

Konzept

Wohnen in Mainz

Gliederung

Vorwort

1. Einleitung
2. Zur Lage am Mainzer Wohnungsmarkt
3. Grundsätze und Ziele der Landeshauptstadt Mainz bei der Entwicklung von weiterem Wohnraum
 - 3.1. Bezahlbares und lebenswertes Wohnen ermöglichen
 - 3.2. 6.500 neue Wohnungen bis 2020
 - 3.3. Innen- vor Außenentwicklung betreiben
 - 3.4. Mehr öffentlich geförderter Wohnungsneubau
 - 3.5. Grundstücke mittels Erbbaurecht vergeben
 - 3.6. Konzeptvergabe von Grundstücken durchführen
 - 3.7. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung
 - 3.8. Klimafreundlicher Neu- und Umbau von Wohnungen
 - 3.9. Energetische Sanierung sozial verträglich gestalten
 - 3.10. Wohnen und Arbeiten besser vereinbaren
 - 3.11. Barrierefrei und altengerecht bauen
 - 3.12. Wirksamkeit des Milieuschutzes durch soziale Erhaltungssatzungen überprüfen
 - 3.13. Neue Wohnformen
 - 3.13.1. Baugemeinschaften
 - 3.13.2. Mehrgenerationenwohnen und andere Formen des gemeinschaftlichen Wohnens
 - 3.13.3. Quartiersbezogene Konzepte für ein selbstbestimmtes Leben und Wohnen im Alter
4. Wohnbauflächenpotentiale in Mainz
5. Ausgewählte Einzelprojekte zur Umsetzung des Konzeptes
 - 5.1. Heiligkreuz-Areal, Weisenau
 - 5.2. Wohnen am Hartenbergpark, Hartenberg/Münchfeld
 - 5.3. Neuer Quartiersplatz, Mainz-Neustadt
 - 5.4. Martin Luther King-Park, Hartenberg/Münchfeld
 - 5.5. Wohnquartier Hechtsheimer Höhe, Hechtsheim
6. Bündnis für das Wohnen – Das Zusammenwirken der örtlichen Akteure

7. Ausgewählte Zielgruppen zum Thema Wohnen
 - 7.1. Familien, Alleinerziehende und Kinderreiche Familien
 - 7.2. Geringverdienerinnen und Geringverdiener
 - 7.3. Seniorinnen und Senioren
 - 7.4. Menschen mit Behinderungen
 - 7.5. Studierende
 - 7.6. Bürgerinnen und Bürger mit Migrationshintergrund
 - 7.7. Flüchtlinge
 - 7.8. Psychisch Erkrankte Menschen mit schwierigem Zugang zum Wohnungsmarkt
 - 7.9. Obdachlose Menschen mit schwierigem Zugang zum Wohnungsmarkt
8. Zusammenarbeit mit dem Land Rheinland-Pfalz
9. Weitere Handlungsschritte der Landeshauptstadt Mainz
10. Ausblick und Zusammenfassung

Vorwort

Die Landeshauptstadt Mainz findet sich seit längerer Zeit auf der Rangliste der deutschen Städte mit den teuersten Mietpreisen wieder. Hinter Städten wie München, Stuttgart und Frankfurt am Main rangiert auch die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt auf einem der Spitzenplätze.

Mainz ist als Schwarm- und Wissenschaftsstadt weit davon entfernt, demografisch zu schrumpfen. Im Gegenteil: Die Einwohnerschaft und damit der Bedarf an Wohnraum nehmen kontinuierlich zu.

Mainz benötigt deswegen deutlich mehr – insbesondere bezahlbaren – Wohnraum und damit vor allem große Anstrengungen im Wohnungsneubau und eine Intensivierung des geförderten Wohnungsbaus.

Die Stadt Mainz baut in Eigenregie keine Wohnungen und ist hier auf die Initiativen der Wohnungsbauunternehmen angewiesen. Aus diesem Grund hat die Landeshauptstadt Mainz am 21.07.2015 ein Bündnis für das Wohnen gegründet. Diesem sind neben der stadtnahen Wohnungsbaugesellschaft auch private Unternehmen, die Industrie- und Handelskammer, die Handwerkskammer, das Land Rheinland-Pfalz und viele weitere Organisationen beigetreten.

Der Miet- sowie auch der Eigentumswohnungsmarkt müssen einen neuen Schub bekommen. Wir müssen und werden Antworten auf die Frage geben, wie wir gemeinsam Erleichterungen und Perspektiven für alle Bürgerinnen und Bürger auf unserem überhitzten Wohnungsmarkt bieten können.

Mit diesem Konzept wird erstmals ein Gesamtüberblick über Entwicklungen, Projekte, Instrumente und Perspektiven für das Wohnen in unserer Stadt gegeben.

Mainz, im April 2016



Michael Ebling
Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Mainz

1. Einleitung

Das Rhein-Main-Gebiet ist eine der dynamistischen Entwicklungsregionen der Welt. Nicht zuletzt durch die Finanz- und Eurokrise und den damit ausgelösten Run auf den „sicheren“ Immobilienmarkt hat sich das Preisniveau in Mainz und im Umland deutlich nach oben bewegt. Dabei spielen einige Faktoren, wie die Attraktivität der Stadt, die Universität mit ihrem studentischen Leben, die gute Arbeitsmarktsituation und der Ruf als Gründerstadt eine wichtige Rolle. In der Folge haben aber auch Haushalte mit niedrigem und mittlerem Budget zunehmend Schwierigkeiten eine bezahlbare Wohnung zu finden. Der Bedarf verschiebt sich zunehmend in Richtung kosteneffizienter und familiengerechter Geschößwohnungen. Aber auch die Nachfrage nach Grundstücken zum Bau von Ein- bis Zweifamilienhäusern bleibt bestehen und wird von Bürgerinnen und Bürgern gegenüber der Verwaltung als deutlicher Bedarf formuliert.

Aus diesem Grund hat die Stadt Mainz eine große Zahl denkbarer Flächen für den dringend benötigten Wohnungsneubau aufgezeigt.

Zum 1. April 2015 wurde im Büro des Oberbürgermeisters die Leitstelle Wohnen eingerichtet. Sie hat u.a. den Auftrag erhalten, die kommunalen Aufgabenstellungen zu bündeln, die vorliegende Konzeption zu entwickeln und deren Umsetzung zu begleiten.

Das vorliegende Konzept „Wohnen in Mainz“ soll regelmäßig fortgeschrieben werden und dient Rat, Verwaltung, Bürgerschaft und speziell Akteuren auf dem Wohnungsmarkt als Orientierungsrahmen für die kommenden Jahre.

2. Zur Lage am Mainzer Wohnungsmarkt

In den letzten Jahren hat die Stadtverwaltung Mainz verschiedene Untersuchungen in Auftrag gegeben oder sich an Untersuchungen Dritter beteiligt:

- zwei Wohnungsmarkgutachten (erschieden 2008 sowie 2013)
- ein Wohnraumversorgungskonzept (erschieden 2012)
- Grundlagen für ein Handlungskonzept Wohnen (erschieden 2012)
- Gutachten zur quantitativen und qualitativen Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030 (erschieden 2014)

Im vergangenen Jahr lagen bundesweit folgende Daten und Fakten zur Wohnsituation vor:

- Die Immobilienpreise und Mieten stiegen im Jahr 2014 um 4 %
- Die Preise von Eigentumsobjekten steigen mehr als dreimal so stark an wie die Neuvermietungsmiten.
- Die Neuvermietungsmiten steigen doppelt so stark wie Mieten im Bestand. ¹⁾

¹⁾ Quelle: F+B-Wohn-Index Deutschland 2014, Quartalsbericht I-2014, Datenstand Q4 2013

Weitergehende Daten insbesondere zur Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz und in Mainz sind der Broschüre „Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2015“ zu entnehmen, die von der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz veröffentlicht worden ist.

Bei der Beurteilung, wie sich der Mainzer Wohnungsmarkt entwickelt hat, ist auch ein Blick auf die Bevölkerungsentwicklung von großer Bedeutung. Im Gegensatz zu vielen, vor allem ländlich geprägten Regionen in Rheinland-Pfalz, hat die Bevölkerung in Mainz vor allem in jüngster Zeit eine deutliche Zunahme erfahren. Ein Blick auf die Entwicklung der Einwohnerzahlen mit Haupt- und Nebenwohnsitz in den letzten 25 Jahren verdeutlicht dies eindrucksvoll:

Jahr (jeweils 31.12.)	Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz
1990	197.321
2000	198.055
2010	201.425
2015	212.348

Der aktuelle qualifizierte Mietspiegel 2015 verdeutlicht, dass gegenüber der letzten Erhebung vier Jahre zuvor die Mieten von Wohnungen in Mainz um rund 10 % gestiegen sind.

Die im Vergleich günstigen Wohnungen der Bauperiode bis 1969 weisen die stärksten Steigerungen auf.

Bei den Neuvertragsmieten weist das empirica - Mietpreisranking für eine 60-80 qm große Neubauwohnung ein Mietniveau von durchschnittlich 10,74 € Nettokaltmiete pro qm aus.

All diese Fakten führen dazu, dass Mainz sich bei der Miete im Spitzenbereich der teuersten Städte wiederfindet.

Darüber hinaus liegt die Landeshauptstadt Mainz auch im Kaufpreis-Ranking der Firma empirica ag im Bereich der Ein- oder Zwei-Familienhäuser derzeit unter den teuersten Städten bundesweit.

3. Grundsätze und Ziele der Landeshauptstadt Mainz bei der Entwicklung von weiterem Wohnraum

Mainz benötigt deutlich mehr – insbesondere bezahlbaren – Wohnraum und damit vor allem große Anstrengungen im Wohnungsneubau und eine Intensivierung des geförderten Wohnungsbaus. Hierbei sollen städtebauliche, gestalterische, baukulturelle sowie Aspekte der wirtschaftlichen Standortgunst Berücksichtigung finden.

Gleichzeitig ist es notwendig, neben Wohnraum für Studierende, Singles, Alleinerziehende sowie kinderreiche oder junge Familien mehr altersgerechten und barrierefreien Wohnraum zu schaffen. Auch die Unterstützung des Mehrgenerationenwohnen und von Baugemeinschaften ist eines der angestrebten Ziele. Die Investitionen in den klimafreundlichen Neu- und Umbau von Wohnungen sollen intensiviert werden.

Vor diesem Hintergrund sind wichtige Grundsätze im politischen Raum bereits formuliert worden, wobei viele Wege zum Ziel führen:

- Gezielte und sozialverträgliche Ausweitung des Wohnungsangebotes in der Stadt Mainz.
- Die Schaffung vielfältiger und qualitätsvoller Wohnangebote für die diversen Zielgruppen zu fördern, auch um die Konkurrenzfähigkeit des Wirtschaftsstandorts Mainz zu stärken.
- Innen- vor Außenentwicklung bei der Bebauung umzusetzen.
- die Erschließung von neuen Potentialflächen für den Wohnungsneubau.
- eine nachhaltige soziale Durchmischung der neuen Wohngebiete zu gewährleisten und dabei bezahlbares Wohnen zu ermöglichen.
- den vorhandenen bezahlbaren Wohnungsbestand sicherzustellen
- den Bau von neuem gefördertem Wohnraum, z.B. über das Instrument der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung, zu sichern.
- neue Wohnprojekte durch Baugemeinschaften zu fördern.
- die Realisierung des Baus von 6.500 neuen Wohnungen im Zeitraum zwischen den Jahren 2011 und 2020.
- die Umsetzung der vom Stadtrat beschlossenen Handlungsempfehlungen und Maßnahmenplanungen aus dem Wohnraumversorgungskonzept.
- Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Landeshauptstadt Mainz hat sich seit Jahren bewährt.
- Ergänzend wirken bereits weitere Maßnahmen, wie die Kappungsgrenze, die sogenannte Mietpreisbremse und der Ausbau des geförderten Wohnungsbaus im gesamten Stadtgebiet.
- Erstellung einer Stellplatzsatzung für PKW, die im Geschosswohnungsbau zu einer geringeren Anzahl von notwendigen Stellplätzen führt. Dadurch wirkt sie kostensenkend auf die Baukosten.

3.1. Bezahlbares und lebenswertes Wohnen ermöglichen

Als Konsequenz aus den Ergebnissen des Wohnraumversorgungskonzepts hat der Stadtrat im Jahr 2013 eine Reihe von Handlungsempfehlungen beschlossen, die von der Verwaltung nach und nach umgesetzt bzw. angegangen werden. Neben diesen Empfehlungen leiten sich konkrete Forderungen an die Mainzer Wohnungspolitik aus den oben genannten Grundsätzen und Zielen ab. Auf diese wird im Folgenden detaillierter eingegangen.

3.2. 6.500 neue Wohnungen bis 2020

Im Zeitraum zwischen dem Jahr 2011 und dem Jahr 2020 sollen in Mainz 6.500 neue Wohnungen errichtet werden. Grundlage für dieses Ziel ist der im Wohnungsmarktgutachten des Forschungs- und Beratungsinstituts empirica ag errechnete Bedarf an zusätzlichen Wohnungen aus dem Jahr 2013.

Der Stadtrat hat die Studie eingehend bewertet und sich einstimmig auf dieses Ziel verständigt.

Die Landeshauptstadt Mainz hat sich bereit erklärt, dafür die Voraussetzungen zu schaffen, u.a. durch zügige Genehmigungs- und Planungsverfahren und, gemeinsam mit den stadtnahen Gesellschaften, durch die Bereitstellung geeigneter Grundstücke und Flächen für den Wohnungsbau sowie den zugehörigen Freiflächen für Sport, Spiel und Naherholung.

Die Erreichung dieses Zieles ist möglich, wenn die Wohnungswirtschaft ihre Anstrengungen zum Bau von Wohnraum weiter verstärkt.

3.3. Innen- vor Außenentwicklung betreiben

Die Begrenzung der zur Verfügung stehenden Potenzialflächen für den Wohnungsneubau und der Schutz der Kaltluftschneisen sowie der Grünflächen sind wichtige Gründe dafür, das Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung bei der Bebauung umzusetzen.

Der Stadtvorstand hat durch die Verwaltung prüfen lassen, auf welchen Grundstücksflächen der Neubau von Wohnungen unter Beachtung dieses Zieles am besten verwirklicht werden kann.

Zur Umsetzung einer sinnvollen inneren Entwicklungsstrategie sind aber auch Baulückenschließungen sowie die mögliche Umwandlung von Gewerbe- und Konversionsflächen in Wohnflächen und nicht zuletzt auch die Überprüfung jener öffentlichen Gebäude, die ohne weitere Verwendung sind, für den künftigen Wohnungsbau unerlässliche Elemente.

3.4. Mehr öffentlich geförderter Wohnungsneubau

Neben der bundesweiten Spitzenposition, die die Landeshauptstadt Mainz im Bereich der Mietenhöhen einnimmt, gibt es gleichzeitig Probleme bei der ausreichenden Versorgung mit bezahlbarem bzw. preisgünstigem Wohnraum.

Der Bedarf an gefördertem Wohnraum nimmt kontinuierlich zu. Demgegenüber verringert sich der Bestand sehr drastisch.



Aufgrund dieser Entwicklung sind Haushalte, die auf preisgünstige Angebote angewiesen sind, am Markt benachteiligt. Es gilt, die Vielfalt und soziale Mischung der Bewohnerschaft innerhalb der Stadt zu erhalten und zu gewährleisten. Um preisbedingte Segregationsprozesse zu vermeiden ist ein ausreichendes Angebot, insbesondere im bezahlbaren Preissegment, sicherzustellen.

Die Stadt Mainz hat die Problematik erkannt und steuert im Rahmen ihrer Möglichkeiten dem o.g. Trend entgegen. Sie hat unter Beachtung der Ergebnisse aus dem Wohnraumversorgungskonzept erste Handlungsempfehlungen für die Wohnraumversorgung insbesondere für das preisgünstige Segment erarbeitet und setzt erste Maßnahmen um (siehe z.B. Kapitel 7.2 Geringverdienerinnen und Geringverdiener).

Auch der Schaffung von Baurecht kommt eine wichtige Rolle zu. Während der Einfluss bei bereits gebauten Wohnquartieren eher gering ist, kann bei der Aufstellung von Bauleitplänen zur erstmaligen Wohnbaulandentwicklung steuernd eingegriffen werden.

Der Spielraum muss aber auch hier in jedem Einzelfall bewertet und abgewogen werden. Es gibt unterschiedliche Möglichkeiten, im Rahmen der Wohnbaulandentwicklung sozialgebundenen Wohnraum zu schaffen bzw. zu fördern und in Ergänzung sonstige soziale Aspekte zu sichern. Dies kann sowohl über städtebauliche Verträge bzw. Durchführungsverträge als auch über entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen erfolgen. Hierbei kommt den Regelungen über einen städtebaulichen Vertrag besondere Bedeutung zu, da diese die tatsächliche Schaffung von gefördertem Wohnraum am besten absichern können. Seit dem Grundsatzbeschluss über die partnerschaftliche Baulandbereitstellung steht hierfür eine stabile Grundlage für laufende und zukünftige Bauleitplanverfahren zur Verfügung (siehe auch Kapitel 3.7).

Per Vereinbarung über den Ankauf von Belegungsrechten soll insbesondere der mietpreisgebundene Wohnungsbestand erhöht werden. Hierzu wird im Rahmen von Gesprä-

chen mit der Bauwirtschaft versucht, bei freiwerdenden Bestandswohnungen und bei Wohnungen die an Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein bereits vermietet sind, ein Belegungsrecht anzukaufen. Insbesondere mit der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft laufen Verhandlungen über eine dauerhafte Regelung.

Auch das „Redevelopment“, also die Umwandlung leerstehender Büro- und Verwaltungsgebäude zu Wohnraum, konnte in Mainz bereits umgesetzt werden.

Ein strategisch wichtiger Partner zur Erreichung des Zieles mehr öffentlich geförderten Wohnraum zur Verfügung stellen, ist die stadtnahe Wohnbau Mainz. Die Wohnbau Mainz wird die seit Jahresbeginn ausgeweitete Förderung der Landesregierung für die soziale Wohnraumversorgung dazu nutzen, noch in 2016 und 2017 bis zu 1.000 Wohnungen mit preisgünstigeren Mieten zu versehen. In den meisten Fällen können die heutigen Mieter von dem Programm profitieren, wenn sie einen Wohnberechtigungsschein vorlegen. Ein wichtiges Steuerungsinstrument hierfür sind die oben genannten Belegungsrechte.

3.5. Grundstücke mittels Erbbaurecht vergeben

Das Erbbaurecht gestattet es dem Erbbauberechtigten ein fremdes Grundstück für einen bestimmten Zeitraum zu nutzen (bei Grundstücken für Einfamilienhäuser in der Regel 99 Jahre), insbesondere es zu bebauen. Hierfür ist dem Grundstückseigentümer ein angemessener Erbbauzins zu zahlen.

Das Erbbaurecht ist im Erbbaurechtsgesetz geregelt.

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Mainz ermittelt regelmäßig aus Verträgen den gegenwärtig marktüblichen Erbbauzins und den Werteinfluss von Erbbaurechtsverträgen beim Verkauf von Erbbaugrundstücken.

Informationen werden alljährlich im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Bei der Vergabe städtischer Grundstücke wird derzeit geprüft, ob die Vergabe von städtischen Grundstücken im Erbbaurecht zu einer Bereitstellung von mehr bezahlbarem Wohnraum in Mainz führen kann. Hintergrund ist, dass der Grundstückspreis massive Auswirkungen auf die Gesamtkosten einer Wohnimmobilie bzw. auf die dann zu leistenden Mietkosten hat. Bei der Errichtung von Wohngebäuden auf Grundstücken, die mit einem langjährigen Erbbauzins versehen sind, fallen die Kosten eines Grundstückserwerbs nicht im Vorfeld der Baumaßnahme an, sondern erstrecken sich über den gesamten Benutzungszeitraum.

Erbbaurechte sind vor allem dann sinnvoll, wenn der Erbbauzins sich in einer vernünftigen Größenordnung bewegt. Hier sind die von der GVG für die Lerchenberger Grundstücke vorgesehenen Konditionen (Anfangserbbauzins bei 2,0 Prozent, der sich nach 10 Jahren auf max. 3,0 Prozent steigert) ein Beispiel.

Um das Auswahlverfahren zu optimieren, ist bei Bewerberaufrufen für Wohnbaugrundstücke beabsichtigt, dass zukünftig im Einzelfall geprüft wird, ob eine Wahlmöglichkeit zwischen Grunderwerb und einem Erbbaurecht sinnvoll ist.

3.6. Konzeptvergabe von Grundstücken durchführen

Bisher stand bei der Veräußerung kommunaler Flächen mit Blick auf den defizitären städtischen Haushalt meist das Höchstgebot an zentraler Stelle. Zunehmend werden jedoch bereits weitere Kriterien formuliert und in Auswahlverfahren beachtet. Damit kann eine den städtischen Zielen entsprechende Käuferauswahl und zugleich qualitätsvolle und auch preisgünstige Bebauung erreicht werden.

Beim Verkauf der Grundstücke, z.B. im Neubaugebiet von Mainz-Finthen hat die Stadt Mainz eine konzeptgesteuerte Auswahl der Käufer bereits praktiziert.

3.7. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Mit Beschluss vom 03.12.2014 hat der Stadtrat die Umsetzung der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung auf den Weg gebracht und somit sichergestellt, dass in Neubaugebieten ein Anteil von gefördertem und somit bezahlbarem Mietwohnraum geschaffen werden muss.

Mit Einführung der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung wird jedes Neubaugebiet vor dem Hintergrund überprüft, ob mittels einer flexiblen Quotierung der Neubau von gefördertem Wohnraum sichergestellt werden kann. Je nach Einzelfall beträgt die auszuhandelnde Quote zwischen 10 % und 25 %.

Die Wohnungswirtschaft, die Bauherren und Investoren verpflichten sich dadurch, in Neubaugebieten eine dem Einzelfall angepasste Mischung an Eigentums-, Miet- und geförderten Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Eine Absicherung des jeweiligen Vorhabens erfolgt über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages.

Angestrebtes gemeinsames Ziel aller Beteiligten soll eine adäquate soziale Durchmischung der künftigen Bevölkerung in allen Neubaugebieten sein. Durch die Verteilung des geforderten Anteils auf alle Planungsgebiete und durch die flexible Förderquote soll ermöglicht werden, auf örtliche Gegebenheiten zu reagieren und dadurch stabile Quartiersstrukturen zu erhalten oder zu schaffen.

Eine weitere Komponente der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung stellt sicher, dass mittels eines Infrastrukturbeitrages auch die durch die Neubebauung entstehenden Kosten für die Entwicklung des Baugebietes sowie die Errichtung der mit dem Gebiet zusammenhängenden sozialen und sonstigen Infrastruktur durch die von der Planung be-

günstigsten Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer finanziell mitgetragen werden.

3.8. Klimafreundlicher Neu- und Umbau von Wohnungen

Zurzeit werden überwiegend private Eigentümer durch die Energieberatung beim Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz zur energetischen Sanierung ihres Hauses erreicht. Beschlossenes Ziel der Stadtverwaltung ist die forcierte energetische Sanierung von 2% des Gebäudebestandes pro Jahr in der Kommune, realisiert wird in Mainz momentan ca. 1 %.

Im Rahmen eines Konzeptes zur klimafreundlichen Stadtentwicklung liegt der Schwerpunkt zurzeit auf der energetischen Sanierung von Gebäuden im Stadtteil Lerchenberg. Ein integriertes Quartierskonzept zur energetischen Stadtsanierung liegt für den Stadtteil bereits vor. Zudem ist hier eine Sanierungsmanagerin tätig, deren Einsatz vom Bund für die Dauer von drei Jahren gefördert wird.

Weiterhin liegt bei der Landeshauptstadt ein Energiekonzept Mainz vor, das sich in der Schnittstelle von Klimaschutz und Wohnungsbau befindet. Das Energiekonzept Mainz berücksichtigt die Forderungen nach einer 1-prozentigen mittleren jährlichen Energieeinsparung der EU-Endenergieeffizienzrichtlinie und überprüft, wie das Ziel des Klima - Bündnisses, die CO₂- Emissionen alle fünf Jahre um zehn Prozent zu verringern, erreicht werden kann.

Beim Thema bezahlbarer Wohnraum und Klimafreundlichkeit muss auch mit bedacht werden, wie die öffentlichen Grün-, Spiel- und Sportflächen im Wohnumfeld gestaltet werden, bzw. dass in die Planung eines Baugebietes diese auch prinzipiell mit zu berücksichtigen sind. Gerade beim Bau bezahlbaren Wohnraums in Geschossform sind nahe gelegene und in das Baugebiet eingeplante öffentliche Grünflächen von großer sozialer und ökologischer Bedeutung. Stichworte sind Familienfreundlichkeit, Lebensqualität, Gesundheit, Bewegung, Begegnung, Integration, Klimaanpassung, Risikovorsorge, biologische Vielfalt, Ökosystemdienstleistungen, aber auch Wert von Immobilien, Identifikation mit dem Wohnort sowie die Schaffung eines qualitativ vollen Wohnumfeldes.

3.9. Energetische Sanierung sozial verträglich gestalten

Im Stadtgebiet gibt es in einzelnen Fällen Probleme mit sozial nicht verträglichen energetischen Sanierungen, vor allem im innerstädtischen Bereich. Hier werden die bundesgesetzlichen Möglichkeiten so ausgenutzt, dass es auf Grund der Sanierung zu einer **Neueinordnung von Mietwohnungen in eine jüngere Baualtersklasse** kommt. Gesetzlich ist dies möglich. Die Neueinordnung führt aber in der Regel gerade im Geschosswohnungsbau zu einer Bewertung des Gebäudes als Neubau, was wiederum zu extremen Mietsteigerungen führen kann.

Nicht die energetische Sanierung an sich stellt dabei das Problem dar, sondern die vom Bundesgesetz vorgesehenen Anreize für große Wohnungsbaugesellschaften, Kapital sinnvoll so investieren zu können, dass es in letzter Konsequenz zu einer Neueinordnung der Mietwohnung kommt. Die damit verbundenen Probleme einer starken Mieterhöhung treten in letzter Zeit in Mainz in einigen Wohnobjekten vor allem in der Neustadt und der Oberstadt auf.

Im Hinblick auf die eben beschriebenen möglichen Auswirkungen beabsichtigt die Landeshauptstadt Mainz eine **Modellberechnung zur energetischen Sanierung** vorzulegen, aus der hervorgeht, welche Art von Sanierung welche Konsequenzen nach sich zieht. Dies würde die Einschätzung erleichtern, ob eine Mietwohnung nach der Sanierung eine hohe Mietsteigerung zu verzeichnen haben wird oder nicht. Mit einer Mietsteigerung ist allerdings in jedem Fall zu rechnen.

Die Stadtverwaltung wird eine solche Modellrechnung noch vorlegen. Ziel ist es dabei, im Rahmen der Beratungstätigkeit für den Geschosswohnungsbau, auf eine warmkostenneutrale Miete zuzusteuern.

3.10. Wohnen und Arbeiten besser vereinbaren

Für diejenigen, die in der Stadt leben und gleichzeitig in ihr arbeiten, ergibt sich oft der Vorteil von kurzen Wegen zwischen Wohnquartier und Arbeitsplatz.

Wer in der Nähe seines Arbeitsplatzes wohnt, kann Verkehr vermeiden und gewinnt individuelle Lebenszeit. Wohnen und Arbeiten muss deswegen stärker zusammengeführt werden. Das ist in erster Linie bei größeren Projekten möglich und ist auch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Ein besonders großes Bauprojekt, das Wohnen und Arbeiten direkt miteinander verbindet, ist der in Entstehung befindliche Mainzer Zollhafen. Ein faszinierendes und kreatives Arbeitsumfeld lässt sich heute bereits im repräsentativen Weinlager wiederfinden. Unternehmen profitieren gerne von der anregenden Wirkung der Wasserlage. Nach Vervollendung des Bauprojektes werden die dort geschaffenen Arbeitsplätze in eine Anlage von 1.400 Wohnungen eingebettet sein.

Zunehmend beklagen auch Unternehmen, dass Fach- und Führungskräfte keinen geeigneten Wohnraum oder Grundstücke zum Eigenheimbau in Mainz finden.

Zur Förderung des Wirtschaftsstandorts Mainz können durch Entwicklung von Grundstücken für Fach- und Führungskräfte Anreize für Unternehmen und ihr Management geschaffen werden, sich künftig in Mainz niederzulassen bzw. sich zum Standort Mainz zu bekennen.

3.11. Barrierefrei und altengerecht bauen

Viele bestehende Häuser und Wohnungen, aber auch Neuplanungen entsprechen nicht immer den Bedürfnissen der Menschen im Alter oder bei eintretenden Behinderungen.

Barrierefreies Bauen legt den Grundstein für ein lebenslanges und komfortables Wohnen. Eine intelligente Planung verursacht kaum Mehrkosten und macht nachträgliche, teure und aufwändige Umbauten meist überflüssig.

Bezüglich des Neubaus von Wohnungen wurde in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) der maßgebliche § 51 Abs. 1 in seiner Neufassung vom 01.08.2015 wie folgt formuliert:

"Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind so herzustellen und instand zu halten, dass von den ersten drei Wohnungen eine und von jeweils acht weiteren Wohnungen zusätzlich eine Wohnung barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar ist. Bei Gebäuden mit mehr als einer nach Satz 1 herzustellender Wohnung genügt es, wenn von jeweils bis zu drei weiteren dieser Wohnungen die erste Wohnung barrierefrei nutzbar ist."

In Mainz besteht die Möglichkeit, die Beratungsangebote der Landesberatungsstelle „Barrierefrei Bauen und Wohnen“ in Anspruch zu nehmen.²⁾ Erfahrene Architektinnen und Architekten beraten hier kostenlos und firmenneutral zu folgenden Themen:

- Planung von Neubauten
- Umbau – Wohnungsanpassung
- Hilfe bei der Umsetzung von Anpassungsmaßnahmen
- Bautechnische Fragen
- Hilfsmittel für den Alltag
- Wohnumfeldverbesserungen
- Wohnformen
- Informationen zur Finanzierung und Förderung

Weitere Beratungsangebote bestehen bei stadtnahen Gesellschaften, wie z.B. der Wohnbau Mainz GmbH. Auch auf privater Basis, wie zum Beispiel beim Verein VIS-a-VIS bestehen solche Beratungsmöglichkeiten.

3.12. Wirksamkeit des Milieuschutzes durch soziale Erhaltungssatzungen überprüfen

Die soziale Erhaltungssatzung - auch bekannt unter dem Stichwort Milieuschutz – ist ein rechtliches Instrument des Baugesetzbuches (§ 172, Abs. 1 und Abs. 4 BauGB). Sie soll die Struktur der Bevölkerung schützen und erhalten, wenn durch bauliche Maßnahmen

²⁾ siehe Webseite: www.barrierefrei-rlp.de

wie Umbau, Modernisierung, Abriss o. ä. diese Bevölkerungsstruktur verändert wird und durch diese Veränderung städtebauliche Probleme entstehen.

Es ist kein direktes Instrument des Mieterschutzes oder zur Abwendung sozialer Probleme. Allerdings sollen Verdrängungsprozesse durch Mietsteigerungen, aber auch durch Abriss und Neubau, verhindert werden.

Nachdem geprüft worden ist, ob die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gegeben sind und diese Prüfung positiv ausgefallen ist, kann eine Gemeinde Anträge auf die Genehmigung bestimmter baulicher Maßnahmen ablehnen oder an Auflagen binden. Solche Auflagen können z. B. sein:

- Begrenzung des Modernisierungsumfangs,
- Untersagung von Grundrissänderungen wie die Zusammenlegung von Wohnungen,
- Untersagung von Umnutzungen von Wohnungen in Gewerbe oder Ferienwohnungen.

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich eine bundesweite Recherche zum Thema Milieuschutz- und soziale Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB durchgeführt. Hintergrund sind u.a. vorliegende Prüfaufträge aus den Ortsbeiräten Mainz-Neustadt und Mainz-Altstadt.

Als Ergebnis kann festgehalten werden:

- Die Durchführung von **Vorfeldstudien** ist immer notwendig, auch um gutachterlich die Justiziabilität der Einrichtung einer sozialen Erhaltungssatzung in einem geographisch klar begrenztem Gebiet gewährleisten zu können.
- In jedem Fall ist bei der Einführung einer sozialen Erhaltungssatzung davon auszugehen, dass zu deren Umsetzung und Überwachung eigenes **Personal** eingesetzt werden muss.
- Im Rahmen der Erhaltungssatzung müsste ein **Vorkaufsrecht der Gemeinde** durchgeführt werden. Bei der Gemeinde müssen deswegen zusätzliche Mittel für einen Grunderwerb zur Verfügung stehen. Vorrangig angestrebt werden sollte die Möglichkeit der Aushandlung einer **Abwendungsvereinbarung** zwischen Gemeinde und dem künftigen Eigentümer. Vorteil ist, dass die Gemeinde nicht als Zwischenkäufer auftreten muss und der Verkauf privat durchgeführt wird. Die Vereinbarung sorgt dafür, dass die soziale Erhaltungssatzung und deren Regelungen auch nach dem Verkauf eingehalten werden. Dennoch müsste die Stadt auch hier Haushaltsmittel zur Umsetzung des Vorkaufsrechtes zur Verfügung stellen.

Die Milieuschutzsatzung ist eine Maßnahme unter vielen. Ihre Einführung ist mit einem erhöhten Aufwand verbunden und in der Praxis kaum erprobt.

Es gibt viele Möglichkeiten, auf die Entwicklung steigender Mieten zu reagieren. Erfolgreich hat sich die Stadt für die Einführung der Mietpreisbremse eingesetzt. Zudem verfügt sie über Instrumente wie die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung, entwickelt neue

Quartiere oder schafft die Voraussetzungen für bezahlbares Wohnen, u.a. durch zügige Genehmigungs- und Planungsverfahren. Gemeinsam mit den stadtnahen Gesellschaften stellt sie geeignete Grundstücke und Flächen für den Wohnungsbau sowie die dazugehörigen Freiflächen für Sport, Spiel und Naherholung bereit.

Alternativ zur Einführung von sozialen Erhaltungssatzungen wurde im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes bereits die Einführung von Stadtumbaugebieten nach § 171a BauGB als eine weitere Möglichkeit ausgelotet. Allerdings wird dieses Programm vom Innenministerium Rheinland-Pfalz aus denselben Haushaltsmitteln finanziert, wie das Städteumbauprogramm der Sozialen Stadt. Das Innenministerium hat bereits darauf hingewiesen, dass es in ein und demselben Gebiet keine zwei Förderprogramme geben kann. Dies betrifft z.B. den Bereich der gesamten Neustadt als bestehendes Regionalfenster der Sozialen Stadt.

Zwischenzeitlich hat die Stadtverwaltung ihr verbindliches Interesse an einer Teilnahme am Forschungsprojekt „Soziale Vielfalt in der Stadt – Stadtquartiere unter Nachfrage- druck“ des Bundesbauministeriums bekundet. Eine Teilnahme ermöglicht, extern überprüfen zu lassen, ob beispielsweise die Neustadt – Süd und einige ihrer Stadtbezirke jene Voraussetzungen erfüllen, deren wissenschaftlicher Nachweis zur Einführung einer sozialen Erhaltungssatzung erforderlich ist.

Im Dezember 2015 teilte Frau Bundesbauministerin Dr. Hendricks mit, dass die Landeshauptstadt Mainz bundesweit als eine von zwölf Fallbeispielstädten ausgewählt worden ist.

Die Vor-Ort-Recherchen der beauftragten Forschungsunternehmen werden ab Frühjahr 2016 beginnen.

3.13. Neue Wohnformen

Das Interesse an neuen Wohnformen wird nach bundesweiten Beobachtungen aufgrund der zunehmenden Zahl Alleinlebender und dem Wunsch nach Wahlverwandtschaften und sozialer Nachbarschaft langfristig wachsen.

Auch in Mainz finden sich zunehmend Menschen, die gemeinschaftliches Bauen und/oder gemeinschaftliches Wohnen planen und sich mit anderen Interessierten zusammenschließen wollen.

Die Durchführung einer qualifizierten Beratung für Baugruppen setzt einen entsprechenden Rahmen voraus: Grundstücksverfügbarkeit, Beratungspersonal, evtl. eine Förderkategorie.

3.13.1. Baugemeinschaften

Eine Baugemeinschaft oder Baugruppe ist der Zusammenschluss mehrerer privater Personen, die gemeinsam zur Eigennutzung oder Vermietung planen, bauen oder umbauen. Eigenschaften einer Baugemeinschaft sind:

- Entscheidungshoheit bei Planung, beim Bauen und allen Verträgen
- Die Baugemeinschaft gibt sich eine Rechtsform, mehrheitlich als Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR)
- jedes Mitglied kauft im Rahmen der Gemeinschaft einen Grundstücksanteil
- das Bauwerk wird im Auftrag der Baugemeinschaft ausgeschrieben und vergeben
- alle Dienstleistungs-, Planungs-, und Bauverträge werden gemeinsam geschlossen
- alle Verträge, Pläne und Protokolle sind den Mitgliedern frei zugänglich
- die Gruppe ist verantwortlich für Kosten, Termine und Qualität

Die Nutzer einer Baugemeinschaft können, im Gegensatz zum Immobilienkauf von einem Bauträger, bereits in der Planungsphase eigene Wünsche mit einbringen, welche am konventionellen Wohnungsmarkt oft nicht erfüllbar sind. Dies gilt sowohl für die planerischen und gestalterischen Aspekte einer Wohnung wie auch für die ökonomischen und/oder ökologischen Rahmenbedingungen. Dennoch werden, im Gegensatz zum individuell erstellten Einfamilienhaus, die Vorteile eines Mehrfamilienwohnhauses genutzt: Einsparungen bei gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen oder Infrastruktur sowie gemeinsame Nutzung von Gemeinschaftsanlagen, wie Gästewohnung, Hofbereiche, Dachterrassen etc. Auch ist es möglich, Einfluss auf die Zusammensetzung der späteren Hausgemeinschaft zu nehmen. Die frühzeitige Abstimmung der Mitglieder einer Baugemeinschaft führt im Allgemeinen zu stabilen Nachbarschaften mit einer hohen sozialen Bindung und einer eigenen städtebaulichen Qualität.

Der Stadtrat hat am 02.12.2015 beschlossen, bei zukünftigen Wohnungsbauprojekten der Stadt Mainz Baugemeinschaften verstärkt zu fördern und zu unterstützen. So sollen auf städtischen Bauflächen bzw. auf Bauflächen, die dem Konzern Stadt gehören, in Baugebieten mit mehr als 100 Wohneinheiten zukünftig Möglichkeiten für Baugemeinschaften geschaffen werden.

Den Baugemeinschaften wird dabei ein Zeitraum von bis zu 9 Monaten in der Findungsphase eingeräumt, um sich für ein Baugrundstück prinzipiell zu entscheiden und die vertraglichen Rahmenbedingungen zu klären. Für den Fall, dass sich keine Baugemeinschaft zusammenfindet, ist das Grundstück konventionell zu vermarkten.

3.13.2. Mehrgenerationenwohnen und andere Formen des gemeinschaftlichen Wohnens

Auch das Thema Mehrgenerationenwohnen gewinnt in Anbetracht des demografischen Wandels an Bedeutung. Selbstorganisierte Wohnprojekte fördern Selbsthilfepotentiale und wirken mit ihren Zielen und ihrem gesellschaftlichem Engagement stabilisierend über das Projekt hinaus in den Stadtteil hinein.

Mehrgenerationenwohnen ist eine gemeinschaftliche Wohnform, in der unterschiedliche Interessierte aus mindestens zwei Generationen ein Wohnprojekt begründen. Jenseits der Frage, ob im Projekt jede Wohnpartei eine eigene Wohnung inne hat oder nicht, sind die Projekte durch gemeinsam genutzte Gemeinschaftsbereiche gekennzeichnet.

Derzeit gibt es in Mainz mehrere gemeinschaftliche Wohnprojekte, die meistens im Wohnungsbestand der Wohnbau Mainz angesiedelt sind. Dazu gehören:

- das Wohnprojekt Layenhof, gemeinsame Wohnform für Jung und Alt mit 32 Wohneinheiten,
- der Grüne Hof, Wohnen für Jung und Alt mit 55 öffentlich geförderten Wohneinheiten in der Mainzer Neustadt,
- das Projekt VIS-a-VIS, gemeinsames Wohnen für Menschen ab 50 Jahren mit 33 Wohneinheiten auf dem Hartenberg/Münchfeld.
- das Projekt „Leben in Gemeinschaft“ im Bereich „An den Reben“ in Gonsenheim. Es handelt sich um ein inklusives und generationenübergreifendes Wohnprojekt, in dem sowohl Menschen mit Behinderungen als auch Menschen hohen Alters, Familien, Singles und Studenten gemeinsam wohnen können.

Die Stadtverwaltung unterstützt das gemeinschaftliche Mehrgenerationenwohnen in Form von Konzepten zur Quartiersentwicklung und durch Beratung, nach den Vorgaben des Kuratoriums Deutsche Altershilfe.

3.13.3. Quartiersbezogene Konzepte für ein selbstbestimmtes Leben und Wohnen im Alter

Die Sozialverwaltung begleitet eng die Initiative der Wohnbau Mainz GmbH bei der Umsetzung des Projektes „Zuhause in Mainz – miteinander sorgenfrei leben“ im Martin-Luther-King-Park nach dem Vorbild des Bielefelder Modells. Die Idee unterstützt das selbstbestimmte Leben und Wohnen im Alter bei gleichzeitiger Versorgungssicherheit. Für das Projekt kooperiert die Wohnbau Mainz GmbH mit einem Partnerunternehmen aus dem Bereich der Pflege.

Dabei stellt die Wohnbau barrierefreien Wohnraum mit guter infrastruktureller Anbindung, ein in die Anlage integriertes Wohncafé als Treffpunkt für nachbarschaftliche und generationenübergreifende Begegnung, ein Büro, das vom Pflegedienst als Stützpunkt

angemietet werden kann, sowie eine Gästewohnung, die gegebenenfalls auch für vorübergehende intensivere Pflege (nach Krankenhausaufenthalt, Kurzzeit- oder Verhinderungspflege) genutzt werden kann.

Der Pflegedienst stellt die pflegerische Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner ohne die sonst übliche Betreuungspauschale sicher. Um seine Präsenz zu finanzieren, erhält der Pflegedienst ein Vorschlagsrecht für etwa sechs bis acht Wohnungen für Menschen mit hohem Pflegebedarf.

Das geplante Wohncafé steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern des Stadtteils offen und bietet Raum für die Begegnung von Generationen und Kulturen. Neben seinen klassischen Aufgaben unterstützt der Pflegedienst die Gemeinschaftsaktivitäten und fördert über die Begegnung ehrenamtliches Engagement. Nachbarschaftliche Hilfen ergänzen so selbstverständlich die professionellen Dienstleistungen.

Ein ähnlich quartiersorientiertes Konzept wird auch im Haus am Römerberg in Mainz-Weisenau umgesetzt. Ein Wohncafé oder öffentliches Wohnzimmer ermöglicht Begegnung von Bewohnerinnen und Bewohnern des Hauses untereinander sowie mit den Bewohnerinnen und Bewohnern des umliegenden Stadtteils und bildet so die Grundlage für nachbarschaftliche Hilfen und ehrenamtliches Engagement.

Beide Projekte haben Modellcharakter, ihre Erfahrungen kommen zukünftig nachfolgenden Initiativen zu Gute.

4. Wohnbauflächenpotentiale in Mainz

Auf der Grundlage der Bedarfsanalyse von empirica ag wurden von der Verwaltung geeignete Flächen im Stadtgebiet ermittelt und bewertet. Ein im Rathaus ausgestelltes Stadtmodell zeigt 20 Areale, die kurz- und mittelfristig für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Hierbei handelt es sich um eine Auswahl an größeren Wohnbaupotenzialflächen ab rund 50 Wohneinheiten. Zum einen sind Gebiete dargestellt, in denen die Bebauung schon angelaufen ist, die aber noch über weitere freie Flächen verfügen. Zum anderen wurden Gebiete aufgenommen, für die zukünftig eine Wohnbebauung vorgesehen ist. Hinzu kommen zusätzliche, in der Regel kleinere Flächen in bereits bestehenden Bebauungsplänen sowie eine Vielzahl von Klein- und Einzelmaßnahmen im Innenbereich.

Die 20 im Stadtmodell dargestellten Potentialflächen für den Wohnungsbau sind im Rahmen einer Stadtkarte einsehbar.

5. Ausgewählte Einzelprojekte zur Umsetzung des Konzeptes

An dieser Stelle werden ausgewählte Potentialflächen für den Wohnungsneubau vorgestellt und mit einem kurzen Sachstand versehen.

In die engere Auswahl wurden die größten im Moment realisierbaren Flächen für den (u.a. bezahlbaren) Wohnungsneubau genommen, unabhängig von ihrem derzeitigen Stand der Realisierung.

5.1. Heiligkreuz-Viertel, Weisenau



Auf dem mehr als 30 Hektar großen Areal des ehemaligen IBM Produktionsstandortes in Mainz-Weisenau möchte die Stadt Mainz ein neues durchmischtes Stadtquartier mit unterschiedlichen Wohnformen und Qualitäten, guter Infrastrukturausstattung sowie einem attraktiven und hochwertigen Wohnumfeld entwickeln.

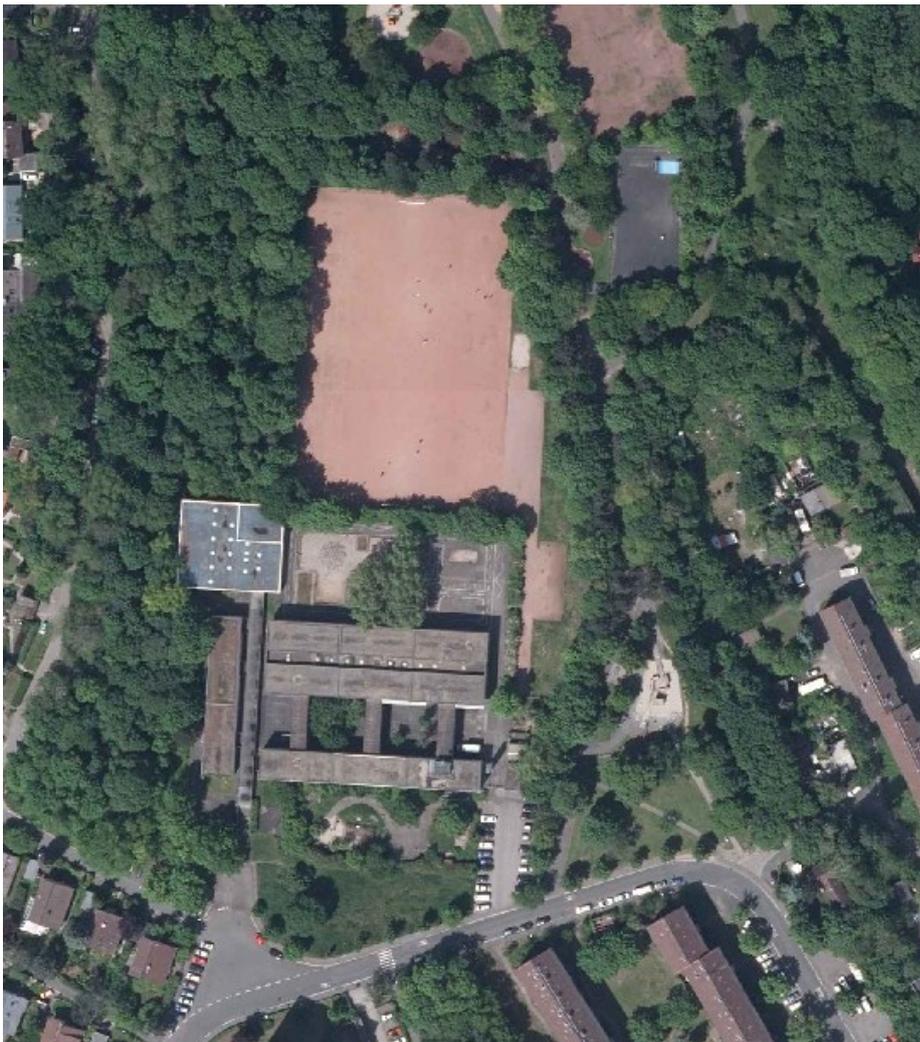
Nach weitgehender Aufgabe der bisherigen gewerblichen Nutzungen bietet das Gesamtareal die Möglichkeit zur Neustrukturierung.

Zur Qualifizierung einer neuen Nutzungskonzeption für dieses innerstädtische Gebiet wurde durch die Stadt Mainz im Oktober 2014 ein städtebaulicher Rahmenplan verabschiedet und ein entsprechender städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, der zwischenzeitlich abgeschlossen worden ist.

Aktuell läuft seit Ende 2015 das Bebauungsplanverfahren (W 104) mit unterschiedlichen Wohnformen und Qualitäten im mehrgeschossigen Wohnungsbau. Die Planungsreife wird für das erste Halbjahr 2017 erwartet.

Im Heiligkreuz-Viertel werden 1.950 neue Wohneinheiten geplant, zu jeweils einem Drittel Eigentumswohnungen, einem Drittel Mietwohnungen und einem Drittel geförderte sowie günstige Mietwohnungen. Ziel ist dabei ein Anteil von mindestens 20 % geförderten Wohnungen.

5.2. Wohnen am Hartenbergpark, Hartenberg/Münchfeld



Im Bereich der ehemaligen Peter-Jordan-Schule soll das neue Wohnungsbauprojekt „Wohnen am Hartenbergpark“ entstehen.

Ein Rahmenplan wurde bereits beschlossen. Aktuell wird ein städtebaulicher Wettbewerb in mehreren Stufen durchgeführt. Nachdem hierzu ein Ergebnis vorliegt, wird der notwendige Bebauungsplan aufgestellt.

Zwischen 200 und 250 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sind geplant. Ziel ist dabei ein Anteil von mindestens 20 % geförderten Wohnungen.

5.3. Neuer Quartiersplatz, Mainz-Neustadt



Der Stadtrat hat am 03.11.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Neuer Quartiersplatz" (N 87) beschlossen.

Die übergeordneten Ziele des Bebauungsplanes sind:

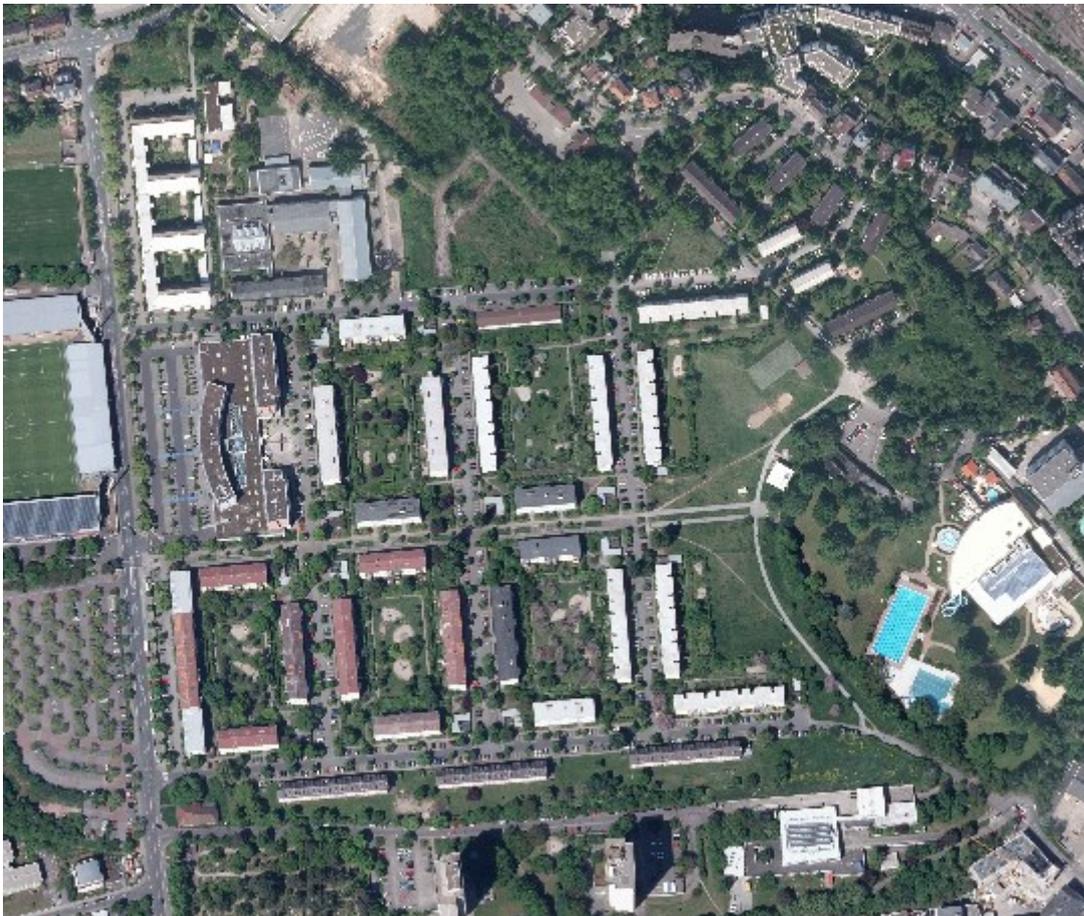
- Schaffung eines neuen Quartiersplatzes im Bereich Wallastraße / Emausweg.
- Aufwertung des Quartiers und Verknüpfung mit dem neuen Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen.

- Ordnung der städtebaulichen Strukturen. Hierfür ist auch der Abriss zweier bestehender Wohnhäuser notwendig, allerdings sollen entsprechend mehr kostengünstige Wohnungen im Bebauungsplan entstehen.

Das Bebauungsplanverfahren N 87 läuft derzeit. Erste Bauvorhaben sind projektiert. Für wesentliche Bauvorhaben der Wohnbau Mainz GmbH besteht Baurecht über einen rechtsverbindlichen Bauvorbescheid.

Je nach Verlauf des weiteren Verfahrens werden hier insgesamt zwischen 320 und 500 Wohneinheiten errichtet. Ziel ist ein Anteil von geförderten Wohnungen, der über dem bereits heute im Gebiet bestehenden liegt.

5.4. Martin Luther King-Park, Hartenberg/Münchfeld



In der ehemaligen amerikanischen Liegenschaft und Konversionsfläche Martin-Luther-King-Park sind noch 300 bis 350 Wohneinheiten geplant, die in mehreren Bauvorhaben im Geschosswohnungsbau errichtet werden.

50 Wohneinheiten sind bereits realisiert.

Im Bereich des Cavalier Holstein sind weitere ca. 100 Wohneinheiten vor kurzem fertiggestellt worden und werden derzeit bezogen.

In einem Teilbereich davon werden 50 % geförderte Wohnungen realisiert. Weitere Anteile an gefördertem Wohnraum sind im Verlauf des weiteren Verfahrens noch möglich.

5.5. Wohnquartier Hechtsheimer Höhe, Hechtsheim



Die Planung des neuen Wohnquartiers Hechtsheimer Höhe, östlich der Frankenhöhe in Mainz-Hechtsheim steht am Planungsbeginn. Zurzeit wird ein städtebaulicher Rahmenplan aufgestellt. Ein städtebaulicher Wettbewerb ist vorgesehen. Die zugewiesene Bauungsplannummer lautet He 130.

Die Fläche umfasst einen Umfang von 16,6 ha. Ein Großteil der Fläche befindet sich im Besitz der Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz. Die Fläche befindet sich zwischen der bestehenden Wohnsiedlung Frankenhöhe und dem Steinbruch.

Vorgesehen ist in erster Linie der Neubau von Ein- bis Zwei-Familienhäusern, in kleineren Teilbereichen mehrgeschossiger Wohnungsbau.

Auch hier wird ein Anteil an gefördertem Wohnungsbau entstehen.

6. Bündnis für das Wohnen – Das Zusammenwirken der örtlichen Akteure

Oberbürgermeister Ebling hat am 21. Juli 2015 ein „Bündnis für das Wohnen in Mainz“ gegründet, in dem regionale und überregionale Akteure der Bauwirtschaft, der Wohnungsbauunternehmen, das Land, Handwerks-, Industrie- und Handelskammer, die Stadtverwaltung und stadtnahe Unternehmen sowie Wohnungseigentümervereine und Mieterschutzvereine und der Allgemeine Studierendenausschuss (AStA) der Johannes Gutenberg-Universität zusammenarbeiten.

Die Bündnispartner wollen gemeinsam die Voraussetzungen für mehr Investitionen, vorzugsweise im bezahlbaren Marktsegment, verbessern, einen qualitätsbewussten Wohnungsbau unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermöglichen sowie sozialen und ökologischen Maßstäben gerecht werden.

Möglichkeiten und Instrumente des nachhaltigen und kostenbewussten Planens und Bauens sollen künftig stärker genutzt werden. Die an Planung und Ausführung im Bauprozess beteiligten Akteure, Bauherren und Investoren wollen diese Instrumente und Verfahren gemeinsam weiterentwickeln.

Die Beteiligten verstehen ihre Bemühungen als regionale Verstärkung der Initiative des Bundesbauministeriums vom Februar 2015 „Memorandum zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“.

Die Leitstelle Wohnen im Büro des Oberbürgermeisters begleitet das Bündnis und koordiniert regelmäßige Treffen.

Nachdem auch das Land Rheinland-Pfalz am 21. Juli 2015 dem Bündnis für das Wohnen der Landeshauptstadt Mainz beigetreten ist, erfolgte umgekehrt ein Beitritt der Landeshauptstadt Mainz zu dem am 15. Dezember 2015 begründeten Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz.

7. Ausgewählte Zielgruppen zum Thema Wohnen

Bezieher von Niedrigeinkommen, aber auch Haushalte mit mittlerem Einkommen haben es zunehmend schwerer, sich am Markt mit Wohnraum zu versorgen. Die Firma empirica ag hatte bei der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Mainz darauf hingewiesen, dass eine differenziertere Sicht auch auf die Wohnbedarfe der einzelnen Zielgruppen notwendig erscheint. Im Folgenden wird ein Überblick über ausgewählte Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt gegeben.

7.1. Familien, Alleinerziehende und Kinderreiche Familien

Familien sind unter sozialen und konzeptionellen Gesichtspunkten eine bedeutende Gruppe auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Mainz. Im August 2015 lebten 18.222 Haushalte mit minderjährigen Kindern innerhalb der Stadtgrenzen, das sind 16,9 % aller Haushalte in der Stadt Mainz. Überdurchschnittlich viele Familien leben beispielsweise in den am Stadtrand liegenden Stadtteilen Ebersheim (27,2 %), Gonsenheim (22,2 %), Lerchenberg (21,5 %) sowie Finthen und Hechtsheim (jeweils 20,6 %). Dagegen weisen die im Zentrum von Mainz liegenden Stadtteile Altstadt und Neustadt mit 8,4 % bzw. 11% die geringsten Familienanteile auf. Diese räumliche Verteilung in Mainz entspricht einem großstädtischen Muster.

In einer im Auftrag der Landeshauptstadt Mainz von der Firma empirica ag durchgeführten Untersuchung zeigt eine durchgeführte Wanderungsanalyse, dass Familien aus dem Mainzer Innenstadtbereich in das periphere Stadtgebiet oder ins Umland wandern. Ein Muster, wie man es üblicherweise in Großstädten vorfindet und das auf ein entsprechendes Wohnraumangebot zu akzeptierten Preisen zurückzuführen ist. Zu den wichtigsten Zuzugsgebieten für Familien, die innerhalb von Mainz umziehen, zählte im Referenzzeitraum der Stadtteil Ebersheim: hier sind die Wanderungsgewinne fast ausschließlich durch innerstädtische Wanderungsbeziehungen bedingt.

Familien haben - unabhängig vom Alter der Kinder und der Milieuzugehörigkeit – ähnliche Wünsche an die Wohnung bzw. das Haus und das Wohnumfeld. Sie ergeben sich aus der Familiensituation und Alltagspraktikabilität. Auf hohe Akzeptanz stoßen bei Familien vor allem Einfamilienhäuser sowie Geschosswohnungen mit einfamilienhausähnlichen Qualitäten – Angebote, die es in Mainz bisher eher in den Stadtteilen am Innenstadtrand bzw. am Stadtrand gibt. Geschosswohnungen werden vor allem dann akzeptiert, wenn es sich um überschaubare Wohngebäude mit wenigen Einheiten pro Gebäude handelt und das Umfeld bzw. das Wohnquartier familiengerechte Qualitäten aufweist. Der Wunsch vieler Familien nach Eigentumsbildung im Allgemeinen und nach einem Einfamilienhaus im Besonderen beruht i.d.R. auf praktischen Gründen: Familieneignete Wohnräume, ein grünes Wohnumfeld und die Immobilie als Altersvorsorge sprechen aus der Sicht junger Familien für den Bau oder Kauf eines Einfamilienhauses in entsprechender Lage. Gleichzeitig sind aber gerade junge Familien mit Kindern aufgrund der häufig eingeschränkten Erwerbstätigkeit eines Elternteils und der zusätzlichen Konsumausgaben für die Kinder sehr preissensibel und suchen das Preis-Leistungs-Optimum in der Wohnstandortwahl.

Daneben gibt es jedoch eine große Bandbreite von Vorlieben für unterschiedliche Wohnformen. Mehr urban und auf kurze Wege hin orientierte Haushalte, die dann auch lieber in der Stadt Mainz wohnen bleiben möchten, lassen sich von Haushalten unterscheiden, die unempfindlich gegenüber Wegezeiten und größeren Fahrstrecken sind und deren Hauptaugenmerk auf Landschaftsbezug oder Garten liegt. Diese Gruppe ist unter den Umlandwanderern ausgeprägter. Manche Familienhaushalte sehen ihr Haus als Rückzugsraum, für sie ist Nachbarschaft und soziales Miteinander nachrangig. Andere wollen sich in einer Nachbarschaft organisieren und ein intensives Gemeinschaftsleben pflegen.

Die Wohnraumförderung der Stadt Mainz hat im Jahr 2014 eine wichtige Förderrichtlinie angepasst und auf den Weg gebracht, die unmittelbar Familien zugutekommen.

Mit der Ausgestaltung der neuen städtischen Richtlinie zur Förderung des Baus von Mietwohnraum für Familien mit mindestens 3 Kindern wurde ein Anreiz geschaffen, in den Bau von Mietwohnraum, insbesondere für Familien aufgrund ihres erhöhten Wohnflächenbedarfs, zu investieren (Beschluss des Stadtrates vom 01.10.2014). Diese Haushalte haben aufgrund ihrer Haushaltsgröße besondere Probleme, sich mit angemessenem Wohnraum in Mainz zu versorgen. Aufgrund des sehr geringen Angebotes an bezahlbaren großen Wohnungen bietet die Stadt für den Bau von Mietwohnungen mit mind. 4 Zimmern einen Anreiz durch Gewährung von einmaligen Bauzuschüssen. Zusätzlich werden die berechtigten Bewohnerinnen und Bewohner anschließend durch zweckgebundene Mietzuschüsse unterstützt.

Neben der vorgenannten Förderrichtlinie besteht die städtische Richtlinie zur Eigentumsförderung von kinderreichen Familien, die zwischenzeitlich redaktionell überarbeitet wurde und zukünftig auch inhaltlich an den Förderbedarf angepasst werden soll.

7.2. Geringverdienerinnen und Geringverdiener

Auf einem angespannten Wohnungsmarkt, wie demjenigen in Mainz, haben es Geringverdienerinnen und Geringverdiener besonders schwer, eine geeignete Wohnung zu finden. Gleichzeitig fallen pro Jahr im Durchschnitt 137 geförderte Wohnungen aus der Bindung, so dass die ehemals preisgebundenen Mieten an das Niveau des freien Wohnungsmarktes angepasst werden (können).

Land, Kommunen und Wirtschaftsverbände haben im Oktober 2015 in Mainz eine Initiative gestartet, um das knappe Wohnungsangebot vor allem in Städten und dem Umland auszuweiten. Speziell für gering verdienende Haushalte soll die Möglichkeit geschaffen werden, in Rheinland-Pfalz leichter eine Wohnung finden zu können. Das Land hat sich zum Ziel gesetzt, landesweit 4.200 neu öffentlich geförderte Wohnungen im kommenden Jahr zu realisieren. Mit Datum 01.01.2016 sind die Förderbedingungen für den Neubau von Mietwohnraum verbessert worden. Hierzu hat das Land die Fördersätze für Baudarlehen merklich erhöht und bietet als zusätzlichen Investitionsanreiz einmalige Tilgungszuschüsse an.

Neben der Neubauförderung von Mietwohnraum soll nach dem Willen der Landesregierung der Erwerb von Belegungsrechten an bestehenden Mietwohnungen eine neue Bedeutung erlangen, um den Bestand an gebundenem bezahlbarem Wohnraum auszudehnen. Zukünftig soll die Förderung auch von vermieteten Wohnungen möglich sein, vorausgesetzt diese sind mit berechtigten Haushalten belegt. Zugleich wird der Zuschussbetrag der Landesförderung spürbar erhöht.

Die Wahrnehmung von Belegungsrechten ist also davon abhängig, ob die in Frage kommende Wohnung zum jeweiligen Zeitpunkt frei ist oder ob die Wohnung bereits von Zugehörigen des berechtigten Personenkreises bewohnt wird.

Darüber hinaus räumt die Landesförderung der Kommune die Möglichkeit ein, ein Benennungsrecht für die gleiche Wohnung anzukaufen. Somit könnte die Stadt dem Vermieter drei Haushalte für die Belegung der Wohnung unterbreiten, von denen ein Vorschlag zum Zuge kommen müsste. Nur so gäbe es zurzeit auf dem angespannten Wohnungsmarkt bei akut von Wohnungslosigkeit betroffenen Menschen eine Lösungsmöglichkeit, die allerdings auch nur ein kleines Kontingent umfassen kann.

Laut Beschluss der Bundesregierung wurde das Wohngeld mit Beginn des Jahres 2016 erhöht. Damit wird die Leistung für Arbeitslose, Rentner und Geringverdiener erstmals seit der Korrektur von 2009 an die Entwicklung der Einkommen, Mieten und Nebenkosten angepasst. Von der Reform sollen rund 870.000 Haushalte profitieren. Darunter sind laut Bundesbauministerium auch 320.000 Haushalte, die bisher kein Wohngeld bekommen haben oder zuletzt keinen Anspruch mehr darauf hatten.

Auf kommunaler Ebene existiert ein Betrauungsakt zwischen Stadtverwaltung und Wohnbau Mainz GmbH, der sicherstellen soll, dass im Rahmen der Daseinsvorsorge, trotz auslaufender Bindungen im geförderten Wohnungsbau, ausreichend neuer Wohnraum auch für Menschen mit niedrigem Einkommen erschaffen oder im Bestand gesichert werden soll.

7.3. Seniorinnen und Senioren

Die Gruppe der über 60-Jährigen macht in der Stadt Mainz 23 % aller Bewohnerinnen und Bewohner aus (Stand: August 2015). Diese Altersgruppe wird zukünftig wachsen. Dabei wird vor allem die Zahl der älteren und pflegebedürftigen Seniorinnen und Senioren zunehmen. Durch die damit verbundenen Mobilitätseinschränkungen sowie die finanziellen Belastungen für Unterstützungsleistungen, ist die Teilhabe am Leben in der Gemeinschaft vielfach eingeschränkt oder sogar gefährdet.

Für die Gruppe der „Jungen Alten“ und der älteren Seniorinnen und Senioren werden angesichts dieser Ausdifferenzierung unterschiedliche Konzepte diskutiert. Klassische stationäre Senioren- und Pflegeheime werden zunehmend von alternativen Wohnformen, unterstützenden Dienstleistungen und informellen Hilfeleistungen begleitet. Leitbild ist dabei ein möglichst langes selbstständiges Wohnen, das auch den Wünschen der meisten Haushalte von Seniorinnen und Senioren entspricht. Quantitativ drückt sich die hohe Bindung an ihren derzeitigen Wohnstandort durch eine geringe Mobilität bzw. Wanderungsaktivität aus (im Vergleich zu den hochmobilen 18- bis unter 30-jährigen).

Trotzdem beschäftigen sich viele Seniorinnen und Senioren bewusst mit einem Umzug und einer Anpassung ihrer Wohnform an ihre veränderte Lebenssituation. Die Mehrzahl der umzugsbereiten Haushalte in dieser Altersgruppe strebt einen zentrumsnäheren Wohnstandort bzw. einen Standort mit kurzen Wegen zum Versorgen an. Neben diesen umzugsbereiten Haushalten von Seniorinnen und Senioren gibt es noch eine ähnlich starke Gruppe von Bestandsoptimierern, die größere Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen an ihrer Immobilie durchführen. Ein Drittel aller Haushalte von Seniorinnen und Senioren zeigt keine Aktivitäten hinsichtlich größerer Anpassungsmaßnahmen oder Interesse an einem Umzug.

Auch wenn die Befragungen der Firma empirica ag zu den Umzugswünschen von Seniorinnen und Senioren den qualitativen Schluss zulassen, dass diese Zielgruppe vermehrt aus den Einfamilienhausgebieten am Stadtrand oder im Umland zurück ins Stadtzentrum wandern, lässt sich dies für Mainz quantitativ anhand von Wanderungsdaten momentan noch nicht belegen.

Die Kenntnis der Interessen und Wohnwünsche der unterschiedlichen Haushaltstypen von Seniorinnen und Senioren ist für die Stadt Mainz wichtig, um gezielte Beratungs- und Unterstützungsangebote bereitzustellen und auf eine entsprechende Anpassung des Wohnungs- und Dienstleistungsmarktes hinzuwirken. Neben Informationsangeboten über Gesundheitsdienstleistungen, spezielle Wohnungsangebote, so wie es sie bislang schon in der Stadt Mainz gibt, dürfte es zukünftig noch stärker als bislang darauf ankommen, Unterstützung in Form von Beratung und Vermittlung sowie ggf. durch kleine finanzielle Zuschüsse bereit zu stellen, um einen altersgerechten Umbau der Bestandsimmobilien zu fördern. Hier gibt es in Mainz gute Anknüpfungspunkte mit der Beratungsstelle „Lebenswohnraum“, der Landesberatungsstellen „Barrierefreies Bauen und Wohnen“ und „Neues Wohnen Rheinland-Pfalz“ sowie der Beratung über Hilfen bei der Wohnraumanpassung im Rahmen der bestehenden sechs Pflegestützpunkte.

Neben einer den veränderten Bedürfnissen angepassten „normalen“ Wohnung und der Inanspruchnahme von Dienstleistungen nimmt aber auch der Wunsch vieler Seniorinnen und Senioren nach alternativen Wohnformen zu. Dazu zählen:

- Wohnen mehrerer Generationen im Familienverbund
- Wohnen im Freundesverbund
- Wohnen im Mehrgenerationenverbund
- Wohnen mit Älteren in altengerechten Wohnanlagen

Um sowohl die Teilhabe und den Kontakt zwischen den Generationen als wesentlichen Beitrag zur Lebensqualität sicher zu stellen, als auch den Bereich Pflege und Versorgung entsprechend dem Bedürfnis der Menschen zu gestalten, solange als möglich in der gewohnten Umgebung zu leben, werden derzeit unterschiedliche Ansätze und Strategien verfolgt (siehe hierzu auch Kapitel 3.13 - Neue Wohnformen).

7.4. Menschen mit Behinderungen

Menschen mit Behinderungen haben je nach Art und Grad der Behinderung sehr unterschiedliche Bedürfnisse auf dem Wohnungsmarkt.

Das Amt für soziale Leistungen stellt während der Durchführung von Teilhabekonferenzen immer wieder fest, dass „Alleine-Wohnen“ ein großer Wunsch über alle Behinderungsarten hinweg ist, insbesondere wenn es um den Übergang vom Elternhaus in die Selbstständigkeit geht.

Ein selbst gewähltes Wohnumfeld mitten in der Gesellschaft ist deswegen ein erstrebenswertes Ziel auch für Menschen mit Behinderung. Dabei ist die Erschließung des sozialen Umfelds ein wichtiger Bestandteil, damit Ressourcen für selbstbestimmtes Wohnen erkannt, Angebote aufgebaut und kontinuierlich weiterentwickelt werden können.

Beispielhaft für die Entwicklung von Angeboten bei Trägern aus dem Stadtgebiet Mainz seien genannt:

- das Ambulante Wohnen der Werkstatt für behinderte Menschen Mainz gGmbH (WFB)
- die Angebote der Lebenshilfe Mainz-Bingen
- das unterstützte Wohnen durch das Zentrum für Selbstbestimmtes Leben Mainz (ZsL)

Darüber hinaus berät die Stadt Mainz im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung über das Förderprogramm Wohngruppen und Wohngemeinschaften. Mit der Förderung wird die Zielgruppe ältere Menschen, volljährige Menschen mit Behinderung und pflegebedürftige volljährige Menschen mit Unterstützungsbedarf angesprochen. Die Wohngruppen müssen eine konzeptionelle Ausrichtung im Sinne des Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe (LwtG) haben.

7.5. Studierende

Mainz ist mit knapp 40.000 Studierenden einer der größten Hochschulstandorte bundesweit, auch wenn nicht alle Studierenden in Mainz wohnen. Aufgrund der seit dem Jahr 2000 stark gestiegenen Studierendenzahlen und der allgemeinen Situation am Mainzer Wohnungsmarkt war bzw. ist die Suche nach einer bezahlbaren Bleibe insbesondere für Studentinnen und Studenten schwierig.

In den vergangenen 5 Jahren wurden aus diesem Grund zahlreiche neue Studierendenwohnheime und -wohnanlagen gebaut, z.B.

- „K 3“ (an der FH): 481 Plätze
- Kesselberg: 792 Plätze
- Youniq Wohnanlage (Wallstraße): 395 Plätze

- Ludwig-Bamberger-Haus in der Berliner Siedlung: 143 Plätze
- Binger Schlag: 395 Plätze

Insgesamt sind mehr als 2000 neue Wohnheimplätze entstanden, d.h. die Situation hat sich deutlich verbessert.

Derzeit gibt es:

- rd. 4220 Plätze in Wohnheimen des Studierendenwerkes Mainz (nur für Studierende)
- rd. 1000 Plätze in Wohnheimen von Kirchen, Vereinen, VEGIS
- rd. 540 Plätze in den neuen Appartementshäusern der Yuniq AG (395 Plätze) und des Ludwig-Bamberger-Hauses (143 Plätze). Der Bau und die Ausrichtung / Werbung sind auf Studierende ausgelegt. Theoretisch können sich dort aber auch Nicht-Studierende einmieten.
- ca. 200 - 250 Plätze in der Verwaltung bekannten privaten Wohnanlagen / Appartementshäusern mit der Hauptzielgruppe Studierende. Da dies private Anlagen sind, können auch Nicht-Studierende dort ein Appartement mieten.

Andererseits gibt es natürlich auch viele weitere Appartementanlagen, in denen auch Studierende wohnen. Die Trennlinie ist hier nicht ganz scharf zu ziehen.

Seit Anfang 2015 besteht auf dem ehemaligen Bahngelände entlang der Mombacher Straße, im sog. Quartier „M1“ Planungsrecht für weitere 915 studentische Wohnheimplätze. Zwischenzeitlich wurde ein entsprechender Bauantrag eingereicht. Derzeit läuft die technische und verkehrliche Erschließung des Areals an. Mit dem Bau dieser Wohnheimplätze dürfte sich die Situation weiter entspannen.

Im bundesweiten Vergleich der 58 Studierenden- / Studentenwerke liegt der Standort Mainz bereits im oberen Drittel bezüglich der Fülle der angebotenen Wohnheimplätze.

Bei dem reichhaltigen Angebot an Wohnheimplätzen bleibt zu bedenken, dass für einen immer größer werdenden Anteil des Angebotes so teure Mieten abverlangt werden, dass sie für viele Studierende nicht mehr erschwinglich sind.

7.6. Bürgerinnen und Bürger mit Migrationshintergrund

Menschen mit ausländisch klingenden Namen haben es bei der Wohnungssuche oft schwerer.

Ein angespannter Wohnungsmarkt trifft Menschen mit Migrationshintergrund dann auch härter, wenn sie gleichzeitig ein niedriges Einkommen beziehen.

Der Anteil der Wohneigentümer unter den Haushalten mit Migrationshintergrund ist seit 1997 bundesweit deutlich gestiegen. Dennoch verfügen Haushalte mit Migrationshintergrund noch über weniger Wohneigentum als die nicht zugewanderte Bevölkerung.

Ein diffiziles Thema stellt die Frage nach der räumlichen Segregation bestimmter Zielgruppen dar. Prinzipiell fördert das Zusammenziehen von Gruppen mit der gleichen Herkunft in einem Quartier nicht die soziale Durchmischung, sondern kann im ungünstigen Fall Segregation fördern. Die soziale und kulturelle Durchmischung von Wohngebieten sollte Ziel einer steuernden Wohnungspolitik sein.

Grundsätzlich gilt aber, dass die verschiedenen Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund sehr heterogen sind. Sie haben dann mehr Probleme, wenn sie z.B. als Bezieher niedriger Einkommen auch gleichzeitig als kinderreiche Familie keinen angemessen bezahlbaren und großen Wohnraum finden können. Hierbei unterscheiden sie sich im Übrigen nicht von Menschen ohne Migrationshintergrund, wenn diese die gleichen Rahmenbedingungen aufweisen.

7.7. Flüchtlinge

Die Europäische Union und insbesondere die Bundesrepublik sind seit Sommer 2015 zum Ziel von Schutzsuchenden vor Krieg, Verfolgung und Vertreibung geworden.

Zunächst erfolgt eine Unterbringung der Flüchtlinge in Erstaufnahmeeinrichtungen bzw. in Gemeinschaftsunterkünften. Die Bemühungen der Stadtverwaltung beschränken sich allerdings nicht darauf, genügend Raum in Gemeinschaftsunterkünften zur Verfügung zu stellen. Ein großer Teil der Flüchtlinge wird dauerhaft bleiben und braucht daher bezahlbaren Wohnraum.

Spätestens ein Jahr nach ihrer Ankunft in Deutschland und mit einem in dieser Zeit geregelten Aufenthaltsstatus steht es Flüchtlingen bis zu einer gewissen Einkommensgrenze zu, einen Wohnberechtigungsschein zu beantragen und somit eine geförderte Wohnung auf dem Wohnungsmarkt zu suchen.

Über die Wohnungsvermittlung der Wohnbau Mainz GmbH und den dort festgelegten Härtefallkriterien konkurrieren Flüchtlinge mit allen anderen Zielgruppen auf dem geförderten Wohnungsmarkt. Dabei werden in der Stadt Mainz keine einzelnen Zielgruppen bevorzugt oder benachteiligt. Allerdings muss bedacht werden, dass Flüchtlinge oft schlechtere Vermittlungschancen haben als andere Zielgruppen.

Die Wohnungspolitik der Stadt Mainz richtet sich auf die Frage, insgesamt mehr bezahlbaren Wohnraum herstellen zu lassen, um allen Zielgruppen einen Zugang zum Wohnungsmarkt ermöglichen zu können.

Insgesamt führt die aktuelle Zuwanderung zu einem vermehrten Bedarf an Wohnraum. Diskussionen, ob jenseits der Einrichtung von Gemeinschaftsunterkünften auch spezielle Wohnprojekte ausschließlich für eine Zielgruppe, in diesem Fall Flüchtlinge mit Wohnberechtigungsscheinen, errichtet werden sollen, sind aus Sicht der Verwaltung nicht produktiv, da sie zu Wohnenklaven führen. Auch steht die damit verbundene Errichtung von Wohnprojekten mit alleinigem Anteil von gefördertem Wohnraum im Widerspruch zu der städtischen Wohnungsleitlinie der sozialen Durchmischung von Wohngebieten.

7.8. Psychisch erkrankte Menschen mit schwierigem Zugang zum Wohnungsmarkt

Psychische Krisen können Auslöser und Anlässe für Wohnungslosigkeit sein und Wohnungslosigkeit kann zu psychischen Krisen führen.

Psychisch erkrankte Menschen haben es grundsätzlich schwer, geeigneten Wohnraum zu finden. Ihre teilweise schwierige finanzielle Situation, gepaart mit Krankheitssymptomen und anderen psychosozialen Problemlagen, erschwert den Zugang zum regulären Wohnungsmarkt. Eine Unterstützung bei der Wohnraumsuche ist häufig notwendig, da krankheits- bzw. situationsbedingt die dazu notwendigen persönlichen Fähigkeiten und Ressourcen oft nicht abgerufen werden können.

Entscheidend ist die Bereitstellung von mietpreisgünstigem Wohnraum in kleinen Wohneinheiten, da diese Personengruppen in aller Regel alleinstehend sind und in finanziell prekären Verhältnissen leben.

Menschen mit einer psychischen Erkrankung sind trotz – oder wegen – ihrer Erkrankung im besonderen Maße von (drohendem) Wohnungsverlust betroffen. Die Gründe sind vielfältig, lange Krankheitsphasen mit Klinikaufenthalten und Einkommensausfall können zu Mietrückständen führen, Erkrankungssymptome oder abweichendes Verhalten dagegen zu Problemen mit anderen Mietern und/oder dem Vermieter. Wohnen kann für psychisch erkrankte Menschen dementsprechend an verschiedenen Stellen zum Problem werden.

Für psychisch Erkrankte muss daher ein Wohnungsverlust konsequent verhindert werden.

Die Vernetzung im gemeindepsychiatrischen Verbund Mainz (GPV) in Bezug auf das Thema „Wohnen“ kann verbessert werden, denkbar wäre die Entwicklung eines „Teams Wohnen“, um Ressourcen zu bündeln.

7.9. Obdachlose Menschen mit schwierigem Zugang zum Wohnungsmarkt

Auch obdachlose Menschen haben es grundsätzlich schwer, geeigneten Wohnraum zu finden. Für Obdachlose stellt die fehlende Wohnung bereits ein erkennbares Grundprob-

lem dar, aus dem sich eine Vielzahl weiterer Probleme, zum Beispiel gesundheitlicher oder psychischer Art ergeben können.

Entscheidend ist, ähnlich wie bei psychisch erkrankten Menschen, auch bei Obdachlosen die Bereitstellung von mietpreisgünstigem Wohnraum in kleinen Wohneinheiten, da diese Personengruppe in aller Regel alleinstehend ist und in finanziell prekären Verhältnissen lebt.

Die Lösungsmöglichkeiten zum Abbau von Wohnungslosigkeit bei obdachlosen Menschen ähneln sehr stark den Maßnahmen, die bereits im vorherigen Kapitel 7.8. für den Bereich psychisch erkrankter Menschen beschrieben worden sind.

8. Zusammenarbeit mit dem Land Rheinland-Pfalz

Die Zusammenarbeit mit dem Land Rheinland-Pfalz ist in den letzten Jahren stark intensiviert worden.

Die Ergebnisse des vom Land beauftragten Gutachtens über die qualitative und quantitative Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030 bei der empirica ag aus Berlin haben der Zusammenarbeit vor allem bei den Fragestellungen rund um das Thema „Bezahlbares Wohnen“ einen entsprechenden Schub gegeben.

Das Land erklärte per Verordnung unter anderem die Landeshauptstadt Mainz sowie die Städte Trier und Landau in der Pfalz zu Gebieten mit besonders hohem Wohnungsbedarf, weil in den drei Städten ein angespannter Mietwohnungsmarkt nachweisbar ist. Folglich wurde eine **Kappungsgrenzenverordnung** für Bestandsmieten und die sogenannte **Mietpreisbremse** bei Neuvermietungen eingeführt.

Die Landeshauptstadt Mainz hat dieses Vorgehen ausdrücklich begrüßt.

Um Wohnungsgesellschaften ein flexibles Förderinstrument anzubieten, hat die Landesregierung mit Inkrafttreten des Landeswohnraumförderungsgesetzes zum 01.01.2014 die Rahmenbedingungen geschaffen, Mietpreis- und Belegungsbindungen von Neubaumaßnahmen auf freie preisgünstige Bestandsobjekte zu übertragen. Die Ausgestaltung und Umsetzung wurde auf die Kommunen übertragen. In Abstimmung mit Vertretern der Wohnungswirtschaft und dem Ministerium der Finanzen erfolgte die Erarbeitung einer städtischen Verwaltungsrichtlinie zur Bindungsübertragung im geförderten Wohnungsbau. Diese steht zur Anwendung im Bedarfsfall bereit.

Die enge Zusammenarbeit drückt sich auch dadurch aus, dass das Land Rheinland-Pfalz am 21. Juli 2015 dem Bündnis für das Wohnen der Landeshauptstadt Mainz beigetreten ist. Umgekehrt erfolgte ein Beitritt der Landeshauptstadt Mainz zu dem am 15. Dezember 2015 begründeten Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz.

9. Weitere steuernde Handlungsschritte der Landeshauptstadt Mainz

Aus den vorangegangenen Kapiteln ergibt sich, dass die Landeshauptstadt Mainz folgende weitere steuernde Schritte zur Bereitstellung auch von bezahlbarem Wohnraum und zur Förderung von sozial gut durchmischten Quartieren unternehmen wird:

- Schonende Gewinnung von Bauland unter Berücksichtigung der Maxime **Innen- vor Außenentwicklung**
- Unterstützung von Wohnungsbaugesellschaften, Bauträgern und Investoren. Die Landeshauptstadt Mainz schafft dafür die Voraussetzungen, u.a. durch **zügige Genehmigungs- und Planungsverfahren** und, gemeinsam mit den stadtnahen Gesellschaften, durch die **Bereitstellung geeigneter Grundstücke und Flächen** für den Wohnungsbau sowie den zugehörigen Freiflächen für Sport, Spiel und Naherholung.
- Fortsetzung des **Bündnis für das Wohnen Mainz** und Hinzugewinnung weiterer Bündnispartner
- Unterjährige Durchführung einer **Arbeitsgruppe** des Bündnisses für das Wohnen Mainz mit thematisch priorisierten Themen
- Entwicklung einer **Richtlinie von Konzeptvergabe** von städtischen Grundstücken für die Bereitstellung von Wohnraum für die in diesem Bericht genannten Zielgruppen.
- Durch den Ankauf von **Belegungsrechten** kann der mietpreisgebundene Wohnungsbestand erhöht werden. Insbesondere mit der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft wird hierzu eine dauerhafte Regelung vereinbart.
- **Investorenliste für interessierte Bürgerinnen und Bürger** - Mit einer Internetgestützten Service- bzw. einer Anbieterseite können sich Bürgerinnen und Bürger über die aktuellen Bauprojekte informieren. Eine solche Seite kann die Serviceadressen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft, der Vermieterverbände sowie der Mieterorganisationen enthalten. Der private Markt muss dabei allerdings aus datenschutz- und sonstigen rechtlichen Gründen ausgeblendet werden.
- Der Aufbau eines bisher nicht zur Verfügung stehenden kommunalen **Baulückenkatasters**.
- Die begleitende Durchsicht der **EU- sowie bundesweiten Fördermittellandschaft** im Wohnungsbereich.
- Die mittelfristige Fortschreibung des bisherigen **Wohnungsbau-Monitorings**.
- Der Auftrag zur Erstellung eines **qualifizierten Mietspiegels** wird auch künftig in regelmäßigen Zeitabständen an ein kompetentes Institut vergeben.

10. Ausblick und Zusammenfassung

Eine Vielfalt von zusammenkommenden Ereignissen hat in den letzten Jahren dazu geführt, dass der Wohnungsmarkt in Mainz eine starke Anspannung erfahren hat. Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum, nicht nur durch einkommensschwache Bevölkerungsgruppen, sondern zunehmend auch durch den Mittelstand, ist stark angestiegen. Die Neubauaktivitäten der vergangenen Jahre haben dabei nicht Schritt halten können. Durch die Finanzkrise ist ein „Run“ auf das vermeintlich sichere Betongold ausgelöst worden, der die Nachfrage im Bereich der Eigentumsbildung stark angekurbelt hat. Nicht zuletzt zieht Mainz als Universitäts- und sogenannte Schwarmstadt weiterhin Bewohnerinnen und Bewohner an und ist weit davon entfernt zu schrumpfen.

Preiswerter Wohnraum ist dabei momentan das am meisten nachgefragte Wohnungsbausegment.

Die Landeshauptstadt unterhält nur wenige Wohnungen und baut selber keine neu. Sie hat über einen Betrauungsakt die Wohnbau Mainz GmbH als stadtnahe Gesellschaft beauftragt, die Daseinsvorsorge im Bereich Wohnen wahrzunehmen und der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht nachzukommen.

Die Landeshauptstadt nimmt aber in eigener Verantwortung einen Teil der Steuerung des Wohnungsmarktes wahr, indem sie z. B. durch die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung mittels Quoten verbindliche Rahmenbedingungen bei der Realisierung von gefördertem Wohnraum in Neubaugebieten setzt, oder indem sie Investorenberatung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung oder im Liegenschaftsbereich anbietet.

Die Aufgabe einer kommunalen Wohnungspolitik besteht darin, wichtige Marktkorrekturen und Marktergänzungen mittels Objekt-, aber auch Subjektförderung zu praktizieren bzw. praktizieren zu lassen, damit das Ziel bezahlbares Wohnen auch umgesetzt werden kann.

Im Rahmen der Bauleitplanung und Ausweisung neuer Baugebiete wirkt die Landeshauptstadt Mainz darauf hin, auch die Nachfrage nach mittelpreisigen Angeboten zu berücksichtigen. Haushalte, die sich diese Angebote leisten können, sind für die soziale Stabilität eines Quartiers förderlich. Mittelpreisige Angebote können weiterhin zu sogenannten Sickereffekten führen und somit auch die Quote fehlbelegter Wohnungen verringern.

Im Rahmen der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung wird grundsätzlich geförderter Wohnungsbau in einer Spanne von 10 % und 25 % vorgesehen. Angesichts des sehr angespannten Wohnungsmarktes drängt sich geradezu auf, in Zukunft nur noch den höchsten Anteil anzustreben.

Von 2011 bis 2014 wurden bereits **3.759 Wohneinheiten fertiggestellt**. Dies erfolgte fast durchgängig im Rahmen der Innenentwicklung, also durch Baulücken in bestehenden Bebauungsplänen oder Baulücken nach § 34 Baugesetzbuch.

Fertiggestellte Wohnungen in Mainz ³⁾	2011	2012	2013	2014	SUMME 2011 bis 2014
Fertiggestellte neue WE insgesamt (in neu errichteten Gebäuden und durch Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden ⁴⁾	630	616	1322	1191	3759
darunter					
Fertiggestellte neue Wohnungen in neu errichteten Gebäuden	502	571	1262	1025	3360
Fertiggestellte neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden ⁴⁾	128	45	60	166	399
Quelle: 12 - Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen, Landeshauptstadt Mainz Datenquelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Bautätigkeitsstatistik					

Diese Entwicklung mit zahlreichen kleineren und mittleren Projekten wird sich in den nächsten Jahren fortsetzen, da hierfür noch ein großes Potential vorhanden ist, das derzeit auch mit enormer Dynamik abgerufen wird.

Die Zielzahl von 6.500 Wohneinheiten wird folglich 2020 übertroffen werden, ohne dass die großen Projekte Heiligkreuz-Viertel und Zollhafen oder weitere Großprojekte wie östlich der Frankenhöhe auch nur annähernd abgeschlossen sein werden.

Die Dynamik auf dem angespannten örtlichen Wohnungsmarkt wird durch die Ankunft von Flüchtlingen weiterhin bestehen bleiben. Deswegen überprüft die Verwaltung derzeit mehrere Projekte, um weiteren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Genannt sei das Projekt „Alte Feuerwache“ in der Mainzer Neustadt mit 230 Wohnungen, die sich bereits im Verkauf befinden.

Zurzeit sind in mehreren Konversionsprojekten Flüchtlinge untergebracht, so in der Housing-Area in Gonsenheim oder in der Kommissbrotbäckerei in der Mainzer Neustadt.

³⁾ inkl. Wohnungen in Wohnheimen

⁴⁾ Umbau-, Ausbau-, Erweiterungs-, Wiederherstellungsmaßnahmen (keine Renovierungen vorhandener Wohnungen!)

Diese Flächen sollen, sobald die jetzige Nutzung nicht mehr erforderlich ist, für eine Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden; bei der Kommissbrotbäckerei wird damit verbunden auch eine kulturelle Teilnutzung weiterverfolgt.

Schließlich steht auch die GFZ-Kaserne als größere Konversionsfläche für eine künftige Wohnnutzung in Aussicht.

Weitere, sehr aktuelle Bauvorhaben mit Wohnungsneubauprogrammen sind:

- Der neu aufgestellte Bebauungsplan Elmerberg (F 90) in Mainz-Finthen mit Einzel- und Reihenhäusern sowie Hausgruppen.
- Die Umgestaltung des Geländes der bisherigen Tennishalle in der Albert-Stohr-Straße in Mainz-Bretzenheim mit dem Ziel der Wohnnutzung.

Um das ambitionierte Wohnungsneubauprogramm auf kommunaler Ebene voranbringen zu können, ist auch von Bundes- und Landesseite Unterstützung notwendig. Jahrelang wurde der geförderte Wohnungsneubau in Deutschland sträflich vernachlässigt. Umso begrüßenswerter sind die aktuellen Ankündigungen aus dem Bundesbauministerium, den geförderten Wohnungsneubau wieder neu ankurbeln zu wollen und den freifinanzierten Bau von preiswertem Mietwohnraum in Gebieten mit angespannter Wohnungslage steuerlich zu fördern.

Aus kommunaler Sicht wäre hierfür allerdings ein Programm in Milliardenhöhe über mehrere Jahre hinweg notwendig.