

**Wohnen in Mannheim:
bezahlbar, sozial, ökologisch und kreativ**



In Städten kommen Menschen allen Alters, aller Ethnien, aller Weltanschauungen, aller Lebensformen und allen sozialen Herkunft zusammen und leben auf engem Raum zusammen. Das gilt insbesondere auch für Mannheim, eine Stadt, die so bunt und vielfältig in ihrer Zusammensetzung ist, wie nur wenige andere.

Das Zusammenleben in diesen heterogenen Stadtgesellschaften ist zuletzt aber fragiler und Abschottungstendenzen innerhalb der Stadtgesellschaft sind sichtbar geworden. Ökonomische, soziale und ethnische Unterschiede drohen zu einem Nebeneinander statt einem Miteinander in der Stadtgesellschaft zu führen. Von Städten ist eine höhere Integrationsleistung gefordert, neue stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Fragestellungen stellen sich.

Für Bündnis 90/Die Grünen gehört die Sicherstellung von angemessenem, differenziertem Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen zu den zentralen Elementen der Kommunalpolitik.

Wir wollen eine soziale Wohnungspolitik, die sowohl im Bauen selbst als auch im Umgang mit Freiflächen ökologisch zukunftsweisend ist. Dabei müssen neue Wohn- und Lebensformen, Wohn- und Mietsyndikate mit alternativen Finanzierungsformen, alternativen und experimentellen Bauformen und Baugemeinschaften, Mehrgenerationenprojekte und das gemeinsame Wohnen von Menschen mit und ohne Behinderung unterstützt und gefördert werden.

Der Wohnmarkt in Mannheim befindet sich im Umbruch. Er hat derzeit nicht die enormen Wohnraumprobleme wie München, Hamburg oder Heidelberg, man kann für Mannheim aber auch nicht von einem über alle Segmente funktionierenden Wohnungsmarkt sprechen. Akute Fehlbedarfe

gibt es vor allem im Bereich kleinerer Mietwohnung (< 40m²), großer Mietwohnungen (> 90m²) und im Bereich von einfachen bis mittleren Ein-Familien-Häusern. Dies führte in den letzten Jahren zu überdurchschnittlichen Steigerungsraten. So sind die Angebotsmieten im freien Wohnungsmarkt in den letzten fünf Jahren um fast 25% gestiegen und liegen in einzelnen Bereichen bis zu 30% über den Bestandsmieten. Dies ist in der politischen Diskussion mit zu betrachten. Ein ganz wesentlicher Aspekt des teilweisen Nicht-Funktionieren des Wohnungsmarktes ist die Tatsache, dass preisgünstiger Wohnungsbau im Neubau ökonomisch ohne staatliche Förderung derzeit nicht zu realisieren ist. Hier ist insbesondere der Bund gefragt, seine Verantwortung wahrzunehmen und sozialen Wohnraum angemessen zu fördern. Ohne politisches Eingreifen wird sich das Angebot von preisgünstigen Wohneinheiten absehbar reduzieren bei gleichzeitig steigendem Bedarf. Ohne Eingreifen droht eine Verschärfung der Wohnungssituation in Mannheim. Wir Grüne werden hier aktiv gegensteuern.

Wohnen für Alle

Grundsätzlich ist bei der Stadtentwicklung darauf zu achten, dass Familien mit Kindern, ältere Menschen, Alleinerziehende sowie Studierende geeigneten und bezahlbaren Wohnraum finden; ebenso wie Menschen mit Zugangsproblemen zum privaten Wohnungsmarkt, wie beispielsweise Menschen mit Migrationshintergrund und Menschen mit Behinderung.. Dabei sollen auch neue Wohnformen zum Tragen kommen, unterstützt und gefördert werden. Neben den Konversionsflächen wollen wir in der Wohnungspolitik in den nächsten Jahren auch verstärkt Mannheims Flüsse in den Blick nehmen und Wohnen an den Flüssen verwirklichen.

Das Wohnangebot für Menschen mit Behinderungen muss nach Maßgabe der Inklusion ausreichend barrierearme/-freie Wohnraum zur Verfügung stellen und gemeinschaftliche und innovative Wohnkonzepte entwickeln. Hier muss dargestellt werden, welcher barrierearme/-freie Wohnraum im Moment zur Verfügung steht und welcher Bedarf dem gegenübersteht.

Ein ganz besonderes Wohnraumproblem hat Mannheim aufgrund der großen Zuwanderung aus Südosteuropa. Es braucht wie in anderen

Bundesländern ein Wohnraumsicherungsgesetz mit einer Mindestquadratmeterzahl pro Bewohner, damit die sozialen Dienste eingreifen können. Wir werden uns an Landesregierung und Landtag wenden, um dieses Gesetz anzustoßen.

Ziele der Wohnungspolitik bestimmen

Oberstes Ziel grüner Wohnraumpolitik sind gemischte, funktionierende Stadtquartiere. Eine Segregation nach sozialem Status, Herkunft oder Alter ist unbedingt zu verhindern bzw. aufzulösen. Hierfür muss die Kommunalpolitik einen Rahmen schaffen, von alleine wird dieses Ziel nicht erreicht. Benötigt werden daher in allen Stadtteilen und speziell in besonders begehrten Stadtteilen und Wohnlagen kostengünstige Wohnungen. Wird dieses Angebot nicht kommunal geschaffen bzw. gehalten, wird der schon vorhandene Trend der Entmischung in einigen Stadtteilen ungebremst weitergehen. Keinesfalls dürfen Stadt und GBG diesen Trend noch verschärfen, indem sie in begehrten Wohnlagen preisgünstige Wohnangebote durch Wohnraum im höherpreisigen Segment ersetzen, auch dann nicht, wenn für alle noch vorhandenen Mieterinnen und Mieter Ersatzwohnraum im Umfeld gefunden wird. Auch in diesem Fall würde preis-günstiger Wohnraum verloren gehen.

Daher müssen die Menschen in den GBG-Häusern im Adolf-Damaschke-Ring zu vergleichbaren Warm-Mieten wohnen bleiben können. Ähnliches gilt für die Pläne des Flussviertels in der Neckarstadt-Ost. Auch hier handelt es sich um eine begehrte Wohnlage mit spürbarem Aufwertungs-trend. Den ersatzlosen Wegfall von bezahlbaren Wohnraum lehnen wir ab. Es muss hier auch weiterhin kostengünstigen Wohnraum geben.

Die Gemeinderatsfraktion von Bündnis 90/Die GRÜNEN begrüßt die Pläne der grün-roten Landesregierung Baden-Württembergs die Mietpreisbremse in Baden-Württemberg zur Anwendung zu bringen. In Zukunft gilt, dass die Vermieter in angespannten Wohnungsmärkten nur noch maximal die ortsübliche Vergleichsmiete plus zehn Prozent verlangen dürfen.

Wir hoffen aber immer noch, dass die Landesregierung auch für Mannheim die Mietpreisbremse einführt. Nur so kann erreicht werden, dass die Wiedervermietungs-mieten auch in Mannheim gebremst werden.

Wir werden regelmäßig prüfen, ob die Kappungsgrenze auch für Mannheim oder einzelne Stadtteile zur Geltung gebracht werden kann.

Die GBG – Wohnungsbau fürs Gemeinwohl

Die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft ist die wichtigste Säule der Stadt um soziale Wohnungsbaupolitik zu betreiben. Es ist essentiell, dass die GBG weiter in kommunaler Hand bleibt und im Sinne der Stadtpolitik gesteuert wird. Die Geschäftspolitik der GBG darf nicht nur im Aufsichtsrat, sondern muss auch im Gemeinderat und seinen Ausschüssen öffentlich diskutiert werden. Wir Grüne haben die Privatisierung und nicht-öffentliche Diskussion der kommunalen Aufgaben der Daseinsvorsorge immer schon kritisiert, sei es nun in der Energie-, Verkehrs- oder in diesem Fall die Wohnraumpolitik. Wir wollen dazu einen städtischen Unterausschuss Wohnen oder einen Runden Tisch Wohnen einrichten. Die GBG muss Ziele für den Bau von bezahlbarem Wohnraum mit einem Mietpreis unterhalb der durchschnittlichen Miete im Mietspiegel festlegen. Die Konzentration auf Erhalt und Modernisierung durch die GBG wird fortgesetzt. Neubauten der GBG werden vorzugsweise im Bereich der durch das Land geförderten Baumaßnahmen geplant. Abriss darf nicht dazu führen, dass günstiger Wohnraum in Quartieren verloren geht, wo er dringend benötigt wird. Abriss darf es nur dort geben wo der Erhalt und die Modernisierung entweder teurer ist oder nur so zukunftsfähiger Wohnraum entstehen kann. Dieses sind jeweils Einzelfallentscheidungen.

Angesichts der großen Herausforderungen der Wohnraumpolitik benötigt die GBG viel Geld für Investitionen. Daher kann die Stadt der GBG in den nächsten Jahren keine Abführungen abverlangen. Die GBG legt jährlich eine Gemeinwohlabilanz vor.

Wenn Möglichkeiten bestehen in guten Wohnlagen oder Stadtvierteln, in den die GBG bisher unterrepräsentiert ist, Immobilien bei Zwangsversteigerungen oder ähnlichen Gelegenheit zu erwerben, müssen diese Chancen genutzt. Im Sinne des Ziels eines über alle Segmenten funktionierenden Wohnraummarktes und im Sinne des Ziels von gemischten Wohnquartieren, soll die GBG durchaus auch gehobenen Wohnraum bauen und anbieten. Dies muss allerdings in Stadtteilen

passieren, in denen man im Sinne einer guten Stadtentwicklung einen Aufwertungsprozess stärken und anstoßen will. Dabei kann Bau von gehobenem Wohnraum auch ganz gezielt als Mittel der Quersubventionierung eingesetzt werden, um sozialen Wohnraum anbieten zu können. Hierfür muss genügend Liquidität im Unternehmen vorhanden sein.

In Quartieren mit größeren sozialen Problemlagen braucht es ein Quartiermanagement. Dieses hilft die Probleme anzugehen, Menschen zu aktivieren und so das Quartier lebenswert zu halten oder lebenswerter zu gestalten. Die bestehenden Quartiermanagements müssen erhalten bleiben. Die GBG soll ihr soziales Engagement für die Bewohnerinnen und Bewohner und ihre Bemühungen zur Stärkung des sozialen Umfelds fortführen und ausbauen. Dazu gehören z.B. die Unterstützung gemeinschaftlicher Aktivitäten, die Integration ausländischer Mitbewohner, die Einrichtung von Spielplätzen und die wohnungsbegleitenden Dienstleistungen wie z.B. Schuldnerberatung und mobile Wohnbegleithilfen. Die GBG trägt auf diesem Weg dazu bei, die Gemeinschaft der Mieterinnen und Mieter zu stärken und leistet so einen Beitrag zu sozialer Gerechtigkeit.

Bei Konversion, energetischen Sanierungen und energieeffizientem Bauen kann die GBG beispielhaft vorangehen. Ebenso kann sie bei der Förderung von Sonderwohnformen wie Wohngruppen, Baugemeinschaften oder Ambulantisierung eine wichtige Rolle spielen.

Den Aufkauf und die Aufwertung von Problemimmobilien unterstützen wir. Im Rahmen der Prüfung, ob dies im Rahmen einer eigenen Tochtergesellschaft umgesetzt wird, ist zu prüfen, ob die GBG von wesensfremden Aufgaben entlastet werden kann (z.B. auch vom Bau von anderen städtischen Nutzimmobilien wie dem technischen Rathaus).

Mannheimer Wohnbaufonds

Energetisches Bauen und Sanieren sind, ebenso wie Barrierefreiheit, kein Gegensatz zum sozialen Bauen und der Schaffung und dem Erhalt bezahlbaren Wohnraums. Der Schlüssel hierfür liegt bei der Finanzierung.

Wir wollen einen von der Stadt einzurichtenden revolvingen Fonds. Dieser wird eingerichtet um Wohnbaumaßnahmen zu fördern in dem günstiges Baugeld zur Verfügung gestellt wird. In diesen Fond können auch Menschen einzahlen die ihr Geld „ethisch korrekt“ anlegen wollen. Aus den Rückzahlungen, Mieten und etwaigen Verkäufen wird der Fonds wiederum aufgefüllt. Ziel der Förderung über den Fonds sind Wohnräume mit einer Miete von einem Euro unterhalb der durchschnittlichen Miete im Mietspiegel. Damit sind Menschen mit geringem Einkommen deutlich mehr Wohnangebote in den nächsten zehn Jahren zu schaffen.

Nutznieser des Fonds könnten beispielsweise gemeinschaftliche Wohngruppen, Menschen mit geringem Einkommen und Wohnbaugesellschaften für soziale Bauprojekte sein.

Soziale Stadterneuerung statt Gentrifizierung

Der Wohnungsmarkt wird weiterhin anhand von sozialräumlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Differenzierungsprozessen regelmäßig beobachtet und im einzurichtenden Unterausschuss Wohnen oder im Runden Tisch Wohnen diskutiert. Innerhalb der Verwaltung gibt es mindestens eine Ansprechpartnerin/einen Ansprechpartner die/der in engem Kontakt mit dem Mieterverein, Initiativen, Vermieterorganisationen und Bauherren steht und ansprechbar ist, wenn es Beobachtungen und Meldungen von Gentrifizierungsaktivitäten gibt.

Die Landesregierung gibt den Kommunen per Rechtsverordnung die Möglichkeit die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen zu erschweren. Um zu verhindern, dass durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in großer Zahl Mieter verdrängt werden, muss im Runden Tisch regelmäßig überprüft werden, ob auch in Mannheim die Ausweisung einer Erhaltungssatzung für relevante Gebiete erlassen werden muss.

Wir wollen die verpflichtende Einführung der Konzeptionsvergabe, bei der Investoren nicht allein nach ökonomischen, sondern gleichwertig nach sozialen Gesichtspunkten ausgewählt werden. Damit werden auch private Investoren stärker für soziales und ökologisches Bauen in die Pflicht genommen.

Ökologische Leitlinien

Attraktives und gesundes Wohnen ist an ökologischen Leitlinien ausgerichtet. Dabei sind Passivhäuser das anzustrebende Maß. Bei Wohnungsneubau und im Bestand bei Sanierungen und Umbau soll auf die Ausrichtung der Gebäude geachtet werden, um Passivenergie und Photovoltaik bestmöglich zu nutzen und bioklimatisch günstige Strömungen zu fördern und zu erhalten.

Eine große Bedeutung kommt der Dämmung des Wohnraums zu, hier sollen recyclebare oder Natur-Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen eingesetzt werden. Bei Heizsystemen gilt die Prämisse: weg von Einzelheizungen, hin zu Strangheizungen, um den Energieverbrauch möglichst gering zu halten beispielsweise mit Blockheizkraftwerken. Allgemein sollen beim Bauen und Renovieren schadstofffreie Baustoffe verwendet werden.

Die Reduzierung des Flächenverbrauchs hat für uns oberste Priorität. Baugebiete auf den Konversionsflächen und Nachverdichtung von brachliegenden Innenflächen, soweit diese keine bioklimatischen und ökologischen Nachteile mit sich bringen, befürworten wir.

Der Entsiegelung von Flächen, dem Erhalt und der Schaffung von naturnahen Grünflächen und Frischluftschneisen kommt im Ballungsraum auch beim Wohnungsbau der Zukunft eine besondere Bedeutung zu, wenn Wohnen in Mannheim weiter attraktiv bleiben soll. In diesem Sinne ist die Dachbegrünung und Fassadenbegrünung zu fördern, PKW Stellplätze ohne Bodenversiegelung auszuführen und die Neubauten in einem ausreichend dimensionierten, begrünten Umfeld zu errichten. Das nach Baunutzungsverordnung festgesetzte bauliche Maß der Nutzung (Bauhöhe, Baunutzungsfläche u.a.) ist einzuhalten.

Wohnen für Alt und Jung

Wohnquartiere sollen nicht nur in Bezug auf die soziale Herkunft gemischt sein. Auch altersmäßig braucht es eine gesunde Mischung im Quartier. Der rapide demographische Wandel in Quartieren oder Teilbereichen von Quartieren stellt eine große und finanzielle Herausforderung für die Kommune dar, da jeweils die soziale Infrastruktur angepasst werden muss (weg von Krippe, Jugendtreff und Schule, hin zu Seniorentreff, Altersheim und Gesundheitseinrichtungen bzw. anschließend wieder ge-

nau umgekehrt). Ziel muss es daher sein, auch altersmäßig eine stabile Bewohnerstruktur zu erreichen. Eine Bereicherung sind in diesem Sinne neue Wohnprojekte und neue Formen der Organisation des Wohnens. Baugemeinschaften, Generationenhäuser, Wohngenossenschaften, etc.

Eine gute und gesunde Mischung ist nicht nur in Bezug auf die Bewohnerinnen und Bewohner anzustreben. Auch eine gute Mischung in Bezug auf die Bebauung ist von großer Bedeutung. Monotone einheitliche Siedlungsstrukturen bringen enorme Probleme mit sich. Menschen fühlen sich dort weder besonders wohl, noch sicher. Hier ist der Raum für individuelle Gestaltung zu ermöglichen. Wohnquartiere sollen Gemeinschaft ermöglichen und fördern, die reine Aneinanderreihung von (kleinen) Wohneinheiten verunmöglicht dies. Grünanlagen, naturnahe Freiflächen sowie Gemeinschaftsräume sind daher wichtige Elemente eines lebendigen Stadtquartiers und sollten fußläufig erreichbar sein.

Ideenreiches Bauen und Wohnen für die Zukunft

Mannheim richtet einen Wettbewerb aus, bei dem Architekten mit der Anforderung sehr preisbewusst, ökologisch und modern zu bauen oder umzubauen, neue kreative und ungewöhnliche Ideen für zukünftiges Wohnen entwickeln können. Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums und die Stärkung lokaler Identität können ebenfalls Element dieses Wettbewerbs sein. Diese Ideen können dann der GBG und anderen Bauherren als Vorlagen dienen.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte, flächenoptimiertes Bauen und ein vielfältigeres und weniger eintöniges Gestalten von Wohnprojekten unter Einbeziehung des Gestaltungsrates gehören ebenso zum zukunftsfähigen Bauen wie Programmangebote zur Dach- oder Fassadenbegrünung und der Hinterhofentsiegelung.

Mannheim, März 2015