

Bedarf an Wohnraum viel geringer: BUND und HGON halten geplantes Wohngebiet „Ostfeld“ für Wiesbaden nicht erforderlich

**Hintergrundinformationen und Analysen der zur Städtebaulichen
Entwicklungsmaßnahme (SEM) Ostfeld zugrunde gelegten
Wohnungsbedarfsprognosen**

Wiesbaden, Februar 2022



HGON

Arbeitskreis Wiesbaden/Rheingau-Taunus
Jürgen Hübner

Hessische
Gesellschaft für
Ornithologie und
Naturschutz e. V



FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

KREISVERBAND WIESBADEN
Theis Stüven

Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland

Dieses Dokument steht online zur Verfügung unter:

https://bund-wiesbaden.de/fileadmin/wiesbaden/Hintergrundpapier_Wohngebiet_Ostfeld_nicht_erforderlich.pdf

Inhaltsverzeichnis

1.	Prognosen zum Wohnraumflächenbedarf	3
2.	Bevölkerungsentwicklung	4
3.	Vorhandenes Wohnraumflächenpotential (Alternativen zum Ostfeld)	5
4.	Erzielbare Wohnraumflächen im „urbanen Stadtquartier am Fort Biehler“	5
5.	Gesetzliche Grundlagen der SEM Ostfeld	6
Anhänge – Übersicht und Kurzinformation		8
Anhang 1 – Analyse der Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte, IWU Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt, 2017		9
Anhang 2 – Analyse der Wohnungs-, Erwerbstätigen- und Flächenbedarfsprognose 2040 für die Stadt Wiesbaden, Endbericht, empirica ag, Berlin, September 2018		14
Anhang 3 – Fehlerhafte und missverständliche Übernahme der Prognosen von IWU-2017 und empirica in den VU-Bericht der SEG		19
Anhang 4 – Wohnbauflächenpotentiale		24
Tabellenverzeichnis		27
Abbildungsverzeichnis		27
Quellenverzeichnis		28
Abkürzungsverzeichnis		29

1. Prognosen zum Wohnraumflächenbedarf

Von Seiten der als Projektentwicklerin beauftragten SEG und dem Baudezernat der Landeshauptstadt Wiesbaden wurde das Stadtentwicklungsprojekt Ostfeld/Kalkofen sowie die zugehörige städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) Wiesbaden damit begründet, dass in Wiesbaden **32.589 Wohnungen** (bzw. Wohneinheiten = WE) fehlen würden. Die Naturschutzverbände HGON und BUND halten diesen Bedarf für zu hoch angesetzt. Sie kommen nach einer eigenen Auswertung der vorliegenden Wohnungsbedarfsprognosen zu dem Ergebnis, dass der tatsächliche Wohnungsbedarf in den kommenden beiden Jahrzehnten wesentlich geringer anzunehmen ist und mit dem heute bereits bekannten Wohnbauflächenpotential sowie Nachverdichtungen und weiteren Potentialen wie z. B. Konversionen auch ohne einen neuen Stadtteil „Ostfeld“ befriedigt werden kann.

Die Zahl von 32.589 benötigten WE stammt aus dem Gutachten des IWU von 2017¹ und bezieht sich auf einen prognostizierten Neubaubedarf für den Zeitraum von 2014 bis 2040 – der auch den Bedarfsanstieg durch die besonders hohen Zuzüge von Migrant*innen vor 2020 berücksichtigt – ein ähnliches Bedarfswachstum ist für die kommenden Jahrzehnte nicht vorhergesagt. Für die beiden Dekaden von 2021 bis 2040 prognostiziert das IWU einen Neubaubedarf von etwa 19.400 WE. Hier sind jedoch Ersatzbedarfe² für künftig wegfallende Wohnungen enthalten, deren Neubau zu 70 Prozent auf den Altstandorten realisiert werden kann. Dieser Anteil ist also nicht relevant für die erforderlichen Neubauf Flächen. Es bleiben daher nur rund **14.800 WE**, für die neue Wohnbauflächen bis 2040 benötigt werden³.

In diese Größenordnung fällt auch das detailliert ausgewertete Ergebnis der mit einer „Wohnungs-, Erwerbstätigen- und Flächenbedarfsprognose 2040 für die Stadt Wiesbaden“ beauftragten empirica AG⁴ mit rund **15.800 WE**. Auch aus diesem Bericht können die Zahlen nicht so einfach übernommen werden, wie das die SEG in ihrem „Bericht über vorbereitende Untersuchungen zu einem städtebaulichen Entwicklungsbereich / Ostfeld“⁵ (VU-Bericht) getan hat, es bedarf vielmehr einer genauen Betrachtung und Bewertung, wie sie von HGON und BUND erstellt wurde⁶. Dagegen sind die im VU-Bericht enthaltenen Tabellen 42 und 44 für die Nachweise eines „erhöhten“ Bedarfs an Wohnraum und eines bestehenden „hohen“ Defizits an Wohnraumpotentialen methodisch zu beanstanden und im Ergebnis weit überhöht:

- Der Auswertungszeitraum enthält in Bezug auf den zukünftig erforderlichen Wohnungsbedarf die nicht mehr relevante zurückliegende Periode von 2014 bzw. 2016 bis 2020, aus der sich mit mehr als 10.000 WE ein Großteil der Bedarfe ergibt.
- Die prognostizierten Ersatzbedarfe wurden zu 100 % berücksichtigt, neue Wohnbauflächen erfordern davon jedoch nur 30 % (sh. Fußnote 2).

¹ IWU Institut für Wohnen und Umwelt, Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte, Darmstadt, 06.04.2017 - Tabelle 5, S. 34.

² Ein Teil des Bedarfes an neuen Wohnungen entsteht als Ersatz für durch Zusammenlegungen oder Abriss entfallene Wohnungen. Für diese Ersatzbedarfe schätzt IWU den Anteil der auf den frei gewordenen Flächen wieder errichteten Wohnungen auf 70 %, sodass nur für 30 % der Ersatzwohnungen neues Bauland erforderlich ist.

³ Anhang 1 - Auswertung der IWU-Prognose 2017, Tabelle 9, $19.371 \text{ WE} - 70\% * 6.540 \text{ WE} = 14.793 \text{ WE}$

⁴ empirica AG, Wohnungs-, Erwerbstätigen- und Flächenbedarfsprognose 2040 für die Stadt Wiesbaden, 2018.

⁵ SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbh, Bericht über vorbereitende Untersuchungen zu einem städtebaulichen Entwicklungsbereich in Wiesbaden, Wiesbaden, 26.06.2019.

⁶ Anhang 2 - Auswertung der empirica-Prognose 2018.

Zwischen den Prognoseergebnissen von IWU (nach Bewertung der SEG: „progressiv“) und empirica (SEG: „konservativ“) liegt eine große Differenz. Das Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik (heute: Amt für Statistik und Stadtforschung, Anm.) der Landeshauptstadt Wiesbaden schreibt in seiner Stellungnahme zu den Wohnbedarfsschätzungen Oktober 2018⁷ folgendes:

„Als belastbare Planungsgrundlage für Politik und Verwaltung ist im Ergebnis lediglich die Ausarbeitung der empirica AG zu betrachten – und auch das nur mit Abstrichen. Die Aussagekraft der Expertise der IWU wird durch die Nutzung des Mikrozensus zur Generierung der bedarfsrelevanten Haushalte beeinträchtigt, sodass die Ergebnisse als stark verzerrt zu bewerten sind.“

In den Anlagen zum VU-Bericht der SEG fehlt diese Stellungnahme, sie dürfte daher weitgehend unbekannt sein – auch bei den Entscheidungsträgern zur SEM und zum Zielabweichungsverfahren.

Bemerkenswert ist auch, dass im VU-Bericht und in öffentlichen Verlautbarungen die Erfordernis des Ostfeldes immer mit einem erhöhten Wohnungsbedarf aus der inneren Entwicklung Wiesbadens begründet wird, in dem Zielabweichungsantrag an die Regionalversammlung Südhessen aber angesichts der Vielzahl von bekannten alternativen Entwicklungsflächen im Stadtgebiet⁸ der überregionale Bedarf im Zentrum der Argumentation steht, für den keine Belege angeführt werden.

2. Bevölkerungsentwicklung

Aus der aktuellen Einwohnerentwicklung Wiesbadens lässt sich keine Notwendigkeit für einen neuen Stadtteil wie das „Ostfeld“ begründen; die Stadtbevölkerung wächst nur langsam – von 2018 bis 2020 in Summe um 613 EW – ein langfristiger Trend zu einer starken Zunahme ist nicht erkennbar. Anders als die Stadt Mainz ist Wiesbaden keine Schwarmstadt, in die es die Menschen zieht. Durch den urbanen Stadtteil im Ostfeld könnte sich das jedoch ändern. So empfehlen die Autoren der empirica-Studie (S. 73): *„Nach unserem Verständnis soll das Entwicklungsgebiet Kalkofen/Ostfeld auch als Katalysator für eine angesichts der Wachstumsschwäche notwendige allgemeine Aufbruchsstimmung fungieren. Es ist kein abwegiger Gedanke, mittels spektakulärer Projekte eine Stadt wieder auf die „mentale Landkarte“ zu hieven und dadurch Nachfrage zu induzieren.“* Nach dieser Sichtweise würde es also nicht nur um die Befriedigung einer bestehenden örtlichen Wohnraumnachfrage gehen, sondern darum, gezielt weiteren Zuzug zu generieren.

Für diese Annahme spricht auch die Darstellung der Bevölkerungsentwicklung Wiesbadens im Schlussbericht zum Verkehrsentwicklungsplan Wiesbaden 2030 (VEP)⁹, 4 Zielsystem: *„Bis zum Jahr 2030 [Anm.: ab 2015] wird in Wiesbaden von einem Zuwachs der Bevölkerung von mindestens 27.000 Einwohnern ausgegangen: Danach werden 2030 für Wiesbaden 312.000 Einwohner (inkl. Ostfeld) prognostiziert... Ursache ist die positive Bevölkerungsentwicklung in einzelnen Stadtteilen sowie die Erschließung neuer Siedlungsgebiete bzw. Impulsflächen wie beispielsweise des "Ostfelds“.*

⁷ Amt 1201, Stellungnahme zu aktuellen Wohnungsbedarfsschätzungen für die LH Wiesbaden ,Oktober 2018, in: Zusammenstellung Gutachten und Zwischenergebnisse im Projekt Ostfeld_Stand Dezember 2018.pdf, 18.12.2018, PDF-S. 88-98 – Bezug sh. Quellenverzeichnis.

⁸ Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens: Anlage-07, Prognose für die Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes Wiesbaden im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Wiesbaden Ostfeld, AS+P Albert Speer und Partner GmbH, November 2020: S. 208, Anhang Nr.2 Ergebnisse der Alternativenprüfung in Form von 28 Standortsteckbriefen

⁹ ZIV - Zentrum für integrierte Verkehrssysteme GmbH, Verkehrsentwicklungsplan Wiesbaden 2030, Schlussbericht, VEP-Integriertes-Handlungskonzept-4-Zielsystem, April 2020, S. 1, Abb. 4-1
<https://www.wiesbaden.de/medien-zentral/dok/leben/verkehr/VEP-Integriertes-Handlungskonzept-4-Zielsystem.pdf>

Werden von den 312.000 EW die im „Ostfeld“ i. M. angepeilten 10.000 EW abgezogen, bedeutet dies im Vergleich zu dem im Verkehrsentwicklungsplan erwarteten Stand für 2020 mit ca. 297.000 EW (tatsächlich waren es laut Einwohnermeldeamt 291.160 EW) einen Zuwachs von (nur) 5.000 EW, für die ca. 2.500 neue Wohnungen gebraucht würden – zuzüglich eines eventuellen Nachholbedarfs und flächenwirksamen Ersatzbedarfs.

3. Vorhandenes Wohnraumflächenpotential (Alternativen zum Ostfeld)

In dem vom Dezernat für Stadtentwicklung und Bau im Oktober 2020 vorgelegten Bericht zur Wohnbauflächenentwicklung¹⁰ – in dem interessanterweise auch wieder ca. 32.500 WE als angenommener Mehrbedarf bis zum Jahr 2040 genannt werden, ohne die Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit der Jahre 2014-2020 zu berücksichtigen – wird der LH Wiesbaden ein „*gutes Potential für die Wohnbauflächenentwicklung*“ von **12.235 WE** bescheinigt anhand konkreter Projekte, die sich bereits in verschiedenen Stadien der Projektentwicklung befinden. Der im November 2021 aktualisierte Bericht¹¹ kommt zu einem noch höheren Potential von insgesamt rund **13.300 WE**. Danach verbleibt zu dem von HGON und BUND für den Zeitraum von 2020 bis 2040 errechneten Bedarf an flächenrelevanten WE nur ein geringes Defizit.

Dafür ist aber keine Stadtentwicklungsmaßnahme der Dimension des Ostfeldes gerechtfertigt, zumal sich der Bedarf an neuen Wohnungen in den kommenden Jahren wegen des verstärkten Trends zum Homeoffice, weiterer Nachverdichtungsprojekte, möglicher Umwandlung von Bürogebäuden und kleineren Arrondierungen von Siedlungsgebieten reduzieren könnte. Entsprechende Flächen mit hohem Potential wurden bereits in den Untersuchungen zum Zielabweichungsverfahren als mögliche Alternativen und zum Teil als besser geeignete Varianten genannt¹². Werden die darin ermittelten Potentiale zu den 13.300 WE addiert, erhöht sich das Gesamtpotential auf gut **22.000 WE**, zuzüglich Nachverdichtungspotential.

4. Erzielbare Wohnraumflächen im „urbanen Stadtquartier am Fort Biehler“

Die Frage, wie viele Wohnungen im „Ostfeld“ tatsächlich errichtet werden können, wurde der Öffentlichkeit gegenüber noch nicht beantwortet. Es wird weiterhin von 8.000 bis 12.000 Einwohnern gesprochen und entsprechend von ca. 3.800 bis 5.700 WE (bei 2,1 EW/WE). Da es sich um ein urbanes Nutzungsgemischtes Stadtquartier handelt, ist das Potential für Wohnungen auf der 67,5 ha großen Fläche nicht zuletzt von der verkehrlichen, sozialen und technischen Infrastruktur sowie dem Gewerbeanteil abhängig. Zudem sind aus stadtklimatischen Gründen ausreichend große Grünzüge und Durchlüftungsbahnen erforderlich. Als weiterer einschränkender Faktor für den Wohnungsbau könnte der sich der Fluglärm der nahe gelegenen Airbase der US-Army herausstellen.

Vor diesem Hintergrund sind daher ernste Zweifel angebracht, ob der Wohnungsbau in der bisher genannten Größenordnung im Stadtteil am Fort Biehler überhaupt realisiert werden kann.

¹⁰ Dezernat für Stadtentwicklung und Bau, Bericht Wohnbauflächenentwicklung – Umsetzung der ermittelten Potentiale, Oktober 2020 (SV-Nr. 20-V-61-0034), <https://piwi.wiesbaden.de/sitzungsvorlage/detail/2519168>

¹¹ Dezernat für Stadtentwicklung und Bau, Bericht Wohnbauflächenentwicklung – Umsetzung der ermittelten Potentiale, Oktober 2020 (SV-Nr. 20-V-61-0034), <https://piwi.wiesbaden.de/sitzungsvorlage/detail/2805018>

¹² sh. Antrag zum ZAV, Anhang 4 – Zusammenstellung der im Stadtgebiet der LH Wiesbaden mobilisierbaren Wohnbauflächenpotentiale (Stand: Juni 2017).

Die im Verfahren beteiligten Stadtplanungsbüros sollten in der Lage sein, anhand von Kennzahlen und baurechtlichen Erfordernissen entsprechende Szenarien zu erstellen, um diese wesentliche Frage zumindest näherungsweise schon heute zu beantworten. Vielleicht liegen solche Datengrundlagen auch bereits im Rahmen der Ausschreibung für den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb vor. Die SEG muss jetzt einmal die Karten auf den Tisch legen – HGON und BUND halten die seit Projektbeginn propagierten Zielgrößen für zu hoch angesetzt.

Die Expertenbefragung zum Wiesbadener Wohnungsmarkt 2020¹³ zeigt erneut, dass es bei der Debatte zum Bedarf an neuen Wohnungen in Wiesbaden nicht nur um die nackte Anzahl geht, sondern auch darum, für wen diese Wohnungen überhaupt erschwinglich bzw. bedarfsgerecht sind. Für das „Ostfeld“ stellt sich daher die Frage, ob hier tatsächlich vorrangig Wohnraum geschaffen werden kann, der Mittel- und Geringverdienern zugutekommt und ob das trotz der durch die SEM eingefrorenen Bodenpreise sichergestellt werden kann, ohne dass dazu in großem Umfang hochpreisig vermarktbare Rendite-Objekte entstehen müssen, um den günstigen Wohnraum damit gegenzufinanzieren.

5. Gesetzliche Grundlagen der SEM Ostfeld

Städtebaurechtliches Verfahren

Von den für das „Ostfeld“ mit der Projektentwicklung betrauten Stellen wurde die im VU-Bericht als Wohnungsbedarf genannte und aus unserer Sicht deutlich zu hoch angesetzte Anzahl „32.589“ mehrfach dazu verwendet, den für eine **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme** gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB geforderten Nachweis für einen erhöhten Bedarf an Wohn- (und Arbeits-) Stätten zu führen.

Auf dieser Grundlage beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 17. September 2020 die Entwicklungssatzung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich „Ostfeld“:

Beschluss Nr. 0294 (Vorlagen-Nr. 20-V-04-0006)¹⁴

„II Es wird beschlossen:

1. Die im Abschlussbericht (Anlage A zu Vorlage) dargestellten und zur Kenntnis genommenen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zur Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Bereich „Ostfeld/Kalkofen“ (Beschluss Nr. 0231 der Stadtverordnetenversammlung) werden beschlossen. Sie dienen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB als Grundlage des Entwurfs der Satzung über die förmliche Festlegung der städtebaulichen Entwicklungssatzung Ostfeld.“

Raumordnungsplanerisches Verfahren

Auch im Antrag der LH Wiesbaden auf „Durchführung eines **Zielabweichungsverfahrens** ... für den städtebaulichen Entwicklungsbereich Ostfeld“ wurde weiterhin von einem Wohnraumbedarf von 32.589 WE ausgegangen¹⁵, obwohl eine neuere Studie der IWU von 2020 vorliegt.

¹³ Herausgeber: Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung – Wiesbadener Stadtanalysen, Expertenbefragung zum Wiesbadener Wohnungsmarkt, 2020.

¹⁴ Tagesordnung I Punkt 4 der öffentlichen Sitzung am 17. September 2020, Vorlagen-Nr. 20-V-04-0006, Entwicklungssatzung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich "Ostfeld", Beschluss Nr. 0294 <https://piwi.wiesbaden.de/dokument/4/2500460>

Diese ergibt für 2021 bis 2040 mit **19.500 WE** zwar einen höheren Bedarf gegenüber der von HGON und BUND ausgewerteten Prognose von 2017 mit 14.800 WE, bleibt aber ebenfalls deutlich unter dem im Zielabweichungsverfahren vom Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Beschlussempfehlung an die Regionalversammlung Süd (RVS) korrigierten Wohnbausiedlungsflächenbedarf: „Somit ergibt sich für den Zeitraum bis 2040 ein „flächenwirksamer“ Bedarf von **24.196 Wohneinheiten**“¹⁶ (resultierend aus 32.589 WE abzügl. 3.815 in den Jahren 2014 bis 2019 fertiggestellte WE und abzüglich des nicht flächenrelevanten Anteils des Ersatzbedarfs von 70% entsprechend 4.578 WE).

Weil nach wie vor von den nicht maßgeblichen 32.589 WE ausgegangen wird, führt auch dieser Ansatz zu einem methodisch falschen – zu hohen – Ergebnis.

Eine wichtige Frage bleibt

Von daher stellt sich die Frage, wie die zustimmenden Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zur Entwicklungssatzung und der Regionalversammlung Südhessen zum Zielabweichungsverfahren rechtlich zu bewerten sind, wenn der dafür wesentliche Nachweis über das Vorliegen eines deutlich erhöhten Wohnungsbedarfs in Wiesbaden, für den zudem andere geeignete Potentiale zur Deckung des Bedarfs nicht in ausreichendem Umfang vorhanden sind, unzutreffend geführt wurde, und es auf einer korrekten Grundlage vielleicht andere, eventuell auch ablehnende Beschlüsse gegeben hätte.

Unabhängig davon ist es erforderlich, die bislang verwendeten Wohnungsbedarfszahlen richtig zu stellen. Für die zukünftige Stadtentwicklung und den erforderlichen Wohnungsbau braucht es transparente und gesicherte Grundlagen, an denen sich städtische Gremien und die Öffentlichkeit verlässlich orientieren können.

¹⁵ Antrag der Landeshauptstadt Wiesbaden für eine Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen ... im Bereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Wiesbaden Ostfeld beim Regierungspräsidenten als Geschäftsstelle der Regionalversammlung, 23.11.2020, S. 17 und S. 18, Tabelle 2.

¹⁶ Drs. Nr. IX-141.1, RV-Südhessen, RP-Darmstadt, Beschlussempfehlung vom 10.02.2021, S. 26-28.

Anhänge – Übersicht und Kurzinformation

Anhang 1 – Analyse der Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte, IWU Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt, 2017

Anhang 2 – Analyse der Wohnungs-, Erwerbstätigen- und Flächenbedarfsprognose 2040 für die Stadt Wiesbaden, Endbericht, empirica ag, Berlin, September 2018

In den Anhängen 1 und 2 werden die Prognosen von IWU-2017 und empirica dahingehend ausgewertet, welcher flächenwirksame Wohnungsbedarf für die kommenden beiden Jahrzehnte von 2021 bis 2040 vorausgesagt wird. Dies ist in Bezug auf das Vorhaben Ostfeld deswegen erforderlich, da beide Prognosen längere und darin auch bereits zurückliegende Zeiträume berücksichtigen, die für eine zukünftige Stadtentwicklung nicht mehr relevant sind.

Die Analyse der Daten aus den beiden Prognosen durch HGON und BUND erfolgte mit dem Anspruch objektiver Korrektheit. Um Fehler zu vermeiden, erfolgte eine Prüfung nach dem 4-Augen-Prinzip und durch Plausibilitätskontrollen bei jedem Schritt.

Anhang 3 – Fehlerhafte und missverständliche Übernahme der Prognosen von IWU-2017 und empirica in den VU-Bericht der SEG

In ihrem Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen zum städtebaulichen Entwicklungsbereich Ostfeld in Wiesbaden erfolgt in Kapitel 6 eine „Prüfung der Voraussetzungen zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)“ (S. 234 ff.). Wie bereits eingangs erwähnt, sind die im VU-Bericht enthaltenen Tabellen 42 und 44 methodisch zu beanstanden und im Ergebnis weit überhöht – was mit den detaillierten Auswertungen in den Anhängen 1 und 2 nachgewiesen wird – und erbringen daher keineswegs den Nachweis eines „erhöhten“ Bedarfs an Wohnraum und eines bestehenden „hohen“ Defizits an Wohnraumpotentialen.

Anhang 4 – Wohnbauflächenpotentiale und Wohnbauentwicklung

Neben dem Wohnungsbedarf entscheidend ist das vorhandene bzw. perspektivisch mobilisierbare Wohnbau- (Flächen-) Potential. In Bezug auf das Zielabweichungsverfahren werden die dazu untersuchten mobilisierbaren Wohnbauflächenpotentiale zusammengestellt. Eine zweite Quelle bilden der vom Dezernat für Stadtentwicklung und Bau jährlich erstellte „Bericht Wohnbauflächenentwicklung – Umsetzung der ermittelten Potenziale“ sowie ergänzend die weiteren aktuell bekannten oder geplanten Wohnbauentwicklungen.

Anhang 1 – Analyse der Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte, IWU Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt, 2017 (im Folgenden IWU-Prognose 2017).¹⁷

- Grundlage für den *Bericht über vorbereitende Untersuchungen zu einem städtebaulichen Entwicklungsbereich in Wiesbaden* “; Hrsg. SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbh, Wiesbaden, 26.06.2019 (im Folgenden VU-Bericht).
- Grundlage für den *Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HPLG für den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Ostfeld“ der Landeshauptstadt Wiesbaden*“ beim RP Darmstadt / Geschäftsstelle der Regionalversammlung, Antragsteller: LH Wiesbaden, Magistrat / Dezernat für Stadtentwicklung und Bau, 23.11.2020.

1. Auswertung der IWU-Prognose 2017

Methodisch basiert die IWU-Prognose 2017 auf dem darin beschriebenen Verfahren:

2.4 Schätzung des Wohnungsbedarfs

2.4.1 Komponentenmethode

- Die Schätzung des Wohnungsbedarfs erfolgt über die Komponentenmethode. Der zufolge setzt sich der Wohnungsbedarf aus dem Nachholbedarf, dem Neubedarf und dem Ersatzbedarf zusammen.
- Der **Nachholbedarf** entspricht der Differenz zwischen den bedarfsrelevanten Haushalten (einschließlich der Leerstandsreserve ...) und dem Wohnungsbestand im Ausgangsjahr. Ist die Differenz positiv, besteht ein Wohnungsdefizit, ist sie negativ, liegt ein Wohnungsüberschuss vor. Bei den Wohnungen bleiben Freizeitwohnungen, in denen keine Haushalte gemeldet sind, Wohnungen in bewohnten Unterkünften, Diplomatenwohnungen und Wohnungen ausländischer Streitkräfte unberücksichtigt. Wohnheimwohnungen mit privater Haushaltsführung werden dagegen einbezogen, weil bei den Haushalten auch solche in Wohnheimwohnungen erfasst werden.
- Der **Neubedarf** ergibt sich aus der Entwicklung der Zahl der bedarfsrelevanten Haushalte (einschließlich der Leerstandsreserve). Eine Abnahme der Haushaltszahlen führt zu einem negativen Neubedarf.
- Über den **Ersatzbedarf** werden Wohnungen kompensiert, die aus wirtschaftlichen Gründen oder altersbedingt aus dem Markt ausscheiden (IWU 2017, S. 17).

Tabelle 1: IWU-2017, Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung nach Kreisen (Wiesbaden LH)

	2014	2020	2025	2030	2035	2040	2015-2040	2021-2040
Bevölkerungsentwicklung	275.100	290.700	292.600	292.800	296.200	299.400	24.300	
Zunahme p. a.	2.600		380	40	680	640		
Zunahme per Periode	15.600		1.900	200	3.400	3.200		8.700,00
	2014-2020		2021-2040					
Zunahme per Periode	15.600				8.700		24.300	8.700,00
zeitliche Anteile in %	64%				36%		100%	

Die Bevölkerungszahlen stammen von der Hessenagentur (HA) vom Mai 2016. Sie basieren auf dem letzten Mikrozensus von 2011 und dürfen von Rechts wegen nicht mit anderen Statistiken zusammengeführt werden, auch wenn sie bekanntermaßen nicht aktuell – hier: zu niedrig – sind (IWU-Tabellen 2,3,4: die hellgrau unterlegten Zahlen werden in die Tabelle 7 übernommen).

¹⁷ Text in Kursivschrift sind Zitate aus der IWU-Studie, Texte in Geradschrift sind Anmerkungen von HGON/BUND. In den aufgeführten Tabellen wurden Angaben in schwarzer Schrift 1:1 aus den zitierten Tabellen übernommen, Angaben in blauer Schrift sind Auswertungen/Ergänzungen durch HGON/BUND.

Tabelle 2: Statistik (2020)¹⁸ und Prognose (2017)¹⁹ der LH Wiesbaden zur Bevölkerungsentwicklung

Stand jeweils zum Jahresende	Statistik LHW (Ist)		Prognose LHW 2017	
	Einwohner	Entwicklung	Einwohner	Delta zu Ist
2014	282.313			
2015	284.619	2.306		
2016	289.544	4.925	289.544	
2017	290.547	1.003	290.116	-431
2018	290.560	13	291.739	1.179
2019	291.109	549	293.952	2.843
2020	291.160	51	297.045	5.885
2015 - 2020, gesamt		8.847		

Tatsächlich lag die Einwohnerzahl Wiesbadens Ende 2014 um 7.213 höher als in der IWU-Prognose 2017 bzw. von der HA angegeben. In den sechs Jahren von Ende 2014 bis Ende 2020 ist die Stadt nur um 8.847 Einwohner und damit um 6.753 Einwohner weniger gewachsen als in der IWU-Prognose 2017 bzw. von der Hessenagentur prognostiziert. Auch die Prognose der LH Wiesbaden aus dem Jahr 2017 überschätzt die Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2018 bis 2020 deutlich. Entsprechend geringer entwickeln sich die Wirtschafts- und die bedarfsrelevanten Haushalte und damit auch der Wohnungsbedarf für diese Periode.

Tabelle 3: IWU-2017, Tabelle 3: Entwicklung der Wirtschaftshaushalte nach Kreisen (Wiesbaden LH)

	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2015-2040
Wirtschaftshaushalte	140.060	150.284	152.951	154.634	158.247	161.608	
Zunahme p. a.		2.045	533	337	723	672	
Zunahme per Periode		10.224	2.667	1.683	3.613	3.361	21.548
		2015-2020	2021-2040				2015-2040
Zunahme per Periode		10.224	11.324				21.548
zeitliche Anteile in %		47%	53%				100%

„Wirtschaftshaushalte umfassen Personen, die gemeinsam wohnen und wirtschaften. Wer alleine wirtschaftet bildet einen eigenen Haushalt, auch wenn er mit anderen zusammen wohnt“ (IWU 2017, S. 9).

Tabelle 4: IWU-2017, Tabelle 4: bedarfsrelevante Haushalte nach Kreisen (Wiesbaden LH)

	2014		2030		2040		insgesamt	bedarfs-relevant
	insgesamt	bedarfs-relevant	insgesamt	bedarfs-relevant	insgesamt	bedarfs-relevant		
Haushalte	140.060	138.505	154.634	152.738	161.608	159.502		
			2014-2030		2030-2040		2021-2040	
Zunahme per Periode			14.574	14.233	6.974	6.764	16.083	15.660
Einwohner/Wirtschaftshaushalt	1,96	1,99	1,89	1,89	1,85	1,85	1,87	1,87

Bedarfsrelevante Haushalte sind Haushalte, von denen angenommen wird, dass sie auf einem gleichgewichtigen Markt eine Wohnung nachfragen. Sie können aus einzelnen Wirtschaftshaushalten oder aus Wohngemeinschaften von Wirtschaftshaushalten bestehen, aus denen [eventuell] zu einem späteren Zeitpunkt mehrere einzelne Wirtschaftshaushalte hervorgehen (IWU 2017, S. 9).

Aus dem zuletzt genannten Merkmal ergibt sich, dass die Anzahl der bedarfsrelevanten Haushalte geringer als die Anzahl der Wirtschaftshaushalte ist.

Der auf den ersten Blick vielleicht unverständliche Übergang von Tabelle 4 zur folgenden Tabelle 5 erklärt sich aus dem in Tabelle 8 enthaltenen Nachhol- und Ersatzbedarf (sh. dort).

¹⁸ Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung, Statistisches Jahrbuch 2019

¹⁹ Wiesbadener Stadtanalysen (2017) - Vorausberechnung der Wiesbadener Bevölkerung und Haushalte bis 2035, Tabelle 1, S. 11

Tabelle 5: IWU-2017, Tabelle 5: Wohnungsbedarf nach Kreisen (Wiesbaden LH)

	2014-2020	2014-2025	2014-2030	2014-2035	2014-2040			
Wohnungsbedarf	13.218	18.285	22.353	27.603	32.589			
Zunahme ab 2014 p. a.	2.203	1.662	1.397	1.314	1.253			
Zunahme zu Vorperiode	13.218	5.067	4.068	5.250	4.986	969		
Auswertung für korrigierte Berechnung in Bericht zur Voruntersuchung (VU-Bericht), Tabelle 44								
verteilt auf Zeiträume ...	2014-2020	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	2026-2050	2021-2040	2021-2050
Zunahme p. a., vergl. Tabelle 6	2.203	1.013	814	1.050	997	971	969	978
Auswertung für Zusammenstellung Z2								
	2014-2020	2021-2030		2031-2040		2014-2040	2021-2040	
Zunahme p. a.	2.203	914		1.024		1.253	969	
Zunahme gesamt	13.218	9.135		10.236		32.589	19.371	

Im VU-Bericht *Tabelle 44 Gegenüberstellung Potenziale und Bedarfsdeckung* wurden für die dort betrachteten Prognosezeiträume anstelle der korrekt ermittelten grün unterlegten Zahlen die orange unterlegten Zahlen übernommen, wodurch sich wesentlich zu hohe Minderdeckungen ergeben – sh. Anhang 3, Abbildung 2 und Tabelle 18.

Aus den gelb unterlegten Zahlen ergibt sich der tatsächliche Wohnungsbedarf für den Zeitraum 2021 bis 2040 von zusammen 19.371 WE, allerdings (noch) bei Annahme der Ersatzbedarfe als 100% flächenwirksam.

Tabelle 6: IWU-2017, Tabelle 6: durchschnittlicher Wohnungsbedarf nach Kreisen (Wiesbaden LH)

	2014-2020	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	2014-2040
Wohnungsbedarf p. a.	2.203	1.013	814	1.050	997	1.253

Diese Tabelle wurde u. a. in die Öffentliche Tagesordnung II Punkt 4 der öffentlichen Sitzung am 5. Dezember 2018 als Grundsatzvorlage Wohnungsbau – Vorlagen-Nr. 18-V-07-0002, Beschluss_0275, – übernommen: „1.8 Es wird zur Kenntnis genommen, dass die „Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte“ des IWU vom 20.05.2016 für Wiesbaden folgenden durchschnittlichen Wohnungsbedarf pro Jahr ausweist: ...“

Tabelle 7: IWU-2017, Übersicht der vorgestellten Tabellen

Referenz		2014-2020	2021-2030	2031-2040	2014-2040*	2021-2040
Tabelle 2	Bevölkerungsentwicklung	15.600	2.100	6.600	24.300	8.700
Tabelle 3	Entwicklung der Wirtschaftshaushalte	10.224	4.350	6.974	21.548	11.324
Tabelle 4	Entwicklung der bedarfsrel. Haushalte	9.985	4.248	6.764	20.997	11.012
Tabelle 5	Wohnungsbedarf	13.218	9.135	10.236	32.589	19.371

Tabelle 8: IWU-2017, Aufschlüsselung/Komponenten der Wohnungsbedarfe

Referenz		2014-2020	2021-2030	2031-2040	2014-2040	2021-2040
Abb.8	(Summe) Nachholbedarf p. p. (2.463)	923	1.538	-1 (Korr.)	2.460	1.537
Abb. 10	(Jährlicher) Ersatzbedarf p. p. (327)	1.962	3.270	3.270	8.502	6.540
Abb. 11	Neubedarf per Periode	10.333	4.327	6.967	21.627	11.294
Summe	Wohnungsbedarf per Periode	13.218	9.135	10.236	32.589	19.371
Tabelle 6	Durchschnittlicher Wohnungsbedarf p. a.	2.203	914	1.024	1.253	969

- *Abbildung 8: Wohnungsdefizite und Wohnungsüberschüsse; Nachholbedarf 2015-2030 = 2.463, hier per Periode aus Summe Wohnungsbedarf rückgerechnet, ergibt geringe Abweichungen mit Summe 2.460.*
- *Abbildung 10: jährlicher Ersatzbedarf, zu 100% angesetzt.*
- *Abbildung 11: periodenbezogener Neubedarf (Angaben mit Differenzen im Vergleich zu Tabelle 4).*

2. Zusammenfassung der Auswertung der IWU-Prognose 2017

Tabelle 9: IWU-2017, Zusammenstellung flächenwirksamer Wohnungsbedarf

		2014-2020	2021-2040	2014-2040
Wohnungsbedarf (Fertigstellungszahlen) per Periode	Anm. 1	13.218	19.371	32.589
abzügl. nicht flächenwirksamer Ersatzbedarf per Periode	Anm. 2	-1.374	-4.578	-5.952
= flächenwirksamer Wohnungsbedarf per Periode		11.844	14.793	26.637
Zunahme p. a.		1.974	740	1.025

- Anmerkung 1: sh. Tabelle 5 und Tabelle 8, Fertigstellungszahlen = inkl. Nachholbedarf von 2.460 WE und 100% Ersatzbedarf.
- Anmerkung 2: sh. Antrag der LHW auf Durchführung eines ZAV - Drs. Nr. IX-141.1 vom 10.02.2021, S. 26: *"Vor der Umrechnung in einen Flächenbedarf wurde vom Gesamtbedarf ein Teil des in der IWU- Prognose enthaltenem Ersatzbedarfs (70 %, dies entspricht 4.578 Wohneinheiten (Anm.: Zeitraum 2021-2040, sh. oben Tabelle 8, Zeile 3: Abb. 10, 100% = 6.540 WE) abgezogen"*.

Somit ergibt sich aus der IWU-Prognose 2017 für den Zeitraum 2021 bis 2040 ein flächenwirksamer Wohnungsbedarf von 14.793 WE, auf bisher nicht mit Wohnbebauung belegten Bauflächen.

3. Resümee

Der im VU-Bericht aus der IWU-Tabelle 5 für den Zeitraum 2014 bis 2040 übernommene und dort nicht näher qualifizierte „Wohnungsbedarf“ von 32.589 WE ist in mehrfacher Hinsicht unzutreffend, wie zuvor dargestellt:

- er beinhaltet auch den zurückliegenden Zeitraum ab 2014, für den zudem von einer zu hoch angenommenen Bevölkerungsentwicklung in der LHW ausgegangen wurde – der hohe Zuzug von Geflüchteten 2015 und 2016 war ein einmaliger Effekt, danach wuchs die Bevölkerung nur noch vergleichsweise gering. Da die Bevölkerungsentwicklung für diesen Zeitraum überschätzt wurde, wurde auch von einem zu hohen Neubaubedarf ausgegangen.
- der angenommene Ersatzbedarf wurde zu 100% als Baulandbedarf angesetzt, was nicht der Realität entspricht.
- bei Bezug auf Teilperioden innerhalb des gesamten Betrachtungszeitraums sind zur Ermittlung der Gesamtbedarfe nur die jeweils für diese Teilperioden geltenden (unterschiedlichen) jährlichen Bedarfe zu berücksichtigen, keineswegs gemittelte Bedarfe aus darüber hinausgehenden Zeiträumen („Kardinalfehler“ in der Tabelle 44 VU-Bericht).
- bereits in den Jahren 2014-2020 fertiggestellte Gebäude werden nicht berücksichtigt.

Bezüglich der Güte der IWU-Prognose als Grundlage für die Planungen zum Ostfeld kommt das Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik der Landeshauptstadt Wiesbaden im Oktober 2018 (Amt 1201) in seiner „Stellungnahme zu aktuellen Wohnungsbedarfsschätzungen für die LH Wiesbaden²⁰“ zu folgendem Fazit:

²⁰ Diese Stellungnahme wurde nicht als Anlage dem Bericht der SEG zur Voruntersuchung beigelegt; sie dürfte in der Öffentlichkeit weitgehend unbekannt sein; HGON und BUND haben die Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von der SEG am 19.12.2018 per Email mit Cloud-Link (deaktiviert) erhalten – Link zu Auszug sh. Quellenverzeichnis.

*„Der methodische Ansatz der IWU-Wohnungsbedarfsprognose entspricht weitgehend den Anforderungen. Problematisch ist hier die Konstruktion der zentralen Einflussgröße für den Wohnungsbedarf aus dem Mikrozensus. Unterhalb der Anpassungsschichten sind die Hochrechnungen aus dem Mikrozensus stark fehlerbehaftet und diese starken Ungenauigkeiten werden durch das gesamte - sehr komplexe - Schätzmodell tendenziell eher potenziert. Valide Ergebnisse sind daher nicht zu erwarten - zumindest für die Regionen unterhalb der Anpassungsschichten. **Vor diesem Hintergrund ist anzunehmen, dass die Prognose des Wohnungsbedarfs in Wiesbaden stark verzerrt ist.**“ (Amt 1201 2018, S. 9).*

Dies trifft besonders für den nicht relevanten Zeitraum von 2014 bis 2020 mit prognostizierten 11.844 WE zu, die wesentlich zu dem zu hohen Ergebnis für den Zeitraum 2014 bis 2040 beigetragen haben.

Im Vergleich zur empirica-Prognose (sh. Anlage 2) und dem dort enthaltenen Zeitraum von 2016 bis 2020 ergeben sich bei IWU 9.871 WE, bei empirica 3.562 WE, d.h. IWU prognostizierte für diesen Zeitraum 6.309 WE mehr als empirica.

Anhang 2 – Analyse der Wohnungs-, Erwerbstätigen- und Flächenbedarfsprognose 2040 für die Stadt Wiesbaden, Endbericht, empirica ag, Berlin, September 2018 (im Folgenden empirica-Prognose)²¹.

Die „Stellungnahme zu aktuellen Wohnungsbedarfsschätzungen für die LH Wiesbaden“ des Amts für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik der Landeshauptstadt Wiesbaden im Oktober 2018 (Amt 1201) kommt zu der Einschätzung,

- dass *„Als belastbare Planungsgrundlage für Politik und Verwaltung [...] im Ergebnis lediglich die Ausarbeitung der empirica AG zu betrachten [ist]“* (vergl. Amt 1201 2018, S. 1). Abschließendes Fazit: *„Grundsätzlich ist die vorgelegte Expertise der empirica AG methodisch nicht zu beanstanden - ausgenommen ist die Gewerbeflächenbedarfsschätzung (vergl. Amt 1201 2018, S. 5).“*
- *Die genutzten Methoden und Verfahren gehören zum „state of the art“ in diesem Forschungsbereich. Auch die Datenquellen sind nicht zu kritisieren. Die Ergebnisse sind - vor dem Hintergrund der in der Studie getroffenen Annahmen und mit kleinen Einschränkungen - plausibel und können als valide betrachtet werden“* (vergl. Amt 1201 2018, S. 5).
- Die angewandte Methode wird wie folgt zusammengefasst: *„Der Quantifizierung der Wohnungsnachfrage nähert sich die Untersuchung über eine Bevölkerungsprognose, deren Ergebnisse in eine Haushalteprognose münden, aus der sowohl ein quantitativer als auch ein qualitativer Wohnungsbedarf abgeleitet, bzw. rechnerisch verknüpft wird“* (vergl. Amt 1201 2018, S. 3).

Die Ergebnisse der Prognose sind bei empirica anders als in der IWU-Studie weniger in Tabellen dargestellt, sondern mehr in grafischen Abbildungen und ergänzenden Texten. Um den Vergleich zwischen den beiden Prognosen zu ermöglichen, erfolgen die Zusammenstellungen aus der empirica-Prognose in der gleichen tabellarischen Form wie in der IWU-Prognose 2017.

Kapitel 3.2.5 Ergebnis Bevölkerungsprognose

Tabelle 10: empirica, Abb. 16: Bevölkerungsentwicklung Wiesbaden, 2005-2015 und Prognose bis 2050 (vergl. Anhang 1, Tabelle 1)

	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2015-2040
Bevölkerungsentwicklung	284.100	289.100	292.500	295.000	297.100	299.300	15.200
Zunahme p. a.		1.000	680	500	420	440	608
Zunahme per Periode		5.000	3.400	2.500	2.100	2.200	15.200
		2015-2020	2021-2040				
Zunahme per Periode		5.000	10.200				15.200
zeitliche Anteile in %		33%	67%				100%

Die Einwohnerzahl für das Jahresende 2015 mit 284.000 EW basiert auf der Bevölkerungsfortschreibung der statistischen Ämter für das Jahr 2005 mit 274.600 EW zuzüglich der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung bis 2015 von 9.500 EW (sh. Kapitel 3.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung, S. 9-10) und entspricht damit der Angabe der LH Wiesbaden in der nachfolgenden Statistik.

²¹ Text in Kursivschrift sind Zitate aus der empirica-Prognose oder der jeweils angegebenen Quelle, Texte in Geradschrift sind Anmerkungen von HGON/BUND. In den aufgeführten Tabellen wurden Angaben in schwarzer Schrift 1:1 aus der empirica-Prognose übernommen, Angaben in blauer Schrift sind Auswertungen /Ergänzungen durch HGON/BUND.

Tabelle 11: Statistik (2020)²² und Prognose (2017)²³ der LH Wiesbaden zur Bevölkerungsentwicklung

Stand jeweils zum Jahresende	Statistik LHW (Ist)		Prognose LHW 2017	
	Einwohner	Entwicklung	Einwohner	Delta zu Ist
2015	284.619			
2016	289.544	4.925	289.544	
2017	290.547	1.003	290.116	-431
2018	290.560	13	291.739	1.179
2019	291.109	549	293.952	2.843
2020	291.160	51	297.045	5.885
2016 - 2020, gesamt		6.541		

Die Einwohnerzahl Wiesbadens Ende 2015 wird bei empirica und in der Statistik der LH Wiesbaden nahezu gleich angegeben. Tatsächlich ist die Bevölkerung Wiesbadens in den fünf Jahren von Ende 2015 bis Ende 2020 mit 6.541 Einwohnern um 1.541 Einwohner mehr gewachsen als in der empirica-Prognose angenommen, entsprechend höher ist der Wohnungsbedarf für diese Periode. Dagegen überschätzt die Prognose der LH Wiesbaden aus dem Jahr 2017 die Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2018 bis 2020 deutlich.

Entscheidend für die Ermittlung des Wohnungsneubedarfs ist die Bevölkerungsentwicklung, nicht relevant ist der Bevölkerungsstand im angenommenen Ausgangsjahr 2015, weswegen unterschiedlichen Angaben in den vorliegenden Bevölkerungsstudien auch im Vergleich zum tatsächliche Ist-Stand keine Rolle spielen.

Abbildung 1: empirica, Tabelle 1: Vergleich verschiedener Bevölkerungsprognosen

Tabelle 1: Vergleich verschiedener Bevölkerungsprognosen

Prognose	Entwicklung		
	2014 - 2020	2020 - 2030	2030 - 2050
Statistisches Landesamt	+13.166	+3.874	
Hessen Agentur	+15.584	+2.100	+7.100
Stadt Wiesbaden	+14.696	+4.820	
empirica	+6.097	+5.877	+8.440

„Die Tabelle 1 zeigt einen Vergleich mit anderen Bevölkerungsprognosen ... Die Grundaussage aller Prognosen ist die gleiche: Die Zahl der Einwohner in Wiesbaden wird mit moderater Rate wachsen, was im Vergleich zu anderen Städten ähnlicher Größenordnung wenig ist“ (empirica 2018, S. 27).

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Hessisches Statistisches Landesamt, HA Hessen Agentur GmbH, Amt für Statistik und Stadtforschung Wiesbaden, empirica-Kreisprognose, eigene Berechnungen | empirica

Der wesentlicher Unterschied zwischen den beiden Prognosen von IWU auf Basis der Angaben der Hessen Agentur (HA) und von empirica liegt in dem bei IWU/HA unrealistisch hoch angenommenen Bevölkerungszuwachs im zurückliegenden Zeitraum 2014 bis 2020, der zu dem – wie in Anhang 1 dargestellt – überhöht prognostizierten Wohnraumbedarf führt.

Im anschließenden Zeitraum von 2021-2050 geht empirica von einem stärkeren Wachstum als IWU aus und prognostiziert mit 14.317 EW (empirica) einen um 5.117 EW höheren Zuwachs als IWU mit 9.200 EW.

²² Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung, Hrsg., Statistisches Jahrbuch 2019

²³ Wiesbadener Stadtanalysen (2017) - Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik, Hrsg., Vorausberechnung der Wiesbadener Bevölkerung und Haushalte bis 2035, Tabelle 1, S. 11

Kapitel 4 Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose

Entscheidend für die Nachfrage nach Wohnungen ist nicht die Zahl der Einwohner, sondern die Zahl der Haushalte (empirica 2018, S. 27).

Die Haushaltsprognose für 2040 bis 2050 wurde ergänzt aus der Angabe unter Abb. 20 (empirica 2018, S. 30): Demnach steigt die Zahl der Haushalte um 5,5% oder ca. 8.000 Haushalte bis zum Jahr 2030 und danach weiter um 7,1% oder ca. 10.600 bis 2050 gegenüber dem Basisjahr 2015.

Tabelle 12: empirica, Tabelle 2: Vergleich der Haushaltsprognosen 2015-2035
(vergl. Anhang 1, Tabelle 3: Entwicklung der Wirtschaftshaushalte ...)

	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2.050	2015-2050
Haushalte (WHH)	145.424	148.881	151.300	153.418	154.747	157.837	160.928	164.018	18.594
jeweils Nachfrage zu 2015 in %	100,0%	102,4%	104,0%	105,5%	106,4%	108,5%	110,7%	112,8%	
Nachfrage p. a.		691,4	483,8	423,6	265,8	618,1	618,1	618,1	
Nachfrage per 5-Jahre		3.457	2.419	2.118	1.329	3.090	3.090	3.090	
	2015-2030				2031 -2050				2021-2040
Nachfrage per Teilperiode	7.994				10.600				8.956
Nachfrage Basisjahr 2015 in %	5,5%				7,3%				6,2%

Kapitel 4.2.1 Quantitative Wohnungsnachfrage

Die Quantitative Wohnungsnachfrage bei empirica entspricht in der IWU-Prognose 2017 den „bedarfsrelevante Haushalten“; sh. in Anhang 1 die Erläuterung zu Tabelle 4.

Tabelle 13: empirica, Abbildung 21: Zusätzliche Wohnungsnachfrage p.a., Prognose bis 2050
(vergl. Anhang 1, Tabelle 4: bedarfsrelevante Haushalte)

	2015	2016-2020	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	2041-2045	2046-2050	
bedarfsrelevante Haushalte (BRHH)	145.424	148.449	150.564	152.404	153.569	154.859	156.374	157.704	
jeweils Zunahme zu 2015 in %		2,1%	3,5%	4,8%	5,6%	6,5%	7,5%	8,4%	
Quantitative Zusatznachfrage p. a.		605,0	423,0	368,0	233,0	258,0	303,0	266,0	
Delta BRHH zu WHH (sh. Z2) p. p.	0	-432	-736	-1.014	-1.178	-2.978	-4.554	-6.314	
	2015-2030				2031 -2050				2021-2040
Nachfrage per Teilperiode	6.980				5.300				6.410
Nachfrage Basisjahr 2015 in %	4,8%				3,6%				4,4%

Kapitel 4.2.2 Qualitative Wohnungsnachfrage

Die qualitative Wohnungsnachfrage bei empirica entspricht in der IWU-Prognose 2017 dem Ersatzbedarf (sh. in Anhang 1 die Tabelle 8). Empirica schätzt die qualitative Nachfrage mit i. M. 365,4 WE/a (2016-2040) höher ein als IWU mit i. M. 327 WE/a (2014-2040).

Tabelle 14: empirica, Abbildung 21: Zusätzliche Wohnungsnachfrage p.a., Prognose bis 2050
(vergl. Anhang 1, Tabelle 8, Referenz Abb. 10)

	2016-2020	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	2041-2045	2046-2050	2021-2040
Qualitative Zusatznachfrage p. a.	218,0	338,0	396,0	436,0	439,0	436,0	448,0	402,3
	2016-2040							
Qualitative Zusatznachfrage p. a.	365,4							

Kapitel 4.2.3 Erforderlicher Neubau zur Befriedigung der Nachfrage

Die Summe aus quantitativer und qualitativer Zusatznachfrage ergibt das erforderliche Neubausvolumen zur Befriedigung der Nachfrage, ohne einen „wie auch immer ... (definierten) ‚Nachholbedarf‘ aus den Jahren vor 2015...“ (vergl. empirica 2018, S. 34).

Tabelle 15: empirica, Zusammenstellung Neubaubedarf
(Anm.: kleine Rundungsdifferenzen bei einzelnen Summen)

	2016-2020	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	2041-2045	2046-2050
sh. Abbildung 21							
Quantitative Nachfrage p. a.	605	423	368	233	258	303	266
Qualitative Nachfrage p. a.	218	338	396	436	439	436	448
Nachfrage p. a. gesamt	823	761	764	669	697	739	714
sh. Abbildung 22							
... davon EZFH p. a.	209	259	234	244	257	260	246
... davon MFH p. a.	614	502	529	425	440	478	468
Neubaubedarf = Nachfrage quantitativ + qualitativ, per 5 Jahres-Perioden							
Nachfrage EZFH per Periode	1.881	1.295	1.170	1.220	1.285	1.300	1.230
Nachfrage MFH per Periode	5.526	2.510	2.645	2.125	2.200	2.390	2.340
Neubaubedarf per Periode	7.407	3.805	3.820	3.345	3.485	3.695	3.570
Neubaubedarf p. a.	823	761	764	669	697	739	714
Neubaubedarf = Nachfrage quantitativ + qualitativ, per Perioden							
	2016-2020	2021-2030	2031-2040	2021-2040	2040-2050		
Neubaubedarf per Periode	7.407	7.625	6.830	14.455	7.265		
Nachfrage p. a. zum Vergl.mit VU-Tabellen 42							
	2016-2025	2016-2040					
Nachfrage p. a.	789	739					
Nachfrage p. a. zum Vergl.mit VU-Tabellen 44							
	2020-2025	2026-2050					
Nachfrage p. a.	761	717					
Nachfrage p. a. im relevanten Betrachtungszeitraum							
	2021-2040						
Nachfrage p. a.	723						

Kapitel 4.3.1 Geschosswohnungsbau

„Die zur Nachfragedeckung zwischen 2020 und 2035 (2050) erforderliche Neuerrichtung von 8.000* (15.000*) Geschosswohnungen muss nicht vollständig als Neubau von Wohngebäuden entstehen... wird für die Wohnbaulandprognose ebenfalls davon ausgegangen, dass 18% der Geschosswohnungen im Bestand oder in Nichtwohngebäuden entstehen werden und folglich kein Wohnbauland zu kalkulieren ist“ (empirica 2018, S. 37).

* Werte stark gerundet, sh. Tabelle 15, Summen aus Zeile 11: Nachfrage MFH 2020-2035 = 7.280; 2020-2050 = 14.210 Geschosswohnungen.

Tabelle 16: empirica, Zusammenstellung flächenwirksamer Wohnungsbedarf (ohne Nachholbedarf)
(Neubaubedarf abzügl. 18% qualitative Zunahme MFH im Bestand)

	2016-2020	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	2041-2045	2046-2050
Nachfrage EZFH per Periode	1.881	1.295	1.170	1.220	1.285	1.300	1.230
Nachfrage MFH per Periode*	5.526	2.510	2.645	2.125	2.200	2.390	2.340
Neubaubedarf per Periode	7.407	3.805	3.820	3.345	3.485	3.695	3.570
-18% MFH im Bestand per Periode	-995	-452	-476	-383	-396	-430	-421
Flächenrelevanter Bedarf (FB1)	6.412	3.353	3.344	2.963	3.089	3.265	3.149
	2016-2020	2021-2030	2031-2040	2021-2040	2041-2050		
Flächenrelevanter Bedarf per Periode	6.412	6.697	6.052	12.749	6.414		
Flächenrelevanter Bedarf p. a.	712	670	605	637	641		

Nachholbedarf

Im Gegensatz zur IWU-Prognose 2017 berücksichtigt die empirica-Prognose „*keinen wie auch immer definierter ‚Nachholbedarf‘ aus den Jahren vor 2015*“ (Kapitel 4.2.3., S. 34).

Zum Vergleich mit der IWU-Prognose 2017 wird daher der in der aktuelleren IWU-Prognose 2020 für die Periode 2021-2040 gering höhere Nachholbedarf von 3.000 WE (Prognose 2017 = 2.463 WE) in die abschließende Zusammenstellung übernommen.

Tabelle 17: empirica, Zusammenstellung flächenwirksamer Wohnungsbedarf ergänzt um Nachholbedarf aus IWU-Prognose 2020

	2016-2020	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	2041-2045	2046-2050
Flächenrelevanter Bedarf (FB1)	6.412	3.353	3.344	2.963	3.089	3.265	3.149
Nachholbedarf 2021-2040		750	750	750	750		
Flächenrelevanter Bedarf (FB2)	6.412	4.103	4.094	3.713	3.839	3.265	3.149
	2016-2020	2021-2030		2031-2040		2021-2040	2041-2050
Flächenrelevanter Bedarf (FB2)	6.412	8.197		7.552		15.749	6.414

3. Resümee

Für den Zeitraum von 2021 bis 2040 steht am Ende der Prognose von empirica ein flächenwirksamer Wohnungsbedarf von 12.749 WE, ergänzt um den in der IWU-Studie 2020 angenommenen – von empirica nicht berücksichtigten – Nachholbedarf von 3.000 WE ergibt dies in Summe 15.749 WE, für die neues Bauland benötigt wird - im Vergleich zum Ergebnis der Auswertung der IWU-Prognose 2017 mit 14.793 WE zwar ein Plus von 956 WE, aber ebenfalls weniger als die Hälfte des von Stadt und SEG kommunizierten Bedarfs an Bauland für über 32.0000 Wohnungen.

Anhang 3 – Fehlerhafte und missverständliche Übernahme der Prognosen von IWU-2017 und empirica in den VU-Bericht der SEG.

Als Voraussetzungen zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Nachweis erforderlich, dass ein strukturell erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten vorliegt, der anderweitig – ohne die SEM – nicht befriedigt werden kann. In ihren Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen (VU) hat die SEG dazu zwei Tabellen eingefügt, die diesen Bedarf belegen sollen. Im Folgenden wird dargestellt, welche Fehler bei der Übernahme der Daten aus den Prognosen von IWU und empirica in den beiden Tabellen im Bericht der SEG enthalten sind. **Bei korrekter Auswertung der Prognosen ergibt sich ein wesentlich geringerer Wohnungsbedarf als vermeintlich aus diesen Tabellen ersichtlich, mit dem sich der geforderte Nachweis für eine SEM nicht erbringen lässt**, zumal für die nächsten beiden Jahrzehnte bis 2040 ein ausreichendes Potential an alternativen Wohnbauflächen vorhanden ist, wie in der nachfolgenden Anlage 4 aufgezeigt wird.

1. Übernahme der IWU-Prognose 2017 in den VU-Bericht

Abbildung 2: VU-Bericht, Tabelle 42: Prognosen der Wohnraumbedarfe – Auszug IWU-2017

Institut	Wohnraumbedarfsprognosen bis 2025 in Wohneinheiten		Wohnraumbedarfsprognosen bis 2050 in Wohneinheiten	
	Zeitraum	Summe	Zeitraum	Summe
IWU	2014-2025	18.285	2014-2040	32.589
	pro Jahr	1.662/a	pro Jahr	1.253/a

Die Wohnungsbedarfe (= Neubaubedarfe) wurden aus Tabelle 5 (IWU-Tabelle 5) übernommen.

Das Ansetzen des zurückliegenden Zeitraumes ab 2014 ist in Bezug auf den zukünftig erforderlichen Wohnungsbedarf nicht relevant, somit ist zumindest der für den Zeitraum 2014 bis 2020 ermittelte Wohnraumbedarf nicht zu berücksichtigen – zumal die Bevölkerungsentwicklung in der LHW (wie oben dargestellt) wesentlich geringer gewachsen ist, als von IWU prognostiziert.

Der angegebene jährliche Wohnraumbedarf für den Zeitraum 2014-2025 ist von 1.662 WE/a auf 1.013 WE/a zu korrigieren; für den entscheidenden Zeitraum 2021-2040 beträgt der jährliche Wohnraumbedarf 969 WE/a (sh. Anhang 1, Tabelle 5 und Tabelle 8).

Tabelle 18: VU-Bericht, Tabelle 42: Wohnraumbedarfe - Vergleich mit Abbildung 2 (IWU-2017)

	Zeiträume VU-Tab. 42		Zeiträume VU-Tab. 44		Relevant
	2014-2025	2014-2040	2020-2025	2025-2050	2020-2040
Anzahl Jahre / Teilperiode lt. VU-Tabellen	11	26	5	25	20
VU-Tabelle 42					
Nachfrage p. a.	1.662	1.253	1.662	1.253	1.355
Neubaubedarf per Teilperiode nach VU-Tabelle 42	18.285	32.589	8.310	31.325	27.105
Auswertung Tabelle 5					
Nachfrage p. a.	1.617	1.253	1.013	971	969
Nachfrage gesamt	17.786	32.589	5.067	24.276	19.380
Delta Auswertung Tabelle 5 zu VU-Tabelle 42					
per Teilperiode	-500	0	-3.243	-7.049	-7.725

Gemäß den Korrekturen vermindern sich die **Neubau**bedarfe für die jeweiligen Teilperioden teils deutlich. **Entscheidend ist, dass in Bezug zur SEM Ostfeld, die Zahl 32.589 WE in der Tabelle 42 des VU-Berichts nicht verwendet werden darf, sondern die für den relevanten Betrachtungszeitraum ermittelten 19.380 WE** (die sich um den nicht flächenwirksamen Ersatzbedarf auf 14.793 WE reduzieren – sh. Anlage 1, Tabelle 9).

Entsprechend korrigiert werden müssen auch die Ergebnisse der Mehr- oder Minderdeckung im Vergleich zu den vorhandenen Wohnraumpotentialen im VU-Bericht Tabelle 44.

Abbildung 3: VU-Bericht, Tabelle 44: Gegenüberstellung Potenziale und Bedarfsdeckung – Auszug IWU-2017

Potenziale in Wohneinheiten (WE) - Die genannten Zahlen sind Circa-Angaben.			
Prognosezeitraum 2020 - 2025		Prognosezeitraum 2025 - 2050	
Neuausweisung	3.000	Neuausweisung	5.700
Bestandsverdichtung (BK-Studie)	500	Bestandsverdichtung (BK-Studie)	1100
Nachverdichtung	300	WISEK 2030+ & Nachverdichtung	3.000 + 600
Baulücken	430		
SUMME	4.230	SUMME	10.400
Davon gefördert	Mind. 700	Davon gefördert	Mind. 2.000
Potenziale (2020-2025)	846 p. a.	Potenziale	416 p. a.
Quantitative Wohnraumbedarfe in Wohneinheiten (WE) - Die genannten Zahlen sind Circa-Angaben.			
Prognosezeitraum 2018 - 2025		Prognosezeitraum 2025 - 2050	
Prognose IWU			
Wohnbedarfe p. a.	1662	Wohnbedarfe p. a.	1253
Mehr- oder Minderdeckung p. a.	-816	Mehr- oder Minderdeckung p. a.	-837
Mehr- oder Minderdeckung SUMME ca.	-5.712	Mehr- oder Minderdeckung SUMME ca.	-20.925

Gegenüber der Tabelle 42 (ab 2014) bezieht sich der Betrachtungszeitraum in Tabelle 44 ab 2018 bis 2025 (7 Jahre) und erweitert von 2025 bis 2050 (25 Jahre)! **Diese Extrapolation des Betrachtungszeitraum über 2040 hinweg bis 2050 – aus dem sich selbstverständlich weitere Wohnraumbedarfe ergeben – ist schlicht unzulässig.**

Wegen der periodisch stark unterschiedlichen jährlichen Wohnraumbedarfe können die Daten für die in Tabelle 42 angegebenen Zeiträume nicht direkt in die Tabelle 44 übernommen werden, sondern sind bezogen auf die in Tabelle 44 abweichend angegebenen Zeiträume differenziert zu ermitteln, so wie dies in den Anlagen 1 und 2 nachvollzogen wurde.

Tabelle 19: VU-Bericht Tabelle 44: Bedarfsdeckung - Auswertung Abbildung 3 (IWU 2017)

	Anmerkung	2021 - 2025	2026 - 2050	2021 - 2050	2021 - 2040
Potential Wohneinheiten per Periode	Anm. 1	4.230	10.400	14.630	10.470
dito, p. a.	Anm. 2	846	416	488	524
Angaben in Tabelle 44: fehlerhafte Übernahme aus IWU-Tabelle 5					
Wohnbedarfe p. a. aus VU-Tab. 42	Anm. 3	1.662	1.253	1.321	1.355
Mehr-oder Minderdeckung p. a.		-816	-837	-834	-832
Mehr-oder Minderdeckung per Periode	Anm. 4	-4.080	-20.925	-25.005	-16.635
korrigierte Berechnung					
Angaben nach Auswertung der IWU-Tabelle 5 korrigiert					
Wohnbedarfe p. a. aus IWU Tab. 5	Anm. 5	1.013	971	978	969
Mehr-oder Minderdeckung p. a.		-167	-555	-490	-445
Mehr-oder Minderdeckung per Periode		-837	-13.875	-14.712	-8.900

- Anmerkung 1: Das Gesamtpotential der Innenentwicklung wird ab 2021 bis zum Jahr 2050 verteilt / gestreckt. Bis zum Jahr 2040 sind daher nur 71,5% (10.470 WE) angesetzt, was zu einer entsprechend höheren Minderdeckung führt. Alternativer Ansatz: Ausschöpfen des Gesamtpotentials bis 2040 und erst danach bei Bedarf zusätzliche Wohnraumentwicklungen im Außenraum.
- Anmerkung 2: der 1. Prognosezeitraum wurde gegenüber VU-Tabelle 44 (2018-2025) mit 2021-2025 angenommen.
- Anmerkung 3: die aus der IWU-Tabelle 5 übernommenen Wohnbedarfe p. a. beinhalten die wesentlich höheren Bedarfszuwächse von 2014-2020/2025, die für die Zeiträume ab 2021 bzw. ab 2026 nicht anzusetzen sind - vergl. Tabelle 5.
- Anmerkung 4: sh. Anmerkung 2 – entsprechend geringer fällt gegenüber der VU-Tabelle 4 die gesamte Minderdeckung im Prognosezeitraum 2021-2025 aus.
- Anmerkung 5: die aus der IWU-Tabelle 5 rechnerisch richtig ermittelten jährlichen Wohnbedarfe je Periode - vergl. Tabelle 5.

Durch die fehlerhafte Übernahme der jährlichen Wohnbedarfe aus der IWU-Tabelle 5 (sh. Tabelle 5) fallen die in der VU-Tabelle 44 ausgewiesenen Minderdeckungen wesentlich zu hoch aus. Für 2021 bis 2040 verbleiben anstelle von 16.635 WE nur 8.900 WE als Minderdeckung.

Zu unzulässiger Exploration:

Durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraums nach 2040 bis 2050 wird dieser Effekt weiter verstärkt. Für 2021 bis 2050 verbleiben anstelle von 25.005 WE nur 14.712 WE als Minderdeckung.

2. Übernahme der empirica-Prognose in den VU-Bericht

Abbildung 4: VU-Bericht Tabelle 42: Prognosen der Wohnraumbedarfe – Auszug empirica

Institut	Wohnraumbedarfsprognosen bis 2025 in Wohneinheiten		Wohnraumbedarfsprognosen bis 2050 in Wohneinheiten	
	Zeitraum	Summe	Zeitraum	Summe
empirica	2016-2025	6.332	2016-2040	20.660
	pro Jahr	703/a	pro Jahr	860/a

Das Ansetzen des zurückliegenden Zeitraumes ab 2016 ist in Bezug auf den zukünftig erforderlichen Wohnungsbedarf nicht relevant, somit ist zumindest der für den Zeitraum 2016 bis 2020 ermittelte Wohnraumbedarf nicht zu berücksichtigen – auch wenn die Bevölkerungsentwicklung in der LHW (wie oben dargestellt) etwas mehr gewachsen ist, als von empirica prognostiziert.

Die hier für die beiden Zeiträume 2016-2025 (9 Jahre angesetzt) und 2016-2040 (24 Jahre angesetzt) angegebenen Wohnraumbedarfe von 703 WE/a und 860 WE/a sind aus der empirica-Studie nicht nachvollziehbar und sind entsprechend Tabelle 15 bzw. der nachfolgenden Tabelle 20 wie folgt zu korrigieren:

für 2016-2025 = 789 WE/a, für 2016-2040 = 739 WE/a. Für den entscheidenden Zeitraum 2021-2040 beträgt der jährliche Wohnraumbedarf nach der Prognose von empirica 723 WE/a mit gesamt 14.455 WE.

Tabelle 20: Wohnraumbedarfe - Vergleich mit Abbildung 4: VU-Tabelle 42 (empirica)

	Zeiträume VU-Tab. 42		Zeiträume VU-Tab. 44		Relevant
	2016-2025	2016-2040	2020-2025	2025-2050	2020-2040
Anzahl Jahre / Teilperiode lt. VU-Tabellen	9	24	5	25	20
VU-Tabelle 42					
Nachfrage p. a.	703	860	703	860	821
Neubaubedarf per Teilperiode nach VU-Tabelle 42	6.332	20.640	3.515	21.500	16.415
Zusammenstellung nach Tabelle 15					
Quantitative Nachfrage p. a.	504	368	423	395	321
Qualitative Nachfrage p. a.	285	372	338	663	402
Nachfrage p. a. gesamt	789	739	761	143	723
Neubaubedarf per Teilperiode nach Z4.1	7.097	17.742	3.805	27.275	14.455
Delta Tabelle 15 zu VU-Tabelle 42					
per Teilperiode	765	-2.898	290	5.775	-1.960

- zur Korrektur sh. die Mehr-/Minder-Anzahlen in der letzten Tabellenzeile.
- für den relevanten Betrachtungszeitraum von 2020-2040 ergeben sich 1.960 WE weniger.

Entsprechend korrigiert werden müssen auch die Ergebnisse der Mehr- oder Minderdeckung im Vergleich zu den vorhandenen Wohnraumpotentialen im VU-Bericht Tabelle 44.

Abbildung 5: VU-Bericht, Tabelle 44: Gegenüberstellung Potentiale und Bedarfsdeckung – Auszug empirica

Potenziale in Wohneinheiten (WE) - Die genannten Zahlen sind Circa-Angaben.			
Prognosezeitraum 2020 - 2025		Prognosezeitraum 2025 - 2050	
Neuausweisung	3.000	Neuausweisung	5.700
Bestandsverdichtung (BK-Studie)	500	Bestandsverdichtung (BK-Studie)	1100
Nachverdichtung	300	WISEK 2030+ & Nachverdichtung	3.000 + 600
Baulücken	430		
SUMME	4.230	SUMME	10.400
Davon gefördert	Mind. 700	Davon gefördert	Mind. 2.000
Potentiale (2020-2025)	846 p. a.	Potentiale	416 p. a.
Quantitative Wohnraumbedarfe in Wohneinheiten (WE) - Die genannten Zahlen sind Circa-Angaben.			
Prognosezeitraum 2018 - 2025		Prognosezeitraum 2025 - 2050	
Prognose empirica			
Wohnbedarfe p. a.	703	Wohnbedarfe p. a.	860
Mehr- oder Minderdeckung	+143	Mehr- oder Minderdeckung	-444
Mehr- oder Minderdeckung SUMME ca.	+715	Mehr- oder Minderdeckung SUMME ca.	-11.100

Durch den Bezug zu anderen Teilperioden als in Tabelle 42 stimmen die von dort übernommenen (und fraglichen) Wohnraumbedarfe p. a. hier rechnerisch nicht. Zudem ist der Prognosezeitraum **2018**-2025 (715/143 = 5 Jahre) auf **2020**-2025 (5 Jahre) zu korrigieren. Der Prognosezeitraum 2025-2050 beinhaltet 25 Jahre (-11.100/-444).

Tabelle 21: VU-Bericht, Auswertung Abbildung 5: Tabelle 44 (Auszug empirica)

	2021 - 2025	2026 - 2050	2021 - 2050	2021 - 2040
Potential Innenentwicklung	4.230	10.400	14.630	10.470
dito, p. a.	846	416	488	524
Nachfrage p. a. (VU-Tab. 42)	703	860	834	821
Mehr-oder Minderdeckung p. a.	143	-444	-346	-297
Mehr-oder Minderdeckung per Periode	715	-11.100	-10.385	-5.945
korrigierte Berechnung				
Angaben nach Tabelle 15 korrigiert				
Nachfrage p. a.	761	717	724	723
Mehr-oder Minderdeckung p. a.	85	-301	-236	-199
Mehr-oder Minderdeckung per Periode	425	-7.515	-7.090	-3.985
Delta Korrektur zu Tabelle 44	-290	3.585	3.295	1.960

- für den Betrachtungszeitraum von 2021 bis 2050 ergibt sich mit 7.090 WE anstelle von 10.385 WE eine um 3.295 WE geringere Minderdeckung als in Tabelle 44 angegeben.
- für den relevanten Betrachtungszeitraum von 2021-2040 liegt die Minderdeckung bei 3.985 WE und damit um 1.960 WE weniger als sich rechnerisch aus den Ansätzen in Tabelle 44 mit 5.945 WE ergibt.

Nicht berücksichtigt bei der Übernahme der empirica-Daten in den VU-Bericht ist der Aspekt, dass die Ersatzbedarfe nicht zu 100% flächenwirksam sind, wie das in der empirica-Prognose im Kapitel 4.3.1. zum Geschoßwohnungsbau beschrieben wird.

Anhang 4 – Wohnbauflächenpotentiale und Wohnbauentwicklung

1. Im Stadtgebiet der LH Wiesbaden 2021 - 2040 mobilisierbare Wohnbauflächenpotentiale - Zusammenstellung aus den Untersuchungen zum Zielabweichungsverfahren (ZAV)

ZAV-Anlage-04: Ermittlung und Bewertung der Potenziale für Wohn- und Arbeitsstätten in der Landeshauptstadt Wiesbaden²⁴.

- Mobilisierbare Wohnstättenpotentiale 2021-2040, ohne derzeit nicht verfügbaren US-Flächen (Anlage-04, Abb. 9) 27.390 WE auf 400,0 ha (403ha)
- abzügl. angesetztes Maximalpotential „Ostfeld“ -6.000 WE auf 67,5 ha
- abzügl. enthaltenes Nachverdichtungspotential -1.460 WE
- **ergibt ein flächenrelevantes Wohnbaupotential von 19.930 WE auf 332,5 ha.**

Davon sind nur die Flächen identifizierbar, die detailliert in der ZAV-Anlage-07 aufgeführt sind, für 6.880 WE fehlt ein Beleg, welche Flächen hierfür herangezogen wurden (sh. unten, Differenz zu Summe 13.050 WE).

ZAV-Anlage-07: Prognose für die Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes Wiesbaden im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Wiesbaden.

In der ZAV-Anlage-07 sind im Anhang 2²⁵ die Ergebnisse der für die Teillöschung aus dem LSG erforderlichen Alternativenprüfung in Form von 28 Standortsteckbriefen aufgeführt.

Erläuternd ist dazu ausgeführt: „Die nachfolgende Prüfung wird sich aus diesem Grund mit einer flächenhaften Betrachtung alternativer Standorte auseinandersetzen. Dabei ist es nicht relevant alle theoretisch möglichen Flächen im Stadtgebiet von Wiesbaden zu prüfen und ebenso nicht ausschlaggebend, ob sich diese innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes befinden (auch wenn dies gleichwohl in die Bewertung miteinfließen wird. Es geht darum, eine schlüssige Prüfung der für eine Siedlungsentwicklung in Frage kommender Flächen durchzuführen“ (ZAV-Anlage-07 2020, S. 9).

Diese als Alternativen zum Ostfeld betrachteten Standorte bilden somit nur einen Teil des gesamten vorhandenen Wohnraumflächenpotentials im Stadtgebiet ab, weswegen die Summe der darin möglichen WE geringer als das Gesamtpotential ausfällt.

Ohne die beiden Planflächen im „Ostfeld“ für das Urbane Gebiet und den Behördenstandort (BKA) sind von den verbleibenden 26 Standorten

- 20 Standorte geeignet für Wohnbebauung mit zusammen 16.110 WE
- abzügl. der derzeit nicht verfügbaren US-Flächen²⁶ -3.060 WE
- **verbleiben 18 Standorte mit zusammen 13.050 WE²⁷**

Von diesen werden 10 Standorte als besser geeignet als das „Ostfeld“ bewertet, mit zusammen **8.050 WE²⁸**. Es ist davon auszugehen, dass diese Flächenpotentiale in dem in ZAV-Anlage-04 genannten Gesamtpotential enthalten sind.

²⁴ ZAV-Anlage 04, S. 16, Tabelle 1: Mobilisierbare Potenziale für Wohnstätten (AS+P Albert Speer + Partner, 2020)

²⁵ ZAV-Anlage 07, S. 208 ff. (AS+P Albert Speer + Partner, 2020)

²⁶ Nr. 7 Afees 880 WE (100%), Nr. 25 Aukamm Siedlung 1.540 WE (100%), Nr. 26 Wiesbadener Str./Kastel Housing ca. 640 WE (38%).

²⁷ 8.072 WE zusätzlich, 4.978 WE bereits in WBF-Potential enthalten – sh. folgende Seite.

2. Aktuelle Wohnbauentwicklung

Eine andere Grundlage zur Ermittlung der mobilisierbaren Wohnbauflächenpotentiale bildet der vom Stadtplanungsamt für die Stadtverordnetenversammlung erstellte und seit 2015 (?) vom Dezernat für Stadtentwicklung und Bau jährlich erstellte „Bericht Wohnbauflächenentwicklung – Umsetzung der ermittelten Potenziale“ (WBF-Potentiale), zugänglich im Politischen Informationssystem Wiesbaden (PIWI) sind nur die Berichte für 2019 bis 2021²⁹.

Ausgehend von den Übersichten in den Berichten 2019 und 2020 und zuzüglich der angegebenen weiteren Quellen ergibt sich folgendes derzeit bekanntes Wohnbau- (Flächen-) Potential:

• WBF-Potential 2019+2020 ³⁰	11.569 WE
• PIWI, B-Plan im Verfahren ³¹	227 WE
• PIWI, Rechtsverbindliche B-Pläne ³²	716 WE
• GWW, aktuelle Baumaßnahmen ³³	153 WE
• SEG, aktuelle Projekte	540 WE
• Weitere bekannte Projekte ³⁴	540 WE
Summe bereits in der Planung oder Umsetzung befindlicher Projekte:	13.316 WE
Antrag auf ZA, Anlage-07, Anhang 2 ³⁵	8.492 WE
Wohnbaupotentiale (ohne Ostfeld)	21.808 WE

Dazu kommen weitere private Bautätigkeiten, sofern nicht ggf. dem Potential an Innenverdichtung zuzuordnen, sowie ein nicht unerhebliches Potential durch (weitere) Nachverdichtungen und Konversionen. Sollte das BKA an einen anderen Standort umziehen, ergibt sich in den bestehenden Standorten lt. Antrag auf ZA, Anlage-07, S. 24 ein Potential von weiteren 650 WE.

Die im November 2021 vom Stadtplanungsamt vorlegte Fortschreibung des Berichts zum Potential der Wohnbauflächenentwicklung weist mit Stand Oktober 2021 weitere Bauvorhaben aus, sodass sich nach einer Aktualisierung der obigen Aufstellung in Summe **22.519 WE** ergeben.

²⁸ Anlage 07, S. 23, Tabelle 2: Bewertungsmatrix der Alternativenprüfung (AS+P, 2020); 4.272 WE zusätzlich, 3.778 WE bereits enthalten im Wohnbauflächen- (WBF-) Potential der aktuellen Wohnbauentwicklung.

²⁹ Bericht November 2019 (SV 19-V-61-0037), <https://piwi.wiesbaden.de/sitzungsvorlage/detail/2368892>
Bericht Oktober 2020 (SV-Nr. 20-V-61-0034), <https://piwi.wiesbaden.de/sitzungsvorlage/detail/2519168>
Bericht Oktober 2021 (SV-Nr. 21-V-61-0040), <https://piwi.wiesbaden.de/sitzungsvorlage/detail/2805018>

³⁰ Summe lt. Übersichten 2019 + 2020, ohne Delta zu angegebener Gesamtsumme von 12.235 WE (+666 WE) in 2020, ohne Fertigstellungen.

³¹ <https://www.o-sp.de/wiesbaden/plan/verfahren.php>, in 2021 dazugekommene Wohneinheiten.

³² <https://www.o-sp.de/wiesbaden/plan/rechtskraft.php>, aktuelle Bauprojekte, die in den obigen Übersichten zu den WBF-Potentialen nicht enthalten sind: Wohngebiet Hainweg, Quartier Kureck - Wohnturm "Maestro".

³³ <https://www.gww-wiesbaden.de/bauprojekte/neubauprojekte/>, soweit (noch) nicht in anderen Übersichten enthalten.

³⁴ darin: Wohnbebauung Helios Klinik Freudenberg (GWW) mit 200 WE und Schwesternwohnheim St.-Josefs-Hospital, Frankfurterstraße/Viktoriastraße mit 82 Mini-Apartments.

³⁵ vergl. oben Ergebnis aus Anlage-07, flächenrelevante Wohnbaupotentiale =13.050 WE abzüglich 4.558 WE, die in den WBF-Potentialen 2019 + 2020 bereits enthalten sind. Es verbleiben somit 8.492 WE als zusätzliches Entwicklungspotential.

3. Fazit

In Bezug zu dem aus den beiden Wohnungsprognosen von IWU und Empirica für 2021 bis 2040 ermittelten flächenwirksamen Wohnraumbedarf von ca. 15.000 - 16.000 WE ist dieses heute bekannte Wohnbaupotential bereits mehr als ausreichend. Für die nächsten 20 Jahre besteht daher für die Stadt Wiesbaden keine Notwendigkeit, den Standort Ostfeld zu entwickeln und schon gar keine Eile, vollendete Tatsachen zu schaffen, bevor ein neuer Regionalplan dieses Gebiet nach Abwägung aller öffentlichen Interessen auch für eine Bebauung vorsieht.

Tabellenverzeichnis

Anhang 1

- Tabelle 1: IWU-2017, Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung nach Kreisen (Wiesbaden LH)
Tabelle 2: Statistik (2020) und Prognose (2017) der LH Wiesbaden zur Bevölkerungsentwicklung
Tabelle 3: IWU-2017, Tabelle 3: Entwicklung der Wirtschaftshaushalte nach Kreisen (Wiesbaden LH)
Tabelle 4: IWU-2017, Tabelle 4: bedarfsrelevante Haushalte nach Kreisen (Wiesbaden LH)
Tabelle 5: IWU-2017, Tabelle 5: Wohnungsbedarf nach Kreisen (Wiesbaden LH)
Tabelle 6: IWU-2017, Tabelle 6: durchschnittlicher Wohnungsbedarf nach Kreisen (Wiesbaden LH)
Tabelle 7: IWU-2017, Übersicht der vorgestellten Tabellen
Tabelle 8: IWU-2017, Aufschlüsselung/Komponenten der Wohnungsbedarfe
Tabelle 9: IWU-2017, Zusammenstellung flächenwirksamer Wohnungsbedarf

Anhang 2

- Tabelle 10: empirica, Abb. 16: Bevölkerungsentwicklung Wiesbaden, 2005-2015 und Prognose bis 2050
Tabelle 11: Statistik (2020) und Prognose (2017) der LH Wiesbaden zur Bevölkerungsentwicklung
Tabelle 12: empirica, Tabelle 2: Vergleich der Haushaltsprognosen 2015-2035
Tabelle 13: empirica, Abbildung 21: Zusätzliche Wohnungsnachfrage p.a., Prognose bis 2050
Tabelle 14: empirica, Abbildung 21: Zusätzliche Wohnungsnachfrage p.a., Prognose bis 2050
Tabelle 15: empirica, Zusammenstellung Neubaubedarf
Tabelle 16: empirica, Zusammenstellung flächenwirksamer Wohnungsbedarf (ohne Nachholbedarf)
Tabelle 17: empirica, Zusammenstellung flächenwirksamer Wohnungsbedarf ergänzt um Nachholbedarf aus IWU-Prognose 2020

Anhang 3

- Tabelle 18: VU-Bericht, Tabelle 42: Wohnraumbedarfe - Vergleich mit Abbildung 2 (IWU-2017)
Tabelle 19: VU-Bericht Tabelle 44: Bedarfsdeckung - Auswertung Abbildung 3 (IWU 2017)
Tabelle 20: Wohnraumbedarfe - Vergleich mit Abbildung 4: VU-Tabelle 42 (empirica)
Tabelle 21: VU-Bericht, Auswertung Abbildung 5: Tabelle 44 (Auszug empirica)

Abbildungsverzeichnis

Anhang 2

- Abbildung 1: empirica, Tabelle 1: Vergleich verschiedener Bevölkerungsprognosen

Anhang 3

- Abbildung 2: VU-Bericht, Tabelle 42: Prognosen der Wohnraumbedarfe – Auszug IWU-2017
Abbildung 3: VU-Bericht, Tabelle 44: Gegenüberstellung Potenziale und Bedarfsdeckung – Auszug IWU-2017
Abbildung 4: VU-Bericht Tabelle 42: Prognosen der Wohnraumbedarfe – Auszug empirica
Abbildung 5: VU-Bericht, Tabelle 44: Gegenüberstellung Potentiale und Bedarfsdeckung – Auszug empirica

Quellenverzeichnis

für nicht bereits im Text oder in den Fußnoten angegebene Quellennachweise.

SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (Hrsg.), Wiesbaden – Ostfeld, Bericht über vorbereitende Untersuchungen zu einem städtebaulichen Entwicklungsbereich in Wiesbaden, 26.06.2019

<https://dein.wiesbaden.de/wiesbaden/de/home/file/fileId/940/name/Bericht%20vorbereitende%20Untersuchung%20Ostfeld,%2026.%20Juni%202019>

IWU Institut Wohnen und Umwelt, Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte, Endberichtsentswurf, 06.04.2017

https://wohnungsbau.hessen.de/sites/wohnungsbau.hessen.de/files/IWU%20I_0.pdf

IWU Institut Wohnen und Umwelt, Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040, 15.01.2020

https://wohnungsbau.hessen.de/sites/wohnungsbau.hessen.de/files/wohnungsbedarfsprognose_2020.pdf

empirica ag, Wohnungs-, Erwerbstätigen- und Flächenbedarfsprognose 2040 für die Stadt Wiesbaden, Endbericht, September 2018 (Auftraggeber: SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH)

<https://dein.wiesbaden.de/ecm-politik/wiesbaden/de/home/file/fileId/938/name/Wohnungs-%20Erwerbst%C3%A4tigen-%20und%20Fl%C3%A4chenbedarfsprognose%20Empirica>

Amt 1201, Stellungnahme zu aktuellen Wohnungsbedarfsschätzungen für die LH Wiesbaden ,Oktober 2018, in: *Zusammenstellung Gutachten und Zwischenergebnisse im Projekt Ostfeld_Stand Dezember 2018.pdf*, 18.12.2018, PDF-S. 88-98, hier: Auszug 11 Seiten + Deckblatt.

https://bund-wiesbaden.de/fileadmin/wiesbaden/181218_Zusammenstellung_Gutachten_und_Zwischenergebnisse_im_Projekt_Ostfeld_Auszug_St._Amt_f._Statistik.pdf

Antrag der Landeshauptstadt Wiesbaden auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Wiesbaden Ostfeld

Kurzfassung

https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/Drs.%20Nr.%20IX-141.0%20-%20Abweichungsverfahren%20der%20Stadt%20Wiesbaden%2c%20St%C3%A4dtebauliche%20Entwicklungsma%C3%9fnahme%20Ostfeld_0.pdf

Regierungspräsidium Darmstadt, Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen Nr. : IX / 141.1, - **Beschlussempfehlung**

https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/Drs.%20Nr.%20IX-141.1-%20Abweichungsverfahren%20der%20Stadt%20Wiesbaden%2c%20St%C3%A4dtebauliche%20Entwicklungsma%C3%9fnahme%20Ostfeld_0.pdf

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BUND	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.
empirica	empirica ag, Berlin, Zweigniederlassung Bonn
EW	Einwohner
EZFH	Ein- und Zweifamilien (Wohn-) Haus
GWW	kommunale Wohnungsbaugesellschaft
HGON	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V.
H LPG	Hessisches Landesplanungsgesetz
IWU	Institut für Wohnen und Umwelt, Darmstadt
LH	Landeshauptstadt (Wiesbaden)
MFH	Mehrfamilien (Wohn-) Haus
p. a.	per annum (pro Jahr)
PIWI	Politisches Informationssystem Wiesbaden
p. p.	per Periode
ROG	Raumordnungsgesetz
RVS	Regionalversammlung Südhessen
SEG	Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
SEM	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (Nach § 165 ff BauGB)
VU	Voruntersuchung
WBF	Wohnbauflächen
WE	Wohneinheiten
WE/a	Wohneinheiten per annum
ZA	Zielabweichung
ZAV	Zielabweichungsverfahren