

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1517/2018
Amt/Aktenzeichen 10.01/10.01	Datum 17.10.2018	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 30.10.2018			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Sozialausschuss	Kenntnisnahme	13.11.2018	Ö
Wirtschaftsausschuss	Kenntnisnahme	15.11.2018	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Kenntnisnahme	31.01.2019	Ö
Stadtrat	Kenntnisnahme	13.02.2019	Ö

<b>Betreff:</b> Ausschreibung eines Wohnungsmarktberichtes 2019 für die Landeshauptstadt Mainz
Mainz, 25. Oktober 2018
gez.
Michael Ebling Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Die Fachausschüsse und der Stadtrat nehmen die anstehende Ausschreibung eines Wohnungsmarktberichtes 2019 an ein Fachinstitut zur Kenntnis.

Für die Erstellung des Wohnungsmarktberichtes stehen im Haushalt 2019 Mittel in Höhe von bis zu 80.000,00 € zur Verfügung.

## I. Hintergrund / Aufgabenstellung

Mainz gehört als westlicher Exponent des Rhein-Main-Gebietes, als Landeshauptstadt sowie als bedeutender Hochschul- und Medienstandort zu den überdurchschnittlich wachsenden Städten im Bundesgebiet. Als sogenannte „Schwarmstadt“ zieht die Stadt Mainz vor allem junge Leute, also Studierende, Berufseinsteiger und Menschen am Beginn ihrer Karriere an. In jüngster Zeit sind zudem nicht unerhebliche Zuwanderungsgewinne aus dem Ausland zu verzeichnen. In der vergangenen Dekade hat die Einwohnerzahl um mehr als 18.000 Personen zugenommen.

Parallel dazu sind die Miet- und Kaufpreise für Immobilien deutlich gestiegen. Seit längerer Zeit befindet sich die Landeshauptstadt Mainz auf der Rangliste der deutschen Städte mit den teuersten Mietpreisen wieder und rangiert hinter Städten wie München, Stuttgart und Frankfurt auf einem der Spitzenplätze. Dabei spielt nicht nur die endogene Wohnungsnachfrage eine Rolle; der Mainzer Wohnungsmarkt ist auch für Kapitalanleger attraktiv. In der Folge haben insbesondere Haushalte mit niedrigem und mittlerem Budget Schwierigkeiten eine bezahlbare Wohnung zu finden. Der Bedarf hat sich zunehmend in Richtung kosteneffizienter Geschosswohnungen verschoben.

Die Stadt Mainz hat in den vergangenen Jahren bereits vielfältige Anstrengungen beim Wohnungsneubau und der Intensivierung des geförderten Wohnungsbaus unternommen.

Zwischen 2011 und 2017 wurden mehr als 6.200 neue Wohnungen gebaut. Für die weitere Neubauentwicklung stehen bis 2030 Flächenpotenziale in einer Größenordnung von über 10.000 Wohneinheiten zur Verfügung. Dabei haben in den vergangenen Jahren verdichtete Formen des (Geschoss-) Wohnungsbaus an Bedeutung gewonnen, auch weil der gestiegenen Nachfrage nicht veränderbare Rahmenbedingungen gegenüberstehen: So ist die Stadtklima bedeutsamer Frischluftschneisen, immissionsbedingter Restriktionen, Nutzungskonkurrenzen) nicht beliebig für neue Wohnbauflächenausweisungen genutzt werden.

Dem Mangel an preiswerten Wohnungen, v.a. im Bereich geförderter Wohnungen begegnet die Stadt Mainz mit dem Instrument der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung: Hierbei verpflichten sich Investoren neben einer Beteiligung an den Infrastrukturkosten auch dazu, einen bestimmten Anteil förderfähiger Wohnungen (derzeit i.d.R. 25%) zu errichten.

Nunmehr stellt sich die Frage, wie sich der Mainzer Wohnungsmarkt mittelfristig, d.h. bis zum Jahr 2030 entwickeln soll, d.h. wie er quantitativ und qualitativ bestmöglich auf die künftigen Nachfragegruppen und -prioritäten ausgerichtet werden sollte. Ein besonderes Augenmerk sollte dabei auf den geförderten sowie den erschwinglichen Wohnungsbau gelegt werden. Dies betrifft zum einen die Entwicklung der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale. Zum anderen ziehen veränderte Nachfragestrukturen möglicherweise auch Umstrukturierungen im Wohnungsbestand nach sich.

Im kommunalen Integrationskonzept wird verstärkt die Berücksichtigung der Zuwanderung durch Fluchtmigration in der Mainzer Wohnungs- und Stadtentwicklungsplanung gefordert. Bei der Auftragsvergabe zur Erstellung des Wohnungsmarktberichtes 2019 sind geflüchtete Menschen als relevante Zielgruppe deswegen explizit mit zu berücksichtigen.

## II. Lösung

Die Landeshauptstadt vergibt den Auftrag zur Erstellung eines Wohnungsmarktberichtes im Jahr 2019, unter Berücksichtigung folgender Rahmenbedingungen:

### A) Leistungen der Stadt Mainz:

1. **Vorlage vorhandener Analysen / Gutachten zum Mainzer Wohnungsmarkt sowie zur sozialen Struktur der Stadt Mainz** [*empirica Wohnungsmarktgutachten (erschienen 2008 und 2013), Wohnraumversorgungskonzept (erschienen 2012), Gutachten zur quantitativen und qualitativen Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030 (erschienen 2014), Konzept „Wohnen in Mainz“ (2016), Sozialraumanalyse 2017/18*]
2. Einführende und parallel zu den u.g. Bausteinen begleitende **Gespräche** mit Vertreterinnen und Vertretern der tangierten städtischen Ämter sowie der stadtnahen Gesellschaften
3. Bereitstellung von Ergebnisdaten aus der **aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz für die Stadt Mainz**  
Das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz erstellt derzeit eine aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung. Eine Veröffentlichung ist für November / Dezember 2018 angekündigt. Kleinste räumliche Ebene wird das Gebiet der Stadt Mainz insgesamt sein. *In Abhängigkeit der Datenbereitstellung durch das Statistische Landesamt ist vorgesehen, dem Auftragnehmer alters- und geschlechtsspezifische Vorausberechnungsdaten für die Jahre 2025 und 2030 zur Verfügung zu stellen.*
4. **Bereitstellung von Basisdaten zur Struktur der Wohnhaushalte in Mainz** Auswertung der Wohnhaushalte nach ausgewählten Strukturmerkmalen, z.B. Zahl der Personen, Zahl minderjähriger Kinder, Staatsangehörigkeit / Migrationshintergrund, ausgewählte Strukturtypen (Alleinerziehende), Altersklasse der Bezugsperson
5. **Strukturdaten zur Situation und Entwicklung einkommensschwächerer Haushalte** (u.a. WBS-Haushalte, KdU-Bedarfsgemeinschaften, Wohngelddaten). Die genaue Festlegung erfolgt in Absprache zwischen Auftraggeberin und Auftragnehmer.
6. **Bereitstellung verfügbarer Daten / Informationen zum Mainzer Wohnungsmarkt** Dies umfasst u.a. Tabellen zum Gebäude-/ bzw. Wohnungsbestand; zum Bestand und der Entwicklung geförderter Wohnungen, der Baufertigstellungen und -genehmigungen, den aktuellen Mietpreisspiegel, prozentuale Aufteilung der Zimmeranzahl aller Wohnberechtigungsscheine etc.
7. **Bereitstellung von Daten / Tabellen zur Preisentwicklung von Wohnungen / Häusern** anhand der Grundstücksmarktberichte der Stadt Mainz
8. **Übersicht vorhandener Wohnbauflächenpotenziale**  
Bereitstellung der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale in zwei Zeittranchen (bis 2025 sowie 2026-2030) inkl. Abschätzung der realisierbaren Wohnungszahl und einer Differenzierung nach Potenzialen im Ein- und Zweifamilienhaussegment resp. im Geschosswohnungsbau. Die Bereitstellung kann in Form von Tabellen und ggf. einer kar-

tographischen Übersicht erfolgen (*Karte der Stadt Mainz analog Stadtmodell Mainz mit farbig markierten Flächen (Gebiete mit 50 u. m. Wohneinheiten)*).

## **B) Leistungen des Auftragnehmers**

**Baustein 1: Ableitung der Nachfrageentwicklung und der relevanten Nachfragegruppen**

**Baustein 1.a Erstellung einer Haushaltsprognose auf Basis der Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes**

Räumliche Ebene: Stadt Mainz gesamt

Zeitliche Ebene: zweistufig (Zieljahr 2025 sowie Zieljahr 2030)

- Entwicklung der Haushaltsgrößenstruktur (Personenzahl)
- Entwicklung ausgewählter Haushaltstypen (angelehnt an verschiedene Wohnbedürfnisse in verschiedenen Phasen des Lebenszyklus sowie zunehmend wichtiger werdenden sozialer Differenzierungen).

Als unterschiedliche Haushaltstypen sind z.B. „junge“ bzw. „alte“ Ein- / Zweipersonenhaushalte, (Familien-)Haushalte mit minderjährigen Kindern, große Haushalte zu differenzieren. Die Festlegung der Haushaltstypen erfolgt in Absprache mit der Auftraggeberin, u.a. in Abhängigkeit verfügbarer Grundlagendaten.

**Baustein 1.b Ergänzende Analyse der Haushaltstypen bezüglich Finanzkraft / Wohnpräferenzen und ihrer künftigen Entwicklung**

Zur Ableitung der relevanten Nachfragegruppen soll ergänzend zur Haushaltsprognose in einem zweiten Schritt eine ergänzende Analyse der derzeitigen und künftig zu erwartenden Finanzkraft auch mit Blick auf das Segment des geförderten Wohnungsbaus sowie unterschiedlicher und sich verändernder Wohnpräferenzen in den verschiedenen Haushaltstypen erfolgen. Zeitlich soll die Entwicklung wiederum zweistufig (Zeitraum bis 2025 sowie Zeitraum 2026 bis 2030) dargelegt werden.

Die Festlegung der Nachfragegruppen erfolgt in Absprache mit der Auftraggeberin, u.a. in Abhängigkeit verfügbarer Daten.

Da hierzu nur in begrenztem Umfang eigene Grundlagendaten bei der Stadt Mainz vorliegen bzw. die Entwicklung durch externe Faktoren (z.B. allgemeine Einkommensentwicklung) mitbestimmt wird, sollten hierzu bundesweite Studien- bzw. Forschungsergebnisse analysiert und in geeigneter Weise auf die Stadt Mainz übertragen werden.

**Ziel des Bausteines III.1 ist es, eine qualitative Beschreibung und soweit möglich auch eine quantitative Einschätzung der relevanten Nachfragegruppen und ihrer künftigen Entwicklung am Mainzer Wohnungsmarkt zu erhalten.**

**Baustein 2: Angebotsstruktur**

**Baustein 2.a: Analyse des Wohnungsbestandes**

Volumen, Struktur und Entwicklung des Wohnungsbestandes sollen u.a. mit Blick auf die o.g. Haushaltstypen resp. Nachfragegruppen analysiert werden.

## **Baustein 2.b: Analyse des Wohnungsbaupotenzials in Mainz**

Hinweis: Die notwendigen Grundlagendaten werden dem Auftragnehmer von der Stadt Mainz zur Verfügung gestellt (s. Punkt II.6).

Dieser Baustein soll das verfügbare Wohnungsbaupotenzial in Mainz hinsichtlich seiner Größenordnung und der potenziellen Angebotsqualitäten mit Blick auf die Versorgung und Attraktivität für die verschiedenen Haushaltstypen resp. Nachfragegruppen zusammenstellen und einordnen.

Die Bewertung sollte dabei mit Blick auf die mittelfristig zu erwartende Veränderung der verschiedenen Haushaltstypen resp. Nachfragegruppen (s. Baustein III.1) und zeitlich wiederum zweistufig (Zeitraum bis 2025 sowie Zeitraum 2026 - 2030) erfolgen.

## **Baustein 3: Gegenüberstellung der Angebots- und Nachfrage-entwicklung am Wohnungsmarkt / Ableitung evtl. Disparitäten**

Basierend auf den verfügbaren Grundlagenmaterialien sowie den Ergebnissen der Bausteine III.1 und III.2 sollen Volumen und Struktur der Angebots- und Nachfrageseite am Wohnungsmarkt sowie die wesentlichen Entwicklungslinien gegenübergestellt und ggf. daraus erkennbare Disparitäten qualitativ und soweit möglich quantitativ herausgearbeitet werden (z.B. sich abzeichnende Über- / Unterversorgungen bei bestimmten Nachfragegruppen bzw. Über-/ Unterkapazitäten in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten).

## **Baustein 4: Empfehlungen zur weiteren Ausrichtung des Mainzer Wohnungsmarktes**

Im letzten Schritt sollen Empfehlungen und Schlussfolgerungen zur einer „passgenauen“ Ausrichtung des Wohnungsangebotes (Wohnungsbestand und Wohnungsbaupotenziale) in Bezug auf die Nachfrageentwicklung in der Stadt Mainz erfolgen. Im Einzelnen werden u.a. Empfehlungen zu folgenden Fragestellungen erwartet:

- Wie viel Wohnungen werden in den kommenden Jahren (bis 2025 sowie 2026 bis 2030) für die oben definierten Haushaltstypen / Nachfragegruppen benötigt?
- Wie viel dieses Bedarfes lässt sich über Anpassungen im **Wohnungsbestand** decken? Welche Ansatzpunkte stehen hierbei zur Verfügung (z.B. Anpassung des Wohnungsbestandes an sich verändernde Nachfragestrukturen, Modernisierungsbedarfe durch eine älter werdende Gesellschaft (Barrierefreiheit), Umstrukturierung von Wohnungsbeständen für neue Zielgruppen, Erhalt preisgünstigen Wohnraums, Etablierung neuer Wohnformen wie Baugemeinschaften etc.)
- Wie hoch ist der **verbleibende Bedarf an neuen Wohnungen**?
- Welches Neubauvolumen ist in den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten (Ein- und Zweifamilienhäuser / Geschosswohnungen; Miet- / Eigentumssegment) bzw. für die oben definierten Haushaltstypen / Nachfragegruppen noch notwendig (bis 2025; 2026 - 2030)?

- Welche Kooperationsansätze mit Umlandgemeinden wären notwendig bezüglich der Schaffung geförderten Wohnraums? Welche Formen der Kooperation gibt es bzw. welche wären geeignet?
- Mit welchen sonstigen Instrumenten (neben Neubau) lassen sich ggf. Über- / Unterversorgungen bei bestimmten Nachfragegruppen / -segmenten vermeiden oder abmildern?
- Welche Instrumente (z.B. strategische Bodenvorratspolitik durch den „Konzern Stadt“ für bestimmte Flächen trotz der Verpflichtung zur Haushaltskonsolidierung; Zielquote geförderter Wohnungen sowie deren Größe bzw. Zimmeranzahl) können ggf. ergänzend zur Steuerung des Wohnungsmarktes oder bestimmter Wohnungsmarktsegmente eingesetzt werden? Welche Vorteile, welche Risiken sind damit verbunden?
- Gibt es weitergehende Empfehlungen zum Wohnungsstrukturmix für einzelne Flächen („Feinjustierung“ für die größeren Wohnbauflächen) resp. zur zeitlichen Entwicklung unterschiedlicher Flächenangebote innerhalb der Stadt Mainz?
- Welche ergänzenden Empfehlungen lassen sich ggf. zur optimalen Bedarfsdeckung für einzelne größere Flächen ableiten (z.B. gezielte Vermarktung an relevante Nachfragegruppen, Beteiligungsformen von Nachfragern, Einbezug von Wohnungsbaugesellschaften / Genossenschaften / Baugemeinschaften etc., sonstige Rahmenbedingungen)?

### C) Zeitlicher Rahmen - Darstellungsform - Kosten:

Der zeitliche Bearbeitungsrahmen ist nach Vergabe des Auftrages auf ca. 9 Monate angesetzt. Eine Fertigstellung bis Ende 2019 wird angestrebt.

Im Rahmen des Auftrages sind mehrere Termine vor Ort mit der Auftraggeberin in Mainz wahrzunehmen. Die hierbei anfallenden Reisekosten sind im Kostenrahmen des Angebotes darzustellen.

Nach Abschluss der Analyse sind die Ergebnisse einschließlich eventueller Karten bzw. Graphiken sowohl in schriftlicher Form (20 Exemplare) sowie in EDV-verarbeitbarer Form (Datei) vorzulegen. Falls Karten erstellt werden, sollten diese mit dem in der Stadt Mainz verwendeten GIS-Programm „Map Info“ kompatibel sein.

Zudem ist eine Druckvorlage für die Auftragnehmerin zu erstellen.

Die Ergebnisse sind im Stadtvorstand sowie in drei Stadtratsausschüssen sowie im Stadtrat vorzustellen.

In das Angebot sind aufzunehmen (jeweils getrennter Ausweis):

- Erstellungskosten **getrennt nach einzelnen Bausteinen**
- Besprechungs- und Reisekosten
- Berichterstattung / Präsentation
- ggf. Druckkosten

- ggf. zusätzliche Honorare

### **III. Alternativen**

Ein aktualisierter Wohnungsmarktbericht wird im Jahr 2019 nicht erstellt. Die Stadt erhält keine Informationen über die aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt sowie eine darauf abgestimmte Wohnungsmarktstrategie.

### **IV. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

Auf Grund der Zielgruppenorientierung im "Bündnis für das Wohnen Mainz" sind bei der Erstellung des Wohnungsmarktberichtes geschlechtsspezifische Fragestellungen zu berücksichtigen, um eine geschlechtergerechte Stadtentwicklung zu ermöglichen.

### **V. Ausgaben/Finanzierung**

#### **a) Einmalige Kosten**

im Haushalt 2019 stehen Mittel im Höhe von bis zu 80.000,00 € für die Ausschreibung eines Wohnungsmarktberichtes 2019 zur Verfügung.

#### **b) laufende Ausgaben einschl. Folgekosten**

keine: alle notwendigen Leistungen zur Erstellung eines qualifizierten Wohnungsmarktberichtes 2019 werden im Rahmen der Ausschreibung abgerufen.