

Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen



Frau
Ellen Stock, MdL
Vorsitzende des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung
Landtag NRW
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

ausschließlich per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME
18/1275**

A20

Stellungnahme

„Schubkraft und Fortschritt für die Wohnungsbaupolitik in Nordrhein-Westfalen“

Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 18/6381

**Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung
am 22. Februar 2024**

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Übersendung des Antrags der Fraktion der SPD „Schubkraft und Fortschritt für die Wohnungsbaupolitik in Nordrhein-Westfalen“ und die Einladung zur Anhörung.

Gerne machen wir von der uns eingeräumten Möglichkeit zur Stellungnahme Gebrauch.

I. Zu den Feststellungen des Antrags

Die kommunalen Spitzenverbände teilen die Auffassung, dass die Situation im Wohnungsbau derzeit dramatisch ist. Die Auswirkungen der Baukrise zeigen sich mittlerweile nicht mehr nur in den großen Städten entlang der Rheinschiene und in Münster, sondern in zunehmendem Maße auch in ländlicheren Gegenden.

15.02.2024

Städtetag NRW
Sebastian Klöppel
Referent
Telefon 0221 3771-206
sebastian.kloeppe@
staedtetag.de
Gereonstraße 18 - 32
50670 Köln
www.staedtetag-nrw.de
Aktenzeichen: 64.10.09

Landkreistag NRW
Dr. Andrea Garrelmann
Hauptreferentin
Telefon 0211 300491-320
a.garrelmann@
lkt-nrw.de
Kavalleriestraße 8
40213 Düsseldorf
www.lkt-nrw.de
Aktenzeichen: 64.10.10

Städte- und Gemeindebund NRW
Cara Steinke
Referentin
Telefon 0211 4587-244
cara.steinke@
kommunen.nrw
Kaiserswerther Straße 199 - 201
40474 Düsseldorf
www.kommunen.nrw
Aktenzeichen: 20.4.1.2-001/006

Sie treffen dabei insbesondere den Bereich der mittleren und unteren Mietpreissegmente, deren Verfügbarkeit und Nachfrage zunehmend auseinanderdriften. Der Rückgang auch im Bereich des geförderten Mietwohnungsneubaus wird daher von uns mit Sorge betrachtet.

Der Trend eines sinkenden Bestandes an gefördertem Wohnraum begann jedoch weit vor dem Jahr 2017 und setzte sich in den Folgejahren lediglich fort. Den Vorwurf einer gescheiterten Wohnraumpolitik deswegen pauschal gegenüber der amtierenden Landesregierung zu erheben, wird aus unserer Sicht den tatsächlichen Entwicklungen nicht gerecht. Zudem sind Regierungen aller Farben den gleichen marktgetriebenen Bedingungen ausgesetzt. Diese kumulieren bedingt durch Baupreissteigerungen, Zinserhöhungen und Flächenknappheit bei gleichzeitig höherem Flächenbedarf und der Nachfrage nach mehr Wohneinheiten in besonderem Maße.

Grundsätzlich sind am Wohnungsmarkt stets Angebots- und Nachfragezyklen zu verzeichnen. Eine Normalisierung der Situation am Wohnungsmarkt erfordert infolge der Kumulation der Herausforderungen im akuten Fall jedoch weiterreichende staatliche Maßnahmen. Einige, insbesondere planungsbezogene Hemmnisse können nur auf Bundesebene angegangen werden. Die öffentliche Wohnraumförderung ist auf Landesebene ein wichtiges Mittel zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Die derzeitigen Bemühungen in diesem Bereich reichen angesichts der aktuellen Umstände noch nicht aus, das Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes in NRW zu verhindern. Die öffentliche Wohnraumförderung allein ist als Instrument aber auch nicht ausreichend, um das Problem mangelnden Wohnungsbaus zu lösen. De facto kommt derzeit keine Landesregierung umhin, mit erheblichem Bundesmittel- und eigenem Mitteleinsatz gegen die Marktbedingungen anzufördern. Nordrhein-Westfalen sticht dabei noch durch vergleichsweise schnelle Anpassung der Förderbedingungen und dank der Förderung über einen revolvingenden Fonds durch relativ hohen Mitteleinsatz hervor. Jedoch kann nur durch Beeinflussung der Marktbedingungen selbst ein Mehr an Förderung auch für entsprechend mehr Wohnungen sorgen.

Gleichzeitig müssen angesichts des Ist-Zustands auf vielen örtlichen Wohnungsmärkten die bestehenden Instrumente im Bereich des Mieterschutzes landesseitig so ausgestaltet bzw. unterstützt werden, dass sie ihre Funktion bestmöglich erfüllen können.

So warten wir auf die im Koalitionsvertrag angekündigte Neufassung der Gebietskulisse zur Mieterschutzverordnung NRW, mit der der räumliche Anwendungsbereich der Mietpreisbremse gem. § 556d BGB, der verringerten Kappungsgrenze gem. § 558 BGB und der Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung gem. § 557a BGB festgelegt wird. Sowohl die Ergebnisse als auch die Methodik der Erarbeitung der derzeit gültigen Gebietskulisse hatten wir im Aufstellungsverfahren 2020 und danach wiederholt kritisiert. So galten entgegen eigener fachlicher Einschätzung und der vor Ort erlebten Empirie zahlreiche Kommunen seit Inkrafttreten der MietSchVO NRW nicht mehr als angespannte Wohnungsmärkte.

Öffentliche Äußerungen der zuständigen Fachministerin, Ina Scharrenbach, beim „Mietertag NRW“ Mitte Januar in Düsseldorf zu diesem Thema haben wir erfreut zur Kenntnis genommen. Demnach sei nicht nur mit einer Verlängerung der MietSchVO noch in diesem Jahr und damit deutlich vor Auslaufen der bisherigen Verordnung im Sommer 2025 zu rechnen, sondern auf Basis der neuen Auswertungen der örtlichen Wohnungsmarktentwicklungen auch mit einer deutlichen Ausweitung der Gebietskulisse zur MietSchVO. Ihre Aktualisierung ist dringend erforderlich, da sie auf Daten aus dem Jahr 2018 beruht und somit nicht die Entwicklungen der letzten fünf Jahre abbildet. Bei der Novellierung der Gebietskulisse sollten die Erkenntnisse aus den Verfahren zur Erstellung der Gebietskulisse zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung sowie zur Erstellung der Gebietskulisse nach § 201a BauGB berücksichtigt werden. Diese haben wir als transparent und nachvollziehbar empfunden.

Um unter den bestehenden Bedingungen für mehr Transparenz bei den lokalen Miethöhen zu sorgen, sollte die Erstellung von Mietspiegeln gefördert werden, wie es bereits in Hessen und Baden-Württemberg der

Fall ist. Insbesondere qualifizierte Mietspiegel stellen die bestmögliche Methode dar, die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln und damit die Einhaltung von mieterschützenden Vorschriften zur Miethöhe zu prüfen. Sie sollten daher landesseitig unterstützt werden.

Die Bauministerin hat auf der angesprochenen Veranstaltung zudem angekündigt, einen Diskussionsprozess zur Verbesserung einzelner Regelungen des Wohnraumstärkungsgesetzes einzuleiten. Auch dies unterstützen wir insbesondere mit Blick auf die bislang im Gesetz enthaltenen Fristen zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Kurzzeitvermietungen und Leerstand.

II. Zu den Forderungen des Antrags

Sofortprogramm „Bauen jetzt“ für Nordrhein-Westfalen

Unklar ist für uns, welchen konkreten Inhalt ein Sofortprogramm „Bauen jetzt“ auf NRW-Ebene haben soll. Ein solches Sofortprogramm zu initiieren ergäbe nur Sinn, wenn dieses deutlich über Änderungen an bestehenden Programmen hinausginge. Wir weisen darauf hin, dass mit der „Allianz für mehr Wohnungsbau“ unter Federführung des MHKBD bereits ein Austauschformat der im Antrag genannten Akteure existiert. Dieses bietet Raum zur offenen Diskussion aller Fragen im Bereich des Wohnungsneubaus und der Bestandssanierung und -sicherung.

Auch die jährliche Weiterentwicklung der Wohnraumförderbestimmungen des Landes findet im engen Austausch zwischen allen betroffenen Akteuren statt. Dieses Vorgehen nehmen wir bislang als produktiv und zielführend wahr.

Hinsichtlich der Frage von „mehr gemeinwohlorientiertem Wohnungsbau“ verweisen wir auf das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ unter Federführung des BMWSB auf Bundesebene. Das Bündnis hat sich zur Aufgabe gemacht, eine Debatte über das „gemeinsame Grundverständnis von Gemeinwohlorientierung, z.B. im Zusammenhang mit der Vergabe von öffentlichem Grund und Boden“ zu führen. Dabei wird diskutiert, wie „zusätzliche Investitionen in den bezahlbaren Wohnraum sowie dessen langfristige Sicherung erreicht werden können“¹. Bislang liegen hierzu im Bündnis bezahlbarer Wohnraum, an dem alle relevanten Interessengruppen, aber auch die Bundesländer beteiligt sind, keine abschließenden Ergebnisse vor.

Hinsichtlich des unter III. 1. angesprochenen Schutzes der relevanten Akteure vor Insolvenzen gehen wir davon aus, dass damit der Vorschlag unter III. 3. 3. Spiegelstrich gemeint ist. Hierzu verweisen wir auf die untenstehenden Ausführungen.

Öffentliche Wohnraumförderung auf die besonderen Problemlagen der Krise ausrichten

Auch wenn die Anpassungen an den **Bedingungen der öffentlichen Wohnraumförderung** in den vergangenen Jahren einen Rückgang des Bestands an Sozialwohnraum nicht verhindern konnten, zeigt die zuletzt hohe Nachfrage nach der Förderung doch, dass die Konditionen attraktiv genug waren, um unter den aktuellen Marktbedingungen Wohnraum mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung zu schaffen. Das werten wir auch im Vergleich mit anderen Bundesländern als positiv.

Die Konditionen der öffentlichen Wohnraumförderung und damit die Attraktivität des Programms sind auch abhängig von den finanziellen Mitteln, die von Bundes- und Landesseite zur Verfügung gestellt werden. Mit

¹ Bündnis bezahlbarer Wohnraum – Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive, 12.10.2022, S. 7; https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/buendnis-wohnraum/20221012-buendnis-massnahmen.pdf?__blob=publicationFile&v=5 (zuletzt abgerufen am 14.02.2024)

mehr Fördermitteln können potenziell mehr Wohneinheiten gefördert werden. Dies gilt auch für Sonderprogramme, die Aspekte wie Nachverdichtung und Nachhaltigkeit in den Fokus nehmen, wie die im Antrag vorgeschlagene Aufstockung von Bestandsimmobilien mittels modularer Holzbauweise. Daher halten wir eine **Erhöhung der Fördermittel** für die öffentliche Wohnraumförderung für zentral. Dabei ist festzustellen, dass mit dem Entwurf der Eckpunkte für die öffentliche Wohnraumförderung 2024 das Programmvolumen mit 1,7 Mrd. Euro zuzüglich etwaiger nicht verausgabter Restmittel aus dem Förderjahr 2023 auf einen Höchststand aufgestockt werden soll und NRW damit im Bundesvergleich den absoluten Zahlen nach beispielgebend ist.

Allerdings ist neben der bereits angesprochenen Notwendigkeit, zugleich Maßnahmen zur Änderung der Marktbedingungen vorzunehmen, damit mehr Fördermittel auch zu mehr Wohnungen führen, Folgendes zu beachten: Die Anpassung der Förderkonditionen an die aktuellen Marktbedingungen erfolgt insbesondere durch **Anhebung der Grunddarlehen und Bewilligungsmieten**. Hierbei muss ein angemessenes Verhältnis gefunden werden zwischen Auskömmlichkeit der Förderbedingungen für die Investoren und Erfüllung des Zwecks der öffentlichen Wohnraumförderung, weniger finanzstarke Haushalte mit Wohnraum zu versorgen. Angesichts der für die kommenden Wohnraumförderbestimmungen in Rede stehenden Anhebungen der Bewilligungsmieten besteht aus unserer Sicht die Gefahr, dass Hilfebedürftige, für die Kosten der Unterkunft (KdU) nach SGB II oder XII übernommen werden und auch Wohngeldberechtigte nicht mehr in geförderten Wohnraum einziehen können, weil die jeweilige örtliche KdU-Grenze bzw. der im Wohngeld berücksichtigungsfähige Miethöchstbetrag unterhalb der **Bewilligungsmiete** liegt. Eine höhere Bewilligungsmiete führt hinsichtlich der KdU zudem zu höheren anteiligen KdU-Ausgaben für die Kommunen. Hier müssen Lösungen gefunden werden, bei denen sichergestellt wird, dass die kommunalen Haushalte nicht noch weiter belastet werden. Unserer Einschätzung nach müssten die Wohnraumförderbestimmungen so geändert werden, dass die Grunddarlehen stärker angehoben werden, die Bewilligungsmieten dagegen weniger stark als in den Eckpunkten dargestellt.

Die kommunalen Spitzenverbände sind sich der Schwierigkeit bewusst, die sich dabei stellt, unter den gegebenen Rahmenbedingungen – Baukosten, Baulandknappheit, Zinsniveau etc. – ausreichend attraktive Förderkonditionen zu schaffen, die gleichzeitig noch die Wohnraumversorgung der eigentlichen Adressatengruppe der Wohnraumförderung sicherstellen. Das beschriebene Beispiel zu den Bewilligungsmieten zeigt zugleich, dass der Möglichkeit, mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung für genügend bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, Grenzen gesetzt sind, sofern die sonstigen Rahmenbedingungen nicht stimmen.

Wir regen überdies eine Debatte über die **Wiedereinführung der sog. „Fehlbelegungsabgabe“** im Rahmen der Wohnraumförderung an. Diese ist vor rund 20 Jahren in fast allen Bundesländern abgeschafft worden. Im Lichte flächendeckend entspannter Wohnungsmärkte geschah dies mit Blick auf den erheblichen Verwaltungsaufwand und das Ziel, stabil-durchmischte Sozialstrukturen in benachteiligten Quartieren zu schaffen. Die Berechtigung zum Bewohnen einer Sozialwohnung wird lediglich zum Zeitpunkt des Einzugs geprüft. Änderungen der finanziellen und persönlichen Verhältnisse wirken sich im Weiteren nicht auf das Mietverhältnis aus. Mieterinnen und Mieter dürfen auch dann noch in der Sozialwohnung verbleiben und zahlen eine subventionierte Sozialmiete, wenn sich ihr Einkommen im Laufe der Zeit über die maßgeblichen Grenzen hinaus erhöht.

Das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände bei gleichzeitigem Anstieg der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und der geänderte Wohnungsmarkt legen ein Umdenken bei der Fehlbelegungsabgabe nahe. So kann in Hessen seit Juli 2016 die Fehlbelegungsabgabe wieder erhoben werden. Mit der Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe sollte den Gemeinden dort die Möglichkeit eröffnet werden, ihre zweckgebundenen finanziellen Handlungsspielräume für den Bau und Erhalt von preisgünstigem Wohnraum zu stärken. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter zahlen zusätzlich zur subventionierten Sozialmiete einen Ausgleich an die Gemeinde, der dem ungerechtfertigten Mietvorteil entspricht. Ein Umzug wird nicht gefordert. Die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe werden in den sozialen Wohnungsbau reinvestiert.

Für die Berechnung der Fehlbelegungsabgabe sind die gleichen Einkommensgrenzen wie für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins maßgeblich. Auch die Einkommensermittlung erfolgt nach den Vorschriften des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes. Die Höhe der Fehlbelegungsabgabe wird einkommensabhängig gestaffelt und durch sogenannte Höchstbeträge begrenzt, damit sich die finanziellen Belastungen in einem zumutbaren Rahmen halten. Dadurch sollen die betroffenen Mieterinnen und Mieter nicht stärker belastet werden, als wenn sie eine Wohnung auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt angemietet hätten. Tendenziell liegen die so korrigierten Mieten unter den Marktmieten. Zuständig für die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe sind die Gemeinden. Zur Abgeltung des Verwaltungsaufwandes können sie eine Verwaltungskostenpauschale von 20 Prozent des Aufkommens einbehalten. Das nach Abzug der Verwaltungskostenpauschale verbleibende Aufkommen ist zweckgebunden für die soziale Wohnraumförderung einzusetzen. Aktuell sind 51 von 421 Gemeinden in Hessen verpflichtet, die Fehlbelegungsabgabe zu erheben.

Die im Antrag enthaltene Forderung, eine „neue Fördersäule zur **Stärkung der Gemeinnützigkeit** mit deutlich längerer Mietpreisbindung“ einzuführen, sollte vor dem Hintergrund der bundespolitischen Diskussion um die Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit betrachtet werden. Eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit kann ein Baustein sein, um den Problemen an den Wohnungsmärkten zu begegnen. Hierbei kommt es aber maßgeblich auf die genaue Ausgestaltung an. Die geplante neue Wohngemeinnützigkeit darf nicht in Konkurrenz zur sozialen Wohnraumförderung treten. Mögliche Auswirkungen einer neuen Wohngemeinnützigkeit auf die kommunale Wohnungswirtschaft wären vorab zu prüfen. Ein vollständiges, überzeugendes und praxistaugliches Konzept für eine neue Wohngemeinnützigkeit liegt auch auf Bundesebene bislang nicht vor. Zudem hat der Bundesgesetzgeber bislang auch haushaltsrechtlich keine Vorsorge getroffen, die neue Gemeinnützigkeit wieder einzuführen.

Steuerliche Maßnahmen zur Überwindung der Krise und zum Schutz der Marktakteure

Die Intention der unter Punkt III. 3. des Antrags vorgeschlagenen steuerlichen Maßnahmen ist grundsätzlich nachvollziehbar; allerdings dürfen entsprechende Maßnahmen nicht überdehnt werden.

Um den Umfang der vorgeschlagenen steuerlichen Entlastung durch einen abgesenkten Steuersatz der **Grunderwerbsteuer** für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau mit Blick auf die kommunalen Haushalte (aber auch den Landeshaushalt) überhaupt annähernd einschätzen zu können, wäre zunächst eine Klärung notwendig, was unter gemeinwohlorientiertem Wohnungsbau im Einzelnen verstanden werden soll. Sodann müsste eine belastbare Folgeabschätzung der Maßnahme vorgenommen werden. Unabhängig davon wären Ertragseinbußen in den kommunalen Haushalten derzeit nicht hinnehmbar. Den Kommunen steht über das Gemeindefinanzierungsgesetz ein jährlicher Anteil am Aufkommen der Grunderwerbsteuer zu, der aktuell knapp 400 Millionen Euro beträgt. Auf diese Erträge können die Kommunen – zumal in der derzeit anhebenden Kommunalfinanzkrise – keinesfalls verzichten. Etwaige Einbußen wären deshalb durch zusätzliche Landesmittel auszugleichen.

Der Vorschlag, die Kommunen bei der **Umsetzung einer Grundsteuer C** durch einen Leitfaden zu unterstützen, findet Zustimmung. Allerdings ist der Forderung, ihre Einführung mit Nachdruck anzugehen, mit Zurückhaltung zu begegnen. Nach § 25 Abs. 5 Satz 1 GrStG n. F., der in NRW ab dem 01.01.2025 Anwendung findet, kann die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes bestimmen und abweichend von Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festsetzen. Es handelt sich mithin um eine örtliche Ermessensentscheidung, die von zahlreichen Faktoren in einer Gemeinde abhängt. Die Landesregierung kann nur begrenzten Einfluss darauf ausüben, ob die Kommunen von der Regelung Gebrauch machen. Zudem sind vor der Einführung aufwändige Vorprüfungen und konzeptionelle Überlegungen erforderlich. In welcher Form die Landesregierung bei dem „wie“ einer etwaigen Umsetzung unterstützen kann, die mit dem Recht kommunaler Selbstverwaltung vereinbar ist, bleibt dagegen zu prüfen. Denkbar wäre etwa eine Auslegungshilfe für die verschiedenen

unbestimmten Rechtsbegriffe des § 25 Abs. 5 GrStG n. F., um eine rechtssichere und einheitliche Anwendung der Norm gewährleisten zu können. Dabei wäre darauf zu achten, solche Hinweise mit der Rechtsauffassung der übrigen Bundesländer bzw. des Bundes abzustimmen.

Schließlich ist auch hinsichtlich des Vorschlags einer ausgeweiteten **Stundung von Steuervorauszahlungen** zu betonen, dass die Stundungsentscheidung für kommunale Steuern – z. B. für eine bestehende Realsteuerschuld – in den kommunalen Aufgabenbereich fällt und regelmäßig eine Frage des Einzelfalles darstellt. Die Kommunen haben während der Corona-Pandemie bewiesen, dass in ihrem Aufgabenkreis wirkungsvoll und verantwortlich mit derartigen Instrumenten zugunsten der Steuerpflichtigen umgegangen wird. Sofern das Land entsprechende Stundungen im Rahmen eines Sonderprogramms erwägen sollte, wäre dieses auf diejenigen Steuern zu beschränken, für die das Land selbst Steuergläubiger ist.

Unterstützung der Kommunen

Die unter Punkt III. 4. des Antrags vorgeschlagene **Angliederung einer Landeswohnungsbaugesellschaft** bei NRW.URBAN enthält nach unserem Verständnis Elemente eines Bodenfonds, dessen Einführung in NRW dem Koalitionsvertrag 2022 zufolge geprüft werden soll. Dem Antrag zufolge sollen Kommunen ohne eigene Wohnungsbaugesellschaft oder ausreichende Ressourcen beim Bau zusätzlicher gemeinwohlorientierter Wohnungen unterstützt werden, nutzbarer Wohnraum durch Ankauf von Beständen aus Insolvenzen am Markt gehalten und dieser später wieder gemeinwohlorientiert verkauft werden. Auf diese Weise soll in Zusammenarbeit mit den Kommunen eine aktive vorsorgende Bodenpolitik der öffentlichen Hand erleichtert werden.

Bodenfonds sind ein sinnvolles Instrument gemeinwohlorientierter Stadtentwicklungspolitik, insbesondere für die Wohnraumversorgung von Haushalten mit mittlerem und geringem Einkommen. Mithilfe der Bodenfonds können Kommunen vorsorgende Bodenpolitik betreiben und so nach Bedarf bestimmen, wann gebaut wird. Daher haben wir die Ankündigung im Koalitionsvertrag 2022 begrüßt. Inwieweit darüber hinaus ein Bedarf für eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft vorhanden ist, sollte seitens des Landes eingehend geprüft werden. Die kommunalen Spitzenverbände erwarten von einer solchen Neugründung aber keinen entscheidenden Beitrag zur Lösung der aktuellen Wohnungsmarktkrise, da Probleme wie fehlendes Bauland, steigende Baukosten etc. auch für die Landeswohnungsbaugesellschaft bestünden. Im Übrigen müsste zunächst mit erheblichem Kosten- und Zeitaufwand eine neue Landesgesellschaft gegründet und aufgebaut werden. Diese müsste sich zudem einen Überblick über die lokalen Wohnungsmärkte verschaffen, den die örtlichen Akteure bereits haben.

Hilfreicher und schneller wirksam wäre aus unserer Sicht die **Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit** in Form interkommunaler Wohnungsbaugesellschaften. Diese bieten sich für Kommunen an, die nicht genügend personelle und finanzielle Mittel haben, um eine eigene Wohnungsbaugesellschaft zu unterhalten. Interkommunale Wohnungsbaugesellschaften könnten sicherstellen, dass die Unternehmen die zum wirtschaftlichen Betrieb erforderliche Größe haben und Wohnungsbaugesellschaften in allen Gemeinden in NRW aktiv werden könnten. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf die von uns ebenfalls begrüßte Ankündigung im Koalitionsvertrag hin, die Gründung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Baugruppen durch Beratung zu unterstützen. Dies sollte darüber hinaus durch eine finanzielle Gründungsförderung und eine bevorzugte preisgünstige Abgabe von Baugrundstücken des Landes und des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW an kommunale Wohnungsunternehmen stärker unterstützt werden.

Der **Einsatz von Erbbaurechten** kann aus unserer Sicht ein geeignetes Mittel darstellen, um die Nutzung bestimmter Grundstücke für bezahlbares Wohnen langfristig sicherzustellen und für die Bauherren die Kosten der Wohnraumschaffung zu verringern. Dies setzt allerdings voraus, dass die jeweilige Kommune entsprechendes Bodeneigentum hat oder über die (finanziellen) Mittel verfügt, solches in nennenswertem Umfang zu erwerben. Wie diese Unterstützung bei der Einführung von Erbbaurecht-Modellen aussehen soll, ist aus dem Antrag nicht erkennbar. Denkbar wäre aber, dass das Land sich auf Bundesebene dafür einsetzt,

durch die BauGB-Novelle die Handlungsfähigkeit der Kommunen zu stärken. Hier kommt insbesondere eine Erweiterung der Vorkaufsrechtstatbestände sowie die Einführung eines Vorkaufsrechts bei sog. „Share-Deals“ in Betracht.

Nicht konkretisiert ist, was mit dem Vorschlag gemeint ist, die Kommunen nachhaltig bei der **Schaffung von Wohnbauflächen** durch einen bedarfsgerecht gestalteten landesgesetzlichen Rechtsrahmen zu unterstützen. Im Bereich des Planungsrechts liegt die Gesetzgebungskompetenz beim Bund. Hierunter könnte aber der im Koalitionsvertrag vereinbarte Bodenfonds fallen, für den das Land die Gesetzgebungskompetenz hat. Mit seiner Errichtung könnte das Land den Kommunen Finanzmittel zum Erwerb von Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung stellen und damit bedarfsgerecht die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum fördern. Sein zeitnahe Aufbau wird von den kommunalen Spitzenverbänden für notwendig gehalten.

Zu prüfen wäre die Einführung eines solchen **Grundstücksfonds** nach dem Modell in Baden-Württemberg. Das Land kauft geeignete Grundstücke – bebaut oder unbebaut – und behält diese bis zu fünf Jahre im Grundstücksfonds. Während dieser Zeit können die Kommunen die erforderlichen Voraussetzungen für bezahlbaren Wohnraum auf dem Grundstück schaffen.

In Bezug auf die Aktivierung von Standorten wie Brachflächen oder anderen ungenutzten Flächen für den Wohnungsbau hat sich die Initiative Bau.Land.Leben des Bauministeriums als hilfreich erwiesen. Die größten Flächenreserven setzen sich aus Brachflächen zusammen. Deren Mobilisierung durch **Flächenrecycling** trägt dazu bei, Flächen auf der grünen Wiese einzusparen, städtisch integrierte Standorte effizient für Wohnen und Gewerbe zu nutzen, Biodiversität zu erhalten und Maßnahmen zur grünen Infrastruktur und zur Klimaanpassung auszubauen.

Der Koalitionsvertrag hat die **Flächensparsamkeit** zur Leitschnur des Regierungshandelns erklärt und zielt dabei auch auf eine dauerhaft bessere finanzielle Ausstattung des Verbands für Flächenrecycling und Altlastensanierung (AAV). Der AAV leistet in NRW einen bedeutenden Beitrag zur Altlastensanierung und zum Flächenrecycling. In den letzten Jahren ist die Anzahl der laufenden Projekte des AAV von 44 auf 62 und damit um über 40 % gestiegen. Allein die gestartete Wohnungsbauoffensive „Allianz für mehr Wohnungsbau“ und die gleichzeitig angestrebte Reduzierung der Flächenversiegelung in NRW werden dazu führen, dass das Flächenrecycling durch den AAV eine noch größere Bedeutung erlangt. Damit die zeitliche und finanzielle Durchführbarkeit der Sanierung von Flächen und deren Bereitstellung für den Wohnungsbau auch in Zukunft sichergestellt werden kann, sollte der Haushaltsansatz des Landes für den AAV dauerhaft verdoppelt werden.

Der Antrag schlägt vor, das **Baulandmobilisierungsgesetz** in NRW konstruktiv und vollständig umzusetzen und zu evaluieren sowie die Kommunen bei der Anwendung durch einen Leitfaden zu unterstützen. Wir weisen darauf hin, dass die Landesregierung von der Ermächtigungsgrundlage in § 201a – Erlass einer **Rechtsverordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt** – zu Beginn des vergangenen Jahres Gebrauch gemacht hat. Dem Erlass vorausgegangen war ein Verfahren zur Erarbeitung der Gebietskulisse, in das die kommunalen Spitzenverbände frühzeitig und umfassend eingebunden waren und das unseres Erachtens methodisch fundiert und nachvollziehbar war.

Die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz hat unter Beteiligung der kommunalen Spitzenverbände auf Bundesebene im September 2021 bzw. im März 2022 (Aktualisierung) einen Muster-Einführungserlass mit Auslegungshinweisen zum Baulandmobilisierungsgesetz beschlossen. Der Mustererlass sollte auch vom MHKBD NRW übernommen und den nordrhein-westfälischen Kommunen zur Verfügung gestellt werden.

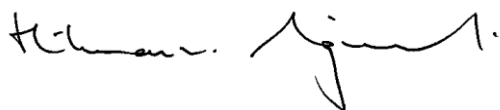
Eine **Verordnung nach § 250 BauGB** will die Landesregierung unseres Wissens bislang nicht erlassen. Ein Genehmigungserfordernis zur Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum kann aus unserer Sicht in angespannten Wohnungsmärkten zum Erhalt von angestammten Wohnquartieren für die dortige Bevölkerung beitragen, sodass wir die Erarbeitung einer solchen Verordnung ebenfalls befürworten würden.

Möglichkeiten der Digitalisierung nutzen

Weitere Möglichkeiten, auf Landesebene längerfristig zu einer Verbesserung der Wohnraumversorgung beizutragen, ergeben sich im Bereich der Digitalisierung: Zu einer Vereinfachung und Beschleunigung der Genehmigungsverfahren kann der Anschluss der Kommunen an das **Bauportal.NRW** beitragen. Der Ausbau des Portals stockt indes, wie wir in unserer Stellungnahme vom 16.10.2023 zum Antrag der Fraktion der FDP „Bauportal.NRW – vollständig gescheitert oder noch zu retten?“ dargestellt haben. Wir wiederholen unseren Appell, zügig die für einen tatsächlichen Nutzen noch notwendige Kommunikationsplattform einzuführen, die diesbezügliche Finanzierungsfrage zu klären und den Anschluss aller Kommunen zu ermöglichen.

Zudem sind perspektivisch die Möglichkeiten in den Blick zu nehmen, die sich aus zu anderen Zwecken gesammelten **Geodaten** ergeben. So könnte geprüft werden, ob etwa Luftbildaufnahmen, die für digitale Anwendungen zur Gefahrenabwehr angefertigt werden, zur Baulückenidentifizierung auf Gemeindeebene nachgenutzt werden können.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Hilmar von Lojewski
Beigeordneter
des Städtetages Nordrhein-Westfalen



Dr. Marco Kuhn
Erster Beigeordneter
des Landkreistages Nordrhein-Westfalen



Rudolf Graaff
Beigeordneter
des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen