

Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen



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

Ausschließlich per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de
Stichwort: „A02 - BauLa-MoG - zum 19.11.2021“

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/4536

A02

Stellungnahme

Impulse des Baulandmobilisierungsgesetzes für NRW schnell nutzen
Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 17/13780
Ihre Mail vom 08.10.2021

Sehr geehrter Herr Körfges,

für die Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme zum o.g. Antrag danken wir Ihnen.

Die kommunalen Spitzenverbände auf Bundesebene haben sich intensiv dafür eingesetzt, dass das Baulandmobilisierungsgesetz noch rechtzeitig vor dem Ende der 19. Legislaturperiode verabschiedet werden konnte. Mit der Erweiterung des Baugesetzbuchs (BauGB) um wichtige neue Instrumente werden den Kommunen zusätzliche Handlungsmöglichkeiten zur Bewältigung der Herausforderungen der Wohnraumversorgung der Bevölkerung eingeräumt. Die Anwendung einiger Regelungen ist auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten beschränkt. Bedauerlicherweise können – entgegen der Regelungen im ersten Gesetzentwurf – diese Gebiete nicht durch die Kommunen selbst festgelegt werden, sondern erfordern gesondert zu erlassende Verordnungen durch die Landesregierung. Das Präsidium des Städte- und Gemeindebundes NRW und der Vorstand des Städtetages Nordrhein-Westfalen haben daher bereits mit Beschlüssen vom 15.06.2021 und 16.06.2021 die Landesregierung aufgefordert, den Erlass der Rechtsverordnungen unverzüglich unter Beteiligung der kommunalen Spitzenverbände auf

12.11.2021

Städtetag NRW
Eva Maria Niemeyer
Hauptreferentin
Telefon 0221 3771-287
evamaria.niemeyer@staedtetag.de
Gereonstraße 18 - 32
50670 Köln
www.staedtetag-nrw.de
Aktenzeichen: 61.05.86 D

Landkreistag NRW
Dr. Andrea Garrelmann
Hauptreferentin
Telefon 0211 300491-320
a.garrelmann@lkt-nrw.de
Kavalleriestraße 8
40213 Düsseldorf
www.lkt-nrw.de
Aktenzeichen: 61.10.00 Ga/Zie

Städte- und Gemeindebund NRW
Milena Magrowski
Referentin
Telefon 0211 4587-244
milena.magrowski@kommunen.nrw
Kaiserswerther Straße 199 - 201
40474 Düsseldorf
www.kommunen.nrw
Aktenzeichen:
20.1.1.1-007/002

den Weg zu bringen und festzustellen, dass in einer Vielzahl von Städten und teilweise in Gemeinden in Nordrhein-Westfalen ein angespannter Wohnungsmarkt besteht. Hier muss für die Kommunen die gesamte Bandbreite der Instrumente des Baugesetzbuchs zur Verfügung stehen. Insbesondere die erweiterte Befreiungsmöglichkeit von den Festsetzungen des Bebauungsplans im neuen § 31 Abs. 3 BauGB kann zur schnellen Wohnraumschaffung beitragen und die Einführung eines Genehmigungserfordernisses bei der Umwandlung von Miet- in Wohneigentum trägt zum Erhalt von angestammten Wohnquartieren für die Bevölkerung in angespannten Wohnungsmärkten bei. Da die Regelungen befristet sind, ist ein schnelles Handeln unerlässlich, um den gesetzlich eingeräumten Erprobungszeitraum für die Regelungen optimal nutzen zu können.

Die Voraussetzungen im Baulandmobilisierungsgesetz für die Festlegung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt entsprechen den im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelten Anforderungen für den Erlass der Mieterschutzverordnung NRW (MietSchVO NRW).

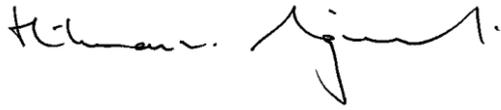
Zur Festlegung der Gebietskulisse nach dem Baulandmobilisierungsgesetz sollte aber nicht einfach auf die vorhandene Gebietskulisse für die MietSchVO NRW zurückgegriffen werden. Die kommunalen Spitzenverbände NRW hatten das seinerzeitige Verfahren zur gutachterlichen Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte deutlich kritisiert. Entgegen eigener fachlicher Einschätzung und der vor Ort erlebten Empirie gelten zahlreiche Städte seit Inkrafttreten der MietSchVO NRW zum 1. Juli 2020 nicht mehr als angespannte Wohnungsmärkte. Die kommunalen Spitzenverbände hatten in ihrer Stellungnahme einen möglichen Weg zu einer Überarbeitung der Gebietskulisse aufgezeigt, der von der Landesregierung beschritten werden könnte. Zudem beruht die Gebietskulisse auf Daten von 2018 und ist damit nicht ausreichend aktuell.

Für die Wohnraumförderung im Programmjahr 2021 hat die Landesregierung eine Gebietskulisse gutachterlich erstellen lassen, um die Situation der lokalen Wohnungsmärkte des Landes differenziert abbilden zu können. Die kommunalen Spitzenverbände haben neben den Ergebnissen vor allem das Zustandekommen der neuen Gebietskulisse zum Wohnraumförderprogramm als konstruktiv und transparent begrüßt. Die genutzten Indikatoren zur landesweiten Kategorisierung von Kosten- und Bedarfsniveaus entsprechen in weiten Teilen der Gebietskulisse zur Mieterschutzverordnung, wurden methodisch aber vollkommen anders verarbeitet und führten zu besseren Ergebnissen. Die Landesregierung sollte daher den Prozessablauf zur Gebietskulisse Wohnraumförderung zum Maßstab für weitere Analysen zur Situation der örtlichen Wohnungsmärkte von Städten und Gemeinden machen.

Die kommunalen Spitzenverbände hatten im Zuge des Gesetzgebungsverfahrens zur MietSchVO NRW mit Nachdruck auf die problematischen Folgen der Gebietskulisse der MietSchVO NRW für andere wohnungs- und bodenpolitische Bereiche hingewiesen. Für das Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG NRW), das zum 1. Juli 2021 in Kraft getreten ist, hat der Gesetzgeber bereits darauf reagiert: Die kommunale Ermächtigungsgrundlage zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung ist für Gemeinden in Gebieten mit einer „fehlenden ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen“, die in einer Landesverordnung gegenständlich sind **oder** in Gemeinden mit einem „erhöhten Wohnungsbedarf“ möglich. Die Befugnis zum Erlass von Zweckentfremdungssatzungen ist somit nicht nur auf Kommunen im Geltungsbereich der Gebietskulisse der MietSchVO NRW beschränkt. Auch die Gebietskulisse der Wohnraumförderung, welche Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf bestimmt, ist als ein starkes Indiz für einen „erhöhten Wohnungsbedarf“ anzusehen und sollte daher auch für die

Bestimmung der Gebietskulisse für die Verordnungen nach § 201a und § 250 BauGB herangezogen werden.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Hilmar von Lojewski
Beigeordneter
des Städtetages Nordrhein-Westfalen



Dr. Marco Kuhn
Erster Beigeordneter
des Landkreistages Nordrhein-Westfalen



Rudolf Graaff
Beigeordneter
des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen