

### 3. Wohnungsmarkt-Report 2006 für Wiesbaden

GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH

vorgestellt im August 2007

## Inhalt

Zusammenfassung – Trends und Tendenzen	1
Zielsetzung	2
Kennzahlen auf einen Blick	3
Entwicklung der Wohnungsmarktindikatoren	4
<ul style="list-style-type: none"><li>• Bevölkerung und Wanderungsbewegungen</li><li>• Altersaufbau der Bevölkerung (Grafik)</li><li>• Haushaltsentwicklung</li><li>• Innerstädtische Umzugsquote</li></ul>	
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	8
<ul style="list-style-type: none"><li>• Sparquote und verfügbares Einkommen</li><li>• Arbeitslosigkeit</li><li>• Auszubildende und Studenten</li><li>• Verbraucherpreisindex</li></ul>	
Wohnungsangebot	8
<ul style="list-style-type: none"><li>• Gesamtwohnungsbestand</li><li>• Leerstand</li><li>• Insertionen<ul style="list-style-type: none"><li>• Anzahl der inserierten Mietwohnungen nach Ortsteilen</li><li>• Anzahl der inserierten Mietwohnungen nach Ortsteilen im Jahresvergleich</li><li>• Durchschnittlicher Wohnungsmietpreis nach Ortsteilen</li><li>• Durchschnittlicher Wohnungsmietpreis nach Ortsteilen im Jahresvergleich</li></ul></li><li>• Anzahl der inserierten Einfamilienhäuser (Kauf) nach Ortsteilen</li><li>• Anzahl der inserierten Einfamilienhäuser (Kauf) nach Ortsteilen im Jahresvergleich</li><li>• Durchschnittliche Angebotspreise (Kauf) für Einfamilienhäuser nach Ortsteilen</li><li>• Durchschnittliche Angebotspreise (Kauf) für Einfamilienhäuser nach Ortsteilen im Jahresvergleich</li><li>• Anzahl der inserierten Eigentumswohnungen nach Ortsteilen</li><li>• Durchschnittliche Angebotspreise für Eigentumswohnungen nach Ortsteilen</li><li>• Durchschnittlicher Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Jahresvergleich</li></ul>	

Transaktionen 2006	18
• Bodenpreise Wohnbauland	
• Ein- und Zweifamilienhäuser	
• Eigentumswohnungen	
Herausforderungen und Handlungsfelder	20
Quellennachweis	21
Hinweis und Impressum	22

## Zusammenfassung

- Die ökonomische Anziehungskraft der Rhein-Main-Region wirkt sich nachhaltig auf die Wohnraumnachfrage und -versorgungsstruktur der Bevölkerung aus.
- Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden zählt nach wie vor zu einem der stark nachgefragten Wohnstandorte im Ballungsraum: Die Bevölkerung ist 2006 ebenso wie die Zahl der Haushalte erneut leicht gestiegen. Das Gros entfällt auf Ein- und Zwei-Personen-Haushalte. Lediglich in 20% der Haushalte leben Kinder.
- Durch ein Anstieg der Energiepreise von teilweise bis zu 34% in Kombination mit einem gleich bleibenden Einkommensniveau steht den Nachfragern von Wohnraum im Ergebnis ein geringeres Budget zur Befriedigung ihrer Wohnbedürfnisse zur Verfügung.
- Die innerstädtische Mobilität hat seit 2004 merklich abgenommen, was als Indiz für eine angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt gedeutet werden könnte.
- Eine Auswertung der Miet- und Kaufangebote von Wohnungen und Einfamilienhäusern im Drei-Jahres-Vergleich ergab jedoch, dass sich die Preise tendenziell nach unten bewegen. Nahezu in allen Marktsegmenten waren Preisabschläge zu verzeichnen. Diese Entwicklung wird in Teilen durch den Jahresbericht 2006 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bestätigt. Vor allem bei Einfamilienhäusern im höheren Preissegment wurden niedrigere Verkaufspreise registriert. Die reale Preisstruktur deutet daher auf eine hohe Elastizität des Wohnungsmarktes hin.
- Neubauten spielten bei Immobilienverkäufen 2006 nur eine untergeordnete Rolle. Das Geschehen auf dem Transaktionsmarkt wurde von Gebrauchtimmobilien dominiert.
- 2006 wurden 25% weniger Eigentumswohnungen verkauft als 2005.
- Es wird angenommen, dass die Nachfrage nach Wohnimmobilieneigentum zunehmen wird, wenn die Realeinkommen und das Mietpreisniveau steigen.
- Als gesichert gilt, dass der stete Bevölkerungsanstieg in Kombination mit der konstanten Verkleinerung der Haushaltsgröße und einem kontinuierlich ansteigenden Wohnflächenbedürfnis sowie der fortschreitenden Überalterung der Gesellschaft in den nächsten Jahren das Wohnungsmarktgeschehen erheblich beeinflussen wird.

## **Zielsetzung**

Der vorliegende Wohnungsmarkt-Report wird unter Federführung der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH bereits im dritten Jahr in Kooperation mit den ebenfalls städtischen Gesellschaften SEG und GeWeGe herausgegeben. Die Erfahrung in der Praxis zeigt immer wieder, dass mit der zunehmenden Komplexität der Entwicklungen in den verschiedenen Teilmärkten ein erhöhtes Informationsbedürfnis einhergeht. Das Ziel der jährlichen Wohnungsmarktbeobachtung ist deshalb, für alle Akteure eine aktuelle, einheitliche und nutzwertorientierte Informationsbasis zu schaffen. Die Plattform will einen Beitrag dazu leisten, den Austausch zwischen der Stadt und den Wohnungsmarktteilnehmern zu fördern und ihnen zugleich die Möglichkeit eröffnen, ihre Handlungsstrategien frühzeitig auf veränderte Situationen anpassen zu können. Darüber hinaus soll der Report dazu dienen, die Transparenz des Wohnungsmarktes zu erhöhen, um die Chancen-Risiko-Relation von Investments besser einschätzen zu können.

Wiesbaden, Juli 2007

## Kennzahlen auf einen Blick

	2006	2005	2004
Bevölkerung	274.694	273.626	272.591
Haushalte	139.903	138.731	137.187
davon Ein-Personen-Haushalte	45,5%	45,2%	44,9%
(Zusammengefasste) Geburtenziffer	1,31	1,36	1,45
Arbeitslosenquote	8,6%	13,9%	9,2%
Wohnungsbestand (gesamt)	n.a. <sup>1</sup>	138.187	137.854
Baugenehmigungen	n.a.	229	152
Baufertigstellungen	n.a.	145	228
Leerstandsquote	n.a.	1,5%	1,4%
Innerstädtische Umzüge (auf 1.000 Einwohner)	75	80	83
Anzahl Wohnungsinserate <sup>2</sup> (p.a.)	13.581	11.373	7.833
Ø Mietpreis (angebotsbezogene Auswertung)*	7,96 €/m <sup>2</sup>	8,09 €/m <sup>2</sup>	8,39 €/m <sup>2</sup>
Ø Kaufpreis Einfamilienhaus <sup>3</sup> (angebotsbezogene Auswertung)*	2.403,- €/m <sup>2</sup>	2.468,- €/m <sup>2</sup>	2.560,- €/m <sup>2</sup>
Ø Kaufpreis Eigentumswohnung (angebotsbezogene Auswertung)*	2.182,- €/m <sup>2</sup>	2.293,- €/m <sup>2</sup>	2.347,- €/m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> n.a. = nicht verfügbar

<sup>2</sup> Print- und Online-Portale (seit 2005)

\* Stadtgebiet Wiesbaden

<sup>3</sup> inklusive Grundstück

## **Entwicklung der Wohnungsmarktindikatoren**

Die Wohnungsnachfrage in Wiesbaden unterliegt verschiedenen Einflussgrößen, die aus objektiven und subjektiven Komponenten bestehen. Zu den objektiven Faktoren zählen die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ebenso wie der Wohnflächenverbrauch, die Geburtenrate, Wanderungsbewegungen sowie die Angebotsstruktur und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu den bestimmenden Faktoren. Die Veränderung der einzelnen Größen ist - bezogen auf einen Untersuchungszeitraum von einem Kalenderjahr - erfahrungsgemäß allerdings eher marginal. Um mögliche Trends und Tendenzen identifizieren und marktrelevante Aussagen treffen zu können, empfiehlt sich daher eine Betrachtung über einen längeren Zeitraum. Mit dem vorliegenden Erhebungsverfahren wurde 2004 begonnen.

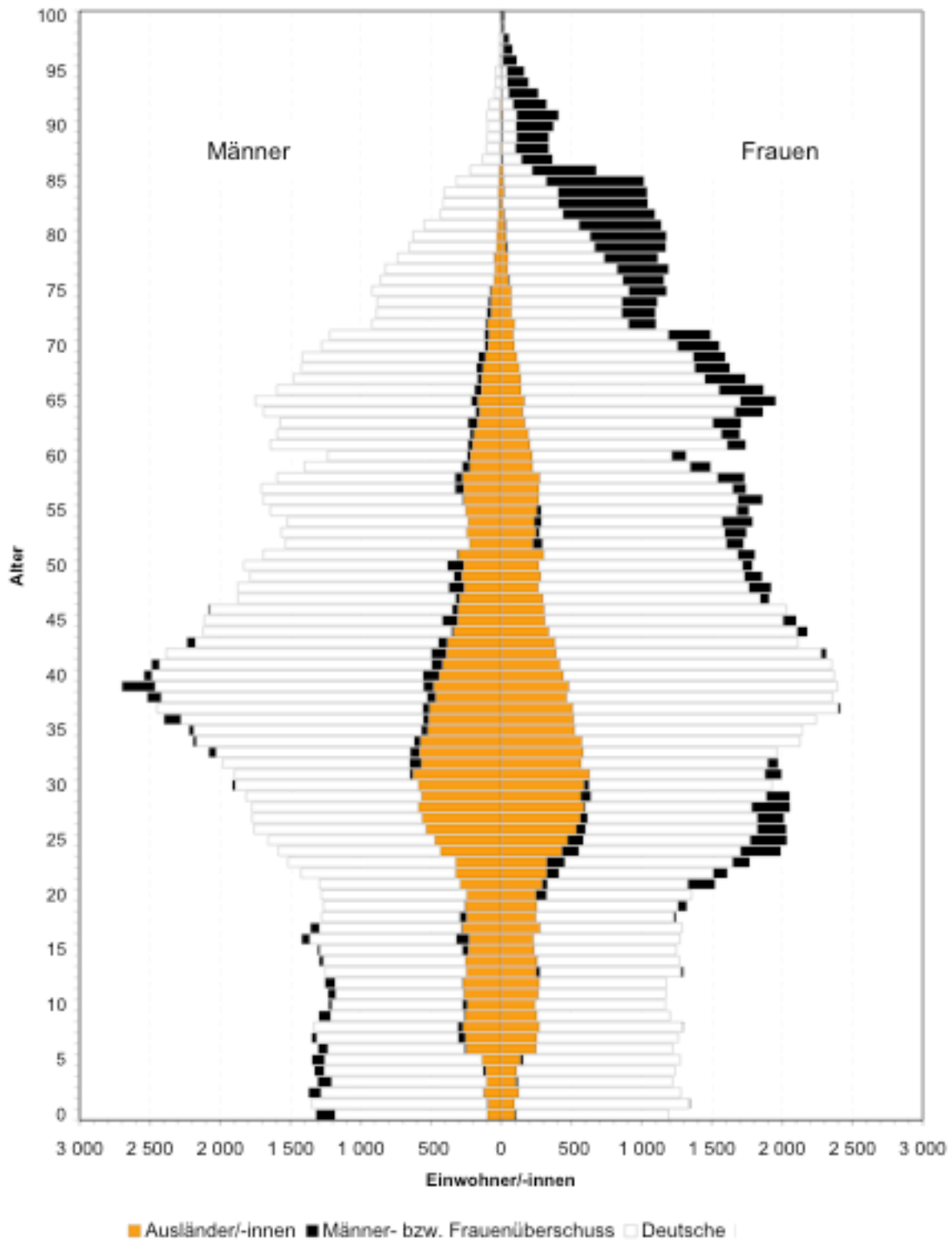
### **Bevölkerung und Wanderungsbewegungen**

Die Prognose über die Entwicklung der Bevölkerungszahl hat sich abermals bestätigt<sup>4</sup>: Zum Stichtag 31.12.2006 waren in Wiesbaden 274.694 Einwohner und damit im Vergleich zum Vorjahresstichtag 1.068 Personen mehr gemeldet. Der Zuwachs rekrutiert sich zum einen aus einem aus dem Wanderungsgewinn. So sind 2006 mehr Menschen nach Wiesbaden gezogen als aus der Landeshauptstadt weggezogen. Zum anderen basiert der Einwohnerzuwachs auf Zugänge durch Geburten. Allerdings ist die statistisch ermittelte Geburtenquote von 1,3 Kindern nicht ausreichend, das Wachstum auf lange Sicht nachhaltig zu gewährleisten. Die hessische Landeshauptstadt ist zwar gegenwärtig von einer stabilen Einwohnerentwicklung geprägt. Diese wird sie jedoch zukünftig in erster Linie durch Wanderungsgewinne stabil halten können. Eine positive Tendenz ist aus städtischer Sicht mit Blick auf wirtschaftliche Aspekte wie bspw. steigendem Steueraufkommen und erhöhtem Konsum zu begrüßen, führt jedoch zu einer verstärkten Wohnungsnachfrage.

---

<sup>4</sup> Prognose der Wiesbadener Privathaushalte 2003 bis 2020

### Altersaufbau der Bevölkerung am 31.12.2005



© Quelle: Bestandsdatensatz / Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung

## Haushaltsentwicklung

Parallel zum Anstieg der Bevölkerung nahm auch die Zahl der Haushalte in Wiesbaden weiter zu. Zum Stichtag 31.12.2006 gab es 139.903 Haushalte in Wiesbaden. Das entspricht einem Anstieg im Berichtszeitraum 2006 von 1.172 Haushalten bzw. einem Plus von 8,5%. Zum Vergleich: 2005 legte die Zahl der Haushalte gegenüber 2004 noch um 9,8% zu. Die Struktur der Haushalte ist nahezu unverändert: Der Anteil der Haushalte mit Kindern ist mit rund 20% sehr gering. Das Gros entfällt auf Einpersonen- und Zweipersonenhaushalte (45 bzw. 28%). Damit leben in Wiesbaden im Durchschnitt weniger als zwei Menschen in einem Haushalt.

Aus wohnungspolitischer Sicht soll eine befriedigende Wohnraumversorgung zumindest dann erreicht sein, wenn jedem Haushalt eine Wohnung zur Verfügung steht. Zum Stichtag 31.12.2005 gab es in Wiesbaden 138.187 Wohnungen<sup>5</sup>. Gemessen an dem normativen Standard bestünde also bezogen auf den Vorjahresstichtag zumindest ein theoretisches Defizit von 1.716 Wohnungen. Die Komponenten „Anzahl der Wohnungen“ und „Anzahl der Haushalte“ unterliegen jedoch im Laufe eines Jahres teilweise starken Schwankungen und bilden somit keine statische bzw. konstante Größe. Eine stichtagsbezogene Relation der beiden Kennzahlen führt daher zu einem fehlerhaften und nicht aussagekräftigem Ergebnis. Hinzu kommt, dass der rein rechnerisch definierte Wohnungsbedarf mit der tatsächlichen Nachfrage nicht gleichzusetzen ist, weil er die sich aus persönlichen Wünschen ergebenden und statistisch nicht feststellbaren Wohnansprüche außer Acht lässt: Häufig stimmen die Struktur des Wohnungsbestandes nicht mit der Struktur der Wohnungsnachfrager in Bezug auf Ausstattungsmerkmale, Lage, Mietpreis und Größe einer Wohnung überein. So ergab eine Auswertung der Auszugsmotive von annähernd 400 Mietern der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH, dass 19% der Mieter sich räumlich „vergrößern“ wollten.<sup>6</sup> Die von Techem und epirica in Kooperation durchgeführte Untersuchung bestätigt den Trend zu einem höheren Wohnflächenverbrauch: Danach ist die Leerstandsgefahr bei Wohnungen mit weniger als 50 m<sup>2</sup> am größten.<sup>7</sup> Die GWW-Stichprobe ergab des Weiteren, dass 10% der Mieter aus „altersbedingten Gründen“ ihre Wohnung wechselten und 9,6% weil sie Eigentum erworben haben.

---

<sup>5</sup> Angaben vom 31.12.2006 waren zum Zeitpunkt der Berichterstellung nicht verfügbar.

<sup>6</sup> Betrachtungszeitraum Januar bis Juni 2007

<sup>7</sup> Techem-empirica Leerstandsindex

### **Innerstädtische Umzugsquote**

Ein weiterer Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist die innerstädtische Umzugsquote, das heißt die Zahl der jährlichen Wohnungswechsel je 1.000 Einwohner. Ein niedriger Wert ist ein Indiz für eine angespannte Marktsituation, ein höherer Wert signalisiert Entspannung. Für den Wohnungsmarkt-Report 2004 wurden 83 Umzugsfälle pro 1.000 Einwohner recherchiert. 2006 wurden innerhalb Wiesbadens 20.590 Umzüge erfasst. Das entspricht knapp 75 Fällen auf 1.000 Einwohner. Die Mobilität bezogen auf den gesamten Wohnungsmarkt hat innerhalb der vergangenen zwei Jahre also deutlich abgenommen.

Die stärksten Umzugsbewegungen sind bei Einwohnern zwischen 30 und 39 Jahren (21% der Umzüge) und den 40- bis 65-Jährigen zu verzeichnen (rund 23%). Auf die Gruppe der 18- bis 24-Jährigen entfallen gerade einmal 15% der innerstädtischen Umzüge.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die normativ definierten Standards der Wohnungsversorgung gemessen an den rein statistischen Auswertungen in Wiesbaden auf den ersten Blick nicht vollständig erfüllt werden. Die wohnungsmarktrelevanten Indikatoren lassen zunächst auf eine angespannte Situation schließen. Da der festgestellte, wohnungspolitische Bedarf augenscheinlich nicht mit der tatsächlichen Nachfragesituation korrespondiert, bedarf es einer weitergehenden und differenzierteren Betrachtung. Hierbei sind die Angebotsstruktur in den verschiedenen Teilmärkten des Wohnungsmarktes ebenso in die Analyse einzubeziehen wie die ökonomischen Aspekte.

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die ökonomische Umsetzung des Grundbedürfnisses Wohnen wird durch die Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit sowie marktgerechte Angebote ermöglicht. Dabei können Wohnraumnachfrager nicht in jedem Fall mit Einzelpersonen gleichgesetzt werden. Vielmehr bilden sie eine Konsumtionseinheit: den die Wohnung gemeinsam nutzenden Haushalt. Dessen Zusammensetzung, Größe und ausgabefähiges Einkommen bestimmen die Wohnraumnachfrage. Bei den privaten Haushalten ist die Einkommenssituation der wichtigste Gradmesser für die Zahlungsfähigkeit. Diese wird beeinflusst durch das verfügbare Einkommen und die Sparquote<sup>8</sup>. Ebenso lassen Daten zur Arbeitslosigkeit und zum Bezug staatlicher Leistungen entsprechende Schlussfolgerungen zu.

Die Sparquote in Hessen liegt mit knapp 12% über dem Niveau des Bundesdurchschnitts von 10,7%<sup>9</sup>. Allerdings fällt das verfügbare Einkommen der privater Haushalte mit monatlich 1.435,- € auch etwas geringer aus als der Bundesdurchschnitt von 1.488,50 €. <sup>10</sup> Insgesamt betrachtet, sind die Werte im Vergleich zu den Vorjahren jedoch weitgehend unverändert geblieben. Das bedeutet, dass den Wohnungsnachfragern zunächst im Schnitt keine höheren Finanzmittel zur Verfügung stehen, um ihre Wohnwünsche und -bedürfnisse zu realisieren. Gleichzeitig sind die Wohnnebenkosten in den vergangenen Jahren erheblich angestiegen. Vor allem Gas-, Heizöl- und Strompreise haben sich seit 2000 teilweise um bis zu 34% verteuert. Mithin hat sich das zur Verfügung stehende Budget der privaten Haushalte für die Ausgabeposition „Wohnungsmiete“ zu Lasten der Nebenkosten im Ergebnis sogar verkleinert.

---

<sup>8</sup> Die Sparquote ergibt sich aus der Relation des Ersparnen und des verfügbaren Einkommens.

<sup>9</sup> Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder

<sup>10</sup> Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder

Jahr	Lebens- erhaltung- kosten	Nettolöhne und -gehälter	Verfügbares Einkommen	Sparen	Sparquote in % des verfügbaren Einkommens
1999	0,6	3,3	2,6	- 3,8	9,5
2000	1,4	4,0	3,1	0,4	9,2
2001	2,0	3,6	3,9	6,2	9,4
2002	1,4	0,2	1,2	6,5	9,9
2003	1,1	- 0,7	2,1	6,1	10,3
2004	1,6	2,2	2,1	4,0	10,5
2005	2,0	0,1	1,5	3,2	10,7

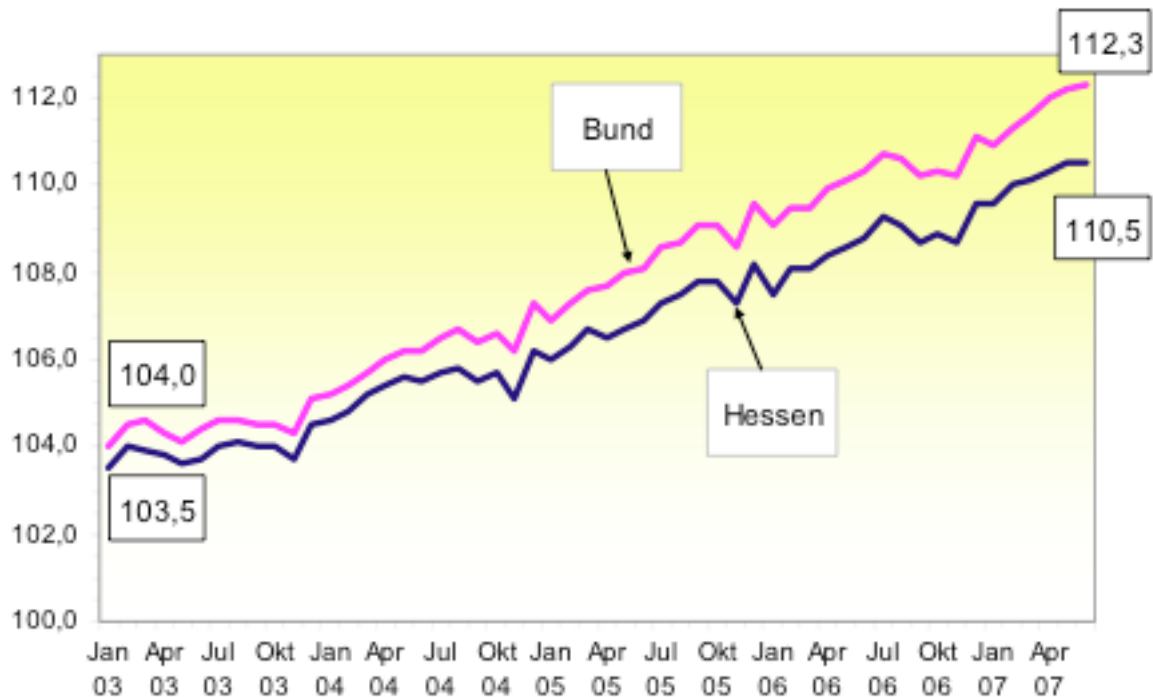
© Quelle: Deutsche Bundesbank - Monatsberichte vom 27.03.2006 - IX Konjunkturlage (1995 = 100)

Die Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum wird durch eine hohe Arbeitslosenquote verstärkt. Im Dezember 2006 waren im Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden 12.281 Personen arbeitssuchend gemeldet. Die daraus resultierende Arbeitslosenquote betrug 8,6% und lag zu diesem Zeitpunkt deutlich unter dem Wert von 2004 (9,2%) und 2005 (12,3%<sup>11</sup>). Die Tendenz ist auch 2007 rückläufig. Im Mai wurden 11.520 Arbeitslose registriert, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen entspricht das einer Quote von 8,3%. Die Reduzierung der Arbeitslosenquote kann zu einer verringerten Nachfrage im unteren freifinanzierten und im geförderten Preissegment führen.

Eine weitere Gruppe von Nachfragern nach günstigem Wohnraum bilden Auszubildende bzw. Studenten. Die Fachhochschule Wiesbaden zählt an ihrem innerstädtischen Standort knapp 5.000 Studenten hinzukommen rund 6.500 Auszubildende, die in Wiesbadener Betrieben tätig sind.

<sup>11</sup> Angaben beinhalten SGB II + III

## Verbraucherpreisindex Juni 2007



© Quelle: Statistisches Bundesamt, Hessisches Statistisches Landesamt

## Wohnungsangebot

Der Gesamtwohnungsbestand in Wiesbaden lag zum 31.12.2005 bei 138.187 Wohnungen<sup>12</sup>. Seinerzeit konnten davon 10.881 Wohneinheiten dem geförderten Wohnungsbau zugeordnet werden. Dem standen im Erhebungszeitraum rund 2.800 Bewerberhaushalte für eine Sozialwohnung gegenüber. Nach Auskunft des Wohnungsamtes ist die Zahl der Wohnungssuchenden 2006 nahezu konstant geblieben<sup>13</sup>. Als gesichert gilt, dass durch ein Ende der Belegungsbindung (nach planmäßiger Tilgung oder vorzeitiger Rückzahlung) sich der Bestand an Sozialmietwohnungen auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt weiter reduzieren wird. Es ist jedoch sachlich falsch, daraus massive Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt abzuleiten. Eine Anpassung der ehemals geförderten Bestände an heutige Standards ist technisch zwar möglich, wird jedoch nicht in jedem Fall für die

<sup>12</sup> Aktuelle Daten zum Stichtag 31.12.2006 waren zum Zeitpunkt der Berichtserstellung nicht verfügbar.

<sup>13</sup> Eigene Recherche

Eigentümer wirtschaftlich darstellbar sein. Ungeachtet dessen, dass eine modernisierungsbedingte Mietanhebung für viele Mieter und potentielle Nachfrager nicht tragbar wäre: Sie wäre an den meisten Standorten auch nicht realisierbar. So sind selbst bei einer umfangreich modernisierten Wohnung, Lage und Wohnumfeld häufig nicht konkurrenzfähig. Eine höhere Miete würde aufgrund alternativer Angebote am Markt nicht durchsetzbar sein. Es ist daher davon auszugehen, dass das Gros der geförderten Wohnungsbestände auch nach dem Auslaufen der Bindungsfristen preissensiblen Nachfragergruppen zur Verfügung steht und von ihnen in Anspruch genommen wird.

### **Leerstand**

In Wiesbaden standen 2005 bezogen auf einen Bestand von 106.952 Wohnungen mit drei und mehr Einheiten 1,5% leer.<sup>14</sup> Das entspricht in etwa 1.600 Wohnungen<sup>15</sup>. Im Vergleich zu Hessen fällt die Quote in Wiesbaden um 1,2%-Punkte bzw. im Bundesdurchschnitt sogar um 2,4%-Punkte niedriger aus. Die Auswertung ergab ferner, dass Wohnungen mit einer Größe von <50m<sup>2</sup> am häufigsten vom Leerstand betroffen sind (2,1%). Inwieweit einzelne Stadtteile und die unterschiedlichen Gebäudekategorien betroffen sind, wurde bislang nicht ermittelt. Die städtischen Wohnungsgesellschaften weisen eine Leerstandsquote von bis zu 3% aus, die allerdings maßgeblich sanierungsbedingt ist.

### **Insertionen**

Für den vorliegenden Wohnungsmarkt-Report wurde zum dritten Mal in Folge Wohnungsinserate für Wiesbaden ausgewertet, die in verschiedenen Tageszeitungen sowie Online-Portalen erschienen sind. Die Einbeziehung der Immobilienbörsen ist erforderlich geworden, weil sie im Gegensatz zu den Tageszeitungen inzwischen ein größeres und vielfältigeres Angebotsvolumen vorweisen können. Als Hauptursache für diese Entwicklung wird die unterschiedliche Preisstruktur der beiden Mediengruppen genannt, wonach Anzeigen in Printmedien im Vergleich zu Online-Inseraten erheblich teurer sind und ein schlechteres Kosten-Nutzen-Verhältnis bieten.<sup>16</sup>

#### **• Mietwohnungen**

Im Berichtsjahr 2006 wurden in Print- und Online-Medien 13.581 Wohnungsinserate erfasst. Wie auch in den Vorjahresauswertungen entfallen annähernd 60% der Angebote auf das Teilssegment Zwei- bis Drei-Zimmerwohnungen. Eine Auswertung nach Stadtteilen ergab, dass die Stadtteile Biebrich, Dotzheim, Bierstadt und Sonnenberg zu den fungibelsten

---

<sup>14</sup> Techem-empirica-Leerstandsindex 2005

<sup>15</sup> gerundet (hochgerechnet am Wohnungsbestand inkl. der nicht marktaktiven Wohnungen)

<sup>16</sup> Immo Media Research 4

Wohnstandorten zählen. Hingegen haben die Stadtteile Kostheim (1,6%), Erbenheim (4,5%) sowie Rambach (0,5%) und Schierstein (1,5%) nur einen kleinen bis geringfügigen Marktanteil. Rund 30% der Anzeigen bezogen sich auf das Stadtgebiet Wiesbaden allgemein und ließen sich keinem Teilmarkt zuordnen.

### Anzahl der inserierten Mietwohnungen nach Ortsteilen 2006

Zeitraum: 01.01.2006 bis 31.12.2006  
 Anzahl der Angebote: 13.581  
 Objektarten: Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen / Dachgeschoss<sup>1</sup> / mit Garten<sup>2</sup> / ohne Zimmerangabe<sup>3</sup>

Wohnungstyp	1-Zi	2-Zi	3-Zi	4-Zi	DG <sup>1</sup>	m.Gar. <sup>2</sup>	oZA <sup>3</sup>
<b>Ort</b>							
Wiesbaden *	404	1.067	1.053	686	640	49	179
Wi-Biebrich	308	928	757	416	346	15	19
Wi-Bierstadt	154	443	396	153	173	28	6
Wi-Dotzheim	274	856	808	276	279	32	10
Wi-Erbenheim	45	202	223	50	73	12	7
Wi-Kostheim	12	79	53	23	42	2	2
Wi-Rambach	6	18	22	2	12	0	1
Wi-Schierstein	27	62	42	13	13	1	2
Wi-Sonnenberg	181	569	478	261	253	28	10
<b>Gesamt:</b>	<b>1.411</b>	<b>4.224</b>	<b>3.832</b>	<b>1.880</b>	<b>1.831</b>	<b>167</b>	<b>236</b>

\* ohne Stadtteilangabe

© GWW / Quelle: [www.immodaten.net](http://www.immodaten.net)

Ein Vergleich der räumlichen Verteilung der Angebote über den Zeitraum 2004 bis 2006 verdeutlicht, dass sich die Inserate auf einige, wenige Teilmärkte konzentrieren. Diese zählen mit Ausnahme vom Standort Sonnenberg auch zu den einwohnerstärksten Stadtteilen. (Aufgrund von postalischen Abgrenzungsschwierigkeiten zur rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt blieb Mainz-Kastel bei der Auswertung unberücksichtigt.)

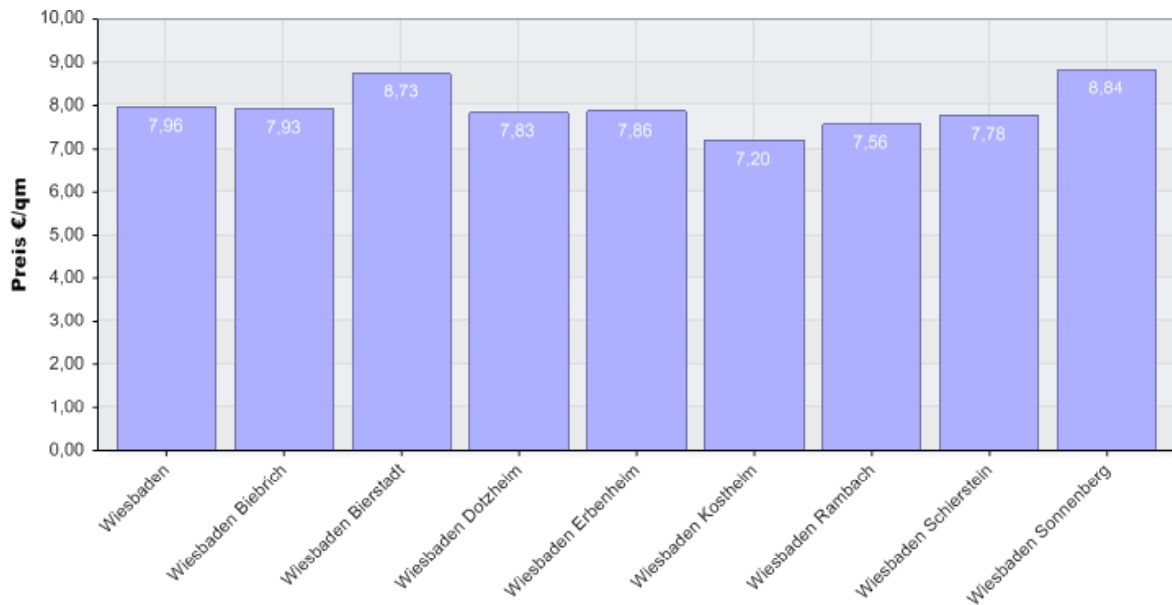
### Anzahl der inserierten Mietwohnungen nach Ortsteilen im Jahresvergleich

Ort	2006	2005	2004
Wiesbaden *	4.078	3.062	2.316
Wi-Biebrich	2.789	2.537	1.563
Wi-Bierstadt	1.535	1.218	894
Wi-Dotzheim	2.535	1.999	1.391
Wi-Erbenheim	612	565	399
Wi-Kostheim	213	150	62
Wi-Rambach	61	75	25
Wi-Schierstein	160	115	70
Wi-Sonnenberg	1.780	1.625	1.113
<b>Gesamt:</b>	<b>13.581</b>	<b>11.373</b>	<b>7.833</b>

\* ohne Stadtteilangabe

© GWW / Quelle: [www.immodaten.net](http://www.immodaten.net)

## Durchschnittliche Mietpreise für Wohnungen\* (Angebote) nach Ortsteilen 2006



\*Alle Qualitätsklassen und Größen berücksichtigt  
 © GWW / Quelle: [www.immodaten.net](http://www.immodaten.net)

Im Untersuchungszeitraum 2006 haben die Angebotsmietpreise für Wohnungen in Wiesbaden im gesamten Stadtgebiet erneut nachgegeben. Wohnungen in Wiesbaden wurden im vergangenen Jahr im Schnitt zu einem Mietpreis von 7,96 €/m<sup>2</sup> und damit um 0,13 €/m<sup>2</sup> günstiger als 2005 angeboten. Damit ist die Preisentwicklung seit 2004 tendenziell rückläufig. Allerdings fiel die Preisreduktion 2006 im Vergleich zu den registrierten Abschlägen des Vorjahresvergleichs insgesamt deutlich niedriger aus.

## Durchschnittliche Wohnungsmietpreise (€/m<sup>2</sup>) nach Ortsteilen im Jahresvergleich

Ort	2006	2005	2004
Wiesbaden*	7,96	8,09	8,39
Wi-Biebrich	7,93	8,02	8,28
Wi-Bierstadt	8,73	8,88	9,09
Wi-Dotzheim	7,83	7,98	8,23
Wi-Erbenheim	7,86	7,98	8,23
Wi-Kostheim	7,20	7,41	7,59
Wi-Rambach	7,56	7,65	8,12
Wi-Schierstein	7,78	8,19	8,36
Wi-Sonnenberg	8,84	8,74	9,21

\* ohne Stadtteilangabe

© GWW / Quelle: [www.immodaten.net](http://www.immodaten.net)

## • Einfamilienhäuser

2006 wurden erneut inserierte Kaufangebote von Einfamilienhäusern ausgewertet. In die Analyse sind 4.106 Objektangebote eingeflossen, die sich nach den Kategorien Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Villa und dem nicht näher spezifizierbaren Begriff Einfamilienhaus einteilen lassen. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum hat sich das Angebot um 856 Einheiten erhöht, wobei die Stadtteile Dotzheim und Sonnenberg mit einem Plus von 59 bzw. 46 Angeboten den stärksten Zuwachs verzeichneten. Bezogen auf das gesamte Stadtgebiet wurden 2006 knapp 700 Häuser mehr offeriert als 2005.

### Anzahl der inserierten Einfamilienhäuser (Kauf) nach Ortsteilen 2006

Zeitraum: 01.01.2006 bis 31.12.2006  
 Anzahl der Angebote: 4.106  
 Objektarten: Doppelhaushälfte (DH), Einfamilienhaus (EFH), Reihenhaus (RH), Villa

Häusertyp:	DHH	EFH <sup>1</sup>	RH	Villa
<b>Ort</b>				
Wiesbaden *	203	1.443	227	103
Wi-Biebrich	79	284	42	59
Wi-Bierstadt	52	262	74	88
Wi-Dotzheim	29	224	74	22
Wi-Erbenheim	25	179	68	2
Wi-Kostheim	13	52	16	0
Wi-Rambach	5	18	0	0
Wi-Schierstein	5	30	9	1
Wi-Sonnenberg	41	246	27	104
<b>Gesamt</b>	<b>452</b>	<b>2.738</b>	<b>537</b>	<b>379</b>

\* ohne Stadtteilangabe

<sup>1</sup> keine Zuordnung bzw. Kategorisierung möglich

© GWW / Quelle: [www.immodaten.net](http://www.immodaten.net)

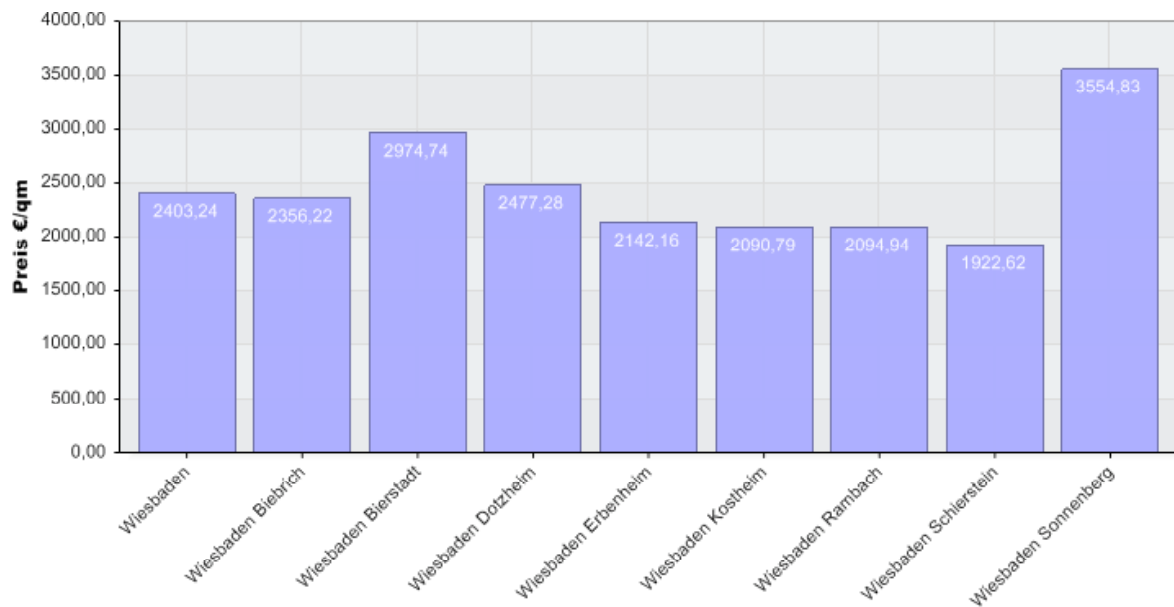
### Anzahl der inserierten Einfamilienhäuser (Kauf) nach Ortsteilen im Jahresvergleich

Ort	2006	2005	2004
Wiesbaden *	1.976	1.280	757
Wi-Biebrich	464	470	304
Wi-Bierstadt	476	417	364
Wi-Dotzheim	349	290	281
Wi-Erbenheim	274	305	226
Wi-Kostheim	81	74	61
Wi-Rambach	23	15	2
Wi-Schierstein	45	27	25
Wi-Sonnenberg	418	372	289
<b>Gesamt:</b>	<b>4.106</b>	<b>3.250</b>	<b>2.309</b>

\* ohne Stadtteilangabe

© GWW / Quelle: [www.immodaten.net](http://www.immodaten.net)

## Durchschnittliche Angebotspreise (Kauf) für Einfamilienhäuser\* nach Ortsteilen 2006



\*Alle Qualitätsklassen und Größen berücksichtigt (inkl. Grundstück)

© GWW / Quelle: [www.immodaten.net](http://www.immodaten.net)

Im Gegensatz zum Mietwohnungsmarkt zeigt sich bei den Preisen der Einfamilienhäuser, die zum Kauf angeboten wurden, eine uneinheitliche Entwicklung. Bezogen auf das Stadtgebiet haben die Angebotspreise in den vergangenen drei Jahren insgesamt zwar um rund 6% nachgegeben. Doch die Durchschnittspreise sanken nicht überall. Die stärksten Preisabschläge waren im Stadtteil Schierstein zu verzeichnen. Dort wurden Einfamilienhäuser im vergangenen Jahr im Drei-Jahres-Vergleich 18% günstiger angeboten. Auch in Erbenheim wurden Objekte im Schnitt mit einem Abschlag von 10% inseriert. Im Stadtteil Biebrich boten Verkäufer ihre Objekte 2006 gut 8% niedriger an als 2004. Währenddessen sind die Durchschnittspreise für Einfamilienhäuser in Wiesbaden-Sonnenberg seit 2004 um 7,6% gestiegen. Alle übrigen Stadtteile zeichnen sich durch eine weitgehend stabile Preissituation aus. Die günstigsten Durchschnittspreise wurden mit rund 2.090,- €/m<sup>2</sup> für Wiesbaden-Rambach registriert.

## Durchschnittliche Angebots-Kaufpreise<sup>1</sup> nach Ortsteilen im Jahresvergleich

Ort	2006	2005	2004
Wiesbaden*	2.403,-	2.468,-	2.560,-
Wi-Biebrich	2.356,-	2.394,-	2.571,-
Wi-Bierstadt	2.974,-	2.914,-	3.157,-
Wi-Dotzheim	2.477,-	2.353,-	2.466,-
Wi-Erbenheim	2.142,-	2.249,-	2.389,-
Wi-Kostheim	2.090,-	1.900,-	1.989,-
Wi-Rambach	2.094,-	2.053,-	n.a.
Wi-Schierstein	1.922,-	1.996,-	2.335,-
Wi-Sonnenberg	3.554,-	3.316,-	3.348,-

\* ohne Stadtteilangabe

<sup>1</sup>Einfamilienhäuser aller Qualitäts- und Größenklassen inkl. Grundstücksanteil in €/m<sup>2</sup> (gerundet)

n.a. - nicht verfügbar

© GWW / Quelle: [www.immodaten.net](http://www.immodaten.net)

### • Eigentumswohnungen

Für 2006 wurden 6.612 Inserate von Eigentumswohnungen ausgewertet. Die meisten Angebote entfielen auf die Stadtteile Biebrich, Dotzheim, gefolgt von Sonnenberg und Bierstadt. 40% der Offerten ließen sich nicht konkret zuordnen. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Zahl der inserierten Objekte um 175 verringert. Bei der Preisentwicklung zeichnet sich ein ähnliches Bild ab wie im Einfamilienhaussegment: Die Angebotspreise fielen 2006 im Stadtgebiet um 7%, wobei die Situation in den einzelnen Stadtteilen differiert. So wurden Eigentumswohnungen in Schierstein durchschnittlich zu 17% niedrigeren Preisen angeboten als 2004. In Bierstadt gaben die Angebotspreise um 5,6% nach und in Sonnenberg um 4,7%.

### Anzahl inserierter Eigentumswohnungen nach Ortsteilen 2006

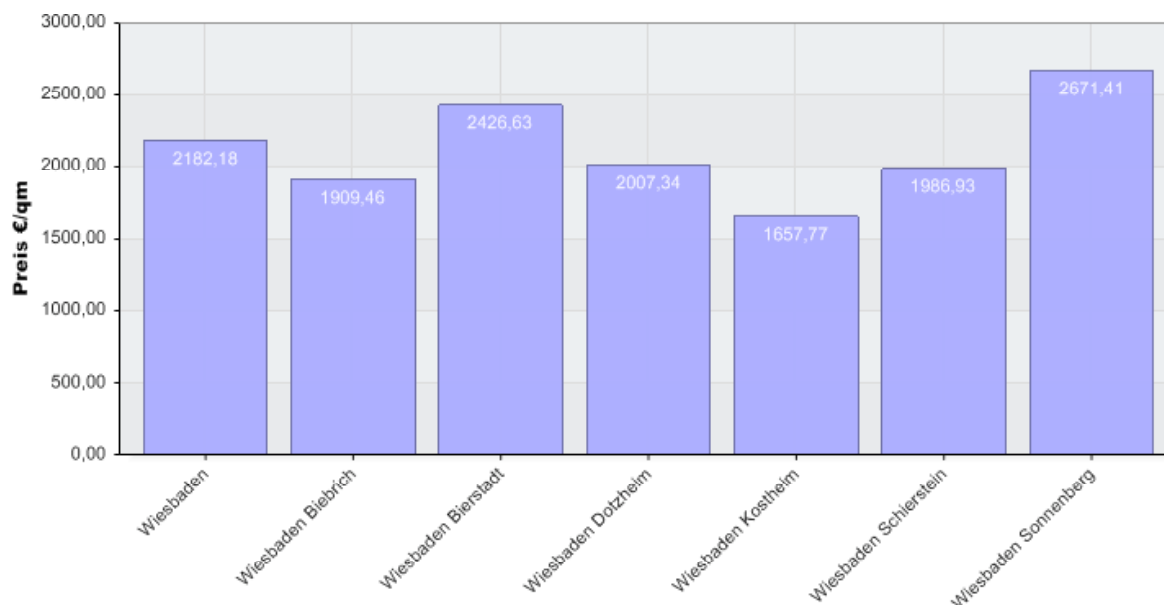
Zeitraum: 01.01.2006 bis 31.12.2006  
 Anzahl der Angebote: 6.612  
 Objektarten: Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen / Dachgeschoss<sup>1</sup> / mit Garten<sup>2</sup> / ohne Zimmerangabe<sup>3</sup>

Wohnungstyp	1-Zi	2-Zi	3-Zi	4-Zi	DG <sup>1</sup>	m.Gar. <sup>2</sup>	oZA <sup>3</sup>
<b>Ort</b>							
Wiesbaden*	81	379	501	520	260	319	526
Wi-Biebrich	99	249	300	197	131	25	63
Wi-Bierstadt	47	182	294	185	87	31	9
Wi-Dotzheim	71	211	345	195	108	19	27
Wi-Kostheim	3	26	31	24	14	1	1
Wi-Rambach	0	2	7	0	0	0	0
Wi-Schierstein	0	21	31	40	13	22	17
Wi-Sonnenberg	41	152	249	254	138	33	31
<b>Gesamt</b>	<b>342</b>	<b>1.222</b>	<b>1.758</b>	<b>1.415</b>	<b>751</b>	<b>450</b>	<b>674</b>

\* ohne Stadtteilangabe

© GWW / Quelle: [www.immodaten.net](http://www.immodaten.net)

## Durchschnittliche Angebotspreise für Eigentumswohnungen\* nach Ortsteilen 2006



\*Alle Qualitätsklassen und Größen berücksichtigt  
 © GWW / Quelle: [www.immodaten.net](http://www.immodaten.net)

## Durchschnittliche Angebotspreise für Eigentumswohnungen\* im Jahresvergleich

Ort	2006	2005	2004
Wiesbaden*	2.182,-	2.293,-	2.347,-
Wi-Biebrich	1.909,-	1.963,-	2.079,-
Wi-Bierstadt	2.426,-	2.422,-	2.572,-
Wi-Dotzheim	2.007,-	2.063,-	2.071,-
Wi-Kostheim	1.657,-	1.819,-	2.065,-
Wi-Rambach	n.a.	1.774,-	1.794,-
Wi-Schierstein	1.986,-	2.309,-	2.395,-
Wi-Sonnenberg	2.671,-	2.743,-	2.803,-

\* ohne Stadtteilangabe

<sup>1</sup> aller Qualitäts- und Größenklassen in €/m<sup>2</sup> (gerundet)

n.a. - nicht verfügbar

© GWW / Quelle: [www.immodaten.net](http://www.immodaten.net)

Ein Vergleich mit dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die jeweiligen Stadtteile errechneten arithmetischen Mittel bestätigt die Marktnähe der ausgewerteten Angebotspreise. So betrug der registrierte Verkaufspreis einer Eigentumswohnung in Sonnenberg im Mittel 2.770,- €/m<sup>2</sup>, in Schierstein 1.890,- €/m<sup>2</sup>, in Kostheim 1.870,- €/m<sup>2</sup> und in Dotzheim 2.030,- €/m<sup>2</sup>.

## **Transaktionen 2006<sup>17</sup>**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Berichtsjahr 2.337 Kaufverträge registriert, ausgewertet und für die Kaufpreissammlung übernommen. Das sind 19% weniger als 2005, der stärkste Rückgang wurde im Bereich Wohnungs- und Teileigentum verzeichnet. Die Zahl der Zwangsversteigerungen sank um 18 Vorgänge auf 60 Fälle.

### **• Bodenpreise Wohnbauland**

Der mittlere Bodenpreis für Wohnbauland lag im Stadtgebiet bei 478,- €/m<sup>2</sup> und reduzierte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 9% (2005: 527,- €/m<sup>2</sup>). Die niedrigsten Kaufpreise wurden erneut mit 354,- €/m<sup>2</sup> im Stadtteil Schierstein (2005: ø 323,- €/m<sup>2</sup>), die höchsten im Stadtteil Nordost mit durchschnittlich 728,- €/m<sup>2</sup> (2005: 879,- €/m<sup>2</sup>) und in Wiesbaden-Südost mit einem Durchschnittspreis von 634,- €/m<sup>2</sup> (2005: 534,- €/m<sup>2</sup>) ermittelt.

### **• Ein- und Zweifamilienhäuser**

Auch 2006 nahmen bei den insgesamt 552 erfassten Transaktionen Ein- und Zweifamilienhäuser den größten Anteil ein (60%). Der Rest entfiel auf Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte, gewerbliche genutzte und sonstige Gebäude.

In der Kategorie Einfamilienhäuser dominierten Reihen- und Reihenendhäuser 2006 das Transaktionsgeschehen. Von den 83 Verkaufsfällen betrafen je 15 den Stadtbezirk Nordenstadt und Biebrich. Auffällig ist, dass es sich bei lediglich 7% der verkauften Reihenhäuser um Neubauten handelt. Der niedrigste Durchschnittspreis für Reihenhäuser wurde im Bereich Kastel/Kostheim (196.000,- €), der höchste in Sonnenberg mit rund 370.000,- € bezahlt. Die Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern (88 Vorgänge) und Doppelhaushälften (62 Fälle) verteilten sich über das gesamte Stadtgebiet. Bei der Mehrzahl der veräußerten freistehenden Eigenheime handelte es sich um gebrauchte Objekte, die vor 1970 errichtet wurden. Auch in diesem Teilmarkt wurde der höchste Durchschnittspreis in Sonnenberg erzielt (825.000,- €). Insgesamt hat sich Preisniveau gegenüber dem Vorjahr um rund 10% verringert.

### **• Eigentumswohnungen**

Im vergangenen Jahr wurden 1.390 Kaufverträge ausgewertet. Damit sind 25% weniger Eigentumswohnungen veräußert worden als im Vergleichszeitraum 2005. Die Hälfte der durchgeführten Transaktionen betraf den Verkauf gebrauchter Eigentumswohnungen. Vor allem im Neubausegment gingen die Verkaufszahlen erheblich zurück. Während 2005 noch

---

<sup>17</sup> Jahresbericht 2006 Gutachterausschuss

308 neue Eigentumswohnungen ihren Besitzer wechselten, waren es 2006 knapp 60% weniger. Der Durchschnittspreis beim Erstverkauf betrug rund 2.600,- €/m<sup>2</sup> und legte gegenüber 2005 um 5% zu. Auch bei den gebrauchten Eigentumswohnungen gab es beim Durchschnittspreis eine leichte Preissteigerung von 5% auf 1.883,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Eine deutlich große Preisspanne registrierten die Gutachter in der Rubrik „Erstverkauf nach Umwandlung“. Je nach Baualter, Größe und Ausstattung der Wohnung bezahlten Käufer zwischen 560,- € und 5.000,- €/m<sup>2</sup>.

Ungeachtet von Lage, Objektbeschaffenheit und Baualter beziffert der Gutachterausschuss für Grundstückswerte den Durchschnittswert einer Eigentumswohnung in Wiesbaden für 2006 auf knapp 162.000,- €. Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von etwa 80 m<sup>2</sup> entspricht dies annähernd 2.000,- €/m<sup>2</sup>.

## Herausforderungen und Handlungsfelder

1. Die traditionelle Wohnungsbedarfsprognose: Haushalte = Wohneinheiten ist überholt!
2. Die privaten Haushalte weisen eine große Eigendynamik auf, die von Trends zu Haushaltsverkleinerung und der Diversifikation in verschiedene Haushaltstypen gespeist wird. Diese Trends prägen auch die Zukunft. Neben den verhaltensbedingten Ursachen (z.B. Kinderlosigkeit, Scheidung) fördern auch altersstrukturelle Veränderungen die Tendenz zu kleineren Haushalten.
3. Die sich wandelnden Wohnungsmärkte und die räumlich wie sektoral sehr unterschiedliche Marktsituationen stellen für Wohnungsanbieter und politische Entscheidungsträger eine neue Herausforderung dar.
4. Die Versorgung der Bevölkerung mit adäquatem Wohnraum ist wieder ein ernst zu nehmendes Handlungsfeld geworden, zu dessen Bewältigung sich Politik, Verwaltung und Marktteilnehmern zu Handlungspartnern mit den Zielen einer nachhaltigen kommunalen Wohnraumversorgung und Standortstärkung zusammenschließen sollten. Dabei kann der Focus nicht alleine im Segment des geförderten Wohnungsmarktes liegen. Die Notwendigkeit einer segmentübergreifenden Betrachtung des Wohnungsmarktes ergibt sich aus dem Erfordernis als prosperierender Wirtschaftsstandort, auch qualifizierten Arbeitskräften attraktiven Wohnraum anbieten zu müssen. Die zu behandelnden Fragestellungen lauten deshalb:
  - Wie sieht die Bedürfnisstruktur der Bevölkerung Wiesbadens insgesamt aus?
  - Welche Begründungszusammenhänge sind dafür erkennbar?
5. Generell gilt: Eine diversifizierte Nachfrage erfordert dem Lebensstil, der Lebensführung und den Wohnwünschen angepasste Wohnformen. Dafür müssen marktgerechte Handlungsstrategien entwickelt und entsprechende Maßnahmen ergriffen werden. Das beinhaltet die Schaffung ausgezeichneter Ausbildungs-, Bildungs- und Weiterbildungseinrichtungen, die Stärkung des Wirtschaftsstandortes ebenso wie die generelle Verbesserung der Lebensbedingungen zur Erhöhung der Attraktivität von Wiesbaden.
6. Dafür bilden Ergebnisse einer Wohnungsmarktbeobachtung, die die Situation des Wohnungsmarktes nicht nur deskriptiv abbildet, sondern auch die qualitativen Aspekte berücksichtigt, eine notwendige Grundlage.

## Quellennachweis

1. Prognose der Wiesbadener Privathaushalte 2003 bis 2020  
Landeshauptstadt Wiesbaden  
Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung, August 2004
2. Leben und Arbeiten in Deutschland - Mikrozensus 2004  
Pressestelle Statistisches Bundesamt, Wiesbaden
3. Monatsberichte  
Deutsche Bundesbank, Frankfurt am Main
4. INKAR 2005 - Indikatoren, Karten und Grafiken zur Raumentwicklung in Deutschland und Europa  
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn
5. Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung / Landeshauptstadt Wiesbaden
6. Immo Media Research 4,  
Immo Media Consult, Leipzig  
[www.immo-media-research.de](http://www.immo-media-research.de)
7. Aktion Demografischer Wandel - Bertelsmann Stiftung  
[www.aktion2050.de/wegweiser](http://www.aktion2050.de/wegweiser)
8. IDN ImmoDaten GmbH, Berlin  
[www.immodaten.net](http://www.immodaten.net)
9. Die demografische Lage der Nation  
Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, Berlin
10. Techem AG, Niederlassung Wiesbaden
11. BBR Wohnungsmarktbeobachtungssystem 2005  
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn
12. Arbeitsmarktreport 2006  
Bundesagentur für Arbeit Arbeitsagentur für Arbeit Wiesbaden
13. Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Jahresbericht 2006 für LHST Wiesbaden

## **Hinweis**

Wie auch in den Vorjahren bestehen statistische Defizite bei der Feststellung fundierter Daten, hervorgerufen durch starke unterjährige Schwankungen. Eine Stichtagsfeststellung bildet deshalb keine aussagekräftige Basis. Statistisch unberücksichtigt bleiben auch die individuellen Wohnwünsche der Menschen. Der vorliegende 3. Wohnungsmarkt-Report enthält dennoch in Teilen zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Verfassers und der Herausgeber. In Anbetracht der Veränderung von wirtschaftlichen, rechtlichen, gesellschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen können die erwähnten Ereignisse auch ausbleiben. Darüber hinaus können sich die in diesem Bericht wiedergegebenen zukunftsgerichteten Einschätzungen und Prognosen aus Studien Dritter als unzutreffend herausstellen. Daher können weder der Verfasser noch die Herausgeber für die zukünftige Richtigkeit der in diesem Bericht dargestellten Meinungen oder den tatsächlichen Eintritt der prognostizierten Entwicklungen einstehen.

Der 3. Wohnungsmarkt-Report für Wiesbaden enthält eine Vielzahl von Verweisen auf Daten, statistische Informationen und Studien Dritter. Der Verfasser hat diese Informationen korrekt wiedergegeben und die Quellen benannt.

## **Impressum**

Herausgeber

GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH

Kronprinzenstraße 28

65185 Wiesbaden

Tel.: 06 11 - 17 00 -0

E-Mail: [info@gww-wiesbaden.de](mailto:info@gww-wiesbaden.de)

Redaktion, Konzeption und Objektleitung

Dr. Mathias Müller, Wiesbaden

Alexandra May, CIRO / Immobilienökonomin (ebs), Wiesbaden

Der Bericht ist auch im Internet unter [www.gww-wiesbaden.de](http://www.gww-wiesbaden.de) abrufbar. Die Verantwortung für den Inhalt der Veröffentlichung liegt beim Herausgeber.