



LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/4531

A02

Landtag Nordrhein-Westfalen
Herrn Willi Körfges, MdL
Vorsitzender des
Ausschusses für Heimat,
Kommunales, Bauen und Wohnen
Postfach 10 11 43
40002 Düsseldorf

Per Email: anhoerung@landtag.nrw
Betreff: A02 - BauLa-MoG - zum 19.11.2021

11.11.2021

Impulse des Baulandmobilisierungsgesetzes für NRW schnell nutzen
Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 17/13780
hier: Einladung zur schriftlichen Anhörung vom 7.10.2021

Sehr geehrter Herr Körfges,
sehr geehrte Damen und Herren,

für die o.g. Einladung von Oberbürgermeister Thomas Westphal zur schriftlichen Anhörung bedanke ich mich zunächst ganz herzlich. Oberbürgermeister Westphal hat mich gebeten, eine Stellungnahme aus Sicht der Stadt Dortmund zur Anhörung abzugeben:

Der o.g. Antrag der Landtagsfraktion der SPD zielt aus Sicht der Stadt Dortmund in erster Linie darauf ab, dass das Land Nordrhein-Westfalen (NRW) von den bundesrechtlichen Ermächtigungen der §§ 201a BauGB und § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB Gebrauch macht und entsprechende Rechtsverordnungen erlässt. Die Stadt Dortmund unterstützt ausdrücklich dieses Ziel, da anderenfalls wesentliche neue Instrumente der Planungspraxis nicht zur Verfügung stehen. Ich möchte Ihnen zunächst die faktische Ausgangslage auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt darstellen (unter I.), bevor ich anhand von Beispielen auf die Vorteile der Stadt Dortmund und anderer Gemeinden in NRW durch den Erlass von Rechtsverordnungen nach den §§ 201a BauGB und 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB eingehe (unter II.):

I. Ausgangslage auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt

Die Daten aus dem aktuellen Dortmunder Wohnungsmarktbericht 2021 zeigen die Anspannung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt deutlich. So stiegen die Mieten aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage kontinuierlich an. Der Mietpreismedian für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,7 % auf 7,52 €/m² netto kalt erhöht. Die mittleren Angebotsmieten für Neubauwohnungen stiegen gegenüber 2019 um 1,9 % auf 11,10 €/m² netto kalt an. Die Immobilienpreise gehen sowohl im Neubau als auch im Bestand ebenfalls in die Höhe – zum Teil im zweistelligen

Geschäftsbereiche:

Prozentbereich. Neu gebaute frei stehende Einfamilienhäuser beispielsweise wurden im Schnitt für rund 520.000 € und somit 9 % über dem Vorjahreswert angeboten und für Bestandsimmobilien wurden mit durchschnittlich 500.000 € (+19 %) ähnlich hohe Preise aufgerufen. Auch im Segment der Eigentumswohnungen stiegen die Preise sowohl im Neubau (+8,5 %) als auch im Bestand (+18 %) deutlich an. Auch die erfreulich hohe Bautätigkeit kann diese Preisanstiege nicht dämpfen.

Parallel zu den von Preis- bzw. Mietenanstiegen gekennzeichneten Entwicklungen auf der Angebotsseite wird die Nachfrageseite durch ein weiter anhaltendes Wachstum geprägt. So erhöhte sich die Zahl der Privathaushalte innerhalb eines Jahres um rund 300 auf rund 318.200 im Jahr 2020. Generell zeigt sich eine weiterhin hohe und gestiegene Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Insbesondere der Bedarf an bezahlbaren großen und familiengerechten Wohnungen ist als besonders groß einzuschätzen.

Darüber hinaus sprechen die anhaltend hohen Wanderungsverluste ins Umland für die Marktanspannung mit all ihren Symptomen wie Preisanstiegen, Angebotsverknappung, etc. in Dortmund. Die strukturelle Leerstandsquote befindet sich mit lediglich rund 2 % auf einem Langzeittief. Vor dem Hintergrund der angespannten Marktsituation hat der Rat der Stadt Dortmund bereits im Jahr 2012 zum Schutz und Erhalt von Wohnraum eine Zweckentfremdungssatzung erlassen. Die dargelegten Erkenntnisse aus der Dortmunder Wohnungsmarktbeobachtung decken sich mit dem Gebietskulissengutachten zum aktuellen Wohnraumförderprogramm des Landes NRW, das für die Stadt Dortmund im Ergebnis zu einem hohen Bedarfsniveau und somit zur Mietenstufe 4 kommt.

In Dortmund und anderen Gemeinden in NRW kommt noch erschwerend hinzu, dass in den nächsten Jahren, die Zweckbindungsfristen des sozial geförderten Wohnraums für viele Wohnungen gerade im unteren Mietsegment auslaufen. Zum Stichtag 31.12.2020 betrug der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand in Dortmund 21.714 Wohnungen. Insgesamt werden auf Grund von planmäßigen Bindungsausläufen bzw. dem Ablauf der zehnjährigen Nachwirkungsfrist bei vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Förderdarlehen im Laufe der nächsten fünf Jahre rund 1.800 Wohnungen aus der Mietspreis- und Belegungsbindung fallen. Diese Berechnung beinhaltet bereits Förderprojekte mit ca. 900 Wohnungen (Neubau und Modernisierung), die bis einschließlich 2020 bewilligt wurden und in den nächsten Jahren sukzessive fertig gestellt werden.

Diese Zahlen zeigen, dass für den Dortmunder Wohnungsmarkt allein der freie Grundstücksmarkt nicht genügend bezahlbaren Wohnraum speziell im unteren Mietsegment schaffen kann.

II. Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes durch Rechtsverordnungen des Landes NRW, §§ 201a, 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB

Das Vorliegen von Rechtsverordnungen nach den §§ 201a und 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB ist Voraussetzung für die Anwendung neuer Instrumente, die das Baulandmobilisierungsgesetz geschaffen hat. Exemplarisch möchte ich den praktischen Nutzen dieser neuen Instrumente anhand der Erweiterungen des Befreiungstatbestandes des § 31 Abs. 3 BauGB, dem erweiterten Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und dem Baugebot nach § 176 BauGB deutlich machen.

Der erweiterte Befreiungstatbestand für Wohnen nach § 31 Abs. 3 BauGB n.F. setzt eine Satzung des Landes NRW voraus, die das Gebiet der Stadt Dortmund zum angespannten

Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB erklärt. Ohne diese erweiterte Befreiungsmöglichkeit muss die Planungsverwaltung der Stadt Dortmund in ihrem Jahresarbeitsprogramm eine Reihe von kleinen Plangebieten („Briefmarkenpläne“), die häufig nur aus einer oder zwei Grundstückspartellen bestehen, mit neuen Planverfahren versehen, da häufig die bisher festgesetzte Art der Nutzung geändert werden muss, um neuen Wohnraum zu schaffen. So sieht z.B. die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplans Hom 245 – Am Gardenkamp - die Planrechtsschaffung für eine Parzelle vor, auf der bisher ein Kinderspielplatz festgesetzt worden ist, der längst an anderer Stelle im Plangebiet realisiert worden ist. Hier soll Planrecht für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Eine naheliegende Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB scheitert daran, dass die Grundzüge der Planung gerade bei Änderungen der Art der baulichen Nutzung betroffen sind. Das Planverfahren bindet wegen vieler Nachbareinwendungen seit 2 Jahren Kapazitäten von 3 Mitarbeiter*innen der Planungsverwaltung, die für anderweitige Planvorhaben mit mehr Wohneinheiten nicht zur Verfügung stehen. Bei dem o.g. Fall hätte bei Vorliegen einer Satzung nach § 201a BauGB für das Gebiet der Stadt Dortmund schon längst eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB n.F. zu Gunsten der Wohnnutzung erfolgen können.

Im Jahresarbeitsprogramm der Stadt Dortmund und auch anderer Gemeinden stehen viele solcher „Briefmarkenpläne“ zur Bearbeitung an, die bei einer Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB keine Planungsressourcen für größere Planvorhaben zur Schaffung von Wohnraum mehr binden würden.

Der erweiterte Vorkaufsrechtstatbestand des § 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB setzt ebenfalls das Vorliegen einer Rechtsverordnung des Landes NRW nach § 201a BauGB für das Gebiet der Stadt Dortmund voraus. Dieses neue Satzungsverkaufsrecht findet auch Anwendung in Gebieten, die nicht vorwiegend von Wohnnutzungen geprägt sind, und kann auch größere Flächen erfassen. Vor dem Hintergrund des in Dortmund (siehe unter I.) vorliegenden angespannten Wohnungsmarktes könnten durch Anwendung dieses Instruments neue und größere Flächen schneller einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Leider fallen die sog. „share deals“ (Firmenanteilsübertragungen mit Grundstücksvermögen) grds. weiterhin nicht in den Anwendungsbereich der gemeindlichen Vorkaufsrechte und entziehen sich so dem Zugriff der Gemeinden. In Dortmund konnte aus diesem Grund z.B. bei der Problemimmobilie Hannibal in Dorstfeld mit 412 Wohneinheiten kein gemeindlicher Zugriff über die Ausübung von Vorkaufsrechten erfolgen. Gerade bei dieser üblichen Übertragung auf dem gewerblichen Grundstücksmarkt ist ein gemeindlicher Zugriff speziell auf größere Flächen und Gebäude damit ausgeschlossen. Hier besteht weiterer gesetzgeberischer Handlungsbedarf auf Bundesebene.

Für die Ausübung eines Baugebots nach § 176 BauGB bedarf es ebenfalls einer Rechtsverordnung nach § 201a BauGB, die einen angespannten Wohnungsmarkt auf dem Gebiet der Stadt Dortmund feststellt. Mit dem so erweiterten Baugebot könnten einzelne Grundstücke schneller mit Wohnnutzungen an den Markt gebracht werden, da hier auch gemischt genutzte Baugebiete, insbesondere in Mischgebieten (§ 6 BauNVO), in Urbanen Gebieten (§ 6 a BauNVO) sowie in dem neu geschaffenen dörflichen Wohngebiet (§ 5 a BauNVO) in den Anwendungsbereich der Vorschrift fallen. Gerade im Bereich der Dortmunder Stadtbezirkszentren gibt es eine hohe Zahl von Baulücken, die durch dieses Instrument mit dem Zweck der Wohnraummobilisierung geschlossen werden könnten.

Im Bereich des besonderen Städtebaurechts wären noch flankierende Bundes- und Landesförderprogramme erforderlich, um z.B. die Ermittlung von rentablen und unrentablen Kosten und von Sanierungsbedarfen, aber auch Grunderwerben der Gemeinden zu fördern.

Dies ist im Tagesgeschäft aufgrund der anhaltenden Personal- und Ressourcenknappheit bei den Gemeinden nicht nebenher zu schaffen.

III. Fazit

Ohne den Erlass von Rechtsverordnungen nach § 201a BauGB und § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB durch das Land NRW stehen den Gemeinden in NRW die wesentlichen neuen Instrumente des Baulandmobilisierungsgesetzes nicht zur Verfügung. In Anbetracht der Wohnraumknappheit gerade auch für das Gebiet der Stadt Dortmund sollten diese Instrumente vom Land NRW den Gemeinden an die Hand gegeben werden. Die Stadtstaaten Hamburg und Berlin haben schon entsprechende Rechtsverordnungen für ihre Gemeinden auf den Weg gegeben.

Mit freundlichen Grüßen



Ludger Wilde