

## Baulandmobilisierungsverordnung – eine Chance vertan!

Seit 2021 gibt es für die Bundesländer durch das Baulandmobilisierungsgesetz die Möglichkeit, Spekulation und Verdrängung auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt zu bekämpfen und gleichzeitig die Schaffung neuen Wohnraums zu erleichtern. Dafür gibt es verschiedene Instrumente, etwa die Ausweitung des kommunalen Vorkaufsrechts auf unbebaute Grundstücke, Ausnahmen von Bebauungsplänen, die Verhängung von Baugesetzen und ein Genehmigungsvorbehalt der Kommunen bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Insbesondere die letzte dieser Möglichkeiten hätte auf den angespannten Wohnungsmärkten in NRW eine wirksame Möglichkeit gegeben, Verdrängung von Mieterinnen und Mietern aus ihren Wohnungen zu bekämpfen.

Daher hatte der DMB NRW von der Politik gefordert, so schnell wie möglich eine

Baulandmobilisierungsverordnung zu erlassen und so auf Landesebene die Möglichkeiten zu eröffnen.

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist neben der Eigenbedarfskündigung eine Hauptursache für die Verdrängung von Mieterinnen und Mietern aus ihrem Wohnumfeld und sollte so weit wie möglich beschränkt werden. Es ist erkennbar, dass auch die zügellos wachsenden Immobilienpreise und damit die teilweise untragbaren Mietsteigerungen zum Teil auf Umwandlungen zurückgehen: Nach Untersuchungen der NRW-Bank sind die Preise für Eigentumswohnungen in den letzten Jahren landesweit im Durchschnitt um mehr als zehn Prozent jährlich gestiegen.

Nun hat die NRW-Landesregierung eine Baulandmobilisierungsverordnung erlassen, dabei aber nur den Teil des Gesetzes genutzt, der sich auf unbebaute Grund-

stücke bezieht. Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen werden damit nicht eingeschränkt.

Trotz der Forderung des Deutschen Mieterbundes NRW zeigt die Landesregierung keine Ambitionen, den Schutz von Mieterinnen und Mietern vor Verdrängung auszuweiten. Positiv an der Baulandmobilisierungsverordnung NRW ist lediglich, dass im Zuge des Verfahrens

festgestellt wurde, dass in 95 Städten und Gemeinden angespannte Wohnungsmärkte vorliegen. Bei der bisher geltenden Mieterschutzverordnung war die vorherige Landesregierung noch von 18 Kommunen ausgegangen. Leider führt das nicht dazu, dass sich die Gebietskulisse automatisch erweitert, hierfür muss die Landesregierung eine erneute Verordnung erlassen. ■

### Mieterverein Dormagen

Der Mieterverein Dormagen und Umgebung wird in diesem Jahr keine Jahreshauptversammlung durchführen. Wie auf der letzten Versammlung am 25. März 2022 beschlossen wurde, findet sie nur noch alle zwei Jahre statt, d.h. die nächste wird im März 2024 sein. Weiter wurde beschlossen, den Jahresbeitrag nach elf Jahren in gleichbleibender Höhe ab dem 1. Januar 2024 auf

60 Euro anzuheben. Dies ist wegen der steigenden Kosten leider notwendig. Ebenfalls wurden auf der Versammlung einige Änderungen an der Satzung vorgenommen. Seit dem 1. Januar 2023 gibt es für Dormagen einen neuen Mietspiegel, der im Büro an der Krefelder Straße 32 während der Öffnungszeiten für eine Schutzgebühr von 3 Euro erworben werden kann.

## NRW braucht flächendeckende Mieterschutzverordnung

Liebe Leserinnen und Leser, Demokratie lebt vom Widerspruch, vom politischen Konflikt und davon, dass die Parteien für verschiedene Standpunkte stehen, so dass man eine echte Wahl hat.

Insofern ist es für den DMB NRW und für die Mieterinnen und Mieter im Land sicher nicht positiv, wenn in der neuen BaulandmobilisierungsVO NRW keine Beschränkung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen enthalten ist. Die

Entscheidung ist politisch, daher können wir sie öffentlich kritisieren und unsere eigenen Vorschläge machen, müssen sie aber hinnehmen.



Kein Widerspruch sollte aber innerhalb der eigenen Standpunkte eines Ministeriums bestehen. Wenn ein politi-

scher Akteur etwas feststellt, sollte er das konsequent auf seine Entscheidungen anwenden.

Die Landesregierung hat mit dem Gutachten zur BaulandmobilisierungsVO festgestellt, dass in 95 Kommunen stark angespannte Wohnungsmärkte vorliegen und die Versorgung mit Wohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht gewährleistet ist. Gleichzeitig hat sie im Koalitionsvertrag klar vereinbart, dass die Mieterschutz-

verordnung überprüft werden soll. Bislang gilt sie nur in 18 von 396 Kommunen in NRW, weil bei ihrem Erlass nur dort ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt wurde.

Wenn die Regierung sich an ihren eigenen Vorhaben und Feststellungen messen lassen will, muss die Mieterschutzverordnung auf mindestens den Bereich ausgeweitet werden, in dem auch die neue Baulandmobilisierungsverordnung gilt. ■