10. August 2025: Kommunalwahlen im Ruhrgebiet: "Wohnungspolitische Geisterfahrer in Haltern"

Kommunalwahl in Haltern am See:

Die wohnungspolitischen „Geisterfahrer“ der „HalternPartei“:

Wie man sich mit Ideologie und Fake News auf die falsche Spur begibt

Stadt Haltern will kein Akteur auf dem Wohnungsmarkt sein, sondern setzt weiterhin auf den (versagenden) Markt

> **„Probleme kann man niemals mit derselben Denkweise lösen, durch die sie entstanden sind“. (Albert Einstein)**

HALTERN AM SEE. „Ganz wichtig ist uns, dass wir als Stadt nicht selbst bauen und kein aktiver Akteur auf dem Wohnungsmarkt sind.“ Mit dieser folgenschweren Aussage im Kommunalwahlprogramm zur städtischen Wohnungspolitik tritt der marktgläubige Bürgermeisterkandidat der „HalternPartei“ (CDU) zur Wahl an und beschreitet damit einen ideologischen Irrweg. In der teuersten Wohnstadt der Region mit äußerst angespanntem Wohnungsmarkt und fehlenden 1.600 bezahlbaren Senioren- und Sozialwohnungen will er weiterhin den Privatinvestoren und „den Marktmechanismen“ die Halterner Wohnungspolitik weitgehend überlassen - und damit weitere Preisexplosionen auf dem spekulativen Halterner Immobilienmarkt offenbar in Kauf nehmen, da angeblich die Stadt „nicht preissenkend einwirken“ könne.

Anders als alle anderen Städte ringsum und landesweit, die sich derzeit aktiv auf ihrem örtlichen Wohnungsmarkt um bezahlbares Wohnen erfolgreich bemühen, sieht man sich dagegen allein in der Halterner CDU mit dieser Verweigerungshaltung und Marktgläubigkeit auf der richtigen Spur - und betrachtet somit alle anderen quasi als „Geisterfahrer“. Hilfsangebote des CDU-geführten Landesbauministeriums zur Baulandmobilisierung lehnt man nur in Haltern als angebliche „Eingriffe ins Privateigentum“ ab. Stattdessen werden aussichtslose Forderungen nach weiteren „preisdämpfenden“ Bauflächen im Regionalplan erhoben, nachdem fast alle bisherigen Baugebiete in Haltern für flächenintensiven Eigenheimbau für Zahlungskräftige verschwendet wurden statt auch für bezahlbare Mietwohnungen. Das letzte Baugebiet am Nesberg entpuppte sich im Gegenteil als teuerstes Luxuswohngebiet der Stadt mit unbezahlbaren Spitzenpreisen als Ergebnis der speziellen Halterner Wohnungspolitik.

Dieses Beispiel zeigt: Nicht allein der Markt, sondern auch die fehlgeleitete städtische Bauleitplanung wirkt in Haltern preistreibend, mit der man angeblich die Rahmenbedingungen für bezahlbares Wohnen schaffen will, aber das Gegenteil bewirkt. Familien können sich Wohnen in Haltern längst nicht mehr leisten, nachdem die „Haltern-Partei“ bereits ihr zurückliegendes Wahlversprechen von 2020 gebrochen hat, für „bezahlbares Wohnen für alle“ zu sorgen. (Heute ist die Stadt Schlusslicht im Lande bei geförderten Wohnungen und ein Spitzenreiter bei Grundstücks- und Mietpreisen).

Rechtsinstrumente der Baulandmobilisierung werden kategorisch abgelehnt

Dennoch verkündet die „HalternPartei“ als Zukunftsvision für 2035: „Jeder soll in der den persönlichen Bedürfnissen entsprechenden Wohnform zu günstigeren Preisen als heute leben können“. Wie sie das großspurige Versprechen erreichen will, bleibt unerwähnt. Stattdessen erklärt sie in ihrem Wahlprogramm trotzig: „Wir sind nicht bereit, die aktuelle Hochpreisphase dafür zu nutzen, fragwürdige Instrumente der Baulandmobilisierung zu nutzen, wodurch beispielsweise bestehende Bebauungspläne außer Kraft gesetzt oder unverhältnismäßig in Eigentumsrecht eingegriffen wird“.

Sozialverpflichtung des Eigentums kein Handlungsmotiv?

Dagegen weiß die Halterner Zeitung im Juni dieses Jahres zu berichten: „Der Quadratmeterpreis für Wohnungen hat in den vergangenen Jahren in Haltern dramatisch zugelegt“. Bekanntlich verdoppeln sich die Grundstückspreise in Haltern alle 10 Jahre. Grundstücks- und Wohnungspolitik kommt deshalb in der Praxis ohne kommunale Steuerung und staatlichen Eingriff nicht aus, da der Markt den Ausgleich von Angebot und Nachfrage bei den Immobilien erkennbar nicht reguliert, darüber sind sich alle Fachleute einig.

Das erklärt die „HalternPartei“ jedoch für ein Tabu, da sie mit der grundgesetzlichen „Sozialverpflichtung des Eigentums“ scheinbar hadert, auf deren Einhaltung auch die Kommunen mit ihrer Planungshoheit hinzuwirken haben, die sie nicht an Privatinvestoren abtreten können. Bezahlbares Wohnen ist in erster Linie Aufgabe und Verpflichtung der Gemeinden, die laut § 1 (5) Baugesetzbuch „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten“ haben. Dies kann nicht durch das berüchtigte „Halterner Landrecht“ abgewandelt werden.

Wie andere Städte bezahlbares Wohnen aktiv realisieren

Der Bürgermeisterkandidat der „HalternPartei“ macht es sich deshalb in seinem neuen Wahlprogramm 2025 zu einfach: Er erklärt sich das unbezahlbare Wohnen in Haltern allein mit der Attraktivität der Seestadt und den „gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen“. Seine widerlegbare Behauptung: „Als Kommunalpolitik sind unsere Möglichkeiten, darauf signifikant preissenkend zu wirken, begrenzt.“ Dass zahlreiche andere Städte längst beweisen, wie man mit kommunaler Boden- und Wohnungsbaupolitik und rechtlichen Instrumenten erfolgreich die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt beeinflussen und steuern kann, wird in Haltern ignoriert. (Mehrere Beispiele sind hier im Lokalkompass bereits ausführlich dargestellt worden,

siehe aktuell:
> *https://www.lokalkompass.de/haltern/c-politik/warum-sich-die-stadt-haltern--ndere-muensterlandstaedte-zum-vorbild-nehmen-sollte_a2069128) oder*
> *https://www.lokalkompass.de/recklinghausen/c-politik/wie-kommunen-fuer-bezahlb-res-wohnen-sorgen-koennen-das-praxismodell-der-sozial-gerechten-bodenordnung_a1633714*

Wirksame Instrumente der CDU geführten Landesregierung zur Baulandmobilisierung erklärt die Halterner CDU für „fragwürdige Eigentumseingriffe“ und lehnt sie ab. In Haltern gehen die Uhren anders, das bespötteln die Bewohner schon seit Jahrzehnten mit dem Begriff des „Halterner Landrechtes“. Die Folge sind die überhöhten exorbitanten Preise für das Wohnen in Haltern, das die am Wohnungsmarkt passive Stadt Haltern allein auf die Attraktivität der Wohn- und Touristenstadt Haltern am See schiebt – wobei der angelockte Massentourismus in der Partystadt Haltern mit dem motorisierten Ansturm zunehmend zur Belastung für viele Anwohner wird, die sich fragen: „Wird Haltern zum Mallorca des Ruhrgebietes“? An die 100 Ferienwohnungen gehen dem Wohnungsmarkt verloren.

Ein empfehlenswerter Blick in die Nachbarstädte Olfen und Lüdinghausen

Aktuell beweist der CDU-Bürgermeister der Halterner Nachbarstadt Olfen im Pressegespräch am 23. Juli 2025, wie wichtig ihm die „Schaffung von preiswertem Wohnraum und die Ausweitung von Altenwohnungen“ ist: „Das Eigenheim darf nicht allein Priorität in den Planungen haben. Bezahlbarer Wohnraum ist auch für Olfen wichtig und muss ausgebaut werden. (..) Obwohl eigentlich dafür die private Wohnungswirtschaft verantwortlich ist, hat die Stadt Olfen die Errichtung von öffentlich geförderten Reihenhäusern angestoßen und stellt dafür Flächen bereit. (…) Die Stadt Olfen wird bei zukünftigen Bauflächen auf die Bereitstellung von Flächen gerade für preiswerten Wohnraum achten.“ (In Haltern lehnt man eigenen Flächenerwerb für öffentlich geförderte Wohnungen ab). Im Westen der Stadt Olfen wurde gemeinsam mit der „Wohnbau Münsterland“ eine Konzeption zur Errichtung von 28 Mietshäusern zu bezahlbaren Konditionen aufgestellt. Für die schnelle Errichtung von Altenwohnungen gebe es zwei von der Stadt unterstützte Projekte, aber auch noch „noch Luft nach oben“.

Auch die CDU-regierte Stadt Lüdinghausen verfolgt eine Politik zur Förderung des Wohnungsbaus mit besonderem Fokus auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und sozial geförderten Wohnungen, um den Bedürfnissen von Bürgern mit geringem Einkommen sowie den Anforderungen der Wirtschaft nach Arbeitskräften gerecht zu werden, nachdem Lüdinghausen zuvor auch lange Zeit flächenverschwenden Eigenheimbau betrieben hatte. In diesem Jahr ist Baustart für 16 öffentlich geförderte Wohnungen. Die Grünen in Lüdinghausen drängen auf eine aktive Rolle der Stadt auf dem Wohnungsmarkt für schwächere Bevölkerungsschichten sowie auf die Gründung einer eigenen Wohnungsbaugesellschaft für Lüdinghausen und Seppenrade.

Aktive Wohnungspolitik in den Nachbarstädten Dülmen, Marl, Dorsten und Datteln

Die ebenfalls CDU-regierte Stadt Dülmen betreibt mit der Coesfelder Wohnungsbaugenossenschaft aktive und erfolgreiche Grundstücks- und Wohnungsbaupolitik

für bezahlbare und öffentlich geförderte Wohnungen, deren Mietpreise sich zwischen 5€ bis 7€ je qm bewegen sowie 10,50 € bei frei finanzierten Wohnungen. Mehrere vorzeigbare Projekte zeigen auch eine hohe Wohnqualität in den geförderten Wohnsiedlungen. Die Stadt setzt sich für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ein, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen.

Die Stadt Marl will Baulandentwicklung in eigener Regie mit einem Baulandmodell übernehmen und mit ihrer stadteigenen Wohnungsbaugesellschaft „Neuma“ verstärkt für bezahlbares Wohnen sorgen und ihr eine Schlüsselrolle zuweisen. Angestrebt wird die Bereitstellung von 200 neuen Wohnungen pro Jahr in den nächsten 15 Jahren. Für den Bau von 16 Miethäusern hat die Stadt Marl im Mai 2025 Fördergelder in Höhe von 5,1 Mio. € erhalten. Der Bürgermeister sieht bezahlbaren Wohnraum als entscheidenden Faktor für soziale Gerechtigkeit in der Stadt.

In der Nachbarstadt Dorsten übernimmt die Dorstener Wohnungsgesellschaft DWG diese Rolle. Die Wohnungsbaupolitik der CDU-regierten Stadt konzentriert sich auf die Schaffung von ausreichendem und bezahlbarem sowie geförderten Wohnraum, insbesondere für sozial schwächere Bevölkerungsgruppen und mit barrierefreien Wohnungen für Senioren.

Die Nachbarstadt Datteln hat ein Wohnbauflächenprogramm 2030 aufgelegt, das den Bau von 1.200 neuen Wohneinheiten bis 2023 vorsieht, darunter Geschosswohnungen und öffentlich geförderte Wohnungen. Langfristig sollen 1.000 geförderte Wohnungen in der Stadt angeboten werden.

Fehlende Aktivitäten in Haltern sorgen für Spitzenpreise am Wohnungsmarkt

In Haltern ohne eigene Wohnungsbaugesellschaft liegt dagegen die durchschnittliche Kaltmiete mit 9,23 € je qm um 12% über dem deutschen Mietpreisspiegel. Im Neubau liegt das Halterner Mietpreisniveau bei 14 bis 16 €/qm mit steigender Tendenz, so erfuhren die Teilnehmer einer hochkarätigen wohnungspolitischen Tagung in Haltern im Oktober 2023, (deren Teilnahme oder Grußwort sich der Halterner Bürgermeister entzogen hatte). Die Mieten In Haltern steigen jährlich um 5% und erreichen ebenso wie die Baulandpreise das Niveau der Stadt Münster, so stellt auch das Beratungsinstitut InWIS im „Handlungskonzept Wohnen“ für Haltern fest. In den letzten 7 Jahren hat es Preissteigerungen von 11% gegeben auf heutige Spitzenwerte von 480 € pro qm. Die Wohnungspolitik in Haltern muss sich alleine schon wegen des demografischen Wandels in Haltern ändern, so das Fazit der Gutachter.

Ignoranz verschärft das Wohnungsdilemma in Haltern

Liest man dagegen die weiteren Ausführungen des Bürgermeister-Kandidaten der „HalternPartei“ im Wahlprogramm, werden diese Empfehlungen weitgehend ignoriert und man stößt auf lauter Fake News, Ignoranz und Ideologie statt auf nachhaltiges Handeln – zum Schaden der Wohnungsuchenden. Sollen sich nur noch Wohlhabende das Wohnen in Haltern leisten können? Da die Stadt bislang überwiegend den (flächenintensiven) Eigenheimbau bevorzugt hat, ruft sie nun nach weiteren Bauflächen, die angeblich preisdämpfend wirken sollen. Mit jeder neuen Baulandausweisung, die fast ausschließlich für großzügigen Eigenheimbau mit dünner Wohndichte genutzt wurde und wird, steigen die Grundstückspreise

und mit ihnen die Häuser- und Mietpreise ins Unermessliche und katapultieren Haltern an die Spitze der unbezahlbaren Wohnstädte.

Nach Auffassung des Bürgermeisterkandidaten der „HalternPartei“ sollen stattdessen „Marktmechanismen zur Preisreduzierung wirken“, wie er im Wahlprogramm schreibt. Dass der spekulative Grundstücksmarkt mit den ungebremsten Preisexplosionen längst kein funktionierender Markt mehr ist, wie Studien und die jährlichen Grundstücksmarktberichte eindrucksvoll belegen, wird aus ideologischen Gründen einfach ausgeblendet?

Horrende Preisentwicklungen auf dem Halterner Immobilienmarkt

Seit 7 Jahren steigen die Mietpreise in Haltern jährlich um 5%, die Preise für Wohneigentum sogar um 11%. Alle 10 Jahre verdoppeln sich hier die Grundstückspreise für Bauland und erreichen Spitzenwerte bis 635 €. Selbst ein gebrauchtes Einfamilienhaus ist in Haltern kaum unter einer halben Mio. € zu haben, und ein neues Haus erfordert bei den extremen Grundstückspreisen in Haltern zwischen Dreiviertel bis einer Million Euro. Für eine gebrauchte Eigentumswohnung sind über 2.600 € je qm hinzublättern, für eine neue Wohnung über 4.000 € je qm. Seit 2020 sind die Immobilienpreise für Wohnungen und Häuser in Haltern um 20% gestiegen.

Alljährlich lässt sich im amtlichen Grundstücksmarktbericht mit den Bodenrichtwerten nachlesen, wie die Grundstücks- Bau- und Kaufpreise sowie Mietpreise in der Seestadt Haltern steil in die Höhe gehen: Spitzenwerte bis zu Kaufpreisen von 653 € je qm (über dem Bodenrichtwert bis 570 €). In allen Nachbarstädten, die aktive Grundstücks- und Wohnungsbaupolitik betreiben liegen die Preise deutlich darunter (Höchstwerte in Dülmen 430 bis 570 und Olfen 385 bis 390 € , in Marl 330 – 372 €, in Lüdinghausen 410 €, in Datteln 440 €, in Oer-Erk. 320 €, in Dorsten 261 €, in Olfen 330 – 406).

Distanzierung von den wohnungspolitischen Instrumenten des Landes

Die deshalb vom Landesbauministerium von der CDU-Ministerin für die Kommunen bereitgestellten Instrumente zur Baulandmobilisierung etc., werden von der örtlichen CDU als „HalternPartei“ strikt abgelehnt mit der fragwürdigen Begründung: „Wir sind nicht bereit, die aktuelle Hochpreisphase dafür zu nutzen, fragwürdige Instrumente der Baulandmobilisierung zu nutzen, wodurch beispielsweise bestehende Bebauungspläne außer Kraft gesetzt oder unverhältnismäßig in Eigentumsrecht eingegriffen wird.“

Die im Grundgesetz verankerte Sozialverpflichtung des Eigentums sowie ihre eigene Planungshoheit stellt die „HalternPartei“ damit in Frage (und ersetzt sie durch das berüchtigte „Halterner Landrecht“? Alle anderen (überwiegend CDU-regierten) Städte im Münsterland sind demgegenüber dabei, die neuen Instrumente des Landes dankbar und erfolgreich zu nutzen. Aber das sind ja alles „Geisterfahrer“ und nur die Stadt Haltern ist nach Auffassung der „HalternPartei“ auf der richtigen Spur – indem mit derselben Denkweise, die den sündhaft teuren Halterner Wohnungsmarkt bewirkt hat, die Probleme gelöst werden sollen?

Kommentar:
Hat Albert Einstein womöglich die problemverschärfende Denkweise der selbst ernannten

„HalternPartei“ (CDU) im Auge gehabt, wie im vorangestellten Artikel beschrieben? Diese will jedenfalls laut Kommunalwahlprogramm 2025 die akuten Wohnungsmarktprobleme in der teuersten Wohnstadt der Region mit den problemerzeugenden Rezepten der Vergangenheit und mit Verweigerungshaltung aussitzen und hat damit ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber allen anderen Gemeinden im Lande, die aktive Wohnungsmarktpolitik auch mit neuen Instrumenten betreiben.
Doch mit marktgläubiger Ideologie und Fake News lässt sich der angespannte Wohnungsmarkt in Haltern, wo laut Gutachter 1.600 bezahlbare Wohnungen auch für Senioren fehlen, nicht verändern. Anders als alle anderen Gemeinden schließt die „HalternPartei“ eigene städtische Wohnungsbauaktivitäten komplett aus. Dazu ließ sie sich auch nicht von einem „Halterner Appell“ für bezahlbares Wohnen erweichen, der von zivilgesellschaftlichen Organisationen und Vereinen, von Kirchen und Gewerkschaften, Wohnungsinitiativen, Bürgerstiftung und mehreren anderen Parteien mitgetragen wird.

Stattdessen soll es weiterhin allein „der Markt“ mit den Privatinvestoren richten, die seit Jahrzehnten für die ungebremste Preistreiberei am Halterner Immobilienmarkt sorgten, (wie die Grundstücksmarktberichte alljährlich belegen). Allein die gebetsmühlenartige Wiederholung der Forderung an den Regionalverband nach weiteren (klimaschädlichen) Baulandausweisungen in der grünen Landschaft für überwiegenden Eigenheimbau, wie vor 25 Jahren, wird es in Haltern weiterhin keine Problemlösung geben, sondern weitere Problemverschärfung und Preissteigerung am angespannten Wohnungsmarkt.

Mit jeder neuen Bauflächenausweisung steigen die Preise, wie auch Gutachten belegen. Gerade erst hat die neue Bundesregierung wegen des unverträglichen jährlichen Flächenverbrauchs von 25 ha für Siedlungsflächen auf ihr verbindliches Ziel verwiesen, dies bis 2023 auf 30 ha und bis 2050 auf Null ha zu senken. Das ist in Haltern immer noch nicht angekommen. Im Kommunalwahlprogramm findet man im Kapitel Wohnungspolitik stattdessen allerlei Fake News und fragwürdige ideologische Bekenntnisse, wie dieser Artikel belegt.

Wilhelm Neurohr, 10. August 2025