

empirica

Forschung und Beratung

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. 030 884795-0
Fax 030 884795-17
berlin@empirica-institut.de

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. 0228 91489-0
Fax 0228 217410
bonn@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de

Grundlagen für ein Handlungskonzept Wohnen der Landeshauptstadt Mainz

Auftraggeber:

Landeshauptstadt Mainz,
Dezernat für Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit

Ansprechpartner:

Petra Heising, Thomas Abraham, Iris Fryczewski, Annamaria Schwedt,
Lukas Weiden

Projektnummer: 2009063
Bonn, im Juli 2011

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung	1
2. Trends und Präferenzen ausgewählter Nachfragegruppen	3
2.1 Familien	3
2.2 Senioren	8
2.3 Studierende	10
3. Wanderungsanalyse	13
3.1 Gesamtstädtische Wanderungsanalyse	13
3.2 Kleinräumige Umzugsanalyse innerhalb von Mainz	14
4. Empfehlungen zur Konkretisierung des Handlungskonzeptes Wohnen	24
4.1 Inhaltliche und räumliche Perspektive	24
4.2 Organisatorische Perspektive	34

1. Vorbemerkung

In Ergänzung des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Mainz werden im Folgenden ausgewählte Themen eines Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Mainz aufgezeigt. Auch wenn an dieser Stelle auftragsgemäß kein umfassendes Handlungskonzept dargestellt werden kann, sollen die Themen eine erste Grundlage für das im Weiteren auszuarbeitende Handlungskonzept Wohnen Mainz sein. In der Stadt Mainz liegen mittlerweile mehrere Analysen und Konzepte zum Wohnungsmarkt aus den letzten Jahren vor bzw. werden zurzeit erstellt:

- Wohnungsmarktgutachten (2003 und 2008)
- Sozialraumanalyse (2005 und 2011)
- Mainz 2020 – Den demographischen Wandel gestalten (2007)
- Wohnraumversorgungskonzept (2011)

Diese Teilstudien müssen in ein umfassendes Handlungskonzept Wohnen einfließen, das strategische und operationelle Empfehlungen aus relevanten Analysen und Prognosen und aus den städtischen Zielvorstellungen ableitet. Aus unserer Perspektive des Mainzer Wohnungsmarktes geht es bei einem umfassenden Handlungskonzept Wohnen vor allem um folgende Aufgaben:

- Attraktivitätssteigerung des Mainzer Wohnungsmarktes¹
- Verbesserung der Wohnsituation für Familien
- Verbesserung der Wohnsituation für Senioren
- Unterstützung von Bau- und Wohngruppen
- Unterstützung von Eigentümerstandortgemeinschaften
- Gezielte Entwicklung der Bestandsquartiere mit Handlungsbedarfen²

Diese Themen werden in den nachfolgenden Kapiteln aufgegriffen und allgemein sowie im spezifischen Mainzer Kontext dargestellt. Sie stellen einen weiteren Input für das noch zu erarbeitende Handlungskonzept Wohnen Mainz dar.

Der vorliegende Text ist folgendermaßen strukturiert:

¹ Für welche Zielgruppen ist das Wohnen in der Stadt Mainz heute und in Zukunft attraktiv? Welche Qualitätsanforderungen bzw. Akzeptanzkriterien sind dabei entscheidend?

- In Kapitel 2 werden die Trends und Präferenzen ausgewählter Nachfragegruppen dargestellt. Hierbei werden auch Nachfragegruppen-spezifische Ergebnisse der Wanderungsanalyse berücksichtigt.³
- Das Kapitel 3 stellt die Ergebnisse der Umzugsanalyse dar, die sowohl auf der Gesamtstädtischen Ebene wie auf der innerstädtischen Ebene durchgeführt wurde.
- In Kapitel 4 werden Empfehlungen zum weiteren Agieren der Stadt Mainz im Hinblick auf das noch zu erstellende Handlungskonzept Wohnen gegeben.

² Welche Missstände beeinträchtigen in welchen Quartieren die Wohnqualität maßgeblich? Welche lassen sich mit vertretbarem Aufwand beheben?

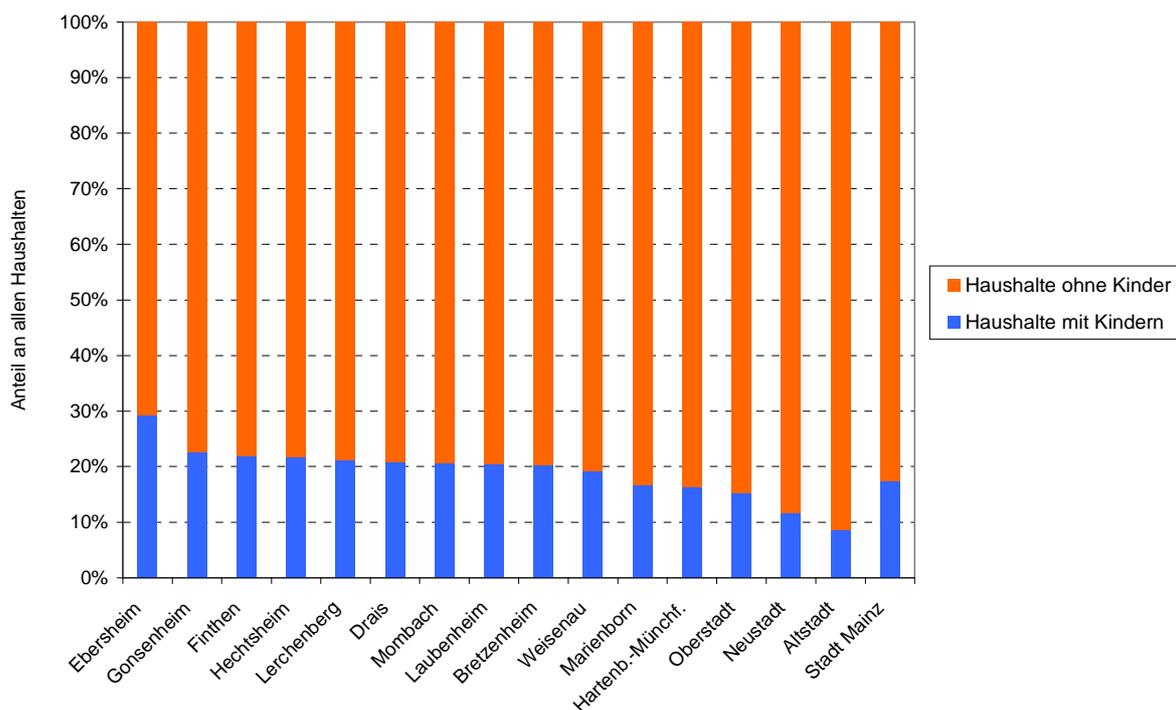
³ Es kann zu Doppelungen kommen, da die Ergebnisse der Zielgruppen-spezifischen Wanderungsmuster sowohl an dieser Stelle wie auch in der Gesamtheit der Umzugsanalyse dargestellt werden.

2. Trends und Präferenzen ausgewählter Nachfragegruppen

2.1 Familien

Familien sind eine bedeutende Nachfragegruppe in der Stadt Mainz. Ende 2009 lebten rd. 18.000 Haushalte mit minderjährigen Kindern innerhalb der Stadtgrenzen, das sind 17,4% aller Haushalte in der Stadt Mainz.⁴ Überdurchschnittlich viele Familien leben bspw. in den am Stadtrand liegenden Stadtteilen Ebersheim (rd. 30%), Gonsenheim, Finthen, Hechtsheim und Lerchenberg (jeweils 22-23%). Dagegen weisen die im zentralen Mainz liegenden Stadtteile Altstadt und Neustadt mit 9 bzw. 11% die geringsten Familienanteile auf. Diese räumliche Verteilung in Mainz entspricht großstädtischem Muster.

Abbildung 1: Anteile von Familienhaushalten in den Mainzer Stadtteilen, 2009



Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Mainz (Haushaltsgenerierungsverfahren KOSIS)

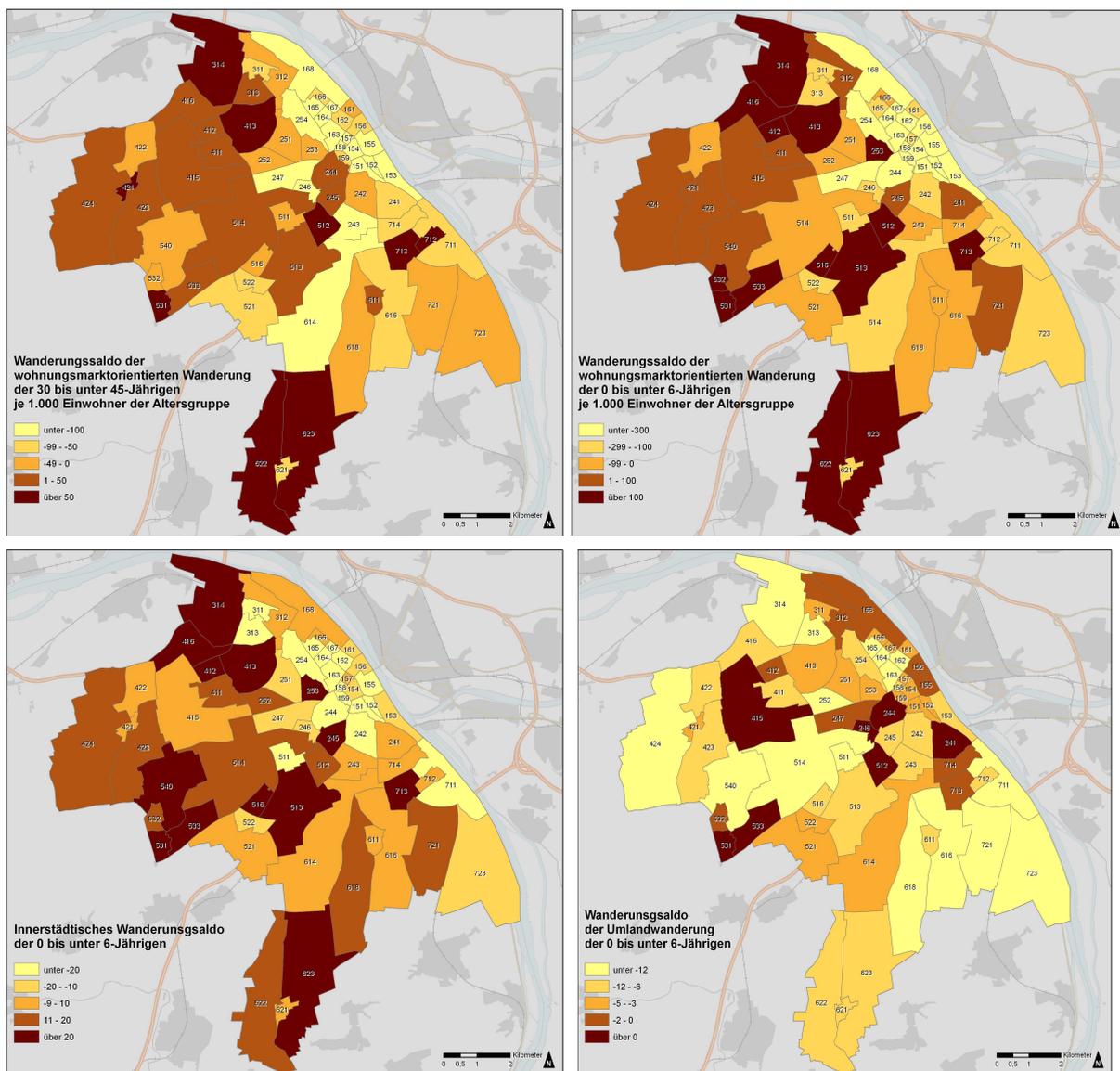
Die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung durchgeführte Wanderungsanalyse belegt, dass Familien⁵ aus dem Mainzer Innenstadtbereich in das periphere Stadtgebiet oder ins Umland wandern

⁴ Am 31.12.2009 lebten nach Angaben der Stadt Mainz rd. 103.000 Haushalte in der Stadt Mainz.

⁵ Unter Familien werden die Altersgruppen der unter 6-jährigen und der 30-44-jährigen Bewohner gefasst. Auf eine gesonderte Auswertung der 6 – unter 18-jährigen wurde verzichtet, da die o.g. Altersgruppen das Wanderungsverhalten von Familien in Mainz hinreichend darstellen.

(vgl. Abbildung 2) – ein Muster wie man es üblicherweise in Großstädten findet und das auf ein entsprechendes Wohnraumangebot zu akzeptierten Preisen zurückzuführen ist. Zu den wichtigsten Zuzugsgebieten für Familien, die innerhalb von Mainz umziehen, zählt der Stadtteil Ebersheim: hier sind die Wanderungsgewinne fast ausschließlich durch innerstädtische Wanderungsbeziehungen bedingt.

Abbildung 2: Salden der wohnungsmarktorientierten Wanderung der Familien (2005-2009)

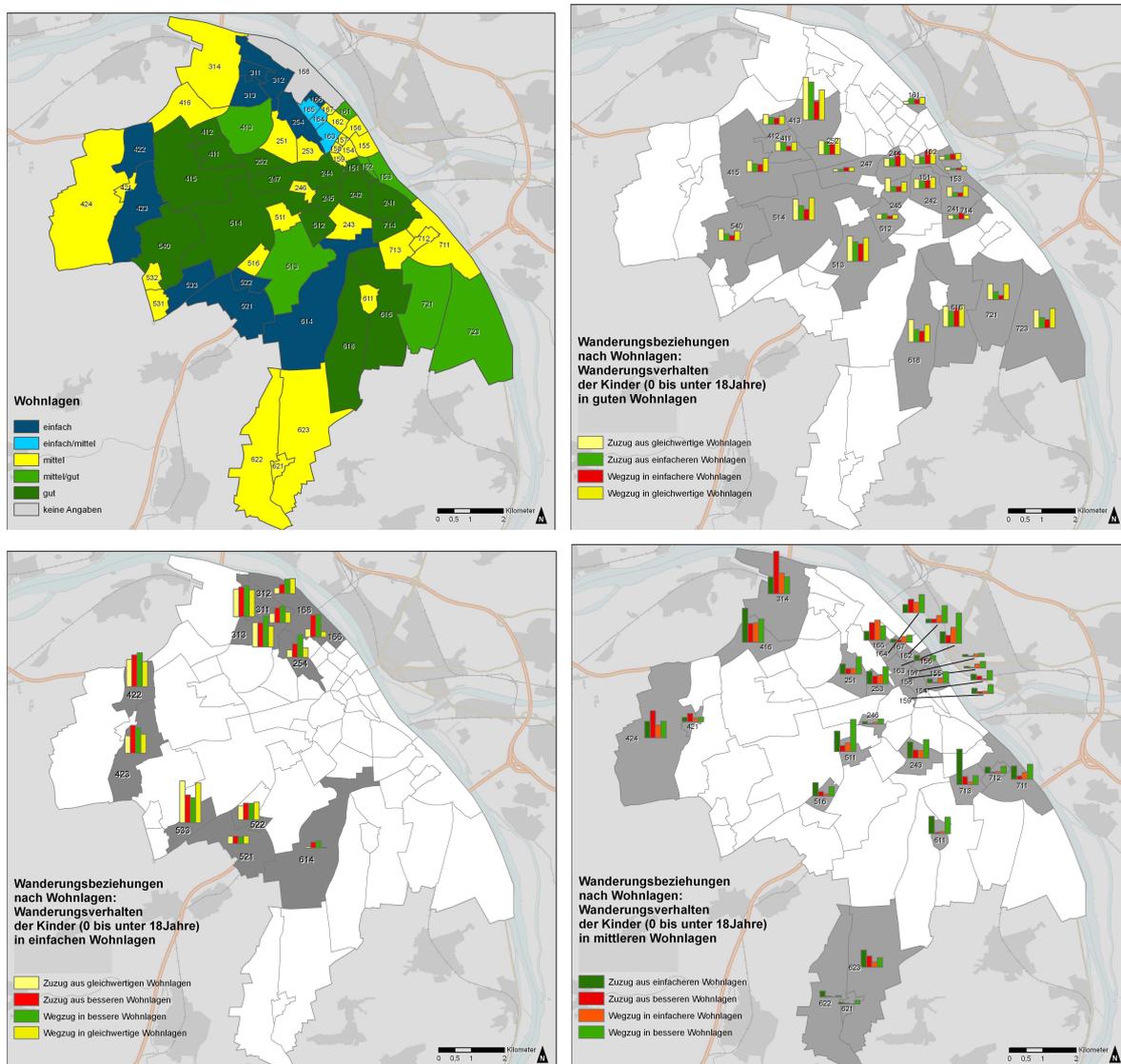


Quelle: Sonderauswertung Umzugsdaten der Stadt Mainz, eigene Darstellung

Im Rahmen der Wanderung von Familien kommt es nur in geringem Maße zu veränderter sozioökonomischer Mobilität, d.h. Einkommensstärkere Familien ziehen mehrheitlich in Quartiere mit einer hohen Kaufkraft (und dementsprechend hohen Preisen) und Einkommensschwächere Haushalte wandern mehrheitlich in preiswertere bzw. Kaufkraftschwächere Quartiere (siehe auch nachfolgende Abbildung). Dieses Grundmuster gilt auch für Familien mit mittleren Einkommen. Dennoch gibt es immer wieder auch den Fall, dass Haushalte aus Einkommensstarken Quartieren in Gebiete mit einem

geringeren Wohnstatus wandern und Haushalte aus Einkommensschwächeren Quartieren in teurere Quartiere. Einschränkend ist zu erwähnen, dass es auch Quartiere gibt, die ein eher heterogenes Muster in der Preis- und Einkommensstruktur aufweisen, d.h. in denen es Teilbereiche gibt, die eher höherpreisig sind und Teilbereiche, die im mittleren Preisniveau zu verorten sind. Solche kleinräumigen Unterschiede können mit der in dieser Studie verwendeten räumlichen Einteilung (Bezirke unterhalb der Ebene der Mainzer Stadtteile) dann ggf. nicht mehr angemessen abgebildet werden. Unabhängig davon bestätigt die Wanderungsanalyse in Mainz jedoch unseren Erfahrungen aus anderen Städten, so die Grundrichtung der Analyseergebnisse plausibel ist.

Abbildung 3: Wohnlagenkarte der Stadt Mainz (2010) und Wanderungsbewegungen der Kinder



Quelle: Wohnlagerklassifikation der Stadt Mainz, eigene Darstellung und Sonderauswertung Umzugsdaten der Stadt Mainz, eigene Darstellung

empirica

Familien haben - unabhängig vom Alter der Kinder und der Milieuzugehörigkeit - ähnliche Wünsche an die Wohnung bzw. das Haus und das Wohnumfeld. Sie ergeben sich aus der Familiensituation und Alltagspraktikabilität. Auf hohe Akzeptanz stoßen bei Familien vor allem Einfamilienhäuser sowie

Geschosswohnungen mit einfamilienhausähnlichen Qualitäten – Angebote die es in Mainz eher in den Stadtteilen am Innenstadtrand bzw. am Stadtrand gibt. Geschosswohnungen werden vor allem dann akzeptiert, wenn es sich um überschaubare Wohngebäude mit wenigen Einheiten pro Gebäude handelt und das Umfeld bzw. das Wohnquartier familiengerechte Qualitäten aufweist.

Der Wunsch vieler Familien nach Eigentumsbildung im Allgemeinen und nach einem Einfamilienhaus im Besonderen beruht i.d.R. auf praktischen Gründen: Familiene geeignete Wohnräume, ein grünes Wohnumfeld und die Immobilie als Altersvorsorge sprechen aus der Sicht junger Familien für den Bau oder Kauf eines Einfamilienhauses in entsprechender Lage. Da es gleichzeitig nur wenig familiene geeigneten Wohnraum im Geschoss gibt, wird der Wunsch nach einem Einfamilienhaus verstärkt.

Gleichzeitig sind aber gerade junge Familien mit Kindern aufgrund der häufig eingeschränkten Erwerbstätigkeit eines Elternteils und der zusätzlichen Konsumausgaben für die Kinder sehr preissensibel und suchen das Preis-Leistungs-Optimum in der Wohnstandortwahl.

Abbildung 4: Standort- und Objektpräferenzen von Familien

Standort / Wohnumfeld	Wohnraum
<ul style="list-style-type: none"> - Spielmöglichkeiten (Grünflächen, Spielplätze, Freiflächen) zur eigenen Eroberung der Wohnumgebung - Naturerlebnisse: Spielen im Wald, am Bach, auf Wiesen - Hausnahe sichere Aufenthaltsmöglichkeiten für kleinere Kinder mit Sichtbeziehung zu den Wohnungen - Verkehrsichere, verkehrsarme und gut beleuchtete Wege im Quartier: Radwege, Einbahnstraßen, Spielstraßen, Straßenbeleuchtung, keine Angsträume - Fußläufige Nähe zu Kindertagesstätten und Grundschulen mit einem „guten Ruf“ und guten pädagogischen Konzepten - Akzeptable Erreichbarkeit (zu Fuß, Rad, ÖPNV) weiterführender Schulen - Sichere, (halb-)öffentliche Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche im Quartier/Stadtteil als Treffpunkte - Sportflächen: Bolzplätze, Sportplätze, Freiflächen - ÖPNV-Haltestelle mit regelmäßiger Taktung tagsüber und bei Jugendlichen auch abends - Aufenthaltsqualitäten und Kommunikationsorte im Quartier für Eltern zur Verbesserung von nachbarschaftlichen Kontakten und gegenseitiger Unterstützung - Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte (u.a. Kinderarzt) in akzeptabler Entfernung vom Wohnstandort 	<ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhaus (im städtischen Umfeld als Doppelhaushälfte oder Reihenhaus, Geschosswohnung in kleineren Gebäuden, sofern unten genannte Kriterien erfüllt sind) - mindestens vier Zimmer, oft fünf und mehr Zimmer - Wohn-/Lebensbereich mit Anbindung an private Freifläche (z.B. Küche oder Wohnzimmer direkt angrenzend an den eigenen Garten oder große kindersichere Terrasse) - Hohes Maß an Privatheit im Haus/in der Wohnung, z.B. durch das Wohnen auf mehreren Etagen, lärm-dämmende Wände und Decken - Abstellmöglichkeiten im Haus/der Wohnung und im hausnahen Bereich (z.B. für Spielsachen, Kinderwagen, Fahrräder) - Privatheit am Haus, z.B. durch sichtgeschützte Eingangsbereiche und nicht einsehbare Balkone oder Dachterrassen - Blick von der Küche auf den für Spielzwecke genutzten Straßenraum - Möglichkeit der Anfahrt mit dem Auto an das Haus (zum Ausladen) und hausnaher Stellplatz

Quelle: eigener Entwurf

Innerhalb dieses Grundschemas sind jedoch erhebliche Unterschiede festzustellen. Zum Teil erklären sich diese Unterschiede aus den unterschiedlichen Einkommen und Vermögen. Daneben gibt es

jedoch eine große Bandbreite von Vorlieben für unterschiedliche Wohnformen. Mehr urban und auf kurze Weg hin orientierte Haushalte (die dann auch lieber in der Stadt Mainz wohnen bleiben möchten) lassen sich von Haushalten unterscheiden, die unempfindlich gegenüber Wegezeiten und größeren Fahrstrecken sind und deren Hauptaugenmerk auf Landschaftsbezug, Garten und ggf. Flächenluxus liegt (diese Gruppe ist unter den Umlandwanderern ausgeprägter). Manche Familienhaushalte sehen ihr Haus als Rückzugsraum, für sie ist Nachbarschaft und soziales Miteinander nachrangig. Andere wollen sich in einer Nachbarschaft organisieren und ein intensives Gemeinschaftsleben pflegen. Daneben gibt es eine große Bandbreite von bevorzugten Architekturtypen und Hausformen. Einige wollen individuell planen oder auch in hohem Maße Eigenleistungen einbringen, andere möchten schlüsselfertig vom Bauträger kaufen.

Die hohe Präferenz von Familien zur Eigentumsbildung erfordert das Wissen über Erwerber-Motive. Hier bietet die empirica-Erwerbtypologie einen Ansatz. Die Familien, die auf Grund entsprechenden Einkommens oder Vermögens Eigentum bilden können, lassen sich demnach folgendermaßen unterteilen:

- Bei den **Lebensabschnittserwerbern** handelt es sich um einen typischen Familienhaushalt. Vor der Familienphase genießen beide das Leben und haben eine hohe Konsumneigung (Reisen, Restaurantbesuch u.Ä.). Beide arbeiten und die Frau unterbricht ihre Erwerbstätigkeit nur kurz (Elternzeit). Man setzt sich mit dem Immobilienerwerb erst in der Phase der Familienerweiterung auseinander, weil keine familiengerechte Mietwohnung zu finden ist. Die Kaufentscheidung basiert daher auf einer Kosten- Nutzen-Überlegung, woraus eine eher funktionale und weniger emotionale Einstellung zur Immobilie resultiert. Die „Wunschimmobilie“ wird aber im gesuchten Einzugsbereich nicht bzw. nur zu sehr hohen Preisen angeboten. Deshalb weicht man auf einen anderen Standort aus. Entsprechend der relativ späten Planung des Eigentumserwerbs fehlt ausreichend angespartes Eigenkapital. Oft helfen die Eltern bzw. Großeltern finanziell und betrachten den Zuschuss als vorgezogenes Erbe.
- Der **Nestbauer** ist noch jung, hat Kinder und führt eine sparsame Lebensweise. Man hat eine sehr emotionale Einstellung zum Wohneigentum. Wohneigentum ist untrennbar mit dem Lebensziel „Familie mit Kindern“ verbunden. Im Unterschied zu allen anderen Erwerbertypen fällt die Entscheidung für den Eigentumserwerb ohne konkreten Anlass, vielmehr wird er geplant schon lange bevor der Eigentumserwerb konkret ansteht. Der Erwerb des Hauses erfolgt in der Lebensphase, in der das erste/ zweite Kind unterwegs oder gerade geboren ist. Der Nestbauer legt Wert auf ein Objekt, das den Ansprüchen der Familie möglichst gut gerecht wird und ist bereit, hierfür mehr als das zwingend erforderliche Minimum zu investieren.

- Für den **pragmatischen Erwerber** nimmt die Berufstätigkeit eine zentrale Stellung in ihrem Leben ein. Der Erwerb einer Wohnimmobilie wird meist erst dann in Erwägung gezogen, wenn beide Partner in ihrer Karriere stabilisiert sind. Dementsprechend ist der pragmatische Erwerber beim Erwerb der ersten Immobilie vergleichsweise alt. Oft leben sie noch mit Kind(ern) im Haushalt. Bis zum Zeitpunkt des Erwerbs haben die pragmatischen Erwerber relativ viel Geldvermögen angespart.

2.2 Senioren

Die Gruppe der über 60-Jährigen macht in der Stadt Mainz etwa 23 % aller Bewohner aus. Diese Gruppe wird zukünftig wachsen. Dabei wird vor allem die Zahl der älteren und pflegebedürftigen Senioren zunehmen. Für die Gruppe der „Jungen Alten“ und der älteren Senioren werden angesichts dieser Ausdifferenzierung unterschiedliche Konzepte diskutiert. Klassische stationäre Senioren- und Pflegeheime werden zunehmend von alternativen Wohnformen, unterstützenden Dienstleistungen und informellen Hilfeleistungen begleitet. Leitbild ist dabei ein möglichst langes selbständiges Wohnen, das auch den Wünschen der meisten Seniorenhaushalte entspricht. Quantitativ drückt sich die hohe Bindung der Senioren an ihren derzeitigen Wohnstandort durch eine geringe Mobilität bzw. Wanderungsaktivität aus (im Vergleich zu den hochmobilen 18 bis unter 30-jährigen).

Trotzdem beschäftigen sich viele Senioren bewusst mit einem Umzug und einer Anpassung ihrer Wohnform an ihre veränderte Lebenssituation.⁶ Die Mehrzahl der umzugsbereiten Haushalte in dieser Altersgruppe strebt einen zentrumsnäheren Wohnstandort bzw. einen Standort mit kurzen Wegen zum Versorgen an. Neben diesen umzugsbereiten Seniorenhaushalten gibt es noch eine ähnlich starke Gruppe von Bestandsoptimierern, die größere Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen an ihrer Immobilie durchführen. Ein Drittel aller Seniorenhaushalte zeigt keine Aktivitäten hinsichtlich größerer Anpassungsmaßnahmen oder Interesse an einem Umzug.

Auch wenn die empirica Befragungen zu den Umzugswünschen von Senioren den qualitativen Schluss zu lassen, dass Senioren vermehrt aus den Einfamilienhausgebieten am Stadtrand oder im Umland zurück ins Stadtzentrum wandern, lässt sich dies für Mainz quantitativ anhand von Wanderungsdaten nicht belegen. Es gilt nach wie vor der Trend (wie in allen deutschen Großstädten), dass – bei einer insgesamt geringen Mobilität - im Ergebnis mehr ältere Bewohner aus dem zentralen Mainz an den Stadtrand und in das Umland ziehen als umgekehrt wieder hinzukommen. Sowohl im Verhältnis mit dem Umland wie auch in Relation zu den Stadtteilen am Mainzer Stadtrand verliert das Mainzer Zentrum im Ergebnis Einwohner ab 65 Jahren. Ob und in welchem Maße sich der qualitativ zu beobachtende Trend, dass hochwertige Eigentumswohnungsprojekte in der Innenstadt in

nennenswertem Umfang auch ältere Bewohner aus den klassischen Einfamilienhausgebieten des Umlandes und des Stadtrands anziehen, in den kommenden Jahren auch quantitativ messbar durchsetzt, bleibt abzuwarten.

Die Kenntnis der Interessen und Wohnwünsche dieser unterschiedlichen Seniorenhaushaltstypen ist für die Stadt Mainz wichtig, um gezielte Beratungs- und Unterstützungsangebote bereitzustellen und auf eine entsprechende Anpassung des Wohnungs- und Dienstleistungsmarktes hinzuwirken. Neben Informationsangeboten über Gesundheitsdienstleistungen, spezielle Wohnungsangebote, so wie es sie bislang schon in der Stadt Mainz gibt, dürfte es zukünftig noch stärker als bislang darauf ankommen, Unterstützung in Form von Beratung und Vermittlung und ggf. kleinen finanziellen Zuschüssen bereit zu stellen, um einen altersgerechten Umbau der Bestandsimmobilien zu fördern. Hier gibt es in Mainz gute Anknüpfungspunkte mit der Beratungsstelle „Lebenswohnraum“,⁷ der Landesberatungsstelle „Barrierefreies Bauen und Wohnen“⁸ sowie der Beratung über Hilfen bei der Wohnraumanpassung im Rahmen der bestehenden sechs Pflegestützpunkte.

Abbildung 5: Standort- und Objektpräferenzen von Senioren

Standort / Wohnumfeld	Wohnraum
- ggf. Servicestützpunkt, Angebote der Nachbarschaftshilfe, „Kümmerer“	- Geschosswohnungen mit mind. zwei Zimmern, für Paare Dreizimmerwohnungen
- Sicheres und ruhiges Wohnumfeld	- Schwellenfreie Zugänglichkeit der Wohnung (Aufzug, Rampe im Eingangsbereich)
- Zentrale Lage, fußläufige Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten	- Barrierefreie Wohnungen (z.B. bodengleiche Dusche Haltegriffe zum Balkon, breite Türen, Notrufsystem)
- Gute Erreichbarkeit von Ärzten	- Balkon oder Terrasse mit kleinem Garten statt großem, aufwendig zu pflegendem Grundstück
- Gute ÖPNV-Anbindung	- Große Eingangssituation im Geschosswohnungsbau: Briefkästen sowie Sitzmöglichkeiten im Innenbereich
- Aufenthalts- und Kommunikationsmöglichkeiten im öffentlichen Raum (z.B. Grünflächen oder Plätze mit Sitzbänken)	

Quelle: eigener Entwurf

Neben einer den veränderten Bedürfnissen angepassten „normalen“ Wohnung und der Inanspruchnahme von Dienstleistungen nimmt aber auch der Wunsch vieler Senioren nach **alternativen Wohnformen** zu. Dazu zählen:

⁶ Wohnformen der Zukunft - Veränderungspotenziale und Motivationen der Generationen 50+ in Niedersachsen (empirica Studie im Auftrag der LBS Berlin - Hannover)

⁷ Seit April 2003 berät die Beratungsstelle Lebenswohnraum mit Förderung des Landes über die Voraussetzungen und Möglichkeiten der Realisierung von gemeinschaftlichem und selbstorganisiertem Wohnen im Alter (Senioren-WG, Hausgemeinschaft)

⁸ Die Landesberatungsstelle Barrierefrei Bauen und Wohnen besteht seit 1994 und ist mit ihren 10 Regionalstellen Ansprechpartner und Ratgeber bei Fragen rund um das Thema Wohnraumgestaltung und -anpassung sowie barrierefreies Bauen.

Abbildung 6: Alternative Wohnformen für Senioren

Wohnen mehrerer Generationen im Familienverbund	Wohnen im Freundesverbund	Wohnen im Mehrgenerationenverbund	Wohnen mit Älteren in altengerechten Wohnanlagen
<ul style="list-style-type: none"> - Eigene Wohnung/Haus in Nachbarschaftsgemeinschaften mit der Familie - Gemeinsame Wohnung/Haus mit der Familie 	<ul style="list-style-type: none"> - Eigenständiges Wohnen in Haus-/Nachbarschaftsgemeinschaften mit Freunden/Gleichgesinnten - Gemeinsame Wohnung/Haus mit Freunden/Gleichgesinnten 	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeinschaftliches Wohnen in Mehrgenerationennachbarschaften - Gemeinschaftliches Wohnen im Mehrgenerationenhaus 	<ul style="list-style-type: none"> - Eigenständiges Wohnen in altengerechten Wohnanlagen ohne professionelle Dienstleistungen - Eigenständiges Wohnen in altengerechten Wohnanlagen mit professionellen Dienstleistungen bis zur Pflege - Gemeinschaftliches Wohnen in Wohngruppen

Quelle: eigener Entwurf

2.3 Studierende

Laut einer empirica Untersuchung zur Wohnsituation in deutschen Universitätsstädten⁹ gab es in Mainz in 2007 rund 37.000 Studierende, davon knapp 4.000 oder 11% im ersten Hochschulsesemester. Bezogen auf das Verhältnis zwischen Gesamtbevölkerung und Studierendenzahl in Mainz liegt Mainz damit auf Rang 5 aller deutschen Universitätsstädte. Nur Jena (25%), Heidelberg (22%), Greifswald (21%) und Erlangen (19%) haben noch größere Studierendenteile. Ein großer Teil des positiven Wanderungssaldos von Mainz ist auf die Überschüsse in der Altersgruppe der 20 bis unter 25-jährigen zurück zu führen.

Studierende kommen aber nicht nur in nennenswertem Umfang nach Mainz, sondern sie ziehen auch innerhalb von Mainz häufiger um. Dabei profitieren besonders die innerstädtischen Bezirke (in den Stadtteilen Altstadt, Oberstadt, Neustadt bzw. Hartenberg/Münchfeld) während die Bezirke in den peripheren Stadtteilen mit Ausnahme einer Achse über die Stadtteile Hechtheim und Ebersheim eine stärkere Nettoabwanderung innerhalb der Region verbuchen.

Das Wanderungsverhalten der Studierenden, die von außerhalb nach Mainz kommen wie auch derjenigen, die bereits in Mainz studieren und innerhalb der Stadt umziehen, hängt maßgeblich vom Wohnungsangebot ab. Im bundesweiten Vergleich¹⁰ fällt das „studentische“ Wohnungsangebot in Mainz eher unterdurchschnittlich aus. Nur etwa 7% aller Wohnungen sind kleiner als 40 m².¹¹ Damit kommen auf 100 Studierende nur 18 Kleinwohnungen. Hinzu kommen 10 Wohnheimplätze pro

⁹ empirica 2007, Studentischer Wohnungsbedarf und Angebotssituation in Hochschulstädten

¹⁰ ebd.

¹¹ Sonderauswertung aus dem Mikrozensus 2006

Hundert Studierende. Damit liegt Mainz auf Rang 16 unter den 78 größten Universitätsstädten Deutschlands, d.h. in 62 Städten ist die studentische Wohnungsversorgung günstiger als in Mainz. Mittlerweile dürfte sich die Situation etwas entspannt haben in Mainz, da seit 2007 mehrere Wohnheime in der Stadt errichtet wurden. Im Mai 2010 gab es in Mainz rd. 4.400 Wohnheimplätze. In den nächsten Jahren ist der Bau weiterer Studierendenwohnheime (darunter ein Objekt mit rd. 500 Plätzen) vorgesehen.

Auch wenn die Wohnwünsche von Studierenden häufiger als bei anderen Nachfragegruppen vor allem bestimmt werden von einem knappen Budget, zeigen empirica Befragungen von Studierenden ein differenziertes Bild im Hinblick auf die Anforderungen an den Wohnstandort und den Wohnraum.

Abbildung 7: Standort- und Objektpräferenzen von Studenten

Standort / Wohnumfeld	Wohnung
<ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsgünstige Lage mit schneller Erreichbarkeit der Hochschule (zu Fuß, mit dem Fahrrad, ÖPNV) - Lage in gewünschtem Stadtteil / Quartier (u.a. typische Studentenviertel) - Urbanes, innerstädtisches Flair - Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten - Nähe zu Grünflächen (Sport, Erholung) 	<ul style="list-style-type: none"> - Günstiger Preis bzw. kalkulierbarer Gesamtpreis - Reine Wohnfläche weniger ein Kriterium als vielmehr die Möglichkeit, alles unterzubringen - Angemessene Ausstattungsqualität mit tlw. hoher Kompromissbereitschaft - Ansprechendes Erscheinungsbild des Gebäudes

Quelle: eigener Entwurf

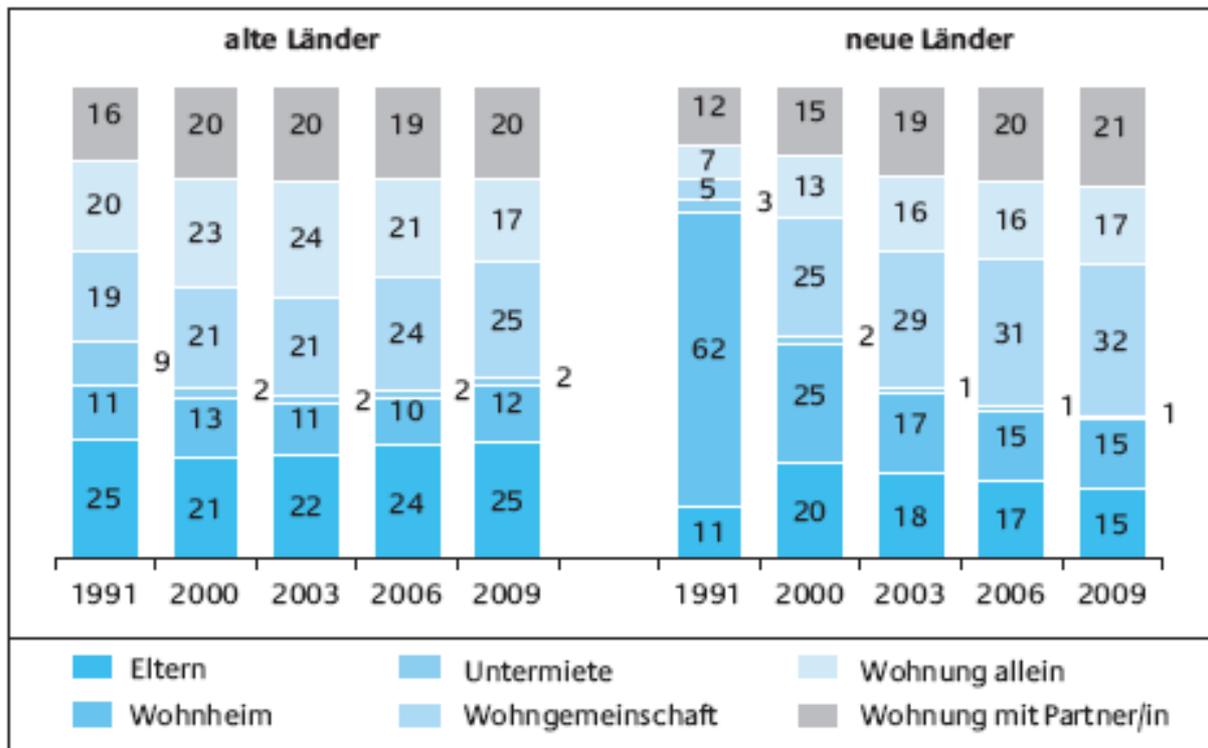
Die Gruppe der Studierenden ist keineswegs homogen, sondern differenziert sich vor dem Hintergrund unterschiedlicher sozialer Herkunftssituationen und häufig damit verbundener Zahlungsfähigkeiten zunehmend. Auf Grund der besonderen Situation, dass Studenten häufiger von ihren Eltern finanziert werden, hängt die gewählte Wohnform dann auch hiervon ab. So ist die Akzeptanz von neuen, modernen und Design-orientierten Wohnanlagen für Studenten, die i.d.R. viel teurer als die üblichen Wohnheime der Studentenwerke sind, sehr hoch. Dies belegen die in einigen deutschen Städten in den vergangenen beiden Jahren realisierten Projekte.¹² Auf Grund der hohen Studentenzahl in Mainz und der Lage im Rhein-Main-Gebiet dürfte es auch hier in absehbarer Zukunft Nachfrage nach Projekten dieses Typs geben. Dieser Projekttyp ist auch im Kontext veränderter Rahmenbedingungen zu sehen: der wachsende Wettbewerb der Hochschulstädte um junge Menschen, kürzere Studienzeiten, eine zunehmende Internationalisierung verstärken den Austausch der Studenten vor Ort. Die Wohndauern verkürzen sich und die Anforderungen an Wohnstandort und Wohnung, optimal zu einem effizienten Studieren beizutragen, steigen.

Auch wenn das Segment Wohnheim zurzeit im Zusammenhang mit neuen, hochpreisigen Angeboten einen Aufschwung erfährt, werden sich die meisten Studierenden auch in den nächsten Jahren am

¹² Die bundesweit tätigen Projektentwickler in der Asset Klasse Studentenwohnheim sind derzeit die Youniq AG, International Quarters sowie die GBI/Moses Mendelssohn Stiftung

freien Wohnungsmarkt versorgen. Nach der jüngsten Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerkes wohnen zwei von drei Studenten entweder in einer Wohngemeinschaft oder alleine oder mit Partner in einer eigenen Wohnung (siehe nachfolgende Abbildung). Dies dürfte auch etwa für Mainz gelten.

Abbildung 8: Wohnsituation der Studierenden in Deutschland



DSW/HIS19, Sozialerhebung

¹ ab 2000 Berlin den alten Ländern zugeordnet; ab 2006 einschl. Bildungsinländer/innen

² Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Deutsches Studentenwerk / HIS, 2009

3. Wanderungsanalyse

3.1 Gesamtstädtische Wanderungsanalyse

Wanderungen lassen sich grundsätzlich in zwei Typen unterscheiden: **Arbeitsmarktorientierte Wanderungen** sind solche Wanderungen, die über weitere Entfernungen also überregional vollzogen werden. Sie sind durch wirtschaftliche Erwägungen bedingt und stark von der Wirtschaftskraft resp. dem Arbeitsplatzangebot von Regionen abhängig. Eine Teilgruppe dieser Wanderungen sind Hochschulinduzierte Wanderungen (Studierende aus dem gesamten Bundesgebiet ziehen zum Studium nach Mainz). **Wohnungsmarktorientierte Wanderungen** finden innerhalb von Regionsgrenzen statt. Sie sind durch das Wohnungsangebot (Qualitäten, Lagen und Preise) bestimmt. Diese Wanderungen sind ein Spiegel der Attraktivität und der Wohnangebotsstruktur von Kommunen und Stadtvierteln. Sie geben Auskunft darüber, welche Stadtteile von welchen Gruppen als Wohnstandorte bevorzugt und welche Quartiere z.B. aufgrund unzureichender Wohn- und Versorgungsangebote von welchen Zielgruppen verlassen werden.

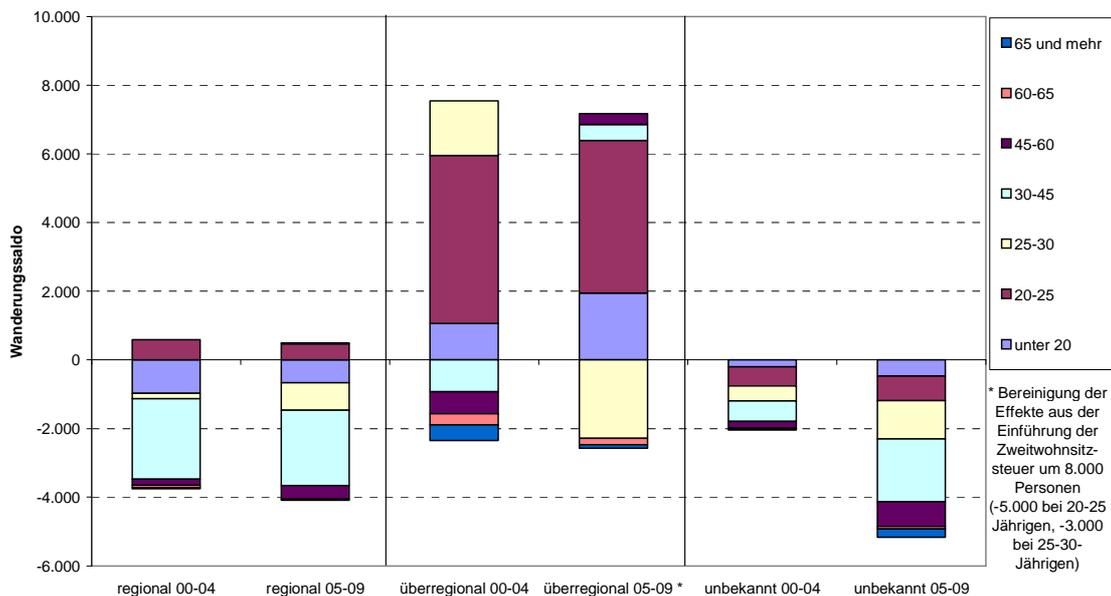
Die Stadt Mainz konnte deutlich an **überregionaler Zuwanderung** aus dem Bundesgebiet und dem Ausland gewinnen (selbst unter Berücksichtigung der Effekte der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer, vgl. Abbildung 9). Dies verweist auf die hohe Attraktivität der wachsenden Region als Wirtschafts- und Arbeitsstandort. **Wanderungen mit dem Umland**¹³ sind hingegen vorwiegend wohnungsmarktorientiert. Hier herrscht noch eine Nettoabwanderung, besonders in der Altersgruppe der 30 bis 44-Jährigen vor.

Hinter dieser Gesamtentwicklung stecken z.T. unterschiedliche Wanderungsmuster einzelner Zielgruppen des Wohnungsmarktes. Ein Blick auf die altersspezifische Zusammensetzung der vergangenen Wanderungsbewegungen zeigt, dass der größte Anteil der Nettozuzüge auf die Zuzüge von Ausbildungsplatzwanderer und Studierenden zurückzuführen ist (20 bis 24-Jährige). Während ein Teil dieser Zuwanderer die Stadt Mainz wieder nach dem Studium verlassen, um im sonstigen Bundesgebiet einer Tätigkeit nachzugehen (25 bis 29-Jährige), verbleibt der andere Teil längerfristig in der Stadt. Nach der Familiengründung verlassen diese dann oft das Stadtgebiet ins nähere Umland (als typische Suburbanisierer). In der Altersgruppe dieser Familienwanderer (Alter 30 bis 44-Jährige) fällt (vgl. Abbildung 9) eine deutliche Nettoabwanderung ins Umland auf. Insgesamt verlor die Stadt Mainz im Zeitraum 2005-2009 rd. 2.000 30 bis 44-Jährige an das Umland. Das entspricht einem

durchschnittlichen Wanderungsverlust von rd. 400 Personen im Familiengründungsalter pro Jahr (ca. 100 Familienhaushalte).

Diese Nettoabwanderung von Familienhaushalten ist u.a. auf ein relativ knappes Angebot von Wohnungen für diese Zielgruppe zurückzuführen (Preise, Qualitäten, Größen und Lagen). Hier kann die Vermutung geäußert werden, dass besonders durch den überregionalen Zuzug und die dynamischen Entwicklungen in der gesamten Region ein gewisser Nachfrage und Preisdruck auf dem Wohnungsmarkt aufgetreten ist. Dieser macht sich bezogen auf die Mietbelastung besonders bei großen Wohnungen bemerkbar.

Abbildung 9: Wanderungssalden nach Herkunfts- und Zielregionen (2005-2009)*



* Bereinigt um die Effekte der Zweitwohnsitzsteuer.

Quelle: Sonderauswertung Umzugsdaten der Stadt Mainz, eigene Darstellung.

empirica

3.2 Kleinräumige Umzugsanalyse innerhalb von Mainz

Eine kleinräumige Verortung der Wanderungsbewegungen im Stadtgebiet verdeutlicht die räumlichen Unterschiede im Wanderungsverhalten unterschiedlicher Zielgruppen (Altersgruppen).

¹³ Definition Umlandzugehörigkeit: LK Bad Kreuznach, Alzey, Osthofen, VG Alzey-Land, VG Eich, VG Monsheim, VG Westhofen, VG Wöllstein, VG Wörrstadt, Bingen, Budenheim, Ingelheim, VG Rhein-Nahe, VG Bodenheim VG Gau-Algesheim VG Guntersblum, VG Heidesheim, VG Niederolm VG Nierstein-Oppenheim, VG Sprenningen-Gensingen, Frankfurt, Wiesbaden, Bischofsheim, Ginsheim-Gustavsburg, Groß-Gerau, Rüsselsheim, Übr. LK Groß-Gerau, Hochheim, Hofheim, Übr. Main-Taunus-Kreis, Eltville, Übr. Rheingau-Taunus-Kreis.

Bruttowanderung nach Herkunftsregion und Mobilitätskennziffern

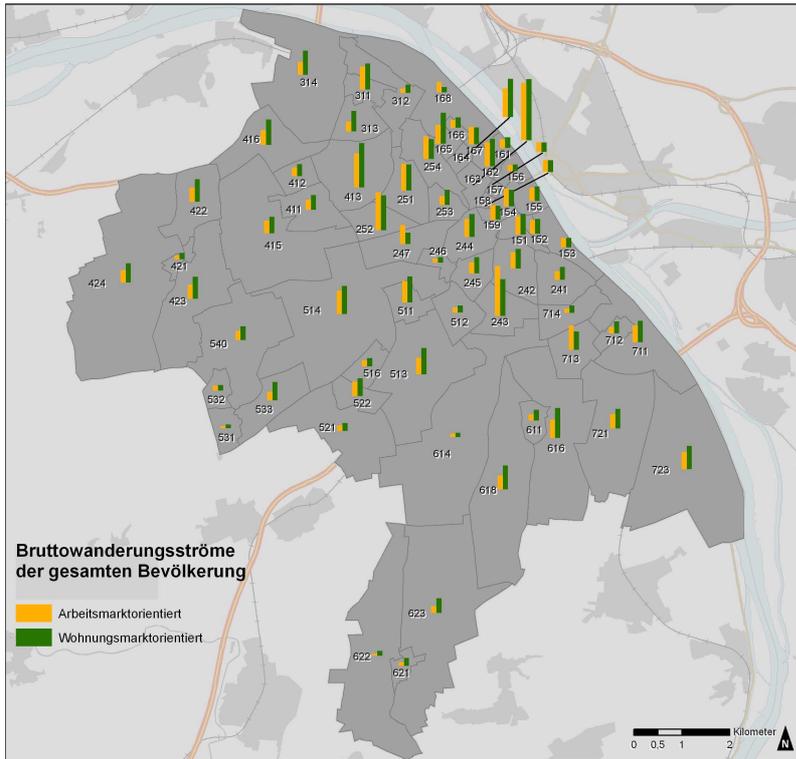
Arbeitsmarktorientierte und wohnungsmarktorientierte Wanderungen verlaufen parallel im gesamten Stadtgebiet. Beide Wanderungsarten bedingen die Wohnungsnachfrage und die Preise in Mainz und der Region. Dadurch stehen beide Wanderungsarten in einem engen Wechselwirkungsverhältnis. Wie in Abbildung 9 bereits ersichtlich, hat die Gruppe der 20 bis 25-Jährigen den größten Anteil am überregionalen Wanderungsvolumen. Arbeitsmarktorientierte Wanderungen dominieren in fast allen Stadtbezirken das Wanderungsgeschehen in dieser Altersgruppe. In Hochschulstädten wie Mainz sind die Studierenden dieser überregional orientierten Gruppe zuzurechnen.

Die Erfahrung zeigt, dass überregionale Zuzüge oft mit regionalen bzw. innerstädtischen Fortzügen einhergehen. Nach dem Zuzug (in Durchgangs- bzw. Sprungbrettquartiere) und einer Phase der Orientierung, erfolgt die Auswahl eines dauerhaft ausgelegten Wohnstandortes innerhalb der Stadt oder im Umland, einhergehend mit einem innerstädtischen Fortzug oder einer Suburbanisierungsbewegung.

Abbildung 10 zeigt, dass in den meisten Bezirken der Stadt die wohnungsmarktorientierte Wanderung dominiert (innerstädtische Wanderung und Umlandwanderung). Im Vergleich der Bruttowanderungsströme überwiegt nur in vereinzelt Quartieren der Anteil arbeitsmarktorientierter Wanderungen (vgl. z.B. die Bezirke 243, 252, 713 in Abbildung 10; hier gibt es größere Studierendenwohnheime). Die Verortung der Zuzüge entsprechend der Herkunftsräume zeigt jedoch deutliche Unterschiede zwischen arbeitsmarktorientierten und wohnungsmarktorientierten Wanderungen (vgl. Abbildung 12 und Abbildung 13): Während die überregionalen Zuzüge auf die Stadtmitte konzentriert sind (vgl. Abbildung 12), sind regionale Wanderungen auf die Randbezirke des Stadtgebietes konzentriert (vgl. Abbildung 13).

Im inneren Stadtgebiet (in den Stadtteilen Altstadt, Oberstadt, Neustadt bzw. Hartenberg/Münchfeld) ist die Fluktuation (Umzug je Einwohner) am höchsten. Hier finden relativ zur Gesamtbevölkerung die meisten Wohnungswechsel statt. Ausgehend vom Innenstadtbereich nimmt die Mobilitätsziffer (Bruttowanderung je 1000 Einwohner) zur Peripherie mit einzelnen Ausnahmen kontinuierlich ab. Auffällig sind z.B. überdurchschnittliche Mobilitätsziffern im Bezirk 243 (Berliner Siedlung) und 247 (in beiden Bezirken leben anteilig viele Studierende) sowie eine relativ - zu den umliegenden Bezirken auffällige - hohe Fluktuation im Bezirk 522 - Am Sonnigen Hang - (vgl. Abbildung 14).

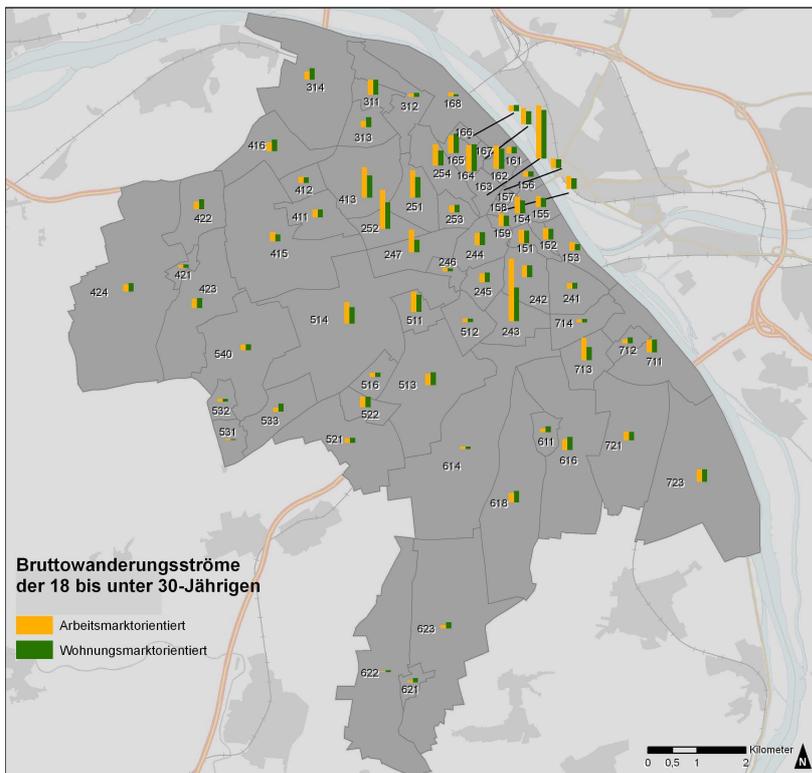
Abbildung 10: Arbeitsmarkt- und Wohnungsmarktorientierte Wanderungen in Mainz (2005-2009)



Quelle: Sonderauswertung Umzugsdaten der Stadt Mainz, eigene Darstellung.

empirica

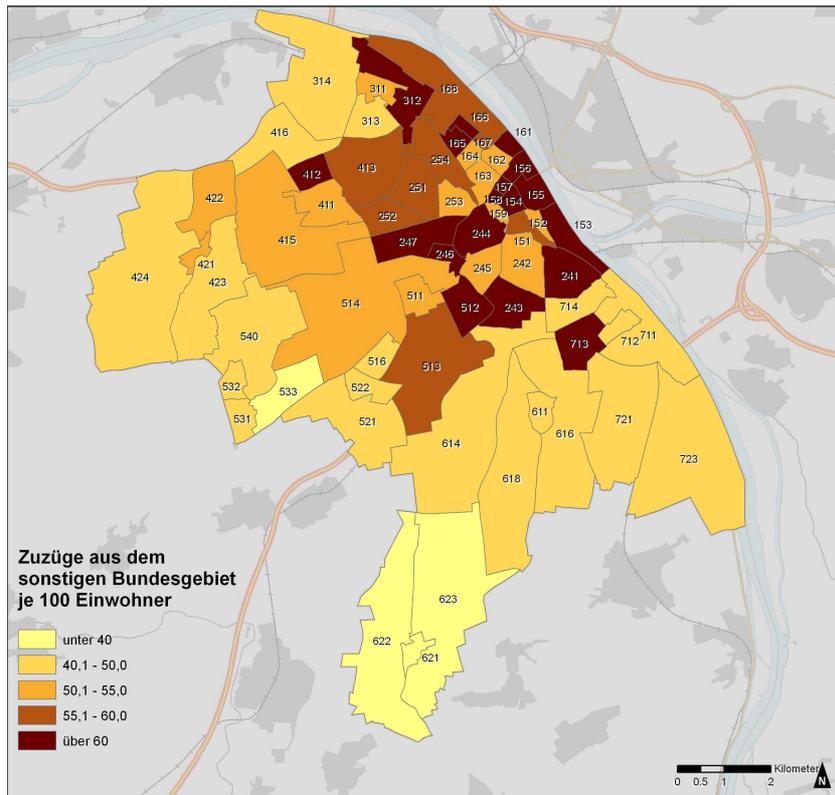
Abbildung 11: Arbeitsmarkt- und Wohnungsmarktorientierte Wanderungen der 18- bis 30-Jährigen in Mainz (2005-2009)



Quelle: Sonderauswertung Umzugsdaten der Stadt Mainz, eigene Darstellung.

empirica

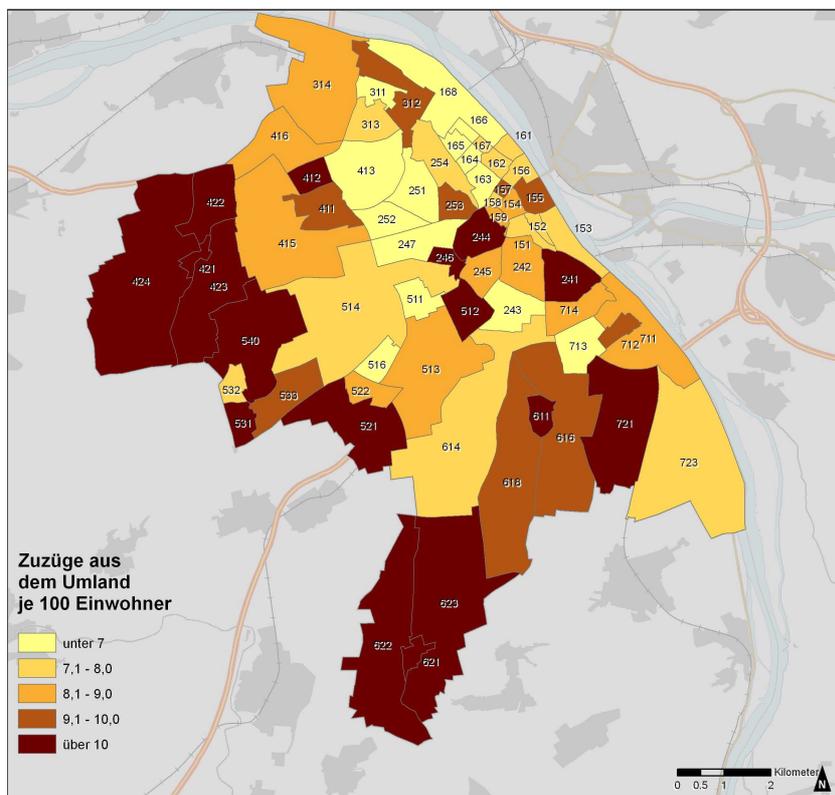
Abbildung 12: Verteilung der überregionalen Zuzüge im Stadtgebiet Mainz (2005-2009)



Quelle: Sonderauswertung Umzugsdaten der Stadt Mainz, eigene Darstellung.

empirica

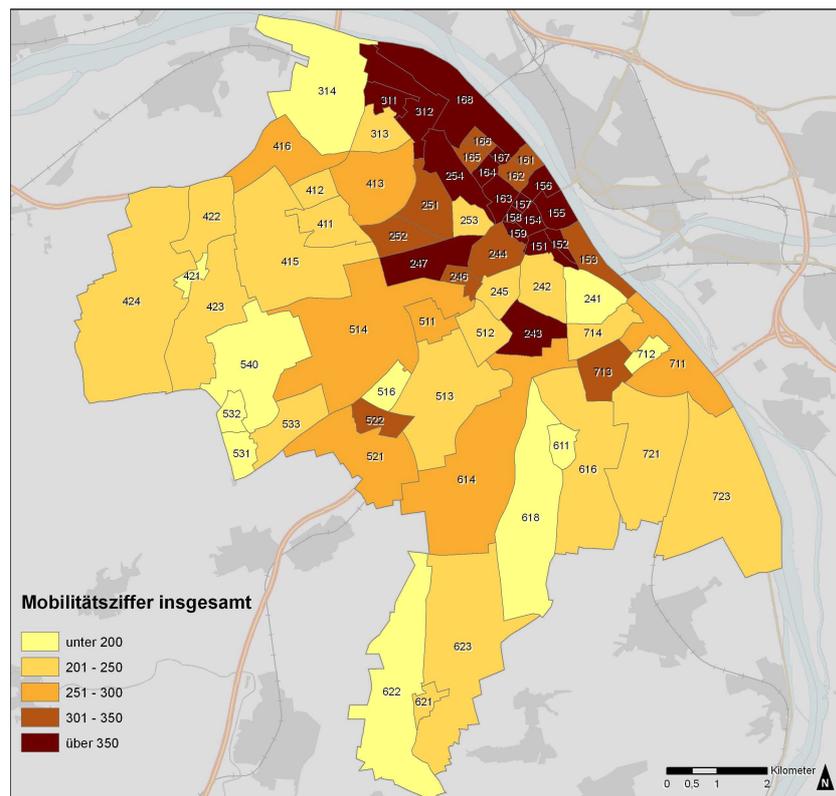
Abbildung 13: Verteilung der regionalen Zuzüge im Stadtgebiet Mainz (2005-2009)



Sonderauswertung Umzugsdaten der Stadt Mainz, eigene Darstellung.

empirica

Abbildung 14: Mobilitätsziffern in den Mainzer Bezirken



Quelle: Sonderauswertung Umzugsdaten der Stadt Mainz, eigene Darstellung.

empirica

Während das Mobilitätsverhalten auf Mieter- und Altersgruppenanteile sowie auf Quartiersstabilitäten hindeutet, wird im Folgenden das Wanderungsverhalten einzelner Zielgruppen untersucht. Besonders Wanderungssalden lassen Rückschlüsse auf die Angebotsqualität des Wohnungsmarktes in den einzelnen Quartieren zu.

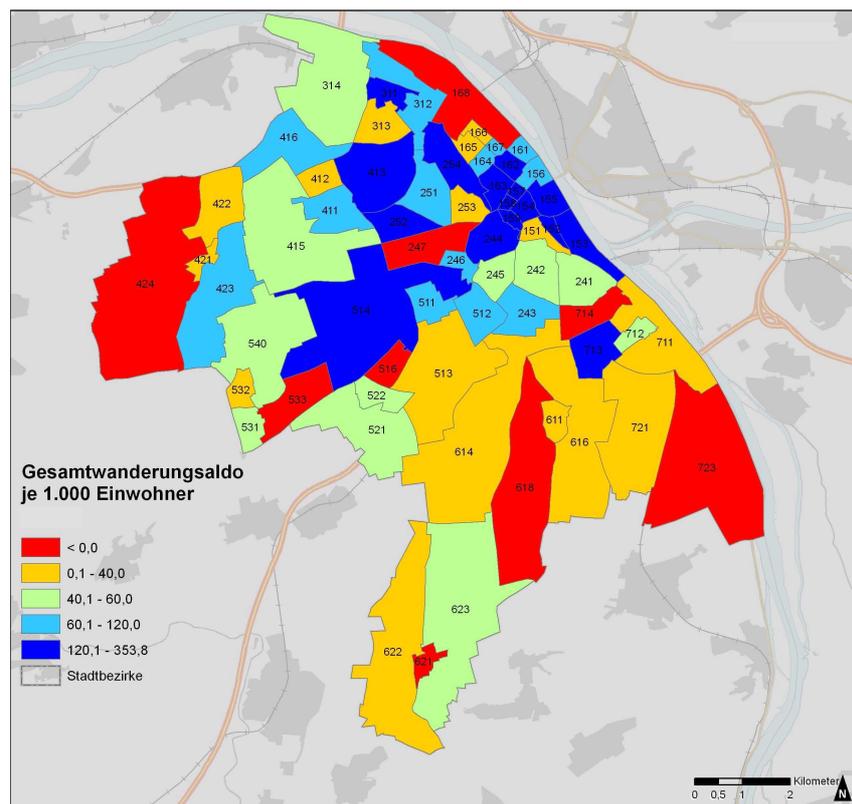
Bezogen auf die **Gesamtwanderung** (vgl. Abbildung 15) fallen lediglich 8 Bezirke mit negativen Wanderungssalden auf. Insgesamt zeigt sich wie bei den Mobilitätsziffern ein Zentrum-Peripheriegefälle in Nord-Süd-Tendenz - mit hohen positiven Wanderungssalden im Zentrum sowie im nördlichen inneren Stadtgebiet und niedrigen positiven sowie vereinzelt negativen Salden im äußeren südlichen Stadtgebiet (vgl. Abbildung 15).

Bezogen auf die Wanderungen **innerhalb der Wohnungsmarktregion** ergibt sich im Vergleich zur Gesamtwanderung für einzelne Bezirke eine gegensätzliche Tendenz. Während bezogen auf die Gesamtwanderungen beispielsweise in den Bezirken 246 oder 167 ein relativ hoher Nettozuzug feststellbar ist, verlieren diese Bezirke dagegen Einwohner an das Umland und besonders an das übrige Stadtgebiet, mit relativ hohen Wanderungsverlusten (vgl. Abbildung 15 und Abbildung 16). Der Anteil der Studenten an diesen Wanderungsverlusten ist bedeutend, wie in Abbildung 17 und Abbildung 18 zu sehen ist. Während die Studenten innerhalb der Wohnungsmarktregion vorwiegend innerstädtisch umziehen, ziehen die „Familienwanderer“ (in den Stadtteilen Altstadt, Oberstadt, Neustadt bzw. Hartenberg/Münchfeld) in den Umlandraum (vgl. Abbildung 9).

Im Mainzer **Stadtgebiet** profitieren von den Umzügen der Studenten besonders die innerstädtischen Bezirke (in den Stadtteilen Altstadt, Oberstadt, Neustadt bzw. Hartenberg/Münchfeld) während die Bezirke in den peripheren Stadtteilen mit Ausnahme einer Achse über die Stadtteile Hechtheim und Ebersheim eine stärkere Nettoabwanderung innerhalb der Region verbuchen (Abbildung 18).

Bei den Kindern (unter 6-Jährige) und den 30 bis 44-Jährigen (Familienhaushalte) zeigt sich ein umgekehrtes Bild. Familien wandern aus dem Innenstadtbereich in das periphere Stadtgebiet oder ins Umland (vgl. Abbildung 2 und Abbildung 20). Unter den Mainzer Quartieren fällt der Stadtteil Ebersheim mit besonders hohen positiven Salden der wohnungsmarktorientierten Familienwanderer auf. Wie bei den übrigen Bezirken mit positiven Wanderungssalden in der Gruppe der wohnungsmarktorientierten Familienumzügler, sind auch die Wanderungsgewinne in Ebersheim fast ausschließlich durch innerstädtische Wanderungsbeziehungen bedingt (Abbildung 21 und Abbildung 22).

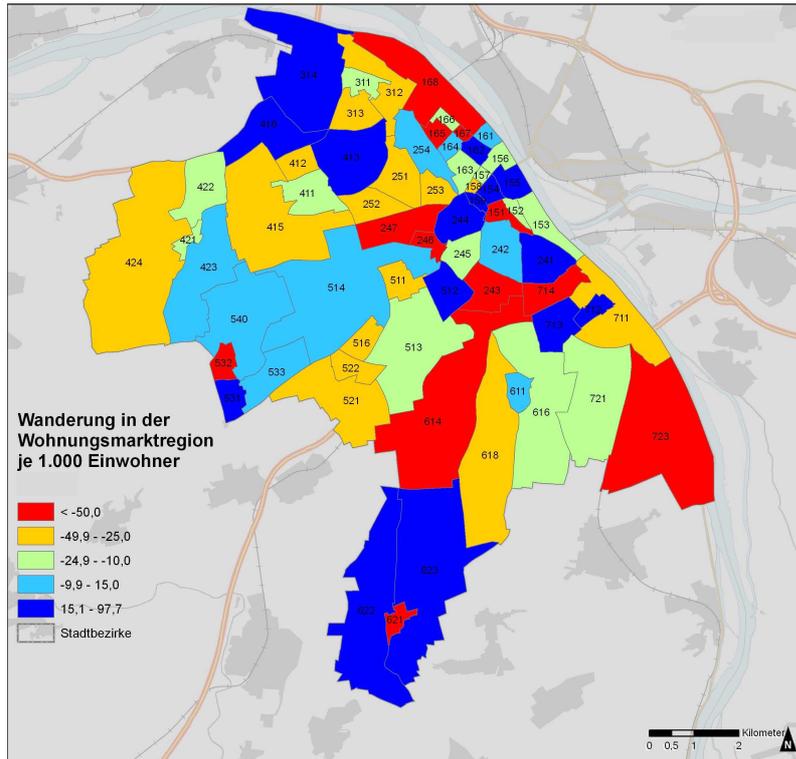
Abbildung 15: Wanderungssalden (alle Wanderungen) in der Stadt Mainz je 1.000 Einwohner (2005-2009)



Quelle: Sonderauswertung Umzugsdaten der Stadt Mainz, eigene Darstellung.

empirica

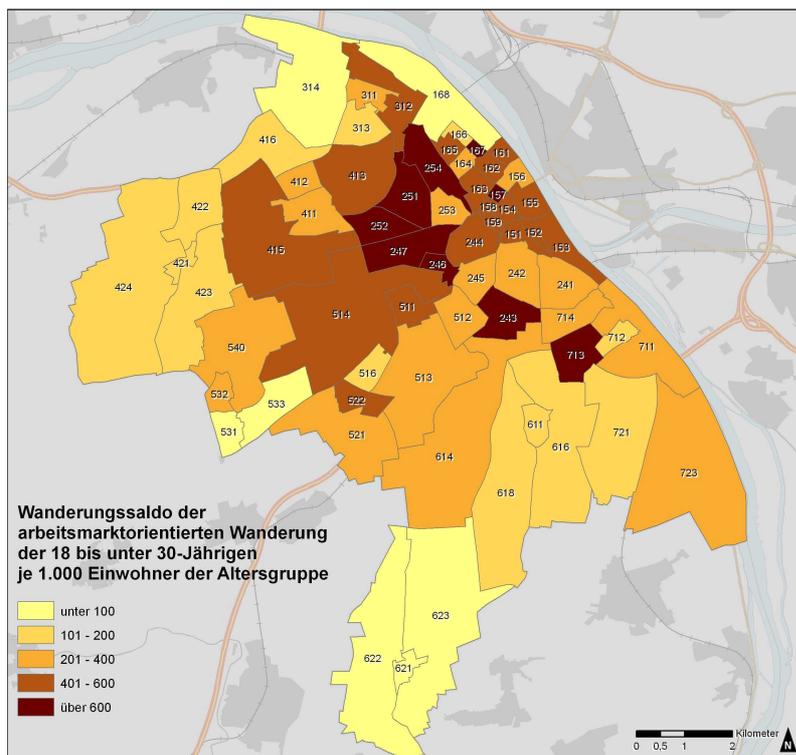
Abbildung 16: Salden der wohnungsmarktorientierten Wanderungen in den Mainzer Bezirken (2005-2009)



Quelle: Sonderauswertung Umzugsdaten der Stadt Mainz, eigene Darstellung.

empirica

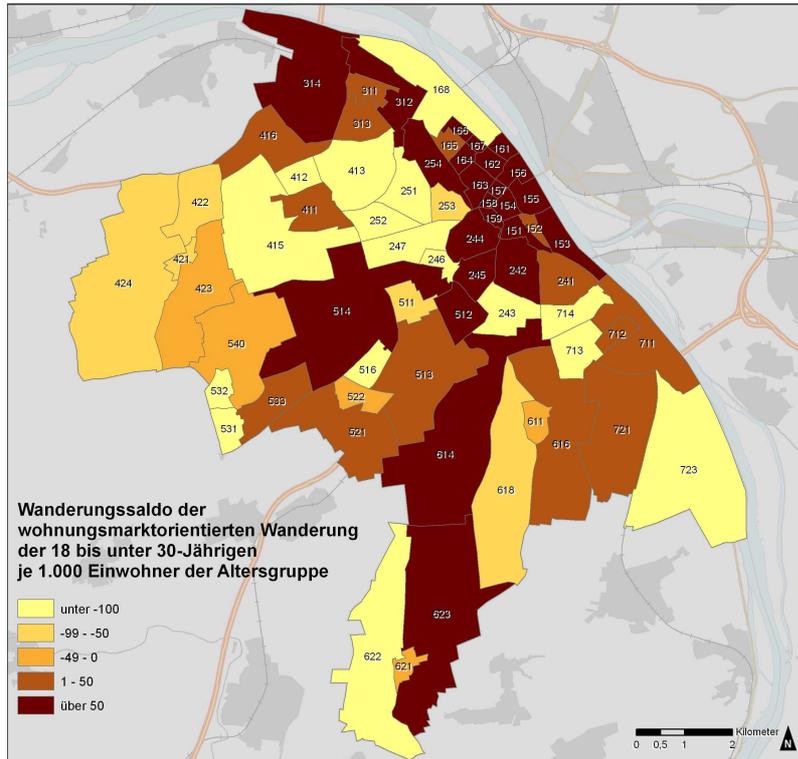
Abbildung 17: Salden der arbeitsmarktorientierten Wanderungen der 18 bis unter 30-Jährigen (2005-2009)



Quelle: Sonderauswertung Umzugsdaten der Stadt Mainz, eigene Darstellung.

empirica

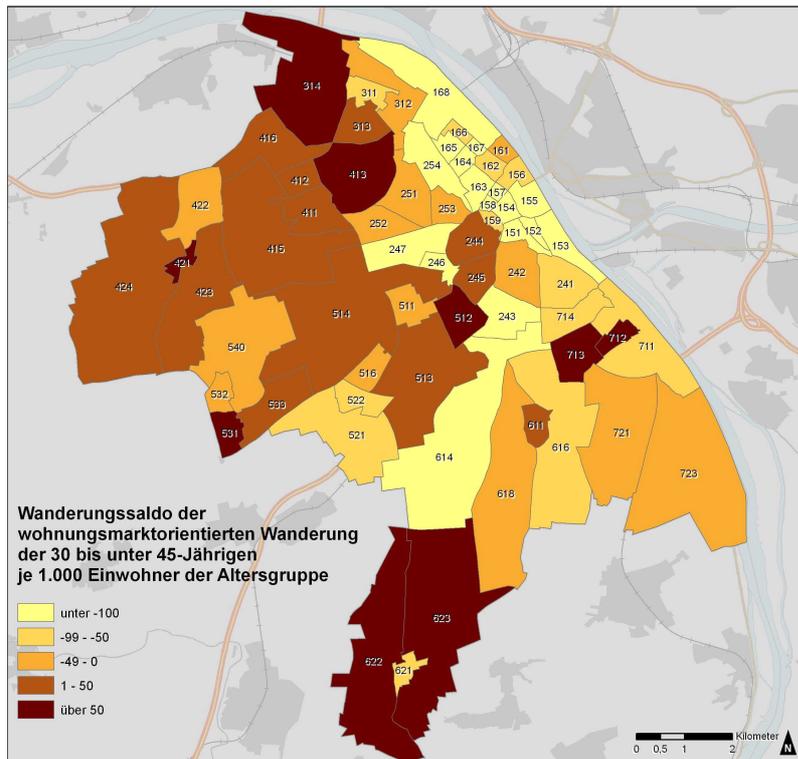
Abbildung 18: Salden der wohnungsmarktorientierten Wanderungen der 18 bis unter 30-Jährigen (2005-2009)



Quelle: Sonderauswertung Umzugsdaten der Stadt Mainz, eigene Darstellung.

empirica

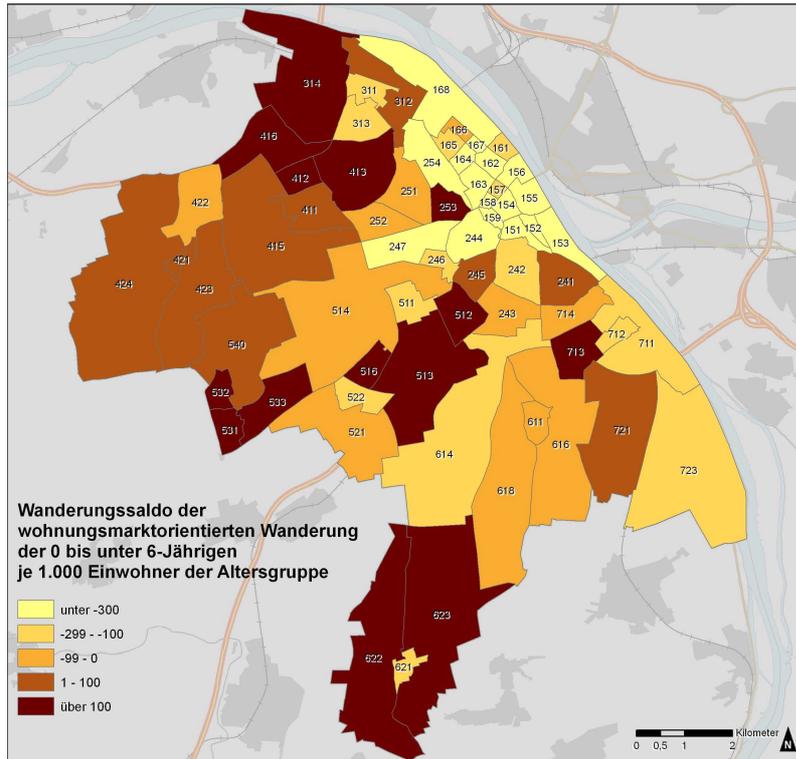
Abbildung 19: Salden der wohnungsmarktorientierten Wanderung der 30 bis 44-Jährigen (2005-2009)



Quelle: Sonderauswertung Umzugsdaten der Stadt Mainz, eigene Darstellung.

empirica

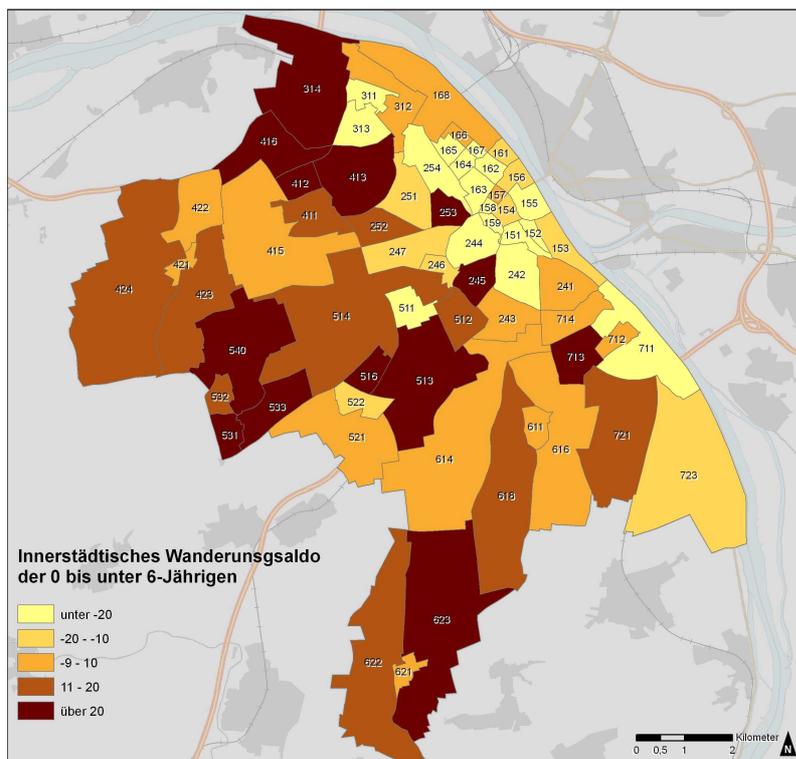
Abbildung 20: Salden der wohnungsmarktorientierten Wanderung der unter 6-Jährigen (2005-2009)



Quelle: Sonderauswertung Umzugsdaten der Stadt Mainz, eigene Darstellung.

empirica

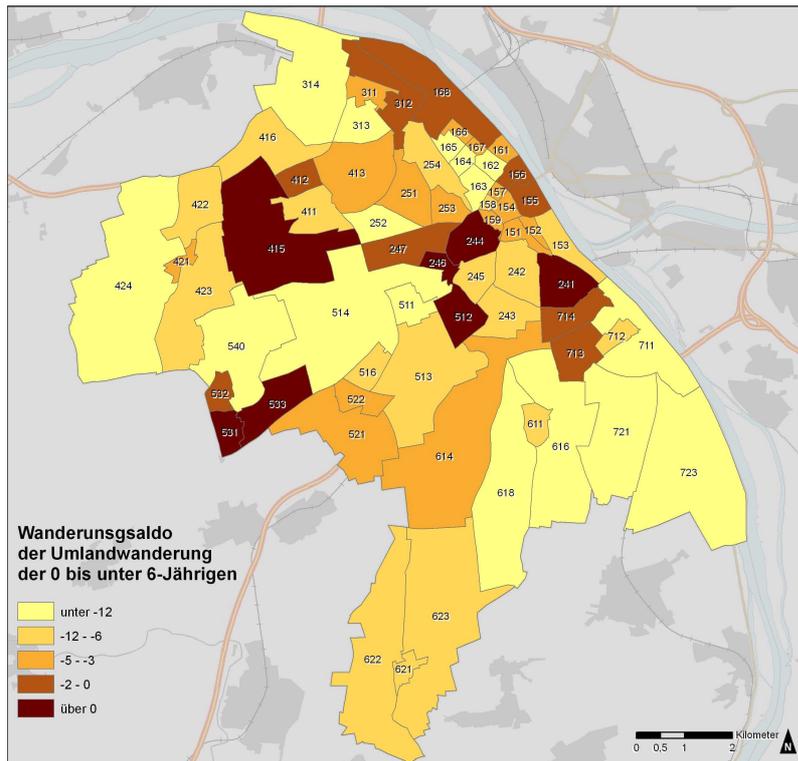
Abbildung 21: Innerstädtische Salden der unter 6-Jährigen (2005-2009)



Quelle: Quelle: Sonderauswertung Umzugsdaten der Stadt Mainz, eigene Darstellung.

empirica

Abbildung 22: Umlandwanderungssalden der unter 6-Jährigen (2005-2009)



Quelle: Sonderauswertung Umzugsdaten der Stadt Mainz, eigene Darstellung.

empirica

4. Empfehlungen zur Konkretisierung des Handlungskonzeptes Wohnen

4.1 Inhaltliche und räumliche Perspektive

4.1.1 Intensivierung innovativer Zielgruppenspezifischer Angebote

Die Stadt Mainz sollte die bestehenden Ansätze für eine innovative Angebotsentwicklung zielgerichtet weiter entwickeln. Dabei ist ein aktuelles Wissen über Zielgruppen unbedingt erforderlich. Dieses Wissen existiert auch bereits größtenteils in der Stadt Mainz. Zukünftig gilt es, diese Zielgruppenspezifische Perspektive weiter durch alle relevanten Bereiche der Stadtverwaltung und auch der sonstigen Wohnungsmarktakteure „durchzudeklinieren“. Ein gutes Beispiel ist etwa die in 2009 vom Mainzer Stadtrat beschlossene Familienfreundlichkeitsprüfung bei städtebaulichen Maßnahmen.¹⁴ Grundsätzlich kann über eine Ausweitung dieses Zielgruppen-Ansatzes nachgedacht werden, eine Übertragung auf die Gruppe der Senioren erscheint sinnvoll. Hierbei ist aber darauf zu achten, dass man den Wohnungsmarkt nicht mit allzu vielen Regulationsversuchen überfrachtet und damit die Handlungsfähigkeit der Akteure beschränkt.

4.1.1.1 Baugruppen

Baugruppen sind im Wesentlichen eine Teilgruppe der Familien. Stärker als im reinen Bauträgersgeschäft ist ein wesentliches Ziel der Baugruppen, die selbst als Endnutzer auftreten, eine möglichst hohe Wohnqualität zu schaffen. Sie legen daher viel Wert auf die Gesamtqualität, die neben ausgefeilten städtebaulichen Aspekten vor allem nutzergerechte Grundrisse, hochwertige Materialien, häufig ökologisch sinnvolle Aspekte u.Ä. einschließt. Während beim Bauträgersgeschäft durch Vorfinanzierung, Risikoabsicherung, Zwischenerwerb, höhere Grunderwerbssteuer und Notarkosten, Marketing etc. eine Menge „Mehrkosten“ entstehen, entfallen diese bei Baugruppen. Zusätzlich können Baugruppen häufig günstigere Zinsen oder Preise verhandeln, wenn sie z.B. gemeinsam bei einer Bank ihre Darlehen finanzieren oder Herstellerrabatte bewirken können. Die Gruppenobjekte können daher 10 bis 30 % preisgünstiger erstellt werden. Von den Kosten, die die Baugruppen einsparen, können die Nachfrager profitieren, die in Städten andernfalls oftmals keine ausreichend großen und familiengerechten Angebote finanzieren können.

¹⁴ Stadt Mainz, Beschlussvorlage vom 9.3.2009

Die erfolgreichen Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass die in Baugruppen realisierten Projekte meist viel stärker an der Nachfrage und der Nutzungsqualität orientiert sind als reine Bauträgerprojekte. Sie tragen damit in hohem Maße zu einer zukunftsfähigen Wohnungsmarktentwicklung bei. Baugruppen sind eine Verfahrensweise, mit deren Hilfe unterstützende Nachbarschaften entstehen. Damit verbunden sind weitere Vorteile. Wenn z.B. eine Baugruppe mit Interessenten in einer ähnlichen Lebensphase (z.B. kleine Kinder im Haushalt) an einem Standort ein Wohnobjekt realisiert, kann z.B. die Freiraumgestaltung so organisiert werden, dass sich gegenseitige Hilfen besser managen lassen. Zudem entstehen durch das frühzeitige Kennenlernen (gemeinsame Planung) Nachbarschaftskontakte, über die sich in der Wohnphase gegenseitige Hilfeleistungen besser mobilisieren lassen.

Um ihre Wohnvorstellung (v.a. Lage, Wohnungs-/Haustyp, Nutzungsqualität) realisieren zu können, akzeptieren Baugruppen oft auch Standorte, die bei anderen Nachfragegruppen nicht oder nur bedingt auf Akzeptanz stoßen. Das können z.B. Standorte mit Defiziten im direkten Umfeld (schlechte Sichtbeziehungen, leer stehende Baublöcke etc.) sein. Baugruppen wirken stabilisierend auf Nachbarschaften. Sie identifizieren sich mit ihrem Wohnstandort und investieren dort. Sie haben ein hohes Eigeninteresse an einem intakten Umfeld, das den Wert der Immobilie langfristig erhält. Oftmals beschränken Baugruppen ihre Initiative nicht nur auf ihr Wohnobjekt selbst. Über das Bauprojekt hinaus bilden sie Grundlagen gemeinschaftlicher kultureller, sozialer, aber auch gewerblicher Aktivitäten.

Damit bieten Baugruppen für Kommunen auch die Möglichkeit, Standorte zu entwickeln, die auf dem „normalen“ Immobilienmarkt geringere Chancen auf eine qualitativ anspruchsvolle Entwicklung hätten. Auf diese Weise sind (neben den spezifischen und großen Entwicklungen in Freiburg und Tübingen) in zahlreichen Städten (z.B. Berlin, Leipzig, Dresden, Hamburg) sehr erfolgreiche Projekte in mittlerweile großem Umfang entstanden, deren Investition häufig auf die gesamte Nachbarschaft positiv ausstrahlen.

Die in Mainz vorhandenen Ansätze zur stärkeren Etablierung von Baugruppen sollten gestärkt werden. Ob es in diesem Zusammenhang eine Agentur wie in Hamburg geben muss, ist im Weiteren zu diskutieren. Es könnte auch überlegt werden, Baugruppen – analog zur Hafen City in Hamburg – am Standort Zoll- und Binnenhafen eine Realisierungschance anzubieten.

4.1.1.2 Mehrgenerationenquartiere

Für die Akzeptanz von Wohnangeboten in Mehrgenerationennachbarschaften spielt die Schaffung von „Nähe auf Distanz“ eine große Rolle. Die Mischung von unterschiedlichen Generationen in einem Haus ist in den meisten Fällen kritisch und wird sowohl von Älteren als auch Jüngeren mit einem hohen Konfliktpotential bewertet. Von daher muss die bauliche Gestaltung in einer Nachbarschaft die

unterschiedlichen Nutzerinteressen verfolgen. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine positive Wechselwirkung im Sinne des Generationenzusammenlebens entstehen kann. Durch eine gebäudebezogene räumliche Trennung der Wohnangebote für Familien und Ältere lassen sich Konflikte zwischen verschiedenen Generationen mit unterschiedlichem Lebensalltag einerseits vermeiden. Andererseits sind die Integration von Jung und Alt und das Miteinander in der Nachbarschaft (in Abhängigkeit von der Größe des Quartiers) abhängig von Treffmöglichkeiten und einer entsprechenden Gestaltung des Wohnumfeldes und können durch entsprechende Elemente gefördert werden. Es müssen Gelegenheiten und konkrete Anlässe geboten werden, damit ein Miteinander überhaupt möglich wird. Diese Funktion kann bspw. ein attraktiv gestalteter Quartiersinnenbereich, der auf dem Weg zum Einkaufen häufig gekreuzt wird, übernehmen. Bei der Gesamtkonzeption ist eine Gestaltung nach den Prinzipien des Universal Design zu empfehlen. Ein gutes Beispiel für die Entwicklung einer Mehrgenerationennachbarschaft ist das Projekt St. Leonhards Garten in Braunschweig, bei dem die Kommune die Steuerung übernommen hat.

Handlungsansätze sind:

- Räumliche Nähe von Wohnangeboten für Jung und Alt, jedoch geschickte Trennung zur Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Freiraumgestaltung für verschiedene Zielgruppen, um verschiedenen Zielgruppen adäquate Rückzugs- und Kommunikationsräume zu gewährleisten
- Integration von Dienstleistungen in die Quartiere (Neubau und Bestand)
- Kooperationen herstellen (z.B. Schulen, Mittagstisch, Bewohnervereine)
- Räumlichkeiten als Kristallisationspunkt für den Aufbau einer gegenseitigen Unterstützungsstruktur

In Mainz sollte kurzfristig ein Modellprojekt für ein Mehrgenerationenquartier angestoßen werden. Räumlich kann dies im Neubau (siehe auch Entwicklung der Wohnbaupotenziale) oder im Bestand oder auch in Kombination beider erfolgen. Geeignete Gebiete sind hierfür auszuwählen und im Hinblick auf die Realisierungschancen und –notwendigkeiten zu überprüfen.

4.1.1.3 Studentisches Wohnangebot vergrößern

Der Bildungsstandort Mainz macht einen großen Teil der Attraktivität für überregionale Zuwanderungen nach Mainz aus. Regelmäßig kommt es zu Wanderungsüberschüssen in der entsprechenden Altersgruppe der 20 – unter 25-jährigen. Der Wohnungsmarkt für Studierende ist in Mainz relativ eng, auch wenn es in den letzten Jahren Verbesserungen beim Wohnungsangebot gab:

Ausbau und Modernisierungen von Studentenwohnheimen finden derzeit statt; neue Anbieter werden soweit möglich durch Beratung unterstützt. Nichtsdestoweniger gilt es mehrere Handlungsstränge weiter zu verfolgen:

- in erster Linie ist der studentische Wohnungsmarkt preiswert orientiert. Daher sollten alle relevanten Akteure bzw. Anbieter in diesem Feld (z.B. Studentenwerk Mainz) motiviert werden, wie auch schon in der Vergangenheit ihr Angebot weiter auszubauen und darüber hinaus auch adäquat zu modernisieren. Neue Anbieter, die sich auf dem Mainzer Markt im preiswerteren Segment engagieren möchten, sind weiterhin zu unterstützen (intensive und schnelle Beratung, konkrete Angebote), auch wenn sich hohe Grundstückskosten häufig als Entwicklungshemmnisse darstellen.
- Ein bislang kleineres Marktsegment sind höherpreisige Studentenwohnheime. Hier gibt es bundesweit eine kleine Zahl von Anbietern. Regional gibt es immer wieder örtliche Projektentwickler. Diese Anbieter können das studentische Wohnungsangebot in Mainz bereichern. Ggf. sollte die Stadt Mainz gezielt solche Anbieter suchen und ihnen Flächenoptionen bieten (dies müssen nicht immer städtische Flächen sein), auch wenn dies nicht zu den prioritären Maßnahmen zählt.

4.1.1.4 Einfamilienhausqualitäten im Geschoss schaffen

Angesichts der Flächenknappheiten für Wohnungsbau in der Stadt Mainz kann zukünftig verstärkt darüber nachgedacht werden, wie Einfamilienhausqualitäten auch im Geschosswohnungsbau erreicht werden können. Aus heutiger Sicht lässt sich quantitativ nicht bestimmen, wie viel der zukünftigen Nachfrage nach Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern ins Geschosswohnungssegment umgelenkt werden kann. Hierzu müsste die Frage beantwortet werden, wie viele der (aus der empirica Wohnungsnachfrageprognose resultierenden) zukünftigen Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt Mainz bereit wären, in eine Geschosswohnung zu ziehen. Eine klare empirische Grundlage hierzu fehlt.

Ein nächster Schritt, um sich dem anzunähern, wäre eine Befragung von derzeit in der Stadt Mainz in Ein- und Zweifamilienhäusern lebenden Haushalten (nur die, die in den letzten zwei bis drei Jahren dorthin gezogen sind), ob diese sich auch hätten vorstellen können, in eine Geschosswohnung zu ziehen. Daran anknüpfend müsste auch gefragt werden, unter welchen Voraussetzungen sich diese Haushalte vorstellen könnten, mit ihrer Familie in einer Geschosswohnung zu leben. Zu erwarten ist, dass die in Kapitel 2.1 dargestellten Standort- und Objektspezifischen Qualitäten genannt werden, d.h. die Schaffung eines familiengerechten Umfelds in Verbindung mit einer ausreichend großen, günstig geschnittenen Wohnung, die der Zahlungsbereitschaft der Haushalte entspricht. Ein ergänzender

empirischer Ansatz wäre die Analyse von Geschosswohnungsprojekten der letzten Jahre in Mainz im Hinblick darauf, ob und warum dort Familien leben.

Vor diesem Hintergrund sind die in der Stadt Mainz verfügbaren Wohnbauflächenpotenziale dahin gehend zu prüfen – sofern dort Geschosswohnungen vorgesehen sind – ob und wie dort Familiengerechte Qualitäten geschaffen werden können. Dabei wird es Standorte geben, die eher für Familien im Geschoss geeignet sein werden und solche, bei denen diese Nachfragegruppe keine Rolle spielen wird. In diesem Zusammenhang ist auch zu diskutieren, ob an einzelnen Standorten städtische Auflagen – analog etwa zur Hafencity in Hamburg – zur Schaffung eines Familiengerechten Angebots im Geschoss sinnvoll und möglich sind. So könnten bestimmte Geschosswohnungs-Baufelder für Baugruppen im Geschoss "reserviert" und im Rahmen eines Qualitätswettbewerbs ausgeschrieben werden. Die einem solchen Wettbewerb zu Grunde liegenden Kriterien müssten im Vorfeld intensiv diskutiert werden.

4.1.1.5 Niedrigeinkommensbezieher

Diese für Mainz ebenso wichtige Nachfragegruppe wird im vorgelegten Wohnraumversorgungskonzept behandelt, auf das an dieser Stelle lediglich verwiesen wird.

4.1.2 Konkretisierung zur Entwicklung der Wohnungsbaupotenziale

Im Wohnungsmarktgutachten von empirica aus dem Jahr 2008 wurden bereits Empfehlungen zur Entwicklung der großen und kleineren Entwicklungspotenziale erarbeitet. Konkret handelt es sich um folgende größer dimensionierte Standorte:

- Gonsbachterrassen
- Westlich der Karlsbader Straße
- General-Feldzeugmeister-.Kaserne
- Kurmainz-Kaserne
- Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen

Zu den kleineren (und tlw. bereits entwickelten) betrachteten Standorten zählten: Nordöstliche Neustadt, westlicher Teil Berliner Siedlung, Stadtgärtnerei, Hopfengarten, Gleisbergzentrum, An den Reben.

Die Perspektiven für diese Flächen sollten u.a. unter Berücksichtigung der eingangs geschilderten innovativen Ansätze konkretisiert werden.

Da auch für die nähere Zukunft zu erwarten ist, dass die Wohnungsnachfrage in Mainz wachsen wird und die zur Verfügung stehenden Baulandpotenziale nicht beliebig zu vervielfältigen sind, könnte ein gewisser Druck auf Flächen im Innenbereich entstehen. Wenn sich dieser Druck in erhöhtem Maße zeigen sollte, ist es aus unserer Perspektive sinnvoll, diese Potenziale in stärkerem Maße strategisch zu berücksichtigen. Neben der Erfassung solcher Potenziale (u.a. die klassischen Baulücken) sollte auch eine Fokussierung auf die Quartiere erfolgen, bei denen sich eine Intervention eher lohnt als bei anderen Quartieren. Für die Auswahl ist eine Gebietstypisierung (vgl. Abschnitt 4.1.4.1) und ein hieraus zu entwickelndes Suchraster empfehlenswert.

4.1.3 Unterstützung von Eigentümerstandortgemeinschaften

Das Wohnumfeld wird nicht nur durch Investitionen der öffentlichen Hand z.B. in Infrastruktur geprägt, sondern auch maßgeblich durch die Bürger und insbesondere Immobilieneigentümer selbst. Die Fassaden und (Vor-)Gärten privater Wohnhäuser prägen das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums ebenso wie das gemeinschaftliche Leben im Ortsteil. Die Handlungsmöglichkeiten des Einzelnen sind dabei jedoch vor allem auf sein eigenes Grundstück und sein Verhalten im öffentlichen Raum beschränkt. Erst gemeinsam können Eigentümer und Bewohner ein ganzes Quartier oder eine Ortschaft aufwerten, Probleme beheben und ein Quartier oder eine Ortschaft auf den demographischen Wandel vorbereiten.

Häufig kennen sich die Nachbarn jedoch kaum (was gerade im städtischen Kontext von Bedeutung sein kann), beschränkt sich das Verantwortungsgefühl lediglich auf das eigene Grundstück und hemmen unattraktive, in Teilen sogar leerstehende Immobilien Investitionen in die Nachbarimmobilie. Ein grundstücksübergreifendes kooperatives Denken und Agieren zur Aufwertung des gesamten Straßenzuges oder Quartiers stellt dabei eine zunächst ungewohnte Herausforderung für viele Eigentümer und Bewohner dar.

Gemeinsam können Eigentümer (und Mieter) über eine ganze Bandbreite von Handlungsfeldern zur Stabilisierung und Attraktivitätssteigerung ihres Quartiers oder ihrer Ortschaft beitragen. Im Rahmen von sog. Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) werden in zahlreichen Projekten in ganz Deutschland zahlreiche Maßnahmen geplant und umgesetzt. Die nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht im Sinne eines möglichen Maßnahmensets. Der jeweilige Einsatz der Mittel unterscheidet sich von Quartier zu Quartier.

Abbildung 23: Handlungsfelder und Maßnahmen für gemeinschaftliches Handeln

Handlungsfelder	Beispiele für Maßnahmen
Wohnumfeld	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinsame Aufräumaktionen • Quartiershausmeister • Baum-/Spielplatzpatenschaften • Pflege-/ Gestaltung von Grünanlagen / Vorgartengestaltung oder -wettbewerb • Neubau eines Spielplatzes • Gestaltung von Plätzen • Kinderbetreuung
Immobilien	<ul style="list-style-type: none"> • Einkaufsgemeinschaften für abgestimmte Fassadensanierungen • Gründung einer Wohnungsgenossenschaft • Gegenseitige Beratung von Eigentümern durch sanierungserfahrene Eigentümer • Gemeinsamer Abriss von Innenhofgebäuden • Zwischennutzungen von leerstehenden Immobilien
Immobilienvermarktung und Vermittlung	<ul style="list-style-type: none"> • Online-Vermarktungsplattform für Wohnraum • Gezielte Investorenansprache • Geführte Rundgänge für Kauf-/Mietinteressenten • Initiierung von Bauherrengemeinschaften • Definition gemeinsamer Wohnstandards • Einrichtung eines Quartiersladens
Image und Öffentlichkeitsarbeit	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinsamer Internetauftritt, Corporate Identity Concept • Presseartikel • Straßenfeste, Kunstaktionen • Informationsveranstaltungen • Tag der offenen Tür • Quartierszeitung • Postkartenserie zum Quartier

Quelle: empirica

Die Beteiligung an einer ESG ist freiwillig. Manche Eigentümer nehmen regelmäßig an Eigentübertreffen teil und übernehmen Aufgaben in der Organisation oder Umsetzung von Maßnahmen, andere beteiligen sich aus zeitlichen Gründen nur finanziell. Zusammengenommen verfügen Eigentümer jedoch über ein großes Potenzial an Fähigkeiten und Wissen (z.B. Berufe wie Handwerker, Architekten, Makler, Gärtner, Rechtsanwalt), Ideen und Zeit, was gebündelt zu einer deutlichen Aufwertung von Quartieren genutzt werden kann.

Dabei sollen sich Eigentümer jedoch nicht nur aus rein altruistischen Motiven engagieren, sondern sollen vielmehr auch ein gerechtfertigtes Eigeninteresse verfolgen, indem über ein attraktiveres Quartier auch der Wert ihrer eigenen Immobilie erhalten und ggf. erhöht wird und im Fall von Vermietern auch die Vermietbarkeit ihrer Wohnungen langfristig gesichert wird. Damit erhöht sich unter den Bedingungen des demographischen Wandels sowohl die Zukunftsfähigkeit des Quartiers als auch der einzelnen Immobilie. Eigentümerstandortgemeinschaften sind für zentralere Quartiere mit

Mehrfamilienhäusern geeignet, in denen es eine Vielzahl von privaten Eigentümern gibt, und in denen die Eigeninitiative bislang wenig ausgeprägt ist.¹⁵

Für die Initiierung von Eigentümerstandortgemeinschaften bietet sich an:

- Eine anfängliche und ggf. längerfristige fachliche Beratung und Moderation der Gruppe
- Die Benennung eines Ansprechpartners bei der Stadtverwaltung (z.B. Stadtplanungsamt), der an den ESG-Sitzungen teilnimmt und den „kurzen Draht“ in die Verwaltung sicherstellt
- Die Identifizierung bereits engagierter Bürger/Initiativen zur Bildung einer anfänglichen Kerngruppe
- Die Unterstützung durch Informationen zur aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktsituation
- Die Bereitstellung von Räumlichkeiten für regelmäßige Treffen
- Ggf. finanzielle Anreize

4.1.4 Entwickeln von Handlungsoptionen in ausgewählten Quartieren

Das Wohnraumversorgungskonzept wie auch die Sozialraumanalyse zeigen, dass das Mainzer Stadtgebiet im Hinblick auf Bevölkerungs- und Wohnlagestrukturen sehr heterogen zusammengesetzt ist. Auch die durch F&B erarbeitete Wohnlagen-Typisierung belegt das Bild eines „bunten Mosaiks“. Die Frage, wo bzw. in welchen Stadtteilen und -bezirken Interventionsbedarfe der Stadtentwicklung in Mainz bestehen, unterstreicht die Notwendigkeit einer räumlichen Typologie. Eine solche Gebiets-typisierung sollte auch als Instrument der Wohnungsmarktbeobachtung dienen. Nachfolgend wird ein von empirica entwickelter Ansatz dargestellt, der auch schon erfolgreich in Städten angewendet worden ist. Im Rahmen eines zu konkretisierenden Handlungskonzeptes Wohnen Mainz sollte dieser Ansatz weiterentwickelt und umgesetzt werden.

4.1.4.1 Die Typologie: Selbstläufer-, Aufwertungs- und Beobachtungsgebiete

Folgende grundlegende Einteilung des Stadtgebietes im Hinblick auf Strategietypen ist vorstellbar:

- **Selbstläufergebiete:** Unter diesem Strategietyp werden die am besten am Markt akzeptierten Gebiete zusammengefasst, die die höchste Marktakzeptanz aufweisen. Hier gibt es keine

¹⁵ http://www.bbsr.bund.de/cln_016/mn_21888/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2009/Eigentuemersstandortgemeinschaften/10__Modellvorhaben.html

größeren sozialen Probleme. Das Preisniveau ist dementsprechend hoch. Folglich ist in Selbstläufergebieten kein Eingriff durch die Stadt notwendig, die Gebiete „laufen von selbst“. Allenfalls kann es in derartigen Gebieten erforderlich sein, den Wandel in Richtung auf eine jüngere Klientel zu unterstützen oder auch den Rahmen für Neubauvorhaben zu schaffen, so dass die Gebiete durch andere Wohnformen angereichert werden können. Die Selbstläufergebiete sind zugleich auch stadtentwicklungspolitische Potenzialgebiete. Denn die bereits heute feststellbare hohe Marktakzeptanz führt dazu, dass sich relativ hochwertige Neubauvorhaben und eine entsprechende Klientel bevorzugt in diesen Gebieten bzw. in ihrer Nachbarschaft platzieren lassen. Von daher spricht viel dafür, gerade die derart positiv bewerteten Gebiete zu nutzen, um die Abwanderung einer anspruchsvollen Klientel in die Region zu verhindern.

- **Aufwertungsgebiete:** Hierbei handelt es sich um gut am Markt akzeptierte Gebiete mit einzelnen Schwächen. Gegenüber den Selbstläufergebieten drückt sich dies durch unausgewogenere soziale Indikatoren und/oder in etwas niedrigeren Preisen aus. Die Aufwertungsgebiete können Nachbarschaften mit Selbstläufergebieten bilden. Der Begriff Aufwertungsgebiet kann in zweifacher Weise verstanden werden. In einigen Fällen sind bereits Aufwertungsprozesse in Gang, in anderen Fällen kann dieser Gebietstypus genutzt werden, um Aufwertungsprozesse einzuleiten. Allerdings erfordert die schon vorhandene Marktakzeptanz keine breit angelegten Subventionsstrategien in diesen Gebieten. Hier dürfte es zum Beispiel möglich sein, den Abriss technisch unbrauchbarer Altsubstanz aus dem Wert des dann verfügbaren Grundstücks und der darauf zu realisierende Neubebauung zu finanzieren. Die Aufwertungsgebiete sind ähnlich wie die Selbstläufergebiete in besonderem Maße als stadtentwicklungspolitische Potenzialgebiete zu betrachten, mit denen neue Bewohnergruppen angesprochen werden können.
- **Beobachtungsgebiete:** Im Bereich der Beobachtungsgebiete beginnt die wohnungswirtschaftliche und auch stadtplanerische Risikozone. Für diese Gebiete gibt es keine eindeutige Perspektive. Investitionen in diese Gebiete können durch die Marktentwicklung entwertet werden oder sogar von Beginn an nicht angenommen werden. Auch die wirtschaftlichen Spielräume für Investitionen sind in der Regel gering, da die Mietzahlungsbereitschaft und auch Mietzahlungsfähigkeit beschränkt ist. Diese Gebiete könnten auch „Abrutschen“. Noch ist die Marktakzeptanz akzeptabel und es gibt keinen akuten Handlungsbedarf, jedoch zeigt sich hier im Schnitt schon eine ungünstigere Sozialstruktur. Dementsprechend ist das Preisniveau meist niedriger als bei den beiden erstgenannten Strategietypen. Dieser Gebietstypus sollte deshalb genau beobachtet werden, so dass bei einer Verschlechterung rechtzeitig eingegriffen oder eine Verbesserung aus dem Markt heraus unterstützt werden kann. Beobachtungsgebiete sind strategisch und

konzeptionell in hohem Maße von ihrer Nachbarschaft abhängig. In einer positiv besetzten Nachbarschaft ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass sie mit nach oben gezogen werden können. In einer problematischen räumlichen Konstellation können sie gegebenenfalls zum Ankerpunkt einer Umstrukturierung werden.

4.1.4.2 Handlungsoptionen in Gebietstypen

Basierend auf der noch weiter zu detaillierenden Gebietstypisierung für Mainz sollten Handlungsoptionen erarbeitet werden. Dabei sollte es nicht um den Typus Selbstläufergebiet gehen – hier sind keine Interventionen erforderlich. Intervenieren sollte die Stadt Mainz nur in Aufwertungs- und Selbstläufergebieten. In den **Aufwertungsgebieten** geht es darum, den Prozess der Aufwertung zu unterstützen und dabei gleichzeitig für eine ausgewogene Entwicklung zu sorgen. Denkbare Maßnahmen sind hier:

- Darstellung von Innenentwicklungspotenzialen und der Förderung einer Entwicklung
- allgemeine und Zielgruppenspezifische Verbesserungen im Wohnumfeld (Straßen/Wege, Plätze, Begrünung)
- In Gang setzten von größeren Investitionen, die Bedeutung für das gesamte Quartier haben (Schlüsselareale/-grundstücke, z.B. über die gezielte Förderung von Baugruppen)

Besonderes Augenmerk haben die **Beobachtungsquartiere**, bei denen der weitere Weg noch offen ist. Handlungsansätze wären hier:

- Sukzessive (kleinere) Investitionen an wichtigen Stellen im Quartier durchführen bzw. anregen (bei intensiver Beobachtung der Wirkungen)
- Die Bildung von Eigentümerstandortgemeinschaften motivieren und begleiten (z.B. durch einen städtisch initiierten Wettbewerb)
- Größere Bestandshalter identifizieren und gemeinsame, arbeitsteilige Strategie entwickeln und umsetzen (hierbei kann die Mainzer Wohnbau eine wichtige Rolle haben)
- Einrichten / Optimieren eines Sozialmanagements (z.B. in gemeinsamer Aktion von Stadt Mainz und der Mainzer Wohnbau oder weiteren Bestandshaltern)
- Prüfung der baulichen Möglichkeiten (z.B. ergänzender Reihenhausbau in Nachbarschaft von Großwohngebieten oder auch die Förderung von Baugruppen)

Diese Auflistung muss unvollständig bleiben und ist in hohem Maße abhängig von der konkreten Situation vor Ort. Im ersten Schritt müssen die entsprechenden Gebietstypen nochmals eingehender definiert werden und dann beispielhaft für ein oder zwei Quartiere Strategien entworfen werden. Dabei sind die bereits durchgeführten Maßnahmen vor Ort zu berücksichtigen. Zudem ist das ganze zu verzahnen mit weiteren Handlungsansätzen wie etwa Maßnahmen der Sozialen Stadt.

4.2 Organisatorische Perspektive

4.2.1 Das Puzzle „Handlungskonzept Wohnen“ zusammensetzen

Wie bereits dargestellt wurde, gibt es zum jetzigen Zeitpunkt mehrere Einzelteile, die wichtige Fragen der Mainzer Wohnungsmarktentwicklung behandeln, die aber bislang weitgehend unabhängig nebeneinander stehen. Diese Unabhängigkeit ist gut, da so die erforderliche Tiefe der Analyse und der Empfehlungen gewährleistet werden kann. In einem integrierten Handlungskonzept Wohnen Mainz müssen diese Teile jedoch zu einem Ganzen zusammengefügt werden. Ein solches Handlungskonzept sollte in einem ersten Schritt aus den bestehenden Materialien und Dokumenten „addiert“ werden. Es ist ferner darüber nachzudenken, in welchen regelmäßigen Abständen eine Aktualisierung erforderlich ist, wobei nicht jedes Element des Handlungskonzeptes im gleichen Turnus aktualisiert werden muss. Diese Fortschreibung wäre im Wesentlichen von der Stadt Mainz zu leisten.

4.2.2 Verstetigung und Intensivierung der Wohnungsmarktbeobachtung

Im Zusammenhang mit der regelmäßigen Aktualisierung des Mainzer Handlungskonzeptes Wohnen steht auch die erforderliche Kontinuität bei der Wohnungsmarktbeobachtung. Hier bestehen ausreichend Anknüpfungspunkte im Rahmen der ohnehin schon stattfindenden Wohnungsmarktbeobachtung. Ein möglicher neuer Baustein der Mainzer Wohnungsmarktbeobachtung ist die eingangs dargestellte Gebietstypisierung in Selbstläufergebiet - Aufsteigergebiete – Beobachtungsgebiete. Hier ist es sinnvoll in regelmäßigen Abständen (einmal pro Jahr erscheint uns ausreichend), die Typisierung bzw. die ihr zu Grunde liegenden Parameter zu aktualisieren (z.B. Wohnlage, Lebenslage, Wanderungsdynamik).

Als weitere mögliche neue oder weiter zu vertiefende Elemente einer Mainzer Wohnungsmarktbeobachtung kommen in Frage:

- Wohnungsmarkt-Barometer: In regelmäßigen Abständen (maximal einmal jährlich) kann eine standardisierte Abfrage bei Mainzer Wohnungsmarktakteuren (z.B. über eine online-Befragung) erfolgen. Dabei werden die wesentlichen Parameter zur Einschätzung der jeweiligen Wohnungsmarktsituation abgefragt (z.B. Wie wird sich die Nachfrage nach

Einfamilienhäuser in den kommenden 12 Monaten entwickeln? Welche Preiserwartung haben Sie für das Segment Eigentumswohnungen? Wo sehen Sie in den kommenden 12 Monaten Engpässe?).

- Regelmäßiger Runder Tisch: Alternativ oder im Wechsel mit dem standardisierten Wohnungsmarkt-Barometer ergänzend kann ein Runder Tisch der Mainzer Wohnungsmarkt-Akteure eingerichtet werden. Hierbei geht es weniger um eine standardisierte, quantitative Perspektive als vielmehr um einen fachlichen Austausch, der von der Stadt Mainz moderiert wird. Die Einrichtung eines solchen Runden Tisches könnte auch im Rahmen einer „Zukunftskonferenz zum Wohnungsmarkt Mainz“ eingeführt werden. Der Teilnehmerkreis einer solchen Zukunftskonferenz wäre größer als der eines Runden Tisches. Eine solche Zukunftskonferenz hätte zudem den Vorteil einer großen Öffentlichkeitswirksamkeit und Signalfunktion für den Wohnungsmarkt.
- Auch auf der Nachfrageseite kann eine Wohnungsmarktbeobachtung stärker ansetzen. Denkbar ist etwa eine regelmäßig von der Stadt Mainz durchgeführte Haushaltsbefragung (deren Ergebnisse dann auch ein Kapitel des Statistischen Jahrbuchs sein können). Die Kölner Stadtverwaltung führt einen solchen eigenen „Kölner Mikrozensus“ durch. Dabei geht es neben Wohnungsmarkt-relevanten Themen auch um Einschätzungen und Bewertungen der Infrastruktur- und Versorgungsausstattung bzw. der Qualität im Wohnumfeld.

Ein großer Teil der Bausteine einer Wohnungsmarktbeobachtung eignet sich zudem für eine Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Mainz. Dies hätte nicht nur Signal- und Informationsfunktion für relevante Akteure, sondern würde auch die Mainzer Bewohner informieren können.