



2007



Amt für Wahlen,
Statistik und Stadtforschung
Amt für Soziale Arbeit

Herausgeber

Landeshauptstadt Wiesbaden
Amt für Wahlen,
Statistik und Stadtforschung
und
Amt für Soziale Arbeit
- November 2007

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



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. Das Monitoring zum Wiesbadener Wohnungsmarkt

Das Monitoring zum Wiesbadener Wohnungsmarkt liefert einen komprimierten Überblick über die wichtigsten Daten und Trends zum Wohnungsmarkt in Wiesbaden. 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 (2001 - 2006)
- die Position Wiesbadens in der Rhein-Main-Region mit den Vergleichsstädten Frankfurt, Mainz, Offenbach und Darmstadt (Tab. B.1 bis B.4)
- die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Bevölkerung im angrenzenden Nahbereich (Tabellen C.1 und C.2).

Die Indikatoren des Monitoring gliedern sich in fünf Teilbereiche:

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

Mit dem vorliegenden Jahresbericht wird das Datenset mittlerweile zum dritten Mal aktualisiert. Die Darstellung der allgemeinen Trendentwicklung (Abschnitt 2 A1 bis A5) wird ergänzt durch eine Kommentierung aus Perspektive des Sozialdezernates (Abschnitt 3). Hier liegt der Fokus insbesondere auf den Bedarfen spezieller Nachfragegruppen am Wiesbadener Wohnungsmarkt.

2. Ergebnisse

A.1 Wohnungsangebot

Die Neubautätigkeit bleibt auf niedrigem Niveau. Der rückläufige Trend konnte 2006 erstmals gestoppt werden.

Der Zuwachs an Wohnungen in Wiesbaden ist weiterhin nur mäßig. Zwar ist 2006 im Vorjahresvergleich prozentual gesehen ein kräftiges Plus bei den neu fertig gestellten Wohnungen zu verzeichnen. Absolut betrachtet liegt die Zahl von 464 neuen Wohnungen jedoch nur unwesentlich höher als im Jahr 2005, als die Baufertigstellungen auf den Tiefststand von nur 407 neuen Wohneinheiten gesunken waren - so wenig wie nie zuvor in den letzten 20 Jahren.

Seit 2001 ist somit ein Plus von knapp 3.000 Wohnungen (+ 2,2 %) im Wiesbadener Bestand zu verzeichnen. Im gleichen Zeitraum „wuchs“ die Landeshauptstadt jedoch um mehr als 5.000 zusätzliche Haushalte (+ 3,8 %).

Stellt man die Zahl der Haushalte der Zahl der Wohnungen gegenüber, ergibt sich - bei Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 2 % - ein rein rechnerisches Defizit von etwas mehr als 4.000 Wohnungen. Entsprechend mehr Wohnungen wären erforderlich, damit man von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt sprechen könnte. 2001 lag dieses Defizit bei rund 1.800 Wohnungen - die „Versorgungslücke“ hat sich seitdem kontinuierlich vergrößert.

Im Vergleich mit den übrigen Rhein-Main-Städten (siehe B.1 und Bild 1) ist der Zuwachs des Wohnungsbestandes innerhalb der letzten fünf Jahre lediglich in Offenbach schwächer ausgefallen (+ 1,6 %). In Frankfurt dagegen konnte die Zahl der Wohnungen im gleichen Zeitraum um 3,2 % gesteigert werden.

Immerhin ist bei den Baugenehmigungen auch für Wiesbaden aktuell ein leichter Aufwärtstrend zu erkennen: Fast 10 % steigerten sich diese gegenüber dem Vorjahr, reichen damit jedoch bei weitem nicht an die rege Bautätigkeit der 1990er Jahre heran.

Auch im Vergleich zu den übrigen Rhein-Main-Städten ist die Bautätigkeit in Wiesbaden schwach.

Ähnlich gering wie in Wiesbaden ist die Bauintensität (3,3 Fertigstellungen je 1.000 Bestandswohnungen) mittlerweile auch in Offenbach (3,0) und in Mainz (3,1) (siehe Tabelle B.1 und Bild 1). In den Vorjahren wurden zumindest in der benachbarten Landeshauptstadt noch deutlich mehr neue Wohnungen fertig gestellt, so dass über den Fünfjahreszeitraum betrachtet nur Offenbach ähnlich schwach abschneidet wie Wiesbaden. Stärker dagegen ist die Bautätigkeit aktuell wie auch im Vorjahr in Darmstadt ausgeprägt (6,4), dicht gefolgt von Frankfurt (6,0).

Die Entwicklung im Nahbereich

Wie in Tabelle C.1 sowie Bild 1 zu erkennen, wird im nahen Umkreis von ca. 50 km um Wiesbaden deutlich mehr gebaut als in der Landeshauptstadt - insbesondere wenn man nur die nicht-städtischen Kreise betrachtet. Die Bauintensität liegt dort mit im Schnitt sieben neu fertig gestellten Wohnungen je 1.000 bestehender Wohnungen doppelt so hoch.

Die Bauintensität im Nahbereich hat auch abgenommen, liegt aber weiter auf höherem Niveau als in Wiesbaden.

Der Abstand zur Landeshauptstadt ist jedoch etwas geringer geworden, da die Zahl der Fertigstellungen jenseits der Stadtgrenze in den letzten 5 Jahren noch stärker abgenommen hat (- 19,3 %) als in Wiesbaden (- 14,4 %). Im eher ländlichen Raum (ohne die Stadtgebiete Mainz und Frankfurt) betrug der Rückgang sogar - 30 %. Die Entwicklung der einzelnen Kreise ist dabei durchaus heterogen: Relativ stabil gehalten bzw. sogar leicht zugelegt hat die Bauintensität seit 2001 in den Kreisen Mainz-Bingen und Groß-Gerau. Diese weisen 2006 mit 9 bzw. 9,7 die höchste Bauintensität auf. Dabei hatte Groß Gerau im Kreisvergleich 2001 noch den zweitniedrigsten Wert. In den übrigen Kreisen ist die Tendenz dagegen stark rückläufig. Besonders fällt dabei der Kreis Alzey-Worms auf, wo die Bauintensität von einem ehemaligen Spitzenwert von 16 Neubauwohnungen je 1.000 Bestandswohnungen im Jahr 2001 auf nur mehr 5,3 im Jahr 2006 zurückgegangen ist. Hier scheint sich ein Sättigungs- bzw. Nachholeffekt abzuzeichnen, wonach sich die Bautätigkeit verlagert von Kreisen mit ehemals reger Bautätigkeit in solche Kreise, in denen

zuvor weniger gebaut wurde. Eine Ausnahme bildet dabei allerdings der Rhein-Lahn-Kreis: Dieser liegt 2001 ebenso wie 2006 im Hinblick auf die Bauintensität an vorletzter Stelle unter den nichtstädtischen Kreisen.

Trotz reger Bautätigkeit verzeichnen nicht alle Kreise auch entsprechende Bevölkerungsgewinne (siehe Abschnitt A.2, S. 9).

Neubauwohnungen sind in den letzten Jahren vor allem in Dotzheim, Biebrich und Schierstein entstanden.

Innerhalb Wiesbadens verteilt sich die Neubautätigkeit sehr unterschiedlich über das Stadtgebiet. Seit 2001 aufsummiert entstanden die meisten Neubauwohnungen in Dotzheim (624 Wohnungen), Biebrich (307) und Schierstein (319). Insgesamt mehr als 200 neue Wohnungen kamen in diesem Zeitraum außerdem in Nordost, dem Rheingauviertel und Kastel auf den Markt. Fast keine Zugänge durch Neubau gab es dagegen in den Innenstadtbezirken Mitte und Westend sowie den Ortsteilen Heßloch, Rambach und Amöneburg.

Hohe Bauintensität in Auringen, geringe in Heßloch, Delkenheim und Rambach

Relativ gesehen, also in Bezug auf den jeweiligen Wohnungsbestand der (unterschiedlich großen) Ortsbezirke wurde der städtische Schnitt von 3,9 Fertigstellungen je 1.000 Bestandswohnungen neben Dotzheim (9,2) und Schierstein (11,0) am stärksten von Auringen übertroffen (11,3). Eine relativ hohe Bauintensität innerhalb der letzten fünf Jahre wiesen zudem Igstadt (6,7) und Kastel (6,2) auf. Unterdurchschnittlich war die Bauintensität dagegen nicht nur in den bereits stark verdichteten Innenstadtgebieten von Mitte und Westend (beide 0,2), sondern auch in Heßloch, Delkenheim, Bierstadt (jeweils unter 1,0) und Rambach (2,0).

Wenige neue Wohnungen in Form des klassischen Mietwohnungsbaus

Weiterhin schwach bleiben die Neuzugänge im Bereich des Mietwohnungsbaus. Auch 2006 wurde jede zweite Wiesbadener Neubauwohnung als Eigentumswohnung fertig gestellt. Etwa ein Drittel aller neuen Wohneinheiten kommt im Segment der Ein- bis Zweifamilienhäuser auf den Markt. Die Struktur der Neubaugänge ist im gesamten Fünfjahreszeitraum ähnlich geprägt: Das tendenziell preiswertere Segment des Geschoss-Mietwohnungsbaus hat sich nicht spürbar erweitert.

*Rückgang preisgebundener und
vermittelbarer Sozialwohnungen*

Nicht erst seit dem hier betrachteten Zeitraum ab 2001 (- 12 %) ist der Trend beim quantitativen Angebot an Sozialwohnungen durchweg rückgängig. Das stetige Schrumpfen der Sozialwohnungsbestände, das sich mit Ablauf weiterer Bindungsfristen sukzessive abzeichnet, schränkt die kommunalen Möglichkeiten immer weiter ein, die vorgemerkten wohnungssuchenden Haushalte in preisgünstigen Wohnraum vermitteln zu können. Bei dieser Zielgruppe handelt es sich in der Regel um Haushalte, die sich nicht bzw. nur schlecht selbst am Wohnungsmarkt versorgen können. Entsprechend reduzierten sich die zur Belegung verfügbaren Wohnungen im Jahr 2006 auf 890 Wohnungen, die zu Preisen zwischen 4,50 € und 5,00 € je Quadratmeter (Nettokaltmiete) angeboten werden. Dem stehen rund 2.700 wohnungssuchende Haushalte gegenüber.

*Abnahme
der räumlichen Konzentration
der Sozialwohnungsbestände*

Gleichzeitig werden auch die Standorte mit größeren Sozialwohnungsbeständen weniger, d. h. die Optionen, Wohnungen neu zu belegen, beschränken sich auf diese reduzierte Zahl von Wohngebieten. Mehr als 300 Sozialwohnungen weisen nur noch das Bergkirchenviertel, Klarenthal-Nord, Klarenthal-Süd, Erbenheim-Mitte, Erbenheim-Hochfeld, Parkfeld, Sauerland, Schelmengraben, Schierstein-Mitte, Krautgärten und Uthmannstraße auf. In früheren Jahren verfügten auch die Gebiete Gräselberg, die Siedlung Kostheim und Freudenberg noch über entsprechend große Sozialwohnungsbestände.

In neuen Kooperationen mit den ehemals gemeinnützigen bzw. größeren Wohnungsunternehmen liegen die Chancen für die Kommune, eine angemessene Wohnungsversorgung für die beschriebene Zielgruppe zu unterstützen. Diese Unternehmen bewirtschaften größtenteils die Wohnungsbestände, die mittlerweile aus der Preisbindung heraus gefallen sind und gewinnen daher auch auf dem (freien) Wohnungsmarkt immer größere Bedeutung als Anbieter im günstigen bis mittleren Preissegment.

*Veränderungen
in den Beständen
der Wohnungsunternehmen*

In Wiesbaden sind mit rund 31.000 Einheiten momentan etwas mehr als ein Fünftel aller Wiesbadener Wohnungen den Beständen der neun ehemals gemeinnützigen bzw. größeren Wohnungsbaugesellschaften zuzuordnen. Nur noch knapp 40 % davon unterliegen einer Preisbindung. Die drei kommunalen Wohnungsbaugesellschaften GWW, GeWeGe und SEG verfügen über insgesamt etwa 11.500 Wohnungen. In den letzten Jahren haben sich die Bestandszahlen der Wohnungsunternehmen recht stabil entwickelt. Trotz leicht rückläufigen Zahlen sind also größere Veräußerungen nicht feststellbar bzw. wurden weitgehend durch Neuzugänge ersetzt. Aktuell ist im Vorjahresvergleich für die städtischen Gesellschaften jedoch ein stärkerer Rückgang zu verzeichnen (- 4,2 %) als für den Bestand aller Wohnungsbaugesellschaften zusammengenommen (- 1,5 %). Auch liegt der Anteil preisgebundener Wohnungen mit 32,5 % etwas niedriger als bei den übrigen Gesellschaften (Gesamtschnitt aller Gesellschaften inkl. kommunaler: 38,2 %).

Mit fast allen „ehemals Gemeinnützigen“ hat das Sozialdezernat 1993/1994 vereinbart, dass 50 % der zu belegenden, nicht mehr preisgebundenen Wohnungen dem Wohnungsamt zur Vermittlung an vorgemerkte Wohnungssuchende angeboten werden. Die Mieten orientieren sich zwar am Mietspiegel, gerade das Segment der älteren Baualtersklassen ist für die Zielgruppe der Wohnungsvermittlung aber interessant, da es noch relativ preisgünstig ist. In Zukunft wird es - wegen der abnehmenden Zahl gebundener Wohnungen - erforderlich, dieses Angebotsselement mit Nachdruck zu aktivieren.

A.2 Wohnungsbedarf und Nachfrage

Die Zahl der Haushalte in Wiesbaden wächst stetig. Der „Single-Trend“ hält an: Von allen Haushaltsgrößen hat die Zahl der Einpersonenhaushalte in den letzten 5 Jahren am stärksten zugenommen (+ 6,6 %). Mittlerweile lebt in 45,5 % aller Haushalte nur eine Person.

Nur in jedem fünften Haushalt leben Kinder. Zwar sind aktuell knapp 3 % mehr Haushalte mit Kindern zu verzeichnen als noch vor fünf Jahren. Die Zahl der kinderlosen Haushalte ist im gleichen Zeitraum allerdings noch etwas stärker gewachsen (+ 4 %).

Immer mehr Haushalte „65+“

Der demographische Wandel wird bereits sichtbar: Noch kräftiger als die Zahl der Alleinlebenden hat die Zahl der Haushalte zugelegt, in denen ausschließlich Personen im Rentenalter leben. Im Fünfjahreszeitraum ist bei diesem Haushaltstyp ein Plus von 10 % zu verzeichnen. Nunmehr leben in knapp 19 % aller Haushalte und in fast jedem Vierten der kinderlosen Haushalte ausschließlich Personen im Alter von 65 Jahren und älter (zum Stand Ende 2006). Hier zeichnet sich bereits eine verstärkte Nachfrage nach altersgemäßen Wohnungsangeboten mit entsprechender Gestaltung des Wohnumfeldes ab, die es diesem Personenkreis ermöglicht, so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden zu verbleiben.

*Jeder
fünfte Wiesbadener Haushalt
wohnt in der eigenen Wohnung
oder dem eigenen Haus.*

Ein verstärkter Trend zur Eigentumbildung im Sinne der Altersvorsorge lässt sich unter den Seniorenhaushalten in der Landeshauptstadt nicht feststellen: Etwa 20 % und damit genauso viele wie im gesamtstädtischen Schnitt bewohnen selbst genutztes Eigentum. Der Vorsprung gegenüber jüngeren kinderlosen Haushalten (alle Personen zwischen 18 und 34 Jahren), die eine Eigentümerquote von 15 % aufweisen (ohne Berücksichtigung von vermietetem Wohneigentum), ist erstaunlich gering. Ob dies daran liegt, dass die „Seniorenhaushalte“ nicht über ausreichende finanzielle Ressourcen verfügen oder daran, dass sie vor Ort kein passendes und bezahlbares Angebot zur Eigentumbildung finden, das ihre besonderen Bedürfnisse berücksichtigt, kann anhand der vorliegenden Daten jedoch leider nicht beantwortet werden.

*Bewerber für eine
preisgebundene Sozialwohnung*

Die Zahl der registrierten Bewerberhaushalte für eine Sozialwohnung ist 2006 leicht zurückgegangen. Nach wie vor übersteigt die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte jedoch bei weitem die Zahl der vermittelbaren (frei gemeldeten) Sozialwohnungen (siehe A.1). Mit den

weiterhin rückläufigen Angeboten preisgebundener Wohnungen bleibt die Versorgung mit angemessenem Wohnraum für diese Klientel auf absehbare Zeit schwierig.

Die Geschäftspraxis der Wohnungsvermittlung orientiert sich in erster Linie an der aktuellen Brisanz der Situation der Wohnungssuchenden, also der Dringlichkeit. Als Konsequenz aus der Angebotsreduzierung ist daher davon auszugehen, dass im Zuge der Fluktuation überwiegend Haushalte nachziehen, deren Versorgung höchste Dringlichkeit hat. Dieser Prozess wird verstärkt in den Stadtgebieten stattfinden, die noch über höhere Sozialwohnungsbestände verfügen (siehe auch Abschnitt A.1). Das Risiko besteht, dass sozialräumliche Polarisierungstendenzen somit eher verstärkt als abgefedert werden.

*Große Unterschiede
in der finanziellen Ausstattung
der Wiesbadener Haushalte*

Wie in den Jahren zuvor gibt es Hinweise darauf, dass es in Wiesbaden anhaltend große Unterschiede in der Nachfragekraft auf dem Wohnungsmarkt gibt. Auf der einen Seite liegt die Kaufkraft seit Jahren auf bundesweit überdurchschnittlichem Niveau und wird darin auch 2006 von keiner der anderen Rhein-Main-Städte übertroffen (siehe B.4).

Auf der anderen Seite bezieht jeder zehnte Wiesbadener Haushalt „Hartz IV“ - also Sozialleistungen nach SGB II (siehe A.2). Im Vorjahresvergleich hat sich diese Zahl der so genannten „Bedarfsgemeinschaften“ reduziert, was größtenteils auf die gesetzliche Änderung zurückzuführen sein dürfte, nach der Personen zwischen 18 bis unter 25 Jahren keine eigenständige Bedarfsgemeinschaft mehr bilden sondern zum elterlichen Haushalt dazuzählen. Dagegen gab es von Ende 2005 bis Ende 2006 einen Zuwachs in der Anzahl der Personen, die Leistungen nach SGB II beziehen, und zwar sowohl bei den erwerbsfähigen Beziehern von Arbeitslosengeld II als auch deren nichterwerbsfähige Angehörige (Bezieher von Sozialgeld). Im Vergleich mit den übrigen Rhein-Main-Städten (siehe B.3) ist lediglich in Offenbach ein höherer Anteil an Bedarfsgemeinschaften zu verzeichnen.

Die Rhein-Main-Städte sind weiterhin geprägt von Bevölkerungswachstum.

Das Rhein-Main-Gebiet zählt weithin als „Wachstumsregion“. Entsprechend konnten auch die übrigen Vergleichsstädte innerhalb der letzten 5 Jahre Bevölkerungszuwächse verzeichnen, mit Ausnahme von Offenbach (siehe B.2). Hier ist der Rückgang in der Zahl der Einwohner jedoch hauptsächlich auf umfangreiche Registerbereinigungen zurückzuführen. Der überproportionale Zuwachs in Mainz wiederum hängt vor allem mit der Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer zusammen.

Entwickeln sich die Bevölkerungszahlen im Nahbereich analog zu den dortigen Zuwächsen im Wohnungsbestand?

Trotz reger Bautätigkeit konnten die Kreise im Nahbereich der Landeshauptstadt mit + 0,4 % keinen vergleichbaren Zugewinn an Einwohnern verzeichnen wie die größeren Städte (siehe C.1 und Bild 1). Auch verteilen sich Zugewinne recht unterschiedlich. Die stärksten Einwohnerzuwächse konnte der Kreis Mainz-Bingen verbuchen mit + 2,5 %. Gut im Plus liegt zudem der Main-Taunus-Kreis (+ 1,2 %). Merkwürdig negativ ist dagegen die Einwohnerentwicklung des Rhein-Lahn-Kreises (- 1,8 %). Die übrigen Kreise liegen mit Werten von - 0,6 bis + 0,7 % einigermaßen im stabilen Bereich. Aus Wiesbadener Sicht wuchsen also hauptsächlich die südlich und östlich angrenzenden Gebiete, während die Region nördlich und westlich des Stadtgebietes tendenziell eher eine rückläufige Einwohnerentwicklung aufweist.

Rückläufiger Trend bei der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung momentan gestoppt

A.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die bereits seit 2001 anhaltende Talfahrt im Bereich von Arbeitsmarkt und Beschäftigung scheint vorläufig gebremst: Erstmals sind 2006 im Vergleich zum Vorjahr in Wiesbaden steigende Beschäftigtenzahlen zu verzeichnen (+ 0,5 % sozialversicherungspflichtig Beschäftigte). Der mittelfristige „Spitzenwert“ von 2001 wird jedoch um 3 % verfehlt.

Nach einigen Jahren der wirtschaftlichen Stagnation bzw. rückläufigen Entwicklungen stimmen die Konjunkturprognosen für Hessen momentan positiv. Ob sich dies jedoch entsprechend positiv für die Beschäftigten niederschlägt ist momentan noch unklar. In einigen Bran-

chen wie etwa dem Einzelhandel scheint der Trend zum Beschäftigungsabbau in Hessen ungebrochen zu sein. Auch die Entwicklung der Arbeitnehmerentgelte je Arbeitnehmer blieb 2006 laut Analysen des hessischen Statistischen Landesamtes hinter dem Produktivitätszuwachs zurück.

Mit 9,9 % Arbeitslose bezogen auf die zivilen Erwerbspersonen liegt die Arbeitslosenquote in Wiesbaden wie auch in den Jahren zuvor um gut einen Prozentpunkt höher als im hessischen Durchschnitt.

A.4 Marktbewegungen und Preise

*Wiesbaden
wächst vor allem durch Zuzüge.*

Während sich die Einwohnerzahl Wiesbadens durch Geburten und Sterbefälle in den letzten drei Jahren kaum verändert hat, sind weiterhin Zuwächse durch Zuzüge zu verzeichnen. Der Zugewinn fällt gegenüber 2001 jedoch deutlich geringer aus, da es 2006 deutlich weniger Zuzüge nach Wiesbaden gab (- 8,6 %), während die Zahl der Fortzüge leicht zugenommen hat (+ 4,5 %).

*Die Wanderungsverluste
an den Nahbereich bzw.
an das Umland sind mittelfristig
kleiner geworden.*

Eine Verstärkung von Suburbanisierungsprozessen lässt sich dabei nicht ausmachen: Der Anteil, den die Nahbereichswanderungen an allen Fortzügen ausmachen, ist relativ stabil: Bei etwa 40 % aller Wegziehenden liegt der neue Wohnort im Umkreis von etwa 50 km um Wiesbaden. Absolut betrachtet ist hier im vierten Jahr in Folge ein Rückgang zu verzeichnen. Der Anteil derjenigen, die in den enger definierten „suburbanen Raum“ von Wiesbaden abwandern (dies sind eher ländliche Gemeinden, vgl. Erläuterungen zur Tabelle) ist sowohl absolut als auch anteilig an allen Wegzügen seit mehreren Jahren rückläufig. In der Folge fallen die Verluste an Einwohnern, die Wiesbaden im Saldo an den Nahbereich verliert, nun seit einigen Jahren geringer aus.

Selektivität der Wanderungen

Die Wanderungen sind nach wie vor selektiv. So zogen in den letzten Jahren beispielsweise mehr Ehepaare mit Kindern aus Wiesbaden fort als zu, während es sich bei Einpersonen- und Alleinerziehenden-Haushalten umgekehrt verhielt. Üblicherweise gewann Wiesbaden in den

letzten Jahren im Saldo am stärksten in der Altersgruppe der 18 bis 29-Jährigen. Hierunter fallen vermutlich viele Ausbildungs-, Studien- und berufsbedingte Zuzüge. Verluste gab es in den letzten Jahren vor allem bei Kindern unter 6 Jahren sowie Personen im Rentenalter. Steigende Fortzugszahlen führten bereits im Vorjahr unter den 40 bis 64-Jährigen zu Verlusten. Dagegen ist 2006 erstmals ein negativer Wanderungssaldo bei den 30 bis 39-Jährigen zu verzeichnen, was vor allem an sinkenden Zuzugszahlen in dieser Altersgruppe liegt. Wiesbaden scheint für diese Altersgruppe an Attraktivität zu verlieren.

*Verbraucherpreise
und Entwicklung der Mietpreise*

Entgegen dem allgemeinen Trend steigender Verbraucherpreise ist bei den Mietpreisen in Wiesbaden momentan ein leicht rückläufiger Trend zu erkennen, wobei das insgesamt hohe Niveau - durchschnittlich annähernd 8,00 € pro Quadratmeter Nettokaltmiete - nicht verlassen wird. Für die Nachfrager nach Mietwohnungen dürfte dies momentan wenig Entlastung bedeuten angesichts der überproportional angestiegenen Nebenkosten, insbesondere für Heizenergie.

*Mietrückgänge beschränken sich
auf größere Wohnungen
und Außenbezirke sowie
weniger attraktive Lagen.*

Auch ist die Entwicklung nicht homogen für alle Marktsegmente: Sinkende Mieten bei Neuverträgen konnten vor allem in den Außenbezirken Wiesbadens festgestellt werden, während Mieten in der Innenstadt relativ stabil blieben. Für die durchweg teureren Wohnlagen, die an den Rand der Innenstadt anschließen, sind seit 2001 sogar weitere Preissteigerungen feststellbar. Unterscheidet man darüber hinaus nach Wohnungsgröße, zeigt sich, dass der insgesamt rückläufige Preisschnitt hauptsächlich auf Preisnachlässe für größere Mietwohnungen zurückzuführen ist. Wohnungen mit mehr als 100 Quadratmeter Wohnfläche wurden 2006 mit etwa 7,50 € im Schnitt um 10 % günstiger annonciert als noch 2001. Wohnungen zwischen 60 und 100 Quadratmeter haben sich dagegen preislich nur geringfügig verändert und waren 2006 etwa zum gleichen Quadratmeterpreis zu haben wie die großen Wohnungen. Dagegen wiesen kleinere Wohnungen bis 60 Quadratmeter im gleichen

Zeitraum eine Preissteigerung von 2 % auf, so dass diese nun mit rund 8,10 € deutlich höhere Quadratmeterpreise erzielen.

Maklermieten

Im Vergleich der Maklermieten hat sich das Preisgefüge zwischen den Rhein-Main-Städten kaum verändert: Im Neubaubereich liegen die Städte relativ nahe beieinander auf hohem Niveau. Wiesbaden wird in diesem Segment lediglich vom Darmstädter Preisniveau übertroffen. Dagegen ist die Preisspanne im etwas günstigeren Altbau-Bereich deutlich größer. Wiesbaden liegt hier mit 7,30 € je Quadratmeter im oberen Preisbereich, der abgesteckt wird von Offenbach mit 5,90 € einerseits und Frankfurt mit 7,80 € auf der anderen Seite.

Wenig Veränderung bei Räumungsklagen und Zwangsräumungen

Im Fünfjahresvergleich bewegen sich sowohl die Räumungsklagen als auch die Zahl der Zwangsräumungen - bei leichten Schwankungen - auf etwa gleichem Niveau.

A.5 Grundstücke und Immobilien

Nach dem Wegfall der Eigenheimzulage, was 2005 in einigen Marktbereichen zu einer Steigerung der Verkäufe geführt hatte, sind 2006 in Wiesbaden in allen betrachteten Teilsegmenten geringere Kaufaktivitäten zu verzeichnen, mit Ausnahme der freistehenden Einfamilienhäuser. Für diese Eigenheime geht der kurzfristige Marktzuwachs jedoch vor allem darauf zurück, dass in den zwei Jahren zuvor auffallend wenige Kaufverträge registriert wurden. Der 5-Jahresvergleich zeigt auch in diesem Teilmarkt einen negativen Trend in der Zahl der Kaufverträge.

Besonders rückläufig ist die Entwicklung im Bereich der Neubau-Eigentumswohnungen. Mit nur 177 Objekten wurden hier rund 150 Wohnungen weniger umgesetzt als noch 2001.

Der Schwerpunkt des Marktgeschehens auf dem Wiesbadener Immobilienmarkt liegt bei „Gebraucht“-Immobilien: Wohnungen, die nach Umwandlung von

Mietwohnungen erstmals als Eigentumswohnung verkauft werden oder Wiederverkäufe.

Im Wiesbadener Stadtgebiet wurden auch 2006 insgesamt weniger als 100 Kaufverträge über unbebautes Wohnbauland registriert. Der mittlere Quadratmeterpreis ist nach kurzfristigem Anstieg in den Jahren 2004 und 2005 nun wieder auf das Niveau von 2001 zurückgefallen.

Interkommunaler Vergleich

Über alle kleinräumigen Preisdifferenzen hinweg betrachtet, spiegeln die in Wiesbaden erzielten Immobilienkaufpreise das insgesamt hohe Preisniveau der Region Rhein-Main wider. In fast jeder der betrachteten Kategorien liegen die Kaufpreise in der Landeshauptstadt nahezu gleichauf mit entsprechenden Objekten in Frankfurt, oder sogar darüber, etwa bei den freistehenden Einfamilienhäusern. In Darmstadt liegen die Werte für Bauland und Eigenheime nur knapp unter diesem Spitzenniveau, gefolgt von Mainz.

Während in der Landeshauptstadt im Vorjahr im Gesamtschnitt deutlich höhere Preise für Wohnbauland und Ein- bis Zweifamilienhäuser bezahlt wurden als in Frankfurt oder Darmstadt, liegen diese drei hessischen Städte nun bei den erzielten Preisen für Wohnbauland relativ nahe beieinander. Bei den günstigeren Reihenmittelhäusern unterscheidet sich das Kaufpreisniveau ohnehin seit mehreren Jahren nicht merklich. Bei den Ein- bis Zweifamilienhäusern bleibt Wiesbaden jedoch deutlich „Spitze“: Im Schnitt wurde hier für ein solches Objekt im Jahr 2006 rund 100.000 Euro mehr gezahlt als im benachbarten Frankfurt oder weiter südlich in Darmstadt. (Und dies ist nicht wie man meinen könnte ein Effekt der für Wiesbaden typischen (teuren) „Altbauvillen“, da diese vom Gutachterausschuss gesondert ausgewertet werden).

Kleinräumiges Preisgefüge

Dabei ist wie in den Vorjahren innerhalb Wiesbadens eine große Bandbreite an Kaufpreisen zu verzeichnen: So wurde für freistehende Einfamilienhäuser in Sonnenberg im Schnitt fast das Doppelte wie im städtischen

Gesamtschnitt bezahlt, während in den nordöstlichen Vororten (Naurod, Breckenheim, Auringen, Medenbach mit insgesamt 14 Kauffällen) nur etwa die Hälfte erzielt wurde. Ein ähnliches Preisgefälle findet man bei den Neubauwohnungen: Hier wurden die höchsten Kaufpreise wiederum in Sonnenberg sowie in Nordost erzielt. Mit Quadratmeterpreisen von um die 3.500 € wurde für eine Neubauwohnung in diesen Bezirken im Schnitt pro Quadratmeter rund 1.500 € mehr bezahlt als für eine Neubauwohnung in Klarenthal oder im Rheingauviertel.

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

*Dagmar Landler-Krämer
Amt für Soziale Arbeit*

3. Bewertung aus Sicht der kommunalen Wohnungspolitik

1. Der Wiesbadener Wohnungsmarkt bleibt weiterhin ein „Anbieter-Markt“: Das rechnerische Defizit an Wohnungen, das sich (bei Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 2 %) von 1.800 fehlenden Wohnungen im Jahr 2001 mittlerweile auf über 4.000 erhöht hat, macht die Relation Angebot/Nachfrage deutlich. Gleichzeitig konnte sich auch über den Beobachtungszeitraum 2001 bis 2006 das recht hohe Mietpreisniveau von durchschnittlich etwas weniger als 8,00 € pro Quadratmeter Nettokaltmiete für in der Tagespresse inserierte Wohnungen halten. Dabei wurden 2006 drei Viertel aller Wohnungen auf dem Wiesbadener „freien“ Mietmarkt für 6,90 € und mehr angeboten.

Die - sowieso geringen - Neubaugugänge finden tendenziell eher im gehobenen Preissegment statt - also als Eigentumswohnungen oder in Ein- bis Zweifamili-

enhäusern, kaum noch im Geschossmietwohnungsbau. Für Haushalte mit geringer Kaufkraft kann eine angemessene Wohnungsversorgung in Wiesbaden daher schwierig sein. Zukünftige Verbesserungen durch Neubau im preiswerten Segment in nennenswertem Umfang zeichnen sich nicht ab.

2. Als klassisches preiswertes Segment mit Mieten bei etwa 4,50 € - 5,00 € pro Quadratmeter (Nettokaltmiete) bleibt nur der öffentlich geförderte Wohnungsbau. Von rd. 25.000 Sozialwohnungen, die Wiesbaden Mitte der 90er Jahre hatte, sind jedoch nur noch rd. 11.000 preisgebundene vorhanden.

2006 standen 890 öffentlich geförderte Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung - rund 2.700 wohnungssuchende Haushalte, deren Einkommen zum Bezug einer solchen Wohnung berechtigt, waren am 31.12.2006 bei der kommunalen Wohnungsvermittlungsstelle registriert. Im Durchschnitt kann man also etwa von einer 30 %-igen Versorgungsquote p .a. ausgehen - also rein rechnerisch von einer mittleren Wartezeit von etwas über 3 Jahren für den einzelnen Haushalt.

Für bestimmte Haushaltsgruppen sind die Versorgungsquoten noch deutlich schlechter als die oben genannten Durchschnittswerte: Den rund 1.100 als wohnungssuchend registrierten Einpersonenhaushalten standen 2006 137 adäquate Wohnungsfreimeldungen (d. h. Wohnungen bis max. 50 Quadratmeter) gegenüber, die Versorgungsquote lag damit bei etwa 13 %. Noch schlechter - mit 65 Wohnungen - konnten die 780 Haushalte mit vier und mehr Personen „bedient werden“, nämlich nur zu rund 8 %.

In der Geschäftspraxis der kommunalen Wohnungsvermittlungsstelle wird - entsprechend des vorgegebenen Dringlichkeitskatalogs - Wohnungssuchenden in besonders brisanten Situationen angemessene Priorität eingeräumt. Angesichts der Mengen-

Verhältnisse sind die Handlungs- und Steuerungsmöglichkeiten hier aber deutlich beschränkt. Letztendlich werden die Chancen / Optionen der Haushalte mit geringen - aber doch vorhandenen - Dringlichkeiten reduziert.

Angesichts der unbefriedigenden Situation sollte es wohnungs- und sozialpolitische Aufgabe der Zukunft für die Kommune sein, auf der Angebotsseite - z. B. auch durch neue, erweiterte Kooperationen mit der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft bzw. den größeren Wohnungsunternehmen - erweiterten „Spielraum“ dadurch zu schaffen, dass mehr preiswerter Wohnraum in Wiesbaden zur Verfügung steht. Als preiswert können - angesichts des insgesamt recht hohen Preisniveaus - Mieten von maximal 6 bis 7,00 € (netto/kalt) angesehen werden.

3. Bedenklich ist auch, dass sich die tatsächliche Belegung öffentlich geförderter Wohnungen auf immer weniger Standorte in nur wenigen Wohngebieten reduziert: 2006 gab es 11 „Quartiere“ mit mehr als 300 gebundenen Wohnungen - 2001 waren es noch drei mehr. Im Zuge der Fluktuation wird dort eine entsprechend wahrnehmbare Zahl an Wohnungen zur Wiederbelegung frei. Die räumliche Konzentration der Wohnungsvermietung an Haushalte, die sich in aller Regel nicht oder nur sehr schlecht am Wohnungsmarkt selbst versorgen können, birgt das Risiko, dass sozialräumliche Ungleichheit bzw. Polarisierungstendenzen eher verstärkt als gemildert werden. Dieser Effekt ist besonders brisant: Er überträgt sich tendenziell auf die nächste Generation!

Die stadträumlich breite Streuung preiswerter Bestände ermöglicht erst die Steuerung der Wohnversorgung im Sinne angemessen heterogener Wohnverhältnisse und lokaler Bevölkerungsstrukturen in den Quartieren/Stadtteilen.

Wohnungs- und sozialpolitische Zielsetzung der Zukunft sollte daher - neben der Erweiterung des preiswerten Angebotsspektrums - auch die adäquate räumliche Verteilung dieser Angebote im Stadtgebiet sein.

4. Suburbanisierungstendenzen halten an und sind selektiv: Es ziehen im Lauf der letzten Jahre insbesondere mehr Paare und Ehepaare mit Kindern aus Wiesbaden weg als zu - bei Einpersonenhaushalten und Alleinerziehenden z.B. verhält es sich umgekehrt.

Von 2001 bis 2006 waren im Saldo die größten Verluste ins Umland bei den 30 bis unter 45-Jährigen - also der Generation der Familiengründer - zu verzeichnen.

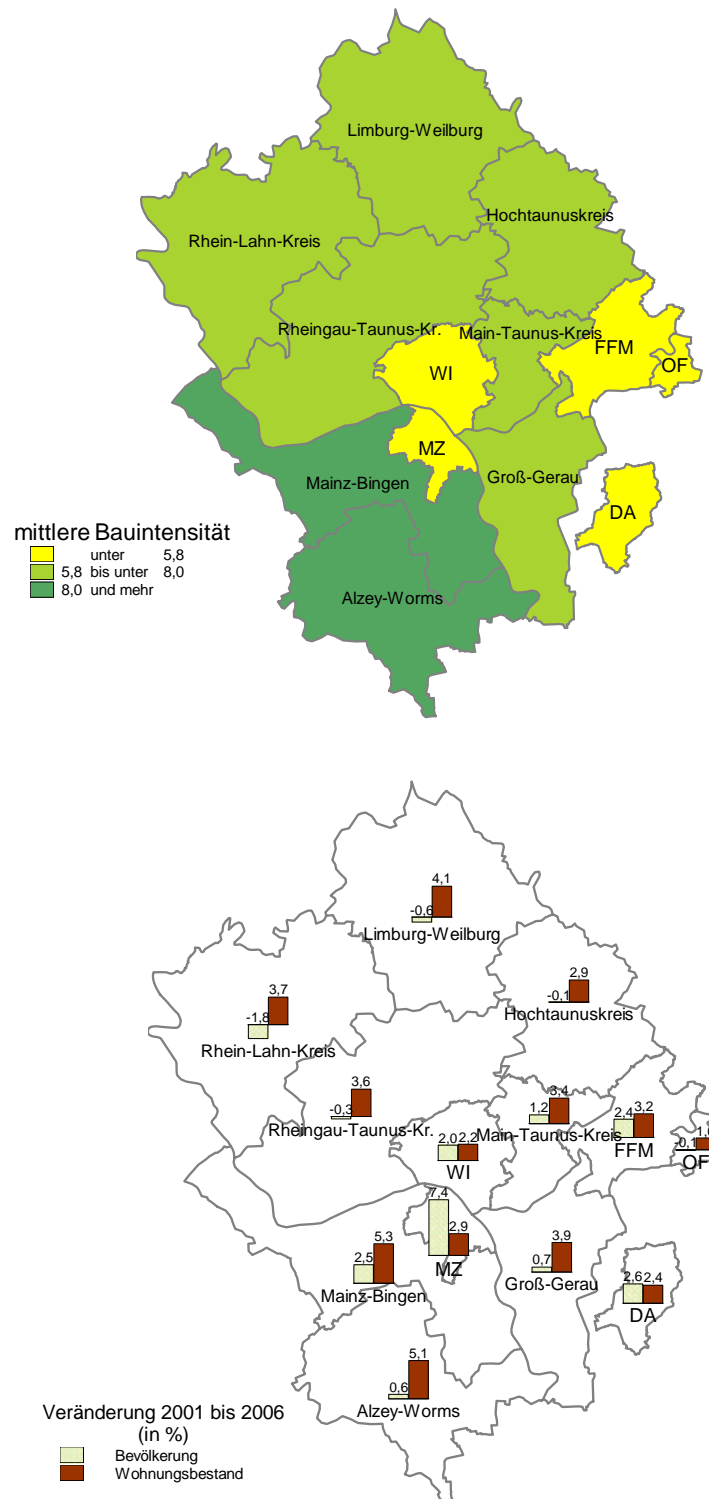
Offensichtlich hat das Umland Wohnungsangebote und Wohnumfeldqualitäten, die durch die Infrastruktur-Vorteile der Stadt nicht „wettgemacht“ werden können. Die „Schlüsselgruppen“ Haushaltsgründer und junge Familien - mit Erwerbseinkommen und entsprechender Kaufkraft - sollten daher im Fokus der Wohnungspolitik der Zukunft stehen: Hier gilt es, Angebote auf den Markt zu bringen, die im Verhältnis der Wohnungs- und Umfeldqualität zum Preis gegenüber dem Umland interessant und konkurrenzfähig sein können.

5. Konkret sollen folgende Zielsetzungen die Handlungsleitlinien sowie die wohnungspolitischen Aktivitäten und Beiträge des Sozialdezernates der nächsten Jahre bestimmen:
 - Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft - auch außerhalb von Bindungen - um eine breitere Angebotsbasis zu schaffen und damit:
 - a) Zielgruppen, denen das nicht aus eigener Kraft gelingt, in höherem Maß mit angemessenem Wohnraum versorgen zu können und

- b) einen breiteren Streuungsmodus für Haushalte mit besonderem Risikopotential zu gewinnen,
- gezielte Neubautätigkeit im geförderten Wohnungsbau - vorrangig für die Haushaltsgruppen „junge Familien“ aber auch „Ältere“ - gestreut in Stadtgebiete und in Stadtteile, deren Wohnumfeld und Infrastruktur entsprechend geeignet sind.
 - Unterstützung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens in Stadtteilen mit besonderen Risiken durch Infrastrukturen vergleichbar mit den Stadtteilbüros in Biebrich, Klarenthal und Westend.

*Bearbeiterin: Dagmar Landler-Krämer
Amt für Soziale Arbeit*

Bild 1:
Bauintensität¹⁾, Entwicklung von Wohnungsbestand und Bevölkerung 2001-2006



1) neu fertig gestellte Wohnungen je 1.000 Wohnungen im Bestand

Quelle: Statistische Landesämter Hessen und Rheinland-Pfalz, eigene Berechnung

Erläuterungen zur Darstellung	
Veränderungen in %	Prozentuale Veränderung des aktuellen Jahres im Vergleich zum Vorjahr (2005 - 2006) bzw. im 5-Jahreszeitraum (2001 - 2006).
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 2001-2006 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.</p> <p>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</p> <p>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					
	2006	Veränderung zum Vorjahreswert		2001 - 2006	
		abs.	%	%	Trend ¹⁾
A.1 Wohnungsangebot					
Wohnungsbestand insgesamt	138 652	+ 465	+ 0,3 %	+ 2,2 %	↗
Sozialwohnungen (nach 1. Förderweg und WoFG)	10 834	- 47	- 0,4 %	- 11,7 %	↘
Anteil an allen Wohnungen	7,8 %	x	- 0,1 %*	- 1,2 %*	↘
vermittelbare (frei gemeldete) Sozialwohnungen...	890	- 29	- 2,7 %	- 17,2 %	↘
Mietwohnungen im Bestand der Wohnungsbaugesellschaften ²⁾	31 083	- 461	- 1,5 %	n.v.	
Anteil an allen Wohnungen	22,4 %	x	- 0,4 %*	n.v.	
preisgebundene Wohnungen	11 889	+ 175	+ 1,5 %	n.v.	
Anteil preisgebundener Wohnungen an allen Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaften	38,2 %	x	- 1,1 %*	n.v.	
Mietwohnungen im Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ³⁾	11 505	- 502	- 4,2 %	n.v.	
Fertig gestellte Wohnungen (Neubau)	464	+ 57	+ 14 %	- 14,4 %	↔
in 1- und 2-Familienhäusern	157	+ 32	+ 25,6 %	- 3,1 %	↔
Anteil an allen neu fertig gestellten Wohnungen ..	33,8 %	x	+ 3,1 %*	+ 3,9 %*	↔
Eigentumswohnungen	248	+ 44	+ 21,6 %	- 26,2 %	↔
Bauintensität (Fertig gestellte Wohnungen je 1.000 im Bestand)	3,3	+ 0,4	+ 13,6 %	- 16,2 %	↔
Baugenehmigungen Wohnungen (Neubau)	648	+ 58	+ 9,8 %	- 2,4 %	↔
Wohnfläche pro Einwohner	39,2 m²	-	-	+ 1,0 %	↗
pro Wohnung im Bestand	77,7 m²	+ 0,1	+ 0,1 %	+ 0,9 %	↗
pro fertig gestellter Neubauwohnung	104,7 m²	- 2,3	- 2,1 %	+ 1,9 %	↔
A.2 Wohnungsbedarf und -nachfrage					
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	274 964	+ 1 338	+ 0,5 %	+ 2,0 %	↗
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,99	- 0,01	- 0,5 %	- 1,5 %	↘
Zahl der Haushalte	139 903	+ 1 172	+ 0,8 %	+ 3,8 %	↗
Einpersonenhaushalte	63 687	+ 934	+ 1,5 %	+ 6,6 %	↗
Haushalte mit Kindern	28 449	+ 30	+ 0,1 %	+ 2,9 %	↗
Haushalte ohne Kindern	111 454	+ 1 142	+ 1,0 %	+ 4,0 %	↗
Haushalte 65+ (alle Personen ab 65 Jahre und älter)	26 318	+ 599	+ 2,3 %	+ 10,2 %	↗
Haushalte in selbst genutztem Wohneigentum	29 235	n.v.	n.v.	n.v.	
Anteil an allen Haushalten (Eigentümerquote)	20,9 %	n.v.	n.v.	n.v.	
Bewerberhaushalte für Sozialwohnungen	2 699	- 152	- 5,3 %	n.v.	
je 100 Haushalte in Wiesbaden	1,9 %	x	- 0,1 %*	n.v.	
Haushalte, die allgemeines Wohngeld beziehen	1 532	- 324	- 17,5 %	x	
je 100 Haushalte in Wiesbaden	1,1 %	x	- 0,2 %*	x	
Empfängerhaushalte von Arbeitslosengeld II (SGB II, „Hartz IV“).....	14 426	-301	- 2,0 %	x	
Empfängerhaushalte von SGB XII ⁴⁾	3 460	+ 175	+ 5,3 %	x	
Empfängerhaushalte von SGB II und SGB XII je 100 Haushalte in Wiesbaden	12,8 %	x	- 0,2 %*	x	

Ausgewählte Daten für Wiesbaden					
	2006	Veränderung zum Vorjahreswert		2001 - 2006	
		abs.	%	%	Trend ¹⁾
A.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen					
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					
am Arbeitsplatz (zum 30.09.)	121 084	+ 570	+ 0,5 %	- 3,3 %	↔
am Wohnort je 1.000 Einwohner					
im Alter von 18- unter 65 J. (Beschäftigtenquote)	505	+ 4	+ 0,8 %	- 6,3 %	↔
Arbeitslosenquote in % von allen zivilen					
Erwerbspersonen (zum 30.09.)	9,9 %	x	x	x	
A.4 Marktbewegungen und Preise					
Innerstädtische Umzüge	20 590	- 1 295	- 5,9 %	+ 2,0 %	⇒
je 1.000 Einwohner	74,9	- 5,1	- 6,4 %	-	⇒
Wanderungsgewinn / -verlust ⁵⁾	+ 1 076	+ 68	+ 6,7 %	- 35,1 %	⇒
Zuzüge aus dem Nahbereich ⁶⁾	5 187	- 166	- 3,1 %	- 2,4 %	⇒
Fortzüge in den Nahbereich ⁶⁾	5 466	- 267	- 4,7 %	+ 1,4 %	⇒
Anteil Fortzüge in den Nahbereich ⁶⁾					
an allen Fortzügen	39,6 %	x	- 0,7 % *	- 1,3 % *	⇒
Zuzüge aus dem Umland ⁷⁾	2 635	- 19	- 0,7 %	- 7,6 %	⇒
Fortzüge in das Umland ⁷⁾	2 885	- 210	- 6,8 %	- 7,7 %	⇒
Anteil Fortzüge in das Umland ⁷⁾					
an allen Fortzügen	20,9 %	x	- 0,8 % *	- 2,8 % *	⇒
Verbraucherpreisindex Hessen insges. (2000 = 100)	108,6	x	+ 1,4 %	+ 6,8 %	↗
Index Wohnung, Wasser, Strom, Brennstoffe	112,6	x	+ 2,4 %	+ 10,4 %	↗
Index Netto-Mieten	107,6	x	+ 1,0 %	+ 6,5 %	↗
Mieten bei Neuvermietung (Nettokaltmiete, Median)	7,73 €/m²	- 0,05	- 0,6 %	- 1,0 %	⇒
unteres Quartil (25 %)	6,91 €/m²	- 0,09	- 1,3 %	- 1,6 %	⇒
Räumungsklagen aufgrund von Mietschulden	540	- 11	- 2,0 %	- 9,4 %	⇒
Zwangsräumungen aufgrund von Mietschulden	322	+ 34	+ 11,8 %	- 7,7 %	⇒

Ausgewählte Daten für Wiesbaden					
	2006	Veränderung zum Vorjahreswert		2001 - 2006	
		abs.	%	%	Trend ¹⁾
A.5 Grundstücke und Immobilien					
Baureifes Land (Wohnbauland)					
Kauffälle	86	- 1	- 1,1 %	+ 13,5 %	⇒
Durchschnittspreise	478 €/m²	- 49	- 9,3 %	+ 10,1 %	⇒
Freistehende Einfamilienhäuser					
Kauffälle	88	+ 22	+ 33,3 %	- 24,8 %	⇒
Durchschnittspreise	490 TSD €	- 48	- 8,9 %	- 1,2 %	⇒
Reihenmittelhäuser					
Kauffälle	47	- 27	- 37,3 %	- 50,0 %	↘
Durchschnittspreise	264 TSD €	-	-	- 4,3 %	↘
Eigentumswohnungen Neubau Erstverkauf					
Kauffälle	177	- 131	- 42,5 %	- 46,8 %	⇒
Durchschnittspreise	2 618 €/m²	+ 123	+ 4,9 %	+ 6,0 %	⇒
Eigentumswohnungen Wiederverkäufe					
Kauffälle	555	- 148	- 21,1 %	+ 9,0 %	⇒
Durchschnittspreise	1 883 €/m²	+ 92	+ 5,1 %	- 0,4 %	⇒
Eigentumswohnungen Erstverkauf nach Umwandlung von Mietwohnungen					
Kauffälle	388	- 236	- 37,8 %	- 3,0 %	⇒
Durchschnittspreise	1 805 €/m²	+ 167	+ 10,2 %	+ 8,0 %	⇒

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) GWW, GeWeGe, SEG, Geno 50, GWH, Nassauische Heimstätte, GSW, Wohnbau Mainz GmbH, ZVK-SokaBau
- 3) GWW, GeWeGe, SEG
- 4) Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen (Kap. 3 und 4)
- 5) Fortzüge einschließlich Registerbereinigungen
- 6) Nahbereich: Räumliche Region im Umkreis von bis zu 50 km um Wiesbaden.
- 7) 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	138 652	352 728	76 031	58 589	100 537
Entwicklung 2001 - 2006	+ 2,2 %	+ 3,2 %	+ 2,4 %	+ 1,6 %	+ 2,9 %
Wohnungen je 1.000 Einwohner	504	533	543	501	514
Anteil 1-2 Familienhäuser an allen Wohngebäuden	61,9 %	50,3 %	65,0 %	55,7 %	71,6 %
Anteil Wohnungen in 1-2 Familienhäusern an allen Wohnungen	20,6 %	13,1 %	24,6 %	16,7 %	26,2 %
Anteil Sozialwohnungen an allen Wohnungen	7,8 %	9,3 %	6,5 %	7,5 %	5,1 %
Anteil fertig gestellte Wohnungen in 1-2-Familienhäusern an allen Wohnungsfertigstellungen	33,8 %	23,8 %	44,2 %	30,9 %	40,9 %
Bauintensität 2006 (fertig gestellte Wohnungen je 1.000 Wohnungen im Bestand)	3,3	6,0	6,4	3,0	3,1
mittlere Bauintensität 2001- 2006	3,9	5,7	5,6	3,7	5,2
Wohnfläche pro Einwohner	39,2	36,8	41,6	36,5	39,4
pro Wohnung	77,7	69,0	76,6	72,8	76,6
B.2 Bevölkerung					
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	274 964	662 001	140 108	116 923	195 740
Entwicklung 2001 - 2006	+ 2,0 %	+ 2,4 %	+ 2,6 %	- 0,1 %	+ 7,4 %
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	1,9	2,2	2,9	n.v.	n.v.
je 100 Sozialwohnungen im Bestand	24,9	23,2	44,7	n.v.	n.v.
Empfängerhaushalte von Arbeitslosengeld II („Hartz IV“) je 100 Wohnungen	10,4	9,9	8,5	16,0	7,6
B.4 Marktanspannung und Preise					
Kaufkraft (BRD = 100)	115,8	111,3	113,8	101,9	114,9
Innerstädtische Umzüge je 1.000 Einwohner	74,9	76,0	70,1	76,2	69,0
Leerstand vermieteter Geschosswohnungen (2006)					
Leerstandsquote	1,6 %	3,0 %	2,2 %	3,5 %	1,0 %
Index (BRD = 100)	39	76	55	87	25
Maklermieten					
Neubau, mittlerer Wohnwert (Neuvermietung)	8,50 €/m²	8,20 €/m²	9,00 €/m²	7,20 €/m²	8,80 €/m²
Altbau (bis 1948), mittlerer Wohnwert (Wiedervermietung)	7,30 €/m²	7,80 €/m²	7,50 €/m²	5,90 €/m²	6,70 €/m²
Durchschnittspreise					
Wohnbauland	478 €/m²	491 €/m²	449 €/m²	405 €/m²	314 €/m²
Eigentumswohnungen Neubau	2 618 €/m²	2 485 €/m²	2 556 €/m²	2 125 €/m²	2 400 €/m²
Eigentumswohnungen Wiederverkauf	1 883 €/m²	1 954 €/m²	1 716 €/m²	1 195 €/m²	n.v.
Einfamilienhäuser, freistehend	490 000 €	395 000 €	380 000 €	(330 000 €)	315 000 €
Reihenmittelhäuser	264 000 €	265 000 €	268 000 €	(247 000 €)	270 000 €

Stand: jeweils zum 31.12.2006 bzw. Jahreswerte 2006
n.v. = nicht verfügbar
() = Werte normiert nach Baujahr (ab 1985), Grundstücksgröße (500 m² Einfamilienhaus, 300 m² Reihenhäuser) und Wohnfläche (160 m² Einfamilienhaus, 120 m² Reihenhäuser)

Wiesbaden im Vergleich zum Nahbereich ¹⁾			
	WI	Nahbereich ohne die Städte Frankfurt und Mainz	Nahbereich insgesamt
C.1 Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand insgesamt	138 652	692 033	1 145 298
Entwicklung 2001 - 2006	+ 2,2 %	+ 3,9 %	+ 3,6 %
Anteil Wohnungen in 1-2 Familienhäusern an allen Wohnungen	20,6 %	58,7 %	41,8 %
Fertig gestellte Wohnungen (Neubau)	464	4 814	7 249
Entwicklung 2001 - 2006	- 14,4 %	- 30,0 %	- 19,3 %
Anteil fertig gestellte Wohnungen in 1-2-Familienhäusern an allen Fertigstellungen	33,8 %	69,4 %	54,8 %
Bauintensität 2006 (fertig gestellte Wohnungen je 1.000 Wohnungen in Bestand)	3,3	7,0	6,3
mittlere Bauintensität 2001 - 2006	3,9	7,6	6,8
C.2 Bevölkerung			
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	274 964	1 516 075	2 373 816
Entwicklung 2001 - 2006	+ 2,0 %	+ 0,4 %	+ 1,5 %
Einwohner je Wohnung	2,0	2,2	2,1

Stand: jeweils zum 31.12.2006 bzw. Jahreswerte 2006

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) Bautätigkeitsstatistik, 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
Mietwohnungen im Bestand der Wohnungsbau- gesellschaften	Wohnungsamt: Meldung der Wohnungsbau- gesellschaften, Berechnung Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung	n.e.
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.
Haushalte in selbst genutztem Wohneigentum	Katasteramt/RIS, Bestandsdatensatz ‚Einwohnerwesen‘, Berechnung 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 2006 noch nicht verfügbar)
Empfängerhaushalte von SGB II und SGB XII	Amt für Soziale Arbeit, Geschäftsberichte SGB II und SGB XII	Bundesagentur für Arbeit
A.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen		
Sozialversicherungs- pflichtig 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 Hessen und Rheinland-Pfalz
Räumungsklagen und Zwangsräumungen	Wohnungsamt, Fachstelle für Wohnungs- sicherung	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