

Landeshauptstadt Wiesbaden				
Hauptamt				
Ortsverwaltung Kastel / Kostheim				
100910	07. JULI 2022			100920
N.R.	Z.K.	z.d.A.	z.w.V.	W.V.



Der Magistrat

Dezernat für Soziales, Bildung,
Wohnen und Integration

Stadtrat Christoph Manjura

Ortsbeirat des Ortsbezirkes
Mainz-Kastel

über
1009

5. Juli 2022

Sitzung des Ortsbeirates Mainz-Kastel vom 24.05.2022, TOP 8: Sachstand
Sozialwohnungen in AKK; Beschluss-Nr. 0065

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beantworten Ihre Fragen wie folgt:

- 1) *Wie hat sich die Anzahl bzw. der Anteil der so genannten Sozialwohnungen (für geringe Einkommen und mittlere Einkommen) im Zeitraum zwischen 1990 und 2022 entwickelt?*

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Amöneburg	161	173	162	162	126	96	96	96	109	109	109
Kastel	804	774	753	741	714	756	802	739	767	765	731
Kostheim	1758	1781	1773	1749	1673	1619	1402	1343	1327	1313	1309

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Amöneburg	91	91	91	91	91	91	105	79	79	79	79
Kastel	737	651	602	607	607	607	649	635	635	635	635
Kostheim	1295	1165	1040	1080	1051	1050	1157	1093	1035	975	950

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Amöneburg	56	56	48	19	20	20	20	26	27	67
Kastel	635	613	610	592	595	601	554	525	526	519
Kostheim	894	863	856	840	841	835	790	754	754	786

- 2) *Wie wird sich die Anzahl, bzw. der Anteil an Sozialwohnungen voraussichtlich bis Ende 2025 entwickeln?*

Im Neubau entstehen bis 2025 in AKK 243 neue geförderte Wohnungen (WE) (siehe auch Antwort zu 5.). Des Weiteren sind 10 WE im Bestand der GWW in AKK zur Verlängerung der Belegungsbindung im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung eingereicht (siehe auch Antwort zu 6.).

- 3) *In welchen Wohnvierteln gibt es bei welchen Wohnungsgesellschaften bzw. in Privatwohnungen noch Sozialwohnungen in Bindung?*

Stand 31. Dezember 2021

Stadtteil	Anzahl	Davon GWW	Davon GSW	Davon Nassauische Heimstätte	Davon privat
Amöneburg	105	92	0	13	0
Kastel	532	265	44	229	2
Kostheim	839	801	32	0	0
Gesamt	1476	1158	76	242	2

- 4) *Wie lange noch bestehen diese Bindungen?*

Bei der Wohnungsvermittlung im Amt für Soziale Arbeit liegen diese Daten nicht vor. Sie werden bei der darlehensgebenden Bank (Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen) vorgehalten. Da sich die planmäßigen Bindungsenden mit der Zinsentwicklung ändern können, werden diese Daten bislang nicht in der Wohnungsdatenbank der Wohnungsvermittlung gepflegt. Wenn ein Bindungsende erreicht ist, ergeht eine entsprechende Information durch die WI-Bank Hessen an die Wohnungsvermittlung. Dies wird bei planmäßigen und auch vorzeitigen Ablösungen von Darlehen so gehandhabt.

Von den bislang bekannten Rückzahlungen fallen von 2022-2024 gesamtstädtisch insgesamt 404 WE aus der Bindung.

Spezielle Zahlen für auslaufende Bindungen in AKK liegen von der GWW vor:

Datum	Stadtteil	Anzahl WE
28.02.2022	Amöneburg	30
31.12.2022	Kostheim	3
30.06.2023	Kostheim	8
31.12.2023	Kostheim	10
31.07.2024	Kostheim	8
31.12.2024	Kostheim	99

Bei den per 28. Februar 2022 in Amöneburg entfallenen 30 Wohnungen war eine Bindungsverlängerung aufgrund der Vorgaben des Landes Hessens nicht möglich. Hintergrund ist, dass die damalige Förderung aus einem Sonderprogramm resultierte.

Gleiches gilt für die acht Wohnungen, die zum 30. Juni 2023 aus der Bindung entfallen werden.

Für die zehn Wohnungen, die per 31. Dezember 2023 aus der Bindung fallen würden, wurde bereits eine Bindungsverlängerung um 10 Jahre durch die GWW beantragt. Hinsichtlich der drei Wohnungen, welche per 31. Dezember 2022 aus der Bindung fallen werden, prüft die GWW derzeit noch eine Verlängerung.

5) *Wie viele und wo werden bis wann Sozialwohnungen verbindlich entstehen?*

Linde Quartier, GWW, Kostheim

Die GWW realisiert auf dem Gelände des ehemaligen Linde-Werks in Mainz-Kostheim einen Neubau, bestehend aus insgesamt 172 Wohnungen. 162 davon sind gefördert, davon wiederum 108 WE für kleines Einkommen und 54 für mittleres Einkommen. Die Förderquote liegt demnach bei 94 %. Die geplante Bezugsfertigkeit ist für das 3. Quartal 2023 vorgesehen.

Die Zielmiete bei den Wohneinheiten für kleines Einkommen liegt bei 6,80 EUR/m², bei den Wohneinheiten für mittlere Einkommen bei 8,36 EUR/m² (Mischmiete). Der Förderantrag ist bereits eingereicht und der Bau hat begonnen.

Helling Höfe, Lyson, Kastel

Der Investor realisiert am Standort Eleonorenstraße 127-129 ein Bauvorhaben, in dem in Rheinufernähe gelegen überwiegend Wohnnutzung, aber auch Einzelhandelsnutzung entsteht. Das Bauvorhaben besteht aus einem langgestreckten Baukörper und sechs Punkthäusern, in denen insgesamt 177 Wohneinheiten errichtet werden. Im Rahmen der Förderquote werden hiervon 39 WE gefördert entstehen, 13 WE für Haushalte mit mittlerem Einkommen zu 8,50 €/m² und 26 WE für Haushalte mit kleinen Einkommen zu 6,70 EUR/m².

Die Bezugsfertigkeit soll planmäßig bis zum 1. Quartal 2025 erreicht sein. Der Förderantrag ist bereits eingereicht, die Wohneinheiten werden verbindlich entstehen.

Kastel-Housing (Neubau/Sanierung), GWW, MZ-Kastel

Die GWW realisiert am Standort Wiesbadener Straße 78 in Mainz-Kastel im Ensemble mit dem SEG-Wohnturm einen Neubau und ein saniertes/umgebautes Bestandsobjekt, bestehend aus insgesamt 63 WE, davon 32 WE für Haushalte mit kleinen Einkommen und 1 WE für Haushalte mit mittlerem Einkommen.

Die Förderquote liegt demnach im Durchschnitt der beiden Gebäude bei 52 %. Die geplante Bezugsfertigkeit liegt im 3. Quartal 2022. Die Zielmiete bei den Wohneinheiten für kleines Einkommen liegt bei 6,80 EUR/m², bei den Wohneinheiten für mittlere Einkommen bei 8,29 EUR/m². Der Förderantrag ist eingereicht und der Bautenstand bereits weit fortgeschritten. Die Wohnungen werden voraussichtlich ab September 2022 vermietet.

Wohnturm Kastel-Housing, SEG, MZ-Kastel

Die SEG errichtet am Standort Wiesbadener Straße 80 im Rahmen eines Gebäudeensembles mit dem parallel laufenden Bauvorhaben der GWW einen achtgeschossigen Wohnturm mit 21 WE sowie einer Kita im Erdgeschoss.

Es entstehen davon 6 WE für Haushalte mit kleinen Einkommen zu 6,80 €/m² sowie weitere 3 geförderte WE für mittlere Einkommen zu 8,50 €/m². Eine Wohnung wird rollstuhlgerecht geplant. Die Förderquote liegt somit bei 43 %. Die Bezugfertigkeit ist für das 3. Quartal 2023 vorgesehen.

Insgesamt entstehen somit im Bereich AKK zwischen 2022-2025 verbindlich 243 geförderte Wohnungen.

6) *Welche Planungen gibt es für die Verlängerung der Sozialbindungen insbesondere bei den bzw. für die Wohnbaugesellschaften?*

Konkret wurden im Wohnungsbauprogramm 2022 10 WE im Bestand der GWW in AKK zur Verlängerung der Belegungsbindung beim Land Hessen im Programm „Erwerb von Belegrechten“ zur Förderung eingereicht. Weitere Anmeldungen liegen derzeit für den Bereich AKK nicht vor.

Es können im genannten Förderprogramm im nächsten Aufruf 2023 voraussichtlich wieder Bindungsverlängerungen im Rahmen der Landesförderung angemeldet werden.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.