bei der Teilung großer

465 Baugrundstücke, müssen diese beseitigt werden. Vielerorts bestehende private

466 Initiativen zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts müssen möglichst

467 landesweit bekannt gemacht und im Dialog mit den Bürgern zur Nachahmung

468 empfohlen werden. Strenge Anforderungen an die Luftqualität in

469 Tierhaltungsregionen stellen ein erhebliches Hindernis für die Ausweisung neuer

470 Wohngebiete im ländlichen Raum dar. In mehr als 60 Prozent aller Ortslagen werden

471 die Grenzwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie überschritten. Mittels einer

472 praxistauglicheren Fassung der Richtlinie und der dazu gehörigen TA Luft könnte

473 deutlich mehr bezahlbares Bauland in kleineren ländlichen Kommunen angeboten

474 werden. Bislang fehlt eine verlässliche rechtliche Grundlage, um das Erlöschen des

475 Bestandsschutzes zur Tierhaltung genutzter Gebäude zweifelsfrei festzustellen. Die

476 TA Luft ist künftig nur noch bei einer geplanten Ausweitung der gewerblichen oder

477 landwirtschaftlichen Nutzung anzuwenden. Etwaige Geruchsimmissionen könnten

478 durch Eintragung einer entsprechenden Baulast dokumentiert werden.

479 Erwerbsinteressenten würden auch auf diese Weise angemessen geschützt, könnten

480 sich in Kenntnis der Baulast gleichwohl für den Erwerb entscheiden. Es ist zu prüfen,

481 inwieweit eine stärkere Nutzung des Geschosswohnungsbaus beispielsweise in den

482 Kreisstädten die Wohnraumsuche erleichtern kann.

483 Um der stärkeren Mobilität zwischen ländlichen und urbanen Räumen Rechnung zu

484 tragen, sollte wie im Sinne eines modernen Quartiersmanagement das Verhältnis

485 von Miet- und Eigentumswohnraum stärker in den Blick genommen werden. Hierzu

486 zählt auch die Berücksichtigung von Nachnutzungsstrategien für die öffentliche

487 Infrastruktur wie Kindertagesstätten, Seniorenbegegnungsstätten und Dorfläden. In
488 Siedlungsgebieten mit überwiegend älteren Einfamilienhäusern können moderne
489 Quartierskonzepte zu einem verbesserten Generationsübergang und sinnvollen
490 Modernisierungen beitragen. In kleineren Kommunen wirkt die Landesraumordnung
491 wachstumshemmend. Das gilt insbesondere in den Fällen, in denen Pläne für Wohn-
492 und Gewerbegebiete zueinander in Konkurrenz stehen. Die Landesraumordnung
493 muss so nachjustiert werden, dass die konkurrierende Nachfrage nach Wohnraum
494 und Gewerbeflächen kommunale Bebauungspläne nicht dauerhaft belasten und
495 Entwicklungschancen des ländlichen Raums verringern.

496 Das Mietrecht knüpft in vielfältiger Weise an Mietspiegel an. Gerade für den
497 ländlichen Raum liegen solche Mietspiegel allerdings nicht flächendeckend vor. Um
498 Mietern und Vermietern eine gleichermaßen verlässliche Orientierung zur Verfügung
499 zu stellen, müssen weiße Flecken in geeigneter Weise geschlossen werden. Private
500 Vermietungen spielen im ländlichen Raum eine größere Rolle als in urbanen Zentren.
501 Private Vermieter leiden besonders unter Mietnomaden und fühlen sich ihnen
502 gegenüber unzureichend geschützt. Verfügbarer Wohnraum wird aus Angst vor
503 unkalkulierbaren Schäden und Ausfällen nicht bereitgestellt. Mietrecht muss stärker
504 zwischen privaten und gewerblichen Vermietern differenzieren.

505

506 ***Eckpunkte für ein umfassendes Wohnraumkonzept***

507 Die CDU-Fraktion will den Wohnraumförderfonds für den geförderten Wohnungsbau
508 so nutzen, dass die zur Verfügung stehenden Mittel in Höhe von 400 Mio. Euro
509 sowohl in den urbanen Zentren als auch im ländlichen Raum neue Impulse für den
510 Wohnungsbau auslösen. Gleichzeitig muss darauf geachtet werden, dass die
511 Förderung nicht als Mitnahmeeffekt lediglich zu einer weiteren Erhitzung des
512 Wohnungsbaumarktes beiträgt. Es ist zu prüfen, inwieweit die Einkommensgrenzen
513 im Wohnraumfördergesetz sinnvoll aktualisiert und das selbstgenutzte
514 Wohneigentum insbesondere für Familien besser unterstützt werden kann.

515 Neben der Bereitstellung zusätzlicher finanzieller Mittel müssen daher geeignete
516 rechtliche und organisatorische Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu
517 schaffen. Hierzu zählt eine deutliche Reduzierung der mittlerweile rund 20.000
518 Bauvorschriften, eine stärkere Orientierung an der Musterbauordnung sowie eine
519 stärkere Zurückhaltung bei der Beantragung kostentreibender Zusatzaufgaben.

520 Hierzu ist nicht nur eine personelle Verstärkung der kommunalen Bauverwaltungen
521 sinnvoll, sondern auch die Erweiterung der kommunalen Entscheidungsspielräume.
522 Mit geeigneten Fort- und Weiterbildungsangeboten in Abstimmung mit den Kammern
523 und Verbänden können – zunehmend digitalisierte – Verwaltungsabläufe
524 beschleunigt werden.

525 Angesichts der großen Zahl parallel voranzutreibender Infrastrukturprojekte – auf
526 Straße und Schiene, bei Breitband und Mobilfunk, in der Hochschulmedizin und in
527 Städtebau – muss dem Fachkräftebedarf sowohl in der Bauwirtschaft als auch in den
528 Ingenieur- und Architektenbüros stärker als bislang Rechnung getragen werden. Aus
529 den voranstehenden Weichenstellungen kann ein Gesamtkonzept entstehen, das
530 neue Impulse für den Städte- und Wohnungsbau in Niedersachsen setzt.