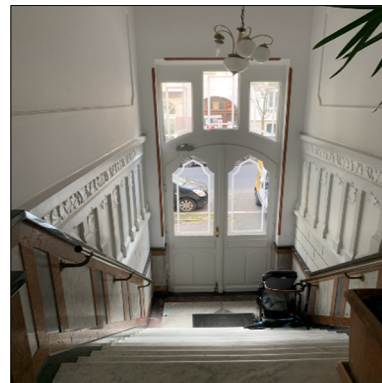


Landeshauptstadt Wiesbaden Voruntersuchung für die Erhaltungssatzungsgebiete

Luxemburgplatz - Rheingauviertel - Westend



Stand 24.6.2022

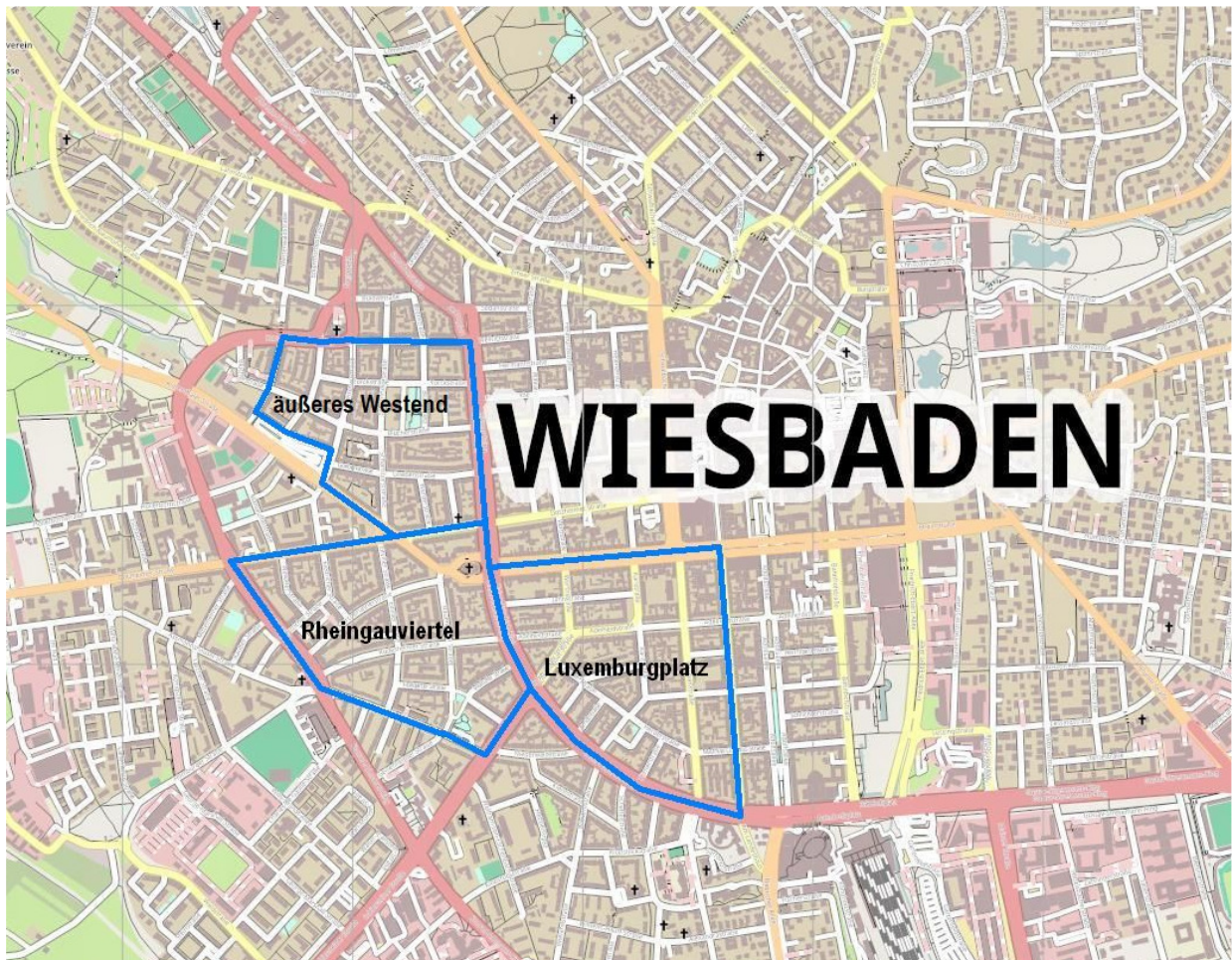
Gliederung

1.	Auftrag und Aufgabenstellung	3
1.1.	Auftrag und Auftragsgebiete	3
1.2.	Aufgabenstellung der Voruntersuchung	6
1.3.	Methodik der VU für eine Milieuschutzsatzung	7
2.	Das Instrument der Milieuschutzsatzung nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB	9
2.1.	Voraussetzungen und Ziele	9
2.2.	Wirkungsweise einer Milieuschutzsatzung	10
3.	Gesamtsituation Wohnungsmarkt Wiesbaden	14
3.1.	„Angespannter Wohnungsmarkt“ Wiesbaden	14
3.2.	Bevölkerungsentwicklung in Wiesbaden 2011-2020	17
4.	Mietwohnungsmarkt Wiesbaden	22
4.1.	Entwicklung der Angebotsmieten	25
4.2.	Mietentwicklung in Wiesbaden gemäß Mietspiegel	31
4.3.	Wohnkostenbelastungsquote	34
4.4.	Begrenzte Schutzwirkung bei länger bestehenden Mietverträge	36
4.5.	Verdrängung als Folge des angespannten Wohnungsmarkts Wiesbaden	38
5.	Befunde zu den Untersuchungsgebieten	39
5.1.	Städtebauliche Strukturen	39
5.1.1.	Klassische Gründerzeitgebiete	39
5.1.2.	Städtebauliche Situation	41
5.2.	Wohnungsneubau und Zahl der Wohnungen	50
5.3.	Entwicklung der Wohnfläche und Wohnungsversorgung	50
5.4.	Typische Quartiere des Mietwohnungsbaus Eigentumsverhältnisse	52
5.5.	Umwandlung in Wohneigentum	55
5.6.	Angespannter Wohnungsmarkt in den VU-Gebieten	59
5.7.	Besonderheiten des Sektors Wohnen in den Untersuchungsgebieten	60
5.8.	Zwischenfazit	62
6.	Demografische Struktur in den Untersuchungsgebieten und ihre Veränderungen	64
6.1.	Zusammensetzung der Bevölkerung und deren Veränderung	64
6.2.	Räumliche Mobilität und Bevölkerungsfuktuation	68
6.2.1.	Wanderungsbilanz	68
6.2.2.	Entwicklung der Wohndauer	71
6.3.	Haushaltstrukturen und deren Entwicklung	73
6.3.1.	Art und Zusammensetzung der Haushalte	73
6.3.2.	Entwicklung der Haushalte und Wohnungsversorgung	75
6.3.3.	Mobilität der Haushalte	77
6.3.4.	Haushalte mit Kindern und Haushalte mit Migrationshintergrund	78
6.4.	Sozioökonomische Strukturen und deren Entwicklung	82
6.4.1.	Erwerbsbeteiligung	82
6.4.2.	Arbeitslosendichte in den Untersuchungsgebieten	83
6.5.	Gefährdung der Zusammensetzung der Bevölkerung - schutzbedürftige Bevölkerungsgruppen	85
6.5.1.	Risiken für die Zusammensetzung der Bevölkerung im Sinne des Milieuschutze	85
6.5.2.	Alleinerziehende	85
6.5.3.	Haushalte von Senioren	87
6.5.3.	Ausländer	88
6.6.	Prekäre Lebenssituationen - existenzsichernde Maßnahmen	91
6.6.1.	Existenzsichernde Maßnahmen	91

6.6.2.	Langzeitbezug existenzsichernder Leistungen	91
6.6.3.	Arbeitslosigkeit, prekäre Beschäftigungsverhältnisse und „Working Poor“	92
6.6.4.	Kinderarmut	94
6.6.5.	Altersarmut	95
6.7.	Entwicklung des administrativen Interventionsbedarfs im Handlungsfeld Wohnungsfürsorge	96
6.8.	Zusammenfassung zu sozialer Struktur und administrativem Interventionsbedarf	97
7.	Großtrends aus einem angespannten Wohnungsmarkt und gebietsspezifische Wohnungsmarktentwicklungen	99
7.1.	Abgrenzung der Großtrends von gebietsspezifischen Entwicklungen	99
7.2.	Ergebnisse zu den Untersuchungsgebieten	103
7.2.1.	Luxemburgplatz	103
7.2.2.	Rheingauviertel	103
7.2.3.	Äußeres Westend	103
7.3.	Veränderungen der Zusammensetzung der Bevölkerung	105
8.	Zusammenfassende Empfehlungen	111
8.1.	Das Instrument der Milieuschutzsatzung: Zusammenfassung	111
8.2.	Neuere Rechtsentwicklungen	111
8.2.1.	Mieterschutz in Gebieten mit „angespanntem Wohnungsmarkt“	111
8.2.2.	Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung in Milieuschutzgebieten	112
8.2.3.	Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung mit angespannte Wohnungsmarkt	113
8.3.	Wiesbaden	113
8.4.	Befunde für alle drei Untersuchungsgebiete	113
8.5.	Zusammenfassung	117
8.6.	Empfehlungen	119
9.	Anhang	121
Anlage 1	Verzeichnis verwandter Literatur und von Rechtsgrundlagen	
Anlage 2	Tabelle Entwicklung der Angebotsmieten in den Wiesbadener Ortsbezirken	
Anlage 3	Entwicklung der quantitativen Wohnungsversorgung in Wiesbaden und ausge- wählten Planungsräumen 2011 - 2020	

1. Auftrag und Aufgabenstellung

1.1 Auftrag und Untersuchungsgebiete



Als Ergebnis einer Interessensbekundung und einer Ausschreibung hat der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden den Auftrag zu einer vertiefenden Voruntersuchung für eine Milieuschutzsatzung nach § 172 BauGB für drei Untersuchungsgebiete erteilt. Die Untersuchungsgebiete sind identisch mit den Planungsräumen¹ 013 Luxemburgplatz, 062 Rheingauviertel und 082 Äußeres Westend² (im Folgenden nur „Westend“ genannt). Der Auftrag benennt als Ziel der Voruntersuchung die rechtssichere Prüfung, ob für die drei Gebiete oder einzelne davon die Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 2 (Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung) vorliegen³.

Gemäß Baunutzungsverordnung wären die drei Planungsräume als „besondere Wohngebiete“ einzustufen:

„Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufwei-

¹ „Untersuchungsgebiet“ und „Planungsraum“ werden im Folgenden synonym gebraucht

² Der Ortsbezirk Westend umfasst die Planungsräume 081 Bleichstraße und 082 (Äußeres) Westend mit sehr unterschiedlicher städtebaulicher Charakteristik und daraus resultierend unterschiedlicher Bevölkerungs- und Sozialstruktur. Alle Ausführungen in diesem Bericht zu „Westend“ beziehen sich ausschließlich auf das Äußere Westend.

³ Gegenstand des Auftrags war des Weiteren die Überprüfung des hierauf gerichteten Monitoringsystems der Stadt Wiesbaden und eine Ausarbeitung hierzu. Diese liegt dem Auftraggeber seit Januar 2022; ist aber nicht Bestandteil dieses Berichts.

sen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen,“ (z. B. Geschäfts- und Bürogebäude, Gebäude für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) „soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.“⁴

Die Untersuchungsgebiete wurden als potenzielle Erhaltungssatzungsgebiete bestimmt durch Befunde aus der Wiesbadener Sozialraumanalyse 2019⁵, dem Bericht zur Wohnungsversorgung⁶ aus 2021 und einer Datenanalyse (Monitoring) und sind identisch mit den drei gleichnamigen Planungsräumen.



Planungsraum 082 Westend⁷



Planungsraum 062 Rheingauviertel



Planungsraum 013 Luxemburgplatz

⁴ Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 4a (1)

⁵ LH Wiesbaden, Der Magistrat (Hrsg.), Amt für Grundsicherung und Flüchtlinge und Amt für Soziale Arbeit, Abteilung Grundsatz und Planung, Juli 2019 – im Folgenden zitiert als Wiesbadener Sozialraumanalyse 2019

⁶ LH Wiesbaden (Hrsg.), Sozialleistungs- und Jobcenter, Amt für soziale Arbeit, Zur Wohnraumversorgung von Wiesbadner Haushalten mit niedrigem Einkommen 2020

⁷ Kartenausschnitte zur Verfügung gestellt vom Tiefbau- und Vermessungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden

LH Wiesbaden

Eckwerte für die Untersuchungsgebiete zum 31.12.2020

Planungsraum	Bevölkerung	Gebietsgröße in ha	Wohnungen	Wohnfläche in qm	Wohngebäude
013 Luxemburgplatz	5.545	27,00 ha	2.894	221.879	317
062 Rheingauviertel	7.682	24,37 ha	4.029	313.134	379
082 Westend	10.719	19,94 ha	5.506	390.471	504
zusammen	23.946	71,31 ha	12.429	925.484	1.200
<i>in % der Stadt Wiesbaden</i>	<i>8,2%</i>		<i>8,7%</i>	<i>7,7%</i>	<i>3,0%</i>

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung, Monitoring Sozialraumanalyse - Zusammenstellung E&P

Zur großen Wohndichte der Untersuchungsgebiete kommt hinzu, dass der Wohnungsbestand zu einem überdurchschnittlichen Anteil aus der Zeit der gründerzeitlichen Stadterweiterung besteht und anders als in der Gesamtstadt Gebäude aus der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg einen kleinen Anteil ausmachen. So fehlen auch im Zuge des Baubooms der 50er und 60er Jahre errichtete Wohnungen und solche im sozialen Wohnungsbau errichtete weitgehend. Es handelt sich also um in ihrer Geschlossenheit beeindruckende Ensembles der verschiedenen Phasen der Gründerzeit und des Jugendstils.

LH Wiesbaden und die Untersuchungsgebiete: Gebäudebestand 2011 nach Baualter

Quelle: Zensus 2011

Planungsraum/Baualter	vor 1919	1919 - 1949	1950 - 1969	nach 1970
013 Luxemburgplatz	82,3%	3,8%	10,7%	3,2%
082 Westend	68,7%	10,5%	17,9%	3,0%
062 Rheingauviertel	59,4%	12,9%	23,2%	4,5%
Gesamtstadt	18,5%	11,2%	27,8%	42,5%

Quelle: Zensus 2011 - Amt für Statistik und Stadtforschung - Monitoring - eig. Berechnungen E&P

1.2 Aufgabenstellung der Voruntersuchung

Gemäß § 172 BauGB kann eine Gemeinde durch Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung den Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen beschließen, um die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu bewirken⁸.

Den Erhaltungssatzungen nach § 172 – Gestaltungs-, Milieuschutz- und Umstrukturierungssatzung - ist gemeinsam, dass sie Störungen der Eigenart eines Gebietes verhindern sollen. Die Festlegung von Erhaltungsgebieten und die Institutionalisierung der Genehmigungspflicht von Veränderungen bedürfen dabei einer gerechten Abwägung der davon berührten öffentlichen und privaten Belange. Allerdings: „Die eng gefassten Anwendungsvoraussetzungen der Erhaltungssatzung sind mit dem umfassenden planerischen Ermessen beim Erlass eines Bebauungsplans nicht vergleichbar. Der Erlass einer Erhaltungssatzung setzt keine so umfassende Abwägung voraus wie die Aufstellung eines Bebauungsplans.“⁹ Notwendiger Inhalt einer Erhaltungssatzung ist „außer der Festlegung des Erhaltungsgebietes nur die Angabe, welche der in § 172 (1) bezeichneten Gründe für das Gebiet zutreffen.“¹⁰ Ein Aufstellungsbeschluss ist Voraussetzung, um eine vorläufige Sperrwirkung zu erzielen.¹¹

Die Untersuchungsgebiete sind baugeschichtlich und in der städtebaulichen Struktur ähnlich, unterscheiden sich jedoch im Umfang der Durchmischung der Bevölkerung und im Ausmaß in dem private Modernisierungen eine Aufwertung des Gebietes bewirkt haben, und sie sind inhomogen in der Dynamik der sozialen Strukturen. Inwieweit trotz der Aufwertung als Wohngebiete in der Vergangenheit noch ein prägender Anteil der Bevölkerung zu den Einkommensschwächeren zu rechnen ist, für die überzogene Modernisierungsmaßnahmen in eine Verdrängung münden würden, ist Gegenstand der Analyse. Soweit für diese Teile der Bevölkerung an anderer Stelle im Stadtgebiet Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt werden müsste, lägen besondere städtebauliche Gründe vor, die Festlegung mit einer Milieuschutzsatzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Bevölkerung vorzubereiten.¹²

Die Angebotsaufforderung stellt damit zu Recht den Milieuschutz und die Vermeidung von Verdrängung in den Mittelpunkt der mit der Erhaltungssatzung verfolgten Ziele.

Die Aufgabenstellung der Voruntersuchung ist deshalb wie folgt zu umreißen:

- Wie ist die Bevölkerung nach Alter, Haushaltsgröße und –struktur, Erwerbs- und Einkommenssituation aufgebaut?
- Handelt es sich hierbei um ein schutzbedürftiges Milieu, für das das Mittel der Milieuschutzsatzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Bevölkerung angezeigt ist?
- Liegen der besonderen sozialen Zusammensetzung der Bewohner besondere städtebauliche Strukturen zugrunde, etwa ein Segment besonders preisgünstigen Wohnraums?
- Welchen Veränderungen unterlag die Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit? Wie erklären sich diese Veränderungen mit Blick auf die allgemeine Entwicklung in der Landeshauptstadt Wiesbaden, wie in den Untersuchungsgebieten?
- Besteht die Gefahr einer weiteren Verdrängung?
- Liegt diese besondere Gefährdung der Zusammensetzung der Bevölkerung darin, dass Bereiche des Untersuchungsgebietes aufgrund des baulichen Zustandes, der Preisverhältnisse und des öffentlichen und privaten Umfeldes ein besonders hohes Aufwertungspotenzial haben?

⁸ § 172 (1) Nr. 3, „Städtebauliche Umstrukturierung“ ist nicht Gegenstand der Angebotsaufforderung.

⁹ Berliner Kommentar zum BauGB, 1999, RN 15 zu § 172

¹⁰ ebda. RN 15

¹¹ ebda. RN 18

¹² Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Kommentar zum BauGB, II. Erhaltungsziele, Band.Nr. 48 zu § 172 BauGB

1.3 Methodik der VU für eine Milieuschutzsatzung

Der Aufgabenstellung entsprechend, die schutzwürdige soziale Zusammensetzung der Bevölkerung zu bestimmen, ergeben sich zwei methodisch unterschiedlich angelegte Projektsäulen:

- **Städtebauliche Bestandsaufnahme und Analyse (Kap. 3 bis 5)**
 - Die drei Gebiete sind überwiegend ähnlichen Baualters, aber durch unterschiedliche Funktionsmischungen, Wohn- und Wohnumfeldqualitäten charakterisiert. In einem ersten Schritt wird eine Bestandsaufnahme vorgenommen, in die neben den baulichen Strukturen auch die städtebaulichen Qualitäten des Umfelds und der Störungen durch Immissionen eingehen.
 - In einem zweiten Schritt wird analysiert, welche Potenziale das Gebiet für Aufwertungen durch bauliche Maßnahmen hat, die gegebenenfalls unerwünschte Auswirkungen hinsichtlich der Zusammensetzung der sozialen Struktur haben könnten und aus denen heraus planerisch oder sozialpolitisch Kompensationsmaßnahmen ergriffen werden müssten.
- **Analyse der sozialen Struktur und der „Eigenart der Zusammensetzung der Bevölkerung“ (Kap. 6)**
 - Zu untersuchen ist die demografische und sozioökonomische Struktur im Untersuchungsgebiet. Es geschieht dies im Rahmen einer sog. Sozialindikatorenanalyse, bei der bestimmte Merkmale des Bevölkerungsaufbaus und der sozioökonomischen Stellung herausgearbeitet werden und diese Strukturmerkmale verglichen werden mit der Gesamtstadt und anderen, in Lage, Größe, sozialer Zusammensetzung und Geschichte vergleichbaren Stadtteilen.
 - Ziel ist hierbei, eine spezifische schützenswerte soziale Zusammensetzung in den Untersuchungsgebieten zu identifizieren und soziale und demografische Konstellationen zu bestimmen, um mit dem Instrument der Milieuschutzsatzung darauf zu reagieren. Grundlage dafür sind die seitens des Auftraggebers bereitgestellten umfangreichen Daten und Materialien aus der Stadtraumbeobachtung (hier zitiert als Monitoring).
 - Parallel zur Analyse der sozioökonomischen und demografischen Struktur wird die Dynamik der Entwicklung untersucht. Hierdurch soll Aufschluss gewonnen werden darüber, inwieweit bereits Entwicklungen der Vergangenheit zu Umschichtungen der Bevölkerung und der sozialen Struktur im Untersuchungsgebiet geführt haben und wie diese zu werten sind im Vergleich zwischen den Untersuchungsgebieten und im Vergleich zu Entwicklungstrends der Gesamtstadt.
 - Die Analyse versucht eine Einordnung, inwieweit die Strukturen und deren Veränderungen spezifisch lokale Entwicklungen sind und welche Großtrends in den innenstadtnahen Stadtteilen und der Gesamtstadt einwirken. Zu dieser Einschätzung werden Indikatoren für die Entwicklungen des Wohnungsmarktes herangezogen.¹³

¹³ Der Versuch, kausale Wirkungsmechanismen aufzudecken, kann aus methodologischen Gründen immer nur in Plausibilitäten und Analogien bestehen, nicht im Sinne von statistisch signifikanten Zusammenhängen.

- **Synthese städtebaulicher und soziographischer Analyse (Kap. 7)**

- Die städtebauliche Analyse und die soziographische werden zusammengeführt zu einem **problemorientierten Analyseergebnis**. Sofern zutreffend wird in diesem dargestellt:
 - i Gebietszonen mit besonderem städtebaulichen Gefährungsdruck
 - ii Gebietszonen mit Aufwertungspotenzial, das zu einer Gentrifizierung führen könnte.
 - iii städtebauliche Milieus, die aufgrund der Nutzungsstruktur und des Ambientes prädestiniert sind, durch mietzahlungskräftigere Wohnungssuchende sozialstrukturell überformt zu werden
 - iv Sozialgruppen, die auf bauliche Maßnahmen und Aufwertung besonders sensibel reagieren und die von Verdrängung bedroht sind.

- **Wertung und Empfehlungen (Kap. 8)**

Aufbauend auf der Synthese wird das Instrument der Erhaltungs-/Milieuschutzsatzung überprüft dahin,

- i ob die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungs- / Milieuschutzsatzung gegeben sind
- ii ob die Praktikabilität und Wirksamkeit des Instruments gegeben ist
- iii wie das Instrument der Milieuschutzsatzung zu operationalisieren wäre für die Prüfung genehmigungspflichtiger Vorgänge.

Auf dieser Grundlage werden Empfehlungen formuliert zum Geltungsbereich und den Inhalten einer Erhaltungs- und Milieuschutzsatzung.

2. Das Instrument der Milieuschutzsatzung nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB

2.1 Voraussetzungen und Ziele

Die Erhaltung der sozialen Struktur ist ein städtebauliches Ziel. Hier geht es zum einen darum zu prüfen, ob eine besondere Zusammensetzung der Wohnbevölkerung vorliegt, die über das Mittel der Erhaltungssatzung stabilisiert und vor unerwünschten Veränderungen geschützt werden soll. Die Schutzwürdigkeit setzt dabei nicht eine „gesunde Durchmischung“ der Bevölkerung voraus, sondern kann sich durchaus auch auf eine nach Alters- und Sozialstruktur, ethnischer Herkunft usw. „einseitige“ Bevölkerungsstruktur beziehen, sofern sie nur als städtebauliche Eigenart spezifisch ist¹⁴.

Zum anderen kann die Erhaltungssatzung als „Milieuschutzsatzung“ auch darauf gerichtet sein, eine Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung zu verhindern. Für den rechtssicheren Beschluss einer solchen Milieuschutzsatzung müssen sich diese Prozesse der Verdrängung mit einiger Sicherheit abschätzen lassen¹⁵. Hierbei muss die Gemeinde jedoch nicht erst die manifesten Auswirkungen der Verdrängung feststellen und mit Ersatzwohnraumbeschaffung im gleichen Preissegment konfrontiert sein¹⁶. Es reicht aus, wenn sich die Hinweise auf Verdrängungsprozesse nachweisbar verdichten. Die Milieuschutzsatzung richtet sich hierbei auch nicht auf einzelne betroffene Mieter, sondern die Erhaltung der besonderen sozialen Struktur, die die Eigenart des Gebietes ausmacht.

Eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 (1) Nr. 2 setzt besondere städtebauliche Gründe voraus. Unter den eine Milieuschutzsatzung begründenden Tatbeständen nennt Battis u.a.¹⁷ aufzählend die Infrastrukturbereitstellung, die Wohnungsverversorgung und die Baulandbereitstellung. Eine Gefährdung kann – auch dies ist in der Kommentierung aufzählend und folglich nicht abschließend - durch bestimmte Erneuerungsmaßnahmen und die Bildung von Wohneigentum entstehen und zu städtebaulich nachteiligen Entwicklungen führen. Entscheidend ist, dass hierdurch eine nachteilige städtebauliche Entwicklung droht.

Die Milieuschutzsatzung ist deshalb nicht auf einen individuellen besonderen Mieterschutz gerichtet, sondern darauf, dass bestimmte Bauvorhaben, Modernisierungen, die Aufteilung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) verhindert werden oder dass durch Abbruchmaßnahmen preiswerter Wohnraum vernichtet wird, der für die Bevölkerung dieser soziale Struktur in Preis und Ausstattung geeignet ist¹⁸. Es geht dabei um die Gefährdung einer Bevölkerungsstruktur, nicht um einen zusätzlichen individuellen Mieterschutz.

Diese Begründung sowohl der Satzung wie auch in deren Vollzug bei der Versagung von Maßnahmen nach § 172 (1) liegen nicht notwendig in einer gegenüber anderen Gebieten spezifischen Struktur der Wohnbevölkerung, sondern im Schutz der Bevölkerung vor unerwünschten Veränderungen. „Deshalb ist jede Wohnbevölkerung, wie sie auch immer zusammengesetzt sein mag, potentiell schutzwürdig... Die Neufassung des § 172 macht dies dadurch noch deutlicher, dass sie in Abs. 1 Nr. 2 keinerlei Besonderheiten als Tatbestandsvoraussetzung nennt.“¹⁹ Im gleichen Sinne argumentieren Battis/Krautzberger/Löhr²⁰, wobei unter besonderen städtebaulichen Gründen jedoch „nicht eine besondere Kategorie... zu verstehen (ist). Das Gesetz gibt den städtebaulichen Gründen... generell kein unterschiedliches Gewicht. Der Rechtsbegriff der ‚besonderen‘

¹⁴ Vgl. ebenda Rand-Nr. 42

¹⁵ Vgl. ebenda Rand-Nr. 44

¹⁶ Vgl. ebenda Rand-Nr. 44

¹⁷ Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch – BauGB – München 1999, RN 44

¹⁸ Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Kommentar zum BauGB, I. Allgemeines, Entstehungsgeschichte, Band.Nr. 47 zu § 172 BauGB ebenda Band Nr. 47

¹⁹ Berliner Kommentar zum BauGB, 1999, RN 8 zu § 172

²⁰ Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch – BauGB – München 1999, RN 44

städtebaulichen Gründe stellt vielmehr auf die Besonderheit der jeweiligen städtebaulichen Situation ab.“²¹

Der „Milieu“-Begriff des § 172 BauGB unterscheidet sich damit zentral vom dem der Umgangssprache wie auch dem in den Sozialwissenschaften. Von einem Milieu wird umgangssprachlich dann gesprochen, wenn ein abweichendes Werte- und Normensystem und besondere Kommunikations- und Lebensstile vorherrschen. Beim schutzwürdigen Milieu im Sinne des BauGB dagegen kommt es insbesondere auf die städtebaulichen Auswirkungen der baulichen Maßnahmen nach § 172 (1) an. Battis et al nennen für die Begründung einer Satzung die Gefahren, die sich aus den Maßnahmen ergeben können

- für die kommunale Infrastruktur des Gebietes, soweit sie auf eine bestimmte Bevölkerungszusammensetzung vorgehalten bzw. auf sie zugeschnitten ist
- wenn daraus negative Auswirkungen auf andere Stadtquartiere bewirkt werden, z.B. Maßnahmen Abwanderungsbewegungen auslösen können in andere Gebiete, wo sie bedeutsame Auswirkungen auf die Infrastruktur oder die Wohnungsversorgung haben oder
- wenn die Maßnahmen zu einer Miethöhe führen, die über der im Erhaltungsgebiet ermittelten Durchschnittsmiete liegt.²² Die Höchstbelastungswerte für einen beabsichtigten Verdrängungsschutz müssen dabei methodisch sauber und nachvollziehbar ermittelt werden.

Die Genehmigungspflicht in festgelegten Erhaltungsgebieten nach § 172 (1) Nr. 1 bezieht sich auf Abbruch, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie auch die Neuerrichtung²³ und geht damit über baurechtliche Genehmigungsbedürftigkeit hinaus. Modernisierungsmaßnahmen z.B. sind in Milieuschutzgebieten damit auch dann genehmigungspflichtig, wenn sie nach der Landesbauordnung als Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen genehmigungsfrei wären. Vorausgesetzt ist aber, dass sie mietpreisrelevant sind und eine Verdrängung der Bewohner zu befürchten ist.²⁴ Konsequenterweise steht auch ein Abbruch von Wohngebäuden mit anschließendem Wohnungsneubau grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

2.2 Wirkungsweise einer Milieuschutzsatzung

Als Ergebnis dieser Analysen werden Hinweise formuliert, die auf eine Veränderung der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung wirken. Es schließt sich eine Erörterung an, ob das Instrument der Milieuschutzsatzung geeignet ist, die unerwünschten Folgen der Wohnungsmarktentwicklung auf die Zusammensetzung der Bevölkerung zu verhindern oder abzumildern.

Bei der Frage, inwieweit aus angespannten Wohnungsmarktverhältnissen eine Gefährdung der Zusammensetzung der Bevölkerung resultiert, ist zunächst das Wohnungsangebot ins Verhältnis zur Nachfrage nach Wohnraum zu setzen. Das Wohnungsangebot lässt sich dabei relativ einfach beziffern und nach Bauform, Wohnungsgröße, Raumzahl und Lage aufschlüsseln.

Dem steht gegenüber eine weitaus unbestimmtere Anzahl von Haushalten im Bestand wie solchen, die aus welchen Gründen auch immer vor Ort eine Wohnung nachfragt.

Als stabilisiert versorgt und der Bewegung des Wohnungsmarktes nicht direkt ausgesetzt wird man hierbei die folgenden Haushalte bezeichnen:

- solche, die Wohneigentum besitzen und deshalb von der Entwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt unberührt sind.

²¹ ebda RN 45

²² ebda RN 47

²³ Berliner Kommentar RN 10

²⁴ Berliner Kommentar RN 12

- Zugleich sind diejenigen Mieterhaushalte weitgehend geschützt, die in einer Genossenschaftswohnung leben oder in einer Wohnung, die unter die Mietpreisbindung aus der Wohnungsbauförderung fallen.
- Auch Mieter mit langer Mietdauer sind über das Mietrecht relativ gut geschützt, indem Mieterhöhungsverlangen nur im Rahmen des Mietrechts ausgesprochen werden können und sie durch die lange Mietdauer bei etwaigen Eigenbedarfskündigungen eine längere Kündigungsfrist haben. Hinzu kommt, dass sich in langfristigen Vermietungen von privaten Vermietern zuweilen ein gutes vertragspartnerschaftliches Verhältnis entwickelt hat, bei dem nicht jede Änderung des Mietspiegels sofort eine Mieterhöhung nach sich zieht.

Diese Aufzählung beinhaltet die Schutzmechanismen, die ein unmittelbares Durchschlagen der Marktbewegung auf bestimmte Segmente des Wohnungsmarkts verhindern und abschwächen und eine potenzielle Mieterverdrängung und Veränderungen der Zusammensetzung der Bevölkerung abmildern. Es sind dies im Wesentlichen Regelmechanismen des Zivilrechts, die auf die Individuen (Mieterhaushalte und Vermieter) wirken.

Druck aus einem angespannten Wohnungsmarkt spüren insbesondere die Mieter mit geringem mietrechtlichen Schutz, die in der Konkurrenz zu zahlungskräftigeren Wohnungssuchenden stehen und deren Auszugsbereitschaft z.B. über umlagefähige Modernisierungen und energetische Erneuerungen durch einen an höherer Rendite interessierten Eigentümer erzwungen werden kann.

Schließlich sind die Fälle zu erwähnen, bei der der Eigentümer an einer Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen interessiert ist und in Vorbereitung dazu umfassende Modernisierungen ankündigt, Aufhebungsverträge anbietet oder in anderer Weise eine Entmietung einleitet.

Im Gegensatz dazu sind die Steuerungselemente, die sich den Kommunen aus einer Milieuschutzsatzung ergeben, auf die Verhinderung struktureller Fehlentwicklungen aus dem Wohnungsmarktgeschehen gerichtet, die Rechtsposition der Mieter ändert sich dadurch nicht. Die nachfolgende Übersicht stellt die Interventionsmöglichkeiten der Gemeinde zusammen, die sich aus einer Milieuschutzsatzung ergeben. Es zeigt sich, dass die zusätzlichen Steuerungsmöglichkeiten der Kommune aus der Milieuschutzsatzung sich nur bei bestimmten baulichen Maßnahmen und eigentumsrechtlichen Vorgängen ergeben.

Instrumente der Konfliktregulierung auf Wohnungsmärkten

"Normalfall" miet- und baurechtlicher Regelungen und sich durch eine Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB (Milieuschutzsatzung) eröffnende zusätzliche Steuerungsmöglichkeiten für die Kommune

Vorgang	Konflikt	allgemein bestehende zivil- und baurechtliche Instrumente	zusätzl. Optionen durch Milieuschutzsatzung nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB
allgemeines Mengenproblem des Wohnungsmarktes , sich äußernd in unangemessenen Mietsteigerungen und Verdrängung	kalte Verdrängung (Mietsteigerung)	keine, außer individualrechtlich über Mietrecht und bei Mietüberhöhung	keine
	"heiße Verdrängung" (Schikanen)	zivilrechtlich: Mietrecht geg.falls Wohnungsaufsicht bei Mietüberhöhung	keine
	durch spekulatives Leersteherlassen von Wohnraum	sehr begrenzt, im Rahmen der Wohnungsaufsicht	keine
	Unterlassen von Instandhaltung bis zur Unbewohnbarkeit	primär individualrechtlich, Zivilklage des Mieters, bedingt durch Wohnungsaufsicht und über Instandsetzungsgebot	keine
Verteuerung preisgünstiger Mietwohnungen durch bauliche Maßnahmen und Vorhaben	durch Wohnungszusammenlegung	nur im Rahmen der Bauaufsicht	ja, Genehmigungspflicht
	durch sog. Luxusmodernisierung	i.d.R. keine	ja, Genehmigungspflicht
	durch energetische Erneuerung	Duldungspflicht des Mieters; nur individualrechtlicher Schutz	in der Regel keine
	Bei Antrag auf Abbruch	ja, wenn Erhaltung wirtschaftlich zumutbar ist	ja, wenn dadurch preisgünstiger Wohnraum zu entfallen droht
	bei Verkaufsvorgängen	bedingt gem § 24 BauGB	aufgehoben gem. Entscheidung des BVerwG 11.2021: Vorkaufsrecht gem BauGB § 24 (1) Nr.4 zur Sicherung der Ziele der Erhaltungssatzung*
	Eigenbedarfskündigung	nur zivilrechtlich: Mietrecht	unmittelbar keine
	Umwandlung in ET-Wohnungen	i.d.R. keine nur unter der Voraussetzung eines Genehmigungsvorbehalts der Begründung von Teileigentum durch Landesverordnung	Genehmigungsvorbehalt bei der Begründung von Teileigentum, geg.falls Versagung bei einer Gefährdung der Zusammensetzung der Bevölkerung
durch Nutzungsänderung	nur im Rahmen der Bauaufsicht	ja, Genehmigungspflicht	
Feststellung eines "Angespannten Wohnungsmarkts" durch Landesverordnung auf der Grd.lage des § 201a BauGB, hier: 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 Wohnungseigentum in Bestandsgebäuden mit mehr als 5 WE	keine
		Verlängerte Kündigungsbeschränkung nach §577a (2)Satz 1 BGB	keine

* Entscheidung des BVerwGerichts, Urteil v. 9.11.2021, eine Urteilsbegründung liegt noch nicht vor.

E&P Eig, 2.2022

Eine besondere Form der Intervention in das Wohnungsmarkteschehen ergibt sich aus der Verordnungsmächtigung der Landesregierungen zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB. Wenn eine besondere Gefährdung der Bevölkerung mit der Versorgung mit Mietwohnungen vorliegt, können die Landesregierungen befristet bis zum 31.12.2026 bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen per Rechtsverordnung die Entwicklung der Miethöhe bei Neuvermietungen nach § 556d (1) BGB und die Mietsteigerungsmöglichkeiten gem. BGB 558 (3) Satz 2 des BGB (Kappungsgrenze) begrenzen und Gemeinden eine verlängerte Kündigungsbeschränkung nach § 577a (2) BGB bei Eigenbedarfskündigungen verfügen.²⁵ Zudem unterliegt in Gemeinden mit solchermaßen anerkannt angespannten Wohnungsmärkten die Begründung oder Teilung von Wohneigentum die Genehmigungspflicht nach § 250 BauGB bei bestehenden Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohnungen.

Zusammengefasst:

Die sich über die Milieuschutzsatzung eröffnenden Handlungsoptionen richten sich auf den strukturellen Erhalt der Zusammensetzung der Bevölkerung, indem bauliche Maßnahmen und eigentumsrechtliche Vorgänge²⁶, die diese gefährden, über Genehmigungsvorbehalte nach der Milieuschutzsatzung untersagt werden können. Eine zivilrechtliche Verbesserung der Rechtsposition der Mieter in Mietkonflikten ist damit ebenso wenig verbunden wie eine direkte Steuerung der Entwicklung der Zusammensetzung der sozialen Struktur im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung. Die Anerkennung der Kommune als Gemeinde mit „angespanntem Wohnungsmarkt“ durch Rechtsverordnung des Landes stärkt dagegen die Rechtsposition von Mietern, indem sie bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften durch die Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen und bei Neuvermietung sowie die verlängerten Kündigungsschutzbestimmungen bei der Bildung von Wohnungsteileigentum verschärft.

²⁵ Eine solche Verordnung der Landesregierung liegt für bestimmte Gemeinden Hessens seit dem 25.11.2020 vor (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen Nr. 60 vom 25.11.2020). Wiesbaden ist darin bezeichnet als eine der Kommunen, in denen eine Miethöhe bei Mietbeginn höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf und die Kappungsgrenze für Mietanhebungen in laufenden Mietverträgen auf 15 % binnen drei Jahren abgesenkt ist.

²⁶ Hier ist auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 hinzuweisen, wonach das Vorkaufsrecht „von der Gemeinde nicht auf der Grundlage der Annahme ausgeübt werden (darf), dass der Käufer in Zukunft erhaltungswidrige Nutzungsabsichten verfolgen werde.“ Pressemitteilung 70/2021 des BVerwG vom 9.11.2021.

3. Gesamtsituation Wohnungsmarkt Wiesbaden

3.1 Angespannter Wohnungsmarkt Wiesbaden

In Wiesbaden öffnet sich die Schere zwischen Wohnungsnachfrage und –angebot. Kamen in Wiesbaden 2008 auf 139,2T Haushalte 141,2T Wohnungen, so hat sich daraus eine Versorgungslücke entwickelt: 2020 lag Zahl der Haushalte mit 147.256 um 4.107 über der Zahl der Wohnungen von 143.149 in Wiesbaden²⁷.

Wiesbaden: Entwicklung von Einwohnern, Haushalten und Wohnungen 2011* - 2020

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

Planungsraum	Einwohner		Haushalte		Wohnungen		Defizit Wohn./Haushalte	
	2020 - abs.	Veränderung zu 2011 in %	2020 - abs.	Veränderung zu 2011 in %	2020 - abs.	Veränderung zu 2011 in %	2020 - abs.	Defizit in % der HHe 2020
LH Wiesbaden	291.160	5,3%	147.256	4,1%	143.149	2,9%	-4.107	2,8%
Luxemburgplatz	5.545	2,9%	3.283	2,6%	2.894	0,1%	-389	11,8%
Rheingauviertel	7.682	2,2%	4.366	1,0%	4.029	-0,8%	-337	7,7%
Westend	10.719	7,0%	6.257	3,6%	5.506	0,3%	-751	12,0%

* Bezugsjahr 2011 (Zensus) für bessere Vergleichbarkeit

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes von Wiesbaden seit 2011 hält mit der Entwicklung der Einwohnerzahl und der (für den Wohnungsbedarf maßgeblichen) Zahl der Haushalte nicht Schritt. Der Zuwachs an Wohnungen bleibt hinter dem Anwachsen der Zahl der Haushalte zurück. Damit öffnet sich eine Versorgungslücke im Verhältnis von Wohnungen und Haushalten weiter auf nominell 2,8% für die LH Wiesbaden²⁸.

LH Wiesbaden: Entwicklung von Wohnbevölkerung, Haushalten und Wohnungen in % 2008 - 2020

Wohnberechtigte Bevölkerung	+ 5,70%
Zahl der Haushalte	+ 5,80%
Zahl der Wohnungen	+ 1,30%

Quelle Amt für Statistik und Stadtforschung, Monitoring, Stat. Jahrbuch 2020, eig. Berechnungen E&P:

²⁷ Quelle Monitoring V18 und A10

²⁸ Nicht berücksichtigt ist für eine 1:1-Versorgung von Haushalten mit Wohnungen der faktische Wohnungsleerstand u.a. aus Fluktuation, zeitweiser Unbewohnbarkeit wegen Modernisierung, usw.. Bei Wohnungsbedarfsanalysen wird üblicherweise von einer Leerstandsquote von 2 % ausgegangen, das IWU geht in den Prognosen zum Wohnungsbedarf wie der von angespannten Wohnungsmärkten sogar von einem funktionellen Leerstand von 3% aus (IWU 1.2020 und 4.2020). Die Versorgungslücke ist deshalb größer als hier in der 1:1-Gegenüberstellung von Wohnungen und Haushalten rechnerisch ermittelt.

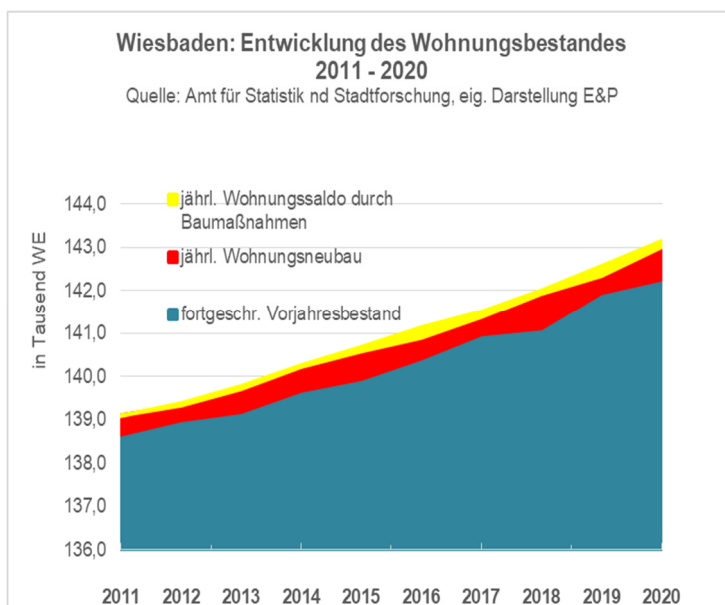
Das IWU²⁹ kommt auf methodisch anderem Wege für 2020 zu einem Sollwert von 147T Wohneinheiten, der gemäß den Annahmen der Prognose bis 2040 auf 162T anwächst³⁰.

Tabelle 6: Vorausgeschätzter Sollwohnungsbestand bis 2040 nach Kreisen (in 1.000)

	2017	2020	2025	2030	2035	2040
Hessen	3.091	3.142	3.206	3.249	3.299	3.350
Reg.-Bez. Darmstadt	1.987	2.028	2.083	2.126	2.172	2.220
Reg.-Bez. Gießen	507	513	520	521	524	527
Reg.-Bez. Kassel	597	601	603	602	603	603
Darmstadt, Stadt	85	88	91	95	99	103
Frankfurt am Main, Stadt	418	431	450	467	485	503
Offenbach am Main, Stadt	66	68	71	74	78	81
Wiesbaden, Landeshauptstadt	144	147	151	154	158	162

31

Die Schließung dieser Versorgungslücke bedarf umfangreichen Wohnungsneubaus. In der jüngeren Vergangenheit blieb der Wohnungsneubau hinter der Entwicklung der bedarfsbestimmenden Größen Einwohnerzahl und Haushalte deutlich zurück, auch wenn die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen anstieg. „Im Jahr 2019 wurde der Neubau von 1.087 Wohnungen genehmigt, dies entspricht einem Rekordwert seit dem Jahr 2000.“³² Zurecht wird dabei darauf hingewiesen, dass rd. ein Fünftel der daraus zu erwartenden neu errichteten Wohnungen zur Deckung des Ersatzbedarfs dienen wird.³³ Für das zurückliegende Jahrzehnt ist festzuhalten, dass die akute Versorgungslücke von rd. 2T Wohnungen auf 5T Wohnungen anstieg.



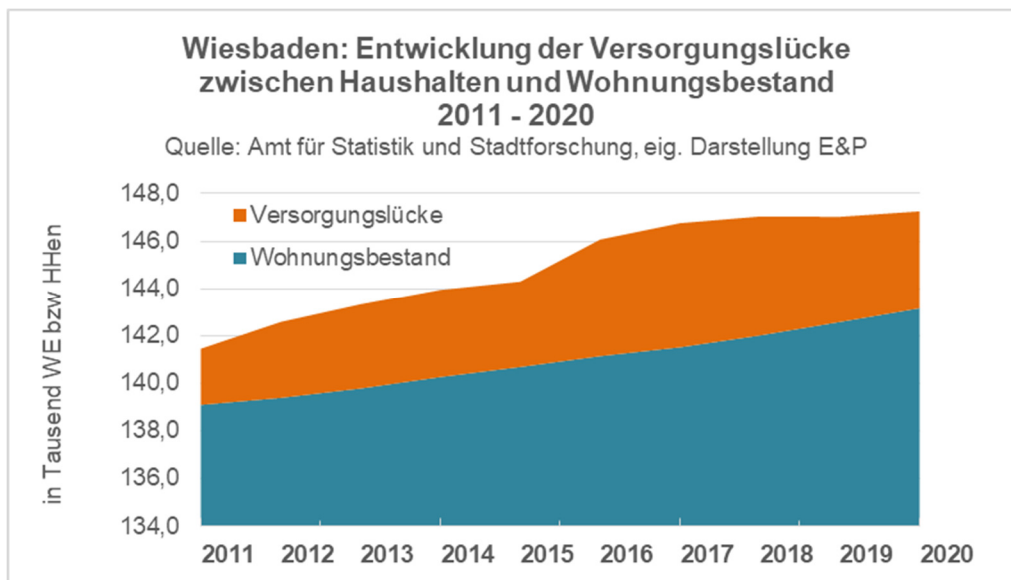
²⁹ IWU im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Energie und Wohnen, Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte, vom 15.1.2020

³⁰ IWU ebda. 1.2020, S. 25

³¹ IWU ebda.

³² LH Wiesbaden, Amt für Soziale Arbeit, Zur Wohnraumversorgung von Wiesbadener Haushalten mit niedrigem Einkommen 2021

³³ ebda S. 5. Dies wäre ein Ersatz für nicht mehr marktgängige Wohnungen, die in der Wohnungsbedarfsprognose des IWU S. 22 unter „E. Marktfähigkeit nicht mehr herstellbar (z.B. Schrottimmobilien, Entmietungphase vor einem Ersatzneubau)“ kategorisiert werden.



Das Land Hessen hat Wiesbaden deshalb per Verordnung auf der Grundlage von Gutachten des IWU (2015, 2018, 2020) als Kommune mit angespannter Wohnungsmarktsituation anerkannt, die die Voraussetzungen für die Mietpreisbremse nach BGB § 556d erfüllt.

Das Mengenproblem des Wohnungsmarktes – stark wachsende Nachfrage durch Zuwanderung, insbesondere aus dem Großtrend einer Reurbanisierung³⁴ der beiden letzten Jahrzehnte – und einer dem nicht Schritt haltenden Entwicklung des Wohnungsmarktes betrifft die meisten Großstädte in Deutschland und die Metropolregion Rhein-Main insbesondere, wo die „Pullfaktoren“ für einen Zuzug aus den ländlichen Räumen – Ausbildungsplätze, gute Arbeitsmarktbedingungen, hohes Lohnniveau, dynamische Wachstumsbranchen, gutes Kulturangebot - in besonderer Weise wirksam sind.

„Angespannter Wohnungsmarkt“ ist also primär ein Mengenproblem, und das nicht nur für Wiesbaden, sondern auch die meisten Nachbargemeinden und die Metropolregion Rhein-Main insgesamt. Auch Mainz als zweites Haupt der Doppelstadt Wiesbaden-Mainz gilt als „angespannter Wohnungsmarkt“ und darüber hinaus die meisten der unmittelbar angrenzenden Nachbargemeinden. Lediglich nach Norden angrenzende Kommunen erfüllen die Kriterien eines „Angespannten Wohnungsmarkt“ nicht, wobei sie zumeist den Schwellenwert Miethöhe von 8,00 €/qm unterschreiten.

³⁴ Mit dem Begriff der Reurbanisierung ist der Zuzug in die Kernstädte gemeint, der die Phase der fortschreitenden Suburbanisierung und der „Stadtflucht“ von Großstädtern in die Umlandgemeinden der Kernstädte seit den 60er Jahren ablöste. Es wird im weiteren zu zeigen sein, dass diese Gegenüberstellung von Phasen der Stadtentwicklung nicht dichotom zu sehen ist, denn die Stadtumlandwanderung geht fort, wird jedoch überlagert von einer quantitativ noch größeren Zuwanderung von Jüngeren vom flachen Land in die Großstädte und „Schwarmstädte“ (= Universitätsstädte und Städte mit hohem qualifizierten Dienstleistungssektor).

LH Wiesbaden: Voruntersuchung Milieuschutzsatzung

Vergleich des angespannten Wohnungsmarkts mit hessischen 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
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)
	Kassel	95	2,2	50	7,00 €/qm	3,6 %	nein (3)
Sonderstatusstädte	Rüsselsheim	94	1,8	35	8,20 €/qm	3,5 %	ja (4)
	Bad Homburg	98	1,8	50	10,60 €/qm	3,6 %	ja (4)
	Gießen	89	2,4	40	7,50 €/qm	3,2 %	nein (2)
	Hanau	98	4,2	35	7,90 €/qm	5,4 %	nein (3)
	Fulda	100	3,5	80	6,50 €/qm	5,5 %	nein (2)
	Marburg	93	2,1	55	8,30 €/qm	2,4 %	ja (4)
	Wetzlar	102	3,8	75	6,90 €/qm	4,3 %	nein (2)
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-Gustavsburg	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)

* als angespannter Wohnungsmarkt anerkannt durch die Mieterschutzverordnung des Landes Hessen vom 18.11.2020

Quelle: Zusammenstellung E&P nach IWU Fortschreibung des Gutachtens zur Mietpreisbremse 4.2020

** Die LH Mainz ist von der Landesregierung von Rheinland-Pfalz ebenfalls als Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt klassifiziert. Die Vergleichswerte liegen jedoch nicht vor.

3.2 Bevölkerungsentwicklung in Wiesbaden 2011 – 2020

Diese im vorangegangenen Kapitel aufgezeigte Versorgungslücke hat im Allgemeinen drei wesentliche Faktoren:

- den Großtrend zu kleineren Haushalten und daraus erwachsendem Mehrbedarf
- die Bevölkerungsentwicklung, insbesondere durch Zuwanderung
- die wachsenden Wohnflächenansprüche – „Wohlstandsfaktor“³⁵
- den hinter diesem steigenden Bedarf insbesondere in den Großstädten und sog. „Schwarmstädten“ zurückbleibenden Wohnungsneubau.

³⁵ Als langem Trend geht man von ca. 2% Wohnflächenzuwachs p.a. aus. Dies deckt sich in etwa mit einer neuen Studie von empirica: „Die pro Person verfügbare Wohnfläche ist in Deutschland in den vergangenen Jahren weiter gestiegen. Laut einer Studie des Immobiliendienstleisters empirica regio hatten die Menschen 2020 vor allem auf dem Land, aber auch in Großstädten mehr Platz zur Verfügung als fünf Jahre zuvor.“ ZON, vom 9.2.2022: Durchschnittliche Wohnfläche in Deutschland weiter gestiegen.

Entgegen dem Großtrend ist die durchschnittliche Haushaltsgröße in Wiesbaden im letzten Jahrzehnt nahezu unverändert geblieben, ebenso wie in den Untersuchungsgebieten, wo sie im Westend sogar anstieg.

Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen in Wiesbaden und den VU-Gebieten 2011 - 2020

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

Planungsraum/Jahr	Personen/Haushalt	
	2011	2020
Gesamtstadt	1,977	1,959
013 Luxemburgplatz	1,702	1,693
062 Rheingauviertel	1,764	1,768
082 Westend	1,682	1,718

Die sich verstärkende Diskrepanz zwischen der Zahl der Haushalte (als Nachfrage) und dem Wohnungsbestand (als Wohnungsangebot) liegt also in der Bevölkerungsentwicklung. Trotz der schwankenden, in den letzten Jahren aber positiven natürlichen Bevölkerungsbewegung in Wiesbaden ist der zentrale Faktor die Zuwanderung. Der Wanderungsgewinn aus Zuwanderung liegt zwischen 2011 und 2020 bei gut 16.000 Personen.

Geburtenziffer in Wiesbaden (Geborene/1000 EW) und ausgewählten Planungsbereichen sowie Rang 2020

Planungsraum	Geburtenziffer 2020	Rangplatz 2020
521 Kastel-Mitte	16,6	1
042 Hasengartenstraße	15,7	2
046 Südfriedhof	15,3	3
062 Rheingauviertel	14,3	4
064 Künstlerviertel	14,2	5
522 Kasteler Rheinufer	14,0	6
082 Westend	13,2	7
.....		
081 Bleichstraße	12,1	13
013 Luxemburgplatz	12,1	14
012 Adolfsallee	11,0	15
141 Biebrich-Mitte	10,8	16
051 Dichterviertel	10,8	17
045 Friedenstraße	10,7	18
015 Bergkirchenviertel	10,6	19
532 Siedlung Kostheim	10,2	20
Gesamtstadt	10,1	21
.....		
162 Kohlheck	8,4	26
011 Zentrum (City)	7,4	27
023 Nerotal	7,0	28
min*	7,0	
max*	16,6	
median*	12,1	

* jeweils ungewichtet mit der EW-Zahl

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

In den Untersuchungsgebieten ist die Geburtenziffer gegenüber der Stadt Wiesbaden insgesamt überdurchschnittlich, und die Untersuchungsgebiete nehmen in einem Ranking nach der Geburtenziffer Spitzenplätze ein.

Natürliche Bevölkerungsbewegung/Bilanz:

In der Summe der Jahre seit 2011 bis 2020 verzeichnet die Stadt Wiesbaden und ebenso die Untersuchungsgebiete einen Bevölkerungszuwachs aus der natürlichen Bevölkerungsbewegung, also durch Geburtenüberschuss. Er macht für Wiesbaden gut ein Zehntel des Bevölkerungszuwachses aus, in den VU-Gebieten jedoch mehr als 60 %, und im Rheingauviertel wird durch den Geburtenüberschuss sogar ein Wanderungsverlust kompensiert.

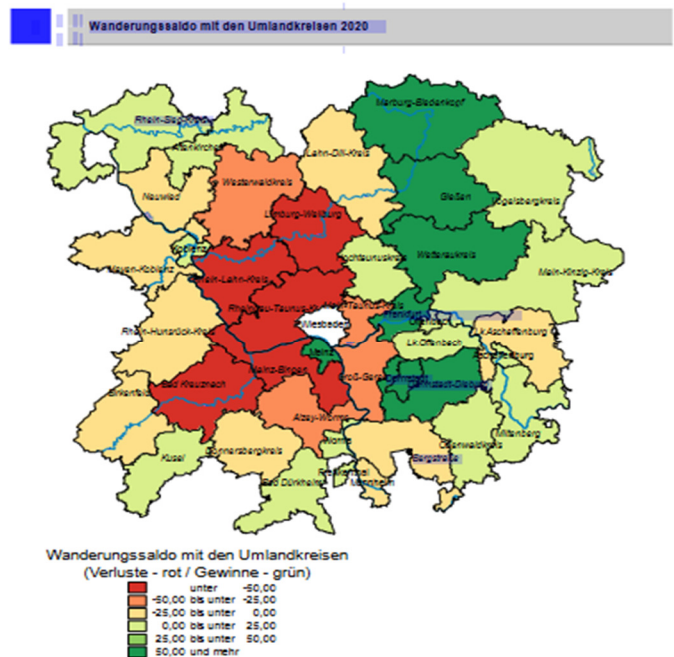
Unter dem Gesichtspunkt der Wohnungsversorgung betrachtet bewirkt der hohe Geburtenüberschuss insbesondere im Rheingauviertel und Westend einen Mehrbedarf an Wohnraum, der in diesen Gebieten durch Neubau nicht oder schwerlich zu decken ist. Hieraus rührt ein Veränderungsdruck der Haushalte, insbesondere der Haushalte mit Kindern.

Wanderungsbilanz Wiesbaden:

In der Gesamtstadt Wiesbaden dagegen resultiert der Anstieg der Bevölkerung und Haushalte im Wesentlichen nicht aus natürlicher Bevölkerungsbewegung, sondern aus dem Zuzug junger Erwachsener.

Für alle anderen Altersgruppen der Bevölkerung, insbesondere die von Kindern unter 6 Jahren und der über 30-jähriger, ist der Wanderungssaldo zwischen 2016 und 2020 negativ.³⁶

Einen negativen Wanderungssaldo hat Wiesbaden gegenüber den meisten benachbarten Siedlungsräumen.



Das heißt: trotz der Wanderungsgewinne der Stadt gibt es dahinter einen Trend zu weiterer Suburbanisierung durch Abwanderung von Familien, sei es als Verdrängung durch die steigende Mietbelastung, seien es die Wünsche nach dem Wohnen im Grünen oder im Wohneigentum - oder beides.

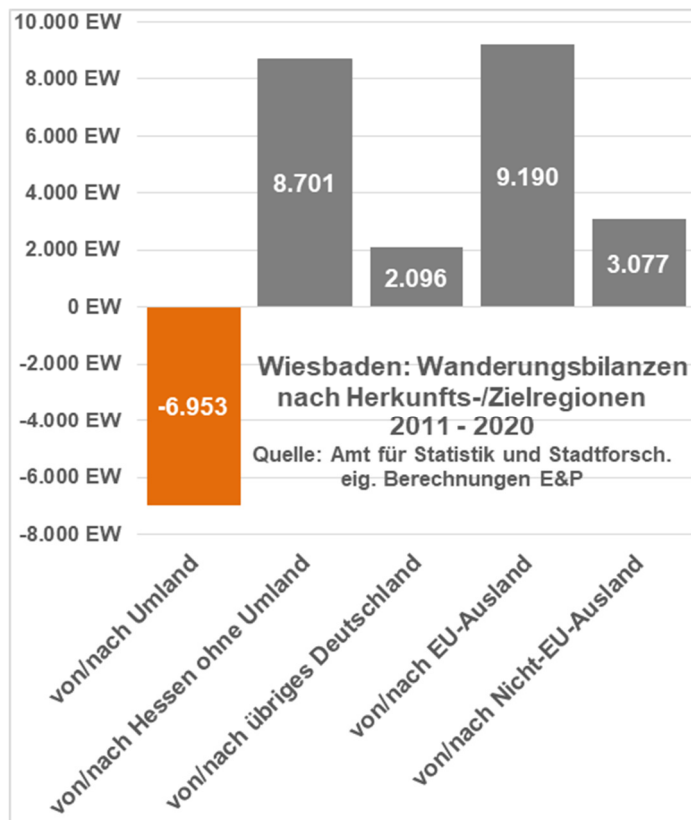
LH Wiesbaden: Wanderungsbilanz 2011* - 2020

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

von/zu	Wiesbaden
Umlandgemeinden	-6.953
übriges Hessen	8.701
Deutschland (ohne Hessen)	2.096
EU-Ausland	9.190
nicht-EU-Ausland	3.077
innerstädtisch	0
Wanderungsbilanz 2011 - 2020 gesamt	16.111

* Bezugsjahr 2011 (Zensus) für bessere Vergleichbarkeit

³⁶ Vgl. Stat. Jahrbuch der Stadt Wiesbaden S.35



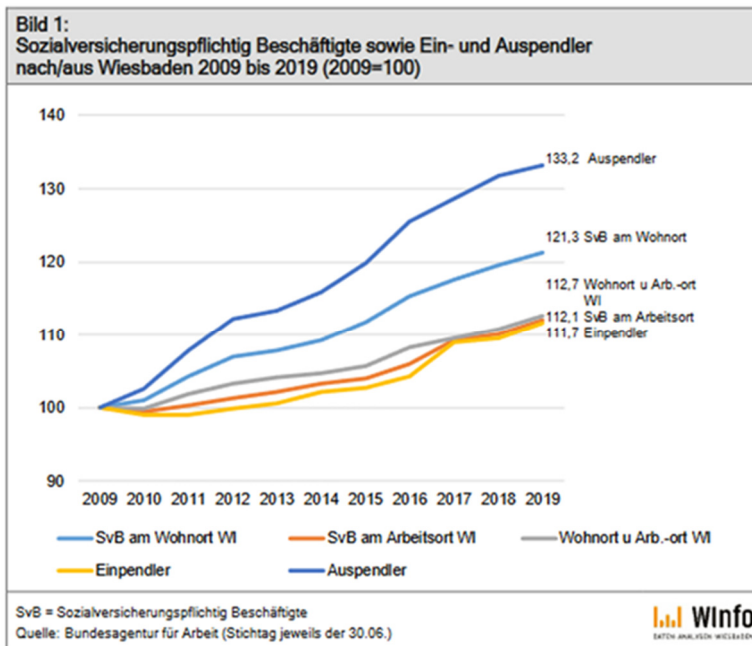
In der Wanderungsbilanz der Jahre 2011 bis 2020 zeigt sich, dass Wiesbaden aus räumlicher Bevölkerungsbewegung Bevölkerungsverluste hat gegenüber dem Umland, die Stadt-Umlandwanderung also weiter geht³⁷. Die Wanderungsgewinne Wiesbadens sind überwiegend gespeist durch Zuzug aus Hessen und Wanderungsgewinnen gegenüber dem EU-Ausland.

Zentrale Triebkraft der Einwohnerentwicklung und der Nachfrage nach Wohnraum ist die zunehmende Verflechtung des Arbeitsmarktes. Die quantitative Entwicklung der Pendlerströme von und nach Wiesbaden zeigt das nachfolgende Diagramm³⁸, wobei die Entwicklung mit dem Index-Wert 100 für 2009 angegeben ist. (Die stark wachsende Verflechtung hat darüber hinaus natürlich auch enorme Bedeutung für die beruflichen Verkehrsströme.)

³⁷ Dies ist keine Erscheinung nur in Wiesbaden. So zitiert die SZ vom 14.2.2022 unter der Überschrift „Es wird gebaut aber falsch“ aus dem Gutachten des Beratergremiums des Spitzenverbands der Immobilienwirtschaft ZIA "Die Familien verlassen die A-Städte", heißt es im Gutachten. Gehe es so weiter, drohe eine weitere Abwanderung - in der Folge entstünden mehr Einfamilienhäuser außerhalb. SZ, 14.2.2022, entnommen dem Internet.

Es ist aber hinzuzufügen, dass sich in Wiesbaden der Anteil von Großwohnungen trotz des Neubaus zwischen 2011 und 2020 nicht verringert hat. Der Anteil von Großwohnungen mit 5 oder mehr Wohnräumen blieb zwischen 2011 und 2020 annähernd konstant (27,95% in 2020 gegenüber 27,60% in 2011 – Quelle „Monitoring“) und im Künstlerviertel z.B. als einem zentrumsnahen Stadtraum mit intensiver Wohnbautätigkeit erhöhte er sich recht deutlich von 14,06% auf 16,75% (ebda.).

³⁸ Entnommen LH Wiesbaden (Hrsg.) Amt für Statistik und Stadtforschung, Wiesbadener Stadtanalysen, Wiesbadens Pendler und Pendlerverflechtungen 2009/2019, Wiesbaden 4.2020, S. 5



In absoluten Zahlen ausgedrückt stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einpendler zwischen 2009 und 2020 um rd. 8.000 (11,7 %), die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Auspendler sogar um rd. 12.000 (33,2 %).³⁹ Die Zahl derer, die in Wiesbaden arbeiten und wohnen, hat sich sogar um 19.300 (21 %) erhöht. Alle Versuche, die life-work-balance zu optimieren und Zeit- und Wegekosten der Berufsmobilität zu senken, haben notwendig Auswirkungen auf die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, wenn z.B. der Anteil der Einpendler mehr als die Hälfte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an einem Wiesbadener Arbeitsplatz ausmacht.⁴⁰

³⁹ ebda. s. 9 und S. 14

⁴⁰ ebda. S. 17 Sehr interessant ist dabei, dass das Profil der Ein- und Auspendler nach Branchen sehr stark differiert.(S. 19)

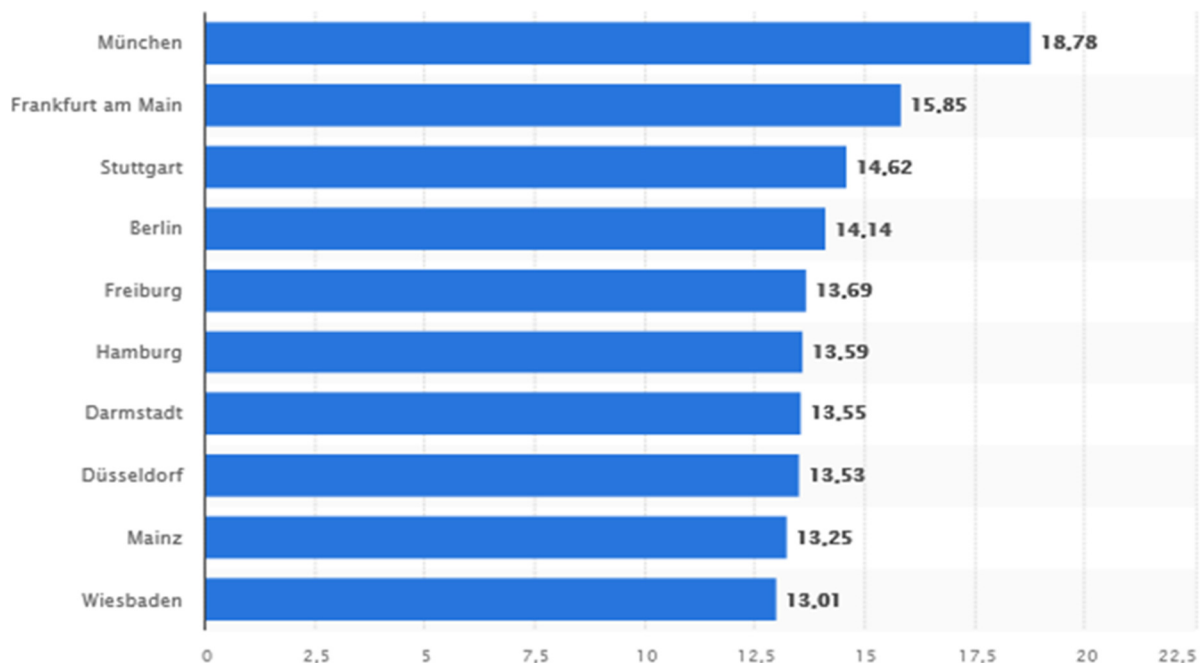
4 Mietwohnungsmarkt Wiesbaden

Trotz der Wohnbautätigkeit im Stadtgebiet von Wiesbaden hat sich der Anteil der selbstgenutzten Wohnungen zwischen 2008 und 2020 nur unwesentlich von 23,4 % auf 23,7% erhöht. Das heißt, dass mehr als drei von vier Wiesbadener Haushalte Mieterhaushalte sind. In der Absicht einer Umwandlung in Wohneigentum wurden zwischen 2010 und 2020 für rd. 2.600 Wohnungen Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt.⁴¹ Daran, dass Wiesbaden eine „Mieterstadt“ ist, hat das nichts geändert.

Deutlich gestiegen ist in diesem Zeitraum der Anteil der Wohnungen im Portfolio institutioneller Eigentümer, von rd. 11.000 Wohnungen auf 14.000 Wohnungen⁴².

Wiesbaden ist in der Reihe der Großstädte gekennzeichnet durch ein hohes Mietniveau. Nach einer Untersuchung von empirica rangiert Wiesbaden unter den „top ten“ etwa gleichauf mit der benachbarten Landeshauptstadt Mainz:

Städte mit den höchsten Mietpreisen im II. Quartal 2021⁴³
(in Euro/qm)



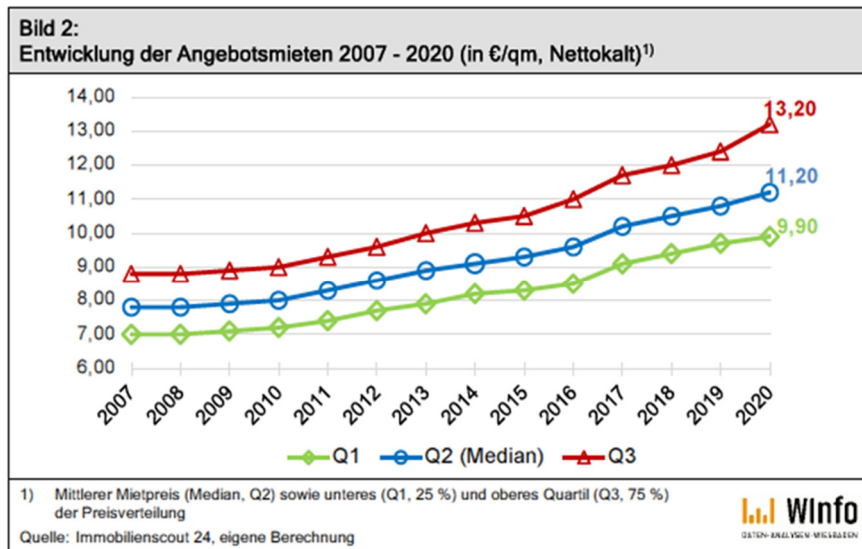
Dieser Befund deckt sich mit den Miethöhen, die über das Immobilienportal immoscout 24 für die Angebotsmieten ermittelt wurden.

⁴¹ Ein Teil der umgewandelten Wohnungen wird weiter vermietet. So ergab der Zensus 2011 gemäß Auskunft des Amts für Statistik und Stadtforschung vom 11.3.2022, dass 60 % der Eigentumswohnungen vermietet waren.

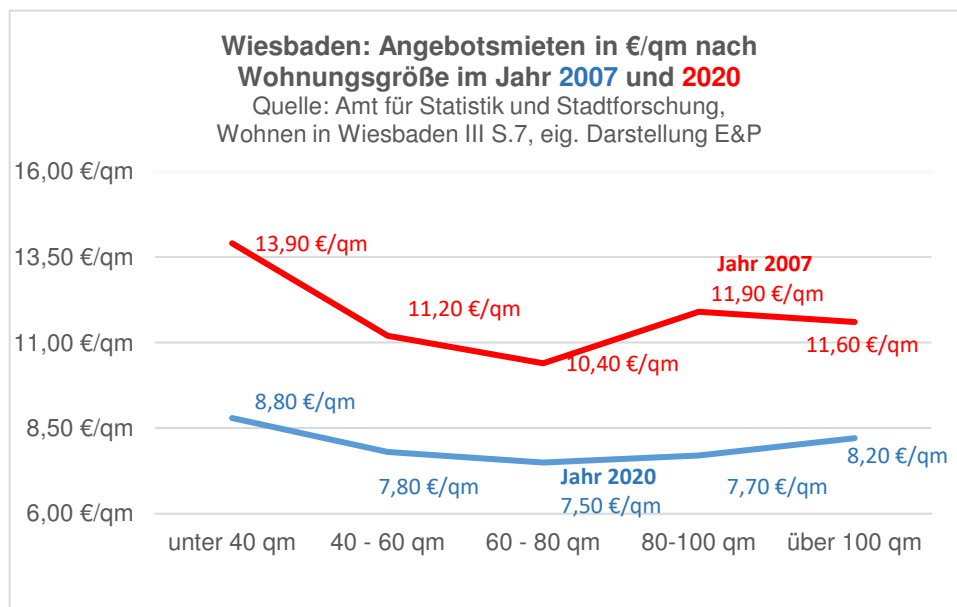
⁴² Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung – Monitoring, Variable V7. Es wurde jedoch nicht für alle erteilten Abgeschlossenheitserklärungen die Umwandlung in ET-Wohnungen auch grundbuchrechtlich vollzogen. Eine stichprobenhafte Überprüfung in 3.2022 ergab, dass in den Untersuchungsgebieten etwa zwei Drittel der erteilten Abgeschlossenheitserklärungen zur Begründung von Wohnungsteileigentum führten und bereits veräußert wurden. In welchem Umfang nach eingeholter Abgeschlossenheitserklärung derzeit noch die Vermarktung läuft, ist unbekannt.

⁴³ Untersuchung von empirica, zitiert nach statista, entnommen dem Internet am 11.10.21 unter <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1885/umfrage/mietpreise-in-den-groessten-staedten-deutschlands/#professional>

Die nachfolgende Grafik⁴⁴ zeigt auch, dass die Quartile für das teuerste und günstigste Segment relativ nah beieinander liegen: die Hälfte der angebotenen Wohnungen liegt also im Preissektor von 9,90 €/qm bis 13,20 €/qm. Da sich die Abstände zwischen den verschiedenen Segmenten im Zeitverlauf kaum verändert haben, ist die Mietentwicklung in Wiesbaden insgesamt also durch eine Plateauverschiebung gekennzeichnet.



Eine Besonderheit des Mietwohnungsmarktes in Wiesbaden ist, dass die relative Miethöhe (in Euro/qm) nicht wie sonst üblich mit der Wohnfläche kontinuierlich fällt. Zwar haben auch in Wiesbaden die kleineren, für ein und zwei Personen geeigneten Wohnungen höhere Quadratmeterpreise, doch steigt die Miethöhe bei Wohnungen über 80 qm wieder an. Diese Besonderheit ist eine Konstante im Wiesbadener Mietpreisgefüge mindestens seit 2007 und hat sich eher noch verstärkt.

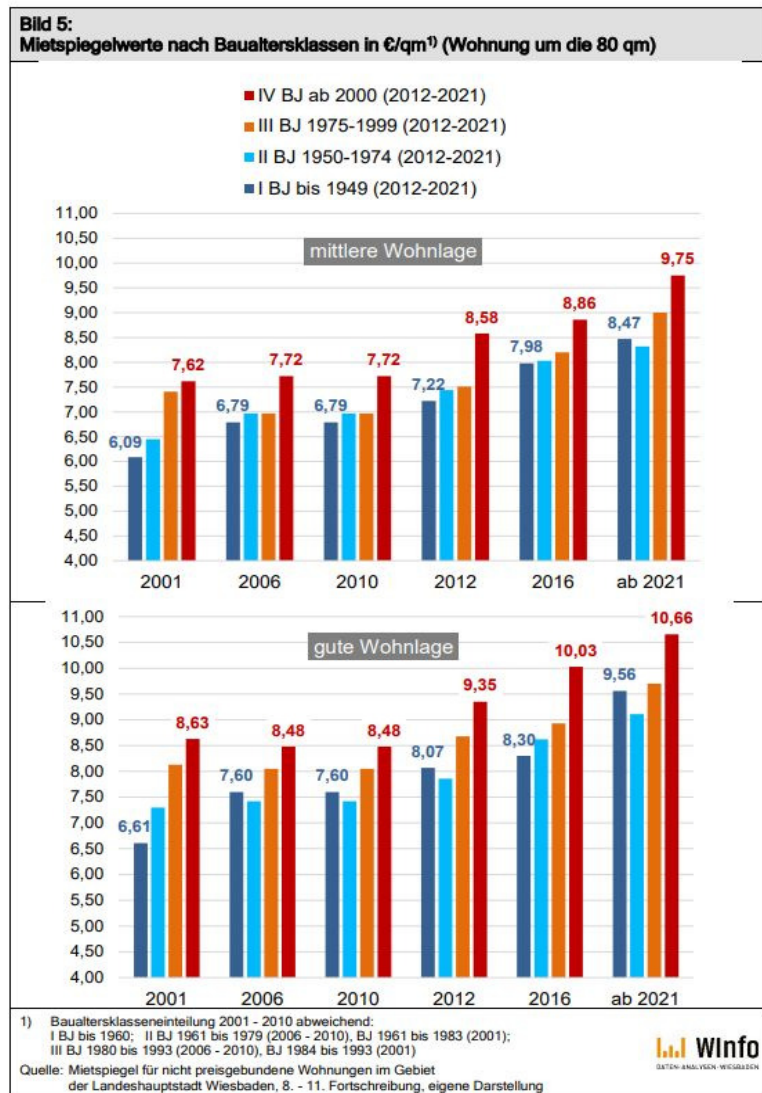


⁴⁴ Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung, Wiesbadener Stadtanalysen, Wohnen in Wiesbaden III, Immobilienmarkt und Mietpreise, 8.2021, S. 6

Ein ähnliches Bild zeigt sich auch, wenn man die Angebotsmieten nach der Zahl der Wohnräume betrachtet. Wie allgemein üblich sind Kleinwohnungen teurer, aber auch bei Wohnungen mit vier Zimmern und mehr steigt der Preis in €/qm wieder an⁴⁵. Das heißt, dass gerade für etwas größere Familien geeignete Wohnungen knapp und begehrt sind mit der Folge, dass der relative Mietpreis pro Quadratmeter höher ist.

Eine Angleichung der Quadratmeterpreise für Mietwohnungen in Wiesbaden ergibt sich ab dem Jahr 2000 aus dem Mietspiegel hinsichtlich der Baualtersklassen⁴⁶. Waren um die Jahrtausendwende Neubauwohnungen von rd. 80 qm Wohnfläche in mittlerer Lage noch um rd. 25 % teurer als Mietwohnungen in Gebäuden aus der Zeit vor 1949, sind sie es ausweislich des Mietspiegels in 2021 nur noch 15%. Bei Wohnungen in guten Lagen hat sich diese Differenz sogar von 30% auf 11 % reduziert und Altbauwohnungen aus der Vorkriegszeit sind sogar teurer als Wohnungen, die älter sind als 10 Jahren oder solche aus der Zeit von 1950 bis 1974.

Zweifelsfrei spielen für diese Angleichung der Mietpreise von Altbauwohnungen und Neubauwohnungen auch Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen eine Rolle. In großen Teilen wird in den Altbauten, insbesondere denen aus der Zeit vor 1950⁴⁷, eine Anpassung der Ausstattungsstandards an zeitgemäße Wohnverhältnisse nachgeholt worden sein, wenn diese nicht schon in den Jahrzehnten vor der Jahrtausendwende erfolgt war. Festzuhalten bleibt jedoch die Tendenz zu einer Einebnung der Mietpreisdifferenz zwischen Neu- und Altbauwohnungen.



⁴⁵ Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung, Wiesbadener Stadtanalysen, Wohnen in Wiesbaden III, Immobilienmarkt und Mietpreise, 8.2021, S. 8

⁴⁶ Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung, Wiesbadener Stadtanalysen, Wohnen in Wiesbaden III, Immobilienmarkt und Mietpreise, 8.2021, S. 10

⁴⁷ Der Anteil der Gebäude der Altersklasse vor 1949 zerfällt in Wiesbaden gem. Zensus 2011 in einen sehr hohen, das Bild der Innenstadt prägenden Anteil von 18,5% aus der Baualtersklasse „vor 1919“ und den mit 11,2 % wesentlich kleineren Anteil aus der Zwischenkriegszeit (Quelle Zensus 2011, zitiert nach Monitoring). Man kann davon ausgehen, dass insbesondere im Innenstadtbereich die Wohnungen aus der Zeit von vor 1919 besondere, geschätzte Qualitäten aufweisen. Der Durchschnittswert für die Miethöhe der Baualtersklasse „vor 1949“ gibt daher vermutlich die Miethöhe in ihrer Streuung nur unzulänglich wieder.

Relativ gering prägen sich gemäß des Mietspiegels die Lagequalitäten auf die Miete aus. Sie liegen bei einer Differenz zwischen guter und mittlerer Lage von weniger als einem 1 €/qm, unabhängig von der Baualtersklasse. Im Mietwohnungsmarktsegment der Neubauwohnungen hat gemäß Mietspiegel die Lagedifferenz sogar relativ abgenommen, etwa von rd. 13% auf 9% bei Wohnungen aus dem letzten Jahrzehnt⁴⁸. Dies gilt jedoch nicht für Altbauwohnungen mit einem Baujahr von 1950 und früher. Hierbei könnten äußere, die Lagequalität bestimmende Faktoren einen Einfluss haben, etwa die wachsende Verkehrsbelastung, die Parkraum- und Freiflächensituation in manchen Altbauquartieren in Wiesbaden.

4.1 Entwicklung der Angebotsmieten

Für Wiesbaden liegt kein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d Abs. 1 BGB vor, der auf der Grundlage wissenschaftlicher Analysen aktuelle Vertragsmieten zur Mietmarktsituation darstellen würde. Seitens der Stadt Wiesbaden wird deshalb auf angekaufte Auswertungen von Daten von Immobilienportalen zurückgegriffen. Es handelt sich damit um sogenannte Angebotsmieten⁴⁹ aus dort offerierten Wohnungen. Die kleinste räumliche Aggregatebene liegt hier i.d.R. bei den Ortsbezirken, können also mehrere Wiesbadener Planungsräume umfassen⁵⁰. Diese Praxis steht in Einklang mit den Daten, die z.B. durch das IWU⁵¹ (als vom Land Hessen mit der Begutachtung der Wohnungsmarktsituation beauftragtem Institut) herangezogen werden.

Ausgehend von einem hohen Mietniveau haben sich in Wiesbaden in diesem Zeitraum (2016 – 2020) die Angebotsmieten für eine sog. Standardwohnung von 9,60 €/qm auf 11,20 €/qm erhöht. Das ist eine Steigerung von 17%.

Anders als das Gutachten des IWU für den Zeitraum bis 2018 darstellt, sind die Anstiege der Angebotsmieten insoweit nicht konvergierend, als sich Miethöhendifferenzen zwischen unterschiedlich teuren Wohnlagen nicht angleichen. Vielmehr ergibt die Betrachtung der Zeitreihe 2007 bis 2020 eine Plateauverschiebung des Mietniveaus insgesamt, in der in allen Stadträumen die Miethöhe in prozentual ähnlichem Umfang gestiegen ist, ohne dass sich die Unterschiede eingeebnet haben. Die Korrelation zwischen den Angebotsmieten in den Ortsbezirken zu denen im städtischen Durchschnitt liegt überwiegend bei 0,95 oder höher, also nahe an einem linearen Zusammenhang.⁵²

⁴⁸ Quelle Mietspiegel, Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung, Wiesbadener Stadtanalysen, Wohnen in Wiesbaden III, Immobilienmarkt und Mietpreise, 8.2021, S. 10, eigene überschlägige Berechnung E&P

⁴⁹ Es handelt sich also um Mietangebote, nicht um abgeschlossene Mietverträge. Dies dürfte hinsichtlich der Reliabilität der Daten von nachrangiger Bedeutung sein, da derzeit in der angespannten Wohnungsmarktsituation zumindest in Wiesbaden ein Feilschen um den Mietpreis ausgeschlossen erscheint. Methodisch gravierender ist, dass die Datenanalyse hinsichtlich Wohnungsausstattung, -größe und Standards allein auf Anbieterangaben beruhen, also geschönt sein können. Hinzu kommt, dass Anbieter häufig keine Adresse angeben, aus der eine wenigstens annähernde Lage und Lagebeeinträchtigung ersichtlich wird.

⁵⁰ In dieser Untersuchung betrifft dies den Planungsraum Luxemburgplatz als Teil des Ortsbezirks Mitte und den Planungsraum Westend als Teil des Ortsbezirks Westend-Bleichstraße.

⁵¹ Vgl. z.B. IWU vom 30.4.2021 a.a.O

⁵² Siehe Tabellenübersicht im Anhang

LH Wiesbaden - VU Milieuschutzsatzungen: Entwicklung der Angebotsmieten* Steigerungsrate in Zeitabschnitten in Wiesbaden und ausgewählten Ortsbezirken

Gebiet/Zeitabschnitt	Angebotsmiete 2020	2007- 2010	2010 - 2015	2015 - 2020	2007 - 2020
Wiesbaden insgesamt	11,20 €/qm	2,6%	16,3%	20,4%	43,6%
01 Mitte	11,20 €/qm	5,3%	16,3%	20,4%	47,4%
06 Rheingauviertel, Hollerborn	11,30 €/qm	3,9%	13,9%	25,6%	48,7%
08 Westend, Bleichstraße	10,30 €/qm	4,1%	17,1%	15,7%	41,1%

* "Angebotsmiete": Miethöhe für eine in Internetportalen angebotene sog. Standardwohnung von 80 bis 100 qm

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

Mietentwicklung nach Ortsbezirken

Die Medianwerte der Angebotsmieten in den Ortsbezirken Wiesbadens streuten 2020 zwischen 9,60€/qm in den günstigeren zumeist im Nordosten der Stadt gelegenen Ortsbezirken und den Spitzenwerten von 13,00 €/qm in den innerstädtischen Stadtteilen. Sieht man die Miethöhe als Ausdruck des Verhältnisses von Wohnungsangebot und –nachfrage, kann man die Preisverhältnisse und deren Entwicklung als Ausdruck von überwiegend auf urbanes Wohnen gerichteten Wohnwünschen verstehen, die ihren Preis haben.

VU Milieuschutzsatzungen: Entwicklung der Angebotsmieten* in den Ortsbezirken Wiesbadens Miethöhe und Ranking ausgewählter Stadträume sowie Miethöhe und Steigerung der Angebotsmieten* 2007 bis 2020

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

Ortsbezirk	2007		Mietdifferenz Ortsbezirk zu WI-gesamt 2007	2020		Mietdifferenz Orts-bezirk zu WI-gesamt 2020	Rangentwicklung* 2007-2020	Mietsteigerung in % 2007-2020	Korrelation** Ortsbezirk - Gesamtstadt
	Miethöhe	Rang		Miethöhe	Rang				
02 Nordost	8,90 €/qm	1	14%	12,30 €/qm	2	10%	-1	38%	0,9934
11 Sonnenberg	8,90 €/qm	1	14%	13,00 €/qm	1	16%	0	46%	0,9813
03 Südost	8,40 €/qm	3	8%	12,30 €/qm	2	10%	1	46%	0,9920
23 Kloppenheim	8,20 €/qm	4	5%	10,10 €/qm	22	-10%	-18	23%	0,8669
12 Bierstadt	8,10 €/qm	5	4%	11,70 €/qm	6	4%	-1	44%	0,9898
24 Igstadt	7,90 €/qm	6	1%	12,20 €/qm	5	9%	1	54%	0,8518
27 Schierstein	7,90 €/qm	6	1%	11,10 €/qm	11	-1%	-5	41%	0,9522
31 Naurod	7,90 €/qm	6	1%	10,00 €/qm	23	-11%	-17	27%	0,9595
14 Biebrich	7,80 €/qm	9	0%	11,00 €/qm	12	-2%	-3	41%	0,9978
25 Nordenstadt	7,80 €/qm	9	0%	11,30 €/qm	8	1%	1	45%	0,9515
28 Frauenstein	7,80 €/qm	9	0%	11,50 €/qm	7	3%	2	47%	0,9647
Wiesbaden insgesamt	7,80 €/qm			11,20 €/qm				44%	1,0000
21 Rambach	7,70 €/qm	12	-1%	10,50 €/qm	15	-6%	-3	36%	0,9605
01 Mitte dar. Luxemburgplatz	7,60 €/qm	13	-3%	11,20 €/qm	10	0%	3	47%	0,9973
06 Rheingauviertel, Hollerborn	7,60 €/qm	13	-3%	11,30 €/qm	8	1%	5	49%	0,9959
13 Erbenheim	7,60 €/qm	13	-3%	10,00 €/qm	23	-11%	-10	32%	0,9782
16 Dotzheim	7,60 €/qm	13	-3%	10,50 €/qm	15	-6%	-2	38%	0,9781
34 Breckenheim	7,60 €/qm	13	-3%	9,60 €/qm	25	-14%	-12	26%	0,9563
52 Kastel	7,40 €/qm	18	-5%	10,90 €/qm	13	-3%	5	47%	0,9947
08 Westend, Bleichstraße	7,30 €/qm	19	-6%	10,30 €/qm	18	-8%	1	41%	0,9933
26 Delkenheim	7,30 €/qm	19	-6%	10,20 €/qm	20	-9%	-1	40%	0,9799
32 Auringen	7,30 €/qm	19	-6%	12,30 €/qm	2	10%	17	68%	0,8731
07 Klarenthal	7,20 €/qm	22	-8%	10,20 €/qm	20	-9%	2	42%	0,9752
22 Heßloch	7,20 €/qm	22	-8%	10,30 €/qm	18	-8%	4	43%	0,7369
33 Medenbach	7,10 €/qm	23	-9%	9,80 €/qm	24	-13%	-1	38%	0,9736
53 Kostheim	7,00 €/qm	24	-10%	10,60 €/qm	14	-5%	10	51%	0,9928
51 Amöneburg	6,90 €/qm	25	-12%	10,40 €/qm	17	-7%	8	51%	0,9459
min	6,90 €/qm		min	9,60 €/qm			min	23%	
max	8,90 €/qm		max	13,00 €/qm			max	68%	
Diff. min./ max in %	29%		Diff. Min/max in %	35%					
median	7,60 €/qm		median	10,90 €/qm			median	43%	

* "Angebotsmiete": Miethöhe für eine in Internetportalen angebotene Standardwohnung von 80 bis 100 qm Wohnfläche

** Korrelation nach Pearson zwischen der Entwicklung der Angebotsmieten im Bezirk 2007 und 2020 und der Stadt Wiesbaden

Geht man von einer Standardwohnung von 80qm Wohnfläche aus, macht dies eine Differenz der monatlichen Kaltmiete von ca. 280 € aus. In die Gruppe der überdurchschnittlich teuren Ortsbezirke haben sich Schierstein und Dotzheim mit einer überdurchschnittlichen Steigerung der Angebotsmieten seit 2007 geschoben. Hier liegt womöglich eine Verzerrung der wiedergegebenen Werte durch neu angebotene Neubauwohnungen vor. Ebenso wie im Ortsbezirk Mainz-Kastel (+35%) drückt sich in diesem Anstieg auch die Lagegunst bei der zunehmenden Vernetzung der beiden Landeshauptstädte Mainz und Wiesbaden aus, insbesondere die des Arbeitsmarktes. Die überdurchschnittliche Steigerung der Angebotsmieten in Amöneburg wird man zusammen mit der Verzerrung durch Neubauwohnungen ebenfalls diesem Standortfaktor zurechnen können.

Für Nordenstadt mit seiner Steigerung der Angebotsmieten von 45% auf einen Spitzenwert der Angebotsmieten wird die wachsende Verflechtung mit Frankfurt maßgeblich sein.

Auf den unteren Rängen der Angebotsmieten in 2020 liegen Breckenheim, Naurod, Erbenheim und Medenbach. Dies sind durchweg kleine Stadtteile von Wiesbaden mit eher dörflicher Prägung, wie überhaupt die unteren Ränge in diesem Ranking nach Miethöhe fast ausnahmslos von kleinen Ortsbezirken in Randlagen eingenommen werden. Hier waren 2020 nicht nur die Medianwerte der Angebotsmieten gemessen am Stadtdurchschnitt recht niedrig. Auch deren Steigerung seit 2007 lag mit unter 30 % unter dem Durchschnitt Wiesbadens von 43,6 %.

VU Milieuschutzsatzungen: Entwicklung der Angebotsmieten*
Angebotsmieten in den Ortsbezirken in € pro m²

Ortsbezirk/Miethöhe/Rang	2020 € je m ² (Median)	Miethöhe Rang 2020	Mietentwicklung 2020 zu 2007 in %
11 Sonnenberg	13,00 €/qm	1	46,1%
02 Nordost	12,30 €/qm	2	38,2%
03 Südost	12,30 €/qm	2	46,4%
32 Auringen	12,30 €/qm	2	68,5%
24 Igstadt	12,20 €/qm	5	54,4%
12 Bierstadt	11,70 €/qm	6	44,4%
28 Frauenstein	11,50 €/qm	7	47,4%
06 Rheingauviertel, Hollerborn	11,30 €/qm	8	48,7%
25 Nordenstadt	11,30 €/qm	8	44,9%
01 Mitte, darin Luxemburgplatz	11,20 €/qm	10	47,4%
Wiesbaden insgesamt	11,20 €/qm		43,6%
27 Schierstein	11,10 €/qm	11	40,5%
14 Biebrich	11,00 €/qm	12	41,0%
52 Kastel	10,90 €/qm	13	47,3%
53 Kostheim	10,60 €/qm	14	51,4%
16 Dotzheim	10,50 €/qm	15	38,2%
21 Rambach	10,50 €/qm	15	36,4%
51 Amöneburg	10,40 €/qm	17	50,7%
08 Westend, Bleichstraße	10,30 €/qm	18	41,1%
22 Heßloch	10,30 €/qm	18	43,1%
07 Klarenthal	10,20 €/qm	20	41,7%
26 Delkenheim	10,20 €/qm	20	39,7%
23 Kloppenheim	10,10 €/qm	22	23,2%
13 Erbenheim	10,00 €/qm	23	31,6%
31 Naurod	10,00 €/qm	23	26,6%
33 Medenbach	9,80 €/qm	24	38,0%
34 Breckenheim	9,60 €/qm	25	26,3%

* "Angebotsmiete": Miethöhe für eine in Internetportalen angebotene Standardwohnung von 80 bis 100 qm Wohnfläche

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

Die Preisunterschiede auf dem Mietwohnungsmarkt bestehen auf einem höheren Niveau fort. Bei wachsender Mobilität⁵³ und Verflechtung insbesondere in Wirtschaft und Arbeitsmarkt drücken sich hierin neben der in vorstädtisch oder dörflich geprägten Ortsteilen eher geringeren städtischen Infrastruktur Kalküle zur individuellen Reduzierung der Zeit- und Wegekosten aus.

Sicher lassen sich unterschiedliche Miethöhen nicht vollständig auf die Lage der Wohnstandorte zu den Arbeitsorten und die Erschließung reduzieren. Allerdings sind die Erwerbstätigenhaushalte in der Wohnstandortwahl besonders flexibel und anpassungsbereit, wirken also auf die Nachfrage- und Preisentwicklung recht direkt ein und bestimmen bei kontingentem Wohnungsangebot das Preisgefüge. Dies gilt insbesondere zu Zeiten, in denen neben den Mobilitätskosten in Zeit und Geld auch die Balance von Arbeit, Familie und Freizeit einen immer höheren Stellenwert gewinnt.

Die These einer Konvergenz der Teilwohnungsmärkte geht von einer Angleichung des Preisgeschehens aus, wonach die Nachfrage auf den teuren Segmenten des lokalen Wohnungsmarkts in die Stadtteile mit einem günstigeren Mietwohnungsangebot diffundiert und sich darüber die Mietpreisunterschiede nivellieren, findet für Wiesbaden also keine Bestätigung. Trotz einer allgemeinen, über der Inflationsrate liegenden Steigerung der Mietpreise findet keine generelle Angleichung der Miethöhen statt. Im Gegenteil, die Spanne zwischen hochpreislichen und relativ günstigen Ortsbezirken ist im Beobachtungszeitraum absolut und relativ gewachsen: die Spanne lag 2007 bei rd. 2,00 €/qm und 29%, 2020 lag sie 3,40 €/qm und 35%.

Gegen eine Konvergenz und eine Angleichung der Mieten zwischen hochpreislichen und günstigeren Stadträumen spricht zudem, dass die Korrelation der Mietsteigerungen ungemein hoch ist (Korrelationskoeffizient zur Gesamtstadt fast in allen Ortsbezirken bei über 0,95), die Mieten also als Ausdruck eines Nachfrageüberhangs gleichförmig in allen Stadträumen ansteigen.

Wiesbaden: Spanne der höchsten und niedrigsten Angebotsmieten in den Ortsbezirken 2007 und 2020

	2007		2020	
	Ortsbezirk	Miete	Ortsbezirk	Miete
niedrigste Angebotsmiete	Amönebug	6,90 €/qm	Breckenheim	9,60 €/qm
höchste Angebotsmiete	Sonnenb./Nor	8,90 €/qm	Sonnenberg	13,00 €/qm
Spanne absolut	2,00 €/qm		3,40 €/qm	
Spanne in %	29%		35%	

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

Es ist zwar richtig, dass nach diesen Untersuchungsergebnissen sich manche Ortsbezirke im Rang der teuersten Lagen verändern, nicht jedoch in dem Sinne, dass eine „Nachfrageblase“ auf einem bestimmten lokalen Mietwohnungsmarkt platzen und sich in andere Stadtteile mit günstigerem Mietniveau ergießen würde.

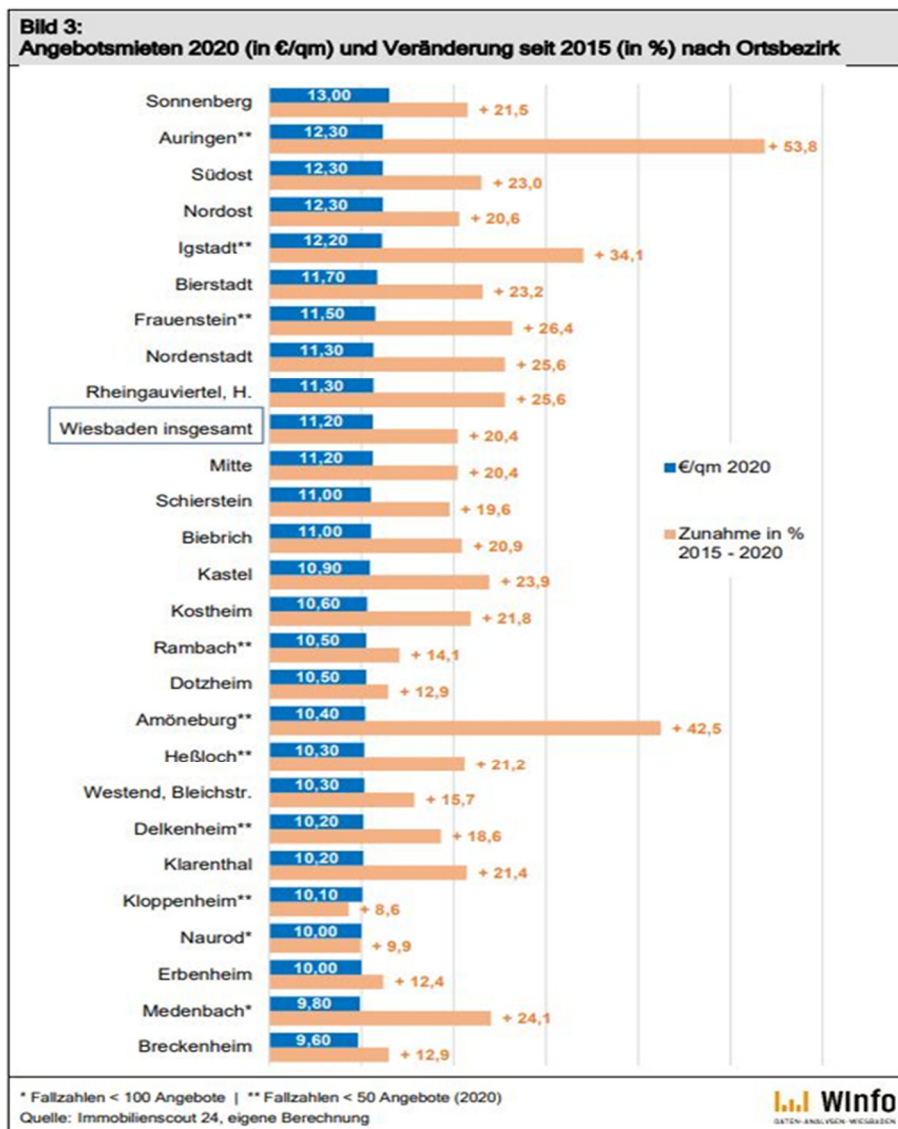
Für die Untersuchungsgebiete ist als Ergebnis der Analyse der Angebotsmieten seit 2007 festzuhalten:

- Der Mietwohnungsmarkt in der Stadt Wiesbaden der letzten Jahrzehnte ist gekennzeichnet durch eine allgemeine Plateauverschiebung des Mietniveaus.
- Die Angebotsmieten in den Untersuchungsgebieten entwickeln sich im Gleichschritt mit den übrigen Stadträumen nach oben und liegen im oberen Mittelfeld.
- Allein im Äußeren Westend als Teil der des Wohnungsmarkts im Ortsbezirk Westend-Bleichstraße fallen sie in der Höhe leicht ab gegenüber dem Stadtdurchschnitt.

⁵³ Für den enormen Zuwachs der Pendlerströme und Verflechtungen liegen umfangreich Daten vor aus dem Amt für Statistik und Stadtforschung „Wiesbadener Stadtanalysen, Wiesbadens Pendler und Pendlerverflechtungen 2009/2019. hrsg. Magistrat der LH Wiesbaden, 4.2020.

- Das Ranking von teuren und vergleichsweise günstigeren Stadträumen ist weitgehend stabil.

Übersicht der Wiesbadener Ortsbezirke
Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung



4.2 Mietentwicklung in Wiesbaden gemäß Mietspiegel

Für die Analyse der Mietentwicklung in Wiesbaden liegen neben den nach Ortsbezirken differenzierten Angebotsmieten noch die Mietspiegel seit 2006 vor. Es handelt sich hierbei um sog. Einfache Mietspiegel, die die marktüblichen Preise für nicht preisgebundenen Wohnungen ausweisen. Die Mietspiegel wurden erstellt in der Zusammenarbeit von Mieterbund Wiesbaden e.V. und Haus & Grund Wiesbaden (als Repräsentanten der Interessen von Eigentümern) unter Hinzuziehung von Sachverständigen und der Stadtverwaltung aus dem Vermessungsamt (Bewertungsstelle). Die Mietspiegel weisen dabei mittlere Werte aus unter Angabe der Streuung der zugrundeliegenden Werte⁵⁴. Da sich die Systematik im Punkt Baualtersklasse hinsichtlich der für die drei Untersuchungsgebiete wesentlichen Baualtersklassen geändert hat⁵⁵, wird die Mietentwicklung hier nur für den Zeitraum 2012 bis 2021 dargestellt. Um eine Vergleichbarkeit zu den „Angebotsmieten“ (siehe oben) herzustellen, die nur eine „Standardwohnung“ kennen, wurde die Gegenüberstellung vereinfacht und auf die Darstellung „besonderer Ausstattungsmerkmale“ verzichtet. Ebenso werden nur die Werte für Wohnungen in guter und mittlerer Lage dargestellt, die die dominierende Mehrheit der Wohnungen in den Untersuchungsgebieten umfassen dürfte.

Die im Mietspiegel 2021 ausgewiesenen Werte korrespondieren mit den ermittelten Angebotsmieten 2017 in den Untersuchungsgebieten im Streubereich von 10,00 €/qm für den Planungsraum Luxemburgplatz, 9,90 €/qm für das Rheingauviertel und 9,60 €/qm für das Westend. Die höchsten Steigerungsraten gemäß Mietspiegel 2012 und 2017 weisen durchweg große Wohnungen über 100qm auf, während kleine Wohnungen zurückbleiben.

Landeshauptstadt Wiesbaden

Miethöhe* von Wohnungen unterschiedlicher Größe und Baualtersklassen in Wiesbaden in €/qm gemäß jeweiligem Mietspiegel**

Baujahr	Wohnungsgröße	Jahr				2012 - 2021	
		2012		2021		Steigerungen in %	
		mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
vor 1949	bis 60 qm	7,73 €	8,24 €	9,31 €	10,02 €	20%	22%
	60 bis 100 qm	7,22 €	8,07 €	8,47 €	9,56 €	17%	18%
	über 100 qm	6,74 €	7,57 €	8,59 €	9,66 €	27%	28%
1950 - 1974	bis 60 qm	7,75 €	8,01 €	9,02 €	9,29 €	16%	16%
	60 bis 100 qm	7,44 €	7,86 €	8,32 €	9,11 €	12%	16%
	über 100 qm	7,24 €	8,30 €	8,80 €	9,79 €	22%	18%
1975 - 1999	bis 60 qm	8,06 €	9,19 €	9,78 €	10,57 €	21%	15%
	60 bis 100 qm	7,51 €	8,68 €	9,00 €	9,70 €	20%	12%
	über 100 qm	7,34 €	8,46 €	9,46 €	10,21 €	29%	21%
seit 2000	bis 60 qm	8,93 €	9,72 €	10,48 €	10,58 €	17%	9%
	60 bis 100 qm	8,58 €	9,35 €	9,75 €	10,66 €	14%	14%
	über 100 qm	8,53 €	9,84 €	11,27 €	11,37 €	32%	16%

* ohne Zu- und Abschläge für besondere Ausstattungsmerkmale

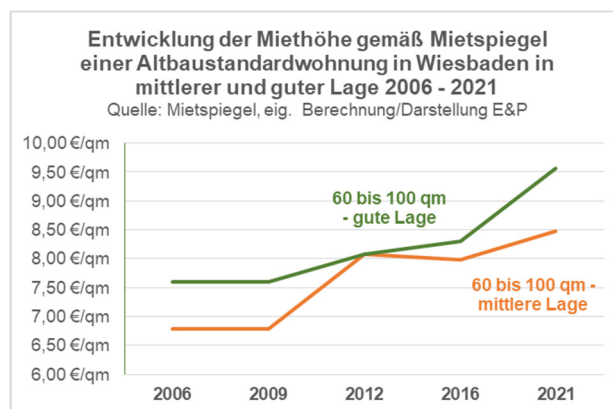
** Quelle: Mietspiegel für die Stadt Wiesbaden 2012 und 2021 - eig.Berechn. E&P 11.2021

Die höchsten Steigerungsraten weist der Mietspiegel für die Wohnungen über 100 qm aus, also genau die Größenklasse, die in den Untersuchungsgebieten bestimmend ist. Die Steigerungsrate der Mieten großer Wohnungen beträgt in der Baualtersklasse „vor 1949“ zwischen 2012 und 2021 rd. 3 % jährlich, also 27% für mittlere Wohnlagen und 28 % für gute Wohnlagen.

⁵⁴ Die Streuung der zugrundeliegenden mietvertraglichen Werte liegen in der für die Untersuchungsgebiete zentralen Gruppe „Baualter vor 1949“ bei mehr als einem Drittel.

⁵⁵ Der Mietspiegel 2006 summiert alle Gebäude „vor 1960“, die weitere Differenzierung „vor 1949“ erscheint erst in den Mietspiegel seit dem Mietspiegel 2012. Eine direkte Vergleichbarkeit ist damit nicht gegeben.

Auf eine Besonderheit ist hinzuweisen: die Steigerungsraten gemäß Mietspiegel 2012 und 2021 lassen in der Tendenz erkennen, dass Wohnraum in mittleren Wohnlagen sich ähnlich stark verteuert wie in guten Wohnlagen. Dies ist ein Indiz für eine ausgeprägte Knappheit auf dem Mietwohnungsmarkt, nämlich dass Wohnungen in etwas schlechteren Wohnlagen genauso gut zu vermarkten sind wie solche in einer guten, weil die Wohnungssuchenden schlicht keine Wahl haben. Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass die relative Lagedifferenz der Miethöhe zwischen guter und mittlerer Wohnlage sich fast durchgängig verringert⁵⁶.



**Landeshauptstadt Wiesbaden: Preisdifferenz zwischen Wohnraum in guter und mittlerer Lage in €/qm und in % gem- Mietspiegel
Entwicklung 2012 bis 2021**

Baujahr	Wohnungsgröße	Lagedifferenz gem. Mietspiegel im Jahr			
		2012		2021	
		Lagedifferenz abs.	Lagedifferenz in %	Lagedifferenz abs.	Lagedifferenz in %
vor 1949	bis 60 qm	0,51 €/qm	7%	0,71 €/qm	8%
	60 bis 100 qm	0,85 €/qm	12%	1,09 €/qm	13%
	über 100 qm	0,83 €/qm	12%	1,07 €/qm	12%
1950 - 1974	bis 60 qm	0,26 €/qm	3%	0,27 €/qm	3%
	60 bis 100 qm	0,42 €/qm	6%	0,79 €/qm	9%
	über 100 qm	1,06 €/qm	15%	0,99 €/qm	11%
1975 - 1999	bis 60 qm	1,13 €/qm	14%	0,79 €/qm	8%
	60 bis 100 qm	1,17 €/qm	16%	0,70 €/qm	8%
	über 100 qm	1,12 €/qm	15%	0,75 €/qm	8%
seit 2000	bis 60 qm	0,79 €/qm	9%	0,10 €/qm	1%
	60 bis 100 qm	0,77 €/qm	9%	0,91 €/qm	9%
	über 100 qm	1,31 €/qm	15%	0,10 €/qm	1%

* ohne Zu- und Abschläge für besondere Ausstattungsmerkmale
Quelle: Mietspiegel für die Stadt Wiesbaden 2012 und 2021 - eig. Berechn. E&P 11.2021

Es ist deshalb anzunehmen, dass in den Untersuchungsgebieten sich auch Wohnungen in Wohnlagen mit Beeinträchtigungen etwa durch Verkehr gut vermieten lassen. Die Korrelation zwischen der Mietentwicklung in guter und mittlerer Lage ist hoch, nahe an einem linearen Zusammenhang.

Ähnlich wie sich ausweislich des Mietspiegels die Wohnlagen in der Miethöhe relativ angleichen, ist es unter Bedingungen eines sehr angespannten Wohnungsmarktes auch hinsichtlich einer besonderen Wohnungsausstattung. Die Mietspiegel sehen als Standardausstattung durchweg Bad und Sammelheizung. Als besondere Ausstattung gelten z.B. eine hochwertige Einbauküche nebst Küchengeräten oder eine überdurchschnittliche aufwendige Sanitärausstattung⁵⁷.

⁵⁶ Am ausgeprägtesten ist dies bei Wohnungen, die 1975 oder später errichtet wurden.

⁵⁷ Zu den Bestimmungsgrößen siehe Mietspiegel für Wiesbaden 2021

**Wiesbaden: Preisdifferenz zwischen Wohnraum mit normaler und besonderer Ausstattung (in €/qm und in %) gemäß Mietspiegel
Entwicklung 2012 bis 2021**

Baujahr	Wohnungsgröße	Ausstattungsdifferenz gem. Mietspiegel im Jahr			
		2012		2021	
		Ausstattungs- differenz abs.	Ausstattungs- differenz in %	Ausstattungs- differenz abs.	Ausstattungs- differenz in %
bis 1949 - mittlere Lage	bis 60 qm	1,51 €/qm	20%	1,68 €/qm	18%
	60 bis 100 qm	0,98 €/qm	14%	1,39 €/qm	16%
	über 100 qm	1,79 €/qm	27%	0,69 €/qm	8%
1949 bis 1974 - gute Lage	bis 60 qm	1,34 €/qm	16%	1,87 €/qm	21%
	60 bis 100 qm	1,52 €/qm	19%	1,54 €/qm	19%
	über 100 qm	0,62 €/qm	7%	1,34 €/qm	15%

Quelle: Mietspiegel für die Stadt Wiesbaden 2012 und 2021 - eig.Berechn. E&P 11.2021

Die Miethöhendifferenz zwischen einer Standardausstattung und einer besonderen Ausstattung relativiert sich in der für die Untersuchungsgebiete maßgeblichen Baualtersklasse „vor 1949“ besonders bei Großwohnungen über 100qm Wohnfläche doch sehr deutlich, von (absolut 1,79€/qm auf 0,69€/qm), und der relative Abstand besser ausgestatteter Großwohnungen zur Standardausstattung verringert sich von 27% auf 8%.

Bei aller Vorsicht, mit der solche Mittelwerte aus einem „einfachen Mietspiegel“ zu interpretieren sind⁵⁸, ist die Angleichung sowohl der Mietpreise sowohl hinsichtlich der Lageunterschiede wie der Ausstattungsstandard doch überzufällig. Man geht sicher nicht verkehrt, dies als Ausdruck der Mangelware Mietwohnung zu sehen, die Wohnungssuchende handeln lässt „Hauptsache überhaupt eine in der Größe passende Wohnung gefunden!“, bei der die spezifischen Qualitäten in den Hintergrund rücken.

Was die beiden Quellen zur Mietentwicklung in Wiesbaden angeht, „Angebotsmieten“ und „Mietspiegel“, kommt man trotz deren unterschiedlicher Methodik und Systematik zu übereinstimmenden Ergebnissen: Mietsteigerungen im Durchschnitt von rd. 3% jährlich und damit deutlich über der Inflationsrate dieser Jahre, sowie eine recht gleichförmige Entwicklung, ob es nun die Miethöhenentwicklung in den Bezirken angeht (Angebotsmieten) oder die nach Wohnlagen (Mietspiegel). Die beschränkte Bedeutung, die Ausstattungsmerkmalen⁵⁹ der Wohnung für die Miethöhe in den jeweiligen Wohnungsgrößenklassen zukommt, verweist darauf, dass es sich bei den überdurchschnittlichen Mietsteigerungen von Bestandswohnungen um „windfall profits“ handelt, also Steigerungen der Erlössituation, die unter Bedingungen einer Knappheit ohne eigenes Zutun (=Investition) bewirkt werden.

⁵⁸ Kritisch ist bei einem sog. Einfachen Mietspiegel die Datengrundlage zu sehen, auf Grundlage derer die Tabellenwerte gebildet werden – siehe auch die hohe Streuung der eingehenden Werte, die die Mietspiegel für Wiesbaden ausweisen. Das spricht nicht grundsätzlich gegen die Praktikabilität eines solchen einfachen Mietspiegels, wenn man den Hauptzweck darin sieht, Auseinandersetzungen über die angemessene Miethöhe zu schlichten. In der Funktion, bereits im Vorfeld Markttransparenz herzustellen und die Informationsasymmetrie zwischen Vermietern und Wohnungssuchenden abzubauen, ist ein auf wissenschaftlicher Basis erstellter qualifizierter Mietspiegel geeigneter, zumal dort üblicherweise auch Regelsätze für die immer bedeutsamer werdenden Mietnebenkosten gelistet werden.

⁵⁹ Inwieweit unterschiedliche energetische Standards sich auf die erzielbaren Mieterträge auswirken, lässt sich anhand des Datenmaterials nicht überprüfen. Gewiss erscheint aber angesichts der geringen Leerstandsquoten in Wiesbaden, dass die grundsätzliche Vermietbarkeit auch von energetischen Standardwohnungen fraglos gegeben ist.

4.3 Wohnkostenbelastungsquote

Unter Bedingungen angespannter Wohnungsmärkte bestimmen sich die lokalen Miethöhen ganz wesentlich nach den örtlichen Haushaltseinkommen. Die Wohnungsmieten als Angebot sind also gegenüber der Nachfrage elastisch: je höher die Zahl der Nachfrager ist und je zahlungskräftiger diese sind, umso stärker ist der zu erwartende Mietanstieg. Es ist deshalb nicht zufällig, dass die Liste der Städte mit den höchsten Mieten (s.o. empirica regio) ausgenommen Berlin durchweg Städte mit überdurchschnittlichem Arbeitseinkommen verzeichnet.

Wiesbaden wie Südhessen gehört zu den einkommensstärksten Regionen in Deutschland. Zugleich gibt es in dieser deutliche Unterschiede. Beschäftigte in Frankfurt oder Darmstadt z.B. haben ein um mehr als 10% höheres Gehalt als in Wiesbaden, wo wiederum deutlich besser verdient wird als in Mainz oder im Kreis Groß-Gerau. Dies hat sicher auch damit zu tun, dass es in Wiesbaden als Landeshauptstadt und als Sitz einer Reihe von Bundesbehörden einen höheren Anteil von Beschäftigten im öffentlichen Dienst gibt, wo die durchschnittlichen Gehälter wohl etwas niedriger sind als in der sog. freien Wirtschaft, dafür aber von Konjunkturen unbeeindruckt stetiger fließen.

Die Gehaltsdifferenz von Vollzeitbeschäftigten am Wohnort ist für Wiesbaden im Vergleich zu Frankfurt und Darmstadt etwas geringer und ausbalancierter.

Wiesbaden: monatliche Bruttogehälter (Median) vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer 2019 im regionalen Vergleich

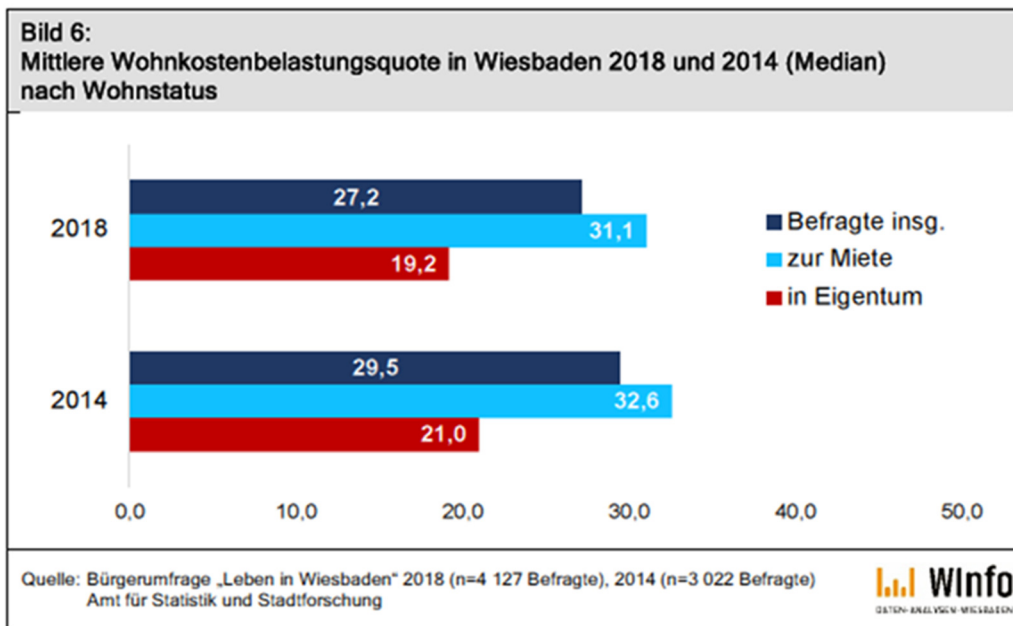
	Vollzeitarbeitnehmer	
	am Arbeitsort	am Wohnort
Wiesbaden	3.974 €	3.735 €
Mainz	3.756 €	3.943 €
Main-Taunus-Kreis	4.314 €	4.326 €
Hochtaunuskreis	4.229 €	4.271 €
Kreis Groß-Gerau	3.699 €	3.600 €
Frankfurt	4.431 €	4.103 €
Darmstadt	4.408 €	4.089 €

Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2020, Zusammenstellung E&P

Entscheidend für die Wohnkostenbelastung⁶⁰ sind die Haushaltseinkommen der Wohnbevölkerung. Aus der Bürgerumfrage „Leben in Wiesbaden 2018“ liegen Daten vor, wie sich die Wohnkostenbelastung der Wiesbadener Haushalte zwischen 2014 und 2018 verändert hat⁶¹. Danach lag die mittlere Wohnkostenbelastung der Eigentümerhaushalte bei rund 20 %, bei den Mieterhaushalten bei einem knappen Drittel des Haushaltseinkommens. In beiden Teilgruppen der Wiesbadener Haushalte war die Wohnkostenbelastung leicht gesunken, um 1,8%-Punkte bei den Eigentümerhaushalten und um 1,5%-Punkte bei Mieterhaushalten.

⁶⁰ Die Wohnkostenbelastung errechnet sich hier inklusive Wohnnebenkosten inkl. Heizung und Bewirtschaftungskosten.

⁶¹ Amt für Statistik und Stadtforschung, Wiesbadener Stadtanalysen, Wohnen in Wiesbaden III, Immobilienmarkt und Mietpreise, 8.2021, Bild 6



Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung von fast einem Drittel des Haushaltseinkommens von Mietern ist beachtlich genug, aber mehr noch zeigt die Ausdifferenzierung nach Haushaltsgruppen ein Profil der Sozialgruppen, die den Wohnungsmarktentwicklungen besonders ausgesetzt sind:

Betrachtet man die Haushaltskonstellation, so ist die Wohnkostenbelastungsquote von Mieterpaaren ohne Kind mit 27,8 % des Haushaltseinkommens am günstigsten und steigt dann über Paare mit Kind (Quote 29,4 %) und Einpersonenhaushalte und Wohngemeinschaften (33,3%) auf 37,5% bei Haushalten von Alleinerziehenden.

Eine entscheidende Variable für die Quote der Wohnkostenbelastung ist die Beteiligung am Erwerbsleben. Bei voll erwerbstätigen Mietern liegt die Belastung für Wohnkosten bei 27,3 %, um bei in Teilzeit oder geringfügig Beschäftigten und in Ausbildung befindlichen (jeweils 31,6%) anzusteigen auf 36,7 % bei Rentnern und 43,6 % bei Arbeitslosen und Erwerbsunfähigen.

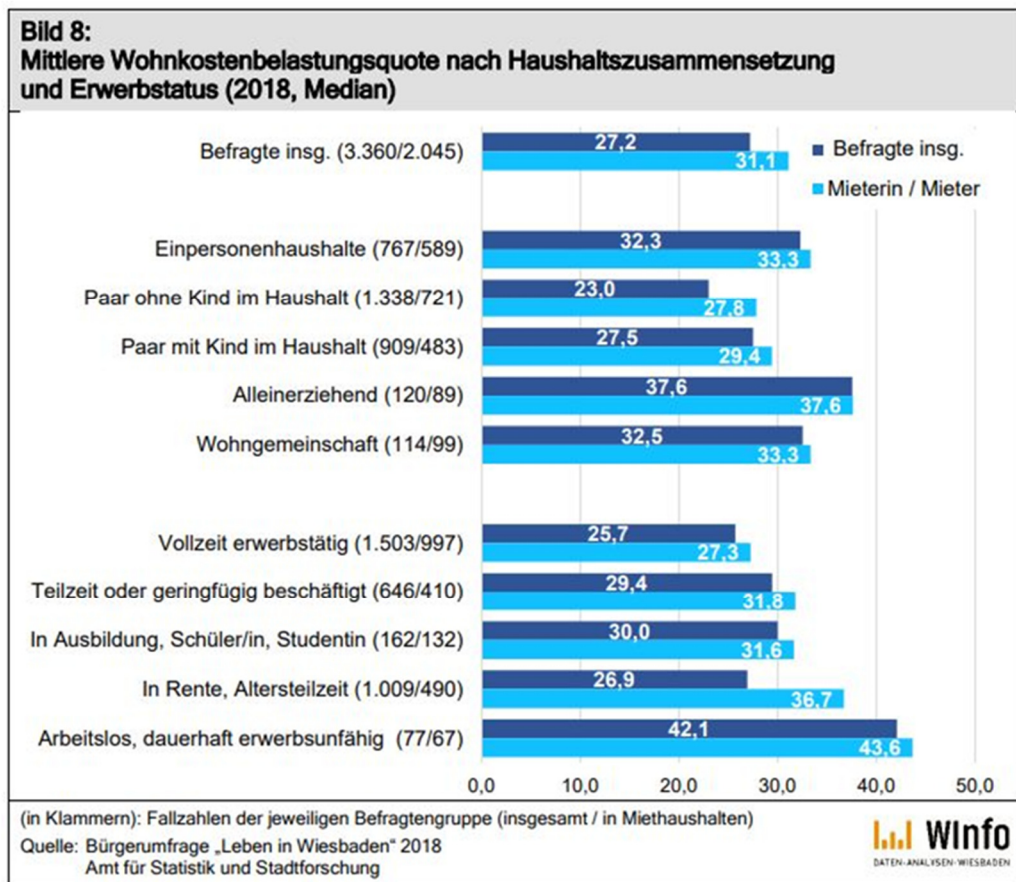
Aus der Analyse der Umfrageergebnisse von 2018⁶² ergibt sich, dass mehr als die Hälfte der in Wiesbaden zur Miete lebenden Personen eine Wohnkostenbelastung von mehr als einem Drittel ihres Haushaltsbudgets hatte, 27,5 % sogar eine Belastung von mehr als 40%.

Für die spätere Untersuchung (siehe Kapitel 6) lässt sich hieraus schon die Quintessenz ziehen, dass es die Haushalte von Alleinerziehenden, Rentnern und natürlich Arbeitslosen sind, die der Mietentwicklung besonders vulnerabel ausgesetzt sind und sogar bei „durchschnittlichen“ Familien⁶³ wächst die Wohnkostenbelastung mit der Zahl der Kinder. Es sind dies die Gruppen, für die diese Risiken anders als bei Auszubildenden nicht nur temporäre sind und/oder durch zusätzliche Erwerbsarbeit zu kompensieren sind, sondern diese Lebensphase über Jahre oder wie bei Rentnern dauerhaft begleiten. Obwohl hierfür für Wiesbaden keine Daten vorliegen, wird man zu diesen Sozialgruppen eine weitere hinzuzählen müssen, die der Ausländer. Aufgrund von Defiziten

⁶² Amt für Statistik und Stadtforschung, Wiesbadener Stadtanalysen, Wohnen in Wiesbaden III, Immobilienmarkt und Mietpreise, 8.2021, Bild 7

⁶³ Die durchschnittliche Kinderzahl Wiesbadener Haushalte mit Kindern betrug 2016 1,61 Kinder, von allen Haushalten mit Kindern hatte 2016 mehr als die Hälfte nur ein Kind. Stat. Jahrbuch der Stadt Wiesbaden 2020, S. 31.

der Integration sowohl in rechtlicher Hinsicht wie wirtschaftlicher und sozialer ist deren Wohnkostenbelastung als Mieter besonders hoch⁶⁴.



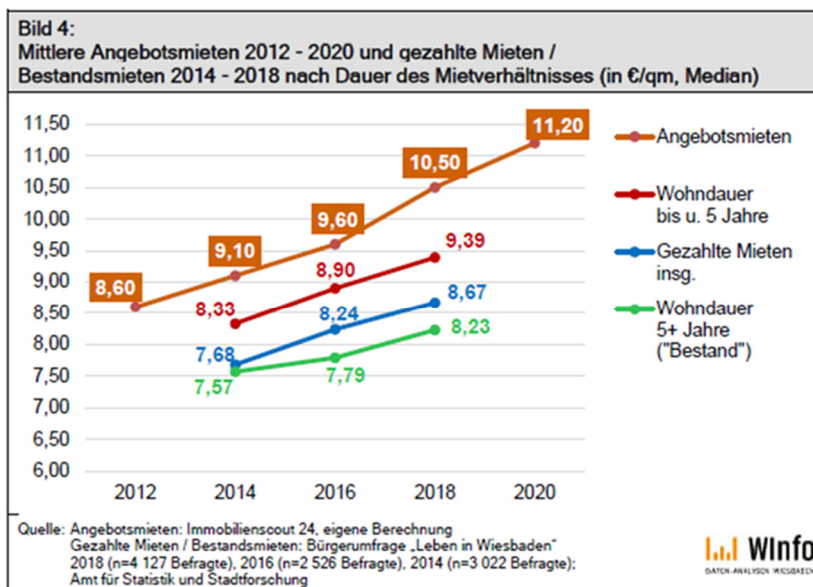
In der Zusammensicht der Werte für das Mietniveau und der Bruttoverdienste in Wiesbaden ergibt sich, dass bei unterdurchschnittlichen Einkommen die Mietbelastungsquote schnell eine Höhe erreicht, bei der die Lebensgestaltung beeinträchtigt ist und jede weitere Mieterhöhung zu Einschränkungen führt. Dies gilt insbesondere für Haushalte von Familien mit mehreren Kindern, bei denen die Vollerwerbstätigkeit beider Eltern nur schwer möglich ist oder solchen Mietern, die durch Alter, spezielle Haushaltskonstellation (z.B. Alleinerziehende) oder aus sonstigen Gründen nicht (vollzeit-)erwerbstätig sind oder sein können. Die Mietentwicklung in Wiesbaden übt also auf Haushalte weit über den Kreis derer, die in finanziell prekären Situation sind, einen stillen Verdrängungsdruck aus.

4.4 Begrenzte Schutzwirkung bei länger bestehenden Mietverträge

In die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete gem. § 558 BGB für einen Mietspiegel gehen nur die Mietverträge ein, die binnen der letzten sechs Jahre neu abgeschlossen wurden oder die

⁶⁴ Siehe E&P, Voruntersuchung für Milieuschutzsatzung Bockenheim, 2012, Band 1 S. 34f auf der Datenbasis einer Sonderauswertung des Mikrozensus 2010 im Auftrag des Magistrats der Stadt Frankfurt, Amt für multikulturelle Angelegenheiten. Das Ergebnis war, dass Mieter mit Migrationshintergrund in allen Einkommensgruppen eine höhere Mietbelastung hatten als Haushalte ohne Migrationshintergrund.

bezüglich der Miethöhe in diesem Zeitraum angepasst wurden. Die Werte der Mietspiegel ergeben sich also nicht aus der Summe aller bestehenden und neu abgeschlossenen Mietverträge, sondern nur aus einer Teilmenge und liegen deshalb über dem Durchschnitt aller Mietverträge. Die Beschränkungen, die sich für Mietanpassungen von Bestandsverträgen u.a. aus dem Mietspiegel ergeben⁶⁵, führen zu einer Spanne der Miethöhe zwischen Angebotsmieten und den Bestandsmieten, die i.d.R. umso größer ist, je länger das Mietverhältnis besteht.



LH Wiesbaden: Mietpreisspanne der Mietverträge nach der Dauer des Bestehens (Medianwerte) 2014, 2016 und 2018

Dauer des Mietverhältnisses	Jahr		
	2014	2016	2018
Angebotsmiete	9,10 €/qm	9,60 €/qm	10,50 €/qm
Wohndauer bis 5 Jahre	-8%	-7%	-11%
Wohndauer über 5 Jahre	-17%	-19%	-22%
alle Mietverträge	-16%	-14%	-17%

Quelle: Umfrage "Leben in Wiesbaden", zitiert nach Amt für Statistik und Stadtforschung, Wohnen in Wiesbaden III, 2021, S. 9, eig. Berechnungen E&P

Es zeigt sich, dass Wiesbadener mit einer Mietdauer von mehr als fünf Jahren deutlich günstiger wohnen als Zuziehende oder Wohnungswechsler. Die Spanne beträgt im Betrachtungszeitraum wachsend aktuell über 20 % der Kaltmiete. Zugleich steigt diese Spanne auch für bestehende Mietverträge unter fünf Jahren Wohndauer gegenüber Neuvermietungen.

Festzuhalten ist, dass eine hohe Fluktuation der Mieterbevölkerung unter Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes mietsteigernd wirkt, weil die retardierenden Momente aus den gesetzlichen Regelungen der Miethöhe nach § 535ff BGB in Kombination mit den mildernden Faktoren aus dem oft persönlich geprägten Wirtschaftsverhalten vor allem „kleiner“ Mietschaubesitzer nur bedingt greifen.

⁶⁵ Eine wesentliche Abmilderung der Mietpreisentwicklung in Wohnungsmärkten mit stark steigenden Mieten liegt im Wirtschaftsverhalten der verschiedenen Eigentümergruppen von Mietwohnungen. In Mietwohnungsmärkten mit einer Vielzahl von kleinen Mietschaubesitzern werden nach dem Mietspiegel rechtlich zulässige Mieterhöhungen z.T. auch aus dem persönlichen Verhältnis von Vermieter und Mieter heraus eher zeitlich verzögert und abgemildert durchgesetzt als dies Wohnungsunternehmen aus immobilienwirtschaftlichen Gründen in der Anonymität zwischen Wohnungsverwaltung und Mietern tun.

4.5 Verdrängung als Folge des angespannten Wohnungsmarkts Wiesbaden

Aus der sich öffnenden Schere zwischen Wohnungsnachfrage und (Miet-)Wohnungsangebot folgt nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage zwangsläufig ein starker Mietanstieg in (fast) allen Stadträumen. Über die steigende Mietbelastung gehen einher soziale Umschichtungen:

- Verdrängung Einkommensschwächerer in Stadtrandlagen (oder ins Umland)
- Nachzug einkommensstärkerer Sozialschichten in die nun freiwerdenden hochpreislichen Lagen
- Wegzug von wirtschaftlich stärkeren Haushalten, die an der Bildung von Wohneigentum interessiert sind, in Stadtrandlagen oder das Umland.
- Schließlich kommt es durch die Nachfrage nach Wohneigentum auch zu einem starken Anreiz, Mietwohnungen im Geschossbau in Wohnungsteileigentum umzuwandeln.

Das Mengenproblem angespannter Wohnungsmärkte führt damit zwangsläufig zur Verdrängung von Bevölkerungsgruppen mit geringerem verfügbarem Einkommen und verstärkt und beschleunigt bei finanziell besser gestellten Haushalten die Entscheidung, dem Wunsch zur Bildung von Wohneigentum nachzugeben. Beides verändert die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und verstärkt ohnedies vorhandene Segregations-⁶⁶- und Segmentationstendenzen⁶⁷. Für die Kommunen erwächst daraus der Bedarf an wohnungspolitischen Interventionen – sei es um den Wohnraumbedarf unterer Einkommensgruppen durch den Neubau preisgünstigen Wohnraum zu decken oder die Infrastruktur an die sich mit der Sozialstruktur verändernden Bedarfslagen anzupassen.

Wichtig ist darauf hinzuweisen, dass diese sozialen Umschichtungen bei so ausgeprägtem Nachfragedruck allein aufgrund der Marktverhältnisse eintreten, wie er in Wiesbaden in der Gesamtstadt und darüber hinaus im Großteil der Metropolregion herrscht.

Besondere bauliche Vorgänge wie etwa überzogene Modernisierungen („Luxusmodernisierung“) oder die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im Sinne der Genehmigungsvorbehalte des § 172 BauGB bedarf es dazu nicht. Aber natürlich verstärken diese die ohnedies vorhandenen Entwicklungsrisiken und Gefahren zu einer immer weiteren Gentrifizierung aus dem angespannten Wohnungsmarkt. Diese Entwicklungsrisiken auf angespannten Wohnungsmärkten stehen also dem Leitbild einer sozial durchmischten Stadt, wie es in den letzten 150 Jahren Lehrmeinung in Stadtplanung und (sozialem⁶⁸) Wohnungsbau war, diametral entgegen.

⁶⁶ Segregation bezeichnet die räumliche Entmischung sozialer Strukturen.

⁶⁷ Segmentation bezeichnet die auf die räumliche Entmischung sozialer Strukturen folgende Neustrukturierung sozial homogener Stadträume, die – um Pole anzugeben – in ein Schickeria-Milieu münden können wie woanders in einen „auffälligen Stadtteil“.

⁶⁸ Sozialer Wohnungsbau hatte das Ziel des „Wohnungsbaus für breite Schichten des Volkes“

5. Befunde zu den Untersuchungsgebieten

5.1 Städtebauliche Strukturen

5.1.1 Klassische Gründerzeitgebiete

Mehr als in anderen Stadtteilen sind die Untersuchungsgebiete geprägt durch Baustrukturen aus der Zeit vor 1949 und hierbei insbesondere aus der Epoche der gründerzeitlichen Stadterweiterungen.

In Wiesbaden, das ohnedies wie kaum eine zweite Großstadt in Deutschland sehr stark von Gebäuden seit der Mitte des 19. Jahrhunderts geprägt ist, haben die drei Untersuchungsgebiete geringe Zerstörungen aus dem Weltkrieg erfahren und nehmen in der Rangreihe nach dem höchsten Umfang alter Gebäudesubstanz die obersten Plätze ein, allen voran der Planungsraum Luxemburgplatz. Nicht nur der Umfang ist herausgehoben, auch die geradezu geschlossene Struktur der gründerzeitlichen Blockrandbebauung ist weitgehend erhalten. Das Westend steht dem nicht sehr nach. Nur das Rheingauviertel hat einen größeren Anteil an jüngeren Gebäuden, von der ein großer Teil aber ebenfalls eine geschlossene Blockrandbebauung ist, aber aus den 30er Jahren des 20. Jhdts stammt.

LH Wiesbaden
Anteil der Altbauten mit Baujahr "vor 1919" in ausgewählten Planungsräumen 2011
Angaben in Prozent in absteigender Rangreihe

Planungsraum	in %
013 Luxemburgplatz	82,3 %
081 Bleichstraße	72,6 %
012 Adolfsallee	71,7 %
014 Rheinstraße, Dotzheimer Straße	70,1 %
082 Westend	68,7 %
011 Zentrum (City)	65,3 %
062 Rheingauviertel	59,4 %
015 Bergkirchenviertel	56,4 %
142 Gibb	51,6 %
141 Biebrich-Mitte	44,7 %
029 Am Alten Friedhof	40,6 %
023 Nerotal	34,7 %
051 Dichterviertel	33,7 %
024 Riederbergstraße	24,6 %
Gesamtstadt	18,5 %

Quelle: Zensus 2011 - Amt für Statistik und Stadtforschung - eig. Berechn. E&P



typische Straßenansichten in den Gründerzeitvierteln (hier Rheingauviertel)

Außer dem Rheingauviertel haben die Planungsräume in der Zwischenkriegszeit von 1919 bis 1949 wenig baustrukturelle Veränderungen der Blockränder erfahren – zumindest ist aus dieser Zeit nicht viel erhalten. Das Rheingauviertel ist am stärksten ergänzt oder arrondiert worden, so dass hier zum Zeitpunkt des Zensus 2011 12,5 % des Gebäudebestands aufgeführt wurden. Es handelt sich dabei überwiegend um Genossenschaftsbau zwischen Loreleiring und Kiedricher und Winkeler Straße.

LH Wiesbaden und die Untersuchungsgebiete: Gebäudebestand 2011 nach Baualter

Quelle: Zensus 2011

Planungsraum/Baualter	vor 1919	1919 - 1949	1950 - 1969	nach 1970
013 Luxemburgplatz	82,3%	3,8%	8,8%	5,1%
082 Westend	68,7%	10,5%	14,9%	5,9%
062 Rheingauviertel	59,4%	12,9%	21,1%	6,6%
Gesamtstadt	18,5%	11,2%	27,8%	42,5%

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



Genossenschaftsbau zwischen Loreleiring, Kiedricher und Winkeler Straße.

Aus der Nachkriegszeit stammt in den VU-Gebieten ein (gemessen an der Stadt Wiesbaden insgesamt) nur sehr kleiner Teil des Gebäudebestands, der zudem überwiegend dem Wiederaufbau in der unmittelbaren Nachkriegszeit zuzuordnen ist.

Nach dem Wiederaufbau in den 50er Jahren hat es in den VU-Gebieten kaum Wohnungsneubau gegeben. Erklärlich ist dies aus den geringen Zerstörungen der bis dahin schon nahezu vollständig bebauten Gebiete der gründerzeitlichen Stadterweiterung. Potenziale für Wohnungsneubau bestehen nicht mehr. Nach 2011 kamen im Rheingauviertel und am Luxemburgplatz keine neu errichteten Wohnungen hinzu.

Zu erinnern ist aber auch daran, dass die Stadtentwicklung danach geprägt war von einer Tendenz der Suburbanisierung und des Wohnens im Grünen: die „Stadtflucht“ war das Oberthema der urbanistischen Diskussion. Diese hielt an bis zur Jahrtausendwende, als dann vor dem Hintergrund einer veränderten Demografie (Geburtenrückgang, spätere Familiengründung, verlängerte Ausbildungszeiten....) die „Renaissance der Stadt“ begann und insbesondere auch die innenstadtnahen Wohnquartiere eine Aufwertung erfuhren, die umso größer ist, wenn sich Wohnqualitäten mit denen des Wohnumfelds und einer gewachsenen Wohnfolgeinfrastruktur verbinden.

5.1.2 Städtebauliche Situation

LH Wiesbaden

Nach 2011 neu errichtete Wohnungen in Prozent des Wohnungsbestands von 2011

Planungsraum	WE	%
Gesamtstadt	4.878	3,5%
013 Luxemburgplatz	0	0,0%
062 Rheingauviertel	0	0,0%
082 Westend	21	0,7%

Quelle: Zensus 2011 - Amt für Statistik und Stadtforschung, Monitoring - eig. Berechn. E&P

Typisch für die Bebauung der Gründerzeit ist eine gewisse Repräsentativität der Fassaden. Es handelt sich zwar um Mietwohnungsbau, teils haben die Erbauer / Eigentümer aber auch selbst darin gewohnt - meist in der Bel-Étage (im Hochparterre) oder im 1. Obergeschoss, die Fassaden wurden dennoch durch horizontale und vertikale Gliederungselemente und dekorative Ausarbeitung der Fenster und Balkonbrüstungen, Stürze und Türgewände, Säulen und Lisenen etc. aufgewertet, ungeachtet des sozialen Status der restlichen Bewohner. Wie allgemein in Gründerzeitgebieten reicht die stilistische Ausprägung der Fassaden vom Neoklassizismus und Neobarock bis Jugendstil, je nach Gusto des Bauherrn, von feingliedrig ausgearbeitet Dekors bis wuchtig dimensionierten Bauelementen.



reich gegliederte Fassaden, hier im Luxemburgplatz und im Westend

Die Gebäude sind meist vier- bis fünfgeschossig über einem Souterrain und haben meist ein ausgebauten Dachgeschoss. Neben der besonders reich gegliederten Bel-Étage fallen die Erker, Zwerchhausgiebel und Gauben oder gar Dachreiter und Türmchen besonders ins Auge.

Ein überhöhter Durchgang oder das Treppenhaus erschließt den Blockinnenbereich bzw. die Gebäuderückseite. Diese sind im Gegensatz zur Straßenfassade weitgehend schmucklos. Nicht selten haben sie aber einen Balkonanbau, teils bauzeitlich, teils als späterer Anbau, und wahrscheinlich abhängig von der Belichtungsseite und der Grundrisseignung.

Die Bebauung der hinteren Grundstücksbereiche war schon bauzeitlich angelegt. Je nach Grundstückstiefe und -breite wurden im Bebauungsplan schon ein bis zwei Hinterhäuser geplant und eine Mindestgröße der Höfe festgelegt. Auch die Mischung von Wohnen und gewerblicher Nutzung sowie die Mischung von Wohnungen für unterschiedlich vermögende Bewohner, waren schon bei der Planung der Gebiete angedacht. Die Umsetzung und Gestaltung wurde jedoch den einzelnen Bauherrn und Investoren überlassen.



ebenerdiger Durchgang in zwei Hinterhöfe im Westend



ungestaltete Hoffassade



symmetrisch gegliederte Schauseite, diese im Rheingauviertel ohne Hofzufahrt

Der innere Grundstücksbereich ist nicht immer mit dem Fahrrad oder dem Auto erschließbar: mancher Durchgang liegt eine halbe Geschosshöhe über dem Straßenniveau und ist nur über das Treppenhaus erreichbar. Das sind die wenigen Grundstücke, die keine Hinterhausbebauung haben. Die meisten anderen haben einen ebenen Durchgang bzw. -fahrt, die die Hinterhausbebauung erschließt. Diese Hinterhäuser wurden größtenteils ebenfalls vor 1919 errichtet, zwei- bis dreigeschossig und für Wohnnutzung, kleine Nebengebäude sind eingeschossig und als Garagen, Werkstätten und Abstellräume genutzt. Besonders an den Hauptstraßen (Bismarckring, Kaiser-Friedrich-Ring, Blücherstraße, Dotzheimer Straße) befinden sich in den Erdgeschossen der Hinterhäuser auch heute gewerbliche Nutzungen. Unabhängig von den Nutzungen der Hinterhäuser sind die Freiflächen zum großen Teil versiegelt.



Das Luftbild zeigt die dichte Hinterhofbebauung und spärliche Begrünung eines Blocks im Luxemburgviertel

Im Planungsraum Luxemburgplatz sind die Quartiersinnenbereiche zu ca. 88 % überbaut oder versiegelt, im äußeren Westend zu ca. 92 %.



Noch dichter bebaut ist mancher Block im äußeren Westend

Am wenigsten versiegelt sind vergleichsweise die Höfe des Rheingauviertels mit nur 78 % der Flächen. Dies begründet sich mit dem hohen Anteil der Bebauung im Westen des Rheingauviertels, die zwischen 1919 und 1939 zwar ebenfalls als Blockrandbebauung geplant ist, wo der Blockinnenbereich aber gärtnerisch angelegt ist.



Bei der Luftaufnahme zweier Blöcke im Rheingauviertel kann man deutlich den Gestaltungsunterschied bei den Hofbereichen sehen: dicht überbaut bei der gründerzeitlichen Bebauung und als Freiflächen gestaltet und begrünt beim Siedlungsbau der Zwischenkriegszeit.

Vorgärten

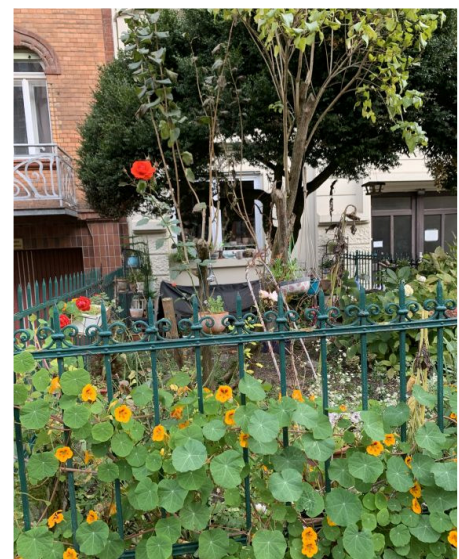
In ihrem Anteil an Grundstücken mit Vorgärten unterscheiden sich die drei Planungsräume deutlich:

- im Planungsraum Luxemburgplatz gibt es Vorgärten nur an der Adelheidstraße und an der Rheinstraße. Bei den restlichen Straßen des Bereichs, wo die Bebauung direkt an der Grundstücksgrenze steht, wirkt der Straßenraum vergleichsweise eng. Trotzdem sind nur wenige Straßen nicht mit Baumreihen begrünt;
- im Planungsraum Äußeres Westend gibt es wenige Straßenabschnitte mit Vorgärten, dies vor allem im südlichen Teil des Betrachtungsraums, und es gibt einige Straßen ohne Baumbestand;
- im Planungsraum Rheingauviertel sind die Vorgärten die Regel, so dass der Straßenraum großzügiger ist. Für die Baumreihen an den Straßen ist deutlich mehr Platz, so dass sie in diesem Betrachtungsraum meist als Alleen angelegt sind. Durch die Vorgärten und die Alleen wirkt das Rheingauviertel als das gediegenste im Viertel.



Vorgartensituation in der Rüdeshheimer Straße

Die Vorgärten sind im Allgemeinen mit Ziersträuchern, Blumenbeeten und kleinen Rasenflächen gestaltet und mit Mauerpfeilern und Zäunen abgegrenzt zum Bürgersteig. Nur sehr wenige Vorgärten sind offensichtlich zum Aufenthalt der Bewohner im Freien bestimmt und entsprechend gestaltet. Sie stellen somit keinen Ausgleich zum Hinterhof dar. Positiv zu vermerken ist demgegenüber, dass kaum ein Vorgarten für Pkw-Stellplätze hergerichtet wurde.



Wohnqualität

Aufgrund der dekorativen Gestaltung der Vorderseiten der Häuser strahlen trotzdem alle drei Planungsräume eine höhere Wohnqualität und eine gewisse Vornehmheit aus. Dies beschränkt sich jedoch auf die Straßenseite, die Schauseite.



Aus Sicht der Quartiersinnenbereiche bzw. der Hinterhofbebauung erscheint die Bebauung eher eng und trist. Mögen die Wohnungen der Schauseite einen exklusiven Wohnstandort vermitteln, die rückwärtige Bau- und Freiflächensituation hält dem bei Weitem nicht stand. Nur wenige Höfe sind begrünt oder haben wenigstens einen Baum, sie dienen vielfach nur als „Lichtschächte“ für die rückwärtigen Fassaden und der Hinterhofbebauung. Im Quartiersinneren kann von einer besonderen Wohnqualität keine Rede sein.



Hinterhöfe: kaum ein Platz für Spiel und Freizeit

Dies gilt nicht für die Quartiere der 30-er Jahre am Rande des Rheingauviertels, deren Höfe unbebaut, begrünt und licht sind, wenn auch sie vielleicht für den Aufenthalt der Bewohner im Freien attraktiver gestaltet werden könnten.



Quarierhof in der Siedlung um Östricher Straße mit Grünflächen und einigen Parkplätzen



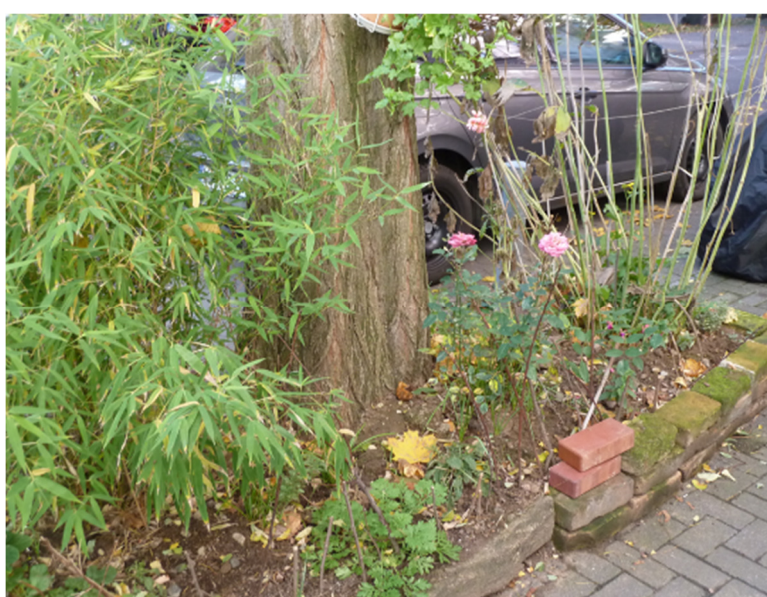
Ein begrünter Hof im Gründerzeitblock trotz versiegelter Fläche

Wo die in den Hinterhöfen zugebauten Gründerzeitquartiere an stark befahrene Straßen angrenzen und somit die Schauseite durch Lärm- und Staubimmission belastet sind (Kaiser-Friedrich-Ring, Rheinstraße, Bismarckring, etc.), fehlen attraktive Aufenthaltsflächen vollends.

Nur wenige Hofflächen sind nicht versiegelt oder trotz Versiegelung durch die Bewohner / Mieter gärtnerisch angelegt. Oben: eine der raren Hofbegrünungen im Westend.

Der Mangel an Aufenthaltsflächen auf den Grundstücken wird jedoch nicht durch ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Freiflächen/Parks ausgeglichen, was kaum zu einer besonderen Wohnqualität der Betrachtungsbereiche beiträgt.

Das Bedürfnis zum Aufenthalt und zur Beschäftigung im Freien wird sichtbar an den zur Bewohnergestaltung freigegebenen Flächen um die Bäume.

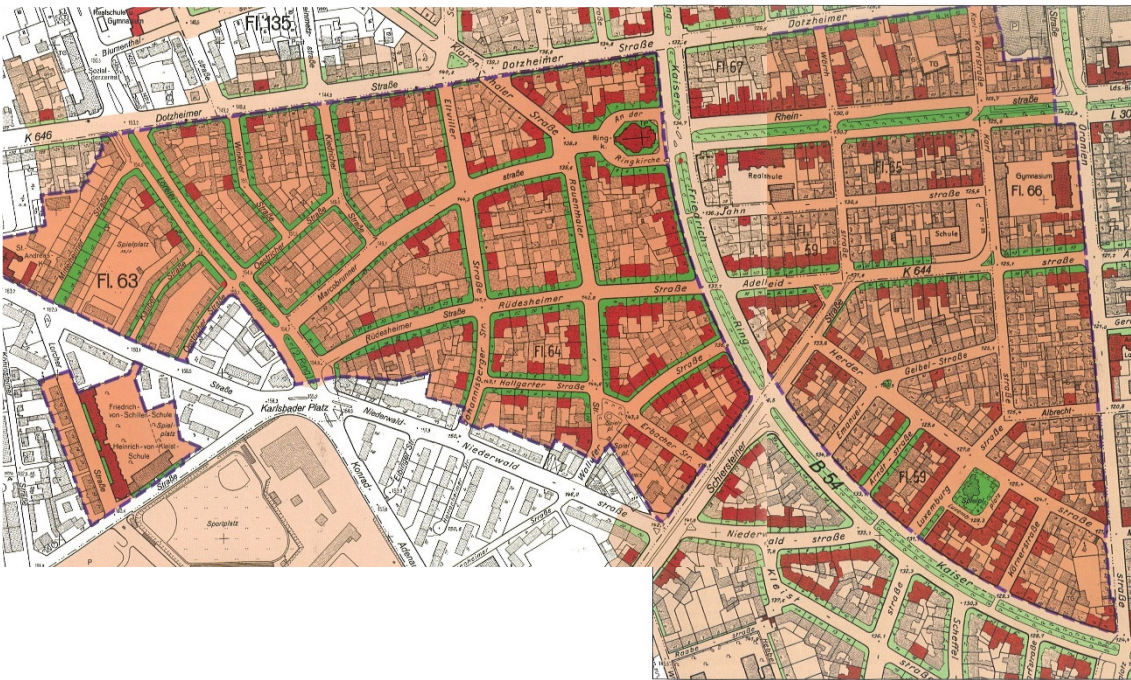


Privat gestaltete Bauminseln am Straßenrand

Bausubstanz

Von wenigen Ausnahmen erscheint die Bausubstanz in einem guten Erhaltungs- und Instandhaltungszustand. Im Allgemeinen wurden Fenster wahrscheinlich in den 80-er bis 2000er Jahren schon mit Doppelverglasung erneuert oder, wo Form und Dekor sehr aufwändig, als Kastenfenster aufgerüstet. An den Wochentagen der Bestandsaufnahme konnte zudem eine rege Bautätigkeit beobachtet werden, besonders im Rheingauviertel, was die kontinuierliche Instandhaltung bezeugt. Am ehesten konnten Instandhaltungs- und Modernisierungsdefizite an den verkehrsbelasteten Straßen beobachtet werden.

Alle drei Planungsräume stehen unter Ensembleschutz, darüber hinaus stehen sehr viele Einzelbauten unter Denkmalschutz (nicht nur Sonderbauten, sondern sehr viele Wohnhäuser), vor allem um den Luxemburgplatz und im Rheingauviertel. Die wenigsten Einzeldenkmäler beinhaltet das Äußere Westend, aber immer noch relativ viele.



Planausschnitte Rheingauviertel und Luxemburgplatz aus der Denkmaltopografie Wiesbaden 1.III und 1.II

Ein hoher energetische Standard wird bei den Gründerzeitgebäuden in den seltensten Fällen und nur unter hohem Aufwand zu erzielen sein oder unter Verlust der repräsentativen Fassaden. Bei Teilen der rückwärtigen Fassaden oder der Hinterhausbebauung hingegen sind bauliche Energieeinsparungsmaßnahmen schon umsetzbar, wenn auch die Wirtschaftlichkeit in Frage gestellt werden darf.

Anzeichen für „Luxusmodernisierung“ konnten nicht festgestellt werden, wobei diese bei zu erhaltenden gründerzeitlichen Fassaden nach außen kaum sichtbar werden. Ein besonderes Manko der gründerzeitlichen Grundrisse ist das fehlende Bad. Bauzeitlich wurde eine Toilette auf Höhe der Treppenpodeste eingerichtet, man wusch sich am Waschbecken in den Schlafzimmern. Das Badezimmer am Ende des Flurs enthielt bestenfalls eine Wanne und einen Warmwasserspeicher. Dieser maximal 4 m² Raum reicht heutigen Ansprüche kaum für Dusche, Waschbecken und WC. In den 50- bis 80er Jahren hat man die meist großen Küchen mit einer Duschkabine nachrüstet. Luxus hingegen ließe sich in diesem Fall nur unter Aufgabe eines Schlafzimmers herstellen.

Lagequalitäten

Wenn auch die Wohnqualitäten im wahrsten Sinne des Wortes zweiseitig sind, so weisen die drei Planungsräume doch einige Lagequalitäten auf. Da ist zum einen die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt zu vermerken, zum anderen die Nutzungsmischung in den Vierteln selbst. Hier ist in allen drei Untersuchungsbereichen neben der Wohnnutzung vor allem die Nutzung durch Büros und Praxen von Freiberuflern (Anwälte, Ärzte, Versicherungsmakler, ITlern usw) zu nennen. Ungewöhnliche Läden und Nischenprodukte (z.B. Hüte, Veganes, Schmiedeprodukte, etc.) und kleingewerbliche, überwiegend nicht störende Nutzungen, die hier und da in den Erdgeschossen oder im Blockinneren ihren Standort haben, finden in den drei Gebieten anscheinend gute Rahmenbedingungen.



Meist zurückhaltend in die Blockrandbebauung integrierte Gewerbe- und Handelsbetriebe

In den Erdgeschossen und Souterrains haben sich in nachgenutzten kleinen Ladeneinheiten oft Gesundheitsdienstleistungen und Körperpflege, lifestyle-Produkte, Kleingalerien eingerichtet, vor allem im Westend. Am attraktivsten scheinen dafür die Eckgrundstücke zu sein, sei es, weil diese als Wohnung zur Hofseite besonders eng und schlecht belichtet sind, sei es, weil sie vielleicht schon in der Erbauungszeit als Laden geplant waren. Nur an den Hauptverkehrsstraßen befinden sich auch einige größere Läden in vollständig umgebauten Erdgeschossen. Andere Betriebe mit etwas größerem Flächenbedarf haben sich im Quartiersinnenbereich etabliert.



Laden in der Blücherstraße



Kfz-Betrieb im Hinterhof Blücherstraße

Auffällig ist die geringe Zahl von Gaststätten und Restaurants: andernfalls wäre das ein Hinweis darauf, dass die schönen Gründerzeitviertel nicht wie andernorts zum „In“-Viertel oder zum Studentenviertel geworden sind, was schleichend zu höheren Mieten und verstärkt zu Wohneigentum führen könnte.

Besonders Wohnfolgeeinrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie Schulen aller Stufen, Kinder- und Alteneinrichtungen sind im Westend und im Bereich Luxemburgplatz ausreichend vorhanden. Das Rheingauviertel scheint da herauszufallen, aber letztendlich wird dieses durch die fußläufig benachbarten Planungsräume mit versorgt.

Die Versorgung mit Einzelhandel, vor allem Waren des täglichen Bedarfs scheint nicht ausreichend zu sein. Wohl gibt es in jedem Planungsraum einen kleinen Lebensmitteleinzelhandel, hier und da auch ein Obst- und Gemüseladen und mehrere Backwarenläden, die zur Verfügung stehenden Ladenflächen entsprechen aber wahrscheinlich in seltensten Fällen dem Standard. Durch die Nähe zur Innenstadt und vorhandene Angebote außerhalb der Untersuchungsgebiete ist die Versorgung aber auch nicht schlecht.

Die wenigsten Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote weist das Rheingauviertel auf. Die vorhandenen konzentrieren sich vor allem an der Dotzheimer Straße. Schon außerhalb des Viertels, am Karlsbader Platz am Ende der Rüdeshheimer Straße befindet sich aber ein großer Supermarkt.

Das Äußere Westend hat drei Schwerpunkte des Einzelhandels: da ist ebenfalls die Dotzheimer Straße, weiterhin um die Kreuzung Blücherstraße-Bismarckring, sowie um die Kreuzung Westendstraße-Gneisenaustraße. Am dichtesten sind die Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote im Planungsraum Luxemburgplatz, wo die Innenstadt schon in den Bereich um Moritzstraße und Rheinstraße ausstrahlt.

Zur Lagequalität der VU-Gebiete sind auch die relativ geringen Beeinträchtigungen durch den fließenden Individualverkehr im Innern der Gebiete zu zählen. Es geht hier vorwiegend um interne Erschließung und Anwohnerparken. Die Straßenränder stehen jedoch voller PKW, die somit auch das Gesamtbild der Straßen und den Fußgängerverkehr beeinträchtigen. Tagsüber findet man zwar einen Parkplatz, weil viele Leute mit Ihrem Pkw bei der Arbeitsstätte sind, aber abends ist die Parkplatzsuche für die heimkehrenden Bewohner ein großes Problem. Die Quartiersränder an den Hauptverkehrsstraßen (Ringstraßen, Bismarckring, Rheinstraße, u.a.) hingegen sind hoch belastet durch hohes Verkehrsaufkommen, Staus, Verkehrslärm und -staub.

Aus der Stadt- und Gebietsentwicklung heraus konnten keine Indikatoren für eine Gefährdung des Milieus in den drei Untersuchungsgebieten festgestellt werden. Selbst das Szenario einer kontinuierlichen Innenstadtentwicklung mit sich in das VU-Gebiet Luxemburgplatz ausbreitendem Einzelhandel und Dienstleistungen ist aus den Entwicklungstendenzen der vergangenen Jahre höchst unwahrscheinlich.

Ein Szenario, das die VU-Gebiete wesentlich aufwerten und eine Verdrängung der Bewohner wahrscheinlich machen würde, ist die selektive Entkernung und Begrünung der Quartiersinnenbereiche. Hierdurch würden nicht nur die Bewohner der Hinterhäuser verdrängt, sondern die gründerzeitlichen Blockränder geeigneter für Luxusmodernisierungen der Wohnungen. Dieses Szenario ist aus wirtschaftlicher Sicht und in Zeiten der Wohnungsknappheit in Wiesbaden ebenfalls nicht wahrscheinlich.

5.2 Wohnungsneubau und Zahl der Wohnungen

Ausgenommen zweier Wohnungsneubauten im Westend mit 21 Wohneinheiten hat es in den Untersuchungsgebieten seit 2008 keine zusätzlichen Wohnungen durch Neubau gegeben. Zugleich hat sich die Zahl der Wohnungen in den Untersuchungsgebieten kaum verändert: im Gebiet Luxemburgplatz steigt die Zahl der Wohnungen um 4 (0,1 %), im Gebiet Westend um 14 Wohnungen (0,3 %), in Rheingauviertel fiel die Anzahl der Wohnungen um 34 entsprechend 0,8 %.

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

Dem war aber eine Phase vor 2011 vorangegangen, in der das Wohnungsangebot vor allem am Luxemburgplatz etwas wuchs durch Um- und Ausbau insbesondere der Dachgeschosse und Umnutzung von gewerblich genutzten Einheiten. Dies ist ein Hinweis darauf, dass die Wohnungsmarktsituation in den Gebieten eine Investition in die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten lohnend machte und der zusätzliche Wohnraum trotz spezifischer Nachteile, etwa bei DG-Wohnungen in Gebäuden ohne Fahrstuhl, seine Mieter findet. Insbesondere das Westend ist mit dem doch überdurchschnittlichen Anteil ein Hinweis darauf, dass dieses Gebiet aus dem Bestand noch etwas Potenzial für eine Nachverdichtung von unter- oder ungenutzten Nutzflächen hat und für Mieter und geg.falls Erwerber attraktiv ist.

Der Rückgang der Zahl der Wohnungen im Rheingauviertel ist erklärungsbedürftig. Denkbar für die Entwicklung dort wäre neben Abbruch nicht erhaltenswürdiger Wohngebäude auch die Zusammenlegung kleiner Wohnungen zu größeren Wohneinheiten⁶⁹ und Nutzungsänderungen.

5.3 Entwicklung der Wohnfläche und Wohnungsversorgung

Es ist u.a. der Frage nachzugehen, wie sich die Wohnfläche im Gebiet durch die o.a. Gewinnung zusätzlichen Wohnraums verändert hat und welche durchschnittliche Wohnungsgröße die durch Um- und Ausbau gewonnenen Wohneinheiten haben und an welche Mieter und Erwerberkreise sich diese adressieren könnten.

Die quantitative Wohnungsversorgung in den drei Untersuchungsgebieten stagniert, und abgesehen von der Umnutzung von Gewerbeflächen in den EG-Ebene und in Neben- und Rückgebäuden wird dies auch in der Zukunft so bleiben⁷⁰.

⁶⁹ Dass die Wohnfläche in geringerem Umfang zurückgegangen ist als die Zahl der Wohnungen, macht diese Annahme plausibel.

⁷⁰ Die Einsicht in die Registratur der Bauaufsicht durch E&P am 10.1.2022 ergab, dass die Zahl bauantragspflichtiger Vorhaben im letzten Jahrzehnt äußerst gering war und DG-Ausbauten und Umnutzungen nur in Einzelfällen vorkamen. Es ist davonauszugehen, dass die Potenziale für eine weitere Entwicklung des Wohnens weitgehend erschöpft sind oder sich als unrentierbar darstellen.

Wohnungsversorgung standardisiert auf Haushaltsstruktur

Bezugsgröße für die Wohnungsversorgung sind die Wohnflächen je Haushalt. Die durchschnittliche Wohnflächenversorgung in Wohnfläche je Einwohner besagt demgegenüber eher die allgemeine Entwicklung des Wohnungsbestands und ist nur ein grober Indikator.

In Zusammenarbeit des Amtes für Soziale Arbeit und des Amtes für Statistik und Stadtforschung der LH Wiesbaden wurde deshalb ein auf die quartiersspezifischen Haushaltsstrukturen differenzierter Indikator für die Wohnungsversorgung in den Planungsräumen entwickelt. Dabei werden die Wohnflächen im Bestand bezogen auf die Normgröße einer Versorgung, wie sie sich als Mindestwert aus den Vergaberichtlinien des Sozialen Wohnungsbaus ergäbe. Die Daten dazu liegen in einer Zeitreihe bis zurück ins Jahr 2009 vor.

In den Daten zeigt sich für die Gesamtstadt der „Wohlstandsfaktor“, der bei insgesamt steigenden Einkommen zu einer wachsenden den Haushalten zur Verfügung stehenden Wohnfläche führt. Dies trifft absolut zu wie auch standardisiert als ein „Mehr“ gegenüber der Mindestnorm, sodass in 2020 ein Wiesbadener Haushalt im Durchschnitt ein Drittel mehr Wohnfläche hatte als es die Norm des sozialen Wohnungsbaus ist.

Die drei Untersuchungsgebiete nehmen an dieser Wohlstandsentwicklung hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Wohnfläche nicht teil. Das „Mehr“ gegenüber der Norm des Sozialen Wohnungsbaus sinkt in dieser Dekade am Luxemburgplatz und im Westend (wo es bereits in 2009 gering war) beträchtlich. Beide Stadträume sind von der Gesamtstadtentwicklung abgekoppelt hin zu einer höheren Wohndichte, die im Westend letztlich zu einer annähernden Angleichung an die Mindestnorm aus dem sozialen Wohnungsbau führt.

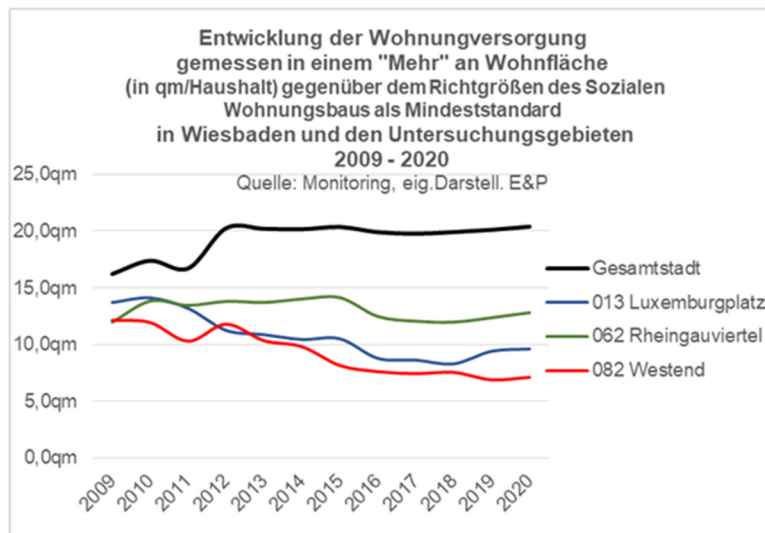
„Mehr“ an durchschnittlich verfügbarer Wohnfläche je Haushalt gegenüber dem Sozialen Wohnungsbau als Mindestnorm (in qm) in den VU-Gebieten und Wiesbaden 2009 und 2020

Planungsraum/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: Amt für Statistik und Stadtforschung, Sozialraumanalyse, eig. Zusammenstellung E&P

Im Rheingauviertel dagegen ist ein leichter Zuwachs der relativen Wohnfläche, die ein Haushalt im Durchschnitt hat, zu verzeichnen. Aber dieser „Luxus“ einer gegenüber dem Mindeststandard überdurchschnittlichen Wohnfläche je Haushalt stagniert.

Im Zeitverlauf zeigt das nachfolgende Diagramm, dass der Wohnflächenzuwachs je Haushalt in Wiesbaden etwa im Jahr 2010 einsetzt, und etwa zum gleichen Zeitpunkt fallen das Westend und das Gebiet Luxemburgplatz deutlich ab.



Natürlich spielt der Faktor „Wohnungsneubau“ für das Auseinanderdriften innerstädtischer (Miet-)quartiere und anderen Stadtteilen eine wesentliche Rolle, da Wohnungsneubau überwiegend frei finanziert ist und sich die Wohnungsgrößen nicht nach den Normen sozialen Wohnungsbaus bemessen.

5.4 Typische Quartiere des Mietgeschosswohnungsbaus - Eigentumsverhältnisse

Bei den drei Untersuchungsgebieten handelt es sich um klassische Wohnquartiere des Mietgeschosswohnungsbaus zu einem Großteil aus der Gründerzeit. Die Quote selbst genutzter Wohnungen ist im Betrachtungszeitraum (geringfügig schwankend) niedrig bei 5 bis 6 %, also weit unter dem städtischen Durchschnitt. Es ist davon auszugehen, dass die Mietshäuser überwiegend im Eigentum privater Besitzer sind. Die diesbezügliche Eigentumskonzentration ist unbekannt.

Auffällig ist, dass der Anteil der Wohnungen, der im Eigentum institutioneller Anleger⁷¹ ist, in allen Gebieten steigend ist, besonders stark am Luxemburgplatz und im Rheingauviertel, wo sich deren Anteil zwischen 2008 und 2020 von 6,2% auf 14,1% am Luxemburgplatz erhöhte, respektive von 5,6% auf 10,1% im Rheingauviertel.

Für die Situation der Mieter birgt dies Risiken, die hier nur mit Stichworten angegeben werden:

- Anders als im Besitz von Alteigentümern beginnt mit dem Erwerb eines Mietshauses ein neuer Verwertungszyklus der im Grund mehrfach abgedescribten Immobilie.
- Institutionelle Anleger agieren betriebswirtschaftlich direkter und zielorientierter an einem möglichst raschen return on invest.
- Die Konzentration von zentralen Entscheidungen einiger weniger Investoren, gestützt auf deren Expertise in Mietrecht, Ertragsoptimierung und Markteinschätzung, bedeutet sehr viel raschere strukturelle Wirkungen in Mietquartieren als die oft asynchronen Entscheidungen einzelner privater Mietshausbesitzer.

⁷¹ Die Variablendefinition beruht auf einer Abgrenzung privater Hauseigentümer von solchen, bei denen die Gesellschaftsform oder die Bekanntheit als Wohnungsbauinvestor auf professionelle, gewerbliche Vermietung schließen lässt. Die zugrundeliegenden Primärdaten lagen E&P nicht vor.

Eigentumsverhältnisse

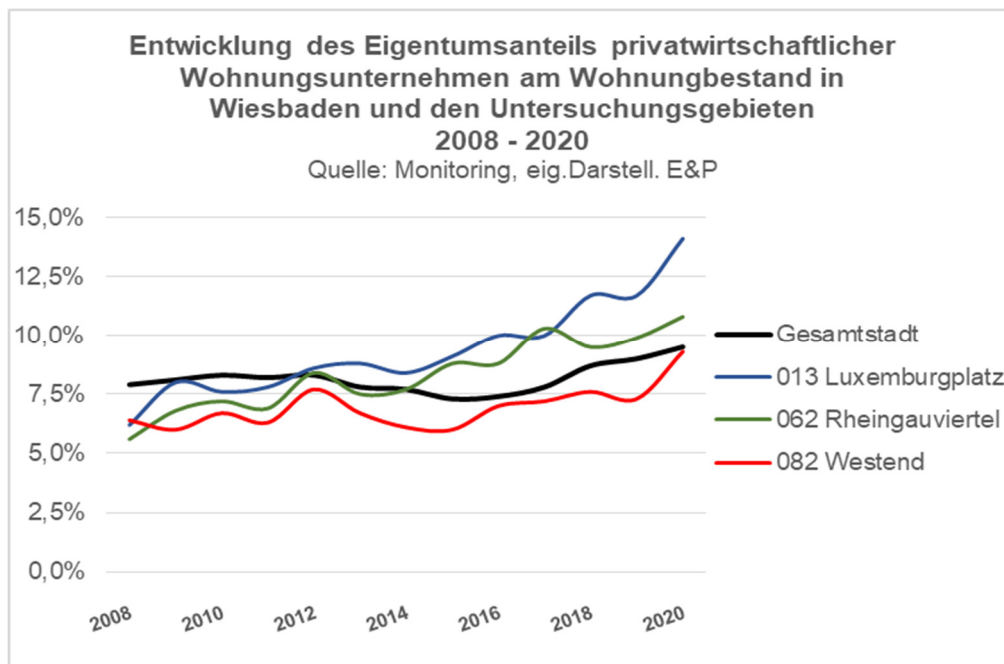
Für die Eigentumsverhältnisse in den Untersuchungsgebieten dominieren wohl der private Mietshausbesitzer und eine breite Streuung des Immobilieneigentums. Mit dem Anteil von Wohnungen im Eigentum privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen liegen die Untersuchungsgebiete im Mittelfeld der ausgewählten Planungsräume, das Westend sogar etwas darunter.

Immerhin ist im Gebiet Luxemburgplatz jede siebte Wohnung im Eigentum eines privaten Wohnungsunternehmens, im Rheingauviertel jede neunte. Beide Gebiete haben in den vergangenen 12 Jahren zudem ein gesteigertes Interesse von Investoren aus dem Sektor institutioneller Wohnungsunternehmen gefunden, deren Anteil sich durch Zukauf deutlich erhöhte, wie die nachfolgende Grafik verdeutlicht.

Wiesbaden: Rangreihe ausgew. Planungsräume nach dem Anteil von Wohnungen im Eigentum privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen*

Planungsraum	ET-Anteil an den WE 2020 in %	Rang 2020
011 Zentrum (City)	33,6%	1
065 Daimlerstraße,	27,7%	2
014 Rheinstraße,	25,3%	3
066 Kleinfeldchen	21,8%	4
162 Kohlheck	21,5%	5
061 Kurt-Schumacher-	19,8%	6
064 Künstlerviertel	19,3%	7
046 Südfriedhof	19,2%	8
012 Adolfsallee	18,8%	9
521 Kastel-Mitte	18,2%	10
522 Kasteler Rheinufer	16,7%	11
154 Waldstraße	14,9%	12
013 Luxemburgplatz	14,1%	13
045 Friedenstraße	12,9%	14
042 Hasengartenstraße	12,9%	15
062 Rheingauviertel	10,8%	16
015 Bergkirchenviertel	10,2%	17
141 Biebrich-Mitte	9,5%	18
Gesamtstadt	9,5%	19
081 Bleichstraße	9,4%	20
082 Westend	9,3%	21
...		

* ohne städtische und stadtnahe Wohnungsunternehmen
Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung, Monitoring, eig. Berechn. E&P



Im Vergleich zu anderen Stadtgebieten fällt hier insbesondere die Steigerung auf, mit der sich im Planungsraum Luxemburgplatz institutionelle Wohnungsunternehmen eingekauft haben. Mit einer Steigerung des Anteils um 5,5%-Punkte ist dies ein hoher Wert, ganz ähnlich dem Bergkirchenviertel.

Im Rheingauviertel wuchs der Anteil von privaten Wohnungsunternehmen demgegenüber langsamer, im Westend stagnierte er. Das Gebiet mit dem höchsten Anteil in der Innenstadt (außerhalb der City) ist das Gebiet Adolfsallee mit knapp einem Fünftel der Wohnungen in Hand von Wohnungsunternehmen.

Auch wenn die Gegenüberstellung des gutmütigen, zurückhaltenden privaten Miethausbesitzers gegenüber den „Miethaien“ der Wohnungsunternehmen sicher zu undifferenziert⁷² ist, signalisiert die wachsende Marktmacht von privaten Wohnungsunternehmen im Gebiet Luxemburgplatz aber doch ein Risikomoment in der künftigen Mietpreisentwicklung. Institutionelle Anleger können sehr viel direkter und mit der Expertise von auf das Mietrecht spezialisierten Juristen im Rücken sich eröffnende Marktchancen auf höhere Mieten sehr viel schneller und geschlossener durchsetzen.

Kaum sozialer Wohnungsbau

Aus den gleichen Gründen, die insgesamt in den Untersuchungsgebieten kaum Wohnungsneubau zuließen, konnte auch in den Hochzeiten des (gemeinnützigen) sozialen Wohnungsbaus dort kein geförderter und mietpreisgebundener Wohnungsbau errichtet werden. Der Bestand an gefördertem Wohnraum in den VU-Gebieten ist verschwindend gering.

Anteil des Sozialen Wohnungsbaus (in %) an allen Wohnungen in den VU-Gebieten

Planungsraum/Jahr	2009	2020
Wiesbaden	7,2%	6,1%
Luxemburgplatz	0,5%	0,8%
Rheingauviertel	0,4%	0,3%
Westend	0,4%	1,0%

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

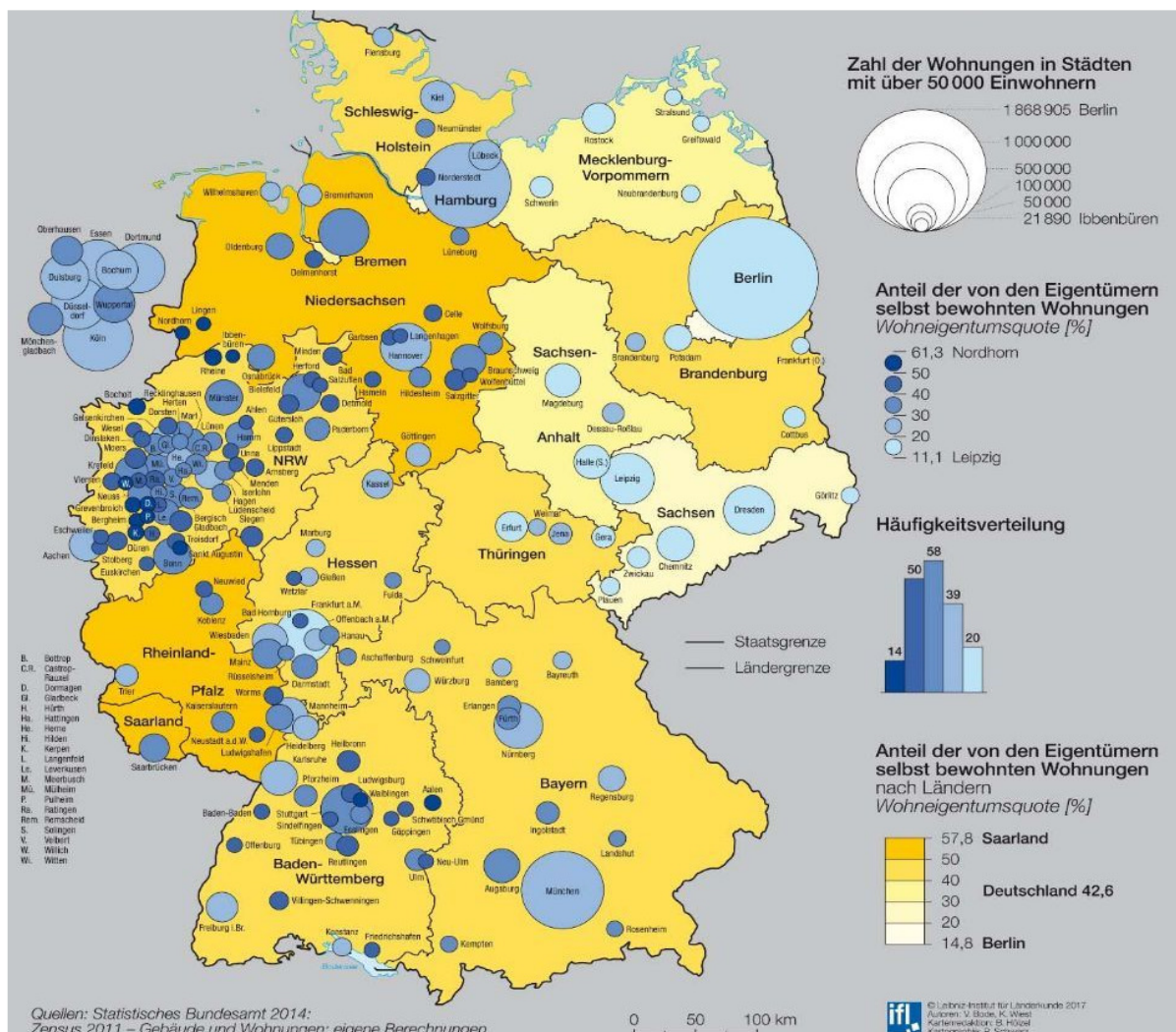
Eine Folge davon ist, dass in den drei Untersuchungsgebieten das allgemein feststellbare Auslaufen der Bindungen aus der Förderung als Ursache für die Mietentwicklung auszuschließen ist. Umgekehrt hat der geringe Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen keinen stabilisierenden Einfluss auf das Geschehen auf dem Mietwohnungsmarkt. Ohne das relativ geschützte Segment von Mietern des Sozialen Wohnungsbaus trifft eine allgemeine Erhöhung des Mietniveaus untere Einkommensgruppen ungebremst und führt über steigende Mietbelastung zu einer „kalten Verdrängung“ und letztlich zu Veränderungen der Zusammensetzung der Bevölkerung.

⁷² Die Bandbreite im Wirtschaftsverhalten ist bei privaten Miethausbesitzern sicher ähnlich groß wie bei Wohnungsunternehmen. Erinnert sei hier z.B. an Lebensversicherungen, die lange Zeit in Wohnungsbau investierten und Mietwohnungen in ihrem Portfolio hielten und dabei mit ihrer auf langfristige Rendite gerichteten Vermietungspraxis eher ein Stabilitätsfaktor im Mietwohnungsmarkt waren.

5.5 Umwandlung in Wohneigentum

Zwischen 2010 und 2020 wurden in Wiesbaden in Vorbereitung einer Umwandlung für rd. 2.600 Mietwohnungen Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt.⁷³ Das entspricht knapp 2% des Wohnungsbestands von 2008. Neu gebaut wurden zwischen 2010 und 2020 insgesamt 5.848 Wohnungen. Der doch deutliche Umfang von Umwandlungen in Eigentumswohnungen und die Entwicklung der Kaufpreise (siehe Bild der Erstverkäufe nach Umwandlung unten) legen nahe, dass die Nachfrage nach Wohneigentum über dem liegt, der durch Wohnungsneubau in Wiesbaden befriedigt wird.⁷⁴

Ein Grund dafür ist, dass Wiesbaden einen relativ geringen Anteil selbst genutzten Wohneigentums hat. Er lag 2008 bei 23,4% und ist bis 2020 bescheiden auf 23,7 % angestiegen⁷⁵ - vor dem Hintergrund einer Stadt mit einem überdurchschnittlich stabilen Arbeitsmarkt und relativ hohen Bruttoentgelten eine recht geringe Steigerung in dieser wirtschaftlichen Wachstumsphase.



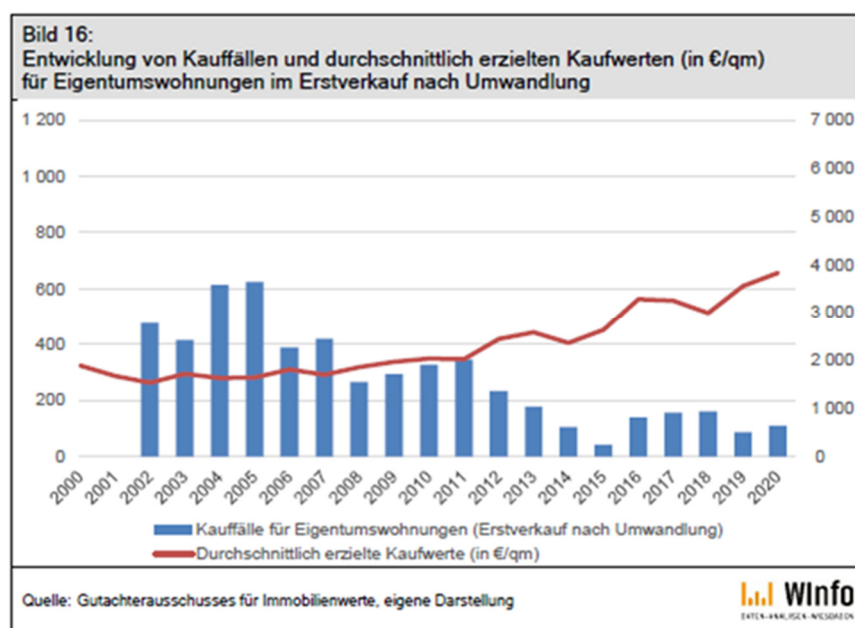
⁷³ Statistisch erfasst werden dabei zunächst nur positiv beschiedene Anträge auf Abgeschlossenheit. Abgeschlossenheitserklärungen müssen dabei nicht unmittelbar zur Begründung von Wohnungsteil Eigentum führen. Die Überprüfung der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen des letzten Jahrzehnts in den Untersuchungsgebieten ergab, dass Abgeschlossenheitserklärungen in der überwiegenden zeitnah auch zur Umwandlung in Eigentumswohnungen führte.

⁷⁴ Amt für Statistik und Stadtforschung, Wiesbadener Stadtanalysen, Wohnen in Wiesbaden III, Immobilienmarkt und Mietpreise, 8.2021, S. 20, Bild 16

⁷⁵ Quelle entnommen dem Monitoring Sozialraumanalyse/Amt für Statistik und Stadtforschung der LH Wiesbaden

Die obenstehende Grafik⁷⁶ auf der Basis des Zensus 2011 zeigt, dass Wiesbaden aber auch im Vergleich zu Nachbarstädten wie Mainz und Darmstadt eine geringere Quote selbstgenutzten Wohneigentums hat. Dass es in Wiesbaden - bedingt durch den recht hohen Anteil finanzstarker Bevölkerungsgruppen - eine vom Angebot nicht abgedeckte Nachfrage nach Wohneigentum gibt, darf als gesichert gelten. Hinzu kommt, dass in Zeiten der Niedrigzinspolitik Kapitalanleger in Wohnimmobilien, in „Betongold“, investieren. Diese Nachfrage richtet sich insbesondere in den innenstadtnahen begehrten Wohngebieten auch auf Mietwohnungen im Bestand und das heißt das Geschäft mit Umwandlungen an.

Ebenso wie es einen Mangel an preisgünstigen Mietwohnungen gibt, kann auch eine hohe Nachfrage nach umgewandelten Eigentumswohnungen also als gesichert gelten. Zugleich zeigt die Grafik, dass die Zahl der Erstverkaufsfälle nach einer Umwandlung im letzten Jahrzehnt deutlich zurückgegangen ist. Diese Reduzierung des Angebots von jährlich bis zu 600 erstverkauften Eigentumswohnungen in der ersten Dekade auf eine Größe von 100 p.a. hat bei unterstellter gleicher oder steigender Nachfrage⁷⁷ preistreibende Wirkung.



⁷⁶ Statistisches Bundesamt 2019, Gebäude und Wohnungen, Berechnungen auf der Basis des Mikrozensus 2017, dem Internet entnommen 11.2021

⁷⁷ Es ist sogar davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Wohneigentum aufgrund der niedrigen Hypothekenzinsen bei gleichzeitigem Mietanstieg stark angestiegen ist.

Betrachtet man die einer Umwandlung in Wohnungsteileigentum vorausgehenden „Abgeschlossenheitserklärungen in Relation zum Wohnungsbestand, stellt man fest, dass alle drei Untersuchungsgebiete Spitzenwerte aufweisen, allen voran das Westend.

Bei einem Anteil des Wohnungsbestands der drei Untersuchungsgebiete von weniger als 10 % der Wohnungen in Wiesbaden in 2010 richteten sich also mit 15,5% der in Vorbereitung einer Umwandlung in Eigentumswohnungen beantragten Abgeschlossenheitsbescheinigungen überdurchschnittlich viele auf diese Gebiete.

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

Planungsraum	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

Die Untersuchungsgebiete als Ziel von Umwandlung nach WEG

Wohnungen in den gründerzeitlichen Gebieten sind attraktiv für die Erwerber mit dem Ziel der Bildung von Wohneigentum. So verwundert es nicht, dass die Umwandlung in Eigentumswohnungen seit 2011 in allen Untersuchungsgebieten über dem städtischen Durchschnitt liegt⁷⁸. Besonders ausgeprägt ist dies im Luxemburgplatz, wo zwischen 2011 und 2020 in Vorbereitung einer Umwandlung etwa für jede 20ste Mietwohnung eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt wurde. Demgegenüber ist der Anteil im Rheingauviertel angesichts dessen Wohnqualitäten vergleichsweise gering.

Anteil der 2011 bis 2020 in der Absicht auf Umwandlung in ET-Wohnungen beantragten Abgeschlossenheitsbescheinigungen in % des Wohn.bestandes von 2011

Planungsraum/Zeitraum	2011 - 2020
Gesamtstadt	1,9%
013 Luxemburgplatz	4,8%
062 Rheingauviertel	2,9%
082 Westend	3,6%

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforsch. eig. Ber. E&P

Der Verlauf in diesem Jahrzehnt ist jedoch unspezifisch; von einer Welle, die die Gebiete durchlief, kann man nicht sprechen. Dies dürfte an den speziellen Eigentumsstrukturen liegen, bei der Objekte für eine Umwandlung nur in dem Umfang zur Verfügung stehen, soweit Eigentümer sich aus persönlichen Gründen oder Erben in der Erbaueinandersetzung zu Verkäufen an Umwandler entschließen⁷⁹.

Zu berücksichtigen ist bei der Interpretation, dass der Betrachtungszeitraum nicht den vollen Umfang der Umwandlung in Wohneigentum abbildet. Mit an Bestimmtheit grenzender Wahrscheinlichkeit erfolgten bereits vor 2010 Umwandlungen in Wohneigentum.

Die Folgen der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen für die sozialen Strukturen sind hinlänglich bekannt. Erwerber von Eigentumswohnungen sind i.d.R. nicht nur einkommensstärker als die meisten bisherigen Mieterhaushalte, sondern auch hinsichtlich demografischer Merkmale (Alter, Haushaltsstrukturen, Kinderzahl) anders. Gerade in solchen gründerzeitlichen Gebieten dürften „gesetzelte“ Sozialgruppen, die mit „young urban professionals“ sicher nicht ganz unzutreffend beschrieben sind, einen Gutteil der Erwerber umgewandelter Eigentumswohnungen ausmachen. Selbst nutzende Yuppies und Dinkies („double income, no kids“) verdrängen dabei nicht nur Einkommensschwächere aus den Gebieten, sondern formen aufgrund

⁷⁸ Indikator hierfür sind die genehmigten Abgeschlossenheitsbescheinigungen, wobei nicht alle Absichten auf die Bildung von Teileigentum tatsächlich auch realisiert werden.

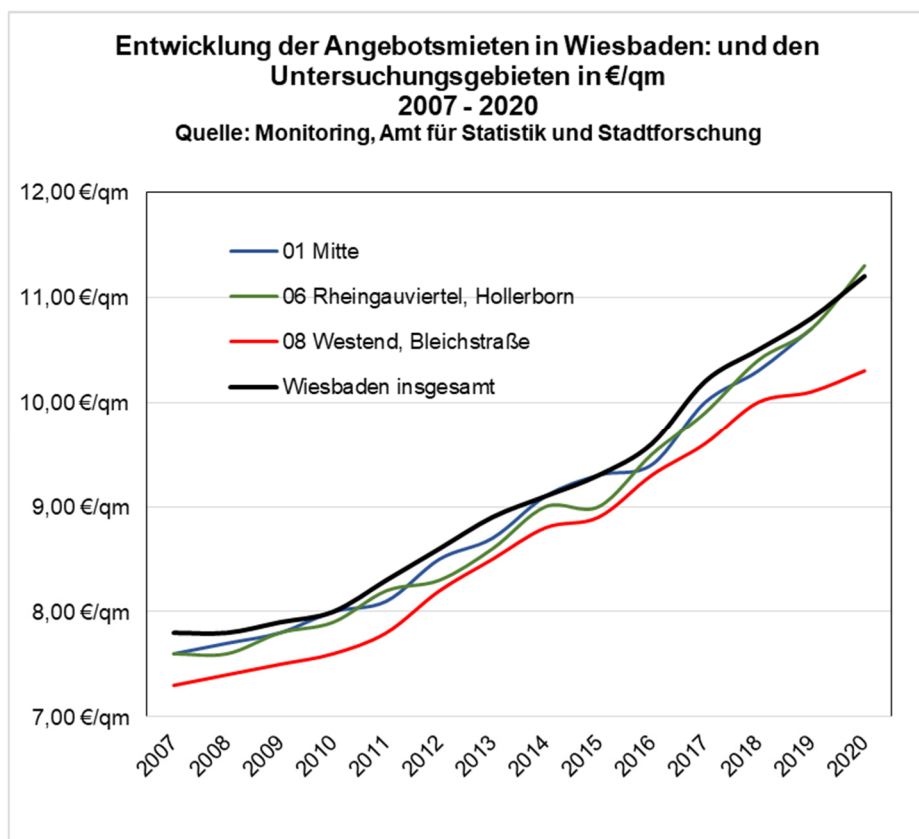
⁷⁹ Zugleich ist in einer Phase der Niedrigzinspolitik die Kapitalanlage in „Betongold“ attraktiv, zumal bei steigenden Mieten.

des spezifischen Lebensstils und der Anforderungen an das Wohnumfeld und die Wohnfolgeeinrichtungen auch das Zusammenleben im Stadtviertel um.

Nun ist mit der Umwandlung in Eigentumswohnung nicht zwingend eine Selbstnutzung verbunden; gerade in einer Phase der Niedrigzinspolitik werden Eigentumswohnungen als Kapitalanlage erworben und bleiben doch Vermietungsobjekte. Allerdings gilt auch in diesem Fall, ähnlich wie bei dem Erwerb von Mietshäusern durch institutionelle Anleger, dass für diese Wohnungen ein neuer Verwertungszyklus beginnt, in dem die Erwerbskosten inkl. Umwandlerrendite zuzüglich Grunderwerbsnebenkosten wie Makler und Grunderwerbssteuer amortisiert sein wollen. Also auch in dem Fall, dass umgewandelte Wohnungen weiterhin Vermietungsobjekte sind, wirkt die Umwandlung grundsätzlich mietpreisstärkend und damit über den Preismechanismus als Moment der Verdrängung und Umschichtung in einem Wohnquartier.

5.6 Angespannter Wohnungsmarkt in den VU-Gebieten

Zur Mietwohnungsmarktsituation liegen Daten zu den sog. Angebotsmieten für die Ortsbezirke vor.⁸⁰ Die Miethöhen sind im Rheingauviertel und am Luxemburgplatz 2020 auf dem Niveau des städtischen Durchschnitts, im Westend um etwa 10% darunter. Die Entwicklung der Miethöhe zwischen 2007 und 2020 entspricht mit gut 47% im Ortsbezirk Mitte (darunter Luxemburgplatz) und 48,7% im Rheingauviertel etwa dem städtischen Durchschnitt (44%), im Westend liegt der Anstieg mit 41% etwas darunter. Eine Konvergenz des Mietgefüges in dem Sinn, dass die relativ hochpreislichen Altbauquartiere nun eine geringere Dynamik des Mietanstiegs haben, ist nicht erkennbar⁸¹.



Für die Untersuchungsgebiete kann eine „angespannte Wohnungsmarktsituation“ rundum bestätigt werden. Die vom IWU 2020 hierfür herangezogenen strengen Schwellenwerte für die Bestimmungskriterien werden in mindestens drei von vier Items erfüllt⁸², für das fünfte Merkmal „Leer-

⁸⁰ Es sind dies Auswertungen eines Immobilienportals zu den laufend angebotenen Mietwohnungen. Weitergegeben ist dabei der Medianwert (also der Zentralwert), bei dem die Gesamtheit hälftig geteilt wird, also eine Hälfte der beobachteten Werte darüber, die andere darunter liegt.

⁸¹ Vgl. dazu auch Kapitel 4.1

⁸² Es ist zu bezweifeln, ob dieses Kriterium haltbar ist, denn zum einen liegen 5 % weit über dem Index der Verbraucherpreise in diesem Zeitraum. Zum andern ist äußerst fraglich, ob diese Marge auch in hochpreislichen Wohnungsmärkten gelten kann. Die Tatsache, dass dieses Kriterium gerade in den südhessischen Großstädten nicht erfüllt wird, jedoch häufiger in kleineren Kommunen mit größerer Neubautätigkeit – vgl. Tabellenanhang des IWU-Berichts vom 30.4.2020 - weckt auch Zweifel an der Validität dieses Indikators. Es scheint, dass er sich in der Höhe ableitet aus den Kappungsgrenzen, die das BGB für Mieterhöhungsverlangen in „angespannten Wohnungsmärkten“ festlegt, ist also juristisch begründet und nicht wissenschaftlich begründet ist. Ähnlich zweifelhaft, für Wiesbaden jedoch irrelevant, ist die Festlegung des einheitlichen Schwellenwerts einer Angebotsmiete von 8,00€/qm für alle hessischen Gemeinden, unabhängig von den Einkommens- und Kaufkraftunterschieden in Hessen.

standsquote“ liegen keine belastbaren Daten vor. Das nichterfüllte Merkmal ist eine durchschnittliche Mietsteigerung von mind. 5% auf die Dauer von drei aufeinanderfolgenden Jahren. Das heißt: gemäß der wissenschaftlicherseits (IWU) wie amtlicherseits, nämlich durch das Land herangezogenen Merkmalen zur Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte sind alle drei Untersuchungsgebiete weit mehr als die Gesamtstadt im Durchschnitt angespannt, geradezu zum Zerreißen.

Angespannter Wohnungsmarkt in der Stadt Wiesbaden und den VU-Gebieten Luxemburgplatz, Rheingauviertel und Westend 2018

Raumeinheit/ Ortsbezirk	Kriterium "Angespannter Wohnungsmarkt" gem. IWU 2020			
	Kriterium	Schwellenwert 2018	Ist 2017	Kriterium erfüllt 2018
Stadt Wiesbaden	Wohn.versorg.quote	103	101	ja
	Leerstandsrate	3%	2,4%	ja
	Neubauintensität	>75	90	nein
	mittl. Angebotsmiete	< 8,00 €/qm	9,60 €/qm	ja
	mittl. Mietanstieg. p.a.*	5%	3,4%	nein
01 Mitte/Luxemburgplatz	Wohn.versorg.quote	103	96	ja
	Leerstandsrate	3%	o.A.	o.A.
	Neubauintensität	>75	>5	ja
	mittl. Angebotsmiete	< 8,00 €/qm	10,00 €/qm	ja
	mittl. Mietanstieg. p.a.*	5%	6,4%	nein
06 Rheingauviertel Hollerborn	Wohn.versorg.quote	103	91	ja
	Leerstandsrate	3%	o.A.	o.A.
	Neubauintensität	>75	>5	ja
	mittl. Angebotsmiete	< 8,00 €/qm	9,90 €/qm	ja
	mittl. Mietanstieg. p.a.*	5%	4,2%	nein
08 Westend Bleichstraße	Wohn.versorg.quote	103	88	ja
	Leerstandsrate	3%	o.A.	o.A.
	Neubauintensität	>75	>5	ja
	mittl. Angebotsmiete	< 8,00 €/qm	9,90 €/qm	ja
	mittl. Mietanstieg. p.a.*	5%	3,3%	nein

* für die VU-Gebiete Mietanstieg 2018 zu 2017

o.A. = zu dieser Berechnung liegen keine Daten vor

Quelle Amt für Statistik und Stadtforschung, Monitoring 2020, eig.Berechnungen E&P

5.7 Besonderheiten des Sektors Wohnen in den Untersuchungsgebieten

Dominanter Mietwohnungssektor

Bereits in der Phase der Stadterweiterung in der Belle Époque wurden die Gebäude als Mietshäuser konzipiert, aber eben für Wiesbaden spezifisch überwiegend für ein repräsentatives bürgerliches Wohnen in der Stadt. Entsprechend dieser bürgerlichen und kleinbürgerlichen Zielgruppe sind Wohnungsgrößen und –zuschnitte. Dies gilt jedoch nur für die „Schauseite“, die Straßenfronten mit den üppigen historistischen Gestaltungselementen sowie solchen des Jugendstils und des Art Déco. Die Blockinnenbereiche kommen dem Typ der Mietskaserne und den Handwerkerhöfen schon näher.

Bedingt durch den hohen Altbaubestand liegen die durchschnittlichen Wohnungsgrößen in den Untersuchungsgebieten unter dem städtischen Durchschnitt von 83 Quadratmetern Wohnfläche im Jahr 2020. Die Differenz zum städtischen Durchschnitt ist am stärksten im Westend, wo die durchschnittliche Wohnfläche bei gut 70 qm lag. Ursächlich ist dafür, dass der Anteil von Großwohnungen mit 5-Zimmern und mehr in der für die Untersuchungsgebiete typischen Baualtersklasse „vor 1919“ weit geringer ist als in späteren Bauphasen, insbesondere der letzten Jahrzehnte. So haben z.B. die zwischen 2011 und 2020 errichteten Neubauwohnungen in Wiesbaden eine Wohnfläche von rd. 100 qm. Hinzu kommt, dass bei früheren Nachverdichtungen in den Blockinnenbereichen mehr Kleinwohnungen entstanden, wie sie charakteristisch sind für das Zentrum und zentrumsnahe Bereiche.

LH Wiesbaden Durchsch. Wohnungsgröße in ausgewählten Planungsräumen im Jahr 2020

Planungsraum	durchschn Wohnfläche je WE
023 Nerotal	103,3 qm
121 Bierstadt-Mitte	86,3 qm
522 Kasteler Rheinufer	85,9 qm
045 Friedenstraße	84,8 qm
Gesamtstadt	83,9 qm
014 Rheinstraße, Dotzheimer Straße	81,2 qm
024 Riederbergstraße	80,8 qm
062 Rheingauviertel	77,7 qm
051 Dichterviertel	77,4 qm
013 Luxemburgplatz	76,7 qm
012 Adolfsallee	74,6 qm
011 Zentrum (City)	74,5 qm
082 Westend	70,9 qm
064 Künstlerviertel	70,4 qm
141 Biebrich-Mitte	70,4 qm
081 Bleichstraße	69,1 qm
521 Kastel-Mitte	68,5 qm
015 Bergkirchenviertel	66,9 qm

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

Die Untersuchungsgebiete haben durchweg ein vom städtischen Durchschnitt abweichendes Wohnungsgemenge. Im Planungsraum Luxemburgplatz machen kleine Wohnungen mit einem oder zwei Wohnräumen ein knappes Fünftel des Wohnungsbestandes aus (im Zentrum und der Adolfsallee sind es fast ein Drittel). Dagegen ist der Anteil der Kleinwohnungen im Rheingauviertel und Westend etwa städtischer Durchschnitt.

Großwohnungen mit fünf Zimmern und mehr machen im Rheingauviertel und am Luxemburgplatz rd. ein Fünftel aus, im Westend 14,2 %, in Wiesbaden dagegen sind es rd. 30%. In diesem unterschiedlichen Wohnungsgemenge spiegelt sich auch eine Hierarchie der Wohnquartiere wider, wie schon bei der Beschreibung der „Schauseite“ gezeigt wurde und wie sie sich in der Differenz der Angebotsmieten zwischen den Untersuchungsgebieten äußert.

Das Konzept „Bau repräsentativer Stadtwohnungen“ zur Erbauungszeit schloss nicht aus, dass die Eigentümer der Mietshäuser diese auch - in der Bel Étage – mit bewohnten. Der Anteil selbst nutzender Eigentümer war aber wahrscheinlich in der Bauzeit kaum höher als jetzt.

LH Wiesbaden

Wohnungsgemenge in den Untersuchungsgebieten und ausgewählten Planungsräumen 2020

Planungsraum	Anteil der Wohnungen mit ... Wohnräumen						
	1	2	3	4	5	6	7 und mehr
Gesamtstadt	3,8%	11,9%	28,8%	27,6%	14,2%	6,6%	7,1%
011 Zentrum (City)	10,9%	20,8%	29,4%	22,0%	11,7%	3,3%	1,9%
012 Adolfsallee	9,5%	19,1%	33,6%	20,8%	10,6%	4,7%	1,7%
013 Luxemburgplatz	4,5%	14,5%	33,8%	27,3%	14,0%	4,3%	1,6%
014 Rheinstraße, Dotzheimer	2,4%	20,2%	31,0%	22,6%	15,9%	5,6%	2,4%
015 Bergkirchenviertel	3,7%	16,7%	41,4%	26,2%	8,5%	2,5%	1,1%
023 Nerotal	4,8%	9,7%	22,9%	27,6%	15,8%	8,2%	10,9%
051 Dichterviertel	5,7%	17,1%	30,2%	28,0%	13,2%	3,7%	2,2%
062 Rheingauviertel	4,8%	10,0%	35,4%	30,9%	11,1%	3,9%	4,0%
064 Künstlerviertel	10,0%	14,9%	27,6%	30,7%	12,3%	2,7%	1,7%
081 Bleichstraße	3,7%	14,1%	38,3%	30,3%	9,0%	3,4%	1,2%
082 Westend	2,8%	11,4%	38,8%	33,1%	10,5%	2,7%	0,7%
121 Bierstadt-Mitte	1,6%	6,9%	26,1%	28,3%	17,9%	8,4%	10,8%
141 Biebrich-Mitte	4,0%	13,4%	37,8%	28,2%	11,3%	3,1%	2,1%
162 Kohlheck	1,7%	13,4%	33,1%	22,0%	12,7%	6,6%	10,6%
522 Kasteler Rheinufer	3,3%	10,0%	28,3%	28,1%	15,5%	6,0%	8,9%
532 Siedlung Kostheim	1,2%	5,7%	38,8%	26,3%	13,1%	8,0%	6,9%

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

Der Vergleich mit der Stadt Wiesbaden zeigt den krassen Unterschied im Umfang selbst nutzender Wohnungseigentümer. Der Anteil selbstgenutzter Wohnungen ist in Wiesbaden seit 2008 nur unwesentlich gestiegen. Die Entwicklung ist jedoch bei Betrachtung der Planungsräume sehr unterschiedlich. Planungsräumen mit steigender Eigentumsquote (wie z.B. das Künstlerviertel) stehen andere Stadtbereiche gegenüber, die eine sinkende Eigentumsquote haben – z.B. das Zentrum oder der Luxemburgplatz. Das erklärt sich daraus, dass in Stadtquartieren mit großem Anteil von Wohnungsneubau ein beträchtlicher Anteil auf Eigentumswohnungen entfällt, während in Stadtteilen mit geringer Neubautätigkeit offensichtlich Eigentümer verziehen und ihre Immobilie vermieten oder Erben kein Interesse an einer Selbstnutzung haben.

Anteil selbstgenutzten Wohneigentums in ausgew. Planungsräumen 2008 und 2020

Planungsraum/Jahr	2008	2020
Gesamtstadt	23,4 %	23,7 %
011 Zentrum (City)	3,2 %	2,6 %
012 Adolfsallee	5,5 %	6,3 %
013 Luxemburgplatz	6,1 %	5,6 %
015 Bergkirchenviertel	4,8 %	4,9 %
023 Nerotal	29,7 %	31,9 %
024 Riederbergstraße	18,9 %	20,3 %
029 Am Alten Friedhof	5,9 %	16,2 %
042 Hasengartenstraße	21,9 %	28,2 %
046 Südfriedhof	30,5 %	35,2 %
051 Dichterviertel	13,0 %	13,9 %
062 Rheingauviertel	6,3 %	6,6 %
064 Künstlerviertel	6,1 %	16,1 %
081 Bleichstraße	3,5 %	2,7 %
082 Westend	4,9 %	5,1 %
141 Biebrich-Mitte	8,9 %	9,4 %

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

In den dicht bebauten Untersuchungsgebieten entfällt der Faktor Neubau. Entsprechend gering sind die Veränderungen des Anteils selbstgenutzter Wohnungen. Diese Veränderungen bei einem insgesamt kaum veränderten Wohnungsbestand sind im Wesentlichen auf die Umwandlungen von Bestandswohnungen in Eigentumswohnungen zurückzuführen, wobei ein Gutteil der umgewandelten Eigentumswohnungen offensichtlich zur Kapitalanlage erworben wurde und weiterhin vermietet wird.

Festzuhalten bleibt, dass trotz der Umwandlung von Bestandswohnungen in Eigentumswohnungen die Untersuchungsgebiete klassische Mietquartiere geblieben sind und Mieterhaushalte dominieren. Auch die Einsicht in das Register der Bauaufsicht zu Anträgen auf Abgeschlossenheitserklärung zeigte keine Häufung von Vorgängen, die auf eine Welle von Umwandlungen schließen lassen⁸³.

5.8 Zwischenfazit

Eine „angespannte Wohnungsmarktsituation“ ist notwendige Bedingung, dass es überhaupt zu einer Störung der Zusammensetzung der Bevölkerung in einem Wohnquartier im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kommen kann.

Diese Grundvoraussetzung ist sowohl für die Stadt Wiesbaden wie die drei Untersuchungsgebiete nach dem Stand heute erfüllt: eine Wohnbautätigkeit, die die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum nicht ausgleicht und daraus folgend eine steigende Mietbelastung sowie eine Verkleinerung des Mietwohnungsangebots sind in den drei Untersuchungsgebieten gegeben.

Die allgemein angespannte Wohnungsmarktsituation in Wiesbaden wirkt in die Untersuchungsgebiete in besonderer Weise hinein. Eine auf sie gerichtete zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen kann innerhalb dieser Gebiete aufgrund der Baugeschichte und den baulichen Strukturen durch Neubau oder Um- und Ausbau nicht kompensiert werden. Jede Steigerung der Nachfrage,

⁸³ Ein Ergebnisvermerk der Einsichtnahme vom 10.1.2022 liegt dem Magistrat, Amt für Soziale Arbeit vor.

wie sie sich aus der wachsenden Zahl von Einwohnern und Haushalten in Wiesbaden ergibt, richtet sich in den drei Untersuchungsgebieten auf das +/- immer gleiche Wohnungsangebot mit der zwangsläufigen Folge, dass die Mieten steigen. Es handelt sich in den Untersuchungsgebieten um in besonderem Maße angespannte Wohnungsmärkte, in denen sich die Knappheit des Wohnungsangebots kombiniert mit persönlichen Präferenzen bestimmter Gruppen von Wohnungsnachfragern zur Lage, Erreichbarkeit, des Wohnumfelds und der Wohnfolgeeinrichtungen usw.

Diese notwendige Voraussetzung „angespannter Wohnungsmarkt“ ist jedoch keine hinreichende Bestimmung, dass es zu einer Gefährdung der Zusammensetzung der Bevölkerung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kommt. Insbesondere ist mit den allgemeinen Marktbedingungen eines angespannten Wohnungsmarkts noch nicht nachgewiesen, dass es bauliche Maßnahmen und Vorhaben sind, die eine Verdrängung und Umschichtung der Bevölkerung bewirken und diese in den Regelungsbereich einer Milieuschutzsatzung fallen würden.

6 Demografische Struktur in den Untersuchungsgebieten und Gefährdungen der Struktur durch Verdrängung

6.1 Zusammensetzung der Bevölkerung und deren Veränderung

Wie schon im Kapitel 3.2 ausgeführt ist die Bevölkerung in Wiesbaden seit 2008 beträchtlich gewachsen. Die Bevölkerungsentwicklung in den Untersuchungsgebieten ist unterschiedlich. Im Rheingauviertel war die Zahl der Einwohner im Jahr 2020 gegenüber 2008 fast unverändert und im Planungsraum Luxemburgplatz blieb die Bevölkerungszunahme hinter dem städtischen Durchschnitt zurück, was bei beiden Gebieten ohne nennenswerte Neubautätigkeit nicht überrascht. Ins Auge fällt der starke Anstieg der Bevölkerung im Westend. Obwohl auch dort kaum neue Wohnungen entstanden, liegt der Bevölkerungszuwachs über dem städtischen Durchschnitt

Die Entwicklung des Bevölkerungsstandes ist verbunden mit Veränderungen des Altersaufbaus in den Untersuchungsgebieten. Das Augenmerk ist hierbei vor allem auf zwei Altersgruppen zu

Landeshauptstadt Wiesbaden und ausgewählte Planungsräume

Altersstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung 2020 und deren Veränderung zu 2008 in %-Punkten

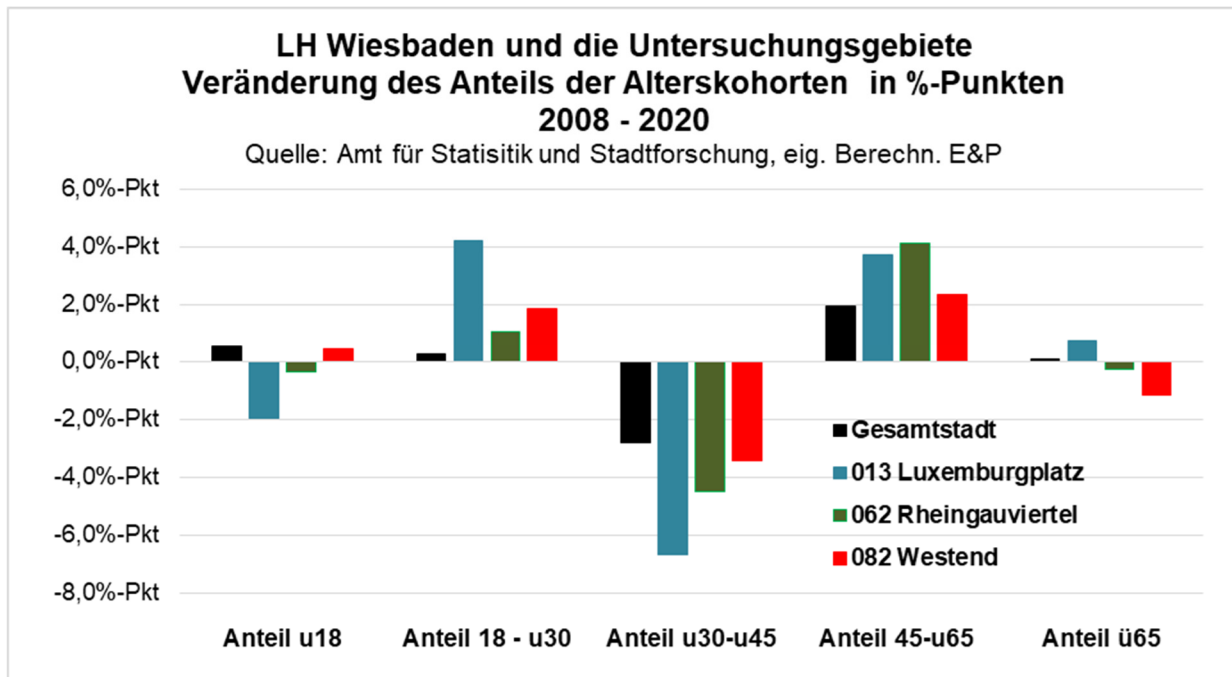
Planungsraum/Bevölkerungsanteil und -veränderung	Bevölkerungsanteil 2020 in %					Veränderung des Anteils 2020 zu 2008 in %-Punkten				
	Anteil u18-Jährige	Anteil 18 - u30	Anteil u30- u45	Anteil 45- u65	Anteil u65	Anteil u18	Anteil 18 - u30	Anteil u30- u45	Anteil 45- u65	Anteil u65
Gesamtstadt	17,1%	14,9%	20,6%	27,8%	19,7%	0,5%-Pkt	0,3%-Pkt	-2,8%-Pkt	2,0%-Pkt	0,1%-Pkt
011 Zentrum (City)	11,8%	23,5%	25,8%	25,7%	13,1%	-0,5%-Pkt	4,0%-Pkt	-3,4%-Pkt	0,5%-Pkt	-0,7%-Pkt
012 Adolfsallee	12,6%	26,1%	26,6%	23,4%	11,3%	-0,5%-Pkt	5,1%-Pkt	-3,2%-Pkt	-1,4%-Pkt	0,0%-Pkt
013 Luxemburgplatz	13,3%	25,4%	25,7%	25,1%	10,5%	-2,0%-Pkt	4,2%-Pkt	-6,7%-Pkt	3,7%-Pkt	0,7%-Pkt
014 Rheinstraße, Dotzheim	11,6%	27,6%	28,1%	23,4%	9,3%	-1,6%-Pkt	0,7%-Pkt	-1,9%-Pkt	3,6%-Pkt	-0,9%-Pkt
015 Bergkirchenviertel	15,8%	18,2%	23,5%	28,5%	14,0%	-1,6%-Pkt	-0,9%-Pkt	-3,3%-Pkt	3,2%-Pkt	2,5%-Pkt
023 Nerotal	15,1%	11,0%	17,8%	31,5%	24,7%	0,6%-Pkt	2,0%-Pkt	-6,0%-Pkt	2,6%-Pkt	0,9%-Pkt
024 Riederbergstraße	15,4%	14,7%	20,9%	27,6%	21,4%	1,7%-Pkt	0,9%-Pkt	-1,8%-Pkt	1,3%-Pkt	-2,1%-Pkt
029 Am Alten Friedhof	25,5%	11,6%	23,4%	25,3%	14,2%	1,9%-Pkt	-1,1%-Pkt	0,6%-Pkt	-3,6%-Pkt	2,3%-Pkt
042 Hasengartenstraße	16,8%	13,7%	29,6%	25,0%	14,9%	2,6%-Pkt	-3,4%-Pkt	1,2%-Pkt	-2,4%-Pkt	1,9%-Pkt
045 Friedenstraße	17,9%	10,0%	24,7%	27,3%	20,1%	3,4%-Pkt	-2,0%-Pkt	4,5%-Pkt	1,6%-Pkt	-7,5%-Pkt
046 Südfriedhof	18,7%	14,4%	22,1%	29,8%	15,0%	0,8%-Pkt	1,9%-Pkt	0,3%-Pkt	4,2%-Pkt	-7,2%-Pkt
051 Dichterviertel	18,0%	13,9%	23,0%	29,3%	15,9%	1,7%-Pkt	-0,3%-Pkt	-4,4%-Pkt	4,8%-Pkt	-1,9%-Pkt
061 Kurt-Schumacher-Ring	22,4%	19,1%	23,4%	23,8%	11,3%	5,7%-Pkt	-1,0%-Pkt	-1,2%-Pkt	1,0%-Pkt	-4,4%-Pkt
062 Rheingauviertel	15,4%	19,5%	26,0%	27,2%	11,8%	-0,4%-Pkt	1,1%-Pkt	-4,5%-Pkt	4,1%-Pkt	-0,3%-Pkt
064 Künstlerviertel	20,8%	16,8%	25,5%	24,5%	12,4%	4,3%-Pkt	-3,3%-Pkt	0,9%-Pkt	1,8%-Pkt	-3,6%-Pkt
065 Daimlerstraße, Fischel	18,9%	14,5%	22,3%	26,7%	17,7%	-1,0%-Pkt	-0,8%-Pkt	-1,5%-Pkt	2,6%-Pkt	0,7%-Pkt
066 Kleinfeldchen	16,9%	20,7%	26,6%	23,0%	12,7%	-0,2%-Pkt	-2,5%-Pkt	2,7%-Pkt	0,0%-Pkt	0,1%-Pkt
081 Bleichstraße	19,7%	24,2%	23,7%	23,1%	9,3%	1,9%-Pkt	0,1%-Pkt	-4,4%-Pkt	1,8%-Pkt	0,5%-Pkt
082 Westend	15,7%	22,7%	28,1%	23,9%	9,6%	0,4%-Pkt	1,9%-Pkt	-3,5%-Pkt	2,3%-Pkt	-1,2%-Pkt
121 Bierstadt-Mitte	18,1%	13,0%	18,9%	28,5%	21,5%	1,3%-Pkt	0,2%-Pkt	-2,1%-Pkt	2,5%-Pkt	-1,9%-Pkt
141 Biebrich-Mitte	17,7%	16,0%	22,8%	26,7%	16,7%	1,1%-Pkt	0,3%-Pkt	-2,4%-Pkt	1,6%-Pkt	-0,6%-Pkt
142 Gibb	14,2%	14,2%	23,0%	30,9%	17,8%	0,3%-Pkt	-1,7%-Pkt	-0,5%-Pkt	0,9%-Pkt	1,0%-Pkt
154 Waldstraße	17,5%	16,4%	22,5%	27,7%	15,8%	1,6%-Pkt	1,0%-Pkt	-3,8%-Pkt	3,7%-Pkt	-2,5%-Pkt
162 Kohlheck	18,0%	12,3%	17,4%	28,7%	23,6%	2,7%-Pkt	1,6%-Pkt	-3,1%-Pkt	3,6%-Pkt	-4,7%-Pkt
521 Kastel-Mitte	17,2%	22,5%	28,2%	22,2%	9,9%	1,9%-Pkt	0,3%-Pkt	1,4%-Pkt	0,0%-Pkt	-3,6%-Pkt
522 Kasteler Rheinufer	17,8%	16,4%	23,5%	26,8%	15,4%	1,8%-Pkt	1,6%-Pkt	-1,7%-Pkt	-0,1%-Pkt	-1,6%-Pkt
532 Siedlung Kostheim	16,9%	14,2%	18,9%	29,9%	20,1%	-0,1%-Pkt	-0,3%-Pkt	-3,5%-Pkt	2,7%-Pkt	1,2%-Pkt

Quelle: Monitoring, eig. Berechnungen E&P

richten: die der 18- bis 30-Jährigen als derer in Ausbildung oder Berufseinstieg sowie der 30- bis 45-Jährigen als die Altersgruppe der Familiengründer.

Die Altersgruppe der in Ausbildungs- oder im Berufseinstieg Befindlichen ist in allen Untersuchungsgebieten überdurchschnittlich zur Gesamtstadt, am stärksten im Gebiet Luxemburgplatz, wo sie auch gegenüber 2008 mit 4,2 %-Punkten am stärksten wuchs, übrigens gleichförmig zum Planungsraum Adolfsallee, der mit 5,1%-Punkten den Spitzenwert des relativen Veränderung aufweist. Auch im Rheingauviertel und im Westend wuchs der Anteil der Altersgruppe der 19- bis 30jährigen überdurchschnittlich, aber mit 1,1 % und 1,9 %-Punkten relativ gering.

Parallel dazu geht der Anteil der Kinder im Gebiet Luxemburgplatz ausgeprägt zurück und auch im Rheingauviertel. Das Westend dagegen hat dagegen einen für einen Innenstadtbereich relativ hohen und wachsenden Anteil von Kindern und Jugendlichen.



Nimmt man nun den Anteil der Kinder und den der 30- bis 45-jährigen als deren fiktiver Elterngeneration zusammen, zeigt sich eine starke Veränderung der sozialen Zusammensetzung innerhalb des relativ kurzen Zeitraums von 12 Jahren seit 2008. In allen drei Untersuchungsgebieten stellten Kinder und Jugendliche zusammen mit deren fiktiver Elterngeneration in 2008 noch fast die Hälfte der Bevölkerung und lagen damit deutlich über dem Stadtdurchschnitt. In diesen 12 Jahren verloren alle drei Gebiete Anteile aus diesen Altersgruppen. Ganz einschneidend ist dieser im Gebiet Luxemburgplatz mit einem Minus von 8,7 Prozent, gefolgt vom Rheingauviertel mit minus 5 %. Selbst das Westend verliert überdurchschnittlich.

Alle drei Entwicklungen können interpretiert werden als Ausdruck einer Ausbildungs- und Berufszuwanderung bei gleichzeitiger Familienabwanderung unter Bedingungen des demografischen Wandels. Ob man dieser Entwicklung mit dem Ausdruck „Gentrifizierung“ gerecht wird, ist zweifelhaft. Gentry bezeichnet ja ursprünglich den niederen Landadel, der in die Stadt ziehend zur Aufwertung und Verdrängung führt. Nun wird man Studenten und Berufseinsteiger nicht zu einer die Sozialstruktur überformenden oberen Schicht zählen, die besonders einkommensstark ist und in prestigeträchtigen und repräsentativen Altbaugebieten den Motor einer Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen darstellt⁸⁴.

Bei der Altersgruppe derer in der Phase der Familiengründung nimmt der Anteil an der Bevölkerung in der Gesamtstadt um 2,8%-Punkte auf 20,6% ab. Aber noch ausgeprägter ist dies in den Untersuchungsgebieten, angeführt mit einem Rückgang um 6,7%-Punkten am Luxemburgplatz und 4,5 %-Punkte im Rheingauviertel und 3,5%-Punkte im Westend. Gepaart ist dies damit, dass der haushaltstechnisch und funktionell dieser Altersgruppe zuzuordnende Anteil von Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren am Luxemburgplatz und im Rheingauviertel zurückgeht. Zugleich

⁸⁴ Die bezieht sich nun auf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Obwohl individuell nicht per se „einkommensstark“ können diese Studierenden und Berufseinsteiger aber als Wohngemeinschaft mietzahlungskräftiger sein als Familien mit einem Verdiener oder in unteren Einkommensgruppen und so zu einer Verdrängung beitragen. Allerdings ist Wiesbaden keine klassische Universitätsstadt und der Anteil Studierender für eine Stadt dieser Größe relativ gering.

nimmt der Anteil der Altersgruppe 45- bis 65jähriger in allen Untersuchungsgebieten, aber auch anderen Gebieten der Innenstadt (Dichterviertel, Rheinstraße, Bergkirchenviertel, Nerotal) überdurchschnittlich zu.

Im Klartext: Der sich in der demografischen Entwicklung abzeichnende Veränderungsdruck kommt also kaum von den „jungen Pionieren“ und auch nicht aus der Altersgruppe in der Phase der Familiengründung und Wohneigentumsbildung.

- Erstere scheiden hierfür schon aus dem Grunde aus, weil man sie nicht zu den Einkommensstarken und Besserverdienenden rechnen kann, sondern offensichtlich, weil sie in Nischen eines angespannten Wohnungsmarktes hineinstoßen.
- Die Altersgruppe, die man als sich beruflich Etablierende, Familiengründende und nach Wohneigentum Strebende ansehen kann, nimmt anteilmäßig ab – womöglich nicht aus Gründen einer Verdrängung, sondern weil die Wohnwünsche in den Untersuchungsgebieten nicht voll realisiert werden können. Ein Beleg dafür ist, dass im Künstlerviertel, in dem in erheblichem Umfang Wohnungsneubau stattgefunden hat, genau die gegenläufige Tendenz deutlich zu erkennen ist.
- Kehrseite dieser Entwicklung ist, dass die Bevölkerungsanteile der 45- bis 65jährigen, also die der beruflich und familiär Gesetzten, in allen Untersuchungsgebieten überproportional zur Gesamtstadt ansteigt, am ausgeprägtesten im Rheingauviertel

Bilanz / Natürliche Bevölkerungsbewegung

Bezugnehmend auf das Kapitel 3.2 „Bevölkerungsentwicklung Wiesbadens“ hier kurz in Erinnerung gebracht:

In allen Untersuchungsgebieten ist die Geburtenziffer⁸⁵ stark überdurchschnittlich gegenüber der Stadt insgesamt. Die überdurchschnittliche Geburtenziffern in den VU-Gebieten besteht mindestens seit 2008, ist jedoch im Zeitverlauf stark schwankend und dies am ausgeprägtesten im Bereich Luxemburgplatz. Um die Bedeutung der Geburtenziffer für die Bevölkerungsentwicklung zu verdeutlichen, wurden in der folgenden Tabellenübersicht die durchschnittlichen Geburtenziffern zwischen 2008 und 2020 gebildet.

Wiesbaden und die Untersuchungsgebiete: Kennwerte zur Geburtenziffer

Planungsraum/Kennwert	Geburtenziffer (Geburten/1.000 EW)				
	in 2020	Durchschnitt 2008 - 2020	Min.-Wert 2008 - 2020	Max.-Wert 2008 - 2020	Median 2008 - 2020
Gesamtstadt	10,1	10,3	9,4	11,2	10,2
013 Luxemburgplatz	12,1	12,8	9,7	15,0	12,5
062 Rheingauviertel	14,3	13,3	11,6	14,7	13,6
082 Westend	13,2	14,2	13,0	16,8	13,5
	<i>min</i>	8,7			
	<i>max</i>	14,6			
	<i>median</i>	11,2			

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

In der Summe der Jahre seit 2011 bis 2020 verzeichnet die Stadt Wiesbaden und ebenso die Untersuchungsgebiete einen Bevölkerungszuwachs aus der natürlichen Bevölkerungsbewegung,

⁸⁵ Geburtenziffer ist definiert durch lebend Geborene/1000 Einwohner

also durch Geburtenüberschuss. Er macht für Wiesbaden gut ein Zehntel des Bevölkerungszuwachs' aus, in den Untersuchungsgebieten jedoch mehr als 60 %, und im Rheingauviertel wird durch den Geburtenüberschuss sogar ein Wanderungsverlust kompensiert.

Unter dem Gesichtspunkt der Wohnungsver-sorgung betrachtet bewirkt der hohe Geburtenüberschuss insbesondere im Rheingauviertel und Westend einen Mehrbedarf an Wohnraum, der in diesen Gebie-ten durch Neubau nicht oder schwerlich zu decken ist. Hieraus rührt ein Verände-rungsdruck der Haushalte, insbesondere der mit Kindern.

Planungsraum	Einwohnerzuwachs		Geburten- überschuss 2011 - 2020
	EW-Zuwachs 2011 - 2020	in % der EW von 2011	
LH Wiesbaden	14.561	5,3%	1.568
Luxemburgplatz	157	2,9%	100
Rheingauviertel	169	2,2%	289
Westend	704	7,0%	431

* Bezugsjahr 2011 (Zensus) für bessere Vergleichbarkeit

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

6.2 Räumliche Mobilität und Bevölkerungsfuktuation

6.2.1 Wanderungsbilanz

Die Entwicklung der Bevölkerung für die Gesamtstadt Wiesbaden und das Bevölkerungswachstum durch Wanderungsgewinne wurde bereits in Kapitel 3.2 dargestellt. Im Folgenden geht es um die Entwicklung in den drei Untersuchungsgebieten.

Die Planungsräume Westend und Rheingauviertel haben ähnlich wie die Gesamtstadt Wanderungsverluste gegenüber dem Umland, lediglich das Gebiet Luxemburgplatz ist im Verhältnis zum Umland stabil. Erhebliche Wanderungsverluste weisen alle Untersuchungsgebiete in der innerstädtischen Bevölkerungsbewegung auf. Diese Wanderungsverluste werden durch die Wanderungsgewinne gegenüber dem übrigen Hessen, Deutschland und dem Ausland nicht vollständig kompensiert.

LH Wiesbaden

Wanderungsbilanz in Wiesbaden, den Untersuchungsgebieten und weiteren ausgewählten Planungsräumen nach Herkunfts-/Zielort 2011 - 2020

	Herkunfts-/Zielregion					Wanderungsbilanz insg.
	Umland	Hessen (ohne Umland)	übriges Deutschland	EU-Ausland	Nicht-EU- Ausland	
Gesamtstadt	-6.953	8.701	2.096	9.190	3.077	16.111
011 Zentrum (City)	108	215	344	345	356	1.368
012 Adolfsallee	38	255	530	370	105	1.298
013 Luxemburgplatz	12	192	395	238	72	909
014 Rheinstraße, Dotzinger	-10	119	243	55	0	407
015 Bergkirchenviertel	-59	180	227	291	-35	604
023 Nerotal	9	26	1	8	10	54
024 Riederbergstraße	-116	161	-46	121	44	164
042 Hasengartenstraße	-25	89	70	77	26	237
045 Friedenstraße	-71	826	67	104	59	985
051 Dichterviertel	-83	143	36	97	16	209
062 Rheingauviertel	-146	124	171	132	29	310
064 Künstlerviertel	35	115	242	112	18	522
081 Bleichstraße	78	352	636	1.023	-92	1.997
082 Westend	-266	444	378	353	21	930
121 Bierstadt-Mitte	-171	74	-140	40	-21	-218
141 Biebrich-Mitte	-350	233	411	582	72	948

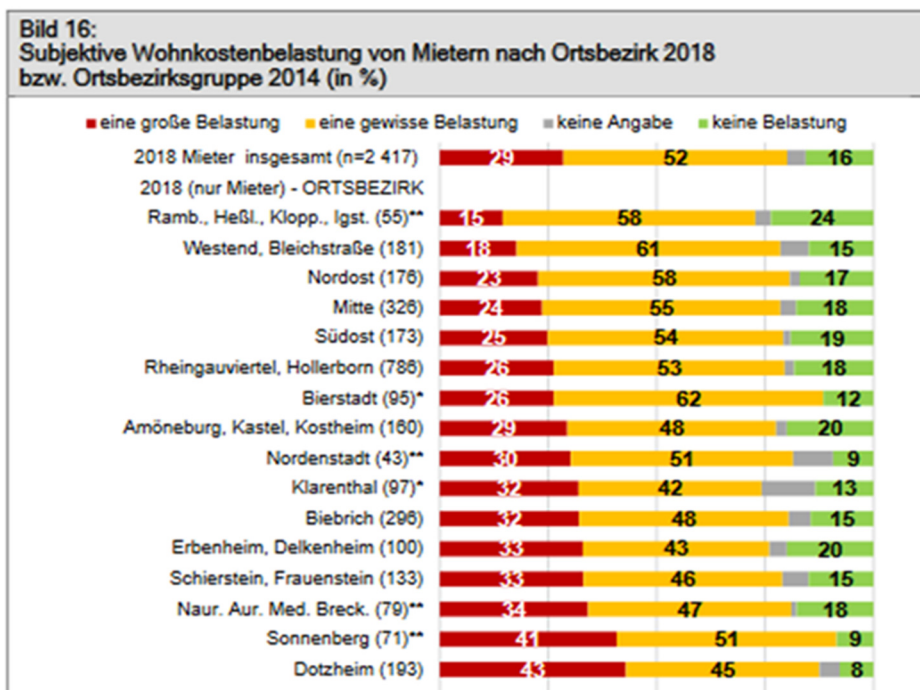
Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung, Monitoring Sozialraumanalyse, eig. Berechnungen E&P

Die Betrachtung einzelner Planungsräume zeigt fast durchweg Wanderungsgewinne in den Teilräumen. Unterschiedliche Muster zeigen sich bezüglich der Herkunfts- und Zielregionen. Die City und die zentrumsnahen Planungsräume haben z.B. gegenüber dem Umland eine positive Wanderungsbilanz und eine tendenziell stärker Zuwanderung aus dem EU-Ausland.

Gründe hierfür sind wohl Verdrängung durch steigende Wohnkostenbelastung⁸⁶ und Wohnwünsche. In der räumlichen Bevölkerungsbewegung schlagen sich beide Beweggründe nieder – die Wohnkostenbelastung wie die Wohnwünsche, die hierüber aus der Latenz zu virulenten Umzügen werden. Ein enger Zusammenhang besteht zwischen der innerstädtischen Wanderungsbilanz der

⁸⁶ Vgl. dazu auch die Befunde aus der Bürgerumfrage „Leben in Wiesbaden“, Hrsg. LH Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung, Stadtanalysen 106 2018, S. 177 ff

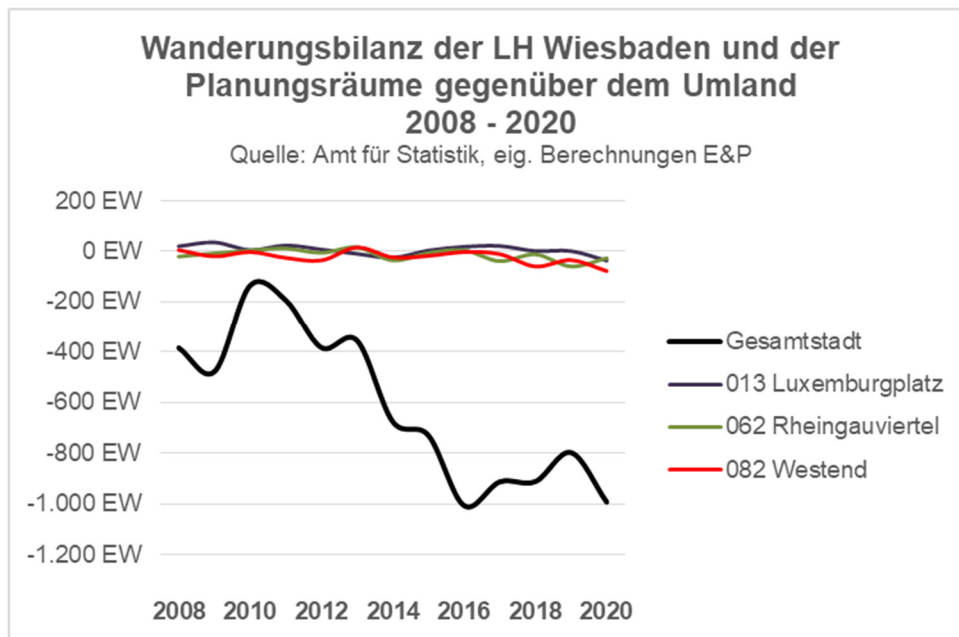
Planungsräume zum Umfang des Wohnungsneubaus in den Planungsräumen. Nachfolgende Tabelle stellt die Wanderungsbilanz ausgewählter Planungsräume der Zahl neuer Wohnungen seit 2011 gegenüber. Die Korrelation ist recht hoch⁸⁷.



Auffällig ist die Diskrepanz der hohen Wanderungsverluste der Gesamtstadt (und vielen Ortsbezirken) gegenüber dem Umland zu den geringen Wanderungsverlusten, die die drei Untersuchungsgebiete gegenüber dem Umland aufweisen. Die in die Untersuchungsgebiete Zuwandernden sind offensichtlich robuster gegenüber höheren Mietbelastungsquoten. In dem Sinne können auch die Ergebnisse der Bürgerumfrage 2018 gewertet werden, in denen die Befragten der Innenstadtbezirke die Wohnkosten in geringerem Umfang als belastend bezeichnen.

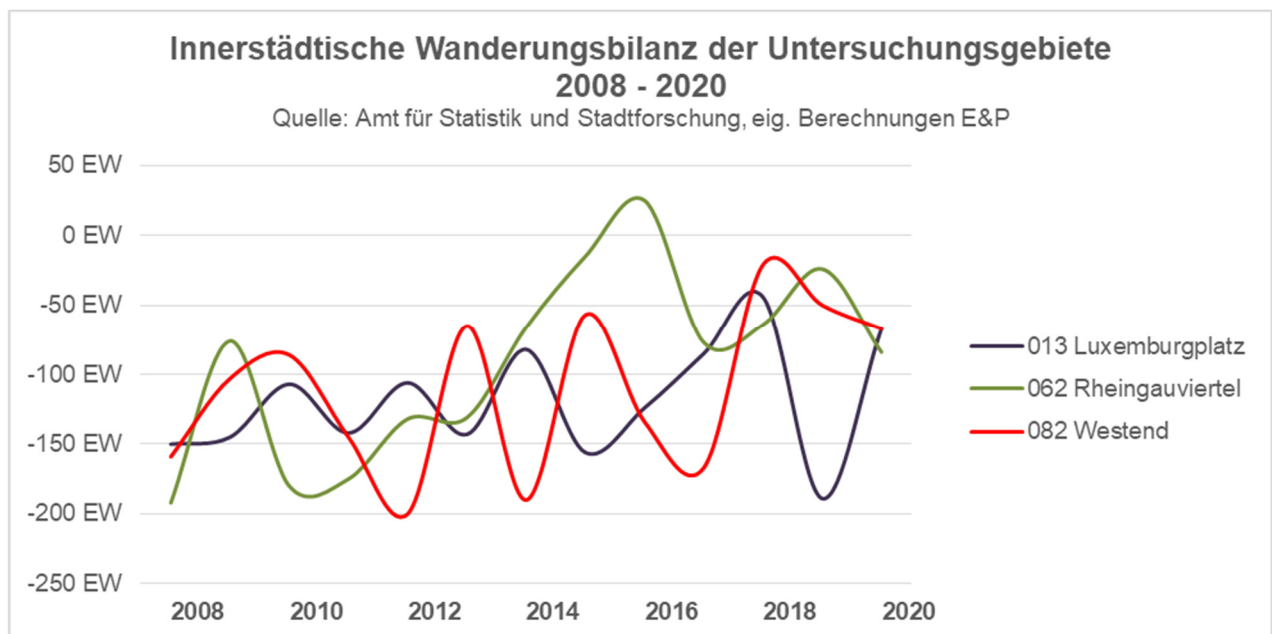
In der Summe ist festzustellen, dass die Untersuchungsgebiete anders als die Stadt Wiesbaden insgesamt in der Wanderungsbilanz zum Umland recht stabil sind. Für Wiesbaden scheint sich die Stadt-/Umlandwanderung in den letzten 10 Jahren sogar noch verstärkt zu haben.

⁸⁷ Die gleiche Korrelationsberechnung wurde auch unternommen für die Wanderungsbilanz gegenüber dem Umland; die Korrelation ist hierbei schwach negativ. Dies signalisiert, dass Wohnungsneubau für Wanderungen vom/ins Umland nicht die gleiche Bedeutung hat wie für innerstädtische Wohnmobilität, die Motivlage ins Umland Ziehender oder aus dem Umland Zuziehender also unterschiedlich ist.



Egal ob man es „Reurbanisierung“ nennt oder die „Renaissance der Städte“: es ist in Wiesbaden wie in anderen Großstädten eine Zuwanderung als Fernwanderung, sei sie national oder international, hinter der sich eine schwächere Stadtumlandwanderung verbirgt. In Wiesbaden überwiegt die Zuwanderung aus dem Ausland jene aus dem Bundesgebiet, und hierbei ist wiederum die Zuwanderung aus dem EU-Ausland dominant.

Betrachtet man nur die innerstädtischen Wanderungen, also die Bilanz von Zu- und Abwanderung von einem Planungsraum in einen anderen städtischen, sind alle drei Untersuchungsgebiete von deutlicher Abwanderung gekennzeichnet.



**LH Wiesbaden: ausgew. Planungsräume nach Höhe
innerstädtischer Wanderungsverluste und dem Umfang
des Wohnungsneubaus 2011 - 2020**

Planungsraum	innerstädtische Wanderungs- verluste seit 2011	neue errichtete Wohnungen seit 2011
081 Bleichstraße	-1.741	0
013 Luxemburgplatz	-1.138	0
082 Westend	-1.096	21
012 Adolfsallee	-1.048	10
011 Zentrum (City)	-827	0
015 Bergkirchenviertel	-756	35
062 Rheingauviertel	-743	0
521 Kastel-Mitte	-387	20
014 Rheinstraße, Dotzheimer Str.	-267	0
066 Kleinfeldchen	-169	20
522 Kasteler Rheinufer	-131	47
051 Dichterviertel	-92	10
....		
141 Biebrich-Mitte	67	111
042 Hasengartenstraße	181	224
532 Siedlung Kostheim	199	101
045 Friedenstraße	424	597
121 Bierstadt-Mitte	424	37
024 Riederbergstraße	571	131
064 Künstlerviertel	748	666
162 Kohlheck	1.076	160

Korrelation Pearson's r 0,57939

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

6.2.2 Entwicklung der Wohndauer

Damit wäre erwartbar, dass auch in Wiesbaden die mittlere Wohndauer sinkt. Dem ist allerdings nicht so, im Gegenteil. In den letzten 12 Jahren ist die durchschnittliche Wohndauer um fast ein- einhalb Jahre gestiegen, und auch in den Untersuchungsgebieten stieg sie an.

Entwicklung der mittleren Wohndauer 2008 bis 2020

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

Planungsraum/Jahr	2008	2020	2008-2020: Veränderung
Gesamtstadt	11,3 Jahre	12,7 Jahre	1,4 Jahre
013 Luxemburgplatz	8,0 Jahre	9,0 Jahre	1,0 Jahre
062 Rheingauviertel	8,9 Jahre	9,7 Jahre	0,8 Jahre
082 Westend	8,8 Jahre	9,2 Jahre	0,4 Jahre

Dass der Anstieg der mittleren Wohndauer nicht so hoch war wie im städtischen Durchschnitt liegt an der Charakteristik der Innenstadtlage. Unabhängig von ihrer Wohnqualität sind innen- stadtnahe Wohngebiete gern Ankunftsart für Neubürger und Transiträume mit einer hohen Be- völkerungsfluktuation.

Dies spiegelt sich wieder, wenn man die ausländische Bevölkerung betrachtet. In der Gesamtstadt liegt deren Fortzugsrate auf dem gleichen Niveau wie dem der Deutschen; der geringfügige Anstieg in 2020 gegenüber 2008 wird zu erklären sein als Spätfolge der Zuwanderung i.Z.m. mit der Flüchtlingsbewegung ab 2015. Auffällig ist jedoch, dass die Fortzugsrate im Gebiet Luxemburgplatz im Gleichschritt zu der der deutschen Bevölkerung stark gefallen ist. Daraus ist auf eine Stabilisierung der Nachbarschaften zu schließen, zumindest betreffend des Merkmals Staatsangehörigkeit.

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

Ins Auge fällt, dass im Rheingauviertel und im Westend die Fortzugsraten in 2008 weit unter der des Luxemburgplatzes lagen bei 13,9 % bzw. 15,7 % gegenüber 24,3 % am Luxemburgplatz. Nimmt man dies als Indikator für nachbarschaftliche Integration am Wohnstandort, waren also beide Gebiete diesbezüglich sozial besser organisiert.

Im Rheingauviertel hat sich dies, bei aller Vorsicht der Interpretation, noch weiter verbessert. Die Umzugsrate liegt bei der ausländischen Bevölkerung deutlich unter der der deutschen. Es wäre übertrieben, dies als „Wohnzufriedenheit“ mit dem Rheingauviertel anzusehen, eher als Zufriedenheit mit dem „Rheingauviertel“ als „second best“ unter den gegebenen Alternativen für ein Quartier.

Im Gebiet Westend allerdings steigt die Fortzugsrate gegen den gesamtstädtischen Trend und auch der Vergleichsgebiete. Der Anstieg ist mit 0,5 %-Punkten vom Zahlenwert her nicht dramatisch, signalisiert jedoch eine Sonderentwicklung im Westend.

Die Gegenüberstellung der durchschnittlichen Wohndauer in 2008 und 2020 zeigt zugleich, dass sie – von wenigen Ausnahmen wie dem Künstlerviertel abgesehen – überall gestiegen ist und am stärksten dort, wo die Wohndauer sowieso besonders hoch war.

Für die Untersuchungsgebiete zeigt sich aber, dass die Fluktuation und die Rolle als Transitraum (bis eine bessere oder günstigere Wohnung gefunden wird) in den Untersuchungsgebieten zurückging: der Anteil der Neubürger die weniger als zwei Jahre dort lebten, ist deutlich verringert, am stärksten im Gebiet Luxemburgplatz, das sich konsolidiert zu haben scheint.

Mittlere Wohndauer in Jahren in ausgew. Planungsräumen der Stadt Wiesbaden in aufsteigender Rangreihe 2008 und 2020

Planungsraum/Jahr	2008	2020
014 Rheinstraße, Dotzlh	7,0	7,7
011 Zentrum (City)	8,6	8,0
081 Bleichstraße	7,9	8,4
012 Adolfsallee	8,4	8,8
064 Künstlerviertel	9,6	8,8
013 Luxemburgplatz	8,0	9,0
...		
082 Westend	8,8	9,2
521 Kastel-Mitte	9,1	9,2
062 Rheingauviertel	8,9	9,7
.....		
Gesamtstadt	11,3	12,7
162 Kohlheck	12,1	12,9
023 Nerotal	12,1	13,5
532 Siedlung Kostheim	12,4	14,0
121 Bierstadt-Mitte	13,2	14,9

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

Für eine solche Konsolidierung aller drei Untersuchungsgebiete spricht auch, dass sich der Anteil derer, die kürzer als 10 Jahre in den Gebieten wohnen, erkennbar verringert hat auf rd. zwei Drittel – einem Wert, höher zwar als Wiesbaden insgesamt, der zwar immer noch über dem Durchschnittswert von Wiesbaden liegt, aber nun etwa auf dem Niveau Wiesbadens in 2008. Das Gebiet Luxemburgplatz, das sowohl hinsichtlich der Neubürger wie der Bewohner mit einer Wohndauer von weniger als 10 Jahren auffallende Werte hatte, scheint sich nun „gesettelt“ zu haben, und zwar in der Zeit nach 2013.

6.3 Haushaltstrukturen und deren Entwicklung

Mehr noch als die Zahl der Einwohner ist für den Wohnungsbedarf die Zahl der Haushalte maßgeblich.

6.3.1 Art und Zusammensetzung der Haushalte

Die Strukturen der Haushalte nach Familienstand und Haushaltskonstellation in den drei Untersuchungsgebieten weichen in mehreren Merkmalen deutlich von der Gesamtstadt ab:

- Alleinlebende haben in allen Untersuchungsgebieten einen deutlich größeren Anteil als im städtischen Durchschnitt
- Der Anteil von Ehepaaren und sog. erweiterten Kernfamilien⁸⁸ ist deutlich geringer.

Hingegen weichen die Untersuchungsgebiete beim Anteil der Wohngemeinschaften an den Haushalten kaum von der Stadt insgesamt ab. Wenn Wohngemeinschaften⁸⁹ „Preistreiber“ auf dem Mietwohnungsmarkt sein sollten, sind sie dies in den Untersuchungsgebieten nicht mehr als sie es anderswo wären. Als Moment einer „Verdrängung“ kann man sie ausschließen.

LH Wiesbaden und die Untersuchungsgebiete: Haushaltsstrukturen

Struktur der Haushalte nach Haushaltstypen 2020

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

Haushaltstypus/ Planungsraum	Gesamtstadt		Luxemburgplatz		Rheingauviertel		Westend	
	HHe abs	in %	HHe abs	in %	HHe abs	in %	HHe abs	in %
Ehepaare ohne Kinder	24.572	16,7%	322	9,8%	492	11,3%	584	9,9%
Ehepaare mit Kindern	15.426	10,5%	248	7,6%	393	9,0%	412	7,0%
Alleinerziehende	6.202	4,2%	93	2,8%	170	3,9%	299	5,1%
Nichehel. Partnerschaften	7.574	5,1%	227	6,9%	313	7,2%	376	6,4%
"erweiterte Kernfamilien"	12.637	8,6%	156	4,8%	221	5,1%	292	4,9%
Alleinlebende	69.971	47,5%	1.971	60,0%	2.460	56,3%	3.450	58,5%
Wohngemeinschaften	10.874	7,4%	266	8,1%	317	7,3%	486	8,2%
Haushalte insges.	147.256	100,0%	3.283	100,0%	4.366	100,0%	5.899	100,0%

Herauszustellen ist hierbei die größte Veränderung in der Zahl der Haushalte in nichtehelicher Partnerschaft bei gleichzeitigem Rückgang der Haushalte von Ehepaaren ohne Kinder. Auffällig ist der Rückgang von Haushalten Alleinerziehender in allen Untersuchungsgebieten - weit über dem städtischen Durchschnittsmaß -, und in extremen Umfang (über - 40 %) am Luxemburgplatz. Am Luxemburgplatz ist des Weiteren die Zahl der Wohngemeinschaften um 45 angestiegen. Aber

⁸⁸ Erweiterte Kernfamilien sind definiert als Ehepaare oder eingetragene Lebenspartnerschaften mit oder ohne Kinder und mindestens einem weiteren Erwachsenen.

⁸⁹ Mit Wohngemeinschaften werden ja gern studentische Wohngemeinschaften assoziiert (früher auch „Kommune“ genannt). Das ist bei steigender beruflicher Mobilität und veränderten Wohnformen (bis hin zur Senioren-WG) nun aber keinesfalls die einzige Form von Wohngemeinschaft. Egal wie: Wohngemeinschaften als Haushaltsform sind für das Geschehen auf dem Mietwohnungsmarkt unspezifisch.

auch dieser beträchtliche prozentuale Zuwachs von 20 % im doch recht langen Zeitraum von 12 Jahren wird man nicht als Treiber einer Verdrängung ansehen können.

Neben der Struktur der Haushalte interessiert deren Entwicklung. Zunächst verzeichnet das Luxemburgviertel einen Anstieg von Haushalten, geringer zwar als in der Gesamtstadt, aber dies bei annähernd gleichem Wohnungsbestand seit 2008. Nur im Rheingauviertel ist die Zahl der Haushalte annähernd gleich geblieben.

Haushalte nach Personenzahl

Die Untersuchungsgebiete sind gekennzeichnet durch einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil von kleinen Haushalten, insbesondere Einpersonenhaushalten, die deutlich mehr als die Hälfte der Haushalte ausmachen.

LH Wiesbaden

Haushaltsgrößenstruktur in den Untersuchungsgebieten

Planungsraum/ Haushaltsgröße	Haushalte insgesamt	davon in Haushalte mit Personen (In Prozent)				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5. Personen
Gesamtstadt	147.256	47,5%	27,6%	12,0%	8,8%	4,1%
013 Luxemburgplatz	3.283	60,0%	22,2%	9,5%	5,7%	2,6%
062 Rheingauviertel	4.366	56,3%	23,7%	10,7%	6,3%	3,0%
082 Westend	6.257	59,2%	22,2%	9,8%	6,0%	2,7%

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

Stark überrepräsentiert gegenüber der Gesamtstadt sind Ein-Personen-Haushalte, insbesondere im Planungsraum Luxemburgplatz. Zweipersonenhaushalte und Haushalte mit vier Personen und mehr liegen unter dem städtischen Durchschnitt.

Anders als in der Gesamtstadt hat die Zahl der Einpersonenhaushalte in allen Untersuchungsgebieten seit 2008 abgenommen zugunsten des Anteils von Zweipersonenhaushalten. Die stärkste Abnahme ist aber beim Anteil von 3-Personenhaushalten festzustellen, also den Haushalten von kleinen Familien. Der Anteil von Vierpersonenhaushalten hat dagegen zugenommen, während größere Haushalte mit fünf Personen und mehr stark abnahm wie auch in Wiesbaden insgesamt.

Wiesbaden und die Untersuchungsgebiete: Entwicklung der Haushaltsgrößenstruktur 2008 - 2020

Quelle: Monitoring, eig. Berechnungen E&P

Haushalte mit ...	Gesamtstadt		Luxemburgplatz		Rheingauviertel		Westend	
	HHe abs	in %	HHe abs	in %	HHe abs	in %	HHe abs	in %
1 Person	782	3,3%	-10	-3,0%	-29	-5,6%	-49	-8,4%
2 Personen	693	4,7%	12	5,1%	4	1,0%	84	20,4%
3 Personen	-298	-4,6%	-66	-41,5%	-25	-12,8%	-32	-10,7%
4 Personen	2.575	51,5%	61	36,7%	69	28,3%	137	36,4%
5 und mehr Personen	-2.423	-16,1%	-21	-11,9%	-54	-19,6%	-26	-8,9%
Haushalte insges.	4.924	7,6%	82	4,3%	73	3,1%	257	7,4%

Diese Verschiebungen – Zuwachs von kleineren Haushalten und Verluste von Großhaushalten, absolut und im prozentualen Anteil – sind kohärent mit den gesamtstädtischen Entwicklungen. Entsprechend entwickelt sich auch die durchschnittliche Haushaltsgröße. Während sie in der Gesamtstadt annähernd konstant ist, sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße in den Untersuchungsgebieten zwischen 2011 und 2020 merklich, im Westend sogar deutlich.

Zusammensetzung der Haushalte

Erkennbar ist, dass sich in den Untersuchungsgebieten eine demografische Bevölkerungsumschichtung vollzieht, die zwar im Gesamttrend für Wiesbaden liegt, die Ausprägung aber überdurchschnittlich ist: wachsender Anteil der Haushalte junger Erwachsener, ausgeprägte Reduzierung des Anteils der Einwohner mittleren Alters, im Gebiet Luxemburg-Platz und Rheingauviertel auch Verringerung des Anteils von Kindern unter 13 an den Einwohnern.

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%

Es liegt nahe, dahinter eine negative Familienwanderung in andere Stadtgebiete oder das Umland zu vermuten. Das ist zu überprüfen.

6.3.2 Entwicklung der Haushalte und Wohnungsversorgung

Entscheidend für die Auswirkung von Zuwanderung auf die Wohnungsversorgung sind dabei die Haushalte und deren Entwicklung im Vergleich zur Entwicklung des Wohnungsbestands. Nachfolgendes Diagramm zeigt, dass die Wohnungsversorgung in der Gegenüberstellung des Zuwachses von Haushalten gegenüber dem des Wohnungsbestandes in Wiesbaden und den Untersuchungsgebieten negativ ist: die gepunktete Linie für den Zuwachs des Wohnungsbestands liegt immer unter der durchgezogenen für die steigende Zahl der Haushalte.

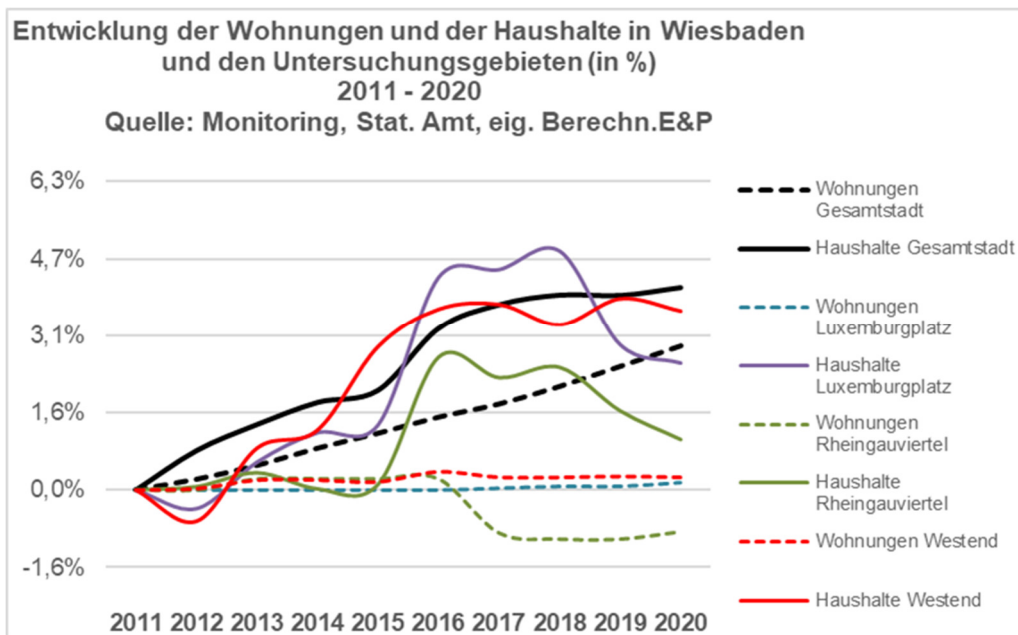
Wiesbaden und die Untersuchungsgebiete

Entwicklung der Zahl der Wohnungen (WE), der Wohnflächen sowie der Wohnungsversorgung 2011 - 2020

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

Planungsraum/ Indikator	Zahl der WE 2020		Wohnfläche 2020		WE/Haushalt		Wohn.fläche/Haushalt		Wohn.fläche/Person	
	WEs	Veränd. zu 2011 in %	in qm	Veränd. zu 2011 in %	2020	Veränd. zu 2011	2020	Veränd. zu 2011	2020	Veränd. zu 2011
Gesamtstadt	143.149 WEs	2,9%	12.005.775 WEs	3,6%	0,972	-0,011	81,5qm/HH	-0,5%	41,2qm/Pers.	-1,6%
013 Luxemburgplatz	2.772 WEs	0,1%	221.879 WEs	0,2%	0,882	-0,021	73,7qm/HH	-2,3%	40,0qm/Pers.	-2,7%
062 Rheingauviertel	4.029 WEs	-0,8%	313.134 WEs	-0,3%	0,923	-0,017	66,9qm/HH	-1,4%	40,8qm/Pers.	-2,5%
082 Westend	5.506 WEs	0,3%	390.471 WEs	0,5%	0,880	-0,030	67,6qm/HH	-3,0%	36,4qm/Pers.	-6,1%

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte übersteigt den Zuwachs an Wohnungen, so dass sich der Nachfrageüberhang wohnungssuchender Haushalte im letzten Jahrzehnt, besonders in der Mitte des Jahrzehnts, deutlich erhöht hat und sich weiter von einem wohnungswirtschaftlichen Soll entfernt. Die quantitative Versorgungslücke ist in den Untersuchungsgebieten deutlich größer als in der Stadt Wiesbaden insgesamt. Sie ist besonders ausgeprägt im Planungsraum Luxemburgplatz und Westend.



Das Verhältnis von Haushalten und Wohnungen ist jedoch allenfalls ein erster grober Indikator für die Bemessung der Wohnungsversorgung. Eine Unterversorgung, zumal wenn wie hier festzustellen eine wachsende, setzte sich fort in weiteren Merkmalen wie der Wohnfläche je Haushalt oder die Wohnfläche, die den Bewohnern durchschnittlich zur Verfügung steht. Alle diese Merkmale haben sich im letzten Jahrzehnt in den Untersuchungsgebieten verschlechtert und die Distanz zur Wohnungsversorgung in der Gesamtstadt ist gewachsen. Die durchschnittlich zur Verfügung stehende Wohnfläche lag in 2020 im Gebiet am Luxembourgplatz z.B. um 10 % unter dem gesamtstädtischen Wert, im Rheingauviertel und Westend gar um 15 %. Das Westend als das nach diesen rein quantitativen Größen am schlechtesten versorgte Gebiet hatte in 2020 einen gegenüber dem gesamtstädtischen Durchschnitt um 10 % geringere verfügbare Wohnfläche je Person.

Die Wohnflächenversorgung ist nach den reinen Quantitäten in den VU-Gebieten unterdurchschnittlich, bezogen auf die Wohnflächenausstattung pro Person sogar stark unterdurchschnittlich und dies ganz besonders im Westend. Vor allem: auch hier öffnet sich eine Schere.

6.3.3 Mobilität der Haushalte

In dem Maße, in dem über Ausbildung, Beruf und Arbeitsstätte fast von jedermann eine immer höhere Mobilität abverlangt wird, sind Wohnort- und Wohnungswechsel ein ständiger Begleiter im Leben - bei dem einen öfter, dem anderen weniger. Insgesamt sinkt bundesweit die durchschnittliche Wohndauer. Als Resultate allgemein höherer Ausbildungs- und Berufsmobilität steigt auch der Ortswechsel und Wohnungswechsel insbesondere in den Großstädten und damit die Bevölkerungsfuktuation, ebenso wie sich die Mietdauer reduziert. Hinzu kommt die Mobilität über Stadt- und Landesgrenzen und die von Migranten.

Für die Mobilität insbesondere von Mieterhaushalten liegen zwei Indikatoren vor, zum einen der Anteil von Haushalten mit der langen Mietdauer von über 10 Jahren wie auch die Fortzugsquote.

In den Untersuchungsgebieten liegt der Anteil langfristig bestehender Mietverhältnisse sowohl 2008 wie 2020 unter dem Durchschnitt der Stadt Wiesbaden. Das überrascht angesichts der Lage in der Stadt und den bestimmenden Sozialgruppen, in denen beruflich und für die Ausbildung mobile Haushalte in stärkerem Umfang vertreten sind, nicht. Zudem haben innenstadtnahe Wohngebiete der Großstädte in der Regel Beeinträchtigungen der Wohnqualität aus höherem Verkehrsaufkommen, Lärm und Luftverschmutzung und Defizite in der Wohnumfeldqualität, die bestimmte Sozialgruppen andere, „ruhigere“ Standorte vorziehen lassen.

Auffällig ist jedoch, dass dieser Indikator für eine räumliche Mobilität sich im Rheingauviertel und Westend stabilisiert hat und im Gebiet Luxemburgplatz, bei dem der Indikatorwert für 2008 noch eine außergewöhnliche Fluktuation signalisierte, sogar reduziert hat.

Dementsprechend steigt auch die mittlere Wohndauer zwischen 2008 und 2020 in den Untersuchungsgebieten an, wenn auch nicht in gleichem Umfang wie in der Stadt Wiesbaden insgesamt.

Bei aller Vorsicht, mit denen ein solcher Durchschnittswert zu interpretieren ist, ist er doch ein Indiz auf eine Stabilisierung der Untersuchungsgebiete hinsichtlich der Nachbarschaften, vielleicht aber auch ein Hinweis auf die angespannte Situation des Wiesbadener Wohnungsmarktes, die einen Wohnungswechsel schwieriger macht.. Stimmt ins Bild passt auch der sinkende Anteil der Neubürger mit einer Wohndauer von weniger als zwei Jahren in den Untersuchungsgebieten zwischen 2011 und 2021 deutlich⁹⁰.

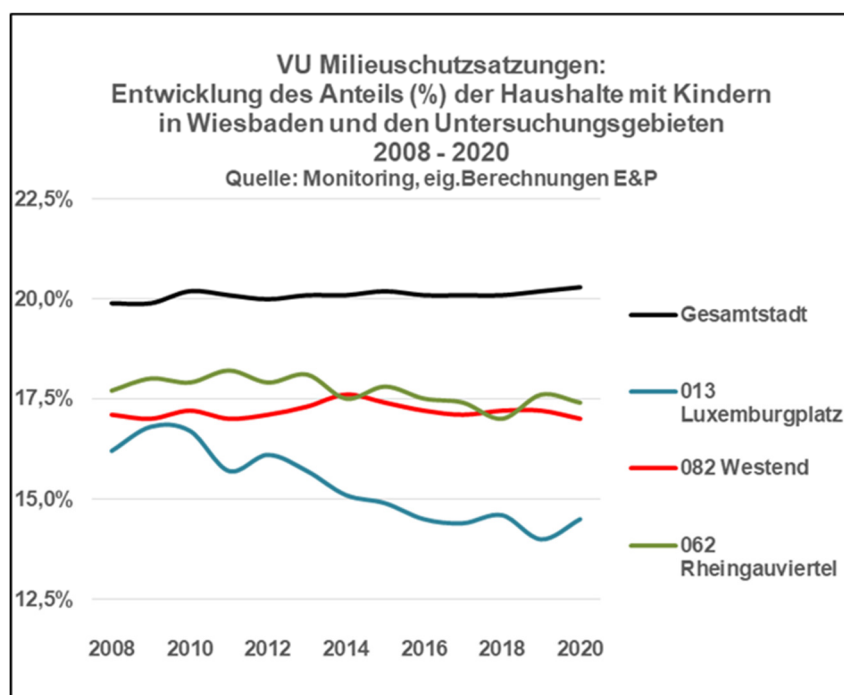
Die Entwicklung zu geringerer Fluktuation und höherer Dauer der Residenz spiegelt sich auch in den Fortzugsraten. Wiederum liegen die Untersuchungsgebiete lage- und sozialstrukturspezifisch bezüglich der Fortzugsrate weit über dem städtischen Durchschnitt. Waren es aber 2008 noch mehr als jeder fünfte deutsche Bewohner, der aus einem der Gebiete verzogen ist – gegenüber nur jedem 16ten im städtischen Durchschnitt - hat sich die Fortzugsrate verringert auf einen Wert um 17 % in den Gebieten. Besonders stark ist dieser Rückgang (in Übereinstimmung mit der Entwicklung der Wohndauer) im Gebiet Luxemburgplatz.

Zugleich besteht weiter eine hohe Fluktuation in den Untersuchungsgebieten, die deutlich über dem der Gesamtstadt liegt. Dies ist besonders ausgeprägt bei Haushalten mit Kindern.

⁹⁰ Es handelt sich hierbei um einen längerfristigen Trend und nicht nur einen Nebeneffekt der Covid-Pandemie in 2020.

6.3.4 Haushalte mit Kindern und Haushalte mit Migrationshintergrund

Die drei Untersuchungsgebiete haben als innenstadtnahe Wohnquartiere über den gesamten Beobachtungszeitraum einen unterdurchschnittlichen Anteil von Haushalten mit Kindern. Dies ist als Ergebnis von Jahrzehnten der Suburbanisierung nicht überraschend, haben diese Gebiete doch für Haushalte mit Kindern eingeschränkte Qualitäten. Auffällig ist jedoch, dass sich gerade in dem Bereich Luxemburgplatz der Abstand zum Durchschnittswert seit 2008 deutlich vergrößerte auf rd. 5 %-Punkte, während die Planungsräume Rheingauviertel und Westend zwar unterdurchschnittlich viele Familienhaushalte haben, sich der Abstand zum Mittelwert für die Stadt Wiesbaden aber nicht wesentlich vergrößerte.



Im langjährigen Mittel der Jahre 2008 bis 2020 zogen aus Wiesbaden knapp 7 Prozent aller Haushalte mit Kindern ohne Migrationshintergrund weg. Diese Fortzugsrate ist bei den Haushalten mit Kindern von Migranten etwas geringer.

Jahresdurchschnittliche Fortzugsraten von Haushalten mit Kindern unter 6 Jahren in den VU-Gebieten und der Stadt Wiesbaden 2008 - 2020

Planungsraum	Haushalte ohne Mig.hintergrund	Haushalte mit Mig.hintergrund
013 Luxemburgplatz	22,0%	18,1%
062 Rheingauviertel	18,4%	14,2%
082 Westend	18,5%	15,0%
Wiesbaden: Durchschnitt* der Stadtteile	15,9%	13,3%
Wiesbaden: Fortzüge aus Wiesbaden**	6,8%	5,6%

Anmerkungen:

* arithm. Mittel der Planungsräume ohne Gewichtung nach der Haushaltszahl im Planungsraum

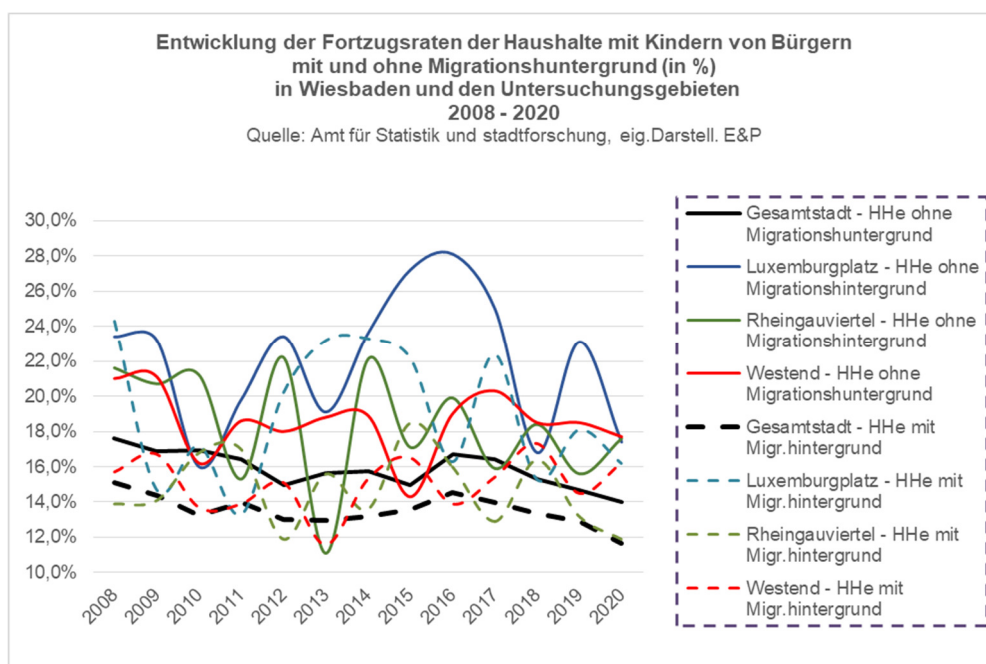
** Fortzüge aus Wiesbaden über die Gemeindegrenze hinweg

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

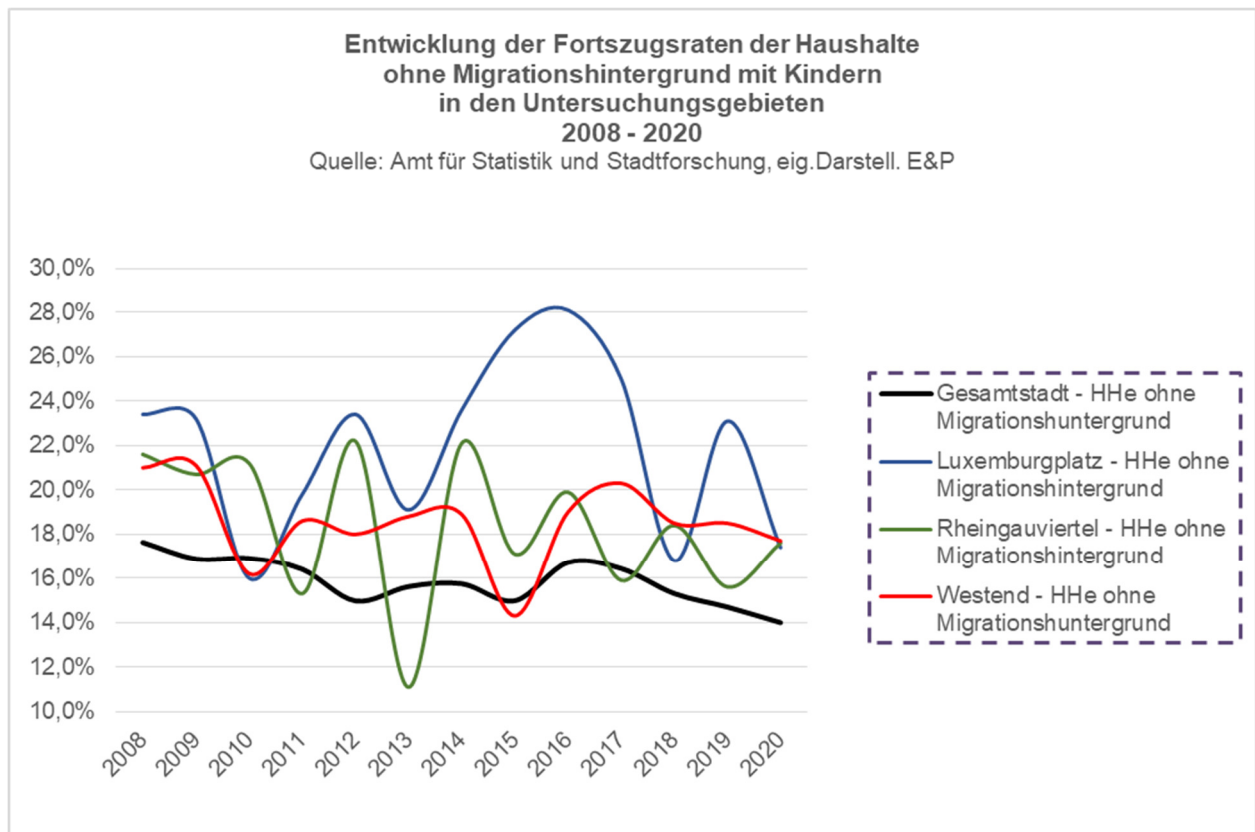
Die drei Untersuchungsgebiete weisen alle eine gegenüber dem Mittel der Planungsräume der Stadt Wiesbaden überdurchschnittliche Fortzugsrate von Haushalten mit Kindern auf. Die „Abstimmung mit den Füßen“ hat dabei das Gebiet Luxemburgplatz; der Anteil der Haushalte mit Kindern hat sich dort am stärksten reduziert. Ein wesentlicher Faktor ist hierbei sicher das Mietniveau, das bei überdurchschnittlichen Wohnungsgrößen und steigenden Mieten zu einer hohen Mietbelastungsquote im Haushaltseinkommen führt.

Die Fortzugsraten von Familien sind auffällig hoch. Aus dem Gebiet Luxemburgplatz zieht im Durchschnitt der Jahre mehr als jede fünfte Familie **ohne** Migrationshintergrund fort, im Rheingauviertel und im Westend waren es etwas weniger. Auffällig ist, dass die Fortzugsraten von Familien **mit** Migrationshintergrund im Jahresdurchschnitt in allen Stadträumen unter dem solcher **ohne** Migrationshintergrund liegen.

Die nachfolgende Grafik stellt die Dynamik der Fortzüge von Haushalten mit Kindern im den Untersuchungsgebieten und dem Kriterium „Migrationshintergrund“ dar.



Erkennbar ist daraus, dass die Dynamik der Fortzugsraten der Haushalte mit Kindern bis etwa 2014 in den Untersuchungsgebieten zwischen den beiden Gruppen zuweilen um wenige Jahre zeitlich versetzt ähnlich verläuft, in den Jahren seither jedoch mit jeweils eigenständigen Gebietsdynamiken. Besonders stark sind im Auf und Ab die Ausschläge im Gebiet Luxemburgplatz. Betrachtet man nun gesondert die Mobilität von Familien mit Migrationshintergrund wiederholt sich das Bild einer seit dem ersten Jahrzehnt stark uneinheitlichen Entwicklung.

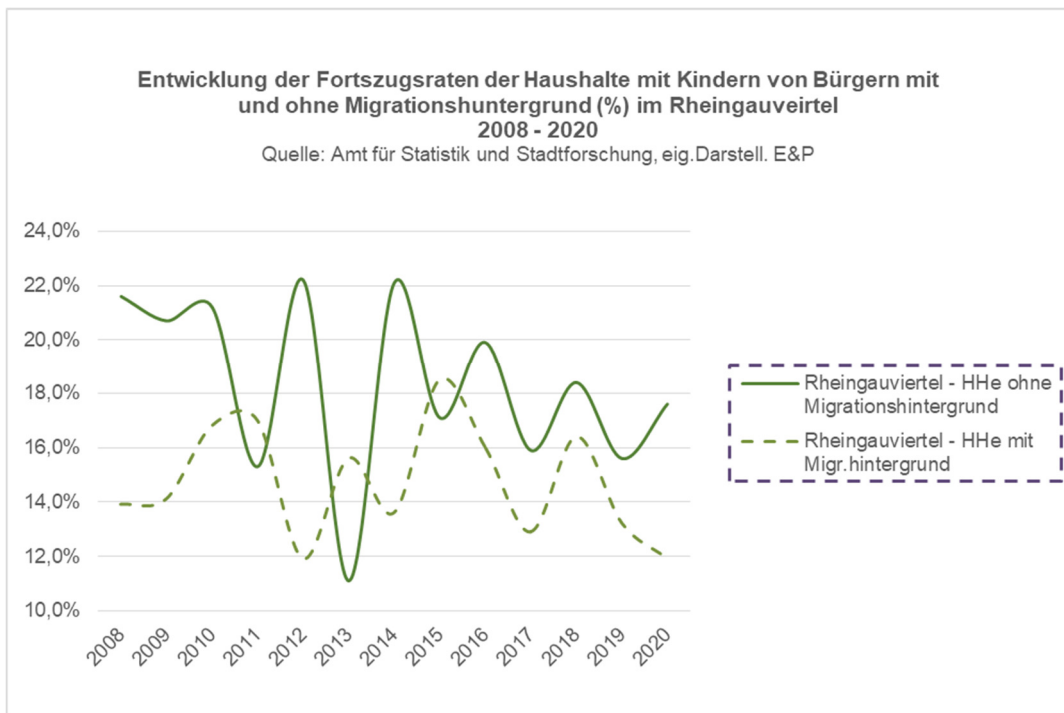


Vor dem Hintergrund der Frage, ob in den Planungsräumen sich aus den variierenden Fortzugsraten Rückschlüsse ziehen lassen auf die Ursachen der Mobilität von Familien, wurden zur statistischen Kontrolle die Korrelationskoeffizienten zwischen den Fortzugsraten von Familien mit und ohne Migrationshintergrund bestimmt. In der Gesamtheit der Stadt zeigt sich dabei eine relativ starke Korrelation im Zeitverlauf von $\text{korr} = 0,70$. In den Untersuchungsgebieten allerdings streut der Korrelationskoeffizient zwischen einer (relativ schwachen) Korrelation von $0,36$ im Gebiet Luxemburgplatz über eine fehlende Korrelation im Westend ($\text{korr}=0,029$) bis hin zu einer negativen von $-0,22$ im Rheingauviertel.

Dies legt nahe, dass Ursachen und Motive für den Fortzug im Gebiet Luxemburgplatz ungeachtet des Merkmals Migrationshintergrund recht ähnlich sind. Das könnte daran liegen, dass die Familienhaushalte dort in ähnlicher sozialökonomischer Struktur waren und die äußeren Faktoren wie Wohnqualität und Mietentwicklung zu einer gleichgerichteten Entscheidung für einen Wegzug führten.

Interessant ist vor dem Hintergrund dieser Hypothese sich das Rheingauviertel anzusehen, in dem ja eine negative Korrelation im Fortzug von Familien mit und ohne Migrationshintergrund besteht. Das bezeichnende Ergebnis ist, dass sich die Fortzugsraten von Familien mit und ohne Migrationshintergrund bis 2015 diametral gegenläufig verhielten, aber seither sich annähernd gleichförmig vollzogen⁹¹. In Fortführung der für das Luxemburggebiet aufgestellten Hypothese spricht viel dafür, dass sich im Rheingauviertel eine Angleichung von Wohnzufriedenheit und Wohnkostenbelastung eingestellt hat, egal ob ein Migrationshintergrund besteht oder nicht.

⁹¹ Das Jahr 2020 kann ein einmaliger Ausreißer sein, etwa i.Z.m. der Pandemie, aber natürlich auch eine Umkehr der Tendenz, die gesichert erst in Jahren zu bestätigen wäre...



Ein Ergebnis der Gegenüberstellung der Fortzugsraten von Haushalten mit Kindern mit und ohne Migrationshintergrund ist festzuhalten: auf allen Ebenen der Untersuchungen zeigt sich, dass die Fortzugsraten von Familien ohne Migrationshintergrund höher sind. Wenig wahrscheinlich, geradezu ausgeschlossen erscheint, dass Familien ohne Migrationshintergrund im Durchschnitt einkommensschwächer und damit geringer mietbelastungsfähig wären. Viel plausibler ist, dass sie auf dem Mietwohnungsmarkt mehr Optionen haben, was sie häufiger umziehen lässt, oder dass sie die Wohneigentumsbildung in größerem Umfang oder den Wegzug ins Umland realisieren können.

6.4 Sozioökonomische Strukturen und deren Entwicklung

Indikatoren für besonders schutzbedürftige Bevölkerungsgruppen und Betroffenheit von steigender Wohnkostenbelastung finden sich in

- Erwerbsbeteiligung
- Arbeitslosigkeit und ALG II
- Altersarmut
- Wohngeld, Hilfe in besonderen Lebenslagen
- von öffentlichen und privaten Transferleistungen⁹² Lebende (u.a. Arbeitslose, Rentner, Alleinerziehende)
- von steigender Mietbelastung besonders gefährdete Sozialgruppen (kinderreiche Haushalte, prekär Beschäftigte usw.)
- auf dem Wohnungsmarkt strukturell Benachteiligte und in der Durchsetzung ihrer Rechte Gehandicapte.

6.4.1 Erwerbsbeteiligung

Die Erwerbsbeteiligung⁹³ wächst in den Gebieten, im Westend und am Luxemburgplatz überdurchschnittlich. Im Rheingauviertel bleibt die Steigerung hinter der Gesamtstadt zurück.

LH Wiesbaden

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort und der Beschäftigtenquote* in den Untersuchungsgebieten 2008 - 2020

Planungsraum/Jahr	2008		2014		2020		Entwicklung 2008 - 2020	
	Zahl	Quote	Zahl	Quote	Zahl	Quote	Zahl	Quote
Gesamtstadt	91.493	52,0%	100.067	55,7%	111.071	60,3%	21,4%	8,3%-Pkt
013 Luxemburgplatz	2.034	50,7%	2.282	55,3%	2.537	60,0%	24,7%	9,3%-Pkt
062 Rheingauviertel	3.035	54,8%	3.155	49,2%	3.523	63,0%	16,1%	8,2%-Pkt
082 Westend	3.782	51,7%	4.267	55,5%	4.862	60,7%	28,6%	9,0%-Pkt

* Beschäftigtenquote als Anteil der soz.vers.pflichtig Beschäftigten an der Bevölkerung im Erwerbsalter (15 bis 65 Jahre)
Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung, Monitoring - eig. Berechnungen E&P

- Die spezifische Arbeitslosenquote (als Verhältnis Arbeitsloser an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) sinkt und lag in 2019 unter der vergleichbaren der Gesamtstadt. Selbst das Westend, das eine deutlich höhere Arbeitslosenquote hatte, unterschritt in 2019 den Wert der Gesamtstadt.
- Der Anstieg der Arbeitslosigkeit in 2020 verlief pandemie-bedingt in den Untersuchungsgebieten gleichförmig zur Gesamtstadt stark ansteigend, blieb aber im Rheingauviertel und Westend unter dem Wert der LH Wiesbaden.

6.4.2 Arbeitslosendichte in den Untersuchungsgebieten

⁹² Private Transferleistungen sind Unterhaltsleistungen und Zuwendungen von Privatpersonen aus rechtlicher oder sittlicher Verpflichtung“, z.B. von Eltern an Kindern und umgekehrt, an frühere Lebenspartner usw.

⁹³ Die Erwerbsbeteiligung ist mangels kleinräumiger Daten für Selbständige und Beamte hier bezogen auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

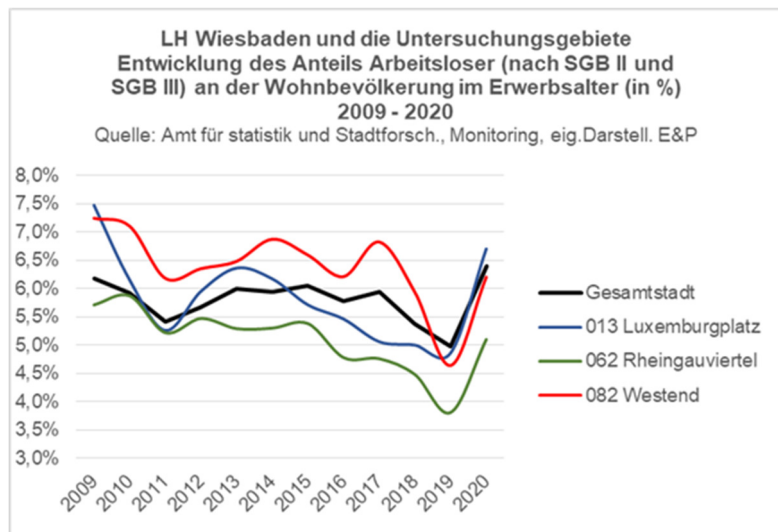
Am Ende des ersten Jahrzehnts war die Arbeitslosigkeit bezogen auf die Bevölkerung im Erwerbsalter überdurchschnittlich zur Gesamtstadt Wiesbaden. Im Jahr 2014 wies die „Wiesbadener Sozialraumanalyse“⁹⁴ für das Westend und das Gebiet Luxemburgplatz einen mittleren administrativen Interventionsbedarf u.a. im Sektor Arbeitslosigkeit aus⁹⁵, allerdings mit einer Tendenz zur Konsolidierung, wie nachfolgendes Tableau⁹⁶ zeigt:

Abbildung 31: Synopse der Sozialraumtypisierung 1995 - 2012

Stadtteil	Sozialatlas 1995	Sozialatlas 2001	Sozialatlas 2005	Sozialatlas 2007	Sozialraum-analyse
	Datenbasis: 31.12.1994	Datenbasis: 31.12.2000	Datenbasis: 31.12.2003	Datenbasis: 31.12.2005	Datenbasis: 31.12.2011
	Soziale Belastung	Soziale Bedarfslage	Soziale Bedarfslage	Soziale Bedarfslage	Soziale Bedarfslage
Nördliche Innenstadt und Vororte					
Zentrum *	sehr hoch	besondere	besondere	besondere	hohe
Bergkirche *	sehr hoch	besondere	besondere	besondere	hohe
City-Ost, Nord-Ost	gering	geringe	geringe	geringe	niedrige
Sonnenberg, Rambach	gering	geringe	geringe	geringe	niedrige
Westend und Bleichstraße					
Inneres Westend**	sehr hoch	besondere	besondere	besondere	hohe
Äußeres Westend***	hoch	besondere	besondere	besondere	mittlere
Südliche Innenstadt					
Adolfsallee, Luxemburgplatz	hoch	besondere	besondere	besondere	mittlere
Dichterviertel, Biebricher Allee	mittel	geringe	geringe	geringe	niedrige
Rheingauviertel	hoch	mittlere	mittlere	mittlere	mittlere
Hasengarten, Friedenstr.	mittel	mittlere	mittlere	mittlere	mittlere

Das Rheingauviertel war übereinstimmend zur Sozialraumanalyse 2014 wie bei der Betrachtung des Indikators Arbeitslosendichte als stabil mit „mittlerer Bedarfslage“ eingestuft.

Die Entwicklung der Arbeitslosendichte ging ab 2015 in allen drei Untersuchungsgebieten stärker als in der Gesamtstadt zurück und liegt nun mehr zurück und lag in 2019 als letztem „Normaljahr vor Corona“ etwa auf dem Niveau der Gesamtstadt, im Planungsraum Rheingauviertel sogar deutlich darunter.



Besonders auffällig ist die Entwicklung des Westends, das lange Zeit deutlich über dem städtischen Durchschnittswert lag und eine Entwicklung aus der Auffälligkeit heraus genommen hat.

⁹⁴ Stadt Wiesbaden, der Magistrat (Hrsg.) Wiesbadener Sozialraumanalysen 2014

⁹⁵ ebda S. 101

⁹⁶ Wiesbadener Sozialraumanalysen 2014, S. 55 und 112

Man kann also von einer Nivellierung und Angleichung an eine insgesamt vergleichsweise günstige Arbeitsmarktlage sprechen.

Für das Westend stellt die Wiesbadener Sozialraumanalyse 2019 eine überdurchschnittliche Angleichung an den städtischen Mittelwert und „stabile Entwicklungstendenzen“⁹⁷ fest. In der Zusammenfassung mehrerer Indikatoren zum administrativen Interventionsbedarf und Indikatoren zu verschiedenen Dimensionen der Lebenslagenrisiken stellt die Wiesbadener Sozialraumanalyse 2019 für den Bereich Adolfplatz/Luxemburgplatz „abnehmenden Handlungsbedarf „und „stabile Entwicklungstendenzen“ fest⁹⁸, was sich auch mit den aktuellen Befunden deckt. Das Rheingauviertel wird in den Sozialraumanalyse mit einem unter dem städtischen Durchschnitt liegenden Handlungsbedarf ausgewiesen mit „positiven Entwicklungstendenzen“⁹⁹ Dies deckt sich hinsichtlich der Arbeitslosendichte mit den Werten aus der jüngeren Zeit.

⁹⁷ Stadt Wiesbaden, der Magistrat (Hrsg.) Wiesbadener Sozialraumanalysen 2019, S. 147

⁹⁸ ebda S. 154

⁹⁹ ebda S. 164

6.5 Gefährdung der Zusammensetzung der Bevölkerung - schutzbedürftige Bevölkerungsgruppen

6.5.1 Risiken für die Zusammensetzung der Bevölkerung im Sinne des Milieuschutzes

Mit sozialstruktureller Zusammensetzung werden hier sowohl der **demografische Aufbau** nach Alter, Geschlecht Haushaltskonstellation und der **Zusammensetzung nach sozialstrukturellen Merkmalen** wie der Erwerbsbeteiligung untersucht. Der demografische Aufbau ist für die öffentliche Daseinsvorsorge unmittelbar relevant, ergeben sich daraus doch direkte planerische Anforderungen etwa zur öffentlichen Infrastruktur (soziale Infrastruktur, Wohnfolgeeinrichtungen, Anforderungen für Mobilität), die entsprechend der demografische Struktur und Entwicklung einzurichten und anzupassen sind.

Zum sozialstrukturellen Aufbau gehören des Weiteren sozialökonomische Faktoren wie auch Risiken aus Lebenslagen, die in einen Bedarf an sozialstaatlichen Hilfen¹⁰⁰ (i.e. „administrativer Intervention“ in den Wiesbadener Sozialraumanalysen) münden. So schwer eine „gesunde soziale Mischung“ zu definieren ist, so leicht ist es, die Konzentration von sozialpolitisch Bedürftigen ein Übermaß an sozialer Segregation¹⁰¹ als unerwünscht und dem Ziel von Chancengerechtigkeit widersprechend zu sehen oder gar dysfunktional für das Funktionieren einer Stadt¹⁰² und das Zusammenleben in ihr.

Die vorliegenden Daten erlauben über die Beschreibung der Strukturen im Vergleich zur Gesamtstadt hinaus auch die Entwicklungsdynamik kleinräumig nachzuzeichnen. Die Merkmale zur administrativen Interventionen werden dabei indikativ, zur Beschreibung der Dynamik von Segregation, verwandt.

Ein Indiz dafür ist, dass die Haushalte Alleinerziehender, der für Mietsteigerungen vulnerabelsten Mietergruppe, im Gebiet Luxemburgplatz stetig und äußerst stark gefallen ist.

6.5.2 Alleinerziehende

Da der Wohnungsbestand in allen drei Gebieten in den letzten Jahren annähernd gleich blieb, also es keine Veränderungen durch Wohnungsneubau gab, spricht sehr viel dafür, dass insbesondere im Gebiet Luxemburgplatz es sich um eine Familienabwanderung handelt, für die neben anderen Faktoren wie den Wohnqualitäten und einem begrenzt kindgerechten Wohnumfeld die Miethöhe und deren Entwicklung eine Rolle spielt.

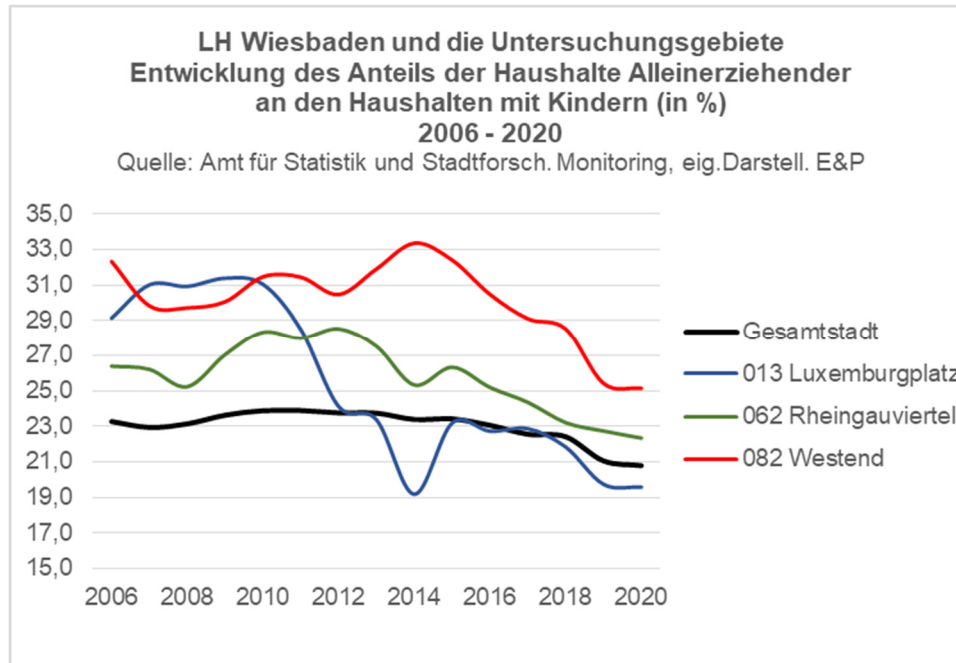
Ein Indiz dafür ist, dass die Haushalte Alleinerziehender, der für Mietsteigerungen vulnerabelsten Mietergruppe, im Gebiet Luxemburgplatz stetig und äußerst stark gefallen ist.

¹⁰⁰ An die Definition „administrativer Intervention“ der Wiesbadener Sozialraumanalyse 2018 S.37 als Nutzung bzw. Betroffenheit von kommunalen Geld-, Sach- und Dienstleistungen zur Sicherung wesentlicher Existenzgrundlagen der Lebensführung“ wird hier angeknüpft.

¹⁰¹ Die soziale Segregation ist nur im Umfang eine Erscheinung der Moderne, seit mit der Entwicklung der Verkehrsmittel eine „Funktionstrennung“ möglich wurde und für eine Zeit lang auch zum Stadtplanungsparadigma wurde, deren praktisches Ergebnis sich aber bald und immer mehr zum Problem entwickelte. In dem Maß aber, in dem sich Arbeiten, Wohnen und Freizeit räumlich separierte, entmischten sich auch die sozialen Schichten und bildeten sich – im Extremfall – Stadträume mit unterschiedlichen Chancen zur gesellschaftlichen Teilhabe heraus.

¹⁰² Die Schwierigkeiten, dass sich die zum Funktionieren einer Stadt zweifelsfrei benötigten Krankenschwestern und Polizisten in den pulsierenden Dienstleistungsmetropolen immer schlechter eine Wohnung leisten können, sind geradezu sprichwörtlich. Aber den Kreis der von Wohnungsmarktentwicklungen Betroffenen kann man gern größer fassen und all die Servicekräfte von Dienstleistungen in Handel, Handwerk, Pflege, Reinigung und Zustellung und Auslieferung einbeziehen.

Alleinerziehende unterliegen einem besonders hohen Lebenslagenrisiko. So wie alleinerziehend die (Vollzeit-)Ausübung einer Erwerbstätigkeit nicht einfach ist, sind die Haushalte von Alleinerziehenden stark auf Transferleistungen der Unterhaltspflichtigen und im Zweifelsfall staatlicher Existenzsicherung angewiesen. Die Mietbelastungsquote des Haushaltsbudgets dürfte i.d.R. überdurchschnittlich sein, Mieterhöhungen aus welchem Grund auch immer eine potenzielle Verdrängung.



Der Anteil der Haushalte Alleinerziehender in Wiesbaden ging leicht zurück (-0,4 %). Die VU-Gebiete folgen alle sehr ausgeprägt diesem Trend. Am stärksten nimmt der Anteil der Haushalte Alleinerziehender am Luxemburgplatz ab (-2,2 %-Punkte!!!), gefolgt vom Westend (-0,8 %-Punkte) und vom Rheingauviertel (-0,6 %-Punkte). Der Umfang, in der er im Gebiet Luxemburgplatz eintrat, ist ein Spitzenwert und in Wiesbadens Planungsräumen nur übertroffen im wesentlich kleineren Planungsraum Rheinstraße/Dotzheimer Straße (Rückgang um 2,5 %-Punkte auf 2,4 % der Haushalte¹⁰³). Dies ist ebenso wie der Rückgang der Haushalte von Familien ein hartes Indiz, dass es in diesen Gebieten zu einer Verdrängung gekommen ist.

**Anteil der Haushalte von Alleinerziehenden in den Untersuchungsgebieten
als Anteil (in %) aller Haushalte 2008 - 2020**

Planungsraum	Jahr		Entwicklung 2008-2020 in %-Punkten
	2008	2020	
Luxemburgplatz	5,0%	2,8%	-2,2%-Pkt
Rheingauviertel	4,5%	3,9%	-0,6%-Pkt
Westend	5,1%	4,3%	-0,8%-Pkt
Gesamtstadt	4,6%	4,3%	-0,3%-Pkt

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

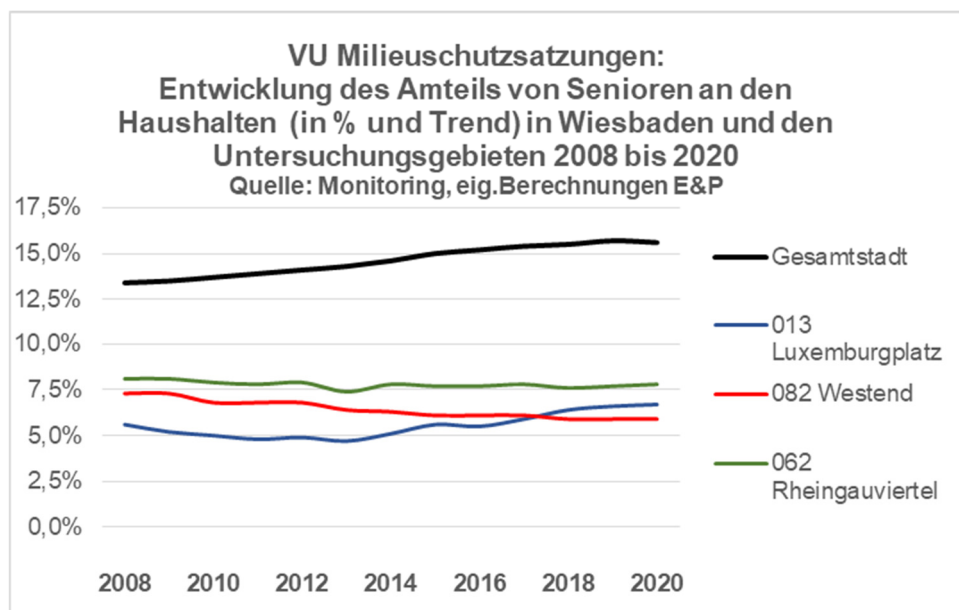
Die Anzahl der Haushalte Alleinerziehender ist in Wiesbaden generell zurückgegangen, um etwa 5 % zwischen 2008 und 2020. Weit über dieser allgemeinen Entwicklung liegt jedoch der Rückgang in den drei Untersuchungsgebieten, am stärksten im Planungsraum Luxemburgplatz mit einem Minus von über 40 %.

¹⁰³ Vgl. Monitoring

6.5.3 Haushalte von Senioren

Bedingt durch den Zuzug von Ausbildungs- und Berufseinsteigern wächst der Anteil von Senioren in Wiesbaden bislang nicht, sondern bleibt annähernd konstant. Zwischen 2008 und 2020 geht der Anteil über 65jähriger sogar um 0,1%-Punkte zurück. In den Untersuchungsgebieten als den bevorzugten „Import“-Gebieten junger Erwachsener wirkt sich diese relative Abnahme sogar noch stärker aus, insbesondere im Westend, wo der Anteil von Senioren an der Wohnbevölkerung um 1,2 %-Punkte zurück ging, gefolgt vom Luxemburgplatz mit 0,8 %-Punkten..

Bei den sog. Haushalten von Senioren (im Monitoring definiert als Haushalte mit einer Person über 75 Jahren) steigt deren Anteil als Ausdruck des allgemeinen demografischen Wandels in Deutschland auch in Wiesbaden um 2,2 %-Punkte. Diesem Trend folgt abgeschwächt auch das Gebiet Luxemburgplatz (+1,1 %). In den Gebieten Rheingauviertel und Westend nimmt auch der Anteil dieser sog. Seniorenhaushalte jedoch gegen den Trend ab (-0,7 % bzw. -0,3 %).



Das Charakteristikum der Innenstädte nicht nur Wiesbadens, dass der Anteil der Seniorenhaushalte dort geringer ist als in andren Stadtgebieten, erweist sich auch für die Untersuchungsgebiete und verstärkt sich im Rheingauviertel und im Westend noch. Leicht abweichend davon das Gebiet Luxemburgplatz, und dies auch in Hinblick auf die Haushaltgrößen höher Betagter. Im Stadtgebiet ist etwa jeder zweite Haushalt mit einem Haushaltsangehörigen älter als 75 Jahre ein Ein-Personen-Haushalt. In allen Untersuchungsgebieten liegt der Anteil deutlich darüber mit leicht abnehmender Tendenz seit 2005, ausgenommen den Planungsraum Luxemburgplatz, wo er angestiegen ist. Das Problem von Einsamkeit, aber auch der Erhalt der Selbständigkeit im Alter ist in allen drei Gebieten von besonderer Bedeutung.

Wiesbaden und die Untersuchungsgebiete

Anteil von Senioren (über 65jährige) an der Bevölkerung in % - Entwicklung 2008 - 2020

Planungsraum/Jahr	2008	2020	2008 - 2020 in %-Pkt
Luxemburgplatz	9,7%	10,5%	0,8%-Pkt
Rheingauviertel	12,1%	11,8%	-0,3%-Pkt
Westend	10,8%	9,6%	-1,2%-Pkt
Stadt Wiesbaden	19,6%	19,7%	0,1%-Pkt

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

6.5.4 Ausländer

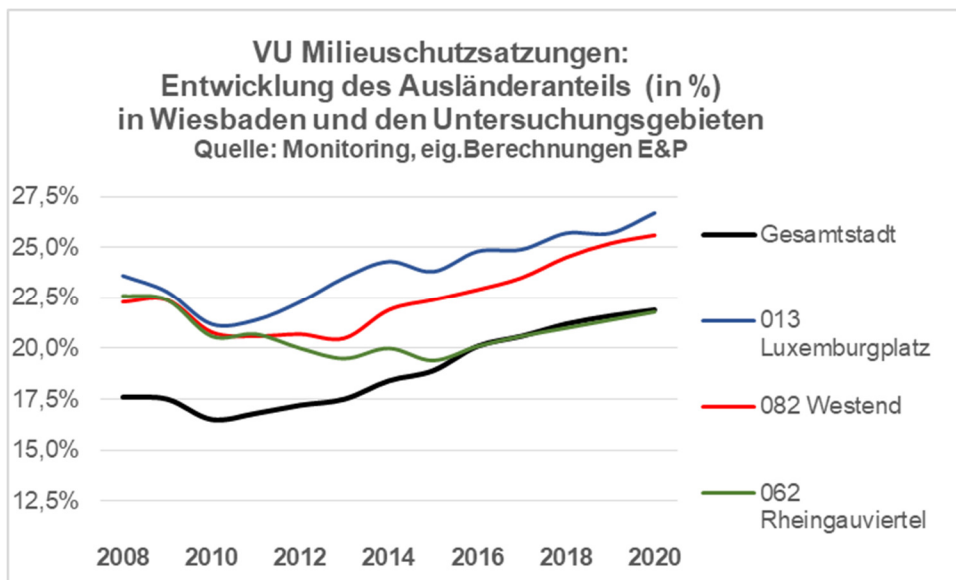
Wie oft in innenstadtnahen Altbaugebieten liegt der Anteil der Bevölkerung mit fremden Pass auch in den Untersuchungsgebieten höher als in der Stadt Wiesbaden insgesamt, bei gut einem Viertel am Luxemburgplatz und im Westend. Im Rheingauviertel wie auch in der Stadt insgesamt lag er in 2020 bei gut einem Fünftel.

Entwicklung des Anteils von Ausländern an der Wohnbevölkerung 2007, 2014 und 2020

Planungsraum/Jahr	Ausländeranteil in %		
	2007	2014	2020
Luxemburgplatz	24,6%	24,3%	26,7%
Rheingauviertel	23,1%	20,0%	21,8%
Westend	22,9%	21,9%	25,6%
Stadt Wiesbaden	17,8%	18,4%	21,9%

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

Der Ausländeranteil ist im letzten Jahrzehnt kontinuierlich steigend. Aber sowohl in Wiesbaden wie in den Untersuchungsgebieten sind keine Sprünge festzustellen. Offensichtlich bildet sich hierin die wachsende EU-weite Vernetzung ab, die sich schon in der räumlichen Bevölkerungsbewegung mit den Wanderungsgewinnen gegenüber dem EU-Ausland gezeigt hatte.



Wenn man den Pass noch als ein Merkmal für Veränderungen der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung heranziehen wollte, würde man in den Untersuchungsgebieten nur eine Widerspiegelung der wachsenden Verflechtung der Wiesbadener Bevölkerung mit dem Ausland feststellen. Die Korrelation zwischen der Entwicklung des Ausländeranteils in den 28 untersuchten Planungsräumen zur Gesamtstadt ist sehr hoch. Bei 23 der 27 zur Kontrolle untersuchten Planungsräume liegt der Korrelationskoeffizient (Pearson's r) zur Gesamtstadtentwicklung über 0,8.¹⁰⁴, also ein zur Gesamtstadtentwicklung recht gleichförmiger Trend.

Bürger mit fremden Pass erleben häufig Benachteiligungen, sei es aufgrund fehlender sprachlicher Integration, sei es aufgrund unzureichender Kenntnisse des deutschen Rechts, aber oft genug auch aufgrund von Vorurteilen bis hin zu Diskriminierungen. Den Kreis solchermaßen Benachteiligter kann man weiterziehen in den der Mitbürger mit Migrationshintergrund.

Dies ist auch auf dem Wohnungsmarkt so, wie sich objektiviert daran zeigt, dass die verlangten Mieten oft überdurchschnittlich sind und die Mietbelastung in Haushalten von Ausländern besonders hoch ist¹⁰⁵. Dies ist keine Erscheinung, die nur eine individuelle Ungerechtigkeit darstellt, sondern ganze Stadtquartiere mit hohem Ausländeranteil so prägt, dass sich dort oft genug schlechte Wohnqualität und hohe Mieten kombinieren. Dies gilt erst recht in der Situation eines angespannten Wohnungsmarkts.

¹⁰⁴ Negativ ist der Korrelationskoeffizient bei zwei Planungsräumen, dem Hasengarten (-0,20) und dem Künstlerviertel, mit -0,54 sogar stark negativ. Quelle: eig. Berechnungen nach Monitoring Variable V9

¹⁰⁵ Siehe E&P, Voruntersuchung für Milieuschutzsatzung Bockenheim, 2012, Band 1 S. 34f auf der Datenbasis einer Sonderauswertung des Mikrozensus 2010 im Auftrag des Magistrats der Stadt Frankfurt, Amt für multikulturelle Angelegenheiten.

Die Entwicklung des Ausländeranteils gilt in der Stadtforschung deshalb als ein Merkmal für eine Wohnungsmarktsegmentation und eine soziale Segregation, die in einem Frühwarnsystem ein Indikator für die Entwicklung hin zu „auffälligen Stadtquartieren“ ist - nicht aus der Tatsache des Ausländeranteils selbst, sondern weil sich hierin Spaltungen des Wohnungsmarktes, Benachteiligungen von Ausländern im Zugang zum Gut Wohnung und in der Folge Mietüberhöhungen und Desinvestition in den Gebäudebestand solcher Quartiere abzeichnen. Für die drei Untersuchungsgebiete finden sich keine Anzeichen einer solchen Segmentation und Segregation, gemessen an diesem Indikator. Vielmehr sind die drei Untersuchungsgebiete eher am unteren Ende der Rangreihe nach dem höchsten Zuwachs in %-Punkten¹⁰⁶.

LH Wiesbaden

Entwicklung des Anteils der Ausländer in ausgewählten Planungsräumen

Planungsräume in absteigender Höhe des Ausländeranteils 2008 - 2020

Planungsraum/Jahr	2008	2015	2020	Anstieg in %-Punkten 2008 - 2020
081 Bleichstraße	42,3 %	44,0 %	49,2 %	6,9 %-Pkte
011 Zentrum (City)	34,1 %	36,2 %	39,8 %	5,7 %-Pkte
061 Kurt-Schumacher-Ring	26,5 %	30,5 %	39,7 %	13,2 %-Pkte
066 Kleinfeldchen	26,2 %	30,4 %	37,4 %	11,2 %-Pkte
141 Biebrich-Mitte	29,5 %	31,1 %	34,1 %	4,6 %-Pkte
015 Bergkirchenviertel	32,1 %	31,1 %	34,1 %	2,0 %-Pkte
065 Daimlerstraße, Fischbacher	26,4 %	26,8 %	32,8 %	6,4 %-Pkte
522 Kasteler Rheinufer	17,6 %	19,9 %	32,5 %	14,9 %-Pkte
014 Rheinstraße, Dotzheimer Str	24,9 %	23,5 %	31,7 %	6,8 %-Pkte
012 Adolfsallee	26,8 %	26,3 %	28,3 %	1,5 %-Pkte
013 Luxemburgplatz	23,6 %	23,8 %	26,7 %	3,1 %-Pkte
521 Kastel-Mitte	22,3 %	22,2 %	26,3 %	4,0 %-Pkte
082 Westend	22,3 %	22,4 %	25,6 %	3,3 %-Pkte
154 Waldstraße	19,0 %	20,8 %	25,3 %	6,3 %-Pkte
064 Künstlerviertel	28,4 %	23,9 %	25,0 %	-3,4 %-Pkte
046 Südfriedhof	16,6 %	18,2 %	23,5 %	6,9 %-Pkte
042 Hasengartenstraße	23,7 %	20,5 %	23,4 %	-0,3 %-Pkte
142 Gibb	16,5 %	19,4 %	23,1 %	6,6 %-Pkte
Gesamtstadt	17,6 %	18,9 %	21,9 %	4,3 %-Pkte
062 Rheingauviertel	22,6 %	19,4 %	21,8 %	-0,8 %-Pkte
532 Siedlung Kostheim	17,8 %	17,9 %	20,3 %	2,5 %-Pkte
045 Friedenstraße	12,6 %	21,8 %	20,2 %	7,6 %-Pkte
051 Dichterviertel	14,5 %	16,5 %	19,1 %	4,6 %-Pkte
029 Am Alten Friedhof	21,1 %	15,8 %	18,7 %	-2,4 %-Pkte
024 Riederbergstraße	15,3 %	15,4 %	18,0 %	2,7 %-Pkte
121 Bierstadt-Mitte	10,8 %	12,3 %	15,9 %	5,1 %-Pkte
162 Kohlheck	7,6 %	10,7 %	14,2 %	6,6 %-Pkte
023 Nerotal	10,9 %	13,0 %	13,7 %	2,8 %-Pkte

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

Die Verteilung in den Planungsräumen ist sehr ungleich. Die höchsten Anteile haben die Innenstadtbereiche, allen voran der Planungsraum Bleichstraße mit fast 50 %. Die drei Untersuchungsgebiete liegen im Vergleich zu solchen „Ausländervierteln“ recht nahe an den Werten der Gesamtstadt, das Rheingauviertel sogar darunter. Noch bedeutsamer erscheint, dass der Zuwachs des Ausländeranteils in Prozentpunkten unter dem der Gesamtstadt liegt, im Rheingauviertel sogar rückläufig ist.

Wiewohl der Ausländeranteil generell ein guter Indikator (unter mehreren) ist für Wohnungsmarktsegmentation und stadträumliche Segregation, stellt er bei der Analyse der drei untersuchten Planungsräume kein Indiz dafür dar, dass es sich hier um eine Sozialgruppe handelt, die stärker als in vielen anderen Stadträumen den negativen Folgen einer Aufwertung ausgesetzt ist.

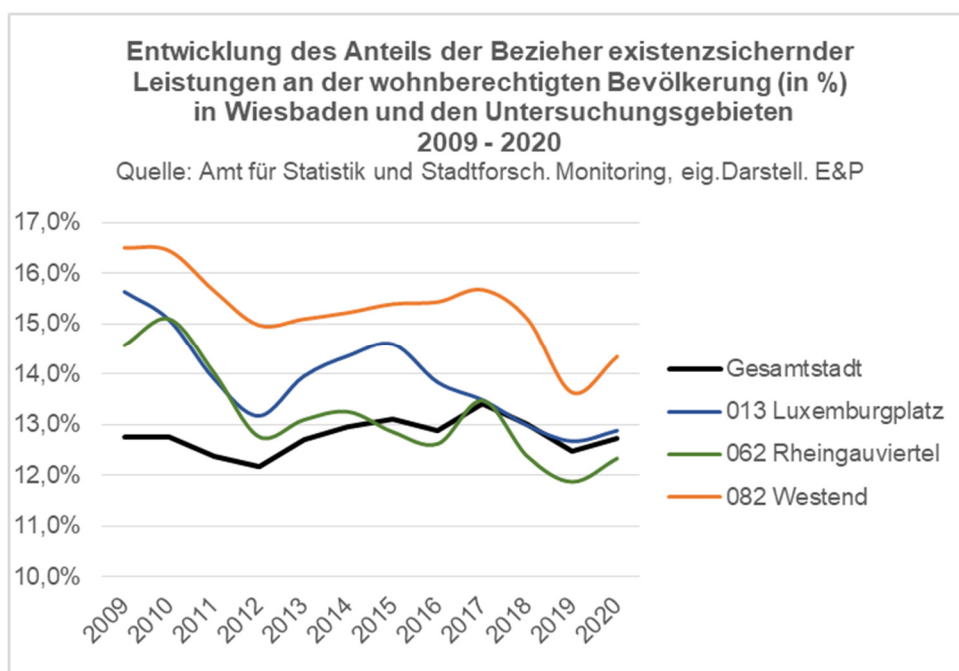
¹⁰⁶ Der Zuwachs allein ist sicher kein Indiz für eine kritische Entwicklung – zu unbestimmt ist das Merkmal „Ausländer“, um daraus auf eine allgemeine Benachteiligung auf dem Wohnungsmarkt schließen zu können. Aber in Kombination von „Ausländeranteil“ und dessen Zuwachs zeigen sich u.E. für Wiesbaden durchaus Gebiete, die der Aufmerksamkeit wert sind, allein um den administrativen Handlungsbedarf für Integrationsmaßnahmen abzuschätzen.

6.6 Prekäre Lebenssituationen - existenzsichernde Maßnahmen

6.6.1 Existenzsichernde Maßnahmen

Zu den Sozialgruppen, die durch Mietsteigerungen am gefährdetsten sind, gehören die Haushalte, die existenzsichernde Leistungen beziehen. Der Anteil von Personen, die ALG II beziehen, hat sich in Wiesbaden zwischen 2009 und 2020¹⁰⁷ um 0,3 % leicht reduziert auf 12,7 % - ein immer noch sehr hoher Wert. Im Gebiet Luxemburgplatz hat sich der Anteil überdurchschnittlich um 2,9 %-Punkte verringert auf 12,9 % der dort Lebenden, und ebenso im Rheingauviertel (-2,6 %-Punkte). Beide Gebiete lagen damit 2020 unter dem städtischen Durchschnitt. Im Westend verringerte sich der Anteil um 2,6 %-Punkte; es liegt jedoch immer noch mit 14,3 % Beziehern existenzsichernder Transferleistungen (ALG II) über dem städtischen Durchschnitt.

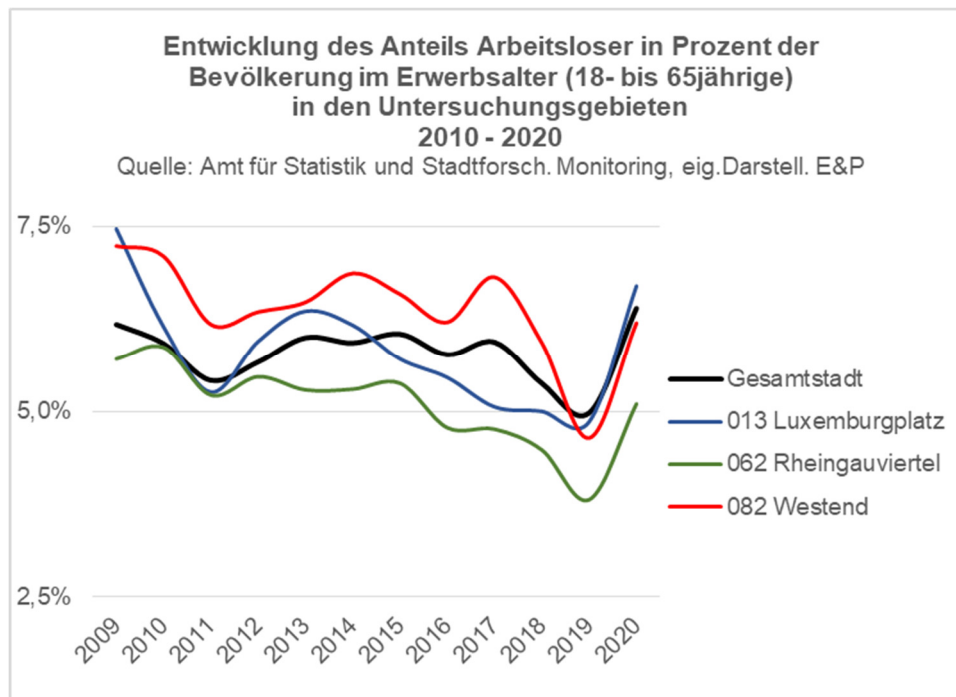
Die Verringerung des Anteils derer, die existenzsichernde Transferleistungen zum Lebensunterhalt beziehen, liegt in allen drei Untersuchungsgebieten im Trend der Stadt Wiesbaden. Bezeichnend ist dabei, dass deren Anteil noch im ersten Jahrzehnt des Jahrtausends deutlich über dem Wert der Gesamtstadt lag. Auch im Westend, das 2020 immer noch über dem Wert der Gesamtstadt lag, ist eine deutliche Reduzierung und Annäherung an den städtischen Durchschnittswert erkennbar. Da der städtische Mittelwert relativ konstant um etwa 13 % oszilliert, der Umfang der Bevölkerung in prekären Verhältnissen mehr oder weniger gleich geblieben ist, ist diese Angleichung in den Untersuchungsgebieten Ausdruck einer Gentrifizierung insbesondere im Rheingauviertel und Gebiet Luxemburgplatz.



6.6.2 Langzeitbezug existenzsichernder Leistungen

Beim o.a. Durchschnittswert der Betroffenheitsdichte für die Abhängigkeit von Transferleistungen bleibt offen, ob es sich hierbei um eine im Leben episodenhafte Einschnitt im Lebensentwurf oder es sich um eine Verfestigung eingeschränkter Lebenschancen handelt. Ein bisschen Aufschluss gibt darüber die Dauer, in der die Abhängigkeit von Transferleistungen besteht. Deshalb weist das Monitoring auch den Langzeitbezug von Transferleistungen aus.

¹⁰⁷ Der Anstieg des Anteils der Bevölkerung mit existenzsichernden Leistungen ALG II in allen Stadtgebieten gegen den langfristigen Trend dürfte der Coronakrise geschuldet sein.



Im Vergleich zur Gesamtstadt fällt ein weiteres Mal das Westend heraus, während das Rheingauviertel und der Luxemburgplatz in den Altersgruppen unter 55jährigen unauffällig sind. Das Westend hat in allen untersuchten Altersgruppen eine bemerkenswert höhere Inzidenz, Besonders bei Kindern und Jugendlichen wie auch der Altersgruppe der über 55jährigen besteht bei aller sonst erkennbaren Angleichung der Gebietsentwicklung ein administrativer Handlungsbedarf.

Betrachtet man die Älteren über 55 Jahre, liegt deren Anteil in allen drei Untersuchungsgebieten deutlich über dem Mittelwert der Stadt. Der Anteil derer, bei denen sich der Bezug von Transferleistungen dauerhaft verfestigt hat, ist also sehr hoch. Beachtenswert ist dies insbesondere in Hinblick auf die künftigen Risiken einer Altersarmut für diese Gruppe.

Der Langzeitbezug von existenzsichernden Mindestleistungen bei Kindern und Jugendlichen zwischen 4 und 18 Jahren ist im Rheingauviertel und am Luxemburgplatz positiv abweichend von der Gesamtstadt. Anders dagegen im Westend, wo fast jedes fünfte dieser Kinder und Jugendlichen dauerhaft von sozialen Hilfeleistungen abhängig ist.

6.6.2 Arbeitslosigkeit, prekäre Beschäftigungsverhältnisse und „Working Poor“

Die Tendenz zu einer Angleichung der Strukturen der Untersuchungsgebiete an die Wiesbadener Normalität zeigt sich auch in der Entwicklung der Arbeitslosigkeit. Während das Westend und der Luxemburgplatz im Jahr 2009 noch über der Arbeitslosendichte¹⁰⁸ der Stadt Wiesbaden war oder wie das Rheingauviertel knapp darunter, ging diese bis 2019 stark zurück und lag dann im Westend und am Luxemburgplatz auf gesamtstädtischen Niveau, im Rheingauviertel sogar deutlich darunter. Das Anschwellen in 2020 erklärt sich durch die Verwerfungen am Arbeitsmarkt im Zuge der Pandemie.

Hinsichtlich der Arbeitslosigkeit bezogen auf die Wohnbevölkerung im Erwerbsalter ist in den VU-Gebieten eine Angleichung der Gebietsstrukturen zu erkennen, die auch in der Corona-Krisenzeit anhält.

¹⁰⁸ gemessen als Anteil der Arbeitslosen (in %) an der Bevölkerung im Erwerbsalter (18- bis 64jährige)

Eine ähnliche Entwicklung findet sich in der Betrachtung des Anteils derer, die trotz eines sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisses Leistungen nach SGB II beziehen. Der Anteil dieser „Aufstocker“ an der Bevölkerung im Erwerbsalter¹⁰⁹ ging in den Planungsräumen Luxemburgplatz und Rheingauviertel zurück und lag in 2020 unter dem Wert der Gesamtstadt. Ein Rückgang ist in den letzten Jahren auch im Westend festzustellen, nach dem der Anteil deutlich und gegen den Trend zwischenzeitlich deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt lag.

LH Wiesbaden und die Untersuchungsgebiete

"working poor": Anteil sv-pflichtig Beschäftigter, die Leistungen nach SGB II beziehen, an der Bevölkerung im Erwerbsalter

Planungsraum/Jahr	2010	2013	2018	2020
Wiesbaden	1,7%	1,3%	2,1%	1,7%
Luxemburgplatz	1,6%	1,7%	1,3%	1,3%
Rheingauviertel	1,7%	2,0%	1,8%	1,4%
Westend	1,7%	2,1%	2,3%	2,0%

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

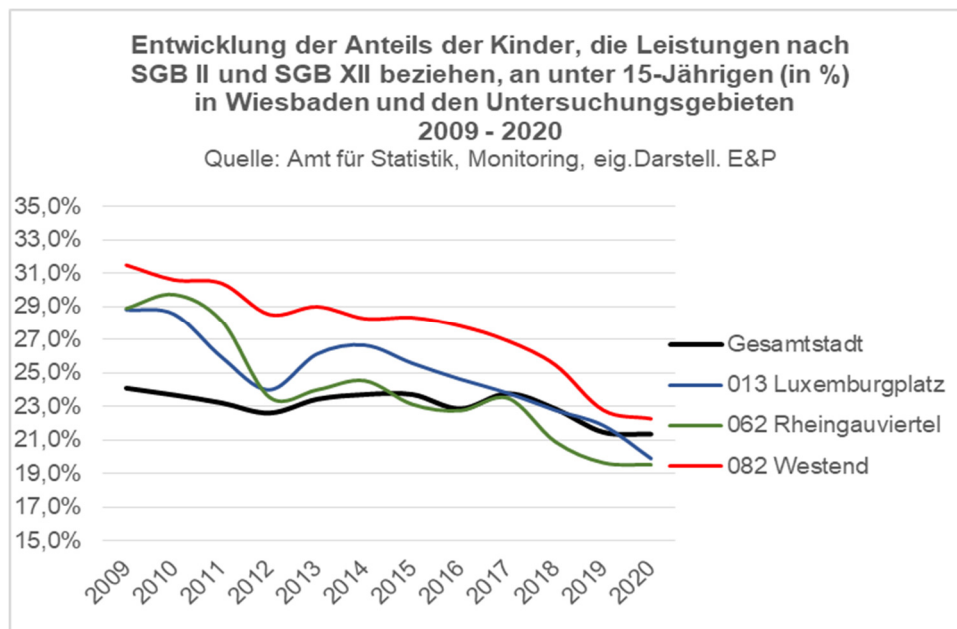
Wertet man dies als Indikator für die Dichte von prekären Beschäftigungsverhältnissen in einem Planungsraum, wird man diese Entwicklung als Angleichung der Untersuchungsgebiete an die Gesamtstadt und Konsolidierung interpretieren.

Bezogen auf die Bevölkerung im Erwerbsalter ist der Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter, die zusätzlich zu ihrem Arbeitseinkommen noch Transferleistungen nach SGB II beziehen, am Luxemburgplatz und im Rheingauviertel von einem etwa dem städtischen Mittel entsprechenden Anteil in 2008 auf einen unterdurchschnittlichen Wert gesunken. Eine besondere Entwicklung dem und der Gesamtentwicklung gegenüber zeigt das Westend, in dem der Umfang prekärer Beschäftigung gegen den Trend ab 2013 deutlich angestiegen ist und auf einem relativ hohen Niveau verharrt.

¹⁰⁹ Hier definiert als Wohnbevölkerung im Alter von 18 bis 65 Jahren

6.6.3 Kinderarmut

Die Kinder unter 15 Jahren, die Leistungen nach dem SGB II beziehen, ist eine Teilmenge der Leistungsbezieher aus SGB II. "Kinderarmut" ist das besonders bittere Moment von Armut. Kinder, die SGB II-Leistungen erhalten, leben i.d.R. in Haushalten, bei denen die Angehörigen auch existenzsichernde Leistungen erhalten. Die Entwicklung der Kinderarmut folgt insofern immer der Armut im Allgemeinen.



Die Kinderarmut hat sich in der Zeit von 2009 bis 2020 in Wiesbaden leicht gemildert um 0,2 %-Punkte auf 8.895 Kinder, das sind 3,1 % der Bevölkerung und 21,4 % aller Kinder unter 15 Jahren. Diese Verringerung des Anteils der Kinder in Armut verlief aber nicht gleichförmig in allen Planungsräumen: einige verzeichneten einen Anstieg der Kinderarmut.¹¹⁰

Hinsichtlich der Kinderarmut verläuft die Entwicklung der Untersuchungsgebiete in Richtung auf gesamtstädtische „Normalwerte“: der Anteil der Kinder, die Transferleistungen erhalten bzw. in Haushalten von SGB II-Beziehern leben, hat sich verringert, nachdem im ersten Jahrzehnt des Jahrtausends die Anteile von Kindern in Armut in allen drei Untersuchungsgebiete signifikant über dem städtischen Wert lagen. Das Rheingauviertel und das Gebiet am Luxemburgplatz fielen deutlich unter diesen Mittelwert. Plausibel ist eine kalte Verdrängung dieser Haushalte, bei der die Mietentwicklung und nachfolgend die Mietbelastung dort ab 2011 einen tipping point erreicht hatte.

Im Westend setzte die Verringerung der Dichte an Kinderarmut später ein. Noch bis 2017 lag der Anteil der Kinder in Armut über dem Durchschnitt der Gesamtstadt. 2020 hatte sich der Anteil der Kinder in Armut etwas, um einen Prozentpunkt, verringert. Das Westend liegt damit weiterhin über dem Niveau der Gesamtstadt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass zumindest das Rheingauviertel und das Gebiet Luxemburgplatz keine räumlichen Schwerpunkte für sozialplanerische Interventionen im Handlungsfeld Kinderarmut mehr sind. Im Umkehrschluss heißt dies, dass angesichts des Fortbestehens dieses Problems in der sozialen Wirklichkeit der Stadt Wiesbaden eine Verlagerung in andere Stadtgebiete stattgefunden hat, bei der die steigende Mietbelastung der Haushalte Alleinerziehender eine maßgebliche Rolle gespielt hat.

¹¹⁰ So z.B. in den Planungsräumen Bleichstraße, Friedensstraße, Kastel-Rheinufer, Kohlheck,

6.6.4 Altersarmut

Die Altersarmut steigt in Wiesbaden an. Lag 2009 der Anteil über 64jähriger, die Leistungen nach SGB II oder SGB XII erhielten, noch bei 1,0% der Bevölkerung, stieg deren Anteil bis 2020 auf 1,4%.

Dieser allgemeine Anstieg von Altersarmut bezogen auf die Wohnbevölkerung mag noch gering erscheinen. Das darf nicht darüber hinweg täuschen, dass der Umfang, in dem Senioren von Altersarmut betroffen sind, in den Planungsbezirken sehr unterschiedlich ist und auch die Entwicklungsdynamik sehr heterogen. Die höchste Altersarmutsdichte, also der Anteil, in dem die dortigen Senioren altersarm sind, herrscht im Planungsraum Bleichstraße. Dort sind mehr als einem Viertel über 64jähriger „altersarm“. Gefolgt ist dies vom Bergkirchenviertel, wo 2020 mehr als jeder fünfte Bewohner über 64 Jahren in Altersarmut lebte. Beide Planungsräume haben zudem sehr hohe Zuwächse in der Zahl altersarmer Bewohner. Am unteren Ende der Rangreihe liegen Kasteler Rheinufer, Nerotal und Friedenstraße mit der geringsten Dichte „Altersarmer“ in der Altersgruppe der Senioren.

Angesichts des hohen Anteils an älteren Langzeitbeziehern von SGB II-Leistungen in den Untersuchungsgebieten, insbesondere am Luxemburgplatz und im Westend, ist zu erwarten, dass aus dieser Sozialgruppe weitere Teile in die Altersarmut hineinwachsen. Zudem halten die Steigerungen der Renten aus der gesetzlichen Rentenversicherung mit der Entwicklung der Mieten und Mietnebenkosten bei weitem nicht schritt. Das führt zu einer wachsenden Wohnkostenbelastung der Haushalte von Rentner, die zu einer Verdrängung führen kann.

LH Wiesbaden

Entwicklung der Altersarmut* 2009 - 2020 (ausgew. Planungsräume, in % der Bevölk.)

Panungsraum/Jahr	2009	2020
Gesamtstadt	1,0%	1,4%
011 Zentrum (City)	1,6%	2,3%
012 Adolfsallee	1,1%	1,3%
013 Luxemburgplatz	1,0%	1,5%
014 Rheinstraße, Dotzheim	1,7%	1,9%
015 Bergkirchenviertel	1,9%	2,9%
...		
045 Friedenstraße	0,5%	0,5%
046 Südfriedhof	1,0%	1,4%
051 Dichterviertel	1,4%	1,7%
061 Kurt-Schumacher-Ring	0,9%	1,4%
062 Rheingauviertel	0,9%	1,4%
064 Künstlerviertel	1,5%	1,5%
065 Daimlerstraße, Fischb.	2,6%	3,5%
066 Kleinfeldchen	1,0%	2,6%
081 Bleichstraße	1,6%	2,4%
082 Westend	1,1%	1,4%
121 Bierstadt-Mitte	1,0%	1,0%
141 Biebrich-Mitte	1,0%	1,7%
...		
162 Kohlheck	0,9%	1,3%
521 Kastel-Mitte	0,8%	0,9%
522 Kasteler Rheinufer	0,2%	0,5%
532 Siedlung Kostheim	0,7%	1,2%

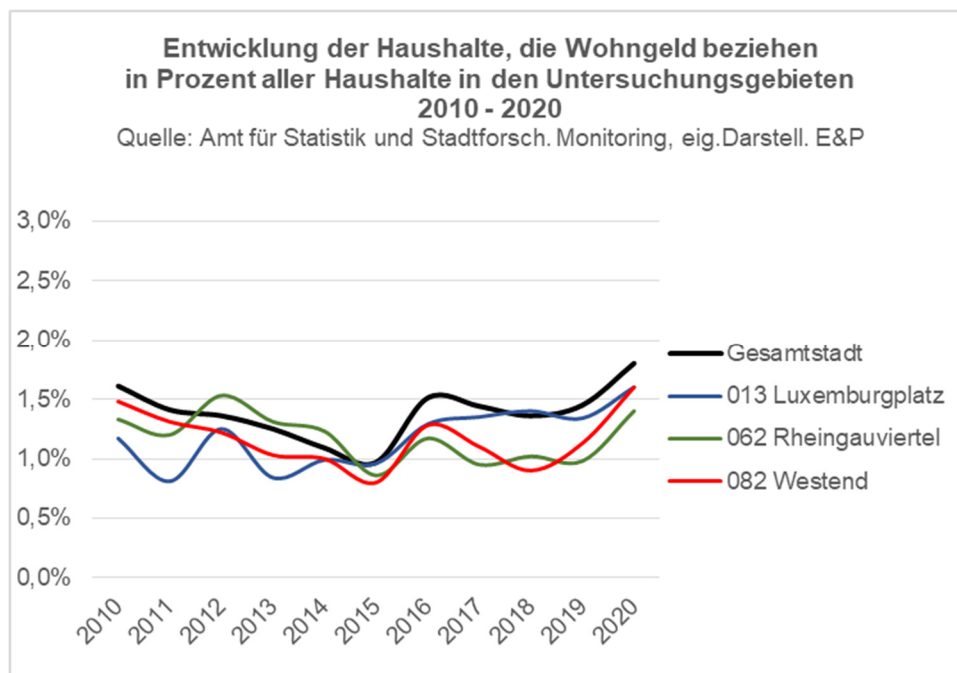
* Bezug von SGB II- und SGB XII-leistungen über 64jähriger

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

6.7 Entwicklung des administrativen Interventionsbedarfs im Handlungsfeld Wohnungsfürsorge

Wohngeld

Unter den Rahmenbedingungen steigender Mieten und Nebenkosten ist zu erwarten, dass der Anteil der Haushalte, die zum Bezug von Wohngeld berechtigt ist, steigt¹¹¹. Dem ist auch so, wie die lineare Trendlinie im Diagramm unten für die Stadt Wiesbaden zeigt. Zu berücksichtigen ist, dass die Ausschläge und Wellenbewegungen der Entwicklung kein 1:1-Ausdruck der gestiegenen Wohnkosten sind, sondern sich hier auch die Änderungen der Voraussetzung für die Bewilligung von Wohngeld und die Änderungen des Wohngeldgesetzes (WoGG) und der entsprechenden Ausführungsbestimmungen widerspiegeln.



Die Untersuchungsgebiete heben sich in der Entwicklungsrichtung nicht wesentlich ab von der steigenden Entwicklung der Landeshauptstadt insgesamt. Bezeichnend und die anderweitig getroffene Aussage einer Homogenisierung der Entwicklung von Stadt und Untersuchungsgebieten bestätigend ist, dass die Rate der Haushalte, die Wohngeld beziehen, in den Untersuchungsgebieten zwar der Dynamik im übrigen Stadtgebiet folgt, jedoch unter dem städtischen Durchschnitt liegt.

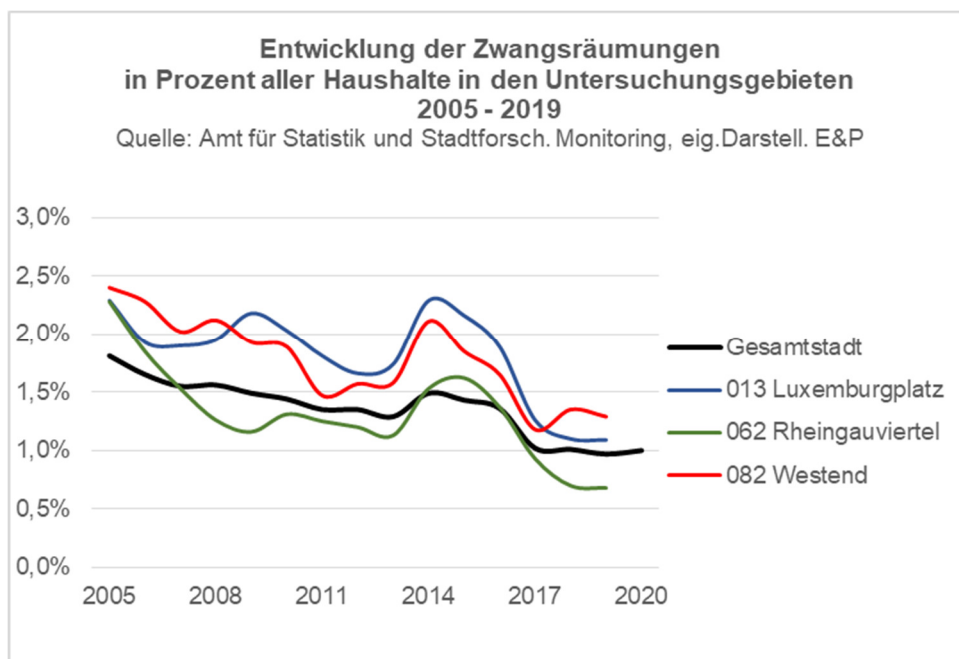
Räumungsklagen und Zwangsräumungen

Die Vermeidung von Wohnungslosigkeit ist eine elementare Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge. Eine wichtige Rolle spielen hierbei in der Abwendung von drohender Wohnungslosigkeit die Jobcenter, die ebenso wie die städtische Sozialverwaltung beim Eingang von Räumungsklagen von den Amtsgerichten informiert werden, um gegebenenfalls durch die darlehensweise Übernahme von Mietschulden den Verlust der Wohnung abzuwenden¹¹².

¹¹¹ Das Wohngeld wird jedoch nicht nur für Mieter gewährt, sondern auch für Eigentümer, wenn die Kosten der Unterbringung, also auch der Nebenkosten, einen nach Haushaltsgröße und Haushaltseinkommen gestaffelten Betrag übersteigen.

¹¹² Vgl. LH Wiesbaden (Hrsg.), Zur Wohnraumversorgung von Wiesbadner Haushalten mit niedrigem Einkommen 2021, Wiesbaden 5.2021, S. 30

Betrachtet man die Entwicklung der Zwangsräumungen bezogen auf die Zahl der Haushalte sind diese Bemühungen von Stadt und Jobcenter sehr erfolgreich. Die Zahl der Zwangsräumungen hat sich von 2.516 im Jahr 2005 auf 1.462 im Jahr 2020 reduziert¹¹³. Bedrückend bleibt jedoch, dass der Anteil der Kinder unter den Betroffenen sehr hoch ist: in 2020 waren 98 Kinder unter 225 betroffenen Menschen¹¹⁴.



Die Ursächlichkeit von Räumungsklagen und Zwangsräumungen zwischen unverhofften Schicksalsschlägen und eigenem schuldhaftem Verhalten ist schwer aufzulösen, sieht man einmal von den betroffenen Kindern ab. Monokausal wird man Räumungsklagen in Gänze nicht auf steigende Mieten zurückführen können. Als Indikator in der hier zu behandelnden Fragestellung ist die Entwicklung der Räumungsklagen begrenzt tauglich. Das Delta zwischen der Rate betroffener Haushalte für die Stadt Wiesbaden insgesamt und den Werten für die Untersuchungsgebiete wurde seit 2015 jedoch erheblich kleiner, im Rheingauviertel lag die Rate in 2019 sogar unter dem Wert der Stadt.

Bemerkenswert ist dies u.a. deshalb, weil der höhere Umfang von Mieterhaushalten in den Untersuchungsgebieten eine höhere Rate hätte erwarten lassen.

6.8 Zusammenfassung zu sozialer Struktur und administrativem Interventionsbedarf

In den drei Untersuchungsgebieten zeichnen sich aus der Zeitreihe von 2009 bis 2020 demografische und sozialstrukturelle Umschichtungen ab, die den Erwartungswert aus der Gesamtstadtentwicklung übersteigen. Das betrifft den Altersaufbau, die Haushaltsstrukturen und den Umfang, in dem die Wohnbevölkerung existenzsichernde Transferleistungen bezieht. Im Wesentlichen ist dies eine Entwicklung zur Angleichung an das staddurchschnittliche Maß.

¹¹³ Vgl. Monitoring, ausgewählte Indikatoren

¹¹⁴ Vgl. LH Wiesbaden (Hrsg.), Zur Wohnraumversorgung von Wiesbadener Haushalten mit niedrigem Einkommen 2021, Wiesbaden 5.2021, S. 30

Die Befunde decken sich mit denen aus der Wiesbadener Sozialraumanalyse 2019¹¹⁵, die für diese Gebiete eine Tendenz zu einer Gentrifizierung ausmacht. Die Stadtteile, die sich nun verjüngen durch einen Zuzug von Sozialgruppen in der Phase des Berufseinstiegs und in denen die auf Transferleistungen Angewiesenen relativ abnehmen, sind unter dem Aspekt „administrativer Intervention“ durchaus richtig als sich sozialstrukturell stabilisierend¹¹⁶ oder sich in Richtung auf eine Stabilisierung befindliche Planungsräume gewertet¹¹⁷.

Unwahrscheinlich ist es jedoch, dass sich diese Stabilisierung allein aus der Summe verbesserter Integrationserfolge in Arbeit und Sozialsystem ergeben hat, sich also die abgebildeten „Lebenslagenrisiken“¹¹⁸ (Sozialbericht 2019) durch äußere Bedingungen und individuellen Erfolg verringert hätten.

Die Daten aus der Zeitreihe seit 2008/2009 bis 2020 legen nahe, dass die an sich begrüßenswerte Stabilisierung Ergebnis der räumlichen Bevölkerungsbewegung ist, also der wesentlich über die gestiegene Mietbelastung erfolgten Verdrängung von sozialen Problemgruppen. Ein Marker hierfür ist der gegenüber der Gesamtstadt überdurchschnittliche Rückgang des Anteils der Haushalte von Alleinerziehenden in allen drei Untersuchungsgebieten (am stärksten im Gebiet Luxemburgplatz).

Denn es ist mehr als unwahrscheinlich, dass allein verbesserte Arbeitsmarkt- und sonstige Integrationsbedingungen die Lebensrisiken all derer, die in prekären Lebensverhältnissen lebten, so verringert haben, dass sie steigende Mietbelastungen tragen konnten. Viel naheliegender ist, dass diese Sozialgruppen zu einem guten Teil aus den Untersuchungsgebieten verdrängt wurden, also hinsichtlich des administrativen Interventionsbedarfs in anderen Stadtteilen bilanzieren. Der Preis sozialstruktureller Stabilisierung wäre damit erkaufte, dass die erforderlichen sozialplanerischen Interventionen nun in anderen Gebieten erfolgen.

Diese Verdrängung als Ausdruck der steigenden Mietbelastung zu sehen ist zwingend, zumindest naheliegend. Die Frage, inwieweit der allgemeine Mietanstieg in den Untersuchungsgebieten hierfür ursächlich ist und welchen Anteil eine steigende Mietbelastung durch bauliche Maßnahmen („Luxusmodernisierung“ im Sinne des Regelkreises einer Milieuschutzsatzung) daran hat, ist damit noch nicht beantwortet.

¹¹⁵ LH Wiesbaden (Hrsg.), Sozialraumanalyse 2019

¹¹⁶ siehe Sozialraumanalyse S. 154 für Luxemburgplatz und S. 164 für das Rheingauviertel

¹¹⁷ Sozialraumanalyse S. 147

¹¹⁸ Sozialbericht 2019

7 **Großtrends aus einem angespannten Wohnungsmarkt und gebietsspezifische Wohnungsmarktentwicklungen**

7.1 **Abgrenzung der Großtrends von gebietsspezifischen Entwicklungen**

Das den Wohnungsmarkt von Wiesbaden kennzeichnende Mengenproblem reicht über die Stadtgrenzen weit hinaus und ist charakteristisch für die Metropolregion Rhein-Main wie viele andre Agglomerationen. Die Diskrepanz zwischen einer in den letzten Jahrzehnten viel schneller als das Angebot steigenden Nachfrage nach Wohnraum führt zu in der Fläche ansteigenden Mietpreisen und hinterlässt keine Inseln für günstiges Wohnen. Die Miethöhenentwicklung in den Gebieten dieser Voruntersuchung verläuft gleichförmig zur Mietentwicklung in der Gesamtstadt. Die Modalwerte der sog. Angebotsmieten in den einzelnen Planungsräumen Wiesbaden liegen gleichauf oder knapp unter denen für Wiesbaden insgesamt, und die Steigerungsraten zwischen 2007 und 2020 sind in der Betrachtung dieses mittleren Zeitraums¹¹⁹ etwa gleich, die Rangreihe zwischen hochpreislichen und etwas günstigeren Bezirken ist stabil und die Korrelation zwischen der Mietentwicklung in der Gesamtstadt und den Planungsräumen ungemein hoch ist.¹²⁰

Aus der Gleichförmigkeit der steigenden Mietpreisentwicklung in den Untersuchungsräumen mit der der Gesamtstadt und der Mehrzahl der Ortsbezirke kann gefolgert werden, dass die höheren Mietpreise „wind fall profits“ sind, also Steigerungen der Objektrenditen aufgrund der allgemeinen guten Vermietungschancen in einem angespannten Immobilienmarkt. Modernisierungen, die über das Maß einer sukzessiven Anpassung an zeitgemäße energetische und Wohnstandards hinausgehen, sind dem gegenüber von nachrangiger Bedeutung¹²¹.

Im Hinterkopf bleiben muss dabei aber, dass es in den Untersuchungsgebieten erhebliche Unterschiede in den Lage- und Wohnqualitäten gibt, etwa Belastungen aus Verkehr oder Unterschiede zwischen der Schauseite und Hinterhoflage und dem unterschiedlichen Grad einer auf zeitgemäße Wohnverhältnisse gerichteten Modernisierung. Treibende Kraft der Mietentwicklung sind also nicht Modernisierungen in Richtung auf einen überzogenen Ausstattungsstandard im Sinne einer „Luxusmodernisierung“, sondern dass es sich um einen Anbietermarkt handelt, bei dem allein das geringe Angebot bei einer steten oder gar wachsenden Nachfrage die Mietpreise in die Höhe treibt¹²².

¹¹⁹ Der mittlere Zeitraum bietet sich zur Interpretation an, da in den einzelnen Jahren die unvermeidbaren Messungenauigkeiten in der Interpretation zu Artefakten führen könnten.

¹²⁰ Vergleiche Planungsräumen in der Anlage.

¹²⁰ Vergleiche dazu auch Anlage 1 mit den Angebotsmieten 2007 und 2020 sowie dem Ranking ausgewählter Planungsräume/Ortsbezirke nach der Miethöhe.

¹²¹ Dies ergibt sich u.a. daraus, dass die Daten der Angebotsmieten sich ermitteln für eine Standardwohnung“, also unter Absehen von besonderen Ausstattungsmerkmalen etwa einer „Luxusmodernisierung“.

¹²² Dies deckt sich auch mit den Eindrücken aus den städtebaulichen Begehungen der Untersuchungsgebiete, die zwar eine Vielzahl von Instandhaltungsmaßnahmen an Objekten zeigten, die bereits vor geraumer Zeit einem zeitgemäßen Standard näher gebracht wurden, wohingegen die Anzeichen für eine „Luxusmodernisierung“ etwa Anbau von Balkonen, Aufzügen... die Ausnahme waren und selbst gebotene (mietumlagefähige) energetische Erneuerungen nicht in sinnvollem Umfang vorgenommen worden waren.

LH Wiesbaden: Entwicklung der Angebotsmieten* in den Ortsbezirken
Ranking absteigend nach Miethöhe und -steigerung 2007 bis 2020

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

Ortsbezirk	Miethöhe 2020	Mietsteigerung in % 2007-2020	Korrelation** Ortsbezirk - Gesamtstadt	Ortsbezirk Rang Miethöhe	
				2020	2007
11 Sonnenberg	12,30 €/qm	38%	0,9813	1	2
02 Nordost	13,00 €/qm	46%	0,9934	2	1
03 Südost	12,30 €/qm	46%	0,9920	3	3
32 Auringen	10,10 €/qm	38%	0,8731	4	21
24 Igstadt	11,70 €/qm	48%	0,8518	6	6
12 Bierstadt	12,20 €/qm	51%	0,9898	7	5
28 Frauenstein	11,10 €/qm	42%	0,9647	8	11
25 Nordenstadt	10,00 €/qm	28%	0,9515	10	10
06 Rheingauviertel, Hollerborn	11,00 €/qm	45%	0,9959	11	14
Wiesbaden insgesamt	11,30 €/qm	45%	1,0000		
01 Mitte dar. Luxemburgplatz	11,50 €/qm	51%	0,9973	12	13
27 Schierstein	11,20 €/qm	42%	0,9522	13	7
14 Biebrich	10,50 €/qm	35%	0,9978	14	9
52 Kastel	11,20 €/qm	51%	0,9947	15	18
53 Kostheim	11,30 €/qm	61%	0,9928	17	25
21 Rambach	10,00 €/qm	30%	0,9605	18	12
16 Dotzheim	10,50 €/qm	38%	0,9781	19	16
51 Amöneburg	9,60 €/qm	39%	0,9459	21	26
08 Westend, Bleichstraße	10,90 €/qm	49%	0,9933	20	19
22 Heßloch	10,30 €/qm	43%	0,7369	22	23
26 Delkenheim	10,20 €/qm	40%	0,9799	20	20
07 Klarenthal	12,30 €/qm	71%	0,9752	23	22
23 Kloppenheim	10,20 €/qm	24%	0,8669	22	4
31 Naurod	10,30 €/qm	30%	0,9595	23	8
13 Erbenheim	9,80 €/qm	29%	0,9782	24	15
33 Medenbach	10,60 €/qm	49%	0,9736	25	24
34 Breckenheim	10,40 €/qm	37%	0,9563	26	17
<i>min</i>	<i>9,60 €/qm</i>	<i>24%</i>	<i>0,7369</i>		
<i>max</i>	<i>13,00 €/qm</i>	<i>71%</i>	<i>1,0000</i>		
<i>Diff. min./ max in %</i>	<i>35%</i>				
<i>median</i>	<i>10,90 €/qm</i>	<i>42%</i>	<i>0,9781</i>		

* "Angebotsmiete": Miethöhe für eine in Internetportalen angebotene Standardwohnung von 80 bis 100 qm Wohnfläche

** Korrelation nach Pearson zwischen der Entwicklung der Angebotsmieten im Bezirk 2007 und 2020 und der Stadt Wiesbaden

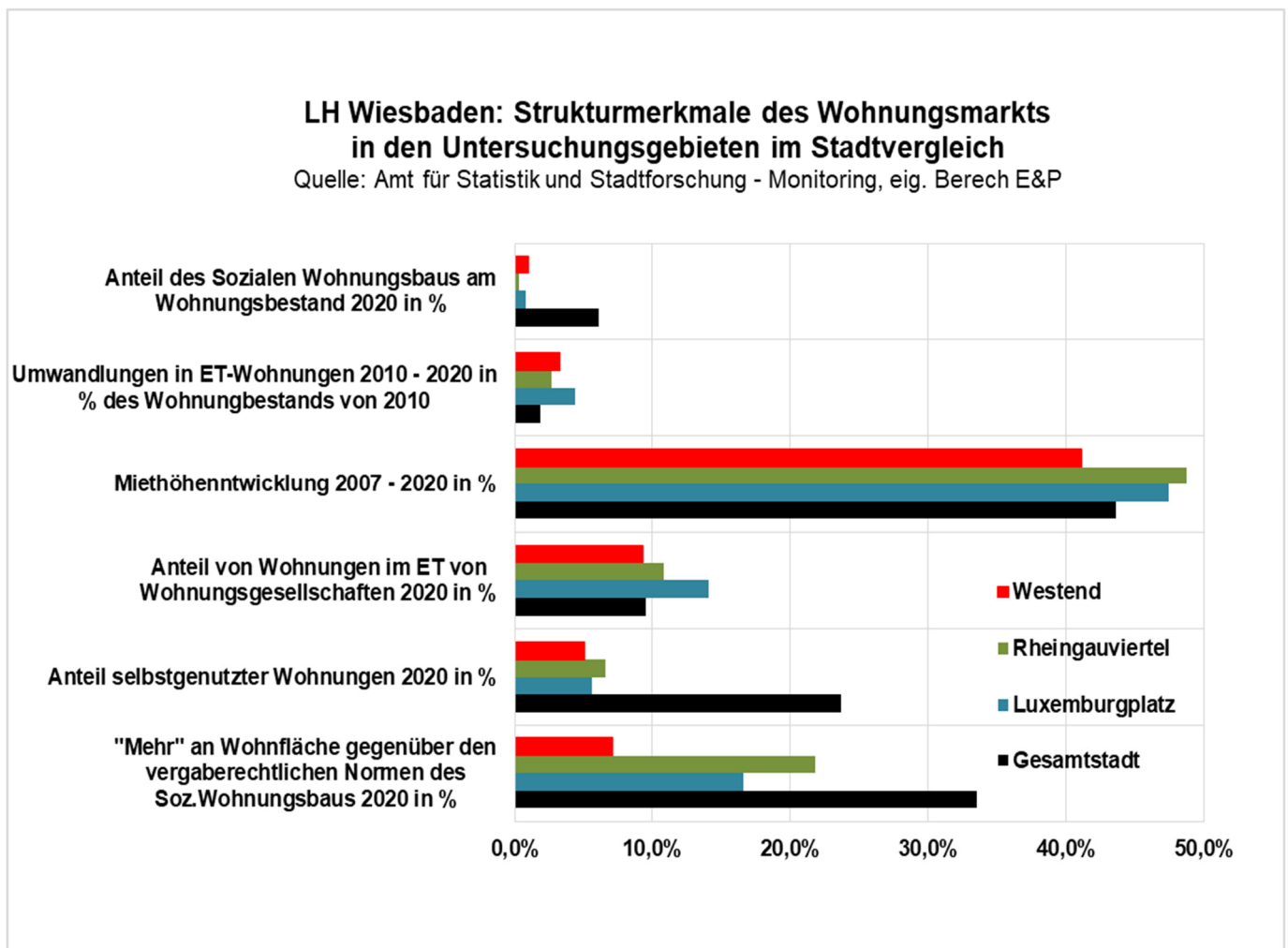
Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung, eig. Berechnungen E&P

Dies berücksichtigt sind die VU-Gebiete Luxemburgplatz (als Teil des Ortsbezirks Mitte) und Rheingauviertel (als Teil des Ortsbezirks Rheingauviertel-Hollerborn) dem Mietniveau der Gesamtstadt und seiner Entwicklung sehr ähnlich und nur das Westend fällt demgegenüber etwas ab¹²³.

In Folge überdurchschnittlich steigender Mieten und einer steigenden Wohnkostenbelastung verändern sich die durchschnittlichen Wohnstandards. Hinsichtlich der Wohnflächenausstattung der Haushalte, normiert auf ein „Mehr“ an Wohnfläche gegenüber dem Mindeststandard, der sich aus den Richtwerten für den sozialen Wohnungsbau rechnerisch ergibt, fallen die Untersuchungsgebiete gegenüber der Gesamtstadt deutlich ab. Da es sich bei einem Anteil von nur rd. 6% selbst-

¹²³ Beim Westend ist zu berücksichtigen, dass das Untersuchungsgebiet (Äußeres) Westend in der Auswertung zur Miethöhe zusammengefasst ist mit dem Planungsraum Bleichstraße, das von der Lage- und Umfeldqualität abfällt und geringere Angebotsmieten haben sollte.

genutzten Wohneinheiten um ausgesprochene Mietwohnungsquartiere handelt, ist dies grundsätzlich wenig überraschend, der Umfang dann jedoch. Ein durchschnittlicher Haushalt in Wiesbaden hatte – bezogen auf die Norm der Wohnflächenmindestausstattung im Sozialen Wohnungsbau – eine um ein Drittel höhere verfügbare Wohnfläche, im Rheingauviertel immerhin noch ein „Mehr“ von einem Fünftel und im Gebiet Luxemburgplatz ein Sechstel. Im Gebiet (Äußeres) Westend dagegen lag die durchschnittliche Wohnfläche je Haushalt bei einem „Mehr“ von 7,1 Prozent im Jahr 2020 recht nahe dem Mindeststandard. Bei rein quantitativer Betrachtung öffnet sich in der Wohnungsversorgung die Schere zwischen Gesamtstadtentwicklung hin zu einer stärkeren Hierarchisierung der Quartiere¹²⁴.



Bezeichnend ist, dass in der Gesamtstadt die faktisch verfügbare Wohnfläche zwischen 2009 und 2020 deutlich (um 6,9 %-Punkte) gewachsen ist, im Westend und am Luxemburgplatz jedoch drastisch gesunken ist (vgl. nachstehende Tabelle).

¹²⁴ Vergleiche dazu auch Anlage 2 mit der differenzierten Darstellung der Wohnflächenausstattung und der Entwicklung in ausgewählten Planungsräumen seit 2011.

**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

Die Folge steigender Mietbelastung in den Untersuchungsgebieten ist eine „Nachverdichtung“ im Zuge der Einwohnerfluktuation, bei der sich den gleichen Wohnraum nun mehr Haushalte und Personen teilen. Während die Wiesbadener im Durchschnitt nur einen leichten Rückgang der verfügbaren Wohnfläche je Person hatten, ging die Wohnflächenausstattung in den Untersuchungsgebieten im letzten Jahrzehnt deutlich stärker zurück, am stärksten im Westend. Auch gemessen am Mindeststandard einer quantitativen Wohnungsversorgung, den Belegungsrichtgrößen des Sozialen Wohnungsbaus, schrumpft der Abstand im Gebiet Luxemburgplatz und Westend. Letzteres – immerhin ein Gebiet mit knapp 11.000 Einwohnern - liegt nun mit der durchschnittlichen Belegungsdichte unweit des Sozialen Wohnungsbaus. Die Hierarchisierung der Quartiere allein nach diesem quantitativen Merkmal für die Wohnungsversorgung schreitet also fort¹²⁵. Es öffnet sich hier also eine Schere zwischen den unterschiedlichen Sozialräumen bezüglich der Wohnflächenausstattung der Haushalte. Dies ist am eklatantesten im Gebiet Westend, und selbst das Gebiet Rheingauviertel, das einen leichten Gewinn an verfügbarer Wohnfläche bezogen auf die Mindestausstattung der Haushalte hatte, bleibt hinter der Gesamtstadtentwicklung deutlich zurück.

Die Diskrepanz der quantitativen Wohnflächenversorgung zwischen Gesamtstadt und den Untersuchungsgebieten ist eine, die von Mieterhaushalten getragen wird: es fällt auf dass im Gebiet Luxemburgplatz, wo der Anteil selbstgenutzter Wohnungen zurückgeht und zugleich der Anteil von Wohnungen im Eigentum von Wohnungsgesellschaften sehr stark stieg, die faktisch verfügbare Wohnfläche eines Haushalts stark fiel. Dies gilt ebenso für das Gebiet Westend.

Der Umfang, in dem sich die Eigentumsstrukturen in den Gebieten veränderten, ist nach dem Merkmal „im Eigentum von Wohnungsgesellschaften“¹²⁶ in allen Untersuchungsgebieten naheliegenderweise und auch die Steigerungsraten höher als im städtischen Mittel. Naheliegenderweise, weil werthaltige Objekte in guter Lage – und um die handelt es sich in allen drei Gebieten überwiegend – natürlich in Zeiten der Niedrigzinspolitik und der „Flucht in Betongold“ bevorzugte Investitionsziele sind.

¹²⁵ Die Spreizung der durchschnittlich zur Verfügung stehenden Wohnfläche in den untersuchten Planungsräumen reichte 2020 von 56 qm/Person bis 28 qm/Person am Kurt-Schumacher-Ring. Die Gebiet Luxemburgplatz und rheingauviertel liegen herbei knapp unter dem städtischen Durchschnitt, das Westend jedoch deutlich mit sich verstärkendem Abstand. (siehe auch Tabelle im Anhang). Das Problematische an dieser Entwicklung ist die Wechselwirkung von steigenden Mieten in angespanntem Wohnungsmarkt zu individuellen Versuchen die Mietbelastung zu senken. Planerisch ist hierauf kaum Einfluss zu nehmen.

¹²⁶ Es wurde bereits drauf hingewiesen, dass dieser Indikator mit Vorsicht zu interpretieren ist. So gut er taugt, die Dynamik in der Entwicklung der Eigentumsverhältnisse in den Planungsräumen darzustellen, so wenig taugt er für eine dichotome Unterscheidung von „an hohen Renditen orientierten Investoren“ zu „moderat vermietenden Privatbesitzern“. Zudem ist zu bedenken, dass die Rechtsform allein wenig aussagt, werden doch Immobilien z.B. im Zuge der Erbteilung oder aus steuerlichen Gründen öfter in hierfür gegründete Gesellschaften und Stiftungen im Familienbesitz eingebracht,

Die Frage ist also nicht, ob Mietshäuser in den drei Gebieten ins Visier von Investoren geraten, sondern wie schnell und wie viele. Diese Quantität wiederum steht in Abhängigkeit der Struktur der Alteigentümer und geg.falls deren Erben, deren Bindung an das Objekt und die Stadt Wiesbaden und schließlich an den sich den Verkäufern eröffnenden alternativen Investitionsmöglichkeiten für den Verkaufserlös.

Aus dem Verlauf der Entwicklung des steigenden Anteils der Wohnungen im Eigentum institutioneller Investoren zeigt sich, dass die Struktur der Alteigentümer tatsächlich ein retardierendes Moment in den Immobilientransaktionen in den Untersuchungsgebieten ist, denn der Anstieg vollzieht sich, wie oben gezeigt wurde, keineswegs als die Gebiete durchlaufende „Welle“, sondern punktuell und asynchron, kurz: je nachdem, wieviele Offerten auf den Immobilienmarkt kommen.

7.2 Ergebnisse zu den Untersuchungsgebieten

Die wesentlichen Ergebnisse zu den Untersuchungsgebieten im Einzelnen zusammengefasst:

7.2.1 Luxemburgplatz:

- stete Steigerung der Angebotsmieten ausgehend von einem hohen Niveau
- „windfall profits“ – Verbesserung der Ertragssituation ohne neuerliche Modernisierungsinvestitionen allein aufgrund der Mietmarktlage
- starke Verschlechterung der quantitativen Wohnungsversorgung im Ergebnis der Fluktuation von Mieterhaushalten
- relativ hohe Quote von Umwandlungen in Eigentumswohnungen
- zugleich rückgehender Anteil selbstgenutzten Wohneigentums
- beides bedeutet zusammengenommen, dass die Umwandlung zumindest z.T. zugunsten von Anlageobjekten erfolgte
- dazu kongruent: hoher und stark steigender Anteil von Wohnungen im Eigentum von institutionellen Investoren.
- Der Anteil an Wohnungsneubau wie der Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen ist vernachlässigbar.
- Der Wohnimmobilienmarkt war in der Vergangenheit „mobiler“ als in den anderen beiden Gebieten, wodurch es zu einem höheren Umschlag an Objekten kam. Dies kann auf eine leicht andere Alteigentümerstruktur zurückzuführen sein, möglicherweise auch auf den Anreiz aus höheren Kaufangeboten für Objekte im Planungsraum Luxemburgplatz.

7.2.2 Rheingauviertel:

- stete Steigerung der Angebotsmieten ausgehend von einem hohen Niveau
- „windfall profits“ – Verbesserung der Ertragssituation ohne neuerliche Modernisierungsinvestitionen allein aufgrund der Mietmarktlage
- relative Verschlechterung der quantitativen Wohnungsversorgung
- relativ geringe Quote von Umwandlungen in Eigentumswohnungen
- stabiler Anteil selbstgenutzten Wohneigentums
- deutlich steigender Anteil von Wohnungen im Eigentum von institutionellen Investoren
- Der Anteil an Wohnungsneubau ist vernachlässigbar, der Anteil an Sozialem Wohnungsbau gering.

7.2.3 Westend:

- stete Steigerung der Angebotsmieten ausgehend von einem mittlerem Niveau
- „windfall profits“ – Verbesserung der Ertragssituation ohne neuerliche Modernisierungsinvestitionen
- extreme Verschlechterung der quantitativen Wohnungsversorgung im Ergebnis der Fluktuation von Mieterhaushalten, und damit weitere Erhöhung der Wohndichte und Annäherung der durchschnittlichen haushaltspezifischen Wohnungsversorgung an die Normen des sozialen Wohnungsbaus
- relativ geringe Quote von Umwandlungen in Eigentumswohnungen
- vergleichsweise zurückhaltender Eigentumsübergang zu institutionellen Investoren.
- geringer Anteil an Wohnungsneubau und von öffentlich geförderten Wohnungen.
- Das Gebiet hat ein sich auch in den Nutzungsstrukturen ausdrückendes „Milieu“ und Kiezcharakter, das bei gegebenen baulichen Strukturen im Aufwertungspotenzial nicht ausgereizt erscheint. Hieraus resultieren Gefährdungsrisiken für Eigentumsstrukturen, Umwandlung und nachfolgend die Zusammensetzung der Bevölkerung.

Übersicht: Vergleich zentraler Kennwerte* mit Entwicklungen in der Stadt Wiesbaden

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

Planungsraum/ Kategorie	Höhe der Angebotsmieten 2020	Mietentwicklung 2007 - 2020	Wohnfläche je Haushalt 2020	Umwandlungen in ET-Wohnungen	Anteil von WEs im ET von institut. Investoren	Anteil Soz. Wohnungs- baus
Luxemburgplatz	~	~	-	+++	+	--
Rheingauviertel	~	~	-	++	+	--
Westend	-	-	--	++	~	-

* soweit nicht anders angegeben Werte für das Jahr 2020

Symbolerläuterung

~ = durchschnittlich/unauffällig

- = unterdurchschnittlich

+ = überdurchschnittlich

In der Zusammenschau der drei Untersuchungsgebiete ergibt sich folgende Charakteristik aus den immobilienwirtschaftlichen Kennziffern:

- Im Gebiet **Luxemburgplatz** gab es eine erhebliche Umstrukturierung in den Eigentumsverhältnissen und durch Umwandlung, die jedoch nicht zu einer Verkleinerung des Mietwohnungssegments geführt hat. Die Entwicklung der Angebotsmieten geht ungebrochen weiter, ohne dass hierfür überzogene Modernisierungsmaßnahmen ursächlich erscheinen.
- Das Gebiet **Rheingauviertel** erscheint weitgehend stabil. Die Miethöhenentwicklung im Gleichklang zur Gesamtstadt erfolgt ohne erkennbare Momente einer Luxusmodernisierung, ist also ebenfalls Ausdruck der allgemeinen Wohnungsmarktsituation in Wiesbaden. Die Umwandlung in Wohneigentum und der Einkauf von institutionellen Unternehmen ist gegeben, aber im Umfang vergleichsweise moderat und bislang ohne deutliche Veränderung der sozialen Strukturen.
- Im Gebiet **Westend** hat die Mietentwicklung, ausgehend von einem leicht unterdurchschnittlichen Mietniveau, über die Fluktuation der Mieterhaushalte zu einer starken Verdichtung der Bevölkerung geführt. In ihrer Gesamtheit führten steigende Mieten hier zu einer Reduzierung der durchschnittlichen quantitativen Wohnungsversorgung hart an der Grenze zur Auffälligkeit. Die Steigerung der Angebotsmieten ist in der Summe nicht Ausdruck überzogener Modernisierungsmaßnahmen, sondern die Marktchance für ein bewusstes oder unbewusstes Austesten der Mietbelastungsgrenzen der Haushalte. Das Ge-

biet hat Potenziale der Entwicklung für institutionelle Investoren wie auch für Umwandlungen in Wohneigentum. Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts und nachfolgend einer Abwendungsvereinbarung hierzu in einem Milieuschutzgebiet könnten solche Vorgänge gesteuert werden. Allerdings ist es nach der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts¹²⁷ vom 9.11.2021 fraglich, ob im Rahmen einer Erhaltungs-(Milieuschutz)-satzung dieses Instrument überhaupt zur Verfügung stünde.

7.3 Veränderungen der Zusammensetzung der Bevölkerung

Steigende Mieten, erst recht stark steigende Mieten wie die im angespannten Wiesbadener Wohnungsmarkt führen zu sozialer Entmischung. Im Folgenden wird der Frage nachgegangen, in welchem Umfang in den Untersuchungsgebieten Bevölkerungsgruppen bestehen, die besonders sensibel auf einen Anstieg der Wohnkosten reagieren und verdrängt werden, sodass es zu einer Störung der sozialen Zusammensetzung in den Untersuchungsgebieten kommen könnte.

Es ist oben schon ausgeführt, dass davon ausgegangen wird, dass dies insbesondere jene Sozialgruppen sind, die ganz oder teilweise auf öffentliche oder private Transferleistungen angewiesen sind. Die dahinter liegende Hypothese ist, dass diese Transferleistungen

- nicht in ausreichender Höhe,
- langsamer oder
- erst zeitlich versetzt

an die allgemeinen Lebenshaltungskosten angepasst werden und insbesondere die Wohnkosten, zusammengesetzt aus Kaltmiete, Heizkosten und Bewirtschaftungskosten, aber auch umlagefähigen Modernisierungskosten, sich mit einem zeitlichen Vorlauf entwickeln. Die daraus sich eröffnende Schere zwischen stagnierendem Haushaltseinkommen und stetig steigenden Mieten öffnet sich in angespannten Wohnungsmärkten für diese Sozialgruppen also und führt zu einer Anspannung der Haushaltsituation, die zu einer „kalten Verdrängung“¹²⁸ führt, wenn alle sonstigen Möglichkeiten einer Umschichtung des verfügbaren Haushaltsbudgets ausgeschöpft sind.

Die Indikatoren, die für den Vergleich herangezogen werden, sind

- Familienhaushalte: Haushalte mit Kindern reagieren insofern empfindlich, da sie i.d.R. eine höhere Wohnkostenbelastungsquote haben als Haushalte ohne Kinder, zum einen weil sie einen höheren Flächenbedarf haben und zum anderen Budgetbelastungen aus der Versorgung und Betreuung für Kinder.
- Haushalte großer Familien: diese sind hier definiert als Haushalte mit drei oder mehr Kindern unter 18 Jahren. Für diese kommt zusätzlich zu dem oben ausgeführten höheren

¹²⁷ Entscheidung des BVerwG vom 9.11.21, Pressemitteilung 70/2021. Danach kann – vereinfacht gesagt – der Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts im Geltungsgebiet einer Milieuschutzsatzung nicht davon abhängig gemacht werden, dass der Erwerber einem Verzicht auf künftige Vorhaben zustimmt. Aus den bekannten Interpretationen des Urteils geht aber hervor, dass immer dann, wenn das Objekt zum Zeitpunkt des Erwerbs ordnungsgemäß genutzt ist, ein öffentliches Interesse, das die Ausübung des Vorkaufsrechts auszuschließen ist und folglich auch in Abwendungsvereinbarungen keine Auflagen möglich sind, die über die Verpflichtung zu ordnungsgemäßer Nutzung hinausgehen. „Allein eine mögliche künftige erhaltungswidrige Nutzungsabsicht reiche für ein Vorkaufsrecht nicht aus, so das Bundesverwaltungsgericht.“ CH Beck aktuell, entnommen dem Internet 26.2.2022 unter <https://rsw.beck.de/aktuell/daily/meldung/detail/bverwg-stadt-berlin-darf-vorkaufsrecht-nach-milieuschutzsatzung-nicht-ausueben>

¹²⁸ „kalte Verdrängung“ bezeichnet hierbei eine Fluktuation allein über den Preismechanismus der Mietkosten, im Gegensatz zu einer „warmen Verdrängung“, bei der Vermieter durch halb- oder illegale Maßnahmen wie Schikanen, Beeinträchtigungen der Wohnsituation oder gar der absichtlichen Herstellung von Unbewohnbarkeit eine Entmietung vornehmen.

Wohnflächenbedarf und den erhöhten Haushaltskosten für Versorgung, Betreuung und Ausbildung der Kinder hinzu, dass die volle Erwerbstätigkeit beider Elternteile nur eingeschränkt oder nicht möglich ist.

- Transferleistungsbezug von existenzsichernden Mindestleistungen: dieser Indikator gibt an, in welchem Umfang Personen in einem Gebiet auf staatliche Transferleistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts angewiesen sind. Mindestleistung heißt bezüglich der Wohnkosten, dass diese nur innerhalb der Regelsätze von zustehenden Wohnflächen und Mietkosten übernommen werden, Mieterhöhungen aber zu einem Verlust der Wohnung führen können.
- Arbeitslosigkeit: durch Arbeitslosigkeit reduziert sich das verfügbare Haushaltseinkommen bei ansonsten konstanten Lebenshaltungskosten, und dies umso mehr, je länger die Arbeitslosigkeit anhält und finanzielle Rücklagen aufgebraucht werden. Der Verdrängungsdruck wird eklatant, wenn Transferleistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II („Hartz IV“) bezogen werden und die Wohnkosten über den Regelsätzen liegen.
- Haushalte Alleinerziehender: weil Alleinerziehende zum Teil dem Arbeitsmarkt nicht voll zur Verfügung stehen und an Vollzeitberufstätigkeit gehindert sind, andere Teile des Haushaltseinkommens aber aus mehr oder weniger fixen Unterhaltsleistungen bestehen, schlagen Steigerungen der Wohnkosten unmittelbar auf die Lebensführung durch und erzwingen schnell einen Wohnungswechsel.
- Altersarmut: der Anteil Älterer, die neben ihrem Renten- oder Pensionseinkommen noch zum Bezug von existenzsichernden Mindestleistungen berechtigt ist, steigt. Da die Entwicklung der Rentenleistungen gekoppelt ist an die Beschäftigungs- und Arbeitsmarktsituation, steigen sie zeitlich versetzt dazu. Manche Rentnerhaushalte sind deshalb davon bedroht, durch die Steigerung der Wohn- und Lebenshaltungskosten in eine prekäre Haushaltsituation zu kommen.
- Wohngeldquote: Haushalte mit prekären Einkommensverhältnissen sind innerhalb bestimmter Regelsätze zum Bezug von Wohngeld berechtigt. Die Wohngeldquote ist Indikator dafür, in welchem Umfang Haushalte die Wohnkosten aus ihrem Regeleinkommen nicht mehr aufbringen können, ohne einschneidend ihre Lebensführung umgestalten zu müssen. Das Wohngeld ist also ein Puffer, der oft dem Wechsel der Wohnung vorausgeht.
- Ausländeranteil: Ausländer sind nicht per se eine besonders schutzbedürftige Sozialgruppe, sondern weil sie auf dem Wohnungsmarkt in einem multiplen Kompositum von Benachteiligungen unterliegen, als da wären u.U. ungeklärter Aufenthaltsrechtlicher Status, sprachliche Schwierigkeiten, solche aus persönlicher Einkommens- und Haushaltssituation, und natürlich auch Voreingenommenheiten und Diskriminierungen.
- „Neubürger“: Als solche werden in den zur Verfügung stehenden Daten Bewohner mit einer Aufenthaltsdauer von weniger als zwei Jahren gefasst. Als Mieter sind diese rechtlich praktisch benachteiligt, da der Kündigungsschutz im Falle kurzer Mietdauer eine kürzere Schutzwirkung hat. Durch die Rechtsverordnung des Landes Hessen vom 18.11.2020 besteht nun aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts in Wiesbaden unabhängig von der Dauer der Anmietung ein verlängerter Kündigungsschutz von acht Jahren¹²⁹.
- Ein Anhaltspunkt für die Bewertung der Daten ist der Umfang solcher für Wohnungsmarktentwicklungen sensiblen Sozialgruppen, die Verteilung in der Gesamtstadt und die Streuung der Werte in den einzelnen Planungsräumen. Die Werte der Gesamtstadt sind hierbei nicht als Norm oder gar als Zielwert anzusehen, sondern lediglich, inwieweit in den einzelnen Planungsräumen Abweichungen von einer „Wiesbadener Mischung“ vorliegen.

¹²⁹ Landesregierung Hessen, Verordnung zur Bestimmung des Geltungsbereichs der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung - MiSchuV) vom 18.11.2020, Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen – 25. November 2010, S. 802

Soziale Strukturen in Wiesbaden und den Untersuchungsgebieten 2020 im Vergleich

Umfang vulnerabler Bevölkerungsgruppen, die bei gesteigerter Wohnkostenbelastung verdrängt werden könnte

Planungsraum/ Merkmal	Familien- haushalte*	große Familien**	Transferlei- stungsbe- zug ***	Haushalte Alleinerzie- hender****	Alters- armut *****	Arbeitslo- senquote *****	Wohngeld- quote *****	Ausländer- anteil *****	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%
Zur Einordnung: Streuung der Werte in den Planungsräumen Wiesbadens 2020									
min-Wert	11,3%		6,4%	2,4%	0,5%			13,7%	
max-Wert	32,5%		33,3%	6,5%	3,5%			49,2%	
Modalwert	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 - Monitoring eig. Berechn. und Zusam.stellung E&P

* Familienhaushalte: Anteil der Haushalte mit Kindern an allen Haushalten

** Große Familien: Anteil der Haushalte mit drei und mehr Kindern an allen Haushalten

*** Transferleistungsbezug: Anteil der Personen, die existenzsichernde Mindestleistungen beziehen, an den Einwohnern im Gebiet

**** Alleinerziehende: Anteil der Haushalte Alleinerziehender mit Kindern u.18 Jahren an allen Haushalten

***** Altersarmut: Anteil über 65jähriger, die existenzsichernde Mindestleistungen beziehen, an der Bevölkerung

***** Spez. Arbeitslosenquote: Anteil Arbeitsloser an der Wohnbevölkerung im Erwerbsalter von 18 bis 65 Jahren

***** Wohngeldquote: Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen an allen Haushalten

***** Ausländeranteil: Anteil der Bevölkerung ohne deutschen Pass

***** Anteil der Einwohner mit einer Wohndauer unter zwei Jahren

Modalwert: Wert der am häufigsten auftritt

Median: die Hälfte der beobachteten Werte liegt darüber, die andere Hälfte darunter

So interpretiert bestätigen die Werte die Feststellungen aus den Sozialraumberichten, dass alle drei Untersuchungsgebiete recht nahe an stadtdurchschnittlichen sozialen Bedarfslagen und im Bereich des Modalwertes und des Median (über die Planungsräume hinweg betrachtet) liegen. Eine besondere Schutzbedürftigkeit der sozialen Zusammensetzung signalisieren die Werte in der Summe nicht.

Dennoch gibt es Auffälligkeiten im Profil der Milieus:

Im Gebiet **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.

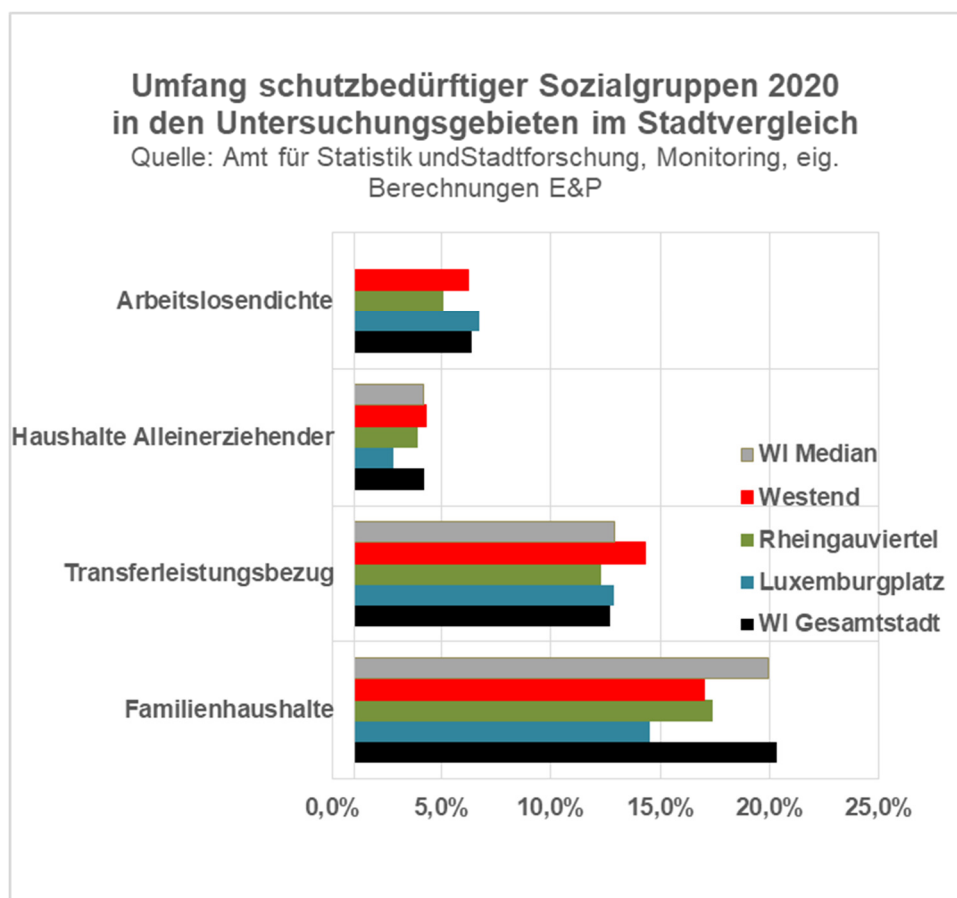
Das Untersuchungsgebiet **Rheingauviertel**

- 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.

Im Untersuchungsgebiet **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 bechbarten Planungsraum Bleichstraße).



Betrachtet man die Entwicklung der Indikatoren für das letzte Jahrzehnt, fallen folgende Entwicklungen ins ‚Auge‘:

- Entgegen des gesamtstädtischen schwach positiven Trends nimmt der Anteil der Familienhaushalte in allen Gebieten ab, im Gebiet Luxemburgplatz sogar sehr stark.
- Als besonders vulnerable Sozialgruppe hat sich der Anteil der Haushalte Alleinerziehender reduziert, besonders stark wiederum im Gebiet Luxemburgplatz.
- Der Rückgang des Anteils von Beziehern existenzsichernder Mindestleistungen in allen drei Untersuchungsgebieten ist sehr viel stärker als er es im Städtendurchschnitt ist.
- Die in die Sozialraumanalysen festgestellte Absenkung der Bedarfslage in den Planungsräumen Luxemburgplatz und Rheingauviertel von „hoch“ auf „mittel“ findet hier also seine Entsprechung.
- Parallel hierzu verläuft die Entwicklung der Arbeitslosigkeit positiv, wenn auch nicht ganz so ausgeprägt wie im städtischen Durchschnitt, so dass nur noch das Gebiet Luxemburgplatz eine leicht überdurchschnittliche Dichte der Arbeitslosigkeit hat.
- Die Altersarmut und die Wohngeldquote steigen in allen Untersuchungsgebieten im gleichen Umfang wie im gesamten Stadtgebiet. Die Entwicklung beider Merkmale ist also unspezifisch.
- Unter den Untersuchungsgebieten und im Vergleich zur Gesamtstadt nimmt das Westend hinsichtlich der sozialen Bedarfslage eine Sonderstellung in zwei Merkmalen ein: nach wie vor ist der Bevölkerungsanteil mit existenzsichernden Mindestleistungen überdurchschnittlich und ebenso der Anteil Erwerbstätiger, die als „Aufstocker“ noch Leistungen nach SGB II beziehen. Weiter ist die Arbeitslosendichte (Arbeitslose bezogen auf die Einwohner im Erwerbsalter (18-64 Jahre) zwar gefallen, aber bis 2018 nur zugunsten von mehr prekären Beschäftigungsverhältnissen. Nimmt man noch die Haushalte Alleinerziehender hinzu, kommt man auf einen beträchtlichen Bevölkerungsanteil, bei dem die Wohnkosten eine überdurchschnittliche Belastung darstellen.

Der „angespannte Wohnungsmarkt Wiesbaden“ und darin eingeschlossen die steigende Wohnkostenbelastung drückt sich in den Untersuchungsgebieten aus in einer Abwanderung und Verdrängung von Familien besonders im Gebiet Luxemburgplatz und – über die Bevölkerungsfuktuation – in höheren Wohndichten, die gegenläufig zur allgemeinen Tendenz („Wohlstandsfaktor“) die Wohnfläche je Haushalt in allen drei Gebieten sinken lässt. Dadurch nähert sich die faktische quantitative Wohnungsversorgung - auch dies entgegen der landläufigen wie ebenso Wiesbadener Tendenz – immer stärker den haushaltsspezifischen Bedarfsummessungen an, die für die Vergabe von Wohnungen des geförderten Wohnungsbau gelten. Besonders ausgeprägt ist dies im Westend.

Übersicht: Vergleich zentraler sozialer Indikatoren* mit der Stadt Wiesbaden

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung - Monitoring, Wertung und. Zusammenstellung E&P

Planungsraum/Indikator	demograph. Umstrukturierungen	Entwicklung Familien 2008 - 2020	Große Familien 2008 - 2020	HHe Alleinerziehender 2008 - 2020	Transferleistungsbezug nach SGB II	Altersarmut 2020	Arbeitslosigkeit 2020	Ausländeranteil 2020
Luxemburgplatz	+	--	~	--	~	~	~	+
Rheingauviertel	+	-	+	~	~	~	-	-
Westend	~	-	+	-	+	~	~	+

* soweit nicht anders angegeben Werte für das Jahr 2020

Symbolerläuterung

~ = durchschnittlich/unauffällig

- = unterdurchschnittlich

+ = überdurchschnittlich

Wiesbaden und die Untersuchungsgebiete: Entwicklungsdynamik sozialer Strukturen 2008 - 2020

Veränderung des Anteils wohnungsmarktsensibler Bevölkerungsgruppen in Prozentpunkten

Merkmal/Planungsraum/	Familienhaushalte*	große Familien**	Transferleistungsbezug***	Haushalte Alleinerzieh.* **	Altersarmut *****	Arbeitslosenquote *****	Wohngeldquote *****	Ausländeranteil *****	Neubürger *****
Gesamtstadt	0,4%-Pkt	1,6%-Pkt	-0,3%-Pkt	-0,4%-Pkt	0,4%-Pkt	-1,0%-Pkt	0,2%-Pkt	4,3%-Pkt	
Luxemburgplatz	-1,7%-Pkt	0,1%-Pkt	-2,9%-Pkt	-2,2%-Pkt	0,5%-Pkt	-0,8%-Pkt	0,4%-Pkt	3,1%-Pkt	-4,8%-Pkt
Rheingauviertel	-0,3%-Pkt	2,0%-Pkt	-2,6%-Pkt	-0,6%-Pkt	0,5%-Pkt	-0,6%-Pkt	0,1%-Pkt	-0,8%-Pkt	-3,5%-Pkt
Westend	-0,1%-Pkt	2,0%-Pkt	-2,5%-Pkt	-0,8%-Pkt	0,3%-Pkt	-1,0%-Pkt	0,1%-Pkt	3,3%-Pkt	-3,9%-Pkt
Zur Einordnung: Streuung der Dynamik in den Planungsräumen Wiesbadens 2008 - 2020									
<i>min-Wert</i>	<i>-2,3%-Punkte</i>		<i>-10,0%-Punkte</i>	<i>-2,5%-Punkte</i>	<i>0,0%-Punkte</i>			<i>-3,4%-Punkte</i>	
<i>max-Wert</i>	<i>7,6%-Punkte</i>		<i>4,5%-Punkte</i>	<i>1,4%-Punkte</i>	<i>1,6%-Punkte</i>			<i>14,9%-Punkte</i>	
<i>Modalwert</i>	<i>-2,3%-Punkte</i>		<i>-2,6%-Punkte</i>	<i>-0,5%-Punkte</i>	<i>0,0%-Punkte</i>			<i>4,6%-Punkte</i>	
<i>Median</i>	<i>0,9%-Punkte</i>		<i>-0,7%-Punkte</i>	<i>-0,6%-Punkte</i>	<i>0,4%-Punkte</i>			<i>4,6%-Punkte</i>	

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung, P:\Monitoring\Milieuschutz\saspgm\Auswertung.sas,/E&P

- * Familienhaushalte: Anteil der Haushalte mit Kindern an allen Haushalten
- ** Große Familien: Anteil der Haushalte mit drei und mehr Kindern an allen Haushalten
- *** Transferleistungsbezug: Anteil der Personen, die existenzsichernde Mindestleistungen beziehen, an den Einwohnern im Gebiet
- **** Alleinerziehende: Anteil der Haushalte Alleinerziehender mit Kindern u.18 Jahren an allen Haushalten
- ***** Altersarmut: Anteil über 65jähriger, die existenzsichernde Mindestleistungen beziehen, an der Bevölkerung
- ***** Spez. Arbeitslosenquote: Anteil Arbeitsloser an der Wohnbevölkerung im Erwerbsalter von 18 bis 65 Jahren
- ***** Wohngeldquote: Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen an allen Haushalten
- ***** Ausländeranteil: Anteil der Bevölkerung ohne deutschen Pass
- ***** Anteil der Einwohner mit einer Wohndauer unter zwei Jahren

Modalwert: Wert der am häufigsten auftritt

Median: die Hälfte der beobachteten Werte liegt darüber, die andere Hälfte darunter

8. Zusammenfassung und Empfehlungen

8.1 Das Instrument der Milieuschutzsatzung: Zusammenfassung

Wiesbaden hat ebenso wie Mainz und fast alle Nachbargemeinden einen „angespannten Wohnungsmarkt“, auf dem die Zahl der angebotenen Wohnungen unter der Nachfrage liegt und der Wohnungsneubau hinter der durch Zuzug gespeisten Nachfrage zurückbleibt. Steigende Mietpreise und Preise für Wohnimmobilien sind die Folge.

Auf die derzeit angespannten Wohnungsmärkte in den Großstädten und „Schwarmstädten“ allgemein hinzuweisen ist eine Binsenwahrheit. Aber zur Erinnerung: vor nicht mal zwei Jahrzehnten wurde unter Verweis auf die demografische Entwicklung Wohnungsbau als nachrangig erklärt und die Wohnungsbauförderung zurückgefahren. Das für Stadtentwicklung und Wohnungsbau vorherrschende Paradigma war das der „schrumpfenden Bevölkerung“, Überalterung usw. und für die Kernstädte der Agglomerationen galt weiterhin die Stadtfucht und Suburbanisierung. Vor diesem Hintergrund schien die Wohnungsfrage von geringerer politischer Bedeutung.

Die Trendumkehr zu einer Reurbanisierung hat eine Reihe von Ursachen: die Zuwanderung auch aus dem Ausland, die nachrückende Generation der Wohnung nachfragenden Kinder der Babyboomer, die Bildungsexpansion, die immer weitere Tertiarisierung und nachfolgend die Ausbildungs- und Berufswanderung in die Kernstädte der Agglomerationsräume. All dies führte zu einer „Renaissance der Städte“, wo steigende Wohnkosten die Folge der Disparität auf dem Wohnungsmarkt sind, woraus soziale Umschichtungen und Verdrängungen folgen.

Das Instrument der Milieuschutzsatzung, wie es vor mehr als drei Jahrzehnten unter ganz anderen Vorzeichen der Stadtentwicklung in das Baugesetzbuch aufgenommen wurde, ist jedoch nicht darauf gerichtet, ein allgemeines Mengenproblem des Wohnungsmarktes zu lösen, sondern nur die daraus erwachsende Folgeprobleme zu mindern, nämlich die Erfordernis, preisgünstigen Wohnungsneubau zur Versorgung verdrängter unterer Einkommenschichten zu errichten und aus der Veränderung der sozialen Zusammensetzung notwendig werdende Anpassungen der sozialen Infrastruktur zu vermeiden. Die mit dem § 172 BauGB bereitgestellten Instrumente sind auch nicht auf eine generelle Begrenzung der Mietsteigerungen in solchen bestimmten milieugeschützten Quartieren gerichtet, sondern nur darauf, Mietsteigerungen durch bauliche Maßnahmen oder die Verringerung des Mietwohnungsangebots durch Umwandlung zu verhindern. Kurz zusammengefasst geht es also um die Sicherung des Bestands preisgünstigen Wohnraums. Eine Regulierung der Miethöhenentwicklung in den Milieuschutzgebieten ist mit einer Milieuschutzsatzung nach § 172 BauGB nicht verbunden.

8.2 Neuere Rechtsentwicklungen

8.2.1. Mieterschutz in Gebieten mit „angespanntem Wohnungsmarkt“

Die Lücke, dass die allgemeine Mietentwicklung in Milieuschutzgebieten keiner anderen Regulierung unterliegt als dem Mieterschutz nach BGB, hat der Gesetzgeber zu schließen versucht, indem er den Ländern eine Verordnungsermächtigung für Kommunen mit „angespannten Wohnungsmärkten“ erteilte. Dies geschah mit der Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201 a BauGB. Danach kann unter der Voraussetzung, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Kommune (oder einem Teil davon) „zu angemessenen Bedingungen“ gefährdet ist, die Kommune als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt durch Rechtsverordnung des Landes bestimmt werden, wodurch zeitlich befristet nach § 556 d (1) BGB verschärfte Mieterschutzbestimmungen durch Regelungen der Miethöhe und –anpassung sowie des verlängerten Kündigungsschutzes bei

Wohnungsumwandlung nach § 577 a (2) wirksam werden. Zugleich hat das Land Hessen die Förderung der Aufstellung qualifizierter Mietspiegel beschlossen und eine Förderrichtlinie hierzu erlassen.¹³⁰

8.2.2. Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung in Milieuschutzgebieten

In Gebieten mit einer Milieuschutzsatzung nach § 172 BauGB unterliegen Liegenschaften bei einer Umwandlung einem auf fünf Jahre befristeten Genehmigungsvorbehalt¹³¹. Zweck dieses auf förmlich als Milieuschutzgebiete beschränkten Genehmigungsvorbehalts ist nicht der individuelle Mieterschutz, sondern die Erhaltung des Bestandes an Mietwohnungen in diesen Gebieten.

8.2.3. Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung bei angespanntem Wohnungsmarkt

Mit der Novellierung des BauGB vom 14.6.2021, in Kraft getreten am 23.6.2021 eröffnen sich für Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt neuere Steuerungsmöglichkeiten. Es sind die Begründung des besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 BauGB für unbebaute oder brachliegende Grundstücke, sofern sie mit Wohngebäuden bebaut werden können, sowie das Baugebot nach § 176 BauGB für Grundstücke, wenn eine Wohnbebauung zulässig wäre. Insbesondere ist i.Z.m. dieser Untersuchung auf den § 250 BauGB zu verweisen, der die Bildung von Wohnungseigentum in Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten generell einem Genehmigungsvorbehalt unterstellt.

Dieser Genehmigungsvorbehalt bezieht sich also nicht nur auf förmlich festgelegte Gebiete einer Milieuschutzsatzung, sondern auf die gesamte Gemeinde, die als Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt per Verordnung des Landes bestätigt ist, soweit nicht Gemeindeteile hiervon ausgenommen wurden.

Für diese Neuregelungen liegt ein Mustererlass¹³² der Fachkommission Städtebau vom 14.9.2021/30.9.2021 vor. Für eine Anwendung dieser Neuregelungen bedarf es jedoch noch einer entsprechenden Verordnung des Landes Hessen. Diese ist bis zum Zeitpunkt der Berichts (27.5.2022) noch nicht ergangen.

¹³⁰ Richtlinie des Landes Hessen für die Förderung der Erstellung qualifizierter Mietspiegel vom 21.5.2021

¹³¹ Verordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum in Gebieten einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Umwandlungsgenehmigungsverordnung – UmWaGenV) vom 16. Mai 2020, veröffentlicht im Gesetz und Verordnungsblatt für das Land Hessen am 28.5.2020

¹³² Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) (BauGBÄndG 2021 - Mustererlass) beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 14./30. September 2021, bekanntgemacht durch das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen.

8.3. Wiesbaden

Der Rechtsrahmen dieser Untersuchung von drei Planungsräumen Wiesbadens hinsichtlich der Voraussetzungen für eine Milieuschutzsatzung ist wie folgt:

- Es gibt in Wiesbaden derzeit keine rechtskräftige Milieuschutzsatzung.
- Die Stadt Wiesbaden ist als Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt bestätigt.
- Die Verbesserung des Mieterschutzes ist (zuletzt) mit der Verordnung des Landes Hessen vom 18.11.2020¹³³ für Wiesbaden geschehen. Wiesbaden ist damit eine der Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt, in der zeitlich befristet¹³⁴
 - die Miete bei Mietbeginn nach § 556d Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf,
 - die Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches 15 Prozent beträgt
 - und in denen bei einer Umwandlung eine verlängerte Kündigungsbeschränkung nach § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches von acht Jahren gilt¹³⁵.
- Aus steht eine Verordnung des Landes zur Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes und der dortigen Regelungen für Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt, die u.a. regeln würde
 - über § 25 BauGB Besonderes Vorkaufsrecht über zum Wohnungsbau geeignete Grundstücke
 - die Anwendung des § 176 BauGB Baugebot für unbebaute Grundstücke zugunsten Wohnungsbau
 - und über § 250 BauGB den Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Bestandswohnungen in Eigentumswohnungen

In Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse für die drei Planungsräume ist die Frage zu beantworten, ob für die drei Untersuchungsgebiete

- die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Begründung einer Milieuschutzsatzung vorliegen
- eine solche Milieuschutzsatzung zum Schutz der Zusammensetzung der Bevölkerung wirksam und zielführend wäre.

8.4. Befunde für alle drei Untersuchungsgebiete

- Ein angespannter Wohnungsmarkt und eine Versorgungslücke mit Wohnraum liegen in allen drei Untersuchungsgebieten vor. Zum einen übersteigt die Zahl der Haushalte das Wohnungsangebot, zum andern steht der wachsenden Zahl der Haushalte und Bewohner

¹³³ Verordnung zur Bestimmung des Geltungsbereichs der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung - MiSchuV) vom 18.11.2020, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen vom 25.11.2020

¹³⁴ Gemäß § 5 der Mieterschutzverordnung tritt diese am 25.11.2025 außer Kraft.

¹³⁵ Der verlängerte Kündigungsschutz von 8 Jahren gilt nach §2 (3) der MiSchuV für vermietete Wohnungen nur dann, wenn das Wohneigentum nach Überlassung an den Mieter begründet wurde und nach dem 31.8.2019 veräußert wurde. Für vermietete Wohnungen, die vor dem 1.9.2019 veräußert wurden, gilt gemäß § 2 (1) MiSchuV die Kündigungsbeschränkung von fünf Jahren fort.

kein nennenswerter Wohnungsneubau gegenüber, sodass diese Disproportion von Angebot und Nachfrage die Wohnungsmieten in ähnlichem Umfang steigen lässt wie im gesamten Stadtgebiet.

- In allen drei Untersuchungsgebieten handelt es sich um Gebiete der gründerzeitlichen Stadterweiterung in repräsentativer Blockrandbebauung. Die Blockinnenbereiche sind z.T. bereits in der Entstehungszeit, z.T. erst später dicht bebaut und stark versiegelt. Teilweise wurden die früher als Remisen oder Werkstätten errichteten Gebäude im Blockinneren zu Wohnzwecken umgenutzt.
- Die Wohnungen auf der „Schauseite“ und im Blockinneren sind von deutlich unterschiedlicher Wohnqualität: In der kriegsunzerstörten Blockrandbebauung herrschen in Wohnungsgrundrissen, Raumgrößen und Deckenhöhe repräsentative Wohnungen vor, während sich der Charakter der Wohnungen im Blockinneren wenig von dem entfernt hat, wozu diese ehemals als Dienstbotenwohnungen usw. errichtet wurden. Gemeinsam ist beiden Segmenten von Wohnungen, dass die Dichte der Bebauung und die hohe Versiegelung Beeinträchtigungen beinhalten, seien es fehlende Spiel- und Freiflächen im direkten Wohnumfeld oder Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung. Hinzu kommt, dass in den Bereichen, in denen früher die Bebauungsdichte kompensiert wurde durch als Boulevard angelegte Ringerschließungen, diese nach ihrer Umfunktionierung für den Durchgangsverkehr nun Quelle massiver Beeinträchtigungen aus dem Verkehr sind und das Freiflächendefizit im Blockinneren nicht kompensieren.
- Der Erhaltungszustand der Mietshäuser ist überwiegend mittel bis gut. Es ist an äußeren Merkmalen wie Fassaden, Fenstern, Klingelanlagen erkennbar, dass der Altbaubestand in den Untersuchungsgebieten wohl ab den 80er Jahren größere Instandsetzungen und Erneuerungen erfahren hat. Explizit mißständliche Situationen im Sinne des § 177 BauGB (Modernisierungsgebot) sind, soweit von außen einzuschätzen, eher selten, ebenso wie überzogene Modernisierungen, wie sie durch eine Milieuschutzsatzung verhindert werden sollen, in größerem Umfang nicht zu erkennen sind. „Luxusmodernisierungen“, die zu einer Verdrängung der angestammten Bevölkerung führten, springen also nicht ins Auge. Die Veränderungen der Zusammensetzung der Bevölkerung in den Untersuchungsgebieten, die sich im letzten Jahrzehnt eingestellt haben, sind nicht primär darauf zurückzuführen.
- Reizvoll und dem umgangssprachlichen anheimelnden „Milieu“ entsprechend ist in den drei Untersuchungsgebieten, dass die Erdgeschosszonen mit oft vorgelagerten Vorgärten überwiegend auch dem Wohnen dienen und die früheren, der Nahversorgung dienenden kleinflächigen Ladengeschäfte fortbestehen, auch wenn sie oft statt des Lebensmittelhandels für quartiersbezogene Dienstleistungsbetriebe nachgenutzt werden. Solche die umgebende Wohnbebauung überwiegend nicht störenden Nachnutzungen sind auch bei den Gewerbeeinheiten im Blockinnenbereich erfolgt.
- Die Entwicklung der Wohnungsmieten verlief in den letzten Jahren synchron zur Entwicklung der Angebotsmieten in Wiesbaden nach oben. Die Mietpreissteigerungen in Wiesbaden umfassten auch die drei Untersuchungsgebiete, ohne dass diese dort erheblich von denen im übrigen Stadtgebiet abwichen oder sich die Position der Untersuchungsgebiete in einem Ranking nach Miethöhe veränderte: alle drei Untersuchungsgebiete liegen im oberen Mittelfeld, sowohl was die Miethöhe angeht als auch bezüglich der Mietsteigerungen. Von einem Anstieg der Miete, der über das Maß der Entwicklung in anderen Bezirken hinausgeht, kann also nicht die Rede sein.

- Eine Verbesserung der Rechtsposition von Mietern ist mit der vom Land Hessen erlassenen Mieterschutzverordnung vom 18.11.2020 eingetreten, die für Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt, also auch Wiesbaden, als „Mietpreisbremse“ eine abgesenkte Kapazitätsgrenze für Mieterhöhungen von 15 % binnen drei Jahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete beinhaltet¹³⁶.
- Die gegenwärtig geforderten Mieten (siehe Entwicklung der „Angebotsmiete für eine Standardwohnung“¹³⁷) liegen in zwei der Untersuchungsgebiete, im Rheingauviertel und am Luxemburgplatz, im Medianwert etwa auf dem Niveau des Durchschnitts in der Gesamtstadt und umgebender Quartiere. Ausgenommen davon ist das Westend mit einem rund 10 % darunter liegenden Mietniveau.
- Beabsichtigte Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen hatten in den drei Untersuchungsgebieten einen Anteil von 3,6 % des Wohnungsbestands in den letzten 12 Jahren. Der Verlauf der Umwandlungen hat in den Gebieten allerdings nicht die Gestalt einer durchlaufenden Welle, in der sukzessive, von Mietshaus zu Mietshaus, durch die Umwandlung preisgünstiger Mietwohnraum vernichtet würde. Im Umfang der Umwandlungen bezogen auf den Wohnungsbestand unterscheidet sich dieser nicht wesentlich von ähnlich strukturierten Innenstadtgebieten (Dichterviertel, Bergkirchenviertel, Riederbergstraße, Kleinfeldchen). Zudem blieb der Anteil eigengenutzten Wohnraums in den Gebieten annähernd gleich, was heißt, dass auch bei Umwandlung die dominante Charakteristik der Untersuchungsgebiete als Mietwohnungsquartiere fast unverändert bestehen blieb¹³⁸.
- Die Bildung von Teileigentum und drohende Umwandlungen beängstigen natürlich Mieter und gefährden die Zusammensetzung der Bevölkerung in solchen Mietsquartieren. Nicht zu unterschätzen ist dabei jedoch der Umfang, in dem beruflich arrivierte Mieter bei steigenden Mietniveau und gleichzeitig niedrigen Hypothekenzinsen selbst Interessenten für Wohneigentum sind. Die Nachfrage aus diesem Kreis der Mieter richtet sich auch auf den Wohneigentumsmarkt im Quartier oder gar eigenen Haus und trägt darüber zur Gentrifizierung bei.
- Die Mieterschutzverordnung des Landes Hessen vom 18.11.2020 verlängert den Kündigungsschutz für Mieter bei Umwandlungen auf acht Jahre¹³⁹. Damit wird für „Umwandler“ die Bildung von Teileigentum mit nachfolgender Veräußerung an Erwerber, die an einer

¹³⁶ Verordnung zur Bestimmung des Geltungsbereichs der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung - MiSchuV) vom 18.11.2020, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen vom 25.11.2020, S. 804. Es ist sicher diskussionswürdig, ob eine solche Mietpreisbremse ausreicht, eine „kalte Verdrängung“ zu reduzieren.

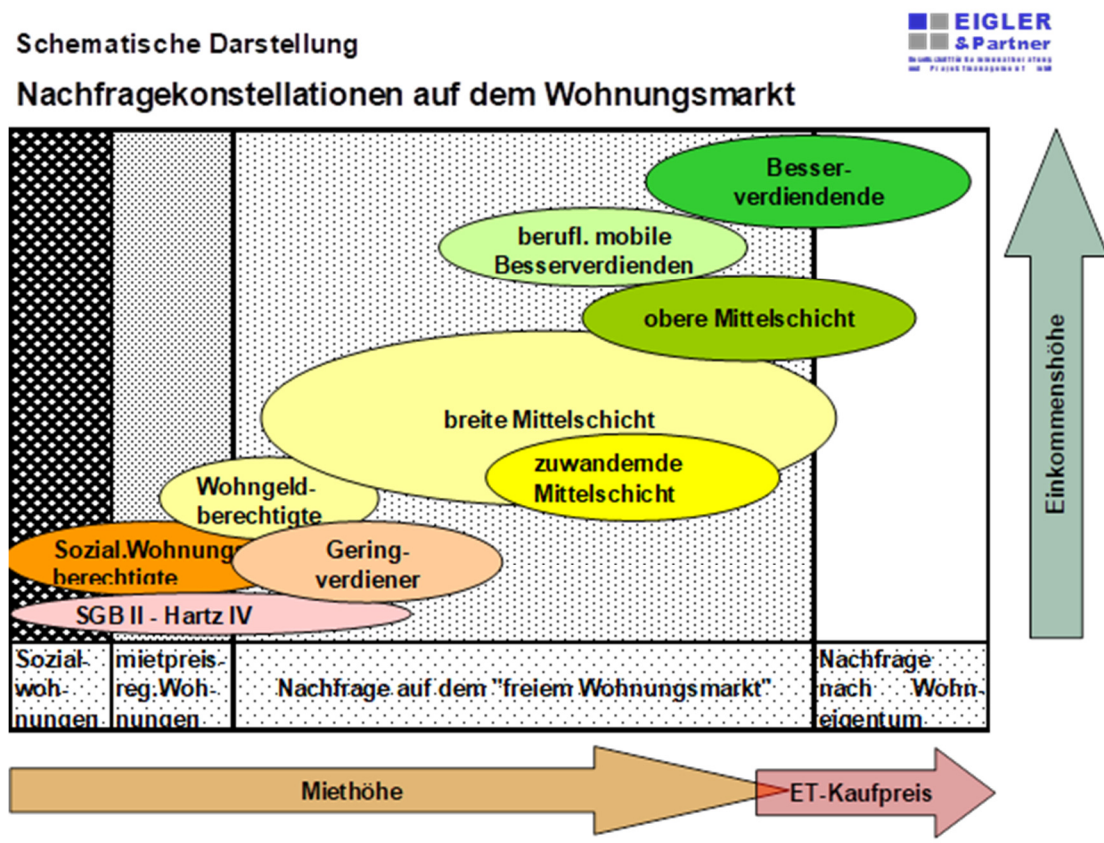
¹³⁷ Zur Entwicklung der Angebotsmieten für eine „Standardwohnung“ vgl. Kapitel 4.1

¹³⁸ Eine Erklärung findet sich darin, dass umgewandelte Wohnungen als Kapitalanlage erworben wurden, aber weiter als Mietwohnungen fungieren oder auf der anderen Seite in der Generationenfolge selbst nutzende Eigentümer von Mietshäusern i.Z.m. der Regelung der Erbfolge Teileigentum begründeten und z.T. an Mieter veräußerten. Diese Hypothese ist angesichts der vorliegenden Daten zu einem gleich bleibenden Anteil selbstgenutzten Wohnraum in den Untersuchungsgebieten naheliegend. Sie empirisch zu erhärten, übersteigt diesen Untersuchungsauftrag.

¹³⁹ Dies ist die derzeit gültige Höchstdauer eines verlängerten Mieterschutzes. Die Koalitionsvereinbarung der Bundesregierung aus 11.2021 sieht als Absichtserklärung vor, dass bestehenden Mieterschutzregelungen nach Evaluierung verbessert und verlängert werden. Vgl. Koalitionsvertrag 2021 – 2025 zwischen der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD), BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN und den Freien Demokraten (FDP), S. 92

Selbstnutzung interessiert sind, deutlich erschwert und die Realisierung eines Umwand-
 lergewinns um Jahre verzögert¹⁴⁰.

- In allen drei Gebieten hat sich die soziale Zusammensetzung in den letzten Jahren verän-
 dert. Einer der Gründe, weswegen die allgemeine Mietentwicklung in Wiesbaden und den
 Untersuchungsgebieten sich so stark in der sozialen Zusammensetzung strukturell nieder-
 schlägt, ist, dass es in allen drei Untersuchungsgebieten einen geradezu vernachlässigbar
 geringen Anteil von preisgebundenem Wohnraum gibt. Damit fehlt ein die soziale Zusam-
 mensetzung stabilisierendes Wohnungsmarktsegment, denn Mieter im geförderten miet-
 preisgebundenem Wohnungsbau sind aufgrund der Bewilligungsbedingungen des geför-
 derten Wohnungsbaus vor allgemeinen Steigerungen des Mietmarkts weitgehend ge-
 schützt. Das nachfolgende Diagramm verdeutlicht dies schematisch:



- In den drei Untersuchungsgebieten fehlt die Schutzwirkung des sozialen Wohnungsbaus für die Bezieher niedriger Einkommen und Sozialgruppen in prekären Lebenssituationen. Beihilfen wie Wohngeld oder die Mietkostenübernahme bei Beziehern von SGBII-Leistungen sind nur in Grenzen wirksam, und bei Haushalten mit geringem Einkommen erreicht die steigende Mietbelastung schnell die Höhe, in der eine „kalte Verdrängung“ erfolgt.

¹⁴⁰ Diese Regelung ist zwar zeitlich befristet auf fünf Jahre. Dies ist die derzeit gültig Höchstdauer eines verlängerten Mieterschutzes. Die Koalitionsvereinbarung der Bundesregierung aus 11.2021 sieht als Absichtserklärung vor, dass die bestehenden Mieterschutzregelungen nach Evaluierung verbessert und verlängert werden. Vgl. Koalitionsvertrag 2021 – 2025 zwischen der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD), BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN und den Freien Demokraten (FDP), S. 92

Diese „kalte Verdrängung“ ist also im Kern Folge der allgemeinen Mietentwicklung in den Untersuchungsgebieten und Wiesbaden insgesamt und keine, die über das Instrument einer Milieuschutzsatzung und die Genehmigungspflicht baulicher Vorhaben wesentlich zu steuern wäre. Zudem ist die Erhaltenswürdigkeit der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung „aus besonderen städtebaulichen Gründen“ (§ 172 (4) BauGB) nicht ausgeprägter gegeben als sie es in anderen Planungsräumen auch ist.

Da auch keine Anzeichen erkennbar sind, dass die Mietpreisentwicklung auf Modernisierungsmaßnahmen, die als „Luxusmodernisierung“ über „die Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungsstandards“ hinausgehen (BauGB 172 (4) Nr.1), zurückzuführen sind, fällt eine empirische Begründung der Milieuschutzsatzung schwer^{141 142}.

8.5. Zusammenfassung

Ein besonders preisgünstiger Wohnraum liegt in den drei Untersuchungsgebieten allenfalls im Gebiet Westend mit leicht unter dem allgemeinen Mietniveau in Wiesbaden liegenden Mieten vor.

Die Mietentwicklung ist getrieben von der allgemeinen Wohnungsknappheit in Wiesbaden und der Disproportion von Mietwohnungsnachfrage und -angebot. Einen direkten Einfluss auf die Mietentwicklung zu nehmen wäre auch über das Instrument einer Milieuschutzsatzung nicht zu nehmen.

Inwieweit die Verbesserung des Mieterschutzes durch die Verordnung des Landes Hessen vom 18.11.2020 mit den Mietobergrenzen bei Neuvermietung und den Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen etwas daran ändert, wird die Zukunft zeigen. Die Zukunft wird auch zeigen, ob der Zuzug in die Stadt anhält und der Wohnungsneubau in Wiesbaden dazu führen wird, die Wohnungsbedarfslücken zu schließen und den Mietwohnungsmarkt zu beruhigen.

Soweit die soziale Zusammensetzung in den Untersuchungsgebieten sich verändert hat, sind keine Ursachen erkennbar, die über die Genehmigungspflicht baulicher Maßnahmen und die Versagung von Luxusmodernisierungen zu steuern gewesen wären. Zudem erscheint es in diesen bauhistorisch speziell strukturierten Gebieten schwierig und administrativ aufwändig, notwendige Anpassungen der Wohnungsstandards an zeitgemäße Wohnverhältnisse eindeutig abzugrenzen von überzogenen Modernisierungen.

Der Bestand an Mietwohnungen in den drei Untersuchungsgebieten wurde in der vergangenen Dekade in überschaubarem Umfang geschmälert durch die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum. Als überschaubar ist der Umfang deswegen zu bezeichnen, als sich der Anteil selbst genutzten Wohnraums in diesem Zeitraum kaum verändert hat und die Untersuchungsgebiete Quartiere mit einem dominanten Mietwohnungssegment geblieben sind. Eine Gefährdung

¹⁴¹ Eine Milieuschutzsatzung müsste hierbei einen Maßnahmenkatalog beinhalten, der die Tatbestände, unter denen eine Modernisierung als überzogene „Luxusmodernisierung“ zu versagen wäre, beinhalten. Dies fällt bei den repräsentativen Wohnungen auf der „Schauseite“ der Gebäudezeilen schwer, als z.B. Erneuerungen oder Erweiterungen der Sanitärbereiche eher eine Heranführung an zeitgemäße Standards bedeuten würden oder z.B. hochwertige Ausstattungen wie z.B. die Erneuerung der Parkettböden etc eher Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands und so i.S. der Denkmalpflege wünschenswert wären.

Die Wohnungen in den Blockinnenbereichen oder Nebengebäuden wiederum scheinen aus Gründen der Lage und unvermeidbaren Beeinträchtigungen nicht geeignet für eine Luxusmodernisierung etwa zu Lofts.

¹⁴² Die Gefahr einer Verdrängung von Mietern und eine Gefährdung der Zusammensetzung über bauliche Maßnahmen liegt allerdings in der energetischen Ertüchtigung des Wohnungsbestands. Diese Maßnahmen sind mietumlagefähig und die „Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes oder der Energieeinsparverordnung“ sind auch bei Vorliegen einer Milieuschutzsatzung gem. § 172 (4) BauGB Nr. 1.a) zu genehmigen.

der Zusammensetzung der Bevölkerung durch weitere Umwandlungen in der Zukunft abzuwenden erfordert nicht zwingend das Instrument von Milieuschutzsatzungen.

Ein verbesserter Schutz der Mieter vor Umwandlungen ist bereits eingetreten durch den verlängerten Kündigungsschutz auf acht Jahre durch die Verordnung des Landes Hessen (MietSchV) vom 18.11.2020, der für die gesamte Stadt Wiesbaden als „angespanntem Wohnungsmarkt“ gilt.

Mit dem § 250 BauGB wurde im Juni 2021 für alle Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt, eine entsprechende Verordnung des Landes vorausgesetzt, die Bildung von Wohneigentum in Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt unter Genehmigungsvorbehalt gestellt. Die Bildung von Teileigentum würde in der Gesamtstadt Wiesbaden genehmigungspflichtig und es entfielen die Erfordernisse des Erlasses von Milieuschutzsatzungen durch die Stadt.

Die Veränderungen der sozialen Struktur in den drei Untersuchungsgebieten sind unterschiedlich stark und unterschiedlich profiliert. Insgesamt hat sich eine Angleichung an den städtischen Durchschnitt vollzogen und sich der sozialpolitische Interventionsbedarf eingeebnet.

Rheingauviertel: Am stärksten entspricht das Rheingauviertel der „Wiesbadener Mischung“ ohne ausgeprägte Auffälligkeiten im sozialökonomischen Status bei zugleich einer hohen Stabilität eines Mittelschichtquartiers.

Das Untersuchungsgebiete **Luxemburgplatz** hat eine deutliche sozialstrukturelle Veränderung etwa bei den Gruppen in prekären Einkommens- und Haushaltssituationen (z.B. Alleinerziehende). Plausibel erscheint, dass das Gebiet Luxemburgplatz bis in die jüngere Zeit hinein im Vergleich zu anderen Stadträumen Defizite der Wohn- und Lagequalität hatte, die im Wohnungsmarktgeschehen Nischen für bestimmte Sozialgruppen z.B. Alleinerziehende, studentische Wohngemeinschaften usw. bot. Mit der Steigerung des Mietniveaus scheinen diese Nischen nun geschlossen.

Das **Westend** hat unter den drei Untersuchungsgebieten eine besondere Stellung: in besonderem Maß ist das Westend Anlaufpunkt für von außerhalb Zuziehende, insbesondere jüngere und Berufseinsteiger, und die Indikatoren zur Entwicklung der Wohndichte, die das Westend nun hinsichtlich der Wohnflächenausstattung der Haushalte an die Werte absinken ließen, die im sozialen Wohnungsbau als Bedarfsgrößen gelten. Es ist naheliegend, dass die vergleichsweise noch günstige Mietsituation im Westend dieses zu einem Eingangstor und Transitraum für zuwandernde Ausbildungs- und Berufseinsteiger gemacht hat. Gleichzeitig legt die Auswertung der Indikatoren nahe, dass mit dem erfolgreichen Berufseinstieg und der Familiengründung ein Wegzug von jungen Familien erfolgt, und zwar – im Unterschied zu den anderen beiden Untersuchungsgebieten – verstärkt innerhalb des Stadtgebiets.

Von der „kalten Verdrängung“ in besonderer Weise betroffen sind in allen drei Untersuchungsgebieten Familien und Haushalte mit Kindern. Es wäre eine Untersuchung wert, inwieweit sich im Umzugsverhalten von Familien steigende Mietbelastung und lebenszyklusspezifische Motive mischen.

8.5 Empfehlungen

Ein im Zusammenhang mit dieser Untersuchung durchgeführtes „Screening“ von 28 Planungsräumen¹⁴³ ergab, dass die drei Untersuchungsgebiete als Verdachtsgebiete für den Erlass einer Milieuschutzsatzung gut gewählt waren, da die Auswirkungen eines angespannten Wohnungsmarktes sich hier in sozialstrukturellen Veränderungen abzeichneten.

Die vertiefenden Untersuchungen ergaben, dass die allgemeine Miet- und Eigentumswohnungsmarktentwicklung in Wiesbaden im Westend und am Luxemburgplatz auf besonders profilierte Zusammensetzung der Bevölkerung stieß und sie veränderte. Diese Veränderungen sind nicht nur mit negativen Vorzeichen zu versehen. Sie beinhalteten zugleich, dass sich die Gefahr einer Gebietsentwicklung zu einem auffälligen Stadtteil (z.B. im Sinne des StBauF-Programms Soziale Stadt zu einem „Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf“) damit verringert hat, wie es bereits in der Sozialraumanalyse¹⁴⁴ für das Westend festgestellt wurde. Aber auch für die Planungsräume Adolfsallee/Luxemburgplatz¹⁴⁵ und im Rheingauviertel¹⁴⁶ sank der administrative Interventionsbedarf.

Als Ergebnis der Voruntersuchung wird nicht empfohlen, die drei Untersuchungsgebiete als Milieuschutzgebiete nach § 172 BauGB förmlich festzulegen.

Begründet ist dies darin, dass

- die veränderte Zusammensetzung der Bevölkerung ursächlich nicht auf Vorgänge und Vorhaben zurückzuführen sind, denen man mit den Instrumenten einer Milieuschutzsatzung hätte begegnen können,
- für die Erhaltung der Zusammensetzung der Bevölkerung keine besonderen Gründe i.S.d. BauGB §172 (4) vorliegen, die nicht auch in anderen Planungsräumen gültig wären,
- mit den vorliegenden Daten nicht zu belegen ist dass es sich bei den Gebieten Luxemburgplatz und Rheingauviertel um Gebiete mit ausgeprägt preisgünstigem Wohnraum handelt
- mit der Anerkennung der Stadt Wiesbaden als Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt neuerdings ein erweiterter Mieterschutz bezüglich der Neuvermietung und der Mietsteigerungsmöglichkeiten und verlängerte Fristen bei Eigenbedarfskündigungen bei einer Umwandlung in Teileigentum bestehen.
- mit dem § 250 BauGB nun unter der Voraussetzung einer Verordnung des Landes die Bildung von Wohneigentum in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt unter Genehmigungsvorbehalt gestellt werden kann.

¹⁴³ Siehe den als Vermerk dem Amt vorliegende Auswertung des Monitoring-Datensatzes durch E&P vom 26.1..2022

¹⁴⁴ LH Wiesbaden, der Magistrat (Hrsg.) Amt für Grundsicherung und Flüchtlinge, Amt für soziale Arbeit, Wiesbadener Sozialraumanalyse 2019 Entwicklung der sozialen Bedarfslage in den Stadtteilen, S. 146 für das äußere Westend

¹⁴⁵ ebda. S. 153

¹⁴⁶ ebda. S. 164

Als weiteren Ergebnissen der Voruntersuchung wird empfohlen,

- die seit dem November 2021 verbesserten mieterschutzrechtlichen Bestimmungen sowohl gegenüber Mietern wie Vermietern und potenziellen „Umwandlern“ offensiv bekannt zu machen, um einer Informationsasymmetrie zu begegnen und den Rechtsrahmen klar zu machen,
- die Stadtraumbeobachtung dieser drei Gebiete fortzusetzen mit dem Schwerpunkt der Beobachtung der Mietenwicklung und der Bildung von Teileigentum und einer Wirkungskontrolle der Folgen der verbesserten mieterschutzrechtlichen Bestimmungen.
- Zur besonderen Beobachtung empfohlen wird unter den drei Untersuchungsgebieten das Westend, das vergleichsweise hohe Veränderungen der sozialen Zusammensetzung aufweist und das sowohl Potenziale für eine Aufwertung besitzt als auch Risiken ausgesetzt ist, zu einem auffälligen Stadtquartier zu werden. Hilfreich wäre hierbei, wenn das Amt für Soziale Arbeit, Abteilung Grundsatz und Planung, kontinuierlich durch das Stadtplanungsamt und die Bauaufsicht von baulichen Vorhaben und Vorgängen unterrichtet würde.

24.6.2022 EIGLER Kommunalberatung (E&P)

Dipl.-Soz. Herbert Eigler

Dipl.-Ing. Sigrid Bormann

9. Anhang

Anlage 1 Verzeichnis der verwandten Literatur, gesetzlichen und sonstigen Rechtsgrundlagen

Battis/Krautzberger/Löhr, Kommentar zum Baugesetzbuch

Baugesetzbuch (BauGB)

BBSR Bundesinstitut für Bauwesen, Städtebau und Raumplanung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Wohnungsmarktprognose 2025, Analysen Bau.Stadt.Raum, Band 4, Hrsg.: BBSR, Bonn 2011

BBSR Bundesinstitut für Bauwesen, Städtebau und Raumplanung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, „Gespaltene Stadtgesellschaften?“, Dokumentation der Konferenz vom 19.6.2012 in Siegburg, Bonn 2012

BBSR Bundesinstitut für Bauwesen, Städtebau und Raumplanung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, „Gespaltene Stadtgesellschaften?“, Dokumentation der Konferenz vom 19.6.2012 in Siegburg, Bonn 2012

Berliner Kommentar zum BauGB, 1999

Blasius, Jörg, Dangschat Jens (Hrsg.), Gentrification. Die Aufwertung innerstädtischer Wohnviertel, Frankfurt 1990

Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.) Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Düsseldorf 2017, Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf

Brake, Klaus, Helfert Günter (Hrsg.) Reurbanisierung, Berlin 2011

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Bundesverwaltungsgericht, Gemeindliches Vorkaufsrecht in Gebieten einer Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung), Pressemitteilung Nr. 70/2021 vom 9.11.20

Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Kommentar zum BauGB,

EIGLER & Partner Kommunalberatung (E&P), im Auftrag der Stadt Frankfurt am Main, Voruntersuchung für Milieuschutzsatzung Bockenheim, 2012

Institut Wohnen und Umwelt (IWU), im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Energie und Wohnen, Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte, Endberichtsentswurf 4.2017

Institut Wohnen und Umwelt (IWU), im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Energie und Wohnen, Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte, vom 15.1.2020

Institut Wohnen und Umwelt (IWU), im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Energie und Wohnen, Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des §556d Abs. 1 BGB anhand geeigneter Indikatoren im Land Hessen 2015

Institut Wohnen und Umwelt (IWU), im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Energie und Wohnen, Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des §556d Abs. 1 BGB anhand geeigneter Indikatoren im Land Hessen - Fortschreibung 2018 von 28.9.2018

Institut Wohnen und Umwelt (IWU), im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Energie und Wohnen, Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des §556d Abs. 1 BGB anhand geeigneter Indikatoren im Land Hessen - Fortschreibung 2020 von 30.4.2020

Jäde/Dirnberger/Weiss, BauGB BauNVO Kommentar

Koalitionsvertrag 2021 – 2025 zwischen der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD), BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN und den Freien Demokraten (FDP)

Landesregierung Hessen, "Verordnung über die Überlassung von Sozialwohnungen in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf vom 22.9.2017"

Landesregierung Hessen, Verordnung zur Bestimmung des Geltungsbereichs der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung - MiSchuV) vom 18.11.2020

Landesregierung Hessen, Verordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum in Gebieten einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Umwandlungsgenehmigungsverordnung – UmWaGenV) vom 16.5.2020

Landesregierung Hessen - Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) (BauGBÄndG 2021 - Mustererlass) beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 14./30. September 2021, bekanntgemacht durch das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen.

Landesregierung Hessen, Richtlinie des Landes Hessen für die Förderung der Erstellung qualifizierter Mietspiegel vom 21.5.2021

Landesregierung Rheinland-Pfalz; Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556 d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietpreisbegrenzungsverordnung) vom 8.10.2020

LH Wiesbaden, Der Magistrat (Hrsg.), Amt für Soziale Arbeit, Abteilung Grundsatz und Planung, Juli 2019 – im Folgenden zitiert als Wiesbadener Sozialraumanalyse 2019

LH Wiesbaden, Der Magistrat (Hrsg.), Amt für Soziale Arbeit, Abteilung Grundsatz und Planung, Beiträge zur Sozialplanung Nr. 32 / 2014 Wiesbadener Sozialraumanalyse 2014

LH Wiesbaden, Der Magistrat (Hrsg.), Amt für Grundsicherung und Flüchtlinge und Amt für Soziale Arbeit, Abteilung Grundsatz und Planung, Wiesbadener Sozialraumanalyse 2019

LH Wiesbaden, Der Magistrat (Hrsg.), Sozialleistungs- und Jobcenter, Amt für soziale Arbeit, Zur Wohnraumversorgung von Wiesbadener Haushalten mit niedrigem Einkommen 2021

LH Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung (Hrsg.): Blickpunkt. Stadtforschung. Veränderungen der Wohnverhältnisse im Bergkirchenviertel, 9.2017

LH Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung (Hrsg.): Wohnen in Wiesbaden I: Wohnungsangebot 2029

LH Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung (Hrsg.): Wohnen in Wiesbaden II: Wohnraumnachfrage 2021

LH Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung (Hrsg.) Wohnen in Wiesbaden III: Immobilienmarkt und Mietpreise, 2021

LH Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung (Hrsg.) Wiesbadener Stadtanalysen Wiesbadener Innenstadt im Wandel, Teil A Datenanalyse 2021

LH Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung (Hrsg.) Wiesbadener Stadtanalysen – Expertenbefragung zum Wiesbadener Wohnungsmarkt 2020, Wiesbaden 2021

LH Wiesbaden (Hrsg.) Amt für Statistik und Stadtforschung, Wiesbadener Stadtanalysen, Wiesbadens Pendler und Pendlerverflechtungen 2009/2019, Wiesbaden 4.2020

LH Wiesbaden (Hrsg.) Amt für Statistik und Stadtforschung, Amt für Soziale Arbeit, Abteilung Grundsatz und Planung, „Monitoring“, E&P zur Verfügung gestellte Datensätze aus 9.2021 und 11.2021, im Folgenden als Quelle zitiert als „Monitoring“

LH Wiesbaden (Hrsg.) Amt für Statistik und Stadtforschung, Stat. Jahrbuch der Stadt Wiesbaden 2020

Denkmaltopografie der Stadt Wiesbaden Bände 1-3, Sigrid Russ, 2006

Mietpreise in den größten Städten Deutschlands, Untersuchung von empirica, zitiert nach statista, entnommen dem Internet am 11.10.21 unter <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1885/umfrage/mietpreise-in-den-groessten-staedten-deutschlands/#professional>

MIETSPIEGEL Wiesbaden für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden, diverse Jahrgänge

Mietspiegel Frankfurt, Mietspiegel für die Stadt Frankfurt am Main, verschiedene Jahrgänge herausgeg. vom Amt für Wohnungswesen

Mietspiegel Darmstadt

Mietspiegel Offenbach

Mietspiegel Mainz

„Monitoring“ – von der LH Wiesbaden Amt für Statistik und Stadtforschung, Amt für Soziale Arbeit, Abteilung Grundsatz und Planung, E&P zur Verfügung gestellte Datensätze aus 9.2021 und 11.2021

Regionalverband FrankfurtRheinMain (Hrsg.) Daten und Fakten – Regionales Monitoring 2019

Schlichter / Stich / Driehaus, Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch (BauGB),

Sieverts Thomas in einem Interview in metropolitiques.eu am 16.3.2011, entnommen dem Internet am 22.11.19 unter <https://www.metropolitiques.eu/Zwischen-Stadt-und-Land-die.html>),

Sieverts Thomas, Zwischenstadt - Zwischen Ost und West, Raum und Zeit, Stadt und Land, BauWeltFundamente, Basel 2000

Sonja Schamann, Markt versus Sozialverträglichkeit, Die Position der Wohnungsbaugenossenschaften im Streit um die Mietenregulierung, in TELEPOLIS 15.2.2020

Soziologisches Forschungsinstitut Göttingen an der Georg-August-Universität Göttingen SOFI und Gesellschaft für Wirtschaftliche Strukturforschung (GWS) mbH, Sozialmonitoring Flughafen Frankfurt und Region, freundlicherweise durch Peter Bartelheimer zur Verfügung gestellte Datensätze

Statistisches Landesamt Hessen, Hessische Gemeindestatistik, verschiedene Jahrgänge

Stadt Darmstadt (Hrsg.) Datenreport 2019

Statistisches Bundesamt, Zensus 2011, Wiesbaden 2014

Statistisches Bundesamt, Statistischer Bericht zur Wohnungsversorgung in Deutschland 1990 bis 2018, zitiert nach DIW: www.deutschlandin zahlen.de/tab/deutschland/infrastruktur/gebaeude-und-wohnen/wohnflaeche-je-einwohner

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.) Zensus 2011, Wiesbaden 2014

Süddeutsche Zeitung SZ vom 14.2.2022 Es wird gebaut - aber falsch

Die Zeit online, ZON, vom 9.2.2022: Durchschnittliche Wohnfläche in Deutschland weiter gestiegen

Anlage 2: Entwicklung der Angebotsmieten in den Wiesbadener Ortsbezirken 2007 bis 2020 in % und Korrelation zwischen lokaler Entwicklung und Gesamtstadtentwicklung (Person's r)

VU Milieuschutzsatzungen: Entwicklung der Angebotsmieten* in den Ortsbezirken Wiesbadens

Miethöhe, Rankingausgewählter Stdräume nach Miethöhe und Steigerung der Angebotsmieten 2007 bis 2020

Quelle: Monitoring, eig. Berechnungen E&P

Ortsbezirk	2007		Differenz Ortsbezirk zu WI-gesamt 2007	2020		Differenz Ortsbezirk zu WI-gesamt 2020	Rangentwicklung* 2007-2020	Mietsteigerung in % 2007-2020	Korrelation* Ortsbezirk - Gesamtstadt
	Miethöhe	Rang		Miethöhe	Rang				
02 Nordost	8,90 €/qm	1	14%	12,30 €/qm	2	10%	-1	38%	0,9934
11 Sonnenberg	8,90 €/qm	2	14%	13,00 €/qm	1	16%	1	46%	0,9813
03 Südost	8,40 €/qm	3	8%	12,30 €/qm	3	10%	0	46%	0,9920
23 Kloppenheim	8,20 €/qm	4	5%	10,10 €/qm	22	-10%	-18	23%	0,8669
12 Bierstadt	8,10 €/qm	5	4%	11,70 €/qm	7	4%	-2	44%	0,9898
24 Igstadt	7,90 €/qm	6	1%	12,20 €/qm	6	9%	0	54%	0,8518
27 Schierstein	7,90 €/qm	7	1%	11,10 €/qm	13	-1%	-6	41%	0,9522
31 Naurod	7,90 €/qm	8	1%	10,00 €/qm	23	-11%	-15	27%	0,9595
14 Biebrich	7,80 €/qm	9	0%	11,00 €/qm	14	-2%	-5	41%	0,9978
25 Nordenstadt	7,80 €/qm	10	0%	11,30 €/qm	10	1%	0	45%	0,9515
28 Frauenstein	7,80 €/qm	11	0%	11,50 €/qm	8	3%	3	47%	0,9647
Wiesbaden insgesamt	7,80 €/qm			11,20 €/qm				44%	1,0000
21 Rambach	7,70 €/qm	12	-1%	10,50 €/qm	18	-6%	-6	36%	0,9605
01 Mitte dar. Luxemburgplatz	7,60 €/qm	13	-3%	11,20 €/qm	12	0%	1	47%	0,9973
06 Rheingauviertel, Hollerborn	7,60 €/qm	14	-3%	11,30 €/qm	11	1%	3	49%	0,9959
13 Erbenheim	7,60 €/qm	15	-3%	10,00 €/qm	24	-11%	-9	32%	0,9782
16 Dotzheim	7,60 €/qm	16	-3%	10,50 €/qm	19	-6%	-3	38%	0,9781
34 Breckenheim	7,60 €/qm	17	-3%	9,60 €/qm	26	-14%	-9	26%	0,9563
52 Kastel	7,40 €/qm	18	-5%	10,90 €/qm	15	-3%	3	47%	0,9947
08 Westend, Bleichstraße	7,30 €/qm	19	-6%	10,30 €/qm	20	-8%	-1	41%	0,9933
26 Delkenheim	7,30 €/qm	20	-6%	10,20 €/qm	20	-9%	0	40%	0,9799
32 Auringen	7,30 €/qm	21	-6%	12,30 €/qm	4	10%	17	68%	0,8731
07 Klarenthal	7,20 €/qm	22	-8%	10,20 €/qm	23	-9%	-1	42%	0,9752
22 Heßloch	7,20 €/qm	23	-8%	10,30 €/qm	22	-8%	1	43%	0,7369
33 Medenbach	7,10 €/qm	24	-9%	9,80 €/qm	25	-13%	-1	38%	0,9736
53 Kostheim	7,00 €/qm	25	-10%	10,60 €/qm	17	-5%	8	51%	0,9928
51 Amöneburg	6,90 €/qm	26	-12%	10,40 €/qm	21	-7%	5	51%	0,9459
<i>min</i>	6,90 €/qm		<i>min</i>	9,60 €/qm		<i>min</i>		23%	
<i>max</i>	8,90 €/qm		<i>max</i>	13,00 €/qm		<i>max</i>		68%	
<i>Diff. min./ max in %</i>	29%		<i>Diff. Min/max in %</i>	35%					
<i>median</i>	7,60 €/qm		<i>median</i>	10,90 €/qm		<i>median</i>		43%	

* "Angebotsmiete": Miethöhe für eine in Internetportalen angebotene Standardwohnung von 80 bis 100 qm Wohnfläche

** Korrelation nach Pearson zwischen der Entwicklung der Angebotsmieten im Bezirk 2007 und 2020 und der Stadt Wiesbaden

Quelle: Amt für Statistik und stadtforschung, P:\Monitoring\Milieuschutz\saspgm\IS-24 Ortsbezirke.sas, eig. Berechnungen E&P

Anlage 3: Entwicklung der quantitativen Wohnungsversorgung in Wiesbaden und ausgewählten Planungsräumen 2011 - 2020

**LH Wiesbaden - Wohnflächenausstattung
Wohnfläche je Einwohner in ausgew. Planungsräumen
2011 - 2020**

Planungsraum/Jahr	2011	2020	Zuwachs 2011 - 2020
023 Nerotal	55,3 qm/EW	56,1 qm/EW	0,7 qm/EW
011 Zentrum (City)	48,0 qm/EW	45,9 qm/EW	-2,2 qm/EW
024 Riederbergstraße	45,8 qm/EW	44,6 qm/EW	-1,2 qm/EW
014 Rheinstraße, Dotzhei	47,6 qm/EW	43,5 qm/EW	-4,1 qm/EW
121 Bierstadt-Mitte	43,5 qm/EW	43,0 qm/EW	-0,5 qm/EW
029 Am Alten Friedhof	41,3 qm/EW	42,8 qm/EW	1,5 qm/EW
142 Gibb	40,1 qm/EW	42,2 qm/EW	2,1 qm/EW
162 Kohlheck	43,4 qm/EW	41,7 qm/EW	-1,7 qm/EW
Gesamtstadt	41,9 qm/EW	41,2 qm/EW	-0,7 qm/EW
012 Adolfsallee	42,4 qm/EW	40,8 qm/EW	-1,6 qm/EW
062 Rheingauviertel	41,8 qm/EW	40,8 qm/EW	-1,1 qm/EW
045 Friedenstraße	50,3 qm/EW	40,3 qm/EW	-10,0 qm/EW
013 Luxemburgplatz	41,1 qm/EW	40,0 qm/EW	-1,1 qm/EW
046 Südfriedhof	38,4 qm/EW	38,7 qm/EW	0,4 qm/EW
051 Dichterviertel	41,0 qm/EW	38,7 qm/EW	-2,4 qm/EW
532 Siedlung Kostheim	38,1 qm/EW	38,4 qm/EW	0,3 qm/EW
154 Waldstraße	36,6 qm/EW	36,8 qm/EW	0,2 qm/EW
042 Hasengartenstraße	34,0 qm/EW	36,8 qm/EW	2,8 qm/EW
015 Bergkirchenviertel	36,2 qm/EW	36,7 qm/EW	0,6 qm/EW
082 Westend	38,8 qm/EW	36,4 qm/EW	-2,4 qm/EW
522 Kasteler Rheinufer	38,0 qm/EW	35,6 qm/EW	-2,4 qm/EW
064 Künstlerviertel	34,2 qm/EW	34,5 qm/EW	0,3 qm/EW
521 Kastel-Mitte	37,3 qm/EW	34,2 qm/EW	-3,1 qm/EW
141 Biebrich-Mitte	35,1 qm/EW	33,7 qm/EW	-1,4 qm/EW
065 Daimlerstraße, Fischl	33,5 qm/EW	32,6 qm/EW	-0,9 qm/EW
081 Bleichstraße	34,1 qm/EW	30,6 qm/EW	-3,6 qm/EW
066 Kleinfeldchen	32,9 qm/EW	29,8 qm/EW	-3,1 qm/EW
061 Kurt-Schumacher-Rir	33,0 qm/EW	28,4 qm/EW	-4,7 qm/EW

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