



LANDESHAUPTSTADT

Wiesbadener Stadtanalysen



Wohneigentum in Wiesbaden: Trends 2006 - 2011



Amt für
Strategische Steuerung,
Stadtforschung und Statistik

www.wiesbaden.de

Herausgeber

Landeshauptstadt Wiesbaden
Amt für Strategische Steuerung,
Stadtforschung und Statistik
Wilhelmstraße 32, 65183 Wiesbaden
ISSN: 0949-5983
- Dezember 2012

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
Internet: www.wiesbaden.de/statistik



Druckerei

Druck-Center Landeshauptstadt Wiesbaden

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.

**Wohneigentum in Wiesbaden:
Trends 2006 - 2011**

Seite

1	Einleitung und Fragestellung	1
2	Wohneigentum: Trends	2
2.1	Rahmenbedingung für Wohneigentumsbildung in Wiesbaden: Neubautätigkeit und Entwicklung der Immobilienpreise	2
2.2	Wohnen in Eigentum: Wiesbaden im überregionalen Trend	5
2.3	Kleinräumige Entwicklung der Eigentümerquoten	7
2.4	Wohneigentum nach Haushaltstypen	12
3	Zusammenfassung	16

Stadtanalysen

Verzeichnis der Tabellen und Bilder

Seite

Tab. 1:	Bautätigkeit im Marktsegment Eigenheime 2006-2011	2
Bild 1:	Mittlere Kaufpreise für Wohnbauland in Wiesbaden 2006-2011 (in € / qm)	3
Bild 2:	Mittlere Preise für Einfamilienhäuser 2006-2011 (in 1.000 €)	3
Bild 3:	Mittlere Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Wiesbaden (in € pro Quadratmeter)	4
Bild 4:	Haushalte in Wohneigentum und Mieterhaushalte in Wiesbaden	5
Bild 5:	Anteil Eigentümerhaushalte in Wiesbadener Ortsbezirken (in %)	8
Bild 6:	Eigentümerquoten nach Ortsbezirken 2006-2011 (in %, Zuwachs in %-Punkten)	9
Tab. 2:	Entwicklung des Haushaltsbestandes und der Eigentümerhaushalte 2006-2011	11
Bild 7:	Eigentümerquote nach Haushaltstypen 2006-2011	14
Bild 8:	Besitzerhaushalte nach Nationalität und Anzahl in den Wiesbadener Ortsbezirken	16

1 Einleitung und Fragestellung

Fragestellung

- *Wie hat sich Wohneigentum in Wiesbaden in den letzten Jahren entwickelt?*
- *Wo in Wiesbaden wurde in den letzten Jahren verstärkt Wohneigentum gebildet?*
- *Wer wohnt überdurchschnittlich häufig in Wohneigentum?*
- *Welche Haushaltstypen hatten in den letzten Jahren über- bzw. unterdurchschnittliche Chancen auf Wohneigentumsbildung?*

Wohneigentum ist ein interessanter Indikator für die Wohn- und Lebensverhältnisse. In Deutschland ist die Wohneigentumsquote traditionell vergleichsweise niedrig. Die Ursache dafür liegt u. a. in einem ausgeprägten Mietwohnungsmarkt begründet, der durch den sozialen Wohnungsbau nach dem Zweiten Weltkrieg entstand. Derzeit ist es jedoch für viele Menschen in Deutschland wieder besonders attraktiv, Wohneigentum zu bilden. Dies hat viele Gründe: Niedrige Zinsen und unklare Konjunkturaussichten, Furcht vor Inflation und steigenden Mietpreisen, der Wunsch nach solider Alterssicherung sowie steigende Ansprüche an die Verwirklichung individueller Wohnwünsche erhöhen die Nachfrage nach „Betongold“.

Trend zur Wohneigentumsbildung in Wiesbaden?

Kann für Wiesbaden eine verstärkte Wohneigentumsbildung beobachtet werden? Was hat sich hier in den letzten Jahren getan? Wo wurde Eigentum erworben und welche Haushaltstypen sind verstärkt unter den „neuen“ Eigentümern zu finden?

Zeitreihe zum Wohneigentum in Wiesbaden seit 2006

Zum selbst genutzten Wohneigentum erstellt das Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik auf Basis von Katasteramtsinformationen seit 2006 einen jährlich aktualisierten Datensatz für Wiesbaden. Damit ist der Zeitraum mittlerweile lang genug, um mögliche Entwicklungstrends zu untersuchen. Als Wohneigentümer werden dabei solche Haushalte gezählt, die in der eigenen Immobilie leben, sei es eine Wohnung oder das „klassische“ Einfamilienhaus. Die darauf basierende Eigentümerquote bezieht sich also auf Haushalte mit

selbst genutztem Wohneigentum, nicht auf den Besitz von möglicherweise vermieteten Wohnimmobilien.

2 Wohneigentum: Trends

2.1 Rahmenbedingung für Wohneigentumsbildung in Wiesbaden: Neubautätigkeit und Entwicklung der Immobilienpreise

*Geringe Bautätigkeit
und wenig Hausverkäufe*

Der Traum vom Eigenheim lässt sich nur realisieren, wenn am Markt entsprechende Kaufobjekte verfügbar sind bzw. Baugrundstücke angeboten werden. Da in Wiesbaden in den letzten Jahren nur wenig Bauland vorhanden war und auch die Bautätigkeit sehr gering ausfiel (Tab. 1 und Bild 1), entstanden nur wenige neue Eigenheime. Entsprechend hoch lag deren Preisniveau, wie dies insgesamt in der verdichteten Rhein-Main-Region seit Jahren beobachtet werden kann. Diejenigen, die es in den letzten Jahren dennoch schafften, sich den Traum von den eigenen vier Wänden in der Landeshauptstadt zu erfüllen, konnten dies häufig über den Kauf einer (gebrauchten) Eigentumswohnung tun.

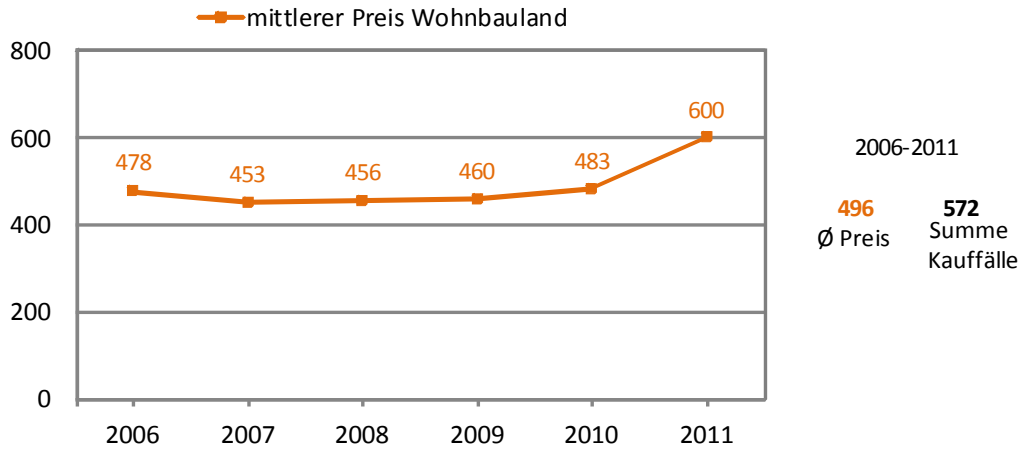
Tab. 1:
Bautätigkeit im Marktsegment Eigenheime 2006-2011¹

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2006-2011	
							Mittelwert	Summe
Fertig gestellte Neubauwohnungen insges.	440	530	501	455	570	464	493	2 960
davon ...								
in Ein- und Zweifamilienhäusern	174	263	207	216	219	157	206	1 236
Eigentumswohnungen	141	144	116	176	151	248	163	976

1) Eigenheime: Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Eigentumswohnungen
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen



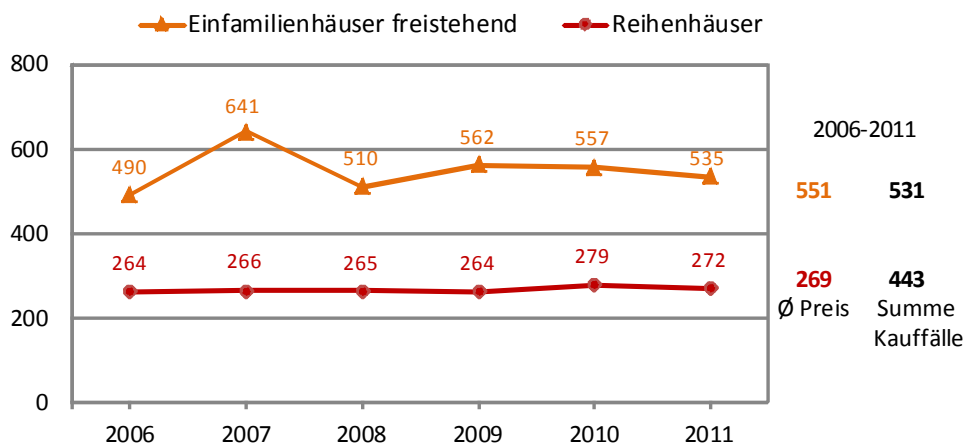
Bild 1:
Mittlere Kaufpreise für Wohnbauland in Wiesbaden 2006-2011 (in € / qm)



Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden



Bild 2:
Mittlere Preise für Einfamilienhäuser 2006-2011 (in 1.000 €) ¹⁾

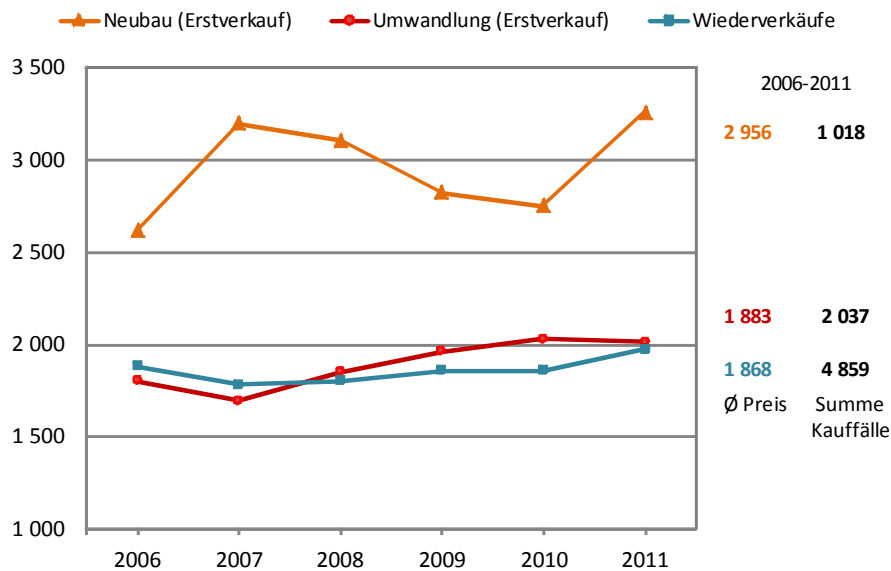


1) Reihenhäuser ohne Reihenendhäuser

Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden



Bild 3:
Mittlere Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Wiesbaden (in € pro Quadratmeter)



Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden



*Beständig hohes Preisniveau
in der Region Rhein-Main*

Im gesamtstädtischen Schnitt sind die Immobilienpreise seit 2006 trotz knappem Angebot weitgehend auf gleichem Niveau geblieben (Bild 2 und Bild 3). Aktuell sind stärkere Preissprünge für Bauland sowie im Segment der Neubau-Eigentumswohnungen zu beobachten. Innerstädtisch sind dabei seit jeher sehr starke Preisunterschiede feststellbar. Beispielsweise wurden 2011 für Neubauwohnungen im Rheingauviertel sowie in Dotzheim durchschnittlich ein Quadratmeterpreis von ca. 2 700 € erzielt, während in Nordost je nach Größe im Schnitt zwischen 4 000 bis 5 000 € pro Quadratmeter für eine Neubauwohnung bezahlt wurde.

2.2 Wohnen in Eigentum: Wiesbaden im überregionalen Trend

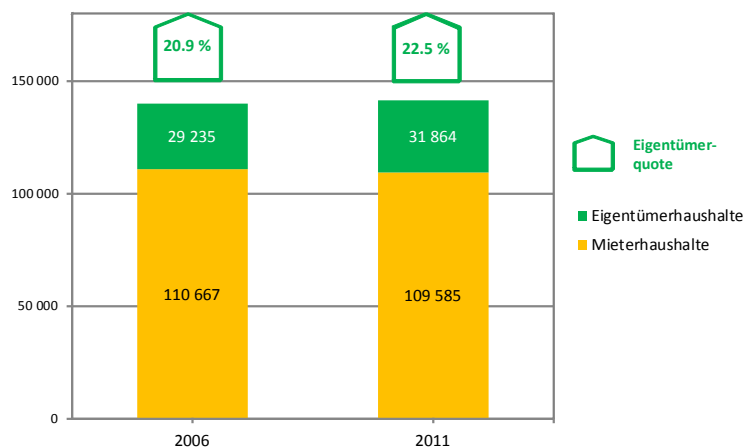
Deutschlandtrend

Deutschlandweit waren im Jahr 2010 45,7 % der Wohnungen von ihren Eigentümern selbst bewohnt. Im Jahr 2006 betrug die Eigentümerquote noch 41,6 %¹. Generell ist in Großstädten und verdichteten Gebieten das Wohnen zur Miete stärker verbreitet im Vergleich zu eher ländlichen Gebieten, wo das Wohnen im eigenen Haus „Standard“ ist. Im Ländervergleich war die Eigentümerquote 2010 in Berlin am niedrigsten (14,9 %) und im Saarland am höchsten (63,7 %)². Insgesamt liegt die Eigentümerquote im alten Bundesgebiet höher als in den neuen Bundesländern.

In Wiesbaden wohnen 22,5 % der Haushalte in Wohneigentum

In Wiesbaden liegt die Eigentümerquote mit 22,5 % der Haushalte nur etwa halb so hoch wie im gesamtdeutschen Schnitt. Gezählt wird dabei nur durch den Eigentümer bzw. die Eigentümerin selbst bewohntes Wohneigentum. Absolut betrachtet sind von den rund 141 000 in Wiesbaden wohnenden Haushalten knapp 32 000 Eigentümer ihres Domizils (Stand Ende 2011).

Bild 4:
Haushalte in Wohneigentum und Mieterhaushalte in Wiesbaden



Eigentümerquote: Anteil Haushalte in Wohneigentum an allen Haushalten; Stand jeweils zum 31.12.

Quelle: Katasteramt / RIS; Zuordnungsverfahren auf Grundlage des Einwohnerregisters
eigene Berechnung; Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik



1 Statistisches Bundesamt 2011: Wohnen 2010: mehr Wohnungen, mehr Wohneigentum. Pressemitteilung vom 15. März 2012 - 93/12.
2 Ebd.

*Eigentümerquote stieg seit 2006
nur geringfügig*

*Im Vergleich zur allgemeinen
Haushaltsentwicklung nahm die
Zahl der Eigentümerhaushalte
jedoch stärker zu*

Im Fünfjahreszeitraum seit 2006 stieg die Eigentümerquote in der Landeshauptstadt zwar nur um 1,6 Prozentpunkte (von damals 20,9 % der Haushalte) und damit etwas schwächer als im gesamtdeutschen Schnitt. Im Vergleich zur allgemeinen Wiesbadener Haushaltsentwicklung (+1 547 Haushalte, +1,1 %) wuchs die Zahl der Eigentümerhaushalte jedoch deutlich stärker (+ 2 629 Haushalte, + 9 %).³

Da nur wenige Städte und Landkreise über vergleichbare Daten zur Wohneigentumsquote verfügen, muss man für einen Vergleich mit dem Wiesbadener Umland auf einen Hilfsindikator ausweichen: den Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser. Sie werden in den allermeisten Fällen von ihren Besitzern bewohnt und geben zumindest näherungsweise einen Überblick über Stand und Entwicklung des Wohneigentums.

*Eigenheimquote im Wiesbadener
Umland deutlich höher*

In Wiesbaden befanden sich 2011 21 % aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, nämlich 29 583 (Mainz: 26,4 %, Frankfurt: 13,6 %). Naturgemäß ist die Situation im Umland der Städte deutlich anders: Während sich im Main-Taunus-Kreis 47,4 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern befinden (Hochtaunus-Kreis: 49,3 %, Kreis Groß-Gerau: 50,6 %), liegt der Anteil im Rheingau-Taunus-Kreis noch einmal deutlich höher (61,4 %). Mit steigender Entfernung vom Ballungsgebiet Rhein-Main wächst der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser weiter, nämlich auf bis zu 74,4 % im Kreis Limburg-Weilburg und 78,3 % im Kreis Alzey-Worms.

Den stärksten Trend zum Ein- und Zweifamilienhaus zeigen der Kreis Limburg-Weilburg und der Rheingau-Taunus-Kreis. Seit 2006 wuchs der Anteil hier um 1,4 bzw. 1,2 Prozentpunkte. Im Kreis Mainz-Bingen verlief die Entwicklung am langsamsten mit einer Zunahme um 0,3 Prozentpunkte und im Kreis Alzey-Worms sank der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

³ Aufgrund von Registerbereinigungen ist die Zahl der Wiesbadener Haushalte zwischen 2009 und 2010 zurückgegangen. Dies hat im Beobachtungszeitraum 2006-2011 wahrscheinlich auch die Zunahme der Eigentümerhaushalte „gedämpft“.

sogar leicht (minus 0,1). In Wiesbaden und Frankfurt stieg der Anteil um 0,4 bzw. 0,5 Prozentpunkte, in Mainz war der Zuwachs mit 0,2 noch geringer.

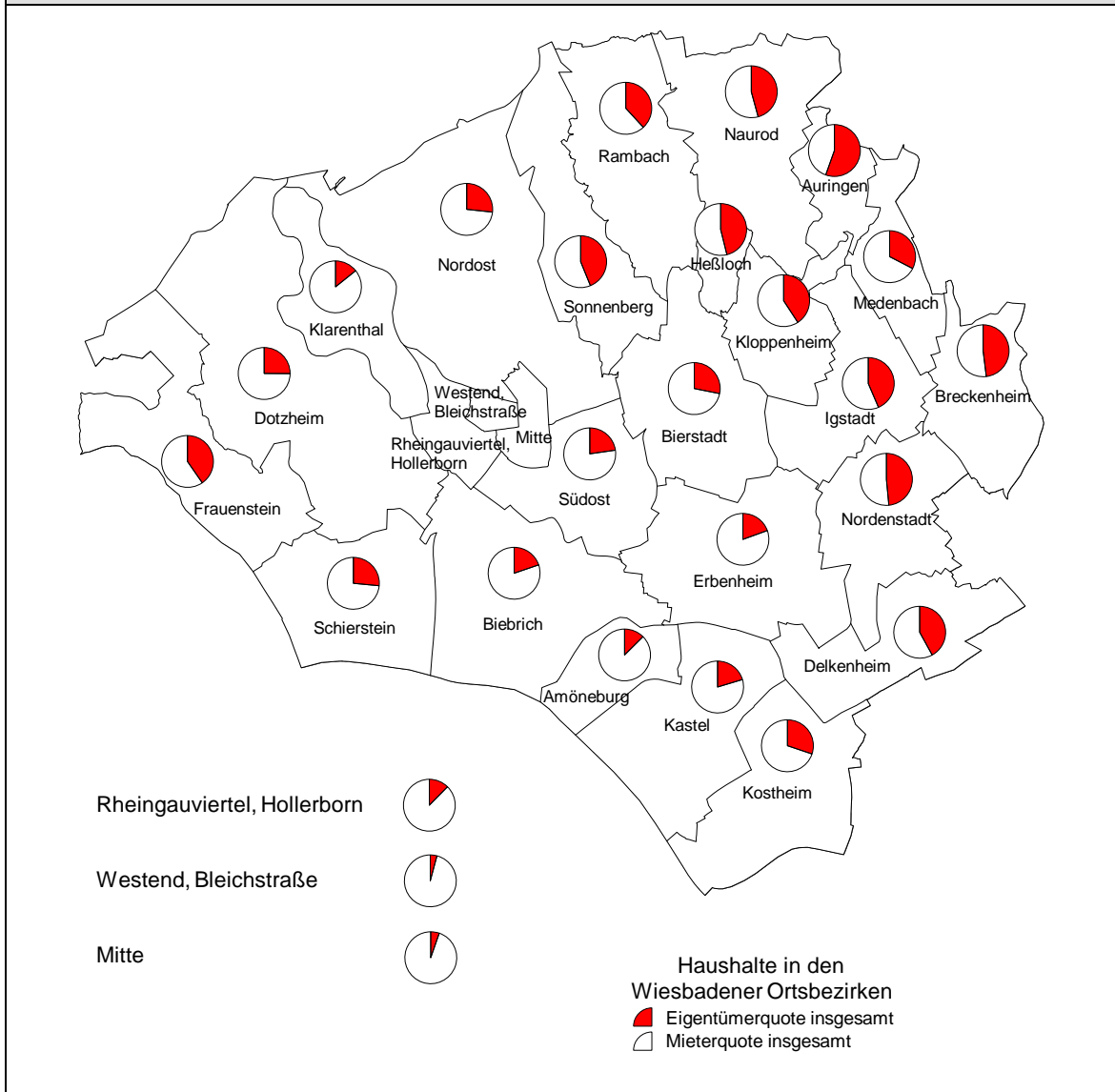
2.3 Kleinräumige Entwicklung der Eigentümerquoten

*Kaum Eigentümer
im Innenstadtbereich*

Innerhalb des Wiesbadener Stadtgebiets ist das Wohnen in Eigentum sehr unterschiedlich verbreitet (Bild 5 und Bild 6). In den stark verdichteten Innenstadtbezirken Westend/Bleichstraße und Mitte wohnen 95 % der Haushalte zur Miete. Auch im angrenzenden Rheingauviertel ist die Eigentümerquote mit 12,4 % deutlich unterdurchschnittlich.

Ganz besonders viele Haushalte im Eigenheim finden sich dagegen in den östlichen und nördlichen Vororten sowie in Frauenstein, mit Eigentümerquoten von über 40 %. Spitzenreiter unter den „Häuslebauern“ ist Auringen, mehr als jeder zweite Haushalt dort muss keine Miete bezahlen.

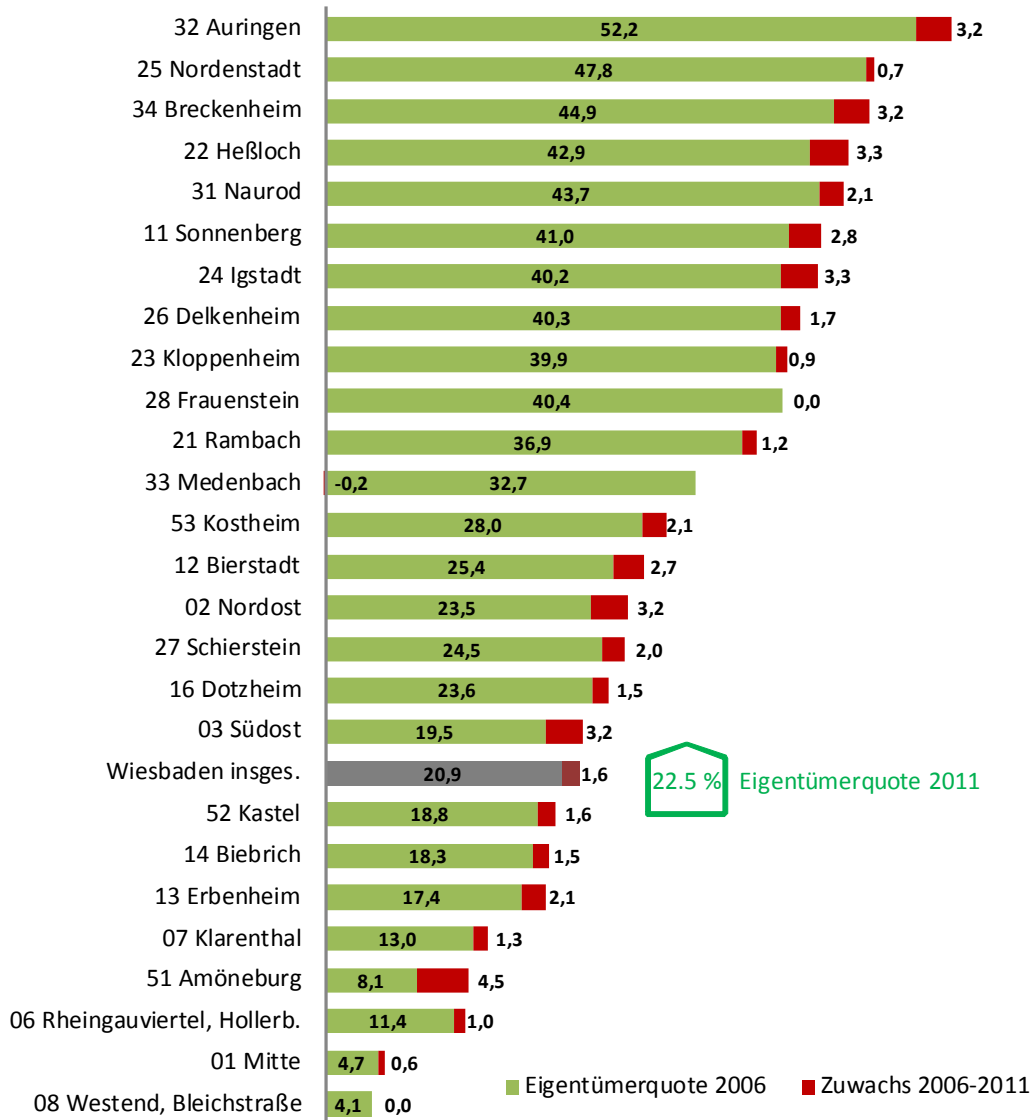
Bild 5:
Anteil Eigentümerhaushalte in Wiesbadener Ortsbezirken (in %)



Anteil Haushalte in Wohneigentum an allen Haushalten im Ortsbezirk; Stand 31.12.2011
 Quelle: Katasteramt / RIS; Zuordnungsverfahren auf Grundlage des Einwohnerregisters
 eigene Berechnung; Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik



Bild 6:
Eigentümerquoten nach Ortsbezirken 2006-2011 (in %, Zuwachs in %-Punkten)



Anteil Haushalte in Wohneigentum an allen Haushalten; Stand jeweils zum 31.12.

Quelle: Katasteramt / RIS; Zuordnungsverfahren auf Grundlage des Einwohnerregisters
eigene Berechnung; Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik



Wo fanden im Stadtgebiet besonders viele Zuwächse statt?

Die Grundstruktur der Verteilung von Wohneigentum hat sich seit 2006 kaum merklich verändert. Nach wie vor weisen dieselben Ortsbezirke hohe bzw. niedrige Eigentümerquoten auf wie fünf Jahre zuvor. Interessant ist, dass die Ortsbezirke dennoch sehr unterschiedliche Zuwächse zu verzeichnen hatten. Dabei konnten nicht nur diejenigen Gebiete zulegen, die ohnehin stärker zu

Wohneigentum neigen (Bild 6). So weist zum Beispiel Amöneburg wie auch fünf Jahre zuvor eine deutlich unterdurchschnittliche Eigentümerquote auf (aktuell knapp 13 %). Der Eigentümeranteil wuchs mit + 4,5 Prozentpunkten von allen Ortsbezirken am stärksten.

Das Gegenbeispiel ist Nordenstadt: Seit 2006 legte die Eigentümerquote dort nur um 0,7 Prozentpunkte zu. Dennoch kann in Nordenstadt Ende 2011 mit 48,5 % die zweithöchste Eigentümerquote von allen Ortsbezirken festgestellt werden.

*Wo gibt es besonders
viele neue Wohneigentümer?*

In Wiesbaden überflügelte die Zunahme der Eigentümer die allgemeine Haushaltsentwicklung. Zwischen 2006 und 2011 kamen 1 547 Haushalte hinzu, während die Zahl der Besitzerhaushalte sogar um 2 629 stieg. Absolut betrachtet hat die Zahl der Eigentümerhaushalte im Saldo seit 2006 vor allem in folgenden Ortsbezirken merklich zugenommen (Tab. 2): Biebrich (+ 337 Eigentümerhaushalte) Nordost (+ 329), Dotzheim (+ 247), Südost (+ 212), Kostheim (+ 161). Dabei verlief die Zunahme der Eigentümer in vielen Ortsbezirken konträr zur Haushaltsentwicklung vor Ort: vor allem in Südost, wo seit 2006 insgesamt 544 Haushalte weniger registriert sind, Nordost (insgesamt -217 Haushalte seit Ende 2006) und Bierstadt (- 111 Haushalte). Bemerkenswert im Vergleich zu einer eher stagnierenden Haushaltsentwicklung ist auch die Zunahme der Eigentümerhaushalte in den Ortsbezirken Schierstein (+ 126 Eigentümer) und Sonnenberg (+ 124 Eigentümer).

Umgekehrt gibt es Gebiete, in denen wachsende Haushaltszahlen nicht in gleichem Maße mit einer Zunahme der Eigentümer einhergingen: Beispielsweise in Westend/Bleichstraße nahm die Zahl der Haushalte um 432 zu. Es wohnten jedoch Ende 2011 im Saldo nur 15 Eigentümer mehr dort als bereits vor fünf Jahren.

Tab. 2:
Entwicklung des Haushaltsbestandes und der Eigentümerhaushalte 2006-2011¹

	2011			Saldo 2006-2011		
	Haushalte insges.	Eigentümerquote		HH insges.	Eigentümer- haushalte	
		insges.	HH mit Kindern		insges.	mit Kindern
	abs.	in %	in %	abs.		
Wiesbaden insges.	141 449	22,5	27,3	+1 547	+2 629	+ 434
14 Biebrich	19 347	19,8	23,3	+ 251	+ 337	+ 78
01 Mitte	12 647	5,3	6,1	+ 128	+ 78	+ 16
16 Dotzheim	12 194	25,1	28,1	+ 276	+ 247	+ 53
02 Nordost	12 126	26,7	32,2	- 217	+ 329	+ 72
06 Rheingauviertel, Hollerb.	11 039	12,4	15,2	+ 448	+ 154	+ 68
03 Südost	9 944	22,7	30,1	- 544	+ 212	+ 73
08 Westend, Bleichstraße	9 832	4,1	5,9	+ 432	+ 15	+ 11
53 Kostheim	6 629	30,1	31,4	+ 83	+ 161	- 11
12 Bierstadt	6 278	28,1	32,2	- 111	+ 141	+ 35
52 Kastel	5 853	20,4	28,9	+ 197	+ 132	+ 13
27 Schierstein	5 078	26,5	33,3	+ 83	+ 126	+ 23
07 Klarenthal	4 886	14,3	14,0	+ 151	+ 82	+ 14
13 Erbenheim	4 482	19,5	20,6	+ 103	+ 113	+ 28
11 Sonnenberg	3 802	43,8	52,0	+ 45	+ 124	+ 44
25 Nordenstadt	3 639	48,5	48,5	+ 39	+ 43	- 55
26 Delkenheim	2 223	42,0	41,6	+ 78	+ 69	- 2
31 Naurod	2 082	45,8	57,2	+ 0	+ 44	+ 10
34 Breckenheim	1 521	48,1	47,7	- 26	+ 37	- 7
32 Auringen	1 470	55,4	65,3	+ 47	+ 72	+ 14
33 Medenbach	1 204	32,5	35,8	+ 22	+ 4	- 28
21 Rambach	1 078	38,1	51,5	- 24	+ 4	+ 4
28 Frauenstein	1 077	40,4	46,3	+ 22	+ 9	- 17
23 Kloppenheim	1 045	40,8	44,7	+ 45	+ 27	- 15
24 Igstadt	961	43,5	49,6	- 11	+ 27	+ 2
51 Amöneburg	696	12,6	18,2	+ 38	+ 35	+ 11
22 Heßloch	316	46,2	49,2	- 8	+ 7	+ 0

Jeweils zum Stand 31.12.

Quelle: Katasteramt / RIS; Zuordnungsverfahren auf Grundlage des Einwohnerregisters
eigene Berechnung; Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik



Bei noch kleinräumigerer Betrachtung fallen folgende Planungsräume⁴ auf, die im Saldo zwischen 2006 und Ende 2011 viele Eigentümerhaushalte dazugewonnen haben: Komponistenviertel/Nordost (+ 124 Eigentümerhaushalte), das Neubaugebiet Künstlerviertel/Rheingauviertel (+ 98), Friedenstraße/Südost (+ 88), Erbenheim-Mitte (+ 80), Bierstadt-Mitte (+ 77), Kohlheck/Dotzheim (+ 76), Auringen-Mitte (+ 72), Uthmannstr./Kostheim (+ 75).

In vielen anderen Planungsräumen stagnierte die Zahl der Eigentümer; sogar leicht negativ ist die Entwicklung in den Planungsräumen Bleichstraße/Westend (- 12), Wellritztal (- 4), Rosenfeld (-3), Märchenland (-3), Siedlung Freudenberg (- 2), Luxemburgplatz (- 2).

2.4 Wohneigentum nach Haushaltstypen

- *Welche Unterschiede bestehen zwischen Haushaltstypen? Welche Haushaltstypen haben über- bzw. unterdurchschnittliche Chancen auf Wohneigentumsbildung?*

Haushalte, die über Wohneigentum verfügen, sind gegenüber Mieterhaushalten oft im Vorteil: Neben einer langfristig sicheren Perspektive, in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben zu können, verfügen Eigentümer im Schnitt über mehr Wohnfläche pro Kopf. Langfristig, wenn die Immobilie abbezahlt ist, weisen Eigentümer häufig auch eine geringere Wohnkostenbelastung auf.

Nicht alle Bevölkerungsgruppen verfügen jedoch gleichermaßen über die finanziellen Möglichkeiten zum Erwerb von Wohneigentum, und auch das Interesse daran ist unterschiedlich ausgeprägt, da sie eine langfristige Bindung darstellen.

4 Bei Planungsräumen handelt es sich um regionale Einheiten innerhalb des räumlichen Gliederungssystems Wiesbadens, die die relativ großen und teils heterogenen Ortsbezirke in kleinere Gebiete unterteilen. Die 26 Wiesbadener Ortsbezirke untergliedern sich in 140 bewohnte Planungsräume.

Besonders hoch ist die Motivation zur Wohneigentumsbildung bei Familien mit Kindern. Geringer ausgeprägt ist dagegen der Wunsch nach Wohneigentum bei Singles, weil die finanziellen Ressourcen geringer sind und/oder die Bindung an den Wohnort geringer ist. Auch bei Personen ohne deutsche Staatsbürgerschaft ist daher eine geringere Neigung zur Wohneigentumsbildung zu erwarten.

Auch in Wiesbaden schlagen sich diese unterschiedlichen Motivlagen und sozioökonomischen Ausstattungen in variierenden Eigentümerquoten nieder (Bild 7): Im Vergleich zur städtischen Gesamtquote (22,5 %) weisen folgende Haushaltstypen überdurchschnittliche Eigentümerquoten auf: Familienhaushalte (mind. 1 Person im Haushalt unter 18 Jahre, Eigentümerquote Ende 2011 27,3 %), Haushalte 65+ (alle Personen mind. 65 Jahre, 26,2 %), Deutsche Haushalte (alle Personen besitzen die deutsche Staatsbürgerschaft, 25,3 %). Deutlich unterdurchschnittlich ist dagegen die Eigentümerquote bei Einpersonenhaushalten (11,3 %), jungen Haushalten (alle Personen zwischen 18 und 34 Jahren, 14,9 %) sowie Haushalten, in denen nur Personen ohne deutsche Staatsbürgerschaft leben (5,9 %).

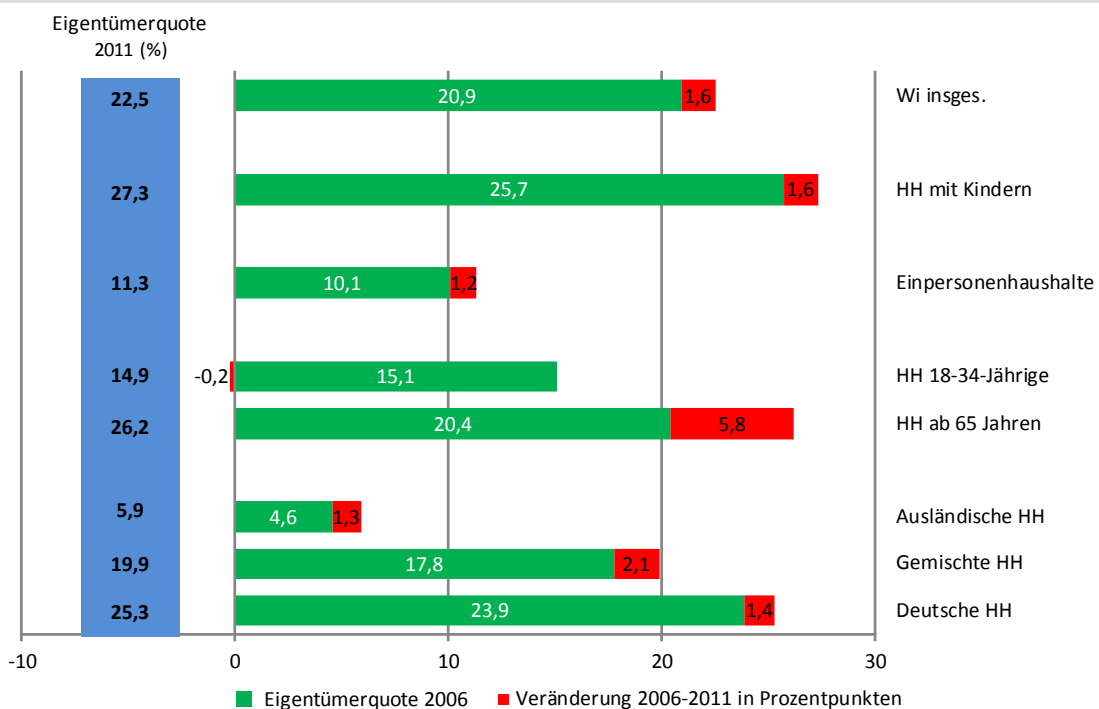
In 7 076 Eigentümerhaushalten sind alle Haushaltsmitglieder über 65 Jahre alt. Die Eigentümerquote dieses Haushaltstyps wuchs seit 2006 am stärksten (vgl. Bild 7). Ältere Haushalte hatten in den vergangenen Jahren also offenbar gute Chancen, in ein Eigenheim zu ziehen. Weniger einfach ist die Situation für junge Leute: die Eigentümerquote der 18- bis 34-Jährigen sank sogar leicht auf 14,9 %. 2011 gab es 5 400 junge Besitzerhaushalte in Wiesbaden.

Über 7 700 Haushalte mit Kindern leben in den eigenen vier Wänden. Sie machen 24,3 % aller Besitzerhaushalte aus, während ihr Anteil an allen Haushalten nur 20 % beträgt. Bereits 2006 lag ihr Anteil an den Besitzerhaushalten über dem Wiesbadener Durchschnitt, während die Eigentümerquote mit 1,6 Prozentpunkten seither durchschnittlich stark gestiegen ist.

Die Auswertung nach Nationalitäten zeigt folgendes: Den größten Anteil unter den Besitzerhaushalten stellen die Haushalte mit deutscher Staatsangehörigkeit, nämlich 28 511. Die Eigentümerquote wuchs hier seit 2006 um 1,4 Prozentpunkte und damit ähnlich stark wie bei Haushalten, in denen alle Mitglieder eine ausländische Staatsangehörigkeit haben (1,3). Besitzerhaushalte mit ausschließlich ausländischer Staatsangehörigkeit sind jedoch selten in Wiesbaden: es gibt nur 991.

Eine größere Dynamik zur Eigentumsbildung haben in den vergangenen Jahren Haushalte mit gemischten Nationalitäten entwickelt: Die Eigentümerquote stieg um 2,1 Prozentpunkte, damit leben 19,9 % dieses Haushaltstyps in den eigenen vier Wänden. Insgesamt sind das in Wiesbaden 2 362.

Bild 7:
Eigentümerquote nach Haushaltstypen 2006-2011

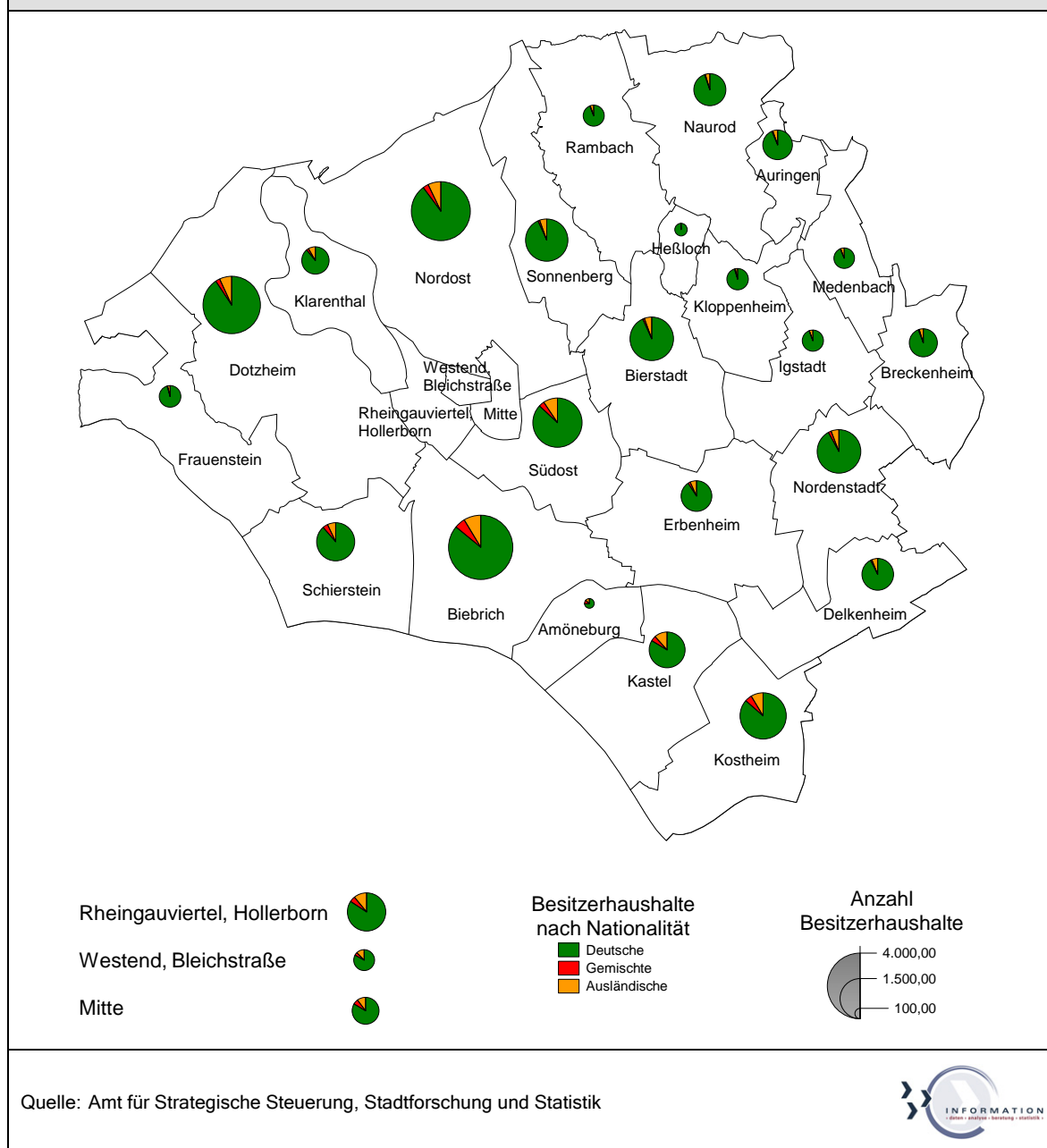


Quelle: Katasteramt / RIS; Zuordnungsverfahren auf Grundlage des Einwohnerregisters
eigene Berechnung; Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik

Wie verteilen sich die einzelnen Eigentümer-Haushaltstypen auf die Ortsbezirke? Den höchsten Anteil ausländischer und gemischtnationaler Haushalte hat Amöneburg - zusammen 26,1 % (vgl. Bild 8). Im Ortsbezirk Mitte, im Rheingauviertel, im Westend und in Kastel beträgt ihr Anteil jeweils über 15 %. Den geringsten Anteil ausländischer oder gemischter Haushalte hat Heßloch mit nur 0,7 %, gefolgt von Kloppenheim und Frauenstein mit jeweils unter 5 %. Insgesamt ist der Anteil der Eigentümer ausländischer Herkunft in den östlichen Vororten geringer als in den innenstadtnahen Ortsbezirken bzw. am Rhein.

Eigenheimbesitzer in Amöneburg haben am häufigsten auch Kinder in ihrem Haushalt, nämlich knapp 40 %. Auch in Auringen und in Kastel ist ihr Anteil mit 34,5 % bzw. 32 % im stadtweiten Vergleich hoch. Kinderlose Haushalte bevorzugen andere Ortsbezirke: In Mitte, Heßloch, Nordost, Nordenstadt und Klarenthal liegt der Anteil der Besitzerhaushalte mit Kindern bei 17,6 % bis 21,7 % und damit stadtweit am niedrigsten.

Bild 8:
Besitzerhaushalte nach Nationalität und Anzahl in den Wiesbadener Ortsbezirken



3 Zusammenfassung

In Wiesbaden wohnen die meisten Haushalte zur Miete: 77,5 %. Nur 22,5 % der Wiesbadener Haushalte bewohnen die eigene Wohnung bzw. das eigene Haus.

Seit 2006 stieg die Eigentümerquote nur geringfügig um 1,6 Prozentpunkte von damals 20,9 %. Im gesamtdeut-

schen Schnitt liegt die Eigentümerquote doppelt so hoch, nämlich bei rund 46 % (Stand Ende 2010). Auch nahm die Eigentümerquote im vergleichbaren Zeitraum stärker zu.

Generell ist in Städten das Wohnen zur Miete weiter verbreitet als in ländlichen Gebieten. Mögliche Ursache für die anhaltend geringe Wohneigentumsbildung in der Landeshauptstadt ist die Angebotslage: Nur wenig Bauland steht zur Verfügung und die Bautätigkeit fällt - im Eigentums- wie im Mietwohnungssegment - seit Jahren gering aus. Neubauwohnungen werden zu Preisen verkauft, die für viele nicht erschwinglich sind. Auch günstige „gebrauchte“ Kaufobjekte gibt es in der Hochpreisregion nur wenige.

Innerstädtisch wie auch zwischen verschiedenen Haushaltstypen gibt es große Unterschiede in der Eigentümerquote. Während im Innenstadtbereich 80 bis 90 % der Haushalte zur Miete wohnen, trifft dies in den nordöstlichen Ortsbezirken nur noch auf etwa jeden zweiten Haushalt zu. Spitzenreiter der Eigenheimbesitzer ist Auringen mit einer Eigentümerquote von über 55 %. Schlusslicht bildet das Westend mit einer Eigentümerquote von lediglich 4 %.

Absolut die meisten Zuwächse an Eigentümern gab es seit 2006 in den Ortsbezirken Nordost, Südost, Dotzheim Kostheim und Biebrich.

Unter den neuen Eigentümern finden sich viele Haushalte mit Kindern. Eine besonders hohe Neigung zur Eigentumsbildung hatten in den letzten Jahren jedoch „Seniorenhaushalte“ ab 65 Jahre: Sie legten um fast 6 Prozentpunkte zu. Jeder vierte Haushalt dieses Typs in Wiesbaden wohnt in den eigenen vier Wänden.



► Frühere Publikationen auf Anfrage erhältlich

- | | |
|---------------|---|
| 1/2000 | Wahrnehmung von Lärm in Wiesbaden
- Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage |
| 2 | Wohnortwechsler und ihre Motive
- Ergebnisse einer Zuzugs- und Wegzugsbefragung |
| 3 | Wege zur Berufsbildung für Alle
- Bildungsverläufe von betreuten Jugendlichen |
| 4 | Sicherheitsempfinden und Kriminalitätsgeschehen in Wiesbaden |
| | |
| 1/2001 | Das Reiseziel Wiesbaden aus Sicht der Touristen
- Ergebnisse einer Gästebefragung |
| 2 | Aufbau eines Monitoringsystems zur sozialen Siedlungsentwicklung in Wiesbaden |
| | |
| 1/2003 | Prognose der Wiesbadener Bevölkerung 2003 bis 2020 |
| 2 | Monitoringsystem zur Ausländerintegration in Wiesbaden - <i>vergriffen</i> |
| | |
| 1/2004 | Migrantinnen und Migranten in Wiesbaden |
| 2 | Trends der Beschäftigtenentwicklung in Wiesbaden
- „Gewinner-“ und „Verliererbranchen“ |
| | |
| 1/2005 | Monitoring zum demographischen Wandel in Wiesbaden |
| 2 | Monitoring zu Arbeitsmarkt und Wirtschaftsentwicklung in Wiesbaden |
| | |
| 1/2006 | Wer bezieht Wiesbadens Neubauwohnungen? |
| 2 | Religionszugehörigkeit in Wiesbaden |
| | |
| 1/2007 | Wie gesund sind Wiesbadens Schulanfänger?
- Ergebnisse der Schuleingangsuntersuchungen |
| 2 | Lebensqualität aus Bürgersicht
Wiesbaden im „Urban Audit“- Städtevergleich |
| | |
| 2008 | kein Bericht erschienen |
| | |
| 1/2009 | Erwerbsstruktur in den Wiesbadener Stadtteilen |

Erscheinen eingestellt

Publikationsbezug ist kostenfrei

Aktuelle Hefte sind im Internet abrufbar www.wiesbaden.de/statistik



► Frühere Publikationen auf Anfrage erhältlich

25	Wiesbadener Online - Internetnutzung und Perspektiven für E-Government in der Wiesbadener Bevölkerung	(Juni 2003)
26	Sportverhalten der Wiesbadener Bevölkerung Teil I: Ergebnisse der Erwachsenenbefragung	(Juli 2003)
27	Sportverhalten der Wiesbadener Bevölkerung Teil II: Ergebnisse der Kinder- und Jugendbefragung	(Juli 2003)
28	Die Wiesbadener Stadtverwaltung und ihre Kunden	(Januar 2004)
29	Beteiligung als Teil der Bürgerfreundlichkeit planender Verwaltungsbereiche Wiesbadens	(August 2004)
30	Das Zusammenleben von Deutschen und Ausländern aus der Sicht der Wiesbadener Bürger	(Juli 2004)
31	Wohndauer im Wandel Veränderungen in Wiesbaden von 1997 bis 2004	(Dezember 2005)
32	Das Heiratsverhalten von Wiesbadenern ausländischer Herkunft	(Januar 2006)
33	Berufspendler von und nach Wiesbaden	(Februar 2006)
34	Frauen in Wiesbaden	(März 2006)
35	Jugendliche in Wiesbaden Zu den Lebenslagen der 14- bis 22-Jährigen	(August 2006)
36	Die Entwicklung des Pkw-Bestandes in Wiesbaden 1995 - 2005	(September 2006)
37	Wohnen und Leben im Alter	(Juli 2007)
38	Schülerinnen und Schüler an beruflichen Schulen in Wiesbaden	(August 2007)
39	Familienfreundlichkeit aus Bürgersicht - Wiesbaden im Städtevergleich	(September 2007)
40	Nationalitätenspezifische Integration	(November 2007)
41	Wiesbadener Wanderungsbilanzen	(Dezember 2007)
42	Die volkswirtschaftliche Entwicklung der Rhein-Main-Region Wiesbaden nimmt Spitzenstellung ein	(Februar 2008)
43	Wohnstandortwechsel von Haushalten in Wiesbaden	(März 2008)
44	Minijobs und Minijobber in Wiesbaden	(April 2008)
45	Familienhaushalte in Wiesbaden	(Juni 2008)
46	Sportvereine und Betriebssportgruppen in Wiesbaden	(Juni 2008)
47	Unfallschwerpunkte im Straßenverkehr Wiesbadens	(September 2008)
48	Elterngeldbezieher in Wiesbaden	(April 2009)
49	Tourismus in Wiesbaden	(November 2009)
50	Pendlerverflechtungen mit Wiesbaden	(März 2010)

Erscheinen eingestellt

Publikationsbezug ist kostenfrei

Aktuelle Hefte sind im Internet abrufbar www.wiesbaden.de/statistik



► **Frühere Publikationen auf Anfrage erhältlich**

Wer wählt wen?
- Wahlverhalten in Wiesbaden 1977 bis 2011
März 2012

Flächennutzung des Wiesbadener Stadtgebietes
April 2012

Beschäftigtenstrukturen am Arbeitsort und
Wohnort Wiesbaden 2006 - 2010
April 2012

Atypische Beschäftigungsverhältnisse
in Wiesbaden
Juli 2012

Elternwünsche und Betreuungsbedarfe
für Kinder im Kindergartenalter in Wiesbaden
Juni 2012

Monitoring Weiterbildung
Fortschreibung bis 2010
März 2012

Migranten-Milieus in Wiesbaden
Juli 2012

Prognose der Wiesbadener Bevölkerung
und Haushalte bis 2030
August 2012

Zufriedenheit mit der Behandlung von Bürgeranliegen
Ergebnisse einer Befragung von Bürgerinnen und Bürgern
im Auftrag des Oberbürgermeisters 2011 / 2012
August 2012

Religionszugehörigkeit der Wiesbadener
Februar 2012

Nutzerbefragung im Kulturpark Wiesbaden 2012
Dezember 2012

Wohneigentum in Wiesbaden: Trends 2006 - 2011
Dezember 2012



Statistik auf einen Klick

► www.wiesbaden.de/statistik

Wie viele Menschen wohnen in Wiesbaden und seinen Stadtteilen?
Wo leben die meisten Singles?
Wie viele Beschäftigte sind im Einzelhandel tätig?

Diese und andere Fragen beantwortet das Web-Angebot von "Statistik Wiesbaden":

In der Reihe **Statistik aktuell** stehen monatlich aktualisierte Informationen zur Einwohnerzahl, zum Arbeitsmarkt und zu den Verbraucherpreisen bereit.

Das **Statistische Informationssystem** enthält Daten zu allen wesentlichen städtischen Lebensbereichen (Bevölkerung, Wirtschaft, Wohnen, Bildung, Soziales etc.) und zeigt die Entwicklung der letzten fünf Jahre auf. Auch ein Vergleich Wiesbadens mit den anderen Rhein-Main-Städten ist möglich. Die Daten sind auch als CD-Rom (15 €, zuzüglich Versandkosten) erhältlich.

Monitoringsysteme sind eine Zusammenstellung von Kennzahlen zu wichtigen städtischen Themen, zum Beispiel zum Stand der Integration von Migranten oder zum Wohnungsmarkt, zur Bildungsbeteiligung, zum Arbeitsmarkt und zum demographischen Wandel.

Für alle, die es genau wissen wollen: Die **Stadtteilprofile** bieten für jeden der 26 Wiesbadener Ortsbezirke statistische Informationen und Kennzahlen. Diese Informationen können auch für noch kleinere Gebietseinheiten zusammengestellt werden.

Wer noch mehr wissen möchte, kann eine passgenaue Auswertung statistischer Daten anfordern. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik beraten gerne.



Amt für Strategische Steuerung,
Stadtforschung und Statistik
Information & Dokumentation
Postfach 39 20, 65029 Wiesbaden
☎ 06 11/31-54 34 | FAX: 06 11/31-39 62
E-Mail: dokumentation@wiesbaden.de
Internet: www.wiesbaden.de/statistik

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