

# Siedlungsmonitoring

## Jahresbericht 2014

## **Impressum**

### **Redaktion:**

Stadt Mannheim, Fachbereich Arbeit und Soziales  
Sozialplanung  
K 1, 7-13  
68159 Mannheim  
Tel. (0621) 293-9885  
Fax. (0621) 293-47 9885  
sozialplanung@mannheim.de

### **Arbeitsgruppe Siedlungsmonitoring:**

Andreas Berger Michael Göpel Anke Schmahl	GBG MANNHEIMER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH
Arndt Reichert Claudia Walczak Petra Wendel	FACHBEREICH ARBEIT UND SOZIALES ABTEILUNG BILDUNGSLEISTUNGEN, BAFÖG, WOHNGELD, WOHNRAUMSICHERUNG
Andreas Ebert Milena Etges Lars Heinisch Susana Santos de Castro	FACHBEREICH ARBEIT UND SOZIALES ABTEILUNG SOZIALPLANUNG

**Mannheim, August 2015**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Hintergrund und Auftragslage</b> .....	<b>3</b>
<b>Wohnungsbestand der GBG</b> .....	<b>4</b>
<b>Ziele und Kennzahlen</b> .....	<b>5</b>
<b>Ziel 1: Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum</b> .....	<b>7</b>
Zieldefinition und -erläuterung.....	7
Kennzahl 1a: Anteil der Wohnungen mit Quadratmeterpreis bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete .....	8
Kennzahl 1b: Anteil der Wohnungen mit Mietpreis bis zur Angemessenheitsgrenze .....	10
Entwicklungsperspektiven und Empfehlungen .....	12
<b>Ziel 2: Bereitstellung von barrierefreiem Wohnraum bzw. geeignetem Wohnraum für Pflegebedürftige und Menschen mit Behinderung</b> .....	<b>13</b>
Zieldefinition und -erläuterung.....	13
Kennzahl 2a: Anteil barrierearmer Wohnungen.....	14
Kennzahl 2b: Leistungsbezieher von ambulanten Hilfen .....	16
Entwicklungsperspektiven und Empfehlungen .....	18
<b>Ziel 3: Prävention von Wohnungsverlusten/Wohnungsnotfällen</b> .....	<b>19</b>
Zieldefinition und -erläuterung.....	19
Kennzahl 3a: Mietrückstandsquote .....	20
Kennzahl 3b: Räumungsklagen .....	22
Entwicklungsperspektiven und Empfehlungen .....	24
<b>Ziel 4: Vermeidung von Leerständen</b> .....	<b>25</b>
Zieldefinition und -erläuterung.....	25
Kennzahl 4a: Leerstandsquote .....	26
Kennzahl 4b: Marktaktiver Leerstand.....	28
Entwicklungsperspektiven und Empfehlungen .....	29
<b>Ziel 5: Vorbeugung/Verringerung von Segregationstendenzen</b> .....	<b>30</b>
Zieldefinition und -erläuterung.....	30
Kennzahl 5a: SGB II-Bedarfsgemeinschaften-Quote .....	32
Kennzahl 5b: Arbeitslosenquotient.....	34
Entwicklungsperspektiven und Empfehlungen .....	35
<b>Ausblick</b> .....	<b>36</b>
<b>Quellen</b> .....	<b>37</b>
<b>Übersicht aller Indikatoren</b> .....	<b>38</b>
<b>Erläuterung Planungsräume</b> .....	<b>42</b>



## Hintergrund und Auftragslage

In der Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt Mannheim und der GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH wurden gemeinsame Ziele vereinbart, die bei der Entwicklung des Wohnungsbestands und der Mieterstruktur zu berücksichtigen sind. Diese Ziele werden mit dem vorliegenden Bericht systematisch beschrieben und mit Kennzahlen hinterlegt.

Als Instrument dient dazu ein kleinräumiges, kennzahlengestütztes Siedlungsmonitoring zur laufenden Beobachtung, Analyse und Diagnose. Dies ermöglicht einer quartierbezogenen Sozialplanung die Formulierung konkreter Handlungsziele zur Stabilisierung und Aufwertung der Lebens- und Wohnqualität in den einzelnen Siedlungsgebieten mit dem Ziel einer ausgewogenen Sozialstruktur.<sup>1</sup>

Die erhobenen Daten sind eine wichtige Grundlage für die Entwicklung von Handlungsempfehlungen zur Unterstützung dieser Ziele. Mit den dargestellten Kennzahlen sollen Handlungsschwerpunkte bezüglich der formulierten Zielsetzungen identifiziert werden, die Verständigung aller Kooperationspartner über die Zielrichtung bei der Quartiersentwicklung unterstützt und eine regelmäßige Überprüfung der Entwicklungen in den einzelnen Siedlungsgebieten ermöglicht werden.

Die Kennzahlen haben hierbei zum einen eine deskriptiv-analytische Funktion, damit kritische Entwicklungen frühzeitig erkannt werden können. Zum anderen haben sie auch eine Steuerungsfunktion, um positive Trends zu verstärken oder negativen Trends entgegen zu wirken.

In den jeweiligen Kapiteln wird abschließend eine Interpretation der Kennzahlen im Hinblick auf die Ziele vorgenommen. Bei Bedarf werden Empfehlungen der Arbeitsgruppe Siedlungsmonitoring formuliert.

---

<sup>1</sup> Stadt Mannheim (2010): Kooperationsvereinbarung zur Wohnungsversorgung zwischen der Stadt Mannheim und der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH (GBG). Beschlussvorlage Nr. 312/2010, S. 18.

## Wohnungsbestand der GBG

Die GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH verfügt Ende 2014 über insgesamt 19.353 Wohnungen. Dies entspricht einem Anteil von 11,6 Prozent aller Wohnungen im Stadtgebiet Mannheim. Mit diesem großen Wohnungsbestand geht ein wesentlicher Gestaltungsspielraum bei der Quartiersentwicklung einher – insbesondere in Stadtteilen, in denen die GBG einen hohen Wohnungsanteil besitzt.

Die gemessen an der Anzahl der Wohnungen größten Wohnungsbestände der GBG entfallen auf die Planungsräume<sup>2</sup> Schönau-Nord (3.425 Wohnungen), Neckarstadt-West (1.743 Wohnungen), Herzogenried (1.549 Wohnungen) und Wohlgelegen (1.249 Wohnungen).

In Schönau-Nord, Neckarstadt-Nordost und Hochstätt besteht über die Hälfte des Wohnungsbestandes aus Wohnungen der GBG. Weitere Planungsräume mit einem hohen Anteil an GBG-Wohnungen sind das Speckweggebiet, Herzogenried und Wohlgelegen.

Tabelle 1: Wohnungsbestand der GBG

	Anzahl Wohnungen der GBG	Anteil an allen Wohnungen im Planungsraum	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmern			
			1	2	3	4 und mehr
Schönau-Nord	3.425	70,4	358	1.662	1.078	327
Neckarstadt-Nordost	1.143	63,5	154	558	356	75
Hochstätt	680	55,4	24	289	278	89
Speckweggebiet	1.069	47,5	204	381	309	175
Herzogenried	1.549	44,9	129	405	730	285
Wohlgelegen	1.249	42,7	311	504	394	40
Speckweggebiet westl.d.Hess.Str.	281	29,4	19	80	92	90
Westliche Unterstadt	1.095	24,3	285	366	374	70
Neckarstadt-West	1.743	16,3	245	901	478	119
Käfertal-Süd	424	14,7	2	295	102	25
Casterfeld	383	13,3	44	171	107	61
Rheinau-Mitte/Ost	648	12,2	82	232	227	107
<b>Mannheim</b>	<b>19.353</b>	<b>11,6</b>	<b>2.453</b>	<b>8.321</b>	<b>6.433</b>	<b>2.146</b>
Gartenstadt	537	10,3	0	92	201	244
Niederfeld	303	9,1	6	108	155	34
Jungbusch	235	9,0	19	129	70	17
Feudenheim-Nord	502	8,7	22	313	138	29
Neckarstadt-Ost	768	8,3	207	350	161	50
Almenhof	249	6,1	1	145	99	4
Vogelstang	388	6,1	97	166	124	1
Käfertal	307	6,1	6	229	52	20
Seckenheim	397	6,0	40	195	104	58
Lindenhof	260	3,1	62	150	43	5

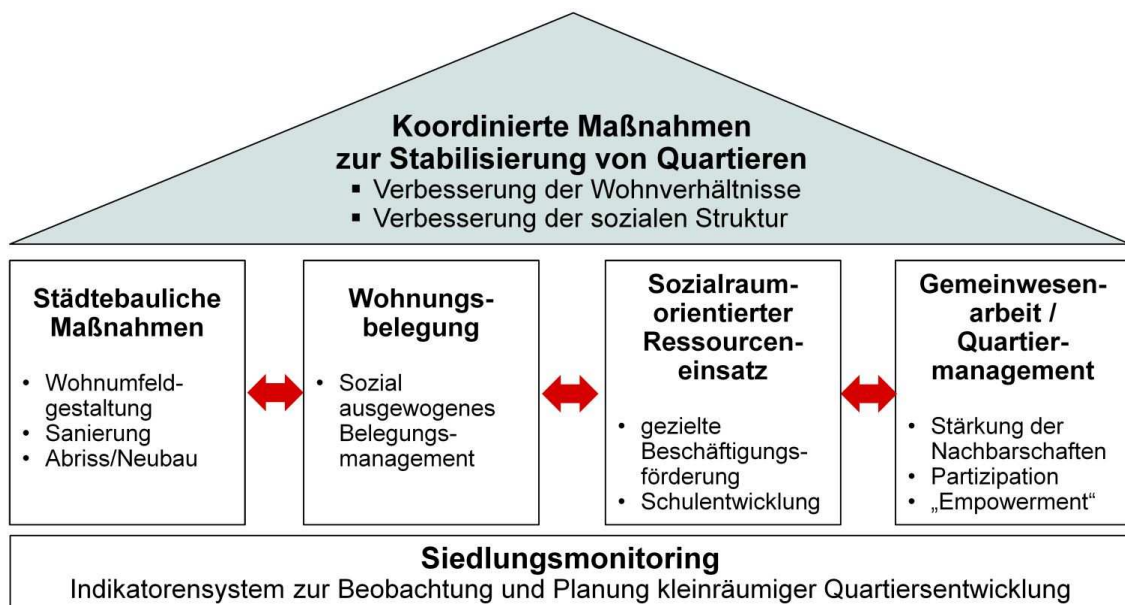
<sup>2</sup> Siehe Erläuterung im Anhang, S. 42.

## Ziele und Kennzahlen

Mit einer GBG-Wohnbestandsquote von knapp 12 Prozent in Mannheim und (zum Teil deutlich) mehr als einem Viertel in mehreren Planungsräumen ist die GBG-Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH ein wichtiger Akteur der sozialen Quartiersentwicklung.

Eine zielführende Quartiersentwicklung setzt eine koordinierte Planung und Durchführung von Maßnahmen auf unterschiedlichen Handlungsfeldern voraus. Dazu zählen Maßnahmen der Wohnungsmodernisierung, der städtebaulichen Gestaltung und Aufwertung des Wohnumfeldes, Strategien zur Förderung einer sozial ausgewogenen Wohnungsbelegung, ein sozialraumorientiertes Verwaltungshandeln sowie Gemeinwesenarbeit bzw. Quartiermanagement.

Abbildung 1: Bausteine der Quartiersentwicklung



Im Kontext zukünftiger sozialer Herausforderungen nehmen die Themen Wohnen und Wohnquartier eine zentrale Rolle ein. Vor diesem Hintergrund verfolgen die Stadt Mannheim und die GBG gemeinsam eine Reihe von Zielen, die einen wesentlichen Beitrag zum gesamtstädtischen strategischen Ziel einer „sozial ausgewogenen Urbanität“ leisten.

Diese Zielsetzungen sind Gegenstand des Berichtssystems „Siedlungsmonitoring“. In der Arbeitsgruppe Siedlungsmonitoring, bestehend aus Mitarbeiter/innen der GBG und des Fachbereichs Arbeit und Soziales der Stadt Mannheim, wird das Berichtskonzept kontinuierlich überprüft und weiterentwickelt. Mit dem Jahresbericht 2014 wird der vierte Bericht zum Siedlungsmonitoring vorgelegt, der eine Bestandsaufnahme der Berichtsjahre 2013 und 2014 darstellt.

Im Gegensatz zu den bisherigen Jahresberichten zum Siedlungsmonitoring, die vorrangig eine deskriptive Beschreibung des Wohnbestands und der Mietstruktur zum Gegenstand hatten, stellt das weiterentwickelte Konzept einen wirkungsorientierten Ansatz dar.

Die von der Stadt Mannheim und der GBG gemeinsam verfolgte soziale Wohnquartiersentwicklung wurde in fünf Ziele gefasst, die jeweils mit Kennzahlen hinterlegt sind. Die definierten Ziele werden mit Kennzahlen verknüpft, die zur Analyse der Zielerreichung und zur Entwicklung von Handlungsmöglichkeiten herangezogen werden.

Die folgende Darstellung gibt eine Übersicht über die Ziele und den ihnen zugeordneten Kennzahlen.

Tabelle 2: Ziele und Kennzahlen im Siedlungsmonitoring

Ziel	Kennzahlen
Ziel 1: Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anteil der Wohnungen mit Quadratmeterpreis bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete</li> <li>▪ Anteil der Wohnungen mit Mietpreis bis zur Angemessenheitsgrenze des örtlichen Sozialleistungsträgers</li> </ul>
Ziel 2: Bereitstellung von barrierearmem und -freiem Wohnraum bzw. geeignetem Wohnraum für Pflegebedürftige und Menschen mit Behinderung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anteil barrierearmer Wohnungen</li> <li>▪ Leistungsbezieher von ambulanten Hilfen nach SGB XII</li> </ul>
Ziel 3: Prävention von Wohnungsverlusten/Wohnungsnotfällen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mietrückstandsquote</li> <li>▪ Räumungsklagen</li> </ul>
Ziel 4: Vermeidung von Leerständen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leerstandsquote</li> <li>▪ Marktaktiver Leerstand</li> </ul>
Ziel 5: Vorbeugung/Verringerung von Segregationstendenzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ SGB II-Bedarfsgemeinschaften-Quote</li> <li>▪ Arbeitslosenquotient</li> </ul>



## **Ziel 1: Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum**

### **Zieldefinition und -erläuterung**

**Die GBG bietet preisgünstigen Wohnraum, um einen erheblichen Beitrag zur Wohnversorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen zu leisten.**

Die wohnungswirtschaftliche Strategie der GBG dient dem Ziel, breite Schichten der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Es soll sichergestellt sein, dass Mannheimer Bürger/innen mit geringem Einkommen ein Wohnungsangebot bei der GBG erhalten können.<sup>3</sup>

Bei der Entwicklung des Bestands an preisgünstigem Wohnraum soll die kleinräumige Verteilung im Stadtgebiet berücksichtigt werden.

Der Bestand in Wohngebieten mit einer unterdurchschnittlichen Quote an preisgünstigem Wohnraum wird daher – unter Berücksichtigung technischer, energetischer und stadtplanerischer Gesichtspunkte – möglichst nicht verringert.

---

<sup>3</sup> Stadt Mannheim (2010): Kooperationsvereinbarung zur Wohnungsverorgung zwischen der Stadt Mannheim und der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH (GBG). Beschlussvorlage Nr. 312/2010, S. 6.

### Kennzahl 1a: Anteil der Wohnungen mit Quadratmeterpreis bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

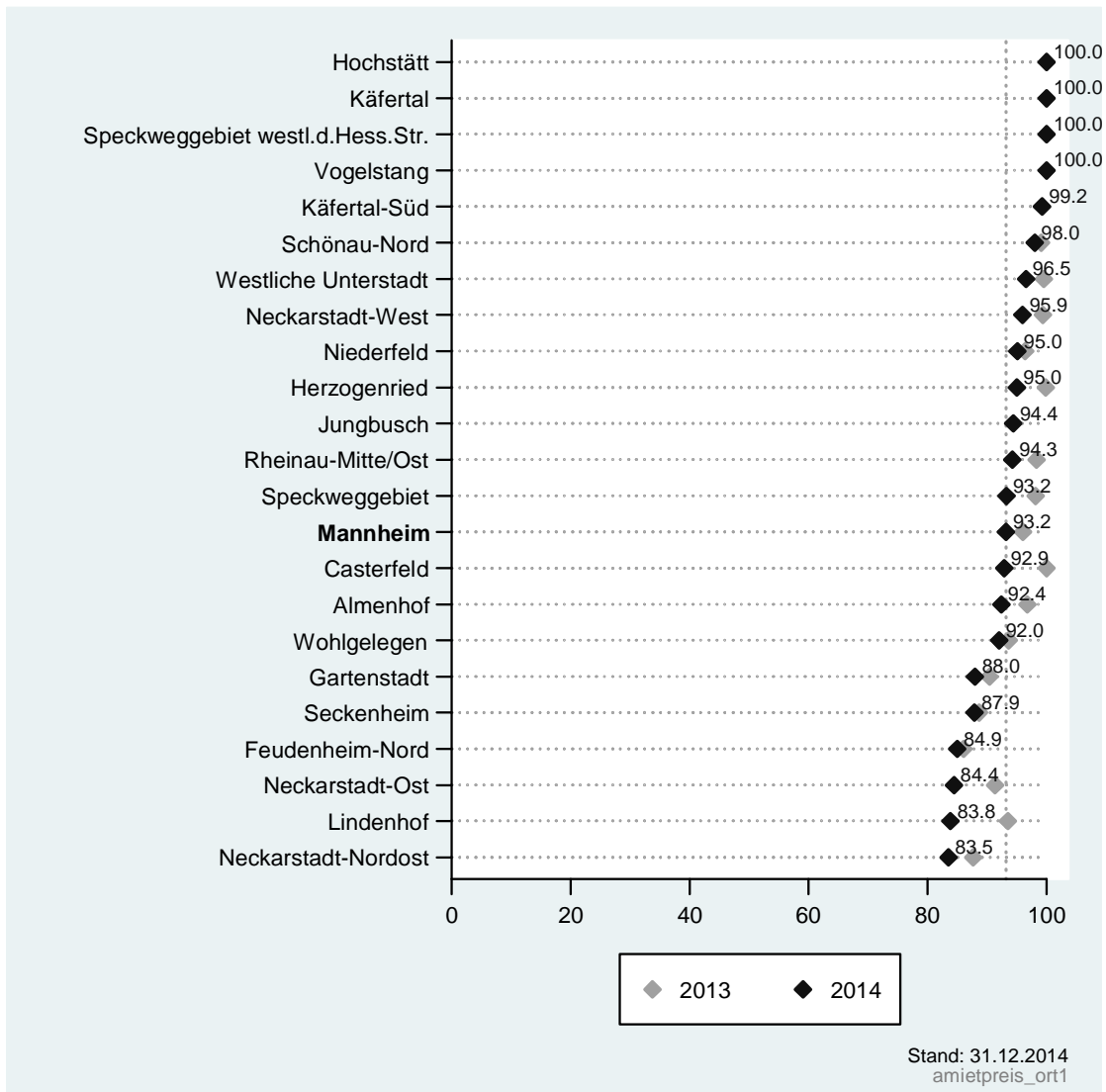
**Kennzahl**

Die Kennzahl gibt den Anteil der Wohnungen an, deren Mietpreis je Quadratmeter bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die ortsübliche Vergleichsmiete bemisst sich anhand des Mietspiegels der Stadt Mannheim und liegt im Jahr 2014 bei 6,71 Euro je Quadratmeter. Bei der Berechnung der Kennzahl werden alle Wohnungen der GBG berücksichtigt, die zum Zeitpunkt der Erhebung entweder vermietet sind oder kurzfristig zur Vermietung zur Verfügung stehen.

**Ergebnisse**

Im Jahr 2014 lag der Mietpreis für 16.653 Wohnungen der GBG bei einem Quadratmeterpreis von bis zu 6,71 Euro. Dies entspricht einem Anteil von 93 Prozent aller vermieteten Wohnungen (ohne Leerstand).

Abbildung 2: Anteil der Wohnungen mit Quadratmeterpreis bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (Angaben in Prozent)



In allen betrachteten Planungsräumen liegt der Anteil der GBG-Wohnungen mit einem Mietpreis bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete bei über 80 Prozent. In den Wohnungsbeständen Hochstätt, Käfertal, Speckweggebiet westlich der Hessischen Straße und Vogelstang liegen alle Wohnungen bei einem Mietpreisniveau unterhalb dieser Grenze.

Gegenüber dem Vorjahr nahm der Anteil der Wohnungen mit einem Mietpreis unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete leicht ab (von 96,0 auf 93,2 Prozent).

Folgende Planungsräume verzeichneten gegenüber dem Vorjahr einen überproportionalen Rückgang des Anteils der preisgünstigen Wohnungen:

- Lindenhof
- Neckarstadt-Ost
- Casterfeld

In den Stadtteilen Lindenhof und Casterfeld ist der Anteil an GBG-Beständen vergleichsweise gering, deshalb werden Neuvermietungen überdurchschnittlich berücksichtigt. Im Rahmen marktgerechter Preisaktualisierungen bewegen sich einige Mietobjekte über der ortsüblichen Vergleichsmiete.

#### **Erläuterungen**

Im Stadtteil Neckarstadt-Ost wurde 2014 eine große Anzahl an GBG-Gebäuden fast auf Neubaustandard modernisiert. Zudem wurden Wohnungen, die zum Rückbau vorgesehen sind, vom Markt genommen.

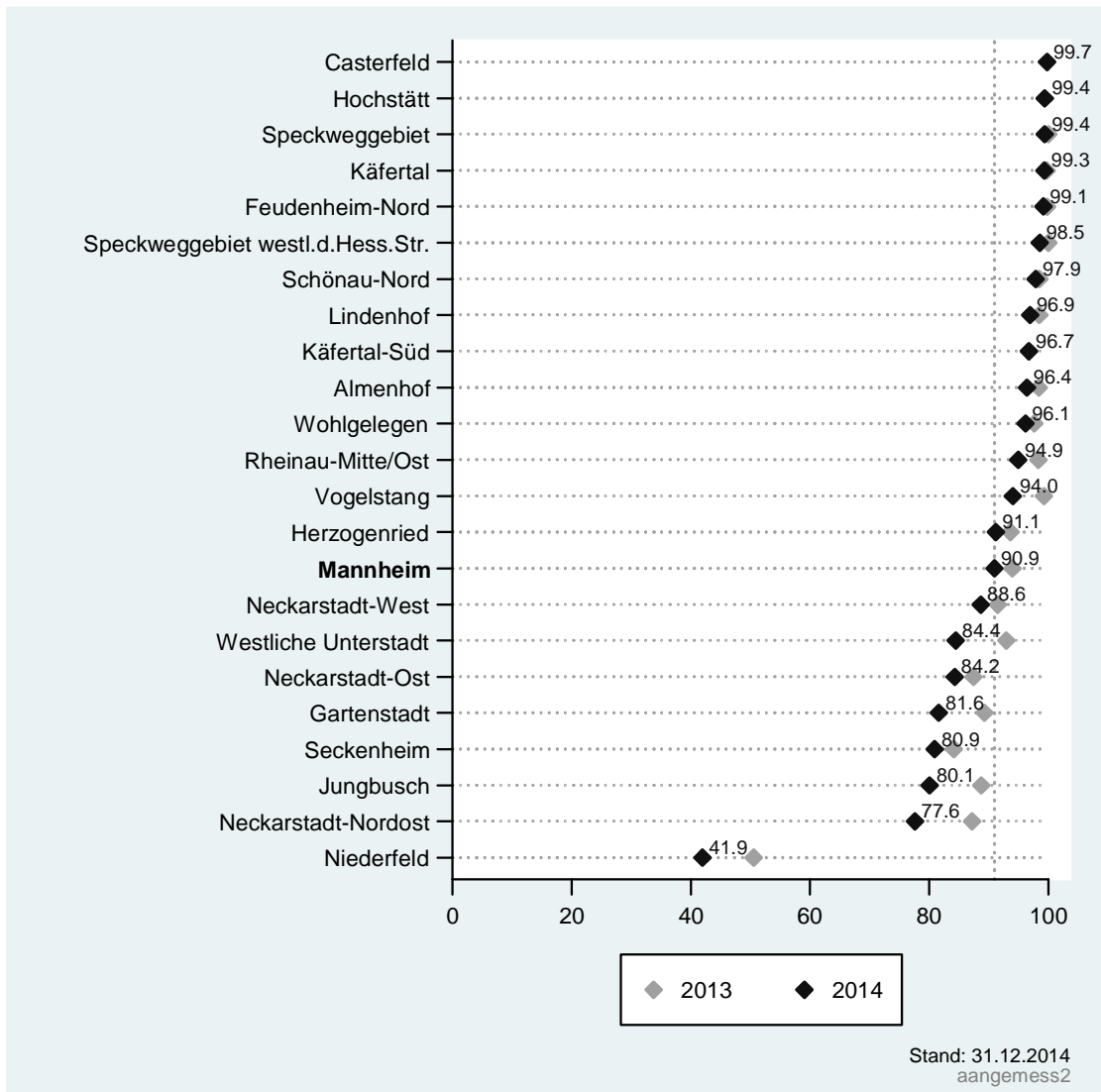
### Kennzahl 1b: Anteil der Wohnungen mit Mietpreis bis zur Angemessenheitsgrenze

**Kennzahl**

Als zweite Kennzahl für den Anteil der „preisgünstigen“ Wohnungen im GBG-Wohnungsbestand wird der Anteil der Wohnungen mit einem Mietpreis bis zur Angemessenheitsgrenze des örtlichen Sozialleistungsträgers herangezogen.

Die Angemessenheitsgrenze ist die Grundlage bei der Entscheidung der Sozialverwaltung, bis zu welcher Gesamtmiete die Kosten der Unterkunft im SGB II vom Leistungsträger übernommen werden.

Abbildung 3: Anteil der Wohnungen mit Mietpreis bis zur Angemessenheitsgrenze (Angaben in Prozent)



Werden die Angemessenheitsgrenzen zugrunde gelegt, so liegen 16.247 Wohnungen der GBG unterhalb der jeweiligen Mietpreisgrenze. Bezogen auf alle vermieteten und kurzfristig vermietbaren Wohnungen der GBG ergibt sich damit ein Anteil von 90,9 Prozent.

## Ergebnisse

Besonders hohe Anteile finden sich in Casterfeld, Hochstätt, im Speckweggebiet, Käfertal, Feudenheim-Nord und im Speckweggebiet westlich der Hessischen Straße.

In der Stadt Mannheim wird bei der Ermittlung der Obergrenze der angemessenen Miete die Produkttheorie zugrunde gelegt, die den ortsüblichen Mietpreis mit der angemessenen Wohnungsgröße laut Landeswohnraumförderungsgesetz verrechnet. Als angemessene Wohnfläche werden bei Neuanmietungen bei einem Einpersonenhaushalt bis zu 45 qm anerkannt; für jede weitere Person im Haushalt erhöht sich die angemessene Wohnfläche um 15 qm.

## Erläuterungen

In Kombination mit der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete errechnet sich somit eine Angemessenheitsgrenze der Gesamtmiete

- 302 Euro für eine Bedarfsgemeinschaft mit 1 Person
- 403 Euro für eine Bedarfsgemeinschaft mit 2 Personen
- 503 Euro für eine Bedarfsgemeinschaft mit 3 Personen
- 604 Euro für eine Bedarfsgemeinschaft mit 4 Personen
- 705 Euro für eine Bedarfsgemeinschaft mit 5 Personen.

Diese Angemessenheitsgrenzen werden zur Berechnung der Kennzahl herangezogen, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Zahl der Zimmer einer Wohnung der Zahl der Haushaltsmitglieder entspricht.

Im Vergleich zur Kennzahl 1a, die sich auf den Quadratmeterpreis stützt, wird bei der Angemessenheitsgrenze zusätzlich die Wohnungsgröße in Form der Wohnfläche berücksichtigt. So kann sich beispielsweise für eine vergleichsweise große Wohnung auch bei einem niedrigen Quadratmeterpreis eine Gesamtmiete ergeben, die über der Angemessenheitsgrenze im SGB II liegt. Umgekehrt kann eine vergleichsweise kleine Wohnung trotz eines hohen Quadratmeterpreises für Leistungsbezieher/innen als angemessen eingestuft werden.

## **Entwicklungsperspektiven und Empfehlungen**

Mit dem aktuellen Mietpreisniveau leistet der Wohnungsbestand der GBG einen wesentlichen Beitrag zur Entspannung des Mietwohnungsmarktes in der Stadt Mannheim und zur Wohnungsversorgung von Personengruppen mit geringen Einkommen.

Die Arbeitsgruppe empfiehlt, den Bestand an preisgünstigem Wohnraum – insbesondere in Wohngebieten, die eine unterdurchschnittliche Quote an preisgünstigem Wohnraum aufweisen – möglichst stabil zu halten.

Diese Empfehlung ist vor dem Hintergrund technischer, energetischer und stadtplanerischer Gesichtspunkte bei Modernisierungsmaßnahmen und städtebaulichen Vorhaben im Einzelfall abzuwägen.

Der städtische Fachbereich Arbeit und Soziales kann bei geplanten Modernisierungsvorhaben eine Stellungnahme zu sozialen Auswirkungen von geplanten Maßnahmen der GBG zur Verfügung stellen.

Die Arbeitsgruppe Siedlungsmonitoring empfiehlt in geeigneten Fällen eine frühzeitige Einbindung des Fachbereiches Arbeit und Soziales zur Prüfung von städtebaulichen Maßnahmen auf ihre Relevanz bezüglich sozialstruktureller Entwicklungen in den Stadtteilen. Die Entscheidung über städtebauliche Maßnahmen kann in den entsprechenden politischen und unternehmerischen Gremien durch eine solche fachliche Stellungnahme wesentlich unterstützt werden.

## **Ziel 2: Bereitstellung von barrierefreiem Wohnraum bzw. geeignetem Wohnraum für Pflegebedürftige und Menschen mit Behinderung**

### **Zieldefinition und -erläuterung**

#### **Die GBG ermöglicht Personengruppen mit Unterstützungsbedarf selbstständiges Wohnen.**

Die Stadt Mannheim und die GBG sind sich im besonderen Maße der Herausforderungen des demographischen Wandels bewusst. Sie verfolgen deshalb das Ziel, der älter werdenden Bevölkerung ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen.

Barrierearmer Wohnraum kann eine Voraussetzung für den Verbleib in der privaten Wohnung sein. Die GBG berücksichtigt bei der Vermietung insbesondere einkommensschwache Personen mit Unterstützungsbedarf.

Es findet eine enge Zusammenarbeit der Stadt Mannheim und der GBG zur Wohnungsversorgung von Zielgruppen mit besonderem Unterstützungsbedarf und der Erprobung neuer Wohnformen statt. Im Fokus stehen hier insbesondere bedarfsgerechte Wohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung. Ziel ist es, dass Mieter/innen möglichst lange in ihrer Wohnung leben können und stationäre Aufenthalte vermieden werden. Neue Wohnformen, wie z.B. die Bildung von Wohngemeinschaften, sollen unterstützt werden.<sup>4</sup>

Dadurch wird der Fachbereich Arbeit und Soziales der Stadt Mannheim bei seiner Aufgabenerfüllung nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) im Rahmen der Eingliederungshilfe für behinderte Menschen bei der Umsetzung der „Ambulantisierung“ unterstützt.<sup>5</sup> „Ambulant vor stationär“ ist einer der wesentlichen Grundsätze des SGB XII zur Stärkung der Selbstbestimmung und Selbstverantwortung der Leistungsberechtigten. Zur Förderung der Ambulantisierung werden entsprechende Wohnungen der GBG durch Renovierung und KÜcheneinbau hergerichtet und dieser Zielgruppe zur Verfügung gestellt.

<sup>4</sup> Stadt Mannheim (2010): Kooperationsvereinbarung zur Wohnungsversorgung zwischen der Stadt Mannheim und der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH (GBG). Beschlussvorlage Nr. 312/2010, S. 6

<sup>5</sup> GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH (2014): Geschäftsbericht 2013, S. 70

### Kennzahl 2a: Anteil barrierearmer Wohnungen

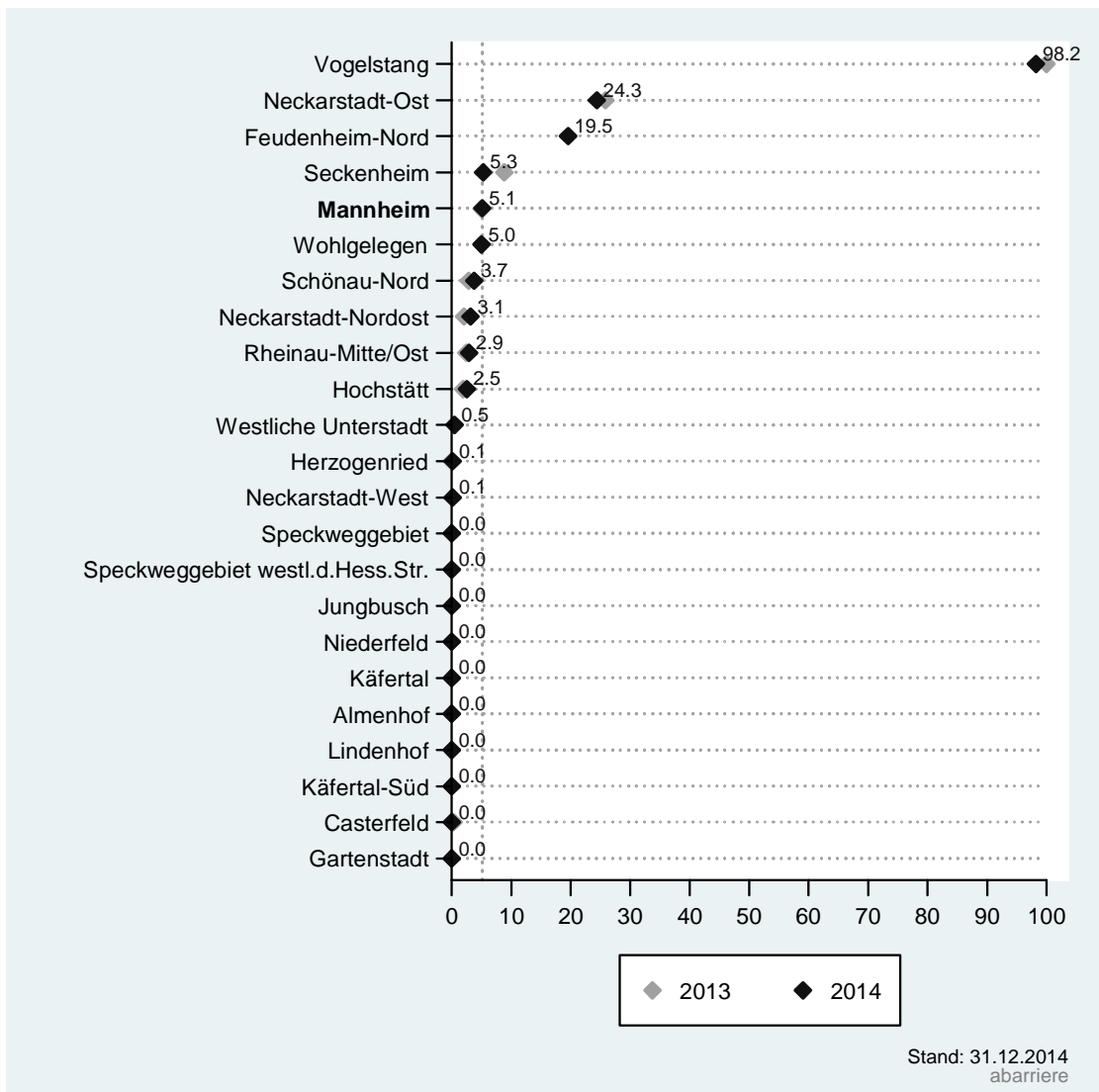
**Kennzahl**

Die Kennzahl gibt Auskunft über den gegenwärtigen Anteil barrierearmer bzw. barrierefreier Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand der GBG.

**Ergebnisse**

Insgesamt sind im Jahr 2014 992 Wohnungen der GBG als barrierearm bzw. als barrierefrei gekennzeichnet. Dies entspricht einem Anteil von 5,1 Prozent aller Wohnungen der GBG.

Abbildung 4: Anteil der barrierearmen Wohnungen an allen Wohnungen der GBG (Angaben in Prozent)





Den mit Abstand höchsten Anteil an barrierearmen Wohnungen weist die GBG-Wohnungsbestand der Vogelstang auf. Dort sind 381 Wohnungen der GBG barrierearm, was einem Anteil von 98 Prozent entspricht.

Einen wesentlichen Anteil an barrierearmen Wohnraum weisen darüber hinaus auch die Wohnungsbestände in der Neckarstadt-Ost (24,3 Prozent) und in Feudenheim-Nord (19,5 Prozent) auf. Etwa im Durchschnitt des gesamten GBG-Wohnungsbestands liegen die Quoten in Seckenheim (5,3 Prozent) und in Wohlgelegen (5,0 Prozent).

In Schönau-Nord beträgt der Anteil der barrierearmen Wohnungen 3,7 Prozent, aufgrund der hohen Anzahl an GBG-Wohnungen ist dort mit 128 Wohnungen ein absolut großer Bestand an barrierearmen Wohnungen vorhanden.

In folgenden Planungsräumen finden sich keine barrierearmen GBG-Wohnungen:

- Gartenstadt
- Casterfeld
- Käfertal-Süd
- Lindenhof
- Almenhof
- Käfertal
- Niederfeld
- Jungbusch
- Speckweggebiet westlich der Hessischen Straße
- Speckweggebiet

Als barrierearme Wohnungen gelten gemäß der Definition der GBG Wohnungen, bei denen Maßnahmen zum Abbau von Barrieren durchgeführt sein müssen. Grundvoraussetzung zur Einstufung „barrierearm“ ist der barrierefreie Zugang zum Haus und zur Wohnung. Die Bäder sollten mit einer Dusche, deren Schwelle eine Höhe von maximal 5 cm nicht überschreitet, oder einer Duschbadewanne mit Türeinstieg ausgestattet sein.<sup>6</sup>

Es wird zwischen barrierearm, barrierefrei und rollstuhlgerecht unterschieden.

## Erläuterungen

---

<sup>6</sup> GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH (2014): Geschäftsbericht 2013, S. 42.

### Kennzahl 2b: Leistungsbezieher von ambulanten Hilfen

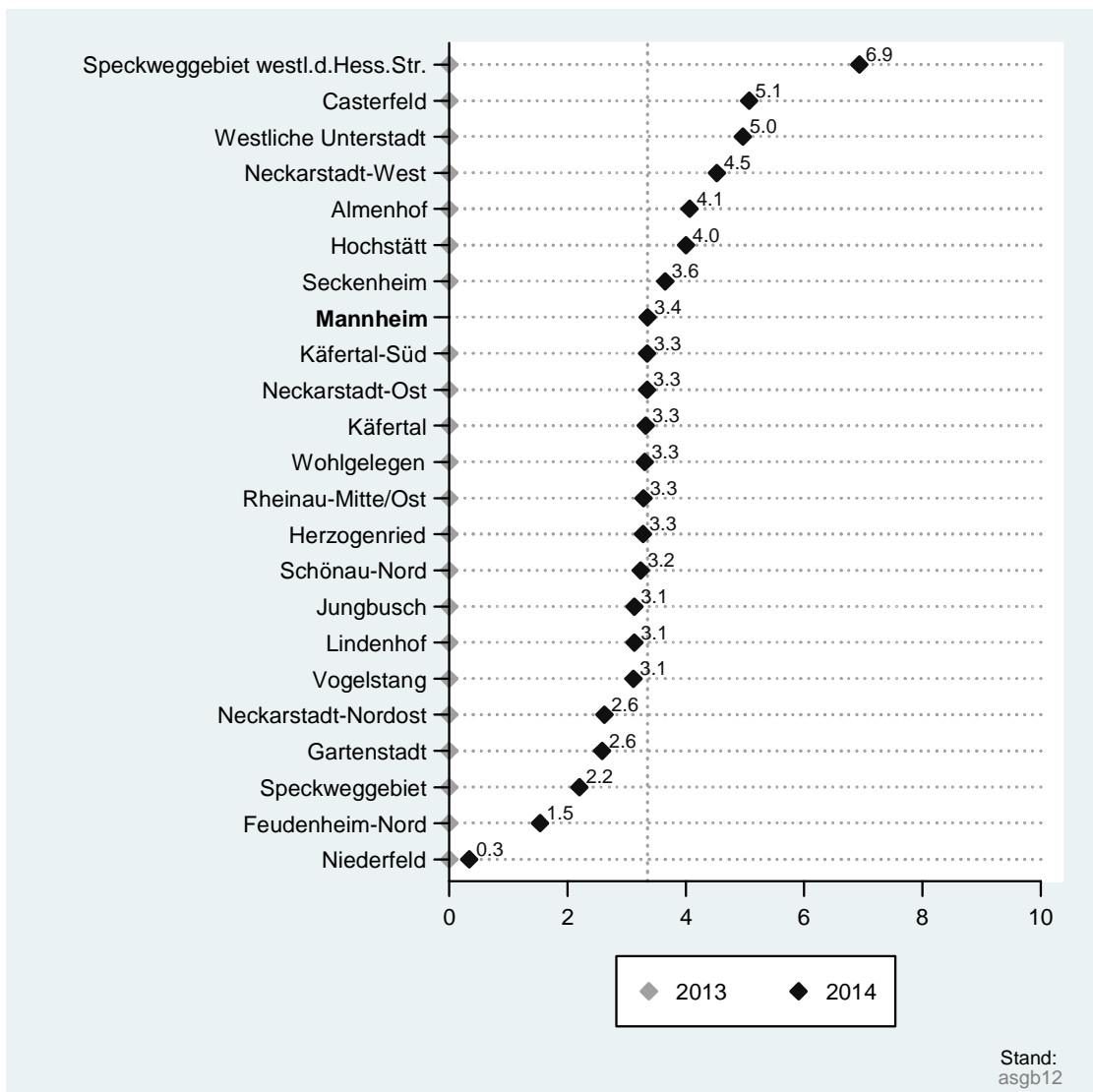
**Kennzahl**

Die Kennzahl setzt die Zahl der Leistungsbezieher/innen von ambulanten Hilfen nach SGB XII ins Verhältnis zur Anzahl der vermieteten Wohnungen der GBG. Zu den Leistungsbezieher/innen werden Empfänger/innen von ambulanter Hilfe zur Pflege und Empfänger/innen von ambulanter Eingliederungshilfe gezählt.

**Ergebnisse**

Insgesamt leben zum 31.12.2014 588 Empfänger/innen von ambulanten SGB XII-Leistungen in Wohnungen der GBG. In der Stadt Mannheim insgesamt beträgt die Zahl der Leistungsbezieher/innen 1.774 Personen. Die GBG versorgt somit rund ein Drittel der ambulanten Leistungsempfänger/innen mit Wohnraum.

Abbildung 5: Anteil der Leistungsbezieher/innen von ambulanten Hilfen an den vermieteten Wohnungen (Angaben in Prozent)



In Relation zur Anzahl der vermieteten Wohnungen der GBG ergibt sich eine Quote der Leistungsbezieher von ambulanten Hilfen von 3,4 Prozent.

Überdurchschnittlich hohe Quoten weisen die Planungsräume Speckweggebiet westlich der Hessischen Straße, Casterfeld, Westliche Unterstadt und Neckarstadt-West auf.

Ein sehr geringer Anteil der vermieteten Wohnungen entfällt in Niederfeld auf Leistungsempfänger/innen ambulanter Hilfen.

Ebenfalls unterdurchschnittlich ist die Quote in Feudenheim-Nord, im Speckweggebiet, in der Gartenstadt und in der Neckarstadt-Nordost.

## Entwicklungsperspektiven und Empfehlungen

Die Arbeitsgruppe Siedlungsmonitoring empfiehlt, den Ausbau altersgerechter Wohnangebote weiter auszubauen.

Eine Erhöhung der Zahl der barrierearmen Wohnungen im Bestand ist jedoch aufgrund baulicher Einschränkungen nur bedingt möglich und finanziell aufwendig. Bei laufenden Modernisierungsmaßnahmen der Wohnungsbestände der GBG werden nach Möglichkeit barrierefreie oder barrierearme Aspekte berücksichtigt. Die Stadt fördert solche Anpassungen – nicht nur im Bestand der GBG – über den Einsatz von Städtebaufördermitteln in den Sanierungsgebieten.<sup>7</sup>

Im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen wird dort, wo es technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist, die Entwicklung von barrierearmen Wohnungen, meist im Erdgeschoßbereich vorangetrieben. In Gebäuden, die über Aufzugsanlagen verfügen bzw. für deren Einbau technisch und wirtschaftlich geeignet sind, wird mindestens ein barrierefreier Zugang geplant.<sup>8</sup> Bei Neubauvorhaben im Geschosswohnungsbau der GBG soll eine barrierefreie Gestaltung der Wohnungen umgesetzt werden.

---

<sup>7</sup> Stadt Mannheim (2014): Wohnen in Mannheim. Wohnungspolitisches Programm Wohn.Raum.Stadt II, S. 52.

<sup>8</sup> Stadt Mannheim (2015): Wohnen in Mannheim: Strategie der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft; Wohnraum am Adolf-Damaschke-Ring; Barrierefreier und altersgerechter Wohnraum, Wohnungsleerstand und Wohnraum für Obdachlose. Informationsvorlage Nr. V187/2015, S. 7.

### **Ziel 3: Prävention von Wohnungsverlusten/Wohnungsnotfällen**

#### **Zieldefinition und -erläuterung**

**Durch geeignete Maßnahmen der GBG in Kooperation mit städtischen Fachbereichen sollen Wohnungsnotfälle vermieden und Wohnungsverluste (Räumungsklagen) reduziert werden.**

In § 3 Abs. 1 der Kooperationsvereinbarung zur Wohnungsversorgung zwischen der Stadt Mannheim und der GBG ist das Ziel der Verhinderung von Wohnungsverlusten wie folgt geregelt:

„Im Rahmen ihrer sozialen Verantwortung stellt die GBG durch eigene Bemühungen sicher, dass die Durchführung von Räumungsverfahren möglichst vermieden wird. Die GBG nimmt frühzeitig bei Mietschulden mit betroffenen Mietern Kontakt auf und bietet Beratung und Unterstützung an mit dem Ziel, einen Anstieg der Mietrückstände zu verhindern und eine Rückführung möglichst ohne Einsatz öffentlicher Gelder zu erreichen. Sie ist bereit, im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten Ratenvereinbarungen zu treffen. Die GBG ist bereit, auch bei vorliegenden Räumungstiteln in Abstimmung mit der Stadt Mannheim auf eine Räumung der Wohnung zu verzichten, soweit die Zahlungsrückstände ausgeglichen werden.“

### Kennzahl 3a: Mietrückstandsquote

**Kennzahl**

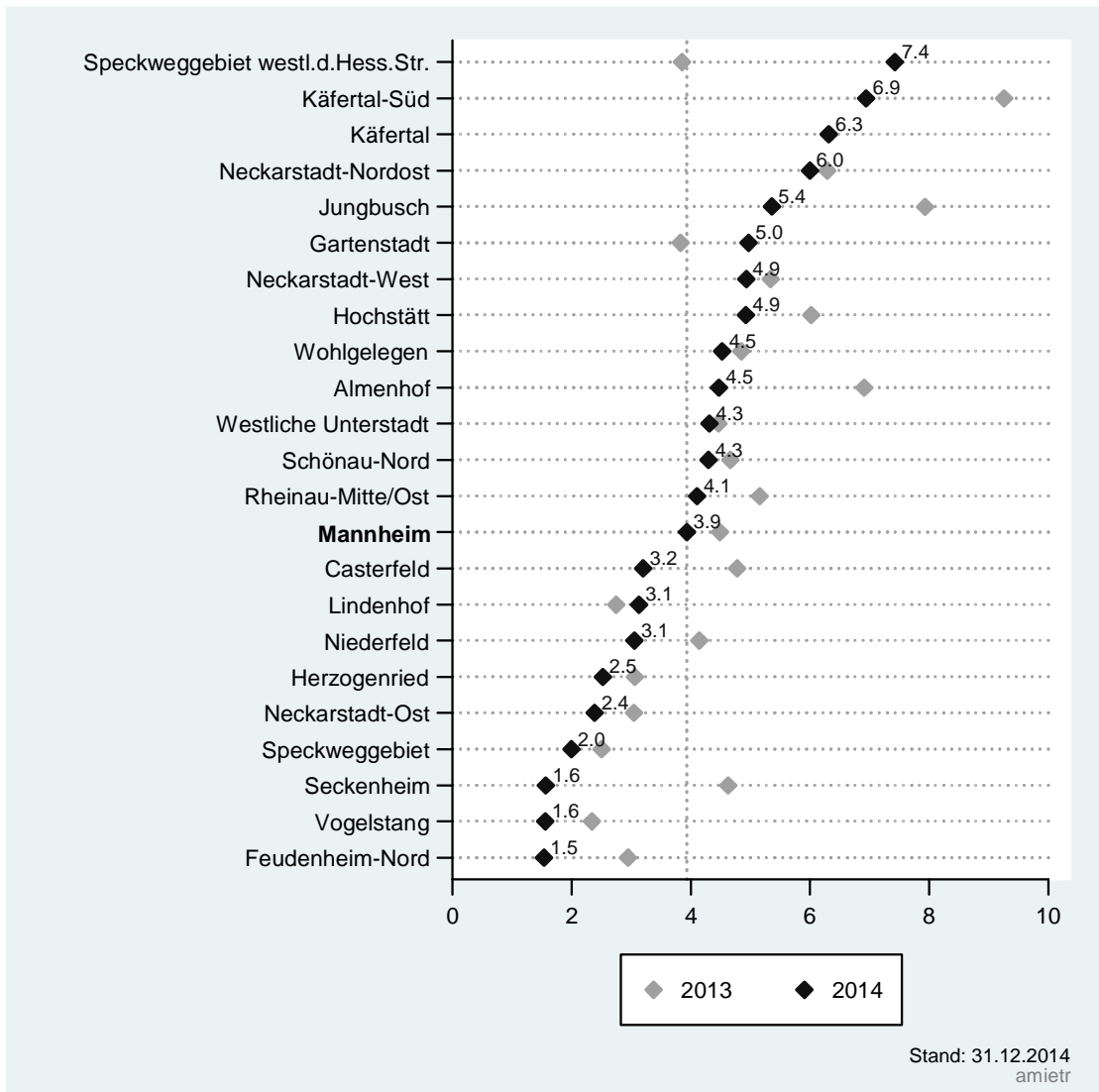
Die GBG-Mietrückstandsquote bezeichnet den Anteil der GBG-Mietverhältnisse mit einem Zahlungsrückstand von mindestens einer Monatsmiete an allen GBG-Mietverhältnissen zum Stichtag 31.12.2014.

**Ergebnisse**

Zum 31.12.2014 waren für 690 Mietverhältnisse der GBG Mietrückstände von mindestens einer Monatsmiete festzustellen. Bezogen auf alle Mietverhältnisse weisen somit 3,9 Prozent der Mieterhaushalte Mietrückstände auf.

Gegenüber dem Vorjahr konnte die Anzahl der Haushalte mit Mietrückständen weiter gesenkt werden. Im Jahr 2013 lag die Mietrückstandsquote bei 4,5 Prozent (785 Haushalte).

Abbildung 6: Anteil der Mietrückstände (Angaben in Prozent der vermieteten Wohnungen)



Zu den Planungsräumen, in denen gegenüber dem Vorjahr die Mietrückstände verringert werden konnten, zählen Käfertal-Süd, Jungbusch, Almenhof und Seckenheim.

Lediglich in drei Planungsräumen war eine steigende Mietrückstandsquote zu verzeichnen:

- Im Speckweggebiet westlich der Hessischen Straße (von 3,8 Prozent auf 7,4 Prozent), was allerdings einer vergleichsweise geringen absoluten Zahl von 15 Mieterhaushalten entspricht.
- In der Gartenstadt (von 3,8 auf 5,0 Prozent).
- Im Lindenhof ergab sich ein geringfügiger Anstieg von 2,7 auf 3,1 Prozent.

Das gezielte Schuldnermanagement der GBG – in enger Zusammenarbeit mit den Kunden-Service-Centern, dem Jobcenter Mannheim und dem Fachbereich Arbeit und Soziales – trägt wesentlich zu einer Senkung von Mietschulden bei.

## Erläuterungen

Deutlich wird dies bei einer Betrachtung der langfristigen Entwicklung: waren im Dezember 2011 noch 10,4 Prozent der Mietverhältnisse mit Mietrückständen belastet, so sank die Mietrückstandsquote in den Folgejahren kontinuierlich auf 6,3 Prozent im Jahr 2012, auf 4,5 Prozent im Jahr 2013 und 3,9 Prozent im Jahr 2014.

Diese Entwicklung ist in erster Linie auf eine Prozessoptimierung der GBG zurückzuführen – insbesondere einer frühzeitigen Kontaktaufnahme zu den Schuldnern, um Lösungsmöglichkeiten zu erörtern.

Aufgabe der Schuldnerberatung ist es, in Not geratene Mieter vor dem Verlust ihrer Wohnung zu bewahren. Da die Versorgung auf dem freien Wohnungsmarkt für Menschen mit geringem Einkommen schwierig ist, sind die meisten hilfeschuchenden Mieter dringend auf ihre Wohnung angewiesen. Daher steht deren Erhalt im Vordergrund. Gleichzeitig müssen natürlich die Mietrückstände abgebaut werden. Zwischen diesen beiden Zielen versucht die Schuldnerberatung eine für beide Seiten vertretbare Lösung zu finden.<sup>9</sup>

---

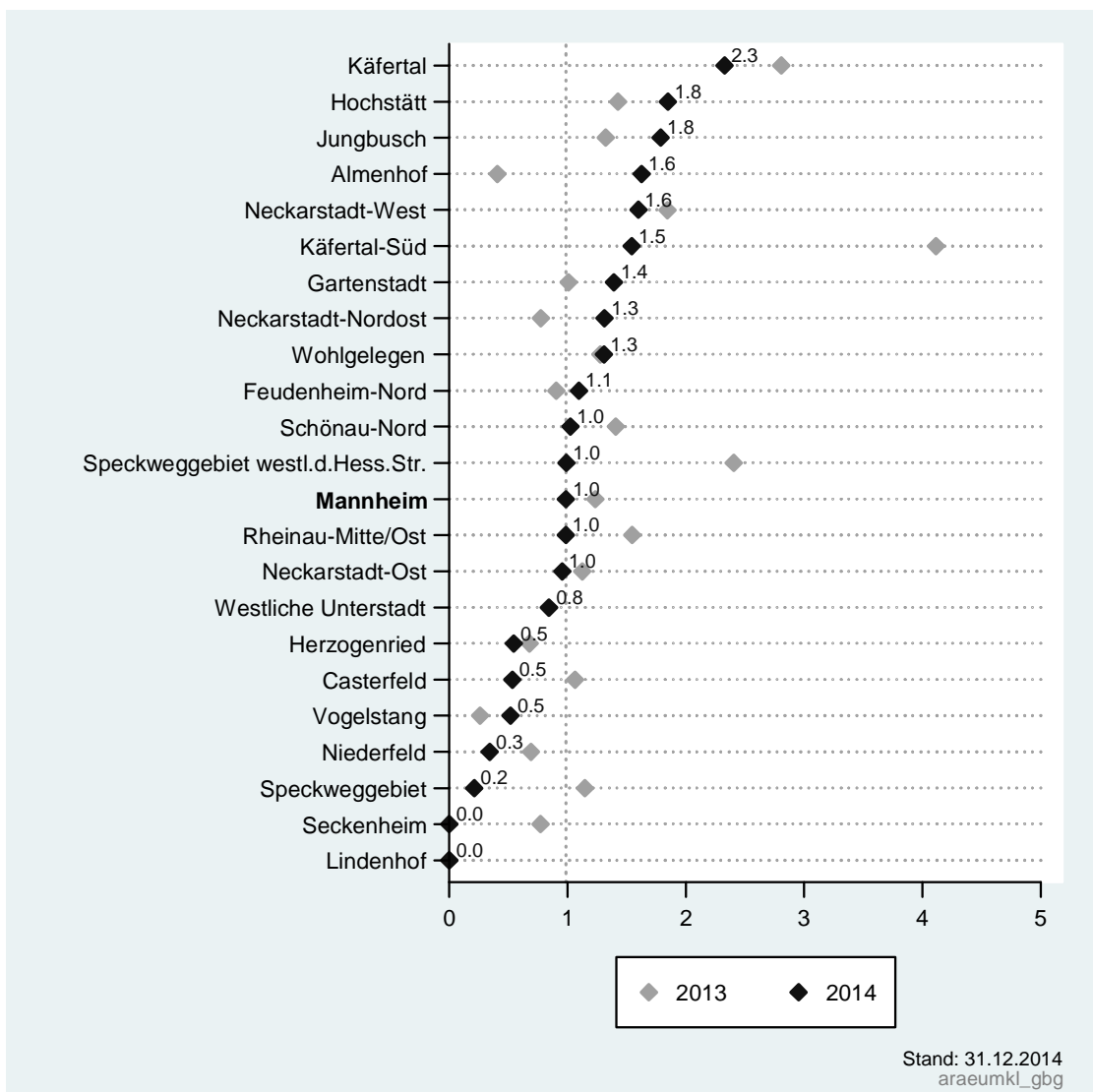
<sup>9</sup> GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH (2014): Geschäftsbericht 2013, S. 15.

### Kennzahl 3b: Räumungsklagen

**Kennzahl** Die Kennzahl gibt die Relation der Räumungsklagen je 100 vermietete Wohnungen der GBG an.

**Ergebnisse** Im Jahr 2014 gab es insgesamt 173 Räumungsklagen der GBG. Dies entspricht einem Anteil von 1,0 Prozent an allen Mietverhältnissen. Gegenüber dem Vorjahr konnte die Zahl der Räumungsklagen reduziert werden. Im Jahr 2013 belief sich die Gesamtzahl der Räumungsklagen auf 216.

Abbildung 7: Anteil der Räumungsklagen je 100 vermietete Wohnungen (Angaben in Prozent)





Die prozentual höchste Relation der Räumungsklagen ist in Käfertal (2,3 Prozent), Hochstätt (1,8 Prozent) und im Jungbusch (1,8 Prozent) zu verzeichnen.

Gesenkt werden konnte die im Vorjahr hohe Anzahl der Räumungsklagen in Käfertal-Süd: von 16 Räumungsklagen im Jahr 2013 sank die Anzahl der Fälle auf 6 Räumungsklagen im Jahr 2014. Die Quote ging entsprechend von 4,1 Prozent auf 1,5 Prozent zurück.

Das breit gefächerte Dienstleistungsangebot des Sozialen Managements der GBG, zu dem beispielsweise Mediation gehört, und der Schuldnerberatung, tragen zu der Vermeidung von Räumungen bei.<sup>10</sup>

## Erläuterungen

Bei mietwidrigem Verhalten bzw. Störungen des Hausfriedens bietet die GBG mit ihren sozialen Beratungsangeboten Hilfestellungen an, um auch in diesen Fällen alle Möglichkeiten zu nutzen, einen drohenden Wohnungsverlust zu verhindern bzw. Störungen der Hausgemeinschaft und des Umfeldes entgegenzuwirken. Soweit die GBG durch geeignete Unterstützung bzw. durch Umsetzung das Wohnungsproblem nicht selbst lösen kann, erfolgt in diesen Fällen eine Fallkonferenz mit den zuständigen Sachbearbeiter/innen bei der Stadt Mannheim.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH (2014): Geschäftsbericht 2013, S. 42.

<sup>11</sup> Stadt Mannheim (2010): Kooperationsvereinbarung zur Wohnungsversorgung zwischen der Stadt Mannheim und der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH (GBG). Beschlussvorlage Nr. 312/2010, S. 13.

## **Entwicklungsperspektiven und Empfehlungen**

Die vergleichsweise geringe Anzahl an Mietrückständen und Räumungsklagen verdeutlicht die erfolgreiche Zusammenarbeit der GBG und der Stadt Mannheim zur Verhinderung von Wohnungsverlusten. Insgesamt verdeutlichen die Werte beider dargestellter Kennzahlen, dass die Prävention von Wohnungsverlusten bzw. von Wohnungsnotfällen in der Kooperation der GBG mit den städtischen Stellen zielführend funktioniert.

Die Zusammenarbeit wird fortgesetzt und weiter kontinuierlich mit den dargestellten Kennzahlen überprüft. In Bezirken mit deutlich überdurchschnittlicher bzw. gegenüber dem Vorjahr zunehmender Mietschulden/Wohnungsnotfallproblematik ist ein verstärktes präventives Engagement erforderlich.

## **Ziel 4: Vermeidung von Leerständen**

### **Zieldefinition und -erläuterung**

**Ziel ist es, Leerstände zu vermeiden bzw. zu verringern und Leerstandszeiten zu verkürzen.**

Eine hohe Leerstandsdauer bzw. ein hoher Leerstand hat Folgewirkungen. Einerseits ist Leerstand ein Kostenfaktor, weil keine Mieteinnahmen erzielt werden, aber dennoch Bewirtschaftungskosten anfallen. Andererseits besteht bei einem hohen Wohnungsleerstand die Gefahr, dass sich Attraktivität und Image eines Wohnquartiers verringern.<sup>12</sup>

Bei den Leerständen ist zu unterscheiden zwischen Wohnungen, die aus Gründen der Modernisierung oder aufgrund eines geplanten Rückbaus aktuell nicht vermietet sind, und Wohnungen, die kurzfristig zur Vermietung zur Verfügung stehen.

Daher wird bei den im Folgenden dargestellten Kennzahlen einerseits die Leerstandsquote insgesamt betrachtet, d.h. der Anteil aller zum Stichtag nicht vermieteten Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand der GBG. Andererseits wird der kurzfristig vermietbare Leerstand betrachtet („marktaktiver Leerstand“) und dessen Anteil am Wohnungsbestand der GBG.

<sup>12</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2014): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands. Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen, S. 6.

### Kennzahl 4a: Leerstandsquote

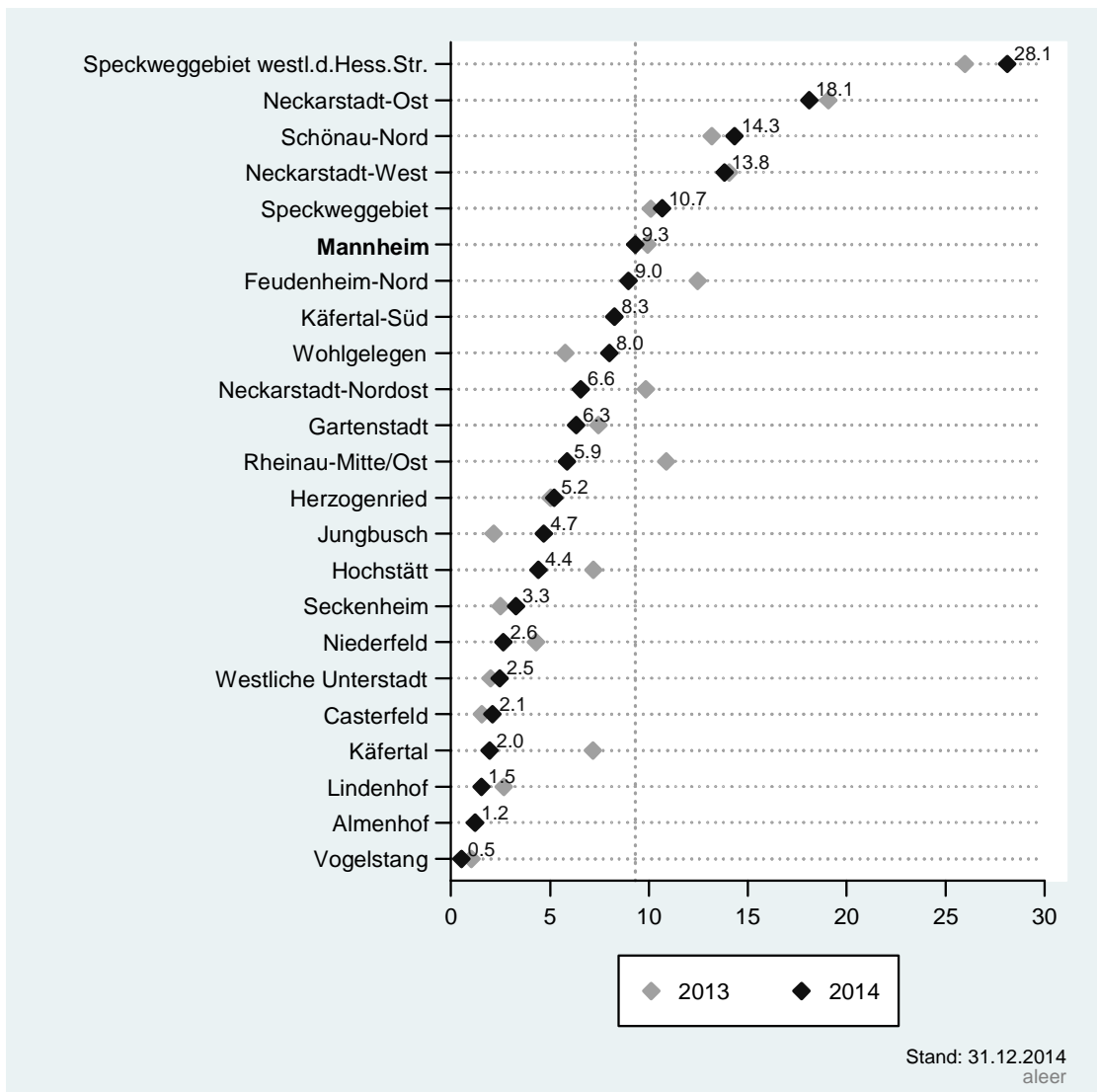
**Kennzahl**

Die Leerstandsquote beschreibt den Anteil nicht vermieteter GBG-Wohnungen an allen GBG-Wohnungen eines Planungsraums.

**Ergebnisse**

Abbildung 8 stellt den Prozentsatz der zum Erhebungszeitpunkt nicht vermieteten GBG-Wohnungen dar. Insgesamt waren im Dezember 2014 1.801 der 19.353 Wohnungen der GBG leerstehend. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 9,3 Prozent. Gegenüber dem Vorjahr ging die Leerstandsquote der GBG in der Stadt Mannheim insgesamt leicht zurück (von 9,9 auf 9,3 Prozent).

Abbildung 8: Leerstandsquote (Anteil der leerstehenden Wohnungen an allen Wohnungen der GBG) in Prozent



Das Speckweggebiet westlich der Hessischen Straße weist die mit Abstand höchste Leerstandsquote auf: Rund 28 Prozent der Wohnungen stehen leer. Weitere Bezirke mit einem überdurchschnittlichen Wohnungsleerstand der GBG sind die Neckarstadt-Ost (18,1 Prozent), Schönau-Nord (14,3 Prozent) und die Neckarstadt-West (13,8 Prozent).

Die geringsten Leerstände sind anzutreffen in:

- Vogelstang
- Almenhof
- Lindenhof
- Käfertal
- Casterfeld
- Westliche Unterstadt
- Niederfeld
- Seckenheim

Der hohe Anteil leerstehender Wohnungen im Speckweggebiet westlich der Hessischen Straße besteht vor allem aus 47 Wohnungen, die Ende 2014 modernisiert und für Umsetzungen aus der aktuellen Maßnahme freigehalten wurden. 31 Wohnungen (Freier Weg 13, 17, 21) sind zum Abbruch vorgesehen.

## **Erläuterungen**

In Neckarstadt-Ost standen zum Berichtszeitpunkt 61 Wohnungen zur Modernisierung leer. Weitere 59 Wohnungen standen leer, da sie zum Abbruch vorgesehen sind.

Die Leerstände im Bezirk Schönau-Nord verteilten sich auf 190 Wohnungen, die zum Abbruch vorgesehen sind, 158 Wohnungen, die sich in Instandhaltung befinden und weitere 88 Wohnungen, die modernisiert werden.

In Neckarstadt-West waren 122 Wohnungen zum Abbruch vorgesehen, 98 Wohnungen waren direkt von der Modernisierung betroffen, 15 Wohnungen befanden sich in der Instandhaltung und 5 Wohnungen waren innerhalb kurzer Zeit vermietbar.

### Kennzahl 4b: Marktaktiver Leerstand

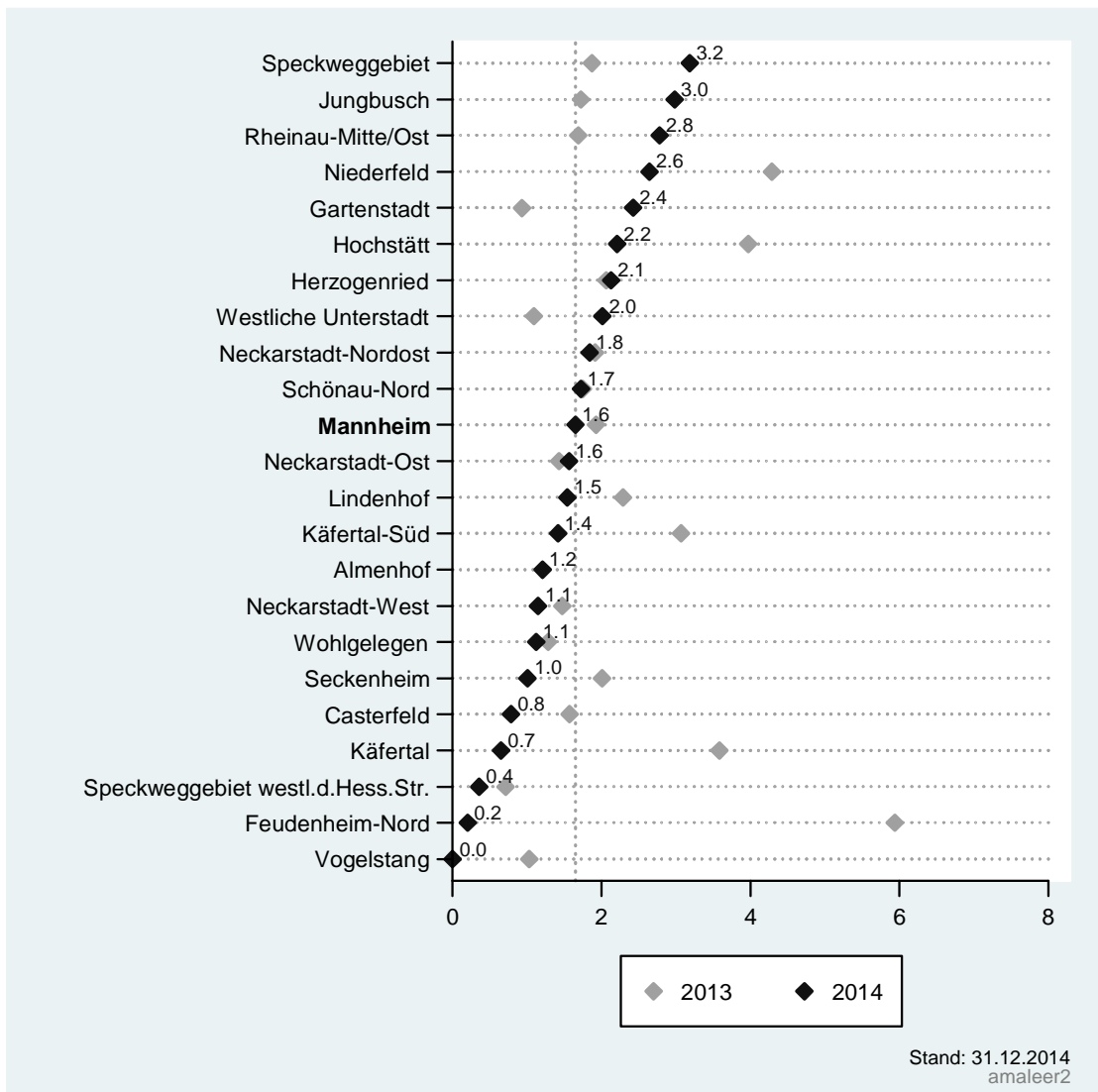
**Kennzahl**

Die Kennzahl beschreibt den Anteil des „marktaktiven Leerstands“ an allen GBG-Wohnungen. Der marktaktive Leerstand misst den Anteil der Wohnungen, die kurzfristig zur Vermietung zur Verfügung stehen und umfasst vermietbare Wohnungen sowie Wohnungen, bei denen aktuell Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden.

**Ergebnisse**

Abbildung 9 stellt den Anteil der zum Erhebungszeitpunkt marktaktiven leerstehenden GBG-Wohnungen dar. Insgesamt waren im Dezember 2014 319 der 19.353 Wohnungen der GBG marktaktiv leerstehend. Dies entspricht einer Quote von 1,6 Prozent. Gegenüber dem Vorjahr ging der Anteil an marktaktivem Leerstand leicht zurück (von 1,9 auf 1,6 Prozent).

Abbildung 9: Anteil marktaktiver Leerstand (vermietbare oder Wohnungen in Instandhaltungsmaßnahmen) an allen Wohnungen der GBG (Angaben in Prozent)



Auch in den einzelnen Siedlungsgebieten ist die Quote des marktaktiven Leerstands überwiegend vergleichsweise gering. Die Planungsräume mit den im stadtweiten Vergleich überdurchschnittlichen marktaktiven Leerständen sind

- Speckweggebiet (3,2 Prozent)
- Jungbusch (3,0 Prozent)
- Rheinau-Mitte/Ost (2,8 Prozent), sowie
- Niederfeld (2,6 Prozent).<sup>13</sup>

Auf der anderen Seite geht der marktaktive Leerstand in einigen Siedlungsgebieten wie Vogelstang, Feudenheim-Nord, Speckweggebiet westlich der Hessischen Straße, nahezu gegen Null.

## Entwicklungsperspektiven und Empfehlungen

Insgesamt liegt der marktaktive Leerstand auf einem Niveau, das als übliche Fluktuation bzw. Fluktuationsreserve zu interpretieren ist. Aufgrund des Wechsels von Mietern ist ein geringes Maß an leerstehenden vermietbaren Wohnungen immer gegeben. Problematisch ist erst ein hoher Anteil vermietbarer Wohnungen, der eventuell Ausdruck von Vermietungsproblemen aufgrund einer geringen Attraktivität der Wohnungen sein kann.

---

<sup>13</sup> Die prozentuale Betrachtung der Leerstände ist hier wegen der niedrigen absoluten Zahlen irreführend. Der kurzfristige marktaktive Leerstand betrug Ende 2014 lediglich 6 Wohnungen.

## **Ziel 5: Vorbeugung/Verringerung von Segregationstendenzen**

### **Zieldefinition und -erläuterung**

**Schaffung ausgewogener Mieter- und Bewohnerstrukturen.**

**Anteil der Transferleistungsempfänger in Planungsräumen mit stark überdurchschnittlichen SGB II-Quoten verringern.**

Ein hoher Anteil von Transferleistungsbeziehenden birgt die Gefahr der strukturellen Verfestigung sozial benachteiligter Milieus. Für in einer solchen Umgebung heranwachsende Kinder und Jugendlichen bestehen nur geringe Chancen, sich von diesen Milieus loszulösen.

Die Konzentration sozialer Problemlagen im Stadtgebiet zieht erhebliche Folgeprobleme nach sich und wirkt sich insbesondere auf Kinder und Jugendliche aus, die in sozialstrukturell problembehafteten Bezirken in besonderem Maße von sozialer Benachteiligung betroffen sind. Unter anderem sind ihre Chancen auf den Übertritt in eine weiterführende Schule eingeschränkt.

Besonders starken Ausprägungen der sozialen Segregation, d.h. einem stark überdurchschnittlichen Anteil an Transferleistungsempfänger/innen in einem Wohnquartier, wird daher durch eine gemeinsame Strategie der Stadt Mannheim und der GBG entgegengewirkt, mit dem Ziel, eine sozial ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung herbeizuführen.

Für Bezirke, in denen die SGB II-Bedarfsgemeinschaftenquote um mehr als das Doppelte über dem Mannheimer Durchschnitt liegt, und in denen die GBG über einen hohen Wohnungsbestand verfügt, sollen Maßnahmen entwickelt werden, um den Anteil der Transferleistungsempfänger zu verringern.



Tabelle 3: Anzahl Wohnungen der GBG und SGB II-Bedarfsgemeinschaften-Quote in den Planungsräumen

	Anzahl Wohnungen der GBG	Anteil an allen Wohnungen im Planungsraum (in Prozent)	SGB II-Bedarfsgemeinschaften-Quote <sup>1</sup> im gesamten Planungsraum (in Prozent)
Schönau-Nord	3.425	70,4	24,1
Hochstätt	680	55,4	24,0
Speckweggebiet westl.d.Hess.Str.	281	29,4	17,6
Neckarstadt-West	1.743	16,3	16,0
Wohlgelegen	1.249	42,7	15,5
Westliche Unterstadt	1.095	24,3	14,9
Jungbusch	235	9,0	13,9
Herzogenried	1.549	44,9	12,9
Rheinau-Mitte/Ost	648	12,2	12,4
Neckarstadt-Nordost	1.143	63,5	10,6
Käfertal-Süd	424	14,7	10,0
Speckweggebiet	1.069	47,5	9,9
Neckarstadt-Ost	768	8,3	8,7
<b>Mannheim</b>	<b>19.353</b>	<b>11,6</b>	<b>8,4</b>
Käfertal	307	6,1	8,0
Casterfeld	383	13,3	7,0
Vogelstang	388	6,1	6,7
Almenhof	249	6,1	5,5
Gartenstadt	537	10,3	4,4
Feudenheim-Nord	502	8,7	3,9
Lindenhof	260	3,1	3,7
Seckenheim	397	6,0	3,4
Niederfeld	303	9,1	1,9

<sup>1</sup> Anteil der SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Privathaushalten in Prozent

Besonders ausgeprägt ist soziale Segregation in den Bezirken Schönau-Nord und Hochstätt, die durch einen sehr hohen Anteil von SGB II-Transferleistungsempfänger/innen gekennzeichnet sind (Tabelle 3). In den beiden Bezirken lebt fast die Hälfte der Kinder und Jugendlichen in Haushalten, die SGB II-Leistungen beziehen. Gleichzeitig sind dort besonders hohe Anteile von Kindern und Jugendlichen an der Bevölkerung sowie ein hoher Anteil an Alleinerziehenden zu verzeichnen.<sup>14</sup> Hinzu kommt, dass beide Bezirke laut 3. Mannheimer Bildungsbericht niedrige Gymnasialübergangsquoten sowie eine überdurchschnittliche Inanspruchnahme von Erziehungshilfen aufweisen.<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Stadt Mannheim (2015): Mannheimer Sozialatlas 2014. Bevölkerung und soziale Lebenslagen.

<sup>15</sup> Stadt Mannheim (2015): Vor Ort entscheidet es sich – Zukunft gestalten. 3. Mannheimer Bildungsbericht. S. 106; S. 205.

### Kennzahl 5a: SGB II-Bedarfsgemeinschaften-Quote

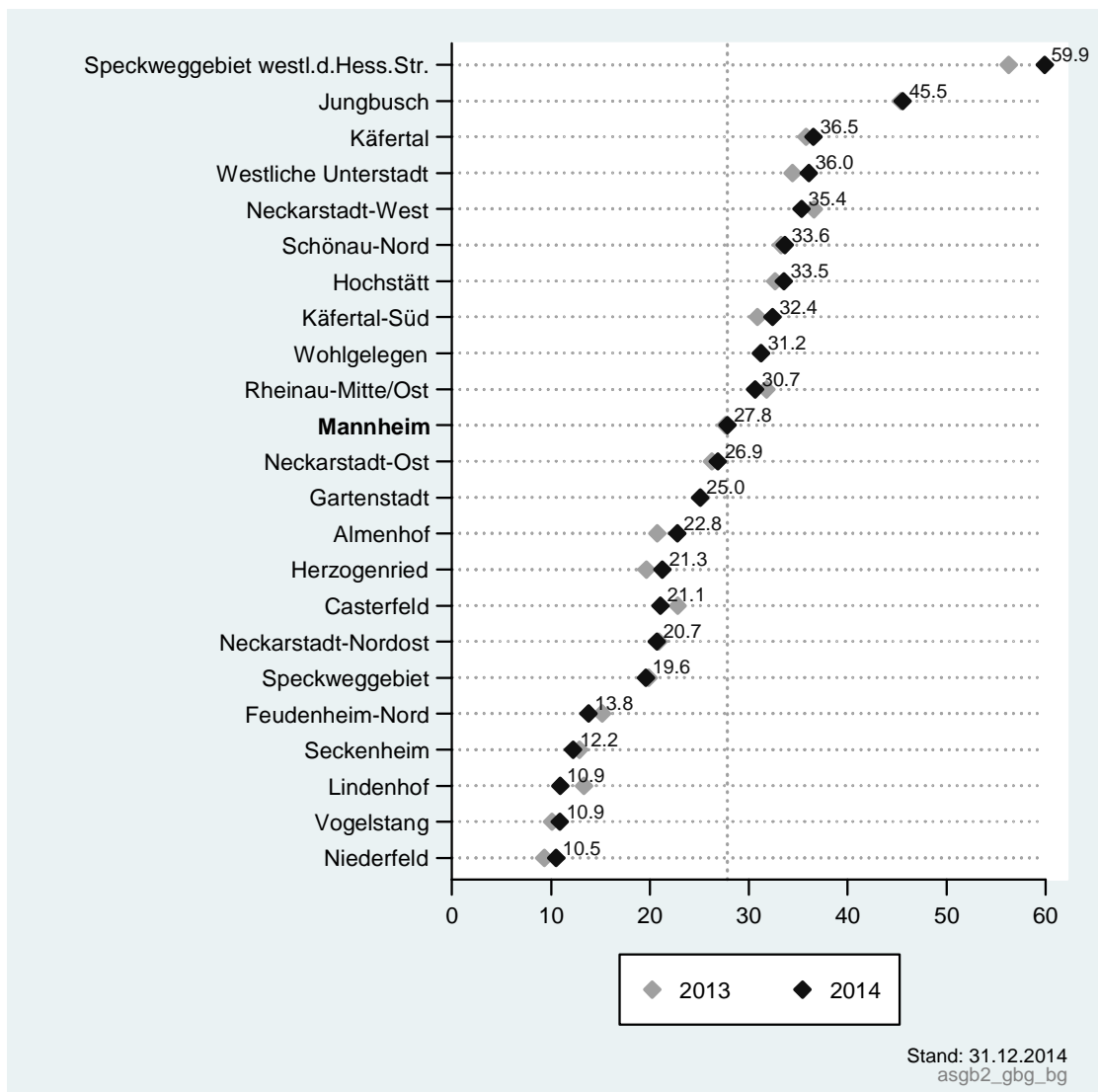
**Kennzahl**

Die SGB II-Bedarfsgemeinschaften-Quote gibt den Anteil der SGB II-Bedarfsgemeinschaften in GBG-Wohnungen an allen GBG-Mietverhältnissen wieder. Diese Kennzahl ermöglicht somit eine Aussage über das Ausmaß der Verbreitung sozialer Problemlagen unter den Mieter/innen im GBG-Wohnungsbestand.

**Ergebnisse**

Insgesamt beträgt der Anteil der SGB II-Bedarfsgemeinschaften an den Mietverhältnissen der GBG etwas mehr als ein Viertel (27,8 Prozent). Gegenüber dem Vorjahr blieb dieser Anteil im Stadtgebiet insgesamt konstant.

Abbildung 10: Anteil der SGB II-Bedarfsgemeinschaften in GBG-Wohnungen (Angaben in Prozent)



Der SGB II-Bedarfsgemeinschaften-Quote in GBG-Wohnungen weist deutliche Unterschiede in den einzelnen Planungsräumen auf. Die höchsten Quoten sind im Wohnungsbestand des Speckweggebietes westlich der Hessischen Straße sowie des Jungbuschs zu finden. Weitere Siedlungsgebiete mit einem Anteil der Transferleistungsempfänger/innen an den Mietern von mehr als einem Drittel sind Käfertal (36,5 Prozent), Westliche Unterstadt (36,0 Prozent), Neckarstadt-West (35,4 Prozent), Schönau-Nord (33,6 Prozent), Hochstätt (33,5 Prozent).

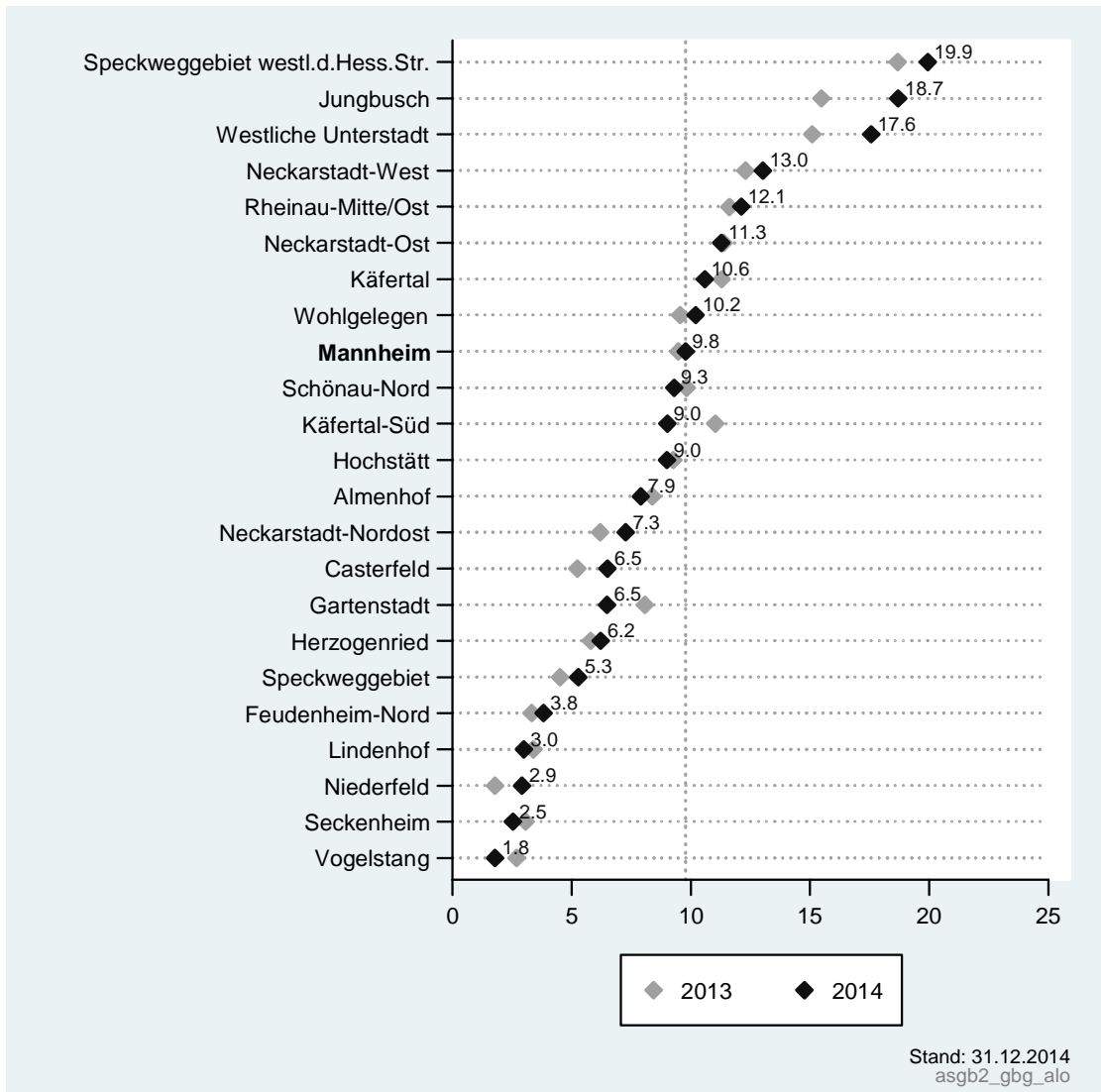
Verglichen mit dem Durchschnitt des gesamten GBG-Wohnungsbestandes finden sich geringe Anteile an SGB II-Bedarfsgemeinschaften vor allem in den Siedlungsgebieten Niederfeld, Vogelstang, Lindenhof, Seckenheim und Feudenheim-Nord.

### Kennzahl 5b: Arbeitslosenquotient

**Kennzahl**

Der Arbeitslosenquotient benennt den Anteil der arbeitslosen SGB II-Beziehenden an den GBG-Bewohner/innen im erwerbsfähigen Alter. Die Kennzahl gibt einen Hinweis darauf, in welchen Planungsräumen Handlungsbedarf bei der Integration von arbeitslosen Transferleistungsempfänger/innen in den allgemeinen Arbeitsmarkt besteht.

Abbildung 11: Arbeitslosenquotient (Angaben in Prozent)



## Entwicklungsperspektiven und Empfehlungen

Gemäß Vereinbarung und in Abstimmung mit der Stadt Mannheim sollen Neuvermietungen so gesteuert werden, dass sozial ausgewogene Mieterstrukturen erreicht werden können. Dies wird sowohl für einzelne Gebäude als auch für Quartiere angestrebt.<sup>16</sup>

Die Wohnungsneubelegung soll unter quartiersstabilisierenden Aspekten gelenkt werden. Der Fokus einer solchen sozial ausgewogenen Belegungssteuerung kann sich zum Ziel setzen, den weiteren Zuzug von Familien mit potenziell erschwerten Lebenslagen – kinderreiche Familien und Alleinerziehenden-Haushalte – in Wohnungen der GBG, in Quartieren mit stark überdurchschnittlichen sozialen Problemlagen zu reduzieren und ihnen stattdessen Wohnungen in weniger belasteten Quartieren anzubieten. Dies ist jedoch immer abhängig von Angeboten an entsprechenden Wohnungsgrößen und Zuschnitten mit passenden Infrastrukturen.

Ergänzend können gezielte Programme der Beschäftigungsförderung und intensiven Betreuung arbeitsloser SGB II-Beziehender entwickelt werden.

Städtebauliche Maßnahmen, die eine Desegregationsstrategie unterstützen können, sind der Rückbau von einzelnen Wohngebäuden in vergleichsweise unattraktiven und sozial problembehafteten Wohnbeständen, flankiert durch einen kleinteiligen Neubau von Sozialwohnungen in weniger segregierten Lagen.

---

<sup>16</sup> Stadt Mannheim (2015): Wohnen in Mannheim: Strategie der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft; Wohnraum am Adolf-Damaschke-Ring; Barrierefreier und altersgerechter Wohnraum, Wohnungsleerstand und Wohnraum für Obdachlose. Informationsvorlage Nr. V187/2015, S. 6.

## Ausblick

Die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH und die Stadt Mannheim werden sich bei der gemeinsamen Arbeit weiterhin stark auf ausgewogene Quartiersstrukturen und nachhaltige Bestandsentwicklung und -gestaltung konzentrieren. Dies wird in fortschreitender Gestaltung gemeinsamer Steuerung mit begleitenden Maßnahmen zu entwickeln sein.

Das Siedlungsmonitoring ist eine zentrale Planungsgrundlage, indem es Entwicklungen mittels Kennzahlen sichtbar macht, die im Hinblick auf die Strategischen Ziele der Stadt Mannheim und der GBG von hoher Relevanz sind.

Mit den zeitlich und räumlich vergleichbaren Kennzahlen werden Strukturinformationen bereitgestellt, die Handlungsschwerpunkte begründen können. Darüber hinaus wird mit dem überarbeiteten Berichtsansatz der Anspruch verfolgt, Entwicklungen abzubilden, die durch Steuerung beeinflussbar sind und daher entsprechende Handlungsempfehlungen formuliert.

Der Bericht geht über eine Darstellung von Kennzahlen hinaus, indem Hintergrundinformationen bereitgestellt werden, die markante Entwicklungen erläutern und die Ursachen für das Zustandekommen von Kennzahlenwerten beleuchten. Dieser Ansatz soll in den künftigen Berichten weiterverfolgt und vertieft werden.

## Quellen

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2014): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands. Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen.

GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH (2014): Geschäftsbericht 2013.

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

Stadt Mannheim (2014): Wohnungslosenhilfe in Mannheim. Informationsvorlage Nr. V674/2014.

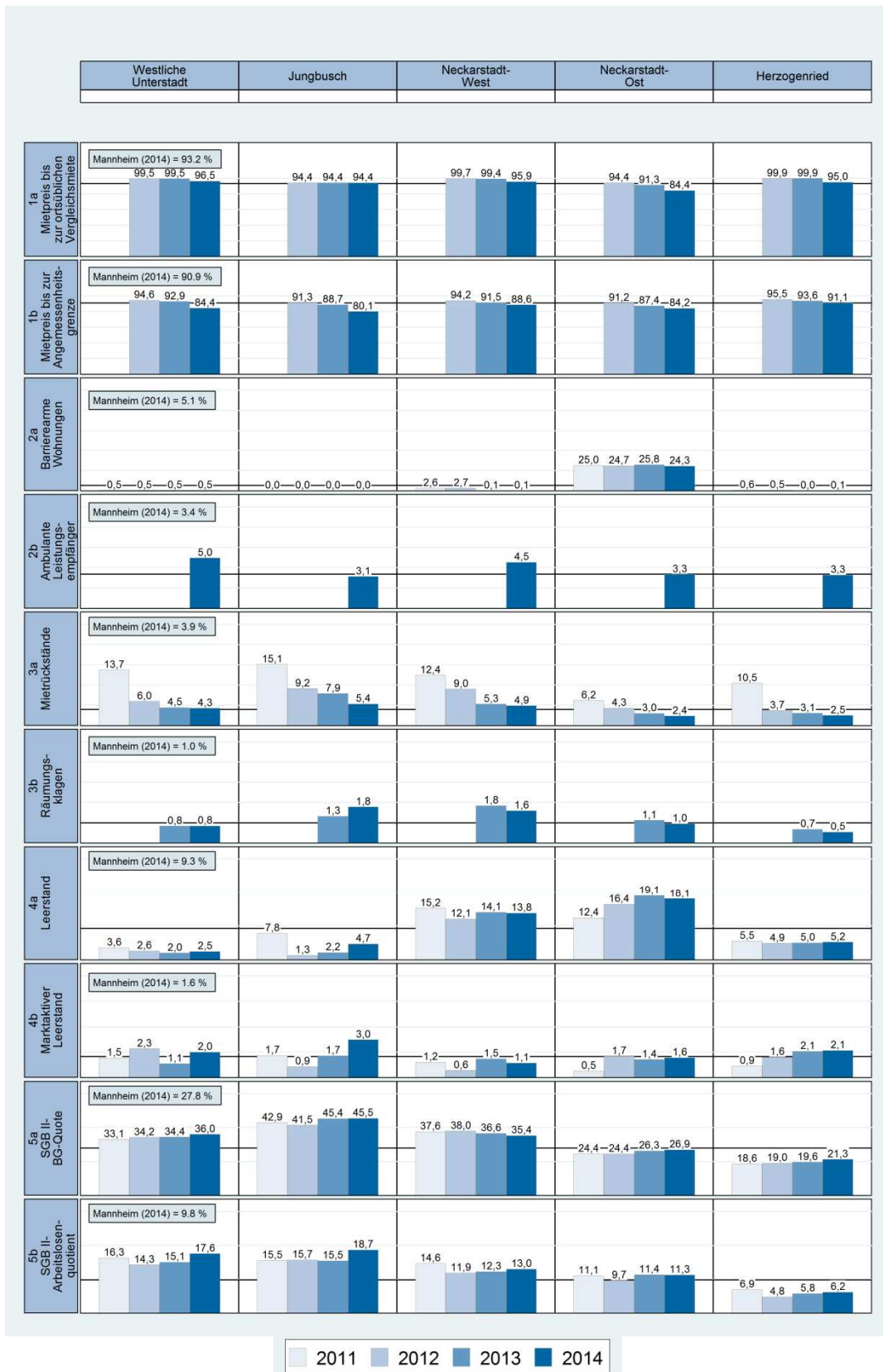
Stadt Mannheim (2014): Wohnen in Mannheim. Wohnungspolitisches Programm Wohn.Raum.Stadt II.

Stadt Mannheim (2015): Wohnen in Mannheim: Strategie der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft; Wohnraum am Adolf-Damaschke-Ring; Barrierefreier und altersgerechter Wohnraum, Wohnungsleerstand und Wohnraum für Obdachlose. Informationsvorlage Nr. V187/2015.

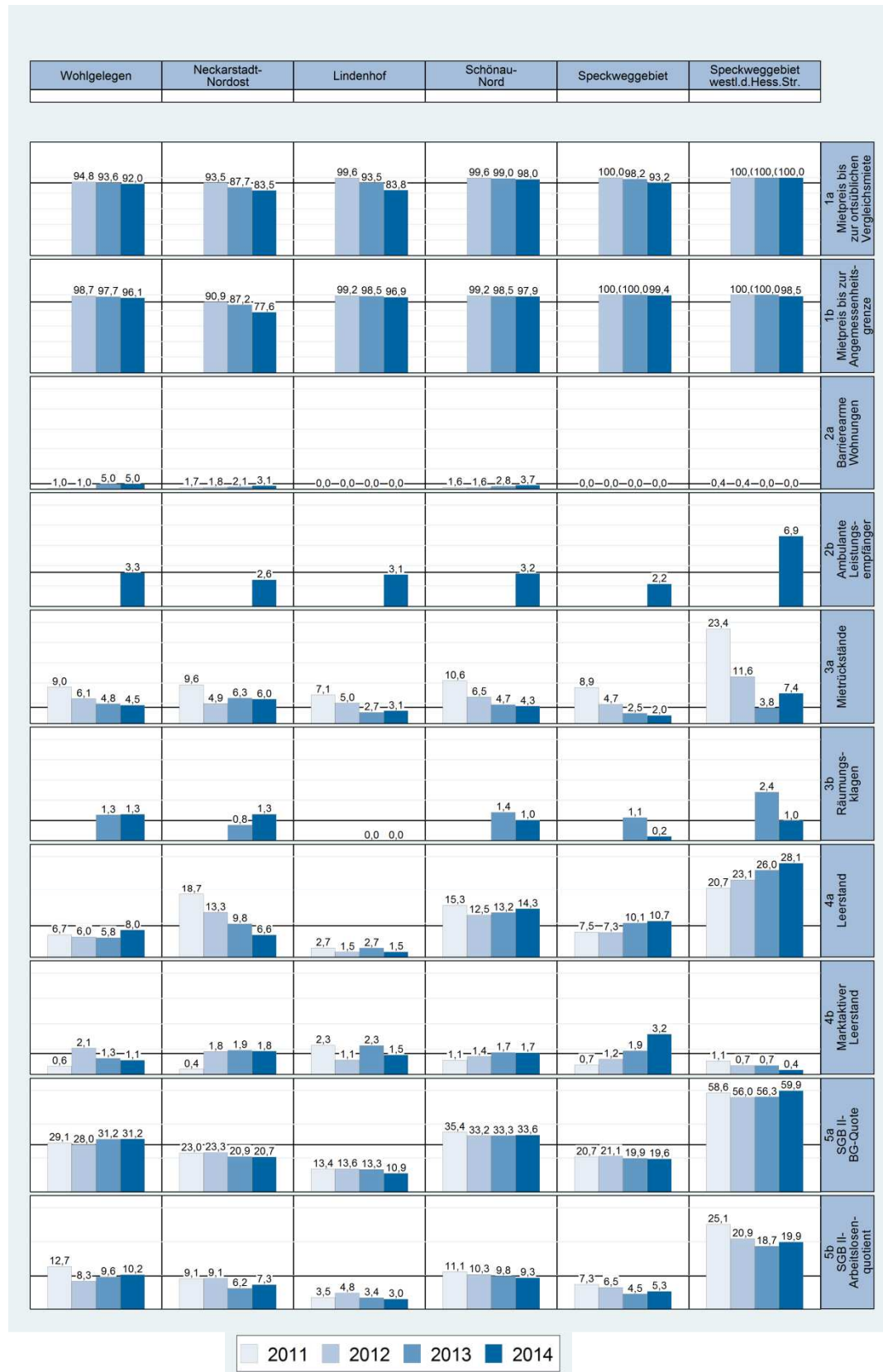
Stadt Mannheim (2015): Vor Ort entscheidet es sich – Zukunft gestalten. 3. Mannheimer Bildungsbericht.

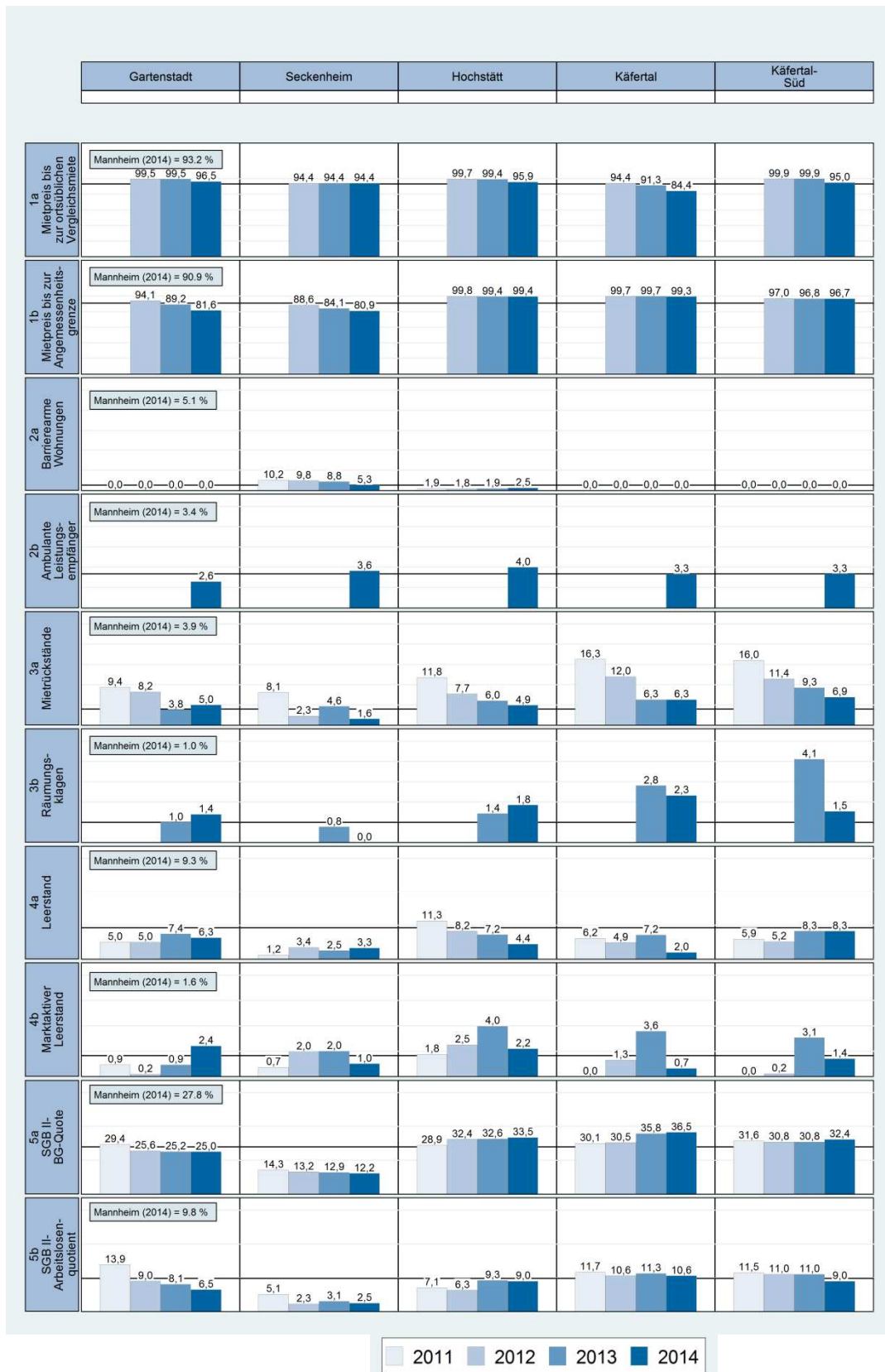
Stadt Mannheim (2015): Mannheimer Sozialatlas 2014. Bevölkerung und soziale Lebenslagen.

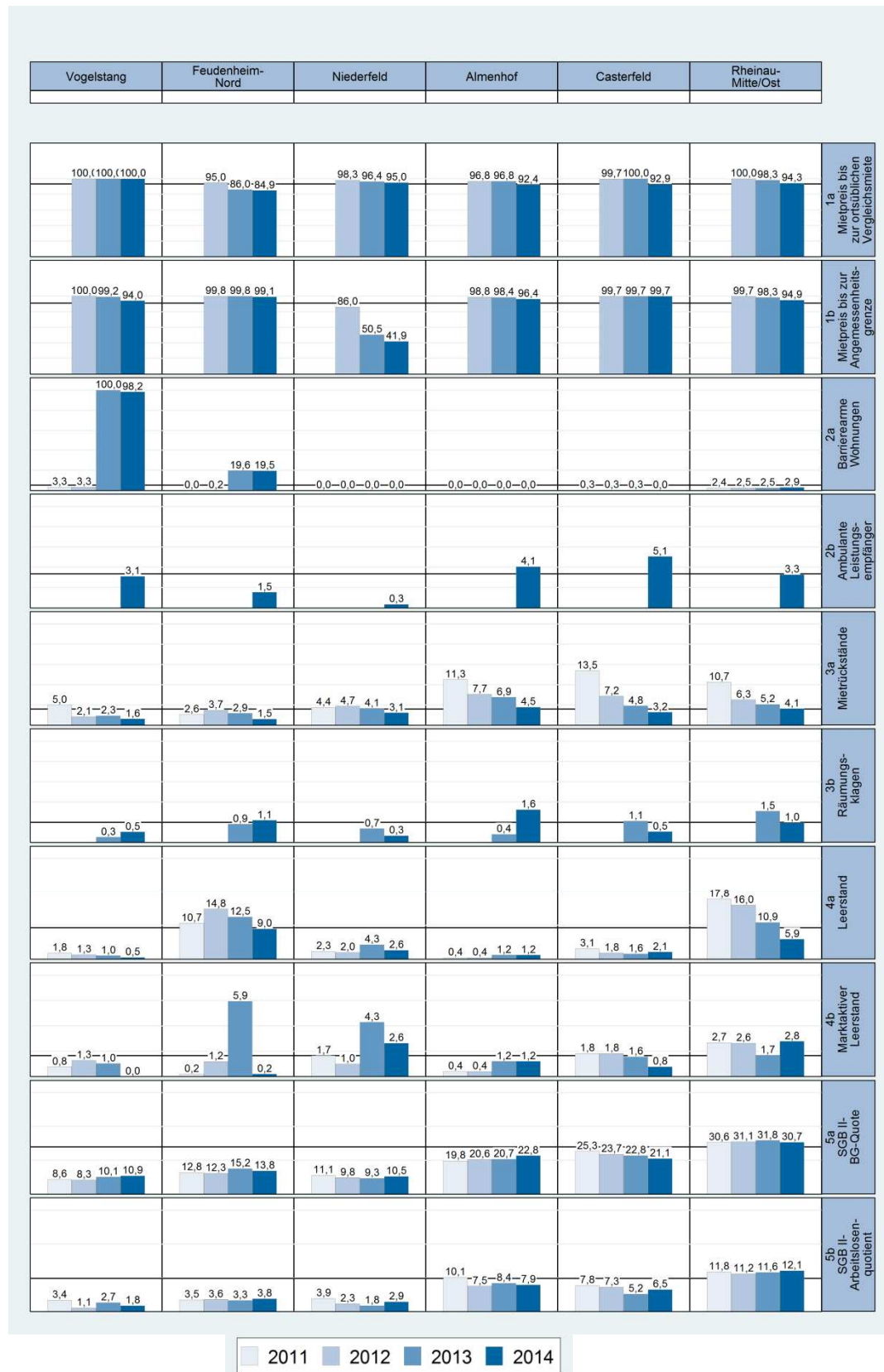
## Übersicht aller Indikatoren











## Erläuterung Planungsräume

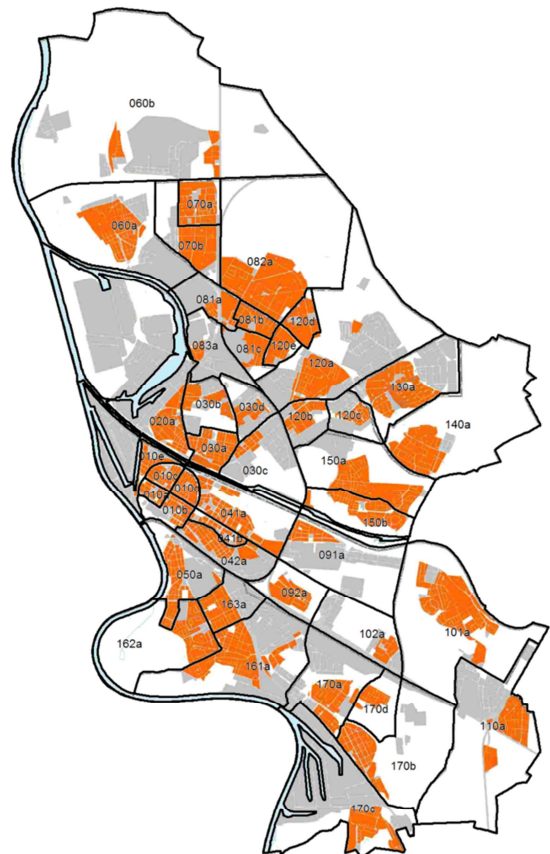
Die kleinräumige Gliederung im vorliegenden Bericht orientiert sich an den im Mannheimer Sozialatlas<sup>17</sup> verwendeten Planungsräumen.

Durch eine Zusammenfassung mehrerer Statistischer Bezirke ergeben sich insgesamt 44 räumliche Einheiten („Planungsräume“). In der Mehrheit der Fälle sind diese Planungsräume deckungsgleich mit den Statistischen Bezirken (z.B. Westliche Unterstadt, Östliche Unterstadt) oder Stadtteilen (z.B. Schwetzingenstadt, Lindenhof). In den anderen Fällen werden bis zu vier Statistische Bezirke zusammengefasst (z.B. Casterfeld).

Abbildung 12 verdeutlicht die dem vorliegenden Bericht zugrundeliegende räumliche Gliederung vor dem Hintergrund der Wohnflächen im Stadtgebiet Mannheim.

Abbildung 12: Verwendete räumliche Gliederung, Planungsräume

- 010a Westliche Oberstadt
- 010b Östliche Oberstadt
- 010c Westliche Unterstadt
- 010d Östliche Unterstadt
- 010e Jungbusch
- 020a Neckarstadt-West
- 030a Neckarstadt-Ost
- 030b Herzogenried
- 030c Wohlgelegen
- 030d Neckarstadt-Nordost
- 041a Oststadt-Nord
- 041b Oststadt-Süd
- 042a Schwetzingenstadt
- 050a Lindenhof
- 060a Sandhofen
- 060b Nord
- 070a Schönau-Nord
- 070b Schönau-Süd/West
- 081a Waldhof-West/Mitte
- 081b Speckweggebiet
- 081c Speckweggebiet westl.d.Hess.Str.
- 082a Gartenstadt
- 083a Luzenberg
- 091a Neuostheim
- 092a Neuhermsheim
- 101a Seckenheim
- 102a Hochstätt
- 110a Friedrichsfeld
- 120a Käfertal
- 120b Käfertal-Süd
- 120c Käfertal-Südost
- 120d Sonnenschein
- 120e Speckweggebiet östl.d.Hess.Str.
- 130a Vogelstang
- 140a Wallstadt
- 150a Feudenheim-Nord
- 150b Feudenheim-Süd
- 161a Neckarau
- 162a Niederfeld
- 163a Almenhof
- 170a Casterfeld
- 170b Rheinau-Mitte/Ost
- 170c Rheinau-Süd
- 170d Pfingstberg



<sup>17</sup> Stadt Mannheim (2015): Mannheimer Sozialatlas 2014. Bevölkerung und soziale Lebenslagen.