



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



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

16. September 2019

Mein Aktenzeichen  
5153-0001#2019/0057-0401 4515  
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom

Telefon / Fax  
06131 16-4264  
06131 16-4115

**27. Sitzung des Sozialpolitischen Ausschusses am 5. September 2019**  
hier: **TOP 3 der Tagesordnung „Vorschläge für eine schnellere Verfügbarkeit von Bauland und Auswirkungen auf den sozialen Wohnungsbau“**  
- Vorlage 17/5103 - und  
**TOP 11 der Tagesordnung „Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnraums in 2018 und Prognose für 2019 in Rheinland-Pfalz“**  
- Vorlage 17/5256 -

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

als Anlage übermittle ich Ihnen die erbetenen Sprechvermerke zu TOP 3 und zu TOP 11 der Tagesordnung der 27. Sitzung des Sozialpolitischen Ausschusses am 5. September 2019.

Mit freundlichen Grüßen

Doris Ahnen

**Anlagen**

Sprechvermerke

Sprechvermerk für Sozialpolitischen Ausschuss  
am 5. September 2019

### **TOP 3: Vorschläge für eine schnellere Verfügbarkeit von Bauland und Auswirkungen auf den sozialen Wohnungsbau**

Antrag der Fraktion der AfD nach § 76 Abs. 2 GOLT

#### Einleitung:

Die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik – Baulandkommission“ hat am 2. Juli 2019 Handlungsempfehlungen zur nachhaltigen Baulandmobilisierung und Bodenpolitik vorgelegt. Viele der in den Empfehlungen angesprochenen Themen werden in Rheinland-Pfalz bereits bearbeitet bzw. sind umgesetzt.

Haushaltsrechtliche Anpassungen zur verbilligten Abgabe von Landesliegenschaften für bezahlbaren Wohnungsbau brauchen beispielsweise nicht vorgenommen zu werden, weil eine entsprechende Regelung in § 7 Abs. 1 Landeshaushaltsgesetz 2019/2020 existiert.

Das im Jahr 2015 gegründete Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz hat sich im Rahmen der Arbeitsgruppe Baulandverfügbarkeit und -aktivierung unter anderem mit der Konzeptvergabe beschäftigt und ein Papier „Kommunale Grundstücksgeschäfte und Konzeptvergaben“ mit Hinweisen zu vergabe- und baurechtlichen Aspekten sowie zum EU-Beihilferecht und Gemeinderecht herausgegeben.

Die Architektenkammer Rheinland-Pfalz hat darüber hinaus zusammen mit den kommunalen Spitzenverbänden die Broschüre „Mehr Konzept“ veröffentlicht; es handelt sich dabei um eine Orientierungshilfe zur Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität.

In Veranstaltungen im Zentrum Baukultur und beim Wohnprojekttag 2019 wurde für das Konzeptvergabeverfahren geworben.

Des Weiteren werden aktuell – ansetzend an die Empfehlungen der Expertenkommission des Bundes – in der Arbeitsgruppe weitere Initiativen zur Unterstützung der rheinland-pfälzischen Gemeinden erarbeitet. Dabei wird der Blick nicht nur auf die betreffenden Gemeinden selbst, sondern auch auf die regionale Ebene, also auf die Möglichkeiten einer gemeinsamen Siedlungsentwicklung von Stadt und Umland, gerichtet. Hierfür wird im Rahmen unseres Bündnisses noch im Herbst dieses Jahres eine eigene Arbeitsgruppe ihre Arbeit aufnehmen.

#### Zu Frage 1:

Zum 31. Dezember 2018 gab es in Rheinland-Pfalz 52.568 Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung. Aktuell (Stichtag 20.08.2019) hat sich dieser Bestand auf 51.038 Wohnungen reduziert.

Der Rückgang des gebundenen Mietwohnungsbestandes wird im Wesentlichen dadurch bedingt, dass die Bindungen der in den 70er- und 80er-Jahren geförderten Mietwohnungen planmäßig auslaufen. Es handelt sich überwiegend um Mietwohnungen, bei denen die Bindungen bis zur vollständigen Rückzahlung der Darlehen laufen.

Seit Ende der 90er-Jahre wurden bundesweit weniger Mietwohnungen gefördert. Zu dieser Zeit wurde die Wohnraumversorgung deutschlandweit als gut bewertet.

Zu dem planmäßigen Bindungsauslauf kamen in den letzten Jahren außerplanmäßige Tilgungen hinzu; aufgrund des aktuellen Niedrigzinsniveaus können sich die Investoren äußerst günstig Geld beschaffen und

lösen die – aus heutiger Sicht verhältnismäßig hoch verzinsten – älteren Förderdarlehen ab.

In den vergangenen Jahren hat die soziale Wohnraumförderung wieder verstärkt an Bedeutung gewonnen, weil bezahlbarer Wohnraum zunehmend knapp geworden ist; dies gilt insbesondere für die von Zuzug geprägten Schwarmstädte und -regionen.

#### Zu Frage 2:

Aus der folgenden Tabelle kann die künftige Entwicklung des gebundenen Sozialmietwohnungsbestandes in Rheinland-Pfalz bis Ende 2021 entnommen werden. Zu beachten ist, dass für die Zukunft keine verlässliche Prognose abgegeben werden kann, da die Zahlen auf Basis der planmäßig auslaufenden Bindungen beruhen und weder weitere Zugänge noch außerplanmäßige Tilgungen berücksichtigt wurden.

<b>Künftige Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestands</b> (ohne Berücksichtigung weiterer Zugänge oder außerplanmäßiger Tilgungen auf Basis der planmäßig auslaufenden Bindungen)	
<b>Jahr/Stichtag</b>	<b>Anzahl</b>
31.12.2019	49.741
31.12.2020	45.648
31.12.2021	41.311

#### Zu Frage 3:

Wir können davon ausgehen, dass die Vielzahl und Vielfalt der vorgelegten Empfehlungen insgesamt zu einer Ausweitung des für mehr Wohnraum benötigten Flächenangebots, insbesondere auch für bezahlbaren Wohnraum, führen werden. Über die dafür erforderlichen Rahmenbedingungen, die Bund und Land z.B. durch die Möglichkeit der verbilligten Abgabe eigener Flächen bereits geschaffen haben, werden mit den Empfehlungen vor allem auch die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen erwei-

tert. So können die Kommunen, deren originäre Aufgabe die Bereitstellung benötigter Wohnbauflächen ist, verbesserte Instrumente wie z.B. die Ausübung von Vorkaufsrechten und die Aussprache von Baugeboten zukünftig stärker anwenden als bisher. Auch die Übertragung der für den Verkauf von BImA-Grundstücken geltenden Verbilligungsregelungen auf die Immobilien des Bundeseisenbahnvermögens kann in einigen Kommunen ein hilfreiches ergänzendes Puzzleteil sein. Die Landesregierung wird sich deshalb in den Gremien auf der Bundesebene dafür einsetzen, dass die vorgelegten Empfehlungen zur Baulandmobilisierung und die im Koalitionsausschuss dazu bereits erzielten Vereinbarungen nun schnellstmöglich umgesetzt werden.

#### Zu Frage 4:

Das Land Rheinland-Pfalz möchte gemeinsam mit den Kommunen den Wohnungsbau weiter ankurbeln und dafür sorgen, dass zahlreiche neue, sozial geförderte Wohnungen in Rheinland-Pfalz entstehen.

Um diese Ziele zu erreichen, bietet das Land den Kommunen den Abschluss von Kooperationsvereinbarungen zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus an.

Am 6. Mai 2019 wurden mit den Städten Mainz, Trier, Landau und Speyer die ersten vier Kooperationsvereinbarungen unterzeichnet.

Darin wird perspektivisch vereinbart, wie viele neue Wohnungen – Mietwohnungen und selbst genutzter Wohnraum – in den jeweiligen Kommunen in den nächsten drei Jahren (bis Ende 2021) gefördert werden.

Insgesamt haben sich die vier Städte auf eine Mindestanzahl von fast 1.500 Wohnungen festgelegt (900 WE in Mainz, 240 WE in Trier, 180 WE in Landau und 150 WE in Speyer). Das Land sichert in diesen Vereinba-

rungen zu, ausreichende finanzielle Mittel für die Förderung der konkret geplanten Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Die Vereinbarungen sollen auch dazu beitragen, dass bei neuen Baugebieten eine Sozialquote festgelegt wird. Um einen Anreiz dazu zu geben, werden, flankierend zur Förderung der konkret geplanten Wohnungen, die Kommunen, die eine Quote in Höhe von mindestens 25 Prozent für geförderten Wohnraum bei zukünftigen Baugebieten einhalten, mit finanziellen Anreizen unterstützt. So erhalten die Kommunen über das Programm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ Zuschüsse für investitionsvorbereitende Maßnahmen zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus, wie zum Beispiel für Analysen zum Wohnungsmarkt oder der Schaffung von Baurecht für den Geschosswohnungsbau.

Für die genannten vier Städte steht ein Fördervolumen für investitionsvorbereitende Maßnahmen von insgesamt rund 3,7 Mio. Euro zur Verfügung.

Sprechvermerk für Sozialpolitischen Ausschuss  
am 5. September 2019

**TOP 11: Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnraums in  
2018 und Prognose für 2019 in Rheinland-Pfalz**

Antrag der Fraktion der SPD nach § 76 Abs. 2 GOLT

Die Fallzahlen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung haben sich seit Gründung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz im Jahr 2015 kontinuierlich nach oben entwickelt.

Ursächlich dafür sind die bedarfsgerechten Anpassungen, die das Ministerium der Finanzen in Abstimmung mit der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) und anderen Partnern des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz, insbesondere den wohnungswirtschaftlichen Verbänden, in den letzten Jahren vorgenommen hat.

Zum Mai 2019 wurden insbesondere die Konditionen der Mietwohnungsbauförderung deutlich verbessert durch eine Anhebung der Grunddarlehen, welche auch zu einer Erhöhung der Tilgungszuschüsse führt.

Bereits seit dem Jahr 2017 werden unter Einbeziehung des Kreditvolumens der ISB jährlich 300 Mio. EUR für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung gestellt.

Die Anzahl der geförderten Wohneinheiten stieg von 1.650 Wohneinheiten im Jahr 2015, auf 1.855 im Jahr 2016, auf 2.189 Wohneinheiten im Jahr 2017 und schließlich auf 3.008 Wohneinheiten im Jahr 2018.

Ebenfalls nahm die Summe der für die Wohnraumförderung zugesagten Fördermittel kontinuierlich zu: von zugesagten Förder-/Kreditmitteln im Jahr 2015 von insgesamt 87,715 Mio. EUR über 133,040 Mio. EUR im Jahr 2016, 160,823 Mio. EUR im Jahr 2017 bis zu 235,581 Mio. EUR im Jahr 2018.

Die Nachfrage nach den verschiedenen Förderprogrammen der sozialen Wohnraumförderung ist dabei regional sehr unterschiedlich.

Die Mietwohnraumförderung wird schwerpunktmäßig in den größeren Städten nachgefragt, vor allem in solchen der oberen Fördermietenstufen.

Die Wohneigentumsförderung wird landesweit nachgefragt, jedoch überwiegend in den eher ländlichen Regionen bzw. dort, wo die Kauf- bzw. Baupreise moderat sind.

Die Programme der Modernisierungsförderung werden in allen Regionen des Landes in etwa gleich nachgefragt; dies gilt sowohl für die Modernisierung von selbst genutztem Wohnraum als auch für die Modernisierung von Mietwohnungen.

Die Landesregierung hat im Juni dieses Jahres dem Landtag umfangreich über die Erfahrungen mit der sozialen Wohnraumförderung berichtet.

Der Bericht enthält als Anlage regionalisierte Übersichten für das Jahr 2018 für die Bereiche der Förderung der Bildung von selbst genutztem Wohnraum, der Mietwohnungsbauförderung, des Erwerbs von allgemeinen Belegungsrechten an bestehenden Mietwohnungen, der Modernisie-



rung von selbst genutztem Wohnraum und Mietwohnungen sowie zum Sonderprogramm „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“.

Im Bericht werden die geförderten Wohneinheiten und die Höhe der zugesagten Fördermittel (Kreditvolumen sowie ggf. Tilgungszuschüsse bei den ISB-Darlehen bzw. Mittel bei den Zuschussprogrammen) angegeben. Eine Aufteilung wurde dabei vorgenommen nach kreisfreien Städten, großen kreisangehörigen Städten und Landkreisen (ohne große kreisangehörige Städte); eine ergänzende Übersicht enthält die zugesagten Förderungen aufgeteilt nach den verschiedenen Fördermietenstufen.

Dieser Bericht wurde als Landtagsdrucksache 17/9470 veröffentlicht.

Um weitere Steigerungen bei den Fallzahlen der sozialen Wohnraumförderung zu erzielen, ist vor allem dringend Bauland notwendig.

Über die seit Jahresbeginn eingeführten Kooperationsvereinbarungen mit den Kommunen mit besonderem Wohnungsbedarf zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus und damit über Sozialquoten für neue Baugebiete sowie über das Instrument der Konzeptvergabe sollen die benötigten Flächen zum Zwecke der Schaffung neuer geförderter Wohnungen bereitgestellt werden.

Es wird um eine Prognose für das Jahr 2019 gebeten.

Derartige Ausblicke in die Zukunft sind immer schwierig, weil die Planung und Umsetzung von Bauprojekten von einer Vielzahl von Unwägbarkeiten abhängig ist. Die Dauer von einer Projektidee bis zur Förderung durch die ISB ist auch nur schwer abzuschätzen.

Bei einem Blick auf die bis Ende Juli 2019 von der ISB zugesagten Förderungen (1.522 WE) sowie auf die in Bearbeitung befindlichen Fälle (1.017 WE) können bis zum Jahresende 2019 voraussichtlich in etwa so viele

Wohneinheiten wie im Vorjahr gefördert werden. Hierbei wird berücksichtigt, dass die Wohnungswirtschaft in den ersten Monaten des Jahres in Anbetracht der bereits angekündigten Veränderungen der Förderprogramme etwas zurückhaltend agiert hat. Erfreulich wäre, wenn diese Zahl überschritten werden sollte; Geld steht ausreichend zur Verfügung.