

**Kleine Anfrage zur kurzfristigen schriftlichen Beantwortung
gemäß § 46 Abs. 2 GO LT
mit Antwort der Landesregierung**

Anfrage der Abgeordneten Christian Meyer und Anja Piel (GRÜNE)

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz namens der Landesregierung

Was tut die Landesregierung gegen Bauüberhänge?

Anfrage der Abgeordneten Christian Meyer und Anja Piel (GRÜNE), eingegangen am 29.11.2019 - Drs. 18/5254
an die Staatskanzlei übersandt am 03.12.2019

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz namens der Landesregierung vom 16.12.2019

Vorbemerkung der Abgeordneten

Als Bauüberhang werden Wohnungen bezeichnet, für die zwar eine Genehmigung vorliegt, die aber noch nicht fertiggestellt wurden. In der Wohnungsmarktbeobachtung 2019 der NBank heißt es, dass in Niedersachsen 2017 über 31 500 Bauüberhänge erfasst wurden. Ein Drittel der Bauüberhänge wurde bereits vor 2017 genehmigt. Bauüberhänge werden als problematisch bewertet, da sie baureifes Land verknappen, statt Wohnungen möglichst schnell dem Markt zuzuführen. Ursachen für Bauüberhänge seien Fehlkalkulationen, ein Mangel an Fachkräften, aber auch gezielte Spekulationen auf Boden und Mietpreissteigerungen. In § 71 NBauO - Geltungsdauer der Baugenehmigung und der Teilbaugenehmigung - heißt es, dass „die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung der Baumaßnahme nicht begonnen oder wenn die Ausführung drei Jahre lang unterbrochen worden ist“.

1. In welchen Jahren wurden die Bauüberhänge aus 2017 genehmigt (bitte nach Jahr und Anzahl auflisten)?

Die NBank hat die in ihrer Wohnungsmarktbeobachtung (siehe Vorbemerkung der Abgeordneten) enthaltenen Zahlen wie folgt konkretisiert:

Von den 31 514 Wohnungs-Bauüberhängen waren 14 096 noch nicht begonnen. Davon entfielen 8 348 auf private Haushalte.

Die Wohnungen wurden genehmigt im

II. Halbjahr 2017:	11 622
I. Halbjahr 2017:	8 813
II. Halbjahr 2016:	5 048
I. Halbjahr 2016:	2 733
Jahr 2015:	1 975
Jahr 2014 und früher:	323.

2. Wie viele Bauüberhänge gibt es in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsen (bitte nach begonnen und nicht begonnen auflisten)?

Die NBank hat die in ihrer Wohnungsmarktbeobachtung (siehe Vorbemerkung der Abgeordneten) enthaltenen Zahlen wie folgt konkretisiert:

Überhänge an genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen am 31.12.2017:

Landkreis/kreisfreie Stadt	begonnen	noch nicht begonnen
Braunschweig	632	63
Salzgitter	90	83
Wolfsburg	126	738
Gifhorn	566	347
Goslar	82	47
Helmstedt	340	273
Northeim	109	72
Peine	70	218
Wolfenbüttel	181	50
Göttingen	447	174
Region Hannover	1 648	1 224
(davon LH Hannover)	465	251
Diepholz	535	383
Hamel-Pyrmont	97	88
Hildesheim	421	218
Holz Minden	30	157
Nienburg	192	195
Schaumburg	383	169
Celle	202	417
Cuxhaven	460	317
Harburg	806	974
Lüchow-Dannenberg	53	22
Lüneburg	272	161
Osterholz	195	292
Rotenburg	428	328
Heidekreis	188	343
Stade	798	678
Uelzen	134	149
Verden	384	307
Delmenhorst	225	129
Emden	76	82
Oldenburg, Stadt	592	408
Osnabrück, Stadt	-	-
Wilhelmshaven	71	52
Ammerland	531	368
Aurich	435	330

3. Warum plant die Landesregierung keine Baupflicht oder die Verkürzung der Geltungsdauer von Baugenehmigungen, um Spekulationen auf Bauland einzudämmen?

Die beschränkte Geltungsdauer einer Baugenehmigung und einer Teilbaugenehmigung nach § 71 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) dient ordnungsrechtlichen Zwecken. Die Regelung soll sicherstellen, dass nach Ablauf der Frist bei weiterem Interesse an dem Bauvorhaben eine erneute behördliche Überprüfung der Baumaßnahme auf Vereinbarkeit mit dem öffentlichen Baurecht möglich ist, da sich in der Zwischenzeit die Rechtslage geändert haben könnte.

Zugleich geben die Regelungen den Bauherinnen und Bauherren die Möglichkeit, insbesondere vor dem Hintergrund der Kapazitätsengpässe im Baugewerbebereich oder eventueller eigener finanzieller Engpässe flexibel die Realisierung des Bauvorhabens planen und beginnen zu können.

Die Befristungsregelungen sind allerdings kein geeignetes Mittel, um Spekulationen auf Bauland einzudämmen. Eine Baugenehmigung ist eine gebundene Entscheidung, die nach § 70 Abs. 1 NBauO zu erteilen ist, wenn die Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht. Eine Verkürzung der Befristungsregelung nach § 71 NBauO oder die Verhängung einer sofortigen Baupflicht würde dazu führen, dass für nicht in den Fristen begonnene Baumaßnahmen neue Anträge eingereicht und Genehmigungsverfahren durchgeführt würden. Die bereits jetzt stark eingebundenen unteren Bauaufsichtsbehörden wären mit einem weiteren ordnungsrechtlich nicht erforderlichen Verwaltungsaufwand belastet. Außerdem würden zusätzliche Gebühren entstehen, die das Bauen unnötig verteuern würden.

Damit Spekulationen auf Bauland eingedämmt werden können, haben die Kommunen eine Reihe von Handlungsmöglichkeiten. Sie können beispielsweise mit einer Bodenbevorratung und Baulandbereitstellung, kombiniert mit einer Vergabe von Erbbaurechten einen hohen eigenen Einfluss auf die Bautätigkeiten erzielen und damit gegen Bodenspekulationen vorgehen bzw. diesen vorbeugen. Die Landesregierung beabsichtigt, die Kommunen bei der Bodenbevorratung und Baulandbereitstellung in geeigneter Weise zu unterstützen und damit Baulandspekulationen entgegenzuwirken.

Eine weitere Handlungsmöglichkeit der Kommunen ergibt sich aus § 176 des Baugesetzbuchs: Bei Vorliegen der städtebaulichen Gründe können die Gemeinden Baugebote innerhalb einer angemessenen Frist aussprechen.