Landeshauptstadt
Mainz

Antwort zur Anfrage Nr. 0268/2026 des Seniorenbeirates betreffend **Fehl- und Nichtbelegung von Wohnraum, barrierefreies Wohnen sowie Umnutzungspotenziale in der Landeshauptstadt Mainz**

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

1. Fehl- und Nichtbelegung von Wohnraum

1.1 Wie viele öffentlich geförderte (Sozial-)Wohnungen gelten in Mainz aktuell als fehlbelegt?

Zum Stand Ende Dezember 2025 galten 304 der öffentlich geförderten Wohnungen als fehlbelegt.

1.2 Welche Maßnahmen ergreift die Stadt Mainz zur Identifizierung und Reduzierung von Fehlbelegungen?

Zu Beginn eines neuen Fehlbelegungs-Leistungszeitraums erfolgt eine Überprüfung der Einkommensverhältnisse, sowie der Voraussetzung zum Bezug einer sozial geförderten Wohnung anhand von Wohnberechtigungsscheinen, die durch Vermieter:innen vorgelegt werden müssen.

1.3 Welche rechtlichen oder praktischen Hürden bestehen bei der Durchsetzung entsprechender Regelungen?

Hürden bei der Durchsetzung bestehen bei dem Nachweis mutmaßlich falscher Angaben im Antrag auf Wohnberechtigung.

Bsp.: in dem Antrag werden vier -zukünftige- Haushaltsmitglieder angegeben; nach Ausstellung des Wohnberechtigungsscheins für vier Personen und Vergabe einer entsprechend großen sozial geförderten Wohnung entscheiden sich ein oder zwei, der auf dem Wohnberechtigungsschein aufgeführten Personen, gegen einen Umzug in die sozial geförderte Wohnung.

Die Wohnung wurde dann gemäß Gesetzeswortlaut korrekt durch Vermieter:innen vergeben, da ein entsprechender Wohnberechtigungsschein vorgelegt worden ist. Tatsächlich wird die geförderte Wohnung jedoch von einer geringeren Anzahl an Mieter:innen bewohnt als gemäß Förderkriterien und Gesetz vorgesehen.

2. Zweckentfremdung von Wohnraum

2.1 Wie viele Fälle von Zweckentfremdung wurden seit Inkrafttreten der Regelung in Mainz festgestellt?

2.2 Trifft es zu, dass das Zweckentfremdungsgesetz nur Wohnungen betrifft, die ab dem Jahr 2021 gemeldet wurden?

2.3 Sieht die Verwaltung Änderungs- oder Ergänzungsbedarf an der bestehenden

Rechtslage?

Insgesamt hat das Bauamt seit Inkrafttreten der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Mainz (Zweckentfremdungsverbotssatzung) 432 Verwaltungsverfahren im Zusammenhang mit der Zweckentfremdungsverbotssatzung geführt. Soweit Zweckentfremdungen vom Wohnraum im Sinne dieser Satzung festgestellt wurden, stellte das Bauamt durch behördliche Maßnahmen sicher, dass der zweckentfremdete Wohnraum wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt wurde.

Die oben genannten 432 Verfahren beinhalten jedoch auch Vorgänge, in welchen sich der anfängliche Verdacht auf eine Zweckentfremdung von Wohnraum nicht bestätigte. Eine Statistik, in wie vielen der oben genannten Verfahren eine Zweckentfremdung von Wohnraum festgestellt wurde, wird im Bauamt nicht geführt. Es ist zutreffend, dass im Rahmen des Vollzugs der Zweckentfremdungsverbotssatzung nicht gegen solche Zweckentfremdungen von Wohnraum vorgegangen werden kann, welche bereits vor Inkrafttreten der Satzung bestanden. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 2 Nr. 2 Zweckentfremdungsverbotssatzung und den entsprechenden Regelungen des Landesgesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG).

Die Zuständigkeit des Bauamtes beschränkt sich auf den Vollzug der Zweckentfremdungsverbotssatzung. Die Frage, ob Änderungsbedarf an den Regelungen der Satzung besteht und ob etwaige Änderungen mit den Regelungen ZwEWG vereinbar sind, fällt demnach nicht in den Zuständigkeitsbereich des Bauamtes.

3. Barrierefreier Wohnraum für Seniorinnen und Senioren

3.1 Wie hoch ist der aktuelle Bestand an barrierefreiem oder barrierearmem Wohnraum in Mainz?

3.2 Welche Maßnahmen verfolgt die Stadt zur Erhöhung dieses Bestands?

Die Wohnbau Mainz legt sowohl im Neubau als auch insbesondere im Umbau des Bestandes großen Wert darauf, die Wohnungen und die dazugehörigen Erschließungen schrittweise barrierefrei beziehungsweise barrierearm auszugestalten.

Dabei stehen vor allem die Bäder im Fokus, da diese Bereiche für eine selbstständige Lebensführung im Alter von besonderer Bedeutung sind. Darüber hinaus wird – wo baulich und wirtschaftlich möglich – auch die Nachrüstung von Aufzügen geprüft und umgesetzt, um bestehende Gebäude langfristig an die Bedürfnisse einer älter werdenden

Bewohnerschaft anzupassen. Dies ist jedoch auch damit verbunden, dass in diesen Einheiten dann die Nebenkosten entsprechend steigen.

Ein besonders gelungenes Beispiel hierfür ist die Fertigstellung des Projekts Welschnonnengasse. Hier wurden zwei Treppenhäuser durch einen außenstehenden

Erschließungskern in Kombination mit einem Aufzug ergänzt. Dadurch ist eine vollständig barrierearme Erschließung der Wohnungen möglich geworden.

3.3 Gibt es kommunale Förderprogramme für barrierefreies Wohnen im Alter?

Seit dem 01.10.2025 gibt es für ältere Menschen eine städtische Richtlinie, die unter anderem die Förderung kleinerer Modernisierungsmaßnahmen im selbst genutzten Wohneigentum beinhaltet. Gefördert werden bspw. Maßnahmen zum altersgerechten

Wohnen und zur Verbesserung der Barrierefreiheit sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnfunktionen.

Die Förderung erfolgt durch Gewährung eines einmaligen Investitionszuschusses.

4. Landesprogramm „Wohnraum für Ältere (55+)“
4.1 Welche Projekte wurden in Mainz bislang über dieses Landesprogramm gefördert?
4.2 Wie viele Wohneinheiten sind daraus entstanden und wo befinden sie sich?
4.3 Plant die Stadt Mainz eine intensivere Nutzung dieses Programms?

Das Landesprogramm "Wohnraum für Ältere (55+)" ist der Stelle soziale Wohnraumförderung nicht bekannt.

Das Land Rheinland-Pfalz bietet jedoch über das Programm zur Mietwohnraumförderung "Wohngruppen des Betreuten Wohnens" und das Förderprogramm zur „Förderung von Gemeinschaftswohnungen für betreute Wohngruppen und Wohngemeinschaften“ Fördermöglichkeiten für die Zielgruppe der älteren Menschen an.

5. Umnutzung gewerblicher Immobilien
5.1 Welche Möglichkeiten bestehen derzeit zur Umwidmung leerstehender Büro- oder Gewerbeimmobilien in Wohnraum?
5.2 Besteht aus Sicht der Verwaltung Bedarf an baurechtlichen Anpassungen?

Inwieweit Nutzungsänderungen von gewerblich genutzten Gebäuden in Wohnraum möglich sind, ergibt sich aus den jeweils geltenden bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Da dies jeweils einer Einzelfallbeurteilung bedarf, ist eine pauschale Aussage nicht möglich.

6.1 Gibt es Förderprogramme zur Nachrüstung von Aufzügen in bestehenden Wohngebäuden?

In Rheinland-Pfalz (RLP) gibt es spezifische Förderprogramme für die Nachrüstung von Aufzügen und die Schaffung von Barrierefreiheit in bestehendem Wohnraum.

Die Förderung erfolgt hauptsächlich über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) sowie durch die KfW oder die Pflegekasse.

Anbei eine Übersicht über mögliche Fördermöglichkeiten für die Nachrüstung von Aufzügen in RLP:

1. ISB-Wohnraumförderung
https://isb.rlp.de/foerderung/505.html

Die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz, ISB, bietet zinsgünstige Darlehen und zum Teil Tilgungszuschüsse für die Modernisierung von bestehendem Wohnraum.

Programm 505 - Modernisierung selbst genutzten Wohnraums:

Fördergegenstand: Bauliche Maßnahmen zur Überwindung von Barrieren, einschließlich Einbau, Nachrüstung oder Verbesserung von Aufzugsanlagen.
Zielgruppe: Eigentümer oder dinglich Berechtigte, die selbst im Objekt wohnen und bestimmte Einkommensgrenzen einhalten.

Konditionen: Das Darlehen beträgt für einen 4-Personenhaushalt max. 100.000 Euro, für jedes weitere Haushaltsmitglied kann das Darlehen um 5.000 Euro erhöht werden, zinsgünstiges Darlehen (oft im Nachrang abgesichert)

Programm 553 - Modernisierung vermieteten Wohnraums:

Fördergegenstand: Barrierefreies Wohnen und der Anbau von Aufzügen.
Zielgruppe: Eigentümerinnen/Eigentümer von Mietwohnungen, dinglich Nutzungsberechtigte Konditionen: Darlehen bis zu 140.000 € (bzw. 175.000 € bei klimagerechter Modernisierung) je Wohnung.

2. KfW-Förderung (Altersgerecht Umbauen)

https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-(159)/

Die KfW fördert den nachträglichen Einbau von Aufzügen zur Barrierefreiheit.

KfW-Programm 159 - Altersgerecht Umbauen (Kredit):

Förderbereich: Einbau oder Nachrüstung von Aufzugsanlagen, Treppenliften oder Plattformliften.
Zielgruppe: u.a. Privatpersonen (Eigentümer/innen und Mieter/innen, unabhängig vom Alter)
Konditionen: Bis zu 50.000 € Kredit pro Wohneinheit, unabhängig vom Alter.

3. Pflegekasse (Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen)

https://service.rlp.de/detail?infotype=0&pstId=287696071&ags=07133054
Wenn eine pflegebedürftige Person betroffen ist, kann die Pflegekasse bis zu 4.000 Euro für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen zur Verfügung stellen, um den Alltag der

pflegebedürftigen Person zu erleichtern. Hierzu zählt auch der Einbau von Aufzügen und andere barrierefreie Anpassungen.

Antragstellung: Der Antrag muss über die Pflegekasse gestellt werden und muss nachweisen, dass die Maßnahmen der Verbesserung der Lebensqualität der pflegebedürftigen Person dienen.

Darüber hinaus konnten nach eingehender Recherche keine zuschussbasierten Förderungen ermittelt werden.

6.2 Wie informiert die Stadt Eigentümerinnen und Eigentümer über diese Fördermöglichkeiten?

Die Zielgruppe des Fördermitteldezernats ist die Stadtverwaltung sowie stadtnahe Gesellschaften und nicht Eigentümer. Darüber hinaus liegt der Fokus des Dezernats auf zuschussbasierten Fördermöglichkeiten und nicht auf Darlehen. Im Amt für soziale Leistungen gibt es jedoch die Stabstelle Wohnraumförderung, welche erste Anlaufstelle für Eigentümer ist.

7. Wohnungstausch und freiwillige Umzüge

7.1 Welche Angebote bestehen in Mainz für freiwilligen Wohnungstausch, insbesondere für ältere Menschen?

Die Wohnbau Mainz verfügt bereits über ein bestehendes Umzugs- bzw. Seniorenprogramm. Dieses richtet sich gezielt an ältere Mieterinnen und Mieter und unterstützt sie bei einem altersgerechten Wohnungswechsel. Die jeweiligen Unterstützungsleistungen sind dem Programm selbst zu entnehmen. Gerne fügen wir dieses Seniorenprogramm der Beantwortung bei.

7.2 Welche Unterstützungsleistungen werden hierbei angeboten?

7.3 Plant die Stadt einen Ausbau entsprechender Programme?

Dem Aufsichtsrat soll der Wohnbau Mainz im ersten Quartal 2026 durch die Geschäftsführung ein neues Programm vorgestellt werden. Ziel ist es, ein neues Modell zu erproben. Derzeit befindet sich dieses Programm noch in der konzeptionellen Diskussion. Vorgesehen ist zunächst ein Kontingent von 100 Wohnungen. Nähere Details werden der Öffentlichkeit vorgestellt, sofern der Aufsichtsrat dem Vorhaben der Geschäftsführung zustimmt.

Mainz, 05.03.2026

gez.

Jana Schmöller
Beigeordnete