

24.09.2018

## Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage 1384 vom 21. August 2018  
des Abgeordneten Guido van den Berg SPD  
Drucksache 17/3458

**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 landeseigenen Wohnungen im Rhein-Kreis Neuss 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-Kreis Neuss stellt sich die berechnigte Frage, ob die Sozialcharta den Menschen im Rhein-Kreis Neuss, 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 1384 mit Schreiben vom 20. September 2018 namens der Landesregierung beantwortet.

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

Datum des Originals: 20.09.2018/Ausgegeben: 27.09.2018

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](http://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-Kreis Neuss 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-Kreis Neuss in den letzten 10 Jahren entwickelt (Daten bitte für die Städte des Rhein-Kreis Neuss einzeln darstellen)?**

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

Das jährliche Angebot an preis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum wird durch die Erfassung der Erst- und Wiederbelegungen statistisch ermittelt. Danach hat sich das Angebot im Rhein-Kreis Neuss von 2008 bis 2017 wie folgt entwickelt:

<b>jährliches Angebot an verfügbaren preis- und belegungsgebundenen Mietwohnungen (Erst- und Wiederbelegungen im Bestand)</b>					
<b>Zuständige Stelle</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
<b>Rhein-Kreis Neuss, gesamt</b>	<b>1627</b>	<b>1073</b>	<b>1108</b>	<b>851</b>	<b>1026</b>
Rhein-Kreis Neuss	86	114	58	109	104
Kaarst	37	28	17	41	29
Korschenbroich	35	44	35	40	25
Meerbusch	84	64	51	64	53
Neuss	973	741	818	570	551
Grevenbroich	77	82	129	27	215
Dormagen	335	0	0	0	49

<b>jährliches Angebot an verfügbaren preis- und belegungsgebundenen Mietwohnungen (Erst- und Wiederbelegungen im Bestand)</b>					
<b>Zuständige Stelle</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>Rhein-Kreis Neuss, gesamt</b>	<b>961</b>	<b>944</b>	<b>863</b>	<b>797</b>	<b>947</b>
Rhein-Kreis Neuss	132	73	91	69	97
Kaarst	12	29	18	22	44
Korschenbroich	31	20	25	24	14
Meerbusch	48	45	50	34	58
Neuss	547	506	454	444	486
Grevenbroich	163	216	145	134	207
Dormagen	28	55	80	70	41

Die jährliche Nachfrage nach preis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum wird durch die Erfassung der an Haushalte ausgegebenen Wohnberechtigungsscheine ermittelt. Danach hat sich die Nachfrage im Rhein-Kreis Neuss von 2008 bis 2017 wie folgt entwickelt:

<b>jährliches Nachfrage nach preis- und belegungsgebundenen Mietwohnungen (Anzahl der Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein beantragt und erhalten haben)</b>					
<b>Zuständige Stelle</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
<b>Rhein-Kreis Neuss, gesamt</b>	<b>3337</b>	<b>2934</b>	<b>2399</b>	<b>2605</b>	<b>2513</b>
Rhein-Kreis Neuss	125	125	105	154	140
Kaarst	177	157	185	163	162
Korschenbroich	70	75	47	66	66
Meerbusch	233	253	226	198	211
Neuss	2309	1997	1575	1577	1469
Grevenbroich	282	214	129	281	334
Dormagen	141	113	132	166	131

<b>jährliches Nachfrage nach preis- und belegungsgebundenen Mietwohnungen (Anzahl der Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein beantragt und erhalten haben)</b>					
<b>Zuständige Stelle</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>Rhein-Kreis Neuss, gesamt</b>	<b>2246</b>	<b>2235</b>	<b>1926</b>	<b>1809</b>	<b>2059</b>
Rhein-Kreis Neuss	148	95	100	119	144
Kaarst	111	123	106	123	149
Korschenbroich	83	41	51	54	65
Meerbusch	177	152	163	181	195
Neuss	1314	1275	1103	948	1022
Grevenbroich	311	398	275	253	343
Dormagen	102	151	128	131	141

In den Gemeinden Jüchen und Rommerskirchen ist der Rhein-Kreis Neuss für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines zuständig.

**4. Welche Planungsdaten liegen der Verwaltung für Sozialen Wohnungsbau im Rhein-Kreis-Neuss 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-Kreis Neuss stellt sich auf Basis des Gutachtens von 2018 wie folgt dar:

<b>Kommune</b>	<b>Miete – Gebietskulisse Kosten</b>	<b>Eigentum – Gebietskulisse Kosten</b>	<b>Miete – Gebietskulisse Bedarf</b>	<b>Eigentum – Gebietskulisse Bedarf</b>
Dormagen	hoch	hoch	hoch	hoch
Grevenbroich	hoch	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich
Jüchen	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich
Kaarst	hoch	hoch	hoch	hoch
Korschenbroich	hoch	hoch	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich
Meerbusch	hoch	hoch	hoch	hoch
Neuss	hoch	hoch	hoch	hoch
Rommerskirchen	hoch	überdurchschnittlich	hoch	überdurchschnittlich

Die gutachterliche Untersuchung soll spätestens im Jahr 2020 aktualisiert werden.

Die kommunalen Stellen, die die 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-Kreis Neuss 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.