

Gemeinsame Erklärung der Norddeutschen Länder im Rahmen des 3. Norddeutschen Wohngipfels am 16. Januar 2026 in Bremen („Bremer Erklärung“)

Mehr Tempo im Norden für Planen und Bauen

Wir, die für das Bauen und Wohnen zuständigen Senatorinnen der Hansestädte Hamburg und Bremen, die Bauministerin des Landes Schleswig-Holstein, die Bauminister der Länder Mecklenburg-Vorpommern und Niedersachsen treffen uns im Rahmen der hanseBAU und der Bremer Altbautage 2026 heute mit dem Staatssekretär des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen sowie der Vertreterin des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. und dem Vertreter des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. für Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein zum 3. Norddeutschen Wohngipfel in Bremen, um uns gemeinsam über die Vereinfachungen zum kostenreduzierten und zukunftsfähigen Planen und Bauen auszutauschen sowie das weitere gemeinsame Vorgehen abzustimmen. Hierbei begrüßen wir ausdrücklich den Vorstoß des Bundes zum Bauturbo und das gemeinsame Ziel, schneller zu bauen, Flächen smart zu nutzen und mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Nachdem wir in den Ländern und im Bund vor dem Hintergrund der erheblichen Herausforderungen im Wohnungsbau wesentliche Entscheidungen und Weichenstellungen für das Planen, Bauen und Wohnen vorgenommen haben, gilt es nun, das Tempo zu halten sowie die erlangten Erkenntnisse und die getroffenen Entscheidungen in konkretes gemeinsames Handeln zu überführen und größtmögliche Transparenz sicherzustellen.

Mehr Tempo braucht gemeinsamen Gestaltungswillen und einen Plan (Maßnahmenpaket der Länder und des Bundes als gemeinsame Grundlage)

- Uns einigt das gemeinsame Ziel, durch Planungs- und Genehmigungsbeschleunigungen sowie Kosteneffizienz im Bauen den Wohnungsbau anzuregen, zu ermöglichen und somit für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen.
- Die norddeutschen Länder haben [gemeinsam mit den Akteuren des Planens und Bauens und den Verbänden der Wohnungswirtschaft] Aktivitäten zum kostenreduzierten und zukunftsfähigen Bauen vorangetrieben.
- Die norddeutschen Länder haben basierend auf ihren eigenen Herausforderungen und Potenzialen unterschiedliche Ansätze gewählt und die Grundlagen für schnelleres einfacheres Planen und Bauen geschaffen.
- Erste Projekte befinden sich in der Realisierung und/oder sind bereits umgesetzt.

- Die Aktivitäten des Bundes zur Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung sowie zur Anpassung des Baurechts begrüßen wir und setzen diese in den Ländern um.
- Für eine reibungslose Umsetzung von Änderungen im BauGB bedarf es einer Abstimmung mit den für den Vollzug zuständigen Ländern. Nur so kann vermieden werden, dass es beispielsweise Konflikte mit Elementen zur Genehmigungsbeschleunigung, wie etwa von den Ländern eingeführten Genehmigungsfiktionen im Baugenehmigungsverfahren gibt. Genehmigungen können zudem nur dann zügig erteilt werden, wenn klar ist, was von den Genehmigungsbehörden im Rahmen der Genehmigungserteilung in welchem Umfang zu prüfen ist. Um die Vollzugsbehörden nicht zu überfordern, sollten für sie neue Verfahren, wie etwa das der strategischen Umweltpflege, nicht ohne Abstimmung mit den Ländern vom Bund geregelt werden.

Mehr Tempo braucht Anspruch und Qualität

- Wir stehen zum Leitbild der Neuen Leipzig Charta und dem Anspruch an städtebauliche (architektonische, ökologische) Qualitäten in den Wohnquartieren.
- Schnelleres und kosteneffizienteres Bauen wird insbesondere dort realisiert, wo gleichzeitig lebenswerte, sozial gemischte und zukunftsfähig gestaltete Nachbarschaften entstehen/entwickelt werden.
- In diesen Nachbarschaften müssen bezahlbare Mieten ermöglicht und der Erwerb von Wohneigentum als Form der Altersvorsorge sowie eigentumsähnliche Wohnformen wie Genossenschaften erleichtert werden.
- Ebenso zentral ist eine starke Daseinsvorsorge, die wohnortnahe Infrastruktur verlässlich absichert.
- Zukünftige Wohnraumgestaltung beschränkt sich nicht auf den Neubau: Auch die Sanierung und Weiterentwicklung des Bestands spielt eine entscheidende Rolle, um eine schnelle und gute Wohnraumversorgung mit sozialer Stabilität, Klimaschutz und städtebaulicher Qualität zusammenzuführen.

Mehr Tempo braucht Ausdauer

- Notwendig ist ein Paradigmenwechsel in Bezug auf das Planen und Bauen. Nicht die Summe aller Einzelaspekte und -anforderungen prägt zukünftig das Planen und Bauen, sondern die Fokussierung auf das erforderliche Maß und die Umsetzbarkeit unter Berücksichtigung der einzusetzenden Ressourcen. Alle Akteure des Planen und Bauens tragen hier Verantwortung. Diesen Wechsel gestalten wir aktiv.
- Wir ermutigen alle Beteiligten, die Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungs- und Bauwirtschaft, Mitglieder der Kammern, Architekturschaffenden, Vermietenden, Mieterinnen und Mieter sowie alle anderen am Bereich Wohnen und Bauen

Beteiligten, sich dem Konzept des einfachen Bauens zu öffnen, konstruktiv daran mitzuwirken und den bestehenden Dialog fortzusetzen.

Mehr Tempo braucht Verbündete (Zusammenarbeit mit allen Beteiligten am Bau)

- Wesentlich für den Erfolg und die konsequente Umsetzung ist die enge Zusammenarbeit aller Beteiligten. Dafür haben wir in den Ländern Formate etabliert und nutzen bereits bestehende Strukturen, wie die Bündnisse für bezahlbares Wohnen.
- Die Förderung des Bundes und der Länder werden auf Rekordniveau fortgesetzt, um den Beteiligten Planungssicherheit in der Realisierung der Vorhaben zu geben.
- Wir setzen die erfolgreiche Zusammenarbeit mit allen Akteuren des Wohnungsmarktes fort und vertiefen die Zusammenarbeit dort, wo es erforderlich ist. Dabei ist uns wichtig, dass alle Akteure des Planens und Bauens erreicht werden.
- Uns ist bewusst, dass es Aushandlungs- und Klärungsprozesse bedarf. Zielkonflikte sind zu identifizieren und zügig zu lösen.
- Erweiterte gesetzliche Handlungsrahmen in den Landesbauordnungen müssen auch tatsächlich genutzt werden. Erforderlich dafür ist ein Wandel im Bewusstsein aller Akteure, den Handlungsrahmen auszuschöpfen und kooperativ zu handeln.
- Wir stehen für den Schulterschluss von Bund, Ländern und Kommunen. Wir befördern einen aktiven Austausch der jeweiligen Ebenen in ihren Zuständigkeiten.

Mehr Tempo braucht Akzeptanz

- Mit der Umsetzung erster Vorhaben und den Erfahrungen in den jeweiligen Ländern entsteht Wissen und Vertrauen.
- Um im Bauen einen flächendeckenden und umfassenden Wandel nach den Prinzipien des schnellen Planens und des einfachen Bauens zu befördern, sind die Ergebnisse und Wirkungen stärker zu verbreiten und deren Skalierung durch eine zeitgemäße und nutzerorientierte Aufbereitung zu ermöglichen und für das systemische und damit auch das serielle und modulare Bauen in Wert zu setzen.
- Durch das Zusammenführen der Ergebnisse kann die Arbeitsteilung nach den Prinzipien der „Schwarmintelligenz“ und „Einer für Alle“ unterstützt werden. Dabei bleibt das Engagement der einzelnen Akteure sichtbar.
- Die norddeutschen Länder unterstützen daher die Einrichtung einer bundeseinheitlichen Plattform und sichern zu, diese zu nutzen und die jeweiligen Erkenntnisse einzuspeisen.

Mehr Tempo braucht Verlässlichkeit und Ergebnisorientierung

- Die norddeutschen Länder bekräftigen das gemeinsame Ziel, Planen und Bauen durch Vereinfachung kosteneffizienter, digitaler und schneller zu machen.

- Sie stimmen überein, dass dieses gemeinsame Ziel nun konsequent, konsistent und zügig in Handeln umgesetzt werden muss. Dazu werden neben den erforderlichen Regelungen für das Verwaltungshandeln auch weitere Anpassungen im Bereich des Bundesrechtes erforderlich sein. Damit die Anstrengungen im Rahmen der BauGB-Novellen volle Wirkung entfalten, bedarf es insbesondere Anpassungen im Zivilrecht, beispielsweise im Mietrecht.
- Die norddeutschen Länder begrüßen ausdrücklich die gemeinsame Initiative des BMWSB mit dem BMJ zur erforderlichen Anpassung des BGB. Zwar können vereinfachte technische Baustandards bereits jetzt rechtsicher angewendet werden, die Integration dieser Konzepte in das BGB würde den vielfältigen Initiativen zum kostenreduzierten Bauen aber den notwendigen Rückenwind verleihen.
- Die norddeutschen Länder werden sich gemeinsam im Rahmen der Bauministerkonferenz weiterhin aktiv für eine Anpassung des BGB einsetzen. Notwendig ist eine verständliche, rechtssichere und damit auch praxistaugliche Regelung, die die vielfältigen Initiativen zum kostenreduzierten Bauen unterstützend flankiert. Dies lässt sich insbesondere durch eine qualitative Reduktion der derzeit geltenden weitreichenden Aufklärungspflichten erreichen. Soweit Aufklärungspflichten bestehen bleiben, sollte kumulativ die Einführung standardisierter Aufklärungen einschließlich gesetzlicher Fiktionsregelungen geprüft werden, um die Fehleranfälligkeit vertraglicher Abreden zu reduzieren. Eine grundlegende Neuausrichtung des Werkvertragsrechts mit zahlreichen neuen unbestimmten Rechtsbegriffen, die zunächst Rechtsunsicherheit erzeugen würden, gilt es zu vermeiden.
- Um die beschleunigten Planungen nahtlos in konkrete Projekte überzuleiten, bedarf es einer konsequenten Weiterentwicklung der bestehenden Förderangebote des Bundes und der Länder. Die Angebote sind so auszugestalten, dass sie miteinander kombiniert werden können. Die im Koalitionsvertrag des Bundes angekündigte Weiterentwicklung der KFW-Förderung wird durch die Länder daher ausdrücklich begrüßt. Gewonnene Erkenntnisse aus aktuellen Projekten zu notwendigen Standards und im Hinblick auf Kosteneffizienz müssen zeitnah in Förderanforderungen überführt werden. Insbesondere müssen Angebote so ausgestaltet werden, dass die eingesetzten Fördermittel größtmögliche Effekte sowohl im Hinblick auf die Fördermieten als auch auf die Belegungsbindung entfalten. Die Förderung soll standardmäßig und konsequent an den für bezahlbares und gutes Wohnen aktuellen Standards (z.B. Gebäudetyp E, Regelstandard E, Hamburg Standard oder Bremer Weg) ausgerichtet sein. Erhöhte Qualitätsanforderungen an den Wohnungsbau sind zu vermeiden und nach Möglichkeit auch nicht durch Förderung anzureizen.
- Die norddeutschen Länder bekräftigen ihren Ansatz, die jeweiligen LBO daraufhin zu prüfen, wo es Abweichungen zur MBO gibt und diese gegebenenfalls gemeinsam anzupassen und in den Gremien der Bauministerkonferenz auf eine Anpassung der MBO hinzuwirken. Nur wenn sich die Länder weiterhin an der MBO orientieren und diese soweit wie möglich umsetzen, wird den Beschlüssen der Ministerpräsidentenkonferenz und der Bauministerkonferenz entsprochen.

Mit diesem Anspruch schaffen wir einen verlässlichen Rahmen, der ein höheres Bau-tempo ermöglicht und zugleich die Qualität sowie die Zukunftsfähigkeit unserer Wohn-quartiere weiterentwickelt.

Özlem Ünsal

Karen Pein

Christian Pegel

Grant Hendrik Tonne

Magdalena Finke