

24.04.2024

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage 3573 vom 22. März 2024
der Abgeordneten Sarah Philipp und Sebastian Watermeier SPD
Drucksache 18/8608

Warum beschönigt die Landesregierung die dramatische Lage am Wohnungsmarkt im Hinblick auf das Abschmelzen des Mietpreis gebundenen Wohnungsbestandes?

Vorbemerkung der Kleinen Anfrage

Die Landesregierung führt in ihrer Antwort auf die kleine Anfrage 3367 der Abgeordneten Sarah Philipp und Sebastian Watermeier unter anderem aus, dass im Jahr 2022 rund 8.000 Mietwohnungen in NRW aus der Mietpreisbindung gefallen sind. Demgegenüber wird ausgeführt, dass die Landesregierung in den fünf Jahren dieser Regierungsperiode 45.000 neue preisgebundene Wohnungen schaffen möchte. Aus dem Saldo dieser Zahlen ergibt sich für den genannten Zeitraum lediglich ein Zugewinn von 5.000 Wohneinheiten für das ganze Bundesland.

Die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung hat die Kleine Anfrage 3573 mit Schreiben vom 24. April 2024 namens der Landesregierung beantwortet.

- 1. Wie bewertet die Landesregierung die Tatsache, dass aus den vorgenannten Zahlen lediglich ein positiver Saldo von durchschnittlich 1.000 Wohneinheiten pro Jahr hervorgeht, angesichts von rund 18 Millionen Menschen, die in NRW leben, davon gut 10 Millionen Menschen in Mietwohnraum?***
- 2. Wie bewertet die Landesregierung die Tatsache, dass in 142 Kommunen des Landes der Anteil von Wohnungen in der Nachwirkungsfrist an allen preisgebundenen Mietwohnungen bei über 50 Prozent liegt?***
- 4. Wenn nach der Prognose der NRW.BANK bis zum Jahr 2035 ein Verlust von 217.000 preisgebundenen Mietwohnungen zu erwarten ist (50 Prozent von 434.000 WE, durchschnittlich sind das -18.000 WE pro Jahr), wie bewertet die Landesregierung dann ihre wohnungsbaupolitischen Ziele für den öffentlich geförderten Wohnungsbau?***

Die Fragen 1, 2 und 4 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet. Die Daten zur Entwicklung der preisgebundenen Mietwohnungsbestände und zu den erwarteten zukünftigen Bindungsausläufern werden jährlich im Bericht „Preisgebundener Wohnungsbestand“ der NRW.BANK veröffentlicht und erläutert.

Datum des Originals: 24.04.2024/Ausgegeben: 30.04.2024

Link zum Download: https://www.nrwbank.de/de/die-nrw-bank/research/_preisgebundener-wohnungsbestand/

In der Antwort auf die Kleine Anfrage 3367 (Landtagsdrucksache 18/8508), die in der vorliegenden Anfrage zitiert wird, heißt es nicht, dass im Jahr 2022 rund 8.000 Mietwohnungen aus der Mietpreisbindung gefallen sind. Die 8.000 Wohnungen sind vielmehr die Differenz zum Vorjahresbestand.

Die hohen Bindungsausläufe der nächsten Jahre resultieren überwiegend aus dem alten Kostenmiet-Förderrecht, das bis zum Jahr 2001 galt. Bis dahin wurde den Fördernehmern die Möglichkeit eingeräumt, die Förderdarlehen vorzeitig zurückzuzahlen und damit zugleich die Bindungsfrist zu verkürzen. Im Jahr 2002 hat sich die Rechtslage geändert: Bei neuen Förderfällen führt eine vorzeitige Rückzahlung nicht mehr zur Verkürzung der Bindungsfrist. Doch für Förderfälle aus dem Zeitraum davor ist die Rechtslage nicht veränderbar. Insbesondere in Niedrigzinsphasen nutzen viele Eigentümer älterer geförderter Bestände diese Möglichkeit. Die Zweckbindungen verkürzen sich dann auf eine Nachwirkungsfrist von maximal 10 Jahren. Im Landesdurchschnitt befanden sich Ende 2022 rund 40 % der geförderten Wohnungen in dieser Nachwirkungsfrist, in vielen Kommunen sind es mehr.

Allerdings verschwinden die Wohnungen nach Zweckbindungsende nicht schlagartig aus dem preisgünstigen Marktsegment. Keinem Mieterhaushalt wird wegen des Bindungsauslaufs gekündigt. Auch Mieterhöhungen sind nur im Rahmen des üblichen BGB-Mietrechts möglich. Eine rasche Anhebung auf das aktuelle Marktmietenniveau ist damit auf die Neuvermietungen nach Mieterwechsel und ggf. Modernisierungsmaßnahmen beschränkt. In den angespannten Wohnungsmärkten (Gebietskulisse der Mieterschutzverordnung) greifen zusätzliche Instrumente wie die Mietpreisbremse und die reduzierte Kappungsgrenze. Auf eher entspannten Märkten sind für ältere geförderte Bestände oft keine großen Mieterhöhungen durchsetzbar.

Als Unterstützungsangebot für einkommensschwächere Mieter wurde das Wohngeld zum 1.1.2023 ausgeweitet und erhöht. Das Land Nordrhein-Westfalen trägt hier die Hälfte der Kosten.

Vermieter können darüber hinaus auslaufende Zweckbindungen freiwillig verlängern oder neue Zweckbindungen für bestehenden Wohnraum eingehen. Dafür stellt die Landesregierung attraktive Förderangebote bereit. Doch entscheidend für den Erhalt des preisgebundenen Bestands ist die Neubau- und Modernisierungsförderung. Die öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen bietet dafür sehr attraktive Konditionen. Damit ist es 2022 und besonders 2023 gelungen, das Förderergebnis – gegen den baukonjunkturellen Trend – deutlich zu steigern. Insgesamt stellt die Landesregierung für die Wohnraumförderung bis 2027 ein Fördervolumen von 9 Milliarden Euro bereit, davon alleine 1,7 Milliarden Euro im Jahr 2024.

Die Landesregierung verfolgt das Ziel von mindestens 45.000 neuen Zweckbindungen bis 2027. Mit dem Rekord-Förderergebnis 2023 ist die Landesregierung auf dem besten Weg, dieses Ziel gemeinsam mit den Investorinnen und Investoren sowie den Kreisen und Kommunen zu erfüllen.

3. Um wie viele Wohnungen handelt es sich dabei konkret? (Bitte aufgeschlüsselt nach Kommunen und Wohneinheiten.)

In der beigefügten Tabelle ist die Zahl der Wohnungen in der Nachwirkungsfrist nach Kommunen aufgeschlüsselt.

Preisgebundene Wohnungen in der Nachwirkungsfrist (3 oder 10 Jahre)

Daten: NRW.BANK Wohnraumförderung, Statistik der Bestands- und Besetzungskontrolle (Stand 31.12.2022)

(Basis: Meldungen der zuständigen Stellen bei Kreis und Kommunen)

Kennziffer	Gemeinde	Wohnungen
5000000	Nordrhein-Westfalen	173.782
5111000	Düsseldorf	7.258
5112000	Duisburg	4.846
5113000	Essen	7.779
5114000	Krefeld	1.950
5116000	Mönchengladbach	3.725
5117000	Mülheim an der Ruhr	984
5119000	Oberhausen	4.083
5120000	Remscheid	1.351
5122000	Solingen	2.752
5124000	Wuppertal	5.779
5154004	Bedburg-Hau	40
5154008	Emmerich am Rhein	152
5154012	Geldern	367
5154016	Goch	344
5154020	Issum	29
5154024	Kalkar	102
5154028	Kerken	27
5154032	Kevelaer	150
5154036	Kleve	443
5154040	Kranenburg	21
5154044	Rees	69

5154048	Rheurdt	6
5154052	Straelen	97
5154056	Uedem	17
5154060	Wachtendonk	47
5154064	Weeze	51
5158004	Erkrath	332
5158008	Haan	827
5158012	Heiligenhaus	333
5158016	Hilden	505
5158020	Langenfeld (Rheinland)	617
5158024	Mettmann	388
5158026	Monheim am Rhein	349
5158028	Ratingen	1.365
5158032	Velbert	362
5158036	Wülfrath	79
5162004	Dormagen	71
5162008	Grevenbroich	652
5162012	Jüchen	363
5162016	Kaarst	200
5162020	Korschenbroich	90
5162022	Meerbusch	57
5162024	Neuss	1.274
5162028	Rommerskirchen	-
5166004	Brüggen	93
5166008	Grefrath	48
5166012	Kempen	223
5166016	Nettetal	204

5166020	Niederkrüchten	5
5166024	Schwalmtal	103
5166028	Tönisvorst	67
5166032	Viersen	466
5166036	Willich	136
5170004	Alpen	-
5170008	Dinslaken	636
5170012	Hamminkeln	71
5170016	Hünxe	8
5170020	Kamp-Lintfort	353
5170024	Moers	610
5170028	Neukirchen-Vluyn	74
5170032	Rheinberg	195
5170036	Schermbek	80
5170040	Sonsbeck	-
5170044	Voerde (Niederrhein)	286
5170048	Wesel	421
5170052	Xanten	75
5314000	Bonn	4.768
5315000	Köln	14.514
5316000	Leverkusen	1.498
5334002	Aachen	5.025
5334004	Alsdorf	574
5334008	Baesweiler	694
5334012	Eschweiler	689
5334016	Herzogenrath	246
5334020	Monschau	16

5334024	Roetgen	-
5334028	Simmerath	8
5334032	Stolberg (Rheinland)	637
5334036	Würselen	145
5358004	Aldenhoven	78
5358008	Düren	967
5358012	Heimbach	41
5358016	Hürtgenwald	6
5358020	Inden	29
5358024	Jülich	72
5358028	Kreuzau	111
5358032	Langerwehe	100
5358036	Linnich	47
5358040	Merzenich	81
5358044	Nideggen	15
5358048	Niederzier	127
5358052	Nörvenich	106
5358056	Titz	5
5358060	Vettweiß	11
5362004	Bedburg	240
5362008	Bergheim	819
5362012	Brühl	-
5362016	Elsdorf	136
5362020	Erfstadt	344
5362024	Frechen	713
5362028	Hürth	641
5362032	Kerpen	810

5362036	Pulheim	362
5362040	Wesseling	496
5366004	Bad Münstereifel	20
5366008	Blankenheim	17
5366012	Dahlem	-
5366016	Euskirchen	580
5366020	Hellenthal	13
5366024	Kall	21
5366028	Mechernich	63
5366032	Nettersheim	2
5366036	Schleiden	69
5366040	Weilerswist	81
5366044	Zülpich	59
5370004	Erkelenz	279
5370008	Gangelt	50
5370012	Geilenkirchen	316
5370016	Heinsberg	196
5370020	Hückelhoven	440
5370024	Selfkant	10
5370028	Übach-Palenberg	314
5370032	Waldfeucht	11
5370036	Wassenberg	113
5370040	Wegberg	105
5374004	Bergneustadt	135
5374008	Engelskirchen	39
5374012	Gummersbach	701
5374016	Hückeswagen	566

5374020	Lindlar	37
5374024	Marienheide	57
5374028	Morsbach	63
5374032	Nümbrecht	134
5374036	Radevormwald	93
5374040	Reichshof	91
5374044	Waldbröl	125
5374048	Wiehl	353
5374052	Wipperfürth	229
5378004	Bergisch Gladbach	666
5378008	Burscheid	352
5378012	Kürten	48
5378016	Leichlingen (Rheinland)	479
5378020	Odenthal	5
5378024	Overath	129
5378028	Rösrath	103
5378032	Wermelskirchen	291
5382004	Alfter	213
5382008	Bad Honnef	-
5382012	Bornheim	330
5382016	Eitorf	54
5382020	Hennef	144
5382024	Königswinter	65
5382028	Lohmar	160
5382032	Meckenheim	114
5382036	Much	35
5382040	Neunkirchen-Seelscheid	36

5382044	Niederkassel	103
5382048	Rheinbach	120
5382052	Ruppichteroth	13
5382056	Sankt Augustin	571
5382060	Siegburg	824
5382064	Swisttal	119
5382068	Troisdorf	1.624
5382072	Wachtberg	33
5382076	Windeck	65
5512000	Bottrop	780
5513000	Gelsenkirchen	2.502
5515000	Münster	2.962
5554004	Ahaus	189
5554008	Bocholt	675
5554012	Borken	180
5554016	Gescher	55
5554020	Gronau	486
5554024	Heek	20
5554028	Heiden	27
5554032	Isselburg	30
5554036	Legden	32
5554040	Raesfeld	41
5554044	Reken	38
5554048	Rhede	109
5554052	Schöppingen	54
5554056	Stadtlohn	74
5554060	Südlohn	33

5554064	Velen	87
5554068	Vreden	27
5558004	Ascheberg	49
5558008	Billerbeck	18
5558012	Coesfeld	403
5558016	Dülmen	271
5558020	Havixbeck	77
5558024	Lüdinghausen	267
5558028	Nordkirchen	31
5558032	Nottuln	45
5558036	Olfen	44
5558040	Rosendahl	2
5558044	Senden	79
5562004	Castrop-Rauxel	494
5562008	Datteln	489
5562012	Dorsten	697
5562014	Gladbeck	610
5562016	Haltern am See	74
5562020	Herten	929
5562024	Marl	578
5562028	Oer-Erkenschwick	22
5562032	Recklinghausen	2.331
5562036	Waltrop	63
5566004	Altenberge	28
5566008	Emsdetten	256
5566012	Greven	475
5566016	Hörstel	66

5566020	Hopsten	45
5566024	Horstmar	17
5566028	Ibbenbüren	509
5566032	Ladbergen	41
5566036	Laer	38
5566040	Lengerich	177
5566044	Lienen	42
5566048	Lotte	26
5566052	Metelen	52
5566056	Mettingen	66
5566060	Neuenkirchen	79
5566064	Nordwalde	48
5566068	Ochtrup	242
5566072	Recke	38
5566076	Rheine	585
5566080	Saerbeck	31
5566084	Steinfurt	456
5566088	Tecklenburg	10
5566092	Westerkappeln	32
5566096	Wettringen	52
5570004	Ahlen	528
5570008	Beckum	246
5570012	Beelen	44
5570016	Drensteinfurt	45
5570020	Ennigerloh	145
5570024	Everswinkel	22
5570028	Oelde	55

5570032	Ostbevern	22
5570036	Sassenberg	58
5570040	Sendenhorst	96
5570044	Telgte	146
5570048	Wadersloh	36
5570052	Warendorf	287
5711000	Bielefeld	3.940
5754004	Borgholzhausen	54
5754008	Gütersloh	1.127
5754012	Halle (Westfalen)	166
5754016	Harsewinkel	108
5754020	Herzebrock-Clarholz	47
5754024	Langenberg	4
5754028	Rheda-Wiedenbrück	480
5754032	Rietberg	130
5754036	Schloß Holte-Stukenbrock	188
5754040	Steinhagen	121
5754044	Verl	110
5754048	Versmold	125
5754052	Werther (Westfalen)	56
5758004	Bünde	45
5758008	Enger	124
5758012	Herford	341
5758016	Hiddenhausen	55
5758020	Kirchlengern	25
5758024	Löhne	117
5758028	Rödinghausen	4

5758032	Spenge	73
5758036	Vlotho	12
5762004	Bad Driburg	239
5762008	Beverungen	154
5762012	Borgentreich	-
5762016	Brakel	95
5762020	Höxter	313
5762024	Marienmünster	9
5762028	Nieheim	8
5762032	Steinheim	181
5762036	Warburg	214
5762040	Willebadessen	39
5766004	Augustdorf	115
5766008	Bad Salzuflen	372
5766012	Barntrup	46
5766016	Blomberg	84
5766020	Detmold	1.269
5766024	Dörentrup	28
5766028	Extertal	93
5766032	Horn-Bad Meinberg	100
5766036	Kalletal	167
5766040	Lage	381
5766044	Lemgo	541
5766048	Leopoldshöhe	43
5766052	Lügde	84
5766056	Oerlinghausen	62
5766060	Schieder-Schwalenberg	35

5766064	Schlangen	46
5770004	Bad Oeynhausen	143
5770008	Espelkamp	866
5770012	Hille	8
5770016	Hüllhorst	-
5770020	Lübbecke	128
5770024	Minden	659
5770028	Petershagen	51
5770032	Porta Westfalica	105
5770036	Preussisch Oldendorf	79
5770040	Rahden	34
5770044	Stemwede	13
5774004	Altenbeken	62
5774008	Bad Lippspringe	107
5774012	Borchen	62
5774016	Büren	62
5774020	Delbrück	115
5774024	Hövelhof	77
5774028	Lichtenau	7
5774032	Paderborn	2.592
5774036	Salzkotten	166
5774040	Bad Wünnenberg	37
5911000	Bochum	3.595
5913000	Dortmund	7.475
5914000	Hagen	2.546
5915000	Hamm	1.406
5916000	Herne	2.237

5954004	Breckerfeld	23
5954008	Ennepetal	89
5954012	Gevelsberg	30
5954016	Hattingen	429
5954020	Herdecke	226
5954024	Schwelm	597
5954028	Sprockhövel	103
5954032	Wetter (Ruhr)	5
5954036	Witten	857
5958004	Arnsberg	526
5958008	Bestwig	34
5958012	Brilon	114
5958016	Eslohe (Sauerland)	60
5958020	Hallenberg	2
5958024	Marsberg	71
5958028	Medebach	25
5958032	Meschede	241
5958036	Olsberg	165
5958040	Schmallenberg	128
5958044	Sundern (Sauerland)	106
5958048	Winterberg	38
5962004	Altena	6
5962008	Balve	82
5962012	Halver	137
5962016	Hemer	47
5962020	Herscheid	12
5962024	Iserlohn	1.205

5962028	Kierspe	209
5962032	Lüdenscheid	439
5962036	Meinerzhagen	71
5962040	Menden	686
5962044	Nachrodt-Wiblingwerde	86
5962048	Neuenrade	43
5962052	Plettenberg	117
5962056	Schalksmühle	44
5962060	Werdohl	100
5966004	Attendorn	121
5966008	Drolshagen	39
5966012	Finnentrop	122
5966016	Kirchhundem	30
5966020	Lennestadt	117
5966024	Olpe	225
5966028	Wenden	36
5970004	Bad Berleburg	48
5970008	Burbach	58
5970012	Erndtebrück	-
5970016	Freudenberg	72
5970020	Hilchenbach	58
5970024	Kreuztal	472
5970028	Bad Laasphe	55
5970032	Netphen	259
5970036	Neunkirchen	3
5970040	Siegen	1.521
5970044	Wilnsdorf	46

5974004	Anröchte	16
5974008	Bad Sassendorf	65
5974012	Ense	26
5974016	Erwitte	24
5974020	Geseke	97
5974024	Lippetal	38
5974028	Lippstadt	172
5974032	Möhnesee	34
5974036	Rüthen	26
5974040	Soest	464
5974044	Warstein	47
5974048	Welper	46
5974052	Werl	288
5974056	Wickede (Ruhr)	44
5978004	Bergkamen	334
5978008	Bönen	163
5978012	Fröndenberg	106
5978016	Holzwickede	113
5978020	Kamen	560
5978024	Lünen	1.015
5978028	Schwerte	655
5978032	Selm	381
5978036	Unna	706
5978040	Werne	274