

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0637/2013
Amt/Aktenzeichen 50/50.03	Datum 18.04.2013	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 18.06.2013

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	27.06.2013	Ö
Sozialausschuss	Vorberatung	27.06.2013	Ö
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	27.06.2013	Ö
Stadtrat	Entscheidung	11.09.2013	Ö

Betreff:

Sachstandsbericht zu Antrag 1711/2012 CDU, sowie Ergänzungsantrag 1711/2012/1 ödp
hier: Konzeption für eine Wohnraumversorgung

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 10.06.2013

gez. Merkator

Kurt Merkator
Beigeordneter

Mainz, 06.2013

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird gebeten, im Rahmen der Erstellung eines Handlungskonzeptes für die soziale Wohnraumförderung die im Antrag der CDU-Stadtratsfraktion sowie im Ergänzungsantrag der ödp enthaltenen Vorschläge zu prüfen und soweit wie möglich in dieses einzuarbeiten. Über die Ergebnisse wird die Verwaltung zu gegebener Zeit erneut berichten.

Sachverhalt

In Erfüllung der Beschlussvorlage zur Sitzung des Stadtrates am 14. Dezember 2011 hat die Verwaltung derzeit unter Beachtung der Ergebnisse und Handlungsempfehlungen aus dem kommunalen Wohnraumversorgungskonzept sowie der neuen Erkenntnisse aus der aktuellen Sozialraumanalyse ein umfassendes Handlungskonzept für die Wohnraumversorgung in der Stadt Mainz erarbeitet. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei in erster Linie auf der sozialen Wohnraumversorgung. Hierbei werden auch die Schwerpunkte des aktuellen vorliegenden Antrages 1711/2012 mit berücksichtigt.

Zu Punkt 1: Bodenvorrat

a) Analyse des künftigen Bauland- und Wohnungsbedarfs

Aussagen zum zielgruppenspezifischen Bedarf an Wohnungen sind den vorliegenden Gutachten (Empirica Wohnungsmarktgutachten (2008) und Wohnraumversorgungskonzept (2011) zu entnehmen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass sich durch die Finanz- und Eurokrise und den damit ausgelösten Run auf den „sicheren“ Immobilienmarkt das Preisniveau in Mainz und im Umland deutlich nach oben bewegt hat. In der Folge haben Haushalte mit niedrigem und mittlerem Budget zunehmend Schwierigkeiten eine bezahlbare Wohnung zu finden. Der Bedarf verschiebt sich zunehmend in Richtung größerer, d.h. familiengerechter und bezahlbarer Geschößwohnungen.

b) Liste von Arealen, die einer Wohnbebauung zugeführt werden können

Die Verwaltung hat eine Liste mit Wohnbauflächenpotentialen erstellt.

Danach stehen ab 2012 noch Flächenreserven für den Bau von rd. 7.500 neuen Wohnungen in Mainz zur Verfügung. Hierbei handelt es sich zum einen um noch vorhandene Restflächen in laufenden Neubaugebieten, Planungen neuer Baugebiete sowie zum anderen um Kapazitäten in der Innenentwicklung (Umnutzungen, Nachverdichtungen etc.).

Bei dem o.g. Flächenpotential für 7.500 neue Wohnungen sind neue Studierendenwohnheime nicht enthalten. Auch in diesem Segment wird absehbar viel passieren. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind rd. 2000 Appartements für Studierende bereits im Bau bzw. in der konkreten Planung (z.B. Standorte Kisselberg, Wohnanlage „Alte Musik“ am Binger Schlag und Projekt der Youniq AG in der Wallstraße).

Zu Punkt 2. Wohnformen

Die Bearbeitung dieses Punktes müsste in einem künftigen „Handlungskonzept Wohnen“ aufgearbeitet werden. Ein solches Handlungskonzept geht über den aktuell abgearbeiteten Themenausschnitt der sozialen Wohnraumförderung weit hinaus und müsste noch dezernatsübergreifend bearbeitet werden.

Zu Punkt 3: Demographische Entwicklung

Eine Vielzahl von Maßnahmen, wie der Mainzer Wohnungsmarkt an die Herausforderungen des demographischen Wandels angepasst werden kann, wurde bereits im Rahmen des Berichtes „Mainz 2020. Den demographischen Wandel gestalten“ zusammengetragen. Weitere Aspekte finden sich in den beiden unter 1a) genannten Gutachten.

Zu Punkt 4.: Verbindung von Wohnen und Leben

Die Bearbeitung dieses Punktes müsste in einem künftigen „Handlungskonzept Wohnen“ aufgearbeitet werden. Ein solches Handlungskonzept geht über den aktuell abgearbeiteten Themenausschnitt der sozialen Wohnraumförderung weit hinaus und müsste noch dezernatsübergreifend bearbeitet werden.

Zu Punkt 5: Verschiedenes

Zu Punkt 5a: Strategien der Bauleitplanung

Hinsichtlich des Themenfeldes Bauleitplanung/Baurecht ist darauf hinzuweisen, dass Wohnformen nur bedingt planungsrechtlich regelbar sind; für Festsetzungen zu Grundrissen bestehen keine Rechtsgrundlagen.

Neben den materiellen Anforderungen sind auch die Verfahrensschritte bei der Bauleitplanung im Baugesetzbuch geregelt. Dabei hat die Stadt Mainz die dort ermöglichten Erleichterungen bzw. Beschleunigungen zur Schaffung von Baurecht, soweit rechtlich möglich, angewandt und umgesetzt.

zu Punkt 5 b: Effiziente Nutzung von Wohngeld/Lastenzuschuss

Einbeziehung und Verknüpfung der Fördermöglichkeiten von Bund, Ländern und Kommune werden begrüßt. Im Rahmen der Beratungstätigkeit der Wohnraumförderung werden neben den Mitteln des Landes und der Stadt Mainz auf weitere kumulativ einsetzbare Fördermittel wie z. B. KfW usw. hingewiesen.

Mietkauf-Modell: wurde bereits in Hechtsheim in den 90igern umgesetzt. Auf Grund der aktuellen Marktlage und des hohen Umsetzungsaufwands ist dieses Förderinstrument nur schwer der Bauwirtschaft zu vermitteln.

Wohngeld und Lastenzuschuss sind Leistungen von Bund und Land, die von den Mietern (bei Mietzuschuss) und den Eigentümern (bei Lastenzuschuss) selbst beantragt werden müssen. Die Stadt hat weder auf die Leistungshöhe noch auf die Inanspruchnahme einen direkten Einfluss. Sie kann lediglich die Wohnungsnutzer animieren, die entsprechenden Anträge zu stellen.

Die Stadt kann über die ihr möglichen Wege versuchen, auf Bund und Land einzuwirken, dass die Leistungen kontinuierlich angepasst werden. Die letzte Leistungsanpas-

sung war zum 01.01.2009. (Der Wegfall der Heizkostenkomponente zum 01.01.2011 wird dabei nicht berücksichtigt, weil dies eine Leistungsverschlechterung war.) In den knapp 4 Jahren seither sind Löhne und Mieten gestiegen, was dazu führte, dass im oberen Bereich Mieter/Eigentümer keinen Anspruch mehr haben, weil ihr Einkommen über der (geringen) Höchstgrenze liegen, oder aber im unteren Bereich bisher wohngeldberechtigte wieder in den ALG II- bzw. Grundsicherungsbezug fielen. Hier müsste angestrebt werden, dass eine regelmäßige Fortschreibung der Anspruchsvoraussetzungen geschieht. Dies gilt auch für die förderfähigen Miethöchstbeträge. In der Regel liegen die tatsächlich gezahlten Mieten in Mainz und sicherlich im gesamten Rhein-Mainz-Gebiet über den in der Wohngeldberechnung maximal berücksichtigten Beträgen.

Zu Punkt 5 c: gezielter Einsatz finanzieller Instrumente

Am Mainzer Wohnungsmarkt tätige Finanzierungsinstitute sowie Wohnungsbaugesellschaften werden regelmäßig über die Fördermöglichkeiten des Landes und der Stadt durch die Wohnraumförderung informiert. Auf Wunsch erfolgen auch Einzelgespräche und Vorträge, um eine Zusammenarbeit zu optimieren. Kontaktausbau wird durch Wohnraumförderung weiter betrieben.

zu Punkt 5 d: Anreize, fehlbelegte Wohnungen dem einschlägigen Adressatenkreis wieder zuzuführen

Es gab schon einmal ein Programm zur Umzugsförderung. Damals wurden insbesondere Haushalte, die in für sie zu große Wohnungen lebten, angeschrieben und angesprochen. Sie wurden darauf aufmerksam gemacht, dass sie einen Umzugskostenzuschuss erhalten können. Die Resonanz war sehr gering.

Zu 5 e) Ausarbeitung von Strategien zu einer verstärkten und beschleunigten Bereitstellung von Wohnraum in einer konzertierten Aktion mit den am Mainzer Wohnungsmarkt agierenden Wohnungsbaunternehmen und Baugenossenschaften

Im Juni 2012 wurde im Stadtrat der Antrag 0996/2012 „Stadtentwicklung ohne weiteren Flächenverbrauch“ (SPD, GRÜNE, FDP) beschlossen. In diesem Antrag wird u.a. ein „runder Tisch Wohnraum 2012“ gefordert. Der „runde Tisch“ mit den relevanten Akteuren des Mainzer Wohnungsmarktes hat am 16.01.2013 stattgefunden (Federführung: Stadtentwicklungsdezernent). Ziel war der Austausch und die gemeinsame Erarbeitung von Strategien zur zielgruppenspezifischen und raschen Bereitstellung von Wohnraum. Die Ergebnisse des „runden Tisches“ wurden dem Stadtrat in seiner Sitzung am 17.04.2013 in Verbindung mit der Beschlussvorlage 0215/2013/2 als Anlage 2 zur Kenntnis gegeben.

Ein weiterer erster Schritt sind die ausstehenden Verhandlungen mit der Wohnbau seitens der Verwaltung.

Weiterführende Ausführungen der Fachabteilung Allgemeine Hilfen im Amt für Soziale Leistungen (50.01)

Die gesellschaftspolitischen Veränderungen (hohe Arbeitslosigkeit, viele Transferleistungsempfänger) haben dazu geführt, dass für sozial schwächere Personenkreise große Schwierigkeiten bestehen, in Mainz preisgünstigen Wohnraum zu finden.

Vor diesem Hintergrund sind aus Sicht der Fachstelle Wohnraumhilfen (FWH) grundsätzlich die Konzeptionsansätze des Antrages 1711/2012 weitestgehend zu begrüßen. Wir geben aber zu bedenken, dass im Rahmen der Aufgaben der Fachstelle Wohnraumhilfen eine Versorgung mit Wohnraum fast ausschließlich für sozial schwächere Personenkreise erfolgt, d. h. die Wohnraumbedürfnisse von Haushalten mit mittlerem oder hohem Einkommen können nicht beurteilt werden.

Um eine Bedarfsdeckung an preisgünstigen Wohnungen zu erreichen bzw. die Situation in diesem Bereich zu verbessern, könnte auf Landesebene daran gedacht werden, die Verordnung zu § 5 a Wohnungsbindungsgesetz erneut in Kraft zu setzen, d. h. die Stadt Mainz würde wieder zu einem Gebiet mit besonders erhöhtem Wohnbedarf erklärt. Dadurch bestünde für die Verwaltung die Möglichkeit für alle freiwerdenden öffentlich geförderten Wohnungseinheiten einen sogenannten Dreivorschlag (Nennung von drei bei der Fachstelle Wohnraumhilfen registrierten Wohnungssuchenden) zu unterbreiten. Dies würde allerdings mit einem höheren personalen Aufwand einhergehen.