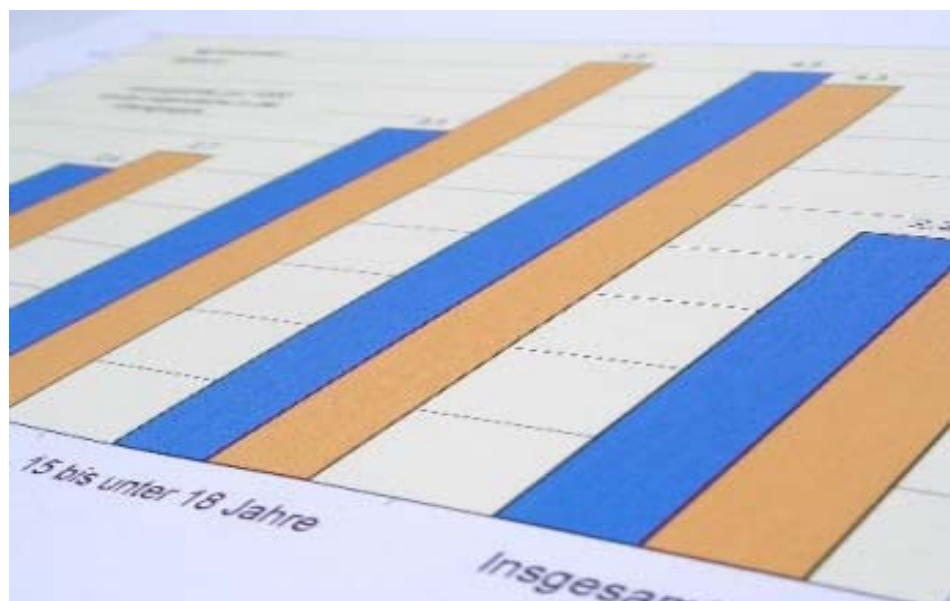


Statistische Kurzmitteilung



Monitoring zum Wiesbadener Wohnungsmarkt September 2010

Wie entwickelt sich der Wiesbadener Wohnungsmarkt?

Wiesbadener „Monitoring“ zeigt die wichtigsten Trends auf

Wie entwickeln sich der Wohnungsbestand und die Bautätigkeit in Wiesbaden? Wo sind Marktanspannungen feststellbar oder künftig zu erwarten? Wie entwickeln sich spezielle Nachfragegruppen wie z. B. Familien mit Kindern, ältere Haushalte oder Haushalte mit geringer Kaufkraft? Wie positioniert sich Wiesbaden im Vergleich zum angrenzenden Nahbereich und den anderen Städten in der Rhein-Main-Region?

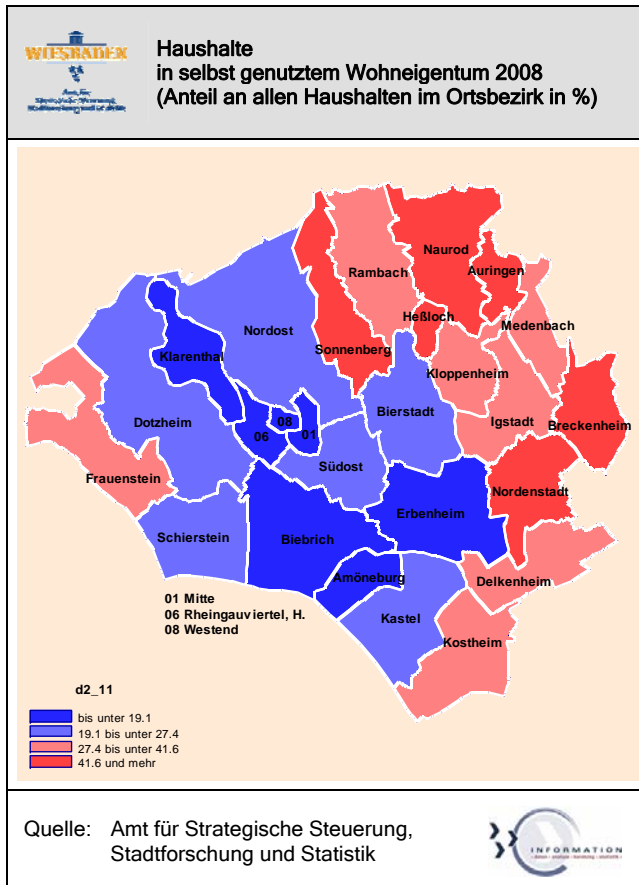
Die wichtigsten Daten und Trends hierzu liefert das Monitoring zum Wiesbadener Wohnungsmarkt. Die Publikation wurde in Zusammenarbeit des städtischen Amtes für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik mit dem Amt für Soziale Arbeit, den Wiesbadener Wohnungsbaugesellschaften GWW und SEG sowie dem Gutachterausschuss für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden erarbeitet. Verschiedenste Datenquellen werden darin gebündelt und vergleichbar aufbereitet, um kurz- und mittelfristige Trends systematisch beobachten und vergleichen zu können. Neben Daten zu den Rhein-Main-Städten Frankfurt, Mainz, Darmstadt und Offenbach werden Trendvergleiche zur Entwicklung im nicht-städtischen „Nahbereich“, der an das Wiesbadener Stadtgebiet angrenzt, präsentiert. Die nun vorliegende vierte Aktualisierung des Datensets wird erstmals ergänzt durch Daten zu kleinräumigen Trends auf Ebene der Wiesbadener Ortsbezirke.

Während die Wohnungsmärkte in vielen Regionen Deutschlands im Rahmen des demographischen Wandels bereits von Nachfragerückgängen betroffen sind, wächst Wiesbaden weiterhin durch Zuzüge. Kennzeichnend für das Wiesbadener Marktgeschehen ist derzeit eine anhaltende Nachfrage - ablesbar z. B. an der Haushaltsentwicklung und am Wohnflächenkonsum - bei zurückhaltender Wohnungsbautätigkeit. Wiesbaden folgt im Beobachtungszeitraum 2003 bis 2008 damit zwar dem deutschlandweiten Trend einer rückläufigen Bautätigkeit. Im Nahbereich rings um Wiesbaden und in den Vergleichsstädten lagen die Zuwachsraten im Wohnungsbestand in den letzten Jahren jedoch durchweg noch höher, mit Ausnahme von Offenbach. Vom rückläufigen Trend im Wohnungsbau sind besonders Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betroffen. Im Segment der Ein- bis Zweifamilienhäuser ist der Trend der letzten Jahre dagegen stabil bis positiv.

Kritisch könnte in der Landeshauptstadt langfristig vor allem die Versorgung kleinerer und kaufkraftschwacher Haushalte werden. Hierfür spielen mehrere Faktoren zusammen: Neuzugänge zum Wohnungsmarkt sind meist größere Wohnungen sowie Wohnungen im Wohneigentumsbereich, während mit Auslaufen der Bindungsfristen immer weniger preisgünstige Sozialwohnungen verfügbar sind. Gleichzeitig hält der Trend zur Haushaltsverkleinerung an, wenn auch derzeit in abgeschwächter Form. Auch ist für Wiesbaden entgegen dem allgemeinen Schrumpfungstrend der Bevölkerung in Deutschland vorerst kein Einwohnerrückgang prognostiziert.

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

Auch stadträumlich gesehen ist die Wohnungsmarktdynamik in Wiesbaden nicht einheitlich. Das Monitoring zeigt, welche teils erheblichen Unterschiede aber auch Gemeinsamkeiten die Wiesbadener Ortsbezirke hinsichtlich der wichtigsten Wohnungsmarktkennzeichen aufweisen. So bewohnen z. B. Wiesbadener Bürgerinnen und Bürger im Ortsbezirk Klarenthal pro Kopf



im Schnitt 33 Quadratmeter, während einem durchschnittlichen Bewohner Sonnenbergs knapp 52 Quadratmeter zur Verfügung stehen. Während im Innenstadtbereich (Mitte, Westend) etwa 95 % der Haushalte zur Miete wohnen, können in den angrenzenden Ortsbezirken Südost 20 % und Nordost 25 % der Haushalte die eigenen vier Wände bewohnen. Ebenso zeigen sich im Umzugsgeschehen und Immobilienpreisgefüge viele kleinräumige Besonderheiten.

Für die zukünftige Entwicklung des Wiesbadener Wohnungsmarktes wird neben wirtschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen sowie veränderten Nachfragetrends das Thema Energieeffizienz und Klimaschutz steigende Bedeutung haben. Der ökonomische und ökologische Druck nimmt zu, in energieeffiziente Bauweisen, Sanierung und Modernisierung zu investieren. Auf der Nachfrageseite rückt durch die Etablierung Wiesbadens als Hochschulstandort eine weitere Zielgruppe verstärkt in den Blick: die der Studierenden, deren Anzahl in Wiesbaden

in den kommenden Jahren steigen wird. Welche neuen Trends sich daraus entwickeln, wird zukünftig im Wiesbadener Wohnungsmarktmonitoring zu verfolgen sein.

Die Veröffentlichung kann kostenfrei aus dem Internet herunter geladen werden (www.wiesbaden.de/statistik, Bereich „Monitoringsysteme“).

Rückfragen bitte an das Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik
 Telefon: 06 11/31-56 91, FAX: 06 11/31-39 62,
 E-Mail: amt-fuer-strategische-steuerung-stadtforschung-und-statistik@wiesbaden.de

Haushalte in selbst genutztem Wohneigentum 2008 (Anteil an allen Haushalten im Ortsbezirk in %)

