



SITZUNGSVORLAGE

Nr. 1 8 - V - 5 1 - 0 0 4 2
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) VI

Analyse der Wohnbedarfe in Wiesbaden

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr Nr. 0148 vom 05.09.2017

Stellungnahmen

| | | |
|-------------------------------------|---|---|
| Personal- und Organisationsamt | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| Kämmerei | reine Personalvorlage <input type="radio"/> | → s. unten <input checked="" type="radio"/> |
| Rechtsamt | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| Umweltamt: Umweltprüfung | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| Frauenbeauftragte nach - dem HGIG | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| - der HGO | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| Straßenverkehrsbehörde | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| Projekt-/Bauinvestitionscontrolling | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| Sonstige: | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |

Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

| | | | |
|----|-------------------------------------|--|---|
| a) | Ortsbeirat | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| | Kommission | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| | Ausländerbeirat | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| b) | Seniorenbeirat | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| | Magistrat | Tagesordnung A <input type="radio"/> | Tagesordnung B <input checked="" type="radio"/> |
| | Eingangsstempel Büro des Magistrats | Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/> | |
| | Stadtverordnetenversammlung | nicht erforderlich <input type="radio"/> | erforderlich <input checked="" type="radio"/> |
| | Ausschuss | öffentlich <input checked="" type="radio"/> | nicht öffentlich <input type="radio"/> |
| | Eingangsstempel Amt 16 | <input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht | |

Bestätigung Dezernent/in

Christoph Manjura

Stadtrat

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich
 Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.
 → siehe gesonderte Stellungnahme

 Axel Imholz
 Stadtkämmerer

A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.
 finanzielle Auswirkungen verbunden.
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel rot grün Prognose Zuschussbedarf:

abs.: _____
 in %: _____

II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling Investition Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist):

abs.: _____
 in %: _____

III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um Mehrkosten
 budgettechnische Umsetzung

| IM | CO | Jahr | Bezeichnung | Gesamtkosten in € | darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in € | Finanzierung (Sperr-, Ertrag) in € | Kontierung (Objekt) | Kontierung (Konto) | Bezeichnung |
|--------------------------------|----|------|-------------|----------------------|--|---|------------------------|-----------------------|-------------|
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Summe einmalige Kosten: | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|---------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Summe Folgekosten: | | | | | | | | | |

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:

B Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.) Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr hat in seiner Sitzung vom 05.09.2017 um eine detaillierte Analyse der Wohnbedarfe in Wiesbaden gebeten. Hierzu wird zum einen die diesbezügliche Modellrechnung bzw. die Zukunftsszenarien, die das ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V. im Zuge der 196. Vergleichenden Prüfung "Kommunaler Wohnungsbau" erstellt hat, vorgelegt. Zum anderen werden intern vorliegende Daten zu Wohnbedarfen von Haushalten mit niedrigen Einkommen dargestellt.

Anlagen:

- 1) Auszug aus dem Abschlussbericht der 196. Vergleichenden Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“ Seite 146 ff.
- 2) Zusammenstellung „Ausgaben für Subjektleistungen Wohnen“

C Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen:
 - 1.1 Das Gutachten des Pestel-Instituts weist zum Ende 2016 ein vorhandenes Wohnungsdefizit von 2000 Wohnungen in Wiesbaden nach.
 - 1.2 Zur quantitativen Modellrechnung zum Wohnungsbedarf 2035 werden in dem Gutachten 3 Szenarien zur Entwicklung der Einwohnerzahl mit je zwei Varianten zur Entwicklung der Haushaltsgrößen (Singularisierungsgrad) zu Grunde gelegt.

Aus diesen sechs Berechnungsmodellen ergibt sich ein Wohnungsbedarf (Ersatz- und Neubau-Bedarf) in einer Bandbreite zwischen rund 8.200 WE und rund 22.200 WE bis 2035.

Damit liegt der Wohnungsbedarf p. a. zwischen 430 WE und 1.170 WE im Durchschnitt.
 - 1.3 Die zwischenzeitlich vorgestellte Wohnflächenbedarfs-Prognose des Instituts Empirica liegt innerhalb der Bandbreite nach 1.2. Empirica weist jedoch nicht gesondert Bedarfe für Haushalte mit unterem und mittlerem Einkommen aus. Zudem finden die bereits vorhandenen Wohnungsdefizite in der Prognose keine Berücksichtigung. Hier unterscheiden sich die Gutachten in dem Untersuchungsgegenstand „Bedarfe“ (Pestel) und reine „Nachfrage“ (Empirica).
 - 1.4 An zusätzlichen qualitativen Aspekten benennt das Gutachten des Pestel Instituts preiswerte, kleine Mietwohnungen für die Zielgruppen:
 - Studierende
 - junge Erwerbstätige und
 - zunehmend Senioren sowie
 - barrierearme Wohnungen.
 - 1.5 Anhand der vorliegenden Daten des Amtes für Soziale Arbeit insbesondere zu:
 - der Zahl der wohnungssuchend registrierten Haushalte
 - der Zahl der Haushalte mit unzureichender Wohnungsversorgung in Gemeinschaftsunterkünften
 - der vermuteten Wohnungsüberbelegungen in besonders verdichteten Stadtteilen und
 - der Zahl der Haushalte im Bezug von Leistungen nach SGB II oder SGB XII bzw. im Wohngeldbezug

wird insbesondere ein hoher zusätzlicher Bedarf an bezahlbarem bzw. günstigem Wohnraum

deutlich.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

II. Demografische Entwicklung

(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)

III. Umsetzung Barrierefreiheit

(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)

IV. Ergänzende Erläuterungen

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

1. Herangezogenes Gutachten:

Mit Beschlussnummer 0148 vom 05.09.2017 hat der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr im Magistrat gebeten, eine detaillierte Analyse der Wohnbedarfe in Wiesbaden vorzulegen. Etwa zeitgleich wurde durch die SEG GmbH eine „Wohnungs-, Erwerbstätigen - und Flächenbedarfsprognose 2040“ für die Stadt Wiesbaden an das Institut Empirica beauftragt, das unter anderem eine Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose beinhalten sollte. Das Ergebnis des Empirica Gutachtens wie auch die aus der 196. Vergleichenden Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“ resultierende Modellrechnung des Pestel Instituts liegen inzwischen vor. Zur Analyse des Wohnungsbedarfs in Wiesbaden mit entsprechenden Zukunftsszenarien kann insbesondere das Pestel-Gutachten herangezogen werden; denn ein Vergleich der beiden Gutachten hinsichtlich der verwendeten Prämissen zeigt, dass im Pestel-Gutachten ein Bedarfskonzept angelegt wurde, das auch insbesondere die Nachholbedarfe am Wiesbadener Wohnungsmarkt miteinrechnet, während das Empirica-Gutachten, gemäß seines Auftrags, nur die reine Nachfrage aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsrechnung betrachtet:

| Wohnungsprognose-Kriterien | Studie Pestel „Bedarfs-Konzept“ | Studie Empirica „Nachfrage-Konzept“ |
|--------------------------------------|------------------------------------|--|
| Nachholbedarfe | x | |
| Ersatzbedarfe | x | |
| Bedarf gemäß Bevölkerungsprognose | x | x |
| Art des Wohnraumbedarfs | x | (x) |

2. Quantitative und qualitative Ergebnisse:

Der aus 3 Szenarien mit jeweils 2 Varianten von Pestel bis zum Jahr 2035 ermittelte Wohnungsbedarf liegt zwischen rund 8.200 WE (im Durchschnitt 430 WE p. a.) und 22.200 WE (p. a. 1.170 WE im Durchschnitt). Die quantitative Berechnung von Empirica mit p. a. liegt mit rund 700 WE innerhalb dieser Spannbreite.

Die qualitativen Aspekte, die Pestel für die zusätzlichen bzw. Ersatzwohnungen herausarbeitet, sind insbesondere:

- preiswerte, tendenziell kleine Mietwohnungen für
 - Studierende,

- o junge Erwerbstätige und
- o zunehmend Senioren sowie
- o barrierearme Wohnungen.

3. Ergänzend heranzuziehende Daten/Erkenntnisse der Sozialverwaltung zur Zielgruppe der Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen:

Die Datenlage im Amt für Soziale Arbeit bestätigt insbesondere den zusätzlichen Bedarf an preiswerten, bezahlbaren Wohnungen, aktuell auch für - größere - Familien:

- die Zahl der Wohnungssuchenden registrierten Haushalte liegt in den letzten 5 Jahren relativ konstant auf einem Niveau von 3.325 Haushalten (im Mittel)
- zusätzlich sind rund 400 Geflüchteten-Haushalte mit SGB II-Bezug noch Gemeinschaftsunterkünften unterbracht.
- in den Stadtteilen mit hohen sozialen Bedarfslagen hat sich in den vergangenen Jahren die Wohnflächenversorgung verschlechtert.
- die Zahl der Haushalte, die im Bezug von Leistungen nach den Sozialgesetzbüchern II und XII oder Wohngeld beziehen steigt kontinuierlich und liegt im Dezember 2017 bei:
 - o SGB II: 15.556 Haushalte
 - o SGB XII: 6.175 Haushalte
 - o Wohngeld: 2.120 Haushalte.
- In den folgenden Tabellen werden die Mieterhaushalte im SGB II nach detaillierteren Angaben zu den Haushalten getrennt aufgeführt.

| 2017 | Anzahl der Haushaltsmitglieder | | | | | | Insgesamt |
|------|---|--------|--------|--------|--------|------------|-----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 und mehr | |
| | Bedarfsgemeinschaften in Mietverhältnissen | | | | | | |
| | 5.910 | 3.115 | 2.363 | 1.695 | 942 | 512 | 14.537 |
| % | 40,7 | 21,4 | 16,3 | 11,7 | 6,5 | 3,5 | 100,0 |
| | Durchschnittliche Wohnfläche in qm | | | | | | |
| | 46,80 | 61,62 | 70,90 | 76,47 | 84,65 | 94,36 | 61,54 |
| | Durchschnittliche Kaltmiete pro qm | | | | | | |
| | 7,81 | 7,32 | 7,39 | 7,65 | 7,63 | 7,76 | 7,60 |
| | Durchschnittliche Nebenkosten pro qm | | | | | | |
| | 2,10 | 2,18 | 2,28 | 2,42 | 2,36 | 2,82 | 2,23 |
| | Durchschnittliche Heizkosten pro qm | | | | | | |
| | 1,21 | 1,34 | 1,32 | 1,39 | 1,33 | 1,41 | 1,29 |
| | Durchschnittliche Kosten der Unterkunft insgesamt pro qm | | | | | | |
| | 10,81 | 10,54 | 10,73 | 11,15 | 11,03 | 11,68 | 10,82 |
| | Durchschnittliche Kosten der Unterkunft insgesamt | | | | | | |
| | 485,61 | 649,17 | 763,90 | 851,52 | 941,35 | 1116,67 | 660,90 |

Hier sind für 2017 alle die Bedarfsgemeinschaften im SGB II aufgeführt, die ein Mietverhältnis hatten. Von diesen 14.537 BG hatten der überwiegende Anteil 1 oder 2 Personen im Haushalt, die durchschnittliche Wohnfläche betrug 62 qm und die Gesamtkosten lagen durchschnittlich bei 10,82 € pro qm. Im Zeitverlauf kann man feststellen, dass dieser Quadratmeterpreis kontinuierlich

angestiegen ist (2011: 9,95 € pro qm), ebenso wie die durchschnittlichen Kosten der Unterkunft insgesamt (2011: 600,17 €).

Tatsächliche Kosten der Unterkunft nach Größe der Haushaltsgemeinschaft - Unterkunftsart Miete
Jobcenter Wiesbaden, Frankfurt, Darmstadt, Offenbach und Mainz, Dezember 2017

| 2017 | Anzahl der Haushaltsmitglieder | | | | | | Insgesamt |
|-----------|--|--------|--------|--------|--------|------------|-----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 und mehr | |
| | Durchschnittliche Kosten der Unterkunft in € insgesamt | | | | | | |
| Wiesbaden | 485,61 | 649,17 | 763,90 | 851,52 | 941,35 | 1.116,67 | 660,90 |
| Frankfurt | 533,57 | 643,71 | 735,01 | 812,69 | 922,77 | 1.107,16 | 657,55 |
| Darmstadt | 446,51 | 637,92 | 721,92 | 804,34 | 868,36 | 1.049,03 | 620,76 |
| Offenbach | 466,11 | 599,28 | 700,58 | 757,29 | 830,84 | 972,84 | 634,62 |
| Mainz | 414,25 | 599,76 | 698,30 | 746,98 | 819,87 | 937,99 | 565,64 |

Im interkommunalen Vergleich mit anderen Rhein-Main-Städten erkennt man, dass Wiesbaden die höchsten durchschnittlichen Kosten der Unterkunft pro BG (je nach HH-Mitglieder) trägt und auch insgesamt einen hohen Anteil SGB II-Bedarfsgemeinschaften hat.

Berechnungen der Ausstiegslöhne im Rahmen der jährlichen Geschäftsberichterstattung SGB II zeigen überdies (<https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/gesellschaft/sozialplanung-entwicklung/content/beschaeftigungsfoerderung.php>), dass ein Alleinstehender ca. 25 % des Einkommens aufwenden müsste, um eine mittlere Miete in Wiesbaden zu bezahlen. Bei einer Familie mit zwei Kindern sind es schon 32 % und eine Alleinerziehende mit einem Kind liegt schon bei 38 %.

Zusammenfassend kann man sagen, dass ein hoher Bedarf an Wohnungen für den untersten Einkommensbereich besteht und bei einer Wohnungsbedarfsprognose dringend beachtet werden muss.

Weiterhin kann im Allgemeinen davon ausgegangen werden, dass rund 40-50 % der Haushalte, die in Wiesbaden leben - für Frankfurt wurden dort 43% der Haushalte ermittelt - innerhalb der Einkommensgrenzen für den geförderten Wohnungsbau liegen, das heißt eher den unteren Einkommen zuzuordnen sind. Die Ausgaben der Subjektleistungen „Wohnen“ für die Rechtskreise SGB II, XII und Wohngeld verzeichnen stetige Zuwächse (siehe Anlage: 2017: 129 Mio. €; 2007: 92 Mio. €), so dass das ein weiteres Indiz dafür ist, dass geförderter Wohnbau ein dringliches Thema ist. Auch hier sei auf die Einschätzung der allgemeinen Einkommensentwicklung seitens Pestel verwiesen, die Einkommenszuwächse zum Zeithorizont 2035 nicht erwartet.

4. Beispielhafte Handlungsansätze:

Angesichts der dargestellten und untermauerten Bedarfslagen stellt die im März 2017 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Mindestquote von 22 % bzw. 30 % geförderter Wohneinheiten bei jedem Wohnungs-Neubauvorhaben einen wichtigen Schritt in die richtige Richtung dar. Ergänzend könnte überlegt werden, eine zusätzliche Quote „förderfähige“ Wohnungen zu fordern, die durch ihr Verhältnis von Wohnfläche zur Zimmerzahl per se Haushalte als Zielgruppe ansprechen, die auf bezahlbarem Wohnraum angewiesen sind.

5. Vorschlag einer allgemeinen wohnungspolitischen Zielorientierung:

Weiterhin könnte eine allgemeine Zielorientierung kommunaler Wohnungspolitik sein, für Haushalte mit unterem und mittlerem Einkommen ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen, der sie nicht mit Wohnkosten belastet, die über 30 % des Nettoeinkommens eines Haushalts liegen.

V. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

Wiesbaden, 19. Oktober 2018

5108

Landler-Krämer (4680/ld)

51.4 dezentrale
Steuerungsunterstützung
(4261/bu)

Manjura
Stadtrat