

12.10.2017

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage 299 vom 12. September 2017
der Abgeordneten Sarah Philipp und Sven Wolf SPD
Drucksache 17/635

Bezahlbares Wohnen in Nordrhein-Westfalen

Vorbemerkung der Kleinen Anfrage

Mietpreisgebundener Wohnraum ist ein unverzichtbares Instrument zur Begrenzung des Mietpreisanstieges und letztlich zur Versorgung weiter Teile der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum.

Die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung hat die Kleine Anfrage 299 mit Schreiben vom 11. Oktober 2017 namens der Landesregierung im Einvernehmen mit dem Minister der Finanzen und dem Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales beantwortet.

1. *Wie hat sich der mietpreisgebundene Wohnungsbestand (Sozialwohnungen) in Nordrhein-Westfalen, detailliert nach Kreisen und kreisfreien Städten sowie insgesamt, in den Jahren 2000 bis 2016 entwickelt?*

Das Auslaufen von Sozialbindungen im geförderten Wohnungsbestand folgt dem Verlauf früherer Förderjahrgänge sowie Eigentümerentscheidungen und damit Faktoren, die von der jeweiligen Landesregierung in aller Regel nicht beeinflussbar sind. Die wesentlichen Gründe für den Rückgang des preisgebundenen Mietwohnungsbestands sind

- das planmäßige Auslaufen der Sozialbindungen aus früheren sehr förderstarken Baujahren vom Ende der 1960er bis zur Mitte der 1980er Jahre,
- das planmäßige Auslaufen kürzerer Sozialbindungen aus späteren Förderjahrgängen ab den 1980er und 1990er Jahren sowie
- das vorzeitige Auslaufen von Sozialbindungen, zeitverzögert nach Ablauf der Nachwirkungsfrist von maximal 10 Jahren nach vorzeitiger Rückzahlung früherer Förderdarlehen.

Datum des Originals: 11.10.2017/Ausgegeben: 17.10.2017

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

Im Betrachtungszeitraum 2000-2016 hat der preisgebundene Wohnungsbestand von ca. 888.000 auf ca. 467.000 Wohnungen abgenommen (- 47 %). Die Entwicklung auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte kann der Tabelle 1 entnommen werden.

2. *Wie wird sich der Bestand in Nordrhein-Westfalen, detailliert nach Kreisen und kreisfreien Städten sowie insgesamt, voraussichtlich bis zum Jahr 2040 entwickeln, wenn Neubautätigkeit und außerplanmäßige Rückzahlungen unberücksichtigt bleiben?*

Die NRW.BANK erstellt regelmäßig eine Modellrechnung zur zukünftigen Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands. Dabei können neben der Neubautätigkeit und zukünftigen außerplanmäßigen Tilgungen auch eventuelle zukünftige Anpassungen der Zinskonditionen durch die NRW.BANK nicht berücksichtigt werden, die die Dauer der Sozialbindungen und damit die tatsächliche Entwicklung des Gesamtbestandes jedoch deutlich beeinflussen könnten.

Ergebnisse der aktuellen Modellrechnung landesweit:

Bis 2040 werden in Nordrhein-Westfalen voraussichtlich rund 42 Prozent der am 31.12.2015 preisgebundenen Mietwohnungen aus der Bindung gefallen sein. Der stärkste Rückgang entfällt dabei auf den Zeitraum bis 2025 (27 %). Grund ist der vorzeitige Wegfall von Sozialbindungen infolge von bereits erfolgten außerplanmäßigen Tilgungen. Die Ergebnisse der Modellrechnung für die Kreise und kreisfreien Städte können der Tabelle 2 entnommen werden.

3. *Wie haben sich die außerplanmäßigen Rückzahlungen in den Jahren 2000 bis 2016, detailliert nach Kreisen und kreisfreien Städten sowie insgesamt, auf den mietpreisgebundenen Wohnungsbestand ausgewirkt?*

Daten zur Entwicklung der außerplanmäßigen Tilgungen liegen in vergleichbarer Zeitreihe erst seit 2002 vor (vgl. Tabelle 3). Danach hatten die außerplanmäßigen Tilgungen längere Zeit eine Größenordnung zwischen 300 und ca. 500 Mio. Euro pro Jahr. Seit 2010 haben sich die außerplanmäßigen Tilgungen auf aktuell knapp 1,2 Mrd. Euro jährlich erhöht.

Der Bestand an Wohnungen in der Nachwirkungsfrist (vgl. Tabelle 4) hat sich lange Zeit parallel zum Gesamtbestand entwickelt. Mit dem Anstieg der außerplanmäßigen Tilgungen hat sich seit 2012 auch der Bestand in der Nachwirkungsfrist erhöht. Die Nachwirkungsfrist für die seit 2010 außerplanmäßig getilgten Objekte dauern derzeit in der Regel an; daher ist erst in den kommenden 5-10 Jahren mit einer spürbaren Wirkung auf den Gesamtbestand preisgebundener Mietwohnungen zu rechnen.

4. *Wie viele mietpreisgebundene Wohnungen wurden in den Jahren 2000 bis 2016 jährlich errichtet, detailliert nach Kreisen und kreisfreien Städten sowie insgesamt?*

Zwischen der Bewilligung der Förderdarlehen und der Bezugsfertigkeit liegt ein Zeitverzug von i.d.R. mindestens einem Jahr. Die Entwicklung des Förderergebnisses bildet sich also erst mit einer Verzögerung bei den Fertigstellungen ab.

Ausgehend von einem hohen Förderniveau in den 90er Jahren fiel die Fertigstellung geförderter Mietwohnungen von knapp 12.000 Mietwohnungen im Jahr 2000 auf weniger als die Hälfte ab (2002: 5.600) und sank dann langsam, aber kontinuierlich weiter auf ein Niveau von 2.300-4.700 Wohnungen p.a. ab. Die Fertigstellungen erreichten einen Tiefpunkt im Jahr 2015 mit 2.030 Mietwohnungen). 2016 zeigt sich dies erstmals auch wieder in zunehmenden Fertigstellungen (3.200 Wohnungen). Die Entwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten kann den Tabellen 5 und 6 entnommen werden.

5. *Wie viel Prozent der Einwohner in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens hätten aufgrund ihrer Einkommenssituation Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, wenn sie diesen beantragt hätten und wie hat sich diese Zahl seit dem Jahr 2000 entwickelt?*

Anspruch auf die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) haben auf Antrag alle Wohnungssuchende, die in der Lage sind, für sich und Ihre Haushaltsangehörigen auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und außerdem nach dem Ergebnis einer Einkommensprüfung die maßgebende Einkommensgrenze einhalten. Diese Einkommensgrenze wird alle drei Jahre an die Entwicklung der Verbraucherpreise angepasst.

Da die Wohnberechtigung nur auf Antrag im Einzelfall geprüft wird, kann es keine Zählungen oder amtlichen Statistiken zur Zahl der Haushalte oder Einwohnerinnen und Einwohner geben, die Anspruch auf einen WBS hätten.

Tabelle 1:																	
Bestandsentwicklung preisgebundener Mietwohnungen (Einkommensgruppen A&B) 2000-2016																	
Kreise und Kreisfreie Städte NRW																	
Daten: NRW.BANK, Ber. Wohnraumförderung (Bestands- und Besetzungskontrolle 2001-2017)																	
*Anmerkung: Die Stadt Aachen hat anlässlich der Zusammenlegung mit dem Kreis zwischen 2007 und 2008 eine Datenrevision durchgeführt, wodurch sich der registrierte Bestand erheblich reduziert hat.																	
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nordrhein-Westfalen	887.644	881.077	865.568	836.649	803.592	769.979	700.245	651.643	603.772	563.292	543.983	527.276	513.901	499.063	488.858	476.699	467.356
Veränderung z. Vorjahr		-0,7%	-1,8%	-3,3%	-4,0%	-4,2%	-9,1%	-6,9%	-7,3%	-6,7%	-3,4%	-3,1%	-2,5%	-2,9%	-2,0%	-2,5%	-2,0%
5111000 Düsseldorf	37.075	37.274	36.815	35.177	34.362	33.064	28.851	26.655	24.522	23.333	21.462	18.985	18.514	17.600	16.704	15.898	15.295
5112000 Duisburg	46.915	46.064	45.639	44.920	43.998	37.573	33.432	30.089	26.979	25.454	24.778	23.912	22.832	22.382	21.210	20.803	20.298
5113000 Essen	37.991	36.165	36.884	34.510	32.728	31.997	26.066	23.431	21.823	20.737	20.567	19.986	19.548	19.013	18.653	18.168	17.715
5114000 Krefeld	16.741	16.532	16.217	15.425	14.827	14.681	11.867	11.152	9.016	8.401	7.927	6.675	6.593	6.479	6.223	6.144	5.699
5116000 Mönchengladbach	14.965	14.559	13.889	13.513	12.610	12.180	9.854	8.960	9.041	8.711	9.328	9.067	8.830	8.598	8.422	8.302	8.107
5117000 Mülheim an der Ruhr	12.491	12.396	12.037	11.415	10.682	10.019	9.007	7.441	7.117	5.587	5.534	5.475	5.414	5.289	5.287	4.863	4.923
5119000 Oberhausen	15.864	15.876	15.470	15.160	14.213	14.139	12.543	11.398	9.943	8.831	9.298	9.154	8.900	8.686	8.478	8.343	7.420
5120000 Remscheid	9.839	9.532	8.643	8.378	8.071	7.983	7.166	7.044	5.984	5.174	4.698	4.640	4.380	4.277	4.086	4.031	4.076
5122000 Solingen	9.367	9.048	8.750	8.218	7.757	7.455	5.702	5.465	5.113	5.021	5.084	4.933	4.460	4.296	4.188	4.082	4.039
5124000 Wuppertal	26.415	25.955	25.373	24.332	23.464	22.673	20.779	19.860	18.692	17.000	16.031	15.624	15.398	15.059	15.008	15.114	14.470
5154000 Kreis Kleve	6.456	6.533	6.622	6.392	6.220	5.765	5.648	5.772	5.799	5.546	5.312	5.095	5.053	4.837	4.891	4.818	4.921
5158000 Kreis Mettmann	32.480	32.919	32.530	31.920	29.638	28.272	25.608	24.081	22.101	18.642	17.712	17.202	16.728	16.377	16.062	15.877	15.653
5162000 Rhein-Kreis Neuss	21.041	20.544	20.458	19.081	18.107	17.727	16.624	16.234	14.240	13.792	13.161	12.545	12.388	12.036	11.935	11.665	11.598
5166000 Kreis Viersen	12.539	12.496	12.782	11.775	10.961	10.685	10.080	9.323	9.117	7.638	6.740	6.275	6.174	6.060	6.105	6.075	5.978
5170000 Kreis Wesel	18.532	18.137	18.076	17.512	16.915	17.036	16.124	13.667	12.501	12.093	11.336	11.253	10.952	10.473	9.948	9.926	9.788
5314000 Bonn	15.009	14.626	14.319	14.681	13.859	14.145	14.118	14.143	14.010	13.510	13.307	13.223	13.238	12.937	12.315	11.269	10.585

5315000 Köln	65.945	64.959	63.157	61.552	58.889	56.194	52.687	47.614	46.410	45.501	45.145	44.520	42.975	42.064	41.337	40.382	39.986
5316000 Leverkusen	8.847	8.707	8.346	8.102	7.674	7.597	6.607	6.145	5.311	5.047	4.982	4.827	4.666	4.658	4.593	4.626	4.489
5334000 Städteregion Aachen*	33.801	33.165	32.644	31.644	30.913	30.696	29.017	27.769	18.816	18.664	19.922	19.309	19.082	18.941	18.813	18.441	18.521
5358000 Kreis Düren	8.263	8.158	8.033	7.948	7.686	7.058	6.972	6.818	6.422	6.186	5.403	5.203	5.044	4.861	4.812	4.685	4.294
5362000 Rhein-Erft-Kreis	14.430	14.378	12.698	13.149	12.731	12.239	11.491	11.409	11.467	11.002	10.756	10.742	10.449	10.071	9.866	9.800	9.729
5366000 Kreis Euskirchen	2.638	2.624	2.728	2.479	2.500	2.768	2.812	2.790	2.787	2.776	2.714	2.746	2.722	2.756	2.747	2.526	2.477
5370000 Kreis Heinsberg	5.336	5.624	5.507	5.403	5.192	5.107	4.950	4.726	4.461	4.552	4.487	5.142	5.174	4.434	4.292	4.297	4.295
5374000 Oberbergischer Kreis	10.208	10.059	9.612	9.598	9.094	8.667	8.448	7.923	7.687	7.248	6.827	6.655	6.496	6.276	6.239	6.007	6.374
5378000 Rheinisch-Bergischer Kreis	7.839	7.841	7.354	7.252	6.870	6.854	6.420	6.201	5.878	5.293	5.022	4.758	4.749	4.590	4.673	4.608	4.463
5382000 Rhein-Sieg-Kreis	13.857	13.939	14.112	13.897	13.438	13.231	13.249	13.157	12.976	11.830	11.699	11.508	11.441	11.257	10.950	10.778	10.565
5512000 Bottrop	6.683	6.515	6.575	6.051	5.969	5.884	5.662	5.295	4.326	4.396	3.925	3.893	3.804	3.746	3.695	3.534	3.518
5513000 Gelsenkirchen	24.157	24.115	23.747	22.794	21.860	20.991	19.811	17.849	16.528	16.336	13.088	12.952	12.705	12.341	12.169	11.978	11.751
5515000 Münster	12.942	13.019	12.733	12.484	12.176	11.991	10.900	10.163	8.798	8.862	8.380	8.307	8.277	8.439	8.230	7.598	7.919
5540000 Kreis Borken	8.162	8.130	8.126	8.011	7.578	7.658	7.293	6.637	6.415	6.042	5.945	5.866	5.800	5.906	5.967	5.945	5.894
5558000 Kreis Coesfeld	4.642	4.703	4.725	4.644	4.226	4.153	3.867	3.714	3.581	3.428	3.446	3.423	3.429	3.331	3.378	3.340	3.382
5562000 Kreis Recklinghausen	38.401	37.626	36.877	34.565	33.340	32.890	29.801	26.714	25.645	23.611	24.082	23.540	21.988	21.372	21.004	19.241	18.961
5566000 Kreis Steinfurt	10.138	10.344	10.569	10.461	10.441	10.263	9.646	9.386	9.042	8.592	8.533	8.442	8.461	8.464	8.645	8.784	8.861
5570000 Kreis Warendorf	8.069	8.065	8.088	7.968	7.154	6.411	6.210	5.719	5.354	5.377	5.348	5.392	5.348	4.976	4.919	4.831	5.012
5711000 Bielefeld	18.851	18.983	18.774	18.264	17.504	16.910	15.967	15.185	14.725	13.941	13.319	12.888	12.484	11.999	11.909	11.904	11.850
5754000 Kreis Gütersloh	9.560	9.770	9.552	9.674	9.135	8.847	7.964	7.084	6.892	6.720	6.512	6.406	6.146	5.931	5.838	5.814	5.461
5758000 Kreis Herford	7.446	7.518	7.530	7.141	6.923	6.783	6.559	5.875	5.460	5.370	5.294	5.262	5.177	5.052	4.996	4.932	4.895
5762000 Kreis Höxter	3.578	3.582	3.517	3.477	3.403	3.257	3.012	2.758	2.619	2.573	2.522	2.490	2.431	2.371	2.317	2.268	2.224
5766000 Kreis Lippe	11.411	11.461	11.159	11.099	10.846	10.542	9.801	8.953	8.717	8.442	8.086	7.890	7.774	7.660	7.627	7.482	7.271

5770000 Kreis Minden- Lübbecke	8.953	9.049	9.078	8.982	8.740	8.740	8.551	7.857	7.157	6.905	6.348	6.208	6.185	6.099	6.026	5.989	5.719
5774000 Kreis Paderborn	8.211	8.187	8.176	7.792	7.567	7.455	6.994	6.915	6.637	6.353	6.305	6.150	5.998	5.905	5.814	5.754	5.606
5911000 Bochum	28.479	28.288	27.619	26.342	23.813	22.056	19.532	17.722	16.465	16.253	15.731	14.627	13.789	13.492	13.283	12.974	12.886
5913000 Dortmund	48.335	47.868	47.106	44.923	45.048	40.741	37.286	35.411	34.243	29.917	27.175	26.222	26.015	24.364	23.204	21.799	19.806
5914000 Hagen	14.018	13.859	13.656	12.988	12.637	11.185	9.383	9.020	7.794	6.524	6.372	6.298	6.211	6.055	5.855	5.681	5.623
5915000 Hamm	12.507	12.296	12.184	11.970	11.193	10.864	9.950	9.479	9.268	6.859	6.854	6.780	6.735	6.440	6.352	6.388	6.434
5916000 Herne	11.401	11.254	11.041	10.318	9.848	9.651	8.477	7.280	7.130	6.931	6.332	6.008	5.673	5.311	5.176	5.029	4.933
5954000 Ennepe-Ruhr-Kreis	18.614	18.217	17.475	16.768	15.941	14.307	12.437	11.790	9.846	9.285	8.921	8.477	8.288	7.878	7.508	7.357	7.310
5958000 Hochsauerlandkreis	6.101	6.184	6.228	6.191	6.033	5.838	5.411	5.686	5.200	4.851	4.651	4.473	4.288	4.074	3.935	3.887	3.747
5962000 Märkischer Kreis	22.064	23.987	22.861	21.693	20.079	19.407	16.575	15.713	14.745	11.490	11.526	11.117	10.904	10.804	10.851	10.725	10.749
5966000 Kreis Olpe	2.768	2.729	2.718	2.747	2.942	2.938	2.467	2.220	2.141	1.925	1.799	1.780	1.745	1.739	1.676	1.625	1.604
5970000 Kreis Siegen- Wittgenstein	7.834	7.777	7.837	7.711	7.541	7.763	7.235	6.574	6.101	5.549	5.412	5.134	5.026	4.890	4.986	5.048	5.158
5974000 Kreis Soest	7.171	7.135	7.339	7.198	6.977	6.520	6.067	6.025	5.972	5.312	5.222	4.919	4.500	4.382	4.332	4.131	4.145
5978000 Kreis Unna	22.264	22.306	21.583	20.960	21.279	20.129	17.265	15.352	14.758	13.879	13.623	12.878	12.520	11.735	11.329	11.133	10.900

Tabelle 2:					
Modellrechnung: Zukünftige Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes (Einkommensgruppen A&B) bis 2040					
Fortschreibung des aktuellen Bestands ohne Berücksichtigung von außerplanmäßigen Tilgungen und Neuförderung (s. jährl. Bericht "Preisgebundener Wohnungsbestand")					
Kreise und Kreisfreie Städte NRW					
Daten: NRW.BANK, Ber. Wohnraumförderung (eig. Berechnung)					
	2016	2025	2030	2035	2040
Nordrhein-Westfalen ges.	467.356	339.090	307.530	285.960	272.890
Veränderung z. Vorjahr		-27,4%	-9,3%	-7,0%	-4,6%
Veränderung zu 2016		-27,4%	-34,2%	-38,8%	-41,6%
5111000 Düsseldorf	15.295	9.530	8.700	8.220	7.780
5112000 Duisburg	20.298	15.090	13.910	13.340	12.690
5113000 Essen	17.715	11.980	11.280	10.170	10.010
5114000 Krefeld	5.699	3.970	3.660	3.590	3.380
5116000 Mönchengladbach	8.107	5.360	4.910	4.600	4.400
5117000 Mülheim an der Ruhr	4.923	4.150	4.030	3.780	3.500
5119000 Oberhausen	7.420	5.460	5.140	4.870	4.670
5120000 Remscheid	4.076	2.800	2.340	2.160	2.160
5122000 Solingen	4.039	1.880	1.680	1.540	1.480
5124000 Wuppertal	14.470	5.660	5.000	4.830	4.760
5154000 Kreis Kleve	4.921	3.520	3.050	2.540	2.340
5158000 Kreis Mettmann	15.653	13.040	12.150	11.710	11.430
5162000 Rhein-Kreis Neuss	11.598	8.490	7.680	6.980	6.450
5166000 Kreis Viersen	5.978	4.470	3.970	3.600	3.410
5170000 Kreis Wesel	9.788	7.320	6.870	6.610	6.310
5314000 Bonn	10.585	7.930	7.070	6.390	5.950
5315000 Köln	39.986	29.590	26.450	23.740	21.940
5316000 Leverkusen	4.489	3.510	3.390	3.310	3.220
5334000 Städteregion Aachen	18.521	12.740	11.650	10.610	10.110
5358000 Kreis Düren	4.294	2.890	2.690	2.570	2.420
5362000 Rhein-Erft-Kreis	9.729	7.150	6.300	5.920	5.520
5366000 Kreis Euskirchen	2.477	2.030	1.900	1.760	1.710

