

Länder- und Verbändebeitiligung

Referentenentwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung

AKTENZEICHEN: SI3-72054/9#4

Freitag, 16. August 2024

Stellungnahme des Verbands Wohneigentum

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) plant die Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) und führt dazu eine Verbändebeitiligung durch. Der gemeinnützige **Verband Wohneigentum e.V.** bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme zum vorliegenden Referentenentwurf.

Besonders für Wohneigentümer, die sanieren oder ein Haus bauen möchten, sind Änderungen im BauGB von besonderer Bedeutung, vor allem im Hinblick auf den Erfüllungsaufwand und die damit verbundenen Kosten, aber auch bezogen auf die Klimaanpassung in Quartieren und Siedlungen sowie in Bezug auf den kommunalen Hochwasserschutz.

Der vorliegende Gesetzentwurf sieht zahlreiche Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) vor, die einerseits eine Modernisierung, kostensparende Beschleunigung und Vereinfachung von Bauvorhaben bewirken, andererseits auch Klimaanpassung, Klimaschutz und Hochwasserschutz im Städtebaurecht stärker in den Fokus nehmen soll. Der Verband Wohneigentum unterstützt Maßnahmen zur Vereinfachung von Baumaßnahmen und Senkung von Baukosten: Weniger Bürokratie mit kürzeren Fristen, weniger Berichten und einfacheren Genehmigungen dienen der Sache, Wohnraum zu schaffen.

Zudem soll künftig bei Baumaßnahmen Klimawandel und Klimaanpassung umfassender berücksichtigt werden, was wir grundsätzlich für wichtig erachten: Maßnahmen, welche die Folgen des Klimawandels abmildern, sind immer wichtiger geworden, um bebaute Gebiete lebenswert zu halten – insbesondere unter Einbeziehung der Nachhaltigkeitsziele der Leipzig-Charta und der Agenda 2030 (SDG 9, 11 und 13). Beispielsweise die Versickerung von Wasser auf dem Grundstück und der nachhaltige Wasserverbrauch sind bereits bei der Planung zu berücksichtigen. Allerdings fordert der Verband Wohneigentum zunächst die differenzierte Betrachtung einer Verpflichtung beispielsweise zu Dachbegrünungen oder Baumpflanzen und zum Anlegen von Versickerungsflächen. Während dies an öffentlichen Gebäuden und von größeren Unternehmen durchaus verlangt werden kann, sollten private Eigentümer*innen nicht dazu gezwungen werden, etwa eine bestimmte Zahl von Bäumen zu pflanzen oder ihr Dach zu begrünen. Einen solchen Zwang und auch die Anzeigepflicht der

Maßnahmen lehnen wir aufs Schärfste ab, denn er ist ein zu großer Eingriff in die Privatsphäre der Eigentümer*innen. Alle Menschen haben den Wunsch nach einer lebenswerten Umwelt. Durch gezielte Beratung sollten Menschen mit Haus und/oder Garten von Maßnahmen zur Klimaanpassung überzeugt werden. Dazu ist es zielführend, dass Bund, Länder und Kommunen finanzielle Unterstützung bereitstellen, denn Klimaanpassung und auch Hochwasserschutz dienen allen, auch der Allgemeinheit. Mit Zwang und ohne die Einsicht der Möglichkeiten von Eigentümer*innen, die ihr Eigentum selbst bewohnen und meist über ein geringes Vermögen verfügen, werden wir Energiewende und Klimaanpassung im privaten Gebäudesektor nicht schaffen.

Wir begrüßen, dass eine Nachverdichtung in Wohngebieten einfacher werden soll und, dass die Kommunen leichter von bestehenden Bebauungsplänen abweichen können. Der Verband Wohneigentum fordert Bauland und Nachverdichtung nach Klimakriterien auszuweisen (Konsequenzen aus Flutkatastrophe 2021). Dies sollte vor dem Hintergrund von Hochwasserschutz mit Augenmaß geschehen. Gerade kleinere Gemeinden und Städte benötigen neue Konzepte für die Nachverdichtung und Wiederbelebung von Dorfkernen und Innenstädten, um neuen dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Quartiers- oder Siedlungsstrukturen sind zu berücksichtigen sowie bewohnbar zu erhalten.

Der Verband Wohneigentum e.V. befürwortet, dass der genehmigte Flächennutzungsplan zusammen mit der Begründung im Internet veröffentlicht und über ein zentrales Internetportal zugänglich gemacht soll. In puncto Digitalisierung ist es aus unserer Sicht wichtig, dass Menschen auch weiterhin ein Recht auf ein analoges Leben ermöglicht werden sollte. Dies berücksichtigt der Entwurf ausreichend durch die Einrichtung öffentlicher Lesegeräte.

Der Wunsch vieler Menschen nach Wohneigentum wurde in dem Referentenentwurf berücksichtigt und wir appellieren an die Politik, dies stets mitzudenken. Das selbstgenutzte Wohneigentum hat einen hohen gesellschaftlichen Wert und entspannt Quartiere und Siedlungen, wenn der Mix zwischen Mietenden und Eigentümern ausgewogen ist.

Zudem ist abzuwarten, ob die geplanten Neuregelungen „mittelbar zur Verringerung bzw. Vermeidung von Schäden an Gebäuden und damit einhergehenden Versicherungsleistungen“ beitragen. Aus unserer Sicht ist fraglich, ob dies tatsächlich „eine Kostensenkung bedeutet (s. u. „weitere Kosten“) – einerseits für die betroffenen Gebäudeeigentümer (Bürgerinnen und Bürger sowie Wirtschaft), andererseits für die Versicherungsunternehmen (Wirtschaft)“ – und, ob die Versicherungsunternehmen ihre eventuell verringerten Kosten auf die Eigentümer*innen umlegen.

Der **Verband Wohneigentum e.V.** setzt sich für eine Überarbeitung des Entwurfs ein, um sicherzustellen, dass Hauseigentümer*innen durch Gesetzesänderungen und -anpassungen nicht durch unnötige Kostensteigerungen weiter belastet werden. Wir verweisen hier auf die zunehmenden Auflagen etwa durch den Sanierungsdruck, der besonders für einkommensschwache Haushalte bereits zu einer großen Belastung führt – neben Inflation, gestiegenen Energiepreise, Instandhaltungs- und Renovierungskosten, Abgabenerhöhungen sowie steigende Versicherungskosten. Bei neuen Vorgaben muss die finanzielle Gesamtbelastung besonders der „kleinen selbstnutzenden Wohneigentümer*innen“ beachtet werden, damit das eigene Haus oder die eigene Wohnung auch in Zukunft bezahlbar bleibt.

Insgesamt ist es notwendig, Bürgerinnen und Bürger stärker in die kommunale Planung und Entwicklung ihrer Kommune einzubeziehen. Die Beteiligung birgt die Möglichkeit von höherer Identifikation und mehr Bürgerengagement. Entsprechende Initiativen sind von Kommunen, Ländern und bundesweit auszubauen und weiterzuentwickeln.

Der **Verband Wohneigentum e.V.** ist der bundesweit größte gemeinnützige Verbraucherschutzverband für selbstnutzende Wohneigentümer und Wohneigentümerinnen. Er vertritt und berät 320.000 Mitgliedsfamilien, die im Einfamilienhaus oder einer Doppelhaushälfte mit Garten leben, oder eine Eigentumswohnung haben.

Selbstgenutztes Wohneigentum birgt die Verantwortung für künftige Generationen. Unser Ziel ist es, Menschen bei Erwerb und Erhalt eines selbst gestalteten, familiengerechten, klimafreundlichen und zukunftsfesten Wohnraums zu unterstützen