



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

27. August 2020

Mein Aktenzeichen
5153-0001#2020/0129-0401 4515
Bitte immer angeben!

Telefon / Fax
06131 16-4264

35. Sitzung des Sozialpolitischen Ausschusses am 20. August 2020
hier: **TOP 8 der Tagesordnung „Auswirkungen von SARS-CoV-2 auf den sozialen Wohnungsbau“ - Vorlage 17/6904**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

zu den Auswirkungen der aktuellen Situation im Zusammenhang mit Sars-CoV-2 auf den sozialen Wohnungsbau in Rheinland-Pfalz kann ich namens der Landesregierung wie folgt berichten:

Die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) hat den Stand der Förderzusagen im Bereich der sozialen Wohnraumförderung zum 30. Juni 2020 mit dem Stand zum 30. Juni 2019 verglichen und die Entwicklung dargestellt.

Das zugesagte Darlehensvolumen der Eigentums- und Mietwohnraumförderung (jeweils Bau und Modernisierung) zum 30. Juni 2020 in Höhe von insgesamt 97,8 Mio. € liegt rd. 5,7 % unter dem Vorjahreswert zum 30. Juni 2019 von 103,7 Mio. €. In der Eigentumsförderung hat sich das Volumen der zugesagten Darlehen um 25 % verringert (von 83,3 auf 62,7 Mio. €), während im gleichen Zeitraum in der Mietwohnraumförderung eine Steigerung des Kreditvolumens von 72 % realisiert werden konnte (von 20,4 auf 35,1 Mio. €).



Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den geförderten Wohneinheiten. So wurden im Mietwohnungsbereich (Bau und Modernisierung, ohne Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten und „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“) in den ersten sechs Monaten des Jahres 390 Wohneinheiten gefördert; dies bedeutet ein Plus von 107 Mietwohnungen (+ 38 %) gegenüber dem gleichen Zeitraum im Vorjahr.

Zudem wurden im ersten Halbjahr 2020 insgesamt 533 Eigenheime gefördert (Ankauf, Bau und Modernisierung); dies ist ein Minus von 382 Wohneinheiten (- 42 %) gegenüber dem Stand zum 30. Juni 2019.

Bei den Wohneinheiten aus offenen, also sich bei der ISB in Bearbeitung befindlichen Förderanträgen ergibt sich ein vergleichbares Bild. Auch hier ist bei der Wohneigentumsförderung ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen, wohingegen bei der Mietwohnraumförderung trotz der Pandemie die Zahl gestiegen ist.

Die positive Entwicklung bei der Mietwohnraumförderung, d. h. die verstärkte Nachfrage wird auf die Programmverbesserungen zurückzuführen sein, die zuletzt zum 1. Mai 2020 erfolgten, wie insbesondere die Erhöhung der Grunddarlehen bei der Mietwohnungsbauförderung sowie die Umstellung der Modernisierungsförderung auf eine kostenorientierte Darlehensförderung bis zu 100 % der Investitionskosten mit einem Höchstbetrag von 100.000 € je Wohnung und der Gewährung von Tilgungszuschüssen in Höhe von 20 % der Förderdarlehen.

Die rückläufige Entwicklung im Wohneigentumsbereich wird vermutlich durch die Corona-bedingte Zurückhaltung der Käuferinnen und Käufer bzw. Verkäuferinnen und Verkäufer und Bauinteressentinnen und Bauinteressenten verursacht sein.

Insbesondere eine ungewisse Einkommensentwicklung (Kurzarbeitergeld, drohende Arbeitslosigkeit) ist hier zu nennen. Die allgemeine Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt bzw. der Baukosten sowie die nicht absehbare Entwicklung der wirtschaftlichen Lage sind weitere Einflussfaktoren.



Ein weiteres Thema im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie sind Stundungen. Zur Entwicklung der Stundungsanträge kann laut der ISB Folgendes berichtet werden: Im Rahmen des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie konnten den Kundinnen und Kunden auf Antrag ein Zahlungsaufschub für fällige Zins- und Tilgungsleistungen zwischen dem 01.04.2020 und 30.06.2020 gewährt werden. Als Voraussetzung für die gesetzliche Stundung musste der Kunde in geeigneter Weise seine Einnahmeausfälle aufgrund der COVID-19-Pandemie nachweisen und bestätigen, dass durch diese Einnahmeausfälle sein angemessener Lebensunterhalt gefährdet ist.

Es wurden insgesamt Stundungsanträge (bzgl. laufendes Geschäft und Sanierung) gestellt für 163 Verträge der ISB-Darlehen und für 27 Verträge der alten Treuhanddarlehen. Dabei handelte es sich weit überwiegend um Anträge auf Zins- und Tilgungsstundung. Zugesagt wurde die Stundung durch die ISB für 155 Verträge in Bezug auf ISB-Darlehen mit gestundeten Beträgen in Höhe von 106.400 € sowie für 26 Verträge im Treuhandgeschäft mit gestundeten Beträgen in Höhe von 10.500 €.

Gründe für die Ablehnungen waren laut ISB: Beantragung entsprechender Tilgungsaussetzungen im Vorfeld, fehlender Nachweis von Einnahmeausfällen, Lieferung unvollständiger Angaben und fehlende Einverständniserklärung zur Vertragsänderung.

Die wohnungswirtschaftlichen Verbände haben Umfragen zur Auswirkung der Corona-Pandemie bei ihren Mitgliedsunternehmen durchgeführt.

Nach den Ergebnissen des GdW sehen sich dank bislang geringer Mietrückstände nur sieben Prozent der befragten Wohnungsunternehmen gezwungen, die Investitionen in die Instandhaltung zurückzufahren. Der weit überwiegende Teil der Unternehmen geht von planmäßigen Investitionen auf Vorkrisenniveau aus.

Mehr als ein Drittel der Wohnungsunternehmen rechnet aber mit Verzögerungen von zwei bis vier Monaten beim Neubau, der energetischen Modernisierung und der Instandhaltung. Bei weiteren Modernisierungsmaßnahmen geht fast die Hälfte davon aus, dass sich diese verspäten.



Ein ähnliches Ergebnis liefert eine (dritte) Befragung des VdW Rheinland Westfalen, in dem einige Wohnungsunternehmen aus dem nördlichen Rheinland-Pfalz organisiert sind, und der NRW-Bank aus dem Juni 2020.

Mit freundlichen Grüßen

Doris Ahnen