

## A n t w o r t

des Ministeriums der Finanzen

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr. Lea Heidbreder, Daniel Köbler und Lisett Stuppy (BÜNDNIS 90/  
DIE GRÜNEN)  
– Drucksache 18/10170 –

### Schaffung von Wohnraum durch die Nutzung des Gebäudebestands

Die **Kleine Anfrage – Drucksache 18/10170** – vom 9. August 2024 hat folgenden Wortlaut:

Im Ausbau und Umbau bestehender Gebäude steckt ein großes Potenzial, neuen Wohnraum und neue Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen. Durch Umbauen, Aufstocken, den Ausbau von Dachgeschossen oder die Nutzung von Leerstandsflächen könnten in Deutschland bis zu 4 Millionen neue Wohnungen entstehen. Das entlastet den Wohnungsmarkt und macht Wohnen bezahlbarer. Darüber hinaus beugt die Nutzung des Bestands weiterer Flächenversiegelung vor, spart graue Energie und schont wertvolle Ressourcen.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Landesregierung:

1. Wie viele Baugenehmigungen für die Änderung von Wohngebäuden wurden in den letzten fünf Jahren erteilt?
2. Wie viele Baugenehmigungen für die Nutzungsänderung von Nichtwohngebäuden zu Wohngebäuden wurden in den letzten fünf Jahren erteilt?
3. Wie viele zusätzliche Wohneinheiten wurden durch die Änderung von Bestandsgebäuden in den letzten fünf Jahren geschaffen?
4. Wie viele zusätzliche Wohneinheiten wurden durch Nutzungsänderungen von Nichtwohngebäuden zu Wohngebäuden in den letzten fünf Jahren geschaffen?
5. Wie viele Wohneinheiten im Bestand wurden in den letzten fünf Jahren durch Programme der sozialen Wohnraumförderung gefördert (bitte aufschlüsseln nach selbst genutztem Wohnraum und Mietwohnungen)?
6. In welcher Höhe wurden Wohneinheiten im Bestand in den letzten fünf Jahren durch Programme der sozialen Wohnraumförderung gefördert (bitte aufschlüsseln nach selbst genutztem Wohnraum und Mietwohnungen)?
7. Wie plant die Landesregierung in Zukunft die Schaffung von Wohnraum im Bestand zu unterstützen?

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



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

28. August 2024

**Kleine Anfrage Drs. 18/10170 der Abgeordneten Dr. Lea Heidebreder, Daniel Köb-  
ler und Lisett Stuppy (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)  
„Schaffung von Wohnraum durch die Nutzung des Gebäudebestands“**

Sehr geehrter Herr Präsident,

bezüglich der zu den Fragen 1 bis 4 in Tabellenform dargestellten Daten ist anzufüh-  
ren, dass zu den Baumaßnahmen im Sinne der Erhebung des Statistischen Landes-  
amtes auch sämtliche Maßnahmen mit Änderung des Nutzungsschwerpunktes eines  
Gebäudes mit und ohne bauliche Änderungen gehören. Dies vorausgeschickt, beant-  
worte ich die vorbezeichnete Kleine Anfrage im Namen der Landesregierung wie folgt:

Zu Frage 1:

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Baugenehmigungen Baumaßnahmen an Wohngebäuden insgesamt</b>
2019	3.347
2020	3.870
2021	4.589
2022	4.199
2023	3.694

(Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz)



Zu Frage 2:

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Baugenehmigungen Baumaßnahmen mit Änderung des Nutzungsschwerpunktes zu Wohngebäude</b>
2019	397
2020	454
2021	523
2022	453
2023	441

(Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz)

Zu Frage 3:

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl neue Wohneinheiten nach Baumaßnahmen in Bestandsgebäuden insgesamt</b>
2019	1.881
2020	1.711
2021	1.704
2022	1.724
2023	1.849

(Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz)

Zu Frage 4:

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl neue Wohneinheiten mit Änderung des Nutzungsschwerpunktes zu Wohngebäude</b>
2019	1.155
2020	858
2021	885
2022	920
2023	934

(Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz)

Zu den Fragen 5 und 6:

Die Anzahl der geförderten Wohneinheiten „im Bestand“ und die Höhe der Förderung (Kreditvolumen und Tilgungszuschüsse) können, aufgegliedert nach selbst genutztem Wohnraum und Mietwohnungen, der folgenden Übersicht entnommen werden.



Unter Bestandsförderung werden dabei folgende Fördergegenstände erfasst: der Umbau, der Ausbau, die Erweiterung, die Umwandlung, der Ankauf mit baulichen Maßnahmen und die Modernisierung bei der Förderung von selbst genutztem Wohnraum sowie der Umbau, der Ausbau, die Erweiterung, die Umwandlung und die Modernisierung bei der Mietwohnraumförderung. Reine Ankaufsfälle im Rahmen der Wohneigentumsförderung sowie der Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten bei der Mietwohnraumförderung werden hier nicht aufgeführt, da bei diesen Fördergegenständen keine Baumaßnahmen erfolgen.

<b>Bauen im Bestand – soziale Wohnraumförderung</b>						
<b>Jahr</b>	<b>Selbst genutztes Wohneigentum</b>  (Umbau, Ausbau, Erweiterung, Umwandlung, Ankauf mit baulichen Maßnahmen, Modernisierung)		<b>Mietwohnungen</b>  (Umbau, Ausbau, Erweiterung, Umwandlung, Modernisierung)		<b>Insgesamt</b>	
	<b>WE</b>	<b>Kreditvolumen und Tilgungszuschüsse (TZ) in EUR</b>	<b>WE<sup>2)</sup></b>	<b>Kreditvolumen und TZ in EUR</b>	<b>WE</b>	<b>Kreditvolumen und TZ in EUR</b>
2019	371	26.307.603	376	21.427.017	747	47.734.620
2020	264	26.121.624	358	24.870.440	622	50.992.063
2021	190	18.850.759	226	14.371.467	416	33.222.226
2022	161	19.288.530	327	30.535.284	488	49.823.814
2023	143	18.373.246	577	83.102.652	720	101.475.898
2024 <sup>3)</sup>	62	7.761.125	85	14.843.285	147	22.604.410
<b>Summe</b>	<b>1.191</b>	<b>116.702.887</b>	<b>1.949</b>	<b>189.150.145</b>	<b>3.140</b>	<b>305.853.031</b>

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

2) WE = Wohneinheit (Wohnung, Gemeinschaftswohnungen oder Bewohnerplätze).

3) Für das Programmjahr **2024** handelt es sich um den Belegungsstand - Förderzusagen - zum **30. Juni 2024**.



Zu Frage 7:

Das Land Rheinland-Pfalz unterstützt die Schaffung von Wohnraum im Bestand auf vielfältige Weise.

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Baurechts werden zum einen Fortentwicklungen des Baugesetzbuchs des Bundes unterstützend begleitet. Zum anderen soll im Landesrecht durch einen derzeit zwischen den Ressorts abzustimmenden Referentenentwurf zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz die Schaffung von Wohnraum im Bestand erleichtert werden, wie dies entsprechende Beschlüsse der Bauministerkonferenz und ihrer Gremien vorsehen.

Daneben werden mit der sozialen Wohnraumförderung nicht nur Neubaumaßnahmen, sondern auch bauliche Maßnahmen im Bestand gefördert. Aktuell wird geprüft, inwieweit im Rahmen einer bedarfsgerechten und zielgerichteten Anpassung der Konditionen der Förderprogramme bestehende Hemmnisse bei der Nutzung von Bestandsgebäuden im Sinne des Positionspapiers „Bestand stärken“ der Bauministerkonferenz vom 24. November 2023 abgebaut werden können. Konkret wird überlegt, die Förderung der Umwandlung und des Umbaus bei der Mietwohnungsbauförderung zu verbessern.

Die Landesregierung ist zudem über die im Ministerium der Finanzen angesiedelte Geschäftsstelle des Bauforums Rheinland-Pfalz in das Bauforum eingebunden. Als Plattform für alle am Bau Beteiligten fördert das Bauforum Rheinland-Pfalz Innovationen und setzt gezielt Impulse zu zukunftsweisenden Themen im Bauwesen.

Bei der diesjährigen Fachtagung des Bauforums unter dem Titel „Bestandsaufnahme“ am 16. Mai 2024 stand der Gebäudebestand im Mittelpunkt. In diesem Rahmen wurden nicht nur Herausforderungen und Vorbehalte gegenüber dem Bestandsumbau diskutiert, sondern auch wegweisende Praxisbeispiele vorgestellt. Die Veranstaltung hat zur Sensibilisierung für die Potenziale und Herausforderungen des Bestandsumbaus beigetragen und wichtige Impulse für die zukünftige Entwicklung gesetzt.



Darüber hinaus unterstützt das Bauforum aktiv Forschungsprojekte, die sich dem Bestandsumbau widmen. Seit Ende 2023 fördert es gemeinsam mit dem Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM) das Verbundprojekt „DasS – Gewachsene Dorfstrukturen stärken: Aufwertung der Bausubstanz mit Methoden der seriellen Sanierung“. Dieses Projekt, das von der RPTU Kaiserslautern-Landau und der Hochschule Koblenz durchgeführt wird, zielt darauf ab, dem Leerstand im ländlichen Raum entgegenzuwirken und untergenutzte Wirtschaftsgebäude zu revitalisieren. Im Fokus steht die Entwicklung eines modularen Holzelementbau-Systems, das in bestehende Nichtwohngebäude wie Scheunen integriert werden kann, um diese einer neuen Nutzung zuzuführen.

Als zusätzliches Instrument zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus hat das Land Rheinland-Pfalz seit 2019 mit den Städten Koblenz, Landau in der Pfalz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz und Speyer Kooperationsvereinbarungen abgeschlossen. Ziel der Vereinbarungen ist es, zukünftige weitere Wohnungsbauprojekte in den Städten bedarfsgerecht und zügig vorzubereiten. Im Rahmen dieser Vereinbarungen steht auch das Bauen im Bestand im Fokus. Beispielsweise wird die Stadt Speyer dabei unterstützt, die Weiterentwicklung voranzubringen und die Nachnutzung des ehemaligen Stiftungskrankenhauses zu erarbeiten.

Im Rahmen des Landesprogramms Experimenteller Wohnungs- und Städtebau werden u. a. „Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte bzw. Wohnungsmarktanalysen“ gefördert. Die Stadt Neuwied wird aktuell unterstützt, in einem Konzept für die Gesamtstadt (Innenstadt und Stadtteile) wohnungspolitische Handlungsfelder herauszuarbeiten, konkrete Zielzahlen – unter Beachtung der Potenziale im Bestand – für die Siedlungsflächenbereitstellung und den Wohnungsneubau zu berechnen und Maßnahmenvorschläge zur Unterstützung einer bedarfsgerechten und nutzergruppenspezifischen Wohnraumversorgung in Neuwied formulieren zu können.

Mit dem Wettbewerb „WEGBEREITER 2040!“, der im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen ausgelobt wurde, werden Realisierungswettbewerbe



gefördert, um Modellprojekte im Neubau sowie insbesondere im Gebäudebestand zu initiieren, mit denen klimagerechter und bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird.

Die Wohnungsbaugesellschaft Neustadt an der Weinstraße (WBG) hat sich u. a. mit der Sanierung eines Bestandsgebäudes mit insgesamt 60 Wohneinheiten erfolgreich beworben.

Mit freundlichen Grüßen

Doris Ahnen