



Monitoring  
zum  
Wiesbadener Wohnungsmarkt

2010

## Herausgeber

Landeshauptstadt Wiesbaden  
Amt für Strategische Steuerung,  
Stadtforschung und Statistik,  
Amt für Soziale Arbeit,  
GWW und SEG  
- September 2010

## Bezug

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

Tel.: 06 11/31-54 34  
FAX: 06 11/31-39 62  
E-Mail: [dokumentation@wiesbaden.de](mailto:dokumentation@wiesbaden.de)  
Internet: [www.wiesbaden.de](http://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 Einleitung

Das Monitoring zum Wiesbadener Wohnungsmarkt liefert einen Überblick über die wichtigsten Daten und Trends zum Wohnungsmarkt in Wiesbaden. Dabei sollen kurzfristige Trends ebenso wie längerfristige Entwicklungen systematisch beobachtet werden. Dargestellt wird jeweils

- auf Ebene der **Gesamtstadt** die aktuelle Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr sowie der mittelfristige Trendverlauf (2003 - 2008) (Tab. A.1 bis A.5)
- die Position Wiesbadens in der Rhein-Main-Region mit den **Vergleichsstädten** Frankfurt, Mainz, Offenbach und Darmstadt (Tab. B.1 bis B.3)
- die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Bevölkerung im angrenzenden **Nahbereich** (Tab. C.1 und C.2)
- die **kleinräumige Entwicklung** der wichtigsten Wohnungsmarktindikatoren in den Wiesbadener Ortsbezirken (Tab. D.1 bis D.4 in Abschnitt 3)

Das Indikatorenset gliedert sich in fünf Teilbereiche:

- **Wohnungsangebot** (Tab. A.1, B.1, C.1, D.1)
- **Wohnungsnachfrage und Bevölkerungsentwicklung** (Tab. A.2, B.2, C.2, D.2)
- **Wirtschaftliche Rahmenbedingungen** (Tab. A.3)
- **Marktbewegungen** (Tab. A.4, B.3, D.3) sowie
- **Immobilienmarkt und Preise** (Tab. A.5, B.3, D.4)

Mit dem vorliegenden Jahresbericht wird das Datenset mittlerweile zum vierten Mal aktualisiert. Die Konzeption wurde jedoch überarbeitet und ergänzt:

- Der Monitoringbericht, der bisher als Kooperationsprojekt des Amtes für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik und des Amtes für Soziale Arbeit veröffentlicht wurde, wird nun ergänzt durch die Zusammenarbeit mit den städtischen Wohnungsgesellschaften GWW und SEG sowie dem Gutachterausschuss für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden.

- Für zentrale Indikatoren wurde eine Darstellung auf Ebene der Ortsbezirke ergänzt (s. [Abschnitt 3](#)).
- Auf Basis der im Monitoring aufbereiteten Datengrundlage wurde von den Projektbeteiligten eine gemeinsame Einschätzung der wichtigsten Trends und kommenden Herausforderungen für den Wiesbadener Wohnungsmarkt formuliert (s. [Abschnitt 4](#)).

Erläuterungen zur Darstellung in Tab. A.1 bis A.5, B.1 bis B.3, C.1 und C.2	
<b>Veränderungen in %</b>	Prozentuale Veränderung des aktuellen Jahres im Vergleich zum Vorjahr (2007-2008) bzw. im 5-Jahreszeitraum (2003-2008).
<b>Trend</b>	Der Pfeil ist ein Hinweis auf das Vorliegen eines (linearen) Trends im Beobachtungszeitraum. Dabei bedeutet: ↗ = positiver Trend (Entwicklung nach oben), statistisch gesichert ↘ = negativer Trend (Entwicklung nach unten), statistisch gesichert ↔ = ein Trend kann statistisch nicht nachgewiesen werden.  In die statistische Überprüfung eines (linearen) Trends fließen alle Jahreswerte der Zeitreihe 2003-2008 ein.
<b>Nahbereich</b>	Räumliche Region im Umkreis von bis zu 50 km um 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).
<b>Umland</b>	Teilregion innerhalb des Nahbereichs mit denjenigen Gemeinden, die in nennenswertem Umfang Ziel abwandernder Wiesbadener sind (ohne die eigenständigen Kernstädte Mainz und Frankfurt), „Suburbaner Raum“.  (= 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).
<b>Mieten</b>	Mietpreise bei Neuvermietung: Inserierte Mietwohnungen im Wiesbadener Kurier, jeweils erste Wochenendausgabe im April und Oktober.  <b>Median</b> = 50 % der erfassten Mieten liegen unterhalb dieses Wertes.  <b>unteres Quartil</b> = 25 % der erfassten Mieten liegen unterhalb dieses Wertes.
<b>Leerstand von Mietwohnungen</b>	Maklermieten: Erhebung des IVD im ersten Quartal 2009  Techem-empirica-Leerstandsindex ermittelt auf Basis von Geschosswohnungen mit Zentralheizung und/oder zentraler Warmwasserversorgung (Stichprobe = Bestand der von Techem bewirtschafteten Wohnungen).  <b>Leerstand</b> = kein bestehender Mietvertrag, keine Mietzahlungen.  <b>Leerstandsquote</b> = Leerstände bezogen auf alle Geschosswohnungen im Wohnungsbestand (Ein- bis Zweifamilienhäuser sind von der Berechnung ausgeschlossen).
<b>Quellen</b>	Siehe Übersicht S.10
Quelle: Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik	

**Tab. A.1 bis A.5: Ausgewählte Daten für Wiesbaden**

	2008	Veränderung zum Vorjahreswert		2003 - 2008	
		abs.	%	%	Trend <sup>1)</sup>
<b>A.1 Wohnungsangebot</b>					
Wohnungsbestand insgesamt .....	<b>139 519</b>	+ 396	+ 0,3 %	+ 1,6 %	↗
Anteil Wohnungen mit bis zu 3 Räumen <sup>2)</sup> .....	<b>38,8 %</b>	x	- 0,1 %*	- 0,3 %*	↘
Anteil Wohnungen mit 5 und mehr Räumen <sup>2)</sup> .....	<b>28,4 %</b>	x	+ 0,2 %	+ 0,5 %*	↗
Sozialwohnungen (nach 1. Förderweg und WoFG) .....	<b>10 745</b>	- 18	- 0,2 %	- 5,1 %	↘
Anteil an allen Wohnungen .....	<b>7,7 %</b>	x	- 0,0 %*	- 5,1 %*	↘
vermittelbare (frei gemeldete) Sozialwohnungen...	<b>920</b>	- 268	-25,6%	- 12,0 %	↘
Mietwohnungen im Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften <sup>3)</sup> .....	<b>11 155</b>	- 165	- 1,5 %	- 4,9 %	⇒
Anteil an allen Wohnungen .....	<b>8,0 %</b>	x	-0,1 %*	- 0,6 %*	↘
preisgebundene Wohnungen .....	<b>3 179</b>	- 39	- 1,2 %	- 13,2 %	⇒
Fertig gestellte Wohnungen (Neubau) .....	<b>455</b>	- 115	- 20,2 %	- 30,2 %	⇒
in 1- und 2-Familienhäusern .....	<b>216</b>	- 3	- 1,4 %	+ 52,1 %	⇒
Anteil an allen neu fertig gestellten Wohnungen ..	<b>47,5 %</b>	x	+ 9,1 %*	+ 25,7 %*	↗
Eigentumswohnungen .....	<b>176</b>	+ 25	+ 16,6 %	- 61,8 %	↘
Bauintensität (Fertig gestellte Wohnungen je 1 000 im Bestand) .....	<b>3,3</b>	- 0,8	- 20,4 %	- 31,3 %	⇒
Baugenehmigungen Wohnungen (Neubau) .....	<b>521</b>	- 30	-5,4 %	- 6,5 %	⇒
Wohnfläche pro Einwohner .....	<b>39,5 m<sup>2</sup></b>	+ 0,2	+ 0,5 %	+ 0,8 %	⇒
pro Wohnung im Bestand .....	<b>78,0 m<sup>2</sup></b>	+ 0,2	+ 0,3 %	+ 0,9 %	↗
pro fertig gestellter Neubauwohnung .....	<b>116,3 m<sup>2</sup></b>	+ 14,9	+ 14,7 %	+6,2 %	⇒
<b>A.2 Wohnungsnachfrage und Bevölkerung</b>					
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung) .....	<b>275 422</b>	-60	-0,0 %	+ 1,6 %	↗
Durchschnittliche Haushaltsgröße .....	<b>1,98</b>	-	-	- 1,5 %	↘
Zahl der Haushalte .....	<b>141 072</b>	+ 242	+ 0,2 %	+ 3,6 %	↗
Einpersonenhaushalte .....	<b>65 047</b>	+ 281	+ 0,4 %	+ 6,8 %	↗
Haushalte mit Kindern .....	<b>28 092</b>	- 152	- 0,5 %	+ 0,2 %	⇒
Haushalte ohne Kinder .....	<b>112 980</b>	+ 394	+ 0,3 %	+ 4,5 %	↗
Haushalte 65+ (alle Personen mind. 65 Jahre) .....	<b>27 078</b>	+ 407	+ 1,5 %	+ 11,1 %	↗
Haushalte in selbst genutztem Wohneigentum .....	<b>30 447</b>	+ 567	+ 1,9 %	n.v.	
Anteil an allen Haushalten (Eigentümerquote) .....	<b>21,6 %</b>	x	+ 0,4 %*	n.v.	
Eigentümerquote unter Haushalten mit Kindern ..	<b>26,9 %</b>	x	+ 0,5 %*	n.v.	
Eigentümerquote unter Haushalten 65+ .....	<b>22,7 %</b>	x	+ 1,3 %*	n.v.	
Bewerberhaushalte für Sozialwohnungen .....	<b>2 647</b>	+ 128	+ 5,1 %	- 37,6 %	↘
Anteil an allen Haushalten .....	<b>1,9 %</b>	x	+ 0,1 %*	- 1,2 %*	↘
Haushalte, die allgemeines Wohngeld beziehen .....	<b>1 351</b>	-17	-1,2 %	x	
Anteil an allen Haushalten .....	<b>1,0 %</b>	x	-	x	
Empfängerhaushalte von Arbeitslosengeld II (SGB II, „Hartz IV“).....	<b>14 761</b>	+ 403	+2,8 %	x	
Empfängerhaushalte von SGB XII <sup>4)</sup> .....	<b>3 867</b>	+ 285	+ 8,0 %	x	
Empfängerhaushalte von SGB II und SGB XII Anteil an allen Haushalten .....	<b>13,2 %</b>	x	+ 0,5 %*	x	

Noch Tab. A.1 bis A.5: Ausgewählte Daten für Wiesbaden					
	2008	Veränderung zum Vorjahreswert		2003 - 2008	
		abs.	%	%	Trend <sup>1)</sup>
<b>A.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</b>					
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					
am Arbeitsort (zum 30.09.) .....	<b>124 278</b>	+ 1 056	+ 0,9 %	+ 2,2 %	⇨
am Wohnort je 100 Einwohner im Alter von 18- unter 65 J. (Beschäftigtenquote) .....	<b>52,3 %</b>	x	- 1,1 % *	+ 0,4 % *	⇨
mit Arbeits- und Wohnort Wiesbaden .....	<b>52 646</b>	+ 141	+ 0,3 %	- 6,3 %	⇨
Anteil an allen Einwohnern (zum 31.12.) .....	<b>19,1 %</b>	x	+ 0,1 % *	- 1,6 % *	⇨
Einpendleranteil an den in Wiesbaden SV-Beschäftigten (zum 30.06.) .....	<b>55,3 %</b>	x	+ 0,0 % *	+ 1,7 % *	⇨
Auspendleranteil an den SV-Beschäftigten mit Wohnort Wiesbaden (zum 30.06.) .....	<b>40,7 %</b>	x	+ 0,9 % *	+ 2,3 %	⇨
Arbeitslosenquote in % von allen zivilen Erwerbs- personen (zum 30.09.) .....	<b>7,2 %</b>	x	- 1,1 % *	x	
<b>A.4 Marktbewegungen</b>					
Innerstädtische Umzüge .....	<b>20 377</b>	- 334	- 1,6 %	- 3,4 %	⇨
je 1 000 Einwohner .....	<b>74,0</b>	- 1,2	x	- 3,8	⇨
Wanderungsgewinn / -verlust <sup>5)</sup> .....	<b>- 119</b>	- 767	- 118,4 %	- 125,9 %	⇨
Zuzüge aus dem Nahbereich <sup>6)</sup> .....	<b>5 962</b>	+ 552	+ 10,2 %	+ 8,7 %	⇨
Fortzüge in den Nahbereich <sup>6)</sup> .....	<b>5 960</b>	+ 19	+ 0,3 %	+ 2,5 %	⇨
Anteil Fortzüge in den Nahbereich <sup>6)</sup> an allen Fortzügen .....	<b>34,9 %</b>	x	- 3,2 % *	- 8,9 % *	⇨
Zuzüge aus dem Umland <sup>7)</sup> .....	<b>2 792</b>	+ 271	+ 10,7 %	- 0,6 %	⇨
Fortzüge in das Umland <sup>7)</sup> .....	<b>3 177</b>	+ 69	+ 2,2 %	- 3,7 %	⇨
Anteil Fortzüge in das Umland <sup>7)</sup> an allen Fortzügen .....	<b>18,6 %</b>	x	- 1,3 % *	- 6,2 % *	⇨
Räumungsklagen aufgrund von Mietschulden .....	<b>551</b>	- 37	- 6,3 %	- 23,2 %	⇨
Zwangsräumungen aufgrund von Mietschulden .....	<b>317</b>	+ 35	+ 12,4 %	- 6,5 %	⇨

**Noch Tab. A.1 bis A.5: Ausgewählte Daten für Wiesbaden**

	2008	Veränderung zum Vorjahreswert		2003 - 2008	
		abs.	%	%	Trend <sup>1)</sup>
<b>A.5 Immobilienmarkt und Preise</b>					
Verbraucherpreisindex Hessen insges. (2005 = 100)	<b>106,5</b>	x	+ 2,8 %	+ 9,3 %	↗
Index Wohnung, Wasser, Strom, Brennstoffe ....	<b>108,0</b>	x	+ 3,3 %	+ 13,1 %	↗
Index Nettokaltmieten .....	<b>103,9</b>	x	+ 1,6 %	+ 6,2 %	↗
Mieten bei Neuvermietung (Nettokaltmiete, Median) ....	<b>7,80 €/m<sup>2</sup></b>	+ 0,16	+ 2,1 %	- 2,7 %	↔
unteres Quartil (25 %) .....	<b>7,00 €/m<sup>2</sup></b>	+ 0,14	+ 2,0 %	- 1,5 %	↔
Baureifes Land (Wohnbauland) Kauffälle .....	<b>69</b>	+ 7	+ 11,3 %	- 20,7 %	↔
Durchschnittlich erzielte Kaufwerte .....	<b>456 €/m<sup>2</sup></b>	+ 3	+ 0,7 %	- 8,6 %	↔
Freistehende Einfamilienhäuser Kauffälle .....	<b>86</b>	- 8	- 8,5 %	- 13,1 %	↔
Durchschnittlich erzielte Kaufwerte .....	<b>510 TSD €</b>	- 131	- 20,4 %	+ 9,0 %	↔
Reihenmittelhäuser Kauffälle .....	<b>81</b>	+ 2	+ 2,5 %	- 5,8 %	↔
Durchschnittlich erzielte Kaufwerte .....	<b>265 TSD €</b>	- 1	- 0,4 %	- 4,3 %	↔
Eigentumswohnungen Neubau Erstverkauf Kauffälle	<b>86</b>	- 78	- 47,6 %	- 80,1 %	↘
Durchschnittlich erzielte Kaufwerte .....	<b>3 105 €/m<sup>2</sup></b>	- 92	- 2,9 %	+ 33,3 %	↗
Eigentumswohnungen Wiederverkäufe Kauffälle ....	<b>752</b>	+ 50	+ 7,1 %	+ 45,2 %	↔
Durchschnittlich erzielte Kaufwerte .....	<b>1 803 €/m<sup>2</sup></b>	+ 17	+ 1,0 %	- 4,5 %	↔
Eigentumswohnungen Erstverkauf nach Umwandlung von Mietwohnungen Kauffälle ...	<b>265</b>	- 154	- 36,8 %	- 36,1 %	↔
Durchschnittlich erzielte Kaufwerte .....	<b>1 852 €/m<sup>2</sup></b>	+ 157	+ 9,3 %	+ 8,0 %	↔

Stand: jeweils zum 31.12. bzw. Jahreswerte

- x Angabe nicht sinnvoll
- \* Angabe in %-Punkten
- Zahlenwert genau gleich Null
- n.v. = nicht verfügbar

1) Der Pfeil ist ein Hinweis auf das Vorliegen eines linearen Trends im Zeitraum 2003-2008.

Dabei bedeutet:

- ↗ = positiver Trend (Entwicklung nach oben), statistisch gesichert
- ↘ = negativer Trend (Entwicklung nach unten), statistisch gesichert
- ↔ = ein Trend kann statistisch nicht nachgewiesen werden

2) Die Zahl der Wohnräume schließt Küchen mit ein; Bäder zählen nicht als Wohnraum

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 (ohne die Kernstädte Mainz und Frankfurt, „Suburbaner Raum“)



<b>Tab. B.1 bis B.3: Wiesbaden im Vergleich mit den Rhein-Main-Städten</b>					
	<b>WI</b>	<b>FFM</b>	<b>DA</b>	<b>OF</b>	<b>MZ</b>
<b>B.1 Wohnungsangebot</b>					
Wohnungsbestand insgesamt .....	139 519	357 371	76 897	58 747	101 470
Entwicklung 2003-2008 .....	<b>+ 1,6 %</b>	+ 3,1 %	+ 3,0 %	+ 1,2 %	+ 2,9 %
Wohnungen je 1 000 Einwohner .....	<b>507</b>	531	545	497	516
Anteil 1-2 Familienhäuser					
an allen Wohngebäuden .....	<b>62,2 %</b>	50,8 %	65,3 %	55,8 %	71,8 %
an allen Wohnungen .....	<b>20,8 %</b>	13,2 %	24,8 %	16,7 %	26,3 %
Anteil Sozialwohnungen an allen Wohnungen .....	<b>7,7 %</b>	8,9 %	7,2 %	n. v. %	n. v. %
Bauintensität 2008					
(fertig gestellte Wohnungen je 1 000 Wohnungen im Bestand)	<b>3,3</b>	5,2	4,3	1,9	5,8
mittlere Bauintensität der letzten 5 Jahre .....	<b>3,6</b>	5,9	5,7	2,5	5,4
Anteil fertig gestellte Wohnungen in 1-2-Familienhäusern an allen Fertigstellungen .....	<b>47,5 %</b>	23,9 %	49,2 %	14,0 %	26,1 %
Wohnfläche pro Einwohner .....	<b>39,5</b>	36,9	42,0	36,3	39,7
Wohnfläche pro Wohnung .....	<b>78,0</b>	69,5	77,0	72,9	76,9
<b>B.2 Bevölkerung und Wohnungsnachfrage</b>					
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung) .....	<b>275 522</b>	672 667	140 999	118 103	196 489
Entwicklung 2003-2008 .....	<b>1,6 %</b>	3,2 %	2,0 %	0 %	6,9 %
Einwohner je Wohnung .....	<b>2,0</b>	1,9	1,8	2,0	1,9
Wanderungsgewinn (+) /-verlust (-)					
je 1 000 Einwohner .....	<b>- 119</b>	+ 10 791	+ 36	- 82	- 1 053
Geborenen- (+) bzw. Sterbeüberschuss (-) je 1 000 Einwohner .....	<b>- 0,4</b>	+ 16	+ 0,3	- 0,7	- 5,4
Geborenen- (+) bzw. Sterbeüberschuss (-) je 1 000 Einwohner .....	<b>+ 60</b>	+ 1 473	+ 38	+ 139	+ 78
je 1 000 Einwohner .....	<b>0,2</b>	2,2	0,3	1,2	0,4
Kaufkraft (BRD = 100) .....	<b>115,1</b>	111,9	113,5	99,3	113,7
Wohnungssuchend registrierte Haushalte					
je 100 Wohnungen .....	<b>1,9</b>	2,0	2,4	n. v.	n. v.
je 100 Sozialwohnungen im Bestand .....	<b>24,6</b>	22,5	33,5	n. v.	n. v.
Empfängerhaushalte von Arbeitslosengeld II („Hartz IV“) je 100 Wohnungen .....	<b>10,5</b>	10,1	8	14,6	7
Empfängerhaushalte von Wohngeld je 100 Wohnungen .....	<b>1,0</b>	1,0	0,9	1,2	0,8
Mietenstufen lt. Wohngeldgesetz	<b>6</b>	6	5	6	5
Einpendleranteil (an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, zum 30.06.) .....					
	<b>55,3 %</b>	65,3 %	69,2 %	69,2 %	62,4 %
Auspendleranteil (an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort, zum 30.06.) .....					
	<b>40,7 %</b>	28,1 %	44,4 %	64,7 %	44,6 %
Anteil Einwohner, die in der Stadt beschäftigt sind (sozialversicherungspflichtig beschäftigt, zum 30.06.)	<b>19,1 %</b>	24,4	18,7 %	11,1 %	18,5 %

Noch Tab. B.1 bis B.3: Wiesbaden im Vergleich mit den Rhein-Main-Städten					
	WI	FFM	DA	OF	MZ
<b>B.3 Marktbewegung und Preise</b>					
Innerstädtische Umzüge je 1 000 Einwohner .....	<b>74,0</b>	72,5	71,0	80,2	70,5
Leerstand vermieteter Geschosswohnungen (2008)					
Leerstandsquote .....	<b>2,2 %</b>	2,1 %	1,7 %	3,0 %	1,9 %
Leerstandsindex (BRD = 100) .....	<b>59</b>	55	45	81	50
Maklermieten .....					
Neubau, mittlerer Wohnwert (Neuvermietung) .....	<b>9,00 €/m²</b>	9,00 €/m²	8,50 €/m²	7,50 €/m²	9,70 €/m²
Altbau (bis 1948), mittlerer Wohnwert (Wiedervermietung) .....	<b>7,50 €/m²</b>	8,00 €/m²	7,00 €/m²	6,00 €/m²	7,30 €/m²
Generalisierte Bodenwerte Wohnbauflächen (2007)					
mittlere Lage .....	<b>450 €/m²</b>	510 €/m²	440 €/m²	360 €/m²	410 €/m²
gute Lage .....	<b>800 €/m²</b>	2 800 €/m²	580 €/m²	430 €/m²	480 €/m²
Durchschnittlich erzielte Kaufwerte (2007)					
Reihenhäuser Baujahr 1970-1990 .....	<b>268 000 €</b>	270 000 €	274 000 €	n<=3	245 000 €
Reihenhäuser Neubau .....	<b>264 000 €</b>	314 000 €	298 000 €	n<=3	230 000 €
Einfamilienhäuser freistehend, Bj. 1950-1969 .....	<b>628 000 €</b>	522 000 €	432 000 €	373 000 €	350 200 €
Einfamilienhäuser freistehend, Bj. 1970-1990 .....	<b>605 000 €</b>	666 000 €	389 000 €	444 000 €	382 000 €
Eigentumswohnungen 50-80 m², Wiederverkauf, Bj. 1970-1990 .....	<b>1 500 €/m²</b>	1 450 €/m²	1 600 €/m²	1 000 €/m²	1 200 €/m²
Eigentumswohnungen 50-80 m², Neubau .....	<b>2 450 €/m²</b>	2 700 €/m²	2 600 €/m²	2 000 €/m²	2 450 €/m²
Stand: jeweils zum 31.12.2008 bzw. Jahreswerte 2008					
n. v. = nicht verfügbar; n<=3 = weniger als 4 Verkaufsfälle					



Tab. C.1 und C.2: Wiesbaden im Vergleich zum Nahbereich <sup>1)</sup>			
	WI	Nahbereich ohne die Städte Frankfurt und Mainz	Nahbereich insgesamt
<b>C.1 Wohnungsangebot</b>			
Wohnungsbestand insgesamt .....	<b>139 519</b>	699 801	1 158 642
Entwicklung 2003 - 2008 .....	<b>+ 1,6 %</b>	+ 3,5 %	+ 3,3 %
Anteil Wohnungen in 1-2 Familienhäusern an allen Wohnungen .....	<b>20,8 %</b>	58,8 %	41,9 %
Fertig gestellte Wohnungen (Neubau) .....	<b>455</b>	3 640	6 078
Anteil fertig gestellte Wohnungen in 1-2-Familienhäusern an allen Fertigstellungen .....	<b>47,5 %</b>	67,2 %	50,0%
Bauintensität 2008 (fertig gestellte Wohnungen je 1 000 Wohnungen in Bestand) .....	<b>3,3</b>	5,2	5,2
mittlere Bauintensität der letzten 5 Jahre .....	<b>3,6</b>	6,3	6,1
<b>C.2 Bevölkerungsentwicklung</b>			
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung) .....	<b>275 422</b>	1 513 741	2 382 897
Entwicklung 2003 - 2008 .....	<b>+ 1,6 %</b>	- 0,3 %	+ 1,2 %
Einwohner je Wohnung .....	<b>2,0</b>	2,2	2,1
Stand: jeweils zum 31.12.2008 bzw. Jahreswerte 2008			
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)			



<b>Quellen (Tabellen A.1 bis A.5, B.1 bis B.3, C.1 und C.2)</b>		
<b>Teilbereich/ Indikator</b>	<b>Quelle Wiesbaden</b>	<b>Quelle Interkommunaler Vergleich/Nahbereich</b>
<b>A.1 Wohnungsangebot</b>		
Wohnungsbestand, Bautätigkeit	Hess. Statistisches Landesamt (HSL) Bautätigkeitsstatistik, eigene Fortschreibung Amt für Strat. Steuerung, Stadtforschung u. Statistik	HSL, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz
Sozialwohnungen (1. Förderweg und WoFG)	Amt für Soziale Arbeit, FEBAG, Berechnung Amt für Strat. Steuerung, Stadtforschung u. Statistik	Wohnungsämter der jeweiligen Städte
Mietwohnungen im Bestand der Wohnungsbaugesellschaften	Meldung der Wohnungsbaugesellschaften an das Amt für Soziale Arbeit, Berechnung Amt für Strat. Steuerung, Stadtforschung und Statistik	n.e.
<b>A.2 Wohnungsnachfrage und Bevölkerung</b>		
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 Strat. Steuerung, Stadtforschung und Statistik	n.e.
Haushalte in selbst genutztem Wohneigentum	Katasteramt/RIS, Bestandsdatensatz ‚Einwohnerwesen‘, eigene Berechnung Amt für Strat. Steuerung, Stadtforschung und Statistik	n.e.
Bewerberhaushalte für Sozialwohnungen	FEBAG Amt für Soziale Arbeit, Berechnung Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik	Wohnungsämter der jeweiligen Städte
Haushalte, die allgemeines Wohngeld beziehen	HZD, eigene Berechnung Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik	HSL, Stat. Landesamt Rheinland-Pfalz
Empfängerhaushalte von SGB II und SGB XII	Amt für Soziale Arbeit, Geschäftsberichte SGB II und SGB XII	Bundesagentur für Arbeit
<b>A.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</b>		
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Bundesagentur für Arbeit	n.e.
Pendler	Bundesagentur für Arbeit	Bundesagentur für Arbeit
<b>A.4 Marktbewegungen und Preise</b>		
Wanderungen, Umzüge	Bewegungsdatensatz ‚Einwohnerwesen‘	Statistikämter der jeweiligen Städte
Verbraucherpreisindex Hessen	HSL	n.e.
Mieten bei Neuvermietung	Mietwohnungsannoncen im Wiesbadener Kurier, eigene Berechnung Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik	n.e.
Maklermieten	Immobilienverband Deutschland (IVD) Preisspiegel 2009 (Erhebung I. Quartal 2009)	IVD Hessen und Rheinland-Pfalz
Räumungsklagen und Zwangsräumungen	Wohnungsamt, Fachstelle für Wohnungssicherung	n.e.
Kaufkraft	GfK	GfK
Leerstand vermieteter Geschosswohnungen	Techem-empirica-Index (2008), empirica Institut	empirica Institut
<b>A.5 Grundstücke und Immobilien</b>		
Kauffälle und Preise	Gutachterausschuss für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden, Jahresbericht	Gutachterausschüsse für die jeweiligen Städte
n.e. = nicht ermittelt		

## 2 Ergebnisse für Wiesbaden - Gesamtstadt und Vergleich Region Rhein-Main

### 2.1 Wohnungsangebot

#### *Leitfragen*

- *Wie entwickelt sich der Wohnungsbestand?  
Was kommt neu dazu?*
- *Wie entwickelt sich das preiswerte Segment?*
- *Wo sind Marktanspannungen feststellbar  
oder künftig zu erwarten?*

#### *Entwicklung Wiesbaden insgesamt*

Seit Jahren fällt die Bauintensität in Wiesbaden schwach aus und entsprechend wächst der Wiesbadener Wohnungsbestand seit der Jahrtausendwende nur noch in mäßigem Tempo (s. Tab. A.1 und Bild 1). Nach einem leichten Aufwärtstrend in 2007 konnten 2008 nur 455 neue Wohnungsfertigstellungen verzeichnet werden, ähnlich wie in den Jahren zuvor.

Vom rückläufigen Trend sind besonders Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betroffen. Im Segment der Ein- bis Zweifamilienhäuser ist der Trend der letzten Jahre dagegen positiv. 2008 wird mit einem Anteil von fast 50 % der Fertigstellungen ein neues Hoch erreicht. Absolut betrachtet sind jedoch auch hier die Fertigstellungen rückläufig. 216 Wohnungen wurden 2008 in Form des klassischen Eigenheims bezugsfertig. Auch die Zahl neu fertiggestellter Eigentumswohnungen ist im Fünfjahresvergleich stark rückläufig. Der Vorjahresvergleich fällt zwar positiv aus, da der Wert in 2007 extrem niedrig lag, während die längerfristige Zeitreihe den negativen Trend bestätigt. Immerhin scheint die negative Entwicklung derzeit gestoppt.

#### *Entwicklung im Vergleich zum Nahbereich und den Rhein-Main-Städten*

Momentan lässt sich an der Zahl der Baugenehmigungen keine Trendumkehr zu einer höheren Bauintensität erkennen. Wiesbaden liegt damit zwar im deutschlandweiten Trend einer rückläufigen Bautätigkeit. Im Wiesbadener Nahbereich und in den Vergleichsstädten lagen die Zuwachsraten im Wohnungsbestand in den letzten Jahren jedoch durchweg noch höher, mit Ausnahme von Offenbach (Vgl. Tab. B.1 und C.1).

*Entwicklung Wiesbaden  
preiswertes Segment*

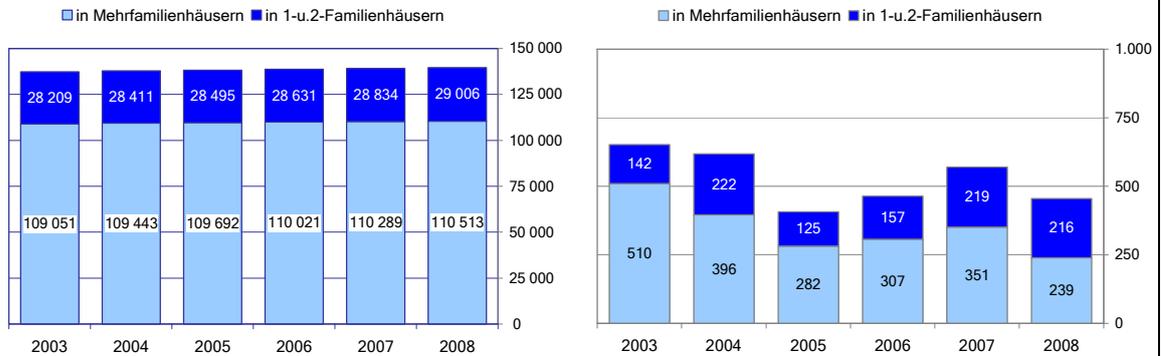
Da auch die Sozialwohnungsbestände weiter schrumpfen, ist zu erwarten, dass der Druck auf den Wohnungsmarkt, insbesondere im Bereich günstiger Mietwohnungen, in den nächsten Jahren kaum nachlassen wird, sondern eher steigt ([vgl. auch Abschnitt 2 Nachfrage](#)).

Wichtige Marktvertreter im preisgünstigen Segment sind die ehemals gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften. Sie bewirtschaften mit ca. 30 000 Wohneinheiten fast ein Viertel des Wiesbadener Wohnungsbestandes, davon entfällt nur noch etwa ein Drittel auf preisgebundene Wohnungen. Zum Stichtag Ende 2008 befinden sich 11 155 Wohnungen in der Hand der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften GWW, GeWeGe und SEG. Die Bestandszahlen sind hier rückläufig, haben sich jedoch seit der Jahrtausendwende nicht dramatisch reduziert. Nicht eingerechnet sind hierbei zusätzliche Bestände, die 2009 durch den Ankauf von Wohnungen der Wohnbau Mainz in den AKK-Vororten noch hinzugekommen sind.

*Neu hinzu zum Wohnungs-  
bestand kommen vor allem  
größere Wohnungen*

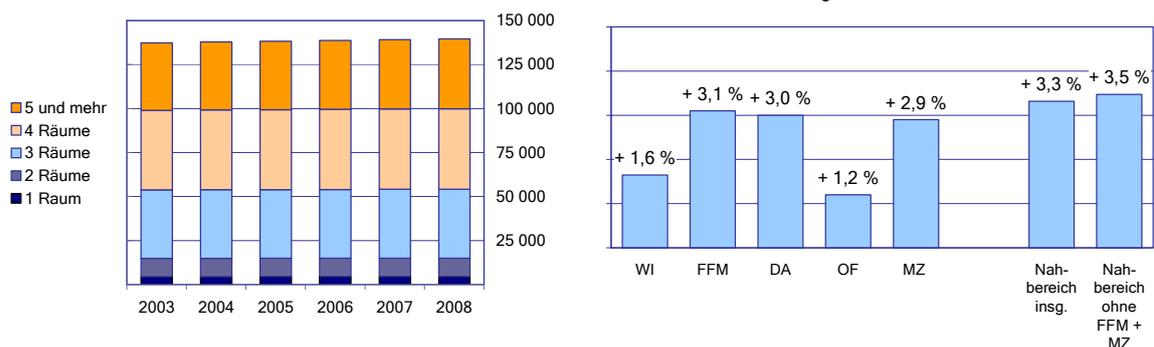
Kritisch könnte langfristig vor allem die Versorgung für kleinere Haushalte werden, wenn der Trend zu größeren Wohnungen wie in den letzten Jahren anhält. Sowohl im Hinblick auf die Wohnfläche als auch auf die Zahl der Wohnräume ist diese Tendenz feststellbar. Überwiegend kamen in den letzten Jahren Wohnungen mit mehr als 5 Wohnräumen (einschließlich Küche) neu zum Bestand dazu, während im Segment der 1- bis 2-Zimmerwohnungen nur sehr wenige Zuwächse zu verzeichnen waren. Zwar verläuft die Veränderung in der Struktur des Wohnungsbestandes insgesamt bislang fast unmerklich - der Anteil der kleinen Wohnungen (Wohnungen, die inkl. Küche bis zu 3 Räume aufweisen) am Gesamtbestand ging seit 2003 lediglich um 0,3 Prozentpunkte zurück. Es handelt sich jedoch um einen bereits seit längerem kontinuierlich anhaltenden Trend, dessen Ende sich auch bei den Baugenehmigungen nicht abzeichnet.

**Bild 1:**  
Entwicklung des Wohnungsbestandes (A.1, B.1, C.1)



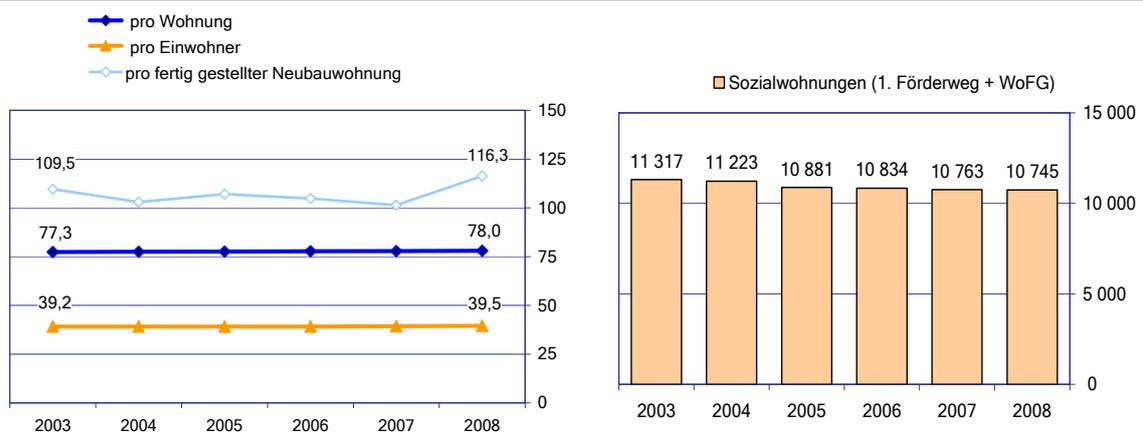
**Wohnungsbestand nach Gebäudetyp**

**Baufertigstellungen**



**Wohnungsbestand nach Raumzahl**

**Wohnungsbestandsentwicklung im Vergleich**



**Wohnfläche (in m²)**

**Sozialwohnungen**

Quelle: Bautätigkeitsstatistik Hessisches Statistisches Landesamt (HSL), eigene Fortschreibung  
 Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik; Sozialwohnungen FEBAG Amt  
 für Soziale Arbeit, Berechnung Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik



## 2.2 Wohnungsnachfrage und Bevölkerungsentwicklung

### *Leitfragen*

- *Wie entwickelt sich die Nachfrage?*
- *Wie entwickeln sich spezielle Zielgruppen (Haushalte mit Kindern, Haushalte 65+, Haushalte mit geringer Kaufkraft)?*
- *Wo sind Marktanspannungen feststellbar oder künftig zu erwarten?*

### *Wiesbaden wächst weiterhin*

Wiesbadens Bevölkerungszahl wächst seit Jahren kontinuierlich. 2008 wurde dieses Wachstum erstmals seit langem unterbrochen. Dies ist jedoch kein realer Trendwechsel, sondern auf umfangreiche Registerbereinigungen im Zusammenhang mit der Einführung einer einheitlichen Steuer-Identifikationsnummer zurückzuführen.

Abgesehen von diesem kurzfristigen Effekt konnte sich Wiesbaden bisher dem allgemeinen Schrumpfungstrend der Bevölkerung, wie er in vielen deutschen, auch hessischen Regionen zu verzeichnen ist, widersetzen. Aller Voraussicht nach wird dies auch in den kommenden Jahren so sein.

### *Trend zur kleineren Haushalten hält an, hat sich aktuell aber abgeschwächt*

Für die Beurteilung der Nachfrageentwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist bedeutsam, dass neben einer langfristig andauernden Zunahme der Einwohnerzahl vor allem die Zahl der Haushalte wächst (vgl. [Tab A.2 und Bild 2](#)), und zwar mit einer noch höheren Wachstumsdynamik als die Einwohnerzahl. Haushalte werden im Schnitt immer kleiner. Während Haushalte von drei, vier, fünf oder mehr Personen innerhalb der letzten fünf Jahre eine Zuwachsrate von jeweils unter 1 % aufweisen, nahm die Zahl der Alleinlebenden im selben Zeitraum um 6,8 % zu. Dies wirkt sich auch auf den Wohnflächenkonsum aus, der ebenfalls weiter zunimmt, wenn auch im betrachteten Zeitraum seit 2003 nur um geringfügige 0,3 Quadratmeter pro Kopf (vgl. [auch Abschnitt 2.1 Wohnungsangebot und Bild 1](#)). Immerhin scheint sich der Trend zur Haushaltsverkleinerung momentan etwas zu verlangsamen, im Vorjahresvergleich hat sich die durchschnittliche Haushaltsgröße nicht verändert.

*Immer mehr Haushalte „65+“*

Der demographische Wandel, der mit einer Zunahme des Anteils der älteren Bevölkerung einhergeht, zeigt sich auch in der vorliegenden Zeitreihe der Haushaltstruktur bereits deutlich: Während sich die Zahl der Haushalte mit Kindern seit 2003 nur geringfügig erhöht hat, nahm die Zahl der Haushalte „65+“ um mehr als 10 % zu. Damit stellen diese beiden Haushaltstypen mittlerweile gleich große Anteile an allen Wiesbadener Haushalten (ca. 19 %).

*In Wiesbaden herrscht das Wohnen zur Miete vor*

Der überwiegende Teil der Wiesbadener Bevölkerung wohnt zur Miete. Auch wenn die Landeshauptstadt mit 62 % einen vergleichsweise hohen Anteil Ein- bis Zweifamilienhäusern an allen Wohngebäuden aufweisen kann (vgl. Tab. B.1), ist Wiesbadens Stadtbild stark geprägt von mehrstöckigen Altbauten im historistischen Stil, die überwiegend in Form von Mietwohnungen bewohnt werden. Auch in Wohngebieten aus neuerer Zeit überwiegt das Mietverhältnis gegenüber dem Wohneigentum. Ende 2008 bewohnten knapp 22 % aller Wiesbadener Haushalte die eigenen vier Wände.

*Jede vierte Wiesbadener Familie mit Kindern bewohnt die eigenen vier Wände*

Haushalte mit Kindern liegen mit einer Eigentümerquote von knapp 27 % zwar merklich über dem Wiesbadener Gesamtschnitt, allerdings wäre hier noch ein weit größerer Vorsprung zu erwarten, da Familien mit Kindern üblicherweise stärker an der Bildung von Wohneigentum interessiert sind. Kurzfristig im Vorjahresvergleich nahm der Eigentümeranteil vor allem bei den Haushalten 65+ zu. Aber auch in dieser Gruppe, bei der die eigene Immobilie zur finanziellen Absicherung beitragen kann, ist mit knapp 23 % bislang keine auffallend hohe Eigentümerquote feststellbar. Nicht erfasst ist bei der hier verwendeten Quote des selbst genutzten Wohneigentums allerdings Wohneigentum, das nicht selbst bewohnt wird sondern an andere vermietet ist, da hierzu keine Informationen vorliegen.

*Große Unterschiede in der finanziellen Ausstattung der Haushalte*

Die Nachfrage von Haushalten nach Wohnraum und Wohnqualität wird wesentlich bestimmt bzw. eingeschränkt durch die den Haushalten zur Verfügung stehenden finanziellen Ressourcen. Für die Nachfragesitua-

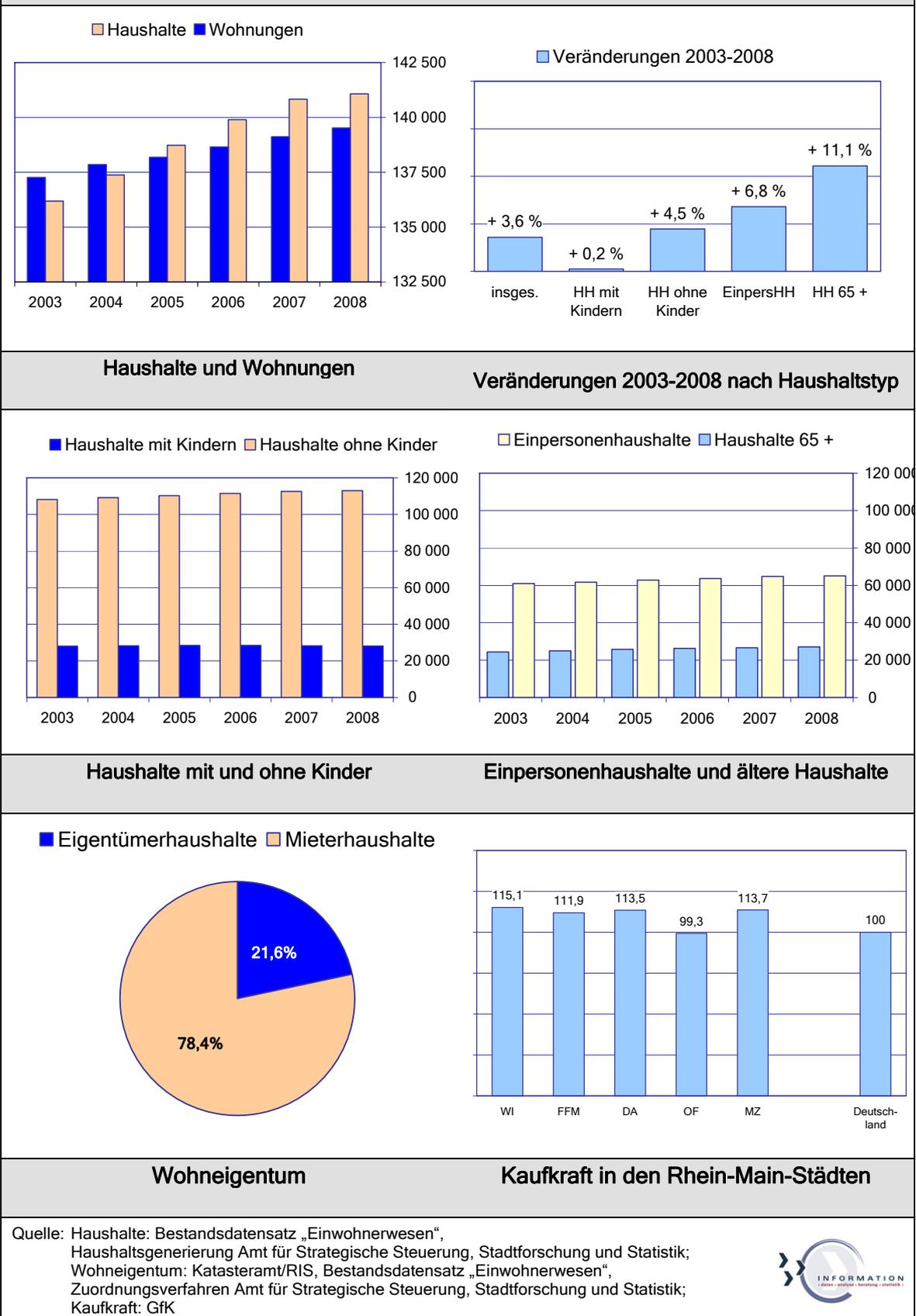
tion in Wiesbaden sind seit Jahren zwei Trends charakteristisch: Einerseits eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft, die selbst im Vergleich der „kaufkräftigen“ Rhein-Main-Städte an der Spitze steht (vgl. Tab. B.2). Gleichzeitig gibt es hier einen hohen Anteil an Haushalten, die längerfristig auf öffentliche Transferleistungen angewiesen sind. Auf 100 Wiesbadener Haushalte kommen 10,5 Haushalte, die Arbeitslosengeld II beziehen. Die Relation ist in Frankfurt ähnlich und nur in Offenbach noch höher, während die Quote in Darmstadt und Mainz bei 8 bzw. 7 Haushalten pro 100 Wohnungen liegt. Zählt man Bezieher von SGB XII hinzu, bei denen längerfristig kein Erwerbseinkommen zur Sicherung des Unterhalts erwartet werden kann, erreicht die Quote der Transferempfängerhaushalte in Wiesbaden sogar 13,2 %.

Haushalte, die Schwierigkeiten haben, sich auf dem freien Wohnungsmarkt mit Wohnraum zu versorgen, haben in Wiesbaden die Möglichkeit, sich an die kommunale Wohnungsvermittlungsstelle zu wenden, um nach Möglichkeit Zugang zu einer preisgebundenen Sozialwohnung zu bekommen. Im Fünfjahresvergleich ist die Zahl der dort zum Jahresende als wohnungssuchend registrierten Haushalte gesunken, für das Berichtsjahr ist jedoch wieder ein Anstieg auf 2 647 Haushalte zu verzeichnen. Gemessen an der Zahl der frei gemeldeten Sozialwohnungen sinkt der kommunale Handlungsspielraum stetig, denn im gesamten Berichtsjahr waren dies mit 920 Wohnungen deutlich weniger als im Vorjahr ebenso wie im Fünfjahresvergleich, und nicht annähernd deckungsgleich mit der Zahl der wohnungssuchend registrierten Haushalte.

#### *Leerstand von Mietwohnungen*

Leerstand von Mietwohnungen ist in Wiesbaden im Vergleich zu anderen Regionen Deutschlands kein großes Thema. Die vom empirica Institut in Zusammenarbeit mit Techem seit 2003 ermittelten Leerstandsquoten lagen bisher immer unter 2 % und etwas unter den für Frankfurt und Offenbach ermittelten Werten, während Mainz noch etwas geringere Leerstände zu verzeichnen hatte.

**Bild 2:**  
Wohnungsbedarf und Bevölkerungsentwicklung (A.2, B.2, C.2)



In Darmstadt ist die Entwicklung uneinheitlich. Allerdings ist in Wiesbaden 2008 ein leichter Anstieg auf 2,2 % zu verzeichnen (s. Tab. B.3). Bereits im Verlauf der letzten 5 Jahre nahm die Leerstandsquote von ehemals 1,4 % im Jahr 2003 stetig, wenn auch geringfügig zu. Deutschlandweit liegt die Leerstandsquote im Jahr 2008 nach dem Techem-empirica-Leerstandsindex, der sich im Wesentlichen auf unvermietete Wohnungen im Geschosswohnungsbau bezieht, bei 3,7 %.

### 2.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### *Leitfragen*

- *Wie entwickeln sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen?*
- *Wie wird Wiesbaden als Arbeits- und Wohnort nachgefragt?*

#### *Effekte der Weltwirtschaftskrise auf Beschäftigung noch nicht sichtbar*

Gemessen an der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der Arbeitslosenquote waren im Berichtsjahr die Auswirkungen der globalen Wirtschafts- und Finanzkrise noch nicht durchschlagend (s. Tab. A.3). Wie sich die Lage zukünftig entwickeln wird ist insgesamt momentan schwer absehbar und umso weniger in den Konsequenzen für die Beschäftigung in Wiesbaden vorhersehbar. Die betroffene Kredit- und Versicherungsbranche stellt in Wiesbaden neben öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie unternehmensbezogenen Dienstleistungen und dem Handel einen wichtigen Beschäftigungszweig dar.

#### *Effekte auf Nachfrage und Investitionsverhalten schwer absehbar*

Auch die Effekte für die Nachfrage nach Wohnraum bzw. private Investitionsentscheidungen in Immobilien werden momentan von Experten teils gegenläufig eingeschätzt. Einerseits wird erwartet, dass die unsichere Lage eine dämpfende Wirkung auf die individuelle Nachfrage nach mehr oder teurerem Wohnraum bzw. auf den Kauf von Immobilien hat. Andererseits könnte das geringe Vertrauen in die Finanzbranche, schlechte Erfahrungen und weiterhin geringe Renditeerwartungen für monetäre Kapitalanlagen im Verbund mit günstigen Baudarlehenzinsen die Anlagestrategie verstärkt in Richtung Immobilien lenken.

Die Betrachtung der Berufspendlerzahlen legt nahe, dass Wiesbaden für immer weniger sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gleichzeitig sowohl Wohn- als auch Arbeitsort ist. In Wiesbaden sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Personen stellen zum Stand Ende 2008 einen Anteil von 19,1 % der Wiesbadener Bevölkerung. Allgemein nimmt die berufsbedingte Mobilität zu. Wiesbaden hat fast doppelt so viele Einpendler wie Auspendler zu verzeichnen. Der Anteil der Auspendler an den hier wohnenden Beschäftigten nahm im betrachteten Fünfjahreszeitraum etwas mehr zu als der Anteil der Einpendler an den hier Beschäftigten wuchs.

## 2.4 Marktbewegungen

### *Leitfragen*

- *Welche Marktbewegungen finden statt?*
- *Gibt es Hinweise auf Spannungs-/Entspannungstendenzen?*
- *Welche Wanderungsbewegungen-/verflechtungen gibt es mit dem Nahbereich bzw. dem suburbanen Raum?*

### *Innerstädtische Umzüge auf relativ konstantem Niveau*

Mehr als 20 000 Wiesbadener ziehen jährlich innerhalb der Stadtgrenzen um (s. Tab. A.4). Im Vergleich zum Basisjahr 2003 ist die relative Umzugshäufigkeit mit 74 Umzügen je 1.000 Einwohner zwar leicht rückläufig, insgesamt jedoch seit der Jahrtausendwende auf einem relativ konstanten Niveau. Merkwürdig geringer geworden ist die bisher immer wesentlich höhere Umzugsneigung von Wiesbadenern ohne deutschen Pass. Mit knapp 95 Umzügen je 1.000 Nichtdeutschen nähert sie sich dem Gesamtschnitt an. Im Jahr 2003 waren es noch 109 Umzüge, 1998 sogar 133 innerstädtische Umzüge von Nichtdeutschen. Leider geben die rein statistischen Wanderungsdaten keinen Aufschluss darüber, ob dieser Trend auf Anspannung in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten zurückzuführen ist oder Folge einer Angleichung der Lebensbedingungen zwischen Deutschen und Nicht-Deutschen sein kann.

*Kurzfristig keine Wanderungsgewinne zu verzeichnen*

Die seit Jahren kontinuierlich wachsende Einwohnerzahl Wiesbadens ist hauptsächlich auf Wanderungsgewinne zurückzuführen, während der natürliche Saldo von Geburten und Sterbefällen seit Jahren negativ ausfällt. Im Berichtsjahr 2008 kehren sich die Vorzeichen jedoch um: Erstmals seit vielen Jahren ist ein schwacher, aber positiver natürlicher Saldo (+ 60) zu verzeichnen, während die Wanderungsbilanz nach einer langjährigen Periode von Überschüssen schwach negativ ausfällt. Die Verluste sind größtenteils auf umfangreiche Registerbereinigungen zurückzuführen, die zu höheren Fortzugsraten führen, während die Zahl der Zuzüge kurz- wie mittelfristig weiter leicht zunahm. Wiesbaden ist also nach wie vor attraktiv für Zuziehende.

*Erstmals keine Wanderungsverluste in den Nahbereich*

Von besonderem Interesse sind Zu- und Wegzüge innerhalb der näheren Region, weil diese in starker Konkurrenz zum Wohnstandort Wiesbaden stehen. Im Beobachtungsjahr 2008 fällt die Wanderungsbilanz für den Nahbereich, also den räumlichen Umkreis von ca. 50 km um Wiesbaden, erstmals ausgeglichen aus. Dies hebt sich deutlich ab vom Trend der letzten zehn Jahre, wo durchgängig mehr Personen in den Nahbereich abwanderten als von dort in die Landeshauptstadt zuzogen. Auffällig ist vor allem die kurzfristig hohe Zunahme von Zuzügen aus dem Nahbereich (+10 % gegenüber 2007). Die Zahl der Fortzüge in den Nahbereich hat zwar absolut betrachtet auch leicht zugenommen. Ihr Anteil an allen Fortzügen aus Wiesbaden ist in den letzten Jahren jedoch immer kleiner geworden und erreicht im Berichtsjahr einen Anteil von etwas mehr als einem Drittel. Im Jahr 1999 zog noch fast jede/r zweite aus Wiesbaden Wegziehende in den Nahbereich (47 %), 2003 lag der Anteil bei knapp 43 %.

*Abwanderung in den nicht-städtischen „suburbanen Raum“ hält jedoch an*

Für die Einschätzung des Phänomens der „Suburbanisierung“ sind vor allem die Wanderungsprozesse relevant, die das „Umland“ im engeren Sinne betrifft, d. h. die umliegenden Kreise ohne die Kernstädte Frankfurt und Mainz ([vgl. Erläuterung zur Darstellung S. 2](#)). Hier fällt die Wanderungsbilanz weiterhin negativ aus. Da die Zahl der Zuzüge aus dem Umland im Berichtsjahr jedoch

stark zugenommen hat, während nur etwas mehr Fortzüge zu verzeichnen waren, fällt der Verluste kurzfristig nicht ganz so hoch aus wie in den Vorjahren. Mittelfristig ist der Trend bei den Zu- und Fortzügen ins Umland uneinheitlich bzw. nicht stabil. Wie bei den Nahbereichswanderungen insgesamt ist jedoch erkennbar, dass die Fortzüge ins Umland im Vergleich zu den übrigen Abwanderungen aus Wiesbaden im Zeitverlauf etwas an Gewicht verloren haben.

## 2.5 Immobilienmarkt und Preise

### *Leitfragen*

- *Wie entwickeln sich Preise und Umsätze?*
- *Wie stark variieren die Preise innerhalb des Stadtgebietes?*
- *Wie positioniert sich Wiesbaden im Rhein-Main-Vergleich?*

*Der Teilbereich Wohnen ist für die Verbraucher deutlich teurer geworden.*

Insgesamt müssen die hessischen Verbraucher innerhalb der letzten 5 Jahre für den Bereich „Wohnen“ merkliche höhere Preise bezahlen (Tab. A.5). Die Preissteigerung des Teilindex liegt deutlich über dem Niveau des Gesamtindex (+ 9,3%; Wohnen insgesamt + 13,1%) Hierzu haben neben steigenden Nettomieten (+ 6,2%) vor allem höhere Energiepreise beigetragen. Die übrigen Hausnebenkosten wie Wasserversorgung und Müllabfuhr verteuerten sich dagegen im 5-Jahres-Zeitraum nur um knapp 2 %.

*Relativ konstant hohes Mietpreisniveau in Wiesbaden*

In Wiesbaden haben sich die durchschnittlichen Angebotsmietpreise im Laufe der letzten Jahre nicht weiter verteuert. Im Vergleich zum Spitzenwert von 8 Euro je Quadratmeter, der 2002 und 2003 erreicht wurden, ist sogar ein leichter Nachlass auf 7,80 € zu verzeichnen. Mit leichten Schwankungen ist hier mittelfristig kein klarer Auf- oder Abwärtstrend erkennbar.

*Kleine Wohnungen sind wieder etwas teurer geworden*

Nachgelassen hat der Preisdruck hauptsächlich bei Wohnungen zwischen 60 bis unter 100 Quadratmetern. Größere Wohnungen haben dagegen abgesehen von einzelnen Schwankungen ihr Preisniveau im Vergleich zu 2003 wenig verändert. Kleinere Wohnungen bis unter 60 qm, für die der Quadratmeterpreis ohnehin deutlich

höher lag, haben sich innerhalb der letzten Jahre weiter verteuert auf einen mittleren Mietpreis von 8,33 €.

#### *Zentralität der Wohnlage*

Unterscheidet man weiterhin grob nach Innenstadtlage, Innenstadtrandlage, Außenbezirken sowie Angeboten im Umland, verlaufen die Trendkurven weitgehend parallel (s. Bild 3). In den letzten beiden Jahren kann hier allerdings eine Angleichung der verschiedenen Preisniveaus der Wiesbadener Lagen beobachtet werden, während der Abstand zum günstigeren Umland etwas stärker hervortritt. Aufgrund geringer Fallzahlen für die einzelnen Lagegruppen ist dies jedoch nicht als statistisch abgesicherter Trend zu werten.

#### *Mietpreise in der Region Rhein-Main*

Nur wenige Veränderungen sind im Vergleich der Maklermieten für die Rhein-Main-Städte festzustellen (Tab. B.3). Während die Wiesbadener Mietpreise im Altbaubereich lediglich noch von Frankfurt überboten werden, liegen die Mietpreise für Neubauwohnungen gleichauf mit der Mainmetropole. Insgesamt hat sich das Neubaumietsegment in den letzten Jahren in allen Rhein-Main-Städten verteuert. Am auffälligsten in Mainz, wo in den Vorjahren von den Maklern ein ähnliches oder noch unter dem Wiesbadener liegendes Preisniveau gemeldet wurde.

#### *Verkaufszahlen und Preise von Immobilien in Wiesbaden*

Die Zahl der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Wiesbaden registrierten Kaufverträge hat sich in den letzten Jahren insgesamt etwas, jedoch nicht dramatisch, reduziert (Tab. A.5). In einzelnen Marktsegmenten sind allerdings durchaus erhebliche Rückgänge zu verzeichnen.

#### *Ohnehin geringe Anzahl Eigenheimverkäufe nimmt weiter ab*

Im „klassischen Eigenheimbereich“ werden in Wiesbaden seit Jahren ohnehin nur wenige Kauffälle registriert. In den drei Kategorien baureifes Wohnbauland, freistehende Einfamilienhäuser sowie Reihenhäuser belief sich die Zahl der jährlichen Verkäufe auf jeweils weniger als hundert Fälle. Entsprechend führen geringe Abweichungen, die objekt- oder lagespezifisch bedingt sein können, zu merklichen jährlichen Preisschwankungen, die jedoch keinen kontinuierlichen Trend markieren. Z.B. ist der

Rückgang von 20 % bei Einfamilienhäusern auf ein sehr hohes mittleres Preisniveau im Vorjahr zurückzuführen, während die Preise im Fünfjahresvergleich leicht gestiegen sind. Immerhin scheint sich das insgesamt hohe Wiesbadener Preisniveau in diesem Bereich momentan nicht weiter zu verteuern.

*Stabiles Preisniveau  
bei Eigentumswohnungen*

Auch die Preise für Eigentumswohnungen sind - insgesamt betrachtet - in den letzten Jahren im Schnitt auf relativ unverändertem Niveau geblieben. Auffällig ist hier jedoch das Segment der Neubauwohnungen im Erstverkauf, wo der mittlere Kaufpreis im Fünfjahresvergleich kräftig anstieg vom 2 330 (mehnjähriger Tiefststand) auf 3 105 € pro Quadratmeter. Gleichzeitig sind hier mit Nachlassen der Bautätigkeit bereits seit Jahren rückläufige Kauffälle zu beobachten. Mit lediglich 86 verkauften Neubauwohnungen wurde hier im Berichtsjahr ein langjähriger Tiefpunkt erreicht. Auch die Kaufpreise scheinen damit an eine Obergrenze angelangt zu sein, denn 2008 war im Vorjahresvergleich wieder ein leichter Preisrückgang feststellbar.

*Sinkende Verkaufszahlen  
bei Neubauwohnungen ...*

*... während die Fallzahlen  
bei den Wiederverkäufen weiter  
steigen*

Bei den Eigentumswohnungen sind die Wiederverkäufe in Wiesbaden nach wie vor das wichtigste Segment. Gemessen an den Steigerungen der Fallzahlen hat es in den letzten Jahren weiter an Bedeutung gewonnen, denn im Vergleichsjahr 2003 erreichten die beiden Verkaufsorten Neubau und Erstverkauf nach Umwandlung annähernd gleiche Fallzahlen, während die Neubauverkäufe sich seitdem drastisch und die Verkäufe nach Umwandlungen etwas verringert haben. Gleichzeitig stieg im Berichtsjahr die Zahl der Wiederverkaufsfälle um mehr als 200. Dabei haben sich die Kaufpreise für „gebrauchte“ Eigentumswohnungen nur geringfügig verändert. Im Fünfjahresvergleich sind sie leicht rückläufig, und erreichen auch nicht mehr den mittleren Preisschnitt von knapp unter 2 000 € pro Quadratmeter, der noch im Jahr 1999 gezahlt wurde.

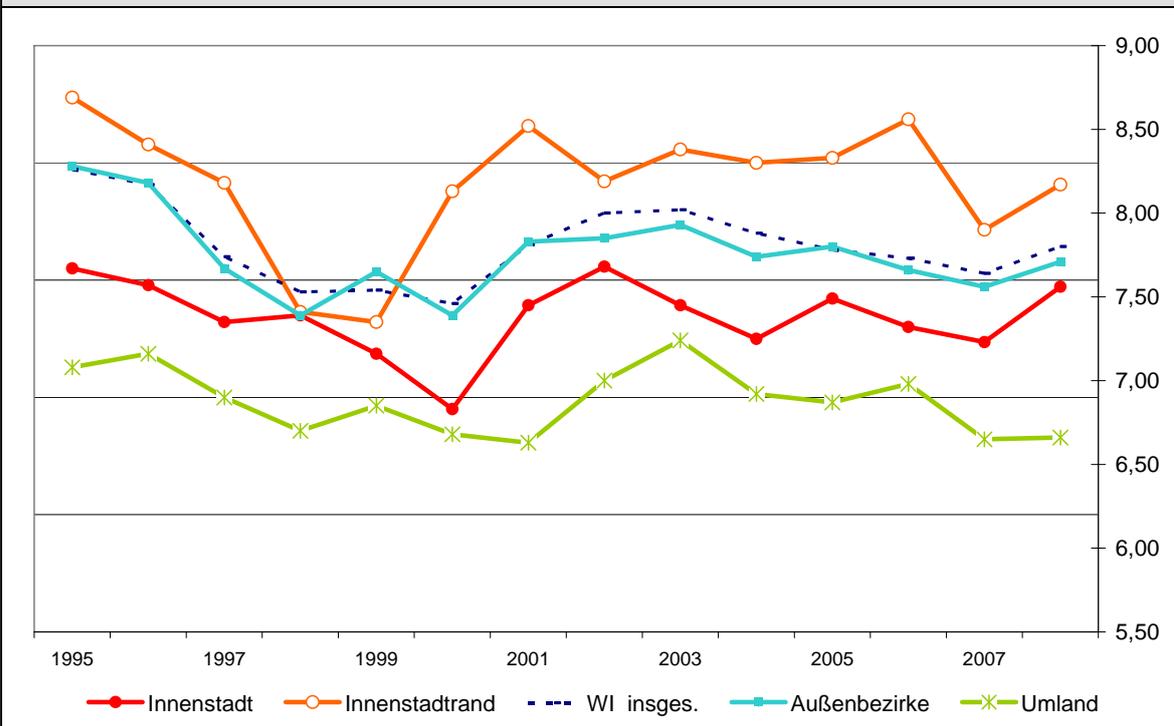
*Große innerstädtische Bandbreite von Kaufpreisen*

Bei der Betrachtung von mittleren Kaufpreisen bleibt zu berücksichtigen, dass diese innerstädtisch stark streuen, was sowohl durch unmittelbare Lage als auch objektspezifisch bedingt sein kann. Dies erschwert auch den Interkommunalen Vergleich. Als Beispiel seien die erzielten Preise von Eigentumswohnungen im Wiederverkauf genannt, für die in Wiesbaden insgesamt 2008 ein mittlerer Preis von 1 800 € bezahlt wurde. Dabei erzielten Altbauwohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 50 bis 80 Quadratmeter in Südost einen deutlich höheren mittleren Kaufpreis von rund 2 260 €, während im Ortsbezirk Mitte im Schnitt nur 1 430 € pro Quadratmeter verlangt wurde. Bei einer angenommenen Wohnungsgröße von 70 Quadratmetern kommt man somit hochgerechnet auf eine beachtliche Differenz im Kaufpreis: 100 100 € gegenüber 158 200 €.

*Interkommunaler Vergleich*

Über alle kleinräumigen und objektspezifischen Preisdifferenzen hinweg betrachtet, spiegeln die in den Rhein-Main-Städten erzielten Immobilienpreise das insgesamt hohe Preisniveau der Region wider (Tab. B.3). Offenbach hebt sich davon etwas ab mit tendenziell etwas niedrigeren Preisen. Wiesbaden positioniert sich mit einem hohen Preisniveau, das leicht über dem Mainzer liegt, hohe Ähnlichkeit mit dem Darmstädter aufweist mit einigen Abweichungen nach oben, und in fast allen betrachteten Segmenten sehr nahe an das Frankfurter Niveau anschließt. Lediglich beim generalisierten Bodenrichtwert für gute Lagen erreicht Frankfurt ein Spitzenniveau, das sich extrem von den anderen Städten abhebt.

**Bild 3:**  
Mittlere Mietpreise in Wiesbaden 1995 - 2008 (in €/qm)<sup>1)</sup>



1) Median: 50% der angebotenen Mietwohnungen liegen unterhalb, 50% liegen oberhalb des Medians

Quelle: Wohnungsannoncen im Wiesbadener Kurier,  
jeweils erste Wochenend-Ausgabe im April und Oktober.  
Berechnung Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik



### 3 Kleinräumige Entwicklung

Einen Überblick darüber, wie stark die wohnungsmarkt-relevanten Merkmale zwischen den Ortsbezirken streuen, geben die folgenden Tabellen D.1 bis D.4.

Erläuterung und Quellen zu den Indikatoren auf Ortsbezirksebene (Tab. D.1-D.4)		
Teilbereich / Indikator	Stand	Bemerkung / Quelle
<b>D.1 Wohnungsangebot</b>		
D1_1 Wohnungsbestand insgesamt	31.12.2008	HSL, Berechnung Amt f. Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik
D1_2 Entwicklung der letzten 5 Jahre	31.12.2003-2008	
D1_3 Anteil 1-2 Familienhäuser an allen Wohngebäuden	31.12.2008	
D1_4 Anteil Wohnungen mit 1 bis 3 Räumen	31.12.2008	
D1_5 Anteil Wohnungen 5 und mehr Räumen	31.12.2008	
D1_6 Sozialwohnungen (nach 1. Förderweg und Wofg)	31.12.2008	Amt für Soziale Arbeit, FEBAG
D1_7 Anteil an allen Wohnungen	31.12.2008	
D1_8 Fertig gestellte Wohnungen (Neubau)	Jahreswert 2008	HSL,
D1_9 Bauintensität (Fertig gestellte Wohnungen je 1.000 im Bestand)	Jahreswert 2008	Berechnung Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik
D1_10 Fertig gestellte Wohnungen (Neubau) innerhalb der letzten 5 Jahre	Summe Jahreswerte 2004-2008	
D1_11 Neubauquote (Anteil Wohnungen die in den letzten 5 Jahren fertig gestellt)	31.12.2008	
D1_12 Wohnfläche pro Wohnung	31.12.2008	
D1_13 Wohnfläche pro Einwohner	31.12.2008	
D1_14 Wohnfläche Soll-Ist-Vergleich	31.12.2008	„SOLL-Versorgung“: Die nach den Richtlinien des II. Wofg definierten Flächen. Sie unterscheiden sich nach der Haushaltsgröße. Berechnung $D1_{14} = \text{IST} - \text{SOLL}$  $\text{SOLL} = (\_1 * 50 + \_2 * 60 + \_3 * 75 + \_4 * 85 + \_5 * 1,1 * 95) / (\_1 + \_2 + \_3 + \_4 + \_5 * 1,1)$ $\text{IST} = \text{Wohnfläche} / (\_1 + \_2 + \_3 + \_4 + \_5 * 1,1)$ wobei $\_1$ bis $\_5$ die Zahl der 1PersonenHH, 2PersonenHH usw. ist
<b>D.2 Bevölkerung und Wohnungsnachfrage</b>		
D2_1 Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	31.12.2008	Bestandsdatensatz ‚Einwohnerwesen‘, eigene Berechnung Amt f. Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik
D2_2 Entwicklung der letzten 5 Jahre	31.12.2003-2008	
D2_3 Zahl der Haushalte	31.12.2008	Schätzung mithilfe eines Zuordnungsverfahrens auf Basis des Einwohnerregisters, Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik
D2_4 Haushaltsentwicklung der letzten 5 Jahre	31.12.2003-2008	
D2_5 Anteil Einpersonenhaushalte	31.12.2008	
D2_6 Anteil Haushalte mit Kindern	31.12.2008	
D2_7 Anteil Haushalte 65+	31.12.2008	
D2_8 Durchschnittliche Haushaltsgröße	31.12.2008	
D2_9 Altersmedian	31.12.2008	Bestandsdatensatz ‚Einwohnerwesen‘
D2_10 Geburten je 100 Haushalte (im Durchschnitt der letzten 5 Jahre)	31.12.2003-2008	Bewegungsdatensatz ‚Einwohnerwesen‘
D2_11 Eigentümerquote (Anteil Haushalte in selbst genutztem Wohneigentum an allen Haushalten)	31.12.2008	Katasteramt/RIS, Bestandsdatensatz ‚Einwohnerwesen‘, eigene Berechnung Amt f. Strat. St., Stadtforschung u Statistik
D2_12 Kaufkraft (Wi insgesamt = 100)	2008	BBE Unternehmensberatung
<b>D.3 Marktbewegungen</b>		
D3_1 Wanderungsgewinn / -verlust (Summe der letzten 5 Jahre)	Summe Jahreswerte 2004 bis 2008	Bewegungsdatensatz ‚Einwohnerwesen‘, eigene Berechnung Amt für Strat. Steuerung, Stadtforschung und Statistik
D3_2 Saldo der Geborenen und Gestorbenen (Summe der letzten 5 Jahre)	Summe Jahreswerte 2004 bis 2008	
D3_3 Anteil Bevölkerung (ab 18 Jahre) mit einer Wohndauer unter 2 Jahren	31.12.2008	Bestandsdatensatz Einwohnerwesen, eigene Berechnung Amt für Strat. St., Stadtforschung und Statistik
D3_4 Anteil Bevölkerung (ab 18 Jahre) mit einer Wohndauer von über 10 Jahren	31.12.2008	
D3_5 Mobilitätsziffer (Fortzüge aus dem OBEZ+ Zuzüge in den OBEZ geteilt durch ansässige Bevölkerung)	Jahreswerte	Bewegungsdatensatz ‚Einwohnerwesen‘, eigene Berechnung Amt für Strat. Steuerung, Stadtforschung und Statistik
D3_6 Verbleiberate (Umzüge innerhalb des OBEZ / (Umzüge + Fortzüge aus OBEZ))	Jahreswerte	
D3_7 Anmeldungen den Ortsbezirk (aktuelles Jahr, einschließlich Ummeldungen)	Jahreswerte	
D3_8 Abmeldungen aus dem Ortsbezirk (aktuelles Jahr, einschließlich Ummeldungen)	Jahreswerte	
<b>D.4 Preise</b>		
D4_1 Baureifes Land (Wohnbauland) Kauffälle	2006+2007+2008	Gutachterausschuss für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden
D4_2 Baureifes Land Durchschnittspreise	MW (2006, 2007, 2008)	
D4_3 Eigentumswohnungen insg. Kauffälle	2006+2007+2008	
D4_4 Eigentumswohnungen insg. Durchschnittspreise	MW (2006, 2007, 2008)	
D4_5 Eigentumswohnungen Preisspanne: von... (niedrigster Wert im Ortsbezirk)	2006 bis 2008	
D4_6 Eigentumswohnungen Preisspanne: bis... (höchster Wert im Ortsbezirk)	2006 bis 2008	
D4_7 Eigentumswohnungen Neubau Erstverkauf Kauffälle	2006+2007+2008	
D4_8 Eigentumswohnungen Neubau Erstverkauf Durchschnittspreise	MW (2006, 2007, 2008)	
D4_9 Eigentumswohnungen Neubau Erstverkauf Preisspanne: von... (niedrigster Wert im Ortsbezirk)	2006 bis 2008	
D4_10 Eigentumswohnungen Neubau Erstverkauf bis... (höchster Wert im Ortsbezirk)	2006 bis 2008	

Tab. D.1: Wohnungsangebot <sup>1)</sup>														
Ortsbezirk	D1_1	D1_2	D1_3	D1_4	D1_5	D1_6	D1_7	D1_8	D1_9	D1_10	D1_11	D1_12	D1_13	D1_14
	Wohnungsbestand	Entwicklung der letzten 5 Jahre	Anteil der 1-2 Familienhäuser an allen Wohngebäuden	Anteil Wohnungen mit 1-3 Räumen	Anteil Wohnungen mit 5 und mehr Räumen	Sozialwohnungen	Anteil Sozialwohnungen	Fertiggestellte Wohnungen	Bauintensität	Fertiggestellte Wohnungen der letzten 5 Jahre	Neubauquote letzten 5 Jahre	Wohnfläche pro Wohnung	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnfläche Soll-Ist-Vergleich
	abs.	in %	in %	in %	in %	abs.	in %	abs.	abs.	abs.	in %	in qm	in qm	in qm
01 Mitte	12 082	+ 0,7	11,4	52,6	18,6	1 339	11,1	14	1,2	46	0,4	69,1	39,0	+ 7,7
02 Nordost	12 835	+ 1,6	49,3	37,9	30,3	73	0,6	82	6,4	212	1,7	85,0	48,2	+ 28,9
03 Südost	10 339	+ 1,4	46,7	38,5	27,0	199	1,9	47	4,5	249	2,4	80,1	44,1	+ 19,9
06 Rheingauviertel, Hollerborn	10 442	+ 0,5	27,1	47,5	16,6	369	3,5	6	0,6	62	0,6	68,9	36,8	+ 7,1
07 Klarenthal	4 516	+ 1,7	57,9	34,8	27,5	1 913	42,4	.	.	79	1,7	74,5	33,3	+ 7,1
08 Westend, Bleichstraße	8 804	- 0,1	1,9	46,9	16,4	132	1,5	.	.	12	0,1	67,6	36,2	+ 3,5
11 Sonnenberg	4 147	+ 1,6	80,0	27,9	47,5	56	1,4	21	5,1	106	2,6	99,1	51,7	+ 45,9
12 Bierstadt	6 515	+ 0,9	67,3	33,8	33,0	473	7,3	9	1,4	64	1,0	78,4	41,5	+ 18,8
13 Erbenheim	4 225	+ 2,1	56,7	34,5	26,5	665	15,7	11	2,6	81	1,9	75,9	34,6	+ 9,3
14 Biebrich	19 159	+ 1,3	52,6	44,6	22,8	1 376	7,2	18	0,9	255	1,3	71,9	37,5	+ 11,0
16 Dotzheim	11 688	+ 3,8	69,9	36,2	30,9	1 481	12,7	44	3,8	437	3,7	77,2	34,6	+ 11,2
21 Rambach	1 241	+ 1,6	78,8	34,2	34,4	49	3,9	7	5,6	19	1,5	79,6	44,1	+ 27,1
22 Heßloch	318	+ 1,0	91,0	20,4	58,5	.	.	1	3,1	1	0,3	107,8	47,8	+ 41,1
23 Kloppenheim	1 029	+ 2,4	82,4	24,4	45,8	112	10,9	2	1,9	20	1,9	92,0	41,0	+ 26,1
24 Igstadt	1 037	+ 2,4	82,3	22,6	48,0	44	4,2	1	1,0	23	2,2	94,2	46,4	+ 36,5
25 Nordenstadt	3 495	+ 2,9	86,6	23,4	51,5	137	3,9	1	0,3	94	2,7	97,4	42,7	+ 28,6
26 Delkenheim	2 207	+ 3,4	88,1	18,9	55,1	57	2,6	21	9,5	69	3,1	95,2	41,9	+ 30,1
27 Schierstein	5 001	+ 1,9	56,6	33,2	25,0	512	10,2	20	4,0	106	2,1	76,3	37,8	+ 13,8
28 Frauenstein	1 206	+ 0,8	81,0	26,3	41,8	39	3,2	.	.	10	0,8	89,4	45,8	+ 37,8
31 Naurod	2 215	+ 1,5	84,6	23,6	50,2	.	.	17	7,7	29	1,3	99,7	49,9	+ 40,4
32 Auringen	1 476	+ 5,5	89,9	17,8	58,6	24	1,6	48	32,5	74	5,0	105,4	46,1	+ 40,1
33 Medenbach	1 209	+ 0,8	73,0	24,0	38,3	.	.	4	3,3	9	0,7	91,0	43,5	+ 29,5
34 Breckenheim	1 554	+ 1,6	86,5	19,2	57,7	6	0,4	.	.	20	1,3	106,3	47,6	+ 40,5
51 Amöneburg	659	- 3,1	33,1	40,2	18,2	68	10,3	13	19,7	37	5,6	67,7	30,6	+ 2,2
52 Kastel	5 553	+ 3,6	61,4	39,5	26,6	601	10,8	21	3,8	225	4,1	75,2	34,4	+ 9,6
53 Kostheim	6 567	+ 2,6	71,8	40,6	27,3	1 020	15,5	47	7,2	175	2,7	72,7	34,4	+ 8,9
Gesamtstadt	139 519	+ 1,6	62,2	38,8	28,4	10 745	7,7	455	3,3	2 514	1,8	78,0	39,5	+ 15,8

1) Zur Definition der Indikatoren und Quellen vgl. Übersicht „Erläuterungen zur Darstellung“ S. 26

Tab. D.2: Bevölkerung und Wohnungsnachfrage <sup>1)</sup>												
Ortsbezirk	D2_1	D2_2	D2_3	D2_4	D2_5	D2_6	D2_7	D2_8	D2_9	D2_10	D2_11	D2_12
	Bevölkerungsbestand	Entwicklung der letzten 5 Jahre	Zahl der Haushalte	Haushaltsentwicklung der letzten 5 Jahre	Anteil Einpersonenhaushalte	Anteil Haushalte mit Kindern	Anteil Haushalte 65+	Durchschnittliche Haushaltsgröße	Altersmedian	Geburten Ø der letzten 5 J. je 100 Haushalte	Eigentümerquote	Kaufkraft
	abs.	in %	abs.	in %	in %	in %	in %	abs.	in Jahren	abs.	in %	Wi=100
01 Mitte	21 392	+ 1,2	12 712	+ 5,6	59,8	15,9	10,7	1,7	37	1,9	4,9	93,7
02 Nordost	22 642	+ 2,5	12 343	+ 2,9	52,1	15,8	24,0	1,8	47	1,6	24,7	107,4
03 Südost	18 772	+ 0,3	10 412	+ 0,8	52,0	17,1	21,3	1,8	43	1,9	20,6	119,3
06 Rheingauviertel, Hollerborn	19 535	+ 2,3	10 752	+ 4,5	52,5	19,0	15,9	1,8	38	2,3	11,7	92,6
07 Klarenthal	10 111	+ 4,2	4 776	+ 4,8	38,5	22,2	31,3	2,2	45	1,7	13,8	88,4
08 Westend, Bleichstraße	16 451	+ 2,9	9 591	+ 7,1	58,6	17,3	10,2	1,7	35	2,3	4,2	93,4
11 Sonnenberg	7 955	+ 0,1	3 750	-	38,8	20,5	22,6	2,2	47	1,5	42,2	135,7
12 Bierstadt	12 307	- 0,3	6 370	+ 0,6	43,0	19,1	25,9	2,0	46	1,5	26,3	111,3
13 Erbenheim	9 274	+ 2,3	4 450	+ 4,3	42,0	23,7	18,8	2,1	40	2,4	18,2	97,2
14 Biebrich	36 768	+ 0,5	19 177	+ 1,6	47,7	19,4	21,3	1,9	43	2,0	19,1	92,0
16 Dotzheim	26 112	+ 3,2	12 040	+ 5,7	38,8	24,5	20,4	2,2	41	2,2	24,4	95,1
21 Rambach	2 239	- 2,7	1 095	- 0,7	37,4	19,5	22,0	2,1	47	1,8	38,2	121,2
22 Heßloch	717	- 0,8	322	-	26,7	20,2	23,0	2,3	47	2,0	43,2	119,7
23 Kloppenheim	2 310	+ 2,7	1 035	+ 6,0	31,9	27,0	13,8	2,3	42	1,9	40,0	105,0
24 Igstadt	2 107	+ 0,7	963	+ 4,7	33,6	24,7	16,5	2,3	43	2,3	40,9	106,7
25 Nordenstadt	7 977	+ 0,3	3 650	+ 3,5	31,7	22,6	16,6	2,3	45	1,8	47,4	104,6
26 Delkenheim	5 012	- 0,7	2 185	+ 3,3	27,6	24,9	18,0	2,4	44	1,6	41,4	102,1
27 Schierstein	10 107	+ 3,2	5 044	+ 3,6	40,6	20,2	25,0	2,0	45	1,7	25,4	97,3
28 Frauenstein	2 354	- 1,4	1 041	-	30,5	22,9	21,3	2,3	45	1,7	41,6	94,9
31 Naurod	4 427	- 1,1	2 117	+ 3,2	33,0	20,8	21,4	2,2	47	1,3	44,1	106,9
32 Auringen	3 377	+ 3,0	1 460	+ 4,6	30,1	28,0	15,3	2,4	43	1,9	53,2	107,6
33 Medenbach	2 526	- 3,3	1 177	+ 1,3	33,7	24,2	14,5	2,2	42	2,0	33,6	103,0
34 Breckenheim	3 471	- 2,8	1 558	+ 0,7	30,9	23,4	18,0	2,3	45	1,5	45,6	107,6
51 Amöneburg	1 459	+ 3,3	676	+ 3,2	40,8	27,8	14,9	2,2	35	3,1	11,2	84,5
52 Kastel	12 124	+ 3,5	5 754	+ 6,9	42,6	23,1	14,5	2,1	39	2,3	20,1	96,9
53 Kostheim	13 896	+ 2,7	6 622	+ 4,6	39,1	21,7	20,1	2,1	42	2,0	28,6	90,9
Gesamtstadt	275 422	+ 1,6	141 072	+ 3,6	46,1	19,9	19,2	2,0	42	1,9	21,6	100,0

1) Zur Definition der Indikatoren und Quellen vgl. Übersicht „Erläuterungen zur Darstellung“ S. 26

<b>Tab. D.3: Marktbewegungen<sup>1)</sup></b>								
Ortsbezirk	D3_1	D3_2	D3_3:	D3_4	D3_5	D3_6	D3_7	D3_8
	Wanderungs- gewinn/ -verlust 5 Jahre	Saldo Geborene/ Gestorbene 5 Jahre	Anteil Bevölkerung (>=18) mit einer Wohndauer unter 2 Jahren	Anteil Bevölkerung (>=18) mit einer Wohndauer über 10 Jahren	Mobilitäts- ziffer	Verbleibe- rate	Aktuelles Jahr: Anmeldungen in dem Gebiet (einschl. Um- meldungen)	Aktuelles Jahr: Abmeldungen in dem Gebiet (einschl. Um- meldungen)
	abs.	abs.	in %	in %	in %	in %	abs.	abs.
01 Mitte	+ 19	+ 418	29,2	31,6	57,9	13,0	4 425	4 755
02 Nordost	+ 1654	- 1080	21,5	41,1	36,2	15,6	3 146	2 833
03 Südost	+ 40	+ 110	22,0	40,0	41,0	10,0	2 706	2 833
06 Rheingauviertel, Hollerborn	+ 107	+ 489	25,5	33,2	46,9	13,9	3 259	3 250
07 Klarenthal	+ 546	- 123	14,8	48,0	29,9	16,6	1 027	994
08 Westend, Bleichstraße	- 44	+ 594	30,9	30,2	58,7	13,8	3 483	3 585
11 Sonnenberg	+ 290	- 261	16,0	52,5	30,9	13,5	884	842
12 Bierstadt	+ 87	- 111	16,2	52,1	31,8	19,4	1 391	1 338
13 Erbenheim	+ 46	+ 158	19,2	44,7	37,9	19,5	1 241	1 336
14 Biebrich	+ 523	- 155	20,5	42,8	35,3	27,8	4 979	4 832
16 Dotzheim	+ 1090	- 279	17,3	42,6	31,8	24,1	3 047	2 997
21 Rambach	- 52	- 3	13,1	60,2	25,6	17,0	205	188
22 Heßloch	- 11	+ 3	10,7	68,0	19,2	25,0	50	48
23 Kloppenheim	+ 35	+ 27	15,7	56,2	25,9	11,3	202	194
24 Igstadt	-	+ 24	13,4	55,4	27,8	8,1	188	209
25 Nordenstadt	- 65	+ 102	13,1	56,4	24,6	18,6	703	716
26 Delkenheim	+ 7	- 22	14,2	59,8	23,6	22,0	437	459
27 Schierstein	+ 478	- 107	16,5	48,4	28,7	23,2	1 061	996
28 Frauenstein	+ 9	- 37	12,2	62,1	20,1	19,0	170	168
31 Naurod	-	- 40	13,9	58,0	23,2	19,0	369	432
32 Auringen	+ 72	+ 31	12,6	55,7	21,9	20,8	303	226
33 Medenbach	- 119	+ 38	17,2	52,1	31,7	17,9	265	324
34 Breckenheim	- 89	+ 6	12,2	62,3	23,9	17,1	299	298
51 Amöneburg	- 2	+ 41	23,1	37,3	43,4	9,7	214	216
52 Kastel	+ 262	+ 166	22,2	41,1	36,5	16,9	1 690	1 819
53 Kostheim	+ 438	- 36	17,4	48,5	28,0	28,6	1 594	1 569
Gesamtstadt	+ 5321	- 47	20,3	43,5	27,2	.	37 338	37 457

1) Zur Definition der Indikatoren und Quellen vgl. Übersicht „Erläuterungen zur Darstellung“ S. 26

**Tab. D.4: Immobilienpreise<sup>1)</sup>**

Ortsbezirk	D4_1	D4_2	D4_3	D4_4	D4_5	D4_6	D4_7	D4_8	D4_9	D4_10
	Bauland Kauffälle (2006-2008)	Bauland Durch- schnitts- preise (2006-2008)	Eigentums- wohnungen insges. Kauffälle (2006-2008)	Eigentums- wohnungen insges. Durchschnitts- preise (2006-2008)	Eigentums- wohnungen Preise von...	Eigentums- wohnungen Preise bis...	Eigentums- wohnungen Neubau Kauffälle (2006-2008)	Neubau Durch- schnitts- preise (2006-2008)	Neubau- wohnungen Preise von...	Neubau- wohnungen Preise bis...
	abs.	€/m <sup>2</sup>	abs.	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	abs.	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
01 Mitte	.	.	293	1 898	558	3 555	18	2 453	1 485	2 783
02 Nordost	15	752	665	2 556	535	6 868	88	4 204	2 158	6 868
03 Südost	17	614	485	1 961	373	5 290	66	2 684	1 845	5 290
06 Rheingauviertel, Hollerborn	26	414	295	1 704	277	3 606	13	2 564	2 071	3 384
07 Klarenthal	.	.	72	1 805	663	2 888	42	1 990	1 391	2 888
08 Westend, Bleichstraße	.	.	138	1 686	640	4 459	.	.	.	.
11 Sonnenberg	21	617	113	2 790	718	5 297	24	3 781	1 900	5 297
12 Bierstadt	22	493	94	1 749	689	3 949	.	.	.	.
13 Erbenheim	10	381	48	1 528	653	2 585	.	.	.	.
14 Biebrich	19	444	639	1 657	435	3 492	53	2 226	1 772	2 715
16 Dotzheim	22	415	211	1 966	715	3 481	83	2 333	1 640	3 012
21 Rambach	.	.	11	1 339	823	2 027	.	.	.	.
22 Heßloch	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
23 Kloppenheim	.	.	7	1 525	700	2 363	.	.	.	.
24 Igstadt	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
25 Nordenstadt	.	.	68	1 441	659	2 448	.	.	.	.
26 Delkenheim	.	.	42	1 571	735	2 627	.	.	.	.
27 Schierstein	15	343	124	1 825	927	3 306	25	2 235	1 582	2 584
28 Frauenstein	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
31 Naurod	.	.	36	1 834	691	2 942	.	.	.	.
32 Auringen	.	.	14	1 239	487	2 381	.	.	.	.
33 Medenbach	.	.	17	1 743	809	4 136	.	.	.	.
34 Breckenheim	11	448	10	1 585	1 171	2 229	.	.	.	.
51 Amöneburg	.	.	9	883	482	1 221	.	.	.	.
52 Kastel	17	317	67	1 639	872	2 841	.	.	.	.
53 Kostheim	.	.	65	1 514	694	2 592	13	2 400	2 213	2 592
Gesamtstadt	222	464	3 529	1 977	277	6 868	437	2 931	1 391	6 868

1) Zur Definition der Indikatoren und Quellen vgl. Übersicht „Erläuterungen zur Darstellung“ S. 26

. = weniger als 6 Fälle (Summe 2006-2008)

## 4 Fazit: Die wichtigsten Trends und Herausforderungen für den Wiesbadener Wohnungsmarkt

### 4.1 Derzeit prägende Trends des Wiesbadener Wohnungsmarktes

*Wiesbaden hat eine hohe Wohn- und Lebensqualität zu bieten*

Wiesbaden hat durch das historische, attraktive Stadtbild und die „grüne Einbettung“ bei gleichzeitig zentraler Lage im Rhein-Main-Gebiet ganz besondere Wohnqualitäten zu bieten.

*Anhaltende Nachfrage bei derzeit rückläufiger Bautätigkeit*

Kennzeichnend für das Wiesbadener Marktgeschehen ist derzeit - gemessen an der Haushaltsentwicklung und am Wohnflächenkonsum - eine anhaltende Nachfrage bei zurückhaltender Bautätigkeit. Die Bevölkerungsprognosen sehen für Wiesbaden bislang kein Schrumpfen voraus.

*Nachfragekraft ist polarisiert*

Die Nachfragekraft innerhalb der Wiesbadener Bevölkerung ist dabei als „polarisiert“ einzuschätzen: Eine im Bundesvergleich weit überdurchschnittlich hohe Kaufkraft steht hohen Bevölkerungsanteilen gegenüber, die auf soziale Transferleistungen angewiesen sind.

*Segment „Eigentum“ dominiert die Neuzugänge zum Markt*

Im Gesamtbild überwiegt in der Landeshauptstadt das Wohnen zur Miete. Nur etwa jeder 5. Wiesbadener Haushalt bewohnt die eigenen vier Wände. Neubau fand in den letzten Jahren weit weniger stark im „klassischen“ Mietwohnungsbereich sondern vermehrt im Wohneigentumsbereich statt.

*Preisgünstige Bestände des sozialen Wohnungsbaus schrumpfen*

Der preisgebundene Sozialwohnungsbestand, der auf sozial schwächer Gestellte abzielt, ist stark rückläufig. Für das Marktangebot im preiswerten Segment, das früher hauptsächlich mit dem Sozialen Wohnungsbau assoziiert wurde, spielen allerdings nach wie vor die Wohnungsbaugesellschaften mit ihren großen Mietwohnungsbeständen eine prägende Rolle. Etwa ein Drittel davon entfällt auf die kommunalen Wohnungsunternehmen.

*Immobilienmarkt spiegelt  
geringe Verfügbarkeit von  
Wohnbauflächen wieder*

Im Kauf- bzw. Immobilienmarkt ist das bedeutendste Segment in Wiesbaden das der Bestandsimmobilien in Form von (gebrauchten) Eigentumswohnungen, während das „klassische“ Eigenheim“ (Ein- bis Zweifamilienhäuser) insbesondere im Neubau nur selten auf dem Markt umgesetzt wird. Hier spiegelt sich der Mangel an mobilisierbaren Wohnbauflächen im dicht bebauten Stadtgebiet wider, die sowohl preislich als auch im Hinblick auf die Grundstückszuschnitte „günstig“ sind.

*Anhaltend hohes Preisniveau*

Mieten und Immobilienpreise erreichen in Wiesbaden seit Jahren ein hohes Niveau, das an die übrige Rhein-Main-Region, insbesondere Frankfurt und Darmstadt, anschließt. Trotz Finanz- und Wirtschaftskrise können in Wiesbaden derzeit stabile Umsatzzahlen (Kauffälle) und Preise erzielt werden.

## 4.2 Zukünftige Entwicklung

Die **zukünftige Entwicklung** des Wiesbadener Wohnungsmarktes wird vor allem durch folgende wichtige Trends und Rahmenbedingungen „getrieben“:

*Allgemeine Trends / Rahmenbedingungen*

Grundlegende, über Wiesbaden hinaus wirksame Rahmenbedingungen, die auch vor Ort „spürbar“ werden:

- der demographische Wandel
- die allgemeine Entwicklung der Wirtschaft und Finanzmärkte
- gestiegene Energiepreise und Klimaschutzziele
- veränderte Ansprüche an Wohnqualitäten
- Ausdifferenzierung der Nachfrage

*Erwartete Trends und Herausforderungen für Wiesbaden*

Speziell für den Wiesbadener Wohnungsmarkt sind folgende Trends bzw. Herausforderungen erwartbar:

- kein Nachfragerückgang erwartet
- preisgünstiger Wohnraum bleibt knapp
- Wiesbadens Etablierung als Hochschulstandort
- anstehender Sanierungs- und Modernisierungsbedarf - insbesondere in Quartieren, die durch Mehrfamilienhäuser geprägt sind, die in den 1950er, 1960er und 1970er Jahren errichtet wurden
- Wiesbadens angestrebte Anerkennung als UNESCO-Weltkulturerbe

*Demographischer Wandel und veränderte Nachfrage*

Wiesbadens Bevölkerung wächst weiterhin. Der Trend zu höherem Wohnflächenkonsum (durch Haushaltsverkleinerung und gestiegene Ansprüche) hält an. Gleichzeitig verschiebt sich die Altersstruktur weiter. Es gibt mehr ältere Personen mit entsprechenden Wohnbedürfnissen. Tendenziell steigen die Ansprüche an flexible Wohnqualitäten.

Mit der Etablierung Wiesbadens als Hochschulstandort rückt eine weitere Zielgruppe verstärkt in den Blick: die der Studierenden, deren Anzahl in Wiesbaden in den kommenden Jahren steigen wird. Deren Nachfrage zielt größtenteils auch auf das preisgünstige Segment. Dabei stellen sie jedoch ganz eigene Ansprüche an Infrastruktur und Wohnumfeld.

*Anhaltend hohes Preisniveau und Schrumpfen des preiswerten Segmentes*

Bei anhaltend hohem Preisniveau, wie es in Wiesbaden beobachtet werden kann, verstärkt eine weitere Reduktion des „preiswerten“ Wohnungssegments den bereits spürbaren Engpass in der Versorgung einkommensschwächerer Haushalte. In der Folge kann auch für die „mittleren“ Bevölkerungsschichten wie z.B. Familien mit Kindern die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum aus eigener Kraft zunehmend schwierig werden. Um einer sozialräumlichen Konzentration entgegenzuwirken bedarf es weiterer Unterstützung positiver Entwicklungen in „sozial gefährdeten“ Quartieren.

*Ökonomischer und ökologischer Druck forciert den Modernisierungs- und Investitionsbedarf*

Steigende Rohstoff- und Energiepreise haben die Energiekosten in den letzten Jahren vor allem für einkommensschwache Haushalte zu einem bedeutenden finanziellen Posten heranwachsen lassen. Durch die energetische Anpassung des Wohnungsbestands lässt sich der Energiebedarf nachweislich reduzieren. Die Sanierung und Modernisierung der Wohnungen bleibt nicht zuletzt mit Blick auf die Forcierung des Klimaschutzes eine der zentralen Aufgaben der kommunalen Wohnungswirtschaft. Für die Gesellschafter der Wohnungsunternehmen sind Energiesparinvestitionen aber auch ein drängendes ökonomisches Gebot, da die Kommunen für die Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialhilfe gesetzlich zur Übernahme der Heizkosten verpflichtet sind.

*Marktgesehen wird durch die Weiterentwicklung des Bestandes geprägt*

Qualitative Aspekte spielen bei der Vermarktung von Bestandswohnungen eine immer größere Rolle. Auch vor diesem Hintergrund sind Investitionen in den Wohnungsbestand zwingend geboten, wenn die langfristige Vermietbarkeit gewährleistet sein soll. Das gilt in besonderem Maße für die Wohnquartiere, die durch Mehrfamilienhäuser geprägt sind, die in den 1950er, 1960er und 1970er Jahren errichtet wurden.

*Wohnen im „Weltkulturerbe“*

Weiterhin gilt es, Wiesbadens historischem Erbe gerecht zu werden. Als zukünftige UNESCO-Weltkulturerbe-Bewerberin stellt sich für die Stadt Wiesbaden bei der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes die Herausforderung, den Anforderungen von Klimaschutz und Energieeinsparungen einerseits, sowie den Ansprüchen von Denkmalschutz und der Bewahrung ästhetischer Qualitäten andererseits gleichermaßen Rechnung zu tragen, besonders dringlich. Damit wird schließlich die besondere Qualität Wiesbadens als Wohn- und Lebensort für die Zukunft gesichert.



## Informierte wissen mehr ...



Amt für Strategische Steuerung,  
Stadtforschung und Statistik  
Wilhelmstraße 32 | 65183 Wiesbaden

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



---

[www.wiesbaden.de/statistik](http://www.wiesbaden.de/statistik)