



LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/4545

A02

Hauptgeschäftsführer
Leiter Referat Politik und
Gesellschaft

12. November 2021

Stellungnahme

der

Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen

zum

Antrag der Fraktion der SPD
im Landtag von
Nordrhein-Westfalen

„Impulse des Baulandmobilisierungsgesetzes für NRW schnell nutzen“
(Drucksache 17/13780)

Die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen (IK-Bau NRW) vertritt auf der Grundlage des Baukammerngesetzes in der Fassung vom 9. Dezember 2008 in der Organisationsform einer Körperschaft öffentlichen Rechts die berufspolitischen Interessen der im Bauwesen tätigen rund 11.000 Ingenieurinnen und Ingenieure in Nordrhein-Westfalen. Darüber hinaus erfüllt sie auf gesetzlicher Grundlage Aufgaben der mittelbaren Landesverwaltung und untersteht insoweit der Aufsicht durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen.

1. Baulandmobilisierungsgesetz des Bundes vom 14. Juni 2021

Die antragstellende SPD-Fraktion nimmt in ihrem Antrag die durch das Baulandmobilisierungsgesetz des Bundes neugewonnenen Rechts- und Planungsinstrumente in den Blick. Das im Sommer des Jahres in Kraft getretene Gesetz soll insbesondere Kommunen und Gemeinden, deren Wohnungsmärkte unter starkem Druck stehen, zusätzliche Planungsrechte und lokale Steuerungselemente an die Hand geben, die dazu beitragen können, besser auf die starke Nachfrage nach Wohnraum zu reagieren. So soll es leichter möglich sein, insbesondere auch sozialen Unwuchten zu begegnen. Diese können aus der Verdrängung nicht hinreichend einkommensstarker Haushalte angesichts stetig steigender Preise für Bodenerwerb und Baukosten sowie Eigentumserwerb und Mieten aus den sich verteuernenden Wohnlagen resultieren (Stichworte Segregation und Donut-Effekt).

Der Bundesgesetzgeber hat zu diesem Zweck mit dem Baulandmobilisierungsgesetz ein Artikelgesetz beschlossen, mittels dessen Änderungen beziehungsweise Ergänzungen des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgenommen wurden. Diese beziehen sich auf

- die Einführung eines neuen sektoralen Bebauungsplantyps für den Wohnungsbau
(§ 9 Abs. 2d BauGB)
- die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten und weitere Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich
(§ 1 Abs. 3 Satz 1; § 31 Abs. 2 Nummern 1; § 31 Abs. 3 neu; § 34 Abs. 3a BauGB; § 35 Abs. 4; § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe f; § 35 Abs. 4 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe c BauGB)
- die Erweiterung des Anwendungsbereichs der gemeindlichen Vorkaufsrechte für die leichtere Mobilisierung von Flächen für den Wohnungsbau (§ 24 Abs. 3 Satz 2; § 24 Abs. 1 Satz 1 Nummer 6; § 24 Abs. 1 Satz 1 Nummer 8; § 25 Abs. 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB)
- die Erweiterung des Anwendungsbereichs des Baugebots für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten
(§ 176 Abs. 2 Satz 2; § 176 Abs. 1 Satz 1 Nummer 3; § 176 Abs. 3; § 176 Abs. 4 Satz 2 BauGB)

- die Schaffung einer Grundlage für städtebauliche Konzepte der Innenentwicklung. (§ 176a BauGB)
- Einführung der Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ (§ 5a BauNVO)
- Einführung eines zeitlich befristeten Genehmigungsvorbehalts zur Umwandlung von Mietwohnraum in Eigentumswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten. (§ 250 BauGB)

Weiterführende Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes beinhalten Klarstellungen zur Bedeutung grüner Infrastrukturen für das Stadtklima im Zeichen des Klimawandels und für die daraus erforderlichen städtebaulichen Anpassungsstrategien von Kommunen und Gemeinden sowie Änderungen des BauGB zum Zwecke des flächendeckenden Mobilnetzausbaus und zur Elektromobilität. Insgesamt setzt das Gesetz damit auch teilweise Beschlüsse der Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ der abgelaufenen 19. Wahlperiode des Deutschen Bundestages um.

2. Zum Antrag der Fraktion der SPD „Impulse des Baulandmobilisierungsgesetzes für NRW schnell nutzen“ (Ds. 17/13780)

Die antragstellende SPD-Fraktion sieht in dem Baulandmobilisierungsgesetz des Bundes eine deutliche Verbesserung des Instrumentenkastens für die Kommunen in Nordrhein-Westfalen. Dadurch würden die Rahmenbedingungen für die Errichtung preisgünstigen Mietwohnraums verbessert und ließen sich Boden- sowie Immobilienspekulation erschweren, wodurch letztlich auch die Verdrängung angestammter Mieterinnen und Mieter aus ihren Quartieren verhindert werden würde. Daher sei es besonders wichtig, dass die Landesregierung die neu gewonnenen rechtlichen Möglichkeiten für die Kommunen anwendbar mache. Hierfür gelte es, die Rechtsinstrumente der Kommunen zu stärken, mit dem Ziel einer sozialen Gestaltung des Wohnungsmarkts. Dies sei im Zusammenwirken mit den Kommunen selbst und ihren Spitzenverbänden umzusetzen.

3. Zur Anwendbarkeit der Neuregelungen durch die Kommunen im Einzelnen

3.1 Einführung eines neuen sektoralen Bebauungsplantyps für den Wohnungsbau

(§ 9 Abs. 2d BauGB)

Mit den Änderungen des BauGB durch das Baulandmobilisierungsgesetz wurde in § 9 ein neuer Absatz 2d eingeführt, auf dessen Grundlage ein neuer Bebauungsplantyp begründet wurde. Damit soll es den Kommunen ermöglicht werden, für bis dato nicht geplante Innenbereiche Bebauungs-

pläne aufzustellen, für die ausschließlich eine Wohnraumbebauung vorgesehen werden kann. Darüber hinaus kann im Rahmen der Anwendung des neuen sektoralen Bebauungsplans weiter festgeschrieben werden, dass nur solche Wohnbebauung zulässig ist, die den baulichen Anforderungen der sozialen Wohnraumförderung des Landes entspricht oder aber nur eine solche Wohnbebauung zulassen, bei der der jeweilige Vorhabenträger sich nachprüfbar dazu verpflichtet, die Mietpreisbindung und Belegungsbindung nach den Vorgaben der entsprechenden Kategorisierungen der Landesförderung zu beachten. Darüber hinaus können in dem neuen sektoralen Bebauungsplan weitere bauliche Vorgaben enthalten sein, die insbesondere dem städtebaulichen Ziel einer schonenden Nachverdichtung des Innenbereichs dienlich sind.

Der neu eingeführte § 9 Absatz 2d BauGB kann eine Hilfe für Kommunen darstellen, möglichen Verdrängungseffekten entgegenzuwirken, die sich aus einem stetigen Anstieg von Boden- und Mietpreisen ergeben können. Die Kommunen können von den Möglichkeiten des neuen rechtlichen Instruments - zumindest vordergründig - unmittelbaren Gebrauch machen, anders als von weiteren Vorschriften, für die das Land zunächst von dem ihm im Rahmen des Baulandimmobiliengesetzes eingeräumten Verordnungsermächtigungen Gebrauch machen müsste.

Insgesamt ist zu beachten, dass die rechtliche Regelung, die auf eine entsprechende Empfehlung der Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ des Bundes zurückgeht, befristet bis Ende 2024 eingeführt ist. Sie ist also zunächst experimentell angelegt, um sie im Rahmen ihrer Befristung auf ihre Wirksamkeit hin zu überprüfen.

Bezogen auf die Anwendung in Nordrhein-Westfalen kann diese Regelung insoweit interessant sein, als dass ihre Anwendung zumindest in Teilen der Groß- und Mittelstädte die weitere Mietpreisentwicklung beeinflussen kann. Dessen ungeachtet sattet die neue Regelung aber auf einem gegenwärtig regional bereits sehr hohen Bodenpreis- und Mietenniveau auf. Sie setzt insoweit an einem richtigen Punkt an, als dass es in besonderer Weise die Erst- und Neuvermietungen sind, bei denen sich die deutlichsten Mietpreissprünge zeigen, wohingegen nach den aktuellen Beobachtungen des NRW-Wohnungsmarktberichts 2020 der NRW.BANK bei langfristig bestehenden Mietverhältnissen moderate Entwicklungen auf langfristig stabilem Mietpreisniveau bestimmend sind.

Nichtsdestotrotz bleibt das grundsätzliche Problem bestehen, dass sich die Mietenentwicklung insbesondere in Großstädten und in vielen Mittelstädten für unterdurchschnittliche Einkommensbezieher, für junge Familien sowie für Alleinerziehende und alleinstehende ältere Menschen weiterhin problematisch entwickelt. So hält der Wohnungsmarktbericht 2020 eine Mietkostenbelastung für die

genannten Gruppen in Höhe von 30 bis 50 Prozent ihres Einkommens fest, während im Gesamtdurchschnitt der einkommensbeziehenden Haushalte eine durchschnittliche Mietkostenbelastung von rund 25 Prozent des monatlichen Einkommens für das Jahr 2018 bestand. Trotz der festzustellenden starken Mietpreisentwicklung hat sich die durchschnittliche Mietkostenbelastung seit 2010 wenig verändert. Dies ist auf die seither im Wesentlichen dynamisch verlaufende wirtschaftliche Entwicklung zurückzuführen, die sich in entsprechend damit verbundenen Einkommensverbesserungen niedergeschlagen hat.

Dennoch sind in den nordrhein-westfälischen Großstädten sowohl mit Blick auf Familienhaushalte als auch mit Blick auf die einkommensschwächeren und -schwachen Haushalte bei einer langfristig insgesamt wachsenden Zahl von Haushalten, Umlandabwanderungen aus den Groß- und Kernstädten zu konstatieren. Dies lenkt den Blick noch einmal auf die Gruppen, die sich am Wohnungsmarkt besonders schwer mit adäquatem Wohnraum versorgen können. Dies trifft auf behinderte Menschen ebenso zu wie auf die seit 2015 verstärkt zugewanderten Flüchtlinge, die nur schwierig Wohnraum finden und daher mittelfristig in Flüchtlingsunterkünften verweilen müssen. Insgesamt hat besonders diese Gruppe auch zu einem deutlichen Anstieg der Wohnungslosenzahlen in Nordrhein-Westfalen beigetragen.

Vor diesem Hintergrund kann im Zuge einer integrativen Stadtentwicklung das neue Instrument der sektoralen Bebauungsplanung ein Hilfsmittel für die Kommunen zur Verwirklichung durchmischter Quartiere sein. Das Land bleibt insgesamt aufgefordert, das im Vergleich der Bundesländer sehr hohe Niveau der sozialen Wohnraumförderung beizubehalten. Es ist evident, dass gerade in den Wachstumsregionen des Landes die Akzeptanz der sozialen Wohnraumförderung in einer weiter andauernden Niedrigzinsphase von der fortlaufenden Gewährung hoher Tilgungsnachlässe sowie angemessener Bewilligungsmieten abhängt. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die Mieten an die Gestehungskosten gebunden bleiben, denen angesichts der jüngeren Boden- und Baukostenentwicklungen sowie vor dem Hintergrund der weiter steigenden Anforderungen an das klimagerechte Bauen auch zukünftig mit entsprechenden Grunddarlehenshöhen begegnet werden muss.

3.2 Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten und weitere Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich

(§ 1 Abs. 3 Satz 1; § 31 Abs. 2 Nummern 1; § 31 Abs. 3 neu; § 34 Abs. 3a BauGB; § 35 Abs. 4; § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe f; § 35 Abs. 4 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe c BauGB)

Das Baulandmobilisierungsgesetz präzisiert den § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB dahingehend, dass das an die Kommunen gerichtete Gebot zur Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) besonders auch dazu dienen soll, Flächen für den Wohnungsbau auszuweisen. Insoweit ist die geänderte Vorschrift eine Grundlage für den darauf aufsetzenden sektoralen Bebauungsplantypus (§ 9 Abs. 2d BauGB).

§ 31 Absatz 2 Nummer 1 regelt darüber hinaus die Möglichkeit, dass von den Vorgaben eines bestehenden Bebauungsplans Vorhaben befreit werden können, wenn ihre bauliche Umsetzung in besonderer Weise dem Allgemeinwohl dient. Ganz ausdrücklich werden darin nunmehr Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Unterbringung von Flüchtlingen inkludiert. Von dieser Möglichkeit können die Kommunen grundsätzlich selbsttätig soweit Gebrauch machen, wie die Befreiung eines oder mehrerer Wohnungsbauvorhaben nicht den Planungsgrundsätzen, die dem bestehenden Bebauungsplan zugrunde liegen, entgegenstehen.

Weiterführend ist dagegen die Möglichkeit des § 31 Absatz 3 BauGB gefasst. Hier wird prinzipiell eine Möglichkeit eröffnet, zur Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben selbst dann von den Vorgaben eines bestehenden Bebauungsplans abzuweichen, wenn dies die darin verankerten Planungsgrundsätze berührt. Dies allerdings nur soweit, wie es in Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dieses Instrument kann allerdings nicht ohne weiters von der Kommune angewendet werden.

Voraussetzung dafür, dass dieses Planungsinstrument für die Kommune anwendbar wird, ist, dass das Land von der ihm neu eingeräumten Verordnungsermächtigung des § 201a BauGB Gebrauch macht und Gebiete ausweist, die einen angespannten Wohnungsmarkt aufweisen. Die Verordnungsermächtigung ist an einen Kriterienkatalog gebunden, der Hinweise auf die Eigenarten angespannter Wohnungsmärkte gibt:

- die Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt
- die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte im Verordnungsgebiet übersteigen die bundesweit durchschnittliche Mietkostenbelastung überdurchschnittlich
- keine ausreichende Wohnungsbautätigkeit bei ständigem Zuzug
- geringer Leerstand bei hoher Wohnraumnachfrage

Sofern es politisches Ziel ist, von dieser Verordnungsermächtigung im Interesse von Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten Gebrauch zu machen, wäre ein Handeln des Ordnungsgebers insbesondere vor dem Hintergrund erforderlich, dass die Verordnung aufgrund Vorgabe des BauGB nur eine begrenzte Geltungsdauer haben kann, nämlich bis zum 31.12.2026 und dann automatisch außer Kraft tritt.

Ebenfalls Gegenstand des hier geschilderten erweiterten bauordnungsrechtlichen Dispenses ist die neue Regelung des § 34 Absatz 3a BauGB. Damit erhält die Kommune die Möglichkeit, zur Schaffung von Wohnraum im Einzelfall bei der Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Bestandsgebäuden, die entweder bereits zu Wohnzwecken errichtet worden sind oder im Zuge einer Nutzungsumwandlung in Wohnraum umgewandelt werden Abweichungen vom Bebauungsplan zuzulassen. Danach muss sich das Bauvorhaben nicht zwingend in seine bebaute Umgebung einfügen, die städtebaulichen und nachbarlichen Interessen aber weiter mit dem öffentlichen Belang vereinbar sein.

Dem Zweck der leichteren Schaffung von Wohnraum dient auch die vereinfachte Umnutzung bislang landwirtschaftlich privilegierter Gebäude im Außenbereich insbesondere durch § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1.

Die Regelung ermöglicht, anstelle von bisher drei Wohnungen auf einer Hofstelle im Außenbereich, maximal fünf Wohneinheiten zu errichten. Ebenso vereinfacht wird der Ersatzneubau an gleicher Stelle durch den gleichen Eigentümer.

Die Regelungen sind insoweit sinnvoll, als dass sie nicht die Errichtung neuer Streusiedlung mit den damit einhergehenden Problemen der zusätzlichen Flächenversiegelung und eines auf lange Sicht kostenintensiven und erhaltungstechnisch anspruchsvollen Ausbaus insbesondere unterirdischer Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen begünstigen.

Darüber hinaus sind die Regelungen geeignet, die Strukturen ländlicher Räume und ihrer Siedlungskerne samt ihrer Bedeutung für die Nahversorgung zu stärken. Sie tragen auch einem sich abzeichnenden Bedeutungswandel ländlicher Räume für junge Familien, nicht zuletzt im Kontext ihrer Erfahrungen mit innerstädtischem Wohnraum in der Pandemie Rechnung, wenngleich diesbezügliche Auswirkungen noch nicht endgültig abschätzbar sind. Gleichwohl ist gegenwärtig aber ein deutlicher Trend zur Suburbanisierung bei bestimmten Bevölkerungsgruppen erkennbar (s.o. im Kontext der Mieten- und Einkommensentwicklung). In diesem Zusammenhang ist die Förderung familienfreundlichen Wohnraums durch baugesetzliche Vereinfachungen insbesondere in den ländlichen Siedlungskernen wünschenswert. Dies auch vor dem Hintergrund sich wandelnder Arbeitsmodelle im Kontext der Digitalisierung, die eine Stärkung des digitalen Netzausbaus erfordern, wie dies im Rahmen der Baulandmobilisierungsgesetzgebung (§ 35 Absatz 1 Nummer 3 BauGB) beabsichtigt wird.

Diese Regelungen können von den Kommunen und Gemeinden unmittelbar angewendet werden.

3.3 Erweiterung des Anwendungsbereichs der gemeindlichen Vorkaufsrechte für die leichtere Mobilisierung von Flächen für den Wohnungsbau

(§ 24 Abs. 3 Satz 2; §24 Abs. 1 Satz 1 Nummer 6; § 24 Abs. 1 Satz 1 Nummer 8; § 25 Abs. 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB)

Die durch das Baulandmobilisierungsgesetz vorgenommenen Klarstellungen und Ergänzungen in den vor genannten Paragraphen beziehen sich auf das baugesetzlich geregelte sogenannte allgemeine Vorkaufsrecht. § 24 Absatz 1 statuiert einen Katalog, der die Vorkaufsrechte für Gemeinden an Grundstücken definiert. Ergänzt wurde in Absatz 3 nunmehr das zu den Allgemeinwohlgründen, die ein Vorkaufsrecht auslösen können, auch die Deckung des Wohnbedarfs zählt. In Verbindung hiermit wurde Absatz 1 um eine Nummer 8 ergänzt, in der auch städtebauliche oder gebäudebezogene Missstände Kommunen ein entsprechendes Vorkaufsrecht einräumen.

Ergänzt wird diese Regelung durch die Einführung eines neuen Vorkaufsrechts in § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB. Damit soll die Gemeinde durch Erlass einer entsprechenden Bebauungssatzung ein Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken im Innenbereich (§ 34 BauGB) begründen können, die sich für die Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum eignen. Dieses Recht wiederum kann die Kommune oder Gemeinde indes nicht aus sich heraus anwenden, da die Regelung auf angespannte Wohnungsmärkte begrenzt ist. Hierzu müsste aber zunächst das Land von der Verordnungsermächtigung gemäß § 201a BauGB Gebrauch machen und Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten definieren.

Darüber hinaus stellt sich jedoch für zahlreiche Kommunen die Frage, inwieweit es ihnen die steigenden Bodenpreise generell erlauben, von ihren Vorkaufsrechten Gebrauch zu machen. Städtebauliche Problemlagen und/oder Missstände an Wohnimmobilien häufen sich insbesondere in den finanziell notleidenden Städten und Gemeinden, sodass diese selbst in Gebieten mit nur moderaten oder schwachen Preisentwicklungen vor Herausforderungen gestellt sind, überhaupt Ankäufe tätigen zu können. Insbesondere stoßen die Kommunen aber auch an Grenzen dort, wo etwa in Innenbereichen Grundstücke anderer staatlicher Grund- oder Immobilieneigentümer nach dem Höchstpreisverfahren verkauft werden. Zusammenhängende städtebauliche oder mietpreis- oder belegungsgebundene Wohnungsbaukonzepte werden so, etwa weil im Weiteren zum Beispiel ein städtebaulicher Vertrag nicht zustande kommt, nicht zum Tragen kommen können. Diesbezüglich werden Bodenfondslösungen diskutiert, bei denen nicht (mehr) genutzte staatliche Grundstücke (Bund/Land) zugunsten der Kommunen eingebracht werden können. Solche Fonds können als Sondervermögen angelegt werden, die dann haushalterisch nicht dem Nonaffektationsprinzip unterfallen und eine Art revolvinges Sondervermögen darstellen, dass durch eine entsprechende Gesellschaft geführt wird. So kann dann durch den Zukauf von Grundstücken sukzessive eine langfristige Baulandbevorratung aufgebaut werden. Diese kann auch gemeinwohlorientiert für die preisgünstige Wohnraumerrichtung im Kontext integrierter Stadtentwicklungskonzepte, selbst unter

Berücksichtigung erforderlicher ökologischer Ausgleichsflächen eingesetzt werden. Nichtsdestotrotz setzen auch diese Modelle hinreichende kommunale finanzielle Spielräume voraus, die den Aufbau und die Bewirtschaftung von Fonds ermöglichen. Dies wäre ein wesentlicher Punkt, über den zur Nutzung der Möglichkeiten im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes nachzudenken wäre.

3.4. Erweiterung des Anwendungsbereichs des Baugebots für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten

(§ 175 Abs. 2 Satz 2; § 176 Abs. 1 Satz 1 Nummer 3; § 176 Abs. 3; § 176 Abs. 4 Satz 2 BauGB)

Die in den §§ 175 und 176 vorgenommenen Änderungen beziehungsweise Ergänzungen zielen darauf ab, die kommunale Handlungsfähigkeit mit Blick auf die Entwicklung weiteren Wohnraums in angespannten Wohnungsmärkten dahingehend zu stärken, dass Eigentümer unbebauter Grundstücke in Gebieten mit bestehendem Bebauungsplan dazu verpflichtet werden können, Wohnbebauung nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans zu errichten.

Das Gesetz sieht zunächst für die Dauer bis zum 23. Juni 2026 eine Abwendungsmöglichkeit für das dem Eigentümer von der Gemeinde auferlegte Baugebot vor, wenn für ihn diese Maßnahme nachweislich unzumutbar ist (§ 176 Absatz3). Die Regelung ist dann zu evaluieren.

Darüber hinaus kann der Eigentümer in diesen Fällen eine Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde verlangen, die wiederum die Möglichkeit erhält, die Bebauung durch eine kommunale Wohnungsbauengesellschaft oder andere gemeinwohlverpflichtete Wohnungsbauunternehmen vornehmen zu lassen. Auch für die Anwendung dieser rechtlichen Instrumente ist zuvor eine Grundlage durch das Land zu schaffen, indem die Verordnungsermächtigung des § 201a BauGB zur Festlegung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten angewendet wird. Aus Sicht der Kommunen und Gemeinden kann dieses rechtliche Instrument aber mit Blick auf die Schließung bestehender Baulücken in ansonsten geschlossenen Bebauungen relevant sein und einen wesentlichen Beitrag zu einer schonenden Innenverdichtung leisten.

3.5 Schaffung einer Grundlage für Städtebauliche Konzepte der Innenentwicklung

(§ 176a BauGB)

Mit dem § 176a BauGB wurde durch das Baulandmobilisierungsgesetz für die Kommunen die Möglichkeit eingeführt städtebauliche Konzepte zu entwickeln, die sich ausdrücklich auf nicht beieinanderliegende, über das Stadt- oder Gemeindegebiet verteilte unbebaute Grundstücke oder Baulücken erstrecken, die möglicherweise nicht von einem Bebauungsplan erfasst werden. Die Entwicklung solcher Konzepte ist sinnvoll, da sie im Sinne der neuen gesetzlichen Regelung dazu herangezogen werden können,

Festlegungen in zu erstellenden Bebauungsplänen zu begründen. Diese Regelung ist unmittelbar durch die Kommunen umsetzbar.

3.6 Einführung der Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“

(§ 5a BauNVO)

Die Einführung der neuen Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ soll grundsätzlich das Nebeneinander von Wohnnutzungen und forst- und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen vereinfachen und letztlich im Zuge der Aufstellung oder Abwandlung von Bebauungsplänen eine größere Nutzungsdurchmischung ermöglichen, mit dem Ziel, zusätzlichen Wohnraum schaffen zu können. Dieses Instrument kann von den Gemeinden unmittelbar genutzt werden, wird aber im Zuge der oft fehlenden Bebauungspläne in ländlich strukturierten Gemeinden nicht unmittelbar durchschlagen. Insgesamt kann dieses Instrument aber sinnstiftend für den Erhalt historisch gewachsener Ortskerne und damit zur Stärkung ländlicher Räume beitragen.

3.7 Einführung eines zeitlich befristeten Genehmigungsvorbehalts zur Umwandlung von Mietwohnraum in Eigentumswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten

(§ 250 BauGB)

Der § 250 BauGB soll der Sicherstellung bestehenden Mietwohnraums in angespannten Wohnungsmärkten dienen. Die Kommunen haben mit ihm die Möglichkeit wiedererhalten, die Umwandlung von Mietwohnungen in veräußerliches Wohneigentum zu unterbinden, indem ein Genehmigungsvorbehalt durch die zuständige Behörde bei der Kommune beziehungsweise Gemeinde eingeführt wurde. Auf diese Weise soll verhindert werden, dass bestehende Mietverhältnisse aufgekündigt werden und eine Verdrängung der angestammten Mietbewohner stattfindet. Grundsätzlich bedarf es für die Anwendung dieser Regelung wiederum einer Verordnung des Landes gemäß § 201a BauGB, nach der das Land Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten als solche festsetzt. Die Regelung kann dazu beitragen, dass durchmischte Quartiere erhalten werden können.

Allerdings ist festzuhalten, dass Nordrhein-Westfalen bereits Erfahrungen mit den Möglichkeiten einer „Verordnung über eine Umwandlungsgenehmigung in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Umwandlungsverordnung – UmwandVO)“ gesammelt hat. Die entsprechende Verordnung bestand ab dem 28. März 2015 und lief mit dem Datum ihrer Befristung am 27. März 2020 aus, ohne, anders als die Mietpreisbegrenzungsverordnung, die die Kappungsgrenzenverordnung und die Kündigungssperrfristverordnung, die in der Mieterschutzverordnung zusammengefasst wurden, fortgeführt zu werden.

Die seinerzeitige Landesregierung hatte den Anwendungsbereich der UmwandVO auf Gebiete mit einer Erhaltungssatzung, die sich Gemeinden gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB unter anderem zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung selbst geben können, begrenzt. Allerdings haben kaum Kommunen von diesem Satzungsrecht Gebrauch gemacht, sodass ein Bedarf für die Fortführung der UmwandVO nicht gesehen wurde.

Grundsätzlich bedarf es auch für die Anwendung des gemeindlichen Genehmigungsvorbehalts auf Grundlage des § 250 BauGB der Festsetzung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Wege der Landesverordnung gemäß § 201a BauGB.

Darüber hinaus greift die aktuelle Regelung des § 250 BauGB insbesondere auf größere Immobilientransfers aus. Die Vielzahl der Eigentümer mit bis zu fünf Wohneinheiten wird von der Regelung nicht erfasst. Zudem ist die Regelung bis Ende 2025 befristet.

Darüber hinaus lassen die Mietpreisentwicklung für langjährig bestehende Mietverhältnisse gemäß Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK, die Marktbeobachtungen des BBSR zur insgesamt ruhigen Marktsituation im Bereich von großem Wohnportfoliotransfers sowie zur Markttätigkeit im Bereich von Portfolios zwischen 100 bis 500 Wohneinheiten und eine derzeit aus Sicht der Fachleute nicht absehbare Marktentwicklung einen überschaubaren Bedarf für die Anwendung eines befristeten Genehmigungsvorbehalts erkennen.

Düsseldorf, den 12.11.2021



Christoph Spieker M.A.
(Hauptgeschäftsführer)