



Aktenzeichen: 61-S/Kt

Datum: 04.05.2023

Hinweis: XVII/2116

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Neufassung der Landesverordnung über die Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuches, hier: Stellungnahme der Stadt Frankenthal (Pfalz)

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Der beigefügten Stellungnahme der Stadt Frankenthal (Pfalz) im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf einer Neufassung der Landesverordnung über die Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die Stellungnahme an das zuständige Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz zu senden.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

Begründung:

Die Landesverordnung über die Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Juni 2022 ist am 2. Juli 2022 in Kraft getreten.

In dieser Landesverordnung wurden die Gemeinden Landau in der Pfalz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Speyer und Trier als Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 201a des BauGB festgelegt. Damals wurde auch die Stadt Frankenthal seitens des zuständigen Ministeriums für Finanzen angeschrieben und um Stellungnahme zum Entwurf der Landesverordnung gebeten. Als Kriterien für die Aufnahme in die Gebietskulisse wurden damals sowohl eine Leerstandsquote von weniger als 4 v. H. als auch eine überdurchschnittliche Mietbelastung festgelegt. Die Stadt Frankenthal erfüllte damals lediglich das erste Kriterium (Leerstandsquote von weniger als 4 v. H.) und wurde daher nicht in die Gebietskulisse aufgenommen.

Die Verwaltung hatte damals im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Stellungnahme formuliert die dennoch zahlreiche Argumente für eine Aufnahme in die Gebietskulisse liefert (vgl. Drs. XVII/2116). Diese Stellungnahme wurde einstimmig vom Stadtrat am 26.01.2022 beschlossen und anschließend fristgemäß beim zuständigen Ministerium der Finanzen eingereicht. Zwar wurde die Stadt Frankenthal wie erwähnt zunächst nicht in die Gebietskulisse aufgenommen, jedoch hatte die Landesregierung als Reaktion auf die Stellungnahmen der Kommunen eine sofortige Evaluierung der Gebietskulisse zugesagt.

Die Landesregierung begründet dies u.a. folgendermaßen: „Die Instrumente, die den Kommunen durch eine Verordnung nach dem Baugesetzbuch zur Verfügung gestellt werden, haben im Gegensatz zu den Rechtsnachfolgern einer Verordnung nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) auch einen vorbeugenden Charakter. Da sie zudem in deutlich geringerem Ausmaß als BGB-Instrumente in die Eigentumsrechte und die Vertragsfreiheit eingreifen, verfestigte sich die Auffassung, dass ein breiterer Einsatz der BauGB-Instrumente vertretbar ist. Daher soll der Begriff „angespannter Wohnungsmarkt“ im Sinne einer Landesverordnung nach § 201a BauGB nunmehr weiter gefasst werden.“

Wie für die Ursprungsverordnung beauftragte das Ministerium der Finanzen die empirica AG, Berlin, mit der Erstellung eines weiteren Fachgutachtens. So soll eine gesicherte Datenbasis auf wissenschaftlicher Grundlage zur Ermittlung angespannter Wohnungsmärkte in Rheinland-Pfalz geschaffen werden. Im Gegensatz zu dem Gutachten, das der Ursprungsverordnung zugrunde liegt, wurden hier die Kriterien Mietbelastungsquote und Leerstandsquote deutlich erweitert, um der Situation der angespannten Wohnungsmärkte im Sinne von § 201a BauGB gerecht zu werden.

Grundsätzlich sollen im Rahmen der Neufassung zusätzlich zu den bereits im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches als angespannt identifizierten Wohnungsmärkten die BauGB-Instrumente auch in den Gebieten eingesetzt werden, in denen der Wohnungsmarkt zwar schon angespannt ist, aber noch nicht in dem Ausmaß, dass die stärker eingreifenden Instrumente des Bürgerlichen Gesetzbuchs gerechtfertigt wären.

Diesem Gedanken folgend wurde eine neue Methodik mit einer breiteren Gebietskulisse entworfen, damit der Einsatz der BauGB-Instrumente eine weitere Anspannung in den betreffenden Gebieten abmildert.

Diese Überlegungen führen zu einer Trichotomie der Landkreise und kreisfreien Städte:

1. Angespannte Wohnungsmärkte nach bisheriger Methodik.
2. Angespannte Wohnungsmärkte nach neuer Methodik.
3. Entspannte Wohnungsmärkte, die auch in der (nahen) Zukunft nicht angespannt sein können.

Wohnungsmärkte können grundsätzlich nur angespannt sein, wenn die Mietbelastung überdurchschnittlich und der Leerstand zu niedrig ist, um die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes zu gewährleisten (Fluktuationsreserve). Weitere in § 201 BauGB genannte Wohnungsmarktindikatoren wie die Miethöhe, der Mietanstieg oder das Neubauvolumen sind für sich genommen nach Ansicht des Ministeriums der Finanzen nicht hinreichend zur Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte, da ihnen der Referenzmaßstab fehlt.

Die neue Methodik zur Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte ist ausführlich im Entwurf der Neufassung der Landesverordnung erläutert (siehe Anlage). Dabei wurde zunächst eine Aktualisierung der Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte nach bisheriger Methodik vorgenommen. Hierbei wurden wieder die beiden Kriterien Mietbelastung und Leerstandsquote herangezogen, wobei in Bezug auf die Mietbelastung im Vergleich zur bisherigen Methodik eine geringfügige Umstellung des Mietindikators vorgenommen wurde. So wird beim Mietniveau nunmehr nur auf das Bestandssegment (ohne Neubau) abgestellt. Im Ergebnis steht dabei fest, dass nach bisheriger Methodik die Wohnungsmärkte in den kreisfreien Städten Mainz, Ludwigshafen am Rhein, Landau in der Pfalz und Speyer sowie im Rhein-Pfalz-Kreis und den Landkreisen Alzey-Worms, Bad Dürkheim und Trier-Saarburg angespannt sind.

Unter Berücksichtigung neuer Grenzwerte (geringer Leerstand bei großer Nachfrage und Mietbelastung deutlich über bundesweitem Durchschnitt) für angespannte Wohnungsmärkte im Sinne des Baugesetzbuches ergibt sich dann eine neue Gebietskulisse. Als angespannte Wohnungsmärkte im Sinne des Baugesetzbuchs gelten Landkreise und kreisfreie Städte, in denen mindestens einer der Indikatoren zur Mietbelastung über 110 Indexpunkten liegt und gleichzeitig der Leerstand geringer als 5,2 v. H. ist.

Mit Ausnahme der Stadt Frankenthal und des Landkreises Mainz-Bingen erfüllt die gesamte südliche Rhein-Schiene in Rheinland-Pfalz diese beiden Kriterien. Zudem sind die Stadt Trier und der Landkreis Trier-Saarburg sowie der Landkreis Ahrweiler Teil der Gebietskulisse.

Die Stadt Frankenthal und der Landkreis Mainz-Bingen sollen jedoch gemäß dem vorliegenden Entwurf der Neufassung der Landesverordnung dennoch in die Gebietskulisse aufgenommen werden. Das Ministerium der Finanzen begründet dies damit, dass die Festlegung einer Gebietskulisse auf Basis administrativer Grenzen als problematisch anzusehen ist. Diese Problematik wird im beigefügten Entwurf der Neufassung der Landesverordnung erläutert.

Hierzu wird ausgeführt: „Für die Akteure des Wohnungsmarktes, allen voran die Wohnungssuchenden, spielen diese administrativen Grenzen hingegen keine Rolle. Sie suchen Wohnraum beiderseits der Kreisgrenze und weichen tendenziell in Richtung des weniger angespannten Wohnungsmarktes aus. Die Folge ist, dass sich dort die Nachfrage erhöht und der Wohnungsmarkt sich anspannt. Dies gilt sogar selbst dann, wenn die Suche erfolglos blieb, sie nicht in den Nachbarkreis umziehen und dadurch nicht zum statistisch messbaren Bevölkerungswachstum beitragen, da sie während der Suche Teil der Nachfrage waren.“

Das Ministerium der Finanzen folgert hieraus: „Bei der Interpretation der Indikatoren zur Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte müssen daher auch stets die benachbarten Kreise berücksichtigt werden, insbesondere, wenn sie gleichgerichtete Mietpreisgradienten ausweisen, also zum gleichen „Mietpreisgebirge“ gehören.“ Daher sollen sowohl die Stadt Frankenthal wie auch der Landkreis Mainz-Bingen in die Gebietskulisse aufgenommen werden. In beiden Gebietskörperschaften erreichen zwar die Mietbelastungsindikatoren nicht den Schwellenwert von 110, grenzen jedoch direkt an Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt (Stadt Mainz bzw. Städte Ludwigshafen/Mannheim), so dass mit zusätzlichem Nachfragedruck zu rechnen ist, der die Wohnraumversorgung vor Ort gefährdet. In beiden Fällen ist zudem der Leerstandsindikator deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 5,2 v. H.

Die Verwaltung wurde nun im Rahmen der Beteiligung seitens des zuständigen Ministeriums der Finanzen angeschrieben und um Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf der Neufassung der Landesverordnung über die Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuches gebeten. Die Verwaltung hat die Unterlagen geprüft und eine entsprechende Stellungnahme vorbereitet (siehe Anlage). Darin wird die Neufassung und die damit verbundene Aufnahme der Stadt Frankenthal in die Gebietskulisse begrüßt. Nach erfolgter Zustimmung dieses Gremiums wird die Stellungnahme fristgemäß beim zuständigen Ministerium der Finanzen eingereicht.

Wenn die Neufassung der Landesverordnung in Kraft tritt würden dann auch in der Stadt Frankenthal die Anwendung des Vorkaufsrechtes sowie die Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes erleichtert und die Möglichkeiten ein Baugesbot zu erlassen würden erweitert.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Anlage 1: Stellungnahme der Stadt Frankenthal (Pfalz) zum Entwurf der Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB (Entwurf).
- Anlage 2: (Neufassung der) Landesverordnung über die Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuches (Entwurf).