

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0516/2024
Amt/Aktenzeichen Dez. I	Datum 28.02.2024	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 05.03.2024

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Stadtrat	Kenntnisnahme	06.03.2024	Ö

Betreff:

Sachstandsbericht zu den Anträgen 0747/2023 und 0747/2023/1 („Ein Azubi-Wohnheim für Mainz,“) sowie 0498/2021 und 0498/2021/1 („Azubi-Offensive für die Mainzer Stadtverwaltung: Wir fördern Fachkräfte!“)

Mainz, 01.03.2024

gez.

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis und beschließt die Wiedervorlage in einem Jahr.

Sachverhalt

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.03.2021 die Anträge 0498/2021 und 0498/2021/1 („Azubi-Offensive für die Mainzer Stadtverwaltung: Wir fördern Fachkräfte!“) beschlossen.

Ferner hat der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.05.2023 die Anträge 0747/2023 und 0747/2023/1 („Ein Azubi-Wohnheim für Mainz“) beschlossen.

Zur Umsetzung der Stadtratsbeschlüsse hat im Juni 2023 eine Projektgruppe unter Beteiligung der Dezernate I, III und VII ihre Arbeit aufgenommen. Die Projektgruppe hat seitdem zahlreiche Gespräche insbesondere mit Unternehmen, Kammern, Gewerkschaften, Wohnheimbetreibern und potenziellen Investoren geführt. Seit der Antwort zur Anfrage 1514/2023 kamen weitere Gespräche hinzu, insbesondere mit dem DGB, dem Studierendenwerk, der MAG und der Wohnbau. Ziel dieser Gespräche war, Bedarfe zu ermitteln, Lösungsmöglichkeiten zu finden und Kooperationspartner zu gewinnen.

Lösungen

Die Projektgruppe hat vier konkrete Projekte identifiziert und ist optimistisch, dass drei davon noch dieses Jahr starten können:

Projekt 1

Intensive Gespräche wurden mit dem Kolpinghaus geführt, dem bisher einzigen Azubi-Wohnheim in Mainz. Das Kolpinghaus liegt zentral in der Altstadt bietet neben 135 Wohnheimplätzen auch Bildungs- und Freizeitangebote sowie eine pädagogische Begleitung und Förderung. Dieses weitreichende Angebot ist insbesondere für junge Menschen, die zur Ausbildung neu in eine Stadt kommen, wichtig; für Jugendliche unter 18 Jahren ist die pädagogische Betreuung unverzichtbar. Die Stadtverwaltung plant, einen Kooperationsvertrag mit dem Kolpinghaus abzuschließen. Ziel ist, dass bereits mit Beginn des kommenden Ausbildungsjahrs (August 2024) Belegplätze für Auszubildende der Stadtverwaltung zur Verfügung stehen werden. Mit diesem Kooperationsvertrag möchte die Verwaltung auch ein Modell für andere Arbeitgeber:innen der Stadt sein und weitere Kooperationen vermitteln. Denn sie sieht große Chancen in der Zusammenarbeit mit dem Kolpinghaus, das eine reichhaltige Erfahrung, überzeugende Konzepte sowie eine optimale Lage bietet. Kurzfristig könnten 20 Wohnheimplätze zur Verfügung gestellt werden. Auch für eine Erweiterung der Plätze gäbe es mittelfristig eine Option.

Projekt 2

Die Verwaltung ist seit November in Gesprächen mit einer Gesellschaft mit dem Ziel, ein zweites Azubi-Wohnheim zu gründen, das für Auszubildende aus ganz Mainz offensteht. Die Gesellschaft ist Eigentümerin einer Immobilie in einem Mainzer Vorort, die seit mehr als zwei Jahren leersteht und sehr gut als Wohnheim geeignet ist. Zur Verfügung können stehen: 32 Einzelzimmer, jeweils mit Dusche und WC, und zwei Sozialräume inklusive Gemeinschaftsküche sowie eine Mensa in direkter Nachbarschaft zur Mitnutzung. Die Gesellschaft ist bereit, als Betreiberin und Vermieterin des Azubi-Wohnheims zu fungieren. Der Mietpreis soll sich am Studierendenwerk Mainz orientieren. In den letzten Monaten waren noch baurechtliche Fragen zu klären. Das Ergebnis liegt nun vor: Eine Nutzung als Azubi-Wohnheim ist baurechtlich zulässig. Die Gesellschaft hat inzwischen ein erstes Konzept vorgelegt. Eine Konkurrenz zum Kolpinghaus ist ausdrücklich nicht vorgesehen. Als nächstes soll ein Kooperationsvertrag zwischen der Gesellschaft und der Stadtverwaltung geschlossen werden, der ebenfalls als Modell für andere Mainzer Arbeitgeber:innen gedacht ist. Eine Eröffnung dieses neuen Azubi-Wohnheims wird noch für das laufende Jahr angestrebt.

Projekt 3

Aus Sicht der Verwaltung ist ein vielfältiges Wohnraumangebot für Auszubildende unserer Stadt anzustreben. Neben Wohnheimplätzen gehören hierzu auch Wohnungen, die für Wohngemeinschaften geeignet sind. Hierfür hat die Verwaltung frühzeitig Kontakt mit Wohnungsunternehmen gesucht. Mit einem Unternehmen sind die Gespräche weit fortgeschritten. Beiderseits besteht Einigkeit, dass ein Modell optimal ist, das mit flexiblen und dezentralen Belegungsrechten arbeitet. Dies bedeutet, dass eine Arbeitgeberin (wie z. B. die Stadtverwaltung) das Recht erwirbt, eine bestimmte Anzahl von Wohnungen durch ihre Auszubildenden zu belegen. Das Belegungsrecht bezieht sich daher nicht auf konkrete Wohnungen, sondern kann aus dem Bestand des Wohnungsunternehmens gedeckt werden. Diese Flexibilität schafft für alle drei Seiten (Vermieter:in, Arbeitgeber:in und Auszubildende) Vorteile: Wohnungen in unterschiedlichen Lagen und Merkmalen können angeboten werden, und dies sogar in aller Regel kurzfristig. Im nächsten Schritt wird ein Konzept und ein Musterkooperationsvertrag entwickelt. Im Gespräch sind Wohngemeinschaften für zunächst etwa 20 Auszubildende.

Projekt 4

Seit Oktober ist die Verwaltung auch in Gesprächen für ein konkretes Neubauprojekt. Geplant ist der Bau eines Wohnheims für Studierende und Auszubildende in einem Mainzer Vorort. Ob sich dieses Projekt realisieren lässt, ist noch offen. Vieles spricht aus Sicht der Verwaltung für das Projekt: Ein geeignetes Grundstück in gut integrierter Lage ist gefunden, dessen Eigentümer präferiert den Bau eines Wohnheims, eine solche Nutzung ist grundsätzlich baurechtlich zulässig, eine bereits vorhandene Planung (Wohngebäude) kann für ein Wohnheim angepasst werden, ein erfahrener Betreiber konnte gewonnen werden. Die Herausforderung besteht zunächst darin, eine Investorin zu finden, die neben ausreichend Erfahrung in vergleichbaren Projekten auch das notwendige Eigenkapital mitbringt. Die Verwaltung konnte einen Kontakt zwischen Grundstückseigentümerin, geplanter Betreiberin und einer potenziellen Investorin vermitteln; eine Prüfung im Detail findet derzeit statt. Die zweite Herausforderung liegt in einer Förderung: Um günstige Mietpreise zu ermöglichen und das Projekt auch in Zeiten hoher Bau- und Zinskosten wirtschaftlich rentabel zu gestalten, ist eine staatliche Förderung unverzichtbar. Die Verwaltung konnte den Kontakt zur ISB vermitteln: Als Förderband des Landes ist sie auch für die Umsetzung des Bundesprogramms „Junges Wohnen“ in Rheinland-Pfalz zuständig. Derzeit ist noch offen, ob alle Bedingungen des Programms durch das Projekt erfüllt werden können. Die Prüfungen durch die ISB und die potenzielle Investorin sollen in den kommenden Monaten abgeschlossen werden. Sollte eine Realisierung dieses Projekts nicht möglich sein, wird die Verwaltung auf weitere Bauträger zugehen und/oder versuchen, ein weiteres potenzielles Projekt zu identifizieren. Denn auch nach Einschätzung der Verwaltung ist das Programm „Junges Wohnen“ für Mainz so attraktiv, dass es alle Anstrengungen lohnt, ein geeignetes Bauprojekt zu finden.

Zeitplan

Projekte 1 bis 3: Abschluss von Kooperationsverträgen (März bis Mai 2024) – Start der ersten Mietverträge und Einzug der ersten Auszubildenden (ab August 2024). Parallel wird Projekt 4 weiterverfolgt und aktiv unterstützt. Zudem wird für Kooperationen zwischen den Betreiber:innen und Arbeitgeber:innen geworben.

Fazit

Durch die Projekte 1 bis 3 besteht die Chance, noch dieses Jahr Wohnraum für bis zu 72 Auszubildende zur Verfügung zu stellen. Trotz der zahlreichen Gespräche der Stadtverwaltung bleibt unklar, wie groß der Bedarf an Wohnheim- und WG-Plätzen für Azubis in Mainz ist. Der Bedarf wird voraussichtlich erst im Laufe des Jahres 2025 deutlich werden, wenn die Wohnraumprojekte etabliert und frühzeitig beworben werden konnten. Schon jetzt zeichnet sich ab: Es wird der Stadtverwaltung innerhalb kurzer Zeit gelingen, voraussichtlich weit mehr Wohnraum für Mainzer Auszubildende zu aktivieren als die Verwaltung für ihre eigenen Azubis benötigt.

Daher wird die Verwaltung gemeinsam mit den Betreiber:innen auf Arbeitgeber:innen, Kammern und Gewerkschaften zugehen und für das Angebot werben. Die Azubi-Wohnprojekte stehen allen Mainzer Arbeitgeber:innen offen. Bereits für Mitte März hat der Oberbürgermeister zum neugegründeten „Arbeitgeber-Netzwerk Mainz“ eingeladen; hier soll das Azubi-Wohnen zentrales Thema sein.

Alternativen

Die Stadtverwaltung ist an die Beschlüsse des Stadtrats gebunden und wird selbstverständlich versuchen, diese in vollem Umfang umzusetzen. Für Vorschläge zu weiteren Projekten ist die Verwaltung weiterhin offen.

Finanzierung

In allen vier Projekten ist die Stadtverwaltung weder als Eigentümerin noch als Betreiberin vorgesehen. Insofern entstehen nach derzeitiger Planung keine Investitionskosten.

Die Mietkosten trägt die/der Mieter:in. In den skizzierten Projekten (außer eventuell Projekt 3) wird der Wohnraum durch die/den Azubi gemietet. Insofern fallen für eine Arbeitgeberin wie die Stadtverwaltung Mainz keine Mietkosten an. Zur Finanzierung der Miet- und Unterhaltskosten reicht jedoch häufig die Vergütung der Auszubildenden nicht aus. In vielen Fällen ist es für Auszubildende möglich, eine Berufsausbildungsbeihilfe durch die Agentur für Arbeit zu erhalten. Das Kolpinghaus ist darauf spezialisiert, seine künftigen Mieter:innen bezüglich Beihilfen zu beraten. Aus Sicht der Verwaltung besteht die Notwendigkeit, auch die Auszubildenden zu beraten, die in anderen Wohnheimen oder in Wohngemeinschaften leben. Daher wird sie prüfen, inwiefern eine Kooperation mit der Agentur für Arbeit oder mit dem Kolpinghaus zur Beihilfeberatung möglich sein wird.

Inwiefern sonstige Kosten entstehen werden, z. B. für eventuelle Beihilfeberatung, für pädagogische Betreuung insbesondere Minderjähriger, für den Erwerb von Belegungsrechten oder für Mietzuschüsse (Münchener Modell), ist Gegenstand der Kooperationsverhandlungen. Hierüber wird die Verwaltung die städtischen Gremien informieren und im Bedarfsfall eine Beschlussvorlage erstellen.

Geschlechtsspezifische Aspekte

Die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum ist für alle Mainzer Auszubildende von großer Bedeutung, unabhängig von geschlechtsspezifischen Aspekten.