Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen

Vorsitzende des Ausschusses für Bauen, Wohnen
und Digitalisierung
Frau Ellen Stock, MdL
Landtag NRW
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

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

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/2837

Alle Abgeordneten

Stellungnahme zum Antrag der Fraktion der SPD: „NRW muss funktionieren: Die Landesregierung muss endlich alle Potentiale für mehr Wohnungsbau heben – ein revolvierender Bodenfonds und eine Landeswohnungsbaugesellschaft sind unerlässlich“, Drucksache 18/13805
„A20 – revolvierender Bodenfonds – 11.09.2025“

04. September 2025

Städtetag NRW
Sebastian Klöppel
Referent
Telefon 030 3771-206
Sebastian.Kloeppel@staedtetag.de
Gereonstraße 18 - 32
50670 Köln
www.staedtetag-nrw.de
Aktenzeichen: 64.20.11

Landkreistag NRW
Dorothée Heimann
Hauptreferentin
Telefon 0211/300491-220
d.heimann@lkt-nrw.de
Kavalleriestraße 8
40213 Düsseldorf
www.lkt-nrw.de
Aktenzeichen: 64.10.00

Städte- und Gemeindebund NRW
Leon von der Mark
Referent
Telefon 0211 4587-244
Leon.vonderMark@kommunen.nrw
Kaiserswerther Straße 199 - 201
40474 Düsseldorf
www.kommunen.nrw
Aktenzeichen: 20.4.1.2-001/006

Sehr geehrte Frau Stock,

wir bedanken uns, zum o.g. Antrag Stellung nehmen zu können.

I. Zu den Feststellungen des Antrags

Der Antrag weist daraufhin, dass von einem jährlichen Neubaubedarf von bundesweit rund 320.000 Wohneinheiten (WE) auszugehen sei. Für NRW ergebe das einen Neubaubedarf von 59.400 Einheiten pro Jahr. Eine weitere räumliche Differenzierung der Neubaubedarfe wird allerdings nicht vorgenommen.

Der Antrag führt weiter aus, dass die Erstellungszahlen bei den neu geschaffenen mietpreisgebundenen WE in der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes weit hinter dem Bedarf zurückblieben. Einen konkreten Bedarf zusätzlicher öffentlich geförderter (Miet-)Wohnungen nennt der Antrag allerdings nicht.

Wir teilen die Auffassung, dass die Situation im Wohnungsneubau schwierig ist. Der Trend eines sinkenden Bestandes an gefördertem Wohnraum begann jedoch bereits vor dem Jahr 2017. Die Förderzahlen der vergangenen beiden Jahre haben den Trend unterbrochen – allerdings bei deutlich erhöhtem Fördermitteleinsatz. Ob damit eine Trendumkehr verbunden ist, bleibt zum aktu-

ellen Zeitpunkt offen. Mit Blick auf auslaufende Bindungen bislang noch gebundener Mietwohnungsbestände ist allerdings von einem weiteren Abschmelzen des Gesamtbestandes öffentlich geförderter Mietwohnungen auszugehen.

Wesentlich für die beschriebenen Entwicklungen sind die allgemeinen Marktbedingungen: Baupreissteigerungen, Zinsentwicklung und Flächenknappheit bei gleichzeitig höherem Flächenbedarf und einer erhöhten Nachfrage.

Richtig ist, dass die öffentliche Wohnraumförderung auf Landesebene das zentrale Instrument zur Schaffung neuen bezahlbaren Wohnraums wie der sozialverträglichen Sanierung im Bestand ist. Auch wir fordern wegen oben skizzierter Problemlage, dass der Bund, aber auch das Land NRW, alles daran setzen müssen, das aktuelle Niveau der Finanzierung der öffentlichen Wohnraumförderung für die kommenden Förderjahre zu sichern und nach Möglichkeit weiter zu erhöhen.

Der Antrag sieht in einer „unzureichenden Förderpolitik“ einen Treiber für steigende Mieten. Dies sei das Ergebnis sowohl des fehlenden Gleichgewichts aus Angebot und Nachfrage als auch der hohen Bau-, Finanzierungs- und Bodenkosten und gilt für die kreisfreien Städte und die Kreise gleichermaßen. Die jüngst veröffentlichten Zahlen zur Mietenentwicklung in NRW[1] bereiten uns dementsprechend große Sorgen. Dabei war die Neufassung der Mieterschutzverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (MietSchVO NRW), um die Mietpreisdynamik abzuschwächen, ein Schritt in die richtige Richtung. Das betrifft vor allem die Verlängerung der regional geltenden Mieterschutzbestimmungen („Mietpreisbremse“, „verringerte Kappungsgrenze“ und „Kündigungssperrfrist“) wie auch die Erweiterung der Gebietskulisse.

Wir weisen abermals darauf hin, dass die MietSchVO NRW wie in der Stellungnahme vom 08.05.2025 (**Anlage**) zum Antrag der SPD-Landtagsfraktion „Mieterschutzvermeidung und kein Ende: Die Mieterschutzverordnung der Landesregierung ist dringend nachzubessern“ (Drucksache 18/12776) dargelegt, hätte nachgebessert werden müssen, um einen effektiveren Mieterschutz zu gewährleisten. Insbesondere hätte die Datengrundlage des Gutachtens, welches der Bestimmung der Gebietskulisse der MietSchVO NRW zugrunde gelegt wurde, aktualisiert und verbreitert werden müssen.

II. Zu den Forderungen des Antrags

1. Einordnung der Gründung eines revolvierenden Bodenfonds für NRW

Dem Antrag zufolge soll die Landesregierung mit der Gründung eines revolvierenden Bodenfonds den Kommunen helfen, Investitionen in den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau vor Ort zu ermöglichen, wenn dies nicht aus eigener Kraft gelingt. In den Bodenfonds sollen die Kommunen für den Wohnungsbau geeignete Grundstücke einbringen. Gleichzeitig soll der Wert dieser Grundstücke als Eigenkapital mit Blick auf die Nutzung der öffentlichen Wohnraumförderung betrachtet werden.

Der Antrag greift einen Auftrag aus dem Koalitionsvertrag 2022 bis 2027 von CDU und Bündnis90/Die Grünen (Zeilen 5659ff.) auf, wonach die Koalition die Einrichtung eines revolvierenden Bodenfonds prüft.

Ein Bodenfonds kann ein sinnvolles Instrument gemeinwohlorientierter Wohnungspolitik sein, welcher insbesondere zur Wohnraumversorgung von Haushalten mit mittlerem und geringerem Einkommen dient. Mithilfe von Bodenfonds könnten Kommunen vorsorgende Bodenpolitik betreiben und so nach Bedarf bestimmen, welches Vorhaben zu welchem Zeitpunkt gebaut wird.

[1] Bundestags-Drucksache 21/1369 vom 27.08.2025: https://dserver.bundestag.de/btd/21/013/2101369.pdf

Zur konkreten Ausgestaltung eines Bodenfonds äußert sich der Antrag nicht. Ein Bodenfonds sollte nicht nur die Einlage von kommunalen Grundstücken umfassen, sondern – wie der Antrag auch richtigerweise ausführt – auch Grundstücke des Bundes und des Landes, für die kein Eigenbedarf mehr besteht.

Bei unveränderter Haushaltslage wird sich allerdings die finanzielle Situation der Kommunen voraussichtlich als Haupthindernis für den Aufbau eines kommunalen Bodenfonds darstellen. Wir halten es daher für erforderlich, diese Aufgabe auf Landesebene zu lösen. Als Beispiel kann das Modell in Baden-Württemberg dienen, wonach das Land geeignete Grundstücke – bebaut oder unbebaut – kauft und diese bis zu fünf Jahre im Grundstücksfonds behält. In dieser Zeit kann die Kommune das Grundstück entwickeln und anschließend aus dem Grundstückfonds kaufen.

Das Modell setzt auf eine Art „Zwischenerwerb“ im Auftrag des Landes. Während sich das Grundstück im „Zwischenerwerbsstadium“ befindet, kann die Kommune, nachdem sie die Voraussetzungen für bezahlbaren Wohnraum auf dem Grundstück geschaffen hat, das Grundstück aus dem Grundstücksfonds kaufen. Des Weiteren hängt bei dem „baden-württembergischen Modell“ der Preis von der Höhe des Anteils an gefördertem Wohnraum ab. Je mehr geförderter Wohnraum beabsichtigt ist, desto mehr kann der Preis – ausgehend vom aktuellen Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs – ermäßigt werden.[2]

Eine weitere, schneller umsetzbare Maßnahme wäre, eine „Verbilligungsmöglichkeit“[3] auch für den Erwerb nicht mehr benötigter Landesliegenschaften aus dem Portfolio des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW vorzusehen. Vorbild ist der kommunale Erwerb nicht mehr benötigter Bundesliegenschaften aus dem Portfolio der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) für geförderten Wohnraum. Derzeit steht zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf den nicht mehr benötigten Landesflächen nur das Interessenbekundungsverfahren zur Verfügung, mit dem zwar ein Direktverkauf an die Kommune möglich wird, allerdings zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert ohne Abschlagsmöglichkeit.

2. Bewertung der Gründung einer Landeswohnungsbaugesellschaft

Darüber hinaus sieht der Antrag die Gründung einer „schlanken LWG“ vor. Gemäß Antrag soll das Land die LWG gründen, diese an NRW.URBAN angliedern und dort mit einer Bürgschaft ausstatten. Interessierte Kommunen könnten Mitglied der LWG werden. Diese soll als Instrument für Kommunen geschaffen werden, die keine Wohnungsbaugesellschaft haben, aber vor Ort in eigener Verantwortung geförderten Wohnungsbau realisieren wollen. Nicht das Erstellen und Halten eigener Bestände soll Aufgabe der LWG sein, sondern lediglich die Kreditorganisation und -verwaltung. Mit der Bestandsverwaltung soll bei Bedarf das „benachbarte“ kommunale Wohnungsunternehmen beauftragt werden.

Aus kommunaler Perspektive ist vor Errichtung einer solchen LWG vom Land zu prüfen, inwieweit Bedarf bzw. Nachfrage von kommunaler Seite dafür existiert.

Wir erwarten von einer solchen Neugründung einer LWG jedenfalls keinen entscheidenden Beitrag zur Lösung der aktuellen Wohnungsmarktkrise, da Probleme wie fehlendes Bauland, steigende Baukosten etc. auch für die LWG selbst bestehen. Die LWG müsste sich zudem einen Überblick über die lokalen Wohnungsmärkte verschaffen, den die örtlichen Akteure bereits haben. Diese Herausforderungen lassen sich für die LWG nicht ausräumen, auch wenn der Antrag vorträgt, dass die LWG „schlank“ sein soll und ohne „erheblichen zusätzlichen“ Personalaufwand realisiert werden kann.

---

[2] https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/wohnraumoffensive-baden-wuerttemberg/grundstuecksfonds-bw#:~:text=Der%20Grundst%C3%BCcksfonds%20unterst%C3%BCtzt%20Kommunen%20mit%20Bedarf%20an%20bezahlbarem,zu%20schaffen%2C%20b.

[3] https://cdn0.scrvt.com/1f9e599af5d26bd9a064fd3c6c6d6d3b/c1a26640c0572aef/bdb909479e18/VerbR_2024.pdf.

Hilfreicher und schneller wirksam wäre die Förderung interkommunaler Wohnungsbaugesellschaften. Sie bieten sich für Kommunen an, die nicht über genügend personelle und finanzielle Mittel verfügen, um eine eigene Wohnungsbaugesellschaft zu unterhalten. Zudem ließe sich hierüber sicherstellen, dass die jeweilige interkommunale Wohnungsbaugesellschaft, die zum wirtschaftlichen Betrieb erforderliche Größe hat. So wären auch Räume abzudecken, die bisher mit öffentlichem Wohnungsbau unterversorgt sind. In kleineren Kommunen kann dann nämlich statt einer unwirtschaftlichen „Mini-Wohnungsbaugesellschaft“ die größere interkommunale Wohnungsbaugesellschaft agieren. Beispielhaft ist hier die aktuelle Gründung einer interkommunalen Wohnungsbaugenossenschaft im Münsterland durch die Städte Warendorf, Drensteinfurt, Sendenhorst, Telgte und die Gemeinden Altenberge, Everswinkel und Havixbeck zu nennen.

Die Gründung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Baugruppen sollte neben einer landesseitigen Beratung auch durch eine finanzielle Gründungsförderung und eine bevorzugte preisgünstige Abgabe von Baugrundstücken des Landes und des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW an diese Akteure stärker unterstützt werden.

3. Angliederung an NRW.URBAN

Sowohl der geforderte Bodenfonds als auch die neu zu gründende LWG sollen laut Antrag der NRW.URBAN angegliedert werden. Dies diene dazu, zusätzlichen, erheblichen Personalaufwand zu vermeiden.

Der Antrag vermag jedoch nicht darzulegen, inwiefern NRW.URBAN nur geringen Personalaufwuchs benötigt. Es bleibt bei einer Darstellung der generellen Fachexpertise bei der NRW.URBAN. Es dürfte jedoch naheliegend sein, dass mit einem Zuwachs an Aufgaben auch ein Personalaufwuchs erforderlich ist.

Zur weiteren Beratung stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
in Vertretung

Prof. Hilmar von Lojewski
Beigeordneter
des Städtetages Nordrhein-Westfalen

Dr. Kai Zentara
Beigeordneter
des Landkreistages Nordrhein-Westfalen

Rudolf Graaff
Beigeordneter
des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen

Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen

Frau
Ellen Stock MdL
Landtag Nordrhein-Westfalen
Vorsitzende des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung
Postfach 10 11 43
40002 Düsseldorf

Ausschließlich per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

Stellungnahme zum Antrag der Fraktion der SPD „Mieterschutzvermeidung und kein Ende: Die Mieterschutzverordnung der Landesregierung ist dringend nachzubessern“ (Drucksache 18/12776)

8. Mai 2025

Städtetag NRW
Referent
Sebastian Klöppel
Telefon 0221 3771-206
Sebastian.kloeppel@
staedtetag.de
Gereonstraße 18 - 32
50670 Köln
www.staedtetag-nrw.de
Aktenzeichen: 64.20.11 N

Landkreistag NRW
Hauptreferentin
Dorothée Heimann
Telefon 0211 300491-220
d.heimann@
lkt-nrw.de
Kavalleriestraße 8
40213 Düsseldorf
www.lkt-nrw.de
Aktenzeichen: 64.10.10

Städte- und Gemeindebund NRW
Leon von der Mark
Referent
Telefon 0211 4587-244
leon.vondermark@
kommunen.nrw
Kaiserswerther Straße 199 - 201
40474 Düsseldorf
www.kommunen.nrw
Aktenzeichen: 20.4.2.2-006/002

Sehr geehrte Frau Stock,

wir bedanken uns, zum Antrag der Fraktion der SPD „Mieterschutzvermeidung und kein Ende: Die Mieterschutzverordnung der Landesregierung ist dringend nachzubessern“ (Drs. 18/12776) Stellung nehmen zu können.

Hintergrund

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD) hat die RegioKontext GmbH beauftragt, ein Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach §§ 556d, 558, 577a BGB (Gutachten) als Grundlage der neuen Mieterschutzverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (MietSchVO NRW) zu erstellen. Dieses Gutachten datiert auf Mai 2024 und dient der Landesregierung als Grundlage, eine gemeindescharfe Gebietskulisse der angespannten Wohnungsmärkte neu zu benennen, in denen zukünftig erweiterte mieterschützende Vorschriften zur Anwendung kommen sollen.

Es handelt sich bei den erweiterten mieterschützenden Vorschriften um folgende regional geltende Regelungen:

- § 556d Abs. 1, Abs. 2 BGB, der die zulässige Miethöhe bei Neuvermietungen auf 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt (sogenannte **„Mietpreisbremse"**). Um Modernisierungen und Neubauten von Wohnungen weiterhin wirtschaftlich attraktiv zu halten, bleiben gemäß § 556f BGB

Wohnungen, die seit dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wurden und solche, die nach umfassender Modernisierung erstmals vermietet werden, außen vor. Zudem gilt gemäß § 556e Abs. 1 BGB die Vormiete als Obergrenze, sofern diese Vormiete höher war als die nach § 556d Abs. 1 BGB zulässige Miete.

- § 558 Abs. 3 BGB, der bei Mieterhöhungen bis maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete, die nicht auf Modernisierungen beruhen, diese auf 15 % Erhöhung innerhalb von drei Jahren begrenzt (sogenannte **„verringerte Kappungsgrenze"**). In Gebieten, die nicht von der Gebietskulisse der MietSchVO NRW umfasst sind, beträgt die Kappungsgrenze 20 % der bislang vereinbarten Miethöhe bis maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

- § 577a Abs. 2 BGB, der bei Wohnungsumwandlungen nach Mietvertragsabschluss vorsieht, dass das Kündigungsrecht nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB und damit vor allem die sogenannte „Eigenbedarfskündigung" für einen Zeitraum von bis zu zehn Jahren ausgesetzt ist (sogenannte **„Kündigungssperrfrist"**).

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW hat im Rahmen der vom MHKBD im Januar 2025 durchgeführten Verbändeanhörung zu dem bereits im Mai 2024 fertig erstellten Gutachten sowie dem darauf beruhenden Eckpunktepapier zur MietSchVO NRW Stellung bezogen und dabei Änderungsbedarfe aufgezeigt. Folgende Punkte waren dabei zentral:

- Wir begrüßen ausdrücklich das Vorhaben, die MietSchVO NRW neu zu fassen. Das betrifft die Verlängerung der regional geltenden Mieterschutzbestimmungen („Mietpreisbremse“, „verringerte Kappungsgrenze“ und „Kündigungssperrfrist“) wie auch grundsätzlich die neue Gebietskulisse.

- Wir haben bedauert, erneut nicht in den Prozess der Gutachtenerstellung zur Gebietskulisse der MietSchVO NRW einbezogen worden zu sein. Wir sind überzeugt, dass die intensive Einbeziehung der kommunalen Perspektive sowohl bei der Gebietskulisse zum Baulandmobilisierungsgesetz als auch zur öffentlichen Wohnraumförderung des Landes zu einem guten und breit akzeptierten Ergebnis beigetragen hat. Jetzt auftretende Fragen und Kritikpunkte an der Entwicklung und dem Ergebnis des Gutachtens zur Gebietskulisse MietSchVO NRW hätten bei einer früheren Beteiligung gewiss geklärt werden können.

- Die gutachterlichen Berechnungen zur Gebietskulisse der MietSchVO NRW müssen u.E. auf Grundlage des aktuell vorliegenden Datenstands aktualisiert werden. Es ist nicht nachvollziehbar, dass weit in die Zukunft reichende, zum Teil tiefgreifende Markteingriffe auf eindeutig veralteten Daten fußen, obwohl inzwischen längst deutlich aktuellere Daten zur Verfügung stehen. Es stellt sich die Frage, ob diese Vorgehensweise einer gerichtlichen Überprüfung stand halten würde.

- Zwischen den Gebietskulissen der MietSchVO NRW und der Baulandmobilisierungsverordnung gibt es hinsichtlich der Anzahl der aufgenommenen Gemeinden zahlenmäßig signifikante Unterschiede. Da beide auf „angespannte Wohnungsmärkte“ abstellen, bleibt dies erklärungsbedürftig und führt zu Rechtsunsicherheiten.

Keinen der genannten Punkte hat die Landesregierung aufgegriffen. Insofern sind die Parameter und das Ergebnis o.g. Gutachtens in die Gebietskulisse der neuen MietSchVO NRW (Anlage 1 der MietSchVO NRW) und Verordnungsbegründung (Anlage 2 der MietSchVO NRW) unverändert übernommen worden.

Nachdem die Landesregierung am 28.01.2025 die MietSchVO NRW beschlossen hat, ist sie am 06.02.2025 im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet worden. Gemäß § 3 Abs. 1 MietSchVO NRW trat die neue MietSchVO NRW zum 01.03.2025 in Kraft, bei gleichzeitigem Außerkrafttreten der vorherigen MietSchVO NRW vom 09.06.2020.

Die neue MietSchVO NRW gilt in 57 Kommunen, statt bisher in 18 Kommunen.

Gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 MietSchVO NRW tritt dessen § 1 Abs. 1 (betrifft die Mietpreisbremse, § 556d Abs. 2 S. 2 BGB) mit Ablauf des 31.12.2025 außer Kraft. Im Übrigen (verringerte Kappungsgrenze im Sinne des § 558 Abs. 3 BGB und Kündigungssperrfrist im Sinne des § 577a Abs. 2 BGB) tritt die MietSchVO NRW mit Ablauf des 28.02.2030 außer Kraft, vgl. § 3 Abs. 2 S. 2 MietSchVO NRW.

1. „Anpassungschance“ zur Nachbesserung des Gutachtens nutzen

Dreh- und Angelpunkt des Antrages ist die Forderung, den vorgelegten Entwurf der „Mieterschutzverordnung 2025“ unverzüglich und grundlegend zu überarbeiten. Der auf den 11.02.2025 datierten Antrag ist allerdings unterdessen vom Verfahren zum Erlass der MietSchVO NRW „überholt“ worden.

Da aber am 31.12.2025 § 1 Abs. 1 MietSchVO NRW (betrifft die Mietpreisbremse gemäß § 556d Abs. 2 S.2 BGB) außer Kraft tritt und sich ausweislich des Koalitionsvertrags von CDU, CSU und SPD auf Bundesebene (Zeilen 779ff.) abzeichnet, dass die bundesgesetzliche Regelung der Mietpreisbremse in § 556d Abs. 2 S. 2 BGB fortgeführt wird, muss die MietSchVO NRW ohnehin absehbar angepasst werden.

Diese Gelegenheit sollte aus unserer Sicht genutzt werden, um die MietSchVO NRW – wie unter 2. bis 5. und 7. im zugrundliegenden Antrag beschrieben – nachzubessern. Die Zeitachse zur Nachbesserung von Mai 2025 bis zum 31.12.2025 bietet die Option, dass das hinter Anlage 1 und Anlage 2 der MietSchVO NRW stehende Gutachten mit aktuelleren Daten nachgebessert wird und knapp nicht erfasste Kommunen, Mieter- und Vermieterverbände sowie die kommunalen Spitzenverbände bei dem Prozess der Nachjustierung bzw. Erstellung eines Gutachtens beteiligt werden können.

2. Datengrundlage aktualisieren und verbreitern

Gemessen an der Eingriffstiefe der Instrumente der MietSchVO NRW, der damit verbundenen Notwendigkeit möglichst hoher Rechtssicherheit und der deutlichen Abweichung des im Gutachten verwendeten Datenstands im Vergleich zum inzwischen (und auch schon seit Sommer 2024) verfügbaren Datenstands, wird dem Antrag, soweit er die Aktualisierung und Verbreiterung der Datengrundlage fordert, zugestimmt.

Schon in der Stellungnahme zur geplanten, vorzeitigen Neufassung der MietSchVO NRW haben wir gegenüber dem MHKBD darauf hingewiesen, dass die im Gutachten der RegioKontext GmbH vom 29.05.2024 genutzten Daten größtenteils durch zwischenzeitlich vorliegende, neuere Daten längst überholt sind. Insoweit bleibt es bei den damals artikulierten und hier nochmals dargelegten Hinweisen.

Zum Zeitpunkt des geplanten Inkrafttretens der MietSchVO NRW lagen für sämtliche der genutzten Indikatoren deutlich aktuellere Daten vor – zum Teil sogar für bis zu zwei Jahre.

Im Gutachten wird überdies auf einen in § 556d BGB genannten Indikator (Leerstand) mit der Begründung verzichtet, es „lägen keine aktuellen, flächendeckenden Daten für Nordrhein-Westfalen auf Gemeindeebene vor (Datenstand: Zensus 2011)“ (S. 9 des Gutachtens). Genau diese Daten aus dem Zensus 2022 liegen seit Ende Juni 2024 vor und hätten unterdessen ebenfalls genutzt werden können.
Die Daten aus dem Mikrozensus Wohnen bspw. zur Mietbelastung hätten ebenfalls zur Prüfung der Ergebnisse auf Aktualität Verwendung finden können.

Die für die Berechnungen des Gutachtens sehr grundlegenden Angebotsmieten der Value Marktdatenbank sind zwischenzeitlich mehrfach aktualisiert worden. Viele Kommunen nutzen für ihre eigene Wohnungsmarktbeobachtung dieselbe Datenquelle. Allerdings liegen dort vielfach wesentlich aktuellere Auswertungen vor. Diese weisen für eine Reihe von Kommunen, die knapp nicht Teil der Gebietskulisse sein sollen,

eine deutliche Zunahme der Dynamik in den Jahren 2023 und 2024 gegenüber den Jahren 2019 bis 2022 auf.

Die vorgenommene Abwertung des Faktors Dynamik bei der Bewertungsmatrix durch ein Gewicht von 0,5 überzeugt nicht. Hierzu wird bei **5.** ausführlich Stellung bezogen.

Auch bei aktuelleren als im Gutachten verwendeten Baulandpreisen lässt sich zum Teil eine erhöhte Dynamik vor Ort feststellen. Irritierend wirkt ferner, dass das Gutachten zur Ermittlung der neuen Gebietskulisse für die MietSchVO NRW Baulandpreise für individuellen Wohnungsbau des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen (OGA NRW) aus dem Jahr 2021 verwendet (S. 34 des Gutachtens zur Gebietskulisse MietSchVO NRW), wohingegen das eigentlich ältere „Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen) – Aktualisierung 2023“ mit Datum aus Dezember 2023 desselben Gutachters (RegioKontext GmbH) im Analysemodell aktuellere Bodenpreise für individuellen Wohnungsbau des OGA NRW aus dem Jahr 2022 berücksichtigt hat (S. 79 des Gutachtens Gebietskulisse Wohnraumförderung).

3. Wirksamer Schutz vor Umwandlung

Schon in der gemeinsamen Stellungnahme von Städtetag NRW und Städte- und Gemeindebund NRW zur Verordnung zur Bestimmung von Gebieten im Land Nordrhein-Westfalen mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a S. 1 des Baugesetzbuches (BaulandmobilisierungsVO NRW) vom 16.12.2022 wird die Landesregierung aufgefordert, auch den Erlass einer Verordnung nach § 250 Abs. 1 S. 3 BauGB in Erwägung ziehen. Daran halten wir fest. Das Land NRW sollte sich darüber hinaus im Sinne einer langfristigen Lösung im Bundesrat für eine Verlängerung der Verordnungsbefugnis nach § 250 Abs. 1 S. 3 BauGB einsetzen.

Denn ein Genehmigungserfordernis für im Verordnungswege festgestellte Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten als Voraussetzung zur Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum trägt zum Erhalt von angestammten Wohnquartieren für die dortige Bevölkerung bei. Hier ist allerdings auch zu beachten, dass jene Verordnung spätestens mit Ablauf des 31.12.2025 außer Kraft treten muss.

4. Beteiligung der Mieterschutzvereine und der kommunalen Spitzenverbände

Soweit der Antrag die Beteiligung der Mieterschutzvereine sowie der kommunalen Spitzenverbände in den Überarbeitungsprozess fordert, weist erin die richtige Richtung. Er sollte aber auch eine Beteiligung der Vertretung der Vermieter vorgesehen werden.

Es wird abermals darauf verwiesen, dass die RegioKontext GmbH für das Gutachten, das zur Gebietskulisse der §§ 566d, 558, 577a BGB für das Land Schleswig-Holstein erstellt wurde, eine Verbändebeteiligung schon während der Gutachtenerstellung erfolgreich durchgeführt hat. Warum derselbe Gutachter für NRW ein vergleichbares Vorgehen nicht empfiehlt, erscheint unverständlich. Die Erfahrungen im Zuge der Erstellung der Gutachten zur BaulandmobilisierungsVO NRW und der Wohnraumförderung waren durchweg positiv. Auch in der Stellungnahme zur BaulandmobilisierungsVO NRW vom 16.12.2022 wird betont, dass die Erarbeitung der Gebietskulisse, bei der die kommunalen Spitzenverbände frühzeitig und umfassend eingebunden wurden, positiv zu bewerten ist und die Forderung aufgestellt, die MietSchVO NRW in vergleichbar transparenter und nachvollziehbarer Vorgehensweise zu erneuern.

Nicht nachvollziehbar erscheint, warum im Antrag die Beteiligung der Mieterschutzvereine und nicht gleichsam die Beteiligung der von Vermietervertretungen postuliert wird. Insoweit dürfte sich nach hiesiger Auffassung ein logischer Bruch ergeben, da ein transparenter, breit akzeptierter und nachhaltiger Interessenausgleich nur unter Beteiligung beider Lager – Vermieter und Mieter – sinnvoll erscheint. Eine Gleichbehandlung ist schon gemäß Art. 3 GG angezeigt.

5. Indikatoren gestütztes Bewertungssystem wie in Niedersachsen

Aus kommunaler Sicht ist dem Antrag darin zuzustimmen, dass er fordert, das Indikatoren gestützte Bewertungssystem, mit Blick auf das Gutachten der RegioKontext GmbH für Niedersachsen, anzupassen.

Die in NRW vorgenommene Abwertung des Faktors Dynamik bei der Bewertungsmatrix durch ein Gewicht von 0,5 überzeugt nicht. Der „Dynamik-Indikator“ liefert auch Aussagen einer zurückliegenden Entwicklung für künftig zu erwartende Entwicklung am Mietwohnungsmarkt. Die Mietendynamik kann von großer Bedeutung sein. Dies ist insbesondere mit Blick auf sehr geringe Angebotselastizitäten sowie in angespannten Märkten ebenfalls geringen Nachfrageelastizitäten und oft von langfristigen Perspektiven geprägten Wohnungsmärkten der Fall. Der Gutachter für NRW selbst bestätigt dies im aktuellen Gebietskulissen-Gutachten der RegioKontext GmbH für das Land Niedersachen (Gutachten Gebietskulisse Niedersachsen, S. 27). Im Gutachten für NRW dagegen weist RegioKontext der Dynamik der Angebotsmieten ein geringeres Gewicht als im Gutachten für Niedersachsen zu.

6. Ausweitung der Gebietskulisse auf mit den Faktor 4,5 bewertete Kommunen

Soweit der Antrag fordert, dass zu einer „realitätsnahen deutlichen Ausweitung der Gebietskulisse“ gekommen werden soll, indem pauschal auch die mit Faktor 4,5 aufwärts bewerteten Kommunen in die Gebietskulisse aufnehmen sind, ist dem aus kommunaler Sicht so nicht zuzustimmen.

Das Gutachten stellt auf S. 55 fest, dass eine Aufnahme in die Gebietskulisse bei Überschreiten der Hälfte der maximalen Punktzahl erfolgt – also wenn eine Kommune 5 Punkte erreicht. Diese Grenzziehung bei über der Hälfte der zu vergebenen Punkte erscheint vom Beurteilungsspielraum der Landesregierung gedeckt.

Alle Kommunen, die bei dem jeweiligen Indikator im Landesmittel liegen, erhalten keinen Punkt. Kommunen über dem Landesmittel erhalten – je nachdem ob sie über oder unter dem Median der Gemeinden über dem Landesmittel liegen –, ein bzw. zwei Punkte (vgl. Gutachten, S. 53). Zur zusammenführenden Bewertung sind die Einzelwerte in einem Punktwert je Kommune zu überführen und im Zuge dieser Zusammenführung wird eine Gewichtung der Indikatoren vorgenommen (a.a.O.). Zur Festsetzung des Schwellenwertes wird dann erneut untersucht, ob eine Kommune insgesamt über dem Landesmittel liegt (a.a.O.).

Dieses in sich geschlossene System macht sich die Landesregierung zu eigen. Ab welchen Schwellenwert, eine Aufnahme in die Gebietskulisse zu erfolgen hat, dürfte der Einschätzungsprärogative der Landesregierung zuzuweisen sein. Die Orientierung an einem Mittelwert, von dem ausgehend Abweichungen per statistischem Maß definiert wird, erscheint darüber hinaus nicht sachfremd.

Dies entkräftet allerdings nicht den „Vorwurf“, das System mit zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der MietSchVO NRW deutlich veralteten Daten unterlegt und die Indikatoren im Verhältnis zueinander inkonsistent gewichtet zu haben.

7. Möglichkeit zur Stellungnahme für Kommunen mit der Punktsumme 4

Wir stimmen dem Antrag in dem Punkt zu, dass den Kommunen, die im Gutachten mit 4 Punkten bewertet worden sind, die Möglichkeit zur Stellungnahme zu geben ist. Diese Möglichkeit sollte darüber hinaus selbstverständlich auch Kommunen gewährt werden, die mit 4,5 Punkten bewertet wurden.

Auch im Hinblick auf das sogenannte Prüffallverfahren wird an den Ausführungen der Stellungnahme zur geplanten, vorzeitigen Neufassung MietSchVO NRW festgehalten.

Grund hierfür sind zum einem die positiven Erfahrungen durch Beteiligung der „Prüffall-Kommunen“ im Zuge der Erstellung der Gutachten zur BaulandmobilisierungsVO NRW und zum anderen dieses Vorgehen desselben Gutachters in anderen Bundesländern.

Die Beteiligung der „Prüffall-Kommunen“ hat sich – wie auch schon in der Stellungnahme zur Erstellung des Gutachtens bei der BaulandmobiliserungsVO NRW dargetan – auch im Ergebnis niedergeschlagen und darf nicht als bloßer Formalismus abgetan werden.

Denn den Wohnungsmarktbeobachtungen auf kommunaler Ebene liegen oft weitere Daten und Informationen zugrunde, die in dem vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt wurden und im Einzelfall zu dem Ergebnis führten, dass ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Hierbei können zudem Ausstrahlungswirkungen angespannter Wohnungsmärkte auf umliegende oder gut angebundene Nachbarkommunen in Betracht zu ziehen sein. Diese Erkenntnisse konnten die Kommunen, die nach Auswertung der im Gutachten verwendeten Indikatoren und Daten zumindest Anspannungstendenzen aufwiesen, noch ergänzen, was in 13 Fällen bei der BaulandmobiliserungsVO NRW dann zu einer Einbeziehung in die Gebietskulisse führte.

Die RegioKontext GmbH formuliert im Gebietskulissen-Gutachten für die seit 01.01.2025 in Niedersachsen gültige Mieterschutzverordnung auf S. 28: „Mithilfe des indikatorengestützten Bewertungssystems für alle Kommunen lassen sich diejenigen Kommunen identifizieren, in denen eine Anspannung im Wohnungsmarkt vorliegt. Gleichwohl gibt es noch weitere Sachverhalte, die eine genauere Prüfung erforderlich machen, weil Anzeichen und Hinweise für eine Anspannung vorliegen, diese aber aufgrund der verwendeten Datengrundlagen nicht sicher festgestellt wurden. Diese Kommunen wurden daher als „Prüffälle“ eingeordnet, die Gelegenheit zur Stellungnahme erhielten.“

Ein vorgeschaltetes Prüfverfahren kann die Landesregierung auch bei dem schwierigen Unterfangen unterstützen, die Begründung der Verordnung (§ 566d Abs. 2 S. 5-7 BGB) in Bezug auf die bereits ergriffenen Maßnahmen – zur Schaffung von Abhilfe bzgl. der identifizierten angespannten Wohnungsmärkte – gerichtsfest zu machen.

Für Rückfragen stehen wir gerne im Rahmen der Anhörung zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
in Vertretung

Hilmar von Lojewski
Beigeordneter
Städtetag Nordrhein-Westfalen

Dr. Kai Zentara
Beigeordneter
Landkreistag Nordrhein-Westfalen

Rudolf Graaff
Beigeordneter
Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen