



Landtag Rheinland Pfalz  
18.10.2017 13:19  
Tgb.-Nr.



*[Handwritten signature]*

An den  
Vorsitzenden des  
Sozialpolitischen Ausschusses  
Herrn Dr. Timo Böhme  
Platz der Mainzer Republik 1  
55116 Mainz

Mein Aktenzeichen  
103-4.3-4511



DIE MINISTERIN

Kaiser-Friedrich-Straße 5  
55116 Mainz  
Postfach 33 20  
55023 Mainz  
Telefon 06131 16-4302  
Telefax 06131 16-4300  
Doris.Ahnen@fm.rlp.de  
www.fm.rlp.de

*[Handwritten signature]*  
*Gr. 16, 10*

5. Oktober 2017

Telefon / Fax  
06131 16-4259  
06131 16-174259

**11. Sitzung des Sozialpolitischen Ausschusses am 28. September 2017;  
hier: Punkt 7 der Tagesordnung „Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen“  
Vorlage 17/1955**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

als Anlage übermittle ich Ihnen den in der o.g. Sitzung zugesagten Sprechvermerk, in dem auch die aktuellen Förderzahlen der Programme zur sozialen Mietwohnraumförderung enthalten sind.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

*[Handwritten signature]*

Dr. Stephan Weinberg

**Anlage**

Sprechvermerk vom 28.09.2017

Sprechvermerk im Nachgang der Sitzung des Sozialpolitischen Ausschusses am 28. September 2017 um 14 Uhr

**TOP 7: „Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen“  
Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
nach § 76 Abs. 2 GOLT  
- Vorlage 17/1955 -**

### Entwicklung der Mietpreise

Die Höhe und Entwicklung der Mietpreise in Rheinland-Pfalz wird landesweit auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte erhoben. Dies erfolgt im Zuge der jährlichen Wohnungsmarktbeobachtung durch die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) in Zusammenarbeit mit dem Bauforum Rheinland-Pfalz. Dabei wird sowohl auf ausgewählte amtliche Daten aus den Bautätigkeits-, Bevölkerungs- und Haushaltsstatistiken sowie den Lohn- und Einkommensstatistiken, als auch auf Daten von beauftragten Dritten zugegriffen.

Insgesamt sind auf dem rheinland-pfälzischen Wohnungsmarkt bereits seit längerem steigende Preise zu beobachten. Allerdings verlaufen die Entwicklungen regional sehr unterschiedlich. In den Ballungsräumen und ihren Einzugsbereichen sind die Wohnungsmärkte deutlich angespannter, während in strukturschwächeren Regionen sinkende Bevölkerungszahlen mit schwächerer Bautätigkeit, größeren Leerständen und moderateren Preissteigerungen einhergehen.

Gemäß der letzten Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz von 2016 ist die Medianmiete für eine neu vermietete Wohnung in Rheinland-Pfalz im Zeitraum von 2012 bis 2016 um mehr als 10 % gestiegen.

Im regionalen Vergleich zeigt sich allerdings eine große Spannweite der Mietpreisniveaus: Diese reicht von 4,24 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche nettokalt für neu vermietete Wohnungen in der Stadt Pirmasens bis zu 10 Euro je m<sup>2</sup> in der Landeshauptstadt Mainz. Die Mietpreise in den Landkreisen ordnen sich dazwischen ein und reichen von 4,62 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche nettokalt im Landkreis Birkenfeld bis zu 7,82 Euro je m<sup>2</sup> im Landkreis Mainz-Bingen. Mietpreisangaben für das Jahr 2017 liegen uns derzeit noch nicht vor.

### Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus

Mit Schreiben vom 12. August 2017 hat das Ministerium der Finanzen dem Sozialpolitischen Ausschuss über die Entwicklung im Bereich des geförderten Wohnraums und zur Nachfrage nach den ISB-Fördermitteln unter Bezugnahme auf die Förderstatistik des Jahres 2016, der Halbjahresstatistik 2017 sowie der Statistik zum 31. Juli 2017 berichtet. Dieser Bericht beinhaltet sowohl Zahlen zur Mietwohnraumförderung als auch zur Förderung von selbst genutztem Wohnraum. Insoweit wird darauf verwiesen.

Die soziale Mietwohnraumförderung des Landes leistet aufgrund der damit verbundenen Belegungs- und Mietbindung einen wichtigen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen. Sie wurde zuletzt in den Jahren 2016 sowie 2017 deutlich verbessert.

Die Mietwohnungsbauförderung erfolgt über vom Land im Zins verbilligte Darlehen der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB).

Im Jahr 2016 wurden als Investitionsanreiz in Zeiten eines niedrigen Marktzinsniveaus Tilgungszuschüsse primär in Regionen mit erhöhtem Wohnungsbedarf eingeführt. Dadurch werden die Förderdarlehen im Zeitpunkt des Beginns der Rückzahlung reduziert, so dass Zinsen und Tilgung nur von dem verringerten Betrag zu leisten sind. Bei Beibehaltung der Zinsverbilligung durch das Land (Zinssatz bis zu 10 Jahre 0 % p.a.)

wurden insbesondere die Grunddarlehensbeträge erhöht. Ferner wurden einige Landkreise, Städte und Gemeinden entsprechend der Situation am Wohnungsmarkt neu in die verschiedenen Fördermietenstufen eingestuft. Auch wurde der Ersterwerb zugelassen, bei dem der erstmalige Erwerb neu geschaffenen Wohnraums innerhalb von 18 Monaten nach Bezugsfertigkeit gefördert wird; damit wurde die Wohnraumförderung für weitere Personengruppen interessant.

Zum Jahresbeginn 2017 wurden die Grunddarlehensbeträge nochmals erhöht und ein besonders nachhaltiges alternatives Förderangebot mit einer Bindungsdauer von 25 Jahren eingeführt. Aufgrund der positiven Erfahrungen mit dem Instrument der Tilgungszuschüsse wurde der Anwendungsbereich ausgedehnt und die Tilgungszuschüsse wurden erhöht. Auf Grundlage eines Gutachtens zur Anpassung der Fördermietenstufen erfolgten zudem Veränderungen bei der Einstufung von Gemeinden in das bestehende System der Fördermietenstufen; dies machte den Mietwohnungsbau an vielen Standorten für Investoren attraktiver.

Neben der Mietwohnungsbauförderung ist auch der Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten an bestehenden Mietwohnungen ein wichtiges Instrument, um Wohnungen zu bezahlbaren Mieten Haushalten mit relativ geringen Einkommen zur Verfügung zu stellen. Diese Förderung wird seit dem Jahr 2016 auch an vermieteten Wohnungen ermöglicht, vorausgesetzt die Wohnungen sind von Wohnberechtigten belegt. Der Zuschussbetrag wurde in den Jahren 2016 und 2017 erhöht.

Auch dient die Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen der Schaffung und Erhaltung von bezahlbaren Mietwohnungen aufgrund von Mietobergrenzen. Im Jahr 2016 wurde der Zinssatz der Förderdarlehen bei einer Staffelung des Förderbetrags je nach Fördermietenstufe in allen

Fördermietenstufen auf 0,5 % p.a. abgesenkt. Seit Januar 2017 werden erstmals auch bei der Modernisierung von Mietwohnungen Tilgungszuschüsse gewährt. Diese betragen landesweit einheitlich bis zu 20 % der Förderdarlehen. Zusätzlich wurden die Förderbeträge angehoben.

Diese Verbesserungen der Förderkonditionen haben dazu geführt, dass sich die Förderzahlen positiv entwickelt haben:

So hat sich die Mietwohnraumförderung seit 2015 von 234 geförderten Wohneinheiten (WE) auf über 598 WE im Jahr 2016 entwickelt. Davon entfielen 20 WE im Jahr 2015 und 50 WE im Jahr 2016 auf den Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten.

Auch sei angemerkt, dass die Förderung von selbst genutztem Wohnraum, insbesondere durch die im September 2017 verbesserten Programmbedingungen, zu einer weiteren Entlastung des Mietwohnungsmarktes führen, da durch den Bau von Eigenheimen Mietwohnungen frei werden (Sickereffekt). Einen Beitrag zur Entlastung der Mietsituation in den angespannten Wohnungsmärkten leistet auch das 2017 verbesserte Programm Wohnen in Orts- und Stadtkernen, weil mit den geförderten Projekten die Attraktivität zum Wohnen im Umland der sogenannten Schwarmstädte erhöht wird und sich somit in den Schwarmstädten die Nachfrage verringert.