

4. Wohnungsmarkt-Report für Wiesbaden

Der Druck auf den Wohnungsmarkt nimmt zu

Wiesbaden konnte bereits im vierten Jahr in Folge bei den Einwohnerzahlen erneut leicht zulegen. Auch bei den Haushaltszahlen und dem Wohnungsbestand ist für 2007 ein kleines Plus zu verzeichnen. Die hessische Landeshauptstadt entfaltet im prosperierenden Ballungsraum als Wohnstandort also weiterhin Sogwirkung. Die Leerstandsquote liegt mit weniger als 3% deutlich unter der marktrelevanten Grenze von 5%. Und das hinterlässt inzwischen auch auf dem Wohnungsmarkt Spuren. So zeigte die Auswertung der Angebotspreise für Wohnimmobilien seit 2004 erstmals eine Aufwärtsentwicklung. Das geht aus dem 4. Wohnungsmarkt-Report hervor, der unter Federführung der GWW von den städtischen Wohnungsgesellschaften nunmehr im vierten Jahr herausgegeben wird.

„Die Motivationsstrukturen, Wohneigentum zu erwerben, sind in Bewegung geraten. Das führt zu ganz unterschiedliche Effekten“, erläutert Dr. Mathias Müller, Geschäftsführer der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH und Initiator des Marktberichts. Zwar könnten sich nach wie vor noch viele Mieterhaushalte den Erwerb einer Wohnimmobilie vorstellen. Doch die wenigsten realisierten noch ihren Traum vom Eigenheim. „Nicht Wenige entscheiden sich lieber dafür, ihr verfügbares Einkommen für den Konsum anstatt für die Anschaffung einer Immobilie auszugeben“, so Müller. Andere wiederum scheuten sich aufgrund der Arbeitsplatzunsicherheit, durch den Kauf einer Wohnung oder Einfamilienhauses eine langfristige finanzielle Bindung einzugehen oder verfügten nicht über die notwendigen Mittel, Eigentum zu erwerben. In der Summe führten diese Faktoren zu einer verstärkten Nachfrage nach Mietwohnungen. „Hinzu kommt, das Wohnen zur Miete den Anforderungen der mobilen Arbeitsnomaden in besonderer Weise gerecht wird“, ergänzt Mathias Müller. Es sei daher nicht verwunderlich, dass die Analyse der Wohnungsinserate für 2007 erstmals eine steigende Tendenz aufwies. Im Stadtgebiet von Wiesbaden wurden Mietwohnungen 2007 im Schnitt für 8,60 €/m² angeboten. Zum Vergleich: Im Vorjahreszeitraum waren es im Durchschnitt 7,96 €/m². Bei der Analyse der Inserate nach Ortsteilen kristallisieren sich erhebliche Preisunterschiede heraus. Mit 9,37 €/m² und 9,25 €/m² werden die teuersten Mietwohnungen in Bierstadt bzw. Sonnenberg offeriert. Kostheim, Dotzheim und Biebrich zählten mit 7,32 bis 7,95 €/m² zu den günstigsten Stadtteilen der Stadt.

Die städtischen Wohnungsgesellschaften weisen für ihr Portfolio hingegen einen realen Durchschnittsmietpreis von 5,71 €/m² aus. „Wir liegen im Schnitt also ein Drittel unter den aufgerufenen Marktpreisen“, so Mathias Müller.

„Die Frage, ob man besser zur Miete oder im Eigentum wohnt, wird heutzutage allerdings weniger aus ökonomischer Sicht entschieden“, sagt der GWW-Chef. Entscheidend seien immer häufiger die ganz persönlichen Lebensformen und Wohnvorstellungen. Die Akteure auf dem Mietwohnungsmarkt stünden daher nicht zuletzt wegen des demografischen Wandels vor der Aufgabe, den Wohnungsbestand für die verschiedenen Nachfragegruppen bedarfsgerecht zu qualifizieren.

Neubau weiter rückläufig

Ein Blick auf die Zahl der Baugenehmigungen verdeutlicht, dass der Wohnungsneubau nahezu zum Erliegen gekommen ist. 2007 wurden im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 34% weniger Genehmigungen erteilt. Zu den aktivsten Marktteilnehmern im Geschosswohnungsbau zählen in erster Linie die großen Wohnungsgesellschaften. Typische kleinere Bauträger bzw. Projektentwickler seien angesichts der explodierenden Baukosten und hohen Grundstückspreise in den Ballungsräumen immer schwerer in der Lage, Wohnungsbauvorhaben wirtschaftlich zu realisieren. Kommunale sowie öffentliche Wohnungsgesellschaften verfolgten hingegen eine langfristige Immobilien- und Bewirtschaftungsstrategie, weswegen sie nach wie vor ein strategisch wichtiges Stadtentwicklungsinstrument darstellen.

Angesichts reduzierter Neubauaktivitäten wird der Transaktionsmarkt vom Handel mit gebrauchten Immobilien dominiert. So sind beispielsweise lediglich 10% der 121 verkauften Reihenhäuser Neubauten. „Die Frage wird jedoch sein, inwieweit sich die Preise für gebrauchte Einfamilienhäuser in absehbarer Zukunft entwickeln werden“, gibt Müller zu bedenken. Das gelte insbesondere vor dem Hintergrund steigender Energiekosten.

Wiesbaden, 19. August 2008