



2006



Amt für Wahlen,
Statistik und Stadtforschung

Herausgeber

Landeshauptstadt Wiesbaden
Amt für Wahlen,
Statistik und Stadtforschung
und
Wohnungsamt
- Oktober 2006

Bezug

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

Tel.: 06 11/31-54 34
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. Monitoring zum Wiesbadener Wohnungsmarkt

Das Monitoring zum Wiesbadener Wohnungsmarkt soll einen komprimierten Überblick über die wichtigsten Daten und Trends zum Wohnungsmarkt in Wiesbaden liefern. Dabei sollen kurzfristige Trends ebenso wie langfristige Entwicklungen systematisch beobachtet werden. Dargestellt wird jeweils (siehe Tab. A.1 bis A.5)

- die aktuelle Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr
- der mittelfristige Trendverlauf (2000 – 2005) sowie
- die Position Wiesbadens in der Rhein-Main-Region mit den Vergleichsstädten Frankfurt, Mainz, Offenbach und Darmstadt (siehe Tab. B.1 bis B.4).

Mit dem vorliegenden Bericht 2006 wird das im Jahr 2005 erstmals in dieser Form aufbereitete Datenset aktualisiert und um einige Indikatoren ergänzt.

Neu hinzugekommen ist ein Vergleich zwischen Wiesbaden und dem angrenzenden Nahbereich anhand einiger zentraler Indikatoren zur Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Bevölkerung (siehe Tabellen C.1 und C.2).

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

*Der Wohnungsneubau
ist in Wiesbaden seit mehreren
Jahren rückläufig.*

Die Zahl der in Wiesbaden neu fertig gestellten Wohnungen geht jährlich weiter zurück: Im Jahr 2000 kamen mit 917 Wohnungen noch mehr als doppelt so viele Neubauwohnungen zum Bestand hinzu als 2005 mit 407 gezählten Fertigstellungen (s. Tab. A.1). Entsprechend hat sich auch die Bauintensität – d. h. die Anzahl der neuen Wohnungen pro tausend Bestandswohnungen – seit 2000 von 6,8 auf 2,9 reduziert. Zwar wurden

2005 im Vergleich zum Vorjahr wieder etwas mehr Baugenehmigungen erteilt. Allerdings liegen die aktuellen Genehmigungszahlen damit immer noch relativ niedrig und geben keinen Hinweis darauf, dass innerhalb der nächsten Jahre eine Trendwende in der Wiesbadener Bautätigkeit eintreten könnte.

Im Nahbereich um Wiesbaden wird deutlich mehr gebaut.

Anders die Situation im Nahbereich um Wiesbaden ohne die größeren Städte (s. Tab. B.1 und C.1). Zwar sind auch im Wiesbadener Umland Rückgänge in der Bautätigkeit zu verzeichnen. Tendenziell fielen diese jedoch schwächer aus. Mit 7,3 neu fertig gestellten Wohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen liegt die Bauintensität 2005 hier nach wie vor deutlich über dem Wiesbadener Vergleichswert von 2,9. Im Mittel der letzten fünf Jahre erreicht die Bauintensität in Wiesbaden etwa die Hälfte der entsprechenden Quote des Nahbereichs.

Die Angebotskonkurrenz im Umland ist groß.

Der lokale Wohnungsmarkt beschränkt sich naturgemäß nicht auf die Grenzen einer Kommune. Insofern ist die „Angebotskonkurrenz“ durch neu errichtete Wohnungen in den angrenzenden Kreisen potentiell geeignet, zahlungsfähige Wohnnachfrage – d. h. Haushalte mit Erwerbseinkommen – aus Wiesbaden abzuziehen, zumal die mittlere Nettokaltmiete angebotener Wohnungen im Umland ca. 90 Cent niedriger liegt.

Unter den Rhein-Main-Städten (s. Tab. B.1) verfügt Wiesbaden immerhin nach Frankfurt über den zweitgrößten Wohnungsbestand. Allerdings hat sich in Frankfurt und Mainz das Bestandsvolumen seit 2000 – relativ gesehen – deutlich stärker erhöht als in Wiesbaden. Dort lagen jeweils sowohl die mittlere Bauintensität seit 2000 als auch die des Jahres 2005 weit über dem Wiesbadener Vergleichswert.

Die Wiesbadener Wohnungen weisen dafür mit durchschnittlich 77,6 Quadratmetern eine etwas größere Wohnfläche als die Wohnungen der Vergleichsstädte auf.

Wiesbaden liegt – schaut man auf das Verhältnis von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern – in der Mitte zwischen Darmstadt und Mainz mit relativ vielen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern einerseits und Frankfurt und Offenbach mit höherem Anteil von Wohnungen im Geschoßwohnungsbau auf der anderen Seite.

In jeder der betrachteten Kommunen machen die Ein- und Zweifamilienhäuser mindestens die Hälfte des Gebäudebestandes aus. Den untersten Rang nimmt hier Frankfurt mit 50,1 % der Wohngebäude in dieser Kategorie ein, den obersten Rang Mainz mit einem Anteil von 71,5 %.

Rechnerisch fehlen in Wiesbaden etwa 3.300 Wohnungen.

Der Wiesbadener Bestand von knapp 138.200 Wohnungen zum 31.12.2005 ist quantitativ nicht ausreichend für die angemessene Versorgung der hier wohnhaft gemeldeten 138.731 Haushalte (s. Tab. A.1 und A.2): Es fehlen etwa 3.300 Wohnungen zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt, wenn man eine angemessene Fluktuationsreserve von 2 % berücksichtigt. Das Defizit im Wohnungsbestand hat sich damit gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich erhöht.

Neubauwohnungen entstehen in Wiesbaden weiterhin überwiegend im eigentumsorientierten, mittleren bis gehobenen Preissegment.

Mit 329 von 407 Wohnungen entstehen auch in 2005 annähernd 80 % der Wiesbadener Neubauwohnungen als Eigentumswohnungen bzw. in Ein- und Zweifamilienhäusern, also nicht im klassischen GeschloÙ-Mietwohnungsbau. Die Zugänge sind damit eher nicht dem preiswerten Marktsegment zuzurechnen – d.h. der quantitative „Mangel“ im Wohnungsbestand dürfte gerade dort anhaltenden Nachfragedruck erzeugen.

Zahl der Sozialwohnungen reduziert sich kontinuierlich.

Das preiswerte Segment im Mietwohnungsmarkt besteht in erster Linie aus mietpreisgebundenen Sozialwohnungen mit Mietpreisen zwischen 4 und 5 € pro Quadratmeter für in 2005 zu beziehende Wohnungen. Deren Zahl nimmt in Wiesbaden weiterhin kontinuierlich ab. Von ehemals rund 25.000 preisgebundenen Wohnungen (zu Beginn der 90er Jahre) im so genannten ersten Förderweg stehen Ende 2005 nur noch 10.881 mit entsprechenden Belegungsrechten der Kommune zur Verfügung. Die Dezimierung dieser Bestände allein in den letzten fünf Jahren liegt bei 16 % – entsprechend verringert sich der Anteil am Gesamtwohnungsbestand in Wiesbaden. Neubauten mit Belegungsbindungen – die den Schwund durch die Bindungsabläufe reduzieren könnten – sind in den letzten Jahren faktisch kaum erstellt worden. Ursache hierfür ist u. a., dass der kommunale Beitrag zur Wohnungsbauförderung auf den finanziellen Betrag beschränkt ist, der durch die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe eingenommen wird – ein von Haushalten in Sozialwohnungen zu zahlender Ausgleichsbetrag, wenn deren Einkommen eine bestimmte Einkommensgrenze übersteigt.

Selbst bei starker Nachfrage interessierter Bauherren könnten hiervon jährlich höchstens 50 bis 70 Wohnungen im Bestand und/oder durch Neubau gefördert werden.

In der Konsequenz reduziert sich auch Jahr für Jahr die Zahl der zur Wieder- oder Neubelegung beim Wohnungsamt frei gemeldeten Wohnungen: Mit 919 zur Vermietung angebotenen Sozialwohnungen liegt der „Verlust“ gegenüber dem Wert des Jahres 2000 bei mehr als 25 %, d.h. damals standen über 300 Wohnungen mehr zur Vermittlung bereit.

Auch der Neuzugang von Wohnungen, die in den letzten Jahren mit Hilfe von Fördermitteln aus anderen Programmen errichtet wurden (eine Möglichkeit, die es auch vor dem Inkrafttreten des Wohnraumfördergesetzes in 2002 gab, allerdings lediglich eine Mietpreis – und keine zusätzliche Belegungsbindung wie der 1. Förderweg – nach sich zieht), konnte diese massiven Verluste nicht in nennenswertem Maß abmildern. Insofern hat sich der bereits seit längerem festzustellende Abbau von belegungs- und/oder mietpreisgebunden Wohnungen weiter nachhaltig fortgesetzt.

Die Wohnungsbestände der kommunalen und der anderen ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nehmen einen bedeutenden Marktanteil ein.

Angesichts der Zahlen von Haushalten, die Transferleistungen nach SGB II oder XII erhalten – deren Kostenträger ganz oder teilweise die Kommune ist – „wälzt“ sich das relative hohe Wiesbadener Mietpreisniveau auch auf den kommunalen Haushalt „ab“. Vor diesem Hintergrund lohnt sich ein Blick auf die Wohnungsbestände der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, deren Mehrheitseigentümer – in unterschiedlichen Konstellationen – Kommunen, Land oder auch beide zusammen sind. Diese verfügen in Wiesbaden über etwa 30.000 Wohnungen: Preisgebundene ebenso wie die aus der Bindung gefallenen Wohnungen, aber auch frei finanzierte Bestände. Die Größenordnung von fast einem Viertel der Wiesbadener Wohnungen ermöglicht – theoretisch – wirksamen Einfluss auf das Marktgeschehen sowohl in der Mietpreisgestaltung als auch im Hinblick auf qualitative Standards. An Bedeutung gewinnt hier insbesondere der Ausbau von barrierefreien Wohnungen, aufgrund der demographischen Entwicklung und

Alterung der Gesellschaft. Auch für ökologische Bauqualitäten, die eine Reduzierung von Verbrauchswerten und –kosten wie auch Emissionen ermöglichen, können hier Maßstäbe gesetzt werden.

Ein erster Schritt in die sozialpolitisch wirksame Nutzung dieser Bestände wurde bereits Mitte der neunziger Jahre getan: Mit vertraglichen Vereinbarungen zwischen Kommune und Wohnungsgesellschaften wurde sichergestellt, dass jeweils 50 % der zur Belegung anstehenden Wohnungen, deren Bindungen abgelaufen sind, dem Wohnungsamt für Mietervorschläge angeboten werden. Für die beiden städtischen Gesellschaften GeWeGe und GWW ist zudem festgelegt, dass für deren Wohnungsbestand die Miete den Mittelwert der zutreffenden Mietpiegelkategorie grundsätzlich nicht überschreiten darf.

A.2 Wohnungsbedarf und Nachfrage

Wiesbaden wächst weiter. Der Einwohnerzuwachs fiel in den letzten Jahren stärker aus als im umliegenden Nahbereich.

Der Trend stetigen Einwohnerwachstums ist in Wiesbaden wie in der übrigen Rhein-Main-Region ungebrochen. Mit einem Bevölkerungsplus von 2,2 % (siehe Tab. A.2) ist die Dynamik in Wiesbaden in den letzten Jahren sogar stärker ausgeprägt als im Nahbereich (+1,3 % bzw. +1,1 % bei Ausschluss von Frankfurt und Mainz, siehe Tab. C.2) und den Vergleichskommunen (siehe Tab. B.2), mit Ausnahme von Darmstadt, wo die Zuwachsrate fast gleichauf mit der hessischen Landeshauptstadt liegt¹.

Während die Entwicklung der Gesamtbevölkerung und des Wohnungsbestandes dieselben Wachstumsraten aufweisen, erhält die beständige Schrumpfung der mittleren Haushaltgröße die Wohnungsnachfrage aufrecht.

Vergleicht man die Entwicklung der Einwohnerschaft Wiesbadens mit der des Gesamtbestandes an Wohnungen, lässt sich zunächst feststellen, dass die Wachstumsraten im betrachteten Zeitraum seit der Jahrtausendwende jeweils gleichauf liegen. Relevant für die Wohnungsnachfrage ist jedoch insbesondere die Entwicklung der Haushalte. Hier ist – wie im Vorjahr – bei anhaltendem Trend zur Haushaltsverkleinerung wiederum ein sichtbar größerer Zuwachs feststellbar.

¹ Wenig aussagekräftig ist der Vergleich momentan für Frankfurt und Mainz. Die scheinbare Stagnation der Einwohnerzahl in Frankfurt im Fünfjahreszeitraum ist auf umfangreiche Registerbereinigungen zurückzuführen, die im zurückliegenden Jahr zu sinkenden Einwohnerzahlen geführt haben. Dagegen ist der starke Zuwachs in Mainz vor allem ein Effekt der eingeführten Zweitwohnsitzsteuer. Allein im Jahr 2005 konnte die benachbarte Landeshauptstadt so ein Bevölkerungsurplus von mehr als 8.000 Personen (+ 4,8 %) erzielen, während im Vorjahr ein Zuwachs von lediglich rund 700 Einwohnern zu verzeichnen war.

Insbesondere die Zahl der Einpersonenhaushalte ist in den letzten fünf Jahren überdurchschnittlich gestiegen (+ 6,8 % im Vergleich zu + 3,9 % bei allen Haushalten). So sind die Wiesbadener Haushalte mittlerweile im Schnitt auf eine Größe von genau 2 Personen „geschrumpft“, was im Fünfjahresvergleich immerhin eine Verminderung um 1 % bedeutet.

Der Trend zur Haushaltsverkleinerung macht sich zwar überall in Wiesbaden bemerkbar. Dennoch bestehen weiterhin teils erhebliche Unterschiede zwischen verschiedenen räumlichen Teilgebieten. In den „dörflich“ geprägten Vororten von Wiesbaden sind die Haushalte im Schnitt nach wie vor am größten (zwischen 2,42 in Delkenheim und 2,34 in Hessloch), während in Wiesbaden-Mitte und den angrenzenden Ortsbezirken Westend/Bleichstraße, Nordost, Südost und Rheingauviertel im Schnitt jeweils nur zwischen 1,73 und 1,86 Personen in einem Haushalt leben. Seit dem Jahr 2000 waren allerdings gerade einige der östlichen Vororte am stärksten von „Schrumpfungen“ betroffen (Breckenheim, Naurod, Medenbach, Heßloch).

In jedem fünften Wiesbadener Haushalt leben Kinder. Im mittelfristigen Trend hat deren Anzahl zwar stetig zugenommen, allerdings weniger stark als die Zahl der kinderlosen Haushalte.

*Spezielle Zielgruppen
auf dem Wohnungsmarkt:*

Als (einkommens-)schwache Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt stehen Bezieher verschiedener staatlicher Transfer- bzw. Sozialleistungen im Blickfeld des Monitorings. Im Rahmen der Neuregelung der Arbeitslosen- und Sozialhilfe hat es in diesem Bereich mit Jahresbeginn 2005 einige Veränderungen gegeben.

- *Empfänger von Wohngeld*

Die Gesetzesänderungen führten zu einem starken Rückgang der Zahl der Wohngeldempfänger. Personen, die ehemals Arbeitslosenhilfe bezogen, haben nun keinen Anspruch mehr auf Wohngeld. Sie erhalten nun im Rahmen der Leistungen nach SGB II (Arbeitslosengeld II) auch Leistungen für „Kosten der Unterkunft“. Hessenweit ist ein Rückgang der Empfängerhaushalte um 61 % im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen.

- *Empfänger von Arbeitslosengeld II („Hartz IV“)*

Zum Stand Ende 2005 gab es in der Landeshauptstadt gut 14.700 Haushalte, die Leistungen nach SGB II („Hartz IV-Empfänger“) bezogen. Dies entspricht etwa jedem 10. Wiesba-

dener Haushalt. Ganz ähnlich liegt die Quote in Frankfurt (siehe B.3). Während in Offenbach noch deutlich mehr Haushalte betroffen sind, sieht die Lage in Mainz mit 7,7 Empfängerhaushalten je 100 Wohnungen am günstigsten aus.

Insgesamt bezogen Wiesbadener „Hartz IV“-Haushalte zum Jahresende 2005 monatlich Leistungen nach SGB II in Höhe von rund 920 € (Quelle: Geschäftsbericht SGB II Amt für Soziale Arbeit). Für Wohn- und Heizkosten erhielten die betroffenen Haushalte im Schnitt einen Betrag von 385 € ausgezahlt (im Dezember 2005). Bei einer mittleren Haushaltsgröße von 1,9 Personen ist die Nachfragekraft am Wohnungsmarkt damit für diesen Personenkreis sehr stark eingeschränkt. Wie ehemals bei der Sozialhilfe sind in diesem Empfängerkreis vor allem Haushalte mit Kindern und Jugendlichen überdurchschnittlich vertreten.

- *Wohnungssuchend Registrierte (Bewerber um eine Sozialwohnung)*

Deutlich geringer geworden ist im Berichtsjahr die Zahl der Haushalte, die beim Wohnungsamt zur Vermittlung einer Sozialwohnung registriert sind. Zumindest teilweise ist dies auf umfangreiche Karteibereinigungen zurückzuführen sowie eine striktere Handhabung bei Ablehnung bzw. das Nichtreagieren auf Wohnungsvorschläge. Die Vermittlungsstelle und die Wohnungsgesellschaften berichten in den letzten Jahren von zunehmenden Schwierigkeiten in der Kontaktaufnahme mit den Bewerbern.

Es gibt jedoch wenig Anzeichen dafür, dass sich die Bedarfslage hier grundlegend gebessert hat. Vielmehr haben sich angesichts der weiter schrumpfenden Bestände an Sozialwohnungen mit Mietpreisbindung die Vermittlungschancen für diese Zielgruppe in Wiesbaden in den letzten fünf Jahren eher verschlechtert. Während zum Jahresende 2005 2.851 Haushalte auf eine Sozialwohnung warteten, wurden im gesamten Jahr nur gut 900 Sozialwohnungen zur Vermittlung frei gemeldet.

Mit 2,1 registrierten Bewerberhaushalten je 100 Wohnungen ist die Lage in Wiesbaden ähnlich wie in Frankfurt (2,0) und nur geringfügig weniger dringlich im Vergleich zu Darmstadt (2,7) (siehe Tab. B.3).

A.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Feld von Beschäftigung und Arbeitslosigkeit hat im Zuge der 2005 in Kraft getretenen Arbeitsmarkt-Reformgesetze und der damit verbundenen Neuregelungen der Leistungen bei Arbeitslosigkeit steigende Aufmerksamkeit erfahren. Allerdings sind aufgrund der Verfahrensumstellungen für den hier betrachteten Zeitraum keine gesicherten Zahlen zur Arbeitslosigkeit verfügbar. Eine Zeitreihenbetrachtung der Arbeitslosenquote ist vorerst nicht sinnvoll (vgl. auch Abschnitt A.2).

*Weiterhin eher rückläufige
Beschäftigungslage in Wiesbaden.*

Die Beschäftigungslage ist in Wiesbaden, gemessen an den vor Ort sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, weiterhin tendenziell rückläufig. Noch stärker hat sich im mittelfristigen Trend die Beschäftigtenquote innerhalb der Wiesbadener Bevölkerung reduziert, also die Zahl derjenigen, die in Wiesbaden wohnen und entweder in der Landeshauptstadt oder auch außerhalb einer versicherungspflichtigen Beschäftigung nachgehen (je Tausend Einwohner). Tendenziell verliert Wiesbaden also als Wohnstandort für Beschäftigte in der Region an Bedeutung. Gleichzeitig können weniger Wiesbadener ihre Wohnkosten sicher über Beschäftigteneinkommen bestreiten. Bei zunehmendem Trend hin zur Teilzeitbeschäftigung und sinkender Zahl von Vollzeitstellen reduzieren sich entsprechend die Arbeitseinkünfte, die dafür verwendet werden könnten.

Dennoch liegt das Kaufkraftniveau in Wiesbaden mit einem Indexwert von 116 im Bundesvergleich (=100) nach wie vor sehr hoch. Von den übrigen Rhein-Main-Städten liegen Mainz und Darmstadt dicht auf, während Offenbach wie üblich etwas schwächer ist (s. B.4). Allerdings ist davon auszugehen, dass die Kaufkraft innerhalb der Wiesbadener Bevölkerung nicht gleichmäßig stark ausgeprägt ist sowie stadträumlich betrachtet ein sehr unterschiedliches Niveau erreicht – wie bereits die Darstellung spezieller Zielgruppen in Abschnitt A.2 sichtbar macht.

A.4 Marktbewegungen und Preise

Im mittelfristigen Trend nahm die Umzugsneigung der Wiesbadener leicht zu, kurzfristig hat sie sich jedoch etwas reduziert.

Die Zahl der Wiesbadener, die innerhalb des Stadtgebiets umziehen, ist aktuell wieder etwas gesunken. Der mittelfristige Trend ist uneinheitlich. Bezogen auf die Zahl der Einwohner liegt die innerstädtische Umzugsneigung in den übrigen Rhein-Main-Städten auf sehr ähnlichem Niveau, mit Ausnahme der benachbarten Landeshauptstadt Mainz. Dort zogen 2005, wie auch im Vorjahr, deutlich weniger Einwohner um, vermutlich aufgrund der relativ hohen Eigenheimquote in den vielen eher „dörflich“ geprägten Mainzer Vororten.

Üblicherweise wird eine Zunahme der Umzugshäufigkeit als ein Zeichen der Marktentspannung gedeutet. Sind mehr (bezahlbare) Wohnungen auf dem Markt verfügbar, nutzen mehr Haushalte die Möglichkeit, ihre Wohnbedürfnisse durch einen Umzug besser zu befriedigen. Allerdings kann damit gerechnet werden, dass die Umzugsneigung zukünftig unabhängig von Anspannungstendenzen nicht geringer wird. Bereits in den letzten Jahren konnte eine generelle Verkürzung der mittleren Wohndauer an einer Wiesbadener Adresse festgestellt werden (vgl. Stadtbeobachtung aktuell Nr. 31 „Wohndauer im Wandel“). Auch in der Landeshauptstadt schlagen damit langfristige Entwicklungen zu Buche wie steigende Mobilitätsanforderungen des Arbeitsmarktes und geringere Stabilität familialer Lebensformen, die mit häufigeren Wohnungswechseln einhergehen.

Ein positiver Wanderungssaldo trägt weiterhin zu einer Zunahme der Bewohnerschaft Wiesbadens bei.

Wiesbaden wächst weiterhin durch Zuzüge. Allerdings sind sowohl im kurzfristigen wie im mittelfristigen Zeitvergleich aktuell weniger Zuzüge nach Wiesbaden registriert worden, während die Zahl der Wegzüge gleichzeitig zugenommen hat. In Folge fällt der Wanderungsgewinn nun schwächer aus, liegt aber immer noch im Plus.

Im mittelfristigen Trend sind mehr Fortzüge in den Nahbereich zu verzeichnen, während die Zuzüge von dort seltener werden.

Die meisten Zu- und Wegzüge nach bzw. von Wiesbaden gehen üblicherweise von entfernten Regionen aus bzw. haben den Fernbereich als Ziel. Diese Bedeutung der Fernwanderungen hat sich in den letzten Jahren tendenziell noch verstärkt. Während zu Beginn des Jahrtausends noch knapp 46 % aller Fortgezogenen einen neuen Wohnstandort im Nahbereich wählten, beträgt der Anteil an Nahbereichswanderern an allen Fortzügen im Jahr 2005 nur noch 40 %. Die Zahl der Fortzüge

in den Nahbereich ist kurzfristig etwas rückläufig, liegt im Berichtsjahr jedoch immer noch um fast 4 % höher als noch im Jahr 2000. Im gesamten Fünfjahreszeitraum summieren sich die Wanderungsverluste mit dem Nahbereich auf rund 1.900 Einwohner.

*„Suburbanisierung“ hält an,
ist momentan aber etwas
schwächer ausgeprägt.*

In der Diskussion um Bevölkerungsverluste an den „Suburbanen Raum“ rücken vor allem solche Zu- und Fortzüge in den Blickpunkt, die innerhalb des geographisch definierten Nahbereichs (Umkreis von bis zu 50 km um Wiesbaden) in bestimmten nicht-städtischen Teilregionen - hier als „Umland“ bezeichnet - stattfinden. Hier kann bei den Fortzügen erfreulicherweise eine rückläufige Tendenz festgestellt werden. Allerdings hat sich die Zahl der Zuzüge aus diesen Umlandgemeinden in den letzten Jahren noch weitaus stärker reduziert, so dass der Wanderungsverlust 2005 im Vergleich zum Vorjahr zwar etwas schwächer ausfällt, aber immer noch nahezu doppelt so hoch ausfällt wie fünf Jahre zuvor. Insgesamt hat Wiesbaden von 2000 bis 2005 rund 2.750 Einwohner an das Umland „verloren“.

Wanderungsgewinne konzentrieren sich vor allem auf die Altersgruppen zwischen 18 und 29 Jahren und Einpersonenhaushalte. Unter den Fortziehenden sind Haushalte mit Kindern etwas stärker vertreten als unter den Zuziehenden - mit Ausnahme der Alleinerziehenden.

Preisentwicklung in Hessen

Wohnen ist für die Einwohner Hessens laut Verbraucherpreisstatistik in den letzten fünf Jahren deutlich teurer geworden: Während der Gesamtindex der Verbraucherpreise in Hessen seit 2000 um 7 % zulegte, stiegen der Index für die Rubrik „Wohnung, Wasser, Strom, Brennstoffe“ sogar um 10 %. Dies ist allerdings hauptsächlich auf die steigenden Energiepreise zurückzuführen. Die Nettomieten weisen im Vergleichszeitraum eine Steigerungsrate von „nur“ 6,5 % auf.

Mietpreise in Wiesbaden

Im Unterschied dazu zeigt sich die Mietpreisentwicklung in Wiesbaden bei Neuvermietungen momentan stagnierend bis leicht rückläufig. Seit 2000 fällt die Preissteigerung mit 4 % deutlich schwächer aus als die allgemeine Entwicklung der Verbraucherpreise (+ 7 %). Dies deutet auf eine allgemeine Marktentspannung im Mietwohnungsbereich hin. Aktuell werden Mietwohnungen mit knapp 7,78 € netto/kalt angeboten,

über alle Wohnlagen, Baualtersstufen und Ausstattungsqualitäten hinweg betrachtet. Wie im Vorjahr ist lediglich ein Viertel der angebotenen Wohnungen zu einem Mietpreis unter 7 € zu haben.

Für das günstigste Segment auf dem freien Mietmarkt (diejenigen annoncierten Mietwohnungen, die im unteren Viertel der Preisverteilung liegen) fällt die Teuerung im Fünfjahresverlauf allerdings etwas stärker aus als im Mittel aller geforderten Preise. Durch leicht u-förmige Verläufe sind die Mietpreistrends statistisch nicht signifikant.

*Preisvorteil
bei Umlandmieten unverändert.*

Nach wie vor werden Mietwohnungen außerhalb der Stadtgrenzen deutlich günstiger angeboten. Im Jahr 2005 betrug der Preisvorteil von Wohnungsangeboten im Umland gegenüber dem Stadtgebiet gut 12 %, bei einem mittleren Quadratmeterpreis von 6,87 € (Quelle: Wohnungsannoncen im Wiesbadener Kurier, nicht in den Tabellen dargestellt). Dieser Preisabstand zur Landeshauptstadt ist in den letzten 10 Jahren nahezu unverändert geblieben. In Verbindung mit Wohnungs-, Lage- und Umfeldqualitäten – stellt das Preisgefälle unverändert einen Anreiz für Haushalte dar, sich bei Wohnstandortentscheidungen gegen Wiesbaden zu entscheiden.

Im preiswerten Mietmarktsegment der Sozialwohnungen liegen die Quadratmeterpreise bei verfügbaren Wohnungen bei ca. 4 - 5 €.

Im preiswerten Mietmarktsegment der noch vorhandenen Sozialwohnungsbestände lagen die Preise bei Bezug in 2005 zwischen 4 – 5 € pro Quadratmeter. Zum Vergleich: Im aktuellen Mietspiegel wird für eine Wohnung mittlerer Größe (ca. 80 Quadratmeter) in mittlerer Wohnlage im günstigsten Fall eine Vergleichsmiete von 6,80 € ausgewiesen.

*Vergleich der Maklermieten
auf Basis von Expertenschätzungen
des IVD.*

Die von Maklern bei Neuverträgen registrierten Mietpreise sind in allen betrachteten Rhein-Main-Städten recht hoch (siehe Tab. B.4). Wiesbaden liegt hier etwa gleich auf mit Frankfurt. Mainz ist zwar im Segment der Altbauwohnungen etwas günstiger, Neubauwohnungen werden jedoch von den Maklern beider Landeshauptstädte im Schnitt zum gleichen Quadratmeterpreis vermietet. Ein insgesamt noch höheres Preisniveau wird in Darmstadt erreicht, während Offenbach weiterhin der günstigere Wohnstandort bleibt.

Während die Mietpreisentwicklung in Wiesbaden momentan zum Stillstand gekommen zu sein scheint, hat sich die Zahl der Räumungsklagen erfreulicherweise im Vergleich zum Vorjahr kurzfristig etwas reduziert. Der mittelfristige Trend deutet jedoch nach wie vor auf eine steigende Zahl betroffener Haushalte hin, die ihren Mietverpflichtungen nicht nachkommen.

A.5 Grundstücke und Immobilien

Gemessen an der Anzahl der Kaufverträge, die der städtische Gutachterausschuss registriert hat, ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien 2005 spürbar gestiegen. Auch die Preise, die gezahlt wurden, liegen im Schnitt etwas höher - mit Ausnahme der wiederverkauften Eigentumswohnungen, die mit einem Quadratmeterpreis von 1.790 € erstmals seit einigen Jahren günstiger zu haben sind.

Bauland kurzfristig deutlich teurer, im mittelfristigen Trend uneinheitlich.

Die extreme Steigerung von über 100 % bei den Verkäufen von Wohnbauland ist allerdings hauptsächlich ein Effekt des außergewöhnlich niedrigen Vorjahreswertes, während im Vergleich zum längerfristigen Trend aktuell keine auffallend große Anzahl von Käufen registriert wurde. Die kurzfristig überdurchschnittliche Preissteigerung geht hauptsächlich auf eine (insgesamt kleine) Anzahl von Verkäufen relativ teurer Bodenflächen zurück, während bei der Mehrzahl der Käufe nach wie vor weniger als 450 € pro Quadratmeter gezahlt wurde. Der mittelfristige Preistrend für Wohnbauland ist, wie für die übrigen betrachteten Wohnimmobilien, uneinheitlich.

„Gebrauchte“ Eigentumswohnungen sind im Schnitt günstiger und gewinnen an Marktbedeutung.

Die allgemeine Belebung des Immobilienmarktes ist vermutlich stark bedingt durch das endgültige Auslaufen der Eigenheimzulage zum Jahresende 2005. Besonders profitiert hat der Teilmarkt der Eigentumswohnungen mit einer Zunahme der Kaufverträge um ca. 16 % gegenüber dem Vorjahr. Mit einem Plus von mehr als 170 Kaufobjekten wurden vor allem mehr „Gebrauchtwohnungen“ umgesetzt. Stabil auf hohem Niveau blieben auch die Verkaufszahlen von Wohnungen, die neu in Eigentum umgewandelt wurden – ein Marktsegment, das in Wiesbaden in den letzten Jahren stetig an Bedeutung zugelegt hat. Mit einem mittleren Quadratmeterpreis von 1.790 € bzw. 1.640 € sind diese beiden Typen von Eigentumswohnungen im Stadtgebiet nach wie vor deutlich günstiger zu erwerben als

Neubauwohnungen, für die 2005 im Schnitt ein Quadratmeterpreis von ca. 2.500 € zu bezahlen war. Dieses Marktsegment dürfte also vor allem von Käuferschichten nachgefragt werden, die nicht ganz so finanzstark sind. Je nach Wohnungsausstattung und Lage im Stadtgebiet verteilte sich die Nachfrage jedoch auch im Bereich der Neubauwohnungen auf sehr unterschiedliche Preisklassen – während in Klarenthal neu fertig gestellte Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 80 qm zu einem mittleren Kaufpreis von 1.900 € je Quadratmeter erworben werden konnten, wurde in Nordost für eine Wohnung der gleichen Größenklasse im Schnitt weit mehr als 3.000 € je Quadratmeter bezahlt.

Mit dem Wegfallen der Eigenheimzulage und der anhaltend geringen Bautätigkeit ist damit zu rechnen, dass das Marktsegment der gebrauchten und umgewandelten Eigentumswohnungen zukünftig weiter an Bedeutung gewinnt – zum einen aufgrund des geringeren quantitativen Angebots von Neubauwohnungen, zum anderen wegen der günstigeren Preise.

Fazit


Der Wiesbadener Wohnungsmarkt wird weiterhin von uneinheitlichen Entwicklungstrends gekennzeichnet. Einerseits deuten die stagnierenden bis rückläufigen Mietpreise sowie die gestiegene Umzugshäufigkeit momentan auf Entspannungstendenzen hin.

Andererseits bleibt der Nachfragedruck bestehen bzw. wird sich voraussichtlich in einzelnen Segmenten zukünftig weiter verstärken. Zum einen hat sich der Wohnungsbestand aufgrund der geringen Neubautätigkeit der letzten Jahre quantitativ gesehen vergleichsweise schwach weiterentwickelt. Zum anderen haben die Zahl der Haushalte und der Wohnflächenkonsum pro Person stetig weiter zugenommen und werden voraussichtlich auch weiter steigen. Zudem ist zu erwarten, dass die Wohnbedürfnisse auch qualitativ gesehen weiter steigen. Zusätzlich gibt es im niedrigen Preissegment wenig Aussicht auf Marktentspannung: Während die Sozialwohnungsbestände weiterhin schrumpfen und das untere Preissegment im

freien Mietwohnungsmarkt in den letzten Jahren überdurchschnittlich stark von Preissteigerungen betroffen war, ist zu erwarten, dass sich die Zahl derjenigen, die auf dem Wohnungsmarkt nur schwache Nachfragekraft besitzen (etwa aufgrund geringen Einkommens oder ungesicherter Beschäftigungssituation) eher zu- als abnimmt, zumindest aber als stabile Größe erhalten bleibt. Für diese Bevölkerungsgruppe wird es also voraussichtlich zunehmend schwieriger, sich aus eigener Kraft angemessen auf dem Wohnungsmarkt zu versorgen.

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 (2004 - 2005) bzw. im 5-Jahreszeitraum (2000 - 2005).
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 2000-2005 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>
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>
<p>Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung</p> <div style="text-align: right;">  </div>	

Ausgewählte Daten für Wiesbaden

	2005	Veränderung zum Vorjahreswert		2000 - 2005	
		abs.	%	%	Trend ¹⁾
A.1 Wohnungsangebot					
Wohnungsbestand insgesamt	138 187	+ 333	+ 0,2 %	+ 2,2 %	↗
Sozialwohnungen (1. Förderweg)	10 881	- 342	- 3,0 %	- 16,3 %	↘
Anteil an allen Wohnungen	7,9 %	x	- 0,3 %*	- 1,7 %*	↘
vermittelbare (frei gemeldete) Sozialwohnungen...	919	- 22	- 2,3 %	- 26,1 %	↘
Mietwohnungen in Bestand der Wiesbadener Wohnungsbaugesellschaften ²⁾	31 544	n.v.		n.v.	
Anteil an allen Wohnungen	22,8 %	n.v.		n.v.	
preisgebundene Wohnungen	11 714	n.v.		n.v.	
Anteil an allen Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaften	37,1 %	n.v.		n.v.	
Fertig gestellte Wohnungen (Neubau)	407	- 211	- 34,1 %	- 55,6 %	⇒
in 1- und 2-Familienhäusern	125	- 97	- 43,7 %	- 10,7 %	⇒
Anteil an allen neu fertig gestellten Wohnungen ..	30,7 %	x	- 5,2 %*	+ 15,4 %*	⇒
Eigentumswohnungen	204	- 125	38,0 %	- 61,2 %	⇒
Bauintensität (Fertig gestellte Wohnungen je 1.000 im Bestand)	2,9	- 1,5	- 34,3 %	- 56,7 %	⇒
Baugenehmigungen Wohnungen (Neubau)	590	+ 92	+ 18,5 %	+ 14,1 %	⇒
Wohnfläche pro Einwohner	39,2 m²	-	-	+ 1,0 %	↗
pro Wohnung im Bestand	77,6 m²	+ 0,1	+ 0,1 %	+ 0,9 %	↗
pro fertig gestellter Neubauwohnung	107,0 m²	+ 4,1	+ 4,0 %	+ 33,3 %	⇒
A.2 Wohnungsbedarf und -nachfrage					
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	273 626	+ 1 035	+ 0,4 %	+ 2,2 %	↗
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,00	- 0,01	- 0,5 %	- 1,0 %	↘
Zahl der Haushalte	138 731	+ 1 354	+ 1,0 %	+ 3,9 %	↗
Einpersonenhaushalte	62 753	+ 1 095	+ 1,8 %	+ 6,8 %	↗
Haushalte mit Kindern	28 419	+ 165	+ 0,6 %	+ 3,3 %	↗
Bewerberhaushalte für Sozialwohnungen	2 851	- 657	- 18,7 %	- 13,6 %	⇒
je 100 Haushalte in Wiesbaden	2,1	- 0,5	- 19,5 %	- 16,8 %	⇒
Haushalte, die allgemeines Wohngeld beziehen	1 856	- 4 071	- 68,7 %	- 41,2 %	⇒
je 100 Haushalte in Wiesbaden	1,3	- 3,0	- 69,0 %	- 43,5 %	⇒
A.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen					
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (zum 30.09.)	120 514	- 623	- 0,5 %	- 2,3 %	↘
am Wohnort je 1.000 Einwohner im Alter von 18- unter 65 J. (Erwerbsquote)	501	- 11	- 2,1 %	- 6,5 %	↘

Stand: jeweils zum 31.12. bzw. Jahreswerte

x Angabe nicht sinnvoll

* Angabe in %-Punkten

n.v. = nicht verfügbar

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) GWH, GWW, GeWeGe, SEG, Geno 50, Naussauische Heimstätte, GSW, Wohnbau Mainz, ZVK-SokaBau



Ausgewählte Daten für Wiesbaden

	2005	Veränderung zum Vorjahreswert		2000 - 2005	
		abs.	%	%	Trend ¹⁾
A.4 Marktbewegungen und Preise					
Innerstädtische Umzüge	21 885	- 622	- 2,8 %	+ 1,8 %	⇒
je 1.000 Einwohner	80,0	- 2,6	- 3,1 %	- 0,2 %	⇒
Wanderungsgewinn / -verlust ³⁾	+ 1 008	- 140	- 12,2 %	- 5,8 %	⇒
Zuzüge aus dem Nahbereich ⁴⁾	5 353	- 213	- 3,8 %	- 2,7 %	⇒
Fortzüge in den Nahbereich ⁴⁾	5 733	- 99	- 1,7 %	+ 3,7 %	⇒
Anteil Fortzüge in den Nahbereich ⁴⁾ an allen Fortzügen	40,3 %	x	- 3,0 %*	- 5,4 %*	⇒
Zuzüge aus dem Umland ⁵⁾	2 654	- 37	- 1,4 %	- 9,5 %	⇒
Fortzüge in das Umland ⁵⁾	3 095	- 192	- 5,8 %	- 2,1 %	⇒
Anteil Fortzüge in das Umland ⁵⁾ an allen Fortzügen	21,7 %	x	- 2,7 %*	- 4,4 %*	⇒
Verbraucherpreisindex Hessen insges. (2000 = 100)	107,1	x	+ 1,6 %	+ 7,1 %	↗
Index Wohnung, Wasser, Strom, Brennstoffe	110,0	x	+ 0,9 %	+ 10,0 %	↗
Index Netto-Mieten	106,5	x	+ 0,9 %	+ 6,5 %	↗
Mieten bei Neuvermietung (Nettokaltmiete, Median)	7,78€/m²	- 0,10	- 1,3 %	+ 4,3 %	⇒
unteres Quartil (25 %)	7,00€/m²	- 0,03	- 0,4 %	+ 5,3 %	⇒
Räumungsklagen aufgrund von Mietschulden	551	- 82	- 13,0 %	+ 4,4 %	⇒
Zwangsräumungen aufgrund von Mietschulden	288	- 85	- 22,8 %	- 13,5 %	⇒
A.5 Grundstücke und Immobilien					
Baureifes Land (Wohnbauland)					
Kauffälle	87	+ 48	+ 123,1 %	+ 17,6 %	⇒
Durchschnittspreise	527	+ 64	+ 13,8 %	+ 18,2 %	⇒
Freistehende Einfamilienhäuser					
Kauffälle	66	- 7	- 9,6 %	- 25,0 %	⇒
Durchschnittspreise	538	+ 4	+ 0,7 %	+ 21,4 %	⇒
Eigentumswohnungen Neubau Erstverkauf					
Kauffälle	308	+ 42	+ 15,8 %	+ 7,7 %	⇒
Durchschnittspreise	2 495	+ 8	+ 0,3 %	- 3,8 %	⇒
Eigentumswohnungen Wiederverkäufe					
Kauffälle	703	+ 174	+ 32,9 %	+ 22,0 %	⇒
Durchschnittspreise	1 791	- 69	- 3,7 %	- 5,9 %	⇒
Eigentumswohnungen Erstverkauf nach Umwandlung von Mietwohnungen					
Kauffälle	624	+ 11	+ 1,8 %	+ 376,3 %	↗
Durchschnittspreise	1 638	+ 11	+ 0,7 %	- 13,1 %	⇒

Stand: jeweils zum 31.12. bzw. Jahreswerte

x Angabe nicht sinnvoll
* Angabe in %-Punkten

- 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.
- GWH, GWW, GeWeGe, SEG, Geno 50, Naussaisische Heimstätte, GSW, Wohnbau Mainz GmbH, ZVK-SokaBau
- Fortzüge einschließlich Registerbereinigungen
- Nahbereich: Räumliche Region im Umkreis von bis zu 50 km um Wiesbaden.
- 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	138 187	350 454	75 517	58 367	100 206
Entwicklung 2000 - 2005	+ 2,2 %	+ 3,0 %	+ 2,5 %	+ 1,8 %	+ 3,1 %
Wohnungen je 1.000 Einwohner	505	538	543	493	518
Anteil 1-2 Familienhäuser an allen Wohngebäuden	61,9 %	50,1 %	64,8 %	55,6 %	71,5 %
Anteil Wohnungen in 1-2 Familienhäusern an allen Wohnungen	20,6 %	13,1 %	24,5 %	16,6 %	26,2 %
Anteil Sozialwohnungen an allen Wohnungen	7,9 %	8,9 %	6,5 %	7,8 %	5,3 %
Anteil fertig gestellte Wohnungen in 1-2-Familienhäusern an allen Wohnungsfertigstellungen	30,7 %	16,4 %	46,4 %	22,0 %	36,0 %
Bauintensität 2005 (fertig gestellte Wohnungen je 1.000 Wohnungen im Bestand)	2,9	7,1	7,4	2,1	4,1
mittlere Bauintensität 2000- 2005	4,5	5,6	5,4	3,8	7,2
Wohnfläche					
pro Einwohner	39,2 m²	37,0 m ²	41,5 m ²	35,8 m ²	39,7 m ²
pro Wohnung	77,6 m²	68,8 m ²	76,5 m ²	72,7 m ²	76,5 m ²
B.2 Bevölkerung					
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	273 626	651 583	139 103	118 383	193 343
Entwicklung 2000 - 2005	+ 2,2 %	+ 0,1 %	+ 2,1 %	+ 1,5 %	+ 6,6 %
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	2,1	2,0	2,7	n.v.	n.v.
je 100 Sozialwohnungen im Bestand	26,2	23,0	41,2	n.v.	n.v.
Empfängerhaushalte von Arbeitslosengeld II („Hartz IV“) je 100 Wohnungen	10,7	10,1	8,1	15,6	7,7
B.4 Marktanspannung und Preise					
Kaufkraft (BRD = 100)	116,0	110,4	113,9	104,0	115,2
Innerstädtische Umzüge je 1.000 Einwohner	80,0	78,5	75,8	79,7	70,0
Leerstand vermieteter Geschosswohnungen (2004)					
Leerstandsquote	1,5 %	2,5 %	1,2 %	2,6 %	1,0 %
Index (BRD = 100)	38	63	30	67	25
Maklermieten					
Neubau, mittlerer Wohnwert (Neuvermietung)	8,50 €/m²	8,20 €/m ²	9,00 €/m ²	7,00 €/m ²	8,50 €/m ²
Altbau (bis 1948), mittlerer Wohnwert (Wiedervermietung)	7,30 €/m²	7,80 €/m ²	8,00 €/m ²	5,80 €/m ²	6,50 €/m ²
Durchschnittspreise					
Wohnbauland	527 €/m²	414 €/m ²	357 €/m ²	400 €/m ²	367 €/m ²
Eigentumswohnungen Neubau	2 495 €/m²	2 610 €/m ²	2 883 €/m ²	n.v.	2 394 €/m ²
Eigentumswohnungen Wiederverkauf	1 791 €/m²	1 872 €/m ²	1 797 €/m ²	n.v.	n.v.
Einfamilienhäuser, freistehend	538 TSD €	423 TSD	342 TSD	(334 TSD €)	333 TSD €
Reihenmittelhäuser	264 TSD €	265 TSD	257 TSD	(262 TSD €)	276 TSD €

Stand: jeweils zum 31.12.204 bzw. Jahreswerte 2004


n.v. = nicht verfügbar

() = Werte normiert nach Baujahr (ab 1985), Grundstücksgröße (500 m² Einfamilienhaus, 300 m² Reihenhaus)
und Wohnfläche (160 m² Einfamilienhaus, 120 m² Reihenhaus)

Wiesbaden im Vergleich zum Nahbereich ¹⁾			
	WI	Nahbereich ohne die Städte Frankfurt und Mainz	Nahbereich insgesamt
C.1 Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand insgesamt	138 187	686 520	1 137 180
Entwicklung 2000 - 2005	+ 2,2 %	+ 4,3 %	+ 3,8 %
Anteil Wohnungen in 1-2 Familienhäusern an allen Wohnungen	20,6 %	58,7 %	41,8 %
Fertig gestellte Wohnungen (Neubau)	407	5 034	7 935
Anteil fertig gestellte Wohnungen in 1-2-Familienhäusern an allen Fertigstellungen	30,7 %	66,0 %	48,9 %
Bauintensität 2005 (fertig gestellte Wohnungen je 1 000 Wohnungen in Bestand)	2,9	7,3	7,0
mittlere Bauintensität 2000 - 2005	4,5	8,0	7,2
C.2 Bevölkerung			
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	273 626	1 519 186	2 364 112
Entwicklung 2000 - 2005	+ 2,2 %	+ 1,1 %	+ 1,3 %
Einwohner je Wohnung	2,0	2,2	2,1

Stand: jeweils zum 31.12.2005 bzw. Jahreswerte 2005

1) Nahbereich: Umkreis von bis zu 50 km in Wiesbaden
(= 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)



Quellen		
Teilbereich/ Indikator	Quelle Wiesbaden	Quelle Interkommunaler Vergleich/ Nahbereich
A.1 Wohnungsangebot		
Wohnungsbestand, Baufertigstellungen	Hessisches Statistisches Landesamt (HSL) Bau-tätigkeitsstatistik, eigene Fortschreibung Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung	HSL, Stat. Landesamt Rheinland-Pfalz
Sozialwohnungen (1. Förderweg)	Wohnungsamt FEBAG, Berechnung Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung	Wohnungsämter der jeweiligen Städte
A.2 Wohnungsbedarf und -nachfrage		
Bevölkerung	Bestandsdatensatz ‚Einwohnerwesen‘	Statistische Ämter der jeweiligen Städte HSL, Stat. Landesamt Rheinland-Pfalz
Haushalte	Schätzung mithilfe eines Zuordnungsverfahrens auf Grundlage des Einwohnerregisters, nur Privathaushalte, Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung	n.e.
Bewerberhaushalte für Sozialwohnungen	Wohnungsamt FEBAG, Berechnung Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung	Wohnungsämter der jeweiligen Städte
Haushalte, die allgemeines Wohngeld beziehen	HZD, eigene Berechnung Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung	HSL, Stat. Landesamt Rheinland-Pfalz (für 2005 noch nicht verfügbar)
Empfängerhaushalte von Arbeitslosengeld II	Amt für Soziale Arbeit, Geschäftsbericht SGB II	Bundesagentur für Arbeit
A.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen		
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Bundesagentur für Arbeit	n.e.
A.4 Marktbewegungen und Preise		
Wanderungen	Bewegungsdatensatz ‚Einwohnerwesen‘	Statistikämter der jeweiligen Städte
Verbraucherpreisindex Hessen	HSL	n.e.
Mieten bei Neuvermietung	Mietwohnungsannoncen im Wiesbadener Kurier, eigene Berechnung Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung	n.e.
Maklermieten	Immobilienverband Deutschland (IVD)	IVD
Räumungsklagen und Zwangsräumungen	Wohnungsamt, Fachstelle für Wohnungssicherung	n.e.
Kaufkraft	GfK	GfK
Leerstand vermieteter Geschosswohnungen	Techem-Empirica-Index, Empirica Institut	Techem-Empirica-Index, Empirica Institut
A.5 Grundstücke und Immobilien		
Kauffälle und Preise	Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Wiesbaden, Jahresbericht 2005	Gutachterausschüsse der jeweiligen Städte
n.e. = nicht ermittelt		

Informierte wissen mehr ...



Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung
Wilhelmstraße 32 | 65183 Wiesbaden

Telefon 06 11 | 31 54 34
E-Mail dokumentation@wiesbaden.de



www.wiesbaden.de/statistik