

# Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände



26.7.2024

## Leerstandsaktivierung

### Stellungnahme der kommunalen Spitzenverbände im Rahmen des Bündnisses Bezahlbarer Wohnraum

Angesichts des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum und der sich verstärkenden Flächenkonkurrenzen spielt aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände die Innenentwicklung in Städten und Gemeinden eine wichtige Rolle. Die Kommunen setzen sich dafür ein, das Weiterbauen im Bestand voranzutreiben, Gebäude umzuwidmen und aufzustocken sowie den Umbau und die Reaktivierung von Wohnraum zu befördern. Im Fokus steht insofern vielfach auch, Leerstände zu ertüchtigen.

Deutschlandweit gesehen ist der Wohnungsmarkt durch große regionale Disparitäten gekennzeichnet. Während in den großstädtischen Ballungsräumen und sog. Schwarmstädten einschließlich der umliegenden Landkreise die Wohnungsmärkte erkennbar angespannt sind, werden andernorts – vor allem in peripheren ländlichen Räumen – steigende Leerstandsquoten verzeichnet. Vor allem in ländlichen Räumen mit ihren 57 Mio. Einwohnern mit knapp 10.000 Gemeinden unter 10.000 Einwohnern und den Landkreisen hat die Entwicklung des Bestands zunehmend eine größere Bedeutung als der Neubau.

Eine nachhaltige und zukunftsorientierte Wohnungspolitik muss in diesem Sinne sowohl die Herausforderungen in Ballungsräumen als auch in den ländlichen Räumen angehen. Das hilft sogar wechselseitig Probleme zu lösen. So kann eine Stärkung der Maßnahmen in den ländlichen Räumen beispielsweise eine weitere Überlastung der Städte vorbeugen. Dabei gilt es, nicht nur die baulichen Herausforderungen im Blick zu halten, sondern mit einem ganzheitlichen Ansatz die ländlichen Räume als attraktive und lebenswerte Orte zum Wohnen und Arbeiten insgesamt zu erhalten. Daher begrüßen wir ausdrücklich, dass sich das Bundesbauministerium mit dem Thema „Leerstandsaktivierung“ im Rahmen des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum befasst, und den im Frühjahr gestarteten Kommunaldialog „Wohnen in ländlichen Räumen“.

## **Herausforderungen bei der Schaffung von Wohnraum**

Energiewende, Wärmewende, Klimakrise, Biodiversitätskrise, Ernährungssicherstellung, Waldumbau, Wohnungsbau und viele weitere Herausforderungen führen zu zunehmenden Spannungen bei der Flächenverteilung und der Flächennutzung. Die Kommunen sind vor Ort mit all diesen Herausforderungen konfrontiert und müssen Nutzungskonflikte und Flächenkonkurrenzen sinnvoll lösen.

Das Aktivieren leerstehenden Wohnraums und das Schaffen neuen Wohnraums sieht sich zudem hohen Bau- und Umbaukosten gegenüber. Das ist ein Ergebnis der gestiegenen Lohn- und Energiekosten und den Kosten für Roh- und Fertigmateriale für den Bausektor. Als weitere Schwierigkeiten werden von den Kommunen insbesondere genannt: die Komplexität der Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen, immissionsschutzrechtliche Konflikte, die Komplexität von Anforderungen und Baustandards, insbesondere beim Brandschutz, ausgeprägte Beteiligungsrechte bei Planungen und Verbandsklagerechte.

## **Anforderungen an eine ganzheitliche Leerstandsaktivierung**

Über die unmittelbar baubezogenen Herausforderungen hinaus ist aber auch eine ganzheitliche Betrachtung erforderlich.

Um die dezentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur in Deutschland zu stärken, gleichwertige Lebensverhältnisse zu schaffen und insbesondere strukturschwache oder unterdurchschnittlich ausgestattete städtische und ländliche Räume attraktiver zu machen, bedarf es langfristiger und dauerhafter Investitionen. Dies betrifft Investitionen in den Wohnungsbau, in die digitale Infrastruktur, die Verkehrsinfrastruktur, aber auch in die soziale Infrastruktur mit einer wohnortnahen Versorgung mit Kinderbetreuung, Schule, Einzelhandel und Gastronomie und nicht zuletzt die medizinische und pflegerische Versorgung. Dabei gilt es auch, den dominierenden Individualverkehr in Richtung einer komplementären Funktion zum Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs weiterzuentwickeln und die E-Mobilität zu stärken.

Dafür ist es notwendig, die Kommunen in die Lage zu versetzen, sich selbst als Wohn-/Arbeits- und Lebensort ausgestalten zu können. Den Kommunen muss ein finanzieller Spielraum im Rahmen der kommunalen Finanzausstattung ermöglicht werden, um die Attraktivität in peripheren Städten und Gemeinden beizubehalten bzw. steigern zu können. Wir benötigen mehr Vertrauen in die Kommunen und ihre Gestaltungs- und Vollzugskompetenzen. Förderprogramme für die Landwirtschaft und die Bevölkerung beim Wohnungsbau und der (energetischen) Sanierung müssen aufgestockt und dem tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Auch das Ehrenamt muss weiter gestärkt werden.

In diese Rahmenbedingungen muss sich zudem ein Baurecht einfügen, das die energetische Sanierung und generell Maßnahmen im Gebäudebestand gegenüber dem Neubau hervorhebt. Daneben müssen die hohen Standards im Bauwesen wieder auf ein Maß zurückgeführt werden, das sich an Mindestansprüchen an Technik, Sicherheit und Komfort ausrichtet. Die Möglichkeiten der Digitalisierung sowohl im Baubereich als auch im Infrastrukturbereich und im Flächenmanagement müssen den Kommunen deutlich barriereärmer zur Verfügung gestellt werden.