



WOHNEN IN MANNHEIM

Wohnungspolitisches Programm

Wohn.Raum.Stadt II

Impressum

Herausgeberin

Stadt Mannheim
Dezernat IV – Bauen, Planung, Verkehr, Sport
Collini-Center
68161 Mannheim

Fachbereich Stadtplanung
Collini-Center
68161 Mannheim

Redaktion

Arno Knöbl Telefon: 0621/293-7848
Arnold Jung Telefon: 0621/293-7910

Mannheim, Oktober 2014

Vorwort

Das Thema Wohnen nimmt in der politischen Debatte, sowohl in den Städten als auch auf Landes- und Bundesebene, wieder eine deutlich stärkere Position ein als noch vor wenigen Jahren. Der Tendenz zu gehobenem Wohnungsneubau steht in den Städten die Forderung nach „bezahlbarem“ Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten gegenüber. Was genau unter bezahlbarem Wohnraum zu verstehen ist, ist allerdings im Einzelfall sehr unterschiedlich und in starkem Maß von der wirtschaftlichen Situation des jeweiligen Menschen abhängig.

Der Wohnungsmarkt in Mannheim zeichnet sich durch ein vergleichsweise moderates Preisniveau im Wohnungsbestand aus, nicht zuletzt durch den relativ hohen Anteil an Wohnungen der GBG – Mannheimer Wohnungsbau-gesellschaft mbH. Demgegenüber kann Wohnungsneubau aufgrund der gestiegenen Baukosten und den gesetzlichen Anforderungen an die Gebäude, in Mannheim genauso wie in anderen Kommunen auch, nur zu Preisen realisiert werden, die nicht mehr für alle Bevölkerungsgruppen finanziell aufzubringen sind. Der Schlüssel zur Bereitstellung von Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment liegt unter den momentanen Rahmenbedingungen deshalb in der Sicherung und dem laufenden Unterhalt der vorhandenen Wohnungsbestände. Die Stadt Mannheim investiert gemeinsam mit der GBG, auch unter Nutzung der Städtebauförderung im Rahmen der Stadterneuerung, in die systematische Modernisierung der Wohnungsbestände.

Die anstehende Konversion der ehemals militärisch genutzten Flächen in Mannheim stellt eine einmalige Chance für die Wohnungsmarktentwicklung dar. Durch den erheblichen Flächenzugewinn in der Stadt, wird die Entwicklung neuer, zusätzlicher Wohnbauflächen möglich. Der darauf entstehende Wohnungsneubau wird eine breite Palette zusätzlicher, qualitativ hochwertiger Angebote schaffen, die bisher entweder nicht in ausreichender Menge realisiert werden konnten, oder in Mannheim noch gar nicht angeboten werden. Teile der bereits vorhandenen Gebäude auf den Konversionsflächen können nachgenutzt werden und das Angebot an bezahlbaren Wohnungen für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen ergänzen. Über die Konversionsflächen kann somit einerseits Wohnungsneubau entstehen, der wesentlich zur Profilierung Mannheims als attraktiven Wohnstandort in der Region beiträgt, andererseits kann über die teilweise Nachnutzung des Gebäudebestands das vorhandene Angebot an bezahlbarem Wohnraum ausgeweitet werden.

Die besondere Bedeutung des Wohnens für die Stadtentwicklung und den sozialen Zusammenhalt ist in den strategischen Zielen der Stadt Mannheim „Stärkung der Urbanität“ und „Halten und Gewinnen von Talenten“ festgeschrieben.



Wohn.Raum.Stadt II

Die Diskussion um bezahlbaren Wohnraum auf der Einen, und hochwertigen Wohnungsneubau auf der anderen Seiten macht aber deutlich, dass Wohnungsmärkte von anderen Interessen geleitet sind als die Stadtentwicklung. Aufgabe der Kommune ist es in diesem Spannungsfeld dennoch adäquaten Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen bereitzustellen und die sozialräumliche Durchmischung der Stadt zu sichern.

Mit Wohn.Raum.Stadt II legt die Stadt Mannheim ein wohnungspolitisches Programm vor, welches auf der Basis einer eingehenden Analyse des Wohnungsmarktgeschehens in Mannheim, den zielgerichteten Einsatz des zur Verfügung stehenden wohnungspolitische Instrumentariums bündelt und perspektivisch weiterentwickelt.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lothar Quast'.

Lothar Quast
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
1. Kurzfassung / Eckpunkte	9
1.1 Wohnungspolitische Ziele und Zielgruppen	10
1.2 Wohnungsneubau	11
1.3 Entwicklung des Wohnungsbestands	12
1.4 Wohnquartiersentwicklung auf den Konversionen	14
1.5 Einsatz von Fördermitteln	15
1.6 Beteiligung der Wohnungsmarktakeure	15
1.7 Konzeptstruktur und weiteres Vorgehen	16
2. Wohnungsmarktsituation und zukünftige Entwicklung	19
2.1 Bevölkerungssituation und -entwicklung	19
2.1.1 Bevölkerungsstand und Bevölkerungsbewegungen	19
2.1.2 Bevölkerungsprognose 2033	21
2.2 Wohn.Raum.Stadt I – 2010 bis 2013	23
2.2.1 Wohnraumentwicklungskonzept und Leitlinien	23
2.2.2 Wohnungsneubaubilanz 2010 bis 2013	24
2.2.3 Mietwohnungsmarkt	27
2.2.4 Markt für Eigentumswohnungen	30
2.2.5 Markt für Eigenheime	31
2.2.6 Leerstand	32
2.3 Wohnungsnachfrageprognose 2030	33
2.3.1 Veränderte Nachfragegruppen	34
2.3.2 Prognostiziertes Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau	36
2.3.3 Handlungsempfehlungen der Wohnungsnachfrageprognose 2030	37
2.4 Perspektive: Wohnbauprojekte 2014 bis 2020	37
2.5 Perspektive: Wohnbaulandreserven aus Wohnbaulandkataster	40
2.6 Perspektive: Wohnungsbau auf den Konversionsflächen	41
2.6.1 Überblick	41
2.6.2 Wohnungsbauvolumen auf den Konversionen bis 2030	43
2.7 Bilanz: Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebote 2014 bis 2030	45
2.8 Zusammenfassung und Ableitung zukünftiger Handlungsbedarfe	46
3. Wohn.Raum.Stadt II: Wohnungspolitische Ziele	49
3.1 Wohnen von Familien mit Kindern	49
3.2 Wohnungsversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen	49
3.3 Wohnungsversorgung von Haushalten mit mittleren Einkommen	50
3.4 Wohnungsversorgung von Haushalten mit höherem Einkommen	50
3.5 Stärkung des Wohnens in der Innenstadt / Prinzip der Innenentwicklung	51
3.6 Wohnungsbau auf den Konversionsflächen	51
3.7 Schaffung alten- und behindertengerechten Wohnraums	52

4.	Wohn.Raum.Stadt II: Strategien und Maßnahmen	53
4.1	Entwicklungskonzepte zum Wohnen	53
4.2	Wohnungsmarkt-Monitoring	55
4.3	Mietspiegel	55
4.4	Soziale Wohnraumversorgung	57
4.4.1	Kooperationsvereinbarung	57
4.4.2	Siedlungsmonitoring	57
4.4.3	Wohnungsbindungen und Belegungsrechte	58
4.5	Strategische Kooperation und Ausrichtung der GBG	60
4.5.1	Portfoliostruktur und Marktstellung der GBG	60
4.5.2	Strategische Aufgaben der GBG	63
4.6	Wohnquartiersentwicklung auf Konversionsflächen	65
4.6.1	Benjamin-Franklin-Village	66
4.6.2	Turley	69
4.6.3	Hammonds	71
4.6.4	Spinelli	72
4.7	Stadterneuerung und Städtebauförderung	74
4.7.1	Sanierungsgebiete	74
4.7.2	Städtebaufördermittel	75
4.7.3	Städtebauförderung als wohnungspolitisches Instrument	77
4.8	Städtische Wohnraumförderung	79
4.8.1	Förderprogramm 2014/2015	79
4.8.2	Prüfung zielführender Alternativen	79
4.9	Landeswohnraumförderungsprogramm	81
4.10	Sonstige Förderprogramme zum Wohnen	84
4.11	Koordinierungsstelle Gemeinschaftliche Wohnformen	85
4.11.1	Baugemeinschaften	86
4.11.2	Gemeinschaftsorientierte Wohngruppen	87
4.11.3	Ausblick: Gründung von „Kleinstgenossenschaften“ (geplant)	87
4.12	Beratungsstelle „Willkommen im Quadrat“ / Marketing des Wohnens	89
4.13	Vergabe städtischer Grundstücke	90
4.13.1	Vergabe städtischer Wohnbauplätze für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser	90
4.13.2	Vergabe städtischer Wohnbauplätze für gemeinschaftliche Wohnformen	91
4.13.3	Konzeptvergaben (Ausblick)	91
4.13.4	Diskussion: Möglicher Baulandentwicklungsbeschluss („Mannheimer Modell“)	93
4.14	Überblick: Instrumente, Strategien und Maßnahmen	96
5.	Wohn.Raum.Stadt II: Umsetzung und Organisation	102
5.1	Projektkoordination Wohn.Raum.Stadt	102
5.2	Steuerungsgruppe	102
5.3	Fachgruppen und -themen	103
5.4	Forum Wohn.Raum.Stadt	104
5.5	GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH	105
5.6	Wohnungsbaugenossenschaften	105

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Wohn.Raum.Stadt II: Ziele, Instrumente und Maßnahmen	18
Abb. 2:	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Mannheim 2001 bis 2013	19
Abb. 3:	Außenwanderungsbewegungen in Mannheim 2001 bis 2013	20
Abb. 4:	Bevölkerungsprognose Mannheim 2033	21
Abb. 5:	Bevölkerungsentwicklung in den 17 Stadtbezirken 2012 bis 2033	22
Abb. 6:	Baufertigstellungen im Wohnungsbau 2004 bis 2012 (o. Wohnheime)	25
Abb. 7:	Bauvolumen in Wohnbauschwerpunkten 2010 bis 2013	25
Abb. 8:	Wohnbauschwerpunkte in Mannheim 2010 bis 2013	26
Abb. 9:	Städtevergleich: Mietspiegelniveau 2012 bis 2014 (Kaltmiete €/m ²)	27
Abb. 10:	Städtevergleich: Angebotsmieten 2. Halbjahr 2013 (Kaltmiete €/m ²)	29
Abb. 11:	Zukünftige Entwicklung der Eigentümer- und Mieterhaushalte bis 2030	35
Abb. 12:	Wohnungsbauschwerpunkte 2014 bis 2020 (ohne Konversion)	38
Abb. 13:	Wohnbauprojekte 2014 bis 2020 nach Wohnungsart (ohne Konversion)	39
Abb. 14:	Konversionsflächen in Mannheim	41
Abb. 15:	Konversion: Wohnungsneubaupotenzial aus Nachfrage der Mannheimer Bevölkerung bis 2030	44
Abb. 16:	Projektiertes Wohnungsbauvolumen und Neubaupotenzial 2014 bis 2030 (ohne Konversion)	46
Abb. 17:	Konversionsfläche: Benjamin-Franklin-Village	66
Abb. 18:	Siedlungsmodell BFV aus iterativem Planungsprozess	68
Abb. 19:	Konversionsfläche: Turley-Areal	70
Abb. 20:	Konversionsfläche: Hammonds	71
Abb. 21:	Konversionsfläche: Spinelli	73
Abb. 22:	Sanierungsgebiete in Mannheim	74
Abb. 23:	Drei-Säulen-Prinzip der Wohnraumentwicklungsmodelle mit Komponenten einer sozialgerechter Bodennutzung	94
Abb. 24:	Fachgruppen und -themen von Wohn.Raum.Stadt (Auszug)	103

Tabellenverzeichnis

Tab. 01: Medienanalyse: Angebotspreise Eigenheime 2013	31
Tab. 02: Städtevergleich: Wohnungsleerstände 2012	32
Tab. 03: Wohnungsneubaupotenzial 2030 und Bautätigkeit 2004 bis 2011	36
Tab. 04: Wohnbauprojekte 2014 bis 2020 nach Wohnungsart (o. Konversion)	39
Tab. 05: Wohnbaulandreserven aus Wohnbaulandkataster (ohne Konversion)	40
Tab. 06: Entwicklung der Wohnungsbindungen 2009 bis 2071	58
Tab. 07: Entwicklung der Belegungsrechte 2010 bis 2071	59
Tab. 08: Wohnungsbestand der GBG nach Zimmerzahl	61
Tab. 09: Mietzins der GBG nach Zimmeranzahl	61
Tab. 10: Mietzins der GBG nach Wohnungsgröße	61
Tab. 11: Rollstuhlgerechte und barrierearme Wohnungen im Bestand der GBG	62
Tab. 12: GBG-Standorte mit niedrigstem Mietpreis über 5,50 €/qm	62
Tab. 13: Landeswohnraumförderungsprogramm 2011 bis 2014	82
Tab. 14: GBG-Modellkalkulation: Miethöhen bei Neubau unter Nutzung des Landeswohnraumförderungsprogramm (LWFPr 2013)	83
Tab. 15: GBG-Modellkalkulation: Miethöhen bei Modernisierung unter Nutzung des Landeswohnraumförderungsprogramm (LWFPr 2013)	83

1. Kurzfassung / Eckpunkte

Wohnen ist ein elementares Grundbedürfnis und eine der zentralen Funktionen der Städte. Die Rückbesinnung auf den Wert des Wohnens im lebendigen und urbanen Kontext der Stadt und die Entwicklung der Kapitalmärkte in der anhaltenden Niedrigzinsphase, haben die Investitionsneigung im Immobiliensektor auch in Mannheim deutlich erhöht. In Folge der gestiegenen Nachfrage und der anziehenden Konjunktur, hat auch die Bautätigkeit in den letzten Jahren merklich zugenommen. Zahlreiche Wohnbauprojekte im gesamten Stadtgebiet, vor allem aber in der Innenstadt und den angrenzenden Lagen, bezeugen die anziehende Dynamik. Die herausragenden kulturellen Angebote, die Bildungs- und Freizeiteinrichtungen und die charakteristische städtische Dichte mit den damit verbundenen Wohn- und Lebensformen, machen Mannheims urbanen Charakter aus. Sie sind Alleinstellungsmerkmal der Stadt gegenüber dem Umland und den benachbarten Städten in der Region. Mit dem sukzessiven Freiwerden der ehemals von US-amerikanischen Streitkräften genutzten Militärf Flächen im Stadtgebiet bis 2015, können nach und nach zusätzliche Flächen in erheblichem Umfang als Wohnbauflächen entwickelt werden.

Der Mannheimer Wohnungsmarkt ist geprägt von einer Parallelität vergleichsweise ausgeglichener Teilmärkte auf der einen, und besonderen Angebotsdefiziten auf der anderen Seite. Trotz aller Anstrengungen und erfolgreicher Projekte im Wohnungsneubau und bei der Schaffung von Wohneigentum, ist die mangelnde Verfügbarkeit von Wohnraum für Fachkräfte und avisierte urbane Zielgruppen – angesichts der bestehenden Nachfrage in diesem Segment – eine gravierende Schwäche des Wohnstandorts Mannheim. Mehrere Rankings zeigen diese Schwäche auf, z.B. der Prognos Zukunftsatlas 2013 und das Regionenranking 2014 des Instituts der Deutschen Wirtschaft, in denen jeweils die 402 Stadt- und Landkreise untersucht wurden. Verschiedene Gutachten im Auftrag der Stadt Mannheim, wie die Wanderungsmotivanalyse (2009) sowie die Wohnungsnachfrageprognose 2020 (von 2011) belegen diesen Befund.

Gleichzeitig ist die Situation am Mietwohnungsmarkt, bis auf wenige Segment und Teilräume der Stadt, relativ ausgeglichen. Die Situation ist nicht mit anderen deutschen Großstädten zu vergleichen, in denen eine „neue Wohnungsnot“ diskutiert wird.

Das wohnungspolitische Programm Wohn.Raum.Stadt II legt den Fokus deshalb auf die Entwicklung attraktiver Wohnangebote für Fachkräfte, und urbane Zielgruppen, die in Mannheim bisher nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen. Durch die Schaffung eines breiten Angebots neuer, qualitativvoller und innovativer Wohnungen, verfolgt Wohn.Raum.Stadt II die Zielsetzung, Mannheim als attraktiven Wohnstandort in der Region zu positionieren, der Abwanderung damit entgegenzutreten und neue Nachfrager nach Mannheim zu ziehen.

Die Sicherung und Unterhaltung der Bestände gewährleistet gleichzeitig eine ausgeglichene Marktentwicklung mit Angeboten für alle Bevölkerungsgruppen. Dabei wird die soziale und kulturelle Mischung, als Garant einer erfolgreichen Mannheimer Urbanität im Auge behalten.

Wohn.Raum.Stadt II liefert damit einen elementaren Beitrag zu den sieben strategischen Zielen der Stadt Mannheim, insbesondere zu den Zielen „Stärkung der Urbanität“ und „Talente überdurchschnittlich gewinnen, entwickeln und halten“.

1.1 Wohnungspolitische Ziele und Zielgruppen

Mit der genannten Zielsetzung verfolgt Wohn.Raum.Stadt II einen breiten Ansatz und hat die Stadt als Ganzes und das gesamte Spektrum der Wohnungsnachfrage im Fokus.

Dazu gehört einerseits die Sicherung der Wohnraumversorgung von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt, die angesichts eines relativ entspannten Marktes und eines vergleichsweise großen kommunalen Wohnungsbestandes von ca. 19.500 Wohnungen der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, auf einer soliden Basis steht.

Der besondere thematische Schwerpunkt von Wohn.Raum.Stadt II liegt in der Schaffung attraktiver Wohnangebote für Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen, insbesondere in Form von Wohneigentum. Hochqualifizierte Erwerbstätige und gut ausgebildete Facharbeiter sollen in Mannheim nicht nur die richtigen Arbeitsstellen, sondern auch die dazu passenden Wohnformen finden. Dies gilt in besonderem Maß für den Übergang von Ausbildung und Studium in die Berufstätigkeit. Auch junge Familien, die sich in dieser Lebensphase häufig gründen, sollen mehr adäquaten Wohnraum und ein familienfreundliches Wohnumfeld in Mannheim finden und nicht aufgrund fehlender Angebote ins Umland ausweichen müssen. Auch wenn Mannheim momentan über ein positives Wanderungssaldo verfügt, kann es schon mittelfristig schwierig werden, die durch die aktuellen, wohnraumbedingten Wegzüge durch Zuzüge so auszugleichen, dass eine demografische, ökonomische und auch soziale Ausgewogenheit in Mannheim stattfinden kann.

Mit diesem Schwerpunkt trägt Wohn.Raum.Stadt II zum Erreichen des strategischen Ziels „Talente überdurchschnittlich gewinnen, entwickeln und halten“ der Stadt Mannheim bei und bildet die inhaltliche Verknüpfung mit der wirtschaftspolitischen Strategie.

Der breite strategische Ansatz von Wohn.Raum.Stadt II richtet sich in Kontinuität zum bisherigen Handlungskonzept an folgende Zielgruppen des Mannheimer Wohnungsmarktes:

- Familien mit Kindern
- Haushalte mit geringem Einkommen
- Haushalte mit mittlerem Einkommen
- Haushalte mit höherem Einkommen

Wohn.Raum.Stadt II verpflichtet die zukünftige Entwicklung von Wohnbauflächen weiterhin dem Modell Räumlicher Ordnung (MRO) der Stadt Mannheim aus dem Jahr 1992, und somit dem Prinzip der Innenentwicklung. Damit wird dem Trend zu steigendem Flächenverbrauch begegnet, es werden vorhandene Frei- und Grünräume gesichert, bestehende Siedlungsräume in ihrer Funktion gestärkt und der Zersiedlung entgegengewirkt.

Durch den Abzug der US-amerikanischen Streitkräfte verlagert sich der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung in Mannheim aus der Innenstadt und den direkt angrenzenden Stadtteilen auf die Konversionsareale. In den nächsten Jahren bis Jahrzehnten werden die ehemaligen Militärflächen die Wohnbauschwerpunkte der Stadt Mannheim sein. Die strategische Aufgabe besteht darin, die für eine Wohnnutzung vorgesehen Flächen, sowohl durch Wohnungsneubau als auch durch teilweise Nachnutzung der vorhandenen Gebäudebestände, in eine zukunftsfähige, nachfragegerechte Nachnutzung zu überführen.

1.2 Wohnungsneubau

Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass auch Mannheim für Investoren und Bauträger eine gestiegene Attraktivität besitzt. Gleichzeitig wird deutlich, dass Wohnungsneubau durch Bauträger und Investoren vor allem auf die Schaffung hochwertiger Wohnangebote im Geschosswohnungsbau abzielt. Gründe für diese Entwicklung sind gestiegene Baukosten und gesetzliche Anforderungen an die (energetische) Ausstattung der Gebäude, Renditeerwartungen der Kapitalgeber und die höhere Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in den zentralen Lagen der Städte.

Der Trend zu urbanem Wohnen, mit allen Vorzügen einer gut ausgebauten Infrastruktur, kurzen Wegen und einem reichen Angebot an Kultur- und Freizeitangeboten, ist auch in Mannheim zu beobachten. Bauträger und Investoren entsprechen dieser Nachfrage durch die Schaffung passender Angebote, hauptsächlich im Geschosswohnungsbau.

Um zusätzlich Angebote im Neubau anzustoßen und somit breitere Zielgruppen und Nachfragen befriedigen zu können, verfolgt die Stadt Mannheim im Rahmen von Wohn.Raum.Stadt II unterschiedliche Ansätze. Ziel ist insbesondere der Abbau bestehender Nachholbedarfe im Segment der Einfamilienhäuser sowie die Schaffung zusätzlicher, attraktiver Wohnformen in Eigentum und Miete.

Steuerungsmöglichkeiten bestehen für die Stadt, außer in den Neubauvorhaben der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, auch bei der Entwicklung städtischer Wohnbaugrundstücke. Bei größeren Projekten, wie auf dem Gelände der ehemaligen Sickinger-Schule in T4/T5 oder der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule im Stadtteil Käfertal, werden die wohnungspolitischen Zielsetzungen (hinsichtlich Wohnungstypen und Zielgruppen) bisher als Teil der Vorgaben in die jeweiligen Wettbewerbsverfahren berücksichtigt. Zukünftig wird die Entwicklung der Konversionsflächen wesentlich für den Wohnungsneubau und die Schaffung eines differenzierten Angebots in Mannheim sein.

Trotz gegensätzlicher Marktentwicklungen ist die Stadt Mannheim bestrebt, auch die Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlicher Angebote an bezahlbarem und attraktivem Wohnraum, nicht zuletzt mittlere Einkommen – soweit möglich – zu nutzen. Im Hinblick auf die Entwicklung von Benjamin-Franklin-Village, wird die Verwaltung deshalb den Einsatz von Konzeptvergaben bei der Veräußerung städtischer Grundstücke prüfen und einen entsprechenden Vorschlag erarbeiten.

Einen weiteren Baustein zur Schaffung differenzierter Wohnangebote in Mannheim stellen gemeinschaftliche Wohnprojekte dar. Neben besonderen Wohn- und Lebensformen, bieten gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte eine Möglichkeit zur Schaffung preisgünstigeren Wohnraums im Neubau. Die Stadt Mannheim unterstützt über die Koordinierungsstelle für Gemeinschaftliche Wohnprojekte im Fachbereich Stadtplanung deshalb verschiedene Projektgruppen bei der Umsetzung gemeinschaftsorientierter Neubauvorhaben.

Perspektivisch wird der Wohnungsneubau, welcher aufgrund der vorliegenden Marktbedingungen im mittleren und besonders im gehobenen Marktsegment realisiert wird, auch eine gewisse Entlastung der bisherigen Wohnungsbestände über sogenannte Sickereffekte bewirken. Neu entstehende Eigenheime, Eigentums- und Mietwohnungen lösen demnach Umzugsketten aus, weil Mieter-Haushalte, die ihren Umzug aufgrund fehlender Angebote in diesen Segmenten bisher zurückgestellt haben, nun bedient werden können. Die dadurch frei werdenden Bestandswohnungen bewirken somit auch eine Entlastung der Marktsituation der unteren und mittleren Einkommensgruppen (vgl. Dokumentation des Werkstattgesprächs „Wohnungsmarktpolitik in Wachstumsregionen“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) am 27. Juni 2012 in Berlin).

1.3 Entwicklung des Wohnungsbestands

Die Entwicklung des vorhandenen Wohnungsbestandes für Mieter, ist neben dem Wohnungsneubau die Kernaufgabe der Wohnungsmarktentwicklung in Mannheim. Dabei sind zwei Aspekte von besonderer Bedeutung:

1. In den Wohnungsbeständen liegt der „Schlüssel“ zur langfristigen Sicherung bezahlbaren Wohnraums für untere und mittlere Einkommensgruppen. Die für diese Zielgruppen bezahlbaren Wohnungen liegen u.a. in den Beständen der GBG mit ihren rund 19.500 Wohnungen und den Beständen der Wohnungsgenossenschaften. Die wesentliche Herausforderung besteht im Erhalt und der zeitgemäßen Ausstattung der Wohnungen durch Modernisierungen, bei gleichzeitiger Sicherung bezahlbarer Miethöhen.
2. Die demografische Dimension einer sich ändernden Wohnungsnachfrage erfordert eine Anpassung der Wohnungsbestände. Barrierearmut und Barrierefreiheit sind Kriterien, die nicht nur im Neubau, sondern aufgrund einer alternden Bewohnerschaft zunehmend auch im Wohnungsbestand nachgefragt werden.

Den so umrissenen Handlungsbedarfen im Wohnungsbestand begegnet die Stadt Mannheim seit vielen Jahren durch eine systematisch betriebene Stadterneuerung in Quartieren und an Standorten, an denen einerseits Handlungsbedarf besteht und andererseits Steuerungsmöglichkeiten, z.B. über vorhandenen Wohnungsbestände GBG – Mannheimer Wohnungsbau-gesellschaft mbH gegeben sind. In Verbindung mit dem Einsatz entsprechender Städtebaufördermittel ist die Stadterneuerung die tragende Säule der Bestandsmodernisierungen. Die Maßnahmen in den Sanierungsgebieten beschränken sich dabei nicht auf reine Modernisierungen, sondern können im Einzelfall auch den Abriss und ggf. Neubau von Wohngebäuden umfassen.

Ein wesentlicher Aspekt liegt auch auf der Attraktivierung des mittelbaren und unmittelbaren Wohnumfelds dieser Quartiere. Sei es durch zusätzliche Grün- und Freiflächen oder die Schaffung von Gemeinschaftseinrichtungen und Infrastrukturen. Die Stadt Mannheim verfolgt zur Aufwertung der Quartiere seit Jahren einen ganzheitlichen Ansatz, der bundesweit Beachtung und Anerkennung erfährt.

Mit der Förderung der Maßnahmen durch Bund, Land und Stadt werden Wohnungseigentümer vertraglich zur Einhaltung von Mietobergrenzen in der Vermietung verpflichtet. Modernisierungsbedingte Mietpreiserhöhungen werden durch die Maßnahmen der Stadterneuerung somit auf ein Minimum beschränkt und bezahlbarer Wohnraum für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen im Bestand gesichert.

Die Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln im Rahmen der Stadterneuerung, ist auch der grundsätzliche Ansatz der Stadt Mannheim zum Umgang mit den zu erhaltenden Teilen des Geschosswohnungsbestandes im zentralen Bereich von Benjamin-Franklin-Village.

Die Sicherung preiswerten Wohnraums im Bestand wird in Mannheim auch zukünftig die zentrale Rolle in der Versorgung von Haushalten mit niedrigen Einkommen einnehmen.

1.4 Wohnquartiersentwicklung auf den Konversionen

Mit der Entscheidung der US-amerikanischen Streitkräfte, zum vollständigen Abzug und zur Freigabe aller militärisch genutzten Standorte in Mannheim, werden bis 2015 ca. 510 ha. Flächen frei. Die bisherige Nutzung der insgesamt sieben Einzelflächen in Mannheim ist sehr unterschiedlich und reicht von Nutzungen als Flugplatz und Helikopterstandort, über extensive Lager- und Hallenflächen für Logistik bis hin zu einem eigenständigen Stadtteil für ca. 8.000 Menschen in Benjamin-Franklin-Village.

Die unterschiedliche Ausgangslage der Einzelflächen und die verschiedenen Entwicklungsbedarfe der Stadt Mannheim, führen zu unterschiedlichen planerischen Entwicklungsperspektiven für die einzelnen Standorte. Das Thema Wohnen wird in Benjamin-Franklin-Village, Turley, Hammonds und Spinelli jeweils in Teilbereichen oder auf der gesamten Fläche umgesetzt werden.

Der Schwerpunkt der Wohnquartiersentwicklung auf den Konversionen liegt auf der Nachnutzung von Benjamin-Franklin-Village mit teilweisem Erhalt des vorhandenen Gebäudebestandes und der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Bei vollständiger Entwicklung der Fläche werden im neuen Stadtteil Benjamin-Franklin-Village perspektivisch bis zu 3.000 Wohnungen entstehen. Damit ist Benjamin-Franklin-Village nicht nur die größte Wohnquartiersentwicklung auf den Konversionsflächen, sondern auch der quantitative Wohnbauschwerpunkt der Stadt Mannheim für die nächsten Jahrzehnte.

Das Turley Areal befindet sich bereits in der Umwandlung zu einem urbanen Wohngebiet mit einem breiten Mix an Wohn- und Bauformen für ganz unterschiedliche Zielgruppen. Die Entwicklung von Hammonds als Wohnquartier im Kontext der gewachsenen Strukturen in Seckenheim steht bevor. Mittelfristig werden die Randbereiche von Spinelli, an den Übergängen zu Käferthal-Süd, eine schrittweise Arrondierung erfahren. Die räumliche Nähe zur Bundesgartenschau 2023 wird auch thematisch prägend für die Wohnquartiersentwicklung in den Randbereichen von Spinelli sein und als Marke entwickelt. Die enge Verzahnung von Freiraum und Wohnen ermöglicht die Schaffung neuer, hochwertiger Adressen an den zukünftigen Parkrändern von Spinelli.

Dem Mannheimer Wohnungsmarkt werden über die Wohnquartiersentwicklung auf den Konversionen somit quantitativ und qualitativ wesentliche Elemente hinzugefügt.

1.5 Einsatz von Fördermitteln

Zur Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele werden sowohl Finanzmittel des kommunalen Haushalts als auch Fördermittel von Bund und Land eingesetzt.

Die kommunale Wohnraumförderung besteht im laufenden Doppelhaushalt 2014/2015 aus folgenden Teilen:

- Förderprogramm Wohneigentum
- Förderprogramm zur Reduzierung von Barrieren in Zusammenhang mit Wohnungen
- Städtisches Förderprogramm für Gemeinschaftliche Wohnprojekte (Öffentlichkeitsarbeit)
- Einkommensorientierte Förderung im sozialen Wohnungsbau (Pflichtaufgabe)

Dafür steht 2014/2015 ein Gesamtvolumen von 1.330.000 € zur Verfügung.

Die seit Jahren knapp bemessenen Haushaltsmittel der städtischen Wohnraumförderung ermöglichen lediglich eine vergleichsweise geringe Anzahl von Förderfällen pro Jahr. Der strategische Ansatz der Wohnraumförderung ist deshalb grundsätzlich zu prüfen und hinsichtlich zielführender Alternativen zu überdenken. Die Verwaltung wird in dieser Hinsicht auf den Gemeinderat zugehen.

Über die städtische Wohnraumförderung hinaus, fließen systematisch kommunale Haushaltsmittel in erheblichem Umfang (als Eigenanteil der Stadt Mannheim an der Städtebauförderung von Bund und Land) in die Stadterneuerung. In den vergangenen fünf Jahren waren dies rund 5 Mio. Euro.

Zusätzliche Fördermittel stehen Wohnungsunternehmen und Bauherren über das Landeswohnraumförderungsprogramm (LWFPr) sowie die Förderprogramme der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) zur Verfügung.

1.6 Beteiligung der Wohnungsmarktakeure

Die systematische Einbeziehung der lokalen Wohnungsmarktakeure ist ein grundlegender Ansatz der Wohnungsmarktentwicklung in Mannheim und wurde auch während der Erarbeitung von Wohn.Raum.Stadt II verfolgt. Dahinter steht die Auffassung, dass die Stadt als steuernder Partner zwar Rahmenbedingungen und Instrumente gestalten kann, die eigentliche Schaffung und der Erhalt von Wohnungen aber durch die Akteure des Wohnungsmarktes, also Wohnungsunternehmen, -genossenschaften, und private Eigentümer erfolgen muss.

Die Sicherung und Attraktivierung des Wohnstandorts Mannheim kann nur gemeinschaftlich gelingen. Die Verwaltung steht deshalb in fortwährendem

Dialog mit den Akteuren des Mannheimer Wohnungsmarktes, den Verbänden der Hauseigentümer und Mieter und den zum Thema forschenden Institutionen und Experten.

Als Plattform zum regelmäßigen Austausch zwischen Wohnungswirtschaft, Verwaltung, Forschung und Verbänden dient das Forum Wohn.Raum.Stadt. unter Leitung von Dezernat IV. Anlassbezogen werden darin aktuelle Themen, z.B. Gutachten zum Mannheimer Wohnungsmarkt vorgestellt und diskutiert. Der Thementag Wohn.Raum.Stadt im November 2012 stellte ein Sonderformat des Forums dar und umfasste neben einer mehrteiligen Fachtagung am Nachmittag auch einen öffentlichen Themenabend.

Bei der Erarbeitung von Wohn.Raum.Stadt II waren die Akteure des Mannheimer Wohnungsmarktes und kommunalpolitische Entscheidungsträger frühzeitig eingebunden. In einem Arbeitstreffen mit Vertretern der Wohnungswirtschaft, Mitgliedern des Ausschusses für Umwelt und Technik des Gemeinderates (AUT), den Interessensverbänden von Mietern und Hauseigentümern sowie Vertretern der Banken wurden unterschiedliche wohnungspolitische Instrumente hinsichtlich ihrer Eignung und Zielführung zur Entwicklung der Konversionsflächen diskutiert. Die Ergebnisse der Veranstaltung im Februar 2014 sind in Wohn.Raum.Stadt II eingegangen und haben einzelne Instrumente und Maßnahmen entscheidend geprägt.

Darüber hinaus gibt es themenbezogene Plattformen, wie den Gesprächskreis zum Mannheimer Mietspiegel, der im Vorfeld der Erstellung des Mietspiegels den inhaltlichen Austausch zwischen Verwaltung, Interessensverbänden und der Wohnungswirtschaft ermöglicht und somit in erheblichem Maß zur breiten Akzeptanz des Mannheimer Mietspiegels beiträgt.

Wohn.Raum.Stadt II greift den Diskurs mit den Akteuren des Mannheimer Wohnungsmarktes als festes Element auf und führt diesen in unterschiedlichen Formaten weiter fort.

1.7 Konzeptstruktur und weiteres Vorgehen

Das vorliegende wohnungspolitische Programm Wohn.Raum.Stadt II ist die programmatische Fortsetzung von Wohn.Raum.Stadt I mit angepasstem wohnungspolitischen Instrumentarium. Insbesondere die Wohnquartiersentwicklung auf den militärischen Konversionsflächen stellt die wesentliche Erweiterung gegenüber Wohn.Raum.Stadt I dar.

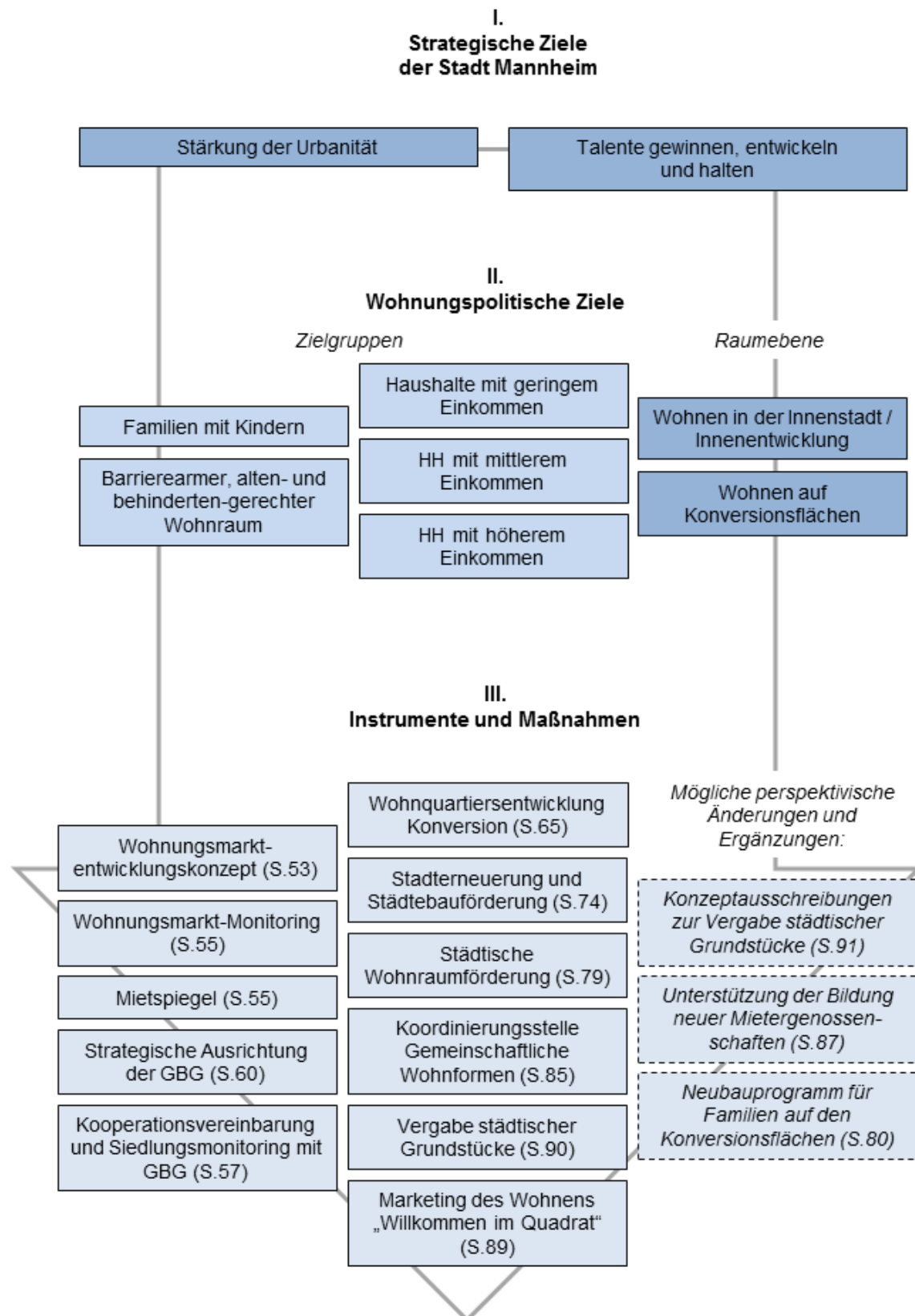
Wohn.Raum.Stadt II definiert den Handlungsrahmen für Strategien, Instrumente und Maßnahmen der Wohnungsmarktentwicklung in Mannheim. Über diesen Handlungsrahmen hinaus bedarf jedes Instrument und jede Maßnahme einer eigenen Beschlussfassung durch den Gemeinderat. Dies ermöglicht die individuelle Anpassung einzelner Instrumente, ohne das Gesamtkonzept wesentlich verändern zu müssen. Bei Bedarf können zusätzlich

neue Instrumente und Maßnahmen durch den Gemeinderat beschlossen und eingesetzt werden um auf Marktentwicklungen reagieren zu können.

Wohn.Raum.Stadt II gibt die Leitlinien der Wohnungsmarktentwicklung in Mannheim der nächsten Jahre vor. Eine feste Laufzeit ist für das wohnungspolitische Programm Wohn.Raum.Stadt II nicht vorgesehen. Um die Flexibilität des Handlungskonzepts nutzen zu können, werden bestehende Zielsetzungen, Strategien, Instrumente und Maßnahmen fortlaufend auf ihre Aktualität geprüft und bei Bedarf aktualisiert. Gleichzeitig erarbeitet die Verwaltung nach Bedarf zusätzliche wohnungspolitische Maßnahmen und legt diese dem Gemeinderat zum Beschluss vor.

Der kooperative Austausch mit den Akteuren des Mannheimer Wohnungsmarktes und die frühzeitige Einbindung der kommunalpolitischen Gremien wird in der Umsetzung und Weiterentwicklung von Wohn.Raum.Stadt II weiterhin fester Baustein sein.

Abb. 1: Wohn.Raum.Stadt II: Ziele, Instrumente und Maßnahmen



Quelle: Stadt Mannheim, Fachbereich Stadtplanung 2014

2. Wohnungsmarkt und zukünftige Entwicklung

2.1 Bevölkerungssituation und -entwicklung

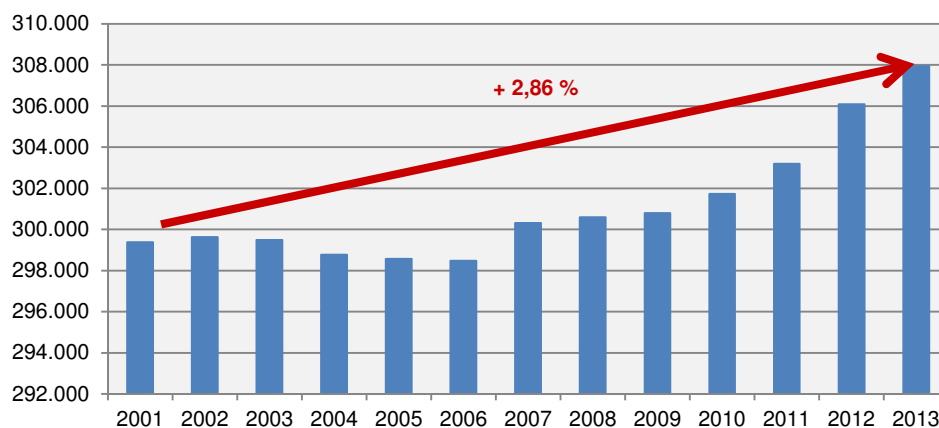
Zu den elementaren Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung gehört die Bevölkerungsentwicklung der Stadt. Die Wohnungsnachfrage geht nicht allein von den bereits in Mannheim ansässigen Einwohnern aus, sondern hängt auch von den Wanderungsbewegungen, also den Zu- und Fortzügen in die Stadt bzw. aus dem Stadtgebiet ab.

Die Entwicklung von Wohnungsmarkt und Bevölkerung unterliegen komplexen wechselseitigen Beziehungen und machen die Wohnungsmarktentwicklung zu einem unverzichtbaren Baustein der Stadt- und Quartiersentwicklung.

2.1.1 Bevölkerungsstand und Bevölkerungsbewegungen

Die Stadt Mannheim zählt zum 31.12.2013 einen Bestand von 307.936 Einwohnern am Ort der Hauptwohnung. Der Anteil an Einwohnern mit Migrationshintergrund liegt bei 41 % (Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle 2014).

Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Mannheim 2001 bis 2013



Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle 2014

In den letzten Jahren und Jahrzehnten nahm die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Mannheim trotz einiger Schwankungen insgesamt gesehen einen positiven Verlauf. Entscheidend für die Entwicklung sind die Saldi der natürlichen Bevölkerungsbewegungen und der Außenwanderung. Die Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung ist im Zeitraum 2001 bis 2013 um 2,86 % gestiegen. Jedoch verlief die Bevölkerungsentwicklung seit 2001 nicht gleichmäßig: Zwischen 2002 und 2006 nahm die Bevölkerung um über 1.000 Personen auf 298.476 ab. In den folgenden Jahren konnten die Verluste aber

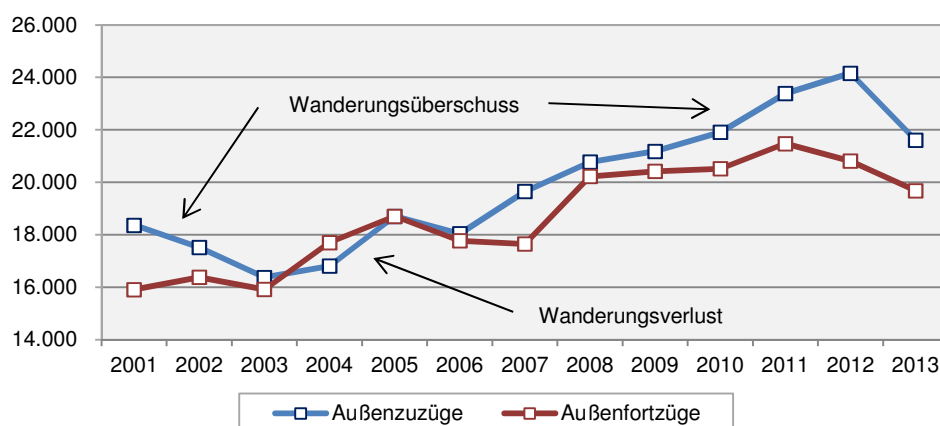
mehr als kompensiert werden und die Bevölkerungszahl erreichte zum Jahresende 2013 mit 307.936 Personen am Ort der Hauptwohnung in Mannheim einen Höhepunkt.

Der Einwohnerstand wird einerseits durch sogenannte natürliche Bevölkerungsbewegungen, andererseits durch Wanderungsbewegungen beeinflusst. Natürliche Bewegungen sind Geburten und Sterbefälle. Wanderungsbewegungen beinhalten Zu- und Fortzüge in bzw. aus dem Stadtgebiet als auch Umzüge innerhalb der Stadt.

Die Zahl der Sterbefälle liegt in Mannheim stetig über der Zahl der Geburten. Daraus folgt ein ausnahmslos negatives Geburten-/Sterbesaldo im Betrachtungszeitraum seit 2001.

In den vergangenen 13 Jahren konnte Mannheim im Gegensatz zum Geburtendefizit fast durchgehend ein positives Außenwanderungssaldo verzeichnen. Das Jahr 2004 bildet mit -895 einen Ausreißer, das Jahr 2005 hat mit -1 einen nahezu ausgeglichenen Saldo. Die höchsten positiven Saldi findet man im Jahr 2012 mit 3.351 Personen und 2001 mit 2.457 Personen. In den Jahren 2007 bis 2012 stieg die Außenzuwanderung stetig an, 2013 erfolgte ein leichter Rückgang. Die Außenfortzüge sind nach einem zunächst starken Anstieg 2008 (mit anschließend mäßigen Anstieg bis 2011) ab 2012 wieder leicht zurückgegangen.

Abb. 3: Außenwanderungsbewegungen in Mannheim 2001 bis 2013



Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle 2014

Zuzüge nach Mannheim finden schwerpunktmäßig in der Gruppe der jungen Erwachsenen zwischen 20 und 30 Jahren statt. Dabei handelt es sich in der Regel um bildungs- und berufsbedingte Wanderung. Demgegenüber verlassen vor allem die 30- bis 40-Jährige die Stadt in der Phase der Familiengründung in Richtung Umland. In dieser Altersgruppe sind – ebenso wie in der Gruppe der 0- bis 5-Jährigen – Fortzugsüberschüsse zu beobachten, d.h. in dieser Altersgruppe ziehen mehr Personen aus Mannheim fort als hinzu.

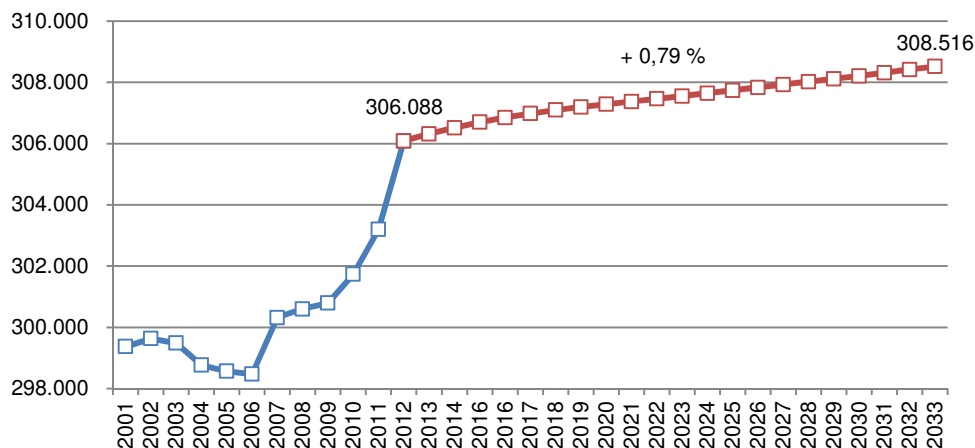
Hierzu bieten Wohnungsmarkt und insbesondere die Entwicklung der Konversionsflächen den Ansatzpunkt der Stadtentwicklung um dieser Außenwanderung durch attraktive Wohnangebote für junge Familien entgegenzuwirken.

2.1.2 Bevölkerungsprognose 2033

Wie die Vorläufer-Prognosen aus den Jahren 2007 bis 2011 wurde die aktuelle Bevölkerungsprognose 2033 (Beschlussvorlage V567/2013) in kleinräumiger Gliederung mit dem Statistik-Programm SIKURS der KOSIS Gemeinschaft im Verband deutscher Städtestatistiker berechnet. Aus Eingabedaten der letzten sechs Jahre und Annahmen für die Zukunft wird in einem aufwändigen Berechnungsverfahren eine jahrgangsscharfe Trendfortschreibung der Bevölkerungszahlen in den städtischen Teilräumen entwickelt.

Im Gegensatz zu der zuletzt berechneten Bevölkerungsprognose von 2011 prognostiziert die vorliegende Prognose ein leichtes Bevölkerungswachstum. Damit setzt sich der Trend der Zunahme der Einwohnerzahl, welcher besonders stark in den nicht in die Prognose von 2011 mit eingeflossenen vergangenen zwei Jahren 2011 und 2012 war, in abgeschwächter Form fort. Es ist weiter von einem Bevölkerungswachstum auszugehen: Dieses Bevölkerungswachstum beträgt bis zum Jahr 2033 0,79 %. Dies entspricht 2.428 Personen.

Abb. 4: Bevölkerungsprognose Mannheim 2033



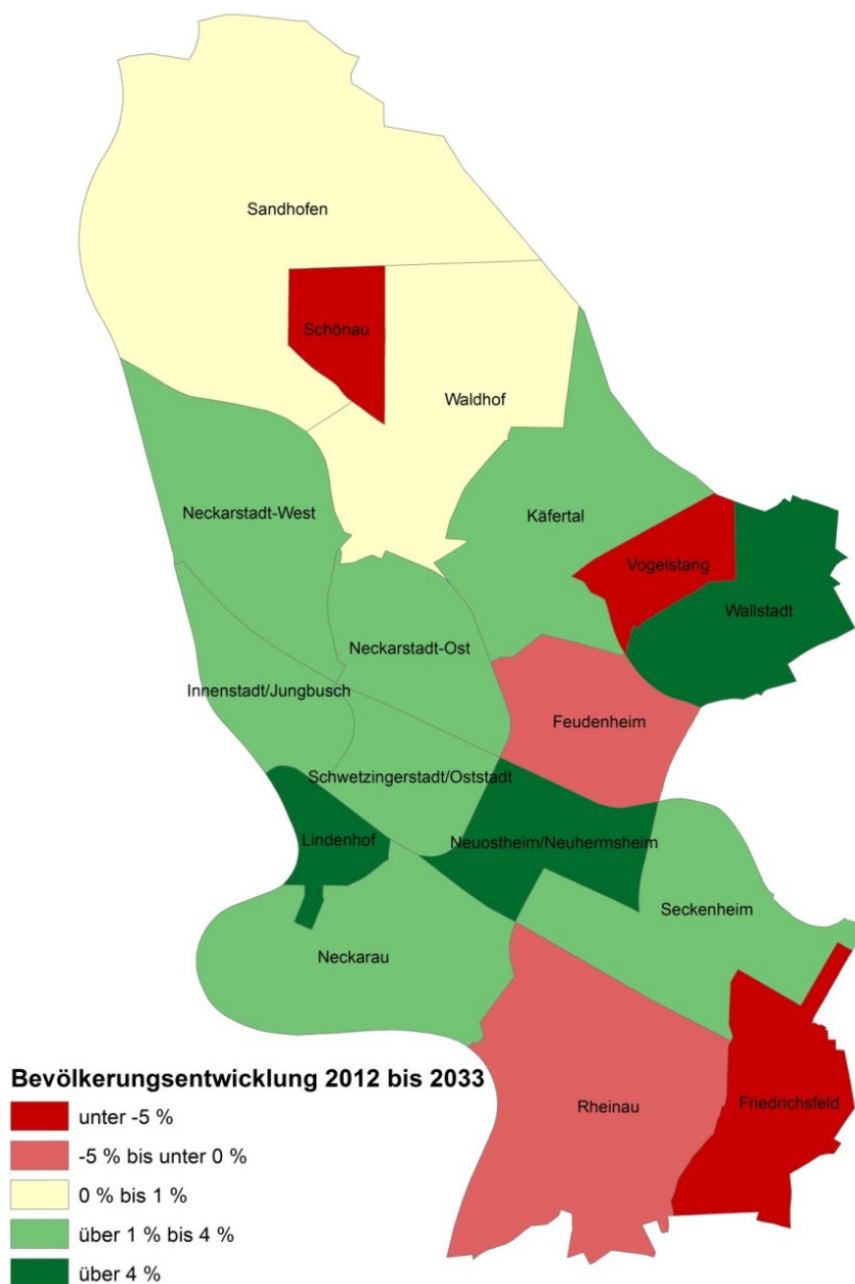
Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle 2013

Das Stadtgebiet von Mannheim besitzt eine Kleinräumige Gliederung, so dass ein hierarchisches System kommunaler Teilräume entsteht. Die oberste Ebene bilden die 17 Stadtbezirke. Die aktuelle Prognose wurde auf dieser Ebene kleinräumig gerechnet. Denn Entwicklungstrends der Gesamtstadt lassen sich nicht ohne weiteres auf die städtischen Teilräume übertragen, da

sich in den Stadtbezirken auf Grund ihrer Heterogenität (beispielsweise Alters- und Sozialstruktur, Wohnqualität) große Unterschiede hinsichtlich der Bevölkerungsgewinne und -verluste bzw. altersstruktureller Entwicklungen ausmachen lassen.

Die Entwicklung der einzelnen Stadtbezirke verläuft dabei nicht gleichgerichtet. Während die meisten ebenfalls ein leichtes Einwohnerwachstum zu verzeichnen haben, erwarten fünf der 17 Bezirke einen Rückgang der Bevölkerung.

Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung in den 17 Stadtbezirken 2012 bis 2033



Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle 2013

2.2 Wohn.Raum.Stadt I: 2010 bis 2013

Ausgangspunkt des vorliegenden wohnungspolitischen Programms Wohn.Raum.Stadt II ist das Handlungskonzept zur Wohnungsmarktentwicklung Wohn.Raum.Stadt I und die dazugehörigen Leitlinien zur Wohnungsmarktentwicklung (Beschlussvorlage 005/2010).

2.2.1 Wohnraumentwicklungskonzept und Leitlinien

Dem Handlungskonzept zur Wohnungsmarktentwicklung Wohn.Raum.Stadt I aus dem Jahr 2010 liegen im Wesentlichen folgende Leitlinien zugrunde:

Stärkung der Urbanität

Alle Maßnahmen orientieren sich an dem Leitbild des urbanen Charakters des Wohnens und Lebens in Mannheim.

Wohnen von Familien mit Kindern

Die Wohn- und Lebensbedingungen für Familien müssen weiter verbessert werden, damit es ihnen möglich ist, sich den Kinderwunsch auch in einem großstädtisch orientierten Lebensentwurf zu erfüllen.

Wohnungsversorgung von Haushalten mit geringem Einkommen

Die Versorgung von Mannheimer Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zum allgemeinen Wohnungsmarkt ist sicherzustellen.

Wohnen von Haushalten mit mittlerem und höherem Einkommen

Das Angebot für qualitativ hochwertigen Wohnungsbau, insbesondere im Wohneigentumsbereich, soll verstärkt werden. Kein Haushalt soll auf Grund eines mangelnden Angebotes oder unzureichender Wohnumfeldbedingungen gezwungen sein, sich gegen das Wohnen in Mannheim zu entscheiden.

Demografischer Wandel und Wohnungsmarktentwicklung

Durch ein attraktives Wohnungsangebot und attraktive Wohnquartiere soll die Bevölkerungsentwicklung in Mannheim stabil gehalten werden. Die Schaffung von barrierefreiem, alten- und behindertengerechtem Wohnraum ist ein Schwerpunkt der Wohnungsbauförderung und der städtebaulichen Erneuerung im Bestand.

Wohnbauflächen

Gute Lagen sind durch ein entsprechendes Umfeld und Minimierung der Belastungen zu schaffen. Hierbei ist besonders auf die Stärkung des Wohnens in der Innenstadt zu achten.

Marketing des Wohnens in Mannheim

Durch eine nachhaltige Kommunikationsstrategie soll zielgruppenspezifisch der Informationsstand und damit das Image Mannheims als Wohnstandort verbessert werden. Hierbei sind Leistungsträger der Wissensökonomie und Kulturwirtschaft eine herausragende Zielgruppe.

Die 2010 mit dem Handlungskonzept Wohn.Raum.Stadt I beschlossenen Leitlinien der Wohnungsmarktentwicklung in Mannheim sind im Wesentlichen weiter gültig. Gleichwohl gibt es durch den sukzessiven Abzug der US-amerikanischen Streitkräfte und das Freiwerden der entsprechenden Flächen bis 2015 eine räumliche Verschiebung des Entwicklungsschwerpunkts von der Innenstadt und den angrenzenden Lagen hin zu den Konversionsflächen. Zwar wurde das Potenzial der Konversionsflächen für zukünftigen Wohnungsbau bereits in Wohn.Raum.Stadt I erkannt und perspektivisch eingebunden, allerdings war zum Zeitpunkt der Erstellung 2010 erst eine für Wohnnutzung geeignete Fläche (Turley) freigezogen. Ob und wann ein Abzug der US-amerikanischen Kräfte von den übrigen Flächen erfolgen würde, war zum Zeitpunkt der Erarbeitung von Wohn.Raum.Stadt I nicht abzusehen.

Im Rahmen von Wohn.Raum.Stadt I wurde ein Wohnungsmarkt-Monitoring als Daueraufgabe im Fachbereich Stadtplanung implementiert. Die durch die laufende Wohnungsmarktbeobachtung gewonnenen Daten, erlauben sowohl eine Einschätzung der momentanen Marktlage als auch ein Erkennen sich abzeichnender Entwicklungstrends über den Betrachtungszeitraum. Damit erweist sich das Wohnungsmarkt-Monitoring als unverzichtbare Planungsgrundlage der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in Mannheim. Über die Ergebnisse aus der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung wird in regelmäßigen Abständen in den Wohnungsmarkt-Monitoring Berichten des Fachbereichs Stadtplanung informiert.

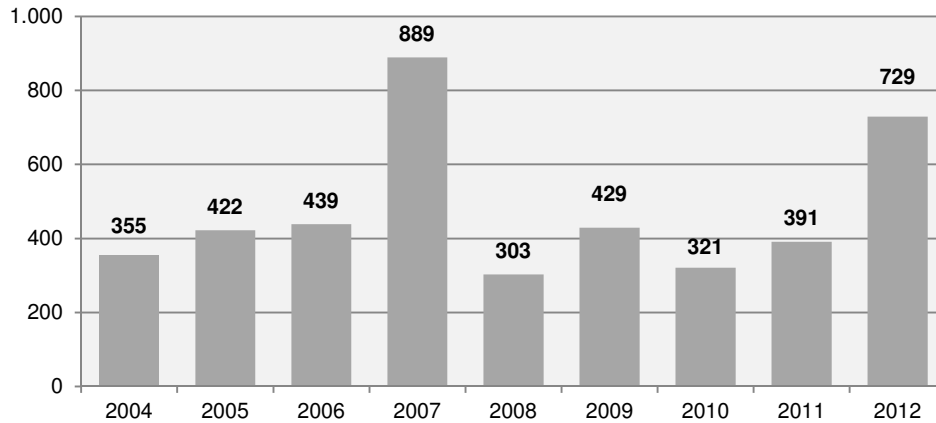
2.2.2 Wohnungsneubaubilanz 2010 bis 2013

Die in Wohn.Raum.Stadt I identifizierten kleinräumigen Entwicklungsschwerpunkte, insbesondere die Flächen in der Innenstadt und den angrenzenden Bereichen, befinden sich mittlerweile zum überwiegenden Teil in der Bauphase oder sind z.T. bereits fertig gestellt.

Die Baufertigstellungen in Mannheim weisen nach dem krisenbedingten Knick 2008 wieder eine positive Tendenz aus und liegen im Jahr 2012 mit 729 Fertigstellungen (ohne Wohnheime) deutlich über dem Durchschnitt der Jahre 2004 bis 2012 von 475 Wohnungen (vgl. Abb. 6, S.25). Im bisherigen Geltungszeitraum von Wohn.Raum.Stadt I wurden in den Jahren 2010 bis 2013 ca. 1.600 Wohnungen in den Wohnbauschwerpunkten in Mannheim entwickelt oder befinden sich noch in der Realisierung.

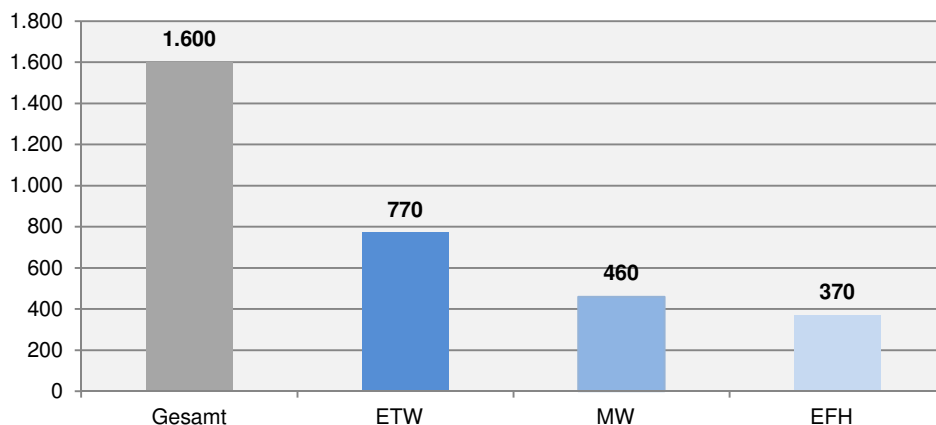
Der Schwerpunkt des Wohnungsbaus liegt im Geschosswohnungsbau und dort vor allem im Segment der Eigentumswohnungen.

Abb. 6: Baufertigstellungen im Wohnungsbau 2004 bis 2012 (o. Wohnheime)



Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle 2013

Abb. 7: Bauvolumen in Wohnbauschwerpunkten 2010 bis 2013



Quelle: Stadt Mannheim, Fachbereich Stadtplanung 2013

Die räumlichen Schwerpunkte des Wohnungsneubaus in den Jahren 2010 bis 2013 liegen in der Innenstadt und den angrenzenden zentralen Lagen. Bei der Mehrzahl der Wohnungsneubauten handelt es sich um Geschosswohnungsbau, welcher der in diesen Lagen vorherrschenden Siedlungstypologie entspricht und eine effiziente Ausnutzung der Bauflächen im Innenbereich ermöglicht. Ausstattung und Preisgestaltung der neu entstehenden Wohnungen sind in der Regel an Zielgruppen mit höheren Einkommen gerichtet.

Der Wohnungsneubau für Eigenheime beschränkt sich, von einzelnen Baulücken und Restflächen abgesehen, in der Hauptsache auf wenige Entwicklungsschwerpunkte in der Stadt. In der bestehenden Siedlungsstruktur

Mannheims ist die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen für Eigenheim, unter Wahrung der bestehenden Grün- und Freiraumkorridore, kaum zu realisieren. Die Befriedigung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ist deshalb einer der wesentlichen Punkte in der Entwicklung von Wohnbauflächen auf den Konversionsarealen und wird in den weiteren Planungen entsprechend berücksichtigt.

Abb. 8: Wohnbauschwerpunkte in Mannheim 2010 bis 2013



Neben Investoren und Bauträgern sowie privaten Bauherren, ist auch die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH (folgend kurz GBG genannt) als kommunales Wohnungsunternehmen eine wichtige Säule des Wohnungsneubaus in Mannheim.

2.2.3 Mietwohnungsmarkt

Die Beobachtung des Mietwohnungsmarktes mittels Erfassung und Auswertung der Vermietungs- und Immobilienangebote aus den Printmedien und dem Immobilienportal „ImmobilienScout 24“ ist regelmäßiger, fester Bestandteil des Wohnungsmarkt-Monitorings des Fachbereichs Stadtplanung.

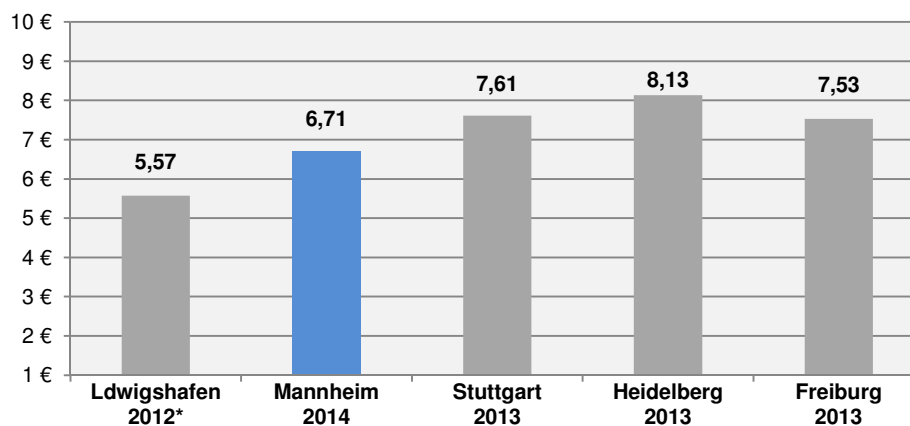
Die Medienanalyse erlaubt eine Einschätzung der Angebotsmieten in Mannheim. Ergänzende Informationen zu Bestandsmieten, also Miethöhen für Wohnungen deren Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert worden sind, bietet der Mannheimer Mietspiegel, der alle zwei Jahre erscheint.

Bestandsmieten: Mietspiegel

Im Oktober 2014 ist der Mannheimer Mietspiegel in seiner 21. Auflage erschienen. Der Mannheimer Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Mannheim im Juli 2014 gezahlten Mieten für frei finanzierte Wohnungen.

Bei einem Bestand von insgesamt über 169.000 Wohnungen findet der Mietspiegel 2014 für ca. 69 % aller Wohnungen in Mannheim potenzielle Anwendung. Die Daten des Mietspiegels 2014 beruhen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen, auf einer Fortschreibung des Mietspiegels 2012 mittels kleiner Stichprobe. Die gesamte Mietspiegelbroschüre 2014 steht kostenlos im Internet zum Download (www.mannheim.de/mietspiegel) zur Verfügung.

Abb. 9: Städtevergleich: Mietspiegelniveau 2012 bis 2014 (Kaltmiete €/m²)



* Mietspiegel Ludwigshafen 2014 ist zum Zeitpunkt der Erstellung noch nicht veröffentlicht.

Quelle: Stadt Mannheim, Fachbereich Stadtplanung 2013 ; Grundlage: Mietspiegel der jeweiligen Städte

Der Durchschnittswert für alle in den Mietspiegel 2014 eingegangenen Mieten beträgt 6,71 €/m². Gegenüber dem Jahr 2012 bedeutet dies einen Anstieg der Mietpreise um ca. 7,2 %. Im Vergleich zu anderen Städten im süddeutschen Raum, weist Mannheim dennoch weiterhin ein relativ moderates Mietenniveau für Bestandsmieten aus.

Angebotsmieten: Medienauswertung

Die Erfassung der Vermietungs- und Immobilienangebote aus dem Immobilienportal „ImmobilienScout 24“ erfolgte zu den Stichtagen 26.04.2013 und 29.11.2013. Die Vermietungsangebote umfassen Wohnungen, freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Die geringe Anzahl von Vermietungsangeboten für Einfamilienhäuser lässt für 2013 allerdings keine belastbaren Aussagen über die Höhe der Durchschnittsmiete für dieses Segment zu.

Um zu annähernd realistischen, dem Marktgeschehen entsprechenden Ergebnissen zu gelangen, werden die erfassten Angebote um Extremwerte bereinigt. Hierzu werden jeweils 10 % aus dem unteren und aus dem oberen Bereich der Angebotspreisspanne von der Gesamtzahl der erfassten Angebote in den einzelnen Segmenten ausgesondert. Insgesamt flossen 2013 so rund 2.500 Vermietungsangebote in die Analyse ein.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete einer in Mannheim angebotenen Mietwohnung liegt demnach bei 8,44 €/m², die durchschnittliche Wohnfläche der angebotenen Wohnungen liegt bei 74 m². Die Nettokaltmiete liegt somit um 1,73 € pro m² über der Durchschnittsmiete des derzeit gültigen Mietspiegels (6,71 € pro m²).

Die Divergenz erklärt sich daraus, dass es sich bei der Medienauswertung ausschließlich um Neuvermietungsangebote handelt. Dabei handelt es sich entweder um Neuvermietung bestehender Wohnungen, was meist mit einer Erhöhung der bisherigen Miete verbunden ist, oder um Wohnungsneubau für den i.d.R. deutlich höhere Einstandsmieten verlangt werden. Demgegenüber erfasst die Mietspiegelerhebung auch Bestandsmieten, sofern diese in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert worden sind.

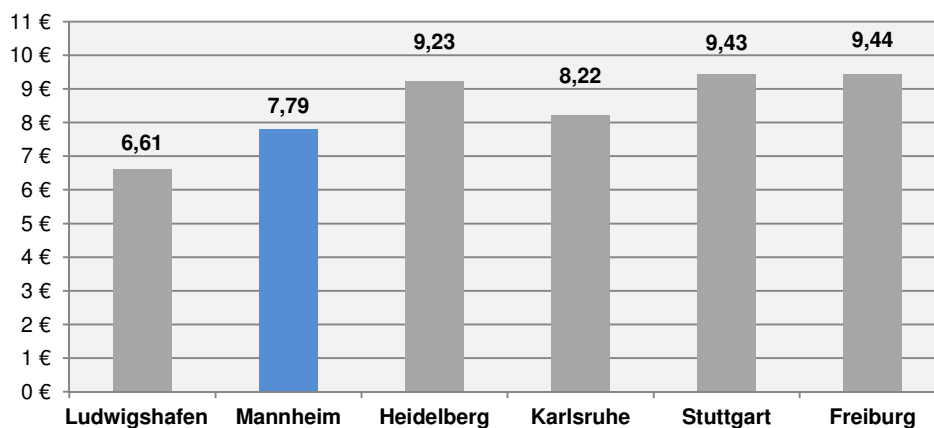
Eine weitere Erklärung liegt in den Wohnungsbeständen der GBG, deren Wohnungen Eingang in den Mietspiegel finden, sofern es sich nicht um sozial geförderten Wohnraum handelt, der sich noch in der Sozialbindung befindet. In der Regel werden die Wohnungen der GBG aber nicht in den Printmedien und im Immobilienportal „ImmobilienScout 24“ angeboten. Der Großteil der Wohnungen der GBG wird zu Preisen unterhalb des Mannheimer Mietspiegels vermietet und wirkt deshalb preisdämpfend auf den Mannheimer Mietspiegel. Die preisdämpfende Wirkung wird in der Medienanalyse folglich nicht berücksichtigt.

Der durchschnittliche Mietpreis für eine in Mannheim angebotene Wohnung ist von 2012 bis 2013 um ca. 6,2 % gestiegen.

Angebotsmieten: Städtevergleich

Der Immobilienreport 2. Halbjahr 2013 von Immobilienscout24.de ermöglicht einen Vergleich der Angebotsmieten in Mannheim mit anderen südwestdeutschen Städten. Allerdings erfasst der Immobilienreport lediglich Preise von Bestandsimmobilien. Neubauten werden somit nicht berücksichtigt. Dadurch ist auch die zahlenmäßige Diskrepanz des für Mannheim ausgewiesenen Wertes (7,79 € pro m²) gegenüber der im Wohnungsmarkt-Monitoring des Fachbereichs Stadtplanung erfassten Werte für Mannheim (8,44 € pro m²) zu erklären.

Abb. 10: Städtevergleich: Angebotsmieten 2. Halbjahr 2013 (Kaltmiete €/m²)



Quelle: Immobilienscout24: Immobilienreport 2. Halbjahr 2013

Die Analyse der Bestandsmieten einerseits und der Angebotsmieten andererseits, verweist auf ein relativ moderates Mietpreisniveau in Mannheim mit gemäßigten Steigerungsraten. Das Preisniveau im Neubau liegt auch in Mannheim i.d.R. höher als die durchschnittlichen Angebotsmieten.

Der Mannheimer Mietwohnungsmarkt ist in weiten Teilen entspannt. Angebotsengpässe bestehen nur in ganz bestimmten Segmenten und Teilräumen der Stadt. Die Situation ist daher nicht mit anderen deutschen Großstädten zu vergleichen, in denen eine „neue Wohnungsnot“ diskutiert wird.

Für den Mietwohnungsmarkt wird im Rahmen von Wohn.Raum.Stadt II deshalb vorrangig das Ziel verfolgt, Mannheim mit qualitätvollen und innovativen Angeboten als attraktiven Wohnstandort in der Region und darüber hinaus zu positionieren, und nicht primär die Behebung einer Wohnraumknappheit durch Schaffung ausreichend angemessenen Wohnraums.

2.2.4 Markt für Eigentumswohnungen

Die Analyse des Marktes für Eigentumswohnungen erfolgt auf Grundlage der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung, insbesondere der Medienanalyse im Fachbereich Stadtplanung sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim.

In die Medienanalyse 2013 sind ca. 620 Eigentumswohnungen eingeflossen. Die erfassten Eigentumswohnung in Mannheim (Bestandswohnungen und Neubauten) werden zu einem Kaufpreis von durchschnittlich 2.280 € pro m² Wohnfläche angeboten. Die durchschnittliche Größe aller angebotenen Wohnungen liegt bei ca. 84 m², wobei der Großteil aller angebotenen Eigentumswohnungen Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen sind. Auffallend ist, dass gerade sehr große Wohnungen mit vier und fünf Zimmern durchschnittlich auch höhere Kaufpreise aufweisen. Bei Vier-Zimmer-Wohnungen liegt der Angebotspreis bei durchschnittlich 2.480 € pro m², bei Fünf-Zimmer-Wohnungen bei 2.560 € pro m².

Gegenüber 2012 liegt die durchschnittliche Preissteigerung bei Eigentumswohnungen bei rund 11 % bzw. rund 220 € pro m². Neben der allgemein anziehenden Preisentwicklung bei Wohneigentum aufgrund der gestiegenen Nachfrage, ist auch hierfür der Anteil des Wohnungsneubaus mit seinem preissteigernden Effekt an allen angebotenen Eigentumswohnungen zu berücksichtigen. So wird eine erstmals bezugsfertige bzw. projektierte Eigentumswohnung in Mannheim 2013 zu einem Durchschnittspreis von rund 3.280 € pro m² Wohnfläche angeboten und ist somit deutlich teurer als der durchschnittliche Angebotspreis aller Eigentumswohnungen in Mannheim. Gleichzeitig machen Eigentumswohnungen den Großteil aller in Mannheim neu gebauten Wohnungen aus (vgl. Abb. 7, S.25).

Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim stützt die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung. Für neu gebaute Eigentumswohnungen wird 2013 ein durchschnittlicher Kaufpreis von 3.265 € pro m² Wohnfläche ausgewiesen. Die Steigerung gegenüber 2012 beträgt beim Verkauf neu gebauter Eigentumswohnungen 10,4 %. Demgegenüber werden beim Wiederverkauf bestehender Wohnungen durchschnittlich lediglich 1.581 € pro m² Wohnfläche bezahlt. Hier fällt die Preissteigerung gegenüber 2012 mit +6,2 % ebenfalls deutlich niedriger aus.

Die jüngste Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen, insbesondere bei größeren, hochwertigen Wohnungen, und die Ergebnisse einer Expertenbefragung des Fachbereichs Stadtplanung aus dem Jahr 2010, bestätigen eine stabile Nachfrage nach gut ausgestatteten, größeren Eigentumswohnungen in zentralen Lagen. Gleichzeitig begegnen Bauträger und Investoren dieser Nachfrage durch Wohnungsneubau an mehreren Wohnbauschwerpunkten in der Stadt und in erheblichem Umfang. Für das Segment der Eigentumswohnungen wird deshalb im Rahmen von Wohn.Raum.Stadt II von einem relativ stabilen Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage ausgegangen, sofern

weiterhin entsprechende Wohnbauflächen zur Verfügung stehen. Die derzeitigen Wohnungsbauschwerpunkte in der Stadt bieten dazu noch ein gewisses Potenzial. Mittel- bis langfristig wird die Nachfrage nach Eigentumswohnungen aber mehr und mehr auf den Konversionsflächen befriedigt werden und dort ein Pfeiler der Flächenentwicklung sein.

2.2.5 Markt für Eigenheime

Die Analyse und Bewertung des Marktes für Eigenheime erfolgt auf Grundlage der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung und der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim.

In der Medienanalyse 2013 konnten lediglich 127 Eigenheime erfasst werden. Darunter waren 51 freistehende Eigenheime, 36 Doppelhaushälften und 40 Reihenhäuser. Im Vergleich zu den im selben Zeitraum angebotenen ca. 870 Miet- und ca. 620 Eigentumswohnungen verdeutlicht dies in besonderem Maß die Angebotsengpässe und den sehr beschränkten Markt für Eigenheime in Mannheim.

Tab. 01: Medienanalyse: Angebotspreise Eigenheime 2013

	Ø Kaufpreis / m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche	Ø Grundstücksgröße
Freistehendes EFH	2.610 €	168 m²	446 m²
Doppelhaushälfte	2.360 €	135 m²	294 m²
Reihenhaus	2.210 €	139 m²	216 m²

Quelle: Stadt Mannheim, Fachbereich Stadtplanung 2014

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim sind 2013 insgesamt 186 Kauffälle für Einfamilienhäuser verzeichnet, wobei die Zahl der Kauffälle gegenüber 2012 sogar um ca. 16 % rückläufig ist (-36 Kauffälle). Gegenüber den 1.099 Kauffällen bei Eigentumswohnungen wird auch hier die Diskrepanz zwischen dem Marktvolumen bei Eigentumswohnungen und bei Eigenheimen deutlich. Die geringen Zahlen der Verkaufsangebote einerseits und der Verkaufsfälle andererseits, korrelieren mit der in den Jahren 2010 bis 2013 festzustellenden geringen Neubautätigkeit im Segment der Eigenheime (vgl. Abb. 7, S.25).

Die Ursache hierfür liegt nicht in einer zu geringen Nachfrage nach Eigenheimen, sondern an einer strukturellen Schwäche des Mannheimer Wohnungsmarktes. In der bestehenden Siedlungsstruktur Mannheims ist die Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen für Eigenheime, unter Wahrung der bestehenden Grün- und Freiraumkorridore, in den vergangenen Jahrzehnten kaum mehr zu realisieren gewesen. Dabei steht die Stadt gerade in diesem

Segment in direkter Konkurrenz zum Umland. Vordergründig ist dabei nicht nur eine Preis-Konkurrenz (Wohnangebote in der Stadt sind vergleichsweise teurer als im Umland), sondern insbesondere auch eine Angebots-Konkurrenz (Wohnangebote in der Stadt sind quantitativ bei weitem nicht ausreichend). Mannheim ist somit auf die Schaffung zusätzlicher Angebote angewiesen, um insbesondere Familien durch attraktive Angebote vor dem Wegzug aus der Stadt zu bewahren.

Für die weitere Entwicklung neuer Wohnquartiere auf den Konversionsarealen, ist die Schaffung attraktiver familiengerechter Angebote an Ein- und Zwei-Familienhäusern deshalb eines der zentralen Leitthemen der Entwicklung und findet in der Planung entsprechende Berücksichtigung.

2.2.6 Leerstand

Im Rahmen des Wohnungsmarkt-Monitorings werden auch Wohnungsleerstände in Mannheim erfasst. Gemessen wird der „marktaktive“ Leerstand von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen auf Grundlage des „CBRE-empirica-Leerstandsindex“. Es handelt sich dabei um leerstehende Wohnungen, die unmittelbar disponibel sind oder mittelfristig aktivierbar wären.

Tab. 02: Städtevergleich: Wohnungsleerstände 2012

	Wohnungsbestand (Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen am 31.12.2012)	Marktaktiver Leerstand in Mehrfamilienhäusern in 2012	
		Anzahl Wohnungen (auf 100 gerundet)*	Leerstandsquote in %
Mannheim	134.204	3.200	2,4
Ludwigshafen a. Rh.	56.837	1.400	2,4
Heidelberg	54.767	700	1,3
Stuttgart	244.088	3.200	1,3
Karlsruhe	111.420	1.200	1,1
Baden-Württemberg	2.426.437	47.900	2,0
Deutschland	21.013.503	688.100	3,3

*) geschätzt (hochgerechnet am Wohnungsbestand)

Quelle: Stadt Mannheim, Fachbereich Stadtplanung 2014; Grundlage: CBRE-empirica-Leerstandsindex

Mannheim hat gegenüber den anderen betrachteten süddeutschen Städten mit 2,4% in 2012 – trotz gestiegener Nachfrage – die höchste Leerstandsquote im Geschosswohnungsbau zu verzeichnen. Der höhere Leerstand kann als Indiz interpretiert werden, dass sich die Marktsituation in Mannheim in diesem Segment gegenüber den anderen betrachteten Städten etwas entspannter darstellt.

2.3 Wohnungsnachfrageprognose 2030

Die von InWIS (Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum) im Sommer 2013 erstellte Wohnungsnachfrageprognose 2030 untersucht das Verhältnis der zukünftigen Wohnungsnachfrage (basierend auf der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bis 2030) und der Wohnungsangebote (auf Basis aktueller Marktdaten und bekannter zukünftiger Bautätigkeit). Es handelt sich somit um eine Fortschreibung der bis zum Zeitpunkt der Erstellung gültigen Entwicklungstrends.

Aus dem Abgleich der Entwicklung von Angebot und Nachfrage werden Handlungsempfehlungen zur weiteren Wohnungsmarktentwicklung abgeleitet. Die Wohnungsnachfrageprognose 2030 ist eine Fortschreibung der im Jahr 2011 von InWIS erstellten Wohnungsnachfrageprognose (Informationsvorlage 609/2011) auf Basis der Bevölkerungsprognose 2020.

Basis der zugrunde gelegten Bevölkerungsentwicklung in der Wohnungsnachfrageprognose ist die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens gültige Bevölkerungsprognose 2030 der kommunalen Statistikstelle. Im Gegensatz zur aktuellen Bevölkerungsprognose 2033, die einen leichten Bevölkerungszuwachs von ca. 0,79 % prognostiziert, weist die Bevölkerungsprognose 2030 noch einen Bevölkerungsrückgang von 4,2 % aus.

Der in der aktuellen Bevölkerungsprognose 2033 ausgewiesene Bevölkerungsgewinn erklärt sich in der Hauptsache durch den Einfluss der in den letzten beiden Jahren gestiegenen Zuwanderung nach Mannheim und somit auf die Ausgangsdaten der Prognose. Der weitere Verlauf der Zuwanderung, insbesondere aus den südosteuropäischen EU-Mitgliedsstaaten, ist zum jetzigen Zeitpunkt schwer abschätzbar. Tendenziell ist bei dieser Personengruppe insbesondere mit einer Zunahme der Familienhaushalte mit Kindern unter 18 Jahren zu rechnen. Da diese Entwicklung bei der Erstellung der Wohnungsnachfrageprognose noch nicht berücksichtigt werden konnte, ist die gutachterlicherseits getroffene Einordnung der Familienhaushalte bei den schrumpfenden Zielgruppen zu hinterfragen. Die weitere Entwicklung dieser Nachfragegruppe ist zu beobachten.

Für den weiteren Umgang mit der Wohnungsnachfrageprognose 2030 als Planungsgrundlage, werden die angegebenen Entwicklungen und Neubaupotenziale deshalb als untere Schwellenwerte angenommen, die – analog zur

prognostizierten positiveren Bevölkerungsentwicklung - tendenziell noch eine Nuance höher liegen können.

2.3.1 Veränderte Nachfragegruppen

Die fortschreitende demographische Veränderung in der Altersstruktur und die zunehmende Pluralisierung der Lebensstile bringt eine Veränderung und Differenzierung der bisherigen Nachfragegruppen und Wohnwünschen mit sich. Im Rahmen dieser Entwicklung weist die Wohnungsnachfrageprognose sowohl wachsende als auch schrumpfende Zielgruppen am Mannheimer Wohnungsmarkt aus.

Wachsende Zielgruppen sind:

- Haushalte in der nachfamiliären Phase zwischen 50 bis unter 65 Jahren. Nach dem Auszug der Kinder aus dem Elternhaus lebt diese Altersgruppe vorwiegend in Paar- und Singlehaushalten. Dazu gehört auch die Gruppe der so genannten „Best Ager“, zumeist Paare und Singles im Alter von 55 bis unter 65 Jahren, die sich am Wohnungsmarkt relativ kaufkräftig darstellt. Die gesamte Altersgruppe wächst um rd. 2.700 Personen bzw. 4,8 % bis zum Jahr 2030 an.
- Junge Senioren im Alter von 65 bis unter 80 Jahren. In dieser Altersgruppe wird über den gesamten Prognosezeitraum mit einem Zuwachs um rd. 1.300 Personen bzw. 3,0% zu rechnen sein.
- Ältere Senioren ab 80 Jahren und älter. In dieser Altersgruppe überwiegt bereits der Anteil der Singlehaushalte. Wohnformen, die ein nahezu selbständiges Wohnen im Alter ermöglichen, erfahren eine hohe Nachfrage. Diese Gruppe weist mit einem Zuwachs von über 1.600 Personen bzw. 10,8% das prozentual stärkste Wachstum auf.

Schrumpfende Zielgruppen sind:

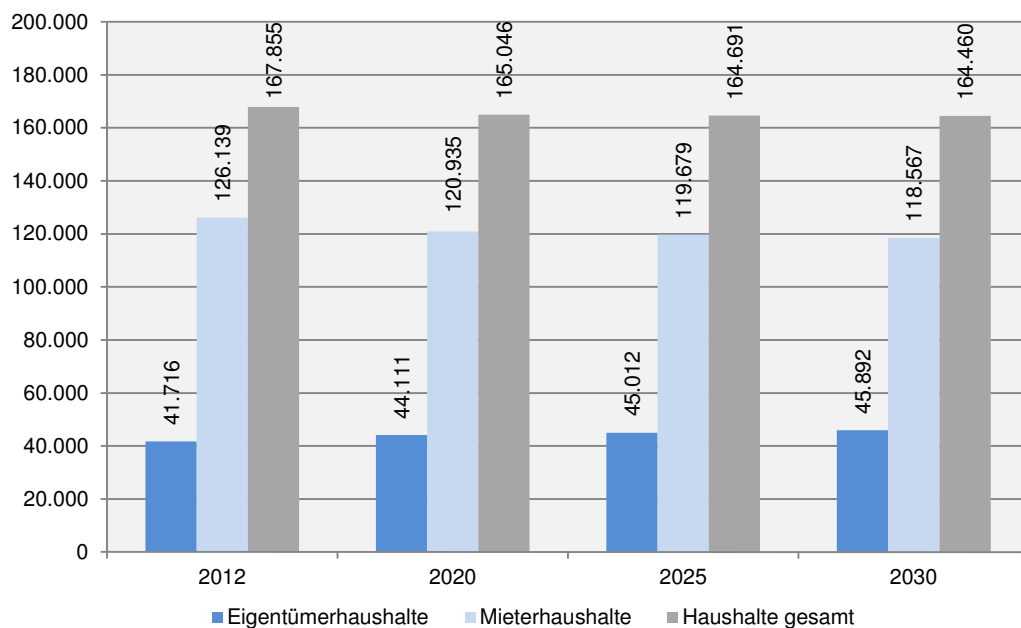
- Familienhaushalte mit Kindern unter 18 Jahren. Die Zahl der Kinder wird voraussichtlich um ca. 3.400 Personen zurückgehen. Die Gruppe umfasst sowohl junge Familien mit Kindern im Vorschulalter als auch ältere Familien mit schulpflichtigen Kindern (hierzu sind zusätzlich aber auch die in Kapitel 2.3 beschriebenen, aktuellen Entwicklung der Zuwanderung zu beachten, die in der Prognose noch nicht umfänglich berücksichtigt werden konnten).
- Starterhaushalte im Alter von 18 bis unter 25 Jahren. Sie treten zumeist als Singlehaushalte, teilweise auch als junge Paare am Wohnungsmarkt auf. Ihr Umfang wird sich schätzungsweise um ca. 2.700 Personen bzw. um 9,6% deutlich reduzieren. Hierunter befinden sich auch studentische Haushalte, deren Anzahl bis 2030 eher wieder ab-

nehmen wird. Nicht berücksichtigt kann die Möglichkeit einer anhaltenden Zuwanderung junger Erwachsener aus den südöstlichen EU-Mitgliedsstaaten, da der weitere Verlauf dieser jungen Entwicklung zum jetzigen Zeitpunkt nicht abzuschätzen ist.

- Junge Haushalts- und Familiengründer im Alter zwischen 25 bis unter 30 Jahren. Sie haben zum Teil eine Berufsausbildung abgeschlossen und verfügen über eine heterogene Kaufkraft, die vom Grundsicherungsniveau bis zu deutlichen Kaufkraftzuwächsen durch Aufnahme der Berufstätigkeit reicht. Ihr Umfang wird sich nur leicht um ca. 940 Personen bzw. um 4,0% vermindern. Im Fall einer anhaltenden Zuwanderung aus den südöstlichen EU-Mitglieds- und EU-Krisenstaaten würde diese Gruppe an Umfang zunehmen.
- Haushalte mittleren Alters zwischen 30 bis unter 50 Jahren. Es handelt sich vornehmlich um Familienhaushalte, aber auch Paare ohne Kinder und Singles. Diese große Altersgruppe reduziert sich voraussichtlich um rd. 7.000 Personen bzw. um 7,6%.

Die Veränderungen der Alters- und Haushaltsstrukturen der Nachfrager geht einher mit einer Verschiebung in der Zusammensetzung von Eigentümer- und Mieterhaushalten. Bis 2030 wird sich die Zahl der Mieterhaushalte um ca. 6 % bzw. rund 7.500 Haushalte verringern. Demgegenüber ist im Wohneigentum mit einer Zunahme um ca. 10 %, also rund 4.200 Haushalte zu rechnen.

Abb. 11: Zukünftige Entwicklung der Eigentümer- und Mieterhaushalte bis 2030



Quelle: InWIS Wohnungsnachfrageprognose 2030

2.3.2 Prognostiziertes Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

Die Zuordnung spezifischer Wohnwünsche zu den betrachteten Haushaltstypen, u.a. auf Basis von Zusatzerhebungen zum Wohnen des Mikrozensus, ermöglicht eine Prognose der zukünftigen Wohnungsnachfrage der prognostizierten Mannheimer Bevölkerung. Dieser prognostizierten Wohnungsnachfrage werden die Angebote des Mannheimer Wohnungsmarktes gegenübergestellt. Auf dieser Grundlage wird bis zum Jahr 2030 ein Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau von gut 11.300 Wohnungen prognostiziert. Dies entspricht einer jährlichen Neubaunachfrage von rund 630 Wohnungen, wobei bedingt durch die demographische Veränderung der Bevölkerung, auch die Neubaunachfrage eine zeitliche Dynamik aufweist. So liegt die jährliche Nachfrage nach Wohnungsneubau in den Jahren bis 2020 noch bei rund 670 WE p.a. um danach auf rund 600 WE p.a. zu sinken.

Gegenüber dem bisherigen Baufertigstellungsniveau von rund 445 Wohnungen jährlich ist die Neubautätigkeit für die kommenden Jahre deutlich zu steigern.

Ein Vergleich der Nachfragepotenziale in den verschiedenen Teilmärkten mit der bisherigen Neubautätigkeit verdeutlicht, dass die Neubautätigkeit künftig vor allem im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich zu steigern ist, um der Nachfrage gerecht zu werden.

Tab. 03: Wohnungsneubaupotenzial 2030 und Bautätigkeit 2004 bis 2011

	Baufertigstellungen 2004 – 2011 p.a.	Neubaunachfrage 2013 – 2030 p.a.	Summe p.a.
Gesamt	445	630	- 185
Eigenheime	170	330	- 160
Eigentumswohnungen	135	120	+ 15
Mietwohnungen	140	180	- 40

Quelle: Fachbereich Stadtplanung 2013, InWIS Wohnungsnachfrageprognose 2030

Die Prognose des Wohnungsneubaupotenzials berücksichtigt die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens vorliegenden Baufertigstellungen bis zum Jahr 2011. Für die weiteren Planungen zur Wohnungsmarktentwicklung werden vom prognostizierten Wohnungsneubauvolumen bis 2030 die Baufertigstellungen der Jahre 2012 und 2013 abgezogen. Da für das Jahr 2013 noch keine Zahlen vorliegen wird ein ähnliches Volumen wie 2012 (729 WE) angenommen und für beide Jahre auf insgesamt 1.300 Wohnungen gerundet. Somit verbleibt für den Zeitraum 2014 bis 2030 ein überschlägiges Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau von rund 10.000 Wohnungen.

2.3.3 Handlungsempfehlungen der Wohnungsnachfrageprognose 2030

Die Wohnungsnachfrageprognose gibt folgende Handlungsempfehlungen zur weiteren Wohnungsmarktentwicklung in Mannheim:

- Gegenüber dem bisherigen Baufertigstellungsniveau ist die Neubautätigkeit für die kommenden Jahre deutlich zu steigern.
- Die klassische Kleinfamilie wird nicht mehr die zentrale Rolle am Markt spielen. Ihr Rückgang ist überwiegend demografisch bedingt. Durch attraktive Wohnangebote, zum Beispiel preisgünstiges Bauen in Baugemeinschaften oder Schaffung familiengerechter Wohnumfeldangebote, etwa durch die Herrichtung spielgerechter Innenhöfe im Rahmen der Sozialen Stadt, könnte dieser Entwicklungstrend beeinflusst werden.
- Für die Zielgruppen der jungen Alten bzw. der so genannten „Best Ager“ mit hohen Ansprüchen an den Wohnstandort und die Wohnung sind adäquate Angebote zu schaffen bzw. bereitzuhalten.
- Vor allem die Wohnformen im Alter sind weiter auszubauen und neben der Barrierefreiheit für die wachsende Gruppe der Hoch-Betagten (80 Jahre und älter) vielfältige Angebote des betreuten Wohnens und gemeinschaftliche Wohnformen zu schaffen.
- Für die derzeit relativ große Gruppe an Studierenden am Mannheimer Wohnungsmarkt besteht ein Nachfrageüberhang an zentral gelegenen, preiswerten Angeboten von Kleinwohnungen und Appartements. Diese Wohnungen sollten so konzipiert sein, dass sie sich zu anderen Wohnungsgrößen und -grundrissen umbauen lassen. Bei Rückgang der Studentenzahlen könnten diese zum Beispiel weiterhin als altersgerechte Wohnformen angeboten werden

2.4 Perspektive: Wohnbauprojekte 2014 bis 2020

Zur Abschätzung zukünftiger Handlungsbedarfe werden alle außerhalb der Konversionsflächen bekannten größeren Wohnbauprojekte der Jahre 2014 bis 2020 erfasst, um sie in einem nächsten Schritt mit der prognostizierten Nachfrage nach Wohnungsneubau und den Planungsaussagen zu den Konversionsflächen abzugleichen.

Berücksichtigt wurden alle dem Fachbereich Stadtplanung bekannten projektierten oder in der Entwicklung befindlichen Wohnbauprojekte ab einer Größe von 10 Wohnungen, sofern bereits bekannt ist, wie viele Wohnungen überschlägig im jeweiligen Projekt entstehen sollen. Dabei wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben, da neue Wohnbauprojekte auch schnell entstehen können oder projektierte Vorhaben unter Umständen nicht realisiert werden. Mit fortschreitendem Betrachtungshorizont gewinnt die Bilan-

zierung naturgemäß an Unschärfe. Über 2020 hinaus liegen der Verwaltung keine Erkenntnisse zu geplanten Wohnbauprojekten vor.

Abb. 12: Wohnungsbauschwerpunkte 2014 bis 2020 (ohne Konversion)



Die Gesamtheit aller außerhalb der Konversionsflächen bis 2020 projektierten oder bereits in der Entwicklung befindlichen Wohnbauvorhaben in der Stadt summiert sich auf rund 2.120 Wohnungen (Stand April 2014). Davon entfallen etwa 60 % auf das Segment der Eigentumswohnungen und jeweils rund 20 % auf Mietwohnungen und Eigenheime. In der Summe entfallen also rund 80 % aller bis 2020 erfassten Wohnungsneubauprojekte auf den Geschosswohnungsbau. Mit 430 Eigenheimen ist der Anteil dieser Bauform vergleichsweise gering.

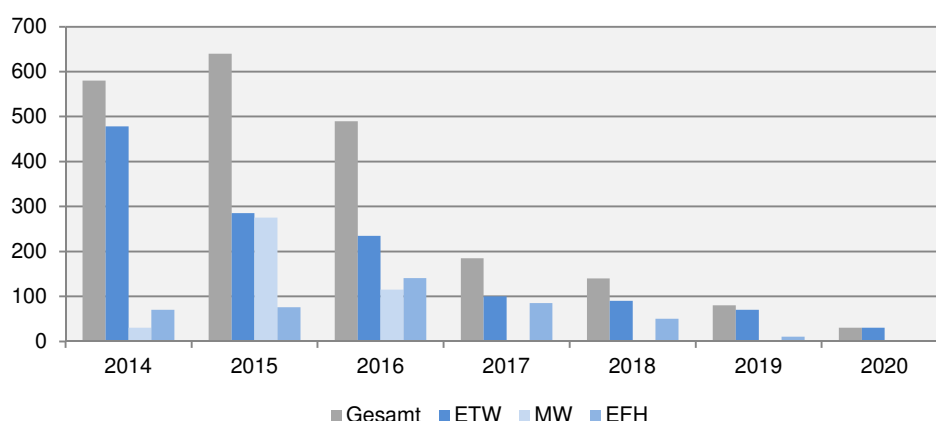
Tab. 04: Wohnbauprojekte 2014 bis 2020 nach Wohnungsart (o. Konversion)

	Wohnungsbauprojekte 2004 – 2020
Gesamt	2.120
Eigentumswohnungen	1.270
Mietwohnungen	420
Eigenheime	430

Quelle: Stadt Mannheim, Fachbereich Stadtplanung 2014

In der zeitlichen Betrachtung der erfassten Wohnungsbauprojekte wird deutlich, dass der Großteil der bekannten Projekte in der direkten Zukunft liegt und mit fortschreitendem Betrachtungshorizont weniger Projekt erfasst werden können.

Abb. 13: Wohnbauprojekte 2014 bis 2020 nach Art und Jahr
(ohne Konversion)



Quelle: Stadt Mannheim, Fachbereich Stadtplanung 2013

In jedem Einzeljahr des Betrachtungszeitraums stellen die Eigentumswohnungen den Schwerpunkt des Wohnungsneubaus dar. Dies ist insbesondere über größere Einzelvorhaben zu erklären, die z.T. bereits in der Entwicklung sind und durch die etappenweise Realisierung in Bauabschnitten über einen längeren Zeitraum Wohnungen an den Markt bringen.

Die Eigenheime machen auch in der zeitlichen differenzierten Betrachtung durchweg einen geringen Anteil des Wohnungsneubaus aus. Bis auf das Jahr 2016 sind jeweils weniger als 100 Eigenheime in der Entstehung und stehen einer prognostizierten Nachfrage von jährlich durchschnittlich 330 Einheiten gegenüber. Dies verdeutlicht die dringende Notwendigkeit, gerade dieses Segment in der Entwicklung neuer Wohnquartiere auf den Konversionsflächen entsprechend zu berücksichtigen.

2.5 Perspektive: Wohnbaulandreserven aus Wohnbaulandkataster

Der Fachbereich Stadtplanung hat eine vollständige Übersicht über Quantität und Qualität der bestehenden Baulandpotenziale erarbeitet. Hierzu wurden alle den Wohnungsbau betreffenden Potenzialflächen in einem Wohnbaulandkataster systematisch erfasst.

Zum derzeitigen Stand sind darin ca. 700 klassische Baulücken und Brachflächen in unterschiedlichen Größen mit einer Gesamtfläche von ca. 40 ha erfasst. Diese wären bei Bedarf am ehesten aktivierbar, da sie in einem Gebiet mit Bebauungsplan bzw. einem nach §34 BauGB bebaubaren Bereich liegen und die Erschließung vorhanden oder gesichert ist. Zu den im Wohnbaulandkataster erfassten Flächen gehören auch die noch nicht entwickelten Grundstücke in den größeren Wohnbauschwerpunkten, z.B. dem Neubaugebiet Groß-Gerauer-Straße in Sandhofen.

Aus dem Wohnbaulandkataster lässt sich für das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ein Potenzial von ca. 1.200 WE ableiten. Für den Bereich des Geschosswohnungsbaus liegt dieses bei etwa 650 WE. Es muss aber darauf hingewiesen werden, dass diese Reserven sehr unterschiedliche inhaltliche und zeitliche Realisierungsmöglichkeiten besitzen. Nach realistischer Einschätzung kann dabei von einer kurzfristigen Aktivierungsquote von 20 bis 30 Prozent ausgegangen werden.

Tab. 05: Wohnbaulandreserven aus Wohnbaulandkataster (ohne Konversion)

	Wohnbaulandreserven
Gesamt	1.850 WE
Geschosswohnungsbau	650 WE
Eigenheime	1.200 WE

Quelle: Stadt Mannheim, Fachbereich Stadtplanung 2013

Bei den Wohnbaulandreserven ist das Verhältnis von Geschosswohnungsbau zu Eigenheime auffällig. Trotz der hohen Nachfrage und den vergleichsweise geringen Zahl von Angeboten, sind bei Eigenheime deutlich größere Flächenreserven zu verzeichnen als im Geschosswohnungsbau. Flächen für Geschosswohnungsbau im Innenbereich werden aufgrund der guten Markt-

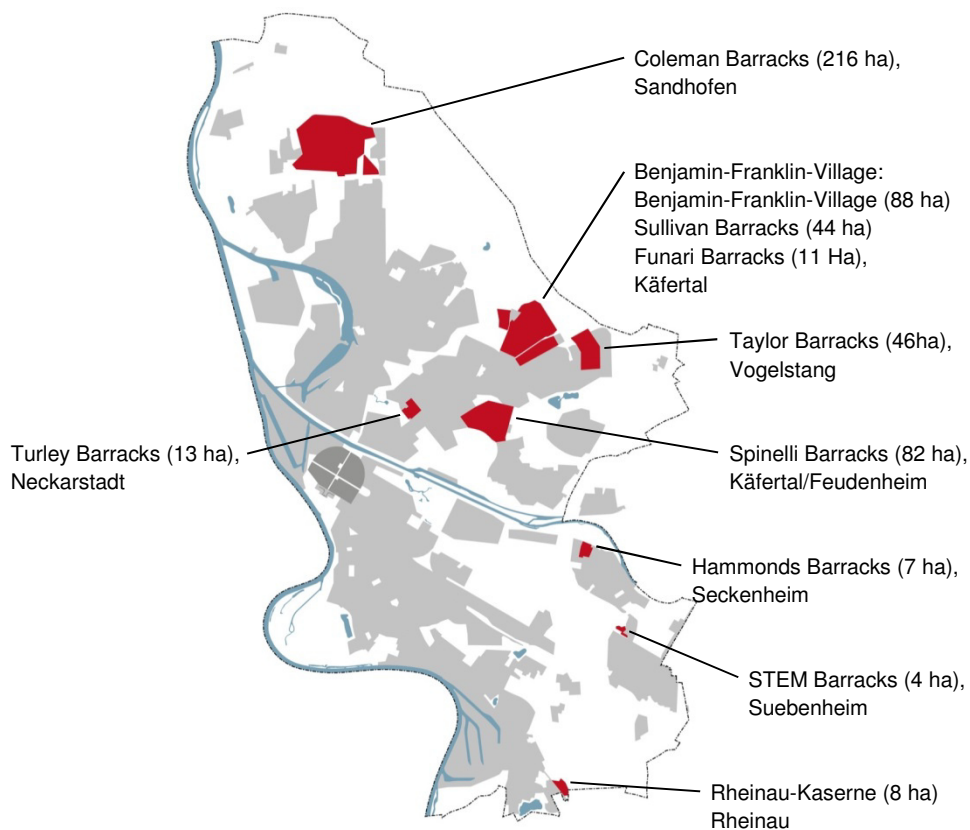
situation und Nachfrage oft kurzfristig entwickelt und finden erst gar keinen Eingang in das Wohnbaulandkataster als unbebaute Fläche. Demgegenüber deuten die im Vergleich zum Geschosswohnungsbau hohe Flächenreserven für Eigenheime, angesichts der ebenfalls hohen Nachfrage darauf hin, dass viele dieser Flächen mit Entwicklungshindernissen belegt sind und deshalb nicht aktiviert werden können. Dahinter können sich beispielsweise schwierig zu überplanende Grundstückszuschnitte, problematische Erschließungsmöglichkeiten oder nicht zu realisierende Kaufpreiserwartungen der Eigentümer verbergen.

Die prognostizierte Wohnungsneubaunachfrage von noch rund 10.000 Wohnungen bis 2030 ist angesichts von Wohnbaulandreserven von ca. 1.850 Wohnungen somit ohne die Berücksichtigung der Konversionsflächen nicht ansatzweise zu erreichen. Vielmehr wird deutlich, dass der Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung sowohl mittel- als auch langfristig im Bereich der Konversionsflächen liegen muss.

2.6 Perspektive: Wohnungsbau auf Konversionsflächen

2.6.1 Überblick

Abb. 14: Konversionsflächen in Mannheim



Quelle: Stadt Mannheim, Fachbereich Stadtplanung 2013

Die Aufgabe und Räumung aller militärisch genutzten Flächen in Mannheim bis 2015 durch die US-Standortverwaltung, eröffnet der Stadt die einmalige Chance, ca. 510 ha Fläche einer neuen städtebaulichen Nutzung zuzuführen. Es ist eines der größten Bau- und Flächenumwandlungsprojekte der Mannheimer Stadtgeschichte.

Die insgesamt acht Flächen im Stadtgebiet sind dabei sehr heterogen und unterscheiden sich u.a. aufgrund von Größe, Lage, Anbindung, bisheriger Nutzung und vorhandener Gebäude hinsichtlich ihrer zukünftigen Eignung für die unterschiedlichen Marken, insbesondere für das Wohnen. Die vier Flächen Benjamin-Franklin-Village (mit Sullivan Barracks und Funari Barracks; im Folgenden nur Benjamin-Franklin-Village genannt), Turley Barracks, Hammonds Barracks und Spinelli Barracks (in Teilbereichen) werden für eine Wohnnutzung entwickelt.

Im Zuge der Umwandlung der Flächen hat sich die Stadt Mannheim einer breiten Bürgerbeteiligung verschrieben, die in einem Weissbuchprozess begleitet und inhaltlich dokumentiert wurde. Als ein Ergebnis wurden aus den gesammelten Ideen der Bürgerschaft fünf Marken zur Entwicklung der Konversionsflächen formuliert und weiterentwickelt:

- Marke: Grün
- Marke: Blue City & Ingenieursmeile
- Marke: Wohnen
- Marke: Kultur
- Marke: Energie & Qualität

Die Konversion bietet somit die Möglichkeit, das Wohnungsangebot Mannheims in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu erweitern und die Stadt als attraktiven Wohnstandort zu profilieren und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dabei soll grundsätzlich sowohl höherwertiger Wohnraum im Neubau als auch bezahlbarer Wohnraum durch Nachnutzung vorhandener Gebäudebestände realisiert werden.

Die Vielfalt der Einzelflächen ermöglicht die Realisierung eines sehr breiten Angebots unterschiedlicher Wohnformen für verschiedene Zielgruppen. Gleichzeitig erfordert das schiere Flächenpotenzial eine genau definierte, zielorientierte Planung für die jeweilige Fläche, sowie einen koordinierten, zeitlichen Ablauf der Gesamtentwicklungen um innerstädtische Konkurrenzsituationen in der Entwicklung der Einzelflächen zu vermeiden. Die Planungsziele der vier Einzelflächen auf denen die Marke Wohnen realisiert wird und die dazu verfolgten Strategien und Maßnahmen sind in Kapitel 4 näher dargelegt.

Die Entwicklung und Vermarktung von Benjamin-Franklin-Village und Turley wird durch die MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH (MWSP) geleistet, einer Tochter der Stadt Mannheim und der GBG. Dazu wurde die Fläche Turley bereits vom Bund, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilien-

aufgaben (BlmA), gekauft. Für den ausstehenden Ankauf von Benjamin-Franklin-Village laufen die Kaufverhandlungen zwischen der Stadt Mannheim und der BlmA.

Für die Fläche der Hammonds Barracks in Seckenheim erfolgt die Entwicklung und Vermarktung direkt durch die BlmA. Ein Ankauf der Fläche durch die Stadt Mannheim wird somit nicht erfolgen.

In der Umwandlung und Nachnutzung der Spinelli Barracks wird die Bundesgartenschau 2023 eine herausragende Rolle spielen. Parallel zu der Entwicklung der Grün- und Freiräume, wird über eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsränder neuer, hochattraktiver Wohnraum in enger Verzahnung mit den zukünftigen Freiraumnutzungen entstehen. Die Federführung der Entwicklung wird die Stadt Mannheim haben.

Bei der Entwicklung der Konversionsflächen in Mannheim und den darauf zukünftig entstehenden Angebote ist auch der regionale Kontext der Konversion zu berücksichtigen. Die Städte Heidelberg und Schwetzingen sind, wenn auch in geringerem Umfang, ebenfalls vom Abzug der US-amerikanischen Streitkräfte betroffen und werden die dadurch in den beiden Städten freiwerdenden Flächen ebenfalls in eine Nachnutzung überführen.

2.6.2 Wohnungsbauvolumen auf den Konversionen bis 2030

Die Nachfrage nach Wohnungen auf den einzelnen Konversionsflächen ist einerseits abhängig von den spezifischen Lagequalitäten der Fläche, andererseits von den darauf entstehenden Wohnungsangeboten und dem zukünftigen Wohnumfeld. Die vier Flächen Benjamin-Franklin-Village, Turley, Hammonds und Spinelli unterscheiden sich sowohl hinsichtlich ihrer Lagequalitäten als auch hinsichtlich der Planungen für die zukünftigen Wohnangebote. Die Wohnungsnachfrage auf den Konversionsflächen wird sich aus zwei Komponenten zusammensetzen:

1. Der Wohnungsnachfrage Mannheimer Haushalte, die eine neue Wohnung oder Immobilie suchen und
2. der Nachfrage von Haushalten außerhalb Mannheims, denen auf den Konversionsflächen attraktive Wohnformen geboten werden.

1. Wohnungsneubaupotenzial aus Nachfrage der Mannheimer Bevölkerung

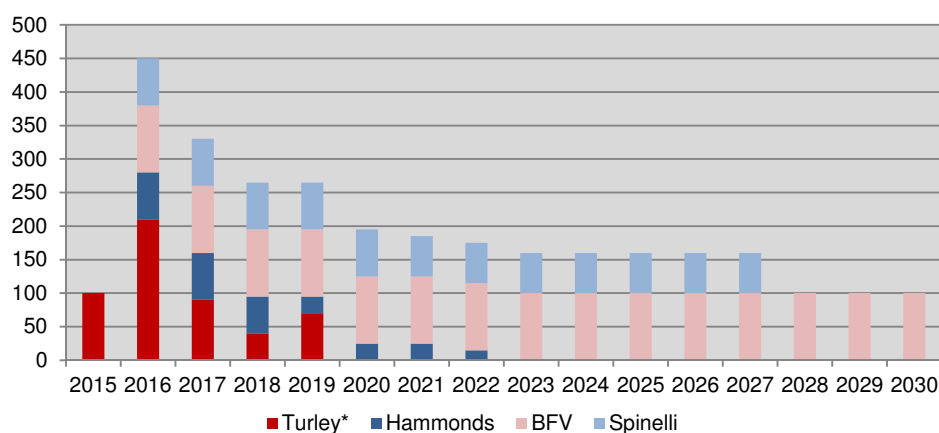
Die erste Komponente kann auf Datenbasis vorliegender Gutachten zum Wohnungsmarkt bis 2030 annähernd abgeschätzt werden. Demnach entfallen auf Benjamin-Franklin-Village ca. 1.500 WE, auf Hammonds ca. 280 WE, auf Spinelli ca. 770 WE und auf Turley ca. 510 WE. Für Turley konnten bereits die aktuellen Planungsstände der Teilflächen und Angaben aus dem

Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt werden. Insgesamt ergibt sich auf Basis der Wohnungsnachfrage der Mannheimer Haushalte auf den vier Konversionsflächen in der Summe somit ein Wohnungsneubaupotenzial von rund 3.060 Wohnungen.

In Teilen kann das Wohnungsneubaupotenzial auch durch Anpassung und Umnutzung der Bestände realisiert werden, sofern die Wohnungen hinsichtlich ihrer Grundrisse, Ausstattung und Preisgestaltung nachfragegerecht sind und sich schlüssig in die Gesamtplanungen für die Flächen einfügen.

In der Betrachtung der zeitlichen Dynamik wird deutlich, dass die Flächen Turley und Hammonds kurz- bis mittelfristig nachgefragt und somit vermutlich rasch entwickelt werden können, während Benjamin-Franklin-Village und Spinelli einen längeren Entwicklungs- und Vermarktungszeitraum benötigen und im Sinne einer Flächenreserve, auch über längere Zeit sukzessive Wohnangebote bereitstellen werden.

Abb. 15: Konversion: Wohnungsneubaupotenzial aus Nachfrage der Mannheimer Bevölkerung bis 2030



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-2027	2028-2030	Gesamt
Turley*	100	210	90	40	70				510
Hammonds		100	90	100	50				280
BFV		100	100	100	100	100	100	100	1.500
Spinelli		70	70	70	70	70	60		770
Gesamt	100	480	350	310	290	170	160	100	3.060

Quelle: InWIS Gutachten für nachfrageorientierte Entwicklung von Konversionsflächen

* Turley auf Basis aktueller Planungsstände und Angaben des Bebauungsplanverfahrens

2. Angebotsplanung: Wohnungsnachfrage auswärtiger Haushalte

Die überörtliche Nachfrage kann auf Grundlage der vorliegenden Gutachten methodisch nicht erfasst werden. Im Sinne einer Angebotsplanung wird für die weitere Planung und Umsetzung von Wohnungsbau auf den Konversionsflächen, zusätzlich zur Wohnungsnachfrage der Mannheimer Bevölkerung, auch eine Komponente überörtlicher Wohnungsnachfrage angenommen. Die Zahl der tatsächlich über eine Angebotsplanung zu erreichenden Haushalte wird in großem Maß abhängig sein von der Attraktivität der entstehenden Wohnungsangebote und den Qualitäten in den Quartieren und ist nicht belastbar vorherzusagen. Aufgrund des hohen Potenzials der für eine Wohnnutzung vorgesehen Flächen, sowie den in der Planung und aus der Bürgerbeteiligung formulierten Qualitätsansprüchen an die zukünftigen Quartiere, verfolgt die Stadt Mannheim das Ziel mit den neuen Angeboten auch in die Region auszustrahlen und zusätzliche Menschen für Mannheim zu gewinnen.

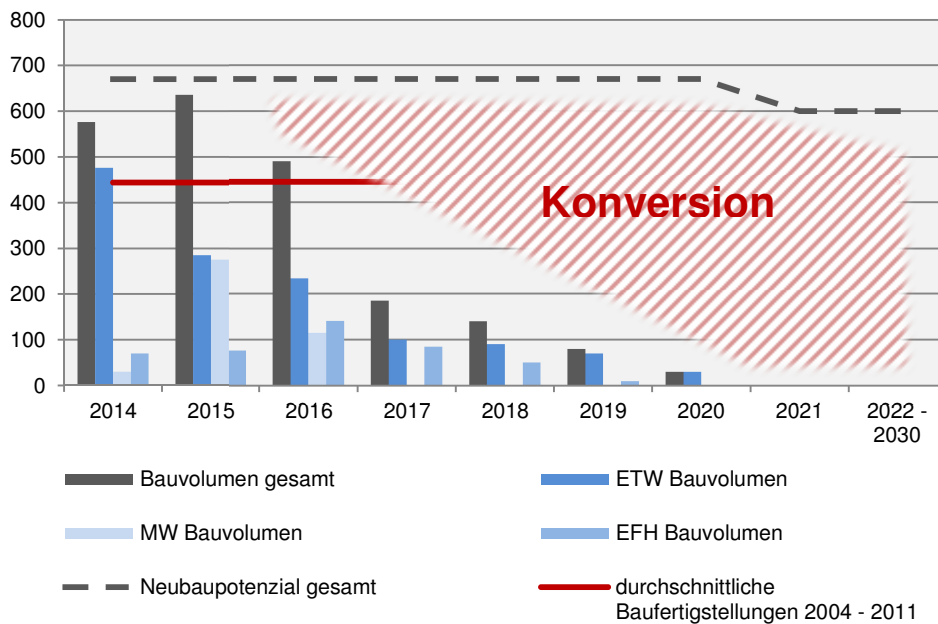
Zentrale Planungsaussage des von der MWSP vorgelegten Eckpunktepapiers zur Konversion (Eckpunkte III, Beschlussvorlage V637/2013) für die vier genannten Flächen ist ein Wohnungspotenzial von bis zu 4.350 Wohnungen für bis zu 10.000 Bewohner bis zum Jahr 2025. Der größte Anteil entfällt mit bis zu 3.000 Wohnungen auf Benjamin-Franklin-Village, gefolgt von Turley mit bis zu 600 Wohneinheiten, Spinelli mit bis zu 500 Wohneinheiten in den nördlichen Randbereichen und Hammonds mit bis zu 250 Wohneinheiten.

Damit liegt das Wohnbaupotenzial der vier Konversionsareale mit 4.350 WE bis zum Jahr 2025 deutlich über dem, was im restlichen Stadtgebiet aufgrund der erfassten Wohnbaulandreserven noch zu realisieren ist.

2.7 Bilanz: Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebote 2014 bis 2030

Die durchschnittlichen Baufertigstellungen der Jahre 2004 bis 2011 (445 WE p.a.) liegen deutlich unter dem in der Wohnungsnachfrageprognose ausgewiesenen Wohnungsneubaupotenzial von 630 WE p.a. bis 2030. Die für die Jahre 2014 bis 2020 absehbaren rund 2.120 neu entstehenden Wohnungen in den Wohnungsneubauvorhaben außerhalb der Konversionsflächen werden ebenfalls nicht ansatzweise genügen, um die prognostizierte Wohnungsneubaunachfrage decken zu können. Bis 2020 liegt diese laut der Wohnungsnachfrageprognose 2030 bei ca. 5.350 Wohnungen.

Abb. 16: Projektiertes Wohnungsbauvolumen und Neubaupotenzial 2014 bis 2030 (ohne Konversion)



Quelle: InWIS Wohnungsnachfrageprognose 2030
Stadt Mannheim, Fachbereich Stadtplanung 2013

Bei zeitlich differenzierter Betrachtung der Einzeljahre wird deutlich, dass das Defizit im Wohnungsneubau mit zunehmendem Zeithorizont größer wird. Während der erfasste Wohnungsneubau in den Jahren 2014 und 2015 mit 580 bzw. 640 erfassten Einheiten an die prognostizierte Nachfrage (ca. 670 WE p.a. bis 2020) zumindest heranreicht, sinkt die Zahl der erfassten Neubauvorhaben ab dem Jahr 2017 stark ab. Die Differenz zwischen Wohnungsneubaupotenzial und tatsächlichen entstehenden Wohnungen vergrößert sich zunehmend. Auch wenn Mannheim keinen Siedlungsdruck im eigentlichen Sinn oder eine Wohnraumknappheit aufweist, stellen die Konversionsflächen eine entscheidende Basis zur Qualifizierung des Wohnungsangebots in Mannheim dar.

2.8 Zusammenfassung und Ableitung künftiger Handlungsbedarfe

Die positive Bevölkerungsentwicklung Mannheims, die sich schwerpunktmäßig durch den Zuzug junger Erwachsener zwischen 20- und 30-Jahren speist (Bildungsmigration) ist ein Potenzial der Stadtentwicklung, dass durch den späteren Wegzug der Altersgruppe der 30- bis 40-Jährigen ins Umland nicht ausreichend in Wert gesetzt werden kann. Die Schaffung attraktiver Wohnungs- und Wohnumfeldangebote für junge Familien ist neben anderen Faktoren ein wichtiger Ansatzpunkt um diese in Mannheim zu halten und ein Kernthema zur Nachnutzung der Konversionsflächen.

Der in den letzten Jahren anziehende Wohnungsmarkt in Mannheim bringt eine Reihe von Nachfragen hervor, insbesondere nach Eigenheimen und höherwertigen Wohnungsangeboten, die bisher im Wohnungsneubau und im Wohnungsbestand nicht ausreichend befriedigt werden konnten. Diese spezifische Wohnungsnachfrage ist ein Motor zur Entwicklung der Konversionsflächen.

Im Segment der Eigenheime besteht eine strukturelle Schwäche des Mannheimer Wohnungsmarktes. Geringe Flächenverfügbarkeiten im bestehenden Siedlungsraum ermöglichten in der Vergangenheit nur sehr beschränkte Flächenbereitstellungen. Dabei steht die Stadt Mannheim gerade in diesem Segment in direkter Konkurrenz zum Umland und ist auf die Schaffung zusätzlicher Angebote angewiesen um insbesondere Familien durch attraktive Angebote vor dem Wegzug aus der Stadt zu bewahren. Für die weitere Entwicklung neuer Wohnquartiere auf den Konversionsarealen, ist die Schaffung attraktiver, familiengerechter Angebote an Ein- und Zwei-Familienhäusern deshalb eines der zentralen Leitthemen.

Der in den letzten zwei bis drei Jahren hohen und relativ stabilen Nachfrage nach größeren, gut ausgestatteten Eigentumswohnungen, begegnet die Wohnungswirtschaft durch Neubau in mehreren Wohnbauschwerpunkten in der Stadt und in erheblichem Umfang. Mittel- bis langfristig wird die Nachfrage nach Eigentumswohnungen aufgrund schwindender Flächenreserven aber mehr und mehr auf den Konversionsflächen befriedigt werden müssen und dort ein Baustein der Flächenentwicklung sein.

Aufgrund der anziehenden Nachfrage ist auch eine gewisse Preissteigerung, insbesondere der Angebotsmieten erkennbar. Aufgrund der vergleichsweise niedrigen Mietpreinsniveaus und der gemäßigten Steigerungsraten kann in Mannheim nicht von einer Wohnraumknappheit, schon gar nicht von einer „neuen Wohnungsnot“ gesprochen werden. In Wohn.Raum.Stadt II steht deshalb das Ziel im Vordergrund, Mannheim durch die Schaffung zusätzlicher, qualitätvoller Wohnungsangebote als Wohnstandort zu positionieren. Gleichzeitig muss die zukünftige Preisentwicklung im Rahmen der laufenden Wohnungsmarkt-Beobachtungen weiter genau betrachtet werden um bei weiter steigenden Preisen frühzeitig geeignete Maßnahmen ergreifen zu können und weiterhin für alle Bevölkerungs- und Einkommensgruppen geeigneten Wohnraum anbieten zu können.

Die Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse und Auswertung der Entwicklungen im Rahmen von Wohn.Raum.Stadt I zeigen, dass die 2010 beschlossenen Leitlinien zur Wohnungsmarktentwicklung in Mannheim im Wesentlichen weiter Gültigkeit besitzen. Das Freiwerden der US-amerikanischen Kasernen erfordert aber zumindest für die benötigte Entwicklungszeitspanne, eine räumliche Verschiebung der Entwicklungsschwerpunkte und Konzentration der Maßnahmen auf die Konversionsflächen. Das Wohnbaupotenzial der vier Konversionsareale stellt im Vergleich mit den sonstigen Wohnbaulandreserven und zukünftigen Wohnbauprojekten des restlichen Stadtgebiets das

größte Potenzial der Wohnungsmarktentwicklung dar und ist im Sinne der Stadtentwicklung entsprechend zu nutzen.

Gleichzeitig liegt im Erhalt und der Sicherung der vorhandenen Wohnungsbestände, vor allem in den Themenfeldern Energetik, Barrierearmut und Barrierefreiheit, weiter kontinuierlicher Handlungsbedarf.

Die Aufgabe im Rahmen von Wohn.Raum.Stadt II besteht deshalb darin, Instrumente und Maßnahmen so zu wählen und auszugestalten, dass sowohl den Ansprüchen der Bestandsentwicklung bestehender Quartiere, als auch den Erfordernissen der Konversion Rechnung getragen werden kann.

3. Wohn.Raum.Stadt II: Wohnungspolitische Ziele

Die Analyse der Entwicklungen auf dem Mannheimer Wohnungsmarkt seit dem Beschluss von Wohn.Raum.Stadt I im Jahr 2010 zeigt, dass die Themenstellungen und Ziele im Bereich der Wohnungsmarktentwicklung, trotz der neuen Chancen und Herausforderungen durch die Konversion, im Wesentlichen gleich geblieben sind.

3.1 Wohnen von Familien mit Kindern

Die Wohn- und Lebensbedingungen für Familien müssen weiter verbessert werden, damit Familien auch in einem großstädtischen Kontext attraktive Wohnangebote und ein familiengerechtes Wohnumfeld vorfinden. Kein Haushalt soll aufgrund eines mangelnden Angebots oder unzureichender Wohnumfeldbedingungen gezwungen sein, sich gegen das Wohnen in Mannheim zu entscheiden.

Die Bevölkerungsentwicklung Mannheims speist sich aus dem bildungs- und arbeitsplatzbedingten Zuzug junger Erwachsener im Alter zwischen 20 und 30 Jahren. Wanderungsverluste sind demgegenüber vor allem in der Gruppe der 30- bis 40-Jährigen zu beobachten. In der Familiengründungsphase, insbesondere beim Wunsch von Wohneigentum, ziehen viele Familien aufgrund fehlender adäquater Angebote ins Umland.

3.2 Wohnungsversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen

Die Versorgung von Mannheimer Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zum allgemeinen Wohnungsmarkt ist sicherzustellen.

Die soziale Wohnraumversorgung, d.h. die Versorgung von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zum allgemeinen Wohnungsmarkt (Haushalte im Transferleistungsbezug und/oder mit Wohnberechtigungsschein), wird in Mannheim im Bestand der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH gesichert.

Mit ca. 19.500 Wohnungen ist die GBG das größte kommunale Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg und mit einem durchschnittlichen Mietpreis unterhalb des Mannheimer Mietspiegels, wichtigstes Element der Wohnungsversorgung von Haushalten mit geringem Einkommen.

3.3 Wohnungsversorgung von Haushalten mit mittleren Einkommen

Das Angebot bezahlbaren Wohnraums ist in den vorhandenen Wohnungsbeständen langfristig sicherzustellen und nach Möglichkeit, z.B. im Rahmen der Konversion, auszubauen.

Haushalte mit mittleren Einkommen verspüren den größten Druck auf dem freien Wohnungsmarkt. Diese Haushalte verfügen zwar über Einkommen oberhalb der Grenzen zur sozialen Wohnraumversorgung (Wohnberechtigungsscheine), können aber die Mietpreiserwartungen der vornehmlich im gehobenen Segment neu entstehenden Wohnbauprojekte nicht leisten.

Der Wohnungsnachfrage dieser Gruppe ist kurzfristig nur über die Sicherung und laufende Modernisierung bzw. Sanierung der bestehenden Wohnungsbestände zu begegnen. Mittelfristig bieten auch die vorhandenen Wohngebäude auf den Konversionsflächen, insbesondere auf Benjamin-Franklin-Village, in Teilen die Möglichkeit zur Bereitstellung zusätzlicher Wohnungen im mittleren Preissegment. Im Wohnungsneubau sind Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment („bezahlbarer Wohnraum“) aufgrund der momentanen Baukosten und gesetzlichen Anforderungen an Gebäude nicht zu realisieren. Über bestehende Wohnbauförderprogramme sind die rechnerisch notwendigen Subventionen im Neubau (bei durchschnittlichen Renditeerwartungen der Wohnungswirtschaft) nicht darstellbar. Preisgünstiger Wohnraum ist im Neubau deshalb ökonomisch betrachtet nicht zu realisieren.

3.4 Wohnungsversorgung von Haushalten mit höheren Einkommen

Das Angebot für qualitativ hochwertigen Wohnungsbau, insbesondere im Wohneigentum, soll verstärkt werden.

Bei Wohnungsangeboten für Haushalte mit höheren Einkommen steht Mannheim nach wie vor in einem besonderen Wettbewerb mit dem Umland. Dem Mangel an größeren Wohnungen und Einfamilienhäusern konnte im Rahmen von Wohn.Raum.Stadt I bisher nur im Bereich der Eigentumswohnungen nachgekommen werden. Die Konversion eröffnen die Möglichkeit in den kommenden Jahren auch Grundstücke für den Neubau gehobener Eigenheime in größerem Umfang zu entwickeln.

Ziel ist es ein möglichst differenziertes Angebot zu schaffen, um die breite Nachfrage nach unterschiedlichen Typologien und Wohnformen abzudecken. Neben dem klassischen freistehenden Eigenheim gehören dazu auch insbesondere neue, urbane Einfamilienhaustypologien, die dem großstädtischen Umfeld Mannheims entsprechen und die bisher nicht angeboten wurden. Wohnen in der Großstadt kann keine Imitation des Lebens im ländlichen Raum sein. Eine gewisse Dichte ist Grundvoraussetzung für die Aufrechterhaltung gut ausgebauter großstädtischer Infrastruktur- und Kulturein-

richtungen, vermindert den Flächenverbrauch und reduziert die Notwendigkeit motorisierten Individualverkehrs.

Die Schaffung entsprechender Angebote führt einerseits dazu, Mannheimer Haushalte in der Stadt zu halten und kann andererseits Haushalte von Außerhalb mit entsprechendem finanziellem Potenzial, an Mannheim als Wohnstandort binden.

3.5 Stärkung des Wohnens in der Innenstadt / Prinzip der Innenentwicklung

Die Stadt Mannheim bekennt sich zum Prinzip der Innenentwicklung. Der Fokus der Innenentwicklung wird von der Innenstadt und den angrenzenden Lagen zukünftig vermehrt auf die Konversion gerichtet.

Vor Freiwerden der US-amerikanischen Liegenschaften, lag der Schwerpunkt des Wohnungsbaus in der Innenentwicklung im Bereich der Innenstadt und den angrenzenden Lagen. Über die Entwicklung ehemaliger Bahnflächen (Glückstein Quartier) und die Umnutzung städtischer Liegenschaften zu Wohnzwecken (insbesondere Schulen), sind auch größere Einzelprojekte in der Innenentwicklung möglich, welche die Innenstadt als Wohnstandort stärken und zu einer stabilen Durchmischung der Bevölkerung beitragen.

Bei steigender Nachfrage auf den Wohnungsmärkten kann von der Innenentwicklung ab einem gewissen Zeitpunkt auch ein zunehmender Druck auf die Bestände, insbesondere in den unteren und mittleren Preissegmenten ausgehen. Dies ist in Mannheim Aufgrund der bisher relativ entspannten Marktlage und den moderaten Preisniveaus nicht der Fall. Die Stadt ist sich dieses potenziellen Zielkonflikts bewusst und beobachtet den Wohnungsmarkt weiter genau um ggf. Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Mit Freiwerden der Konversionsflächen erhöht sich das Flächenpotenzial zur Innenentwicklung kurzfristig aber sehr deutlich und wird voraussichtlich zu einer zusätzlichen Entspannung der restlichen Bestände führen.

3.6 Wohnungsbau auf den Konversionsflächen

Die Entwicklung der Konversionsflächen orientiert sich an den strategischen Zielen der Stadt Mannheim und den Erfordernissen der Stadtentwicklung. Dazu gehört für den Bereich Wohnen insbesondere die Schaffung neuer Wohnquartiere und den Ausgleich bisheriger, struktureller Schwächen des Mannheimer Wohnungsmarktes.

Benjamin-Franklin-Village wird, aufgrund seiner bloßen Größe und den bereits vorhandenen Strukturen, der Wohnbauschwerpunkt der kommenden Jahre bis Jahrzehnte in Mannheim sein. Turley und Hammonds bieten durch die jeweils gut integrierte Lage in gewachsene Siedlungsbereiche und die

Mischung aus Neubau und Nachnutzung vorhandener Bestände die Möglichkeit zur Erweiterung und Ergänzung der umliegenden Stadtteile mit neuem, attraktiven Wohnraum und Wohnumfeldangeboten.

Die Entwicklung der Spinelli Barracks ist in erster Linie durch deren Bedeutung für die Grünvernetzung und das Stadtklima geprägt. Ein Teilbereich der Fläche, im Übergang zur Feudenheimer Au, soll im Rahmen der Bundesgartenschau 2023 entwickelt werden. Der im Norden angrenzende Siedlungsrand von Käfertal-Süd soll eine behutsame Arrondierung erfahren um bestehende städtebauliche Lücken und Brüche zu schließen. Die räumliche Nähe zur Bundesgartenschau 2023 wird thematisch prägend für die Wohnquartiersentwicklung in den Randbereichen von Spinelli sein. Die enge Verzahnung von Freiraum und Wohnen ermöglicht die Schaffung neuer, hochwertiger Adressen an den zukünftigen Parkrändern von Spinelli und wird als Marke entwickelt.

Auf den Flächen Taylor und Coleman, sowie den deutlich kleineren STEM Barracks ist zum jetzigen Zeitpunkt keine vorrangige Wohnnutzung vorgesehen.

3.7 Schaffung alten- und behindertengerechten Wohnraums

Die Schaffung von barrierearmen, alten- und behindertengerechtem Wohnraum ist weiterhin Bestandteil der städtischen Wohnraumförderung und der städtebaulichen Erneuerung im Bestand.

Eine der herausragenden gesellschaftlichen Entwicklungen der Zukunft ist die Zunahme des Anteils älterer und behinderter Menschen. Diese demographische Komponente in der Wohnungsnachfrage stellt eine erhebliche Herausforderung für die Wohnungswirtschaft dar. Insbesondere die Eigentümer von Mietwohnungsbeständen werden in Mannheim durch die Alterung und demographisch bedingte Abnahme der Mieter zunehmend betroffen sein. Aber auch die Rückführung und ambulante Betreuung bisher außerhalb Mannheims lebender Mannheimerinnen und Mannheimer mit Behinderung erfordert zusätzlichen behindertengerechten Wohnraum.

In den laufenden Modernisierungsmaßnahmen der Wohnungsbestände der GBG werden nach Möglichkeit barrierefreie oder barrierearme Aspekte berücksichtigt. Die Stadt Mannheim fördert solche Anpassungen – nicht nur im Bestand der GBG – über den Einsatz von Städtebaufördermitteln in den Sanierungsgebieten.

Die Demographie-gerechte Anpassung der Wohnungsbestände erfordert nicht nur bauliche Maßnahmen, sondern muss auch wohnbegleitende Dienstleistungen und entsprechende Angebote in den jeweiligen Wohnquartieren umfassen.

4. Wohn.Raum.Stadt II: Strategien und Maßnahmen

Die folgende Strategien, Instrumente und Maßnahmen definieren den Handlungsrahmen von Wohn.Raum.Stadt II. Jedes Instrument und jede Maßnahme bedarf einer eigenen Beschlussfassung durch den Gemeinderat. Dies ermöglicht die individuelle Anpassung einzelner Instrumente, ohne das Gesamtkonzept verändern zu müssen. Gleichzeitig können bei Bedarf zusätzlich neue Instrumente und Maßnahmen entwickelt und zum Beschluss vorgelegt werden, die zum Zeitpunkt der Erstellung von Wohn.Raum.Stadt II nicht abzusehen sind.

4.1 Entwicklungskonzepte zum Wohnen

Mit Wohn.Raum.Stadt I wurde im Jahr 2010 das erste integrierte Handlungskonzept zur Wohnungsmarktentwicklung der Stadt Mannheim vorgelegt (Beschlussvorlage 005/2010). Die Vorbereitung erfolgte in mehreren Schritten und umfasste u.a.:

- Wohnungspolitische Leitlinien: Attraktives Wohnen in Mannheim 2020 (Informationsvorlage 332/2007)
- Wanderungsmotivanalyse (Informationsvorlage 441/2008)

Die Entwicklung von Wohnraum wird darin nicht als reine Versorgung mit einer ausreichenden Menge angemessenen Wohnraums verstanden, sondern als strategischer Baustein der Stadtentwicklung und dient insbesondere der Positionierung Mannheims im Wettbewerb mit anderen Städten und Gemeinden.

Grundlegende inhaltliche Elemente von Wohn.Raum.Stadt I sind neben den Leitlinien zur Wohnungsmarktentwicklung verschiedene Gutachten zum Mannheimer Wohnungsmarkt. Dazu zählen insbesondere:

- die Städtebauliche Studie „Zukunftsfähiger Wohnstandort Mannheim – Wohn.Raum.Stadt“ zur Analyse ausgewählter kleinräumiger Entwicklungsflächen von Albert Speer & Partner (Beschlussvorlage 489/2010)
- und
- die Wohnungsnachfrageprognose Mannheim 2020 von InWIS (Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum) (Informationsvorlage 609/2011).

Wohn.Raum.Stadt I definiert eine Reihe von Handlungsfeldern und Maßnahmen, die seit dem Beschluss des Konzepts durch den Gemeinderat im

Jahr 2010 Planungsgrundlage sind und fortlaufend umgesetzt und weiterentwickelt werden.

Nach eingehender Analyse der Wohnungsmarktentwicklung in Mannheim, wird die mit Wohn.Raum.Stadt I eingeschlagene Strategie weiterverfolgt. Die formulierten wohnungspolitischen Ziele haben sich für das vorliegende wohnungspolitische Programm Wohn.Raum.Stadt II im Wesentlichen weiterhin Gültigkeit. Dies trifft auch für die Strategie- und Maßnahmenebene zu. Gleichzeitig erfordern veränderte Rahmenbedingungen, wie die anziehende Wohnungsnachfrage oder Änderungen der Förderrichtlinien von Bund und Land, eine fortwährende Prüfungen und Anpassungen der gewählten Strategien, Instrumente und Maßnahmen.

Die Laufzeit von Wohn.Raum.Stadt I war von Beginn an nicht auf einen festen Zeitpunkt festgelegt sondern sollte im Bedarfsfall erfolgen. Auslöser der Erstellung von Wohn.Raum.Stadt II sind in erster Linie die Fragestellungen die sich aus der Konversion ergeben. Auch für Wohn.Raum.Stadt II wird keine feste Laufzeit vorgegeben. Die Aktualisierung erfolgt im Bedarfsfall.

Im Dialog der Verwaltung mit kommunalpolitischen Vertretern, wurde im Rahmen der inhaltlichen Erarbeitung von Wohn.Raum.Stadt II die Anregung geäußert, zukünftig auch Entwicklungskonzepte zum Wohnen auf Stadtteil-ebene zu erarbeiten. Diese Stadtteilentwicklungskonzepte zum Wohnen wären eine inhaltliche Fortsetzung des gesamtstädtischen Handlungskonzepts zur Wohnungsmarktentwicklung und wären auf der Maßnahmenebene stärker auf die spezifischen Gegebenheiten in den Stadtteilen auszurichten. Mit den momentan für die Wohnungsmarktentwicklung zur Verfügung stehenden Ressourcen in der Verwaltung ist dieser Schritt nicht zu leisten. Inhaltlich wird die Anregung positiv angenommen und bei entsprechender Ressourcenlage wieder aufgegriffen.

Maßnahme: Entwicklungskonzept zum Wohnen

Die wohnungspolitischen Zielsetzungen und eingesetzten Instrumente und Maßnahmen werden auch weiterhin im Rahmen eines Handlungskonzepts zum Wohnen festgeschrieben und durch den Gemeinderat beschlossen. Eine Aktualisierung und Weiterentwicklung der jeweils gültigen Entwicklungskonzepte erfolgt im Bedarfsfall.

Beschlusslage:

- Zukunftsfähiger Wohnstandort Mannheim: Handlungskonzept zur Wohnungsmarktentwicklung „Wohn.Raum.Stadt I“:
Beschlussvorlage 005/2010

4.2 Wohnungsmarkt-Monitoring

Das Wohnungsmarkt-Monitoring ist als Daueraufgabe im Fachbereich Stadtplanung angesiedelt und erweist sich als unverzichtbare Planungsgrundlage der Wohnungsmarktentwicklung und wertvolles Steuerungsinstrument der Stadtentwicklung.

Im Rahmen des Wohnungsmarkt-Monitorings werden regelmäßig Immobilienangebote für die Teilmärkte Miete, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen aus den Printmedien und der Internet-Plattform Immobilienscout24 erfasst. Die Angebote werden für die Stadt Mannheim im Ganzen, deren Stadtteile, sowie Vergleichskommunen und Kreise erhoben. Darüber hinaus erfasst das Wohnungsmarkt-Monitoring die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) in Mannheim auf Basis der Werte des Mannheimer Mietspiegels, die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, Leerstands-Analysen sowie Einzelstudien und Berichte zum Mannheimer Wohnungsmarkt.

Die Ergebnisse der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung werden regelmäßig in den Wohnungsmarkt-Monitoring Berichten veröffentlicht. Die seit dem ersten Wohnungsmarkt-Monitoring Bericht 2007 gewachsene Datensammlung erlaubt mittlerweile auch die Beurteilung zeitlicher Marktentwicklungen, sowohl für die Gesamtstadt als auch größere Teilräume.

Maßnahme: Wohnungsmarkt-Monitoring

Das Wohnungsmarkt-Monitoring wird weiterhin als Daueraufgabe im Fachbereich Stadtplanung betrieben und methodisch fortentwickelt. Über die Ergebnisse wird weiterhin regelmäßig in den Wohnungsmarkt-Monitoring Berichten informiert.

Beschlusslage:

- Wohnungsmarkt-Monitoring Bericht 2013: Veröffentlichung Ende 2014
- Wohnungsmarkt-Monitoring Bericht 2011: Beschlussvorlage 623/2011
- Wohnungsmarkt-Monitoring Bericht 2009: Beschlussvorlage 005/2010
- Wohnungsmarkt-Monitoring Bericht 2007: Informationsvorlage 332/2007

4.3 Mietspiegel

Der erste Mietspiegel in Verantwortung der Stadt Mannheim erschien 1973 als „Gutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete“. Mit diesem Gutachten wurde der erste Mietspiegel auf wissenschaftlich-statistischer Grundlage in der Bundesrepublik Deutschland erarbeitet. Seit 1988 erscheint der Mannheimer Mietspiegel alle zwei Jahre.

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Mannheim im jeweiligen Erhebungszeitraum gezahlten Mieten für frei finanzierte Wohnungen. Er ist Grundlage für die Ermittlung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ (OVM) für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Die statistisch ermittelten Mieten sind Richtwerte und keine amtlichen Festsetzungen. Das Hauptanwendungsfeld für den Mietspiegel ist das gesetzlich geregelte Mieterhöhungsverfahren, mit dem der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann.

Seit 2002 ist der Mannheimer Mietspiegel ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558 d BGB, d.h. er ist nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und wird von der Gemeinde (Gemeinderatsbeschluss) und den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt. Die Anerkennung des Mannheimer Mietspiegels durch die Verbände von Mietern und Vermietern wird insbesondere über die Durchführung des Gesprächskreises zum Mannheimer Mietspiegel unter Federführung des Fachbereichs Stadtplanung geleistet.

Um weiterhin als „qualifizierter“ Mietspiegel i.S. des § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) gelten zu können, muss er – neben anderen Bedingungen – im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst werden. Demnach muss der nächste Mannheimer Mietspiegel im Oktober 2016 veröffentlicht werden.

Aufgrund der Neuerhebung im Jahr 2012 wurde für 2014 eine Fortschreibung mittels kleiner Stichprobe mit gleichbleibender Methodik wie 2012 gewählt. Die bereits begonnenen Arbeiten zur methodischen Weiterentwicklung werden mit Blick auf den nächsten Mietspiegel 2016 fortgesetzt und parallel mit den Vertretern der Interessenverbände von Mietern und Vermietern, den Richtern der Mannheimer Gerichte und Vertretern der Mannheimer Wohnungswirtschaft im Gesprächskreis zum Mannheimer Mietspiegel abgestimmt.

Maßnahme: Mannheimer Mietspiegel

Der Mannheimer Mietspiegel wird als Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) beibehalten und methodisch weiterentwickelt. Der Mietspiegel dient Vermietern und Mietern als Grundlage für die Bestimmung der angemessenen Miete, er liefert Markttransparenz für beide Seiten und leistet damit einen Beitrag zur Reduzierung von Konflikten und rechtlichen Auseinandersetzungen.

Beschlusslage:

- Mannheimer Mietspiegel 2014: Beschlussvorlage 448/2014

4.4 Soziale Wohnraumversorgung

4.4.1 Kooperationsvereinbarung

Die soziale Wohnraumversorgung, d.h. die Versorgung von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zum allgemeinen Wohnungsmarkt und von Wohnungsnotfällen, wird in Mannheim im Bestand der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH gesichert. Grundlage ist eine erstmalig 2001 getroffene Vereinbarung zwischen der Stadt Mannheim, vertreten durch den Fachbereich Arbeit und Soziales, und der GBG.

Aufgrund des stark sinkenden Bestandes an gebundenen Wohnungen erwies sich die ursprünglich eingesetzte Steuerung über Wohnberechtigungsscheine als nicht mehr zeitgemäß und wurde 2010 durch eine neue Regelung ersetzt. Wohnungssuchende können sich seither direkt an die Vermietung der GBG wenden. Bei der Auswahl ihrer Mieterinnen und Mieter bevorzugt die GBG Wohnungssuchende mit besonderer Dringlichkeit oder Wartezeit und übernimmt unverändert die Aufgabe, die Wohnungsversorgung von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt und von Wohnungsnotfällen sicherzustellen.

4.4.2 Siedlungsmonitoring

Die Steuerung der Wohnungsvergabe erfolgt seit 2010 nicht mehr über Quoten auf Basis von Wohnberechtigungsscheinen, sondern durch ein neu aufgebautes, Indikatoren-gestütztes Siedlungsmonitoring (SiMon). Für die systematische Beobachtung wurden dreizehn statistische Bezirke ausgewählt, in denen der Wohnungsbestand der GBG jeweils mehr als 20% des Gesamtwohnungsbestandes des statistischen Bezirkes ausmacht und/oder Siedlungen mit hohem Handlungsbedarf.

Hauptziel des SiMon-Konzeptes ist die Verhinderung von sozialen Brennpunkten und die Schaffung sozial ausgewogener Mieterstrukturen in den jeweiligen Siedlungen. In SiMon sind zehn kompakte, von der Stadt und der GBG gemeinsam entwickelte Indikatoren hinterlegt, die gemessen werden (Arbeitslosenquote, Transferleistungsbezugsquote, Fluktuationsquote, Mietrückstandsquote, Kündigungsquote, Leerstandsquote, Wohndauer, Barrierearmutsquote, Wohnungsgröße, Wohnbestandsquote). Die Indikatoren haben deskriptiv-analytische Funktion, damit Abweichungen zu „normalen“ Wohnstandards frühzeitig erkannt werden können. Sie haben auch eine Steuerungsfunktion, um positive Trends zu verstärken oder negativen Trends entgegen zu wirken.

4.4.3 Wohnungsbindungen und Belegungsrechte

Zum 30.06.2013 befanden sich noch 6.110 Wohnungen in Mannheim in einer Bindung. Die Entwicklung und Wegfall der Bindungen und Belegungsrechte können den nachfolgenden Tabellen entnommen werden.

Tab. 06: Entwicklung der Wohnungsbindungen 2009 bis 2071

Jahr	Wegfall WE	Stand zum 31.12.	
		alle	davon GBG
2009	170	7.121	4.301
2010	182	6.939	4.165
2011	56	6.883	4.097
2012	279	6.604	3.804
2013	710	5.894	3.436
2014	111	5.783	3.349
2015	67	5.716	3.335
2016	187	5.529	3.319
2017	90	5.439	3.303
2018	178	5.261	3.160
2019	963	4.298	3.050
2020	103	4.195	2.947
2021 - 2025	101	4.094	2.940
2026 - 2030	130	3.964	2.940
2031 - 2035	137	3.827	2.856
2036 - 2071	732	3.095	1.745

Quelle: Stadt Mannheim, Fachbereich Arbeit und Soziales 2013

In der sozialen Wohnraumversorgung sind drei Arten von Belegungsrechten zu unterscheiden:

Allgemeines Belegungsrecht

Eine gebundene Wohnung darf nur einem Wohnungssuchenden mit Wohnberechtigungsschein überlassen werden. In jedem geförderten Objekt ist automatisch ein allgemeines Belegungsrecht enthalten.

Benennungsrecht

Dem Grunde nach hat eine Gemeinde das Recht, für eine bestimmte gebundene Wohnung dem Vermieter mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen.

Besetzungsrecht

Dem Grunde nach hat eine Gemeinde das Recht, einen Wohnungssuchenden zu bestimmen, dem der Vermieter eine bestimmte gebundene Wohnung zu überlassen hat.

Benennungs- und Besetzungsrechte sind Beschränkungen des Auswahlrechts des Vermieters. Ein Mitbestimmungsrecht einer Gemeinde wäre somit nur in diesen Fällen möglich.

Nachdem die Stadt Mannheim selbst keine Wohnungsvermittlung mehr betreibt und die Wohnberechtigungsscheine nur noch bei Vorlage eines konkreten Wohnungsangebots für eine gebundene Wohnung ausgestellt werden, können keine Wohnungssuchende zur Ausübung der Belegungsrechte benannt werden. Die derzeit noch aktuellen Belegungsrechte werden ausgeübt, indem der Vermieter einen Interessenten vorschlägt und die Zustimmung der Stadt Mannheim einholen muss.

Tab. 07: Entwicklung der Belegungsrechte 2010 bis 2071

Jahr	Wegfall Belegungsrechte	Stand 31.12.
2010		1.511
2011	24	1.487
2012	310	1.177
2013	522	655
2014	134	521
2015	58	463
2016	143	320
2017	76	244
2019	8	236
2020	82	154
2021	60	94
2034	84	10
2071	10	0

Quelle: Stadt Mannheim, Fachbereich Arbeit und Soziales 2013

Aus der politischen Debatte wurde im Kontext steigender Mietpreise die Möglichkeit angeregt, zusätzliche städtische Belegungsrechte bei der GBG – als Hauptversorger von einkommensschwachen Personen in Mannheim – anzukaufen. Das erscheint vor dem Hintergrund der bestehenden Kooperationsvereinbarung weder sinnvoll noch notwendig. Der Ankauf städtischer Belegungsrechte bei anderen Vermietungsgesellschaften ist nach Erfahrung des Fachbereichs Arbeit und Soziales wenig aussichtsreich. Im Gegenteil: Dort besteht eher ein Interesse, sich aus bestehenden Belegungsrechten herauszukaufen.

Soziale Wohnraumversorgung

Maßnahme: Kooperationsvereinbarung mit Siedlungsmonitoring (SiMon)

Die Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt Mannheim, vertreten durch den Fachbereich Arbeit und Soziales, und der GBG wird beibehalten und bei Bedarf weiterentwickelt. Das Siedlungsmonitoring ist eine wichtige Grundlage für die Entwicklung von Handlungsempfehlungen zur Förderung bzw. Stabilisierung einer sozial ausgewogenen Mieterstruktur und wird bei Bedarf weiterentwickelt.

Beschlusslage:

- Kooperationsvereinbarung zur Wohnungsversorgung zwischen der Stadt Mannheim und der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH (GBG): Beschlussvorlage 312/2010

4.5 Strategische Kooperation und Ausrichtung GBG

4.5.1 Portfoliostruktur und Marktstellung der GBG

Die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH ist Tochter der Stadt Mannheim (Stammkapital Stadt Mannheim 99,6 %; Eigenanteil der GBG 0,4 %).

Der Wohnungsbestand der GBG umfasst derzeit rund 19.500 Mietwohnungen, die sich auf das gesamte Stadtgebiet verteilen. Diese Wohnungen stellen eine wertvolle Steuerungsgröße der Stadt- und Quartiersentwicklung dar. Den Schwerpunkt des Portfolios der GBG machen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen aus.

Bei 57% der Wohnungen der GBG liegt der Mietpreis unter 6,00 €/m². 86 % des Wohnungsbestandes der GBG liegen mit einem Mietpreis bis 6,25 €/m² unterhalb des gültigen Mannheimer Mietspiegels (2012: 6,26 €/m²). Über 96% aller Wohnungen haben einen Mietpreis bis maximal 6,99 €/m².

Der hohe Anteil der GBG-Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand in Mannheim und die moderate Mietpreispolitik der GBG wirken sich preisdämpfend auf den gesamten Mietwohnungsmarkt aus.

Tab. 08: Wohnungsbestand der GBG nach Zimmerzahl

1 Zimmer	2.484
2 Zimmer	8.477
3 Zimmer	6.432
4 Zimmer	1.965
ab 5 Zimmer	166
Gesamt	19.524

Quelle: GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH 2013

Tab. 09: Mietzins der GBG nach Zimmeranzahl

€ pro m ² / Zimmer	1	2	3	4	ab 5	Summe
bis 4,99	182	738	281	46	55	1302
5,00 – 5,99	1051	4070	3398	1147	91	9791
6,00 – 6,99	1134	3141	2626	722	25	7648
ab 7,00 – 7,99	31	366	132	48	7	584
ab 8,00	78	22	9	5	2	116
Summe	2483	8354	6456	1968	180	19441

Quelle: GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH 2013

Tab. 10: Mietzins der GBG nach Wohnungsgröße

€ pro m ² / m ²	bis 40	40,01-60	60,01-75	75,01-90	ab 90	Summe
bis 4,99	199	726	283	51	43	1302
5,00 – 5,99	744	3578	2618	2206	645	9791
6,00 – 6,99	921	3288	1827	1240	372	7648
ab 7,00 – 7,99	35	325	103	58	63	584
ab 8,00	55	26	20	4	11	116
Summe	1954	7943	4851	3559	1134	19441

Quelle: GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH 2013

Der Bestand rollstuhlgerechter und barrierearmer Wohnungen verteilt sich entsprechend Tab. 11, S.62 auf die einzelnen Standorte. Somit finden sich im Bestand aller GBG Wohnungen insgesamt 424 barrierearme und 23 rollstuhlgerechte Wohnungen.

Tab. 11: Rollstuhlgerechte und barrierearme Wohnungen
im Bestand der GBG

	Anzahl rollstuhlgerecht	Anzahl barrierearm
Feudenheim	1	0
Hochstätt	0	12
Innenstadt	5	0
Neckarau, Almenhof	9	13
Neckarstadt-Ost	6	228
Neckarstadt-West	0	46
Rheinau	0	18
Seckenheim	2	38
Schönau	0	55
Vogelstang	0	13
Waldhof	0	1

Quelle: GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH 2013

Die GBG kann in fast jedem Stadtteil Wohnungen mit unter 5,50 €/qm Kaltmiete aufweisen. Lediglich für folgende Standorte liegt der niedrigste Mietpreis über diesem Wert.

Tab. 12: GBG-Standorte mit niedrigstem Mietpreis über 5,50 €/qm

	Niedrigster Mietpreis	Anzahl Wohnungen
Almenhof	ab 5,86 €/qm	249 WE
Lindenhof-Ost	ab 6,08 €/qm	30 WE
Luzenberg	ab 5,50 €/qm	90 WE
Neuhermsheim	ab 7,00 €/qm	6 WE
Niederfeld	ab 6,00 €/qm	303 WE
Sonnenschein	ab 5,65 €/qm	115 WE
Gartenstadt	ab 5,82 €/qm	383 WE
Oststadt-Süd	ab 5,82 €/qm	110 WE
Sandhofen-Nord	ab 6,20 €/qm	12 WE
		gesamt: 1.298 WE

Quelle: GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH 2013

Außerhalb der Erfassung aller Wohnungsgesuche in SAP führt die GBG noch separate Objektlisten beim jeweils zuständigen Sachbearbeiter. Objektbezogene Wartelisten gibt es für einzelne Gebäude in den Stadtteilen Gartenstadt, Neckarstadt, Schönau, Seckenheim, Vogelstang.

Darüber hinaus gibt es Vormerklisten, i.d.R. für Objekte, die (z.B. wegen anstehender/laufender Modernisierungen) noch nicht zum Besichti-

gen/Vermieten bereit sind, in den Stadtteilen Feudenheim, Friedrichsfeld, Neckarstadt, Rheinau, Schönaue.

Für Mieter, die von Maßnahmen (z.B. Modernisierung oder Abbruch) betroffen sind und behinderte Menschen, die barrierearme und / oder rollstuhlgerechte (nach DIN) Wohnungen suchen, gibt es persönliche Wartelisten.

4.5.2 Strategische Aufgaben der GBG

Das Kerngeschäft der GBG besteht in der Bestandsbewirtschaftung und Vermietung von Wohnungen in verschiedenen Preissegmenten und an unterschiedlichen Standorten in der Stadt. Über die Kooperationsvereinbarung mit der Stadt Mannheim sichert die GBG die soziale Wohnraumversorgung. Als kommunales Wohnungsunternehmen beteiligt sich die GBG an Maßnahmen zur Stabilisierung von Quartieren, der Arbeitsmarktintegration und Bildung und trägt dadurch wesentlich zur „Stadtrendite“ Mannheims bei.

Im Bereich der wohnungsbegleitenden Dienstleistungen nimmt die GBG durch zahlreiche Einzelprojekte (u.a. über die Tochter „ServiceHaus GmbH“) eine Vorreiterrolle in der Stadt ein.

Eine wesentliche Aufgabe des letzten Jahrzehnts bestand für die GBG in der systematischen Sanierung der eigenen Bestände um aufgelaufene Modernisierungsrückstände aufzuarbeiten und die Wohnungen auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen.

In Wohn.Raum.Stadt I wurde als weiteres Handlungsfeld für die GBG ein stärkeres Handeln auf dem Gebiet von Wohneigentum und gehobenem Mietwohnungsbau, insbesondere für Familien mit Kindern definiert. Dadurch sollten auch Impulse für private Investitionen in Segmenten gesetzt werden, denen der Mannheimer Wohnungsmarkt nicht nachkommt. Durch die Entwicklung des Baugebiets „Centro Verde“ in Neckarstadt-Ost, u.a. mit rund 150 Eigenheimen, konnte dieser Ansatz in den letzten Jahren einen großen Schritt weiter gebracht werden.

Die strategischen Anforderungen der Stadt Mannheim an ihr kommunales Wohnungsbauunternehmen sind als Ergebnis mehrerer Klausursitzungen im Weiteren auf folgende Eckpunkte fokussiert worden:

- Entwicklung standortbezogener und zielgruppenorientierter Ansätze der Quartiersentwicklung. Dazu zählt insbesondere die Erarbeitung differenzierter Anforderungen unterschiedlicher Zielgruppen hinsichtlich Wohnungsgrößen, -ausstattung, -preisen, Wohnumfeld und begleitenden Dienstleistungen.

- Förderung von Sonderwohnformen (Wohngruppen, Baugemeinschaften, Ambulantisierung) und Initialisierung von Beispielprojekten gemeinsam mit der Stadt Mannheim.
- Anlassbezogene Erarbeitung von Steckbriefen und Entwicklungskonzepten für einzelne Quartiere und Standorte als Basis weiterer Handlungsempfehlungen an den Aufsichtsrat und entscheidende Stellen.
- Stetige Weiterentwicklung des Siedlungsmonitorings (SiMon) als etablierte Daueraufgabe in Zusammenarbeit mit der Stadt Mannheim.
- Im Rahmen der Konversion wird die GBG als „Leuchtturm“ wirken um die Entwicklungspotenziale der Stadt Mannheim gemeinsam nutzen zu können. Dazu sind die strategischen Ziele der GBG mit den Entwicklungszielen der Konversion zu verzahnen.
- Ankauf einzelner Immobilien zur Stabilisierung von Quartieren mit negativen Entwicklungstendenzen oder besonders werthaltiger Immobilien zur Ergänzung des vorhandenen Portfolios.

Die Umsetzung der formulierten Eckpunkte erfolgt über eine laufende Kooperation im operativen Geschäft zwischen GBG und den zuständigen Stellen der Stadt Mannheim, u.a. im Fachbereich Stadtplanung und im Fachbereich Arbeit und Soziales. Dazu wurden thematische Arbeitsgruppen etabliert, die anlassbezogen zusammenwirken und eine systematische Kooperation ermöglichen. Beispielhaft sind die laufende Kooperation zwischen der GBG und dem Fachbereich Stadtplanung in der Stadterneuerung und Wohnungsmarktentwicklung und die Kooperationsvereinbarung mit Siedlungsmonitoring (SiMon) zwischen GBG und dem Fachbereich Arbeit und Soziales.

Eine wesentliche Neuerung in den strategischen Aufgaben der GBG in Wohn.Raum.Stadt II, liegt im Engagement der GBG bei der Entwicklung der Konversionsflächen. Gemeinsam mit der Stadt Mannheim gründet die GBG 2012 die MWS Projektentwicklungsgesellschaft (MWSP) zum Ankauf und zur Entwicklung von Konversionsflächen. Die Kooperation zwischen der Stadt und der GBG ist im Bereich der Konversion dadurch institutionalisiert. Die GBG fungiert (indirekt über die MWSP) als Einstiegsinvestor der Flächenentwicklung. Parallel dazu sehen die Planungen auch vor, dass die GBG Teile des vorhandenen Wohnungsbestands im zentralen Bereich von Benjamin-Franklin-Village erwerben und vermieten und/oder verkaufen wird.

Über die strategische Kooperation zwischen Stadt und GBG können Einzelentscheidungen der GBG über Modernisierung, Abriss und ggf. Neubau im Kontext der gesamtstädtischen Wohnungsmarktentwicklung und vor dem Hintergrund neuer Aufgaben der GBG im Konversionsprozess erfolgen.

Strategische Kooperation und Ausrichtung der GBG

Maßnahmen: Diverse Einzelmaßnahmen der Stadtentwicklung, Stadterneuerung, sozialen Wohnraumversorgung und Konversion

Die strategische Ausrichtung der GBG im Sinne der übergeordneten Ziele der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung wird weiter verfolgt.

Beschlusslage: diverse

4.6 Wohnquartiersentwicklung auf den Konversionsflächen

Wie aus der Analyse in Kapitel 2 hervorgeht, stellen die Konversionsflächen in Mannheim mittel- bis langfristig die größten Flächenpotenziale für den Bau neuer Wohnungen dar. Die Umwandlung und Nachnutzung der vier Konversionsareale auf denen Wohnungsbau realisiert werden soll, erfolgt in Entwicklungsschritten und mit unterschiedlichen thematischen Schwerpunktsetzungen für das Wohnen.

Die wohnungspolitische Strategie für die Konversionsflächen steht im Einklang mit den Zielen der strategischen Stadtentwicklung Mannheims und sieht die Schaffung zusätzlicher Wohnungsangebote vor. Diese sollen den Mannheimer Wohnungsmarkt in stark nachgefragten Bereichen ergänzen oder ganz neue Angebote bieten, die der Markt bisher nicht zur Verfügung stellt.

Der Einsatz neuer Planungsprozesse, wie der iterative Planungsprozess für Benjamin-Franklin-Village, und die routinemäßige Durchführung konkurrierender Verfahren zur Lösung planerischer Aufgabenstellungen, tragen zum Erkennen und Berücksichtigen der Anforderungen an nachhaltige Wohnquartiere der Zukunft im Rahmen des Konversionsprozesses bei.

Die umfangreiche Beteiligung der Bürger Mannheims ist für die Entwicklung aller Konversionsflächen maßgebend. Im Rahmen des Weißbuchprozesses wurden die Bürgerideen gesammelt und in den Weißbüchern I bis III dokumentiert und konkretisiert. Ergebnis sind die fünf Marken Grün, Ingenieursmeile, Kultur, Wohnen und Energie, die im weiteren Konversionsprozess die Flächenentwicklung definieren.

Wohnquartiersentwicklung auf den Konversionsflächen

Maßnahmen: Wohnquartiersentwicklung Benjamin-Franklin-Village
Wohnquartiersentwicklung Turley
Wohnquartiersentwicklung Hammonds
Wohnquartiersentwicklung Spinelli

Die vier Konversionsflächen werden ganz oder in Teilen als Wohnquartiere im Sinne der strategischen Ziele der Stadt Mannheim und der wohnungspolitischen Ziele entwickelt.

Beschlusslage:

- Konversion in Mannheim: Eckpunkte III – „Mannheim wird urbaner, offener und als Wohnstandort vielfältiger werden“:
Beschlussvorlage 637/2013
- Weißbuch II + Eckpunkte II – Konversion und Bürgerbeteiligung in Mannheim: Beschlussvorlage 033/2013
- Eckpunkte des Weißbuches Konversion: Beschlussvorlage 023/2012

4.6.1 Benjamin-Franklin-Village

Abb. 17: Konversionsfläche: Benjamin-Franklin-Village



Quelle: Stadt Mannheim, Fachbereich Stadtplanung 2013, Luftbild: Kay Sommer

Benjamin-Franklin-Village (kurz BFV) umfasst drei Teilbereiche: die zentrale „Housing Area“ Benjamin-Franklin-Village mit der Offizierssiedlung, Sullivan Barracks im Osten und Funari Barracks im Westen. Die „Housing Area“ und Sullivan wurden 2012 durch die Standortverwaltung der US-Streitkräfte frei-

gezogen. Funari soll nach aktueller Sachlage bis spätestens 2015 geräumt werden.

Die Fläche ist mit einer Größe von rund 144 ha zwar nicht die absolut größte Konversionsfläche in Mannheim, aber die größte Einzelfläche auf der schwerpunktmäßige eine Wohnnutzung geplant ist.

BFV diente bis September 2012 als Wohnstandort für bis zu 8.000 US-amerikanische Soldaten und deren Familienangehörige. Neben den rund 2.000 Wohnungen umfasst BFV auch soziale Infrastruktureinrichtungen für bis zu 20.000 Menschen. Zum Einzugsgebiet, insbesondere der Schulen, Sport- und Freizeitanlagen von BFV, zählten auch umliegende US-Militärstandorte in der Region.

Zielsetzung

BFV liegt an gesamtstädtisch bedeutenden Grün- und Freiräumen und ist gleichzeitig verkehrlich, sowohl über den motorisierten Individualverkehr als auch über den ÖPNV, sehr gut angebunden. Dadurch wird BFV als zukünftigen Wohnstandort mit besonderen Standortqualitäten und Entwicklungspotenzialen betrachtet und soll als Siedlungsschwerpunkt der nächsten Jahre sukzessiv in Phasen entwickelt werden. BFV dient somit auch als mittel- bis langfristige Siedlungsreserve der Stadt Mannheim.

Planerisches Ziel ist es, aus der heute (bis auf US-Verwaltungseinrichtungen in Funari) menschenleeren Fläche einen attraktiven, lebenswerten Stadtteil zu schaffen, der ein sehr breites Angebot an unterschiedlichen Wohnformen für alle Gruppen der Stadtgesellschaft und die dazugehörige soziale Infrastruktur bietet.

Verfahren

Ungeachtet des noch zu verhandelnden und ausstehenden Ankaufs der Fläche durch die MWSP, stellen sich aufgrund der Flächengröße, aber auch aufgrund der darauf befindlichen Gebäude, sozialen Infrastruktureinrichtungen und Außenanlagen enorme Herausforderungen an die Planung. Eine sofortige Nachnutzung der gesamten Fläche und aller darauf befindlichen Wohnungen ist aus verschiedenen Gründen nicht möglich und wäre nicht zielführend für eine nachhaltige Entwicklung der Fläche. Die Entwicklung von BFV wird deshalb abschnittsweise in Teilschritten erfolgen.

Um die abschnittsweise Entwicklung zu gliedern und ein stimmiges städtebauliches Bild für die einzelnen Phasen zu entwickeln, führte die Stadt Mannheim von Sommer 2012 bis Frühjahr 2013 einen iterativen Planungsprozess durch. Die Auswahl der vier beteiligten Büros folgte einem fachlich interdisziplinären Ansatz, bei dem das Themenfeld „Urbane Prozesse“ durch das Büro yellow² aus Berlin und der Schweiz, der Bereich „Städtebau“ und „Architektur“ durch die Büros Tegnestuen Vandkunsten aus Dänemark und MVRDV aus den Niederlanden sowie das Thema „Grün-/ Freiraum“ durch

das Büro Atelier Loidl inhaltlich vertreten werden. Der Prozess wurde durch einen Expertenbeirat aus den Bereichen „Wohnungswirtschaft“ (Prof. Christina Simon-Philipp), „Ökonomie“ (Dieter Blase), „Architektur“ (Prof. Dr. Carl Fingerhuth), „Städtebau“ (Prof. Dr. Franz Pesch) sowie „Landschaft/ Freiraum“ (Prof. Klaus Overmeyer) intensiv begleitet.

Ziel der iterativen Vorgehensweise war es, durch stetige Rückkopplung mit den ExpertInnen, der Verwaltung, der Politik und den BürgerInnen, die besten Lösungen für das Planungsgebiet zu generieren und umsetzungsorientiert zu gestalten. Ergebnis des iterativen Planungsprozesses ist die Empfehlung eines Siedlungsmodells für BFV.

Abb. 18: Siedlungsmodell BFV aus iterativem Planungsprozess



Quelle: Büro Tegnestuen Vandkunsten (Dänemark) 2013

In einem zweiten Schritt wurden die Ergebnisse des iterativen Planungsprozesses gemeinsam durch die Verwaltung, das dänische Architekturbüro Vandkunsten und die MWSP in einem Rahmenplan räumlich und programmatisch konkretisiert. Der Rahmenplan ist die Basis für eine prozessorientierte Planung, bündelt die noch anstehenden Verfahren (Gutachten, Wettbewerbe, fachliche Verwaltungsexpertisen, etc.) und gibt diesen eine gemeinsame städtebauliche Richtung. Der Rahmenplan ist durch den Gemeinderat beschlossen. Die Verkaufsverhandlungen zwischen der BImA und der MWSP laufen, der Ankauf der Fläche ist noch für 2014 angestrebt.

In der weiteren Entwicklung des Areals werden Wohnbauflächen für private Bauherren und Bauträger zum Verkauf stehen. Für die vorhandenen Geschosswohnungsbestände im zentralen Bereich von BFV wird eine Nachnutzung großer Teile durch die GBG angestrebt. Durch die Verknüpfung von Wohnungsneubau und Erhalt und die Kombination von privaten Bauherren, Bauträgern und GBG wird eine soziale und wohnungswirtschaftliche Mischung verfolgt, die Wohnangebote für Familien, Eigenheime und gehobenen Wohnungsbau sowie multikulturelle und gemeinschaftsorientierte Wohn- und Arbeitsformen bietet.

Parallel zum Planungsprozess läuft eine Vorbereitende Untersuchung (VU) als Grundlage zur förmlichen Festsetzung eines Sanierungsgebiets auf Benjamin-Franklin-Village. Insbesondere für die wirtschaftliche Nachnutzung von Teilen der vorhandenen Wohnungsbestände, werden der Einsatz von Städtebaufördermitteln von Bund und Land, sowie u.U. des Landeswohnraumförderungsprogramms entscheidend sein.

Wohnquartiersentwicklung auf den Konversionsflächen

Maßnahme: Wohnquartiersentwicklung Benjamin-Franklin-Village

Benjamin-Franklin-Village wird Wohnbauschwerpunkt der Stadt Mannheim der nächsten Jahre sein und als modellhaftes Stadtquartier für Wohnen, Arbeiten, Sport, Bildung und Energie mit einem vielfältigen Wohnangebot für alle Bevölkerungsgruppen der Stadt entwickelt.

Beschlusslage:

- Rahmenplan Benjamin-Franklin-Village: Beschlussvorlage 155/2014
- Gesamtstrategie Benjamin-Franklin-Village / Funari Barracks / Sullivan Barracks: Beschlussvorlage 381/2013
- Übergeordnete Beschlüsse zur Konversion siehe Kapitel 4.6

4.6.2 Turley

Die 13 ha große Fläche der ehemaligen Turley Barracks zeichnet sich durch einen charakteristischen, denkmalgeschützten Gebäudebestand, die Nähe zur Mannheimer Innenstadt und die verkehrsgünstige Lage aus. Da das Areal bereits 2007 frei gezogen wurde, sind die Planungen für die Nachnutzung zwischenzeitlich schon so weit fortgeschritten, dass voraussichtlich noch 2014 der für die Entwicklung erforderliche Bebauungsplan durch den Gemeinderat zur Satzung beschlossen werden kann. Rund 80 Prozent der Flächen sind verkauft bzw. reserviert.

Abb. 19: Konversionsfläche: Turley-Areal



Quelle: Fachbereich Stadtplanung 2013, Luftbild: Kay Sommer

Die angestrebte soziale Mischung der zukünftigen Bewohnerschaft wird über die Schaffung eines differenzierten Angebots an Wohnformen in einem Mix aus Wohnungsneubau und Umnutzung der vorhandenen Gebäude verfolgt. Typologisch werden auf Turley sowohl Geschosswohnungen in Miete und im Eigentum als auch urbane Einfamilienhaustypen entstehen.

Einen besonderen Themenschwerpunkt für das Wohnen auf Turley machen die geplanten vier gemeinschaftlichen Wohngruppen aus. Drei Wohngruppen planen Wohnungsneubau, eine Gruppe beabsichtigt den Erwerb und die Umnutzung eines alten Mannschaftsgebäudes. Die Prozessbegleitung der gemeinschaftlichen Wohngruppen auf Turley erfolgt durch die Koordinierungsstelle für gemeinschaftliche Wohnformen der Stadt Mannheim.

Um die Potenziale der Fläche nutzen zu können, sind umfangreiche Ordnungs- und Baumaßnahmen wie z. B. der Rückbau nicht erhaltenswerter Bausubstanz, die Kernsanierung der historischen Gebäude, die Anbindung ans öffentliche Straßennetz, die Altlastensanierung und die Neubebauung des nördlichen Geländeteils erforderlich.

Wohnquartiersentwicklung auf den Konversionsflächen

Maßnahme: Wohnquartiersentwicklung Turley-Areal

Das Turley-Areal wird als Quartier mit hochwertiger, urbaner Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Forschen, Gemeinbedarf und Stadtteilkultur entwickelt.

Beschlusslage:

- Bebauungsplan Nr. 32.40 „Turley-Areal“ in Mannheim Neckarstadt-Ost. Änderung des Geltungsbereich und Billigung des Entwurfs: Beschlussvorlage 024/2014
- Bebauungsplan Nr. 32.40 „Turley-Areal“ in Mannheim Neckarstadt-Ost. Aufstellungsbeschluss: Beschlussvorlage 459/2012
- Konversionsmaßnahme Turley Barracks in Mannheim Neckarstadt-Ost. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes nach § 142 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB): Beschlussvorlage 342/2012
- Übergeordnete Beschlüsse zur Konversion siehe Kapitel 4.6

4.6.3 Hammonds

Abb. 20: Konversionsfläche: Hammonds



Quelle: Fachbereich Stadtplanung 2013, Luftbild: Kay Sommer

Die Fläche der Hammonds Barracks zeichnet sich durch die integrierte Lage innerhalb der gewachsenen Strukturen des Stadtteils Seckenheim und die inneren Freiraumqualitäten aus. Das rund 7 ha große Areal umfasst im nördlichen Bereich Bestandsgebäude die zum größten Teil erhalten werden können, während der südliche Bereich baulich weit weniger genutzt ist und nach Abriss der Hallen für Wohnungsneubau zur Verfügung steht.

Das hauptsächlich zu Verwaltungszwecken genutzte Areal wurde 2011 (bis auf die abgegrenzten Einrichtungen der Bundeswehr im Nordosten) frei gezogen. Hammonds wird nicht von der Stadt Mannheim erworben, sondern direkt durch die BlmA entwickelt. Ein gemeinsames Eckpunktepapier von Stadt, vertreten durch die MWSP, und BlmA sichert die weitere Entwicklung auf Hammonds. Über einen städtebaulichen Wettbewerb wurden die Planungsüberlegungen der Stadt und die Ideen eines Bürgerworkshops in die konkrete Planung geleitet.

Der Mix aus Neubau von Einfamilienhäusern und kleinteiligem Geschosswohnungsbau sowie die Nachnutzung der bestehenden Gebäude im Norden (u.U. auch für besondere Wohnformen) ermöglicht die Befriedigung sehr unterschiedlicher Wohnbedürfnisse auf dem Areal.

Wohnquartiersentwicklung auf den Konversionsflächen

Maßnahme: Wohnquartiersentwicklung Hammonds

Das neue Wohnquartier auf Hammonds wird die gewachsenen Strukturen Seckenheims im Neubau fortsetzen und gleichzeitig neue, zusätzliche Wohnangebote in den Bestandsgebäuden bieten.

Beschlusslage:

- Bebauungsplan Nr. 63.32 „Hammonds Areal“ in Mannheim-Seckenheim.
Aufstellungsbeschluss: Beschlussvorlage 250/2014
- Übergeordnete Beschlüsse zur Konversion siehe Kapitel 4.6

4.6.4 Spinelli

Das rund 82 ha. große Areal der heutigen Spinelli Barracks ist durch die logistische Nutzung der US-Streitkräfte geprägt und weist weitläufige Hallen- und Lagerstrukturen auf, die im Wesentlichen nicht erhaltenswert sind. Die im südlichen Bereich gelegenen Verwaltungsgebäude können bei entsprechend tragfähigem Nutzungskonzept in eine Nachnutzung überführt werden.

Die Fläche unterbricht die im aktuellen Regionalplan ausgewiesene Grünzäsur zwischen Innenstadt und östlicher Stadtgrenze. Die besondere stadtklimatische Bedeutung von Spinelli für die Frisch- und Kaltluftzufuhr der Innenstadt, Wohlgelegen und Neckarstadt, prägt die zukünftige Entwicklung von Spinelli und beschränkt neue Wohnbauflächen auf die nördlichen Randbereiche. Im gültigen Flächennutzungsplan sowie im aktuellen Regionalplan ist am südlichen Ortsrand von Käfertal ein Entwicklungspotential für Wohnungsbau bei gleichzeitigem Erhalt der Grünzäsur dargestellt.

Abb. 21: Konversionsfläche: Spinelli



Quelle: Fachbereich Stadtplanung 2013, Luftbild: Kay Sommer

Eine vorliegende städtebaulich-freiraumplanerische Konzeptstudie verdeutlicht die Möglichkeiten einer maßvollen baulichen Arrondierung am Nordrand des Spinelli-Geländes. Kompakte Bauweisen mit einem typologischen Mix urbaner Geschoss- und Einfamilienhausbebauung ermöglichen die Schaffung neuer, hochwertiger Adressen an den zukünftigen Parkrändern von Spinelli. Die enge Verzahnung von Freiraum und Wohnen wird die Entwicklung thematisch prägen und Grundlage einer eigenen Markenbildung sein.

Die planerische Zielsetzung, in Teilen der Arrondierungsfläche, städtebaulich und architektonisch besonders attraktive und thematisch innovative Wohnangebote in enger Verknüpfung von Wohnen und Freiraum zu schaffen, werden im weiteren Entwicklungsprozess geschärft und konkretisiert.

Wohnquartiersentwicklung auf den Konversionsflächen

Maßnahme: Wohnquartiersentwicklung Spinelli

Um vorhandene städtebauliche Lücken und Sprünge zu einem sinnvollen Siedlungsrand zu arrondieren, werden im nördlich Randbereich von Spinelli neue Wohnbauflächen geschaffen. In enger Verzahnung mit dem Gelände der Bundesgartenschau 2023 und dem entstehenden Freiraum auf Spinelli, wird eine modellhafte Verknüpfung von Wohnen und Freiraum realisiert.

Beschlusslage:

- Bundesgartenschau 2023 in Mannheim: Beschlussvorlage 032/2013
- Übergeordnete Beschlüsse Konversion siehe Kapitel 4.6

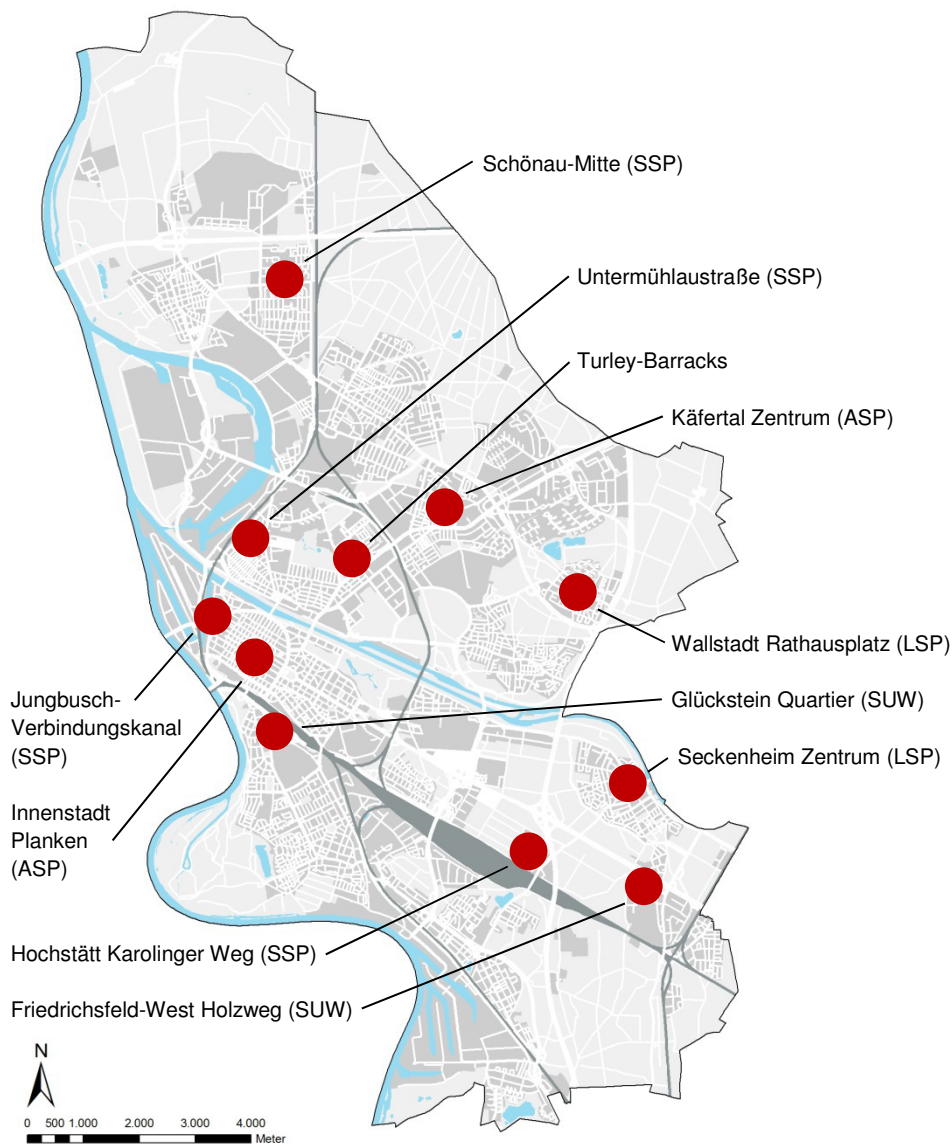
4.7 Stadterneuerung und Städtebauförderung

4.7.1 Sanierungsgebiete

Die städtebauliche Erneuerung in Mannheim begann 1973 mit der Entwicklungsmaßnahme „Herzogenried“. Die erste städtebauliche Sanierungsmaßnahme war 1977 die Aufwertung der „Westlichen Unterstadt“. Seither haben rd. 60 Sanierungsmaßnahmen und Einzelprojekte das Stadtbild von Mannheim entscheidend mitgeprägt und die städtebauliche Entwicklung vielerorts nachhaltig beeinflusst.

Aktuell gibt es in Mannheim elf durch Satzung oder Beschluss förmlich festgelegte Sanierungsgebiete.

Abb. 22: Sanierungsgebiete in Mannheim



Quelle: Stadt Mannheim, Fachbereich Stadtplanung 2013

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen spielten ökologische und ökonomische Aspekte eine immer größere Rolle in der städtebaulichen Erneuerung. Insbesondere der schonende Umgang mit der Ressource „Boden“ hat an Bedeutung gewonnen. Deshalb wurden ab Mitte der 1980er Jahre verstärkt brachgefallene Gewerbe- und Industrieflächen aber auch aufgegebenen Militärareale im Rahmen städtebaulicher Erneuerungsmaßnahme einer neuen Nutzung zugeführt. Dieser Aufgabenbereich wird künftig durch die Konversion der freigewordenen ehemaligen US-Areale verstärkt im Fokus der Stadterneuerung und Stadtentwicklung stehen. Mit der „Ludwig-Frank-Kaserne“, dem „Bunker Feudenheim“ und dem ehemaligen „QM-Service-Center“ der US-Streitkräfte in Friedrichsfeld konnten in den letzten Jahren bereits militärische Liegenschaften erfolgreich einer zivilen Nachfolgenutzung als Wohngebiet bzw. Industrie- und Gewerbeflächen zugeführt werden (Beispiele: Schwetzingen Landstraße, Friesenheimer Insel, Sonderburgstraße/Speckweg, Gewerbepark Neckarau, Bunker Feudenheim, Neuostheim-Harrlachweg).

Mit dem 1999 aufgelegten Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt“ wurden erstmals auch sozialräumliche Aspekte eines Quartiers in der Städtebauförderung relevant. Mannheim war mit dem Gebiet „Frischer Mut“ von Anfang an dabei. Seither sind fünf weitere Maßnahmen hinzugekommen. Wichtigste Kooperationspartner in diesen Gebieten sind die GBG mit ihrem Wohnungsbestand sowie die Freien Träger (z. B. Diakonie und Caritas), die sanierungsbegleitende Gemeinwesenarbeit bzw. Quartiermanagement durchführen. Ein wesentlicher Aspekt in den Sozialen-Stadt-Gebieten ist, neben sozialen Maßnahmen, die Aufwertung des Wohnungsbestandes (Beispiele: Durlacher Straße, Rainweidenstraße, Schönau-Mitte, Jungbusche / Verbindungskanal, Hochstätt-Karolingerweg).

Neben den Aufgabenstellungen, die sich in den nächsten Jahren aus den militärischen Konversionsflächen ergeben, ist das „Glückstein-Quartier“ das derzeit wohl bedeutendste Stadterneuerungsprojekt in Mannheim. Mit der Aufgabe eines Teils der DB-Gleise wurde es möglich, die Südtangente entsprechend den heutigen verkehrlichen Anforderungen zu ertüchtigen und sie gleichzeitig in eine bahnparallele Lage zu bringen. Zusammen mit der geplanten Verlagerung der Feuerwache Mitte stehen künftig große Flächen für ein neues Stadtquartier mit unterschiedlichen Nutzungen (Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen) auf der Rückseite des Hauptbahnhofes in verkehrsgünstiger Lage zu Verfügung.

4.7.2 Städtebaufördermittel

Seit 1973 sind über 200 Mio. € an Städtebauförderungsmitteln nach Mannheim geflossen. Ohne diese finanzielle Unterstützung von Bund und Land wären zahlreiche Maßnahmen nicht oder nicht in diesem Umfang durchführbar gewesen. Legt man die allgemeine Annahme zugrunde, dass ein Euro an Städtebaufördermitteln acht Euro an Investitionen nach sich zieht, so hat

die Städtebauförderung in den letzten 40 Jahren rd. 1,6 Mrd. € an Investitionen für Mannheim gebracht. Momentan sind durch Bund und Land noch rd. 14 Mio. € für Mannheim an Städtebauförderungsmitteln zugesagt.

Zu Beginn der Städtebauförderung standen mit dem Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP) und dem Landessanierungsprogramm (LSP) lediglich zwei „Fördertöpfe“ zur Verfügung, aus denen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen umfänglich gefördert werden konnten. 1980 kam das Wohnumfeldprogramm (WUP) hinzu, welches 1986 durch das Programm Einfache Stadterneuerung (PES) abgelöst wurde. Ziel dieser beiden Landesprogramme war es, den Kommunen ein Instrument an die Hand zu geben, mit den auch Maßnahmen mittlerer Intensität durchgeführt werden konnten, ohne dass grundlegende Grundstückneuordnungen oder wesentliche Veränderungen der Gebietsstruktur erforderlich waren. Vorrangiges Ziel war die Bestandserhaltung im öffentlichen Raum.

Normalerweise ist im Rahmen der Städtebauförderung der Wohnungsbau nur in besonderen Ausnahmefällen zuwendungsfähig. Im Rahmen eines Wohnungsbausonderkontingentes zum Landessanierungsprogramm konnten jedoch 1998 für zwei Baumaßnahmen (Itzsteinstraße/Pumpwerkstraße und Laurentiusblock) Städtebauförderungsmittel bewilligt und damit 82 Wohnungen in der Neckarstadt-West geschaffen werden.

Ende der 1990er Jahre ist der Bund jedoch mehr und mehr dazu übergegangen, seine Mittel auf mehrere Förderprogramme zu verteilen und innerhalb dieser Programme bestimmte Schwerpunkte zu setzen. Dafür wird das SEP inzwischen nicht mehr aufgelegt. Aktuell gibt es neben dem LSP noch sieben Bund-Länder-Programme:

- Stadtumbau West (SUW)
- Soziale Stadt - Investitionen im Quartier (SSP)
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP)
- Städtebaulicher Denkmalschutz West (DSP)
- Stadtumbau Ost
- Städtebaulicher Denkmalschutz Ost
- Kleinere Städte und Gemeinden (LRP)

Der Bund finanziert die Städtebauförderung im Programmjahr 2013 mit 455 Mio. € (Anmerkung: 2009 waren es noch 570 Mio. €). Davon entfallen auf Baden-Württemberg rd. 38,8 Mio. €. Das Land steuert weitere 143,6 Mio. € bei, so dass insgesamt 182,4 Mio. € zur Verfügung stehen. Zum Programmjahr 2014 hat der Bund die Städtebaufördermittel auf 700 Mio. € aufgestockt. Davon profitiert auch das Land Baden-Württemberg, das mit 57,3 Mio. € deutlich mehr Bundesmittel erhält als noch 2013. Zusammen mit dem Landesanteil von 144,7 Mio. € stehen in 2014 somit 202 Mio. € an Städtebaufördermitteln im Land zur Verfügung.

Von den genannten Bund-Länder-Programmen werden in Mannheim neben dem LSP derzeit die drei erstgenannten Programme in Anspruch genommen.

Mit dem SUW können Gebiete aufgewertet werden, die infolge von demografischen und wirtschaftlichen Strukturveränderungen von Funktionsverlusten betroffen sind.

Mit dem SSP sollen Investitionen zur Stabilisierung und Aufwertung von Gebieten gefördert werden, die aufgrund der Zusammensetzung und der wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen von Segregation betroffen sind. Das in Rahmen des SSP aufgelegte Sonderprogramm der „Modellvorhaben“, mit dem kleinere nicht-investive Maßnahmen in den unterschiedlichsten Bereichen der Gemeinwesenarbeit (Bildungsprojekte, Kinder- und Jugendprojekte, Integrationsprojekte, Aktivierungsprojekte usw.) durchgeführt wurden, wird seit 2011 zum Bedauern der Stadt Mannheim nicht mehr aufgelegt. Mannheim war hier in fünf Gebieten mit 20 Projekten vertreten.

Das ASP dient der Stärkung von Stadt- und Ortsteilzentren und der Aktivierung zentraler Versorgungsbereiche, die von Funktionsverlusten und gewerblichen Leerständen betroffen sind.

Weitere Einzelprojekte, wie die energetische Sanierung des denkmalgeschützten Altbaus der Kunsthalle bzw. die Sanierung des Wallstädter Rathauses konnten über Sonderprogramme wie dem Investitionspakt (IVP) bzw. dem Zukunftsinvestitionsprogramm (ZIP) gefördert werden.

Seit 1973 hat die Stadt Mannheim damit insgesamt zehn verschiedenartige Förderprogramme in Anspruch genommen.

4.7.3 Städtebauförderung als wohnungspolitisches Instrument

Die Sicherung und Verbesserung des sozialen Zusammenhalts und der Integration durch Aufwertung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes ist und war einer der Schwerpunkte der Städtebauförderung. In zahlreichen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen steht deshalb auch die Modernisierung des Wohnungsbestandes bzw. die Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsneubau im Fokus der Stadt Mannheim. Auch in den Ausschreibungen zu den Jahresprogrammen der Städtebauförderung ist Bestandserhaltung von Wohnraum einer der Förderschwerpunkte.

Allein im Rahmen der SSP Maßnahmen, und damit in strukturell schwachen Quartieren, wurden/werden seit 1999 bisher rd. 1.700 Wohnungen aus dem Bestand der GBG mit Sanierungsmitteln in Höhe von rd. 23,8 Mio. € (Stand: 01.10.2013) durch die Stadt Mannheim gefördert. Durch den Einsatz der Sanierungsmittel ist es möglich, modernisierungsbedingte Mietsteigerungen

auf ein für einkommensschwache Haushalte verträgliches Maß zu beschränken, da sich die Zuschüsse aus der Städtebauförderung preismildernd auswirken. Aber auch in anderen Förderprogrammen war und ist die Bestandserhaltung und -verbesserung von Wohnraum ein wesentlicher Inhalt städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. So wurden außerhalb des SSP seit 1973 über 2.500 Wohnungen modernisiert.

In dieser Tradition steht auch die neueste Sanierungsmaßnahme in der Untermühlaustraße im Rahmen des SSP, wo ab 2013 insgesamt 198 Wohnungen bedarfsgerecht modernisiert werden.

Aber nicht nur durch die Bezuschussung von Modernisierungsmaßnahmen hat die Städtebauförderung wohnungspolitische Bedeutung. Auch durch die Bereitstellung von Wohnbauland im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen können die Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt nachhaltig mitgestaltet werden. So konnten z. B. auf dem Gelände der ehemaligen Ludwig-Frank-Kaserne Wohnbauflächen für rd. 270 neue Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen gemeinsam mit der GBG, sowie ein Pflegeheim mit betreutem Wohnen geschaffen werden. Auch in der Westlichen Unterstadt, der Neckarstadt-West oder auf der Hochstätt entstanden im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen rd. 600 neue Wohnungen.

Dabei ist es nicht immer erforderlich, dass die Mittel aus der Städtebauförderung unmittelbar für Modernisierungs- oder Neubaumaßnahmen verwendet werden. Oftmals reicht es schon aus, durch Stadterneuerungsmaßnahmen die entsprechenden Rahmenbedingungen zu setzen, um so Anreize für private Investitionen zu schaffen. In diesem Sinne ist auch die Möglichkeit zu sehen, in Satzungsgebieten die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen steuerlich begünstigt abschreiben zu können. Die steuerlich begünstigten Kosten können auf zwölf Jahre verteilt zu 100 % abgeschrieben werden (im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils 9%, in den folgenden 4 Jahren jeweils 7% nach § 7h EStG). Bei Gebäuden, die vom Eigentümer selbst bewohnt werden, reduziert sich der Abschreibungsbetrag auf 90% (zehn Jahre zu 9% nach § 10f EStG).

Seit 2005 wurden insgesamt 59 Beratungen zu privaten Modernisierungsmaßnahmen durch die von der Stadt beauftragte Fa. Regioplan durchgeführt. Davon konnten in 42 Fällen entsprechende Modernisierungsvereinbarungen mit einem Investitionsvolumen von rd. 4,9 Mio. € abgeschlossen werden (Stand 31.12.2014). 17 Vorhaben mit einem Investitionsvolumen von rd. 2,1 Mio. € sind inzwischen erfolgreich abgeschlossen.

Neben Modernisierung und Neubau ist eine dritte wichtige wohnungspolitische Komponente der Städtebauförderung der Rückbau nicht mehr marktgängiger Wohnungen, die aufgrund Lage, Ausstattung und energetischer Beschaffenheit keine dauerhafte Vermietbarkeit mehr garantieren. Durch den Rückbau solcher Einheiten kann Raum für neue Wohngebäude geschaffen

werden oder die freigewordenen Flächen einer den Standortgegebenheiten entsprechend besser geeigneten Nachnutzung zugeführt werden.

Stadterneuerung und Städtebauförderung

Maßnahme: diverse in z. Zt. 12 festgelegten Sanierungsgebieten

Die Stadterneuerung und damit verbundenen Möglichkeiten zur Nutzung von Städtebaufördermitteln wird als Instrument zur Entwicklung des Wohnungsbestands, insbesondere zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums in zeitgemäßer Ausstattung, auch im Rahmen der Konversion weiter verfolgt und bei Bedarf auf zusätzliche Gebiete ausgeweitet.

Beschlusslage: diverse

4.8 Städtische Wohnraumförderung

4.8.1 Förderprogramm 2014/2015

Die kommunale Wohnraumförderung besteht im laufenden Doppelhaushalt 2014/2015 aus folgenden Bausteinen:

- Förderprogramm Wohneigentum
- Förderprogramm zur Reduzierung von Barrieren in Zusammenhang mit Wohnungen
- Städtisches Förderprogramm für Gemeinschaftliche Wohnprojekte (Öffentlichkeitsarbeit)
- Einkommensorientierte Förderung im sozialen Wohnungsbau (Pflichtaufgabe): abhängig vom Einkommen werden Zuschüsse an Mieterhaushalte in bestimmten Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus gewährt. Diese Förderform entspricht in etwa der Wohngeldwährung. Die Voraussetzungen sind alle 2 Jahre erneut zu prüfen. 50 v.H. des Aufwandes für die einkommensorientierte Förderung werden vom Land erstattet, allerdings erst im Folgejahr. Die Erstattung vom Land beträgt 40.000 € p.a. und wird den Gesamteinnahmen des kommunalen Haushalts zugeführt.

Für die städtische Wohnraumförderung steht 2014/2015 ein Gesamtvolumen von 1.330.000 € zur Verfügung.

4.8.2 Prüfung zielführender Alternativen

Die seit Jahren knapp bemessenen Haushaltsmittel der städtischen Wohnraumförderung ermöglichen lediglich eine vergleichsweise geringe Anzahl

von Förderfällen pro Jahr (rund 30 Fälle). Unter den gegebenen fiskalischen Rahmenbedingungen und möglicher weiterer Kürzungen der Haushaltsmittel in der Zukunft, ist der Effekt des Programms äußerst begrenzt. Eine spürbare Dämpfung von Wanderungsverlusten in das Umland (aufgrund der bestehenden Preiskonkurrenz) ist durch die geringe Mittelausstattung und die dementsprechend niedrige Anzahl von Förderfällen nicht zu erreichen. Die ebenfalls bestehende (und für die Wanderungsverluste mindestens in gleichem Maße verantwortliche) Angebots-Konkurrenz mit dem Umland bleibt durch das kommunale Wohnraumförderungsprogramm in seiner jetzigen Ausrichtung gänzlich unberührt.

Der strategische Ansatz der Wohnraumförderung ist deshalb grundsätzlich zu prüfen und hinsichtlich zielführender Alternativen zu überdenken. Es sollen Möglichkeiten geprüft werden, die nicht auf eine finanzielle Förderung der eigentumsbildenden Haushalte abzielen, sondern das Angebot entsprechender Wohneigentumsformen erhöhen. Strategisch wird somit nicht mehr rein an der Preis-Konkurrenz angesetzt, sondern vermehrt die Angebots-Konkurrenz in den Fokus kommunalen Handelns gerückt. Die Verwaltung wird in dieser Hinsicht auf den Gemeinderat zukommen.

Neubauprogramm für Familien auf den Konversionen

Eine erste zu prüfende Alternative ist ein mögliches Wohnungsneubauprogramm für Familien auf den Konversionsflächen. Die Stadt erarbeitet in Kooperation mit einem Partner aus der Wohnungswirtschaft ein Baukonzept für familiengerechte Eigenheime zu moderaten Preisen. Die Zielgruppe eines solchen Programms entspricht der Zielgruppe der momentanen städtischen Wohneigentumsförderung. Preisniveau und Bautypologien (z.B. Kettenhäuser, Doppelhaushälften) sind an diese Zielgruppe zu adressieren. Anstatt über städtische Fördermittel das im Vergleich zum Umland höhere Bodenpreisniveau zu kompensieren, werden die Baukosten über Konzepte kostengünstigen aber attraktiven Bauens moderat gehalten. Die Verwaltung steuert in einem solchen Modell notwendige Planungs- und Dialogverfahren und sichert städtebauliche Qualitäten. Gleichzeitig sind auch entsprechende Mengengerüste zu definieren um der Angebots-Konkurrenz mit dem Umland entgegenzuwirken.

Maßnahme: Städtische Wohnraumförderung

Der bestehende strategische Ansatz der Wohnraumförderung wird mittel- bis langfristig in seiner bisherigen Form geprüft und ist hinsichtlich zielführender Alternativen zu überdenken.

Beschlusslage:

- Städtische Wohnraumförderung: Beschlussvorlage 363/2012

4.9 Landeswohnraumförderungsprogramm

Die soziale Wohnraumförderung ist als Anreiz für Wohnungsbaugesellschaften und private Investoren gedacht, um Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich aus eigener Kraft heraus, am freien Wohnungsmarkt nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Die Zuständigkeit für die Wohnraumförderung ist mit der Föderalismusreform 2006 in die Gesetzgebungskompetenz der Länder übergegangen. Im Gegenzug für die Übernahme dieser Aufgabe erhalten die Länder Kompensationsleistungen des Bundes.

In Baden-Württemberg regelt das Landeswohnraumförderungsgesetz die Fördermethodik der sozialen Wohnraumförderung. Im Landeswohnraumförderungsprogramm werden die entsprechenden Fördermittel zum Abruf durch die Wohnungswirtschaft bereitgestellt. Die Förderkonditionen und aus der Förderung erwachsende Verpflichtungen der geförderten Wohnungen, werden im Landeswohnraumförderungsprogramm für das jeweilige Kalenderjahr geregelt. Die Stadt Mannheim informiert die Akteure der Mannheimer Wohnungswirtschaft regelmäßig über die Aktualisierungen des Landeswohnraumförderungsprogramms.

Mit der Inanspruchnahme des Landeswohnraumförderungsprogramms ist die Verpflichtung zur Miet- und Belegungsbindungen der geförderten Wohnungen geknüpft, d.h. die Mietwohnungen der allgemeinen Mietwohnraumförderung sind für die Dauer von 15 oder 25 Jahren (je nach Wahl) zugunsten von wohnberechtigten Haushalten gebunden. Ferner muss die Miete innerhalb dieses Zeitraums 33 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (Programm 2014) liegen und darf nur um 5 % innerhalb von zwei Jahren erhöht werden. Darüber hinaus muss seit dem Förderprogramm 2012 der Energieverbrauch im Wohnungsneubau mindestens 30 % unter den Anforderungen der derzeit gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) liegen. Dies wirkt sich auf die Höhe der Baukosten aus.

Das Landeswohnraumförderungsprogramm sieht seit 2013 u.a. höhere Zinsvergünstigung für Darlehen an Investoren vor, die sozialen Mietwohnraum neu bauen oder erwerben. Beispielsweise erhalten Investoren für den Neubau während der 15- oder 25-jährigen Zinsvergünstigung ein Darlehen zum Zinssatz von 0,0 Prozent.

Die Erfahrungen der letzten Jahre bezüglich der Inanspruchnahme des Landeswohnraumförderungsprogramms in Mannheim aber auch der Informationsaustausch beim Deutschen Städtetag in der Fachkommission „Wohnungswesen“ belegen, dass die vom Land praktizierte Fördersystematik in der anhaltenden Niedrigzinsphase nicht zielführend ist. Seit 2005 erfolgt in Mannheim, durch private Investoren, freie Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften – auch seitens der GBG – keine Inanspruchnahme der Landeswohnraumförderung. Das bereitgestellte Fördervolumen wird somit für diesen Bereich nicht genutzt.

Für das Landeswohnraumförderprogramm 2014 gelten weitgehend die gleichen Konditionen wie im Programm 2013. Damit gibt es seit Jahren wieder ein Förderprogramm das zumindest in Teilen auch für die Mannheimer Wohnungsbaugesellschaften interessant sein könnte.

Eine wesentliche Änderung besteht allerdings in der auferlegten Evaluation der Fördermittel. Aufgrund einer Entscheidung der Europäischen Kommission müssen die Fördermittel bei der Antragstellung und alle weiteren zwei Jahre eine strenge (förderobjektbezogene) Wirtschaftlichkeitsberechnung durchlaufen. Dies kann dazu führen, dass beantragte und gewährte Subventionen bzw. Fördermittel wieder zurückbezahlt werden müssen oder eine Zinsanpassung erfolgt.

Tab. 13: Landeswohnraumförderungsprogramm 2011 bis 2014

	2011	2012	2013	2014
Bewilligungsvolumen gesamt	48,45 Mio. Euro	70,12 Mio. Euro	63,12 Mio. Euro	63,12 Mio. Euro
Mietwohnraumförderung gesamt	17,45 Mio. Euro	36,00 Mio. Euro	40,00 Mio. Euro	40,00 Mio. Euro
davon Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung (Neubau und Erwerb neuen Mietwohnraums, Miet- und Belegungsbindungen)	15,00 Mio. Euro	33,00 Mio. Euro	32,00 Mio. Euro	32,00 Mio. Euro
davon Modernisierungs- förderung (energetische Sanierung, altersgerechter Umbau)			5,60 Mio. Euro	5,60 Mio. Euro
davon Soziale Mietwohn- raumförderung für Haus- halte mit besonderem Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung	2,45 Mio. Euro	3,00 Mio. Euro	2,40 Mio. Euro	2,40 Mio. Euro
Förderung selbst genutzten Wohneigentums (Neubau sowie Erwerb selbst genutzten Wohnraums einschl. Änderungs- und Erweiterungs- maßnahmen)	31,00 Mio. Euro	34,00 Mio. Euro	18,00 Mio. Euro	17,50 Mio. Euro
Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für selbst genutzten Wohnraum				0,50 Mio. Euro
Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümer- Gemeinschaften (energetische Sanierung, altersgerechter Umbau, Nutzung erneuerbarer Energien)			5,12 Mio. Euro	5,12 Mio. Euro
Durchleitung der KfW- Förderangebote an WEG (Banksicherheit)		0,12 Mio. Euro		

Quelle: Landeswohnraumförderungsprogramme Baden-Württemberg 2011 - 2014

Eine Modellkalkulation der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH gibt einen deutlichen Hinweis auf die Möglichkeiten und Grenzen des Landeswohnraumförderungsprogramms in einem vergleichsweise ausgeglichenen Wohnungsmarkt wie Mannheim.

Tab. 14: GBG-Modellkalkulation: Miethöhen bei Neubau unter Nutzung des Landeswohnraumförderungsprogramm (LWFPr 2013)

	ohne Förderung	mit LWFPr 2013
Investitionskosten Neubau	2.692 €/m² Wfl.	2.692 €/m² Wfl.
Eigenkapital (25%)	673 €/m² Wfl.	673 €/m² Wfl.
Max. Zuschuss nach LWFPr 2013		440 €/m² Wfl.
Max. Förderdarlehen (25 Jahre)		938 €/m² Wfl.
Kapitalmarktdarlehen	2.019 €/m² Wfl.	641 €/m² Wfl.
Drittzuschuss*		450 €/m² Wfl.
notwendige Miete	11,60 €/m² Wfl.	5,46 €/m² Wfl.**

* notwendiger Ertragszuschuss über 25 Jahre in Höhe von 1,44 €/m² pro Monat (\cong einmalig ca. 450 €/m²).

** Ohne Drittzuschuss muss die für die Mietabsenkung von 33% nach LWFPr 2013 notwendige ortsübliche Vergleichsmiete im Mietspiegelsegment 61-90 m² 10,30 €/m² betragen. Ohne Drittzuschuss wird eine Miete von 6,90 €/m² benötigt (aktuelle ortsübliche Vergleichsmiete 8,15 €/m² abzüglich 33% = 5,46 €/m²)

Quelle: GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH 2013

Tab. 15: GBG-Modellkalkulation: Miethöhen bei Modernisierung unter Nutzung des Landeswohnraumförderungsprogramm (LWFPr 2013)

Investitionskosten Modernisierung	1.400 € / m² Wfl.	„notwendige Ausgangsmiete“ <u>ohne</u> Landeswohnraumförderungsprogramm: 6,42 € / m² Wfl.
Notwendiger Zuschuss	461 € / m² Wfl.**	Landeswohnraumförderungsprogramm 2013 (Voraussetzung: u.a. Ausgangsmiete um 33% reduziert; nach 15 Jahren Anpassung an den künftigen Mietspiegelwert innerhalb von 7 Jahren)
Verbleibende Investitionskosten	939 € / m² Wfl.	„notwendige Ausgangsmiete“ <u>mit</u> Landeswohnraumförderungsprogramm: 4,30 € / m² Wfl.

* Annahmen: Zinssatz p.a. 4 % - 5%
Tilgung p.a. 2 %
Mietsteigerungen p.a. 1,3 %
notwendiger Interner Zinsfuß: > 4%
25% Eigenkapitaleinsatz (nach Zuschuss)

** Ziffer 4.1.3 b VwV-LWFPr 2013: zwingend Begründung von Miet- und Belegungsbindungen

Quelle: GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH 2013

Das vorherrschende moderate Mietpreisniveau, aus dem sich die Grenzen der Miethöhen bei Neuvermietung für das Landeswohnraumförderungsprogramm berechnen, stellt eine entscheidende Größe dar. Demnach ist mit der sich aus der Förderung verpflichtenden Ausgangsmiete (33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete/OVM) eine Nutzung des Landeswohnraumförderungsprogramms nur bei Bestandsmodernisierungen wirtschaftlich realistisch darstellbar. Im Neubau ergibt sich eine Deckungslücke von rund 450 €/m², die durch eine entsprechende Subventionierung (Drittzuschuss) geschlossen werden müsste (Stand 2013).

Maßnahme: Landeswohnraumförderungsprogramm (LWFPr)

Die Verwaltung informiert die Wohnungsmarktakeure in Mannheim weiterhin regelmäßig über Änderungen des Landeswohnraumförderungsprogramms und regt im Rahmen des Wohnungsneubaus und der Modernisierung bestehender Wohnungen auf den Konversionsflächen die Prüfung eines möglichen Einsatzes der Landeswohnraumförderung an.

4.10 Sonstige Förderprogramme zum Wohnen

Die Zuständigkeit für die Wohnraumförderung ist mit der Föderalismusreform 2006 in die Gesetzgebungskompetenz der Länder übergegangen. Der Bund bietet keine Wohnbauförderung im eigentlichen Sinne mehr an. Die Europäische Union hat im Bereich der Förderung des Wohnungsbaus bzw. der Wohnraumförderung keine Kompetenzen.

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet als größte nationale Förderbank der Welt insbesondere im Themenbereich Wohnen verschiedene Förderprogramme, die auch durch Wohnungsbesitzer in Mannheim genutzt werden können.

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Folgende Förderprogramme stehen aktuell über die Kreditanstalt für Wiederaufbau zur Verfügung (ohne Erneuerbare Energie und Photovoltaik):

- KfW-Wohnungseigentumsprogramm
- Energieeffizient Bauen - Für Bau oder Ersterwerb eines neuen KfW-Effizienzhauses
- Altersgerecht Umbauen - Kredit für mehr Wohnkomfort und weniger Barriere
- Wohnungseigentumsprogramm-Genossenschaftsanteile
- Energieeffizient Sanieren

Die Gewährung der Kredite durch die KfW erfolgt ausschließlich über Banken, Sparkassen und Versicherungen, welche für die von Ihnen durchgeleiteten Kredite der KfW die Haftung übernehmen. Die Stadt Mannheim kann somit keine Aussagen zur Nutzung und Einschätzung der jeweiligen Programme treffen.

4.11 Koordinierungsstelle Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Die Initiierung privater Baugemeinschaften in Mannheim geht auf die Initiative der Verwaltung zurück und wurde 2006 dem Mannheimer Gemeinderat erstmalig vorgestellt. Ziel war es, neben den bereits bekannten Angeboten von Wohnungsbaugesellschaften und Bauträgern eine weitere Alternative, zur Schaffung von Wohneigentum im Rahmen von sog. Baugemeinschaften, zu etablieren. So sollten insbesondere Bauwillige angesprochen, die bereits in Mannheim arbeiten und für urbanes Wohnen zu begeistern sind. Damit können einerseits Anfahrtswege zum Arbeitsplatz verkürzt werden, andererseits ermöglichen Baugemeinschaften eine Form der Wohneigentumsbildung, die zwar mehr eigenes Engagement, aber auch mehr Individualität und eigene Kreativität bei der Planung des eigenen Zuhauses zulässt.

Die Erfahrung der dafür eingerichteten Koordinierungsstelle Gemeinschaftliche Wohnprojekte im Fachbereich Stadtplanung zeigt, dass der alleinige Wunsch einer Kommune nach solchen Projekten nicht ausreicht. Sie sind keine Selbstläufer, sondern bedürfen einer vielfältigen Unterstützung. Eine wesentliche Grundvoraussetzung, dass ein solches Projekt gelingen kann ist ein geeignetes Grundstück bzw. Objekt.

Die Gruppen benötigen zu Beginn ein Zeitfenster, in dem sich die Teilnehmer finden und ihre gemeinsamen Ziele vereinbaren können. In dieser Zeit ist es notwendig, dass das zu entwickelnde Grundstück nicht anderweitig vergeben wird. Die Chancen zum Erwerb eines Objekts auf dem freien Grundstücks- und Immobilienmarkt sind gegenüber Wohnungsunternehmen, Investoren oder Bauträgern, die ihre Entscheidung nicht mit anderen Interessenten abstimmen müssen, sehr gering. Wenn auf Dauer ein gutes Angebot in Mannheim für Gemeinschaftliche Wohnprojekte geschaffen werden soll, sollte deshalb ein bestimmtes Kontingent der kommunalen Liegenschaften für derartige Projekte reserviert werden. Die Städte Freiburg, Hamburg und München reservieren hierfür 20 % der jährlich zu bebauenden städtischen Wohnungsbauflächen. Für die Stadt Mannheim wären aus Sicht der Koordinierungsstelle derzeit etwa 5 % angemessen.

Weitere Grundstücke könnten zukünftig die kommunalen Gesellschaften bieten: die MWS Projektentwicklungsgesellschaft im Bereich der Konversionsflächen und die GBG als Investor.

In der Regel stellen Gruppen folgende Ansprüche an Grundstücke bzw. Objekte:

- zentrale Lage
- gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- Infrastrukturangebote im direkten Umfeld
- Spielplätze und Parks in der Nähe
- kulturelle Angebote
- Grundstücksgrößen für 5-20 Wohnparteien

Von zentraler Bedeutung ist die Vergabe aller zur Verfügung stehender Grundstücke über die Koordinierungsstelle für Gemeinschaftliche Wohnprojekte. Hierfür wird ein Entscheidungskomitee unter Einbeziehung der zuständigen Fachämter eingesetzt, das anhand bestimmter Kriterien eine Grundstücksoption für einen begrenzten Zeitraum vergibt.

Das „Gemeinschaftliche Wohnprojekt“ gibt es nicht. Die Chancen die sich durch gemeinschaftliche Wohnformen für den Mannheimer Wohnungsmarkt bieten, liegen in der Vielfältigkeit der Angebote.

Im Zuge der Etatberatungen zum Doppelhaushalt 2014/2015 wurde der Budgetansatz des Wohnraumförderprogramms um jeweils 75.000 € erhöht um künftig auch Gemeinschaftliche Wohnprojekte fördern zu können.

4.11.1 Baugemeinschaften

Das Pilotprojekt für Baugemeinschaften in Mannheim ist das Areal in C 7. Durch mehrere Workshops und einen Architektenwettbewerb, wurde die konkrete Rahmenplanung erarbeitet. Das Blockinnere des Geländes wird über einen Zugang von Osten geöffnet und als neue Grünachse mit Bäumen, Grünflächen und einem großzügigen Spielplatz zur zentralen Adresse des ganzen Areals. Neben loftartigen Wohnungen der Baugemeinschaft „Cityloft“ einem ehemaligen Verwaltungsgebäude, werden vier weitere Gruppen im Neubau realisiert. Die Gruppe „maisonNett“ hat ihr Projekt bereits realisiert. Die Gruppen 3-5 befinden sich in den Bauvorbereitungen.

Insgesamt werden über die Baugemeinschaften rund 75 Wohnungen in C 7 realisiert. Für die Konversionsflächen bieten Baugemeinschaften eine Perspektive zur Wohneigentumsbildung, die in der weiteren Planung berücksichtigt wird. Dafür spricht nur die Möglichkeit durch gemeinsames Planen und Bauen Kosten zu sparen, sondern auch die durch den gemeinsamen Planungsprozess erreichbare soziale Teilhabe und die Identifikation der zukünftigen Bewohner mit ihren Wohnungen, der Hausgemeinschaft und dem Quartier.

4.11.2 Gemeinschaftsorientierte Wohngruppen

Auf dem Turley-Areal, der ersten durch die MWS Projektentwicklungsgesellschaft erworbenen und in der Entwicklung befindlichen Konversionsfläche, planen drei Gruppen die Realisierung gemeinschaftsorientierter Wohnformen. Davon planen zwei Wohngruppen einen Wohnungsneubau, eine Gruppe beabsichtigt den Erwerb und die Umnutzung eines alten Mannschaftsgebäudes. Die Prozessbegleitung der gemeinschaftlichen Wohngruppen auf Turley erfolgt durch die Koordinierungsstelle für gemeinschaftliche Wohnformen der Stadt Mannheim.

Der "Runde Tisch - Gemeinschaftliches Wohnen Mannheim" gründete sich als Plattform der gemeinschaftlichen Wohnprojekte in Mannheim. Dieser ist öffentlich und findet i.d.R. alle sechs Wochen im Stadthaus N1 statt. Interessierte sind willkommen, neue Wohngruppen und Initiativen ausdrücklich erwünscht. Am "Runden Tisch - Gemeinschaftliches Wohnen Mannheim" treffen sich selbst organisierte Wohngruppen, Initiativen, die gemeinschaftliche Wohnprojekte planen, interessierte Einzelpersonen, die gemeinschaftlich wohnen oder dies in Mannheim voranbringen wollen. Die Koordinierungsstelle steht in engem Kontakt zum Runden Tisch und unterstützt diesen in vielfältiger Weise, z.B. mit regelmäßigen Projektbörsen, Informationstagen mit Fachvorträgen und Öffentlichkeitsarbeit (Internetseite).

Maßnahme: Förderung Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Die Förderung gemeinschaftsorientierter Wohnformen wird über die Koordinierungsstelle für Gemeinschaftliche Wohnprojekte weiter verfolgt und weiterentwickelt.

Beschlusslage:

- Private Baugemeinschaften in Mannheim. Neues Urbanes Wohnen – Pilotprojekt im Quadrat C 7: Beschlussvorlage 540/2006

4.11.3 Ausblick: Gründung von Kleinstgenossenschaften (geplant)

Die allgemeinen Entwicklungstrends des Wohnungsmarktes (gestiegene Nachfrage, höhere Investitionsneigung, energetische Sanierungen) haben auch in Mannheim zu einem Anstieg des Mietpreisniveaus in den letzten Jahren geführt. Obgleich das gesamtstädtische Mietpreisniveau im Vergleich zu anderen Ballungsräumen in Süddeutschland moderat ausfällt und die Verwaltung keine umfassenden Verdrängungsprozesse in einzelnen Quartieren feststellen kann, liegt das alleinige Heranführen der Miete an die Ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) für einige Haushalte außerhalb des finanziell Möglichen. Um eine Verdrängung alteingesessener Bevölkerung in beson-

ders nachgefragten Stadtteilen zu verhindern, in denen aufgrund des Gebäudebestandes und des niedrigen Mietpreisniveaus gleichzeitig ein besonderes Aufwertungspotenzial besteht, prüft die Stadt Mannheim die Möglichkeiten zur Unterstützung der Gründung neuer Mietergenossenschaften.

Hausgemeinschaften, in denen Mieter bisher zu günstigen Mieten wohnen, und deren Häuser zum Verkauf stehen oder in absehbarer Zeit stehen werden, soll dadurch die Möglichkeit aufgezeigt werden, Kleinstgenossenschaften zu gründen. Die Gründung einer eigenen Mietergenossenschaft eröffnet einer Hausgemeinschaft die Möglichkeit, die selbstgenutzten Wohnungen dem freien Markt als Spekulationsobjekt zu entziehen. Ein aktuell in Einzelfällen zu beobachtender Ankauf von Häusern durch Investoren mit anschließender Sanierung und deutlich höheren Mietpreisen, ist damit zu verhindern.

Die Stadt Mannheim prüft in welcher Weise sie gründungswilligen Bewohnern mit einer Prozessbegleitung behilflich sein kann. Von grundlegender Bedeutung ist ein Wissenstransfer von bestehenden Genossenschaften und Dachverbänden, um den Interessierten die rechtlichen und finanziellen Aspekte einer Genossenschaftsgründung zu vermitteln.

Das Landeswohnraumförderungsprogramm 2014 bietet eine Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für selbstgenutzten Wohnraum über zinsverbilligte Darlehen oder Zuschuss. Dieser kann bis zu 100 % der Kosten für den Erwerb der Genossenschaftsanteile betragen. Eine finanzielle Förderung neuer Wohnungsgenossenschaften durch Haushaltsmittel der Stadt Mannheim ist im Doppelhaushalt 2014/2015 nicht enthalten.

Die Möglichkeit der Gründung von Kleinstgenossenschaften ist aus Sicht der Verwaltung ein angemessenes Mittel um eine Verdrängung im Einzelfall (Hausgemeinschaft) zu verhindern. Die im kommunalpolitischen Raum aufgeworfene Möglichkeit einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1, Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird als nicht zielführend erachtet. Eine gerichtsfeste Begründung einer solchen Satzung ist auf der Grundlage weniger Fälle in einem sehr eng begrenzten Gebiet – trotz aller Schwere im Einzelfall – nicht möglich. Eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im gesamten Quartier bzw. deren Verdrängung ist nicht nachzuweisen.

Maßnahme: Unterstützung der Gründung von Kleinstgenossenschaften (Ausblick)

Die Stadt Mannheim erarbeitet ein Konzept zur prozessbegleitenden Unterstützung der Gründung von Kleinstgenossenschaften unter Berücksichtigung des Landeswohnraumförderungsprogramms und der dafür notwendigen Personalressourcen in der Verwaltung.

4.12 Beratungsstelle „WILLKOMMEN. IM QUADRAT.“ / Marketing des Wohnens

Zuzugsinteressierte und Haushalte, die in Mannheim ein neues Wohnquartier suchen, aber auch Neu- oder Altbürger/innen erhalten bei der Anlauf und Beratungsstelle „WILLKOMMEN. IM QUADRAT.“ umfangreiche Informationen zu den vielfältigen Wohnmöglichkeiten in Mannheim und individuelle Beratung bei anstehenden Wohnstandortentscheidungen.

Das Angebot richtet sich insbesondere an Haushalte mit beruflichem und familiärem Potenzial und ergänzt die Informationen von Maklern und Wohnungsunternehmen, welche häufig nicht die gesamte Breite der Wohnmöglichkeiten in Mannheim abbilden. Durch die angebotene unabhängige und qualifizierte Beratung lassen sich im persönlichen Gespräch Wünsche an die zukünftige Wohnlage klären und Informationen über adäquate Standorte einholen.

Neben Auskünften über Miet- und Immobilienpreise sowie allgemeine Informationen zu allen 24 Mannheimer Stadtteilen können Kunden der Beratungsstelle Kontaktdaten zu geeigneten Ansprechpartnern in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie Mietspiegel- und allgemeine mietrechtliche Auskünfte einholen. In Kooperation mit der Stadtmarketing Mannheim GmbH wurde 2009 eine Imagebroschüre zu den verschiedenen Wohnlagen in Mannheim herausgegeben. Die Broschüre wird 2014 durch den Fachbereich Stadtplanung aktualisiert.

Die Beratungsstelle wurde 2009 im Fachbereich Stadtplanung eingerichtet. und präsentiert sich im Internet unter www.mannheim.de/willkommen. Eine gleichbleibende Anzahl von rund 2.200 Internetaufrufen pro Jahr zeigt, dass das Interesse und der Informationsbedarf ungebrochen sind.

Maßnahme: Beratungsstelle „WILLKOMMEN. IM QUADRAT.“

Die Arbeit der Beratungsstelle wird fortgeführt. Weitere Möglichkeiten zum Marketing des Wohnens werden geprüft.

Beschlusslage:

- Zukunftsfähiger Wohnstandort Mannheim: Handlungskonzept zur Wohnungsmarktentwicklung „Wohn.Raum.Stadt I“:
Beschlussvorlage 005/2010
- Image-Broschüre zum Leben und Wohnen in Mannheim:
Informationsvorlage 240/2009

4.13 Vergabe städtischer Grundstücke

Die Vergabe städtischer Grundstücke ist im Allgemeinen Aufgabe des Fachbereichs Immobilienmanagement. Ausnahmen sind Konversionsflächen die durch die MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH vermarktet werden und die Grundstücke für gemeinschaftliche Wohnformen.

4.13.1 Vergabe städtischer Wohnbauplätze für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser

Richtlinie zur Vergabe städtischer Wohnbauplätze zur Errichtung von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern

Die Wohnungsmarkt-Analyse in Kapitel 2 bestätigt die strukturelle Marktschwäche Mannheims im Segment der Eigenheime. Die Vergabe städtischer Grundstücke für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser schafft zusätzliche Angebote in diesem Segment. Bisher erfolgt die Bereitstellung zusätzlicher städtischer Wohnbauplätze vor allem über die Nachnutzung städtischer Liegenschaften und in gewissen Mengen über die Erschließung neuer Wohnbauflächen. In den nächsten Jahren wird die Entwicklung der Konversionsflächen einen neuen Schwerpunkt in der Bereitstellung von Wohnbauland bilden.

Die Vergabe städtischer Wohnbauplätze für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser erfolgt über den Fachbereich Immobilienmanagement und ist in den Richtlinien für die Vergabe städtischer Wohnbauplätze zur Errichtung von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern geregelt.

Über die Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke soll insbesondere Familien die Gründung selbstgenutzten Wohneigentums ermöglichen werden. Voraussetzung für den Erwerb eines städtischen Grundstücks ist deshalb das Vorhandensein mindestens eines Kindes im Haushalt. Somit können prinzipiell Ehepaare, Alleinerziehende und nichteheliche Lebensgemeinschaften (auch gleichgeschlechtliche Lebensgemeinschaften) mit mindestens einem im Haushalt lebenden minderjährigen Kind, ein Wohnbaugrundstück von der Stadt Mannheim erwerben. Wohnbaugrundstücke ab einer Größe von 400 m² können auch an Personen frei vergeben werden, die dieses Vergabekriterium nicht erfüllen. Die Bestellung eines Erbbaurechts erfolgt in diesem Fall nicht.

Mit dem Kauf eines städtischen Grundstücks werden die Käufer befristet zur Eigennutzung vertraglich verpflichtet.

Maßnahme: Vergabe städtischer Wohnbauplätze für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser

Über die Entwicklung und Vergabe städtischer Grundstücke wird die Stadt weiterhin zusätzliche Angebote für den Wohnungsbau im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser schaffen.

Beschlusslage:

- Richtlinien für die Vergabe städtischer Wohnbauplätze zur Errichtung von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern: Beschlussvorlage 424/2011

4.13.2 Vergabe städtischer Wohnbauplätze für gemeinschaftliche Wohnformen

Die Vergabe städtischer Wohnbauplätze für gemeinschaftliche Wohnformen erfolgt über die Koordinierungsstelle für Gemeinschaftliche Wohnprojekte im Fachbereich Stadtplanung in Kooperation mit dem Fachbereich Immobilienmanagement und der Mitwirkung eines Entscheidungskomitees der zuständigen Fachämter. Aufgrund der besonderen Projektabläufe und Planungszeiträumen in gemeinschaftlichen Wohnprojekten, unterstützt die Stadt Mannheim die Gruppen durch die Vergabe von Grundstücksoptionen. Sofern die interessierten Gruppen bestimmte Anforderungen erfüllen, wird ihnen ein entsprechendes Grundstück reserviert und die zeitliche Möglichkeit zur weiteren Projektplanung eingeräumt.

Maßnahme: Vergabe städtischer Wohnbauplätze für gemeinschaftliche Wohnformen

Gemeinschaftlichen Wohnformen wird bei Vorliegen der geforderten Kriterien auch weiterhin die Möglichkeit auf Grundstücksoptionen gewährt um die notwendigen Planungsspielräume zu schaffen. Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücksoptionen erfolgt weiterhin durch ein Entscheidungskomitee der beteiligten Fachämter und unter Federführung der Koordinierungsstelle für gemeinschaftliche Wohnprojekte.

4.13.3 Konzeptvergaben (Ausblick)

Einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der verfolgten Entwicklungsziele in der Vergabe von Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser stellen – neben den Möglichkeiten des Bauplanungsrechts – sogenannte Konzeptvergaben dar. Bei derartigen Verfahren erfolgt die

Vergabe städtischer Wohnbauflächen nicht mehr primär nur nach dem fiskalischen Nutzen (i.d.R. Maximalgebot), sondern unter verstärkter Berücksichtigung vorher festgelegter konzeptioneller Kriterien.

Mögliche Kriterien einer Konzeptvergabe sind von den Städten selbst festzulegen und können neben dem reinen Kaufpreis sein:

- Vorgesehene Miethöhen und Verkaufspreise
- Architektur
- Städtebau
- Energetik
- Eigentumsformen, z.B. Baugemeinschaften o.ä.
- Soziale Infrastrukturangebote
- Angebote für soziale Teilhabe
- Inklusion

Die Stadt Hamburg verfolgt seit bei der Veräußerung städtischer Grundstücke seit dem Jahr 2012 Konzeptvergaben und hat damit die vorher betriebene Vergabe nach Höchstgebot abgelöst. Neben dem Kaufpreis (30% Gewichtung) wird vom potenziellen Käufer nun auch ein sozial verträgliches Konzept (70% Gewichtung: Miethöhen, Architektur, Energetik, u.a.) gefordert. Die Gewichtung der konzeptionellen Einzelkriterien wird im Einzelfall festgelegt. Über die Konzeptvergabe wurde erreicht, dass insgesamt 43 % der auf den vergebenen Flächen entstehenden Wohnungen mit öffentlicher Förderung (Mietpreisbindung) gebaut werden. Für die Förderung sozialen Wohnungsbaus stehen in Hamburg jährlich mehr als 100 Millionen Euro zur Verfügung.

Nach den Erfahrungen der Stadt Hamburg entstehen der Kommune durch die Konzeptvergabe zusätzlich zu gewährten Fördermitteln, Mindererlöse in den Grundstücksverkäufen, die auf 20 - 30% beziffert werden.

Die Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität wird im Einzelfall auch in Mannheim bereits praktiziert um in besonderen Fällen die Erreichung der Planungsziele zu fördern. Für das Gelände der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule in Käfertal wurde 2013 versuchsweise eine zweiteiliger Investoren-Wettbewerb durchgeführt, der im ersten Schritt zunächst den städtebaulichen Entwurf und im zweiten Schritt erst den Kaufpreis berücksichtigte. Die auf diesem Weg gewonnene Erfahrung zeigt, dass städtebauliche Qualität und Höhe des erzielbaren Grundstückspreises durchaus in Einklang zu bringen sind. Allerdings stehen Erfahrungswerte aus, inwieweit auch die Schaffung preiswerten Wohnraums über Konzeptvergaben – in Kombination mit der Landeswohnraumförderung – gelingen kann. Ein unterstützendes kommunales Förderprogramm für sozialen Wohnungsbau, wie es in Hamburg vorhanden ist, steht in Mannheim nicht zur Verfügung.

Für die zukünftige Vermarktung städtischer Wohnbauflächen, insbesondere auf den Konversionen, erscheinen Konzeptvergaben aufgrund des flexiblen

Zuschnitts im Einzelfall als geeignetes Steuerungsinstrument. Ohne starre Kriterien wie in bindenden Baulandentwicklungsbeschlüssen (z.B. „Sozialgerechte Bodenordnung SoBoN“/München, vgl. Kapitel 4.13.4), erlauben Konzeptvergaben eine Annäherung von qualitativen Planungsvorgaben einerseits und ökonomischen Handlungsspielräumen der Wohnungsmarktakeure (in einem relativ entspannten lokalen Marktumfeld) andererseits.

Maßnahme: Konzeptvergaben (Ausblick)

In der Vermarktung städtischer Wohnbauflächen, insbesondere auf den Konversionen, prüft die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der MWSP inwieweit Konzeptvergaben in der jeweiligen Grundstücksvergabe individuell sinnvoll zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele eingesetzt werden können.

Beschlusslage:

- Konzeptvergaben werden im Rahmen der weiteren Wohnquartiersplanung geprüft: Vorlage erfolgt bei positiver Einschätzung.

4.13.4 Diskussion: Möglicher Baulandentwicklungsbeschluss („Mannheimer Modell“)

Zur Verwirklichung der wohnungspolitischen Ziele, insbesondere der Schaffung von Wohnraum für Haushalte mit niedrigem und mittleren Einkommen und der Bereitstellung familiengerechter Infrastruktureinrichtungen auf den Konversionen, wurden auch die Möglichkeiten bindender Baulandbeschlüsse in die politische Debatte eingebracht. Insbesondere das Münchner Beispiel der „Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)“ und der begleitenden Förderkulisserie der „München Modelle“ wurden intensiv diskutiert. Intention war die Entwicklung eines ähnlichen Modells für Mannheim („Mannheimer Modell“). Insbesondere die in der SoBoN für Investoren festgelegte Beteiligung an den Folgekosten der Planungen (Erschließung, Grünflächen, soziale Infrastruktur, Ausgleichsmaßnahmen usw.) und die verbindlichen Quoten für geförderten Wohnraum wurden begrüßt.

Die Umsetzungschancen eines solchen Baulandbeschlusses und die Frage inwieweit ein solches Vorgehen zur Entwicklung von Benjamin-Franklin-Village wohnungspolitisch zielführend ist, wurden in einem Arbeitstreffen mit Vertretern der Wohnungswirtschaft, dem Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderates (AUT), den Interessensverbänden von Mietern und Vermietern und Vertretern der Banken diskutiert. Dabei wurden insbesondere zwei Punkte deutlich, aufgrund derer ein Baulandbeschluss mit den Festlegungen einer sozialgerechten Bodennutzung unter den momentanen Rahmenbedingungen in Mannheim nicht zielführend ist:

1. Der Wohnungsmarkt in Mannheim unterscheidet sich wesentlich von den Märkten in Städten mit Wohnbaulandbeschlüssen wie München, Stuttgart oder Freiburg. Während die Baukosten in allen Städten auf ähnlichem Niveau liegen, sind die erzielbaren Erlöse in Mannheim aufgrund des vergleichsweise moderaten Mietspiegelniveaus und der geringeren Eigentumsnachfrage deutlich darunter. Die Gewinnspanne eines Bauträgers oder Investors, aus der die Kosten für die Verpflichtungen eines Baulandbeschlusses (Kosten für Erschließung, soziale Infrastruktur, geförderten Wohnungsbau usw.) zu tragen wären, ist somit deutlich niedriger. Dies würde dazu führen, dass mögliche Investitionen wirtschaftlich nicht mehr darstellbar sind und nicht getätigt werden. Somit würde nicht nur weniger geförderter Wohnungsbau, sondern insgesamt weniger Wohnungsbau stattfinden.
2. Die Wohnraumentwicklungsmodelle der Städte mit Baulandbeschlüssen beruhen auf einem Drei-Säulen-Prinzip (vgl. Abb. 23). Neben dem eigentlichen Baulandbeschluss, der als Regelwerk der Wohnbaulandentwicklung dient, sind die Landeswohnraumförderung und die kommunale Wohnraumförderung die beiden weiteren Säulen. Von besonderer Bedeutung in der Umsetzung der Baulandbeschlüsse ist die kommunale Wohnraumförderung. Allein in München beträgt das Haushaltsvolumen der Wohnraumförderung im Rahmen des wohnungspolitischen Programms „Wohnen in München V“ rund 110 Millionen Euro pro Jahr (inkl. Komplementärfinanzierung zur Landesförderung). In Mannheim ist das Volumen der kommunalen Wohnraumförderung stark begrenzt, ein Förderprogramm für den Mietwohnungsbereich ist nicht vorhanden. Die dritte Säule eines Wohnraumentwicklungsmodells wie in München oder Stuttgart fehlt somit gänzlich.

Abb. 23: Drei-Säulen-Prinzip der Wohnraumentwicklungsmodelle mit Komponenten einer sozialgerechter Bodennutzung



Quelle: Stadt Mannheim, Fachbereich Stadtplanung 2014

Aufgrund der deutlich unterschiedlichen Marktlage und der kaum ausgebauten kommunalen Förderkulisse wurde die Zielführung und Wirksamkeit eines Wohnbaulandbeschlusses nach Beispiel der betrachteten Städte im Rahmen

des Arbeitstreffens durch die beteiligten Wohnungsmarktakeure in höchstem Maß in Frage gestellt.

Aus diesem Grund, und wegen der in Kapitel 4.13.3 beschriebenen Einschätzung möglicher Konzeptvergaben, wird ein Baulandbeschluss nach Münchner Modell durch die Verwaltung der Stadt Mannheim zu jetzigen Zeitpunkt nicht weiter verfolgt.

Stattdessen werden im nächsten Schritt im Rahmen der Entwicklung von Benjamin-Franklin-Village, die Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums im unteren und mittleren Preissegment über die in Kapitel 4.13.3 beschriebenen Konzeptvergaben geprüft.

4.14 Überblick: Strategien, Instrumente und Maßnahmen

Maßnahme: Entwicklungskonzept zum Wohnen

Die wohnungspolitischen Zielsetzungen und eingesetzten Instrumente und Maßnahmen werden auch weiterhin im Rahmen eines Handlungskonzepts zum Wohnen festgeschrieben und durch den Gemeinderat beschlossen. Eine Aktualisierung und Weiterentwicklung der jeweils gültigen Entwicklungskonzepte erfolgt im Bedarfsfall.

Beschlusslage:

- Zukunftsfähiger Wohnstandort Mannheim: Handlungskonzept zur Wohnungsmarktentwicklung „Wohn.Raum.Stadt I“: Beschlussvorlage 005/2010

Maßnahme: Wohnungsmarkt-Monitoring

Das Wohnungsmarkt-Monitoring wird weiterhin als Daueraufgabe im Fachbereich Stadtplanung betrieben und methodisch fortentwickelt. Über die Ergebnisse wird weiterhin regelmäßig in den Wohnungsmarkt-Monitoring Berichten informiert.

Beschlusslage:

- Wohnungsmarkt-Monitoring Bericht 2013: Veröffentlicht Ende 2014
- Wohnungsmarkt-Monitoring Bericht 2011: Beschlussvorlage 623/2011
- Wohnungsmarkt-Monitoring Bericht 2009: Beschlussvorlage 005/2010
- Wohnungsmarkt-Monitoring Bericht 2007: Informationsvorlage 332/2007

Maßnahme: Mannheimer Mietspiegel

Der Mannheimer Mietspiegel wird als Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) beibehalten und methodisch weiterentwickelt. Der Mietspiegel dient Vermietern und Mietern als Grundlage für die Bestimmung der angemessenen Miete, er liefert Markttransparenz für beide Seiten und leistet damit einen Beitrag zur Reduzierung von Konflikten und rechtlichen Auseinandersetzungen.

Beschlusslage:

- Mannheimer Mietspiegel 2014: Beschlussvorlage 448/2014

Strategie: Soziale Wohnraumversorgung

Maßnahme: Kooperationsvereinbarung mit Siedlungsmonitoring (SiMon)

Die Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt Mannheim, vertreten durch den Fachbereich Arbeit und Soziales, und der GBG wird beibehalten und bei Bedarf weiterentwickelt. Das Siedlungsmonitoring ist eine wichtige Grundlage für die Entwicklung von Handlungsempfehlungen zur Förderung bzw. Stabilisierung einer sozial ausgewogenen Mieterstruktur und wird bei Bedarf weiterentwickelt.

Beschlusslage:

- Kooperationsvereinbarung zur Wohnungsversorgung zwischen der Stadt Mannheim und der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH (GBG): Beschlussvorlage 312/2010

Strategie: Strategische Kooperation und Ausrichtung der GBG

Maßnahmen: Diverse Einzelmaßnahmen der Stadtentwicklung, Stadterneuerung, sozialen Wohnraumversorgung und Konversion

Die strategische Ausrichtung der GBG im Sinne der übergeordneten Ziele der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung wird weiter verfolgt.

Beschlusslage: diverse

Strategie: Wohnquartiersentwicklung auf den Konversionsflächen

Die vier Konversionsflächen werden ganz oder in Teilen als Wohnquartiere im Sinne der strategischen Ziele der Stadt Mannheim und der wohnungspolitischen Ziele entwickelt.

Beschlusslage:

- Konversion in Mannheim: Eckpunkte III – „Mannheim wird urbaner, offener und als Wohnstandort vielfältiger werden“:
Beschlussvorlage 637/2013
- Weißbuch II + Eckpunkte II – Konversion und Bürgerbeteiligung in Mannheim: Beschlussvorlage 033/2013
- Eckpunkte des Weißbuches Konversion: Beschlussvorlage 023/2012

Maßnahme: Wohnquartiersentwicklung Benjamin-Franklin-Village

Benjamin-Franklin-Village wird Wohnbauschwerpunkt der Stadt Mannheim der nächsten Jahre sein und als modellhaftes Stadtquartier für Wohnen, Arbeiten, Sport, Bildung und Energie mit einem vielfältigen Wohnangebot für alle Bevölkerungsgruppen der Stadt entwickelt.

Beschlusslage:

- Rahmenplan Benjamin-Franklin-Village: Beschlussvorlage 155/2014
- Gesamtstrategie Benjamin-Franklin-Village / Funari Barracks / Sullivan Barracks: Beschlussvorlage 381/2013

Maßnahme: Wohnquartiersentwicklung Turley-Areal

Das Turley-Areal wird als Quartier mit hochwertiger, urbaner Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Forschen, Gemeinbedarf und Stadtteilkultur entwickelt.

Beschlusslage:

- Bebauungsplan Nr. 32.40 „Turley-Areal“ in Mannheim Neckarstadt-Ost. Änderung des Geltungsbereich und Billigung des Entwurfs: Beschlussvorlage 024/2014
- Konversionsmaßnahme Turley Barracks in Mannheim Neckarstadt-Ost. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes nach § 142 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB): Beschlussvorlage 342/2012
- Bebauungsplan Nr. 32.40 „Turley-Areal“ in Mannheim Neckarstadt-Ost. Aufstellungsbeschluss: Beschlussvorlage 459/2013

Maßnahme: Wohnquartiersentwicklung Hammonds

Das neue Wohnquartier auf Hammonds wird die gewachsenen Strukturen Seckenheims im Neubau fortsetzen und gleichzeitig neue, zusätzliche Wohnangebote in den Bestandsgebäuden bieten.

Beschlusslage:

- Bebauungsplan Nr. 63.32 „Hammonds Areal“ in Mannheim-Seckenheim. Aufstellungsbeschluss: Beschlussvorlage 250/2014
- Übergeordnete Beschlüsse zur Konversion siehe Kapitel 4.6

Maßnahme: Wohnquartiersentwicklung Spinelli

Um vorhandene städtebauliche Lücken und Sprünge zu einem sinnvollen Siedlungsrand zu arrondieren, werden im nördlich Randbereich von Spinelli neue Wohnbauflächen geschaffen. In enger Verzahnung mit dem Gelände der Bundesgartenschau 2023 und dem entstehenden Freiraum auf Spinelli, wird eine modellhafte Verknüpfung von Wohnen und Freiraum realisiert.

Beschlusslage:

- Bundesgartenschau 2023 in Mannheim: Beschlussvorlage 032/2013

Strategie: Stadterneuerung und Städtebauförderung**Maßnahme: diverse in z. Zt. 12 festgelegten Sanierungsgebieten**

Die Stadterneuerung und damit verbundenen Möglichkeiten zur Nutzung von Städtebaufördermitteln wird als Instrument zur Entwicklung des Wohnungsbestands, insbesondere zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums in zeitgemäßer Ausstattung, auch im Rahmen der Konversion weiter verfolgt und bei Bedarf auf zusätzliche Gebiete ausgeweitet.

Beschlusslage: diverse

Maßnahme: Städtische Wohnraumförderung

Der bestehende strategische Ansatz der Wohnraumförderung wird grundsätzlich geprüft und ist hinsichtlich zielführender Alternativen zu überdenken.

Beschlusslage:

- Städtische Wohnraumförderung: Beschlussvorlage 363/2012

Maßnahme: Landeswohnraumförderungsprogramm (LWFPr)

Die Verwaltung informiert die Wohnungsmarktakeure in Mannheim weiterhin regelmäßig über Änderungen des Landeswohnraumförderungsprogramms und regt im Rahmen des Wohnungsneubaus und der Modernisierung bestehender Wohnungen auf den Konversionsflächen die Prüfung eines möglichen Einsatzes der Landeswohnraumförderung an.

Maßnahme: Förderung Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Die Förderung gemeinschaftsorientierter Wohnformen wird über die Koordinierungsstelle für Gemeinschaftliche Wohnprojekte weiter verfolgt und weiterentwickelt.

Beschlusslage:

- Private Baugemeinschaften in Mannheim. Neues Urbanes Wohnen – Pilotprojekt im Quadrat C 7: Beschlussvorlage 540/2006

Maßnahme: Vergabe städtischer Wohnbauplätze für gemeinschaftliche Wohnformen

Gemeinschaftlichen Wohnformen wird bei Vorliegen der geforderten Kriterien auch weiterhin die Möglichkeit auf Grundstücksoptionen gewährt um die notwendigen Planungsspielräume zu schaffen. Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücksoptionen erfolgt weiterhin durch ein Entscheidungskomitee der beteiligten Fachämter und unter Federführung der Koordinierungsstelle für gemeinschaftliche Wohnprojekte.

Maßnahme: Vergabe städtischer Wohnbauplätze für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser

Über die Entwicklung und Vergabe städtischer Grundstücke wird die Stadt weiterhin zusätzliche Angebote für den Wohnungsbau im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser schaffen.

Beschlusslage:

- Richtlinien für die Vergabe städtischer Wohnbauplätze zur Errichtung von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern: Beschlussvorlage 424/2011

Maßnahme: Beratungsstelle „WILLKOMMEN. IM QUADRAT.“

Die Arbeit der Beratungsstelle wird fortgeführt. Weitere Möglichkeiten zum Marketing des Wohnens werden geprüft.

Beschlusslage:

- Zukunftsfähiger Wohnstandort Mannheim: Handlungskonzept zur Wohnungsmarktentwicklung „Wohn.Raum.Stadt I“:
Beschlussvorlage 005/2010
- Image-Broschüre zum Leben und Wohnen in Mannheim:
Informationsvorlage 240/2009

Maßnahme: Konzeptvergaben (Ausblick)

In der Vermarktung städtischer Wohnbauflächen, insbesondere auf den Konversionen, prüft die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der MWSP inwieweit Konzeptvergaben in der jeweiligen Grundstücksvergabe individuell sinnvoll zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele eingesetzt werden können.

Beschlusslage:

- Konzeptvergaben werden im Rahmen der weiteren Wohnquartiersplanung geprüft: Vorlage erfolgt bei positiver Einschätzung.

Maßnahme: Unterstützung der Gründung von Kleinstgenossenschaften (Ausblick)

Die Stadt Mannheim erarbeitet ein Konzept zur prozessbegleitenden Unterstützung der Gründung von Kleinstgenossenschaften unter Berücksichtigung des Landeswohnraumförderungsprogramms und der dafür notwendigen Personalressourcen in der Verwaltung.

5. Wohn.Raum.Stadt II: Umsetzung und Organisation

Wohnen ist ein zentrales Thema einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Prozessorganisation und Beteiligung der Akteure ist neben der Definition der wohnungspolitischen Zielen, Instrumenten und Maßnahmen, ein wesentlicher Faktor in der Umsetzung von Wohn.Raum.Stadt. Die folgenden Aspekte sind dabei von besonderer Bedeutung.

5.1 Projektkoordination Wohn.Raum.Stadt

Die Koordination von Wohn.Raum.Stadt als wohnungspolitischer Handlungsrahmen der Stadt Mannheim, ist im Fachbereich Stadtplanung im Dezernat IV (Bauen, Planung, Infrastruktur, Stadterneuerung, Wohnungsbau, Verkehr, Sport) verankert. Das Sachgebiet Wohnungsmarktentwicklung in der Abteilung Stadterneuerung/Wohnbauförderung/Wohnungsentwicklung übernimmt die wesentlichen Aufgaben der Projektkoordination. Dazu gehören:

- Erarbeitung und Aktualisierung des Handlungsrahmens
- Koordination und Teilnahme an Fachgruppen zum Thema Wohnen (vgl. Kapitel 5.3)
- Organisation und Durchführung von Fachveranstaltungen zum Wohnen, inkl. Forum Wohn.Raum.Stadt (vgl. Kapitel 5.4)
- Ansprechpartner für Kommunalpolitik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Bürger zum Thema Wohnen
- Vertretung der Stadt Mannheim in wissenschaftlichen Gremien, Arbeits- und Forschungsgruppen zum Thema Wohnen
- Öffentlichkeitsarbeit zu Wohn.Raum.Stadt

Gleichzeitig leitet das Team der Projektkoordination auch grundlegende inhaltliche Aufgaben im Rahmen von Wohn.Raum.Stadt. Dazu zählen insbesondere wissenschaftlichen Grundlagenarbeiten wie z.B. Wohnungsmarkt-Monitoring, Mietspiegel und diverse Einzelgutachten zum Mannheimer Wohnungsmarkt.

5.2 Steuerungsgruppe

Die Vernetzung aller Fachgruppen und -themen und ein abgestimmtes Vorgehen werden durch die Steuerungsgruppe Wohn.Raum.Stadt im Fachbereich Stadtplanung gewährleistet. Neben der Fachbereichsleitung sind die Abteilungsleiter der thematisch berührten Abteilungen vertreten. Dazu gehören die Abteilungen 61.4 Stadterneuerung, Wohnbauförderung, Wohnungsmarktentwicklung, 61.1 Stadtentwicklung und Statistik sowie 61.2 Bebauungsplanung, Stadtgestaltung, Lärmschutz. Bei Bedarf wird die Projektgruppe Konversion im Fachbereich Stadtplanung eingebunden.

Die Abstimmung relevanter Themen im Rahmen der Steuerungsgruppe erfolgt anlassbezogen.

5.3 Fachgruppen und -themen

Die Umsetzung einzelner Maßnahmen im Rahmen von Wohn.Raum.Stadt erfolgt nach Möglichkeit immer im Rahmen des operativen Geschäfts und innerhalb der Zuständigkeiten der Verwaltungsstellen. Themen die einen über das übliche Maß hinaus gehenden Beratungsbedarf aufweisen oder erstmalig erarbeitet werden müssen, sind in verschiedenen Fachgruppen angesiedelt. In den Fachgruppen sind die jeweils regelmäßig betroffenen Fachbereiche vertreten. Je nach Bedarf und Arbeitsfortschritt werden darüber hinaus benötigte Fachbereiche eingebunden.

Abb. 24: Fachgruppen und -themen von Wohn.Raum.Stadt (Auszug)

<p>Wohnbaulandmanagement</p> <p>Projektbezogene enge Abstimmung von Planungszielen und Instrumenten (Wettbewerbe, konkurrierende Verfahren usw.)</p> <p>Aufbau und Weiterentwicklung eines Wohnbaulandkatasters</p> <p>Gemeinsame Weiterentwicklung der Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken</p> <p><i>FB Stadtplanung</i> <i>FB Immobilienmanagement</i></p>	<p>Strategische Ausrichtung der GBG</p> <p>Erarbeiten strategischer Konzepte für Einzelstandorte im Kontext der Gesamtstadt und der Konversion als Entscheidungsgrundlage für Einzelmaßnahmen (Modernisierung, Abriss, Neubau)</p> <p>Kooperationsvereinbarung zur Versorgung von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt</p> <p>Aufbau und Weiterentwicklung des Siedlungsmonitorings (SiMon)</p> <p><i>FB Stadtplanung</i> <i>FB Arbeit und Soziales</i> <i>GBG</i></p>	<p>Wohnquartiersentwicklung auf den Konversionen</p> <p>Gemeinsame Erarbeitung spezifischer Planungen zum Wohnen auf den Konversionen im Kontext der gesamtstädtischen Wohnungsnachfrage</p> <p><i>FB Stadtplanung</i> <i>GBG</i> <i>MWSP</i></p>
<p>Neue Wohnformen</p> <p>Etablierung innovativer und gemeinschaftsorientierter Wohnformen</p> <p>Prozessbegleitung und Unterstützung von Projekten und Interessierten</p> <p><i>FB Stadtplanung</i></p>	<p>Gesprächskreis zum Mannheimer Mietspiegel</p> <p>Austausch über Fragen der Wohnungsmarktentwicklung und zur methodischen Ausrichtung des Mannheimer Mietspiegels</p> <p><i>FB Stadtplanung</i> <i>GBG</i> <i>Wohnungsgenossenschaften</i> <i>Mieterverein Mannheim</i> <i>Haus & Grund Mannheim</i></p>	<p>Arbeitskreis Wohnen</p> <p>Austausch und Abstimmung zur strategischen Entwicklung des Wohnungsmarkts und zur sozialen Wohnraumversorgung</p> <p><i>FB Stadtplanung</i> <i>FB Arbeit und Soziales</i></p>
		<p>Marketing des Wohnens</p> <p>Verbesserung des Informationsstands der Zielgruppen von Wohn.Raum.Stadt</p> <p>Stärkung des Images der Stadt Mannheim als Wohnstandort</p> <p><i>FB Stadtplanung</i></p>

5.4 Forum Wohn.Raum.Stadt

Die erfolgreiche Umsetzung der in Wohn.Raum.Stadt aufgezeigten Maßnahmen ist wesentlich von deren Akzeptanz durch die Akteure des Mannheimer Wohnungsmarktes abhängig. Wohn.Raum.Stadt II verfolgt deshalb (in Fortsetzung von Wohn.Raum.Stadt I) den Anspruch eine möglichst hohe Praxisorientierung in den Rahmensetzungen der Wohnungsmarktentwicklung zu bieten, gleichzeitig aber auch die wohnungspolitischen Ziele einer ausgeglichenen Marktentwicklung zu sichern. Zu diesem Zweck befindet sich die Stadt Mannheim in einem kontinuierlichen Austausch mit den Akteuren des Mannheimer Wohnungsmarktes.

Mit Beschluss des Handlungskonzepts Wohn.Raum.Stadt im Jahr 2010, wurde erstmalig zum Forum Wohn.Raum.Stadt eingeladen. Seit dem kommen die Teilnehmer des Forums i.d.R. jährlich zusammen um sich über aktuelle Entwicklungen auszutauschen und die Erfahrungen und das Fachwissen aus verschiedenen Disziplinen einzubringen. Der Teilnehmerkreis von Forum Wohn.Raum.Stadt umfasst neben den fachlich betroffenen Bereichen der Verwaltung auch Vertreter der Wohnungswirtschaft (GBG und Wohnungsgenossenschaften), die Verbände der Mieter und Hauseigentümer, Architektenkammer, Handwerkskammer sowie Mannheimer Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen zum Wohnen. Sie bringen ihre Erfahrung und ihr Fachwissen in den Prozess zur Umsetzung des Handlungskonzepts ein und diskutieren gemeinsam mit der Verwaltung Schwerpunkte und Impulse zur Stärkung des Wohnstandortes Mannheim.

Im November 2012 wurde das Forum Wohn.Raum.Stadt als Thementag Wohn.Raum.Stadt (mit zwei Programmteilen) in erweitertem konzeptionellen Zuschnitt durchgeführt. Eine Fachveranstaltung am Nachmittag mit zwei parallelen Foren diente dem eigentlichen Austausch des Fachpublikums. In einem öffentlichen Symposium am Abend, mit Impulsvorträgen und Diskussion, wurden aktuelle Fragen des Wohnens öffentlich diskutiert.

Im Rahmen der Erarbeitung von Wohn.Raum.Stadt II wurde im Februar 2014 zur Diskussion offener Fragen ein Arbeitstreffen mit Vertretern der Wohnungswirtschaft, Mitgliedern des Ausschusses für Umwelt und Technik des Gemeinderates (AUT), den Interessensverbänden von Mietern und Hauseigentümern und Vertretern der Banken einberufen. Ziel war es offene Fragen und unterschiedliche Einschätzungen zu verschiedenen wohnungspolitischen Instrumente, hinsichtlich ihrer Eignung und Zielführung zur Entwicklung der Konversionsflächen, zu diskutieren. Die Ergebnisse der Veranstaltung haben die Instrumente und Maßnahmen von Wohn.Raum.Stadt II entscheidend geprägt.

Die positiven Erfahrungen der bisherigen Veranstaltungen, insbesondere des letzten Arbeitstreffens im Februar 2014, bestärken die Verwaltung darin, auch weiterhin den offenen und konstruktiven Dialog mit den Akteuren des

Mannheimer Wohnungsmarktes zu suchen und zur Weiterentwicklung der wohnungspolitischen Strategie einzusetzen.

5.5 GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Die GBG ist in der Umsetzung von Wohn.Raum.Stadt als kommunales Wohnungsunternehmen von herausragender strategischer Bedeutung. Der Wohnungsbestand der GBG von rund 19.500 Wohnungen im gesamten Stadtgebiet, stellt eine besondere Steuerungsgröße der Wohnungsmarktentwicklung dar.

Insbesondere in der Sicherung von Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen und der Quartiersentwicklung nimmt die GBG seit je her eine Schlüsselrolle ein. In den letzten Jahren war die systematische Modernisierung von Wohnungsbeständen der GBG im Rahmen der Stadterneuerung eine zentrale Aufgabe.

In der anstehenden Konversion militärischer Flächen, insbesondere der Wohnquartiersentwicklung in Benjamin-Franklin-Village, soll die GBG im Sinne der strategischen Ziele der Stadtentwicklung und der wohnungspolitischen Ziele, Entwicklungsaufgaben in beträchtlichem Ausmaß übernehmen.

Die laufende Kooperation zwischen der GBG und den planenden Stellen der Verwaltung erfolgt im Rahmen verschiedener thematischer Arbeitsgruppen. Zur Koordination und Weiterentwicklung der strategischen Aufgaben haben sich Sondersitzungen des Aufsichtsrats unter Beteiligung der betroffenen Fachbereiche der Verwaltung in den letzten Jahren bewährt.

5.6 Wohnungsbaugenossenschaften

Genossenschaftliches Wohnen wird in Mannheim aufgrund der erkennbaren Potenziale für Bewohner und die Stadt ausdrücklich begrüßt. So bieten Genossenschaftswohnungen für die Bewohner sicheres Wohnen zu vergleichsweise preiswerten und stabilen Nutzungsentgelten, die von zyklischen Marktentwicklungen i.d.R. weniger stark beeinflusst werden. Aus Sicht der Kommune stellen Wohnungsgenossenschaften eine wichtige Basis der Quartiersentwicklung dar. Durch die Sicherung bezahlbaren Wohnraums für untere und mittlere Einkommensgruppen tragen Wohnungsgenossenschaften zur sozialen Stabilität und Mischung in den Quartieren bei. Genossenschaften und deren Bewohner identifizieren sich häufig auch stärker mit ihren Wohnungen und dem Wohnumfeld und können einen wertvollen Beitrag zum Gemeinwesen in den Quartieren leisten.

Die Wohnungsbaugenossenschaften in Mannheim bieten ihre Bestandswohnungen in der Hauptsache im unteren und mittleren Preissegment an. Im Wohnungsneubau hingegen müssen auch die Genossenschaften die aktuell

geforderten Baukosten aufbringen und gegenfinanzieren. Somit werden unter den gegebenen Rahmenbedingungen auch im genossenschaftlichen Wohnungsneubau Einstandsmieten nötig, die deutlich über den niedrigeren Bestandsmieten liegen. Da die Wohnungsgenossenschaften per Satzung in erster Linie ihren bestehenden Mitgliedern verpflichtet sind, ist eine Dämpfung der Neuvertragsmieten für zukünftige Mitglieder über den Einsatz von Genossenschaftsvermögen bestehender Mitglieder kaum zu erreichen.

Die Mannheimer Wohnungsbaugenossenschaften konzentrieren sich auch aus diesem Grund – mit wenigen Ausnahmen – auf die Konsolidierung der eigenen Bestände und sind i.d.R. kaum an genossenschaftlichem Wohnungsneubau interessiert. Ein wesentlicher Beitrag der Wohnungsgenossenschaften zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums für untere und mittlere Einkommensgruppen besteht also in der Sicherung und dem laufenden Unterhalt der bereits existierenden Wohnungsbestände, die sich in Mannheim überschlägig auf knapp 10.000 Wohnungen belaufen.

Für die weitere Entwicklung der Konversionsflächen wird die Stadt Mannheim den Austausch mit den Wohnungsgenossenschaften, z.B. über die verschiedenen Formate des Forums Wohn.Raum.Stadt aufrechterhalten und gemeinsam erörtern unter welchen Rahmenbedingungen genossenschaftlicher Wohnungsneubau auf den Konversionsflächen realisiert werden könnte.

