

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 2076/2010/1
Amt/Aktenzeichen Dezernat IV/64 20 01/64 20 10/64 20 11/64 11 00	Datum 25.10.2011	TOP

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Sozialausschuss	Kenntnisnahme	16.11.2011	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Kenntnisnahme	16.11.2011	Ö
Stadtrat	Entscheidung	14.12.2011	Ö

## Betreff:

Sachstandsbericht zu Antrag Nr. 173/2007 Bündnis 90/DIE GRÜNEN,  
Änderungsantrag der SPD und Ergänzungsantrag der CDU  
hier: Soziale Wohnraumförderung im Mietwohnungsbereich ausbauen

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 25.10.2011

gez. Merkator

Kurt Merkator  
Beigeordneter

Mainz,

Jens Beutel  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Prüfungsergebnisse zur Kenntnis und erklärt den Antrag für erledigt.

Gleichzeitig wird ein Wohnraumversorgungskonzept als gesonderte Vorlage (1697/2011) vorgelegt.

## Sachverhalt

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung angefragte Sachverhalte zu prüfen und ein Konzept zur kommunalen Wohnraumversorgung vorzulegen.

Die Prüfungen der einzelnen Punkte sind abgeschlossen. Nachfolgend der Wortlaut des Antrages und die Antwort als abschließender Sachstandsbericht.

### **Die Stadtverwaltung wird aufgefordert zu prüfen:**

#### **1. wie Anreize für Wohnungsbaugesellschaften und Bauherren/-frauen geschaffen werden können, in den Bau sozial geförderter Mietwohnungen zu investieren,**

Das Land Rheinland-Pfalz fördert den Neubau von sozial geförderten Mietwohnungen direkt durch Gewährung zinsgünstiger Darlehen als auch mit Bürgschaftsübernahmen. Darüber hinaus fördert das Land den Ankauf von Belegungsrechten und die Modernisierung von preisgünstigem Wohnraum.

Nach Ansicht der Verwaltung wurden im Jahr 2011 Anreize zur Investition in den Neubau sozial geförderter Mietwohnungen durch die erfolgten Anpassungen der Förderkriterien an die regionalen Rahmenbedingungen geschaffen. Mit den neu aufgelegten Förderprogrammen fallen nunmehr Investitionen auf dem Mainzer Wohnungsmarkt leichter, da die hohen Grundstückspreise und die stetig steigenden Baukosten mit einer Erhöhung der Baukostenobergrenze berücksichtigt wurden. Darüber hinaus sind die Investitionen wirtschaftlicher, da durch die Erhöhung der maßgeblichen Mietobergrenzen angemessene Erträge erzielt werden können.

Des Weiteren ist es zwingend notwendig, dass die Stadt Mainz den Bau von Mietwohnungen fördert. Zurzeit erfolgt dies indirekt über Mietbeihilfen. Die Stadt verwendet hierfür die zweckgebundenen Mittel aus der Fehlbelegungsabgabe. Weitere Anreize zur Investition in den Neubau sozial geförderter Mietwohnungen können laut Bauwirtschaft durch die Bereitstellung städtischer Komplementärmittel zur Finanzierung oder durch kostengünstige Grundstücke geschaffen werden.

#### **2. ob mit den stadtnahen Gesellschaften, insbesondere der Wohnbau Mainz, Zielvereinbarungen zur Erhöhung der Anzahl sozial geförderter und zweckgebundener Mietwohnungen entsprechend dem Bedarf abgeschlossen werden können, beziehungsweise ob entsprechende Zielvorgaben in die Vereinbarungen nach der Beteiligungsrichtlinie der Stadt Mainz aufgenommen werden können,**

Hinsichtlich der Wohnbau Mainz GmbH erscheint eine Ergänzung der Beteiligungsrichtlinie als nicht notwendig, da vorrangiger Gesellschaftszweck die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung im Mainzer Stadtgebiet ist. Nach Einschätzung der Verwaltung sind antragsgemäße Zielvereinbarungen mit anderen stadtnahen Gesellschaften ohne finanzielle Anreize nur schwer abzuschließen.

#### **3. ob im Wohnungsbestand weitere Belegungsrechte realisiert und zusammen mit dem Land die Modernisierung von Wohnraum mit entsprechenden Förderprogrammen vorangebracht werden kann,**

Das Land Rheinland-Pfalz fördert weiterhin den Ankauf von Belegungsrechten. Durch den Einsatz zusätzlicher Fördermittel von Seiten der Stadt kann ein Benennungsrecht begründet werden. Mit dem Benennungsrecht wird dem Amt für soziale Leistungen die Belegung über einen

Zeitraum von längstens 20 Jahren eingeräumt. Im Rahmen der zur Verfügung stehenden städtischen Mittel kann das Belegungsrecht umgesetzt werden. Das Förderprogramm wurde insbesondere vom kommunalen Wohnungsbauunternehmen in Anspruch genommen. Vereinzelt erfolgten Ankäufe aus dem Privatbereich.

Bei Einsatz der Landesförderung im Bereich der Modernisierung findet zurzeit die Mietobergrenze von 7,00 €/m<sup>2</sup> monatlich Anwendung. Somit ist die bei der Modernisierung zu beachtende Mietobergrenze für den Personenkreis der sozialen Wohnraumförderung dauerhaft tragbar. Eine städtische Mitfinanzierung ist nicht notwendig.

#### **4. wo bei gefördertem Wohnraum eine barrierefreie Gestaltung erfolgen kann,**

Insbesondere bei der Umsetzung des Mietwohnungsprogramms des Landes Rheinland-Pfalz ist auf die Umsetzung des barrierefreien Bauens zu achten. Hierbei soll bei der Planung von Wohnungen für Behinderte, ältere Menschen und des Betreuten Wohnens wegen ihrer besonderen Bedürfnisse die DIN 18025 Teil 2 (Barrierefreie Wohnungen) zu Grunde gelegt werden. Für den Neubaubereich hat bereits in der Planungsphase eine Abstimmung zu erfolgen. Im Bestand ist eine Umgestaltung zur Barrierefreiheit erheblich schwieriger umsetzbar. Die Wohnraumförderung kann hierbei beratend zur Lösungsfindung bei objektbedingten Problemen beitragen.

#### **5. ob bei der Aufstellung von Bebauungsplänen regelhaft Einschätzungen erfolgen können, ob und unter welchen Voraussetzungen die Errichtung sozial geförderter Miet- und Eigentumswohnungen möglich ist (unter Beachtung der Rahmenbedingungen von vorgesehenen Grund- und Geschossflächen, Baukostenobergrenzen und zu erwartenden Grundstückspreisen),**

Die Wohnraumförderung ist als Teil des Amtes für soziale Leistungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in das Anhörungsverfahren bei Aufstellung von Bebauungsplänen mit Wohnbebauung eingebunden. Geprüft wird grundsätzlich in diesem Zusammenhang, inwieweit die Bebauungsplanvorgaben auch sozial geförderten Wohnraum zulassen. Die Fragen nach Kosten und Flächen sparendem Bauen, spätere Vermarktungsabsichten sowie die zu beachtenden Förderkriterien werden bereits im Rahmen von Vorkoordinierungsgesprächen zum Bauleitverfahren erörtert.

#### **6. ob in städtebaulichen Verträgen die Errichtung sozial geförderten Wohnraums festgelegt und ein Controlling der Vorgaben erfolgen kann,**

Gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB können grundsätzlich städtebauliche Verträge abgeschlossen werden, um die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungs-

gruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zu erfüllen. Dies kann jedoch nur im Einvernehmen mit allen Vertragspartnern sowie mit ausreichender Begründung erfolgen. Die zuständige Stelle für Wohnraumförderung wird im Rahmen der Bauleitplanung beteiligt und gibt entsprechende Anregungen bzw. formuliert entsprechende Forderungen. In Mainz ist es bei städtebaulichen Verträgen sowie bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gängige Praxis, dass die Einhaltung der Vertragsinhalte durch die jeweils zuständige Stelle überwacht wird.

## **UND**

**die Verwaltung wird gebeten, ein Konzept zur sozialen Wohnraumversorgung vorzulegen.**

Die Vorlage des kommunalen Wohnraumversorgungskonzepts erfolgt gleichzeitig mit dem Sachstandbericht in einer gesonderten Vorlage (1697/2011).

Die für den Ankauf von Benennungsrechten benötigten Mittel sind im laufenden Haushaltsjahr mit 27.100 EUR veranschlagt. Für die späteren Jahre werden die benötigten Mittel bedarfsgerecht angemeldet und können zurzeit noch über die zweckgebundenen Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe herangezogen werden.

Hinsichtlich eventuell bereit zustellender Komplementärmittel für den Neubau von preisgebundenem Mietwohnraum ist eine Konkretisierung nicht möglich, da sich der Bedarf nur bei gesamtwirtschaftlicher Betrachtung projektbezogen beziffern lässt.

Finanzielle Auswirkungen

ja, Stellungnahme Amt 20 Anlage 1

nein