BDA BUND DEUTSCHER ARCHITEKTINNEN UND ARCHITEKTEN

„Soziale Erhaltungssatzung N88S“

PRAXISVORTRAG

Ein geeignetes Werkzeug für Mainz?

werk bund rlp

DIPL.-ING. TIMM HELBACH | FREIER ARCHITEKT DWB BDA

+ BÜROINHABER MAMUTH
MANUFAKTUR FÜR ARCHITEKTUR, MOBILIAR, URBANISMUS & THEORIE

+ LEHRAUFTRÄGE BAUKONSTRUKTION & ENTWERFEN
HOCHSCHULE KAISERSLAUTERN & MAINZ

+ MITGLIED DEUTSCHER WERKBUND RLP
WWW.DEUTSCHER-WERKBUND.DE

+ MITGLIED BUND DEUTSCHER ARCHITEKTEN BDA
WWW.BDA-BUND.DE

+ MITGLIED DER ARCHITEKTENKAMMER RLP
KAMMERGRUPPENTEAM MAINZ, MAINZ-BINGEN

+ GESELLSCHAFTER TIMBER PLUS PROJEKT GMBH
GESELLSCHAFT FÜR NACHHALTIGEN HOLZBAU

+ STUDIUM DER ARCHITEKTUR
KAISERSLAUTERN, KARLSRUHE, STUTTGART & PARIS



„Soziale Erhaltungssatzung N88S“

PRAXISVORTRAG

Ein geeignetes Werkzeug für Mainz?

01. Allgmeine Satzunginhalte

02. Zielkonflikt Klimaziele

03. Zielkonflikte Wohnraum & Inklusion

04. Angemessenheit Geltungsbereich

BDA BUND DEUTSCHER ARCHITEKTINNEN UND ARCHITEKTEN

01. ALLGMEINE SATZUNGINHALTE

„N88S“

werk bund rlp





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







Soziale Erhaltungsgebiete nach Städten

Stadt	festgesetzt	in Vorbereitung
Berlin	82	4
Frankfurt am Main	15	0
Freiburg im Breisgau	3	0
Hamburg	16	0
Karlsruhe	1	0
Köln	4	0
Leipzig	8	1
Mainz	0	2
Mannheim	1	3
München	23	0
Münster	1	0
Potsdam	2	0
Stuttgart	4	0
Tübingen	0	1
Summe	**160**	**12**





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







LPG

Soziale Erhaltungsgebiete nach Städten

	Stadt	festgesetzt	in Vorbereitung
1.	Berlin	82	4
2.	Frankfurt am Main	15	0
3.	Freiburg im Breisgau	3	0
4.	Hamburg	16	0
5.	Karlsruhe	1	0
6.	Köln	4	0
7.	Leipzig	8	1
8.	Mainz	0	2
9.	Mannheim	1	3
10.	München	23	0
11.	Münster	1	0
12.	Potsdam	2	0
13.	Stuttgart	4	0
ca. 90.000 EW	Tübingen	0	1
	Summe	**160**	**12**

Anzahl der Grossstädte in Deutschland = 80 Stk.
(über 100.000 EW), bedeutet ca. 16% beschäftigen sich mit diesem städtebaulichen Instrument





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







LPG

1. Einführung soziales Erhaltungsrecht

Soziale Erhaltungsgebiete nach Städten

	Stadt	festgesetzt	in Vorbereitung
	~~Berlin~~	~~82~~	4
	~~Frankfurt am Main~~	~~15~~	0
1.	Freiburg im Breisgau	3	0
	~~Hamburg~~	~~16~~	0
2.	Karlsruhe	1	0
	~~Köln~~	~~4~~	0
	~~Leipzig~~	~~8~~	1
3.	Mainz	0	2
4.	Mannheim	1	3
	~~München~~	~~23~~	0
5.	Münster	1	0
6.	Potsdam	2	0
	~~Stuttgart~~	~~4~~	0
ca. 90.000 EW	Tübingen	0	1
	Summe	**160**	**12**

Anzahl der Grossstädte in Deutschland unter 500.000 EW = 65 Stk.
(über 100.000 EW), bedeutet ca. 9% beschäftigen sich mit diesem städtebaulichen Instrument

Grobscreening für ausgewählte Gebiete der Mainzer Neustadt, Altstadt und Oberstadt

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

Ziel

Die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, um damit negative städtebauliche Folgen zu vermeiden ist das Ziel der sozialen Erhaltungssatzung.

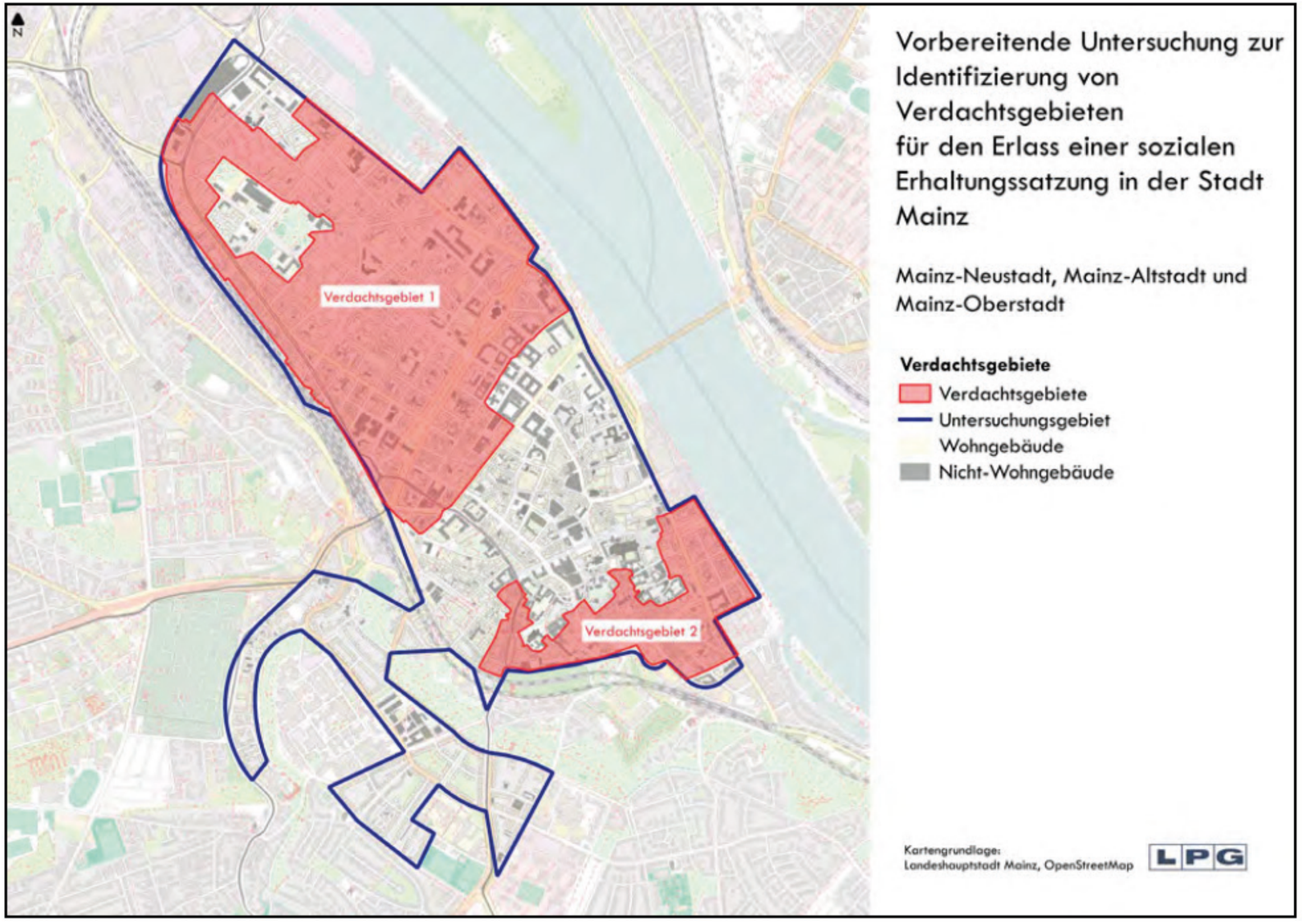


Bin ich durch die Satzung vor Mieterhöhungen geschützt?

Einen für Mieter/innen direkten Schutz vor Mieterhöhungen oder Verdrängung aus dem Quartier bietet die Soziale Erhaltungssatzung nicht.

Da es sich um ein baurechtliches Instrument handelt, bezieht sich ihre Schutzwirkung hauptsächlich auf die baulichen Eigenschaften der Wohnungen.

Sie entfaltet keinen individuellen Mieterschutz



Genehmigungskriterien bei baulichen Vorhaben gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet "Mainz-Neustadt/Mainz-Altstadt-Nord (N 88 S)"

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Genehmigungskriterien bilden die §§ 172 und 173 BauGB.

1.2 Genehmigungspflichtige Vorhaben

In sozialen Erhaltungsgebieten unterliegen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der erhaltungsrechtlichen Genehmigungspflicht. Es handelt sich dabei um einen selbstständigen Genehmigungstatbestand, der unabhängig von einer gegebenenfalls bestehenden Genehmigungspflicht oder auch einer Genehmigungsfreistellung nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO Rheinland-Pfalz) besteht. 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 Anlagen, Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 555a Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) sowie Veränderungen der Ausstattung von Wohnungen, die nicht mit Änderungen baulicher Anlagen verbunden sind, z.B. Möblierung der Wohnungen, Austausch eines Herdes, einer Spüle oder Einbau eines neuen Küchenschrankes.

1.3 Genehmigungsverfahren

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der unteren Bauaufsichtsbehörde ist zunächst zu prüfen, ob ein Anspruch auf Genehmigung nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 oder Nummer 1a BauGB besteht:

- Nummer 1: Änderung einer baulichen Anlage zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung;
- Nummer 1a: Änderung einer baulichen Anlage zur Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes oder der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 257 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, wenn diese nach § 111 Absatz 1 des Gebäudeenergiegesetzes weiter anzuwenden ist.

Besteht ein Anspruch nach den genannten Vorschriften nicht, ist weiter zu prüfen, ob ein Genehmigungsanspruch nach § 172 Absatz 4 Satz 2 BauGB bestehen kann. Dies ist der Fall, wenn auch

KRITERIENKATALOG ALS GRUNDLAGE
GILT AUCH FÜR LEERSTAND & EIGENTUM

BDA BUND DEUTSCHER ARCHITEKTINNEN UND ARCHITEKTEN

02.ZIELKONFLIKT
KLIMAZIELE

„N88S“

werk bund rlp

Mainz wird klimaneutral.

Landeshauptstadt Mainz


Foto: © mainzplus Citymarketing | Dominik Kerz

Masterplan 100% Klimaschutz für die Landeshauptstadt Mainz

Fortschreibung 2022 | Maßnahmen

Handlungsfeld	Strategie		Nummer
B Gebäude	B 2 Klimaneutralerr Gebäudebestand		B 2.1
Maßnahme	B 2.1 Roll-Out Integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanagement		
Ziel	bis 2025	→ 4 Integrierte Quartierskonzepte plus Sanierungsmanagement	
	bis 2030	→ 10 Integrierte Quartierskonzepte plus Sanierungsmanagement	
	bis 2035	→	
Zuständig für die Umsetzung	Dezernat V, ggf. neue Struktur		

Regio Kontext

Wohnungsmarktbericht Mainz 2025

Endbericht

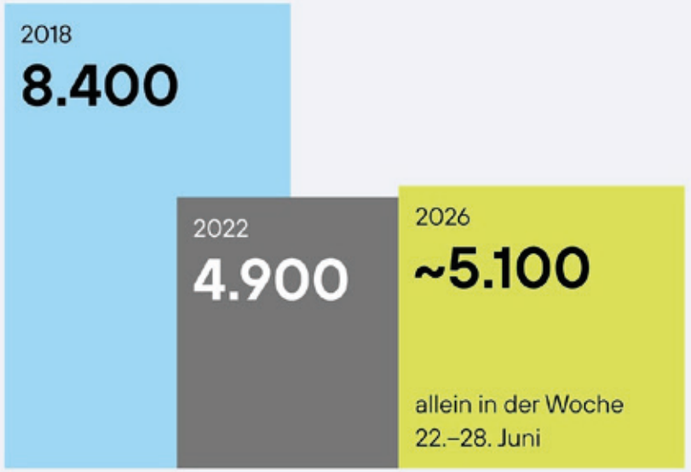
Die Wärmewende und energetische Sanierung der Wohngebäude sind die bestimmenden Themen für die Mainzer Wohnungsbestandshalter:innen

Die Zielerreichung der Klimaneutralität[67] stellen den Mainzer Wohnungsbestand in den kommenden Jahren vor große Veränderungen. Der (Wohn-)Gebäudesektor kann und muss einen wesentlichen Beitrag zur Reduktion der CO_2-Emissionen leisten. Klimaschutz muss vor diesem Hintergrund konsequent, sowohl bei der Entwicklung neuer Quartiere und Wohnstandorte als auch bei der Bestandsentwicklung, mitgedacht werden. Damit ist die Transformation des Wohnungsbestandes für dessen Eigentümer:innen die zentrale Aufgabe der kommenden Jahre. Mit Blick auf die Wärmewende liefert die kommunale Wärmeplanung ab 2026 eine wichtige Planungsgrundlage für diese Akteur:innen am Markt. Auch wenn Klimaschutzmaßnahmen die Effekte des Klimawandels aufhalten sollen, ist dieser schon jetzt sicht- und spürbar. Die Bevölkerung der Stadt Mainz musste sich in den letzten Jahren bereits den Folgen von extremer Hitze und Trockenheit auf der einen und Starkregenfällen auf der anderen Seite stellen. Unter diesen und anderen Aspekten ist eine Anpassung der Stadt – auch im Sinne einer klimaresilienten Stadt – unerlässlich.

DAB

1/2

Hitzetote pro Jahr in Deutschland



Quelle: Robert-Koch-Institut

DAB dabonline.de ...

68.000

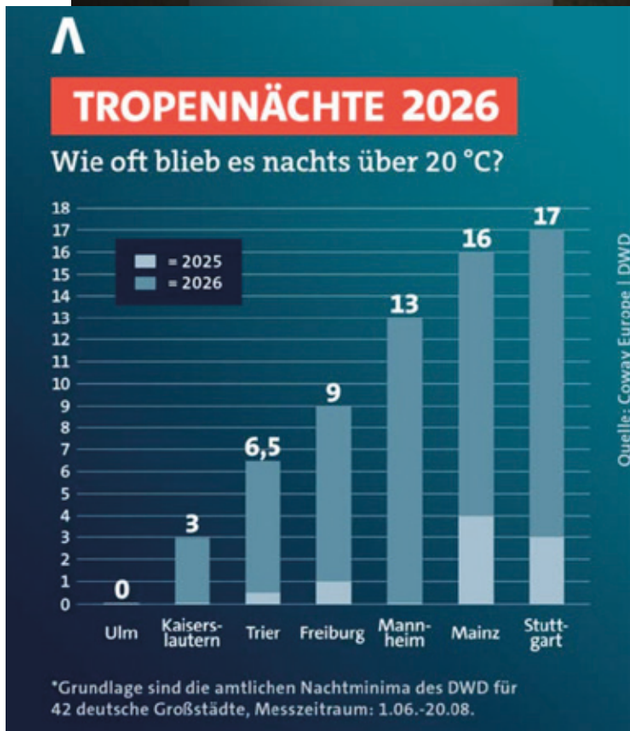
So viele Menschen könnten 2030 ohne Klimaanpassungen in Europa an Hitze sterben.

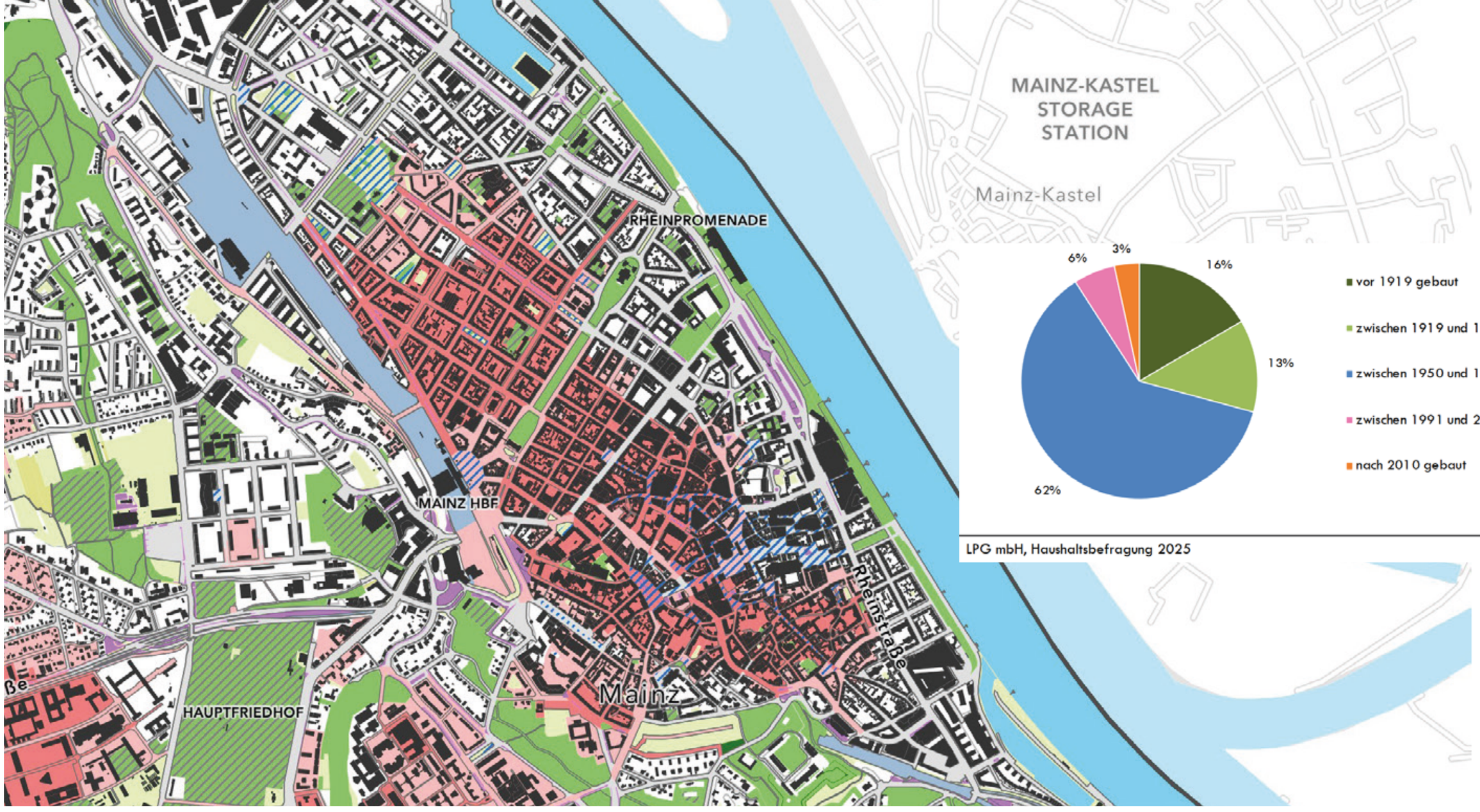
HITZESOMMER

Quelle: Inserm & ISGlobal

swraktuell
Für dich vorgeschlagen
Folgen ...





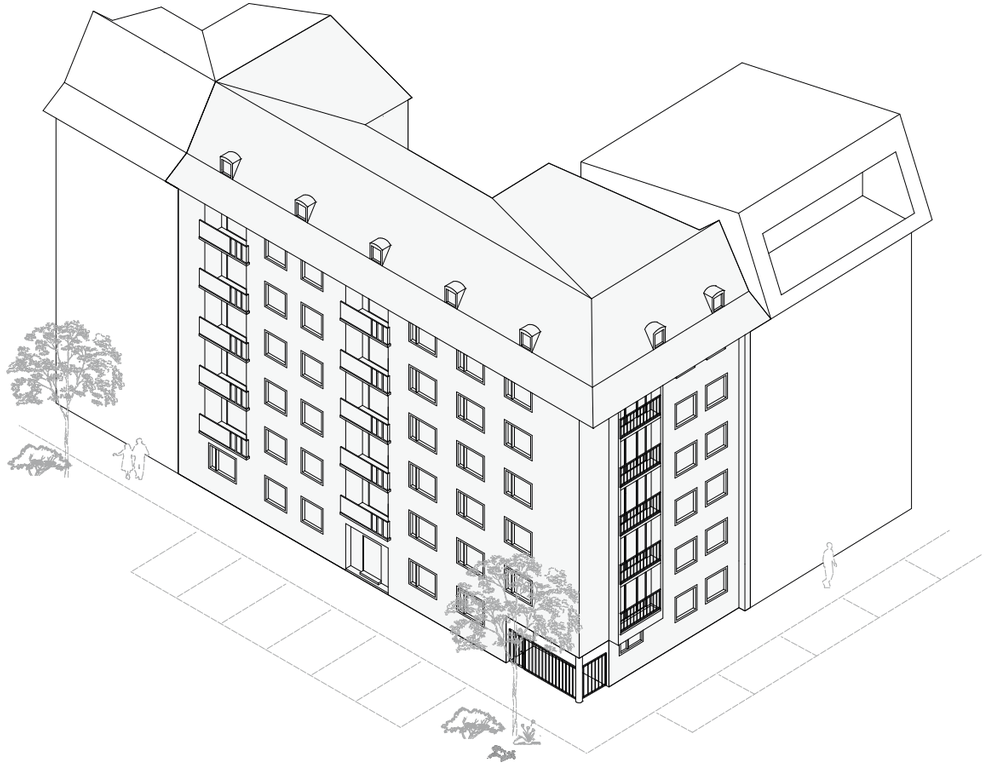


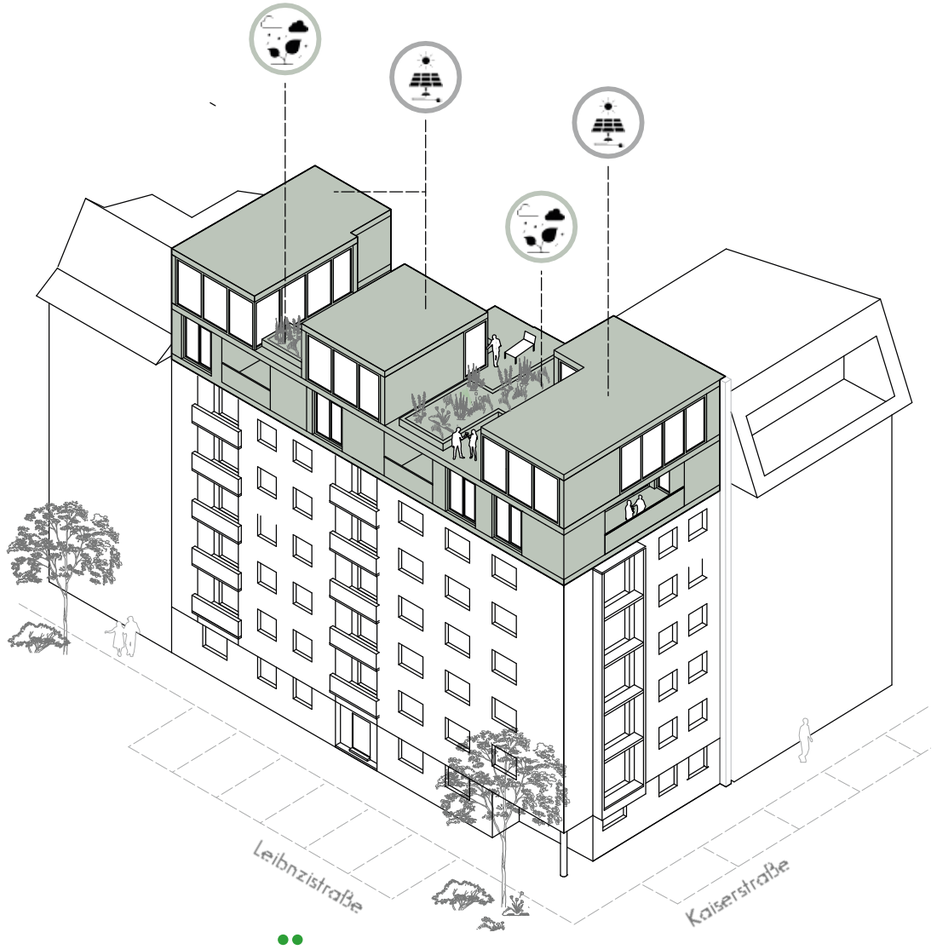
N88S: GELTUNGSBEREICH vs. HITZEKARTE STADT MAINZ

„N88S“

2.9 Sonstige bauliche Maßnahmen

Weitere Änderungen der baulichen Anlagen, die aufgrund ihrer Vorbildwirkung dazu beitragen, die eine Verdrängungsgefahr für die im Erhaltungsgebiet ansässige Wohnbevölkerung und damit eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach sich ziehen kann, sind regelmäßig nicht genehmigungsfähig.





INNOVATIONSVERBOT

ZUKUNFTFÄHIGER WIEDERAUFBAU

„N88S“

2.8 Energetische Maßnahmen

Maßnahmen der Energieeinsparung, die über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes oder der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 257 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, wenn diese nach § 111 Absatz 1 des Gebäudeenergiegesetzes weiter anzuwenden ist, hinausgehen, sind regelmäßig nicht genehmigungsfähig, es sei denn, der Antragstellende weist nach, dass durch diese Maßnahmen keine höhere Belastung für die Mieter:innen entsteht als bei einer energetischen Maßnahme im Rahmen der Mindestanforderungen, beispielsweise durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln. Hierzu können Vereinbarungen zwischen Antragsteller und der Stadt getroffen werden.

BAFA-förderfähig

KFW

Fördersätze Effizienz-Einzelmaßnahmen

Gebäudehülle (z. B. Fenster, Fassade, Dach, Zwischendecken)
Grundfördersatz: **15 %**
iSFP-Bonus: **5 %**
Summe Förderung: **20 %**

Heizungsoptimierung zur Effizienzverbesserung
Grundfördersatz: **15 %**
iSFP-Bonus: **5 %**
Summe Förderung: **20 %**

Anlagentechnik
Grundfördersatz: **15 %**
iSFP-Bonus: **5 %**
Summe Förderung: **20 %**

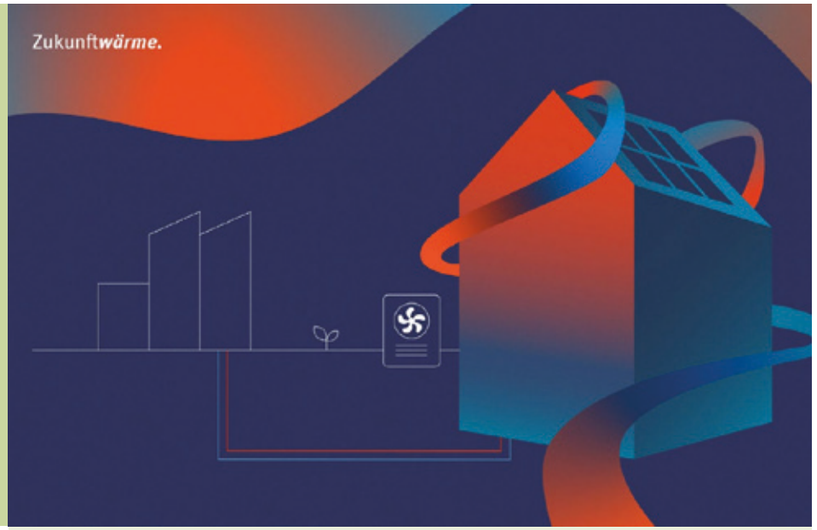
Heizungsoptimierung zur Emissionsminderung (bei Biomasseheizungen)
Grundfördersatz: **50 %**
iSFP-Bonus: **-**
Summe Förderung: **50 %**

enter

SANIERUNGSZENSUR

BUNDESFÖRDERUNG

www.mainz.de

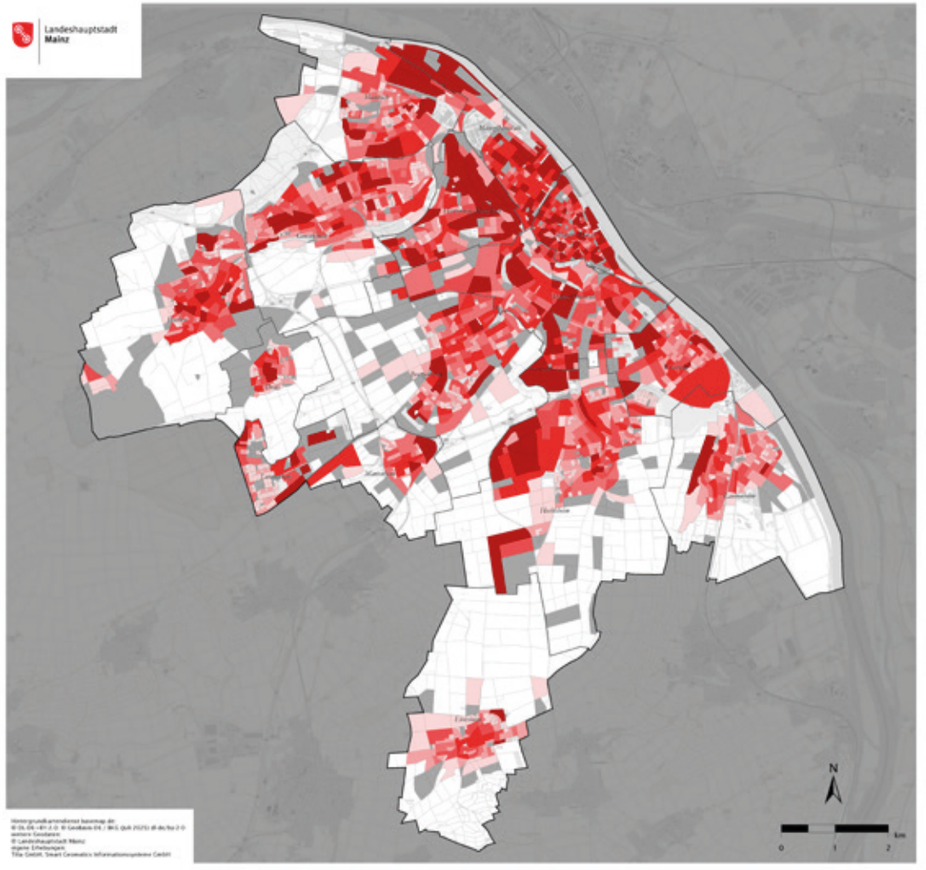


Landeshauptstadt
Mainz

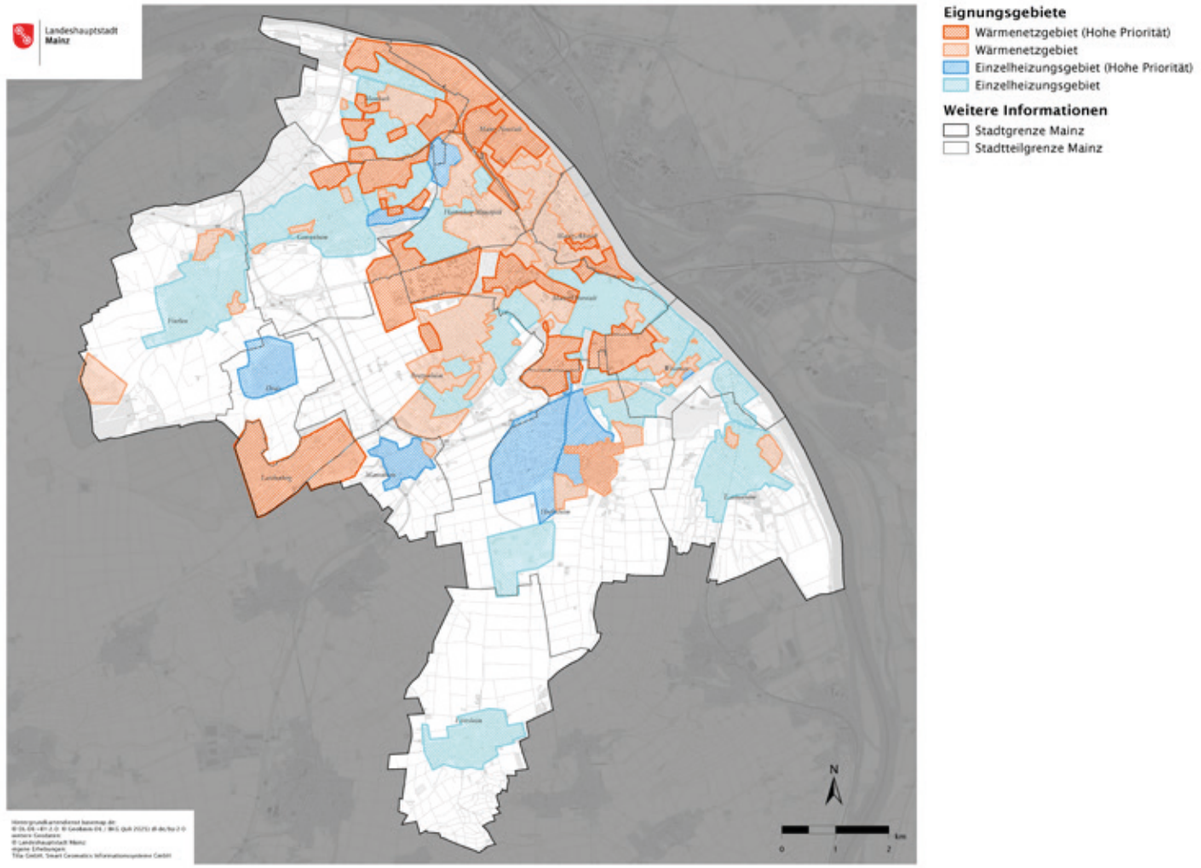
Kommunaler Wärmeplan der Landeshauptstadt Mainz

Endbericht

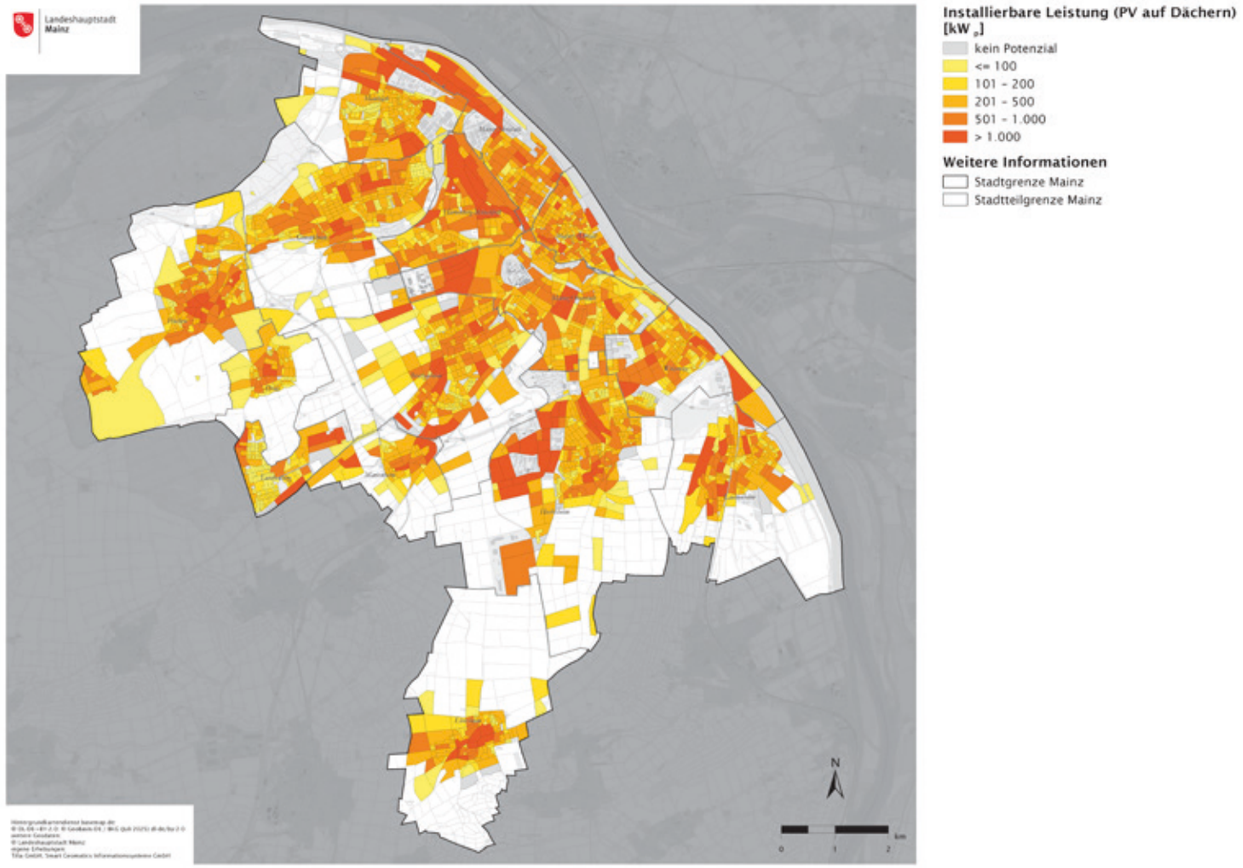
erstellt gemäß
Wärmeplanungsgesetz (WPG)
in Verbindung mit dem Landesrecht Rheinland-Pfalz



ENERGIEVERBAUCH



AUSBAU WÄRMENETZE



PV-POTENTIALE

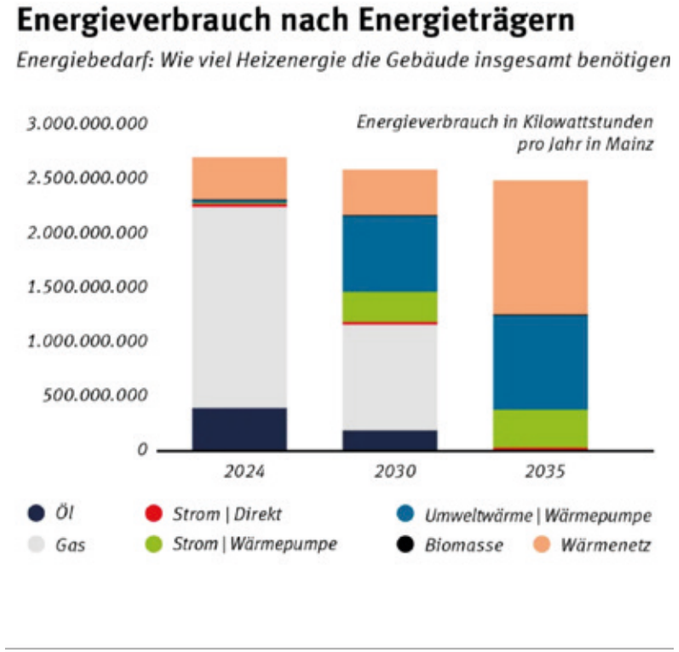
„N88S“

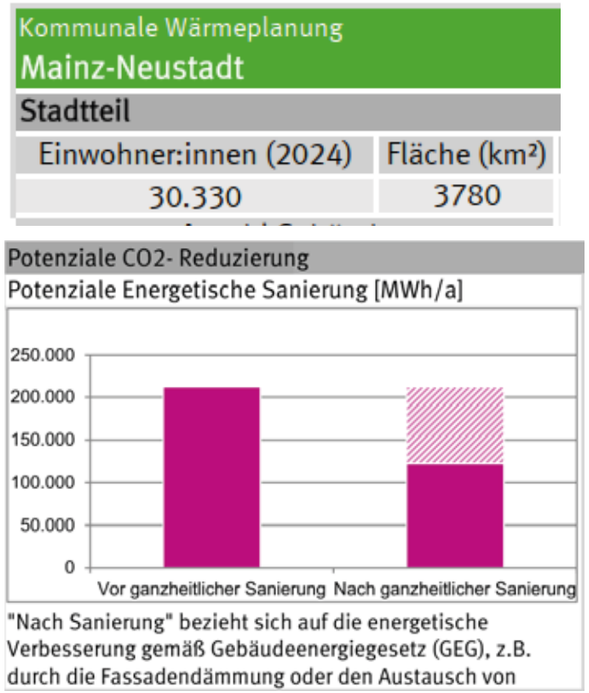
2.7 Besonders hochwertige Ausstattung / wohnwerterhöhende Merkmale

Die Schaffung von besonders hochwertiger Wohnungs- und Gebäudeausstattung, soweit diese eine Änderung einer baulichen Anlage gemäß § 29 BauGB darstellt und über den zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung hinausgeht, ist regelmäßig nicht genehmigungsfähig. Hierzu zählen zum Beispiel Fußbodenheizung, Gegensprechanlage mit Videobildübertragung, Kamin, hochwertige Bad- und Küchenausstattung, Panoramafenster/bodentiefe Fenster sowie repräsentative Eingangsbereiche und Treppenhäuser.

TECHNIKSPERRE & AUSSTATTUNGSZENSUR

KLIMAPOTENZIALE





BUNDESFÖRDERUNG HEIZUNGSOPTIMIERUNG

Erste Mieter ab August im neuen Viertel

Wohnbau ermöglicht Blick in neue Wohnung auf Gelände der ehemaligen Kommissbrotbäckerei / Auch Platz für Kultur und Gewerbe im Neustadt-Quartier

Von Michael Heinze



Die ersten Wohnungen auf dem Areal der ehemaligen Kommissbrotbäckerei in der Mainzer Neustadt sind fertig und sollen laut Wohnbau ab August vermietet werden. Auch eine Begrünung ist geplant. Foto: Stefan Sämmer/hbz

MAINZ. Jetzt wird's konkret: In der Mainzer Neustadt beginnt die Wohnbau mit der Vermarktung von 126 Neubauwohnungen an der Moselstraße 35 – gegenüber der Feuerwache 2, eingebettet in ein neues Quartier mit begrüntem Innenhof, soziokulturellem Zentrum und Tiefgarage. Am Samstag konnten sich Interessierte auf dem Gelände der ehemaligen Kommissbrotbäckerei ein Bild machen.

„Wir haben für dieses wunderbare Quartier erstmals eine Wohnung gestaged", freute sich Wohnbau-Geschäftsführer Franz Ringhoffer. Die 80-Quadratmeter-Drei-Zimmer-Wohnung wurde von Home-Staging-Expertin Cornelia Augustin aus Gonsenheim so liebevoll eingerichtet, dass Mietinteressenten sich direkt vorstellen konnten, später dort zu wohnen.

Moderne Ausstattung in nachhaltigem Quartier

Später ist in diesem Fall schon bald. „Zum 1. August wird vermietet", erläuterte Wohnbau-Abteilungsleiter Tilman Weyel. „Komplett fertig ist das Wohngebäude spätestens im November." Die Wohnungen verfügen allesamt über Fußbodenheizung. Dazu PVC in Holzoptik, was sich super bewährt habe. Sieht aus wie Parkett. „Wir haben eine hervorragende Ausstattung, was Elektro und die IT-Ausstattung betrifft", so Weyel. „Die Fenster sind dreifach verglast – und wir haben eine KfW 55-Förderung hier drauf, also die Wohnungen sind energetisch in einem sehr, sehr guten Zustand." Das Schöne sei, „dass dieses Quartier im Kleinen die Neustadt widerspiegelt".

Ringhoffer sprach von einem „zukunftsweisenden Quartier", mit dem man mehr als nur Wohnraum schaffe. Das Quartier fördere Vielfalt, lebe Nachhaltigkeit und gestalte aktiv soziales Miteinander. Historisches Ambiente treffe auf neues, urbanes Lebensgefühl. „Herzstück und besonderes Highlight ist das soziokulturelle Zentrum, das als Treffpunkt für Nachbarschaft, Kultur und Engagement konzipiert ist und im Sommer 2026 fertig ist", sagte Ringhoffer. „Es soll Raum für nachbarschaftliche Begegnung, Bildungsangebote, kulturelle Initiativen und soziales Engagement bieten – offen für alle Bewohner des Quartiers und darüber hinaus." Ob Konzert, Wochenmärkte oder Flohmärkte, interkulturelles Kochen oder besondere Veranstaltungen – das Zentrum könne mit bis zu 550 Personen bewirtschaftet werden.



Wohnbau-Geschäftsführer Franz Ringhoffer zeigt Interessierten eine eingerichtete Musterwohnung auf dem Gelände der ehemaligen Kommissbrotbäckerei. Foto: Stefan Sämmer/hbz

Ergänzt wird das rheinnahe Viertel durch ein innovatives Mieterstrom-Modell, das Klimaschutz bezahlbar und alltagsnah machen soll. So etwas gab es bei der Wohnbau noch nie. Der Strom stammt direkt von der Photovoltaikanlage auf dem eigenen Hausdach, wird ohne Umweg übers öffentliche Netz geliefert. Dank gesetzlicher Vorgaben liegt der Preis für Mieterstrom laut Wohnbau „dauerhaft mindestens zehn Prozent unter dem örtlichen Grundversorgungstarif". Die Mieter profitierten so „langfristig von einem attraktiven Stromangebot – ganz ohne Aufwand und mit gutem Gewissen". Motto: Vom Dach direkt in die Steckdose.

Insgesamt entstehen 168 Wohungen auf dem Areal

Insgesamt entstehen auf dem Gelände, von dem aus der Karoline-Stern-Platz bequem fußläufig erreichbar ist, in mehreren sechsgeschossigen Gebäuden 168 Wohnungen in unterschiedlichen Größen und Preissegmenten. 350 Menschen werden ab Sommer 2026 dort leben. Die 126 Neubau-Wohnungen teilen sich auf Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen auf. 50 davon sind gefördert. „Die geförderten Wohnungen kosten pro Quadratmeter 8,10 Euro für mittlere Einkommen und 7,20 Euro für niedrige Einkommen", erläuterte Christian Gosch, Chefvermarkter bei der Wohnbau. „Der Quadratmeterpreis für frei finanzierte Wohnungen beträgt 13,50 Euro." Bei der günstigsten geförderten Wohnung liegt die Kaltmiete bei 420 bis 430 Euro, bei der teuersten bei 730 bis 740 Euro. Bei den nicht geförderten Wohnungen bewegt sich die Spanne zwischen 675 und 1215 Euro.

Aber auch bei letzteren sei die Miete „sehr günstig gegenüber den anderen Neubaupreisen in dieser Gegend", urteilte Franz Ringhoffer: „Wir liegen hier so 2 bis 4 Euro unter dem Mietniveau. Im geförderten Bereich sind wir 6, 7 Euro unter dem, was üblicherweise in solchen Lagen im Neubau bezahlt wird. Bei den Wohnungen am Hartenbergpark hatten wir pro Wohnung zehn geeignete Bewerber – das dürfte hier ähnlich sein. Es ist eine Auswahl-Entscheidung." Bis Anfang Mai würden die ersten neuen Bewohner ihre Mietverträge unterschreiben. „Insgesamt haben wir 7000 Menschen, die sich registriert haben und eine bezahlbare Wohnung suchen", so der Wohnbau-Geschäftsführer, der darauf hinwies: „Bei den geförderten Wohnungen können wir den Mietvertrag nur machen, wenn der Wohnberechtigungsschein schon da ist." Mietinteressenten können sich via E-Mail an kbb@wohnbau-mainz.de wenden.

Moderne Ausstattung in nachhaltigem Quartier

Später ist in diesem Fall schon bald. „Zum 1. August wird vermietet", erläuterte Wohnbau-Abteilungsleiter Tilman Weyel. „Komplett fertig ist das Wohngebäude spätestens im November." Die Wohnungen verfügen allesamt über Fußbodenheizung. Dazu PVC in Holzoptik, was sich super bewährt habe. Sieht aus wie Parkett. „Wir haben eine hervorragende Ausstattung, was Elektro und die IT-Ausstattung betrifft", so Weyel. „Die Fenster sind dreifach verglast – und wir haben eine KfW 55-Förderung hier drauf, also die Wohnungen sind energetisch in einem sehr, sehr guten Zustand." Das Schöne sei, „dass dieses Quartier im Kleinen die Neustadt widerspiegelt".

MINDESTSTANDARD

IDENTITÄT DER NEUSTADT

BDA BUND DEUTSCHER ARCHITEKTINNEN UND ARCHITEKTEN

03.ZIELKONFLIKTE
WOHNRAUMMANGEL & INKLUSION

„N88S“

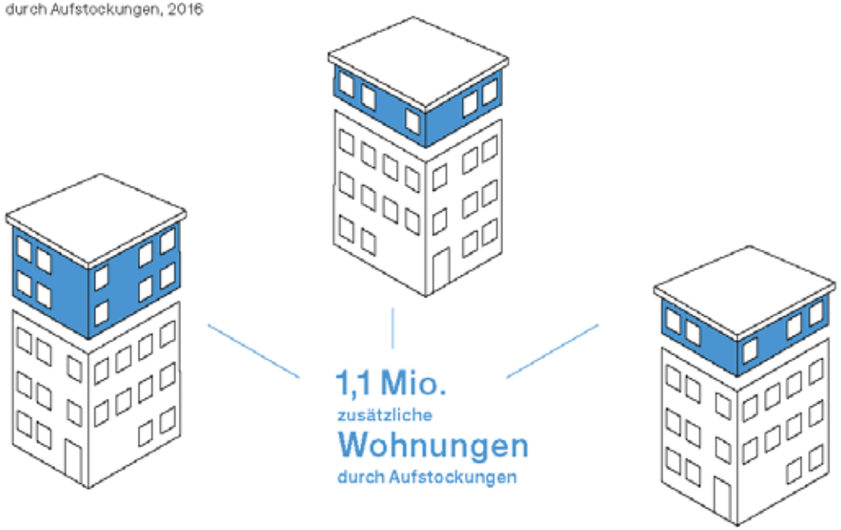
werk bund rlp

baukultur
BUNDESSTIFTUNG

Luft nach oben

Wohnraumpotenzial durch Aufstockungen

Quelle: Technische Universität Darmstadt, Pestel Institut für Systemforschung: Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen, 2016



© Bundesstiftung Baukultur, Design: Heimann und Schwantes

Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



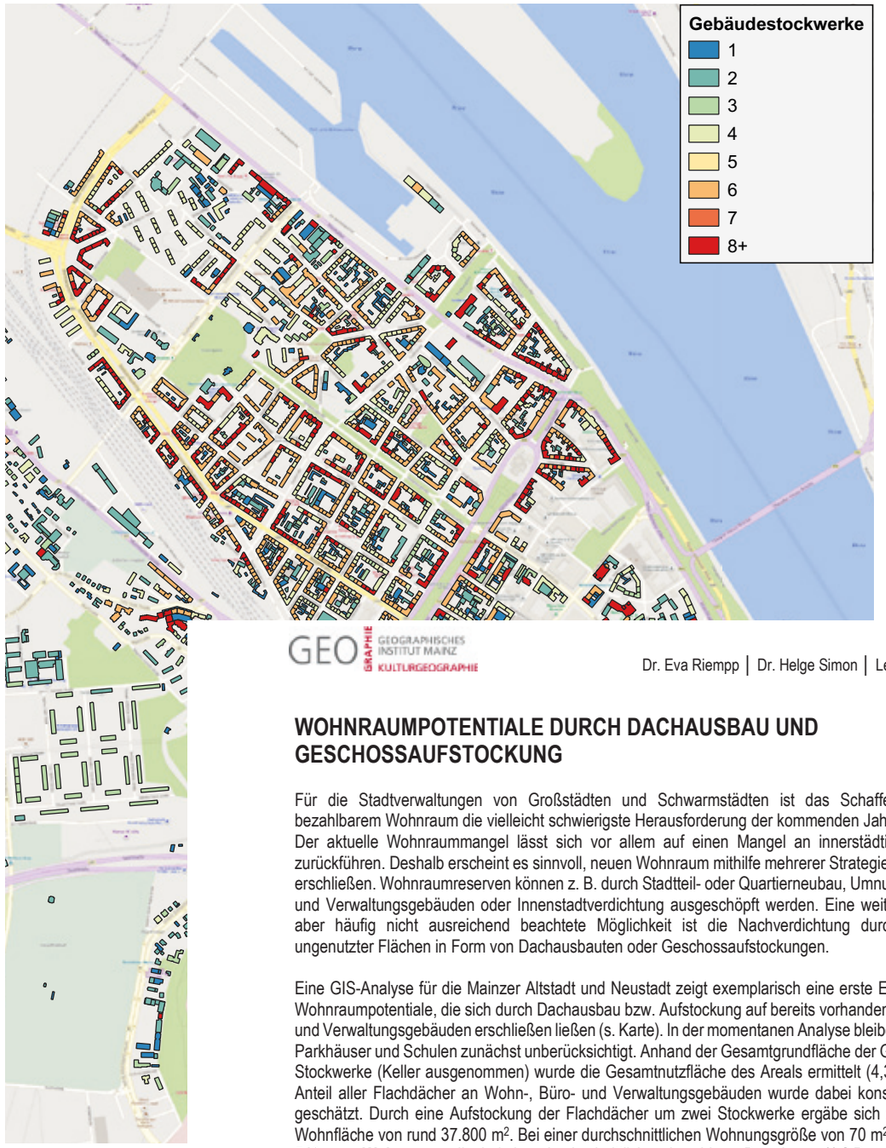
GEFÖRDERT NACHVERDICHTEN

BÜROKRATIE ABBAUEN



MAINZER WOHNRAUMPOTENTIALE

Klassifizierung der Gebäudestockwerke in der Mainzer Innenstadt



GEO GRAPHIE GEOGRAPHISCHES INSTITUT MAINZ KULTURGEOGRAPHIE

Dr. Eva Riempp | Dr. Helge Simon | Lennart Scharfstädt

WOHNRAUMPOTENTIALE DURCH DACHAUSBAU UND GESCHOSSAUFSTOCKUNG

Für die Stadtverwaltungen von Großstädten und Schwarmstädten ist das Schaffen von neuem, bezahlbarem Wohnraum die vielleicht schwierigste Herausforderung der kommenden Jahre.
Der aktuelle Wohnraummangel lässt sich vor allem auf einen Mangel an innerstädtischem Bauland zurückführen. Deshalb erscheint es sinnvoll, neuen Wohnraum mithilfe mehrerer Strategien gleichzeitig zu erschließen. Wohnraumreserven können z. B. durch Stadtteil- oder Quartierneubau, Umnutzung von Büro- und Verwaltungsgebäuden oder Innenstadtverdichtung ausgeschöpft werden. Eine weitere, nicht neue, aber häufig nicht ausreichend beachtete Möglichkeit ist die Nachverdichtung durch den Ausbau ungenutzter Flächen in Form von Dachausbauten oder Geschossaufstockungen.

Eine GIS-Analyse für die Mainzer Altstadt und Neustadt zeigt exemplarisch eine erste Einschätzung der Wohnraumpotentiale, die sich durch Dachausbau bzw. Aufstockung auf bereits vorhandenen Wohn- Büro- und Verwaltungsgebäuden erschließen ließen (s. Karte). In der momentanen Analyse bleiben Supermärkte, Parkhäuser und Schulen zunächst unberücksichtigt. Anhand der Gesamtgrundfläche der Gebäude und der Stockwerke (Keller ausgenommen) wurde die Gesamtnutzfläche des Areals ermittelt (4,33 Mio. m^2). Der Anteil aller Flachdächer an Wohn-, Büro- und Verwaltungsgebäuden wurde dabei konservativ auf 2 % geschätzt. Durch eine Aufstockung der Flachdächer um zwei Stockwerke ergäbe sich eine zusätzliche Wohnfläche von rund 37.800 m^2. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 m^2 wären das rund **540 neue Wohnungen** die, bei einer durchschnittlichen Anzahl von Bewohnern (1,8 Personen/Wohnung), **Platz für ca. 990 neue Einwohner** schaffen würden.

Die aktuellen bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen der jeweiligen Standorte blieben bei dieser Berechnung dabei bislang unberücksichtigt.

„N88S“

1.2 Genehmigungspflichtige Vorhaben

In sozialen Erhaltungsgebieten unterliegen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der erhaltungsrechtlichen Genehmigungspflicht. Es handelt sich dabei um einen selbstständigen Genehmigungstatbestand, der unabhängig von einer gegebenenfalls bestehenden Genehmigungspflicht oder auch einer Genehmigungsfreistellung nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO Rheinland-Pfalz) besteht. 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).

2.1 Rückbau

Der Rückbau von Wohngebäuden oder einzelnen Wohneinheiten ist regelmäßig nicht genehmigungsfähig. Hierbei kommt es für die jeweiligen Betroffenen auf die objektive Belastung des Eigentümers, somit den Erhaltungszustand und Erhaltungsmöglichkeiten der baulichen Anlage, nicht jedoch auf dessen persönliche Verhältnisse, an.

2.2 Wohnungsteilung und -zusammenlegung

Wohnungsteilungen und Wohnungszusammenlegungen, und zwar auch bei der Zusammenlegung von bereits bestehendem mit neu geschaffenem Wohnraum (zum Beispiel Dachgeschoss-Maisonette-Einheit), sind regelmäßig nicht genehmigungsfähig.

VERÄNDERUNGSSPERRE



LEERSTAND

„N88S“



UNSANIERBAR

„WOHNEN“ UNTERM NOTDACH
LEERSTAND IM UNBEWOHNBAREN DACHRAUM



LEERSTAND





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-NEUSTADT/MAINZ-ALTSTADT-NORD







LPG

N88S

RegioKontext

Wohnungsmarktbericht Mainz 2025

Endbericht

LANDESHAUPTSTADT
MAINZ
Oliver Bördner
Leitstelle Wohnen

Astrid Rohrbacher
Amt für Stadtforschung und
nachhaltige Stadtentwicklung

Berlin, 17.03.2026

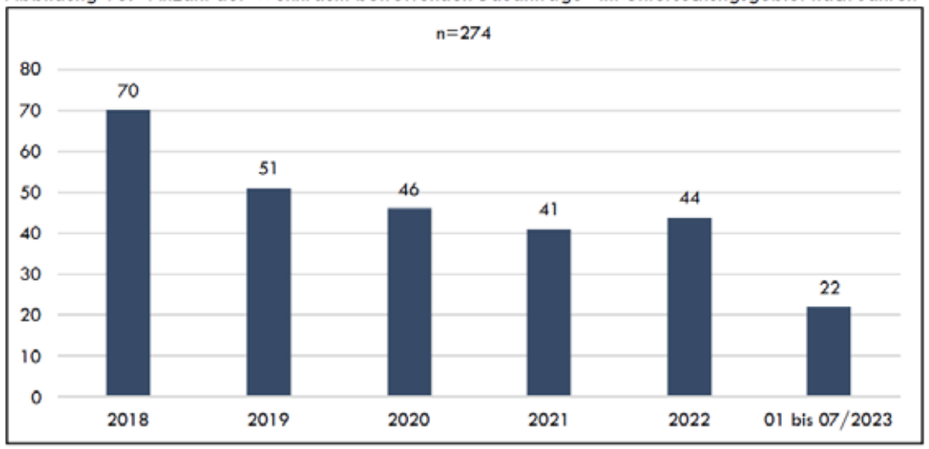
Simon Wieland
Geena Michelczak
Merle Burkhardt
Marleen Dettmann

RegioKontext GmbH
HRB 106269 B Amtsgericht
Berlin Charlottenburg
Kantstr. 92, 10627 Berlin
buero@regiokontext.de
www.regiokontext.de

WOHNUNGSMARKTBERICHT

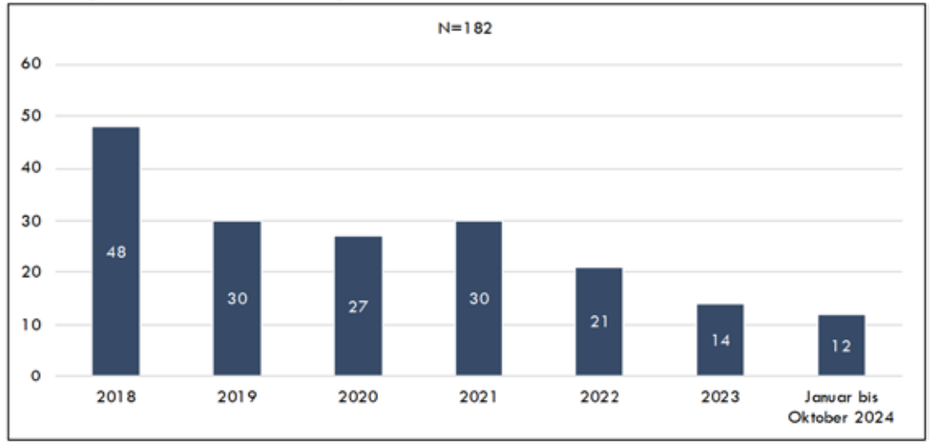
Analyse für das Untersuchungsgebiet

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



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

Abbildung 29: Anzahl der Bauanträge* nach Jahren



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

PLANUNGEN RÜCKLÄUFIG

11 Fazit

Mainzer Wohnungsmarkt ist 2025 zunehmend verhärtet

Der Wohnungsmarkt der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz steht 2025 weiterhin vor großen Herausforderungen. Ein rechnerisches Angebotsdefizit von rund 7.100 Wohnungen wirkt sich spürbar auf das Umzugsverhalten der Mainzer:innen aus. Die Binnenwanderungsquote erreichte 2024 einen neuen Tiefstand. Auch der marktaktive Leerstand (vgl. Glossar) von nur noch 1,4 % (Stand 15. Mai 2022) verdeutlicht das aktuell kaum noch verfügbare Wohnungsangebot. Gleichzeitig wirken hohe Angebotsmieten und -kaufpreise als finanzielle Hürde für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung. Zwischen 2015 und 2024 ist die mittlere Angebotsmiete (vgl. Glossar) um 40 % auf 14,00 EUR/m² angestiegen. Zwischen den bestehenden Mietverhältnissen und dem verfügbaren Angebot lagen im Mittel 3,00 EUR/m² Unterschied – ein Preissprung, der bei Umzug zu erheblichen finanziellen Zusatzbelastungen führen kann. Das Ergebnis ist ein zusehends verhärteter, fast zementierter Mainzer Wohnungsmarkt.

Zinswende hemmt Neubauaktivität

Neben den demografischen Effekten dieser globalen Ereignisse kam es auch zu wirtschaftlichen Folgen, die gerade die Baubranche und damit den aktuellen und auch künftigen Neubau beeinflussen. Bereits während der Corona-Pandemie führten Material- und Lieferengpässen zu einer weiteren Steigerung der Baukosten, die damals noch durch günstige Finanzierungskonditionen (Niedrigzinsphase) einigermaßen ausgeglichen werden konnten. Die Anhebung der Leitzinsen (Zinswende, vgl. Glossar) im Kontext des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine und der wirtschaftlichen Folgen führte zu einem starken Anstieg der Bauzinsen in nur wenigen Monaten. Im Ergebnis wurden viele Projekte und Planungen in der Baubranche gestoppt, was sich bereits 2022 an den Baugenehmigungen und 2024 auch an den Baufertigstellungen in Mainz zeigte. Seither verharren die Baugenehmigungen auf einem niedrigen Niveau von knapp 600 Wohnungen im Jahr, weshalb künftig erstmal mit einem deutlich niedrigeren Fertigstellungsgeschehen zu rechnen ist.

BAUKONJUNKTUR ERLIEGEND

Wohnbau zieht Erfolgsbilanz

126 neue Wohnungen in der Kommissbrotbäckerei, 11.026 im Bestand: Die Bilanz 2025 stimmt die Mainzer Wohnbau positiv. Das nächste Großprojekt startet im Herbst.

Von Björn-Christian Schüssler

MAINZ. Der Wohnungsmarkt in Mainz ist eng und statisch. Wer eine bezahlbare Wohnung geeigneter Größe sucht, braucht oftmals viel Glück. Umso wichtiger ist es für die Stadtpolitik, in der Wohnbau Mainz GmbH einen Partner zu haben, der mit seinem Engagement dazu beiträgt, dass die Mieten nicht komplett aus dem Ruder laufen. „Wir wollen Vermieter mit einem sozialen Gedanken", betonte Jana Schmöller (SPD), Aufsichtsrat-Vorsitzende der stadtnahen Gesellschaft, bei der Präsentation des Wohnbau-Geschäftsberichts 2025.

54 Millionen Euro für Neubau und Sanierung

Die Wohnbau hält etwa zehn Prozent des Mietmarktes in Mainz. 11.026 Wohnungen sind inzwischen in ihrem Bestand, davon 46 Prozent öffentlich gefördert. Der Großteil sind Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Die durchschnittliche Kaltmiete liegt mit 7,96 Euro pro Quadratmeter in einzelnen Quartieren weit unter dem Mietspiegel. Zu den insgesamt 714.000 Quadratmetern Wohnfläche kommen 252 Gewerbeeinheiten. „Wir ziehen für das Jahr 2025 eine positive Bilanz, nicht nur, weil wir die 11.000-Wohnungen-Marke geknackt haben", sagte Wohnbau-Geschäftsführer Roman Becker.



Das Aushängeschild einer erfolgreichen Jahresbilanz: Im September 2025 wurde die Kommissbrotbäckerei in der Mainzer Neustadt feierlich eingeweiht. Bis Ende 2026 soll das Projekt abgeschlossen sein, sagt Wohnbau-Geschäftsführer Roman Becker. Foto: Sascha Kopp

Vor allem die Umsetzung des Neubau-Aushängeschildes Kommissbrotbäckerei stimmt die Wohnbau zufrieden. Hier sind 126 neue Wohnungen entstanden, davon 49 öffentlich gefördert. „Das Objekt wird in diesem Jahr fertig", kündigte Becker an. Lediglich 800 Quadratmeter unter dem Dach des Mehrfunktion-Gebäudes wurden noch nicht vermietet. Zudem werden derzeit 153 neue Wohnungen in der Großen Langgasse, An der Wiese in Ebersheim sowie An der Plantage in Mombach entwickelt. Insgesamt investierte die Wohnbau vergangenes Jahr 21,23 Millionen Euro in Neubauten. Zudem flossen 19,2 Millionen Euro in Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden in Oberstadt, Altstadt, Neustadt, Mombach und Laubenheim. 17 neue Photovoltaik-Anlagen wurden installiert. „So können wir nachhaltig sein. Mit den Anlagen sparen wir etwa 341 Tonnen CO2. Das ist etwa ein Zehntel dessen, was der Ober Olmer Wald speichert", erklärte der Wohnbau-Geschäftsführer.

Insgesamt belaufen sich die Investitionen auf 54 Millionen Euro. Demgegenüber beziffert die Wohnbau die Mieteinnahmen im vergangenen Jahr auf 72,25 Millionen Euro. Unterm Strich bleibt ein Ergebnisüberschuss von 16 Millionen Euro. Das sind etwa 3,5 Millionen Euro mehr als 2024. Die Bilanzsumme steigt auf 947 Millionen Euro. „Dass wir wieder kurz vor der Milliarden-Marke liegen, ist ein Meilenstein. Die Wohnbau-Krise ist vorbei", unterstrich Becker. Mit diesen Zahlen habe die Wohnbau „eindrucksvoll bewiesen, dass wirtschaftliche Stabilität und soziale Verantwortung kein Widerspruch sind", freute sich Sozialdezernentin Schmöller. Zumal Gewinne wieder in die Wohnungen fließen. „Wir fragen nicht: Wieviel können wir verdienen? Wir fragen: Wieviel müssen wir verdienen, um uns unsere geplanten Investitionen leisten zu können", erklärte Becker das Geschäftsmodell.

Projekt am Frauenlobplatz startet im Oktober

Denn investieren will die Wohnbau auch 2026. Auch, weil die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum noch immer groß ist. Rund 9.000 Suchende hätten sich derzeit auf einem Internetportal registriert, um eine Wohnbau-Wohnung vermittelt zu bekommen. Vor allem größere Wohnungen würden stark nachgefragt. Das ist mit auch ein Grund für das nächste Großprojekt am Frauenlobplatz. Hier würden aktuell systematisch rund 180 Wohnungen entmietet. „Weitgehend geräuschlos. Dafür sind wir den Bewohnern sehr dankbar", so Becker. Dann sollen die Häuser, die teilweise seit Kriegsende in ihrer Bausubstanz unangetastet blieben, komplett saniert, modernisiert und dann zu Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen zusammengefasst werden. Im Oktober soll es losgehen, voraussichtlich zwei Jahre werden die Arbeiten dauern.

Zudem gehen die Sanierungen weiter. Noch in diesem Jahr geht die Wohnbau drei Häuser am Fichteplatz, eines in der Pariser Straße und mehrere Objekte in Mombach an, über die die Bewohner bereits informiert sind. Zudem wird dort das Wohnumfeld Am Hipperich für 1,8 Millionen Euro hergerichtet, erläuterte Becker.

Angesichts der hohen Nachfrage nach größeren Wohnungen zeigten sich Becker und Schmöller auch erfreut über den sich abzeichnenden Erfolg des neu aufgelegten Wohnungstausch-Projektes, bei dem Mieter ab 60 Jahren ihre großen Wohnungen gegen kleinere, sanierte und modernisierte Wohnungen tauschen können und dabei ihre Quadratmeter-Preise mitnehmen dürfen. „Wir haben, ohne dass wir viel Werbung gemacht hätten, schon 25 Interessenten. Unser Bestreben ist es, noch in diesem Jahr erste Tausche vorzunehmen", betonte Becker.

WOHNBAU SANIERT FÜR FAMILIEN

„N88S“

2.4 Aufzug

Die Errichtung von Aufzügen zur Erschließung vorhandenen und/oder neu geschaffenen Wohnraums (insbesondere im Dachgeschoss) bei Bestandsgebäuden mit mehr als vier oberirdischen Geschossen ist grundsätzlich genehmigungsfähig. Eine Versagung kommt bei vorhandenem Wohnraum insbesondere dann in Betracht, wenn die Maßnahme besonders kostenaufwendig ist oder wenn im Gebiet eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die vorhandene Wohnbevölkerung besteht.

KEINE AUFZÜGE



Wohnungsmarktbericht Mainz 2025

Endbericht



Wohnbedarfe von Senior:innen adressieren

Senior:innen werden künftig zu einer immer größeren Nachfragegruppe werden – bis 2035 nimmt die Gruppe um rund 3.200 Haushalte zu (+20 %). Über das Jahr 2035 hinaus ist auch mit einer zunehmenden Bedeutung der Hochbetagten zu rechnen. Ältere Menschen weisen spezifische Wohnbedarfe auf, die durch die Landeshauptstadt Mainz und die wohnungswirtschaftlichen Akteur:innen adressiert werden müssen. Auch hier ist ein ganzheitlicher Blick notwendig – von der Vielfalt unterschiedlicher Bedarfe über die notwendigen Anpassungen in Wohnung und Wohngebäude bis zu den Anforderungen an das Wohnumfeld. Gerade die barrierearme Gestaltung der Wohnung bis hinein ins Quartier wird zu einer erforderlichen Maßnahme. Häufig führt schon ein barrierearmer Zugang zur Wohnung zu mehr Bedarfsgerechtigkeit. Durch Befragungen von Akteur:innen und Bewohner:innen können die genauen Hemmnisse identifiziert und umgesetzt werden. Neben Anpassungen an der Wohnung können auch neue Wohnformen wie Senior:innen-Wohngemeinschaften oder auch Mehrgenerationenwohnen das bedarfsgerechte Wohnen im Alter fördern und insbesondere das Risiko der Vereinsamung senken.

BARRIEREFREIHEIT

2.3 Grundrissänderungen

Nicht erforderliche Grundrissänderungen, somit bauliche Eingriffe in funktionierende Wohngrundrisse, sind regelmäßig nicht genehmigungsfähig. Hierzu zählen insbesondere Grundrissänderungen, die die Schaffung besonders großzügiger Wohngrundrisse, die Veränderung der ursprünglichen Zimmerzahl oder der Wohnfläche, die Verlegung und den Neubau von Abstellräumen, die Auflösung separater Küchen und die Veränderung von bereits voll ausgestatteten Bädern (ein WC, ein Handwaschbecken in Einzelausführung, eine Badewanne oder Dusche sowie Wand- und Bodenverfliesung sind bereits vorhanden) zur Folge haben.

2.5 Balkon

Die Erneuerung und der gleichwertige Ersatz bestehender, zulässigerweise errichteter Balkone, Loggien, Terrassen, Wintergärten und anderer Freisitze sind im Sinne des Bestandsschutzes und der Erhaltung regelmäßig zu genehmigen.

Die erstmalige Errichtung von Balkonen, Loggien, Terrassen, Wintergärten und anderen Freisitzen mit einer Größe von mehr als 7,00 Quadratmetern, die Vergrößerung von bestehenden Anlagen dieser Art auf mehr als 7,00 Quadratmeter sowie die Errichtung von Zweitbalkonen sind regelmäßig nicht genehmigungsfähig.

2.6 Bad

Der Einbau eines zweiten Bades, einer zweiten Dusche, Badewanne oder eines zweiten WCs ist regelmäßig nicht genehmigungsfähig außer in Wohnungen mit vier oder mehr Wohnräumen, wenn die Anzahl der Wohnräume durch Umbau nicht verändert wird.

KEINE ANPASSUNG AN LEBENSSITUATION



Regio Kontext

Wohnungsmarktbericht Mainz 2025

Endbericht

Mainz zu einem nachhaltig attraktiven, urbanen Wohnstandort für Haushalte mit Kindern weiterentwickeln

Die Landeshauptstadt Mainz ist Wohnort für knapp 20.000 Haushalte mit minderjährigen Kindern. Sie sind damit eine wichtige Nachfragegruppe in Mainz – stehen aber aktuell vor vielfältigen Herausforderungen (u. a. Rückgang großer Wohnungen, steigende Miet- und Kaufpreise). Im Ergebnis kann diese Situation für Haushalte mit Kindern und deren größeren Wohnraumbedarfen zu Problemen bei der adäquaten Wohnraumversorgung führen. Die Wanderungsstatistik zeigt: Personen im Familiengründungsalter und minderjährige Kinder verlassen aktuell per saldo die Landeshauptstadt. Gleichzeitig ist diese Nachfragegruppe vielfältig – von Paaren mit einem Kind, kinderreichen Familien, Patchworkfamilien oder Alleinerziehenden (und weiteren Konstellationen). Dementsprechend gestalten sich auch die Bedarfe und Wohnwünsche unterschiedlich und reichen schon lange über das klassische Eigenheim im Grünen hinaus. Mainz hinsichtlich dieser Vielfalt weiterzuentwickeln und gleichzeitig die bedarfsgerechte Wohnversorgung zu gewährleisten, kann sich positiv auf die ansässigen Haushalte und die aktuellen Suburbanisierungstendenzen auswirken.

Kleine Wohnungen dominieren den Wohnungsbestand, Anteil großer Wohnungen rückläufig

WOHNRAUM FÜR FAMILIEN

NEUE KOALITION IN FRANKFURT

Weniger Hürden für den Wohnungsbau

Von Günter Murr

18.08.2026, 07:00 Lesezeit: 3 Min.



Um den Wohnungsbau in Frankfurt anzukurbeln, will die neue Koalition aus CDU, Grünen, SPD und Volt Bürokratie abbauen. Das betrifft unter anderem die umstrittenen Milieuschutzsatzungen.

Das Beispiel ließ den Frankfurter SPD-Stadtverordneten Simon Witsch den Kopf schütteln: Eine Genossenschaft will im beliebten Stadtteil Ostend in einem seit Jahren leer stehenden Mietshaus preisgünstige Wohnungen schaffen, kämpft aber gegen die Vorgaben der sogenannten Milieuschutzsatzungen. Diese verbieten es unter anderem, die Grundrisse der Wohnungen zu verändern – auch wenn nur dadurch eine zeitgemäße Nutzung möglich wird. Die F.A.Z. hat in den vergangenen Jahren über mehrere ähnlich gelagerte Fälle berichtet, bei denen zusätzlicher Wohnraum oder Modernisierungen blockiert wurden: Nicht erlaubt wurden eine mit Bundesmitteln geförderte energetische Sanierung, der Ausbau von Dachgeschossen oder der Anbau eines Aufzugs zur barrierefreien Erschließung.

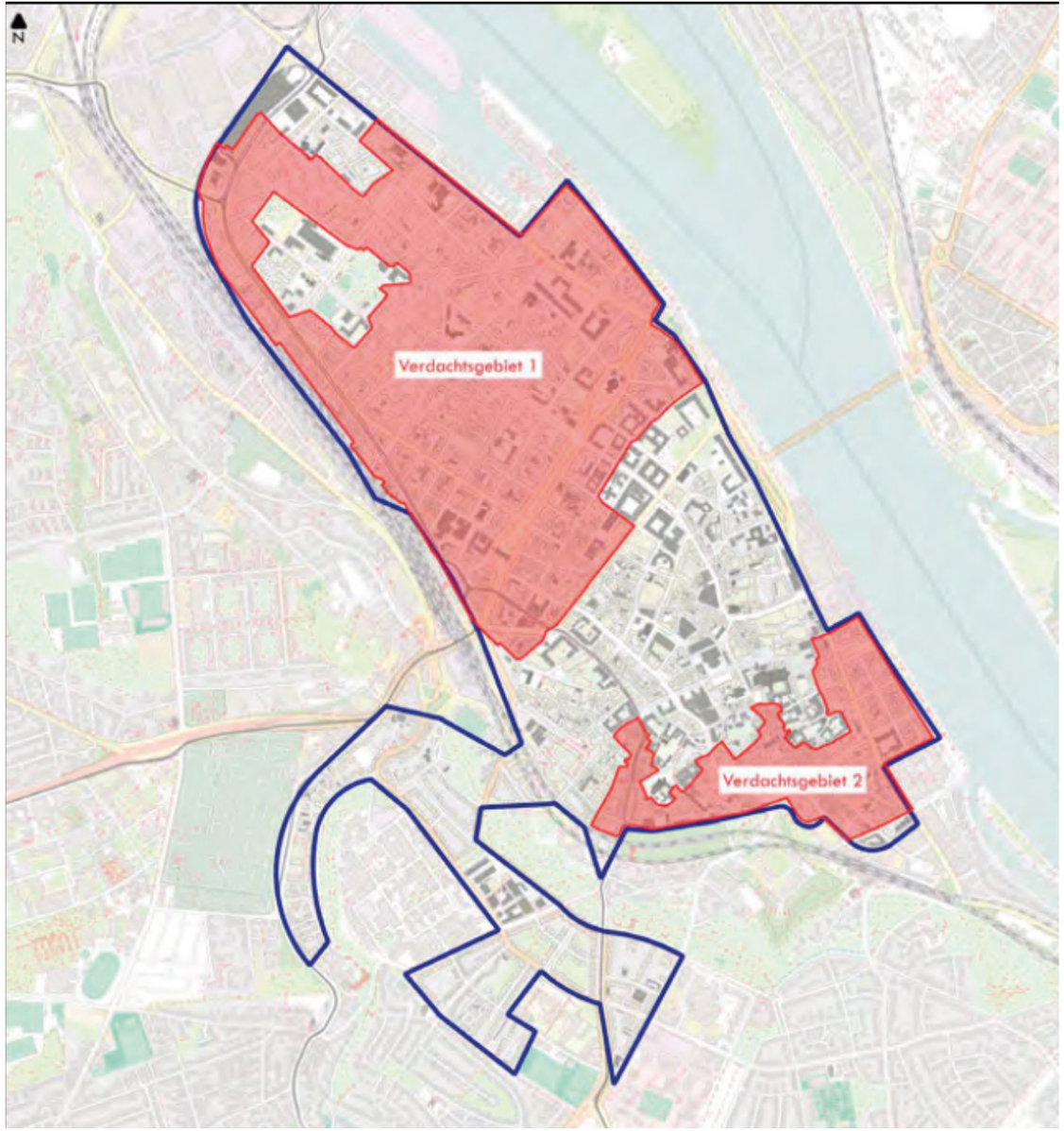
REALITÄT BEI DEN NACHBARN

BDA BUND DEUTSCHER ARCHITEKTINNEN UND ARCHITEKTEN

04.ANGEMESSENHEIT
GELTUNGSBEREICH

„N88S“

werk bund rlp



2.4 Bevölkerung und Gebäudebestand

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

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

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

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

EINWOHNER NEU+ALTSTADT: ca. 45.000 EW

BETROFFEN VOM SATZUNGSGEBIET: ca. 30.000 EW

d.h. ca. 66% der EW in der Innenstadt

Berliner Zeitung

OS B+ Schicksalswahlen News Berlin Politik Panorama Stil Kultur Meinung Geopolitik Wirtschaft Ostdeutschland

B+ IRRSINN

Duschen und Baden zu luxuriös: Mieter in Kreuzberg könnten ihre Duschen verlieren

Für den Milieuschutz: In Kreuzberg musste eine Dusche nach zehn Jahren raus. Eine exklusive Antwort des Bezirksamts zeigt, dass der Fall größer ist als gedacht.



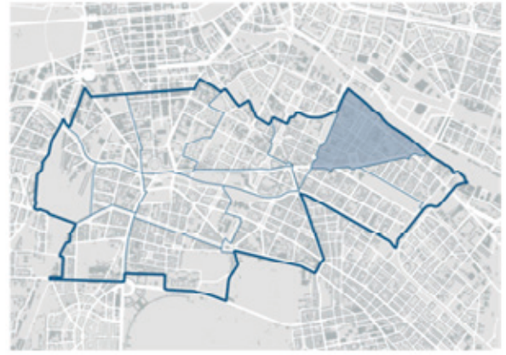
Jana Hermann

Bei Google bevorzugen 18

20.08.2026, 12:51 Uhr · 3 Min



Planungsraum	02030302	LAUSITZER PLATZ	Ortsteil Kreuzberg
31.12.2015	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	
Bevölkerung	13.205 EW	278.393 EW	
Bevölkerung < 15 Jahre	14 %	13 %	
Bevölkerung 15 < 65 Jahre	76 %	77 %	
Bevölkerung ≥ 65 Jahre	10 %	10 %	
Bev.entwicklung 2010-2015	+ 2 %	+ 7 %	
Migrationshintergrund	52,9%	40 %	
Anzahl Wohngebäude	478		
Anzahl der Wohnungen	6.401		



GRÖSSTER STADTTEIL IN RLP ALS EXPERIMENTIERFELD ?

EINWOHNER BERLIN: ca. 4mio EW

KREUZBERG 150.673 EW

BETROFFEN VOM SATZUNGSGEBIET: ca. 15.000 EW

ERFORDERLICHE VEREINBARKEITEN

01) KLIMASCHUTZ

- Energergetische Sanierung inkl. Inanspruchnahme von Bundesförderungen muss uneingeschränkt möglich sein
- Eine Anpassung der Gebäudekubatur zur Klimaoptimierung (bspw. Herstellung Gründach) muss möglich sein
- Die Umstellung auf regenerative Energieträger muss mit größtmöglicher Effizienz möglich sein (z.B. Flächenheizung)

02) WOHNRAUM

- Innerstädtische Nachverdichtung muss uneingeschränkt möglich sein, insbesondere im Leerstand
- Veränderungen von Grundrissen zur Errichtungen von sozialem Wohnraum müssen möglich sein
- Veränderungen zur Errichtung von zusätzlichen Wohneinheiten müssen möglich sein, insb. Nachverdichtung

03) INKLUSION

- Wohnräume müssen an veränderte Lebensumssituationen angepasst werden können, insb. für Ältere und Familien
- Barrierefreiheit muss uneingeschränkt hergestellt werden können
- Ausstattungsstandards können nicht unter Grundniveau der „Wohnbau“ reglementiert werden

BDA BUND DEUTSCHER ARCHITEKTINNEN UND ARCHITEKTEN

werk bund rlp

BDA BUND DEUTSCHER ARCHITEKTINNEN UND ARCHITEKTEN

„Soziale Erhaltungssatzung N88S“

PRAXISVORTRAG

Ein geeignetes Werkzeug für Mainz?

werk bund rlp

Anwendungsbereich

In sozialen Erhaltungsgebieten steht der Rückbau, die Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter einem Genehmigungsvorbehalt.

Sofern auf der Landesebene eine Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB verabschiedet ist, steht auch die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum unter einem Genehmigungsvorbehalt.

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.

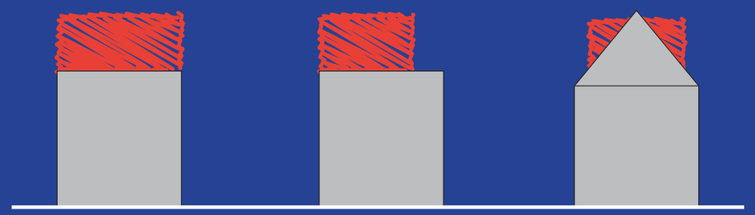
16 OVG Berlin, Urteil vom 10.06.2004 – OVG 2 B 3.02.
17 Mitschang in Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Rn. 104.
18 vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete, Nr. 2.8.
19 vgl. Bezirksamt Hamburg-Nord, 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.

WERKZEUG: MIETWOHNUNG zu EIGENTUM
LANDESGESETZTE ZUR UMSETZUNG FEHLEN

LEITLINIEN DER NACHVERDICHTUNG DER STADT FRANKFURT AM MAIN

Stadt Frankfurt am Main

Aufstockung/Dachausbau



Anbau/Ergänzungsbau



Rückbau in Verbindung mit Neubau



Nachverdichtung Bestand Rückbau

LEITLINIEN DER NACHVERDICHTUNG

2.1 DOPPELTE INNENENTWICKLUNG UND QUALITÄTSVOLLE FREIRAUMGESTALTUNG

Leitsatz

Nachverdichtungsmaßnahmen sollen im Sinne der „doppelten Innenentwicklung“ nicht nur baulich, sondern auch mit Blick auf das urbane Grün entwickelt werden.

2.2 SOZIALE INFRASTRUKTUR UND BILDUNGSEINRICHTUNGEN

Leitsatz

Grundvoraussetzung für die Durchführung von Nachverdichtungsmaßnahmen ist die Deckung der zusätzlich entstehenden Bedarfe in Betreuungs- und Bildungseinrichtungen für Kinder.

2.3 KOSTENGÜNSTIGER WOHNRAUM

Leitsatz

Durch Nachverdichtungsmaßnahmen soll in den Siedlungsgebieten kostengünstiger und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

2.4 BESTANDSMIETEN

Leitsatz

Die Bewohnerinnen und Bewohner sollen weitgehend vor Mieterhöhungen aufgrund von Nachverdichtungsmaßnahmen geschützt werden.

PROJEKTBÜRO INNENSTADT BREMEN GMBH • Carl-Ronning-Straße 2 • 28195 Bremen

PROJEKT
BÜRO
INNENSTADT
BREMEN

Carl-Ronning-Straße 2
28195 Bremen
Büro +49 (0)421 8071 9868-10
team@innenstadt-bremen.de
www.innenstadt-bremen.de

Dachlandschaften
Centrum Bremen

Pressemitteilung

12.9.2023

Dachkatalog

Lebendige Dächer für die Bremer Innenstadt



Stand 14.09.2023

Salling Rooftop, Aarhus © Francesco Galli für Henning Larsen

Über der Innenstadt:
Lebendige Dächer als urbane Zukunftsräume

• Pilotvorhaben in Bremen: Mit dem Handlungskonzept für die Erschließung und Nutzung von Dachlandschaften sollen neue Perspektiven aufgezeigt und die Nutzung von Dächern modellhaft umgesetzt werden

• Aufruf: Immobilieneigentümer:innen können in den kommenden Wochen ihr Interesse bekunden, für den Umbau ihres Daches Fördergelder zu erhalten

Im Rahmen der „Strategie Centrum Bremen 2030+“ hat die Stadt Bremen das enorme Potenzial der Nutzung von Dachflächen erkannt und wird nun konkret. Aktuell wird ein Handlungskonzept für die Erschließung und Nutzung von Dachlandschaften erstellt, das neue Perspektiven für die Nutzung von Dächern modellhaft aufzeigt. Das Konzept hat zum Ziel, Dachflächen zu identifizieren und baulich zu entwickeln.

Bremens Bürgermeister Andreas Bovenschulte möchte die „Dritte Dimension“ des Stadtraums zukünftig stärker in den Fokus rücken: „Bremens Zentrum hat heute bereits an vielen Stellen besondere Orte zu bieten. Ich freue mich, wenn sich Eigentümer finden, die mit unserer

Geschäftsführung:
Carl Zillich
Sven Wiebe

Vorsitz des Aufsichtsrats:
Bürgermeister
Dr. Andreas Bovenschulte

Sitz der Gesellschaft:
Bremen, HRB 37831
Amtsgericht Bremen
Steuer-Nr. 60 100 07400

BREMEN
MOIN ZUKUNFT!