

23.07.2018

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage 1207 vom 26. Juni 2018
des Abgeordneten Guido van den Berg SPD
Drucksache 17/2954

Wie stellt sich die Schutzwirkung der Sozialcharta im Vertrag über den Verkauf der landeseigenen Wohnungen der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) im August 2008 für die Bewohner der ehemals 1775 landeseigenen Wohnungen im Rhein-Erft-Kreis heute dar?

Vorbemerkung der Kleinen Anfrage

Beim Verkauf der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft LEG pries der damalige Landesbauminister Lutz Lienenkämper in einer Pressemitteilung den Verkauf als eine Erfolgsgeschichte. „Die Mieter, aber auch die Mitarbeiter der LEG, stehen heute dank der zwischen Land und Käufer vereinbarten Sozialcharta besser da als in der Vergangenheit.“ Die Sozialcharta würde u.a. die LEG-Mieter für die Dauer von zehn Jahren vor ordentlicher Kündigung schützen und Mietern über 60 Jahren ein lebenslanges Wohnrecht zusichern. Mieterhöhungen würden über die allgemeinen Regeln des Mieterschutzes im BGB hinaus begrenzt werden. Angesichts vielfach gegenteiliger Erfahrungen der Bewohner der ehemaligen landeseigenen LEG-Wohnungen und der sich dramatisch zuspitzenden Lage auf dem Wohnungsmarkt im Niedrigpreissegment im Rhein-Erft-Kreis stellt sich die berechnigte Frage, ob die Sozialcharta den über 4000 Menschen im Rhein-Erft-Kreis die in LEG-Wohnungen lebten den Schutz geboten hat, der mit ihr versprochen wurde.

Die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung hat die Kleine Anfrage 1207 mit Schreiben vom 17. Juli 2018 namens der Landesregierung beantwortet.

- 1. Sind die Wohnungen noch heute im Besitz des damaligen Käufers Goldman Sachs bzw. wie oft fand ein Eigentümerwechsel der Wohnungen im Rhein-Erft-Kreis statt?***

Datum des Originals: 17.07.2018/Ausgegeben: 26.07.2018

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

Durch den Verkauf der LEG NRW GmbH im Jahr 2008 hat es keinen Wechsel bei den Eigentumsverhältnissen der Wohnungen gegeben. Alle Wohnungen sind im Eigentum der bestandshaltenden Gesellschaften der LEG-Gruppe verblieben. Verkäufe von Wohnungen durch diese bestandshaltenden Gesellschaften sind nach der Sozialcharta in beschränktem Umfang zulässig – pro Jahr nicht mehr als 2,5 % der Konzernwohnungen. Die jährliche Berichterstattung über die Einhaltung dieser Vorgabe erfolgt daher pauschal bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand. Detailinformationen zu einzelnen Städten, Stadtteilen, Städtereionen oder Kreisen liegen nicht vor.

2. Wie hoch sind die Mietsteigerungen in den vergangenen 10 Jahren der ehemaligen landeseigenen LEG-Wohnungen im Rhein-Erft-Kreis im Vergleich zum Ausgangsjahr 2008 zu beziffern?

Die in der Sozialcharta festgelegten Mieterhöhungsbeschränkungen beziehen sich auf die Bestandswohnungen insgesamt. Daher können zu Mietsteigerungen in einzelnen Städten oder Regionen keine Angaben gemacht werden, da die LEG nach der Sozialcharta nicht verpflichtet ist, stadt- oder siedlungsbezogene Angaben zu liefern. Die vorgelegten Berichte des Wirtschaftsprüfers zur Einhaltung der Sozialchartaverpflichtungen zeigen aber, dass die LEG die ihr nach der Sozialcharta zustehenden Spielräume bei weitem nicht ausgeschöpft hat.

3. Wie haben sich Angebot und Nachfrage nach niedrigpreisigen Wohnungen im Rhein-Erft-Kreis in den letzten zehn Jahren entwickelt (Daten bitte für die Städte des Rhein-Erft-Kreises einzeln darstellen)?

Das jährliche Angebot an preis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum wird durch die Erfassung der Erst- und Wiederbelegungen statistisch ermittelt. Diese Daten liegen bis 2011 nicht flächendeckend gemeindescharf vor, da nicht alle Gemeinden über entsprechende Daten verfügten. Daher kann hier für diese Jahre nur die Gesamtsumme für den Rhein-Erft-Kreis wiedergegeben werden. Danach hat sich das Angebot im Rhein-Erft-Kreis von 2007 bis 2016 wie folgt entwickelt:

jährliches Angebot an verfügbaren preis- und belegungsgebundenen Mietwohnungen (Erst- und Wiederbelegungen im Bestand)					
	2007	2008	2009	2010	2011
Rhein-Erft-Kreis	715	891	599	646	800

	2012	2013	2014	2015	2016
Bedburg	52	61	62	63	43
Bergheim	316	270	286	0	24
Brühl	57	53	45	50	24
Elsdorf	27	24	36	34	57
Erftstadt	48	40	63	22	15
Frechen	83	25	46	58	72
Hürth	116	92	69	67	58
Kerpen	182	176	136	35	111
Pulheim	68	106	74	141	80
Wesseling	18	14	8	8	0

Rhein-Erft-Kreis	967	861	825	478	484
------------------	-----	-----	-----	-----	-----

Die jährliche Nachfrage nach preis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum wird durch die Erfassung der an Haushalte ausgegebenen Wohnberechtigungsscheine ermittelt. Diese liegen gemeinschaftlich vor. Danach hat sich die Nachfrage im Rhein-Erft-Kreis von 2007 bis 2016 wie folgt entwickelt:

jährliche Nachfrage nach preis- und belegungsgebundenen Mietwohnungen (Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein beantragt und erhalten haben)					
	2007	2008	2009	2010	2011
Bedburg	245	246	244	235	104
Bergheim	110	548	456	455	478
Brühl	343	284	296	287	250
Elsdorf	125	126	125	130	70
Erftstadt	164	214	122	186	205
Frechen	358	407	581	692	500
Hürth	498	539	416	462	519
Kerpen	406	255	202	393	377
Pulheim	117	175	196	253	205
Wesseling	363	253	256	247	230

jährliche Nachfrage nach preis- und belegungsgebundenen Mietwohnungen (Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein beantragt und erhalten haben)					
	2012	2013	2014	2015	2016
Bedburg	90	131	123	140	114
Bergheim	505	485	513	568	420
Brühl	217	222	188	161	172
Elsdorf	82	63	72	74	82
Erftstadt	267	202	247	199	230
Frechen	516	458	194	194	194
Hürth	449	357	333	361	449
Kerpen	448	389	321	360	347
Pulheim	141	338	172	222	195
Wesseling	181	199	178	198	170

Die Daten für das Jahr 2017 werden derzeit bei den kommunalen zuständigen Stellen erhoben. Die Ergebnisse liegen noch nicht vor.

Da weder die Wohnungsnachfrage noch das frei finanzierte Wohnungsangebot flächendeckend staatlich überwacht wird, kann die Landesregierung für dieses Wohnungsmarktsegment keine konkreten Daten ermitteln.

4. Welche Planungsdaten liegen der Verwaltung für Sozialen Wohnungsbau im Rhein-Erft-Kreis für niedrigpreisigen Wohnraumbedarf als Grundlage für ihre Arbeit für die kommenden Jahre zugrunde (bitte ebenfalls für die Städte einzeln darstellen)?

Die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf der Grundlage von Bedarfs- und Kostenkategorien gesteuert. Dazu wird in der Regel im dreijährigem Rhythmus das sog. Gebietskulissengutachten beauftragt, welches die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen klassifiziert, in dem alle Gemeinden in vier unterschiedliche Stufen (hoch, überdurchschnittlich, unterdurchschnittlich und niedrig) eingeteilt werden. Die Landesregierung schafft mit diesen gutachterlichen Untersuchungen auf der Basis landesweit flächendeckend verfügbarer Daten auf Gemeindeebene die empirische, aktuelle und belastbare Grundlage für die Aufstellung von Gebietskulissen in der sozialen Wohnraumförderung.

Das letzte Gutachten der Firma F+B, Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH aus Hamburg datiert vom März 2018. Die Kostenstufen für die Gebietskulissen der Mietwohnraum- und Eigentumsförderung bilden dabei die Grundlage für die lokalen Investitionsbedingungen im geförderten Wohnungsbau. Je höher das lokale Kostenniveau, desto höher die Darlehenssummen, Tilgungsnachlässe und Bewilligungsmieten. Nur so können Investoren für den geförderten Wohnungsbau gewonnen werden. Die Bedarfsstufen für Mietwohnraum- und Eigentumsförderung dienen wiederum dazu, bei regionaler Betrachtung die zur Verfügung stehenden Förderbudgets für die für den sozialen Wohnungsbau zuständigen Bewilligungsbehörden festzulegen – je höher der regionale Bedarf, desto höher das zur Verfügung gestellte Budget.

Die Situation der Kommunen im Rhein-Erft-Kreis stellt sich auf Basis des Gutachtens von 2018 wie folgt dar:

Kommune	Miete – Gebietskulisse - Kosten	Eigentum – Gebietskulisse - Kosten	Miete – Gebietskulisse Bedarf	Eigentum – Gebietskulisse Bedarf
Bedburg	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich
Bergheim	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich	Überdurchschnittlich
Brühl	hoch	hoch	hoch	hoch
Elsdorf	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich
Erftstadt	hoch	überdurchschnittlich	hoch	hoch
Frechen	hoch	hoch	hoch	hoch
Hürth	hoch	hoch	hoch	hoch
Kerpen	hoch	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich
Pulheim	hoch	hoch	hoch	hoch
Wesseling	hoch	hoch	hoch	hoch

Die gutachterliche Untersuchung soll spätestens im Jahr 2020 aktualisiert werden.

Die kommunalen Stellen, die für Bedarfsermittlung für die jeweiligen konkreten Investitionsvorhaben zuständig sind, agieren auf der Basis ihrer Kenntnisse über die

kommunalen und regionalen Wohnungsmärkte vor Ort. Dabei können sie auch auf die Ergebnisse der landesweiten Wohnungsmarktbeobachtung, beispielsweise auf den jährlichen Wohnungsmarktbericht der NRW.BANK, zurückgreifen.

5. *Wie hoch war die Investitionsquote pro qm bei den LEG-Wohnungen im Rhein-Erft-Kreis in den letzten 10 Jahren?*

Nach den Bestimmungen der Sozialcharta hat die LEG jährlich einen Betrag von 12,50 € pro qm in die Bestandswohnungen zu investieren. Die jährliche Berichterstattung über die Einhaltung dieser Verpflichtung erfolgt daher bezogen auf den Gesamtbestand der geschützten Wohnungen. Die LEG ist nicht verpflichtet, stadt- oder siedlungsbezogene Angaben zu liefern, sodass die nachgefragten Angaben nicht vorliegen.

Die vorgelegten Berichte des Wirtschaftsprüfers zeigen aber, dass die LEG die o.g. Investitionsquote bislang nicht nur eingehalten, sondern übererfüllt hat.