

A n t w o r t

des Ministeriums der Finanzen

auf die Kleine Anfrage des Abgeordneten Sven Teuber (SPD)
– Drucksache 17/3250 –

Preisgebundener Wohnraum in der Stadt Trier

Die **Kleine Anfrage – Drucksache 17/3250** – vom 8. Juni 2017 hat folgenden Wortlaut:

In Rheinland-Pfalz sollen in dieser Legislaturperiode gut 20 000 Wohnungen neu in die soziale Wohnraumförderung aufgenommen werden. Der Bund hat die Kompensationsmittel an die Länder für den Wohnungsbau für die Jahre 2017 und 2018 erhöht. Diese finanziellen Mittel sollen in Rheinland-Pfalz für die Förderung von bezahlbarem Wohnraum investiert werden, um entsprechend der Zielsetzung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und bestehenden bezahlbaren Wohnraum zu erhalten. Auch für Oberzentren wie Trier gilt die Ausweitung von gefördertem Wohnraum zu einem der vorrangigsten Ziele, um den Wohnungsmarkt für untere und mittlere Einkommensgruppen bezahlbar zu halten und auch Familien eine Perspektive in der Stadt zu geben.

Vor diesem Hintergrund frage ich die Landesregierung:

1. Wie haben sich die Fördermöglichkeiten in Rheinland-Pfalz für preisgebundenen Wohnraum in 2017 gegenüber dem Vorjahr verändert?
2. Wie gestaltet sich die Nachfrage nach den Förderungen in den rheinland-pfälzischen Oberzentren seit 2016?
3. Wie viele Anträge und Bewilligungen liegen für die Stadt Trier aktuell vor?
4. Wie hat sich das Mietpreisniveau in Trier im Vergleich zu anderen Oberzentren sowie Rheinland-Pfalz insgesamt zwischen 2014 und heute verändert?
5. Wie stehen aus Sicht der Landesregierung die kommunal verantwortete Flächennutzungsplanung und Bereitstellung von Bauflächen im Zusammenhang mit dem Ausbau von preisgebundenem, bezahlbarem Wohnraum?
6. Wie unterstützt die Landesregierung Kommunen wie Trier in der Ausweitung von bezahlbarem Wohnraum?

Das **Ministerium der Finanzen** hat die Kleine Anfrage namens der Landesregierung mit Schreiben vom 27. Juni 2017 wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Um die Attraktivität der Förderprogramme weiter zu steigern, wurden die Konditionen der Förderprogramme in 2017 nochmals verbessert. Als wesentliche Änderungen wurden die Anpassung der Fördermietenstufen in den Programmen der sozialen Wohnraumförderung vorgenommen und der Anwendungsbereich des im Jahr 2016 eingeführten Förderinstrumentes der Tilgungszuschüsse ausgedehnt und erhöht.

Im Einzelnen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

I. Soziale Mietwohnraumförderung

a) Allgemeine Mietwohnungsbauförderung

Unter Beibehaltung der bestehenden Zinsverbilligung durch das Land (Zinssatz bis zu zehn Jahre 0,0 Prozent p. a.) wurden die Grunddarlehensbeträge erhöht. Diese Veränderungen gelten auch für die Förderung von Wohngruppen und Wohngemeinschaften.

Darüber hinaus wurde bei der allgemeinen Mietwohnungsbauförderung ein neues, besonders nachhaltiges alternatives Förderangebot mit einer Bindungsdauer von 25 Jahren in Bezug auf Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen geschaffen. Korrespondierend mit den Miet- und Belegungsbindungen verlängert sich dabei auch die Dauer der Zinsbindung auf 25 Jahre. Im Vergleich zur Förderung mit einer kürzeren Bindungsdauer werden bei diesem Förderangebot höhere Tilgungszuschüsse gewährt.

Des Weiteren wurde neu eingeführt, dass auch Räume zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur bei Vorliegen eines Nutzungskonzepts zur Aufwertung der Quartiere gefördert werden können.

b) Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten an bestehenden Mietwohnungen

Bei der Förderung des Erwerbs von allgemeinen Belegungsrechten an bestehenden Mietwohnungen zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum wurde die Attraktivität der Förderung durch eine Erhöhung des Zuschussbetrages verbessert.

c) Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen

Erstmals werden auch bei der Modernisierung von Mietwohnungen Tilgungszuschüsse gewährt. Diese betragen landesweit einheitlich bis zu 20 Prozent der Förderdarlehen. Zusätzlich wurden die Förderbeträge je Quadratmeter Wohnfläche in allen Fördermietenstufen angehoben.

d) Förderung von Studierendenwohnheimen

Die Förderung des Baus von Studierendenwohnheimen wurde insbesondere durch eine Erhöhung der Tilgungszuschüsse sowie durch ein Angebot mit 25-jährigen Bindungen verbessert. Bei der Förderung der Modernisierung von Studierendenwohnheimen wurden ebenfalls Tilgungszuschüsse in Höhe von bis zu 20 Prozent der Förderdarlehen eingeführt.

e) Sonderprogramm zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende

Bei dem Sonderprogramm zur Herrichtung von Gebäuden als Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende mit einer Belegungs- und Mietbindung von zehn Jahren wurden landesweit einheitliche Tilgungszuschüsse in Höhe von bis zu 10 Prozent der ISB-Darlehen eingeführt.

II. Förderung der Modernisierung selbst genutzten Wohnraums

Bei der Modernisierungsförderung von selbst genutztem Wohnraum wurde eine Zinsverbilligung durch das Land um einen Prozentpunkt (max. auf 0,0 Prozent) p. a. eingeführt. Dadurch verbessern sich die Konditionen der ISB-Darlehen. Haushalte mit geringeren Einkommen (von bis zu 10 Prozent über der gesetzlichen Einkommensgrenze) erhalten zusätzlich Tilgungszuschüsse in Höhe von 15 Prozent (max. 6 000 Euro).

III. Wohnen in Orts- und Stadtkernen

Seit Januar 2017 gibt es ein neu gefasstes Programm „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“ mit verbesserten Förderkonditionen, unter anderem einen zusätzlichen Zuschuss für freiwilliges barrierefreies Bauen.

Zu Frage 2:

Die Nachfrage nach den Förderungen in den rheinland-pfälzischen Oberzentren seit 2016 gestaltet sich nach den Angaben der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) wie folgt:

In den kreisfreien Städten Kaiserslautern, Koblenz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz und Trier wurden insgesamt für 984 Wohneinheiten (WE) Mittel mit einem Fördervolumen in Höhe von rund 74,794 Mio. Euro (davon im Jahr 2017 im Zeitraum Januar bis 31. Mai 2017 – inklusive noch offener Anträge – 34,036 Mio. Euro) nachgefragt. Darin enthalten sind die im Jahr 2016 eingeführten Tilgungszuschüsse in Höhe von insgesamt 8,603 Mio. Euro (davon 4,625 Mio. Euro im Jahr 2017).

Zu Frage 3:

Die aktuellen Förderzahlen des Jahres 2017 (Förderzusagen und offene Anträge) für die Stadt Trier ergeben sich aus der nachfolgenden Übersicht:

| Nachfrage Wohnraumförderung in der kreisfreien Stadt Trier von Januar bis Ende Mai 2017 ¹⁾ | | | | | | |
|---|---------------|---------------------|----------------|---------------------|-----------|---------------------|
| Förderprogramm | Förderzusagen | | offene Anträge | | insgesamt | |
| | WE | Mittel in Mio. Euro | WE | Mittel in Mio. Euro | WE | Mittel in Mio. Euro |
| Bildung von selbst genutztem Wohneigentum | 16 | 1,543 | 4 | 0,355 | 20 | 1,898 |
| Mietwohnungen ²⁾ | 15 | 2,028 | 118 | 13,333 | 133 | 15,361 |
| Modernisierungen ³⁾ | 68 | 2,946 | 2 | 0,083 | 70 | 3,029 |
| Wohnen in Orts- und Stadtkernen | 0 | 0,000 | 1 | 0,020 | 1 | 0,020 |
| Ergebnis Trier | 99 | 6,517 | 125 | 13,791 | 224 | 20,308 |

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

2) Mietwohnungen einschl. Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten, Studierendenwohnheimen, Wohngruppen und Wohngemeinschaften sowie Sonderprogramm Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende; inkl. Tilgungszuschüsse.

3) Modernisierungen beinhalten selbst genutzten Wohnraum und Mietwohnraum; inkl. Tilgungszuschüsse.

Zu Frage 4:

Die Entwicklung der Mietpreise bei neu abgeschlossenen Mietverträgen für im Internet inserierte Wohnungen kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Weitere und aktuellere Daten, insbesondere zu Mietpreisen bei bestehenden Mietverträgen, liegen derzeit nicht valide vor.

Entwicklung der Neuvertragsmieten in der Stadt Trier im Zeitraum 2014 bis Anfang 2016:

| | Miete in Euro/m ² | | Veränderung in Prozent |
|-----------------------|------------------------------|-----------------|---------------------------|
| | 2014 | 1. Quartal 2016 | |
| Kaiserslautern | 6,07 | 6,43 | 5,9 |
| Koblenz | 6,53 | 7,10 | 8,7 |
| Ludwigshafen am Rhein | 7,01 | 7,42 | 5,8 |
| Mainz | 9,80 | 10,00 | 2,0 |
| Trier | 8,14 | 8,38 | 2,9 |
| Rheinland-Pfalz | 6,10 | 6,39 | 4,8 |

(Quelle: empirica-Preisdatenbank – Basis: empirica-systeme.de)

Zu Frage 5:

Insbesondere in den Städten und Gemeinden mit hohem Nachfragedruck stehen die Verfügbarkeit von und die Preise für Wohnbauflächen mit der Ausweitung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum in unmittelbarem Zusammenhang. Hier besteht seitens der Kommunen die Herausforderung, sowohl die Aktivierung von Flächen mit bereits bestehendem Baurecht als auch die bauplanungsrechtliche Entwicklung neuer Flächen voranzutreiben und im Weiteren dafür Sorge zu tragen, dass diese Flächen auch gezielt für den Bau bezahlbarer Wohnungen genutzt werden.

Um die Verfügbarkeit geeigneter Flächen zu erhöhen, sind weiterhin eine aktive strategische Liegenschaftspolitik der Kommunen sowie ein gemeinsames interkommunales Agieren innerhalb eines regionalen Wohnungsmarktes von zentraler Bedeutung.

Zu Frage 6:

Die Landesregierung bietet über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) im Rahmen der Programme der Sozialen Wohnraumförderung ein breites Spektrum an Fördermöglichkeiten für den Bau und die Modernisierung von Wohnungen an. Mit den hierfür für die Jahre 2017 und 2018 bereitgestellten Mitteln in Höhe von jeweils 300 Mio. Euro werden sowohl preisgebundene Mietwohnungen und Wohneigentum für förderberechtigte Haushalte als auch Wohnraum für bestimmte Zielgruppen (z. B. Wohngruppen, Studierendenheime und Wohnraum für Flüchtlinge) und nicht zuletzt das genossenschaftliche Wohnen gefördert.

Zudem werden im Rahmen des landesweiten Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen, in dem das Land mit den Städten Landau, Mainz, Speyer und Trier sowie weiteren 16 Institutionen partnerschaftlich zusammenarbeitet, verschiedene Projekte und Initiativen für mehr bezahlbaren Wohnraum durchgeführt. Exemplarisch ist der Wettbewerb „Sozial – Schnell – Gut“ zu nennen, in dem beispielhafte und übertragbare Modelle für einen schnell zu erstellenden, bezahlbaren, auf dem Gedanken des Seriellen basierenden, innovativen Wohnungsbau entwickelt wurden. Weiterhin hat das Bündnis im Sommer 2016 ein Hinweispapier veröffentlicht, in dem dargelegt wird, wie kommunale Grundstücksgeschäfte mit sozialen und wohnungspolitischen Zielen verknüpft (u. a. sogenannte Konzeptvergabe-Verfahren) und unter den bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen in Rheinland-Pfalz durchgeführt werden können.

Doris Ahnen
Staatsministerin