Eigenheimerverband Deutschland e.V.

Eigenheimerverband Deutschland e.V.
Reinhardtstraße 58 · 10117 Berlin

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
[redacted]
Krausenstr. 17-18
10117 Berlin

Reinhardtstraße 58
10117 Berlin

Telefon 030 / 21 00 523[redacted]
info@ehvd.de
www.ehvd.de

Präsident:
[redacted]

Vizepräsidenten:
[redacted]

Geschäftsführerin:
[redacted]

Berlin, den 10.6.2025

Länder- und Verbändebeteiligung: Referentenentwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Sehr geehrte Damen und Herren,.

Der Eigenheimerverband Deutschland nimmt zu dem Referentenentwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung wie folgt Stellung:

1.) Die Bundesregierung scheint es in der Tat mit den Aktionen zur Beschleunigung ernst zu meinen. Dass dadurch jedoch auch bereits die Länder- und Verbändebeteiligung betroffen ist, führt dazu, dass auf Grund der Zeitvorgaben die Beteiligung auf Verbändeseite vermutlich geringer als sonst ausfallen wird und dann auch eher wenig tiefgehend erfolgen kann. Für den Eigenheimerverband Deutschland e.V. müssen wir aus Zeitgründen auf diese Einschränkung hinweisen.

2.) Im Wesentlichen geht der Referentenentwurf davon aus, dass die Beschleunigung des Wohnungsbaus durch die Einfügung von § 246e BauGB „Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau“ eintreten wird.

    Der Eigenheimerverband Deutschland e.V. vertritt Mitglieder, die mehrheitlich Einfamilienhäuser (Anm.: in der Definition von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern) selbst nutzen.

    Wegen der unter §1 Ziffer 1 festgelegten Definition von „… der Errichtung eines Wohnzwecken dienenden Gebäudes mit mindestens sechs Wohnungen,…“ ist für Bauwillige unserer Mitgliedschaft keine Beschleunigung des Wohnungsbaus zu erwarten.

    Anders - vermuten wir - verhält es sich jedoch, wenn Bauträger innerhalb eines Bauvorhabens mindestens sechs Wohnungen errichten wollen.
    Erleichterungen/ Beschleunigungen könnten sich u.U. jedoch durch die in den Ziffern 2 u. 3 thematisierten Falllagen (Bestandsänderung, -erweiterung, Nutzungsänderung) auch für unsere Mitglieder ergeben.

3.) Die bereits im Einführungstext als „gleichsam einer Experimentierklausel“ bezeichnete Befristung des Gesetzes (bis 2030) verkennt die Tatsache, dass die innerhalb des Zeitraums durchgeführten Bauvorhaben auch nach Auslaufen der Befristung Bestand haben werden und damit die Kommunen anschließend mit Bauwilligen auseinanderzusetzen haben werden, die sich z.B. mit Hinweis auf § 34 BauGB auf den gleichen Rechtsstand gehoben haben wollen. Die im Referentenentwurf „errechneten“ Einsparungen in den Kommunen dürften zu diesem späteren Zeitpunkt auf Grund der einsetzenden Mehrarbeit wieder negativ ausgeglichen werden.

4.) Den (hoffentlich) aus guten Gründen von den Kommunen vorgenommenen Bauleitplanungen (Städteplanung) werden aus Baubeschleunigungsgründen abweichende „schlanke“ Genehmigungsprozesse gegenübergestellt. Damit dürfte in den Kommunen erheblicher Rechtfertigungsdruck beim Versagen der erhofften Baugenehmigung entstehen. Auch hier scheint die Mehrarbeit nicht in die Einsparungskalkulation eingeflossen zu sein.

5.) Bauvorhaben werden selten zu 100 % durch den Einsatz von vorhandenem Eigenkapital umgesetzt. Es wäre an dieser Stelle auch wichtig zu wissen, inwieweit die vorgesehenen Änderungen der Genehmigungsprozesse Auswirkungen auf die Vergabe von Hypotheken bzw. anderer Eigenkapital ersetzenden Finanzmittel bedingen.

6.) Auf die ebenfalls beschleunigend wirkenden Änderungen zu den §§ 31 u. 34 BauGB wird aus Zeitgründen hier nicht eingegangen.

Mit freundlichen Grüßen,

[redacted]
Präsident

Eigenheimerverband Deutschland e. V.
Reinhardtstraße 58, 10117 Berlin, Telefon 030.21 00 523 23