



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG (GROBScreenING) IN AUSGEWÄHLTEN GEBIETEN DER MAINZER NEUSTADT, ALTSTADT UND OBERSTADT ZUR IDENTIFIZIERUNG VON VERDACHTSGEBIETEN FÜR DEN ERLASS EINER SOZIALEN ERHALTUNGSSATZUNG NACH § 172 ABSATZ 1 SATZ 1 NUMMER 2 BAUGB



Auftraggeberin



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Abteilung Stadtplanung
(Vorbereitende Bauleitplanung/Sonderprojekte/Mobilfunk)

Zitadelle, Bau A
Postfach 3820
55028 Mainz

Auftragnehmerin



LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer Roland Schröder

Gaudystraße 12

10437 Berlin

Tel.: 030 – 816 16 03 90

Fax: 030 – 816 16 03 91

www.LPGmbH.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Sören Drescher
M. Sc. Oliver Frühauf
Dipl.-Ing. Roland Schröder
B. Sc. Anna Borostowski
Cand. B. Sc. Hannes Kranhold

Stand:

25. März 2024 | Endbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziele und Methodik	5
1.1 Rechtsinstrumente zur Schaffung und Erhaltung bezahlbaren Wohnraums: Ein Vergleich	5
1.2 Ziele, Wirkung und Anwendungsvoraussetzungen von sozialen Erhaltungssatzungen	13
1.3 Methodisches Vorgehen	15
1.4 Untersuchungsaufbau	16
2. Vorstellung des Untersuchungsgebiets	18
2.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	18
2.2 Administrative Gliederung	19
2.3 Verkehrliche, grüne und soziale Infrastrukturen	20
2.4 Bevölkerung und Gebäudebestand	21
2.5 Gebietskulissen	23
2.6 Denkmalschutz	25
3. Analyse	26
3.1 Aufwertungspotenzial	26
3.1.1 Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial	26
3.1.2 Ortsbegehung zur Einschätzung der Bau- und Nutzungsstruktur sowie von Potenzialen zur Modernisierung	29
3.2 Aufwertungsdruck	33
3.2.1 Abgeschlossenheitsbescheinigungen (als Hinweis zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen)	33
3.2.2 Bauanträge	35
3.2.3 Baufertigstellungen	40
3.2.4 Angebotsmiete	41
3.3 Verdrängungspotenzial und Veränderungsbewegungen	44
3.3.1 Altersaufbau	46
3.3.2 Herkunft	47
3.3.3 Wohndauer	49
3.3.4 Haushaltgröße	50
3.3.5 Haushaltstypen	52
3.3.6 Sozialstrukturdaten	53
3.3.7 Zusammenfassung der Analyse	56
4. Identifizierung von Verdachtsgebieten und Empfehlungen	57
4.1 Abgrenzung der Verdachtsgebiete	57
4.2 Empfehlungen für das weitere Vorgehen	62

5. Verzeichnisse	64
5.1 Abbildungsverzeichnis.....	64
5.2 Tabellenverzeichnis.....	65
5.3 Quellenverzeichnis	65
5.3.1 Literatur und Statistik	65
5.3.2 Drucksachen und Rechtsquellen.....	66
5.3.3 Internet.....	66

1. Anlass, Ziele und Methodik

Durch eine steigende Nachfrage nach Wohnraum in den Städten, steigende Mieten, das erhöhte Interesse an der Verwertung von Immobilien sowie neuen Ansprüchen an Ausstattungsstandards und den Wohnkomfort einkommensstarker Haushalte verzeichnen viele Städte in Deutschland einen angespannten Wohnungsmarkt. Vor diesem Hintergrund und der nur begrenzten Möglichkeiten der Kommunen, steuernd Einfluss auf den privaten Wohnungsmarkt zu nehmen, kommt dem sozialen Erhaltungsrecht als städtebauliches Instrument zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den letzten Jahren eine große Bedeutung zu.

Auch der Stadtrat der Landeshauptstadt Mainz hat den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts diskutiert und in seiner Sitzung am 10.02.2021 den gemeinsamen Antrag von BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN, SPD und FDP „Vielfältige Quartiere erhalten, Verdrängung stoppen: Milieuschutzsatzungen für die Mainzer Innenstadt“ beschlossen, die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung für die Mainzer Innenstadt, insbesondere in der MZ-Neustadt und MZ-Altstadt, zu prüfen (vgl. Antrag 0238/2021 zur Sitzung des Stadtrats am 10.02.2021).

1.1 Rechtsinstrumente zur Schaffung und Erhaltung bezahlbaren Wohnraums: Ein Vergleich

Im Rahmen des vorliegenden Grobscreenings wird geprüft, ob Teile der Mainzer Altstadt, Neustadt und Oberstadt prinzipiell für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in Frage kommen. Die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass und die besondere Wirkungsweise der sozialen Erhaltungssatzung sind in Kapitel 1.2 erläutert. Vorangestellt ist in diesem Kapitel ein Vergleich von städtebaulichen Rechtsinstrumenten, die sich direkt oder indirekt auf die Schaffung und/oder Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum auswirken können. Es handelt sich dabei insbesondere um Instrumente des besonderen Städtebaurechts, die in den §§ 136 bis 191 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt sind.

In der nachfolgenden Tabelle 1 ist jeweils kurz die gesetzliche Grundlage, das Ziel, der Anwendungsbereich und eine Einschätzung zur Anwendung bzw. Zielerreichung – die Schaffung oder Erhaltung bezahlbaren Wohnraums – dargestellt.

Im Ergebnis wird deutlich, dass nur wenige Instrumente konkret auf die Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum Einfluss nehmen können. Einzelne Instrumente wie der sektorale Bebauungsplan entfalten nur eine Wirkung auf neu zu schaffenden Wohnraum oder zielen auf eine umfassende, aktiv gewollte Veränderung von Quartieren wie die städtebauliche Umstrukturierung, Stadtumbau- oder Entwicklungsmaßnahme ab. Hierfür müssen zudem die konkreten Anwendungsvoraussetzungen wie eine anstehende, umfassende städtebauliche Veränderung oder städtebauliche Missstände vorliegen. Die städtebauliche und die soziale Erhaltungssatzung sowie im Einzelfall der Abschluss städtebaulicher Verträge und die Nutzung des Vorkaufsrechts entfalten auch eine Wirkung auf Bestandsgebäude (vgl. Ausführungen in der nachfolgenden Tabelle). Einige Instrumente wie die städtebauliche Sanierungsmaßnahme, die städtebauliche Erhaltungssatzung und das politische Mietenbündnis wurden bzw. werden im Untersuchungsgebiet bereits angewendet (vgl. Kapitel 2.5).

Tabelle 1: Vergleich von Instrumenten zur Schaffung und Erhaltung bezahlbaren Wohnraums

Instrument	Rechtliche Grundlage	Ziel	Anwendungsbereich	Bewertung zur Zielerreichung
Sektoraler Bebauungsplan (Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung)	§ 9 Absatz 2d BauGB	<p>Die Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.</p> <p>Mit dem sektoralen Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB besteht „erstmalig die Möglichkeit, bei Grundstücken, die bereits über ein passendes Baurecht verfügen, die Bebauung von einer Verpflichtung zur Einhaltung der geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung abhängig zu machen. Ein Verstoß gegen das Koppelungsverbot nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB kann so vermieden werden.“¹</p>	<p>Folgende Festsetzungen können getroffen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen; 2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen, oder 3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird. <p>Die Anwendung des sektoralen Bebauungsplans ist befristet: Das Verfahren zur Aufstellung muss bis zum 31.12.24 förmlich eingeleitet und der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.26 gefasst sein.</p>	<p>Grundbedingung zur Anwendung ist die städtebauliche Erforderlichkeit, z. B. ein nicht gedeckter Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen in der Gemeinde. Zudem müssen zur Realisierung der Planung entsprechende Fördermittel in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen.²</p> <p>Zur Sicherung der Planungsziele in den Fällen der Nr. 2 und 3 wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen oder eine einseitige Verpflichtungserklärung von dem/der Vorhabenträger:in abgegeben.³</p> <p>Mit der Anwendung des sektoralen Bebauungsplans wird das Baurecht eingeschränkt. Die Auswirkungen auf Eigentümerbelange, z. B. durch eine entschädigungspflichtige Wertminderung sind zu prüfen. Das Gleichbehandlungsgebot ist zu beachten.⁴</p> <p>Die Anzahl der geförderten Wohnungen ist nicht gesetzlich festgelegt und abhängig von der Wohnungsbauförderung des Landes bzw. kommunaler Baulandmodelle.⁵</p> <p>Der sektorale Bebauungsplan entfaltet nur für neu entstehenden Wohnraum eine Wirkung. Das Angebot an sozial gefördertem Wohnraum kann damit erhöht werden. Das Instrument trägt jedoch nicht zur Erhaltung bezahlbaren Wohnraums bei und entfaltet damit keinen gebietsbezogenen „Bestandsschutz“ für Wohngebäude oder Mieter:innen im Untersuchungsgebiet.</p>

Instrument	Rechtliche Grundlage	Ziel	Anwendungsbereich	Bewertung zur Zielerreichung
Städtebaulicher Vertrag	§ 11 BauGB	Der städtebauliche Vertrag ist für die Umsetzung städtebaulicher Projekte geeignet, indem Rechte und Pflichten für die öffentliche Hand und den privaten Akteur geregelt werden. Z. B. im Bauleitplanverfahren durch die Gemeinde und die Übernahme von Planungs- und Folgekosten durch den privaten Investor	<p>Mit dem Instrument kann die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele sichergestellt werden, z. B. zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung.</p> <p>Der Anwendungsbereich ist stark eingeschränkt, da die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung unzulässig ist, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte (sog. Koppelungsverbot nach § 11 Absatz 2 Satz 1 BauGB).</p>	<p>Der städtebauliche Vertrag ist eine individuelle, vorhabensbezogene Maßnahme. Sie findet oftmals im Neubau (z. B. partnerschaftliche Baulandbereitstellung in Mainz) Anwendung. Eine Anwendung ist auch im Sinne einer Abwendungsvereinbarung (z. B. bei der Abwendung des Vorkaufsrechts) im Bestand möglich.</p> <p>Die Anwendung des städtebaulichen Vertrags ist auf den Einzelfall beschränkt und die Wirkung begrenzt. Nur im kleinen Maßstab, auf ein konkretes Gebäude und Eigentümer:in bezogen, ist die Erhaltung bezahlbaren Wohnraums daher denkbar.</p> <p>Das Instrument entfaltet keinen gebietsbezogenen „Bestandsschutz“ und kann daher nur zusätzlich zu anderen Instrumenten wie dem Vorkaufsrecht oder der sozialen Erhaltungssatzung im Untersuchungsgebiet zur Anwendung kommen.</p>

¹ Vgl. Deutsches Institut für Urbanistik, Neue Instrumente der Baulandmobilisierung, S. 15.

² Deutsches Institut für Urbanistik, Neue Instrumente der Baulandmobilisierung, S. 14.

³ „Da auch ein Rechtsnachfolger gebunden bleiben soll, bedarf es einer dinglichen Sicherung im Wege der Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit. Diese wiederum erfordert zwingend einen wechselseitigen Vertrag. Zum Teil wird die Eintragung einer entsprechenden Baulast als ausreichend erachtet.“ (vgl. Deutsches Institut für Urbanistik, Neue Instrumente der Baulandmobilisierung, S. 15 f.)

⁴ vgl. Deutsches Institut für Urbanistik, Neue Instrumente der Baulandmobilisierung, S. 17.

⁵ vgl. Deutsches Institut für Urbanistik, Neue Instrumente der Baulandmobilisierung, S. 8, 15.

Instrument	Rechtliche Grundlage	Ziel	Anwendungsbereich	Bewertung zur Zielerreichung
Vorkaufsrecht	§ 24 und 25 BauGB	Das Vorkaufsrecht bietet die Möglichkeit des Grundstückserwerbs durch die Gemeinde zum Wohl der Allgemeinheit.	<p>Der Gemeinde steht in bestimmten Gebietskulissen wie Sanierungs- oder Erhaltungsgebieten oder Gebieten, in denen städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden (§ 25 BauGB) ein Vorkaufsrecht beim Grundstücksverkauf – i. d. R. zu Gunsten eines Dritten wie einem kommunalen Wohnungsunternehmen oder einer Genossenschaft – zu.</p> <p>Unter Umständen kann die Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Abschluss einer Abwendungsvereinbarung (=städtebaulicher Vertrag, s. o.) abgewendet werden. Der/die Eigentümer:in verpflichtet sich darin, die aufgestellten Erhaltungsziele zu wahren (z. B. keine Umwandlung in Eigentum oder überdurchschnittliche Modernisierungen).</p>	<p>Mit dem Urteil vom 9.11.2021 (BVerwG 4 C 1.20) wurde der Anwendungsspielraum bei der Ausübung des Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten stark eingeschränkt: „die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den Zielen oder Zwecken der städtebaulichen Maßnahmen bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 aufweist.“ Mit Festsetzung eines sozialen Erhaltungsgebiets kann auch das Vorkaufsrecht – in den aktuell sehr engen Grenzen – genutzt werden.</p> <p>Die Anwendung des Vorkaufsrechts ist durch das o. g. Urteil stark eingeschränkt. Dies betrifft auch die Möglichkeit des Abschlusses von Abwendungsvereinbarungen. Die Anwendung kommt im Untersuchungsgebiet daher nur im Einzelfall in Betracht und bietet keinen gebietsbezogenen „Bestandsschutz“.</p>

Instrument	Rechtliche Grundlage	Ziel	Anwendungsbereich	Bewertung zur Zielerreichung
Städtebauliche Sanierungsmaßnahme	§ 136 BauGB	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Es handelt sich um eine komplexe Gesamtmaßnahme, die die Koordination von sehr unterschiedlichen Einzelmaßnahmen erfordert und dessen Sanierungsziel nicht durch Einzelmaßnahmen erreichbar ist (vgl. BGH, DVBl 1981, 90.).	<p>Es müssen städtebauliche Missstände vorliegen und die zügige Behebung und Durchführung (in der Regel innerhalb von 15 Jahren) im öffentlichen Interesse liegen:</p> <p>Substanzschwäche: Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden nicht entsprochen</p> <p>Funktionsschwäche: Das Gebiet kann die aufgrund seiner Lage und Funktion zugeordneten Aufgaben (fließender/ruhender Verkehr, Versorgungsfunktion, Ausstattung mit Grün-, Spiel-, Sportflächen oder Gemeinbedarf) nicht erfüllen oder ist in der Erfüllung beeinträchtigt</p>	<p>Das Instrument bietet u. a. mit der Verfügungs- und Veränderungssperre, dem Sozialplanverfahren, dem Einsatz von Städtebaufördermitteln und der Zahlung von Ausgleichsbeträgen umfassende Möglichkeiten, auf den Bestand baulicher Anlagen und den darin lebenden Menschen Einfluss zu nehmen. Mit der Sanierungsmaßnahme sollen städtebauliche Missstände behoben und Veränderungen vorgenommen werden.</p> <p>Das Instrument kam bereits in weiten Teilen der Mainzer Altstadt zur Anwendung und zum Abschluss (vgl. Kapitel 2.5). Ein weiterer Einsatz des Instruments erfordert die Nachweisführung städtebaulicher Missstände, die nach gutachterlicher Einschätzung in der MZ-Neustadt und MZ-Oberstadt nicht vorliegen.</p>

Instrument	Rechtliche Grundlage	Ziel	Anwendungsbereich	Bewertung zur Zielerreichung
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	§ 165 BauGB	Entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sollen Gebiete erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden. Die Entwicklungsmaßnahme hat demnach etwas „qualitativ Neues zum Ziel.“ ⁶	Mit Festsetzung des Entwicklungsgebietes wird eine Genehmigungspflicht von baulichen Vorhaben (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung) eingeführt. Grundsätzlich geht mit der Festsetzung eines Entwicklungsbereiches der Erwerb aller Grundstücke durch die Gemeinde einher, um die Neuordnung bzw. Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen. Nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme werden die erworbenen Grundstücke wieder veräußert und die Maßnahme refinanziert.	Der Anwendungsbereich umfasst in der Regel nicht bewohnte Flächen und Gebäude, die einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen und die sich daraus ergebenden Ziele liegen für das Untersuchungsgebiet in der Mainzer Altstadt, Neustadt und Oberstadt nicht vor.
Stadtumbaumaßnahme	§ 171a BauGB	Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden.	Ziele können u. a. die nachhaltige Aufwertung von Großwohnsiedlungen, die Verbesserung von sozialen Infrastruktureinrichtungen, die Aufwertung von öffentlichen Freiflächen, Plätzen und Wegen sowie die Erhöhung der Wohnqualität sein. Die Umsetzung erfolgt in der Regel als Gesamtmaßnahme.	Zur Anwendung bedarf es eines Nachweises des Vorliegens erheblicher städtebaulicher Funktionsverluste, z. B. ein dauerhaftes Überangebot von baulichen Anlagen (Wohnungsleerstand) oder die Nicht-Erfüllung von Anforderungen an den Klimaschutz. Das Instrument trägt nicht zur Schaffung oder Erhaltung bezahlbaren Wohnraums bei. Die Anwendungsvoraussetzungen liegen für das Untersuchungsgebiet nicht vor.

⁶ Schmidt-Eichstaedt, Städtebaurecht, 4. Auflage, S. 460.

Instrument	Rechtliche Grundlage	Ziel	Anwendungsbereich	Bewertung zur Zielerreichung
Städtebauliche Erhaltungssatzung	§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB	Die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt, Prägung des Ortsbilds oder der Stadtgestalt ist das Ziel der städtebaulichen Erhaltungssatzung.-	In städtebaulichen Erhaltungsgebieten steht der Rückbau, die Änderung, die Neuerrichtung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter einem Genehmigungsvorbehalt.	<p>Die Satzung zielt allein auf die Erhaltung der äußerlich erkennbaren Struktur von Wohngebäuden im Erhaltungsgebiet ab (z. B. Fenster, Türen, Fassade, Dach im Hinblick auf Material, Form und Gestaltung). Bauliche Veränderungen innerhalb der Wohngebäude und oftmals auch im rückwärtigen Bereich entfallen nicht in den Regelungsbe- reich.</p> <p>Das Instrument wird in Teilen des Untersu- chungsgebiets bereits angewendet.</p> <p>Das Instrument zielt nicht auf die Erhaltung bezahlbaren Wohnraums oder die Zusam- mensetzung der Wohnbevölkerung ab und ist daher nicht geeignet.</p>
Soziale Erhal- tungssatzung	§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB	Die Erhaltung der Zusam- mensetzung der Wohnbe- völkerung, um damit nega- tive städtebauliche Folgen zu vermeiden ist das Ziel der sozialen Erhaltungssat- zung.	<p>In sozialen Erhaltungsgebieten steht der Rückbau, die Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter einem Genehmi- gungsvorbehalt.</p> <p>Sofern auf der Landesebene eine Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB verabschiedet ist, steht auch die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum unter einem Geneh- migungsvorbehalt.</p>	<p>Die soziale Erhaltungssatzung entfaltet eine Wirkung für den Wohnbestand, indem die Steuerung baulicher Maßnahmen im Sinne der aufgestellten sozialen Erhaltungsziele möglich ist. Die Erhaltung der Wohnungs- struktur, Größe und Ausstattung hat indirekt Einfluss auf die Miethöhe und damit auf die Mieter:innen. Die Erhaltung bezahlbaren Wohnraums ist somit indirekt möglich und das Instrument geeignet, einen gebietsbe- zogenen „Bestandsschutz“ zu entfalten. (Weitere Ausführungen in Kapitel 1.2)</p>

Instrument	Rechtliche Grundlage	Ziel	Anwendungsbereich	Bewertung zur Zielerreichung
Städtebauliche Umstrukturierung	§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB	Mit der städtebaulichen Umstrukturierung soll ein den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablaufs einer städtebaulichen Umstrukturierung auf der Grundlage des Sozialplanverfahrens gemäß § 180 BauGB sichergestellt werden.	Das Schutzziel ist auf den Bestand und die Struktur der Gebäude und Bewohner:innen angelegt. Anders als bei der sozialen Erhaltungssatzung geht es um die individuellen Mieter:innen, die von Umstrukturierungsmaßnahmen betroffen sind. Die konkrete Wirkung entfaltet sich durch die Erstellung eines Gebietssozialplans und durch den Abschluss individueller Modernisierungsvereinbarungen mit den betroffenen Mieter:innen.	Die Anwendung des Instruments erfordert die Nachweisführung, dass es sich um eine städtebauliche Umstrukturierung handelt. Die städtebauliche Umstrukturierung ist jedoch nicht eindeutig definiert. Gemäß Kommentierung des BauGB muss sich durch eine Umstrukturierung „der Gebietscharakter“ verändern. ⁷ Diese Veränderungen müssen mit „einigem Gewicht“ erfolgen. ⁸ Innerhalb einer Gebietskulisse sollen somit durch die öffentliche und/oder private Initiative gewollte Veränderung durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen sind für das Untersuchungsgebiet nicht erfüllt.

Instrument	Rechtliche Grundlage	Ziel	Anwendungsbereich	Bewertung zur Zielerreichung
Politisches Mietenbündnis	Informelle Absichtserklärung, Kooperationsvereinbarung	Abschluss einer Kooperationsvereinbarung zwischen öffentlichen und ggf. privaten Akteur:innen des Wohnungsmarkts zur Erreichung definierter Ziele und/oder zur Einhaltung von festgelegten Rahmenbedingungen.	Gemeinsam werden Maßnahmen und Leitlinien für die beteiligten Akteur:innen, z. B. die Sicherstellung von sozialverträglichen Mieten bei Wiedervermietung, Beschränkung von Mieterhöhungen, die Einhaltung von Standards bei Modernisierungen oder die Verfügbarkeit von Grundstücken entwickelt.	Im Juli 2015 wurde das „Bündnis für das Wohnen in Mainz“ zwischen verschiedenen öffentlichen und privaten Akteur:innen geschlossen. Das Instrument hat eine übergeordnete Wirkung für den Mainzer Wohnungsmarkt.

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁷ Beckmann, Rechtliche Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gebietes als städtebauliches Umstrukturierungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB, 2017, S. 16.

⁸ Lammek, Gutachten im Auftrag des Landes Berlin zur Anwendbarkeit von Umstrukturierungsverordnungen gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB in den Milieuschutzgebieten in Berlin-Pankow (Ortsteil Prenzlauer Berg), 2002, S. 4.

1.2 Ziele, Wirkung und Anwendungsvoraussetzungen von sozialen Erhaltungssatzungen

Das Ziel einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen. Dies verweist auf zwei Tatbestände, die bei der Beurteilung für eine soziale Erhaltungssatzung geprüft werden müssen: zum einen die Schutzwürdigkeit der gegenwärtig bestehenden Bevölkerungszusammensetzung und zum anderen das Vorhandensein der städtebaulichen Gründe. Daraus ergeben sich zwei Fragestellungen: Wie wird die Sozialstruktur aus städtebaulicher Sicht bewertet und welche städtebaulichen Auswirkungen gehen von einer Veränderung dieser Struktur aus?

§ 172 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 4 BauGB geben für Erhaltungsgebiete einen Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken dienen, vor. Ein Genehmigungsvorbehalt kann gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB auch für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum an Gebäuden bestehen, sofern dies landesrechtlich durch eine entsprechende Umwandlungsverordnung ermöglicht wird (vgl. hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 3.1.1).

Die soziale Erhaltungssatzung hat eine zweistufige Wirkungsweise. Mit der Festsetzung der Satzung für einen bestimmten räumlichen Geltungsbereich (Stufe 1) wird die Schutz- und Erhaltungswürdigkeit des Gebietes begründet, eine konkrete Verbindlichkeit für Vorhaben ergibt sich daraus jedoch noch nicht. Erst mit der Einreichung des konkreten Genehmigungsantrags in Stufe 2 findet eine Abwägung über das betreffende Vorhaben statt. Im Rahmen dieser Einzelfallprüfung wird begutachtet, ob von dem Vorhaben eine Gefährdung für die aufgestellten Erhaltungsziele ausgeht, z. B., weil es aufgrund seiner Vorbildwirkung geeignet ist, Entwicklungen in Gang zu setzen, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die im Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung nach sich ziehen.⁹

Der formale Ablauf des Prüfverfahrens umfasst in der Regel die folgenden Prüfschritte:

1. Handelt es sich um ein genehmigungsbedürftiges Vorhaben gemäß § 172 Absatz 1 BauGB?
 - a. Rückbau
 - b. Änderung¹⁰
 - c. Nutzungsänderung
 - d. Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum (sofern zutreffend und ggf. unter Beachtung des § 250 BauGB)

⁹ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016, Rn. 48.

¹⁰ Maßnahmen, die von vornherein nicht geeignet sind, sich auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auszuwirken, unterfallen nicht dem Genehmigungsvorbehalt. Dies können z. B. reine Instandsetzungsmaßnahmen sein.

2. Besteht ein Genehmigungsanspruch gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 BauGB?
 - a. § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB bei Änderung zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungsstandards einer durchschnittlichen Wohnung
 - b. § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a BauGB bei Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) oder der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 257 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, wenn diese nach § 111 Absatz 1 des Gebäudeenergiegesetzes weiter anzuwenden ist, dient
 - c. § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 2 bis 6 BauGB bei der Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum
3. Besteht ein Genehmigungsanspruch nach § 172 Absatz 4 Satz 2 BauGB, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist?
4. Liegen die Voraussetzungen des § 172 Absatz 4 Satz 1 BauGB – die Maßnahme hat Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung – vor?
 - Bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 172 Absatz 4 Satz 1 BauGB ist in der Regel zu versagen.
 - Eine Genehmigung kann nach Ermessen bei einem atypischen Sachverhalt erteilt werden.

Anhand der formalen Prüfschritte wird deutlich, dass die soziale Erhaltungssatzung als städtebauliches Instrument insbesondere immer dann greift, wenn bauliche Veränderungen an der Wohnung oder dem Wohngebäude vorgenommen werden. Damit hat die soziale Erhaltungssatzung nur eine indirekte Wirkung auf die Miethöhe, indem Maßnahmen versagt oder in ihrem Umfang begrenzt werden, sodass sich Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen gemäß § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) reduzieren. Mieterhöhungen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB, Staffel- oder Indexmieten sind weiterhin möglich.

Die Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnungsangebots nach Art, Größe und Ausstattung ist die wesentliche Voraussetzung zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, um negative städtebauliche Folgen wie den Verlust günstigen Mietwohnraums, einer nachfragegerechten Wohnungsbelegung, der sozialen Mischung oder der bedarfsgerechten Nachfrage sozialer Infrastrukturen zu vermeiden. Infolgedessen sollen Folgeinvestitionen zur Anpassung öffentlicher Infrastrukturen im betroffenen Gebiet und/oder zum Aufbau in anderen Stadtteilen vermieden werden.

Die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung muss gemäß BauGB keine bestimmten Anforderungen erfüllen; jedwede Zusammensetzung kann schützenswert sein. Erhaltungs- oder Schutzziele ergeben sich aus den örtlichen Gegebenheiten. Die Feststellung, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Erhaltungsgebiet immer von der Zusammensetzung im übrigen Gemeindegebiet abweichen muss, ist nicht

entscheidungsrelevant. Die Rechtsprechung zielt auf die nachteiligen städtebaulichen Folgen einer Veränderung gleich welcher Bevölkerungsstruktur ab.¹¹ Die soziale Erhaltungssatzung stellt hinsichtlich ihrer Zielstellung und Wirkungsweise keinen individuellen Mieter:innenschutz dar.

Als Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung gelten der Nachweis folgender räumlich abgrenzbarer Kriterien:

- Das **Aufwertungspotenzial** (Status-Indikator) beschreibt, welche Möglichkeiten im Untersuchungsgebiet vorhanden sind, um den baulichen Zustand des Gebäude- und Wohnungsbestands über den gebietstypischen Ausstattungsstandard hinweg wohnwerterhöhend verändern zu können, welche Eigentumsverhältnisse vorliegen und inwieweit Potenziale zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bestehen.
- Demgegenüber beschreibt der **Aufwertungsdruck** (Dynamik-Indikator), wie das wohnwerterhöhende Potenzial im Untersuchungsgebiet bereits genutzt wird bzw. welche Rahmenbedingungen dafür einen Anlass geben. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarkts und die Attraktivität des Wohnstandorts anhand der Entwicklung von Angebotsmieten, baulichen Maßnahmen und der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen anhand der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen analysiert.
- Das **Verdrängungspotenzial** (Status-Indikator) und die **Veränderungsbewegungen** (Dynamik-Indikator) knüpfen an die soziodemografischen Rahmenbedingungen im Quartier an. Welche Haushalte sind potenziell von einer Verdrängung bedroht und inwieweit ist in Kombination mit dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu befürchten?

1.3 Methodisches Vorgehen

Die Erstellung eines Grobscreenings stellt den ersten Verfahrensschritt zur Festsetzung eines sozialen Erhaltungsgebiets dar. Anhand eines auf Sekundärdaten basierenden Indikatorensystems wird geprüft, in welchen Gebieten die Voraussetzungen grundsätzlich für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung vorhanden sind. Hierzu werden verfügbare Daten wie die Zusammensetzung der Bevölkerung nach Alter, Herkunft, Sozialstruktur und Haushaltsgröße, die Entwicklung von Mietniveau, Umwandlungstätigkeit und Eigentumsverhältnissen sowie die Bautätigkeit und die Bau- und Nutzungsstruktur anhand fester Bewertungskriterien analysiert.

Das Grobscreening für die Landeshauptstadt Mainz ist basierend auf dem Stadtratsbeschluss des Antrags 0238/2021 vom 10.02.2021 auf überwiegende Teile der MZ-Neustadt und MZ-Altstadt sowie angrenzende Wohnbereiche der MZ-Oberstadt fokussiert.

Mit der Erstellung des Grobscreenings wird ermittelt, ob die Analyse der Sekundärdaten für das Gebiet oder für Teile davon grundsätzlich für den Einsatz einer sozialen Erhaltungssatzung in Frage kommen und für eine vertiefende Untersuchung empfohlen werden. Dazu wurden

¹¹ Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009, Rn 44.

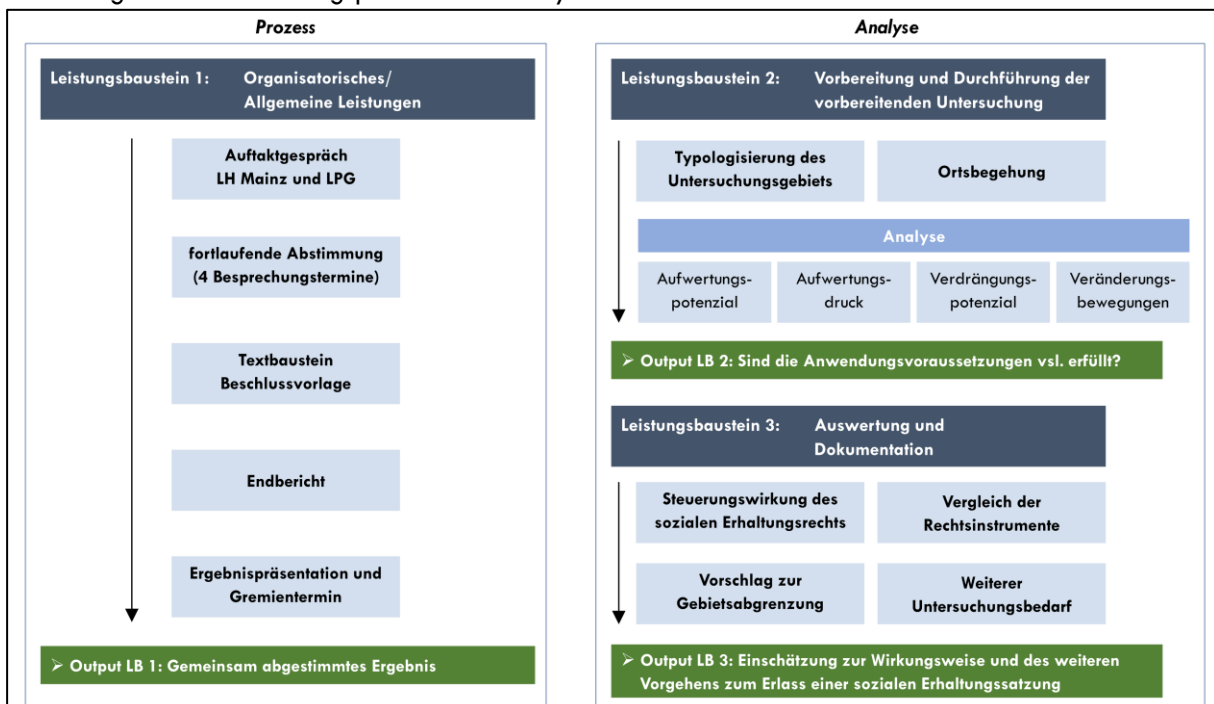
- die städtebaulichen und soziodemografischen Strukturen unter Anwendung eines Indikatorensets aus überwiegend sekundärstatistischen Daten analysiert,
- das Aufwertungspotenzial, der derzeitige und zukünftige Aufwertungsdruck sowie das soziale Verdrängungspotenzial und die Veränderungsbewegungen abgeleitet,
- darauf aufbauend mögliche Verdachtsgebiete räumlich klar abgegrenzt und
- abschließend der weitere, vertiefende Untersuchungsbedarf skizziert, um den späteren rechtssicheren Einsatz des Instruments der sozialen Erhaltungssatzung zu gewährleisten.

Die so ermittelten potenziellen Anwendungsbereiche sind in einer zweiten Stufe im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung weiter zu analysieren, indem in der Regel eine Haushaltsbefragung, eine Infrastrukturanalyse, ggf. eine vertiefende Ortsbildanalyse und ggf. ergänzende Expert:inneninterviews durchgeführt werden, um den rechtssicheren Einsatz des städtebaulichen Instruments sicherzustellen.

1.4 Untersuchungsaufbau

In der Abbildung 1 sind der Prozess der vorbereitenden Untersuchung sowie der Analyseaufbau dargestellt. Der Leistungsbaustein 1 umfasst ein Auftaktgespräch und weitere Gesprächstermine zur Abstimmung zwischen der LPG mbH und dem Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Mainz. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung umfassen den vorliegenden Endbericht sowie den Entwurf einer Beschlussvorlage für den Mainzer Stadtrat.

Abbildung 1: Untersuchungsprozess und Analyseaufbau



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Der Leistungsbaustein 2 bzw. die Analyse in Kapitel 3 umfasst eine städtebauliche Typologisierung des Untersuchungsgebiets, die anhand der städtebaulichen Struktur, der prägenden Nutzung der Gebäude und weiterer Indikatoren durchgeführt wurde. Zur Vertiefung und Verifizierung der örtlichen

Gegebenheiten erfolgte eine Ortsbegehung. Den Schwerpunkt der Analyse bildet jedoch die Auswertung statistischer Sekundärdaten, die zu einer Einschätzung des baulichen Aufwertungspotenzials, des wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdrucks, des soziodemografischen Verdrängungspotenzials und der Veränderungsbewegungen im Untersuchungsgebiet führt. Die Tabelle 2 beinhaltet einen Überblick über die wesentlichen Indikatoren auf jeder Analyseebene, die im Rahmen des Grobscreenings analysiert wurden. Auf dieser Grundlage wurde ermittelt, ob die voraussichtlichen Anwendungsvoraussetzungen des sozialen Erhaltungsrechts im Untersuchungsgebiet oder in Teilen davon gegeben sind.

Die Sekundärdatenanalyse wurde an die in der Landeshauptstadt Mainz verfügbaren Daten angepasst. Keine auswertbaren Daten lagen zur Einkommenssituation, dem Wohnungsschlüssel bzw. der Wohnungsgröße, dem geförderten/belegungsgebundenem Wohnungsbestand, den tatsächlich erfolgten Wohnungsumwandlungen und den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen vor. Diese Daten sind ggf. im Rahmen der zweiten Stufe – vertiefende Untersuchung – zu ermitteln bzw. durch die Haushaltsbefragung (z. B. Einkommenssituation) zu erheben (vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2).

Tabelle 2: Übersicht der Indikatoren

Aufwertungspotenzial	Aufwertungsdruck	Verdrängungspotenzial & Veränderungsbewegungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigentumsverhältnisse ▪ Umwandlungspotenzial ▪ Ortsbegehung zur Einschätzung der Bau- und Nutzungsstruktur sowie von Potenzialen zur Modernisierung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abgeschlossenheitsbescheinigungen ▪ Bauanträge nach Art der Maßnahmen ▪ Baufertigstellungen ▪ Angebotsmiete 	Zusammensetzung der Bevölkerung nach: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alter ▪ Herkunft ▪ Wohndauer ▪ Haushaltsgröße ▪ Haushaltstyp ▪ Sozialstrukturdaten

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Das in Kapitel 4 formulierte Ergebnis bzw. der Leistungsbaustein 3 umfasst eine Einschätzung zur Steuerungswirkung des sozialen Erhaltungsrechts und einen Vorschlag zur Abgrenzung der Bereiche, die sich für eine vertiefende Untersuchung eignen. Abschließend wird der weitere Untersuchungsbedarf beschrieben.

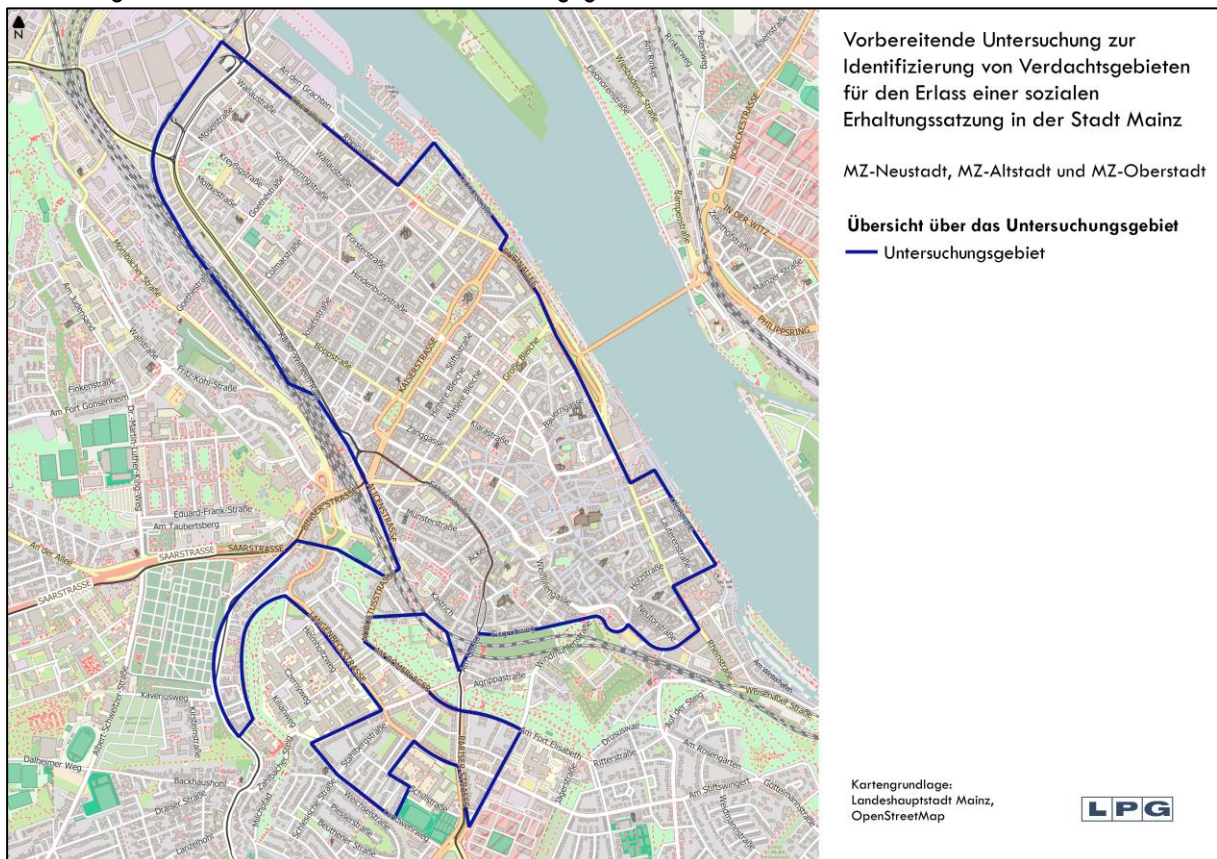
Die meisten statistischen Daten sind auf Ebene der Stadtbezirke verfügbar, so dass diese Ebene für die Analyse der vorbereitenden Untersuchung (Grobscreening) verwendet wird. Da sich manche Stadtbezirke nur zum Teil innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden und auch größere Wohngebäudebestände außerhalb des Untersuchungsgebiets aufweisen, haben diese eine beschränkte Aussagekraft (vgl. Kapitel 2.2).

2. Vorstellung des Untersuchungsgebiets

2.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Gemäß Stadtratsbeschluss (Antrag 0238/2021 zur Sitzung des Stadtrats am 10.02.2021) wurde die Verwaltung damit beauftragt, gutachterlich prüfen zu lassen, wo die Voraussetzungen für soziale Erhaltungssatzungen in der Mainzer Innenstadt gegeben sind. Einige Teilbereiche der Mainzer Innenstadt wurden von der Verwaltung nicht in die untersuchende Gebietskulisse aufgenommen, da sie die Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungssatzung nicht erfüllen. Dazu gehören das Gelände des Winter- und des Zollhafens, die Rheingoldhalle, das Rathaus, die Malakoff-Passage, das Uniklinikum und Villenviertel in der Oberstadt. Das im Rahmen des Grobscreenings zu untersuchende Gebiet der Mainzer Neustadt, Altstadt und Oberstadt umfasst somit große Bereiche der Stadtteile MZ-Neustadt und MZ-Altstadt sowie Teile angrenzender Wohnbereiche der MZ-Oberstadt (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Übersicht über das Untersuchungsgebiet



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Das Untersuchungsgebiet im Bereich MZ-Neustadt und MZ-Altstadt wird im Norden von der Rheinallee und den Gebäuden westlich des Kaiser-Karl-Rings begrenzt. Im Westen bilden die Bahnanlagen und der Mainzer Hauptbahnhof und im Osten die Rheinallee, die Rheinstraße, Taunusstraße und Uferstraße die Gebietsgrenze. Die Holzhofstraße und der Eisgrubweg stellen die südliche Grenze dar. In der MZ-Oberstadt umfasst das Untersuchungsgebiet im Westen die Wohnbebauung auf der Ostseite der Unteren Zahlbacher Straße. Das weitere Untersuchungsgebiet erstreckt sich entlang der Langenbeckstraße (Wohnbebauung auf der Ostseite), knickt westlich in die Obere Zahlbacher Straße ab und verläuft nach

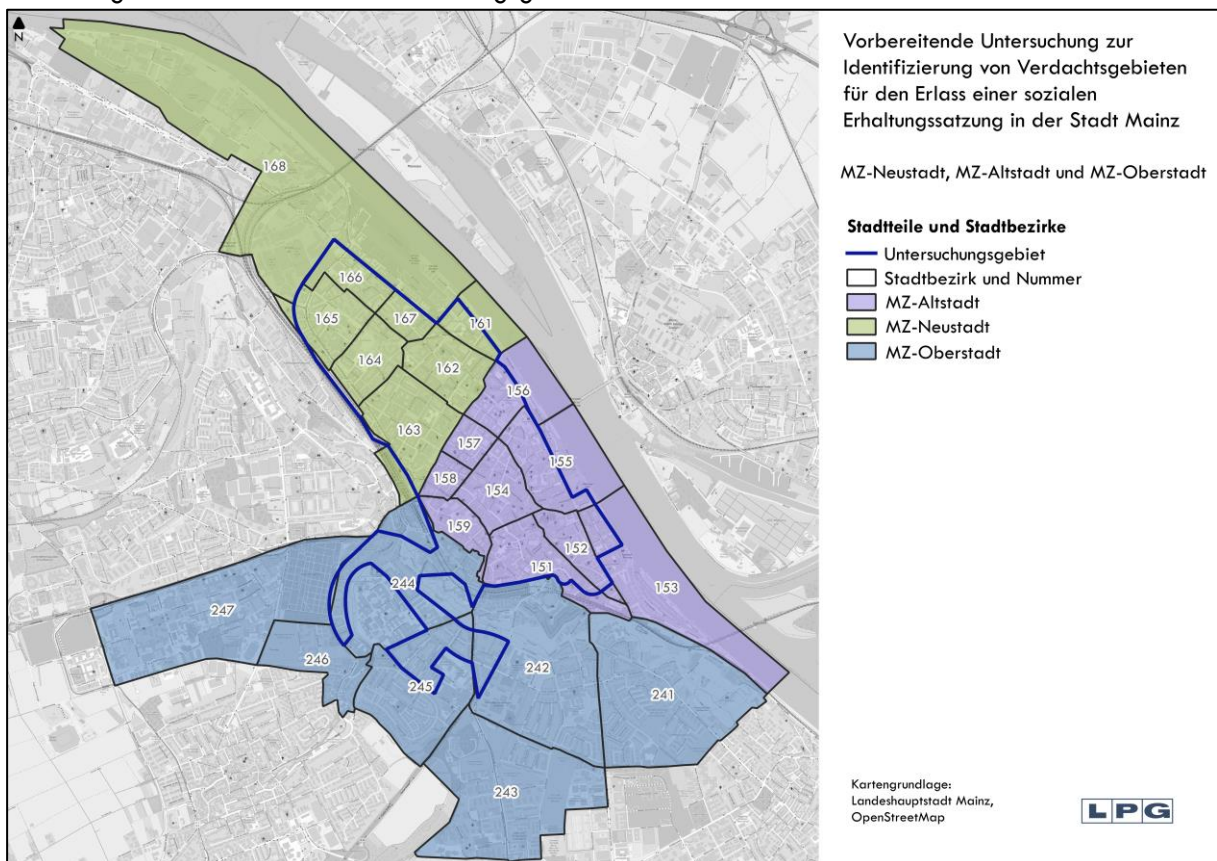
Südosten entlang des Landwehrwegs bis zur Rathenastraße und weiter nach Norden zur Schillstraße und entlang des Prof.-Dagmar-Eißner-Wegs bis zur Straße An der Philippschanze. Dieser Straße nach Osten folgend bildet die Freiligrathstraße die östliche Gebietsgrenze. Entlang der Straße Am Fort Elisabeth und des Fichteplatzes verläuft die Gebietsgrenze in westlicher Richtung den Straßen Am Römerlager und an der Augustusstraße entlang und knickt östlich in die Germanikusstraße ab. Das Uniklinikum ist nicht Bestandteil des Untersuchungsgebiets.

Am 31.12.2022 lebten im Untersuchungsgebiet 56.576 Personen. Die Zahl der Einwohner:innen ist damit zwischen 2018 und 2022 um lediglich 71 Personen zurückgegangen. Damit ist die Einwohner:innenschaft quantitativ gesehen über die letzten fünf Jahre weitgehend stabil geblieben.

2.2 Administrative Gliederung

Das Untersuchungsgebiet umfasst überwiegende Teile der Stadtteile MZ-Altstadt und MZ-Neustadt sowie angrenzende Wohnbereiche der MZ-Oberstadt. In Abbildung 3 und Tabelle 3 sind die Stadtteile mit den dazugehörigen Stadtbezirken des Untersuchungsgebiets dargestellt.

Abbildung 3: Übersicht des Untersuchungsgebiets mit Stadtteilen und Stadtbezirken



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Der Stadtteil MZ-Altstadt umfasst das Untersuchungsgebiet mit den Stadtbezirken 151 Stefansberg, 152 Kapuzinerstraße, 154 Kronberger Hof, 155 Deutschhausplatz, 156 Schloßviertel, 157 Schießgarten, 158 Gärtnergasse, 159 Altmünster Viertel und teils 153 Templerstraße. Die in der MZ-Neustadt untersuchten Stadtbezirke sind 161 Feldbergplatz, 162 Frauenlobplatz, 163 Gartenfeld, 164 Goetheplatz, 165

Barbarossaring, 166 Am Depot und 167 Wallaustraße-Mitte. Der Stadtteil MZ-Oberstadt wird nur teilweise untersucht, sodass sich nur die Stadtbezirke 242 Goldgrube, 244 Klinikviertel und 245 Philippschanze mit dem Untersuchungsgebiet überschneiden. Die drei Stadtbezirke 153 Templerstraße in der MZ-Altstadt sowie 242 Goldgrube und 245 Philippschanze in der MZ-Oberstadt umfassen auch bewohnte Bereiche außerhalb des Untersuchungsgebiets und haben damit nur eine beschränkte Aussagekraft.

Tabelle 3 Untersuchungsgebiet – Stadtteile und Stadtbezirke

Stadtteil	Nummer der Stadtbezirke	Stadtbezirksname	Stadtteil	Nummer der Stadtbezirke	Stadtbezirksname
MZ-Altstadt	151	Stefansberg	MZ-Neustadt	161	Feldbergplatz
	152	Kapuzinerstraße		162	Frauenlobplatz
	153*	Templerstraße		163	Gartenfeld
	154	Kronberger Hof		164	Goetheplatz
	155	Deutschhausplatz		165	Barbarossaring
	156	Schloßviertel		166	Am Depot
	157	Schießgarten		167	Wallaustraße-Mitte
	158	Gärtnergasse	MZ-Oberstadt	242*	Goldgrube
	159	Altmünster Viertel		244	Klinikviertel
		245*		Philippschanze	

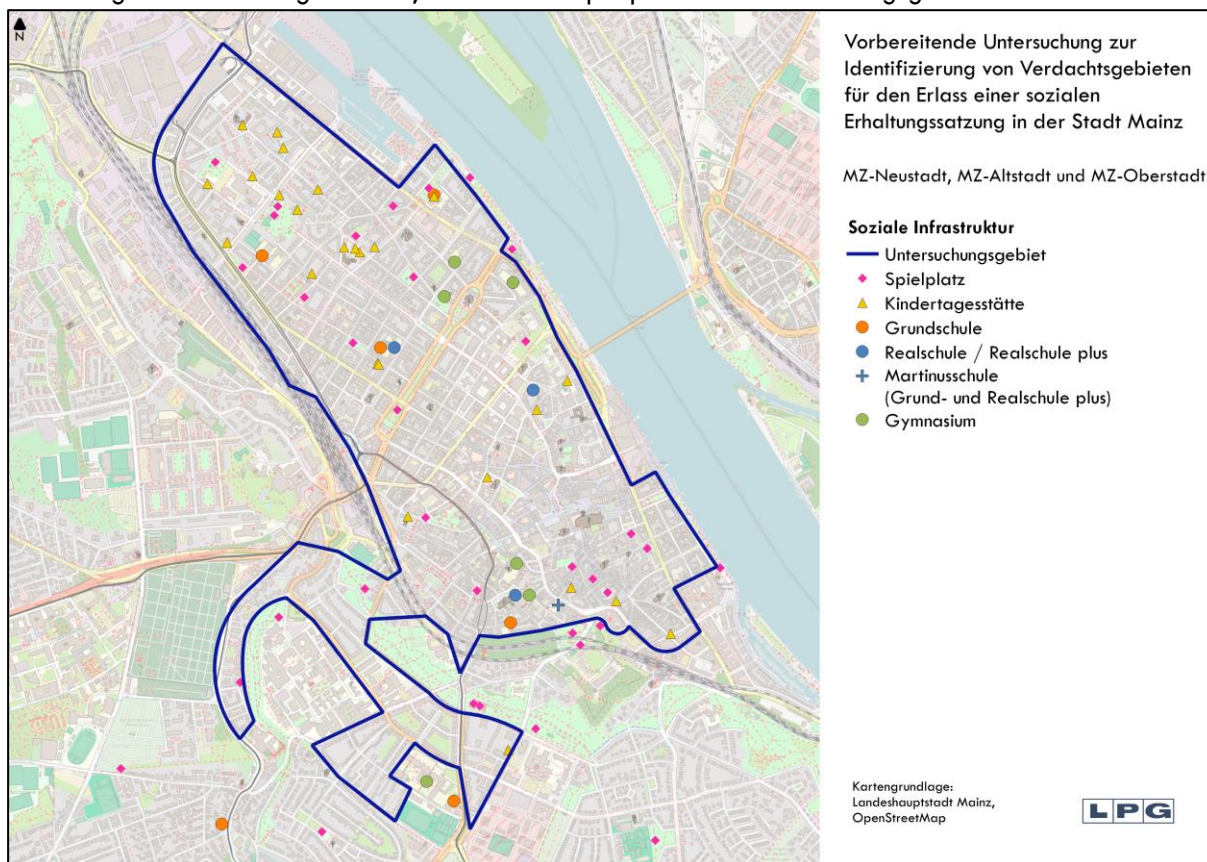
Quelle: LHS Mainz, Bürgeramt, Statistik und Wahlen; *Stadtbezirk nur teilweise im Untersuchungsgebiet

2.3 Verkehrliche, grüne und soziale Infrastrukturen

Das Untersuchungsgebiet ist durch verschiedene Stadtbuslinien, Straßenbahnlinien und die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof sowie den Bahnhof Römisches Theater gut an den öffentlichen Nah- und Regionalverkehr angeschlossen. Innerhalb des Untersuchungsgebiets verläuft die B40, welche mit der Theodor-Heuss-Brücke den Rhein überquert und Mainz an den südlichen Teil Wiesbadens anbindet. Größere öffentliche Grün- und Freiflächen sind die Uferwege am Rhein, der Goetheplatz, der Ernst-Ludwig-Platz, der Helmut-Kohl-Platz, der Marktplatz, der Liebfrauenplatz, das Gelände um die Zitadelle sowie weitere Freiflächen in der MZ-Altstadt. Aufgrund der innenstädtischen Lage befinden sich zahlreiche Einrichtungen mit gesamtstädtischer und auch (über)regionaler Bedeutung im Untersuchungsgebiet. Neben der Polizei, der Feuerwehr und den Mainzer Stadtwerken haben kulturelle und religiöse Einrichtungen sowie Bildungseinrichtungen ihren Standort. Hierzu zählen das Staatstheater, das Landesmuseum, das Gutenberg-Museum, das Unterhaus (Mainzer Forum-Theater), das Kurfürstliche Schloss sowie der Mainzer Dom. Auch Cafés, Bäckereien, Bars, Imbisse und Restaurants sind über das gesamte Gebiet verteilt. Mit dem Stadthaus Große Bleiche, Stadthaus Kaiserstraße, dem Landtag und verschiedenen Landesministerien befinden sich viele administrative Einrichtungen im Untersuchungsgebiet. Darüber hinaus sind Einzelhandel, Dienstleistungsangebote oder auch Standorte von Banken und Versicherungen zu finden. Durch diese vielen Nutzungen werden einige Teilbereiche des Untersuchungsgebiets nicht durch das Wohnen geprägt. Im

Untersuchungsgebiet befinden sich darüber hinaus verschiedene öffentliche und soziale Einrichtungen (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4: Kindertagesstätten, Schulen und Spielplätze im Untersuchungsgebiet



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

2.4 Bevölkerung und Gebäudebestand

Am 31.12.2022 wohnten im Untersuchungsgebiet 56.576 Personen in 35.512 Haushalten. Das entspricht ca. 25 % der Stadtbevölkerung von Mainz.

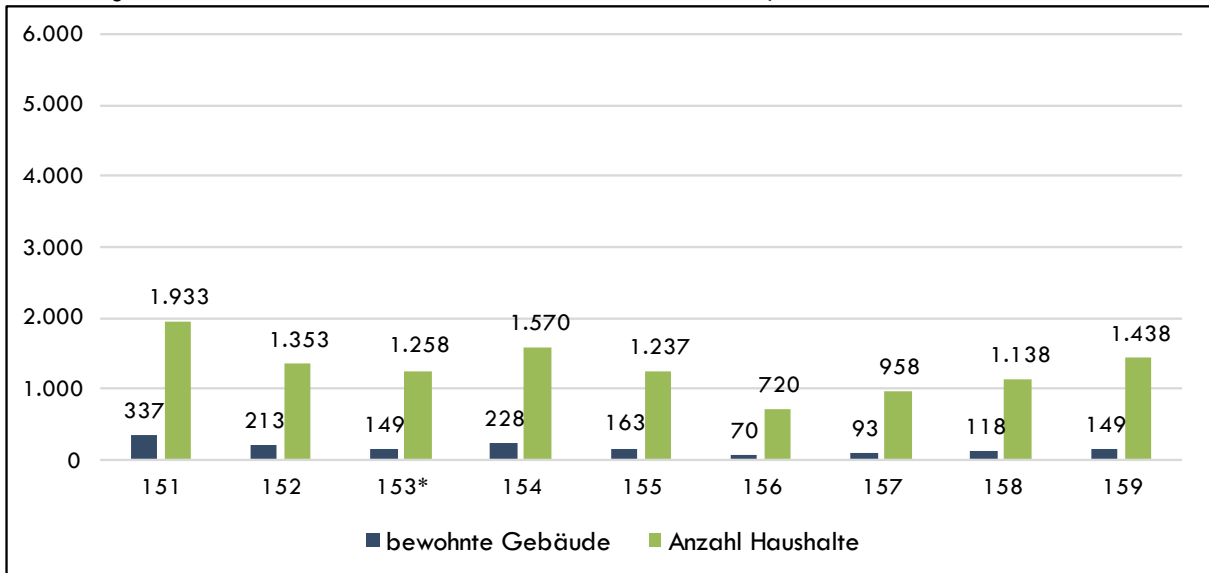
Tabelle 4: Basisdaten je Stadtteil*, Untersuchungsgebiet und LHS Mainz, 31.12.22

Gebiet	bewohnte Gebäude	Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz	Haushalte	durchschnittliche Haushaltsgröße
MZ-Altstadt	1.520	17.688	11.605	1,5
MZ-Neustadt	1.482	27.492	17.526	1,6
MZ-Oberstadt	1.506	11.396	6.381	1,8
Untersuchungsgebiet	4.508	56.576	35.512	1,6
LHS Mainz	-	221.321	114.471	1,9

Quelle: LHS Mainz, Bürgeramt, Statistik und Wahlen; *aggregiert auf Ebene der Stadtbezirke, die sich ganz oder teilweise im jeweiligen Stadtteil des Untersuchungsgebiets befinden

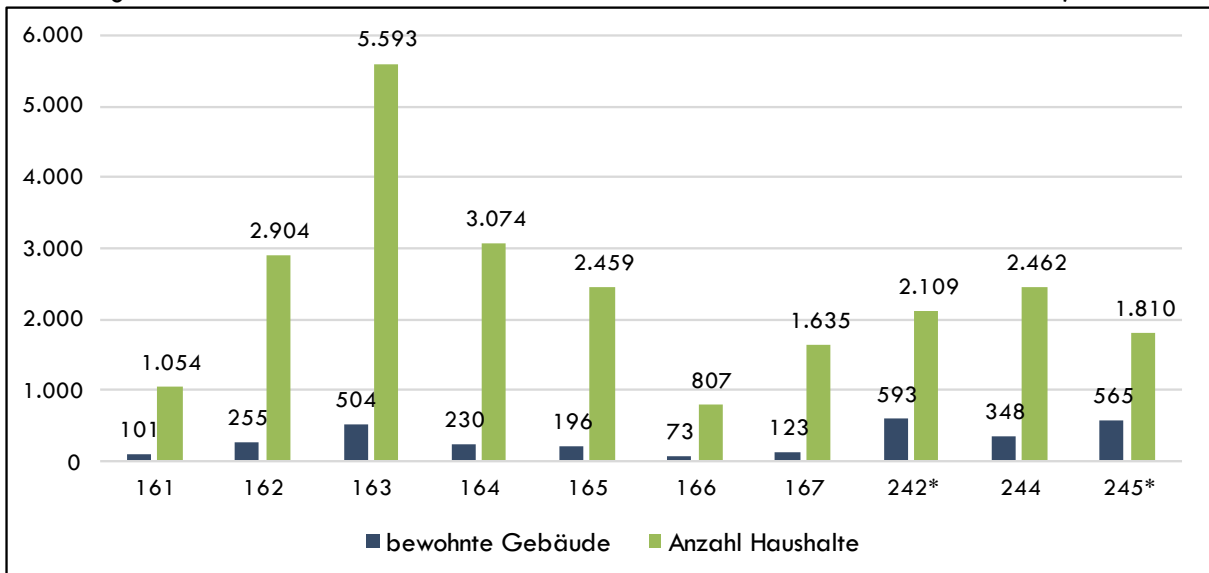
Die einzelnen Stadtbezirke innerhalb des Untersuchungsgebiets unterscheiden sich deutlich voneinander. Dabei sind für die Untersuchung vor allem die Zahl der bewohnten Gebäude¹² und der Haushalte sowie die Dichte der Bebauung und die überwiegende Nutzungsart von Bedeutung. In den folgenden Abbildungen wird die Zahl der bewohnten Gebäude und der Haushalte nach Stadtbezirken aufgeführt. Dabei wird zwischen der MZ-Altstadt in der Abbildung 5 sowie der MZ-Neustadt und MZ-Oberstadt in der Abbildung 6 unterschieden.

Abbildung 5: Bewohnte Gebäude und Haushalte – MZ-Altstadt, 31.12.22



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: LHS Mainz, Bürgeramt, Statistik und Wahlen; *Stadtbezirke nur teilweise im Untersuchungsgebiet

Abbildung 6: Bewohnte Gebäude und Haushalte in der MZ-Neustadt und MZ-Oberstadt, 31.12.22

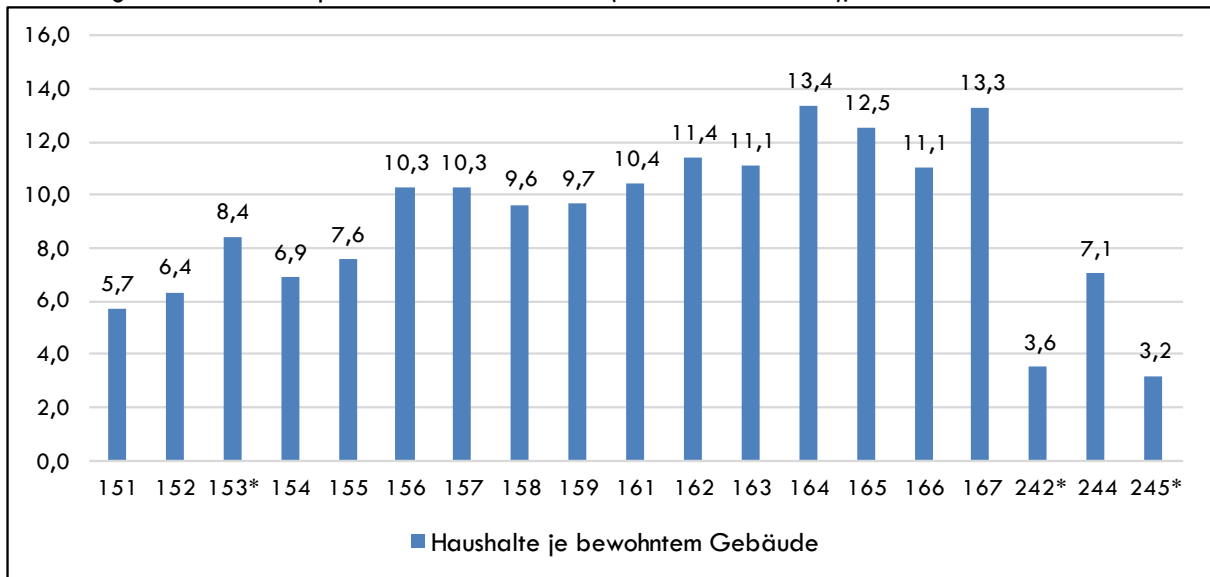


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: LHS Mainz, Bürgeramt, Statistik und Wahlen; *Stadtbezirke nur teilweise im Untersuchungsgebiet

¹² Wohngebäude und gemischt genutzte Gebäude mit Wohnen.

In Abbildung 7 ist die im Durchschnitt vorhandene Anzahl von Haushalten pro bewohntem Gebäude nach Stadtbezirken dargestellt. Im Regelfall ist ein Haushalt pro Wohneinheit vorhanden. Diese aufgeführte Zahl entspricht somit ohne die Berücksichtigung möglicher Wohnungsleerstände nahezu der Zahl der Wohnungen. Von der Zahl der Haushalte kann folglich auf eine ungefähre Zahl der Wohnungen im Gebiet geschlossen werden. Aus der Berechnung der Haushalte pro bewohntem Gebäude kann deshalb grob die Wohnbaudichte abgeleitet werden. In einem reinen Einfamilienhausgebiet liegt dieser Wert bei etwa 1. Gut zu erkennen ist die geringe Zahl der Haushalte pro bewohntem Gebäude in der MZ-Oberstadt mit den Stadtbezirken 242, 244 und 245. Die dichteste Bebauung mit den meisten Haushalten pro bewohntem Gebäude ist in den Stadtbezirken 164, 165 und 167 der MZ-Neustadt vorhanden.

Abbildung 7: Haushalte je bewohntem Gebäude (Stadtbezirksebene), 31.12.22



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: LHS Mainz, Bürgeramt, Statistik und Wahlen; *Stadtbezirke nur teilweise im Untersuchungsgebiet

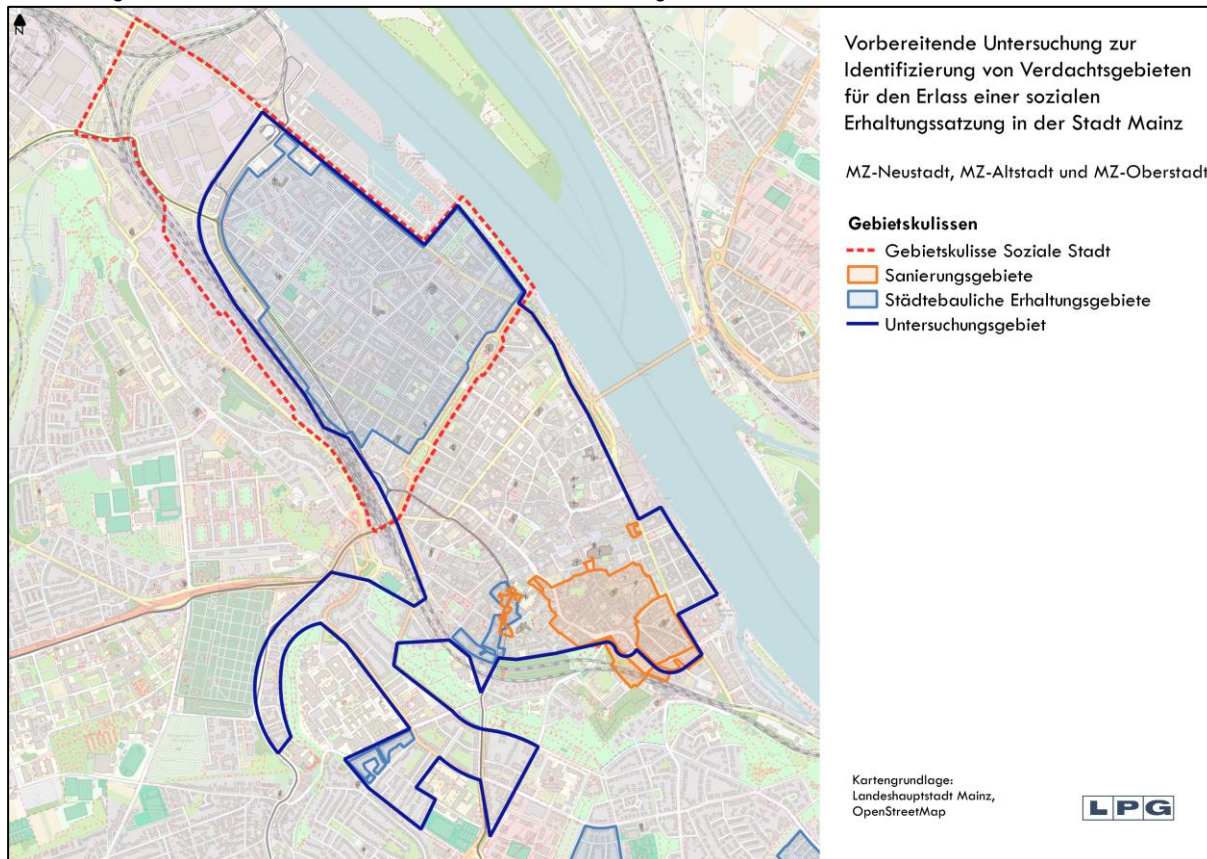
2.5 Gebietskulissen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich vier städtebauliche Erhaltungsgebiete nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB. Seit 1987 bestehen die an der Grenze zwischen MZ-Altstadt und MZ-Oberstadt gelegenen Erhaltungsgebiete „Beiderseits der Gaustraße“ und „Kästrich“. Im Jahr 1991 wurde das städtebauliche Erhaltungsgebiet „Zwischen Oberer Zahlbacher Straße und Stahlbergstraße“ festgesetzt. Im Jahr 2000 folgte mit der Mainzer Neustadt das größte Erhaltungsgebiet.

Im Jahr 2001 wurde Mainz in das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt für drei Gebiete aufgenommen. Das Gebiet der MZ-Neustadt, welches in der Abbildung 8 dargestellt ist, gibt es bereits seit 2001; Es ist mit 28.400 Einwohner:innen der bevölkerungsstärkste Ortsteil. Die anderen beiden Gebiete sind Lerchenberg und Mombach. Durch die Förderung werden in der MZ-Neustadt die Wohn- und Lebensverhältnisse verbessert, indem der öffentliche Raum attraktiv gestaltet und das soziale Leben gefördert wird. Obwohl bereits die Aufenthaltsqualität von mehreren Straßenräumen und Plätzen erhöht werden konnte, wird der MZ-Neustadt weiterhin ein hoher Handlungsbedarf attestiert.¹³

¹³ Vgl. Webseite Soziale Stadt Mainz, <https://www.soziale-stadt-mainz.de/index.html>.

Abbildung 8: Gebietskulissen der Städtebauförderung



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: LHS Mainz

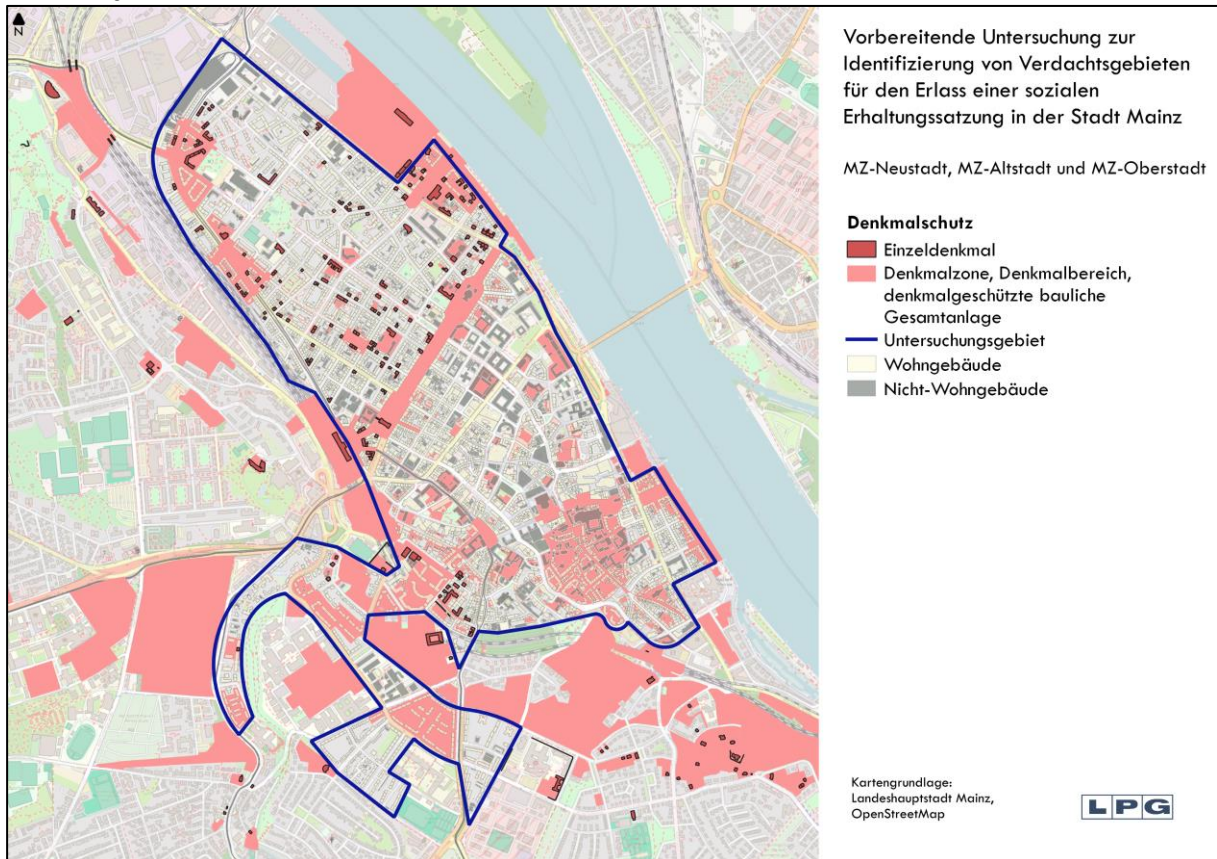
Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich ebenfalls ehemalige Sanierungsgebiete, die in der MZ-Altstadt liegen. Dabei handelt es sich um das Sanierungsgebiet Südliche Altstadt, das 1972 (Teil A) bzw. 1990 (Teil B) entstand, sowie um das seit 1984 entstandene, an der Rheinstraße gelegene Sanierungsgebiet Rotekopfgasse und das 1998 entstandene Sanierungsgebiet Gaustraße. Die Sanierungsgebiete Südliche Altstadt A und B sowie die Rotekopfgasse wurden 2017 aufgehoben. Die Aufhebung der Gaustraße erfolgte im Jahr 2020. Im Rahmen der Altstadtsanierung wurde die historische Bausubstanz an Gebäuden saniert und baulich angepasst, um den heutigen Anforderungen gerecht zu werden. Dabei sollte der historische Wert erhalten bleiben. In die Sanierung der Mainzer Altstadt (ohne das Sanierungsgebiet Gaustraße) wurden rund 83 Mio. Euro investiert, wovon die Stadt Mainz mit rund 36 Mio. Euro einen Großteil übernahm. Weitere 22 Mio. Euro stellte der Bund, 25 Mio. Euro das Bundesland Rheinland-Pfalz zur Verfügung.¹⁴

¹⁴ Vgl. Webseite Landeshauptstadt Mainz, Stadtsanierung, <https://www.mainz.de/verwaltung-und-politik/buergerservice-online/stadtsanierung.php>; Landeshauptstadt Mainz, Broschüre Altstadtsanierung Mainz 1972 – 2013.

2.6 Denkmalschutz

Mehrere Bereiche im Untersuchungsgebiet stehen unter Denkmalschutz. Dabei handelt es sich um flächenhafte Denkmalzonen, Denkmalbereiche und bauliche Gesamtanlagen sowie um einzelne Baudenkmäler, wie der Abbildung 9 zu entnehmen ist. Schwerpunkte des Denkmalschutzes befinden sich in der südöstlichen MZ-Altstadt, in der nordwestlichen MZ-Neustadt und in Teilen der MZ-Oberstadt. Einzeldenkmäler befinden sich vorwiegend in der MZ-Neustadt.

Abbildung 9: Denkmalschutz



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: LHS Mainz

3. Analyse

3.1 Aufwertungspotenzial

Das Aufwertungspotenzial (Status-Indikator) beschreibt, welche Möglichkeiten im Untersuchungsgebiet vorhanden sind, um den baulichen Zustand des Gebäude- und Wohnungsbestands über den gebietstypischen Ausstattungsstandard hinweg wohnwerterhöhend verändern zu können, welche Eigentumsverhältnisse vorliegen und inwieweit Potenziale zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bestehen.

3.1.1 Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial

Bedeutung des Indikators

Private Eigentumsverhältnisse bieten ein hohes Potenzial für die derzeit renditereiche Bildung von Wohnungs- und Teileigentum. Im Zuge dessen wird ein Wohngebäude gemäß des Wohneigentumsgesetzes (WEG) in Einzeleigentum aufgeteilt. Die Eigentumswohnungen können dann einzeln vom Eigentümer bzw. der Eigentümerin verkauft werden. Die Bildung von Wohneigentum im Wohnungsbestand geht oftmals mit einer Änderung des Eigentumsverhältnisses einher. Die Refinanzierung von erworbenen Objekten ist aufgrund der hohen Boden- bzw. Kaufpreise nicht durch (bestehende) Mieteinnahmen möglich – auch wegen der rechtlichen Einschränkungen der Möglichkeiten zur Erhöhung der Miete nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). In der Studie „Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten“ von Hentschel und Tietzsch aus dem Jahr 2020 wird dies anhand eines Fallbeispiels verdeutlicht: *„Besonders deutlich sieht man das Auseinanderlaufen der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, der Angebotsmieten und der Einkommen in Berlin. Dort lagen die durchschnittlichen Kaufpreise 2018 beim 2,3-fachen des Preises von 2010, die Mieten für neuvermietete Wohnungen waren jedoch nur auf das 1,7-fache gestiegen. Die Erhöhung der Bestandsmieten auf das 1,1-fache lag sogar nochmal deutlich unter der Erhöhung der Einkommen auf das 1,3-fache.“*¹⁵ Verkaufsfördernd wirken sich vor dem Verkauf einzelner Wohnungen Modernisierungsmaßnahmen zur Erhöhung des Ausstattungsstandards und Mieterhöhungen aus, die modernisierungsbedingt und/oder im gesetzlich zulässigen Rahmen erfolgen. Dadurch erhöht sich die Jahreswohnmiete, die einen höheren Verkaufspreis der Wohnung begründet. Verschiedene vertiefende Untersuchungen zum sozialen Erhaltungsrecht oder zur Umwandlungsverordnung belegen, dass Eigentumswohnungen in der Regel über einen höheren Ausstattungsstandard als Mietwohnungen verfügen, sodass im Zuge von Umwandlungen mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen ist.¹⁶

Hinzu kommt, dass in nicht aufgeteilten Wohngebäuden kaum Möglichkeiten für die Eigentümer:innen bestehen, den Mieter:innen zu kündigen; vorausgesetzt, die Mieter:innen leisten regelmäßig ihre Mietzahlungen und verletzen keine mietvertraglichen Pflichten. Hingegen droht im aufgeteilten Wohneigentum die Eigenbedarfskündigung gemäß § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB. *„Zwar schützt § 577a Mieter nach*

¹⁵ Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020, S. 31.

¹⁶ LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Rollberg/Körnerpark, 2015-2016.

Umwandlung oder Veräußerung bis zu 3 Jahre bzw. gemäß § 577a Abs. 2 Satz 1 im Verkaufsfall bis zu 10 Jahren, gelingt es aber dem Eigentümer den Mieter dazu zu bewegen, auszuziehen, so kann er die Wohnung dem Mietwohnungsmarkt entziehen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts des Mieters nach § 577 BGB scheitert in angespannten Wohnungsmärkten häufig am Kaufpreis“.¹⁷

Zusammengefasst können die Erhöhung des Ausstattungsstandards und damit einhergehende Mieterhöhungen sowie die Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung im Zuge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu einer Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung in den betroffenen Wohngebäuden führen.

Gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB werden die Landesregierungen dazu ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach Satz 1 Nummer 2 durch eine Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Die Anwendung einer derartigen Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB ist auf soziale Erhaltungsgebiete beschränkt.

Das Bundesland Rheinland-Pfalz hat bisher – auch in Ermangelung festgesetzter sozialer Erhaltungssatzungen durch Städte oder Gemeinden – keine sogenannte Umwandlungsverordnung auf der Grundlage des § 172 BauGB beschlossen.

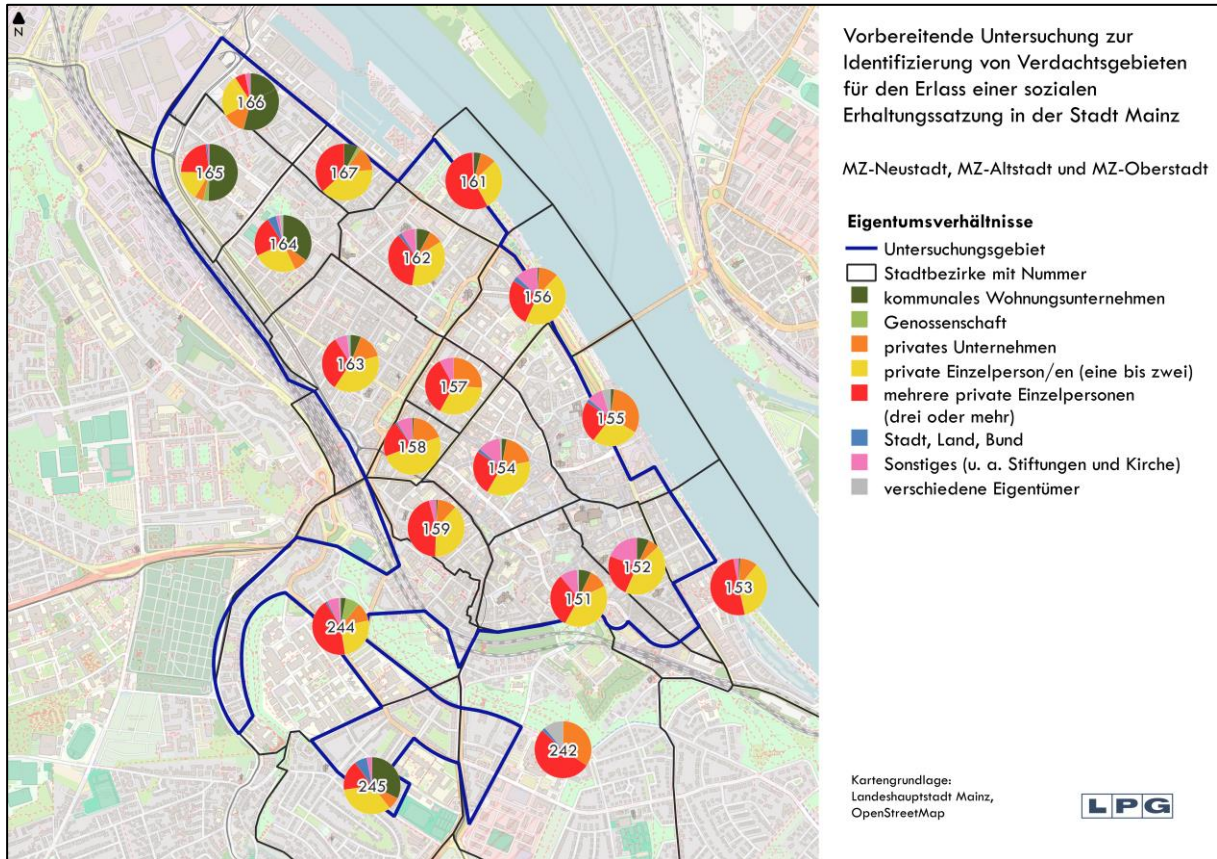
Mit dem am 23.06.2021 in Kraft getretenen Baulandmobilisierungsgesetz wurde mit der Aufnahme des § 201a in das BauGB eine Verordnungsermächtigung für die Bundesländer geschaffen, um Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmen zu können. Demnach liegt ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Mit Ablauf des 31.12.2026 muss die Rechtsverordnung außer Kraft treten. Die Landesregierung Rheinland-Pfalz hat mit Beschluss vom 15.09.2023 eine entsprechende Landesverordnung erlassen mit der u. a. die Landeshauptstadt Mainz als Gebiet im Sinne des § 201a des BauGB eingestuft wird. Mit dem Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarkts ist auch die Einführung eines Genehmigungsvorbehalts für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum durch die Anwendung des § 250 BauGB möglich. Der Genehmigungsvorbehalt gilt jedoch nicht automatisch, sondern erfordert eine Rechtsverordnung auf der Grundlage des § 250 BauGB. Diese liegt jedoch nicht vor.

Analyse für das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet ist durch privatwirtschaftliche Eigentumsformen gekennzeichnet. Nur ein kleiner Teil der bewohnten Gebäude befindet sich im Eigentum öffentlicher oder gemeinwohlorientierter Akteure. In der Abbildung 10 und der Tabelle 5 sind die Anteile der verschiedenen Eigentumsformen in den Stadtbezirken dargestellt, wobei als Bezugsgröße die Adresspunkte auf Gebäuden mit Wohnnutzung dienen. Die Angabe der Eigentumsverhältnisse bezieht sich ausschließlich auf die im Untersuchungsgebiet gelegenen Teile der Stadtbezirke.

¹⁷ Battis, BauGB § 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in: Battis/Krautzberger/ Löh, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Rn 2.

Abbildung 10: Eigentumsverhältnisse*



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: LHS Mainz, Bauamt; * die Angaben beziehen sich ausschließlich auf die im Untersuchungsgebiet gelegenen Teile der Stadtbezirke

Die Bestände kommunaler Wohnungsunternehmen konzentrieren sich in den Stadtbezirken 164, 165 und 166 in der nördlichen MZ-Neustadt und im Stadtbezirk 245 in der MZ-Oberstadt. Bestände bewohnter Gebäude im Eigentum von Organisationen ohne Erwerbszweck wie Kirchen oder Vereinen, die in der Kategorie „Sonstiges“ enthalten sind, finden sich insbesondere in der MZ-Altstadt. Der Anteil der bewohnten Gebäude im Eigentum von drei oder mehr Eigentümer:innen, wobei es sich in der Regel um Wohnungseigentümergeinschaften handelt, variiert zwischen 6 % und 57 %. Besonders hoch ist der Anteil von Wohnungseigentümergeinschaften in den Stadtbezirken 153 und 159 (je MZ-Altstadt), 161 (MZ-Neustadt) und 242 (MZ-Oberstadt). Das Umwandlungspotenzial, das sich aus den Anteilen der privaten Unternehmen und privaten Einzelperson/en ergibt, beträgt im Untersuchungsgebiet durchschnittlich 48 %. Überdurchschnittlich hoch ist das Umwandlungspotenzial in allen Stadtbezirken der MZ-Altstadt außer dem Stadtbezirk 153 und in den Stadtbezirken 163 und 167 in der MZ-Neustadt. In der MZ-Oberstadt ist das Umwandlungspotenzial unterdurchschnittlich ausgeprägt.

Tabelle 5: Eigentumsverhältnisse nach Stadtbezirken*

	kommunales Wohnungsunter- nehmen & Genossenschaft	privates Unternehmen	eine bis zwei private Einzelper- son(en)	drei oder mehr pri- vate Einzel- personen	Stadt, Land, Bund & Sonstiges & verschiedene Eigentümer	Umwand- lungspoten- zial
151	7 %	11 %	40 %	31 %	11 %	52 %
152	7 %	6 %	43 %	24 %	20 %	49 %
153	1 %	10 %	36 %	51 %	3 %	46 %
154	3 %	19 %	37 %	26 %	16 %	56 %
155	2 %	32 %	27 %	24 %	15 %	64 %
156	1 %	11 %	45 %	27 %	15 %	56 %
157	0 %	26 %	32 %	34 %	8 %	59 %
158	1 %	19 %	50 %	21 %	10 %	69 %
159	1 %	11 %	39 %	46 %	4 %	50 %
161	4 %	9 %	29 %	57 %	1 %	38 %
162	8 %	8 %	37 %	37 %	11 %	46 %
163	6 %	15 %	39 %	32 %	9 %	54 %
164	35 %	8 %	25 %	23 %	9 %	35 %
165	53 %	5 %	17 %	23 %	2 %	23 %
166	54 %	13 %	24 %	6 %	3 %	37 %
167	9 %	14 %	40 %	37 %	0 %	54 %
242	0 %	34 %	0 %	52 %	14 %	45 %
244	11 %	11 %	26 %	44 %	8 %	37 %
245	32 %	7 %	33 %	17 %	10 %	41 %
Gesamt	12 %	13 %	34 %	31 %	10 %	48 %

Quelle: LPG mbH, eigene Berechnungen nach: LHS Mainz, Bauamt; * die Angaben beziehen sich ausschließlich auf die im Untersuchungsgebiet gelegenen Teile der Stadtbezirke

3.1.2 Ortsbegehung zur Einschätzung der Bau- und Nutzungsstruktur sowie von Potenzialen zur Modernisierung

Bedeutung des Indikators

Im Juli und Oktober 2023 wurde eine Ortsbegehung im Untersuchungsgebiet durchgeführt, um eine Einschätzung zum Sanierungs- und energetischen Modernisierungspotenzial abgeben zu können. Dafür liegen keine Sekundärdaten vor, sodass eine Primärerhebung erforderlich war. Dazu wurden die Wohngebäude von außen betrachtet. Folgende, äußerlich erkennbare Merkmale wurden dabei grob erfasst:

- Sanierungsstand (Dach, Fassade, Fenster),
- energetisches Modernisierungspotenzial (Fassadendämmung),
- die Ausstattung der Gebäude mit einem Balkon, Aufzug oder einem ausgebauten Dachgeschoss

- ggf. Verdichtungspotenziale
- Erscheinungsbild des Wohnumfelds
- aktuelle Baumaßnahmen

Neben der Erfassung der baulichen Aufwertungspotenziale konnten auch die Bau- und Nutzungsstruktur sowie stadträumliche Strukturen erfasst werden, um die räumliche Abgrenzung möglicher Verdachtsgebiete vornehmen zu können (vgl. Kapitel 4.1).

Analyse für das Untersuchungsgebiet

Im Fokus des sozialen Erhaltungsrechts stehen Bereiche, die überwiegend durch Wohnnutzung, verdichtete Wohnbebauung und Mehrfamilienhäuser geprägt sind und in denen sich die schützenswerte Wohnbevölkerung konzentriert. Die Mainzer **Altstadt** ist teilräumlich durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Weite Teile der Stadtbezirke 154, 155 und 156 sind durch Bereiche gekennzeichnet, die keine oder nur eine geringe Wohnnutzung aufweisen. In diesen Bereichen befinden sich z. B. Landesministerien, das Kurfürstliche Schloss, konzentrierte Einzelhandelsstandorte, der Mainzer Dom, Theater, Museen und gedeckte Stellplatzanlagen. Diese nicht zu Wohnzwecken dienenden Bereiche bilden eine städtebauliche Barriere zwischen zusammenhängenden Wohnquartieren. Die genannten Bereiche sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen ausgewiesen.

Abbildung 11: MZ-Altstadt, Wohngebäude aus unterschiedlichen Bauklassen



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Oktober 2023

Am westlichen und südöstlichen Rand der MZ-Altstadt ist hingegen ein höherer Anteil an Wohnbebauung vorhanden, z. B. zwischen der Kaiserstraße und der Großen Bleiche in den Stadtbezirken 157 und 158, zwischen der Rheinstraße und der Uferstraße im Stadtbezirk 153 und südöstlich der Kappelhofgasse und der Kartäuserstraße in den Stadtbezirken 151 und 152. Die Wohnbebauung weist in diesen Bereichen zum Teil Potenziale zur Fassadensanierung und zum Anbau von zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen wie Aufzügen oder Balkonen auf. Zudem besteht ein hohes Potenzial zur energetischen Fassadendämmung.

Die Mainzer **Neustadt**, als Stadterweiterung Ende des 19. Jahrhunderts, nordwestlich an die MZ-Altstadt angrenzend, entstanden, weist im Bereich Kaiserstraße bis Goethestraße einen hohen Anteil an gründerzeitlichem Wohngebäudebestand in Blockrandbebauung auf. Stadtbildprägend sind in der MZ-Neustadt verschiedene Plätze wie der Goethe-, der Valencia-, der Sömmering- und der Frauenlobplatz, die wohnortnahe Erholungs-, Grün- und Spielflächen bieten. Zum Teil wurde die Um- und Neugestaltung der Plätze im Rahmen des Programms Soziale Stadt gefördert. Entlang der Boppstraße befinden sich in den Erdgeschosszonen Einzelhandel, Dienstleistungen und Cafés. Da die MZ-Neustadt von Zerstörungen im 2. Weltkrieg betroffen war, befinden sich zudem Wohngebäude aus den Wiederaufbaujahren im Gebiet, die für ein teilweise heterogenes Stadtbild sorgen. Die Gründerzeitgebäude weisen teilweise repräsentative Fassaden mit Stuck- oder Klinkerelementen auf und stehen unter Denkmalschutz (vgl. Kapitel 2.6). Im nördlichen Bereich der MZ-Neustadt ab der Goethestraße sind offene Bauweisen zu finden, so z. B. Zeilenbauten aus den 1950er und 1960er Jahren im Bereich der Sömmering- und Kreybigstraße.

Abbildung 12: MZ-Neustadt, Nutzungsmischung und Potenzial zur Aufstockung



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Juli 2023

Der Zustand und das Potenzial zur baulichen Aufwertung der Wohngebäude in der MZ-Neustadt ist vielfältig: Wohngebäude mit Fassaden, die einen neuwertigen Zustand aufweisen, wechseln sich mit historischen Schmuckfassaden und Wohngebäuden ab, deren Fassaden Schäden oder größere Abnutzungserscheinungen aufweisen. Es bestehen teilweise noch Potenziale zum Anbau von Balkonen, zum Ausbau von Dachgeschossen oder zur Aufstockung von Wohngebäuden. Darüber hinaus besteht ein flächendeckend hohes energetisches Modernisierungspotenzial, z. B. zur energetischen Fassadendämmung der Wohngebäude.

Wie in Kapitel 2 beschrieben, befinden sich auch Teile der Mainzer **Oberstadt** im Untersuchungsgebiet. Die Bebauungsstruktur in den Bereichen der MZ-Oberstadt ist in weiten Teilen aufgelockerter als in der MZ-Altstadt und MZ-Neustadt. Grob kann die Wohnbebauung in folgende Bereiche unterschieden werden:

- **Untere Zahlbacher Straße (Stadtbezirk 244):** im nördlichen Bereich befinden sich einzelne Mehrfamilienhäuser, die einen sehr guten Erhaltungszustand und bereits gedämmte Fassaden aufweisen. Im südlichen Verlauf der Unteren Zahlbacher Straße schließen sich Ein- und Zweifamilienhäuser an, die für eine soziale Erhaltungssatzung nicht in Frage kommen. Daran schließen sich gewerblich genutzte Flächen und Wohnungsneubau ohne Aufwertungspotenziale an. Die genossenschaftliche Görzsiedlung (1903 bis 1937) steht unter Denkmalschutz und weist einen äußerlich guten Erhaltungszustand auf. Das östlich angrenzende Universitätsklinikum stellt eine städtebauliche Barriere zur Wohnbebauung entlang der Langenbeckstraße dar.
- **Wohnbebauung zwischen Römerwall und Langenbeckstraße (Stadtbezirk 244):** Die Wohnbebauung steht zu weiten Teilen unter Denkmalschutz. Einzelne Stadtvillen kommen für die soziale Erhaltungssatzung nicht in Frage. Die Mehrfamilienhäuser befinden sich in einem äußerlich sehr guten Zustand, die Dachgeschosse sind ausgebaut, die Fenster sind neuwertig und überwiegend Balkone vorhanden. Es besteht kein konkretes Aufwertungspotenzial.
- **Wohnbebauung zwischen Fichteplatz und Landwehrweg (Stadtbezirk 245):** Die im Norden befindliche Fichtesiedlung aus den 1920er Jahren befindet sich in einem äußerlich guten Erhaltungszustand ohne Schäden an Fassaden oder Bauteilen. Die Siedlung steht unter Denkmalschutz. Im Bereich Stahlbergstraße befinden sich zweigeschossige Wohnhäuser in einem guten bis sehr guten Erhaltungszustand, teilweise mit gedämmten Fassaden sowie Neubauten. Im Bereich Freiherr-vom-Stein-Straße und Rathenaustraße befinden sich vier- bis fünfgeschossige Zeilenbauten, die überwiegend einen guten bis sehr guten Erhaltungszustand mit gedämmten Fassaden, neuen Fenstern und Balkonen aufweisen. Nur die Gebäude Freiherr-vom-Stein-Str. 2 bis 12 (gerade Hausnummern) weisen erneuerungsbedürftige Fassaden auf.
- **Wohnbebauung zwischen Pariser Straße und Freiligrathstraße (Stadtbezirk 242):** Der Bereich ist insbesondere durch Zeilenbebauung aus den Jahren 1950 bis 1990 mit einem gutem bis sehr gutem Erscheinungsbild, Balkonen, erneuerten oder gedämmten Fassaden und mindestens zweifachverglasten Fenstern geprägt. Es ist kein bauliches Aufwertungspotenzial vorhanden.

Abbildung 13: MZ-Oberstadt, neue Balkone



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Juli 2023

3.2 Aufwertungsdruck

Gegenüber des Aufwertungspotenzials beschreibt der Aufwertungsdruck (Dynamik-Indikator), wie das wohnwerterhöhende Potenzial im Untersuchungsgebiet bereits genutzt wird bzw. welche Rahmenbedingungen dafür einen Anlass geben. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarkts und die Attraktivität des Wohnstandorts anhand der Entwicklung von Angebotsmieten, baulichen Maßnahmen und der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen anhand der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen analysiert.

3.2.1 Abgeschlossenheitsbescheinigungen (als Hinweis zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen)

Bedeutung des Indikators

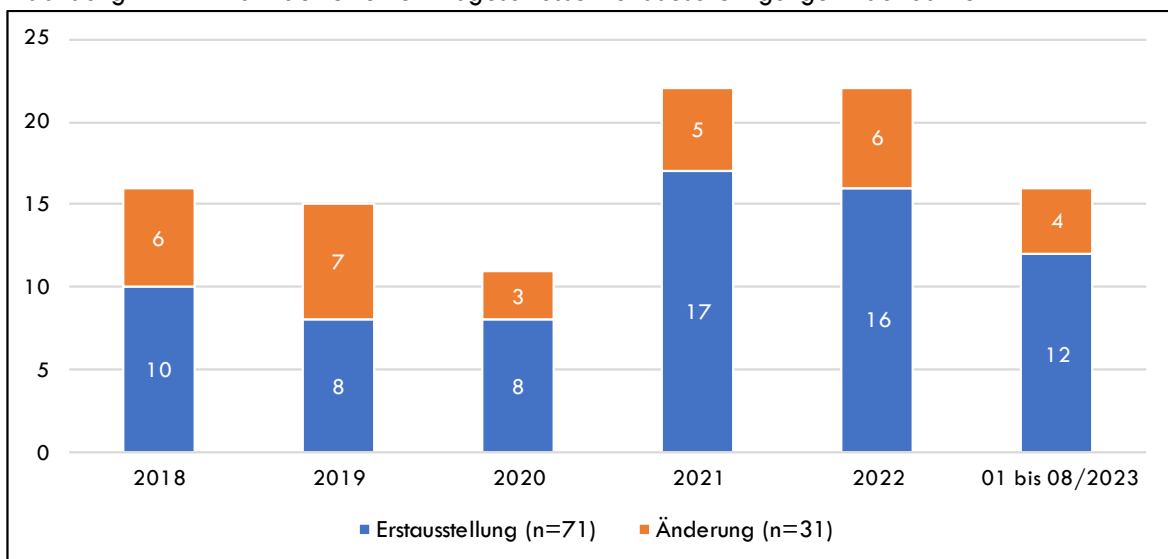
In Kapitel 3.1.1 wurde bereits ausführlich beschrieben, welche Effekte die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen haben können und welches Umwandlungspotenzial in den Stadtbezirken des Untersuchungsgebiets vorliegt. Anhand der Abgeschlossenheitsbescheinigungen wird die Dynamik des potenziellen Umwandlungsgeschehens im Untersuchungsgebiet betrachtet. Die Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung ist ein mehrstufiger Prozess: Der Umwandlung geht zuerst die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung voraus. Mit der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung kann eine

Umwandlungsgenehmigung für das Grundstück/Gebäude beantragt werden. Die Umwandlung wird erst durch das Anlegen neuer Grundbuchblätter – ein Grundbuchblatt für jede Wohnung – durch das Grundbuchamt vollzogen, es erfolgt eine so genannte Grundbuchschrift. Das bedeutet, dass die erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen nicht mit den tatsächlich erfolgten Umwandlungen gleichzusetzen sind, da die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung die Vorstufe zur Umwandlung darstellt und die Umwandlung nicht automatisch erfolgen muss. Da jedoch keine Daten zur Anzahl der tatsächlichen Umwandlungen vorliegen, wird der Indikator der Abgeschlossenheitsbescheinigungen hilfsweise genutzt, um eine mögliche Umwandlungsdynamik ableiten zu können. Für das Grobscreening konnte die räumliche Verteilung der beschiedenen Anträge auf Erstaussstellung und Änderung einer Abgeschlossenheitsbescheinigungen (z. B. bei einem Dachgeschossausbau, der Erweiterung der Wohnungsanzahl) ausgewertet werden. Die Anzahl der Wohneinheiten, die davon betroffen waren, liegt nicht vor, so dass die Auswertung nach Adresspunkten, die von einem Antrag im Zeitraum Januar 2018 bis August 2023 betroffen waren, erfolgte. Je höher die Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen in den letzten fünf Jahren, desto attraktiver ist die Bildung von Wohneigentum im betroffenen Stadtbezirk. Zu berücksichtigen ist bei der Einordnung das noch vorhandene Umwandlungspotenzial.

Analyse für das Untersuchungsgebiet

In den Jahren 2018 bis August 2023 wurden im Untersuchungsgebiet 102 Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt. Davon handelt es sich bei 71 Vorgängen um die Erstaussstellung und bei 31 Vorgängen um die Änderung einer bestehenden Abgeschlossenheitsbescheinigung (z. B. bei Dachgeschossausbau, Erweiterung der Wohnungsanzahl). Ein geringer Teil der ausgewerteten Abgeschlossenheitsbescheinigungen entfällt auf Neubauten, die in der Auswertung nicht gesondert betrachtet werden konnten. Von Erstaussstellungen waren insgesamt 68 Adressen, von Änderungen 27 Adressen betroffen. Insgesamt waren 88 Adressen von einer Erstaussstellung oder Änderung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung betroffen, wobei für einige Adressen sowohl ein Erstaussstellungs- als auch ein Änderungsantrag vorlag. Seit dem Jahr 2021 ist die Anzahl der jährlich erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen angestiegen (vgl. Abbildung 14).

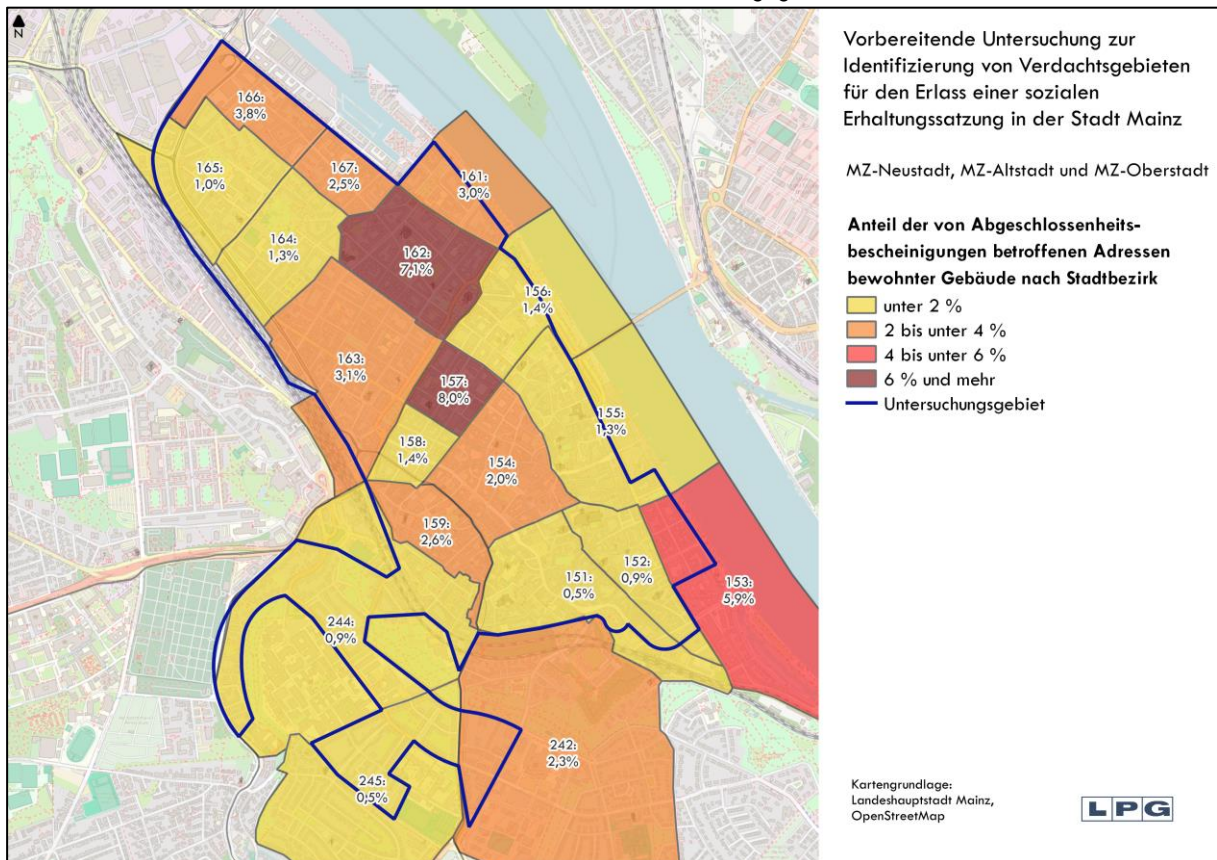
Abbildung 14: Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach Jahren



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: LHS Mainz, Bauamt

In der Abbildung 15 ist der Anteil der von Abgeschlossenheitsbescheinigungen betroffenen Adressen an allen Adressen von Gebäuden mit Wohnnutzung und deren räumliche Verteilung kartografisch dargestellt. Die Angaben und Anteile beziehen sich ausschließlich auf die im Untersuchungsgebiet gelegenen Teile der Stadtbezirke. Insbesondere in der südlichen und östlichen MZ-Neustadt (Stadtbezirke 161, 162, 163, 166 und 167), in den Stadtbezirken 154, 157 und 159 sowie im südöstlich gelegenen Stadtbezirk 153 (jeweils MZ-Altstadt) wurden anteilig besonders viele Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt. Bis auf den Stadtbezirk 242 war die Quote in der MZ-Oberstadt unterdurchschnittlich ausgeprägt. Insbesondere in der MZ-Neustadt und der MZ-Altstadt ist demnach eine ansteigende Dynamik festzustellen, die auf die Bildung von Wohneigentum hindeutet.

Abbildung 15: Anteil der von Abgeschlossenheitsbescheinigungen betroffenen Adressen bewohnter Gebäude in den Stadtbezirken des Untersuchungsgebiets*



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: LHS Mainz, Bauamt; * die Angaben beziehen sich ausschließlich auf die im Untersuchungsgebiet gelegenen Teile der Stadtbezirke

3.2.2 Bauanträge

Bedeutung des Indikators

Wie in Kapitel 1.2 ausgeführt, entfaltet die soziale Erhaltungssatzung eine Steuerungswirkung auf bauliche Maßnahmen an Wohngebäuden, indem ein Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung und Nutzungsänderung eingeführt wird. Als genehmigungsbedürftige Vorhaben gelten in den Städten, die das soziale Erhaltungsrechts bereits anwenden, z. B. die folgenden Maßnahmen:

- Abriss/Rückbau von Wohngebäuden
- Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen
- Grundrissänderungen
- Anbau von Erst- und/oder Zweitbalkon (ggf. nach Größe)
- Anbau von Aufzügen
- Einbau zweites Bad oder Toilette
- Energetische Modernisierungen, insbesondere wenn diese über die Mindestanforderungen des GEG hinausgehen
- Nutzungsänderungen von Wohnen in Gewerbe
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (bei Vorliegen einer entsprechenden Verordnung auf Landesebene vgl. Ausführungen in Kapitel 3.1.1)

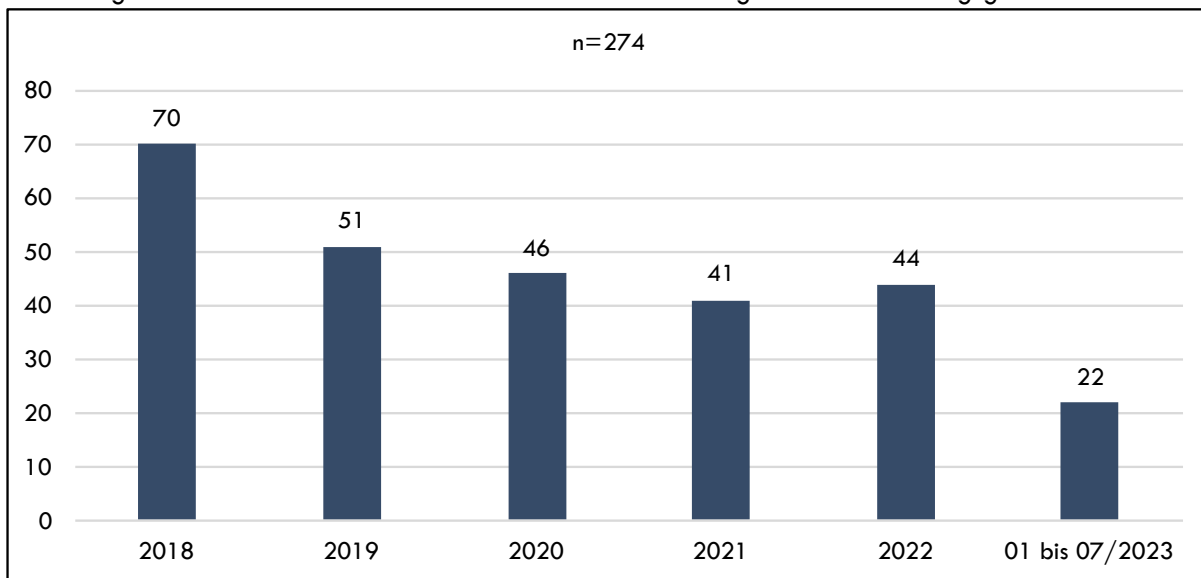
Mit der Analyse der baulichen Maßnahmen wird geprüft, ob vorhandene bauliche Aufwertungspotenziale in den vergangenen Jahren bereits genutzt wurden und ob von einer potenziellen sozialen Erhaltungssatzung eine Steuerungswirkung für das Untersuchungsgebiet ausgehen würde. Aufgewendete Kosten für Modernisierungsmaßnahmen können gemäß § 559 BGB auf die Miete umgelegt werden und die Mietkosten und -belastung für die betroffenen Haushalte erhöhen. Dadurch kann eine Verdrängungswirkung entstehen.

Im Rahmen des Grobscreenings werden nur die baulichen Maßnahmen analysiert, die gemäß der Bauordnung eine Genehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung durch die Bauaufsicht erfordern. Maßnahmen wie der Austausch von Fenstern, die Erneuerung der Heizungsanlage, die Modernisierung von Bädern sowie das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems an die Hausfassade sind verfahrensfrei und werden von der Bauaufsicht nur dann erfasst, wenn sie im Zusammenhang mit anderen baulichen Maßnahmen durchgeführt werden, die eine Genehmigung erfordern. Die dargestellten Daten stellen demnach nicht abschließend das Baugeschehen im Untersuchungsgebiet in seiner Gesamtheit dar. Das soziale Erhaltungsrecht bietet gemäß den Ausführungen in Kapitel 1.2 eine weitergehende Steuerungsmöglichkeit und würde auch bisher genehmigungsfreie bauliche Maßnahmen unter den Genehmigungsvorbehalt stellen. Dadurch eröffnen sich größere Eingriffsmöglichkeiten für die kommunale Verwaltung.

Analyse für das Untersuchungsgebiet

Im Zeitraum 2018 bis Juli 2023 wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt 274 Bauanträge, die Wohnraum betreffen, positiv beschieden oder befinden sich noch in der Bearbeitung. Im Jahr 2018 wurden gemäß der folgenden Abbildung besonders viele Bauanträge gestellt und genehmigt; zwischen 2019 und 2022 waren es zwischen 41 und 51 Bauanträge pro Jahr. Bis Juli 2023 wurden 22 Bauanträge gestellt.

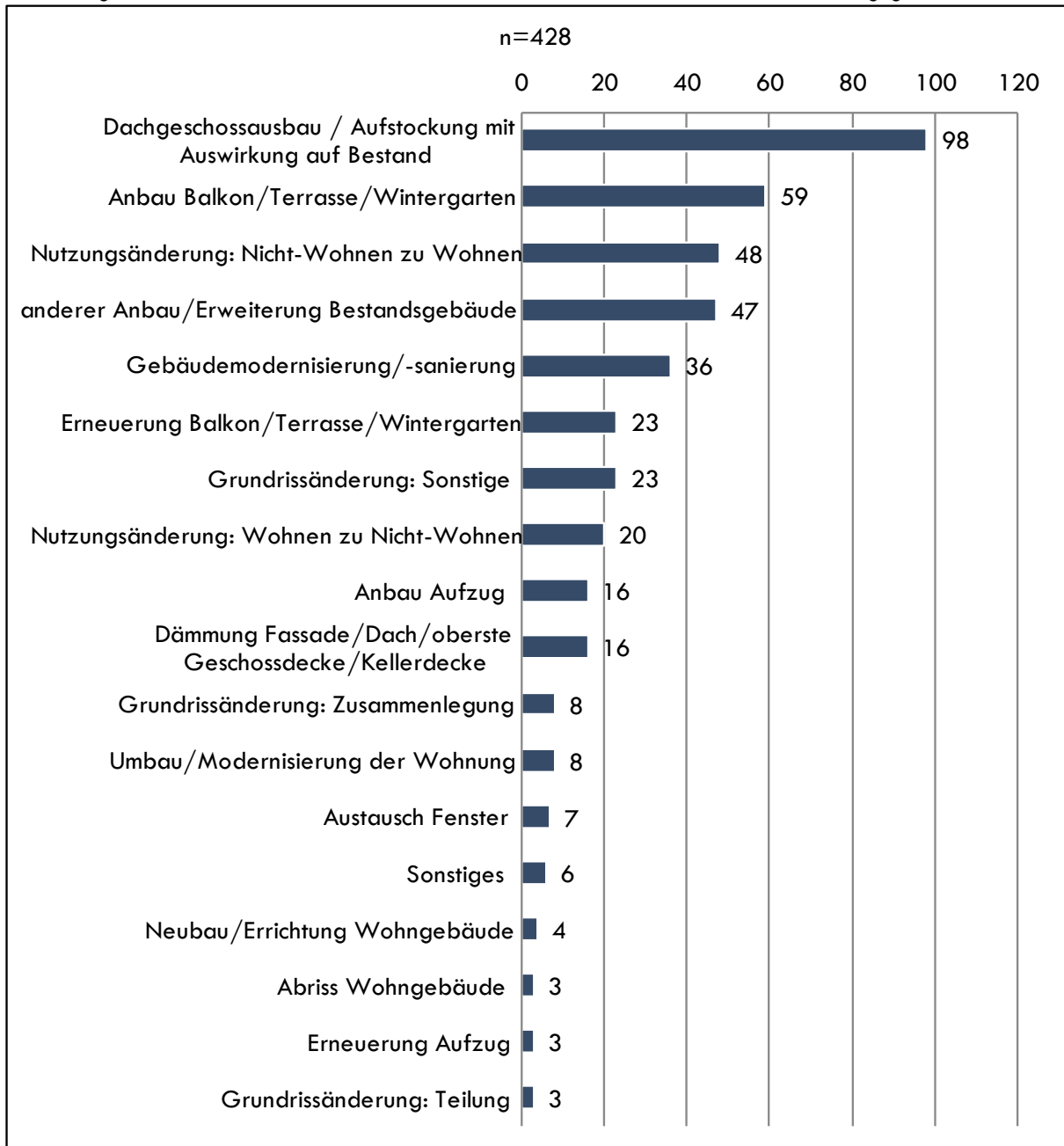
Abbildung 16: Anzahl der Wohnraum betreffenden Bauanträge* im Untersuchungsgebiet nach Jahren



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: LHS Mainz, Bauamt, *nur positiv beschiedene oder offene Bauanträge

Mit den 274 Bauanträgen wurden insgesamt 428 bauliche Maßnahmen beantragt. Neben dem Anbau von Balkonen, Terrassen oder Wintergärten umfasst ein großer Teil der beantragten Maßnahmen die Schaffung neuen Wohnraums durch Neubau, Dachgeschossausbau oder Aufstockung sowie Nutzungsänderung in Wohnraum und die bauliche Erweiterung von Wohngebäuden. Auch die Modernisierung und Sanierung von Gebäuden gehört zu den häufigen Maßnahmen, wie in der Abbildung 17 dargestellt ist.

Abbildung 17: Anzahl der Baumaßnahmen nach Art der Maßnahme im Untersuchungsgebiet¹⁸



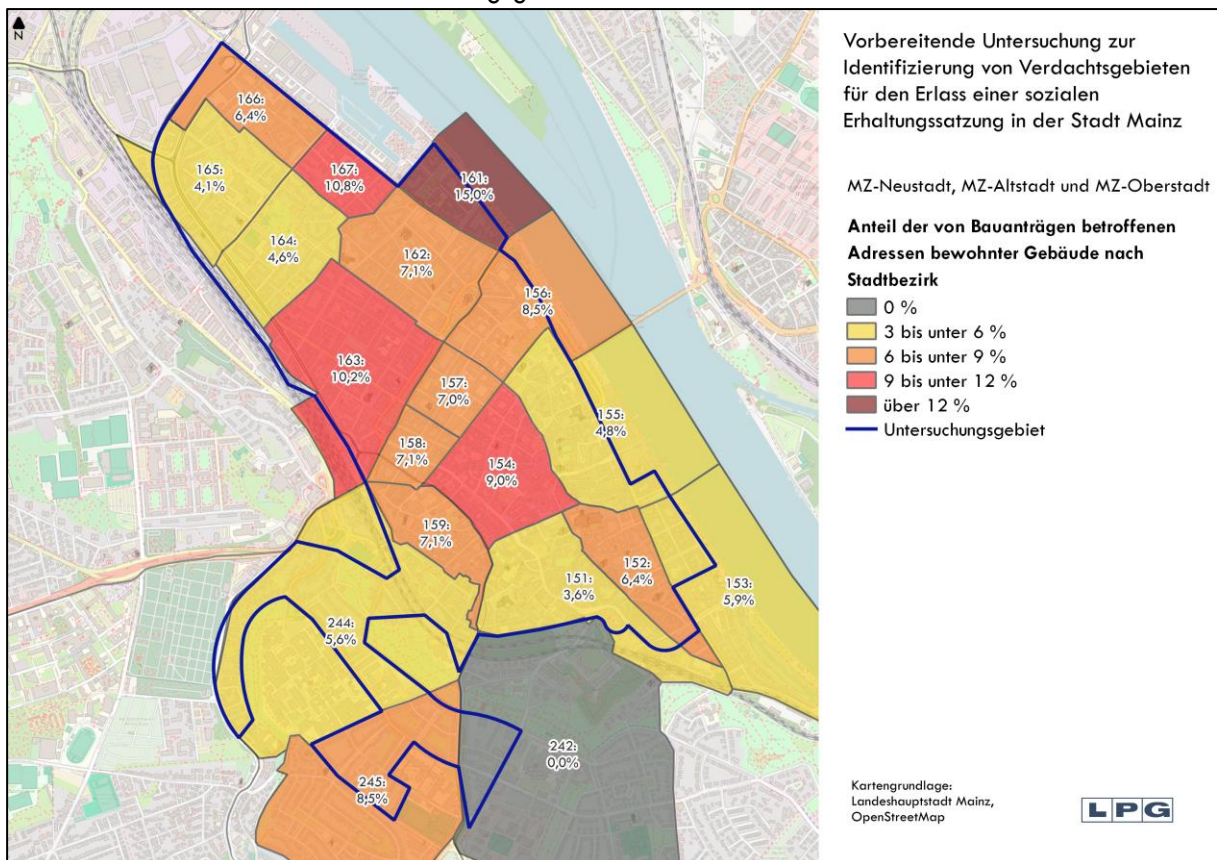
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: LHS Mainz, Bauamt

In der Abbildung 18 ist der Anteil der von Bauanträgen betroffenen Adressen bewohnter Gebäude auf der Ebene der Stadtbezirke dargestellt. Es wurden nur Bauanträge berücksichtigt, die Wohnraum betreffen, da nur diese erhaltungsrechtlich relevant sind. Ein hoher Anteil an erhaltungsrechtlich bedeutsamen

¹⁸ einschließlich Neubau und Nutzungsänderung von Nicht-Wohnen zu Wohnen als ein Indiz für Aufwertungsdruck.

Bauanträgen – z. B. die Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie Balkone oder Aufzüge, die Gebäudemodernisierung/-sanierung, Grundrissänderungen und die energetische Modernisierung der Gebäude – ist in den drei Stadtbezirken 161, 163 und 167 der MZ-Neustadt mit über 10 % zu verzeichnen. Nach gutachterlicher Einschätzung ist dies ein hoher Wert, da dieser nur die genehmigungspflichtigen Maßnahmen darstellt (siehe Ausführungen oben). Auch in der übrigen östlichen MZ-Neustadt mit den Stadtbezirken 162 und 166 sowie in der nördlichen und westlichen MZ-Altstadt mit den Stadtbezirken 154 bis 159 sowie in den Stadtbezirken 152 (MZ-Altstadt) und 245 (MZ-Oberstadt) wurden an 6 bis 9 % der Adressen bewohnter Gebäude Bauanträge eingereicht. Die Analyse der Bauanträge belegt somit, dass insbesondere in der MZ-Neustadt und daran angrenzenden Teilen der MZ-Altstadt eine rege Bauaktivität stattgefunden hat. Die durchgeführten Baumaßnahmen verdeutlichen, dass das gesamte Genehmigungsspektrum sozialer Erhaltungssatzungen im Untersuchungsgebiet zur Anwendung kommen könnte. Aufstockungen und Dachgeschossausbauten sowie die Nutzungsänderung von Nicht-Wohnen in eine Wohnnutzung bestätigt zudem die hohe Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum auf dem angespannten Mainzer Wohnungsmarkt (vgl. hierzu auch Kapitel 3.2.3).

Abbildung 18: Anteil der von Bauanträgen betroffenen Adressen bewohnter Gebäude in den Stadtbezirken des Untersuchungsgebiets*



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: LHS Mainz, Bauamt* die Angaben beziehen sich ausschließlich auf die im Untersuchungsgebiet gelegenen Teile der Stadtbezirke

3.2.3 Baufertigstellungen

Bedeutung des Indikators

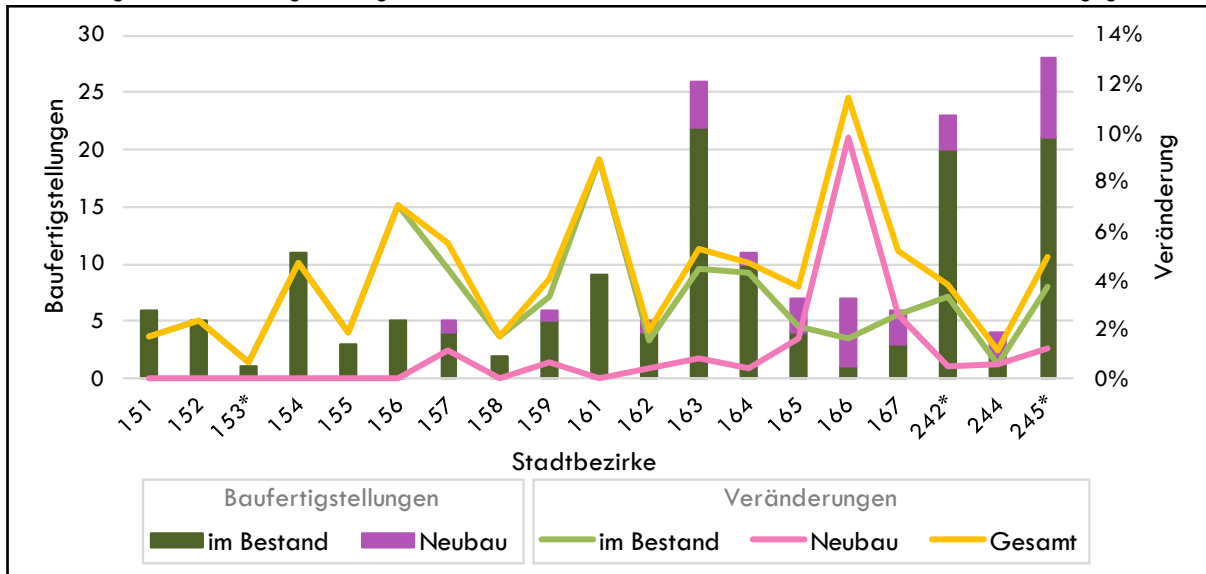
Eine hohe Anzahl von Baufertigstellungen kann Anzeiger dafür sein, dass es sich bei dem Gebiet um einen attraktiven Wohnstandort handelt, der für den Bauherrn bzw. die Bauherrin gute Vermarktungs- und Renditechancen verspricht. Freifinanzierte Neubauwohnungen werden in der Regel aufgrund hoher Herstellungskosten zu höheren Mietkosten vermietet, so dass dieser nicht per sé alle Einkommensgruppen finanzierbar ist. Langfristig kann sich dadurch auch die ortsübliche Vergleichsmiete erhöhen. Zu unterscheiden ist zudem, ob Miet- oder Eigentumswohnungen errichtet werden oder ob es sich um eine Erweiterung im Bestand, z. B. durch eine Aufstockung oder einen Dachgeschossausbau handelt.

Zwar unterliegt die Schaffung von neuem Wohnraum in sozialen Erhaltungsgebieten keinem Genehmigungsvorbehalt – anders verhält es sich bei städtebaulichen Erhaltungsgebieten, die auch den Neubau von Gebäuden reglementieren – dennoch kann der Ausbau von Dachgeschossen an Bestandsgebäuden erhaltungsrechtlich bedeutsam sein. Dies ist dann der Fall, wenn der neu geschaffene Wohnraum mit der darunter liegenden Wohnung verbunden werden soll, sodass eine Maisonettewohnung entsteht. Dies verändert die Wohnungsgröße bzw. die Anzahl der Wohnräume der betroffenen Bestandswohnung. Außerdem kann der Dachgeschossausbau oder die Aufstockung von Wohngebäuden Ausgangspunkt zur Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie dem Anbau eines Aufzugs sein, der sich über die Modernisierungumlage gemäß § 559 BGB auf die Miete – auch der Bestandsmieter:innen – auswirken kann.

Analyse für das Untersuchungsgebiet

Im Untersuchungsgebiet ist, wie in Abbildung 19 auf der nächsten Seite zu erkennen, das Baugeschehen unterschiedlich stark ausgeprägt. Der überwiegende Teil der Baufertigstellungen im Untersuchungsgebiet findet im Bestand statt. In den Stadtbezirken 163, 165, 166, 167 (je MZ-Neustadt), 244 und 245 (je MZ-Oberstadt) nehmen dagegen die Baufertigstellungen beim Neubau einen sehr hohen Anteil ein. Die geringere Anzahl an Baufertigstellungen in der MZ-Altstadt erklärt sich aus der im Vergleich geringeren Anzahl zur Verfügung stehender Flächen für den Neubau innerhalb der MZ-Altstadt, da das Untersuchungsgebiet bereits weitgehend bebaut ist und nur noch wenige bebaubare Grundstücke vorhanden sind. Im Vergleich zu den anderen Stadtbezirken im Untersuchungsgebiet wurden in den Stadtbezirken 156, 157 (je MZ-Altstadt), 161, 163, 166 und 167 (je MZ-Neustadt) bis einschließlich 2022 mehr als 5 % der Baufertigstellungen in Bestand und Neubau im Vergleich zum Wohngebäudebestand von 2018 des jeweiligen Stadtbezirks vorgenommen. Die MZ-Neustadt ist demnach attraktiv zur Schaffung neuen Wohnraums.

Abbildung 19: Baufertigstellungen von 2018 bis 2022 nach Stadtbezirken des Untersuchungsgebiets



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: LHS Mainz, Bürgeramt

3.2.4 Angebotsmiete

Bedeutung des Indikators

Die Analyse der Angebotsmieten ermöglicht eine Einschätzung über die wirtschaftliche Attraktivität des Wohnstandorts. Hohe Angebots- und Bestandsmieten können das Ergebnis umfassender Modernisierungsarbeiten in der Wohnung oder am Wohngebäude sein, die gemäß § 559 BGB umlagefähig sind. Ein hohes Angebotsmietniveau und die Aussicht auf potenziell höhere Mieteinnahmen bieten Anreize für Modernisierungen, welche über Mieterhöhungen einen Mietparteienwechsel herbeiführen kann, welcher wiederum ein höheres Angebotsmietniveau befördert. Bestimmte Eigentumsformen wie genossenschaftlicher und kommunaler Wohnungsbestand können sich hingegen dämpfend auf das Bestandsmietniveau auswirken. Ein geringes Angebots- und Bestandsmietniveau bietet umgekehrt ein Potenzial zur Steigerung z. B. durch die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete. Indem die Veränderung der Angebotsmiete betrachtet wird, können Bereiche identifiziert werden, in denen bereits eine starke Dynamik, d. h. ein starker Anstieg der Angebotsmieten stattgefunden hat. Dies kann z. B. mit höheren Neuvertragsmieten im Erstbezug nach einer Modernisierung oder der Ausschöpfung der gesetzlichen Rahmenbedingungen im Hinblick auf den Mietspiegel unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse zusammenhängen.¹⁹

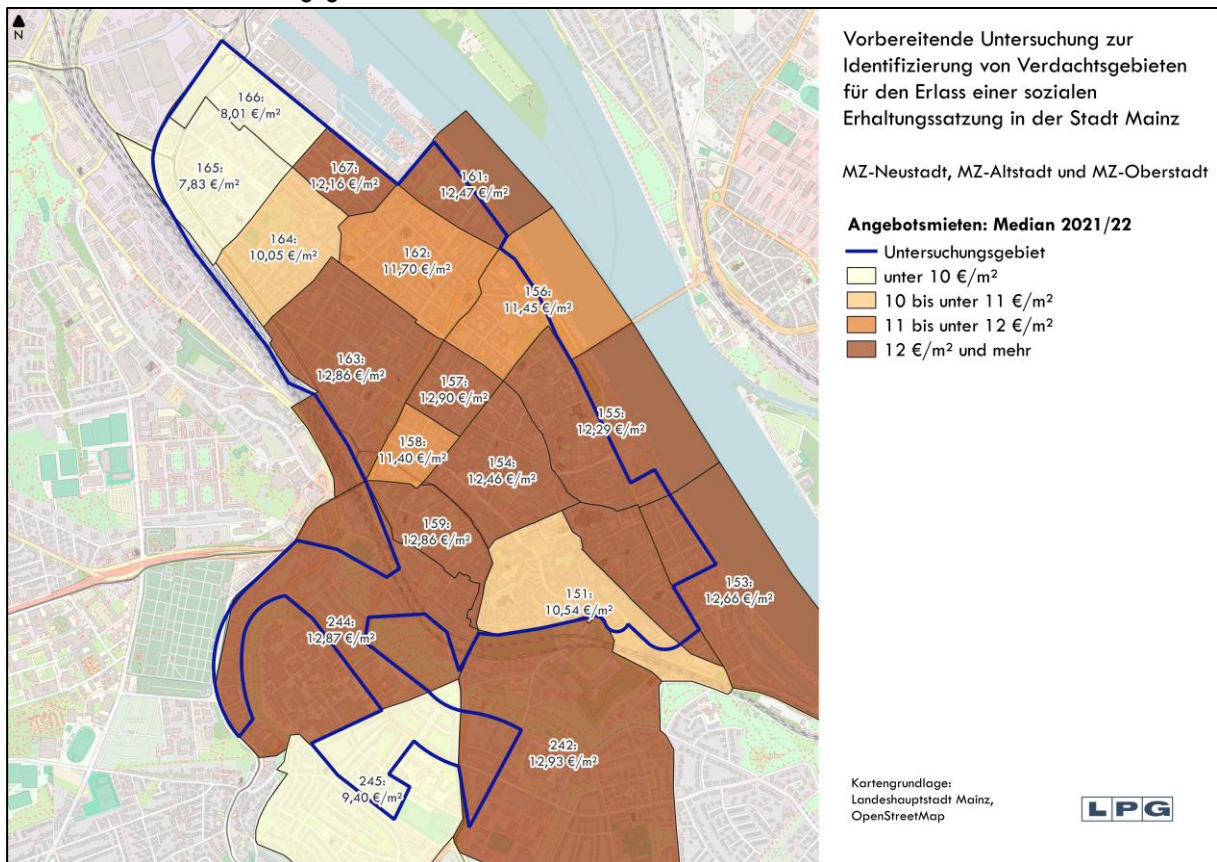
Auswertung für das Untersuchungsgebiet

In der Landeshauptstadt Mainz betrug die Angebotsmiete 2021/22 im Median 11,63 €/m². Für das Grobscreening stehen die Angebotsmieten der verschiedenen Stadtbezirke zur Verfügung. In der Abbildung 20 ist die Angebotsmiete im Median für das Jahr 2021/22 dargestellt. In den beiden Stadtbezirken

¹⁹ Die Angebotsmiete kann sowohl als Status-Indikator für das Aufwertungspotenzial (gegenwärtige Höhe der Angebotsmiete und Steigerungspotenzial) als auch als Dynamik-Indikator für den Aufwertungsdruck (Veränderung des Angebotsmietniveaus) verwendet werden. Im Sinne einer besseren Lesbarkeit des Berichts und zur Reduzierung der Komplexität, wird der Indikator Angebotsmiete nur in der Analyseebene Aufwertungsdruck aufgeführt, hat jedoch auch zur Einstufung des Aufwertungspotenzials Bedeutung.

165 und 166 im Nordwesten des Untersuchungsgebiets (MZ-Neustadt) wird mit 7,83 €/m² bzw. 8,01 €/m² ein im Vergleich zur Gesamtstadt und zu den anderen Stadtbezirken deutlich unterdurchschnittliches Angebotsmietniveau festgestellt. Auch in den Stadtbezirken 151 (MZ-Altstadt), 164 (MZ-Neustadt) und 245 (MZ-Oberstadt) beträgt das Angebotsmietniveau unter 11 €/m² und unterschreitet den gesamtstädtischen Vergleichswert. Im Bereich von 11 bis 12 €/m² – also etwa auf dem gesamtstädtischen Niveau – befinden sich die Stadtbezirke 156, 158 (je MZ-Altstadt) und 162 (MZ-Neustadt). Die übrigen Stadtbezirke weisen ein Angebotsmietniveau von über 12 €/m² auf und überschreiten den gesamtstädtischen Vergleichswert damit bereits deutlich.

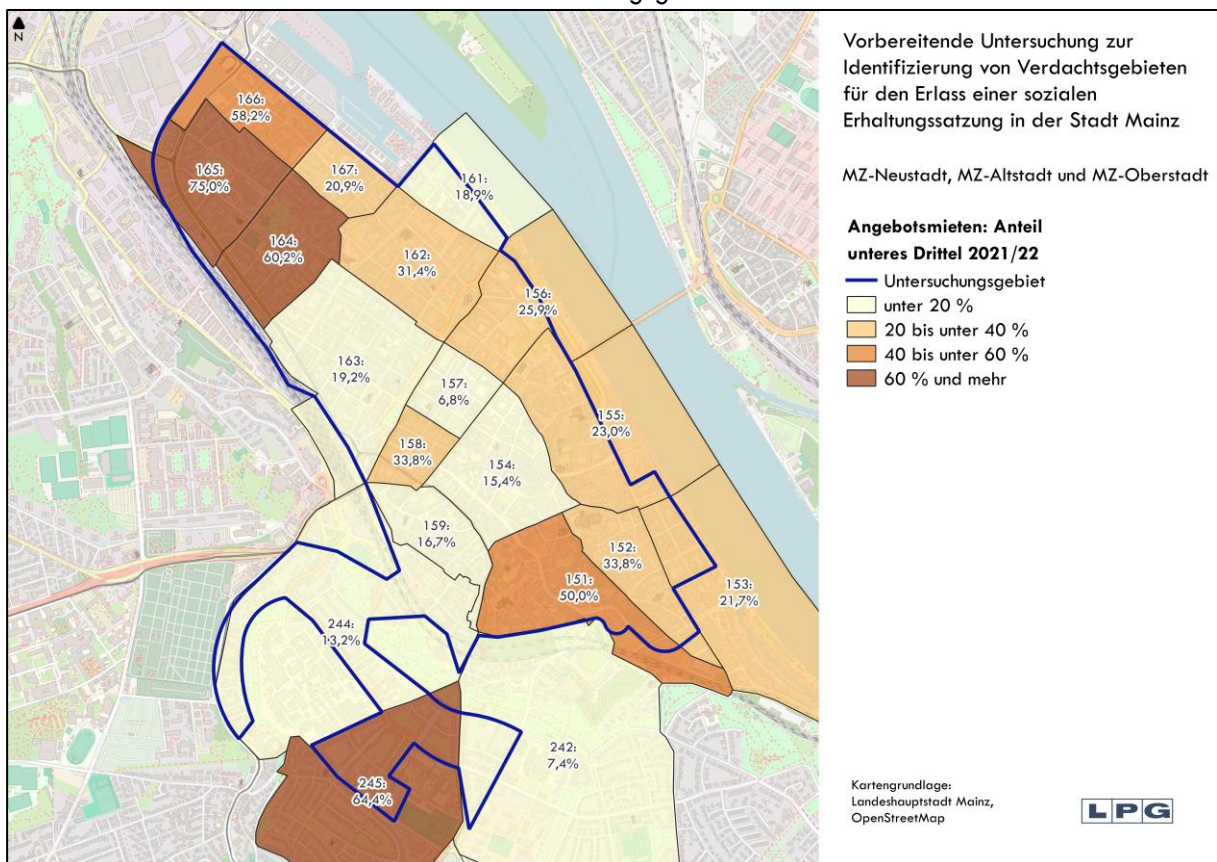
Abbildung 20: Median der Angebotsmiete pro Quadratmeter 2021/22 in den Stadtbezirken des Untersuchungsgebiets



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: LHS Mainz, empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Wohnbau Mainz GmbH

Daran anknüpfend ist in der Abbildung 21 der Anteil des unteren Drittels der Angebotsmieten pro Quadratmeter nach Stadtbezirken im Untersuchungsgebiet dargestellt. Der Anteil ist in den nördlichen Stadtbezirken 164, 165 und 166 der MZ-Neustadt sowie im südlichen Stadtbezirk 151 der MZ-Altstadt im Vergleich zu den anderen Stadtbezirken am höchsten. Der Stadtbezirk 245 der MZ-Oberstadt weist ebenfalls einen hohen Anteil auf, kann aber aufgrund der nur teilweisen Überschneidung mit dem Untersuchungsgebiet nur bedingt mit einbezogen werden. Weitere Stadtbezirke mit etwas niedrigeren Anteilen liegen im Nordosten und Osten des Untersuchungsgebiets und umfassen damit weitere Teile der Mainzer Neu- und der Altstadt.

Abbildung 21: Anteil der Angebotsmieten im unteren Drittel bezogen auf die Gesamtstadt 2021/22 in den Stadtbezirken des Untersuchungsgebiets

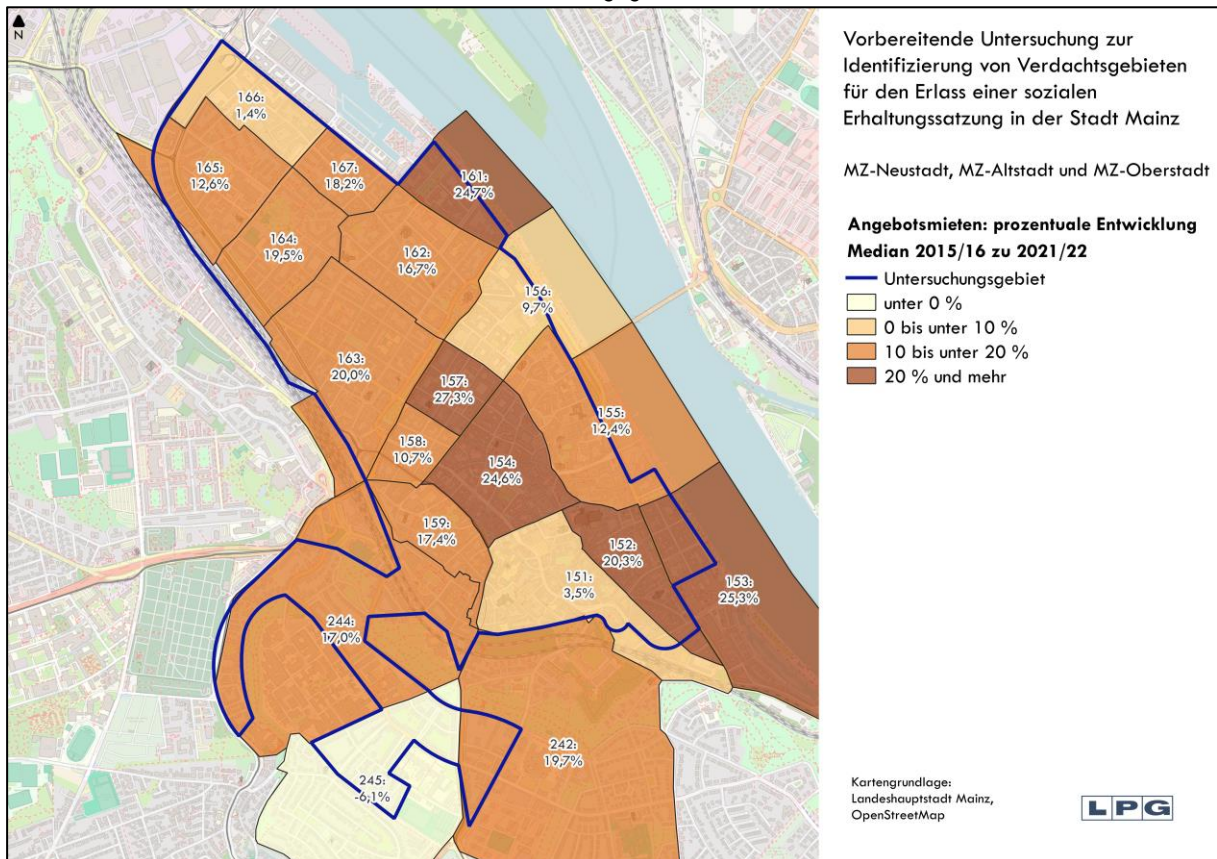


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: LHS Mainz, empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Wohnbau Mainz GmbH

Für die Analyseebene Aufwertungspotenzial kann somit zusammengefasst werden, dass in weiten Teilen der MZ-Neustadt aufgrund des im Vergleich zur Gesamtstadt geringeren Angebotsmietniveaus und höheren Anteils an Mieten im unteren Mietsegment eine Versorgung der Gebietsbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum sichergestellt ist. Auch in den südlichen und östlichen Stadtbezirken der MZ-Altstadt ist – trotz der attraktiven innerstädtischen Lage und Nähe zum Rhein – Wohnraum im unteren Drittel des Mietsegments vorhanden.

Für die Analyseebene Aufwertungsdruck ist in der Abbildung 22 die Entwicklung des Angebotsmietniveaus im Zeitraum 2015/16 zu 2021/22 dargestellt. In der Gesamtstadt ist das Angebotsmietniveau um 17,8 % angestiegen. Deutlich über dem gesamtstädtischen Vergleichswert liegt der Anstieg in den Stadtbezirken 152, 153, 154 und 157 der MZ-Altstadt sowie den Stadtbezirken 161 und 163 der MZ-Neustadt mit 20 % und mehr. Auch in den Stadtbezirken 164 und 167 der MZ-Neustadt und 242 der MZ-Oberstadt ist eine erhöhte Ausprägung festzustellen. In weiten Teilen des Untersuchungsgebiets belegt die Entwicklung des Angebotsmietniveaus damit einen wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck.

Abbildung 22: Prozentuale Entwicklung der Angebotsmiete im Median von 2015/16 zu 2021/22 in den Stadtbezirken des Untersuchungsgebiets



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: LHS Mainz, empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Wohnbau Mainz GmbH

3.3 Verdrängungspotenzial und Veränderungsbewegungen

Bedeutung der Indikatoren

Das Verdrängungspotenzial (Status-Indikator) beschreibt die gegenwärtige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und die Veränderungsbewegungen (Dynamik-Indikator), die Entwicklung in den letzten Jahren. Beide Analyseebenen knüpfen an die soziodemografischen Rahmenbedingungen im Quartier an: Welche Haushalte sind potenziell von einer Verdrängung bedroht und inwieweit ist in Kombination mit dem Aufwertungsdruck eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu befürchten?

Besonderer Fokus liegt bei der Beurteilung des Verdrängungspotenzials und der Veränderungsbewegungen auf Bevölkerungsgruppen, die aufgrund bestimmter soziodemographischer Merkmale besonders verdrängungsgefährdet sind, weil sie aufgrund ihrer finanziellen Möglichkeiten einen schlechteren Zugang zum Wohnungsmarkt haben oder weniger flexibel sind, weil sie z. B. auf das Angebot und die Struktur der Wohnungen oder des Wohnumfelds angewiesen sind. Auch das soziale Umfeld, das informelle Unterstützung – z. B. Hilfe im Haushalt, bei der Kinderbetreuung oder Pflege – ermöglicht, kann hierzu gezählt werden. Eine niedrige Umzugsneigung kann die geringe Flexibilität bzw. fehlende Ortsunabhängigkeit auf dem Wohnungsmarkt ebenfalls verdeutlichen. Wie in Kapitel 1.2 beschrieben, ist mit dem sozialen Erhaltungsrecht jedwede Zusammensetzung der Wohnbevölkerung schützenswert. Das Erfordernis zum Schutz der Wohnbevölkerung muss sich aus dem jeweiligen örtlichen Zusammenhang im Zusammenwirken zwischen Wohnbevölkerung, Wohnungsbestand und der sozialen Infrastruktur ergeben. Studien, die zum Erlass von sozialen Erhaltungssatzungen geführt haben, belegen, dass besonders die folgenden Haushalte von einer Verdrängung gefährdet sein können:

- Haushalte mit Kindern, insbesondere Alleinerziehende aufgrund begrenzter ökonomischer Mittel und Angewiesenheit auf soziale Infrastruktur
- junge Singlehaushalte, Personen in Ausbildung oder Studierende in Wohngemeinschaften aufgrund von Angewiesenheit auf günstigem Wohnraum in urbaner Lage als „Ankommensquartier“
- Senior:innen-Haushalte (allein oder Paarhaushalte) mit einer oft langen Wohndauer in der Wohnung, günstiger Bestandsmiete und Angewiesenheit auf informelle Netzwerke oder die Nachbarschaft
- migrantische Haushalte, die oftmals Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt erfahren und ggf. auf besondere Unterstützungsangebote im Wohnumfeld angewiesen sind
- einkommensschwache Haushalte und Haushalte, die von einer hohen Warmmietbelastung betroffen sind.

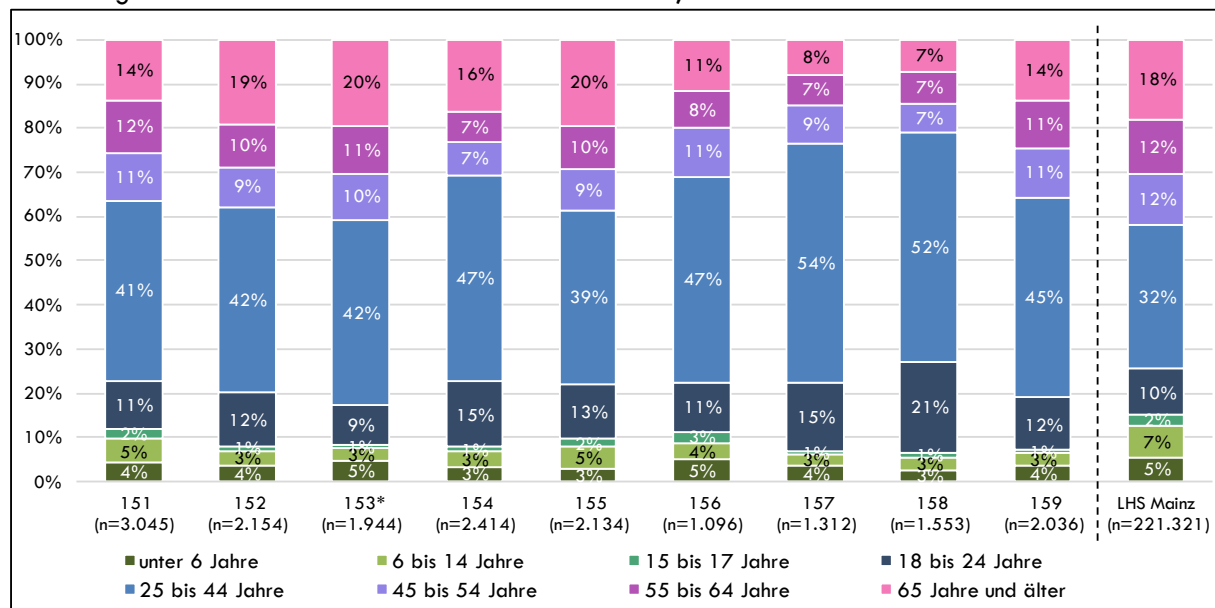
Im Rahmen des Grobscreenings können in einer ersten Stufe nur einige Indikatoren zur Beschreibung der Wohnbevölkerung analysiert werden. Entscheidend für die Ableitung des Verdrängungspotenzials sind Parameter, die im Rahmen einer zweiten Stufe, der vertiefenden Untersuchung, noch ergänzend erhoben werden müssen. Dazu gehören z. B. das Einkommensniveau, die Mietbelastung, die Wohnungsbelegung, die Angewiesenheit auf und die Nutzung der sozialen Infrastruktur sowie die Umzugsneigung. Diese und weitere Informationen sind nur im Rahmen einer Haushaltsbefragung zu ermitteln (vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2 zum weiteren Untersuchungsbedarf).

3.3.1 Altersaufbau

Die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ist jünger als in der Gesamtstadt der Landeshauptstadt Mainz. Die Gruppe der 25- bis 44-Jährigen ist mit 33 % am größten und hat damit einen größeren Anteil an den Einwohner:innen als die vergleichbaren Altersgruppen in der Gesamtstadt.

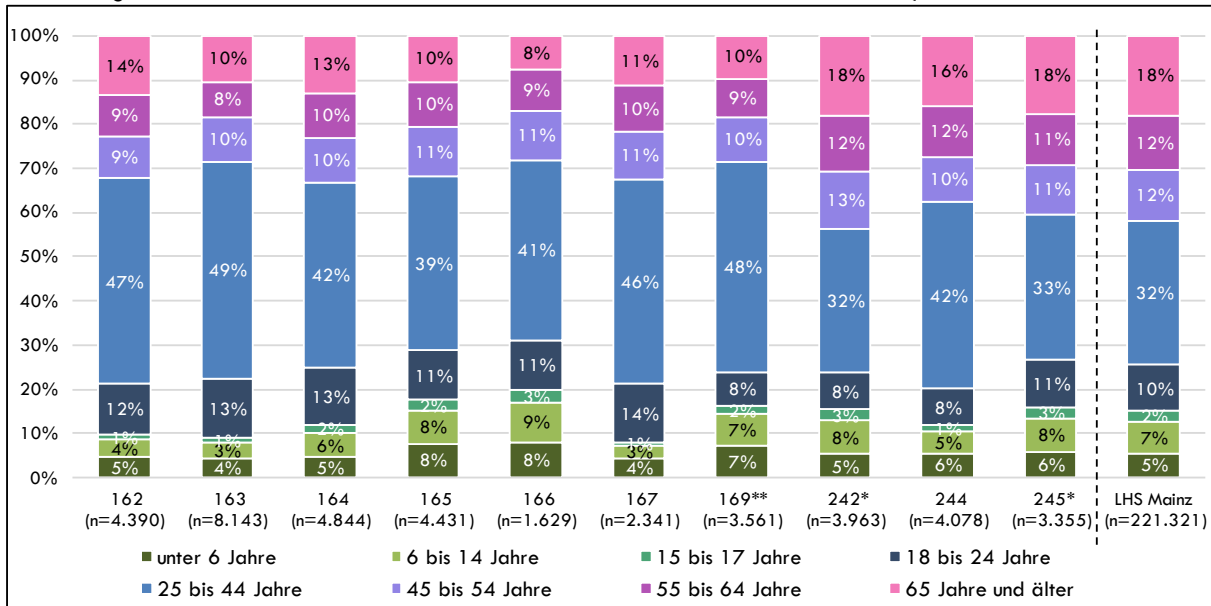
In der Abbildung 23 und Abbildung 24 ist die Altersstruktur nach Stadtbezirken dargestellt. Dabei ist insbesondere für die Stadtbezirke 153 und 155 der MZ-Altstadt eine insgesamt ältere Bevölkerung festzustellen. Der Altersaufbau ähnelt in diesem Stadtbezirk eher den Vergleichswerten der Landeshauptstadt Mainz. In den Stadtbezirken 158 (MZ-Altstadt), 165, 166 (je MZ-Neustadt) und 245 (MZ-Oberstadt) ist dagegen der Anteil junger Menschen im Alter von unter 25 Jahren besonders hoch. Für die Stadtbezirke 153 (MZ-Altstadt) und 245 (MZ-Oberstadt) gilt eine begrenzte Aussagekraft, da sich diese Bezirke nur teilweise im Untersuchungsgebiet befinden. Die Stadtbezirke der MZ-Neustadt sowie die direkt angrenzenden Stadtbezirke 156 bis 158 der MZ-Altstadt weisen einen deutlich geringeren Anteil an Personen im Alter über 64 Jahren auf. Junge Erwachsene in Studium oder Ausbildung sowie Haushalte mit Kindern bzw. im Alter der Familiengründung zwischen 25 und 44 Jahren sind die dominierenden Haushalte in diesem Teil des Untersuchungsgebiets. Auch der Stadtbezirk 151 im Süden der MZ-Altstadt weist eine ähnliche Zusammensetzung auf.

Abbildung 23: Einwohner:innen nach Alter – MZ-Altstadt; 31.12.2022



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: LHS Mainz, Bürgeramt, Statistik und Wahlen; Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz; *Stadtbezirke nur teilweise im Untersuchungsgebiet

Abbildung 24: Einwohner:innen nach Alter – MZ-Neustadt und MZ-Oberstadt, 31.12.2022



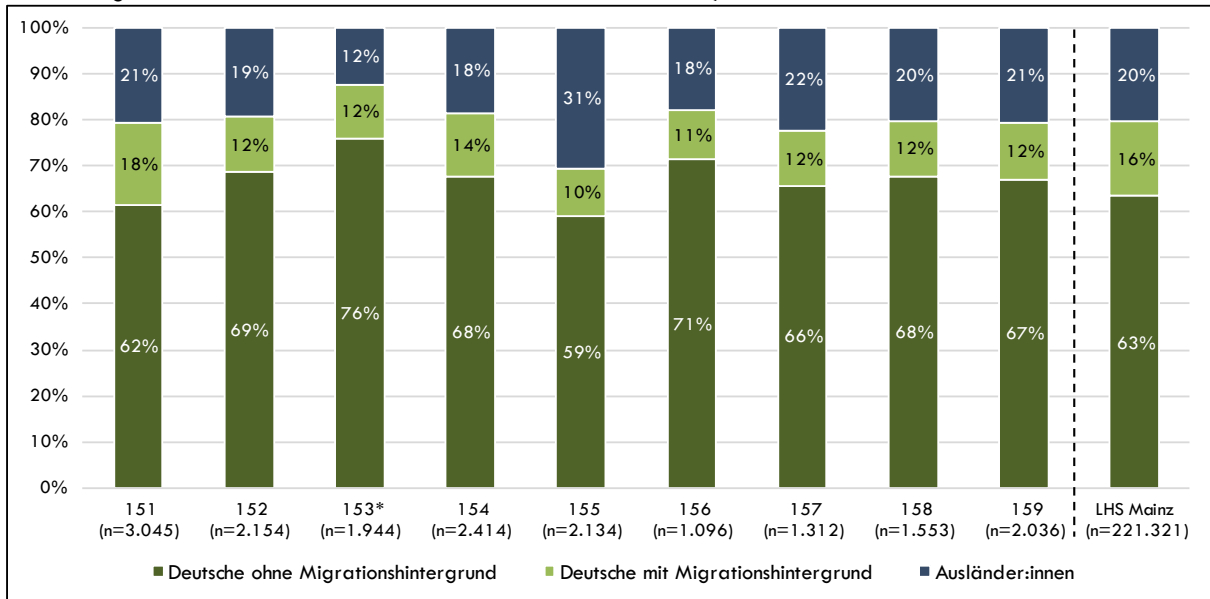
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: LHS Mainz, Bürgeramt, Statistik und Wahlen; Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz; *Stadtbezirke nur teilweise im Untersuchungsgebiet

Von 2018 zu 2022 hat sich der Altersaufbau in den Stadtbezirken der Mainzer Neu- und Oberstadt nur geringfügig geändert; die Differenzen bewegen sich in der Regel zwischen -2 und +2 %-Punkten. Markante Änderungen betreffen lediglich die Stadtbezirke 157 (MZ-Altstadt) und 166 (MZ-Neustadt), in denen der Anteil der 18- bis 24-Jährigen zugunsten der 25- bis 44-Jährigen zurückgegangen ist. Zudem ist im Stadtbezirk 155 (MZ-Altstadt) eine Abnahme des Anteils der Senior:innen über 65 Jahren von 3,1 %-Punkten festzustellen. Der Anteil der 6-14-Jährigen ist dafür etwas gestiegen. Die Veränderungsbewegungen deuten auf stabile Verhältnisse in den Quartieren hin. Auf angespannten Wohnungsmärkten nimmt die Umzugsmobilität ab, dies kann auch für das Untersuchungsgebiet zutreffend sein. Der Verbleib in einer zu kleinen/zu großen oder zu teuren Wohnung wird daher mangels Alternativen auf dem Wohnungsmarkt begründet. Hierzu sind in einer vertiefenden Untersuchung belastbare Aussagen zu ermitteln (z. B. Miethöhe und -belastung, Wohnungsbelegung und Umzugsneigung).

3.3.2 Herkunft

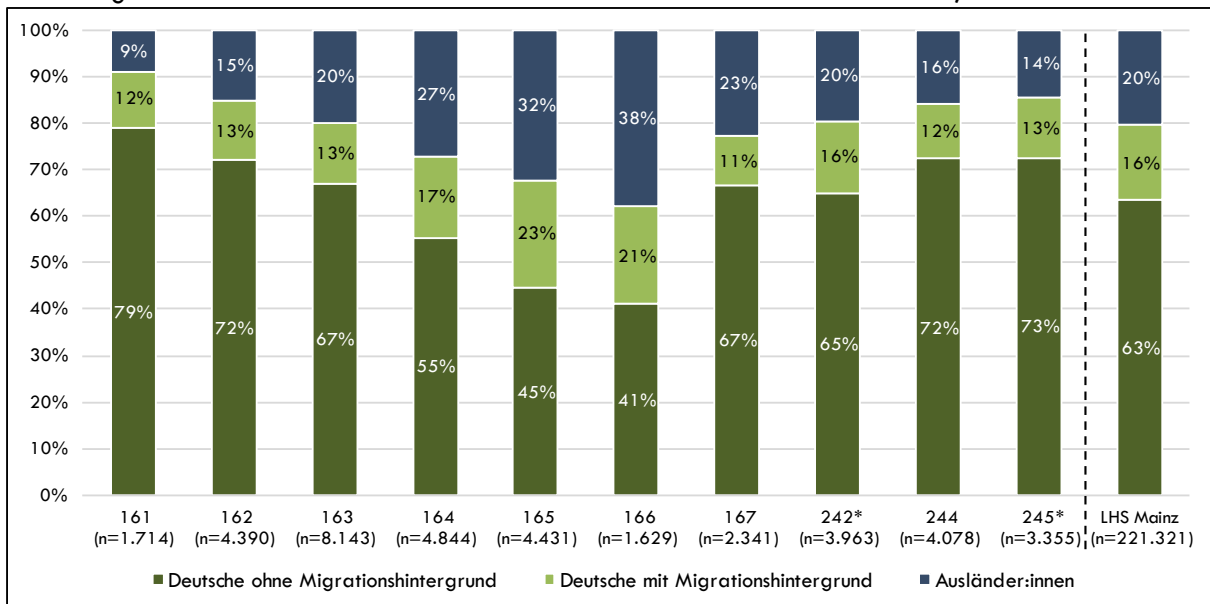
Beim Indikator Herkunft wird in Deutsche ohne Migrationshintergrund und Personen mit Migrationshintergrund unterschieden. Die Gruppe der Personen mit Migrationshintergrund unterteilt sich wiederum in Deutsche mit Migrationshintergrund und Ausländer:innen (Personen ohne deutsche Staatsbürgerschaft). Im gesamten Untersuchungsgebiet haben 35 % der Personen einen Migrationshintergrund. In der Gesamtstadt sind es 36 %. In Abbildung 25 und Abbildung 26 auf der nächsten Seite ist die Verteilung auf die Stadtbezirke dargestellt. Der auffallend hohe Anteil von Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft im Stadtbezirk 155 (MZ-Altstadt) ist auf eine Unterkunft für Geflüchtete mit rund 240 Bewohner:innen zurückzuführen. Auch die Stadtbezirke 164 bis 166 der MZ-Neustadt weisen überdurchschnittlich hohe Anteile an Personen mit Migrationshintergrund auf.

Abbildung 25: Einwohner:innen nach Herkunft – MZ-Altstadt, 31.12.2022



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: LHS Mainz, Bürgeramt, Statistik und Wahlen; Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz; *Stadtbezirke nur teilweise im Untersuchungsgebiet

Abbildung 26: Einwohner:innen nach Herkunft – MZ-Neustadt und MZ-Oberstadt, 31.12.2022



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: LHS Mainz, Bürgeramt, Statistik und Wahlen; Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz; *Stadtbezirke nur teilweise im Untersuchungsgebiet

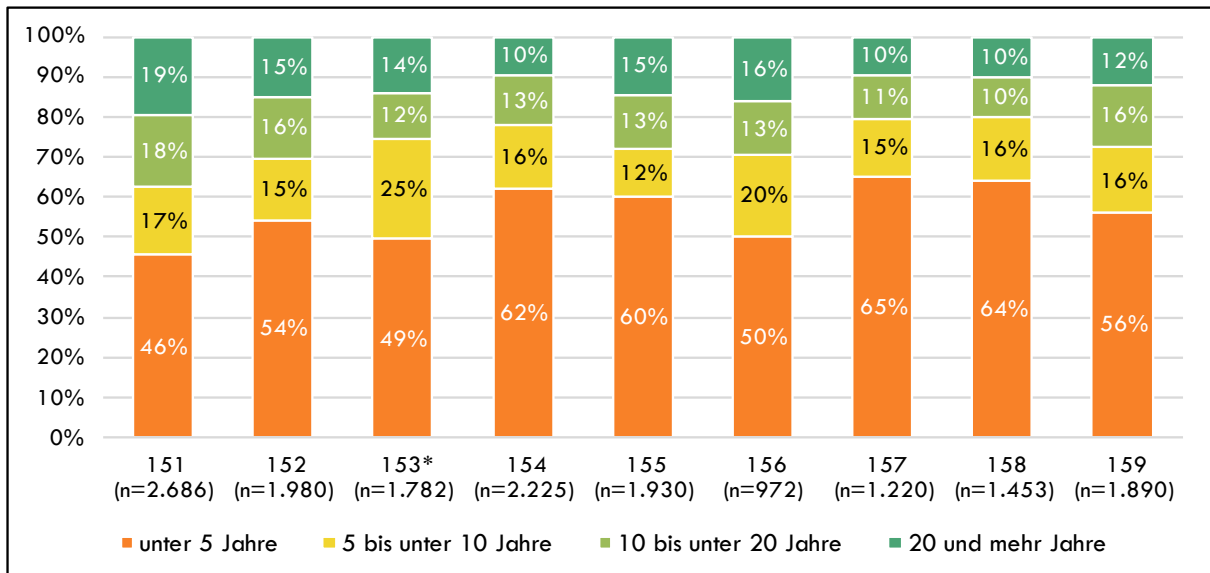
Von 2018 zu 2022 ist der Anteil Deutscher ohne Migrationshintergrund in der gesamten Landeshauptstadt Mainz und fast allen Stadtbezirken des Untersuchungsgebiets etwas zurückgegangen. Der Anteil der Ausländer:innen ist entsprechend leicht angestiegen. Das trifft insbesondere auf die Stadtbezirke 155, 156, 157 (je MZ-Altstadt) und 242 (MZ-Oberstadt) zu. Der Anteil der Ausländer:innen ist dabei um bis zu 4,3 %-Punkte im Stadtbezirk 157 (MZ-Altstadt) gewachsen. In den Stadtbezirken 152, 154 (je MZ-Altstadt), 164, 165 und 166 (je MZ-Neustadt) ist der Anteil der Ausländer:innen dagegen minimal um bis zu -0,6 %-Punkte gesunken. Der Anteil Deutscher mit Migrationshintergrund hat sich im zeitlichen Verlauf nicht wesentlich verändert. Die Differenzen bewegen sich zwischen -1,4 %-Punkten im Stadtbezirk 166

(MZ-Neustadt) und +2,0 %-Punkten im Stadtbezirk 154 (MZ-Altstadt). Die Veränderungen sind gering und können eher mit gesamtgesellschaftlichen Entwicklungen in Folge von Zuwanderung erklärt werden. Hierzu sind in einer vertiefenden Untersuchung Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund anhand von Merkmalen wie Haushaltsgröße, Einkommensniveau, Mietbelastung und Angewiesenheit auf die soziale Infrastruktur vergleichend zu analysieren.

3.3.3 Wohndauer

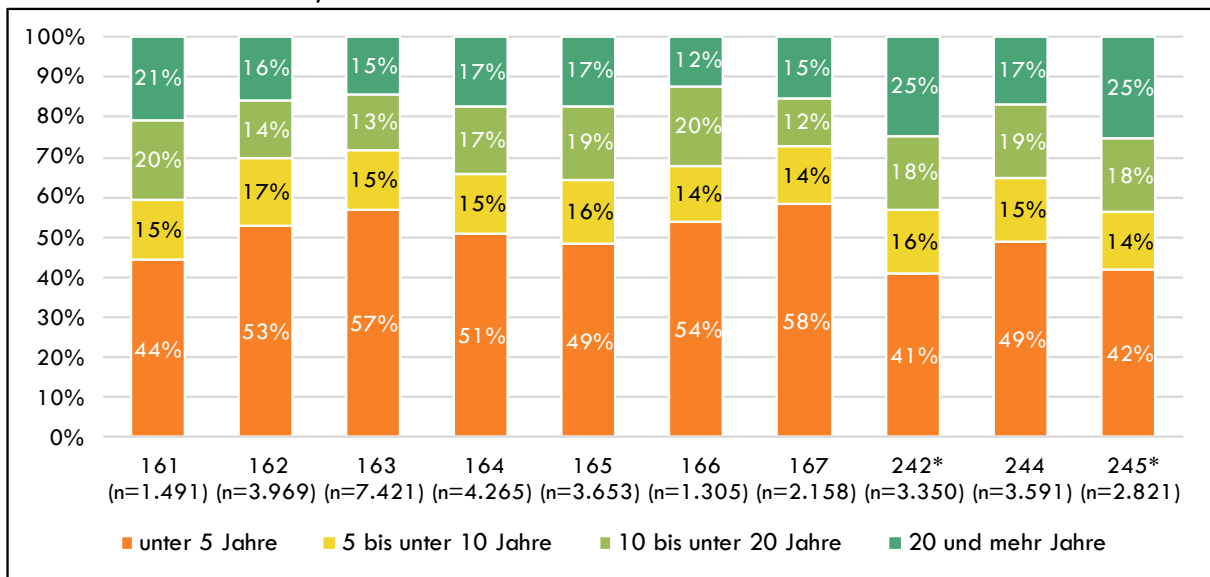
32 % der Personen ab 18 Jahren im Untersuchungsgebiet wohnen seit mindestens zehn Jahren in ihrer derzeitigen Wohnung. In der Gesamtstadt ist der Anteil mit 42 % deutlich höher. In Abbildung 27 und Abbildung 28 ist die Wohndauer in den einzelnen Stadtbezirken dargestellt. Der Anteil der Personen mit einer Wohndauer von zehn Jahren und mehr ist in den Stadtbezirken der MZ-Altstadt – bis auf die Stadtbezirke 151 und 153 – geringer als in der MZ-Neustadt und der MZ-Oberstadt. Dies deutet auf eine höhere Fluktuation in der MZ-Altstadt hin. Die Stadtbezirke der MZ-Oberstadt weisen hingegen einen hohen Anteil an Personen mit langer Wohndauer auf. Dies korrespondiert mit der vergleichsweise älteren Wohnbevölkerung. In der MZ-Neustadt leben in den Stadtbezirken 161 und 164 bis 166 jeweils mehr als 30 % der Personen zehn und mehr Jahre in ihrer derzeitigen Wohnung. Dies kann unterschiedliche Gründe wie eine passende Wohnungsgröße, günstige Miete oder Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld haben. Rund die Hälfte der Personen sind in den Stadtbezirken der MZ-Neustadt in den letzten fünf Jahren in ihre derzeitige Wohnung gezogen. Dies können Umzüge innerhalb des Stadtbezirks oder Zuzüge aus anderen Stadtteilen oder Städten sein. Aus gutachterlicher Sicht sind die Werte zur Wohndauer typisch für innenstadtnahe, gründerzeitliche Wohnquartiere.

Abbildung 27: Volljährige Einwohner:innen nach Wohndauer in der Wohnung – MZ-Altstadt, 31.12.2022



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: LHS Mainz, Bürgeramt, Statistik und Wahlen; Einwohner mit Hauptwohnsitz 18 Jahre und älter nach Wohndauer in der jetzigen Wohnung; *Stadtbezirke nur teilweise im Untersuchungsgebiet

Abbildung 28: Volljährige Einwohner:innen nach Wohndauer in der Wohnung – MZ-Neustadt und MZ-Oberstadt, 31.12.2022

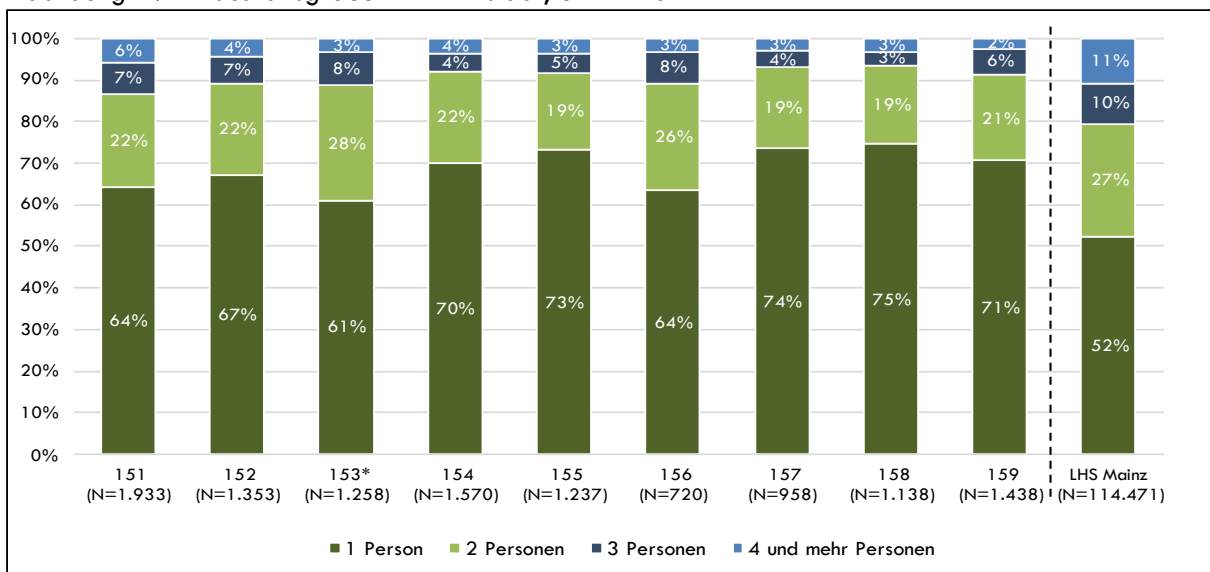


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: LHS Mainz, Bürgeramt, Statistik und Wahlen; Einwohner mit Hauptwohnsitz 18 Jahre und älter nach Wohndauer in der jetzigen Wohnung; *Stadtbezirke nur teilweise im Untersuchungsgebiet

3.3.4 Haushaltsgröße

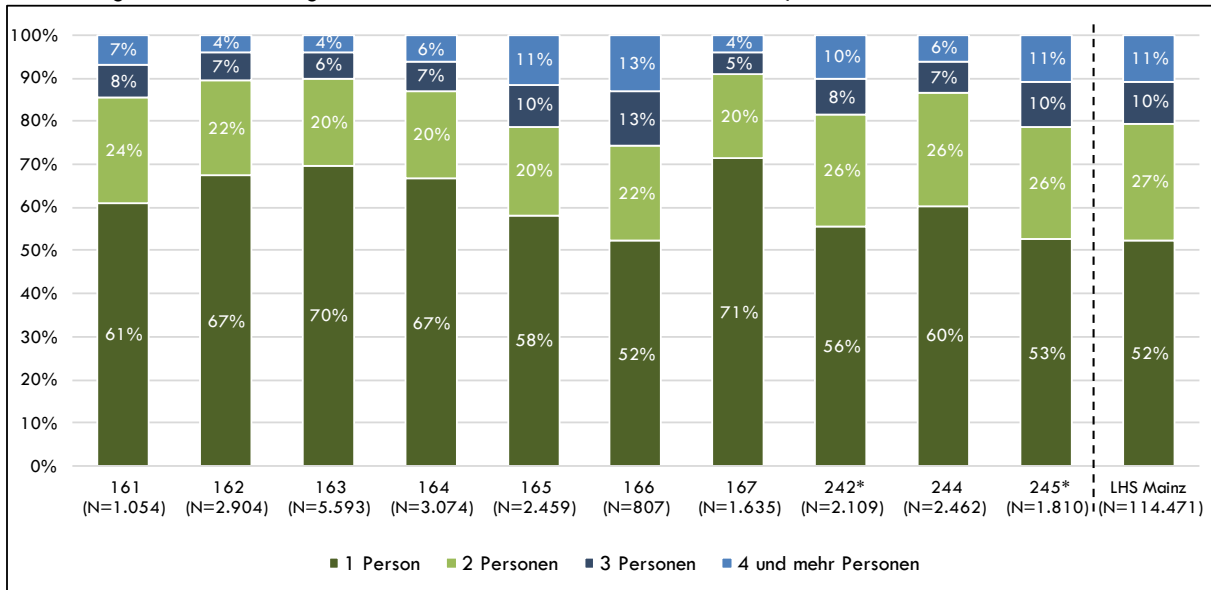
Im Untersuchungsgebiet leben 65 % der Einwohner:innen in 1-Personen-Haushalten, 22 % in 2-Personen-Haushalten, 7 % in 3-Personen-Haushalten und 6 % in Haushalten mit 4 oder mehr Personen. Im Vergleich zur Gesamtstadt belegen die Abbildung 29 und die Abbildung 30, dass deutlich mehr 1-Personen-Haushalte und jeweils etwas weniger 2-, 3- und 4 oder mehr Personen-Haushalte im Untersuchungsgebiet leben. Die höchsten Anteile von 1-Personen-Haushalten befinden sich in den Stadtbezirken 155, 157 und 158 in der MZ-Altstadt. In den beiden Stadtbezirken 165 und 166 ist der Anteil an 3- und mehr Personen-Haushalten am größten; dies deutet auf viele Familienhaushalte oder Mehrpersonen-Haushalte hin.

Abbildung 29: Haushaltsgröße – MZ-Altstadt, 31.12.2022



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: LHS Mainz, Bürgeramt, Statistik und Wahlen; Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz; *Stadtbezirke nur teilweise im Untersuchungsgebiet

Abbildung 30: Haushaltsgröße – MZ-Neustadt und MZ-Oberstadt, 31.12.2022



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: LHS Mainz, Bürgeramt, Statistik und Wahlen; Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz; *Stadtbezirke nur teilweise im Untersuchungsgebiet

In der Landeshauptstadt Mainz insgesamt und in den meisten Stadtbezirken ist von 2018 zu 2022 eine geringfügige Zunahme an 1-Personen-Haushalten festzustellen, wohingegen insbesondere der Anteil der 4-Personen-Haushalte zurückgeht. Eine deutliche Ausnahme bildet der Stadtbezirk 166 – dort ist der Anteil der 1-Personen-Haushalte um 3,7 %-Punkte zurückgegangen. Entgegen dem Trend ist dafür der Anteil der 2- und insbesondere auch der 3-Personen-Haushalte gestiegen. Dies ist wahrscheinlich auf den Neubau mehrerer Wohngebäude durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Wohnbau Mainz GmbH zurückzuführen.

In einer vertiefenden Untersuchung ist zu prüfen, inwiefern das Wohnungsangebot nach Größe mit der Haushaltsgröße (=Wohnungsbelegung) übereinstimmt und ein soziales Erhaltungsziel begründet. Wie in Kapitel 1.2 ausgeführt, entfaltet die soziale Erhaltungssatzung eine Steuerungswirkung zur Erhaltung der städtebaulichen Strukturen hinsichtlich der Wohnungsgröße, indem Veränderungen am Wohnungsschlüssel durch Wohnungsteilungen oder -zusammenlegungen sowie Grundrissveränderungen auf der Grundlage des BauGB versagt oder auf ein Minimum begrenzt werden können.

3.3.5 Haushaltstypen

In Tabelle 6 und Tabelle 7 sind die Anteile ausgewählter Haushaltstypen an allen Haushalten in den Stadtbezirken des Untersuchungsgebiets dargestellt. Der Anteil an Starterhaushalten, d. h. junge 1- bis 2-Personen-Haushalte ohne Kind, ist im Untersuchungsgebiet insgesamt höher als in der Gesamtstadt. Insbesondere stechen die Stadtbezirke 154 und 158 (je MZ-Altstadt) hervor. Senior:innenhaushalte sind im Untersuchungsgebiet weniger stark vertreten als in der Gesamtstadt. Besonders geringe Anteile weisen die Stadtbezirke 154, 157, 158 (je MZ-Altstadt), 163 und 166 (je MZ-Neustadt) auf. Auch Haushalte mit Kind(ern) nehmen im Untersuchungsgebiet insgesamt einen geringeren Anteil an als in der Gesamtstadt, wobei insbesondere die MZ-Altstadt deutlich unter dem Wert der Gesamtstadt liegt. In der MZ-Neustadt und der MZ-Oberstadt ist der Anteil an Haushalten mit Kind(ern) teilweise deutlich höher als in der Gesamtstadt. Der Anteil von Alleinerziehenden ist im Untersuchungsgebiet auf einem ähnlichen Niveau wie in der Gesamtstadt. Anteilig leben in der MZ-Neustadt etwas mehr Alleinerziehende und in der MZ-Altstadt etwas weniger Alleinerziehende als in der Gesamtstadt. Insbesondere im Stadtbezirk 166 (MZ-Neustadt) ist ein hoher Anteil an Alleinerziehenden, d. h. eine potenziell verdrängungsgefährdete Gruppe, festzustellen.

Tabelle 6: Ausgewählte Haushaltstypen – MZ-Altstadt, 31.12.2022

Gebiet	Starterhaus- halt ¹	Senior:innen- Haushalt ²	Haushalt mit Kind(ern)...	...darunter. u. a.	
				Paar-Haushalt mit Kind(ern)	Allein- erziehende
151 (N=1.933)	10 %	15 %	12 %	9 %	3 %
152 (N=1.353)	14 %	15 %	9 %	7 %	1 %
153* (N=1.258)	9 %	19 %	10 %	8 %	1 %
154 (N=1.570)	17 %	10 %	8 %	6 %	2 %
155 (N=1.237)	14 %	16 %	6 %	4 %	1 %
156 (N=720)	14 %	12 %	10 %	7 %	2 %
157 (N=958)	15 %	9 %	6 %	5 %	1 %
158 (N=1.138)	22 %	8 %	6 %	5 %	1 %
159 (N=1.438)	12 %	15 %	8 %	6 %	1 %
LHS Mainz (N=114.471)	8 %	21 %	17 %	14 %	3 %

Quelle: LHS Mainz, Bürgeramt, Statistik und Wahlen; Haushalte mit Hauptwohnsitz; *Stadtbezirke nur teilweise im Untersuchungsgebiet ¹:1- und 2-Personen ohne Kinder, Haushaltsvorstand unter 25 Jahre; ²:im Alter über 64 Jahre

Tabelle 7: Ausgewählte Haushaltstypen – MZ-Neustadt und MZ-Oberstadt, 31.12.2022

Gebiet	Starterhaus- halt ¹	Senior:innen- Haushalt ²	Haushalt mit Kind(ern)...	...darunter. u. a.	
				Paar-Haushalt mit Kind(ern)	Allein- erziehende
161 (N=1.054)	8 %	18 %	14 %	10 %	3 %
162 (N=2.904)	13 %	13 %	9 %	8 %	2 %
163 (N=5.593)	13 %	10 %	9 %	7 %	1 %
164 (N=3.074)	13 %	14 %	11 %	9 %	2 %
165 (N=2.459)	11 %	13 %	18 %	14 %	3 %
166 (N=807)	9 %	10 %	23 %	15 %	6 %
167 (N=1.635)	13 %	12 %	8 %	6 %	2 %
242* (N=2.109)	7 %	22 %	16 %	13 %	3 %
244 (N=2.462)	8 %	18 %	12 %	10 %	2 %
245* (N=1.810)	11 %	20 %	18 %	15 %	3 %
LHS Mainz (N=114.471)	8 %	21 %	17 %	14 %	3 %

Quelle: LHS Mainz, Bürgeramt, Statistik und Wahlen; Anteile jeweils bezogen auf die Anzahl der Personen oder Haushalte; *Stadtbezirke nur teilweise im Untersuchungsgebiet ¹:1- und 2-Personen ohne Kinder, Haushaltsvorstand unter 25 Jahre; ²:im Alter über 64 Jahre

Hinsichtlich der Anteile der aufgeführten Haushaltstypen gab es von 2018 zu 2022 kaum Veränderungen. Sie lagen in der Regel unter 2 %-Punkten. Lediglich bei den Starterhaushalten gibt es teilweise größere Schwankungen: So ist deren Anteil in den Stadtbezirken 152 und 156 (je MZ-Altstadt) um 3,3 bzw. 3,8 %-Punkte gestiegen, in den Stadtbezirken 157 (MZ-Altstadt) und 166 (MZ-Neustadt) dagegen um 2,7 bzw. 4,9 %-Punkte gesunken. Begründet werden kann dies mit einer höheren Umzugsmobilität und Flexibilität der Starterhaushalte, die sich in Ausbildung oder Studium befinden. Dies kann für ein „Ankommensquartier“ sprechen, welches sich aufgrund des Wohnungsangebots für bestimmte Haushaltstypen wie Studierende, Auszubildende oder junge Paare in der Familiengründungsphase eignet. Eine (möglicherweise) erhöhte Fluktuation ist für diese Gebiete kein Ausschlussgrund für eine soziale Erhaltungssatzung, da es nicht um den einzelnen Mieter bzw. die einzelne Mieterin geht, sondern um die Erhaltung der soziostrukturellen Zusammensetzung. Diese ist u. a. an das Wohnungsangebot nach Art, Größe und Mietkosten gebunden, auf die das soziale Erhaltungsrecht einwirken kann.

3.3.6 Sozialstrukturdaten

Im Untersuchungsgebiet sind im Vergleich zur Landeshauptstadt Mainz teils ungünstigere Sozialstrukturdaten festzustellen (vgl. Tabelle 8 und Tabelle 9 auf Seite 55). Bei ausschließlich geringfügig Beschäftigten sowie bei Arbeitslosen nach SGB II und SGB III liegen die Werte in den Stadtbezirken weitgehend auf ähnlichem Niveau wie in der Gesamtstadt; die Stadtbezirke 165 und 166 in der MZ-Neustadt sind jedoch mit 7 bzw. 10 % durch einen überdurchschnittlichen Anteil an Arbeitslosen gekennzeichnet.

Hinsichtlich des Anteils an Personen, die in Bedarfsgemeinschaften leben, sind in einigen Stadtbezirken signifikant höhere Werte als im gesamtstädtischen Vergleich festzustellen. Besonders heraus stechen die Stadtbezirke 166 (MZ-Neustadt) mit 24 %, 155 (MZ-Altstadt) mit 19 % und 165 (MZ-Neustadt) mit 15 % gegenüber den 9 % in der Gesamtstadt. In einigen anderen Stadtbezirken ist der Anteil dagegen wesentlich niedriger als im Mainzer Vergleich.

Bei Kindern unter 18 Jahren, die in Bedarfsgemeinschaften leben, verhält es sich ähnlich, wobei die Werte insgesamt höher sind. In der Landeshauptstadt insgesamt liegt der Anteil an Kindern in Bedarfsgemeinschaften bei 16 %. Hervorzuheben sind hierbei der Stadtbezirk 155 (MZ-Altstadt) mit einem Anteil von 59 %, der Stadtbezirk 166 (MZ-Neustadt) mit 41 % und die Stadtbezirke 151 (MZ-Altstadt), 164, 165 und 169 (je MZ-Neustadt) mit Werten zwischen 23 % und 28 %. Hierbei sticht folglich insbesondere die MZ-Neustadt mit drastisch höheren Werten hervor. Im Stadtbezirk 155 (MZ-Altstadt) ist der wesentlich höhere Anteil eventuell auf das Vorhandensein einer Einrichtung der Kinderhilfe zurückzuführen.

Der Anteil der von Altersarmut betroffenen Personen ab 65 Jahren überschreitet in einem Großteil der Stadtbezirke der MZ-Altstadt und MZ-Neustadt den Vergleichswert von 5 % in der Landeshauptstadt. Konkret betrifft dies die Stadtbezirke 151, 155, 156, 157, 158 und 159 in der MZ-Altstadt sowie 162, 163, 164, 165 und als Spitzenreiter mit 18 % den Stadtbezirk 166 aus der MZ-Neustadt. In der MZ-Oberstadt befinden sich die Werte unter den Vergleichswerten der Gesamtstadt von 5 %.

Während der Anteil der Arbeitslosen von 2018 zu 2022 in allen Stadtbezirken nahezu konstant geblieben ist, ist beim Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften insbesondere in den Stadtbezirken der MZ-Neustadt ein Rückgang zu verzeichnen. Dies kann auf Verdrängungsprozesse hindeuten. Lediglich im Stadtbezirk 155 (MZ-Altstadt) ist eine gegenteilige Entwicklung zu beobachten. Der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften ist dort um 8,3 %-Punkte gewachsen, der Anteil der Kinder in Bedarfsgemeinschaften sogar um 28,7 %-Punkte. Zur Altersarmut liegen keine Vergleichsdaten aus den Vorjahren vor.

Zusammengefasst konzentrieren sich in den Stadtbezirken der MZ-Neustadt im Vergleich zur Gesamtstadt erhöhte Kennwerte im Bezug auf den Anteil an Personen, die auf Transferleistungen angewiesen sind. Auch in den direkt angrenzenden Stadtbezirken der MZ-Altstadt 156 bis 158 und den südlichen Stadtbezirken 151 und 152 sind teilweise erhöhte Kennwerte festzustellen. In der MZ-Oberstadt sind keine erhöhten Kennwerte festzustellen.

Tabelle 8: Ausgewählte Sozialstrukturdaten – MZ-Altstadt, 31.12.2022

Gebiet	ausschließlich geringfügig Beschäftigte	Arbeitslose insgesamt (SGB II und SGB III)	Personen in Bedarfsgemeinschaften	Kinder unter 18 Jahren in Bedarfsgemeinschaften	Altersarmut ¹
151	8 %	5 %	11 %	27 %	12 %
152	9 %	3 %	5 %	12 %	4 %
153*	9 %	2 %	2 %	(*)	1 %
154	10 %	2 %	4 %	13 %	3 %
155	9 %	5 %	19 %	59 %	10 %
156	9 %	3 %	3 %	8 %	6 %
157	10 %	3 %	6 %	13 %	8 %
158	12 %	4 %	5 %	11 %	8 %
159	7 %	4 %	7 %	12 %	6 %
LHS Mainz	9 %	4 %	9 %	16 %	5 %

Quelle: LHS Mainz, Bürgeramt, Statistik und Wahlen; Haushalte mit Hauptwohnsitz; *Stadtbezirke nur teilweise im Untersuchungsgebiet; ¹: Personen im Alter über 65 Jahre (SGB XII, Kap. 4); (*) aus Datenschutzgründen keine Angabe

Tabelle 9: Ausgewählte Sozialstrukturdaten – MZ-Neustadt und MZ-Oberstadt, 31.12.2022

Gebiet	ausschließlich geringfügig Beschäftigte	Arbeitslose insgesamt (SGB II und SGB III)	Personen in Bedarfsgemeinschaften	Kinder unter 18 Jahren in Bedarfsgemeinschaften	Altersarmut ¹
162	8 %	3 %	5 %	10 %	7 %
163	9 %	3 %	6 %	12 %	9 %
164	10 %	5 %	11 %	28 %	13 %
165	9 %	7 %	15 %	26 %	14 %
166	10 %	10 %	24 %	41 %	18 %
167	9 %	3 %	5 %	10 %	5 %
169**	5 %	4 %	9 %	23 %	1 %
242*	7 %	6 %	11 %	14 %	2 %
244	7 %	2 %	5 %	8 %	1 %
245*	9 %	3 %	4 %	6 %	1 %
LHS Mainz	9 %	4 %	9 %	16 %	5 %

Quelle: LHS Mainz, Bürgeramt, Statistik und Wahlen; Anteile jeweils bezogen auf die Anzahl der Personen oder Haushalte; *Stadtbezirke nur teilweise im Untersuchungsgebiet; ** 169 (Stadtbezirke 161 + 168 aus Datenschutzgründen zusammengefasst); ¹: Personen im Alter über 65 Jahre (SGB XII, Kap. 4); (*) aus Datenschutzgründen keine Angabe

3.3.7 Zusammenfassung der Analyse

Im Ergebnis der Analyse der verfügbaren Sekundärdaten und der Ortsbegehung wird deutlich, dass sich Stadtbezirke mit einem erhöhten Aufmerksamkeitsbedarf – und damit einer potenziellen Eignung für eine soziale Erhaltungssatzung – insbesondere in den Stadtteilen der MZ-Altstadt und MZ-Neustadt konzentrieren. In diesen beiden Stadtteilen bestehen gemäß der Ortsbegehung die größten Potenziale zur Modernisierung von Wohngebäuden. Dies überlagert sich in weiten Teilen auch mit dem vorhandenen Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Aus der Analyse der Abgeschlossenheitsbescheinigungen geht hervor, dass in Teilen der MZ-Altstadt und MZ-Neustadt in den letzten fünf Jahren diese Umwandlungspotenziale (vermutlich) genutzt wurden. Dies belegt, in Kombination mit der Mietentwicklung und den ausgewerteten Bauanträgen, einen wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck. Die Analyseebene Verdrängungspotenzial und Veränderungsbewegungen bestätigt für einzelne Stadtbezirke in der MZ-Altstadt und MZ-Neustadt, dass dort verdrängungsgefährdete Haushalte leben.

Die Analyse belegt zudem, dass sich die drei analysierten Stadtbezirke der MZ-Oberstadt von der MZ-Altstadt und MZ-Neustadt unterscheiden und in der Regel keine erhöhten Ausprägungen aufweisen, die eine soziale Erhaltungssatzung erforderlich machen könnte. Die mögliche Steuerungswirkung einer sozialen Erhaltungssatzung wird insbesondere aufgrund der Ortsbegehung und der damit festgestellten nicht oder nur gering vorliegenden baulichen Aufwertungspotenziale als sehr begrenzt eingeschätzt.

Die Zusammenführung der Analyseebenen, eine kleinräumige Auswertung anhand der Bau- und Nutzungsstrukturen sowie die Ermittlung von Verdachtsgebieten erfolgt in Kapitel 4.

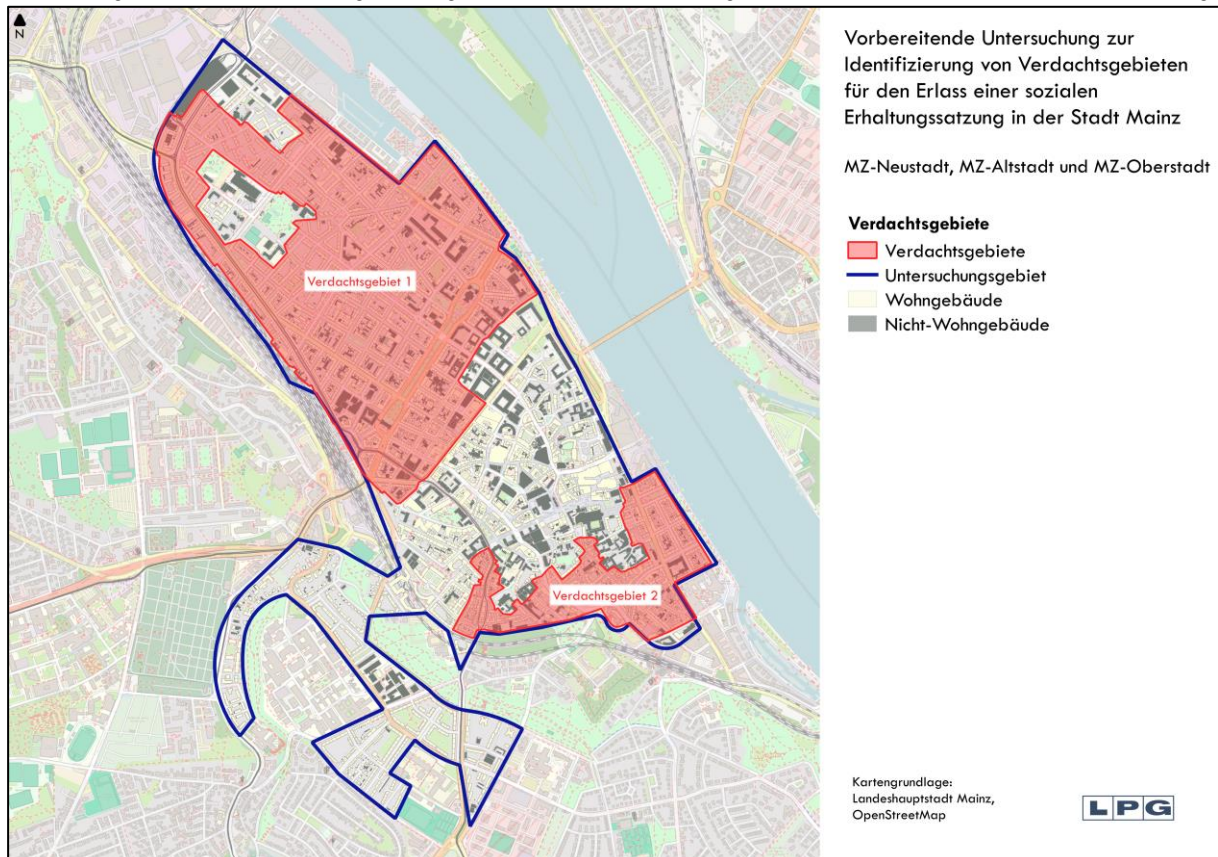
4. Identifizierung von Verdachtsgebieten und Empfehlungen

4.1 Abgrenzung der Verdachtsgebiete

Zur Ermittlung und Abgrenzung der beiden Verdachtsgebiete wurde eine zweistufige Analyse auf Basis der im Kapitel 3 beschriebenen Daten vorgenommen. Neben der Datenanalyse auf der Ebene der Stadtbezirke wurden in einem zweiten Schritt auf kleinräumiger Ebene unterhalb der Stadtbezirke die Bau- und Nutzungsstruktur, die Eigentumsverhältnisse und die baulichen Aufwertungspotenziale (anhand einer Ortsbegehung) betrachtet und ausgewertet.

Im Ergebnis des Grobscreenings werden zwei Verdachtsgebiete für eine vertiefende Untersuchung zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen zum Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB empfohlen. In den beiden Verdachtsgebieten überlagern sich bauliche Aufwertungspotenziale, ein wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck und ein soziales Verdrängungspotenzial. Das Verdachtsgebiet 1 umfasst in weiten Teilen die Mainzer Neustadt mit den Stadtbezirken 161 bis 167 und die angrenzenden Stadtbezirke 156 bis 158 der MZ-Altstadt. Das Verdachtsgebiet 2 beinhaltet Teile der Stadtbezirke 151 bis 153²⁰ in der südöstlichen MZ-Altstadt (vgl. Abbildung 31). Innerhalb der Verdachtsgebiete unterscheiden sich die einzelnen Indikatoren in ihrer Ausprägung (z. B. Angebotsmieten, Sozialstruktur).

Abbildung 31: Räumliche Abgrenzung der beiden Verdachtsgebiete für eine vertiefende Untersuchung



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

²⁰ Wie ausgeführt, umfasst Stadtbezirk 153 auch Teile außerhalb des Untersuchungsgebiets. Dies kann bei der Aggregation der Werte für das Verdachtsgebiet 2 zu Verzerrungen führen und ist bei der Analyse zu beachten.

1. Stufe: Datenanalyse auf Ebene der Stadtbezirke

Im Ergebnis der Datenanalyse wurden die verwendeten Indikatoren der Analyseebenen Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial für die beiden Verdachtsgebiete und das Ausschlussgebiet auf der Ebene der Stadtbezirke aggregiert und in Bezug gesetzt (vgl. Tabelle 10).²¹

Tabelle 10: Gegenüberstellung der Verdachtsgebiete 1 und 2 und des Ausschlussgebiets

		VG1*	VG2**	Ausschluss***	LHS Mainz
Aufwertungspotenzial	Kommunaler/genossenschaftlicher Wohngebäudebestand	16 %	6 %	10 %	-
	Umwandlungspotenzial	47 %	50 %	48 %	
	Bauliches Aufwertungspotenzial (Ortsbegehung 2023)	hoch	mittel	gering	-
	Energetisches Modernisierungspotenzial	hoch	hoch	mittel	-
	Angebotsmietniveau pro Quadratmeter 2021/22 (Mittelwert der Mediane der Stadtbezirke)	11,08 €	11,79 €	12,13 €	11.63 €
	Anteil der Angebotsmieten im unteren Drittel (bezogen auf LHS Mainz) in % 2021/22	40 %	37 %	25 %	33 %
Aufwertungsdruck	Anteil der Adressen bewohnter Gebäude mit Abgeschlossenheitsbescheinigungen (Erstausstellung/Änderung) zwischen 2018 und 08/2023	3,2%	1,5%	1,4%	-
	Wohnungsbauaktivität (Anteil Baufertigstellungen 2018 bis 2022 am Bestand bewohnter Gebäude 2018)	3,7 %	1,7 %	3,0 %	-
	Anteil der Adressen bewohnter Gebäude mit Bauanträgen zwischen 2018 und 07/2023	8 %	5 %	7 %	-
	prozentuale Entwicklung des Angebotsmietniveaus (Median) zwischen 2015/16 und 2021/22 (Mittelwert der Stadtbezirke)	16 %	16 %	14 %	17 %
Verdrängungspotenzial	Starter-Haushalte 2022	13 %	11 %	11 %	8 %
	Haushalte mit Kind/ern 2022	11 %	10 %	12 %	17 %
	Alleinerziehenden-Haushalte 2022	2 %	2 %	2 %	3 %
	Senior*innen-Haushalte 2022	12 %	16 %	17 %	21 %
	Personen mit mindestens zehnjähriger Wohndauer 2022	30 %	32 %	35 %	42 %
	ausschließlich geringfügig Beschäftigte 2022	9 %	9 %	8 %	9 %
	Arbeitslose (SGB II und SGB III) 2022	4 %	3 %	4 %	4 %
	Personen in Bedarfsgemeinschaften 2022	9 %	7 %	8 %	9 %
	Kinderarmut 2022	21 %	17 %	15 %	16 %
	Altersarmut 2022	9 %	6 %	3 %	5 %

Quelle: LHS Mainz; aggregiert auf Ebene der Stadtbezirke, *: 156, 157, 158, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, **: 151, 152, 153, ***: 154, 155, 159, 242, 244, 245

²¹ Die Analyseebene Veränderungsbewegungen ist aufgrund zum Teil abweichender und sich aufhebender Dynamiken der Stadtbezirke nicht aufgeführt.

Das **Verdachtsgebiet 1** ist durch gründerzeitlichen Wohnungsbestand und Wohngebäude aus den Wiederaufbaujahren gekennzeichnet. Die Wohngebäude befinden sich zum großen Teil in privatem Eigentum, teilträumlich ist kommunaler Wohnungsbestand vorhanden. Das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist mit rund 47 % der Wohngebäude hoch. Der Anteil der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen in den letzten fünf Jahren ist im Verdachtsgebiet 1 am stärksten ausgeprägt und belegt, dass die vorhandenen Umwandlungspotenziale genutzt wurden. Das Mietniveau liegt mit rund 11 €/m² unter dem Mainzer Vergleichswert von 11,63 €/m². Der Anteil der Angebotsmieten im unteren Drittel ist mit 40 % deutlich höher als im Ausschlussgebiet und der Gesamtstadt. Die Versorgung der Wohnbevölkerung mit günstigen Mietwohnungen ist im Verdachtsgebiet 1 somit derzeit sichergestellt. Der Anstieg des Angebotsmietniveaus war in einigen Stadtbezirken des Verdachtsgebiets 1 mit mehr als 19,5 % höher als in der Gesamtstadt mit 17 %. Daneben ist eine rege Bautätigkeit festzustellen, die zur Modernisierung und zur Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale beigetragen hat. Dies bestätigt die Nutzung der im Rahmen der Ortsbegehung festgestellten Aufwertungspotenziale. Die Entwicklung des Zoll- und Binnenhafens zum neuen Wohn-, Dienstleistungs- und Freizeitquartier kann zudem Ausstrahleffekte auf das Bestandsquartier in der MZ-Neustadt haben. Die Wohnbevölkerung ist darüber hinaus durch erhöhte Kennwerte zum Bezug von Transferleistungen im Vergleich zur Gesamtstadt gekennzeichnet. Teilträumlich ist auch der Anteil von Haushalten mit Kindern, Alleinerziehenden und jungen Erwachsenen erhöht. Alles Bevölkerungsgruppen, die ggf. von einer Verdrängung im Zuge von modernisierungsbedingten Mieterhöhungen betroffen sein können. Wesentliche Teile des Verdachtsgebiets 1 befinden sich in der Gebietskulisse der Sozialen Stadt, in dessen Rahmen neben investiven Maßnahmen zur Anpassung öffentlicher Räume und der öffentlichen Infrastruktur auch Unterstützungsangebote im sozialen und nachbarschaftlichen Bereich aufgebaut und an die Bedarfe der Wohnbevölkerung angepasst wurden. Der Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung kann im Verdachtsgebiet 1 somit auch zur Sicherung der Erfolge der bereits investierten Städtebaufördermittel beitragen. Zusammengefasst überlagern sich in Verdachtsgebiet 1 ein bauliches Aufwertungspotenzial, Möglichkeiten zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, ein hoher wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck und ein in Teilen ausgeprägtes Verdrängungspotenzial.

Auch die Stadtbezirke im **Verdachtsgebiet 2** weisen ein hohes Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auf. Der Bestand an kommunalen und genossenschaftlichen Beständen ist noch geringer als im Verdachtsgebiet 1 und somit ist der Wohnungsbestand vor allem privatwirtschaftlich dominiert. Trotz des im Vergleich zur Gesamtstadt leicht höheren Angebotsmietniveaus befinden sich noch rund 37 % der Angebotsmieten im unteren Drittel – und damit mehr als im Ausschlussgebiet und der Gesamtstadt –, sodass das zentrumsnahe Wohnen weiterhin für verschiedene Bevölkerungs- und Einkommensgruppen möglich ist. Die Erhaltung des günstigen Mietwohnraums kann ein mögliches Schutzziel einer sozialen Erhaltungssatzung sein. Die Wohnbevölkerung im Verdachtsgebiet 2 weist in Teilen höhere Ausprägungen als die Gesamtstadt auf. Dies betrifft insbesondere die Kinder- und Altersarmut. Weite Teile des Verdachtsgebiets 2 waren Bestandteil des Sanierungsverfahrens in dessen Zuge der Wohngebäudebestand, öffentliche Straßen und Plätze saniert und städtebauliche Missstände durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln abgebaut wurden. Beispiele aus anderen deutschen Städten belegen, dass es nicht unüblich ist, dass frühere Sanierungsgebiete später zu sozialen Erhaltungsgebieten werden, um die Erfolge der Sanierung für die Bestandsbevölkerung zu sichern. Erfolge der Sanierung können z. B. durch die Umwandlung in Wohneigentum oder eine zweite Modernisierungswelle gefährdet werden. Das soziale Erhaltungsrecht kann aufgrund der Steuerungswirkung für bauliche Maßnahmen die weitere

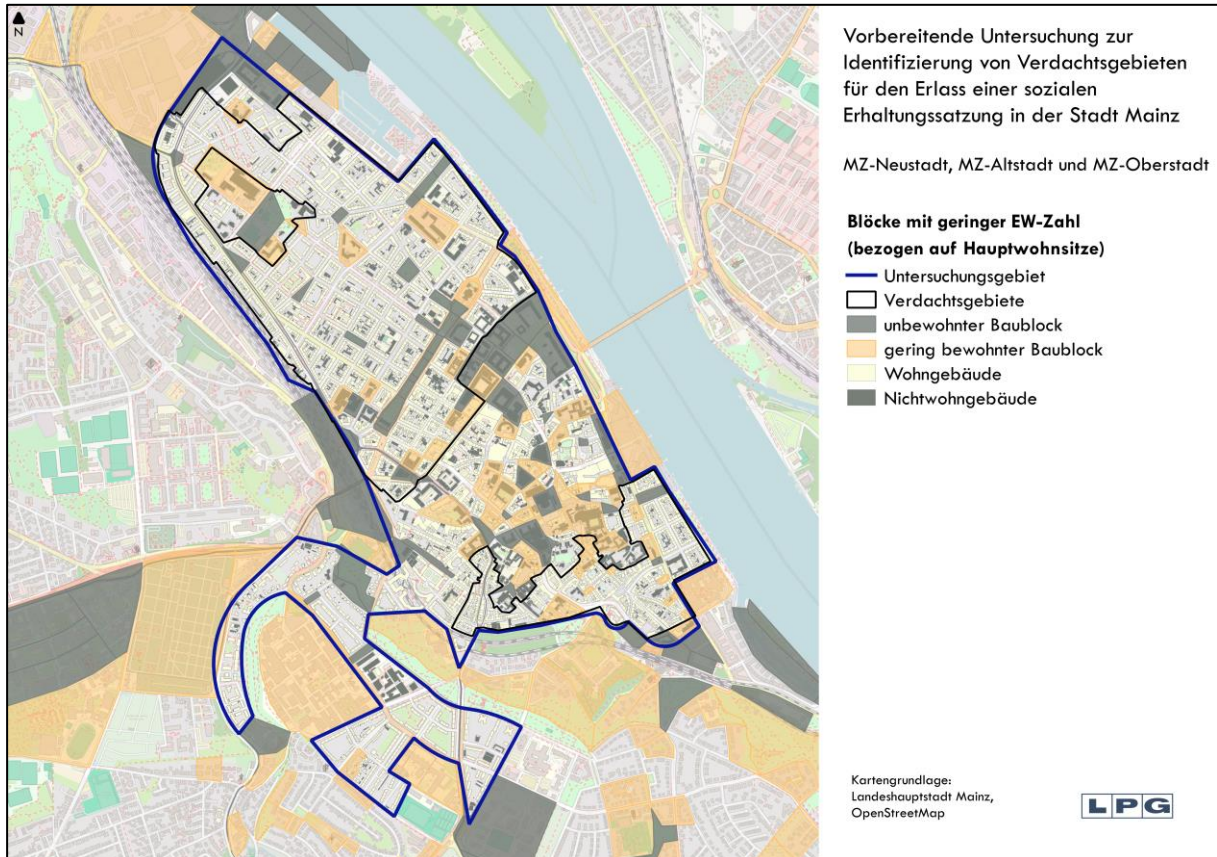
behutsame Entwicklung des Verdachtsgebiets 2 gewährleisten, sofern die Anwendungsvoraussetzungen im Ergebnis der vertiefenden Untersuchung vorliegen. Zusammengefasst besteht im Verdachtsgebiet 2 ein Erfordernis zur vertiefenden Untersuchung, da die Wohnbevölkerung in Teilen ein erhöhtes Verdrängungspotenzials aufweist, in zentraler städtischer Lage noch günstiger Mietwohnraum angeboten wird und in Teilen noch bauliche Aufwertungs- oder Umwandlungspotenziale bestehen.

2. Stufe: Kleinräumige Analyse unterhalb der Stadtbezirke

Zur Ermittlung der beiden Verdachtsgebiete im Untersuchungsgebiet der Mainzer Neustadt, Altstadt und Teilen der Oberstadt, die sich potenziell für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung eignen, wurde die Bau- und Nutzungsstruktur anhand der Ortsbegehung und der verfügbaren Geodaten analysiert. Wie in Kapitel 3.1.2 bereits erläutert, kommen grundsätzlich Gebiete bzw. Bereiche in Frage, die überwiegend durch eine dichte Wohnbebauung geprägt sind. Weniger geeignet sind hingegen Bereiche, in denen Flächen für Handel, Dienstleistungen, Gewerbe und Industrie sowie für den Gemeinbedarf überwiegen. Auch im Untersuchungsgebiet befinden sich Bereiche, die deshalb aus einer möglichen Gebietskulisse herausgenommen werden können.

In der Abbildung 32 auf der nächsten Seite sind unbewohnte Blöcke in grau dargestellt. Dies betrifft z. B. das Bus- und Straßenbahndepot und das Gelände des Landeskriminalamts neben dem Goetheplatz in der MZ-Neustadt sowie den nördlichen und zentralen Bereich der MZ-Altstadt mit Nutzungen wie Landesministerien, dem Kurfürstlichen Schloss, konzentrierten Einzelhandelsflächen, dem Mainzer Dom, weiteren Kirchen, Hotels, Theater oder Museen. Weite Teile der Mainzer Altstadt sind im Flächennutzungsplan daher auch als gemischte Bauflächen (Wohnen und Gewerbe stehen gleichberechtigt nebeneinander) oder Sondergebiete für kulturelle Einrichtungen und zentrale Verwaltungen ausgewiesen. Die Wohnnutzung ist in Teilen der MZ-Altstadt daher nicht die dominierende Funktion. In der Abbildung 32 sind zur Veranschaulichung zusätzlich zu den unbewohnten Blöcken auch die Blöcke in orange dargestellt, in denen nur wenige Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet sind.

Abbildung 32: Kleinräumige Analyse des Untersuchungsgebiets



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Außerdem können großflächige Grün- und Freiflächen sowie aufgelockerte Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhausbebauung ausgeschlossen werden. Dazu gehören z. B. Bereiche in der MZ-Oberstadt in der Unteren Zahlbacher Straße, am Linsenbergr, dem Römerwall oder im Bereich der Stahlbergstraße. Auch Wohnungsneubaustandorte können ausgeschlossen werden, da sie kein bauliches Aufwertungspotenzial aufweisen und bereits die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erfüllen. Dazu gehören bspw. Wohnungsneubauten am Barbarossaring, an dem Karoline-Stern-Platz und der Wallaustraße in der MZ-Neustadt oder in der Unteren Zahlbacher Straße in der MZ-Oberstadt.

Auch aufgrund der Eigentumsverhältnisse werden einige Bereiche des Untersuchungsgebiets ausgeschlossen. So eignen sich große zusammenhängende Bestände im Eigentum von Wohnungseigentumsgemeinschaften oder auch im Eigentum von Organisationen ohne Erwerbzzweck, wie Kirchen, Stiftungen oder Vereinen, nur bedingt für den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts. So sind z. B. große Bereiche der Stadtbezirke 159 (Kästrich), 244 (Langenbeckstraße, Am Römerlager) oder 242 (östlich der Pariser Straße) durch Wohneigentumsgemeinschaften geprägt. Auch in der MZ-Neustadt und der MZ-Altstadt befinden sich in Wohneigentum aufgeteilte Gebäude, diese sind oftmals jedoch verteilt und nicht so stark konzentriert wie in den vorgenannten Bereichen. Gebäude im Eigentum von Organisationen ohne Erwerbzzweck befinden sich vor allem in der MZ-Altstadt in den Stadtbezirken 154 und 155 und in Teilen der Stadtbezirke 151 und 152.

Daraufhin wurden die städtebaulichen Gegebenheiten aus der Ortsbildanalyse für die genaue Gebietsabgrenzung herangezogen. Wie in Kapitel 3.1.2 beschrieben, bestehen in weiten Teilen der MZ-Neustadt

sowie Teilbereichen der MZ-Altstadt, die deckungsgleich mit den beiden Verdachtsgebieten sind, Potenziale zum Anbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie Aufzug oder Balkon, zum Ausbau von Dachgeschossen oder der Aufstockung, zur Sanierung von Fassaden und insbesondere zur energetischen Modernisierung des Gebäudebestands. Das soziale Erhaltungsrecht könnte daher eine Steuerungswirkung für bauliche Maßnahmen in den beiden Verdachtsgebieten entfalten.

Gemäß den Ausführungen in Kapitel 3.1.2 und den oben beschriebenen Bau- und Nutzungsstrukturen sowie Eigentumsverhältnissen, wird die Mainzer Oberstadt nicht für eine vertiefende Untersuchung empfohlen. Der Wohngebäudebestand weist in großen Teilen einen guten bis sehr guten Erhaltungszustand ohne große bauliche Aufwertungspotenziale auf. Einzelne Siedlungsbereiche stehen unter Denkmalschutz, sodass dadurch bereits bestimmte bauliche Maßnahmen an den Fassaden, Dächern oder Fenstern unter einem Genehmigungsvorbehalt stehen. Die Datenanalyse bestätigt für die MZ-Oberstadt zudem keinen überdurchschnittlichen Aufwertungsdruck und ein gering ausgeprägtes Verdrängungspotenzial.

4.2 Empfehlungen für das weitere Vorgehen

Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung empfehlen wir vertiefende Untersuchungen in den ermittelten Verdachtsgebieten 1 und 2, um die bisherigen Ergebnisse mit einer Primärerhebung zu ergänzen und zu qualifizieren. Auf diese Weise können die Wirkungszusammenhänge zwischen dem Gebäude- und Wohnungsbestand, dem lokalen Wohnungsmarkt, dem Angebot und der Nachfrage nach sozialer Infrastruktur und der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ermittelt werden. Dazu ist die Durchführung einer kleinräumigen Haushaltsbefragung erforderlich, um die in der Tabelle 11 aufgeführten Informationen zu ermitteln.

Tabelle 11: Datenerhebung mit der Haushaltsbefragung

Haushaltsbezogene Daten (Auswahl)	Wohnungsbezogene Informationen (Auswahl)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einkommen, Beruf ▪ Wohndauer, Gebietsbindung ▪ Miethöhe und -entwicklung ▪ Mietbelastung ▪ Anteil der einkommensarmen/armutsgefährdeten Haushalte ▪ Angewiesenheit auf bzw. Nutzung von sozialer Infrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Größe, Raumanzahl ▪ Haus-/Wohnungseigentümer:innen ▪ Ausstattungsstandard: <ul style="list-style-type: none"> ○ Heizung ○ Sanitäranlagen ○ energetischer Zustand ○ zusätzliche, wohnwerterhöhende Merkmale ▪ durchgeführte Modernisierungen und Auswirkungen auf die Miete

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Auf dieser Grundlage sind Querbezüge zwischen den Indikatoren und Analyseebenen herzustellen wie

- Haushaltsstruktur und nachgefragte Wohnfläche (Belegungsdichte),
- Miethöhe und Einkommen (Mietbelastung),
- Ausstattungsgrad der Wohnung und Einkommensniveau und
- Haushaltstyp, Einkommensniveau und Haushaltsgröße nach Zuzugsjahr.

Mit einer parallel durchzuführenden Infrastrukturanalyse soll die Versorgungssituation mit öffentlichen Einrichtungen und Angeboten sowie vorhandenen Bedarfen und Prognosen erfolgen.

Im Ergebnis der vertiefenden Untersuchung ist der empfohlene Gebietsumgriff aus der vorbereitenden Untersuchung zu prüfen und ggf. räumlich anzupassen, indem die Haushaltsbefragung kleinräumig ausgewertet wird. Außerdem können ggf. eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse und ggf. Interviews mit Expert:innen geführt werden, um weitere qualitative Einschätzungen für die abschließende Bewertung zu erhalten.

Empfohlen wird zudem ein Beschluss über die Aufstellung von zwei sozialen Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Absatz 2 BauGB zu fassen. Mit dem Aufstellungsbeschluss kann § 15 Absatz 1 BauGB zur Anwendung gebracht werden und Baugesuche für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten zurückgestellt, d. h. die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben ausgesetzt werden. Dies ist insbesondere dann angeraten, „wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.“²²

²² Vgl. § 15 Absatz 1 BauGB.

5. Verzeichnisse

5.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Untersuchungsprozess und Analyseaufbau	16
Abbildung 2:	Übersicht über das Untersuchungsgebiet	18
Abbildung 3:	Übersicht des Untersuchungsgebiets mit Stadtteilen und Stadtbezirken	19
Abbildung 4:	Kindertagesstätten, Schulen und Spielplätze im Untersuchungsgebiet	21
Abbildung 5:	Bewohnte Gebäude und Haushalte – MZ-Altstadt, 31.12.22	22
Abbildung 6:	Bewohnte Gebäude und Haushalte in der MZ-Neustadt und MZ-Oberstadt, 31.12.22	22
Abbildung 7:	Haushalte je bewohntem Gebäude (Stadtbezirksebene), 31.12.22.....	23
Abbildung 8:	Gebietskulissen der Städtebauförderung	24
Abbildung 9:	Denkmalschutz	25
Abbildung 10:	Eigentumsverhältnisse*.....	28
Abbildung 11:	MZ-Altstadt, Wohngebäude aus unterschiedlichen Baualtersklassen	30
Abbildung 12:	MZ-Neustadt, Nutzungsmischung und Potenzial zur Aufstockung.....	31
Abbildung 13:	MZ-Oberstadt, neue Balkone.....	33
Abbildung 14:	Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach Jahren	34
Abbildung 15:	Anteil der von Abgeschlossenheitsbescheinigungen betroffenen Adressen bewohnter Gebäude in den Stadtbezirken des Untersuchungsgebiets*.....	35
Abbildung 16:	Anzahl der Wohnraum betreffenden Bauanträge* im Untersuchungsgebiet nach Jahren.....	37
Abbildung 17:	Anzahl der Baumaßnahmen nach Art der Maßnahme im Untersuchungsgebiet	38
Abbildung 18:	Anteil der von Bauanträgen betroffenen Adressen bewohnter Gebäude in den Stadtbezirken des Untersuchungsgebiets*.....	39
Abbildung 19:	Baufertigstellungen von 2018 bis 2022 nach Stadtbezirken des Untersuchungsgebiets.....	41
Abbildung 20:	Median der Angebotsmiete pro Quadratmeter 2021/22 in den Stadtbezirken des Untersuchungsgebiets	42
Abbildung 21:	Anteil der Angebotsmieten im unteren Drittel bezogen auf die Gesamtstadt 2021/22 in den Stadtbezirken des Untersuchungsgebiets	43
Abbildung 22:	Prozentuale Entwicklung der Angebotsmiete im Median von 2015/16 zu 2021/22 in den Stadtbezirken des Untersuchungsgebiets	44
Abbildung 23:	Einwohner:innen nach Alter – MZ-Altstadt; 31.12.2022	46
Abbildung 24:	Einwohner:innen nach Alter – MZ-Neustadt und MZ-Oberstadt, 31.12.2022	47
Abbildung 25:	Einwohner:innen nach Herkunft – MZ-Altstadt, 31.12.2022	48
Abbildung 26:	Einwohner:innen nach Herkunft – MZ-Neustadt und MZ-Oberstadt, 31.12.2022	48
Abbildung 27:	Volljährige Einwohner:innen nach Wohndauer in der Wohnung – MZ-Altstadt, 31.12.2022	49
Abbildung 28:	Volljährige Einwohner:innen nach Wohndauer in der Wohnung – MZ-Neustadt und MZ-Oberstadt, 31.12.2022.....	50
Abbildung 29:	Haushaltsgröße – MZ-Altstadt, 31.12.2022	50

Abbildung 30: Haushaltsgröße – MZ-Neustadt und MZ-Oberstadt, 31.12.2022..... 51

Abbildung 31: Räumliche Abgrenzung der beiden Verdachtsgebiete für eine vertiefende Untersuchung..... 57

Abbildung 32: Kleinräumige Analyse des Untersuchungsgebiets..... 61

5.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vergleich von Instrumenten zur Schaffung und Erhaltung bezahlbaren Wohnraums..... 6

Tabelle 2: Übersicht der Indikatoren..... 17

Tabelle 3: Untersuchungsgebiet – Stadtteile und Stadtbezirke 20

Tabelle 4: Basisdaten je Stadtteil*, Untersuchungsgebiet und LHS Mainz, 31.12.22..... 21

Tabelle 5: Eigentumsverhältnisse nach Stadtbezirken*..... 29

Tabelle 6: Ausgewählte Haushaltstypen – MZ-Altstadt, 31.12.2022..... 52

Tabelle 7: Ausgewählte Haushaltstypen – MZ-Neustadt und MZ-Oberstadt, 31.12.2022 53

Tabelle 8: Ausgewählte Sozialstrukturdaten – MZ-Altstadt, 31.12.2022 55

Tabelle 9: Ausgewählte Sozialstrukturdaten – MZ-Neustadt und MZ-Oberstadt, 31.12.2022 55

Tabelle 10: Gegenüberstellung der Verdachtsgebiete 1 und 2 und des Ausschlussgebiets 58

Tabelle 11: Datenerhebung mit der Haushaltsbefragung 62

5.3 Quellenverzeichnis

5.3.1 Literatur und Statistik

Battis, BauGB § 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in: Battis/Krautzberger/ Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022

Beckmann, Rechtliche Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gebietes als städtebauliches Umstrukturierungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB, 2017

Deutsches Institut für Urbanistik, Neue Instrumente der Baulandmobilisierung, Difu Impulse 2/2023

Hentschel und Tietzsch (2020): Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten

Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009

Landeshauptstadt (LHS) Mainz (2013): Broschüre Altstadtsanierung Mainz 1972 – 2013.

Lammek, Gutachten im Auftrag des Landes Berlin zur Anwendbarkeit von Umstrukturierungsverordnungen gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB in den Milieuschutzgebieten in Berlin-Pankow (Ortsteil Prenzlauer Berg), 2002

LHS Mainz, Bauamt – Abgeschlossenheitsbescheinigungen.

LHS Mainz, Bauamt – Bauanträge.

LHS Mainz, Bauamt – Eigentumsverhältnisse nach Stadtbezirken.

LHS Mainz, Bürgeramt – Baufertigstellungen.

LHS Mainz, Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Bewohnte Gebäude und Haushalte.

LHS Mainz, Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz.

LHS Mainz, Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Einwohner mit Hauptwohnsitz 18 Jahre und älter nach Wohndauer in der jetzigen Wohnung.

LHS Mainz, Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Einwohner:innenzahl je Stadtteil.

LHS Mainz, Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Haushalte mit Hauptwohnsitz.

LHS Mainz, Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Zuordnung Stadtbezirke und Blöcke.

LHS Mainz, empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Wohnbau Mainz GmbH – Angebotsmieten.

LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022.

LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Rollberg/Körnerpark, 2015-2016.

Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016

Schmidt-Eichstaedt, Städtebaurecht, 4. Auflage

5.3.2 Drucksachen und Rechtsquellen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 34 Absatz 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist.

5.3.3 Internet

Landeshauptstadt Mainz, Stadtsanierung, <https://www.mainz.de/verwaltung-und-politik/buergerservice-online/stadtsanierung.php>, Zugriff am 28.12.2023.

Grobscreening für ausgewählte Gebiete der Mainzer Neustadt, Altstadt und Oberstadt

Soziale Stadt Mainz, <https://www.soziale-stadt-mainz.de/index.html>, Zugriff am 28.12.2023.