

Landeshauptstadt Wiesbaden

Voruntersuchung zu Erhaltungssatzungen / Milieuschutzsatzungen nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB

Vorstellung der Untersuchungsergebnisse im Bauausschuss



EIGLER KOMMUNALBERATUNG

Dipl.-Soz. Herbert Eigler, Dipl.-Ing. Sigrid Bormann

Südstr.51, 64589 Stockstadt / Rhein

Tel 06158/184684 email: info@esprojekt.de

Untersuchungsauftrag

prüfen ob die Voraussetzungen gegeben sind, eine Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) nach § 172 BauGB: /1) Nr. 2 rechtssicher zu erlassen



Was ist Milieuschutz nach BauGB § 172 (1) Nr. 2

- Maßnahmen zum Schutz der „Eigenart der Zusammensetzung der Bevölkerung“ - kein „besonderes Milieu“, sondern Schutz einer stadttypischen (Wiesbadener) Mischung

Ziel von Milieuschutzsatzung

- ist der Schutz der Zusammensetzung der Bevölkerung vor Verdrängung
- damit die Stadt nicht gezwungen ist, an anderer Stelle preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und/oder
- die Infrastruktur neu errichten zu müssen.

Mittel einer Milieuschutzsatzung

- Genehmigungsvorbehalt bei baulichen Maßnahmen: Abbruch, Zusammenlegung und Luxusmodernisierung
- bei Bildung von Teileigentum (Umwandlung in ET-Wohnungen)
- Vorkaufsrecht zur Sicherung der Erhaltungsziele

Ziel von Milieuschutzsatzungen nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB

Anlass von Milieuschutzsatzungen

- den Folgen angespannter Wohnungsmärkte begegnen und
- preisgünstigen Wohnraum zu erhalten durch
- Versagung von Abbruch und Zusammenlegung von Wohnungen
- Versagung von „Luxusmodernisierungen“ und
- Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung in ET-Wohnungen

Ziele

- Vermeidung von Verdrängung und sozialer Entmischung durch bauliche Maßnahmen und Vorhaben

damit

- die Kommune nicht an anderer Stelle preiswerten Ersatzwohnraum schaffen muss
- durch soziale Umschichtungen es nicht zu Unter- oder Überlastung der sozialen Infrastruktur kommt

Milieuschutz heißt also primär Schutz der Stadt

- vor einem städtebaulichen Aufgabenzuwachs im Bau kostengünstiger Wohnungen und
- Anpassung der Daseinsvorsorge

„Milieuschutz“ ist keine Mietpreisbremse und kein erweiterter Kündigungsschutz. Der individuelle Mieterschutz verbessert sich durch eine Milieuschutzsatzung nur mittelbar.

Mieterschutz nach BGB und durch Milieuschutz nach BauGB

Instrumente der Konfliktregulierung auf Wohnungsmärkten

"Normallfall" miet- und baurechtlicher Regelungen und solcher einer Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Nr. 2

Vorgang	Konflikt	allgemein bestehende zivil- und baurechtliche Instrumente	zusätzl. Optionen durch Milieuschutzsatzung nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB
Mietsteigerung als Ausdruck eines Mengenproblems	kalte Verdrängung (Mietsteigerung)	keine, außer Mieterschutz nach BGB	keine
	"heiße Verdrängung"	zivilrechtlich; Mieterklage	
	durch spekulativen Leerstand	Wohnungsaufsicht, Instandsetzgebot	
	Unterlassen von Instandhaltung	nach § 175 BauGB	
Feststellung eines "Angespannten Wohnungsmarkts" durch Mieterschutzverordnung des Landes Hessen von 18.11.2020	kalte Verdrängung (Mietsteigerung)	"Mietpreisbremse" gem. §§ 556d BGB (Begrenzung der Miethöhe) und § 558 (2) der Mietsteigerung	keine
	Umwandlung in ET-Wohnungen	i.V. mit § 250 BauGB Genehmigungspflicht der Begründung von Wohn-eigentum Verlängerte Kündigungsbeschränkung nach §577a (2)Satz 1 BGB	
Verteuerung preisgünstiger Mietwohnungen durch bauliche Maßnahmen und Vorhaben	durch Wohnungs-zusammenlegung	nur im Rahmen der Bauaufsicht	ja, Genehmigungspflicht
	durch sog. Luxus-modernisierung	i.d.R. keine	ja, Genehmigungspflicht
	Bei Antrag auf Abbruch	wenn Erhaltung wirtschaftlich zumutbar ist	ja, wenn dadurch preisgünstiger Wohnraum zu entfallen droht
	durch Nutzungsänderung	nur im Rahmen der Bauaufsicht	ja, Genehmigungspflicht
	durch energetische Erneuerung	Duldungspflicht des Mieters; nur Mieterschutzgesetzgebung	in der Regel keine
	Eigenbedarfskündigung	nur zivilrechtlich: Mietrecht	unmittelbar keine
	bei Verkaufs-vorgängen	keine	Vorkaufsrecht gem BauGB § 24 (1) Nr.4 - aufgehoben durch Entscheidung des BVerwG 11.2021:
	Umwandlung in ET-Wohnungen	nur bei Vorliegen eines Genehmigungsvorbehalts	Genehmigungsvorbehalt bei der Begründung von Teil-eigentum

Mieterrechte sind verbessert durch Mietpreisbremse und verlängerten Kündigungsschutz

„Milieuschutz“ erweitert Optionen für die Stadt

Mieterrechte ändern sich durch Milieuschutz nicht weiter

Erwartungen an eine Milieuschutzsatzung nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB

- **Was eine Milieuschutzsatzung kann**
 - Schutz des preisgünstigen Mietwohnungsbestands
 - Abbruch preisgünstigen Wohnraums untersagen
 - überzogene Modernisierung verhindern
 - Prozesse verlangsamen
 - soziale Umschichtungen abmildern
- **Was eine Milieuschutzsatzung nicht kann...**
 - das Mengenproblem eines Wohnungsmarktes lösen
 - Mieten senken
 - die individuelle Rechtsstellung von Mietern verbessern.

Milieuschutz ist

- Schutz der Stadt vor Aufgabenzuwachs
- weder Mietpreisbremse noch Verbesserung des individuellen Mieterschutzes
- **Milieuschutz ist „gekaufte Zeit“**

Voruntersuchung zu Erhaltungssatzungen nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB („Milieuschutz“)

Drei Untersuchungsgebiete
= Planungsräume gem. Sozialraumberichterstattung

Planungsraum Luxemburgplatz:

5.545 Einwohner in 3.283 Haushalten
Gebietsgröße 27 ha, 2.894 Wohnungen

95 % Mieterhaushalte

Gebäudebestand zu 82 % Baujahr „vor 1919“

Planungsraum Rheingauviertel

7.682 Einwohner in 4.366 Haushalten
Gebietsgröße 24 ha 4.029 Wohnungen

93 % Mieterhaushalte

Gebäudebestand zu 59 % Baujahr vor 1919

Planungsraum (Äußeres) Westend

10.719 Einwohner in 6.257 Haushalten
Gebietsgröße 19 ha 5.506 Wohnungen

95 % Mieterhaushalte

Gebäudebestand zu 69 % Baujahr „vor 1919“



Für alle drei Gebiete gilt:

- Mietwohnungsquartiere
- vorwiegend Altbau vor 1919
- kaum Neubau
- wenig geförderter Wohnungsbau
- Bevölkerungszuwachs
- „angespannter Wohnungsmarkt“

Wohnen in den Untersuchungsgebieten

LH Wiesbaden

Eckwerte für die Untersuchungsgebiete zum 31.12.2000

Planungsraum	Einwohner	Gebietsgröße in ha	Zahl der Wohnungen	Wohnfläche	Wohngebäude	WEs/Wohngebäude	durchschn. Wohnfläche
013 Luxemburgplatz	5.545	30,4 ha	2.894	222 Tqm	317	9,1	76,7 qm/WE
062 Rheingauviertel	7.682	27,4 ha	4.029	313 Tqm	379	10,6	77,7 qm/WE
082 Westend	10.719	22,9 ha	5.506	390 Tqm	504	10,9	70,9 qm/WE
Untersuch.gebiet gesamt	23.946	80,7 ha	12.429	925 Tqm	1.200	10,4	74,5 qm/WE
<i>in % der Stadt WI</i>	8,2%	3,5%	8,7%	7,7%	3,0%	4,9	83,9 qm/WE

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung, eig. Berechnungen E&P

- Jeder Zwölfte in Wiesbaden lebt in den VU-Gebieten
- 95 % davon sind Mieter
- sehr hohe Wohndichten, insbesondere im Westend
- zwar nur 3 % der Wiesbadener Wohngebäude
- aber 7,5 % der Wohnfläche
- große Wohngebäude
- unterdurchschnittliche Wohnungsgrößen

Zur Wohnungsmarktsituation in Wiesbaden

- Steigende Bevölkerungszahl und Zahl der Haushalte
 - Zuwanderung insbes. Innerdeutsch und EU-Ausland
 - in jüngerer Zeit Geburtenüberschuss
 - veränderte Haushaltsstrukturen
- demgegenüber verhaltene Wohnungsbautätigkeit
- Im Ergebnis: eine Versorgungslücke mit Wohnungen
- Folge ist ein „angespannter Wohnungsmarkt“
 - hohes Mietniveau
 - deutlicher Anstieg von Mieten und Preisen für Wohneigentum
 - steigende Wohnkosten
 - in der Folge soziale Umschichtungen
 - Abwanderung ins preisgünstigere Stadtumland

Von den Folgen des angespannten Wohnungsmarkts sind über 70 % der Wiesbadener Haushalte betroffen.

„Angespannter Wohnungsmarkt“ Wiesbaden

- Das Land Hessen hat Wiesbaden als **angespannten Wohnungsmarkt** anerkannt
- Grundlage ist eine wissenschaftliche Untersuchung des IWU
 - fünf Kriterien
 - drei davon müssen erfüllt sein
- Durch diese Verordnung des Landes vom 18.11.2020 gilt in Wiesbaden ein **erweiterter Mieterschutz**
 - „Mietpreisbremse“ nach §556d BGB
 - verlängerter Kündigungsschutz bei Eigenbedarfskündigungen nach Umwandlung

Angespannter Wohnungsmarkt: „Legaldefinition“

Verordnung des Landes Hessen vom 18.11.2020 MiSchuV zum Mieterschutz

- „angespannter Wohnungsmarkt“ in allen Oberzentren Südhessens
- fast alle Nachbarkommunen von WI fallen darunter

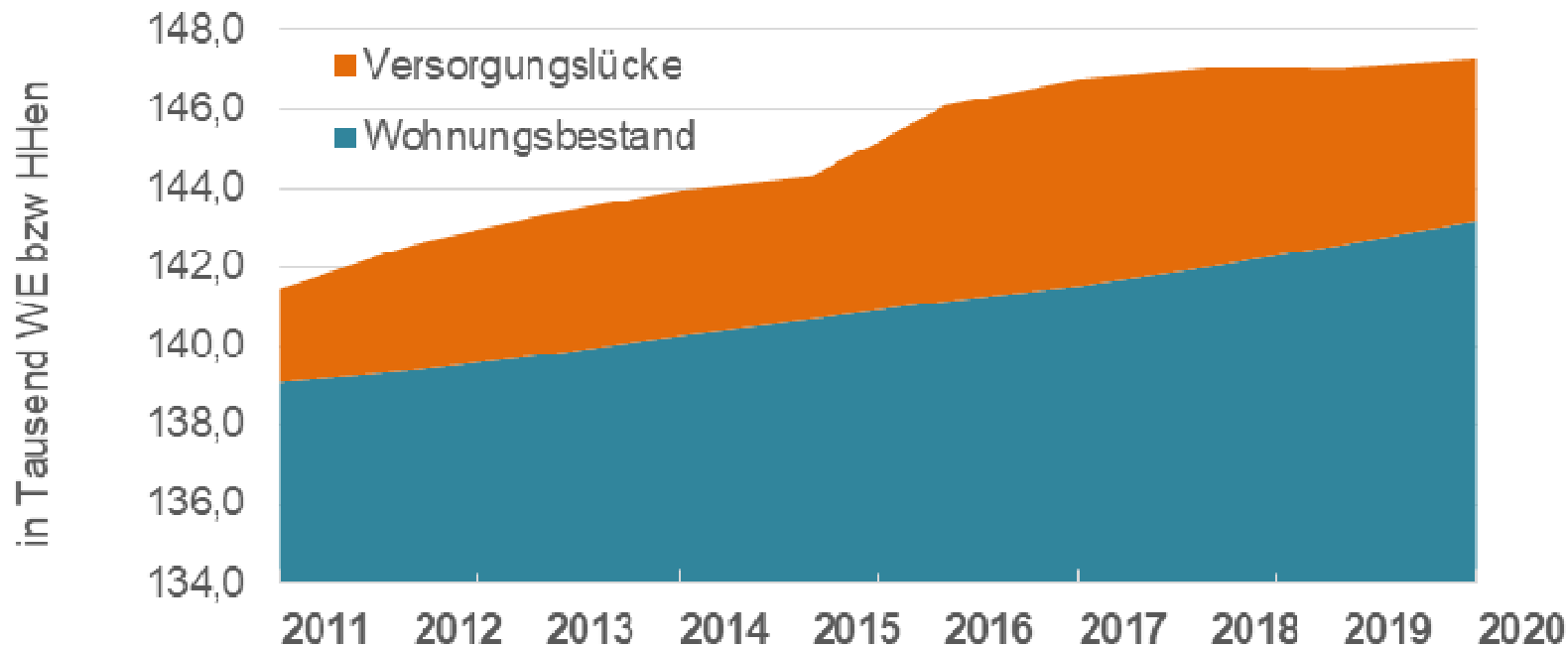
LH Wiesbaden: Voruntersuchung Milieuschutzsatzung "angespannter Wohnungsmarkt" in südhess. Oberzentren und Nachbarkommunen

Zentralörtlichkeit/Lage	Kommune	Wohnungsversorgungsquote 2018 (WE/100 Haushalte)	Leerstandsrate 2018 in %	Neubauintensität 2013-2018 (zusätzl WE/100 zusätzliche HHe)	mittlere Angebotsmiete 2015 - 2019 in €/qm	mittlere Mietpreissteigerung 2014 - 2019 in %	Angespannter Wohnungsmarkt* /erfüllte Kriterien
südhess. Oberzentren	Wiesbaden	101	2,4	90	9,60 €/qm	3,4 %	ja (3)
	Frankfurt	94	0,9	85	12,10 €/qm	3,9 %	ja (3)
	Offenbach	95	1,1	50	9,30 €/qm	4,9 %	ja (4)
	Darmstadt	94	1,0	40	10,40 €/qm	4,6 %	ja (4)
Nachbarkommunen	Mainz**	Vergleichswerte liegen nicht vor					ja
	Taunusstein	100	2,2	70	7,30 €/qm	3,7 %	nein (3)
	Niedernhausen	100	2,2	40	8,00 €/qm	4,5 %	ja (4)
	Eppstein	103	2,3	60	7,70 €/qm	4,1 %	nein (3)
	Hofheim	98	1,9	65	9,40 €/qm	3,8 %	ja (4)
	Hochheim	101	1,2	110	8,90 €/qm	4,1 %	nein (3)
	Ginsheim-Gustavsbur	97	2,2	50	9,20 €/qm	5,3 %	ja (5)
	Walluf	103	1,9	85	8,30 €/qm	9,9 %	ja (3)
	Eltville	102	2,2	85	8,90 €/qm	3,9 %	ja (3)
Schlangenbad	99	3,7	30	7,50 €/qm	1,7 %	nein (2)	

Angespannter Wohnungsmarkt Wiesbaden: zu allererst ein Mengenproblem

Wiesbaden: Entwicklung der Versorgungslücke
zwischen Haushalten und Wohnungsbestand
2011 - 2020

Quelle: Monitoring, eig. Darstellung E&P



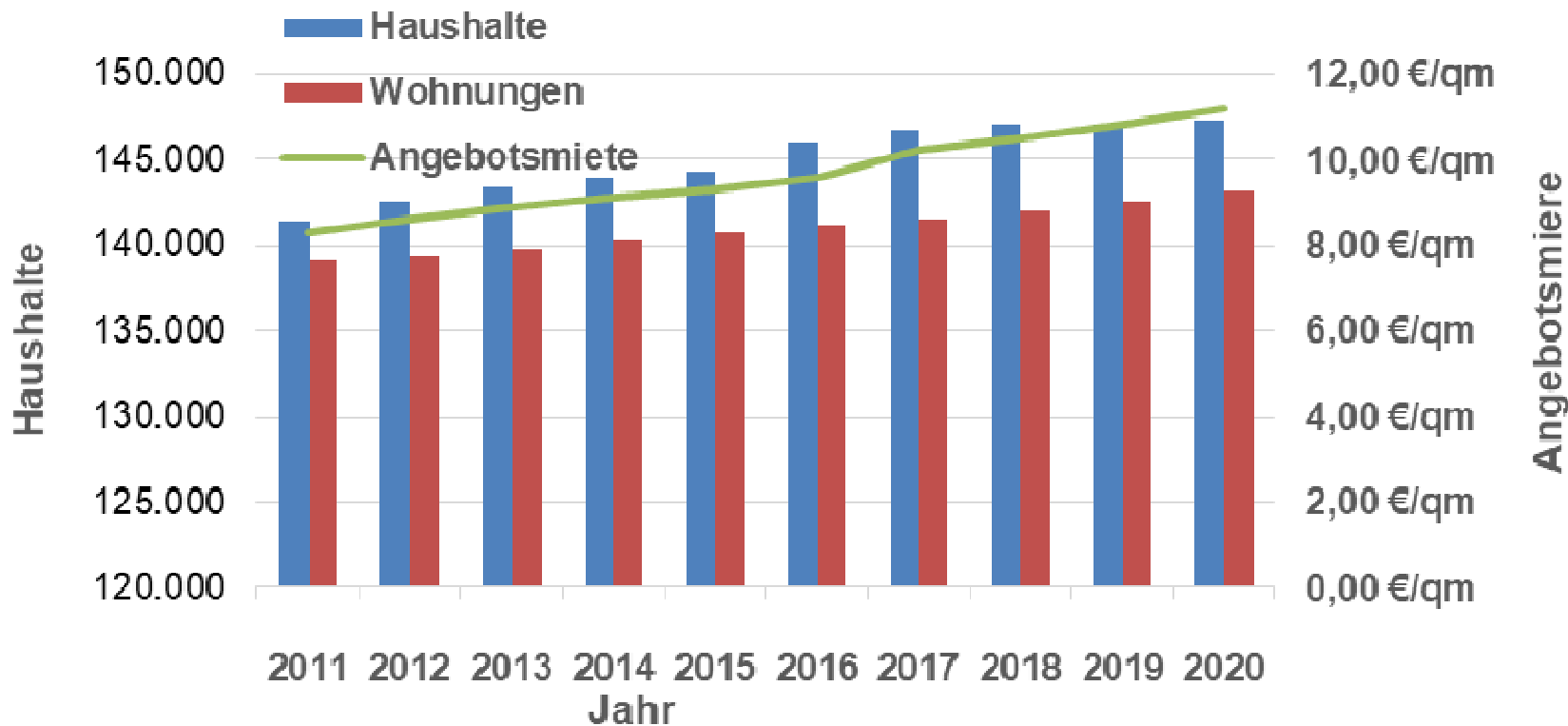
**Versorgungslücke
wächst**

**Wiesbaden hat
ein gravierendes
Mengenproblem**

Angespannter Wohnungsmarkt

Entwicklung von Wohnungen, Haushalten und Angebotsmieten in Wiesbaden 2011 - 2020

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung



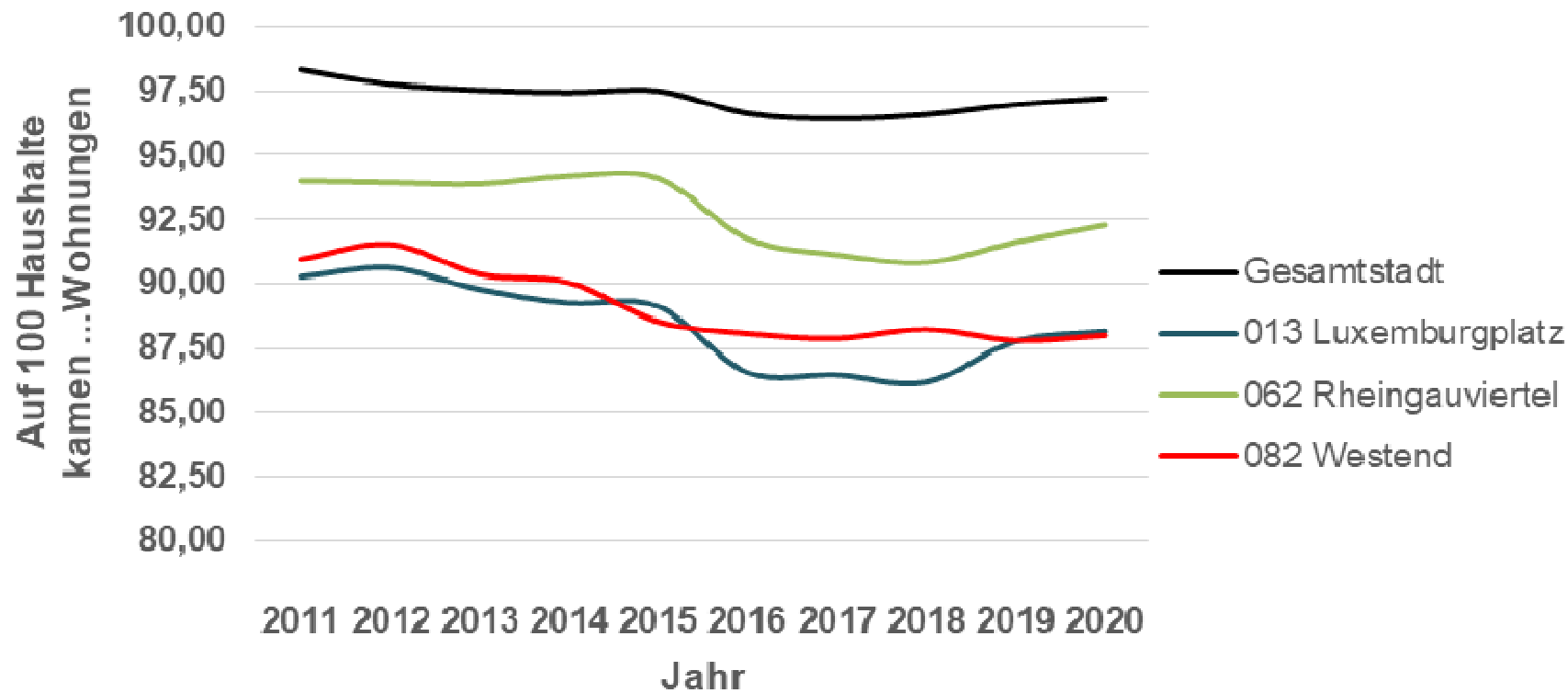
Zahl der Haushalte übersteigt den Wohnungsbestand schon länger

Einwohnerzahl und Zahl der Haushalte steigt weiter

Wohnungsversorgung in Wiesbaden und den Untersuchungsgebieten seit 2011

LH Wiesbaden: Entwicklung der Wohnungen je 100 Haushalte in den Untersuchungsgebieten 2011 - 2020

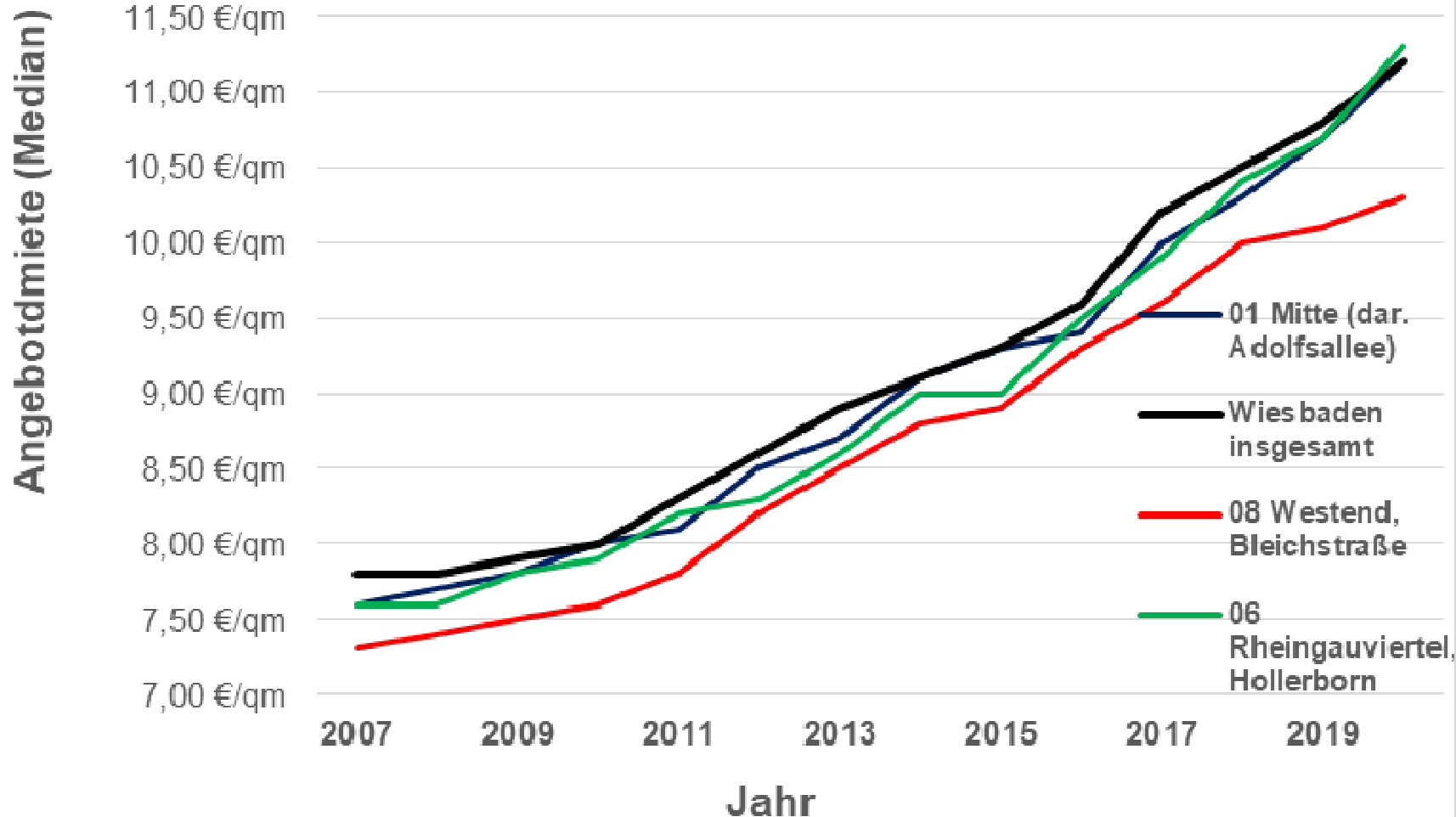
Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung, eig. Berechnungen E&P



Mietentwicklung in Wiesbaden und den Untersuchungsgebieten seit 2007 - 2020

Entwicklung der Angebotsmieten (Medianwerte) in Wiesbaden und den ausgewählten Ortsbezirken 2007 - 2020

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung, eig. Darstell. E&P



hohe Mieten

starke Steigerungs-
raten
(+ 43 % seit
2007)

Die VU-Gebiete
haben keine
günstigen Mieten

gleichförmige
Entwicklung -
„Plateau-
verschiebung“

VU-Gebiete
im Trend
- keine
Sonder-
entwicklung

Milieuschutzsatzung nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB

- **Wann ist die Zusammensetzung der Bevölkerung schützenswert?**

Wenn eine Störung - der Wohnungsversorgung oder
- der Infrastruktur eintreten würde

Es bedarf keines spezifischen Nachweises einer bestimmten sozialen Mischung oder „Milieus“.

- **Welche Gruppen auf dem Wohnungsmarkt sind zu schützen?**

Alle, die dem Druck aus einem angespannten Marktdruck unzureichend geschützt ausgesetzt sind.

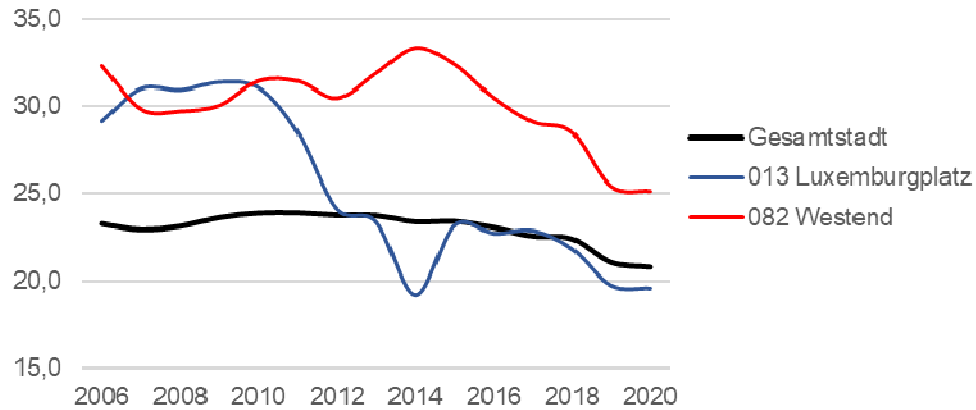
- **Wie weist man die Schutzbedürftigkeit nach?**

Durch den **Nachweis solcher die Eigenart der Zusammensetzung der Bevölkerung** (das „Milieu“) bestimmender Personenkreise in einem Quartier.

Vulnerable Sozialgruppen in den Untersuchungsgebieten

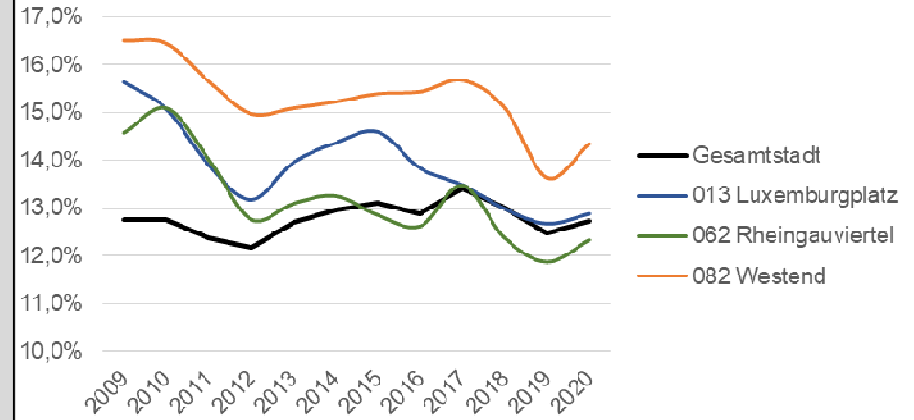
Entwicklung des Anteils der Haushalte Alleinerziehender an den Haushalten mit Kindern (in %) in Wiesbaden und den Untersuchungsgebieten 2006 - 2020

Quelle: Monitoring, eig. Darstell. E&P



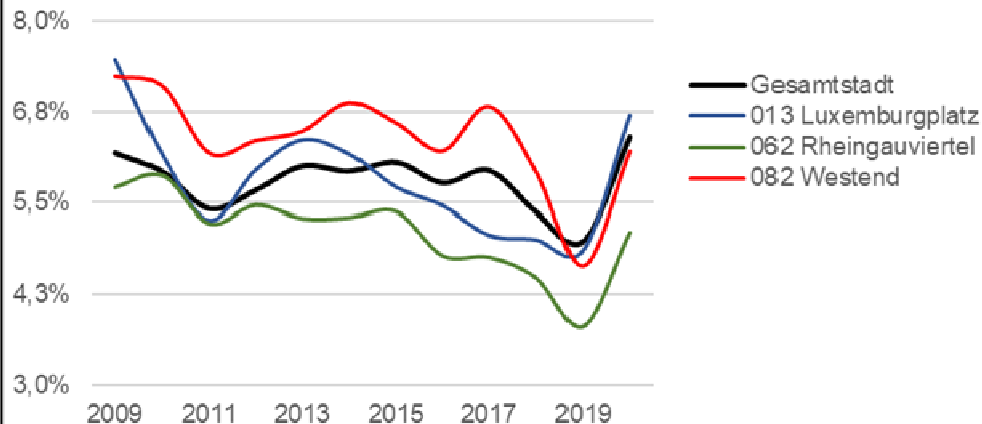
Entwicklung des Anteils der Bezieher existenzsichernder Leistungen an der wohnberechtigten Bevölkerung (in %) in Wiesbaden und den Untersuchungsgebieten 2009 - 2020

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforsch. Monitoring, eig. Darstell. E&P



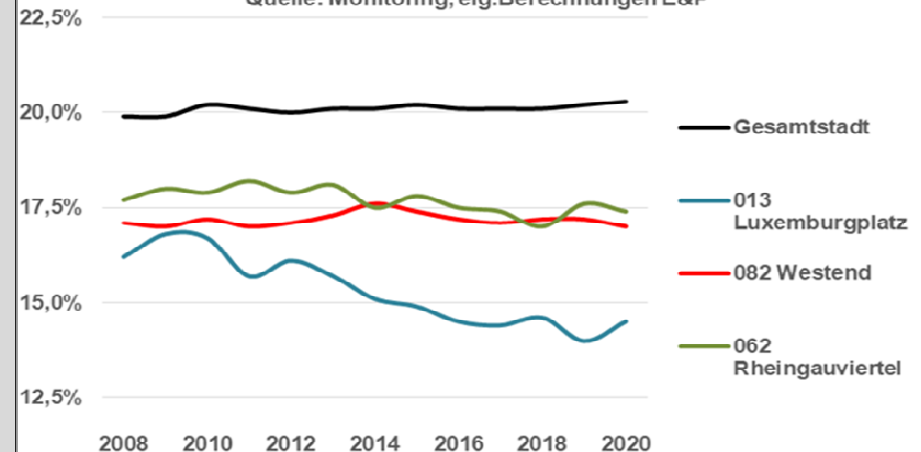
Entwicklung des Anteils Arbeitsloser (nach SGB II und SGB III) an der Wohnbevölkerung im Erwerbsalter (in %) in Wiesbaden und den Untersuchungsgebieten 2009 - 2020

Quelle: Monitoring, eig. Darstell. E&P

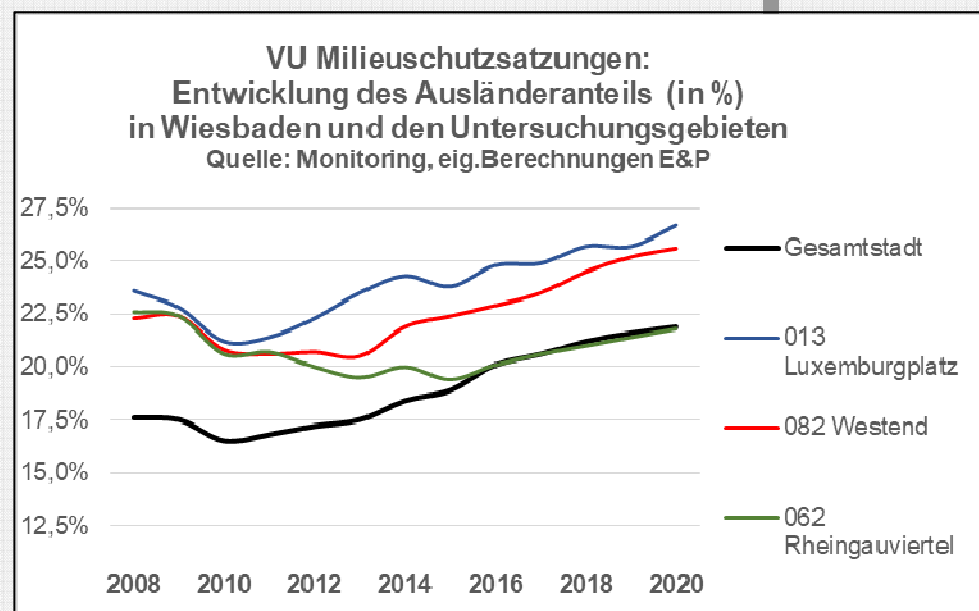
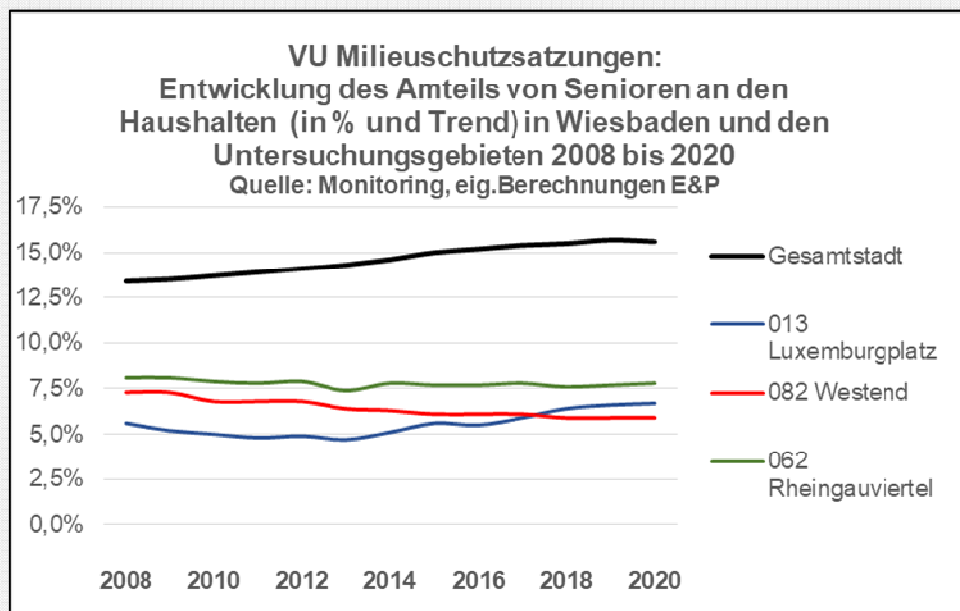


VU Milieuschutzsatzungen: Entwicklung des Anteils (%) der Haushalte mit Kindern in Wiesbaden und den Untersuchungsgebieten 2008 - 2020

Quelle: Monitoring, eig. Berechnungen E&P



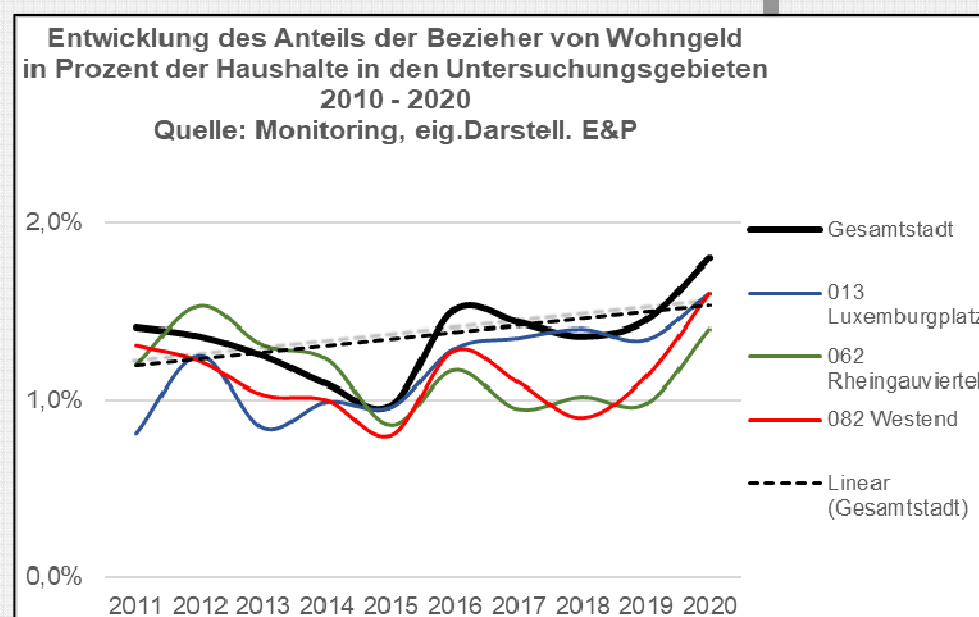
Anteil besonders vulnerabler Sozialgruppen in Wiesbaden und den Untersuchungsgebieten



Entwicklung des Anteils der Langzeitbezieher* von Transferleistungen nach SGB II und XII in Prozent der jeweiligen Altersgruppe in der Wohnbevölkerung

Planungsraum/ Altersgruppe	2020		
	4- bis 17jährige	18 bis 54jährige	über 55 Jährige
Wiesbaden	13,2%	8,3%	8,1%
Luxemburgplatz	11,5%	7,9%	14,2%
Rheingauviertel	12,6%	7,8%	11,0%
Westend	18,2%	9,7%	14,6%

* Bezug von SGBII-Leistungen in mind. 42 Monaten binnen der letzten 4 Jahre
Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung, Monitoring, eig. Berechn. E&P



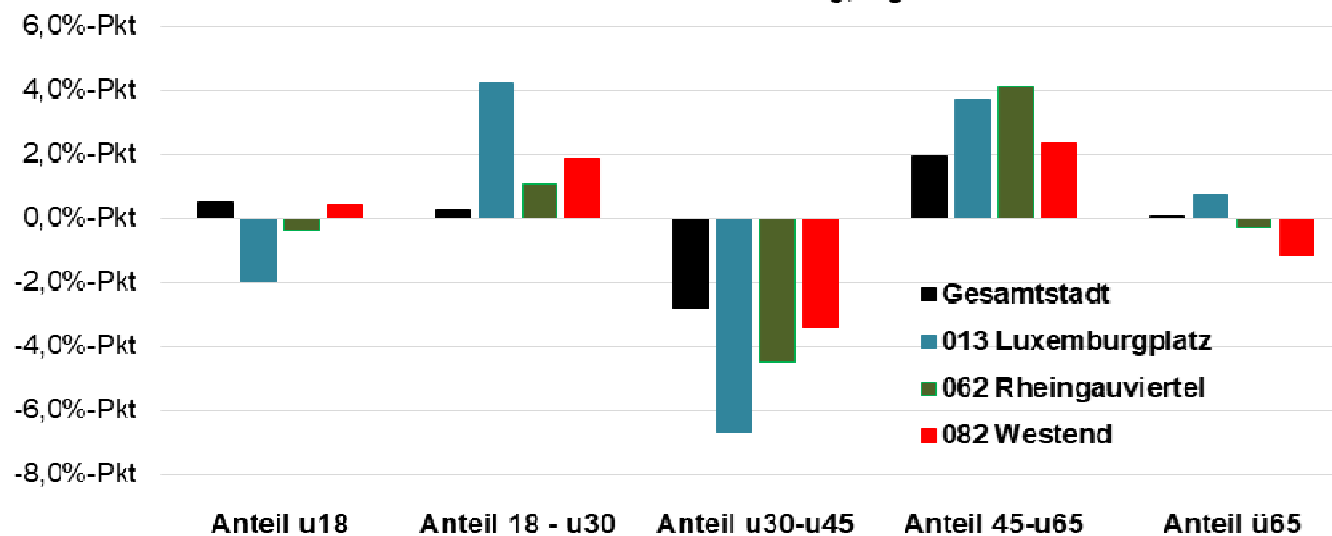
Ergebnis der Analyse sozialstruktureller Entwicklung in den Untersuchungsgebieten

- **Der angespannte Wohnungsmarkt und die Zuwanderung führt in ganz Wiesbaden zu sozialstrukturellen Veränderungen**
- **In den Untersuchungsgebieten findet eine Angleichung der sozialen Zusammensetzung an die „Wiesbadener Mischung“**
- **Die Veränderungen verlaufen im Trend zur Gesamtstadt**
- **Abnahme des administrativen Handlungsbedarfs**
- **Zugleich Verschlechterung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Westend**
- **Besonders verdrängungsgefährdete Sozialgruppen:**
 - **Haushalte mit Kindern und Alleinerziehende**
 - **Senioren**
 - **Der Mietwohnungsmarkt und der demographischen Aufbau führen zu Veränderungen der Haushaltsstrukturen und Stadtumlandwanderung**
 - **Im Westend spezifische Entwicklung**

Dynamik sozialstruktureller Veränderungen

LH Wiesbaden und die Untersuchungsgebiete Veränderung des Anteils der Alterskohorten in %-Punkten 2008 - 2020

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung, eig. Berechn. E&P



Der Altersaufbau ändert sich

Die Fortzugsrate sinkt, die durchschnittliche Wohndauer steigt

LH Wiesbaden: Entwicklung der Fortzugsrate in den Jahren zwischen 2008 und 2020

Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik, Monitoring, eig. Berechnungen E&P

Planungsraum	deutsche Bevölkerung			ausländische Bevölkerung		
	2008	2020	Veränd in %-Pkt	2008	2020	Veränd in %-Pkt
Gesamtstadt	6,6%	6,3%	-0,3%-Pkt	6,0%	6,3%	0,3%-Pkt
013 Luxemburgplatz	23,6%	17,4%	-6,2%-Pkt	24,3%	16,2%	-8,1%-Pkt
062 Rheingauviertel	21,6%	17,6%	-4,0%-Pkt	13,9%	11,9%	-2,0%-Pkt
082 Westend	21,0%	17,7%	-3,3%-Pkt	15,7%	16,2%	0,5%-Pkt

Wohnen in den Untersuchungsgebieten

LH Wiesbaden

Entwicklung der Zahl der Wohnungen und der Wohnfläche in den VU-Gebieten 2011 - 2020

Planungsraum/Jahr	2011		2015		2020		Zuwachs 2011 - 2020 in %	
	Wohn-einheiten	Wohn-fläche	Wohn-einheiten	Wohn-fläche	Wohn-einheiten	Wohn-fläche	Wohn-einheiten	Wohn-fläche
Gesamtstadt	139.091	11.591 tqm	140.681	11.762 tqm	143.149	12.006 tqm	2,9%	3,6%
013 Luxemburgplatz	2.890	221 tqm	2.890	222 tqm	2.894	222 tqm	0,1%	0,2%
062 Rheingauviertel	4.063	314 tqm	4.072	315 tqm	4.029	313 tqm	-0,8%	-0,3%
082 Westend	5.492	389 tqm	5.501	390 tqm	5.506	390 tqm	0,3%	0,5%

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung, Monitoring, eig. Berechnungen E&P

"Mehr" an durchschnittlich verfügbarer Wohnfläche je Haushalt gegenüber dem Sozialen Wohnungsbau als Mindestnorm (in qm) in den VU-Gebieten und Wiesbaden 2009 und 2020

Gebiet/Jahr	2009	2020	Differenz (%) IST/SOLL	
			2009	2020
Wiesbaden	+16,2qm/HH	+20,4qm/HH	+26,6%	+33,5%
Luxemburgplatz	+13,7qm/HH	+9,6qm/HH	+23,6%	+16,6%
Rheingauviertel	+12,0qm/HH	+12,8qm/HH	+20,3%	+21,8%
Westend	+7,0qm/HH	+4,1qm/HH	+12,1%	+7,1%

Quelle: Monitoring Sozialraum analyse, eig. Zusammenstellung E&P

LH Wiesbaden: Erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Zeitraum 2010 bis 2020 in ausgewählten Planungsräumen

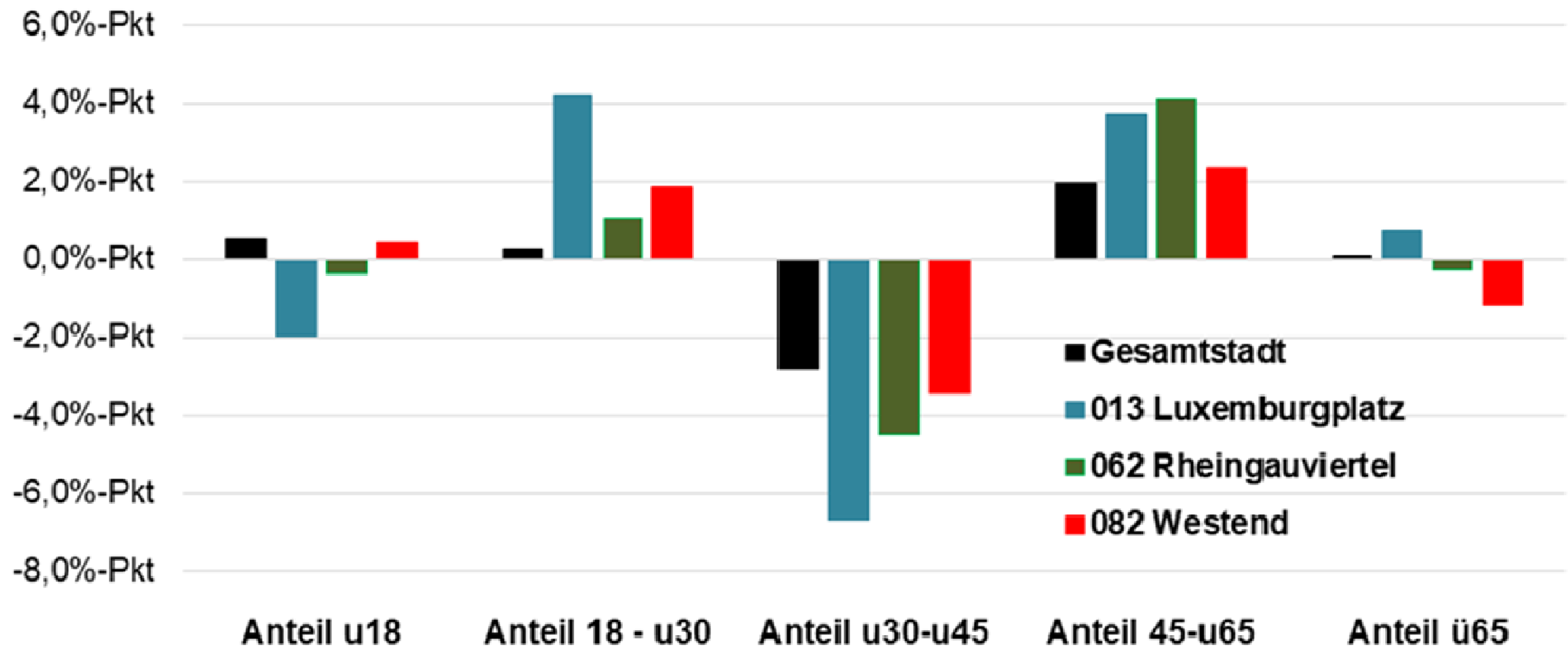
Stadtraum	abs. WE	%
Gesamtstadt	2.596	100%
082 Westend	195	7,5%
024 Riederbergstraße	143	5,5%
013 Luxemburgplatz	139	5,4%
015 Bergkirchenviertel	124	4,8%
051 Dichterviertel	122	4,7%
062 Rheingauviertel	118	4,5%

Quelle: Amt für Statistik und Stadtf., eig. Berechn. E&P

Wandel der Altersstrukturen in Wiesbaden und den Untersuchungsgebieten

LH Wiesbaden und die Untersuchungsgebiete Veränderung des Anteils der Alterskohorten in %-Punkten 2008 - 2020

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung, eig. Berechn. E&P



Wandel der Haushaltsstrukturen in Wiesbaden und den Untersuchungsgebieten

LH Wiesbaden und die Untersuchungsgebiete: Entwicklung der Haushaltsstrukturen 2008 - 2020

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung, Monitoring, eig. Berechnungen E&P

Haushaltstypus/ Planungsraum	Gesamtstadt		Luxemburgplatz		Rheingauviertel		Westend	
	Veränderung Anzahl abs	Veränderung zu 2008 in %	Veränderung Anzahl abs	Veränderung zu 2008 in %	Veränderung Anzahl abs	Veränderung zu 2008 in %	Veränderung Anzahl abs	Veränderung zu 2008 in %
Ehepaare ohne Kinder	782	3,3%	-10	-3,0%	-29	-5,6%	-49	-8,4%
Ehepaare mit Kindern	693	4,7%	12	5,1%	4	1,0%	84	20,4%
Alleinerziehende	-298	-4,6%	-66	-41,5%	-25	-12,8%	-32	-10,7%
Nichehel. Partnerschaften	2.575	51,5%	61	36,7%	69	28,3%	137	36,4%
"erweiterte Kernfamilien"	-2.423	-16,1%	-21	-11,9%	-54	-19,6%	-26	-8,9%
Alleinlebende	4.924	7,6%	82	4,3%	73	3,1%	257	7,4%
Wohngemeinschaften	-69	-0,6%	45	20,4%	-28	-8,1%	-13	-2,7%
Haushalte insges.	6.184	4,4%	103	3,2%	10	0,2%	358	6,1%

Entwicklung der „Eigenart der Zusammensetzung der Bevölkerung“ in Wiesbaden und den Untersuchungsgebieten

- **Der Bevölkerungszuwachs unter Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarkts führt in ganz Wiesbaden zu sozialstrukturellen Veränderungen.**
- **Diese Veränderungen sind auch in den Untersuchungsgebieten festzustellen.**
- **In fast allen Merkmalen sind die Entwicklung gleichförmig zur Gesamtstadt – z.T. positiver Art.**
- **Der angespannte Wohnungsmarkt bedrängt insbesondere Haushalte mit Kindern – in den Untersuchungsgebieten wie gleichermaßen in Wiesbaden und anderen Großstädten.**
- **Dies führt zu einer Abwanderung von Familien ins Stadtumland.**
- **Eine weitere von der Wohnungsmarktentwicklung bedrängte große und wachsende Sozialgruppe sind Ältere und Rentner**

Städtebauliches Resümee

Repräsentative Straßenfassaden – enge, kaum begrünte Hinterhöfe

Starke Überbauung und Versiegelung des Blockinneren beeinträchtigt die Wohnqualität

wenig einladendes Wohnumfeld

wenig Freiflächen

z.T. hohe Verkehrsbelastung durch die umgebenden Hauptstraßen sowie durch internen Parkplatzsuchverkehr



Städtebauliches Resümee

Gründerzeitgebiete hoher Dichte
gute öffentliche Infrastruktur (Schulen, etc.)
baulicher Erhaltungszustand im Allgem..gut
Mischnutzung
Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen
recht geringer Besatz mit Wohnfolge-
einrichtungen wie Bars, Gaststätten u.ä., die
Hinweise auf irgendwelche „Szenen“ gäben.



Städtebauliches Resümee

Graduelle Unterschiede und Hierarchie der Viertel hinsichtlich Lagequalitäten:

- Rheingauviertel mit Vorgärten, mit bestem Umfeld und geringster Dichte
- Westend mit höchster Bebauungsdichte und Gewerbe im Blockinneren
- Hoher Anteil von Gebäuden unter Denkmalschutz (am wenigsten im Äußeren Westend), viele Bereiche unter Ensembleschutz
- Fußläufige Nähe zur Innenstadt und angrenzende Viertel gewährleisten Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs (v.a. für Luxemburgplatz)



Aus der Stadt- und Gebietsentwicklung heraus konnten keine Indizien für eine Gefährdung des Milieus durch bauliche Maßnahmen in den drei Untersuchungsgebieten festgestellt werden.

Folgen des angespannten Wohnungsmarkts für die Wohnsituation in den Untersuchungsgebieten

- Abwanderung von Familien und Haushalten mit Kindern
- Altersstruktureller Umbruch
- höhere Belegungsdichte
- Verringerung der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner
- Die Wohnfläche je spezifischen Haushalt nähert sich den Bemessungsgrenzen des Sozialen Wohnungsbaus an.
- Dies ist bedenklich, wenn es sich z.B. um einen Planungsraum mit 11TEW wie dem Westend handelt..

Wiesbaden und die Untersuchungsgebiete: Dynamik des Wohnungsmarkts
Vergleich der Entwicklung in den Untersuchungsgebieten in den letzten Jahren

Merkmal/Planungsraum	Wohnfläche je Einwohner in qm - Entwicklung 2011 - 2020	"Mehr"* an Wohnfläche je Haushalt geg. der Norm im Sozialen Wohn.-		Anteil selbstgenutzter Wohnungen 2008 - 2020	Anteil von WEs im ET von Wohn.gesellsch. 2008 - 2020	Veränderung des Anteils Soz. WoBaus 2009 - 2020
		2020	Veränd. zu 2009			
Gesamtstadt	-0,67 qm	20,4 qm	6,9%-Pkt	0,3%-Pkt	1,6%-Pkt	-1,1%-Pkt
Luxemburgplatz	-4,11 qm	9,6 qm	-7,0%-Pkt	-0,5%-Pkt	7,9%-Pkt	0,3%-Pkt
Rheingauviertel	-2,35 qm	12,8 qm	0,8%-Pkt	0,3%-Pkt	5,2%-Pkt	-0,1%-Pkt
Westend	-2,37 qm	4,1 qm	-5,0%-Pkt	0,2%-Pkt	2,9%-Pkt	0,6%-Pkt

* Bei diesem "Mehr" handelt es sich um ein rechnerisches Mehr ("IST") an Wohnfläche gegenüber den haushaltsspezifischen Normen des Sozialen Wohnungsbaus als Mindestgröße.

Baugeschehen und Umwandlung in Teileigentum

- Überschaubarer Umfang von Umwandlungen
- Keine Anzeichen für Luxusmodernisierung
- Umfang selbstgenutzten Wohneigentums unverändert
- quantitativ betrachtet sind die Untersuchungsgebiete als Mietquartiere stabil
- Aufwertungspotenzial begrenzt durch
 - Bebauungsdichte
 - unwirtliche Blockinnenbereiche
 - Spezifika der Gebäudetypen
 - Freifächensituation
 - Verkehrsbelastung
- Alteigentumsverhältnisse verhindern strukturelle und flächige Umwandlungen

Wiesbaden und die Untersuchungsgebiete: Dynamik des Wohnungsmarkts Vergleich der Entwicklung in den Untersuchungsgebieten in den letzten Jahren

Merkmal/Planungsraum	Wohnfläche je Einwohner in qm - Entwicklung 2011 - 2020	"Mehr" an Wohnfläche je Haushalt geg. der Norm im Sozialen Wohn.-		Anteil selbstgenutzter Wohnungen 2008 - 2020	Anteil von WEs im ET von Wohn.gesellsch. 2008 - 2020	Veränderung des Anteils Soz. WoBaus 2009 - 2020
		2020	Veränd. zu 2009			
Gesamtstadt	-0,67 qm	20,4 qm	6,9%-Pkt	0,3%-Pkt	1,6%-Pkt	-1,1%-Pkt
Luxemburgplatz	-4,11 qm	9,6 qm	-7,0%-Pkt	-0,5%-Pkt	7,9%-Pkt	0,3%-Pkt
Rheingauviertel	-2,35 qm	12,8 qm	0,8%-Pkt	0,3%-Pkt	5,2%-Pkt	-0,1%-Pkt
Westend	-2,37 qm	4,1 qm	-5,0%-Pkt	0,2%-Pkt	2,9%-Pkt	0,6%-Pkt

* Bei diesem "Mehr" handelt es sich um ein rechnerisches Mehr ("IST") an Wohnfläche gegenüber den haushaltsspezifischen Normen des Sozialen Wohnungsbaus als Mindestgröße.

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung - Monitoring, eig. Berechnungen E&P

Zusammenschau von Sozialraum- und städtebaulicher Analyse

- In allen untersuchten Quartieren gibt es Sozialgruppen, die von Verdrängung bedroht sind.
- Die Gefahr einer Verdrängung resultiert nicht aus baulichen Maßnahmen wie z.B. „Luxusmodernisierung“, sondern über den Wohnungsmarktmechanismus, also steigende Mieten.
- Die Zusammensetzung der Bevölkerung ist nicht durch eine „Gentrifizierung“ gefährdet, sondern schleichend, indem Einkommensschwächere durch Einkommensstärkere verdrängt werden.
- Diese Entwicklung reicht über die Innenstadtbezirke hinaus und äußert sich auch in der Stadtumlandwanderung.
- Eine größere Veränderung der Anforderung an die soziale Infrastruktur oder deren Auslastung ist soweit nicht zu erwarten.

Einschätzung des Instruments einer Milieuschutzsatzung nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB für die Untersuchungsgebiete

- Bauliche Maßnahmen (Abbruch, Luxusmodernisierungen, Zusammenlegung von Wohnungen...), die mit einer Milieuschutzsatzung genehmigungspflichtig würden, sind nicht ursächlich.
- Die Veränderungen der sozialen Struktur in den Untersuchungsgebieten verlaufen gleichförmig zu denen anderer Stadträume und der Stadt Wiesbaden insgesamt. Sie sind Ausdruck des allgemein angespannten Wohnungsmarkts.
- Insgesamt zeigt sich in den Untersuchungsgebieten eine Angleichung an die gesamtstädtischen Strukturen.
- Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung, die eine Anpassung der Infrastrukturen erforderlich machten, sind nicht erkennbar.
- Von der Verdrängung besonders gefährdet, nicht nur in den Untersuchungsgebieten, sind Haushalte mit Kindern und wachsend die Haushalte von Senioren.
- Der verlängerte Kündigungsschutz bei Umwandlung in Wohneigentum sollte den Umfang von Umwandlungen künftig bremsen oder gar reduzieren.

Empfehlungen

- Milieuschutzsatzungen sind u.E. derzeit **nicht rechtssicher begründbar** und werden nicht empfohlen. Die Untersuchungsgebiete haben in den sozialstrukturellen Veränderungen kein Alleinstellungsmerkmal.
- Maßnahmen für zeitgemäße Modernisierungen sind geboten und wären zu genehmigen, Maßnahmen der energetischen Erneuerung sind in Gebieten einer Milieuschutzsatzung ohnedies vom Genehmigungsvorbehalt ausgenommen.
- Der **administrative Aufwand der Genehmigungsvorbehalte** stünde in keinem vernünftigen Verhältnis zur Wirkung.
- Das Mengenproblem des Wiesbadener Wohnungsmarkts wie dem in der Region kann nur durch Wohnungsneubau gemildert werden.
- **Transparenz von Wohnungsmarkt und gültigem Mietrecht:** Die bestehenden erweiterten mieterschutzrechtlichen Bestimmungen brauchen, um zu wirken, eine Verbreitung zu Allgemeinwissen auf Seiten der Mieter wie potenzieller Umwandler.
- Einer besonderen laufenden Beobachtung wird das Westend anempfohlen.

Merkmal/Planungsraum/	Familienhaushalte*	große Familien**	Transferleistungsbezug***	Haushalte Alleinerziehender****	Altersarmut*****	Arbeitslosenquote*****	Wohngeldquote*****	Ausländeranteil*****	Neubürger*****
Gesamtstadt	20,3%	12,7%	12,7%	4,2%	1,4%	6,4%	1,8%	21,9%	
Luxemburgplatz	14,5%	10,9%	12,9%	2,8%	1,5%	6,7%	1,6%	26,7%	26,3%
Rheingauviertel	17,4%	11,7%	12,3%	3,9%	1,4%	5,1%	1,4%	21,8%	22,0%
Westend	17,0%	10,9%	14,3%	4,3%	1,4%	6,2%	1,6%	25,6%	24,4%
<i>Zur Einordnung: Streuung der Werte in den Planungsräumen Wiesbadens 2020</i>									
min-Wert	11,3%		6,4%	2,4%	0,5%			13,7%	
max-Wert	32,5%		33,3%	6,5%	3,5%			49,2%	
Mittelwert	20,3%		19,7%	3,1%	1,4%			34,1%	
Median	20,0%		12,9%	4,2%	1,4%			25,2%	

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung. P: Monitoring/Milieuschutzisasp/um/Auswertung_sas./E&P

Luxemburgplatz

- Der Anteil der Familienhaushalte und der Anteil großer Familien liegen sehr deutlich unter den Vergleichswerten.
- Übereinstimmend dazu ist der Anteil der Haushalte Alleinerziehender geringer als bei einer Normalverteilung zu erwarten wäre.
- Die Dichte des Bezugs von existenzsichernden Mindestleistungen entspricht etwa dem städtischen Durchschnitt.
- Die Altersarmut ist geringfügig höher als im Stadtdurchschnitt.
- Die Arbeitslosendichte ist leicht überdurchschnittlich.
- Die Wohngeldquote als Indikator für den Anteil von Haushalten mit übergroßer Wohnkostenbelastung liegt auf dem Niveau der Gesamtstadt.
- Der Ausländeranteil ist stark überdurchschnittlich, der Anteil von „Neubürgern“ der höchste im Vergleich der Untersuchungsgebiete.

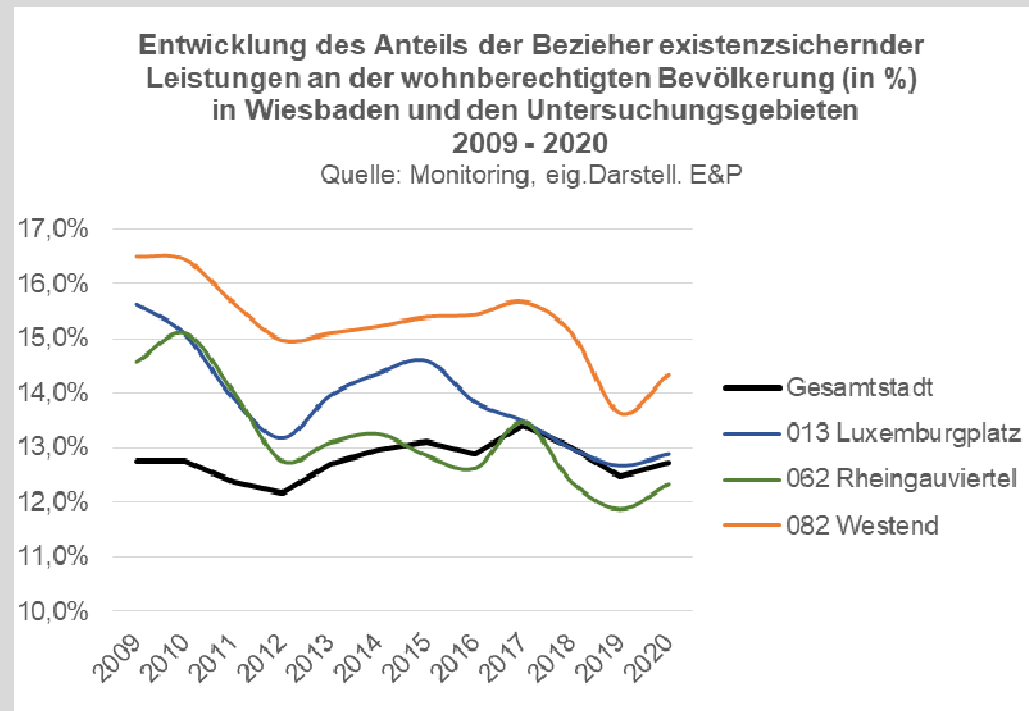
**Zahl der Haushalte von Alleinerziehenden in den Untersuchungsgebieten
und in Wiesbaden 2008 - 2020**

Planungsraum	Jahr		Entwicklung 2008-2020	
	2008	2020	abs.	in %
Luxemburgplatz	159	93	-66	-41,5%
Rheingauviertel	195	170	-25	-12,8%
Westend	299	267	-32	-10,7%
Gesamtstadt	6.500	6.202	-298	-4,6%

Quelle: Monitoring, eig. Berechnungen E&P

Rheingauviertel

- Der Anteil von Familienhaushalten und Haushalten von großen Familien ist unterdurchschnittlich, ist aber im Rahmen eines Erwartungswerts für eine innenstadtnahe Lage zu sehen.
- Alleinerziehende sind ebenfalls nahe dem Erwartungswert in den Haushalten repräsentiert.
- Die Inzidenz von Personen mit existenzsichernden Mindestleistungen liegt etwas unter dem städtischen Durchschnitt, ebenso die Altersarmut.
- Deutlich unterdurchschnittlich ist die Arbeitslosigkeit.
- Die Wohngeldquote liegt signifikant unter dem Wert der Stadt Wiesbaden
- Der Anteil von Ausländern entspricht dem der Stadt Wiesbaden insgesamt, der Anteil von „Neubürgern“ im Stadtteil ist der geringste in den Untersuchungsgebieten.



Westend

- Familienhaushalte und Großfamilien sind gemessen am Maß der Gesamtstadt unterrepräsentiert, wobei der Umfang als innenstadtspezifisch anzusehen ist.
- Alleinerziehende haben unter den Haushalten den Umfang, der dem Anteil auch in der Gesamtstadt über alle Planungsräume hinweg entspricht.
- Der Umfang, in dem Menschen existenzsichernde Mindestleistungen beziehen, ist im Westend überdurchschnittlich.
- Die Arbeitslosendichte entspricht ebenso wie die Wohngeldquote dem Mittelwert für die Stadt Wiesbaden.
- Der Ausländeranteil ist höher als im Stadtdurchschnitt (aber erheblich geringer als im benachbarten Planungsraum Bleichstraße).