LANDTAG NORDRHEIN-WESTFALEN
16. Wahlperiode

Drucksache **16/10633**

04.01.2016

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage 4123 vom 3. Dezember 2015
des Abgeordneten Bernhard Schemmer CDU
Drucksache 16/10413

120.000 neue Wohnungen – wo entstehen die potemkinschen Dörfer des Ministers Groschek?

Der Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr hat die Kleine Anfrage 4123 mit Schreiben vom 30. Dezember 2015 namens der Landesregierung beantwortet.

Vorbemerkung der Kleinen Anfrage

In Nordrhein-Westfalen gibt es fast 9 Mio. Wohnungen, von denen nach dem fortgeschriebenen Zensus 2011 rund 400.000 Wohnungen leer stehen. Bei einer notwendigen natürlichen Fluktuationsreserve von rund 3% sind nach Berechnungen der NRW.Bank rund 80.000 Wohnungen aktivierbar. Allein für den Flüchtlingszuzug nach Nordrhein-Westfalenwerden in den kommenden Jahren 200.000 zusätzliche Wohnungen benötigt. Also bleibt nach Abzug der aktivierbaren 80.000 Wohnungen noch ein rechnerischer Neubaubedarf von 120.000 Wohnungen.

Im Jahr 2015 kann von 45.000 Neubauwohnungen ausgegangen werden. Bei fast 9 Mio. Wohnungen insgesamt führt ein jährlicher Wohnungsneubau von 45.000 Wohnungen dazu, dass jede Wohnung rund 200 Jahre genutzt werden muss, um den Wohnungsbestand zu erhalten. Bei einer tatsächlichen Bestandserneuerung nach 100 Jahren wären allein jährlich 90.000 Neubauwohnungen erforderlich, allein um den Bestand zu halten.

Während in der Presseerklärung des MBWSV vom 13. November 2015 noch von einem Bedarf von 120.000 Neubauwohnungen ausgegangen wird – sowohl gefördertem als auch frei finanziertem Wohnungsbau – sollen laut Minister Groschek in der Kölner Rundschau vom 1. Dezember 2015 „120.000 bezahlbare Sozialwohnungen errichtet werden."

Datum des Originals: 30.12.2015/Ausgegeben: 07.01.2016

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter www.landtag.nrw.de

Gleichzeitig verweist Minister Groschek auf den akuten Bedarf von 1.800 ha im Umfeld aller Ballungsräume bei einer landesweit ausgewiesenen Bestandsreserve von 19.000 ha.

1. Wie teilt sich die landesweit ausgewiesene Baulandreserve von 19.000 ha (in Regionalplanungsausweisung, Flächennutzungs-planausweisung und Bebauungsplanausweisung bzw. Wohnbauflächen nach § 34 Baugesetzbuch) auf?

Die Summe der landesweiten Wohnreserven in Höhe von rd. 19.000 ha wurde im Zuge des Siedlungsflächenmonitorings gem. § 4 Abs. 4 LPlG ermittelt. Der angegebene Wert umfasst die zum Stichtag 01.01.2014 in den Flächennutzungsplänen der Städte und Gemeinden dargestellten Wohnreserven größer 0,2 ha. Nicht enthalten sind die darüberhinausgehenden Siedlungsflächenreserven in Regionalplänen sowie weitere Flächenpotenziale, z.B. in Form von Baulücken oder Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand.

2. Wie viele dieser Flächen sind sowohl planungsrechtlich verbindlich gesichert als auch erschlossen (und somit sofort bebaubar)?

Die verbindliche planungsrechtliche Sicherung sowie die Erschließung obliegen den Kommunen im Rahmen ihrer Selbstverwaltung. Bei der erstmaligen Flächenerfassung für das Siedlungsflächenmonitoring NRW wurde die bisher vom Land nur als Option eröffnete Abfrage der Marktverfügbarkeit unterschiedlich umgesetzt. Die eingegangenen Rückmeldungen zur zeitlichen Verfügbarkeit reichen noch nicht aus, um belastbare Aussagen zum Umfang der unmittelbar bebaubaren Wohnreserven in NRW abzuleiten. Als Fortsetzung der zugleich mit dem Grundstücksgipfel begonnenen Wohnungsbauoffensive plant das Bauministerium im ersten Halbjahr 2016 Regionalkonferenzen, auf denen konkret über die in den Regionen verfügbaren Flächen sowie über Möglichkeiten der kurzfristigen Baureifmachung gesprochen werden wird.

3. Wie hoch muss der jährliche Wohnungsneubau in den Jahren 2016 bis 2018 für den Neubau für Flüchtlinge und zur Bestandserneuerung tatsächlich sein?

Für die Jahre 2015 und 2016 rechnet die Landesregierung mit einer Zuwanderung von insgesamt rund 400.000 Flüchtlingen, davon rund 250.000 mit Bleibeperspektive. Da von einem nachfolgenden Familiennachzug auszugehen ist, ergäbe sich daraus eine zusätzliche Wohnungsnachfrage in NRW von rund 200.000 Wohnungen. In einigen Regionen Nordrhein-Westfalens besteht oberhalb einer marktüblichen Fluktuationsreserve von rund 3 % ein struktureller Wohnungsleerstand, der im Umfang von rund 80.000 Wohnungen zur Unterbringung von Flüchtlingshaushalten mobilisiert werden soll. In vielen Fällen werden dazu Investitionen in die Bestände erforderlich sein, für die die Förderangebote des Ministeriums genutzt werden können. Diesen Bedarf exakt zu quantifizieren, ist jedoch nicht möglich.
Falls rund 80.000 Wohnungen aus dem strukturellen Leerstand mobilisiert werden können, verbleibt ein kurz- und mittelfristiger Bedarf an zusätzlichem Wohnraum von rund 120.000 bis 130.000 Wohnungen je nach Wohnortwahl der Flüchtlinge nach Abschluss des Anerkennungsverfahrens. Die für diese Modellrechnung zugrunde gelegten Daten und Annahmen hat das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr veröffentlicht unter:
http://www.mbwsv.nrw.de/presse/pressemitteilungen/Archiv_2015/2015_11_13_Wohnungsbauoffensive/LPK_mbwsv-13_11_2015_Anlage-1.pdf.
Allerdings soll dieser Neubaubedarf ausdrücklich nicht vorwiegend als Neubau für Flüchtlinge realisiert werden, sondern als Wohnraum für die ganze Breite der Bevölkerung, da die Zielsetzung sein muss, möglichst viele Flüchtlingshaushalte in die bestehenden Wohnquartiere zu integrieren.

4. In welchen Jahren sollen die in der Presseerklärung vom 13.11.2015 genannten 120.000 Wohnungen gebaut werden?

Die 120.000 Wohnungen wurden aus dem zusätzlichen Bedarf an Wohnungen für Flüchtlinge mit Bleibeperspektive berechnet, die in den Jahren 2015 und 2016 nach NRW zugewiesen wurden und werden. Ein großer Teil dieser Wohnungen müsste in den kommenden Jahren gebaut werden, um nach Abschluss der jeweiligen Verfahren eine unmittelbare Anschlussunterbringung im Wohnungsbestand ermöglichen zu können.

5. Wie viele dieser 120.000 Wohnungen sollen über die soziale Wohnraumförderung errichtet werden?

Die Realisierung geförderter Wohnungen hängt von der Investitionsbereitschaft der Unternehmen bzw. Privatpersonen und den Rahmenbedingungen ab. Das Land Nordrhein-Westfalen hat mit dem mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm (WoFP 2014 – 2017) einen verlässlichen Rahmen für Investitionen in den geförderten Wohnungsbau geschaffen, damit der geförderte Wohnungsbau einen Beitrag zur notwendigen Steigerung der Wohnungsbautätigkeit leisten kann. Zusätzlich wurden die Förderkonditionen im Rahmen der Wohnungsbauoffensive durch die inzwischen flächendeckende Gewährung bzw. die Erhöhung von Tilgungsnachlässen derart verbessert, dass der soziale Wohnungsbau ebenso attraktiv ist wie der frei finanzierte.
Der kurz- und mittelfristige Bedarf an zusätzlichem Wohnraum muss aber über alle Segmente der Bautätigkeit gedeckt werden, damit Flüchtlinge über die Fluktuation möglichst dezentral eine Wohnung in vorhandenen Wohnquartieren finden können.