

Landtag NRW  
Referat I.A.1 - Plenum, Ausschüsse -  
Frau Arnoldy  
Platz des Landtags 1  
40221 Düsseldorf

Münster, 11.11.2021

### **Stellungnahmen zu den Anträgen der Fraktion der SPD**

- „Ein Neustart in der Wohnungspolitik: NRW braucht gutes und bezahlbares Wohnen für alle Menschen“
- „Impulse des Baulandmobilisierungsgesetzes für NRW schnell nutzen“

**für den Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen des Landtages NRW**

Sehr geehrte Frau Arnoldy,  
sehr geehrte Damen und Herren,

zu den Anträgen der Fraktion der SPD nehme ich wie folgt Stellung:

#### **I. Feststellungen des Antrages**

Die Stadt Münster teilt die Feststellungen des Antrages:

Es gibt zu wenig bezahlbare Mietwohnungen; der Wohnraummangel trägt wesentlich zur sozialen Ungleichheit bei. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie traf in erster Linie die einkommensschwachen Haushalte, wenn auch die Existenz gesichert werden konnte. Die Stadt Münster hat hierzu, wie alle anderen Städte auch, erhebliche Anstrengungen unternommen, durch zügige Bearbeitung der um rd. 45 % gestiegene Zahl von Wohngeldanträgen oder die Übernahme der Kosten für die Unterkunft die Mietzahlung der betroffenen Haushalte zu gewährleisten.

Die öffentliche Wohnraumförderung des Landes ist ein wesentliches sozialpolitisches Instrument zur Versorgung aller Bürgerinnen und Bürger mit gutem und bezahlbarem Wohnraum, das konsequent weiter zu entwickeln ist.

Der Haupt-Preistreiber beim Wohnungsbau sind die Bodenpreise, aber auch die steigenden Baukosten! Hier gilt es, alle Instrumente von Bund, Land und Kommunen zu nutzen, um den Kostensteigerungen als Hemmnis für die Realisierung bezahlbaren Wohnraums entschieden entgegenzuwir-

**Matthias Peck**  
**Stadtrat**

Stadthaus I, Klemensstraße 10

Telefon: 02 51 / 4 92-70 60  
Fax: 02 51 / 4 92-70 98

[www.stadt-muenster.de](http://www.stadt-muenster.de)

ken. Die Stadt Münster hat mit ihrem Beschluss zur sozial gerechten Bodennutzung (SoBoMü) im Jahr 2014 deutliche und wirksame Impulse gesetzt.

Klimaschutz beim Wohnen muss für alle bezahlbar sein! Die Förderung von Maßnahmen zur energetischen Sanierung von Altbauten oder die Errichtung von Photovoltaikanlagen hat in Münster eine lange Tradition. Durch die Gewährung von attraktiven Zuschüssen für diese Maßnahmen soll die Umlage der Kosten auf die Mietenden entsprechend den maßgeblichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches begrenzt werden.

Neugründungen von Genossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften verstärkt zu fördern, ist zu begrüßen. Das hohe Engagement des kommunalen Wohnungsunternehmens der Stadt Münster in die Entwicklung attraktiver Quartiere mit einem hohen Anteil an gefördertem Wohnraum trägt wesentlich zur Ausweitung des Angebots bezahlbarer Wohnungen bei. Ebenfalls unterstützt die Stadt Münster die Gründungen von Genossenschaften, insbesondere zur Realisierung gemeinschaftsorientierter und gemeinwohlorientierter Wohnprojekte. Diese Prozesse brauchen Zeit und lösen nicht die aktuellen quantitativen Herausforderungen auf angespannten Wohnungsmärkten; sie tragen aber als ein Baustein deutlich zur Entwicklung von guten und gemeinwohlorientierten Nachbarschaften in der Stadtgesellschaft und in den Quartieren bei.

## **II. Forderungen des Antrags:**

### **1. Die Offensive „Starker und bezahlbarer Wohnungsbau NRW“ zu starten**

Die öffentliche Wohnraumförderung des Landes so neu auszurichten, dass deutlich mehr mietpreisgebundener Wohnraum geschaffen und sein Anteil am Wohnungsmarkt langfristig und dauerhaft deutlich gesteigert wird, ist aus Sicht der Stadt Münster unverzichtbar.

Im letzten Jahr wurde bereits zum vierten Mal das Jahresziel der Stadt Münster von mindestens 300 geförderten Mietwohnungen erreicht. 2017 waren es 310, im Jahr 2018 wurden 385 Mietwohnungen gefördert; 2018 gab es eine Punktlandung mit genau 300 und im Jahr 2020 konnte mit Förderzusagen für 505 Mietwohnungen das erste Mal die 500er-Marke geknackt werden. Auch die absolute Anzahl der geförderten Mietwohnungen steigt in Münster trotz Wegfall von Sozialbindungen an älteren Wohnungsbeständen kontinuierlich. Gab es zu Beginn des Jahres 2017 noch 7.919, stieg die Zahl Anfang dieses Jahres auf 8.326 Mietwohnungen.

Die Erfolge der Wohnraumförderung in den letzten Jahren am Beispiel der Stadt Münster müssen fortgeführt werden können, Dazu braucht es eine Weiterentwicklung der Fördervolumina und der Förderinhalte. Das Fördervolumen muss deutlich erhöht und zusätzliche Mittel für die Ausgestaltung von Tilgungszuschüssen bereitgestellt werden.

Münster ist sich, wie die anderen Städte mit hohem Förderbedarf, der Problematik der Rahmenbedingungen (Zinsniveau, Baulandpreise und -knappheiten, Baukosten, Auslastung der Bauwirtschaft, Lieferschwierigkeiten für

Baumaterialien, Neubau-Akzeptanz) bewusst und kann daher nachvollziehen, wie schwierig es ist, unter diesen Bedingungen landesseitig ausreichend attraktive Förderkonditionen bereit zu stellen.

Deshalb ist ein permanenter Austausch zwischen den Städten und dem Land NRW zur Weiterentwicklung der Förderprogramme unverzichtbar, wie positive Erfahrungen in den letzten Jahren gezeigt haben. Diese Kommunikation gilt es fortzuführen und weiterzuentwickeln.

Die zusätzliche Option der 30-jährigen Bindungsfrist zur langfristigen Sicherung von Sozialbindungen – bei möglicher Anhebung des Tilgungsnachlasses um 5 Prozentpunkte – ist ein Beispiel für die aus Sicht, insbesondere der M 4+ Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster, Neuausrichtung der Förderbestimmungen im Jahr 2020. Die Stadt Münster wird diese Option im Rahmen ihrer Einflussmöglichkeiten konsequent nutzen.

Zur Verbesserung der eigentumsbildenden Fördermaßnahmen könnten zweckgebundene Bürgschaften oder Eigenmittel zur Beteiligung an der Bereitstellung des für die Finanzierung notwendigen Eigenkapitals für bestimmte Zielgruppen, wie junge Familien, der entscheidende Hebel für den Einstieg in die Wohneigentumsbildung sein.

## **2. Die „Offensive Mieterschutzland NRW“ zu starten**

Die Forderung, ein neues fundiertes Gutachten zur Bestimmung der Gebietskulissen für die Anwendung des landesrechtlichen Mieterschutzes auf Basis der bundesrechtlichen Möglichkeiten vorzulegen, wird aus Sicht der Stadt Münster begrüßt.

Die Stadt Münster ist auf der Grundlage des im Jahr 2020 veröffentlichten Gutachtens positiv in die Gebietskulisse zur Mieterschutzverordnung aufgenommen, für die – befristet auf fünf Jahre – die Mietpreisbremse für neu abgeschlossene Mietverträge, die verringerte Kappungsgrenze für Mieterhöhungsspielräume in bestehenden Mietverträgen sowie die verlängerte Kündigungssperrfrist bei Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen gelten. Dennoch schließt sie sich der seinerzeit von der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW ausführlich begründeten Kritik an dem Verfahren und der Methodik zur Erstellung des Gutachtens an, die teilweise zu deutlichen Widersprüchen zu anderen aktuellen Wohnungsmarktanalysen auf lokaler Ebene führten. Aufgrund der dynamischen Entwicklung der Wohnungsmärkte hält auch die Stadt Münster eine wissenschaftliche fundierte Evaluation der Mieterschutzverordnung nach zwei Jahren zum 01.07.2022 für geboten.

Die Forderung, das Wohnraumstärkungsgesetz NRW so zu überarbeiten, dass die Zulässigkeit der gewerbsmäßigen Vermietung von Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten maximal acht Wochen pro Jahr nicht übersteigen darf, ist nachdrücklich zu unterstützen, aus Sicht der Stadt Münster sogar weiter zu begrenzen auf sechs Wochen.

Sechs Wochen sind ausreichend, um das traditionelle, nicht primär gewinnorientierte Homesharing im Rahmen der üblichen Urlaubsansprüche eines Wohnungsgebers auf unkomplizierte Weise zu ermöglichen.

Die Privilegierung für Studierende, ihren Wohnraum für 6 Monate oder längstens 180 Tage zur Kurzzeitvermietung anzubieten ist ganz zu streichen, denn sie bietet hinlängliche Möglichkeiten für missbräuchliche Auslegungen der Vorschrift.

### **3. Die Offensive „Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik“ zu starten**

„Der Bodenmarkt ist dem Wohnungsmarkt vorgelagert!“. Dieses allseits bekannte Faktum erfordert ein frühzeitiges bodenpolitisches Engagement. Denn „Unwuchten“ auf dem Bodenmarkt wirken sich zwangsläufig zeitversetzt auf das Wohnen aus. Dies betrifft das Thema der Verfügbarkeit von und die Spekulation mit Bauland und damit der Bezahlbarkeit des Wohnens. Die Auswirkungen sind allseits spürbar und führen auf den Wohnungsmärkten zu großen sozialen Spannungen. Eine aktive Bodenpolitik der Städte und Gemeinden im Sinne einer Gemeinwohlorientierung ist daher von entscheidender Bedeutung mit Blick auf dauerhaft bezahlbares Wohnen.

Bei der Neuausweisung von Bauland gelingt es den Städten und Gemeinden, die Baulandmodelle politisch beschlossen haben, durch liegenschaftliche Partizipation sehr effizient den Boden- und damit Wohnungsmarkt zu steuern. Beispielhaft sei hier der Beschluss der Stadt Münster zur Sozialgerechten Bodennutzung aus 2014 genannt. Folgebeschlüsse zur verstärkten Vergabe im Wege des Erbbaurechtes mit einer Verlängerung der Bindungsdauer im öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie zur verstärkten Vergabe von Grundstücken für gemeinschaftliche Wohngruppen runden dieses Modell ab und tragen dauerhaft und nachhaltig zu einer Stabilisierung des Wohnungsmarkts bei.

Eine derartige Einflussnahme und damit eine Verhinderung von Spekulation war bislang im Bereich des bestehenden Baurechts (§ 30, § 33 BauGB) nicht möglich. Erstmalig durch den mit dem Baulandmobilisierungsgesetz neu eingefügten § 25 (1) Satz 3 wird den Städten und Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, bodenpolitisch in diesem Segment Einfluss zu nehmen. Diese neu eröffnete Möglichkeit kann als ein Meilenstein für ein starkes bodenpolitisches Instrument der Städte und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt bezeichnet werden. Das (preislimitierte) Vorkaufsrecht ermöglicht es erstmalig den Spekulationen bei baureifen Grundstücken entgegenzutreten und im Folgenden durch Weitergabe der Grundstücke z.B. im Erbbaurecht eine dauerhafte Steuerung zu etablieren.

Voraussetzung für den Erlass derartiger Vorkaufsrechtssatzungen und damit für die Nutzung dieses wichtigen Instrumentes wäre allerdings der Erlass einer Rechtsverordnung des Landes, die einen „angespannten Wohnungsmarkt“ bescheinigt. Diese Rechtsverordnung ist unabdingbar für den Einsatz dieses Instruments und der Erlass zwingend mit Hinweis auf vielfältige Bezüge zu anderen Rechtsverordnungen angezeigt.

Insofern ist es erforderlich im Sinne einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik schnellstmöglich die notwendigen Schritte zum Erlass einer derartigen Rechtsverordnung einzuleiten.

#### **4. Die Offensive „Gut und sicher Leben Zuhause“ zu starten**

Die beschriebenen Forderungen zur Gestaltung von Wohngebäuden und Wohnumfeld zu familienfreundlichen und lebenswerten Quartieren mit dem Anspruch, Klimagerechtigkeit, Barrierefreiheit und moderne Arbeitsbedingungen für alle zu generieren, sind aus kommunaler Sicht zu begrüßen.

Mit freundlichem Gruß  
In Vertretung

gez.  
Matthias Peck