

# Standpunkt

6. Dezember 2023

vdw Niedersachsen Bremen e. V. | Leibnizufer 19 | 30169 Hannover  
Verbandssprecher Carsten Ens | Tel.: 0511/1265-127 | mobil: 0170 / 6509-222  
E-Mail: [c.ens@vdw-online.de](mailto:c.ens@vdw-online.de) | Internet: [www.vdw-wohnen.de](http://www.vdw-wohnen.de)

---

**Weg mit Überregulierung, weg mit Stellplatzpflicht, weg mit Verzögerungen**

## **vdw-Verbandsdirektorin Dr. Schmitt appelliert: „Umbauordnung jetzt zügig verabschieden!“**

**Hannover.** „Mutig und viel versprechend, ein großer Wurf.“ So kommentiert Dr. Susanne Schmitt, Direktorin des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw), die Pläne der Niedersächsischen Landesregierung für eine neue Bauordnung. Ziel der Novelle ist es, den Umbau und den Ausbau bestehender Gebäude, aber auch den Wohnungsneubau zu erleichtern. Standards sollen angepasst, Pflichten für Bauherren reduziert und Genehmigungsverfahren vereinfacht werden. Der Entwurf der Novelle geht jetzt in die Verbändebeteiligung, im kommenden Sommer soll die neue Bauordnung in Kraft treten.

Dazu sagt Dr. Susanne Schmitt:

„**Einfacher, schneller, flexibler – das ist ganz im Sinne unserer Mitgliedsunternehmen**, die derzeit unüberwindbare Schwierigkeiten haben, neue bezahlbare Wohnungen zu errichten. Die Folge: Landauf, landab werden Potenziale bei Ausbau und Umbau nicht genutzt und Hunderte von geplanten Wohnungen aktuell nicht gebaut. Wir rechnen damit, dass die vdw-Mitglieder im nächsten Jahr ihre Investitionen in die Schaffung neuer Wohnungen deutlich zurückfahren werden. Und der Rückgang der Baugenehmigungen lässt eine Trendwende zum Guten nicht erkennen. Eine fatale Situation.

Die Landesregierung stellt jetzt die richtigen Weichen. **Der Wohnungsneubau ist absolut überreguliert und überstandardisiert.** Jede Wand, jede Leitung, jedes Rohr – alles folgt einem immer strengeren Regelwerk. Gutachter und Fachingenieure geben sich im Planungsprozess beim Bauherren reihenweise die Klinke in die Hand.

Mit den nun vorgelegten vereinfachten Bauregeln können sowohl im Neubau als insbesondere auch beim Umbau wichtige Potenziale, zum Beispiel beim Ausbau von Dachgeschossen, endlich ausgeschöpft werden. Denn der sozial orientierte Wohnungsmarkt steht unter mächtigem Druck. Die vielen tausend neuen Wohnungen, die benötigt werden, können allein durch Neubau nicht realisiert werden. **Mit den geplanten Erleichterungen beim Ausbau von Dachgeschossen, bei der Aufstockung von Gebäuden und beim Umbau in Wohnraum könnten in den nächsten Jahren Tausende von neuen Wohnungen flächensparend und kostengünstig gerade in innerörtlichen Lagen entstehen.**

Eine langjährige Forderung des vdw ist der Wegfall der Stellplatzregelung. Der Zwang zum Bau von Tiefgaragen verteuert Bauprojekte in einer Art und Weise, die nicht mehr zeitgemäß ist und von vielen künftigen Bewohnern auch nicht benötigt wird.

**Zum propagierten Bau-Turbo gehört natürlich auch die Verkürzung der Genehmigungszeiten.**

Die vom Land vorgeschlagene Genehmigungsfiktion sowie die erweiterte Anerkennung von Typengenehmigungen (z.B. im seriellen Wohnungsbau) werden dazu beitragen. Der vdw hat beides seit langem gefordert. Kürzlich haben uns zahlreiche Mitgliedsunternehmen in einer ad hoc-Befragung mitgeteilt, dass die örtlichen Baubehörden teilweise ein Jahr und länger an einer Genehmigung sitzen. Das ist nicht akzeptabel, verursacht unnötige Kosten und muss dringend aus der Welt geschaffen werden.

Ich appelliere dringend an die Beteiligten der jetzt anstehenden parlamentarischen Beratungen, die Vorschläge zum erleichterten Umbau zur Schaffung neuer und bezahlbarer Wohnungen zügig zu verabschieden, damit die Menschen, die dringend auf eine neue bezahlbare Wohnung angewiesen sind, endlich Hoffnung schöpfen können. **Niedersachsen würde mit der neuen Umbauordnung eine bundesweit vorbildliche Regelung schaffen.**“

Der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen vertritt die Interessen von 178 Wohnungsunternehmen. In ihren rund 400.000 Wohnungen leben fast eine Million Menschen. In Niedersachsen gehört jede fünfte Mietwohnung zum Bestand der vdw-Mitgliedsunternehmen, im Land Bremen liegt der Anteil sogar bei mehr als 40 Prozent. Die vdw-Mitgliedsunternehmen sind somit die wichtigsten Anbieter von Mietwohnungen in den beiden Ländern.