



An den
Vorsitzenden des
Haushalts- und Finanzausschusses
Herrn Thomas Wansch
Platz der Mainzer Republik 1
55116 Mainz

LANDTAG
Rheinland-Pfalz
18/228
VORLAGE

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

Mein Aktenzeichen
5153-0001#2021/0231-0401 4515
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom

Telefon / Fax
06131 16-4264
06131 16-4115

12. Juli 2021

**2. Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses am 1. Juli 2021;
hier: TOP 4 der Tagesordnung „Sachstand zur Sozialen Mietwohn-
raumförderung in Rheinland-Pfalz“
(Antrag nach § 76 Abs. 2 GOLT, Fraktion der CDU)
- Vorlage 18/103 -**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

als Anlage übermittle ich Ihnen entsprechend der Bitte des Abgeordneten Dr. Braun den von der Landesregierung in der 2. Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses am 1. Juli 2021 zu TOP 4 der Tagesordnung zugesagten Sprechvermerk. Ergänzend wird entsprechend der Bitte des Abgeordneten Dr. Streit eine regionale Übersicht zur „Sozialen Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz im Jahr 2020“ beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen


Doris Ahnen

Anlagen

Sprechvermerk und regionale Übersicht zur „Sozialen Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz im Jahr 2020“

Sprechvermerk für die Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses
am 1. Juli 2021

TOP 4: Sachstand zur Sozialen Mietwohnraumförderung in Rheinland-Pfalz
Antrag der Fraktion der CDU nach § 76 Abs. 2 GOLT

Der Rückgang des gebundenen Mietwohnungsbestandes in Rheinland-Pfalz wird im Wesentlichen dadurch bedingt, dass die Bindungen der in den 70er- und 80er-Jahren geförderten Mietwohnungen planmäßig auslaufen. Ende der 90er-Jahre wurden insgesamt weniger Mietwohnungen gefördert, was mit der damaligen Entspannung der Wohnungsmärkte zusammenhing. Wir reden dabei von einer bundesweiten Entwicklung, die in allen Bundesländern zu beobachten war. Der Rückgang der Sozialmietwohnungen hängt also primär mit Umständen zusammen, auf die heute nur begrenzt Einfluss genommen werden kann. Zudem besteht auch bei den Sozialwohnungen, deren Bindung ausläuft, in der Regel noch ein vergleichsweise niedriges Mietniveau. Viele dieser Wohnungen sind im Besitz kommunaler Wohnungsunternehmen, die oft nur sehr maßvolle Mietanpassungen vornehmen. Durch die in angespannten Wohnungsmärkten geltende rheinland-pfälzische Kappungsgrenzenverordnung (Mieterhöhung in Höhe von maximal 15 Prozent in drei Jahren) wird zudem generell verhindert, dass bei bestehenden Mietverträgen eine kurzfristige Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt. Bei neu abzuschließenden Mietverträgen verhindert die rheinland-pfälzische Mietpreisbremsenverordnung Mietpreisübertreibungen.

In den letzten Jahren hat die soziale Wohnraumförderung wieder verstärkt an Bedeutung gewonnen, weil bezahlbarer Wohnraum, insbesondere in den vom Zuzug geprägten Schwarmstädten und -regionen, zunehmend

knapp geworden ist. Seit 2015 ist die Wohnraumförderung ein zentrales Anliegen der rheinland-pfälzischen Landesregierung und ein wesentlicher Baustein des 2015 gegründeten Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz. Sowohl im letzten Koalitionsvertrag als auch im aktuellen Koalitionsvertrag unserer neuen Landesregierung spielt das bezahlbare Wohnen eine bedeutende Rolle, denn es ist eine der sozialen Fragen unserer Zeit. So steht im Haushalt 2021 erstmals ein Betrag von 375 Mio. EUR für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung; dieses hohe Niveau werden wir für die gesamte Legislaturperiode fortsetzen.

Das Land Rheinland-Pfalz hat unter Einbeziehung seiner Bündnispartnerinnen und -partner die Förderkonditionen zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum und damit den Anreiz für Wohnungsbauinvestitionen, insbesondere in den rheinland-pfälzischen Ballungsgebieten, in den letzten Jahren erheblich verbessert. Unsere Förderprogramme sind bedarfsgerecht ausgestaltet und bundesweit anerkannt – vor allem auch von den Verbänden der Wohnungswirtschaft.

Die kommunalen Wohnungsunternehmen in Rheinland-Pfalz bauen geförderten Mietwohnraum im Rahmen der bestehenden Kapazitäten. Es sind aber auch viele private Investoren, die Sozialmietwohnungen errichten; gerade dies ist ein Beleg für die Attraktivität der Förderprogramme.

Ein zentraler Aspekt für die Stärkung des sozialen Wohnungsbaus ist das Vorhandensein ausreichender und geeigneter Wohnbauflächen. Wesentlich für die soziale Wohnraumförderung sind Baugebiete mit einer Quote für geförderten Wohnraum (Sozialquote), damit die soziale Wohnraumförderung in den Fokus der Investoren rückt, in neuen Baugebieten der ge-

samte Bedarf des Wohnens abgebildet wird und Wohnquartiere mit einer ausgewogenen Sozialstruktur entstehen können.

Aus diesem Grund knüpfen die 2019 eingeführten Kooperationsvereinbarungen zur weiteren Stärkung des geförderten Wohnungsbaus mit den Kommunen, die das Land bereits mit fünf Städten (Mainz, Trier, Speyer, Landau und Ludwigshafen) abgeschlossen hat, auch hieran an. Wir wollen weitere Kommunen ermutigen, diese Vereinbarungen mit uns abzuschließen und haben daher im Mai ein neues Rundschreiben an die kommunalen Spitzenverbände geschickt.

In den Kooperationsvereinbarungen wird perspektivisch vereinbart, wie viele neue geförderte Wohnungen – Mietwohnungen und selbst genutzter Wohnraum – in einer Kommune über einen Zeitraum von drei Jahren mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes entstehen sollen. Wenn sich die Kommune darüber hinaus verpflichtet, mindestens 25 Prozent sozial geförderten Wohnraum in einem neuen Baugebiet vorzusehen, erhält sie über eine Zuschussförderung vom Land Mittel für investitionsvorbereitende Maßnahmen, zum Beispiel für Analysen zum Wohnungsmarkt oder die Schaffung von Baurecht für den Geschosswohnungsbau vom Land. Es profitieren somit einerseits die Kommunen sowie andererseits die Bürgerinnen und Bürger, die dadurch eine bezahlbare geförderte Wohnung erhalten.

Mit der Baulandinitiative „Gut wohnen in der Region!“ werden zudem finanzielle Anreize für die Umsetzung von Flächenentwicklungen und für eine aktive kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik gesetzt. Damit soll auch in Zukunft eine nachhaltige, qualitativ hochwertige und sozial ausgewogene Baulandentwicklung in Kommunen unterstützt werden.

Hinsichtlich der ersten Frage zum Ergebnis der Bewilligungen (Förderzusagen) für die Soziale Mietwohnraumförderung in Rheinland-Pfalz in den Jahren 2017 bis 2020 ist Folgendes zu bemerken:

Die Bewilligungen im Bereich der Mietwohnraumförderung (Mietwohnungsbau, Modernisierung, Erwerb allg. Belegungsrechte und „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“) haben sich von 68,0 Mio. EUR im Jahr 2017 über 61,3 Mio. EUR im Jahr 2018 und 71,9 Mio. EUR im Jahr 2019 auf 199,1 Mio. EUR im Jahr 2020 sehr gut entwickelt. Damit konnten von 2017 bis 2020 insgesamt 4.722 Wohneinheiten mit einem Fördervolumen in Höhe von 400,3 Mio. EUR im Rahmen der Mietwohnraumförderung gefördert werden.

Ergänzend ist anzumerken, dass auch die Wohneigentumsförderung einen wesentlichen Bestandteil an der sozialen Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz ausmacht und daher die Förderzahlen der Wohneigentumsförderung nicht unerwähnt bleiben sollten.

So haben sich die Bewilligungen im Rahmen der Wohneigentumsförderung (Bildung bzw. Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum) von 92,7 Mio. EUR im Jahr 2017 über 174,2 Mio. EUR im Jahr 2018 und 160,7 Mio. EUR im Jahr 2019 auf 137,5 Mio. EUR im Jahr 2020 entwickelt. Damit konnten von 2017 bis 2020 insgesamt 5.883 Wohneinheiten mit einem Volumen in Höhe von 565,2 Mio. EUR (Fördermittel, Kreditvolumen und Tilgungszuschüsse) als Wohneigentumsmaßnahmen gefördert werden.

Im Jahr 2020 wurden die für die Wohnraumförderung insgesamt veranschlagten 300 Mio. EUR überschritten.

Die über die veranschlagten Fördermittel unter Einbeziehung des Kreditvolumens der Zinsverbilligungsprogramme hinausgehenden Bewilligungen bei der Mietwohnraumförderung werden durch Mittelumschichtungen und darüber hinaus durch nicht in Anspruch genommene Verpflichtungsermächtigungen des Vorjahres finanziert.

Zur zweiten Frage nach den zur Verfügung stehenden Fördermitteln des Landes einschließlich der Kreditvolumina der Investitions- und Strukturbank (ISB) in den Jahren 2017 bis 2020 kann Folgendes berichtet werden:

Die zur Verfügung stehenden Fördermittel des Landes, einschließlich der Kreditvolumina der Investitions- und Strukturbank, beliefen sich in den Jahren 2017 bis 2020 jeweils auf 300 Mio. EUR. Dabei entfielen in den Jahren 2017 und 2018 jeweils 187,1 Mio. EUR und in den Jahren 2019 und 2020 jeweils 145,7 Mio. EUR auf die Mietwohnraumförderung.

Zur dritten Frage hinsichtlich der Zahl der tatsächlich errichteten Wohnungen mit Mitteln der Mietwohnraumförderung in den Jahren 2017 bis 2020 kann wie folgt berichtet werden:

Mit Mitteln der Mietwohnraumförderung wurden in Rheinland-Pfalz im Jahr 2017 454 Wohneinheiten (WE), im Jahr 2018 399 WE, im Jahr 2019 235 WE und im Jahr 2020 516 WE mit Belegungs- und/oder Mietbindungen errichtet. Enthalten sind Neubau-, Umbau-, Ausbau-, Umwandlungs- und Erweiterungsmaßnahmen.

Die vierte Frage bezieht sich auf die Zahl der Bestandswohnungen, deren Bindungen als Sozialwohnungen in den Jahren 2017 bis 2020 entfallen sind. Hierzu ist Folgendes zu berichten:

Aus der Bindung als Sozialwohnung (mit Belegungs- und/oder Mietbindungen) sind 2.308 WE im Jahr 2017, 3.071 WE im Jahr 2018, 4.368 WE im Jahr 2019 und 4.656 WE im Jahr 2020 herausgefallen.

Zur regelmäßig moderaten Miethöhe nach dem Auslauf der Bindungen bin ich bereits eingangs meines Vortrages eingegangen.

Bei der fünften Frage geht es um die tatsächliche Entwicklung des über die Mietwohnraumförderung gebundenen Sozialwohnungsbestandes in Rheinland-Pfalz in den Jahren 2017 bis 2020. Hierzu stellt sich folgende Entwicklung dar:

Der über die Mietwohnraumförderung gebundene Sozialwohnungsbestand in Rheinland-Pfalz (mit Belegungs- und/oder Mietbindungen) hat sich jeweils zum Stand 31.12. eines Jahres von 57.365 WE im Jahr 2017 über 52.568 WE im Jahr 2018 und 50.231 WE im Jahr 2019 auf 46.534 WE im Jahr 2020 verändert.

Soziale Wohnraumförderung 2020 ¹⁾⁴⁾ Rheinland-Pfalz																				
große kreisangehörige und kreisfreie Städte, Landkreise	Selbstgenutztes Wohneigentum								Mietwohnungen										Insgesamt	
	insgesamt		davon				insgesamt		davon				insgesamt		davon		insgesamt			
			Bildung von selbst genutztem Wohneigentum		Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum				Wohnen in Orts- und Stadtkernen		Mietwohnungsbauprogramme ³⁾								Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten	
	Zahl der Wohneinheiten (WE)	Kreditvolumen / Fördermittel u. Tilgungszuschüsse (TZ) in Mio. EUR	WE	Kreditvolumen u. TZ in Mio. EUR	WE	Kreditvolumen u. TZ in Mio. EUR	WE	Fördermittel in Mio. EUR	WE	Kreditvolumen u. TZ in Mio. EUR	WE ²⁾	Kreditvolumen u. TZ in Mio. EUR	WE	Fördermittel in Mio. EUR	WE	Kreditvolumen u. TZ in Mio. EUR	WE	Fördermittel in Mio. EUR	WE	Kreditvolumen / Fördermittel u. TZ in Mio. EUR
große kreisangehörige Städte:																				
Andernach	8	0,871	7	0,842	1	0,029	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	8	0,871
Bad Kreuznach	25	3,032	21	2,952	0	0,000	4	0,080	50	1,994	0	0,000	3	0,026	47	1,967	0	0,000	75	5,026
Bingen am Rhein	3	0,451	3	0,451	0	0,000	0	0,000	3	0,214	3	0,214	0	0,000	0	0,000	0	0,000	6	0,665
Idar-Oberstein	15	1,332	14	1,297	1	0,036	0	0,000	6	0,088	0	0,000	0	0,000	0	0,000	6	0,088	21	1,420
Ingelheim am Rhein	12	1,935	12	1,935	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	12	1,935
Lahnstein	4	0,416	4	0,416	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	4	0,416
Mayen	8	1,081	8	1,081	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	8	1,081
Neuwied	38	4,741	34	4,539	4	0,201	0	0,000	1	0,124	1	0,124	0	0,000	0	0,000	0	0,000	39	4,865
Ergebnis große kreisangehörige Städte:	113	13,859	103	13,513	6	0,266	4	0,080	60	2,420	4	0,339	3	0,026	47	1,967	6	0,088	173	16,279
Kreisfreie Städte:																				
Frankenthal (Pfalz)	4	0,632	4	0,632	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	4	0,632
Kaiserslautern	12	1,457	12	1,457	0	0,000	0	0,000	12	1,569	12	1,569	0	0,000	0	0,000	0	0,000	24	3,026
Koblenz	28	4,040	28	4,040	0	0,000	0	0,000	5	0,477	4	0,470	1	0,007	0	0,000	0	0,000	33	4,517
Landau in der Pfalz	11	1,463	9	1,334	2	0,129	0	0,000	32	3,027	31	2,990	0	0,000	1	0,037	0	0,000	43	4,490
Ludwigshafen am Rhein	10	1,417	10	1,417	0	0,000	0	0,000	217	24,245	114	23,611	103	0,634	0	0,000	0	0,000	227	25,661
Mainz	40	6,102	37	6,014	3	0,087	0	0,000	744	107,065	562	92,590	49	0,390	133	14,085	0	0,000	784	113,167
Neustadt an der Weinstraße	8	1,101	7	1,032	1	0,069	0	0,000	48	6,209	48	6,209	0	0,000	0	0,000	0	0,000	56	7,309
Pirmasens	1	0,134	1	0,134	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	1	0,134
Speyer	1	0,184	1	0,184	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	1	0,184
Trier	28	4,213	28	4,213	0	0,000	0	0,000	319	33,599	237	29,853	0	0,000	82	3,747	0	0,000	347	37,812
Worms	10	1,071	9	1,047	1	0,024	0	0,000	21	1,361	6	0,852	0	0,000	15	0,509	0	0,000	31	2,432
Zweibrücken	1	0,145	1	0,145	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	1	0,145
Ergebnis kreisfreie Städte:	154	21,958	147	21,649	7	0,309	0	0,000	1.398	177,552	1.014	158,144	153	1,030	231	18,378	0	0,000	1.552	199,510
Landkreise (ohne große kreisangehörige Städte):																				
Ahrweiler	49	6,449	44	6,224	5	0,225	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	49	6,449
Altenkirchen (Ww.)	30	3,535	27	3,409	3	0,126	0	0,000	10	0,491	0	0,000	0	0,000	10	0,491	0	0,000	40	4,025
Alzey-Worms	34	4,558	30	4,425	4	0,133	0	0,000	27	2,995	20	2,620	0	0,000	7	0,375	0	0,000	61	7,552
Bad Dürkheim	42	6,265	41	6,238	0	0,000	1	0,028	33	4,814	31	4,764	0	0,000	0	0,000	2	0,050	75	11,079
Bad Kreuznach	50	5,887	47	5,688	3	0,199	0	0,000	6	0,125	0	0,000	0	0,000	0	0,000	6	0,125	56	6,012
Berncastel-Wittlich	30	3,691	29	3,674	1	0,017	0	0,000	13	0,313	0	0,000	0	0,000	1	0,079	12	0,234	43	4,004
Birkenfeld	26	2,462	24	2,362	2	0,100	0	0,000	3	0,142	0	0,000	0	0,000	3	0,142	0	0,000	29	2,604
Cochem-Zell	22	2,449	19	2,325	2	0,099	1	0,025	24	0,546	0	0,000	0	0,000	0	0,000	24	0,546	46	2,995
Donnersbergkreis	11	1,271	11	1,271	0	0,000	0	0,000	3	0,057	0	0,000	0	0,000	0	0,000	3	0,057	14	1,328
Eifelkreis Bitburg-Prüm	37	4,340	33	4,186	4	0,154	0	0,000	5	0,080	0	0,000	0	0,000	0	0,000	5	0,080	42	4,420
Germersheim	20	2,860	18	2,795	2	0,064	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	20	2,860
Kaiserslautern	7	0,995	7	0,995	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	7	0,995
Kusel	23	1,826	16	1,629	7	0,197	0	0,000	9	0,430	0	0,000	0	0,000	3	0,333	6	0,097	32	2,256
Mainz-Bingen	32	4,303	28	4,114	4	0,189	0	0,000	54	3,818	12	1,149	0	0,000	42	2,669	0	0,000	86	8,122
Mayen-Koblenz	81	10,111	74	9,812	7	0,298	0	0,000	26	0,395	6	0,190	0	0,000	0	0,000	20	0,205	107	10,505
Neuwied	38	4,368	34	4,262	4	0,106	0	0,000	5	0,033	0	0,000	0	0,000	5	0,033	0	0,000	43	4,401
Rhein-Hunsrück-Kreis	44	4,747	39	4,526	5	0,221	0	0,000	18	0,287	0	0,000	0	0,000	0	0,000	18	0,287	62	5,034
Rhein-Lahn-Kreis	33	3,569	31	3,497	2	0,072	0	0,000	9	0,563	4	0,488	0	0,000	0	0,000	5	0,075	42	4,132
Rhein-Pfalz-Kreis	16	2,494	15	2,435	1	0,059	0	0,000	39	2,825	39	2,825	0	0,000	0	0,000	0	0,000	55	5,319
Südliche Weinstraße	32	4,541	31	4,472	1	0,069	0	0,000	8	1,185	8	1,185	0	0,000	0	0,000	0	0,000	40	5,727
Südwestpfalz	7	0,639	6	0,576	1	0,063	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	7	0,639
Trier-Saarburg	75	9,511	64	9,173	9	0,285	2	0,053	1	0,025	0	0,000	0	0,000	0	0,000	1	0,025	76	9,536
Vulkaneifel	21	2,332	20	2,281	1	0,052	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	21	2,332
Westerwaldkreis	70	8,460	66	8,234	4	0,227	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	70	8,460
Ergebnis Landkreise:	830	101,664	754	98,604	72	2,955	4	0,106	293	19,122	120	13,221	0	0,000	71	4,121	102	1,780	1.123	120,786
Gesamtergebnis Rheinland-Pfalz:	1.097	137,481	1.004	133,766	85	3,529	8	0,186	1.751	199,094	1.138	171,703	156	1,057	349	24,466	108	1,868	2.848	336,575

1) Quelle: Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)

2) WE = Wohneinheit (Wohnung, Gemeinschaftswohnungen oder Bewohnerplätze)

3) Mietwohnungsbauprogramme beinhalten den Bau von Mietwohnungen, Gemeinschaftswohnungen, Studierendenwohnheimen.

4) Neben den hier dargestellten Förderprogrammen werden auch Projekte im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus gefördert.