

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Thomas Ladzinski, Dr. Michael Ependiller, Marcus Bühl, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der AfD – Drucksache 21/7046 –

Aktuelle Mittelverwendung aus dem Bundeshaushalt zur Unterstützung des Erwerbs von Wohnraum von Wohnungsbaugenossenschaften im Kontext der Bekämpfung teilweise hoher Leerstandsquoten von genossenschaftlichem Wohnen im ländlichen Raum

Vorbemerkung der Fragesteller

Mit Titel 661 01 im Einzelplan 25 des Bundeshaushaltes unterstützt die Bundesregierung die „Neugründung als auch bei der Beteiligung an einer bestehenden Wohnungsgenossenschaft“ ([www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Wohneigentumsprogramm-Genossenschaftsanteile-\(134\)](http://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Wohneigentumsprogramm-Genossenschaftsanteile-(134))). Gleichzeitig verursacht der hohe Bestand an Leerwohnungen bei Wohnungsbaugenossenschaften (WBG; gleichbedeutend mit Wohnungsgenossenschaft, Wohnungsverein, Bauverein, Wohnbaugenossenschaft, Siedlungsgenossenschaft, Baugenossenschaft und Ähnliche) in einigen Teilen der Bundesrepublik Deutschland hohe Kosten für den Erhalt und Betrieb, wodurch sich die finanziellen Handlungsspielräume zur Aufwertung von Wohnumfeldern reduziert und bestehende Genossenschaften in ihrer Existenz gefährdet (Quellen siehe weiter unten). Die dadurch wiederum entstehende, sinkende Wohnzufriedenheit befördert bei den betroffenen Genossenschaften dann wiederum einen weiteren Wegzug und verstärkt den problematischen Leerstand nochmals (ebd.).

Insbesondere die in den Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen existierenden Wohnungsbaugenossenschaften verwalten in aller Regel ehemaligen DDR-Wohnungsbestand mit sehr hoher Siedlungsdichte. Durch verschiedene Gesellschaftseffekte stieg in den letzten Jahren die Leerstandsquote an und bleibt auf einem hohen Niveau.

Beispielsweise hat die Städtische Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Meerane mbH für 2020 eine Leerstandsquote von 22,93 Prozent angegeben (www.mewobau.de/wp-content/uploads/2022/03/Meerane-46-August-2021.pdf). Auch bei zahlreichen weiteren Wohnungsbaugenossenschaften in ländlichen Regionen zeichnet sich ein ähnliches Bild ab. Um Wohnqualität zu erhalten, sehen sich Wohnungsgenossenschaften gezwungen, leerstehende Wohngebäude zurückzubauen. Hierfür wurden durch einige Bundesländer Fördermittel zur Unterstützung bereitgestellt, beispielsweise FRL Rückbau

Wohngebäude des Freistaats Sachsen, wo derzeit ein Antragsstopp verhängt worden ist (www.sab.sachsen.de/rueckbau-wohngebäude-frl-rüwo-).

Angesichts dieser nach Ansicht der Fragesteller gegensätzlichen Entwicklungen, erheblicher Leerstand bei den etablierten Wohnungsgenossenschaften einerseits und erhebliche Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen andererseits, ergeben sich Fragen nach dem zweckmäßigen Einsatz der im Haushalt eingestellten Mittel.

Vorbemerkung der Bundesregierung

Die Bundesregierung schätzt das Engagement der Wohnungsgenossenschaften. Sie sind eine wichtige Säule auf dem deutschen Wohnungsmarkt und bieten langfristigen, sicheren und bezahlbaren Wohnraum.

Regionale Wohnungsmärkte stellen in ihrer Heterogenität nicht nur Wohnungsgenossenschaften vor große – auch wirtschaftliche – Herausforderungen. In den ostdeutschen Ländern liegt die Leerstandsquote insgesamt höher als in den meisten westlichen Bundesländern. Der Zensus 2022 zeigt, dass in den meisten Bundesländern die Leerstandsquoten in Genossenschaften dagegen unter dem Bundesdurchschnitt und dem jeweiligen Landesdurchschnitt liegen, zumeist auch unter den im Zensus erfassten durchschnittlichen Leerständen bei privaten Eigentümern, in Wohnungseigentümergeinschaften und bei Kommunen beziehungsweise kommunalen Wohnungsunternehmen. Nur in Brandenburg, Sachsen-Anhalt und Thüringen liegt die Leerstandsquote der Genossenschaften geringfügig über der auf Basis der Zensus-Daten 2022 errechneten gesamten Leerstandsquote des Landes.

Die Bundesregierung unterstützt gezielt den Erwerb von Genossenschaftsanteilen durch Privatpersonen mit zinsgünstigen Krediten und Tilgungszuschüssen. Dies erleichtert den Zugang für potenzielle Mitglieder zu dauerhaft bezahlbarem Wohnen. Seit Programmstart im Jahr 2022 bis 31. Juni 2026 wurden 1.514 Kredite mit einem Gesamtvolumen von über 109,3 Mio. Euro vergeben. Das beliebte Programm setzt spürbare Anreize besonders zur Neugründung von Wohnungsgenossenschaften, hebt aber auch Potenziale für Bestandserweiterungen (Neubau und Nachverdichtung) beziehungsweise zur Durchführung von Bau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Circa 77 Prozent der bisherigen Bewilligungen wurden für den Neubau gewährt. Die Bedeutung für die Bestandsentwicklung ist im Verlauf deutlich gestiegen: Circa 23 Prozent der Bewilligungen werden inzwischen für Bestandsinvestitionen gewährt.

1. Wie stellt sich der aktuelle Mittelabfluss beim Haushaltstitel 661 01 im Einzelplan 25 für das Haushaltsjahr 2026 dar?

Im Haushaltsjahr 2026 sind beim Haushaltstitel 661 01 bisher 1.934.007,88 Euro an Kassenmitteln abgeflossen. Mit Stand 30. Juni 2026 wurden darüber hinaus 10.090.000,00 Euro der Verpflichtungsermächtigung gebunden. Die Verpflichtungsermächtigung des Programmjahres 2026 wird damit voraussichtlich vollständig durch neue Kreditzusagen gebunden werden. Haushaltsmaßnahmen und damit einhergehende Programmstopps in den vergangenen Jahren führen dazu, dass die Kassenmittel des Haushaltsjahres 2026 nicht vollständig abfließen werden.

2. In wie vielen Fällen wurde der Erwerb von Genossenschaftsanteilen im Haushaltsjahr 2025 und bis dato im Haushaltsjahr 2026 gefördert, und wie teilen sich diese Förderzusagen auf die Bundesländer auf (bitte tabellarisch darstellen)?

	2025			2026 (bis 30.06.2026)		
	Anzahl	Mio. Euro	In %	Anzahl	Mio. Euro	In %
Baden-Württemberg	39	3,2	11,2	42	4,7	20,3
Bayern	164	13,2	45,7	97	7,4	31,5
Berlin	30	1,7	6,1	7	0,4	1,8
Brandenburg	22	1,9	5,9	8	0,8	3,2
Bremen	1	0,1	0,4	2	0,2	0,8
Hamburg	8	0,2	0,8	4	0,2	0,6
Hessen	29	2,5	8,3	28	2,7	11,4
Mecklenburg-Vorpommern	14	0,8	2,8	18	1,5	6,5
Niedersachsen	7	0,5	1,9	26	1,7	7,1
Nordrhein-Westfalen	44	3,1	10,4	32	2	8,5
Rheinland-Pfalz	18	1	3,6	2	0,2	0,8
Sachsen-Anhalt	0	0	0,0	6	0,6	2,6
Schleswig-Holstein	14	0,8	2,6	16	1,1	4,6
Thüringen	0	0	0,0	1	0,1	0,2
Gesamt	390	28,8	100	289	23,4	100

Im Saarland und in Sachsen gibt es keine Förderzusagen im Berichtszeitraum.

3. Wie hoch beziffert die Bundesregierung die Anzahl und Kosten für den Betrieb und Erhalt leerstehender Wohnungen von Wohnungsbaugenossenschaften in den Jahren 2022, 2023, 2024 und 2025 (bitte tabellarische Übersicht nach Jahren und Bundesländern aufgliedern)?

Entsprechende Daten liegen der Bundesregierung nicht vor.

4. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Leerstandsquote von Wohnungen der Wohnungsbaugenossenschaften seit 2022 in den Bundesländern entwickelt (bitte tabellarische Übersicht nach Jahren und Bundesländern aufgliedern)?

Entsprechende Daten liegen der Bundesregierung nicht vor.

5. Gibt es von der Bundesregierung oder nach Kenntnis der Bundesregierung von den Ländern entwickelte und unterstützte Konzepte oder Projekte, die zu einer finanziellen Entlastung oder zur Unterstützung von Rückbaumaßnahmen von Wohnobjekten durch Wohnungsbaugenossenschaften in den Bundesländern beitragen?
6. Gibt es von der Bundesregierung oder nach Kenntnis der Bundesregierung von den betroffenen Ländern derzeit nutzbare Förderprogramme für den ganzen oder teilweisen Rückbau von Wohnraum, um die Unterhaltskosten von leerstehendem Wohnraum bei den Wohnungsbaugenossenschaften zu senken, wenn ja, welche, und mit welchem finanziellen Volumen?
8. Welche Maßnahmen plant die Bundesregierung gegebenenfalls, um Wohnungsgenossenschaften, welche von erheblichem Leerstand betroffen sind, bei der Aufwertung des Wohnumfeldes bzw. beim Rückbau von Wohnungen zu unterstützen?

Die Fragen 5, 6 und 8 werden wegen des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Bundesregierung stellt mit einer schrittweisen Erhöhung der Städtebauförderung bis 2029 auf 1,6 Mrd. Euro jährlich Investitionshilfen zur Unterstützung der Bundesländer und Kommunen für die Beseitigung städtebaulicher Missstände bereit. In diesem Rahmen werden insbesondere, auch zur Stärkung der Handlungsfähigkeit ostdeutscher Wohnungsgenossenschaften, die für die ostdeutschen Länder geltenden besonderen Förderbedingungen im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ fortgesetzt. Hier werden drei Programmbereiche ohne kommunalen Eigenanteil gefördert: die Sanierung und Sicherung von Altbauten sowie der Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden zur Sanierung und Sicherung, die Rückführung städtischer Infrastruktur sowie der Rückbau von dauerhaft nicht mehr benötigten Wohngebäuden. In der Rückbauförderung werden durch die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2026/27 die gestiegenen Kosten berücksichtigt und die Förderung auf bis zu 140 Euro pro m² Wohnfläche rückgebauter Wohnfläche erhöht (50 Prozent Bund, 50 Prozent Land). Die Förderung von Wohnumfeldmaßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung sind in allen Programmen der Städtebauförderung förderfähig.

7. Wie bewertet die Bundesregierung Überlegungen, den Förderzweck des KfW-Förderprogramms (KfW = Kreditanstalt für Wiederaufbau) „Neugründung als auch bei der Beteiligung an einer bestehenden Wohnungsgenossenschaft“ dahingehend anzupassen, dass damit auch Maßnahmen gefördert werden können, die der betriebswirtschaftlichen Optimierung von Wohnungsgenossenschaften dienlich sind, beispielsweise durch die Förderung von Rückbauvorhaben zur Optimierung des Wohnungsbestandes (vgl. Vorbemerkung der Fragesteller)?

Gefördert wird der Erwerb von Genossenschaftsanteilen, die zum Bezug einer Wohnung erforderlich sind. Das Programm setzt Impulse für Neubau und Verbesserung der Bestände. Die Optimierung der Bestände im Sinne von Sanierungen, Modernisierungen und Verdichtung ist möglich. Ein Rückbau von Wohnungen widerspricht den Programmzielen.

Das Programm ist ein Angebot, das den Herausforderungen in unterschiedlichen Teilmärkten gerecht wird und bei entsprechender Anteilspolitik auch von Mitgliedern von Bestandsgenossenschaften etwa für den bedarfsgerechten Umbau genutzt werden kann.