



SInBa Arbeitspapiere

Soziale Innovationen in Bauen,  
Wohnen, Stadtentwicklung

November 2024

# Soziale Innovationen in Bauen und Wohnen: Identifizierung und Auswahl der Interventionen in Wuppertal und Mannheim.

*Matthias Wanner, Steven März, Anja Bierwirth, Lynn Verheyen, Franziska Stelzer, Susanne Schön, Sebastian Strehlau, Gesine Wilbrandt, Claudia Möller, Paula Quentin*



Gefördert durch:



### **Autor\*innen**

Matthias Wanner, Steven März, Anja Bierwirth, Lynn Verheyen, Franziska Stelzer (Wuppertal Institut)  
Sebastian Strehlau, Susanne Schön, Gesine Wilbrandt (inter3)  
Claudia Möller (Stadt Mannheim)  
Paula Quentin (Stadt Wuppertal)

### **Unter Mitarbeit von:**

Jan Wortmann, Franziska Pennekamp (Wuppertal Institut)

### **Zitationsvorschlag**

Wanner, M., März, S., Bierwirth, A., Verheyen, L., Stelzer, F., Schön, S., Strehlau, S., Wilbrandt, G., Möller, C., Quentin, P. (2025). Soziale Innovationen im Bauen und Wohnen: Identifizierung und Auswahl der Interventionen in Wuppertal und Mannheim. (SInBa Arbeitspapiere)

### **SInBa Arbeitspapiere**

„SInBa Arbeitspapiere“ sind Ergebnisse der Arbeit des SInBa Konsortiums. Sie sollen mit den Projektergebnissen vertraut machen und zur kritischen Diskussion einladen. Für den Inhalt sind die Autor\*innen verantwortlich.

### **Förderhinweis**

Das Bundesministerium für Forschung, Technologie und Raumfahrt (BMFTR) fördert das Projekt „Soziale Innovationen in Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung“ (SInBa) im Rahmen der Strategie „Forschung für Nachhaltigkeit“ (FONA) [www.fona.de](http://www.fona.de) im Förderschwerpunkt Sozial-ökologische Forschung unter dem Förderkennzeichen 01UR2210A-D. Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung liegt bei den Autor\*innen.

### **Ansprechpartner**

Steven März  
[steven.maerz@wupperinst.org](mailto:steven.maerz@wupperinst.org)  
Tel. +49 202 2492-295

Dieses Werk steht unter der Lizenz „Creative Commons Attribution 4.0 International“ (CC BY 4.0).  
Der Lizenztext ist abrufbar unter: <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>3</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>4</b>
<b>1 Worauf soll es hinauslaufen?</b>	<b>5</b>
1.1 Ausgangssituation und Ziel	5
1.2 Vorgehen und Leitfragen	6
1.2.1 <i>Grundlegende Definitionen und Ergänzungen des Themengebiets</i>	7
1.2.2 <i>Ausgangslage der sozialen Innovationen und Leit- und Untersuchungsfragen</i>	8
1.2.3 <i>Analyse des Status Quo und möglicher Zielkonstellationen entlang der Untersuchungsfragen</i>	9
1.2.4 <i>Entwicklung konkreter Interventionsideen und transdisziplinäre Auswahl</i>	9
<b>2 Was haben wir in Bezug auf Bauen und Wohnen in Wuppertal vorgefunden?</b>	<b>11</b>
2.1 Zentrale Ergebnisse der Systemumfeldanalyse	11
2.2 Zentrale Ergebnisse der Recherche lokaler SI	17
2.3 Zentrale Ergebnisse der Konstellationsanalysen	19
2.4 Fazit und Auswahl der Interventionen	28
<b>3 Was haben wir in Bezug auf Bauen und Wohnen in Mannheim vorgefunden?</b>	<b>33</b>
3.1 Zentrale Ergebnisse der Systemumfeldanalyse	34
3.2 Zentrale Ergebnisse der Recherche lokaler SI	40
3.3 Zentrale Ergebnisse der Konstellationsanalyse	41
3.4 Fazit und Auswahl der Interventionen	47
<b>4 Wie geht es weiter?</b>	<b>51</b>
<b>5 Literaturverzeichnis</b>	<b>52</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1-1	Zeitliche Entwicklung von Wohnflächen- und Heizenergiebedarfen in Deutschland	5
Abb. 1-2	Reallabore als strukturiertes Zusammenspiel von Wissenschaft und Praxis	6
Abb. 1-3	Übersicht Arbeitsschritte zur Auswahl konkreter Interventionen in Mannheim und Wuppertal	7
Abb. 1-4	Übersicht Leit- und Untersuchungsfragen in Mannheim und Wuppertal	8
Abb. 1-5	Übersicht von Interventionen in den beiden Reallaboren in Mannheim und Wuppertal	10
Abb. 2-1	Verteilung der Baualtersklassen (links) und Energieeffizienzklassen (rechts) in Wuppertal	12
Abb. 2-2	Räumliche Verteilung des Mietniveaus im Wuppertaler Stadtgebiet	13
Abb. 2-3	Leerstände in Wohngebäuden in Abhängigkeit der Wohnungsanzahl pro Gebäude	15
Abb. 2-4	Soziale Innovationen im Bauen und Wohnen in Wuppertal nach Handlungsfeldern	17
Abb. 2-5	Soziale Innovationen im Bauen und Wohnen in Wuppertal nach Träger*innenstruktur	18
Abb. 2-6	Status Quo-Konstellation zur klimagerechten Gebäudesanierung in Wuppertal	19
Abb. 2-7	Ziel-Konstellation zur klimagerechten Gebäudesanierung in Wuppertal	21
Abb. 2-8	Status Quo-Konstellation Leerstandsaktivierung in Wuppertal	23
Abb. 2-9	Ziel-Konstellation zur Aktivierung leerstehender Gebäude in Wuppertal	25
Abb. 2-10	Status Quo-Konstellation zur Energie- und Wärmeversorgung in Wuppertaler Bestandsquartieren	26
Abb. 2-11	Ziel-Konstellation zur Energie- und Wärmeversorgung in Wuppertaler Bestandsquartieren	27
Abb. 2-12	Themenschwerpunkte des SInBa-Projekts und Ansätze für die Erprobung in Wuppertal	29
Abb. 3-1	Übersicht Mannheimer Konversionsflächen	33
Abb. 3-2	Entwicklung des Wohnungsangebots und -nachfrage	34
Abb. 3-3	Entwicklung des Wohnungsangebots und -nachfrage	35
Abb. 3-4	Entwicklung der Nettokaltmiete (in €/m <sup>2</sup> ) nach Mietspiegel 1994 bis 2023 und durchschnittliche Nettokaltmiete (in €/m <sup>2</sup> ) im regionalen Vergleich	35
Abb. 3-5	Endenergieverbrauch (2020) nach Baualtersklassen (links) und Verteilung der Baualtersklassen, n = 39.374 (rechts)	39
Abb. 3-6	Wärmeverbrauchsichten (links) und Eignungsgebiete für die Versorgungssituation 2040 (rechts)	40
Abb. 3-7	Status Quo-Konstellation zu flächensuffizientem Wohnen	42
Abb. 3-8	Zielkonstellation zu flächensuffizientem Wohnraum	43
Abb. 3-9	Status Quo-Konstellation zur Umsetzung kommunale Wärmeplanung	45
Abb. 3-10	Zielkonstellation zur zügigen Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung	46
Abb. 3-11	Themenschwerpunkte des SInBa-Projekts und Ansätze für die Erprobung in Mannheim	47

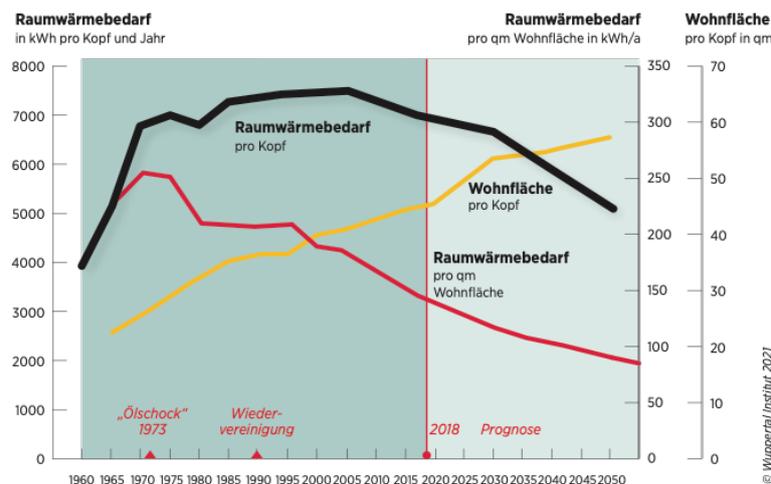
# 1 Worauf soll es hinauslaufen?

## 1.1 Ausgangssituation und Ziel

Städte in Deutschland werden den komplexen Anforderungen an Klimaneutralität, Klimafolgenanpassung und damit in Wechselwirkung stehenden sozialen Nachhaltigkeitszielen bisher nur unzureichend gerecht. Insbesondere der Sektor des Wohnbaus, der (energetischen) Sanierung und der Wohnpraktiken hinkt den Transformationszielen hinterher. So sinkt im Bereich der Treibhausgasemissionen im Sektor Gebäude der gesamtdeutsche Ausstoß zwar in den letzten Jahren, aufgrund der geringen Dynamik verfehlt der Sektor aber voraussichtlich die nationalen Treibhausgasminderungsziele 2030 mit ca. 30 Mio t CO<sub>2</sub>-Äq. deutlich (Wehmann & Schultz, 2024).

Gleichzeitig steigt seit vielen Jahrzehnten die Inanspruchnahme von Wohnraum pro Person, was die bislang erreichten Effizienzgewinne beim Raumwärmebedarf pro Quadratmeter zumindest teilweise kompensiert.

**Raumwärmebedarf im Spannungsfeld von Wärmedämmung und Wohnflächennutzung**  
Raumwärmebedarf ist verstanden als Endenergieverbrauch für Raumheizung ohne Warmwasserbereitung



**Abb. 1-1 Zeitliche Entwicklung von Wohnflächen- und Heizenergiebedarfen in Deutschland (Quelle: Wuppertal Institut, 2021)**

Es gilt demnach, den Bereich des nachhaltigen Bauens und Wohnens nicht nur von der technischen und baulichen Seite aus zu beleuchten, sondern auch von der Seite der Praktiken der vielen involvierten Akteur\*innen entlang der räumlichen Planung, der Umsetzung von Bau und Sanierung bis hin zu Betrieb und Nutzung. Das Projekt SInBa (Soziale Innovationen im Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung) fokussiert deshalb gezielt auf soziale Innovationen, also das anders Denken, anders Handeln, anders Organisieren, als Motoren für eine Förderung des nachhaltigen Bauens und Wohnens im Kontext der Stadtentwicklung.

Das Projekt ist konzipiert als ein kommunales Reallabor in und mit den beiden Städten Mannheim und Wuppertal. Es folgt den Ansätzen der transdisziplinären und transformativen Nachhaltigkeitsforschung. Dabei wird in Kooperation mit Praxisakteuren im urbanen Raum nicht nur theoretisches Wissen geschaffen, sondern auch praktisches

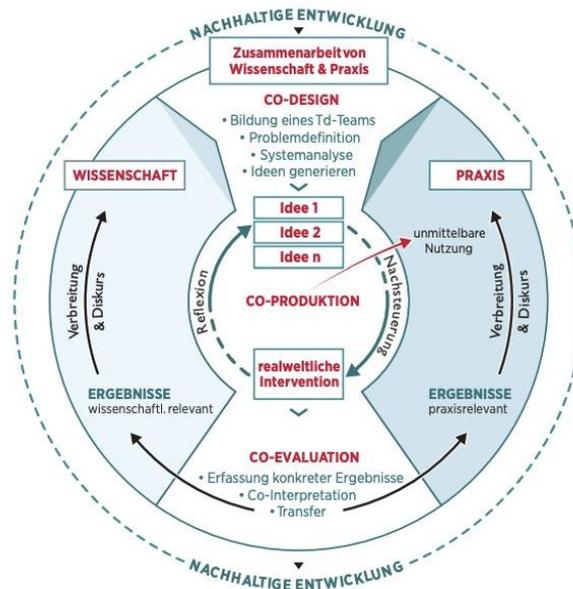
Transformationswissen erarbeitet, das konkrete Veränderungsprozesse unterstützt. Eine zentrale Idee dabei ist die Förderung bestehender Nischeninnovationen und -akteure, also die Skalierung solcher Ideen in die Breite. Zum anderen können auch andernorts funktionierende oder vollständig neue Ideen in die beiden Städte gebracht und real erprobt werden. Aus beiden Prozesssträngen ergeben sich viele Erfahrungs- und Lernräume sowie -gelegenheiten für ein klimaneutrales und -gerechtes Bauen und Wohnen an der Schnittstelle zur Stadtentwicklung.

Ziel dieses Arbeitspapiers ist es, einen Überblick über die erste Phase des Projekts zu geben. Es galt darin, in einem gemeinsamen, strukturierten Prozess zu einer handhabbaren Zahl an Interventionsideen in beiden Städten zu kommen, die im Rahmen von konkreten Interventionen bzw. Realexperimenten empirisch erprobt werden. Die Schritte dazu werden im Folgenden dargelegt.

## 1.2 Vorgehen und Leitfragen

Das Projekt folgt der Logik und dem Aufbau eines idealtypischen Reallabors (Wanner et al., 2018) (vgl. Abbildung 1-2). Entsprechend wird die erste Phase des Projekts als Co-Design gefasst, in dem wichtige Grundlagen für die weitere Projektarbeit gelegt werden.

**Reallabore als strukturiertes Zusammenspiel von Wissenschaft und Praxis**



**Abb. 1-2 Reallabore als strukturiertes Zusammenspiel von Wissenschaft und Praxis (Quelle: Wanner et al., 2018)**

Neben dem Teambuilding wurden die Interventionsideen in vier aufeinander folgenden Schritten erarbeitet und priorisiert:

- 1 | Grundlegende Definitionen und Eingrenzungen des Themengebiets
- 2 | Analyse der Ausgangslage in beiden Städten und transdisziplinäre Entwicklung von spezifischen Leit- und Untersuchungsfragen
- 3 | Analyse des Status Quo und möglicher Zielkonstellationen entlang der Untersuchungsfragen

4 | Entwicklung konkreter Interventionsideen und transdisziplinäre Auswahl

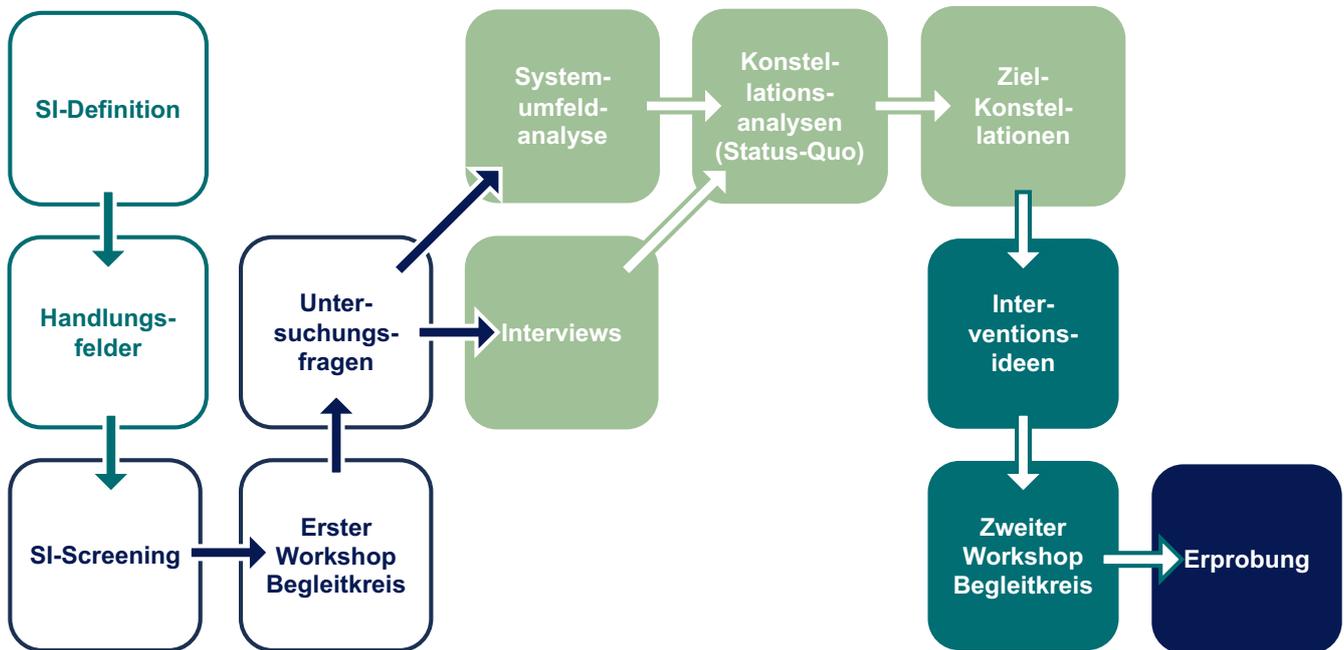


Abb. 1-3 Übersicht Arbeitsschritte zur Auswahl konkreter Interventionen in Mannheim und Wuppertal (Quelle: eigene Darstellung)

1.2.1 Grundlegende Definitionen und Ergänzungen des Themengebiets

**Soziale Innovationen:** Innerhalb des transdisziplinären Projektteams – also den Vertreter\*innen von Forschung durch das Wuppertal Institut und inter 3 sowie der Verwaltung durch die Städte Mannheim und Wuppertal – wurde eine Definition von sozialen Innovationen entwickelt. In der Kurzform versuchen „soziale Innovationen durch anderes Handeln, anderes Denken oder anderes Organisieren neue Lösungen und Ideen für Problemstellungen zu entwickeln“ (Wanner et al., 2024).

**Klimaneutrales und -gerechtes Bauen und Wohnen im Kontext der Stadtentwicklung:** Der fokussierte (Problem-)Gegenstand des Projekts ist das klimaneutrale und -gerechte Bauen und Wohnen. Nach längerer Diskussion entschieden wir uns dafür, beide Adjektive zu nutzen, um zu verdeutlichen, dass es nicht nur darum geht einen nominal messbar CO<sub>2</sub>-Äq-neutralen Gebäudebestand zu erreichen, sondern auch um Maßnahmen der Klimafolgenanpassung und die Dimensionen sozialer (Un-)Gleichheit und (Un-) Gerechtigkeit, z.B. in Bezug auf die Kapazitäten von Haushalten, sich teure (energetische) Sanierungen zu leisten mitzudenken. Jede Intervention muss deshalb für sich definieren, auf welche Wirkungsvariablen sie einzahlt.

**Handlungsfelder:** Um für den Prozess das Themenfeld des klimaneutralen und -gerechten Bauens und Wohnens im Kontext der Stadtentwicklung besser einzugrenzen, definierten wir neun Handlungsfelder: maßvoller Neubau und Flächensparsamkeit, Energieversorgungsinfrastrukturen, energetische Gebäudesanierung, zirkuläres und ressourcenschonendes Bauen und Sanieren, Vielfalt von Wohnangeboten, Nutzer\*innenverhalten und Wohnkosten sowie energetische Quartiersentwicklung und integrierte Quartiersentwicklung.

### 1.2.2 Ausgangslage der sozialen Innovationen und Leit- und Untersuchungsfragen

Aufbauend auf der Definition sozialer Innovationen und dem Fokus auf die neun Handlungsfelder wurden in Mannheim und Wuppertal sowie überregional Initiativen und Projekte recherchiert, die durch anderes Denken, anderes Organisieren oder anderes Handeln einen Beitrag zum klimagerechten und klimaneutralen Bauen und Wohnen leisten (vgl. Kapitel 2.2 und 3.2).

Die Übersicht über den aktuellen Stand sozialer Innovationen im klimagerechten und -neutralen Bauen und Wohnen in beiden Städten wurde vor Ort mit einem jeweiligen Begleitkreis diskutiert, um über das Konsortium hinaus noch mehr lokale Expertise in den Prozess einbeziehen zu können. Die Begleitkreise bestehen jeweils aus fünf bis sechs Mitgliedern, die sich durch eine fachliche Expertise in Bereich des klimagerechten und klimaneutralen Bauens und Wohnens auszeichnen und über übergeordnete Kenntnisse der lokalen Akteurs-, Projekt- und Förderlandschaft sowie der politischen Prozesse, Umsetzungsbarrieren und -chancen verfügen. In Mannheim wurden die Mitglieder vorrangig aus verschiedenen Verwaltungsstellen und städtischen Unternehmen besetzt. In Wuppertal entstammen die Mitglieder unterschiedlichen Akteursgruppen außerhalb der Verwaltung z.B. Wohnungsunternehmen, Energieversorger, Forschung und Transfer, Interessenvertretung und Zivilgesellschaft. Koordiniert werden die Begleitkreise von einem transdisziplinären Tandem aus dem Konsortialteam. Die Begleitkreise waren im Rahmen von zwei Workshops an der Auswahl der in SInBa zu begleitenden, zu unterstützenden oder anzustoßenden sozialen Innovationen beteiligt und werden deren Erprobung weiter begleiten.

Die im November 2023 durchgeführten jeweils ersten Workshops mit beiden lokalen Begleitkreisen führten zur Formulierung nachfolgender übergeordneter Leitfragen sowie stadtspezifischen Untersuchungsfragen, die für den weiteren Prozess leitend waren:



Abb. 1-4 Übersicht Leit- und Untersuchungsfragen in Mannheim und Wuppertal (Quelle: eigene Darstellung)

### 1.2.3 Analyse des Status Quo und möglicher Zielkonstellationen entlang der Untersuchungsfragen

Für alle drei Untersuchungsfragen in beiden Städten wurden Systemumfeldanalysen in Bezug auf die Bevölkerung(-struktur), den Wohnungsbestand, den Immobilienmarkt sowie der Wärmeversorgungsinfrastruktur durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den Kapiteln 2.1 und 3.1 zusammengefasst.

Zusätzlich wurden vertiefende Interviews mit Expert\*innen aus Stadtgesellschaft, Wohnungswirtschaft, Verbänden und Verwaltung geführt. Aus diesen Quellen und den vorangegangenen Recherchen zu vorhandenen sozialen Innovationen in beiden Städten wurden mithilfe von Konstellationsanalysen erstellt.

Die Konstellationsanalysen dienen

- 1 | der Entwicklung einer gemeinsamen transdisziplinären Problembeschreibung zu den Untersuchungsfragen (Status Quo-Konstellation) und
- 2 | der Entwicklung möglicher Problemlösungsstrategien mit dem Ziel eines klimaneutralen/-gerechten Bauens und Wohnens (Zielkonstellation).

Die dargestellten Ergebnisse sind als transdisziplinäre Sondierung der komplexen Untersuchungsfelder zu verstehen und veranschaulichen den aktuellen transdisziplinären Diskussionsstand. Die Zielkonstellationen sind als idealisierte Problemlösungsszenarios zu verstehen, die eine von vielen möglichen Zukünften beschreiben. Die dort skizzierten strategischen Ansatzpunkte und Maßnahmenbündel beziehen sich vor allem (aber nicht ausschließlich) auf die lokalen Handlungsmöglichkeiten, also wie mit Hilfe sozialer Innovationen in Wuppertal und Mannheim das Bauen und Wohnen klimaneutraler/-gerechter gestaltet werden kann. Sie integrieren in den Interviews formulierte Forderungen und Anregungen, stellen aber im Wesentlichen eine Interpretation der Projektpartner\*innen dar. Eine ausführliche Darstellung der Methode und der Ergebnisse der Konstellationsanalysen erfolgt in einer separaten Veröffentlichung.

### 1.2.4 Entwicklung konkreter Interventionsideen und transdisziplinäre Auswahl

Aus den Zielkonstellationen wurden eine Reihe von möglichen Interventionsideen extrahiert. Auf Basis weiterer Recherchen und Gesprächen mit möglichen Stakeholder\*innen wurden entlang der jeweiligen Untersuchungsfragen für Wuppertal insgesamt sechs und für Mannheim sieben Interventionsideen als potentiell lohnenswert definiert, in Steckbriefen dargestellt und in einem zweiten Workshop im August bzw. September 2024 mit dem jeweiligen lokalen Begleitkreis diskutiert. Die Begleitkreismitglieder sollten entlang dreier Kriterien eine Bewertung der Interventionsideen und eine Priorisierung vornehmen:

- 1 | Realisierbarkeit (z.B. Partner\*innen verfügbar, Kompetenzen verfügbar, Aufwand im Rahmen des Projektes machbar)
- 2 | Wirkungspotenzial (z.B. Beitrag klimaneutralen Gebäudebestand, Beitrag zu bezahlbarem Wohnen)
- 3 | Entwicklungspotenzial (z.B. Skalierungspotenzial, Innovationsgehalt, strategische Relevanz)

Aus den Voten der lokalen Begleitkreise definierten wir intern abschließend für Mannheim und Wuppertal jeweils drei Interventionsideen, die im weiteren Verlauf der Co-Produktionsphase als Intervention in konkrete Erprobung, Umsetzung und Skalierung gehen sollen. Die anderen Ideen verbleiben auf einer Nachrückerliste, falls sich in der konkreten Erprobung der priorisierten Ideen herausstellen sollte, dass die Umsetzung doch nicht realisiert werden kann.

Wie Abbildung 1-5 darstellt, sind die jeweiligen Interventionen eingebettet in ein jeweiliges kommunales Reallabor der sozialen Innovation im Bauen und Wohnen, was wiederum eingebettet ist in den Kontext der gesamtstädtischen und überregionalen Entwicklung rund um soziale Innovationen in der Stadtentwicklung, die einen Beitrag zum klimaneutralen und -gerechten Bauen und Wohnen liefern. In den Interventionen – im Reallabor-Kontext häufig als Realexperimente bezeichnet - kommen unterschiedliche Methoden und Werkzeuge zum Einsatz. Inter 3 erprobt insbesondere, ob die Werkzeuge des transdisziplinären Innovationsmanagements auch in städtischen Innovationsprozessen anwendbar sind und setzt den Fokus auf die Skalierung der Ideen von der Nische in die Breite.



Abb. 1-5 Übersicht von Interventionen in den beiden Reallaboren in Mannheim und Wuppertal (Quelle: eigene Darstellung)

## 2 Was haben wir in Bezug auf Bauen und Wohnen in Wuppertal vorgefunden?

Wuppertal ist mit rd. 366.000 Einwohner\*innen eine kreisfreie Großstadt und ein bedeutames Oberzentrum innerhalb des Bergischen Lands (Stadt Wuppertal, 2024). Die Stadtstruktur wird besonders durch die bewegte Topographie geprägt. Das Tal der Wupper bildet eine zentrale rd. 15 Kilometer lange Achse innerhalb des Stadtgebiets. Auf dieser Talachse liegen die beiden zentralen Innenstadtbereiche Elberfeld und Barmen, deren Zusammenschluss im Jahr 1929 zur Gründung Wuppertals führte. Wuppertal war ein bedeutender Wirtschaftsstandort in der Frühindustrialisierung. Die kleinteiligen Gewerbebetriebe, z.B. aus der Textil- und Werkzeugherstellung, tragen bis heute in einer kleinräumigen Mischung aus Wohnen und Gewerbe bei. Von Langerfeld bis Vohwinkel befinden sich entlang der Talachse v.a. einfache und mittlere Wohnlagen mit überwiegend verdichteter Bauweise. Zentrumsnah aber erhöht am Hang liegen die gründerzeitlichen Villenviertel wie bspw. Zoo und Brill.

### 2.1 Zentrale Ergebnisse der Systemumfeldanalyse

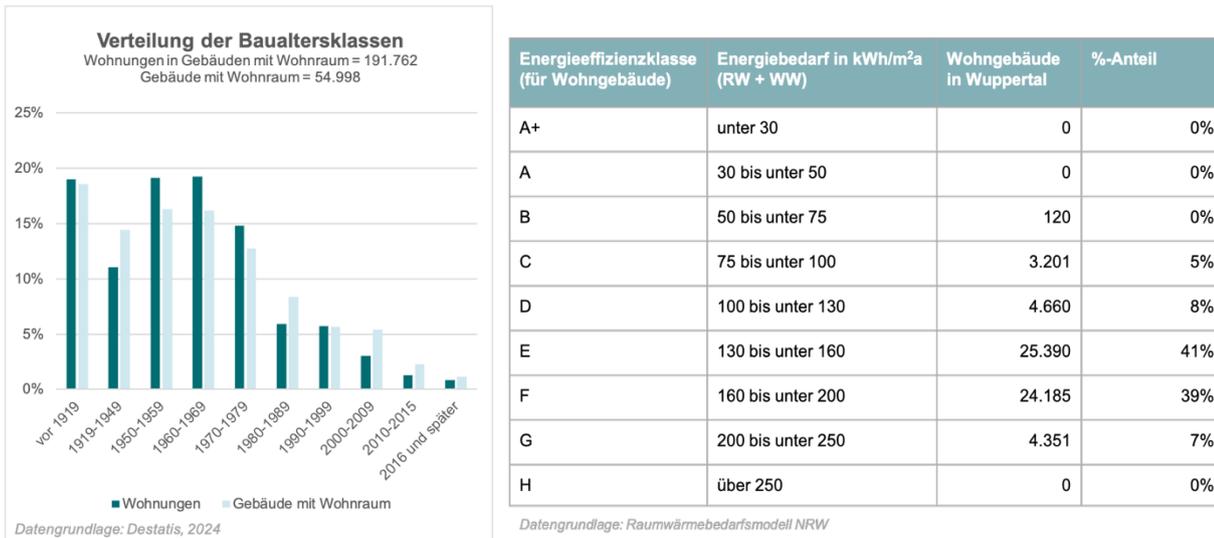
1 | Wie kann eine klimaneutrale/-gerechte Sanierung von Wohngebäuden unter den Bedingungen des Wuppertaler Mietmarktes für Eigentümer\*innen und Mieter\*innen bezahlbar gestaltet werden?

Ein Blick auf die Baualtersklassen in Wuppertal zeigt, dass 78% der Gebäude mit Wohnraum und 83% der Wohnungen, in Gebäuden mit Wohnraum, vor 1980 errichtet worden sind (Stand 2022) (Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022). Damit wurde der Großteil des Wohngebäudebestandes zu einer Zeit errichtet, in der keinerlei energetische Mindeststandards für den Neubau existierten<sup>1</sup>. Es existieren zwar keine lokalspezifischen Daten zur energetischen Sanierungstätigkeit in Wuppertal, es ist jedoch davon auszugehen, dass ein Großteil dieses Wohngebäudebestandes noch energetisch modernisiert werden muss. Hierauf deutet auch das Raumwärmebedarfsmodell NRW<sup>2</sup> hin. Lediglich knapp 13% der Wohngebäude erreichen die Energieeffizienzklassen A+ bis D und befinden sich damit in einem energetisch hinreichenden Zustand (Raumwärmebedarfsmodell NRW) (vgl. Abbildung 2-1). Hinzu kommt, dass rund 4.300 Wohngebäude in Wuppertal unter Denkmalschutz stehen.

---

<sup>1</sup> Im Jahr 1977 trat die 1. Wärmeschutzverordnung (WärmeschutzV) in Deutschland in Kraft. Als Reaktion auf die 1. Ölpreiskrise setzte die WärmeschutzV erstmals in Deutschland energetische Mindeststandards fest, um den Energieverbrauch der Wohngebäude durch bauliche Maßnahmen zu senken.

<sup>2</sup> Das Raumwärmebedarfsmodell wird vom LANUV seit 2015 zur Wärmeplanung zur Verfügung gestellt und kontinuierlich aktualisiert. Der gebäudescharfe GIS-Datensatz basiert auf dem ALKIS-Gebäudebestand und enthält Daten über die Gebäudemerkmale (z.B. Baualtersklasse, Nutzungsart, Heizenergieträger) sowie über die daraus abgeleiteten Raumwärme- und Warmwasserbedarfe.



**Abb. 2-1** Verteilung der Baualtersklassen (links) und Energieeffizienzklassen (rechts) in Wuppertal (Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Destatis, 2024 und Raumwärmebedarfsmodell NRW)

Mit dem hohen energetischen Sanierungsbedarf gehen verschiedene Herausforderungen einher. Erstens werden ohne eine rasche Sanierung im Gebäudesektor die gesetzten Klimaschutzziele, Deutschland möchte bis spätestens 2045 klimaneutral sein, nicht erreichbar sein. Zweitens sind die Wuppertaler Haushalte, egal ob selbstnutzende Eigentümer\*innen oder Mieter\*innen, aufgrund des hohen Anteils an mit Gas beheizten Wohnungen (rund 75% der Wohnungen, Stand 2022 (Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022) gegenüber externen Preisschocks, wie z.B. der Gaspreiskrise infolge des russischen Angriffskriegs, vulnerabel. Drittens werden absehbare Preissteigerungen für fossile Energien durch die Steigerung des CO<sub>2</sub>-Preises Haushalte in Wuppertal finanziell belasten (Agora Energiewende & Agora Verkehrswende, 2023), Kapital binden und damit Spielräume für energetische Sanierungen verringern. Viertens belasten ineffiziente Wohngebäude angesichts von rund 49.000 Transferleistungsempfänger\*innen<sup>3</sup> den kommunalen Haushalt, da im Rahmen der Kosten der Unterkunft (KdU) die Heizkosten durch die Kommune übernommen werden, sofern diese angemessen sind. Steigende Energiekosten führen damit zwangsläufig zu steigenden kommunalen Ausgaben. Fünftens, erhöhen energieineffiziente Wohngebäude das Risiko von Energiearmut.

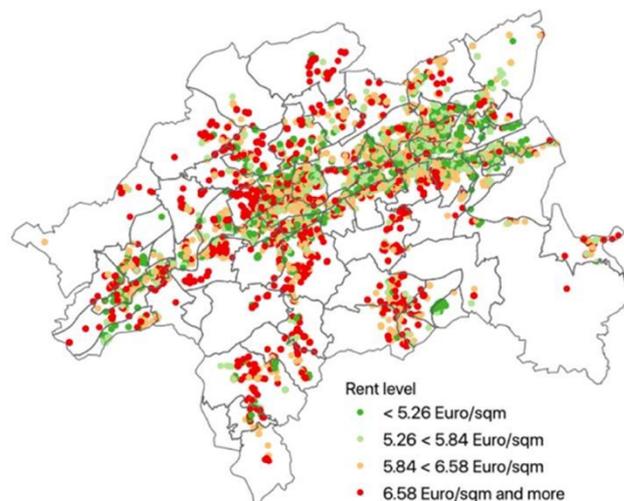
Darüber hinaus trifft die notwendige energetische Sanierung in Wuppertal auf eine kleinteilige Eigentümer\*innenstruktur. Über 50% der Wohnungen in Wuppertal befinden sich im Eigentum von Privatpersonen, weitere 27,8% im Eigentum von Wohneigentümer\*innengemeinschaften. Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen (ca. 12,5%) und Wohnungsgenossenschaften (4,7%) haben dem gegenüber einem deutlich geringeren Anteil am Wuppertaler Wohnungsmarkt (Destatis, 2024). Wie viele andere deutsche Kommunen hat auch Wuppertal nur geringe kommunale Wohnungsbestände. Die überwiegend im kommunalen

<sup>3</sup> Transfergeldempfänger\*innen bezieht sich auf Einwohner\*innen mit Hauptwohnsitz in Wuppertal, die am Stichtag 31.12.2022 Leistungen nach SGB II erhalten haben.

Eigentum befindliche Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Wuppertal (GWG) hält heute noch knapp 3% aller Wohnungen in Wuppertal (ca. 5.600 Wohnungen).

Die Stadtverwaltung kann folglich nur indirekt über Beratung und Förderung auf einen Großteil des Gebäudebestandes einwirken. Hierfür ist wiederum eine gute Kenntnis des Investitionsverhaltens privater Kleinvermieter\*innen wichtig. Hierzu liegen jedoch bislang keine flächendeckenden lokal spezifischen Daten vor. Nationale Studien zeigen jedoch, dass private Kleinvermieter\*innen im Vergleich zu Wohnungsunternehmen oder -genossenschaften durchschnittlich weniger Sanierungskosten pro m<sup>2</sup> aufbringen, die Mietpreise nach Sanierung weniger stark erhöhen und folglich eine geringere Netto-Anfangsrendite erzielen (Henger & Voigtländer, 2011).

Die Refinanzierung energetischer Sanierungen gestaltet sich vor dem Hintergrund des Wuppertaler Wohnungsmarkts schwierig. Das Wuppertaler Mietniveau kann trotz Preissteigerungen in den letzten Jahren im Vergleich mit anderen Städten in Nordrhein-Westfalen und noch mehr im Vergleich mit anderen deutschen Großstädten als moderat bezeichnet werden. Innerhalb des Stadtgebietes existieren allerdings deutliche Unterschiede (vgl. Abbildung 2-2). Während in Quartieren wie dem Zooviertel, Briller Viertel, Cronenberg, Katernberg etc. durchaus rentierliche Mieten erwirtschaften werden können, stellt sich die Situation vor allem in Stadtquartieren entlang der Talachse (u.a. Arrenberg, Nordstadt, Barmen-Mitte) anders dar. Hier liegt der Anteil an Transferleistungsempfänger\*innen sowie Arbeitslosen besonders hoch (Stadt Wuppertal - Statistikstelle, 2024) und Privathaushalte verfügen über eine geringe Kaufkraft. Gleichzeitig sind diese Stadtquartiere durch ein geringes Mietniveau gekennzeichnet. Damit ist Wohnraum in Wuppertal auch für einkommensschwache Haushalte bezahlbarer als in vielen anderen Städten, aus Investor\*innenperspektive stellt das Mietniveau jedoch u.U. ein Investitionshemmnis dar.



**Abb. 2-2** Räumliche Verteilung des Mietniveaus im Wuppertaler Stadtgebiet (Quelle: März et al., 2022)

Es fehlt mitunter das nötige Eigenkapital und/oder die gesetzlichen Möglichkeiten der Modernisierungumlage treffen auf eine Mieter\*innenschaft, deren Kaufkraft kaum Mietpreissteigerungen zulässt. Hierzu tragen auch die definierten Angemessenheitsgrenzen der

Kosten der Unterkunft bei, die mögliche Mietpreissteigerungen durch energetische Sanierungen nicht abbilden. Mietangebote liegen für Transfergeldempfänger\*innen häufig über den festgelegten Mietobergrenzen<sup>4</sup>. Die Preissteigerungen der Bau- und Sanierungskosten der letzten 2-3 Jahre verschärfen diese Situation vermutlich (Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023). Gleichzeitig laufen bis 2035 die Mietpreis- und Belegungsbindungen für etwa die Hälfte der aktuell preisgebundenen Mietwohnungen aus (NRW.Bank, 2023), wodurch sich der bezahlbare Wohnraum für finanziell benachteiligte Personen weiter reduziert.

## 2 | Wie kann die Stadtverwaltung die Aktivierung leerstehender Wohngebäude und die Umnutzung brachgefallener Nicht-Wohngebäude unterstützen?

Eine weitere Herausforderung für die Stadt Wuppertal liegt in der Aktivierung von Leerständen. Angesichts der Unsicherheiten in der Wohnbedarfsplanung, die z.B. durch sich ändernde Wohnpräferenzen und durch externe Schocks wie Flüchtlingskrisen und zunehmende Zuwanderung entstehen, bieten Leerstände eine Möglichkeit, relativ kurzfristig auf eine steigende Nachfrage nach Wohnraum zu reagieren. Denn entgegen vergangener Prognosen ist die Bevölkerungszahl in Wuppertal seit 2012 um ca. 5,18% gewachsen und die anhaltende Schrumpfungsphase seit Mitte der 1990er Jahre wurde umgekehrt (Stadt Wuppertal - Statistikstelle, 2024). Sowohl gesamtstädtisch als auch kleinräumig (z.B. in den Stadtbezirken Barmen, Heckinghausen oder Langerfeld-Beyenburg) ist die veränderte Bevölkerungsentwicklung mehrheitlich auf den Zuzug ausländischer Personen zurückzuführen. Im gleichen Zeitraum hat sich der Wohnungsbestand allerdings nur geringfügig verändert. Die Anzahl an Wohnungen ist lediglich um 1,71% gestiegen, wodurch sich der Druck auf den Wohnungsmarkt erhöht hat<sup>5</sup> (ebd.).

Zwar hat sich die Leerstandsquote in Wuppertal in den letzten Jahren rückläufig entwickelt, mit aktuell 5,7% (Stadt Wuppertal, 2023) bzw. 4,3% (Destatis, 2024) liegt sie allerdings weiterhin über der Fluktuationsreserve von 2-3%. Davon sind dem Zensus zufolge rd. die Hälfte der leerstehenden Wohnungen innerhalb von 3 Monaten bezugsfähig, d.h. im marktaktiven Leerstandsanteil liegt ein Potenzial von rd. 3.900 Wohnungen. Etwa ebenso viele Wohnungen stehen dem Zensus zufolge seit 12 Monaten oder länger leer. Bei diesen ist davon auszugehen, dass sie nicht schnell aktivierbar sind. Der häufigste Leerstandsgrund sind laufende oder geplante Baumaßnahmen.

Räumlich betrachtet, konzentriert sich der Wohnungsleerstand auf innerstädtische Quartiere entlang der Talachse sowie auf einige Randgebiete<sup>6</sup>. Dabei sind die Leerstandsquoten in den Baualtersklassen vor 1950 und insbesondere denen vor 1919, d.h. in den (teils

---

<sup>4</sup> Im Jahr 2022 lag der Anteil von SBG II-Empfänger\*innen in Wuppertal bei 13,39% und der Anteil von SGBXII-Empfänger\*innen bei 3,11%.

<sup>5</sup> An dieser Stelle ist jedoch anzumerken, dass Wuppertal in den 60er Jahren rd. 420.000 Einwohner erreichte (Stadt Wuppertal - Stadtentwicklung und Städtebau, 2010). Folglich lässt sich der Druck auf den Wohnungsmarkt sicherlich nicht ausschließlich durch die reine Bevölkerungsentwicklung erklären, sondern hängt auch mit veränderten Haushaltsstrukturen und -größen zusammen.

<sup>6</sup> Die Leerstandsgründe in ländlich geprägten Stadtteilen können sehr heterogen sein und in Zusammenhang mit Sanierungsstau oder schwieriger Vermarktung interpretiert werden.

denkmalgeschützten) Altbaubeständen der Gründerzeitviertel, am höchsten (Stadt Wuppertal - Stadtentwicklung und Städtebau, 2023). Stadtquartiere die eine deutliche Verringerung der Leerstandsquote erzielten, sind oftmals sogenannte Ankunftsstadtteile, die durch ehemals leerstehenden Großwohnsiedlungen und hohe Anteile ausländischer Zuwanderung gekennzeichnet sind (u.a. Rehsiepen).

Eine vertiefende Analyse der Leerstandsdaten für das Quartier Wichlinghausen-Süd zeigt, dass v.a. Mehrfamilienhäuser mit 5-8 Wohneinheiten von Leerstand betroffen sind. Dabei gibt es sowohl „unsichtbaren“ Leerstand, der auf viele Gebäude verteilt ist, in denen jeweils nur 1-2 Wohneinheiten leerstehen, als auch sichtbare Leerstände, bei denen mehrere Wohneinheiten leerstehen und die Gebäude zusätzlich bauliche Mängel aufweisen. Auch Gebäude mit Leerstand befinden sich – analog zu der Wuppertaler Eigentümer\*innenstruktur – überwiegend im Eigentum von Privatpersonen (Stadt Wuppertal - Stadtentwicklung und Städtebau, 2024). Bestände von Wohnungsunternehmen scheinen dem gegenüber weniger häufig von Leerstand betroffen zu sein.

Insbesondere bei den großen Mehrfamilienhäusern (ab 13 Wohnungen) ist die Leerstandsquote in der gesamtstädtischen Betrachtung rückläufig. Auch Ein- und Zweifamilienhäuser sind trotz eines leichten Anstiegs der Leerstandsquote von 3,8% (2012) auf 4,1% (2022) nicht in relevantem Maße betroffen (vgl. Abbildung 2-3).

Anzahl Wohnungen	Leerstandsquoten in %		
	2012	2015	2022
bis 2 Wohnungen	3,8	4,0	4,1
bis 4 Wohnungen	7,9	7,4	8,1
bis 8 Wohnungen	7,3	6,5	6,4
bis 12 Wohnungen	7,3	6,3	5,4
bis 20 Wohnungen	8,3	6,1	4,4
bis 40 Wohnungen	6,3	4,4	4,1
mehr als 40 Wohnungen	8,7	4,8	3,6
Summe	6,8	6,0	5,7

**Abb. 2-3 Leerstände in Wohngebäuden in Abhängigkeit der Wohnungsanzahl pro Gebäude (Stadt Wuppertal - Stadtentwicklung und Städtebau, 2023)**

Wohnraumpotenziale liegen nicht nur in der Aktivierung von Wohnungsleerständen, sondern außerdem in der Umnutzung von gewerblichen Leerständen und Brachflächen. Im Potenzialflächenkataster der Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Wuppertal sind 95 Brachflächen<sup>7</sup> erfasst, die insgesamt eine Fläche von rund 125 ha haben. Davon sind rund 40 ha für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen, von denen sich der überwiegende Teil bereits in der Entwicklung (z.B. Barmer Bogen) oder im Bau (z.B. ehemaliger Güterbahnhof Heubrunn) befindet. Beispielhaft für die Umnutzung gewerblicher Leerstände stehen

<sup>7</sup> Als Brachflächen bezeichnet die Stadt Wuppertal Flächen, die nach Aufgabe einer gewerblich-industriellen oder sonstigen baulichen Nutzung, seit mind. zwei Jahren minder oder ungenutzt sind und eine Größe von mind. 2.000 qm haben (Handlungsprogramm Brachflächen. Fortschreibung 2017, 2018).

Projektentwicklungen wie die Arrenberg'schen Höfe, die Textilfabrik Gebrüder Meyer und der BOB Campus.

### 3 | Wie kann eine klimaneutrale/-gerechte Energie- und Wärmeversorgung in einem denkmalgeschützten Gebäudebestand mit heterogener Eigentümer\*innenstruktur vorangetrieben werden?

Die Stadt Wuppertal muss wie alle deutschen Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohner\*innen bis zum 30.06.2026 eine kommunale Wärmeplanung vorlegen, die den Weg hin zu einer klimafreundlichen Wärmeversorgung aufzeigt. Mit Blick auf die heutige Wärmeversorgung wird die Größe der Herausforderung deutlich. Die Wärmeversorgung in Wuppertal basiert heute vorrangig auf fossilen Energieträgern. Nach den aktuellen Ergebnissen des Zensus 2022 werden drei Viertel aller Wohnungen mit Gas und weitere rund 14% mit Öl beheizt (Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022). Über das Alter der Heizungsanlagen sind keine Informationen vorhanden. Die Wärmeversorgung ist daher nicht nur stark von fossilen Energieträgern geprägt, häufig existieren zudem (Gas-)Etagenheizungen. Der Anteil der Wohnungen, die mit Etagenheizungen versorgt werden, beträgt 29% (ebd.). Damit besteht für diese Gebäude die besondere Herausforderung, dass der Anschluss an ein Nah- oder Fernwärmenetz neben dem eigentlichen Anschluss noch mit baulichen Maßnahmen für eine zentrale Heizungsanlage verbunden ist, d.h. mit zusätzlichen Kosten. Theoretisch sind entsprechende Etagenlösungen auch mit Wärmepumpen denkbar. Allerdings können hier hohe Kosten, Denkmalschutz, Lärm-/Schallschutz oder ästhetische Aspekte als Hemmnis gesehen werden.

Wie in verschiedenen Energieszenarien für die Bundesrepublik modelliert, werden auch in Wuppertal ein Großteil der heutigen Gas- und Ölheizungen durch Wärmepumpen ersetzt werden müssen, sofern die Gebäude nicht an Nah-/Fernwärmenetze angeschlossen werden können. Wärmepumpen benötigen jedoch für ihren wirtschaftlichen Betrieb einen gewissen energetischen Mindeststandard. Aktuell wird dieser ca. bei der Energieeffizienzklasse D gesehen, wobei die technologische Entwicklung bei Wärmepumpen vermuten lässt, dass diese zukünftig auch weniger energieeffiziente Wohngebäude wirtschaftlich beheizen können (Techem Energy Service GmbH, 2023). Aktuell entsprechen jedoch nur 13% der Gebäude in Wuppertal diesem Zustand. Eine zukunftsfähige Wärmeversorgung benötigt daher auch immer eine Strategie für die energetische Modernisierung des Wohngebäudebestandes. Erst 1% des Wuppertaler Wohnungsbestands wird derzeit durch Solar-/Geothermie und Wärmepumpen versorgt, was deutlich macht, dass diese Technologien aktuell noch eine Nischenrolle spielen (Destatis, 2024).

Neben Wärmepumpen sind Wärmenetze, insbesondere Fernwärmenetze, von zentraler Bedeutung für eine klimaneutrale Wärmeversorgung, insbesondere in verdichteten Ballungsräumen. In Wuppertal hat der Ausbau des Fernwärmenetz – auch aufgrund der topografischen und geologischen Rahmenbedingungen – bisher allerdings eher langsam stattgefunden. Das aktuelle Fernwärmenetz, welches überwiegend durch die Abwärme des Heizkraftwerks Barmen und des Müllheizkraftwerks gespeist wird, verläuft entlang der Talsohle sowie auf den Südhöhen zwischen Kühlenhahn und Ronsdorf. Ein weiterer Netzausbau

konzentriert sich auf die Elberfelder City. Gesamtstädtisch sind laut Zensus 2022 bisher knapp 7% aller Wohnungen fernwärmeversorgt (ebd.).

Für eine klimaneutrale Wärmeversorgung werden vermutlich auch alternative dezentrale und gemeinschaftliche Ansätze wie z.B. Nahwärmenetze in Wuppertal eine Rolle spielen. Im Neubau gibt es hierzu bereits Beispiele, z.B. im Eulendorst Quartier in Uellendahl-Katernberg. In Bestandsquartieren erfordert die Realisierung eines Nahwärmenetzes jedoch die Mitwirkungsbereitschaft vieler einzelner Eigentümer\*innen. Dies ist besonders relevant angesichts der kleinteiligen Eigentümer\*innenstruktur in Wuppertal.

## 2.2 Zentrale Ergebnisse der Recherche lokaler SI

In Wuppertal wurden 57 bestehende Initiativen und Projekte identifiziert, die durch anderes Denken, anderes Organisieren oder anderes Handeln einen Beitrag zum klimaneutralen und klimagerechten Bauen und Wohnen leisten. Dabei wurden Initiativen und Projekte aus neun Handlungsfeldern<sup>8</sup> berücksichtigt. Zu einer Vielfalt von Wohnangeboten tragen beispielsweise Wohnprojekte und Baugruppen, wie die Klimaschutzsiedlung Malerstraße und das Gut Einern bei. Die energetische Gebäudesanierung steht z.B. bei Projekten wie dem Wohnpark Schellenbeck und digitalen Beratungsangeboten für die Gebäude-Energiewende im Vordergrund. Im Handlungsfeld zirkuläres und ressourcenschonendes Bauen und Sanieren fallen in Wuppertal vor allem Umnutzungen von Nicht-Wohngebäuden zum Wohnen in den Blick, z.B. die Alte Knopffabrik und die Arrenberg'schen Höfe. Maßvoller Neubau und Flächensparsamkeit werden u.a. durch städtische Aktivitäten, wie die Aktivierung von Baulücken und Problemimmobilien, aber auch durch Projekte zum studentischen Wohnen gefördert. Weitere sozial innovative Projekte und Initiativen wurden in den Handlungsfeldern Wohnkosten, Nutzer\*innenverhalten, Energieversorgungsstrukturen sowie energetische und integrierte Quartiersentwicklung identifiziert (vgl. Abbildung 2-4).

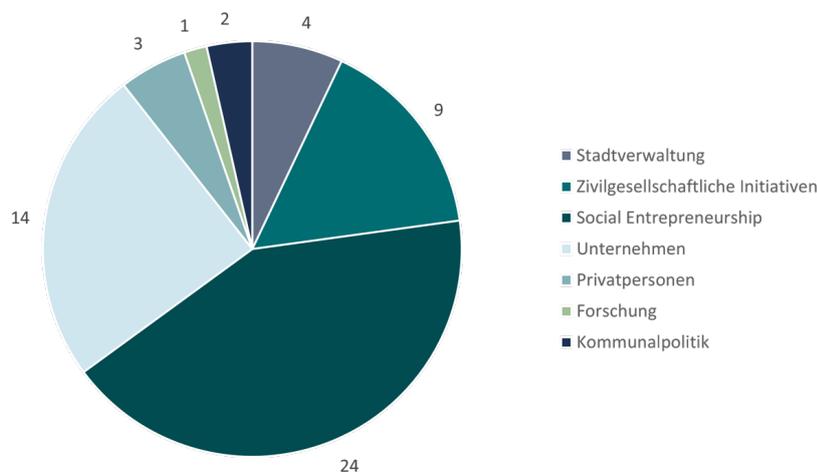


**Abb. 2-4 Soziale Innovationen im Bauen und Wohnen in Wuppertal nach Handlungsfeldern (Quelle: eigene Darstellung)**

Die meisten sozial innovativen Projekte und Initiativen im Bauen und Wohnen in Wuppertal werden durch soziale Entrepreneure getragen (vgl. Abbildung 2-5). Hierzu zählen z.B.

<sup>8</sup> Die Projekte und Initiativen wurden ausgehend von dem Tätigkeitsschwerpunkt jeweils nur einem Handlungsfeld zugeordnet. Nichtsdestotrotz tragen viele von ihnen zu mehreren Handlungsfeldern bei.

kommunale Unternehmen wie die Stadtwerke (WSW), Genossenschaften wie die Bergische Bürgerenergiegenossenschaft sowie verschiedene Wohnungsbaugenossenschaften oder Stiftungen wie die Montag Stiftung Urbane Räume. Den zweitgrößten Anteil haben sozial innovative Projekte, die von privatwirtschaftlichen Unternehmen durchgeführt werden. Hierunter sind private Immobilienentwickler ebenso zu finden wie beispielsweise Handwerksunternehmen. Die drittgrößte Gruppe bilden zivilgesellschaftliche Initiativen wie die Initiative gemeinschaftliches Wohnen Wuppertal oder die Unternehmer/innen für die Nordstadt e.V.. Sozial innovative Aktivitäten im Bereich des klimagerechten Bauens und Wohnens gehen aber auch von Stadtverwaltung und Politik sowie von Privatpersonen und Forschung aus.



**Abb. 2-5 Soziale Innovationen im Bauen und Wohnen in Wuppertal nach Träger\*innenstruktur (Quelle: eigene Darstellung)**

Als sozial innovativ wurden die meisten Projekte und Initiativen in Wuppertal deshalb eingeschätzt, weil sie eine neue Organisationsweise erproben. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn wie bei Aufbruch am Arrenberg e.V. neue Formen der Zusammenarbeit zwischen Zivilgesellschaft, Wissenschaft und Stadtwerken erfolgen oder sich wie bei der AG Wärmewende am Ölberg private Eigentümer\*innen zusammenschließen, um gemeinschaftliche Lösungen für die Energie- und Wärmeversorgung ihrer Gebäude zu suchen. Als sozial innovativ wurden aber auch Projekte und Initiativen eingeschätzt, die eine andere Denkweise über Bauen und Wohnen erkennen lassen. Hierunter fallen Aktivitäten zur Umnutzung und Revitalisierung von Bestandsimmobilien wie beim BOB Campus, aber auch Informationsangebote, die helfen den Stromverbrauch an die Verfügbarkeit regenerativer Energien anzupassen, wie das Energiewetter der Wuppertaler Stadtwerke. Ein anderes Machen wurde beispielsweise bei Projekten festgestellt, die die Flächenneuanspruchnahme im Bauen reduzieren oder neue, gemeinschaftliche Wohnformen realisieren.

Die räumliche Verteilung der als sozial innovativ eingeschätzten Projekte und Initiativen in Wuppertal zeigt eine Konzentration entlang der Talachse. Dies deckt sich mit der im Rahmen der Systemumfeldanalyse festgestellten Konzentration der Handlungsbedarfe in den Altbaubeständen der in der Talachse gelegenen Quartiere.

### 2.3 Zentrale Ergebnisse der Konstellationsanalysen

Empirische Basis der Konstellationsanalysen sind die Recherchen und Analysen des Projektkonsortiums und insgesamt 11 Interviews mit Akteur\*innen aus Stadtverwaltung, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie Zivilgesellschaft, die ein breites Spektrum an Expertise aus der Wuppertaler Praxis des Bauens und Wohnens einbringen.

Wie bereits in Kapitel 1.2.3 dargestellt, sind die Analysen als transdisziplinäre Sondierung der komplexen Untersuchungsfelder zu verstehen und veranschaulichen den aktuellen transdisziplinären Diskussionsstand. Die Zielkonstellationen sind als idealisierte Problemlösungsszenarios zu verstehen, die eine von vielen möglichen Zukünften beschreiben.

1 | Wie kann eine klimaneutrale/-gerechte Sanierung von Wohngebäuden unter den Bedingungen des Wuppertaler Mietmarktes für Eigentümer\*innen und Mieter\*innen bezahlbar gestaltet werden?

#### Die aktuelle Ausgangslage

Die nachfolgende Kartierung (Status Quo-Konstellation) veranschaulicht die gemeinsame transdisziplinäre Problembeschreibung zur klimagerechten Sanierung von Wohngebäuden in Wuppertal. Bereits der erste Blick auf die Kartierung zeigt die Komplexität im Handlungsfeld.

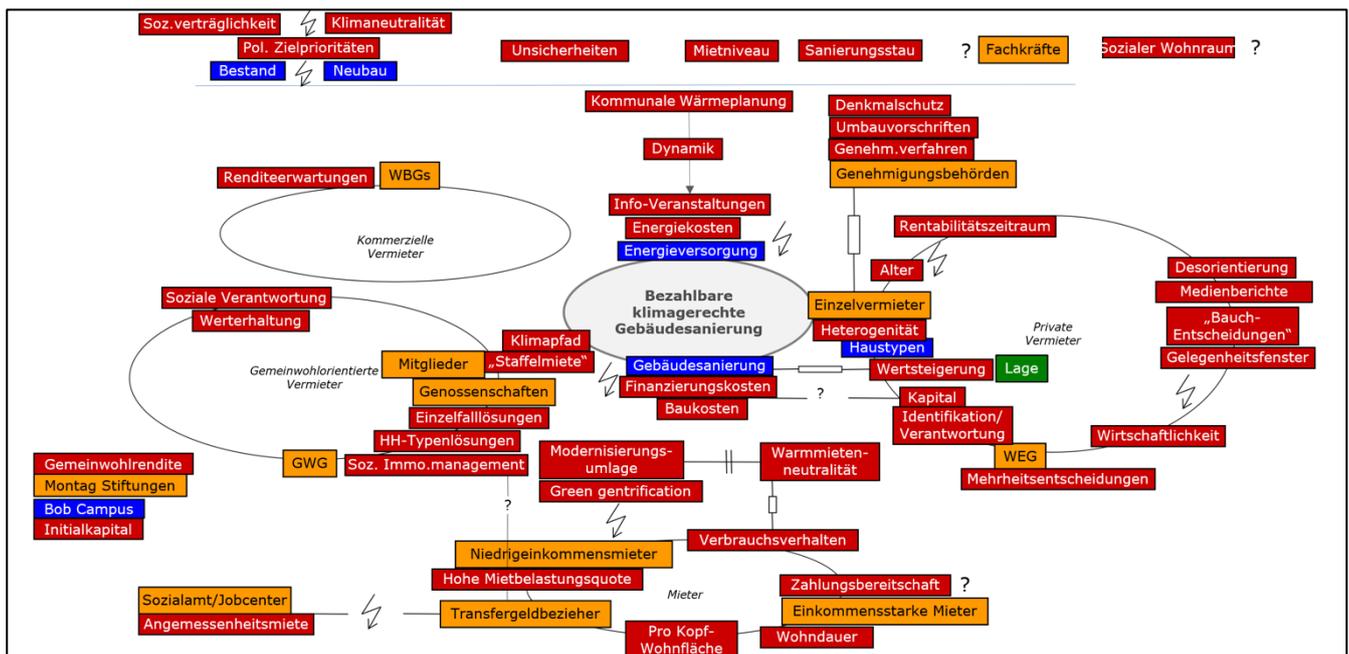


Abb. 2-6 Status Quo-Konstellation zur klimagerechten Gebäudesanierung in Wuppertal (Quelle: eigene Darstellung)

Wichtige Entscheider\*innen über Sanierungsaktivitäten sind einerseits institutionelle Vermieter\*innen und andererseits Privatvermieter\*innen, die in Wuppertal – WEG mitgezählt – knapp 80% der Wohnungen besitzen. Allen, die über Sanierung nachdenken, bereiten die gestiegenen und stark schwankenden Energiekosten sowie die stark gestiegenen Baukosten und die Finanzierungskosten Probleme.

Während für die kommerziellen Vermieter\*innen (ca. 12% der Wohnungen) häufig die Renditeerwartung eine der zentralen Leitlinien des Sanierungshandelns sind, stehen für die

gemeinwohlorientierten Vermieter\*innen<sup>9</sup> (ca. 8% der Wohnungen) ihre soziale Verantwortung und werterhaltende Bewirtschaftung der Gebäude im Vordergrund. Da aber Modernisierungen in vielen Fällen nicht warmmietenneutral sind (nur etwa 1/3 der Kosten können den Interviewten zufolge durch Energieeinsparung wieder hereingeholt werden, 2/3 werden mietenwirksam), führen Sanierungen tendenziell zu steigenden Mieten und können damit die Verdrängung von Niedrigeinkommensmieter\*innen zur Folge haben.

In einem Interview gab eine Wohnungsbaugenossenschaft an, hier gegenzusteuern, indem sie anstelle der Modernisierungsumlage mit der Einführung einer Staffelmiete die Sanierungskosten finanziert und so Transparenz zu künftigen Mietkostensteigerungen schafft. Mit dem so genannten Klimapfad will diese Genossenschaft ihren Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral umgestalten.

Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft GWG betreut mit ihrem sozialen Immobilienmanagement im Sanierungsfall Transfergeldbezieher und entwickelt in enger Zusammenarbeit mit Job-Center und Sozialamt für verschiedene Haushaltstypen für alle Beteiligten tragfähige Lösungen. Dennoch müssen Transfergeldbezieher\*innen nach einer Sanierung häufig umziehen, weil dann die angepassten Mieten über der so genannten Angemessenheitsmiete liegen, die Sozialamt oder Job-Center bezahlen.

Bei den Privatvermieter\*innen sind andere Faktoren entscheidend: Kapitalmangel, das Alter der Eigentümer\*innen und die Rentabilitätszeiträume, Informations- und Wissensdefizite, Unsicherheit angesichts sich häufig ändernder Rahmenbedingungen – das alles führt zu zum Teil irrationalen Sanierungsentscheidungen, die sogar gänzlich unwirtschaftlich sein können. Da auch die Gebäudetypen sehr unterschiedlich sind, hat man es zudem mit aufwändigeren Einzelfalllösungen zu tun. Im Einzelfall benötigte Baugenehmigungen sind eine zusätzliche Hürde. Weiterhin besteht die (berechtigte) Wahrnehmung, dass Sanierungen nicht unbedingt zur Wertsteigerung der Immobilie beitragen, weil andere Wohnungsmerkmale wie die Lage oder Ausstattungsmerkmale (z.B. Balkon, Einbauküche) entscheidendere Faktoren ist.

Die (nicht nur) Wuppertaler Rahmenbedingungen erschweren die Entscheidung für eine Sanierung zusätzlich: Die Unsicherheit über die Preisentwicklung und die ständig veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen, unklare politische Prioritäten (Klimaneutralität vs. Sozialverträglichkeit, Neubau vs. Bestandserhaltung), der Sanierungsstau und das niedrige Mietniveau, der Fachkräftemangel. Immerhin hat die Pflicht zur kommunalen Wärmeplanung eine gewisse Dynamik ausgelöst, so dass Immobilienbesitzer\*innen vermehrt Informationsveranstaltungen zu diesem Thema angeboten werden.

### *Eine optimale Zielkonstellation*

Die nachfolgende Kartierung (Ziel-Konstellation) skizziert ein mögliches Problemlösungsszenario. Es dient dazu, strategische Ansatzpunkte und Maßnahmenbündel zu identifizieren, die das klimagerechte/-neutrale Bauen und Wohnen in Wuppertal unterstützen. Eine

---

<sup>9</sup> Darunter verstehen wir Vermieter\*innen, die ihre Aktivitäten über ihre eigenen Interessen hinaus auch am Wohl des Quartiers oder der Stadt ausrichten.



verfügbare kommunale Daten (z.B. Solarkataster, Wärmeplanung, digitaler Zwilling) und vereinfachte digitale Genehmigungsverfahren unterstützt. Sanierungsagent\*innen innerhalb der Verwaltung (z.B. Klimaschutzmanager\*innen) definieren Gelegenheitsfenster für die Sanierung und nutzen konsequent Themen wie den demografischen Wandel und Barrierefreiheit, um Sanierung auf die Agenda der Eigentümer\*innen zu setzen.

Im neu gebildeten Sanierungskompetenzzentrum arbeiten u.a. Verbraucherzentrale, Energieberater\*innen, Energieversorgungsunternehmen zusammen, um als zentrale Anlaufstelle für Sanierungsinteressierte unkompliziert Zugang zu allen wichtigen Informationen anzubieten. Hierzu zählen z.B. Expert\*innensysteme wie Rentabilitätsrechner, Step-by-Step-Tools etc. als Instrumentarium der Berater\*innen, Aktivierungskampagnen, auch unter Nutzung populärer Sendeformate (z.B. Sanierungsshow), Sanierungsberatungen durch Profis, anschauliche Modellhaussanierungen im Format einer Gläsernen Baustelle, Peer-to-Peer-Erfahrungsaustausche wie Open-Home-Events und Eigentümer\*innenstammtische.

Leitbetriebe haben sich zusammengeschlossen, um die operative Abwicklung der Sanierung zu erleichtern: One-Stop-Shops/ sanierungserfahrene Architekten als zentrale Ansprechpartner und Abwickler für alle Leistungen, überbetriebliche Gewerketeams für eine Sanierung von A-Z, schneller Sanierungs-Check der eigenen Immobilie mit Online-Assistenten (z.B. Via-dukt), professionelle Anleitung für Eigenleistungen, Unterstützung für Wohneigentümer\*innengemeinschaften, Weiterqualifizierung der lokalen Handwerksbetriebe.

Ein energetisches Quartiersmanagement treibt die Umsetzung energetischer Quartierskonzepte voran, um Sanierungsmaßnahmen zwischen verschiedenen Gebäudeeigentümer\*innen zu koordinieren.

2 | Wie kann die Stadtverwaltung die Aktivierung leerstehender Wohngebäude und die Umnutzung brachgefallener Nicht-Wohngebäude unterstützen?

#### *Die aktuelle Ausgangslage*

Die nachfolgende Kartierung (Status Quo-Konstellation) veranschaulicht die gemeinsame transdisziplinäre Problembeschreibung zur Aktivierung leerstehender Wohngebäude und der Umnutzung brachgefallener Nicht-Wohngebäude in Wuppertal. Im Vordergrund stehen hierbei die Rolle der Stadtverwaltung und die Unterscheidung zwischen vier Typen von Immobilienentwicklern:

1. Privatvermieter bezeichnen hier Eigentümer\*innen einzelner Wohngebäude, die von Leerstand betroffen sind.
2. Kommerzielle Immobilienentwickler meinen hier Unternehmen, deren wirtschaftliches Tätigkeitsfeld in der Aktivierung leerstehender und Umnutzung brachgefallener Immobilien besteht.
3. Professionelle gemeinwohlorientierte Immobilienentwickler sind z.B. Stiftungen, für die die Entwicklung von Bestandsimmobilien zum Wohle eines Quartiers oder einer Stadt zum professionellen Aktivitätsportfolio gehört.
4. Gemeinwohlorientierte Immobilienentwickler sind selbstorganisierte Gruppen, z.B. Initiativen, die sich vor allem zu Beginn unabhängig von einer professionellen Expertise in der Immobilienentwicklung und -bewirtschaftung für konkrete einzelne



langfristiges Betriebskonzept für die Nutzung der Immobilie. Bei der Umnutzung eines ehemaligen Gewerbe- zu einem Wohngebäude sind auch planungsrechtliche Fragen zu klären.

Wie auch die gemeinwohlorientierten Immobilienentwickler\*innen kümmern sie sich vor allem um leerstehende Gebäude, die sie im Einverständnis mit den Voreigentümer\*innen, z.B. im Erbbaurecht, nutzen. Für beide spielt eine Gebäude- und Nutzungs-Community eine große Rolle: Die professionellen bauen die Community auf, die gemeinwohlorientierten bringen sie als Ressource mit ein.

Die gemeinwohlorientierten Instandsetzungsinitiativen haben mit einer Reihe an Problemen zu kämpfen: das Auffinden von verfügbaren und für sie finanzierbaren Gebäuden, voraussetzungsreiche Förderanträge als ehrenamtliche Vorleistung, Wissensdefizite im (genehmigungs-)rechtlichen Bereich, Brandschutzanforderungen als besonders hohe Hürde, tragfähige Nutzungs- und Betriebskonzepte. Hilfreich sind für sie so genannte Andock-Menschen, die Teil der Stadtverwaltung sind oder über sehr gute Kontakte verfügen, die Kommunikation verbessern und zu einem wechselseitigen Verständnis erheblich beitragen.

Der zahlenmäßig großen Gruppe der Privatvermieter\*innen mit (teilweise) leerstehenden Ein- oder Mehrfamilienhäusern (bis 12 Wohneinheiten) mangelt es an fast allen wesentlichen Ressourcen: Zu wenig Kapital, kein professionelles Know how, keinen guten Zugang zu entsprechenden Beratungen. Manche sind von der Situation überfordert und haben Angst, sie könnten sich angesichts des schwierigen sozialen Umfelds ihrer Häuser Problemmieter\*innen einfangen. Für die Stadtverwaltung sind sie nur sehr schwer zugänglich.

Die Stadtverwaltung hat nur eine begrenzte Datengrundlage bezüglich (teilweise) leerstehender Gebäude und kann wegen des Eigentumsrechts auch nur begrenzt Einfluss auf die Entwicklung von Leerstandsimmobilien nehmen. Zwar bieten die Wohnraumförderung sowie die Städtebauförderung (innerhalb bestimmter Gebietskulissen) gute Grundlagen für die Förderung der Revitalisierung leerstehender Gebäude, gehen aber teilweise mit kostensteigernden Auflagen einher (z.B. Barrierefreiheit). Schließlich werden durch fehlende kommunale Haushaltsmittel und eine zurückhaltende kommunale Bodenpolitik städtische Handlungsspielräume für die Revitalisierung solcher Gebäude nicht voll ausgeschöpft.

Überörtliche Rand- und Umfeldbedingungen, die die Aktivierung leerstehender Gebäude erschweren, sind der Strukturwandel, der die Verfügbarkeit brachgefallener Nicht-Wohngebäude erhöht, aber die sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen erschwert, die geringe politische Priorisierung der Bestandsentwicklung, der Mietmarkt und steigende Baukosten.

#### *Eine optimale Zielkonstellation*

Die nachfolgende Kartierung (Ziel-Konstellation) skizziert ein mögliches Problemlösungsszenario, um die Aktivierung leerstehender Wohngebäude und Umnutzung brachgefallener Nicht-Wohngebäude in Wuppertal zu erleichtern. Die städtische Unterstützung für die Aktivierung leerstehender Wohngebäude und Umnutzung brachgefallener Nicht-Wohngebäude steht dabei im Vordergrund und könnte in Wuppertal mit folgenden strategischen Ansatzpunkten und Maßnahmen erreicht werden:

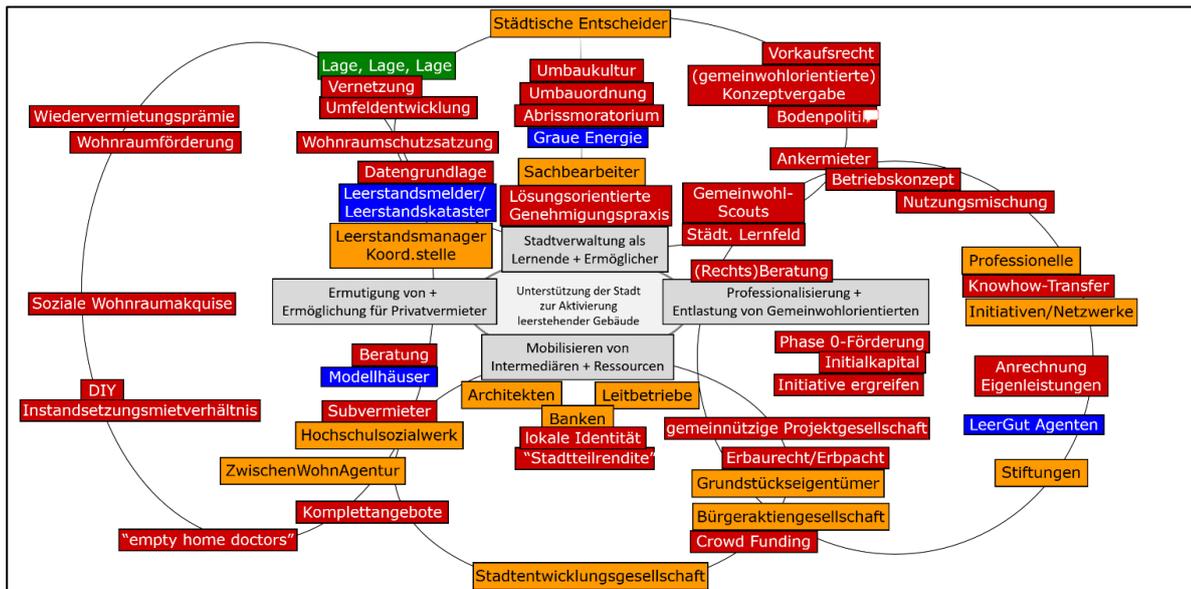


Abb. 2-9 Ziel-Konstellation zur Aktivierung leerstehender Gebäude in Wuppertal (Quelle: eigene Darstellung)

Privatvermieter\*innen werden zur Vermietung leerstehender Gebäude ermutigt, indem vorübergehend solvente Dritte (z.B. Subvermieter\*innen, soziale Träger\*innen, Hochschulsozialwerk) risikomindernd die Mietzahlungen übernehmen oder ZwischenWohnAgenturen leerstandsvermeidend zeitlich begrenzten Wohnraum vermitteln. Sie werden bei der Sanierung ungenutzten Wohnraums durch Empty home doctors (Beratung und Durchführung der Sanierung) und durch eine Leerstandsberatung unterstützt. In Instandsetzungsmietverhältnissen sanieren Mieter\*innen als Gegenleistung für eine günstige Miete die selbst bewohnte Wohnung (z.B. Haushüten). Wohnraumförderung und Wiedervermietungsprämien bieten zusätzlich finanzielle Unterstützung.

Die gemeinwohlorientierten Immobilienentwickler\*innen werden entlastet, indem sie für den Projektstart eine Phase 0-Förderung erhalten, durch städtische Gemeinwohl-Scouts bei der Gebäudesuche und behördlichen Prozessen unterstützt werden und besseren Zugang zu gemeinwohlorientierten Grundstückseigentümer\*innen erhalten. Bürger\*innenaktiengesellschaften, Stiftungen, Crowd Funding und die Anerkennung von Eigenleistungen in Förderprogrammen helfen bei der Finanzierung. Die gemeinwohlorientierten Immobilienentwickler\*innen haben sich professionalisiert, weil sie Zugang zu (Rechts-)Beratungen haben, für sie das Know how erfahrener Immobilienentwickler\*innen zugänglich ist und sie sich professionelle Unterstützung (Projektentwickler\*innen, Betriebskonzepte) einkaufen können.

Intermediäre wie Architekt\*innen, Leitbetriebe und Banken wurden mobilisiert, indem das Konzept der Stadtteilrendite die Bedeutung der Ressource *Lokale Identität* herausgestellt hat. Sie haben Komplettangebote für die Revitalisierung von Gebäuden, insbesondere für Privatvermieter\*innen, entwickelt. Eine Stadtentwicklungsgesellschaft mobilisiert und koordiniert die Revitalisierungsaktivitäten.

Die Stadt begreift die Leerstandsaktivierung und Zusammenarbeit mit gemeinwohlorientierten Akteur\*innen als städtisches Lernfeld. Das zeigt sich vor allem in einer von den städtischen Entscheidern initiierten Boden- und Umbaupolitik und einer lösungsorientierten





Die Stadt ist Treiberin der Entwicklung, indem sie mit der kommunalen Wärmeplanung spezifiziert, wo Fernwärme ausgebaut und wo Quartierslösungen auf Basis welcher Technologien angegangen werden sollen, und welche Technologien für Privateigentümer\*innen in Frage kommen, für die weder Fernwärme noch Quartierslösungen eine Option darstellen. Wichtige Datengrundlagen stellt sie in einem digitalen Zwilling den Eigentümer\*innen zur weiteren Nutzung zur Verfügung.

Eine Experimentierklausel im Denkmalschutzrecht ermöglicht es der Unteren Denkmalschutzbehörde in einem Solarkataster für denkmalgeschützte Gebäude konkrete Gebiete auszuweisen, in denen PV-Anlagen pauschal genehmigt werden. Die Experimentierklausel eröffnet zudem die Möglichkeit von Gruppenprüfungen für bestimmte Gebäudetypen, um die Unteren Denkmalschutzbehörden von der Einzelfallprüfung zu entlasten. Die freierwerdenden Ressourcen können in die Beratung und Begleitung der Privateigentümer\*innen fließen, die darüber hinaus durch kollegiale Fallberatungen, Musterlösungen und FAQs effizienter gestaltet werden kann.

Die Stadt unterstützt Gemeinschaftslösungen in der Energie- und Wärmeversorgung, indem sie in der kommunalen Wärmeplanung Quartierskonzepte mit jeweils technisch sinnvollen Lösungen ausweist und Privatvermieter\*innen dahingehend berät, wie sie als Energiegemeinschaften kooperative Nahwärmenetze betreiben und dafür gegebenenfalls auch Abwärme von Servern, Prozesswärme etc. von unkonventionellen Wärmeerzeugern nutzen können. Die *Ölberg Genossenschaft* und der *Aufbruch am Arrenberg e.V.* sind Pilotprojekte solcher Gemeinschaftslösungen und zeigen die Bedeutung von Quartiersidentitäten für kooperatives Handeln.

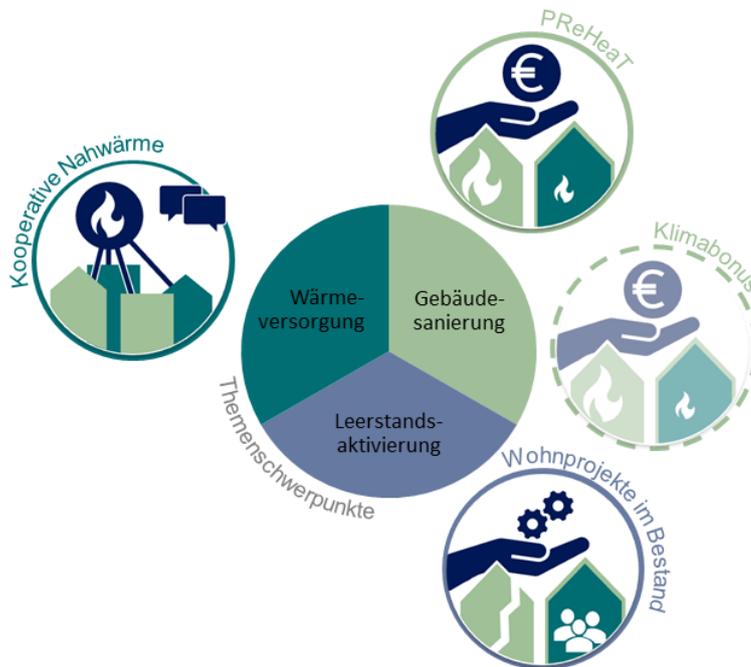
Privateigentümer\*innen, die sich weder der Fernwärme noch Nahwärmelösungen anschließen können, werden unterstützt, indem ihnen in vielfältigen Beratungsangeboten sowie in digitalen Assistenzsystemen verschiedene technisch-wirtschaftliche Optionen aufgezeigt werden, ihnen verschiedene Solarstrommodelle angeboten und Mustervereinbarungen für ihre Mieter\*innen bereitgehalten werden.

Die Erstellung der kommunalen Wärmeplanung wurde auch genutzt, um mit Banken und zertifizierten Handwerksbetrieben Musterlösungen für Einzeleigentümer\*innen zu erarbeiten. Ein digitales Assistenzsystem leitet zu Förderungen/ Finanzierungsmöglichkeiten und entlang einer Gebäudeklassifikation in einer Handwerkerdatenbank zu geeigneten Betrieben weiter. Dazu haben sich verschiedene Gewerke zu kooperative Geschäftsmodellen zusammengeschlossen, die neben Einzellösungen auch Quartierslösungen anbieten.

## **2.4 Fazit und Auswahl der Interventionen**

Um die tatsächliche Wirkung und Umsetzbarkeit sozialer Innovationen im Bauen und Wohnen zu untersuchen, setzt das SInBa-Projekt auf eine praktische Erprobung ausgewählter Ansätze. Hierbei geht es entweder darum, eine bestehende Innovation auf dem Weg aus der Nische in die Breite zu unterstützen oder darum, eine Innovation, die andernorts bereits erfolgreich umgesetzt wurde, auf Wuppertal zu übertragen. Für Wuppertal wurden ausgehend von den optimalen Zielkonstellationen für die drei Untersuchungsfragen drei Ansätze für die praktische Erprobung ausgewählt (vgl. Abbildung 2-12). Da es für den Klimabonus

keine Umsetzungsperspektive gab, wurde dieser Ansatz im Dezember 2024 durch die Intervention PReHeaT ersetzt. Zusätzlich wurde ein möglicher Nachrücker formuliert.



**Abb. 2-12 Themenschwerpunkte des SInBa-Projekts und Ansätze für die Erprobung in Wuppertal (Quelle: eigene Darstellung)**

### *Gemeinschaftliches Wohnen im Bestand*

Das SInBa-Projekt unterstützt und begleitet die Initiative Gemeinschaftliches Wohnen in Wuppertal (IGWW) bei der Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts in einer Bestandsimmobilie. Im Vordergrund steht hierbei zunächst die Objektfindung. Hierzu wird aktuell die mögliche Umnutzung einer leerstehenden Immobilie geprüft. Anschließend wird es darum gehen, ein Wohnkonzept zu entwickeln, das die Anforderungen an gemeinschaftliches Wohnen und eine Reduzierung der individuellen Wohnfläche mit den Gegebenheiten eines Bestandsgebäudes in Einklang bringt. Sofern die bauliche Umsetzung innerhalb der Projektlaufzeit gelingt, soll zudem der Sanierungsprozess öffentlich dokumentiert werden. Ausgehend von dem einzelnen Wohnprojekt sollen zudem übergeordnete Unterstützungsbedarfe von gemeinschaftlichen Wohnprojekten im Bestand genauer gefasst und neue Formate (z.B. Typenlösungen, Plattformen, kommunale Ansprechpersonen) für eine bessere Unterstützung vergleichbarer Wohnprojekte abgeleitet werden. Darauf aufbauend sollen unterschiedliche Entwicklungspfade für gemeinschaftliches Wohnen im Bestand skizziert werden.

Zum klimagerechten und klimaneutralen Bauen und Wohnen trägt das gemeinschaftliche Wohnen im Bestand dadurch bei, dass Wohnraumpotenziale im Bestand aktiviert werden. Zudem wird eine flächensparende Wohnform realisiert, die auf der gemeinschaftlichen Nutzung mancher Räume basiert. Sozial innovativ ist der Ansatz, weil die Selbstorganisation der zukünftigen Bewohner\*innen gefördert und gemeinwohlorientierte Akteur\*innen auf dem Wohnungsmarkt gestärkt werden (anders organisieren). Aus städtischer Sicht können aus

einer erfolgreichen Realisierung zudem neue Handlungsoptionen im Umgang mit leerstehenden Bestandsimmobilien (auch Problemimmobilien) erwachsen (anders machen).

#### *Kooperative Nahwärmeversorgung im Quartier*

Das SInBa-Projekt unterstützt und begleitet Eigentümer\*innen und Mieter\*innen in der Elberfelder Nordstadt, die sich als Arbeitsgruppe „Wärmewende im Quartier“ (AG Wärmewende) selbst organisieren, um gemeinschaftliche Lösungen für die Energie- und Wärmeversorgung ihrer häufig denkmalgeschützten Gebäude zu finden. Der Fokus liegt hierbei auf einer möglichen Nahwärmelösung am Ölberg. Die Arbeitsgruppe plant die Erstellung einer Machbarkeitsstudie und wird durch das SInBa-Projekt auf diesem Weg unterstützt (z.B. Aktivierung von Eigentümer\*innen, Erfahrungsaustausch mit anderen Nahwärmeprojekten). Zudem werden Betriebs- und Geschäftsmodelle ausgelotet, die für die Trägerschaft eines Nahwärmenetzes in Frage kommen. In Rückkopplung mit der kommunalen Wärmeplanung wird ein Transfer in andere Quartiere in Wuppertal angestrebt, in denen eine Nahwärmelösung als möglich erachtet wird und bestehende Strukturen der Selbstorganisation eine Realisierung unterstützen können.

Zum klimagerechten und klimaneutralen Bauen und Wohnen trägt die kooperative Nahwärmeversorgung im Quartier dadurch bei, dass Handlungsoptionen für eine klimaneutrale Wärmeversorgung in Bestandsquartieren ausgelotet werden. Am Beispiel des Ölbergs lässt sich lernen, wie deren Umsetzung auch in stark verdichteten Bestandsquartieren mit heterogener Eigentumsstruktur gelingen kann. Sozial innovativ ist der Ansatz, weil private Einzeleigentümer\*innen jenseits der eigenen Immobilie gemeinschaftliche Lösungen für die Wärmeversorgung suchen (anders denken). Die Eigentümer\*innen organisieren sich aus eigenem Antrieb selbst und zeigen damit auf, wie ein Wandel auch trotz kleinteiliger Eigentumsstruktur gelingen kann. Von der Planung bis zum späteren Betrieb kommen hierbei neue Formen der Zusammenarbeit zum Tragen, in denen das kollektive Handeln professionalisiert oder professionell unterstützt und ermöglicht wird (anders organisieren).

#### *Klimabonus bei den Kosten der Unterkunft*

Das SInBa-Projekt wollte die Möglichkeiten prüfen, den in anderen Städten (z.B. Solingen, Dortmund, Hamm) bereits erprobten Klimabonus bei der Berechnung der Kosten der Unterkunft auf Wuppertal zu übertragen bzw. eine für den Wuppertaler Wohnungsmarkt angepasste Variante zu entwickeln. Aufgrund einer unklaren Rechtslage, einem erwarteten höheren Prüfaufwand sowie einem fehlenden empirischen Nachweis, dass die Heizkosten im selben Maße sinken, wie die Kaltmiete steigt und damit eine Kostenneutralität für den kommunalen Haushalt erreicht werden kann, ist eine Umsetzungsperspektive in der Stadt Wuppertal zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben. Die Intervention wurde deshalb im Dezember 2024 in dieser Form abgebrochen und durch die Intervention PReHeaT ersetzt.

Bisher sind die Kosten der Unterkunft, d.h. die Miete, die im Falle eines Transferleistungsbezugs nach SGBII bzw. XII übernommen wird, in Wuppertal so ausgestaltet, dass eine bestimmte Brutto-Kaltmiete als angemessen gilt – unabhängig vom energetischen Zustand des Gebäudes. Zusätzlich werden die Heizkosten in voller Höhe übernommen, sofern diese angemessen sind. Es erfolgt bislang keine Verrechnung von Bruttokaltmiete und Heizkosten. Dies kann u.U. dazu führen, dass steigenden Kaltmieten infolge energetischer Sanierungen

vom Grundsicherungsträger als nicht angemessen bewertet werden, selbst wenn dadurch in gleichem Maße Heizkosten sinken (Warmmietenneutralität). Ein Klimabonus würde dazu führen, dass für eine Wohnung in einem energetisch sanierten Gebäude eine höhere Brutto-Kaltmiete als angemessen gewertet würde. Die Mehrkosten würden – im Optimalfall – durch die geringeren Heizkosten ausgeglichen.

Zum klimagerechten und klimaneutralen Bauen und Wohnen trägt der Klimabonus dadurch bei, dass er einen finanziellen Anreiz für die energetische Sanierung von Wohngebäuden setzt. Er kann sowohl für die Sanierung ganzer Siedlungen, z.B. Wohnpark Schellenbeck (gwg Wuppertal), als auch für die Sanierung von Gebäuden im Einzeleigentum Relevanz entfalten. Dabei adressiert der Klimabonus ein Segment des Wohnungsmarktes, in dem der Sanierungsbedarf tendenziell als hoch eingeschätzt wird. Für Haushalte mit Transfergeldbezug nach SGBII bzw. XII verbessert der Klimabonus u.U. den Zugang zum Wohnungsmarkt, da bei entsprechendem Sanierungsstand mehr Wohnungen als angemessen gewertet werden können. Zudem wird die Rückkehr in eine zuvor bewohnte Wohnung nach einer energetischen Sanierung erleichtert. Ein Klimabonus trägt zur Flexibilisierung bei der Berechnung der Kosten der Unterkunft bei und verbessert für Transferleistungsempfänger\*innen die Möglichkeit der Anmietung von energetisch saniertem Wohnraum (anders machen). Durch das Instrument findet eine Verknüpfung sozialer, ökologischer, ökonomischer und stadtentwicklungspolitischer Ziele statt (anders denken).

#### *PReHeaT – Pre- und Reboundeffekte beim Heizverhalten von Transferleistungsempfänger\*innen*

Das SInBa-Projekt untersucht am Beispiel des Wohnparks Schellenbeck das Heizverhalten von Transferleistungsempfänger\*innen, um der Wohnungswirtschaft zu helfen, zielgerichteter auf die Bedürfnisse der Zielgruppe eingehen zu können und um kommunalen Grundsicherungsträgern Impulse für die Ausgestaltung der Kosten der Unterkunft zu geben. Die energetische Sanierung des Wohnparks Schellenbeck bietet hierzu eine gute Gelegenheit, da Heizverbräuche vor und nach der Sanierung ausgewertet werden können. Es soll dabei sowohl darum gehen, besser zu verstehen, wie sich das Heizverhalten zwischen Haushalten mit und ohne Transferleistungsbezug unterscheidet, als auch um die Frage, wie sich das Heizverhalten nach einer energetischen Sanierung verändert. Darüber hinaus wollen wir durch gezielte Interventionen zum Zeitpunkt des Ein- bzw. Rückzugs in die sanierte Immobilie Einfluss auf das Heizverhalten von Transferleistungsempfänger\*innen nehmen.

Zum klimagerechten und klimaneutralen Bauen und Wohnen trägt PReHeaT dadurch bei, dass ein Anreiz zum Energiesparen gesetzt werden soll. Hierin besteht ein signifikanter Hebel zur Reduzierung von Treibhausgasen. Zudem entlasten sinkende Verbräuche den kommunalen Haushalt und geben Gestaltungsspielraum, die Zielgruppe besser zu fördern. Sozial innovativ ist der Ansatz, weil er eine Zielgruppe adressiert, die bislang wenig beforscht ist, und damit deren Sichtbarkeit erhöht und deren Bedürfnisse stärker in das öffentliche Bewusstsein rückt (anders denken). Idealerweise können die Erkenntnisse helfen, die Ausgestaltung sozialer Sicherungssysteme wie die Kosten der Unterkunft weiterzuentwickeln (anders machen).

### *Nachrücker: Peer-to-peer Eigentümer\*innenberatung*

Als Nachrücker sieht das SInBa-Projekt einen Ansatz zur Sanierungsberatung privater Eigentümer\*innen vor, der im Rahmen des Forschungsprojekts „Efficient Citizens“ (<https://www.efficient-citizens.de/>) entwickelt wurde. Sanierungserfahrene Eigentümer\*innen werden zu Sanierungsbotschafter\*innen ausgebildet und mit sanierungswilligen Eigentümer\*innen zusammengebracht. Die Beratung erfolgt zwischen den beiden Eigentümer\*innen in einem Gespräch auf Augenhöhe und ohne wirtschaftliches Interesse. Die peer-to-peer Eigentümer\*innenberatung stellt ein niederschwelliges Angebot dar, das den Gebäudeeigentümer\*innen deutlich macht, dass sie mit der Sanierungsaufgabe nicht alleine sind. Dies kann die Umsetzungsmotivation stärken und durch eine entsprechende Vorbereitung die Inanspruchnahme professioneller Beratungsangebote erleichtern.

Zum klimagerechten und klimaneutralen Bauen und Wohnen trägt die peer-to-peer Eigentümer\*innenberatung dadurch bei, dass ein Motivationsanreiz für eine energetische Gebäudesanierung gesetzt wird. Sozial innovativ ist der Ansatz, weil er die Eigentümer\*innen aus der Vereinzelung holt und dadurch ihre Handlungsbereitschaft stärkt (anders denken). Zudem kommt hier ein peer-to-peer Ansatz zum Einsatz, der sich von anderen Angeboten der Eigentümer\*innenberatung unterscheidet (anders organisieren). Aus städtischer Sicht können aus einer erfolgreichen Umsetzung neue Handlungsoptionen in der Eigentümer\*innenaktivierung erwachsen (anders machen).

### 3 Was haben wir in Bezug auf Bauen und Wohnen in Mannheim vorgefunden?

In Baden-Württemberg ist Mannheim mit einer amtlichen Einwohnerzahl von 316.570 Einwohner\*innen die zweitbevölkerungsreichste Stadt nach der Landeshauptstadt Stuttgart und bildet ein bedeutsames Oberzentrum in der Metropolregion Rhein-Neckar (Stand: 30.06.2024) (Stadt Mannheim – Kommunale Statistikstelle, 2025). Der städtebauliche Grundriss gliedert den historischen Innenstadtbereich in quadratische Häuserblöcke, wodurch die Bezeichnung Mannheims als Quadratstadt abzuleiten ist. Diese Stadtstruktur geht auf die Gründung Mannheims zu Beginn des 17. Jahrhunderts zurück, als die Stadt nach den Idealen der Renaissance als Planstadt mit militärischen Funktionen angelegt wurde (Stadtmarketing Mannheim, o. J.). Auch jüngere militärische Nutzungen und Aktivitäten wirken sich bis heute auf die Stadtentwicklung Mannheims aus. Durch den Rückzug amerikanischer Streitkräfte wurden bisher militärisch genutzte Liegenschaften frei. Mit deren Rückgabe an die BlmA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) und den anschließenden Erwerb durch die für deren Entwicklung gegründete MWSP (MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH) standen der Stadt Mannheim in den vergangenen Jahren rd. 300 Hektar Fläche für eine zukunftsorientierte Entwicklung zur Verfügung<sup>11</sup> (Stadt Mannheim, o. J.).

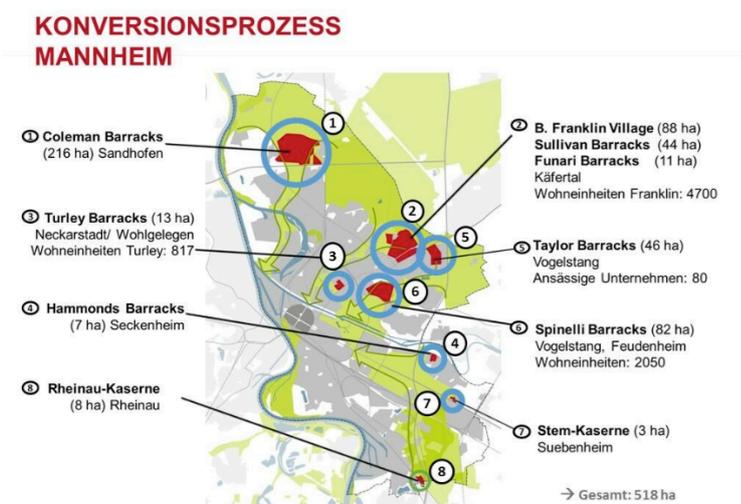


Abb. 3-1 Übersicht Mannheimer Konversionsflächen (Quelle: Stadt Mannheim, o. J.)

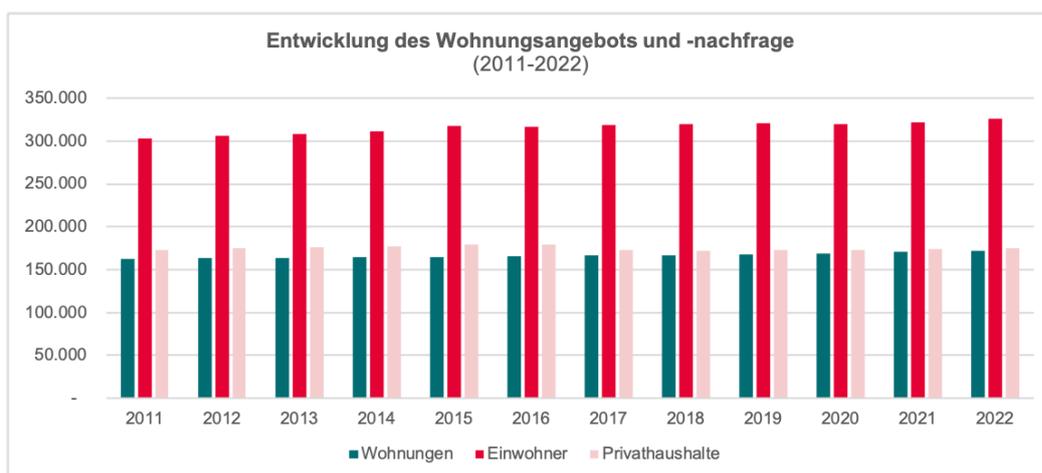
Zur Entwicklung der Konversionsflächen gründete Mannheim 2012 die Entwicklungsgesellschaft MWSP (MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH). Seitdem werden nicht nur Gewerbeflächen, soziale Einrichtungen oder Naherholungsgebiete realisiert, sondern vor allem das Gelegenheitsfenster genutzt, um neue Wohnraumpotenziale zu erschließen. Die MWSP ist ein Tochterunternehmen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft GBG, die im Jahr 2023 über rd. 19.500 Wohnungen verfügt und mit einem Anteil von rd. 12% des Mannheimer Wohnungsbestands einen zentralen Wohnungsmarktakteur darstellt (GBG Mannheim, 2024).

<sup>11</sup> Die Konversionsfläche Coleman Barracks mit weiteren 216 Hektar wurde bislang noch nicht freigegeben.

### 3.1 Zentrale Ergebnisse der Systemumfeldanalyse

1 | Welche Unterstützungs- und Steuerungsstrukturen können helfen, den Bedarf an klimaneutralem, flächensuffizientem und bedarfsgerechtem Wohnraum in Mannheim zu decken?

Die Einwohnerzahl Mannheims ist in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen. Allein zwischen 2011-2022 stieg die Bevölkerungszahl, im Wesentlichen durch Zuzug, um 7,4 Prozent (Stadt Mannheim – Kommunale Statistikstelle, 2024). Der daraus resultierende wachsende Wohnraumbedarf konnte in Mannheim aufgrund der Konversionsflächen weitestgehend durch Neubau gedeckt werden. Neue Bauflächen im Außenbereich sind sowohl im Hinblick auf die Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen als auch im Hinblick auf die Herstellung und Auslastung von Infrastruktur nicht nachhaltig. Darum ist eine Nachverdichtung im Innenbereich, sowie die Umnutzung bestehender Bauflächen erforderlich. Die Stadt Mannheim hat mit der Wohnungspolitischen Strategie dafür die notwendigen Voraussetzungen geschaffen (Stadt Mannheim, 2023). Seit 2011 konnten insbesondere auf den Konversionsflächen Turley, Franklin und Spinelli im Durchschnitt 776 Wohneinheiten pro Jahr neu gebaut und 89 durch Umbauten neu geschaffen werden<sup>12</sup> (Stadt Mannheim – Kommunale Statistikstelle, 2023). Aufgrund der intensiven Neubautätigkeit im vergangenen Jahrzehnt auf den Konversionsflächen lag der Fokus in Mannheim nicht auf der Aktivierung von Leerstand. Laut der aktuellen Zensus-Erhebung aus dem Jahr 2022 beträgt die Leerstandsquote in Mannheim 4,5% (Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022), der marktaktive Leerstand<sup>13</sup> beträgt jedoch lediglich 1,8% (Stadt Mannheim, 2023b). Insgesamt ist der Mannheimer Wohnungsbestand in den letzten knapp 10 Jahren um 5,8% gewachsen: Von 162.198 Wohnungen im Jahr 2011 auf 171.569 Wohnungen im Jahr 2022 (vgl. Abbildung 3.2).

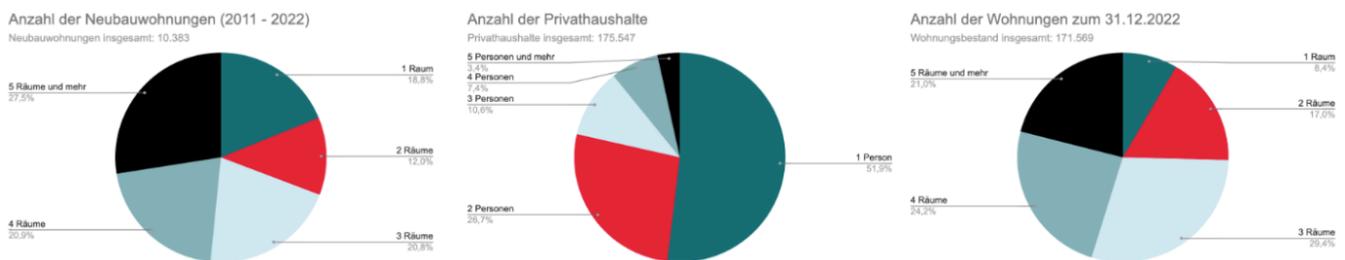


**Abb. 3-2** Entwicklung des Wohnungsangebots und -nachfrage (eigene Darstellung; Datengrundlage: Stadt Mannheim, 2023)

<sup>12</sup> Die Bautätigkeitsstatistik differenziert Baugenehmigungen zwischen Neubau und Umbau, innerhalb des Umbaus kann nicht differenziert werden, ob es sich um Aufstockung, Teilung, Umnutzung oder Nachverdichtung handelt.

<sup>13</sup> Der marktaktive Leerstand basiert auf dem CBRE-empirica-Leerstandsindex.

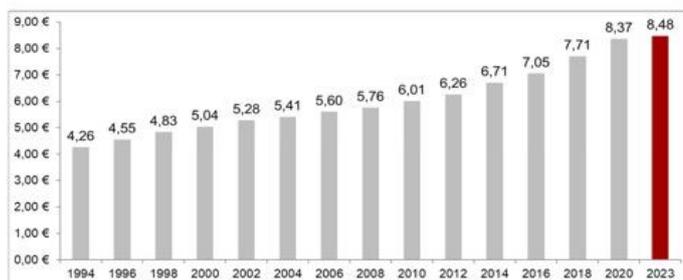
Der Druck auf den Wohnungsmarkt resultiert jedoch nicht nur durch die quantitative Verfügbarkeit von Wohnraum, sondern auch aus der Diskrepanz zwischen qualitativen Wohnraumangebot (z.B. Wohnungsgröße) und der Mannheimer Haushaltsstruktur. Der aktuelle Gebäudebestand umfasst 25,5 % Ein- bis Zwei-Raum-Wohnungen (Baustatistik zum 31.12.2023), wobei 51,9 % der Privathaushalte Ein-Personenhaushalte sind (Privathaushalte gerechnet auf die wohnberechtigte Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz zum 31.12.2023)<sup>14</sup>. Folglich leben gerade Alleinstehende häufig in großen Wohnungen. Mit der veränderten Haushaltsstruktur und dem Neubau einher ging ein Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche. Seit den 90er Jahren ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner\*in von ca. 34,5m<sup>2</sup> (Modell räumlicher Ordnung. Fortschreibung, 1998) auf 42,5m<sup>2</sup> im Jahr 2022 (Stadt Mannheim, 2023) gestiegen.



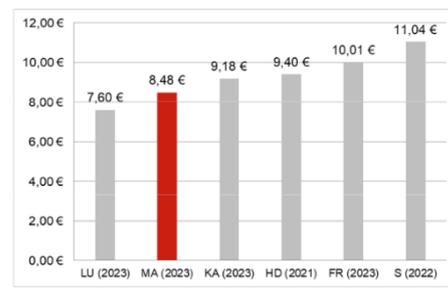
**Abb. 3-3 Entwicklung des Wohnungsangebots und -nachfrage (Quelle: eigene Darstellung; Datengrundlage: Stadt Mannheim – Kommunale Statistikstelle, o. J.-b, o. J.-a)**

In den letzten Jahren wurde bei Neubauprojekten versucht auf die sich ändernden Haushaltsstrukturen zu reagieren. So wurden in den Jahren 2020-2022 deutlich mehr Ein-/Zwei-raumwohnungen gebaut (Stadt Mannheim – Kommunale Statistikstelle, 2023). Für den Zeitraum 2011-2022 wurden jedoch insgesamt nur ein Drittel aller Wohnungen als Ein- oder Zweiraumwohnung realisiert, wodurch die aufgezeigte Diskrepanz zwischen Wohnungsgrößen im Gebäudebestand und Haushaltsgrößen nur geringfügig korrigiert werden konnte.

**Abb. 8: Mietenentwicklung laut Mietspiegel 1994 bis 2023 (Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup>)**



**Abb. 10: Durchschnittliche Nettokaltmieten je m<sup>2</sup> ausgewählter Städte laut Mietspiegel**



**Abb. 3-4 Entwicklung der Nettokaltmiete (in €/m<sup>2</sup>) nach Mietspiegel 1994 bis 2023 und durchschnittliche Nettokaltmiete (in €/m<sup>2</sup>) im regionalen Vergleich (Quelle: (Stadt Mannheim - Geoinformation und Stadtplanung, 2023)**

<sup>14</sup> Seit 2019 verzeichnen Einpersonenhaushalte mit einem Wachstum von 7,4% den stärksten Anstieg, während sich Haushaltsgrößen mit drei oder mehr Personen rückläufig entwickelt haben oder nahezu stagniert sind.

Der Wohnungsmarkt in Mannheim hat sich wie überall in Deutschland in den letzten Jahren dynamisch entwickelt. Im regionalen Vergleich ist die durchschnittliche Mannheimer Nettokaltmiete mit 8,48 €/ m<sup>2</sup> nach Angaben des Mietspiegels zwar als moderat einzuordnen, dennoch haben sich die Mietkosten innerhalb der letzten 30 Jahre nahezu verdoppelt (vgl. Abbildung 3-4). Zudem liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten mit 10,83 €/m<sup>2</sup> und im Neubau (im Geschosswohnungsbau) mit 12,54 €/ m<sup>2</sup> in einem nochmals höheren Bereich (Stadt Mannheim - Geoinformation und Stadtplanung, 2023). Die Zahlen vom Zensus 2022 belegen die Abkopplung zwischen Bestands- und Angebotsmieten. So besitzen rund 56% aller Mieter\*innen eine Miete unter 8 €/ m<sup>2</sup> und sogar 85% unter 10 €/ m<sup>2</sup>. Innerhalb des Stadtgebietes gibt es zudem kleinräumige Unterschiede. Mit durchschnittlichen Angebotsmieten pro m<sup>2</sup> von über 12 € weisen die Stadtteile Jungbusch und Franklin die höchsten Mieten aus (ebd.). Im Jungbusch erfolgte zwischen 2003 bis 2019 eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Die soziale Stadt“. Im Zuge dieses Aufwertungs- und Modernisierungsprozesses stieg auch die Zahl privater Investitionen und sind steigende Angebotsmieten sowie Angebotspreise von Eigentumswohnungen beobachtbar (ebd.). Um eine Gentrifizierung im Stadtteil Jungbusch zu vermeiden und die bestehende Bewohnerschaft, z.B. durch Luxusmodernisierungen oder die Umwandlung in Eigentumswohnungen, vor Verdrängung zu schützen, hat der Mannheimer Gemeinderat 2023 eine soziale Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) für den Jungbusch verabschiedet. Mit Beschluss der Wohnungspolitischen Strategie wurde auch die Laufzeit der Miet- und Belegungsbindung von geförderten Sozialwohnungen von 20 auf 30 Jahre verlängert.

Parallel dazu (von 2017 bis 2021) stieg die Anzahl an Haushalten, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erhalten haben (empirica, 2023). Hierbei besteht erneut ein auffälliges Ungleichgewicht bei kleinen Haushaltsgrößen: 43% der Haushalte mit WBS sind 1-Personen-Haushalte, allerdings entfallen lediglich 19% der geförderten Wohnungen auf Wohnungsgrößen bis 50 m<sup>2</sup> (ebd.)<sup>15</sup>. Insgesamt gibt es in Mannheim knapp 23.000 Haushalte, die auf Transferleistungen<sup>16</sup> angewiesen sind, das entspricht ca. 13% aller Mannheimer Haushalte (ebd.). Die rückläufige Angebotsentwicklung von Sozialwohnungen scheint gegenwärtig (seit 2021) aufgehoben zu sein und der geförderte Wohnungsbestand steigt wieder geringfügig. Dies könnte u.a. mit der Einführung des Quotenmodells<sup>17</sup> 2018 zusammenhängen, da bis 2023 rd. 820 verbindliche Verträge zur Umsetzung von bezahlbaren Mietwohnungen abgeschlossen wurden. Auch die GBG nimmt eine zentrale Stellung bei der Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums ein. Zum Stichtag des 31.12.2021 lag der Mietpreis von 96,1% aller

---

<sup>15</sup> Hingegen liegt bspw. der Anteil von 4-Personen-Haushalten mit WBS bei 11%, denen jedoch 20% der geförderten Wohnungen (mit Wohnungsgrößen zwischen 80 und 95m<sup>2</sup>) zur Verfügung stehen.

<sup>16</sup> Im Jahr 2020 gab es in Mannheim rd. 15.000 Haushalte die SGB II und rd. 5.000 Haushalte die SGB XII beziehen und somit die Kosten der Unterkunft erhalten. Weitere rd. 3.000 Haushalte beziehen Wohngeld und erhalten einen entsprechenden Mietzuschuss.

<sup>17</sup> Das Quotenmodell für bezahlbaren Wohnraum sieht ab einer Neubaugröße von 10 WE bei dem Verkauf städtischer Grundstücke und der Schaffung von Baurecht die verpflichtende Erstellung von 30% der Wohnungen als bezahlbare Wohnungen vor. Diese können entweder als geförderter Wohnraum durch die Landeswohnraumförderung oder als freifinanzierte preisgünstige Wohnungen (für Personen bis zu einer gewissen Einkommensgrenze) angeboten werden.

Wohnungen der GBG unter der ortsüblichen Vergleichsmiete und 94,2% bis zur Angemessenheitsgrenze (Stadt Mannheim – Arbeit und Soziales & GBG, 2023).

Mit Blick auf die nächsten 10-20 Jahre werden sich einige der aufgezeigten Entwicklungen fortsetzen. Die Veränderung der Struktur der Privathaushalte hin zu kleineren Haushaltsgrößen wird auch in Zukunft Bestand haben. Während das bisherige Bevölkerungswachstum überwiegend auf den Zuzug junger Menschen<sup>18</sup> zurückzuführen war, betrifft das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2042 jedoch überwiegend höhere Altersgruppen (Wachstum der Altersgruppen der 65-Jährigen und Älteren um 29,8%) (Stadt Mannheim - Kommunale Statistikstelle, 2023). Hingegen wächst die Altersgruppe der unter 18-Jährigen lediglich um 2,9%, innerhalb der 35- bis 65-Jährigen ist überhaupt kein Wachstum mehr zu verzeichnen (ebd.). Folglich werden zukünftig sowohl im Wohnungsneubau als auch bei Umbauten veränderte Wohnungsgrundrisse sowie altersgerechte Aspekte wie z.B. Barrierefreiheit erforderlich sein, die wiederum tendenziell die Baukosten erhöhen. Die Alterung der Mannheimer Bevölkerung wird vermutlich auch die vielen Privatpersonen betreffen, die Wohnraum besitzen und selbst nutzen oder vermieten. Hier besteht das Risiko einer Überforderung bei umfangreichen Sanierungsvorhaben oder aber das Problem, das Investitionskosten über einen längeren Zeitraum nicht mehr amortisiert werden können und folglich die Kreditwürdigkeit sinkt.

Das Wohnungsbauvolumen bis 2040 umfasst den Neubau von weiteren rd. 10.000 Wohneinheiten, für die keine exakten Wohnungsgrößen und Grundrisse bekannt sind (Stadt Mannheim - Geoinformation und Stadtplanung, 2023). In der Wohnungsnachfrageprognose 2040 werden Empfehlungen für die Mischung der Wohnungsgrößen insbesondere im geförderten Wohnungsmarkt genannt. Ein Schwerpunkt liegt hier mit 35 – 40 % auf Wohnungen für eine Person (empirica, 2023). Geplante Wohnbauprojekte sollen mehrheitlich bis 2030 realisiert werden, anschließend flachen die Neubautätigkeiten ab (ebd.). Diese Entwicklung hängt auch mit den begrenzten innerstädtischen Flächenpotenzialen zusammen und lässt aus heutiger Perspektive darauf schließen, dass der Druck auf weitere Innenentwicklungspotenziale weiter zunehmen wird (ebd.)<sup>19</sup>. Angesichts der aktuell hohen Baukosten, muss zudem kritisch hinterfragt werden, ob der Neubau zu marktkonformen Preisen realisiert werden kann. In diesem Zusammenhang gewinnen Flächenpotenziale durch die Nutzung von Baulücken, un- oder untergenutzten Gewerbeflächen sowie Leerständen an Bedeutung<sup>20</sup>. Bei Letzteren fällt auf, dass laut Zensus 2022 knapp die Hälfte der leerstehenden 7.792 Wohnungen länger als 12 Monate leer stehen, gleichzeitig aber rd. 3.000 Eigentümer\*innen angeben, der Wohnraum sei innerhalb von 3 Monaten bezugsfertig (Statistisches

---

<sup>18</sup> Zuzugsüberschüsse sind insbesondere in der Altersgruppe zwischen 19- bis unter 25-Jährigen zu verzeichnen, die zu großen Teilen durch Studierende geprägt ist. Außerdem ist gerade der jüngste Bevölkerungsanstieg auf ausländische Zuzüge in Folge von Fluchtbewegungen zurückzuführen (u.a. durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine) (Stadt Mannheim, 2023).

<sup>19</sup> Wohneinheiten in EZFH werden beinahe ausschließlich auf den Konversionsflächen (insb. Spinelli und Franklin) entwickelt, spielen aber eine untergeordnete Rolle. Die Wohnbaupotenziale bis 2040 werden mehrheitlich in MFH geplant (empirica, 2023).

<sup>20</sup> Die Gründe liegen u.a. in den bereits skizzierten Entwicklungen wie z.B. steigendes Alter der Bevölkerung sowie ein starkes Wachstum der 1-Personen-Haushalte.

Bundesamt (Destatis), 2022). Angesichts einer notwendigen Fluktuationsreserve von 2-3% ist es jedoch schwierig, das tatsächliche Potenzial zur Schaffung neuen Wohnraums durch die Reaktivierung von Bestandsimmobilien genau einzuschätzen, insbesondere aufgrund bestehender Datenlücken (u.a. zur Wohnungsgröße, räumliche Mikrolage, energetischer Zustand des Leerstands). Auf diese hat die Stadt Mannheim bereits mit verschiedenen Steuerungsinstrumente reagiert. So wurde im Jahr 2021 die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEVS) mit einer Laufzeit von fünf Jahren beschlossen, in dessen Rahmen u.a. ein Leerstandsmanagement aufgebaut und bearbeitet wird. Außerdem wurde Mannheim in das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ aufgenommen und adressiert mit verschiedenen Personalstellen die Ziele des 12-Punkte-Programms<sup>21</sup>, wie u.a. die Umnutzung untergenutzter Gewerbeflächen oder die Aktivierung städtischer Brachflächen und privater Baulücken.

## 2 | Welche Unterstützungs- und Aktivierungsmaßnahmen braucht es, damit die kommunale Wärmeplanung in Mannheim unter Berücksichtigung unterschiedlicher Interessen von Akteur\*innen (zünftig) umgesetzt werden kann?

Baden-Württemberg hat mit der Novellierung des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes im Oktober 2020 eine bundesweite Vorreiterrolle eingenommen und die Stadtkreise und Große Kreisstädte bereits bis Ende 2023 zur Erstellung eines kommunalen Wärmeplans verpflichtet (Stadt Mannheim, 2024). So wurde der kommunale Wärmeplan in Mannheim bereits am 12.03.2024 beschlossen und mit ihm das Ziel, die Fernwärme sowohl weiter auszubauen als auch bis 2030 vollständig zu dekarbonisieren (Beschlussvorlage V813/2023, 2023). Mit diesem sogenannten „Mannheimer Modell“ strebt der Energieversorger MVV an bis 2035 klimapositiv zu sein.

Das Fernwärmenetz wird durch den kommunalen Energieversorger MVV ausgebaut und versorgt mit einer Netzlänge von rd. 600 km nicht nur Mannheim, sondern auch andere Kommunen in der Region, wie bspw. Heidelberg, Speyer oder Schwetzingen (MVV, o. J.). Damit zählt das Fernwärmenetz der MVV zu einem der größten Netze in Deutschland. Die Mannheimer Fernwärme wird zwischen 2-5 Cent günstiger pro kWh angeboten als bspw. in Stuttgart oder Frankfurt (Waermepreise.info, 2024) und hat sich längst als ökonomisch attraktives Angebot etabliert. Bereits heute sind ca. 65% der Mannheimer Haushalte an die Fernwärme angeschlossen bzw. 46% aller Gebäude sind fernwärmeversorgt, dennoch entfallen weiterhin rd. 40% der wärmebedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen auf die Fernwärme (Stadt Mannheim, 2023a). Dies liegt daran, dass die Fernwärme nach wie vor größtenteils durch den Einsatz von fossilen Brennstoffen erzeugt wird<sup>22</sup>. Und wenngleich die Fernwärme die zentrale Säule der städtischen Wärmewendestrategie darstellt, besitzt die Stadt auch ein

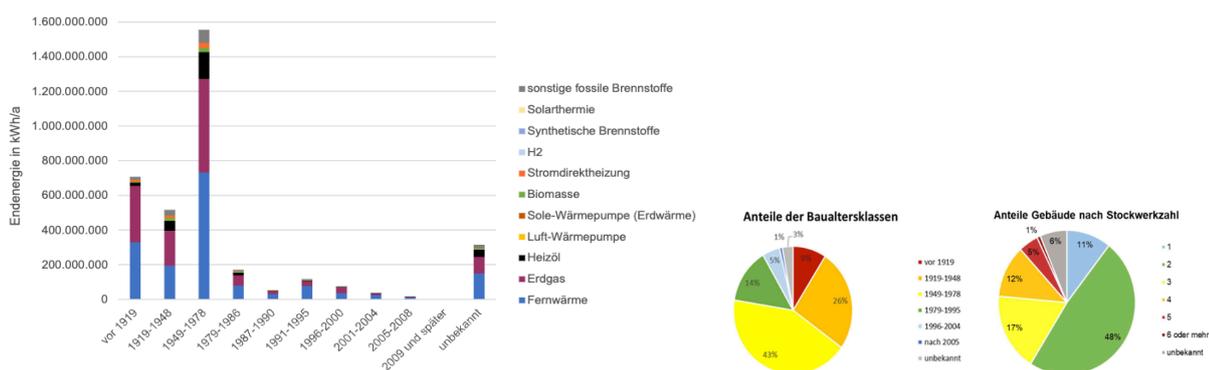
---

<sup>21</sup> Die Stadt Mannheim hat ein 12-Punkte-Programm für bezahlbares Wohnen erarbeitet. Auf diesem baut die Wohnungspolitische Strategie der Stadt auf, welche wiederum im Mai 2023 beschlossen wurde.

<sup>22</sup> Die Erzeugung der Mannheimer Fernwärme erfolgte im Jahr 2022 zu rd. ¾ durch das Steinkohlekraftwerk (GKM) und zu rd. ¼ durch die Abwärme der thermischen Abfallbehandlungsanlage (TAB), jeweils mittels von Kraft-Wärme-Kopplung. Seit 2023 ist zudem eine Flusswärmepumpe im Rhein (auf dem Gelände des GKM) in Betrieb (Stadt Mannheim, 2024).

Erdgasnetz, was rund ein Drittel des Gebäudebestandes versorgt<sup>23</sup>. Hinzu kommen dezentrale fossile Lösungen (Heizöl 8%), d.h. auch in Mannheim wird die Herausforderung einer Dekarbonisierung der Wärmeversorgung deutlich (Stadt Mannheim, 2024).

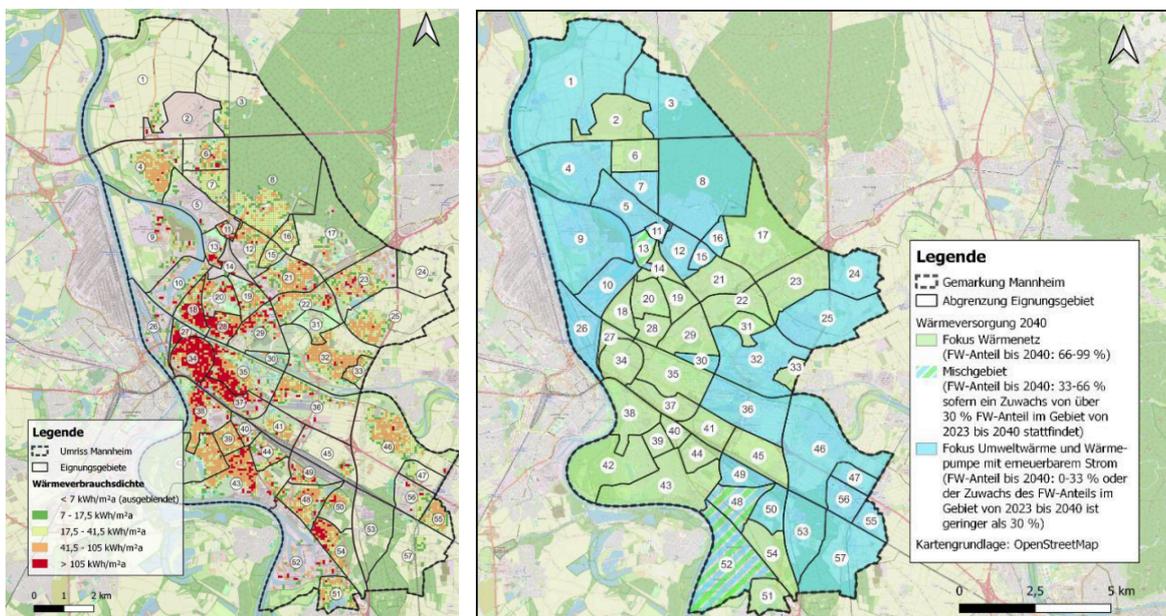
Wärmepumpen stellen mit 2% nach wie vor eine Nischentechnologie dar (ebd.). Um die Umrüstung von zentralen auf dezentrale Heizungsanlagen, konkret die Installation von Wärmepumpen voranzutreiben, setzt die Stadt Mannheim bzw. die Klimaschutzagentur gGmbH auf finanzielle Anreize. Die kommunale Förderrichtlinie bezuschusst bspw. private Eigentümer\*innen und WEGs sowohl bei den Investitionskosten als auch bei laufenden Betriebskosten von nachhaltigen Heizungsanlagen (Klimaschutzagentur Mannheim, 2024). Die Förderungen beschränken sich auf Eignungsgebiete des kommunalen Wärmeplans, die keinen Fernwärmeanschluss vorsehen. Zudem fallen in Gebieten ohne Fernwärme die Förderungen für die energetische Sanierung der Gebäudehülle höher aus, da diese für einen wirtschaftlichen Betrieb von Wärmepumpen oftmals notwendig ist. Auf der anderen Seite gibt es dafür in Fernwärmegebieten die Möglichkeit sich den Netzanschluss bezuschussen zu lassen und diesen mit einer Nachbarschaftsprämie zu kombinieren, wenn ein gemeinschaftlicher Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt (ebd.). Darüber hinaus gibt es eine breite städtische Förderkulisse für klimaschutzrelevante Maßnahmen sowie zur Senkung des allgemeinen Wärmebedarfs (bspw. den SolarBonus, den BalkonSolarBonus oder ein Programm für eine Dach- und Fassadenbegrünung). Denn rd. ein Drittel des Mannheimer Gebäudebestands wurde vor 1979 erbaut, d.h. vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung und somit ohne Mindestanforderungen gegen den Wärmeverlust durch die Gebäudehülle. Falls ein Gebäude noch nicht energetisch saniert wurde, impliziert ein altes Baujahr oftmals auch eine geringe Energieeffizienz und entsprechend hohe Einsparpotenziale (Sagner et al., 2024). Insofern zeigen sich in Mannheim insbesondere in den Altersklassen bis 1978 hohe Energieverbräuche unabhängig vom Energieträger (vgl. Abbildung 3-5).



**Abb. 3-5 Endenergieverbrauch (2020) nach Baualtersklassen (links) und Verteilung der Baualtersklassen, n = 39.374 (rechts) (Quelle: Stadt Mannheim, 2024)**

<sup>23</sup> Ca. 13 Prozent der Erdgasheizung sind vor 1991 in Betrieb genommen und damit über 30 Jahre alt. Hier stehen in den nächsten Jahren ohnehin Ersatzinvestitionen an, die gesteuert werden sollten. Die MVV äußert bereits erste Planungen in Fernwärmegebieten, in denen es nur noch wenig Gashausanschlüsse gibt und kostenintensive Erneuerungen im Gasnetz notwendig wären, diese aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit stillzulegen (MVV Netze, 2024).

Neben der Differenzierung der Energieverbräuche nach Baualtersklassen, ist die räumliche Verteilung, d.h. die Verteilung der Wärmeverbrauchsdichten<sup>24</sup>, für die Wärmeplanung interessant (vgl. Abbildung 3-6). Denn Gebiete mit einem hohen flächenbezogenen Wärmeverbrauch eignen sich besonders für den kosteneffizienten Betrieb zentraler Wärmenetze, somit können über hohe Wärmeverbrauchsdichten potenzielle Quartiere für Nahwärme identifiziert werden. Hierfür sind neben Wohngebäuden mit einem hohen Wärmeverbrauch auch (öffentliche) Ankerkunden bzw. Wärmeabnehmer wie bspw. Schwimmbäder, Schulen oder Senioreneinrichtungen interessant. Wie bereits oben erwähnt, müssen allerdings sowohl für Nahwärmenetze Eigentümer\*innen zur Mitwirkungsbereitschaft aktiviert werden, als auch bei der Umrüstung auf Wärmepumpen, durch die vorangestellte energetischer Sanierung. In Mannheim liegt zwar ein deutlich größerer Anteil des Wohnungs- und Wohngebäudebestands in Eigentum von Genossenschaften als in Wuppertal, nichtsdestotrotz sind auch hier die größten Eigentümergruppen Privatpersonen sowie Wohneigentümergeinschaften<sup>25</sup> (Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022).



**Abb. 3-6 Wärmeverbrauchsdichten (links) und Eignungsgebiete für die Versorgungssituation 2040 (rechts) (Quelle: Stadt Mannheim, 2024)**

### 3.2 Zentrale Ergebnisse der Recherche lokaler SI

In Mannheim wurden insgesamt 44 soziale Innovationen identifiziert und in einer Liste zusammengefasst. Grundlage hierfür war eine Recherche entlang der vorab getroffenen Festlegungen (z.B. Handlungsfelder, Definition Soziale Innovationen) sowie ein transdisziplinärer

<sup>24</sup> „Als Wärme(verbrauchs)dichte wird der Wärmeverbrauch, bezogen auf eine räumlich begrenzte Fläche verstanden. Umso höher die Wärmedichte, desto höher auch der Wärmeverbrauch auf einer räumlich begrenzten Fläche. Der Wert summiert sich also auf und wird höher, umso mehr Verbraucher bzw. umso höher die Verbrauchswerte in der betrachteten Fläche liegen.“ (Stadt Mannheim, 2024, S.36)

<sup>25</sup> 32% aller Wohnungen und 19% aller Wohngebäude befinden sich im Eigentum von WEG und 39% der Wohnungen und 71% der Wohngebäude liegen in Eigentum von Privatpersonen.

Workshop aus Wissenschaft und Praxis, bei dem die recherchierten Projekte hinsichtlich ihrer Zielfokus klimaneutrales/-gerechtes Bauen und Wohnen bewertet wurden.

Bei der Frage, was denn das sozialinnovative bei den Mannheimer Aktivitäten ist, also dem „anders denken, anders handeln, anders organisieren“, zeichnet sich ein deutliches Bild ab. Bei mehr als der Hälfte der Projekte werden Lösungen zum klimaneutralen/gerechten Bauen und Wohnen durch anderes handeln gesucht. Weitere 35% suchen mittels innovativer Organisationsformen nach Strategien zur Problembewältigung.

Die Auswertung der unterschiedlichen Kriterien, die zur Identifizierung und Bewertung der Sozialen Innovationen herangezogen wurden, zeigte in einigen Bereichen eine unterschiedliche Verteilung zwischen den beiden Städten Mannheim und Wuppertal. In Mannheim zeigte sich sehr deutlich, dass rund ein Drittel der Aktivitäten auf die Stadtverwaltung, bzw. andere öffentliche Einrichtungen entfallen. Ein weiteres Drittel der Umsetzer\*innen sozialer Innovationen sind Unternehmen und 25% der Akteur\*innen kommen aus dem zivilgesellschaftlichen Bereich. Interessant ist auch ein Blick auf die acht Handlungsfelder, die zur Einordnung herangezogen wurden. Mit rd. 25 % bilden die vielfältigen Wohnangebote in Mannheim einen der Schwerpunkte, bedingt durch die gezielte Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte in den vergangenen Jahren, insbesondere auf den militärischen Konversionsflächen TURLEY und SPINELLI. Auf die energetische Gebäudesanierung entfallen 13% der sozialen Innovationen, dicht gefolgt vom Bereich der Energieversorgungsinfrastruktur mit 11 %. Dem Bereich der Wohnkosten, bzw. der vergünstigten Wohnraumbereitstellung konnten 8% der SIs zugeordnet werden.

Betrachtet man die räumliche Verteilung auf das Stadtgebiet zeigt sich, dass insbesondere in den Stadtteilen Käfertal Süd (mit Spinelli) und Franklin Soziale Innovationen verortet sind. Beide Quartiere gehören zu den Bebauungs- und Sanierungsflächen auf den ehemaligen Arealen der US-Streitkräfte und werden seit 2012 zu neuen Wohngebieten entwickelt.

### **3.3 Zentrale Ergebnisse der Konstellationsanalyse**

Empirische Basis der Konstellationsanalysen sind die Recherchen und Analysen des Projektkonsortiums und insgesamt 8 Interviews mit 18 Akteur\*innen aus verschiedenen Bereichen, die ein breites Spektrum an Expertise aus der städtischen Mannheimer Praxis einbringen.

Die nachfolgenden Ergebnisse sind als transdisziplinäre Sondierung der komplexen Untersuchungsfelder zu verstehen und veranschaulichen den aktuellen transdisziplinären Diskussionsstand. Die Zielkonstellationen sind als idealisierte Problemlösungsszenarios zu verstehen, die eine von vielen möglichen Zukünften beschreiben. Die dort skizzierten strategischen Ansatzpunkte und Maßnahmenbündel beziehen sich vor allem (aber nicht ausschließlich) auf die lokalen Handlungsmöglichkeiten, also wie mit Hilfe sozialer Innovationen in Wuppertal das Bauen und Wohnen klimaneutraler/-gerechter gestaltet werden kann. Sie integrieren in den Interviews formulierte Forderungen und Anregungen, stellen aber im Wesentlichen eine Interpretation der Projektpartner\*innen dar.

- 1 | Welche Aktivierungs- und Unterstützungsstrukturen können helfen, den Bedarf an klimaneutralem, flächensuffizientem und bedarfsgerechtem Wohnraum in Mannheim zu decken?

### Die aktuelle Ausgangslage

Durch die Art der Visualisierung in der Status-Quo-Konstellation wird die gemeinsame transdisziplinäre Beschreibung der Problemlage zum flächensuffizienten Wohnen in Mannheim verdeutlicht.

Ein zentrales Problem ist die hohe Pro-Kopf-Wohnfläche von Mieter:innen und Eigentümer:innen.

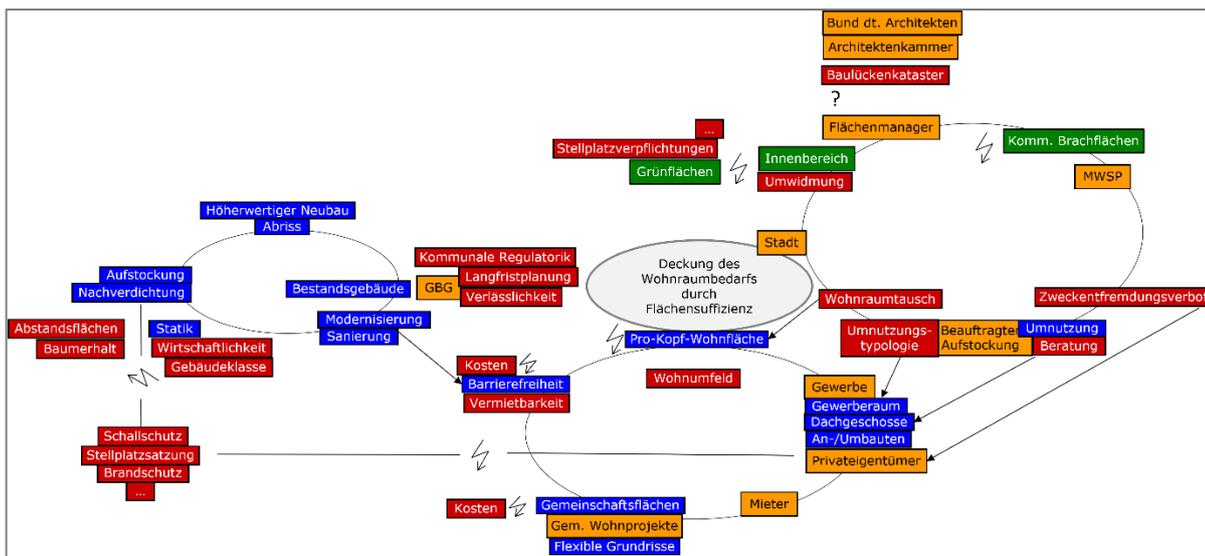


Abb. 3-7 Status Quo-Konstellation zu flächensuffizientem Wohnen (Quelle: eigene Darstellung)

Der Mannheimer Gemeinderat hat beschlossen, Bautätigkeit nur noch im Innenbereich durch Umwidmung von Industrieflächen, Sportanlagen etc. zuzulassen. Dafür prüft die Verwaltung eventuell nutzbare kommunale Brachflächen und Baulücken auf ihre Eignung. Klimatisch und sozial wichtige Grüninseln, Parkflächen und mit Rechten und Pflichten belastete Grundstücke können allerdings nicht ohne Weiteres bebaut werden. Ein Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum macht es der Verwaltung möglich lukrative Kurzzeitvermietungen von Wohnraum zu ahnden.

Die Stadt versucht mit dem Wohnraumtauschkonzept eine adäquatere Verteilung von Wohnflächen zu befördern. Zusätzlicher Wohnraum soll durch Dachgeschossausbau, Anbauten und Umbauten und die Umnutzung von Gewerbe- in Wohnraum geschaffen werden. Auch hierfür wurde eine Personalstelle geschaffen, die dafür mobilisieren, dazu beraten und dabei unterstützen soll. Allerdings sind die in überschaubarer Zahl leerstehenden Gewerberäume eher am Stadtrand in ausgewiesenen Gewerbegebieten angesiedelt, für eine Umnutzung in Wohnraum müsste ggf. der Bebauungsplan geändert werden.

Auch die Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft GBG steht bei den grundsätzlichen Bestandsentwicklungsoptionen – Modernisierung und Umbau, Ersatzneubau nach Abriss, Ankauf, Aufstockung und Nachverdichtung – vor großen Herausforderungen. Theoretische Potenziale bei Aufstockung und Nachverdichtung schrumpfen durch die Gebäudestatik (insbes. Bei Nachkriegsbauten) oder durch Bauvorschriften (z.B. Brandschutz, Schallschutz, Stellplatzsatzung, Abstandsflächen, Baumerhalt etc.). Zudem führen Aufstockungen schnell zu einer anderen Gebäudeklasse mit höheren bauregulatorischen Anforderungen, die das



Ein Baulücken- sowie ein Leerstandskataster liefern die Datengrundlagen, ein Zweckentfremdungsverbot verhindert die Umnutzung von Wohnflächen zu einer anderen Nutzung (zum Beispiel gewerbliche Nutzung).

Die GBG befasst sich als zweitgrößte kommunale Wohnungsbaugesellschaft Baden-Württembergs intensiv mit der Schaffung und Bewirtschaftung bezahlbaren Wohnraums. In einem kleinen Expert\*innenkreis arbeiten Verwaltung und GBG, unter gelegentlicher Hinzuziehung weiterer Expert\*innen, an einer konstruktiven Umsetzung der Bestandsoptionen (Modernisierung und Umbau, Ersatzneubau nach Abriss, Ankauf, Aufstockung und Nachverdichtung), an vereinfachten und beschleunigten Genehmigungsverfahren und an zielführenden kommunalen Regularien.

Dreh- und Angelpunkt der Pro-Kopf-Wohnflächenreduzierung ist das Wohnraummanagement mit quartiersbezogenen Service-Stellen: Die Wohnraumtausch-Initiative ermöglicht es älteren Eigentümer\*innen und Mieter\*innen mit großen Wohnflächen in – bestenfalls barrierefreie – kleinere Wohnungen zu ziehen, die frei werden großen Wohnungen werden an Familien und Wohngemeinschaften vermittelt. Um die Umzugshürde zu senken, könne Ältere in einem vorgehaltenen Pool an Kleinwohnungen probewohnen/Wohnferien machen. Wohnungsbaugesellschaften verpflichten sich selbst zur bedarfsgerechten Belegung von Wohnraum. Tiny Houses werden als (flächensuffizientes) Wohnen an alleinstehende Mieter\*innen und Paare vermittelt. Untervermietungen werden unterstützt.

Auch Gemeinschaftliche Wohnprojekte (GWP) reduzieren den Wohnflächenverbrauch, die Koordinierungsstelle für GWP mobilisiert, berät und unterstützt entsprechende Initiativen. Städtische Grundstücke werden bevorzugt an GWP vergeben, ein Baugruppen-Tinder hilft bei der Gruppenbildung, typische GWP-Wohnformen können auf serielle architektonische Entwürfe zurückgreifen, verschiedene Finanzierungsformen stehen bereit. Die Wohnraumtausch-Initiative arbeitet mit dem Mannheimer Junge Alte e.V. MaJunA zusammen, um im Peer-to-Peer-Austausch über GWP-Optionen im Alter zu informieren und zu mobilisieren.

2 | Welche Unterstützungs- und Aktivierungsmaßnahmen braucht es, damit die kommunale Wärmeplanung in Mannheim unter Berücksichtigung unterschiedlicher Interessen von Akteur\*innen (zügig) umgesetzt werden kann?

#### *Die aktuelle Ausgangslage*

Durch die Art der Visualisierung in der Status-Quo-Konstellation wird die gemeinsame transdisziplinäre Beschreibung der Problemlage für eine (zügige) Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Interessen in Mannheim verdeutlicht.

Die Mannheimer kommunale Wärmeplanung umfasst 17 Maßnahmen und setzt zentral auf den Ausbau einer bis 2030 dekarbonisierten Fernwärme, an die bis 2040 75% aller Haushalte angeschlossen werden sollen (ohne Anschluss- und Benutzungszwang). Das restliche Viertel muss sich eigenständig um eine dezentrale Wärmeversorgung kümmern (Wärmepumpe, oberflächennahe Geothermie, Holzpellets etc.), wobei die Wärmeplanung für einige Stadtteile Nahwärmenetze vorsieht.





Die von der Klimaschutzagentur aufgebaute One-Stop-Shop-Plattform bietet A-Z-Dienstleistungen rund um die Wärmeversorgung von Privateigentümer:innen an, um deren Entscheidungsprozesse zu strukturieren und die Umsetzung zu erleichtern. Sie verbindet alle hierfür wichtigen Akteur:innen wie Handwerksbetrieben, Energieberater:innen, Finanzierer:innen und Energieplanungsbüros, und treibt gemeinsam mit der Handwerkskammer die Qualifizierung von Handwerker:innen in der Wärmewendeakademie voran.

### 3.4 Fazit und Auswahl der Interventionen

Die Zielkonstellationen zeigen zu den beiden Untersuchungsfragen in Mannheim eine Reihe möglicher Szenarien auf. Wie in Wuppertal hat man sich auch in Mannheim für drei Ansätze zur praktischen Erprobung entschieden. Ausschlaggebend dafür waren Kriterien wie Realisierungspotenzial, Wirkungspotenzial und Entwicklungspotenzial der Ideen.

Mit der Empfehlung des Mannheimer Begleitkreises wird in Mannheim ein Konzept zur Deckung des Wohnraumbedarfs durch Aktivierung und Gewinnung für bedarfsgerechte (flächensparende) Wohnformen entwickelt. Das Aktivierungskonzept knüpft an das vorhandene Wohnraumtauschkonzept der Stadt an. Erleichterungen bei der Realisierung von Nachverdichtungsprojekten durch die Identifizierung von regulatorischen Hürden und das Ausloten von Handlungsspielräumen, sowie die Unterstützung bei der Umsetzung der in Mannheim 2024 vom Gemeinderat beschlossenen kommunalen Wärmeplanung durch kooperative Betreibermodelle bei der Nahwärmeversorgung sind weitere SInBa-Projekte in Mannheim.

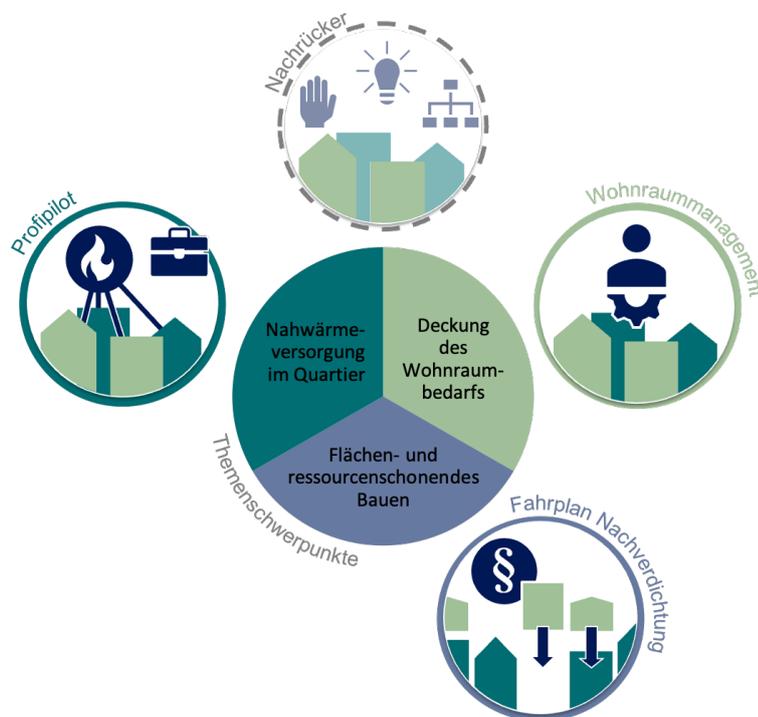


Abb. 3-11 Themenschwerpunkte des SInBa-Projekts und Ansätze für die Erprobung in Mannheim (Quelle: eigene Darstellung)

### *Wohnraummanagement: Aktivierungskonzept bedarfsgerechtes Wohnen*

Der Wohnungsmarkt in Mannheim ist anhaltend angespannt und der aktuelle und zukünftige Bedarf an Wohnraum hoch. Bereits heute passen Gebäudebestand, bzw. Wohnungsgrößen und Haushaltsgrößen nur bedingt zusammen. Verfügte 1992 jede Person über 36,4 Quadratmeter Wohnfläche, stieg die Zahl bis 2022 auf durchschnittlich 46,7 Quadratmeter Pro-Kopf-Wohnfläche an.

Dieser Trend wird sich voraussichtlich durch die weitere Zunahme von Ein-Personen-Haushalten in den kommenden Jahren verstärken. Gründe dafür sind u.a. der demografische Wandel und die zunehmende Überalterung unserer Gesellschaft.

Um das Bewusstsein über die eigenen individuellen Wohnverhältnisse zu stärken und die Bereitschaft zur Veränderung der Wohnsituation zu erhöhen und so bereits vorhandenen Wohnraum bedarfsgerechter zu verteilen, sollen Wohnalternativen für Veränderungswillige aufgezeigt werden.

Im Rahmen des SInBa-Projekts werden bereits erprobte Aktivierungsformate und –programme recherchiert. Geplant ist zielgruppenspezifische Bedarfe in Form von Stakeholder-Workshops und einer Onlinebefragung abzuschätzen. Dieser Aktivierungsprozess wird konzeptionell unterstützt, begleitet und erprobt.

Das SInBa-Projekt unterstützt und begleitet die Stadt Mannheim bei ihrem begonnenen Aktivierungsprozess im Rahmen des Wohnraumtauschkonzeptes, das 2024 verabschiedet wurde und im Januar 2025 startet. Über das Wohnraumtauschkonzept hinaus, ist es Ziel des Projekts das Bewusstsein über die eigenen individuellen Wohnverhältnisse zu stärken, die Bereitschaft zur Veränderung der Wohnsituation zu erhöhen und weitere Wohnalternativen für Veränderungswillige aufzuzeigen.

Zum klimagerechten und klimaneutralen Bauen und Wohnen trägt das Aktivierungskonzept bedarfsgerechtes Wohnen dadurch bei, dass vorhandener Wohnraum so verteilt wird, dass Neubaumaßnahmen und damit hohe CO<sub>2</sub>-Belastungen durch graue Energie deutlich reduziert werden. Sozial innovativ ist das Konzept, weil es für die eigene Wohnsituation sensibilisiert und Optionen für Veränderungen aufzeigt (anders denken). Die verschiedenen Stränge der Wohnungspolitischen Strategie werden dabei zusammengeführt (anders organisiert) und durch die finanzielle Unterstützung beim Tausch einer Wohnung neue Anreize geschaffen (anders handeln).

### *Fahrplan Nachverdichtung*

Die Stadt Mannheim strebt mit dem Ziel der Klimaneutralität bis 2030 an keine weiteren Außenflächen zu versiegeln und stattdessen die Innenentwicklung zu fördern.

Gleichzeitig steht die Innenentwicklung in einem Spannungsfeld mit dem Ziel der Klimaanpassung, Verkehrsbelangen und muss sich in die lokalen Nachbarschaften einfügen bzw. einen Mehrwert zur Entwicklung der Stadtteile leisten. Der Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung begleitet zahlreiche Vorhaben, in denen diese Ziele zum Ausgleich gebracht werden.

Der Bedarf an Wohnraum ist in Mannheim auch in den kommenden Jahren durch den Zuwachs an Bevölkerung hoch. Laut Wohnungsnachfrageprognose 2040 wird die

Bevölkerungszahl allein bis 2030 um ca. 16.000 Personen zunehmen. Das positive Wanderungssaldo lag 2023 bei 1.870 Personen. Wenn die Bebauung auf den Konversionsflächen abgeschlossen ist, wird der Bedarf an Wohnraum zunehmend durch Innenverdichtung, Umnutzung und Aufstockung gedeckt werden müssen.

Der wachsende Wohnraumbedarf erzeugt einen hohen zeitlichen Umsetzungsdruck. Doch einer Beschleunigung der Bautätigkeit (im Innenbereich) stehen neben zahlreichen bundes- und landesrechtlichen Auflagen im Einzelfall bestehende städtische Satzungen entgegen, die zunächst über entsprechende Verfahren geändert, angepasst oder aufgehoben werden müssen. Dabei stellt sich die Frage, inwieweit Handlungsspielräume für andere Vorgehensweisen vorhanden sind und wenn, wie diese genutzt werden können.

Dafür wird im Rahmen des SInBa-Projekts ein Austausch etabliert, der an einem konkreten, aber noch nicht festgelegten Vorhaben bestehende Restriktionen, Widersprüche, Handlungsspielräume benennt und Lösungsoptionen aufzeigen soll.

Dieses Vorgehen ermöglicht unter Beteiligung relevanter Akteure kommunale Leitlinien für die Genehmigung von Nachverdichtungsprojekten festzulegen. Auch vor dem Hintergrund der noch anstehenden Novellierung der Landesbauordnung LBO Baden-Württemberg mit ihren angestrebten Beschleunigungsmaßnahmen werden damit auch Impulse für Nachahmerprojekte in anderen Handlungsfeldern gesetzt.

Zum klimagerechten und klimaneutralen Bauen und Wohnen trägt der Fahrplan Nachverdichtung dadurch bei, dass die Schaffung von Wohnraum im Bestand gefördert wird. An einem konkreten Pilotprojekt zur Innenentwicklung werden Handlungsspielräume ausgelotet und die Beschleunigung von Genehmigungen und Verfahren durchgespielt. Die Förderung der Nachverdichtung verhindert die weitere Versiegelung von Außenflächen und trägt zum flächen- und ressourcenschonenden Bauen bei. Der Fahrplan Nachverdichtung ist zum einen ein verwaltungsinterner Lernprozess (anders denken), zum anderen eine Förderung der lösungsorientierten Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Praktiker\*innen (anders organisieren).

### *Profipilot Nahwärme*

Die MVV wird bis 2040 ihr Fernwärmenetz erweitern und kann dann 75% der Mannheimer Haushalte mit, bis dahin grüner Fernwärme versorgen. Doch werden nicht alle Gebiete in Mannheim an das Netz angeschlossen werden können. Verschärft wird die Lage noch durch den angekündigten Ausstieg aus der Gasversorgung bis 2035. Dennoch müssen auch in diesen Quartieren die Immobilienbesitzer\*innen die Auflagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erfüllen. Laut GEG müssen bis spätestens 2045 alle Heizungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden, nach dem Landesrecht Baden-Württemberg sogar schon 2040. Eine Alternative für den Umstieg auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung stellen kooperative Nahwärmenetze dar. Aber die Aktivierung von Einzeleigentümer\*innen ist schwierig. Oft fehlt es an der technischen Sachkenntnis, überwiegen wirtschaftliche Überlegungen und herrscht Unsicherheit vor.

Ziel des SInBa-Projektes ist die Entwicklung eines Piloten für eine Nahwärmeinsel in einem Mannheimer Quartier. Der Kerngedanke dabei ist, nicht mit vielen kritischen Einzeleigentümer\*innen anzufangen, sondern mit professionellen Akteur\*innen zu beginnen. Das können Unternehmen sein, aber auch öffentliche Einrichtungen, Siedlervereine oder

Interessensgemeinschaften vor Ort. „Profis“ soll dieses Pilotprojekt einen möglichen Weg aufzeigen, Impulse für Nachahmerprojekte auslösen und das Interesse von Einzeleigentümer\*innen an einem kooperativen Nahwärmenetz wecken.

Gestartet werden soll erst einmal mit einer geringen Zahl Beteiligter. Das erleichtert die Ansprache und führt schneller zu einer Entscheidungsfindung, zudem agieren „Profis“ wirtschaftlich rationaler und kalkulieren langfristiger.

In einem ersten Schritt werden geeignete Gebiete identifiziert in denen Nahwärmenetze realisierbar sind und mögliche Nutzer\*innen, Ankerkunden liegen. Daraufhin werden die potenziellen Mitmacher\*innen angesprochen und deren Mitwirkungsbedingungen abgefragt. Mögliche Betreibermodelle werden recherchiert, informativ zusammengefasst und der Erfahrungsaustausch mit bestehenden Nahwärmeinseln organisiert.

Eingebunden ist das gesamte Projekt in die kommunale Wärmeplanung der Stadt Mannheim.

Zum klimagerechten und klimaneutralen Bauen und Wohnen trägt der Profipilot Nahwärme dadurch bei, dass mögliche Wege für eine kooperative grüne/dekarbonisierte Nahwärmeversorgung aufgezeigt werden.

Bei dem Das SInBa-Projekt stehen nicht die technischen Möglichkeiten im Vordergrund, sondern die Gewinnung von „professionellen“ Akteur\*innen (anders handeln), die als mögliche Ankerkunden das Interesse von Einzeleigentümer\*innen an einer gemeinschaftlichen Lösung wecken und damit deren Teilnahme erleichtern sollen (anders denken).

## 4 Wie geht es weiter?

Mit der Identifikation und Auswahl von insgesamt sieben Interventionen in Mannheim und Wuppertal startet das SInBa-Projekt nun, im Herbst 2024, in die Phase der Co-Produktion.

Damit fächert sich das Projekt nun in sechs parallele Teilprojekte auf, mit dem Ziel, die oben genannten Interventionen in Mannheim und Wuppertal in die Erprobung zu bringen. Für jede der Interventionen muss nun ausgelotet werden, wie diese in die Umsetzung gebracht werden kann. Ein essenzieller Schritt hierbei ist es, die für die Umsetzung relevanten Partner\*innen in den beiden Städten an Bord zu holen. Gemeinsam mit ihnen muss dann der konkrete Zuschnitt der Interventionen entwickelt werden, um z.B. den orts- und themenspezifischen Unterstützungsbedarfen gerecht zu werden.

Da die Interventionen jeweils unterschiedliche Ausgangslagen aufweisen, werden sich auch die Herangehensweisen und Umsetzungsschritte unterscheiden. Für den Klimabonus wird es beispielsweise zunächst noch analytische Vorarbeiten benötigen, um das Instrument besser zu verstehen. Anders sieht es beim „Aktivierungskonzept bedarfsgerechtes Wohnen“ aus. Hier kann das SInBa-Projekt auf zahlreiche Vorarbeiten innerhalb der Stadtverwaltung und existierende Strukturen zurückgreifen. Bei anderen Interventionen wie der „kooperativen Nahwärmeversorgung im Quartier“ und dem „ProfiPilot“ gilt es im ersten Schritt technische Machbarkeiten abzuklären, da davon die weiteren Entwicklungsschritte bzw. Ausgestaltung der sozialen Innovationen innerhalb der Interventionen abhängig sind. Die sechs Interventionen werden daher unterschiedliche Zeitpläne aufweisen. Einige können zeitnah starten, andere benötigen mehr Vorlauf. Die Ausgestaltung der Zeitpläne erfordert zudem ein hohes Maß an Flexibilität, da die Neuartigkeit der Interventionen es mit sich bringt, dass nicht alle Schritte vorhergesehen werden können.

Es ist außerdem denkbar, dass es in diesem Zuge zu Fokusverschiebungen kommen kann. Mitunter können wir auch an einen Punkt gelangen, an dem wir eine Intervention nicht weiterverfolgen können und wollen, etwa wenn zentrale Umsetzungsakteur\*innen nicht für die Intervention gewonnen werden können oder die technische Machbarkeit nach Prüfung doch nicht gegeben ist. Gerade für den möglichen Abbruch einer Intervention gilt es einen entsprechenden Umgang innerhalb des Konsortiums zu entwickeln.

Parallel zu den ersten Umsetzungsschritten wird für jede Intervention ein Evaluationskonzept entwickelt. Jedes Evaluationskonzept folgt der IOOI-Methode<sup>26</sup>. Hierfür werden wir Workshops durchführen, um uns über die konkreten Forschungsfragen, die Vision hinter der Intervention und den erwarteten und erhofften Output, Outcome und Impact aus unseren Input-Aktivitäten auszutauschen und hierfür entsprechende Messinstrumente zu entwickeln.

---

<sup>26</sup> Die IOOI-Methode, auch als IOOI-Logik bekannt, ist ein weit verbreitetes Rahmenwerk zur Planung, Steuerung und Evaluation der Wirkungsweise einer Organisation oder eines Vorhabens. Die Abkürzung steht für Input-Output-Outcome-Impact.

## 5 Literaturverzeichnis

- Agora Energiewende & Agora Verkehrswende. (2023). *Der CO<sub>2</sub>-Preis für Gebäude und Verkehr. Ein Konzept für den Übergang vom nationalen zum EU-Emissionshandel*. [https://www.agora-energie-wende.de/fileadmin/Projekte/2023/2023-26\\_DE\\_BEH\\_ETS\\_II/A-EW\\_311\\_BEH\\_ETS\\_II\\_WEB.pdf](https://www.agora-energie-wende.de/fileadmin/Projekte/2023/2023-26_DE_BEH_ETS_II/A-EW_311_BEH_ETS_II_WEB.pdf)
- Beschlussvorlage V813/2023, Stadt Mannheim (2023). <https://www.mannheim.de/sites/default/files/2024-03/V813-2013.pdf>
- empirica. (2023). *Wohnungsnachfragenprognose 2040 für die Stadt Mannheim* [Dataset]. <https://cloud.training-digital.eu/index.php/apps/files/files/80475?dir=/SInBa/5.%20Arbeitspapiere/5.1%20AP%201%3A%20Screening%20Sozialer%20Innovationen/Systemumfeldanalyse/Daten%20Mannheim&openfile=true>
- GBG Mannheim. (2024). *Daheim: Das Mietermagazin*. [https://www.gbg-mannheim.de/wp-content/uploads/DAHEIM\\_2\\_2024\\_RZ\\_online.pdf](https://www.gbg-mannheim.de/wp-content/uploads/DAHEIM_2_2024_RZ_online.pdf)
- Handlungsprogramm Brachflächen. Fortschreibung 2017, Stadt Wuppertal (2018). [wuppertal.de/Fortschreibung\\_2017.pdf](http://wuppertal.de/Fortschreibung_2017.pdf)
- Henger, R. M., & Voigtländer, M. (2011). Einflussfaktoren auf die Rentabilität energetischer Sanierungen bei Mietobjekten. *IW-Trends: Vierteljahrsschrift zur empirischen Wirtschaftsförderung aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln*, 38(1), 49–66.
- Klimaschutzagentur Mannheim. (2024). *Fördermöglichkeiten für die Wärmewende. Attraktive Förderung von Bund und Stadt*. [https://www.mannheim.de/sites/default/files/2024-01/KWP\\_B%3%BCrgerinfo\\_KSA\\_akt\\_Jan\\_24.pdf](https://www.mannheim.de/sites/default/files/2024-01/KWP_B%3%BCrgerinfo_KSA_akt_Jan_24.pdf)
- Modell räumlicher Ordnung. Fortschreibung (1998). <https://www.mannheim.de/sites/default/files/2017-08/MRO%20Fortschreibung%20%281998%29.pdf>
- MVV. (o. J.). *Grüne Wärme für Mannheim und für die Region*. <https://www.mvv.de/ueber-uns/nachhaltigkeit/transformation-des-energiesystems/klimafreundliche-energieerzeugung/gruene-waerme>
- MVV Netze. (2024). *Zukunft der Wärmeversorgung Gas- und Fernwärmenetze*. <https://www.mvv-netze.de/unternehmen/uebersicht/zukunft-der-gas-netze>
- NRW.Bank. (2023). *Wuppertal Wohnungsmarktprofil 2023. Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen—Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren*. [https://www.nrwbank.de/export/galleries/downloads/Research/NRW.BANK\\_Wohnungsmarktprofil\\_Wuppertal\\_2023.pdf](https://www.nrwbank.de/export/galleries/downloads/Research/NRW.BANK_Wohnungsmarktprofil_Wuppertal_2023.pdf)
- Sagner, P., Ewald, J., & Kempermann, H. (2024). *Sanierungspotenziale von Wohnimmobilien in Deutschland. Studie für den Verband der Sparda-Banken e.V.*
- Stadt Mannheim. (o. J.). *Konversionsflächen*. <https://www.mannheim.de/de/stadt-gestalten/konversion/konversionsflaechen-0>
- Stadt Mannheim. (2023a). *Kommunale Wärmeplanung für Mannheim. Bürgerinformation*. [https://www.mannheim.de/sites/default/files/2023-11/Informationen%20Stadt%20Mannheim\\_0.pdf](https://www.mannheim.de/sites/default/files/2023-11/Informationen%20Stadt%20Mannheim_0.pdf)
- Stadt Mannheim, No. V2023/070, Stadt Mannheim (2023).
- Stadt Mannheim. (2023b). *Wohnungsmarktmonitoring 2023*.
- Stadt Mannheim. (2024). *Kommunale Wärmeplanung für die Stadt Mannheim. Abschlussbericht*. [https://www.mannheim.de/sites/default/files/2024-03/Anlage%204%20der%20V813-2023\\_Abschlussbereich.pdf](https://www.mannheim.de/sites/default/files/2024-03/Anlage%204%20der%20V813-2023_Abschlussbereich.pdf)
- Stadt Mannheim – Arbeit und Soziales, & GBG. (2023). *Siedlungsmonitoringsbericht*.
- Stadt Mannheim - Geoinformation und Stadtplanung. (2023). *Wohnungsmarkt-Monitoring-Bericht 2023*. <https://www.mannheim.de/sites/default/files/2024-01/Anlage%201%20-%20Wohnungsmarkt-Monitoring-Bericht%202023.pdf>
- Stadt Mannheim – Kommunale Statistikstelle. (o. J.-a). *Baustatistik zum 31.12.2023*. <https://www.mannheim.de/de/stadt-gestalten/daten-und-fakten/bauen-und-wohnen>

- Stadt Mannheim – Kommunale Statistikstelle. (o. J.-b). *Privathaushalte der wohnberechtigten Bevölkerung zum 31.12.2024*. <https://www.mannheim.de/de/stadt-gestalten/daten-und-fakten/bevoelkerung/privathaushalte>
- Stadt Mannheim - Kommunale Statistikstelle. (2023). *Bevölkerungsprognose 2042 in kleinräumiger Gliederung* [Dataset]. [https://www.mannheim.de/sites/default/files/2023-12/b202306\\_Bev%C3%B6lkerungsprognose%202042.pdf](https://www.mannheim.de/sites/default/files/2023-12/b202306_Bev%C3%B6lkerungsprognose%202042.pdf)
- Stadt Mannheim – Kommunale Statistikstelle. (2023). *Wohnbautätigkeit und Wohnungsbestand 2022 – Statistische Daten Mannheim N° 9/2023*.
- Stadt Mannheim – Kommunale Statistikstelle. (2024). *Angaben der Kommunalen Statistikstelle Stadt Mannheim* [Dataset].
- Stadt Mannheim – Kommunale Statistikstelle. (2025). [Dataset].
- Stadt Wuppertal - Stadtentwicklung und Städtebau. (2010). *Handlungsprogramm Demografischer Wandel. Strategien zum Umfang mit den demografischen Herausforderungen*. [https://www.wuppertal.de/HP\\_Dem.\\_Wandel\\_Kurzfassung.pdf](https://www.wuppertal.de/HP_Dem._Wandel_Kurzfassung.pdf)
- Stadt Wuppertal - Stadtentwicklung und Städtebau. (2023). *Wohnungsleerstandsanalyse 2023*. [https://www.wuppertal.de/2023\\_Wohnungsleerstandsanalyse\\_A4\\_3\\_web.pdf](https://www.wuppertal.de/2023_Wohnungsleerstandsanalyse_A4_3_web.pdf)
- Stadt Wuppertal - Stadtentwicklung und Städtebau. (2024). *Wohnungsleerstände in Wuppertal. Orts-spezifische Ausprägungen der Wohnungsleerstände und Handlungsansätze zur Aktivierung*. [https://ris.wuppertal.de/vo0050.asp?\\_\\_kvonr=32240](https://ris.wuppertal.de/vo0050.asp?__kvonr=32240)
- Stadt Wuppertal - Statistikstelle. (2024). *Datensammlung auf Quartiersebene 2012 bis 2022* [Dataset].
- Stadtmarketing Mannheim. (o. J.). *Was ist eine Quadratstadt?* <https://www.visit-mannheim.de/quadratstadt>
- Statistisches Bundesamt (Destatis). (2022). *Ergebnisse des Zensus 2022 – Gebäude- und Wohnungszählung* [Dataset]. [https://www.zensus2022.de/DE/Aktuelles/Gebaeude\\_Wohnungen\\_VOE.html](https://www.zensus2022.de/DE/Aktuelles/Gebaeude_Wohnungen_VOE.html)
- Statistisches Bundesamt (Destatis). (2023). *Preisindizes für die Bauwirtschaft* [Dataset]. [https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Publikationen/Downloads-Bau-und-Immobilienpreisindex/bauwirtschaft-preise-2170400223244.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Publikationen/Downloads-Bau-und-Immobilienpreisindex/bauwirtschaft-preise-2170400223244.pdf?__blob=publicationFile)
- Techem Energy Service GmbH. (2023). *Techem Verbrauchskennwerte 2022*. <https://www.techem.com/content/dam/techem/downloads/techem-com/vkw-studie/23-44-001%20VKW%202022%20Leseversion.pdf.coredownload.inline.pdf>
- Waermepreise.info. (2024). *Preisübersicht*. <https://www.waermepreise.info/>
- Wanner, M., Hilger, A., Westerkowski, J., Rose, M., Stelzer, F., & Schöpke, N. (2018). *Towards a cyclical concept of Real-world Laboratories: A transdisciplinary research practice for sustainability transitions*. *disP - The Planning Review*. 58 (2), 94–114.
- Wanner, M., Verheyen, L., Stelzer, F., Gies, D., Pennekamp, F., Strehlau, S., Schön, S., Möller, C., & Quentin, P. (2024). *Definition Soziale Innovation im Projekt SInBa. Soziale Innovationen in Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung*.
- Wehnmann, K., & Schultz, K. (2024). *Treibhausgas-Projektionen 2024 – Ergebnisse kompakt*. *Umweltbundesamt*. <https://doi.org/10.1080/02513625.2018.1487651>