



Hauptamt					
- Büro der Ortsbeiräte Innenstadt -					
15. JUNI 2023					
1	2	3	4	5	6
TO	DL-Nr.				
OV	ZDA				
Ortsbeiratsaktenzeichen					

Ortsbeirat des Ortsbezirkes
Wiesbaden-Westend/Bleichstraße

über
100200

Der Magistrat

Dezernat für Soziales, Bildung,
Wohnen und Integration

Stadtrat Christoph Manjura

12. Juni 2023

Maßnahmen gegen Verdrängung und soziale Entmischung auf dem Wohnungsmarkt (Linke)
Sitzung des Ortsbeirates Wiesbaden-Westend/Bleichstraße vom 10. Mai 2023; TOP 9;
Beschluss-Nr. 0051 (Vorlagen-Nr. 23-O-02-0020)

Sehr geehrter Herr Wild,
sehr geehrte Mitglieder des Ortsbeirates Westend/Bleichstraße,

mit Beschluss Nr. 0051 aus der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes Wiesbaden Westend/Bleichstraße am 10. Mai 2023 fordern Sie den Magistrat auf „*schnellstmöglich eine so genannte Erhaltungssatzung (auch „Milieuschutzsatzung“) nach § 172 BauGB für den Stadtbezirk Westend/Bleichstraße einzuführen. Durch entsprechende Verordnung hat das Land Hessen im November 2020 Wiesbaden als „angespannten Wohnungsmarkt“ anerkannt. Damit gilt ein erweiterter Mieterschutz. Der Ortsbeirat fordert den Magistrat auf, eine Informationskampagne zu entwickeln, um Mieterinnen und Mieter besser über ihre Rechte aufzuklären.*“

Gerne erläutere ich Ihnen den aktuellen Sachstand zum Thema. Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation in Wiesbaden und des Wunsches, die gewachsene Bevölkerungszusammensetzung in den Quartieren zu schützen, hat das Dezernat für Soziales, Bildung, Wohnen und Integration im Jahr 2021 ein Gutachten beauftragt mit dem Ziel, die Einführung von Erhaltungssatzungen in Wiesbaden nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB zu prüfen. Dazu hatte ich im Januar 2020 bereits berichtet (Beschluss Nr. 0142 vom 27. November 2019).

Im ersten Schritt hat eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe mittels sekundärstatistischer Analysen Planungsräume identifiziert, in denen ein sogenanntes Aufwertungspotenzial sowie bereits erfolgte Veränderungen in der Bevölkerungs- und Sozialstruktur erkennbar sind und die für Milieuschutzgebiete vordringlich in Frage kommen.

Das Gutachten betrachtete darauf aufbauend exemplarisch drei Planungsräume - darunter das äußere Westend - hinsichtlich ihrer rechtssicheren Begründung für den Erlass von Erhaltungssatzungen. Die Studie wurde im Herbst 2022 vorgelegt.

Das Gutachten kam im Wesentlichen zu dem Ergebnis, dass in den Untersuchungsgebieten zwar Veränderungen der Sozialstruktur erkennbar sind, diese jedoch weitestgehend gleichförmig zu denen anderer Stadträume und der Gesamtstadt Wiesbaden verlaufen. Bauliche Maßnahmen, die über die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards hinausgehen (Stichwort „Luxussanierung“) und mit einer Milieuschutzsatzung genehmigungspflichtig würden, sind dafür laut Studie nicht ursächlich. Vielmehr sind diese Entwicklungen Ausdruck des allgemeinen Bevölkerungszuwachses und des zunehmend angespannten Wohnungsmarkts mit steigenden Mieten. Zudem sind die Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung laut der Untersuchung nicht so ausgeprägt, dass sie eine Anpassung der Infrastrukturen erfordern würden, was wesentliche Voraussetzung für die Einführung von Milieuschutzsatzungen ist.

Aus diesen Gründen wurde der Erlass von Milieuschutzsatzungen in Wiesbaden als nicht rechtssicher begründbar eingeschätzt und von den Gutachtern nicht empfohlen. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass der administrative Aufwand der Genehmigungsvorbehalte in keinem angemessenen Verhältnis zur Wirkung stehe.

Für das Westend wurde aufgrund des im städtischen Vergleich erhöhten Anteils verdrängungsgefährdeter Sozialgruppen und der beobachteten stärkeren Veränderung der sozialen Zusammensetzung zusammen mit einem leicht unterdurchschnittlichen Mietpreinsniveau jedoch eine kontinuierliche Beobachtung der sozialstrukturellen und baulichen Merkmale nahegelegt.

Darüber hinaus wurde empfohlen, wie auch von Ihnen mit einer Informationskampagne gefordert, die Wiesbadener Bürgerinnen und Bürger umfassend über die verbesserten mietschutzrechtlichen Bestimmungen zu informieren, die mit der Anerkennung Wiesbadens als Kommune mit „angespanntem Wohnungsmarkt“ einhergehen. Hierzu zählen die Mietpreisbremse mit verschärften Regelungen der Miethöhe und -anpassung bei Neuvermietungen und bei bestehenden Verträgen sowie ein verlängerter Kündigungsschutz auf acht Jahre bei Eigenbedarfskündigungen durch Umwandlung in (Teil)Eigentum. Zudem ist in Wiesbaden nach § 250 BauGB nun die Bildung von Wohneigentum unter Genehmigungsvorbehalt gestellt.

Diese mietschutzrechtlichen Informationen könnten den Wiesbadener Bürgerinnen und Bürgern mit Etablierung einer Wohnberatung im Amt für Soziale Arbeit bereitgestellt und gezielt verbreitet werden, sofern die Haushaltssituation die Besetzung dieser Stellen zulässt.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end, positioned below the text 'Mit freundlichen Grüßen'.