



Veränderungen der Wohnverhältnisse im Sanierungsgebiet „An der Bergkirche“ 1968 - 2015

Über 40 Jahre Sanierungstätigkeit

Nach über 40 Jahren Sanierungstätigkeit im Gebiet „An der Bergkirche“ wurden 2015 mit der Neugestaltung des Lehrplatzes und des Verbindungsweges zur Nerostrasse („Bergelchen“) die letzten Maßnahmen zur städtebaulichen Erneuerung und zur Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeld-Verhältnisse abgeschlossen. Die Sanierungssatzung wurde im Dez. 2015 durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung aufgehoben und die Beauftragung der Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG) als Sanierungstreuhänder (in der Nachfolge der GWH/ehemalige „Neue Heimat Südwest“, die bis 1995 als Sanierungsträger tätig war) beendet. Anlass genug, mit wenigen Indikatoren und verfügbaren Daten zu prüfen, in welchem Maße sich die Wohnverhältnisse verändert haben und ob die 1971 beschlossenen Sanierungsziele bzgl. „Wohnen“ als zentralem Maßnahmenbereich erreicht wurden. Nach der bereits 1997 vorgelegten Zwischenbilanz¹ werden damit hier die Ergebnisse der Sanierungsmaßnahmen in Bezug auf die Veränderungen der Wohnverhältnisse bis zum aktuellen Zeitpunkt Ende 2015 beleuchtet.

¹ Vgl. ALTSCHILLER, C./KOHL, B./SCHWARZ, D./SIMON, K.H./VOLLMAR, H.: Sanierung im Bergkirchenviertel. Zwischenbilanz und Perspektiven für die Abschlussphase. Wiesbaden, Jan. 1997 (LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN - Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung/Wohnungsamt).

Datenquellen und Raumbezug

Die differenzierten Bestandsaufnahmen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen durch die GEWOS² sowie die kleinräumig verfügbaren Daten der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 erlauben eine relativ präzise Beschreibung für die Zeitpunkte vor der Sanierung (1968 - 1970). Für die aktuelle Situation (Ende 2015) wird auf Daten des Siedlungsmonitorings zurückgegriffen, das 25 städtische Teilgebiete „unter Dauerbeobachtung“ hat. Da nicht zu allen Aspekten Daten verfügbar sind, kann hier nur ausschnitthaft die Veränderung der Wohnverhältnisse aufgezeigt werden. Zudem besteht aus datentechnischen Gründen eine gewisse Unschärfe, weil die Daten für den Zeitpunkt vor der Sanierung sich nur auf das Sanierungsgebiet I „An der Bergkirche“, die Daten für 2015 sich aber auf das gesamte Sanierungsgebiet beziehen (incl. Teil des Sanierungsgebiets II „Kranzplatz“). Die Verwendung von Durchschnittswerten und Relativanteilen soll die Nachteile in der Aussagekraft reduzieren, so dass trotz aller Einschränkungen ein angemessenes Bild über die Veränderungen der Wohnverhältnisse (auch im Vergleich zur Gesamtstadt) gegeben werden kann.

² Vgl. GEWOS (=Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen Hamburg): Gutachten zur Vorbereitung der Sanierung des Bezirks „Bergkirche“ der Landeshauptstadt Wiesbaden. Hamburg 1970.

Wohnverhältnisse vor der Sanierung

Die Notwendigkeit der Sanierung ergab sich schon aus der „Überalterung des Wohnungsbestands“ (mit Stand von 1968 waren 91 % der Wohnungen vor 1919 erbaut) und der daraus resultierenden schlechten Bausubstanz eines beträchtlichen Teils der Wohngebäude. Dazu kam die mangelhafte Ausstattung und geringe Größe der vorhandenen Wohnungen (im Durchschnitt 47 qm). 82 % aller Wohnungen hatten 1968 kein Bad oder Dusche, 72 % kein WC, nur 47 Wohnungen (von insgesamt ca. 2.200) hatten eine Sammelheizung. Aufgrund der hohen Bebauungsdichte wiesen über 50 % der Wohnungen Besonnungs- und Abstandsmängel auf.

Die Problemlage in der Wohnraumsituation bestand weniger in der Quantität, d.h. in der einer Wohnpartei zur Verfügung stehenden Wohnfläche (im Durchschnitt 22 qm pro Person gegenüber 26 qm in der Gesamtstadt), sondern vielmehr in eklatanten Mängeln der Ausstattung, die im Regelfall dem sozialen Mindeststandard nicht mehr entsprach. Die erkennbaren sozialstrukturellen Umschichtungen indizierten zudem den Trend eines fortschreitenden „sozialen Abstiegs“ des Quartiers: hoher Anteil von 1-Personen-Haushalten (40 % gegenüber 29 % in der Gesamtstadt), hoher Anteil älterer Menschen (30 % gegenüber 19 % in der Gesamtstadt) und starke Abnahme der Bevölkerung (-23 % im Zeitraum zwischen 1961 und 1968). Diese Faktoren begründeten in erster Linie die städtebaulichen Mißstände und machten eine Sanierung erforderlich.

Aus den festgestellten Defiziten wurden die allgemeinen und speziellen Ziele für die Verbesserung der Wohnverhältnisse abgeleitet. Im Zentrum der durchgeführten Sanierungen standen Abrisse und Neubauten von Wohngebäuden sowie umfangreiche Modernisierungen von erhaltenswerten Wohngebäuden (vgl. Karte S. 3).

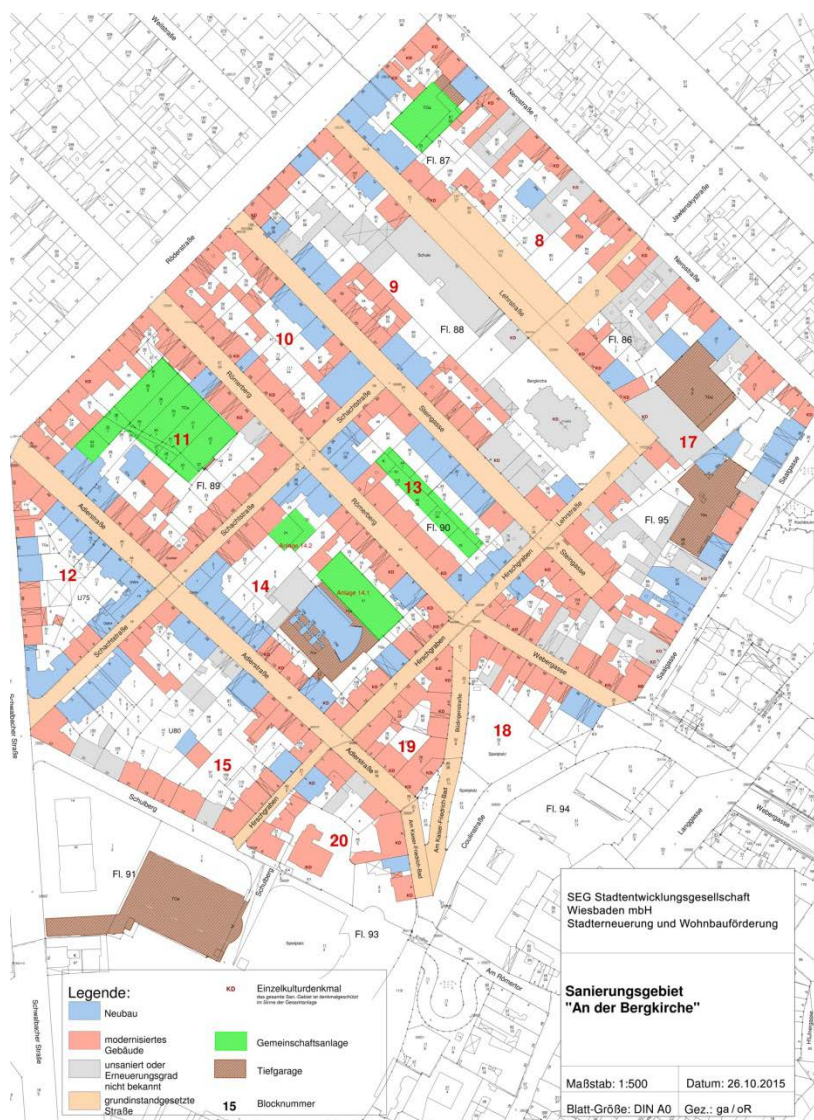
Sanierungsziele Bereich „Wohnen“

Die Sanierungsziele für die Verbesserung der Wohnverhältnisse ergaben sich zum größten Teil aus der Notwendigkeit, die festgestellten Mängel der Gebäude und Wohnungen zu beseitigen, dabei einer kleinteiligen und behutsamen Objektsanierung den Vorzug vor einer großflächigen Sanierung zu geben und das Bergkirchenviertel als innerstädtisches Wohngebiet zu erhalten. Gleichzeitig sollten wohnungs- und sozialpolitische Zielsetzungen verfolgt werden (hoher Anteil von Sozialwohnungen, keine Mieterverdrängung, Mietpreisbegrenzung).

Aus den Grundsätzen für die Sanierung ergaben sich für den Bereich „Wohnen“ als wesentliche Ziele:

- Erhaltung des Charakters des Bergkirchengebiets als überwiegendes Wohngebiet mit einer höchstmöglichen Einwohnerdichte
- Stärkung der Wohnfunktion im innerstädtischen Bereich
- Erhaltung bzw. Neuschaffung einer möglichst hohen Zahl von Wohnungen im Gebiet bzw. Begrenzung des Verlustes an Wohnungen durch Gebäudeabriss, Blockentkernungen etc. (auf maximal 30 %)
- Bereinigung der Baustruktur, so dass Besonnung und Zugänglichkeit auch rückwärtiger Flächen sichergestellt war
- Schaffung eines breiten Angebots an Wohnformen für unterschiedliche Ansprüche mit zeitgemäßer Ausstattung
- Anpassung erhaltenswerter Wohngebäude und Wohnungen an den technischen, hygienischen und wohnkulturellen Standard der Gegenwart auf der Grundlage eines verbindlichen Modernisierungsstandard-Katalogs
- Begrenzung des zu erwartenden Mietanstiegs, um eine Verdrängung der ansässigen Mieter/-innen möglichst zu vermeiden sowie Berücksichtigung von Mietermodernisierungen bei der Mietfestsetzung.

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen „An der Bergkirche“ (ohne Kranzplatz)



Quelle: SEG Wiesbaden; <https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/planen/wohnen/stadterneuerung/sanierung-bergkirchenviertel.php>

Wohnverhältnisse heute

Die erheblichen **Veränderungen in der städtebaulichen Struktur des Teilgebiets** waren und sind wichtige Rahmenbedingungen für die Verbesserung der Wohnverhältnisse auch in den Gebäuden und Wohnungen. Zur besseren Belichtung, Besonnung und Belüftung der Gebäude und Wohnungen wurde fast die gesamte frühere Bebauung in den Blockinnenbereichen abgerissen. Die freigegebenen Flächen wurden in öffentliche und private Grünflächen, Spielplätze etc. umgewandelt. In den Blockinnenbereichen ist

größtenteils keine neue Bebauung mehr zulässig, nur in wenigen Fällen wurden hier noch Neubaumaßnahmen realisiert.

Der **Bestand an Wohngebäuden** (und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen) hat sich daher seit 1968 um ca. ein Drittel reduziert. Gab es vor Sanierungsbeginn insgesamt 415 bewohnte Gebäude im Sanierungsgebiet I, so sind durch Abriss und Blockentkernungen 135 frühere Wohngebäude entfallen. Ende 2015 gab es im Gesamtgebiet 280 Wohngebäude, so dass sich der Bestand an Wohn-

gebäuden (bei Einbeziehung des Bereichs Kranzplatz) um ca. 30 % reduziert hat.

Der **Bestand an Wohnungen** (und Wohngelegenheiten) hat sich dagegen nicht so stark reduziert. Im Sanierungsgebiet I gab es 1968 2.260 Wohnungen und Wohngelegenheiten, Ende 2015 waren es im gesamten Sanierungsgebiet (incl. Kranzplatz) 1.852 Wohnungen (incl. 95 Wohnungen in Wohnheimen). In der Zwischenbilanz der Sanierung (1997) war für das Sanierungsgebiet I nachgewiesen worden, dass die Zahl der Wohnungen bis 1995 um ca. 25 bis maximal 30 % zurückgegangen war. Da seither fast keine Abrisse mehr erfolgten, aber einige Neubaumaßnahmen noch realisiert wurden, kann davon ausgegangen werden, dass in einer Gesamtbilanz sich der Wohnungsbestand im Gesamtgebiet um ca. 25 % reduziert hat.

Die **Wohnungsdichte (Wohnungen je Wohngebäude)** hat sich im Verlauf der Sanierung erhöht: entfielen 1968 im Sanierungsgebiet I im Durchschnitt ca. 5,4 Wohnungen auf ein Wohngebäude, so betrug Ende 2015 diese Relation im Gesamtgebiet 6,6 (in der Gesamtstadt 3,5). Der Abriss vieler kleiner Wohngebäude (besonders in den Blockinnenbereichen) und der Neubau von Gebäuden mit einer größeren Wohnungszahl haben zu diesem Ergebnis geführt. Das Ziel der Erhaltung bzw. Neuschaffung einer möglichst hohen Zahl von Wohnungen im Gebiet bzw. der Begrenzung des Verlusts von Wohnungen wurde damit in der Tendenz erreicht, wenngleich sich das Niveau der Wohnungsdichte insgesamt deutlich reduziert hat.

Eine **unausgeglichene Wohnungsversorgung** bestand sowohl vor als auch nach der Sanierung: entfielen 1968 im Sanierungsgebiet I 103 Wohnparteien auf 100 Wohnungen und Wohngelegenheiten, so waren es 1998 im gesamten Teilgebiet 109 und 2008 sogar 118 Haushalte auf 100 Wohnungen. Ende 2015 lag die Wohnungsversorgungsquote im Gesamtgebiet bei 103 Haushalten je 100 Wohnungen (in der Gesamtstadt Wiesbaden ebenfalls bei 103).

Die **Wohnungsbelegungsdichte** ist durch die fortlaufende Verkleinerung der Haushalte in den letzten Jahrzehnten deutlich gesunken. Lebten 1968 im Durchschnitt im Sanierungsgebiet I noch 2,1 Personen in einer Wohnung bzw. Wohngelegenheit, so waren es 1987 im gesamten Sanierungsgebiet nur noch 1,8 Personen, Ende 2015 1,9 Personen (Gesamtstadt 2,0 Personen). Auch hier zeigt sich der spezifische Charakter des Sanierungsgebiets Bergkirchenviertel als innerstädtisches Wohngebiet mit einem hohen Anteil von Alleinlebenden und kleineren Haushalten.

Die **durchschnittliche Wohnungsgröße** ist durch den Abriss vieler alter und kleinerer Wohnungen, z. T. durch die Modernisierungsmaßnahmen mit Zusammenlegungen von kleineren Wohnungen mit neuen Wohnungszuschnitten und vor allem durch die erfolgten Neubaumaßnahmen im Gebiet deutlich angestiegen: im Sanierungsgebiet I lag sie 1968 im Durchschnitt bei 48,5 qm und 1987 bei 59 qm. Im gesamten Sanierungsgebiet (incl. Kranzplatz) waren die Wohnungen 2005 61,5 qm groß. Durch weitere Neubaumaßnahmen in den Folgejahren stieg die durchschnittliche Wohnungsgröße bis Ende 2015 auf 63,8 qm an. Sie liegt damit um ca. 20 qm niedriger als in der Gesamtstadt Wiesbaden (83,6 qm). Damit ist die durchschnittliche Wohnungsgröße im Sanierungsgebiet im Zeitvergleich um 31,5 % angestiegen, während in der Gesamtstadt (1968 altes Stadtgebiet) ein Anstieg von 69,4 qm auf 83,6 qm zu verzeichnen war (+20,5 %).

Die **durchschnittliche Wohnfläche je Person** war im Sanierungsgebiet I von 21 qm (1968) auf 26,8 qm (1998) angestiegen. Im gesamten Sanierungsgebiet (incl. Kranzplatz) standen Ende 2015 jeder Person 33,7 qm Wohnfläche zur Verfügung. Der Abstand zum gesamtstädtischen Durchschnittswert von 41,3 qm (2015) ist aber beträchtlich (-22,6 %). Dieser Indikator hat nicht nur eine hohe Aussagekraft in Bezug auf die Wohnverhältnisse, sondern ist gleichzeitig ein aussagekräftiger Sozialindikator.

Die **Wohnflächenversorgung der Haushalte im SOLL-IST-Vergleich**³ hat sich von -7,1 qm (1998) über ca. -9 qm (2002 - 2007) mittlerweile in den positiven Bereich gewendet. Bestand in den angegebenen Jahren eine deutliche Wohnflächen-Unterversorgung (gemessen an den Wohnungsgrößen-Standards des öffentlich geförderten Wohnungsbaus), so besteht jetzt eine leicht positive Relation zwischen den durchschnittlichen Wohnungsgrößen und den Haushaltsgrößen. Im SOLL-IST-Vergleich ergeben sich ab 2012 positive Werte zwischen 1,1 und 2,2 qm, z. T. bedingt durch die veränderte Fortschreibungsbasis des Zensus 2011 (u.a. jetzt 95 Wohnungen in Wohnheim einbezogen). Die fortlaufende Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgrößen (1998: 2,08; 2015: 1,85) bei angestiegenen durchschnittlichen Wohnungsgrößen ist ein anderer Erklärungsfaktor.

Die **Wohnungs-Eigentümerquote**, d. h. der Anteil der von Eigentümern selbst genutzten Wohnungen je 100 Haushalte, war und ist im Sanierungsgebiet sehr niedrig. Der schon 1968 niedrige Anteil von Wohnungseigentümern (6,7 %) verringerte sich im Laufe des Sanierungsprozesses weiter und lag 1987 im Sanierungsgebiet I mit 4,9 % weit unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt mit 21,6 %.

Absolut hatte sich die Zahl der Eigentümerwohnungen zwischen 1968 und 1987 auf 70 halbiert. Hier zeigen sich deutlich die Veränderungen in den Eigentumsverhältnissen: der starke Rückgang von selbst genutzten Eigentümerwohnungen und das Vordringen von (städtischen) Wohnungsgesellschaften im öffentlich geförderten Wohnungsbau war ein signifikantes Ergebnis der Sanierungspolitik. 2006 lag die Eigentümerquote im gesamten Sanierungsgebiet bei 2,3 %, Ende 2015 waren es 2,6 % (in der Gesamtstadt waren es jeweils 20,9 % bzw. 24,1 %). Damit ist im Sanierungsgebiet nur ca. jede 38. Wohnung von den Eigentümern selbst bewohnt, in der Gesamtstadt ist dies fast jede vierte Woh-

³ Gemessen an den Richtlinien des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, wobei Flächengrößen der Wohnungen in Beziehung gesetzt werden zu Haushaltsgrößen.

Modernisiertes Gebäude im Sanierungsgebiet



Foto: Stabsstelle „Wiesbadener Identität - Engagement - Bürgerbeteiligung“

nung. Entsprechend hoch war und ist der Anteil der von Mietern bewohnten Wohnungen. Im Sanierungsgebiet sind dies 2015 ca. 97 %, in der Gesamtstadt ca. 76 %.

Bis 1968 war der **Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen** im Sanierungsgebiet mit lediglich 1,5 % des damaligen Wohnungsbestands sehr niedrig. Seit Mitte der 1970er Jahre ist im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen der größte Teil der neu errichteten und modernisierten Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert worden. Zwischen 1998 und 2003 lag der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen im gesamten Sanierungsgebiet bei ca. 66 %, d.h. etwa zwei Drittel aller Wohnungen im Quartier unterlag Mietpreis- und Belegungsbindungen. Seither hat sich der Anteil durch das Auslaufen von Bindungsfristen bereits deutlich reduziert. In den Jahren 2012/13 lag der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen im Sanierungsgebiet bei 57 %, in der Gesamtstadt waren es 2013 noch 6,4 %. Für die nächsten Jahre ist durch das Auslaufen von Bindungsfristen ein weiterer Rückgang der öffentlich geförderten Wohnungen im Gebiet zu erwarten.

Fazit und Ausblick

Als ein wichtiges Teilergebnis einer umfassenden Sanierungsbilanz ist festzuhalten, dass (im Bereich der wohnungspolitischen Sanierungsbemühungen) eine nachhaltige **Verbesserung des Wohnstandards** bei maßvoller Verminderung des gesamten Wohnungsbestands (um ca. -25 %) und weitgehend kontrollierter, d.h. unterhalb der Vergleichswerte des Wohnungsmarkts verlaufender Anpassungen des Mietniveaus erreicht werden konnte.

Die sanierten bzw. modernisierten und die neu gebauten Wohnungen erbrachten für die im Gebiet verbliebenen Bewohnerinnen und Bewohner und für neu Zugezogene einen früher nicht vorhandenen und akzeptierten **Ausstattungscomfort**. „Mehr Licht, Luft und Sonne“, „ein schönes Bad“, „ein eigener Balkon“, „das WC in der Wohnung“, der „Comfort der Sammelheizung“ und auch „etwas mehr Grün draußen“ waren und sind oft abgegebene positive Bewertungen von Bewohnern. Die Wohnverhältnisse hätten sich gegenüber der Situation vor der Sanierung „insgesamt sehr verbessert“.

Trotzdem macht sich auch bei früher sanierten und modernisierten Gebäuden und Wohnungen teilweise schon wieder **erneuter Modernisierungsbedarf** bemerkbar (z. B. Fassaden und Dächer, zu verbessernde Dämmung und Energieeinsparung, Modernisierung von Heizungsanlagen etc.). Deshalb müssen - neben aktuellem Erneuerungsbedarf - mittel- und längerfristig flankierende Maßnahmen zur nachhaltigen Sicherung der Gebäude- und Wohnungssubstanz und zur Wohnwert-erhaltung getätigt werden.

Die **Bindungsfristen für öffentlich geförderte Wohnungen** laufen in den nächsten Jahren vermehrt aus. Nach der bestehenden Vereinbarung zwischen der Stadt und den Wohnungsbaugesellschaften können sie für einen Teil des Bestands verlängert werden. Gleichwohl ist auch für diese Wohnungen in

den nächsten Jahren mit Mietpreissteigerungen zu rechnen.

Noch stärkere Mietpreissteigerungen sind zu erwarten für Wohnungen mit ausgelaufenen Bindungen, zumal auch städtische Wohnungsgesellschaften heute als Wirtschaftsunternehmen agieren (müssen). Für einen Teil des Bestands ist für die mittlere und fernere Zukunft auch mit **Privatisierungen** zu rechnen, evtl. auch mit der **Umwandlung** von Miet- in Eigentumswohnungen, zumal die Lagebedingungen des Teilgebiets in Innenstadtnähe und relativ guter privatwirtschaftlicher (=Versorgung durch Gewerbe und Dienstleistungen) und sozialer Infrastruktur die Investitions- und Marktinteressen privater Eigentümer und Investoren stärken.

Die geringe Eigentümerquote einerseits und die hohe Fluktuation der Bevölkerung und weiter anwachsende Mobilitätsniveaus andererseits erzeugen bei einem Großteil der Bewohnerinnen und Bewohner nur eine **niedrige Verbundenheit mit dem Quartier** - mit dem Risiko fehlender oder nur geringer Verantwortung für Gebäude und Wohnungen, Wohnumfeld (äußeres Erscheinungsbild, Sauberkeit, Müll) und soziale Beziehungsstrukturen (Kontakte, Nachbarschaft, Vereine etc.).

Bearbeiter: Max Czymaj, Karl-Heinz Simon

Impressum

Landeshauptstadt Wiesbaden
Amt für Strategische Steuerung,
Stadtforschung und Statistik

Wilhelmstraße 32, 65183 Wiesbaden
☎ +49 (0)6 11 31 25 08

stadtforschung@wiesbaden.de
www.wiesbaden.de/statistik

März 2017

Druckerei
DruckCenter Landeshauptstadt Wiesbaden

Bildnachweis
Skyline Wiesbaden: www.shutterstock.com

