

Vorlage Federführende Dienststelle: FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration Beteiligte Dienststelle/n: FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement	Vorlage-Nr: FB 56/0114/WP18 Status: öffentlich Datum: 06.10.2021 Verfasser/in: FB 56/300
Anwendung des Baulandmobilisierungsgesetzes- Tagesordnungsantrag der Fraktion Die Linke	
Ziele: Klimarelevanz: Keine	
Beratungsfolge:	
Datum 26.10.2021	Gremium Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss
Zuständigkeit Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Der Wohn- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Prof. Dr. Sicking
(Beigeordneter)

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
			Nicht eindeutig bezifferbar

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			x

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			x

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	☐	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	☐	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	☐	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	☐	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	☐	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	☐	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

☐	vollständig
☐	überwiegend (50% - 99%)
☐	teilweise (1% - 49 %)

	nicht
x	nicht bekannt

Erläuterungen:

Mit Schreiben vom 20.09.2021 hat die Fraktion *Die Linke* einen Tagesordnungsantrag für die Sitzung des WLA am 26.10.2021 gestellt. Der Antrag lautet wie folgt:

Anwendung des Baulandmobilisierungsgesetzes

Die Verwaltung möge berichten:

1. Welche Möglichkeiten bietet das Baulandmobilisierungsgesetz für die kommunale Steuerung des Wohnungsmarktes?
2. Welche Möglichkeiten werden der Stadt genommen, wenn der Wohnungsmarkt in Aachen vom Land als nicht angespannt bewertet wird?
3. Welche Gespräche werden mit dem Land über eine Neubewertung des Aachener Wohnungsmarktes geführt?

Die Fragen werden nachfolgend seitens der Verwaltung beantwortet.

1. Welche Möglichkeiten bietet das Baulandmobilisierungsgesetz für die kommunale Steuerung des Wohnungsmarktes?

Die Möglichkeiten zur kommunalen Steuerung auf Basis des Baulandmobilisierungsgesetzes wurden in der Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses am 31.08.2021 mit der Vorlage *FB 23/0055/WP18 - Auswirkungen des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland auf die kommunale Wohnungspolitik - Antrag zur Tagesordnung der Fraktion Grüne vom 08.06.2021* zusammenfassend beschrieben. Die Änderungen betreffen die Bauleitplanung (§§ 1, 9 und 13 b BauGB), die Sicherung der Bauleitplanung (hier insbesondere die §§ 24 ff. BauGB), die Zulässigkeit von Vorhaben (§§ 29 ff. BauGB), die städtebaulichen Gebote (§ 176 BauGB) sowie die allgemeinen Vorschriften (u.a § 201 BauGB). In der Vorlage werden diese weitergehend mit dem Schwerpunkt auf das Thema Vorkaufsrechte und Wohnungsmarkt erläutert.

2. Welche Möglichkeiten werden der Stadt genommen, wenn der Wohnungsmarkt in Aachen vom Land als nicht angespannt bewertet wird?

a) Auswirkungen Mieterschutzverordnung

Mit der Einführung einer neuen Mieterschutzverordnung (MietSchVO) wurden im Juli 2020 vier mietrechtliche Verordnungen (Mietpreisbegrenzungsverordnung, Kappungsgrenzenverordnung, Kündigungssperrfristenverordnung, Umwandlungsverordnung), die das Land NRW in der Vergangenheit eingeführt hatte, ersetzt. Die Umwandlungsverordnung (§ 172 Abs. 1, S. 4 BauGB) lief am 27.03.2020 ersatzlos aus. Diese regelte bis dahin die Genehmigungspflicht der Begründung von Wohneigentum an bestehenden Wohngebäuden in Milieuschutzgebieten, also der Umwandlung von Miet- zu Eigentumswohnungen.

Basis für die neue Mieterschutzverordnung ist das Mantelgutachten zu den mietrechtlichen Verordnungen in Nordrhein-Westfalen – Endbericht (03/2020), welches durch „empirica ag – Büro Berlin“ erstellt wurde. Das genannte Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die Stadt Aachen nicht mehr zu den Gemeinden in NRW zu zählen sei, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt identifiziert werden könnte. Diese Klassifizierung Aachens hat zur Folge, dass sich der Anwendungsbereich der neuen Mieterschutzverordnung nicht auf die Stadt Aachen erstreckt. Elementare Instrumente zur Entspannung des Wohnungsmarktes können in Aachen daher nicht angewendet werden. Konkret bedeutet dies, dass folgende Verordnungen nicht in Aachen eingesetzt werden können:

- **Mietpreisbegrenzungsverordnung (§ 556d Abs. 2, S. 1 BGB):**

Die als „Mietpreisbremse“ bekannte Verordnung begrenzt die Erhöhung der Miete bei Neuvermietung einer Wohnung auf max. 10 % über der ortsüblichen Miete.

Ohne entsprechende Verordnung besteht keine Begrenzungsmöglichkeit mehr.

- **Kappungsgrenzenverordnung (§558 Abs. 3, S. 2 und 3 BGB):**

Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen sind bei Anwendung der zusätzlichen Regulierung über die Landesverordnung auf maximal 15 % innerhalb von drei Jahren begrenzt.

Ohne Verordnung erlaubt das BGB bis zu 20 % Mieterhöhung.

- **Kündigungssperrfristverordnung (§577a Abs. 2 BGB):**

Droht der Verlust der Mietwohnung aufgrund Eigenbedarfsanmeldung durch den Eigentümer*in, sichert die Verordnung dem bisherigen Mieter*innen der Wohnung einen zusätzlichen Kündigungsschutz zu. So müssen im Geltungsbereich der Verordnung 5 Jahre vergehen, bis der neue Eigentümer den Mietvertrag kündigen kann.

Ohne Verordnung besteht die Möglichkeit für die/den neuen Eigentümer*in bereits nach 3 Jahren den Mietvertrag zu kündigen.

Wichtige Schutzbestimmungen für die Aachener Mieter*innen fallen aufgrund der Klassifizierung als nicht angespannter Wohnungsmarkt somit weg.

b) Auswirkungen Baulandmobilisierungsgesetz

Der Gesetzgeber schafft mit der Ausweisung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a BauGB ein neues Ordnungsrecht für die Länder, in deren Kommunen ein angespannter Wohnungsmarkt herrscht, um die Anwendung von Vorkaufsrechten und Baugeboten an brachliegenden und unbebauten Grundstücken zu erleichtern.

Entgegen der Beratungen zur Novellierung wurde in der jetzt veröffentlichten Fassung das Ordnungsrecht den Ländern und nicht als Satzungsrecht den Kommunen übertragen. Zwar hat der Städtetag bereits gefordert, dass die Landesregierung die Verordnung zügig für alle Kommunen auf den Weg bringt, es bleibt aber fraglich, ob das Land auch in Aachen die Voraussetzungen als erfüllt ansieht. Sofern kein angespannter Wohnungsmarkt seitens des Landes in Aachen identifiziert wird, würde die Verordnung in Aachen nicht zur Anwendung kommen. Ein etwas erleichterter Flächenerwerb würde damit gehemmt werden - der Zugang zu möglicherweise für Wohnungsbau geeigneten Entwicklungsflächen wäre davon natürlich gleichermaßen betroffen.

c) Auswirkungen Wohnraumförderung

Die Bewertung als angespannter Wohnungsmarkt ist auch entscheidend für die Niveaustufe innerhalb der geltenden Bestimmungen der Wohnraumförderung. Die letzten beiden folgenden Gutachten, die vom Land NRW beauftragt wurden, kommen für Aachen zu eindeutigen Ergebnissen, die auf einen angespannten Wohnungsmarkt deuten. Da diese als Grundlage für die Wohnraumförderung herangezogen wurden, gilt für die Wohnraumförderung unverändert die höchste Niveaustufe „hoch“.

- ***Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen) - RegioKontext GmbH für das MHKBG Nordrhein-Westfalen (Dezember 2020):***

Das Gutachten identifiziert für Aachen in allen vier maßgeblichen Gebietskulissen (Kostenniveau

Mietwohnraum & Eigentum, Bedarfsniveau Mietwohnraum & Eigentum) die höchste vorhandene Niveaustufe "hoch". Abrufbar unter <https://www.mhkbw.nrw/sites/default/files/media/document/file/Gutachten%20Gebietskulissen%20Bericht%20.pdf>

- **Ergebnisbericht - Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 - GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH für das MHKBW Nordrhein-Westfalen (September 2020):**
Das Gutachten identifiziert für Aachen einen hohen Wohnungsneubaubedarf, der vom derzeitigen Neubauvolumen nicht gedeckt wird. Abrufbar unter https://www.mhkbw.nrw/sites/default/files/documents/2020-11/ergebnisbericht_wohnungsneubaubedarf_in_nrw_bis_2040.pdf

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass eine Klassifizierung des lokalen Wohnungsmarktes entscheidend ist für die Anwendbarkeit von Handlungsinstrumenten zur Förderung der Wohnraumentwicklung und zum Schutz von Mieter*innen im Sinne einer bezahlbaren Wohnraumsicherung. Ein nicht angespannter Wohnungsmarkt schränkt dagegen die Handlungsoptionen der Kommune in diesen Feldern deutlich ein.

3. Welche Gespräche werden mit dem Land über eine Neubewertung des Aachener Wohnungsmarktes geführt?

Unmittelbar nach Bekanntwerden des Mantelgutachtens zur neuen Mieterschutzverordnung hat der Aachener Wohnungsdezernent Prof. Dr. Manfred Sicking im April 2020 mit einer Stellungnahme beim Städtetag NRW reagiert. Dem vorangegangenen war ein Faktencheck durch die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt hinsichtlich der vom Land vorgenommenen Klassifizierung Aachens als „nicht angespannt“. Diese Prüfung hatte ergeben, dass die Neubewertung Aachens als „nicht angespannt“ nicht Ergebnis einer veränderten Wohnungsmarktsituation ist, sondern sich auf statistische Verzerrungseffekte zurückführen lässt. Bezogen auf die Stadt Aachen resultieren diese insbesondere daraus, dass für den Indikator der Mietbelastungsquote der Gesamtwert der StädteRegion Aachen zugrunde gelegt wurde. Zudem erfolgte eine extreme statistische Simplifizierung, die die Anspannung des Wohnungsmarktes alleine auf zwei Indikatoren – Leerstand und Mietbelastungsquote – zurückführt.

Basierend auf einer Vielzahl weiterer kommunaler Stellungnahmen aus anderen Kommunen in NRW hat der Städtetag / die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen eine Stellungnahme zum Thema an das verantwortliche Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen gesendet. Als Reaktion auf den deutlichen Appell aus den Kommunen hatte der zuständige Fachausschuss Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen im Landtag NRW am 15.05.2020 eine Anhörung zum Thema auf Basis schriftlicher Stellungnahmen durchgeführt. Ergänzend dazu hat der damalige Aachener Oberbürgermeister Marcel Philipp am 19.05.2020 eine entsprechende Stellungnahme an Frau Ministerin Scharrenbach adressiert.

Das am 01.09.2020 erfolgte Antwortschreiben des Ministeriums legte dar, dass die Einschätzungen der Stadt Aachen zu der Indikatorenbewertung nicht geteilt werden. Gleichzeitig wurde darauf verwiesen, dass das empirica-Gutachten keine präjudizierende Wirkung für die Gebietskulisse der öffentlichen Wohnraumförderung ab 2021 habe. Für diese wurden dann – wie oben beschrieben – auch andere Gutachten mit deutlich mehr Indikatoren zur Bewertung herangezogen, die zu einem anderen Ergebnis (angespannter Wohnungsmarkt) kamen. Eine Neubewertung hinsichtlich der Mieterschutzverordnung ist seitens des Ministeriums jedoch nicht vorgesehen.

Zur Gebietskulisse des Baulandmobilisierungsgesetzes fanden noch keine Gespräche zwischen Stadt Aachen und Land NRW statt. Da die Landesregierung nicht verpflichtet ist, überhaupt eine entsprechende Rechtsverordnung zu erlassen, fehlt für Gespräche derzeit noch ein entsprechender Sachverhalt.

Anlage/n:

- Tagesordnungsantrag der Fraktion Die Linke

Fraktion DIE LINKE. • Verwaltungsgebäude Katschhof • 52058 Aachen

Bürgermeister
Norbert Plum
Steppenbergallee 90
52074 Aachen

Fraktion DIE LINKE
im Rat der Stadt Aachen
Verwaltungsgebäude Katschhof
Räume 137 – 139
52058 Aachen
Telephon: 0241 / 432 7244
fraktion.dielinke@mail.aachen.de

Aachen, 20. September 2021

**ANTRAG ZUR TAGESORDNUNG DES WOHNUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAUSSCHUSSES AM 26.10.2021:
Baulandmobilisierungsgesetz**

Sehr geehrter Herr Plum,

bitte setzen Sie zur Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses am
26. Oktober 2021 folgendes Thema auf die Tagesordnung:

Anwendung des Baulandmobilisierungsgesetzes

Die Verwaltung möge berichten:

1. Welche Möglichkeiten bietet das Baulandmobilisierungsgesetz für die kommunale Steuerung des Wohnungsmarktes ?
2. Welche Möglichkeiten werden der Stadt genommen, wenn der Wohnungsmarkt in Aachen vom Land als nicht angespannt bewertet wird?
3. Welche Gespräche werden mit dem Land über eine Neubewertung des Aachener Wohnungsmarktes geführt?

Mit freundlichen Grüßen



Leo Deumens



Christoph Giebeler