

## A n t w o r t

### des Ministeriums der Finanzen

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Sven Teuber und Thomas Wansch (SPD)  
– Drucksache 17/7362 –

### Bezahlbares Wohnen in Rheinland-Pfalz

Die Kleine Anfrage – Drucksache 17/7362 – vom 18. September 2018 hat folgenden Wortlaut:

Bezahlbares Wohnen ist für alle Bereiche unseres Landes in unterschiedlichen Größenordnungen das Thema unserer Zeit. Dabei ist besonders in den sogenannten Schwarmstädten wie Koblenz, Landau, Mainz oder Trier ein enormer Druck auf dem Wohnungsmarkt festzustellen. Die Landesregierung hat hierauf sehr frühzeitig reagiert und die Fördermöglichkeiten sowie Fördermittel für bezuschungsfähigen Wohnraum deutlich ausgeweitet. Dadurch soll eine weitere Entspannung auf dem Wohnungsmarkt erreicht werden, der Menschen aus der Mitte der Gesellschaft den Lebensraum bezahlbar hält. Gleichzeitig ist festzustellen, dass die Gruppe der potenziellen Nutznießer, die im Großteil auch die Haushalte mit Durchschnittseinkommen betrifft, häufig nichts von ihrem Anspruch auf eine geförderte Wohnung weiß. Vielmehr wird diese Gruppe häufig auf die Menschen mit besonderem Unterstützungsanspruch reduziert. Dabei stellt sich die Förderpolitik des Landes anders dar.

Um die Entwicklung und Erfolge sowie weiteren Aufgaben in diesem Megathema genauer zu analysieren, bitten wir um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie hat sich die Förderzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten im Land im ersten Halbjahr 2018 gegenüber dem gesamten Jahr 2017 entwickelt?
2. Wie stellt sich diese Entwicklung in den sogenannten Schwarmstädten in Rheinland-Pfalz im selben Zeitraum dar?
3. Wie bewertet die Landesregierung die aktuelle Nachfragesituation nach Förderanfragen im Vergleich zu 2017?
4. Wird in der Landesregierung darüber nachgedacht, zur noch besseren Transparenz für die Bürgerinnen und Bürger einen Onlinerechner für den Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein als Grundlage für ein Mietverhältnis in einer öffentlich geförderten Wohnung bereitzustellen?
5. Wie stellen sich die Einkommensgrenzen für den Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohneinheit dar?

Das **Ministerium der Finanzen** hat die Kleine Anfrage namens der Landesregierung mit Schreiben vom 9. Oktober 2018 wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Im Jahr 2017 wurden insgesamt 2 190 Wohneinheiten öffentlich gefördert. Im ersten Halbjahr 2018 (Stand: 30. Juni 2018) konnten bereits für insgesamt 1 723 Wohneinheiten Förderzusagen erteilt werden.

Zu Frage 2:

Die Förderzahlen der öffentlich geförderten Wohneinheiten in den sogenannten Schwarmstädten in Rheinland-Pfalz (Koblenz, Landau in der Pfalz, Mainz und Trier) haben sich wie folgt entwickelt:

Entwicklung Wohnraumförderung<sup>1)</sup> in sogenannten Schwarmstädten in Rheinland-Pfalz 2017 und erstes Halbjahr 2018 – Zahl der geförderten Wohneinheiten (WE)<sup>2)</sup>

Kreisfreie Städte	2017	2018 <sup>3)</sup>
Koblenz	52	33
Landau in der Pfalz	3	53
Mainz	215	358
Trier	134	116
Insgesamt	404	560

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

2) WE = Wohneinheit (Wohnung bzw. Wohngruppe)

3) Für das Programmjahr 2018 handelt es sich um den Belegungsstand – Förderzusagen – zum 30. Juni 2018.

Zu Frage 3:

Die aktuelle Nachfrage in Rheinland-Pfalz (Förderzusagen und offene Anträge) für 2018 (Stand: 30. September 2018) nach Förderanfragen im Vergleich zu 2017 (Stand: 31. Dezember 2017) gestaltet sich nach den Angaben der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) wie folgt:

Insgesamt wurden bisher in 2018 landesweit Förderungen für 3 144 WE nachgefragt. Damit wurde bereits Ende September 2018 die Gesamtnachfrage des Vorjahres 2017, die sich zum Stand 31. Dezember 2017 auf 3 027 WE belief, übertroffen.

Es hat sich gezeigt, dass es durch die bedarfsgerechte Anpassung der Programme der sozialen Wohnraumförderung und die Ausdehnung des Instrumentes der Tilgungszuschüsse zu einer vermehrten Inanspruchnahme der sozialen Wohnraumförderung kommt.

Zu Frage 4:

Die Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen ist eine kommunale Aufgabe. Seitens der Landesregierung gibt es derzeit – wie in allen Flächenländern – keine Überlegungen, einen landesweiten Onlinerechner einzuführen.

Bei der Ermittlung der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder, der zulässigen Wohnungsgröße und bei der Einkommensermittlung sind komplexe rechtliche Vorgaben zu beachten. Dies gilt insbesondere für Haushalte, bei denen aus sozialen Aspekten ein oder mehrere besonders berücksichtigungswürdige Sachverhalte vorliegen. Ein zwangsläufig einfach gehaltener Onlinerechner kann deshalb die sorgfältige Einzelfallprüfung durch Fachpersonal nicht ersetzen. Gerade bei Haushalten mit besonderer sozialer Dringlichkeit könnte ein vereinfachtes Verfahren, welches ohne rechtliches Hintergrundwissen benutzt wird, vielfach dazu führen, dass Ansprüche fälschlicherweise verneint werden. Dies gilt es zu vermeiden.

Zu Frage 5:

Die soziale Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz beruht auf dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG). Ziel des Gesetzes ist es, Haushalte bei der Versorgung mit Wohnraum zu unterstützen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Das LWoFG gibt Einkommensgrenzen (§ 13) vor und bestimmt somit die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung. Über diesen Kernbereich hinaus kann die soziale Wohnraumförderung erforderlich werden, um die örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse angemessen zu berücksichtigen und den verschiedenen Anforderungen Rechnung zu tragen.

Um eine Durchmischung von Personen verschiedener Einkommensgruppen landesweit zu ermöglichen, sind differenzierte Förderangebote erforderlich. Es muss also eine Förderung – wenn auch gegebenenfalls in den einzelnen Förderprogrammen unterschiedlich ausgestaltet – oberhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen zulässig sein. Die zulässigen Abweichungen von den in § 13 Abs. 2 LWoFG normierten Einkommensgrenzen für die soziale Wohnraumförderung regelt die auf Grundlage der gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage des § 13 Abs. 4 LWoFG erlassene Landesverordnung über die Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung.

Bei der Förderung von Mietwohnraum wird durch die Landesverordnung zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen eine Überschreitung der gesetzlichen Einkommensgrenze des § 13 Abs. 2 LWoFG um bis zu 60 v. H. zugelassen. Diese Überschreitung der gesetzlichen Einkommensgrenze ist erforderlich, um eine notwendige soziale Durchmischung der Wohnquartiere zu erreichen und den Segregationstendenzen wirksam entgegenzutreten zu können. Darüber hinaus wird für Haushalte mit älteren oder behinderten Menschen eine Überschreitung der gesetzlichen Einkommensgrenzen des § 13 Abs. 2 LWoFG um bis zu 60 v. H. zugelassen.

Unter der Förderung von Mietwohnungen ist auch der Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten und Benennungsrechten zu verstehen. Mit diesem Fördergegenstand werden bindungsfreie Wohnungen an Mietinteressenten mit einem Einkommen im Bereich der sozialen Wohnraumförderung gebunden. Die Förderzusage bestimmt, dass die Vermieterin oder der Vermieter verpflichtet wird, eine für diesen Personenkreis vertretbare Miete zu vereinbaren, die unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Dieser Erwerb von Rechten erfolgt für Haushalte, die ein Einkommen von bis zu 40 v. H. oberhalb der Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG haben.

Bei der Förderung von selbst genutztem Wohnraum – darunter fallen die Bildung von Wohneigentum und Modernisierung von bestehendem Wohnraum – wird eine Überschreitung der gesetzlichen Einkommensgrenzen des § 13 Abs. 2 LWoFG um bis zu 60 v. H. zugelassen.

Des Weiteren gibt § 13 Abs. 3 LWoFG eine Dynamisierungsklausel vor. Die Regelung führt zu einer automatischen Anpassung der Einkommensgrenze an sich verändernde Verbraucherpreise der privaten Haushalte in einem Zeitraum von jeweils drei Jahren beginnend mit dem 1. Januar 2017. Diese Dynamisierungsklausel macht eine Gesetzesänderung zum Zweck der Anpassung der Einkommensgrenze entbehrlich.

Einen Überblick über die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung geltenden Einkommensgrenzen gibt die nachfolgende Tabelle<sup>4)</sup>. Von einer umfangreichen Darstellung wird hier abgesehen. Die Tabelle berücksichtigt beispielhaft nur eine Haushaltsgröße von höchstens fünf Personen. Für größere Haushalte setzt sich die Tabelle entsprechend fort.

4) Rechtsgrundlage für die maßgebliche Einkommensgrenze sind § 13 Abs. 2 und 3 LWoFG. Die zulässigen Abweichungen von den in § 13 Abs. 2 LWoFG normierten Einkommensgrenzen für die soziale Wohnraumförderung regelt die auf Grundlage der gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage des § 13 Abs. 4 LWoFG erlassene Landesverordnung über die Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung.

Haushaltsgröße		Einkommensgrenzen in Euro		
		§ 13 Abs. 2 LWoFG <sup>5)</sup>	§ 13 Abs. 2 LWoFG zuzüglich bis zu 40 v. H.	§ 13 Abs. 2 LWoFG zuzüglich bis zu 60 v. H.
1 Person		15 300	21 420	24 480
2 Personen	2 Erwachsene	22 000	30 800	35 200
	1 Erwachsener, 1 Kind	23 000	32 200	36 800
3 Personen	3 Erwachsene	27 100	37 940	43 360
	2 Erwachsene, 1 Kind	28 100	39 340	44 960
	1 Erwachsener, 2 Kinder	29 100	40 740	46 560
4 Personen	4 Erwachsene	32 100	44 940	51 360
	3 Erwachsene, 1 Kind	33 200	46 480	53 120
	2 Erwachsene, 2 Kinder	34 200	47 880	54 720
	1 Erwachsener, 3 Kinder	35 200	49 280	56 320
5 Personen	5 Erwachsene	37 200	52 080	59 520
	4 Erwachsene, 1 Kind	38 300	53 620	61 280
	3 Erwachsene, 2 Kinder	39 300	55 020	62 880
	2 Erwachsene, 3 Kinder	40 300	56 420	64 480
	1 Erwachsener, 4 Kinder	41 300	57 820	66 080

In Vertretung:  
Dr. Stephan Weinberg  
Staatssekretär

5) In § 13 Abs. 3 LWoFG ist die Anpassung der Einkommensgrenze an den veränderten Verbraucherpreisindex geregelt. Die Tabelle berücksichtigt die ab Januar 2017 geltende Einkommensgrenze. Die jeweils ermittelte Einkommensgrenze wird auf volle 100 Euro aufgerundet.

