



Antwort zur Anfrage Nr. 1895/2013 der FDP-Stadtratsfraktion betreffend
Wohnungsmarktbeobachtung in Mainz und Rheinland Pfalz

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

1. Ist der Verwaltung bekannt, weshalb mehr erteilte Baugenehmigungen in kleineren kommunalen Gebietskörperschaften als in der Landeshauptstadt Mainz ausgewiesen werden?

Laut Anhang 2 (§.33) der Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2013 wurden im Jahr 2012 in der Stadt Mainz 738 Baugenehmigungen (bei einer fortgeschriebenen Bevölkerung von 202.756 Personen am 31.12.2012 (gemäß Anhang 1) erteilt. Lediglich der Landkreis Mainz-Bingen verzeichnet eine geringfügig höhere Zahl an Baugenehmigungen (769); er weist mit 202.222 Personen auch eine etwa gleich große Einwohnerzahl wie die Stadt Mainz auf. Ansonsten weisen nur zwei Landkreise vergleichbare Größenordnungen an Baugenehmigungen auf; hier kommen jedoch besondere Effekte zum Tragen:

Für den Landkreis Trier-Saarburg wurden 722 Baugenehmigungen (bei 143.893 Einwohnern) ausgewiesen. Ursächlich für die relativ hohe Zahl an Baugenehmigungen ist die grenznahe Lage zu Luxemburg. Bekanntermaßen (vgl. auch Seite 14 der Wohnungsmarktbeobachtung) ist der Wohnungsmarkt in Luxemburg selbst sehr angespannt und teuer. Bereits in den vergangenen Jahren verlegten daher viele Luxemburger und Pendler ihren Wohnsitz in angrenzende deutsche Gemeinden, was u.a. den Wohnungsneubau in diesen Gebieten deutlich forcierte. Insbesondere Orte wie Konz, Wasserliesch, Nittel oder Wincheringen haben in den vergangenen Jahren vom sog. „Luxemburg-Effekt“ profitiert.

Die relativ hohe Zahl an Baugenehmigungen im Rhein-Pfalz-Kreis (695) ist im Kontext zum benachbarten Oberzentrum Ludwigshafen sowie des Nachfragedrucks aus dem benachbarten Wirtschaftsraum Mannheim/Heidelberg zu sehen. Da Ludwigshafen selbst u.a. aufgrund begrenzter Kapazitäten nur 319 Baugenehmigungen aufweist, strahlt die Nachfrage und Neubautätigkeit in den benachbarten Landkreis aus. Die Ursachen für eine starke Bautätigkeit auf dem Wohnungssektor im Umland von Mainz dürften ganz besonders auf die günstigeren Bodenpreise sowie im Weiteren auf die starken Baulandausweisungen in der Peripherie zurück zu führen sein.

2. Hat die Verwaltung Kenntnis über die Gründe, weshalb die bewilligten Maßnahmen in den Förderprogrammen des Landes gesunken sind?

Die Schwankungen der landesweit bewilligten Maßnahmen in den Förderprogrammen des Landes kann vermutlich auf die anhaltende Niedrigzinsphase auf dem Kapitalmarkt und stetig steigende Bau- und Bodenpreise zurückgeführt werden. Die phasenweise vorliegenden Förderkonditionen bewegten sich geringfügig unterhalb der Zinshöhe des Kapitalmarktniveaus, sodass sich der Subventionseffekt verringerte und infolge dessen die Fördermittel an Attraktivität verloren.

3. Ist der Verwaltung bekannt, wie viele geförderte Wohneinheiten und dafür bewilligtes Kreditvolumen es in Mainz in den Jahren 2010 bis 2012 gab?

2010: 62 WE mit TEUR 2121,2

2011: 192 WE mit TEUR 5749,0

2012: 155 WE mit TEUR 6191,0

4. Weiß die Verwaltung, warum die Angaben bei geförderten Wohneinheiten bezüglich der Städtebauförderung, der hochenergieeffizienten Gebäude und der Konjunkturprogramme nicht vorhanden bzw. null sind?

Die Umsetzung dieser Förderprogramme erfolgt durch die Investition- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB). Hierbei wird bzw. wurde maßnahmen- oder objektbezogen gefördert. Eine statistische Angabe von Wohneinheiten ist laut ISB daher nicht möglich.

5. Wie lauten die Daten für Mainz bei „Bewilligung im Programm: Wohnen in Orts- und Stadtkern 2007 bis 2012“?

Im Programm Wohnen in Orts- und Stadtkernen ist laut ISB in der Stadt Mainz in dem Zeitraum nichts gefördert worden. Die ISB vermutet, dass die Mietobergrenze mit € 5,15 trotz Zuschuss nicht attraktiv genug für Investoren ist.

6. Ist der Verwaltung bekannt, weshalb laut vorgenanntem Bericht in Mainz im Vergleich zu anderen Städten in Rheinland Pfalz weniger Empfänger von Wohngeld ansässig sind?

Mangels ausreichende Kenntnisse der Umstände in anderen Städten (Koblenz, Trier, Ludwigshafen haben aber bestimmt ein wesentlich geringeres Mietniveau) ist es nicht bekannt, wieso die Zahl der Wohngeldempfänger hier vergleichsweise niedriger ist.

Deshalb können auch keine Vergleiche gezogen werden. Es ist vorstellbar, dass das stark gestiegene Mietniveau in Mainz hierbei mit eine große Rolle spielt. Dadurch können sowohl am oberen als auch am unteren Rand Personen aus dem Wohngeldbezug fallen.

Weil die Mieten sehr häufig über dem höchstens zu berücksichtigenden Mietbetrag des Wohngeldgesetzes liegen müssen Mieter ein so hohes Einkommen haben, dass sie da-mit über den seit 2009 unveränderten Einkommensgrenzen liegen und folglich keinen Wohngeldanspruch mehr haben. Die hohen Mietbelastungen machen sich auch bei Haushalten bemerkbar, die zu wenig Einkommen haben und auf ALG II angewiesen sind. Der ALG II-Bezug schließt einen Wohngeldanspruch aus. Dies ist unter anderem eine Folge der seit 2009 nicht angepassten Einkommensgrenzen und förderfähigen Miethöchstbeträgen. Durch die Wohngeldnovelle 2009 gab es viele Haushalte die von ALG II zum Wohngeldbezug gewechselt haben. Seither wurden die Regelsätze nach dem SGB II regelmäßig erhöht, während beim Wohngeld keine Anpassung erfolgte. Dadurch sind viele der damaligen Wechsler wieder in der ALG II-Bezug zurückgefallen.

Mainz, 24.01.2014

gez. Merkator

Kurt Merkator
beigeordneter