



WIESBADEN

LANDESHAUPTSTADT

Amt für Wahlen,
Statistik und Stadtforschung

Wohnungsamt



Bericht 2005

Herausgeber

Landeshauptstadt Wiesbaden
Amt für Wahlen,
Statistik und Stadtforschung
und
Wohnungsamt
- November 2005 -

Bezug

Amt für Wahlen,
Statistik und Stadtforschung
Information & Dokumentation
Postfach 39 20, 65029 Wiesbaden

Tel.: 06 11/31-25 83
FAX: 06 11/31-39 62
E-Mail: dokumentation@wiesbaden.de
Internet: www.wiesbaden.de

Statistische Auskünfte

Tel.: 06 11/31-24 03
E-Mail: statistik@wiesbaden.de



Alle Rechte vorbehalten

Vervielfältigung, auch auszugsweise nur mit Quellenangabe gestattet und mit der Bitte um ein Belegexemplar.

Für gewerbliche Zwecke ist es grundsätzlich nicht gestattet diese Veröffentlichung oder Teile daraus zu vervielfältigen, auf Mikrofilm/-fiche zu verfilmen oder in elektronische Systeme zu speichern.

1. Wiesbadener Monitoring zum Wohnungsmarkt

Das vorliegende Monitoring soll einen komprimierten Überblick über die wichtigsten Daten und Trends zum Wohnungsmarkt in Wiesbaden liefern. Dargestellt wird jeweils (siehe Tab. A.1 bis A.5)

- die aktuelle Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr
- der mittelfristige Trendverlauf (1999 – 2004) sowie
- die Position Wiesbadens in der Rhein-Main-Region mit den Vergleichsstädten Frankfurt, Mainz, Offenbach und Darmstadt (siehe Tab. B.1 bis B.4).

Die Daten sollen jährlich aktualisiert werden, um kurzfristige Trends und langfristige Entwicklungen systematisch beobachten zu können.

Die Indikatoren des Monitoringsystems gliedern sich in fünf Teilbereiche:

- Wohnungsangebot
- Wohnungsbedarf und -nachfrage
- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- Marktbewegungen und Preise sowie
- Grundstücke und Immobilien.

2. Ergebnisse

A.1 Wohnungsangebot

Nach starken Zuwächsen Ende der neunziger Jahre wächst der **Wohnungsbestand** seit der Jahrtausendwende deutlich langsamer, aber weiterhin kontinuierlich an. Der Bestand erhöhte sich seit 1999 im Schnitt jährlich um gut 700 Wohnungen, während in den Jahren intensiver Neubautätigkeit 1996 – 1999 im Schnitt ein jährlicher Bestandszuwachs von ca. 1.500 Wohnungen zu verzeichnen war. Wenn man eine Fluktuationsreserve von 2 % berücksichtigt, fehlen in Wiesbaden - ausgehend von der Zahl der ansässigen Haushalte - Ende 2004 knapp 2.300 Wohnungen zu einem „ausgeglichenen“ Wohnungsmarkt. Diese Entwicklung des Wohnungsbestandes bleibt deutlich hinter den Zielsetzungen zurück, die im Flächennutzungsplan zur Sicherung der Wohnungsversorgung der Wiesbadener Bevölkerung ermittelt sind: Dort waren für 2003 - 2010 jährlich rund 1.200 zusätzliche Wohnungen als erforderlich vermerkt.

Der Trend im Wohnungsneubau ist eher rückläufig, mit jährlich leicht schwankendem Verlauf.

Der Trend im Wohnungsneubau ist entsprechend rückläufig: die **Baufertigstellungen** fallen – bis auf eine Ausnahme 2003 - Jahr für Jahr geringer aus. Auch die Zahl der erteilten **Baugenehmigungen** für Wohnungen nimmt nach einem kleinen „Zwischenhoch“ in 2002 stetig ab: im Vergleich zu 1999 hat sie sich insgesamt um knapp 20 % verringert. Die Zahl der tatsächlich fertig gestellten Neubauwohnungen ist sogar um mehr als 50 % zurückgegangen. Der mittelfristige Trendverlauf zeigt für die Fertigstellungen jedoch nicht stetig nach unten, da die Zahl der jährlich auf den Markt kommenden Neubauwohnungen nach einem starken Rückgang bis 2002 in den letzten zwei Jahren wieder geringfügig anstieg.

Die Bauintensität liegt in Wiesbaden im Mittel der letzten Jahre etwa gleich auf mit Frankfurt und Darmstadt (siehe Tab. B.1). In der Nachbarkommune Mainz stellt sich die Situation positiver dar: mit 8,1 Fertigstellungen je 1.000 Bestandswohnungen im mittelfristigen Trend wird der Wiesbadener Wert von 5,5 deutlich überschritten. Dies schlägt sich in unterschiedlichen Wachstumsraten des Wohnungsbestandes nieder: mit einem Plus von 4,2 % hat die Gesamtzahl der Wohnungen in Mainz deutlich stärker zugelegt als in Wiesbaden mit einem Plus von 2,7 %.

Der Wohnungsmarkt einer Kommune ist nicht in sich geschlossen, sondern mit dem Umland verflochten. Die Entwicklung im Nahbereich Wiesbadens (Umkreis von bis zu 50 Kilometern um Wiesbaden) ist daher besonders interessant: Dort liegt der Zuwachs im Wohnungsbestand mit 4,0 % seit 1999 ebenfalls klar über dem Wiesbadens. Allerdings ist auch in sämtlichen Nachbereichskreisen im Vergleich zu den späten 90er Jahren ein Rückgang in der Bauintensität feststellbar.

Der Neubau von Ein- bis Zweifamilienhäusern bildet ein stabiles Marktsegment.

In Wiesbaden hat sich der **Neubau von Wohnungen in Ein- bis Zweifamilienhäusern** nach sehr geringen Fertigstellungszahlen im Jahr 1999 seitdem nahezu jährlich gesteigert. Während der Wohnungsneubau in den letzten Jahren insgesamt stark zurückging, erreichten die Fertigstellungen in diesem Segment im Schnitt der letzten fünf Jahre mit ca. 150 Wohnungen jährlich eine konstante Größenordnung. 2004 entstanden über 35 % der Neubauwohnungen in diesem Gebäudetyp.

Eigentumsorientierte Formen bestimmen den Neubau

Damit bildet **Wohneigentum** ein wichtiges Marktsegment im Neubau. Dies zeigt sich auch daran, dass 53 % der Neubauwohnungen des Jahres 2004 - also mehr als jede zweite – als Eigentumswohnung fertig gestellt wurden.

Überwiegend gehen dem Markt also Wohnungen in eigentumsorientierter Form zu. Das direkt zur Vermietung vorgesehene Wohnungsangebot im Geschößwohnungsbau erreicht dagegen nur noch einen geringen Anteil im Neubau. Aufgrund von Überschneidungen in der statistischen Erfassung der Segmente kann dieser nicht genau beziffert werden, dürfte sich aber in etwa auf ein Sechstel belaufen.

Der Löwenanteil der neuen Wohnungen liegt damit vermutlich im mittleren bis oberen Preissegment. Das eher preiswertere Marktsegment des Mietwohnungsbaus wird nicht mehr so stark bedient wie noch Ende der 90er Jahre.

Der „klassische“ Sozialwohnungsbau läuft aus – das preiswerte Marktsegment im Mietwohnungsbereich verliert damit deutlich.

Den Kern des preiswerten Angebots im Wohnungsbestand bildet das **öffentlich geförderte, preisgebundene Segment**. Zum groben Vergleich: die Nettokaltmieten geförderter Wohnungen bewegen sich je nach Baualter in einer Spanne von etwa 3 bis 6 € pro Quadratmeter. Die Mieten inserierter Wohnungen liegen aktuell bei einem mittleren Wert von 7,88 €, lediglich ein Viertel des annoncierten Angebotes ist für weniger als 7 € zu haben (zu Mietpreisen vgl. Abschnitt A.4 Marktbewegungen und Preise).

Die Zahl der gebundenen Wohnungen entwickelt sich bereits seit Jahren rückläufig. Seit 1999 sind 23 % der Bindungen durch das Auslaufen der öffentlichen Darlehen verloren gegangen. Mit Restbeständen von etwas über 11.000 sozial gebundener Wohnungen hat sich das Volumen dieses preisgeschützten Marktsegments gegenüber den Spitzenzeiten in den 80er Jahren mit ca. 25.000 Wohnungen um mehr als die Hälfte reduziert. Der Schrumpfungsprozess wird sich auch künftig fortsetzen.

In den Vergleichsstädten haben sich die Sozialwohnungsbestände in den letzten Jahren ähnlich vermindert. Frankfurt verfügt immerhin noch über einen etwas höheren Anteil gebundener Wohnungen (siehe Tab. B.1).

*Neue Schwerpunkte
in der Verwendung
öffentlicher Fördermittel.*

Im Neubau entstanden von 1999 bis Ende 2004 noch knapp 800 Wohnungen im Rahmen der unterschiedlichen Förderwege, davon etwa 630 allein in den Jahren 1999 und 2000.

Seit 2001 hat sich der Schwerpunkt der Verwendung von Fördermitteln von Neubauprojekten zur Bestandsmodernisierung hin verschoben. Hier wurden von 2001 bis 2004 knapp 600 Wohnungen mit finanzieller Beteiligung des Landes „produziert“. Weiter wurden über 30 Wohnungen im Rahmen eines kommunalen Modernisierungsprogrammes mit privaten Investoren in den Schwerpunktgebieten Biebrich und Westend/Innenstadt gefördert. Je nach Fördermodus werden Belegungs- oder auch „nur“ Mietpreisbindungen vereinbart.

*Neue Gesetzesgrundlage
für Wohnraumförderung.*

Mit Inkrafttreten des neuen Wohnraumförderungsgesetzes 2002 erfolgte eine Abkehr von den Regeln des „klassischen“ sozialen Wohnungsbaus. Das heißt vor allem, dass an die Stelle der Finanzierung auf der Basis starrer Kostenmieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten in der Finanzierung getreten sind. Außerdem besteht für Land, Kommune und Bauherren – innerhalb des gesetzlichen Rahmens – mehr Ausgestaltungsspielraum, um lokalen Gegebenheiten Rechnung zu tragen.

*Der langfristige Trend
zu mehr Wohnfläche
ist kurzfristig gebremst.*

Im Schnitt bewohnt jeder Wiesbadener mittlerweile knapp 40 Quadratmeter. Die Wohnungen in der Landeshauptstadt sind mit durchschnittlichen 77,5 Quadratmeter im Vergleich zu den übrigen Städten die geräumigsten (siehe Tab. B.1). Der seit langem zu beobachtende Trend zu mehr **Wohnfläche** zeigt sich besonders deutlich bei den Neubauwohnungen, die mittlerweile im Schnitt über 100 Quadratmeter Wohnfläche bieten. 2004 ist erstmals der Zuwachs an Wohnfläche pro fertig gestellter Neubauwohnungen nicht mehr wie in den vorigen Jahren stetig steigend, sondern sogar leicht rückläufig.

Der Wohnstandort Wiesbaden ist durch eine relativ hochwertige Gebäudestruktur und schöne Wohnlagen gekennzeichnet.

Das allgemeine Bild vom „**Wohnstandort Wiesbaden**“ wird durch eine hochwertige Gebäudestruktur mit relativ vielen Ein- bis Zweifamilienhäusern geprägt: Sie machen mehr als 60 % aller Wohngebäude aus (siehe Tab. B.1) Gleichzeitig befinden sich rd. 80 % aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, darunter ein Großteil in guten Lagen und mit guten Ausstattungsqualitäten. Damit liegt Wiesbaden in der Mitte zwischen ausgeprägt urbanen, großstädtischen Strukturen wie in Frankfurt und Offenbach auf der einen Seite und den eher „aufgelockerten“, kleinteiligeren Wohngebieten in Darmstadt und Mainz auf der anderen Seite.

Wiesbadens Bevölkerung wächst weiterhin.

A.2 Wohnungsbedarf und -nachfrage

Die Bevölkerung Wiesbadens wächst wie die der übrigen Städte in der Region langsam aber kontinuierlich weiter (siehe Tab. B.2). Dabei haben die „kleineren Großstädte“ Offenbach und Darmstadt seit der Jahrtausendwende den größten **Einwohnerzuwachs** zu verzeichnen. Wiesbaden liegt im Mittelfeld, während die Bewohnerzahl in Mainz seit 1999 um weniger als 1 % anstieg. Obwohl in der benachbarten Landeshauptstadt vergleichsweise viele neue Wohnungen entstanden sind (Bestandzunahme um mehr als 4 % gegenüber 2,7 % Wachstum in Wiesbaden, siehe Tab. B.1), hat dies offenbar nicht dazu geführt, in gleichem Ausmaß zusätzliche Bürger zu gewinnen.

Der Trend zur Haushaltsverkleinerung hält an, sodass die Zahl der Haushalte im Vergleich zur Einwohnerzahl stärker wächst.

Mit einem Plus von knapp 5.000 **Haushalten** wuchs die Zahl der Haushalte in Wiesbaden seit 1999 deutlich stärker als die Zahl der Wohnungen (+ 3,8 % im Vergleich zu + 2,7 %, das entspricht rund 3.600 zusätzlichen Wohnungen). Die Zunahme ist nicht nur auf das stetige Einwohnerwachstum zurückzuführen, sondern liegt auch am anhaltenden Trend zur Haushaltsverkleinerung. Die Zahl der **Einpersonenhaushalte** nahm in den letzten fünf Jahren um fast 7 % zu. Mit einem Plus von etwa 3.900 im Vergleich zu 1999 stellt dieser Haushaltstyp über 75 % der im Fünfjahreszeitraum hinzugekommenen Haushalte in Wiesbaden. Entsprechend ist auch eine größere Zunahme der **kinderlosen Haushalte** in der Landeshauptstadt zu verzeichnen. Prozentual gesehen verändert sich hier allerdings wenig: Bereits vor fünf Jahren lebten nur in etwa jedem fünften Haushalt Kinder, und dieser Anteil blieb seitdem nahezu unverändert.

Den Nachfragern nach preisgebundenen Mietwohnungen steht ein immer stärker schrumpfender Bestand an Sozialwohnungen gegenüber.

Auch wenn die Hochphase der Marktanspannung Ende der neunziger Jahre überwunden ist, hat sich die Zahl derjenigen Wiesbadener Haushalte, die sich nicht in der Lage sehen, ihren Bedarf auf dem freien Wohnungsmarkt zu decken und sich daher um eine Sozialwohnung bewerben, im mittelfristigen Trend nicht vermindert. Seit 1999 wuchs die Zahl der beim Wohnungsamt **registrierten Bewerberhaushalte** um mehr als 10 %. Gegenüber den Spitzenwerten in den Jahren 2002 und 2003 ist im Berichtsjahr 2004 ein Rückgang der Bewerberzahlen feststellbar. Teilweise ist dies jedoch auf eine gesetzliche Einschränkung zurückzuführen: Nicht-Deutsche, die über keinen längerfristig gesicherten Aufenthaltstitel verfügen (Niederlassungserlaubnis oder eine länger als ein Jahr gültige Aufenthaltserlaubnis), dürfen seit Anfang 2004 nicht mehr in Sozialwohnungen vermittelt werden.

Der kommunale Handlungsspielraum für die Vermittlung bedürftiger Haushalte in öffentlich geförderte Wohnungen hat sich dabei immer weiter eingeschränkt: Parallel zum seit Jahren schrumpfenden Gesamtbestand an Sozialwohnungen hat sich auch die Zahl der **Freimeldungen von belegbaren Sozialwohnungen** (gemeint sind hier Wohnungen nach dem 1. Förderweg) in den letzten Jahren stetig reduziert.

Aufgrund entsprechender Vereinbarungen mit der Wohnungswirtschaft werden der kommunalen Wohnungsvermittlung auch ungebundene Wohnungen zur Belegung gemeldet. Auch deren Zahl hat sich in den letzten Jahren reduziert, so dass 2004 noch ein Gesamtvolumen von etwa 1.230 Wohnungen zur Vermittlung an die registrierten Wohnungssuchenden zur Verfügung stand. 1999 waren dies noch etwa 1.660.

Weitere Gruppen mit eher schwacher Nachfragekraft auf dem Wohnungsmarkt sind Haushalte

- mit Wohngeldbezug
- mit Sozialhilfebezug.

Weitere eher „finanzschwache“ Nachfrage-Gruppen auf dem Wohnungsmarkt sind Haushalte mit **Wohngeldbezug** sowie Haushalte mit **Sozialhilfebezug**. Beide Gruppen erreichen in Wiesbaden im Vergleich mit den übrigen Rhein-Main-Städten relativ hohe Anteile, übertroffen nur von Offenbach (siehe Tab. B.3).

Beide Gruppen sind in Wiesbaden vergleichsweise stark vertreten.

Die erste Gruppe steht für Haushalte, die durch den Bezug von **allgemeinem Wohngeld** bei ihren Mietzahlungen finanziell entlastet werden. Dieser Empfängerkreis hat in Wiesbaden in den letzten Jahren stark zugenommen. Ein Großteil der Zuwächse ist allerdings auf die Einführung der Grundsicherung (GSiG) zu Beginn des Jahres 2003 zurückzuführen, da deren Bezieher nun ebenfalls allgemeines Wohngeld erhalten und nicht mehr das pauschale Wohngeld im Rahmen der Sozialhilfe. Zuvor waren die Empfängerzahlen bereits aufgrund der Wohngeldreform von 2001 gestiegen, bei der die Einkommensgrenzen angehoben wurden. Allerdings wuchs die Zahl der Empfängerhaushalte von 2003 bis 2004 mit plus 10 % weiterhin merklich.

Die im Wohngeldgesetz festgelegten **Mietenstufen** definieren sich danach, wie stark die örtliche Miete, die die Bezugsberechtigten zu zahlen haben, vom Bundeswert für vergleichbaren Wohnraum abweicht. Demnach ist der Druck zur Wohnkostenentlastung durch die Zahlung von Wohngeld für alle betrachteten Rhein-Main-Städte sehr hoch (siehe Tab. B.3): Wiesbaden fällt wie Darmstadt und Mainz in die zweithöchste Stufe V, die eine Überschreitung des Bundesdurchschnitts zwischen 15 bis unter 25 % markiert. Unter den Vergleichsstädten sind nur Frankfurt und Offenbach der höchsten Stufe VI zugeordnet.

Weniger Beschäftigte und mehr Arbeitslose in der Landeshauptstadt.

A.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Arbeitsmarkt befindet sich in Wiesbaden wie in Hessen insgesamt in einer Phase der Anspannung. Die zu Beginn des betrachteten Fünfjahreszeitraums zunächst noch wachsende Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** nahm seit 2002 kräftig ab. 2004 fällt dieser Rückgang immerhin weniger dramatisch aus als im Vorjahr, und das Niveau von 1999 wird nicht unterschritten. Durch den u-förmigen Verlauf ist ein (linearer) Trend statistisch nicht nachweisbar. Ähnlich ist die Entwicklung der **Arbeitslosenquote** in der Landeshauptstadt. Allerdings wird hier das Niveau von 1999 übertroffen; die Arbeitslosenquote liegt 2004 um 1,2 %-Punkte höher als noch vor fünf Jahren.

Durch die rückläufige Beschäftigungslage ist auf dem Wohnungsmarkt vorerst kein starker Nachfrage-Druck durch neu zuziehende Arbeitskräfte zu erwarten. Allerdings kann die Erwerbssituation für einen Teil der ansässigen Haushalte mit einer schwächeren Position auf dem Wohnungsmarkt einhergehen, da sich ihr finanzieller Rahmen einschränkt und die langfristige Perspektive, z. B. für Investitionen in Immobilien, unsicherer wird.

Die Kaufkraft ist in Wiesbaden weiterhin überdurchschnittlich.

Insgesamt erreicht die **Kaufkraft** in Wiesbaden mit einem Indexwert von 116 ein Niveau, das bundesweit überdurchschnittlich ist und auch im Vergleich mit den übrigen Rhein-Main-Städten eine Spitzenstellung einnimmt (siehe Tab. B.4). Nicht übersehen werden darf hier allerdings, dass die Kaufkraft bei den einzelnen Bevölkerungsgruppen stark streut.

A.4 Marktbewegungen und Preise

Wohnungswechsel innerhalb der Landeshauptstadt nehmen kurzfristig etwas zu.

Umzüge innerhalb der Stadtgrenzen haben in den letzten zwei Jahren wieder zugenommen, was für Entspannungstendenzen in einzelnen Segmenten des Wohnungsmarktes spricht. Allerdings ist die „Umzugsfreudigkeit“ der Wiesbadener innerhalb ihrer Stadt immer noch etwas schwächer als zur Jahrtausendwende. Von den übrigen Rhein-Main-Städten erreichen Frankfurt und Offenbach ganz ähnliche **innerstädtische Umzugshäufigkeiten**, während die Darmstädter und insbesondere die Mainzer seltener den Wohnstandort innerhalb der Stadtgrenzen wechseln (siehe Tab. B.4). Offensichtlich schlagen hier die vielen „dörflich“ geprägten Vororte der benachbarten Landeshauptstadt zu Buche, deren Bewohner oft das eigene Haus bewohnen und kaum noch aus der angestammten Wohngegend wegziehen.

Nach wie vor weisen Wiesbadener ohne deutschen Pass mit 117 Umzügen je 1.000 Nicht-Deutschen eine deutlich höhere Umzugsneigung auf (Wiesbaden insgesamt: 83 Umzüge auf 1.000 Einwohner). Allerdings nahm die Umzugshäufigkeit im Fünfjahresvergleich unter den Nicht-Deutschen vergleichsweise stärker ab. Statistisch ist kein linearer Abwärtstrend nachzuweisen, da die Umzugszahlen üblicherweise im Zeitverlauf relativ kurzfristigen Schwankungen unterliegen.

Mehr Zu- als Fortzüge

Die Nachfrage nach Wohnraum durch zuziehende Haushalte hält an. Wiesbaden hat nach wie vor mehr Zuzüge als Fortzüge zu verzeichnen, wenn auch deutlich weniger als um die Jahrtausendwende. In den Ausnahmejahren 1999 und 2000 lag der **Wanderungsgewinn** bei insgesamt über 8.500 Einwohnern, während 2003 und 2004 zusammengenommen ein Plus von etwa 5.100 zu verzeichnen ist.

Weiterhin ziehen mehr Personen aus der Stadt in die nähere Region als Personen von dort in die Landeshauptstadt zuziehen.

Der positive Wanderungssaldo ist hauptsächlich auf die hohe Anzahl Fernwanderer zurückzuführen, während für die nähere Region mehr Fort- als Zuzüge zu verzeichnen sind. Im Austausch Wiesbadens mit dem **Nahbereich** (bis zu 50 km um Wiesbaden) gab es im Jahr 2004 einen Wanderungsverlust von - 266 Personen, wie auch im Jahr zuvor (- 329). Im Vergleich zu 2002 fiel der Verlust allerdings geringer aus (- 835). Ähnliches gilt für die Teilregion, die im engeren Sinne das **Umland** oder den „suburbanen Raum“ Wiesbadens ausmacht, nämlich diejenigen Gemeinden, die in nennenswertem Umfang Ziel abwandernder Wiesbadener sind. Im mittelfristigen Verlauf sind hier vor allem die sinkenden Zuzugszahlen aus den Umlandgemeinden nach Wiesbaden hervorzuheben, während sich die Größenordnung der Fortzüge nur geringfügig verändert hat. Das Umland bleibt also für abwandernde Wiesbadener vermutlich aufgrund des niedrigeren Mietpreisniveaus attraktiv.

Die Wohnkosten sind im Vergleich zu den übrigen Verbraucherpreisen etwas stärker gestiegen. Die Teuerung der Netto-Mieten fällt dagegen etwas schwächer aus.

Die für Hessen ermittelten **Verbraucherpreise** sind in den letzten Jahren für den Bereich Wohnen etwas stärker gestiegen als die Verbraucherpreise insgesamt. Günstiger schneidet hessenweit der Teilbereich der **Netto-Mieten** ab: hier bleibt die Teuerung etwas hinter der allgemeinen Preisentwicklung zurück.

Die mittleren Mietpreise bei Neuvermietung geben aktuell leicht nach.

Auf dem Wiesbadener Mietwohnungsmarkt ist der bis 2002 noch zu beobachtende Preisanstieg bei **Neuvermietungen** vorerst zum Stillstand gekommen. Im Vorjahresvergleich gaben die mittleren Preise 2004 sogar leicht nach. Momentan werden Mietwohnungen zu einem mittleren Preis von knapp unter 8 € pro Quadratmeter (Nettokaltmiete) angeboten, über alle Wohnlagen, Ausstattungsqualitäten und Baualter hinweg betrachtet. Dies entspricht einem Preisanstieg seit 1999 von 34 Cent.

Die höchsten Mietpreise werden am Innenstadtrand verlangt, während Angebote direkt in der City am günstigsten sind.

Innerhalb Wiesbadens entwickeln sich die einzelnen Lagen preislich differenziert: Mieten in Lagen am Innenstadtrand stiegen seit 1999 am stärksten und sind im Mittel fast 1 € pro Quadratmeter teurer als Angebote in der Innenstadt, die sich preislich nur wenig verändert haben und – auch im Vergleich zu Angeboten in den Außenbezirken - eher günstig sind.

Im Rhein-Main-Vergleich der **Maklermieten** (siehe Tab. B.4) liegt Wiesbaden bei Neubauwohnungen gleichauf mit den Spitzenwerten in Frankfurt und der benachbarten Landeshauptstadt Mainz. Dagegen fällt das Offenbacher Preisniveau deutlich ab. Mietwohnungen im Altbau sind in den Städten der Rhein-Main-Region zu durchweg günstigeren Quadratmeterpreisen zu bekommen, mit den niedrigsten Preisen wiederum in Offenbach, sowie vergleichsweise günstigen Mieten für Altbauwohnungen, die in von Maklern in Mainz vermittelt wurden.

In Wiesbaden gibt es nur relativ wenige Wohnungsleerstände.

Ein weiterer Indikator für die Marktanspannung bzw. für die Ausgewogenheit zwischen den verschiedenen Angebots- und Nachfragesegmenten des lokalen Wohnungsmarktes sind **Leerstandsquoten** von Mietwohnungen (siehe Tab. B.4). Wiesbaden hat demnach im Vergleich zum Bundesschnitt sehr geringe Leerstände im vermieteten Geschosswohnungsbau. In Offenbach und Frankfurt stehen deutlich mehr Mietwohnungen leer, während der Leerstand in Mainz auffallend gering ist.

Räumungsklagen und Zwangsräumungen aufgrund von Mietschulden nehmen zu.

Immer mehr Bewohner der Landeshauptstadt haben Schwierigkeiten, ihren Mietverpflichtungen nachzukommen. Die Zahl der **Räumungsklagen aufgrund von Mietschulden** ging zwar 2004 kurzfristig um gut 10 % zurück. Im Fünfjahreszeitraum ist dennoch ein Anstieg der Fallzahlen zu beobachten.

Nicht in jedem Fall erfolgt tatsächlich eine Räumung, sei es dass die Forderungen beglichen werden oder die kommunale Fachstelle interveniert. In den letzten fünf Jahren lag die Quote der tatsächlich durchgeführten **Zwangsräumungen** im Schnitt bei etwa 55 %. Ein Indiz für einen möglicherweise gestiegenen Problemdruck ist die im Vergleich zu den Räumungsklagen sogar noch stärker gestiegene Zahl der Zwangsräumungen seit 1999.

A.5 Grundstücke und Immobilien

Der Schwerpunkt des Marktgeschehens auf dem Wiesbadener Immobilienmarkt liegt im Bereich von Eigentumswohnungen: Etwa zwei Drittel der registrierten Kaufverträge betrafen 2004 diesen Teilmarkt. Die Umsatzzahlen (Verkaufsfälle) und Preise haben sich in den einzelnen Teilmärkten im Fünfjahreszeitraum seit 1999 uneinheitlich entwickelt.

Die Preise für Wohnbauland sanken innerhalb eines Jahres im Schnitt um mehr als 30 € pro Quadratmeter.

Verkaufsfälle von Wohnbauland waren 2004 nach mehreren Jahren mit relativ ähnlichen Umsatzzahlen erstmals deutlich seltener. Gleichzeitig sank der durchschnittlich erzielte Quadratmeterpreis, der 2002 kurzzeitig auf einen Spitzenwert von knapp 540 € geklettert war, auf gut 460 € und unterschreitet damit sogar das Preisniveau von 1999, wo im Schnitt 494 € zu zahlen waren.

Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen sind aktuell leicht rückläufig, während für Neubauwohnungen im Schnitt höhere Preise erzielt werden.

Auch im Bereich von **Neubauwohnungen** wurden 2004 deutlich weniger Käufe getätigt als noch im Vorjahr. Hier macht sich vermutlich die Kürzung der Eigenheimzulage zu Beginn 2004 bemerkbar. Gleichzeitig wurden im Berichtsjahr weit mehr Eigentumswohnungen nach Umwandlungen auf dem Markt umgesetzt. Leichte Zuwächse gab es auch bei **Wiederverkäufen von Eigentumswohnungen**. Diese „Bestands-Immobilien“ sind dabei sehr viel günstiger zu haben als Neubauwohnungen: Im Schnitt mussten Käufer von neu errichteten Wohnungen pro Quadratmeter bis zu 630 € mehr hinblättern als bei Wiederverkäufen.

Auch wenn im direkten Vergleich zu 1999 sämtliche Umsatzzahlen und Durchschnittspreise im Bereich von Eigentumswohnungen niedriger liegen, folgt die Entwicklung während des gesamten Fünfjahreszeitraumes keinem durchgängigen Abwärtstrend.

Bei einem kurzfristigen Preisanstieg für freistehende Eigenheime bleibt der mittelfristige Trend uneinheitlich.

Auch die Marktbewegungen im Eigenheimbereich lassen keinen einheitlichen Auf- oder Abwärtstrend erkennen. Trotz Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr von 14 % lagen die Preise für **freistehende Einfamilienhäuser** im Schnitt nur knapp 3 % höher als noch vor fünf Jahren. Die Preisentwicklung bleibt damit hinter der allgemeinen Entwicklung der Verbraucherpreise zurück.

*Für freistehende Einfamilienhäuser wurden – auch im Vergleich mit den übrigen Städten - Spitzenpreise erzielt.
Wesentlich günstiger konnten Reihenhäuser erworben werden.*

Dennoch nimmt Wiesbaden im Preisvergleich der Rhein-Main-Städte mit 534.000 € für ein freistehendes Einfamilienhaus eine klare Spitzenstellung ein. Wesentlich günstiger sind dagegen **Reihenhäuser** zu haben. Die Preise hierfür lagen in den letzten Jahren im Schnitt bei etwa 275.000 €. Im Städtevergleich (siehe B.4) liegt Wiesbaden in diesem Segment etwa gleichauf mit Mainz, und auch zu den übrigen Städten fällt das Preisgefälle gering aus.

Fazit

Der Wohnungsmarkt Wiesbaden zeigt insgesamt betrachtet momentan leichte Entspannungstendenzen gegenüber der starken Anspannung, die Mitte bis Ende der 90er Jahre zu verzeichnen war. Allerdings ist die Entwicklung für einzelne Segmente unterschiedlich. Während sich etwa das Angebotssegment für Wohneigentum stabil entwickelt und in den letzten Jahren mit eher geringem Wohnungsneubau an Bedeutung gewann, hat sich die Situation für Nachfrage-Gruppen mit niedrigem oder mittlerem Einkommen nicht verbessert. Inwiefern es in Folge der momentanen Arbeitsmarktreformen zu verstärktem Problemdruck oder Nachfrage-Verlagerungen in bestimmten Segmenten kommt, bleibt abzuwarten.

Bearbeiterinnen *Stefanie Neurauter*
Amt für Wahlen,
Statistik und Stadtforschung

Dagmar Landler-Krämer
Wohnungsamt

Erläuterungen zur Darstellung	
Veränderungen in %	Prozentuale Veränderung des aktuellen Jahres im Vergleich zum Vorjahr (2003 - 2004) bzw. im 5-Jahreszeitraum (1999 - 2004).
Trend	<p>Der Pfeil ist ein Hinweis auf das Vorliegen eines (linearen) Trends im Beobachtungszeitraum. Dabei bedeutet:</p> <p>↗ = positiver Trend (Entwicklung nach oben), statistisch gesichert ↘ = negativer Trend (Entwicklung nach unten), statistisch gesichert ⇔ = ein Trend kann statistisch nicht nachgewiesen werden.</p> <p>In die statistische Überprüfung eines (linearen) Trends fließen alle Jahreswerte der Zeitreihe 1999-2004 ein.</p>
Rhein-Main-Städte	Vergleichsstädte sind die Städte Frankfurt, Darmstadt, Offenbach und Mainz.
Nahbereich	<p>Räumliche Region im Umkreis von bis zu 50 km um Wiesbaden</p> <p>(= Kreis Alzey-Worms, Stadt Frankfurt am Main, Kreis Groß-Gerau, Hochtaunuskreis, Kreis Limburg-Weilburg, Main-Taunus-Kreis, Stadt Mainz, Kreis Mainz-Bingen, Rheingau-Taunus-Kreis, Rhein-Lahn-Kreis).</p>
Umland	<p>Teilregion innerhalb des Nahbereichs mit denjenigen Gemeinden, in die 1999 - 2003 mindestens 100 Personen aus Wiesbaden zogen und in denen die zugezogenen Wiesbadener mindestens 1 % der dortigen Bevölkerung ausmachen (ohne die eigenständigen Kernstädte Mainz und Frankfurt), „Suburbaner Raum“.</p> <p>(= Aarbergen, Bad Schwalbach, Bischofsheim, Verbandsgemeinde Bodenheim, Budenheim, Eltville am Rhein, Eppstein, Flörsheim am Main, Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, Geisenheim, Ginsheim-Gustavsburg, Heidenrod, Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein, Hochheim am Main, Hofheim am Taunus, Hohenstein, Hünfelden, Hünstetten, Idstein, Ingelheim am Rhein, Kiedrich, Lorch, Niedernhausen, Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Verbandsgemeinde Nierstein-Oppenheim, Oestrich-Winkel, Raunheim, Rüdesheim am Rhein, Schlangenbad, Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen, Taunusstein, Walluf, Verbandsgemeinde Wörrstadt).</p>
Mieten bei Neuvermietung	<p>Inserierte Mietwohnungen im Wiesbadener Kurier, jeweils erste Wochenendausgabe im April und Oktober.</p> <p>Median = 50 % der erfassten Mieten liegen unterhalb dieses Wertes. unteres Quartil = 25 % der erfassten Mieten liegen unterhalb dieses Wertes.</p>
Mietenstufen lt. Wohngeldgesetz	<p>Die Zuordnung der Gemeinden zu Mietenstufen erfolgt anhand der Abweichung der Quadratmetermieten der örtlichen Mietzuschussempfänger vom entsprechenden Bundesdurchschnitt.</p> <p>Stufe V = Überschreitung des Bundesdurchschnitts um 15 % bis unter 25 %. Stufe VI = Überschreitung des Bundesdurchschnitts um 25 % und mehr.</p>
Leerstand von Mietwohnungen	<p>Techem-Empirica-Leerstandsindex ermittelt auf Basis von Geschosswohnungen mit Zentralheizung und/oder zentraler Warmwasserversorgung (Stichprobe = Bestand der von Techem bewirtschafteten Wohnungen)</p> <p>Leerstand = kein bestehender Mietvertrag, keine Mietzahlungen Leerstandsquote = Leerstände bezogen auf alle Geschosswohnungen im Wohnungsbestand (Ein- bis Zweifamilienhäuser sind von der Berechnung ausgeschlossen)</p>
Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung	




Ausgewählte Daten für Wiesbaden					
	2004	Veränderung zum Vorjahreswert		1999 - 2004	
		abs.	%	%	Trend ¹⁾
A.1 Wohnungsangebot					
Wohnungsbestand insgesamt	137 854	+ 594	+ 0,4 %	+ 2,7 %	↗
Sozialwohnungen (1. Förderweg)	11 223	- 94	- 0,8 %	- 22,9 %	↘
Anteil an allen Wohnungen	8,1 %	x	- 0,1 % *	- 2,7 % *	↘
vermittelbare (frei gemeldete) Sozialwohnungen .	941	- 105	- 10,0 %	- 31,9 %	↘
Fertig gestellte Wohnungen (Neubau)	618	- 34	- 5,2 %	- 50,0 %	⇔
in 1- und 2-Familienhäusern	222	+ 80	+ 56,3 %	+ 138,7 %	↗
Anteil an allen neu fertig gestellten Wohnungen .	35,9 %	x	+ 14,1 % *	+ 28,4 % *	⇔
Eigentumswohnungen	329	- 132	- 28,6 %	- 46,8 %	⇔
Bauintensität (Fertig gestellte Wohnungen je 1.000 im Bestand)	4,5	- 0,3	- 6,6 %	- 51,3 %	⇔
Baugenehmigungen Wohnungen (Neubau)	498	- 59	- 10,6 %	- 19,5 %	⇔
Wohnfläche pro Einwohner	39,2 m ²	-	-	+ 1,8 %	↗
pro Wohnung im Bestand	77,5 m ²	+ 0,2	+ 0,3 %	+ 0,9 %	↗
pro fertig gestellter Neubauwohnung	102,9 m ²	- 6,6	- 6,0 %	+ 32,1 %	↗
A.2 Wohnungsbedarf und -nachfrage					
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	272 591	+ 1 501	+ 0,6 %	+ 1,9 %	↗
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,0	-	-	- 1,0 %	↘
Zahl der Haushalte	137 377	+ 1 190	+ 0,9 %	+ 3,8 %	↗
Einpersonenhaushalte	61 658	+ 761	+ 1,2 %	+ 6,7 %	↗
Haushalte mit Kindern	28 254	+ 232	+ 0,8 %	+ 3,2 %	↗
Bewerberhaushalte für Sozialwohnungen	3 508	- 735	- 17,3 %	+ 10,8 %	⇔
je 100 Haushalte in Wiesbaden	2,6	- 0,6	- 18,0 %	+ 6,8 %	⇔
Haushalte, die allgemeines Wohngeld beziehen	5 927	+ 538	+ 10,0 %	+ 104,4 %	↗
je 100 Haushalte in Wiesbaden	4,3	+ 0,4	+ 9,0 %	+ 97,0 %	↗
A.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen					
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					
am Arbeitsort (zum 30.09.)	121 137	- 442	- 0,4 %	+ 0,7 %	⇔
am Wohnort je 1.000 Einwohner im Alter von 18- unter 65 J. (Erwerbsquote)	512	- 7	- 1,3 %	- 2,3 %	⇔
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt)	10,9 %	x	+ 0,5 % *	+ 1,2 % *	⇔

Stand: jeweils zum 31.12. bzw. Jahreswerte

x Angabe nicht sinnvoll
* Angabe in %-Punkten

1) Der Pfeil ist ein Hinweis auf das Vorliegen eines (linearen) Trends im fünfjährigen Beobachtungszeitraum.
Dabei bedeutet:
↗ = positiver Trend (Entwicklung nach oben), statistisch gesichert
↘ = negativer Trend (Entwicklung nach unten), statistisch gesichert
⇔ = ein Trend kann statistisch nicht nachgewiesen werden.




Ausgewählte Daten für Wiesbaden					
	2004	Veränderung zum Vorjahreswert		1999 - 2004	
		abs.	%	%	Trend ¹⁾
A.4 Marktbewegungen und Preise					
Innerstädtische Umzüge	22 507	+ 1 411	+ 6,7 %	- 4,6 %	⇒
je 1.000 Einwohner	82,6	+ 4,8	+ 6,2 %	- 6,3 %	⇒
Umzüge von Nicht-Deutschen je 1.000 Nicht-Deutsche	117,4	+ 8,3	+ 7,6 %	- 11,9 %	⇒
Wanderungsgewinn / -verlust	+ 2 708	+ 297	+ 12,3 %	- 31,7 %	⇒
Zuzüge aus dem Nahbereich ²⁾	5 566	+ 80	+ 1,5 %	- 1,6 %	⇒
Fortzüge in den Nahbereich ²⁾	5 832	+ 17	+ 0,3 %	- 1,1 %	⇒
Anteil Fortzüge in den Nahbereich ²⁾ an allen Fortzügen	43,3 %	x	- 0,5 %*	- 3,7 %*	⇒
Zuzüge aus dem Umland ³⁾	2 691	- 117	- 4,2 %	- 10,7 %	⇒
Fortzüge in das Umland ³⁾	3 287	- 12	- 0,4 %	- 0,4 %	⇒
Anteil Fortzüge in das Umland ³⁾ an allen Fortzügen	24,4 %	x	- 0,4 % *	- 2,7 % *	⇒
Verbraucherpreisindex Hessen insges. (2000 = 100)	105,4	x	+ 1,4 %	+ 7,0 %	↗
Index Wohnung, Wasser, Strom, Brennstoffe	106,9	x	+ 1,7 %	+ 9,9 %	↗
Index Netto-Mieten	105,5	x	+ 1,0 %	+ 6,8 %	↗
Mieten bei Neuvermietung (Median)	7,88 €/m²	- 0,14	- 1,7 %	+ 4,5 %	⇒
unteres Quartil (25 %)	7,03 €/m²	- 0,08	- 1,1 %	+ 4,0 %	⇒
Räumungsklagen aufgrund von Mietschulden	633	- 84	- 11,7 %	+ 11,1 %	⇒
Zwangsräumungen aufgrund von Mietschulden	373	+ 34	+ 10,0 %	+ 23,9 %	↗
A.5 Grundstücke und Immobilien					
Baureifes Land (Wohnbauland)					
Kauffälle	39	- 48	- 55,2 %	- 53,8 %	⇒
Durchschnittspreise	463 €/m²	- 36	- 7,2 %	- 6,3 %	⇒
Eigentumswohnungen Neubau					
Kauffälle	266	- 167	- 38,6 %	- 53,3 %	⇒
Durchschnittspreise	2 487 €/m²	+ 157	+ 6,7 %	- 1,5 %	⇒
Eigentumswohnungen Wiederverkäufe					
Kauffälle	529	+ 11	+ 2,1 %	- 20,8 %	⇒
Durchschnittspreise	1 860 €/m²	- 27	- 1,4 %	- 5,4 %	⇒
Freistehende Einfamilienhäuser					
Kauffälle	73	- 26	- 26,3 %	- 31,1 %	⇒
Durchschnittspreise	534 TSD €	+ 66	+ 14,1 %	+ 2,9 %	⇒

Stand: jeweils zum 31.12. bzw. Jahreswerte
 x Angabe nicht sinnvoll
 * Angabe in %-Punkten

1) Der Pfeil ist ein Hinweis auf das Vorliegen eines (linearen) Trends im fünfjährigen Beobachtungszeitraum. Dabei bedeutet:
 ↗ = positiver Trend (Entwicklung nach oben), statistisch gesichert
 ↘ = negativer Trend (Entwicklung nach unten), statistisch gesichert
 ⇒ = ein Trend kann statistisch nicht nachgewiesen werden.

2) Nahbereich: Räumliche Region im Umkreis von bis zu 50 km um Wiesbaden.
 3) Umland: Teilregion innerhalb des Nahbereichs mit denjenigen Gemeinden, die in nennenswertem Umfang Ziel abwandernder Wiesbadener sind („Suburbaner Raum“).



Wiesbaden im Vergleich mit den Rhein-Main-Städten					
	WI	FFM	DA	OF	MZ
B.1 Wohnungsangebot					
Wohnungsbestand insgesamt	137 854	347 954	75 036	58 327	99 700
Entwicklung 1999 - 2004	+ 2,7 %	+ 2,9 %	+ 2,4 %	+ 2,1 %	+ 4,2 %
Wohnungen je 1.000 Einwohner	506	531	542	493	540
Anteil 1-2 Familienhäuser an allen Wohngebäuden	61,8 %	49,9 %	64,4 %	55,6 %	71,5 %
Anteil Wohnungen in 1-2 Familienhäusern an allen Wohnungen	20,6 %	13,0 %	24,4 %	16,6 %	26,2 %
Anteil Sozialwohnungen an allen Wohnungen	8,1 %	9,7 %	7,5 %	8,1 %	5,3 %
Anteil fertig gestellte Wohnungen in 1-2-Familienhäusern an allen Wohnungsfertigstellungen	35,9 %	24,4 %	33,3 %	69,5 %	21,8 %
Bautintensität (fertig gestellte Wohnungen je 1.000 Wohnungen im Bestand)	4,5	4,2	5,2	4,0	9,7
mittlere Bautintensität 1999 - 2004	5,5	5,4	5,0	4,1	8,1
Wohnfläche					
pro Einwohner	39,2 m²	36,5 m ²	41,3 m ²	35,8 m ²	41,3 m ²
pro Wohnung	77,5 m²	68,6 m ²	76,2 m ²	72,7 m ²	76,4 m ²
B.2 Bevölkerung					
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	272 591	654 964	138 470	118 233	184 502
Entwicklung 1999 - 2004	+ 1,9 %	+ 1,4 %	+ 2,2 %	+ 2,3 %	+ 0,8 %
Einwohner je Wohnung	2,0	1,9	1,8	2,0	1,9
B.3 Wohnungsbedarf und -nachfrage spezieller Bevölkerungsgruppen					
Wohnungssuchend registrierte Haushalte je 100 Wohnungen	2,5	2,4	2,7	n.v.	n.v.
je 100 Sozialwohnungen im Bestand	31,3	24,5	36,4	n.v.	n.v.
Empfängerhaushalte von allgemeinem Wohngeld je 100 Wohnungen	4,3	2,3	3,7	6,9	3,4
Mietenstufe lt. Wohngeldgesetz	V	VI	V	VI	V
Empfängerhaushalte von Sozialhilfe je 100 Wohnungen	7,6	6,3	4,7	9,6	3,6
B.4 Marktanspannung und Preise					
Kaufkraft (BRD = 100)	116,0	110,4	113,9	104,0	115,2
Innerstädtische Umzüge je 1.000 Einwohner	82,6	79,2	70,9	81,5	66,6
Leerstand vermieteter Geschosswohnungen (2003)					
Leerstandsquote	1,4 %	2,3 %	1,4 %	2,7 %	0,8 %
Index (BRD = 100)	36	61	36	69	21
Maklermieten					
Neubau, mittlerer Wohnwert (Neuvermietung)	8,50 €/m²	8,50 €/m ²	9,00 €/m ²	6,90 €/m ²	8,50 €/m ²
Altbau (bis 1948), mittlerer Wohnwert (Wiedervermietung)	7,50 €/m²	7,80 €/m ²	7,50 €/m ²	5,50 €/m ²	6,30 €/m ²
Durchschnittspreise					
Wohnbauland	463 €/m²	442 €/m ²	404 €/m ²	405 €/m ²	350 €/m ²
Eigentumswohnungen Neubau	2 487 €/m²	2 629 €/m ²	2 682 €/m ²	n.v.	2 452 €/m ²
Einfamilienhäuser, freistehend	534 TSD €	496 TSD €	344 TSD €	(348) TSD €	n. v.
Reihenmittelhäuser	263 TSD €	248 TSD €	249 TSD €	(270) TSD €	267 TSD €

Stand: jeweils zum 31.12.2004 bzw. Jahreswerte 2004

n.v. = nicht verfügbar

() = Werte normiert nach Grundstücksgröße = 500 m² und Baujahr ab 1985,
kein tatsächlicher Mittelwert über alle Kauffälle