

MANNHEIM SCHAFFT MEHR WOHNRAUM

Nachhaltig, gut ausgestattet und vor allem bezahlbar – so wollen die Mannheimer*innen wohnen. Und so ist es auch im *Leitbild Mannheim 2030* festgeschrieben. Doch die Stadt wächst, die Preise für Grundstücke und Mieten steigen. Gleichzeitig ist der zur Verfügung stehende Platz begrenzt. Lesen Sie, wie die Stadt diese Herausforderung trotzdem bewältigt.



Die Stadt baut nicht nur, sondern saniert auch ältere Gebäude, wie hier in Schönau Nord-West. Im Rahmen ihrer derzeit größten Sanierungsmaßnahme modernisiert die städtische Wohnungsbaugesellschaft GBG rund 1.700 Wohnungen.



Viele Hände packen mit an, um bis 2025 10.000 neue Wohnungen zu schaffen.

„Die Bevölkerung Mannheims wird bis 2040 um rund 18.000 Menschen auf insgesamt rund 338.000 Personen wachsen. Das zeigt unsere aktuelle Bevölkerungsprognose“, sagt Dr. Petra Wagner. Als Abteilungsleiterin Stadtentwicklung beim Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung kennt sie die Zahlen genau.

Um für so viele Menschen Wohnraum zu schaffen, der Klimaschutz und Nachhaltigkeit mitberücksichtigt, bedarf es einer vorausschauenden Planung – und entsprechender Fläche.



„Wir brauchen eine langfristige Perspektive, wo über die Konversionsflächen hinaus noch Wohnraum entstehen kann.“

Klaus Elliger

„Auch in Mannheim ist vor allem bezahlbarer Wohnraum begehrt und knapp. Wir brauchen eine langfristige Perspektive, wo über die Konversionsflächen hinaus noch Wohnraum entstehen kann“, fasst Klaus Elliger, Leiter des Fachbereichs Geoinformation und Stadtplanung, die große Herausforderung zusammen.

Viele Dienststellen arbeiten an den Lösungen mit – auf den ehemaligen Kasernen-

geländen wie anderswo: Bis 2025 werden 10.000 benötigte Wohnungen neu entstehen, nochmals 8.000 Wohnungen werden vermutlich bis 2040 benötigt.

Gezielte Suche nach Wohnraum

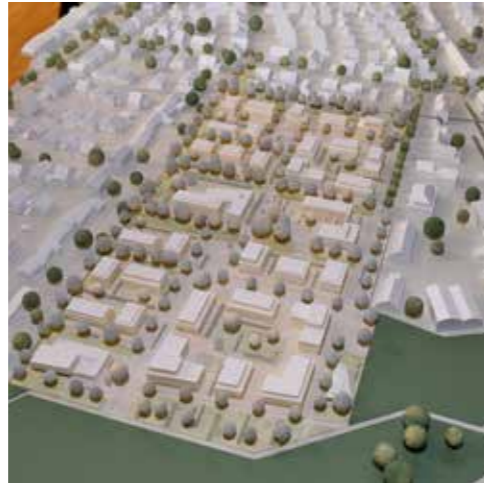
Doch Fläche ist nicht beliebig vermehrbare. Deshalb soll das *Modell Räumliche Ordnung (MRO)* helfen, die langfristige räumliche Entwicklung Mannheims zu steuern. „Wir haben die bisherige Entwicklung der Siedlungsflächen und Freiräume genau untersucht und richten nun den Blick auf die Zukunft“, erklärt Wagner. „Soll es neue Wohnbauschwerpunkte geben? Brauchen wir weitere Flächen für Gewerbe und Verkehr? Wie sichern und entwickeln wir Grün- oder Freiflächen? Wie kann das Stadtgebiet noch klimafreundlicher werden?“



„Wir haben die bisherige Entwicklung der Siedlungsflächen und Freiräume genau untersucht.“

Dr. Petra Wagner

In den nächsten zwei Jahren werden Wagner und ihre Mitarbeiter*innen diese Fragen gemeinsam mit einer dezernatsübergreifenden Projektgruppe und einem erfahrenen externen Planungsbüro durcharbeiten und die Erkenntnisse dem Gemeinderat zur Beratung vorlegen. Das Gesamtmodell zeigt >



Von der Sportstätte zum neuen Wohngebiet: Bei der Otto-Baader-Anlage in Seckenheim legen die Stadtplaner*innen besonderen Wert auf den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Flächen. Auch soll der zusätzliche Wohnraum mit dem Schutz von Mensch, Natur und Landschaft vereinbar sein.

dann zum Beispiel, wie besiedelte Flächen effektiver genutzt und weiterentwickelt werden können und wie Wohnbauschwerpunkte der Zukunft aussehen könnten.

Wesentliche Informationen dafür liefert auch das Team Wohnungsmarktentwicklung um Arno Knöbl vom Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung. „Wir sammeln, analysieren und bereiten Daten kontinuierlich auf,“ erklärt Knöbl, „damit wir auf Entwicklungen auf lokalen und regionalen Wohnungsmärkten frühzeitig reagieren können.“ Diese laufende Beobachtung des Wohnungsmarktes fließt in das Handlungskonzept zur Wohnungsmarktentwicklung *Wohn.Raum.Stadt* ein. Es ist, wie das *MRO*, ein grundlegendes Steuerungsinstrument für Politik, Stadtplanung und Wohnungswirtschaft: Wie viel und welche Art von Wohnraum wird nachgefragt? In welchen Preiskategorien?

Wohnen für alle Einkommensklassen

Ob familiengerechtes Wohnen, schickes Loft oder günstige Mietwohnung: Wohnen in Mannheim soll für alle Einkommensklassen attraktiv und möglich sein. „Unterschiedlich teure Wohnungen in den Stadtteilen stabilisieren die Quartiere“, erklärt Knöbl. „Sie verhindern die Tendenz zur Trennung zwischen einkommensschwachen und einkommensstarken Haushalten.“ Nachfrage und Preise steigen, deshalb liegt der städtische Fokus mittlerweile auf der



Arno Knöbl

„Unterschiedlich teure Wohnungen in den Stadtteilen stabilisieren die Quartiere.“

Schaffung von bezahlbarem, preisgünstigem Wohnraum.

Dabei hilft auch das vom Gemeinderat 2017 beschlossene *12-Punkte-Programm Wohnen*. Es sieht unter anderem vor, untergenutzte Gewerbeflächen, städtische Brachflächen und Baulücken für den Wohnungsbau zu nutzen. Die *Quote für preisgünstigen Wohnraum* schreibt vor, dass in Neubauten mit mehr als zehn Wohnungen 30 Prozent zum aktuellen Mietpreis von 8,17 Euro pro Quadratmeter angeboten werden müssen.

Entwicklungen positiv steuern

Seit 2021 erweitern *Bodenfonds* und Grundstücksvermarktungsstrategie das *12-Punkte-Programm*.

„Die Mittel, die der Gemeinderat bewilligt hat, ermöglichen es uns, verstärkt Grund-



Dr. David Jacob

„Durch den Bodenfonds kann die Stadt mehr Einfluss auf die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt nehmen.“

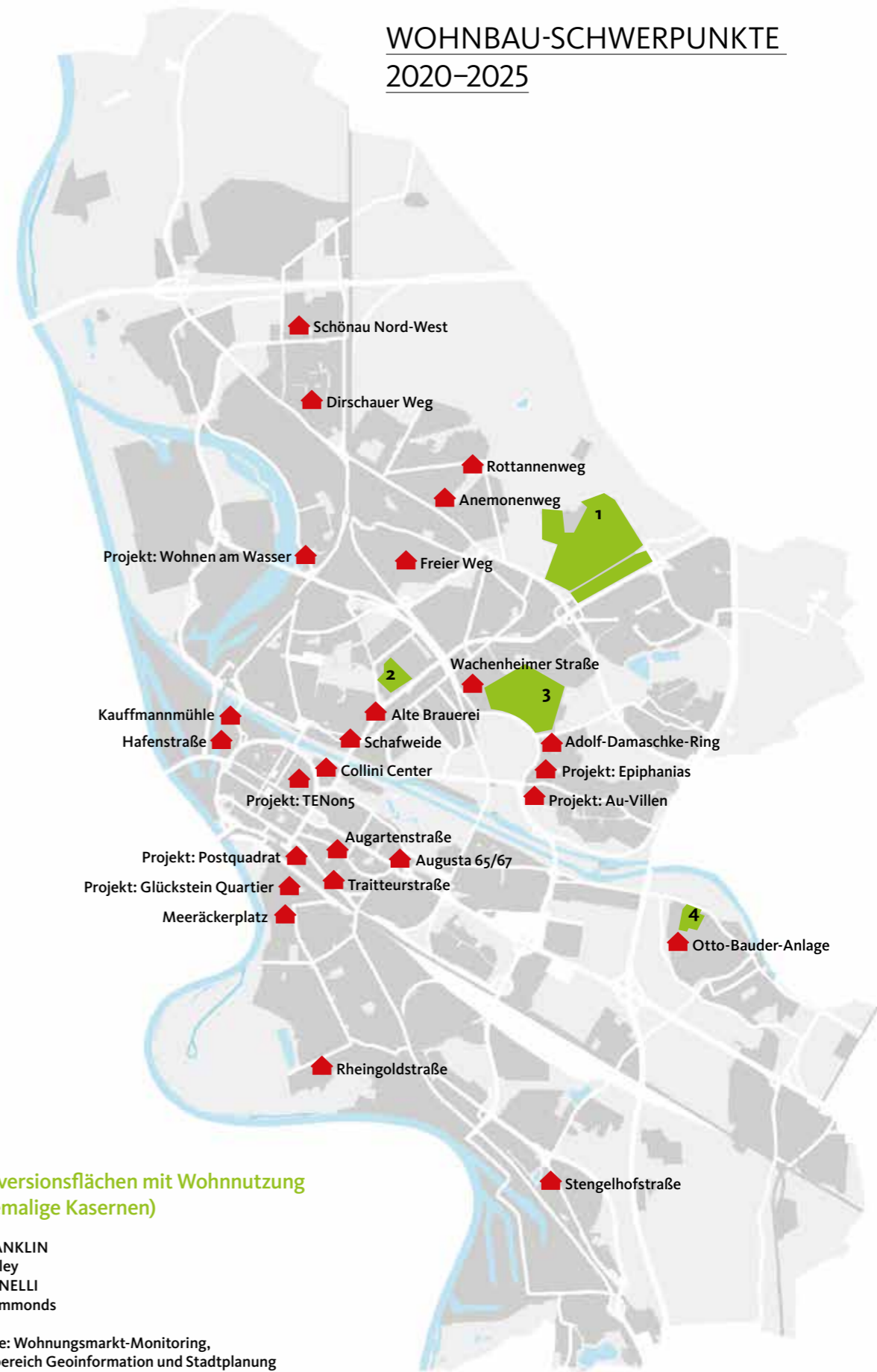
stücke zu erwerben“, freut sich Dr. David Jacob, Abteilungsleiter Kaufmännisches Immobilienmanagement. „Dadurch kann die Stadt mittel- bis langfristig mehr Einfluss auf die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt nehmen.“

Auf der Verkaufsseite steuert der Fachbereich Bau- und Immobilienmanagement mit einem Stufenmodell: Er bietet städtische Wohnbau-Grundstücke erst der stadteigenen Wohnungsbaugesellschaft GBG an, danach gemeinwohlorientierten Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften. Schlagen diese das Angebot aus, gelangt das Grundstück auf den freien Immobilienmarkt.

Kommt es zum Verkauf, kann das Immobilienmanagement in den Kaufvertrag Standards für den Klimaschutz aufnehmen. Diese wurden in Abstimmung mit dem Fachbereich Klima, Umwelt und Natur formuliert; sie fordern beispielsweise Solarenergie zu nutzen oder unversiegelte Flächen grün anzulegen, um die berüchtigten ‚Schottergärten‘ zu vermeiden.

Bauen für unterschiedliche Wohnwünsche und Einkommen

Die Stadt baut über eine Tochter-Gesellschaft. „Die GBG ist eine wichtige und verlässliche Partnerin, wenn es darum geht, Mannheim mit gut ausgestattetem, bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu versorgen“, betont Fachbereichs-



Konversionsflächen mit Wohnnutzung (ehemalige Kasernen)

- 1. FRANKLIN
- 2. Turley
- 3. SPINELLI
- 4. Hammonds

Quelle: Wohnungsmarkt-Monitoring, Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung



Ein echter Hingucker: Die *Grüne Mitte* von FRANKLIN soll ab 2025 Wohnraum, Büroflächen und ein Einkaufszentrum bieten – in Form eines Hügels und eines scheinbar schwebenden Wohnblocks. Auch hier ist die GBG Investorin.



Sie schonen das Klima und sparen Energie: Beim SQUARE-Projekt wurden aus zwei Bestandshäusern ökologische Modellhäuser, Photovoltaik-Module an der Fassade inklusive.

leiter Elliger die Bedeutung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft. „Sie trägt wesentlich zur Erreichung unserer wohnungspolitischen Ziele bei.“

Die GBG besitzt aktuell 19.400 Wohnungen in Mannheim; damit stellt sie Wohnraum für 12 Prozent der Bürger*innen. Im Schnitt liegt die Miete bei 6,78 Euro pro Quadratmeter, also deutlich unter den Durchschnittspreisen, die der Mannheimer Mietspiegel ermittelt. Sowohl bei großen nachhaltigen Neubau-Projekten – wie etwa auf FRANKLIN oder im neuen Wohnquartier Main-Kinzig in der Neckarstadt-Ost – als auch bei Sanierungen ist sie aktiv.

So übernimmt das Unternehmen beispielsweise gezielt Einzelgebäude, besonders in der Neckarstadt-West und im Jungbusch, um den Wohnungsmarkt zu stabilisieren und die Entwicklung dieser Stadtteile positiv zu beeinflussen.

Auch ganze Teilquartiere wie in Schönau Nord-West, wo der GBG rund 1.750 Wohnungen gehören, werden von ihr modernisiert. Die Stadt beteiligt sich an den Kosten der Sanierung und Modernisierung. „Für solche Sanierungsprojekte beantragen wir Städtebaufördermittel bei Bund und Land, die bis zu 60 Prozent der Kostenbeteiligung übernehmen“, erläutert Arno Knöbl. „Die letzten 40 Prozent steuert die Stadt bei.“

Wer aufmerksam in Mannheim unterwegs ist, sieht selbst, dass im gesamten Stadtgebiet für ganz unterschiedliche Wohnwünsche und Einkommen gebaut wird. Trotz knapper werdender Flächen hat die Stadt für Alteingesessene und Neuhinzuziehende viel auf dem Wohnungsmarkt erreicht. Gemeinsame Anstrengungen, engagierte Maßnahmen, Bau- und Modernisierungsvorhaben werden weiterhin dafür sorgen, dass es auch in Zukunft möglich sein wird, nachhaltig, gut und bezahlbar in Mannheim zu wohnen. □

DREI FRAGEN AN

BAU-BÜRGERMEISTER RALF EISENHAUER

Seit einem guten Jahr ist Ralf Eisenhauer Dezernent für Bauen, Planung, Verkehr und Sport. *magma* fragte, was ihm beim Thema Bauen und Wohnen besonders wichtig ist.

Was haben Sie sich für Ihre Amtszeit vorgenommen?

„Als Dezernat für gutes Wohnen und gemeinschaftliche Stadtentwicklung ist es uns ein großes Anliegen, die Baukultur in Mannheim zu stärken sowie Wohnraum für alle – und damit auch günstige Mieten – zu schaffen. Mit dem *12-Punkte-Programm Wohnen* und dem darin enthaltenen *Quotenmodell* haben wir bereits einen wichtigen Schritt getan. Die Umsetzung des *Bodenfonds* stärkt zudem den kommunalen Einfluss auf dem Grundstücksmarkt. Nun schreiben wir unter Einbeziehung eines *Runden Tisches Wohnen* unser Handlungskonzept fort. Dabei gehen wir alle wesentlichen Fragen gemeinsam mit

den Fraktionen des Gemeinderats und den verschiedenen gesellschaftlichen Einrichtungen und Verbänden an.“

Was ist Ihnen bei der Stadtentwicklung besonders wichtig?

„Gemäß unserem städtischen Leitbild wollen wir Mannheim zu einer klimagerechten Stadt entwickeln, die Vorbild für umweltbewusstes Leben und Handeln ist. Dies haben wir fest im Blick und betreiben daher konsequent Innenentwicklung als Revitalisierung und Umnutzung von Flächen im bestehenden Stadtgebiet sowie innovative und energieeffiziente Bauweise.“

Welches Bauvorhaben liegt Ihnen für Mannheim besonders am Herzen?

„Neben den großartigen Entwicklungen auf den ehemaligen US-Liegenschaften Turley, FRANKLIN, entlang des Grünzugs Nordost auf Taylor und SPINELLI sowie auf dem Bundesgartenschauengelände freue ich mich besonders auf den Bau des Kombibads Herzogenried. Es wird in der Bäderlandschaft

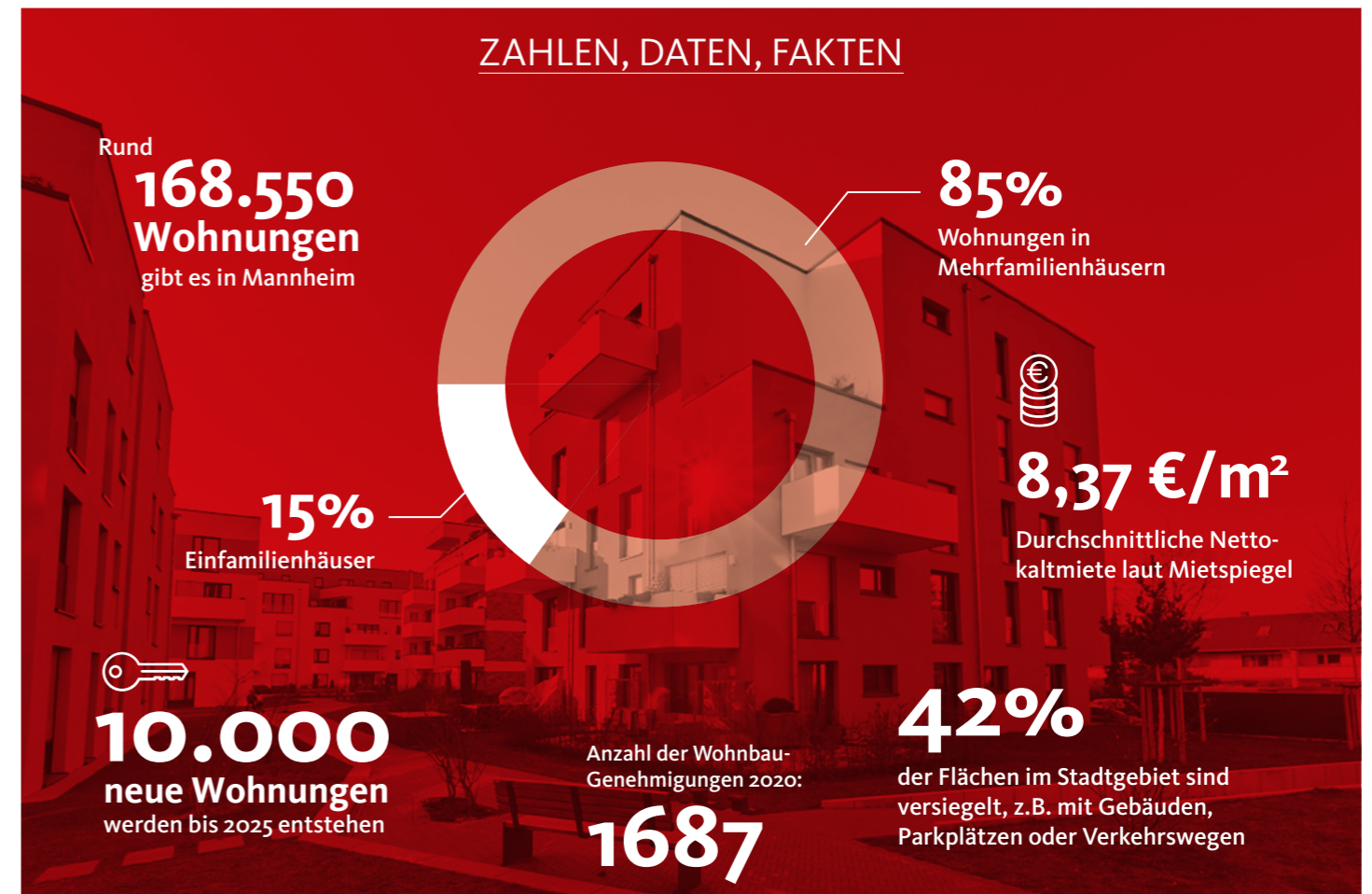


der Region nicht nur durch ein modernes Baderlebnis ein Alleinstellungsmerkmal haben, sondern auch durch seine besondere Bauweise mit einem geringen Energiebedarf herausragen. Spatenstich hierzu wird im Mai sein.“

INFO

Näheres zu *12-Punkte-Programm*, *Quotenmodell* und *Bodenfonds* siehe Seite 6ff und mannheim.de/wohnen

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN



STAATLICH GEFÖRDERT

5.000 SOZIALWOHNUNGEN IN MANNHEIM

Sozialwohnungen sind Wohnungen, die aus staatlichen Mitteln finanziert werden. Dazu werden den Bauherren Darlehen und Zuschüsse gewährt. Diese verpflichten sich im Gegenzug, sogenannte Belegungs- und Mietpreisbindungen einzuhalten. „Die Belegungsbindung legt fest, wer einziehen darf – nämlich Personen, die einer bestimmten Einkommensgrenze unterliegen. Die Grenzen richten sich nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz“, erklärt Juliane Stichel, Fachbereich Arbeit und Soziales. Die Mietbindung begrenzt

die Höhe der Miete. Sie ist – in Abhängigkeit von der jeweiligen Förderung – meist zwischen 10 und 30 Prozent niedriger als bei frei finanzierten Wohnungen.

Vermieter solcher Wohnungen dürfen diese nur an Personen vermieten, die einen Wohnberechtigungsschein haben. Darin wird auch festgehalten, wie groß die Wohnung sein darf. „Alleinstehende dürfen bis 45 Quadratmeter beziehen, pro weitere Person sind zusätzliche 15 Quadratmeter zulässig“, sagt Stichel. „Eine Wohnberechtigung kann man bei uns beantragen. Diese ist jedoch nicht nur für Mannheim gültig, sondern für Sozialwohnungen in ganz Baden-Württemberg.“

In Mannheim gibt es aktuell rund 5.000 Sozialwohnungen. Davon bietet die städtische Wohnungsbaugesellschaft GBG rund 3.300 Wohneinheiten an, die übrigen Wohnungen entfallen auf andere Wohnungsanbieter.



Der Wohnberechtigungsschein ist die Voraussetzung, um eine Sozialwohnung zu bekommen. Juliane Stichel und ihre Kolleg*innen vom Fachbereich Arbeit und Soziales helfen bei Fragen zum Antrag gerne weiter.

MANNHEIMER MIETSPIEGEL

SCHUTZ VOR UNBEGRÜNDETEN MIETERHÖHUNGEN

Alle zwei Jahre gibt der Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung den *Mannheimer Mietspiegel* heraus. Er unterstützt dabei, die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln und gilt für frei finanzierte Wohnungen – also Wohnungen, die ohne öffentliche Fördergelder entstanden sind. „Der Mietspiegel enthält zunächst die durchschnittliche monatliche Basis-Kaltmiete. Hierbei wird in einem ersten Schritt nur die Größe der Wohnung berücksichtigt,“ erklärt der zuständige Sachbearbeiter Julian Uhlenkükken. „Dazu kommen dann Wohnungsmerkmale wie Ausstattung oder Lage, die mit der Basis-miete verrechnet werden. Die Summe daraus ergibt die ortsübliche Vergleichsmiete.“

Der Mietspiegel sorgt damit nicht nur für Transparenz, sondern schützt – als sogenannter qualifizierter Mietspiegel – vor unbegründeten Mieterhöhungen: Er beruht auf wissenschaftlichen Datenerhebungen, ist vom Gemeinderat beschlossen und wird vor Gericht anerkannt. Möchte ein*e Vermieter*in die Miete erhöhen, darf diese*r das nur im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete und muss dafür den Mietspiegel heranziehen. „Bei Fragen zur Anwendung des Mietspiegels beraten wir gerne“, fügt Uhlenkükken hinzu. „Interessierte können außerdem unseren Onlinerechner nutzen, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln.“



Mit dem Onlinerechner kann man in wenigen Schritten auch für die eigene Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete berechnen.

INFO

Den Mietspiegel finden Sie unter:
online-mietspiegel.de/mannheim