

Landeshauptstadt Wiesbaden				
Ortsbeirat des Ortsbezirkes Mainz-Kastel und Mainz-Kostheim				
100900	28. FEB. 2019	117910		
100911	100912	100913	100914	
b.R.	a.H.	z.d.A.	z.w.V.	W.v.



Ortsbeirat des Ortsbezirkes  
Mainz-Kastel und  
Mainz-Kostheim

über  
100911

Der Magistrat

Dezernat für Soziales, Bildung,  
Wohnen und Integration

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:

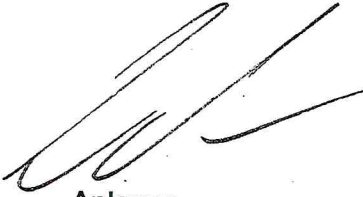
- für Mainz-Kastel 3,8 %,
- für Mainz-Kostheim 5,1 %

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 black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.

Anlagen

## Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen in AKK

Februar 2019

Anlage 1

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Mainz-Kastel</b>															
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
<b>Gesamt</b>	<b>588</b>	<b>588</b>	<b>588</b>	<b>588</b>	<b>588</b>	<b>588</b>	<b>566</b>	<b>546</b>	<b>546</b>	<b>546</b>	<b>546</b>	<b>546</b>	<b>560</b>	<b>551</b>	<b>551</b>
<b>Mainz-Kostheim</b>															
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
<b>Gesamt</b>	<b>1040</b>	<b>1040</b>	<b>1040</b>	<b>944</b>	<b>944</b>	<b>921</b>	<b>906</b>	<b>903</b>	<b>903</b>	<b>894</b>	<b>848</b>	<b>802</b>	<b>802</b>	<b>802</b>	<b>802</b>
<b>Wiesbaden-Amöneburg</b>															
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
<b>Gesamt</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>55</b>
<b>AKK Gesamt</b>	<b>1672</b>	<b>1672</b>	<b>1672</b>	<b>1576</b>	<b>1576</b>	<b>1553</b>	<b>1516</b>	<b>1464</b>	<b>1464</b>	<b>1455</b>	<b>1409</b>	<b>1403</b>	<b>1417</b>	<b>1408</b>	<b>1408</b>

## Geförderte Wohneinheiten in AKK 2011-2019

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

Wiesbaden	Anzahl der Wohnungen						Mietwert der Sanierungsmaßnahmen in €/qm/W						Mietwertindex 2007=100	Mietwertindex 2017=100	Mietwertindex 2017=100 (Kernstadt)	Mietwertindex 2017=100 (Kernstadt)	Mietwertindex 2017=100 (Kernstadt)	Mietwertindex 2017=100 (Kernstadt)
	2007	2013	2014	2015	2016	2017	2007	2013	2014	2015	2016	2017						
Gesamtwert	4492	7024	6943	7238	7349	8906	783€	821€	856€	824€	897€	81€	100%	105%				
Althaus	24	27	29	25	24	20	85€	85€	85€	85€	85€	85€	100%	100%				
Bahnhof	197	920	5947	1090	914	751	731€	83€	873€	897€	967€	85€	100%	105%				
Borsdorf	540	513	180	659	84	221	834€	860€	873€	939€	924€	80%	100%					
Brodertshaus	29	19	27	29	33	23												
Brodertshaus	50	19	28	35	19	15	755€	740€	745€	744€	804€	850€	100%	100%				
Brodertshaus	1073	780	120	940	716	66	786€	812€	837€	860€	887€	854€	100%	100%				
Brodertshaus	78	13	15	17	13	17	809€	851€	841€	860€	887€	854€	100%	100%				
Brodertshaus	130	75	123	141	101	49	770€	806€	806€	810€	851€	910€	100%	100%				
Brodertshaus	150	15	17	18	17	19	679€	695€	723€	783€	851€	930€	100%	100%				
Brodertshaus	10	10	10	10	10	10												
Brodertshaus	15	5	14	15	10	8												
Brodertshaus	0	0	0	0	0	0												
Brodertshaus	147	150	221	180	124	107	724€	790€					100%	100%				
Brodertshaus	72	89	172	171	155	138	712€	777€	751€				100%	100%				
Brodertshaus	155	110	151	111	131	127	855€	1670€	1633€				100%	100%				
Brodertshaus	15	14	11	17	15	14	760€	760€	783€				100%	100%				
Brodertshaus	78	61	111	121	151	151	783€	777€	797€	851€	851€	851€	100%	100%				
Brodertshaus	24	27	28	25	23	18												
Brodertshaus	79	14	18	19	19	100	873€	904€	921€	941€	941€	941€	100%	100%				
Brodertshaus	592	724	1005	1255	1623	1619	747€	874€	897€	884€	934€	934€	100%	100%				

Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: DN Immodaten GmbH