

Zur Wohnraumversorgung von Wiesbadener Haushalten mit niedrigem Einkommen 2021



Sozialleistungs-
und Jobcenter



Amt für Soziale Arbeit

Autorinnen

Anna Bornemann
Dagmar Landler-Krämer

Unter Mitwirkung von

Dr. Rabea Krätschmer-Hahn
Sandra Nicklas
Michael Barham
Beate Hock

Impressum:

Herausgeber:

Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
Sozialleistungs- und Jobcenter
und
Amt für Soziale Arbeit

Abteilung Grundsatz und Planung
Konradinallee 11 | 65189 Wiesbaden
Tel.: 0611 31-3597 | Fax: 0611 31-3951
E-Mail: sozialplanung@wiesbaden.de

Druck: Druck-Center der Landeshauptstadt Wiesbaden
Auflage: 50 Stück
Titelbild: eigene Darstellung 51.1

Download: <http://www.wiesbaden.de/sozialplanung>

Mai 2021



Sozialleistungs-
und Jobcenter



Amt für Soziale Arbeit

Inhaltsverzeichnis

1	Herausforderungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen am Wiesbadener Wohnungsmarkt.....	3
2	Die Entwicklung des Wiesbadener (Miet-)Wohnungsmarktes	4
2.1	Wohnungsbestand und Strukturveränderungen	4
2.2	Die Bedarfslage auf dem Wohnungsmarkt	6
2.3	Mietpreisentwicklung in Wiesbaden	7
3	Die Wohnraumversorgung von Haushalten mit niedrigem Einkommen	10
3.1	Sozial geförderter Mietwohnungsbau	10
3.2	Bestand und Entwicklung öffentlich geförderter Wohnungen.....	12
3.3	Registrierte wohnungssuchende Bewerberinnen und Bewerber.....	14
4	Armutsrisiko Wohnen	17
4.1	Wohngeld.....	18
4.2	Wohnsituation und Kosten der Unterkunft für Leistungsberechtigte von Existenzsicherungsleistungen nach SGB II und SGB XII.....	21
4.2.1	KdU von Leistungsberechtigten nach dem SGB II	22
4.2.2	KdU von Leistungsberechtigten nach dem SGB XII	26
4.3	Aufwand der öffentlichen Haushalte für Mieten und KdU.....	28
4.4	Wohnungslosigkeit und Wohnungsnotfallhilfen	29
5	Instrumente der kommunalen Wohnungspolitik und Eckpunkte für eine soziale Wohnungspolitik in Wiesbaden	33
5.1	Instrumente und deren Umsetzung zur Wohnraumförderung	33
5.2	Instrumente zur Sicherung und Erweiterung des Wohnungsbestandes.....	35
6	Fazit: Herausforderungen am Wiesbadener Wohnungsmarkt zur angemessenen Versorgung von Haushalten mit niedrigen Einkommen	37
	Literaturverzeichnis	39

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Veränderungen des Wohnungsbestandes seit 2012 in Prozent	5
Abbildung 2:	Interkommunaler Vergleich zum Bestand und der Bautätigkeit	6
Abbildung 3:	Zeitreihe der Angebotsmieten	8
Abbildung 4:	Entwicklung der Mieten abhängig von der Wohndauer	9
Abbildung 5:	Einkommensgrenzen (bereinigtes Brutto-Jahreseinkommen) für öffentlich geförderte Wohnungen, Stand 2020	11
Abbildung 6:	Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen an allen Wohnungen seit 2005.	12
Abbildung 7:	Bestandsentwicklung öffentlich geförderter Wohnungen und Sozialwohnungen seit 2014	13
Abbildung 8:	Zimmeranzahl der öffentlich geförderten Wohnungen 2019	14
Abbildung 9:	Bewerberinnen und Bewerber für öffentlich geförderte Wohnungen in 2019 ..	15
Abbildung 10:	Ausgewählte Zielgruppen für öffentlich geförderte Wohnungen 2015 und 2019	16
Abbildung 11:	Kategorien zur Vergabe der öffentlich geförderten Wohnungen	16
Abbildung 12:	Vermittelte Wohnungen seit 2014 in Wiesbaden	17
Abbildung 13:	Miethöchstbeträge nach Haushaltsgröße in Mietstufe VI	19
Abbildung 14:	Haushalte in Wohngeldbezug seit 2010	20
Abbildung 15:	Wohngeldbezug nach unterschiedlichen Kategorien 2019	21
Abbildung 16:	Angemessenheit der Unterkunftskosten in Wiesbaden, Stand 2019	22
Abbildung 17:	Haushalte im SGB II-Bezug mit gültigen Angaben zur Miete 2019	23
Abbildung 18:	Haushalte im SGB II-Bezug mit gültigen Angaben zur Miete im Zeitverlauf ...	24
Abbildung 19:	Interkommunaler Vergleich zu den tatsächlichen Kosten der Unterkunft nach Größe der Haushaltsgemeinschaft 2019	25
Abbildung 20:	Haushalte im SGB XII-Bezug mit gültigen Angaben zur Miete 2019	27
Abbildung 21:	Ausgaben für Subjektleistungen Wohnen in Millionen Euro (KdU SGB II, SGB XII und Wohngeld)	28
Abbildung 22:	Ordnungsrechtlich untergebrachte wohnungslose Menschen am 31.12.2020 in Wiesbaden	31
Abbildung 23:	weitere Übernachtungsmöglichkeiten für wohnungslose Menschen 2019	32

1 Herausforderungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen am Wiesbadener Wohnungsmarkt

Im Jahr 2019 gaben private Haushalte in Deutschland durchschnittlich mehr als ein Drittel ihrer Konsumausgaben für Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung aus. Das Wohnen stellte damit den mit Abstand höchsten Ausgabenbereich dar¹. Gerade in den größeren Städten der Metropolregionen ist - vor allem aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit von Wohnraum - ein starker Anstieg der Mietpreise zu beobachten. So müssen insbesondere Haushalte die 2015 oder später eine Wohnung angemietet haben, überdurchschnittlich hohe Mieten aufwenden.

Durch einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen steht auch die Landeshauptstadt Wiesbaden vor der Herausforderung, insbesondere für Haushalte mit geringem und sogenanntem mittlerem Einkommen² ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen: Im zweiten Quartal 2020³ belegte die Stadt Wiesbaden Platz Zehn der deutschen Städte mit den höchsten Mietpreisen für Wohnungen. In den kommenden Jahren wird die Bevölkerungszahl von 291.109 Menschen⁴ im Jahr 2019 weiter steigen: Das Amt für Statistik und Stadtforschung geht in seiner Prognose von einer Entwicklung auf knapp 304.000 Einwohnerinnen und Einwohner bis zum Jahr 2035 aus⁵. Die Herausforderung der Versorgung der wachsenden Bevölkerung mit Wohnraum bleibt demnach bestehen bzw. wird sogar zunehmen.

Neben einem allgemeinen Bevölkerungsanstieg ist eine deutliche Zunahme der Ein-Personen-Haushalte zu verzeichnen: lebten im Jahr 2010 63.755 Menschen⁶ in Ein-Personen-Haushalten, sind dies im Jahr 2018⁷ 69.948 Menschen⁸. Dies entspricht einem Anstieg um knapp zehn Prozent in acht Jahren. Auch diese Tendenz der Singularisierung führt zu einer steigenden Anzahl benötigter Wohnungen.

Der angespannte Wiesbadener Wohnungsmarkt zeigt sich in den meisten Marktsegmenten in einem Ungleichgewicht zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage. Vor allem für preisgünstigen Wohnraum ist ein hoher Nachfrageüberhang sichtbar, das Angebot kann die Nachfrage nicht decken. Die Landeshauptstadt Wiesbaden benötigt daher deutlich mehr - insbesondere bezahlbaren - Wohnraum. Dies kann durch Wohnungsneubau sowie eine Intensivierung des geförderten Wohnungsbaus und weitere rechtliche Instrumente unterstützt werden.

Zur Unterstützung einkommensschwacher Haushalte am knappen und daher teuren Wohnungsmarkt bieten sich grundsätzlich zwei Herangehensweisen an: die Objektförderung

¹ Statistisches Bundesamt (2020a): Internet.

² In diesem Bericht orientiert sich die Bezeichnung „mittleres Einkommen“ an den Einkommensgrenzen für Haushalte mit mittlerem Einkommen gemäß § 5 im sozial geförderten Wohnungsbau nach dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetz (HWOFG) - vgl. Abbildung 5 im Bericht. In Abgrenzung zum Durchschnittseinkommen in Deutschland, das deutlich höher liegt, wird es daher als das „sog. mittlere Einkommen“ bezeichnet.

³ Statista (2021): Internet.

⁴ LH Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung (2020a): S. 11.

⁵ LH Wiesbaden, Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik (2017): S. 1.

⁶ LH Wiesbaden, Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik (2015): S. 30.

⁷ Aufgrund einer Änderung im Verfahren der Haushaltsgenerierung und damit einhergehend nur eingeschränkter Vergleichbarkeit mit den Vorjahreswerten, werden im Folgenden nur die Werte bis zum Jahr 2018 herangezogen.

⁸ LH Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung (2020a): S. 31.

mit dem sozialen Wohnungsbau und die Subjektförderung mit Leistungen nach dem Wohngeldgesetz sowie nach dem SGB II und SGB XII zu den Kosten der Unterkunft. Maßnahmen im sozialen Wohnungsbau leisten einen wesentlichen Beitrag, dass sich Haushalte mit unteren und inzwischen auch sog. mittleren Einkommen aus eigener Finanzkraft mit Wohnraum versorgen können. Preisgünstige Mieten sind sonst vor allem entweder in langjährigen Mietverträgen, bei alten und wenig zeitgemäßen Wohnungen oder solchen in eher unattraktiveren Wohnlagen zu finden.

Der vorliegende Bericht verfolgt das Ziel, einen Überblick über die Entwicklung der Wohnraumversorgung von Menschen mit geringem Einkommen am Wiesbadener Wohnungsmarkt zu verschaffen, daraus resultierende Handlungsbedarfe aufzuzeigen und auf Instrumente für eine soziale Wohnraumpolitik zu verweisen.

2 Die Entwicklung des Wiesbadener (Miet-)Wohnungsmarktes

Der Wohnungsmarkt vieler deutscher Großstädte ist langjährig durch den Zuzug aus dem übrigen Bundesgebiet sowie dem Ausland von einem hohen Nachfragedruck geprägt - insbesondere in den Ballungszentren übersteigt die Nachfrage weit das Angebot. Auch der Wiesbadener Wohnungsmarkt ist angespannt und von einem Ungleichgewicht an Angebot und Nachfrage geprägt.

Der erhöhte Wohnraumbedarf durch steigende Bevölkerungszahlen und eine Zunahme der Haushalte steht einer ungleich wachsenden Zahl an verfügbaren Wohnungen entgegen. Ein potentieller Nachfrageüberhang kann - wenn auch überspitzt - in der Relation zwischen gemeldeten Haushalten und dem Wohnungsbestand gesehen werden. Dieser gibt einen Einblick in die Entwicklung der vergangenen Jahre und zeigt durch die immer weiter auseinander gehende Schere zwischen Nachfrage und Angebot auf dem Mietermarkt eine Zunahme des Nachfragedruckes auf: lag die Differenz zwischen dem Wohnungsbestand und den in Wiesbaden gemeldeten Haushalten im Jahr 2012 bei -3.190, erhöhte sie sich in den folgenden sechs Jahren auf -5.034. Wird eine zusätzliche Fluktuationsreserve⁹ in Höhe von zwei Prozent zugrunde gelegt, steigen die Negativwerte von 5.978 im Jahr 2012 auf -7.874 im Jahr 2018 an. Der Nachfragedruck sowie Preisentwicklungen von Grundstücken und Baukosten haben ein seit Jahren anhaltend hohes Mietpreisniveau in nicht preisgebundenen Beständen zur Folge.

2.1 Wohnungsbestand und Strukturveränderungen

In Wiesbaden stieg sowohl der Bestand an Wohngebäuden (+ 625) als auch der Bestand an Wohnungen (+ 3.187) insgesamt zwischen 2012¹⁰ und 2019 an. Im Jahr 2019 gab es 39.069 Wohngebäude und 142.571 Wohnungen, darunter 136.705 Wohnungen in Wohngebäuden. Knapp ein Viertel (22,3 Prozent¹¹) dieser Wohnungen befindet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Im Jahr 2019 wurde der Neubau von 1.087 Wohnungen genehmigt, dies entspricht einem Rekordwert seit dem Jahr 2000. Der hohe Wert an Baugenehmigungen wird sich voraussichtlich in den kommenden zwei Jahren in einer hohen Zahl an Baufertigstellungen widerspiegeln¹². Der derzeitige Wohnungsbestand ist neben den Zugängen durch Neubautätigkeiten und Baumaßnahmen im Bestand auch durch Bauabgänge gekennzeichnet:

⁹ Um Umzüge überhaupt erst möglich zu machen, ist eine Fluktuationsreserve notwendig.

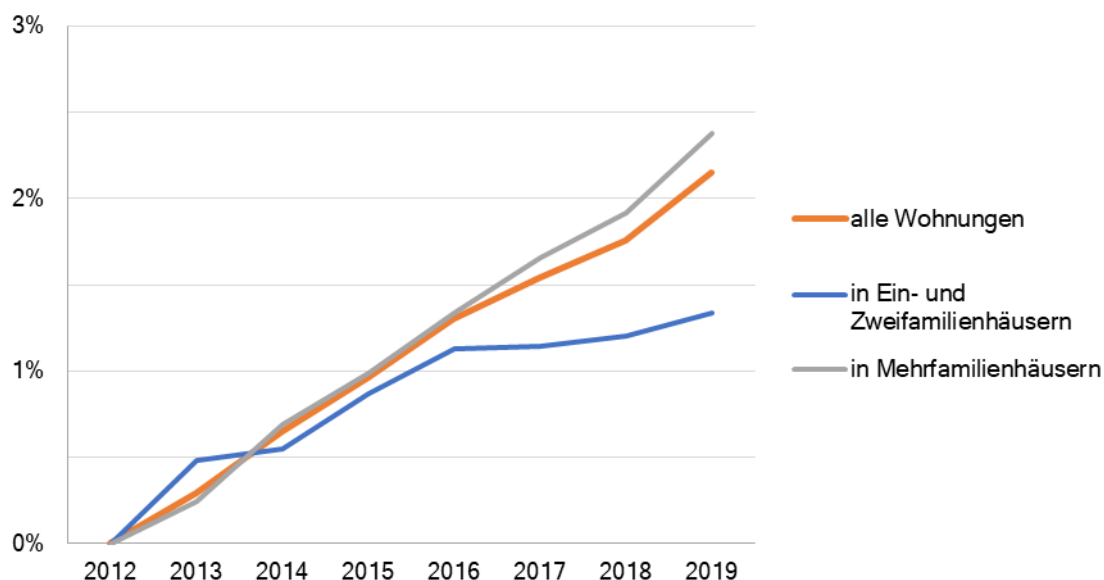
¹⁰ Aufgrund veränderter Systematiken der Fortschreibungen seit dem Zensus 2011 (Wohnheime zählen nun auch zum Bestand), ist ein Vergleich mit Daten vor 2012 wenig sinnvoll.

¹¹ LH Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung (2020a): S. 53ff.

¹² LH Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung (2020b): S. 12.

Zwischen 2000 und 2019 diente etwa ein Fünftel der Zugänge der Deckung des Ersatzbedarfs¹³. Seit dem Jahr 2016 ist der Wohnungszuwachs fast ausschließlich durch den Bau von Mehrfamilienhäusern bestimmt, der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern stagniert weitestgehend:

Abbildung 1: Veränderungen des Wohnungsbestandes seit 2012 in Prozent



Quelle: LH Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung (2020a), LH Wiesbaden, Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik (2015); eigene Berechnung.



Grundsatz und Planung

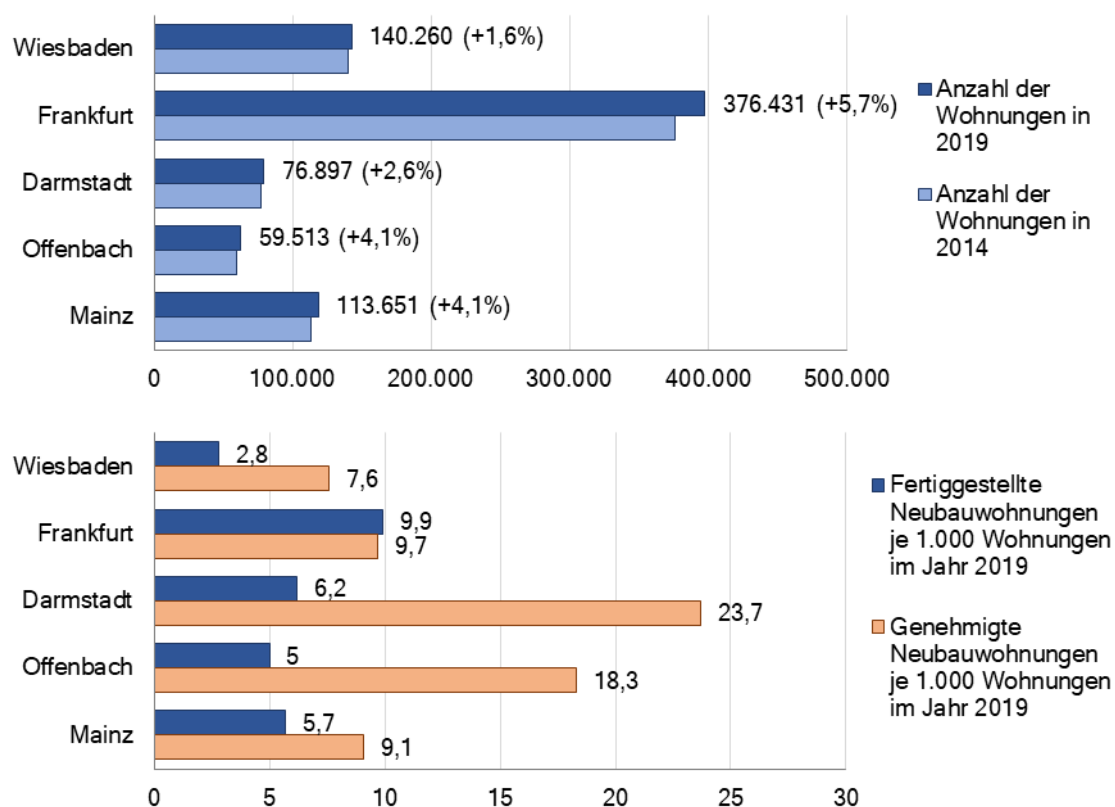
Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt im Jahr 2020 83,8 m² je Wohnung, die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohnerin und Einwohner 41 m². Beide Werte sind im Jahresverlauf seit 2012 (83,4 m², bzw. 41,7 m²) sehr konstant. Am häufigsten werden Wohnungen mit drei Räumen¹⁴ (28,9 Prozent) angeboten, über ähnlich hohe Werte verfügen Wohnungen mit vier Räumen (27,6 Prozent) sowie mit fünf und mehr Räumen (27,9 Prozent). Dahingegen verfügen nur 3,8 Prozent aller Wohnungen über einen Raum, bzw. 11,8 Prozent über zwei Räume¹⁵.

¹³ LH Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung (2020b): S. 16.

¹⁴ In dieser Systematik gelten auch Küchen als Wohnräume.

¹⁵ Vgl. LH Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung (2020a): S. 55.

Abbildung 2: Interkommunaler Vergleich zum Bestand und der Bautätigkeit



Quelle: LH Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung (2020a): S. 262; eigene Berechnung.



Grundsatz und Planung

Im Vergleich der Großstädte im Rhein-Main-Gebiet ist die Anzahl der Wohnungen in der Stadt Wiesbaden in den vergangenen fünf Jahren am geringsten gewachsen. Spitzenreiter ist die Stadt Frankfurt, gefolgt von Offenbach und Mainz. Auch bei den fertiggestellten sowie genehmigten Neubauwohnungen je 1.000 Wohnungen verzeichnet die Stadt Wiesbaden mit zum Teil deutlichem Abstand die geringsten Werte. Dahingehend zeichnet sich die Stadt Wiesbaden durch die höchste durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung im Vergleich aus und liegt um mehr als zehn m² über dem Wert der Stadt Frankfurt. Auch stehen den Wiesbadenerinnen und Wiesbadenern nach der Stadt Mainz die zweithöchste Wohnfläche zur Verfügung (41 m² im Vergleich zum fünftplatzierten Offenbach mit lediglich 33,5 m² je Einwohnerin und Einwohner).

2.2 Die Bedarfslage auf dem Wohnungsmarkt

Für die Landeshauptstadt Wiesbaden liegen derzeit Prognosen zum Wohnungsbedarf durch empirica ag (2018), das ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V. (2018) sowie das Institut Wohnen und Umwelt (2020) vor. Dabei werden unterschiedliche Berechnungsmodelle gewählt und verschiedene Szenarien bedient. Je nach Variante wird ein zusätzlicher Wohnungsbedarf bis 2035/2040 berechnet: empirica ag geht hier von einem zusätzlichen Wohnungsbedarf von rund 18.000 Wohneinheiten aus, während das Institut Wohnen und Umwelt einen zusätzlichen Bedarf von 32.000 Wohneinheiten für diesen Zeitraum prognostiziert. Diese enorme Spannbreite ist durch unterschiedlich gesetzte Annahmen

begründet: inwieweit werden Nachholbedarfe¹⁶ berücksichtigt und welche Bevölkerungsentwicklung wird angenommen. Gleichzeitig verdeutlicht sie, dass ein dynamischer Markt durch gezielte Angebote für bestimmte Zielgruppen steuerbar ist. Alle drei Prognosen stellen aber, ungeachtet der unterschiedlichen Größenordnung, heraus, dass es einen Wohnungsbedarf von mindestens 18.000 Wohneinheiten gibt. Die Prognose des ISP Eduard Pestel Instituts für Systemforschung e.V. bestätigt explizit den schwerpunktmäßigen Bedarf im preiswerten bzw. bezahlbaren Wohnungssegment. Einkommenszuwächse bzw. eine Steigerung der Kaufkraft von Haushalten mit durchschnittlichen Einkommen werden dort bis 2035 nicht angenommen. Perspektivisch ist davon auszugehen, dass weiterhin familiengerechte bezahlbare Wohnungen benötigt werden sowie preiswerte und tendenziell kleine Mietwohnungen für Alleinlebende (bspw. Studierende, junge Erwerbstätige) und zunehmend auch für Seniorinnen und Senioren. Die Datenlage im Amt für Soziale Arbeit bestätigt dies durch eine konstant hohe Anzahl an wohnungssuchend registrierten Haushalten (vgl. Kapitel 3.3) und einer weiterhin zumeist sehr geringen Wohnflächenversorgung in Stadtteilen mit hohen sozialen Bedarfslagen¹⁷ sowie hohen und zum Teil weiter steigenden Zahlen an Haushalten in Bezug von Leistungen nach den Sozialgesetzbüchern II und XII bzw. Wohngeld und somit hohen kommunalen Kosten der Unterkunft (vgl. Kapitel 4).

Im Allgemeinen kann davon ausgegangen werden, dass rund 40 bis 50 Prozent der Wiesbadener Haushalte - für die Stadt Frankfurt wurden 43 Prozent der Haushalte ermittelt - innerhalb der Einkommensgrenzen für geförderten Wohnungsbau liegen und daher den unteren Einkommen zuzuordnen sind. Da leider keine Einkommensdaten auf kommunaler Ebene vorliegen, liegt hier eine Einschätzung aus den Fachbereichen der Verwaltung vor. Es besteht demnach ein hoher Bedarf an Wohnungen für den unteren Einkommensbereich, der den geförderten Wohnungsbau zu einem dringlichen Thema macht.

2.3 Mietpreisentwicklung in Wiesbaden

Der Mietwohnungsmarkt in der Metropolregion RheinMain ist seit Jahren geprägt durch ein Unterangebot an Wohnraum, insbesondere an „bezahlbarem Wohnraum“, bei gleichzeitig steigender Nachfrage aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung. Dieser Trend spiegelt sich auch in Wiesbaden wider und wird sichtbar an stark ansteigenden Mietpreisen.

¹⁶In diesem Zusammenhang ist auch auf den Nachholbedarf hinzuweisen: Zum Zeitpunkt Dezember 2019 werden neben Personen aus dem Rechtskreis AsylbLG weitere 797 Personen ermittelt, die als dauerhaft untergebracht in Gemeinschaftsunterkünften eingestuft werden können. Sie stammen aus dem Rechtskreis SGB II (603 Personen), dem Rechtskreis SGB XII (23 Personen) oder sind ohne Rechtskreiszugehörigkeit (171 Personen). Diese dauerhaft Untergebrachten sind zu den Nachfragenden zu zählen, da sie eigentlich auf dem freiem Wohnungsmarkt unterkommen müssten.

¹⁷Vgl. Wiesbadener Sozialraumanalyse 2019, S. 6f: In der Sozialraumanalyse wurden Wiesbadener Stadtteile mit besonderen Risiken, also Stadtteile in denen die Bevölkerung geringere Teilhabechancen als der Durchschnitt hat, mittels eines umfangreichen Indikatorensets identifiziert. Daraus wurde die prioritäre und umfassende Platzierung spezieller sozialer Dienstleistungen, Programme und Angebote abgeleitet.

Abbildung 3: Zeitreihe der Angebotsmieten

		2019	2015	2010
Anzahl der angebotenen Mietwohnungen		6.347	7.358	5.874
Durchschnittsmiete (Median) in EUR je m²		10,8	9,3	8,0
Nach Wohnfläche in m ²	Unter 40	12,8	10,8	9,1
	40 bis unter 60	10,8	9,2	8,1
	60 bis unter 80	10,3	8,9	7,7
	80 bis unter 100	10,4	9,1	7,8
	100 und mehr	11,1	9,9	8,3
Nach Zahl der Zimmer	1 bis 1,5	12,3	10,3	8,8
	2 bis 2,5	10,7	9,2	8,0
	3 bis 3,5	10,5	9,1	7,9
	4 bis 4,5	10,9	9,5	7,9
	5 und mehr	11,2	9,7	8,1

Quelle: LH Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung (2020a), LH Wiesbaden, Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik (2015), Immobilienscout24; eigene Darstellung.



Grundsatz und Planung

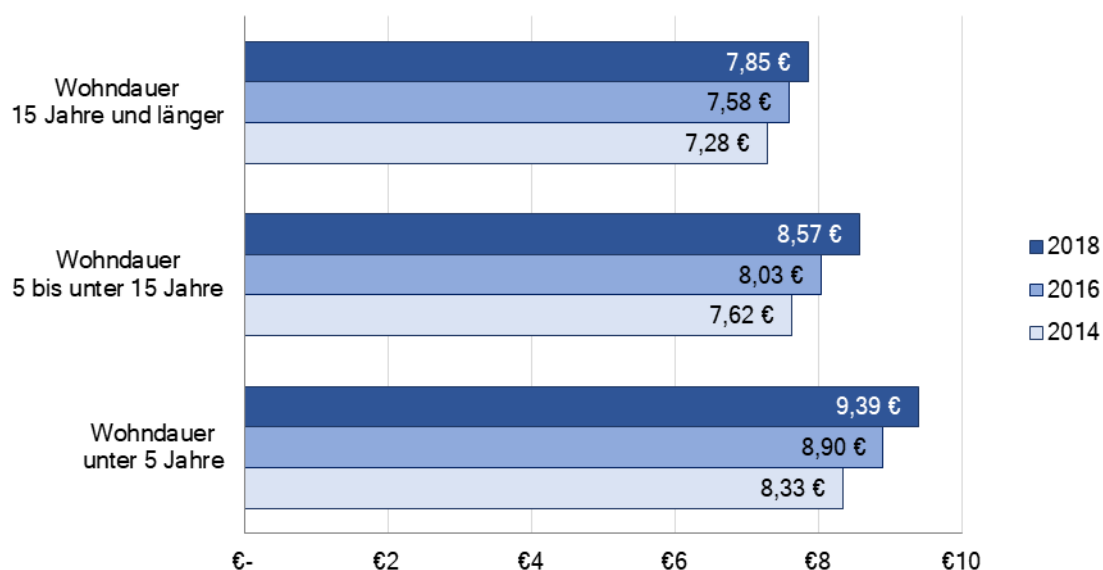
So stieg die Durchschnittsmiete (Median) je m² Wohnfläche um 2,80 Euro zwischen 2010 und 2019 an. Die höchsten durchschnittlichen Mieten fallen für Wohnungen mit einem bis eineinhalb Zimmer(n) sowie fünf und mehr Zimmern an.

Bei komplett renovierten Wohnungen beziehungsweise Erstbezug lag die Durchschnittsmiete im Jahr 2019 bei 12,20 Euro/m², im Jahr 2010 betrug sie lediglich 8,70 Euro/m²¹⁸. Dies entspricht einem Anstieg um 40,2 Prozent.

Da sich steigende Mieten zuerst bei den Angebotsmieten bemerkbar machen, wirken die Bestandsmieten preisdämpfend. Von diesen Mieten profitieren allerdings nur Haushalte, die bereits (länger) mit Wohnraum versorgt sind. Der mittlere nettokalte Mietpreis korreliert - wie in untenstehender Abbildung ersichtlich wird - stark mit der Wohndauer: Eine Spreizung der zu zahlenden Mietpreise nach Wohndauer nimmt zu. Das heißt bei jeder Wohnraumveränderung, bspw. durch Familienzuwachs oder Trennung, ist die Gefahr eines enormen Anstiegs der Mietkosten gegeben.

¹⁸Vgl. LH Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung (2020a): S. 60; LH Wiesbaden, Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik 2015: S. 60.

Abbildung 4: Entwicklung der Mieten abhängig von der Wohndauer



Quelle: LH Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung (2019): S. 25; eigene Darstellung.



Grundsatz und Planung

Innerhalb des Wiesbadener Mietmarktes zeigt sich eine deutliche Binnendifferenzierung: So sind meist überdurchschnittlich hohe Mieten in den in der „Wiesbadener Sozialraumanalyse 2019“ identifizierten Stadtteilen mit niedrigen sozialen Bedarfslagen fällig, wohingegen in Stadtteilen mit hohen sozialen Bedarfslagen vergleichsweise geringere Mieten anzutreffen sind¹⁹. Dies zeigt die Segregation in Wiesbaden: Haushalte mit niedrigem Einkommen werden nicht in jedem Stadtteil eine Wohnung finden können, sondern sind allein über die Mietpreise auf Stadtteile beschränkt, in denen die Armutsquote hoch ist.

Im interkommunalen Vergleich mit Frankfurt, Mainz, Darmstadt und Offenbach liegt Wiesbaden auf Platz zwei (knapp nach Darmstadt) hinsichtlich der durchschnittlichen Zahlungsansprüche je Bedarfsgemeinschaft in Bezug von Leistungen nach dem SGB II. Dieser Wert lässt sich vor allem durch die Kosten der Unterkunft (KdU) erklären und ist ein weiterer Hinweis auf das hohe Mietniveau Wiesbadens und die damit einhergehend hohen Ausgaben des Bundes und der Stadt²⁰. So verzeichnen Wiesbadener Haushalte (vgl. Abbildung 19) die höchsten durchschnittlichen Kosten der Unterkunft insgesamt im Jahr 2019 und liegen mit 694,60 Euro vor allem deutlich über der Stadt Mainz, deren durchschnittliche Kosten 606,12 Euro betragen.

Die 13. Fortschreibung des Wiesbadener Mietspiegels²¹ aus dem Jahr 2021 bildet die Mietpreissteigerungen am freien Markt in den letzten Jahren deutlich ab. Er weist in mehr als 20 Kategorien Steigerungen von zehn und mehr Prozent gegenüber dem Mietspiegel aus dem Jahr 2016 aus: Die höchsten Steigerungswerte finden sich bei den Wohnungen der Baualtersklasse I, dem - vorwiegend innerstädtischen - Altbaubereich bis Baujahr 31.12.1949. Weitere hohe Steigerungswerte verzeichnen die Wohnungen mit einem Baujahr zwischen 1975 und 2000 und - mit geringerer Ausprägung - Neubauwohnungen ab 2000. Da sich die

¹⁹Vgl. LH Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung (2019): S. 31.

²⁰LH Wiesbaden, Amt für Grundsicherung und Flüchtlinge und Amt für Soziale Arbeit (2020): S. 18.

²¹Der aktuelle Mietspiegel ist über den Mieterbund Wiesbaden und Umgebung e.V. und Haus und Grund e.V. zu beziehen.

Bezugsgrößen für Neuvermietungen und die Anpassung von Bestandsmieten deutlich erhöht haben, ist mit weiter steigenden Mieten sowohl im Bestand als auch bei der Neuvermietung zu rechnen. Allerdings werden sich die in Wiesbaden geltenden gesetzlichen Kappungsgrenzen für Bestandsmieten und bei Neuvermietung dämpfend auswirken.

Die städtischen Wohnungsgesellschaften GWW und GeWeGe beschränken ihr Mietanpassungsverfahren seit Anfang 2020 auf Basis eines Stadtverordnetenbeschlusses noch über den gesetzlichen Rahmen hinaus: Mit einem selbst auferlegten Limit für Mieterhöhungen von fünf Prozent innerhalb von drei Jahren, bzw. zehn Prozent innerhalb von drei Jahren für Neubauwohnungen und sehr günstigen Bestandswohnungen bleiben beide Gesellschaften deutlich unter den gesetzlichen Mietpreisbremsen.

Die Mietpreisentwicklung am Wiesbadener Wohnungsmarkt dürfte im Zusammenspiel der Mietbeschränkungen perspektivisch etwas niedriger ausfallen als in den vergangenen Jahren.

3 Die Wohnraumversorgung von Haushalten mit niedrigem Einkommen

Die soziale Sicherung angemessenen Wohnens gewährleistet die Wohnraumversorgung für Haushalte, die sich am Markt nicht selbst mit ausreichendem Wohnraum versorgen können. Hierzu zählen Maßnahmen der Objektförderung in Form der sozialen Wohnraumförderung sowie Maßnahmen der Subjektförderung wie das Wohngeld und Aufwendungen für Unterkunft und Heizung (KdU) im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder der Sozialhilfe.

3.1 Sozial geförderter Mietwohnungsbau

Die Landeshauptstadt Wiesbaden und das Land Hessen fördern die Neuerrichtung, Bestandserneuerung und Modernisierung von Mietwohnungen für Haushalte, die für eine angemessene Wohnraumversorgung auf Unterstützung angewiesen sind. Die geförderten Wohnungen unterliegen Mietpreis- und Belegungsbindungen. Die Bindungen beginnen mit der Bezugsfertigkeit und enden mit Ablauf des Jahres der Darlehensrückzahlung. Bei vorzeitiger Ablösung des Darlehens gilt eine Nachbindungsfrist von derzeit zehn Jahren.

Mit der Objektförderung wird mittels Subventionen Wohnraum zu preiswerten Mieten entweder neu geschaffen oder in Form von Modernisierungen auf einen zeitgemäßen Standard versetzt. So kann der Wohnungsmarkt um Angebote ergänzt werden, die von Investorinnen und Investoren ohne diese Subventionen so nicht offeriert worden wären, da die Mieten unterhalb der am freien Markt erzielbaren Werte liegen. In Wiesbaden ist dies in einer Kombination aus der Förderung des Landes Hessen und kommunalen Förderbeiträgen realisiert. Die Bemessung der Landesförderung ergibt sich aus den entsprechenden Richtlinien, derzeit sieht die Wohnraumförderung des Landes die Zielgruppen der geringen und sog. mittleren Einkommen vor. Die kommunale Mitförderung stellt über eine Spitzenfinanzierung sicher, dass die als geeignet befundene Zielmiets für Vermieterinnen und Vermieter wirtschaftlich tragbar ist. Derzeit beträgt die Zielmiets für Haushalte mit geringen Einkommen 6,80 Euro/m² und für Haushalte mit sog. mittleren Einkommen 8,50 Euro/m². Diese Beträge folgen dabei der Leitlinie, dass Haushalte möglichst nicht mit Wohnkosten belastet werden sollen, die deutlich über 30 Prozent ihres verfügbaren Nettoeinkommens liegen.

Das Segment des sozialen Wohnungsbaus leistet so einen wichtigen Beitrag, dass Haushalten niedrigen Einkommens Wohnraum zur Verfügung steht, den sie aus eigener Kraft bezahlen können. Mittels Quotierungen (vgl. Kapitel 5.1) kann eine breitere räumliche Streuung der neuen, geförderten Bestände erreicht werden.

Die Berechtigung zum Bezug einer Sozialwohnung unterliegt dabei Einkommensgrenzen, die seitens des Landes Hessen regelmäßig überprüft und alle drei Jahre angepasst werden - die nächste Anpassung erfolgt zum 01.01.2023²².

Abbildung 5: Einkommensgrenzen (bereinigtes Brutto-Jahreseinkommen) für öffentlich geförderte Wohnungen, Stand 2020

	Förderung für Wohnungen gemäß § 5 Abs. 1 HWoFG	Förderung mittleres Einkommen gemäß § 5 Abs. 5 HWoFG	Förderart gemäß § 88d II. WoBauG
1 Person	16.351 €	19.621 €	26.387 €
2 Personen	24.807 €	29.768 €	37.436 €
3 Personen	30.446 €	36.535 €	42.961 €
4 Personen	36.085 €	43.302 €	48.486 €
5 Personen	41.724 €	50.069 €	54.011 €
für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	5.639 €	6.767 €	5.525 €

Quelle: Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Soziale Arbeit (Abt. Wohnen); eigene Darstellung.



Grundsatz und Planung

Die förderfähige Wohnfläche beträgt bei Wohnungen für eine Person bis zu 45 m², bei Wohnungen für zwei Personen bis zu 60 m² und für jede weitere Person zwölf m² mehr.

Da die Berechtigung zum Bewohnen einer Sozialmietwohnung lediglich bei Einzug der Mietparteien durch die Vermieterin bzw. den Vermieter geprüft wird, wirken sich Änderungen der persönlichen und finanziellen Verhältnisse nicht auf das Mietverhältnis aus. So können Mieterinnen und Mieter in subventionierten Wohnungen verbleiben, auch wenn sich ihr Einkommen im Laufe der Zeit über die maßgeblichen Grenzen (mind. 20 Prozent) hinaus erhöht hat. Obwohl ihnen die Wohnung im Grunde nicht mehr zusteht, sind sie nicht zum Auszug verpflichtet. Andere wohnberechtigte Haushalte, die auf den Bezug einer geförderten Wohnung angewiesen sind, müssen sich stattdessen u.U. auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt mit teureren Wohnungen versorgen. Zur Vermeidung dieser Fehlförderung wird die Fehlbelegungsabgabe erhoben, in Wiesbaden wurde sie im Oktober 2016 wieder eingeführt²³. So zahlen Mieterinnen und Mieter neben der subventionierten Sozialmiete einen Ausgleich an die Stadt, der dem ungerechtfertigten Mietvorteil entspricht. Die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe werden - soweit sie nicht zur Refinanzierung des Verwaltungsaufwandes zu verwenden oder an das Land Hessen abzuführen sind - wieder in den sozialen Wohnungsbau investiert und entweder neue Sozialmietwohnungen für den berechtigten Personenkreis gebaut, alte Wohnungen modernisiert oder Belegungsrechte erworben²⁴. Zwischen Oktober 2016 und Ende 2019 wurden insgesamt 2.655.689 Euro durch Zahlung der Fehlbelegungsabgabe eingenommen, dies bei knapp über eintausend zahlenden Haushalten jährlich (Wert 2019: 1.081 Haushalte).

²²Vgl. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (2020b): S. 4f.

²³Im Jahr 2011 wurde die Fehlbelegungsabgabe hessenweit abgeschafft. Zum 01. Juli 2016 hat die hessische Landesregierung die Einführung der Fehlbelegungsabgabe beschlossen.

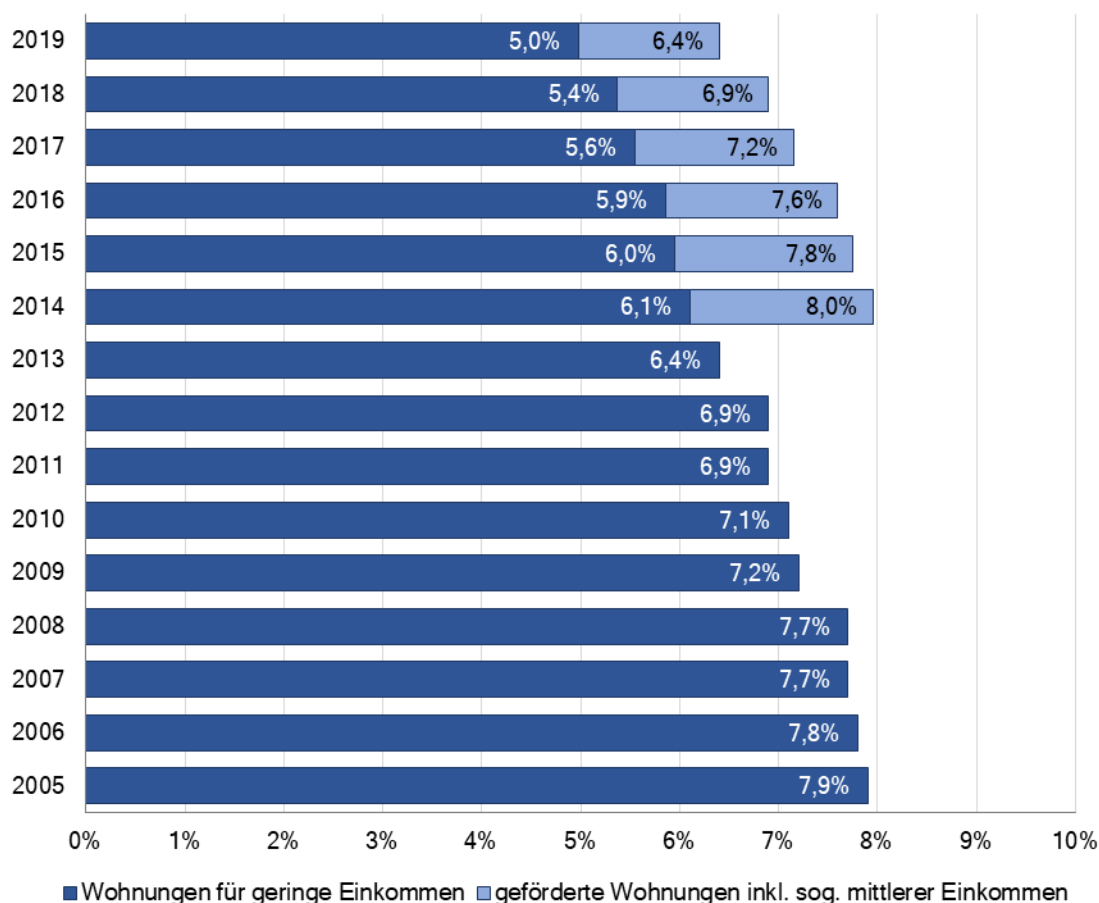
²⁴Vgl. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (2020a): Internet.

3.2 Bestand und Entwicklung öffentlich geförderter Wohnungen

Die Wohnraumversorgung stellt insbesondere für Wiesbadener Haushalte mit geringen und sog. mittleren Einkommen durch das knappe Angebot und dementsprechend hohe Mieten eine große Herausforderung dar und führt zu einer hohen Nachfrage nach geförderten Wohnungen. Allerdings ist das Marktsegment der öffentlich geförderten Wohnungen seit Jahren rückläufig, da beständig Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen.

Lag der Anteil der Sozialwohnungen an allen Wohnungen in Wiesbaden im Jahr 2005 noch bei 7,9 Prozent, sinkt dieser konstant bis 2019. Ab dem Jahr 2014 werden neben den Wohnungen für geringe Einkommen zusätzlich die Wohnungen für die sog. mittleren Einkommen ausgewiesen. Trotz dieser Erweiterung hat sich der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand auf 6,4 Prozent im Jahr 2019 reduziert.

Abbildung 6: Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen an allen Wohnungen seit 2005



Quelle: LH Wiesbaden, Amt für Soziale Arbeit (Abt. Wohnen); eigene Darstellung.

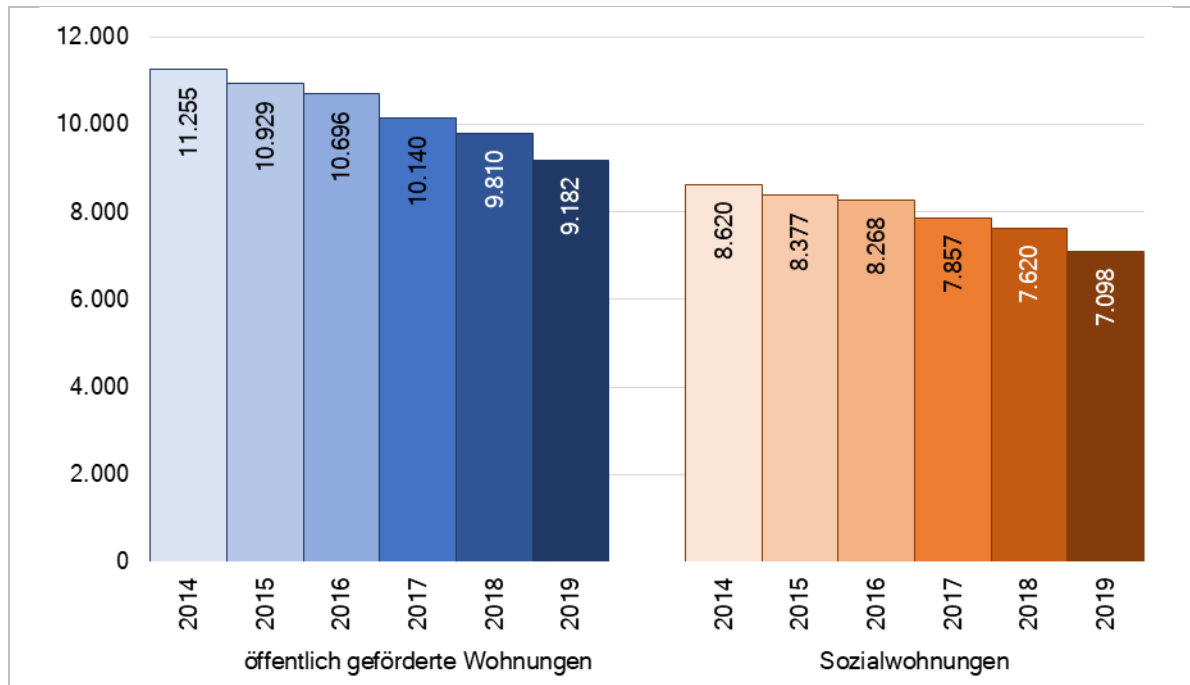


Grundsatz und Planung

Im Jahr 2019 umfasste der Bestand 9.182 öffentlich geförderte Wohnungen, dies entspricht einem Anteil von 6,4 Prozent am Gesamtwohnungsbestand. 77 Prozent dieser Wohnungen waren für Haushalte mit geringem Einkommen zugeordnet, weitere 15 Prozent für Haushalte mit sog. mittleren Einkommen. Die übrigen Wohnungen stammten aus Mietpreis- und

Belegungsbindungen unterschiedlicher Förderprogramme des Bundes, des Landes und der Stadt Wiesbaden.

Abbildung 7: Bestandsentwicklung öffentlich geförderter Wohnungen und Sozialwohnungen seit 2014



Quelle: LH Wiesbaden, Amt für Soziale Arbeit (Abt. Wohnen); eigene Darstellung.



Grundsatz und Planung

Die meisten öffentlich geförderten Wohnungen sind in Besitz der GWW, der Nassauischen Heimstätte, der GWH sowie der Wohnungsgenossenschaft Geno50. Sie bewirtschaften gut 78 Prozent des Sozialwohnungsbestandes.

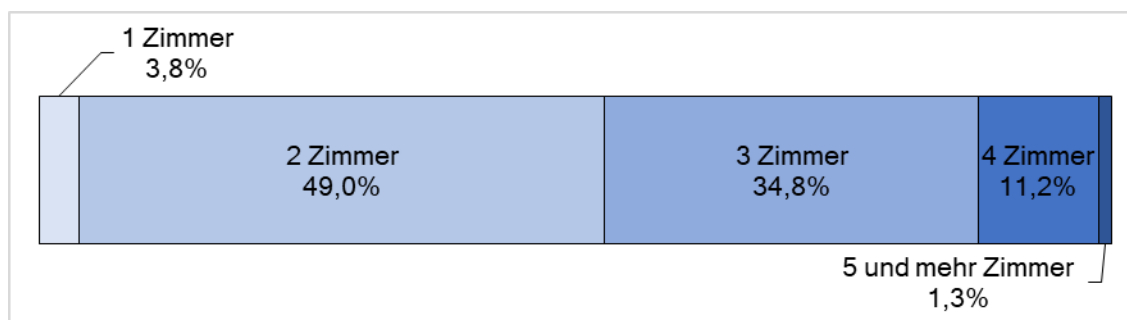
Sozialräumlich verteilen sich die öffentlich geförderten Wohnungen sehr ungleichmäßig über das Stadtgebiet. Gemessen an einem Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen von durchschnittlich 6,4 Prozent am gesamtstädtischen Wohnungsbestand, befinden sich stark überdurchschnittlich hohe Anteile in den Planungsräumen „Werk Kalle“ (48,1 Prozent), „Krautgärten“ (47 Prozent), „Klarenthal-Nord“ (42,3 Prozent), „Parkfeld“ (42,3 Prozent) und „Sauerland I“ (38,4 Prozent).

Ein hoher Rückgang des Anteils an öffentlich geförderten Wohnungen ist vor allem in den Großsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus aus den 1960er- und 1970er Jahren zu verzeichnen. Hier laufen die Belegungsbindungen sukzessive aus. So verzeichnet der Planungsraum „Schelmengraben“ ein Minus in Höhe von 64,7 Prozent, „Klarenthal-Nord“ ein Minus in Höhe von 32,3 Prozent sowie „Gräselberg“ ein Minus in Höhe von 25,7 Prozent. Zuwächse an öffentlich geförderten Wohnungen gab es in moderatem Umfang vor allem in „Siedlung Kostheim“ sowie „Biebrich Mitte“.

Der Wegfall der Bindungen geht einher mit einem Verlust des Belegrechtes für die Wohnungsvermittlungsstelle. Die Mietpreise im bestehenden Mietverhältnis können allerdings nach § 558, Abs. 3, 2. Satz BGB lediglich um maximal 15 Prozent in drei Jahren ansteigen.

Über 80 Prozent der öffentlich geförderten Wohnungen verfügen über zwei bzw. drei Zimmer. Wohnungen mit einem bzw. fünf und mehr Räumen sind dagegen deutlich unterrepräsentiert. Dies spiegelt sich auch in der Größe der Wohnungen wider: Während knapp 43 Prozent aller öffentlich geförderten Wohnungen zwischen 40 und 60 m² groß sind und weitere rund 36 Prozent zwischen 60 und 80 m² verfügen, sind lediglich etwas mehr als 15 Prozent über 80 m² und nur rund 5 Prozent unter 40 m² groß. Im Durchschnitt ist eine öffentlich geförderte Wohnung 63 m² groß.

Abbildung 8: Zimmeranzahl der öffentlich geförderten Wohnungen 2019



Quelle: LH Wiesbaden, Amt für Soziale Arbeit (Abt. Wohnen); eigene Berechnung.



Grundsatz und Planung

Über die städtischen Wohnungsbauprogramme sind seit 2017 mehr als 2.500 Bindungen im Neubau und per Erwerb von Belegrechten im Bau bzw. in Planung. In den Verhandlungen zu neuen Förderprojekten wird angestrebt, einen Anteil von 30 bis 40 Prozent der Wohnungen für Familienhaushalte mit vier und mehr Personen herzustellen.

3.3 Registrierte wohnungssuchende Bewerberinnen und Bewerber

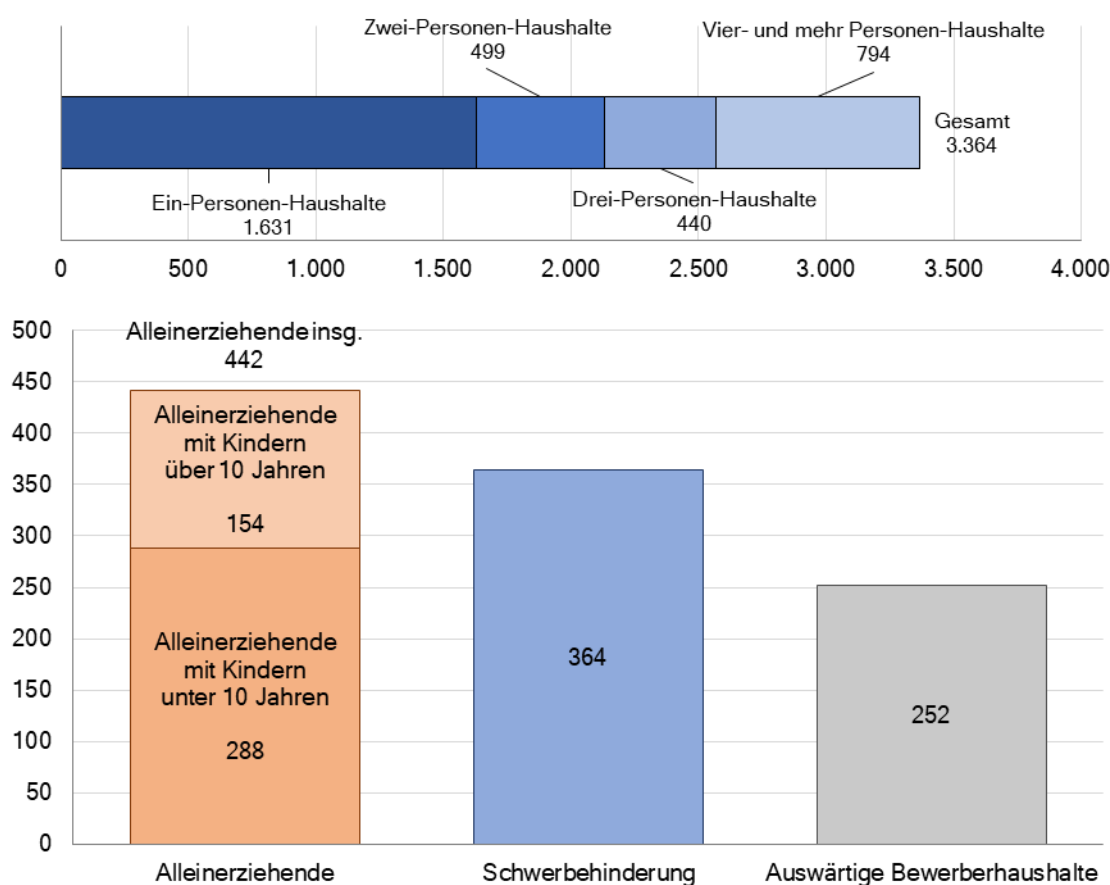
Die Stadt Wiesbaden ist nach dem hessischen Wohnungsbindungsrecht als Kommune mit erhöhtem Wohnungsbedarf gehalten, Wohnungssuchende nach der Dringlichkeit ihres Bedarfes in einer Datei zu registrieren und für freiwerdende Wohnungen vorzuschlagen. Größe und Anzahl der angebotenen Wohnräume richtet sich dabei nach der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen. In Absprache mit den kooperierenden Wohnungsgesellschaften werden grundsätzlich zwölf geeignete Haushalte vorgeschlagen, aus denen die Vermieterin bzw. der Vermieter in eigener Entscheidung auswählt. Auf diese Weise wird das sog. Benennungsrecht ausgeübt; ein Besetzungsrecht, das heißt die Möglichkeit einen Mietvertrag für einen bestimmten Haushalt zu verlangen, besteht für die kommunale Wohnungsvermittlungsstelle nicht. Vermieterinnen und Vermieter können ihre Wohnungen daher so belegen, dass eine günstige Prognose für das Funktionieren der Nachbarschaften und der Hausgemeinschaften geschaffen werden kann.

Haushalte in biographisch besonders schwierigen Situationen, wie beispielsweise wohnungslose Menschen, können für Vermieterinnen und Vermieter beim Mietvertragsabschluss ein gewisses Risiko darstellen. Um diesen Menschen Zugang zu Wohnraum mit Mietvertrag zu ermöglichen und das Risiko für die Vermietenden kalkulierbar zu halten, wurde in Wiesbaden in Verbindung mit den betreuenden Organisationen das sogenannte Regiestellenverfahren entwickelt: Für Wohnungslose in der Betreuung des Diakonischen Werkes, Straftatlassene bei der Bewährungshilfe, junge Erwachsene im Jugendwohnen der Bauhauswerkstätten und Menschen in der Betreuung des sozialpsychiatrischen Dienstes beim Gesundheitsamt wird von der betreuenden Organisation

die Wohnfähigkeit - die Kompetenz, die mietvertraglichen Pflichten zu erfüllen und in einer Hausgemeinschaft zu leben - attestiert. Bei möglichen Problemen kann die jeweilige Organisation hinzugezogen werden. Dieses Verfahren ist zwischen den Wohnungsgesellschaften, den betreuenden Organisationen und der Wohnungsvermittlung einvernehmlich so geregelt, dass etwa 50 Prozent der freiwerdenden Ein-Personen-Wohnungen für diese Zielgruppe zur Verfügung gestellt werden. Die Erfahrungen mit dem Regiestellenverfahren sind langjährig gut, die Mietverhältnisse bleiben stabil. Allerdings wirkt sich auch hier der Mangel an geförderten Wohnungen aus.

Für das Jahr 2019 wurden insgesamt 3.364 bewerbende Haushalte registriert. Die zahlenmäßig stärksten Gruppen waren die Ein-Personen-Haushalte und Haushalte mit vier und mehr Personen.

Abbildung 9: Bewerberinnen und Bewerber für öffentlich geförderte Wohnungen in 2019



Quelle: LH Wiesbaden, Amt für Soziale Arbeit (Abt. Wohnen); eigene Berechnungen.



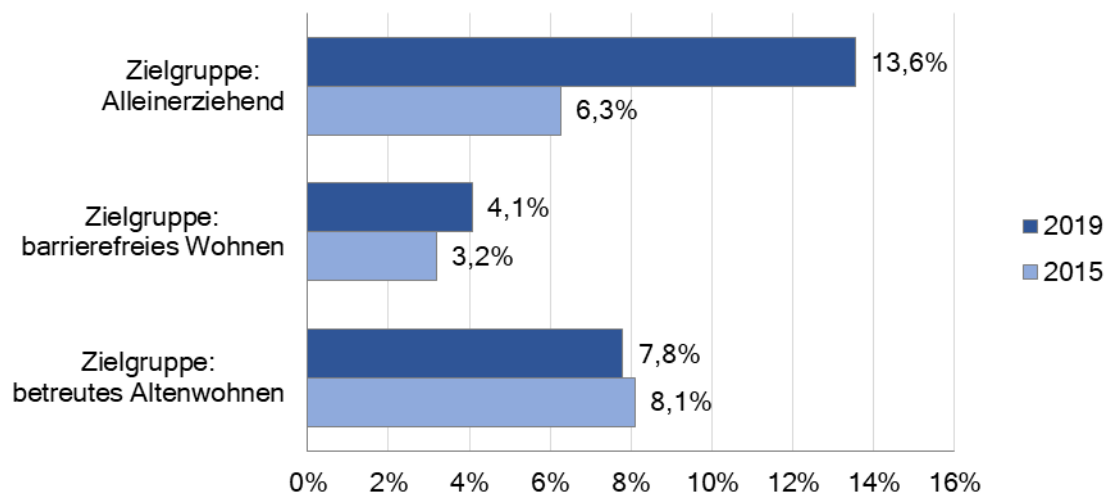
Grundsatz und Planung

Im Zeitverlauf²⁵ wird deutlich, dass sich zum einen die Gesamtzahl der registrierten wohnungssuchenden Personen seit 2015 leicht um 165 Personen erhöht hat, mehr als verdoppelt hat sich hingegen in diesem Zeitraum die Anzahl Alleinerziehender mit Kind(ern) unter 10 Jahren (von 127 auf 288 Personen). Dieser Trend wird auch in untenstehender Abbildung deutlich: Zum 31.12.2019 gehörten 13,6 Prozent der bewerbenden Personen der Zielgruppe der Alleinerziehenden an. 2015 betrug dieser Wert nur 6,3 Prozent.

²⁵ Aufgrund von Veränderungen in der Datenerfassung ist ein Zeitvergleich vor 2015 leider nicht möglich.

Dahingehend sind die Anteile der Zielgruppen für barrierefreies Wohnen und betreutes Altenwohnen weitestgehend konstant geblieben.

Abbildung 10: Ausgewählte Zielgruppen für öffentlich geförderte Wohnungen 2015 und 2019



Quelle: LH Wiesbaden, Amt für Soziale Arbeit (Abt. Wohnen); eigene Berechnungen.



Grundsatz und Planung

Die Mehrheit der bewerbenden Haushalte (45 Prozent) bezog ihr Einkommen aus Leistungen nach dem SGB II, ein Fünftel verfügte über Erwerbseinkommen und nur etwa jeder zehnte Haushalt bezog eine Rente oder Leistungen nach dem SGB XII.

Die Vergabe der öffentlichen Wohnungen erfolgt in Wiesbaden nach sozialer Dringlichkeit. Hierbei sind bestimmte Haushaltstypen - wie insbesondere schwangere Frauen, Familien und andere Haushalte mit Kindern, junge Ehepaare, alleinstehende Elternteile mit Kindern, ältere und schwerbehinderte Menschen - vorrangig zu berücksichtigen.

Abbildung 11: Kategorien zur Vergabe der öffentlich geförderten Wohnungen

Rangstufe I
drohende Wohnungslosigkeit / Unbewohnbarkeit der jetzigen Unterkunft / Wohnungswechsel unbedingt zeitnah erforderlich
Rangstufe II
jetzige Wohnung deutlich zu Klein / Budgetüberschreitung
Rangstufe III
jetzige Wohnungsgröße nicht (mehr) passend
Rangstufe IV
Auswärtige Bewerber*innen mit Anbindung an Wiesbaden
Rangstufe V
sonstige

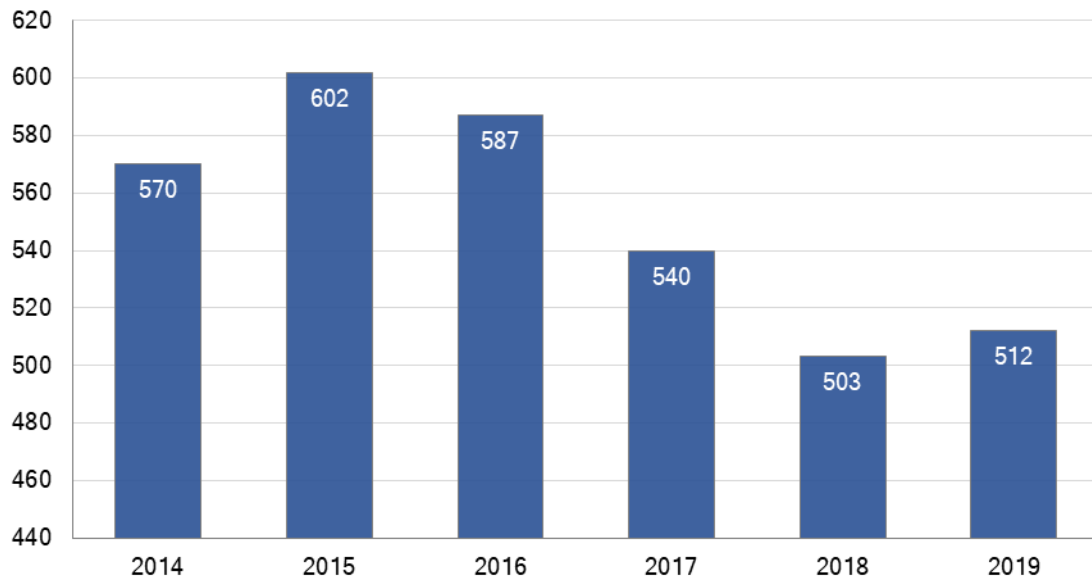
Quelle: LH Wiesbaden, Amt für Soziale Arbeit (Abt. Wohnen); eigene Darstellung.



Grundsatz und Planung

Die jeweils dringlichsten Haushalte werden den Vermieterinnen und Vermietern für frei werdende Wohnungen vorgeschlagen. Im März 2019 waren 961 Haushalte und damit knapp ein Viertel aller registrierten Wohnungssuchenden der dringlichsten Stufe 1 zugeordnet.

Abbildung 12: Vermittelte Wohnungen seit 2014 in Wiesbaden



Quelle: LH Wiesbaden, Amt für Soziale Arbeit (Abt. Wohnen, interne Datenerfassung); eigene Darstellung.



Grundsatz und Planung

Im Jahr 2019 wurden 512 öffentlich geförderte Wohnungen vermittelt. Seit 2015 (602 Vermittlungen) nahm dieser Wert analog zum Rückgang der öffentlich geförderten Wohnungen weitestgehend ab.

4 Armutsrisiko Wohnen

Die Versorgung mit angemessenem Wohnraum ist ein elementares Grundbedürfnis jedes Menschen. So ist die Unterversorgung mit (qualitativ) akzeptablem Wohnraum eine Erscheinungsform von Armut und stellt häufig eine Einschränkung des täglichen Lebens und der gesellschaftlichen Teilhabe dar. Mehr als ein Drittel der Konsumausgaben deutscher Haushalte entfällt durchschnittlich auf das Wohnen²⁶. Je geringer das Einkommen, desto höher ist in den meisten Fällen der Anteil, der für die Wohnkosten aufgewendet wird. Die Mietbelastung wird als das Verhältnis von bruttowarmen Mietausgaben zum verfügbaren Haushaltseinkommen definiert und stellt für viele Haushalte eine (subjektiv) hohe Belastung dar. Bei kleineren Haushalten ist sie generell höher als bei größeren Haushalten und nimmt mit steigendem Einkommen ab.

In der Bürgerumfrage zur Wohnzufriedenheit und Wohnkostenbelastung des Amtes für Statistik und Stadtforschung aus dem Jahr 2018 wurde die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum bei 82 Prozent der Befragten als eine vordringliche Priorität gesehen. Ein Fünftel der Befragten empfand die Wohnkosten des eigenen Haushaltes als große Belastung. Diese Belastung fiel je nach Haushaltstyp und Wohnform unterschiedlich aus: So fühlten sich

²⁶ Statistisches Bundesamt (2020b): Internet.

Haushalte mit Kindern deutlich stärker durch die Wohnkosten belastet, als kinderlose Haushalte. Mehr als ein Viertel ihres Einkommens gaben die Befragten für das Wohnen aus; die Wohnkostenbelastungsquote in Mietwohnungen (Anteil der Miete sowie aller weiteren Energie- und Wohnnebenkosten am Haushaltsnettoeinkommen) lag bei 31 Prozent und damit deutlich höher als in selbstgenutztem Eigentum. Eine Überbelastung durch Wohnkosten liegt nach einer EU-Konvention vor, wenn ein Haushalt mehr als 40 Prozent des verfügbaren Einkommens für das Wohnen ausgibt. Für in Miete lebende Haushalte mit einem Nettoeinkommen bis 1.400 Euro wurde eine mittlere Wohnkostenbelastungsquote (Median) in Höhe von 54,3 Prozent ermittelt, für Haushalte mit einem Nettoeinkommen zwischen 1.401 bis 2.000 Euro eine Belastung in Höhe von 40,5 Prozent. Eine Überbelastung durch Wohnkosten gaben 27,5 Prozent der Befragten mit Mietvertrag an. Tendenziell höhere mittlere Wohnkostenbelastungsquoten wiesen zudem Befragte mit Migrationshintergrund (35,0 Prozent), Alleinerziehende (37,6 Prozent) und Arbeitslose bzw. dauerhaft Erwerbsunfähige (43,6 Prozent) auf²⁷.

In einer im Jahr 2017 durch die Hans-Böckler-Stiftung veröffentlichten Studie zu den Wohnverhältnissen in 77 Großstädten wurde für die Stadt Wiesbaden eine Mietbelastungsquote von 28,5 Prozent im Median ermittelt. Die Stadt Wiesbaden liegt damit auf Platz 11 aller untersuchten Großstädte und vor Darmstadt, Frankfurt und Mainz. Lediglich die Stadt Offenbach liegt als Vergleichskommune im Rhein-Main-Gebiet mit 28,7 Prozent leicht über der Quote Wiesbadens. Hier gilt allerdings zu beachten, dass die Daten aller Befragten berechnet wurden – die Mietbelastungsquote steigt aber, wie dargestellt, je niedriger das Haushaltseinkommen ist. Es kann daher angenommen werden, dass die Mietbelastungsquote gerade bei Haushalten mit niedrigen Einkommen deutlich höher als 28,5 Prozent liegt.

4.1 Wohngeld

Das Wohngeld wird als Mietzuschuss für Personen, die eine Wohnung zur Miete bewohnen oder als Lastenzuschuss für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer geleistet. Auf diese Sozialleistung besteht bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen und erfolgter Antragsstellung ein Rechtsanspruch.

Als vorgelagerte Sozialleistung dient das Wohngeld der wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens²⁸ und soll die Wohnkostenbelastung für Haushalte mit niedrigen Einkommen mindern und tragbar machen. Zudem soll es verhindern, dass Haushalte mit Einkommen ausschließlich wegen der Wohnkosten auf den Bezug von Leistungen nach SGB II oder SGB XII angewiesen sind. Um diesen Anspruch erfüllen zu können, ist es entscheidend, dass die Vorgaben zur Ermittlung des Wohngeldes flexibel und zeitnah auf die Entwicklungen des Wohnungsmarktes eingehen.

Ab dem 01.01.2020 wurde das Wohngeld mit der Wohngeldreform 2020 an die allgemeine Mieten- und Einkommensentwicklung seit der letzten Reform 2016 angepasst. Mit dem höheren Wohngeld kann in einigen Fällen die Notwendigkeit eines Grundsicherungsbezuges enden und stattdessen Wohngeld bezogen werden. Eine Dynamisierung des Wohngeldes durch Anpassung an die eingetretene Miet- und Einkommensentwicklung ist ab 2022 alle zwei Jahre vorgesehen²⁹.

Alle Gemeinden und Kreise werden in Deutschland abhängig von dem örtlichen Mietenniveau einer Mietenstufe zugeordnet. Je nach Mietenstufe und Anzahl der Haushaltsmitglieder sind die Miethöchstbeträge unterschiedlich hoch gestaffelt. Die Stufen gewährleisten dabei eine

²⁷ LH Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung (2019): S. 2f, S. 35.

²⁸ Vgl. § 1 Abs. 1 Wohngeldgesetz (WoGG).

²⁹ Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (2019a): S. 6ff.

genauere Berücksichtigung der regionalen Mietverhältnisse beim Wohngeldzuschuss. Die Landeshauptstadt Wiesbaden befindet sich in Stufe VI (von VII)³⁰.

Abbildung 13: Miethöchstbeträge nach Haushaltsgröße in Mietstufe VI

		Miethöchstbeträge in Euro
Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	1 Haushaltsmitglied	575 €
	2 Haushaltsmitglieder	697 €
	3 Haushaltsmitglieder	830 €
	4 Haushaltsmitglieder	968 €
	5 Haushaltsmitglieder	1.106 €
	Mehrbetrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied	139 €

Quelle: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (2019): S. 10; eigene Darstellung.

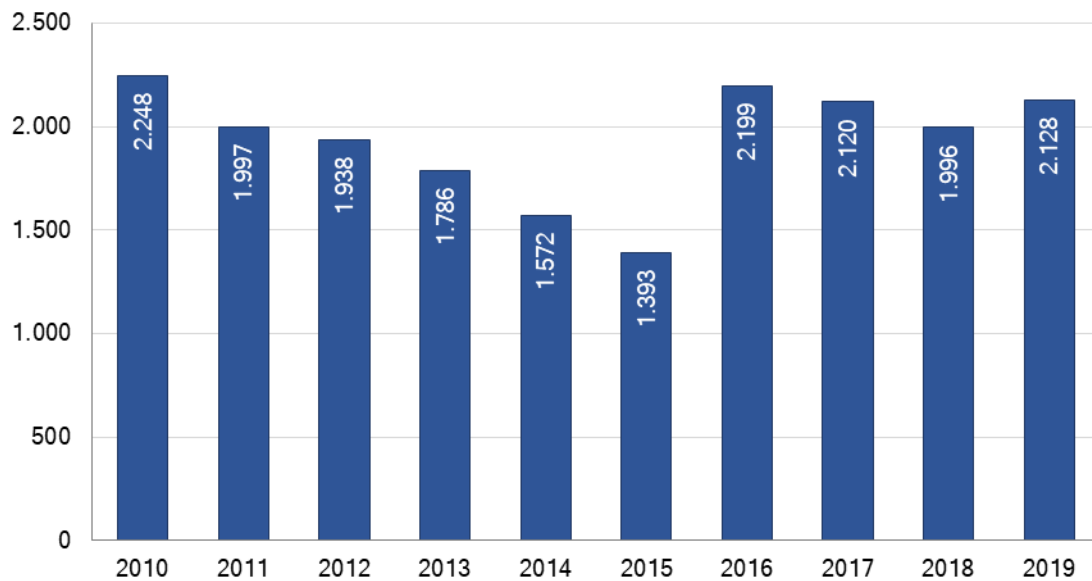


Grundsatz und Planung

In Abbildung 14 wird die Abnahme der Leistungsfähigkeit des Wohngeldes der Jahre 2010 bis 2015 durch gestiegene Wohnkosten und Verbraucherpreise deutlich. Mit der Wohngeldnovelle aus dem Jahr 2016 und der damit verbundenen Erhöhung des Wohngeldes konnte dieses gestärkt und ein deutlicher Anstieg der wohngeldbeziehenden Haushalte sichtbar werden. Für die Stadt Wiesbaden sind in diesem Jahr 977 Erstanträge eingegangen, knapp mehr als in den drei Jahren zuvor in der Gesamtsumme.

³⁰ Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (2020a): Internet.

Abbildung 14: Haushalte in Wohngeldbezug seit 2010



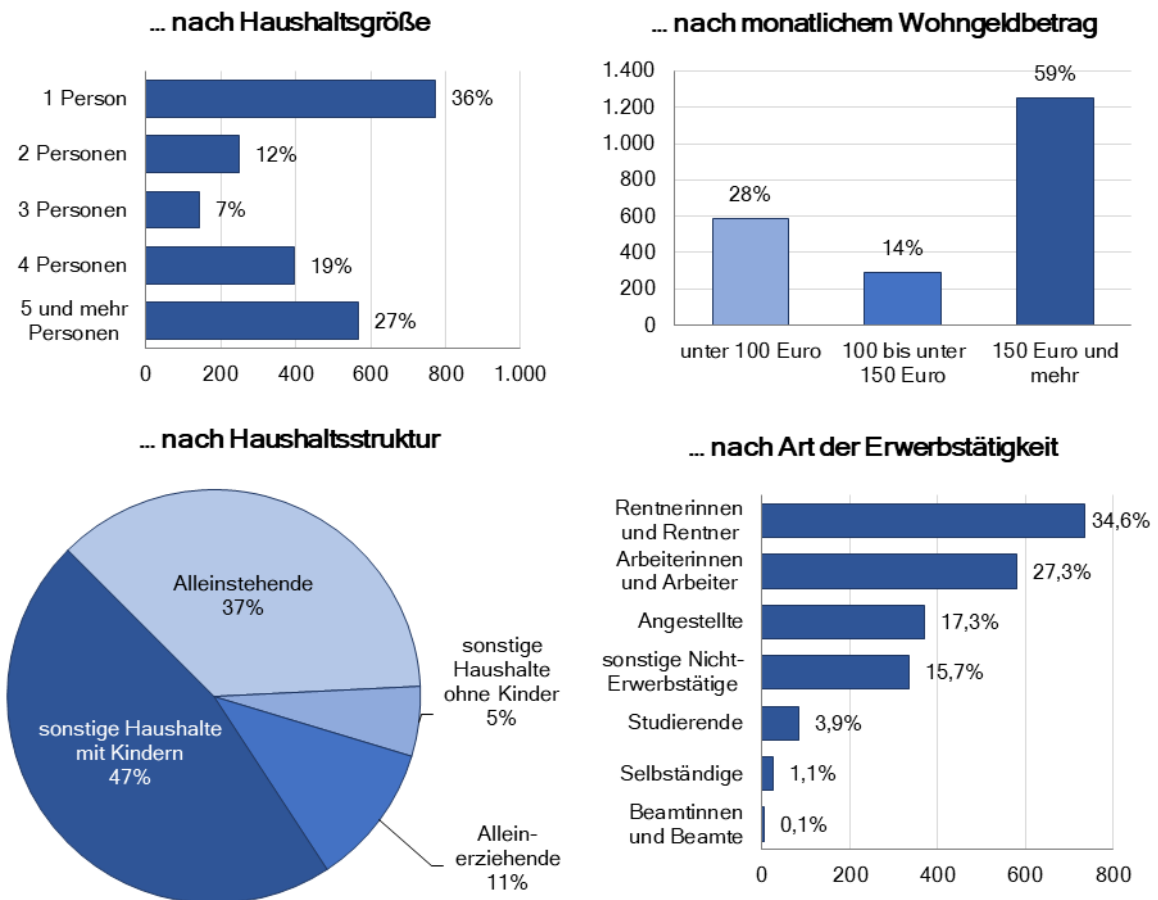
Quelle: LH Wiesbaden, Amt für Soziale Arbeit (Abt. Wohnen); eigene Darstellung.



Grundsatz und Planung

Durch die Reform im Jahr 2020 ist daher wiederum mit einem Anstieg der beziehenden Haushalte zu rechnen. Neben einer Erhöhung des Wohngeldes wird die Reichweite vergrößert und der Kreis der Berechtigten erweitert. Vor allem Familien sowie Rentnerinnen und Rentner mit niedrigem Einkommen sollen verstärkt profitieren.

Abbildung 15: Wohngeldbezug nach unterschiedlichen Kategorien 2019



Quelle: LH Wiesbaden, Amt für Soziale Arbeit (Abt. Wohnen); eigene Berechnung und Darstellung.



Grundsatz und Planung

Im Jahr 2019 erhielten knapp 60 Prozent der Haushalte in Wohngeldbezug mehr als 150 Euro monatlich. Mehr als ein Drittel der Haushalte bestand aus alleinstehenden Personen, während in fast 60 Prozent der Fälle Kinder in den Haushalten lebten. Die hohe Bedeutung des Wohngeldes wird vor allem für Rentnerinnen und Rentner deutlich, die mehr als ein Drittel der beziehenden Haushalte darstellten.

4.2 Wohnsituation und Kosten der Unterkunft für Leistungsberechtigte von Existenzsicherungsleistungen nach SGB II und SGB XII

Im Rahmen des Zweiten bzw. des Zwölften Sozialgesetzbuches (SGB II, SGB XII) werden Haushalte, die ihren existenzsichernden Lebensunterhalt inkl. Wohnkosten nicht aus eigenem Einkommen sowie vorrangigen Leistungen (z.B. dem Wohngeld) decken können, durch die Berücksichtigung von u.a. Bedarfen für Unterkunft und Heizung durch die öffentliche Hand unterstützt. Im Unterschied zum Wohngeld werden bei den Kosten der Unterkunft (KdU) meist die Wohnkosten in tatsächlicher Höhe als Bedarf berücksichtigt, sofern sie angemessen sind. Diese Angemessenheitsgrenzen werden von den Kommunen mit Hilfe der Kriterien aus § 22

SGB II und den Nebennormen der Länder festgelegt und bestimmen sich nach den Faktoren Wohnungsgröße, Anzahl der Bedarfsgemeinschaftsmitglieder und Kosten (Kaltmiete)³¹.

Abbildung 16: Angemessenheit der Unterkunftskosten in Wiesbaden, Stand 2019

	Maßstäbe für angemessene Wohnflächen
bei Alleinstehenden	bis zu 50 m ² Wohnfläche
für 2 Personen	bis zu 60 m ² Wohnfläche
für 3 Personen	bis zu 75 m ² Wohnfläche
für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	jeweils zusätzlich 12 m ²
	Obergrenzen der Kaltmiete
für Wohnungen unter 60 m ² Wohnfläche	max. 8,89 Euro/m ²
für Wohnungen zwischen 60 und 100 m ² Wohnfläche	max. 8,20 Euro/m ²
für Wohnungen größer als 100 m ² Wohnfläche	max. 8,66 Euro/m ²

Quelle: LH Wiesbaden, Amt für Soziale Arbeit, Sozialleistungs- und Jobcenter; eigene Darstellung.



Grundsatz und Planung

Als angemessen einzuschätzen ist eine Mietwohnung, wenn sie diesen beiden Vorgaben entspricht. Die sogenannte „Produkttheorie“ kommt zum Einsatz, wenn die Wohnung einem dieser Kriterien nicht entspricht. Sie besagt, dass eine Mietwohnung auch dann als angemessen anzusehen ist, wenn die Unterkunftskosten das Produkt aus maximal zu berücksichtigender Wohnfläche und maximal zustehender Kaltmiete nicht überschreiten. In Fällen, in denen auch nach Anwendung der Produkttheorie eine Wohnung als nicht angemessen erscheint, erfolgt eine Einzelfallprüfung.

4.2.1 KdU von Leistungsberechtigten nach dem SGB II

Im Folgenden wird die Wohnsituation von Leistungsberechtigten nach dem SGB II im Zeitverlauf dargestellt. Die jeweilige Datenquelle ist die Statistik der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II zur Wohn- und Kostensituation der Jobcenter, veröffentlicht von der Bundesagentur für Arbeit. Ausgewiesen sind hier die gesamten Haushaltsgemeinschaften im Vergleich zu den sonst betrachteten Bedarfsgemeinschaften im SGB II: hier zählen auch diejenigen Personen dazu, die ggf. nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehören, bei der Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten allerdings mit einbezogen werden. Es werden daher die Kosten und Wohnungsgrößen ausgewiesen, die für die gesamte Haushaltsgemeinschaft anfallen, auch wenn nicht alle Haushaltsmitglieder zum Leistungsbezug nach dem SGB II berechtigt sind. Somit wird die tatsächlich gelebte Wohnsituation bestmöglich dargestellt.

Im Dezember 2019 waren 12,2 Prozent aller Wiesbadener Haushalte mit mindestens einer Person unter 65 Jahren auf Leistungen aus der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) angewiesen. Im Vergleich zu den Vorjahren ist ein leichter Rückgang zu verzeichnen: das Risiko, SGB II-Leistungen zu beziehen, ist bei allen Haushaltstypen außer den

³¹ Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (2018): S. 52.

Mehrpersonenhaushalten ohne Kinder zurückgegangen. Dies lässt sich auch mit dem verstärkten Bezug vorrangiger Leistungen wie dem Kinderzuschlag oder Wohngeld erklären³². Unter den in Wiesbaden gezahlten Kosten der Unterkunft beliefen sich 92 Prozent auf Mietwohnungen. Für wiederum 99 Prozent dieser Mietwohnungen liegen alle Angaben zu den Einzelpositionen (Kaltmiete, Nebenkosten, Heizkosten und Wohnfläche) vor, so dass sie in diese Auswertungen einfließen können.

Abbildung 17: Haushalte im SGB II-Bezug mit gültigen Angaben zur Miete 2019

Anzahl der Haushaltsmitglieder						
1	2	3	4	5	6 und mehr	Insgesamt
Bedarfsgemeinschaften in Mietverhältnissen						
5.037	2.852	2.155	1.599	827	462	12.932
38,9%	22,1%	16,7%	12,4%	6,4%	3,6%	
Durchschnittliche Wohnfläche in m²						
47,38	62,15	70,43	76,21	84,04	98,12	62,17
Durchschnittliche Kaltmiete pro m²						
8,14 €	7,65 €	7,87 €	8,02 €	8,20 €	8,06 €	7,97 €
Durchschnittliche Nebenkosten pro m²						
2,09 €	2,18 €	2,30 €	2,57 €	2,48 €	2,56 €	2,25 €
Durchschnittliche Heizkosten pro m²						
1,24 €	1,34 €	1,36 €	1,40 €	1,39 €	1,33 €	1,32 €
Durchschnittliche Kosten der Unterkunft insgesamt pro m²						
11,16 €	10,85 €	11,25 €	11,70 €	11,78 €	11,70 €	11,23 €
Durchschnittliche Kosten der Unterkunft insgesamt						
508,71 €	678,59 €	792,45 €	889,21 €	990,03 €	1.162,11 €	694,60 €

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2020a); eigene Darstellung.



Grundsatz und Planung

Von den insgesamt 12.932 Haushalten fallen knapp 40 Prozent auf Ein-Personen-Haushalte; etwas mehr als ein Fünftel der Wohnungen wird von zwei Personen bewohnt, 17 Prozent von drei Personen, 12 Prozent von vier Personen, sechs Prozent von fünf Personen und lediglich knapp vier Prozent von sechs und mehr Personen. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 62 m² bei einer durchschnittlichen Kaltmiete von 7,97 Euro je m². Die vorgegebenen Wohngrößen werden bis auf die der Zwei-Personenhaushalte eingehalten, deren Quadratmeterzahl leicht nach oben abweicht. Dies lässt sich durch die Produkttheorie erklären. Die Mieten erscheinen im Durchschnitt deshalb relativ gering, da sich viele Leistungsberechtigte bereits lange im SGB II-Bezug befinden und damit einhergehend über geringe Bestandsmieten verfügen.

³² LH Wiesbaden, Amt für Grundsicherung und Flüchtlinge und Amt für Soziale Arbeit (2020): S. 19.

Abbildung 18: Haushalte im SGB II-Bezug mit gültigen Angaben zur Miete im Zeitverlauf

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Anzahl der Haushaltsmitglieder	12.932	13.396	14.537	14.019	14.220	14.132	13.957
Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	62,17	61,98	61,54	61,50	61,26	61,12	61,39
durchschnittliche Kaltmiete pro m ²	7,97 €	7,79 €	7,60 €	7,41 €	7,24 €	7,21 €	6,93 €
durchschnittliche Nebenkosten pro m ²	2,25 €	2,30 €	2,23 €	2,06 €	2,10 €	2,15 €	2,12 €
Durchschnittliche Kosten der Unterkunft insgesamt pro m ²	11,23 €	11,09 €	10,82 €	10,78 €	10,67 €	10,75 €	10,42 €
Durchschnittliche Kosten der Unterkunft insgesamt	694,60 €	683,21 €	660,90 €	639,58 €	629,62 €	623,82 €	616,12 €

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2020a); eigene Darstellung.



Grundsatz und Planung

Im Zeitvergleich wird deutlich, dass sich die Gesamtanzahl der Haushaltsmitglieder seit 2013 nach einem kontinuierlichen Anstieg bis 2017 leicht verringert hat. Dies lässt sich zum Teil durch Effekte der Reformen für das Wohngeld und den Kinderzuschlag erklären, da diese vorrangigen Leistungen durch Erhöhung der Einkommensgrenzen zu einem erweiterten Adressatinnen- und Adressatenkreis führten. Bezüglich der Kosten ist in allen Punkten ein Anstieg seit 2013 zu verzeichnen. Die Kaltmieten sind in den sechs Jahren um fünfzehn Prozent gestiegen. Betrachtet man den Anstieg der Kaltmieten differenziert nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder ergibt sich folgendes Bild: Den höchsten Kostenanstieg mit einer Steigerung um 24 Prozent verzeichneten Haushalte mit fünf Personen. Weitere hohe Anstiegswerte verzeichneten die Vier- sowie Sechs- und mehr-Personen-Haushalte mit je 20 Prozent. Dahingegen ist die durchschnittliche Kaltmiete bei den Ein- und Zwei-Personenhaushalten vergleichsweise nur um 12 bzw. 13 Prozent gestiegen.

Abbildung 19: Interkommunaler Vergleich zu den tatsächlichen Kosten der Unterkunft nach Größe der Haushaltsgemeinschaft 2019

	Anzahl der Haushaltsmitglieder						
	1	2	3	4	5	6 und mehr	Insgesamt
	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²						
Wiesbaden	47,38	62,15	70,43	76,21	84,04	98,12	62,17
Frankfurt	43,91	59,10	67,37	71,80	77,63	88,12	57,21
Darmstadt	40,34	61,29	69,21	72,90	76,92	80,81	57,71
Offenbach	47,98	60,88	66,82	71,93	76,13	89,58	62,29
Mainz	39,39	60,31	69,70	76,59	82,41	95,56	56,74
	Durchschnittliche Kaltmiete pro m ² in Euro						
Wiesbaden	8,14	7,65	7,87	8,02	8,20	8,06	7,97
Frankfurt	10,57	8,62	8,48	9,17	9,32	10,55	9,62
Darmstadt	10,38	8,25	9,30	10,51	14,15	23,31	10,69
Offenbach	7,94	7,72	7,90	8,08	8,32	8,16	7,95
Mainz	9,79	7,95	8,15	7,74	8,13	8,56	8,82
	Durchschnittliche Nebenkosten pro m ² in Euro						
Wiesbaden	2,09	2,18	2,30	2,57	2,48	2,56	2,25
Frankfurt	2,42	2,36	2,37	2,38	2,44	2,53	2,40
Darmstadt	2,08	2,18	2,15	2,31	2,24	2,32	2,16
Offenbach	2,01	2,11	2,20	2,31	2,48	2,40	2,17
Mainz	2,39	2,10	2,09	2,05	2,13	2,03	2,22
	Durchschnittliche Heizkosten pro m ² in Euro						
Wiesbaden	1,24	1,34	1,36	1,40	1,39	1,33	1,32
Frankfurt	0,82	0,96	1,00	1,01	1,05	0,95	0,91
Darmstadt	1,12	1,38	1,48	1,60	1,56	1,68	1,35
Offenbach	1,16	1,28	1,34	1,37	1,36	1,41	1,28
Mainz	0,99	1,03	1,10	1,03	1,03	1,07	1,02
	Durchschnittliche Kosten der Unterkunft insgesamt pro m ² in Euro						
Wiesbaden	11,16	10,85	11,25	11,70	11,78	11,70	11,23
Frankfurt	13,38	11,56	11,44	12,18	12,41	13,71	12,53
Darmstadt	13,24	11,48	12,63	14,20	17,73	27,08	13,90
Offenbach	10,78	10,81	11,20	11,59	12,02	11,84	11,15
Mainz	12,78	10,72	11,09	10,61	11,18	11,49	11,75
	Durchschnittliche Kosten der Unterkunft insgesamt in Euro						
Wiesbaden	508,71	678,59	792,45	889,21	990,03	1.162,11	694,60
Frankfurt	534,75	657,35	750,79	850,76	967,18	1.192,11	676,06
Darmstadt	465,91	654,27	771,83	854,11	972,50	1.211,30	670,47
Offenbach	487,63	638,25	732,94	817,68	882,73	1.045,68	675,94
Mainz	446,48	618,94	737,98	797,70	868,59	1.035,87	606,12

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2020b): eigene Darstellung.

Interessant ist der Vergleich mit anderen Kommunen des Rhein-Main-Gebietes, ausgewählt wurden die Städte Frankfurt, Offenbach, Darmstadt und Mainz. Auch hier werden die Daten der Jobcenter zu den Leistungsberechtigten im SGB II dargestellt. Der Vergleich zeigt ein sehr heterogenes Bild: Bezüglich der durchschnittlichen Wohnfläche liegt Wiesbaden mit 62,2 m² leicht hinter der Stadt Offenbach, jedoch um mehr als fünf m² deutlich über Mainz. Der größte Unterschied ist bei den Ein-Personen-Haushalten zu verzeichnen.

Die durchschnittlichen Kaltmieten liegen zwischen knapp 8 Euro und 10,70 Euro/m² den höchsten Wert verzeichnet hier die Stadt Darmstadt.

Differenziert nach der Haushaltsgröße lassen sich die unterschiedlichen Wohnungsmärkte der Kommunen ablesen: Während die Wohnungen für eine Person in Frankfurt den durchschnittlich höchsten Wert verzeichnen, liegen die Werte für vier und mehr Personen in der Stadt Darmstadt zum Teil weit über den Vergleichswerten. Dies ist ein Indiz der unterschiedlich angespannten Märkte je nach Wohnungsgröße. Da auch die Neben- und Heizkosten in den betrachteten Kommunen sehr unterschiedlich ausfallen, ergibt sich bei der Gesamtbetrachtung der Kosten der Unterkunft ein unterschiedliches Ranking.

Die Betrachtung von „Ausstiegslöhnen“ zeigt neben der Größe und Art der Bedarfsgemeinschaft und der Freibeträge im SGB II auf das konkrete Erwerbseinkommen den hohen Einfluss von Miete und Nebenkosten der Wohnung. Die Ausstiegslöhne geben an, was SGB II-Leistungsberechtigte verdienen müssten, um sich sowohl die Miete für ihren Haushalt leisten zu können und zusätzlich so viel Einkommen zur Verfügung zu haben, dass die Haushaltsmitglieder existenzsichernd versorgt sind. Die Berechnungen der jährlichen Geschäftsberichterstattung SGB II zeigen, dass im Jahr 2019 eine alleinstehende Person knapp 41 Prozent ihres Nettoentgeltes aufwenden müsste, um eine mittlere Miete in Wiesbaden zu zahlen. Bei einem Paar mit zwei Kindern beläuft sich der Wert auf 33 Prozent, für eine alleinerziehende Person mit einem Kind sind es 36 Prozent. Hier sind vorrangige Leistungen wie das Wohngeld und der Kinderzuschlag sowie das Kindergeld mit eingerechnet. Es wird deutlich, dass hohe Mietkosten einen Ausstieg aus dem Leistungsbezug immer unwahrscheinlicher erreichbar machen³³.

4.2.2 KdU von Leistungsberechtigten nach dem SGB XII

Im Folgenden werden die Wohnsituation sowie die Kosten der Unterkunft von SGB XII-Leistungsberechtigten außerhalb von Einrichtungen nach den Kapiteln Drei und Vier untersucht. Die Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Dritten Kapitel sichert den Lebensunterhalt von Menschen, die keine sonstigen Ansprüche auf existenzsichernde Leistungen geltend machen können. Einen Anspruch auf Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem Vierten Kapitel können Personen, die die Regelaltersgrenze erreicht haben und Personen, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und dauerhaft voll erwerbsgemindert sind, geltend machen. Davon zu unterscheiden sind die weiteren Kapitel Fünf bis Neun, die sich auf besondere Lebenslagen, wie beispielsweise die Hilfen zur Gesundheit, Hilfen zur Pflege oder Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten, beziehen³⁴. Ende 2019 erhielten 7.100 Personen in Wiesbaden existenzsichernde Leistungen im Rahmen des SGB XII außerhalb von Einrichtungen, darunter 989 Leistungsberechtigte nach Kapitel 3 und 6.111 Leistungsberechtigte nach Kapitel 4. Analog zu Abschnitt 4.2.1 „KdU von Leistungsberechtigten nach dem SGB II“ werden im Folgenden die Kosten und Wohnungsgrößen ausgewiesen, die für die gesamte Haushaltsgemeinschaft anfallen, auch wenn nicht alle Haushaltsmitglieder zum Leistungsbezug nach dem SGB XII berechtigt sind. Die ermittelten Werte sind daher direkt mit den Daten aus dem Leistungsbezug nach dem SGB II vergleichbar.

³³ Zur detaillierten Analyse siehe: LH Wiesbaden, Amt für Grundsicherung und Flüchtlinge und Amt für Soziale Arbeit (2020): S. 29ff.

³⁴ Vgl. Bundesministerium für Arbeit und Soziales (2020a): Internet.

Im Jahr 2019 bezogen 6.466 Haushalte in Wiesbaden Leistungen im Rahmen des SGB XII, der überwiegende Teil wohnt regulär zur Miete (6.271 Haushalte). Um verlässliche Aussagen zu den einzelnen Positionen treffen zu können, gehen nur solche Fälle in die Analyse ein, bei denen Aufwendungen für Kaltmiete, Nebenkosten und Heizung getrennt ausgewiesen sind und zusätzlich gültige Angaben zur Wohnfläche vorliegen. Die Zahl der betrachteten Haushalte reduziert sich hierdurch auf 5.634 für den Stand Dezember 2019.

Abbildung 20: Haushalte im SGB XII-Bezug mit gültigen Angaben zur Miete 2019

Anzahl der Haushaltsmitglieder				
1	2	3	4 und mehr	Insgesamt
Haushalte in Mietverhältnissen				
3.871	1.266	298	199	5.634
68,7%	22,5%	5,3%	3,5%	100%
Durchschnittliche Wohnfläche in m²				
49,79	64,23	75,74	88,03	55,76
Durchschnittliche Kaltmiete pro m²				
7,35 €	7,13 €	7,43 €	7,70 €	7,32 €
Durchschnittliche Nebenkosten pro m²				
1,97 €	2,03 €	2,07 €	2,12 €	2,00 €
Durchschnittliche Heizkosten pro m²				
1,49 €	1,50 €	1,51 €	1,49 €	1,49 €

Quellen: Geschäftsdaten SGB XII aus dem Fachverfahren OPEN/Prosoz; eigene Darstellung.



Grundsatz und Planung

Aus der obigen Abbildung wird ersichtlich, dass es sich bei den Leistungsberechtigten nach dem SGB XII in mehr als zwei Drittel aller Fälle um alleinlebende Personen handelt. Dies lässt sich im Wesentlichen durch den hohen Anteil an Personen im Alter von 65 Jahren³⁵ und älter erklären. Nur knapp jeder neunte Haushalt besteht aus drei oder mehr Personen. Im Vergleich zu den Geschäftsdaten nach dem SGB II fällt daher die deutlich geringere Haushaltsgröße auf. Dies spiegelt sich auch in der durchschnittlichen Größe der Wohnung wider: Stehen den Haushalten in Leistungsbezug nach dem SGB XII durchschnittlich 56 m² zur Verfügung, beträgt die durchschnittliche Wohnfläche für Haushalte in SGB II-Bezug 62 m².

Auch die durchschnittliche Kaltmiete liegt mit 7,32 Euro für Haushalte im SGB XII-Bezug um 0,65 Euro unterhalb derer für Haushalte im SGB II-Leistungsbezug. Die durchschnittlichen Heizkosten/m² liegen durchweg über den Werten im Bereich des SGB II. Ausschlaggebend für geringere Kaltmieten und höhere Heizkosten ist mit hoher Wahrscheinlichkeit ein deutlich größerer Anteil an Bestandsmieten aufgrund der hohen Zahl von älteren Leistungsberechtigten, deren Wohnungen zudem in vielen Fällen eine geringere Energieeffizienz aufweisen werden.

³⁵ Unter den 6.111 Leistungsberechtigten nach Kapitel 4 SGB XII (außerhalb von Einrichtungen) waren im Jahr 2019 63,9 Prozent 65 Jahre und älter, vgl. Wiesbadener Geschäftsbericht SGB XII.

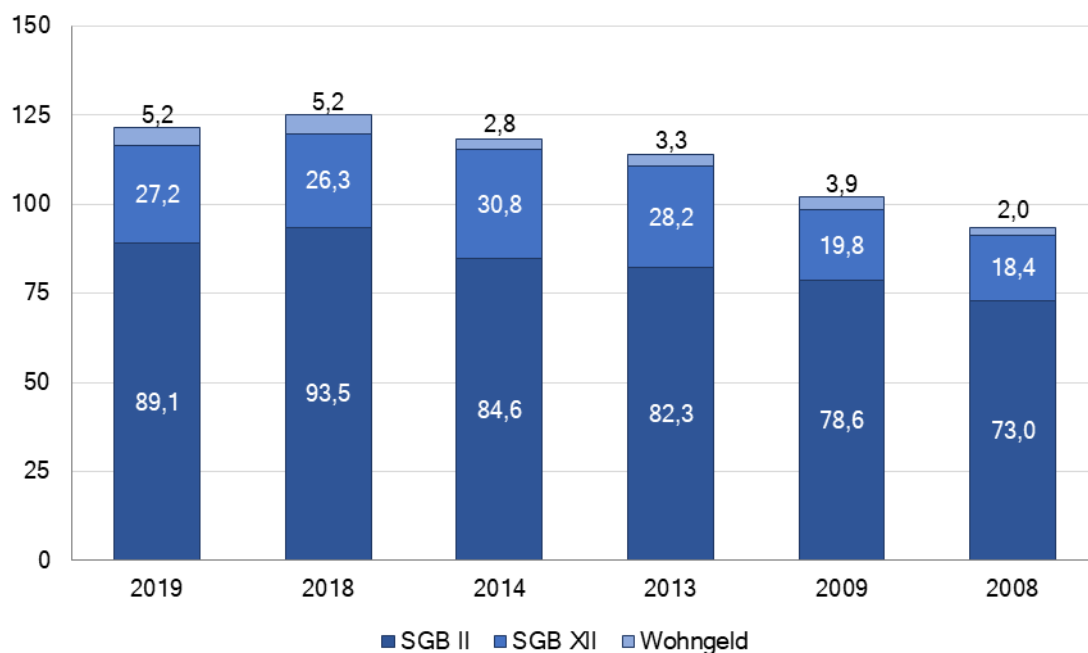
Wie im Bereich des SGB II werden auch im Bereich der SGB XII-Leistungen die Werte zur Angemessenheit der Unterkunftskosten weitestgehend eingehalten. In Bezug auf die durchschnittliche Wohnungsgröße sind leichte Abweichungen nach oben zu verzeichnen, dies vor allem bei der Wohnungsgröße der Zwei-Personen-Haushalte. Unter Anwendung der Produkttheorie heben sich diese allerdings aufgrund der vergleichsweise günstigen Kaltmiete wieder auf.

Ein Vergleich mit anderen Kommunen aus dem Rhein-Main-Gebiet wäre hier sicherlich aufschlussreich. Hierzu stehen allerdings leider keine Angaben zur Verfügung.

4.3 Aufwand der öffentlichen Haushalte für Mieten und KdU

Die in den vorherigen Kapiteln dargestellten hohen Zahlen an Haushalten, die Subjektleistungen für ihre Wohnkosten erhalten, spiegeln sich in einem erheblichen Ausgabevolumen für die Subjektleistungen wider.

Abbildung 21: Ausgaben für Subjektleistungen Wohnen in Millionen Euro (KdU SGB II, SGB XII und Wohngeld)



Quellen: Geschäftsstatistik SGB II, SGB XII, Wohngeldstelle; eigene Darstellung.



Grundsatz und Planung

Im Jahr 2019 wurden über 121 Millionen Euro für die Finanzierung angemessener Unterkunft und Heizung seitens des föderalen Staates aufgewandt. In den letzten zehn Jahren haben sich die Ausgaben - im Wesentlichen durch steigende Wohnkosten - um mehr als 19 Millionen Euro erhöht, dies entspricht einer Steigerungsquote von 19 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein leichter Rückgang der Ausgaben zu verzeichnen, dies liegt vornehmlich an den gesunkenen Kosten der Unterkunft für Haushalte im Leistungssystem SGB II (vgl. Kapitel 4.2.1).

Diese erheblichen staatlichen Transferleistungen wirken auf dem Wohnungsmarkt weder preisdämpfend noch nachhaltig problemlösend; sie stabilisieren den Status quo des angespannten Wohnungsmarktes und der steigenden Mietpreise. Sie dienen dem Schutz von Haushalten mit niedrigen Einkommen und ermöglichen ihnen eine menschenwürdige Lebensführung (in den preisgünstigeren Stadtteilen), fördern allerdings keine nachhaltige Verbesserung auf der Angebotsseite. Die hohen Ausgaben der Subjektleistungen „Wohnen“ sind ein weiteres Indiz für die Dringlichkeit geförderten Wohnbaus.

4.4 Wohnungslosigkeit und Wohnungsnotfallhilfen

Wohnungslosigkeit wird im Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung als „eindeutiges Merkmal einer existenziellen Bedrohung“ beschrieben. Sie ist oft Folge einer massiven persönlichen und familialen Krise und geht mit finanziellen, gesundheitlichen und anderen Belastungen einher. (...) Wohnungslos ist, wer nicht über einen mietvertraglich abgesicherten Wohnraum verfügt oder Eigentümer eines solchen ist und ihn nicht selbst nutzt.“³⁶

Wohnungslosigkeit und Wohnungsnot haben ihren Ursprung in unterschiedlichen Ursachen, die sich häufig gegenseitig verstärken. Auf der persönlichen Ebene sind es Faktoren wie wirtschaftliche Notlagen, familiäre Probleme, Suchtproblematiken und psychische Erkrankungen, die in eine Wohnungslosigkeit führen können. Räumungen (meist aufgrund von Mietschulden) sowie Kündigungen durch Vermieterin oder Vermieter spielen eine große Rolle. Auch strukturelle Gründe, wie hohe Mietpreise und fehlender Wohnraum vor allem im Bereich kleinerer Wohnungen, sind insbesondere für Menschen mit niedrigen Einkommen problematisch und können in die Wohnungslosigkeit führen.³⁷

Der Besitz bzw. die Einrichtung einer Postadresse ist unter anderem zur Beantragung von Grundsicherungsleistungen, zur Eröffnung eines Kontos sowie zur Registrierung bei der Wohnungsvermittlung unerlässlich. Seit Anfang der 1990er Jahre nimmt sich das Diakonische Werk in Wiesbaden diesem wichtigen Thema an. In der Teestube sowie der Migrationsberatung in der Rheinstraße bzw. über das Projekt EHAP können sich Menschen mit unklaren Wohnverhältnissen eine Postadresse einrichten und dort regelmäßig³⁸ die Post abholen. Im Jahr 2019 wurden sowohl in der Migrationsberatung und EHAP als auch der Teestube über 1.000 Postadressen verwaltet³⁹. Die Zahl der einzurichtenden Postadressen hat sich in den letzten Jahren vervielfacht und bringt das Diakonische Werk durch den hohen Arbeitsaufwand stark an seine Grenzen, da die Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter durch das Einrichten dieser Adressen zeitlich sehr stark beansprucht werden. Es sollte dringend ein standardisiertes Vorgehen bzw. Regelungen zur Hilfestellung beim Einrichten einer Postadresse in Kooperation mit den zuständigen Stellen und sozialen Einrichtungen etabliert werden, damit diese notwendige Unterstützungsleistung weiterhin gegeben ist.

Am 01.04.2020 ist das „Gesetz zur Einführung einer Wohnungslosenberichterstattung sowie einer Statistik untergebrachter wohnungsloser Personen (Wohnungslosenberichterstattungs-gesetz - WoBerichtsG)“ in Kraft getreten - bisher führt die Bundesregierung keine Statistik zur Zahl der wohnungslosen Menschen. Die Statistik untergebrachter wohnungsloser Personen wird erstmals zum 31.01.2022 bundesweit als Bestandserhebung durchgeführt und liegt somit dann auch für die Stadt Wiesbaden vor. Sie wird in einem eigenen Bericht thematisiert.

³⁶ Bundesministerium für Arbeit und Soziales (2020b): Internet.

³⁷ Bundesministerium für Arbeit und Soziales (2017): S. 571.

³⁸ Personen, die 14 Tage ihre Post nicht abholen, werden gelöscht und die Post zurückgeschickt. Die Postadresse kann allerdings wieder neu beantragt werden.

³⁹ Aufgrund der Corona-Pandemie reduzierte sich die Zahl der ausgestellten Postadressen im Jahr 2020 auf 600 durch die Teestube und 882 durch die Migrationsberatung und EHAP. Eine Postausgabe hat in beiden Stellen ohne Unterbrechung täglich stattgefunden.

Allerdings beschränken sich die Daten auf wohnungslose Menschen in Unterkünften - Daten zu obdachlosen⁴⁰ Menschen liegen auch mit Einführung der bundesweiten Statistik nicht vor.

Zu den Aufgaben der Daseinsvorsorge gehört es, Wohnungslosigkeit zu vermeiden und zu beenden. Kommunen verfügen daher über ein Instrumentarium aus gesetzlichen Vorschriften, sozialen Leistungen und fachlich erprobten Konzepten. Maßnahmen der Prävention zielen auf einen Erhalt bzw. die Sicherung der Wohnung ab. Durch eine gesetzliche Regelung zur Mietschuldenübernahme spielen die Jobcenter eine wichtige Rolle bei der Prävention von Wohnungsverlusten aufgrund von Mietschulden. Zur Erreichung des Präventionsauftrages erhalten die Kommunen und Jobcenter Meldung der Amtsgerichte, wenn eine Räumungsklage aufgrund von Mietschulden eingeht⁴¹. Innerhalb der geltenden Fristen ist zu klären, ob die (darlehensweise) Übernahme der Mietschulden erfolgen kann.⁴² Für das Jahr 2019 wurden 627.677 Euro seitens der Stadt Wiesbaden an Leistungen für Mietschulden (Darlehen) innerhalb der Grundsicherung für Arbeitsuchende gewährt. Weitere 79.530 Euro wurden als Darlehen/Beihilfen nach § 36 SGB XII gewährt.

Die Hilfen für aktuell Wohnungslose umfassen Angebote und Leistungen, die sich an Menschen ohne festen Wohnsitz richten. Eine ordnungsrechtliche Unterbringung besteht, wenn Menschen aufgrund ordnungsrechtlicher Maßnahmen ohne Mietvertrag - lediglich mit Nutzungsverträgen - in Wohnraum eingewiesen oder in Notunterkünften untergebracht werden. Zum 31.12.2020⁴³ wurden 225 unfreiwillig wohnungslose Menschen - darunter 98 Kinder - durch die städtische Wohnungsnotfallhilfe versorgt. Überdies waren 54 Personen eingewiesen, die Gründe waren vor allem Zwangsräumungen durch Mietschulden sowie Probemietverhältnisse.

⁴⁰ Obdachlosigkeit ist ein Teil der Wohnungslosigkeit. Als obdachlos werden Menschen bezeichnet, die weder festen Wohnsitz noch Unterkunft haben und „auf der Straße“ übernachten.

⁴¹ Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V. (2020): S. 10ff.

⁴² Kriterien sind insbesondere die Angemessenheit der Wohnung sowie die Absicherung der künftigen Mietzahlungen, einen Rechtsanspruch gibt es nicht.

⁴³ Aufgrund von Organisationsänderungen und veränderter statistischer Erfassung liegen leider keine vergleichbaren Zeitreihen vor, aus diesem Grund werden auch die Daten aus dem Jahr 2020 herangezogen.

Abbildung 22: Ordnungsrechtlich untergebrachte wohnungslose Menschen am 31.12.2020 in Wiesbaden

Untergebrachte in Notunterkünften	48 Haushalte → 18 Ein-Personen-Haushalte → 30 Mehr-Personen-Haushalte darunter 97 Kinder
Untergebrachte in der Akutunterkunft	19 Haushalte → 18 Ein-Personen-Haushalte → 1 Mehr-Personen-Haushalt
Untergebrachte in Hotels und Pensionen	17 Haushalte → 16 Ein-Personen-Haushalte → 1 Mehr-Personen-Haushalt darunter 1 Kind
in Wohnungen eingewiesene Personen	22 Haushalte → 9 Ein-Personen-Haushalte → 13 Mehr-Personen-Haushalte darunter 14 Kinder

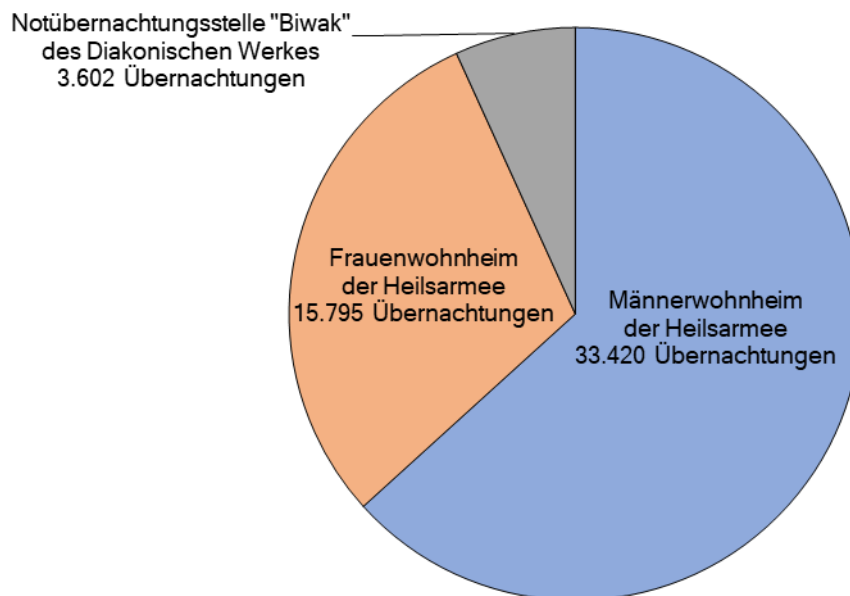
Quellen: Sozialleistungs- und Jobcenter, Unterbringungsmanagement; eigene Darstellung.



Grundsatz und Planung

Neben der ordnungsrechtlichen Unterbringung wohnungsloser Menschen in Notunterkünften, Hotels und Pensionen, einer Akutunterkunft für überwiegend psychisch beeinträchtigte Menschen sowie Einweisungen, werden in Wiesbaden vor allem durch die Heilsarmee und das Diakonische Werk Übernachtungsmöglichkeiten für wohnungslose Menschen bereitgestellt.

Abbildung 23: weitere Übernachtungsmöglichkeiten für wohnungslose Menschen 2019



Quellen: Daten der Heilsarmee und des Diakonischen Werkes; eigene Darstellung.



Grundsatz und Planung

Das Hildegard-Bleick-Haus in der Königsteiner Straße ist ein Frauenwohnheim der Heilsarmee mit 45 Plätzen für alleinstehende Frauen mit zum Teil langer Verweildauer. Die hohe Auslastung von über 96 Prozent ist seit Beginn der statistischen Erhebung im Jahr 2010 auf gleichbleibendem Niveau⁴⁴. Das Männerwohnheim der Heilsarmee in der Schwarzenbergstraße verfügt über einen Übernachtungsbereich mit 80 Schlafplätzen und einen separierten Wohnbereich für Männer, welche die Unterstützung und den schützenden Rahmen des Wohnheims benötigen⁴⁵. Die Auslastung liegt im Jahr 2019 bei 43,6 Prozent, wobei dieser Wert sowohl für den Durchgangsbereich als auch den Wohnbereich gemeinsam ausgewiesen ist; der Übernachtungsbereich ist seinem Charakter entsprechend von hoher Fluktuation gekennzeichnet. Die Notübernachtungsstelle „Biwak“ des Diakonischen Werkes in der Dotzheimer Straße bietet zwölf Plätze für wohnungslose Menschen an und war 2019 mit durchschnittlich 9,7 Übernachtungen je Tag und damit zu 82 Prozent ausgelastet.

In den vergangenen drei Jahren (2017-2019)⁴⁶ wurden insgesamt 1.423 Räumungsklagen (begründet mit Mietzahlungsverzug) und Zwangsräumungen in Wiesbaden gemeldet⁴⁷. Dies ist ein Hinweis auf besonders prekäre Einkommensverhältnisse; der (drohende) Verlust der Wohnung stellt eine existentielle Bedrohung insbesondere für Familien mit Kindern dar.

⁴⁴ Die Corona-Pandemie hat 2020 Auswirkungen auf das Frauenwohnheim: So steht zwar weiterhin die gleiche Bettenzahl zur Verfügung, allerdings ist die Auslastung nicht vergleichbar mit den vorherigen Jahren. Ein gefordertes Attest/ärztliches Schreiben zum Gesundheitszustand stellt für viele Frauen eine (zu) große Hürde dar.

⁴⁵ Vgl. Internetauftritt des Männerwohnheims: <https://www.heilsarmee.de/wiesbadenmh/angebote-leistungen.html> (Zugriff am 26.01.2021).

⁴⁶ Räumungsklagen und Zwangsräumungen werden im Datensatz für den Zeitraum von drei Jahren ausgewiesen. Aufgrund veränderter statistischer Erfassung ist ein Vergleich mit den Vorjahren wenig sinnvoll.

⁴⁷ Leider liegen keine validen Daten vor, in wie vielen Fällen ein Wohnraumverlust abgewendet werden konnte.

5 Instrumente der kommunalen Wohnungspolitik und Eckpunkte für eine soziale Wohnungspolitik in Wiesbaden

Der angespannte Wiesbadener Wohnungsmarkt ist auf ein langjähriges Missverhältnis von Angebot und Nachfrage zurückzuführen. Um diesem Ungleichgewicht begegnen zu können, bieten sich seitens der Kommune unterschiedliche wohnungspolitische Instrumente an. Die Sicherung und Erweiterung des Wohnungsbestandes, Mietrechtsänderungen, eine angepasste Liegenschaftsstrategie und Vergabepolitik, der Einsatz neuer Wohn- und Bauformen sowie raumplanerischer Instrumente sind dabei vorrangig zu betrachten.

5.1 Instrumente und deren Umsetzung zur Wohnraumförderung

Durch einen verstärkten Wohnungsneubau kann das Angebot erhöht werden. Hier ist ein besonderes Augenmerk auf das Segment des bezahlbaren Wohnraums und des Miet-Geschosswohnungsbaus zu legen. Eine ausgewogene und bedarfsgerechte Mischung ist dabei unverzichtbar, um Segregationstendenzen zu vermeiden.

Quote geförderter Wohnungsbau und Entwicklung von Wohnbauflächen

Aufgrund der seit Jahren zunehmenden Anspannung auf dem Wohnungsmarkt hat die Stadt Wiesbaden seit 2012 dezernatsübergreifend gezielt die Entwicklung von Wohnbauflächen forciert. Es konnten Potentiale für rund 12.400 Wohnungen ermittelt werden, darunter 2.700 Wohnungen mit mittel- bis langfristigem Realisierungshorizont. Die übrigen Wohnungen könnten früher realisiert werden. Bei ihnen sind Bebauungsplanverfahren eingeleitet, Baurecht ist geschaffen oder sie sind zum Teil bereits in Umsetzung. Das Gebiet „Ostfeld“, das im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme realisiert werden und Platz für 8.000 bis 12.000 Menschen schaffen soll, ist hier noch nicht berücksichtigt.

Um einem weitestgehend ausschließlichen Bau von Eigentums- und hochpreisigen Mietwohnungssegmenten entgegenzuwirken, wurden durch die Stadtverordnetenversammlung Quoten für den geförderten Wohnraum in neuen Plangebieten ab 60 Wohneinheiten beschlossen. Diese liegen derzeit bei 30 Prozent für städtische Wohnungsbaugesellschaften und bei 22 Prozent für andere Vorhabenträger (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr.0550 vom 13.12.2018). Die Quotierungen sollen dabei zu einer räumlichen Einstreuung der geförderten Wohnungen in die Breite der neuen Wohnungsbestände führen und somit eine soziale Mischung in den Quartieren befördert und bestehenden Segregationstendenzen entgegengewirkt werden.

Geschosswohnungsbau und Schaffung förderfähiger Strukturen

Die städtebauliche Planung der Wohnbauflächen sieht weiterhin zunehmend höhere Dichten im Geschosswohnungsbau vor, die aufgrund der hohen Bodenpreise eine wesentliche Voraussetzung für die Bezahlbarkeit darstellen. Zudem wird auf eine weitgehend förderfähige Wohnstruktur hingewirkt, wobei sich die Wohnungsgrundrisse an den Flächenvorgaben des geförderten Wohnungsbaus orientieren sollen. Über angemessene Flächen im Verhältnis zur Zimmerzahl wird ein weiteres Segment im bezahlbaren Bereich geschaffen. Das Segment „Förderfähiger Wohnraum“ zu etablieren und diesen mit Quoten und ähnlichen Regularien abzusichern ist dabei das Ziel.

Kooperationspartnerinnen und Kooperationspartner

Kooperationspartnerinnen und Kooperationspartner für die Wohnraumförderung sind in erster Linie die ehemals gemeinnützigen und insbesondere die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWW, GeWeGe, die Stadtentwicklungsgesellschaft SEG und

die landesverbundenen Gesellschaften wie die Nassauische Heimstätte oder die GWH aber auch weitere Akteurinnen und Akteure im geförderten Wohnungsbau wie die Firma Sahle und die Geno50 als Genossenschaft⁴⁸.

Zielgruppen und Mietpreisgestaltung

Neben Haushalten mit geringen Einkommen werden vermehrt Haushalte mit sog. mittleren Einkommen in den Blick genommen, deren Einkommen oberhalb der derzeitigen Grenzen für den geförderten Wohnungsneubau liegt. So soll sich die Mietbelastung auch derjenigen Haushalte, die über ein durchschnittliches Einkommen verfügen, in einem tragbaren Rahmen befinden. Zur Umsetzung der beschlossenen Quote wurden bislang zwei Drittel der Wohnungen für Haushalte mit unteren Einkommen und ein Drittel für Haushalte mit sog. mittleren Einkommen vorgehalten.

Bezüglich der anspruchsberechtigten Personen kann im Allgemeinen davon ausgegangen werden, dass 40 bis 50 Prozent der in Wiesbaden lebenden Haushalte innerhalb der Grenzen des geförderten Wohnungsbaus (vgl. Kapitel 2.2) liegen. Die Anzahl der Bewerberinnen und Bewerber im Bereich der unteren Einkommen blieb über die vergangenen Jahre recht konstant auf einem Niveau von etwa 3.325 wohnungssuchend registrierten Haushalten im Durchschnitt. Für den Bereich der sog. mittleren Einkommen konnte bislang trotz umfänglicher Öffentlichkeits- und Pressearbeit kein ausreichender Bewerberinnen- und Bewerberstamm aufgebaut werden. Dieses Phänomen ist auch aus anderen Kommunen bekannt. Eine mögliche Erklärung liegt in einer (vor)schnellen Assoziation des geförderten Wohnungsbaus mit einem Anspruch bzw. dem Bezug von Transferleistungen. Möglicherweise greifen die aktuellen Einkommensgrenzen für sog. mittlere Einkommen auch nicht, da sie relativ dicht bei jenen für „klassische“ Sozialwohnungen liegen (vgl. Abbildung 5). Die Stadt Wiesbaden hat sich mit der Bitte um Prüfung zur Förderung einer Zielgruppe mit einem Einkommen bis etwa 30 Prozent über den klassischen Einkommensgrenzen an das Land Hessen gewandt. Kommunen in Nordrhein-Westfalen konnten mit einer entsprechenden Förderlinie des Landes gute Erfahrungen machen. Aus diesen Gründen ist die beschriebene 2/3-1/3-Ausrichtung der Wohnraumförderung aktuell zu überdenken, um in diesem Bereich keine Wohnungsleerstände zu schaffen. Ein ggf. zeitlich befristetes Umschwenken scheint hier erforderlich zu sein.

Die Programme der Wohnraumförderung belaufen sich für die Jahre 2017, 2018 und 2019 auf ein Volumen von rund 880 geförderten Wohnungen, die zu einem Mietpreis von 6,70 Euro bzw. 8,50 Euro/m² in die Vermietung gegangen sind. Aktuell wurde der Mietpreis für untere Einkommen auf 6,80 Euro/m² angepasst. Die allgemeine Zielorientierung kommunaler Wohnungspolitik zur ausreichenden Wohnraumversorgung von Haushalten mit unteren und sog. mittleren Einkommen, welche sie nicht mit Wohnkosten belastet, die über einem Drittel des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens liegen, bleibt damit gewahrt. Gleichzeitig wird gestiegenen Bau- und Herstellungskosten Rechnung getragen.

Siedlungsentwicklung

Als kommunale Entwicklungsstrategie zur Wohnraumförderung bzw. -stabilisierung kann sowohl eine innerstädtische Nachverdichtung als auch eine Entwicklungsförderung für Konversionsflächen mit attraktiver Funktionsmischung zu Sonderkonditionen sowie das städtebauliche Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ in Betracht gezogen werden⁴⁹. Letzteres setzt im Rahmen des Programms „Sozialer Zusammenhalt - Zusammenhalt im Quartier gemeinsam gestalten“ als Nachfolge des Programms „Soziale Stadt“ seit 2020 einen Schwerpunkt bei der Brachflächenentwicklung zur Unterstützung des Wohnungsbaus bzw. zur Entwicklung neuer Quartiere.⁵⁰

⁴⁸ Genossenschaften sind grundsätzlich gut geeignet, um bezahlbare Bestände zur Verfügung zu stellen und diese auch zu halten. Der Aufbau weiterer Genossenschaften in Wiesbaden wäre erstrebenswert.

⁴⁹ Vgl. Verein für Sozialplanung (VSOP) e.V. (2014).

⁵⁰ Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (2019b): Internet.

Studierendenwohnungen/Wohnungen für Auszubildende

In Wiesbaden gibt es insgesamt 13 Wohnanlagen mit ca. 1.075 Plätzen für Studierende. Die Appartements und Zimmer in Wohnheimen oder Wohngemeinschaften verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. Im Rahmen der hessischen Mietwohnraumförderung besteht die Möglichkeit einer Förderung für den Neubau von Wohnungen für studentische Haushalte, dies erfolgt bislang allerdings nur in sehr geringem Umfang.

Auch Auszubildende haben in Wiesbaden große Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Analog der Wohnformen für Studierende, sollten auch Wohnformen für Auszubildende entwickelt werden bzw. dieser Zugang zu Studierendenwohnheimen erhalten.

Wohnungen für ältere Menschen

Altersgerechtes Wohnen gewinnt durch die wachsende Zahl an älteren Menschen zunehmend an Bedeutung. Fördermöglichkeiten werden durch das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen-Zuschuss“ bereitgestellt oder auch durch Zuschüsse der Pflegeversicherung für den Umbau zu barrierefreien Wohnungen. Ein Umzugsmanagement kann weiterhin zu einer bedarfsgerechteren Nutzung von Wohnraum beitragen, indem ältere Menschen bei geäußertem Umzugswunsch beispielsweise in der Findung und dem Umzug in eine kleinere Wohnung unterstützt werden und die ehemalige Wohnung nun von Familien bezogen werden kann. Hier könnte eine Wohnungstauschbörse, die durch die Stadt und/oder Wohnungsgesellschaften organisiert wird, hilfreich sein.

5.2 Instrumente zur Sicherung und Erweiterung des Wohnungsbestandes

Belegungsbindungen verlängern und neu erwerben

Zum Aufbau und Erhalt einer guten Quantität an Bindungen verfolgt die Stadt Wiesbaden das Ziel, Belegungsbindungen im Bestand unter Inanspruchnahme der entsprechenden Landesförderprogramme zu erwerben. Ein realistisches Ziel ist es dabei, für bis zu 100 Wohnungen pro Jahr eine Belegungsbindung durch Neuerwerb und für bis zu 100 Wohnungen pro Jahr die Verlängerung einer auslaufenden Bindung zu erreichen. Zur Vermeidung segregierender Wirkungen ist das möglichst breite Einstreuen von Bindungen in die Bestände sozialpolitisch wünschenswert. Aus diesem Grund sollten die Varianten der Verlängerung einer bestehenden Bindung und des Neuankaufs in bisher frei finanzierten Wohnungsbeständen gleichermaßen verfolgt werden.

Eine Orientierung an den aktuellen Quoten für Neubaugebiete empfiehlt sich auch bei der Verlängerung oder dem Neuerwerb von Bindungen in Wohnungen aus den ehemaligen Großsiedlungen des geförderten Wohnungsbaus. Annähernd 100 Prozent der Wohnungen waren dort ursprünglich gebunden.

Rechtliche Instrumente: Zweckentfremdungsverordnung

Die Stadt Wiesbaden verfolgt gemeinsam mit der Stadt Frankfurt das Ziel, dass seitens des Landes Hessen eine Landesverordnung zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum erlassen wird. Hierdurch wären insbesondere Voraussetzungen gegeben, spekulativen Leerständen oder einer Vermietung als Ferienwohnung entgegenzuwirken. Strukturelle Leerstände sowie eine Zweckentfremdung von Wohnraum durch Vermietung als Ferienwohnung sind derzeit in Wiesbaden nicht erkennbar. Allerdings gibt es einige Situationen, die einen spekulativen Leerstand vermuten lassen könnten.

Rechtliche Instrumente: Milieuschuttsatzung

Milieuschuttsatzungen nach § 172 BauGB dienen dem Schutz vorhandener Milieus gegen Verdrängung durch Aufwertung oder Umnutzung von Wohnraum. Sie bieten die Möglichkeit

zur Verhinderung einer unangemessenen Aufwertung bzw. Luxusmodernisierung und leisten einen Beitrag, Modernisierungsmaßnahmen sowie eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sozialverträglich auszugestalten. Weiterhin kann die Stadt unter bestimmten Voraussetzungen durch Ausübung von Vorkaufsrechten in Grundstücks- bzw. Wohnhausverkäufe einsteigen. Zum Erlass einer Milieuschuttsatzung müssen, basierend auf einer Auswertung entsprechender Indikatoren, für das betreffende Gebiet Entwicklungstendenzen erkennbar sein, die auf ein schutzwürdiges Milieu einerseits und bauliche Aufwertungspotentiale andererseits hinweisen. Mit einem entsprechenden Indikatoren-Tableau wurden für die Stadt Wiesbaden - insbesondere innenstadtnahe - Gebiete identifiziert, für die der Erlass einer Milieuschuttsatzung naheliegt. Zur Vorbereitung weiterer Entscheidungen und Beschlussfassungen in den städtischen Gremien wird derzeit externe Beratung eingeholt.

Rechtliche Instrumente: Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung in Wohneigentum

Im Zuge der Klärung von Voraussetzungen für Milieuschuttsatzungen ist von hoher Bedeutung, dass das Land Hessen eine sog. Umwandlungsverordnung verabschiedet hat. Hierdurch wird der Handlungsrahmen hergestellt, um die Umwandlung in Wohnungseigentum in Milieuschuttsatzungsgebieten sozialverträglich auszugestalten.

Baulandmobilisierungsgesetz

Das Baulandmobilisierungsgesetz soll vor allem in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die Handlungsmöglichkeiten der Städte und Gemeinden im Bauplanungsrecht stärken und insbesondere die Mobilisierung von Bauland vereinfacht sowie die Möglichkeiten des Flächenzugriffs erleichtert werden. Durch die Einführung sogenannter sektoraler Bebauungspläne wird es Gemeinden ermöglicht, Flächen für Wohnbebauung festzulegen. Sie können nun zusätzlich vorschreiben, dass geplante Wohnungen die (baulichen) Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen müssen und Baugenehmigungen abhängig gemacht werden von der Einhaltung der Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere der Miet- und Belegungsbindung. Dies stellt eine weitere Weichenstellung zugunsten des geförderten bzw. bezahlbaren Wohnraums dar.

Weiterhin wird zu einem besseren Schutz von Mieterinnen und Mietern die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten unter Genehmigungsvorbehalt längstens bis 31.12.2025 gestellt⁵¹. Dies ist bislang nur in Gebieten unter Milieuschutz möglich. Hierdurch wird ein Beitrag zur Reduktion negativer Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt in den Kommunen sowie zum Erhalt einer (möglichst) sozial gemischten Bevölkerungsstruktur geleistet. Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt werden durch die Landesverordnung festgelegt und dadurch die Voraussetzungen für die Ausübung kommunaler Vorverkaufsrechte zugunsten von Wohnbebauung erweitert.

Konzeptvergaben und Liegenschaftsstrategie

Sofern die Stadt Eigentümerin von Grundstücken ist, kann sie durch Konzeptvergaben mit entsprechenden Vorgaben steuernd auf eine Bebauung einwirken und Flächen nicht nach Höchstgebot vergeben. Über Vorgaben zur Art der Bebauung und die Ausgestaltung des Verkaufspreises bzw. des Erbbauzinses kann dafür Sorge getragen werden, dass das umzusetzende Projekt wirtschaftlich darstellbar ist. Im Jahr 2020 hat die Stadt Wiesbaden eine organisatorische Struktur zur Umsetzung von Konzeptvergaben entwickelt und erprobt das Verfahren in zunächst vier (Teil-)Gebieten (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr.0421 vom 31.10.2019).

Förderung von Wohninitiativen/Genossenschaften

Die Stadtentwicklungsgesellschaft SEG koordiniert im Auftrag des Sozial- und Wohnungsdezernates eine Anlaufstelle für Wohninitiativen. Beratungsangebote und

⁵¹ Vgl. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (2020b): Internet.

Kontaktvermittlungen unterstützen dabei gemeinschaftliche Wohnprojekte auf dem Weg in eine Realisierungs- bzw. Umsetzungsphase. Wenige Projekte wie die gemeinschaftlichen Wohnprojekte „Horizonte“ im Quartier Weidenborn sowie der Blücherstraße 17 sind bereits realisiert, weitere Projekte sind in Kastel und Klarenthal geplant.

6 Fazit: Herausforderungen am Wiesbadener Wohnungsmarkt zur angemessenen Versorgung von Haushalten mit niedrigen Einkommen

Der Wiesbadener Wohnungsmarkt steht insbesondere in der Wohnraumversorgung von Haushalten mit niedrigen Einkommen vor großen Herausforderungen. Die Nachfrageseite des Wohnungsmarktes ist geprägt durch eine deutliche Zunahme der Haushalte, darunter vor allem der Ein-Personen-Haushalte. Das Delta zwischen den in Wiesbaden gemeldeten Haushalten (zuzüglich einer Fluktuationsreserve in Höhe von zwei Prozent) und dem Wohnungsbestand hat sich zwischen 2012 und 2018 um knapp 32 Prozent erhöht. Eine hohe Zahl an Haushalten mit geringen Einkommen und eine zunehmend wachsende Mietkostenbelastung auch für Haushalte im sog. mittleren Einkommensbereich sowie Nachholbedarfe durch die in Gemeinschaftsunterkünften dauerhaft Untergebrachten und die von Wohnungslosigkeit Bedrohten und Betroffenen sowie die in beengten Wohnverhältnissen lebenden und bei der Wohnungsvermittlung registrierten Personen kennzeichnen die Nachfrageseite weiterhin. Auf der Angebotsseite stehen wesentlich höhere Abgänge als Zugänge im geförderten Wohnungsmarkt sowie eine vergleichsweise geringe Wohnungsbautätigkeit der vergangenen Jahre entgegen. Im interkommunalen Vergleich belegt die Stadt Wiesbaden sowohl im Hinblick auf Erweiterungen im Wohnungsbestand als auch zur Bautätigkeit durchgängig den letzten Platz. Positiv ist gegenwärtig der genehmigte Neubau von über eintausend Wohnungen im Jahr 2019, dies entspricht einem Rekordwert seit dem Jahr 2000. Der hohe Wert an Baugenehmigungen wird sich voraussichtlich in den kommenden Jahren in einer hohen Zahl an Baufertigstellungen widerspiegeln. Es ist dennoch abzusehen, dass die geplanten Maßnahmen den Bedarf nicht decken werden.

Der Aufwand der öffentlichen Haushalte für Mieten und Kosten der Unterkunft über die Existenzsicherungsgesetze SGB II, SGB XII oder auch Wohngeld beträgt im Jahr 2019 mehr als 121 Millionen Euro und liegt auf hohem Niveau. Als pauschale Transferleistung hat das Wohngeld die Zielsetzung, die Wohnkosten für Haushalte mit niedrigen Einkommen tragbar zu machen. Durch Verbesserungen in den Zugangsvoraussetzungen und den Leistungen selbst wird das Wohngeld mit der Wohngeldnovelle 2020 diesem Anspruch deutlich besser gerecht und trägt dazu bei, dass Haushalte nicht wegen der Wohnkosten Existenzsicherungsleistungen in Anspruch nehmen müssen. Die Subjektleistungen der Existenzsicherungsgesetze und des Wohngeldes sichern dabei den Haushalten eine menschenwürdige Lebensführung, fördern allerdings keine nachhaltige Verbesserung auf der Angebotsseite.

Um dem bestehenden Nachholbedarf auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen, eignen sich Instrumente zur Wohnraumförderung wie die Entwicklung von Wohnbauflächen durch Nachverdichtung und die Entwicklung neuer Quartiere, die Einführung von Quoten und die Schaffung förderfähiger Strukturen. Bereits 2012 konnten Potentiale für rund 12.400⁵² Wohnungen ermittelt werden, diese müssen allerdings auch tatsächlich umgesetzt werden. Quotierungen in Höhe von 30 Prozent für städtische Wohnungsbaugesellschaften und 22 Prozent für andere Vorhabenträger begünstigen zudem eine Streuung der geförderten Wohnungen in die Breite der neuen Wohnungsbestände und führen zu einer verstärkten Mischung.

⁵² Hier ist das Gebiet „Ostfeld“ nicht enthalten.

Der Erwerb und die Verlängerung von Belegungsbindungen können mit weiteren Rechtsinstrumenten den Erhalt sowie eine Erweiterung bezahlbarer Wohnungsbestände befördern. Ein realistisches Ziel ist es dabei für je bis zu 100 Wohnungen pro Jahr eine Belegungsbindung durch Neuerwerb bzw. die Verlängerung einer auslaufenden Bindung zu erreichen. Aufgrund der Bodenknappheit und der damit einhergehend hohen Bodenpreise ist ein zunehmender Geschosswohnungsbau erforderlich, in dem sowohl Miet- als auch Eigentumsformen möglich sind. Weiterhin sind in der Breite förderfähige Wohnungsschnitte sowie ein hoher Anteil an geförderten Mietpreisen bei angemessenen Wohn- und Wohnumfeldqualitäten von hoher Relevanz für eine soziale Wohnungspolitik in Wiesbaden.

Ausgehend von vorhandenem, dargestellten Daten- und Prognosematerial soll im Jahr 2021 unter Federführung des Dezernats VI in einem breiten Diskurs ein „Leitbild Wohnen“ unter Einbezug möglichst vieler Akteurinnen und Akteure und aus dem Themenfeld entwickelt werden. Neben der Beschreibung von Versorgungsaufträgen, wie der Schaffung adäquaten und bezahlbaren Wohnraums für Personen und Familien im niedrigen Einkommensbereich sollen wünschenswerte Wohn-Qualitäten der Stadtgesellschaft beschrieben werden. Soll die Stadt durch Schaffung bestimmter Qualitäten im Wohnungsangebot für weitere Zielgruppen interessant gemacht werden und wie können diese an sie gebunden werden? So kann die soziokulturelle Zukunftsfähigkeit der Stadt auf eine breite Basis gestellt und Wiesbaden als attraktiver Wohnort für verschiedene Bevölkerungsgruppen gestaltet werden. Hierzu müssen Strategien entwickelt und Instrumente geprüft werden, wie das geklärte und gewünschte Nachfragespektrum mit der Angebotsentwicklung in Einklang gebracht werden kann. Ein auf breiter Akzeptanz fußendes und aus möglichst vielen Perspektiven tragfähiges „Leitbild Wohnen“ kann dabei den Rahmen für die künftige Entwicklung der Landschaft der Wohnungsangebote bilden, der nicht immer wieder in Frage gestellt wird, sondern einheitlich von allen Akteurinnen und Akteure verfolgt wird. Denn eine kommunale Wohnungsmarktstrategie muss verschiedene Bedarfe vereinen und auf Dauer ausgelegt sein.

Es gilt daher neben der Umsetzung der Instrumente eine allgemeine wohnraumpolitische Zielorientierung zu diskutieren und zu entwickeln, um die kommunale Aufgabe der Versorgung von Wiesbadenerinnen und Wiesbadenern mit adäquatem Wohnraum zu erfüllen und dabei Haushalten gerade mit niedrigen Einkommen ausreichenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen, der sie nicht mit Wohnkosten belastet, die über einem Drittel des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens liegen. Weiterhin gilt es, vorhandene Segregationstendenzen in der Stadtgesellschaft im Blick zu behalten und diese bestmöglich abzumildern.

Literaturverzeichnis

Bundesagentur für Arbeit (2020a): Statistik der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II, Wohn- und Kostensituation. Nürnberg.

Bundesagentur für Arbeit (2020b): Arbeitsmarkt in Zahlen. Statistik der Grundsicherung für Arbeitsuchende, Wohn- und Kostensituation. Nürnberg.

Bundesministerium für Arbeit und Soziales (2020a): Leistungen der Sozialhilfe. Internet: <https://www.bmas.de/DE/Themen/Soziale-Sicherung/Sozialhilfe/sozialhilferecht-2005-bereiche.html> (Zugriff am 07.01.2021).

Bundesministerium für Arbeit und Soziales (2020b): Wohnungslosigkeit. Internet: <https://www.armuts-und-reichtumsbericht.de/DE/Indikatoren/Armut/Wohnungslosigkeit/wohnungslosigkeit.html> (Zugriff am 18.02.2021).

Bundesministerium für Arbeit und Soziales (2017): Lebenslagen in Deutschland. Der Fünfte Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung. Berlin.

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (2020a): Mietstufen nach Ländern ab dem 1. Januar 2020. Internet: https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/bauen/wohnen/mietstufen-2020.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (Zugriff am 10.11.2020).

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2020b): Bundesregierung beschließt Baulandmobilisierungsgesetz. Internet: <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2020/11/baulandmobilisierungsgesetz-beschlossen.html> (Zugriff am 19.01.2021).

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (2019a): Wohngeldreform zum 1. Januar 2020 - Kurzinformation -. Berlin.

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (2019b): Städtebauförderung 2020 - einfacher, flexibler, grüner. Internet: https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Home/_teaser/aktuelleMeldungen/20191912_buehne_PM_NeueStBauF/NeueProgrammstruktur_inhalt.html (Zugriff am 16.02.2021).

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (2018): Wohngeld- und Mietenbericht 2018. Internet: https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/Wohngeld-und-Mietenbericht-2018.pdf?__blob=publicationFile&v=1 (Zugriff am 16.11.2020).

Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V. (2020): Wie lässt sich Wohnungslosigkeit verhindern? Ein Plädoyer von Jutta Henke. In: Soziale Arbeit kontrovers 23. Berlin.

Empirica ag (2018): Wohnungs-, Erwerbstätigen- und Flächenbedarfsprognose für die Stadt Wiesbaden. Berlin.

Hans Böckler Stiftung (2017): Wohnverhältnisse in Deutschland - eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. Berlin.

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (2020a): Fehlbelegungsabgabe. Internet: <https://wirtschaft.hessen.de/wohnen/fehlbelegungsabgabe> (Zugriff am 03.12.2020).

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (2020b): Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung. Wiesbaden.

Institut Wohnen und Umwelt GmbH (2020): Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040. Darmstadt.

ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V. (2018): 196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“ nach dem Gesetz zur Regelung der überörtlichen Prüfung kommunaler Körperschaften in Hessen (ÜPKKG) im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs. Schlussbericht für die Stadt Wiesbaden. Hannover.

Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung (2020a): Statistisches Jahrbuch 2019. Wiesbaden.

Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung (2020b): Wohnen in Wiesbaden I: Wohnungsangebot. In: Wiesbadener Stadtanalysen Nr. 113. Wiesbaden.

Landeshauptstadt Wiesbaden, Sozialleistungs- und Jobcenter und Amt für Soziale Arbeit (2020): Wiesbadener Geschäftsbericht SGB XII. Jahresbericht 2019. Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung. Wiesbaden.

Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Grundsicherung und Flüchtlinge und Amt für Soziale Arbeit (2020): Wiesbadener SGB II Geschäfts- und Eingliederungsbericht 2019. Wiesbaden.

Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Grundsicherung und Flüchtlinge und Amt für Soziale Arbeit (2019): Wiesbadener Sozialraumanalyse 2019. Entwicklung der sozialen Bedarfslage in den Stadtteilen. Wiesbaden.

Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung (2019): Leben in Wiesbaden 2018. Wohnzufriedenheit und Wohnkostenbelastung. In: Wiesbadener Stadtanalysen Nr. 106. Wiesbaden.

Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik (2017): Vorausberechnung der Wiesbadener Bevölkerung und Haushalte bis 2035. In: Wiesbadener Stadtanalysen Nr. 92. Wiesbaden.

Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik (2015): Statistisches Jahrbuch 2014. Wiesbaden.

Statista (2021): Städte mit den höchsten Mietpreisen für Wohnungen in Deutschland im 4. Quartal 2020. Internet: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1885/umfrage/mietpreise-in-den-groessten-staedten-deutschlands/> (Zugriff am 28.01.2021).

Statistisches Bundesamt (2020a): Struktur der Konsumausgaben privater Haushalte im Zeitvergleich. Internet: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Konsumausgaben-Lebenshaltungskosten/Tabellen/privater-konsum-d-lwr.html> (Zugriff am 10.12.2020).

Statistisches Bundesamt (2020b): Konsumausgaben privater Haushalte nach Haushaltstyp in Deutschland 2019. Internet: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Konsumausgaben->

Lebenshaltungskosten/Tabellen/privater-konsum-haushaltstyp-lwr.html (Zugriff am 15.12.2020).

Verein für Sozialplanung (VSOP) e.V. (2014): Grundsätze und Eckpunkte für die Sozialplanung im lokalen Handlungsfeld Wohnen. Ein Positionspapier des Vereins für Sozialplanung. Speyer.

Weitere Veröffentlichungen:



Wiesbadener Stadtanalysen: Wohnen in Wiesbaden II: Wohnraumnachfrage

<https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/stadtportrait/daten-fakten/content/publikationen.php>



Wiesbadener Stadtanalysen: Wohnen in Wiesbaden I: Wohnungsangebot

<https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/stadtportrait/daten-fakten/content/publikationen.php>



Wiesbadener Sozialraumanalyse 2019

Entwicklung der sozialen Bedarfslage in den Stadtteilen

<https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/gesellschaft/sozialplanung-entwicklung/content/sozialraumanalyse.php>