

## Pressemitteilung

---

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit • Telefon 06 11 / 17 00 26 • Telefax 06 11 / 17 00 50 • e-Mail o.pastor@gww-wiesbaden.de

### 1. Wohnungsmarkt-Report für Wiesbaden

#### „Die Veränderung der Bevölkerung zwingt uns zum Umdenken“

Wiesbaden ist Bestandteil der prosperierenden Wirtschaftsregion Rhein-Main. Die Bevölkerungszahl steigt kontinuierlich, aktuell leben über 270.000 Menschen in rund 137.000 Haushalten – Tendenz steigend. Die hessische Landeshauptstadt ist damit eine der wenigen Städte Deutschlands, die bis 2020 auf Grund von Wanderungsgewinnen ein Bevölkerungswachstum verzeichnen können. Parallel dazu findet eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur statt, Lebensformen und –stile haben sich grundlegend gewandelt. Um dem steigenden Bedürfnis der Wohnungswirtschaft und Stadtplanung nach fundierten Marktinformationen Rechnung zu tragen, wurde für Wiesbaden ein Wohnungsmarkt-Report erarbeitet, der Trends, Tendenzen und die verschiedenen Einflussgrößen auf das Marktgeschehen aufzeigt. Die Basis dieses Reports bilden zahlreiche, heterogene Datenquellen und Indikatorensysteme, um die Marktsituation genau abbilden und entsprechende Bedarfsanalysen erstellen zu können. Der Report wird kontinuierlich aktualisiert und soll einmal jährlich erscheinen.

#### **Lebensphasen schlagen sich in Umzugsquoten nieder**

Der Attraktivitätsgrad der Stadt spiegelt sich zum einen in dem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern wider, der bezogen auf den gesamten Bestand an Wohngebäuden, bei etwas über 60% liegt. Auch das Mietniveau der Stadt ist entsprechend. 2004 wurde insgesamt 8.662 Mietwohnungen in Zeitungen sowie im Internet angeboten. Der durchschnittliche Mietpreis für alle Qualitätsklassen betrug 8,75 €/m<sup>2</sup>. Nicht zuletzt weist Wiesbaden mit 1,4% eine konstant niedrige Leerstandsquote auf. „Dennoch ist Wohnungsnot kein Thema mehr“, so Dr. Mathias Müller, Geschäftsführer der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH, anlässlich der Vorstellung des 1. Wohnungsmarkt-Reports für Wiesbaden. „Der Markt ist weitgehend ausgeglichen.“ So ergab die Auswertung der Wohnungsanzeigen, dass im vergangenen Jahr im Schnitt ein Objekt

## **Pressemitteilung**

---

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit • Telefon 06 11 / 17 00 26 • Telefax 06 11 / 17 00 50 • e-Mail [o.pastor@gww-wiesbaden.de](mailto:o.pastor@gww-wiesbaden.de)

dreimal inseriert wurde, bevor es vermietet werden konnte. Auch die hohe Zahl innerstädtischer Umzüge spreche für einen ausgeglichen Markt. So stieg Umzugsquote stieg innerhalb von 25 Jahren von 3 bis 4 % auf gegenwärtig annähernd 10%. „Daran wird ebenfalls deutlich, dass wir auch dazu übergehen, unsere Wohnungen den jeweiligen Lebensphasen anzupassen“, erläutert GWV-Geschäftsführer Müller. Ein Student bzw. Auszubildender suche schließlich andere Lebens- und Wohnräume als ein Paar bzw. eine Familie mit Kindern. „Die Pluralisierung der Lebensstile und die zunehmende Singularisierung der Bevölkerung zwingen uns zum Umdenken“, so Mathias Müller. „Was wir verstärkt brauchen, ist eine Zielgruppen-Architektur, die den Wünschen und Bedürfnissen der Mieter Rechnung trägt.“

### **Fokus auf den Bestand richten**

„Der Wohnungsneubau stellt gemessen am Gesamtmarkt allerdings nur ein kleines Teilsegment dar“, sagt der GWV-Chef. Denn der Markt vertrage jährlich maximal 730 neue Einheiten. „Vor diesem Hintergrund gewinnen deshalb die qualitativen Aspekte des Wohnungsbestandes an Bedeutung.“ Zu den wesentlichen Aufgaben gehöre es den Wohnungsbestand auf die Veränderung der Bevölkerungsstruktur anzupassen. Eine zunehmende Singularisierung der Gesellschaft bedeute jedoch nicht zwingend eine verstärkte Nachfrage nach Ein-Zimmer-Wohnungen. Wie die Entwicklung des Wohnflächenbedarfs verdeutliche, beanspruche der Einzelne immer mehr Raum. Angesichts der Zunahme an über 65-jährigen sei ferner davon auszugehen, dass die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnen zunehmen wird, heißt es im Wohnungsmarkt-Report.

### **Stadtflucht entgegenwirken**

Eine genaue Betrachtung der Wanderungsbewegungen zeigt, dass insbesondere Familien mit Kindern aus der Stadt ins Umland ziehen. „Stadtflucht ist in der Regel auf zu hohe Grundstückspreise zurückzuführen“, so Dr. Müller. Diese seien zwar in Wiesbaden mit durchschnittlich 463 €/m<sup>2</sup> in der Tat konstant hoch. „Doch vielfach wird außer Acht gelassen, dass Stadtflucht mit ei-



## ***Pressemitteilung***

---

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit • Telefon 06 11 / 17 00 26 • Telefax 06 11 / 17 00 50 • e-Mail [o.pastor@gww-wiesbaden.de](mailto:o.pastor@gww-wiesbaden.de)

nem deutlichen Anstieg der Mobilitätskosten verbunden ist.“ Denn das Umland weise nicht immer die familiengerechte Infrastruktur auf, die eine Stadt wie Wiesbaden tatsächlich bieten kann. Um der Suburbanisierung entgegenzuwirken, sei es das Ziel Architektur- und Finanzierungskonzepte zu entwickeln, die insbesondere auf die Anforderungen und Möglichkeiten junger Familien zugeschnitten seien. „Das ist eine der neuen, wesentlichen Aufgaben der Wohnungswirtschaft“, betont der GWW-Geschäftsführer.

Wiesbaden, 25. August 2005