

3. Wohnungsmarkt-Report für Wiesbaden

„Es gibt einen ‚neuen‘ Homo urbanus“

Die Bevölkerungs- und Haushaltszahlen von Wiesbaden sind 2006 abermals leicht gestiegen. Der Zuwachs resultierte in erster Linie aus Wanderungsgewinnen. Obwohl damit eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum einhergeht, haben die Miet- und Kaufpreise für Wohnimmobilien erneut in einigen Teilmärkten erheblich nachgegeben. Neubauten spielten 2006 bei Immobilienverkäufen nur eine Nebenrolle. Das Transaktionsgeschehen wurde durch den Handel mit Gebrauchtimmobilien bestimmt. Das geht aus dem 3. Wohnungsmarkt-Report hervor, den die städtischen Gesellschaften GeWeGe und SEG unter der Federführung der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW) am 8. August offiziell vorgestellt haben.

„Die aktuelle Analyse des Wohnungsmarktgeschehens bestätigt einmal mehr, dass sich die Rahmenbedingungen für alle Beteiligten deutlich verändert haben“, so Dr. Mathias Müller. Auch wenn die hessische Landeshauptstadt nach wie vor als Wohnstandort in der RheinMain-Region beliebt sei, so haben sich die finanziellen Spielräume der Mieter bzw. Käufer verkleinert, erläutert der GWW-Geschäftsführer. Ursächlich hierfür seien in erster Linie stagnierende Realeinkommen in Kombination mit explosionsartig gestiegenen Wohnnebenkosten. Dies führe dazu, dass das Budget zur Befriedigung der Wohnwünsche letztlich immer kleiner werde. „Dem müssen wir uns stellen“, sind sich die Geschäftsführer der drei städtischen Gesellschaften einig. Die Realisierung von kostengünstigem Wohnraum - beispielsweise im Künstlerviertel oder Weidenborn - und die konsequente energetische Anpassung der Wohnungsbestände seien notwendige Maßnahmen mit denen Mieter spürbar entlastet würden.

Nachfragestruktur verändert sich stärker

Die privaten Haushalte weisen weiterhin eine große Eigendynamik auf, die von Trends zu Haushaltsverkleinerung und der Diversifikation in verschiedene Haushaltstypen gespeist wird, heißt es in dem aktuell vorgestellten Wohnungsmarkt-Report. „Diese Trends werden sich in Zukunft noch verstärken. Vor allem zieht es die Menschen wieder in die Stadt. Wir haben es mit einem neuen Homo urbanus zu tun, für den wir neue Wohnkonzepte schaffen müssen“, sagt Dr. Mathias Müller. Denn es sei unstrittig, 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 werde. „Bereits heute wird die Wohnsituation immer häufiger den jeweils aktuellen Lebensbedingungen angepasst“, erklärt der GWW-Geschäftsführer. Die Immobilie mutiere zur „Lebensabschnittsimmobilie“, was sich auch auf den Teilmarkt Wohneigentum auswirkt. So wurden 2006 überwiegend gebrauchte Immobilien veräußert, Neubauten spielten sowohl bei Einfamilienhäusern als auch bei Eigentumswohnungen nur noch eine Nebenrolle.

Die Versorgung der Bevölkerung mit adäquatem, zielgruppengerechtem Wohnraum sei wieder ein ernst zu nehmendes Handlungsfeld geworden, zu dessen Bewältigung sich Politik, Verwaltung und Marktteilnehmer zu Handlungspartnern mit den Zielen einer nachhaltigen kommunalen Wohnraumversorgung und Standortstärkung zusammenschließen sollten, so der abschließende Appell der Gesellschaften SEG, GeWeGe und GWW.

Preisentwicklung im Drei-Jahres-Vergleich

Im Durchschnitt wurde im vergangenen Jahr im Stadtgebiet von Wiesbaden ein Mietpreis von 7,96 €/m² aufgerufen. Das sind im Vergleich zu 2004 rund 5% bzw. 0,43 €/m² weniger. Am stärksten sind die Mietpreise im Stadtteil Schierstein gesunken. Dort wurden Mietwohnungen im Vergleich zu 2004 um 8% günstiger angeboten. Auch im Nobelstadtteil Sonnenberg gab es in den letzten drei Jahren Preisabschläge von bis zu 4,5%. Bei den Einfamilienhäusern hingegen zeigte sich eine uneinheitliche Entwicklung. Während Einfamilienhäuser in Schierstein im Schnitt mit 1.922,- €/ und damit 18% günstiger als vor drei Jahren angeboten wurden, offerierten Eigenheim-Verkäufer in Sonnenberg ihre Objekte im Durchschnitt mit 3.554,- €/m² und damit rund 6% teurer als 2004.

Bei der Preisentwicklung für Eigentumswohnungen 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 mit knapp 2.000,- €/m² durchschnittlich zu 17% niedrigeren Preisen angeboten als 2004. In Bierstadt gaben die Angebotspreise um 5,6% nach und in Sonnenberg um 4,7%. Dort riefen Käufer im Schnitt 2.426,- € bzw. 2.671,- €/m² auf.