



Stadthaus Große Bleiche  
Große Bleiche 46  
55116 Mainz  
Zimmer 2.066  
Tel. 0 61 31 - 12 39 14

Mainz, 23.01.2024

## Antrag 0233/2024 zur Sitzung Stadtrat am 31.01.2024

### Mainzer Immobilienstiftung (DIE LINKE)

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Gründung einer städtischen Immobilienstiftung so weit vorzubereiten, dass der Stadtrat in einer weiteren Sitzung im Jahr 2024 einen Beschluss zur Gründung fassen kann.
2. Sollte dies aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich sein, soll spätestens in zur letzten Sitzung des Stadtrates im Jahr 2024 ein Bericht vorgelegt werden, der die Hinderungsgründe benennt.
3. Als Stiftungszweck ist die Bereitstellung günstiger Wohnungen in Mainz vorzusehen und eine entsprechende Satzung auszuarbeiten. Dazu soll die Stiftung in möglichst großem Umfang Wohnimmobilien erwerben und/oder errichten.

#### Begründung:

In Mainz fehlt Wohnraum, der mit niedrigen und mittleren Einkommen bezahlbar ist. Die bisher verfolgten kommunalpolitischen Handlungsansätze haben sich als unwirksam erwiesen, eine sich immer schneller drehende Mietenspirale zu stoppen. Die Mietpreissteigerungen, die anhand der Mietspiegel von 2021 und 2023 festgestellt werden können, liegen im Bereich von durchschnittlich ca. 18%. Dem steht eine Steigerung des Nominallohnes von bundesweit 3,1% (2021) und 2,6% (2022) gegenüber, der Reallohn entwickelte sich in derselben Zeit mit -0,1 und -4,0% negativ. Die steigenden Mieten tragen mit dazu bei, dass der Wohlstand für die meisten Bürgerinnen und Bürger schrumpft. Die Entlastung der Haushalte von hohen Mieten ist somit ein effizientes Mittel, um Wohlstand für alle zu steigern und die Entstehung von Existenz- und Abstiegsangst zu verhindern.

Eine Stiftung bietet die Möglichkeit, Immobilien zu erwerben und zu verwalten. Durch den satzungsmäßigen Stiftungszweck kann die Stiftung dazu verpflichtet werden, in diesen Immobilien dauerhaft

niedrige Mietpreise zu gewähren. Der Stiftungszweck ist auf Ewigkeit ausgerichtet. Anders als die Mietpreisbindung im sozialen Wohnungsbau wirkt die Bindung somit dauerhaft.

Eine Gestaltungsmöglichkeit wäre, dass die Stiftung die Immobilien erwirbt und hält, sie aber von der Wohnbau GmbH verwalten lässt. So entstehen keine von der Stadt verantworteten Doppelstrukturen und Synergieeffekte im städtischen Umfeld können genutzt werden. Die Wohnbau kann dabei an niedrige Mietpreise gebunden werden und erhält ein Entgelt für die Verwaltung.

Weiterhin bietet die Stiftung die Möglichkeit, dass Zustiftungen möglich sind, also interessierte Mainzerinnen und Mainzer Immobilien oder Geld einbringen können. Durch die Ewigkeitsbindung wird das Vertrauen potentieller Zustifter gestärkt, dass das eingebrachte Vermögen dauerhaft für den angestrebten Zweck genutzt wird.

Es gibt zahlreiche Beispiele für nachhaltig wirkende Stiftungen. Im Bereich des sozialen Wohnungsbaues kann die Fuggerei in Augsburg herangezogen werden. Der Stifter hat die Stiftung im Jahr 1521 mit Immobilien ausgestattet (aktuell 142 Wohnungen), in denen bedürftige Augsburgerinnen und Augsburger nach Stiftungsangaben für eine Jahreskaltmiete von 88 Cent (!) wohnen können.

Je mehr Immobilien die Stiftung erwirbt, desto größer ist der Einfluss auf den Wohnungsmarkt. Können relevante Anteile des Wohnimmobilienbestandes in kommunaler Hand gesammelt werden, trägt dies zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes insgesamt und somit zu niedrigeren Mieten bei.

Eine städtische Immobilienstiftung könnte demnach einen wichtigen und nachhaltigen Beitrag zur Entwicklung des Wohnungsmarktes darstellen, in dem sie die Wohnungen dauerhaft dem Markt entzieht.

Weitere Vorgaben zur Ausgestaltung der Stiftung sollen an dieser Stelle nicht erfolgen, um den Handlungsspielraum nicht einzuschränken.

Martin Malcherek