

Positionspapier der mittelständischen Immobilienwirtschaft zur Kommunalwahl in Niedersachsen 2026

Entwickeln. Bauen. Erhalten.

Kommunalwahl Niedersachsen: 13. September 2026

BFW Landesverband Niedersachsen/Bremen e.V.

www.bfw-nb.de

BFW Mitgliedsunternehmen in der Region verwurzelt

Die rund 100 Mitgliedsunternehmen des BFW Landesverband Niedersachsen/Bremen e.V. verantworten bezogen auf Bremen und die Metropolregionen Niedersachsens rund 60 Prozent des Geschosswohnungsbaus. Daneben errichten die überwiegend mittelständischen Familienunternehmen eine beachtliche Anzahl von Ein-, Zweifamilien- sowie Reihenhäusern und schaffen somit Wohnraum für Menschen jeder Einkommensgruppe.

Durch regionalen Einkauf von Baumaterialien und die Beauftragung von Handwerkerleistungen tragen die Unternehmen wesentlich zur Beschäftigung und zum Wirtschaftswachstum in den Regionen und dem Land Niedersachsen bei. Die Mitglieder verwalten als WEG-, Eigen- oder Fremdverwalter rund 50.000 Wohnungen in Bremen und rund 80.000 Wohnungen in Niedersachsen und sind damit ein unverzichtbarer Bestandteil der niedersächsischen Wohnungsverorgung.

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren der Kommunalpolitik,
sehr geehrte Kandidatinnen und Kandidaten für die Räte und Kreistage,

am 13. September 2026 werden in Niedersachsen die Kommunalparlamente neu gewählt. Sie bewerben sich um ein Mandat, um die Zukunft unserer Städte, Gemeinden und Landkreise aktiv mitzugestalten. Eine der zentralen Herausforderungen, vor denen unsere Kommunen stehen, ist die Schaffung und der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen.

Die mittelständische Immobilienwirtschaft, vertreten durch den BFW Landesverband Niedersachsen/Bremen e.V., ist hierbei seit Jahrzehnten Ihr verlässlicher Partner vor Ort. Unsere Mitgliedsunternehmen verantworten rund 60 Prozent des Geschosswohnungsbaus in den Metropolregionen Niedersachsens und errichten darüber hinaus zahlreiche Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser sowie ca. 30% des Gewerbebaus. Wir schaffen nicht nur Wohnraum, sondern sichern durch regionale Wertschöpfung auch Arbeitsplätze und wirtschaftliche Stabilität in unseren Kommunen.

Der Wohnungsbau befindet sich in einer beispiellosen Krise. Gestiegene Baukosten, hohe Zinsen und immer komplexere Vorgaben haben den Neubau drastisch einbrechen lassen. Dirk Streicher, Vorstandsvorsitzender unseres Verbandes, brachte es auf den Punkt: „Der Absturz beim Neubau ist beispiellos.“ Umso wichtiger ist es jetzt, dass auf kommunaler Ebene alle Spielräume genutzt werden, um das Bauen wieder einfacher, schneller und günstiger zu machen.

Die Kommunalwahl 2026 ist eine Richtungsentscheidung für den Wohnungsmarkt in Niedersachsen. In diesem Positionspapier möchten wir Ihnen aufzeigen, wie wir gemeinsam vor Ort die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau verbessern können. Wir laden Sie ein, mit uns in den Dialog zu treten und pragmatische Lösungen für unsere Kommunen umzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen
BFW Landesverband Niedersachsen/Bremen e.V.

Dirk Streicher	Philipp Weber	Ulrike Schaper	David Jacob Huber
Vorstandsvorsitzender	stv. Vorstandsvorsitzender	stv. Vorstandsvorsitzende	Geschäftsführer

Lage am Wohnungsmarkt: Handeln ist jetzt gefragt

Der Wohnungsmarkt in Niedersachsen und Bremen steht vor einer historischen Herausforderung. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ist in den letzten Jahren dramatisch gesunken, während der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ungebrochen hoch bleibt. Die NBank spricht davon, dass rund 50 Prozent der Bürgerinnen und Bürger in Niedersachsen Anspruch auf geförderten Wohnraum haben. Gleichzeitig ist im Bestand so gut wie kein Leerstand vorhanden.

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist längst keine Frage der Geringverdiener mehr, sondern betrifft inzwischen breite Teile des Mittelstands. Steigende Mieten und Kaufpreise belasten Familien, Alleinerziehende und Rentner gleichermaßen. Wohnraum zu schaffen ist damit eine der wichtigsten sozialpolitischen Aufgaben unserer Zeit.

Die Ursachen der Krise sind vielfältig: Gestiegene Baukosten und hohe Zinsen, ein steigender Fachkräftemangel im Baugewerbe und eine Vielzahl von regulatorischen Anforderungen machen das Bauen teurer und langsamer. Hinzu kommen auf kommunaler Ebene oft überzogene Anforderungen, die Projekte wirtschaftlich unrentabel machen.

Die Lösung liegt nicht allein in staatlichen Förderprogrammen. Sie liegt vor allem in einer grundlegenden Vereinfachung der Rahmenbedingungen – angefangen bei der Baulandverfügbarkeit über die Genehmigungsverfahren bis hin zu den Baustandards. Hier haben die Kommunen einen entscheidenden Hebel in der Hand.

Zahlen und Fakten zum Wohnungsmarkt in Niedersachsen

Indikator	Sachstand / Forderung
Anteil förderberechtigter Haushalte (NBank)	ca. 50 % der Bevölkerung in Niedersachsen
Baugenehmigungen (Trend)	Drastisch rückläufig seit 2022
Genehmigungsdauer (Durchschnitt)	Mehrere Monate, in Einzelfällen über 12 Monate
Kostentreiber kommunaler Ebene	Kita-Pflicht, Kfz-Stellplätze, Sonderstandards: bis zu 250 €/m ²
BFW-Mitgliedsunternehmen NDS/HB	Rund 100 Unternehmen, ca. 60 % des Geschosswohnungsbaus sowie ca. 30% des Gewerbebaus

1. Den Bau-Turbo zünden: Beschleunigung vor Ort

Die Bundesregierung hat mit dem § 246e BauGB ein Instrument geschaffen, das in der Fachwelt als „Bau-Turbo“ bekannt ist. Es erlaubt Abweichungen vom Bauplanungsrecht und den Verzicht auf langwierige Bebauungsplanverfahren. Das Instrument gilt bundesweit – nicht nur in Gebieten mit formal festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt. Es ist befristet bis zum 31. Dezember 2030, aber Genehmigungen, die in diesem Zeitraum erteilt werden, behalten dauerhaft Bestandsschutz.

Der BFW Bundesverband hat es klar formuliert: „Der Schlüssel zum Erfolg des Bau-Turbos liegt in den Kommunen. Nur wenn er vor Ort auch genutzt und angewandt wird, kann er zünden.“ Genau hier liegt die Verantwortung der künftigen Kommunalparlamente.

Was der Bau-Turbo ermöglicht

Der § 246e BauGB erlaubt Wohnungsbauvorhaben sowohl im beplanten als auch im unbeplanten Innenbereich und in allen Baugebieten der Baunutzungsverordnung. Sogar im Außenbereich ist eine Anwendung möglich, wenn ein räumlicher Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsbereich gegeben ist. Damit können Projekte realisiert werden, die bisher an fehlenden oder veralteten Bebauungsplänen gescheitert wären.

Auch gemischt genutzte Gebäude – etwa Wohnhäuser mit Einzelhandel zur Nahversorgung – sind über den Bau-Turbo genehmigungsfähig. Das eröffnet neue Möglichkeiten für lebendige, gemischte Quartiere, die genau das bieten, was Kommunen sich für ihre Innenstädte und Stadtteile wünschen.

Was die Kommunen jetzt tun müssen

Der Bau-Turbo ist ein mächtiges Werkzeug. Aber wie jedes Werkzeug muss es auch eingesetzt werden. Kommunen müssen aktiv werden: Sie müssen ihre Verwaltungen auf die Anwendung des § 246e BauGB vorbereiten, Leitfäden und Handlungsempfehlungen nutzen und eine positive Willkommenskultur für Wohnungsbauprojekte entwickeln.

Niedersachsens Bauminister Grant Hendrik Tonne hat es beim Wohnungsbau-Tag 2026 in Berlin auf den Punkt gebracht: „Intelligentes Bauen bedeutet heute auch bewusstes Weglassen. Was nicht gebaut wird, kostet nicht.“ Und weiter: „Neue Freiräume müssen von allen Beteiligten aktiv genutzt werden – von Planenden über Behörden bis hin zu Bauherren. Reformen entfalten nur dann Wirkung, wenn sie auch gelebt werden. Dafür braucht es Mut, eingefahrene Wege zu verlassen.“

Wir fordern die künftigen Kommunalparlamente auf: Beschließen Sie, dass Ihre Verwaltung den Bau-Turbo aktiv anwendet. Schaffen Sie in Ihren Räten eine Mehrheit für pragmatisches, schnelles Handeln. Erteilen Sie Ihrer Verwaltung den klaren Auftrag: Wohnungsbau hat Vorfahrt!

Unsere Forderungen zum Bau-Turbo

- Kommunalparlamente beschließen die aktive Anwendung des § 246e BauGB in ihrer Kommune.
- Die Verwaltung wird beauftragt, Wohnungsbauprojekte nach § 246e BauGB vorrangig und zügig zu bearbeiten.
- Kommunen nutzen die Unterstützungsangebote des Bundes (Leitfäden, Umsetzungslabor) und schulen ihr Personal.
- Der politische Wille wird klar kommuniziert: Wohnungsbau hat in unserer Kommune Priorität.
- Kommunen verzichten darauf, die Anwendung des Bau-Turbos durch eigene Satzungen oder Beschlüsse zu erschweren.

2. Bauland mobilisieren – Eigenheime ermöglichen

Der Mangel an verfügbarem und bezahlbarem Bauland ist eines der größten Hindernisse für den Wohnungsbau. Die Baulandreserven in vielen niedersächsischen Kommunen sind weitgehend ausgeschöpft. Gleichzeitig gibt es Flächen, die aus verschiedenen Gründen noch nicht bebaut werden – sei es aus Gründen der Spekulation, wegen fehlender Erschließung oder weil Kommunen zögern, neue Baugebiete auszuweisen.

Der BFW Niedersachsen Bremen hat bereits 2021 in seinem Kommunalwahl-Positionspapier gefordert: „Auf teurem Grund können keine preiswerten Wohnungen entstehen.“ Digitale Baulandkataster, eine verstärkte Baulandausweisung und die vergünstigte Abgabe von Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau sind notwendige Schritte.

2026 gehen wir noch einen Schritt weiter: Kommunen müssen nicht nur Bauland für den Geschosswohnungsbau ausweisen, sondern auch explizit Flächen für die Erstellung von Eigenheimen zur Verfügung stellen. Die Schaffung von Wohneigentum ist eine wesentliche Säule der Altersvorsorge und entlastet nachweislich den Mietwohnungsmarkt. Jede neu gebaute Wohnung, auch die zur Schaffung von Wohneigentum, kommt dem gesamten Wohnungsmarkt zugute.

Erbbaurecht ist keine Lösung

Der Ruf, öffentliche Grundstücke nur noch im Erbbaurechtsverfahren für die Bebauung freizugeben, wird in vielen Städten immer lauter. Für die private mittelständische Wohnungswirtschaft ist die Vergabe von Grundstücken mit Erbpacht jedoch problematisch. Banken und Finanzierer agieren bei Bauvorhaben auf Erbbaurechtsgrundstücken zögerlich. Finanzierungen werden dadurch schwieriger und häufig nur zu erheblich teureren Konditionen angeboten.

Grundsätzlich verringert das Erbbaurecht zwar die Gesamtkosten, da das Grundstück nicht finanziert werden muss. Es erhöht aber die laufenden Kosten und somit die Mietnebenkosten. Gerade im sozialen Wohnungsbau ist das fatal, da diese Kosten nicht durch die Ämter übernommen werden. Hinzu kommen oft unkalkulierbare Pachtkostensteigerungen, die zwar durch Verträge geregelt werden können, aber nie vollständig berechenbar sind. Wir fordern eine ausgewogene Liegenschaftspolitik, die grundsätzlich den Verkauf und nur in Ausnahmefällen die Vergabe im Erbbaurecht umfasst. Eine einseitige Fokussierung auf das Erbbaurecht schließt weite Teile der gesamten Immobilienwirtschaft und private Bauherren faktisch aus.

Tabu-Flächen überdenken

Wir fordern die Kommunen auf, auch vermeintliche Tabu-Flächen in Betracht zu ziehen und diese für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Dies gilt insbesondere für Flächen, die bereits gut in die vorhandene Infrastruktur wie ÖPNV, Nahversorgung und Schulen eingebunden sind. Hier müssen nur noch die Grundstücke selbst erschlossen werden.

Unser Vorschlag wäre, dass Kommunen systematisch ihre Flächenpotenziale erfassen – durch digitale Baulandkataster und aktive Ansprache von Eigentümern brachliegender Flächen. Gleichzeitig sollte die Nachverdichtung im Bestand stärker gefördert werden: Aufstockungen, Dachausbauten und die Bebauung von Baulücken bieten erhebliches Potenzial, ohne neue Flächen zu versiegeln.

Unsere Forderungen zur Baulandmobilisierung

- Kommunen weisen aktiv günstiges Bauland aus – für den Geschosswohnungsbau und explizit für Eigenheime.
- Digitale Baulandkataster werden eingeführt, um Flächenpotenziale transparent zu machen.
- Kommunale Grundstücke werden vorrangig verkauft, das Erbbaurecht wird nur in Ausnahmefällen angewandt.
- Vermeintliche Tabu-Flächen werden systematisch auf ihre Bebaubarkeit geprüft.
- Nachverdichtung im Bestand (Aufstockungen, Dachausbauten, Baulücken) wird aktiv gefördert.
- Kommunen senken die Grundstückspreise für den sozialen Wohnungsbau durch vergünstigte Abgabe.

3. Keine überzogenen kommunalen Baustandards

Die Baugesetzbuch und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) geben den rechtlichen Rahmen für das Bauen in Niedersachsen vor. Sie definieren Mindeststandards für Sicherheit, Gesundheit und Wohnqualität. Diese Standards sind das Ergebnis jahrzehntelanger Erfahrung und ausgewogener Abwägung zwischen Schutzziele und wirtschaftlicher Zumutbarkeit.

In der Praxis beobachten wir jedoch, dass Kommunen über Bebauungspläne, örtliche Bauvorschriften oder städtebauliche Verträge zusätzliche Anforderungen stellen, die über das gesetzlich Geforderte hinausgehen. Diese kommunalen Sonderstandards mögen im Einzelfall gut gemeint sein – sie verteuern das Bauen aber massiv und machen viele Projekte wirtschaftlich unrentabel.

Niedersachsen hat mit der Reform der NBauO 2024 und der Novelle 2025 wichtige Schritte in die richtige Richtung gemacht. Das Land wurde dafür vom Zentralen Immobilien Ausschuss als Vorbild mit der innovativsten Bauordnung ausgezeichnet. Dieser Kurs muss auf kommunaler Ebene konsequent fortgesetzt werden.

Typische kostentreibende Sonderstandards

- Besondere Anforderungen an die Fassadengestaltung oder Materialwahl, die über das städtebaulich Notwendige hinausgehen.
- Energetische Standards, die über das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hinausgehen, ohne entsprechende Förderung.
- Vorgaben zur Begrünung von Dächern oder Fassaden ohne Kostenbeteiligung der öffentlichen Hand.
- Überdimensionierte Anforderungen an Spielflächen, Fahrradabstellplätze oder Gemeinschaftsräume.
- Verpflichtung zur Errichtung von Tiefgaragen in Lagen, in denen oberirdische Stellplätze ausreichen würden.
- Auflagen zur Barrierefreiheit über das gesetzliche Maß hinaus, ohne Förderung.

Jede dieser Anforderungen erhöht die Baukosten und damit die Mieten oder Kaufpreise. Beim Hannover-Forum unsers Verbandes hat Herr Streicher ganz klar formuliert: Notwendig ist eine „spürbare Senkung der Baustandards und Baunebenkosten“

Der „Niedersächsische Weg zum erleichterten und kostengünstigen Bauen“, den Bauminister Tonne gemeinsam mit 37 Partnern aus Wirtschaft, Kammern, Verbänden und Kommunen initiiert hat, zeigt die richtige Richtung: Konzentration auf Basisstandards, Verzicht auf unnötige Komplexität, Einsatz serieller und modularer Bauweisen. Unser Vorschlag wäre, dass Kommunen vor der Festsetzung jedes zusätzlichen Standards eine Kostenwirkungsanalyse durchführen. Wenn ein kommunaler Sonderstandard die Baukosten um mehr als 1 Prozent erhöht, sollte er einer besonderen Rechtfertigung bedürfen und nur dann beschlossen werden, wenn die Kommune bereit ist, die Mehrkosten zu tragen oder zu fördern.

Unsere Forderungen zu Baustandards

- Kommunen beschränken sich auf die vorhandenen gesetzlichen Vorgaben
- Vor der Festsetzung kommunaler Sonderstandards wird eine Kostenwirkungsanalyse durchgeführt.
- Mehrkosten durch kommunale Sonderstandards werden von der Kommune gefördert oder getragen.
- Der „Niedersächsische Weg“ wird als Leitfaden für kommunale Bauleitplanung genutzt.
- Bebauungspläne werden regelmäßig auf kostentreibende Festsetzungen überprüft und vereinfacht.

4. Stellplatzpflicht: Die Freiheiten der NBauO respektieren

Mit der Novelle der Niedersächsischen Bauordnung, die am 1. Juli 2024 in Kraft trat, hat Niedersachsen einen wichtigen Schritt zur Kostensenkung im Wohnungsbau getan: Die Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen für neu errichtete Wohnungen ist landesweit entfallen. Niedersachsen ist damit bundesweit Vorbild. Der BFW Bundesverband hat diesen Schritt ausdrücklich begrüßt und als wichtigen Beitrag für bezahlbaren Wohnungsbau bezeichnet.

Die Hintergründe dieser Entscheidung sind klar: Ein Tiefgaragenstellplatz kostet in der Herstellung zwischen 25.000 und 50.000 Euro. Diese Kosten werden direkt auf die Mieten oder Kaufpreise umgelegt. In Lagen mit gutem ÖPNV-Anschluss und wachsender Akzeptanz von Carsharing und anderen Mobilitätsalternativen ist die Nachfrage nach privaten Stellplätzen rückläufig. Die Abschaffung der Stellplatzpflicht ist damit nicht nur eine Kostensenkungsmaßnahme, sondern auch ein Beitrag zur Mobilitätswende.

Die Novelle von 2025 hat zudem klargestellt, dass der Wegfall der Einstellplatzpflicht ausschließlich für neu errichtete Wohnungen gilt. Bereits bestehende Stellplätze, die ursprünglich Wohnungen zugeordnet waren, dürfen nicht nachträglich entfernt oder anderweitig genutzt werden.

Das Problem: Kommunale Umgehungsversuche

Wir beobachten mit Sorge, dass einige Kommunen versuchen, die Abschaffung der Stellplatzpflicht durch die Hintertür wieder einzuführen. Konkret geschieht dies über städtebauliche Verträge, in denen Projektentwickler zur Herstellung von Stellplätzen verpflichtet werden, obwohl die NBauO dies nicht mehr fordert. Auch über örtliche Bauvorschriften oder Bebauungsplanfestsetzungen wird versucht, Stellplatzanforderungen aufrechtzuerhalten.

Dies ist nicht nur rechtlich fragwürdig – es konterkariert den ausdrücklichen Willen des Landesgesetzgebers. Die IHK Hannover hat in ihrer Analyse der NBauO-Novelle darauf hingewiesen, dass durch den Wegfall der Stellplatzpflicht für Kommunen die Möglichkeit entfällt, durch örtliche Bauvorschriften eine stadtplanerisch zielführende Zahl an Stellplätzen festzulegen. Genau das ist aber gewollt: Die Entscheidung, ob und wie viele Stellplätze gebaut werden, soll dem Markt und den Bauherren überlassen bleiben.

Wir fordern die Kommunalpolitik auf, die Intention des Landesgesetzgebers zu respektieren und auf die Forderung nach Stellplätzen in städtebaulichen Verträgen zu verzichten, wenn diese der NBauO entgegenstehen. Stattdessen sollten Kommunen eigene Mobilitätskonzepte entwickeln und in kommunale Parkierungsanlagen investieren, wenn der öffentliche Parkdruck tatsächlich ein Problem darstellt.

Unsere Forderungen zur Stellplatzpolitik

- Kommunen verzichten auf Stellplatzforderungen in städtebaulichen Verträgen, die der NBauO entgegenstehen.
- Örtliche Bauvorschriften werden nicht dazu genutzt, die abgeschaffte Stellplatzpflicht wieder einzuführen.
- Kommunen entwickeln eigene Mobilitätskonzepte und investieren bei Bedarf in kommunale Parkierungsanlagen.
- Die Kosteneinsparungen durch den Wegfall der Stellplatzpflicht werden an Mieter und Käufer weitergegeben.

5. Soziale Infrastruktur ist kommunale Pflichtaufgabe

Lebendige Quartiere brauchen eine gute soziale Infrastruktur: Kindertagesstätten, Schulen, Begegnungsstätten und Nahversorgungsangebote. Darüber sind sich alle einig. Die entscheidende Frage ist: Wer bezahlt das? Die Bereitstellung sozialer Infrastruktur ist eine ureigene kommunale Aufgabe der Daseinsvorsorge. Sie wird aus Steuermitteln finanziert, weil sie der gesamten Bevölkerung zugutekommt – nicht nur den Bewohnern eines bestimmten Neubaugebiets. Das ist der Grundsatz, auf dem unser kommunales Gemeinwesen aufbaut.

In den letzten Jahren hat sich jedoch ein bedenklicher Trend verstärkt: Kommunen versuchen, die Kosten für Kitas, Schulerweiterungen und andere soziale Infrastruktur über städtebauliche Verträge auf Projektentwickler und Bauträger abzuwälzen. Diese werden verpflichtet, Kindertagesstätten zu errichten, Schulen zu finanzieren oder erhebliche Beiträge zu Infrastrukturmaßnahmen zu leisten.

Die Kostenwirkung: Bis zu 250 Euro pro Quadratmeter

Die Kostenwirkung dieser Praxis ist erheblich. Bereits das Landtagswahl-Positionspapier des BFW Landesverband Niedersachsen/Bremen e.V. von 2022 hat darauf hingewiesen: Der Trend, bei der Erschließung von Baugebieten die Bauträger und Investoren zur Erstellung von Kindertagesstätten zu verpflichten, ist ein Weg in die falsche Richtung und verteuert den Wohnungsbau um bis zu 250 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

Diese Kosten werden nicht von den Projektentwicklern getragen – sie können es wirtschaftlich nicht. Sie werden direkt auf die Mieten oder Kaufpreise umgelegt. Wer also eine Kita-Pflicht für Neubauprojekte fordert, fordert in Wirklichkeit, dass die künftigen Bewohner des Quartiers die kommunale Infrastruktur bezahlen – während alle anderen Bürger der Stadt davon profitieren, ohne einen finanziellen Beitrag zu leisten. Das ist ungerecht und widerspricht dem Grundsatz der Lastengleichheit.

Hinzu kommt: Wenn Projekte durch solche Auflagen wirtschaftlich unrentabel werden, werden sie schlicht nicht gebaut. Das Ergebnis ist weniger Wohnraum, höhere Mieten und eine Verschärfung der Wohnungsnot – das Gegenteil von dem, was die Kommunen eigentlich wollen.

Was städtebauliche Verträge leisten können – und was nicht

Städtebauliche Verträge sind ein wichtiges Instrument der Stadtentwicklung. Sie können sinnvoll eingesetzt werden, um Erschließungskosten gerecht zu verteilen, Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft zu regeln oder die Herstellung öffentlicher Grünflächen zu sichern. Das sind Leistungen, die unmittelbar mit dem konkreten Bauvorhaben zusammenhängen und die Kausalität zwischen Projekt und Folgekosten ist klar.

Was städtebauliche Verträge jedoch nicht leisten können und nicht leisten dürfen, ist die Finanzierung gesamtstädtischer Infrastruktur. Eine Kita, die von Kindern aus dem gesamten Stadtgebiet genutzt wird, ist keine projektbezogene Folgeeinrichtung – sie ist eine kommunale Pflichtaufgabe. Ihre Finanzierung über städtebauliche Verträge ist rechtlich fragwürdig und wirtschaftlich kontraproduktiv.

Wir fordern ein Umdenken: Kommunen müssen ihrer Verantwortung gerecht werden und die soziale Infrastruktur aus allgemeinen Haushaltsmitteln finanzieren. Nur so bleibt der Wohnungsbau bezahlbar. Und nur so können wir gemeinsam die Wohnungsnot bekämpfen.

Unsere Forderungen zur sozialen Infrastruktur

- Kommunen finanzieren Kitas, Schulen und soziale Infrastruktur aus allgemeinen Haushaltsmitteln.
- Projektentwickler werden nicht über städtebauliche Verträge zur Errichtung von Kitas oder Schulen verpflichtet.
- Städtebauliche Verträge beschränken sich auf projektbezogene Folgekosten (Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen).
- Kommunen planen soziale Infrastruktur vorausschauend und stellen ausreichend Haushaltsmittel bereit.
- Die Landesregierung wird aufgefordert, den Kommunen bei der Finanzierung sozialer Infrastruktur mit Förderprogrammen zu helfen.

6. Genehmigungsverfahren: Schneller, digitaler, verlässlicher

Die Dauer von Baugenehmigungsverfahren ist ein zentrales Problem der deutschen Bauwirtschaft. Im Rahmen einer Unternehmensbefragung bei unseren fast 100 Mitgliedsunternehmen haben wir leider festgestellt, dass die Genehmigungszeit eines Bauantrages durchschnittlich 8 Monate beträgt – in Einzelfällen sogar mehr als zwölf Monate. Das ist für Projektentwickler und Investoren nicht akzeptabel.

Die NBauO-Novelle 2024 hat mit der Einführung der Genehmigungsfiktion (§ 70a NBauO) einen wichtigen Schritt getan: Wenn die zuständige Behörde nicht innerhalb von drei Monaten über einen vollständigen Bauantrag für Wohngebäude entscheidet, gilt die Genehmigung als erteilt. Das ist ein starkes Signal. Aber es reicht nicht aus, wenn die Verwaltungen personell und technisch nicht in der Lage sind, Anträge in dieser Zeit zu bearbeiten.

Kommunen müssen in ihre Bauämter investieren. Das bedeutet: mehr Personal, bessere Digitalisierung der Verfahren und eine klare Priorisierung von Wohnungsbauanträgen. Die Einführung einer „One-Stop-Shop“-Lösung für alle baurelevanten Genehmigungen wäre ein wichtiger Schritt. Auch die Anerkennung von Typengenehmigungen (§ 73a NBauO), die seit der Novelle 2024 möglich ist, sollte aktiv genutzt werden.

Unsere Forderungen zu Genehmigungsverfahren

- Kommunen stellen ausreichend Personal in den Bauämtern bereit, um die Genehmigungsfiktion einzuhalten.
- Baugenehmigungsverfahren werden vollständig digitalisiert.
- Typengenehmigungen werden aktiv genutzt und anerkannt.
- Wohnungsbauanträge werden gegenüber anderen Bauanträgen priorisiert.
- Kommunen führen regelmäßige Qualitätschecks ihrer Genehmigungsverfahren durch.

7. Wohneigentum fördern: Eigenheime für Familien ermöglichen

Eine wesentliche Säule der Altersvorsorge ist die selbstgenutzte Wohnimmobilie, sei es das freistehende Einfamilienhaus, das Reihenhaushaus oder die Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus. Deutschland liegt mit einer Wohneigentumsquote von unter 50 Prozent deutlich unter dem europäischen Durchschnitt. Das hat Folgen: Wer kein Wohneigentum besitzt, ist im Alter auf Mietwohnungen angewiesen und von Mietpreisentwicklungen abhängig.

Seit vielen Jahren liegt ein Vorschlag des BFW Niedersachsen/Bremen e. V. auf dem Tisch: ein steuerliches Entlastungspaket – unter anderem mit einer Grunderwerbsteuer-Befreiung für Ersterwerber und Freibeträgen auf Mieteinnahmen – soll den privaten Wohnungsbau und die Schaffung von Wohneigentum gezielt ankurbeln. Auf kommunaler Ebene können Kommunen durch eine aktive Liegenschaftspolitik die Eigenheimbildung fördern: durch die Ausweisung von Baugebieten für Eigenheime, durch vergünstigte Grundstücksvergabe an junge Familien und durch die Reduzierung kommunaler Nebenkosten beim Bau und Erwerb von Eigenheimen.

Unser Vorschlag wäre, dass Kommunen spezielle Baugebiete für Eigenheime ausweisen und dabei besonders junge Familien und Ersterwerber bevorzugen. Kommunale Grundstücke könnten zu vergünstigten Konditionen an Familien mit Kindern vergeben werden – das ist eine Investition in die Zukunft der Kommune.

Unsere Forderungen zur Eigenheimförderung

- Kommunen weisen explizit Baugebiete für Eigenheime aus.
- Kommunale Grundstücke werden zu vergünstigten Konditionen an junge Familien und Ersterwerber vergeben.
- Kommunale Nebenkosten beim Bau und Erwerb von Eigenheimen werden auf das notwendige Minimum reduziert.
- Kommunen unterstützen Förderprogramme des Landes und des Bundes für Wohneigentum aktiv.

Fazit: Gemeinsam für bezahlbaren Wohnraum in Niedersachsen

Die Schaffung von Wohnraum ist eine der drängendsten sozialen Fragen unserer Zeit. Die mittelständische Immobilienwirtschaft steht bereit, ihren Beitrag zu leisten. Wir bauen, wir entwickeln, wir erhalten – und wir wollen das auch in Zukunft tun. Doch wir brauchen verlässliche, wirtschaftlich tragfähige Rahmenbedingungen vor Ort.

Die Kommunalwahl 2026 bietet die Chance, die Weichen neu zu stellen. Wir rufen alle Kandidatinnen und Kandidaten auf: Machen Sie den Wohnungsbau zur Chefsache! Nutzen Sie den Bau-Turbo, stellen Sie Bauland bereit, verzichten Sie auf kostentreibende Sonderstandards und ungerechtfertigte Infrastrukturabgaben.

Die Botschaft ist klar: Wohnungsbau wird schneller und günstiger, wenn Kommunen es wollen. Die rechtlichen Instrumente sind vorhanden – von der reformierten NBauO über den Bau-Turbo bis hin zu vereinfachten Genehmigungsverfahren. Was jetzt fehlt, ist der politische Wille, diese Instrumente auch zu nutzen.

Lassen Sie uns gemeinsam – Politik, Verwaltung und Immobilienwirtschaft – pragmatische Wege finden, um den Menschen in Niedersachsen das Wohnen zu ermöglichen, das sie brauchen und sich leisten können. Wir stehen für diesen Dialog bereit.

Unsere Forderungen im Überblick

Thema	Kernforderung
Bau-Turbo (§ 246e BauGB)	Aktive Anwendung in allen Kommunen, Wohnungsbau hat Vorfahrt
Bauland	Mehr Baulandausweisung, auch für Eigenheime; kein Erbbaurecht als Alleinlösung
Baustandards	Beschränkung auf NBauO/Baugesetzbuch; keine kostentreibenden Sonderstandards
Stellplätze	Keine Stellplatzforderungen in städtebaulichen Verträgen entgegen der NBauO
Soziale Infrastruktur	Kitas und Schulen aus kommunalen Haushaltsmitteln; keine Abwälzung auf Bauträger
Genehmigungsverfahren	Digitalisierung, Personalaufstockung, Einhaltung der Genehmigungsfiktion
Wohneigentum	Eigenheimgebiete ausweisen, vergünstigte Grundstücke für junge Familien