



VERTIEFENDE UNTERSUCHUNG ZUR PRÜFUNG DER ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN FÜR EINE SOZIALE ERHALTUNGSSATZUNG GEMÄß § 172 ABSATZ 1 SATZ 1 NUMMER 2 BAUGB ZUR ERHALTUNG DER ZUSAMMENSETZUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG FÜR DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET MAINZ-ALTSTADT-SÜD



Auftraggeberin



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Abteilung Stadtplanung
Sachgebiet 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

Abbildungen Deckblatt:

Eigene Aufnahmen LPG mbH, Oktober 2023

Stand:

November 2025 | Endbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
1.1 Anlass	6
1.2 Fragestellungen der vertiefenden Untersuchung	7
1.3 Vorgehensweise und Erhebungsmethodik	8
1.3.1 Analyse der Sekundärstatistik	10
1.3.2 Infrastrukturanalyse	10
1.3.3 Haushaltsbefragung	11
1.3.4 Expert:innengespräch	17
1.4 Die soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB	17
2. Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebiets	23
2.1 Gebietskulissen	25
2.2 Angebote und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur	29
3. Analyseebene Aufwertungspotenzial	32
3.1 Gebäudealter	32
3.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche	33
3.3 Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial	34
3.4 Ausstattungsmerkmale	37
3.5 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials	45
4. Analyseebene Aufwertungsdruck	48
4.1 Angebots- und Bestandsmieten	48
4.2 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und Verkauf von Eigentumswohnungen	52
4.3 Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen	54
4.4 Zweckentfremdung, möblierte Wohnungen und befristete Mietverträge	58
4.5 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks	59
5. Analyseebene Verdrängungspotenzial	61
5.1 Wohnbevölkerung aus Sicht der Expert:innen	61
5.2 Zusammensetzung nach Alter und Herkunft	62
5.3 Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung	65
5.4 Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen	68
5.5 Einkommensverhältnisse und Mietbelastung	71
5.6 Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut	75
5.7 Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung	77
5.8 Nutzung sozialer und grüner Infrastruktur	83
5.9 Pkw-Nutzung	84
5.10 Entwicklungen im Quartier und in der Nachbarschaft aus Sicht der Haushalte	85
5.11 Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials	87

6.	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung.....	91
6.1	Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	91
6.2	Zusammenfassende Einschätzung der Analyseebenen für den empfohlenen Geltungsbereich.....	92
6.3	Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen	96
6.4	Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts	98
6.5	Überprüfung der sozialen Erhaltungssatzung	100
7.	Verzeichnisse	101
7.1	Abbildungsverzeichnis.....	101
7.2	Tabellenverzeichnis.....	103
7.3	Quellenverzeichnis.....	104
7.3.1	Literatur und Statistik	104
7.3.2	Drucksachen und Rechtsquellen.....	105
7.3.3	Internet.....	105
	Anhang: Fragebogen der Haushaltsbefragung	107
	Anhang: Interviewleitfaden für die Gespräche mit den Expert:innen.....	113

1. Einleitung

Im Mittelpunkt des sozialen Erhaltungsrechts steht die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen, die sich aus dem jeweiligen örtlichen Zusammenhang ergibt. Im optimalen Fall korrespondieren die Bevölkerungsstruktur, das Wohnraumangebot und die öffentliche Infrastruktur eines Quartiers miteinander. Eine Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung kann dazu führen, dass negative Auswirkungen auf die bereitgestellte Infrastruktur und auf die Versorgung mit angemessenem Wohnraum möglich sind.

Um die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu beeinflussen, sind für die Städte nur wenige städtebauliche Eingriffsmöglichkeiten vorhanden. Eine Möglichkeit bieten soziale Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB). Zwar können mit dem städtebaulichen Instrument keine generellen Mietobergrenzen festgelegt werden und auch bauliche Angleichungen an zeitgemäße, durchschnittliche Ausstattungsstandards sind zu akzeptieren, dennoch kann in sozialen Erhaltungsgebieten durch die Einführung einer Genehmigungspflicht und damit eines Genehmigungsvorbehalts für bauliche Änderungen von Wohngebäuden auf die Quartiersentwicklung Einfluss genommen werden. Vor diesem Hintergrund hat das soziale Erhaltungsrecht auf angespannten Wohnungsmärkten in den vergangenen Jahren einen hohen Bedeutungszuwachs erhalten.

Für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung ist zu ermitteln, ob die ansässige Wohnbevölkerung eines Gebiets zum einen unter einem Verdrängungsdruck steht und zum anderen auf die Wohnungen und die Infrastruktur im Quartier angewiesen ist. Die soziale Erhaltungssatzung verfolgt mit der Satzung ausschließlich städtebauliche Interessen, der Schutz einzelner Mieter:innen ist kein direktes Schutzziel der Satzung.¹ Trotz der rechtlich begrenzten Eingriffsmöglichkeiten kann mit der sozialen Erhaltungssatzung „für die in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen der Bestand der Umgebung gesichert und so die Bevölkerungsstruktur in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Verdrängungen geschützt werden.“²

Schutzwürdig ist nach der Rechtsprechung ein Gebiet mit grundsätzlich jeder Art von Wohnbevölkerung, soweit deren Zusammensetzung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.³ Es muss demnach keine bestimmte Bevölkerungszusammensetzung vorhanden sein. Vielmehr soll die Analyse von Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial zeigen, dass sich aus bereits stattfindenden oder absehbaren Entwicklungen negative städtebauliche Folgeerscheinungen ergeben, die den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts – zum Beispiel zur Vermeidung von Verdrängungsprozessen – rechtfertigen. Damit wird den Grundsätzen der Bauleitplanung zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohner:innenstrukturen gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB entsprochen und Folgekosten werden vermieden.

¹ vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 14.12.2000 - 3 K 25/99-, NVwZ-RR 2001, 719 = BauR 2001, 1397 = UPR 2001, 233 = NordÖR 2001, 213.

² BVerfG, Beschl. vom 26.01.1987 - 1 BvR 969/83-, DVBl. 1987, 465 = NVwZ 1987, 879 = ZfBR 1987, 203.

³ Stock, Jürgen (2012): 172 BauGB, in: Ernst, Werner/Zinkhahn, Willy/Bielenberg, Walter/Krautzberger, Michael (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band V, 2012, Rn 41.

1.1 Anlass

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 städtebaulichem Instrument zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den letzten Jahren in vielen Städten 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 zu prüfen.⁴ Basierend auf diesem Stadtratsbeschluss wurde in den Jahren 2023 und 2024 ein Grob screening für die Bereiche Mainz-Neustadt und Mainz-Altstadt sowie angrenzende Wohnbereiche der Mainz-Oberstadt durchgeführt und Verdachtsgebiete für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung identifiziert.⁵

Die Erstellung des Grobscreenings stellte den ersten Verfahrensschritt zur Festsetzung sozialer Erhaltungsgebiete dar. Anhand eines auf Sekundärdaten basierenden Indikatorensystems wurde geprüft, ob die Mainzer Altstadt, Neustadt und Teile der Oberstadt für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung potenziell in Frage kommen. Hierzu wurden verfügbare Sekundärdaten wie die Zusammensetzung der Bevölkerung nach Alter und Haushaltsgröße, das Angebotsmieteniveau, die Eigentumsform der Wohngebäude und die Bautätigkeit sowie die Bau- und Nutzungsstruktur betrachtet. Darüber hinaus wurde eine Ortsbegehung durchgeführt, in dessen Ergebnis vielfältige Potenziale zur baulichen Aufwertung festgestellt wurden.⁶

Im Ergebnis wurden zwei Verdachtsgebiete Mainz-Neustadt/Mainz-Altstadt-Nord und Mainz-Altstadt-Süd – im weiteren Verlauf als Untersuchungsgebiete bezeichnet – ermittelt und für eine vertiefende Untersuchung zur Prüfung des rechtssicheren Erlasses von sozialen Erhaltungssatzungen empfohlen (vgl. Abbildung 1). Der Stadtrat hat die Beauftragung der vertiefenden Untersuchung in den beiden Verdachtsgebieten in seiner Sitzung vom 15.05.2024 (Vorlage 0607/2024) beschlossen.

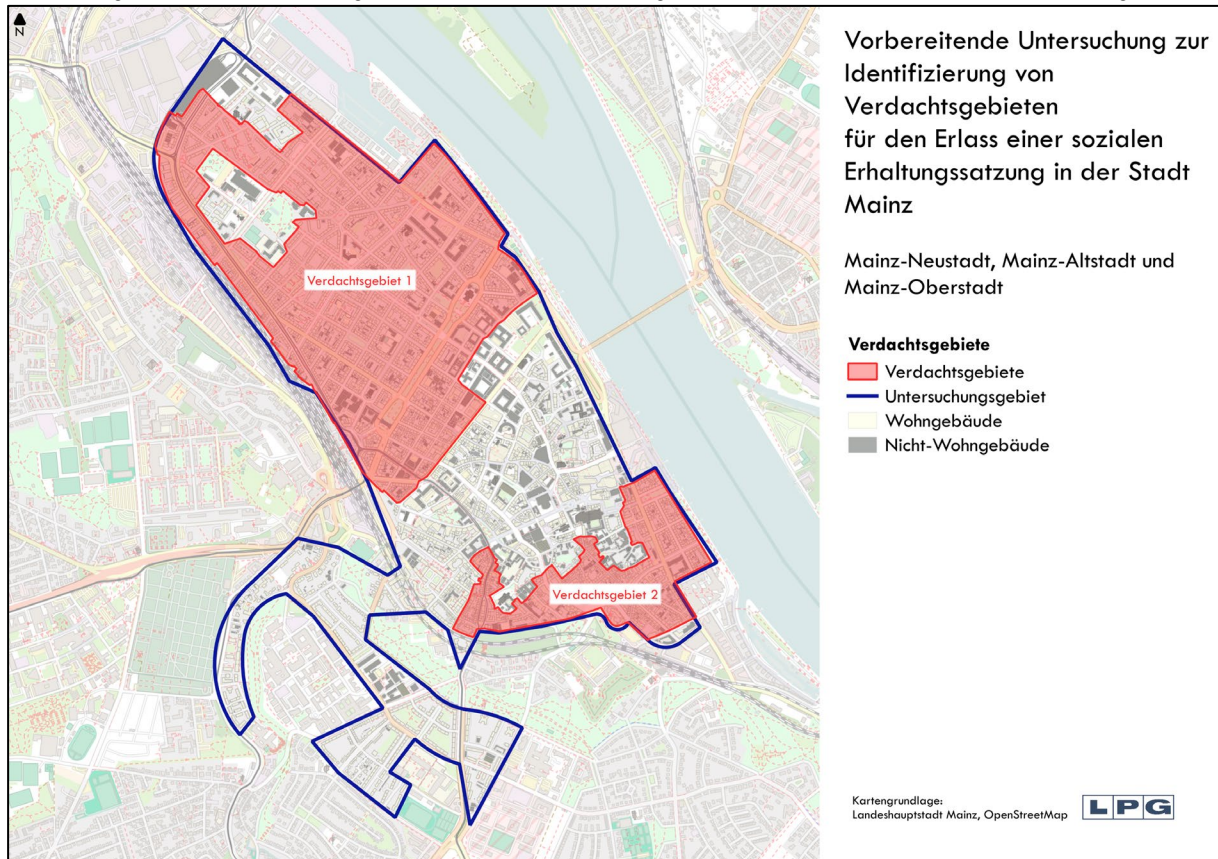
Mit dem nun vorliegenden Endbericht zu der vertiefenden Untersuchung für das **Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd** wurde der abschließende Verfahrensschritt zur rechtssicheren Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung umgesetzt.

⁴ vgl. Antrag 0238/2021 zur Sitzung des Stadtrats am 10.02.2021

⁵ LPG mbH, Vorbereitende Untersuchung (Grob screening) 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, 2024.

⁶ „Die Wohnbebauung aus der Gründerzeit und der Nachkriegszeit 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“ (vgl. LPG mbH, Vorbereitende Untersuchung (Grob screening) 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, 2024, S 24).

Abbildung 1: Grob screening: identifizierte Verdachtsgebiete für die vertiefende Untersuchung



Quelle: LPG mbH, Vorbereitende Untersuchung (Grob screening) 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, 2024, S. 50.

1.2 Fragestellungen der vertiefenden Untersuchung

Mit der vertiefenden Untersuchung wurde geprüft, ob im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd ein Handlungserfordernis im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB besteht und ob die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung erfüllt sind. Dafür wurden das bauliche Aufwertungspotenzial, der wohnungswirtschaftliche Aufwertungsdruck und das soziale Verdrängungspotenzial ermittelt. Neben der Analyse sekundärstatistischer Daten wurden zwei Expert:innengespräche, eine Infrastrukturanalyse und eine Haushaltsbefragung durchgeführt, um ergänzende Informationen zur Ausstattung der Wohnungen, der Miethöhe und -belastung, zu den Einkommensverhältnissen sowie zu der Gebietsbindung der Bevölkerung ermitteln zu können. Mit dem vorliegenden Endbericht der vertiefenden Untersuchung wurden u. a. folgende Fragen beantwortet:

- Liegen die Anwendungsvoraussetzungen zur Festsetzung einer sozialen Erhaltungssatzung im gesamten Untersuchungsgebiet oder in Teilen vor?
- Wie setzt sich die zu schützende Wohnbevölkerung zusammen?
- Welcher Zusammenhang besteht zwischen der vorhandenen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, dem Wohnungsangebot und der sozialen Infrastruktur?
- Welche Steuerungswirkung geht vom sozialen Erhaltungsrecht auf die bauliche und soziale Struktur im Untersuchungsgebiet aus?

Vertiefende Untersuchung für das Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd

- Welche negativen städtebaulichen Folgen sind durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten?
- Welche Handlungserfordernisse bestehen im Untersuchungsgebiet und welche Erhaltungsziele sollen mit dem sozialen Erhaltungsrecht im Untersuchungsgebiet oder in Teilen des Untersuchungsgebiets erreicht werden?
- Wie ist das potenzielle soziale Erhaltungsgebiet räumlich abzugrenzen, um innerhalb des Geltungsbereichs die aufgestellten Erhaltungsziele erreichen zu können?

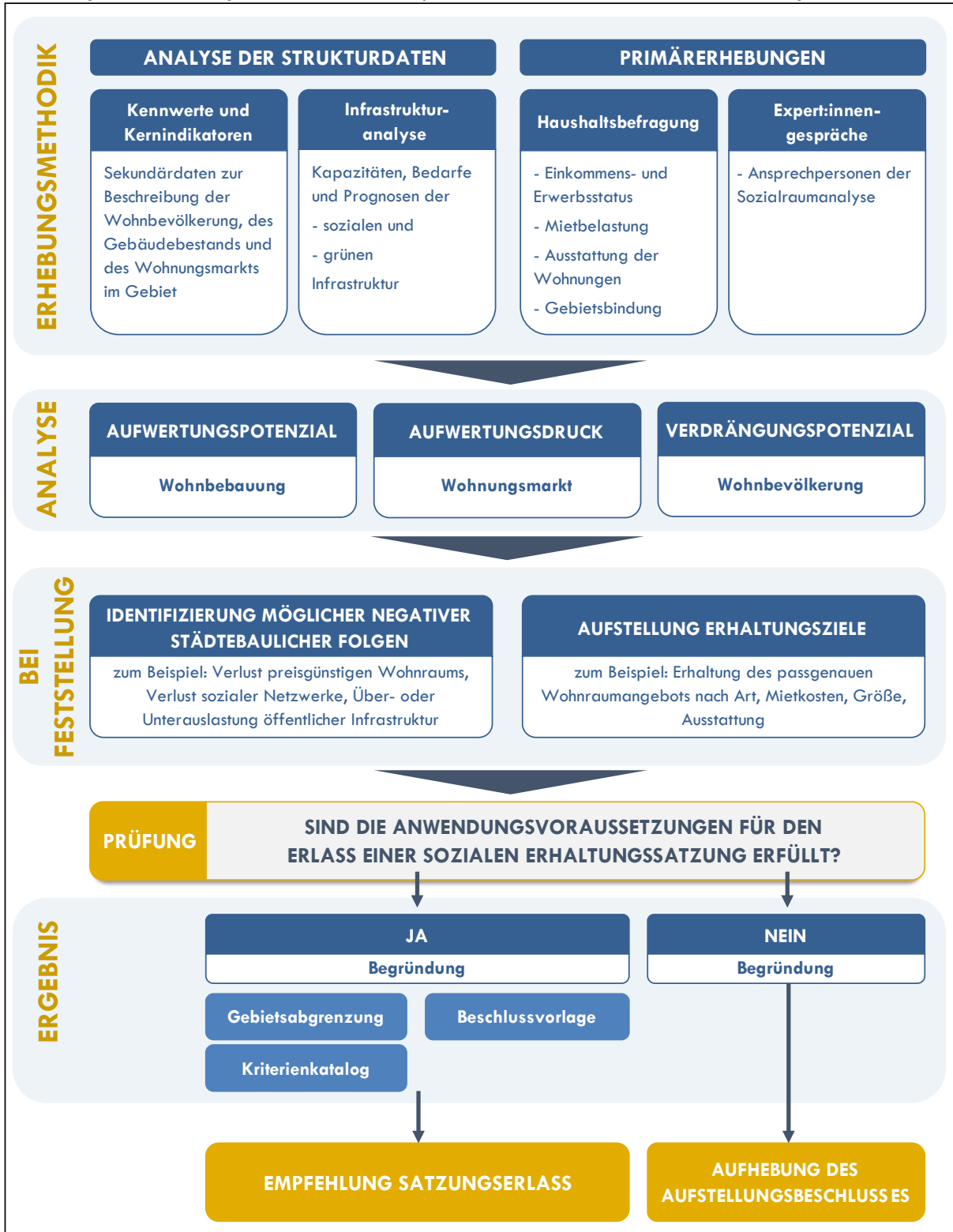
1.3 Vorgehensweise und Erhebungsmethodik

Die Erhebungsmethodik zur Durchführung der vertiefenden Untersuchung basiert auf einer Analyse sekundärstatistischer Datenmaterials und Primärerhebungen entsprechend der Abbildung 2. Zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Festsetzung einer sozialen Erhaltungssatzung wurden die folgenden drei Analyseebenen untersucht:

- Das **Aufwertungspotenzial** 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**, 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 Angebots- und Bestandsmieten, baulichen Maßnahmen, Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sowie Wohnungsverkäufen analysiert.
- Das **Verdrängungspotenzial** knüpft 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? Zeichnen sich bereits Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab und leiten sich daraus negative städtebauliche Folgen ab?⁷

⁷ Die im Grobscreening verwendete Analyseebene „Veränderungsbewegungen“ ist im Rahmen der vertiefenden Untersuchung Teil der Analyseebene Verdrängungspotenzial.

Abbildung 2: Erhebungsmethoden und Analyseschema der vertiefenden Untersuchung

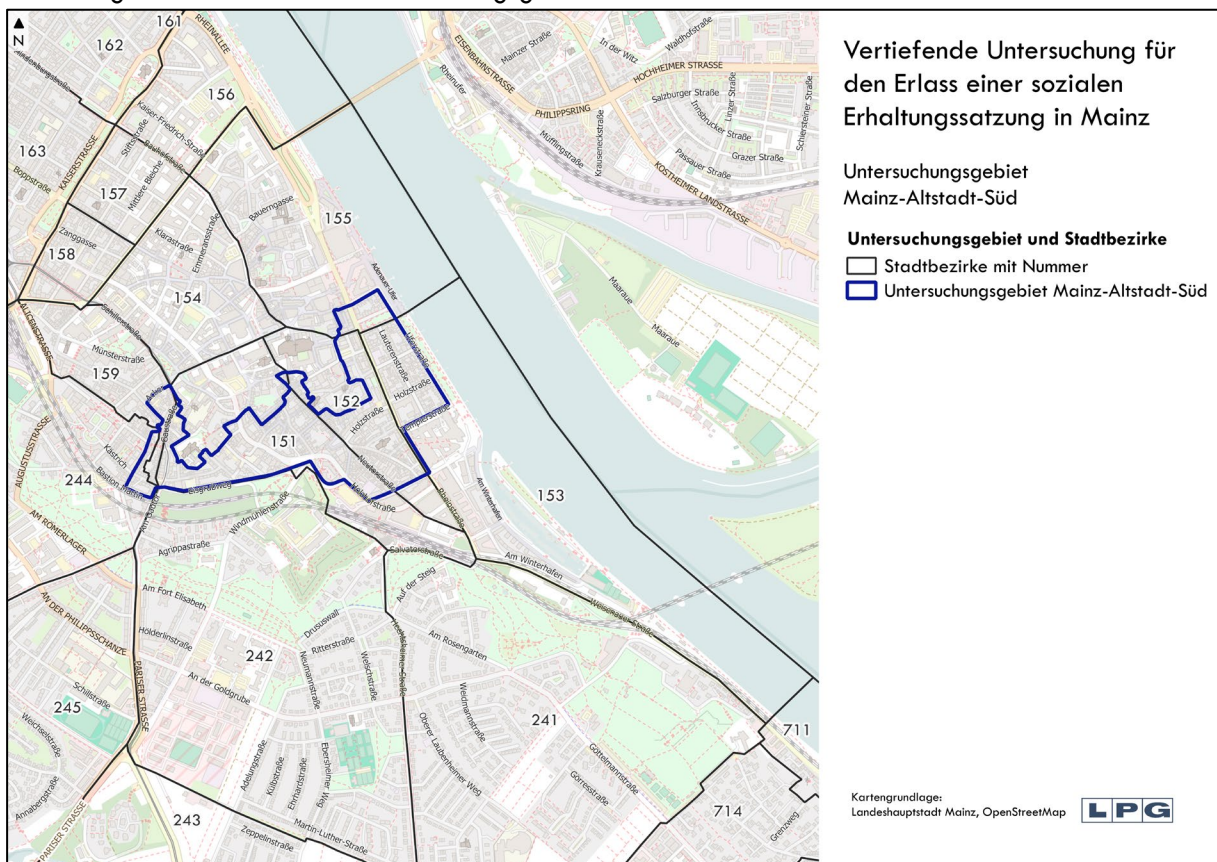


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

1.3.1 Analyse der Sekundärstatistik

Im Rahmen der vertiefenden Untersuchung wurden die bereits im Rahmen des Grobscreenings verwendeten Sekundärdaten der Landeshauptstadt Mainz und fachbezogene Daten – soweit möglich – fortgeschrieben. Die Sekundärdaten wurden mit den Daten der Haushaltsbefragung abgeglichen und weiter qualifiziert. Die meisten statistischen Daten sind auf Ebene der Stadtbezirke verfügbar. In der Abbildung 3 sind das Untersuchungsgebiet und die Stadtbezirke dargestellt. Das Untersuchungsgebiet umfasst weite Teile der Stadtbezirke 151 bis 153, ist jedoch nicht vollständig deckungsgleich, sodass die auf Ebene der Stadtbezirke aggregierten Daten nur näherungsweise verwendet werden können. Kleine Teilbereiche der Stadtbezirke 155, 159 und 244 befinden sich ebenfalls im Untersuchungsgebiet, liegen aber überwiegend außerhalb des Untersuchungsgebiets und wurde daher nicht berücksichtigt.

Abbildung 3: Übersicht des Untersuchungsgebiets mit Stadtbezirken



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

1.3.2 Infrastrukturanalyse

Als weiterer Bearbeitungsbaustein wurde u. a. das Angebot an Betreuungsplätzen im Bereich der Kindertagesstätten und der Tagespflege in der Mainzer Altstadt hinsichtlich bestehender Bedarfe sowie des Versorgungsgrads betrachtet. Dazu wurde die Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen anhand des Kindertagesstättenbedarfsplans 2025 betrachtet (vgl. Kapitel 2.2).

Die Infrastrukturanalyse wurde durch die Haushaltsbefragung vertieft, indem z. B. die Nutzung von lokalen, gebietspezifischen Infrastruktureinrichtungen abgefragt, die Wohnzufriedenheit ermittelt und wahrgenommene Veränderungen im Quartier erhoben wurden (vgl. Kapitel 5). Abgerundet wurden diese Ergebnisse durch die geführten Expert:innengespräche (vgl. Kapitel 1.3.4).

1.3.3 Haushaltsbefragung

Durchführung

Mit der Haushaltsbefragung wurden gebietspezifische Daten und Informationen zur Bevölkerung, zum Wohnungsbestand, zur Nutzung von Infrastrukturen/ Einrichtungen und zur Bewertung von städtebaulichen, wohnungsmarktlischen, demografischen und anderweitigen Entwicklungen im Untersuchungsgebiet erhoben. Dazu wurde ein standardisierter Fragebogen im Januar 2025 an 3.245 von rechnerisch rund 4.500 im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd lebenden Haushalten verschickt. Die Haushalte wurden anhand eines Adressdatenabzugs aus dem Melderegister unter Berücksichtigung des Wohnorts innerhalb des Untersuchungsgebiets und der Parameter Alter, Geschlecht, Herkunft und Familienstand zufällig ausgewählt. Dieses methodische Vorgehen wurde durch das Urteil des 2. Senats des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 09.03.2022 bestätigt:

Das Vorgehen der L... bei der Zufalls-Stichprobe ist plausibel. (...) Aufgrund des Ergebnisses der mündlichen Verhandlung bestehen insbesondere hinsichtlich des Vorgehens bei der Auswahl der Haushalte und den insoweit herangezogenen Kriterien bei der Zufalls-Stichprobe keine Bedenken. Nach den Ausführungen von Herrn S... in der mündlichen Verhandlung hat die L... für die Auswahl der Haushalte zunächst auf die amtliche Statistik zugegriffen, nämlich die Daten des Landesamtes für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten. Dabei wurde hinsichtlich der Darstellung jede Person in einer eigenen Zeile mit den maßgebenden persönlichen Daten geführt. Bedeutung erlangte im Folgenden das Kriterium „Familienstand“ einer Person. Es wurden sogenannte „Töpfe“ gebildet, wobei der Familienstand ausschlaggebend war. Jeder Familienstand war ein „Topf“. Die Sortierung der Haushalte in den einzelnen „Töpfen“ erfolgte nach Straße und Hausnummer. Dann wurde der Anteil der verschiedenen Familienstände an der Gesamtheit ermittelt, also geschaut, wie viele verheiratete, geschiedene, verwitwete usw. Personen im Untersuchungsgebiet wohnen. Anschließend wurden im gleichen Verhältnis Haushalte aus den „Töpfen“ für die Befragung zufällig ausgewählt. Wenn z. B. 20 % der im Gebiet Wohnenden geschieden sind, dann wurden aus dem „Topf - geschieden -“ jeder 5. Haushalt ausgewählt, um zu erreichen, dass ebenfalls 20 % der Angeschriebenen geschieden sind. Danach hat die L... eine ...Gegenkontrolle vorgenommen und ...geprüft, ob der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund bei den Anzuschreibenden stimmig ist. Dabei richtet sich der Begriff Migrationshintergrund nach der Staatsangehörigkeit der Person, wobei bei doppelter Staatsangehörigkeit die nicht deutsche Staatsangehörigkeit entscheidend war. Zudem hat die L... in einem weiteren Schritt überprüft, ob die Haushalte aus den einzelnen Blöcken des Untersuchungsgebietes bei den Anzuschreibenden anteilig vertreten sind. Einwände gegen diese Vorgehensweise hat die Antragstellerin in der mündlichen Verhandlung nicht erhoben. Solche sind auch sonst nicht ersichtlich.⁸

Dem sechsseitigen Fragebogen lag ein persönliches Anschreiben im Namen der Beigeordneten und Leiterin des Dezernats VI Bauen, Denkmalpflege und Kultur, Frau Marianne Grosse mit Informationen zum

⁸ OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 03. März 2022 - OVG 2 A 21.19, S. 11 f.

Anlass und Ziel der Untersuchung sowie zum sozialen Erhaltungsrecht und zum Datenschutz bei. Mit dem beigelegten Rückumschlag war eine kostenfreie Rücksendung des Fragebogens möglich. An der Befragung konnten die Haushalte auch online teilnehmen. Durch einen individuell generierten Code auf jedem Fragebogen konnte über ein Online-Portal der Fragebogen ausgefüllt und eine Mehrfachteilnahme ausgeschlossen werden.

Die Haushaltsbefragung fand entsprechend dem gültigen Datenschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (LDSG RLP) sowie der EU-Datenschutzgrundverordnung (EU-DSGVO) statt. Die Rücksendung der Fragebögen durch die Haushalte erfolgte anonym, d. h. ohne die Angabe des Namens oder der Adresse. Auf die Freiwilligkeit der Teilnahme und die Einhaltung des Datenschutzes wurde ausdrücklich hingewiesen.

Im Anschreiben wurden die Kontaktdaten der Landeshauptstadt Mainz und der LPG mbH aufgeführt. Die Haushalte, die Hilfe beim Ausfüllen des Fragebogens benötigten oder Fragen zur Untersuchung und einzelnen Fragestellungen hatten konnten sich, direkt mit der Stadt oder der LPG mbH in Verbindung setzen. Dieses Angebot nahmen einige Haushalte wahr, sodass z. B. Unsicherheiten bei einzelnen Fragen per Telefon oder E-Mail direkt geklärt werden konnten. Zudem wurden die angeschriebenen Haushalte im Anschreiben zu einer Informationsveranstaltung für Bürger:innen eingeladen.

Eine hohe Qualität der Befragungsergebnisse wird durch eine differenzierte Plausibilitätsprüfung sichergestellt, unter anderem durch die ausführliche Prüfung des Datensatzes auf mögliche Unstimmigkeiten sowie den Abgleich der erhobenen Daten der Haushaltsbefragung mit Sekundärstatistiken (vgl. S. 15 Repräsentativität der Haushaltsbefragung). So ließen sich etwaige Fehlerquellen identifizieren. Im Fragebogen selbst erhöhten zusätzliche Erklärungen und eindeutige Antwortmöglichkeiten die Verständlichkeit der Fragen und damit die Qualität der Antworten.

Die Durchführung der Haushaltsbefragung per Fragebogen zur rechtssicheren Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für eine soziale Erhaltungssatzung ist sowohl im Blick auf die Qualität der Untersuchungsergebnisse als auch auf die sparsame und effiziente Verwendung öffentlicher Mittel unter Einhaltung der Landeshaushaltsordnung das geeignetste Vorgehen für die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer sozialen Erhaltungssatzung.

Informationsveranstaltung für Bürger:innen

Die Informationsveranstaltung fand am 11.02.2025 von 19.00 bis 20.30 Uhr im Großen Saal des Wolfgang-Capito-Hauses (Gartenfeldstraße 13-15, 55118 Mainz) statt (vgl. Abbildung 4). Im Rahmen der Informationsveranstaltung wurde über folgende Themen informiert und mit den ca. 75 Teilnehmenden diskutiert:

- Anlass und Ziel der vertiefenden Untersuchung
- Einführung zum sozialen Erhaltungsrecht: Möglichkeiten und Grenzen
- Vorstellung des methodischen Vorgehens und des zeitlichen Ablaufs der vertiefenden Untersuchung
- Die spätere Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts im Genehmigungsverfahren

Im Anschluss an die Vorträge bestand die Möglichkeit für Nachfragen und Diskussion. Außerdem konnten die Haushalte vor Ort die ausgefüllten Fragebogen abgeben oder diesen mit Hilfe der Mitarbeiter:innen der LPG mbH ausfüllen. Daneben konnten die Teilnehmenden auf einer Karte Gebäude markieren, in denen Modernisierungen, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder Mieterhöhungen im Untersuchungsgebiet angekündigt oder durchgeführt wurden.

Abbildung 4: Informationsveranstaltung im Wolfgang-Capito-Haus



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, 11.02.2025

Auswertung und Analyse

Die Antworten aus den eingereichten Fragebögen wurden anonym erfasst, die erhobenen Daten in Zahlen umgesetzt und anonymisiert zwischengespeichert. Anschließend wurden die Daten ausgewertet sowie ausschließlich zu den Zwecken der vorliegenden Untersuchung verwendet. Ein Rückschluss auf einzelne Teilnehmende ist damit ausgeschlossen. Die Daten werden nach der Untersuchung gelöscht.

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung sind in diesem Bericht in Diagrammen und Tabellen dargestellt. Je nach Fragetyp (Einfach- oder Mehrfachnennungen) und Beantwortung durch den Haushalt (z. B. durch das Offenlassen von Fragen) variiert die Gesamtheit (n) bei den einzelnen Fragen. Die zugrundeliegende Anzahl der einbezogenen Antworten ist jeweils in den Diagrammen und Tabellen angegeben (n=Anzahl). Beziehen sich die Werte auf das gesamte Untersuchungsgebiet der Mainzer Altstadt-Süd, also die Grundgesamtheit der Personen, Wohnungen oder Gebäude, wird dies mit einem großen „N“ angezeigt. Zur besseren Lesbarkeit sind in der Regel die Prozentwerte und/oder die absoluten Werte angegeben. Die Anteile sind gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % betragen. Fallzahlen unter 10 sind nur eine Tendenzaussage, Fallzahlen unter 5 werden in der Regel mit einem Sternchen (*) gekennzeichnet. In den Ausführungen zur Haushaltsbefragung wird zur besseren Lesbarkeit von Haushalten gesprochen. Diese beziehen sich jeweils auf die antwortenden Haushalte zur jeweiligen

Frage bzw. auf die teilnehmenden Haushalte an der Haushaltsbefragung. Bei der Auswertung haushalts-spezifischer Daten wurden verschiedene Kategorien gebildet, um die Haushalte besser beschreiben zu können. Dazu wurde die Haushaltsform, z. B. Alleinlebende, Alleinerziehende, Paare mit Kind/ern oder Paare ohne Kind/er im Fragebogen abgefragt. Daran anknüpfend wurden Haushaltstypen gebildet, um die einzelnen Haushaltsformen auch gemäß dem Alter unterscheiden zu können. Dadurch können z. B. jüngere oder ältere Alleinlebende miteinander verglichen werden.

Bei der Analyse der Daten und der Auswertung der Haushaltsbefragung wurden das Teilnahmeverhalten und ggf. leichte Differenzen bei einzelnen der dargestellten Parameter in die Beurteilung einbezogen und es wurde, wo immer möglich, auf aktuelle Zahlen der kommunalen Statistik zurückgegriffen.

Repräsentativität der Haushaltsbefragung

Die Haushaltsbefragung im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd erfolgte im Januar und Februar 2025. Es wurden 3.245 Haushalte angeschrieben, die anhand eines Auszugs aus dem Melderegister ermittelt wurden. Insgesamt wurde ein Rücklauf von 23,2 % erreicht (vgl. Tabelle 1). Aus gutachterlicher Erfahrung ist die Rücklaufquote als gut zu bewerten. Insgesamt wird eine Wahrscheinlichkeit von 99 % bei einer Fehlertoleranz von 0,044 erreicht.⁹ Die Haushaltsbefragung ist durch den erreichten quantitativen Umfang repräsentativ. Auch die Qualität der Befragung ist repräsentativ; dies belegen die Vergleiche des Rücklaufs mit der Sekundärstatistik hinsichtlich einzelner Merkmale auf den folgenden Seiten.

Tabelle 1: Kennzahlen zur Haushaltsbefragung im Untersuchungsgebiet

Untersuchungs- gebiet	Versand	Rücklauf	Rücklauf in %	Wahr- scheinlich- keit	Fehler- toleranz	gewertete Frage- bögen*
Mainz-Altstadt- Süd	3.245	752	23,2 %	99,0 %	0,044	736

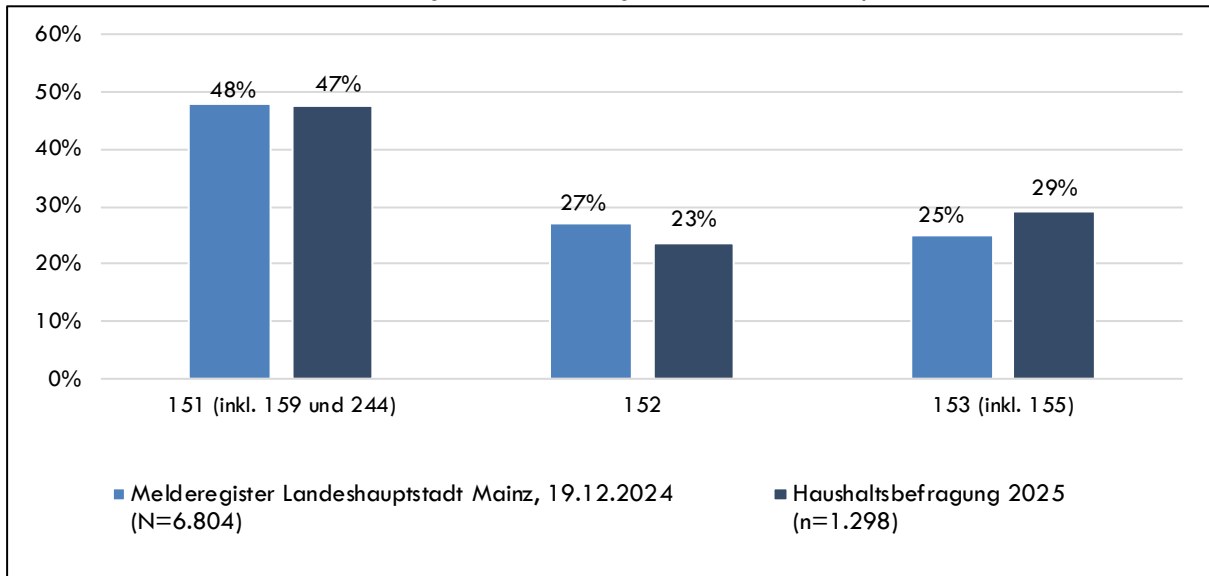
Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung; * bei der Differenz zwischen dem absoluten Rücklauf und den gewerteten Fragebögen handelt es sich um Fragebögen, die im Rahmen der Plausibilitätsprüfung ausgeschlossen wurden, da sie doppelt oder nicht ausgefüllt waren oder stark verspätet eingegangen sind.

Zur Prüfung der Repräsentativität der durch die Haushaltsbefragung erzielten Stichprobe wurden die in der Befragung erhobenen Daten mit der zur Verfügung stehenden Sekundärstatistik abgeglichen. Aus diesem Abgleich lässt sich ableiten, ob die Stichprobe die Grundgesamtheit hinsichtlich ausgewählter Merkmale adäquat abbildet oder ob spezifische Verzerrungen auftreten, aufgrund derer die Aussagekraft der anhand der Haushaltsbefragung ermittelten Ergebnisse eingeschränkt sein könnte. Die Sekundärdaten wurden auf Ebene der Stadtbezirke ausgewertet. Je nach Verfügbarkeit wurden die Daten adressscharf ausgewertet und den jeweiligen Stadtbezirken zugeordnet. Die Angaben beziehen sich daher beim Rücklauf und der Zusammensetzung nach Alter ausschließlich auf die im Untersuchungsgebiet gelegenen Teile des jeweiligen Stadtbezirks. Bei der Herkunft beziehen sich die Angaben auf den gesamten Stadtbezirk.

⁹ Die Fehlertoleranz gibt an, um welchen Betrag (um wie viel Prozentpunkte) der ermittelte Wert der Stichprobe höchstens vom tatsächlichen Wert der Grundgesamtheit abweichen darf. Die Wahrscheinlichkeit gibt an, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass das Stichprobenergebnis innerhalb der Fehlertoleranz um den tatsächlichen Mittelwert herum liegt (vgl. Mossig, Ivo: Stichproben, Stichprobenauswahlverfahren und Berechnung des minimal erforderlichen Stichprobenumfangs, 2012, S. 21)

Die Abbildung 5 stellt die Verteilung der Einwohner:innen der Stadtbezirke (vgl. Abbildung 3 auf Seite 10) des Untersuchungsgebiets gemäß Haushaltsbefragung und des Melderegisters der Landeshauptstadt Mainz dar. Die Verteilung weist eine hohe Übereinstimmung auf, sodass die Daten der Haushaltsbefragung einen repräsentativen Querschnitt hinsichtlich der räumlichen Verteilung abbilden.

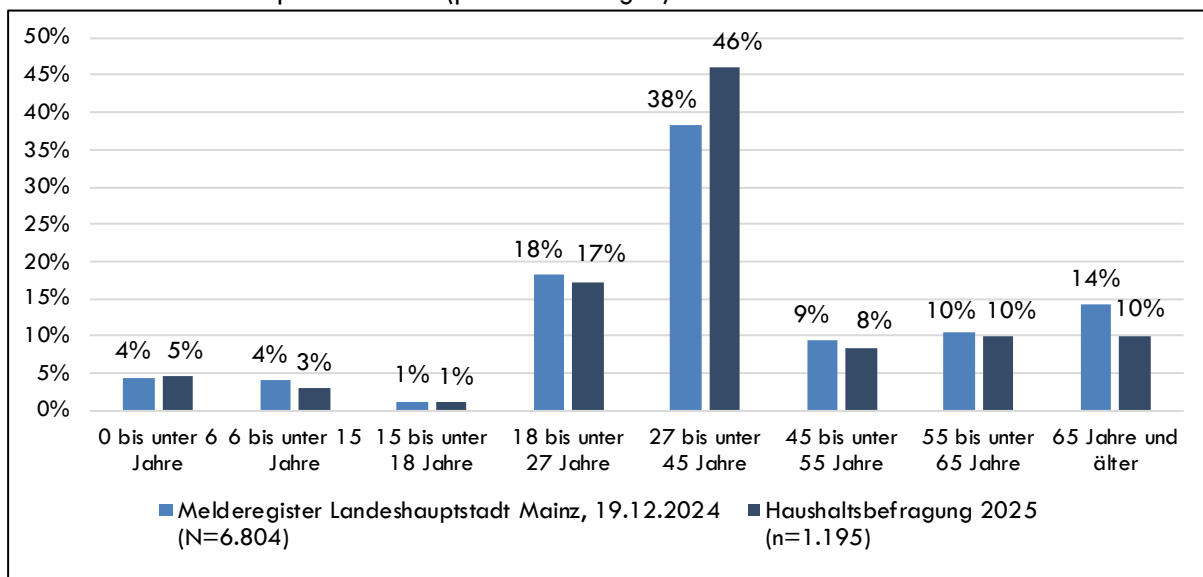
Abbildung 5: Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Stadtbezirken* (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß Melderegister der Landeshauptstadt Mainz



Quelle: Landeshauptstadt Mainz, Melderegister 19.12.2024, *diese Daten wurden adressscharf ausgewertet und den Stadtbezirken zugeordnet. Die Angaben beziehen sich ausschließlich auf die im Untersuchungsgebiet gelegenen Teile des jeweiligen Stadtbezirks; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Alterszusammensetzung stimmt ebenfalls weitgehend mit dem Melderegister der Landeshauptstadt Mainz überein; die Gruppe der 27- bis 44-Jährigen hat sich etwas stärker beteiligt (vgl. Abbildung 6). Die Auswertung der wesentlichen Indikatoren erfolgt neben der Darstellung für das gesamte Untersuchungsgebiet auch differenziert nach Familienstand und Alter. Dadurch können Aussagen für alle Altersgruppen getroffen werden.

Abbildung 6: Altersstruktur der Bevölkerung gemäß Haushaltsbefragung und Melderegister der Landeshauptstadt Mainz (personenbezogen)



Quelle: Landeshauptstadt Mainz, Melderegister 2024, diese Daten wurden adressscharf ausgewertet und für das Untersuchungsgebiet aggregiert; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

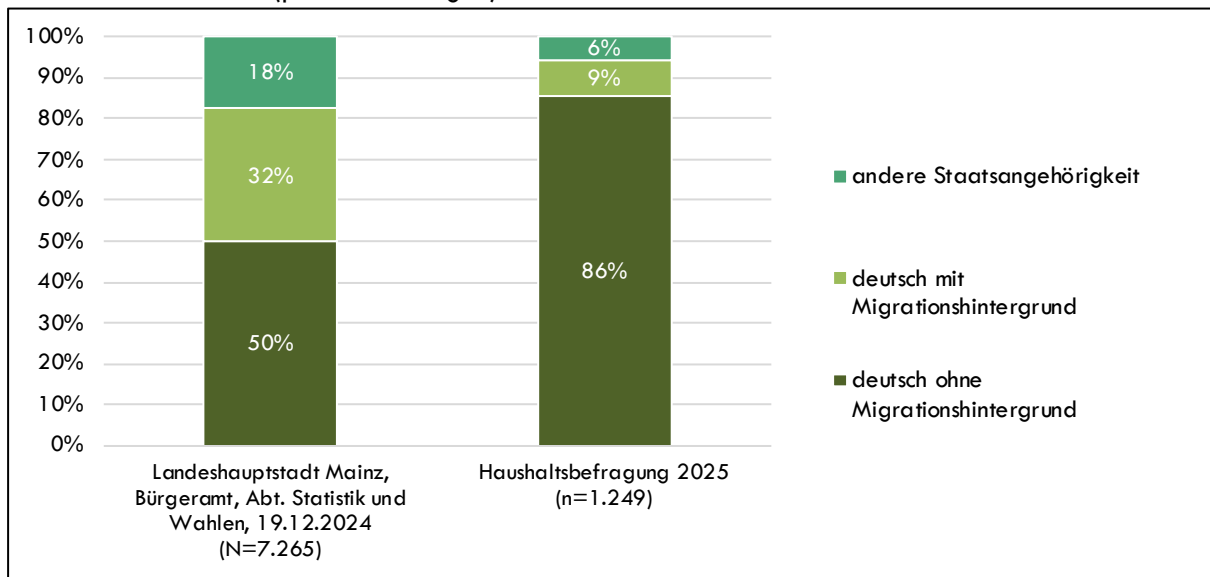
In Bezug auf die Herkunft der Gebietsbevölkerung weist die Stichprobe Abweichungen zu den Daten der Sekundärstatistik auf. Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit und Deutsche mit Migrationshintergrund sind in der Stichprobe unterrepräsentiert (vgl. Abbildung 7).

In der Haushaltsbefragung beträgt der Anteil der Haushalte, in denen Personen mit Migrationshintergrund leben, 18 %. Generell gelten Personen mit Migrationshintergrund und Haushalte in prekären Lebenslagen für Beteiligung und Teilhabe als schwer erreichbare Gruppen.¹⁰ Dies hängt mit einer anderen Beteiligungskultur, geringerem Vertrauen in Verwaltungssysteme, Sprachbarrieren, Zeitverfügbarkeiten, einem ggf. geringeren Interesse am Thema, Unklarheiten zur Relevanz der Thematik und der Einschätzung der persönlichen Betroffenheit bzw. des persönlichen Nutzens der Studie zusammen. In schriftlichen Befragungen antworten vor allem Personen, die ein gutes Umgangsvermögen mit geschriebener Sprache haben, also vermehrt Personen mit hohem Bildungsniveau.¹¹ Für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund wurden einzelne Indikatoren gesondert ausgewertet, um Unterschiede und Gemeinsamkeiten darstellen zu können (vgl. Kapitel 5.2).

¹⁰ Friesecke, Frank (2017): Aktivierung von beteiligungsschwachen Gruppen in der Stadt- und Quartiersentwicklung, in: Hartmut Bauer, Christiane Büchner, Lydia Hajasch (Hrsg.) Partizipation in der Bürgerkommune, KWI-Schriften 10, Potsdam, S. 117-138.

¹¹ Petermann, Sören (2005): Rücklauf und systematische Verzerrung bei postalischen Befragungen: Eine Analyse der Bürgerumfrage Halle 2003. In: ZUMA Nachrichten 29 (2005), 57, S. 55 - 78.

Abbildung 7: Herkunft gemäß Haushaltsbefragung und kommunaler Statistik der Landeshauptstadt Mainz (personenbezogen)



Quelle: Landeshauptstadt Mainz, Bürgeramt, Abt. Statistik und Wahlen 2024, diese Daten wurden auf Ebene der Stadtbezirke für das Untersuchungsgebiet ausgewertet (vgl. Kapitel 1.3.1); LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

1.3.4 Expert:innengespräch

Weitere Primärerhebungen erfolgten in Form eines gemeinsamen, leitfadengestützten Gesprächs insbesondere zu den Themen Angebote und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und Entwicklungen in den vergangenen Jahren. Das Gespräch wurde durchgeführt mit den Ansprechpersonen der städtischen Sozialraumanalyse aus den Bereichen:

- Jugendhilfeplanung (Landeshauptstadt Mainz, Amt für Jugend und Familie)
- Beauftragter für die Belange von Menschen mit Behinderungen (Landeshauptstadt Mainz, Amt für soziale Leistungen / Stabsstelle Beauftragter für die Belange von Menschen mit Behinderung)

Dadurch konnten qualitative Einschätzungen und Bewertungen zu den Entwicklungen, Bedarfen und Herausforderungen im Untersuchungsgebiet gewonnen und mit den Ergebnissen der Haushaltsbefragung gespiegelt werden.

1.4 Die soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB

Ziel der sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen. Die allgemeinen **städtebaulichen Ziele** sind

- die Erhaltung des bestehenden Wohnraumangebots mit dem aktuell erreichten durchschnittlichen Ausstattungszustand unter Berücksichtigung der Mindestanforderungen an Wohnraum nach der jeweiligen Landesbauordnung und des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bzw. vormals der Energieeinsparverordnung (EnEV),

- die Erhaltung vorhandenen kostengünstigen Wohnraums und
- die Erhaltung der Übereinstimmung von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot nach Art, Ausstattung, Größe und Mietkosten sowie der Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung.

Mit dem Einsatz des städtebaulichen Instruments, welches im „Besonderen Städtebaurecht“ des BauGB verankert ist, sollen negative städtebauliche Folgewirkungen, die sich aus einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ergeben können, vermieden werden. Mögliche **negative städtebaulichen Folgen**, die sich aus diesen Veränderungsprozessen ergeben können, sind z. B.:

- Verlust eines vielfältigen Wohnungsangebotes für verschiedene Haushaltsformen und Bevölkerungsgruppen
- Verlust der Funktion des Mietwohnungsquartiers durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- Verlust der sozialen Mischung im Gebiet
- Verlust einer nachfragegerechten Wohnungsbelegung
- Veränderung der Nachfrage und Auslastung von Infrastrukturen und Folgeinvestitionen zum Aufbau öffentlicher Infrastrukturen in anderen Stadtteilen
- Verlust von sozialen und informellen Netzwerken sowie nachbarschaftlicher Stabilität

Damit werden die allgemeinen Ziele der Bauleitplanung, die im § 1 BauGB aufgeführt sind – wie die sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung¹² und die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen¹³ – konkretisiert. Gleichwohl ist der Austausch der Bevölkerung unter Beibehaltung der gleichen Zusammensetzung möglich und widerspricht nicht dem Erhaltungsziel. Mit der Sicherung eines vielfältigen Wohnungsangebots für verschiedene Bevölkerungsgruppen trägt die soziale Erhaltungssatzung zu einem attraktiven Wohnungsmarkt bei.

Mit Festsetzung der sozialen Erhaltungssatzung für ein genau abgegrenztes Gebiet wird ein **Genehmigungsvorbehalt** für bauliche Maßnahmen eingeführt.¹⁴ Dazu gehören der Rückbau, die bauliche Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen. Es handelt sich dabei um einen selbstständigen Genehmigungstatbestand, der unabhängig von einer gegebenenfalls bestehenden Genehmigungspflicht oder auch einer Genehmigungsfreistellung nach der jeweils gültigen Landesbauordnung gilt. Die erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf leerstehende Wohnungen sowie selbstgenutztes Wohnungseigentum. Lediglich Änderungen, die von vornherein nicht geeignet sind, das Schutzziel der jeweiligen sozialen Erhaltungssatzung zu gefährden, unterfallen nicht dem Genehmigungsvorbehalt (erhaltungsrechtliche Relevanz). Keiner Genehmigungspflicht unterliegen die Errichtung von baulichen Anla-

¹² vgl. § 1 Absatz 5 BauGB.

¹³ vgl. § 1 Absatz 6 BauGB.

¹⁴ Bereits mit der Fassung und ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über die Aufstellung einer sozialen Erhaltungssatzung besteht die Möglichkeit gemäß § 15 Absatz 1 BauGB Vorhaben im Sinne des § 172 Absatz 1 Satz 1 für die Dauer von zwölf Monaten zurückzustellen.

gen, Erhaltungsmaßnahmen gemäß § 555a Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) sowie Veränderungen der Ausstattung von Wohnungen, die nicht mit Änderungen baulicher Anlagen verbunden sind. Das soziale Erhaltungsrecht entfaltet keine Wirkung auf Neubauvorhaben oder Nicht-Wohngebäude.

Die Satzung hat eine **zweistufige Wirkungsweise**: Mit der Festsetzung in Stufe 1 wird die Erhaltungswürdigkeit des Gebiets begründet, eine konkrete Rechtsverbindlichkeit für Vorhaben ergibt sich daraus jedoch noch nicht. Erst mit der Einreichung des konkreten Genehmigungsantrags für eine bauliche Maßnahme in Stufe 2 findet eine Entscheidung 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. Die soziale Erhaltungssatzung dient somit nicht unmittelbar dem individuellen Mieter:innenschutz oder bestehender Mietverhältnisse – dies fällt in den Regelungsbereich des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) – sondern entfaltet eine gebietsbezogene Schutzwirkung für bauliche Maßnahmen. Ein Einfluss auf die Miethöhe entsteht nur indirekt, indem bauliche Maßnahmen versagt oder in ihrem Umfang begrenzt werden. Die Festlegung von Mietobergrenzen ist nicht möglich, auch Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB oder nach Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 BGB bleiben vom sozialen Erhaltungsrecht unberührt.

In der Regel erfolgt die Prüfung der **Zulässigkeit von baulichen Vorhaben** nach Satzungsbeschluss gemäß von der Verwaltung festgelegten Genehmigungskriterien, die einen Orientierungsrahmen für die Genehmigungspraxis gegenüber den Antragstellenden und der weiteren Öffentlichkeit darstellen. Zu berücksichtigen ist dabei u. a., dass eine erhaltungsrechtliche Genehmigung gemäß § 172 Absatz 4 Satz 2 und 3 Nr. 1 und 1a BauGB zu erteilen ist, wenn die Änderung einer baulichen Anlage:

- der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient und/oder
- der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) oder der Energieeinsparverordnung (EnEV) dient,
- wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.

Mit dieser „Öffnungsklausel“ zielt der Gesetzgeber darauf ab, Modernisierungsmaßnahmen zur Behebung eines Substandards zu ermöglichen, „um der Gefahr einer dauerhaften Festschreibung unzuträglicher Wohnsituationen zu begegnen; er bringt mit dieser Regelung zugleich zum Ausdruck, dass er die Anhebung des Wohnstandards auf eine zeitgemäße Ausstattung ungeachtet etwaiger höherer Mietbelastungen für sinnvoll erachtet und im Hinblick auf dieses Ziel offenbar auch bereit ist, in gewissem Umfang Verdrängungswirkungen hinzunehmen.“¹⁵ Mit dieser Regelung soll die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands auf dem Niveau durchschnittlicher Wohnungen erleichtert und nicht in Abhängigkeit vom jeweiligen Gebietsstandard erschwert werden.¹⁶ Darüber hinaus kann zudem abgeleitet werden, dass sich der zeitgemäße Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung auch im Lauf der Zeit

¹⁵ vgl. VG Berlin, Urteil vom 19.05.2022, - 13 K 247.19, Rn. 44.

¹⁶ OVG Berlin, Urteil vom 10.06.2004 – OVG 2 B 3.02.

durch technischen Fortschritt oder gesellschaftliche Entwicklungen verändern kann.¹⁷ Weitere Informationen zum zeitgemäßen Ausstattungszustand sind in Kapitel 3.4 zusammengestellt.

Energetische Maßnahmen sind in der Regel umlagefähig und können sich stark auf die Mietentwicklung auswirken. Gleichzeitig kann und soll eine energetische Modernisierung nicht verhindert werden. Entsprechend der obigen Ausführungen sind Maßnahmen zur Energieeinsparung in sozialen Erhaltungsgebieten zu genehmigen, wenn sie der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des GEG dienen. Im Hinblick auf die Erreichung von Klimazielen oder zur Umsetzung kommunaler Klimapläne kommt in einigen Städten wie Berlin und Hamburg eine Genehmigungspraxis zur Anwendung, die auch ambitioniertere energetische Modernisierungen, die über die Mindestanforderungen des GEG hinausgehen, ermöglicht, wenn dadurch die Ziele der sozialen Erhaltungssatzung nicht beeinträchtigt werden:

- **Berlin:** „Maßnahmen zur Energieeinsparung, die über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des GEG hinausgehen, sind genehmigungsfähig, wenn durch diese Maßnahmen eine geringere, jedenfalls keine höhere Belastung für die Mieter entsteht als bei einer energetischen Maßnahme im Rahmen der Mindestanforderungen, beispielsweise durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln.“¹⁸
- **Hamburg:** „Für weitere Maßnahmen zum Klimaschutz, beispielsweise infolge der Umsetzung des Hamburgischen Klimaplanes oder im Zuge der Umsetzung von Quartierslösungen nach dem GEG kann die Genehmigung erteilt werden, wenn hierdurch die Ziele der sozialen Erhaltungsverordnung nachweislich nicht beeinträchtigt werden. Dies kann, vorbehaltlich näherer Prüfung, durch eine Begrenzung von Mietpreissteigerungen, beispielsweise im Zuge einer Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel, erreicht werden.“¹⁹

Gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB werden die Landesregierungen dazu ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer sozialen Erhaltungssatzung 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 der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB ist auf soziale Erhaltungsgebiete beschränkt. Darüber hinaus bietet auch der im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes eingeführte § 250 BauGB in Kombination mit § 201a BauGB „zur Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“ die Möglichkeit, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu reglementieren, indem eine entsprechende Rechtsverordnung auf Landesebene verabschiedet wird.²⁰ Im Bundesland Rheinland-Pfalz ist derzeit keine derartige Rechtsverordnung – auch in Ermangelung festgesetzter sozialer Erhaltungssatzungen durch Städte oder Gemeinden – festgesetzt, sodass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vom Genehmigungsvorbehalt ausgenommen ist.

¹⁷ Mitschang in Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Rn. 104.

¹⁸ vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete, Nr. 2.8.

¹⁹ vgl. Bezirksamt Hamburg-Nord, Merkblatt für die Umsetzung der Sozialen Erhaltungsverordnung im Bezirk Hamburg-Nord bezogen auf bauliche Vorhaben gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Genehmigungskriterien) Stand: Juli 2025, Nr. 2.

²⁰ Beide Rechtsgrundlagen liegen im Land Nordrhein-Westfalen jedoch nicht vor.

Gemäß § 24 Absatz 1 Nr. 4 BauGB steht der Gemeinde im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung ein **Vorkaufsrecht** beim Kauf von Grundstücken zu. Geht von einem Gebäudeverkauf in einem Erhaltungsgebiet die Gefahr aus, das Erhaltungsziel zu gefährden, kann die Gemeinde zum Wohl der Allgemeinheit das Vorkaufsrecht ausüben. Entweder erwirbt die Gemeinde das Gebäude oder kauft das Objekt zu Gunsten eines Dritten an, bspw. für eine kommunale Wohnungsgesellschaft, eine Genossenschaft oder gemeinnützige Trägermodelle, die konkrete Vorgaben zur Nutzung auferlegt bekommen.²¹ Alternativ haben Kaufinteressent:innen die Möglichkeit, die Ausübung des Vorkaufrechts abzuwenden, wenn sie sich im Rahmen einer Abwendungsvereinbarung gemäß § 27 BauGB nach Vorgaben der Stadt dazu verpflichten, die aufgestellten Erhaltungsziele zu wahren. Im Gegenzug erteilt die Stadt gemäß § 28 Absatz 1 Satz 3 und 4 BauGB ein Negativzeugnis, welches als Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufrechts gilt. Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4 C 1.20) vom 09. November 2021 wurde die Nutzung des Vorkaufrechts in sozialen Erhaltungsgebieten stark eingegrenzt.²²

Die **Begründung** eines Erhaltungsgebietes ergibt sich aus dem Erhaltungsziel, d. h. erfordert eine Bezugnahme auf die in § 172 Absatz 1 und 4 BauGB genannten Erhaltungsgründe. Formell bedarf es keiner weiteren Begründung. Es ist jedoch ratsam, eine solche Begründung anzufertigen und von den Entscheidungsträgern in der Gemeinde beschließen zu lassen.²³ Zur Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit eines Gebietes macht das Gesetz keine Vorgaben. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass Informationen und Daten zusammengetragen werden müssen, die Aufschluss über die Bevölkerungsstruktur, mögliche Vorhaben im Gebiet, die einen Strukturwandel begünstigen können und sich daraus ableitende städtebauliche Folgen ergeben. Dabei kann die Gemeinde auf bereits vorliegende Daten verweisen, sofern diese ausreichend aktuell sind und eine Abwägung des Tatbestandes ermöglichen.²⁴ In der Anwendungspraxis hat sich die Prüfung von Indikatoren zur Beschreibung des Wohnungs- und Gebäudebestands, der Dynamik auf dem lokalen Wohnungsmarkt und der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bewährt (vgl. Ausführungen in Kapitel 1.3).

Die **Gebietsabgrenzung** ist grundsätzlich so vorzunehmen, dass das Schutzziel in wesentlichen Teilen des Gebiets erreicht werden kann.²⁵ Dabei ist im Hinblick auf das zweistufig ausgestaltete Verfahren nicht erforderlich, dass alle in einem festgelegten Erhaltungsgebiet vorhandenen baulichen Anlagen erhaltungswürdig sind.²⁶ Mit der empfohlenen Gebietskulisse soll, der Rechtsprechung folgend, der wesentliche

²¹ vgl. § 27 BauGB.

²² Nach § 26 Nr. 4 Abs. 2 BauGB ist die Ausübung des Vorkaufrechts 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. Das Vorkaufsrecht für ein Grundstück, das im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung bzw. -verordnung liegt, darf von der Gemeinde nicht auf der Grundlage der Annahme ausgeübt werden, dass der Käufer in Zukunft erhaltungswidrige Nutzungsabsichten verfolgen werde (vgl. BVerwG 4 C 1.20 - Urteil vom 09. November 2021).

²³ vgl. Stock, § 172 BauGB in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger: Bausgesetzbuch, Loseblattkommentar, Band V, 2012, Rn. 76.

²⁴ vgl. BayVGH, Urteil vom 02.04.1996 - 1 N 92.1636 -, BayVBl. 1996, 594 [595] = UPR 1996, 452; VGH München, NVwZ-RR 1997, 595.

²⁵ Senatsbeschluss vom 24. Juli 2020, OVG 2 A 6.18 - juris, Rn. 6.

²⁶ OVG Hamburg, Urteil vom 9. Juli 2014 - 2 E 3/13.N - juris, Rn. 28.

Vertiefende Untersuchung für das Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd

Anteil der Wohnbevölkerung erreicht werden, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.²⁷ Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters²⁸, der anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Innerhalb dieser Gebietskulisse sollen die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen sein.

²⁷ OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

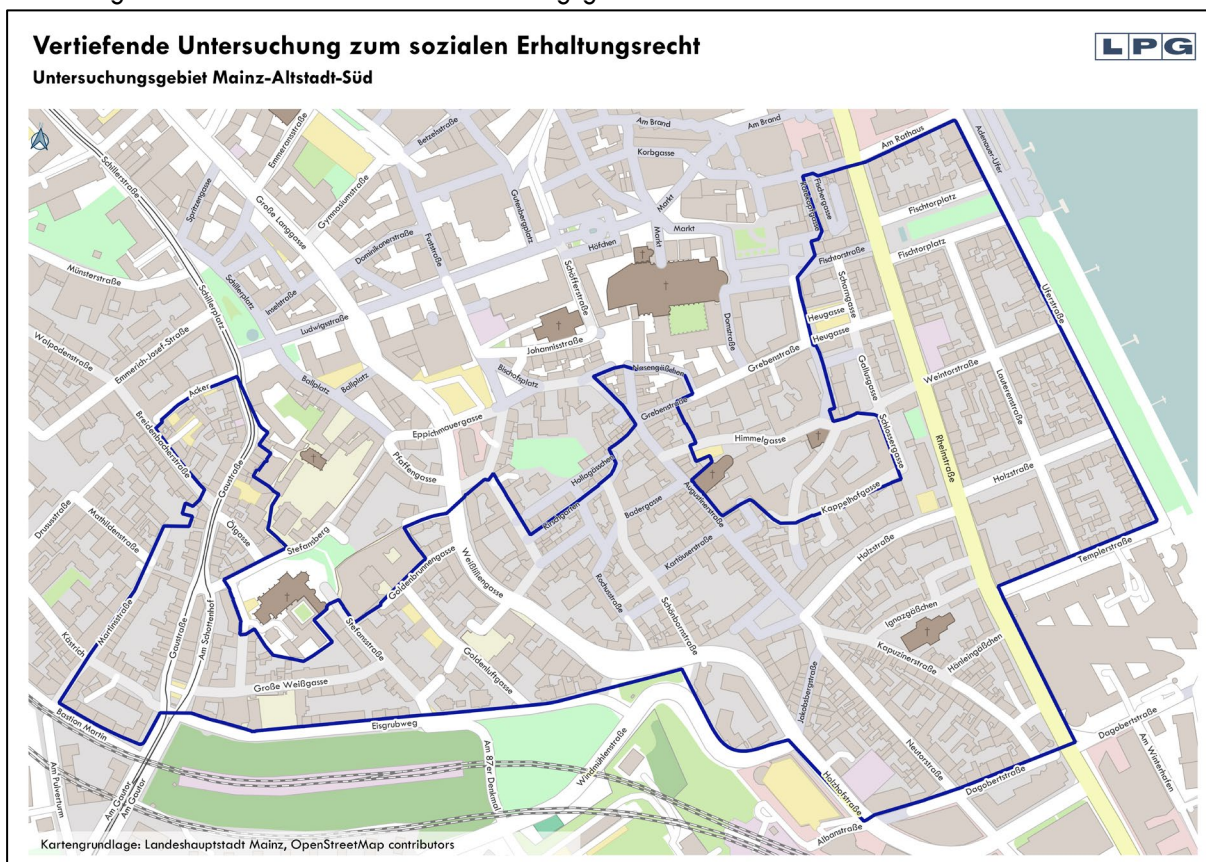
²⁸ BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

2. Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet „Mainz-Altstadt-Süd“ befindet sich im Südosten der Mainzer Innenstadt. Südlich schließt sich die Zitadelle an. Der Bahndamm im Süden und der Rhein östlich des Untersuchungsgebiets bilden stadträumliche Grenzen. Im Norden schließt sich der weitere Bereich der Mainzer Altstadt an.

Das Untersuchungsgebiet wird im Norden durch die Kappelhofgasse, das Hollagässchen, das Nasengäßchen und die Stefanstraße, im Osten durch die Uferstraße, im Süden durch den Eisgrubweg, die Windmühlenstraße und die Albanstraße, sowie im Westen durch die Martinsstraße und die Breidenbacherstraße begrenzt (vgl. Abbildung 8).

Abbildung 8: Übersicht über das Untersuchungsgebiet



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Das Untersuchungsgebiet ist durch die Straßenbahn und verschiedene Stadtbuslinien sowie die Nähe zum Hauptbahnhof und dem Bahnhof Römisches Theater gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Aufgrund der zentralen Lage befinden sich in unmittelbarer Nähe eine Vielzahl kultureller und religiöser Einrichtungen wie das Staatstheater, das Landesmuseum, das Gutenberg-Museum, das Unterhaus – Mainzer Forum-Theater, das Kurfürstliche Schloss sowie der Mainzer Dom. Das Einkaufszentrum „Am Brand“ und die Römerpassage befinden sich wie Cafés, Bäckereien, Bars, Imbisse und Restaurants sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote und Standorte von Banken und Versicherungen im Untersuchungsgebiet oder dem näheren Umfeld. Es besteht demnach eine hohe Nutzungsmischung. Die Mainzer Altstadt ist dicht bebaut. Als größere öffentliche Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet und der näheren

Vertiefende Untersuchung für das Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd

Umgebung sind die Uferwege am Rhein, der Spielplatz am Windmühlenberg, die Anlagen um die Zitadelle und der Stadtpark Mainz sowie der Gude-Nacht-Park südöstlich des Untersuchungsgebiets Mainz-Altstadt-Süd (vgl. hierzu auch Abbildung 13 auf Seite 30) zu nennen.

Abbildung 9: Nutzungsmischung in der Mainzer Altstadt: Wohnen, Einzelhandel und Gastronomie



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Oktober 2023

Die Wohnbebauung ist durch einen hohen Anteil alter Bausubstanz geprägt. Es gibt Fachwerkhäuser des Spätmittelalters und Gebäude aus der Gründerzeit, aber auch Wohnbebauung aus den 1960er und 1970er Jahren im Untersuchungsgebiet. In der Weintorstraße befindet sich das Haus zum Stein, das älteste Haus in Mainz aus dem 12. Jahrhundert. Innerhalb des Untersuchungsgebiets befindet sich auch Wohnbebauung, die statistisch zur Mainzer Oberstadt gehört. Es handelt sich dabei um den kleinen Bereich im Westen des Untersuchungsgebiets, der die Wohnbebauung auf der Ostseite der Martinsstraße sowie den Wohnblock Martinsstraße, Bastion Martin, Am Gautor und Kästrich umfasst. Diese Wohnbebauung steht städtebaulich im direkten Zusammenhang zum angrenzenden Bestand der Mainzer Altstadt. Auch hier sind gründerzeitlicher Altbaubestand sowie einzelne Wohngebäude aus der Nachkriegszeit gebietsprägend. Im Erdgeschoss einzelner Wohngebäude sind Restaurants oder Geschäfte ansässig.

Abbildung 10: Wohngebäude aus unterschiedlichen Baualterklassen



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Oktober 2023

2.1 Gebietskulissen

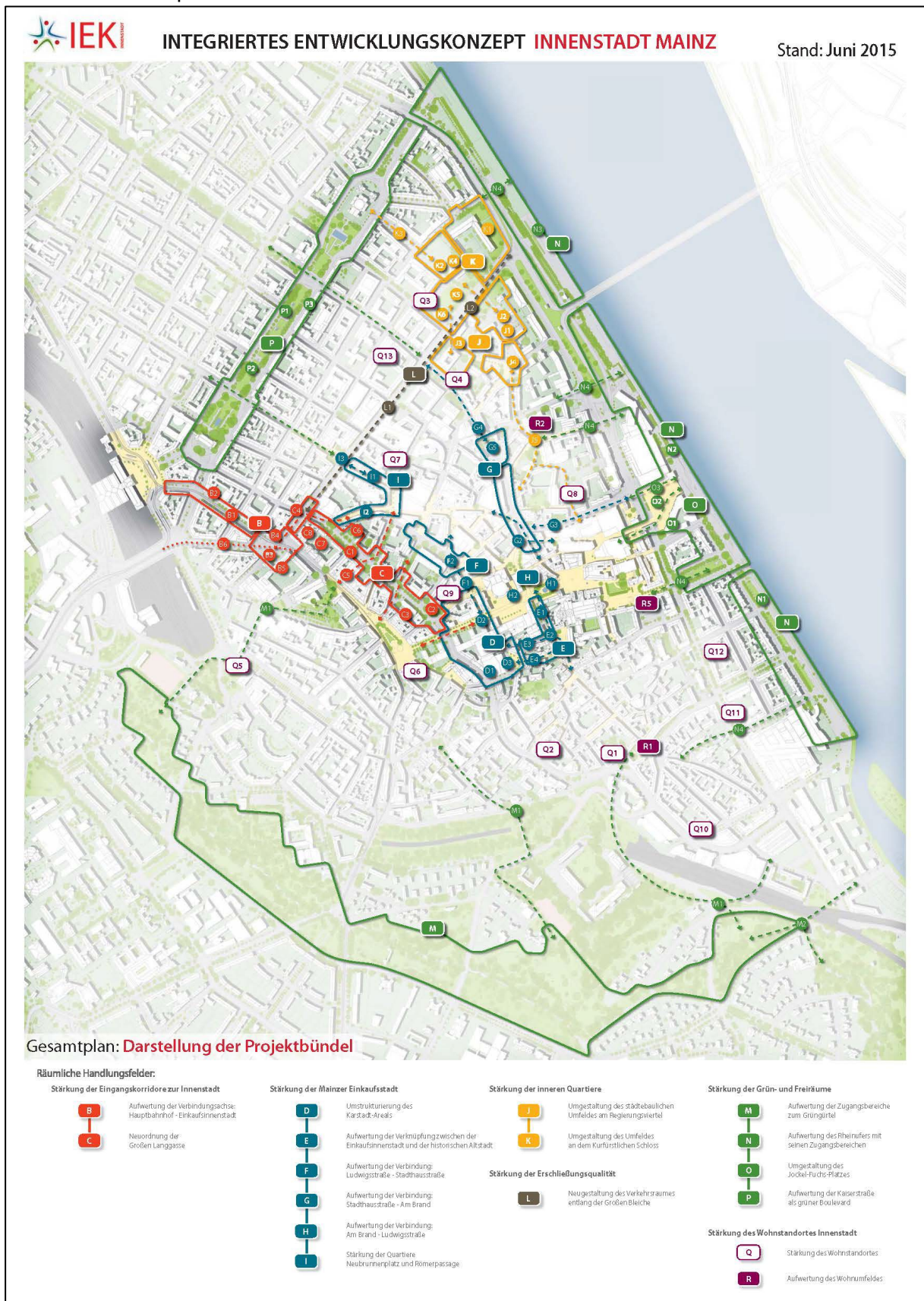
Gemäß dem **Integrierten Entwicklungskonzept Innenstadt (IEK)** Mainz bestehen für den Innenstadtbereich, der auch das Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd umfasst, u. a. folgende Herausforderungen und Ziele im Bereich Wohnen:

- Stärkung der funktionalen Durchmischung der Mainzer Innenstadt mit Wohnnutzungen durch die Förderung neuer und innovativer Angebote für junge Familien und gemeinschaftliche Lebensräume - wie generationsübergreifende Wohnformen oder altengerechte Wohngemeinschaften
- Anpassung sanierungsbedürftiger Wohnungsbaubestände unter energetischen Gesichtspunkten an heutige Anforderungen und unter Berücksichtigung einer demografiefesten Gestaltung
- Vermeidung von Segregationsprozessen im Zuge stadtteilbezogener Aufwertungsstrategien mit dem Ziel, die soziale Durchmischung in den Quartieren zu bewahren
- Sicherung vorhandener preisgünstiger Wohnungsbestände in der Mainzer Innenstadt²⁹

Daneben sollen auch die Grün- und Freiräume, die Erschließung und der Einzelhandelsbereich gestärkt werden, wie die Abbildung 11 belegt. Einzelne Projekte befinden sich auch im Untersuchungsgebiet Altstadt-Süd.

²⁹ vgl. Landeshauptstadt Mainz, Integriertes Entwicklungskonzept Innenstadt Mainz, 2015, S. 24 ff.

Abbildung 11: Integriertes Entwicklungskonzept IEK Innenstadt: Gesamtplan mit der Darstellung der Projektbündel



Quelle: Landeshauptstadt Mainz, Integriertes Entwicklungskonzept Innenstadt Mainz, 2015, S. 60 f.

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

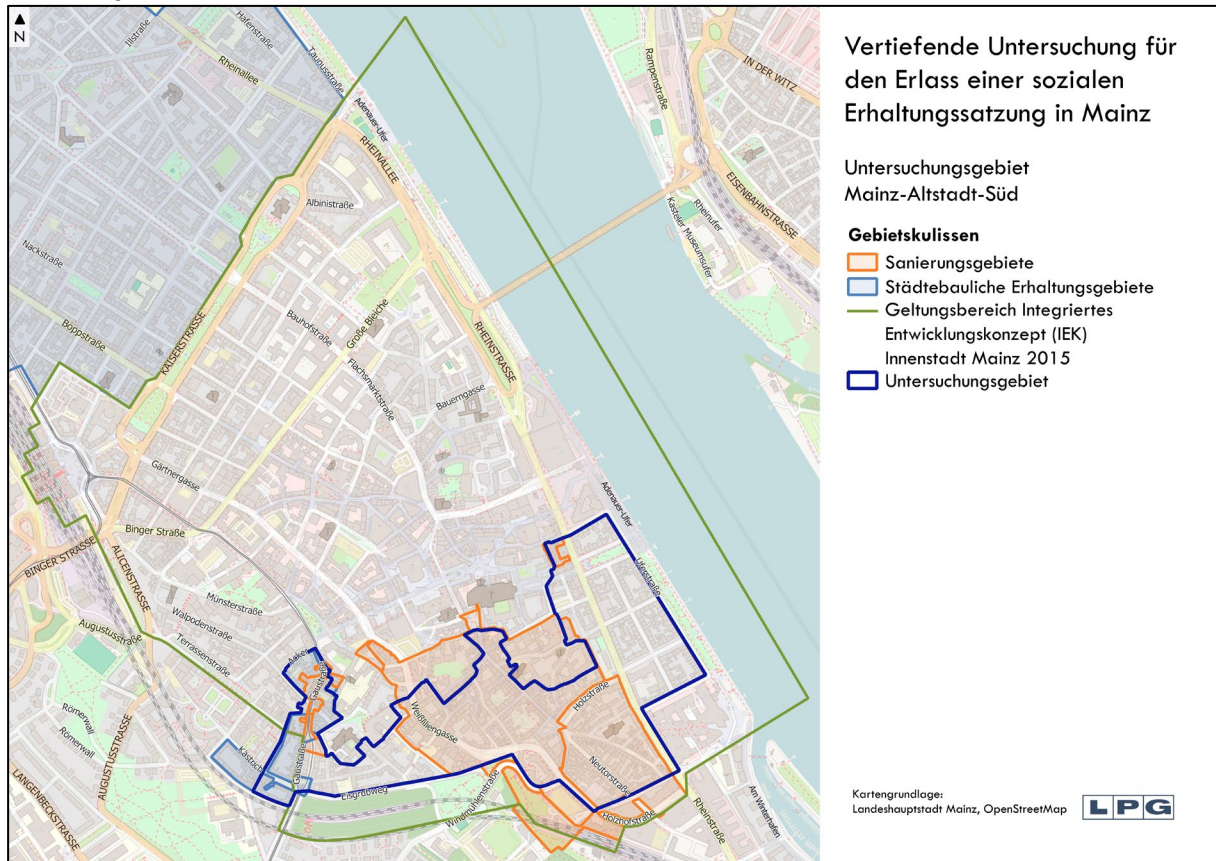
Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich vier ehemalige **Sanierungsgebiete**. Dabei handelt es sich um die Sanierungsgebiete „Südliche Altstadt“, welche 1972 (Teil A) bzw. 1990 (Teil B) entstanden, sowie um das seit 1984 entstandene, an der Rheinstraße gelegene Sanierungsgebiet „Rotekopfgasse“ und das 1998 entstandene Sanierungsgebiet „Gaustraße“. Die Sanierungsgebiete „Südliche Altstadt A“ und „B“ sowie die „Rotekopfgasse“ wurden bis 2017 aufgehoben. Die Aufhebung der „Gaustraße“ erfolgte im Jahr 2020.

Allgemein sollen mit Sanierungsgebieten gemäß § 142 BauGB städtebauliche und funktionale Mängel behoben werden. Folgende Sanierungsziele wurden für die Sanierungsgebiete in der Mainzer Altstadt u. a. aufgestellt:

- Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung der Wohnungen
- Schaffung eines breiten Angebots an Wohnformen für unterschiedliche Ansprüche
- Ersatz veralteter, nicht modernisierungsfähiger Wohngebäude durch Neubauten
- Schaffung von Freiflächen zur Erholung und Spielflächen für Kinder
- Ansiedlung öffentlich zugänglicher sozialer und kultureller Einrichtungen
- Vorrang für funktionale Bedürfnisse der alteingesessenen Wohnbevölkerung
- Neuordnung der Verkehrsführung³⁰

³⁰ Landeshauptstadt Mainz, Broschüre Altstadtsanierung, S. 17.

Abbildung 12: Gebietskulissen



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung auf Grundlage Daten Mainz

Der Schwerpunkt der Sanierungstätigkeit lag bei der öffentlichen Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Dadurch konnten Missstände und Mängel an Gebäuden beseitigt, der Gebrauchswert erhöht und die vom Mainzer Stadtrat beschlossenen Sanierungszielen erreicht werden. Ein weiterer Schwerpunkt war die Betreuung von Ordnungsmaßnahmen der Landeshauptstadt Mainz im öffentlichen Raum (Gestaltung von Straßen, Plätzen, Wegen etc.).³¹

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. Im Bereich Kirschgarten/Hollagäßchen wurde auffällige Bausubstanz abgerissen und neuer Wohnraum geschaffen. So entstanden 23 Sozialwohnungen und zwölf Ein- und Zweizimmer-Wohnungen für Senior:innen.³² Die Umsetzung von Modernisierungen im privaten Wohnungsbestand sollten sozial behutsam erfolgen, indem Modernisierungsvereinbarungen mit sanierungswilligen Eigentümer:innen geschlossen und ergänzende öffentliche Baudarlehen offeriert wurden: Beide Ansätze versprachen moderate Mieten. Der Stadt war es besonders wichtig, dass Sanierungsbetroffene nach der Modernisierung in ihre frühere Wohnung zurückkehren konnten, wenn sie dies wollten.³³

In die Sanierung der Mainzer Altstadt (ohne das Sanierungsgebiet „Gaustraße“) wurden rund 83 Mio. Euro investiert.³⁴ Mit diesem Geld wurden 72 Gebäude modernisiert, drei Gemeinbedarfseinrichtungen

³¹ vgl. Webseite der Landeshauptstadt Mainz, Sanierungsgebiet, Internetquelle.

³² Landeshauptstadt Mainz, Broschüre Altstadtsanierung, S. 61 ff.

³³ vgl. Landeshauptstadt Mainz, Broschüre Altstadtsanierung, S. 39.

³⁴ vgl. Landeshauptstadt Mainz, Broschüre Altstadtsanierung, S. 37.

geschaffen, die erforderlichen Stellplätze errichtet, zahlreiche Innenhöfe entkernt und begrünt, fünf öffentliche Plätze angelegt, mehrere Spielplätze eingerichtet und zahlreiche Altstadtgassen zur Fußgängerzone umgestaltet.³⁵

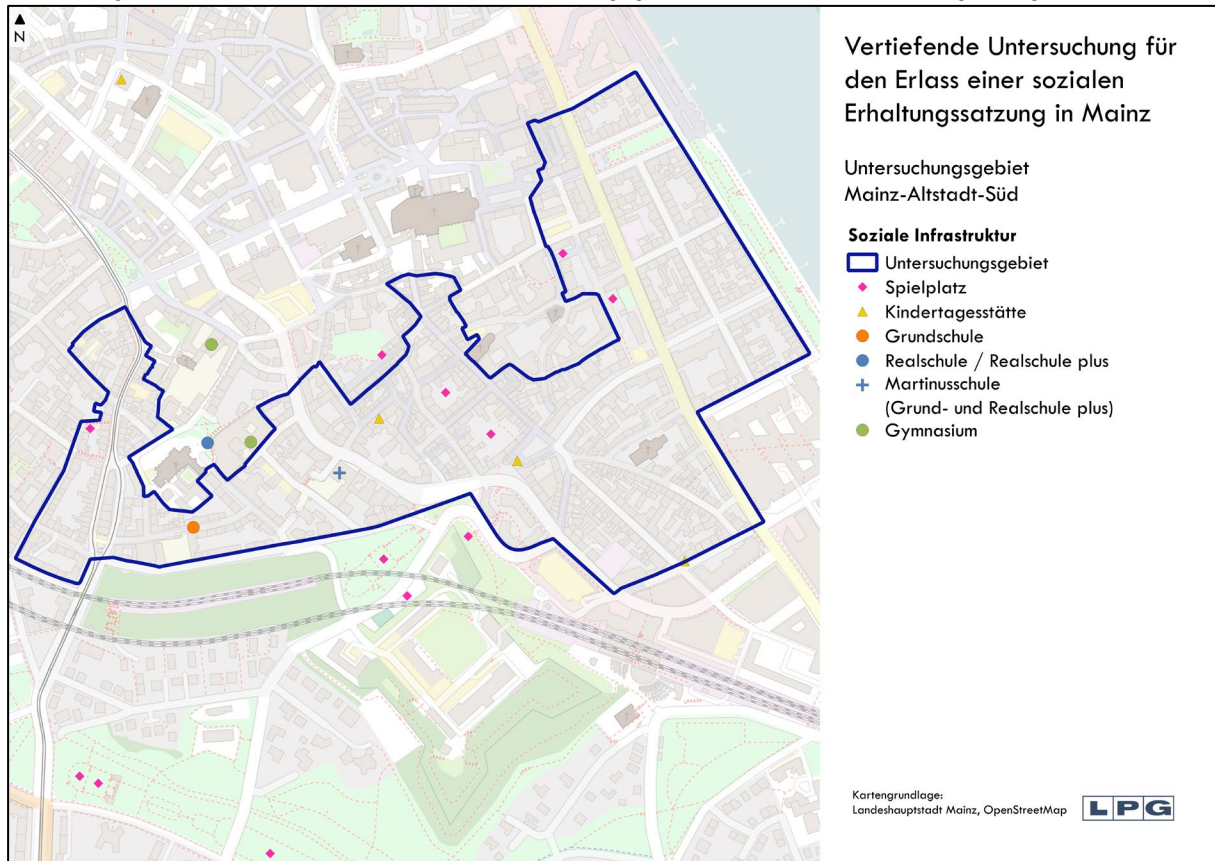
2.2 Angebote und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Im Untersuchungsgebiet bzw. der näheren Umgebung befinden sich darüber hinaus verschiedene öffentliche und soziale Einrichtungen, wie die folgende Auswahl belegt:

- drei Kindertageseinrichtungen,
- die Grundschulen Eisgrubschule und Martinusschule,
- die Bischöfliche Willigis Realschule und die Realschule Martinusschule,
- das Bischöfliches Willigis-Gymnasium und angrenzend die Maria-Ward-Schule,
- die Berufsbildende Wilhelm-Emmanuel-von-Ketteler-Schule und angrenzend die Berufsbildende Schule der Maria-Ward-Schule,
- fünf Spielplätze,
- das Alten- und Pflegeheim Bruder-Konrad-Stift,
- acht Kirchen und
- verschiedene Vereine für Sport, Kultur und Soziales wie der kunSTück e. V., der Meenzer Mascots Square Dance Club e. V., der FKS Willigis Mainz e. V. und in fußläufiger Erreichbarkeit der Mainzer Mieterladen e. V.

³⁵ vgl. Landeshauptstadt Mainz, Broschüre Altstadtsanierung, S. 37.

Abbildung 13: Soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Gemäß Einschätzung der interviewten Expert:innen bestehen hinsichtlich der Anzahl der Betreuungsplätze in Kindertagesstätten und für zielgruppenspezifische und generationsübergreifende Angebote Bedarfe in der Mainzer Altstadt. Als größtes Problem werden die nicht vorhandenen räumlichen Kapazitäten bzw. Flächen zur Erweiterung oder den Neubau sozialer Einrichtungen gesehen. Somit verteilt sich die Versorgung, z. B. von Kindern im Alter unter 6 Jahren auch auf die angrenzenden Stadtteile. Auch das Fehlen eines Jugendfreizeitzentrums oder einer Nachbarschaftseinrichtung wird als Bedarf benannt. Gemeinwesenarbeit wird daher vor allem über die Kirchengemeinden oder Vereine organisiert. Es bestehen Potenziale zur Stärkung und Intensivierung der Kontakte zwischen den Einrichtungen und deren Angeboten. Im Familienbereich kommt der Kita- und Schulsozialarbeit eine wichtige Bedeutung zu.³⁶

Gemäß dem Kindertagesstättenbedarfsplan 2025 mit einer Prognose bis 2029 ist die Zahl der Kinder im Vorschulalter im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 % gesunken. Die Prognose geht dennoch von einem Anstieg der Kinderzahlen bis zum Jahr 2029 aus.³⁷ Diesem Anstieg soll mit dem Bau neuer Kindertagesstätten sowie Umstrukturierungs- und Erweiterungsmaßnahmen begegnet werden. So sollen „in städtischen Kindertagesstätten und in Einrichtungen der freien und sonstigen Träger sowie den Elterninitiativen (EI) insgesamt 1388 neue Betreuungsplätze für Kinder im Vorschulalter geschaffen werden.“³⁸

Der Kindertagesstättenbedarfsplan gibt für die 15 Mainzer Stadtteile einen Überblick über die Kapazitäten, den Versorgungsgrad und geplante Maßnahmen. Das Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd

³⁶ Expert:innengespräch mit den Ansprechpersonen der städtischen Sozialraumanalyse am 25.03.2025.

³⁷ Landeshauptstadt Mainz, Kindertagesstättenbedarfsplan 2025, S. 3.

³⁸ Landeshauptstadt Mainz, Kindertagesstättenbedarfsplan 2025, S. 3.

befindet sich überwiegend im Stadtteil Mainz-Altstadt, für den im Folgenden die Daten des Kindertagesstättenbedarfsplans dargestellt sind. Weil sich nur ein sehr geringer Anteil des Untersuchungsgebiets im Stadtteil Oberstadt befindet, werden die Daten für diesen Stadtteil nicht berücksichtigt.

Im Zeitraum 2025 bis 2029 wird ein Anstieg der Kinderzahlen im U2-Bereich und ein Rückgang der Kinderzahlen im Ü2-Bereich prognostiziert. In der Mainzer Altstadt soll die Anzahl der Plätze für Kinder im U2- und Ü2-Bereich um insgesamt 60 Plätze ansteigen. So ist in der Mainzer Altstadt perspektivisch der Neubau der Kita Holztorschule geplant, wodurch 60 neue Plätze entstehen sollen.³⁹ Gegenwärtig beträgt der Versorgungsgrad im U2-Bereich nur 63 %, d. h. es stehen deutlich weniger Plätze als anspruchsberechtigte Kinder in der Mainzer Altstadt zur Verfügung. Der Versorgungsgrad unterschreitet damit auch deutlich den gesamtstädtischen Vergleichswert. Durch die Schaffung der neuen Plätze kann der Versorgungsgrad bis 2029 auf 72 % erhöht werden. Gemäß der Einschätzung der Expert:innen besteht über die geplante Maßnahme hinaus großer Bedarf zur Schaffung neuer Betreuungsplätze. In der Mainzer Altstadt sind jedoch keine räumlichen Kapazitäten vorhanden; in der Diskussion steht daher die ehemalige Neutorschule für soziale Zwecke zu reaktivieren.⁴⁰ Im Ü2-Bereich wird eine rechnerische Vollversorgung im Jahr 2029 erreicht.

Tabelle 2: Prognostizierte Anzahl der Kinder und Betreuungsplätze*

	Mainz-Altstadt		
	2025	2029	Entw. in %
Kinder U2	84	87	3,6 %
Plätze für Kinder U2	53	63	18,9 %
Kinder Ü2	403	398	-1,2 %
Plätze Kinder Ü2	375	425	13,3 %

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach Landeshauptstadt Mainz, Kindertagesstättenbedarfsplan 2025, S. 17; * Plätze in Kita und Tagespflege

Tabelle 3: Prognostizierter Versorgungsgrad

	Mainz-Altstadt		Gesamtstadt	
	2025	2029	2025	2029
Versorgungsgrad U2	63 %	72 %	89 %	102 %
Versorgungsgrad Ü2	93 %	107 %	101 %	110 %
Versorgungsgrad ø	88 %	101 %	100 %	109 %

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach Landeshauptstadt Mainz, Kindertagesstättenbedarfsplan 2025, S. 11 und 19

³⁹ Landeshauptstadt Mainz, Kindertagesstättenbedarfsplan 2025, S. 19.

⁴⁰ Expert:innengespräch mit den Ansprechpersonen der städtischen Sozialraumanalyse am 25.03.2025.

3. Analyseebene Aufwertungspotenzial

Das Aufwertungspotenzial beschreibt die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Möglichkeiten zur Erhöhung des Wohnwerts durch mietumlagefähige, kostenaufwendige Ausstattungsmerkmale (Modernisierung), Grundrissänderungen von Wohnungen, die u. a. mit der Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen einhergehen, oder durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Zur Bestimmung des Aufwertungspotenzials im Untersuchungsgebiet wurden Indikatoren herangezogen, die als sachliche und materielle Voraussetzungen für eine Aufwertung des Wohnungsbestands angesehen werden.

Bei den Indikatoren zum Aufwertungspotenzial spielen insbesondere die Attraktivität und die typischen Aufwertungspotenziale des Gebäudebestands eine Rolle. Diese variieren in Abhängigkeit von dem Gebäudealter und der Bauepoche, den Eigentumsverhältnissen, dem baulichen Zustand der Gebäude und dem Ausstattungsstandard der Wohnungen sowie deren Größe und Struktur. In diesem Kapitel werden diese Indikatoren einzeln betrachtet und, sofern zielführend und umsetzbar, miteinander in Bezug gesetzt.

Je schlechter die Grundausstattung eines Gebäudes ist und je länger die Sanierung zurückliegt, desto höher ist üblicherweise das Potenzial zum Austausch oder zur Erneuerung von Bauteilen und Ausstattungsmerkmalen. Dies betrifft insbesondere den energetischen Zustand der Wohngebäude im Hinblick auf die Heizungsanlage, die Fenster, das Dach oder die Fassade. Um gebietstypische Besonderheiten herauszuarbeiten und zu einer belastbaren Gesamteinschätzung des Aufwertungspotenzials im Untersuchungsgebiet zu kommen, werden in einem ersten Schritt die im Untersuchungsgebiet vorwiegenden Baualtersklassen und Eigentumsverhältnisse betrachtet. Daraus werden Schwerpunkte für die Auswertung der erhobenen Primärdaten (Ortsbildanalyse und auf Blockebene anonymisierte Haushaltsbefragung) abgeleitet und der Gebäude- und Wohnungsbestand hinsichtlich dieser Schwerpunkte untersucht. Im Ergebnis wird das Aufwertungspotenzial nicht nur über einzelne Indikatoren quantifiziert, sondern basiert auf dem komplexen Zusammenspiel aller Indikatoren, welches erst in deren Zusammenführung und Abwägung aussagekräftig wird.

3.1 Gebäudealter

Aufgrund seiner zentralen Lage und historischen Bauweise mit Ornamenten und hohen Deckenhöhen ist der gründerzeitliche Altbaubestand attraktiv für Mieter:innen und Investor:innen. Neben der Aufteilung in Wohneigentum bestehen Potenziale – wenn bauordnungsrechtlich möglich – durch das Hinzufügen von Ausstattungsmerkmalen wie Aufzügen, großen, hochwertig ausgestatteten Badezimmern, neuen, größeren Balkonen oder Zweit-Balkonen, Fußbodenheizungen oder Video-Gegensprechanlagen.

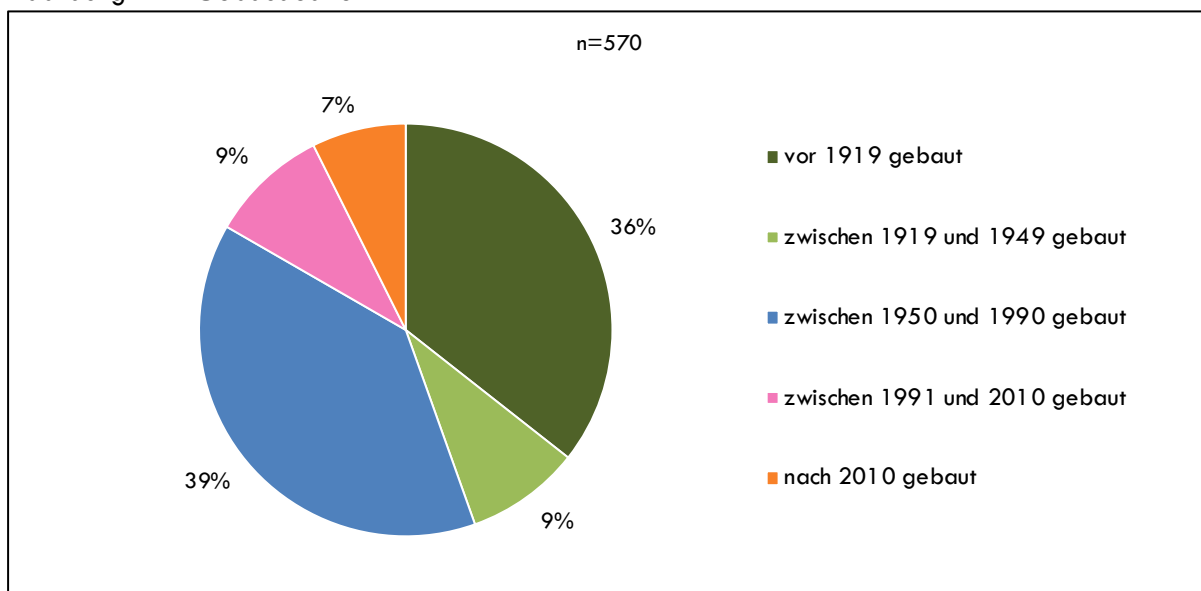
In den vergangenen Jahren rücken vermehrt auch neuere Bestände in den Fokus von Investor:innen und immobilienwirtschaftlichen Unternehmen. So ermöglichen der Reformwohnungsbau der 1920er und 1930er Jahre und der Geschosswohnungsbau aus den Jahren 1950 bis 1990 vielfältige Aufwertungspotenziale für die Eigentümer:innen. Neben den schon beschriebenen Maßnahmen wie der energetischen Ertüchtigung oder der Veränderung von Wohnungsstrukturen, z. B. durch die Schaffung großzügiger Wohnungsgrundrisse oder die Zusammenlegung von Wohnungen, bestehen in diesen Beständen Potenziale durch die Erneuerung von Bauteilen wie Balkonen oder Aufzügen. Die Bestände dieser Baualtersklassen umfassen zudem oft ganze Gebäudeblöcke oder Siedlungen in homogener Eigentumsstruktur (und

entsprechend potenziell großem Umfang an Wohnungen pro Maßnahme), sodass bauliche Veränderungen in diesen Beständen erhebliche Auswirkungen auf die Bewohner:innenstruktur eines Viertels haben können.

Die zuvor genannten Ausstattungsmerkmale erhöhen den Wohnwert und sind als Modernisierungen umlagfähig. Damit tragen sie zur Erhöhung der Mietkosten bei und können zur Verdrängung einkommensschwacher Haushalte oder von Haushalten mit bereits hoher Warmmietbelastung führen.

In Abbildung 14 ist die Verteilung des Wohnungsbestands nach Baualtersklasse im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd dargestellt. Zwei Baualtersklassen prägen den Bestand: 36 % der Wohngebäude sind vor dem Jahr 1919 und 39 % zwischen den Jahren 1950 und 1990 entstanden. Anknüpfend an die vorangegangenen Ausführungen weist somit ein sehr hoher Anteil der Wohngebäude gemäß dem Gebäudealter ein theoretisches Potenzial für Sanierung oder Modernisierung auf.

Abbildung 14: Gebäudealter



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

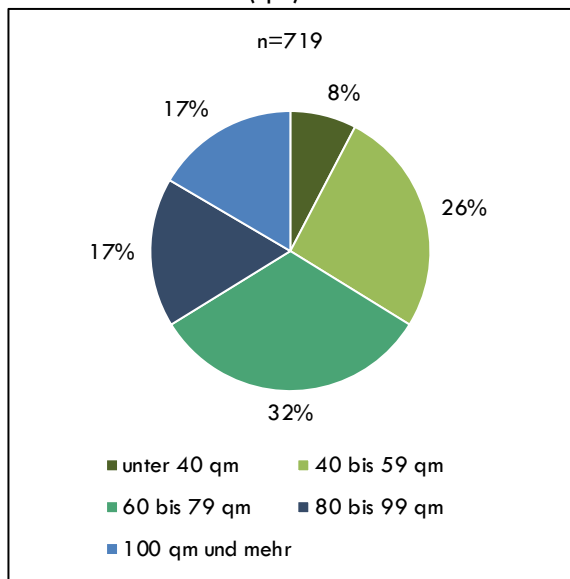
3.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche

Das soziale Erhaltungsrecht entfaltet eine Schutzwirkung für die Erhaltung der Wohnungsstrukturen und des Wohnungsschlüssels nach Größe und Zimmeranzahl. Eine Grundbedingung ist dafür, dass das Angebot an Wohnungen mit der Nachfrage durch die Haushalte weitgehend übereinstimmt und es zu einer überwiegend bedarfsgerechten Wohnungsbelegung (vgl. hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 5.3) kommt.

Das Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd ist durch einen vielfältigen Wohnungsschlüssel hinsichtlich der Wohnungsgröße und der Anzahl der Zimmer geprägt (vgl. nachfolgende Abbildungen). Die mittlere Wohnungsgröße beträgt rund 70 Quadratmeter auf drei Zimmer verteilt (jeweils Median). 34 % der Wohnungen haben eine Wohnfläche von unter 60 qm und rund 17 % eine Wohnfläche von 100 qm und mehr. Es sind sowohl kleine Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern (44 %) als auch familiengerechte und

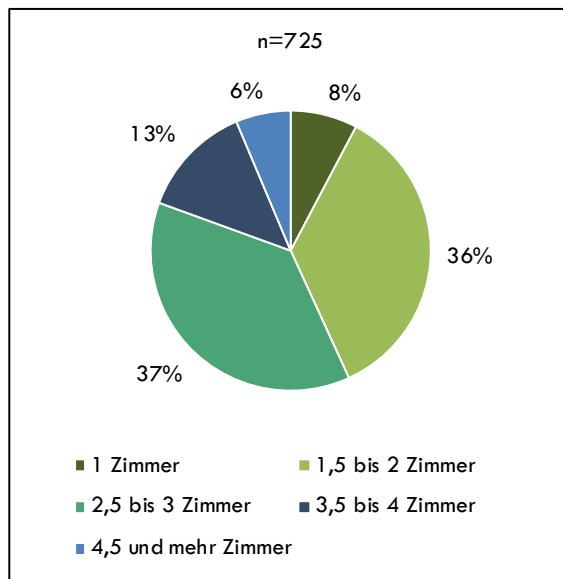
WG-taugliche Wohnungen mit 3,5 und mehr Zimmern (19 %) vorhanden, sodass unterschiedliche Haushaltsformen mit Wohnraum in zentraler städtischer Lage versorgt werden können.

Abbildung 15: Wohnungsgröße in Quadratmetern (qm)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Abbildung 16: Zimmeranzahl



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

3.3 Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial

Vorbemerkungen

Private Eigentumsverhältnisse bieten ein hohes Potenzial für die derzeit renditereiche Bildung von Wohnungs- und Teileigentum. Im Zuge dessen wird ein Wohngebäude gemäß dem Wohneigentumsgesetz (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.“⁴¹ Verkaufspreisfördernd 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

⁴¹ Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020, S. 31.

vertiefende Untersuchungen in anderen Städten zum sozialen Erhaltungsrecht oder zur Umwandlungsverordnung belegen, dass Eigentumswohnungen in der Regel über einen höheren Ausstattungsstandard als Mietwohnungen verfügen, sodass dort im Zuge von Umwandlungen mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen ist.⁴²

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 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“.⁴³

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 § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB 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 dienen, 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 tritt die Rechtsverordnung außer Kraft. 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 Begrün-

⁴² 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.

⁴³ Battis, BauGB § 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in: Battis/Krautzberger/ Lohr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Rn 2.

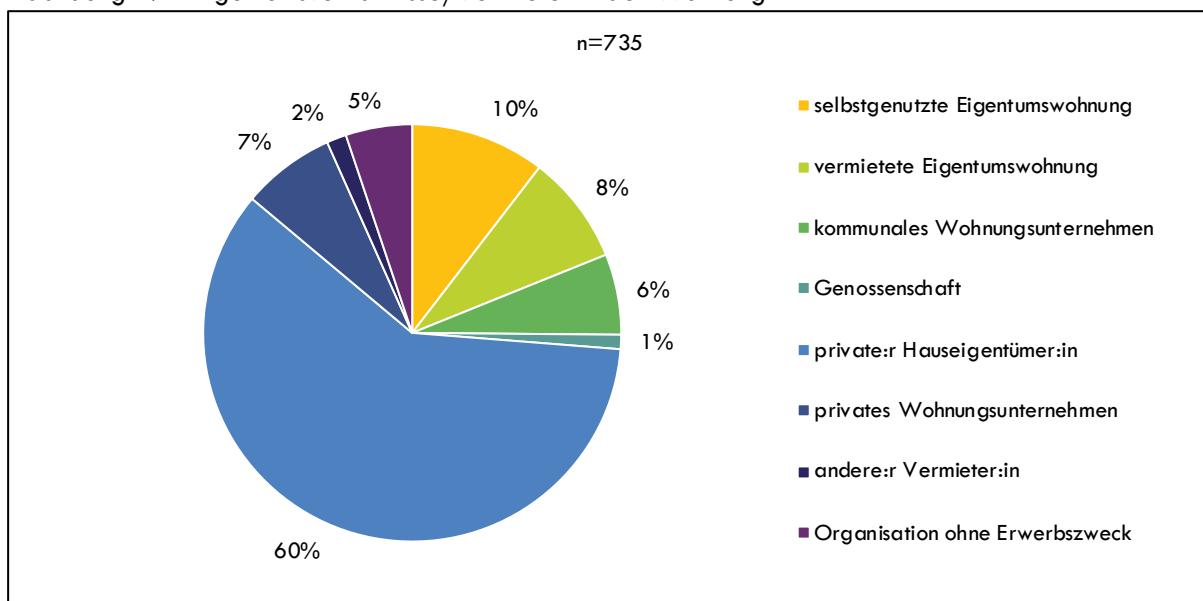
derung von Wohnungs- oder Teileigentum durch die Anwendung des § 250 BauGB möglich. Der Genehmigungsvorbehalt gilt jedoch nicht automatisch, sondern erfordert eine Rechtsverordnung auf der Grundlage des § 250 BauGB. Diese liegt jedoch nicht vor.

Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd ist durch einen hohen Anteil an Mietwohnungen geprägt. Rund 90 % der Haushalte wohnen zur Miete. 10 % der Haushalte sind selbstnutzende Wohnungseigentümer:innen. Abbildung 17 belegt, dass die größte Vermieter:innen-Gruppe private Hauseigentümer:innen sind. Für diese Wohnungen und die Wohnungen, die sich im Eigentum von privaten Wohnungsunternehmen und anderen Vermieter:innen befinden, besteht ein Umwandlungspotenzial von insgesamt rund 69 %. Der Anteil von Wohnungen im Eigentum der kommunalen Wohnungsunternehmen, von Genossenschaften oder Organisationen ohne Erwerbszweck beträgt zusammen lediglich rund 12 %.

Ergänzend wurden die Eigentumsverhältnisse anhand der durch das Bauamt der Landeshauptstadt Mainz klassifizierten Eigentümer:innendaten für die Wohngebäude im Untersuchungsgebiet ausgewertet. Als Bezugsgröße dienten die Adresspunkte auf Gebäuden mit Wohnnutzung. Demnach besteht ein Umwandlungspotenzial für rund 58 % der **Wohngebäude**.⁴⁴

Abbildung 17: Eigentumsverhältnisse/Vermieter:in der Wohnung



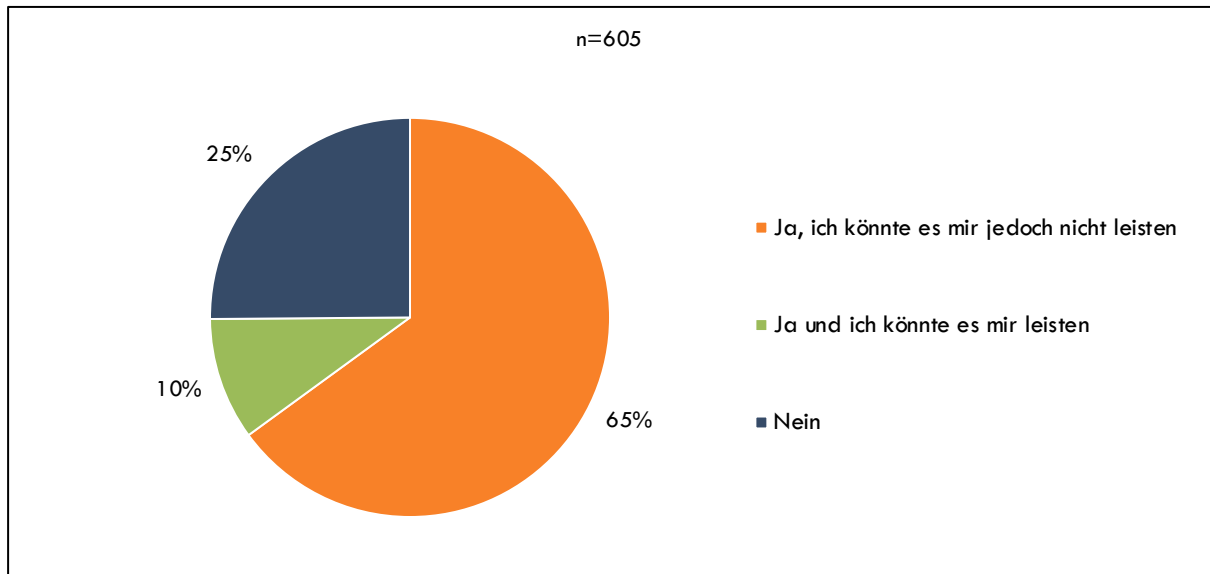
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden die Mieter:innen-Haushalte zusätzlich gefragt, ob sie die Wohnung, in der sie zur Miete leben, oder eine andere Wohnung im Untersuchungsgebiet kaufen würden. 65 % der Mieter:innen-Haushalte würden die durch sie bewohnte oder eine andere Wohnung im Untersuchungsgebiet Altstadt-Süd kaufen, könnten es sich jedoch nicht leisten (vgl. Abbildung 18). Dies belegt zum einen die hohe Bindung an das Quartier, zum anderen aber auch, dass sich die Haushalte finanziell

⁴⁴ Das Umwandlungspotenzial bildet sich aus den Eigentumsformen: private Einzelpersonen (ein bis zwei), private Wohnungsunternehmen und sonstige Eigentümer:innen.

nicht in der Lage sehen, Wohneigentum zu erwerben. Dazu sehen sich nur rund 10 % der Mieter:innen-Haushalte in der Lage.

Abbildung 18: Interesse am Kauf der Wohnung oder einer anderen Wohnung im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

3.4 Ausstattungsmerkmale

In der Genehmigungspraxis sind Maßnahmen, die zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dienen, gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB zu genehmigen. Eine soziale Erhaltungssatzung trägt nicht dazu bei, einen im Quartier möglicherweise vorhandenen baulichen Substandard zu konservieren. Daraus erwächst ein konkreter Genehmigungsanspruch bei der Antragsstellung. Die Formulierung umfasst zwei zu berücksichtigende Merkmale bei der baulichen Änderung von Gebäuden.

- Zum einen sind die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen zu wahren. Diese umfassen z. B. die Ausstattung der Gebäude mit Sanitär-, Frisch- und Abwasser- sowie Elektroinstalltionen. Sie stellen die untere Grenze für zu genehmigende Maßnahmen dar.
- Zum anderen bezieht sich der zeitgemäße Ausstattungszustand auf eine durchschnittliche Wohnung, die „in diesem Gebiet [...] von Bevölkerungsschichten der Art, aus der sich die Wohnbevölkerung des betreffenden Milieuschutzgebiets zusammensetzt, beansprucht wird“ und dessen Herstellung ebenfalls zu genehmigen ist.⁴⁵

Zu diesem Sachverhalt – der für die Beurteilung anzuwendenden Maßstabsebene – gibt es keine gefestigte Rechtsprechung. Der Ausstattungszustand kann über den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen liegen und stellt damit zugleich die obere Grenze der zu genehmigenden Maßnahmen dar. Diese Maßnahmen können zwar dazu führen, dass Mieten steigen und bestimmte Bevölkerungsgruppen verdrängt werden. Auf der anderen Seite verhindert diese Regelung, dass in sozialen Erhaltungsgebieten unzulängliche bauliche Zustände unterhalb der bauordnungsrechtlichen Vorgaben, ein sog. Substandard

⁴⁵ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016, Rn. 52.

(z. B. Ofenheizung), erhalten bleiben.⁴⁶ Als zeitgemäße Ausstattungszustände einer Wohnung werden in der Rechtsprechung u. a. die Warmwasserversorgung durch Gasetagenheizungen und der Einbau von Isolierverglasungen identifiziert.⁴⁷ Einzelöfen und einfach verglaste Fenster entsprechen diesem Zustand nicht mehr.

Zur Bestimmung des gegenwärtigen Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd wurden die in der Tabelle 4 auf Seite 41 dargestellten Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Haushaltsbefragung erhoben. Die Merkmale sind thematisch gruppiert. Anhand der Ausstattungsmerkmale können

- **nachholende Sanierungspotenziale** zur Anpassung an einen zeitgemäßen Ausstattungszustand, z. B. durch den Einbau einer Sammelheizung, eines Bades oder einer innenliegenden Toilette,
- das **energetische Modernisierungspotenzial**, z. B. durch die Dämmung von Fassaden oder den Austausch von einfachverglasten Fenstern und
- die Möglichkeiten für den An- oder Einbau **zusätzlicher, wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale** wie einer Fußbodenheizung oder eines Aufzugs

festgestellt werden.

Gebietstypischer Ausstattungszustand

Der in dieser vertiefenden Untersuchung erhobene vorhandene Ausstattungszustand dient als Anhaltspunkt zur Ermittlung des gebietstypischen Ausstattungszustands. Bauliche Merkmale die zum Zeitpunkt der Erhebung in zwei Drittel des Wohnungsbestands vorhanden waren, werden als „gebietstypisch“ bezeichnet.⁴⁸ Der Begriff „gebietstypisch“ ist jedoch nicht mit dem in § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB genannten „zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung“ gleichzusetzen. Ob das jeweilige Merkmal auch zeitgemäß und durchschnittlich ist, hängt unter anderem von bundesweiten bzw. landesweiten Maßstäben ab.⁴⁹ Dabei ist im „Rahmen einer bundesweiten Betrachtung aller Wohnungen wertend auf einen „mittleren Ausstattungszustand“ abzustellen. Nicht mehr dem Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung im Sinne von § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB zuzurechnen sind Änderungen einer baulichen Anlage, die sich als ungewöhnlich kostenaufwändige Maßnahmen darstellen.“⁵⁰ Dies ist ggf. im Einzelfall zu prüfen.

Nachholendes Sanierungspotenzial

Als nachholendes Sanierungspotenzial werden Ausstattungsmerkmale definiert, die auf einen Substandard hindeuten und nicht den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen entsprechen. Dazu gehören Wohnungen mit Einzelöfen zur Beheizung der Wohnräume, einfachverglaste Fenster sowie außerhalb der

⁴⁶ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019, Rn. 51.

⁴⁷ OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

⁴⁸ vgl. BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91, Rn 41: Nach allem kann als "allgemein üblich" im Sinne von § 541 b Abs.1 2. Halbs. BGB nur ein Zustand angesehen werden, der bei deutlich mehr als nur der Hälfte der Mietwohnungen festzustellen ist. Eine deutliche Mehrheit ist anzunehmen, wenn mindestens 2/3 der maßgeblichen Wohneinheiten entsprechende Ausstattungsmerkmale aufweisen.

⁴⁹ vgl. OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

⁵⁰ vgl. VG Berlin, 19 K 351/23, 02.04.2025, Leitsatz.

Wohnung befindliche Toiletten. Außerdem gehören dazu Wohnungen, die ohne Badewanne oder Dusche ausgestattet sind.

Bei rund 5 % der Wohnungen im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd erfolgt die Beheizung ausschließlich über Einzelöfen. Es besteht demnach ein Potenzial zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands durch den Einbau einer Sammelheizung. Dies ist erhaltungsrechtlich zu genehmigen, da ein zeitgemäßer Ausstattungszustand geschaffen und somit kein Substandard im Gebiet konserviert werden soll.

Ein weiteres nachholendes Sanierungspotenzial stellt der Austausch von einfach verglasten Fenstern dar, da noch rund 15 % der Wohnungen im Untersuchungsgebiet damit ausgestattet sind. Auch der hohe Anteil an Kasten-Doppelfenstern bzw. Zweifachisolierverglasungen mit 73 % korrespondiert mit dem festgestellten Baualter und kann je nach Beschaffenheit und Alter ein Sanierungspotenzial bzw. energetisches Modernisierungspotenzial begründen. Auch wenn es sich dabei nicht um einen Substandard handelt, kann außerdem die Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung in 57 % und/oder eine zentrale Heizungsanlage in 42 % der Wohnungen ein Modernisierungspotenzial für einen Teil des Wohnungsbestands darstellen.

Energetisches Modernisierungspotenzial

Energetische Modernisierungen sind bauliche Veränderungen, durch die Endenergie in Wohngebäuden nachhaltig eingespart werden soll. Dabei ist die energetische Modernisierung zur Erreichung der baulichen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zulässig. Anhand dieser Ausstattungsmerkmale wird ein Potenzial für die energetische Modernisierung des Gebäudebestands deutlich.

Im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd besteht ein großes Potenzial für die energetische Modernisierung des Gebäudebestands. Neben dem Austausch von einfach verglasten Fenstern hin zu einer Wärmeschutzverglasung besteht ein sehr großes Potenzial für den Einbau energiesparender Heizungsanlagen oder den Anbau von Solaranlagen⁵¹ zur Erwärmung von Wasser oder zur Erzeugung von Strom. Die Haushaltsbefragung belegt außerdem große Potenziale zur Fassadendämmung.

Energetische Modernisierungen im Rahmen der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) oder der Energieeinsparverordnung (EnEV) sind gemäß § 172 Absatz 4 Nr. 1a BauGB auch in sozialen Erhaltungsgebieten zu genehmigen; jedoch kann der Umfang auf die Mindestanforderungen des GEG bzw. der EnEV begrenzt werden. Energetische Modernisierungsmaßnahmen sind gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch mietumlagefähig. Im Hinblick auf die Erreichung von Klimaschutzzielen ist daher mit einer Ausschöpfung der bestehenden Potenziale zu rechnen.

In anderen deutschen Städten wie Berlin hat sich eine Genehmigungspraxis entwickelt, die auch ambitioniertere energetische Modernisierungen ermöglicht, wenn die Belastungen für die betroffenen Mieter:innen nicht steigen. Für Maßnahmen, die über die Mindestanforderungen des GEG hinausgehen, könnte

⁵¹ Die Errichtung von bestimmten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie stellt eine Änderung baulicher Anlagen dar, führt aber nicht in jedem Fall zu einer Modernisierungumlage: Die Investitionskosten für den Bau einer Photovoltaikanlage dürfen als Modernisierungsmaßnahme auf Mieter:innen umgelegt werden, wenn durch den Solarstrom Kosten für den Allgemeinstrom (z. B. für den Aufzug oder für die Treppenhausbeleuchtung) eingespart werden können. Bei der Errichtung und Betrieb einer Mieterstromanlage oder im Falle einer Volleinspeisung ist eine Umlage der Kosten auf die Mieter:innen unzulässig (vgl. Solarzentrum Berlin).

daher folgende Regelung zur Anwendung kommen: „Maßnahmen, die über die Mindestanforderungen des GEG bzw. der EnEV hinausgehen (also auf einen höherwertigen energetischen Standard abzielen), sind nicht genehmigungsfähig, es sei denn, dass durch diese Maßnahmen eine geringere, jedenfalls keine höhere Belastung für die Mieter entsteht als bei einer energetischen Maßnahme im Rahmen der Mindestanforderungen, beispielsweise durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln.“⁵² Damit können Klimaschutzziele und eine sozialverträgliche Modernisierung zusammengeführt werden (vgl. Ausführungen im Kapitel 6.4).

Potenzial für den zusätzlichen An- bzw. Einbau von Ausstattungsmerkmalen

Während das nachholende Sanierungspotenzial zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungszustand im Untersuchungsgebiet nur einen kleinen Anteil des Wohnungsbestands umfasst, bietet ein Großteil der Wohnungen im Untersuchungsgebiet hohes Potenzial für die Ausstattung mit zusätzlichen wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen.

16 % der Wohnungen verfügen über ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne und 10 % über ein separates Gäste-WC. 64 % der Wohnungen haben bereits einen Balkon.⁵³ Für 36 % der Wohnungen besteht demnach noch ein Potenzial für den erstmaligen Anbau eines Balkons, falls bauordnungsrechtlich zulässig. Von den Wohnungen, die bereits über einen Balkon verfügen, sind 63 % mit einem kleinen Balkon mit einer Grundfläche von bis zu vier Quadratmetern ausgestattet. 24 % der Wohnungen verfügen über größere Balkone mit einer Fläche von vier und mehr Quadratmetern. Der Anteil an Wohnungen mit einem Zweitbalkon ist mit 11 % eher gering.

Auch Fußbodenheizungen sowie Gegensprechanlagen mit Kamera zählen zur besonders hochwertiger Wohnungs- und Gebäudeausstattung und sind im Untersuchungsgebiet kaum vorhanden. Andere Ausstattungen wie hochwertige Bodenbeläge und bodentiefe Fenster bzw. französische Balkone bieten ebenfalls noch ein großes Potenzial zur Erhöhung des Wohnwerts.

Über einen Aufzug verfügen 27 % der Wohnungen, wobei der Ausstattungsgrad abhängig vom Gebäudealter ist. Gebäude, die seit 1949 entstanden sind, verfügen häufiger über höherwertige Ausstattungsmerkmale als Altbauten. So verfügen 41 % der Wohngebäude aus der Nachkriegszeit über einen Aufzug. Bei Altbauten, die 45 % des Wohngebäudebestands umfassen, beträgt der Anteil hingegen nur 14 %. Auch gibt es bei Neubauten häufiger größere Balkone. Die Unterschiede sind meist mit der bauzeitlich üblichen Ausstattung zu erklären. Nichtsdestotrotz sind auch bei Gebäuden, die seit 1949 errichtet wurden, noch vielfache Potenziale zum Einbau zusätzlicher und höherwertiger Ausstattungsmerkmale (vgl. Ausführungen oben und in Kapitel 1.4) vorhanden. In der Tabelle 5 auf Seite 42 sind die Ausstattungsmerkmale gemäß Haushaltsbefragung nach Alt- und Neubauten gegenübergestellt.

⁵² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete, Nr. 2.8.

⁵³ umfasst auch Loggia, Wintergarten oder Terrasse.

Tabelle 4: Ausstattungsmerkmale im Untersuchungsgebiet

Ausstattungsmerkmale	insgesamt
Badezimmer und Sanitäranlagen	
mit Dusche oder Badewanne	83 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	16 %
zusätzliches zweites Badezimmer	10 %
Toilette innerhalb der Wohnung	100 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	0 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	21 %
WC stehend	42 %
WC wandhängend	57 %
Handtuchheizkörper	35 %
Fußbodenheizung im Bad	14 %
ebenerdige Dusche	14 %
Beheizung der Wohnung	
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	5 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	37 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	52 %
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung	6 %
Warmwasserversorgung	
dezentrale Warmwasserversorgung	57 %
zentrale Warmwasserversorgung	43 %
Fenster (überwiegend)	
Einfachverglasung	15 %
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	73 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	12 %
zusätzliche Ausstattung	
Balkon ¹ mit bis zu 4 Quadratmetern Grundfläche	40 %
Balkon ¹ mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	24 %
weiterer Balkon ¹	11 %
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.	15 %
Aufzug	27 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	29 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	77 %
Gegensprechanlage mit Kamera	8 %
Energieeinsparende Ausstattung	
gedämmte Fassade	16 %
gedämmte oberste Geschosdecke / gedämmtes Dach	14 %
gedämmte Kellerdecke	3 %
Photovoltaik/Solarthermieanlage auf dem Dach/am Haus	1 %
energiesparende Heizungsanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpe)	2 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025; ¹: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse; Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ergibt aufgrund von fehlenden Angaben oder Mehrfachnennungen nicht immer 100 %

Tabelle 5: Ausstattungsmerkmale im Untersuchungsgebiet nach Gebäudealter

Ausstattungsmerkmale	Altbau bis 1949	Neubau nach 1949
Badezimmer und Sanitäranlagen		
mit Dusche oder Badewanne	78 %	83 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	21 %	17 %
zusätzliches zweites Badezimmer	14 %	10 %
Toilette innerhalb der Wohnung	99 %	100 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	1 %	0 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	28 %	21 %
WC stehend	43 %	40 %
WC wandhängend	56 %	60 %
Handtuchheizkörper	34 %	39 %
Fußbodenheizung im Bad	7 %	22 %
ebenerdige Dusche	11 %	17 %
Beheizung der Wohnung		
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	7 %	4 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	47 %	28 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	44 %	59 %
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung	1 %	9 %
Warmwasserversorgung		
dezentrale Warmwasserversorgung	62 %	48 %
zentrale Warmwasserversorgung	38 %	51 %
Fenster (überwiegend)		
Einfachverglasung	14 %	13 %
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	81 %	69 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	7 %	17 %
zusätzliche Ausstattung		
Balkon ¹ mit bis zu 4 Quadratmetern Grundfläche	32 %	46 %
Balkon ¹ mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	21 %	30 %
weiterer Balkon ¹	7 %	17 %
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.	9 %	24 %
Aufzug	14 %	41 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	34 %	30 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	81 %	75 %
Gegensprechanlage mit Kamera	6 %	12 %
Energieeinsparende Ausstattung		
gedämmte Fassade	9 %	26 %
gedämmte oberste Geschossdecke / gedämmtes Dach	13 %	18 %
gedämmte Kellerdecke	0 %	6 %
Photovoltaik/Solarthermieanlage auf dem Dach/am Haus	1 %	2 %
energiesparende Heizungsanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpe)	2 %	3 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025; ¹: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse; Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ergibt aufgrund von fehlenden Angaben oder Mehrfachnennungen nicht immer 100 %

Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

Wie in Kapitel 3.3 beschrieben, trägt die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen entscheidend zur Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung bei, indem ein höherer Ausstattungszustand in den umgewandelten Wohnungen geschaffen wird – höherer Standard gemäß Mietspiegel und ggf. modernisierungsbedingte Mieterhöhungen – und die Möglichkeit zur Eigenbedarfskündigung besteht. Auch wenn die Wohnung durch die Eigentümer:innen selbst bewohnt werden, tragen wohnwerterhöhende Maßnahmen zur Erhöhung des Ausstattungszustands im Gebiet bei und erhöhen den (Wieder-)Verkaufswert der Eigentumswohnung. Wie die Haushaltsbefragung belegt, werden rund 45 % der Eigentumswohnungen zwar weiterhin vermietet, selbstgenutzte Eigentumswohnungen sind jedoch auch potenzielle Mietwohnungen, wenn die Eigentümer:innen ausziehen. Somit würden die dann höherwertigen Wohnungen wieder auf den Markt kommen.

Für das Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd ist der Ausstattungszustand für Mietwohnungen⁵⁴ im Vergleich zu vermieteten und selbstgenutzten Eigentumswohnungen in der Tabelle 6 dargestellt. Daran wird deutlich, dass die selbstgenutzten und vermieteten Eigentumswohnungen einen höheren Ausstattungszustand im Hinblick auf zusätzliche wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale wie einen Aufzug, ein zusätzliches WC, einen großen Balkon oder eine hochwertigere Ausstattung des Badezimmers aufweisen. Im Zuge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist demnach die Schaffung zusätzlicher und wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale erfolgt.

Tabelle 6: Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

Ausstattungsmerkmal	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen ¹
Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne	11 %	38 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	16 %	45 %
WC wandhängend	53 %	77 %
Handtuchheizkörper	31 %	53 %
Fußbodenheizung im Badezimmer	9 %	36 %
ebenerdige Dusche	10 %	28 %
Einfachverglasung	16 %	7 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	8 %	25 %
Balkon ² mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	19 %	44 %
weiterer Balkon ²	8 %	23 %
Aufzug	21 %	53 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	22 %	59 %
Gegensprechanlage mit Kamera	6 %	19 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025; ¹: vermietete und selbstgenutzte Eigentumswohnungen, ²: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse

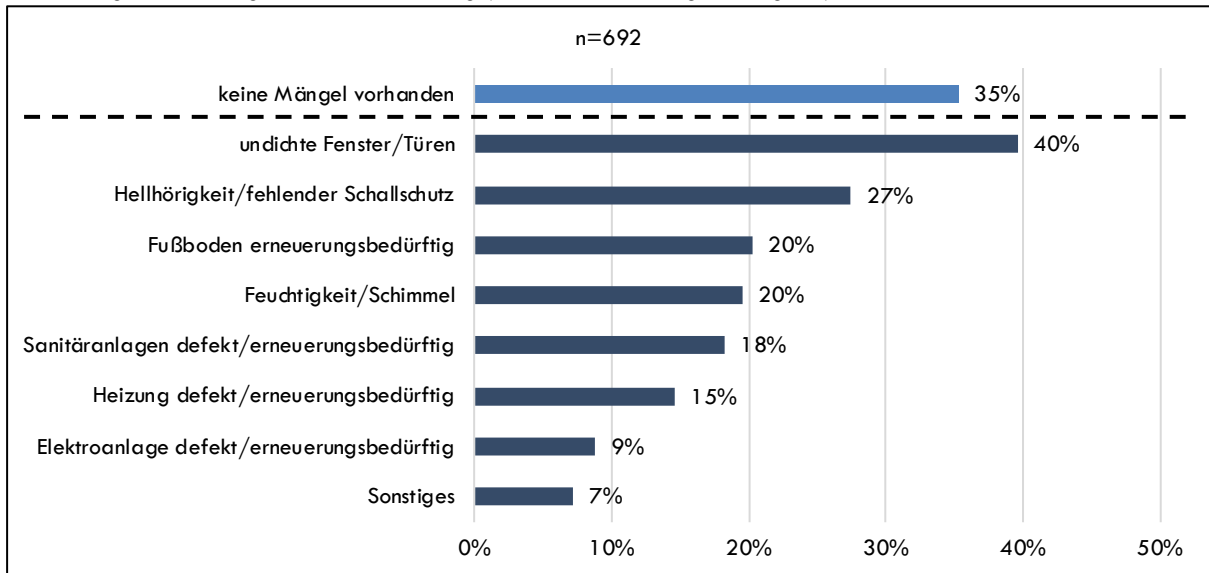
Wohnungsmängel und Verbesserungswünsche

Neben der Ausstattung geht auch die Einschätzung der Bewohner:innen über den gegenwärtigen Zustand der Wohnungen in die Beurteilung des Aufwertungspotenzials mit ein. Rund 65 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd haben angegeben, dass sie in ihrer Wohnung einen oder mehrere

⁵⁴ Mietwohnungen sind vermietete Wohnungen in einem Gebäude, das nicht in Einzeleigentum aufgeteilt ist.

Mängel haben. Die meistgenannten Mängel in den Wohnungen dieser Haushalte beziehen sich auf undichte Fenster und/oder Türen und Hellhörigkeit bzw. fehlenden Schallschutz. Vermehrt genannt werden außerdem erneuerungsbedürftige Fußböden, Feuchtigkeit und/oder Schimmel sowie defekte/erneuerungsbedürftige Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen. Weitere Nennungen entfallen auf sonstige Mängel (vgl. Abbildung 19).

Abbildung 19: Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)

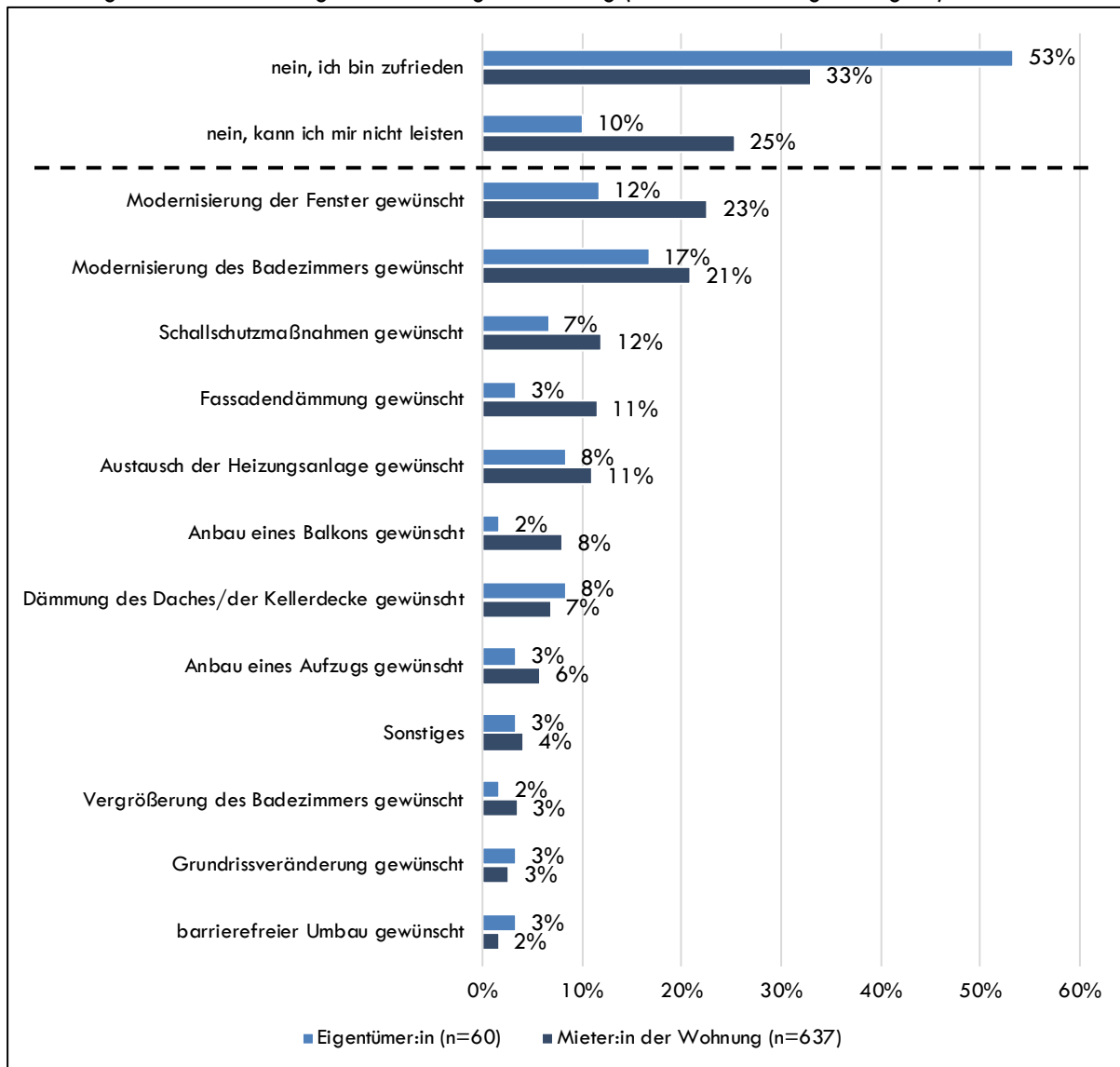


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

In der Abbildung 20 wird der Wunsch nach einer Verbesserung der Wohnungsausstattung – auch wenn damit eine Mieterhöhung verbunden ist – dargestellt. 35 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet wünschen sich keine Verbesserung der Wohnungsausstattung und 24 % der Haushalte geben an, dass sie keine zusätzliche Ausstattung wünschen, da sie sich diese nicht leisten können.

Die häufigsten Nennungen der Haushalte, die sich eine Verbesserung wünschen und zur Miete wohnen, entfallen auf die Modernisierung von Fenstern und des Badezimmers. Dies trifft auch für Eigentümer:innen zu. Nachfolgend werden von Haushalten, die zur Miete wohnen, Schallschutzmaßnahmen, die Fassadendämmung und der Austausch der Heizungsanlage gewünscht. Eigentümer:innen wünschen sich eher als Mieter:innen die Dämmung des Daches und der Kellerdecke sowie Grundrissänderungen und einen barrierefreien Umbau.

Abbildung 20: Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

3.5 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials

Die Analyse der Indikatoren zum Aufwertungspotenzial belegt, dass im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd noch umfangreiche bauliche Aufwertungspotenziale sowie Potenziale zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bestehen, deren Nutzung Auswirkungen auf die Struktur der Wohnungen und das Wohnungsangebot haben können. In der Tabelle 7 sind die zentralen Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials dargestellt.

Das Untersuchungsgebiet ist durch einen gründerzeitlichen Wohngebäudebestand und durch Gebäude aus der Nachkriegszeit, aber auch durch vielfältige Gebäude aus weiteren Baualtersklassen geprägt. Allein aufgrund des Baualters der Wohngebäude ergibt sich ein theoretisch höheres Potenzial zum Austausch oder der Erneuerung von Ausstattungsmerkmalen und Bauteilen. Dies wird durch die Analyse der einzelnen Indikatoren für das Untersuchungsgebiet belegt. So besteht im Untersuchungsgebiet noch ein **nachholendes Sanierungspotenzial** vor allem in Bezug auf den Austausch einfachverglaster Fenster oder

den Einbau von Sammelheizungen. Hinzu kommt, dass 65 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Mängel in der Wohnung haben, sodass von einem hohen Instandsetzungsbedarf ausgegangen werden kann. Die Instandsetzung und die Anpassung der Wohnungen an den zeitgemäßen Ausstattungszustand sind auch in einem sozialen Erhaltungsgebiet genehmigungsfähig (vgl. Kapitel 6.4). Steuernd Einfluss kann aber auf den Umfang der durchzuführenden Maßnahme oder damit verbundene, zusätzliche Maßnahmen genommen werden.

Tabelle 7: Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials

Indikator	Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd
Eigentumsform	überwiegend private Eigentumsformen, Anteil Eigentumswohnungen bei knapp 19 %, davon rund 45 % weiterhin vermietet; nur rund 14 % der Wohnungen im Eigentum kommunaler Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften oder Organisationen ohne Erwerbszweck
Potenzial für Umwandlungen	Potenzial für rechnerisch ⁵⁵ rund 69 % der Wohnungen bzw. rund 58 % der Wohngebäude gegeben
nachholendes Sanierungspotenzial	vorhanden: - Austausch einfach verglaster Fenster - Einbau Sammelheizung - Einzelfälle ohne vollständiges Badezimmer 65 % der Haushalte geben Mängel in ihrer Wohnung an, daraus leitet sich ein Instandsetzungs- und ggf. Modernisierungspotenzial ab
gebietstypische Ausstattungsmerkmale*	- Badezimmer mit WC sowie Dusche oder Badewanne - innenliegende Toilette - Sammelheizung - dezentrale Warmwasserversorgung - Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung - ein Ersbalkon/Wintergarten/Loggia/Terrasse - Gegensprechanlage ohne Kamera
Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale	- Fußbodenheizung - Aufzug - Gäste-WC - getrennte Dusche und Badewanne - Ersbalkon oder zusätzlicher Balkon - hochwertige Bodenbeläge - Einbauküche - Gegensprechanlage mit Kamera
energetisches Modernisierungspotenzial	hohes Potenzial für alle energetischen Merkmale wie Dämmung der Fassade, Austausch Heizungsanlage, Dämmung der obersten Geschossdecke, des Daches und der Kellerdecke

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung; *Bauliche Merkmale, die zum Zeitpunkt der Erhebung in zwei Drittel des Wohnungsbestands vorhanden waren, werden als „gebietstypisch“ bezeichnet.⁵⁶

⁵⁵ Das Umwandlungspotenzial bildet sich aus den Eigentumsformen: private Hauseigentümer:innen, private Wohnungsunternehmen und sonstige Eigentümer:innen.

⁵⁶ vgl. BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91, Rn 41: Nach allem kann als "allgemein üblich" im Sinne von § 541 b Abs.1 2. Halbs. BGB nur ein Zustand angesehen werden, der bei deutlich mehr als nur der Hälfte der Mietwohnungen festzustellen ist. Eine deutliche Mehrheit ist anzunehmen, wenn mindestens 2/3 der maßgeblichen Wohneinheiten entsprechende Ausstattungsmerkmale aufweisen.

Für den **An- oder Einbau solcher zusätzlichen Ausstattungsmerkmale** wie den Einbau einer Fußbodenheizung oder hochwertiger Ausstattung der Badezimmer und den Anbau eines Erst- oder Zweitbalkons sowie eines Aufzugs besteht im Untersuchungsgebiet ein großes Potenzial. Die Nutzung dieser Potenziale kann sich wohnwerterhöhend auswirken. Daneben besteht ein umfassendes **energetisches Modernisierungspotenzial**. Neben dem Austausch der Fenster und dem Einbau wärmeschutzverglaster Fenster bietet der Einbau energieeinsparender Heizungsanlagen ein großes Potenzial. Darüber hinaus besteht ein hohes Potenzial zur Anbringung einer Wärmedämmung an der Fassade. Die im Rahmen des Grobscreenings durchgeführte Ortsbegehung bestätigt die im Rahmen der Haushaltsbefragung festgestellten Aufwertungspotenziale.⁵⁷

Das Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd ist durch einen vielfältigen **Wohnungsschlüssel** hinsichtlich der Wohnungsgröße und der Anzahl der Zimmer geprägt. Rund 76 % der Wohnungen haben eine Größe von 40 bis unter 100 Quadratmeter. Die mittlere Wohnungsgröße beträgt 69,8 Quadratmeter und drei Zimmer (jeweils Median). Es sind sowohl kleine Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern als auch familiengeeichte und WG-taugliche Wohnungen mit 3,5 und mehr Zimmern vorhanden, sodass unterschiedliche Haushaltsformen mit Wohnraum in zentraler städtischer Lage versorgt werden können. Für den Mietwohnungsbestand wird mit 73 % eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung festgestellt (vgl. Kapitel 5.3).

90 % der Wohnungen im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd werden zur Miete bewohnt, der Anteil selbstnutzender Eigentümer:innen beträgt 10 %. Der Wohngebäudebestand befindet sich überwiegend im **privaten Eigentum**, lediglich 12 % der Wohnungen befinden sich im Eigentum kommunaler Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften oder Organisationen ohne Erwerbszweck. Die Möglichkeiten der Landeshauptstadt Mainz, steuernd auf den lokalen Wohnungsmarkt Einfluss zu nehmen, sind demnach stark begrenzt. Die dominierende Eigentumsform sind private Hauseigentümer:innen. Das Potenzial zur **Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen** beträgt rechnerisch⁵⁸ 69 % bezogen auf die Wohnungen und rund 58 % in Bezug auf die Wohngebäude. Von den Eigentumswohnungen werden 45 % weiterhin vermietet. Die Analyse des Ausstattungszustands nach Eigentumsform verdeutlicht, dass die selbstgenutzten oder vermieteten Eigentumswohnungen in der Regel einen höheren Ausstattungszustand aufweisen als „normale“ Mietwohnungen.

Zusammengefasst bestehen im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd vielfältige bauliche Aufwertungspotenziale, die insbesondere die energetische Modernisierung und den Ein- oder Anbau zusätzlicher, den Wohnwert erhöhender Merkmale umfassen. Die Nutzung der vorhandenen Aufwertungspotenziale kann zu Veränderungen der Wohnungsstruktur und des Wohnwerts führen, wodurch Auswirkungen auf die Bewohner:innen in den betroffenen Beständen entstehen. Die identifizierten baulichen Aufwertungspotenziale belegen, dass noch ein hohes Steuerungspotenzial für das soziale Erhaltungsrecht im Untersuchungsgebiet besteht. Daneben besteht für mehr als zwei Drittel des Wohnungsbestands noch ein Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, welches mit einer auf Landesebene verabschiedeten Umwandlungsverordnung unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt werden könnte.

⁵⁷ LPG mbH, 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, 2024, S. 22 ff.

⁵⁸ Das Umwandlungspotenzial bildet sich aus den Eigentumsformen: private Hauseigentümer:innen, private Wohnungsunternehmen und sonstige Eigentümer:innen.

4. Analyseebene Aufwertungsdruck

Die Analyseebene Aufwertungsdruck beschreibt, inwieweit vorhandene Potenziale zur Erhöhung des Wohnwerts im Untersuchungsgebiet bereits genutzt werden, oder welche Anhaltspunkte vorliegen, die die Ausschöpfung der Aufwertungspotenziale in den nächsten Jahren wahrscheinlich machen. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarkts und die wirtschaftliche Attraktivität des Wohnstandorts analysiert. Für die Beurteilung des Aufwertungsdrucks sind u. a. die Höhe und die Entwicklung der Angebots- und Bestandsmieten zentrale Indikatoren. Eine steigende Entwicklung deutet hierbei auf einen starken Aufwertungsdruck hin. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wird analysiert, weil in diesen Fällen mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen ist und die Möglichkeit zur Ankündigung von Eigenbedarf durch die neuen Wohnungseigentümer:innen besteht. Beides wirkt sich auf die Zusammensetzung der Bewohner:innen im betroffenen Wohngebäude aus. Darüber hinaus wird der Aufwertungsdruck anhand der baulichen Maßnahmen im Untersuchungsgebiet ermittelt, etwa durch die Analyse erfolgter oder absehbarer Modernisierungsmaßnahmen. Diese können zum einen durch Modernisierungsumlagen zu einer Erhöhung der Bestandsmieten führen; zum anderen kann es durch die Schaffung wohnwerterhöhender Merkmale nach der Modernisierung zu einer Erhöhung der Angebotsmieten kommen. Diesen Einflüssen auf die gewachsenen soziodemografischen und sozialräumlichen Verhältnisse durch die Ausschöpfung von Modernisierungspotenzialen kann mit dem sozialen Erhaltungsrecht begegnet werden.

4.1 Angebots- und Bestandsmieten

Die Betrachtung der Angebots- und Bestandsmieten gibt Aufschluss über die derzeitige wirtschaftliche Attraktivität des Wohnstandorts. Hohe Angebots- und Bestandsmieten können das Ergebnis umfassender umlagefähiger Modernisierungsarbeiten in Wohnungen oder an Wohngebäuden sein. Ein hohes Angebotsmietniveau und die Aussicht auf potenziell höhere Mieteinnahmen bieten Anreize für Modernisierungen, welche über Mieterhöhungen einen Mietparteienwechsel herbeiführen können, 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.

Angebotsmieten

In der Tabelle 8 ist die Entwicklung des Angebotsmietniveaus der Stadtbezirke im Untersuchungsgebiet (vgl. Ausführungen in Kapitel 1.3.1) Mainz-Altstadt-Süd dargestellt. In den zwei Stadtbezirken 152 und 153 ist die Nettokaltmiete je Quadratmeter mit 12,17 € bzw. 12,66 € höher als in der Gesamtstadt mit 11,63 € im Jahr 2021/22. In den beiden Stadtbezirken gibt es auch im Vergleich zu 2015/16 ähnlich hohe prozentuale Steigerungen wie in der Gesamtstadt. Im Stadtbezirk 151 lag die Angebotsmiete im Jahr 2021/22 unterhalb der Vergleichswerte. Im Ergebnis bietet der lokale Wohnungsmarkt teilsräumlich ein noch unterdurchschnittliches Angebotsmietniveau, das zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit günstigem Wohnraum beiträgt. Das Angebotsmietniveau ist in dieser zentralen Lage jedoch in zwei Stadtbezirken bereits oberhalb des gesamtstädtischen Vergleichswertes. Die Entwicklung belegt daher eine moderate Steigerung.

Tabelle 8: Entwicklung der Angebotsmieten in den Stadtbezirken des Untersuchungsgebiets Mainz-Altstadt-Süd (Median, Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter)

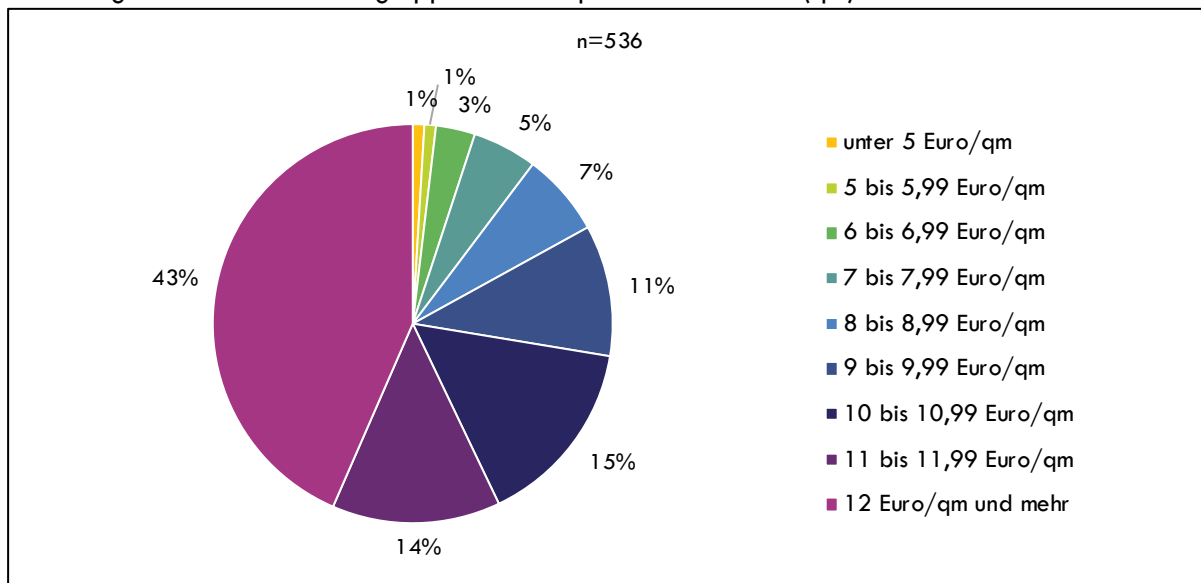
STB	Bezirk	2015/2016	2021/2022	Steigerung	
151	Stefansberg	10,18 €	10,54 €	0,36 €	3,5 %
152	Kapuzinerstraße	10,12 €	12,17 €	2,05 €	14,4 %
153	Templerstraße	10,10 €	12,66 €	2,56 €	13,4 %
	Mainz	9,87 €	11,63 €	1,76 €	17,8 %

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: VALUE Marktdaten, Wohnbau Mainz GmbH

Bestandsmieten

Die mittlere Bestandsmiete im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd beträgt 11,51 Euro pro Quadratmeter im Median und 11,75 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt. In der Abbildung 21 ist die klassifizierte Verteilung der Nettokaltmiete pro Quadratmeter im Untersuchungsgebiet dargestellt. Rund 17 % der Haushalte haben eine Nettokaltmiete von unter 9,00 Euro pro Quadratmeter. Auffällig ist das bereits ausgeprägt obere Mietsegment: Rund 43 % der Haushalte haben bereits eine Nettokaltmiete von 12,00 Euro und mehr pro Quadratmeter.

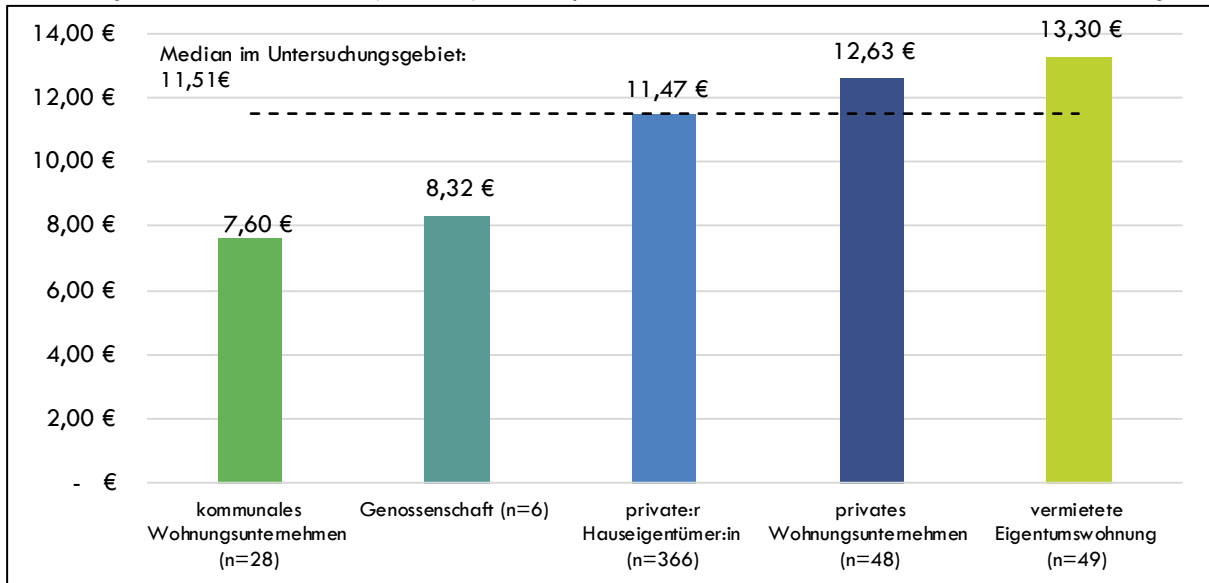
Abbildung 21: Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter (qm)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

In der Abbildung 22 ist der Median der Bestandsmiete differenziert nach Vermieter:in der Wohnung dargestellt. Das höchste Bestandsmietniveau wird in den vermieteten Eigentumswohnungen erreicht. Kommunale Wohnungsunternehmen weisen mit 7,60 Euro pro Quadratmeter das niedrigste Bestandsmietniveau auf. Private Hauseigentümer:innen und private Wohnungsunternehmen ordnen sich dazwischen ein, übersteigen das Mietniveau des kommunalen Wohnungsbestands jedoch auch sehr deutlich. Wie in Kapitel 3.3 beschrieben, umfasst der Bestand des kommunalen Wohnungsunternehmens, von Genossenschaften oder Organisationen ohne Erwerbszweck zusammen nur rund 12 % des Wohnungsbestands.

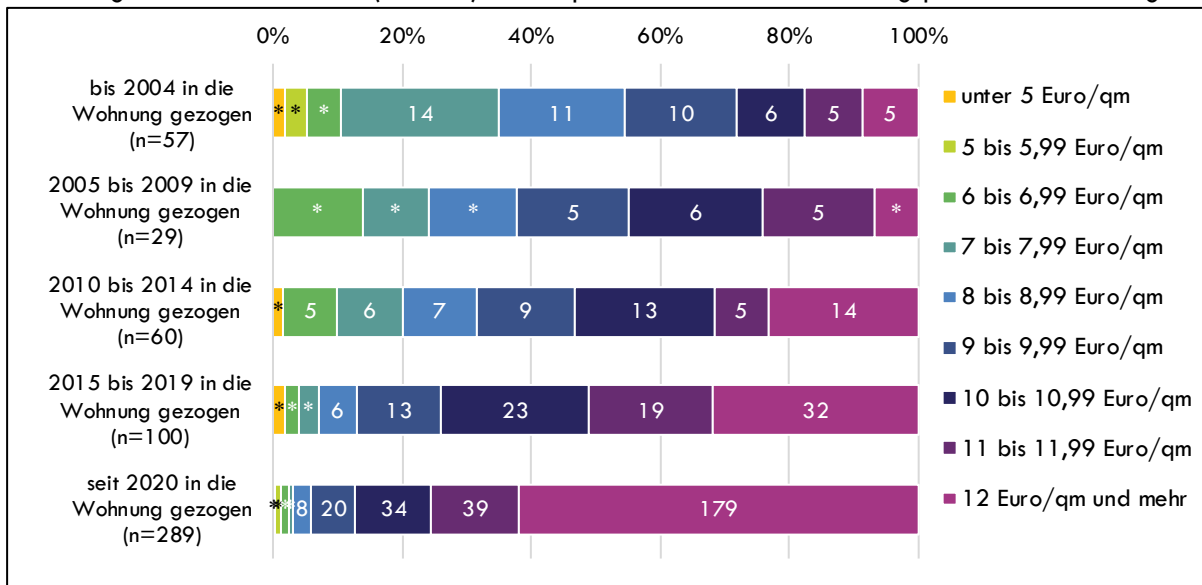
Abbildung 22: Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter:in der Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

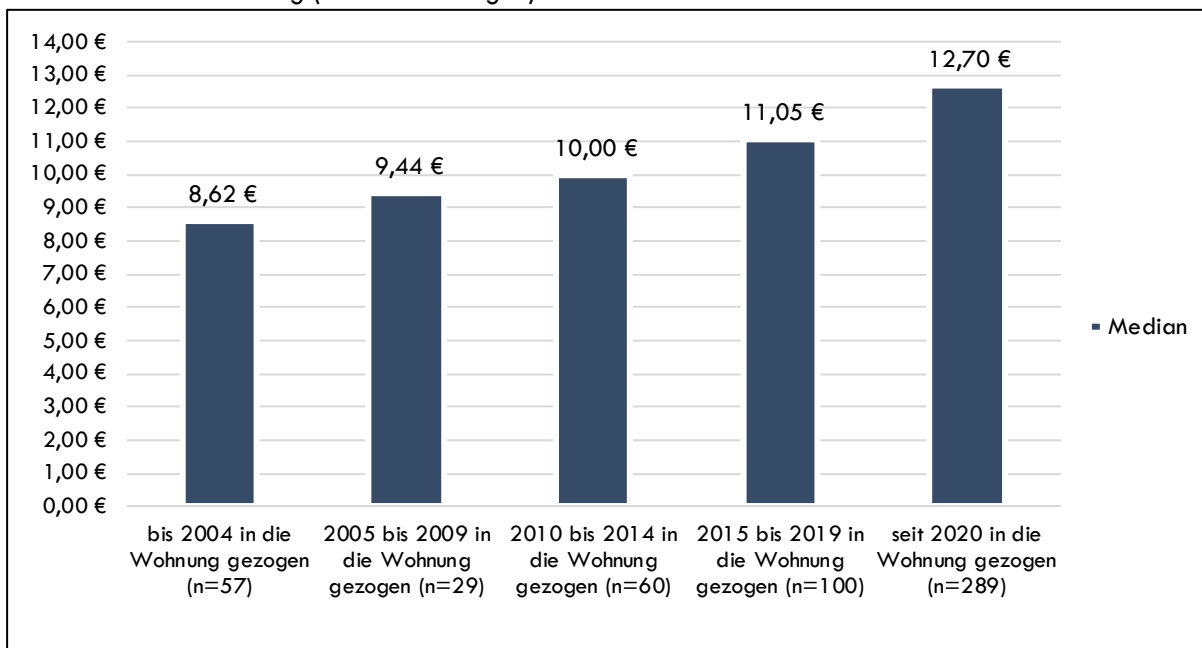
In den beiden nachfolgenden Abbildungen ist die Nettokaltmiete aufgeschlüsselt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Die Nettokaltmiete von Haushalten, die bis zum Jahr 2004 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 8,62 Euro pro Quadratmeter im Median. Haushalte, die 2020 oder später in ihre Wohnung gezogen sind, haben im Median eine Miete von 12,70 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich dazu beträgt die Miete von Haushalten, die zwischen 2015 und 2019 in ihre Wohnung gezogen sind, 11,05 Euro pro Quadratmeter im Median und damit 1,65 Euro niedriger. Dies deutet darauf hin, dass bei der Neuvermietung von Wohnungen deutliche Steigerungen der Mieteinnahmen zu erzielen sind. 62 % der Haushalte, die 2020 und später in ihre Wohnung gezogen sind, haben eine Nettokaltmiete von 12 Euro und mehr. Bei den Haushalten, die von 2015 bis 2019 eingezogen sind, waren es im Vergleich nur 32 %. Zusammengefasst ist noch günstiger Mietwohnraum im Wohnungsbestand vorhanden – in Abhängigkeit zum Einzugsjahr und im Vergleich zum hohen Angebotsmietniveau. Das ausgeprägte obere Mietsegment bei den Haushalten, die in den letzten fünf Jahren in das Untersuchungsgebiet gezogen sind, verdeutlicht jedoch auch, dass ein Umzug innerhalb des Gebiets zu ähnlichen Bedingungen kaum mehr möglich ist.

Abbildung 23: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025; *: unter 5 Nennungen

Abbildung 24: Nettokaltmietniveau in Euro je Quadratmeter (Median) nach Einzugsjahr in die Wohnung (haushaltsbezogen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Mieterhöhungen im Bestand

61 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd waren seit 2017 von einer Erhöhung der Nettokaltmiete betroffen. Durchschnittlich ist die Netto-Kaltmiete nach Mieterhöhung um rund 9 % bzw.

0,90 Euro je Quadratmeter angestiegen.⁵⁹ Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 69,76 Quadratmetern bedeutet dies eine monatliche Mehrbelastung von etwa 63 Euro bzw. im Jahr von rund 753 Euro. Dies kann Haushalte mit geringen Einkommen und bereits hohen Mietkosten stark belasten.

In 69 % der Fälle wurden Mieterhöhungen durch eine Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete begründet. Diese Erhöhung führte zu einem durchschnittlichen Mietanstieg von 11 %. In der Tabelle 9 ist die Höhe der Mieterhöhung in Abhängigkeit von der Begründung dargestellt. Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen führten zu einer prozentualen Erhöhung von durchschnittlich 11 %.

Tabelle 9: Begründung und Höhe der Mieterhöhung

	Begründung der Mieterhöhung (Anteil)	Mittlere prozentuale Mieterhöhung
		Median
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (n=151)	69 %	11 %
Staffel-/Indexmietvertrag (n=35)	16 %	3 %
Modernisierungsmaßnahmen (n=13)	6 %	11 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

4.2 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und Verkauf von Eigentumswohnungen

Wie in Kapitel 3.3 ausführlich beschrieben, besteht im Untersuchungsgebiet noch ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Beispiele aus Quartieren in verschiedenen deutschen Großstädten belegen⁶⁰, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mit zwei Effekten einhergeht, die den Gebäude- und Wohnungsbestand erheblich verändern und sich damit auf die Zusammensetzung der Mieter:innenschaft im umgewandelten Mietobjekt auswirken:

1. umlagefähige Modernisierungsmaßnahmen und
2. die Entziehung der Mietwohnung vom Wohnungsmarkt durch die Möglichkeit zur Anmeldung von Eigenbedarf durch die neuen Wohnungseigentümer:innen.

Im Zuge der Umwandlung erfolgen in der Regel aufwändige Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnwert der Gebäude und Wohnungen erhöhen. Von der LPG mbH durchgeführte Analysen in sozialen Erhaltungsgebieten belegen, dass bei etwa jedem zweiten Umwandlungsvorgang parallel oder im Anschluss an die Umwandlung erhebliche bauliche Maßnahmen am Wohngebäude durchgeführt wurden.⁶¹ Neben der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zur Erhöhung des Wohnwerts ermöglicht eine Umwandlung außerdem die Ankündigung von Eigenbedarf durch die neuen Wohnungseigentümer:innen.

⁵⁹ Alle Mietsteigerungen einbezogen und gemittelt.

⁶⁰ Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020; 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, Roll-berg/Körnerpark, 2015-2016.

⁶¹ LPG mbH, Voruntersuchung Schillerpromenade, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 49.; LPG mbH, Voruntersuchung Reuterplatz, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 44 f.

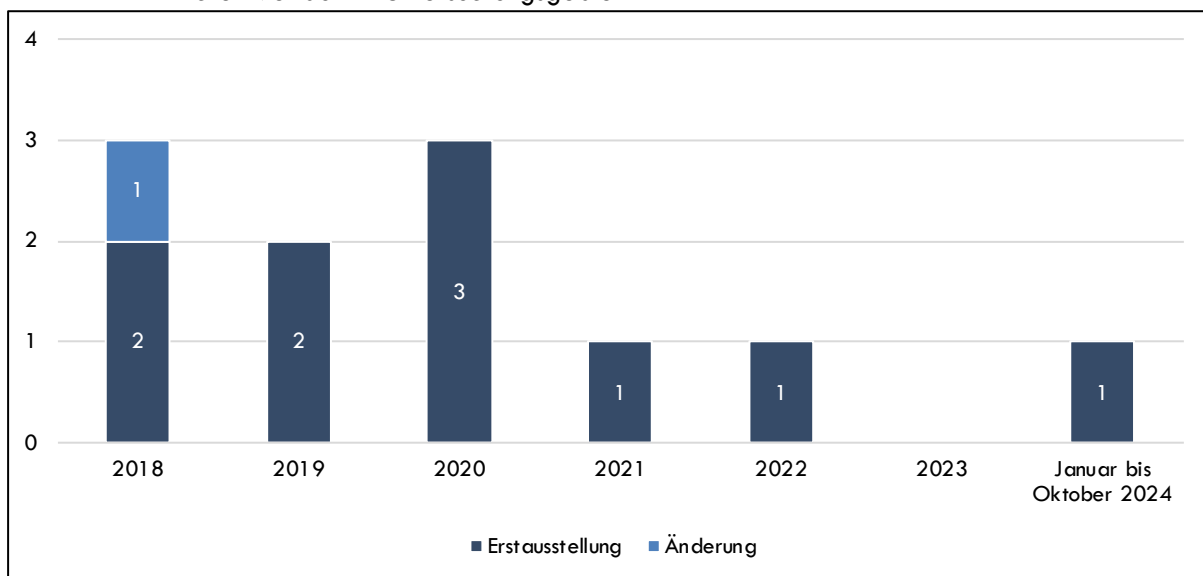
Umgewandelte Wohnungen werden nicht zwangsläufig weiterhin vermietet, wodurch sie dem Mietwohnungsmarkt entzogen werden. Ein Umzug der betroffenen Mietenden ist die Folge.

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 – eines für jede Wohnung – durch das Grundbuchamt vollzogen, es erfolgt eine so genannte Grundbuchumschreibung. Die Analyse der Abgeschlossenheitsbescheinigungen ermöglicht es somit, die zukünftigen Wohnungsumwandlungen abschätzen zu können, hingegen stellen die Grundbuchumschreibungen die tatsächlich vollzogenen Umwandlungen dar.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Untersuchungsgebiet

In der Abbildung 25 ist die Entwicklung der Anträge auf Erstaussstellungen einer Abgeschlossenheitsbescheinigung im Zeitraum 2018 bis Oktober 2024 im Untersuchungsgebiet dargestellt. Insgesamt wurden zehn Erstanträge und ein Änderungsantrag auf Abgeschlossenheit gestellt und positiv beschieden. Insgesamt waren 2 % der Wohngebäude im Untersuchungsgebiet von den erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen betroffen; das Niveau der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen befindet sich auf einem niedrigen Niveau.

Abbildung 25: Anträge auf Abgeschlossenheit (Erstaussstellungen und Änderungsanträge) und im zeitlichen Verlauf im Untersuchungsgebiet



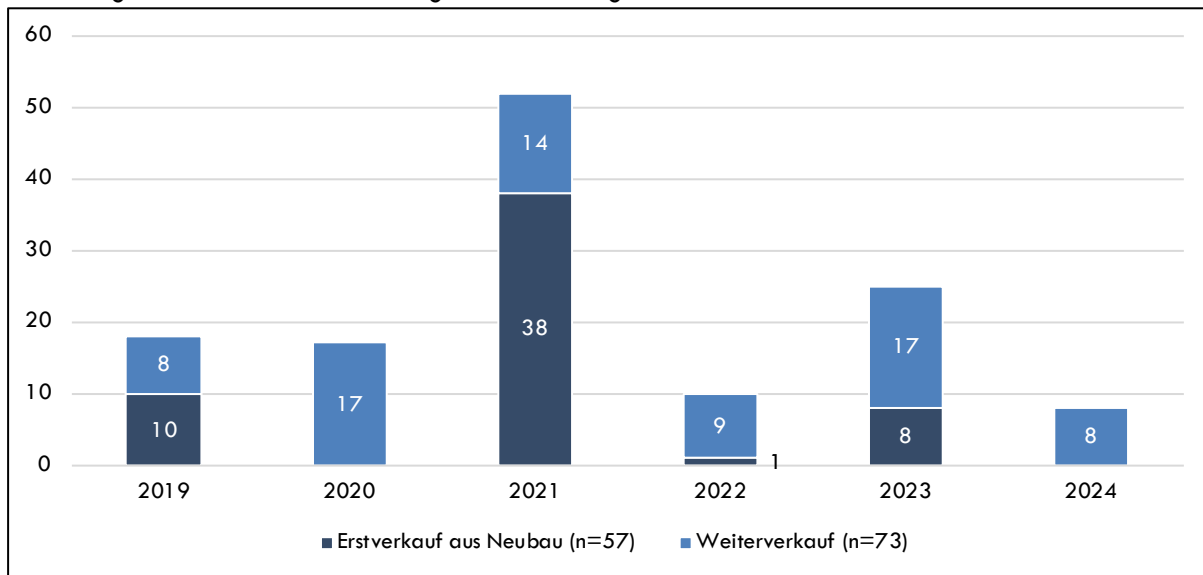
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Landeshauptstadt Mainz

Verkauf von Eigentumswohnungen im Untersuchungsgebiet

In der Abbildung 26 ist die Anzahl der Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen für das Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd im Zeitraum 2019 bis 2024 dargestellt. Die Abbildung belegt, dass sich zum einen das Angebot an Eigentumswohnungen im Untersuchungsgebiet erhöht hat – Erstverkäufe aus Neubau – und zum anderen bestehende Eigentumswohnungen weiterverkauft wurden. Zu Erstverkäufen nach

einer erfolgten Umwandlung ist es im betrachteten Zeitraum nicht gekommen. Der Vergleich der durchschnittlichen Kaufpreise in der Tabelle 10 belegt, dass die Eigentumswohnungen im Untersuchungsgebiet höhere Quadratmeterpreise erzielen als in der Gesamtstadt. Insbesondere bei den weiterverkauften Eigentumswohnungen ist ein deutlicher Unterschied festzustellen. Die Aussicht auf hohe Verkaufserlöse kann ein Anreiz zur Bildung von Wohneigentum oder den Verkauf bestehender Eigentumswohnungen sein.

Abbildung 26: Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen im Zeitraum 2019 bis 2024



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Landeshauptstadt Mainz, Gutachterausschuss, Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen 2019 bis 2024 im Untersuchungsgebiet

Tabelle 10: Durchschnittliche Kaufpreise von Eigentumswohnungen (Euro/qm Wohnfläche) im Untersuchungsgebiet und der Landeshauptstadt Mainz

Gebiet	Erstverkauf aus Neubau ¹			Weiterverkauf ²		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd	7.084 €	7.322 €	8.771 €	5.070 €	4.880 €	5.294 €
Landeshauptstadt Mainz	6.646 €	7.653 €	7.750 €	3.482 €	3.927 €	3.951 €

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Landeshauptstadt Mainz, Gutachterausschuss, Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen 2019 bis 2024 im Untersuchungsgebiet; Landeshauptstadt Mainz, Gutachterausschuss, Grundstücksmarktberichte 2022 bis 2024; ¹: Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd: N=47, Landeshauptstadt Mainz: N=497; ²: Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd: N=40, Landeshauptstadt Mainz: N=2.772

4.3 Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen

Die Analyse des Modernisierungsgeschehens dient als Indikator für die Bewertung des Aufwertungsdrucks. Modernisierungsmaßnahmen bedingen auf der Grundlage der Möglichkeit zur Umlage der entstandenen Kosten gemäß § 559 BGB in der Regel Mieterhöhungen, die wiederum die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung beeinflussen können. Ein hoher Anteil von Modernisierungsmaßnahmen lässt auf ein hohes Aufwertungs-geschehen und eine starke Ausschöpfung des Aufwertungspotenzials schließen. Hierfür entfaltet das Erhaltungsrecht seine Steuerungswirkung.

Bei 17 % der Haushalte, die im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd zur Miete wohnen, hat innerhalb der letzten fünf Jahre eine Modernisierung stattgefunden. 8 % der Haushalte bezogen ihre Wohnung als erste Mieter:innen nach einer Modernisierung. 2 % der Haushalte haben angegeben, dass eine Modernisierung angekündigt wurde, deren Umsetzung noch ansteht. Insgesamt waren somit rund 27 % der Haushalte direkt oder indirekt von Modernisierungstätigkeiten betroffen. Gemäß Tabelle 11 haben die Haushalte, die als Erstbeziehende nach Modernisierung in ihre Wohnung gezogen sind, mit 12,50 Euro pro Quadratmeter das höchste Mietniveau.

Tabelle 11: Modernisierungstätigkeit in den letzten fünf Jahren und Nettokaltmiete (Median)

Modernisierung	Nettokaltmiete je m ²	Anteil der Haushalte
Modernisierung stattgefunden (n=110)	11,00 €	17 %
Erstbezug nach Modernisierung (n=49)	12,50 €	8 %
Modernisierung steht aus, wurde angekündigt (n=14)	10,74 €	2 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Erhaltungsmaßnahmen, d. h. Instandhaltung und Instandsetzung, sind nicht mietumlagefähig⁶², sodass die Kosten in der Regel von den Vermieter:innen getragen werden müssen. Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555b BGB dürfen hingegen durch Mieterhöhungen auf die Mieter:innen umgelegt werden.⁶³ In der Abgrenzung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann es zu Fehleinschätzungen durch die Befragten kommen, zum Beispiel ist die Instandsetzung von Fenstern oder Sanitäranlagen klassischerweise eine Erhaltungsmaßnahme. Werden die alten Fenster oder Sanitäranlagen allerdings durch neuere, hochwertigere Modelle ersetzt, geht das als Wohnwerterhöhung über die reine Instandsetzung hinaus und kann ggf. zu einer Kostenumlage führen.

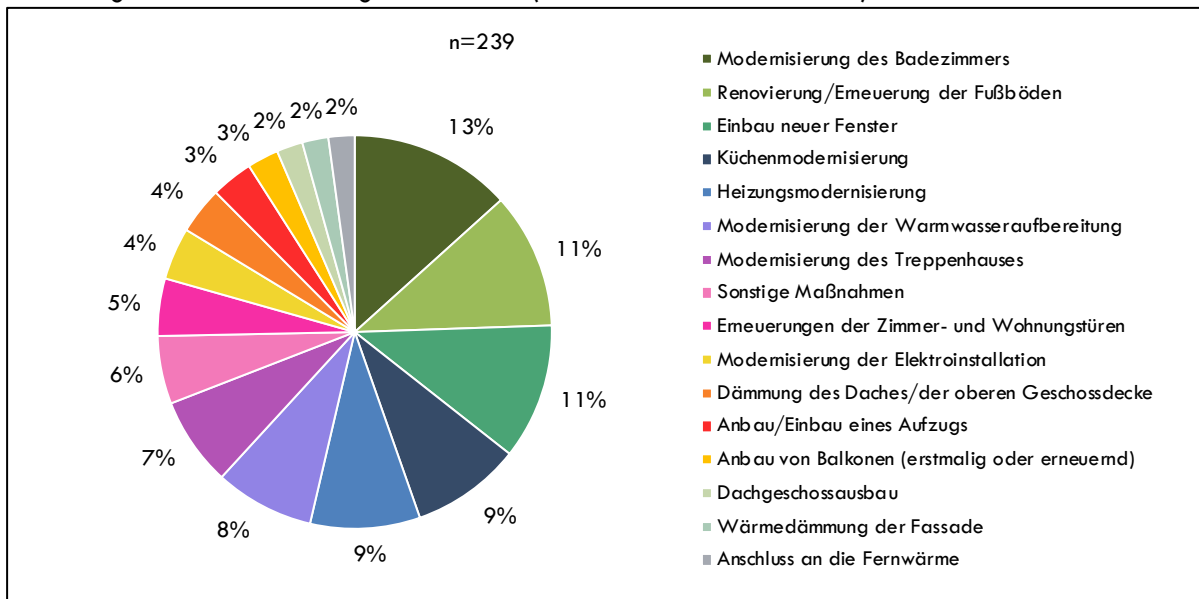
In der Abbildung 27 sind die Modernisierungsmaßnahmen nach ihrer Art aufgeschlüsselt. Energetisch bedeutsame Maßnahmen – wie die Dämmung der Fassade oder des Daches, die Erneuerung der Fenster und der Austausch veralteter Heizungsanlagen – umfassen zusammen 29 %⁶⁴ der Modernisierungsmaßnahmen. 13 % der Maßnahmen entfallen auf die Modernisierung des Badezimmers oder der Sanitäranlagen. 3 % der Maßnahmen entfallen auf den Anbau von Balkonen (erstmalig oder erneuernd). Zudem ist es auch zu Veränderungen am Wohnungsschlüssel bzw. von Wohnungsgrundrissen gekommen. Die durchgeführten Maßnahmen stimmen mit den ermittelten Aufwertungspotenzialen überein, d. h. die baulichen Aufwertungspotenziale wurden in den vergangenen sieben Jahren bereits genutzt. Außerdem belegt die Vielfalt der Maßnahmen die Steuerungswirkung durch das soziale Erhaltungsrecht.

⁶² vgl. § 559 Abs. 2 BGB

⁶³ vgl. § 559 Abs. 1 BGB

⁶⁴ Die Maßnahmen „Erstmaliger Einbau einer Heizungsanlage“, „Photovoltaik/Solarthermieanlage“ und „Dämmung der Kellerdecke“ umfassen in Summe 2 % und sind in der Abbildung aufgrund der geringen Fallzahl unter „Sonstige Maßnahmen“ zusammengefasst.

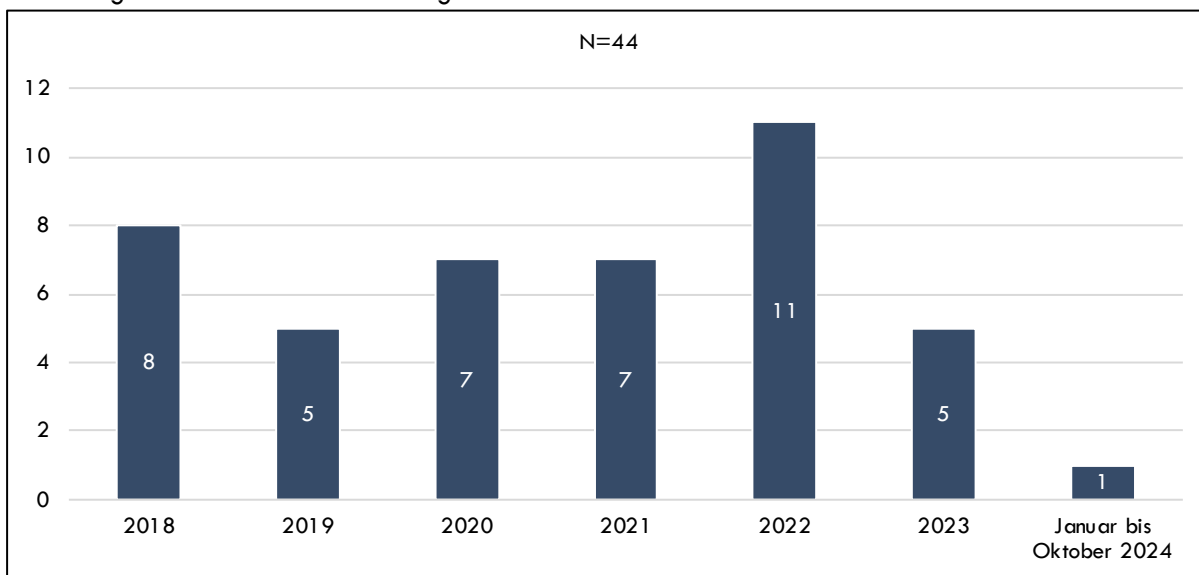
Abbildung 27: Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025; sonstige Maßnahmen: Sammelkategorie für Maßnahmen mit weniger als fünf Nennungen wie weitere unbestimmte energetische Modernisierungen, Schallschutzmaßnahmen und die umfassende Modernisierung des gesamten Wohnhauses

Ergänzend wurde das Baugenehmigungsgeschehen für den Zeitraum der Jahre 2018 bis Oktober 2024 ausgewertet. Im Untersuchungsgebiet wurden 44 Bauanträge, die Wohnraum betreffen, positiv beschieden oder befinden sich noch in der Bearbeitung (vgl. Abbildung 28). Das entspricht 6 % der Wohngebäude im Untersuchungsgebiet.

Abbildung 28: Anzahl der Bauanträge* nach Jahren



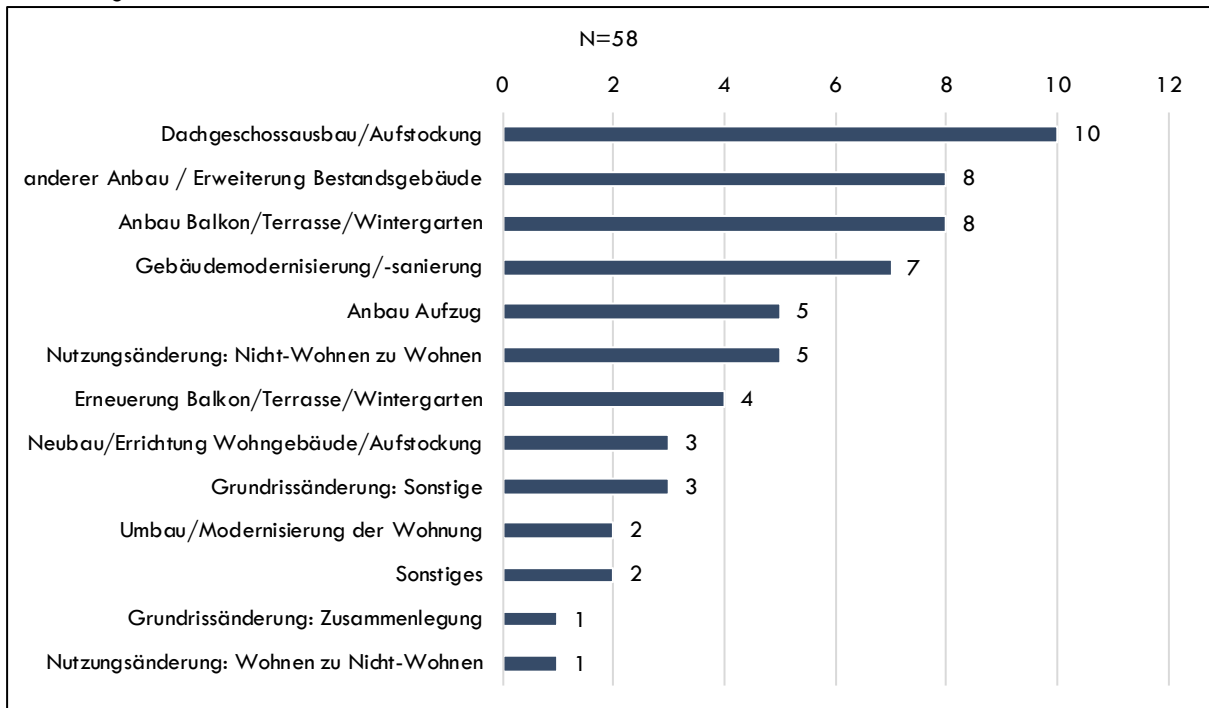
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Landeshauptstadt Mainz; *nur positiv beschiedene oder offene Bauanträge

Bei der Auswertung können nur die Maßnahmen analysiert werden, 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 dar. Das soziale Erhaltungsrecht bietet eine Steuerungsmöglichkeit und würde auch bisher genehmigungsfreie bauliche Maßnahmen unter den Genehmigungsvorbehalt stellen. Dadurch eröffnen sich weitere Eingriffsmöglichkeiten für die kommunale Verwaltung.

Neben dem allgemeinen Umbau umfasst ein großer Teil der beantragten Maßnahmen die Schaffung neuen Wohnraums durch Aufstockung und Dachgeschossausbau, Anbau und Erweiterung von Wohngebäuden sowie durch Neubau. Auch der Anbau von Balkonen sowie die Gebäudemodernisierung/-sanierung gehören zu den häufigen Maßnahmen, wie die Abbildung 29 darstellt.

Abbildung 29: Anzahl der Baumaßnahmen nach Maßnahmenart



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Landeshauptstadt Mainz, 2018 bis Oktober 2024

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. Alle Baufertigstellungen im Zeitraum 2018 bis 2024 entfielen auf das Jahr 2023, in dem 65 Wohnungen im Neubau fertiggestellt wurden.⁶⁵

⁶⁵ vgl. Landeshauptstadt Mainz, Baufertigstellungen im Neubau zwischen 2018 und 2024 ohne Abgang.

4.4 Zweckentfremdung, möblierte Wohnungen und befristete Mietverträge

Eine Zweckentfremdung von Wohnraum liegt vor, wenn dieser nicht zu Wohnzwecken genutzt wird. Gemäß Zweckentfremdungsverbotssatzung der Landeshauptstadt Mainz liegt eine Zweckentfremdung insbesondere dann vor, wenn der Wohnraum

- überwiegend, d. h. mehr als 50 % der Fläche, für gewerbliche oder freiberufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird (z.B.: Arztpraxis, Friseursalon etc.),
- baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
- mehr als zwölf Wochen bzw. 84 Tage im Kalenderjahr als Ferienwohnung vermietet oder für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
- länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht oder
- beseitigt wird durch Abbruch.⁶⁶

Während die Zweckentfremdung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken beispielsweise durch die Nutzung als Ferienwohnung zumeist aufgrund höherer Mieteinnahmen für Eigentümer:innen attraktiv ist, kann Leerstand in Wohngebäuden entweder ein Anzeichen für eine geringe Attraktivität der Wohnung oder aber Ausdruck für spekulative Renditeabsichten der Eigentümer:innen sein. Durch die Wahrnehmung von Leerstand und Ferienwohnungen lassen sich Rückschlüsse auf den Umfang des immobilienmarktwirtschaftlichen Handelns ziehen.

In der Tabelle 12 ist das jeweilige Mietniveau und der Anteil der Haushalte im Untersuchungsgebiet dargestellt. Gemäß der Haushaltsbefragung sind 2 % der Haushalte eine Zweckentfremdung als Ferienwohnung und 11 % ein langfristiger Leerstand im Wohnhaus bekannt.⁶⁷ Ein Teil der Wohnungen wird demnach gegenwärtig dem Wohnungsmarkt entzogen.

Tabelle 12: Weitere Besonderheiten von Wohnung und Gebäude (haushaltsbezogen)

	Anteil	Nettokaltmiete je m ²
Wohnung wird möbliert vermietet	1 %	14,91 €
Mietvertrag ist befristet	9 %	13,99 €
Eigentümerwechsel hat stattgefunden	9 %	11,63 €
Umwandlung in Eigentumswohnung hat stattgefunden	0 %	9,29 €
Im Haus sind Ferienwohnungen vorhanden	2 %	-
Wohnungen im Gebäude stehen längerfristig leer	11 %	-

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

⁶⁶ vgl. Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Mainz (Zweckentfremdungsverbotssatzung) vom 06.04.2022.

⁶⁷ Hierbei ist zu beachten, dass es zur mehrfachen Benennung von Ferienwohnungen bzw. leerstehenden Wohnungen durch die Haushalte kommen kann. Die angegebenen Prozentwerte stellen nur den Anteil der Haushalte dar, denen eine Zweckentfremdung bekannt ist. Die Prozentwerte sind nicht gleichzusetzen mit dem Anteil der Wohnungen, die ggf. zweckentfremdet werden.

Auch durch eine möblierte Kurzzeitvermietung werden immer mehr Wohnungen in Ballungsräumen dem ohnehin schon angespannten Mietmarkt entzogen. 1 % der Mieter:innen-Haushalte im Untersuchungsgebiet wohnen in möblierten Wohnungen, weitere 9 % haben einen befristeten Mietvertrag. Haushalte mit befristeten Mietverträgen oder möblierten Wohnungen weisen ein überdurchschnittlich hohes Mietniveau auf. Bei 9 % der Haushalte fand in den letzten fünf Jahren ein Wechsel des/der Eigentümer:in statt.

4.5 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks

Die Analyse der Indikatoren zum Aufwertungsdruck belegt einen hohen Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt, der sich in einem steigendem Mietniveau und einer regen und vielfältigen Bautätigkeit äußert.

Im Vergleich zur Gesamtstadt liegt das Angebotsmietniveau in zwei der drei Stadtbezirken, in denen sich das Untersuchungsgebiet befindet, mit jeweils über 12 Euro pro Quadratmeter oberhalb des gesamtstädtischen Vergleichswerts von 11,63 Euro. Dies korrespondiert mit der zentralen und attraktiven Lage im Stadtgebiet. Aufgrund des bereits hohen Niveaus fiel die Steigerung in den letzten Jahren moderat aus. Demgegenüber steht ein Bestandsmietniveau, welches mit 10,71 Euro pro Quadratmeter im Median noch unter dem Angebotsmietniveau liegt und breit gefächert ist: Rund 17 % der Haushalte haben noch eine Nettokaltmiete von unter 9,00 Euro pro Quadratmeter. Demgegenüber haben bereits 43 % der Haushalte eine Nettokaltmiete von 12,00 Euro und mehr pro Quadratmeter. Insbesondere bei Haushalten, die bereits lang in ihrer Wohnung leben, ist noch ein günstiges Mietniveau festzustellen. Bei Haushalten, die seit 2020 in ihre Wohnung gezogen sind, haben bereits rund 62 % eine Nettokaltmiete von 12,00 Euro und mehr. Das höchste Bestandsmietniveau wird in den vermieteten Eigentumswohnungen mit 13,30 Euro pro Quadratmeter im Median erreicht. Kommunale Wohnungsunternehmen weisen mit 7,60 Euro pro Quadratmeter das niedrigste Bestandsmietniveau auf. Gemäß den Ausführungen in Kapitel 3.3 umfassen diese Wohnungen jedoch nur einen kleinen Teil des Wohnungsbestands.

Zum Anstieg des Mietniveaus im Gebiet tragen nicht nur die hohen Angebotsmieten bei, die sich beim Mieter:innen-Wechsel und den Neuvertragsmieten niederschlagen, sondern auch Mieterhöhungen im Bestand: 39 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd waren seit 2020 von einer Erhöhung der Nettokaltmiete betroffen. Durchschnittlich ist die Netto-Kaltmiete nach Mieterhöhung um rund 9 % bzw. 0,90 Euro je Quadratmeter angestiegen. Vor dem Hintergrund der soziodemografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. Kapitel 5) ist der günstige Mietwohnraum von besonderer Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit, um es verschiedenen Haushaltstypen und Einkommensgruppen weiterhin zu ermöglichen, im Gebiet wohnen zu bleiben bzw. eine Wohnung finden zu können.

Neben der Betrachtung der Mietentwicklung und der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wurde auch der bauliche Aufwertungsdruck analysiert. Die analysierten Bauanträge und die durch die Haushaltsbefragung erfassten Modernisierungen belegen, dass die festgestellten baulichen Aufwertungspotenziale im Untersuchungsgebiet in den letzten Jahren bereits genutzt wurden und eine rege bauliche Aktivität nachgewiesen werden kann. Gemäß der Haushaltsbefragung gaben 17 % der Haushalte, die im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd zur Miete wohnen, an, dass in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude innerhalb der letzten fünf Jahre eine Modernisierung stattgefunden hat. 8 % der Haushalte bezogen ihre Wohnung als erste Mieter:innen nach einer Modernisierung. 2 % der Haushalte haben angegeben, dass eine Modernisierung angekündigt wurde, deren Umsetzung noch ansteht. Insgesamt waren somit rund 27 % der Haushalte direkt oder indirekt von Modernisierungstätigkeiten betroffen. Die

Modernisierungen umfassten insbesondere energetisch bedeutsame Maßnahmen wie die Dämmung der Fassade oder des Daches, die Erneuerung der Fenster und der Austausch veralteter Heizungsanlagen. Zusammen umfassten diese Maßnahmen mehr als ein Drittel der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen. 13 % der Maßnahmen entfällt auf die Modernisierung des Badezimmers oder der Sanitäranlagen. 3 % der Maßnahmen entfallen auf den Anbau von Balkonen (erstmalig oder erneuernd). Zudem ist es auch zu Veränderungen am Wohnungsschlüssel bzw. von Wohnungsgrundrissen gekommen. Die durchgeführten Maßnahmen stimmen mit den ermittelten Aufwertungspotenzialen überein, d. h. die baulichen Aufwertungspotenziale wurden in den vergangenen fünf Jahren bereits genutzt. Zudem belegt die Vielfalt der Maßnahmen die mögliche Steuerungswirkung durch das soziale Erhaltungsrecht. Dies wird auch durch die analysierten Bauanträge bestätigt.

Gemäß den Ausführungen in Kapitel 3.3 besteht im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd noch ein Umwandlungspotenzial für rechnerisch 69 % der Wohnungen. Die Analyse der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen belegt für den Zeitraum 2018 bis 2024 eine geringe Intensität. Rund 2 % der Wohngebäude waren von der Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen in diesem Zeitraum betroffen. Die Analyse der Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen im Zeitraum 2019 bis 2024 belegt, dass Eigentumswohnungen im Untersuchungsgebiet durch Neubau entstanden sind und es zum Weiterverkauf bestehender Eigentumswohnungen gekommen ist. Die weiterverkauften und durch Neubau geschaffenen Eigentumswohnungen erzielten im Vergleich zur Gesamtstadt höhere Verkaufspreise. Die Aussicht auf hohe Verkaufserlöse kann ein Anreiz zur Bildung von Wohneigentum oder den Verkauf bestehender Eigentumswohnungen sein.

Zusammenfassend ist im Untersuchungsgebiet Mainz Altstadt-Süd ein ansteigender wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck festzustellen. Zwar ist im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd bereits ein hohes Mietniveau festzustellen, der Wohnungsbestand bietet jedoch auch noch günstigen Mietwohnraum und trägt damit zur Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum in zentraler städtischer Lage bei. Dennoch ist ein kontinuierlicher Anstieg des Angebotsmietniveaus zu verzeichnen. Daneben belegen insbesondere die rege bauliche Modernisierungstätigkeit und die Nutzung von Potenzialen zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einen hohen Aufwertungsdruck.

5. Analyseebene Verdrängungspotenzial

In der Analyseebene Verdrängungspotenzial wird die gegenwärtige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung festgestellt und geprüft, ob Teile der Wohnbevölkerung von der Verdrängung durch Mieterhöhung in Folge von wohnwerterhöhenden baulichen Maßnahmen oder durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bedroht sind.

Als planungsrechtlicher Grundsatz der Bauleitplanung gilt nach § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen. Die Einflussnahme der Bauleitplanung auf die Bevölkerungszusammensetzung beschränkt sich dabei auf städtebauliche Belange und Einflussmöglichkeiten. Der Grundsatz umfasst die bis zur BauGB-Novelle 2004 gültige Leitlinie der Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und geht darüber hinaus, indem unter bestimmten Umständen und zeitlich begrenzt auch einheitliche Sozialstrukturen ausgewogene Wohnverhältnisse gewährleisten können.⁶⁸ Dieser Umstand verdeutlicht, dass die zumeist einseitigen Bevölkerungsstrukturen in sozialen Erhaltungsgebieten keinen Hinderungsgrund für die Festsetzung darstellen müssen. Die Feststellung, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im sozialen 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.⁶⁹ Demnach kann die „Schutzwürdigkeit der Struktur der Wohnbevölkerung als solche [...] in dem untersuchten Gebiet unterstellt werden, sodass es keines speziellen Nachweises bedarf, dass sich die Struktur 'bewährt' hat.“

70

Besonderer Fokus liegt bei der Beurteilung des Verdrängungspotenzials auf Bevölkerungsgruppen, die aufgrund bestimmter soziodemografischer Merkmale besonders verdrängungsgefährdet sind, weil sie aufgrund ihrer finanziellen Ausstattung 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 ermöglicht, kann hierzu gezählt werden. Eine niedrige Umzugsneigung kann die geringe Flexibilität bzw. fehlende Ortsunabhängigkeit auf dem Wohnungsmarkt ebenfalls verdeutlichen.

5.1 Wohnbevölkerung aus Sicht der Expert:innen

Anknüpfend an die Sozialraumanalyse aus dem Jahr 2023 wird die Wohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet von den Expert:innen als vielfältig zusammengesetztes Wohnquartier beschrieben, das hinsichtlich verschiedener Indikatoren wie der Kinderarmut auffällig hohe Ausprägungen im Stadtvergleich aufweist. Der Anteil von Alleinerziehenden ist in den zentrumsnahen Bereichen hoch. Der Anteil von Kindern ist bezogen auf das gesamte Untersuchungsgebiet und im Vergleich zur Gesamtstadt nicht überdurchschnittlich hoch (vgl. Ausführungen in Kapitel 5.2), jedoch ist der Anteil der Kinder im Alter zwischen 0 und unter 3 Jahren überproportional hoch. In den darauffolgenden Altersgruppen ist der Anteil jedoch deutlich kleiner. Dies deutet daraufhin, dass Familien mit älteren Kindern zum Teil in andere Stadtteile ziehen. In

⁶⁸ Söfker, § 1 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 123.

⁶⁹ Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009, Rn 44.

⁷⁰ Stock, § 172 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 42.

den letzten Jahren ist aber eine höhere Verweildauer der Familien festzustellen, dies kann mit den Rahmenbedingungen – wirtschaftliche Rezession, hohe Mieten, unsichere Weltlage – zusammenhängen. Herausforderungen bestehen gesamtstädtisch in der Integration und Förderung von Kindern und Familien mit Fluchterfahrungen.⁷¹

Die Expert:innen verweisen auf den hohen Anteil junger Erwachsener im Alter unter 27 Jahren, die sich in Ausbildung und Studium befinden, und jungen Paaren zwischen 27 und 44 Jahren, die sich in der Familiengründungsphase befinden. Diese Haushalte finden (noch) den für sie passenden Wohnraum nach Größe und Mietkosten, zum Teil über eine gemeinsame Finanzierung als Wohngemeinschaft. Diese Gruppe hat jedoch auch eine hohe Mobilität auf dem Wohnungsmarkt, sodass eine gewisse Fluktuation entsteht, die aber auch den urbanen Charakter hinsichtlich Nutzung von öffentlichen Räumen und Gastronomie der zentralen Wohnbereiche der Landeshauptstadt Mainz prägt.⁷²

Hinsichtlich der Bevölkerungszusammensetzung heben die Expert:innen insbesondere den Stadtbezirk 151 Stefansberg hervor, der im gesamtstädtischen Datenvergleich der Sozialraumanalyse überdurchschnittliche Belastungen im Lebenslagenindex aufweist, d. h. es überlagern sich verschiedene soziale Problemlagen.⁷³

5.2 Zusammensetzung nach Alter und Herkunft

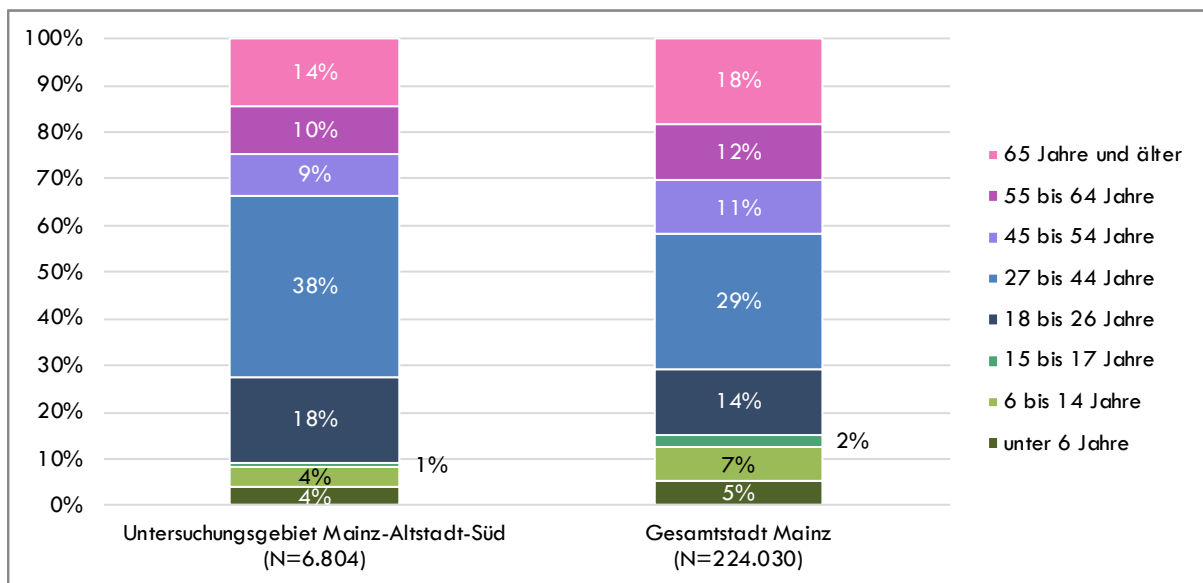
In der Abbildung 30 ist die Alterszusammensetzung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd im Vergleich zur Gesamtstadt dargestellt. Die Wohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet ist jünger als in der Gesamtstadt, da rund 65 % der Personen unter 45 Jahre alt sind; in der Gesamtstadt sind es 57 %. Die Altersgruppe der 27- bis 44-Jährigen ist jeweils anteilig am stärksten vertreten, wobei diese im Untersuchungsgebiet mit 38 % deutlich größer ist als in der Gesamtstadt. Auch der Anteil der jungen Erwachsenen im Alter 18 bis 26 Jahre ist mit 18 % größer als in der Gesamtstadt. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen beträgt rund 9 %. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist der Anteil der Personen im Alter über 54 Jahre mit 24 % etwas kleiner als in der Gesamtstadt mit 30 %.

⁷¹ Expert:innengespräch mit den Ansprechpersonen der städtischen Sozialraumanalyse am 25.03.2025.

⁷² Expert:innengespräch mit den Ansprechpersonen der städtischen Sozialraumanalyse am 25.03.2025.

⁷³ Die vier Einzelindizes Beschäftigung/Erwerbsleben, Bildung, Soziale Situation/Heterogenität und Wohnen wurden mit unterschiedlichen Gewichtungen zum „Lebenslagenindex“ zusammengefasst (Landeshauptstadt Mainz, Sozialraumanalyse 2023, S. 338).

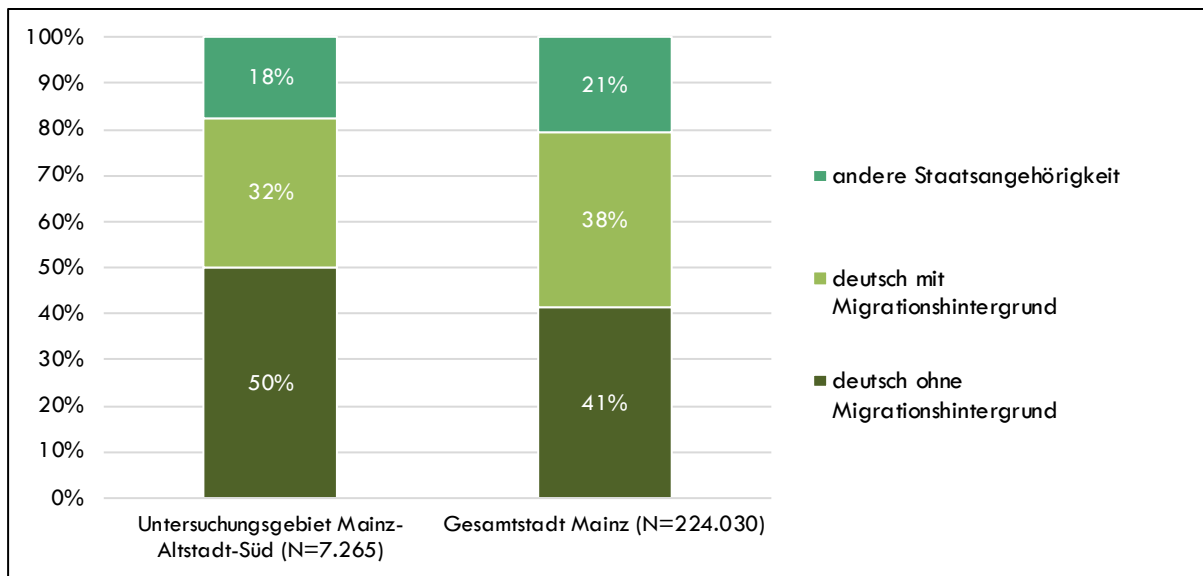
Abbildung 30: Alterszusammensetzung im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd und in der Gesamtstadt 2024



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Untersuchungsgebiet: Landeshauptstadt Mainz, Melderegister 19.12.2024; Gesamtstadt Mainz: Landeshauptstadt Mainz, Bürgeramt, Statistik und Wahlen 31.12.2024

Im Vergleich zur Gesamtstadt ist der Anteil der Personen ohne Migrationshintergrund im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd mit 50 % höher als in der Gesamtstadt mit 41 %, wie in der Abbildung 31 dargestellt.

Abbildung 31: Zusammensetzung nach Herkunft im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd und in der Gesamtstadt 2024



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Landeshauptstadt Mainz, Bürgeramt, Statistik und Wahlen 31.12.2024

Für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund wurden einzelne Indikatoren gesondert ausgewertet, um Unterschiede und Gemeinsamkeiten darstellen zu können. Diese Gegenüberstellung ist in der nachfol-

genden Tabelle 13 dargestellt. Daraus geht hervor, dass Haushalte, in denen Personen mit Migrationshintergrund leben, im Mittel mehr Haushaltsmitglieder aufweisen und stärker durch Paare mit Kind/ern und Mehr-Erwachsenen-Haushalte gekennzeichnet sind. Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Die Quote der bedarfsgerecht belegten Wohnungen ist bei Haushalten mit Migrationshintergrund höher als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund. Im Vergleich wird deutlich, dass Haushalte mit Migrationshintergrund häufiger in überbelegten und Haushalte ohne Migrationshintergrund häufiger in unterbelegten Wohnungen wohnen. Das anhand der Anzahl der Personen bedarfsgewichtete Äquivalenzeinkommen ist bezogen auf alle Haushalte mit Migrationshintergrund geringer als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund. Es unterscheidet sich bei einigen Haushaltstypen deutlich: So ist das Äquivalenzeinkommen⁷⁴ von Haushalten mit Migrationshintergrund, in denen Kinder, leben deutlich geringer als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund. Auffällig ist zudem, dass Haushalte mit Migrationshintergrund insgesamt eine höhere Einkommensarmut⁷⁵ aufweisen.

Tabelle 13: Gegenüberstellung Indikatoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Indikator	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=124)	Haushalte ohne Migrationshintergrund (n=566)
Durchschnittliche Haushaltgröße	1,7 Personen	2,2 Personen
Ausgewählte Haushaltstypen	Alleinstehend: 23 % Paar mit Kind/ern: 16 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 20 % Paar, 18 bis unter 45 Jahre: 26 % Alleinerziehend: 6 % Senior:innenhaushalt: 8 %	Alleinstehend: 47 % Paar mit Kind/ern: 7 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 12 % Paar, 18 bis unter 45 Jahre: 22 % Alleinerziehend: 2 % Senior:innenhaushalt: 14 %
Belegung	Bedarfsgerecht: 77 % unterbelegt: 16 % überbelegt: 6 % gravierend überbelegt: 0 %	Bedarfsgerecht: 73 % unterbelegt: 25 % überbelegt: 2 % gravierend überbelegt: 0 %
Äquivalenzeinkommen (Median)	2.666 €	3.000 €
Äquivalenzeinkommen ausgewählte Haushaltstypen (Median)	Paar, 18 bis unter 45 Jahre: 3.400 € Paar, 45 bis unter 65 Jahre: 3.433 € Paar mit Kind/ern: 2.777 € Alleinerziehend: 1.500 € Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 2.083 €	Paar, 18 bis unter 45 Jahre: 3.866 € Paar, 45 bis unter 65 Jahre: 3.600 € Paar mit Kind/ern: 3.222 € Alleinerziehend: 2.380 € Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 2.150 €
Einkommensarme Haushalte	29 %	17 %
Nettokaltmiete (Median)	11,45 Euro pro Quadratmeter	11,57 Euro pro Quadratmeter
Warmmietbelastung (Median)	25 %	27 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

⁷⁴ Das Äquivalenzeinkommen basiert auf der Annahme, dass sich innerhalb eines Haushalts durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erzielen lassen und dass Kinder einen geringeren Bedarf haben. Die Haushaltsmitglieder werden wie folgt gewichtet: erstes Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 1,0, jedes weitere Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 0,5, jedes weitere Haushaltsmitglied unter 14 Jahre mit dem Faktor 0,3. Die Gewichtungsfaktoren werden zur Haushaltsäquivalenzgröße aufaddiert. Zur Berechnung des Äquivalenzeinkommens wird das Netto-Haushaltseinkommen durch die Haushaltsäquivalenzgröße geteilt (vgl. Kapitel 5.5).

⁷⁵ Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle gelten als einkommensarm. Die Armutsgefährdungsschwelle ist mit 60 % des Medians aller Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung in Privathaushalten festgelegt und wird abhängig von der Zusammensetzung des Haushalts jährlich für die Raumordnungsregion Rheinhessen-Nahe ermittelt (vgl. Kapitel 5.5).

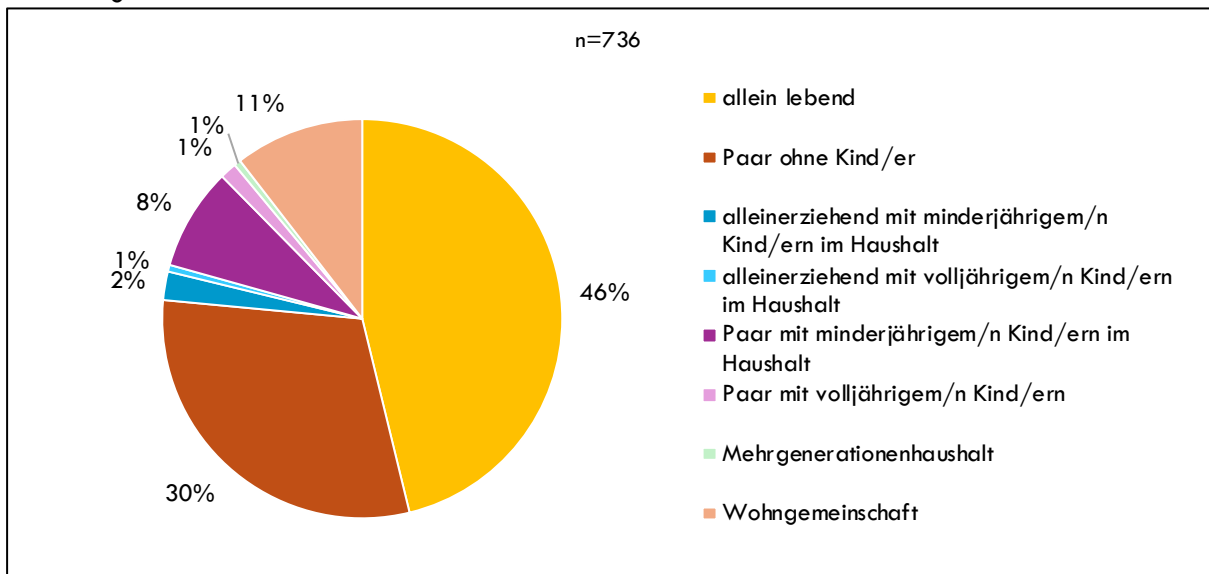
5.3 Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung

Das soziale Erhaltungsrecht entfaltet durch die Genehmigungskriterien eine Schutzwirkung für die Erhaltung der Wohnungsstrukturen und des Wohnungsschlüssels nach Größe und Zimmeranzahl, um das Angebot von Wohnungen mit der Nachfrage durch die Haushalte weitgehend in Einklang zu halten und eine überwiegend bedarfsgerechte Wohnungsbelegung zu schützen.

Haushaltsform und Haushaltstyp

In der Abbildung 32 ist die Haushaltsform der Haushalte im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd dargestellt. Mit 46 % sind 1-Personen-Haushalte anteilig am stärksten vertreten. 30 % der Haushalte sind Paare ohne Kind/er. In 10 % der Haushalte leben minderjährige Kinder. Zwischen Mieter:innen-Haushalten und selbstnutzenden Eigentümer:innen bestehen in Bezug auf die Haushaltsform keine größeren Unterschiede.

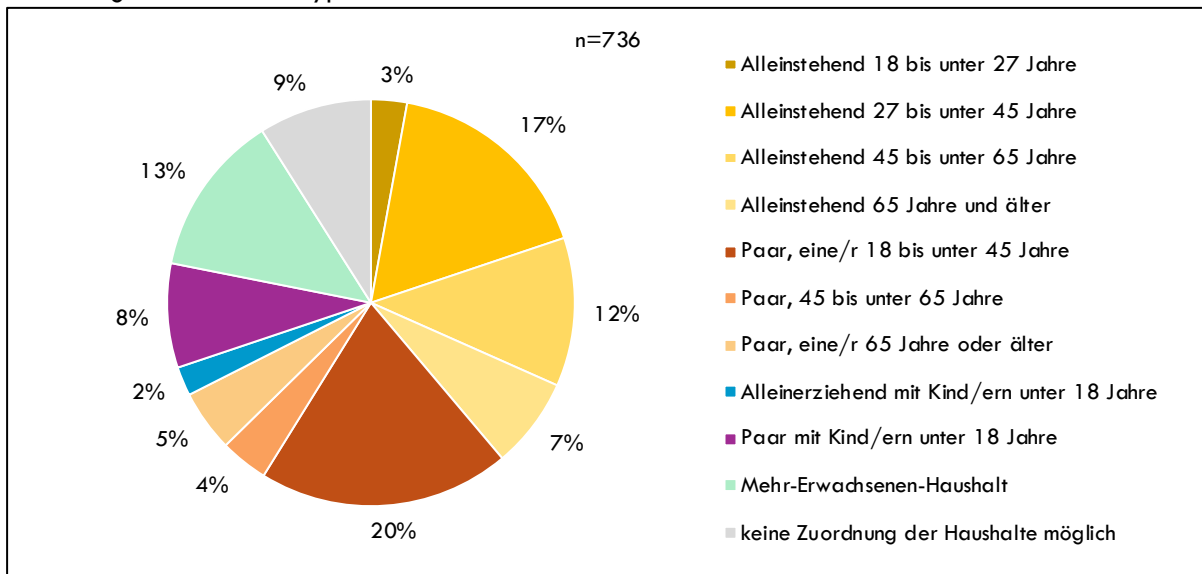
Abbildung 32: Haushaltsform



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

An die Haushaltsform anknüpfend sind in der Abbildung 33 die Haushaltstypen im Untersuchungsgebiet dargestellt, die auch das Alter der Personen berücksichtigen. Einige Haushalte haben keine vollständigen Angaben zur Haushaltsform und/oder dem Alter der im Haushalt lebenden Personen getätigt. Dennoch konnten 91 % der Haushalte einem Haushaltstyp zugeordnet werden. Unter den Alleinstehenden sind die 27- bis 44-Jährigen am stärksten vertreten, gefolgt von den 45- bis 64-Jährigen. Bei den Paaren ohne Kinder bilden die Paare im Alter von 18 bis unter 45 Jahren den größten Anteil. Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren umfassen rund 10 % der Haushalte. Mehr-Erwachsenen-Haushalte sind zu 13 % vertreten. Wie in Kapitel 5.2 dargestellt, ist der Anteil an Paaren mit Kind/ern bei Haushalten mit Migrationshintergrund höher als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund.

Abbildung 33: Haushaltstyp

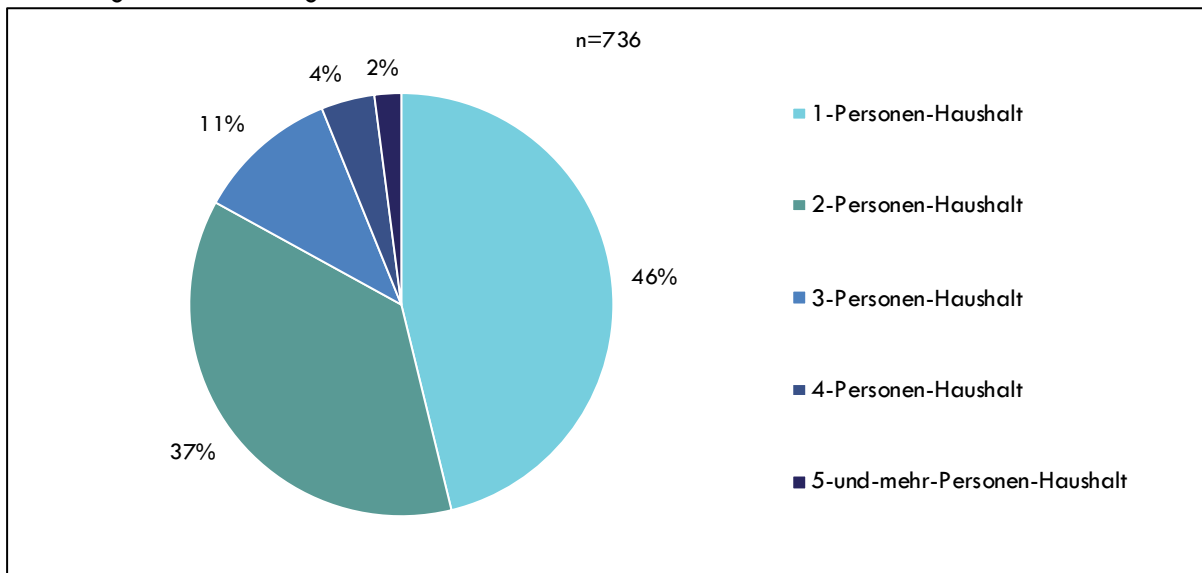


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Haushaltsgröße und Wohnungsbelegung

1- und 2-Personen-Haushalte stellen zusammen 83 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd, wie die Abbildung 34 belegt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Untersuchungsgebiet beträgt gemäß der Haushaltsbefragung 1,8 Personen. Im Vergleich dazu ist die mittlere Haushaltsgröße von Haushalten mit Migrationshintergrund mit 2,0 Personen höher (vgl. Kapitel 5.2).

Abbildung 34: Haushaltsgröße

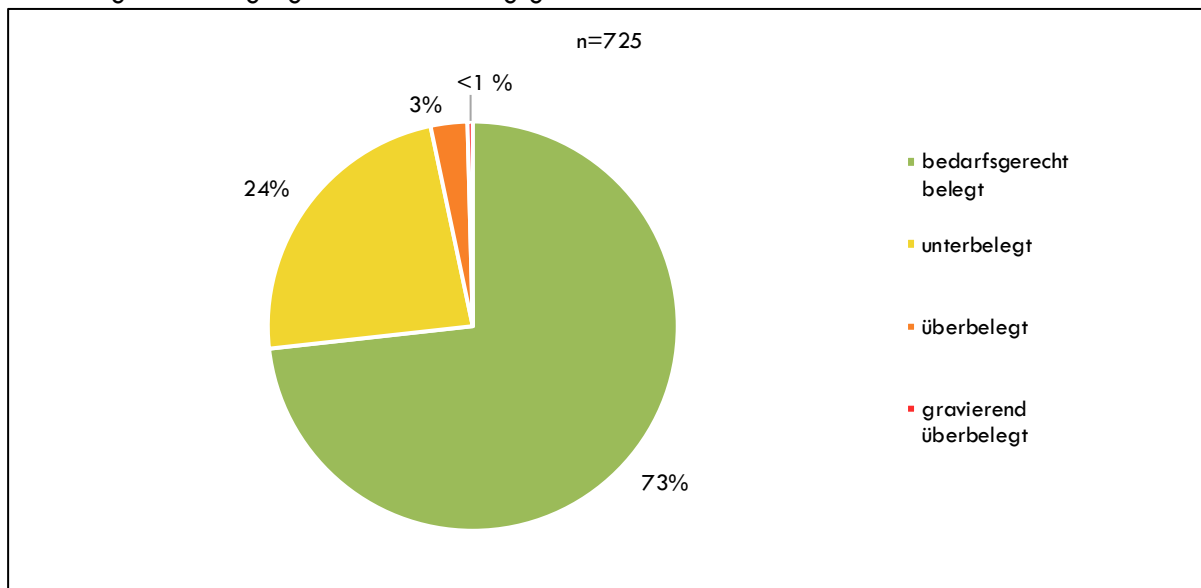


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts ist eine bedarfsgerechte Wohnraumbelegung innerhalb eines bestimmten Gebiets schützenswert. Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Wie in der Abbildung 35 dargestellt wird, sind die Wohnungen im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd zu 73 % bedarfsgerecht belegt; 24 % sind unterbelegt und insgesamt 3 % sind

überbelegt. Das Verhältnis von Wohnungsangebot in Bezug auf die Anzahl der Zimmer und die Zusammensetzung der Haushaltsgrößen im Untersuchungsgebiet stimmt somit weitgehend überein und stellt eine bedarfsgerechte Versorgung sicher.

Abbildung 35: Belegung⁷⁶ im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd

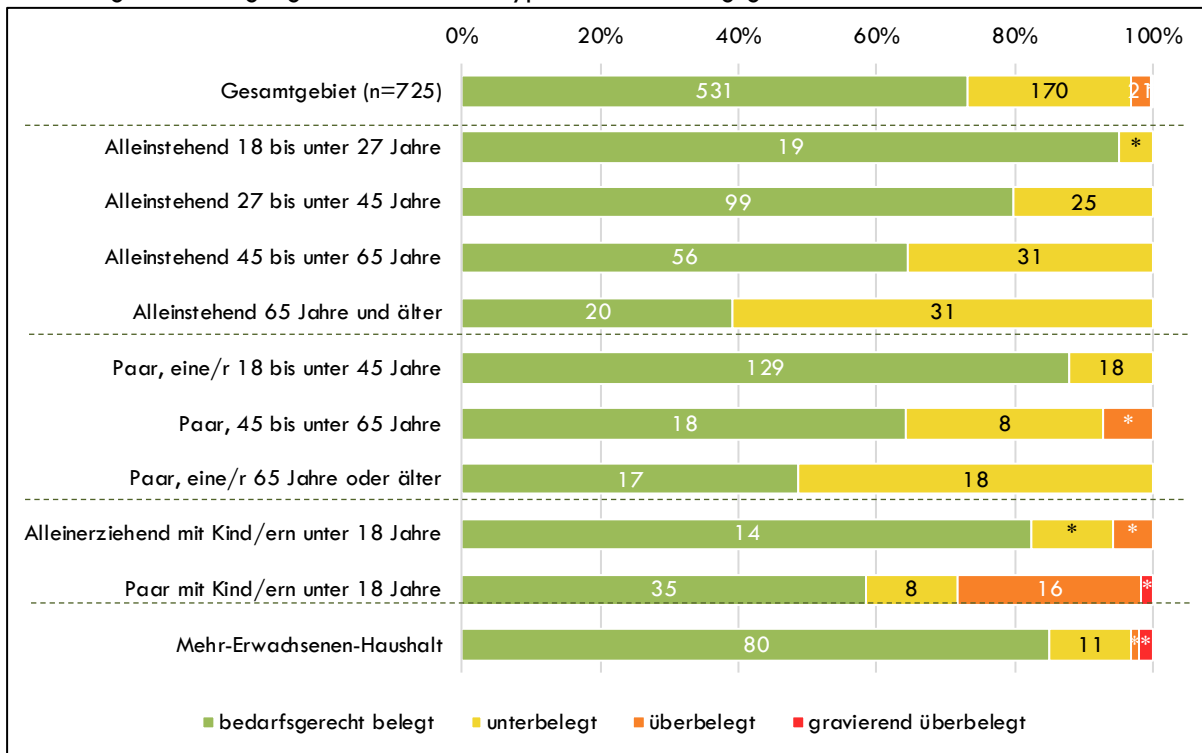


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Die Differenzierung nach Haushaltstyp in Abbildung 36 veranschaulicht, dass der überwiegende Teil der Unterbelegungen auf Alleinstehende und Paare der gehobenen Altersklassen, also ab 65 Jahren entfällt. Diese Haushaltstypen sind durch eine hohe Wohndauer in der Wohnung gekennzeichnet. Die Unterbelegung von Wohnungen ist daher zu einem großen Anteil mit dem Remanenzeffekt begründet. Früher eingezogene Haushalte verbleiben trotz Veränderungen der familiären Verhältnisse ggf. durch den Auszug der Kinder, eine Trennung oder den Tod eines Lebenspartners in der bezogenen Wohnung. Das korrespondiert mit dem günstigen Mietniveau in Bestandswohnungen, die bereits vor zehn oder mehr Jahren gemietet wurden (vgl. Kapitel 4.1). In überbelegten und gravierend überbelegten Wohnsituationen leben vorrangig Paare mit Kind/ern unter 18 Jahren. Das betrifft besonders Haushalte mit Migrationshintergrund, die zu 6 % in überbelegten Wohnungen leben.

⁷⁶ Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Eine Überbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl die Personenanzahl um ein Zimmer unterschreitet. Eine gravierende Überbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl die Personenanzahl um mehr als ein Zimmer unterschreitet.

Abbildung 36: Belegung⁷⁷ nach Haushaltstyp im Untersuchungsgebiet Altstadt-Süd



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025; *: unter 5 Nennungen

5.4 Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen

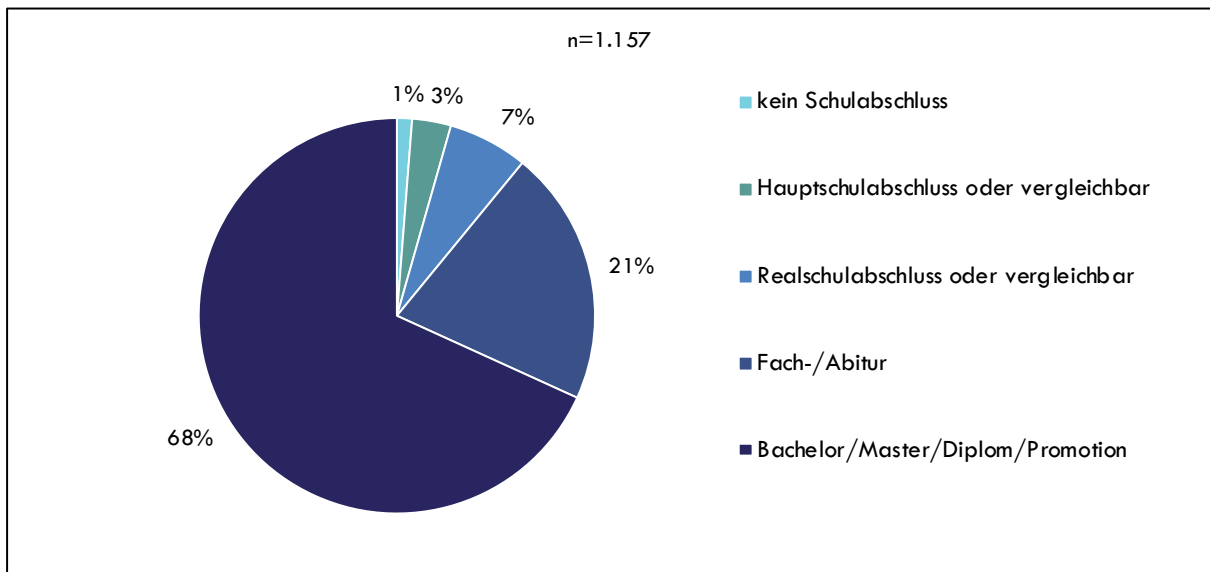
Für die Analyse des Verdrängungspotenzials sind sowohl der Bildungsabschluss als auch die Berufstätigkeit der Personen im Untersuchungsgebiet von Bedeutung. Personen mit höheren Bildungsabschlüssen und höher vergüteten Berufen sind tendenziell weniger von Verdrängungsprozessen betroffen als Personen mit niedrigeren Bildungsabschlüssen und niedriger vergüteten Berufen. Haushalte, in denen Personen nicht in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, sind zudem besonders gefährdet, da Mietsteigerungen nur schwer kompensiert werden können.

Bildung

Gemäß der Haushaltsbefragung ist das Untersuchungsgebiet durch ein hohes Bildungsniveau gekennzeichnet, wie in der Abbildung 37 erkennbar ist. 67 % der Personen verfügen über einen Studienabschluss, weitere 21 % über das Fach-/Abitur.

⁷⁷ Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Eine Überbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl die Personenanzahl um ein Zimmer unterschreitet. Eine gravierende Überbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl die Personenanzahl um mehr als ein Zimmer unterschreitet.

Abbildung 37: Höchster Bildungsabschluss der im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd wohnenden Personen ab 15 Jahre

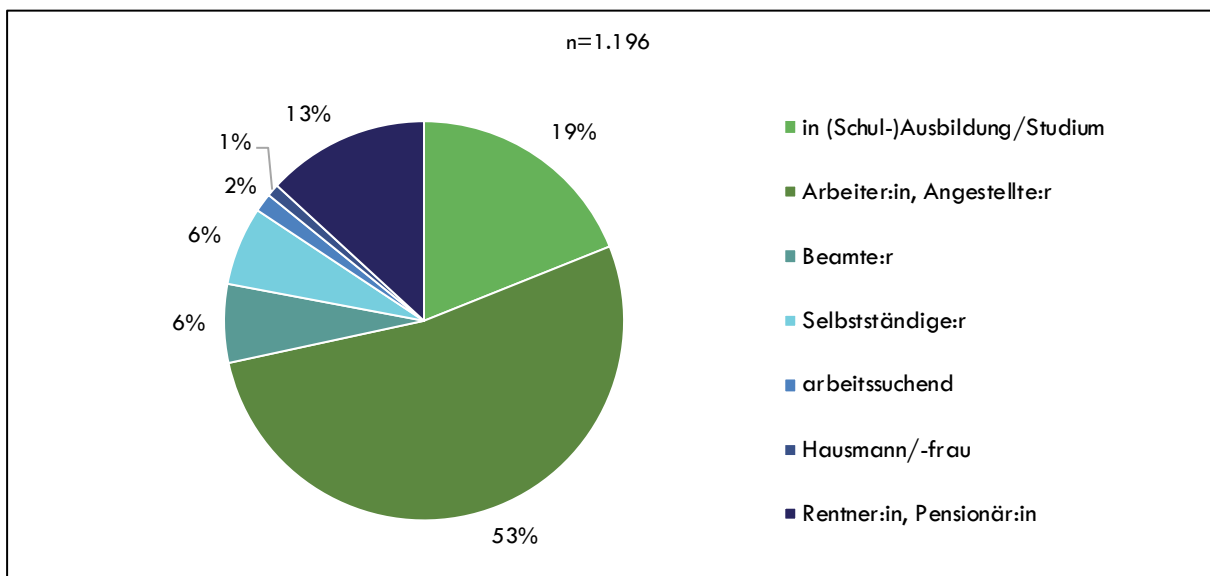


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Berufstätigkeit

Die derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd wohnenden Personen ab 15 Jahren ist in der Abbildung 38 dargestellt. 19 % der Personen befinden sich in der (schulischen) Ausbildung oder im Studium. 65 % der Personen sind berufstätig. Rund 16 % der Personen sind gegenwärtig nicht oder nicht mehr in einem Beschäftigungsverhältnis, der größte Anteil entfällt dabei auf Personen in Rente oder Pension.

Abbildung 38: Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd wohnenden Personen ab 15 Jahre



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Bezug von Transferleistungen

In der Tabelle 14 sind einige Kennzahlen der kommunalen Statistik zum Bezug von Transferleistungen dargestellt. Die einzelnen Indikatoren sind im Untersuchungsgebiet auf einem ähnlichen Niveau wie in der Gesamtstadt. Hervorzuheben ist jedoch der höhere Anteil an Kindern in Bedarfsgemeinschaften und die höhere Altersarmut sowie Mindestsicherungsquote⁷⁸ im Untersuchungsgebiet.

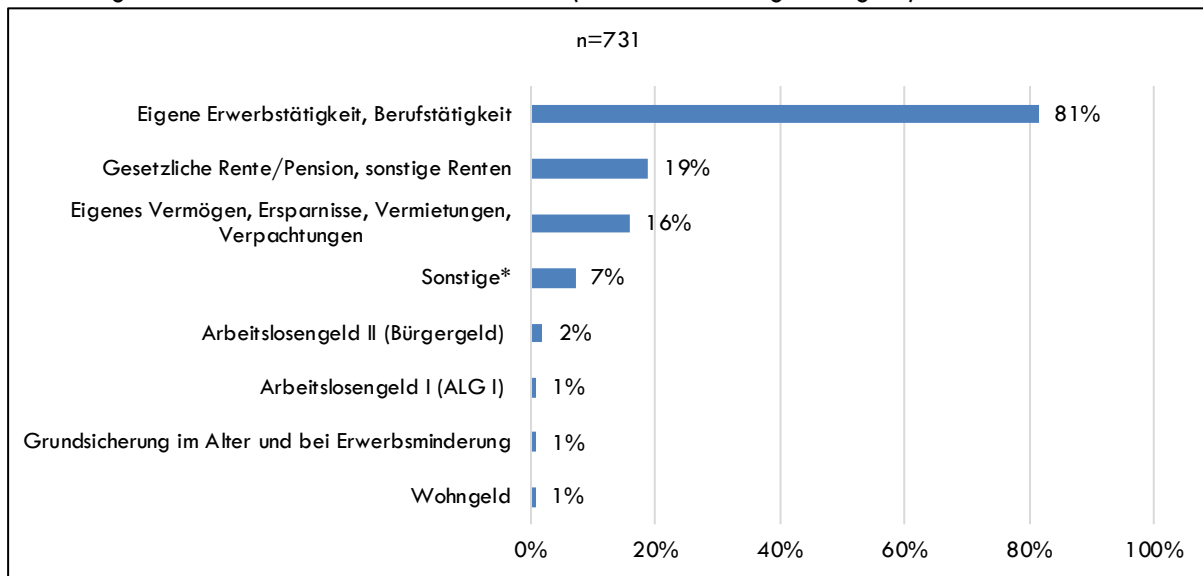
Tabelle 14: Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen, personenbezogen

	Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd	Gesamtstadt Mainz
Arbeitslose insgesamt	3,9 %	4,4 %
SGB II (Bürgergeld)	2,3 %	2,9 %
Personen in Bedarfsgemeinschaften	5,6 %	6,8 %
Kinder in Bedarfsgemeinschaften	15,7 %	13,9 %
Beziehende von Grundsicherung im Alter (SGB XII) über 64 Jahre (Altersarmut)	8,0 %	1,6 %
Mindestsicherungsquote	3,5 %	2,5 %

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Landeshauptstadt Mainz, Bürgeramt, Statistik und Wahlen; 31.12.2024

In der Abbildung 39 sind die Einkommensarten der Haushalte im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd gemäß der Haushaltsbefragung dargestellt. 5 % der Haushalte erhalten einen Zuschuss zum Lebensunterhalt, wobei der größte Anteil auf das Arbeitslosengeld II entfällt.⁷⁹ 19 % der Haushalte beziehen Rente oder Pension. Durch Erwerbs- bzw. Berufstätigkeit erhalten 81 % der Haushalte ihr Einkommen.

Abbildung 39: Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025; *z. B. Elterngeld, Unterhaltszahlungen, BAföG

⁷⁸ Die Mindestsicherungsquote ist ein zusammengefasster Indikator, der den Anteil der Empfänger:innen von Leistungen aus dem SGB II und SGB XII an der Gesamtbevölkerung darstellt (vgl. Landeshauptstadt Mainz, Sozialraumanalyse 2023, S. 236).

⁷⁹ Als Zuschüsse zum Lebensunterhalt gelten ALG I, ALG II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Wohngeld.

5.5 Einkommensverhältnisse und Mietbelastung

Zentrale Indikatoren zur Bestimmung des Verdrängungspotenzials sind die Einkommensverhältnisse und die Mietbelastung der Haushalte. Haushalte mit geringen Einkommen sind besonders von steigenden Mieten bedroht, da sie in der Regel kaum Möglichkeiten haben, Mieterhöhungen zu kompensieren. Haushalte mit mittleren Einkommen können besonders verdrängungsgefährdet sein, wenn sie bereits eine hohe Mietbelastung aufweisen. Durch den Verlust günstigen Wohnraums im Zuge von Mieterhöhungen ist die Versorgung einkommensschwacher Haushalte und von Haushalten mit einer bereits hohen Mietbelastung nicht mehr gewährleistet, weil entsprechender Ersatzwohnraum im Quartier und in der Gesamtstadt kaum oder gar nicht zur Verfügung steht. Dieser müsste an anderer Stelle neu geschaffen werden.

Einkommensverhältnisse

Gemäß der Haushaltsbefragung beträgt das monatliche Netto-Haushaltseinkommen im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd 3.500 Euro im Median. Wie in der Tabelle 15 gegenübergestellt ist, haben Haushalte, die ihre Eigentumswohnung selbst bewohnen, mit 4.500 Euro im Median ein deutlich höheres monatliches Netto-Haushaltseinkommen zur Verfügung als Haushalte, die zur Miete wohnen.

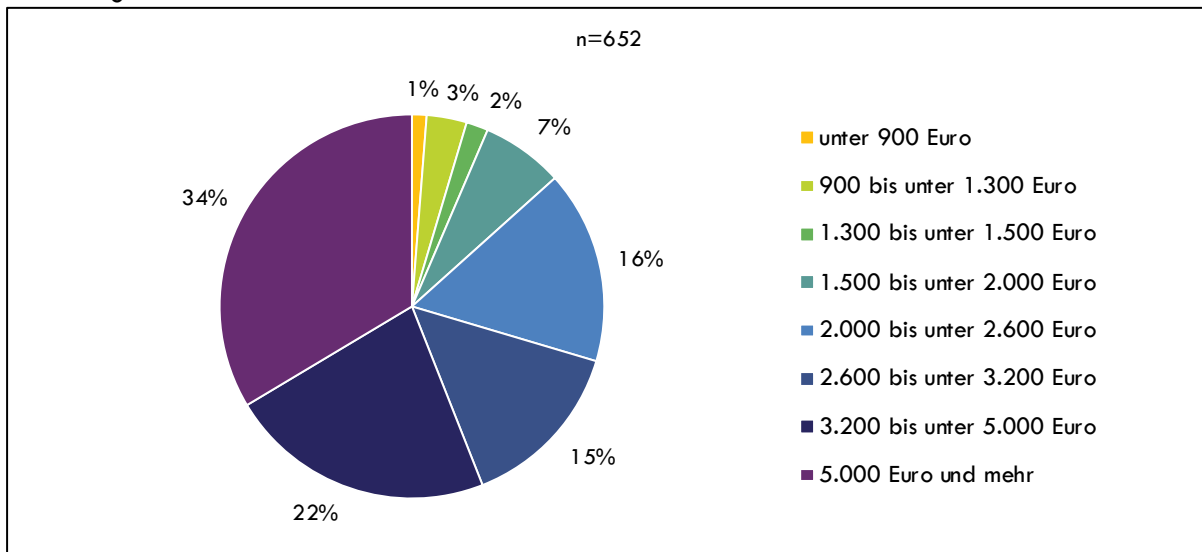
Tabelle 15: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd

	Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd (n=736)	Mieter:in (n=660)	Eigentümer:in (n=75)
Durchschnitt	4.226 €	4.109 €	5.466 €
Median	3.500 €	3.354 €	4.500 €

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

In der Abbildung 40 ist die Verteilung der Einkommensklassen im Untersuchungsgebiet auf der Grundlage der Haushaltsbefragung dargestellt. Der Anteil an Haushalten mit einem Einkommen von unter 2.000 Euro beträgt 13 %. Über mittlere Einkommen zwischen 2.000 bis 3.200 Euro verfügen 31 % der Haushalte. Der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von 5.000 Euro und mehr ist mit 34 % etwas höher.

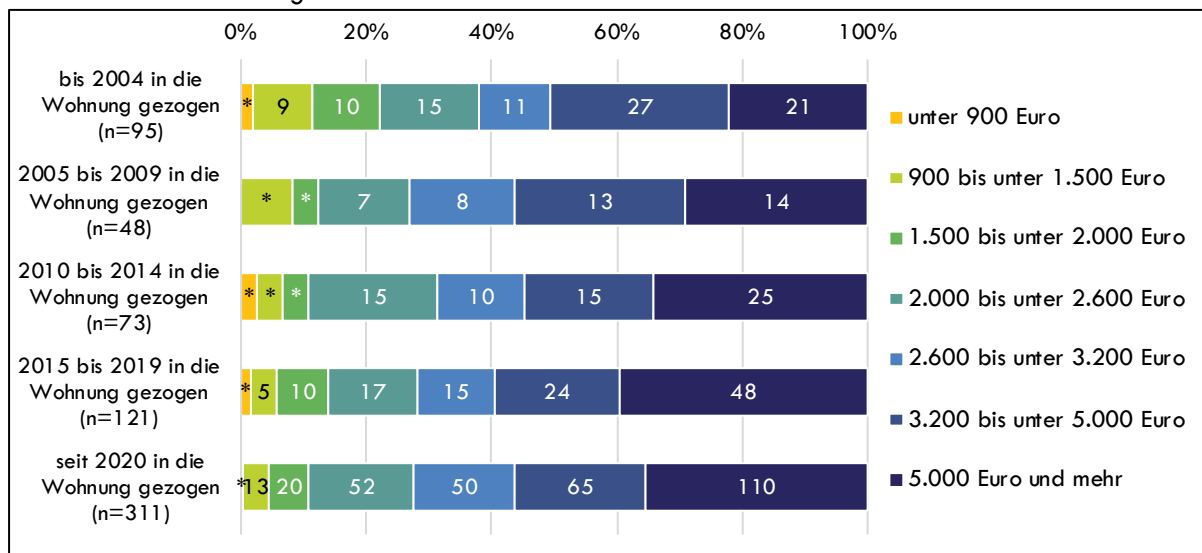
Abbildung 40: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

In der Abbildung 41 ist die Verteilung der Einkommensklassen gestaffelt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. In der jüngsten Zuzugsperiode ab 2020 ist eine breite und vielfältige Streuung nach Einkommensklassen zu erkennen: Sowohl untere als auch mittlere und obere Einkommensgruppen sind zugezogen. Dies verdeutlicht die Versorgungsfunktion des Gebiets mit Wohnraum für verschiedene Einkommensgruppen. Der Erhalt preisgünstigen Wohnraums stellt ein erhaltungsrechtliches Schutzziel dar, um sozialen Entmischungsprozessen vorzubeugen.⁸⁰

Abbildung 41: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025; *: unter 5 Nennungen

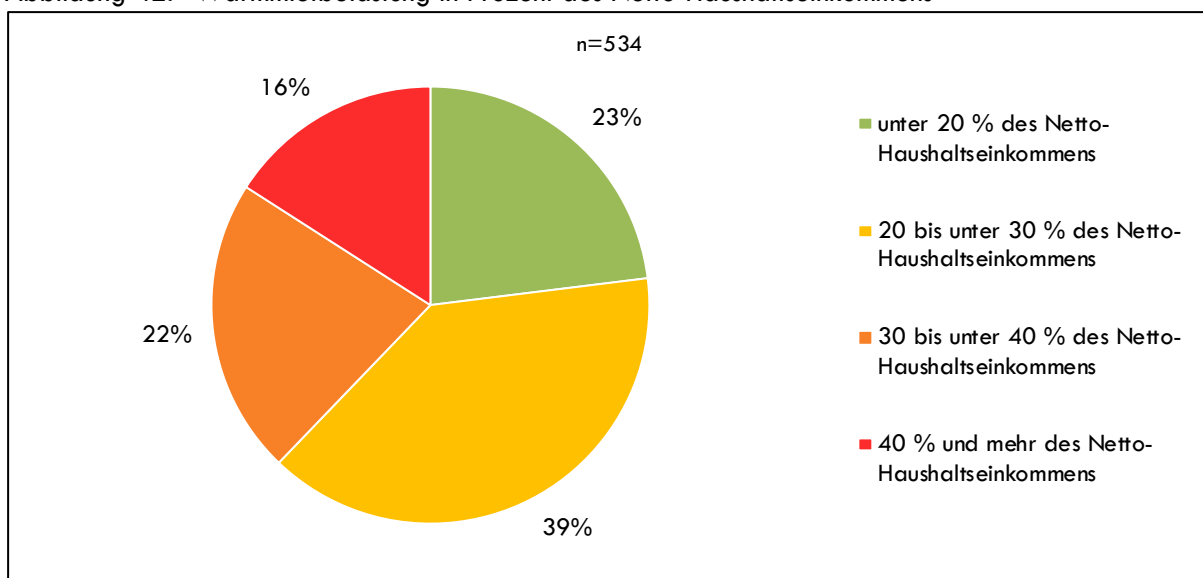
⁸⁰ vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 26.03.2021 - 2 A 13.19, Rn. 74; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 03.03.2022 - 2 A 21.19, Rn. 78.

Mietbelastung

Der Indikator Mietbelastung gibt darüber Aufschluss, welchen Teil ihres monatlichen Netto-Haushaltseinkommens die Haushalte Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd für die Miete aufwenden. Mit der Warmmietbelastung, die die kompletten Wohnkosten der Haushalte bestehend aus der Nettokaltmiete und allen Betriebskosten umfasst, kann die tatsächliche finanzielle Belastung der Haushalte abgebildet werden. Ab einem Wert von 30 % wird von einer hohen Warmmietbelastung ausgegangen; Forschung und Politik setzen ähnliche Schwellenwerte.⁸¹

Die mittlere Warmmietbelastung (Median) beträgt im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd 26 %. In der Abbildung 42 ist die Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens für das Untersuchungsgebiet dargestellt. Bereits 38 % der Haushalte haben eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Darüber hinaus haben 21 % der Haushalte eine Warmmietbelastung zwischen 25 und unter 30 %; diese Haushalte können mit der nächsten Mieterhöhung ggf. die 30 %-Schwelle übersteigen.

Abbildung 42: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens

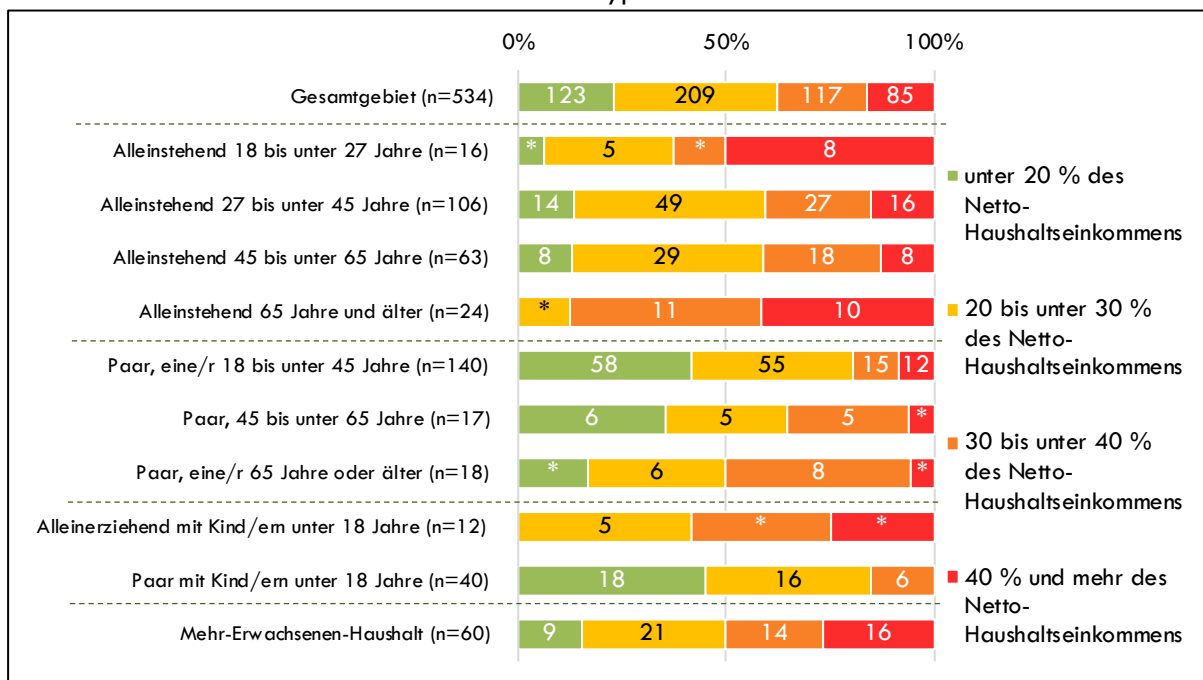


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Von einer besonders hohen Warmmietbelastung sind im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd insbesondere Alleinstehende unterschiedlichen Alters – hervorzuheben sind ältere Alleinstehende ab 65 Jahren – sowie Alleinerziehende, Mehr-Erwachsenen-Haushalte und auch Paare ab 65 Jahre betroffen. Die Abbildung 43 veranschaulicht dies. Paare mit Kind/ern sowie Paare ohne Kind/er unter 45-Jahren weisen die geringste Warmmietbelastung auf.

⁸¹ Hans Böckler Stiftung, Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“, 2017, S. 14; Deutscher Bundestag, Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016, Drucksache 18/13120, 2017, S. 114; Deutscher Bundestag, Wohngeld ausweiten und die Belastung durch Wohnkosten begrenzen, Drucksache 19/10752, 2019.

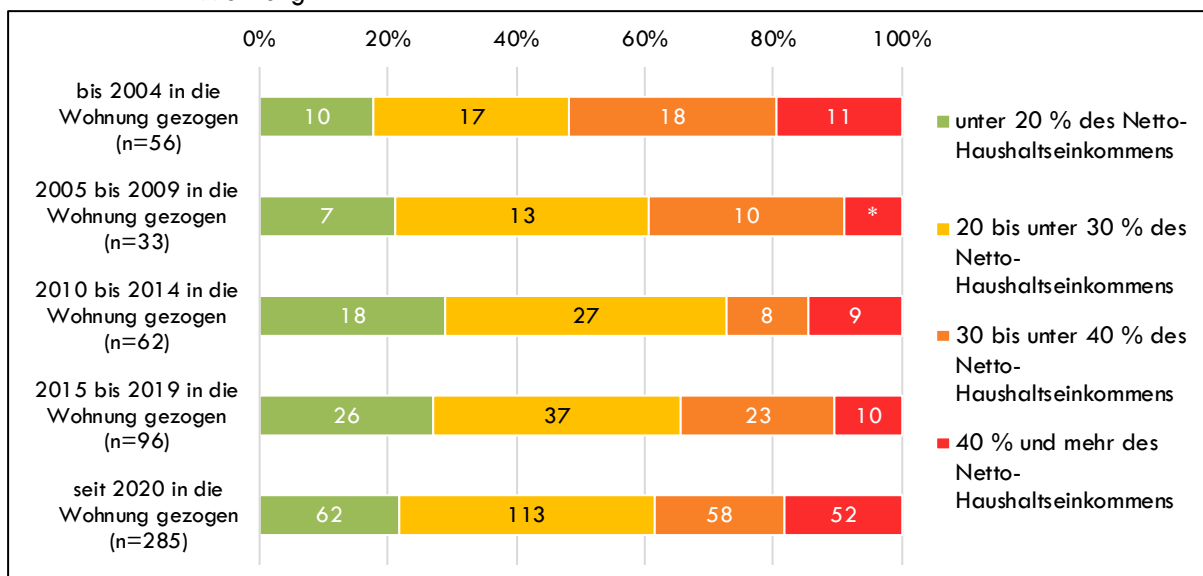
Abbildung 43: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025; *: unter 5 Nennungen

Im Hinblick auf das Einzugsjahr in die Wohnung weisen Haushalte, die zwischen 2010 und 2014 in ihre Wohnung gezogen sind, die geringste Warmmietbelastung auf (vgl. Abbildung 44). Alle anderen Zuzugskohorten haben jeweils zu mindestens 34 % eine Warmmietbelastung von über 30 %.

Abbildung 44: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung

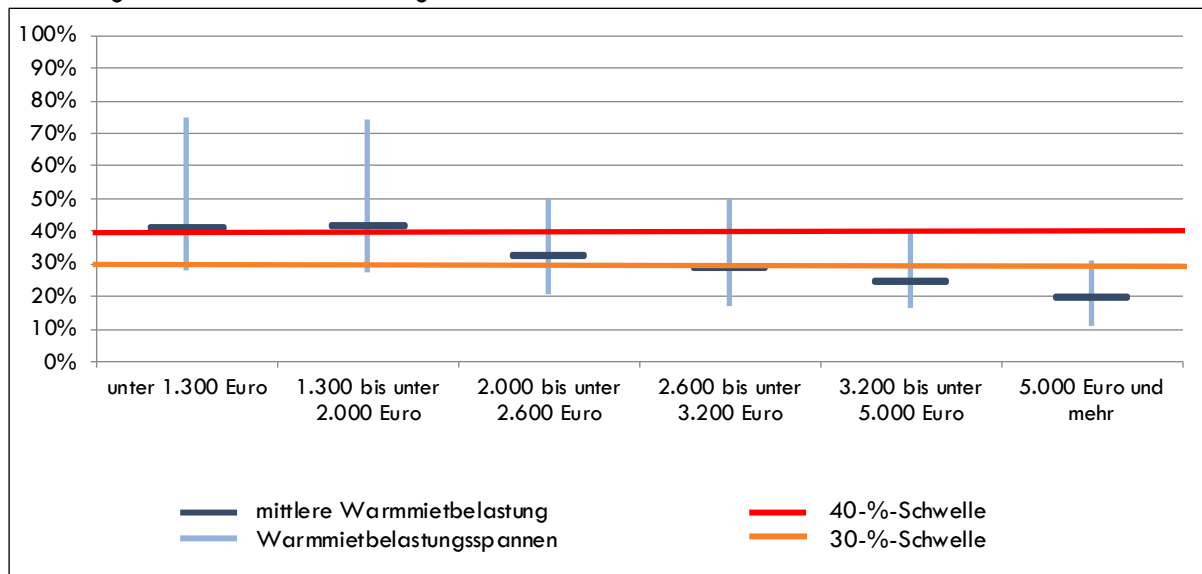


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025; *: unter 5 Nennungen

In der Abbildung 45 ist die Warmmietbelastung nach Einkommensklassen dargestellt. Haushalte, die mehr als 30 % ihres Einkommens für die Miete aufwenden, haben einen geringeren finanziellen Spielraum, um auf Mieterhöhungen zu reagieren und sind deshalb besonders verdrängungsgefährdet.

Im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd haben Haushalte mit einem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.600 Euro pro Monat im Median eine Warmmietbelastung von mehr als 30 %. Bei den Haushalten mit einem Einkommen von unter 2.000 Euro liegt der Median jeweils bereits bei 42 %. Untere Einkommensgruppen sind demnach bereits durch eine sehr hohe Warmmietbelastung gekennzeichnet. Auch Haushalte mit einem Einkommen von 2.600 bis 3.200 Euro wenden im Median bereits 29 % ihres Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete auf, diese Haushalte können mit der nächsten Mieterhöhung ggf. die 30 %-Schwelle übersteigen. 69 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %.

Abbildung 45: Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025; *die Warmmietbelastungsspannen umfassen jeweils den interperzentilen Bereich, der zwischen dem 5. Perzentil und dem 95. Perzentil liegt, sodass eventuelle Verzerrungen durch einzelne Extremwerte vermieden werden

5.6 Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut

Durch die Berechnung des **Äquivalenzeinkommens** wird das monatliche Netto-Haushaltseinkommen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Haushaltsgrößen und -formen vergleichbar. Hierfür wird das verfügbare monatliche Netto-Haushaltseinkommen in Abhängigkeit von der Anzahl und dem Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet.⁸² Außerdem wird der Anteil einkommensarmer bzw. armutsgefährdeter Haushalte in Abhängigkeit zur **Armutsgefährdungsschwelle** berechnet. Die Armutsgefährdungsschwelle ist mit 60 % des Medians aller Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung in Privathaushalten festgelegt und wird abhängig von der Zusammensetzung des Haushalts jährlich auf verschiedenen räumlichen Ebenen ermittelt.⁸³ Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen unter dieser Schwelle gelten als einkommensarm.

⁸² Das Äquivalenzeinkommen basiert auf der Annahme, dass sich innerhalb eines Haushalts durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erzielen lassen und dass Kinder einen geringeren Bedarf haben. Die Haushaltsmitglieder werden wie folgt gewichtet: erstes Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 1,0, jedes weitere Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 0,5, jedes weitere Haushaltsmitglied unter 14 Jahre mit dem Faktor 0,3. Die Gewichtungsfaktoren werden zur Haushaltsäquivalenzgröße aufaddiert. Zur Berechnung des Äquivalenzeinkommens wird das Netto-Haushaltseinkommen durch die Haushaltsäquivalenzgröße geteilt.

⁸³ Orientiert wird sich an den „Armutsgefährdungsschwellen in Euro nach ausgewählten deutschen Großstädten und Haushaltszusammensetzung auf Basis des Haushaltsnettoeinkommens“ für die Raumordnungsregion Rheinhessen-Nahe, 2023. Zur Berechnung wird der regionale Median der Äquivalenzeinkommen herangezogen. Die Armutsgefährdungsschwelle auf Basis des Haushaltsnettoeinkommens liegt bei 60 % des jeweiligen Medians multipliziert mit dem Bedarfsgewicht des Haushalts (nach neuer OECD-Skala). Liegt das Haushaltsnettoeinkommen eines Haushalts mit gegebener Zusammensetzung unter diesem

Einkommensarme Haushalte sind besonders durch steigende Mietkosten bedroht, da eine Kompensation aufgrund begrenzter finanzieller Mittel kaum möglich ist. 69 % der einkommensarmen Haushalte im Untersuchungsgebiet haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %, wobei 38 % sogar eine Warmmietbelastung von mindestens 40 % aufweisen.

In der Tabelle 16 sind die Äquivalenzeinkommen differenziert nach Haushaltstypen aufgelistet. Das Äquivalenzeinkommen beträgt im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd 2.933 Euro im Median. Insgesamt ergibt sich für das Untersuchungsgebiet eine Armutsgefährdungsquote von 19 %. Dies übersteigt die Quote im Land Rheinland-Pfalz von 17 % im Jahr 2023.⁸⁴ Knapp ein Fünftel der Mieter:innen-Haushalte sind einkommensarm, während nur 12 % der selbstnutzenden Eigentümer:innen von Einkommensarmut betroffen sind.

Junge Alleinstehende bis 26 Jahren, Haushalte mit Kindern und Mehr-Erwachsenen-Haushalte weisen überdurchschnittlich hohe Anteile einkommensarmer Haushalte auf. Alleinstehende bis 26 Jahre und Alleinstehende im Alter ab 65 Jahren, Alleinerziehende sowie Mehr-Erwachsenen-Haushalte weisen ein niedriges Äquivalenzeinkommen auf. In Bezug auf das Zuzugsjahr lässt sich feststellen, dass Haushalte, die seit 2004 ihre Wohnung bezogen haben, das geringste Äquivalenzeinkommen haben, zudem haben sie mit 23 % auch den höchsten Anteil einkommensarmer Haushalte. Ausgewertet nach Vermieter:innen der Wohnung, leben 80 % der einkommensarmen Haushalte im Bestand von privaten Hauseigentümer:innen und privaten Wohnungsunternehmen.

Haushalte, in denen mindestens eine Person mit Migrationshintergrund lebt, weisen mit 2.667 Euro im Median ein geringeres Äquivalenzeinkommen als Haushalte ohne Migrationshintergrund mit 3.000 Euro auf. Diese Haushalte sind allerdings zu 29 % von Einkommensarmut betroffen, im Gegensatz zu Haushalten, in denen keine Personen mit Migrationshintergrund leben, mit 17 %.

Betrag wird von Armutsgefährdung ausgegangen. (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeinsames Statistikportal, Einkommensarmut und -verteilung, Internetquelle).

⁸⁴ Sozialberichterstattung (SBE) A1, abgerufen über: Statistische Ämter der Länder, Indikatoren für nachhaltige Entwicklung.

Tabelle 16: Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Mieter:innen/Eigentümer:innen, Haushaltstyp sowie nach Zuzugsjahr

Haushaltstyp		n=	Äquivalenzeinkommen (Median)	Anteil einkommensarmer Haushalte
Gesamtgebiet		736	2.933 €	19 %
Mieter:innen-Haushalte		660	2.863 €	20 %
selbstnutzende Eigentümer:innen		75	3.400 €	12 %
Alleinstehende	18 bis 26 Jahre	21	1.600 €	41 %
	27 bis 44 Jahre	125	2.793 €	5 %
	45 bis 64 Jahre	87	3.000 €	10 %
	65 Jahre oder älter	53	2.200 €	0 %
Paare ohne Kinder	eine/r 18 bis 44 Jahre	147	3.733 €	11 %
	45 Jahre bis 64 Jahre	28	3.600 €	9 %
	65 Jahre oder älter	36	2.667 €	22 %
Alleinerziehende	mit Kind/ern unter 18 Jahren	17	1.533 €	55 %
Paare	mit Kind/ern unter 18 Jahren	61	3.167 €	36 %
Mehr-Erwachsenen-/Mehrgenerationen-Haushalte		95	2.183 €	60 %
bis 2004 in die Wohnung gezogen		115	2.333 €	23 %
2005 bis 2009 in die Wohnung gezogen		55	3.100 €	16 %
2010 bis 2014 in die Wohnung gezogen		88	2.666 €	18 %
2015 bis 2019 in die Wohnung gezogen		132	3.166 €	16 %
seit 2020 in die Wohnung gezogen		342	2.874 €	20 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

5.7 Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung

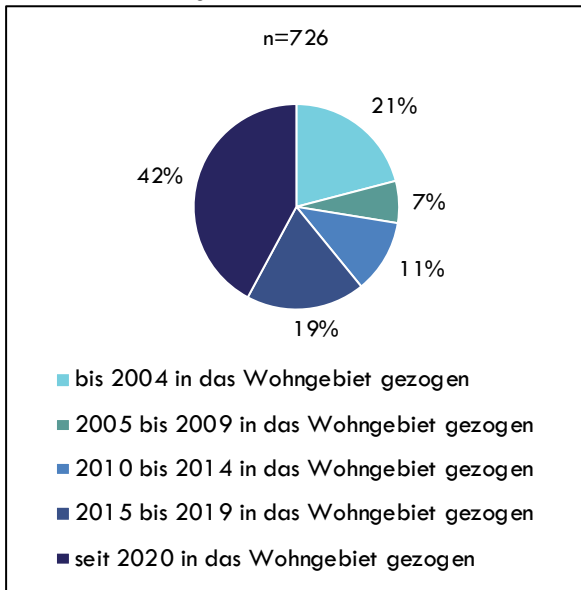
Als Indikatoren für die Bindung der Wohnbevölkerung an das Wohngebiet werden die Wohndauer und die sozialen Beziehungen innerhalb der Nachbarschaft sowie die Nutzung von Angeboten und Einrichtungen durch die Haushalte herangezogen. Eine hohe Zufriedenheit mit dem Wohngebiet und den dort vorgefundenen Bedingungen, Angeboten und Einrichtungen ist ein Beleg für ein funktionierendes Wohnquartier. Soziale Beziehungen innerhalb der Nachbarschaft und damit verbundene informelle Unterstützungsnetzwerke können sich positiv auf die Stabilität der Nachbarschaft auswirken. Zudem werden die durch die Gebietsbevölkerung wahrgenommenen Entwicklungen innerhalb des Quartiers betrachtet.

Wohndauer

Die mittlere Wohndauer der Haushalte beträgt im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd sieben Jahre und in der Wohnung sechs Jahre (jeweils Median). 39 % der Haushalte wohnen bereits seit mindestens elf Jahren im Wohngebiet, rund 35 % der Haushalte in ihrer derzeitigen Wohnung (vgl. folgende Abbildungen). Der Vergleich der Abbildungen lässt demnach darauf schließen, dass im Untersuchungsgebiet wenig Binnenmigration stattgefunden hat, da nur wenige Haushalte länger im Wohngebiet wohnen als in ihrer jetzigen Wohnung. Verbunden mit der geringen mittleren Wohndauer lässt sich das Untersuchungsgebiet als Ankunfts- und Durchgangsquartier charakterisieren, das für junge, zuziehende bzw. neu gegründete Haushalte aufgrund des Wohnungsangebotes nach Art, Größe und Mietkosten funktioniert,

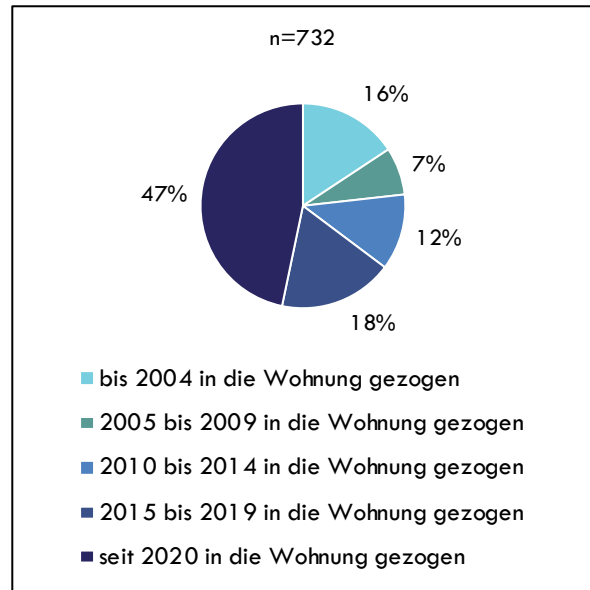
aber bei einem Umzug verlassen wird. Dies korrespondiert auch eng mit der Gebietsbindung und Umzugsneigung, die folgend dargestellt sind.

Abbildung 46: Zuzugsjahr in das Untersuchungsgebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Abbildung 47: Einzugsjahr in die Wohnung

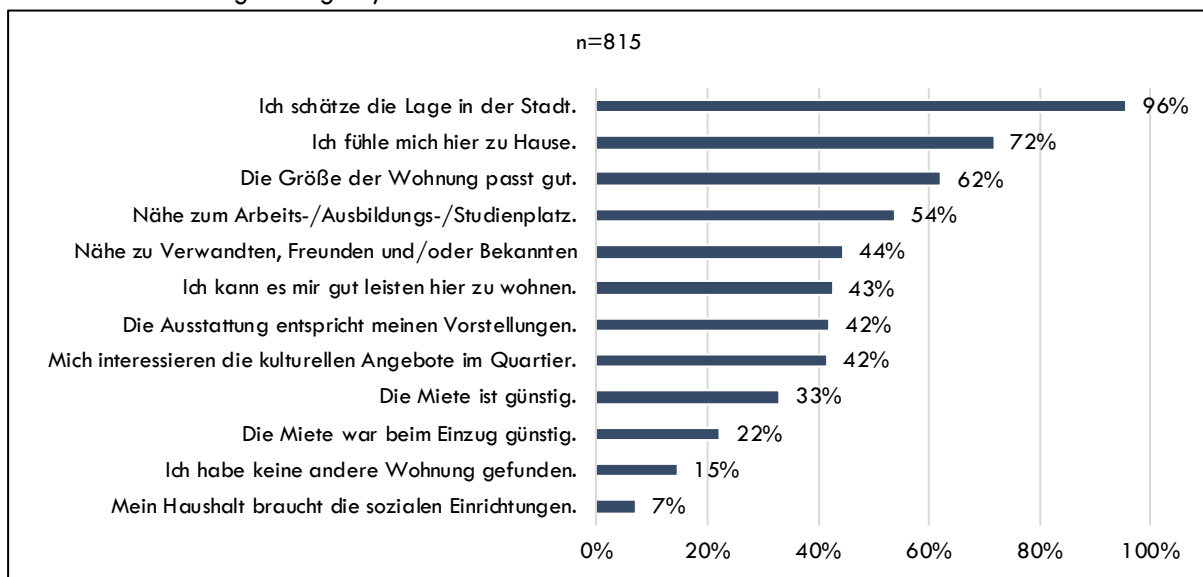


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Gebietsbindung

In der Haushaltsbefragung wurden die Haushalte gefragt, was sie an ihrer Wohnung und an ihrem Wohngebiet schätzen. In Abbildung 48 sind die Ergebnisse dargestellt. Fast alle Haushalte nennen die zentrale Lage des Gebiets. Des Weiteren fühlen sich die Bewohner:innen zu Hause und finden die Größe der Wohnung passend. Mehr als die Hälfte der Nennungen entfällt auf die Nähe zum Arbeits-/Ausbildungs- oder Studienplatz. Die Nähe zu Verwandten und Freunden wird ebenfalls häufig genannt. Jeweils etwa 40 % können sich die Miete gut leisten, haben eine den Vorstellungen entsprechende Wohnungsausstattung oder sind an den kulturellen Angeboten im Quartier interessiert. Ein Drittel empfinden die Miete aktuell als günstig, weitere 22 % empfanden sie beim Einzug günstig. Diese Einschätzungen korrespondieren stark mit der Warmmietbelastung der Haushalte. 7 % der Haushalte gaben an, auf die sozialen Einrichtungen vor Ort angewiesen zu sein. Nach Haushaltstypen ausgewertet, gaben 35 % der Alleinerziehenden und 31 % der Paare mit Kindern unter 18 Jahren an, auf die sozialen Infrastrukturen vor Ort angewiesen zu sein.

Abbildung 48: Einschätzung der Haushalte zum Untersuchungsgebiet und zur Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)

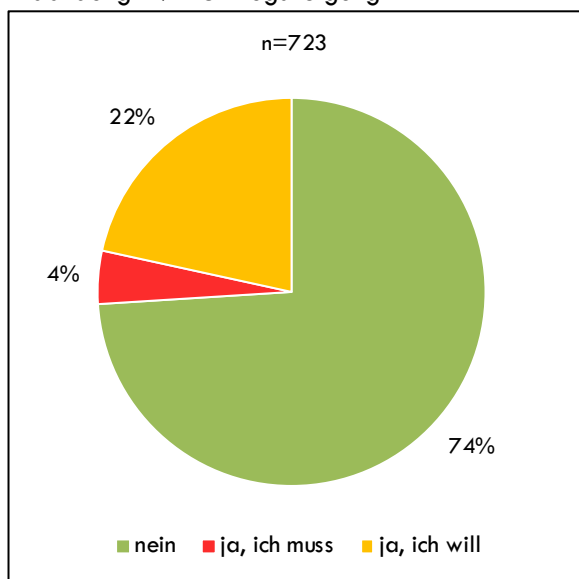


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Umzugsneigung

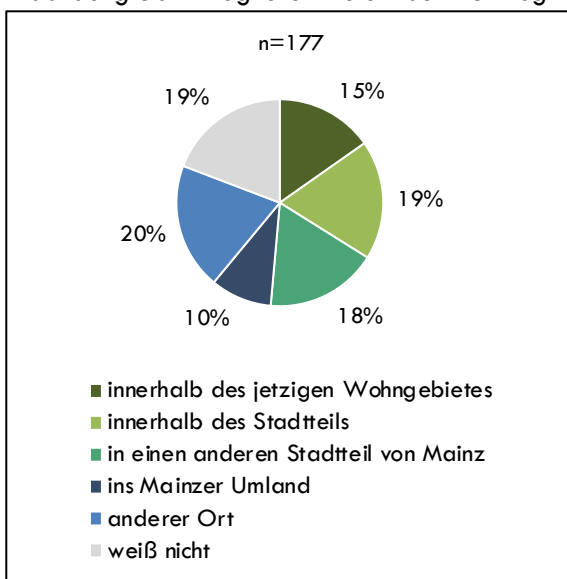
Die Umzugsneigung gibt Aufschluss darüber, welcher Anteil der Haushalte in den nächsten zwei Jahren umziehen möchte oder muss. 74 % der Haushalte planen keinen Umzug; 4 % der Haushalte müssen unfreiwillig umziehen und 22 % wollen freiwillig umziehen (vgl. Abbildung 49). Von den Haushalten, die einen Umzug planen, werden 15 % voraussichtlich im derzeitigen Wohngebiet und 19 % innerhalb des Stadtteils verbleiben. 18 % wollen in einen anderen Stadtteil umziehen. 19 % der Haushalte sind sich über den Zielort noch unschlüssig, wie aus der Abbildung 50 hervorgeht.

Abbildung 49: Umzugsneigung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Abbildung 50: Möglicher Zielort beim Umzug

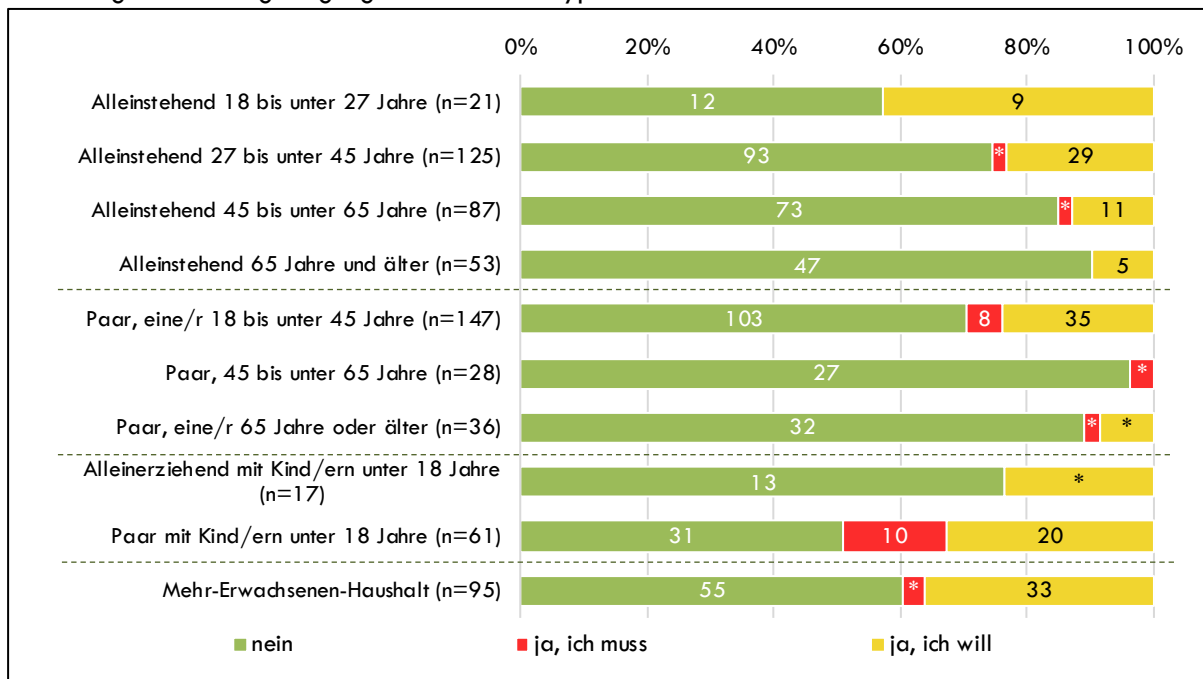


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Bei der Auswertung der Umzugsneigung nach Haushaltstyp in Abbildung 51 wird deutlich, dass es hauptsächlich junge Erwachsene, Paare in der Familiengründungsphase und Mehr-Erwachsenen-Haushalte sind,

die in den nächsten Jahren umziehen wollen. Dies unterstreicht die Funktion des Gebiets als Ankommens- und Durchgangsquartier, in dem junge Haushalte einen Lebensabschnitt verbringen, aber in dem sie nicht langfristig wohnen bleiben (können).

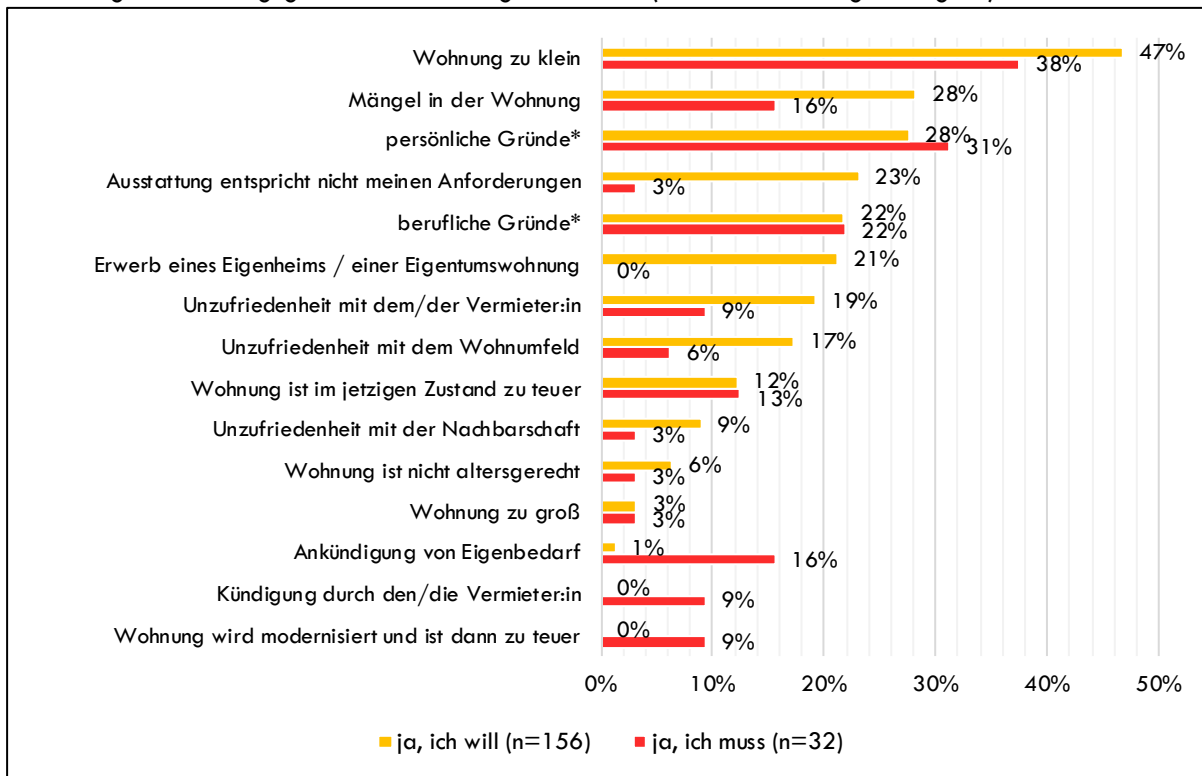
Abbildung 51: Umzugsneigung nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025; *: unter 5 Nennungen

In der Abbildung 52 sind die Umzugsgründe nach Freiwilligkeit des Umzugs dargestellt. Für die Haushalte, die umziehen müssen, sind die zu geringe Wohnungsgröße, die Ankündigung von Eigenbedarf, persönliche sowie berufliche Gründe und Wohnungsmängel die ausschlaggebenden Umzugsgründe. Weiterhin werden eine im jetzigen Zustand zu teure Wohnung, die anstehende Modernisierung mit anschließender Umlage auf die Miete und die Kündigung durch den/die Vermieter:in genannt. Die zu kleine Wohnung ist für Haushalte, die umziehen wollen, die hauptsächliche Umzugsmotivation gefolgt von Wohnungsmängeln, persönliche sowie berufliche Gründe und eine nicht den Anforderungen entsprechende Wohnungsausstattung. Persönliche Gründe sind beispielsweise Heirat oder die Geburt eines Kindes. Dies betrifft insbesondere die Gruppe der jungen Paare ohne Kind/er unter 45 Jahre, die ggf. mit einem Familienzuwachs rechnen, und Paare mit Kind/ern. Die umzugswilligen Haushalte äußern zudem Erwerb eines Eigenheims/ einer Eigentumswohnung sowie die Unzufriedenheit mit dem/der Vermieter:in sowie dem Wohnumfeld als weitere Gründe.

Abbildung 52: Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)

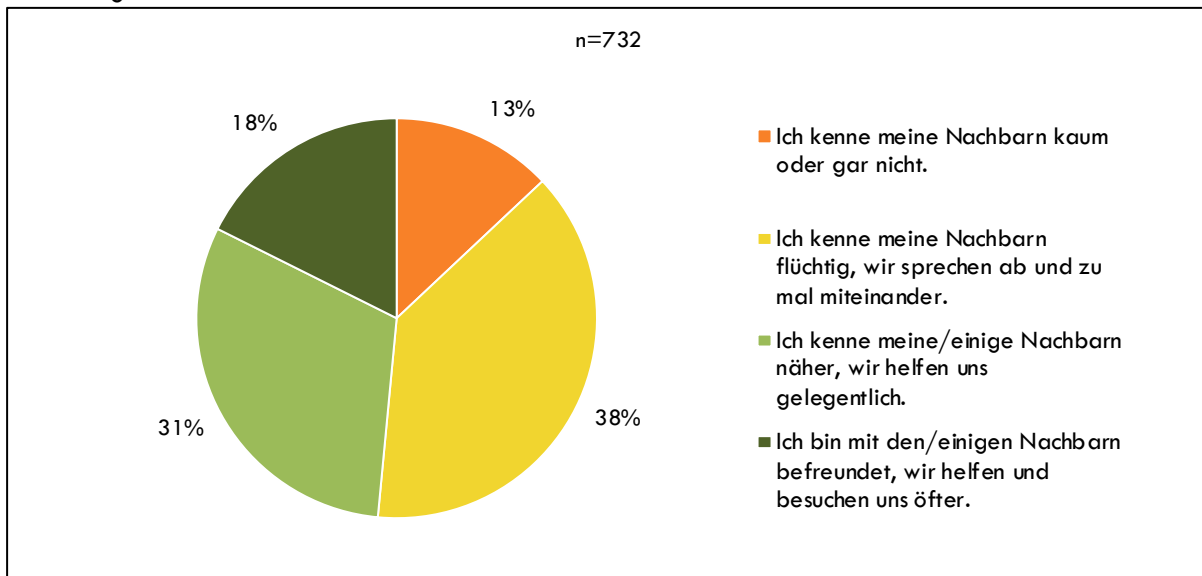


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025; * persönliche Gründe sind z. B. Heirat/Geburt/Auszug eines Kindes; berufliche Gründe z. B. Arbeitsplatz- oder Studienplatzwechsel

Kontakt zur Nachbarschaft, nachbarschaftliche Hilfe und ehrenamtliches Engagement

In der Abbildung 53 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft dargestellt. Rund die Hälfte der Haushalte pflegt engere nachbarschaftliche Kontakte, die sich in freundschaftlichen Beziehungen und regelmäßiger oder gelegentlicher, gegenseitiger Unterstützung äußern. Diese informellen Unterstützungsfaktoren sind nicht eins zu eins an einem anderen Ort reproduzierbar. Sie benötigen Zeit und Ressourcen, um aufgebaut zu werden. Außerdem ergänzen sie öffentliche Fürsorgeleistungen bzw. können diese in ihrem Umfang entlasten. Gut ein Drittel der Haushalte hat zumindest flüchtige Kontakte zu den Nachbar:innen. Nur 13 % der Haushalte kennen ihre Nachbar:innen kaum oder gar nicht. Der hohe Anteil an Bewohner:innen ohne enge nachbarschaftliche Bindungen ist ein typisches Merkmal von Ankunfts- und Durchgangsquartieren, die durch eine starke Bevölkerungsfluktuation gekennzeichnet sind, da sie Zuziehende mit günstigem Wohnraum versorgen. Vor diesem Hintergrund ist der Verbleib der Haushalte mit langer Wohndauer für die soziale Stabilität von besonderer Bedeutung.

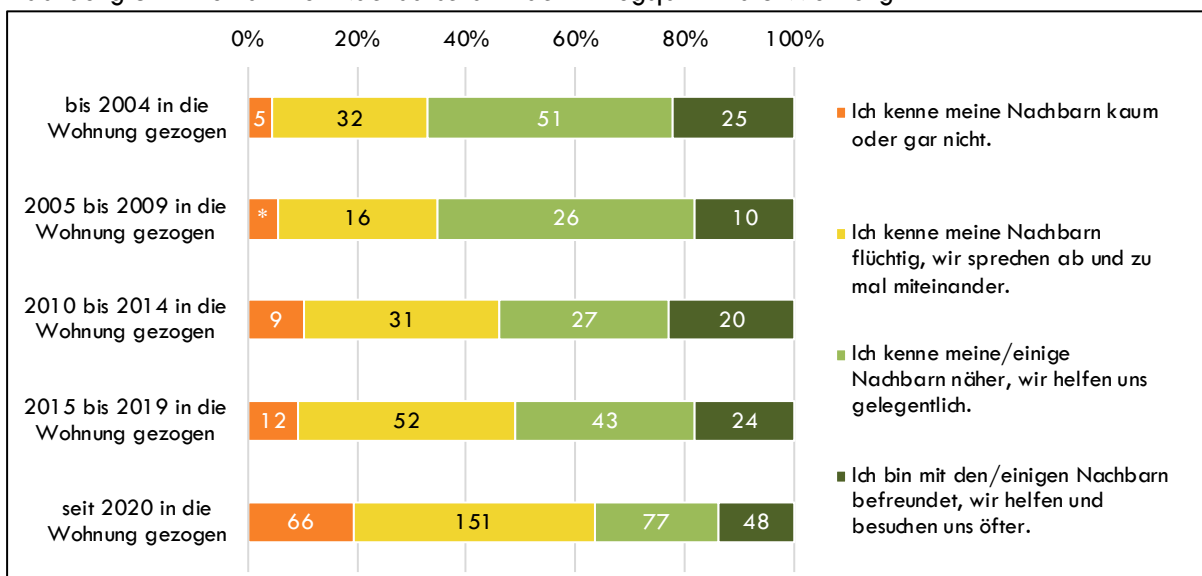
Abbildung 53: Kontakt zur Nachbarschaft



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

In der Abbildung 54 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft nach dem Einzugsjahr in die Wohnung aufgeschlüsselt. Haushalte, die bereits 16 Jahre oder länger in ihrer Wohnung leben, haben zu jeweils über 64 % ein enges oder sehr enges Verhältnis zur Nachbarschaft. In der jüngsten Zuzugsgruppe sind es 37 %. Dies verdeutlicht, dass eine längere Wohndauer festere soziale Bindungen begünstigt. Da insbesondere die Haushalte, die bereits lang in ihrer Wohnung leben, über geringere Einkommen verfügen (vgl. Kapitel 5.5), besteht die Gefahr, dass bei einer Verdrängung dieser Haushalte, z. B. durch modernisierungsbedingte Mieterhöhungen, das gewachsene nachbarschaftliche Gefüge und die informellen Unterstützungsnetzwerke verloren gehen.

Abbildung 54: Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025; *: unter 5 Nennungen

Nachbarschaftliche Hilfe und ehrenamtliches Engagement

2 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet geben an, auf nachbarschaftliche Hilfe oder ehrenamtliches Engagement angewiesen zu sein. 14 % der Haushalte leisten selbst Hilfe und Unterstützung. Weitere 1 % der Haushalte haben angegeben, dass beides auf sie zutrifft, sodass insgesamt rund 17 % der Haushalte selbst Hilfe leistet und/oder sind auf ehrenamtliche Unterstützung und Hilfe angewiesen ist. Insbesondere verdrängungsgefährdete Haushalte sind auf Unterstützung angewiesen und/oder leisten diese, wie die Differenzierung nach sozioökonomischen Merkmalen belegt:

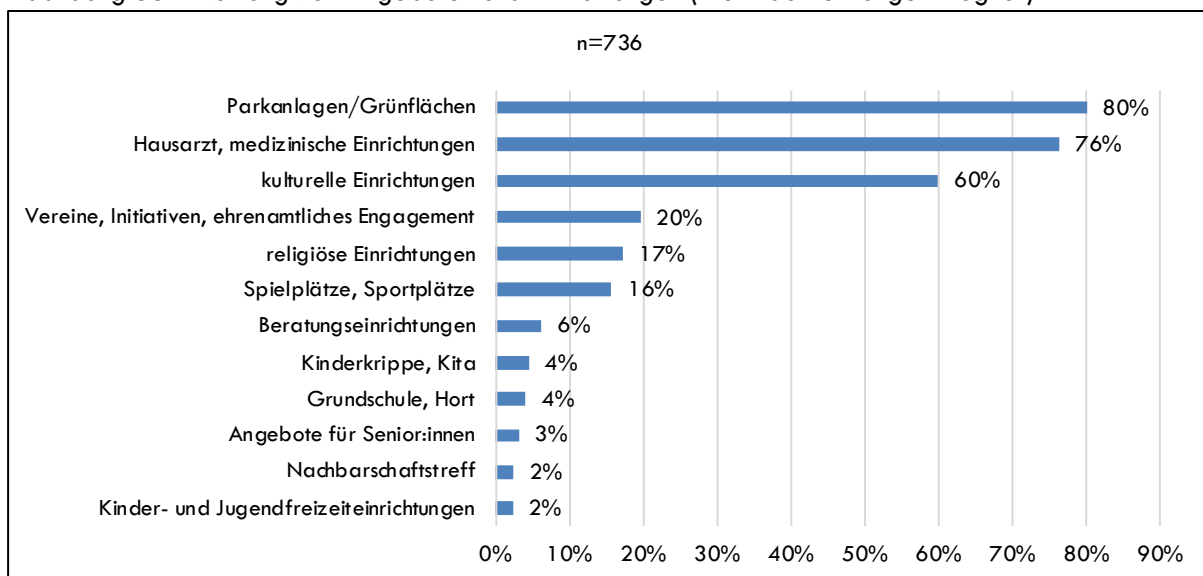
- 14 % der einkommensarmen Haushalte,
- 17 % der Haushalte, die einen Zuschuss zum Lebensunterhalt beziehen und
- 19 % der Haushalte, die eine Warmmietbelastung von 40 % und mehr haben.

5.8 Nutzung sozialer und grüner Infrastruktur

Hohe Nutzungsquoten der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Angebote und Einrichtungen deuten auf eine der Gebietsbevölkerung entsprechende Ausstattung hin. Welcher Anteil der Haushalte die verschiedenen Einrichtungen und Angebote im Untersuchungsgebiet bzw. in fußläufiger Erreichbarkeit nutzt, ist nachfolgend in der Abbildung 55 dargestellt.

Eine hohe Nutzungsquote erfahren Parkanlagen und Grünflächen, medizinische sowie kulturelle Einrichtungen. 20 % der Haushalte nutzen Vereine, Initiativen und Einrichtungen für ehrenamtliches Engagement. 17 % der Haushalte nutzen religiöse Einrichtungen, weitere 16 % der Haushalte nutzen Spielplätze und Sportplätze. 8 % der Haushalte besuchen Beratungseinrichtungen und Nachbarschaftstreffs. Bei den übrigen Angeboten und Einrichtungen handelt es sich um zielgruppenspezifische Angebote und Einrichtungen, weshalb eine differenzierte Betrachtung und Einordnung sinnvoll ist. Diese ist in der Tabelle 17 dargestellt.

Abbildung 55: Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Die Tabelle 17 stellt die zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen innerhalb des Wohnumfelds dar. Erwartungsgemäß erreichen kinder- und senior:innenspezifische Angebote und Einrichtungen bei diesen Zielgruppen besonders hohe Nutzungsquoten. Gemäß der geführten Expert:innen-Gespräche und der Analyse der Kindertagesstättenbedarfsplanung besteht der Bedarf nach zusätzlichen Betreuungsplätzen im Bereich Kindertagesstätten und es fehlen Nachbarschafts- und Jugendeinrichtungen. Deren in der Haushaltsbefragung ermittelte geringere Nutzungsintensität hängt damit zusammen, dass das Angebot begrenzt ist oder fehlt. Nachbarschaftstreffs werden überdurchschnittlich häufig von Haushalten mit Bezug von Grundsicherungsleistungen genutzt. Beratungseinrichtungen werden häufig von Haushalten mit Kind/ern oder Haushalten, die Grundsicherung beziehen, in Anspruch genommen. Eine Verdrängung dieser Haushalte kann Folgen für die im Untersuchungsgebiet ansässigen Einrichtungen und Angebote haben, die auf die Bedarfe der im Gebiet ansässigen Haushalte zugeschnitten sind. Generations- und zielgruppenübergreifend ist auch das Engagement in Fastnachts-Vereinen hervorzuheben, die Austausch, Vernetzung und Identifikation schaffen.

Tabelle 17: Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen des Wohnumfelds

	Haushalte mit minderjährigen Kindern (n=78)	Haushalte mit Personen ab 65 Jahre (n=89)	Einkommensarme Haushalte (n=113)	Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt (n=30)	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=124)
Parkanlagen/Grünflächen	83 %	72 %	83 %	57 %	75 %
Spielplätze, Sportplätze	58 %	10 %	27 %	33 %	20 %
Kinderkrippe, Kita	28 %	2 %	9 %	10 %	6 %
Grundschule, Hort	26 %	2 %	10 %	13 %	8 %
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	13 %	*	1 %	7 %	4 %
Nachbarschaftstreff	1 %	2 %	2 %	10 %	4 %
Angebote für Senior/innen	*	17 %	*	7 %	1 %
Beratungseinrichtungen	12 %	9 %	9 %	13 %	6 %
religiöse Einrichtungen	24 %	36 %	16 %	20 %	15 %
Hausarzt, medizinische Einrichtungen	81 %	89 %	74 %	77 %	83 %
kulturelle Einrichtungen	56 %	63 %	55 %	37 %	63 %
Fastnachts-Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	23 %	19 %	19 %	30 %	17 %

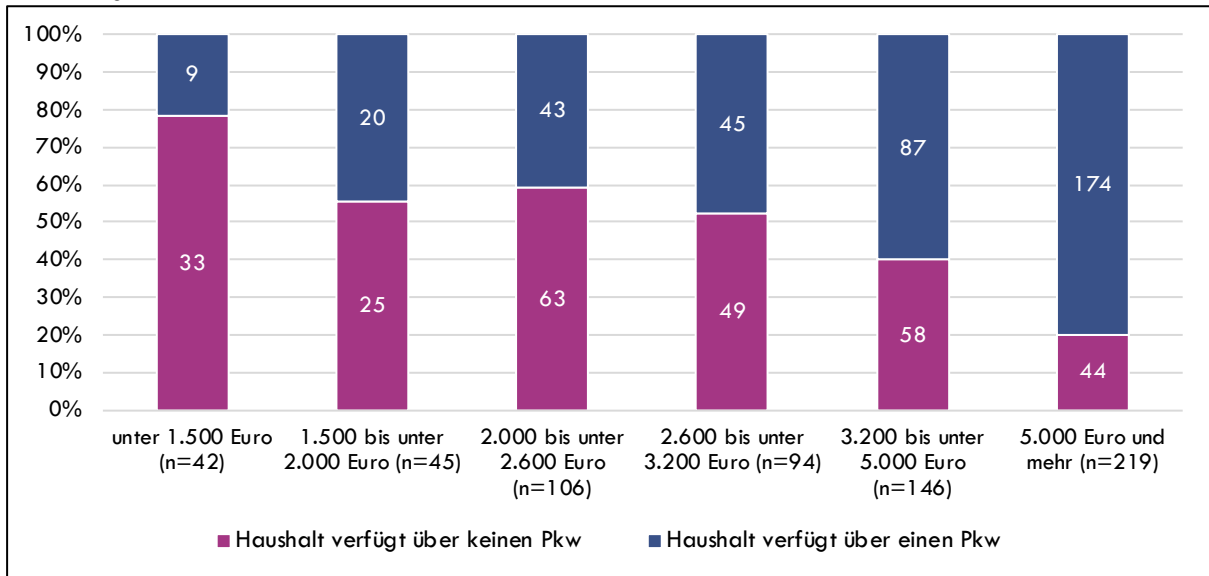
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025; *: unter 5 Nennungen

5.9 Pkw-Nutzung

In der Abbildung 56 ist dargestellt, wie sich der Motorisierungsgrad in Abhängigkeit zum monatlichen Netto-Haushaltseinkommen darstellt. Es wird deutlich, dass der Motorisierungsgrad mit höherem Einkommen ansteigt. In Kombination mit den festgestellten Veränderungen hinsichtlich der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist bei einem weiteren Anstieg des Mietniveaus und dem damit einhergehenden Zuzug von einkommensstärkeren Haushalten in das Untersuchungsgebiet auch ein steigendes Pkw-Aufkommen

erwartbar. Laut Haushaltsbefragung wirkt sich dies negativ auf die Stellplatzverfügbarkeit (vgl. Kapitel 5.10) und das motorisierte Verkehrsaufkommen im Gebiet aus.

Abbildung 56: Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



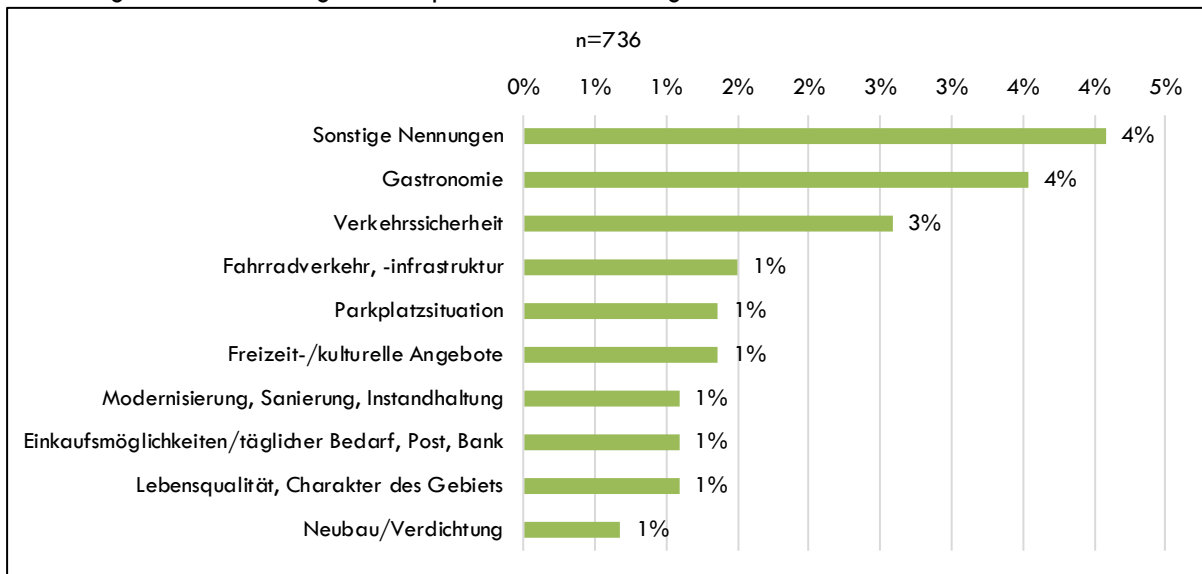
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

5.10 Entwicklungen im Quartier und in der Nachbarschaft aus Sicht der Haushalte

Neben der Nutzung der Infrastruktur wurden die Haushalte gefragt, welche Veränderungen sie in den letzten Jahren im Wohngebiet wahrgenommen haben: nur 14 % der Haushalte haben positive Veränderungen und 35 % negative Veränderungen im Gebiet wahrgenommen. Die jeweils zehn meistgenannten positiven und negativen Veränderungen – jeweils bezogen auf alle Haushalte im Untersuchungsgebiet – sind in Abbildung 57 und Abbildung 58 dargestellt.

Positive Veränderungen wurden insbesondere hinsichtlich des gastronomischen Angebots und der Verkehrssicherheit genannt.

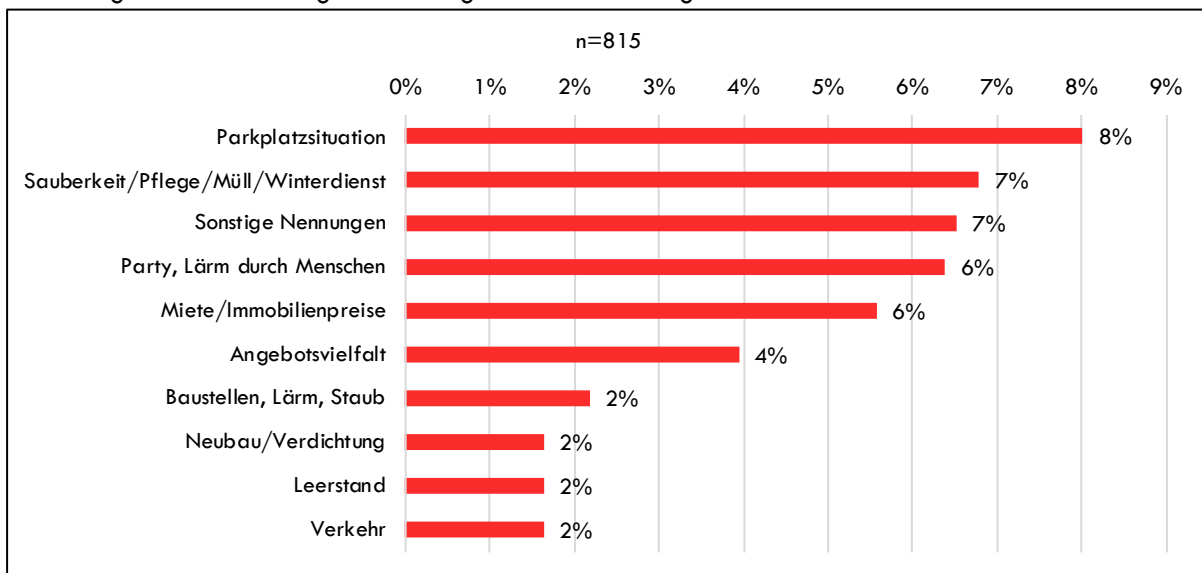
Abbildung 57: Zehn meistgenannte positive Veränderungen im Quartier



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Negative Veränderungen wurden weitaus häufiger wahrgenommen. Am häufigsten wird die Parkplatzsituation (vgl. Kapitel 5.9) als negativ betrachtet, gefolgt von einer mangelhaften Sauberkeit und durch Menschen verursachter Lärm. Für 4 % der Haushalte hat zudem die Angebotsvielfalt im Hinblick auf den Einzelhandel abgenommen. Genannt werden außerdem das ansteigende Mietniveau und die hohen Immobilienpreise. Neubau und Verdichtung werden ambivalent betrachtet, da rund 2 % der Haushalte dies als negative Entwicklung wahrnehmen. Einhergehend mit der Schaffung neuen Wohnraums werden die Belastungen durch die Baustellen in Form von Lärm und Staub benannt.

Abbildung 58: Zehn meistgenannte negative Veränderungen im Quartier



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

5.11 Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials

Die sich aus dem bestehenden baulichen Aufwertungspotenzial und dem wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd erheblich und geeignet, wesentliche Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu verursachen. Dies lässt sich aus der Analyse des Verdrängungspotenzials ableiten.

Die Wohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd ist im Vergleich zur Gesamtstadt Mainz durch eine jüngere Bevölkerung gekennzeichnet: 65 % der Personen im Untersuchungsgebiet sind unter 45 Jahre alt, in der Gesamtstadt sind es 58 %. Das Untersuchungsgebiet ist ferner durch eine gemischte Bevölkerung im Hinblick auf Haushaltstypen, Haushaltsgröße und die Herkunft geprägt.

Das Untersuchungsgebiet ist durch eine stetige Fluktuation gekennzeichnet, welches sich aus der Analyse der Wohndauer und der Umzugsneigung ableitet. Das Untersuchungsgebiet fungiert demnach als „**Ankommensquartier**“ innerhalb der Stadt. Insbesondere junge Alleinstehende oder kinderlose Paare umfassen einen großen Anteil der Haushalte. Diese Gruppen ziehen in das Gebiet, weil der Wohnraum bezüglich der Größe gegeben ist oder das Aufbringen der Miete durch die Bildung von Wohngemeinschaften möglich wird. Außerdem ist die zentrale Lage und die gute Anbindung an die Innenstadt und die Universität attraktiv für junge Erwachsene und Paare in der Familiengründungsphase. Diese Haushalte nutzen das Gebiet als Wohnstandort zu Beginn ihres Studiums oder den Einstieg in das Berufsleben. Gemäß Haushaltsbefragung befinden sich 19 % der Personen in der (schulischen) Ausbildung oder dem Studium. Die Verweildauer in der Wohnung ist zumeist auf wenige Jahre angelegt. Dies wird dadurch belegt, dass rund 42 % der Haushalte in den letzten fünf Jahren in das Wohngebiet gezogen sind und die Umzugsneigung rund 26 % beträgt. Dies verursacht eine stetige Dynamik und Veränderung im Gebiet. Die hohe Fluktuation ist jedoch kein Ausschlussgrund für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung, denn es kann auch bei hoher Fluktuation die gleiche soziostrukturelle Zusammensetzung beibehalten werden. Dies ist davon abhängig, ob das Wohnungsangebot nach Art, Größe und Mietkosten erhalten bleibt, um den Zuzug ähnlicher Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen. Die Erhaltung eines „Ankommensquartiers“ für bestimmte Bevölkerungsgruppen ist in einer wachsenden Großstadt eine zentrale Aufgabe, um eine adäquate Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung gewährleisten zu können. Die Erhaltung dieser Qualität gestaltet sich vor dem Hintergrund der baulich-eigentumsrechtlichen Potenziale und des hohen wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdrucks im Gebiet als Herausforderung, da diese Entwicklungen zur Veränderung des Wohnungsangebots und der in das Gebiet zuziehenden Bevölkerungsgruppen führen. Der Charakter des „Ankommensquartiers“ geht durch steigende Bestands- und Angebotsmieten, die Schaffung höherwertiger Ausstattungszustände und Bestrebungen nach Veränderungen am Wohnungsschlüssel verloren.

Hinsichtlich der **Wohnungsbelegung** stimmt das Verhältnis von Wohnungsangebot in Bezug auf die Anzahl der Zimmer und die Haushaltsgröße für die zur Miete wohnenden Haushalte überein und stellt eine bedarfsgerechte Versorgung sicher. Das Wohnraumangebot mit vielen Wohnungen mit bis zu zwei Zimmern (42 %) unterstützt die Funktion als Ankommens- und Durchgangsquartier für zuziehende bzw. neu gegründete Haushalte junger Erwachsener zu. Auch WG-geeigneter Wohnraum ist vorhanden, dies spiegelt sich in einem hohen Anteil von Mehr-Erwachsenen-Haushalten (13 %) wider.

Gemäß Haushaltsbefragung fühlt sich der überwiegende Anteil der Haushalte im Untersuchungsgebiet zu Hause, schätzt die Lage in der Stadt, die Wohnungsgröße und die Nähe zum Arbeits-/Ausbildungs- oder Studienplatz. Die **nachbarschaftlichen Kontakte** deuten auf ein stabiles soziales Gefüge hin, denn rund die Hälfte der Haushalte pflegen engere Kontakte zu den Nachbar:innen, die sich in freundschaftlichen Beziehungen und gelegentlicher gegenseitiger Unterstützung äußern. Hinzu kommt ehrenamtliches Engagement, auf das z. B. einkommensarme Haushalte und Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt oder einer bereits hohen Warmmietbelastung in besonderer Weise angewiesen sind bzw. selbst Unterstützung leisten. Diese informellen Unterstützungsfaktoren sind nicht eins zu eins an einem anderen Ort reproduzierbar. Sie benötigen Zeit, um aufgebaut zu werden. Außerdem ergänzen sie öffentliche Fürsorgeleistungen bzw. können diese in ihrem Umfang entlasten. Je länger die Haushalte in ihrer Wohnung wohnen, desto enger sind die Kontakte zu den Nachbar:innen. Eine längere Wohndauer begünstigt somit festere soziale Bindungen. Da insbesondere die Haushalte, die bereits lang in ihrer Wohnung leben, von einer hohen Warmmietbelastung betroffen sind, besteht die Gefahr, dass bei einer Verdrängung dieser Haushalte, z. B. durch modernisierungsbedingte Mieterhöhungen, das gewachsene nachbarschaftliche Gefüge und die informellen Unterstützungsnetzwerke verloren gehen. Insbesondere ältere Alleinstehende und Paare im Alter über 64 Jahre sind von einer hohen Warmmietbelastung betroffen (siehe folgende Ausführungen).

Die Haushaltsbefragung belegt, dass die vorhandenen Angebote und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur innerhalb des Wohngebiets eine **zielgruppenspezifische Nachfrage** aufweisen. Gemäß der geführten Expert:innen-Gespräche und der Analyse der Kindertagesstättenbedarfsplanung ist die Versorgungslage in der Mainzer Altstadt jedoch angespannt: Es besteht ein hoher Bedarf nach zusätzlichen Betreuungsplätzen im Bereich Kindertagesstätten und es fehlen Nachbarschafts- und Jugendeinrichtungen. Die in der Haushaltsbefragung ermittelte geringere Nutzungsintensität dieser Einrichtungen hängt damit zusammen, dass in einzelnen Bereichen das Angebot begrenzt ist oder fehlt. Im Rahmen der Sanierungsverfahren wurden neben der Förderung der Modernisierung des Wohnungsbestands auch Gemeinbedarfseinrichtungen geschaffen. Aufgrund der begrenzten räumlichen Kapazitäten in der dicht bebauten Altstadt bestehen aktuell kaum Möglichkeiten zur Erweiterung oder dem Neubau sozialer Infrastruktureinrichtungen. Mit dem geplanten Neubau der Kita Holztorchule sollen zukünftig jedoch 60 neue Betreuungsplätze geschaffen werden, wodurch voraussichtlich die Versorgungsquoten erhöht und das Missverhältnis zwischen der Anzahl der Kinder und den angebotenen Betreuungsplätzen reduziert werden kann. Die Erhaltung der gegenwärtigen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung kann zu einer stabilen Nachfrage beitragen.

Das **monatliche Netto-Haushaltseinkommen** beträgt im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd 3.500 Euro im Median. Der Anteil an Haushalten mit einem Einkommen von unter 2.000 Euro beträgt 13 %. Über mittlere Einkommen zwischen 2.000 bis 3.200 Euro verfügen rund 31 % der Haushalte. In der jüngsten Zuzugsperiode ab 2020 ist eine breite und vielfältige Streuung nach Einkommensklassen zu erkennen: Sowohl untere als auch mittlere und obere Einkommensgruppen sind zugezogen. Dies verdeutlicht die Versorgungsfunktion des Gebiets mit Wohnraum für verschiedene Einkommensgruppen und stellt ein erhaltungsrechtliches Schutzziel dar. Der Anteil **einkommensarmer Haushalte** beträgt im Untersuchungsgebiet 19 %, d. h. diese Haushalte verfügen über maximal 60 % des mittleren Äquivalenzeinkommens des Bezugsraums (Raumordnungsregion Rheinhessen-Nahe)⁸⁵, das im Jahr 2023 bei 2.064 Euro lag.

⁸⁵ Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeinsames Statistikportal, Einkommensarmut und -verteilung, Internetquelle

Mehr-Erwachsenen-Haushalte, Alleinerziehende und junge Alleinstehende unter 27 Jahre und Paare mit Kind/ern weisen überdurchschnittlich hohe Anteile einkommensarmer Haushalte auf. Alleinerziehende und junge Alleinstehende unter 27 Jahre weisen das geringste Äquivalenzeinkommen mit rund 1.600 Euro auf.

38 % der Haushalte weisen bereits eine **Warmmietbelastung** von 30 % oder mehr auf; bei 16 % der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 %. Außerdem befinden sich 21 % der Haushalte bereits nah an der 30 %-Schwelle, die durch Mieterhöhungen überschritten werden könnte. Eine hohe Warmmietbelastung betrifft Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen besonders: In den Einkommensklassen bis unter 2.600 Euro monatlichem Netto-Haushaltseinkommen liegt die Warmmietbelastung im Median bereits über der 30 %-Schwelle. Auch Haushalte mit einem Einkommen von 2.600 bis unter 3.200 Euro haben bereits eine Warmmietbelastung von 29 % im Median, sind demnach nah an der 30 % Schwelle.

Der jeweils nachfolgend dargestellte Anteil der Haushaltstypen hat mindestens eine Warmmietbelastung von 30 %:

- Alleinstehend 65 Jahre und älter (88 %)
- Alleinstehend 18 bis unter 27 Jahre (63 %)
- Alleinerziehend mit Kindern unter 18 Jahren (58 %)
- Mehr-Erwachsenen-Haushalte (50 %)
- Paare 65 Jahre und älter (50 %)

Im Hinblick auf die Einkommensverhältnisse und die Warmmietbelastung ist die Erhaltung des Mietwohnraums für bestimmte Haushalte im Untersuchungsgebiet von großer Bedeutung. Einige Haushalte sind besonders verdrängungsgefährdet, da sie zum Beispiel aufgrund geringer finanzieller Spielräume steigende Wohnkosten nicht tragen können bzw. auf bestimmte Strukturen des Wohnumfelds angewiesen sind. Demgegenüber stehen die noch vorhandenen Aufwertungspotenziale und damit verbunden potenzielle Mieterhöhungen. Zu den verdrängungsgefährdeten Haushalten zählen insbesondere die folgenden Haushalte:

- **Einkommensarme Haushalte und Haushalte mit geringen Einkommen:** 19 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd sind aufgrund ihres Einkommens als armutsgefährdet einzustufen. Neben den geringen finanziellen Möglichkeiten weisen einkommensarme Haushalte und Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung auf. 69 % der einkommensarmen Haushalte haben eine Warmmietbelastung von über 30 %, davon haben 38 % sogar eine Warmmietbelastung von 40 % und mehr. Steigende Mietkosten können nur schwer kompensiert werden.
- **Haushalte mit einer hohen Warmmietbelastung:** 38 % der Haushalte haben bereits eine hohe Warmmietbelastung von über 30 % des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens. Davon betroffen sind verschiedene Haushaltstypen wie junge und ältere Alleinstehende, Alleinerziehende und Mehr-Erwachsenen-Haushalte. Eine hohe Warmmietbelastung weisen sowohl einkommensschwächere Haushalte als auch Haushalte mit mittleren Einkommen auf.

- **Junge Erwachsene:** Diese Haushalte sind durch ein geringes Einkommen und eine hohe Warmmietbelastung gekennzeichnet. Die Personen leben in unterschiedlichen Haushaltsformen zusammen, besonders stark sind sie durch Wohngemeinschaften geprägt. Durch die Kombination mehrerer Einkommen ist die Finanzierung der Wohnungsmiete möglich. Diese Haushaltsgruppe ist auf die Erhaltung preisgünstigen Wohnraums angewiesen.
- **Haushalte mit Kindern, insbesondere Alleinerziehende:** Die im Untersuchungsgebiet lebenden Alleinerziehenden und Familien sind in ihrer ökonomischen Situation eingeschränkt; das belegt der hohe Anteil einkommensarmer Haushalte dieser beiden Haushaltstypen: 55 % der Alleinerziehenden und 36 % der Paare mit Kind/ern sind von Einkommensarmut betroffen. Die zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen, auch außerhalb der Regelangebote im Bereich Kita und Schule, ist hoch. Die Versorgungslage im Bereich der Kindertagesstätten angespannt.
- **Mehr-Erwachsenen-Haushalte:** Der Anteil von Mehr-Erwachsenen-Haushalten, insbesondere Wohngemeinschaften ist hoch. Diese Gruppe besteht insbesondere aus Personen, die sich noch in der Ausbildung oder dem Studium befinden. Die finanziellen Möglichkeiten sind begrenzt und die Haushalte weisen eine hohe Warmmietbelastung auf. Aufgrund des Angebots großer Wohnungen mit 80 Quadratmetern und mehr (34 %) findet dieser Haushaltstyp in zentraler städtischer Lage passenden Wohnraum; dies belegt auch die hohe Quote bedarfsgerecht belegter Wohnungen. 85 % der Mehr-Erwachsenen-Haushalte belegen ihre Wohnung bedarfsgerecht.

Zusammenfassend wird insbesondere aufgrund der Einkommenssituation, der bereits hohen Warmmietbelastung und des bedarfsgewichteten Äquivalenzeinkommens ein haushaltsspezifisch ausgeprägtes Verdrängungspotenzial festgestellt. Das vorhandene Wohnraumangebot trägt zur Versorgung verschiedener Einkommensgruppen und Haushaltstypen bei; die Wohnungsbelegung ist nachfragegerecht. Das Untersuchungsgebiet übernimmt zudem die Funktion eines „Ankommensquartiers“ für junge Erwachsene.

6. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

Die vorangegangene Analyse belegt, dass für das Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd in der Landeshauptstadt Mainz die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB gegeben sind, da ein Aufwertungspotenzial, ein Aufwertungsdruck und ein Verdrängungspotenzial vorliegen sowie aus der Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung negative städtebauliche Folgen zu erwarten sind.

Im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd bestehen vielfältige bauliche **Aufwertungspotenziale**, die insbesondere die energetische Modernisierung, z. B. der Fassaden, Fenster und Heizungsanlagen, den An- bzw. Einbau von zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen wie Balkonen oder Aufzügen, die Modernisierung von Bädern und Sanitäranlagen sowie die Möglichkeit zur Veränderung der Grundrisse oder zur Zusammenlegung bzw. Teilung von Wohnungen. Die Nutzung der vorhandenen Potenziale kann zu Veränderungen der Wohnungsstruktur und des Wohnwerts führen, wodurch Auswirkungen auf die Bewohner:innen in den betroffenen Beständen entstehen. Die identifizierten baulichen Aufwertungspotenziale belegen, dass noch ein hohes Steuerungspotenzial für das soziale Erhaltungsrecht im Gebiet besteht. Daneben besteht noch ein hohes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Die bestehenden baulichen Aufwertungspotenziale wurden in den vergangenen Jahren bereits genutzt und begründen einen wohnungswirtschaftlichen **Aufwertungsdruck**. Dies belegen die durchgeführten Modernisierungen, die Analyse der Bauanträge, die Entwicklung des Mietniveaus und die erfolgten Mietanpassungen. In Kombination mit den baulichen Aufwertungspotenzialen und der soziodemographischen und -ökonomischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung leitet sich daraus eine besondere Schutzwürdigkeit zur Erhaltung des Wohnungsbestands nach Art, Ausstattung, Größe und Mietkosten ab.

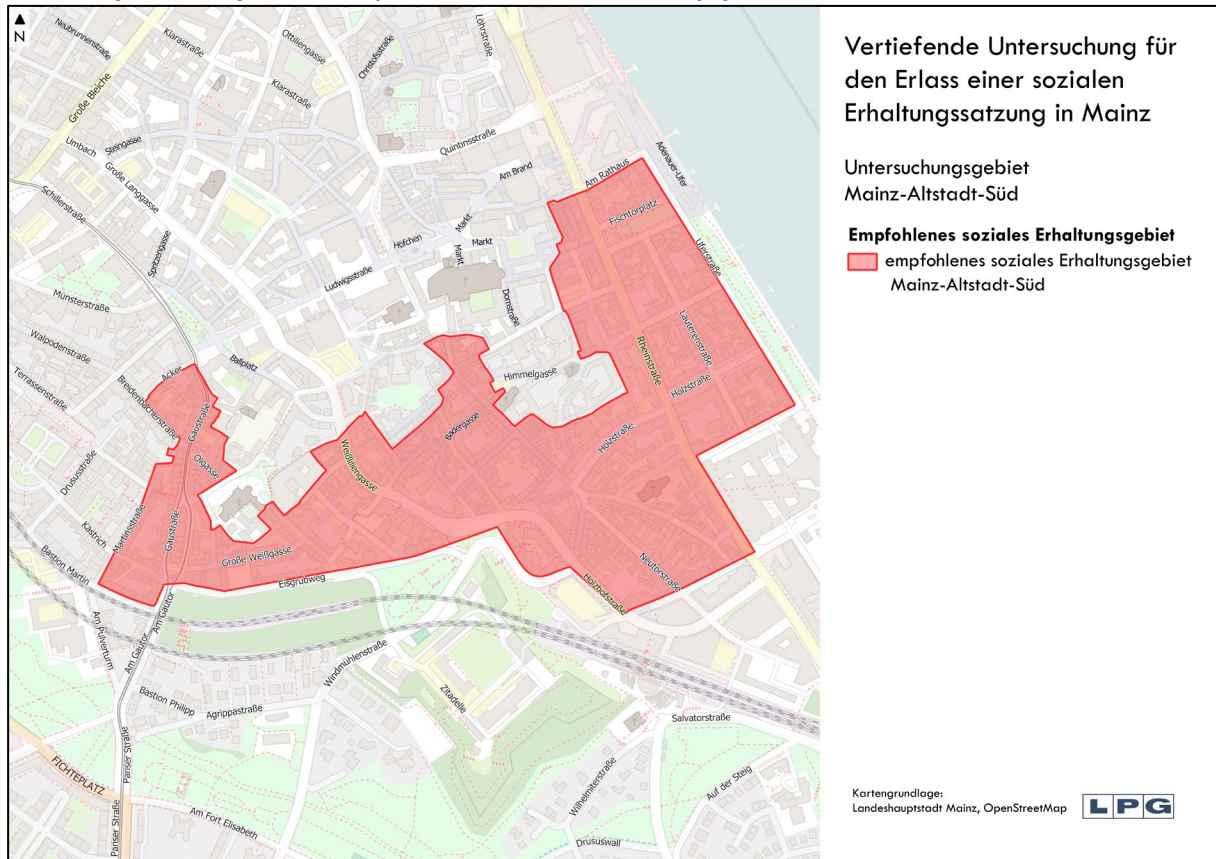
Das Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd ist gegenwärtig durch eine gemischte Bevölkerungsstruktur in Bezug auf Alter, Bildungsstand, Einkommen, Herkunft und Haushaltsform geprägt. Insbesondere aufgrund der Einkommenssituation, der bereits hohen Warmmietbelastung und des bedarfsgewichteten Äquivalenzeinkommens konnte ein haushaltsspezifisch ausgeprägtes **Verdrängungspotenzial** nachgewiesen werden. Das vorhandene Wohnraumangebot trägt zur Versorgung verschiedener Einkommensgruppen und Haushaltstypen bei; die Wohnungsbelegung ist nachfragegerecht. Das Untersuchungsgebiet übernimmt zudem die Funktion eines „Ankommensquartiers“ für junge Erwachsene.

In Kombination der drei Analyseebenen können aus der Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung **negative städtebauliche Folgewirkungen** wie der Verlust eines vielfältigen Wohnungsangebotes für verschiedene Haushaltsformen und Bevölkerungsgruppen in zentraler städtischer Lage und der Verlust nachbarschaftlicher Stabilität und sozialer Mischung resultieren (vgl. Kapitel 6.3).

6.1 Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs

Im Ergebnis der vertiefenden Untersuchung wird das in der Abbildung 59 dargestellte Gebiet für die Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet empfohlen. In einer kleinräumigen Analyse wurden keine relevanten teilräumlichen Unterschiede im Hinblick auf die wesentlichen Indikatoren festgestellt, sodass die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB in innerhalb des dargestellten Gebietsumgriffs vorliegen.

Abbildung 59: Umgriff des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets Mainz-Altstadt-Süd



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Die Gebietsabgrenzung ist grundsätzlich so vorzunehmen, dass das Schutzziel in wesentlichen Teilen des Gebiets erreicht werden kann.⁸⁶ Dabei ist in Hinblick auf das zweistufig ausgestaltete Verfahren nicht erforderlich, dass alle in einem festgelegten Erhaltungsgebiet vorhandenen baulichen Anlagen erhaltungswürdig sind.⁸⁷ Mit der empfohlenen Gebietskulisse wird, der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil der Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.⁸⁸ Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters⁸⁹, der in der vorliegenden Untersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Innerhalb dieser Gebietskulisse sind die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen.

6.2 Zusammenfassende Einschätzung der Analyseebenen für den empfohlenen Geltungsbereich

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die zentralen Ergebnisse der drei Analyseebenen und die Steuerungswirkung des sozialen Erhaltungsrechts im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd.

⁸⁶ Senatsbeschluss vom 24. Juli 2020, OVG 2 A 6.18 - juris, Rn. 6.

⁸⁷ OVG Hamburg, Urteil vom 9. Juli 2014 - 2 E 3/13.N - juris, Rn. 28.

⁸⁸ OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

⁸⁹ BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

Tabelle 18: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Gebäude- und Wohnungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnungsbestand überwiegend durch Altbau, darunter gründerzeitliche Wohngebäude, und Bauten aus der Nachkriegszeit ■ vielfältige Wohnungsgrößen und ein heterogener Wohnungsschlüssel für verschiedene Haushaltsgrößen und Haushaltsformen ■ 73 % der Mietwohnungen sind bedarfsgerecht belegt, die Quote ist abhängig von Alter und Miet- bzw. Eigentumsform der Wohnung ■ Wohnungsbestand überwiegend im Eigentum privatwirtschaftlicher Eigentumsformen ■ Potenzial zur Umwandlung für rechnerisch⁹⁰ 69 % des Wohnungsbestands (gemäß Haushaltsbefragung) und rund 58 % der Wohngebäude (gemäß Berechnung auf Grundlage der städtischen Eigentümer:in- nendaten) gegeben 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erhaltung der Struktur, des Angebots und der Eigentumsform des lokalen Mietwohnungsmarkts, durch Reglementierung von: <ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen sowie grundrissverändernden Maßnahmen, ■ Wohnungsabriss oder ■ Umwandlung in Einzeleigentum über die Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB
Ausstattungs- zustand der Gebäude und Wohnungen und Sanierungs-/Modernisierungspotenzial	<ul style="list-style-type: none"> ■ Potenzial für nachholende Sanierung: <ul style="list-style-type: none"> ■ Beseitigung von Wohnungsmängeln (65 %) ■ Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung (57 %) ■ Austausch einfach verglaster Fenster (15 %) ■ Potenzial für energetische Modernisierung, z. B.: <ul style="list-style-type: none"> ■ Fassadendämmung ■ Dämmung oberste Geschossdecke / Dach ■ energiesparende Heizungsanlage ■ Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale: <ul style="list-style-type: none"> ■ Fußbodenheizung ■ getrennte Dusche und Badewanne ■ WC wandhängend, Handtuchheizkörper ■ größerer Erstbalkon / zusätzlicher Balkon ■ bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä. ■ Aufzug ■ hochwertige Bodenbeläge ■ Gegensprechanlagen mit Kamera 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Eine nachholende Sanierung zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungszustand ist genehmigungsfähig, jedoch kann der Umfang der Maßnahme auf die Mindestanforderungen begrenzt und darüberhinausgehende, wohnerweiternde Maßnahmen können gesteuert werden. ■ Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen des GEG oder der Bauordnung hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. ■ Ausbau von Dachgeschossen gemäß Bauordnung genehmigungsfähig, die Schaffung von Maisonettewohnungen kann versagt werden.

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁹⁰ Das Umwandlungspotenzial bildet sich aus den Eigentumsformen: private Hauseigentümer:innen, private Wohnungsunternehmen und sonstige Eigentümer:innen.

Tabelle 19: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Angebots- und Bestandsmieten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohes Angebotsmietniveau in zwei von drei Stadtbezirken, in denen sich das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet befindet ▪ Anstieg der Bestandsmieten ▪ günstiges Mietniveau in Wohnungen, die bis 2009 bezogen wurden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Steuerungswirkung nur indirekt über die Regulierung von baulichen Maßnahmen und deren Umlage auf die Miete erreichbar.
Bauanträge und Modernisierungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 39 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von Mieterhöhungen betroffen ▪ 69 % der Mieterhöhungen wurden mit einer Anpassung an den Mietspiegel begründet, 6 % durch Modernisierung ▪ es erfolgten insbesondere energetische Modernisierungen, die Modernisierung von Badezimmern, die Modernisierung von Fußböden und der Einbau neuer Fenster ▪ Bauanträge und Haushaltsbefragung belegen rege Modernisierungstätigkeit und breite Vielfalt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Indem der Umfang von Sanierungen begrenzt werden kann, kann die Wirkung der Mietpreisbremse unterstützt werden. ▪ Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen der GEG hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden.
Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und Verkauf von Eigentumswohnungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringe Anzahl an Abgeschlossenheitsbescheinigungen ▪ höherer Ausstattungszustand in Eigentumswohnungen als in Mietwohnungen ▪ Potenzial für Umwandlungen ist für 69 % der Wohnungen weiterhin gegeben ▪ Weiterverkauf von bestehenden Eigentumswohnungen und Schaffung Eigentumswohnungen im Neubau festzustellen ▪ verkaufte Eigentumswohnungen erzielten im Untersuchungsgebiet höhere Quadratmeterpreise im Erstverkauf aus Neubau und im Weiterverkauf als in der Gesamtstadt ▪ Aussicht auf hohe Verkaufserlöse kann ein Anreiz zur Bildung von Wohneigentum oder den Verkauf bestehender Eigentumswohnungen sein 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei gültiger Umwandlungsverordnung auf Landesebene (<u>derzeit nicht gegeben</u>): Erhaltung des Mietwohnungsanteils durch Versagung von Wohnungsumwandlungen und damit einhergehend auch Erhaltung eines gebietstypischen Ausstattungszustands
Zweckentfremdung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zweckentfremdung wie Ferienwohnungen oder langfristiger Leerstand im Gebiet vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Untersagung von Nutzungsänderung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Tabelle 20: Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnbevölkerung jünger als Gesamtstadt; „Ankommensquartier“ für junge Erwachsene und Paare in Familiengründungsphase ▪ 10 % der Haushalte mit minderjährigen Kind/ern im Haushalt ▪ Anteil der Personen Deutsch mit Migrationshintergrund und anderer Staatsangehörigkeit 50 % ▪ 76 % der Mieter:innen belegen ihre Wohnung bedarfsgerecht ▪ Äquivalenzeinkommen haushaltsspezifisch unterschiedlich ausgeprägt, 19 % der Haushalte sind einkommensarm ▪ davon sind verschiedene Haushaltsformen und Haushaltstypen betroffen, haushaltsspezifische Verdrängungsgefahr ▪ 13 % der Haushalte mit einem monatlichem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro ▪ 38 % der Haushalte haben eine hohe Warmmietbelastung von mindestens 30 %, bei 16 % beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 % ▪ davon sind besonders betroffen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ junge Alleinlebende unter 27 Jahren ▪ Alleinerziehende, ▪ Mehr-Erwachsenen-Haushalte ▪ Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Begrenzung von modernisierungsbedingten Umlagen auf die Miete zur Erhaltung günstigen Mietwohnraums bzw. zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum ▪ Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungsteilungen oder -zusammenlegungen ▪ Erhaltung nachbarschaftlicher Strukturen und sozialer Netzwerke ▪ Erhaltung der Nachfrage nach sozialer Infrastruktur durch den Schutz der Zusammensetzung der Bevölkerung
Gebietsbindung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hohe Nutzungsintensität zielgruppenspezifischer Angebote und Einrichtungen ▪ enge soziale Bindungen in der Hausgemeinschaft bzw. der Nachbarschaft von Haushalten mit langer Wohndauer ▪ bedarfsgerechte Wohnraumversorgung und Nutzung der vorhandenen sozialen Infrastrukturen 	

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

6.3 Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen

Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd umfasst einen Teilbereich der Mainzer Altstadt und damit verschiedene Programm- und Planungsbereiche. Wie in Kapitel 2.1 dargestellt, befanden sich drei förmlich festgelegte Sanierungsgebiete im südlichen Altstadtbereich. Im Rahmen der Sanierung wurden Städtebaufördermittel von Bund, Land und Kommune in die Instandsetzung und Modernisierung des privaten Wohnungsbestands, den öffentlichen Raum und Gemeinbedarfseinrichtungen investiert, um die Wohn- und Lebensverhältnisse für die Bewohner:innen in der Altstadt zu verbessern. Ziel war es zudem, die Modernisierungen sozial behutsam umzusetzen.

Gemäß dem Integrierten Entwicklungskonzept Innenstadt (IEK) Mainz aus dem Jahr 2015 – welches derzeit fortgeschrieben wird – bestehen für den Innenstadtbereich, der auch das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet umfasst, u. a. folgende Herausforderungen und Ziele im Handlungsfeld Wohnen:

- Stärkung der funktionalen Durchmischung der Mainzer Innenstadt mit Wohnnutzungen durch die Förderung neuer und innovativer Angebote für junge Familien und gemeinschaftliche Lebensräume - wie generationsübergreifende Wohnformen oder altengerechte Wohngemeinschaften
- Anpassung sanierungsbedürftiger Wohnungsbaubestände unter energetischen Gesichtspunkten an heutige Anforderungen und unter Berücksichtigung einer demografiefesten Gestaltung
- Vermeidung von Segregationsprozessen im Zuge stadtteilbezogener Aufwertungsstrategien mit dem Ziel, die soziale Durchmischung in den Quartieren zu bewahren
- Sicherung vorhandener preisgünstiger Wohnungsbestände in der Mainzer Innenstadt⁹¹

Neben der Anwendung der Mietpreisbremse in angespannten Wohnungsmärkten auf Grundlage der Landesverordnung gemäß § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuches, der Zweckentfremdungsverbotssatzung und dem Bündnis für das Wohnen in Mainz kann die soziale Erhaltungssatzung ein Baustein zur Erreichung der vorgenannten Ziele sein, um z. B. preisgünstigen Wohnraum im Bestand für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu erhalten.

Mit Hilfe der sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden. Zu den städtebaulichen Gründen gehören im Untersuchungsgebiet:

- die Erhaltung des bestehenden Wohnraumangebots mit dem aktuell erreichten durchschnittlichen Ausstattungszustand unter Berücksichtigung der Mindestanforderungen an Wohnraum nach der Bauordnung des Landes Rheinland-Pfalz und des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bzw. vormals der Energieeinsparverordnung (EnEV) und
- die Erhaltung des vorhandenen kostengünstigen Wohnraumangebots sowie
- die Erhaltung der Übereinstimmung von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung.

Bei Nichterlass der sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB mit den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten sind folgende teils erhebliche negative städtebauliche

⁹¹ vgl. Landeshauptstadt Mainz, Integrierten Entwicklungskonzepts Innenstadt Mainz, 2015, S. 24 ff.

Folgen für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd zu erwarten, die durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung entstehen. Aus der baulichen und soziodemografischen sowie sozioökonomischen Struktur leiten sich in Kombination mit den zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen verschiedene Ziele für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab.

Verlust eines vielfältigen Wohnungsangebotes für verschiedene Haushaltsformen und Bevölkerungsgruppen in zentraler städtischer Lage: Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd weist im Mietwohnungsbestand gegenwärtig eine hohe Übereinstimmung zwischen Bevölkerungszusammensetzung und Wohnraumangebot hinsichtlich Haushaltsgröße und Wohnungsschlüssel, Mietniveau und Einkommen sowie Ausstattung und Wohnzufriedenheit auf. Das vorhandene Wohnraumangebot trägt zur Versorgung verschiedener Einkommensgruppen und Haushaltstypen bei. Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd ist gegenwärtig durch einen hohen Anteil einkommensarmer Haushalte und einen hohen Anteil von Haushaltstypen mit bereits hoher Warmmietbelastung gekennzeichnet. Vor dem Hintergrund bestehender Aufwertungspotenziale, deren Nutzung modernisierungsbedingte Mieterhöhungen nach sich ziehen kann, steht ein Teil der Wohnbevölkerung unter einem hohen Verdrängungsdruck. Die Verdrängung von bestimmten Haushaltstypen kann Folgeinvestitionen wie den Neubau von adäquatem Wohnraum hinsichtlich Ausstattung, Größe und Mietkosten in anderen Stadtteilen nach sich ziehen. Die Möglichkeit, mit dem sozialen Erhaltungsrecht bestimmte bauliche Maßnahmen zu untersagen oder in ihrem Umfang zu begrenzen, trägt vor diesem Hintergrund dazu bei, passgenauen Mietwohnraum zur Versorgung der Gebietsbevölkerung zu erhalten und somit Segregationsprozessen auf dem angespannten Mainzer Wohnungsmarkt entgegenzuwirken.

➔ **Erhaltungsziel:** Die nachfragegerechte Wohnungsbelegung soll durch die sozialverträgliche Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen und unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands erhalten werden. Damit können auch Folgeinvestitionen an anderer Stelle zur Schaffung von günstigem Mietwohnraum vermieden werden.

Verlust nachbarschaftlicher Stabilität und sozialer Mischung: Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Altstadt-Süd ist noch durch eine vielfältige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß Einkommen, Bildungsgrad, Herkunft, Wohndauer, Haushaltsform und Haushaltsgröße gekennzeichnet. Dies ist ein Zeichen für eine breite soziale Mischung. Das Quartier fungiert zudem als „Ankommensquartier“ für junge Erwachsene. Außerdem bestehen soziale Bindungen und gut funktionierende nachbarschaftliche und informelle Netzwerke. Eine Veränderung der soziodemografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und eine ungesteuerte Aufwertung des Wohnungsbestands begünstigen Verdrängungsprozesse, die aufgrund des Verdrängungspotenzials zu erwarten sind. Die Verdrängung von bestimmten Haushaltstypen kann Folgeinvestitionen in anderen Stadtteilen nach sich ziehen wie den Auf- oder Ausbau sozialer Infrastrukturen oder des Neubaus adäquaten Wohnraums hinsichtlich Art, Größe und Mietkosten.

➔ **Erhaltungsziel:** Die gegenwärtige Struktur des Wohnungsangebots soll erhalten werden, um ein vielfältiges Wohnungsangebot für verschiedene Haushalts- und Einkommensstypen zu sichern und die bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung zu gewährleisten. Die Erhaltung des gegenwärtigen Wohnungsangebots und der Wohnungsgröße dient als wesentliche städtebauli-

che Voraussetzung zur Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Haushalts- und Bewohner:innenzusammensetzung. Dies beinhaltet die Versagung von Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen sowie Grundrissänderungen. Dazu gehört auch die Erhaltung der städtebaulichen Strukturen durch Untersagung des Rückbaus von Wohngebäuden.

Veränderte Wohnraumnachfrage und Gebietsinfrastruktur: Die Behebung städtebaulicher und funktionaler Missstände zur Stärkung des Wohnstandortes in der Mainzer Altstadt waren zentrale Ziele der Sanierungsverfahren, welche an den Bedarfen der lokalen Wohnbevölkerung ausgerichtet und sozialverträglich und behutsam umgesetzt wurde.

➔ **Erhaltungsziel:** Zur Sicherung der Sanierungserfolge und der eingesetzten Städtebaufördermittel ist der Einsatz einer sozialen Erhaltungssatzung sinnvoll, um das Wirkungsgefüge zwischen Bewohnerschaft, Gebietsinfrastruktur und Wohnbestand zu erhalten.

Insgesamt werden die negativen städtebaulichen Auswirkungen einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auf Umfang und bedarfsgerechte Ausstattung der Wohnungen, auf den städtebaulichen Charakter sowie sozialräumliche Gebietsstrukturen als erheblich eingeschätzt.

Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd sollen Veränderungsprozesse so weit begrenzt werden, um ihre Auswirkungen steuern zu können. Die soziale Erhaltungssatzung ist das geeignete städtebauliche Instrument, um die Intensität von Veränderungsprozessen zu dämpfen und einen aus stadtplanerischer Sicht adäquaten behutsamen und allmählichen Wandel zu gestalten. Bauliche Maßnahmen, die der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen und/oder der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) oder der Energieeinsparverordnung (EnEV) dienen, sind zulässig.⁹²

6.4 Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts

Ziel der sozialen Erhaltungssatzung ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in deren Geltungsbereich. Den in einem intakten Wohngebiet lebenden Menschen soll der Bestand der Umgebung gesichert und so die Bevölkerungszusammensetzung in diesem sozialen Erhaltungsgebiet vor unerwünschten Veränderungen geschützt werden. Daher sollen geplante Maßnahmen den vorhandenen Wohnraum nicht derart verändern, dass er für die im Gebiet ansässige Wohnbevölkerung nicht mehr geeignet oder nicht mehr bezahlbar ist. Die Auswirkungen auf den Bestand, die Größe und die Ausstattung des vorhandenen Wohnraums sind entscheidend.

Gemäß dem im BauGB definierten Regelungsbereich sozialer Erhaltungssatzungen und der Analyse im Rahmen der vertiefenden Untersuchung besteht ein **Steuerungserfordernis** hinsichtlich

- der Erhaltung des Wohnraumangebots,
- der Durchführung energetischer Modernisierungsmaßnahmen,
- der Regulierung von Modernisierungsmaßnahmen sowie

⁹² vgl. § 172 Absatz 4 Nummer 1 und 1a BauGB.

- hinsichtlich der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (wobei eine Umwandlungsverordnung auf Landesebene derzeit fehlt),
- der Zweckentfremdung von Wohnraum und
- des spekulativen Umgangs mit Wohnraum.

Um die Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet zu gewährleisten, werden der Rückbau, die Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt.

Aus den Bestimmungen des BauGB, der nachfolgenden Rechtsprechung und den daraus abgeleiteten städtebaulichen Zielen im Kapitel 6.3 ergibt sich, dass die Eigentümer:innen einen Rechtsanspruch auf die Genehmigung von Vorhaben in sozialen Erhaltungsgebieten haben, die der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB oder der Anpassung einer baulichen Anlage an die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a BauGB dienen.

Das bestehende Mietwohnungsangebot nach Größe (Anzahl der Zimmer und Wohnfläche), Ausstattung und Miethöhe entspricht im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet der Nachfrage durch die Haushalte gemäß Haushaltsgröße und verfügbarem Einkommen. Daher besteht die Notwendigkeit, Veränderungen am Wohnungsschlüssel hinsichtlich der Anzahl der Zimmer und der Grundrisse im Genehmigungsverfahren zu prüfen. Wohnungsteilungen und Wohnungszusammenlegungen, und zwar auch bei Zusammenlegung von bereits bestehendem mit neu geschaffenem Wohnraum (zum Beispiel Dachgeschoss-Maisonette-Einheit) sind in sozialen Erhaltungsgebieten regelmäßig nicht genehmigungsfähig.

Die Analyse belegt, dass im Gebiet noch günstiger Mietwohnraum vorhanden ist und damit zur Versorgung der Bevölkerung beiträgt. Durch den **Abbruch oder Rückbau** von Wohngebäuden, die **Nutzungsänderung** von Wohnraum in Gewerbe oder durch **modernisierungsbedingte Mieterhöhungen** geht dieser günstige Mietwohnraum verloren. Zur Zweckentfremdung von Wohnraum kommt es gemäß Haushaltsbefragung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet auch. Für die Wohnwerterhöhung durch den An- oder Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale, die nicht dem zeitgemäßen Ausstattungszustand entsprechen oder die Veränderung der Wohnungsstruktur betreffen, bestehen gemäß der Haushaltsbefragung und Ortsbildanalyse bauliche Aufwertungspotenziale.

In begrenztem Maß wird ein **nachholendes Sanierungspotenzial** festgestellt; dazu gehören einfach verglaste Fenster oder Ofenheizungen. Der Einbau mehrfachverglaster Fenster, der Ersteinbau einer Sammelheizung oder eines voll ausgestatteten Bades⁹³ zur Beseitigung eines Substandards ist jeweils zu genehmigen.

Darüber hinaus bestehen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Altstadt-Süd große Potenziale zur **energetischen Modernisierung** der Wohngebäude. Die Anpassungen an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des GEG sind zu genehmigen, aber der Umfang der Maßnahmen kann auf die Mindestanforderungen des GEG reduziert werden. Sofern auch ambitioniertere energeti-

⁹³ Dazu gehören in der Regel ein WC, ein Einzelwaschbecken, eine Einbaubadewanne oder eine Dusche sowie Wand- und Bodenverfließung.

sche Modernisierungen ermöglicht werden sollen, können für Maßnahmen, die über die Mindestanforderungen des GEG hinausgehen, folgende Regelung zur Anwendung kommen die z. B. auch in Berlin angewendet wird: „Maßnahmen, die über die Mindestanforderungen des GEG bzw. der EnEV hinausgehen (also auf einen höherwertigen energetischen Standard abzielen), sind nicht genehmigungsfähig, es sei denn, dass durch diese Maßnahmen eine geringere, jedenfalls keine höhere Belastung für die Mieter entsteht als bei einer energetischen Maßnahme im Rahmen der Mindestanforderungen, beispielsweise durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln.“⁹⁴ Damit können Klimaschutzziele und eine sozialverträgliche Modernisierung zusammengeführt werden.

Erfahrungen aus anderen deutschen Großstädten belegen, dass mit der zusätzlichen Anwendung einer auf Landesebene verabschiedeten **Umwandlungsverordnung** der Wirkungsgrad des sozialen Erhaltungsrechts deutlich erhöht werden kann. Wie in Kapitel 3.3 ausgeführt, besteht eine solche Landesregelung in Rheinland-Pfalz jedoch derzeit nicht.

Nach Festsetzung der sozialen Erhaltungssatzung findet eine Bauberatung für die Genehmigungen statt.

6.5 Überprüfung der sozialen Erhaltungssatzung

Eine soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB wird erst aufgehoben, „wenn entweder der Schutz vor Verdrängung nachhaltig garantiert ist, oder die Verdrängung stattgefunden hat und damit das Ziel nicht mehr erreichbar ist.“⁹⁵ Nach der Festsetzung sind die erhobenen Daten regelmäßig zu überprüfen, um die weitere Aufrechterhaltung der Satzung zu rechtfertigen. In der Stadt München wird alle fünf Jahre eine Überprüfung der Indikatoren und Datensätze vorgenommen, um Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung zu messen. Auch in der Verwaltungspraxis des Landes Berlin und in den Städten Hamburg und Leipzig werden soziale Erhaltungsgebiete regelmäßig – in der Regel alle fünf bis sechs Jahre – überprüft. Es wird daher vorgeschlagen, die Anwendungsvoraussetzungen der sozialen Erhaltungssatzung im sozialen Erhaltungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd regelmäßig in geeigneter Form zu überprüfen.

⁹⁴ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete, Nr. 2.8.

⁹⁵ Tietzsch, Rainer, Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995, S. 17.

7. Verzeichnisse

7.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Grobscreening: identifizierte Verdachtsgebiete für die vertiefende Untersuchung	7
Abbildung 2:	Erhebungsmethoden und Analyseschema der vertiefenden Untersuchung.....	9
Abbildung 3:	Übersicht des Untersuchungsgebiets mit Stadtbezirken.....	10
Abbildung 4:	Informationsveranstaltung im Wolfgang-Capito-Haus	13
Abbildung 5:	Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Stadtbezirk* (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß Melderegister der Landeshauptstadt Mainz...	15
Abbildung 6:	Altersstruktur der Bevölkerung gemäß Haushaltsbefragung und Melderegister der Landeshauptstadt Mainz (personenbezogen).....	16
Abbildung 7:	Herkunft gemäß Haushaltsbefragung und kommunaler Statistik der Landeshauptstadt Mainz (personenbezogen).....	17
Abbildung 8:	Übersicht über das Untersuchungsgebiet.....	23
Abbildung 9:	Nutzungsmischung in der Mainzer Altstadt: Wohnen, Einzelhandel und Gastronomie	24
Abbildung 10:	Wohngebäude aus unterschiedlichen Baualtersklassen.....	25
Abbildung 11:	IEK Altstadt: Gesamtplan mit der Darstellung der Projektbündel.....	26
Abbildung 12:	Gebietskulissen.....	28
Abbildung 13:	Soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung.....	30
Abbildung 14:	Gebäudealter	33
Abbildung 15:	Wohnungsgröße in Quadratmetern (qm).....	34
Abbildung 16:	Zimmeranzahl	34
Abbildung 17:	Eigentumsverhältnisse/Vermieter:in der Wohnung	36
Abbildung 18:	Interesse am Kauf der Wohnung oder einer anderen Wohnung im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd.....	37
Abbildung 19:	Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich).....	44
Abbildung 20:	Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)	45
Abbildung 21:	Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter (qm)	49
Abbildung 22:	Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter:in der Wohnung	50
Abbildung 23:	Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung	51
Abbildung 24:	Nettokaltmietniveau in Euro je Quadratmeter (Median) nach Einzugsjahr in die Wohnung (haushaltsbezogen).....	51
Abbildung 25:	Anträge auf Abgeschlossenheit (Erstausstellungen und Änderungsanträge) und im zeitlichen Verlauf im Untersuchungsgebiet	53
Abbildung 26:	Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen im Zeitraum 2019 bis 2024.....	54
Abbildung 27:	Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen)	56
Abbildung 28:	Anzahl der Bauanträge* nach Jahren.....	56
Abbildung 29:	Anzahl der Baumaßnahmen nach Maßnahmenart.....	57

Vertiefende Untersuchung für das Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd

Abbildung 30:	Alterszusammensetzung im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd und in der Gesamtstadt 2024.....	63
Abbildung 31:	Zusammensetzung nach Herkunft im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd und in der Gesamtstadt 2024.....	63
Abbildung 32:	Haushaltsform.....	65
Abbildung 33:	Haushaltstyp	66
Abbildung 34:	Haushaltsgröße	66
Abbildung 35:	Belegung im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd.....	67
Abbildung 36:	Belegung nach Haushaltstyp im Untersuchungsgebiet Altstadt-Süd	68
Abbildung 37:	Höchster Bildungsabschluss der im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd wohnenden Personen ab 15 Jahre	69
Abbildung 38:	Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd wohnenden Personen ab 15 Jahre	69
Abbildung 39:	Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich).....	70
Abbildung 40:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen	72
Abbildung 41:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	72
Abbildung 42:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens	73
Abbildung 43:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd nach Haushaltstyp	74
Abbildung 44:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung	74
Abbildung 45:	Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen	75
Abbildung 46:	Zuzugsjahr in das Untersuchungsgebiet.....	78
Abbildung 47:	Einzugsjahr in die Wohnung	78
Abbildung 48:	Einschätzung der Haushalte zum Untersuchungsgebiet und zur Wohnung (Mehrfachnennungen möglich).....	79
Abbildung 49:	Umzugsneigung	79
Abbildung 50:	Möglicher Zielort beim Umzug.....	79
Abbildung 51:	Umzugsneigung nach Haushaltstyp	80
Abbildung 52:	Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)	81
Abbildung 53:	Kontakt zur Nachbarschaft.....	82
Abbildung 54:	Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung	82
Abbildung 55:	Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)	83
Abbildung 56:	Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen	85
Abbildung 57:	Zehn meistgenannte positive Veränderungen im Quartier.....	86
Abbildung 58:	Zehn meistgenannte negative Veränderungen im Quartier.....	86
Abbildung 59:	Umgriff des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets Mainz-Altstadt-Süd	92

7.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kennzahlen zur Haushaltsbefragung im Untersuchungsgebiet	14
Tabelle 2:	Prognostizierte Anzahl der Kinder und Betreuungsplätze*	31
Tabelle 3:	Prognostizierter Versorgungsgrad	31
Tabelle 4:	Ausstattungsmerkmale im Untersuchungsgebiet	41
Tabelle 5:	Ausstattungsmerkmale im sozialen Erhaltungsgebiet nach Gebäudealter	42
Tabelle 6:	Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung ...	43
Tabelle 7:	Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials	46
Tabelle 8:	Entwicklung der Angebotsmieten in den Stadtbezirken des Untersuchungsgebiets Mainz-Altstadt-Süd (Median, Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter)	49
Tabelle 9:	Begründung und Höhe der Mieterhöhung	52
Tabelle 10:	Durchschnittliche Kaufpreise von Eigentumswohnungen (Euro/qm Wohnfläche) im Untersuchungsgebiet und der Landeshauptstadt Mainz	54
Tabelle 11:	Modernisierungstätigkeit in den letzten fünf Jahren und Nettokaltmiete (Median)	55
Tabelle 12:	Weitere Besonderheiten von Wohnung und Gebäude (haushaltsbezogen)	58
Tabelle 13:	Gegenüberstellung Indikatoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund ...	64
Tabelle 14:	Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen, personenbezogen	70
Tabelle 15:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd	71
Tabelle 16:	Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Mieter:innen/Eigentümer:innen, Haushaltstyp sowie nach Zuzugsjahr	77
Tabelle 17:	Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen des Wohnumfelds	84
Tabelle 18:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials	93
Tabelle 19:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks	94
Tabelle 20:	Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials	95

7.3 Quellenverzeichnis

7.3.1 Literatur und Statistik

Friesecke, Frank (2017): Aktivierung von beteiligungsschwachen Gruppen in der Stadt- und Quartiersentwicklung, in: Hart-mut Bauer, Christiane Büchner, Lydia Hajasch (Hrsg.) Partizipation in der Bürgerkommune, KWI-Schriften 10, Potsdam

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

Landeshauptstadt Mainz, Kindertagesstättenbedarfsplan 2025

Landeshauptstadt Mainz, VALUE Marktdaten, Wohnbau Mainz GmbH – Angebotsmieten

Landeshauptstadt Mainz, Bauamt – Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Landeshauptstadt Mainz, Bauamt – Bauanträge

Landeshauptstadt Mainz, Bauamt – Eigentumsverhältnisse nach Stadtbezirken

Landeshauptstadt Mainz, Borschüre Altstadtsanierung 1972 - 2013

Landeshauptstadt Mainz, Bürgeramt – Baufertigstellungen

Landeshauptstadt Mainz, Bürgeramt, Statistik und Wahlen – Bewohnte Gebäude und Haushalte

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

Landeshauptstadt Mainz, Auszug aus dem Melderegister, 2024

Landeshauptstadt Mainz, Integrierten Entwicklungskonzepts Innenstadt Mainz, 2015

LPG mbH, 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, 2024

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, Voruntersuchung Schillerpromenade, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015

LPG mbH, Voruntersuchung Reuterplatz, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015

Petermann, Sören (2005): Rücklauf und systematische Verzerrung bei postalischen Befragungen: Eine Analyse der Bürgerumfrage Halle 2003. In: ZUMA Nachrichten 29 (2005), 57

7.3.2 Drucksachen und Rechtsquellen

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

BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91

BVerfG, Beschl. vom 26.01.1987 - 1 BvR 969/83-, DVBl. 1987, 465 = NVwZ 1987, 879 = ZfBR 1987, 203.

BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997

Landeshauptstadt Mainz, Antrag 0238/2021 zur Sitzung des Stadtrats am 10.02.2021

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

Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019

OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

OVG Hamburg, Urteil vom 9. Juli 2014 - 2 E 3/13.N

OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil Vom 14.12.2000 - 3 K 25/99-, NVwZ-RR 2001, 719 = BauR 2001, 1397 = UPR 2001, 233 = NordÖR 2001, 213

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete

Söfker, § 1 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012

Stock, Jürgen (2012): 172 BauGB, in: Ernst, Werner/Zinkhahn, Willy/Bielenberg, Walter/Krautzberger, Michael (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band V, 2012

Tietzsch, Rainer, Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995

VG Berlin, 19 K 351/23, 02.04.2025

VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993

7.3.3 Internet

Landeshauptstadt Mainz, Stadtsanierung,

<https://www.mainz.de/vv/produkte/stadtplanungsamt/sanierungsgebiete.php>

Zugriff am 07.07.2025

Vertiefende Untersuchung für das Untersuchungsgebiet Mainz-Altstadt-Süd

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeinsames Statistikportal, Einkommensarmut und -verteilung,

<https://www.statistikportal.de/de/sbe>

Zugriff am 15.05.2025

Anhang: Fragebogen der Haushaltsbefragung

Fragebogen zur Wohnsituation im Untersuchungsgebiet Altstadt-Süd



Zugang, wenn Sie online teilnehmen möchten

Webseite:
haushaltsbefragung.lpgmbh.de/altstadt-sued

Zugangscode:

Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens

Die Befragung ist für Mieter/innen und Eigentümer/innen. Der Fragebogen kann von einem Haushaltsmitglied (18 Jahre und älter) ausgefüllt werden, es muss nicht die angesprochene Person sein. Wenn Sie Fragen nicht beantworten können oder möchten, lassen Sie sie frei.

Es gibt zwei verschiedene Antwortkategorien:

Kästchen zum Ankreuzen Platzhalter zum Ausfüllen

Erklärung zum Datenschutz

Ihre Angaben unterliegen dem Landesdatenschutzgesetz Rheinland Pfalz (LDStG RLP) und der DSGVO. Sie sind **anonym** und werden ausschließlich für diese Untersuchung verwendet und nach deren Abschluss (vs. Mitte 2025) sachgerecht vernichtet.

Bitte füllen Sie pro Haushalt nur einen Fragebogen aus und reichen ihn für Ihren gesamten Haushalt ein, auch wenn gegebenenfalls mehrere Mitglieder Ihres Haushalts angeschrieben wurden.

Allgemein

- Bitte nennen Sie die Straße, in der Sie wohnen, und die Blocknummer.
 - Straße _____
 - Blocknummer (1-47) _____ *Die Blocknummer entnehmen Sie bitte der beiliegenden Karte.*
- In welchem Jahr sind Sie in diese Wohnung gezogen? _____
- In welchem Jahr sind Sie in das Untersuchungsgebiet gezogen? _____
- Verfügt Ihr Haushalt über ein eigenes Auto?
 nein ja ⇨ Anzahl: _____

Wie beschreiben Sie die Nachbarschaft und Ihr Wohnumfeld?

- Was schätzen Sie an dieser Wohnung bzw. diesem Wohngebiet? *Mehrfachnennungen sind möglich.*

<input type="checkbox"/> Die Miete ist günstig.	<input type="checkbox"/> Ich schätze die Lage in der Stadt.
<input type="checkbox"/> Die Miete war beim Einzug günstig.	<input type="checkbox"/> Ich fühle mich hier zu Hause.
<input type="checkbox"/> Ich habe keine andere Wohnung gefunden.	<input type="checkbox"/> Die Nähe zu Verwandten, Freunden, Bekannten ist vorhanden.
<input type="checkbox"/> Ich kann es mir gut leisten hier zu wohnen.	<input type="checkbox"/> Die Nähe zum Arbeits-/Ausbildungs-/Studienplatz ist vorhanden.
<input type="checkbox"/> Die Ausstattung der Wohnung entspricht meinen Vorstellungen.	<input type="checkbox"/> Mich interessieren die kulturellen Angebote im Quartier.
<input type="checkbox"/> Die Größe der Wohnung passt gut.	<input type="checkbox"/> Mein Haushalt braucht die sozialen Einrichtungen (z. B. Schule, Beratungseinrichtungen).
- Welche der folgenden Einrichtungen und Angebote nutzen Sie im Untersuchungsgebiet bzw. in fußläufiger Erreichbarkeit?

<input type="checkbox"/> Spielplätze, Sportplätze	<input type="checkbox"/> Beratungseinrichtungen
<input type="checkbox"/> Kinderkrippe, Kita	<input type="checkbox"/> religiöser Einrichtungen
<input type="checkbox"/> Grundschule, Hort	<input type="checkbox"/> Hausarzt, medizinische Einrichtungen
<input type="checkbox"/> Kinder-/Jugendfreizeiteinrichtungen	<input type="checkbox"/> kulturelle Einrichtungen
<input type="checkbox"/> Nachbarschaftstreff	<input type="checkbox"/> Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement
<input type="checkbox"/> Angebote für Senior/innen	<input type="checkbox"/> Parkanlagen/Grünflächen
- Sind Sie auf nachbarschaftliche Hilfe oder ehrenamtliches Engagement angewiesen bzw. leisten Sie selbst aktiv Hilfe bzw. Unterstützung in Ihrem nahen Wohnumfeld?
 Ja, ich bin auf Hilfe und Unterstützung angewiesen.
 Ja, ich leiste selbst Hilfe und Unterstützung.
 Nein, keines der Genannten.

Fragebogen zur Wohnsituation: Altstadt-Süd

8. Wie würden Sie das Verhältnis zu Ihren Nachbar/innen oder Ihrer Nachbarschaft beschreiben?

Bitte kreuzen Sie nur die zutreffendste Beschreibung an.

- Ich kenne meine Nachbarn kaum oder gar nicht.
- Ich kenne meine Nachbarn flüchtig. Wir sprechen ab und zu miteinander.
- Ich kenne meine/einige Nachbarn näher, wir helfen uns gelegentlich.
- Ich bin mit den/einigen Nachbarn befreundet, wir helfen und besuchen uns öfter.

9. Haben Sie in den letzten Jahren im Untersuchungsgebiet Veränderungen und Entwicklungen wahrgenommen?

Bitte benennen Sie kurz die Veränderungen und Entwicklungen.

- ja, positive Veränderungen, und zwar _____
- ja, negative Veränderungen, und zwar _____
- nein, keine spürbaren Veränderungen

Wie ist Ihre Wohnung ausgestattet?

10. Wie groß ist Ihre Wohnung? Hat Ihre Wohnung eine Küche und ein Bad?

Wohngemeinschaften berücksichtigen bitte die Fläche und die Zimmerzahl der gesamten Wohnung.

- a. Wohnfläche (gesamte Wohnung) _____ Quadratmeter
- b. Anzahl Zimmer _____ *Bitte zählen Sie Küche und Bad nicht mit und geben Räume zwischen 6 und 10 m² als halbe Zimmer an.*
- c. Küche nein, nur Kochnische ja, als separater Küchenraum ja, als offene Wohnküche/
als amerikanische Küche
- d. Bad vorhanden nein ja

11. Kennen Sie das Baujahr Ihres Wohngebäudes?

- vor 1919 zwischen 1950 und 1990 nach 2010
- zwischen 1919 und 1949 zwischen 1991 und 2010

12. Sind Sie Mieter/in oder Eigentümer/in Ihrer Wohnung?

Ich bin **Mieter/in**

↳ Wenn ja, wer ist Vermieter/in Ihrer Wohnung?

- kommunales Wohnungsunternehmen (Wohnbau Mainz)
- Genossenschaft
- privates Wohnungsunternehmen
(z. B. Vonovia, Deutsche Wohnen, G. L. Kaiser Immobilien GmbH)
- private/r Hauseigentümer/in
- vermietete Eigentumswohnung
- Organisation ohne Erwerbszweck
(z. B. Kirche, Stiftung, Hausprojekt, etc.)
- anderer Vermieter: _____

↳ Würden Sie Ihre Wohnung oder eine andere Wohnung im Untersuchungsgebiet kaufen?

- Ja, ich könnte es mir jedoch nicht leisten. Ja und ich könnte es mir leisten. nein

Ich bin **Eigentümer/in**

↳ Wenn ja, haben Sie in dieser Wohnung vorher zur Miete gelebt?

- ja nein

Eigentümer/innen machen bitte weiter mit Frage 19.

13. Benötigen Sie einen Wohnberechtigungsschein (WBS), um diese Wohnung mieten zu können?

- ja früher ja, jetzt nicht mehr nein weiß nicht

14. Welche Art von Mietvertrag haben Sie?

- unbefristet Staffel-Mietvertrag Sonstiger, und zwar: _____
- Zeitmietvertrag (befristet) Index-Mietvertrag _____
- möbliert (z. B. mit Möblierungszuschlag) Untermietvertrag _____

Fragebogen zur Wohnsituation: Altstadt-Süd



19. Welche Ausstattung hat Ihre Wohnung derzeit? Bitte **Zutreffendes** ankreuzen und **Nichtzutreffendes** leer lassen.

vorhanden weiß nicht

a. Badezimmer		
kein Badezimmer (z. B. Dusche in der Küche)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mit Dusche oder Badewanne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zusätzliches zweites Badezimmer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. Toilette		
innerhalb der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nur außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. Ausstattung Badezimmer/Toilette		
WC stehend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
WC wandhängend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Handtuchheizkörper	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fußbodenheizung im Bad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ebenerdige Dusche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. Beheizung der Wohnung		
zentral für das Gebäude (Zentralheizung, Fernwärme)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zusätzlicher dekorativer Kamin (nicht als Heizquelle)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. Warmwasserversorgung		
dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Elektroboiler/Durchlauferhitzer) ..	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zentrale Warmwasserversorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f. Fenster (überwiegend)		
Einfachverglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g. Zusätzliche Ausstattung		
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit bis zu 4 m² Grundfläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit mehr als 4 m² Grundfläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
weitere/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aufzug	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
überwiegend hochwertiges Parkett und/oder Natur-/Kunststein oder Fliesen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gegensprechanlage ohne Kamera	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gegensprechanlage mit Kamera	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
h. Energiesparende Ausstattung		
gedämmte Fassade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gedämmte oberste Geschossdecke/gedämmtes Dach	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gedämmte Kellerdecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Photovoltaik/Solarthermieanlage auf dem Dach/am Haus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
energiesparende Heizungsanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpe)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Fragebogen zur Wohnsituation: Altstadt-Süd

20. Welche Mängel hat Ihre Wohnung?

Bitte benennen Sie alle baulichen Mängel in Ihrer Wohnung, nicht im Wohngebäude. Mehrfachnennungen sind möglich.

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> keine | <input type="checkbox"/> Fußboden erneuerungsbedürftig |
| <input type="checkbox"/> Feuchtigkeit/Schimmel | <input type="checkbox"/> Heizung defekt/erneuerungsbedürftig |
| <input type="checkbox"/> undichte Fenster/Türen | <input type="checkbox"/> fehlender Schallschutz |
| <input type="checkbox"/> Elektroanlage defekt/erneuerungsbedürftig | <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ |
| <input type="checkbox"/> Sanitäranlagen defekt/erneuerungsbedürftig | |

21. Falls Sie Mieter/in ihrer Wohnung sind, wünschen Sie sich eine Verbesserung der Wohnungsausstattung oder des Wohnungszuschnitts, auch wenn damit eine Mieterhöhung verbunden sein sollte?

Falls Sie Eigentümer/in sind, planen Sie eine Verbesserung ihrer Wohnung? Mehrfachnennungen sind möglich.

- | | | |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> nein, kann ich mir nicht leisten | | |
| <input type="checkbox"/> nein, ich bin zufrieden | | |
| <input type="checkbox"/> ja, und zwar: ⇒ | <input type="checkbox"/> Anbau eines Aufzugs | <input type="checkbox"/> Grundrissveränderung |
| | <input type="checkbox"/> Modernisierung der Fenster | <input type="checkbox"/> Modernisierung des Badezimmers |
| | <input type="checkbox"/> Schallschutzmaßnahmen | <input type="checkbox"/> Vergrößerung des Badezimmers |
| | <input type="checkbox"/> Fassadendämmung | <input type="checkbox"/> Anbau eines Balkons |
| | <input type="checkbox"/> Austausch der Heizungsanlage | <input type="checkbox"/> barrierefreier Umbau |
| | <input type="checkbox"/> Dämmung des Daches/Kellerdecke | <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ |

22. Wissen Sie, ob eine der folgenden Aussagen auf Ihr Wohnhaus zutrifft?

- | | | | |
|---|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| a. Es sind Ferienwohnungen vorhanden. (z. B. Airbnb) | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> weiß nicht |
| b. Es sind länger als 3 Monate leerstehende Wohnung vorhanden. | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> weiß nicht |
| c. Es sind möblierte oder zeitlich befristete vermietete Wohnungen im Haus vorhanden. | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> weiß nicht |

23. Gab es in den letzten fünf Jahren einen Wechsel des/der Eigentümer/in Ihrer (Miet-)Wohnung bzw. Ihres Wohnhauses und/oder wurde Ihre Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt?

- | | | | | |
|--|-----------------------------|-------------------------------|---|-------------------------------------|
| a. Eigentümerwechsel | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> nein, aber angekündigt | <input type="checkbox"/> weiß nicht |
| b. Umwandlung in eine Eigentumswohnung | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> nein, aber angekündigt | <input type="checkbox"/> weiß nicht |

24. Wollen oder müssen Sie innerhalb der nächsten zwei Jahre aus diesem Wohngebiet weg- oder aus Ihrer Wohnung ausziehen?

- nein ⇒ Weiter mit Frage 25.
- ja, ich muss ⇒ Bitte beantworten Sie die folgenden Teilfragen nur, wenn Sie planen, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen und der jeweilige Grund für Ihren geplanten Umzug zutrifft. Mehrfachnennungen sind möglich.
- ja, ich will ⇒
- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Mängel in der Wohnung | <input type="checkbox"/> Unzufriedenheit mit Vermieter/in |
| <input type="checkbox"/> Wohnung ist zu klein | <input type="checkbox"/> Kündigung durch Vermieter/in |
| <input type="checkbox"/> Wohnung ist zu groß | <input type="checkbox"/> Ankündigung von Eigenbedarf |
| <input type="checkbox"/> Erwerb eines Eigenheims/einer Eigentumswohnung | <input type="checkbox"/> Wohnung ist im jetzigen Zustand zu teuer |
| <input type="checkbox"/> Wohnung ist nicht altersgerecht | <input type="checkbox"/> Wohnung wird modernisiert und ist dann zu teuer |
| <input type="checkbox"/> berufliche Gründe
(z. B. Arbeitsplatz-/Studienplatzwechsel) | <input type="checkbox"/> Ausstattung entspricht nicht meinen Anforderungen |
| <input type="checkbox"/> Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld | <input type="checkbox"/> persönliche Gründe
(z. B. Heirat, Geburt oder Auszug eines Kindes) |
| <input type="checkbox"/> Unzufriedenheit mit der Nachbarschaft | |
- ↪ Wohin werden Sie vorraussichtlich ziehen? Bitte kreuzen Sie nur die zutreffendste Beschreibung an.
- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> innerhalb des jetzigen Wohngebiets | <input type="checkbox"/> ins Mainzer Umland |
| <input type="checkbox"/> innerhalb des Stadtteils | <input type="checkbox"/> anderer Ort |
| <input type="checkbox"/> in einen anderen Stadtteil von Mainz | <input type="checkbox"/> weiß nicht |

Fragebogen zur Wohnsituation: Altstadt-Süd

Wer wohnt in Ihrem Haushalt?

25. Wie viele Personen leben dauerhaft in Ihrer Wohnung, Sie selbst eingeschlossen? _____

26. Welche Haushaltsform trifft auf Ihren Haushalt zu?

- allein lebend
- alleinerziehend mit minderjährigem/n Kind/ern im Haushalt
- alleinerziehend mit volljährigem/n Kind/ern im Haushalt
- Paar ohne Kind/er (oder Kind/er bereits ausgezogen)
- Paar mit minderjährigem/n Kind/ern im Haushalt
- Paar mit volljährigem/n Kind/ern im Haushalt
- Mehrgenerationenhaushalt
- Wohngemeinschaft

27. Wer gehört zu Ihrem Haushalt?

Bitte füllen Sie für **jede Person** in Ihrem Haushalt folgende Felder aus. Dies gilt auch für WG-Mitglieder. Für Personen ab 15 Jahren füllen Sie bitte auch die Abschnitte zur derzeitigen Berufstätigkeit **und** zum höchsten Bildungsabschluss aus.

	Sie selbst	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
a. Alter <small>Bitte rechts bei jeweiliger Person eintragen.</small> _____	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
b. Staatsangehörigkeit						
deutsch ohne Migrationshintergrund	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
deutsch mit Migrationshintergrund ..	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
andere Staatsangehörigkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. vorrangige Tätigkeit/ derzeitiger Beruf <small>(ab 15 Jahre)</small>						
in (Schul-)Ausbildung/Studium	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arbeiter/in, Angestellte/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beamte/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Selbstständige/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beschäftigungsmaßnahme/Umschulung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
arbeitslos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hausmann/-frau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rentner/in, Pensionär/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. höchster Bildungsabschluss <small>(ab 15 Jahre)</small>						
nach in der schulischen Ausbildung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
kein Schulabschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hauptschulabschluss (o. Ä.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Realschulabschluss (10. Klasse)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fach-/Abitur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bachelor/Master/Diplom/Promotion	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

28. Wie hoch ist Ihr monatliches Netto-Haushaltseinkommen?

Wir bitten um diese Angabe, da sie von hoher Bedeutung für die Untersuchung ist, um berechnen zu können, wie hoch der Anteil der Miete an Ihrem Einkommen ist. Bitte geben Sie den durchschnittlichen monatlichen Netto-Betrag aller Personen im Haushalt an, also nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben. Regelmäßige Zahlungen wie Renten, Wohngeld, Kindergeld, BAföG, Unterhaltszahlungen usw. rechnen Sie bitte dazu. Bei selbstständig Tätigen: Geben Sie bitte die Netto-Einkünfte abzüglich der Betriebsausgaben an.

monatliches Netto-Haushaltseinkommen aller Personen im Haushalt zusammen: _____ €

Wie viele Personen ihres Haushalts tragen zu diesem Haushaltseinkommen bei? _____

29. Über welche Arten von Einkommen verfügen Sie und Ihre Haushaltsangehörigen?

Bitte alle zutreffenden Einkommensarten ankreuzen.

- Eigene Erwerbstätigkeit, Berufstätigkeit
- Gesetzliche Rente/Pension, sonstige Renten
- Arbeitslosengeld I (ALG I)
- Arbeitslosengeld II (Bürgergeld)
- Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung
- Kindergeld/Kinderzuschlag
- BAföG/Stipendium
- Vermögen/Ersparnisse, Vermietung/Verpachtung
- Wohngeld in Höhe von: _____ €
- Sonstige: _____

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen mit dem beigefügten Rückumschlag bis zum im Anschreiben genannten Datum **kostenfrei und anonym** an die LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH, Gaudystraße 12, 10437 Berlin zurück.

Anhang: Interviewleitfaden für die Gespräche mit den Expert:innen

Gespräch mit den Ansprechpersonen der Sozialraumanalyse

Vertiefende Untersuchung in zwei Verdachtsgebieten der Mainzer Innenstadt

Gesprächsleitfaden zum Thema soziale Erhaltungssatzung (Milieuschutz)

Expert:innengespräch mit den Ansprechpersonen der Sozialraumanalyse

0. Erläuterungen durch die LPG

- *Anlass und Ziel der Untersuchung, Möglichkeiten und Grenzen der sozialen Erhaltungssatzung*
- *Methodisches Vorgehen, Einordnung Interviews in die gesamte Untersuchung, Verwendung der Informationen aus dem Interview in anonymisierter Form*

1. Zur Einrichtung/ ggf. zur Person

- kurze persönliche Vorstellung, Bezug zum Gebiet/Gebietskenntnis
- Schwerpunkte/Themen der Einrichtung/ihrer Tätigkeit

2. Zustandsbeschreibung des Gebietes

- Wie würden Sie jeweils die Mainzer Neustadt und Altstadt beschreiben? Gibt es Besonderheiten?
- Wie bewerten Sie den Wohnstandort und dessen Attraktivität?

3. Daten der Sozialraumanalyse

Bevölkerungszusammensetzung hinsichtlich der Themenbereiche:

- Demografie (Struktur nach Alter und Migrationsstatus sowie Vertiefungsbereich Kinder/Jugendliche und ältere Menschen)
 - Haushalte (Größe und Zusammensetzung)
 - Erwerbstätigkeit, Einkommenssicherung, Armut
 - Kinder und Jugendhilfe
 - Bildung (Entwicklungsstand und Teilhabe)
 - Wohnen
- Bestehen teilräumliche Unterschiede unterhalb der Untersuchungsgebietsebene?
- Wie stellt sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung jeweils im Vergleich zur Gesamtstadt dar?
- Welche Entwicklungsdynamiken/Veränderungen sind zu erkennen? Welche Daten sind stabil?
- Wie erklären Sie sich diese Veränderungen bzw. die Stabilität?

Vertiefende Untersuchung in zwei Verdachtsgebieten der Mainzer Innenstadt

4. Image und Entwicklungen

- Hat sich das Image der beiden Gebiete in den vergangenen Jahren geändert?
- Entwicklungsimpulse durch das Umfeld?
- Wie bewerten Sie die von Ihnen beschriebenen Entwicklungen?

5. Ausblick

- Welche Entwicklungen erwarten Sie für das Gebiet?
- Wie sollte sich das Gebiet aus Ihrer Sicht weiterentwickeln?
- Welche Chancen und Risiken verbinden Sie mit der möglichen Festsetzung sozialer Erhaltungsgebiete für die beiden Gebiete?

6. Sonstiges

- Ggf. weitere Ansprechpartner:innen
- Materialien/Planwerke