

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1465/2021
Amt/Aktenzeichen 50/50.01	Datum 18.10.2021	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 26.10.2021

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Sozialausschuss	Vorberatung	09.11.2021	Ö
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	16.11.2021	Ö
Stadtrat	Entscheidung	24.11.2021	Ö

## Betreff:

Förderung der Modernisierung Werderstraße 4-12 in der Mainzer Neustadt durch Gewährung eines einmaligen städtischen Investitionszuschusses an die Wohnbau Mainz

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 21.10.2021

gez.

Dr. Eckart Lensch  
Beigeordneter

Mainz, 26.10.2021

gez.

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der Gewährung eines einmaligen Investitionszuschusses an die Wohnbau Mainz in Höhe von 708.000 Euro aus den Mittel der Fehlbelegungsabgabe wird zugestimmt. Der damit einhergehende Rahmenvertrag wird zur Kenntnis genommen. Die Haushaltsmittel werden bei der Leistung L520204025 „Wohnungsbauförderung / Stadt“ und dem Sachkonto 54149001 „Zuwendungen und Zuschüsse für laufende Zwecke an sonstigen öffentlichen Bereich“ in Höhe von 708.000 € im Haushaltsjahr 2021 gesperrt und auf einem Investivprojekt in gleicher Höhe außerplanmäßig zur Verfügung gestellt.

## Sachverhalt

Die Stadt Mainz ist rechtlich verpflichtet, in ihrem Zuständigkeitsbereich eintretende Obdachlosigkeit zu verhindern bzw. zu beheben. Mit der Schließung der Notunterkunft in der Zwerchallee wurde ein Konzept entwickelt, das darauf basiert, Einweisungen in eine Obdachlosenunterkunft soweit als möglich zu vermeiden. Deshalb wird bereits mit dem Bekanntwerden einer drohenden Obdachlosigkeit, sofern das aktuelle Mietverhältnis nicht durch die Übernahme eines Mietrückstandes oder auf andere Weise gerettet werden kann, intensiv nach einer alternativen Wohnung gesucht. Dies gelingt in den meisten Fällen. In schwierigen Fällen werden die betroffenen Personen häufig in die, im Eigentum der Wohnbau stehenden, 85 Wohnungen in der Werderstraße, vermittelt. Lediglich eine geringe Anzahl nicht direkt lösbarer Fälle werden in die „Übergangsunterkunft zur Vermeidung von Obdachlosigkeit“ eingewiesen.

Bei den Wohnungen in der Werderstraße handelt es sich um sogenannten „Einfachstwohnraum“. Da der Ausstattungsstandard leistungsrechtlich nicht mehr anerkannt werden kann, müssen die Wohnungen ertüchtigt werden um im Bedarfsfall für die o.g. Fälle zur Verfügung zu stehen. Da eine Sanierung der Häuser in der Werderstraße aufgrund des bei der Wohnbau bestehenden allgemeinen Modernisierungsplans auf absehbare Zeit nicht vorgesehen ist, wurde nach Lösungen gesucht, den Wohnraum auch weiterhin zur Verhütung von Obdachlosigkeit durch die Fachstelle Wohnraumhilfen nutzen zu können und den zwischen der Stadt Mainz und der Wohnbau geschlossenen Rahmenvertrag „Überlassung von Wohnraum“, wenn auch in überarbeiteter Form, fortschreiben zu können.

## Lösung

Durch die Gewährung eines einmaligen Investitionszuschusses in Höhe von 708.000 Euro könnte die Wohnbau die Häuser der Werderstraße 4-12 mit einer zentralen Brennwert-Heizungsanlage ausstatten. Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich auf rund 1,123 Mio. €. In einer zweiten, davon unabhängigen Maßnahme, würde die Wohnbau zudem die Elektroinstallation erneuern.

Durch diese Maßnahmen würde nicht nur leistungsrechtlich angemessener Wohnraum entstehen. Die baulichen Maßnahmen wären auch mit der Erhöhung der Sicherheit verbunden. Zudem wirkt sich der Einbau der Heizungsanlage klimaschonend aus.

Die Förderung erfolgt aus Mitteln der Fehlbelegungsabgabe, die in voller Höhe zur Verfügung stehen. Da es sich hierbei um zweckgebundene Mittel für den geförderten Wohnungsbau handelt, wird der städtische Haushalt durch die Mittelgewährung nicht belastet.

Die Verwendung der Mittel der Fehlbelegungsabgabe ist rechtlich abgesichert: Gemäß Landesgesetz zur Ausführung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AGAFWoG) sind die Mittel aus der Fehlbelegungsabgabe für Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung zu verwenden. Der Einsatz der Fehlbelegungsabgabe wird legitimiert, durch die Verwendung der Fördermittel für das Förderziel der Einsparung von Energie als Beitrag des Klimaschutzes gemäß des § 2 Abs. 2 Nr. 4 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG), in Verbindung mit der Verbesserung der Wohnraumversorgung von sonstigen hilfebedürftigen Personen im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 3 LWoFG. Das Belegungsrecht und der Mieterhöhungsverzicht entspricht einer geforderten Gegenleistung gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 LWoFG. Der abzuschließende Rahmenvertrag kann als Kooperationsvertrag im Sinne des § 5 LWoFG verstanden werden.

Neben der Schaffung leistungsrechtlich angemessenen Wohnraums erlangt die Stadt Mainz das Belegungsrecht für 85 Wohnungen in der Werderstraße 4-12. Der Wohnraum bleibt weiterhin

günstig, da die Wohnbau im Gegenzug zu einer vollständigen eigenen Finanzierung auf die Erhebung von Modernisierungszuschlägen in der Gesamthöhe von 970.272 € verzichtet. Die von der Stadt zu tragenden Kosten der Unterkunft verringern sich aufgrund der neuen Haustechnik. Die regulären Mieterhöhungsmöglichkeiten nach BGB werden zusätzlich gedämpft, da der Investitionszuschuss der Stadt bei der Erhöhungsberechnung mit zu berücksichtigen ist. Dies kommt allen Mieter:innen der 85 Wohnungen über den Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2024 zu Gute. Zudem fallen die hohen Beihilfekosten im Rahmen des Erstbezuges für die Ausstattung der Wohnungen mit Gaseinzelöfen durch die Leistungsträger weg.

Die Stadt schließt mit der Wohnbau den in Anlage beigefügten Rahmenvertrag ab. Die Laufzeit beträgt 12 Jahre. Statt des Wegfalles des Belegungsrechtes von 30 Wohnungen wird der Wohnungsbestand geförderter Wohnungen um zusätzliche 55 angehoben, da die Förderung der 30 Wohnungen Ende diesen Jahres auslaufen würde.

### **Alternativen**

Wird der Zuschuss nicht gewährt, erfolgt keine Modernisierung durch die Wohnbau Mainz. Der bisherige Rahmenvertrag läuft zum 31.12.2021 aus. Das Belegungsrecht für 30 Wohnungen fällt weg. Eine leistungsrechtlich angemessene Unterbringung von Personen, die unmittelbar von Obdachlosigkeit bedroht sind, kann in den Häusern der Werderstraße 4-12 nicht mehr erfolgen. Alternative Unterbringungsmöglichkeiten zur Überbrückung, bis neue Wohnungen für die Betroffenen gefunden werden, sind sehr kostenintensiv, da insbesondere Unterbringungen in Hotels erfolgen müssten. Solche Unterbringungen sind zudem insbesondere für Familien in Bezug auf die Verpflegung problematisch. Die von der Stadt zu tragenden Kosten der Unterkunft würden steigen und den städtischen Haushalt zusätzlich belasten.

### **Analyse und Bewertung geschlechterspezifischer Folgen**

Aus dem Beschluss ergeben sich keine geschlechterspezifischen Folgen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Bei der Leistung L520204025 „Wohnungsbauförderung / Stadt“ und dem Sachkonto 54149001 „Zuwendungen und Zuschüsse für laufende Zwecke an sonstigen öffentlichen Bereich“ stehen im Haushaltsjahr 2021 aus Vorjahren insgesamt 1.857.184,25 € für Zwecke der Wohnungsbauförderung zur Verfügung.

Bei der beabsichtigten Maßnahme handelt es sich um eine Investitionsförderung von Dritten. Die Haushaltsmittel müssen daher vom konsumtiven in den investiven Haushalt umgesetzt werden, damit sie für die Fördermaßnahme eingesetzt werden können. Es werden 708.000 € bei der vorgenannten Kontierung im HH-Jahr 2021 gesperrt und auf einem neu einzurichtenden investiven Projekt in gleicher Höhe außerplanmäßig bereitgestellt.