



**Deutscher Mieterbund**  
Nordrhein-Westfalen e.V.

## **Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.**

**Verbändeanhörung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen:**

### **Entwurf der Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a Satz 1 BauGB (BaulandmobilisierungsVO NRW)**

Ansprechpartner:

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.  
Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender  
André Juffern, Geschäftsführer  
Kreuzstraße 60, 40210 Düsseldorf  
Tel.: 0211/586009-0, Fax: 0211/586009-29, mobil: 0176/62340144

Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. (DMB NRW) ist die Dachorganisation für 48 Mietervereine. Er vertritt die wohnungspolitischen Interessen der Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen. Über eine Mio. Mieterinnen und Mieter vertrauen auf die Rechtsberatung der Mietervereine.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, zu dem Entwurf der Baulandmobilisierungsverordnung Stellung nehmen zu können.

## **I. Grundsätzliche Position des Deutschen Mieterbundes Nordrhein-Westfalen**

Der Deutsche Mieterbund NRW sieht bereits seit Jahren den Bedarf an einer Ausweitung der Schaffung neuen Wohnraums. Die Wohnungsmärkte haben sich in den letzten Jahren in weiten Teilen NRWs und ganz besonders in bestimmten Marktsegmenten, nämlich den preisgünstigen und mittelpreisigen Segmenten sowie dem Bereich des geförderten Mietwohnungsbaus, noch weiter angespannt.

Völlig zutreffend wurde an verschiedenen Stellen immer wieder auf die Heterogenität der Wohnungsmärkte in NRW hingewiesen, die in den letzten Jahren nicht nur unterschiedliche Situationen, sondern auch erhebliche Abweichungen in ihrer Entwicklung aufwiesen. Dennoch lässt sich nun in deutlich ausgeweiteten Bereichen, auch über die Schwarmstädte hinaus, ein Trend zur (weiteren) Anspannung der Wohnungsmärkte feststellen. Es bedarf daher aller zur Verfügung stehenden Mittel, um Hemmnisse beim Wohnungsbau zu beseitigen.

Basierend auf der Knappheit des Bodens und des Wohnungsangebots sowie der gleichzeitig hohen Nachfrage, ist es für Investoren attraktiv, auf weitere Preissteigerungen von Immobilien, sowohl bebauten als auch unbebauten, zu setzen. Selbst ohne weiteres eigenes Zutun, wie beispielsweise dem Neubau von Wohnungen auf Baugrundstücken, lassen sich Renditen über steigende Bodenwerte realisieren. Im Falle bebauter Grundstücke wird nicht nur auf steigende Grundstückswerte, sondern auch auf Mieterhöhungspotentiale spekuliert, wodurch bei jedem Verkauf/Kauf die Mieten zusätzlich unter Druck geraten. Unbebaute Grundstücke werden zur Handelsware und bleiben oft Brachen.

## **II. Bewertung der geplanten Verordnung**

### **1. Generelle Bewertung**

Grundsätzlich begrüßt der DMB NRW eine Verordnung nach § 201a Satz 1 BauGB. Für angespannte Wohnlagen stellen die sich daraus ergebenden Möglichkeiten den Kommunen einzelfallgerechte und effektive Mittel zur Verfügung, um langfristig den Wohnungsmarkt zu entspannen. Gleichzeitig kann eine solche Verordnung nicht ausreichend sein, um den sich beschleunigenden Trend bei der Verteuerung von Wohnraum aufzuhalten.

Eine aktive Bodenpolitik durch Land und Kommunen, die auf den Zuwachs des öffentlichen Bodenbesitzes und damit die Handlungsfähigkeit im Bereich der Stadtentwicklung und des Wohnungswesens abzielt, ist dringend geboten.

Das Instrument der Baugebote muss ertüchtigt und beherzt genutzt werden, das Baulandmobilisierungsgesetz zur Anwendung gebracht werden. Spekulation mit baureifen Grundstücken erschwert gerade dort, wo der Wohnraum am knappsten ist, die Schaffung von neuen Wohnungen.

### **2. Gebietskulisse**

Frühere Untersuchungen, die den Gebietshorizont der MieterschutzVO festgelegt haben, waren bei der Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte unzureichend. 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, aktuell 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.

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 waren diese methodischen Fehler zu vermeiden, was teilweise berücksichtigt wurde.

Die sich aus dem nun vorliegenden Gutachten ergebende Gebietskulisse deckt sich weitestgehend mit den Erkenntnissen des Deutschen Mieterbundes NRW zu besonders angespannten Wohnungsmärkten.

### **3. Gutachten / Verfahren**

Die Methoden des Gutachtens kommen aus Sicht des Deutschen Mieterbundes NRW zu einem tragfähigen Ergebnis. Die 95 ausgewiesenen Kommunen umfassen die Gebiete mit den größten Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt.

Die Begründungen, statt des im Bundesgesetz vorgesehen Vergleichs mit dem Bundesschnitt eine rein relative Beobachtung innerhalb von Nordrhein-Westfalen zu wählen, führt in der jetzigen Situation (noch) zu zutreffenden Ergebnissen. Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass dies nur eine in der jetzigen Lage tragfähige Lösung sein kann. Insbesondere, falls sich durch eine Fortsetzung des landesweiten Trends zur Anspannung hier die Vergleichbarkeit des Wohnungsmarktes im Land mit dem Bundesschnitt verschieben sollte, kann es zu Verzerrungen kommen.

Methodisch wäre eine Berücksichtigung der Leerstandsquoten sowie deren Entwicklung zu begrüßen gewesen. Der Verweis auf das Alter der vorliegenden Daten vermag nicht zu überzeugen, zumal neben dem genannten Zensus 2011 in weiten Teilen des Landes lokale Daten aus den örtlichen Wohnungsmarktberichten sowie aus Untersuchungen der NRW-Bank vorliegen. Aufgrund der Wichtigkeit des Leerstandes als

Indikator für angespannte Wohnungsmärkte sieht der DMB NRW es als geboten an, ein entsprechendes landesweites Monitoring einzuführen.

Begrüßt wird die Methode, den nach den rein rechnerischen Indikatoren grenzwertigen Kommunen die Möglichkeit zur qualifizierten Stellungnahme gegeben und dadurch die Möglichkeit geschaffen zu haben, mit in die Gebietskulisse aufgenommen zu werden. Dies berücksichtigt im Ergebnis die lokalen Besonderheiten zumindest in diesen Kommunen. Es wäre allerdings notwendig gewesen, dieses Verfahren auch bei weiteren Kommunen, die in der Analyse aufgrund statistischer Besonderheiten noch nicht einmal die als Mindestmaß angesetzten „4 Punkte“ erreicht zu haben, durchzuführen. Beispiele hierfür sind aus Sicht des DMB NRW die Städte Witten und Euskirchen, deren Wohnungsmärkte stärker angespannt sind, als aus der gutachterlichen Bewertung sichtbar wird.

#### **4. Ausgebliebene Möglichkeiten einer Verbindung mit einer Verordnung nach § 250 Absatz 1. Satz 1 BauGB**

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz sollte auf Bundesebene zudem die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erschwert werden, um die in diesen Wohnungen lebenden Mieterinnen und Mieter besser zu schützen. Es gibt die Möglichkeit, auf angespannten Wohnungsmärkten mit Voraussetzungen analog zu § 201a Satz 1 BauGB die Umwandlungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten genehmigungspflichtig werden zu lassen. (§ 250 Abs.1 Satz 1 BauGB).

Der Genehmigungsvorbehalt tritt aber nicht automatisch ein, sondern gilt nur für die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten, die die jeweilige Landesregierung durch eine Rechtsverordnung nach § 250 Abs.1 Satz 3 BauGB festgelegt hat. Genau an einer solchen fehlt es in der vorliegenden Baulandmobilisierungsverordnung NRW.

Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen hat bereits 2021 auf diese Möglichkeit und Notwendigkeit des zügigen Erlasses einer solchen Rechtsverordnung für unser Bundesland hingewiesen.

Die Wohnungsnot insbesondere in Metropolen, Groß- und Universitätsstädten gebietet schnelles Handeln, damit das vom Bundesgesetzgeber beschlossene Instrument seine beabsichtigte Wirkung entfalten kann, bezahlbaren Wohnraum bezahlbar zu halten, wie das Ergebnis des Gutachtens hier zeigt. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist neben der Eigenbedarfskündigung eine Hauptursache für die Verdrängung von Mieterinnen und Mietern aus ihren Wohnungen und ihrem bisherigen Wohnumfeld. Die Preise für Eigentumswohnungen haben sich zuletzt im Landesdurchschnitt um 13,6 % erhöht. Angesichts dieser teilweise zügellos steigenden Preise ist das gesetzliche Vorkaufsrecht mangels Kaufkraft keine Option für die breiten Schichten der Bevölkerung.

Das Bundesgesetz enthält 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 Mieterinnen und 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 Länderebene 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.

### **III. Darüberhinausgehende Stellungnahme**

Aus Sicht des DMB NRW zeigt das Ergebnis des Gutachtens deutlich, dass sich die Krise auf den Wohnungsmärkten in NRW in den letzten Jahren deutlich verschärft hat und eine Überarbeitung auch der Mieterschutzverordnung deutlich notwendig ist. Wie bereits dargestellt ist die bisherige Gebietskulisse der Mieterschutzverordnung unzureichend.

Ganz gegenläufig zu ihrer Bezeichnung hat die Mieterschutzverordnung in erheblichem Maße zur Reduzierung des Mieterschutzes in NRW beigetragen, indem sie den Kreis der unter die Verordnungsregelungen fallenden Gemeinden erheblich verkleinert und teils Regelungsinhalte (Kündigungssperrfrist) verschlechtert. Dies alles geschah

trotz angespannter und sich noch weiter anspannender weiter Teile und Segmente der Wohnungsmärkte in NRW. Das nun vorhandene Gutachten macht dies nochmals besonders deutlich.

Von den drohenden Verschlechterungen der mieterschutzrechtlichen Regelungen sind vor allem solche Haushalte betroffen, für die die Finanzierung angemessenen Wohnraums zu einer existentiell bedrohlichen Frage geworden ist. Der Deutsche Mieterbund NRW e.V. fordert daher, den Geltungsbereich der Mieterschutzverordnung unverzüglich auf mindestens, die sich aus dem jetzt vorliegenden Gutachten ergebende Gebietskulisse zu erweitern.

#### **IV. Fazit**

Die Schaffung einer Verordnung nach § 201a BauGB ist aus Sicht des Deutschen Mieterbundes NRW ein richtiger Ansatz, um auf die bestehenden Probleme bei der Versorgung der Menschen in Nordrhein-Westfalen mit Wohnraum zu reagieren. Die identifizierte Gebietskulisse ist trotz einiger Mängel bei der verwendeten Methode im Ergebnis weitestgehend tragfähig. Es gibt jedoch deutlichen darüberhinausgehenden Handlungsbedarf. Für die Ausgestaltung einzelner Punkte im Detail steht der Deutsche Mieterbund NRW e.V. gern beratend zur Verfügung.