



Stellungnahme des NRW-Aktionsbündnisses „Wir wollen wohnen!“

**zur schriftlichen Anhörung des Ausschusses für Heimat,
Kommunales, Bauen und Wohnen des Landtags NRW am
19. November 2021:**

„Impulse des Baulandmobilisierungsgesetzes für NRW schnell nutzen“

Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 17/13780

Das NRW-Aktionsbündnis „Wir wollen wohnen!“ ist ein Zusammenschluss bestehend aus Deutscher Mieterbund NRW e.V., Deutscher Gewerkschaftsbund NRW, Paritätischer Wohlfahrtsverband NRW e.V., Landesarbeitsgemeinschaft der Arbeiterwohlfahrt NRW, Caritas in NRW, Diakonisches Werk Rheinland-Westfalen-Lippe e.V., Sozialverband Deutschland NRW e.V., Sozialverband VdK NRW e.V. Wir setzen uns ein für den Erhalt und den Ausbau des Mieterschutzes in NRW und für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum.

Ansprechpartner:

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.
Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender
Kreuzstraße 60, 40210 Düsseldorf
Tel.: 0211/586009-0, Fax: 0211/586009-29, Mobil: 0173/5384431

Sehr geehrte Damen und Herren,

das NRW-Aktionsbündnis „Wir wollen wohnen!“ bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen der Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen des Landtags NRW zum 19. November 2021 „Impulse des Baulandmobilisierungsbesetztes für NRW schnell nutzen“, Antrag der Fraktion der SPD (Drucksache 17/13780).

Zu den im Antrag 17/13780 gestellten Forderungen an den Landtag nehmen wir wie folgt Stellung:

Kernaussage:

Die Landesregierung ist aufzufordern, nach § 201a und § 250 BauGB eine jeweilige Rechtsverordnung zu erlassen, um die im BauGB neu geschaffenen Instrumente für die Kommunen zur Anwendung zu bringen. Dabei ist hinsichtlich des Genehmigungsvorbehalts der Schwellenwert möglichst gering zu halten.

Bezüglich der jeweiligen Gebietskulisse ist Standpunkt des Bündnisses, dass die bisherige Feststellung im Rahmen der MieterschutzVO viel zu eng gefasst ist. Im Zuge der neuen Verordnungen muss die Gebietskulisse für alle Verordnungen neu gefasst und ausgeweitet werden.

Im Einzelnen:

Das NRW-Aktionsbündnis „Wir wollen wohnen!“ schließt sich der Forderung an, die durch das Baulandmobilisierungsgesetz geschaffenen Möglichkeiten für NRW schnell umzusetzen. Die Krise der Wohnraumversorgung insbesondere in Metropolen, Groß- und Universitätsstädten gebietet schnelles Handeln, damit die vom Bundesgesetzgeber beschlossenen Instrumente ihre beabsichtigte Wirkung entfalten können, um bezahlbaren Wohnraum bezahlbar zu halten.

Vorrangig für die Anwendung der bundesgesetzlich neu eingeführten kommunalen Möglichkeiten zur Entspannung der Wohnungsmärkte nach dem Baulandmobilisierungsgesetz ist, dass die Landesregierung nach § 201a und § 250 BauGB eine jeweilige Rechtsverordnung erlässt, um die durch das Baulandmobilisierungsgesetz im BauGB neu geschaffenen Instrumente für die Kommunen zur Anwendung zu bringen.

Verordnung nach § 201a BauGB:

Eine Verordnung nach § 201a BauGB stellt die Grundlage dar für kommunale Eingriffsmöglichkeiten, insbesondere die erweiterten Vorkaufsrechte (§§ 24, 25, 28 BauGB), die erweiterte Befreiungsmöglichkeit (§ 31 Abs. 3 BauGB) und das Baugebot (§ 176 BauGB). Für angespannte Wohnlagen stellen diese Möglichkeiten den Kommunen einzelfallgerechte und effektive Mittel zur Verfügung, um langfristig den Wohnungsmarkt zu entspannen. Eine solche Verordnung ist schnellstmöglich in einer möglichst breiten Gebietskulisse zu erlassen. Aufgrund der anhaltend angespannten Lage, bei der sich aus Sicht des Aktionsbündnis keine kurz- oder mittelfristige Verbesserung abzeichnet, ist der bundesgesetzliche Zeitrahmen bis zum 31.12.2026 einer solchen Befristung voll auszunutzen.

Die Ausweisung der angespannten Wohnungsmärkte auf Grundlage der MieterschutzVO ist weder formell ausreichend noch inhaltlich weitgehend genug.

Bezüglich der bisherigen Untersuchungen, die den Gebietshorizont der MieterschutzVO festgelegt haben, muss die Betrachtung bei der Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte als unzureichend bezeichnet werden. Die der Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten zugrundeliegenden Gutachten arbeiteten mit teils impliziten, nicht weiter begründeten aber für die Untersuchung sehr bedeutsamen Prämissen. Sie verzichteten an entscheidenden Stellen auf einen Abgleich mit vorliegenden, aktuellen, erhobenen Daten und stellten vornehmlich auf die eigenen Modelrechnungen ab. Sowohl bei der Bestimmung der Indikatoren für die Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte als auch bei der Evaluation der Wirkungen der bisherigen Verordnungen wurde mit hypothetischen Annahmen gearbeitet, die auf eine politische Einengung des Blickwinkels des Gutachters hindeuteten und im Sinne einer wissenschaftlichen Untersuchung abträglich waren. Darüber hinaus arbeitete das damalige Gutachten mit oftmals wenig nachvollziehbaren Literaturverweisen, die teils selbstreferenziell waren und offenbar eine eigenständige Argumentation ersetzen sollten.

Die verwendeten Indikatoren waren zwar im Grundsatz zielführend, aber nicht hinreichend bestimmt und in dieser Form nicht ausreichend für die Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte im Sinne der Gesetzgebung. Als problematisch erwiesen sich insbesondere die willkürliche Grenzwertbestimmung bei der Mietbelastungsquote im Vergleich zum Bundesschnitt sowie die erheblichen Diskrepanzen bei den Leerstandsquoten zu kommunal erhobenen Daten. Bei der Ausweisung der Gebiete nach § 201a BauGB sind diese methodischen Fehler zu vermeiden.

Verordnung nach § 250 BauGB:

Der Erlass einer - gebietsmäßig genauso weitreichenden - Verordnung nach § 250 BauGB ist in NRW ebenso notwendig, um die sozialen Folgen der Knappheit auf den Wohnungsmärkten abzumildern. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist neben sonstigen Eigenbedarfskündigungen eine Hauptursache für die Verdrängung von Mieterinnen und Mietern aus ihren Wohnungen und ihrem bisherigen Wohnumfeld. Die Preise für Eigentumswohnungen haben sich in den vergangenen Jahren im Landesdurchschnitt um 10,2 % jährlich erhöht. Angesichts dieser teilweise zügellos steigenden Preise ist das gesetzliche Vorkaufsrecht mangels Kaufkraft keine Option für die breiten Schichten der Bevölkerung. Nur der allergeringste Teil der Mieterinnen und Mieter kauft am Ende die umgewandelten Wohnungen. Alle anderen verlieren ihr Dach über dem Kopf. Hier ist ebenfalls die Maximallaufzeit einer solchen Verordnung (31.12.2025) zu wählen.

Weiterer Regelungsinhalt einer solchen Verordnung ist die Geltung des Umwandlungsvorbehalts nach Anzahl der im Wohngebäude befindlichen Wohnungen. Nach bundesgesetzlicher gilt dieser nicht, wenn sich nicht mehr als fünf Wohnungen im Gebäude befinden. Die Landesregierung kann hiervor abweichend einen Wert bereits ab drei Wohnungen im Gebäude festsetzen. Eine Rechtsverordnung ist insoweit dringend zu erlassen. Der Schwellenwert ist möglichst niedrig zu halten.

Weitergehende Maßnahmen:

Das Gesetz enthält neben anderen Ausnahmegesetzen in § 250 Abs. 3 Ziffer 3 die Bestimmung, dass die Umwandlungsgenehmigung zu erteilen ist, wenn das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens 2/3 der Mieter veräußert werden soll.

Allerdings ist damit nicht hinreichend gewährleistet, dass die Mieterinnen und Mieter auch tatsächlich neue Eigentümer werden. Die bloße Absichtserklärung des Vermieters reicht dafür nach unseren Erfahrungen nicht aus. Deshalb sollte auf Landesebene dafür Sorge getragen werden, dass sich Eigentümer und Mieter z.B. in notarieller Form verbindlich verpflichten müssen, den Kaufvertrag abzuschließen. Nur dann sollte die Genehmigung erteilt werden können.

Fazit:

Aus Sicht des Bündnisses ist es besonders wichtig, zeitnah die beiden durch das Baulandmobilisierungsgesetz ermöglichten Verordnungen zu erlassen und dabei die Gebietskulisse deutlich über den Geltungsbereich der MieterschutzVO NRW zu erweitern. Die Wohnungsmärkte haben sich in den letzten Jahren in weiten Teilen NRWs und ganz besonders in bestimmten Marksegmenten, nämlich den preisgünstigen und mittelpreisigen Segmenten sowie dem Bereich des geförderten Mietwohnungsbaus, noch weiter angespannt.

Mit freundlichen Grüßen,



Hans-Jochem Witzke

Sprecher des Bündnisses „Wir wollen wohnen!“