

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich	Datum	Drucksache Nr.
Amt/Aktenzeichen 60/61 26 - Neu All	16.05.2019	0863/2019
		TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Neustadt	Kenntnisnahme	18.09.2019	Ö

Betreff: Sachstandsbericht zum Antrag Nr. 0258/2019 (SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN), Ortsbeirat Mainz-Neustadt <u>hier:</u> Begrenzung der Mietsteigerungen in der Mainzer Neustadt
Mainz, 03.06.2019 gez. Marianne Grosse Beigeordnete

Milieuschutzsatzung

Das erwünschte Ziel einer Milieuschutzsatzung nach § 172 BauGB besteht darin, die soziale Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur zu erhalten, da diese einem bestimmten Stadtgebiet seinen besonderen Charakter gibt ("Milieu"). Diese erhaltenswerte Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur wird in der Regel dann als gefährdet angesehen, wenn Immobilieneigentümer sogenannte Luxussanierungen durchzuführen gedenken, die auf die Miete umgelegt werden und somit das Wohnen für viele Bewohner in diesem Gebiet unbezahlbar machen (= **Aufwertungsdruck**). Dadurch kann es zu Verdrängungen der angestammten Bewohner kommen (= **Verdrängungsdruck**). Mit dem Mittel einer Milieuschutzsatzung kann in solche Prozesse zum Teil eingegriffen werden, wenn die dafür notwendigen Bedingungen geschaffen werden können.

Eine Milieuschutzsatzung friert die Mietpreise allerdings nicht ein. Sie kann dort eingreifen, wo der Veränderungsdruck erheblich und / oder eine massive Nachverdichtung droht. Sie verhindert aber nicht, dass bei erhöhtem Nachfragedruck die Mieten steigen. Sie kann lediglich den Anstieg regulieren bzw. dämpfen.

Die Milieuschutzsatzung ist kein einfaches Instrument. Sie muss geografisch sehr genau zugeschnitten werden - und es braucht erhebliche Finanzmittel und Personal zur Überwachung.

Mitte der 1990er Jahre wurde die Aufstellung einer Milieuschutzsatzung für die Mainzer Neustadt vorbereitet. Nach einem Erfahrungsaustausch mit anderen Städten, die solche Milieuschutzsatzungen bereits hatten, wurde in einer Beschlussvorlage dargelegt, dass solche Satzungen nur dann funktionieren, wenn ausreichend finanzielle Mittel für die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes **und** die Aufstockung des Personals vorhanden sind. In Kenntnis dieser Bedingungen hatte der Stadtrat vom Erlass einer Milieuschutzsatzung Abstand genommen.

Bei der Diskussion um Milieuschutzsatzungen wird auf andere deutsche Großstädte verwiesen, wo solche Instrumente funktionieren. Hier ist festzuhalten, dass in diesen Fällen der haushaltsrechtliche Hintergrund gegeben ist. So hat die Stadt Frankfurt, um Luxussanierungen zu verhindern, seit 2016 von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht und dafür 22 Mio. € benötigt. Auf Mainz bezogen, wäre wahrscheinlich ein mittlerer 7-stelliger Betrag für diese Aufgabe im Haushalt vorzuhalten.

Grundsätzlich können alle Modernisierungsmaßnahmen an einem Gebäude zu einer Erhöhung der Miete beitragen. Erschwerend kommt hinzu, dass die meisten oder viele solcher Maßnahmen nach Landesbauordnung zunächst keiner Baugenehmigung bedürfen. Erst durch die Milieuschutzsatzung unterliegen auch die genehmigungsfreien Maßnahmen einem Genehmigungsvorbehalt.

Diese Tatsachen begründen einen erhöhten Prüfaufwand durch die Verwaltung, um in jedem Einzelfall zu klären, was rein bestandserhaltend notwendig und zulässig ist und was als sogenannte Luxussanierung abzulehnen ist. Diese zeitaufwendigen zusätzlichen Aufgaben erzeugen einen erheblichen Bedarf an Personal und Haushaltsmitteln.

Ein wichtiger Akteur im Kampf gegen Bauspekulation ist die städtische Wohnungsbaugesellschaft. Die Wohnbau Mainz besitzt noch einen großen Anteil an geförderten Wohnungen in der Mainzer Neustadt. Auch liegen die Mietpreise des freifinanzierten Wohnraumes bei der stadtnahen Gesellschaft oft unter dem städtischen Mietendurchschnitt. Beides zusammen wirkt **mietpreisdämpfend** auf den Stadtteil.

Die Landeshauptstadt Mainz setzt vermehrt auf die Schaffung von Belegungsrechten. Vor etwa zwei Jahren hat das Land Rheinland-Pfalz die Möglichkeit eröffnet, in bestehendem Wohnraum Sozialbelegungsrechte zu schaffen, also die Wohnungen in die Mietpreisbindung einzubinden. Da dieses Instrument in den Quartieren eine Durchmischung erzeugt, bewirbt die Stadt dies massiv. Auch dieses Instrument wird von der Wohnbau Mainz aktiv genutzt.

Information der Bürgerinnen und Bürger über das aktuelle Mietrecht

Die Verwaltung befindet sich derzeit im Dialog mit dem Mainzer Mieterladen e. V., um sodann eine gemeinsamen Pressemitteilung zum geänderten Mietrecht zu erarbeiten und herauszugeben.

Beteiligung an der Bundesstudie "Soziale Vielfalt im Quartier - Stadtquartiere unter Nachfragedruck"

Die Landeshauptstadt Mainz hat sich an einer Studie des Bundesbauministeriums in den Jahren 2017 - 2018 beteiligt: "Soziale Vielfalt im Quartier - Stadtquartiere unter Nachfragedruck". Zentrale Fragestellung dabei war, ob der städtebauliche Strukturwandel in der Neustadt-Süd eine Milieuschutzsatzung rechtfertigt. Derzeit wartet die Verwaltung auf den Abschlussbericht aus dem Bundesbauministerium, um sodann weitergehende Vorschläge für den Bereich der Neustadt-Süd entwickeln zu können.