

18.10.2018

## Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage 1540 vom 25. September 2018  
des Abgeordneten Frank Sundermann SPD  
Drucksache 17/3771

**Wie stellt sich die Schutzwirkung der Sozialcharta im Vertrag über den Verkauf der landeseigenen Wohnungen der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) im August 2008 für die Bewohnerinnen und Bewohner der ehemals landeseigenen Wohnungen im Kreis Steinfurt 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 Jahre 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 Kreis Steinfurt stellt sich die berechtigte Frage, ob die Sozialcharta den Menschen im Kreis Steinfurt, die in LEG-Wohnungen lebten, den Schutz geboten hat, der mit ihr versprochen wurde. Aktualität gewinnt dieses Thema durch das nahende Ende des vermeintlichen Schutzzeitraums.

**Die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung** hat die Kleine Anfrage 1540 mit Schreiben vom 18. Oktober 2018 namens der Landesregierung beantwortet.

Datum des Originals: 18.10.2018/Ausgegeben: 23.10.2018

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)

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

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 zehn Jahren der ehemaligen landeseigenen LEG-Wohnungen im Kreis Steinfurt 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 Kreis Steinfurt in den letzten 10 Jahren entwickelt (Bitte Daten für die Städte und Gemeinden des Kreises Steinfurt einzeln darstellen)?**

Das jährliche Angebot an preis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum wird durch die Erfassung der Erst- und Wiederbelegungen statistisch ermittelt. Für den Kreis Steinfurt liegen die Daten nicht flächendeckend gemeindescharf vor. Nur für die Städte Emsdetten, Greven, Ibbenbüren, Rheine und Steinfurt liegen stadtbezogene Daten vor.

Danach hat sich das Angebot im Kreis Steinfurt 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>Kreis Steinfurt, gesamt</b>	<b>1855</b>	<b>1595</b>	<b>1594</b>	<b>1450</b>	<b>1321</b>
Emsdetten	112	80	113	77	87
Greven	181	95	97	88	72
Ibbenbüren	471	478	504	488	433
Rheine	352	328	240	316	223
Steinfurt	174	121	107	109	93
sonstige Gemeinden im Kreis Steinfurt *	565	493	533	372	413

<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>Kreis Steinfurt, gesamt</b>	<b>1359</b>	<b>1415</b>	<b>1288</b>	<b>1257</b>	<b>1438</b>
Emsdetten	95	50	71	73	128
Greven	69	45	59	86	82
Ibbenbüren	386	464	360	351	400
Rheine	241	224	243	214	275
Steinfurt	120	119	128	72	114
sonstige Gemeinden im Kreis Steinfurt *	448	513	427	461	439

\*Gemeinde Altenberge, Stadt Hörstel, Gemeinde Hopsten, Stadt Horstmar, Gemeinde Ladbergen, Gemeinde Laer, Stadt Lengerich, Gemeinde Lienen, Gemeinde Lotte, Gemeinde Metelen, Gemeinde Mettingen, Gemeinde Neuenkirchen, Gemeinde Nordwalde, Stadt Ochtrup, Gemeinde Recke, Gemeinde Saerbeck, Stadt Tecklenburg, Gemeinde Westerkappeln, Gemeinde Wettringen

Die jährliche Nachfrage nach preis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum wird durch die Erfassung der an Haushalte ausgegebenen Wohnberechtigungsscheine ermittelt. Diese liegen gemeindescharf vor. Danach hat sich die Nachfrage im Kreis Steinfurt 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>Kreis Steinfurt, gesamt</b>	<b>1839</b>	<b>1423</b>	<b>1526</b>	<b>1440</b>	<b>1297</b>
Altenberge	18	12	18	13	19
Emsdetten	130	101	146	135	160
Greven	171	160	161	144	99
Hopsten	20	19	14	9	15
Hörstel	18	16	53	18	21
Horstmar	30	15	11	11	10
Ibbenbüren	421	319	326	300	268
Ladbergen	12	6	10	12	13
Laer	31	25	18	24	18
Lengerich	129	108	94	98	95
Lienen	15	14	17	14	16
Lotte	14	14	9	14	17
Metelen	35	36	21	22	18
Mettingen	31	27	28	25	18
Neuenkirchen	21	16	27	14	24
Nordwalde	23	15	19	23	16
Ochtrup	73	92	88	74	82
Recke	20	12	24	21	15
Rheine	404	183	239	326	197
Saerbeck	10	10	21	12	12
Steinfurt	148	167	121	94	116
Tecklenburg	6	13	20	11	11
Westerkappeln	42	34	26	16	19
Wettringen	17	9	15	10	18

<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>Kreis Steinfurt, gesamt</b>	<b>1332</b>	<b>1395</b>	<b>1449</b>	<b>1572</b>	<b>1652</b>
Altenberge	41	17	22	20	20
Emsdetten	115	89	97	129	218
Greven	118	94	119	138	122
Hopsten	7	14	15	16	8
Hörstel	18	24	27	52	54
Horstmar	9	16	14	16	14
Ibbenbüren	258	280	249	252	212
Ladbergen	8	15	18	6	15
Laer	23	34	16	19	16
Lengerich	115	108	89	77	84
Lienen	5	11	11	14	14
Lotte	11	20	20	15	24
Metelen	17	18	20	35	33
Mettingen	18	37	28	42	26
Neuenkirchen	15	30	25	21	27
Nordwalde	27	21	35	19	20
Ochtrup	71	67	65	64	88
Recke	16	16	27	39	28
Rheine	277	291	373	406	458
Saerbeck	7	12	10	10	9
Steinfurt	116	111	129	128	113
Tecklenburg	4	25	19	20	11
Westerkappeln	24	22	12	18	20
Wettringen	12	23	9	16	18

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 Kreis Steinfurt für niedrigpreisigen Wohnraumbedarf als Grundlage für ihre Arbeit für die kommenden Jahre zugrunde? (Bitte Daten für die Städte und Gemeinden im Kreis Steinfurt 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 Kreis Steinfurt 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>
Altenberge	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich	hoch	hoch
Emsdetten	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich
Greven	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich
Hopsten	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich
Hörstel	unterdurchschnittlich	niedrig	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich
Horstmar	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich
Ibbenbüren	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich
Ladbergen	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich
Laer	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich
Lengerich	unterdurchschnittlich	überdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich
Lienen	unterdurchschnittlich	überdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich
Lotte	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich	hoch	hoch
Metelen	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich

Mettingen	überdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich
Neuenkirchen	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich
Nordwalde	überdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich
Ochtrup	überdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich
Recke	überdurchschnittlich	niedrig	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich
Rheine	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich
Saerbeck	unterdurchschnittlich	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich
Steinfurt	überdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich
Tecklenburg	unterdurchschnittlich	überdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich
Westerkappeln	überdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich
Wettringen	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	überdurchschnittlich	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 je Quadratmeter bei den LEG-Wohnungen im Kreis Steinfurt 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.