

Eine andere Wohnungspolitik ist machbar

In Mainz steigen die Mieten ständig. Mainz gehört zu den teuersten Städten der Bundesrepublik und die Erweiterung als Biotechnologiestandort wird ohne Zweifel dazu führen, dass sich die Wohnungsmarktlage durch Zuzug von Gutverdienenden weiter verschärft. Für diesen Personenkreis ist u. a. mit der Luxusbebauung im Winter- und Zollhafen sowie in den Gonsbachterrassen schon genug getan worden. Als absolut vorrangiges Ziel soll die Wohnungspolitik dazu beitragen, dass es Menschen mit geringem Einkommen, Bürgergeldbeziehenden, Geflüchteten und Obdachlosen ermöglicht wird, in Mainz zu bleiben oder nach Mainz zu ziehen. Wir wollen in einer Stadt leben, die Wohnraum für alle zur Verfügung stellt.

Unsere konkreten Forderungen

Erwerb von Grundstücken mit und ohne Wohnbebauung / Die Mietparteien in der Wohnanlage Nelkenweg in Finthen nicht im Regen stehen lassen

Mit dem Bau und Erwerb von Wohnungen, mit denen keine Gewinne erzielt werden sollen, können diese Wohnungen dem freien Markt entzogen werden. Gleichbleibende Mieten führen dazu, dass die durch vorhandene und neuentstehende Wohnungen ausgelöste Mietpreisspirale abgemildert werden kann. Deshalb muss die Stadt das Ziel haben, den Gebäudebestand der Wohnbau so zügig wie möglich zu erhöhen. In den **nächsten beiden Jahren sollen 80 Millionen €** für den Erwerb von Grundstücken bereitgestellt werden, auf denen sich überwiegend Wohnbebauung befindet oder auf denen Geschosswohnungsbau möglich ist (2024: 50 und 2025: 30 Millionen €). Wir fordern, dass durch die Bereitstellung einer solchen Summe mit höchster Priorität die Wohnanlage im Nelkenweg von der Stadt bzw. Wohnbau erworben oder übernommen wird. Dies wäre ein wichtiges Zeichen der Solidarität der Stadtgesellschaft mit den Bewohnerinnen und Bewohnern im Nelkenweg. Der bestehende soziale Zusammenhalt in der Wohnanlage könnte und sollte unbedingt erhalten werden.

Sozialer Wohnungsbau / Transparenz zwischen 1. und 2. Förderweg

Weitere wichtige Forderung ist, ein Sonderprojekt für dauerhaft preisgünstige Wohnungen im Preissegment von 7 bis 8 € pro qm zu schaffen. Dafür soll die Stadt Mainz 150 Millionen € in einen Fonds allein für solche Wohnungen investieren. Zur Finanzierung sollten die 150 Millionen € auf drei Jahre (2024 bis 2026 in den Schritten 60/60/30) verteilt werden. Die Einnahmen, die durch die Vermietung der Wohnungen erzielt werden, müssen für Instandhaltungs- und Investitionsrücklagen, Zins und Tilgung etwa erforderlicher Baudarlehen sowie laufende Kosten verausgabt werden. Mit der Summe von 150 Millionen € könnten von der Wohnbau GmbH in den nächsten 5 Jahren **500 bis 800 Wohnungen** gebaut und wie beschrieben dauerhaft vermietet werden.

- ❖ Die Vertreter der Wohnbau sind in einem Interview mit der AZ (4. Oktober 2023) davon ausgegangen, noch bis zu **1.200 Wohnungen** in den nächsten Jahren bauen zu können. Diese Absichtserklärung machen wir uns zu eigen, diese Wohnungen sollen also **zusätzlich** gebaut werden. Davon müssen 40% (also etwa 500) nach dem **1. Förderweg** errichtet werden. Weitere 40% könnten über den **2. Förderweg** mitfinanziert werden. In Zukunft soll nicht mehr nur von sozial geförderten Wohnungen gesprochen werden, es muss transparent sein, welcher Anteil auf den 1. und welcher auf den 2. Förderweg fällt.
- ❖ In den letzten Jahren wurde bei Neubauten der Anteil der Sozialwohnungen kontinuierlich angehoben (vor 2020 betrug er 25%, ab September 2020 33%). Angesichts der rasanten Mietpreisentwicklung ist es mehr als angemessen, bei Neubauten von privaten Bauträgern in Zukunft 40% als Sozialwohnungen nach dem 1. Förderweg auszuweisen; dabei soll die Sozialbindung für mindestens 25 Jahre festgelegt werden.
- ❖ Bei den **vorhandenen Sozialwohnungen im Besitz der Wohnbau** soll die Wohnbau nach Ablauf der Belegungsbindung die Wohnungen mit einem geringen Aufschlag sozialverträglich weitervermieten.
- ❖ Die jährliche **Gewinnausschüttung der Wohnbau** an die Stadt, an die ZBM und die Rio Energie Effizient GmbH, die 2021 sieben Millionen € betrug, soll ab sofort eingestellt werden. Dieser Betrag wäre besser angelegt für die Stabilisierung der Mieten bei der Wohnbau und für die finanzielle Absicherung von neuen Sozialwohnungen.

Weitere Maßnahmen

Im April 2022 hat der Stadtrat eine Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum verabschiedet. Auch in Mainz gibt es wie in vielen anderen Städten über Jahre hinweg **Leerstand von Wohnraum**. Eine Auslegung der Satzung nach Sinn und Zweck der Vorschrift macht es möglich, Leerstand von Wohnraum effektiv zu bekämpfen. In Bezug auf die **Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen** besteht bei uns der Eindruck, dass die Satzung viel zu defensiv umgesetzt wird. Nach der städtischen Satzung und § 3 Abs. 2 des *Landesgesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum* können von den auskunftspflichtigen Eigentümern Wohnungsdaten und Nutzungsnachweise erhoben werden, die ein Eingreifen ermöglichen.

Finanzierung

Die erforderlichen Finanzen für 2024 und die Folgejahre müssten aus einer Rückkehr der Gewerbesteuer von 310 auf 425 Hebesatzpunkte und aus Rücklagen, die mit den Biontech-Geldern angelegt wurden, bereitgestellt werden. Aufgrund ihrer sozialen Verantwortung in der Stadt Mainz dürften die Gewerbesteuer zahlenden Unternehmen und Firmen damit einverstanden sein, dass in Mainz ein ähnlicher Hebesatz wie in den Städten Wiesbaden, Darmstadt, Frankfurt oder Ludwigshafen erhoben wird.

Flüchtlingsrat Mainz

www.fluechtlingsrat-mainz.de

V.i.S.d.P.: Friedrich Vetter

Mainzer Flüchtlingsrat