

## ANTWORT

zu der

Anfrage des Abgeordneten Hubert Ulrich (B90/Grüne)

betr.: Sozialer Wohnungsbau im Saarland

Vorbemerkung des Fragestellers:

„Im Bereich des sozialen Wohnungsbaus besteht im Saarland dringender Handlungsbedarf. In den letzten Jahren wurden im Saarland kaum Sozialwohnungen neu gebaut. Der Bestand sinkt dabei stetig. Während es laut Medienberichten im Jahr 2007 noch 4000 dieser Wohnungen gab, sind 2016 gerade mal 1100 übrig geblieben. Nicht hinreichend geklärt ist die Frage, in welchem Zustand sich diese Wohnungen befinden. Ebenfalls nicht abzusehen ist, wie stark der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Menschen aus sozial schwächeren Verhältnissen in der Zukunft steigen wird. Der demografische Wandel bringt zum einen eine kontinuierlich steigende Altersarmut mit sich, zum anderen geht der Trend immer stärker zu Ein- bzw. Zweipersonenhaushalten. Auch die Flüchtlingssituation und der allgemeine Anstieg der Mietpreise tragen ihren Teil zum steigenden Sozialwohnungsbedarf bei.

Vom Bund erhielt das Saarland für die Haushaltsjahre 2016 und 2017 Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau in Höhe von rund 6,5 Millionen Euro. Davon flossen jedoch 1,5 Millionen Euro gerade nicht in den sozialen Wohnungsbau, sondern in den allgemeinen Bauhaushalt.

Staatssekretär Axel Spies zufolge wurde in den vergangenen zehn Jahren die Modernisierung von rund 800 Mietwohnungen gefördert sowie die altersgerechte Anpassung von rund 2500 Wohnungen finanziell unterstützt. Es bestünde kein Bedarf für neue Sozialwohnungen. Dem widerspricht der Verband der saarländischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VDW Saar) und fordert den Bau neuer Sozialwohnungen sowie eine attraktivere Gestaltung des Förderungskonzepts durch das Land.“

Vorbemerkung der Landesregierung:

Der soziale Wohnungsbau – oder genauer: die soziale Wohnraumförderung – hat die Förderung des Wohnungsbaus zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum und bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum zum Ziel. Zielgruppe sind dabei Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Bei der Förderung von Mietwohnraum sind dies insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen sowie Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen, behinderte Menschen, Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Personen. Bei der Förderung der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum unterstützt die Wohnraumförderung insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern sowie behinderte Menschen, die unter Berücksichtigung ihres Einkommens die Belastungen des Baus oder Erwerbs von Wohnraum ohne soziale Wohnraumförderung nicht tragen können. Zur Erreichung dieser Ziele sind bei jeder Art der Förderung Miet- und Belegungsbindungen zu bestimmen bzw. zu vereinbaren.

Gegenstände der sozialen Wohnraumförderung können sein

- der Wohnungsbau einschließlich des erstmaligen Erwerbs des Wohnraums innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung (Ersterwerb),
- die Modernisierung von Wohnraum,
- der Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum,
- der Erwerb bestehenden Wohnraums,

wenn damit die Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnungen durch Begründung von Mietpreis- und Belegungsbindungen oder bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum erfolgt.

Das System der sozialen Wohnraumförderung ist das der Objektförderung, sie erfolgt durch die Subventionierung des Wohnraums in der Weise, dass dem Bauherrn Fördermittel zur Finanzierung seines Vorhabens bewilligt werden. Als Äquivalent zu der gewährten Förderung unterwirft sich der Bauherr seinerseits üblicherweise bestimmten Bindungen, in der Regel Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Seit der Föderalismusreform I im Jahre 2006 liegt die soziale Wohnraumförderung in der ausschließlichen Zuständigkeit der Länder. Die Länder gestalten dabei sowohl das Verfahren als auch die inhaltliche Ausgestaltung der Wohnraumförderung. Die saarländische Landesregierung richtet die soziale Wohnraumförderung nach den Anforderungen und den Gegebenheiten des hiesigen Wohnungsmarkts aus. Diese Vorgehensweise findet ihre Grundlage in den allgemeinen Fördergrundsätzen des Wohnungsbaurechts, wonach die soziale Wohnraumförderung die örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse und Zielsetzungen sowie die erkennbaren unterschiedlichen Investitionsbedingungen berücksichtigen soll. Diese Grundsätze tragen der Tatsache Rechnung, dass es in Deutschland keinen einheitlichen Wohnungsmarkt, sondern eine Vielzahl von regionalen Wohnungsmärkten gibt. Wichtige Bestimmungsgrößen für einen Wohnungsmarkt sind die Zahl der Wohnungen und die Zahl der Haushalte sowie deren künftige Entwicklung. Für diese Entwicklung sind vielseitige Faktoren entscheidend. Die Zahl der Haushalte wird dabei durch die künftige Bevölkerungsentwicklung, durch die Altersstruktur der Bevölkerung, aber auch durch sich verändernde Lebensentwürfe geprägt. So stellen sich beispielsweise in stark wachsenden Regionen andere Herausforderungen als in ländlichen Gebieten oder gar in Regionen mit zurückgehender Bevölkerungszahl. Für das Saarland sahen entsprechende Wohnungsmarktprognosen, wenn auch im Detail oder nach Berechnungsvarianten unterschiedlich, nur einen geringen Neubaubedarf im Segment des Geschosswohnungsbaus; teilweise wurde für das Saarland sogar ein erhöhtes Leerstandsrisiko gesehen (bspw. Wohnungsmarktprognose 2025 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung - BBSR, Wohnungsmärkte im Wandel, Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025, BBSR-Berichte Kompakt 1/2010).

Im Rahmen des Zensus 2011 wurde für das Saarland ein Bestand von rund 503.000 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ermittelt. Dem gegenüber stand eine Zahl von rund 460.000 Haushalten. Die Leerstandsquote wurde für das Saarland mit 5,7% ermittelt; bundesweit lag diese Quote bei 4,4%. Das Saarland weist also eine im Bundesvergleich überdurchschnittliche Leerstandsquote auf. Zugleich lässt sich feststellen, dass das Saarland über einen relativ alten Wohnungsbestand verfügt. Daher liegt der Förderschwerpunkt der letzten Jahre auf der Modernisierung vorhandener Wohnungen.

Insoweit kann für das Saarland von einem grundsätzlich entspannten Wohnungsmarkt ausgegangen werden. Die Situation eines entspannten Wohnungsmarkts bedeutet jedoch nicht, dass der Markt statisch ist. Auch hier findet Bautätigkeit statt, um den Bestand an die Anforderungen der nachfragenden Haushalte bspw. hinsichtlich der Gebäudeform (Ein- oder Mehrfamilienhaus), der Nutzungsform (Eigentum oder Miete), der Größe der Wohnungen, des baulichen Zustands (barrierearm/altersgerecht) oder der energetischen Effizienz anzupassen. Diese Bautätigkeit erfolgt aber überwiegend durch Modernisierung oder Umbau und weniger im Neubau. Unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung ist es daher erforderlich, auch in ausgeglichenen Märkten Fördermaßnahmen anzubieten, die dabei primär die Aktivierung des Wohnungsbestandes in den Mittelpunkt nehmen. Vor diesem Hintergrund ist die soziale Wohnraumförderung im Saarland in den letzten Jahren für den Teilbereich der Mietwohnungsförderung schwerpunktmäßig auf die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand ausgerichtet. Zugleich besteht die Möglichkeit, punktuell erforderliche Neubaumaßnahmen zu fördern. Diese Ausrichtung wurde zumindest in den letzten Jahren auch von hiesigen Akteuren am Wohnungsmarkt bestätigt, die eine Ausrichtung der sozialen Wohnraumförderung auf den Bestand grundsätzlich befürworteten (vgl. bspw. vdw-Saar, Presseerklärung vom 09.09.2013 zur Lage am saarländischen Wohnungsmarkt). Auch das Antragsgeschehen der letzten Jahre lässt diesen Schluss zu.

Da das Saarland im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung nicht selbst Wohnungen baut, sondern Subventionen vergibt, ist es für eine Förderung auf entsprechende Antragstellungen angewiesen. Seit 2006 wurde im Mietwohnungsbau die Förderung von lediglich 12 Neubauwohnungen beantragt; die ganz überwiegende Mehrzahl der Förderanträge wurde für Modernisierungsmaßnahmen gestellt. Dies ist im Übrigen eine reine Faktenfeststellung und enthält keinerlei Wertung oder gar Kritik an der Wohnungswirtschaft, die ihre Investitionsentscheidungen nach dem festgestellten Bedarf und unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Kriterien trifft. Dies vorausgeschickt, ist zu berichten, dass im Saarland in den letzten 10 Jahren der Neubau von 12 Mietwohnungen und die Modernisierung von rund 800 Mietwohnungen gefördert wurden, wobei auch durch letztere Maßnahmen neue Belegungsbindungen entstanden oder bestehende Belegungsbindungen verlängert wurden. Zeitgleich erfolgte beim selbst genutzten Wohneigentum die Förderung von 84 Neubaumaßnahmen. Zudem wurde die altersgerechte Anpassung von rund 2.500 selbst genutzten Wohnungen unterstützt.

Im Bereich der Flüchtlingsunterbringung erfolgten zudem große Förderanstrengungen außerhalb der sozialen Wohnraumförderung. In diesem Bereich zeigt sich indes als Folge der derzeit rückläufigen Flüchtlingszahlen aktuell eine deutliche Entspannung, die bereits zu ersten Leerständen führt. Durch die volatile Entwicklung in diesem Bereich sowie die Frage der jeweiligen Bleibeperspektiven bzw. –präferenzen wird die Beurteilung der Auswirkung der Flüchtlingszahlen nach Verlassen der Erstaufnahmeeinrichtungen auf den Wohnungsmarkt erschwert. Da allerdings der im Rahmen des Flüchtlingswohnraumprogramms des Ministeriums des Innern geförderte Wohnraum auch für andere Personen mit besonderen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt genutzt werden kann, tritt insofern eine weitere Entspannung der Lage am Wohnungsmarkt ein.

Der konstatierte Rückgang des Bestandes an Sozialwohnungen ist kein spezifisch saarländisches Phänomen. Grundsätzlich werden Sozialwohnungen im Rahmen der Förderung einer wohnungsrechtlichen Bindung unterworfen, deren Dauer von den Modalitäten des jeweiligen Förderprogramms abhängt. Aktuell beträgt die Dauer der Belegungsbindung bei Fördermaßnahmen im Saarland 10 Jahre. In früheren Programmen waren teilweise längere Zeiträume, bspw. 15 Jahre, bestimmt; daneben gab es Förderprogramme, bei denen die Dauer der Belegungsbindung abstrakt an die Laufzeit der Förderdarlehen geknüpft wurde. Die Verringerung der Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen im Saarland resultiert aus dem Umstand, dass die Belegungsbindungen der volumenstarken Förderprogramme der 1990er Jahre auslaufen. Die Bindungsfristen dieser Programme betragen 10 bis 15 Jahre. Zudem sind in den letzten Jahren auch die langlaufenden Belegungsbindungen der Darlehensprogramme aus den 1960er Jahren ausgelaufen.

Der Ablauf der wohnungsrechtlichen Bindungen bedeutet zwar, dass die betreffenden Wohnungen formal nicht mehr an Wohnberechtigungsscheininhaber vermietet werden müssen und die Bindung an Mietobergrenzen erloschen ist. Allerdings stehen diese Wohnungen in der Regel nach wie vor dem Wohnungsmarkt zur Verfügung und werden in ihrer überwiegenden Zahl (bspw. die Wohnungen der kommunalen Wohnungsgesellschaften) auch für die Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung vorgehalten.

Bei der Entwicklung der Wohnungsmieten (ohne Nebenkosten) weist der Verbraucherpreisindex für das Saarland für die Jahre 2010 bis 2014 einen Anstieg um 2,8 Indexpunkte aus; der Gesamtindex hat sich in der gleichen Zeit um 6,6 Punkte weiterentwickelt (Stat. Amt des Saarlandes, Statistisches Jahrbuch 2015, Seite 222). Die Entwicklung der Mieten liegt damit deutlich unter der Entwicklung der Verbraucherpreise. Da im Saarland nur im Saarpfalz-Kreis ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, müssen zur Feststellung des örtlichen Mietniveaus auch andere Erkenntnisquellen (Mietportale, Marktbeobachtungen, Veröffentlichungen der wohnungswirtschaftlichen Verbände) herangezogen werden. Auch die Einordnung nach den Mietstufen des Wohngeldgesetzes kann hier Anhaltspunkte liefern, wobei die saarländischen Gemeinden und Kreise überwiegend in die Mietstufen I und II eingestuft sind; lediglich Saarbrücken und Saarlouis liegen in der Mietstufe III (Mietstufen aufsteigend von I bis VI). Insofern schließt sich die Landesregierung der Feststellung des Fragestellers nach einem „dringenden Handlungsbedarf“ nicht an.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Mietpreise im Saarland im Verhältnis zu anderen Regionen, insbesondere den Ballungsregionen Rhein-Main, Hamburg, Berlin und München, moderat sind. So weisen aktuelle Vergleichsportale für die genannten Ballungszentren durchschnittliche Angebotsmieten in einer Spanne zwischen 12 und 20 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat aus, während für das Saarland ein Durchschnitt von 6,97 Euro, für Saarbrücken ein Durchschnitt von 7,41 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat als Angebotsmiete ausgewiesen wird. Soweit in Studien, bspw. der Bausparkassen, für bestimmte Lagen des Saarlandes steigende Neu- und Gebrauchtimmobilienspreise festgestellt werden, sind diese Preissteigerungen überwiegend durch hohe Baukosten und die Suche nach Anlagealternativen begründet.

Zum in der Anfrage verwendeten Begriff der „Sozialwohnung“ ist zu bemerken, dass dies kein Rechtsbegriff des maßgeblichen Wohnraumförderungsgesetzes ist. Dieser Begriff hat sich vielmehr umgangssprachlich entwickelt für Wohnungen, deren Herrichtung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus bzw. der sozialen Wohnraumförderung gefördert wurden. Grundsätzlich umfasst dieser Begriff sowohl geförderte Wohnungen des selbst genutzten Wohneigentums als auch geförderte Mietwohnungen. Bei der folgenden Beantwortung wird davon ausgegangen, dass die Fragen auf geförderte und noch in einer wohnungsrechtlichen Bindung befindliche Mietwohnungen zielen. Soweit die Beantwortung der Frage es erfordert, darüber hinaus auch Wohnungen aus dem Förderbereich des selbst genutzten Wohneigentums zu berücksichtigen, wird im Antworttext auf diesen Umstand hingewiesen.

Für welche baulichen und sonstigen Maßnahmen wurden die jährlichen Bundesmittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus im Saarland verwendet (bitte genaue Aufschlüsselung für die Jahre 2012 bis 2016 und nach Kommunen)?

Wie viele Sozialwohnungen wurden im Saarland zwischen den Jahren 2012 und 2016 neu gebaut, wie viele bereits bestehende Sozialwohnungen wurden modernisiert und wie viele Wohnungen wurden im Zuge einer Modernisierung/Renovierung zu Sozialwohnungen umgewandelt (aufgeschlüsselt nach Kommunen)?

Zu den Fragen 1 und 2:

	2012	2013	2014	2015
<b>Mietwohnungsbau</b>				
Bewilligte Mittel Neubau / €	0	0	0	0
Wohneinheiten Neubau	0	0	0	0
Bewilligte Mittel Modernisierung / €	3.792.465,60	0	7.807.342,40	1.250.000,00
Wohneinheiten Modernisierung	113	0	229	41
<b>Selbst genutztes Wohneigentum</b>				
Bewilligte Mittel Neubau / €	170.000,00	85.000,00	135.000,00	45.000,00
Wohneinheiten Neubau	4	2	3	1
Bewilligte Mittel Modernisierung / €	0	0	0	0
Wohneinheiten Modernisierung	0	0	0	0
<b>Erfüllung Altverpflichtungen</b>				
Mitteleinsatz / €	719.597,00	152.332,79	235.501,20	114,87
<b>Investive Maßnahmen</b>				
Mitteleinsatz / €	0	0	0	1.000.000,00

Mit Ausnahme von 17 Mietwohnungen, die im Jahr 2012 in St. Ingbert gefördert wurden, befinden sich alle sonstigen geförderten Mietwohnungen in der Landeshauptstadt Saarbrücken. Durch die Förderung der Mietwohnungen entstehen an den geförderten Wohnungen wohnungsrechtliche Bindungen; es erfolgt insoweit keine „Umwandlung in Sozialwohnungen“. Die geförderten Einheiten im selbst genutzten Wohneigentum verteilen sich auf Saarbrücken, Freisen, Neunkirchen, Nonnweiler, Lebach, Weiskirchen, Heusweiler, Perl, Dillingen und Nohfelden. Für das Jahr 2016 liegen noch keine Angaben vor.

Die Zulässigkeit der Verwendung der Mittel für die Erfüllung von Altverpflichtungen ergibt sich aus § 3 Absatz 2 Satz 2 des Entflechtungsgesetzes in der ursprünglichen Fassung. Ab 2014 unterliegen die Entflechtungsmittel des Bundes rechtlich nur noch einer investiven Zweckbindung.

Wie hoch ist der derzeitige Bestand an Sozialwohnungen im Saarland und wie viele der Sozialwohnungen stehen seit wann leer (aufgeschlüsselt nach Wohnungen in privatem Besitz, in Landesbesitz und kommunalem Besitz)?

Zu Frage 3:

Der Bestand an in einer wohnungsrechtlichen Bindung befindlichen Mietwohnungen beläuft sich im Saarland auf rd. 1.100 Wohnungen. Die Wohnungen befinden sich zu weit überwiegendem Anteil im Besitz kommunaler Siedlungsgesellschaften.

Bei Wohnungen, die sich noch in einer wohnungsrechtlichen Bindung befinden, bedarf die Verwendung zu anderen als Wohnzwecken einer besonderen Genehmigung der zuständigen Stelle. Zu den zu genehmigenden Verhaltensweisen gehört unter anderem das nicht nur vorübergehende (mindestens drei Monate dauernde) Leerstellenlassen der der Belegungsbindung unterliegenden Wohnung. Entsprechende Anträge von Verfügungsberechtigten wurden bisher nicht gestellt. Von daher ist davon auszugehen, dass es im Bestand der noch in einer wohnungsrechtlichen Bindung befindlichen Wohnungen keinen nicht nur vorübergehenden, über einen Fluktuationsleerstand hinausgehenden, strukturellen Leerstand gibt.

Mit welchem Bedarf an Sozialwohnungen im Saarland rechnet die Landesregierung bis zum Jahr 2022?

Beabsichtigt die Landesregierung, den Bestand an Sozialwohnungen in den kommenden Jahren zu erhöhen? Falls ja, bitte angeben, inwieweit in die Modernisierung bzw. den Neubau von Wohnungen investiert werden soll. Falls nein, warum nicht?

Zu den Fragen 4 und 5:

Wie bereits in der Vorbemerkung dargestellt, sehen Studien zur Prognose des Wohnungsmarkts für das Saarland im Segment des Geschosswohnungsbaus nur verhältnismäßig geringen Neubaubedarf. Wurde bspw. in der erwähnten BBSR-Wohnungsmarktprogno­se 2025 für das Saarland kein Neubaubedarf gesehen, weist die aktualisierte BBSR-Wohnungsmarktprogno­se 2030 (BBSR-Analyse KOMPAKT 07/2015) für das Saarland einen Neubaubedarf von bis unter 10 Wohnungen je 10.000 Einwohner auf. Eine Analyse des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln zum künftigen Bedarf an Wohnungen für Deutschland und alle 402 Kreise (IW policy paper 24/2015) rechnet für das Saarland über den Zeitraum von 2015 bis 2020 mit einem jährlichen Neubaubedarf von 893 Wohnungen bzw. über den Zeitraum von 2015 bis 2030 mit einem jährlichen Neubaubedarf von 863 Wohnungen. Dabei bezeichnen diese Zahlen den errechneten Bedarf an Wohnungen in allen Marktsegmenten, also nicht etwa nur den Bedarf an geförderten Wohnungen. Zu diesem Marktsegment bestehen keine detaillierten Prognosen.

Die Landesregierung beabsichtigt vor diesem Hintergrund, die soziale Wohnraumförderung wie bereits in den Vorbemerkungen erwähnt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und unter Berücksichtigung der Anforderungen des Wohnungsmarkts fortzusetzen. Gefördert werden wie bisher Maßnahmen der Wohnraumschaffung und Maßnahmen der Modernisierung. Dabei wird im Interesse eines flexiblen Mitteleinsatzes wie bisher auf eine feste Kontingentierung zugunsten bestimmter Förderbereiche oder – tatbestände verzichtet. Da durch die Bewilligung von Fördermitteln für den Mietwohnungsbau die geförderten Wohnungen wohnungsrechtlichen Bindungen unterworfen werden, werden neue Belegungsbindungen geschaffen.

Wie viele Saarländerinnen und Saarländer haben Anspruch auf eine Sozialwohnung? Wie viele der Betroffenen leben tatsächlich in einer Sozialwohnung?

Zu Frage 6:

Weder das frühere Recht des sozialen Wohnungsbaus noch das Recht der sozialen Wohnraumförderung kannte oder kennt einen individuellen Rechtsanspruch auf eine geförderte Wohnung. Vielmehr werden durch die Förderung von Mietwohnraum Belegungsrechte an den betroffenen Wohnungen begründet. Diese Belegungsrechte können in unterschiedlicher Form ausgestaltet sein.

Im Saarland werden die Belegungsrechte als allgemeine Belegungsrechte begründet. Ein allgemeines Belegungsrecht ist dabei das Recht der zuständigen Stelle, in der Regel der Bewilligungsstelle, von dem durch die Förderung berechtigten und verpflichteten Eigentümer oder sonst Verfügungsberechtigten zu fordern, die belegungsgebundene Wohnung einem Wohnungssuchenden zu überlassen, dessen Wohnberechtigung sich aus einer Bescheinigung nach § 27 des Wohnraumförderungsgesetzes (sog. „Wohnberechtigungsschein“) ergibt. Ein solcher Wohnberechtigungsschein ist im Wesentlichen dann zu erteilen, wenn von dem Wohnungssuchenden und seinen Angehörigen die maßgeblichen Einkommensgrenzen eingehalten werden. Im Wohnberechtigungsschein wird die für den wohnungssuchenden Haushalt maßgebliche Wohnungsgröße ausgewiesen.

Mit dem Wohnberechtigungsschein, der für die Geltungsdauer eines Jahres erteilt wird, wird dem Wohnungssuchenden bestätigt, dass er unter den Voraussetzungen des § 27 des Wohnraumförderungsgesetzes eine gebundene Wohnung beziehen darf. Ihm wird damit ein abstraktes öffentlich-rechtliches Wohnrecht an einer nach allgemeinen Merkmalen beschriebenen und noch unbestimmten Wohnung verliehen. Dieses Wohnrecht wird erst durch die Überlassung einer den Vorgaben entsprechenden Wohnung und die Übergabe des Wohnberechtigungsscheins an den Vermieter konkretisiert; damit wird das öffentlich-rechtliche Wohnrecht an dieser Wohnung begründet. Es ist zu unterscheiden von dem bürgerlichen Recht zur Nutzung der Wohnung und von diesem unabhängig; die zivilrechtliche Befugnis wird in der Regel durch Mietvertrag eingeräumt.

Wie viele Personen tatsächlich in einer Sozialwohnung leben, ist nicht bekannt, da diese Zahl nicht erhoben wird. Einen Anhaltspunkt für Nachfrage nach geförderten Wohnungen bietet die Zahl der Anträge auf Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen. Im Saarland wurden in den letzten 10 Jahren pro Jahr rd. 300 Wohnberechtigungsscheine beantragt. In der Zahl enthalten sind allerdings auch durch Umzüge bedingte Antragsstellungen.

In welcher Höhe und zu welchem Anteil wurden im Bereich der privaten Mietraumförderung die zur Verfügung stehenden Subventionen abgerufen (bitte Aufschlüsselung für die Jahre 2012 bis 2016)?

#### Zu Frage 7:

Im Bereich der Mietwohnraumförderung wird bei den Fördervoraussetzungen nicht zwischen einer Förderung für private Investoren und kommunalen Wohnungs- oder Siedlungsgesellschaften unterschieden; es werden auch keine unterschiedlichen Förderkontingente gebildet. Insoweit gibt es keine private Mietwohnraumförderung.

In dem in Rede stehenden Zeitpunkt wurden keine Anträge auf Bewilligung von Wohnraumförderungsmitteln von privaten Investoren gestellt.

In welcher Form werden Wohnungsunternehmen im Saarland im Bereich des sozialen Wohnungsbaus gefördert (bitte Auflistung der Arten der Förderung)?



Fördert das Saarland den Bau von Sozialwohnungen unter anderem auch durch Zuschüsse? Wenn nein, wieso nicht?

Zu den Fragen 8 und 9:

Nach § 2 des Wohnraumförderungsgesetzes kann die Förderung erfolgen durch die Gewährung von Fördermitteln, die aus öffentlichen Haushalten oder Zweckvermögen als Darlehen zu Vorzugsbedingungen, auch zur nachstelligen Finanzierung, oder als Zuschüsse bereitgestellt werden, durch die Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen sowie durch die Bereitstellung von verbilligtem Bauland.

Nach wie vor ist die Bereitstellung von Darlehen die vorzugsweise eingesetzte Fördermethode in der sozialen Wohnraumförderung der Länder. Auch die Kreditanstalt für Wiederaufbau fördert überwiegend mit Darlehen. Teilweise erfolgt eine Förderung durch die Kombination von Darlehen mit Tilgungsnachlässen unter der Bezeichnung „Tilgungszuschuss“.

Da bei der Gewährung von Zuschüssen die öffentliche Hand die Investitionskosten bezahlt, sind Zuschüsse bei Bauherren grundsätzlich durchaus beliebt. Ihr Nachteil für steuerpflichtige Investoren liegt darin, dass der Teil, der durch Zuschüsse bezahlt worden ist, aus der Bemessungsgrundlage für die Abschreibung ausscheidet. Damit wird das Abschreibungsvolumen geringer. Für den Zuwendungsgeber haben Investitionszuschüsse zwei gravierende Nachteile. Da die öffentliche Hand in der Regel nicht selbst als Bauherr auftritt, schafft sie durch die Zuschüsse unmittelbar Vermögen in der Hand Dritter, denen der Wert auch dann noch verbleibt, wenn die Bindungen ausgelaufen sind. Daraus ergeben sich erhebliche Ungleichbehandlungen, wenn die Mittel nicht für alle Interessenten ausreichen. Ein weiterer Nachteil liegt darin, dass die für die Förderung eingesetzten Mittel auf Dauer abgeflossen sind. Deshalb werden Zuschüsse in der Regel nur dort eingesetzt, wo die Verwaltung eines dem Nominalbetrag nach niedrigen Darlehens über einen langen Zeitraum unwirtschaftlich ist. Dies führt in der Praxis dazu, dass Zuschüsse üblicherweise auf thematisch oder räumlich eingegrenzte Spezialprogramme konzentriert sind und in eher niedriger Höhe bewilligt werden. Eine flächendeckende Neubau- oder Modernisierungsförderung allein mit Zuschüssen durch die Länder ist aktuell nicht bekannt.

Das Saarland fördert sowohl im Teilbereich des Mietwohnungsbaus als auch im Bereich der Förderung des selbst genutzten Wohneigentums überwiegend durch die Bewilligung von Darlehen. Allerdings werden in dem Sonderprogramm zur Förderung der behindertengerechten Anpassung vorhandenen Wohnraums an die Belange von Menschen mit außergewöhnlichen Gehbehinderungen mit Merkzeichen „aG“ und/oder Pflegestufe Zuschüsse zur Anpassung von selbst genutztem Wohneigentum gewährt. Auch im früheren Förderprogramm „Wohnen im Alter“ wurde mit Zuschüssen gearbeitet. Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus ist das Umfeld für Förderkredite durchaus schwierig. Auch dies ist keine saarländische Besonderheit. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass die Förderdarlehen für den nachrangigen Finanzierungsbereich zur Verfügung stehen. Kapitalmarktmittel sind für diesen Bereich üblicherweise nur zu schlechteren Konditionen oder unter zusätzlicher Bereitstellung von Sicherheiten zu erhalten. Mit Blick auf verschärfte Richtlinien zur Darlehensvergabe kann eine Finanzierung mit Förderkrediten für einen Bauherrn sinnvoller sein als eine Inanspruchnahme von Zuschüssen. Ein Zuschuss, der natürlich nicht die gleiche nominale Höhe eines Darlehens erreicht, kann unter diesem Aspekt für einen Investor sinnlos sein, wenn er die ergänzende nachrangige Finanzierung nicht darstellen kann. Hieraus ergibt sich, dass ein Zuschuss per se nicht günstiger als ein Darlehen ist.

Im Rahmen der Bewertung der Wohnungsmarktsituation und der Inanspruchnahme der Förderprogramme werden die jeweiligen Konditionen kontinuierlich überprüft und erforderlichenfalls angepasst, wobei auch Änderungen in den eingesetzten Förderinstrumenten und Einsatzbereichen bzw. die Gebietskulissen der Förderung überprüft werden. Eine weitere Novellierung steht kurz vor dem Abschluss. Unter anderem ist vorgesehen, dass die bisherige Darlehensförderung durch die Gewährung von Tilgungszuschüssen und eine Anhebung der Fördersätze attraktiver wird. Darüber hinaus wird vor dem Hintergrund einer immer älter werdenden Gesellschaft ein weiterer Schwerpunkt auf der altersgerechten Anpassung von Wohnungen liegen. Dies gilt sowohl für Mietwohnungen als auch für selbstgenutztes Wohneigentum.