



Städte- und Gemeindebund
Nordrhein-Westfalen

■ Städte- und Gemeindebund NRW • Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf

Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf
Kaiserswerther Straße 199-201
40474 Düsseldorf
Telefon 0211 • 4587-1
E-Mail: info@kommunen.nrw
pers. E-Mail: cara.steinke@kommunen.nrw
Internet: www.kommunen.nrw

Aktenzeichen: 20.1.1.1-007/001
Ansprechpartner:
Referentin Cara Steinke

Durchwahl 0211 • 4587-244

13. September 2022

Schnellbrief 450/2022

An die
Mitgliedsstädte und -gemeinden

Kurzgutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in NRW i.S.d. § 201a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren Bürgermeisterinnen und Bürgermeister,

nach dem durch das Baulandmobilisierungsgesetz 2021 eingeführten § 201a BauGB werden die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Die in einer solchen Rechtsverordnung genannten Städte und Gemeinden können die in § 201a BauGB aufgezählten zusätzlichen Instrumente zur Mobilisierung von Bauland einsetzen:

- das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB,
- die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus im Einzelfall gem. § 31 Abs. 3 BauGB und
- die Anordnung von Baugeboten wegen dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung gem. §§ 175 Abs. 2 S. 2, 176 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB.

Die Landesregierung in Nordrhein-Westfalen beabsichtigt, von dieser Ermächtigung Gebrauch zu machen, und hat zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten ein Gutachten in Auftrag gegeben. Das von RegioKontext erstellte Kurzgutachten liegt nun vor und ist diesem Schreiben als **Anlage** beigelegt.

Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurden Wohnungsmarktdaten für die nordrhein-westfälischen Gemeinden unter Nutzung der drei Indikatoren

- Status der Angebotsmietpreise 2021,
- Entwicklung der Mietpreise 2017 bis 2021 und
- Baulandpreise 2020

ausgewertet und Punkte an bezüglich des jeweiligen Indikators oberhalb des Landeswertes liegende Gemeinden vergeben.

Ausgeschlossen vom Punkteverfahren wurden 34 Gemeinden, für die im Jahr 2021 weniger als 50 Mietangebote vorlagen, um mögliche Verzerrungen in der Datenbasis zu vermeiden.

Diesen Schnellbrief und weitere tagesaktuelle Informationen, Gesetzesvorlagen und -texte, Mustersatzungen und -dienstweisungen etc. aus dem kommunalen Bereich finden Sie im kostenlosen Intranet des StGB NRW. Die Zugangsdaten hierfür erhalten Sie im Hauptamt Ihrer Kommune.

Die Punktevergabe erfolgte, indem für jeden Indikator anhand der Kommunen, die den Landeswert übertroffen haben, Medianwerte berechnet wurden. Kommunen mit Werten kleiner oder gleich dem Medianwert erhielten einen Punkt, Kommunen oberhalb des Medians zwei Punkte. Die erreichten Punkte hinsichtlich der drei Indikatoren wurden für die jeweilige Kommune addiert. Dabei wurde der Indikator „Entwicklung der Mietpreise“ als Nebenindikator einfach bepunktet, die Indikatoren „Status der Angebotsmietpreise“ und „Baulandpreise“ wurden hingegen als Hauptindikatoren doppelt bewertet.

Insgesamt konnten maximal zehn Punkte erreicht werden. Nach der Punktevergabe wurden die Kommunen in drei Gruppen geteilt:

- Gemeinden mit mindestens fünf Punkten fallen nach aktuellem Stand in die Gebietskulisse der Rechtsverordnung gem. § 201a BauGB.
- Gemeinden mit vier Punkten werden als Prüffall behandelt und können gegenüber der Landesregierung darlegen, wie sich aus ihrer kommunalen Sicht die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt darstellt und inwieweit die neu eingeführten Instrumente des § 201a BauGB auch ihnen helfen könnten, Bauland zu mobilisieren. Als Prüffall wird eine Gemeinde angesehen, in der die statistischen Ergebnisse auf eine Anspannung im Sinne des § 201a BauGB hinweisen, diese aber nicht gänzlich erfüllen.
- Gemeinden unter vier Punkten fallen aus der Gebietskulisse heraus.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das beigefügte Kurzgutachten verwiesen.

Das Kurzgutachten weist 82 Gemeinden aus, die in die Rechtsverordnung aufgenommen werden sollen, und 27 Gemeinden, die als Prüffall gelten.

Diese beiden Gruppen von Gemeinden werden vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD) gemäß § 201a S. 8 BauGB beteiligt und sind am 21.09.2022 zu einer Online-Veranstaltung eingeladen, um insbesondere die Prüffälle unter den betroffenen Kommunen zu informieren.

Auf unsere Bitte hin hat das MHKBD den Gemeinden, die nicht in die Gebietskulisse aufgenommen werden sollen und auch kein Prüffall sind, die Möglichkeit eingeräumt, sich mit Fragen zum Kurzgutachten an Herrn MR Christian Meyer zu wenden. In diesem Fall richten Sie Ihre Anfrage bitte an folgende E-Mail-Adresse:

Gebietskulisse201aBauGB@mhkbd.nrw.de

Im Anschluss an die Beteiligung der betroffenen Kommunen wird das MHKBD das fertiggestellte Gutachten mit dem Entwurf der Rechtsverordnung in die Verbändeanhörung einbringen. Es enthält dann auch die Herleitung der Gebietskulisse inkl. der Darstellung der vorgenommenen Abwägungen, Tabellen zu den Werten und zur Punkteverteilung, Gebietskarten und die Darstellung der Gesamtauswertung.

Hierüber werden wir Sie zu gegebener Zeit informieren.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Rudolf Graaff