



Haus & Grund[®]
RHEINLANDWESTFALEN

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf

An den
Vorsitzenden des Ausschusses für Heimat, Kommunales,
Bauen und Wohnen des Landtages Nordrhein-Westfalen
Landtag NRW
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN

Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Durchwahl
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom
Unsere Zeichen Am
Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Datum 9. November 2021

Impulse des Baulandmobilisierungsgesetzes für NRW schnell nutzen

Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 17/13780

Schriftliche Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen

am 19. November 2021

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu dem oben näher bezeichneten Antrag abgeben zu können. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, der Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., vertritt über 108.000 Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Nordrhein-Westfalen. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN ist nach Haus & Grund Bayern der zweitgrößte Landesverband in der Haus & Grund-Organisation in Deutschland.

Zu Ihrem Schreiben vom 7. Oktober 2021 und dem oben näher bezeichneten Antrag nehmen wir wie folgt Stellung:

1.

Das Baulandmobilisierungsgesetz hat die wohnungspolitische Debatte vor allem über das Umwandlungsverbot geprägt. Andere Regelungen haben im Zuge der Debatte nur wenig Beachtung gefunden.

Präsident RA Konrad Adenauer
Vizepräsident Dr. Johann Werner Fliescher
Verbandsdirektor Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Stadtsparkasse Düsseldorf
IBAN: DE17 3005 0110 1006 7069 39
BIC: DUSSEDDXXX
Amtsgericht Düsseldorf VR 9914
Finanzamt Düsseldorf-Süd
Steuer-Nr. 106/5746/1395

Anschrift Aachener Str. 172
40223 Düsseldorf
Telefon 02 11 / 416 317 - 60
Telefax 02 11 / 416 317 - 89
E-Mail info@HausundGrund-Verband.de
Internet www.HausundGrund-Verband.de
Facebook facebook.com/HausundGrundVerband
Youtube youtube.com/HausundGrundVerband
Twitter twitter.com/HausundGrundRW

Ziel des Gesetzes ist es – laut Gesetzgeber –, Kommunen in die Lage zu versetzen, Bauland zu mobilisieren, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das Gesetz zur Novelle des Baugesetzbuches verfolgt in weiten Teilen jedoch nicht das Ziel der Baulandmobilisierung, sondern der Baulandumverteilung in kommunale Hände – ohne dass erkennbar wird, wie dadurch Bauland mobilisiert werden soll. Die Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes sind in weiten Teilen nicht im Interesse einer zügigen Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, sondern verzögern vielmehr den Wohnungsbau.

2.

a.

Zentrale Neuregelung ist die Einführung einer Verordnungsermächtigung in § 201a BauGB. Damit werden die Landesregierungen ermächtigt, Gebiete mit einem „angespannten Wohnungsmarkt“ zu bestimmen. Das heißt, der Bundesgesetzgeber wollte eben keine bundesweit gültige Regelung schaffen, sondern überlässt die Entscheidung den zuständigen Landesregierungen. Kriterien für die Feststellung eines angespannten Wohnungsmarkts gemäß § 201a BauGB sind, dass die Mieten deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt steigen, die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt, die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, und dass geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

b.

Mit dem sektoralen Bebauungsplan (§ 9 Abs. 2d i. V. m. § 34 BauGB) können Gemeinden – befristet bis Ende 2024 – in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB Flächen für eine Wohnbebauung festlegen. Hier dürfen nur Gebäude errichtet werden, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung, also eine Preisbindung, erfüllen müssen. Baugenehmigungen dürfen auch davon abhängig gemacht werden, ob die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung – insbesondere die Miet- und Belegungsbindung – eingehalten sind. Das Interesse, private Investitionen zu mobilisieren, wird hierbei nicht gefördert. Schon heute ist die soziale Wohnraumförderung im Bereich des Mietwohnungsneubaus nur attraktiv, weil hohe Tilgungsnachlässe eingeräumt werden.

c.

Außenbereichsflächen (Grundfläche von weniger als 10.000 qm), die in Angrenzung an bebaute Gebiete der Wohnnutzung zugeführt werden sollen, können erneut in das beschleunigte Verfahren zur Bauleitplanung einbezogen werden. Die Ende 2019 ausgelaufene und jetzt wieder neu eingeführte Regelung des § 13b BauGB ist bis Ende 2022 befristet. Da diese Regelung keine Rechte beschränkt, sondern erweitert, kann dies durchaus hilfreich sein.

d.

Kommunen können künftig neben bebauten Flächen auch verstärkt auf unbebaute und damit brachliegende Grundstücke ihre Vorkaufsrechte ausüben. Das gilt speziell für Gebiete mit „angespannten Wohnungsmärkten“, sofern die Landesregierung von der Ermächtigungsnorm des § 201a BauGB Gebrauch machen würde. Liegen diese vor, dürfen Kommunen künftig auch leichter ein Baugebot (s. § 176 BauGB) anordnen. Neu ist zudem, dass eine Gemeinde künftig das Vorkaufsrecht (§§ 34 ff. BauGB) vermehrt nach dem Verkehrswert (§ 194 BauGB) ausüben kann. Wir haben Zweifel, dass die Kommunen die besseren Akteure sein sollen. Es wird lediglich das Bauland umverteilt.

e.

Die neue Regelung in § 176 Abs. 1 Nr. 3 BauGB soll Kommunen erlauben, in einem durch Satzung bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt anordnen zu dürfen, dass ein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen ist – wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind. Ausnahmen sind zugelassen: etwa, wenn das Grundstück der Altersvorsorge der Eigentümer dienen soll. Derartige Eingriffe in die Eigentumsfreiheit sehen wir kritisch.

f.

In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt können Kommunen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gem. § 250 BauGB für Gebäude mit mehr als fünf Wohneinheiten untersagen – befristet bis Ende 2025. Bisher ist dies den Kommunen nur über die Ausweisung von Milieuschutzgebieten möglich. Durch eine Rechtsverordnung nach § 201a BauGB können die Landesregierungen den Geltungsbereich für Immobilien mit 3 bis 15 Wohnungen anpassen. Laut einer BBSR-Studie liegen 75 Prozent der Mietwohnungen in privater Hand in Gebäuden mit bis zu 6 Wohneinheiten. Damit wird also eine Vielzahl von kleinen Mietshäusern von dem Genehmigungsvorbehalt bei einer Umwandlung ausgenommen sein. Die nordrhein-westfälische Umwandlungsverordnung ist zum 27. März 2020 ausgelaufen und von der NRW-Landesregierung als Verordnungsgeber nicht verlängert worden. Das Umwandlungsverbot ist zu Recht nicht verlängert worden. Grundlage war hierfür keine politische Entscheidung, sondern das Ergebnis einer wissenschaftlichen Auswertung, weil die Umwandlungsverordnung nachweislich keine nennenswerte Anwendung gefunden hat und ein echter „Ladenhüter“ war. Die Überprüfung hat im Rahmen der Evaluierung des Wohnungsaufsichtsgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen stattgefunden. Das entsprechende Gutachten vom Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik in Kooperation mit Timourou ist im Dezember 2018 vorgelegt worden.

g.

Mit dem neuen § 5a BauNVO wird die neue Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ eingeführt, damit dort ein einvernehmliches Miteinander von Wohnen und (landwirtschaftlicher) Nebenerwerbsnutzung besser erfolgen kann. Hier haben wir keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN e.V.

gez.

RA Konrad Adenauer
Präsident


Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Verbandsdirektor