

A n t w o r t

des Ministeriums der Finanzen

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Daniel Köbler und Pia Schellhammer (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
– Drucksache 18/9580 –

Kommunale Wohnungsbaugesellschaften in Rheinland-Pfalz

Die **Kleine Anfrage – Drucksache 18/9580** – vom 14. Mai 2024 hat folgenden Wortlaut:

Wohnen ist ein Grundbedürfnis eines jeden Menschen und muss für alle Menschen bezahlbar sein. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum befindet sich in vielen Regionen in Rheinland-Pfalz nach wie vor auf einem hohen Niveau. Kommunale Wohnungsbaugesellschaften können in den Städten und auf dem Land dazu beitragen, Fehlentwicklungen am Wohnungsmarkt entgegenzusteuern und zu korrigieren.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Landesregierung:

1. In welchen Gemeinden und Landkreisen in Rheinland-Pfalz gibt es kommunale Wohnungsbaugesellschaften?
2. Wie hoch ist der jeweilige Wohnungsbestand kommunaler Wohnungsbaugesellschaften?
3. Wie hat sich der Wohnungsbestand kommunaler Wohnungsbaugesellschaften in den letzten fünf Jahren entwickelt?
4. Wie hoch ist jeweils die durchschnittliche Kaltmiete der Wohnungen kommunaler Wohnungsbaugesellschaften?
5. Wie viele Wohnungen kommunaler Wohnungsbaugesellschaften wurden jeweils seit dem Jahr 2020 in welcher Höhe durch Mittel der sozialen Wohnraumförderung gefördert?
6. Inwiefern unterstützt die Landesregierung Kommunen und Landkreise bei der Beteiligung oder Gründung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften?
7. Welche möglichen Hürden sieht die Landesregierung bei der Gründung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften auf Kreisebene?

Das **Ministerium der Finanzen** hat die Kleine Anfrage namens der Landesregierung mit angefügtem Schreiben beantwortet.

E: 03.06.2024
18/9694



Rheinland-Pfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

An den
Präsidenten des Landtags
Rheinland-Pfalz
Herrn Hendrik Hering
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

3. Juni 2024

**Kleine Anfrage Drs. 18/9580 der Abgeordneten Daniel Köbler und Pia Schellhammer (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
„Kommunale Wohnungsbaugesellschaften in Rheinland-Pfalz“**

Sehr geehrter Herr Präsident,

die o. g. Kleine Anfrage beantworte ich namens der Landesregierung wie folgt:

Zu Frage 1:

Laut Information der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen sind aktuell insgesamt 21 Unternehmen mit Sitz in Rheinland-Pfalz als kommunale Mitglieder beim Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. oder beim Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. gelistet.

Dies sind Unternehmen in den folgenden Kommunen: kreisfreie Städte Frankenthal (Pfalz), Ludwigshafen am Rhein, Kaiserslautern, Koblenz, Mainz, Neustadt an der Weinstraße, Pirmasens, Speyer, Worms und Zweibrücken, große kreisangehörige Städte Bad Kreuznach, Ingelheim und Neuwied, verbandsfreie Städte Alzey, Germersheim und Wörth am Rhein und verbandsfreie Gemeinde Haßloch sowie Landkreise Alzey-Worms, Birkenfeld, Mainz-Bingen und Rhein-Pfalz-Kreis.



Zu den Fragen 2 und 3:

Der Landesregierung liegen Angaben der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen zum Gesamtbestand in den Jahren 2018 und 2022 vor.

Demnach hielten die in den beiden Verbänden gelisteten kommunalen Mitgliedsunternehmen (siehe Frage 1) im Jahr 2022 insgesamt 55.122 Wohnungen in ihren Beständen. Für das Jahr 2018 lag dieser Gesamtbestand bei 54.549 Wohnungen. Bis zum Jahr 2022 erfolgte somit seither ein absoluter Zuwachs von 573 Wohnungen.

Zu Frage 4:

Für die genannten 55.122 Wohnungen betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete 5,94 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2022.

Nach den einzelnen Unternehmen aufgeschlüsselte Angaben liegen nicht vor.

Zu Frage 5:

Die Anzahl der seit 2020 durch die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) geförderten Wohnungen kommunaler Wohnungsbaugesellschaften sowie die Höhe der Fördermittel kann der folgenden Übersicht entnommen werden.

Förderung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften durch Mittel der sozialen Wohnraumförderung 2020 bis 2023 ^{1 2}		
Jahr	Mietwohnungen (WE) ³	Fördermittel (Darlehen, Zuschüsse und Tilgungszuschüsse) in Mio. Euro
2020	798	86,872
2021	600	52,829
2022	664	86,803
2023	566	77,539
2024 ⁴	191	10,920

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

² Kommunale Wohnungsbaugesellschaft = kommunale und öffentliche Unternehmen

³ WE = Wohneinheit (Wohnung oder Gemeinschaftswohnung)

⁴ Stand: 30. April 2024



Zu Frage 6:

Über die Gründung kommunaler bzw. die kommunale Beteiligung an bestehenden Wohnungsbaugesellschaften entscheiden die Kommunen selbst im Rahmen ihrer originären Zuständigkeit für eine angemessene Wohnraumversorgung der Bevölkerung. Mit gemeinsamen Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen und des Ministeriums des Innern und für Sport im August 2019 wurde klargestellt, dass im Bereich des sozialen Wohnungsbaus überörtliche Bezüge festgestellt werden können, und damit – neben anderen Kooperationsformen – auch die explizite Möglichkeit der Gründung von Wohnungsbaugesellschaften auf Landkreisebene eröffnet. Hierzu wurden und werden bei Bedarf Informationsveranstaltungen durchgeführt.

Zudem kann für eine weiterführende Gründungsberatung im konkreten Einzelfall über die bestehende Zusammenarbeit im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen auf den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. oder den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen zugegangen werden.

Nicht zuletzt stellen die von der Landesregierung seit vielen Jahren mit guten Konditionen angebotenen Programme der sozialen Wohnraumförderung einen wichtigen Baustein für die dauerhafte Durchführung des Geschäftsbetriebes kommunaler Wohnungsbaugesellschaften – sowohl bei der Ausweitung als auch bei der Sanierung der Wohnungsbestände – dar.

Zu Frage 7:

Neben dem erforderlichen operativen und zeitlichen Aufwand für das Gründungsverfahren selbst sind parallel dazu bereits Rahmenbedingungen zu schaffen, die einen dauerhaft erfolgreichen Geschäftsbetrieb der Wohnungsbaugesellschaft ermöglichen. Dabei sind unter anderem die Akquise des benötigten Personals, die Darstellung der notwendigen Eigenkapitalausstattung sowie die Vernetzung im und die Zugänge zum relevanten Marktumfeld ganz wesentliche Herausforderungen. Eine grundsätzliche Hürde bei der Gründung kommunaler Wohnungsgesellschaften besteht zudem häufig darin, dass zunächst kein relevanter Wohnungsbestand (in gutem Zustand) vorhan-



den ist, dessen Bewirtschaftung die kommunale Gesellschaft wirtschaftlich trägt und aus dem heraus auch Investitionen möglich sind.

Auf Kreisebene kommen als wesentliche Erfolgsfaktoren noch ein in der gesamten Fläche breit getragener politischer Konsens zur Errichtung der Gesellschaft und eine hohe Mitwirkungsbereitschaft der Ortsgemeinden, z. B. bei der Bereitstellung geeigneter Grundstücke für neuen geförderten Wohnraum, hinzu.

Mit freundlichen Grüßen

Doris Ahnen