

23.12.2015

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage 4124 vom 3. Dezember 2015
des Abgeordneten Bernhard Schemmer CDU
Drucksache 16/10414

Soziale Wohnraumförderung auf dem absteigenden Ast – Wohneigentum in Arbeitnehmerhand ist in Nordrhein-Westfalen nicht mehr gewünscht

Der Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr hat die Kleine Anfrage 4124 mit Schreiben vom 23. Dezember 2015 namens der Landesregierung beantwortet.

Vorbemerkung der Kleinen Anfrage

Die soziale Wohnraumförderung hat im Jahr 2014 einen Tiefststand erreicht. Die Dokumentation dieser Feststellung ergibt sich aus den Zahlen der NRW.Bank aus den Förderjahren 2004 (rot-grüne Landesregierung - Ministerpräsident Peer Steinbrück), 2009 (CDU geführte Landesregierung – Ministerpräsident Jürgen Rüttgers) und 2014 (rot-grüne Landesregierung – Ministerpräsidentin Hannelore Kraft).

Jahr	Geförderte Eigentumsmaßnahmen		Geförderte Mietwohnungen	
	Anzahl	Betrag	Anzahl	Betrag
2004	10407	(635 Mio.)	5553	(356 Mio.)
2009	7842	(564 Mio.)	6474	(520 Mio.)
2014	454	(41 Mio.)	4125	(422 Mio.)

Eines der ersten selbstgestellten Aufgaben der rot-grünen Minderheitsregierung im Jahr 2010 war es, das Volumen der Wohnraumförderung aus den Vorjahren ab dem Jahr 2011 von 1 Mrd. Euro auf 800 Mio. Euro zu kürzen. Gleichzeitig wurden die Förderrahmenbedingungen nicht angepasst bzw. sogar verschlechtert, sodass die Förderung von 16.000 Wohnungen im Jahr 2004 über 14.300 Wohnungen im Jahr 2009 auf 4.500 Wohnungen im Jahr 2014 regelrecht abgestürzt ist.

Natürlich haben die Abschaffung der Eigenheimzulage, der degressiven Abschreibung im Mietwohnungsbau, aber auch die Zinsentwicklung und die Baukostensteigerungen insbe-

Datum des Originals: 23.12.2015/Ausgegeben: 30.12.2015

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

sondere durch die Erhöhung der Grunderwerbsteuer und der überzogenen energetischen Anforderungen zu dieser Entwicklung beigetragen.

Statt auf die geänderten Rahmenbedingungen angemessen zu reagieren, hat die rot-grüne Landesregierung den entstehenden Mangel durch Rechtsänderungen sozialistisch bewirtschaftet (Kappungsgrenzenverordnung, Umnutzungsverbot, Mietpreisbremse u.a.)

Nordrhein-Westfalen erhält jährlich rund 97 Mio. Bundesmittel für den Wohnungsbau, diese werden sich ab 2016 durch die Zusage des Bundes verdoppeln. Für den Wohnungsbau stellt das Land Nordrhein-Westfalen über den Haushalt keine eigenen Mittel bereit.

Die „Sofortmaßnahmen zur Erhöhung der Attraktivität des sozialen Wohnungsbaus ...“ (Landtagsvorlage 16/3271) führt zu Zuschüssen in Höhe von 110 Euro/qm Wohnfläche in der Mietstufe 1 und bis zu 402 Euro/qm in der Mietstufe 4.

Gleichzeitig werden die Mietniveaus aller Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen angepasst, was zu Änderungen bei der jeweiligen Förderhöhe führt.

Um den Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu beheben ist aber auch eine angepasste Förderung bei den Eigentumsmaßnahmen erforderlich. Während die SPD auf Bundesebene das „Wohn-Riester“ zugunsten der Eigentumsbildung unterstützt, geht der „Bauherr mit Facharbeitereinkommen“ in Nordrhein-Westfalen leer aus. Er kann natürlich in eine geförderte Mietwohnung einziehen (wenn es sie gibt) soll sich jedoch kein Eigentum zulegen. Dabei hat gerade die „Familie mit Facharbeitereinkommen“ erhebliche Probleme, ihre Eigentumsmaßnahme zu finanzieren.

Zwar stehen regelmäßig 15% an Eigenmitteln/Eigenleistung zur Verfügung und die Kreditinstitute sind auch bereit, 60% des Investitionsvolumens zu finanzieren, aber die fehlenden 25% bekommt sie entweder gar nicht oder nur zu deutlich verteuerten Konditionen. An diesen teuren „25%“ scheitert regelmäßig die Finanzierung der Eigentumsmaßnahme.

Gerade in Regionen mit einem nicht mehr funktionsfähigen Wohnungsmarkt - Wohnungsleerstand unter 3% - sind die Mietwohnungen knapp und teuer, daher würden Eigentumsmaßnahmen von „Familien mit Facharbeitereinkommen“ deutlich zur Entlastung des Mietmarktes beitragen. Natürlich führt der Wohnungsneubau – sowohl bei Mietwohnungen als auch bei Eigentumsmaßnahmen in Regionen mit einer Leerstandsquote über 4% - zu weiterem Leerstand, deshalb sollte hier nur Förderung von Ersatzwohnungsbau und Erwerb bestehender Wohnräume, Abbau von Barrieren und energetische Sanierung erfolgen.

Während sich alle Landesregierungen von 1946 bis 2010 dem Artikel 29 der Landesverfassung verpflichtet fühlten, die Eigentumsbildung zu fördern, hat die derzeitige Landesregierung die Eigentumsförderung gegenüber dem Jahr 2004 zu 95% eingestampft.

Vorbemerkung der Landesregierung

Die Wohnpolitik insgesamt und die soziale Wohnraumförderung im Besonderen stehen vor großen Herausforderungen:

In den Wachstumsregionen und in den Universitätsstädten Nordrhein-Westfalens führt der Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu Versorgungsengpässen und Verdrängungsprozessen.

Gleichzeitig gibt es in anderen Wohnungsmarktregionen Stadtquartiere mit Leerständen und vernachlässigten Wohnungsbeständen. Aktuell führen wachsende Zuwanderungen dazu, dass Leerstände abgebaut werden und die Engpässe noch verstärkt werden.

Zugleich erfordert die demografische Entwicklung landesweit neue Wohnangebote und Wohnqualitäten für ältere Menschen. Vorhandene Barrieren im Wohnbereich und im Wohnumfeld müssen verstärkt abgebaut und generationengerechte, bezahlbare Wohnangebote geschaffen bzw. erhalten werden. Daneben bleiben erhebliche Anstrengungen zur energetischen Erneuerung und Optimierung des Wohnungsbestandes notwendig.

Die Wohnraumförderung kann nur dann zu einer ausgewogenen Entwicklung der Wohnungsmärkte beitragen, wenn sie die derzeitige und zukünftige Marktentwicklung und die ökonomischen Rahmenbedingungen von Wohnungsbauinvestoren berücksichtigt. So ermöglichen die niedrigen Marktzinsen vielen Familien den Eigentumserwerb auch ohne zusätzliche Förderung, zugleich sorgen diese niedrigen Zinsen auch dafür, dass eine Förderung mit Preis- und Belegungsbindungen schwieriger umzusetzen ist.

Das Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 trägt mit seinen Förderangeboten den Disparitäten auf den Wohnungsmärkten und dem ökonomischen Umfeld Rechnung. Die spezifischen örtlichen Verhältnisse werden darüber hinaus bei der Zuteilung der Förderbudgets entsprechend der jeweiligen örtlichen Bedarfslage und bei der Differenzierung der Förderintensität entsprechend den jeweiligen örtlichen Kostenstrukturen berücksichtigt.

Zu der in der Kleinen Anfrage enthaltenen Tabelle mit Förderzahlen ist anzumerken, dass bei den Eigentumsmaßnahmen des Jahres 2014 die Fälle des Erwerbs vorhandenen Wohnraums nicht berücksichtigt wurden. Bei den Mietwohnungen sind in allen dort genannten Jahrgängen auch Wohnheimplätze für Studierende oder Menschen mit Behinderungen enthalten.

Die Förderergebnisse für die Neuschaffung und den Erwerb von selbst genutztem Wohnraum sowie für die Neuschaffung von „reinen“ Mietwohnungen (ohne Heimplätze) stellen sich im Jahr 2004 und in den Jahren 2009 bis 2014 wie folgt dar:

	Eigentumsmaßnahmen Neuschaffung und Erwerb Wohneinheiten / Betrag	Mietwohnungen Neuschaffung Wohneinheiten / Betrag
2004	10.407 / 635 Mio.	4.696 / 332 Mio.
2009	7.872 / 564 Mio.	5.645 / 492 Mio.
2010	7.564 / 567 Mio.	4.726 / 416 Mio.
2011	3.626 / 289 Mio.	4.775 / 418 Mio.
2012	2.838 / 219 Mio.	3.054 / 275 Mio.
2013	1.169 / 91 Mio.	3.639 / 341 Mio.
2014	783 / 63 Mio.	3.545 / 397 Mio.

1. Warum bevorzugt die Landesregierung den Mietwohnungsbau für „Familien mit Facharbeitereinkommen“ gegenüber der Schaffung von Eigentum für diese Familien?

Im Interesse eines effizienten Mitteleinsatzes ist die Eigentumsförderung seit dem Jahr 2011 auf Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung konzentriert.

Sie ist zudem nicht mehr in jeder Region des Landes sinnvoll und notwendig. Die Eigentumsförderung soll vor allem innerhalb städtischer Wohnquartiere betrieben werden, um so eine positive Lenkungswirkung im Sinne der Stadtentwicklungspolitik des Landes zu erzielen. Der bereitgestellte Mittelrahmen ist angesichts historisch niedriger Kapitalmarktzinsen angemessen und ausreichend.

2. In wie weit kann zusätzlicher Wohnungsbau durch geförderte Eigentumsmaßnahmen in Regionen mit einem Leerstand unter 3 % den Wohnungsmangel reduzieren?

Auf angespannten Märkten ist es in erster Linie eine Frage des Vorhandenseins und Preises von Grundstücken, ob und wo Eigentumsmaßnahmen entstehen. Der jeweiligen örtlichen Wohnungsmarktsituation wird dadurch Rechnung getragen, dass in Gebieten mit hohen Kosten auch in der Eigentumsförderung die höchsten Fördersätze gewährt werden.

3. Welchen Stellenwert misst die Landesregierung der Eigentumsförderung langfristig im Kontext der dezentral zu organisierenden Wohnunterbringung in durchmischten Wohnquartieren bei?

Generationengerechter Wohnraum bedeutet auch familiengerechter Wohnraum. Für Haushalte mit Kindern ist das selbst genutzte Haus oder die selbst genutzte Eigentumswohnung mit einer kindgerechten Umgebung und einer guten Infrastruktur eine Möglichkeit, angemessen zu wohnen. Als Instrument der Quartiersentwicklung und zur Wohnraumversorgung von Familien mit Kindern in den Wachstumsregionen des Landes behält die Eigentumsförderung weiterhin ihre Bedeutung. Darüber hinaus ist das geförderte Miet-Einfamilienhaus für Haushalte, die trotz der heute günstigen Kapitalmarktzinsen kein Wohneigentum bilden können, eine gute Alternative und bei Familien mit Kindern besonders beliebt.