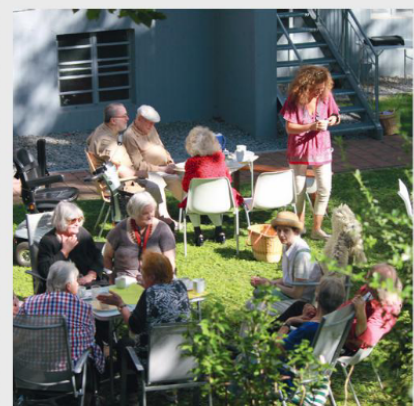
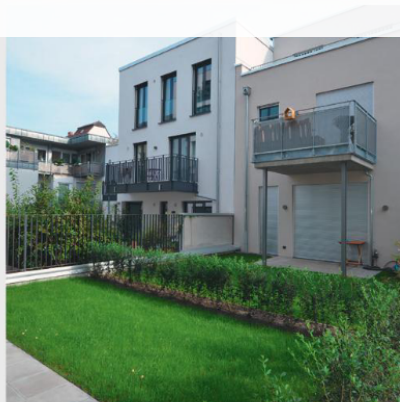
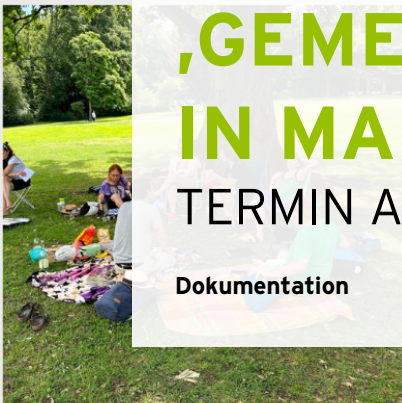




2. NETZWERKTREFFEN 'GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN IN MANNHEIM'

TERMIN AM 23.05.2022 (ONLINE VIA WEBEX)

Dokumentation



KOKONSULT
BY KRISTINA OLDENBURG





IMPRESSUM

Auftraggeber

Stadt Mannheim
Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung
Koordinierungsstelle Gemeinschaftliche Wohnprojekte
Inge Schäfer | Sachgebietsleiterin
Glücksteinallee 11 | 68163 Mannheim

Auftragnehmerin / Moderation / Dokumentation

KOKONSULT
by Kristina Oldenburg
Lange Straße 31
60311 Frankfurt am Main

Kristina Oldenburg
kontakt@kokonsult.de | www.kokonsult.de
T. +49 69 38 07 947-81



INHALT

1 ZUR VERANSTALTUNG	...1
2 ABLAUF	...1
3 ERGEBNISSE	...2
Erwartungen an das Netzwerk	...2
Kurzvortrag zum Förderprogramme ‚Gemeinschaftliches Wohnen in Mannheim‘	...2
Fragen zum Förderprogramm	...3
Anregungen und Bedarfe der Teilnehmenden	...5
I ANHANG	...7
Präsentation zum Förderprogramm Gemeinschaftliche Wohnprojekte	...8
Beschlussvorlage „Zwischenbilanz der Koordinierungsstelle Gemeinschaftliche Wohnprojekte“	...20
Leitlinien zur Umsetzung der Quote für preisgünstigen Mietwohnraum in Mannheim	...33

1

ZUR VERANSTALTUNG

Setting: Online via Videokonferenz-Tool WebEx

Datum / Uhrzeit: 25.06.2022 | 17 - 19 Uhr

Organisation: Inge Schäfer (Stadt Mannheim / Sachgebietsleiterin Koordinierungsstelle)

Moderation: Vincent Robiller (Kokonsult);

TEILNEHMENDE VERTRETER:INNEN WOHNPROJEKTE

- WohnWerk
- Esperanza
- oikos
- Turley
- NeighborWood
- umBAU²

sowie neue Interessent:innen

2

ABLAUF

Uhrzeit	Inhalt
17:00	Begrüßung Inge Schäfer (Stadt Mannheim / Sachgebietsleiterin Koordinierungsstelle) mit Vincent Robiller (Kokonsult / Moderator)
17:10	Einstiegsrunde Vorstellung der Teilnehmenden und Abfrage der Erwartungen an das Netzwerk
17:30	Kurzvortrag zum „Förderprogramm Gemeinschaftliche Wohnprojekte“ der Stadt Mannheim Inge Schäfer (Stadt Mannheim / Sachgebietsleiterin Stadterneuerung und Wohnen)
17:45	Kleine Resonanzgruppen in Breakout-Rooms Teilnehmende finden sich in Teilgruppen-Sitzungen à 3 - 4 Personen zusammen und diskutieren zu 5 Leitfragen
18:15	Dialog im Plenum zu den fünf Leitfragen Reihum stellen die Resonanzgruppen je eine Frage und nennen eine/n Anregung/Bedarf, der/die ihnen besonders wichtig erscheint
18:40	Zusammenfassung der Ergebnisse Vincent Robiller (Kokonsult / Moderator)
18.45	Verabschiedung / Abschluss Inge Schäfer (Stadt Mannheim / Sachgebietsleiterin Stadterneuerung und Wohnen)

3

ERGEBNISSE

ERWARTUNGEN AN DAS NETZWERK

Programmpunkt: 17.10h / Einstiegsrunde



Erwartungen an Mitglieder:innen untereinander

- Vernetzung
- Erfahrungs- und Wissensaustausch / „voneinander lernen“
- Gegenseitige Unterstützung innerhalb des Netzwerkes / Erzeugen von Synergien

Erwartungen an Stadt Mannheim

- Transparente Kommunikation darüber, an welcher Stelle und in welchem Umfang sie gemeinschaftliche Wohnprojekte unterstützen kann

KURZVORTRAG ZUM FÖRDERPROGRAMM „GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN IN MANNHEIM“



Programmpunkte: 17.30h - 18.15h / Kurzvortrag + Resonanzgruppen in Breakout-Rooms

Referentin: Inge Schäfer (Stadt Mannheim / Sachgebietsleiterin Stadterneuerung und Wohnen)

Vorstellung des aktuellen Förderprogramms; Inhalte des Vortrags:

- Zuwendungsziel
- Definition / Merkmale Gemeinschaftlicher Wohnprojekte
- Zuwendungszweck
- Voraussetzungen für Grundförderung
- Förderhöhe
- Auszahlung

Die vollständige Präsentation befindet sich in Anhang 1.

Im Anschluss an den Kurzvortrag diskutierten die Teilnehmenden in zwei Kleingruppen à 3 - 4 Personen zu folgenden Leitfragen:

1. Welche Fragen haben Sie zum Förderprogramm?
2. Wäre eine Anpassung der Auszahlungstermine aus Sicht der gemeinschaftlichen Wohnprojekte für die Grundförderung erforderlich bzw. zielführend?
3. Sollten die Auszahlungstermine für die Grundförderung analog der „Förderung für die Schaffung freifinanzierter preisgünstiger Mietwohnungen“ angepasst werden? Wären andere Zeitpunkte geeigneter? z.B. Unmittelbar nach Kaufvertragsabschluss.
4. Gibt es aus Sicht der gemeinschaftlichen Wohnprojekte weiteren finanziellen Unterstützungsbedarf?
5. Gibt es weitere Bedarfe?

FRAGEN ZUM FÖRDERPROGRAMM

Programmpunkt: 18.15h / Dialog im Plenum zu den fünf Leitfragen



Teilnehmer:in

Stadt Mannheim

Wen hat die Stadt bisher **gefördert und in welcher Höhe**? Gibt es hierzu eine Bilanz?

Ja, es gibt eine **Beschlussvorlage des Mannheimer Gemeinderates** aus dem Jahr 2021 (siehe Anhang 2).

Warum sind die **Förderungen** (z. B. Grundforderung) an die **Anzahl** und nicht die **Größe der Wohneinheiten** gekoppelt?

Mit der **Grundförderung** möchte man u.a. den **finanziellen Mehraufwand** an Gruppenmoderation, Fachunterstützung oder Öffentlichkeitsmaßnahmen **gegenüber dem konventionellen Wohnungsbau**, aber auch Kosten für Gemeinschaftsräume oder Freiflächen, **Rechnung tragen**. Hierbei ist die **Gruppengröße relevant** und nicht die Größe der Wohnungen.

Wie hoch dürfen die **Mieten bei „preisgünstigen Mietwohnungen“** nach dem Quotenmodell sein?

Die **Miethöhe richtet sich nach den Bestimmungen des „Förderprogramms Wohnungsbau“**, i. d. R. mit einem Abschlag von 30 % zur Vergleichsmiete im Neubau (siehe Anhang 3)

Wie lange ist die **Bindungsdauer** im Rahmen des Förderprogramms?

Bei „**preisgünstigen Mietwohnungen**“ **20 Jahre**, bei den „**gemeinschaftlichen Wohnprojekten**“ **10 Jahre**.

Wo erhalte ich **Informationen** zu verfügbaren und aktuellen **Förderprogrammen**?

Bei Wohnraumförderung, bzw.
Koordinierungsstelle der Stadt Mannheim:
Glücksteinallee 11, 68163 Mannheim
Mail: wohnraumfoerderstelle@mannheim.de
Tel.: 0621 293-7855 oder -7852

oder bei der
Klimaschutz-Agentur Mannheim:
D 2 5-8, 68159 Mannheim
Mail: info@klima-ma.de
Tel.: 0621 86 24 8410

Wie werden die **Erträge** von den **Bodenrenten** verteilt?

Hierzu gibt es aktuell eine informative Ausstellung in der Höfer Passage in Mannheim. Die Ausstellung wandert **im Juni 2022 ins Technische Rathaus / am 23.06. um 19 Uhr** gibt es hier eine **Veranstaltung mit Bürgermeister Ralf Eisenhauer**.

Gilt die **Förderung** auch für **Bestandsprojekte**?

Ja, das Förderprogramm Gemeinschaftliche Wohnprojekte gilt auch für Bestandsobjekte.

Die Zuwendung für die Schaffung preisgünstiger Mietwohnungen gilt nur für Neubauten.

ANREGUNGEN UND BEDARFE DER TEILNEHMENDEN

Programmpunkt: 18.15h / Dialog im Plenum zu den fünf Leitfragen



FÖRDERPROGRAMM ‚GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN‘

Aspekt „Gemeinwohl“ sollte im Förderprogramm stärker berücksichtigt werden

- Das „Gemeinwohl“ sollte als Kriterium im Förderprogramm auftauchen / Unveräußerbarkeit des Wohnraums wird aktuell nicht ausreichend honoriert; Vorschläge der Teilnehmenden:
 - o Bedeutung von „Gemeinwohl“ im Förderprogramm definieren / zur Voraussetzung für Förderfähigkeit von Projekten machen
 - o z.B. festlegen, dass Gewinne aus Wohnprojekt nicht veräußert werden können, sondern wieder in bezahlbares Wohnen einfließen müssen / alternativ: Bonus für Wohnprojekte, die bestimmte Gemeinwohl-bezogene Kriterien erfüllen
- Wohnprojekte entstehen aktuell eher für die obere Mittelschicht und Oberschicht / auch weniger wohlhabende Gesellschaftsschichten sollten gefördert werden (aktuell nicht der Fall)

Gewünscht wird, die Fördersummen möglichst früh im Prozess auszuzahlen

- Insbesondere der Initiierungsprozess (Gruppenfindung, Konzeptentwicklung etc.) ist für die gemeinschaftliche Wohnprojekte mit hohen Ausgaben verbunden / Fördersumme sollte deshalb möglichst zu Beginn des Prozesses ausgezahlt werden
- Auszahlungstermine für die Grundförderung sollte analog der „Förderung für die Schaffung freifinanzierter preisgünstiger Mietwohnungen“ angepasst werden / Gut wäre, wenn 1 % direkt zu Beginn des Prozesses ausgezahlt werden

Erbbauzins und zinslose Kredite könnten Projektträgern dabei unterstützen, Wohnraum mit günstigen Mieten anzubieten

- Fördersumme könnte so stark angehoben werden, dass sie sich in günstigen Mieten widerspiegelt / Alternativ: Stadt könnte (langfristig) zinslose Kredite vergeben (ähnlich der KfW-Bank)
- Grundstücke könnten über Erbpacht vergeben werden / durch Erbbauzins hätten Projektbeteiligte mehr Steuerungsmöglichkeiten und bräuchten weniger Kapital

Kompakte Übersicht aktueller Förderprogramme würde Projektträgern helfen, sich besser zu orientieren

- Liste / Übersicht aktueller Förderprogramme sowie deren Vernetzung untereinander wird gewünscht / kompakt, übersichtlich und leicht verständlich
- Behördensprache in Förderprogrammen ist für Laien oft schwer verständlich (einzelne Begriffe müssten „übersetzt“ werden) / betrifft insbesondere Programme der Landesförderung sowie der KfW-Förderung

FORMATGESTALTUNG ‚NETZWERKTREFFEN‘

Format „Netzwerktreffen gemeinschaftliches Wohnen“ flexibel und offen gestalten

- Flexibilität bei der Ausgestaltung der Formate gewünscht / nicht zu früh „durchplanen“, sondern am Prozess orientierte Themenschwerpunkte setzen
- Format sollte ausreichend Raum für „lockeren Austausch“ zwischen Teilnehmenden schaffen



- Aktuelles Einladungsmanagement ist gut organisiert und sollte beibehalten werden

Terminierung des Netzwerktreffens an Prozess-Meilensteinen orientieren

- Zwischen den Terminen sollten keine zu großen Zeitabstände liegen
- Terminierung der Treffen prozessorientiert gestalten

Teilnehmende möchten sich auch außerhalb der Netzwerktreffen austauschen

- Mitglieder:innen möchten sich gerne auch unabhängig von den offiziellen Treffen des Netzwerks austauschen können
 - o Anfertigen einer Telefonliste mit Kontaktdaten der Netzwerk-Mitglieder:innen gewünscht / Datenschutz ist zu klären
 - o Alternativ: Websites der teilnehmenden Projekte mit Ansprechpartner:in auf städtischer Website verlinken

Vorschläge der Teilnehmenden für das nächste Netzwerktreffen...

Thema: Gemeinwohlorientierung / Gemeinsame Kriterien für die Messung des „Gemeinwohls“ von Projekten festlegen und definieren

6

ANHANG

ANHANG 1: PRÄSENTATION ZUM FÖRDERPROGRAMM GEMEINSCHAFTLICHE WOHNPROJEKTE

Förderprogramm Gemeinschaftliche Wohnprojekte



ZUWENDUNGSZIEL

- Bedingt durch die gesellschaftlichen Veränderungen kommen Gemeinschaftlichen Wohnprojekten eine immer größere Bedeutung zu. Gegenüber konventionellem Wohnungsbau besteht durch Gruppenmoderation, Fachunterstützung und Öffentlichkeitsmaßnahmen ein höherer – auch finanzieller – Mehraufwand.
- Einzelne Gemeinschaftliche Wohnprojekte legen einen Schwerpunkt u.a. auf die Schaffung von freifinanzierten preisgünstigen Mietwohnungen im Sinne des Gemeinderatsbeschlusses (145/2018).
- Das Förderprogramm verfolgt das Ziel, den entstandenen Mehraufwand zu mindern und einen Anreiz zu geben, derartige Projekte zu initiieren.

GEMEINSCHAFTLICHE WOHNPROJEKTE

sind Wohnformen, bei denen mehrere Haushalte an einem Wohnstandort jeweils in separaten Wohnungen leben, sich aber für das gemeinschaftliche Leben, eine gegenseitige Unterstützung oder die Verfolgung eines gemeinsamen Lebensgrundsatzes entschieden haben. Die Projekte bzw. Wohngruppen werden in wesentlichen Bereichen durch die Bewohner selbst organisiert.

Definition: Bundesamt für Bau-, Stadt-und Raumforschung (BBSR)

WESENTLICHE MERKMALE EINES GEMEINSCHAFTLICHEN WOHNPROJEKTE

- Zukünftige Bewohner sind Gesellschafter bzw. Mitglieder
- Selbstorganisation der Gruppe
- Zusammensetzung der Gruppe ist frei gewählt
- Demokratisch organisiert (Gleichberechtigung aller Mitglieder, Entscheidungen werden demokratisch getroffen)
- Gegenseitige Unterstützung innerhalb der Gruppe im Alltag und in besonderen Lebenslagen
- Gemeinsame Lebensprinzipien die auf Langfristigkeit ausgelegt sind
- Wirkung ins Quartier (z.B. Baulich und Räumlich, Bewohner-Kontakte, Soziale Infrastruktur)

ZUWENDUNGSZWECK

- Die Unterstützung von Gemeinschaftlichen Wohnprojekten bei der Schaffung eines Neubaus oder dem Umbau einer Bestandsimmobilie in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern in Mannheim.
- Die Schaffung freifinanzierter preisgünstiger Mietwohnungen im Sinne des Gemeinderatsbeschlusses V145/2018 vom 03.05.2018 durch Gemeinschaftliche Wohnprojekte.

VORAUSSETZUNGEN GRUNDFÖRDERUNG

- Gemeinschaftliches Wohnprojekt
- Die künftigen Bewohner müssen Gesellschafter der privatrechtlichen Zweckvereinigung (GmbH, Gen., GbR, e.V. etc.) sein
- Die Finanzierung des Gem. Wohnprojekts muss gesichert sein
- Die Antragsteller müssen bereits Eigentümer des Grundstücks bzw. Erbbauberechtigter sein
- Zusammenarbeit mit der Koordinierungsstelle Gemeinschaftliche Wohnprojekte des Fachbereichs Stadtplanung

FÖRDERHÖHE

- Grundförderung
 - Bis 5 WE / Projekt 10.000 €
 - 6-14 WE / Projekt 20.000 €
 - ab 15 / Projekt 30.000 €
- Ergänzende Förderung für die Schaffung freifinanzierter preisgünstiger Mietwohnungen 25.000 €/Wohneinheit
- Die Grundförderung und die Ergänzende Förderung sind kombinierbar und betragen max. 200.000 €, sofern die Grenzen der De-minimis-Beihilfen eingehalten werden.

AUSZAHLUNG

- **Grundförderung**
 - Fertigstellung des Projekts

- **Ergänzende Förderung für die Schaffung freifinanzierter preisgünstiger Mietwohnungen**
 - 30 % nach Baubeginn
 - 50 % nach Fertigstellung des Rohbaus
 - Schlusszahlung nach Fertigstellung des Projekts und Vorlage bzw. Prüfung

ANREGUNG AUT-AUSSCHUSS

Zur weiteren Unterstützung der Gemeinschaftlichen Wohnprojekte regten die Mitglieder des AUT-Ausschusses die Förderrichtlinien in Bezug auf die Auszahlung der „**Grundförderung**“ analog der „Förderung für die Schaffung freifinanzierter preisgünstiger Mietwohnungen“ anzupassen.

FRAGESTELLUNG

- Wäre eine Anpassung der Auszahlungstermine aus Sicht der gemeinschaftlichen Wohnprojekte für die Grundförderung erforderlich bzw. zielführend?
- Sollten die Auszahlungstermine für die Grundförderung analog der „Förderung für die Schaffung freifinanzierter preisgünstiger Mietwohnungen“ angepasst werden?
- Wären andere Zeitpunkte geeigneter?
 - z.B. Unmittelbar nach Kaufvertragsabschluss
- Gibt es aus Sicht der gemeinschaftlichen Wohnprojekte weiteren finanziellen Unterstützungsbedarf?
- Weitere Bedarfe?





ANHANG 2: BESCHLUSSVORLAGE „ZWISCHENBILANZ DER KOORDINIERUNGSSTELLE GEMEINSCHAFTLICHE WOHNPROJEKTE“



Dezernat IV

BESCHLUSSVORLAGE

Az. 61.4.2

12.05.2021

V259/2021

Betreff

Zwischenbilanz der Koordinierungsstelle Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Betrifft Anfrage/Antrag: A122/2020

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
1. Ausschuss für Umwelt und Technik	22.07.2021	öffentlich	Vorberatung
2. Gemeinderat	27.07.2021	öffentlich	Entscheidung

Stadtbezirksbezug:
00 stadtweit

Einladung an Bezirksbeirat / Sachverständige:

Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung:

Nein

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt:

- 1 Die Definition gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Mannheim gemäß Anlage A.
- 2 Das Konzept zur Vergabe städtischer Grundstücke an gemeinschaftliche Wohnprojekte gemäß Anlage B.

BESCHLUSSVORLAGE

V259/2021

- 1) **Welches strategische Ziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme unterstützt?**
2) Ziel 2: Mannheim bietet eine vorbildliche urbane Lebensqualität mit hoher Sicherheit als Grundlage für ein gesundes, glückliches Leben für Menschen jeden Alters und gewinnt damit mehr Menschen für sich.

Begründung:

Bedingt durch die gesellschaftlichen Veränderungen kommen Gemeinschaftliche Wohnprojekte eine immer größere Bedeutung zu.

- 3) **Welches Managementziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme angesprochen?**

WZ 3: Die Voraussetzungen für ein attraktives und vielfältiges Wohnumfeld sind geschaffen
LZ 9: Die Wohnungsmarktentwicklung ist durch die Bereitstellung von Planungsdaten, Konzepten, fachlicher Beratung und finanzieller Förderung unterstützt.

Begründung:

Durch die Unterstützung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten wird die Nachfrage nach weiteren Wohnungsangeboten neben den klassischen Ein- und Mehrfamilienhäusern erfüllt. Hierdurch wird die Bindung an Mannheim gestärkt, Wohnraum geschaffen bzw. erhalten und den veränderten Lebens- und Wohnvorstellungen der Bürgerschaft Rechnung getragen.

- 4) **Welche Kennzahl wird direkt oder indirekt beeinflusst?**

- 5) LKZ 1: Anzahl der geförderten Wohnungen (gemeinschaftliche Wohnprojekte)
6) LKZ 2: Anzahl der Wohnungen, die im Rahmen von gemeinschaftlichen Wohnprojekten betreut werden

Begründung:

Die Anzahl der Wohneinheiten in gemeinschaftlichen Wohnprojekten wird erhöht.

Falls durch die Maßnahme eine Änderung des Zielwertes erfolgt, bitte nachfolgend eintragen:

Kennzahl	Zielwert bisher	Zielwert neu

Die Leistung ist eine Pflichtaufgabe

nein

- 1) **Welche über- bzw. außerplanmäßigen Ressourcen sind zur Durchführung der Leistung bzw. Maßnahme erforderlich?**

Ergebnishaushalt	Aktuelles HH-Jahr	jährlich ab xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx in €	Erläuterungen
Ertrag			
Personalaufwand			
Sachaufwand			

Transferaufwand			
Zuschüsse			
Saldo			

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Teilfinanzhaushalt sind auf Seite dargestellt.

- 2) Die Deckung erfolgt durch Mehrertrag/Minderaufwand (Mehreinzahlung/Minderauszahlung) in der Dienststelle bzw. beim Dezernat bei

Jahr	Betrag	Produkt-Nr. xxxxx	Projekt-Nr. / Investitionsauftrag xxxxx
20xx			
20xx			

6)

Finanzhaushalt	Aktuelles HH-Jahr	jährlich ab xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx in €	Erläuterungen
Einzahlungen			
Auszahlungen			
Saldo			

Dr. Kurz

Eisenhauer

Kurzfassung des Sachverhalts

Mit dieser Vorlage werden dem Gemeinderat zur Unterstützung und Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte folgende Grundsätze zur Entscheidung vorgelegt:

- Definition gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Mannheim (Anlage A)
- Konzept zur Vergabe städtischer Grundstücke an gemeinschaftliche Wohnprojekte (Anlage B)

Des Weiteren enthält die Vorlage eine Übersicht über die Aufgaben und Tätigkeitsfelder der „Kontakt- und Koordinierungsstelle für Gemeinschaftliche Wohnprojekte“ beim Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung sowie über die nicht investiven Maßnahmen (Konzepte, Öffentlichkeitsarbeit etc.) zur Unterstützung und Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten, die sich im Wesentlichen erstrecken auf:

- die Projektsteuerung und Initiierung,
- die Weiterentwicklung, Förderung, Vernetzung und Evaluation sowie
- die Öffentlichkeitsarbeit

Beschlussanlage

Anlage A: Definition gemeinschaftliche Wohnprojekte in Mannheim

Anlage B: Konzept zur Vergabe städtischer Grundstücke an gemeinschaftliche Wohnprojekte

Gliederung des Sachverhalts und Übersicht der Anlagen

1. Aufgaben der Kontakt- und Koordinierungsstelle
 - 1.1. Projektsteuerung und Initiierung
 - 1.1.1. Grundstücksausschreibung
 - 1.1.2. Gruppenbetreuung
 - 1.2. Weiterentwicklung, Förderung, Vernetzung und Evaluation
 - 1.2.1. Konzeptentwicklung
 - 1.2.1.1. Vergabe städtischer Grundstücke an gemeinschaftliche Wohnprojekte (Beschlussanlage B)
 - 1.2.1.2. Definition gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Mannheim (Beschlussanlage A)
 - 1.2.1.3. Leitfaden für gemeinschaftliche Wohnprojekte (in Entwicklung)
 - 1.2.1.4. Förderprogramm
 - 1.2.2. Unterstützungsangebote
 - 1.2.3. Interessentendatei
 - 1.2.4. Info- und Arbeitsmaterialien
 - 1.2.5. Steckbriefe
 - 1.3. Öffentlichkeitsarbeit
 - 1.3.1. Projektbörsen
 - 1.3.2. Broschüre
 - 1.3.3. Flyer
 - 1.3.4. Homepage und Instagram
 - 1.3.5. Immobilienstage, Fachmessen und Netzwerke
 - 1.3.6. Imagefilm (in Planung)
2. **Projektübersicht (siehe Broschüre „Gemeinschaftliche Wohnprojekte - Beispiele aus Mannheim“ - Anlage)**

Sachverhalt

¹ In vielen europäischen Städten entstehen gemeinschaftliche Wohnprojekte, die eine enorme Kraft und Lebendigkeit entfalten. Noch vor wenigen Jahren sahen Kritiker in diesen neuen Wohnprojekten nur periphere Inseln für gemeinschaftssehnsüchtige Nostalgiker. Inzwischen finden gemeinschaftliche Wohn- und Lebensprojekte eine breite Anerkennung. Besonders Genossenschaften, aber auch private Baugemeinschaften haben sich als neue Akteure auf einem angespannten Wohnungsmarkt etabliert und werden von Städten und Gemeinden unterstützt. Sozial orientiertes Wohnen kann heute keineswegs mehr ausschließlich auf die Frage der quantitativen Bedarfsdeckung fixiert werden. Im Fokus steht ebenso die Notwendigkeit der Bildung bzw. Stabilisierung bestehender Nachbarschaften in den Wohnquartieren.

Den Mehrwert solcher Projekte hat die Stadt Mannheim frühzeitig erkannt und arbeitet stetig an der Weiterentwicklung der Unterstützungsangebote. Mit dem Handlungskonzept zur Wohnungsmarktentwicklung (V005/2010 - Wohn.Raum.Stadt) wurde durch den Gemeinderat der Stadt Mannheim beschlossen, dass die „Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften“ (Rechtsform Wohneigentum) beim Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung auch Wohnprojekte in anderen Rechtsformen initiiert und betreut und somit als „Kontakt- und Koordinierungsstelle für Gemeinschaftliche Wohnprojekte“ in Mannheim fungiert. Diesem Auftrag kommt sie derzeit in folgenden Bereichen nach:

1. Aufgaben der Kontakt- und Koordinierungsstelle

1.1. Projektsteuerung und Initiierung

1.1.1. Grundstücksausschreibung

Bereits bei den letzten beiden Grundstücken in C 7 (2012) wurde die Vergabe von städtischen Grundstücken für Baugemeinschaften bzw. gemeinschaftliche Wohnprojekte (keine Vorgaben an die Rechtsform) nach Konzeptvergabe ausgeschrieben. Dieses Konzept diente auch als Grundlage für den Gemeinderatsbeschluss V145/2018 - „Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität“. Die „Kontakt - und Koordinierungsstelle für Gemeinschaftliche Wohnprojekte“ hat dieses Vorgehen inzwischen zu einem zweistufigen Bewerbungsverfahren (Beschlussanlage B) weiterentwickelt.

Für die Wohnungsbauflächen der städtischen Gesellschaften wurde bisher dieses Verfahren nicht herangezogen, da deren Zielsetzungen eine andere ist. Grundsätzlich wäre diese Vorgehensweise (Beschlussanlage B) auch auf andere Grundstückseigentümer übertragbar bzw. durch die „Kontakt- und Koordinierungsstelle Gemeinschaftliche Wohnprojekte“ durchführbar. Anreize für Dritte (z.B. städtische Gesellschaften aber auch Private) sich am zweistufigen Bewerbungsverfahren zu beteiligen und entsprechende Grundstücksoptionen einzuräumen, könnten durch die Teilnahme von Vertretern der Gesellschaften oder der Privaten im Entscheidungskomitee (Beschlussanlage B, Ziffer 3.2, Seite 6) geschaffen werden.

Durch den Beschluss V375/2020 zum Mannheimer Bodenfonds und zur neuen Grundstücksvermarktungsstrategie sollen künftig städtische Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, auf denen mindestens 10 Wohneinheiten errichtet werden, vorrangig für gemeinschaftliche Wohnprojekte ausgeschrieben werden. Grundsätzlich könnten aber auch andere städtische Grundstücke, die nicht den o.g. Anforderungen entsprechen (z.B. weniger als 10 Wohneinheiten), für gemeinschaftliche Wohnprojekte ausgeschrieben werden. Gemeinschaftliche Projekte gelangen ansonsten nur sehr schwer an Grundstücke, da sie gegenüber der gewerblichen Konkurrenz unterlegen sind. Bedingt ist dies u.a. durch längere Vorlauf- und Abstimmungszeiten

¹ „Wohnvielfalt“ - Hrsg. Wüstenrot Stiftung, Susanne Dürr und Gerd Kuhn

innerhalb der Gruppe, die zu anfangs teils nur aus Einzelpersonen bestehen. Auch die Planungs- und Finanzierungsphasen unterscheiden sich deutlich von denen gewerblicher Investoren.

1.1.2. Gruppenbetreuung

Ziel ist es, alle Mannheimer Projekte zeitnah zu realisieren, auch solche, die nicht durch die Kontakt- und Koordinierungsstelle initiiert werden. Insbesondere in der Gründungs- und Optionsphase (Grundstücksreservierung) gibt es einen erhöhten Unterstützungsbedarf. Dieser ist, so wie jedes Projekt auch, unterschiedlich. Menschen, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt gründen oder sich einer Gruppe anschließen wollen, werden Wege und Möglichkeiten aufgezeigt sowie Abläufe und Entwicklungen von Projekten dargestellt. In enger Zusammenarbeit mit der Kontakt- und Koordinierungsstelle werden gemeinsam Unterstützungsangebote erarbeitet. Insbesondere bei den Projekten aufgrund einer Grundstücksausschreibung gem. Beschlussanlage B finden enge Abstimmungsprozesse statt.

Da die Kontakt- und Koordinierungsstelle als erster Ansprechpartner in Mannheim agiert, hat sie somit auch einen konkreten Überblick darüber, wie hoch die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Mannheim ist. Derzeit existieren **8 Projekte** in Vorbereitung, d. h. es handelt sich um Gruppen oder Einzelpersonen, die mehr oder weniger konkrete Vorstellungen eines künftigen Projekts haben.

Ein weiteres Ziel ist es, einzelne Interessenten oder auch Gruppen zusammenzuführen, damit nicht zu viele Einzelakteure am Markt agieren, wodurch einzelne Projekte mangels Teilnehmer nicht vollzählig werden und somit nicht realisiert werden können. In der Regel kann ein Grundstück erst erworben werden, wenn die Gruppe vollzählig ist.

1.2. Weiterentwicklung, Förderung, Vernetzung und Evaluation

1.2.1. Konzeptentwicklung

Die Kontakt- und Koordinierungsstelle ist maßgeblich verantwortlich für die Implementierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte durch die und mit der Stadt Mannheim. Dies erstreckt sich insbesondere auf die nichtinvestiven Maßnahmen, das zweistufige Ausschreibungsverfahren (Beschlussanlage B), die Definition gemeinschaftlicher Wohnprojekte (Ziffer 1.2.1.2) und das Förderprogramm (Ziffer 1.2.1.4). Das „Mannheimer Modell“ wird bundesweit nachgefragt und wird in den einschlägigen Netzwerken vorgestellt.

1.2.1.1. Vergabe städtischer Grundstücke an gemeinschaftliche Wohnprojekte

Das ausführliche Konzept zur Vergabe städtischer Grundstücke an gemeinschaftliche Wohnprojekte kann der Beschlussanlage B entnommen werden.

1.2.1.2. Definition gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Mannheim“

Es gibt bundesweit keine einheitliche Definition des Begriffs „Gemeinschaftliche Wohnprojekte“.

Einen Überblick über die Projekte zeigt eine Vielfalt von unterschiedlichen Gemeinschaften, die alle das „gemeinsame“ Bauen und Wohnen im Gegensatz zum klassischen Ein- oder Mehrfamilienhaus eint. Das Wohnen in gemeinschaftlichen Wohnprojekten ist in ein Gesamtkonzept mit sozialem und städtebaulichem Anspruch eingebettet, das in dieser Form auf dem renditeorientierten Wohnungsmarkt

so nicht angeboten wird.

Die Gruppen bieten mit ihren unterschiedlichen Zielsetzungen einen Mehrwert für die Stadtgesellschaft. Dieser Beitrag zum „Gemeinwohl“ (sozial, ökologisch, ökonomisch) ist jedoch nur dann ein Gewinn, wenn eine Kommune offen ist für vielfältige Projektziele und Rechtsformen. Starre Vorgaben schränken diesen Gewinn ein, ebenso die Fokussierung auf einzelne Rechtsformen. Zu hohe Auflagen z.B. die Schaffung bezahlbarer Mietwohnungen, führen unter Umständen zur Gefährdung der Finanzierung des Gesamtprojekts. Im Quotenmodell zur Schaffung preisgünstiger Mietwohnungen (V145/2018), wurden die gemeinschaftlichen Wohnprojekte daher ausdrücklich von der 30% Quote befreit. Daher wäre es aus unserer Sicht nicht zielführend, neben den vom Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung genannten Kriterien als weiteres Kriterium auch bezahlbare Mieten zwingend festzuschreiben.

Dem Aspekt des bezahlbaren Wohnens wird innerhalb der Auswahlkriterien im zweistufigen Ausschreibungsverfahren (Beschlussanlage B) Rechnung getragen.

1.2.1.3. Leitfaden für gemeinschaftliche Wohnprojekte (in Entwicklung)

Die Kontakt- und Koordinierungsstelle konzipiert derzeit einen Leitfaden für alle Mannheimer Projekte bzw. Interessenten. Dieser soll Wohnprojekten in der Vorbereitungs- und Gründungsphase oder Menschen, die sich einem Projekt anschließen, über verschiedene Themen und Abläufe Hilfestellung geben. Wesentliche Bestandteile werden sein:

- Definition
- Gruppenfindung und Gruppenbildung
- Rechtsformen
- Finanzierung und Förderung
- Realisierung

1.2.1.4. Förderprogramm

Gemeinschaftliche Wohnprojekte haben, gegenüber konventionellem Wohnungsbau, durch Gruppenmoderation, Fachunterstützung und Öffentlichkeitsmaßnahmen einen höheren - auch finanziellen - Aufwand. Hierfür und auch um Anreize zu schaffen, derartige Projekte zu initiieren, wurde erstmals im Jahr 2015 mit der Vorlage V098/2015 ein Förderprogramm für gemeinschaftliche Wohnprojekte beschlossen. Dieses wurde im Jahr 2020 durch den Gemeinderatsbeschluss V142/2020 aktualisiert, um zusätzlich Projekte zu unterstützen, die die Schaffung von frei finanzierten preisgünstigen Mietwohnungen im Sinne des Gemeinderatsbeschlusses (V145/2018) realisieren.

Bisher wurden mit dem Förderprogramm (V098/2015) insgesamt **8 Projekte mit 91 Wohneinheiten** und einer Fördersumme von **182.000 Euro** unterstützt.

1.2.2. Unterstützungsangebote

Interessenten und Gruppen in den unterschiedlichen Gründungsphasen benötigen vielfältige und differenzierte Unterstützung, die hier nur mit Überbegriffen benannt werden können:

- Beratung zu Verfahrenswegen
- Allgemeine Informationen zu Rechtsformen
- Hilfestellung bei Öffentlichkeitsmaßnahmen
- Informationen über Grundstücksangebote (lfd. Projekte) und Planungsstände
- Beratung zu den Förderprogrammen der Stadt Mannheim und des Landes Baden-Württemberg

- im Bereich Wohnungsbau (Miet- und Eigentum, sowie gemeinschaftliche Wohnprojekte)
- Hinweise über weitere Förderprogramme (Bund und Land) im Bereich Wohnungsbau (Miet- und Eigentum)
- Hilfe durch die Wege der Verwaltung

1.2.3. Interessentendatei

Über Jahre hinweg wurde eine Interessentendatei aufgebaut, die 231 Personen beinhaltet. Daneben gibt es noch eine Übersicht mit rund 180 Architekten, Projektentwicklern und sonstigen Akteuren, die in Zusammenhang mit dem Thema gemeinschaftliche Wohnprojekte in Mannheim stehen. Dieser Pool an Interessenten und sonstigen Fachakteuren wird bei Projektbörsen (Ziffer 1.3.1), Grundstücksausschreibungen (Ziffer 1.1.1), gesonderter Interessentenwerbung für einzelne Gruppen und weiteren Maßnahmen herangezogen. Zur Sammlung der Daten dient eine „Interessentenkarte“, die im Flyer der Kontakt- und Koordinierungsstelle beinhaltet ist.

1.2.4. Info- und Arbeitsmaterial

Die Gruppen können bei Bedarf verschiedene Informationsmaterialien, Checklisten und Arbeitsunterlagen erhalten, die zum Großteil von der Kontakt- und Koordinierungsstelle selbst erarbeitet wurden:

- Klärung individueller Vorstellungen
- Überlegungen zur Gruppengründung
- Erstellung einer Projektbeschreibung
- Grundstücksanforderungen
- Rechtsformen
- Hinweise zur Aufstellung von Finanzierungsplänen
- Förderprogramme des Landes Baden-Württemberg und der Stadt Mannheim

1.2.5. Steckbriefe

Um die Zielerreichung, aber auch die damit verbundene Wirkung der jeweiligen Projekte auszuwerten, wurde ein sogenannter „Steckbrief“ entwickelt. Diese werden von Zeit zu Zeit in einer Broschüre zusammengefasst und veröffentlicht (siehe Ziffer 1.3.2 und Anlage).

Folgende Indikatoren fließen ein:

Adresse, Grundstücksgröße, Fertigstellung, Projektdauer und Gruppengründung, Rechtsform, Anzahl der Wohnungen, Bewohner, Wohnfläche insgesamt, Architekt, Moderator, Mietpreis, Energiekonzept, Bauweise, Gemeinschaftsfläche, Wirkung ins Quartier und Besonderheiten sowie soziale Aspekte.

1.3. Öffentlichkeitsarbeit

1.3.1. Projektbörsen

In unterschiedlichen Zeitabständen und nach Bedarf der vorhandenen Gruppen bzw. Interessenten werden im Stadthaus N1 Projektbörsen durchgeführt. Hierbei können sich alle Mannheimer Wohnprojekte präsentieren und erste Kontakte mit Interessenten knüpfen. Die Börsen stehen teilweise unter bestimmten Themen und können sich auch über zwei Tage erstrecken. In der Zeit von 2010 bis 2020 wurden **13 Projektbörsen** durch die Kontakt- und Koordinierungsstelle organisiert und durchgeführt. Eine Veranstaltung erstreckte sich über zwei Tage, bei der das Programm an die

jeweilige Zielgruppe „Interessenten“ und „Fachakteure“ ausgerichtet war.

1.3.2. Broschüre

Die Steckbriefe (siehe Ziffer 1.2.5 dieser Vorlage und Anlage) werden unter Beteiligung der Mannheimer Wohnprojekte in der Broschüre „Gemeinschaftliche Wohnprojekte - Beispiele aus Mannheim“ veröffentlicht. Hierbei wird unterschieden in:

- Realisierte Projekte
- Projekte in Vorbereitung
- Projekte in Planung

Die erste Auflage wird gerade überarbeitet und kommt voraussichtlich noch im Jahr 2021 zur Neuauflage.

1.3.3. Flyer

Um über und für das Thema gemeinschaftliche Wohnprojekte in Mannheim zu werben, wurde ein Imageflyer der Kontakt- und Koordinierungsstelle aufgelegt. Enthalten ist auch eine Postkarte zur Registrierung für die Interessentendatei (siehe Ziffer 1.2.3 dieser Vorlage).

1.3.4. Homepage / Instagram

Die Erfahrung hat gezeigt, dass digitale Medien auch bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten eine immer größere Bedeutung erlangen. So können sich die Interessenten über die Homepage www.mannheim.de/gemeinschaftlichewohnprojekte einen Überblick und die Kontaktdaten der laufenden Projekte verschaffen sowie aktuelle Informationen der Kontakt- und Koordinierungsstelle.

Die Projektbörse (siehe Ziffer 1.3.1 dieser Vorlage) im Februar 2020 hatte einen außerordentlichen Zulauf. Durch das soziale Netzwerk „Instagram“ konnte ein großer Personenkreis angesprochen werden, der sicherlich durch Printmedien (Plakate etc.) nicht erreicht worden wäre. Diese Möglichkeit soll künftig noch stärker genutzt werden.

1.3.5. Immobilientage, Fachmessen und Netzwerke

Die Kontakt- und Koordinierungsstelle ist bei Veranstaltungen wie z.B. bei den Mannheimer Immobilientagen oder dem Neujahrsempfang der Stadt Mannheim präsent, um für das Thema gemeinschaftliche Wohnprojekte in Mannheim und für die Projekte zu werben. Ebenso ist sie in verschiedenen bundesweiten Netzwerken vertreten:

- Bundesweiter Austausch zu Konzeptverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte
- Bundesverband Baugemeinschaften e.V.

1.3.6. Imagefilm (in Planung)

In der Vorbereitung ist ein Imagefilm über die Mannheimer Projekte. Pandemiebedingt ist eine genauere zeitliche Planung jedoch derzeit nicht möglich.

2. Projektübersicht (A122/2020 - Frage 1 + 2)

Eine Übersicht der Projekte kann der Broschüre „Gemeinschaftliche Wohnprojekte - Beispiele aus Mannheim“ entnommen werden (siehe auch Ziffer 1.2.5, 1.3.2 dieser Vorlage und Anlage). Seit Veröffentlichung der Broschüre (1. Auflage) im Oktober 2017 haben sich weitere Projekte ergeben. Diese sind hier in gekürzter Beschreibung aufgeführt. Eine ausführlichere Darstellung ist in der Neuauflage der Broschüre (2. Auflage) noch im Jahr 2021 vorgesehen.

Realisierte Projekte:

- Die Bewohner des Projekts **Viertel 8 GmbH** (Waldhofstr. 8) in der Rechtsform des Mietshäuser Syndikats haben durch ein Erbbaurecht der Stiftung Trias das Haus vor dem Verkauf geschützt. Die Gruppe möchte: Kollektive Unterstützung im Alltag, in einem solidarischen und bezahlbaren Wohnraum leben, den Austausch zwischen den Generationen fördern und voneinander lernen. Das Gebäude besteht aus 8 Wohneinheiten und einem offenen Gemeinschaftsraum im Hofgebäude. www.viertel8.de
- Mit dem Wohnprojekt **meerGlück** (Rechtsform Baugemeinschaft) hat die Gruppe an der Kreuzung von Meerfeldstraße und Landteilstraße ein Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten geschaffen und das Erdgeschoss an der Schnittstelle zwischen privat und öffentlich mit einer sozialkulturellen Nutzung neu definiert. Das Wohnprojekt versteht sich als eine generationsübergreifende Wohngruppe mit Wirkung ins Quartier.

Projekte in Planung

- **Oikos eG** ist ein genossenschaftlich organisiertes gemeinschaftliches Wohnprojekt im neu entstehenden Wohnquartier Mannheim-Käfertal-Süd (Spinelli). Die Gruppe möchte zwei Häuser bauen, die durch die dazwischenliegende Freifläche gestalterisch ein Ensemble bilden. Das Projekt beinhaltet 24 Wohnungen und mehrere Gemeinschaftsräume und -flächen. Gemeinschaftlich Wohnen bedeutet für die Mitglieder: Gegenseitige Unterstützung, zusammen kochen, essen, gärtnern, bauen, schneiden etc. und das Entstehen von Lebensfreude aus der Gemeinschaft. Die Gruppe möchte mit ihrer Energie und Kompetenz im neu entstehenden Wohnquartier zu einer funktionierenden integrativen Nachbarschaft beitragen, indem sie soziale, kulturelle und informative Veranstaltungen anbieten. Die beiden Wohngebäude werden größtenteils aus dem CO₂-neutralen Baustoff Holz errichtet. www.oikos-genossenschaft.de
- **NeighborWood** (Rechtsform Baugemeinschaft) plant am Park der Bundesgartenschau 2023 ein mehrgeschossiges Niedrigenergie-Wohnhaus in CO₂-sparender Holzbauweise mit zehn Wohneinheiten und einer gemeinschaftlich genutzten Fläche im Erdgeschoss. Durch die Schaffung von flexibel nutzbarer Begegnungsfläche soll das herkömmliche Wohnen neu überdacht und gemeinschaftliche Elemente etabliert werden, die ein starkes Miteinander ermöglichen. www.wquadrat-mannheim.de
- Die Initiative **Mavanti** als Mietshäuser Syndikatsprojekt plant auf dem Konversionsgelände Spinelli (eventuell im 2. Bauabschnitt) den Bau von Holzhybridbauten (ähnlich, dem realisierten Vorbild auf der Konversionsfläche Turley). Dabei wird alternativer, selbstverwalteter Wohnraum entstehen. Das Gebäude wird sowohl von ihrer Errichtung als auch von der Bewirtschaftung her sehr nachhaltig sein. Trotz geplantem CO₂ freiem Plusenergiestandard sollen die Kaltmieten möglichst 8,50 € (bei einem Drittel der Wohnfläche) und 7,50 € (bei 2/3 geförderten Wohnungen für Menschen mit Wohnberechtigungsschein) nicht übersteigen. www.MAvanti-Mannheim.de

In der Zeit von 2011 bis 2019 wurden gemäß Baufertigstellungsstatistik der Kommunalen Statistikstelle Mannheim 5.036 Neubauwohnungen erstellt. Hiervon entfallen **267 Wohneinheiten** auf gemeinschaftliche Wohnprojekte.

ANHANG 3: LEITLINIEN ZUR UMSETZUNG DER QUOTE FÜR PREISGÜNSTIGEN MIETWOHNRAUM IN MANNHEIM

Quote für preisgünstigen Mietwohnraum in Mannheim – Informationen für Bauherren und Investoren

Der Gemeinderat der Stadt Mannheim hat am 27.6.2017 den Grundsatzbeschluss gefasst (Vorlage Nr. V153/2017), dass beim Neubau von Geschosswohnungen mindestens 30 v.H. Wohnungen mit preisgünstigen Mieten errichtet werden sollen – gegebenenfalls auch ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln – die breiten Schichten der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden (nachfolgend Quote genannt).

Die vom Gemeinderat am 03.05.2018 ergänzend beschlossenen Leitlinien zur Umsetzung der Quote für preisgünstigen Mietwohnraum (Vorlage Nr. V145/2018) dienen der administrativen Umsetzung.

Nachfolgend finden Sie die wesentlichen Regelungen der Leitlinien, sowie die aktuellen Miethöhen (S.5) und Einkommensgrenzen für frei finanzierten preisgünstigen Mietwohnraum (S.4) zum Stand August 2021.

Hinweise:

Die vollständigen Ratsvorlage V145/2018 der Leitlinien zum Quotenmodell ist unter Angabe der Vorlagennummer öffentlich im Bürgerinformationssystem abrufbar unter:

www.mannheim.de/de/stadt-gestalten/politik/buergerinformationssystem

Die Miethöhen und Einkommensgrenzen für preisgünstigen Mietwohnraum werden durch die Stadt Mannheim regelmäßig fortgeschrieben. Die gültigen Werte sind der jeweils aktuellen Information für Bauherren und Investoren zu entnehmen, abrufbar unter:

www.mannheim.de/wohnungsmarkt-monitoring

Für Rückfragen zum Thema „Quotenmodell für preisgünstigen Mietwohnungsbau“ und „frei finanzierte preisgünstige Mietwohnungen“ wenden Sie sich bitte an:

Tel. 0621 – 293 7848 oder Tel. 0621 – 293 7818

Mail: 61.4.3@mannheim.de

Für Rückfragen zum Thema „geförderte Mietwohnungen“ wenden Sie sich bitte an:

Tel. 0621 – 293 7853 oder Tel. 0621 – 293 7855

Mail: wohnraumfoerderung@mannheim.de

**Leitlinien zur Umsetzung der Quote
für preisgünstigen Mietwohnraum in Mannheim**
(aktualisierter Auszug, Miethöhe und Einkommensgrenzen Stand 08/2021)

1. Grundsätzliche Voraussetzungen

Die Quote greift nur, wenn die Stadt Mannheim

- ein Grundstück für Zwecke des Wohnungsbaus (Geschosswohnungsbau; ganz oder in Teilen) veräußert
o d e r
- verbindliche Bauleitplanung nach §§ 8 ff BauGB schafft
u n d
- mindestens 10 Wohneinheiten als Geschosswohnungsbau errichtet werden. Sofern bei der Erstellung eines Bebauungsplans lediglich bestehende Baurechte ohne eine umfassende Neuordnung angepasst werden sollen, wird die Quote in der Regel nur auf die Wohneinheiten angewandt, die durch den Bebauungsplan zusätzlich zugelassen werden.

In den genannten Fällen ist für 30 v.H. der Wohnungen (mind. jedoch für 20 v.H. der entstehenden Wohnfläche im Geschosswohnungsbau) eine preisgünstige/reduzierte Miete zu vereinbaren, die nachfolgend definiert wird (s. Abschnitt 3.).

Die Quote wird entweder durch Abschluss

- a) eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) oder
- b) eines Kaufvertrags zwischen Stadt und dem Käufer verbindlich festgelegt.

2. Weitere Voraussetzungen

Dem Käufer des Grundstücks oder dem Planungsbegünstigten steht es frei, die Quote von 30 v.H. dadurch zu erbringen, dass er entweder

- Wohnungen mit Fördermitteln i.S. des Förderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg (nach Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) für allgemeine soziale Mietwohnungen (nachfolgend „geförderte Mietwohnungen“ genannt).
o d e r
- Preisgünstige Wohnungen für breite Schichten ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln aus den jeweiligen Förderprogrammen zum Mietwohnungsbau des Landes Baden-Württemberg (nachfolgend „preisgünstige Mietwohnungen“ genannt) errichtet.

In beiden Fällen sind zur Anmietung der Wohnung die jeweiligen Einkommensgrenzen einzuhalten:

a. Geförderte Mietwohnungen

Maßgeblich sind die jeweils gültigen Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes Baden-Württemberg und des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2020/2021. Mieter einer geförderten Wohnung benötigen einen Wohnberechtigungsschein, der durch die Stadtverwaltung (derzeit Fachbereich Arbeit und Soziales) ausgestellt wird. Anspruchsberechtigt auf einen Wohnberechtigungsschein sind Haushalte, deren Einkommen die Grenzen des jeweils gültigen Förderprogramms Wohnungsbau BW für Mietwohnraum einhalten. Darüber hinaus sind die Wohnflächengrenzen und sonstigen Bestimmungen des jeweils gültigen Förderprogramms einzuhalten.

Nähere Auskünfte über die Mietwohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg erhalten Bauherren und Wohnungseigentümer bei der Stadt Mannheim, Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung (Kontakt Daten auf Seite 1).

b. Preisgünstige Mietwohnungen (im Rahmen des Quotenmodells)

Preisgünstige Mietwohnungen, die ohne die Inanspruchnahme des Förderprogramms Wohnungsbau BW errichtet werden, sollen vorrangig an Haushalte mit mittleren Einkommen vergeben werden, welche die nachfolgend definierten Einkommensgrenzen einhalten.

Die Einkommensgrenzen zur Anmietung frei finanzierter preisgünstiger Mietwohnungen legt die Stadt Mannheim fest. Ausgangsbasis für die Einkommensgrenzen von 1-Personen-Haushalten sind die Einkommensgrenzen des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2020/2021 des Landes Baden-Württemberg für geförderten Mietwohnungen. Um darüber hinaus auch Familien mit mittleren Einkommen zu erreichen (sog. Familienkomponente), werden die Einkommensgrenzen für 2-Personen mit einem entsprechenden Aufschlag versehen. Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Einkommensgrenze um jeweils 9.500 Euro.

Die Einkommensgrenzen für frei finanzierte preisgünstige Mietwohnungen im Rahmen des Quotenmodells für preisgünstigen Mietwohnungsbau liegen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bei (Bruttojahreseinkommen des jeweiligen Haushalts):

1-Person-Haushalt	51.850 €
2-Personen-Haushalt	70.000 €
3-Personen-Haushalt	79.500 €
4-Personen-Haushalt	89.000 €
5-Personen-Haushalt	98.500 €
6-Personen-Haushalt	108.000 €

Nähere Auskünfte über die Einkommensgrenzen erteilt die Stadt Mannheim, Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung. Eine Fortschreibung der Einkommensgrenzen durch die Stadt Mannheim ist gewährleistet.

Die Einhaltung der Einkommensgrenzen wird durch die Stadt Mannheim (vertreten durch Fachbereich Arbeit und Soziales) in einem eigenen Verfahren mit dem Vermieter geprüft. Hierzu wird eine entsprechende vertragliche Regelung gefasst.

Eine Begrenzung der Wohnungsgrößen und -flächen für preisgünstige Mietwohnungen gibt es nicht. Die Realisierung des Anteils preisgünstiger Mietwohnungen als 1-Zimmer-Wohnungen (ganz oder in Teilen) ist ausgeschlossen. Ausnahmen hiervon können im Einzelfall nach Ziff. 5. zugelassen werden, wenn künftig besondere Bedarfe nach preisgünstigen 1-Zimmer-Wohnungen festgestellt werden.

3. Miethöhe und Anpassung

a. Geförderte Mietwohnungen

Die Miethöhe geförderter Wohnungen richtet sich nach den Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes. Die Miethöhe für geförderte Mietwohnungen wird im Rahmen des Förderantrags vereinbart, i.d.R. über einen Abschlag von 33% zur Vergleichsmiete im Neubau (s. Kap. 3.b.). Sofern sich die Vergleichsmiete im Neubau vom Zeitpunkt der Antragstellung bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit erhöht, kann eine Anpassung der Miethöhe für geförderte Mietwohnungen nach Maßgabe des Landes erfolgen.

Der Förderantrag ist unbedingt vor Baubeginn zu stellen.

b. Preisgünstige Mietwohnungen

Die Miete preisgünstiger Mietwohnungen wird über einen Abschlag von 33% zur durchschnittlichen Angebotsmiete im Wohnungsneubau in Mannheim definiert. Die durchschnittliche Angebotsmiete im Wohnungsneubau in Mannheim ist dem Wohnungsmarkt-Monitoring der Stadt Mannheim zu entnehmen, abrufbar unter www.mannheim.de/wohnungsmarkt-monitoring.

Die Regelung zur Einstiegsrente orientiert sich an den derzeit gültigen Bestimmungen des Landes Baden-Württemberg zum geförderten Mietwohnungsbau. Demnach ist die durchschnittliche Vergleichsmiete im Wohnungsneubau um einem Abschlag von 33% zu senken. Stand August 2021 gilt:

Vergleichsmiete Neubau:	12,20 €/qm (Nettokaltmiete)	abzgl. 33%	=
Preisgünstige Miete:	8,17 €/qm (Nettokaltmiete)		

Die Einhaltung der Miethöhe für preisgünstige Mietwohnungen wird im Kaufvertrag oder städtebaulichen Vertrag vereinbart. Die tatsächliche Miethöhe für frei finanzierte preisgünstige Mietwohnungen ergibt sich aus der zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit im Wohnungsmarkt-Monitoring ausgewiesenen Vergleichsmiete im Neubau in Mannheim.

Die Anpassung der Nettokaltmiete im laufenden Mietverhältnis ist ab Mietbeginn nach Ablauf von jeweils 2 Jahren um höchstens 5 v.H. bis an die Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich.

Im Falle der Wiedervermietung preisgünstiger Wohnungen im Bindungszeitraum darf die Miete maximal bis zu dem Wert angepasst werden, der sich ergibt, wenn alle zulässigen Erhöhungsschritte seit Erstvermietung ausgeschöpft worden wären.

Die Einhaltung der Miethöhen wird durch die Stadt Mannheim (vertreten durch FB 50) in einem eigenen Verfahren mit dem Vermieter geprüft. Hierzu wird eine entsprechende vertragliche Regelung gefasst.

4. Bindungszeit und Sicherung

a. Geförderte Mietwohnungen

Für geförderte Mietwohnungen beträgt die Bindungsfrist derzeit – je nach Art und Umfang des genutzten Förderungsprogramms Wohnungsbau Baden Württemberg – entweder 10, 15, 25 oder 30 Jahre.

b. Preisgünstige Mietwohnungen

Für preisgünstige Mietwohnungen, sowohl auf städtischen als auch auf privaten Flächen, gilt eine Bindungszeit von 20 Jahren. Die Sicherung der frei finanzierten preisgünstigen Mietwohnungen erfolgt in Form eines Belegungsrechts als persönliche Dienstbarkeit dinglich im Grundbuch.

5. Ausnahmen

Für preisgünstige Mietwohnungen, sind Ausnahmen nach den Ziff. 1. insgesamt, sowie den Ziff. 2. – 4. (ausschließlich für preisgünstige Wohnungen, die nicht unter die Bestimmungen des Landeswohnraumfördergesetzes oder des Landeswohnungsbauprogramms fallen) möglich, wenn dies zur Erreichung der städtebaulichen Ziele der Stadt Mannheim dient. Diese Entscheidungen bedürfen der Zustimmung der Stadt Mannheim.