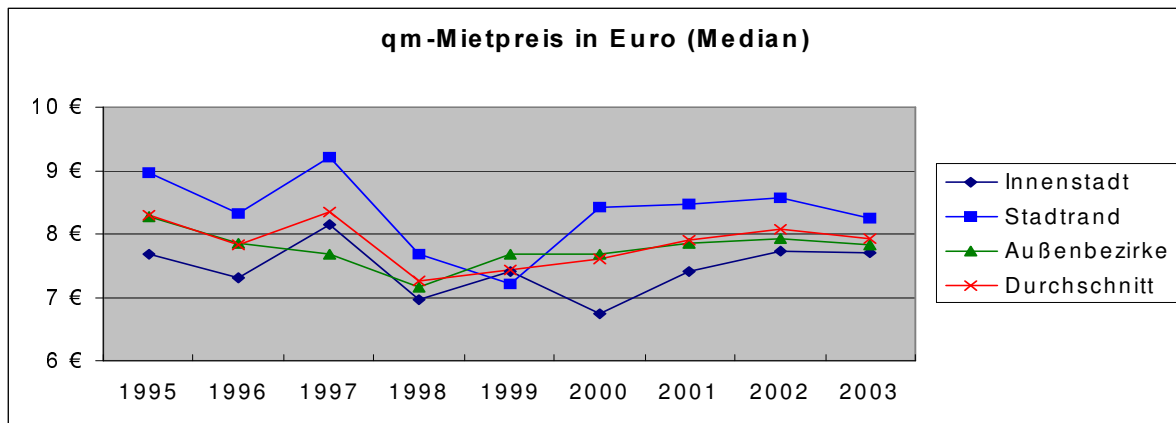


# Auszüge aus dem Wohnraumversorgungskonzept der Landeshauptstadt Wiesbaden v. Juni 2005

## 1. Ausgewählte Daten zur aktuellen Lage auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt

### 1.1 Mietpreise in Wiesbaden

Aktuell zeichnet sich ein Preisstillstand auf hohem Niveau ab, was weniger auf Marktsättigung als auf eine insgesamt auf eine an ihre Grenzen gestoßene Wohnkaufkraft (oder/ und „Kaufbereitschaft“) schließen lässt. Auch die bisherigen Auswertungen für 2004 bestätigen diesen Trend.

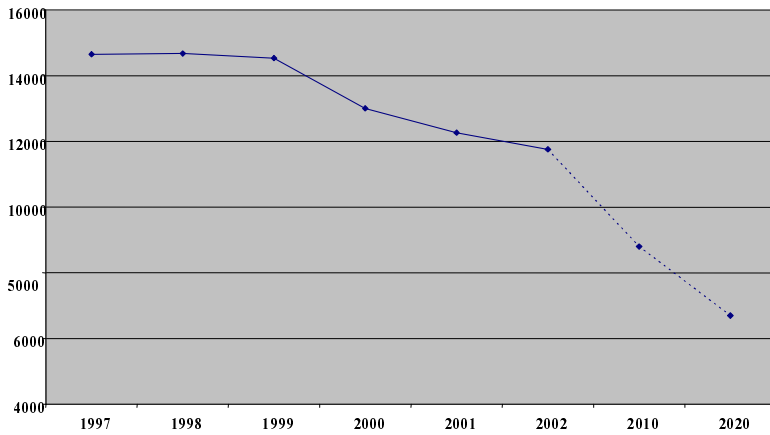


### 1.2 Schrumpfende Bestände des öffentlich geförderten Wohnungsbaus

Die Bestände im sozialen Wohnungsbau sind in den letzten Jahren stark geschrumpft: **Von einem Niveau von rd. 14.500 Wohneinheiten noch in 1999 verbleiben nur noch zwei Drittel: Im Jahr 2004 stehen weniger als 10.000 Sozialwohnungen in Wiesbaden zur Verfügung. Vor etwa 15 Jahren verfügte Wiesbaden über insgesamt rd. 25.000 Sozialwohnungen!**

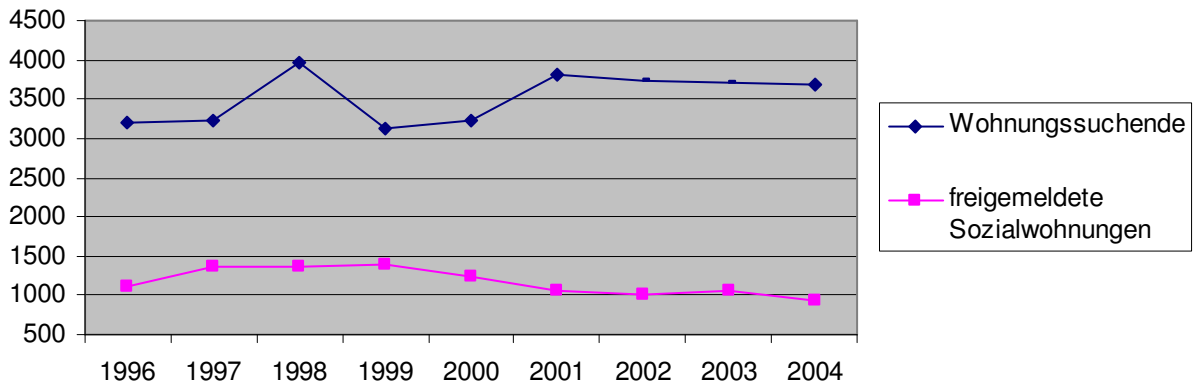
Stark rückläufig sind die Markt ergänzenden Potentiale des preisgebundenen, öffentlich geförderten Wohnungsbestandes, **die Ende der 80er Jahre mit ca. 25.000 Wohnungen noch mehr als ein Viertel aller Mietwohnungen in Wiesbaden umfasst haben. Durch das Auslaufen von Bindungen nach Tilgung der öffentlichen Darlehen ist dieser Bestand bereits auf ca. 10.000 Wohnungen zusammengeschrumpft und wird weiter zurückgehen. Damit gehen nicht nur preisgünstige Wohnungen verloren, sondern der verbliebene, auf wenige Gebiete konzentrierte Rest lässt nur mehr geringen Spielraum für die räumliche Verteilung einkommensschwacher und anderer benachteiligter Haushalte.**

Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes

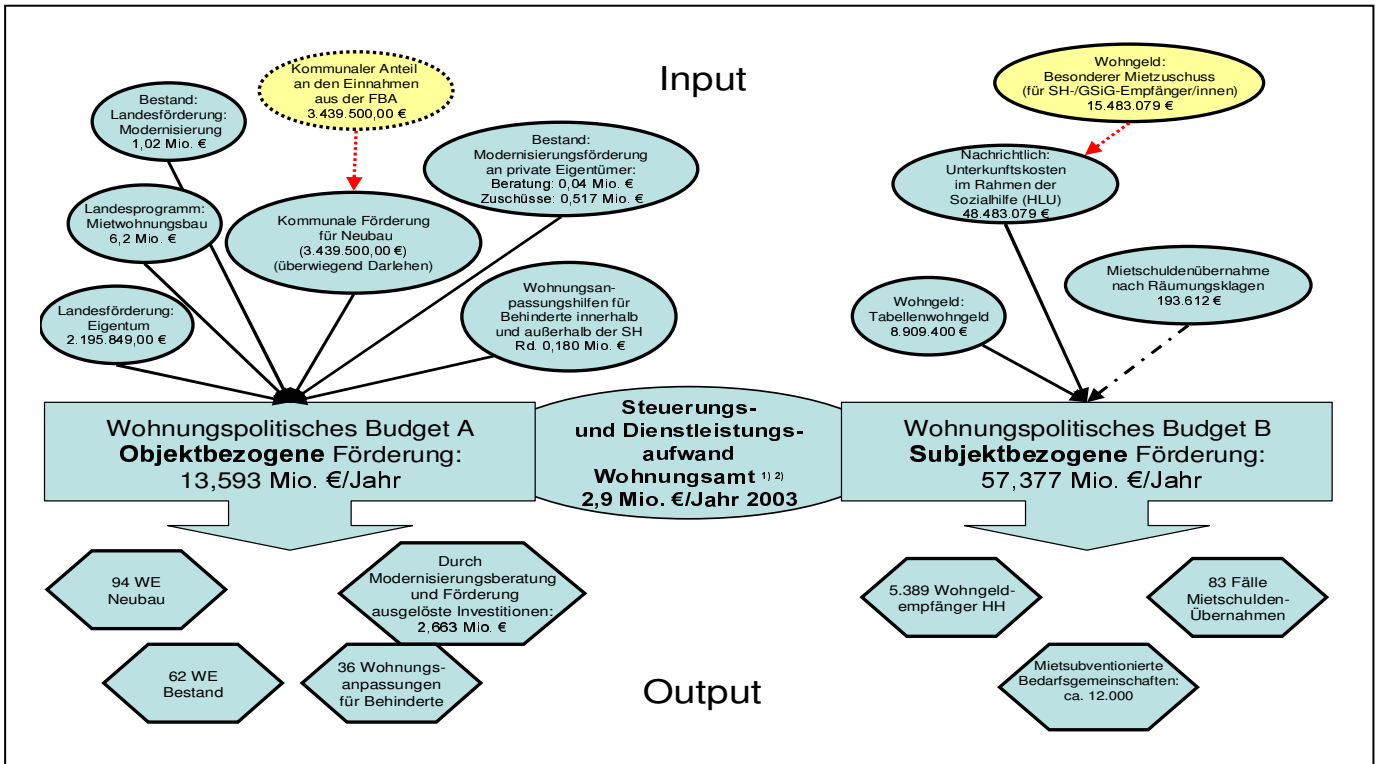


1.3 Entwicklung von Angebot und Nachfrage im öffentlich geförderten Sektor

Entwicklung Wohnungssuchende und freigemeldete Sozialwohnungen



2. Finanzströme



### 3. Strategische Linien der kommunalen Wohnungspolitik in Wiesbaden 2004-2008

#### 3.1 Ausgangslage, aktuelle Trends, Handlungsbedarfe

- Verknappung von preisgünstigem Wohnraum,
- Stillstand bzw. Stagnation des Neubaus insbesondere von Mietwohnungen auf niedrigem Niveau,
- knappes Bauland, anhaltend hohe Bodenpreise,
- Weitere Schrumpfung des im Städtevergleich schon jetzt geringen preisgebundenen Wohnungsbestandes und Verlust von Belegungsrechten durch Auslaufen der Bindungen,
- Anhaltend hohes, z. T. weiter steigendes Mietpreisniveau in der Kernstadt, Preisgefälle ins Umland
- steigende Wohnnebenkosten (Energie, Wasser, Müll etc.),
- Bevölkerungsstand stabil/leicht steigend durch Zuwanderung
- Wachsender Anteil wohnungssuchender und auch wohneigentumsbildender Haushalte mit Migrationshintergrund, insbesondere bei Haushaltsgründern und Familien-Haushalten,
- Trend zur Verkleinerung von Haushalten und zur Vereinzelnung setzt sich aus sozialen und demographischen Gründen fort; vor allem in der wachsenden Gruppe der Hochbetagten wächst der Bedarf nach spezifischen altersgemäßen Qualitäten der Wohnung und des Wohnumfeldes,
- überwiegend stagnierende bzw. sinkende Wohnkaufkraft infolge der allg. Einkommensentwicklung bei zugleich steigender Inanspruchnahme von Wohnflächen durch HH mit hohen Einkommen,
- anhaltende Randwanderung/ Stadtflucht jüngerer HH mit Kindern und sozialem Aufstiegspotential ins Umland, wobei auch dort überwiegend zur Miete gewohnt wird,
- weitere Verschiebung von Nachfrage in das untere Preissegment des Wohnungsmarktes bzw. in den preisgebundenen Sektor infolge der Leistungsbeschränkungen für Arbeitslose durch Hartz IV: Verkürzte Bezugsdauer von ALG I und Verpflichtung aller Haushalte im ALG II-Bezug auf die bisher in der Sozialhilfe geltenden Kriterien für angemessene Unterkunftskosten,
- zum Niedriglohnsektor gehört ein Niedrigwohnsektor,
- hohe Wohnkostenbelastung der weniger einkommensstarken Haushalte bindet wachsende fixe Anteile der privaten Budgets und reduziert die flexible Kaufkraft,
- Auch infolge der im Städtevergleich sehr niedrigen Quote noch preisgebundener Wohnungen in Wiesbaden ist mit weiterhin hohen, eher noch steigenden Belastungen der öffentlichen Hände durch Unterkunftskosten infolge von Hartz IV (kommunal) und Wohngeld (staatlich) zu rechnen,
- Wachsende Risiken einer sozialen Polarisierung innerhalb der Stadt mit hohen Integrationsbarrieren für die Bewohner/innen benachteiligter Stadtteile.

#### 3.2 Gesetzliche Rahmenbedingungen, (Förder)- Politik und andere politische Vorgaben

- WoFG - Wohnbauförderungsgesetz - mit Ausführungsrichtlinien des Landes, die vor allem in den Hochpreisregionen des Rhein-Main-Gebietes durch relativ hohe Mietobergrenzen bei

relativ niedrigen Einkommensgrenzen hohe Anforderungen an die kommunale Mit-Förderung stellen,

- Erweiterung des Handlungsspielraums für Kommunen und Wohnungswirtschaft durch die Landesrichtlinie zum § 31 WoBauG für die mittelbare Belegung, d. h. für die Übertragung und damit auch räumlichen Streuung von Bindungen,
- Zugelassene Standard-Überschreitung der förderfähigen Wohnfläche nach DIN 18025 Teil 2 um 3 %,
- Halbierung des Hessischen Förderfonds von bisher ca. 90 Mio. €/Jahr in Hessen für alle Förderprogramme auf z. Z. ca. 42 Mio. €/ Jahr,
- Verstärktes Gewicht der Eigentumsförderung mit erweitertem Förderangebot des Landes (Hessen-Baudarlehen, Eigenheimzulagedarlehen, Bestandserwerbsdarlehen),
- Aufhebung des Zweckentfremdungs-Verbots für alle hessischen Städte und Gemeinden, Aufhebung der Wiesbadener Erhaltungssatzungen,
- Fortschreibung der besonderen Kündigungssperrfrist von 10 Jahren im Falle der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen durch die Hessische Landesregierung für 5 Jahre ,
- Schrumpfende Ertragsbasis der FBA durch auslaufende Bindungen und eine ab 2005 für Hessen geplante gesetzliche Anhebung der Schwellenwerte in Relation zu den Einkommensgrenzen im geförderten Wohnungsbau gemäß WoFG, d. h. der Beginn der Abgabepflicht wird von bisher 120 % der Einkommensgrenzen auf ca. 140 % der Einkommensgrenzen angehoben,
- Umsetzung der Hartz IV-Vorgaben für die Zusammenlegung von Sozialhilfe und Arbeitslosenhilfe im Rahmen der von Wiesbaden ausgeübten „Option“,
- Aufnahme von städtebaulichen Maßnahmen der sozialen Stadt in das novellierte Baugesetzbuch (BauGB, § 171e) mit dem Ziel der Stabilisierung und Aufwertung von durch soziale Missstände benachteiligten Ortsteilen,
- Weitere Qualifizierung der gesetzlichen Anforderungen an die Energie-Effizienz von Gebäuden durch die Umsetzung von EU-Richtlinien in nationales Recht bis 2006,
- Umsetzung der EU-Vorgaben für eine nationale Anti-Diskriminierungs-Gesetzgebung.
- Umsetzung der mit dem „Integrationskonzept für die Landeshauptstadt Wiesbaden“ im Jahr 2004 von den kommunalen Körperschaften beschlossenen Ziele für das Handlungsfeld „Wohnen und Zusammenleben im Stadtteil“.

## 4. Strategische Themen und Ziele

### 4.1 Wohnungspolitik als Chance der Stadtentwicklung

- Attraktivität der Stadt erhalten und ausbauen,
- junge Haushalte, vor allem mit Kindern, an die Stadt binden,
- Randwanderung bremsen/stoppen,
- Integrationschancen für Haushalte mit Migrations-Hintergrund verbessern,
- Eigentumsbildung erleichtern.

#### 4.2 Wohnungspolitik als Aktionsfeld des kommunalen Sozialstaats

- Belegungsrechte erhalten bzw. dynamisch erneuern,
- zu hohe Wohnkostenbelastung abfedern (Wohngeld),
- ungerechtfertigte Subventionsvorteile abschöpfen (Fehlbelegungsabgabe),
- Unterkunftskosten im Rahmen staatlicher Transfers (ALG II) begrenzen,
- Wohnungsverluste (= häufig Beginn sozialer Abstiegskarrieren ) vermeiden,
- Hilfen zur Wiedererlangung eigenen Wohnraums bei Wohnungsverlust/ Wohnungslosigkeit,
- Zielorientierung für Wohnungsnotfälle: Wiederherstellung „normaler“ Wohnverhältnisse,
- soziale Segregation begrenzen,
- Nachbarschaften fördern,
- selbstorganisierte, gemeinschaftsorientierte Wohnformen fördern,
- passende Angebote schaffen für (benachteiligte) Gruppen mit besonderen, oder dringlichen Wohnbedürfnissen: Behinderte, ältere Menschen, Familien.

#### 4.3 Wohnungspolitik als Potential der Stadtentwicklung und des Umweltschutzes

- Erhaltung wertvoller städtebaulicher Ensembles vor allem der innerstädtischen Wohnquartiere in sozialverträglichen Formen,
- beispielhafte und hochwertige Wohnarchitektur fördern,
- Baulücken schließen, Innenentwicklung nutzen, zusätzliche Verkehrsbewegungen vermeiden,
- nicht mehr benötigte Gewerbe- und Infrastrukturf Flächen recyceln,
- Innovationen im Wohnungsbau ermöglichen (Material, Kosten, Ökologie, Funktionalität..),
- verdichtete Formen des Wohnens mit attraktiven Freiraumqualitäten kombinieren,
- städtische Wohnformen mit Eigenheimqualität (individuelle Erschließungslösungen, Raumreserven, Maisonette-Typen, individuelle Freiräume),
- Energieverbrauch senken: CO<sub>2</sub>-Minderung und Entlastung der Wohnnebenkosten.

#### 4.4 Wohnungspolitik als Aufgabe der Stadtökonomie

- Beschäftigung, Arbeitsplätze in der Bauwirtschaft und im Handwerk,
- Ausbildungschancen in der Bauwirtschaft und im Handwerk,
- Bevölkerungsstand halten, ausbauen = Kaufkraft binden,
- Investitionen der Wohnungswirtschaft anregen und unternehmerische Formen der Selbsthilfe fördern.