



LANDESHAUPTSTADT

Wiesbadener Stadtanalysen



Expertenbefragung

zum Wiesbadener Wohnungsmarkt
2020



 **Winfo**
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN


WIESBADEN

Amt für Statistik
und Stadtforschung

www.wiesbaden.de

Impressum

Herausgeber

Landeshauptstadt Wiesbaden
Amt für Statistik und Stadtforschung
- Wilhelmstraße 32, 65183 Wiesbaden
- Postfach 39 20, 65029 Wiesbaden
ISSN: 0949-5983
Auflage: 45
- April 2021

Tel.: 0611 31-5691
Fax: 0611 31-3962
E-Mail: amt-fuer-statistik-und-stadtforschung@wiesbaden.de
Internet: www.wiesbaden.de

Fotos

Wiesbaden Marketing GmbH, Torsten Krüger

Druckerei

Druck-Center der Landeshauptstadt Wiesbaden

Alle Rechte vorbehalten

Vervielfältigung, auch auszugsweise nur mit Quellenangabe gestattet und mit der Bitte um ein Belegexemplar.

Für gewerbliche Zwecke ist es grundsätzlich nicht gestattet diese Veröffentlichung oder Teile daraus zu vervielfältigen, auf Mikrofilm/-fiche zu verfilmen oder in elektronische Systeme zu speichern.

 **WInfo**
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

1	Ergebnisse in Kürze	1
2	Anlass und Methode	2
3	Ergebnisse	4
3.1	Hintergrund der Befragten	4
3.2	Aktuelle und künftige Marktlage	6
3.3	Räumliche Differenzierung	11
3.4	Besondere Bedarfe	13
3.5	Anforderungen an das Wohnungsangebot	15
3.6	Aktuelle Herausforderungen auf dem Mietwohnungsmarkt	16
3.7	Einschätzung des Investitionsklimas	19
3.8	Aktuelle Fragen	21
4.	Fazit und Ausblick	25
5.	Beteiligte Expertinnen und Experten	26

ANHANG

Abbildungsverzeichnis

Seite

Hintergrund der Befragten

Bild 1: Selbstzuordnung der befragten Expertinnen und Experten zu Akteursgruppen	4
--	---

Aktuelle und künftige Marktlage

Bild 2: Beurteilung der Gesamtsituation auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt	6
Bild 3: Einschätzung der aktuellen Angebotssituation zu unterschiedlichen Wohnformen, gemessen an der Nachfrage	7
Bild 4: Einschätzung der Angebotssituation zu unterschiedlichen Wohnformen in drei Jahren, gemessen an der Nachfrage	8
Bild 5: Einschätzung der aktuellen Angebotssituation zu unterschiedlichen Mietniveaus, gemessen an der Nachfrage	9
Bild 6: Einschätzung der Angebotssituation zu unterschiedlichen Mietniveaus in drei Jahren, gemessen an der Nachfrage	10

Räumliche Differenzierung

Bild 7: Beurteilung der Nachfrage in den kommenden drei Jahren nach Ortsbezirken	11
--	----

Besondere Bedarfe

Besonderer Bedarf nach Preissegmenten	
Bild 8: ... im Eigentumsbereich	13
Bild 9: ... im Mietbereich	14

Anforderungen an das Wohnungsangebot

Bild 10: Anforderungen an ein nachfragegerechtes Wohnangebot .	15
--	----

Aktuelle Herausforderungen auf dem Mietwohnungsmarkt

Bild 11: Aktuelle Herausforderungen auf dem Mietwohnungsmarkt	17
---	----

Einschätzung des Investitionsklimas

Bild 12: Einschätzung des aktuellen Investitionsklimas in Wiesbaden	19
Bild 13: Einschätzung des Investitionsklimas in drei Jahren in Wiesbaden	20

Aktuelle Fragen

Bild 14: Die drei wichtigsten aktuellen Entwicklungstrends auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt	21
Bild 15: Einschätzung des Beitrags öffentlicher geförderter Mietwohnungen zur Entlastung des Wiesbadener Wohnungsmarktes	23

1 Ergebnisse in Kürze

Der Wiesbadener Wohnungsmarkt gilt als angespannt. Zur Untermauerung dieser Zustandsbeschreibung wurden im November 2020 erstmalig rund 100 Expertinnen und Experten unterschiedlichster fachlicher Prägung durch das Amt für Statistik und Stadtforschung zu ihrer Einschätzung des Wohnungsmarktes befragt.

50 % der befragten Expertinnen und Experten schätzen den Wiesbadener Wohnungsmarkt aktuell als sehr angespannt ein, weitere 36 % beurteilen ihn als eher angespannt. Auch für die nähere Zukunft wird keine wirkliche Entspannung gesehen. Insbesondere für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften im Eigentumsbereich (60 %) sowie im unteren Preissegment des Mietbereichs (62 %) wird das Angebot (viel) kleiner als die existierende Nachfrage eingeschätzt. Entsprechend existieren aus Sicht der Expertinnen und Experten besondere Handlungsbedarfe vor allem für kleinere bis mittelgroße Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment sowie für kompaktere Eigentumsformen im mittleren Preissegment. In allen Bereichen sind Rahmenbedingungen wie bspw. günstige Mieten und Kaufpreise aus Sicht der Befragten wichtiger als bauliche Ausstattungsmerkmale.

Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt werden trotz insgesamt guten Investitionsklimas insbesondere in den Bereichen Baulandverfügbarkeit, Wohnbauförderung, den baurechtlichen Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie steigenden Nettokaltmieten und der Verringerung der Sozialwohnungsbestände gesehen.

Insgesamt entsteht aus Sicht der Expertinnen und Experten vor dem Hintergrund steigender Mieten und Grundstückspreise in Wiesbaden zu wenig bzw. der „falsche“ Wohnraum angesichts einer Nachfrage, die primär auf Bezahlbarkeit angewiesen ist.

2 Anlass und Methode

*Wiesbadener Wohnungsmarkt
gilt als angespannt*

Der Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden ist angespannt, d. h. die Nachfrage nach Wohnraum ist größer als das Angebot. Preissteigerungen und steigende Mieten mit entsprechenden Belastungen für die Bürgerinnen und Bürger sind die Folgen. So ist es Presse und Medien zu entnehmen und so spiegeln repräsentative Befragungen des Amtes für Statistik und Stadtforschung die Einschätzung der Bevölkerung wieder.¹

*Amtliche Statistik beantwortet
viele, aber nicht alle Fragen zum
Wohnen*

Dass das Wohnraumangebot mit der Nachfrageentwicklung nicht vollständig mithalten kann, zeigen die entsprechenden Berichte des Amtes für Statistik und Stadtforschung.² Die Betrachtung der zugrundeliegenden amtlichen Zahlen zu Bautätigkeit sowie Bevölkerungs- und Sozialentwicklung sind hierfür eine wertvolle Grundlage, sie erlauben aber keine vertiefte Betrachtung zentraler Fragen im Kontext der Wohnungsmarktentwicklung:

- In welchen Teilbereichen des Wohnungsmarktes herrscht eine besonders hohe Nachfrage?
- Gibt es andererseits Teilbereiche, in denen die Nachfrage gesättigt ist?
- Wie verhält es sich mit der räumlichen Verteilung von Angebot und Nachfrage?
- Welche Herausforderungen sehen zentrale Akteure auf der Angebots- und Nachfrageseite?
- Wie wird die zukünftige Entwicklung eingeschätzt?

*Expertenbefragung
zum Wiesbadener Wohnungs-
markt als notwendiger Lücken-
schluss*

Ein Ansatz, um diese Wissenslücken zu schließen und insbesondere Einschätzungen zur zukünftigen Entwicklung zu gewinnen, besteht in der Befragung von Expertinnen und Experten des lokalen Wohnungsmarktes. Diese mögen auf Grundlage ihrer individuellen Perspektiven vielleicht im Einzelnen unterschiedliche Ansichten haben und Schwerpunkte vertreten, dennoch kann durch das Zusammenbringen ihrer Aussagen eine gute Einschätzung der Gesamtlage entstehen.

1 vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2019): Leben in Wiesbaden 2018 – Wohnzufriedenheit und Wohnkostenbelastung

2 vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2020/21): Wohnen in Wiesbaden I – „Wohnungsangebot“ und Wohnen in Wiesbaden II – „Wohnraumnachfrage“

Vergleichbare Untersuchungen werden in anderen Kommunen (bspw. Stuttgart und Berlin) bereits seit mehreren Jahren durchgeführt und erlauben dort über die Zeit auch einen Vergleich der sich ändernden Lagebeurteilungen. In Wiesbaden wurde eine solche Befragung erstmalig im November 2020 in Form einer Online-Befragung durchgeführt.

*Expertenbefragung als offene
Online-Befragung*

Hierfür wurden 98 potentielle Expertinnen und Experten aus 63 Institutionen durch den Oberbürgermeister digital angeschrieben und per Link zur Teilnahme an der Befragung aufgerufen. Grundlage war ein im Amt für Statistik und Stadtforschung recherchierter Verteiler potentiell zu Befragender mit unterschiedlichsten fachlichen Hintergründen (vgl. hierzu Abschnitt 3.1), der mit Unterstützung des Dezernats des Oberbürgermeisters (Dezernat I), sowie der Dezernate für Stadtentwicklung (Dezernat IV) und Wohnen (Dezernat VI) ergänzt und erweitert wurde. Da ein solcher Verteiler jedoch nie den Anspruch auf Vollständigkeit erheben kann, wurden alle angeschriebenen Expertinnen und Experten darum gebeten, den Zugangslink in ihren jeweiligen fachlichen Kreisen weiter zu streuen. Ziel war es, möglichst viele potentielle Expertinnen und Experten zu erreichen.

*Realisierter Rücklauf für Stadt
von der Größe Wiesbadens ab-
solut zufriedenstellend*

Durch dieses Vorgehen wurden innerhalb des Befragungszeitraums 80 Personen erreicht, von denen 50 den Fragebogen mit seinen 14 Fragen vollständig ausfüllten. Gemessen am ursprünglichen Verteiler entspricht dies einem Rücklauf von 51 Prozent (zur Methodik vgl. auch die entsprechende Übersicht im Anhang, Seite A1). Das ist ein vergleichsweise hoher Wert, der im vorliegenden Fall aber etwas relativiert werden muss, da aufgrund der grundsätzlich anonymen Befragung nicht nachvollziehbar ist, welche Verbreitung der Zugangslink durch das oben geschilderte Vorgehen erfahren hat. Viel wichtiger ist, dass 50 realisierte Fragebögen für eine Stadt von der Größe Wiesbadens absolut zufriedenstellend sind. In Berlin - einer 13-fach größeren Stadt - waren es zuletzt 202.³

³ Vgl. Investitionsbank Berlin (2020): IBB Wohnungsmarktbarometer 2020 - Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht, S. 6f.

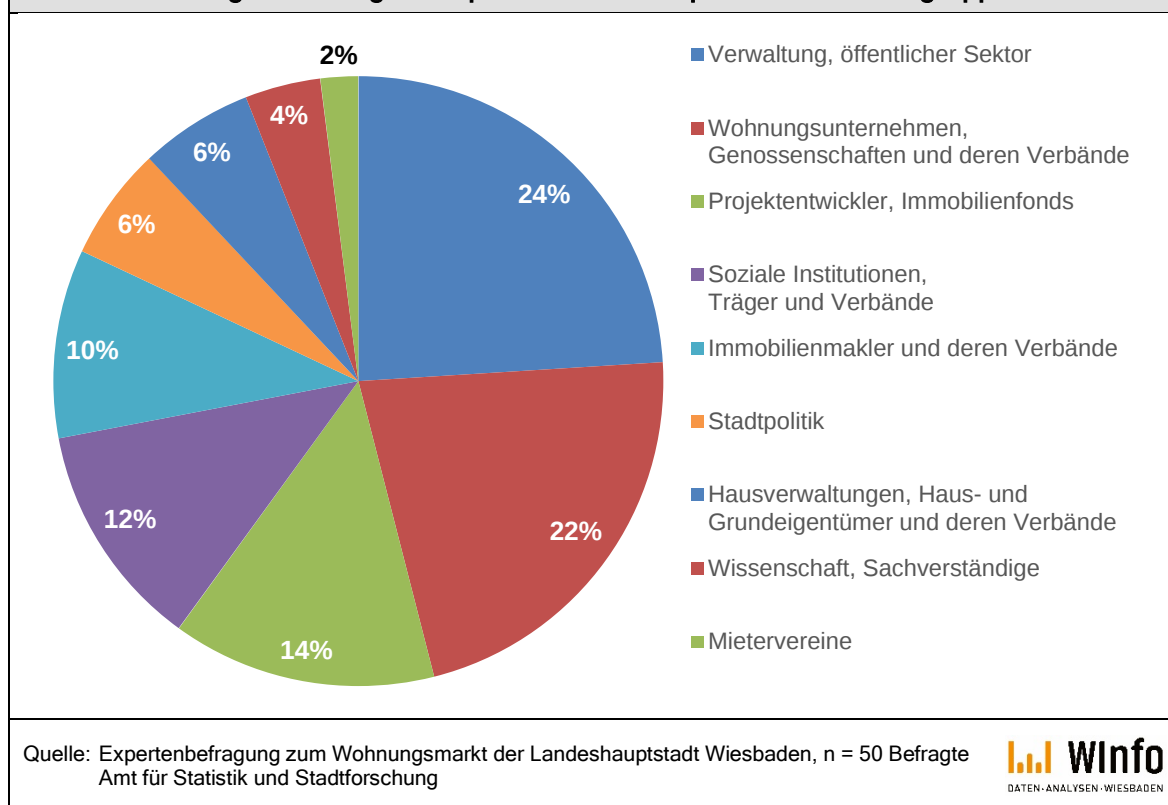
3 Ergebnisse

3.1 Hintergrund der Befragten

Professioneller Hintergrund der Befragten mit breitem Spektrum

Zu Beginn der Befragung wurden alle Expertinnen und Experten um eine Selbstzuordnung nach vorgegebenen Akteursgruppen des Wohnungsmarktes gebeten. Bild 1 bildet die Verteilung entsprechend ab und zeigt, dass die Befragten unterschiedlichste professionelle Hintergründe aufweisen. Insbesondere der öffentliche Sektor/die städtische Verwaltung sowie Wohnungsunternehmen sind mit 24 und 22 % stark vertreten, gefolgt von Projektentwicklern/Immobilienfonds und sozialen Institutionen mit 14 bzw. 12 %.

Bild 1:
Selbstzuordnung der befragten Expertinnen und Experten zu Akteursgruppen



Auf Grundlage dieser Angaben sowie der freiwilligen personenbezogenen Angaben am Ende des Fragebogens konnten die Befragten zudem in zwei Kategorien unterteilt werden: Gehören sie im weitesten Sinne dem Immobiliensektor an, weil der Schwerpunkt ihres Handelns als Wohnungsunternehmen, Projektentwickler, Immobilienmakler

oder Hausverwaltung vor allem die Angebotsseite und „Verwertung“ des Wohnraums im Blick hat oder gehören sie den übrigen Befragten an, die schwerpunktmäßig die Nachfrageseite bzw. politisch-administrative Aspekte im Blick haben?

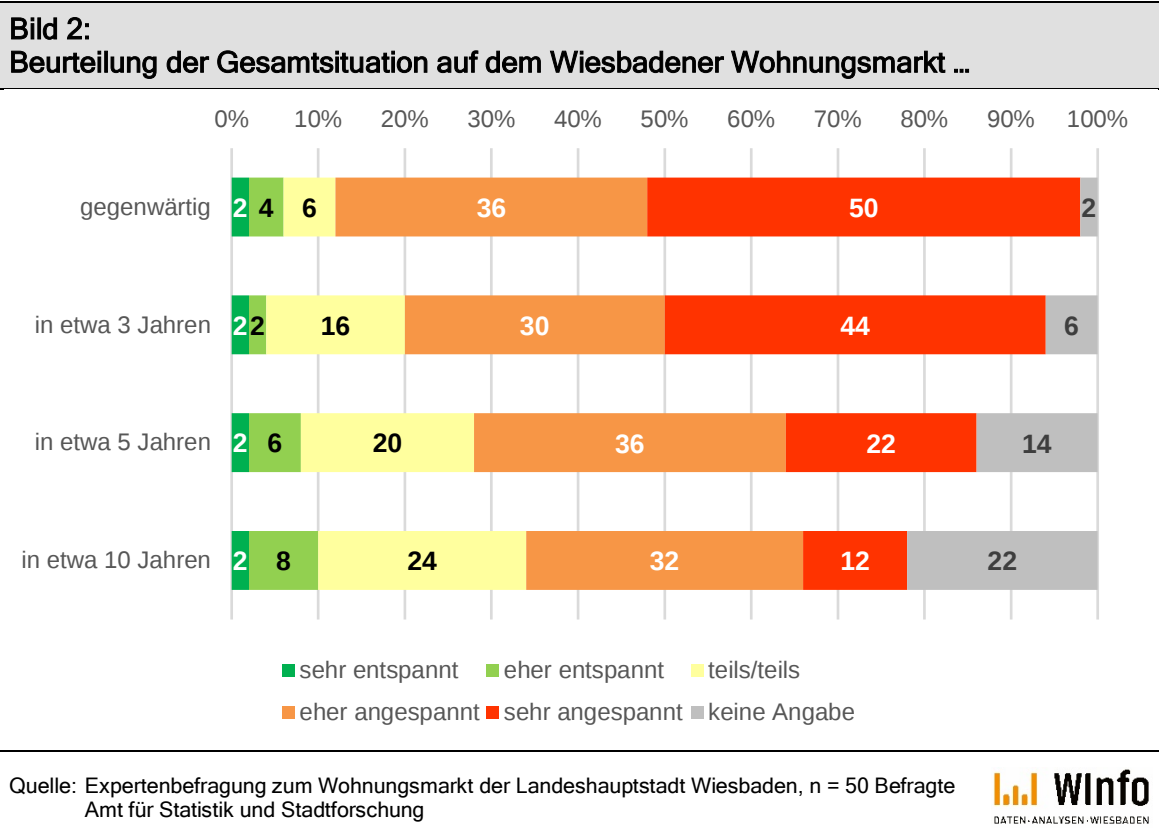
Urteilt der Immobiliensektor anders als die übrigen Befragten?

Eine solche Aufteilung ist gezwungenermaßen immer grob und kann den tatsächlichen Gegebenheiten nur unzureichend entsprechen. Anhand dieser konnten jedoch 26 Expertinnen und Experten im weitesten Sinne dem Immobiliensektor und 24 Personen den übrigen Befragten zugeordnet und so überprüft werden, ob zwischen diesen beiden Gruppen grundsätzlich andere Einschätzungen und Wertungen zustande kommen. In fast allen Bereichen war dies nicht der Fall! Die Wertungen unterscheiden sich allenfalls in Nuancen, so etwa beispielsweise bei der Frage zur Einschätzung der Gesamtsituation auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt in 10 Jahren: Der Immobiliensektor tendiert hier mehrheitlich eher zur Aussage „teils/teils“, während die übrigen Befragten den Markt auch dann noch für „eher angespannt“ halten. Dort wo es tatsächlich zu deutlich divergierenden Schwerpunktsetzungen kam, wird dies im vorliegenden Bericht aufgegriffen (vgl. Abschnitt 3.6 auf Seite 16).

3.2 Aktuelle und künftige Marktlage

*Expertenmeinung
bestätigt hohe Anspannung des
Wohnungsmarktes*

In der Beurteilung der Gesamtsituation sprechen die Zahlen eine eindeutige Sprache: 50 % der befragten Expertinnen und Experten schätzen den Wiesbadener Wohnungsmarkt aktuell als sehr angespannt ein, weitere 36 % beurteilen ihn als eher angespannt (vgl. Bild 2). So gut wie niemand würde ihn aktuell als sehr entspannt (2 %) oder eher entspannt (4 %) bezeichnen bzw. keine Angabe machen können oder wollen (2 %).



*Deutliche Marktanspannung
könnte in Zukunft nachlassen*

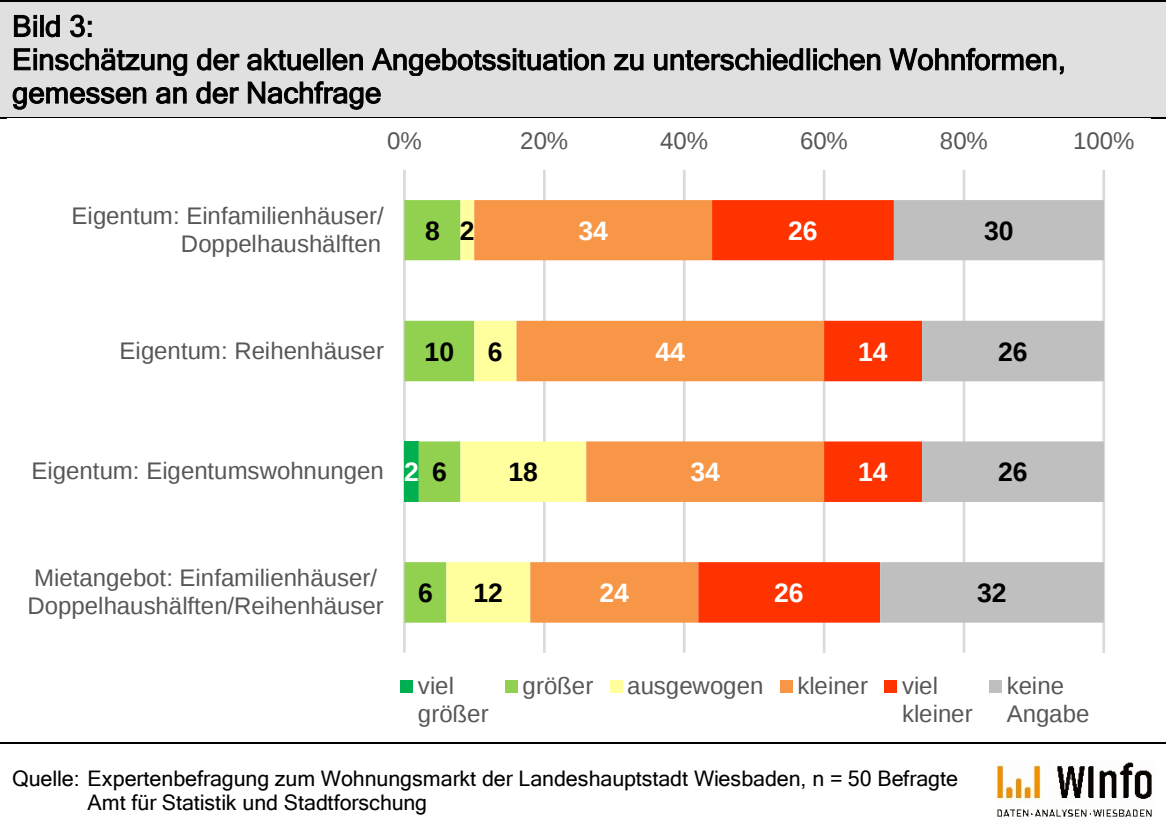
Mit Blick auf die Zukunft wird die Gesamtsituation immer weniger dramatisch eingeschätzt. In zehn Jahren schätzen nur noch 12 % der Befragten die Gesamtsituation als sehr angespannt ein. Dies bedeutet jedoch nicht automatisch, dass dann eher oder sehr entspannte Umstände erwartet werden (8 bzw. 2 %). Stattdessen steigt der Anteil der Unentschiedenen (teils/teils) von 6 auf 24 % und auch der Anteil derjenigen, die keine Angabe machen können oder wollen steigt auf 22 %. Es wird für die Zukunft also nicht automatisch eine bessere Gesamtsituation im Sinne

eines entspannten Wohnungsmarktes erwartet. Stattdessen schlagen sich hier die mit Unsicherheit behafteten Aussagen über die Zukunft nieder.

Wie wird die Gesamtsituation nun auf einzelne Wohnformen bzw. Mietniveaus heruntergebrochen?

*Angebote in allen Wohnformen
aktuell (viel) zu klein ...*

Grundsätzlich wird auch in der Differenzierung nach Wohnformen von den befragten Expertinnen und Experten in allen Bereichen aktuell ein Mangel gesehen, d. h. das Angebot wird gemessen an der Nachfrage als kleiner oder viel kleiner gesehen (vgl. Bild 3). Am deutlichsten tritt dies im Eigentumsbereich bei den Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften zutage (insgesamt 60 % kleiner/viel kleiner). Etwas, wenn auch nicht viel entspannter, zeigt sich die Situation bei den Eigentumswohnungen (insgesamt 48 % kleiner/viel kleiner und 18 % ausgewogen), Reihenhäuser liegen dazwischen (58 %).

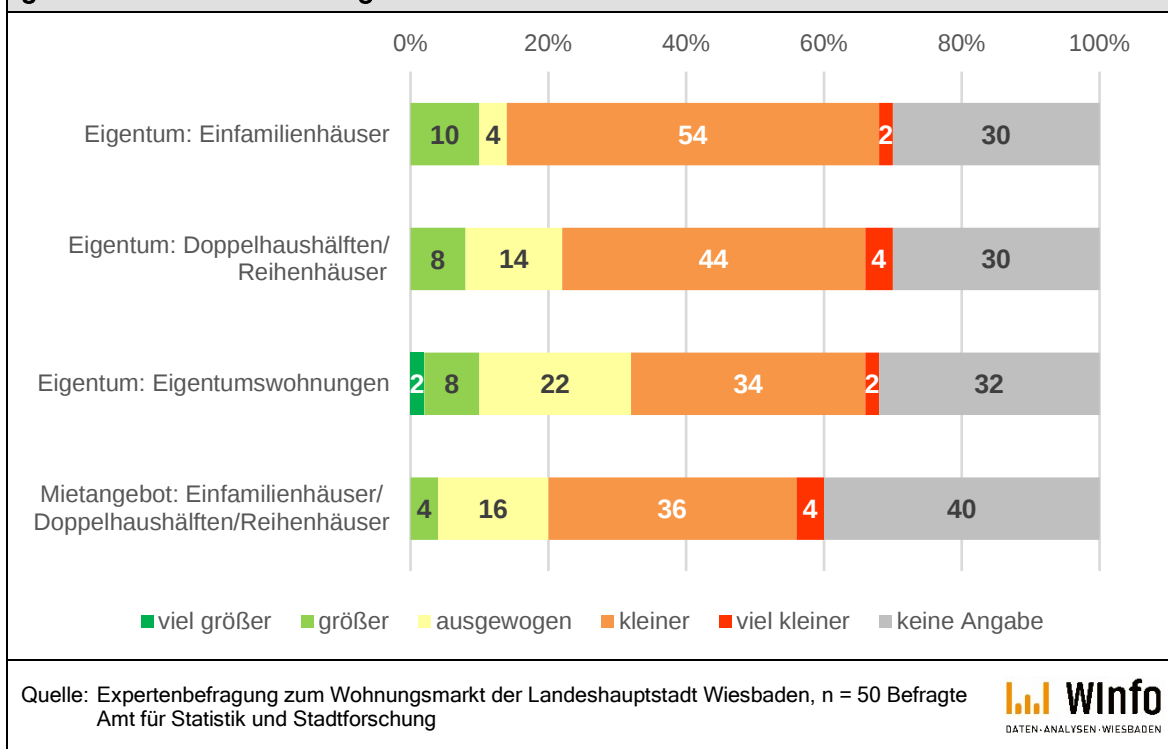


Als ebenfalls deutlich zu gering wird das Angebot an Häusern jedweder Bauform zur Miete eingeschätzt (26 % viel kleiner), auch wenn die Lage etwas weniger dramatisch als im Eigentumsbereich eingeschätzt wird. Dass von der Mehrzahl der Mieter eher einzelne Wohnungen als ganze Häuser nachgefragt werden dürfen, mag zu der etwas anderen Einschätzung beitragen.

*... welches auch in naher Zukunft
so bleiben wird*

Ähnlich wie schon bei der Einschätzung der Gesamtsituation ändert sich die Einschätzung beim Blick drei Jahre in die Zukunft etwas, ohne dass eine grundsätzliche Entspannung erkennbar wäre (vgl. Bild 4). Der Anteil der Expertinnen und Experten ohne Angabe ändert sich nur unwesentlich. Ebenso leider auch die Einschätzung des zukünftigen Verhältnisses von Angebot und Nachfrage: Teilweise wird ein etwas ausgewogeneres Verhältnis erwartet und entsprechend nehmen die Anteile der Einschätzung „viel kleiner“ ab. Die Mehrzahl der Befragten sehen aber auch dann noch ein zu kleines Angebot (34 bis 54 % je nach Wohnform).

Bild 4:
Einschätzung der Angebotssituation zu unterschiedlichen Wohnformen in drei Jahren,
gemessen an der Nachfrage



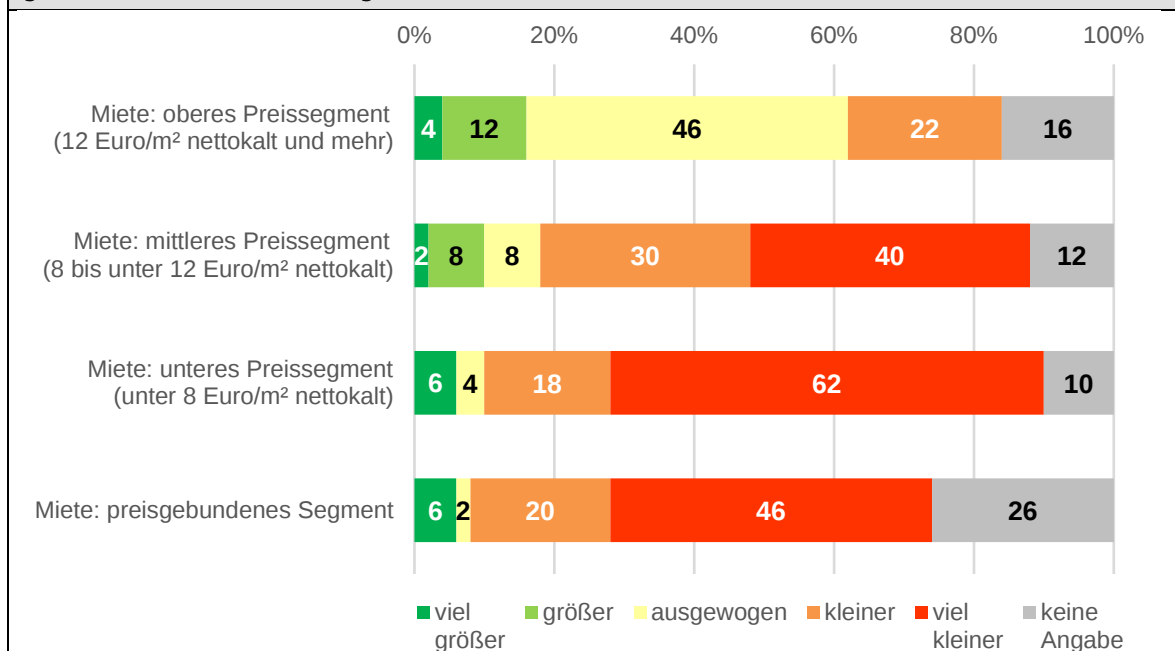
*Angebotssituation im Mietbereich
noch dramatischer*

Noch wesentlich deutlicher fallen die Einschätzungen in den unterschiedlichen Preissegmenten im Mietbereich aus. Vor allen Dingen im unteren und mittleren Preissegment (unter 8 Euro/m² bzw. 8 bis 12 Euro/m² nettokalt) sowie im preisgebundenen Segment sehen 62, 40 bzw. 46 % der Expertinnen und Experten ein viel zu kleines Angebot gegenüber der aktuell existierenden Nachfrage (vgl. Bild 5). Mit Ausnahme des oberen Preissegments (12 Euro/m² nettokalt und mehr) wird die Lage im Mietbereich insgesamt deutlich dramatischer beurteilt als bei der Unterscheidung nach Wohnformen (vgl. Bild 3 und Bild 5).

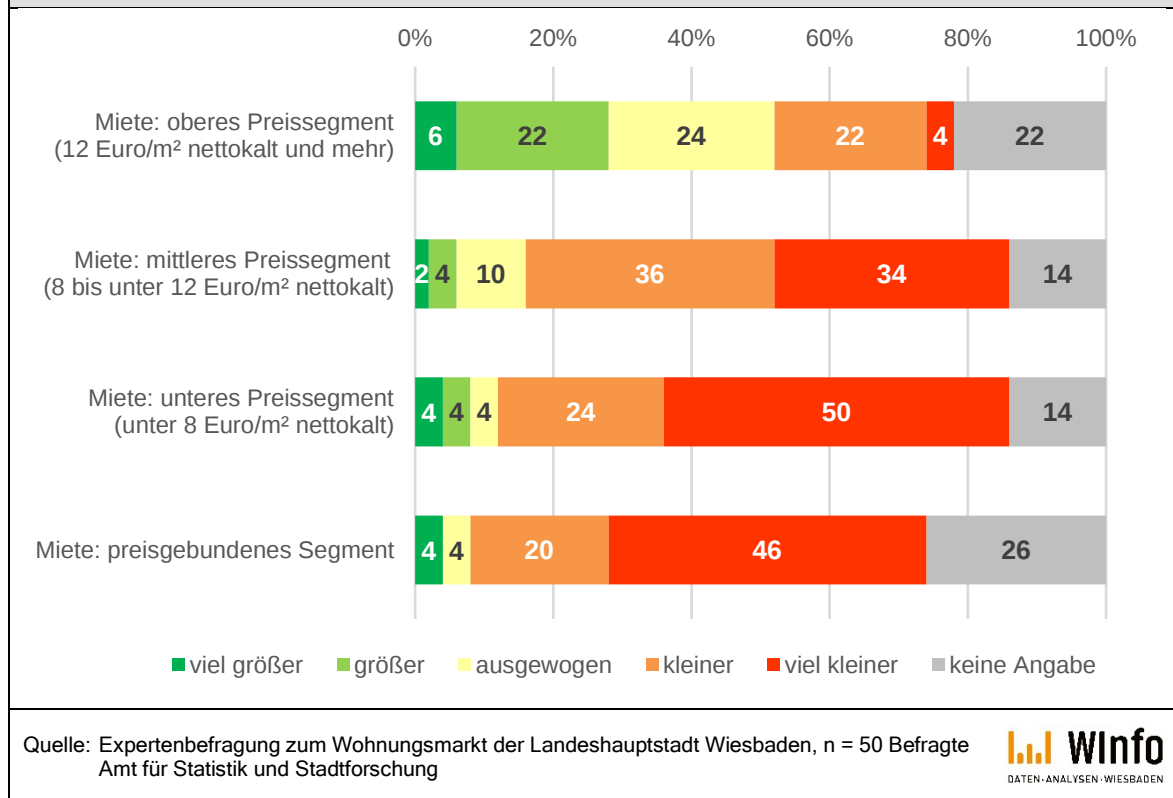
Oberes Preissegment als Ausnahme zur Regel

Dass das obere Preissegment nicht in dieses Bild der Lage passt, dürfte zu großen Teilen darauf zurückzuführen sein, dass neuer Mietwohnraum in den zurückliegenden Jahren vor allem in diesem Segment entstanden ist (vgl. hierzu auch die Aussagen der Expertinnen und Experten in Abschnitt 3.8), während die Nachfrage eher in niedrigpreisigen Segmenten besteht.

Bild 5:
Einschätzung der aktuellen Angebotssituation zu unterschiedlichen Mietniveaus,
gemessen an der Nachfrage



Quelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden, n = 50 Befragte
Amt für Statistik und Stadtforschung

Bild 6:
Einschätzung der Angebotssituation zu unterschiedlichen Mietniveaus in drei Jahren, gemessen an der Nachfrage

Der Blick drei Jahre in die Zukunft ändert für die Befragten wenig bis nichts an der herausfordernden Gesamtsituation. So wird die Lage im preisgebundenen Segment nahezu identisch zu den aktuellen Umständen bewertet (vgl. Bild 6). Vor dem Hintergrund des trotz Neuerrichtung weiter abnehmenden preisgebundenen Wohnraums aufgrund auslaufender oder abgelöster Belegungsbindungen verwundert dieses Urteil nicht.

Anspannung wird auch zukünftig anhalten

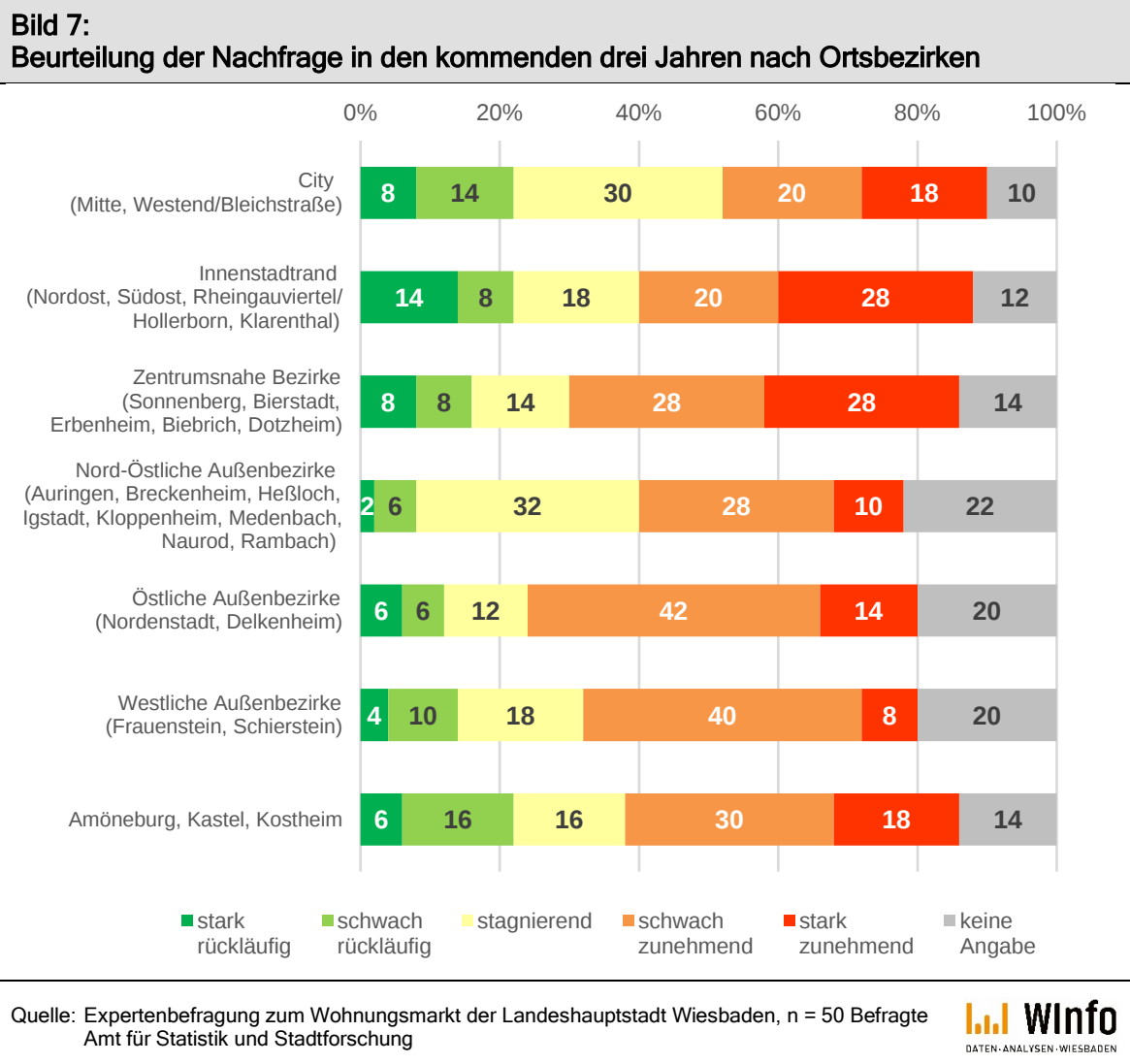
Doch auch im unteren und mittleren Preissegment sehen die Expertinnen und Experten perspektivisch keine Tendenzen einer Entspannung des Wohnungsmarktes. Auch in drei Jahren wird das Verhältnis von Angebot und Nachfrage von 74 % (aktuell: 80 %) bzw. 70 % (aktuell ebenfalls 70 %) für klein oder zu klein gehalten. Einzig im oberen Preissegment wird eine Verbesserung im Sinne eines größeren bzw. viel größeren Angebots erwartet (28 % zu aktuell 16%). Das Wissen um den bis dahin fertig gestellten Wohnraum dürfte hierfür ausschlaggebend sein.

3.3 Räumliche Differenzierung

Im Rahmen des Fragebogens wurde nicht nur zwischen aktueller und perspektivischer Entwicklung des Wohnungsmarktes nach Wohnformen und Preissegmenten unterschieden, sondern auch eine räumliche Differenzierung des Stadtgebietes nach zusammengefassten Ortsbezirken vorgenommen (vgl. Bild 7).

*Nachfrage wird grundsätzlich
in allen Teilräumen
weiter zunehmen*

Auf den ersten Blick wird auch hier für alle Teilgebiete innerhalb der nächsten drei Jahre eine schwach oder stark zunehmende Nachfrage erwartet. Dennoch zeigen sich auch räumliche Unterschiede bzw. zunächst gegensätzlich erscheinende Einschätzungen.



*Zunehmende Nachfrage
vor allem dort, wo Wohnraum
entsteht bzw. entstehen kann*

Eine schwach bis stark zunehmende Nachfrage wird vor allem in den zentrumsnahen Bezirken (56 %), dem Innenstadtrand (48 %) sowie den östlichen Außenbezirken (ebenfalls 56 %, aber mit überwiegend als schwach eingeschätzte Zunahme) erwartet. Etwa ein Drittel der befragten Expertinnen und Experten erwartet für die City (30 %) sowie die nord-östlichen Außenbezirke (32 %) eine eher stagnierende Nachfrage. Mit jeweils 38 % erwartet aber auch hier eine Mehrheit der Befragten eine weiter zunehmende Nachfrage.

Gleichzeitig erwarten jeweils 22 % der Expertinnen und Experten sowohl in der City, dem Innenstadtrand als auch in Amöneburg, Kastel und Kostheim eine schwach oder stark rückläufige Nachfrage. Das erscheint auf den ersten Blick als ein Widerspruch, der mit prozentualen Abstrichen auch für die zentrumsnahen Bezirke sowie die westlichen und östlichen Außenbezirke gilt. Wenn auch unterschiedlich stark ausgeprägt, stehen sich zwei Erwartungshaltungen diametral gegenüber. Einzig in den nord-östlichen Außenbezirken ergibt sich die angesichts des angespannten Wiesbadener Wohnungsmarktes „klassisch“ erwartbare Abfolge von prozentual wachsender Erwartungen an eine rückläufige (8 %), stagnierende (32 %) bzw. steigende Nachfrage (38 %).

*Nachfrage
muss nach Einkommensgruppen
differenziert werden*

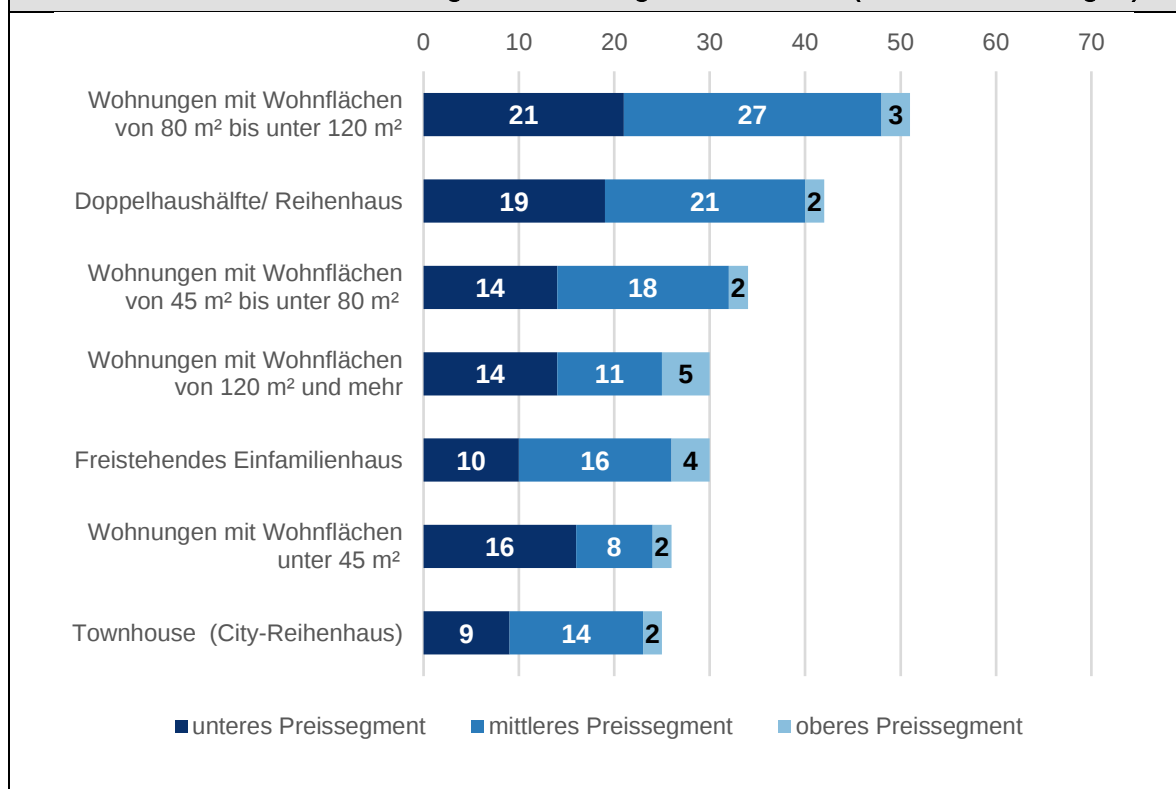
Eine Erklärung hierfür ergibt sich nicht direkt aus dem Antwortverhalten selbst und auch die Unterscheidung zwischen Akteuren des Immobiliensektors und den übrigen Befragten ergibt keine eindeutigen Hinweise. Im Vorgriff auf die ebenfalls gestellten Freitextfragen (vgl. Abschnitt 3.8 auf Seite 21) erscheint jedoch der Gedanke naheliegend, dass nicht eine grundsätzliche andere Einschätzung der Lage das Antwortverhalten leitet, sondern die Frage, wie sich die Nachfrage unterschiedlicher Gruppen absehbar verändern wird. Angesichts des mangelnden Angebots (vgl. Abschnitt 3.2) im preisgünstigen und mittleren Bereich wird vor allem die Nachfrage einzelner Haushalte mit weniger Kapital für Eigentum oder Miete rückläufig sein, während die Nachfrage einkommensstärkerer Gruppen zunehmen wird.

3.4 Besondere Bedarfe

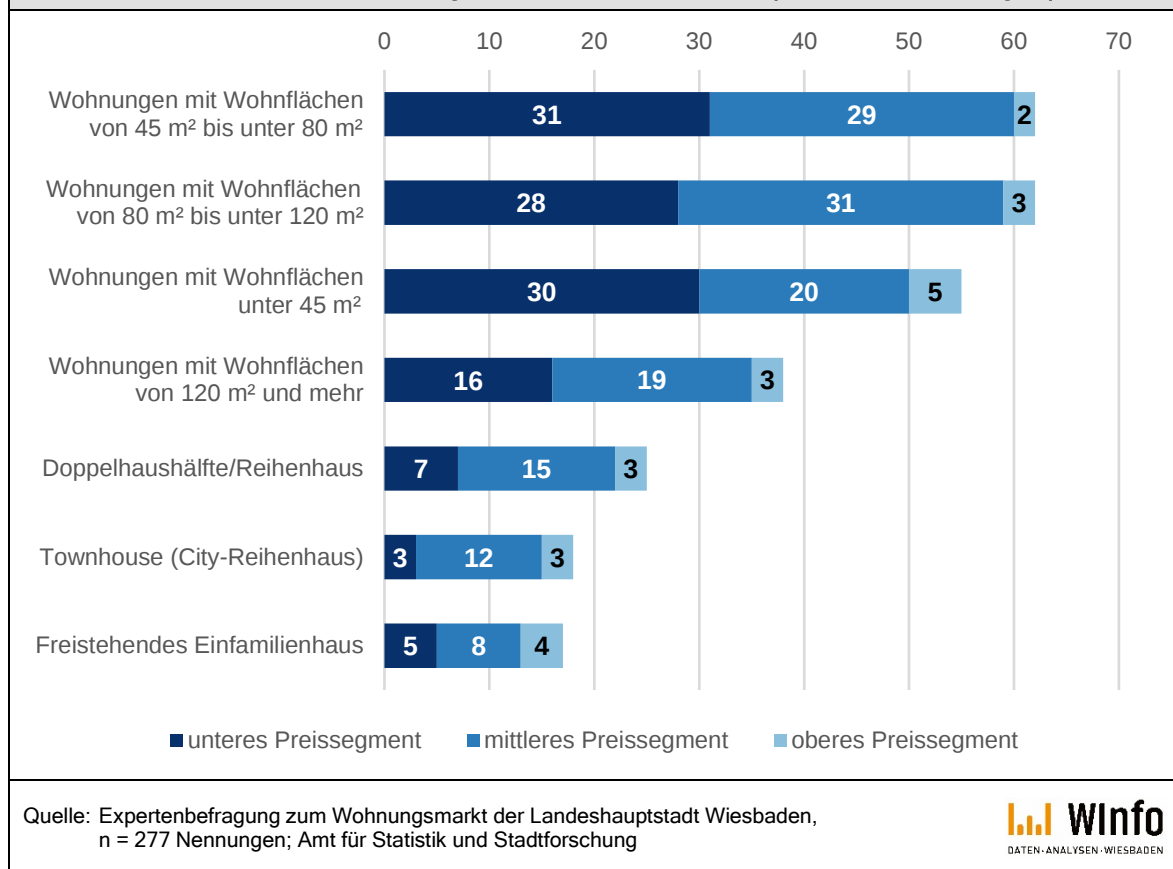
Besondere Bedarfe werden eher im Mietbereich gesehen

Aus der Bewertung von Angebot und Nachfrage sollten im Kontext der Expertenbefragung auch besondere Bedarfe, im Sinne von Handlungsbedarfen, identifiziert und nach den Kategorien Eigentum und Miete sowie unterschiedlichen Preissegmenten differenziert werden (vgl. Erhebungskonzept im Anhang, Seite A1). Gegenüber den Fragen aus dem Komplex „Angebot und Nachfrage“ wurden die vorgegebenen Kategorien hier weiter ausdifferenziert und die Befragten um Schwerpunktsetzung gebeten, indem nur maximal 12 von insgesamt 42 vorgegebenen Merkmalskombinationen gewählt werden sollten. Die Darstellungen zum Eigentums- (vgl. Bild 8) und Mietbereich (vgl. Bild 9 auf Seite 14) bilden die hieraus resultierenden Schwerpunktsetzungen zu den Bedarfen auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt ab. Eine erste Tendenz ergibt sich dabei schon aus der Verteilung der Nennungen auf die Bereiche Eigentum (238) und Miete (277).

Bild 8:
Besonderer Bedarf nach Preissegmenten im Eigentumsbereich (absolute Nennungen)



Quelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden,
n = 238 Nennungen; Amt für Statistik und Stadtforschung

Bild 9:
Besonderer Bedarf nach Preissegmenten im Mietbereich (absolute Nennungen)

*Kleine bis mittelgroße
Wohnungen zur Miete besonders
gefragt*

Im Mietbereich wird der Schwerpunkt des Bedarfs durch die Expertinnen und Experten eindeutig bei Mietwohnungen unter 120 m² Wohnfläche im unteren (insgesamt 89 Nennungen) und mittleren Preissegment (80 Nennungen) gesehen; also eben dort, wo zuvor das deutlich zu geringe Angebot konstatiert wurde (vgl. Bild 5 auf Seite 9). Größere Wohnungen und Häuser zur Miete stehen demgegenüber hinten an.

*Eigentumsbildung
im unteren bis mittleren Preis-
segment notwendig*

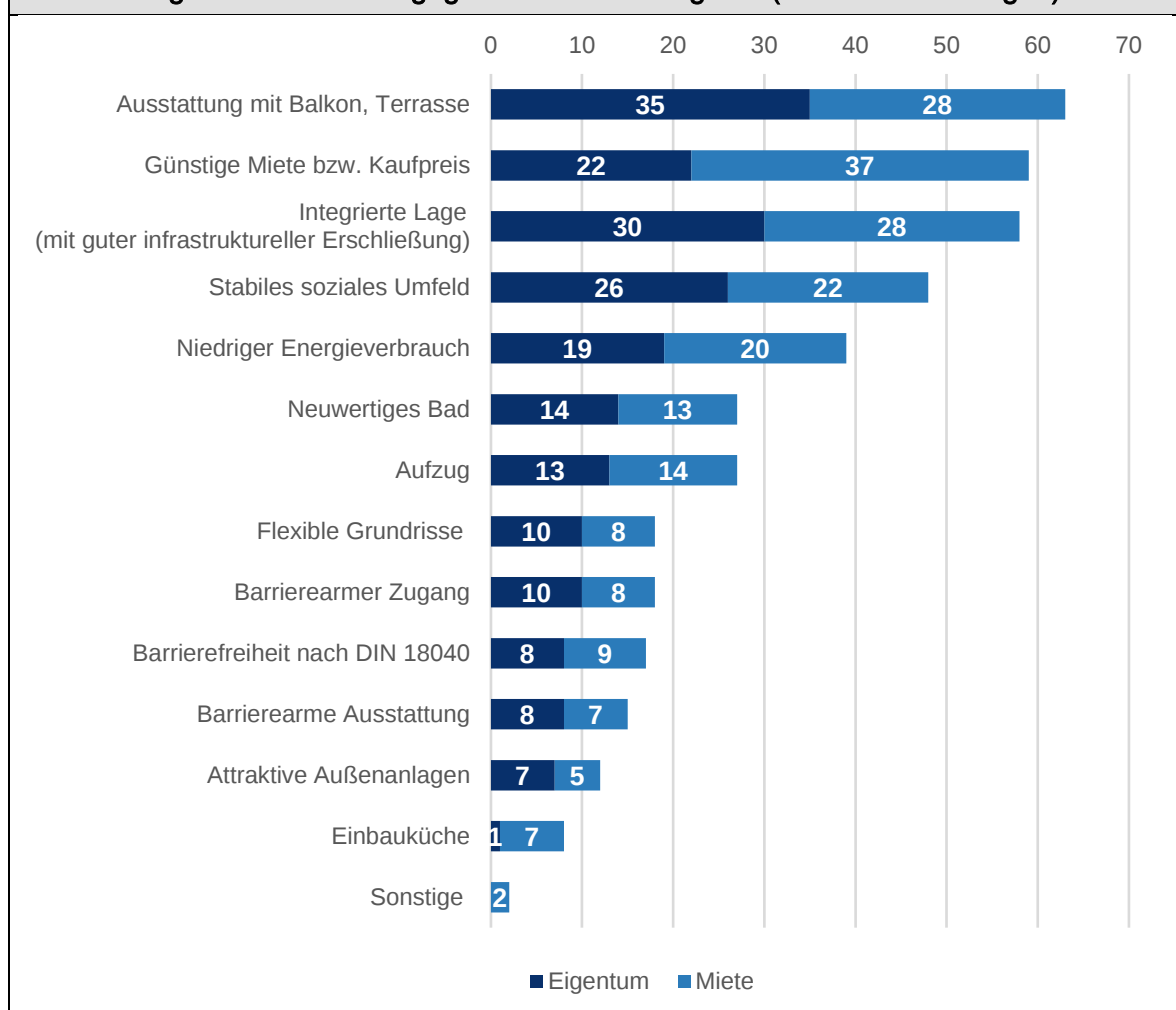
Im Eigentumsbereich verteilen sich die Schwerpunktsetzungen etwas weniger eindeutig. Klar ist aber auch hier, dass der Handlungsbedarf eher nicht im oberen (20 von 238 Nennungen), sondern vor allem im mittleren Preissegment (115 von 238 Nennungen) gesehen wird. Auch hier sehen die Expertinnen und Experten den Bedarf entsprechend der Rangfolge eher bei kompakteren Eigentumswohnungen bzw. Reihen- bzw. Doppelhaushälften.

3.5 Anforderungen an das Wohnungsangebot

Was braucht nachfragegerechter Wohnraum?

Nach Betrachtung der Teilbereiche des Wohnungsmarktes (Eigentum/Miete), von Lagen und Preissegmenten wurden die Befragten ebenso um eine Einschätzung zu den Anforderungen an ein konkretes Wohnangebot gebeten, welches der existierenden Nachfrage gerecht wird (vgl. Bild 10). Fünf Anforderungen setzen sich dabei deutlich von den übrigen Kategorien ab: Ausstattung mit Balkon und/oder Terrasse (63 Nennungen), günstige Miete bzw. Kaufpreis (59 Nennungen), integrierte Lage (58 Nennungen), ein stabiles soziales Umfeld (48 Nennungen) sowie ein niedriger Energieverbrauch (39 Nennungen).

Bild 10:
Anforderungen an ein nachfragegerechtes Wohnangebot (absolute Nennungen)



Quelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden, n = 440 Nennungen; Amt für Statistik und Stadtforschung

*Rahmenbedingungen
des Wohnens wichtiger als Aus-
stattung der Wohnung*

Interessanterweise sind drei dieser fünf meistgenannten Anforderungen nicht unmittelbar mit den baulichen Aspekten, den sogenannten Ausstattungsmerkmalen, verbunden. Stattdessen werden über die günstige Miete/Kaufpreis, integrierte Lage und ein stabiles Sozialgefüge Umfeldfaktoren angesprochen, die kein einzelner Akteur am Wohnungsmarkt alleine herstellen kann.

Die Priorisierungen unterscheiden sich dabei zwischen Eigentums- und Mietsegment nur unwesentlich, mit einer Ausnahme: Eine günstige Miete wird im entsprechenden Segment als wesentlichste Anforderung benannt (37 Nennungen), während der günstige Kaufpreis mit 22 Nennungen zwar immer noch als wichtige, aber nicht mehr als wichtigste Anforderung des Eigentums benannt wird.

3.6 Aktuelle Herausforderungen auf dem Miet- wohnungsmarkt

*Herausforderungen aus Sicht
der Expertinnen und Experten*

Nachdem durch die vorangegangenen Fragen die aktuelle Situation auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt differenziert betrachtet wurde, wird im Folgenden stärker auf die Herausforderungen eingegangen, welche die Expertinnen und Experten sehen. Entsprechend der Darstellung in Bild 11 auf Seite 17 wird deutlich, dass die Befragten vor allem Herausforderungen im Kontext der Errichtung neuen Wohnraums sowie in der Finanzierbarkeit des Wohnens sehen.

*Verfügbares Bauland, passende
Förderung und Planungs- und
Genehmigungsverfahren als
größte Herausforderungen*

So sind der Mangel an verfügbarem bzw. hinsichtlich Preis, Lage und Baurecht geeignetem Bauland (31 Nennungen) in Verbindung mit einer nicht den aktuellen Erfordernissen entsprechenden Bauförderung (22 Nennungen) und den als komplex eingeschätzten baurechtlichen Planungs- und Genehmigungsverfahren (20 Nennungen) aus der Sicht der Mehrheit der Befragten Gründe, die die Errichtung neuen Wohnraums erschweren. Steigende Nettokaltmieten (19 Nennungen), die schwindenden Sozialwohnungsbestände, aber auch geringe Einkommen eines Teils der Wohnungssuchenden (je 17 Nennungen), machen es in Verbindung mit steigenden Neben- und Be-

Bild 11:
Aktuelle Herausforderungen auf dem Mietwohnungsmarkt (absolute Nennungen)



Quelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden, n = 440 Nennungen; Amt für Statistik und Stadtforschung

triebskosten (16 Nennungen) zudem schwer kostendeckende Mieten zu erzielen (15 Nennungen).

*Marktanspannung als Resultat
aktueller Wirkmechanismen*

Spätestens hier zeigt sich in den Schwerpunktsetzungen der Expertinnen und Experten, dass es die aktuell auf dem Wohnungsmarkt zusammentreffende Wirkmechanismen sind, welche entsprechende Herausforderungen auslösen und an der angespannten Gesamtsituation einen großen Anteil haben. Denn (innerstädtisches) Bauland ist knapp und ggf. aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht schnell aktivierbar. Und selbst wenn es vorhanden ist, wird dort aufgrund zwischenzeitig geltender energetischer und baurechtlicher Vorschriften Wohnraum entstehen, der preislich über dem Niveau liegen wird, welches für Haushalte mit niedrigerem Einkommen nachhaltig finanzierbar ist. Insofern kann dieser Wohnraum auch nur einen kleinen Beitrag zur Entspannung des gesamten Wohnungsmarktes leisten, auf dem die zuvor genannten Haushalte mit Nettokaltmieten konfrontiert sind, die oftmals stärker steigen als das individuelle Haushaltseinkommen.

*unterschiedliche Schwerpunkte
zwischen Immobiliensektor und
übrigen Befragten?*

Zugleich zeigen sich bei dieser Frage zum einzigen Mal deutliche Unterschiede in den Schwerpunktsetzungen zwischen den Akteuren des Immobiliensektors und den übrigen Befragten. Schlussendlich spiegeln sie aber auch nur unterschiedliche Blickweisen auf den zuvor geschilderten Sachverhalt wieder. So legt der Immobiliensektor seine Schwerpunkte auf die Bauland- (17 Nennungen) und baurechtlichen Aspekte (14 Nennungen) in Verbindung mit der Wohnungsbauförderung (12 Nennungen) sowie der Refinanzierungsproblematik aufgrund der Einkommenssituation der Haushalte (12, 11 und 10 Nennungen). Die übrigen Befragten sehen vorrangig Aspekte der Nachfrageseite: fehlendes Bauland (14 Nennungen) und große, familiengeeignete Wohnungen (13 Nennungen), steigende Nettokaltmieten und schwindende Sozialwohnungsbestände (je 12 Nennungen) sowie das geringe Einkommen der Wohnungssuchenden und die nicht den Erfordernissen entsprechende Wohnungsbauförderung (je 10 Nennungen).

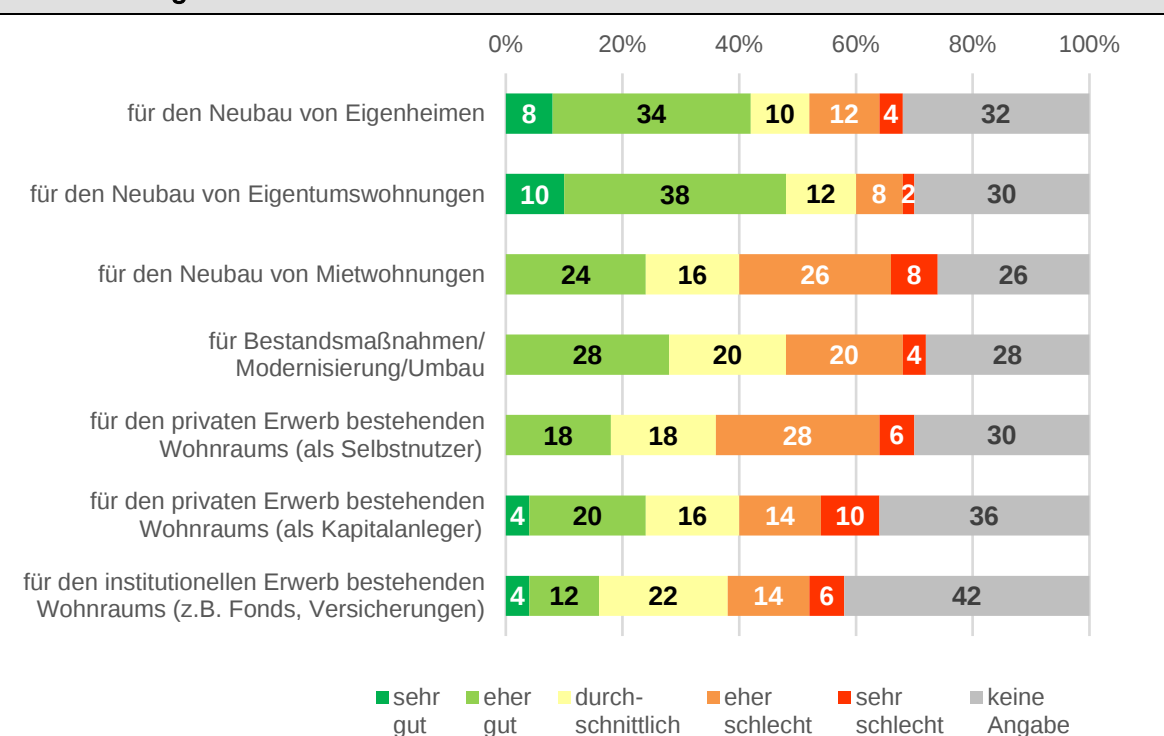
3.7 Einschätzung des Investitionsklimas

Angesichts der existierenden Herausforderungen wird das Investitionsklima durch die Expertinnen und Experten keineswegs durchgängig als schlecht oder schwierig beurteilt (vgl. Bild 12). Es zeigt sich jedoch erneut, dass einzelne Teilmärkte sich deutlich unterscheiden.

*Investitionsklima
vor allem im Eigentumsbereich
gut*

So wird der Neubau von Eigentumswohnungen bzw. Eigenheimen von 48 bzw. 42 % der Befragten als eher gut oder sehr gut beurteilt. Nur wenige würden das Investitionsklima hier als eher schlecht oder sehr schlecht bezeichnen (16 bzw. 10 %). Auch für Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen im Bestand werden die Voraussetzungen noch knapp positiv beurteilt (28 % gegenüber 24 % eher/sehr schlecht). Eindeutig negativer werden die Umstände zur Errichtung neuer Mietwohnungen eingeschätzt: 34 % der Befragten schätzen diese als schlecht ein und nur 24 % als gut.

Bild 12:
Einschätzung des aktuellen Investitionsklimas in Wiesbaden



Quelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden, n = 50 Befragte
Amt für Statistik und Stadtforschung

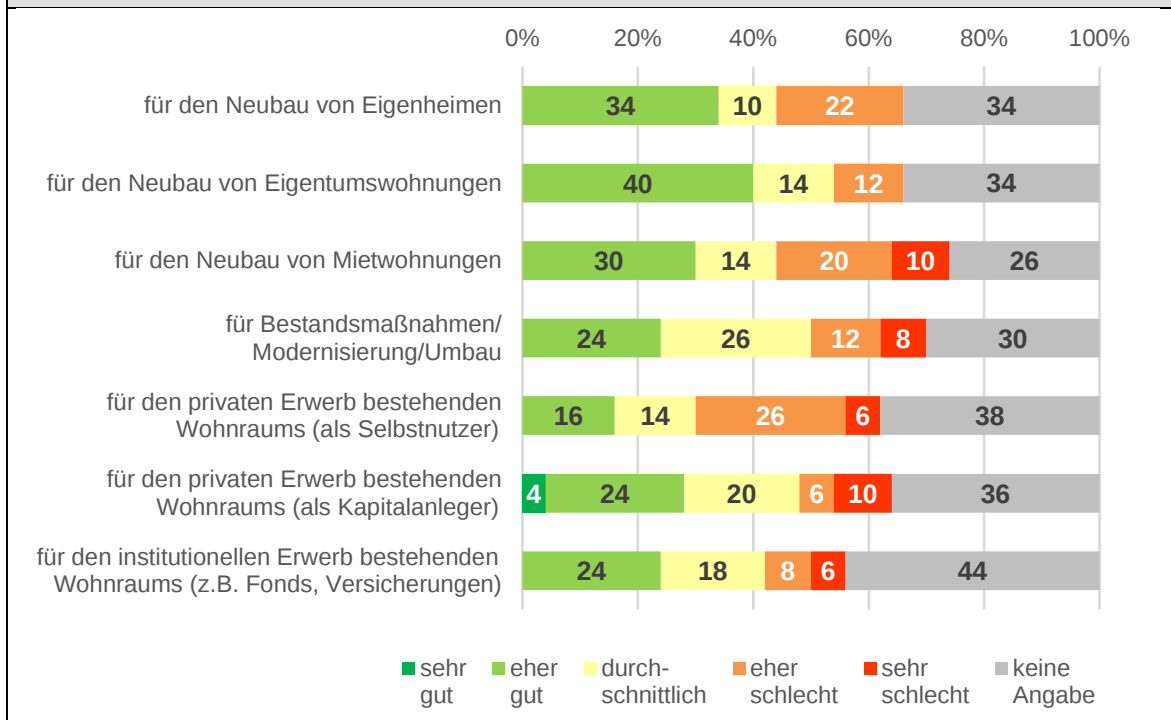
*Wohnraumerwerb
zur Selbstnutzung tendenziell
schwierig*

Hinsichtlich des Erwerbs bestehenden Wohnraums wird die Situation vor allem für Selbstnutzer als schwierig eingeschätzt. Wohl aufgrund der in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Immobilienkosten und Eigenkapitalanforderungen sehen 34 % der Befragten die Umstände als eher oder sehr schlecht an, nur 18 % halten sie für eher gut (vgl. Bild 12). Am positivsten wird das Investitionsklima noch für erwerbswillige Kapitalanleger gesehen (24 % sehr/eher gut), auch wenn das die interessante Anschlussfrage aufwirft, ob der unter dem guten Investitionsklima für neuerrichtete Eigentumswohnungen und Eigenheime geschaffene Wohnraum dem Markt so faktisch zur Verfügung steht.

*Zukünftige Aussichten nahezu
unverändert*

Der Blick in die Zukunft zeigt für das Investitionsklima nur wenig Veränderung (vgl. Bild 13). Für den Neubau von Mietwohnungen werden die Umstände etwas positiver gesehen (30 %), ebenso für den Erwerb als (institutioneller) Kapitalanleger (28 bzw. 24 %). Für Selbstnutzer bleiben die Umstände jedoch schwierig.

Bild 13:
Einschätzung des Investitionsklimas in drei Jahren in Wiesbaden

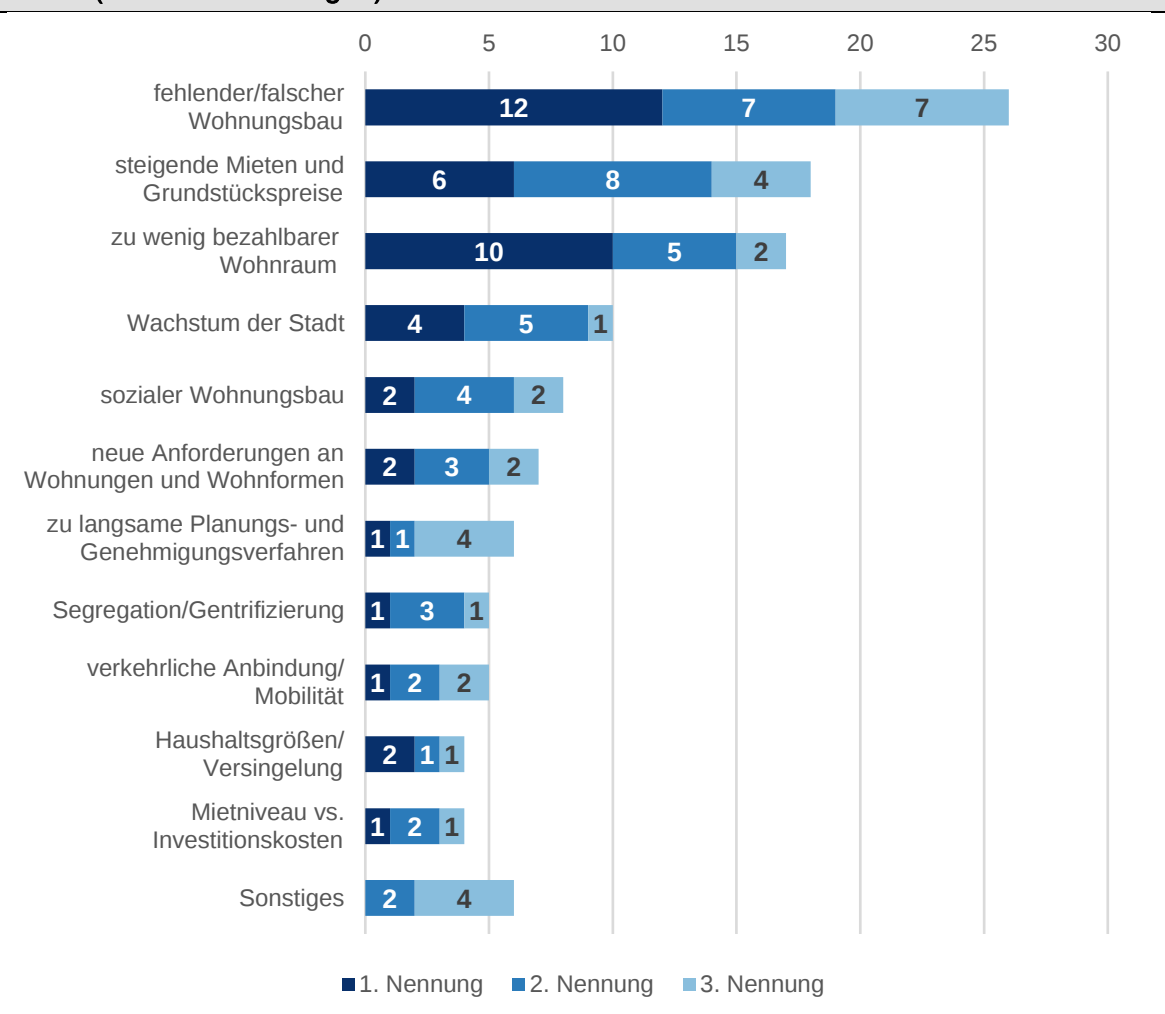


Quelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden, n = 50 Befragte
Amt für Statistik und Stadtforschung

3.8 Aktuelle Fragen

Abschließend wurde den Expertinnen und Experten im Rahmen dreier offener Fragen die Möglichkeit gegeben, die zuvor getroffenen quantitativen Einschätzungen und Bewertungen durch Freitextantworten qualitativ zu ergänzen. Zunächst wurden sie darum gebeten, die aus ihrer Sicht drei wichtigsten aktuellen Herausforderungen auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt zu benennen. Die Antworten im O-Ton sind im Anhang auf den Seiten A11 bis A13 aufgeführt, in Bild 14 wurden die enthaltenen Aussagen ausgewertet und kategorisiert.

Bild 14:
Die drei wichtigsten aktuellen Entwicklungstrends auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt (absolute Nennungen)



Quelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden,
n = 116 Nennungen, Amt für Statistik und Stadtforschung

*Neues Wohnraumangebot passt
nur unzureichend zur Nachfrage*

In vielen Antworten finden sich Nennungen, die den fehlenden bzw. falschen Wohnungsbau in Wiesbaden thematisieren (28 Nennungen). Gemeinsam mit den Komplexen „steigende Mieten und Grundstückspreise“ (18 Nennungen) und „zu wenig bezahlbarer Wohnraum“ (17 Nennungen) entfallen somit mehr als die Hälfte der inhaltlichen Nennungen auf eine zentrale Herausforderung, die sich auch bereits in der Betrachtung der vorherigen Fragen herauskristallisierte: Angesichts und aufgrund steigender Mieten und Grundstückspreise gibt es zu wenig bezahlbaren Wohnraum und der realisierte Neubau ist entweder zu gering oder wird in einer Form realisiert, dass der entlastende Effekt nicht vorhanden oder zu gering ist.

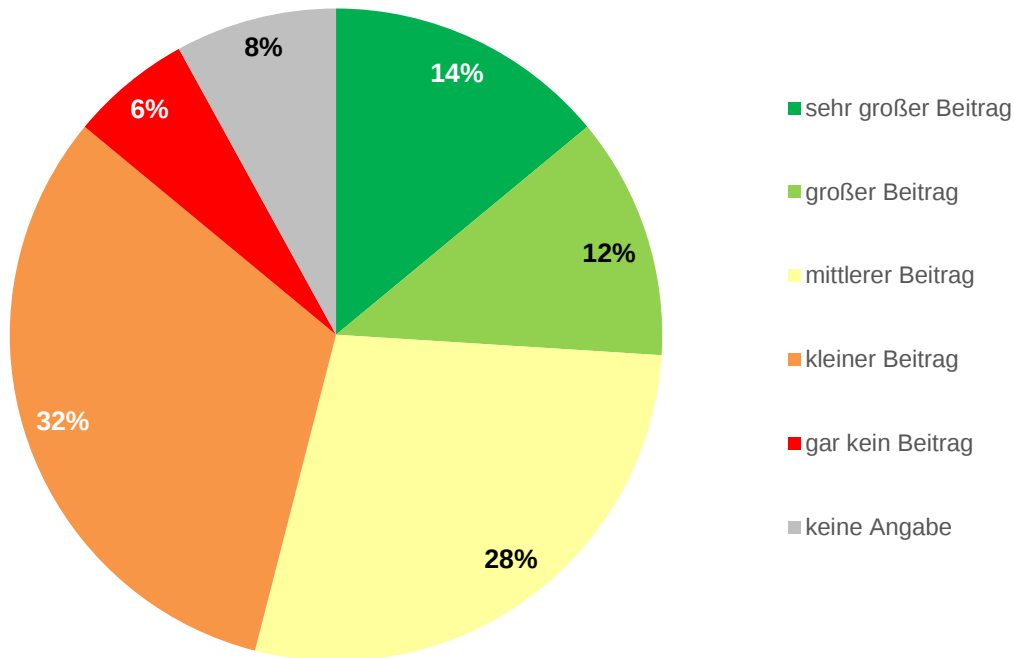
*Lokale Entwicklung zumindest in
Teilen durch überlokale Trends
erklärbar*

Im Weiteren werden dann Entwicklungstrends benannt, die als Auslöser bzw. Verstärker der gerade beschriebenen Herausforderung verstanden werden können. Hierzu gehören das (Bevölkerungs-)Wachstum der Stadt (10 Nennungen), der Rückgang des sozialen Wohnungsbaus (8 Nennungen), aber auch neue Erwartungen an Wohnungen und Wohnformen (7 Nennungen) oder die Geschwindigkeit der Planungs- und Genehmigungsverfahren (6 Nennungen). Hinzu kommen eher globale Themen mit lokalem Bezug wie Segregations- und Gentrifizierungstendenzen, Versingelung und die Herausforderung der verkehrlichen Anbindung bzw. der Verkehrswende, wie sie in vielen Großstädten zu beobachten sind.

*Öffentlich geförderter Wohnraum
leistet unter aktuellen Rahmen-
bedingungen nur kleinen Beitrag*

Anschließend wurden die befragten Expertinnen und Experten um ihre Einschätzung zum Beitrag öffentlich geförderten Wohnraums zur Entlastung des Wiesbadener Wohnungsmarktes gebeten (vgl. Bild 15 auf Seite 23). Angesichts der in Abschnitt 3.6 geschilderten Herausforderungen und der zuvor wiedergegebenen Antworten auf die offenen Fragen, verwundert es nicht, dass die Erwartungen an die entlastende Wirkung verhalten ausfallen. Zwar sieht etwa ein Viertel der Befragten (26 %) im geförderten Wohnraum einen großen oder sehr großen Beitrag. Die Mehrheit der Befragten sieht aber allenfalls einen mittleren (28 %) bis kleinen Beitrag (32 %).

Bild 15:
Einschätzung des Beitrags öffentlicher geförderter Mietwohnungen
zur Entlastung des Wiesbadener Wohnungsmarktes



Quelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden, n = 50 Befragte
Amt für Statistik und Stadtforschung

WInfo
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

Einzelne Äußerungen ordnen diese Verteilung der Einschätzungen gut ein:

„Den Bemühungen zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums stehen viele Wohnungen gegenüber, die aus der Bindung auslaufen. Die erzielbaren Mieten sind für Investoren uninteressant. Im Hinblick auf Verlängerung von Belegungsbindung sollten deutliche Anreize gesetzt werden, das wirkt sich wesentlich schneller auf den Wohnungsmarkt aus, als nur Neubautätigkeit anzuschieben.“

„Die mittleren Einkommen haben keine Chance auf die öffentlich geförderten Wohnungen und konkurrieren um die freifinanzierten Wohnungen mit den höheren Einkommen.“

„In den letzten Jahren fielen sehr viele Wohnungen aus der Sozialbindung. Neubauten im öffentlich geförderten Bereich fanden nicht/zu wenig statt. Personen mit "Vermittlungshemmnissen" (z. B. geringes Einkommen, Migrationshintergrund, Jugendliche) haben es auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt immer schwerer und sind von Obdachlosigkeit bedroht.“

„Antragstellung und Verfahren sind aufwendig allerdings sind technische Anforderungen jüngst entfallen und die Förderkonditionen wurden verbessert. Wirkung bleibt abzuwarten, keine Kultur im sozialen Wohnungsbau, gute Beispiele selten/nicht bekannt.“

Aus aktuellem Anlass wurden die Expertinnen und Experten abschließend gefragt, ob die Corona-Pandemie Auswirkungen auf den Wiesbadener Wohnungsmarkt haben wird und wenn ja, in welcher Form. Hierbei sollte der Zeitpunkt der Befragung - November 2020, also noch vor dem Höhepunkt der zweiten und dem Einsetzen der dritten Pandemiewelle - bei der Betrachtung der Antworten (vollständig im Anhang ab Seite A16) im Hinterkopf behalten werden.

Corona-Pandemie mit bislang geringen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Grundsätzlich wurden von den Befragten zu diesem Zeitpunkt keine unmittelbaren negativen Konsequenzen für den Wohnungsmarkt befürchtet. Ein verringertes Umzugsgeschehen und ein ruhigerer Markt wurden oftmals konstatiert, was angesichts der pandemiebedingten Erschwernisse im Alltag nicht überrascht. Ein Umbruch am Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt, ausgelöst durch die Corona-Pandemie, wird mehrheitlich nicht gesehen. Die Grundproblematik der Diskrepanz zwischen Art und Umfang des neu entstehenden Angebots und der existierenden Nachfrage könnte sich aber perspektivisch weiter verschärfen. Oder wie es eine Antwort formuliert:

Die Corona-Pandemie verstärkt generell - nicht nur in Wiesbaden und nicht nur bezogen auf den Wohnungsmarkt - Disparitäten, soziales Gefälle, Nachteile/Vorteile in der Gesellschaft: "Welche Berufs-Gruppen werden durch Corona arbeitslos?", "Welche Gruppen haben durch Kurzarbeit weniger Einkommen?", "Welche Gruppen können weiterhin hochpreisig kaufen?", "Welche Wohnform leidet am wenigstens unter einem Lockdown?". Folglich bestätigt die Corona-Pandemie im Umkehrschluss u. a. "nicht-gemeinnützige Projektentwickler" in ihrer Markteinschätzung, dass EFH/RH mit Garten in Stadtnähe und ETW mit Terrasse, Loggia und viel Grün in der direkten Umgebung, am Rand der Kernstadt, beides hochpreisig, nach wie vor gute Vermarktungschancen haben. Ein "Umsteuern" oder ein "Strategiewechsel" wird durch Corona bei diesen Marktteilnehmern kaum bewirkt, obwohl ein Wohnungsmarkt, der "ausgleichend" wirken soll und sozialen Frieden schafft, mehr denn je gefragt ist.

4 Fazit und Ausblick

*Diskrepanz zwischen Angebot
und Nachfrage - sowohl preislich
als auch mengenmäßig*

Der Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden ist angespannt und - so sehen es die befragten Expertinnen und Experten - wird es wohl auch in der näheren Zukunft bleiben. Anzeichen oder Gründe für einen Perspektivwechsel werden kaum gesehen, zu stark sind die den Markt beherrschenden Kräfte von ausreichend Kapital auf der Suche nach Investitionsmöglichkeiten, einer Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, die aufgrund des Haushaltseinkommens auf preisgünstigeren Wohnraum angewiesen ist und die daraus resultierende Diskrepanz zwischen notwendigem und realem Miet- und Kaufpreisniveau.

*Kommunale „Stellschrauben“
begrenzt*

Es muss an dieser Stelle festgehalten werden, dass die großen Stellschrauben zur Veränderung dieser Situation wie beispielsweise die Möglichkeiten und Regelungen der Wohnbauförderung, die Regularien der Mietspiegelerstellung oder die Einkommensverhältnisse der Wohnbevölkerung nicht oder höchstens zu kleinen Teilen in kommunaler Hand liegen. Umso wichtiger scheint es, die in Wiesbaden handelnden Akteure, ob sie nun dem Immobiliensektor zuzuordnen sind oder eher die Nachfrageseite vertreten, verstärkt in den Austausch zu bringen und dort Erwartungen und Handlungsbedarfe zu identifizieren und zu konkretisieren.

*Kommunaler Austausch
zur neuen Wohnungsfrage*

Neben dem Einbringen der kommunalpolitischen Erwartungen im Kontext des Wohnens auf landes- und bundespolitischer Ebene sollte zugleich innerhalb der Kommune bestmöglich versucht werden, die lokalen Handlungsbedarfe im Verbund aller Akteure in die Umsetzung zu bringen und im Verwaltungshandeln zusätzlich zu den bereits bestehenden Ansätzen zu verankern. Dabei sollte der Blick in andere Kommunen und das Lernen von deren Ansätzen nicht gescheut werden.

Verfasser: Peter Becker

5 Wiesbadener Wohnungsmarktextpertinnen und -experten

Wir danken den Teilnehmenden der Befragung:

Andrea Dingeldein
Amt für Soziale Arbeit, Landeshauptstadt Wiesbaden

Walter Barth
Caritasverband Wiesbaden-Rheingau-Taunus e. V.

Xenia Diehl
Hessen Agentur GmbH

Mustafa Erdem
Er-Bau Bauträger GmbH

Angelika Hildebrand
Hildebrand Immobilien GmbH

Ulrich Ibersmeyer
Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Dr. Ute Knippenberger
Stadtplanungsamt, Landeshauptstadt Wiesbaden

Dagmar Landler-Krämer
Amt für Soziale Arbeit, Landeshauptstadt Wiesbaden

Christoph Manjura
Dezernat für Soziales, Bildung, Wohnen und Integration, Landeshauptstadt Wiesbaden

Birgit Schröter-Bell
BauHaus Werkstätten Wiesbaden

Christian Streim
Haus & Grund Wiesbaden e. V.

Eva-Maria Winckelmann
Mieterbund Wiesbaden und Umgebung e. V.

Wohnungslosenhilfe Diakonie Wiesbaden
Diakonisches Werk Wiesbaden

Constanze Ziegler
Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH

	Seite
► Erhebungskonzept	A1
► Grundauszählung	
F 1: Zu welcher Akteursgruppe zählen Sie?	A2
F 2: Wie beurteilen Sie die Situation auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt insgesamt? Die Gesamtsituation ist	A2
F 3: Wie schätzen Sie die Angebotssituation derzeit in den verschiedenen Marktsegmenten gemessen an der Nachfrage ein?	A3
F 4: Aktuelle Bedarfe im Detail: In welchen Segmenten sehen Sie einen besonderen Bedarf?	A4
F 5: Wie schätzen Sie die Angebotssituation in den verschiedenen Marktsegmenten gemessen an der Nachfrage in drei Jahren ein? Das Angebot ist in drei Jahren gemessen an der Nachfrage... ..	A5
F 6: Wie beurteilen Sie die Nachfrageentwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Wiesbaden mit Blick auf die kommenden 3 Jahre? Das Angebot ist in drei Jahren gemessen an der Nachfrage in	A6
F 7: Welche Qualität muss ein Wohnungsangebot aufweisen, um auch zukünftig nachfragegerecht zu sein?	A7
F 8: Aktuelle Herausforderungen auf dem Mietwohnungsmarkt	A8
F 9: Wie schätzen Sie das aktuelle Investitionsklima in Wiesbaden ein? Das Investitionsklima ist zurzeit	A9
F 10: Wie schätzen Sie das Investitionsklima in den nächsten drei Jahren ein? In drei Jahren ist das Investitionsklima	A10
F 11: Was sind ihrer Meinung nach die drei dominierenden Entwicklungstrends auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt?	A11
F 12: Wie bewerten Sie den Beitrag von öffentlich geförderten Mietwohnungen zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes in Wiesbaden?	A14
F 12 Zusatz: Wie kommen Sie zu dieser Einschätzung?	A15
F 13: Hat die Corona-Krise Ihrer Meinung nach Einfluss auf den Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden und falls ja, in welcher Form?	A16
► Fragebogen	A18

Erhebungskonzept Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden	
Durchführung	Amt für Statistik und Stadtforschung der Landeshauptstadt Wiesbaden in Abstimmung mit: • Dezernat des Oberbürgermeisters • der städtischen Datenschutzbeauftragten
Grundgesamtheit	• 98 potentielle Expertinnen und Experten aus 63 Institutionen, bspw. Wohnungsunternehmen, Mieter- und Vermieterverbände, Stadtpolitik, Verwaltung und Projektentwickler. • Per Anschreiben wurde darauf hingewiesen, dass die Online-Befragung an weitere Expertinnen und Experten weitergegeben werden darf → die Grundgesamtheit <u>kann</u> daher u. U. weitere Institutionen und Personen umfassen.
Erhebungszeitraum	2. - 23. November 2020 Erinnerung am 17. November 2020 durch das Amt für Statistik und Stadtforschung
Realisierte Stichprobe	50 inhaltlich bis zum Ende bearbeitete Online-Fragebögen weitere 30 vorzeitig beendete Fragebögen sind nicht in die Auswertung eingegangen.
Beteiligung an der Befragung	51 % der Befragten, gemessen an der obigen Grundgesamtheit
Inhalte der Befragung	Objektive Angaben und subjektive Einschätzungen zum Wiesbadener Wohnungsmarkt in Form von vorgegebenen Antwortmöglichkeiten und Raum für Freitexte (Fragebogen siehe Anhang): • Aktuelle Situation und Bedarfe • Künftige Marktlage • Wohnqualitäten und Herausforderungen des Marktes • Investitionslage • Einfluss der Corona-Pandemie • Freiwillige Angaben zur Person Hinsichtlich der Bildung realistischer aktueller Preisspannen im Eigentumssegment wurde mit dem Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Wiesbaden zusammengearbeitet: Eigentum - Einfamilienhäuser: unteres Preissegment: unter 300.000 Euro mittleres Preissegment: 300.000 bis unter 600.000 Euro oberes Preissegment: 600.000 Euro und mehr Eigentum - Wohnungen: unteres Preissegment: unter 2.500 Euro/m² mittleres Preissegment: 2.500 bis unter 5.000 Euro/m² oberes Preissegment: 5.000 Euro/m² und mehr
Befragungsumfang	Bearbeitungsdauer durchschnittlich 20 Minuten
Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung	

F1: Zu welcher Akteursgruppe zählen Sie?

	abs.	in %
Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und deren Verbände	11	22,0
Verwaltung, öffentlicher Sektor	12	24,0
Projektentwickler, Immobilienfonds	7	14,0
Soziale Institutionen, Träger und Verbände	6	12,0
Immobilienmakler und deren Verbände	5	10,0
Stadtpolitik	3	6,0
Hausverwaltungen, Haus- und Grundeigentümer und deren Verbände	3	6,0
Wissenschaft, Sachverständige	2	4,0
Mietervereine	1	2,0
Summe	50	100,0

N = 50

Quelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden 2020
Amt für Statistik und Stadtforschung**F2: Wie beurteilen Sie die Situation auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt insgesamt?**
Die Gesamtsituation ist ...

	abs.						gesamt
	sehr entspannt	eher entspannt	teils/teils	eher angespannt	sehr angespannt	keine Angabe	
gegenwärtig	1	2	3	18	25	1	50
in etwa 3 Jahren	1	1	8	15	22	3	50
in etwa 5 Jahren	1	3	10	18	11	7	50
in etwa 10 Jahren	1	4	12	16	6	11	50

	in %						gesamt
	sehr entspannt	eher entspannt	teils/teils	eher angespannt	sehr angespannt	keine Angabe	
gegenwärtig	2,0	4,0	6,0	36,0	50,0	2,0	100,0
in etwa 3 Jahren	2,0	2,0	16,0	30,0	44,0	6,0	100,0
in etwa 5 Jahren	2,0	6,0	20,0	36,0	22,0	14,0	100,0
in etwa 10 Jahren	2,0	8,0	24,0	32,0	12,0	22,0	100,0

N = 50

Quelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden 2020
Amt für Statistik und Stadtforschung

F3: Wie schätzen Sie die Angebotssituation derzeit in den verschiedenen Marktsegmenten gemessen an der Nachfrage ein?

	abs.						gesamt
	viel kleiner	kleiner	ausgewogen	größer	viel größer	keine Angabe	
Eigentum: Einfamilienhäuser/ Doppelhaushälften	13	17	1	4	.	15	50
Eigentum: Reihenhäuser	7	22	3	5	.	13	50
Eigentum: Eigentumswohnungen	7	17	9	3	1	13	50
Mietangebot: Einfamilienhäuser/Doppelhaus- hälften/Reihenhäuser	13	12	6	3	.	16	50
Miete: oberes Preissegment (12 Euro/m² nettokalt und mehr)	.	11	23	6	2	8	50
Miete: mittleres Preissegment (8 bis unter 12 Euro/m² nettokalt)	20	15	4	4	1	6	50
Miete: unteres Preissegment (unter 8 Euro/m² nettokalt)	31	9	2	.	3	5	50
Miete: preisgebundenes Segment	23	10	1	.	3	13	50
	in %						gesamt
	viel kleiner	kleiner	ausgewogen	größer	viel größer	keine Angabe	
Eigentum: Einfamilienhäuser/ Doppelhaushälften	26,0	34,0	2,0	8,0	0,0	30,0	100,0
Eigentum: Reihenhäuser	14,0	44,0	6,0	10,0	0,0	26,0	100,0
Eigentum: Eigentumswohnungen	14,0	34,0	18,0	6,0	2,0	26,0	100,0
Mietangebot: Einfamilienhäuser/ Doppelhaus- hälften/Reihenhäuser	26,0	24,0	12,0	6,0	0,0	32,0	100,0
Miete: oberes Preissegment (12 Euro/m² nettokalt und mehr)	0,0	22,0	46,0	12,0	4,0	16,0	100,0
Miete: mittleres Preissegment (8 bis unter 12 Euro/m² nettokalt)	40,0	30,0	8,0	8,0	2,0	12,0	100,0
Miete: unteres Preissegment (unter 8 Euro/m² nettokalt)	62,0	18,0	4,0	0,0	6,0	10,0	100,0
Miete: preisgebundenes Segment	46,0	20,0	2,0	0,0	6,0	26,0	100,0

N = 50

Quelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden 2020
Amt für Statistik und Stadtforschung

**F4: Aktuelle Bedarfe im Detail:
In welchen Segmenten sehen Sie einen besonderen Bedarf?**

Eigentum - Einfamilienhäuser	unteres Preissegment (unter 300.000 Euro)	mittleres Preissegment (300.000 Euro bis unter 600.000 Euro)	oberes Preissegment (600.000 Euro und mehr)	gesamt
Freistehendes Einfamilienhaus	10	16	4	30
Doppelhaushälfte/ Reihenhäuser	19	21	2	42
Townhouse	9	14	2	25
Summe	38	51	8	

Eigentum - Wohnungen	unteres Preissegment (unter 2.500 Euro/m²)	mittleres Preissegment (2.500 Euro/m² bis unter 5.000 Euro/m²)	oberes Preissegment (5.000 Euro/m² und mehr)	gesamt
Wohnungen mit Wohnflächen unter 45 m²	16	8	2	26
Wohnungen mit Wohnflächen von 45 m² bis unter 80 m²	14	18	2	34
Wohnungen mit Wohnflächen von 80 m² bis unter 120 m²	21	27	3	51
Wohnungen mit Wohnflächen von 120 m² und mehr	14	11	5	30
Sonstige	0	0	0	0
Summe	65	64	12	

Miete	unteres Preissegment (unter 8 Euro/m² nettokalt)	mittleres Preissegment (8 bis unter 12 Euro/ m² nettokalt)	oberes Preissegment (12 Euro/m² nettokalt und mehr)	gesamt
Freistehendes Einfamilienhaus	5	8	4	17
Doppelhaushälfte/Reihenhäuser	7	15	3	25
Townhouse (City-Reihenhäuser)	3	12	3	18
Wohnungen mit Wohnflächen unter 45 m²	30	20	5	55
Wohnungen mit Wohnflächen von 45 m² bis unter 80 m²	31	29	2	62
Wohnungen mit Wohnflächen von 80 m² bis unter 120 m²	28	31	3	62
Wohnungen mit Wohnflächen von 120 m² und mehr	16	19	3	38
Sonstige	0	0	0	0
Summe	120	134	23	

N = 515 Nennungen von 49 Befragten

Quelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden 2020

Amt für Statistik und Stadtforschung

F5: Wie schätzen Sie die Angebotssituation in den verschiedenen Marktsegmenten gemessen an der Nachfrage in drei Jahren ein?
Das Angebot ist in drei Jahren gemessen an der Nachfrage...

	abs.						gesamt
	viel kleiner	kleiner	aus- gewogen	größer	viel größer	keine Angabe	
Eigentum: Einfamilienhäuser	1	27	2	5	.	15	50
Eigentum: Doppelhaushälften/ Reihenhäuser	2	22	7	4	.	15	50
Eigentum: Eigentumswohnungen	1	17	11	4	1	16	50
Mietangebot: Einfamilienhäuser/ Doppelhaus- hälften/Reihenhäuser	2	18	8	2	.	20	50
Miete: oberes Preissegment (11 Euro/m² nettokalt und mehr)	2	11	12	11	3	11	50
Miete: mittleres Preissegment (8 bis unter 11 Euro/m² nettokalt)	17	18	5	2	1	7	50
Miete: unteres Preissegment (unter 8 Euro/m² nettokalt)	25	12	2	2	2	7	50
Miete: preisgebundenes Segment	23	10	2	.	2	13	50
	in %						gesamt
	viel kleiner	kleiner	aus- gewogen	größer	viel größer	keine Angabe	
Eigentum: Einfamilienhäuser	2,0	54,0	4,0	10,0	0,0	30,0	100,0
Eigentum: Doppelhaushälften/ Reihenhäuser	4,0	44,0	14,0	8,0	0,0	30,0	100,0
Eigentum: Eigentumswohnungen	2,0	34,0	22,0	8,0	2,0	32,0	100,0
Mietangebot: Einfamilienhäuser/ Doppelhaus- hälften/Reihenhäuser	4,0	36,0	16,0	4,0	0,0	40,0	100,0
Miete: oberes Preissegment (11 Euro/m² nettokalt und mehr)	4,0	22,0	24,0	22,0	6,0	22,0	100,0
Miete: mittleres Preissegment (8 bis unter 11 Euro/m² nettokalt)	34,0	36,0	10,0	4,0	2,0	14,0	100,0
Miete: unteres Preissegment (unter 8 Euro/m² nettokalt)	50,0	24,0	4,0	4,0	4,0	14,0	100,0
Miete: preisgebundenes Segment	46,0	20,0	4,0	0,0	4,0	26,0	100,0

N = 50

Quelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden 2020
Amt für Statistik und Stadtforschung

F6: Wie beurteilen Sie die Nachfrageentwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Wiesbaden mit Blick auf die kommenden 3 Jahre?
Das Angebot ist in drei Jahren gemessen an der Nachfrage in ...

	abs.						gesamt
	stark rückläufig	schwach rückläufig	stagnierend	schwach zunehmend	stark zunehmend	keine Angabe	
City (Mitte, Westend/Bleichstraße)	4	7	15	10	9	5	50
Innenstadtrand (Nordost, Südost, Rheingauviertel/ Hollerborn, Klarenthal)	7	4	9	10	14	6	50
Zentrumsnahe Bezirke (Sonnenberg, Bierstadt, Erbenheim, Biebrich, Dotzheim)	4	4	7	14	14	7	50
Nord-Östliche Außenbezirke (Auringen, Breckenheim, Heßloch, Igstadt, Kloppenheim, Medenbach, Naurod, Rambach)	1	3	16	14	5	11	50
Östliche Außenbezirke (Nordenstadt, Delkenheim)	3	3	6	21	7	10	50
Westliche Außenbezirke (Frauenstein, Schierstein)	2	5	9	20	4	10	50
Amöneburg, Kastel, Kostheim	3	8	8	15	9	7	50

	in %						gesamt
	stark rückläufig	schwach rückläufig	stagnierend	schwach zunehmend	stark zunehmend	keine Angabe	
City (Mitte, Westend/Bleichstraße)	8,0	14,0	30,0	20,0	18,0	10,0	100,0
Innenstadtrand (Nordost, Südost, Rheingauviertel/ Hollerborn, Klarenthal)	14,0	8,0	18,0	20,0	28,0	12,0	100,0
Zentrumsnahe Bezirke (Sonnenberg, Bierstadt, Erbenheim, Biebrich, Dotzheim)	8,0	8,0	14,0	28,0	28,0	14,0	100,0
Nord-Östliche Außenbezirke (Auringen, Breckenheim, Heßloch, Igstadt, Kloppenheim, Medenbach, Naurod, Rambach)	2,0	6,0	32,0	28,0	10,0	22,0	100,0
Östliche Außenbezirke (Nordenstadt, Delkenheim)	6,0	6,0	12,0	42,0	14,0	20,0	100,0
Westliche Außenbezirke (Frauenstein, Schierstein)	4,0	10,0	18,0	40,0	8,0	20,0	100,0
Amöneburg, Kastel, Kostheim	6,0	16,0	16,0	30,0	18,0	14,0	100,0

N = 50

Quelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden 2020
Amt für Statistik und Stadtforschung

F7: Welche Qualität muss ein Wohnungsangebot aufweisen, um auch zukünftig nachfragegerecht zu sein?

	Miete		Eigentum	
	abs.	in %	abs.	in %
Flexible Grundrisse	8	3,8	10	4,9
Neuwertiges Bad	13	6,3	14	6,9
Einbauküche	7	3,4	1	0,5
Ausstattung mit Balkon, Terrasse	28	13,5	35	17,2
Barrierefreiheit nach DIN 18040	9	4,3	8	3,9
Barrierearmer Zugang	8	3,8	10	4,9
Barrierearme Ausstattung	7	3,4	8	3,9
Aufzug	14	6,7	13	6,4
Attraktive Außenanlagen	5	2,4	7	3,4
Integrierte Lage (mit guter infrastruktureller Erschließung)	28	13,5	30	14,8
Stabiles soziales Umfeld	22	10,6	26	12,8
Günstige Miete bzw. Kaufpreis	37	17,8	22	10,8
Niedriger Energieverbrauch	20	9,6	19	9,4
Sonstige	2	0,0	0	-
Summe	208	99,0	203	100,0

N = 411 Nennungen von 48 Befragten

Quelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden 2020
Amt für Statistik und Stadtforschung

F8: Aktuelle Herausforderungen auf dem Mietwohnungsmarkt

	abs.	in %
Geringe Bautätigkeit	8	2,9
Zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland (Preis, Lage, Baurecht) verfügbar	31	11,4
Zu wenig große Wohnungen (u.a. für Familien)	19	7,0
Wohnungsbauförderung entspricht nicht den aktuellen Erfordernissen	22	8,1
Komplexität der baurechtlichen Planungs- und Genehmigungsverfahren	20	7,3
Schwierigkeiten von Menschen mit Migrationshintergrund bei der Wohnungssuche	10	3,7
Kleinräumige Segregationstendenzen	6	2,2
Kostendeckende Mieten können nicht erzielt werden	15	5,5
Steigende Nettokaltmieten	19	7,0
Vermietungsproblem / Leerstand	1	0,4
Widerstand gegen neue Bauvorhaben aus der Bürgerschaft	12	4,4
Verringerung der Sozialwohnungsbestände	17	6,2
Zu wenig kleine Wohnungen	9	3,3
Modernisierung / Sanierung nicht über marktfähige Mieten finanzierbar	14	5,1
Steigende soziale Probleme in der Nachbarschaft	9	3,3
Geringe Einkommen der Wohnungssuchenden	17	6,2
Steigende Nebenkosten / steigende Betriebskosten	16	5,9
Erwartete Höhe der Rendite	8	2,9
Verstärkte Zuwanderung	4	1,5
Mangel an barrierearmen Angeboten	5	1,8
Zweckentfremdung von Wohnraum (Gewerbe, Ferienwohnungen)	3	1,1
Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	6	2,2
Sonstige	2	0,7
Summe	273	100,0

N = 273 Nennungen von 47 Befragten

Quelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden 2020

Amt für Statistik und Stadtforschung

F9: Wie schätzen Sie das aktuelle Investitionsklima in Wiesbaden ein?
Das Investitionsklima ist zurzeit ...

	abs.						gesamt
	sehr gut	eher gut	durchschnittlich	eher schlecht	sehr schlecht	keine Angabe	
für den Neubau von Eigenheimen	4	17	5	6	2	16	50
für den Neubau von Eigentumswohnungen	5	19	6	4	1	15	50
für den Neubau von Mietwohnungen	.	12	8	13	4	13	50
für Bestandsmaßnahmen/Modernisierung/Umbau	.	14	10	10	2	14	50
für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums (als Selbstnutzer)	.	9	9	14	3	15	50
für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums (als Kapitalanleger)	2	10	8	7	5	18	50
für den institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums (z.B. Fonds, Versicherungen)	2	6	11	7	3	21	50
	in %						gesamt
	sehr gut	eher gut	durchschnittlich	eher schlecht	sehr schlecht	keine Angabe	
für den Neubau von Eigenheimen	8,0	34,0	10,0	12,0	4,0	32,0	100,0
für den Neubau von Eigentumswohnungen	10,0	38,0	12,0	8,0	2,0	30,0	100,0
für den Neubau von Mietwohnungen	0,0	24,0	16,0	26,0	8,0	26,0	100,0
für Bestandsmaßnahmen/Modernisierung/Umbau	0,0	28,0	20,0	20,0	4,0	28,0	100,0
für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums (als Selbstnutzer)	0,0	18,0	18,0	28,0	6,0	30,0	100,0
für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums (als Kapitalanleger)	4,0	20,0	16,0	14,0	10,0	36,0	100,0
für den institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums (z.B. Fonds, Versicherungen)	4,0	12,0	22,0	14,0	6,0	42,0	100,0

N = 50

Quelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden 2020
Amt für Statistik und Stadtforschung

F10: Wie schätzen Sie das Investitionsklima in den nächsten drei Jahren ein?
In drei Jahren ist das Investitionsklima ...

	abs.						gesamt
	sehr gut	eher gut	durch - schnittlich	eher schlecht	sehr schlecht	keine Angabe	
für den Neubau von Eigenheimen	.	17	5	11	.	17	50
für den Neubau von Eigentumswohnungen	.	20	7	6	.	17	50
für den Neubau von Mietwohnungen	.	15	7	10	5	13	50
für Bestandsmaßnahmen/ Modernisierung/Umbau	.	12	13	6	4	15	50
für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums (als Selbstnutzer)	.	8	7	13	3	19	50
für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums (als Kapitalanleger)	2	12	10	3	5	18	50
für den institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums (z.B. Fonds, Versicherungen)	.	12	9	4	3	22	50

	in %						gesamt
	sehr gut	eher gut	durch - schnittlich	eher schlecht	sehr schlecht	keine Angabe	
für den Neubau von Eigenheimen	0,0	34,0	10,0	22,0	0,0	34,0	100,0
für den Neubau von Eigentumswohnungen	0,0	40,0	14,0	12,0	0,0	34,0	100,0
für den Neubau von Mietwohnungen	0,0	30,0	14,0	20,0	10,0	26,0	100,0
für Bestandsmaßnahmen/ Modernisierung/Umbau	0,0	24,0	26,0	12,0	8,0	30,0	100,0
für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums (als Selbstnutzer)	0,0	16,0	14,0	26,0	6,0	38,0	100,0
für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums (als Kapitalanleger)	4,0	24,0	20,0	6,0	10,0	36,0	100,0
für den institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums (z.B. Fonds, Versicherungen)	0,0	24,0	18,0	8,0	6,0	44,0	100,0

N = 50

Quelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden 2020
Amt für Statistik und Stadtforschung

F11: Was sind Ihrer Meinung nach die drei dominierenden Entwicklungstrends auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt?

Nennung 1

Die Stadt wächst auch an Wohnungen, das ist gut so.
 Bauamt mehr Leute einstellen, Anträge schnell bearbeiten.
 Bautätigkeit im oberen Segment, Sozialer Wohnungsbau kommt nicht in Gang!
 Deutlich zu geringes Angebot von bezahlbarem Wohnraum
 Fehlender Mietwohnraum für mittlere Einkommen
 Geringere Nachfrage im regionalen Vergleich wegen schlechter Verkehrsanbindung
 Grundstückspreise steigen weiter
 Hohe Grundstückspreise, dadurch extrem hohe Preise für Neubauhäuser und Wohnungen
 Leistbarkeit der Wohnkosten
 Mehrfamilienhausbau
 Rückgang von Sozialwohnungen
 Sinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße
 Steigende Mieten, welche am Ende zu eine Blase führen können
 Steigende Mietpreise
 Steigende Nachfrage: kleine Mietwohnungen (freifinanziert und gefördert)
 Versorgungsnotlage einkommensschwacher Haushalte mit preisgünstigem Wohnraum
 Wachstum
 Zielgruppenorientierende Wohnformen / Wohnen im Alter (Demografie)
 Zu wenig bezahlbarer Wohnraum
 Zunehmende Segregation bezogen auf die Gesamtstadt
 (Verstärkung Dissenz gehobene Viertel, unattraktive Viertel)
 Es entstehen immer mehr hochpreisige Wohnungen.
 Es wird zu wenig gebaut.
 Grundsätzlich: es gibt immer weniger "bezahlbaren" Wohnraum
 innerstädtisch
 Mehr Eigentumswohnungen als Mietwohnungen werden errichtet.
 steigende Nachfrage nach integrierte Wohnlagen zum Wohnen, Arbeiten und Nahversorgung
 weiterhin Wohnraumknappheit
 zu dichte Bebauung und Verdichtung in Wohnvierteln
 zu viel hochwertiger Wohnraum
 zu viele zu teure Wohnungen
 zu wenig Neubautätigkeit
 zu wenig bezahlbarer Wohnraum für Geringverdienende

noch F11: Was sind Ihrer Meinung nach die drei dominierenden Entwicklungstrends auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt?

Nennung 2

Private Nachfrage nach Eigentum wird bleiben,
wir müssen als Stadt den Mietbereich im Fokus haben.

Bauland ist zu teuer, um mittlere Einkommen mit Neubaumietwohnungen bedienen zu können.

Durch die neuen Verkehrsänderungen (Umweltspuren), z.B. weniger Parkplätze,
durch Staus extreme Umweltbelastung viele Wünsche ins Randgebiet zu ziehen.

Integrationanforderungen Wohnungssuchender mit Migrationshintergrund

Mangelnde Verfügbarkeit von Grund und Boden, stetig steigende Bodenrichtwerte

Mieten decken nicht mehr die Investitionen.

Mieten nicht leistbar

Randlagen werden attraktiver

Run auf die Innenstadtbezirke,
bei gleichzeitigem Ausdünnen der sozialen Infrastruktur in den Vororten

Räumliche Disparität mit dörflichen Ortsteilen führt zu falschen Schwerpunktsetzungen
(z.B. Bürger zur Citybahn befragen, statt ein solches Projekt gegen Widerstände durchzusetzen)

Steigende Mieten

Steigende Mieten, welche bereits heute zu einer starken sozialen Segregation führen.

Steigende Nachfrage: große Mietwohnungen (mind. 5-Personenhaushalte)

Unternehmer wie wir nicht benachteiligen gegenüber SEG und GWG

Verschlechterung der Gebiete durch Zuzug

Wegfall der Sozialbindung

Wohnraumbedarf / Attraktivität Landeshauptstadt WI

Wohnungspreise steigen dadurch

Zielkonflikte Flächenbedarf vs. Klimaschutz

zu wenig Bautätigkeit

zunehmende Gentrifizierung innerstädtischer Wohngebiete/Stadtviertel

zunehmende Innenverdichtung im Luxussegment (teilweise auf Kosten der Umfeldqualität)

Der Bestand der preisgebundenen Wohnungen ist zu gering.

Die neuen Wohnquartiere werden dichter.

Erheblich längerer Verbleib als nötig in sozialen Einrichtungen, da keine Wohnungen da sind.

Es fehlt an bezahlbarem Wohnraum in allen Segmenten für einkommensschwache Haushalte.

Es gibt zu wenig "bezahlbare" Wohnungen für Großfamilien.

kaum innovative Projekte,
wie gemeinschaftliche Wohnprojekte oder Wohn-Pflege-Gemeinschaften

steigende Baulandpreise

zu teuer

zu wenige große Wohnungen in der unteren bis mittleren Preiskategorie bis 10 Euro

zunehmende Nachfrage nach barrierefreien Angeboten im Mietsektor

noch F11: Was sind Ihrer Meinung nach die drei dominierenden Entwicklungstrends auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt?

Nennung 3

Es ist gut, dass wir dichter bauen.

Bauplatz schaffen ohne SEG (damit bedürftige Grundstück bekommt)

Bautätigkeit im günstigen Preissegment: ja, aber wünschenswert wäre weitere Stärkung Architekturqualität (trotz beschränkter Budgets)

Dauer und Komplexität in Vorbereitung, Planung und Durchführung von Bauvorhaben

Die Entwicklung neuer Wohngebiete dauert zu lange

Für "schwierige" Mieter (Schufaeintrag, Arbeitslos, Migrationshintergrund, Wohnungslose) ist das Angebot fast Null

Institutionelle Disparität aufgrund zu kleiner Ortsbezirke und zu vieler Ortsbeiräte (vgl. räumliche Disparität)

Keine bezahlbare Wohnungen oder Häuser auf dem Markt

Mobilität

Nachhaltigkeit und Klimaschutz spielen eine immer größere Rolle

Preiswerter Wohnraum wird weiter verknappt

Segregation

Steigende Nachfrage: barrierefreie Wohnungen

Stellplatzsatzung und in der Folge teure Tiefgaragen verteuern den Wohnraum, Auto-Fixierung erschwert den Wohnungsbau

Zu wenig Geschosswohnungsbau

Zu wenig preisgünstiges Bauland, im Umkehrschluss durch zu teures Bauland zu hohe Endpreise (sowohl im Verkauf als auch in der Vermietung)

Ablehnung neuer Projekte

Fehlbestand von kleinen Wohnungen

Es fehlt an barrierefreien Wohnungen / Aufzügen / seniorenrechtlichen Wohnungen.

Allgemein:

Rechtsprechung zu 99 % zugunsten der Mieter - Eigentümer sind zu wenig rechtlich geschützt

steigende Mieten bei Neuvermietung von frei finanzierten Wohnungen

steigende Mieten/Kaufpreise

zu hohe Preissteigerung für mittlere Einkommen

zu klein

Zu viele Eigentumswohnung im oberen Preissegment und zuwenige im unteren bis mittleren.

N = 89 Nennungen von 33 Befragten

Quelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden 2020

Amt für Statistik und Stadtforschung

F12: Wie bewerten Sie den Beitrag von öffentlich geförderten Mietwohnungen zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes in Wiesbaden?

	sehr großer Beitrag	großer Beitrag	mittlerer Beitrag	kleiner Beitrag	gar kein Beitrag	keine Angabe	gesamt
abs.	7	6	14	16	3	4	50
in %	14,0	12,0	28,0	32,0	6,0	8,0	100,0

N = 50

Quelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden 2020
Amt für Statistik und Stadtforschung

**F12 Zusatz: Wie kommen Sie zu dieser Einschätzung?
(freiwilliger Kommentar)**

Nennungen

Bedarf durch die Fachkollegen wird als sehr hoch eingeschätzt; ich bin der Auffassung, dass es aber auch generell zu wenig Angebote gibt.

Den Bemühungen zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums stehen viele Wohnungen gegenüber, die aus der Bindung auslaufen. Die erzielbaren Mieten sind für Investoren uninteressant. Im Hinblick auf Verlängerung von Belegungsbindung sollten deutliche Anreize gesetzt werden, das wirkt sich wesentlich schneller auf den Wohnungsmarkt aus, als nur Neubautätigkeit anzuschieben.

Den öffentlich geförderten Wohnungen, kommt eine Schlüsselrolle zu, um die ungesunde Dynamik des Wiesbadener Mietmarktes ("immer teurer") zu durchbrechen und gleichzeitig den sozialen Frieden in der LHW zu gewährleisten.

Die Durchmischung innerhalb der Objekte 30 % gefördert, führt zu Schwierigkeiten innerhalb der Bewohnerstruktur. Oft sind die Lebensweisen derart verschieden, dass sich das "einfache" Recht durchsetzt. Regeltreue Mieter werden eingeschüchtert und suchen ihr Heil oft im Auszug.

Die GWW ist sehr engagiert, Wohnraum zu schaffen.
(Wie sieht es aus, wenn eigene (kostenfreie) Grundstücke nicht mehr vorhanden sind?)

Die mittleren Einkommen haben keine Chance auf die öffentlich geförderten Wohnungen und konkurrieren um die freifinanzierten Wohnungen mit den höheren Einkommen.

Geförderte Wohnungen leisten einen größeren Beitrag als Mietwohnungen, die wiederum einen größeren Beitrag als Eigentumswohnungen leisten.

Große Teile der Bevölkerung (ca 40-50 %) sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Gleichzeitig übersteigt die Nachfrage das Angebot, d.h. Neubau ist erforderlich. Im Neubau sind bezahlbare Mieten ohne Wohnraumbförderung schwierig herstellbar.

Im Arbeitsalltag nicht erkennbar, da Frauen bis zu 2 Jahren im Frauenhaus leben müssen.

In den letzten Jahren fielen sehr viele Wohnungen aus der Sozialbindung. Neubauten im öffentlich geförderten Bereich fanden nicht/zu wenig statt. Personen mit "Vermittlungshemmnissen" (z.B. geringes Einkommen, Migrationshintergrund, Jugendliche) haben es auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt immer schwerer und sind von Obdachlosigkeit bedroht.

Können wir schlecht einschätzen, da wir nicht wissen wie bzw. mit wieviel Hilfe diese öffentlich geförderten Mietwohnungen überhaupt unterstützt werden.

Leider fallen viel zu viele Sozialwohnungen aus der Bindung - zudem steigt der Bedarf/die Nachfrage.

Städtische Unternehmen arbeiten nur noch als Bauträger, deshalb gibt es wenig sozialen Wohnungsbau in Wiesbaden.

Trotz stetiger Bautätigkeit im geförderten Segment (erschwert durch die Gründe siehe F11) schmelzen die gebundenen Bestände aufgrund des Bindungsausfalls und der Verkürzung der Nachwirkfrist schneller ab, als durch die Neubautätigkeit ausgeglichen bzw. aufgebaut werden könnte.

Weil die Menschen mit geringem Einkommen, dass bezuschusst werden muss, bei privaten Vermietern kaum eine Möglichkeit haben eine adäquate Wohnung zu einem günstigen Mietpreis zu bekommen, außerdem gibt es in bestimmten Wohnungsgrößen so gut bis gar keinen Markt. Das betrifft Wohnung mit 4 und mehr Zimmern in normalen Wohnlagen mit gutem sozialem Umfeld.

Wohnungsgesellschaften sind bindungsscheu. Es fallen weiter soz. geförderte Wohnungen aus den Bindungen Die steigende Nachfrage ist auch über die Wohnungsagentur nicht zu handeln und zu steuern.

Erzielbare Miete, Bindungsfrist und Förderung sind für Investoren wenig attraktiv.

Es gibt ein extremes Ungleichgewicht zwischen Nachfrage und Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen.

Es liegt keine Erfahrung zur Bewertung vor.

Antragstellung und Verfahren sind aufwendig allerdings sind technische Anforderungen längst entfallen und die Förderkonditionen wurden verbessert. Wirkung bleibt abzuwarten, keine Kultur im sozialen Wohnungsbau, gute Beispiele selten/nicht bekannt.

Sehr hohe Nachfrage nach gefördertem Wohnraum - über 3.300 als wohnungssuchend registrierte Haushalte. Sinnvoll wäre eine Erhöhung des Anteils an gefördertem Wohnungsbau auf 30/40 % bei neuen Wohngebieten - Mix aus geförderten Wohnungen für untere und mittlere Einkommen um soziale Durchmischung des Gebietes zu gewährleisten.

Wie oben schon erwähnt, fehlen kleine bezahlbare Wohnungen in der Innenstadt.

N = 22 Nennungen von 22 Befragten

Quelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden 2020
Amt für Statistik und Stadtforschung

F13: Hat die Corona-Krise Ihrer Meinung nach Einfluss auf den Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden und falls ja, in welcher Form?**Nennungen**

Bisher kein Einfluss spürbar; der Einfluss könnte sich in den unteren und mittleren Preissegmenten negativ auswirken.

Das Freiraumangebot der Wohnung - Balkon, Terrasse etc. und die Freiraumqualität des Wohnumfeldes gewinnen an Bedeutung.

Das Umzugsgeschehen ist sicher bzw. etwas reduziert, der Einfluss von Corona aber eher nicht nachhaltig.

Die Corona-Krise wird den Wohnungsmarkt mit zunehmender Dauer auch immer stärker beeinflussen. In welcher Form ist noch nicht komplett absehbar. Ich vermute, dass es weniger Wohnungswechsel während der Krise geben wird - nach Ende der Krise dürfte dies zu wachsender Nachfrage führen. Aufgrund der wirtschaftlich nachteiligen Effekten wie Jobverlust, Sterben von Gastronomie- und Kultureinrichtungen, Anstieg der Transferleistungsbeziehenden, Kurzarbeit wird sich die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum noch weiter erhöhen. Weiterhin dürfte die Nachfrage nach größeren Wohnungen, ggf. auch mit flexiblen Grundrissen, der Möglichkeit zur Integration von Home-Office Arbeitsplätzen steigen. Eine verstärkte Nachfrage nach Wohnungen mit Balkon oder Terrasse und / oder attraktiven nutzbaren Außenbereichen zeichnet sich bereits ab. Evtl. ergeben sich Wohnbauflächenpotentiale durch z. B. nicht mehr erforderliche firmeneigene Parkplatzareale, falls Firmen / Versicherungen perspektivisch verstärkt Homeoffice anbieten.

Die Corona-Pandemie verstärkt generell - nicht nur in Wiesbaden und nicht nur bezogen auf den Wohnungsmarkt - Disparitäten, soziales Gefälle, Nachteile/Vorteile in der Gesellschaft: "Welche Berufs-Gruppen werden durch Corona arbeitslos?", "Welche Gruppen haben durch Kurzarbeit weniger Einkommen?", "Welche Gruppen können weiterhin hochpreisig kaufen?", "Welche Wohnform leidet am wenigstens unter einem Lock-Down?". Folglich bestätigt die Corona-Pandemie im Umkehrschluss u.a. "nicht-gemeinnützige Projektentwickler" in ihrer Markteinschätzung, dass EFH/RH mit Garten in Stadtnähe und ETW mit Terrasse, Loggia und viel Grün in der direkten Umgebung, am Rand der Kernstadt, beides hochpreisig, nach wie vor gute Vermarktungschancen haben. Ein "Umsteuern" oder ein "Strategiewechsel" wird durch Corona bei diesen Marktteilnehmern kaum bewirkt, obwohl ein Wohnungsmarkt, der "ausgleichend" wirken soll und sozialen Frieden schafft, mehr den je gefragt ist.

Die Nachfrage wird sich weiter zu preisgünstigeren Wohnungen verschieben. Das gibt der Wohnungsmarkt nicht her. Fraglich ist, ob es in der Folge zu mehr Forderungsausfällen kommt.

Die Abhängigkeit von Zuwanderungstendenzen wird bleiben; führt also die Krise zu geringerer Zuwanderung, wird es Auswirkungen geben. Aufgrund der hohen Nachholbedarfe und des steigenden Wohnraumkonsums sehe ich aber keine Anhaltspunkte für einen Politikwechsel.

Die, die ihre Arbeit verlieren und dann noch weniger Geld zur Verfügung haben, sind die im mittleren und unteren Einkommenssegment. D.h. bezahlbarer Wohnraum wird noch drängender.

Durch Corona wird sich nicht viel auf dem Wohnungsmarkt verändern. Allerdings wird der QM-Preis der Wohnungen weiter steigen, da durch die "zinslose" Zeit die Anleger weiterhin Wohnungen kaufen werden, obwohl sich der Einkauf zur Rendite schon lange nicht mehr lohnt.

Durch die Coronakrise wird es im unteren und mittleren Preissegment bei Wohnungen jeglicher Größe für die Menschen noch schwieriger eine Wohnung zu finden, da die zur Verfügung stehenden Mittel sinken. Die Möglichkeiten Wohneigentum zu bilden wird für die Menschen noch schwerer werden, da die Immobilienpreise mangels günstiger Baulandpreise und mangels Angebot weiter steigen werden. Angebot an Gewerbeimmobilien wird einer schwächeren Nachfrage gegenüberstehen.

Entscheidungen in der Verwaltung sind verzögert.

Es ist vor allem sozial- und bildungspolitisch deutlich geworden, zu welchen Ungerechtigkeiten zu wenig/knapper Wohnraum führt.

Es scheint deutlich weniger Kündigungen zu geben. Sprechzeiten im Kommunalen Wohnungsservice und bei den Wohnbaugesellschaften sind stark eingeschränkt.

Es standen weniger Wohnungsangebote zur Verfügung.

noch F13: Hat die Corona-Krise Ihrer Meinung nach Einfluss auf den Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden und falls ja, in welcher Form?

Nennungen

Ggf. könnte aus steigenden Preisen ein eher stagnierendes Niveau werden.

Günstiger Wohnraum ist gefragt.

Handwerkerkapazitäten, rückgängige Fluktuation, neue Vermarktungsformen (virtuelle Besichtigungen), zunehmende Rückstände + andere Form der Kommunikation mit Kunden + Behörden, Verzögerte Bearbeitungszeiten z. B. Bewerberprozess.

Keine Einfluss, nur Anfang März bis Ende Mai war es ruhig.

Kurzfristig: Geringe Anzahl an wechselwilligen Mietern. Mittelfristig: Überhaupt keine.

Mittelfristig könnte der Wohnungsbedarf weiter steigen, da der Trend zur Telearbeit bei gleichzeitigem Wunsch nach Urbanität und Lebensqualität, großstädtisch geprägte Strukturen im Speckgürtel von Metropolen noch attraktiver werden lässt.

Nachfrage nach attraktiven Randlagen wird steigen Preise für eigengenutztes Wohneigentum werden deutlich steigen

Nein

Nein, für uns nicht feststellbar.

Nein. Allerhöchstens zeichnet sich ein ruhigerer Umzugsmarkt ab. Dieser führt dazu, dass Zuzüge erschwert werden.

Nicht nur in Wiesbaden, allgemein sind die Banken ein Problem, durch viel Kurzarbeit und Mitarbeiterabbau werden die möglichen Finanzierungen immer schwieriger oder gar abgelehnt. Speziell Arbeitnehmer im Rhein-Main-Gebiet haben da Probleme. Lufthansa, Fraport und Opel; alle bauen Mitarbeiter ab oder sind in Kurzarbeit.

Weitere Verarmungstendenzen sozial schwacher Bevölkerungsgruppen / Wohnungsnothilfen. Freiwillige Umzüge werden eher aufgeschoben, Studierende bleiben wegen des fehlenden Präsenzunterrichts vorerst bei den Eltern und ziehen nicht aus. Homeoffice/Lockdown hat langfristige Auswirkungen - Geburtenrate steigt. Modernisierungs-Programme in bewohnten Wohnanlagen sind sehr schwer zu realisieren.

Wird keinen wesentlichen Einfluss haben.

Kaum bzw. noch nicht absehbar, je nach Dauer der Krise.

knappes Angebot, gute Nachfrage.

Nein

Vereinzelte Miet- bzw. Ratenstundungen, ansonsten wenig bis gar keinen Einfluss.

N = 31 Nennungen von 31 Befragten

Quelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden 2020
Amt für Statistik und Stadtforschung

Wiesbadener Wohnungsmarktbarometer

Bitte nur mit blauem oder schwarzem Stift ausfüllen;
kein Bleistift, kein rot oder grün.

F1. Zu welcher Akteursgruppe zählen Sie?

- | | |
|---|--|
| 1 ☐ Wohnungsunternehmen,
Genossenschaften und deren
Verbände
2 ☐ Verwaltung, öffentlicher Sektor
3 ☐ Stadtpolitik
4 ☐ Mietervereine
5 ☐ Soziale Institutionen,
Träger und Verbände
6 ☐ Projektentwickler, Immobilienfonds | 7 ☐ Hausverwaltungen, Haus- und Grund-
Eigentümer und deren Verbände
8 ☐ Immobilienmakler und deren Verbände
9 ☐ Wissenschaft, Sachverständige
10 ☐ Kreditwirtschaft und Baufinanzierung
11 ☐ Sonstige: <input style="width: 150px;" type="text"/> |
|---|--|

F2. Wie beurteilen Sie die Situation auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt insgesamt?

Wenn eine Kategorie Ihrer Meinung nach keine Rolle spielt, lassen Sie die jeweilige Zeile bitte frei.

Die Situation insgesamt ist ...	sehr entspannt	eher entspannt	teil / teils	eher angespannt	sehr angespannt
	1	2	3	4	9
⁽¹⁾ gegenwärtig	☐	☐	☐	☐	☐
⁽²⁾ in etwa 3 Jahren	☐	☐	☐	☐	☐
⁽³⁾ in etwa 5 Jahren	☐	☐	☐	☐	☐
⁽⁴⁾ in etwa 10 Jahren	☐	☐	☐	☐	☐

F3. Aktuelle Marktlage: Wie schätzen Sie die Angebotssituation derzeit in den verschiedenen Marktsegmenten gemessen an der Nachfrage ein?

Wenn eine Kategorie Ihrer Meinung nach keine Rolle spielt, lassen Sie die jeweilige Zeile bitte frei.

Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage ...	viel kleiner	kleiner	ausgewogen	größer	viel größer
	1	2	3	4	5
⁽¹⁾ Eigentum - Einfamilienhäuser / Doppelhaushälften	☐	☐	☐	☐	☐
⁽²⁾ Eigentum - Reihenhäuser	☐	☐	☐	☐	☐
⁽³⁾ Eigentumswohnungen	☐	☐	☐	☐	☐
⁽⁴⁾ Mietangebot - Einfamilienhäuser / Doppelhaushälften / Reihenhäuser	☐	☐	☐	☐	☐
⁽⁵⁾ Miete - oberes Preissegment (12 Euro/m² nettokalt und mehr)	☐	☐	☐	☐	☐
⁽⁶⁾ Miete - mittleres Preissegment (8 bis unter 12 Euro/m² nettokalt)	☐	☐	☐	☐	☐
⁽⁷⁾ Miete - unteres Preissegment (unter 8 Euro/m² nettokalt)	☐	☐	☐	☐	☐
⁽⁸⁾ Miete - preisgebundenes Segment	☐	☐	☐	☐	☐

F4. Aktuelle Bedarfe im Detail: In welchen Segmenten sehen Sie einen besonderen Bedarf? Bitte setzen Sie in den Kategorien Eigentum und Miete insgesamt maximal 12 Kreuze. Wenn eine Kategorie Ihrer Meinung nach keine Rolle spielt, lassen Sie die jeweilige Zeile bitte frei.			
Eigentum - Einfamilienhäuser	unteres Preissegment (unter 300.000 Euro)	mittleres Preissegment (300.000 Euro bis unter 600.000 Euro)	oberes Preissegment (600.000 Euro und mehr)
	1	2	3
(1) Freistehendes Einfamilienhaus	☐	☐	☐
(2) Doppelhaushälfte/Reihenhaus	☐	☐	☐
(3) Townhouse ¹	☐	☐	☐
Eigentum - Wohnungen	unteres Preissegment (unter 2.500 Euro/m²)	mittleres Preissegment (2.500 Euro/m² bis unter 5.000 Euro/m²)	oberes Preissegment (5.000 Euro/m² und mehr)
(4) Wohnungen mit Wohnflächen unter 45 m²	☐	☐	☐
(5) Wohnungen mit Wohnflächen von 45 m² bis unter 80 m²	☐	☐	☐
(6) Wohnungen mit Wohnflächen von 80 m² bis unter 120 m²	☐	☐	☐
(7) Wohnungen mit Wohnflächen von 120 m² und mehr	☐	☐	☐
(8) Sonstige	☐	☐	☐
Miete	unteres Preissegment (unter 8 Euro/m² nettokalt)	mittleres Preissegment (8 bis unter 12 Euro/m² nettokalt)	oberes Preissegment (12 Euro/m² nettokalt und mehr)
(9) Freistehendes Einfamilienhaus	☐	☐	☐
(10) Doppelhaushälfte/Reihenhaus	☐	☐	☐
(11) Townhouse (City-Reihenhaus)	☐	☐	☐
(12) Wohnungen mit Wohnflächen unter 45 m²	☐	☐	☐
(13) Wohnungen mit Wohnflächen von 45 m² bis unter 80 m²	☐	☐	☐
(14) Wohnungen mit Wohnflächen von 80 m² bis unter 120 m²	☐	☐	☐
(15) Wohnungen mit Wohnflächen von 120 m² und mehr	☐	☐	☐
(16) Sonstige	☐	☐	☐

¹ Moderne Form des traditionellen Reihenhauses mit innerstädtischer Lage und mehr Gestaltungsmöglichkeiten, bspw. hinsichtlich der Anzahl der Geschosse, Fensterflächen, Loft-Charakter und Maisonette-Lösungen

F5. Künftige Marktlage: Wie schätzen Sie die Angebotssituation in den verschiedenen Marktsegmenten gemessen an der Nachfrage in drei Jahren ein?*Wenn eine Kategorie Ihrer Meinung nach keine Rolle spielt, lassen Sie die jeweilige Zeile bitte frei.*

Das Angebot ist in drei Jahren gemessen an der Nachfrage ...	viel kleiner 1	kleiner 2	ausgewogen 3	größer 4	viel größer 9
(1) Eigentum - Einfamilienhäuser	☐	☐	☐	☐	☐
(2) Eigentum - Doppelhaushälften/Reihenhäuser	☐	☐	☐	☐	☐
(3) Eigentumswohnungen	☐	☐	☐	☐	☐
(4) Mietangebot - Einfamilienhäuser / Doppelhaushälften / Reihenhäuser	☐	☐	☐	☐	☐
(5) Miete - oberes Preissegment (12 Euro/m ² nettokalt und mehr)	☐	☐	☐	☐	☐
(6) Miete - mittleres Preissegment (8 bis unter 12 Euro/m ² nettokalt)	☐	☐	☐	☐	☐
(7) Miete - unteres Preissegment (unter 8 Euro/m ² nettokalt)	☐	☐	☐	☐	☐
(8) Miete - preisgebundenes Segment	☐	☐	☐	☐	☐

F6. Räumliche Differenzierung: Wie beurteilen Sie die Nachfrageentwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Wiesbaden mit Blick auf die kommenden 3 Jahre?*Wenn eine Kategorie Ihrer Meinung nach keine Rolle spielt, lassen Sie die jeweilige Zeile bitte frei.*

Das Angebot ist in drei Jahren gemessen an der Nachfrage ...	stark rückläufig 1	schwach rückläufig 2	stagnierend 3	schwach zunehmend 4	stark zunehmend 9
(1) City (Mitte, Westend/Bleichstraße)	☐	☐	☐	☐	☐
(2) Innenstadtrand (Nordost, Südost, Rheingauviertel/ Hollerborn, Klarenthal)	☐	☐	☐	☐	☐
(3) Zentrumsnahe Bezirke (Sonnenberg, Bierstadt, Erbenheim, Biebrich, Dotzheim)	☐	☐	☐	☐	☐
(4) Nord-Östliche Außenbezirke (Auringen, Breckenheim, Heßloch, Igstadt, Kloppenheim, Medenbach, Naurod, Rambach)	☐	☐	☐	☐	☐
(5) Östliche Außenbezirke (Nordenstadt, Delkenheim)	☐	☐	☐	☐	☐
(6) Westliche Außenbezirke (Frauenstein, Schierstein)	☐	☐	☐	☐	☐
(7) Amöneburg, Kastel, Kostheim	☐	☐	☐	☐	☐

F7. Welche Qualität muss ein Wohnungsangebot aufweisen, um auch zukünftig nachfragegerecht zu sein?
Bitte kreuzen Sie max. jeweils 5 Merkmale in den Kategorien Miete und Eigentum an, die aus Ihrer Sicht am relevantesten sind.

	Miete	Eigentum
	1	2
(1) Flexible Grundrisse	☐	☐
(2) Neuwertiges Bad	☐	☐
(3) Einbauküche	☐	☐
(4) Ausstattung mit Balkon, Terrasse	☐	☐
(5) Barrierefreiheit nach DIN 18040	☐	☐
(6) Barrierearmer Zugang	☐	☐
(7) Barrierearme Ausstattung	☐	☐
(8) Aufzug	☐	☐
(9) Attraktive Außenanlagen	☐	☐
(10) Integrierte Lage (mit guter infrastruktureller Erschließung)	☐	☐
(11) Stabiles soziales Umfeld	☐	☐
(12) Günstige Miete bzw. Kaufpreis	☐	☐
(13) Niedriger Energieverbrauch	☐	☐
(14) Sonstige	☐	☐

F8. Aktuelle Herausforderungen auf dem Mietwohnungsmarkt:
Bitte kreuzen Sie maximal 7 Herausforderungen an, die für Sie und Ihre Arbeit derzeit auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt am stärksten ins Gewicht fallen.

(1) ☐ Geringe Bautätigkeit
(2) ☐ Zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland (Preis, Lage, Baurecht) verfügbar
(3) ☐ Zu wenig große Wohnungen (u.a. für Familien)
(4) ☐ Wohnungsbauförderung entspricht nicht den aktuellen Erfordernissen
(5) ☐ Komplexität der baurechtlichen Planungs- und Genehmigungsverfahren
(6) ☐ Schwierigkeiten von Menschen mit Migrationshintergrund bei der Wohnungssuche
(7) ☐ Kleinräumige Segregationstendenzen
(8) ☐ Kostendeckende Mieten können nicht erzielt werden
(9) ☐ Steigende Nettokaltmieten
(10) ☐ Vermietungsproblem / Leerstand
(11) ☐ Widerstand gegen neue Bauvorhaben aus der Bürgerschaft
(12) ☐ Verringerung der Sozialwohnungsbestände
(13) ☐ Zu wenig kleine Wohnungen
(14) ☐ Modernisierung / Sanierung nicht über marktfähige Mieten finanzierbar
(15) ☐ Steigende soziale Probleme in der Nachbarschaft
(16) ☐ Geringe Einkommen der Wohnungssuchenden
(17) ☐ Steigende Nebenkosten / steigende Betriebskosten
(18) ☐ Erwartete Höhe der Rendite
(19) ☐ Verstärkte Zuwanderung
(20) ☐ Mangel an barrierearmen Angeboten
(21) ☐ Zweckentfremdung von Wohnraum (Gewerbe, Ferienwohnungen)
(22) ☐ Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
(23) ☐ Sonstige

F9. Investitionsklima: Wie schätzen Sie das aktuelle Investitionsklima in Wiesbaden ein?*Wenn eine Kategorie Ihrer Meinung nach keine Rolle spielt, lassen Sie die jeweilige Zeile bitte frei.*

Das Investitionsklima ist zurzeit...	sehr gut	eher gut	durchschnittlich	eher schlecht	sehr schlecht
	1	2	3	4	9
(1) für den Neubau von Eigenheimen	☐	☐	☐	☐	☐
(2) für den Neubau von Eigentumswohnungen	☐	☐	☐	☐	☐
(3) für den Neubau von Mietwohnungen	☐	☐	☐	☐	☐
(4) für Bestandsmaßnahmen / Modernisierung / Umbau	☐	☐	☐	☐	☐
(5) für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums (als Selbstnutzer)	☐	☐	☐	☐	☐
(6) für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums (als Kapitalanleger)	☐	☐	☐	☐	☐
(7) für den institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums (z.B. Fonds, Versicherungen)	☐	☐	☐	☐	☐

F10. Zukünftiges Investitionsklima:**Wie schätzen Sie das Investitionsklima in den nächsten drei Jahren ein?***Wenn eine Kategorie Ihrer Meinung nach keine Rolle spielt, lassen Sie die jeweilige Zeile bitte frei.*

In drei Jahren ist das Investitionsklima ...	sehr gut	eher gut	durchschnittlich	eher schlecht	sehr schlecht
	1	2	3	4	9
(1) für den Neubau von Eigenheimen	☐	☐	☐	☐	☐
(2) für den Neubau von Eigentumswohnungen	☐	☐	☐	☐	☐
(3) für den Neubau von Mietwohnungen	☐	☐	☐	☐	☐
(4) für Bestandsmaßnahmen / Modernisierung / Umbau	☐	☐	☐	☐	☐
(5) für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums (als Selbstnutzer)	☐	☐	☐	☐	☐
(6) für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums (als Kapitalanleger)	☐	☐	☐	☐	☐
(7) für den institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums (z.B. Fonds, Versicherungen)	☐	☐	☐	☐	☐

F11. Was Ihrer Meinung nach die drei wichtigsten aktuellen Entwicklungstrends auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt?

--

F12. Wie bewerten Sie den Beitrag von öffentlich geförderten Mietwohnungen zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes in Wiesbaden?	
(1)	☐ sehr großer Beitrag
(2)	☐ großer Beitrag
(3)	☐ mittlerer Beitrag
(4)	☐ kleiner Beitrag
(5)	☐ gar kein Beitrag
Warum?	

F13. Hat die Corona-Krise Ihrer Meinung nach Einfluss auf den Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden und falls ja, in welcher Form?

F14. Feedback: Welche Frage oder welches Thema hat Ihnen in diesem Fragebogen gefehlt?

Bitte geben Sie Ihre Kontaktdaten inkl. E-Mail-Adresse an. Diese Angaben dienen uns zum Aufbau eines Expertenverteilers auf freiwilliger Basis für zukünftige Befragungen. Selbstverständlich werden Ihre Angaben anonym ausgewertet und nur in gruppierter Form verwendet. Es sind keinerlei Rückschlüsse auf Personen möglich.

Name, Vorname:

Unternehmen / Institution:

Funktion:

Anschrift:

E-Mail:

Alle Befragungsteilnehmer können namentlich unter Angabe des Unternehmens bzw. der Institution im Wiesbadener Wohnungsmarktbarometer genannt werden. Falls Sie dies wünschen, kreuzen Sie bitte die folgende Rubrik an.

- ¹ ☐ Ich wünsche eine namentliche Nennung im Verzeichnis der Befragungsteilnehmer im Wohnungsmarktbarometer.
- ² ☐ Ich wünsche die Zusendung des fertigen Wohnungsmarktbarometers 2020 in digitaler Form.

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung, Juni 2020

Frühere Publikationen auf Anfrage erhältlich

- 100 Soziodemographischer Wandel
und soziale Lage im Bergkirchenviertel
Februar 2019
- 101 Digitaler Wandel in Wiesbaden
mit Ergebnissen der Umfrage „Leben in Wiesbaden 2018“
April 2019
- 102 Leben in Wiesbaden 2018
Fakten und Einstellungen zum Thema Verkehr
April 2019
- 103 Leben in Wiesbaden 2018
Wahrnehmung und Bewertung städtischer Lebensqualität
Juni 2019
- 104 Pflegebedürftigkeit und Pflege in Wiesbaden
Juli 2019
- 105 Engagierte Bürgerschaft?
Umfrageergebnisse zu Bürgerengagement und Bürgerbeteiligung 2019
Juli 2019
- 106 Leben in Wiesbaden 2018
Wohnzufriedenheit und Wohnkostenbelastung
November 2019
- 107 Leben in Wiesbaden 2018
Zufriedenheit und persönliche Lebensqualität
der Wiesbadener/-innen mit und ohne Behinderung
Dezember 2019
- 108 Leben in Wiesbaden 2018
- Die wichtigsten Ergebnisse der Bürgerumfrage im Überblick
Dezember 2019
- 109 Das Sicherheitsgefühl junger Wiesbadenerinnen und Wiesbadener
Januar 2020
- 110 Wiesbadens Pendler und Pendlerverflechtungen 2009/2018
Mai 2020
- 111 Daten zum Verkehrsverhalten der Wiesbadener Bevölkerung
- Ergebnisse des SrV 2018
Mai 2020
- 112 Die Caligari FilmBühne in der Publikumswertung 2020
August 2020
- 113 Wohnen in Wiesbaden I: Wohnungsangebot
Oktober 2020
- 114 Wohnen in Wiesbaden II: Wohnraumnachfrage
Januar 2021
- 115 Wiesbadener Innenstadt im Wandel
Teil A: Datenanalyse
März 2021
- 116 Umfrage zum Homeoffice /
Arbeiten von zu Hause aus bei der Landeshauptstadt Wiesbaden
April 2021
- 117 Expertenbefragung
zum Wiesbadener Wohnungsmarkt 2020
April 2020

Publikationsbezug ist kostenfrei

Aktuelle Hefte sind im Internet abrufbar www.wiesbaden.de/statistik

In der Reihe „blickpunkt“ sind erschienen

- 01 Die Wählerwanderungen bei der Stadtverordnetenwahl 2011 und 2015
März 2016
- 02 Lebenspartnerschaften in Wiesbaden
Juni 2016
- 03 Wiesbaden auf dem Weg zur Hochschulstadt?
August 2016
- 04 Studienanfänger, Studierende und Absolventen an Wiesbadens Hochschulen 2005 - 2015
August 2016
- 05 Geschlechterproportionen in Wiesbaden 1946 bis 2015
September 2016
- 06 Bevölkerungsstatistische Effekte der Zweitwohnungsteuer
Oktober 2016
- 07 Wetter und Klima in Wiesbaden
Dezember 2016
- 08 Gut leben in Wiesbaden - Städtische Lebensqualität aus Bürgersicht
Dezember 2016
- 09 Veränderungen der Wohnverhältnisse
im Sanierungsgebiet „An der Bergkirche“ 1968 - 2015
März 2017
- 10 „Hochmobile Stadtgesellschaft“
Mobilitätsentwicklungen 1977 - 2016
August 2017
- 11 Der öffentliche Dienst als Arbeitgeber in Wiesbaden
April 2018
- 12 Die Volksabstimmungen am 28. Oktober 2018 in Wiesbaden
Dezember 2018
- 13 Wiesbadener Wohlgefühl im Wandel?
Erste Ergebnisse der Bürgerumfrage 2018
Februar 2019
- 14 Was steht aus Bürgersicht auf der kommunalen ToDo-Liste?
Weitere Ergebnisse aus der Bürgerumfrage „Leben in Wiesbaden“ 2018
März 2019
- 15 Bürgerumfragen „Leben in Wiesbaden“ 2014 - 2016 - 2018
„Bürgerbeteiligung“ und „Bürgerengagement“ in der Prioritätenliste
April 2019
- 16 Das Wahlverhalten der Wiesbadener und Wiesbadenerinnen
zwischen der Europawahl und Oberbürgermeisterwahl 2019
Juni 2019
- 17 Die Europawahl am 26. Mai 2019
Ergebnisse der repräsentativen Wahlstatistik in Wiesbaden
Juli 2019
- 18 Überschuldung von Privatpersonen in Wiesbaden
November 2019
- 19 Bürgerentscheid am 1. November 2020
zum Bau einer Citybahn in Wiesbaden
November 2020

Publikationsbezug ist kostenfrei

www.wiesbaden.de/statistik

Statistik auf einen Klick

► www.wiesbaden.de/statistik

Wie viele Menschen wohnen in Wiesbaden und seinen Stadtteilen? Wo leben die meisten Singles? Wie viele Beschäftigte sind im Einzelhandel tätig? Diese und andere Fragen beantwortet das Web-Angebot von "Statistik Wiesbaden":

Die Rubrik **Statistik aktuell** zeigt die Pressemitteilungen zu den neuesten Veröffentlichungen. Außerdem stehen monatlich aktualisierte Informationen zur Einwohnerzahl in den Wiesbadener Stadtteilen sowie zur Arbeitslosigkeit bereit.

Das **Statistische Jahrbuch** enthält Daten zu allen wesentlichen städtischen Lebensbereichen (Bevölkerung, Wirtschaft, Wohnen, Bildung, Soziales etc.) und zeigt die Entwicklung der letzten fünf Jahre auf. Auch ein Vergleich Wiesbadens mit den anderen Rhein-Main-Städten ist möglich.

Monitoringsysteme sind eine Zusammenstellung von Kennzahlen zu wichtigen städtischen Themen, zum Beispiel zum Stand der Integration von Migranten oder zum Wohnungsmarkt, zur Bildungsbeteiligung, zum Arbeitsmarkt sowie zum demographischen Wandel.

Für alle, die es genau wissen wollen: Die **Stadtteilprofile** bieten für jeden der 26 Wiesbadener Ortsbezirke statistische Informationen und Kennzahlen. Auch für noch kleinere Gebietseinheiten - die sogenannten **Planungsräume** - sind wichtige Daten in übersichtlicher Form online abrufbar. Die unterschiedlichen Indikatoren aus den Stadtteilprofilen kann man sich in Form einer **Karte** anzeigen lassen. Außerdem besteht die Möglichkeit, ein „Gebietsprofil“ - eine Zusammenschau aller Indikatoren - zu erstellen.

Bürgerumfragen ergänzen die Statistiken um subjektive Indikatoren, zum Beispiel zur Wahrnehmung und Bewertung städtischer Lebensqualität. In der Rubrik **Umfragen und Erhebungen** werden Umfrageergebnisse bereitgestellt.

Last but not least steht ein Großteil der **Wahlanalysen und Publikationen**, die das Amt für Statistik und Stadtforschung in den vergangenen Jahren erstellt hat als **PDF-Version** zum Herunterladen zur Verfügung.

Wer noch mehr wissen möchte, kann eine passgenaue Auswertung statistischer Daten anfordern. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Statistik und Stadtforschung beraten gerne.



Amt für Statistik und Stadtforschung
 - Wilhelmstraße 43, 65183 Wiesbaden
 - Postfach 39 20, 65029 Wiesbaden
 ☎ 06 11/31-56 91 | FAX: 06 11/31-39 62
 E-Mail: amt-fuer-statistik-und-stadtforschung@wiesbaden.de

Internet: www.wiesbaden.de/statistik
www.wiesbaden.de/umfrage
www.wiesbaden.de/stadtforschung

Informierte wissen mehr ...

www.wiesbaden.de/statistik

www.wiesbaden.de/umfrage

www.wiesbaden.de/stadtforschung



Landeshauptstadt Wiesbaden
Amt für Statistik und Stadtforschung
- Wilhelmstraße 32 | 65183 Wiesbaden
- Postfach 39 20 | 65029 Wiesbaden

Telefon 06 11 | 31 56 91
E-Mail amt-fuer-statistik-und-stadtforschung@wiesbaden.de

