



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

LANDTAG
Rheinland-Pfalz
18/3866
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#2023/0027-0401 4515
Bitte immer angeben!

Telefon / Fax
06131 16-4261
06131 16-4331

08. Mai 2023

**42. Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses am 19. April 2023;
hier: TOP 4 „Neue Programme der sozialen Wohnraumförderung mit verbesserten
Konditionen für bezahlbares und klimagerechtes Bauen und Sanieren“
und TOP 5 „Bezahlbares Wohnen für Studierende und Auszubildende
(Junges Wohnen) mit Unterstützung der sozialen Wohnraumförderung“
(Anträge nach § 76 Abs. 4 GOLT, Ministerium der Finanzen)
– Vorlagen 18/3594 und 18/3595 –**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

als Anlage übermittle ich Ihnen entsprechend der Bitte der Abgeordneten Nieland den
von der Landesregierung in der 42. Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses
am 19. April 2023 zu TOP 4 und TOP 5 zugesagten Sprechvermerk.

Mit freundlichen Grüßen

Doris Ahnen

Anlage

Sprechvermerk

Sprechvermerk für die Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses
am 19. April 2023

TOP 4: Neue Programme der sozialen Wohnraumförderung mit verbesserten Konditionen für bezahlbares und klimagerechtes Bauen und Sanieren

TOP 5: Bezahlbares Wohnen für Studierende und Auszubildende (Junges Wohnen) mit Unterstützung der sozialen Wohnraumförderung

Der Bund stellt den Ländern für das Programmjahr 2023 insgesamt 2,5 Mrd. Euro an Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung; auf Rheinland-Pfalz entfallen insgesamt 120,46 Mio. Euro. Davon sind rd. 24 Mio. Euro für das „Junge Wohnen“ vorgesehen, worauf ich später gesondert eingehen werde.

Damit dieses Geld auch in den dringend benötigten sozialen Wohnungsbau investiert wird, haben wir unsere Förderprogramme schnellstmöglich überarbeitet und bedarfsgerecht angepasst.

Wir haben das erst im letzten Jahr eingeführte „Sonderprogramm zur Förderung des klimagerechten sozialen Wohnungsbaus“ aufgehoben und in die Regelförderung integriert.

Die Gründe für die Aufhebung des Sonderprogramms sind folgende: Zum einen wurde seitens des Bundes für das Programmjahr 2023 keine weitere „Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes im Bereich des klimagerechten sozialen Wohnungsbaus“ mehr aufgelegt, zum anderen wurden die energetischen Standards für den Neubau mit der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes verschärft.

Das bisherige Sonderprogramm zum Bau von Mietwohnungen, für das der Effizienzhausstandard EH 55 Voraussetzung war, haben wir in die neuen Normalprogramme überführt.

Wir haben auch auf Baukostensteigerungen reagiert. Unsere Förderdarlehen bestehen regelmäßig aus zwei Komponenten: den Grund- und den Zusatzdarlehen. Die Grunddarlehen haben wir beim Mietwohnungsbau weiter angehoben. Sie betragen jetzt – gestaffelt nach Fördermietenstufen – beim Neubau von Mietwohnungen bis zu 3.150 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Hinzu kommen Zusatzdarlehen für besondere Kosten, wie beispielsweise für standortbedingte Mehrkosten, das Bauen mit Holz, die Verwendung ökologischer Dämmstoffe oder besonders energieeffiziente Gebäude.

Und, in diesen Zeiten können wir in der Tat von sehr günstigen Darlehen sprechen. Während die Zinsen am Kapitalmarkt deutlich gestiegen sind, haben wir die Zinssätze bei der Mietwohnraumförderung beibehalten. Auch wenn ich als Bau- und Finanzministerin ansonsten gerne spare; hier wird nicht gespart. Wir subventionieren, weil bezahlbares Wohnen wichtig ist.

In den ersten fünf bzw. zehn Jahren (abhängig davon, ob für Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen gebaut wird) beträgt der Zinssatz 0,0 % p.a., danach für weitere fünf Jahre 0,5 % p.a. und anschließend bis zum Ende der Belegungs- und Mietbindungen 1,0 % p.a. Und null Prozent meint auch null Prozent; es ist kein Verwaltungskostenbeitrag von den Fördernehmern an die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) zu zahlen.

Zudem haben wir die hohen Tilgungszuschüsse bei der Förderung des Baus von Mietwohnungen von bis zu 50 % der ISB-Darlehen, die wir bisher nur im Sonderprogramm gewährt haben, in die Normalprogramme überführt. Und dies trotz des mittlerweile deutlich höheren Zinsniveaus. Die höchstzulässigen Mieten sind dabei sehr günstig.

Selbst in der obersten Fördermietenstufe, dies betrifft in erster Linie die Stadt Mainz, beträgt die Nettokaltmiete für Haushalte mit geringen Einkommen nur 7,20 Euro und für Haushalte mit mittleren Einkommen 8,10 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Die Mieterhöhungsmöglichkeiten betragen während der Dauer der Belegungs- und Mietbindungen von bis zu 30 Jahren 1,75 % jährlich.

Dies sind verlässliche Konditionen für die Bewohnerinnen und Bewohner. Wir geben aktuell sehr viel Geld in die Förderung und subventionieren den Wohnungsbau deutlich, dafür erhalten wir langfristig gebundene Sozialmietwohnungen zum Wohle der Menschen in unserem Land. Mit der Umstellung auf die neuen Förderprogramme haben wir gleichzeitig die Bindungen – wie bereits im letzten Jahr beim Sonderprogramm für den klimagerechten Wohnungsbau – um je fünf Jahre verlängert. Damit haben wir ein Ziel des Bundesbündnisses bezahlbarer Wohnraum umgesetzt.

Der Neubau ist wichtig, denn wir brauchen mehr Wohnungsbau, um einem Anstieg an Mieten wirksam begegnen zu können. Wir müssen bei dem Gebäudebestand aber auch dringend in die Offensive gehen.

Wenn wir die Klimaziele erreichen wollen, muss eine Vielzahl von Wohnungen modernisiert werden und zwar am besten klimagerecht.

Daher haben wir die Modernisierungsförderung von Mietwohnungen weiter verbessert. Wir reichen über die ISB Förderdarlehen mit einem Zinssatz von 0,5 % p.a. für die Dauer der Bindungen von mindestens 15 Jah-

ren (bzw. 20 Jahren bei der klimagerechten Modernisierung) aus in Höhe der Investitionskosten, gedeckelt durch einen Förderhöchstbetrag. Die bisherige Deckelung haben wir erhöht: So beträgt der neue Förderhöchstbetrag 140.000 Euro je Wohnung und im Falle einer „klimagerechten“ Modernisierung sogar 175.000 Euro; der höhere Betrag setzt die Erreichung des Effizienzhausstandards 85 voraus.

Attraktiv wird dieses Förderprogramm durch die Gewährung von Tilgungszuschüssen: Diese betragen zwischen 25 und 45 % der ISB-Darlehen, abhängig vom energetischen Standard, der erreicht wird, bzw. wenn ökologische Dämmstoffe eingesetzt werden. Also, zusammenfassend lässt sich festhalten: Je energiesparender und klimafreundlicher modernisiert wird, desto mehr beteiligt sich das Land an den Kosten.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels fördern wir auch Gemeinschaftswohnungen für Wohngemeinschaften und Wohngruppen mit vergleichbar guten Konditionen, die wir ebenfalls angepasst haben.

Der Bund hat mit uns Ländern in Ergänzung zur „Verwaltungsvereinbarung Sozialer Wohnungsbau 2023“ eine gesonderte „Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes für studentisches Wohnen und das Wohnen für Auszubildende als Teilbereich des sozialen Wohnungsbaus im Programmjahr 2023 (VV Junges Wohnen 2023)“ geschlossen. Hintergrund ist das im Koalitionsvertrag der Bundesregierung vorgesehene Bund-Länder-Programm „Junges Wohnen“.

Auf Grundlage der VV Junges Wohnen 2023 erhalten die Länder 500 Mio. Euro zur Förderung von Wohnheimplätzen. Auf Rheinland-Pfalz entfallen

davon rd. 24 Mio. Euro; wir werden die notwendige Kofinanzierung erbringen.

Die neue Verwaltungsvereinbarung mit dem Bund haben wir zum Anlass genommen, die Wohnheimförderung komplett zu überarbeiten:

Wir haben mit der Verwaltungsvorschrift „Förderung von Wohnraum für Junges Wohnen (Studierenden- und Auszubildendenwohnheime)“ ein neues Förderprogramm konzipiert. So haben wir die bereits bestehende Förderung von Studierendenwohnheimen auf Wohnheime für Auszubildende ausgeweitet und die Fördersystematik beim Bau von Wohnheimen vereinfacht und gleichzeitig verbessert.

Mit den Studierendenwerken haben wir im Vorfeld Gespräche geführt, sind auf deren Anregungen eingegangen und hoffen, dass nun auch zeitnah einige Projekte in unserem Land umgesetzt werden trotz der momentan schwierigen Rahmenbedingungen beim Wohnungsbau.

Ebenso haben wir mit den Trägern von Auszubildendenwohnheimen gesprochen. Förderprogramme im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung sind für diese Institutionen komplettes Neuland. Hier besteht noch Beratungsbedarf, aber ich bin mir sicher, dass wir auch hier gute Lösungen finden werden.

Wichtig ist aus meiner Sicht, sowohl neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen als auch bestehenden Wohnraum zu erhalten bzw. nachhaltig zu sanieren und diesen Wohnraum auch zukünftig zu moderaten Mieten den jungen Menschen zur Verfügung zu stellen.

Zunächst möchte ich Ihnen die Förderung des Baus von Wohnheimen näher erläutern. Berechneten wir die Förderdarlehen bisher – wie bei normalen Mietwohnungen auch – quadratmeterbezogen auf Grundlage der Wohnflächen, so fördern wir die Wohnheimplätze jetzt mit Festbeträgen. Dies ist einfach und zudem können so die baulichen Besonderheiten von Wohnheimen (wie überproportional viel Verkehrsflächen) deutlich besser berücksichtigt werden. Die Studierendenwerke haben diese Umstellung sehr begrüßt. Die Grunddarlehen betragen nunmehr, in Abhängigkeit von der Fördermietenstufe des Wohnheimstandortes, zwischen 78.000 und 92.000 Euro für einen Individualwohnheimplatz sowie für den ersten Platz in Mehrpersonenappartements; für jeden weiteren Bewohnerplatz sind es rd. 16.000 Euro weniger.

Fallen besondere Kosten an, wie etwa für den Abriss eines Gebäudes, berücksichtigen wir dies im Rahmen von Zusatzdarlehen. Die Zusatzdarlehen werden auch gewährt, wenn überdachte Fahrradstellplätze gebaut werden, wenn besonders hohe energetische Standards erreicht werden sowie bei der Verwendung nachhaltiger Rohstoffe oder ökologischer Dämmstoffe. Gleiches gilt bei der Durchführung eines Planungswettbewerbs; dieser ist bei mehr als 60 Bewohnerplätzen erforderlich, um bestmögliche Lösungen zu finden, gute bauliche Qualitäten zu gewährleisten und dabei die Kosten im Blick zu behalten.

Die Zinssätze sind sehr günstig, da wir deutlich verbilligen und einiges an Geld in die Förderung stecken. So betragen die Zinssätze 0,0 % für die ersten zehn Jahre, anschließend für weitere fünf Jahre 0,5 % und dann 1,0 % bis zum Bindungsende.

Besonders attraktiv wird die Förderung durch unsere hohen Tilgungszuschüsse; diese betragen bis zu 50 % der ISB-Darlehen. Das heißt, dass bis zur Hälfte der Darlehen nicht zurückgezahlt werden muss.

Die jungen Menschen haben aufgrund der Mietbindung den Vorteil, dass die Mieten günstig sind: Die Nettokaltmiete beträgt max. 170 Euro je Platz, zuzüglich eines Möblierungszuschlages von max. 45 Euro plus der Betriebskosten. Damit liegt die Warmmiete unter Berücksichtigung aktueller Nebenkosten laut der Studierendenwerke unterhalb des BAföG-Satzes für das Wohnen von aktuell 360 Euro pro Monat. Und damit die Miete auch weiterhin angemessen bleibt, darf die Miete während der mindestens 25-jährigen Bindungsdauer nur um max. 1,5 % jährlich angehoben werden.

Langfristige Bindungen sind unser Ziel, damit nachhaltig eine Bezahlbarkeit der Mieten gewährleistet werden kann; so sind unsere Förderkonditionen besonders günstig bei der Wahl für eine Bindung von 30 Jahren.

Der Neubau ist essentiell, denn es fehlen an einigen Standorten Wohnheime. Aber wir müssen auch an bestehende Wohnheime denken. Viele sind in die Jahre gekommen und bedürften dringend einer Sanierung, vor allem auch vor dem Hintergrund des Klimaschutzes bzw. energetischer Aspekte.

Deshalb haben wir auch ein gutes Programm zur Förderung der Modernisierung von Wohnheimen. Mittels günstiger ISB-Darlehen in Höhe der Investitionskosten bis zu 60.000 Euro je Bewohnerplatz unterstützen wir die Investoren. Wird klimagerecht modernisiert, darunter verstehen wir mindestens die Erreichung des Effizienzhausstandards 85, beträgt der Förderhöchstbetrag sogar bis zu 100.000 Euro. Auch bei der Modernisie-

rungsförderung müssen große Teile der Darlehen aufgrund von Tilgungszuschüssen zwischen 25 und 45 % nicht zurückgezahlt werden.

Ich denke, ich konnte Ihnen einen guten Überblick über die verschiedenen Förderangebote geben und hoffe auf eine rege Inanspruchnahme der Programme.