



0201.07.2020

über
Herrn
Oberbürgermeister Mende

Jul 29.

über
Magistrat

und
Frau
Stadtverordnetenvorsteherin Christa Gabriel

an den Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr

Der Magistrat

Dezernat für Soziales, Bildung,
Wohnen und Integration

Stadtrat Christoph Manjura

29 Juli 2020

Zukunft Schelmengraben

- Antrag der Fraktion Linke&Piraten vom 11.03.2020
- Protokollnotiz des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr von 17.03.2020 (PN 0065)
- Beschluss-Nr. 0154 vom 30.06.2020, (Vorlagen-Nr. 20-F-08-0027)

Der Magistrat wolle berichten,

- 1. was er zu tun gedenkt, um die Mietpreisbindungen am Schelmengraben zu erhalten und gegebenenfalls dauerhaft zu gestalten,*
- 2. wie er gedenkt, die bevorstehende Verdrängung bisheriger Mieter*innen am Schelmengraben zu verhindern,*
- 3. inwiefern durch eine Milieuschutzsatzung eine Verwandlung von Sozialwohnungen in Eigentumswohnungen oder hochpreisige Mietwohnungen für gehobene Einkommenschichten verhindert werden kann.*

Sehr geehrte Damen und Herren,

bevor ich Ihre Fragen konkret beantworte, gestatten Sie mir bitte einige grundsätzliche Aussagen zur Quartiersentwicklung im Schelmengraben. Ich bedauere es sehr, dass die GWH nicht mehr beabsichtigt, 650 neue und durchweg geförderte Wohnungen im Schelmengraben zu bauen.

Neben dem Wohnungsbau waren jedoch weitere Maßnahmen geplant, die die Entwicklung der Siedlung Schelmengraben positiv unterstützt hätten. Ein wesentlicher Punkt dabei waren die bereits sehr konkreten und umfassenden Planungen im Bereich der sozialen Infrastruktur. Die durch die Neubebauung mit 650 zusätzlichen Wohnungen ausgelösten Bedarfe an Plätzen in Kindertagesstätten und die notwendige Erweiterung der Grundschule sollten in einem räumlich und pädagogisch innovativen Leuchtturmprojekt, den „Häusern der Bildung“, realisiert werden. Diese Planungen wurden mehrfach im politischen Raum, der Stadtöffentlichkeit, der Presse und besonders auch den Bewohnerinnen und Bewohnern im Schelmengraben vorgestellt.

Dabei stieß dieses Konzept auf äußerst positive Resonanz. Im „Quartiersrat“, der als Instrument der Bürgerbeteiligung die Quartiersentwicklung begleiten sollte, wurden diese Pläne ausdrücklich begrüßt und führten dazu, dass sich die Skepsis etlicher Bewohnerinnen und Bewohner des Schelmengrabens gegenüber der Nachverdichtung und Quartiersentwicklung deutlich verringerte.

Im Folgenden beantworte ich gern Ihre Anfrage:

zu 1.

Wie in anderen Wiesbadener Stadtteilen fallen auch im Schelmengraben Wohnungen aus der Bindung. Damit verbunden ist zunächst jedoch nicht ein plötzlicher und starker Anstieg der Mietpreise. Die Wohnungseigentümer sind an das geltende Mietrecht gebunden und können Mieterhöhungen lediglich im gesetzlich vorgegebenen Rahmen umsetzen. Mit der für Wiesbaden geltenden Kappungsgrenze können Vermieter in bestehenden Mietverhältnissen die Mietpreise maximal um 15 Prozent über einen Zeitraum von drei Jahren erhöhen. Als Obergrenze gilt die ortsübliche Vergleichsmiete. Bei Neuvermietungen greift die Mietpreisbremse, d. h. dass die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent überschreiten darf. Dies bedeutet insgesamt, dass bei Wohnungen, die aus der Bindung fallen, zunächst von tendenziell niedrigen Ausgangsmieten und zudem von einem relativ langsamen Anstieg des Mietniveaus auszugehen ist.

Unabhängig davon werden wir mit der GWH - wie mit anderen Wohnungsgesellschaften andernorts in Wiesbaden auch - für den Schelmengraben prüfen, ob wir uns auf die Verlängerung oder den Erwerb von Bindungen bei Bestandswohnungen über den vom Land Hessen geförderten Ankauf von Belegungsrechten zu angemessenen Konditionen verständigen können. Weiterhin werden wir auch die Möglichkeit zur Sprache bringen, Modernisierungsmaßnahmen bei aus der Bindung ausgelaufenen Wohnungen im Rahmen des entsprechenden Programmes der Sozialen Wohnraumförderung zu realisieren. Mit diesem Förderprogramm gehen wiederum Belegungs- und Mietpreisbindungen einher.

Ich beabsichtige darüber hinaus, möglichst mit allen Kommunen des Rhein-Main-Gebiets gemeinsam den Dialog mit den Aufsichtsgremien der GWH beim Land zu suchen und mich dort für eine weniger renditeorientierte zugunsten einer sozialverträglicheren Geschäftspraxis im Umgang mit Mietanpassungen stark zu machen.

zu 2. und 3.

Wie unter 1. erläutert, haben Wohnungen, die aus den Bindungen fallen, zunächst verhältnismäßig geringe Ausgangsmieten, sodass keine großen Verdrängungsprozesse bei den bisherigen Mieterinnen und Mietern zu befürchten sind. Dennoch wird der Magistrat die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt im Schelmengraben genau beobachten.

Mit der Milieuschutzsatzung steht Kommunen ein städtebauliches Instrument zur Verfügung, um negative städtebauliche Folgewirkungen durch eine Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu vermeiden. In Gebieten mit Milieuschutzsatzungen kann z. B. durch Genehmigungsvorbehalt oder die Ausübung eines Vorkaufsrechts „Luxusmodernisierung“ verhindert werden. Seit der im Juni 2020 vom Land Hessen verabschiedeten Umwandlungsgenehmigungsverordnung hat die Landeshauptstadt Wiesbaden in Gebieten mit einer Milieuschutzsatzung zudem grundsätzlich die Möglichkeit, eine Umwandlung von

Miet- in Eigentumswohnungen zustimmungspflichtig zu machen. Über die Einführung einer Milieuschutzsatzung entscheidet die Stadtverordnetenversammlung.

Die Verwaltung hat das Thema des Milieuschutzes in Wiesbaden bereits auf der Agenda und eine dezernatsübergreifende Arbeitsgruppe befasst sich mit der Prüfung, ob und wo Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB angemessen sein könnten. Grundlage dafür ist eine umfangreiche Datenanalyse auf kleinräumlicher Ebene der Wiesbadener Planungsräume, um Gebiete mit erhöhtem Aufwertungspotenzial sowie Verdrängungspotenzial bzw. bereits erfolgten Veränderungen der Bewohnerinnen und Bewohner zu identifizieren. Dabei konzentrieren sich die „Verdachtsgebiete“ in den innenstadtnahen Quartieren in Wiesbaden. Im Schelmengraben ist noch keinerlei Veränderung der Sozial- und Bevölkerungsstruktur zu erkennen; lt. der „Wiesbadener Sozialraumanalyse 2019“ ist der Schelmengraben der Stadtteil mit der höchsten sozialen Bedarfslage der insgesamt 34 sozialräumlichen Stadtteile.

Die oben erwähnte Datenbeobachtung werden wir kontinuierlich für alle Wiesbadener Planungsräume fortführen und dabei ein besonderes Augenmerk auf den Schelmengraben haben.

Sollten im Schelmengraben Aufwertungsstendenzen und Verdrängungsprozesse erkennbar werden, könnte der Schelmengraben als Gebiet in eine - noch zu erlassende - Milieuschutzsatzung aufgenommen werden. Ich gehe nicht davon aus, dass mittelfristig in diesem Stadtteil die hierfür erforderlichen Voraussetzungen gegeben sein werden.

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized initial 'R' followed by a long horizontal stroke that tapers to the right.