



# Tempo machen für den Wohnungsbau

## Geplante Änderungen im Städtebaurecht hilfreich – Städte und Gemeinden schnell mit besseren Instrumenten ausstatten

Die Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen begrüßen die Absicht der Bundesregierung, das Mobilisieren von Bauland zu erleichtern. "Wohnen ist in vielen Orten zur sozialen Frage geworden. Wir sind froh, dass der Gesetzentwurf zur Änderung des Städtebaurechts den Kommunen nun mehr Möglichkeiten an die Hand gibt, mehr Wohnraum zu schaffen", erklärte der Hauptgeschäftsführer des Städte- und Gemeindebundes NRW (StGB NRW), **Dr. Bernd Jürgen Schneider**, am Dienstag im Anschluss an eine Videokonferenz mit dem Präsidium des Verbandes.

Die Lage auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten ist seit Jahren angespannt. Es besteht eine große Nachfrage nach Grundstücken und Wohnungen. Die Konkurrenz um das immer knapper werdende Angebot an bezahlbarem Wohnraum lässt insbesondere in den Ballungsräumen nicht nach. Dieser Befund wird von der aktuellen Wohnungsmarktprognose des Landes bestätigt. Danach benötigt NRW in den Jahren 2018 bis 2025 im Durchschnitt jährlich rund 51.200 neue Wohnungen.

"Die Städte und Gemeinden fordern schon seit Jahren eine Verbesserung der Rahmenbedingungen im Planungsrecht. Der Entwurf der Bundesregierung für ein Gesetz zur Mobilisierung von Bauland ist ein großer Schritt in die richtige Richtung", betonte Schneider. "Die neuen Regelungen versetzen die Städte und Gemeinden in die Lage, Flächen für den Bau von Wohnungen einfacher und schneller zu aktivieren." Dass für die Novelle zahlreiche Empfehlungen der Städte und Gemeinden im Rahmen der Baulandkommission aufgegriffen worden seien, bewertete Schneider als durchweg erfreulich.

Drei rechtliche Instrumente sind aus Sicht der Städte und Gemeinden von großer Bedeutung:

- Das Umwandlungsverbot, wonach Mietwohnungen in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt nicht mehr ohne Genehmigung in Eigentumswohnungen umgewandelt werden dürfen,
- das Baugebot, womit brachliegende Flächen besser für den Wohnungsbau gewonnen werden können und
- ein erweitertes Vorkaufsrecht für Kommunen.

"Die Städte und Gemeinden benötigen die passenden Hebel, um dort, wo es nötig ist, mehr Wohnraum bereitstellen zu können", erläuterte Schneider.

"Wichtig ist, dass die Regelungen im parlamentarischen Verfahren nicht mehr verwässert werden", unterstrich der Hauptgeschäftsführer des kommunalen Spitzenverbandes.

Zusätzlich zu den bereits vorgesehenen Ergänzungen der kommunalen Vorkaufsrechte fordert der StGB NRW, dass die Städte und Gemeinden die Möglichkeit erhalten, mit einer Vorkaufsrechtssatzung festzulegen, dass das kommunale Vorkaufsrecht in den jeweiligen Gebieten grundsätzlich zum Verkehrswert ausgeübt wird. "Nur so kann die Preisspirale am Bodenmarkt tatsächlich durchbrochen werden", erläutert Schneider. "Die Beschränkung auf den Verkehrswert ist kein weitergehender Eingriff, als er schon im geltenden Recht unter der Voraussetzung einer deutlichen Abweichung des Kaufpreises möglich ist."

Schon in den vergangenen beiden Jahren hätten die Kommunen in NRW mehr als eine Milliarde Euro in den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden investiert, seien dabei aber immer wieder an Grenzen gestoßen. Mit der nun vorgesehenen Weiterentwicklung des kommunalen Vorkaufsrechts und der praxisingerechten Ausgestaltung des Baugebots könne man endlich effektiver vorgehen, sagte Schneider im Anschluss an die Präsidiumssitzung.

"Die Regelungen helfen uns nicht nur in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt. Sie helfen auch den Kommunen in stagnierenden oder schrumpfenden Regionen, den Wohnungs- und Immobilienmarkt passgenau zu entwickeln", sagte Schneider. "Das Baulandmobilisierungsgesetz muss jetzt zügig vom Gesetzgeber beschlossen werden. Wir haben angesichts des jährlichen Bedarfs von 50.000 Wohnungen in NRW keine Zeit zu verlieren", so Schneider.