

## **Eine Stadt wird manipuliert. Die Begründung für das Ostfeld ist nicht mehr zu halten.**

Am 17.09.2020 haben die Stadtverordneten die Entwicklungssatzung für die SEM Ostfeld beschlossen. Dieser Entscheidung folgte am 07.05.2021 die Genehmigung zur Durchführung des Zielabweichungsverfahrens vom RP Darmstadt.

Um eine SEM dieses Ausmaßes rechtlich zu begründen, muss nach § 165 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB ein erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten vorliegen. Gleichzeitig muss feststehen, dass die Nachfrage das Angebot langfristig deutlich übersteigt. *Deutlich übersteigen* bewegt sich nach aktuellen Gerichtsentscheidungen zwischen 20 und 25% des jeweiligen Bestandes an Wohneinheiten und Arbeitsstätten.

Der Ansatz der Stadt (der beauftragten SEG) war und ist es, über zwei zentrale Gutachten den notwendigen Nachweis zu führen. Diese sind IWU 2017<sup>1</sup> und Empirica 2018<sup>2</sup>. Ein zweiter Ansatz war und ist die Behauptung der SEG und der Vertreter der Stadtverwaltung und hier insbesondere des Baudezernats, dass zusätzliche 32.000 Wohneinheiten bis 2040 fehlten, um den Bedarf zu decken.

### **Sowohl die beiden Gutachten als auch die 32.500 Wohneinheiten sind nicht mehr haltbar - und waren es auch nie!**

Das Gutachten IWU 2017 ist seit fast vier Jahren nicht mehr aktuell, das Nachfolgegutachten IWU 2020 vom 15.01.2020<sup>3</sup> hätte zur aktualisierten Begründung herangezogen werden **müssen**. Dies ist nicht geschehen, da die Prognosen deutlich negativer für die SEM ausgefallen wären.

Das Gutachten Empirica 2018 ist ebenfalls veraltet, zahlreiche Prognosen und Aussagen beziehen sich als Ausgangspunkt auf das Jahr 2015 und früher und orientieren sich an der Entwicklung bis zu diesem Bezugsjahr. Die tatsächliche Entwicklung bis zum Jahr 2018 wird nur in Einzelfällen berücksichtigt. Die Aussagekraft einer solchen Studie ist insofern mehr ein Rückblick als eine für die Zukunft nutzbare Bedarfsprognose. Es wäre die Pflicht der SEG gewesen, diese von ihr beauftragte Empirica-Studie vor dem Beschluss der Stadtverordneten am 17.09.2020 **aktualisiert** vorzulegen.

Die Aussagen zum Bedarf an 32.500 Wohneinheiten werden auch nicht durch ständige Wiederholung der SEG, des verstorbenen Baudezernenten Kessler, Veröffentlichungen in der Presse und Aussagen von Vertretern der Stadt zur wahren Prognose. Bis heute konnte kein Nachweis für den Wahrheitsgehalt des Kerns dieser Aussage geführt werden. Erstmals hat sich Oberbürgermeister Mende in einer öffentlichen Veranstaltung (online)

---

<sup>1</sup> Kirchner, Rodenfels, *Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte*, Institut Wohnen und Umwelt, (IWU) Darmstadt, 2017. Im Auftrag des Hessischen Umweltministeriums. Abrufbar unter: [https://wohnungsbau.hessen.de/sites/wohnungsbau.hessen.de/files/IWU%20I\\_0.pdf](https://wohnungsbau.hessen.de/sites/wohnungsbau.hessen.de/files/IWU%20I_0.pdf)

<sup>2</sup> Simons, McGownd, Schmidt, Weiden, *Wohnungs-, Erwerbstätigen- und Flächenbedarfsprognose 2040 für die Stadt Wiesbaden*, Empirica AG, Berlin, 2018. Im Auftrag der SEG Wiesbaden. Abrufbar unter: <https://dein.wiesbaden.de/wiesbaden/de/home/file/fileId/746/name/Endbericht%20Empirica%20Sept%202018.pdf>

<sup>3</sup> Vaché, Rodenfels, *Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040*, Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt, 2020. Im Auftrag des Hessischen Wirtschaftsministeriums. Abrufbar unter: [https://wohnungsbau.hessen.de/sites/wohnungsbau.hessen.de/files/wohnungsbedarfsprognose\\_2020.pdf](https://wohnungsbau.hessen.de/sites/wohnungsbau.hessen.de/files/wohnungsbedarfsprognose_2020.pdf)

zur „Aktiven Bodenpolitik“ vom 18. Juni 2021 von dieser Zahl verabschiedet, die maßgeblich die Stadtverordneten in Ihren Entscheidungen bestimmt hat. Am 18. Juni 2021 sprach der Oberbürgermeister plötzlich von 22.000 neue Einwohnerinnen und Einwohnern bis 2035.

## **32.500 Wohneinheiten, IWU GmbH 2017, Empirica AG 2018, die veralteten Grundlagen einer SEM Ostfeld.**

### **1.) 32.500 Wohneinheiten**

Immer wieder wurde von der SEG, beauftragt durch den Magistrat der LH Wiesbaden, die SEM mit einem Bedarf von 32.500 Wohneinheiten begründet. In Pressemitteilungen, Darstellungen des Baudezernats, auf Informations- und Werbeveranstaltungen der SEG, Stadtverordnetensitzungen und insbesondere durch persönliche Äußerungen des verstorbenen Baudezernenten Kessler und von Herrn Roland Stöcklin, Geschäftsführer der SEG, wurde der 32.500 zusätzliche Wohneinheiten-Bedarf behauptet.

Beispiele:

- a. Publikation: „Ostfeld ein neuer Stadtteil entsteht“ herausgegeben Wiesbaden August 2020<sup>4</sup> mit Verweis auf die IWU 2017<sup>5</sup>
- b. Pressemitteilungen<sup>6</sup>
- c. Stadtverordnetenversammlung Vorträge Herr Stöcklin Juli bis September 2020

### **2.) IWU 2017, Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Darmstadt**

Unter II. 1. Erhöhter Bedarf an Wohnstätten der ausgelegten, am 17.09.2020 beschlossenen Satzung,<sup>7</sup> heißt es mit Bezug auf die IWU 2017: „Das IWU leitet daraus ein Wohnraumdefizit bis 2050 von 20.900 Wohneinheiten ab.“ (zusätzlich zu bis dahin gebauten Wohnungen).

- Dies ist eine sachlich falsche Aussage zur Begründung einer SEM!
- Die Studie IWU 2017 macht nur Aussagen bis zum Jahr 2040.<sup>8</sup>
- Dem Leser der Satzung werden falsche Zahlen suggeriert.
- Die Studie IWU 2017 ist veraltet, die IWU 2020 herausgegeben am 25.01.2020 mit teils stark nach unten abweichenden Prognosen hätte allenfalls genommen werden dürfen/müssen.

---

<sup>4</sup> SEG und Stadtplanungsamt Wiesbaden. S. 6. Abrufbar unter:

[https://dein.wiesbaden.de/wiesbaden/de/home/file/fileId/1498/name/Broschüre\\_Ostfeld](https://dein.wiesbaden.de/wiesbaden/de/home/file/fileId/1498/name/Broschüre_Ostfeld)

<sup>5</sup> IWU 2017, Tabelle 5, S. 34.

<sup>6</sup> Vgl. Presseberichterstattung. Z.B. <https://mainzund.de/schneidet-das-wiesbadener-ostfeld-der-mainzer-innenstadt-die-frischluftzufuhr-ab-bi-kritisiert-plaene/> (vom 19.08.2020)

<sup>7</sup> Begründung zur Satzung. Abrufbar unter [https://www.wiesbaden.de/medien-zentral/dok/leben/planen-bauen-wohnen/Begrueendung\\_zur\\_Satzung.pdf](https://www.wiesbaden.de/medien-zentral/dok/leben/planen-bauen-wohnen/Begrueendung_zur_Satzung.pdf)

<sup>8</sup> Man vergleiche hierzu IWU 2017 S.9 „Mit der vorliegenden Untersuchung wurde der von 2014 bis 2040 entstehende Wohnungsbedarf für die Landkreise und kreisfreien Städte in Hessen geschätzt.“

### 3.) Empirica 2018, Empirica AG, Berlin

Das Studium des Empirica Endberichts vom September 2018 belegt, dass sich der weit überwiegende Teil der dargestellten Prognosen und Statistiken auf die Entwicklung bis zum Bezugsjahr 2015/2016 bezieht. Insofern sind die Prognosewerte für eine Abwägung der SEM Ostfeld irrelevant und durch die aktuellen Entwicklungen der Jahre 2016-2020 zu ersetzen.

Allen obigen 3 zentralen Entscheidungsgrundlagen sind folgende Kriterien gemeinsam:

- Sie sind in ihren Prognosen weit überhöht.
- Sie sind von den verantwortlichen Entscheidungsträgern nie hinterfragt worden.
- Sie sind offensichtlich, obwohl veraltet, nie beanstandet oder eine Aktualisierung gefordert worden.
- Selbst grobe Fehler, wie unter 1.) beschrieben, blieben vom RP unbeanstandet.

Fazit aus den drei für eine SEM Ostfeld nötigen Begründungen für einen erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten, der das Angebot längerfristig übersteigt, ist:

Weder die 32.500 Wohneinheiten, noch IWU 2017 und Empirica 2018 reichen für die Durchführung und die Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben! Sie sind veraltet, überholt und bis heute nicht aktualisiert worden.

**Deshalb anbei noch ein aktualisierter Auszug aus dem Faktenscheck vom September 2020 zum Ostfeld, oder wie die SEG Zahlen, Daten und Fakten manipuliert.**

Die SEG behauptet:

1.) Die Einwohnerzahl Wiesbadens wird sich lt. Prognose SEG bis 2030 auf 308.000 erhöhen. Von jetzt 291.000<sup>9</sup>, also um +17.000<sup>10</sup> oder +7%.<sup>11</sup>

**Richtig ist:** es gibt keine Prognose, die einen solchen Zuwachs beschreibt.

Eine Bevölkerungsprognose, die für Wiesbaden 308.000 Einwohner vorhersagt ist nicht bekannt. Der Anfangswert (291.000) stammt jedoch auf jeden Fall aus der kommunalen Statistik. Die Zunahme um +17.000 kann jedoch nur aus HSL 2016, HA 2016 oder IWU 2017, jeweils für 2014 → 2030 stammen. HSL-, HA- oder IWU-Daten basieren aber auf denen der statistischen Ämter des Bundes/der Länder und haben einen anderen Startwert (2020: 278.609). Die Daten so zu vermengen ist ziemlich unsauber und ergibt nur wenig Sinn.

Wichtig ist, es außerdem die aktuelle Entwicklung der letzten Jahre bis heute bei den dargestellten Prognosevarianten einzubeziehen, um möglichst präzise vorherzusagen.

---

<sup>9</sup> Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik, *Vorausberechnung der Wiesbadener Bevölkerung und Haushalte bis 2035*, Wiesbaden, 2017, Tabelle 1, S. 11. Abrufbar unter:

[https://www.wiesbaden.de/medien-zentral/dok/leben/stadtportrait/2017\\_05\\_Stadtanalyse\\_Bevoelkerungsprognose.pdf](https://www.wiesbaden.de/medien-zentral/dok/leben/stadtportrait/2017_05_Stadtanalyse_Bevoelkerungsprognose.pdf)

<sup>10</sup> Laut Stadtanalyse Nr. 92, 2017, S. 7, geht Untersuchung HSL 2016 von einem Zuwachs bis 2030 um +13.000 (sic!) Einwohnern aus. Die Hessenagentur (2016, S.10) von +16.600 Einwohnern in Wiesbaden bis 2030. Die Stadtanalyse Nr. 92 (2017) selbst (siehe S. 11) nennt lediglich +4.800 Einwohner von 2020 bis 2030.

HSL<sup>12</sup>, HA Hessen Agentur<sup>13</sup>, BBSR<sup>14</sup> weisen für 2030 eine maximale Bevölkerung von 292.000 aus, danach stagnierend.

Eigene Berechnungen der Stadt prognostizieren für 2035 maximal 303.000 Bürger,<sup>15</sup> wobei die städtische Prognose den Wert für 2020 bereits um rund 6.000 Bürger zu hoch ansetzt.

2.) Zwischen 2010 und 2019 sei die Einwohnerzahl um 17.000 gestiegen.

**Richtig, aber** die Anzahl der Geflüchteten hat für einen außerordentlichen Zuwachs von rund 5.100<sup>16</sup> Personen gesorgt. Somit ist der Vergleich irreführend und die Prognose der SEG täuschend und nicht auf zukünftige Jahre übertragbar.

3.) In den nächsten 10 Jahren ergäbe sich daher ein zusätzlicher Bedarf von 22.300 Wohneinheiten.<sup>17</sup>

**Falsch**, alle Prognosen, selbst die der IWU (Institut Wohnen und Umwelt) aus dem Januar 2020, also von vor der Corona Krise, beauftragt vom Hessischen Wirtschaftsminister Al-Wazir, kommt zu ganz anderen Ergebnissen.

In der IWU 2020 wird ein Bedarf von "nur" 9.000 Wohneinheiten bis 2030<sup>18</sup> prognostiziert und bis 2040 von 17.000<sup>19</sup> bzw. auf Seite 25 von 15.000<sup>20</sup>.

---

<sup>12</sup> Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden.

Es prognostizierte im Dezember 2019 die **Bevölkerungszahl Wiesbadens Ende 2030 mit 286.900** Menschen. Von 2018 bis 2030 wird eine Bevölkerungszunahme um 8.600 oder + 3,1% vorhergesagt.

Siehe *Statistische Berichte / A / I / 8. Die Bevölkerung der kreisfreien Städte und Landkreise Hessens nach Alter und Geschlecht. Wiesbaden 2019*, S. 30. Abrufbar unter: [https://statistik.hessen.de/sites/statistik.hessen.de/files/AI8\\_j18.pdf](https://statistik.hessen.de/sites/statistik.hessen.de/files/AI8_j18.pdf)

<sup>13</sup> Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur, 2019.

Sie prognostizierte 2019 die **Einwohnerzahl Wiesbadens Ende 2030 mit 291.200** Menschen. Von 2019 bis 2030 wird eine Bevölkerungszunahme um + 4,4% vorhergesagt.

[https://redaktion.hessen-agentur.de/publication/2019/990\\_Bevoelkerungsvoraussch\\_2019.pdf](https://redaktion.hessen-agentur.de/publication/2019/990_Bevoelkerungsvoraussch_2019.pdf)

Die Zahlen sind folgendem Dokument der Stadt Gießen entnommen:

[https://www.giessen.de/media/custom/2874\\_1492\\_1.PDF](https://www.giessen.de/media/custom/2874_1492_1.PDF)

Anmerkung: „Als Quelle für die Bevölkerungszahl in Wiesbaden gilt wie in anderen Städten und Kommunen dabei das Einwohnermeldewesen der Stadt, sodass sich die hier veröffentlichte Einwohnerzahl von der amtlichen Bevölkerungszahl unterscheidet, die von den Statistischen Landesämtern durch Fortschreibung der Volkszählungs- bzw. Zensusergebnisse ermittelt wird.“ (Einleitung im Statistisches Jahrbuch 2020 Wiesbaden)

<sup>14</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung, Bonn, *Bevölkerungsentwicklung insgesamt im Zeitraum 2017 bis 2040*. Abrufbar unter:

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/raumentwicklung/raumordnungsprognose/2040/download/daten-bev-entw-insgesamt.xlsx>

<sup>15</sup> Vgl. Fußnote 8 (Wiesbadener Stadtanalyse Nr. 92, Vorausberechnung der Wiesbadener Bevölkerung und Haushalte bis 2035), S.11

<sup>16</sup> Amt für Statistik und Stadtforschung Wiesbaden, 2020, *Monitoring zur Integration von Migranten in Wiesbaden*, Tabelle 6 „Geflüchtete in Wiesbaden“ S. 15. Abrufbar unter: <https://www.wiesbaden.de/medien-zentral/dok/leben/stadtportrait/Integrationsmonitoring-2020.pdf>

<sup>17</sup> IWU 2017, Tabelle 5, S. 34.

<sup>18</sup> IWU 2020, Tabelle 4 „Szenarien für bedarfsrelevante Haushaltszahlen“, S. 21, „Mittleres Bedarfsszenario“, Differenz zwischen 2017 und 2030. Zahlen für 2020 sind in der Tabelle nicht aufgeführt.

<sup>19</sup> IWU 2020, Tabelle 4 „Szenarien für bedarfsrelevante Haushaltszahlen“, S. 21, „Mittleres Bedarfsszenario“, Differenz zwischen 2017 und 2040. Zahlen für 2020 sind in der Tabelle nicht aufgeführt.

<sup>20</sup> IWU 2020, Tabelle 5 „Vorausgeschätzter Sollwohnungsbestand bis 2040 nach Kreisen“, S.25, Differenz zwischen 2020 und 2040.

4.) Die Bevölkerung nehme bis 2035 auf 325.000 Einwohner zu.

**Falsch**, es gibt vier unterschiedliche Prognosen im Vergleich für die Stadt Wiesbaden. Keine weist für 2035 eine höhere Zahl als 303.000 aus.<sup>21</sup> As Mittelfeld liegt bei ca. 298.000 Einwohnern. Alles nachzulesen in den Wiesbadener Statistiken.

5.) Die kleinere, prognostizierte Haushaltsgröße von 1,85 Bewohner für 2050 wird den Wohnungsbedarf in die Höhe treiben.<sup>22</sup>

**Grundsätzlich richtig, aber** Wiesbaden liegt im Gegensatz zu anderen Städten, laut Empirica 2018, schon mit aktuell 1,89 nahe an dieser Zahl,<sup>23</sup> so dass sich dadurch kaum zusätzliche Nachfrage ergibt.

Außerdem beweist ein Vergleich der städtischen Prognosen von 2017 mit den Zahlen von 2020, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße in Wiesbaden, entgegen der Annahmen, steigt und nicht sinkt. Das Statistische Jahrbuch 2020 weist für 2016 bis 2020 einen Anstieg von 1,94 auf 1,96 aus.<sup>24</sup> Die Haushalte werden, wenn überhaupt, nur noch langsam kleiner. Wir sind also derzeit vielmehr auf dem Weg „Status-Quo-Variante“ aus der Stadtanalyse Nr. 92, Wohingegen Empirica 2018, eher der „Trend-Variante“ gleicht.

6.) Bedarf von 22.300 zusätzlichen Wohneinheiten.

**Falsch**, alle Zahlen der SEG sind aus keiner Prognose oder Statistik nachzuweisen. Der Bedarf kann eindeutig durch die von der GWW, SEG, und Bauträger veröffentlichten Zubauzahlen von 7.850 mit Baubeginn bis 2025 gedeckt werden. Dazu kommen 1.650 Wohnungen im Ausbau und Zubau aus privater Hand.

2025 sind aus dem WISEK2030 Programm, AAFES-Gelände, und Kastel-Housing weitere 10.000 Wohnungen<sup>25</sup> zu verwirklichen, so sie denn überhaupt nachgefragt werden.

7.) Bedarf von 32.500<sup>26</sup>-40.000 Wohneinheiten bis 2040.

**Falsch**, diese Zahlen wurden zwar von der SEG und Stadtrat Kessler in den Ausschusssitzungen Juli bis September 2020 zur Rechtfertigung der SEM genannt und auch bei öffentlichen Auftritten durch Presseberichte dokumentiert, sie sind aber durch

---

<sup>21</sup> Stadtanalyse Nr. 92, 2017, Tabelle 1, S. 11

<sup>22</sup> Empirica 2018, S. 27-28. Besonders Abbildung 17 auf S. 28.

Die Stadt Wiesbaden gibt in ihrer Stadtanalyse Nr. 92 von 2017, S. 35 („Status-Quo-Variante“) die prognostizierte Haushaltsgröße für 2035 mit 1,93 an (Tabelle 5, S. 35). Für die Trendvariante, die eher den Empirica-Zahlen ähnelt, ist sie auf S. 36 für das Jahr 2035 mit 1,87 angegeben (Tabelle 6, S. 36).

Für die methodischen Unterschiede, siehe Empirica S. 31-32

<sup>23</sup> ebd.

<sup>24</sup> Amt für Statistik und Stadtforschung, *Statistisches Jahrbuch 2020 Wiesbaden*, Tabelle 10, S. 31.

<sup>25</sup> Stadtplanungsamt Wiesbaden, 2018, *Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030 (Wisek 2030+)*, S.62

<sup>26</sup> Regierungspräsidium Darmstadt, *Regionales Entwicklungskonzept Südhessen*, 2019, S. 119. Abrufbar unter:

[https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/190819\\_Regionales%20Entwicklungskonzept\\_reduziert.pdf](https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/190819_Regionales%20Entwicklungskonzept_reduziert.pdf)

keine veröffentlichte Prognose oder die IWU 2020 oder dem REK (Regionales Entwicklungskonzept für Südhessen 15.08.2019) oder irgendeine Statistik oder Publikation gedeckt. Zumindest 40.000 Wohneinheiten bis 2040 nicht.

Es ist der Versuch, mit erfundenen Zahlen eine 25%iges Defizit an Wohnraum zu konstruieren, was Vorbedingung für eine SEM ist.

Stadtrat Kessler behauptete somit: Aktuell 147.000 Haushalte mit Stand Ende 2019 ergeben notwendige zusätzliche 36.750 Haushalte. Da diese etwas kleiner mit 1,84 Bewohnern sein werden, sprach er von 33.000 bis 40.000 Wohneinheiten.

Und schon wäre die SEM aus Sicht der SEG und des Baudezernats rechtlich begründet. Welch eine Realitätsverweigerung aktueller Entwicklungen und gewandelter Prognosen, wenn man den Stadtverordneten, dem RP und dem Wiesbadener Bürger solche Zahlen vorlegt, die im Ergebnis 60.700 bis 73.600 zusätzliche Bürger in 20 Jahren bedeuten würden.

Wiesbaden, 27.7.21 Michael Dirting

michael.dirting@t-online.de