

Stellungnahme

**des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
(VdW südwest)
und des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland
Westfalen e.V. (VdW Rheinland Westfalen)
zum Entwurf
einer Verwaltungsvorschrift (Änderungs-Verwaltungsvorschrift) zur sozialen
Wohnraumförderung**

Vorbemerkung

Der VdW südwest und der VdW Rheinland Westfalen vertreten die sozial orientierte Wohnungswirtschaft in Rheinland-Pfalz. Ihre Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften stehen für das bezahlbare Wohnen im Land und sind seit vielen Jahren ein verlässlicher und konstruktiver Partner der Landesregierung bei der Schaffung und dem Erhalt von gefördertem Wohnraum. Wir bedanken uns für die Übersendung des Entwurfs der Änderungs-Verwaltungsvorschrift und die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die vorgesehene Fortschreibung der Fördermietenstufen (FMS) auf Basis aktualisierter Angebotsmieten der empirica-Preisdatenbank sowie das dabei angewandte Kontinuitätsprinzip – Absenkungen erst nach drei aufeinanderfolgenden Jahresergebnissen – sind uns aus den vorangegangenen Fortschreibungen bekannt und stellen aus unserer Sicht ein grundsätzlich nachvollziehbares und verlässliches Verfahren dar. Gegen die methodische Vorgehensweise sowie die konkret vorgesehenen Hoch- und Abstufungen der betroffenen Gebietskörperschaften erheben wir daher keine grundsätzlichen Einwände.

Unabhängig davon regen wir an, die Systematik der Fördermietenstufen mittelfristig um eine weitere Dimension zu ergänzen: Während die Angebotsmieten die Nachfrageseite der örtlichen Wohnungsmärkte sachgerecht abbilden, bleibt die Kostenseite der Wohnraumschaffung – insbesondere die regional teils erheblich schwankenden Grundstückskosten – bislang unberücksichtigt. Gerade in Gebietskörperschaften mit vergleichsweise moderatem Mietniveau, aber gleichzeitig hohen Grundstücks- und

Bodenpreisen, etwa in Umlandgemeinden großer Zentren, kann diese Kombination die wirtschaftliche Realisierung geförderter Vorhaben zusätzlich erschweren, ohne dass sich dies in der reinen Mietenbetrachtung niederschlägt. Wir regen daher an, zu prüfen, ob und in welcher Form regionale Grundstückskosten künftig ergänzend in die Bewertung einbezogen werden könnten, um die Fördersystematik noch passgenauer an die tatsächlichen Rahmenbedingungen vor Ort anzupassen.

Wir möchten die Gelegenheit dieser Anhörung zusätzlich nutzen, um auf zwei aus unserer Sicht zentrale strukturelle Punkte hinzuweisen, die über die reine Neuordnung einzelner Gebietskörperschaften zu den Fördermietenstufen hinausgehen, aber aus Sicht der sozial orientierten Wohnungswirtschaft dringend mitgedacht werden sollten.

Wirtschaftliche Darstellbarkeit geförderter Wohnungen in den unteren Fördermietenstufen (bis FMS 4)

Nach den Rückmeldungen unserer Mitgliedsunternehmen gestaltet sich die Errichtung und insbesondere der laufende Betrieb geförderter Wohnungen in den unteren Fördermietenstufen bis einschließlich FMS 4 wirtschaftlich nur sehr eingeschränkt und sind vielerorts überhaupt nicht mehr darstellbar. Denn in diesen Stufen stehen den zulässigen Fördermieten inzwischen Baupreise, Bewirtschaftungskosten und Finanzierungskonditionen auf dem Kapitalmarkt gegenüber, die eine kostendeckende beziehungsweise auch nur annähernd neutrale Kalkulation von Neubau- und Modernisierungsvorhaben in der Praxis kaum noch gelingen lassen. Dass dies in Fördermietenstufe 5 anders aussieht, liegt an der großen betragslichen Differenz zwischen diesen Mietenstufen.

Uns ist bewusst, dass der Bedarf an gefördertem Wohnraum in den unteren Mietenstufen nicht flächendeckend in gleicher Intensität besteht wie in angespannten Wohnungsmärkten der oberen Stufen. Punktuell – etwa in Mittelzentren, Verbandsgemeinden mit örtlich angespannten Teilmärkten, oder in Städten, die zwar rechnerisch über einen ausreichenden Wohnungsbestand verfügen, dieser jedoch vielfach in Lage, Zuschnitt oder baulichem Zustand nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht und daher durch Neubau ersetzt beziehungsweise ergänzt werden muss – besteht jedoch durchaus Bedarf an Belegungsbindung und bezahlbarem Wohnraum. Aus unserer Sicht sollte die Verwaltungsvorschrift daher auch für die unteren Fördermietenstufen so ausgestaltet sein,

Seite 2 von 4

dass eine wirtschaftliche Realisierung geförderter Vorhaben dort möglich bleibt, wo tatsächlich Bedarf besteht. Andernfalls droht die soziale Wohnraumförderung in den unteren Mietenstufen faktisch leerzulaufen, selbst dort, wo ein konkreter Bedarf an gebundenen Wohnungen besteht. Gegebenenfalls wäre darüber nachzudenken, ob in den unteren Mietenstufen-Gebieten höhere Mieten dann zulässig sind, wenn dadurch klimagerechte und altersgerechte Wohnungen entstehen.

Auch der Koalitionsvertrag der neuen rheinland-pfälzischen Landesregierung trägt dieser differenzierten Bedarfslage bereits Rechnung. Dort heißt es: „Die Mietwohnungsförderung muss bedarfsgerechte Lösungen gerade für angespannte städtische Wohnungsmärkte bieten und stellt im ländlichen Raum eine wichtige Ergänzung des Wohnungsmarkts dar.“ Wir begrüßen diese Zielsetzung ausdrücklich und regen an, sie bei der weiteren Ausgestaltung der Fördermietenstufen konsequent umzusetzen – insbesondere, indem die wirtschaftliche Realisierbarkeit geförderter Vorhaben durch angepasste Förderkonditionen auch in den unteren Mietenstufen sichergestellt wird.

Anpassung der Fördermietenhöhen in allen Stufen

Über die Frage der Zuordnung einzelner Gebietskörperschaften zu den Fördermietenstufen hinaus weisen wir darauf hin, dass die den einzelnen Stufen zugrunde liegenden Fördermietenhöhen seit Januar 2025 nicht mehr grundlegend angepasst wurden. Angesichts der seit der letzten Anpassung eingetretenen Kostensteigerungen bei Grundstücken, Baupreisen, Bewirtschaftung und Finanzierung bitten wir darum, im Zuge einer der nächsten Fortschreibungen auch eine Überprüfung und Anhebung der Fördermietenhöhen in allen Stufen vorzunehmen. Nur so kann die soziale Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz auch mittelfristig ihre Wirkung entfalten und für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ein attraktives und wirtschaftlich tragfähiges Instrument bleiben.

Fazit

Der VdW südwest und der VdW Rheinland Westfalen unterstützen grundsätzlich die vorgesehene Fortschreibung der Fördermietenstufen auf Basis der empirica-Preisdatenbank sowie das dabei angewandte Kontinuitätsprinzip. Wir bitten jedoch darum, im weiteren Verfahren sowie im Rahmen der für das zweite Halbjahr 2026 angekündigten Arbeitsgruppe Wohnraumförderung zu prüfen, wie die wirtschaftliche Darstellbarkeit

geförderter Wohnungen in den unteren Fördermietenstufen sichergestellt und die Fördermietenhöhen in allen Stufen an die aktuelle Kosten- und Marktsituation angepasst werden können.