

Antrag

Hannover, den 21.04.2026

Fraktion der AfD

Bürokratieabbau für das Baugewerbe - Schluss mit Regulierungswut und Normenflut

Der Landtag wolle beschließen:

EntschlieÙung

Im Bereich Bauen und Wohnen haben die letzten Bundesregierungen wie auch die niedersächsischen Regierungskoalitionen eine Politik verfolgt, die zu einer Krise der Bauwirtschaft und zu einer erheblichen Unterversorgung der Bevölkerung mit Wohnraum geführt hat. Dies gilt sowohl für bezahlbaren Mietwohnungsraum als auch für privates Wohneigentum. Aus Sicht der Bauwirtschaft ist die Krise verursacht durch staatliche Überregulierung - durch Vorschriften der EU, durch Gesetze des Bundes, kleinteilige Landesbauordnungen sowie kommunale Satzungen und Bauleitpläne. Verschärfend tritt eine Verteuerung der Baukosten hinzu, die Bauherren von Immobilienprojekten Abstand nehmen lässt, weil Rentabilitätsgrenzen erreicht werden. Auch hier liegt die Ursache in Deutschland vor allem in einer zunehmend unbezahlbaren Klima- und Energiepolitik. Die Lösungsversuche der deutschen und niedersächsischen Politik in jüngster Zeit erreichten keine Besserung der Baukrise, weil sie die eigentlichen systemischen Probleme nicht angingen oder auf kleinteilige Verordnungsvorschriften beschränkt blieben. Eine politische Lösung für die Bauwirtschaft muss die gesamte Wertschöpfungs- und Prozesskette berücksichtigen und grundsätzliche Maßnahmen zur Deregulierung umsetzen.

Der Landtag fordert die Landesregierung auf,

I. Baupolitik

1. sich über die Bundesorgane dafür einzusetzen, die im Jahr 2024 überarbeitete EU-Gebäude-richtlinie EPBD (EU 2024/1275, Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden) abzuschaffen, sowie die Europäische Bauproduktenverordnung BauPVO (EU 2024/3110) und das dazugehörige Bauproduktengesetz (BauPG) auf den Stand der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 zurückzuführen,
2. eine Beschlussinitiative in den Bundesrat einzubringen, das Gebäudeenergiegesetz in allen Regelungsinhalten aufzuheben, es nicht als Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) fortzuschreiben und stattdessen zum Stand der Auflagen der Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2014 zurückzukehren, ohne die zusätzlichen Auflagen der zweiten Stufe von 2016,
3. im Bundesrat das Vorhaben der Bundesregierung zur Novellierung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und weiterer umweltrechtlicher Vorschriften (BT-Drs. 21/4146) zu begleiten, mit dem konkreten Ziel, Wohnbauprojekte vor überzogenen Umweltverbandsklagen zu schützen,
4. die Regelungen des § 32a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) (PV-Anlagen zur Stromerzeugung auf Dächern) aus der NBauO zu streichen;

II. Bauleitplanung und Baulandbereitstellung

1. durch Änderung des § 38 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes sowie Aussetzung der Liste der „Vereinigungen mit Mitwirkungsrechten nach § 63 Abs. 2 BNatSchG“ und entsprechender Klarstellung in der Anlage 17 der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch Wohnbauprojekte vor den Einsprüchen „sonstiger“ Trägern öffentlicher Belange (TÖB) im Bereich des Natur- und Umweltschutzes abzuschirmen und damit Bauleitplanungen, gegebenenfalls auch Planfeststellungsverfahren, vor Verzögerungen und Blockaden zu schützen,

2. eine Erhebung vorzunehmen, welche Erfolge zur Bereitstellung von Bauland niedersächsischer Kommunen mit eigenen Baulandkatastern nach § 200 Abs 3 Baugesetzbuch bzw. über die Nutzung des Baulücken- und Leerstandskatasters des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen verzeichnen;

III. Bauverwaltung

1. festzustellen, wie lange die Bearbeitung von Bauanträgen in den Baubehörden der niedersächsischen Landkreise, Städte und Gemeinden jeweils dauert, und einen Maßnahmenkatalog zu entwickeln, wie durch Digitalisierung und bessere Personalsteuerung überall die kürzest mögliche Verfahrenszeit erreicht werden kann,
2. ein finanzielles zweckgebundenes Anreizsystem für Kreise und Kommunen zu schaffen mit dem Ziel, dass Bauanträge bei den Bauaufsichtsbehörden schnellstmöglich bearbeitet werden,
3. die Bauämter flächendeckend mit KI-Lösungen auszustatten, damit die gesamten Genehmigungsverfahren und Prüfungsverfahren in Niedersachsen landesweit digital vollzogen und der Mangel an Fachkräften in den Bauämtern kompensiert werden kann;

IV. Bauordnung und -planung

1. sich auf Bundesebene dafür einzusetzen, den Mehraufwand für die Bauwirtschaft durch die letzten Novellierungen der geltenden DIN-Normen signifikant zu verringern, da sie zu mehr Bürokratie und überhöhtem Materialeinsatz (Übererfüllung) führten (z. B. DIN 18008, DIN 4109),
2. analog zum Modellkommunengesetz (ModKG und NEKHG) von 2006 bis 2009 Modellregionen zu bestimmen mit erweiterten Ermessensmöglichkeiten für Behörden und Gebietskörperschaften, von der NBauO und kommunalen Bauordnungen abzuweichen,
3. das Bauen im Bestand zu erleichtern und entsprechend den § 85a NBauO hinsichtlich des Mitteilungsverfahrens und der Haftungsrisiken für die Entwurfsverfasser zu verbessern;

V. Baukosten und industrielle Prozesse

1. in Hinsicht auf den Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens zum Gebäudetyp E im Bund die Baukosten insbesondere bei öffentlichen Gebäuden signifikant zu senken durch zukünftig verpflichtende Ausrichtung am Gebäudetyp E und den Einsatz einfacherer Materialien,
2. statt der DIN EN 1993 (Eurocode 3) die „DAST-Richtlinie Easycode - Bemessung und Konstruktion von Stahlbauten, September 2025“ per Runderlass und als Übernahme in die niedersächsische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen einzuführen,
3. im Rahmen des Landes-Raumordnungsprogramms Vorranggebiete für den Abbau von Sand, Kies, Gips und Naturstein rechtssicher auszuweisen, unter Ausschluss pauschaler Naturschutzvorgaben oder konkurrierender Flächennutzung durch Windkraft- oder PV-Anlagen.

Begründung

Niedersachsen hat einen eklatanten Wohnungsmangel, bis zum Jahr 2040 könnte die Lücke auf rund 240 000 Wohnungen anwachsen. Von 2022 zu 2023 sank die Zahl der Baugenehmigungen für neue Wohngebäude in Niedersachsen um 38,6 %, begleitet mit einem Rückgang von Neubauten um 35,8 %.¹ Von Januar bis August 2024 sank die Zahl der Baugenehmigungen im Vorjahresvergleich um weitere 25,8 %.² Parallel dazu verringerte sich der Bestand an Sozialwohnungen in Niedersachsen von rund 85 000 in 2016 auf rund 51 000 Anfang 2024.³

¹ Landesamt für Statistik Niedersachsen: Jahresrückblick Wirtschaft 2023 - Baugewerbe und Bautätigkeit in Niedersachsen. <https://magazin.statistik.niedersachsen.de/jahresueckblick-wirtschaft-2023-baugewerbe-und-bautaetigkeit-in-niedersachsen/>

² https://x.com/Statistik_NDS/status/1849382320874102852

³ NDR, 24.3.2024: Sozialwohnungen in Niedersachsen: Bestand weiter zurückgegangen, <https://www.ndr.de/nachrichten/niedersachsen/Sozialwohnungen-in-Niedersachsen-Bestand-weiter-zurueckgegangen,sozialwohnungen148.html>

Die niedersächsische Bauwirtschaft verzeichnete im ersten Halbjahr 2024 einen Auftragsrückgang im Wohnungsbau um 14,3 %.⁴ Nach Angaben des Landesamtes für Statistik stieg die Zahl der Insolvenzen im niedersächsischen Baugewerbe im ersten Halbjahr 2024 um 53,7 %, die Summe der offenen Forderungen hat sich von 2023 zu 2024 verzehnfacht.⁵ Niedersachsen braucht zur Belegung des Wohnungsbaus einen durchgreifenden Bürokratieabbau. Statt einer kleinteiligen Arbeit an Verwaltungsregelungen braucht es einen Ansatz, der die systemischen Grundprobleme auflöst und die Rahmenbedingungen in ihrem Zusammenhang bedenkt und reformiert.

Zu I. Baupolitik:

Die Klimaziele der EU sind sowohl von der deutschen Bundesregierung als auch von der niedersächsischen Landesregierung verschärft worden und erweisen sich als massive Kostentreiber, die die Bauwirtschaft ausbremsen. Die volkswirtschaftlichen Kosten für die Transformation des Gebäudesektors sind schwer bezifferbar; allerdings wird allein für die Sanierung des öffentlichen Gebäudebestandes in Deutschland ein Finanzierungsbedarf von 120 Milliarden Euro veranschlagt, die überwiegend von den vielfach verschuldeten Kommunen zu tragen wären.⁶ Eine weitere Branchenstudie rechnet bei der Sanierung von Millionen Wohngebäuden mit einer Gesamtbelastung von 1,2 Billionen Euro und hält ein Scheitern der Gebäude-Energiewende für wahrscheinlich.⁷ Sowohl die Zwischenziele wie das Gesamtziel der CO₂-Neutralität des Landes Niedersachsen bis zum Jahr 2040 müssen aufgegeben werden. Die Abschaffung der 2023 überarbeiteten EU-Gebäuderichtlinie EPBD ist essenziell, da sie strengere Gesamtenergieeffizienz-Anforderungen diktiert, was das Bauen verteuert.

Das deutsche Baurecht und das derzeitige Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreiben zu weitgehend und zu kleinteilig den Weg zur Nullemission vor (z. B. exakte Dämmstoffdicken, bestimmte Heizungs-technologien, genaue Materialvorgaben). Das GEG sollte vorangegangene Gesetzgebungen - Energieeinsparungsgesetz (EnEG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) - zusammenführen. Bereits der erste Praxistest, die Austauschpflicht für Gas- und Ölheizungen bei gleichzeitigem Förderstopp für Wärmepumpen, muss als gescheitert betrachtet werden⁸. Im Bundestag zeichnet sich eine überparteiliche Mehrheit ab, um das GEG ganz oder in Teilen rückgängig zu machen. Die Umschreibung des Gesetzes zum GMG (Gebäudemodernisierungsgesetz) enthält weiterhin im Sinne der EPBD den Übergang zu Nullemissionsgebäuden und einem klimaneutralen Gebäudebestand. Hier muss es zu einer kompletten Streichung des GEG (ohne Fortschreibung als GMG) sowie einer Rückführung auf die EnEV vom Stand 2014 kommen.

Gleichfalls muss das Verbandsklagerecht gegen Baupläne eingeschränkt werden, um überzogene Anforderungen zu restriktiven Klimaschutzmaßnahmen zu vermeiden und um dringend benötigte Bauprojekte insbesondere bei der Schaffung von Wohnraum zu beschleunigen.

Die Dachflächen von Wohnbauten müssen seit dem Jahr 2025 für die Ausstattung mit PV-Anlagen ausgelegt sein. Nach § 11 des im Jahr 2024 novellierten Niedersächsischen Klimagesetzes sollen bis zum Jahr 2040 sämtliche geeigneten Dachflächen von Gebäuden der Landesverwaltung mit Solarenergieanlagen versehen werden. Dagegen fordert eine aktuelle Studie der Unternehmensberatung McKinsey einen weitgehenden Verzicht auf PV-Ausbau. Ihre Einspeisungen überlasten bereits jetzt die bestehenden Stromnetze, erhöhen die Kosten für den Netzausbau und damit auch für die Verbraucher.⁹

⁴ <https://bi-medien.de/fachzeitschriften/baumagazin/wirtschaft-politik/halbjahresbilanz-baukonjunktur-auch-in-niedersachsen-gespalten-b18482>

⁵ Merkur.de, 04.08.2024: Alarmierend hohe Zahl an Insolvenzen im Baugewerbe: „Betriebe und Arbeitsplätze in Gefahr“. <https://www.merkur.de/wirtschaft/zahlen-baugewerbe-in-deutschland-in-not-alarmierende-zr-93221833.html>

⁶ DENA/Prognos AG: Studie „Fit für 2045“ (2 Teile). <https://www.dena.de/infocenter/dena-veroeffentlicht-studie-fit-fuer-2045-teil-2>

⁷ <https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/inside-energie-und-immobilien/energiewende-teuer-und-kaum-zu-schaffen-ein-klimaneutraler-gebaeudebestand-bis-2045/100047955.html>

⁸ <https://www.welt.de/wirtschaft/article251713736/Heizungsgesetz-Habecks-entlarvende-Selbstkritik-Buergerals-Versuchskaninchen.html>

⁹ <https://www.handelsblatt.com/unternehmen/energie/solarenergie-warum-mckinsey-empfehl-weniger-neue-pv-anlagen-zu-bauen-01/100011286.html>

Zu II. Bauleitplanung und Baulandbereitstellung:

Die Erstellung von Flächennutzungsplänen dauert teilweise bis zu zehn Jahre. Bebauungspläne ziehen sich bis zu fünf Jahre, vor allem aufgrund der Abstimmung mit den sogenannten Trägern öffentlicher Belange (TÖB). Lange Bauleitplanverfahren verursachen hohe Gutachterkosten (bis 40 % Baukostensteigerung) und führen zu einem Bauüberhang genehmigter aber nicht-realisierten Projekte. Eine Gesetzesreform, um die ausufernde Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange mit Umweltbezug auf ein sinnvolles Maß zu begrenzen, ist zwingend, da iterierende Abstimmungsschleifen Bauleitpläne derzeit massiv verzögern.

Es braucht digitale Anwendungen, um komplexe Flächennutzungs- und Bebauungspläne in einem transparenten Vorgang zu regeln, was Bürokratie abbaut und flexiblere Quartiersentwicklungen ermöglicht. Die Kommunen müssen aktiv dazu angehalten werden, vorhandene digitale Instrumente konsequent einzusetzen. Nur durch die systematische Erfassung und Reaktivierung von Baulücken lassen sich Fehlinvestitionen in neue Baugebiete am Siedlungsrand vermeiden, wertvolle Böden vor Versiegelung schützen und neuer Wohnraum im Bestand schneller realisieren.

Zu III. Bauverwaltung:

Im Kontext der aktuellen Verwaltungspraxis in Niedersachsen stellen extrem langwierige Baugenehmigungsverfahren ein massives Hindernis für die dringende Wohnraumschaffung dar. Die Unterschiede der Bearbeitungszeiten von Bauanträgen sind in Landkreisen und Gemeinden zum Teil erheblich und werden durch Fachkräftemangel verstärkt. Aktuelle Pilotprojekte zeigen, dass ein volldigitales Verfahren die Bearbeitungszeiten halbieren kann.¹⁰ Anreize für eine zügigere Bearbeitung der Anträge wären beispielsweise höhere Schlüsselzuweisungen im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs als auch Mittelzuweisungen aus dem im November 2025 über das Niedersächsische Kommunalfördergesetz beschlossene Investitionspaket.

Zu IV. Bauordnung und -planung:

Derzeit gibt es in Deutschland rund 3 300 baurelevante DIN-Normen. Wenn ein Bauunternehmer in Deutschland von der teuersten und sichersten DIN-Norm abweicht, wird er für daraus folgende Mängel haftbar. Dies führt dazu, dass die teuerste Maximalausstattung (z. B. beim Schallschutz) gewählt wird. Die signifikante Reduzierung von Normen und die flächendeckende Skalierung des „Gebäudetyps E“ (Einfaches Bauen) entlasten die Behörden massiv, da zeitaufwendige Detailprüfungen entfallen. Ferner sind Flexibilisierungen beim § 85a NBauO zu erstreben, um mögliche Haftungsrisiken zu verringern.

Zu V. Baukosten und industrielle Prozesse:

In europäischen Nachbarländern ist die Fabrikproduktion von Bauteilen besser entwickelt. Komplette Raumzellen oder Wandmodule - inklusive vorinstallierter Elektroleitungen, Sanitärleitungen und integrierter Fenster - werden unabhängig von Witterungseinflüssen in Werksanlagen auf dem Montageband hergestellt. Während auf der Baustelle noch das Fundament gegossen wird, werden die Raummodule in der Fabrik witterungsunabhängig bereits mit Tapeten, Fliesen und Steckdosen ausgestattet. In trockenen Werkhallen, unter industriellen Bedingungen (teilweise mit Robotik), entstehen deutlich weniger Baufehler als auf einer Baustelle im Außenbereich. Die Bauzeit vor Ort reduziert sich oft um bis zu 70 %.

¹⁰ <https://www.kreiszeitung.de/lokales/rotenburg/rotenburg-ort120515/bauantraege-werde-2025-nur-noch-digital-berarbeitet-93378036.html>

Die Kosten für mineralische oder keramische Baustoffe sind in den letzten Jahren massiv gestiegen. Hier müssen Alternativen zum kostengünstigen Abbau auf dem eigenen Landesgebiet erschlossen werden. Die Ausweisung von Vorranggebieten für den Rohstoffabbau (Sand, Kies, Gips) im Landes-Raumordnungsprogramm beseitigt eine Mangellage. Indem jahrelange Einzelfallabwägungen mit pauschalen Naturschutzvorgaben oder konkurrierenden Windkraftplanungen entfallen, entsteht sofortige Planungssicherheit. Dies sichert das regionale Angebot und stabilisiert so direkt die Materialkosten.

Jens-Christoph Brockmann
Parlamentarischer Geschäftsführer