



Pressegespräch
der städtischen Wohnungsgesellschaften

GWW und GeWeGe

Vorstellung des
4. Wohnungsmarkt-Reports
für Wiesbaden

19. August 2008

Auf einen Blick

	2007	2006	2005	2004
Bevölkerung	275.482	274.694	273.626	272.592
Haushalte	140.830	139.903	138.731	137.187
davon Ein-Personen-Haushalte	46%	45,5 %	45,20%	44,90%
Innerstädt. Umzugsquote	75	75	80	83
auf 1.000 Einwohner				
Wohnungsbestand	139.123	138.652	138.187	137.854

Auf einen Blick

	2007	2006	2005	2004
Wohnungsinserate p.a.	16.112	13.581	11.373	7.833
Ø Mietpreis *	8,60 € / qm	7,96 € / qm	8,09 € / qm	8,39 € / qm
Ø Kaufpreis Einfamilienhaus*	2.440,- € / qm	2.403,- € / qm	2.468,- € / qm	2.560,- € / qm
Ø Kaufpreis Eigentumswohnung *	2.261,- € / qm	2.182,- € / qm	2.293,- € / qm	2.347,- € / qm
* angebotsbezogene Auswertung				

Inhalte

1. Ergebnisse des 4. Wohnungsmarkt-Reports
1. Wechselwirkungen und Funktionszusammenhänge
2. Herausforderungen und Handlungsfelder

Zusammenfassung

- Leichter Zuwachs bei Einwohnern und Haushalten
- Innerstädtische Umzugsquote insgesamt konstant, varriert jedoch nach Stadtteilen
- Hoher Anteil Ein-Personen-Haushalte (46%)
- Zahl der Baugenehmigungen weiter rückläufig (-34%)
- Mehr gebrauchte Wohnimmobilien im Verkauf

Zusammenfassung - Fortsetzung

- Erstmals steigende Tendenz bei Angebotspreisen
- Signifikanter Preissprung bei Neubaueigentumswohnungen (+20%)
- Deutliche Zunahme der Zwangsversteigerungen (+40%)

Wechselwirkungen und Funktionszusammenhänge

Ein hoher Anteil gebrauchter Wohnimmobilien im Verkauf
sowie eine Zunahme von Wohnimmobilieninseraten in
bestimmten Stadtteilen

- weisen auf veränderte Lebensformen bzw. Brüchen in den Lebensentwürfen hin
- und sind zugleich ein Effekt des demografischen Wandels

=> Die Immobilie wird zur Lebensabschnittsimmobilie.

Jahr	Aktivität	Haushaltstyp	WHG
2002	Paul, Sohn einer alleinerziehenden Mutter	Alleinerziehend	3 ZWHG
2014	Mutter heiratet Witwer mit einer Tochter	Patchworkfamilie	DHH
2020	Die „Stief“- Großmutter zieht ein	Mehrgenerationenfamilie	EFH + ELW
2029	Auszug in die erste eigene Wohnung	Singlehaushalt	2 ZWHG
2036	Geburt einer unehelichen Tochter	Taktischer Single	3 ZWHG
2039	Heirat der Kindmutter	Minifamilie	4 ZWHG
2045	Scheidung - Umzug in neue Stadt	Taktischer Single	Loft
2050	Neue Wohnung mit Freund	Gleichgeschl. Beziehung	Loft-Umbau
2075	Verlust eines Freundes	Elder Single	Loft-Umbau
2085	Gründung einer Senioren - WG	Neue WG's	Loft-Umbau
2093	Tod		

3-4 Single-Phasen / Single an verschiedenen Orten / Übergangssituation
(in Anlehnung an: iiB-Institut 2003)

Wechselwirkungen und Funktionszusammenhänge

Die Wohnungsneubauzahl erreicht einen neuen Tiefstand.

- Die Situation für „typische“ Bauträger und Projektentwickler hat sich gravierend verändert (Baukosten / Grundstücksknappheit / Klimaschutz / Veränderungen in der Nachfragerstruktur)
- Die Neubauaktivitäten werden maßgeblich durch Wohnungsgesellschaften forciert (Grundstücksverfügbarkeit / langfristig angelegte Immobilien- und Investitionsstrategie)

⇒ **Dennoch gewinnt die Fokussierung auf den Bestand an Bedeutung.**

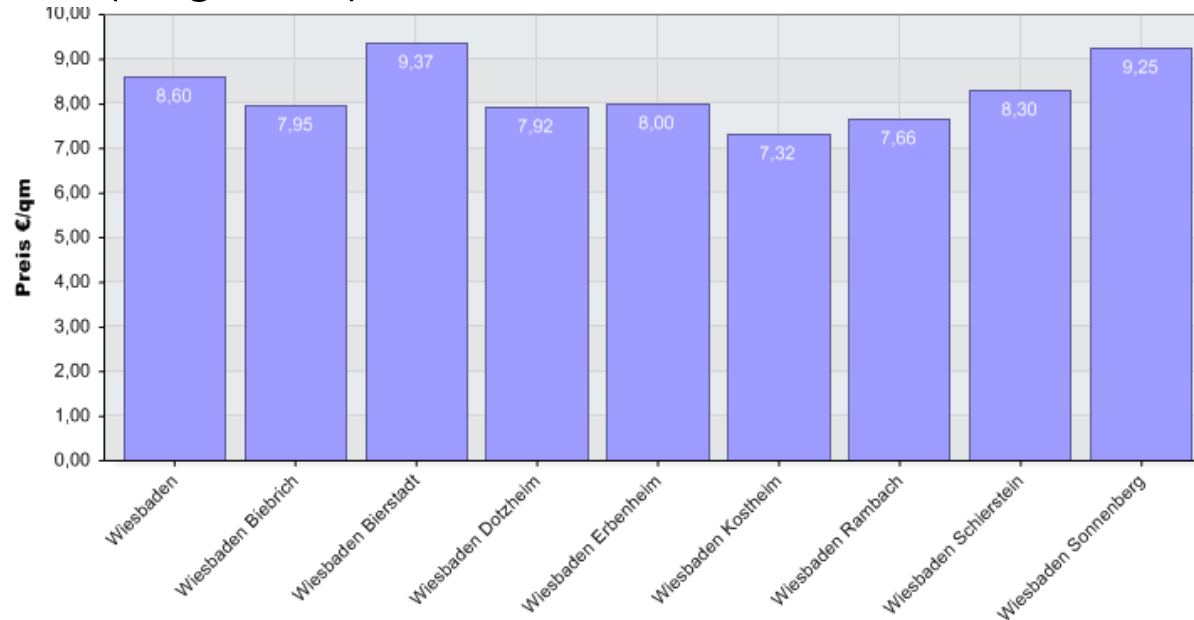
Wechselwirkungen und Funktionszusammenhänge



Die Angebotspreise zeigen erstmals eine leichte Aufwärtstendenz.

- Wiesbaden entfaltet als Wohnstandort mit seinem historischen Stadtbild in einer prosperierenden Region FrankfurtRheinMain Sogwirkung
 - Das Wohnen zur Miete wird den Anforderungen der „mobilen Arbeitsnomaden“ in besonderer Weise gerecht
- => Wohnungsangebote müssen für verschiedene Nachfragergruppen noch stärker qualifiziert werden**

Durchschnittliche Mietpreise für Wohnungen* (Angebote) nach Ortsteilen 2007



*Alle Qualitätsklassen und Größen berücksichtigt

© GWW / Quelle: www.immodaten.net

⇒ **Städtische Wohnungsgesellschaften greifen mit $\text{€} 5,71/\text{m}^2$ preisdämpfend in das Marktgeschehen ein**

Herausforderungen und Handlungsfelder

1. Es ist davon auszugehen, dass der Nachfragedruck auf den Mietwohnungsmärkten innerhalb des prosperierenden Wirtschaftsraumes FrankfurtRheinMain zunehmen wird.
2. Gleichzeitig müssen sich die Wohnungsunternehmen darauf einstellen, auch mit Mietern, deren finanzielles Budget nicht zunehmen wird, trotzdem eine ausgeglichene Bilanz zu erzielen.

=> Ein strategisch abgestimmter Mix von unterschiedlichen Wohnungsangeboten und –nutzungsformen ist wichtig für die Stabilität der Stadt.

Herausforderungen und Handlungsfelder

3. Die veränderten Umwelt- und Klimabedingungen erfordern eine Anpassung der baulichen und räumlichen Struktur. Das verstehen wir als Chance, neue Quartiersqualitäten zu schaffen und innerstädtische Entwicklungspotentiale auszuschöpfen.

4. Die Entwicklung eines breit diversifizierten Wohnungsangebotes, das den Anforderungen unterschiedlicher Nachfragergruppen Rechnung trägt, erfordert eine regelmäßige sachlich fundierte Analyse der Markteinflussfaktoren.

=> Zukunft ist zwar nicht vorhersehbar. Doch man kann plausible Annahmen über die Entwicklung der verschiedenen Einflussfaktoren treffen.