

Landeshauptstadt Wiesbaden				
Ortsbeirat				
Ortsbeirat Mainz-Kastel				
100900	28. FEB. 2019	100910		
100911	100912	100913	100914	
b.R.	z.K.	z.d.A.	z.w.V.	Viv:

Ortsbeirat des Ortsbezirkes
Mainz-Kastel und
Mainz-Kostheim

06103/1199a.

Der Magistrat

Dezernat für Soziales, Bildung,
Wohnen und Integration

über
100911

Stadtrat Christoph Manjura

25. Februar 2019

TOP 6 der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes Mainz-Kastel vom 22.01.2019 - Vorlagen Nr. 19-O-25-0005, Beschluss Nr. 0005 - und Mainz-Kostheim vom 23.01.2019 - Vorlagen-Nr. 19-O-26-0004, Beschluss Nr. 0007; Entwicklung des Angebots an bezahlbaren Wohnungen und Entwicklung der Mieten in den AKK-Stadtteilen, insbesondere im Stadtteil Mainz-Kastel und Mainz-Kostheim

Antrag der AUF-Fraktion, Sitzung Ortsbeirat Mainz-Kastel:

Der Magistrat möge berichten,

1. wie sich die Zahl geförderter, gebundener Wohnungen in den AKK-Stadtteilen, speziell Mainz-Kastel, in den vergangenen zehn Jahren (2008-2017) entwickelt hat (Abgänge und Zugänge),
2. mit welcher Entwicklung in den nächsten fünf Jahren (2018-2022) zu rechnen ist - möglichst differenziert nach den einzelnen öffentlichen Wohnbaugesellschaften und (pauschal) in Privateigentum,
3. wie hoch der Bedarf an gefördertem Wohnraum seitens gegenwärtig in AKK bzw. Mainz-Kastel wohnender Menschen ist,
4. an welcher Stelle in den nächsten fünf Jahren geförderte Wohnungen bzw. Belegungsrechte - in welcher Größenordnung - entstehen
5. und wie sich die Mieten in den zurückliegenden zehn Jahren in AKK bzw. Mainz-Kastel entwickelt haben.

Antrag der AUF-Fraktion, Sitzung Ortsbeirat Mainz-Kostheim:

Der Magistrat möge berichten,

1. wie sich die Zahl geförderter, gebundener Wohnungen in den AKK-Stadtteilen, speziell Mainz-Kostheim, in den vergangenen zehn Jahren (2008-2017) entwickelt hat (Abgänge und Zugänge),
2. mit welcher Entwicklung in den nächsten fünf Jahren (2018-2022) zu rechnen ist - möglichst differenziert nach den einzelnen öffentlichen Wohnbaugesellschaften und (pauschal) in Privateigentum,
3. wie hoch der Bedarf an gefördertem Wohnraum seitens gegenwärtig in AKK bzw. Mainz-Kostheim wohnender Menschen ist,
4. an welcher Stelle in den nächsten fünf Jahren geförderte Wohnungen bzw. Belegungsrechte entstehen
5. und wie sich die Mieten in den zurückliegenden zehn Jahren in AKK bzw. Mainz-Kostheim entwickelt haben.

6. *Wie viele Wohnungen unterliegen derzeit der Mietbindung und wie lange noch?*
7. *Wie lange besteht die Bindungsfrist bei Neubauten?*

Die oben angesprochenen Fragen beantworte ich wie folgt:

Zu 1., 2., 4. und 6. (Ziffer 6 nur Ortsbeirat Mainz-Kostheim):

In der als Anlage 1 beigefügten Übersicht haben wir dargestellt, wie sich die Zahl der öffentlich geförderten Wohnung in den einzelnen Ortsteilen Wiesbaden-Amöneburg, Mainz-Kostheim und Mainz-Kastel perspektivisch entwickelt. Hierbei sind die bereits fertig gestellten Objekte aus den Wohnungsbauprogrammen der letzten Jahre (siehe Anlage 2) sowie die in 2019 (Zelter Straße und Wiesbadener Landstraße) und 2020 (Wiesbadener Straße) fertigen Objekte einbezogen.

Gleichermaßen ist der Wegfall/Ablauf von Wohnungsbindungen mit berücksichtigt.

Noch nicht in die Übersicht aufgenommen sind die Wohnungen, die im „Linde-Quartier“ demnächst entstehen sollen (s. Anlage 2). Gleiches gilt für mittel- bis langfristige Wohnungsbaupotentialflächen wie z. B. Kastel-Housing oder Aafes.

Zu 3.:

Mit Anlage 3 geben wir eine Übersicht der wohnungssuchend registrierten Haushalte aus o. g. „AKK-Stadtteilen“. Hierbei gehen wir davon aus, dass dies Haushalte sind, die auch weiterhin gerne im AKK-Bereich wohnen möchten und damit den Schwerpunkt des dortigen Wohnungsbedarfs in der Größenordnung umreißen. Aus der Differenz zu den erfolgten Wohnungsvermittlungen in den AKK-Stadtteilen wird deutlich, wie weit die potentielle Nachfrage das Angebot übersteigt.

Zu 5.:

Zu dieser Frage haben wir einen Auszug aus der Untersuchung, die das Institut Wohnen und Umwelt im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur „Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Absatz 1 BGB anhand geeigneter Indikatoren im Land Hessen - Fortschreibung 2018“ erstellt hat (Anlage 4), beigefügt.

Hieraus können Sie ersehen, wie sich für die einzelnen Stadtteile der Mittelwert einer „Standard-Angebotsmiete“ entwickelt hat und wie sich nach dortigen Erkenntnissen der Mittelwert der Mietpreissteigerung 2012/2017:

- für Mainz-Kastel 3,8 %,
- für Mainz-Kostheim 5,1 %

darstellt.

Zu 7. (Ortsbeirat Mainz-Kostheim):

Aus Anlage 2 können Sie auch die Bindungsdauer der einzelnen Projekte ersehen. Die aktuellen Förderrichtlinien sehen seit Mitte 2018 im klassischen geförderten Wohnungsbau Bindungsdauern von 20 bzw. 25 Jahren vor. Vergleichbare andere Programme liegen bei 15 Jahren.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that are difficult to decipher as specific letters.

Anlagen

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mainz-Kastel															
GWW	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	244	244	244
GSW	111	111	111	111	111	111	111	91	91	91	91	91	91	82	82
Nassauische Heimstätte	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225
Geno 50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gem. Wohnstätten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Privat	22	22	22	22	22	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt	588	588	588	588	588	588	566	546	546	546	546	546	560	551	551

Mainz-Kostheim															
GWW	931	931	931	931	931	908	893	858	858	849	803	757	757	757	757
GSW	0	0	0	0	0	0	0	32	32	32	32	32	32	32	32
Nassauische Heimstätte	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
Geno 50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gem. Wohnstätten	96	96	96	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Privat	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Gesamt	1040	1040	1040	944	944	921	906	903	903	894	848	802	802	802	802

Wiesbaden-Amöneburg															
GWW	44	44	44	44	44	44	44	15	15	15	15	55	55	55	55
GSW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nassauische Heimstätte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geno 50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gem. Wohnstätten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Privat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt	44	15	15	15	15	55	55	55	55						

AKK Gesamt	1672	1672	1672	1576	1576	1553	1516	1464	1464	1455	1409	1403	1417	1408	1408
-------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Geförderte Wohneinheiten in AKK 2011-2019

Förderobjekt / Art der Förderung	Anzahl WE	Konto	WBP	Bezug	Bindungsdauer [a]
Nikolausstr. 2 (GWW) Bindungsverlängerung	10	AKK Kostheim	2013	nicht relevant	10
Im Sampel (GWW) Bindungsverlängerung	66	AKK Kostheim	2017	nicht relevant	10
Hochheimer Straße 2-4, Kostheimer Landstraße (GSWerk) Neubau	32	AKK Kostheim	2011	2014	20
Bregenzer Str. 7-9 (GWW) Neubau	19	AKK Kostheim	2014	2015	20
Zelterstr. 1-5 Neubau	14	AKK Kostheim	2016	2019	15
Wiesbadener Landstraße 19-25 (GWW) Neubau	40	AKK Amöneburg	2017	2019	15
Wiesbadener Straße 26 (GWW) Neubau	14	AKK Kastel	2018	gepl. 2020	15
Linde Quartier (GWW) Neubau	162	AKK Kostheim	In Vorbereitung		25

Bewerberhaushalte aus Mainz-Kastel zum 31.12.2018					
1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	6-PHH + >
78	25	25	24	20	18
190					
Wohnungsvermittlungen in Mainz-Kastel 2018					
1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	6-PHH + >
1	11	2	1	0	0
15					

Bewerberhaushalte aus Mainz-Kostheim zum 31.12.2018					
1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	6-PHH + >
46	21	21	18	15	8
129					
Wohnungsvermittlungen in Mainz-Kostheim 2018					
1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	6-PHH + >
3	22	11	3	0	0
39					

Bewerberhaushalte aus Wiesbaden-Amöneburg zum 31.12.2018					
1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	6-PHH + >
6	4	2	2	3	0
17					
Wohnungsvermittlungen in Wiesbaden-Amöneburg 2018					
1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	6-PHH + >
0	0	0	0	0	0
0					

Bewerberhaushalte aus AKK Gesamt zum 31.12.2018					
1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	6-PHH + >
130	50	48	44	38	26
336					
Wohnungsvermittlungen in AKK Gesamt 2018					
1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	6-PHH + >
4	33	13	4	0	0
54					

Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des §556d BGB im Land Hessen – Fortschreibung 2018

Tabelle 22: Untersuchung von Gemeindeteilen – Wiesbaden

Wiesbaden	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardgebotspreise in €/qm² Wfl.						Mittelwert Preissteigerung 2010-2017	Mittelwert Mietspiegel 2010-2017	Preissteigerung Gebotspreis im Vergleich zu 100% Preissteigerung	Mittelwert der Gebotspreissteigerung im Vergleich zum Mittelwert	Ausnahmen im Gebotspreisverfahren	Ausnahmen im Gebotsverfahren 2015
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017						
Gesamtstadt	5003	4933	6225	4992	3348	3214	7.88€	8.22€	8.39€	8.84€	9.08€	9.56€	3,5%	8.51€				
Auringen	21	27	29	25	24	20	6.66€	6.89€				8.62€	6,7%	7.56€		ja		
Bielrich	1242	920	1347	1090	914	759	7.84€	8.13€	8.47€	8.97€	9.02€	9.46€	3,6%	8.84€				
Borsdorf	540	513	662	560	484	424	8.34€	8.60€	8.67€	9.03€		9.43€	3,1%	8.90€				
Breckenheim	29	19	27	39	33	20						9.44€	0,0%	9.02€	ja			
Dalkenheim	30	19	28	36	43	16	7.55€	7.10€	7.45€	7.44€	8.04€	8.60€	1,8%	7.67€	ja	ja	ja	
Dotzheim	1073	780	1220	940	716	688	7.76€	8.12€	8.32€	8.60€	8.87€	9.34€	3,4%	8.47€		ja		
Ebenheim	178	139	195	173	152	117	8.09€	8.51€	8.41€	8.69€	8.94€	9.58€	2,5%	8.63€	ja			
Frauenstein	30	45	129	94	60	49	7.70€	8.05€	8.03€	9.10€	8.51€	9.10€	2,5%	8.51€	ja			
Hessloch	92	98	117	93	62	58	6.79€	6.95€	7.23€	7.85€	9.39€	7.85€	8,4%	7.83€		ja		
Isdorf	24	18	19	18	23	12						6.40€	6,0%	6.40€	ja	ja	ja	
Karenthal	0	0	0	0	0	0												
Kirpenheim	16	5	14	16	10	8												
M.-Amöneburg	0	0	0	0	0	0												
Mals-Kastel	147	150	222	182	134	107	7.82€	7.99€				9.66€	3,8%	8.52€				
M.-Kostheim	72	89	147	121	85	68	7.12€	7.27€	7.51€			8.70€	5,0%	8.06€		ja		
Miederbach	46	31	45	31	33	27	6.65€	6.70€	6.83€			7.72€	3,0%	7.33€		ja	ja	
Neurod	68	54	61	47	46	34	7.60€	7.90€	7.85€			8.88€	2,3%	8.03€	ja	ja	ja	
Nordensiedl.	73	61	81	62	53	66	7.66€	7.77€	7.99€	8.32€	8.51€	9.32€	2,8%	8.25€	ja	ja	ja	
Ranfbach	24	27	32	26	23	18						7.67€	5,9%	8.09€		ja		
Schierstein	76	44	82	80	69	100	8.73€	9.04€	9.28€	9.41€		10.43€	4,5%	9.67€				
Sonnenberg	870	732	1005	795	628	619	7.87€	8.41€	8.49€	8.61€		9.31€	4,3%	8.62€				

Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH