



LANDESHAUPTSTADT

Wiesbadener Stadtanalysen



Wohnen in Wiesbaden III: Immobilienmarkt und Mietpreise



 **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
- August 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

**Wohnen in Wiesbaden III:
Immobilienmarkt und Mietpreise**

Seite

1	Zusammenfassung	1
2	Anlass und Ziel	3
3	Preisindizes Hessen	4
3.1	Verbraucherpreisindex	4
3.2	Teilindex Wohnkosten und Nettomieten	4
4	Mietpreise und Mietbelastung	6
4.1	Angebotsmieten in Wiesbaden	6
4.2	Bestandsmieten, Mietspiegel	9
4.3	Wohnkostenbelastungsquote	11
5	Immobilien-/Bodenpreise und Leerstand	14
5.1	Bodenrichtwerte	14
5.2	Kauffälle und Kaufpreise	16
5.3	Leerstandsquote	21

ANHANG

Stadtanalysen Nr. 119

Verzeichnis der Tabellen und Bilder

Seite

Bild 1:	Prozentuale Veränderung des Verbraucherpreisindex und seiner Teilindizes in der langjährigen Entwicklung 2002 - 2020	5
Bild 2:	Entwicklung der Angebotsmieten 2007 - 2020	6
Tab. 1:	Durchschnittliche Angebotsmiete nach Wohnfläche und Zimmerzahl	7
Bild 3:	Angebotsmieten 2020 und Veränderung seit 2015 nach Ortsbezirk	8
Bild 4:	Mittlere Angebotsmieten 2012 - 2020 und gezahlte Mieten / Bestandsmieten 2014 - 2018 nach Dauer des Mietverhältnisses	9
Bild 5:	Mietspiegelwerte nach Baualtersklassen in €/qm .	10
Bild 6:	Mittlere Wohnkostenbelastungsquote in Wiesbaden 2018 und 2014 (Median) nach Wohnstatus	11
Bild 7:	Wohnkostenbelastungsquote in Wiesbaden insgesamt und von Personen in Miethaushalten ...	12
Bild 8:	Mittlere Wohnkostenbelastungsquote nach Haushaltszusammensetzung und Erwerbstatus	13
Bild 9:	Entwicklung der Bodenrichtwerte in der Gesamtstadt in €/qm (2001 - 2019)	14
Bild 10:	Entwicklung der Bodenrichtwerte nach ausgewählten Ortsbezirken im Vergleich zur Gesamtstadt in €/qm (2001 - 2019)	15
Bild 11:	Entwicklung von Kauffällen und durchschnittlich erzielten Kaufwerten (in €/qm) für baureifes Land (Wohnbauland)	16
Bild 12:	Entwicklung von Kauffällen und durchschnittlich erzielten Kaufwerten (in 1 000 €) für freistehende Einfamilienhäuser	17
Bild 13:	Entwicklung von Kauffällen und durchschnittlich erzielten Kaufwerten (in 1 000 €) für Reihemittelhäuser	18
Bild 14:	Entwicklung von Kauffällen und durchschnittlich erzielten Kaufwerten (in €/qm) für neugebaute Eigentumswohnungen im Erstverkauf	19
Bild 15:	Entwicklung von Kauffällen und durchschnittlich erzielten Kaufwerten (in €/qm) für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf	19
Bild 16:	Entwicklung von Kauffällen und durchschnittlich erzielten Kaufwerten (in €/qm) für Eigentumswohnungen im Erstverkauf nach Umwandlung	20
Bild 17:	Entwicklung der Leerstandsquote in der Landeshauptstadt Wiesbaden (2007 - 2019)	22

1 Zusammenfassung

Die Entwicklung der Miet- und Immobilienpreise in Wiesbaden ist Fokus des vorliegenden Berichtes. Dieser erscheint als dritte von vier geplanten Veröffentlichungen in Folge zu Entwicklungstrends des Wiesbadener Wohnungsmarktes seit dem Jahr 2000.

Dass Wiesbaden ein hohes Preisniveau aufweist und in Zeiten angespannter Märkte kaum Abwärtstrends zu erwarten sind, ist keine neue Erkenntnis. In fast allen betrachteten Teilindikatoren ist allerdings sichtbar, dass die Dynamik in den letzten Jahren nochmals zugenommen hat und die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum für viele Bevölkerungsgruppen weiter erschwert.

Der hessische Verbraucherpreisindex stieg in den letzten Jahren immer langsamer, nicht jedoch im Bereich der Wohnkosten. Hier liegen die Preissteigerungen seit 2015 bei 7,5 % gegenüber 4,9 % im Gesamtindex.

Die Angebotsmieten haben sich 2020 ebenfalls mit einem mittleren Quadratmeterpreis von 11,50 € im Vergleich zu 2015 um 20 % verteuert. Die steigenden Preise bei Neuvermietung schlagen sich mit etwas Zeitverzug auch auf das Niveau der Mieten in bestehenden Verträgen nieder.

Wiesbadener Haushalte wenden durchschnittlich 27 % ihres monatlichen Nettoeinkommens für die Wohnkosten auf, was in etwa dem Bundesschnitt entspricht. Deutlich überdurchschnittlich ist allerdings der Anteil derjenigen, die eine „Überbelastung“ aufweisen (Belastungsquote von 40 % und mehr). Dies trifft auf insgesamt 20 % der in Wiesbaden Wohnenden zu, im Mietverhältnis sogar auf über 25 %.

In Wiesbaden lagen die gesamtstädtischen Bodenrichtwerte lange relativ konstant bei rund 450 €/qm. Ab dem Jahr 2013 machten sich jedoch auch bei diesem Indikator

die Entwicklungen auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt und die zunehmende Anspannung mit einem Anstieg auf rund 850 €/qm im Jahr 2019 bemerkbar.

Auch veränderten sich seit dem letzten Wohnungsbericht aus dem Jahr 2010 die Preise für baureifes Land, Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen deutlich. Die Zahl der Kauffälle veränderte sich dabei oftmals deutlich weniger stark als die Entwicklung der jeweiligen Preise, wie sie sich aus den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Wiesbaden registrierten Kaufverträge ergeben.

Passend hierzu sank der Leerstand in der Landeshauptstadt Wiesbaden laut CBRE-empirica-Leerstandsindex auf zuletzt 1,7 % und liegt damit noch unter dem Durchschnitt des Rhein-Main-Gebietes von 1,9 %.

Die vorliegende Datengrundlage bildet den Stand bis 2020 ab. Etwaige Auswirkungen der Corona-Pandemie sind wohl erst in den Folgejahren abzusehen.

2 Anlass und Ziel

Wiesbadener Wohnungsmarkt

Der Druck auf die lokalen Wohnungsmärkte ist in den letzten Jahren in Deutschland und insbesondere in den Großstädten stark gestiegen. Vor allem in den Wachstumsregionen und Ballungszentren übersteigt die Nachfrage nach wie vor das Angebot, denn der Zuzug aus dem übrigen Bundesgebiet und aus dem Ausland hält weiter an.

Auch der Wiesbadener Wohnungsmarkt ist angespannt: In den meisten Marktsegmenten besteht ein Ungleichgewicht zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage.¹ Vor allem preisgünstige Wohnungen werden deutlich häufiger nachgefragt als sie angeboten werden. Deshalb wird die Wohnversorgung in Wiesbaden auch in den nächsten Jahren für alle Akteure eine große Herausforderung bleiben.²

Publikationsreihe zum Wohnungsmarkt

Das Amt für Statistik und Stadtforschung hat sich in der Vergangenheit immer wieder in verschiedenen Veröffentlichungen dem Thema des Wiesbadener Wohnungsmarkts gewidmet.³ Zuletzt erschienen die ersten beiden Teile einer neu aufgelegten Berichtsreihe, die ihren Fokus auf das verfügbare Wohnangebot⁴ sowie die Wohnraumnachfrage⁵ in Wiesbaden legten. Die vorliegende Publikation schließt unmittelbar an diese Betrachtungen an und beschäftigt sich weitergehend mit dem Immobilienmarkt.

Weitere Teilberichte geplant

Abschließend ist ein Bericht mit dem Schwerpunkt eines regionalen Vergleichs mit dem Wiesbadener Umland und dem Rhein-Main-Gebiet geplant. Die Teilberichte sollen anschließend alle zwei Jahre aktualisiert werden.

-
- 1 Vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2021): Expertenbefragung zum Wiesbadener Wohnungsmarkt 2020. Wiesbaden
 - 2 „Preisgünstigen Wohnraum schaffen“ - dieser Wunsch an die Kommunalpolitik hat für Wiesbadenerinnen und Wiesbadener derzeit höchste Priorität: Im Rahmen der Bürgerumfrage „Leben in Wiesbaden 2018“ bewerteten 82 % der Befragten diese Aufgabe als vordringlich.
 - 3 Neben kleineren Publikationen ist hier insbesondere das "Monitoring zum Wiesbadener Wohnungsmarkt", zu nennen, welches zuletzt im Jahr 2010 erschienen war.
 - 4 Vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2020): Wohnen in Wiesbaden I - Wohnungsangebot. Wiesbaden
 - 5 Vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2021): Wohnen in Wiesbaden II - Wohnraumnachfrage. Wiesbaden

3 Preisindizes Hessen

3.1 Verbraucherpreisindex

*Verbraucherpreisindex zur
Abbildung der Preisentwicklung*

Der Verbraucherpreisindex misst im monatlichen Rhythmus die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen der privaten Haushalte in Deutschland. Der zugrunde gelegte Warenkorb (vgl. Begriffserläuterungen im Anhang) beschränkt sich dabei nicht nur auf typische Konsumgüter, sondern bezieht auch Kosten im Kontext des Wohnens und Mietens mit in die Berechnung ein. Für den vorliegenden Bericht sind der Verbraucherpreisindex sowie seine Teilindizes vor allem zum Vergleich der Preisentwicklung dieser unterschiedlichen Teilbereiche wichtig.

*Vergleichsweise moderate
Entwicklung des Gesamtindex
im Vergleich zu Vorjahren*

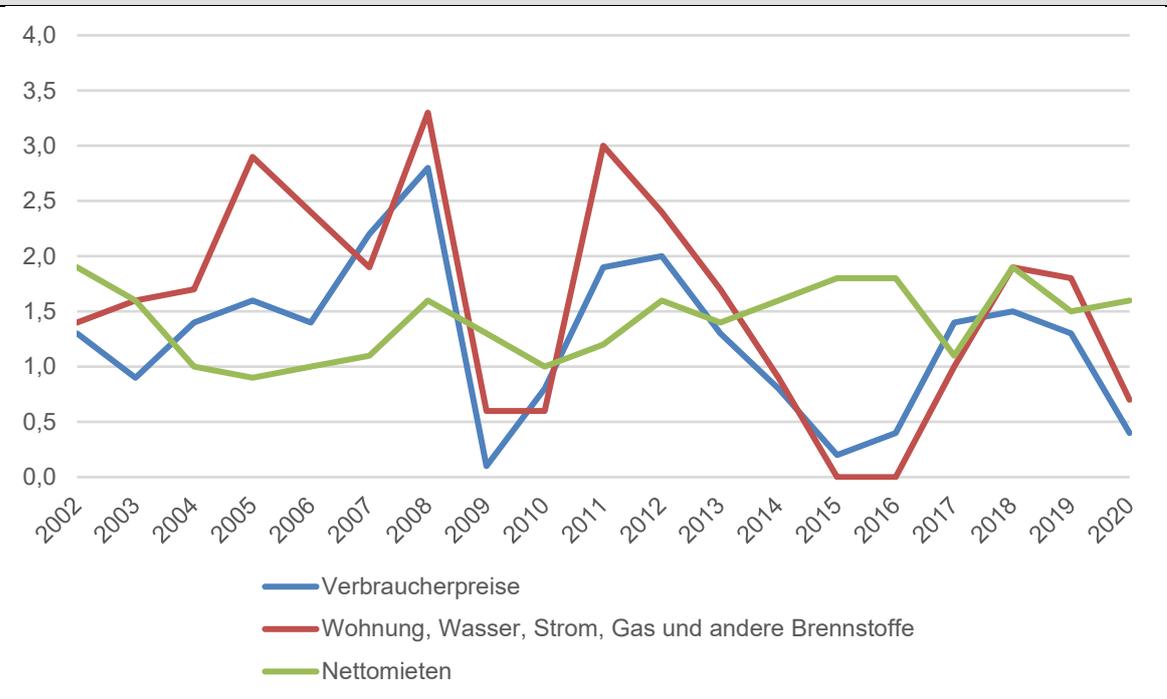
Bezogen auf den Gesamtindex (= Verbraucherpreisindex) haben die hessischen Verbraucher in den zurückliegenden Jahren mit immer geringeren Preisanstiegen leben gelernt. So lag die Preissteigerung des Gesamtindex in den fünf Jahren seit 2015 und bis einschließlich 2020 bei 4,9 %. Umgangssprachlich ist das Leben insgesamt also natürlich weiter teurer geworden, aber in geringerem Tempo als in den Vorjahren. Etwas anders verhält es sich bei den Wohnkosten und Nettomieten.

3.2 Teilindex Wohnkosten und Nettomieten

*Teilbereich Wohnen
ist für Verbraucherinnen und
Verbraucher nicht wesentlich
teurer geworden*

Im Bereich der Wohnkosten, zu dem neben der Wohnungsmiete auch Aufwendungen für Dienstleistungen und Instandhaltungen rund um das Wohnen sowie Kosten der Ver- und Entsorgung gehören - hatten die hessischen Verbraucherinnen und Verbraucher in den vergangenen fünf Jahren einen im Vergleich zum Gesamtindex ähnlich verlaufenden Preisanstieg von 5,1 % zu bewältigen.

Bild 1:
Prozentuale Veränderung des Verbraucherpreisindex und seiner Teilindizes
in der langjährigen Entwicklung 2002 - 2020



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Darstellung



*Vor allem Nettokaltmieten
steigen aber deutlich*

Anders verhält es sich bei den Nettokaltmieten, deren prozentuale Veränderung seit 2013 regelmäßig über der Entwicklung des Gesamtindex lag (vgl. Bild 1) und die auch schon in den Jahren der Finanz- und Wirtschaftskrise (2008/2009) gegenüber dem Gesamtindex stabil waren. Das Wachstum des Index der Nettokaltmieten im Fünf-Jahreszeitraum seit 2015 ist dementsprechend mit rund 7,5 % größer als der Gesamtindex (4,9 %). Die Verbraucherinnen und Verbraucher wurden in der jüngsten Vergangenheit durch die allgemeine Preisentwicklung also weniger stark belastet als im Bereich des Wohnens. Und da alle Haushalte in irgendeiner Form wohnen, sind Haushalte mit niedrigerem Einkommen von dieser Kostenentwicklung tendenziell stärker belastet, als Haushalte mit höherem Einkommen.⁶

⁶ Vgl. hierzu bspw. die Veröffentlichungen des statistischen Bundesamtes (destatis) zur anteiligen Wohnkostenbelastung der armutsgefährdeten bzw. nicht armutsgefährdeten Bevölkerung, abrufbar bspw. unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/eurostat-anteil-wohnenkosten-haushaltseinkommen-silc.html> (abgerufen am 14.07.2021).

4 Mietpreise und Mietbelastung

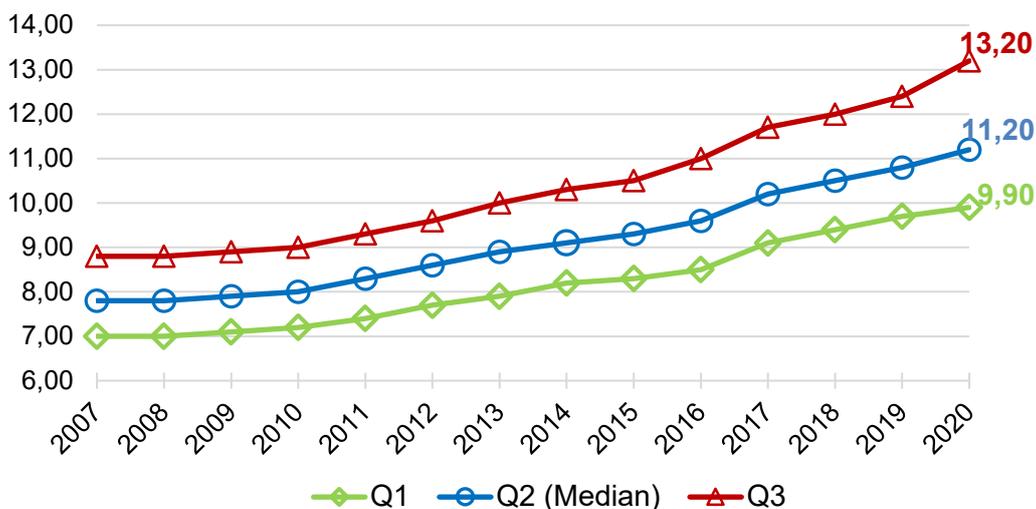
4.1 Angebotsmieten in Wiesbaden

Preissteigerungen bei Angebotsmieten vergrößern sich innerhalb der letzten 5 Jahre

Hohe Mietpreise sind in Wiesbaden bereits seit langem zu beobachten. Allerdings hat die Preisentwicklung bei Mietangeboten seit 2015 nochmals an Dynamik zugenommen (vgl. Bild 2). Insgesamt haben sich die mittleren Quadratmeterpreise von 2020 im Vergleich zu 2015 um 20 % verteuert, seit 2007 sogar um knapp 44 %. Während die Steigerungen im Zeitraum 2007 bis 2010 noch vergleichsweise moderat ausfielen, war zwischen 2011 und 2015 schon eine etwas stärkere Zunahme sichtbar.

Betroffen sind davon auch die oberen und unteren Preissegmente, wobei insbesondere der obere Quartilswert gestiegen ist, so dass die Spreizung insgesamt zugenommen hat. Für ein Viertel der angebotenen Mietwohnungen wurde 2020 eine Nettokaltmiete pro Quadratmeter von mindestens 13,20 € und mehr verlangt. Dieser obere Quartilswert lag 2007 (der Zeitpunkt, ab dem diese Datenquelle vergleichbar verfügbar ist) noch bei 8,80 €. Die Schwelle der „günstigsten“ 25 % der Mietangebote ist im selben Zeitraum von 7,00 € auf bis zu 9,90 € gestiegen.

Bild 2:
Entwicklung der Angebotsmieten 2007 - 2020 (in €/qm, Nettokalt)¹⁾



1) Mittlerer Mietpreis (Median, Q2) sowie unteres (Q1, 25 %) und oberes Quartil (Q3, 75 %) der Preisverteilung

Quelle: Immobilienscout 24, eigene Berechnung

Kleiner Wohnungen besonders von Preissteigerungen betroffen

Für kleinere Wohnungen fallen die Quadratmeterpreise üblicherweise im Schnitt höher aus. Auch die Preissteigerungen sind in den letzten Jahren für kleiner Wohnungen überdurchschnittlich ausgefallen (vgl. Tab. 1): Im Vergleich zu 2015 wurden 2020 für eine Wohnung unter 40 Quadratmeter im Mittel 3,10 € mehr pro Quadratmeter verlangt. Dies entspricht einer Preissteigerung von + 28 % (alle Wohnungen: + 20 %).

Tab. 1:
Durchschnittliche Angebotsmiete nach Wohnfläche und Zimmerzahl (in €/qm, Median)

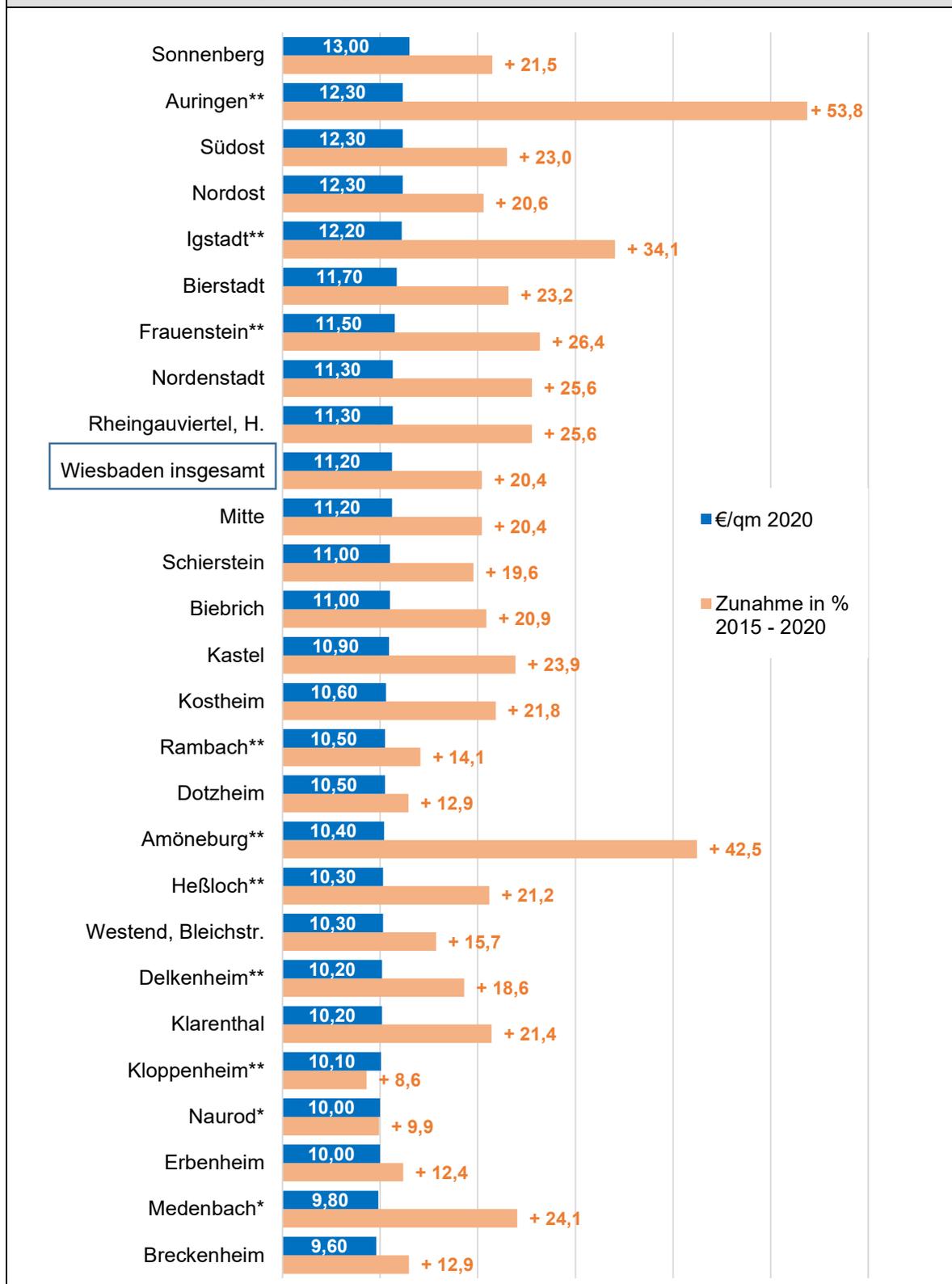
	2020	2015	2007	Veränderung 2015 - 2020		Veränderung 2007 - 2020	
				abs.	in %	abs.	in %
Fallzahlen insg. abs.	8 201	7 358	6 652				
Wiesbaden insg.	11,20	9,30	7,80	+ 1,90	+ 20,4	+ 3,40	+ 43,6
Wohnfläche in qm							
unter 40	13,90	10,80	8,80	+ 3,10	+ 28,7	+ 5,10	+ 58,0
40 bis unter 60	11,20	9,20	7,80	+ 2,00	+ 21,7	+ 3,40	+ 43,6
60 bis unter 80	10,40	8,90	7,50	+ 1,50	+ 16,9	+ 2,90	+ 38,7
80 bis unter 100	10,90	9,10	7,70	+ 1,80	+ 19,8	+ 3,20	+ 41,6
100 und mehr	11,60	9,90	8,20	+ 1,70	+ 17,2	+ 3,40	+ 41,5
Zimmeranzahl							
1 bis 1,5	13,10	10,30	8,40	+ 2,80	+ 27,2	+ 4,70	+ 56,0
2 bis 2,5	11,00	9,20	7,70	+ 1,80	+ 19,6	+ 3,30	+ 42,9
3 bis 3,5	10,70	9,10	7,60	+ 1,60	+ 17,6	+ 3,10	+ 40,8
4 bis 4,5	11,30	9,50	7,80	+ 1,80	+ 18,9	+ 3,50	+ 44,9
5 und mehr	11,50	9,70	8,20	+ 1,80	+ 18,6	+ 3,30	+ 40,2

Quelle: Immobilienscout 24, eigene Berechnung



Preissteigerung fallen innerhalb des Stadtgebiets unterschiedlich aus

Auch nach Ortsbezirken gibt es merkliche Unterschiede sowohl im Preisniveau (von knapp unter 10 € in einigen dörflich geprägten Vororten bis zu 13 € im „gehobenen“ Wohngebiet Sonnenberg) als auch darin, wie stark die Angebotspreise zugenommen haben (vgl. Bild 3 auf der nachfolgenden Seite). Für einige Ortsbezirke basieren die Mittelwertberechnungen allerdings auf sehr kleinen Fallzahlen, so dass die Schätzwerte dort mit größerer Unsicherheit behaftet sind.

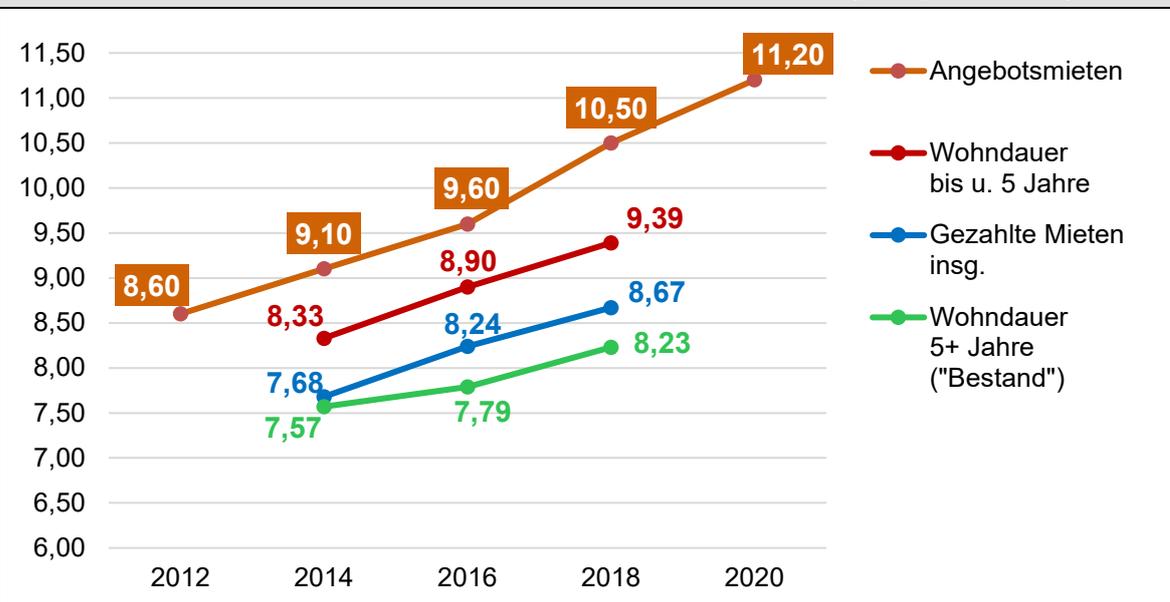
Bild 3:
Angebotsmieten 2020 (in €/qm) und Veränderung seit 2015 (in %) nach Ortsbezirk

* Fallzahlen < 100 Angebote | ** Fallzahlen < 50 Angebote (2020)

Quelle: Immobilienscout 24, eigene Berechnung

4.2 Bestandsmieten, Mietspiegel

Bild 4:
Mittlere Angebotsmieten 2012 - 2020 und gezahlte Mieten / Bestandsmieten 2014 - 2018 nach Dauer des Mietverhältnisses (in €/qm, Median)



Quelle: Angebotsmieten: Immobilienscout 24, eigene Berechnung
Gezahlte Mieten / Bestandsmieten: Bürgerumfrage „Leben in Wiesbaden“
2018 (n=4 127 Befragte), 2016 (n=2 526 Befragte), 2014 (n=3 022 Befragte);
Amt für Statistik und Stadtforschung

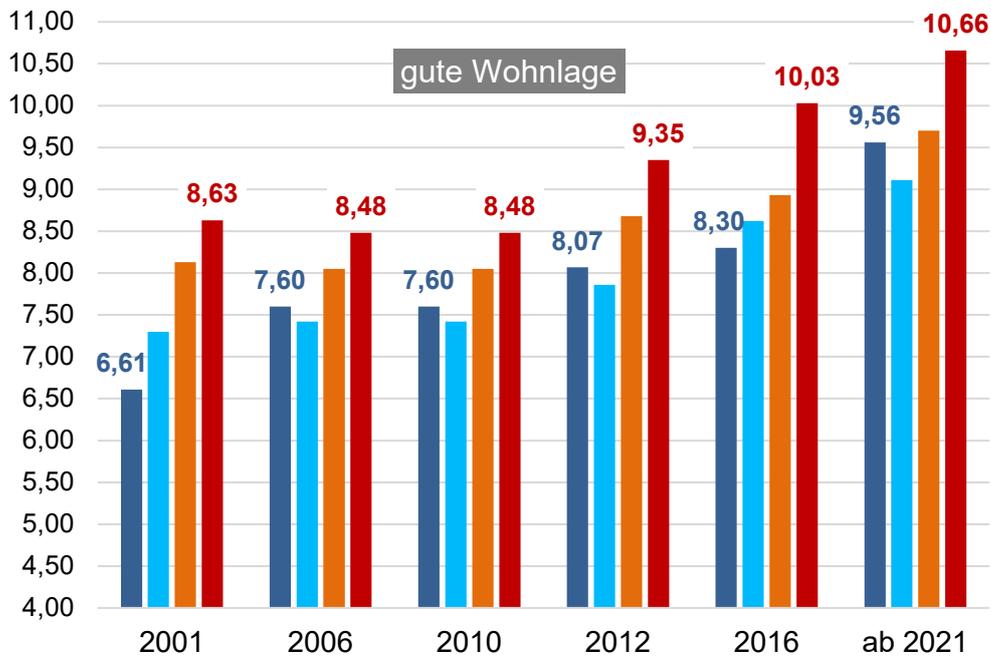
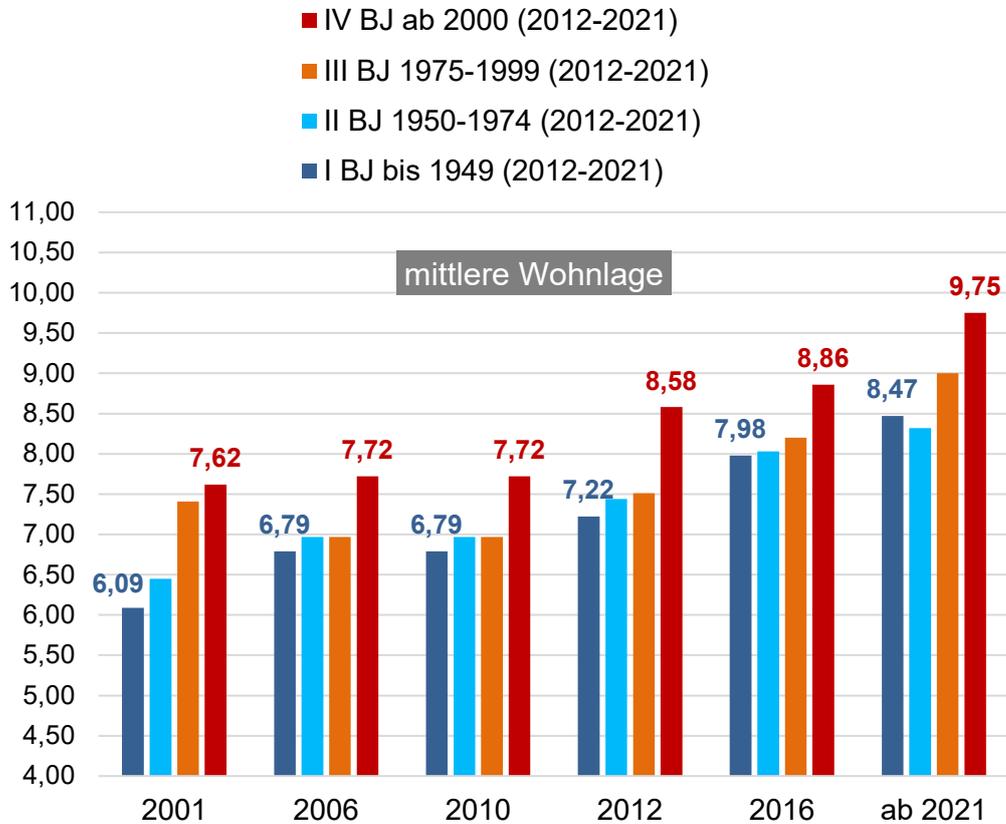
WInfo
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

Abstand zwischen Angebots- und Bestandsmieten nimmt etwas zu, aber auch die Bestandsmieten verteuern sich

Angebotsmieten liegen üblicherweise oberhalb der Mietpreise, die in bereits länger bestehenden Mietverträgen gezahlt werden („Bestandsmieten“, vgl. auch Begriffserläuterungen im Anhang). Der Abstand hat sich hier seit 2014 noch etwas erhöht (vgl. Bild 4), da sich die zu zahlenden Mieten in älteren Mietverträgen im Schnitt nicht so schnell verteuert haben wie die Preise, die bei Neuvermietung gefordert werden. Erkennbar wird jedoch, dass sich das andauernd steigende Angebotsniveau mit einem gewissen zeitlichen Verzug nach und nach auch in einer Verteuerung der Bestandsmieten durchschlägt.

Auch die im Mietspiegel ausgewiesenen Richtwerte für die ortsüblichen Vergleichsmieten sind innerhalb der letzten zehn Jahre stärker gestiegen als im Zeitraum der Jahre 2000 und 2010 (vgl. Bild 5 auf der folgenden Seite). Die Dynamik zeigt sich besonders bei neueren Baujahren und „guten“ Wohnlagen, wobei nach Erläuterungen im Mietspiegel die meisten Wohnungen in Wiesbaden mittleren Wohnlagen zuzuordnen sind.

Bild 5:
Mietspiegelwerte nach Baualtersklassen in €/qm¹⁾ (Wohnung um die 80 qm)



1) Baualtersklasseneinteilung 2001 - 2010 abweichend:
I BJ bis 1960; II BJ 1961 bis 1979 (2006 - 2010), BJ 1961 bis 1983 (2001);
III BJ 1980 bis 1993 (2006 - 2010), BJ 1984 bis 1993 (2001)

Quelle: Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet
der Landeshauptstadt Wiesbaden, 8. - 11. Fortschreibung, eigene Darstellung

4.3 Wohnkostenbelastungsquote

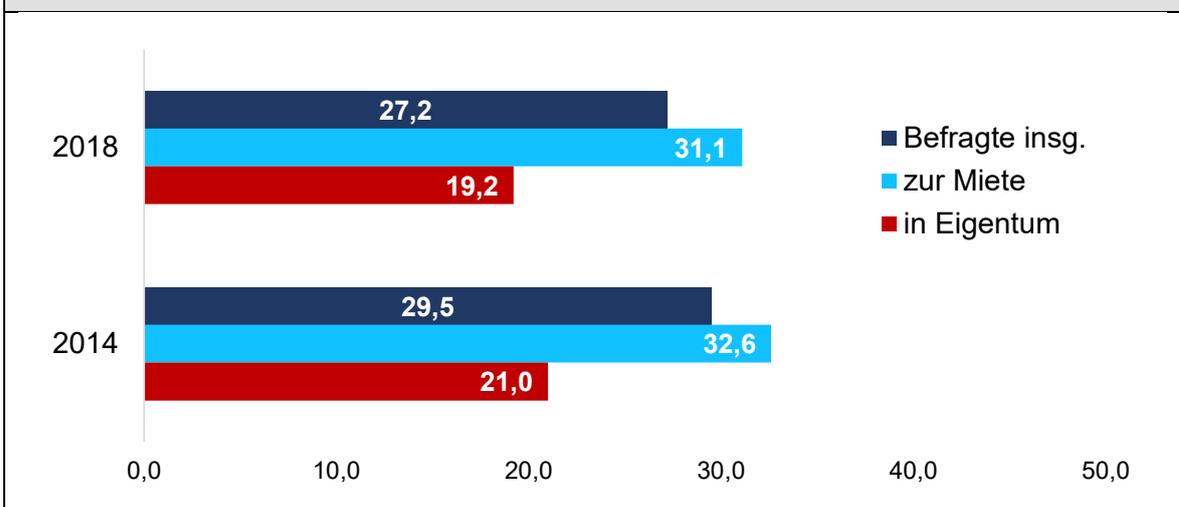
Wohnkosten stellen größten Einzelposten im Haushaltsbudget dar

Die Kosten für das Wohnen (Miete bzw. Eigentumsfinanzierung, Haushaltsenergie und Wohnungsinstandhaltung) stellen für Privathaushalte in Deutschland den größten Ausgabenbereich dar. Die Wohnkostenbelastungsquote drückt aus, wie hoch gemessen am Haushaltsnettoeinkommen der Anteil ist, der hierfür ausgegeben wird (vgl. auch Begriffserläuterungen im Anhang).

Wohnkostenbelastung im Mietverhältnis im Schnitt höher als in Wohneigentum

Das Haushaltsbudget von Mieterinnen und Mietern wird im Vergleich zu Haushalten in Wohneigentum deutlich stärker durch die Wohnkosten belastet. Letztere weisen im Schnitt in Wiesbaden eine Quote von „nur“ knapp 20 % auf (vgl. Bild 6), während bei Miethaushalten im Schnitt fast ein Drittel des Budgets für diesen Bereich verwendet wird.

Bild 6:
Mittlere Wohnkostenbelastungsquote in Wiesbaden 2018 und 2014 (Median)
nach Wohnstatus

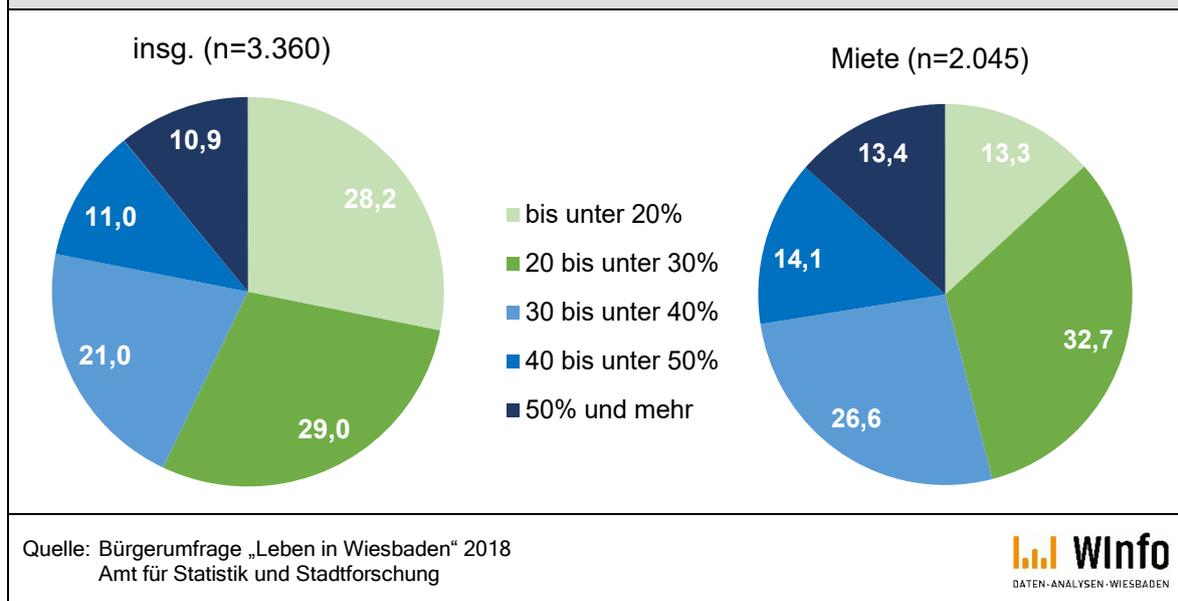


Quelle: Bürgerumfrage „Leben in Wiesbaden“ 2018 (n=4 127 Befragte), 2014 (n=3 022 Befragte)
Amt für Statistik und Stadtforschung

Ab einer Wohnkostenbelastungsquote von mehr als 40 % wird nach Definition von Eurostat (Statistisches Amt der Europäischen Union) von einer „Überbelastung“ durch die Wohnkosten ausgegangen. Dies traf in der Bürgerbefragung 2018 auf gut 20 % der Befragten mit auswertbaren Angaben zu Wohnkosten und Einkommen zu (vgl. Bild 7)

und überschreitet damit auch deutlich den von destatis ausgewiesenen bundesweiten Schnitt (14 %, auf Basis der EU-SILC-Befragung⁷). Bei Miethaushalten in Wiesbaden liegt dieser Anteil nochmals höher.

Bild 7:
Wohnkostenbelastungsquote in Wiesbaden insgesamt
und von Personen in Miethaushalten



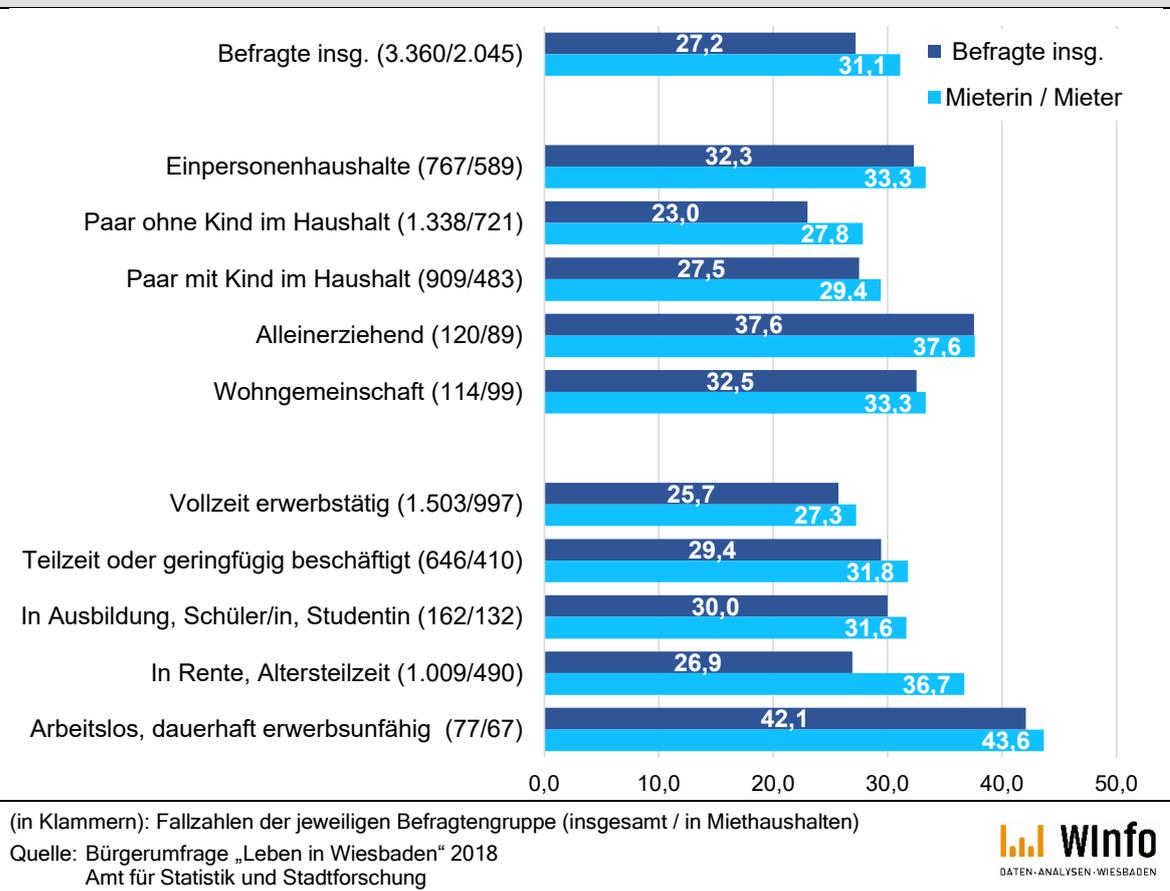
Bei geringem Einkommen und je nach Haushaltszusammensetzung fällt die Belastung durch die Wohnkosten stärker aus

Die Höhe der Belastung wird - neben der absoluten Höhe der Einkommen und Miet- und Immobilienpreise - auch stark durch die Haushaltszusammensetzung definiert. Hohe Wohnkostenbelastungsquoten weisen insbesondere Befragte mit geringem Einkommen bzw. aufgrund von Arbeitslosigkeit fehlendem Erwerbseinkommen auf (vgl. Bild 8 auf der nachfolgenden Seite). Im Ruhestandsalter stellt sich die Belastung je nach Wohnstatus zur Miete oder in Eigentum sehr unterschiedlich dar.

Eine hohe Belastungsquote kann für Alleinerziehende in Wiesbaden festgestellt werden (rund 38 %), während Paare, die ohne Kinder im Haushalt leben, vergleichsweise geringer belastet sind (23 %).

⁷ Die EU-SILC-Befragung ((European Union Statistics on Income and Living Conditions) ist eine europaweit durchgeführte Gemeinschaftsstatistik über Einkommen und Lebensbedingungen. Themen der Befragung sind neben den verschiedenen Bestandteilen des Einkommens weitere wichtige Lebensbereiche wie etwa die Wohnsituation oder die Gesundheit.

Bild 8:
Mittlere Wohnkostenbelastungsquote nach Haushaltszusammensetzung und Erwerbstatus (2018, Median)



Hohe Wohnkosten belasten auch „subjektiv“ und erschweren die Wohnraumversorgung bis in die mittleren Einkommensgruppen

Die hohen „objektiven“ Wohnkosten schlagen sich auch in einer subjektiv als hoch wahrgenommenen Belastung nieder. In der Bürgerumfrage 2018 gaben 20 % der Befragten an, die Wohnkosten als große Belastung zu empfinden, weitere 52 % als „gewisse Belastung“. Nur 22 % empfanden keine Belastung (Bundesdurchschnitt: 29 %). Folgen hat dies auch für die Wohnraumversorgung der unteren und mittleren Einkommensgruppen. So hat eine repräsentative Befragung der städtischen Beschäftigten in Wiesbaden ergeben, dass die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum für viele von ihnen ein drängendes Thema ist. Ein Großteil wohnt zur Miete. Für diejenigen, die nicht in Wiesbaden wohnen (ca. 40 %) sind die hohen Miet- und Immobilienpreise einer der wichtigsten Gründe.⁸

⁸ Amt für Statistik und Stadtforschung (2021): Wohnen heute - Wohnen morgen. Wie Beschäftigte der Landeshauptstadt Wiesbaden wohnen wollen. Stadtanalyse 118.

5 Immobilien-/Bodenpreise und Leerstand

5.1 Bodenrichtwerte

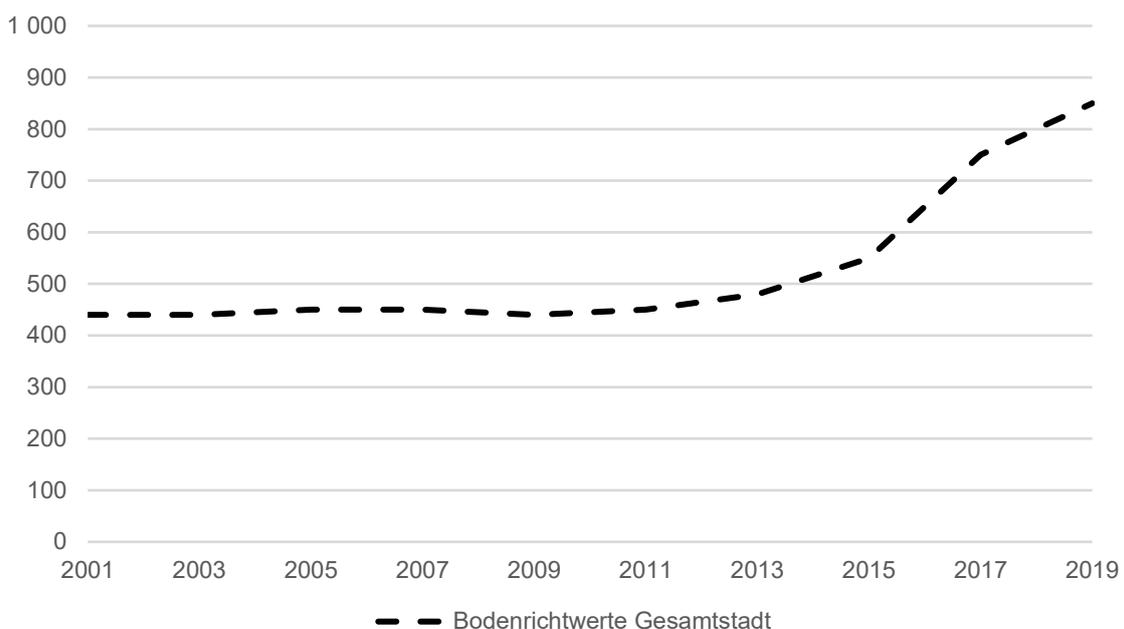
Bodenrichtwerte zur Abbildung des (Verkehrs-)Wertes von Grund und Boden in unbebautem Zustand

Die Bodenrichtwerte werden gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuchs zum Stand 1. Januar des jeweiligen Berichtsjahres durch den Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Wiesbaden für das gesamte Stadtgebiet ermittelt. Es handelt sich dabei um durchschnittliche Lagewerte für Grund und Boden in unbebautem Zustand (vgl. Anhang). Die Richtwerte (in €/qm) dienen Verkäufern und Käufern sowie Maklern und Banken als Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks.

Deutlicher Anstieg nach langer Konstanz

In Wiesbaden lagen die gesamtstädtischen Bodenrichtwerte lange relativ konstant bei rund 450 Euro/qm. Ab dem Jahr 2013 machte sich jedoch auch bei diesem Indikator die zunehmend angespannte Entwicklung auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt bemerkbar. Seitdem stiegen die Bodenrichtwerte kontinuierlich auf durchschnittlich 850 €/qm im Jahr 2019 an (vgl. Bild 9).

Bild 9:
Entwicklung der Bodenrichtwerte in der Gesamtstadt in €/qm (2001 - 2019)

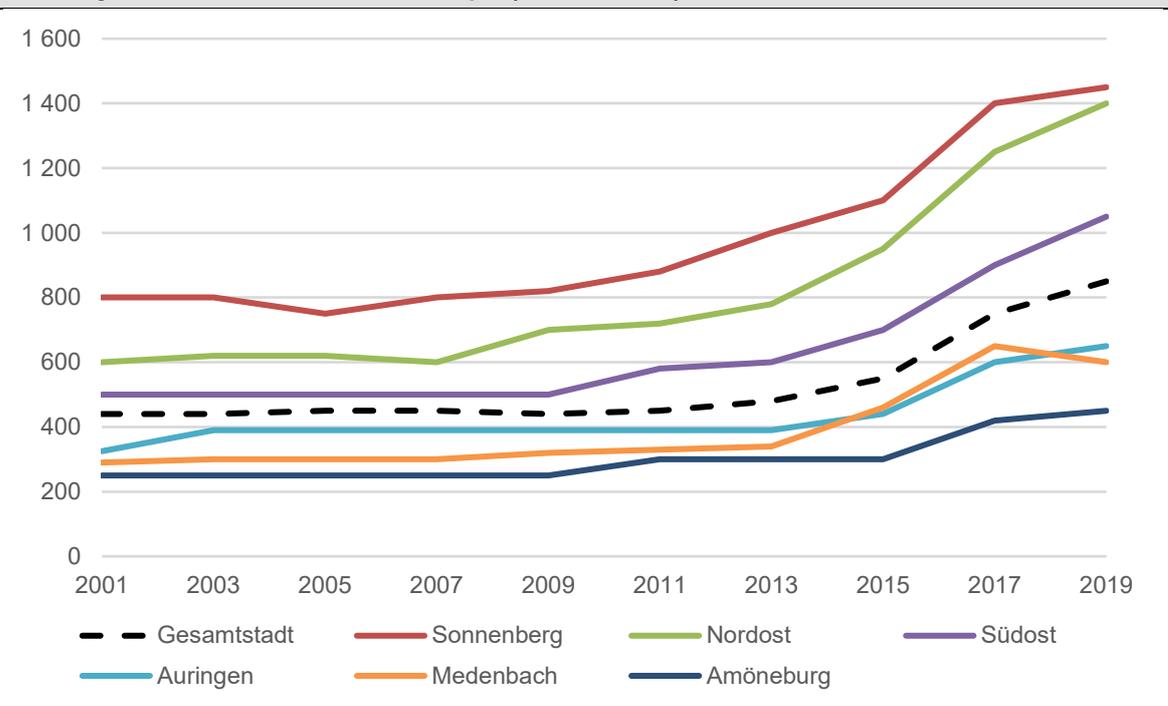


Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte, eigene Darstellung

*Deutliches Niveau- aber kaum
Entwicklungsunterschiede
in den Ortsbezirken*

Natürlich verdeckt der gesamtstädtische Durchschnitt die durchaus unterschiedlichen Niveaus in den einzelnen Ortsbezirken (vgl. hierzu auch Tabelle 1A im Anhang). Ortsbezirke wie Sonnenberg und Nordost lagen aus entwicklungshistorischen Gründen schon immer auf einem vergleichsweise hohen Niveau. So lagen die Bodenrichtwerte in Sonnenberg zu Beginn des Betrachtungszeitraums bei 800 €/qm und in Nordost bei 600 €/qm. Ortsbezirke wie Auringen, Medenbach oder Amöneburg lagen immer schon relativ deutlich unter dem gesamtstädtischen Niveau bei rund 300 €/qm (vgl. Bild 10).

Bild 10:
Entwicklung der Bodenrichtwerte nach ausgewählten Ortsbezirken
im Vergleich zur Gesamtstadt in €/qm (2001 - 2019)



Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte, eigene Darstellung

Die für die Gesamtstadt zu beobachtende Entwicklung zeigt sich so auch in allen Ortsbezirken, unabhängig des jeweiligen Niveaus der Bodenrichtwerte. Diese sind überall seit 2013 kontinuierlich gestiegen. Am deutlichsten in Rambach und Erbenheim, wo sich die Werte seit 2013 verdoppelt haben, gefolgt von Nordenstadt und dem

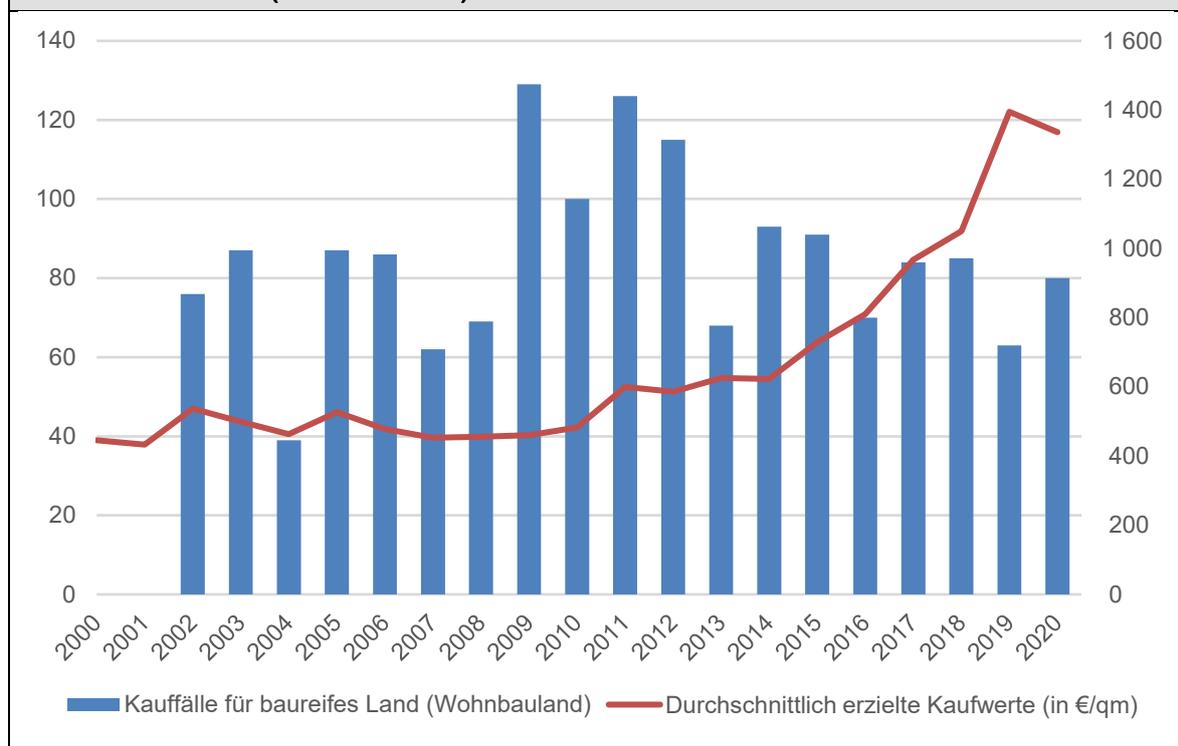
Rheingauviertel/Hollerborn mit einem 93- bzw. 92-prozentigem Anstieg (vgl. hierzu auch Tab. 1A im Anhang). Demgegenüber nimmt sich das Wachstum im Ortsbezirk Mitte mit 35 % bzw. Sonnenberg (45 %) fasst schon gering aus.

5.2 Kauffälle und Kaufpreise

*Deutliche Entwicklung
der Kaufpreise seit 2014*

Im Gegensatz zum letzten Wohnungsbericht aus dem Jahr 2010 gab es zwischenzeitlich eine deutliche Entwicklung bei den Preisen für baureifes Land, Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen. Die Zahl der Kauffälle veränderte sich dabei oftmals deutlich weniger stark als die Entwicklung der jeweiligen Preise, wie sie sich aus den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Wiesbaden registrierten Kaufverträgen ergeben.

Bild 11:
Entwicklung von Kauffällen und durchschnittlich erzielten Kaufwerten (in €/qm)
für baureifes Land (Wohnbauland)

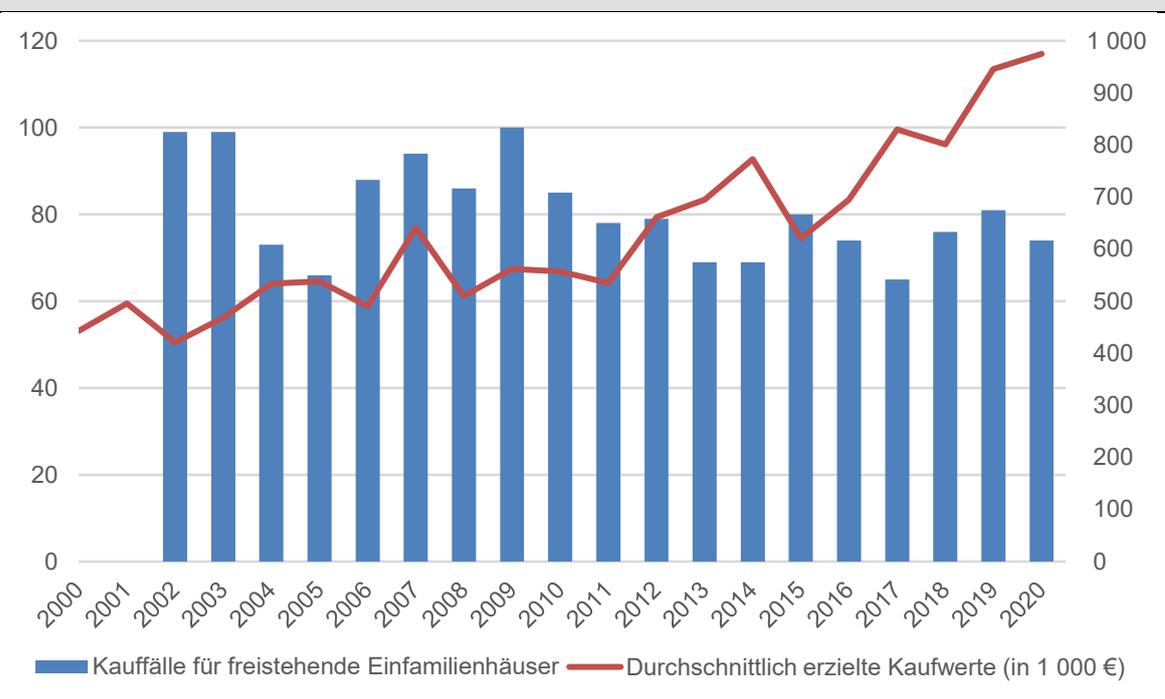


Quelle: Gutachterausschusses für Immobilienwerte, eigene Darstellung

Verdopplung der Kaufwerte für baureifes Land

Die Zahl der Kauffälle für baureifes Land liegt seit 2013 bei durchschnittlich 80 Fällen pro Jahr und ist relativ konstant. Die entsprechenden Quadratmeterpreise haben sich jedoch spätestens seit 2014 vom langjährigen Mittel von rund 500 €/qm mehr als verdoppelt und lagen 2020 rund 1 300 €/qm, eine Steigerung von 114 % (vgl. Bild 11).

Bild 12:
Entwicklung von Kauffällen und durchschnittlich erzielten Kaufwerten (in 1 000 €) für freistehende Einfamilienhäuser



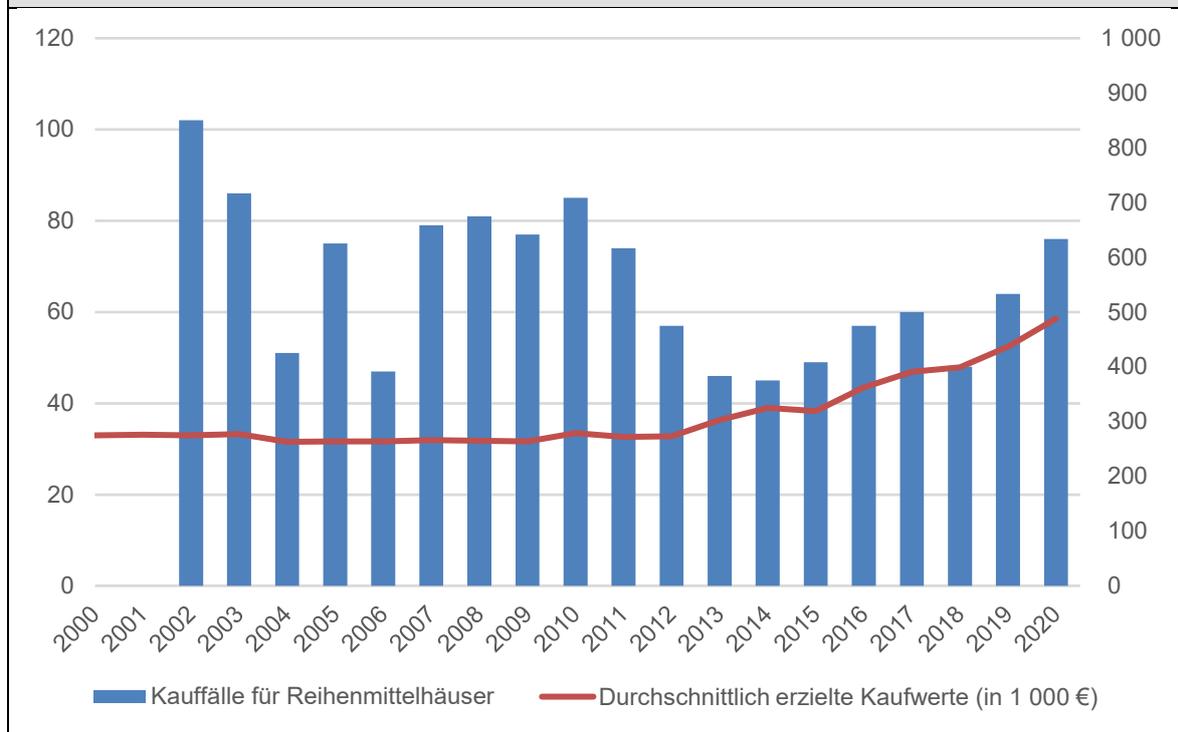
Quelle: Gutachterausschusses für Immobilienwerte, eigene Darstellung



Starker Anstieg der Kaufpreise bei freistehenden Einfamilienhäusern

Vom Grundsatz her ähnlich, aber im zeitlichen Verlauf doch unterschiedlich zeigt sich die Entwicklung für freistehende Einfamilienhäuser (vgl. Bild 12). Hier liegt die Zahl der Kauffälle seit 2011 relativ konstant bei rund 75 Fällen pro Jahr. Die Preisentwicklung setzte jedoch nicht erst 2014, sondern bereits 2011, unmittelbar nach der Hochphase der Finanz- und Wirtschaftskrise ein. Seitdem stiegen die durchschnittlich erzielten Kaufwerte von durchschnittlich 535 000 € auf durchschnittlich 975 000 €, eine Steigerung von rund 82 %, auch wenn hier für die Jahre 2015 und 2016 ein kurzzeitiger Einbruch der Kaufwerte zu verzeichnen war.

Bild 13:
Entwicklung von Kauffällen und durchschnittlich erzielten Kaufwerten (in 1 000 €)
für Reihenmittelhäuser



Quelle: Gutachterausschusses für Immobilienwerte, eigene Darstellung

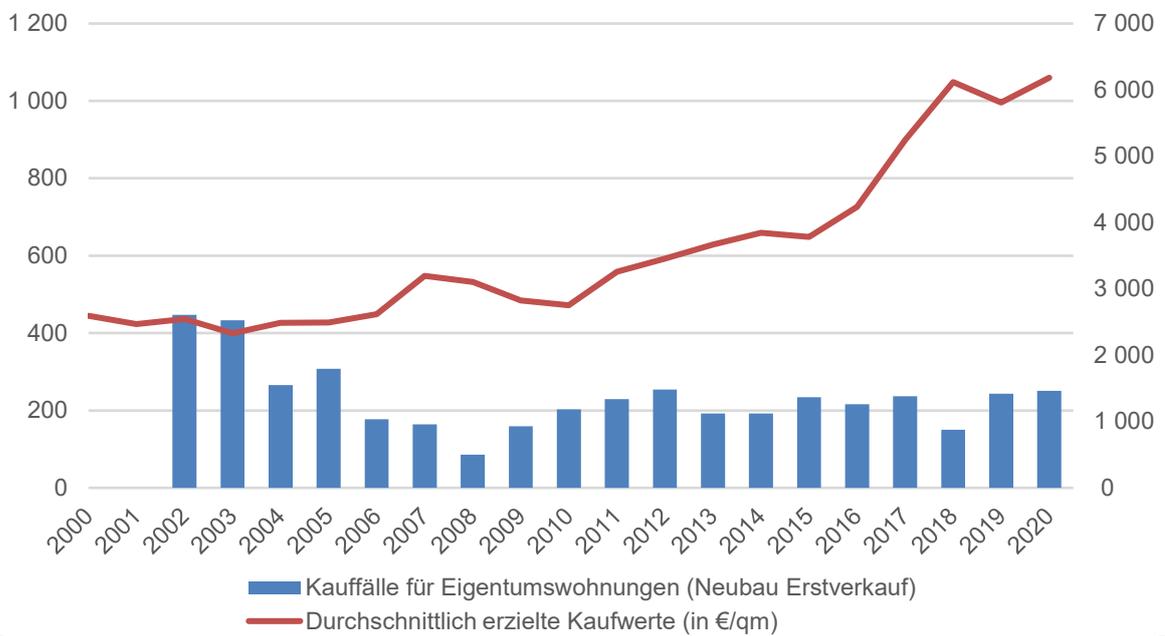
Winfo
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

Reihenmittelhäuser mit weniger starker Preisentwicklung im Vergleich zu Einfamilienhäusern

Im Vergleich zu den Einfamilienhäusern fällt die Entwicklung für Reihenmittelhäuser verhaltener aus (vgl. Bild 13). Die Kauffälle entwickelten sich in den vergangenen 20 Jahren recht unterschiedlich und unterlagen größeren Schwankungen, Seit 2013 stiegen sie jedoch um rund 65 % auf 76 Kauffälle im Jahr 2020. Die Kaufwerte waren hier bis 2012 recht stabil und lagen bei durchschnittlich 270 000 €. Seitdem sind sie jedoch um rund 80 % gestiegen und lagen im Jahr 2020 bei durchschnittlich 488 000 €.

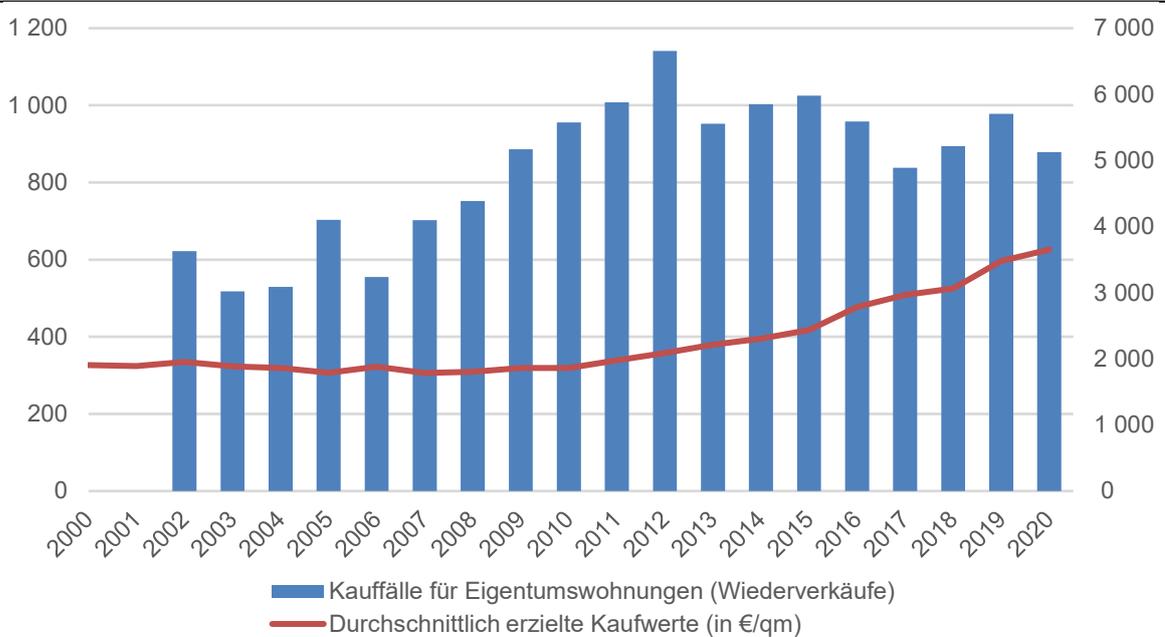
Die Grafiken 14 und 15 auf der nachfolgenden Seite zeigen die Entwicklung für Eigentumswohnungen im Erst- und Wiederverkauf sowie nach Umwandlung und legen dabei einen einheitlichen Maßstab bei Kauffällen und durchschnittlich erzielten Kaufwerten an, wodurch die Niveauunterschiede deutlich werden.

Bild 14:
Entwicklung von Kauffällen und durchschnittlich erzielten Kaufwerten (in €/qm)
für neugebaute Eigentumswohnungen im Erstverkauf



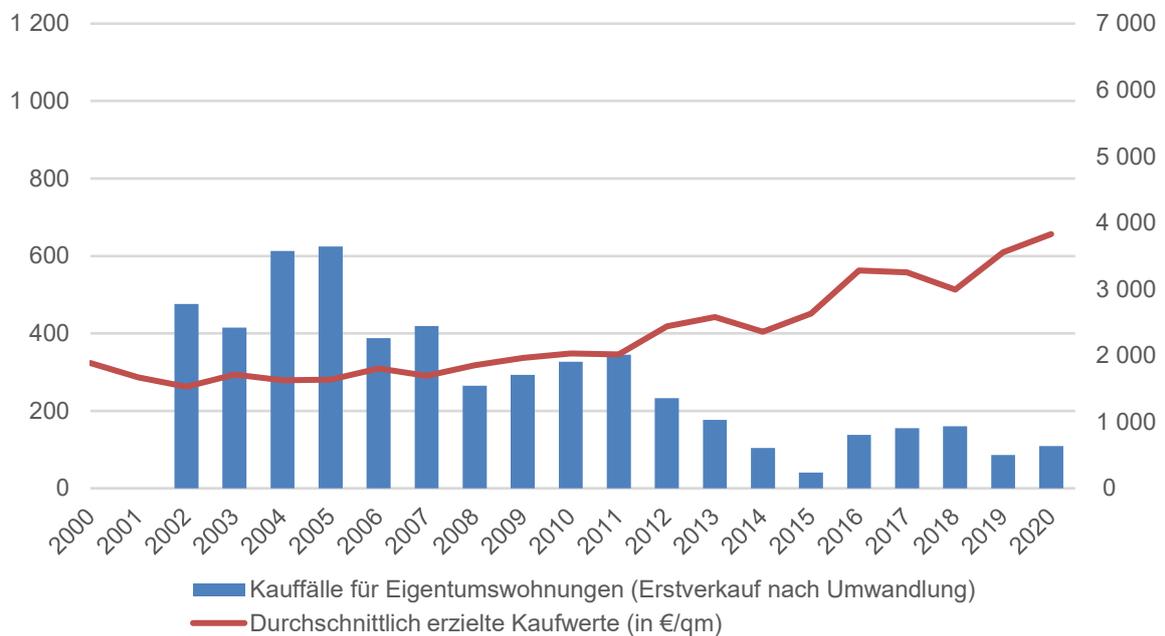
Quelle: Gutachterausschusses für Immobilienwerte, eigene Darstellung

Bild 15:
Entwicklung von Kauffällen und durchschnittlich erzielten Kaufwerten (in €/qm)
für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf



Quelle: Gutachterausschusses für Immobilienwerte, eigene Darstellung

Bild 16:
Entwicklung von Kauffällen und durchschnittlich erzielten Kaufwerten (in €/qm)
für Eigentumswohnungen im Erstverkauf nach Umwandlung



Quelle: Gutachterausschusses für Immobilienwerte, eigene Darstellung

Deutlich wird durch diese drei Grafiken, dass die Kauffälle sich auf unterschiedlichen Niveaus bewegen. Während seit 2005 durchschnittlich 205 Eigentumswohnungen pro Jahr im Neubau als Verkaufsfälle registriert wurden, sind es im Wiederverkauf mit rund 800 Wohnungen pro Jahr deutlich mehr; noch dazu mit steigender Tendenz über die Zeit. Umgekehrt verhält es sich bei den Erstverkäufen nach Umwandlung, deren Bedeutung im Zeitverlauf immer mehr schwindet.

Eine veränderte Preisentwicklung ist in diesem Segment ab dem Jahr 2010 zu verzeichnen. Für neugebaute Eigentumswohnungen stieg der durchschnittlich erzielte Kaufwert um rund 125 % von durchschnittlich 2 752 €/qm auf 6 183 €/qm im Jahr 2020 (vgl. Bild 14). Etwas weniger stark, aber immer noch deutlich veränderten sich die Kaufpreise für Wiederverkäufe (96 %). Dort stiegen die durchschnittlichen Kaufwerte von 1 862 €/qm (2010) auf 3 652 €/qm (vgl. Bild 15). Auch für die fallzahlenmäßig vergleichsweise unbedeutenden Erstverkäufe nach Umwandlung ist immer noch ein Anstieg der Kaufwerte um

88 % auf 3 892 €/qm zu verzeichnen, so dass sich auch in diesen Indikatoren die starke Zunahme der Markttension in der Landeshauptstadt Wiesbaden wieder spiegelt.

Bei der Betrachtung von mittleren Kaufpreisen bleibt zu berücksichtigen, dass diese in der Stadt stark streuen, was sowohl durch die unmittelbare Lage als auch objektspezifisch bedingt sein kann. Eine Betrachtung nach Ortsbezirken oder noch kleinteiligeren Lagen würde den Rahmen dieses Berichtes sprengen und wird daher nicht weiterverfolgt. Grundsätzlich kann jedoch angenommen werden, dass sich die Niveauunterschiede - wie sie sich bei den Angebotsmieten als auch den Bodenrichtwerten zeigen - auch hier widerspiegeln.

5.3 Leerstandsquote

*Wohnungsleerstand
in Wiesbaden nachrangig*

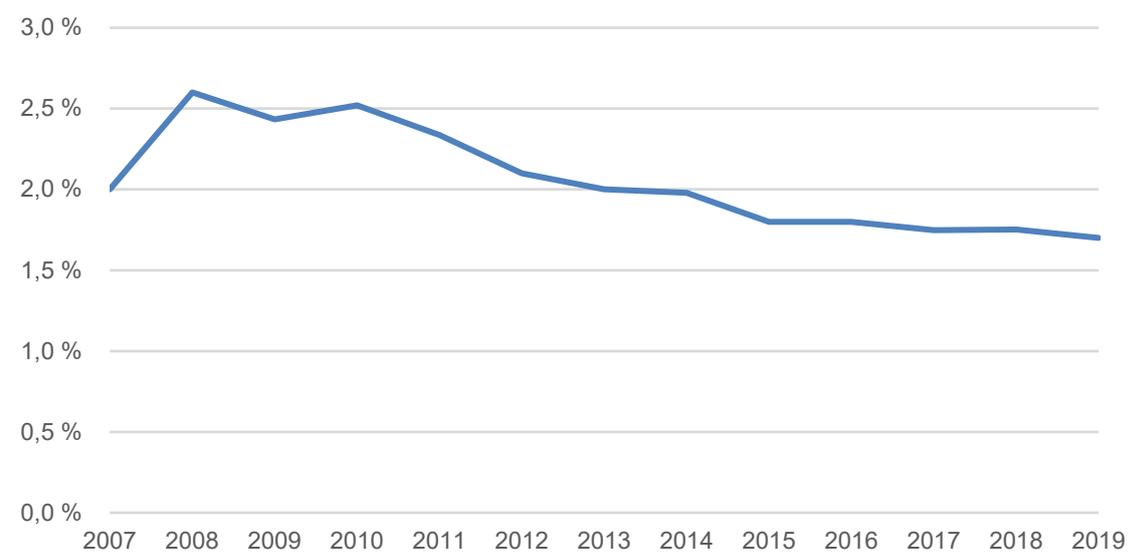
Leerstand von Mietwohnungen war in Wiesbaden im Gegensatz zu vor allem den ostdeutschen Regionen Deutschlands nie ein großes Thema. Im Zuge des mittlerweile deutlich angespannten Wohnungsmarktes ist die Zahl der leerstehenden Wohnungen in Wiesbaden sukzessive weiter gesunken.

CBRE-empirica-Leerstandsindex

Grundlage zur Abbildung des gesamtstädtischen Leerstandes ist der vom empirica Institut zunächst in Zusammenarbeit mit Techem und seit Ende 2016 mit CBRE ermittelte Leerstandsindex. Der CBRE-empirica-Leerstandsindex macht Angaben zum marktaktiven Leerstand in Geschosswohnungen in Deutschland. Grundlage der Zahlen bilden Bewirtschaftungsdaten des Immobilienberatungsunternehmens CBRE (rund 733 000 Wohneinheiten) sowie Analysen und Schätzungen auf Basis der empirica-Regionaldatenbank und des Statistischen Bundesamtes. „Marktaktiver Leerstand“ bedeutet in diesem Kontext, dass der Leerstandsindex, anders als die Gebäude- und Wohnungszählung des Statistischen Bundesamtes, keine Wohnungen erfasst, die aus baulichen oder sonstigen Gründen gar nicht vermietet werden können oder sollen.

Dieser Leerstandsindex lag für Wiesbaden im Jahre 2008, dem Jahr des Beginns der Wirtschafts- und Finanzkrise, bei 2,6 % (vgl. Bild 17). Dieses Niveau wurde bis 2010 gehalten (2,5 %). Seitdem fiel der Leerstandsindex für Wiesbaden kontinuierlich und bewegt sich seit 2015 sehr konstant bei rund 1,8 %. Deutschlandweit lag die Leerstandsquote zum 31.12.2019 (dem aktuell zuletzt verfügbaren Stichtag) bei 2,8 %. In Wachstumsregionen, zu denen auch das Rhein-Main-Gebiet und somit die Landeshauptstadt gezählt werden, lag der marktaktive Leerstand durchschnittlich bei 1,9 %. Wiesbaden liegt mit 1,7 % nochmals leicht unter diesem Durchschnittswert. Eine akzeptable Fluktuationsreserve auf einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt wird üblicherweise bei ca. 2 bis 3 % angesetzt.

Bild 17:
Entwicklung der Leerstandsquote in der Landeshauptstadt Wiesbaden (2007 - 2019)



Quelle: CBRE-Empirica Leerstandsindex, eigene Darstellung

	Seite
Begriffserläuterungen	A2
Tab. 1A: Bodenrichtwerte nach Ortsbezirken von 2013 bis 2019	A4
Tab. 2A: Angebotsmieten nach Ortsbezirken von 2015 bis 2020	A5
Tab. 3A: Kauffälle und Kaufpreise für die Gesamtstadt von 2015 bis 2020	A6

Begriffserläuterungen

Verbraucherpreisindex

Der Verbraucherpreisindex misst im monatlichen Rhythmus die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen der privaten Haushalte in Deutschland anhand eines sogenannten Warenkorb. Der Warenkorb umfasst unterschiedlichste Güterarten und beschränkt sich dabei nicht nur auf typische Konsumgüter wie Nahrungsmittel, Bekleidung oder Kraftfahrzeuge. Ebenso gehen unterschiedlichste Dienstleistungen, aber auch Kosten im Kontext des Wohnens und Mieten mit in die Berechnung ein. Die Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat bzw. zum Vorjahr wird als Teuerungsrate oder umgangssprachlich auch als Inflationsrate bezeichnet.

Angebotsmieten

Datenquelle der Angebotsmieten ist das Anzeigengeschehen des Internetportals Immobilienscout24. Es ist davon auszugehen, dass Immobilienscout24 den größten Teil des inserierten Mietwohnungsmarktes abdeckt. Dargestellt wird der Preis für die Nettokaltmiete pro Quadratmeter, als Mittelwert wird der Median herangezogen. Dieser gibt an, wo die Mitte einer Verteilung liegt, d.h. 50 % der Angebote liegen jeweils oberhalb bzw. unterhalb dieses Wertes. Ergänzt wird die Darstellung der Verteilung durch den unteren und oberen Quartilwert, die jeweils die unteren bzw. oberen 25 % der Preisverteilung markieren.

Gezahlte Mieten, Bestandsmieten

Datenquelle für gezahlte Mieten / Bestandsmieten ist die regelmäßige Bürgerumfrage „Leben in Wiesbaden“, bei der jeweils eine repräsentative Stichprobe Wiesbadener Bürgerinnen und Bürger ab 18 Jahren befragt wird (bislang 2014, 2016, 2018, vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2018): Bürgerumfrage „Leben in Wiesbaden“ 2018 - Konzept und Beteiligung an der Bürgerumfrage).

Mietspiegel

Der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen der Landeshauptstadt Wiesbaden dient als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. In Abhängigkeit von Lage, Größe, Baujahr, Zustand und Ausstattungsmerkmalen sind Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen. Der Mietspiegel wird gemeinsam erstellt vom „Mieterbund für Wiesbaden und Umgebung e.V.“ sowie „Haus und Grund Wiesbaden e.V. Eigentum.Schutz.Gemeinschaft“ auf Basis von Mitgliederbefragungen sowie deren Fortschreibung.

Wohnkostenbelastungsquoten

Die Wohnkostenbelastungsquote wird berechnet, indem die monatlichen Wohnkosten eines Haushalts (inkl. Heiz- und sonstiger Wohnnebenkosten) in Bezug gesetzt werden zum monatlichen Nettoeinkommen des Haushalts. Datenquelle für die Wohnkostenbelastungsquote ist die regelmäßige Bürgerumfrage „Leben in Wiesbaden“ (s. Gezahlte Mieten, Bestandsmieten).

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs.1 Baugesetzbuch) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets („Bodenrichtwertzone“), die nach ihren Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte werden alle zwei Jahre vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden ermittelt. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und gilt als Maß für den Bodenwert eines Grundstücks, hat aber keine bindende Wirkung. Dargestellt wird jeweils der Median als Durchschnitt der Bodenrichtwerte aller Gebäude in der Gesamtstadt bzw. im Ortsbezirk.

Kauffälle und Kaufpreise für baureifes Land, freistehende Einfamilienhäuser, Reihenmittelhäuser, Eigentumswohnungen

Datenquelle ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte der Landeshauptstadt Wiesbaden. Grundlage dieser Kaufpreissammlung sind die Übereignungsurkunden über Liegenschaften innerhalb des Stadtgebietes von Wiesbaden, die der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von den beurkundenden Stellen zugesandt wurden.

Leerstandsquote

CBRE-empirica ermittelt auf Basis von Geschosswohnungen mit Zentralheizung und/oder zentraler Warmwasserversorgung (Stichprobe ist der Bestand der von CBRE bewirtschafteten Wohnungen) einen Leerstand (d. h. kein bestehender Mietvertrag, keine Mietzahlungen). Zur Berechnung der Leerstandsquote werden die Leerstände auf alle Geschosswohnungen im Wohnungsbestand (Ein- bis Zweifamilienhäuser sind von der Berechnung ausgeschlossen) bezogen.

Tab. 1A:
Bodenrichtwerte nach Ortsbezirken von 2013 bis 2019 (in €/qm, Median)

	2013	2015	2017	2019	Veränderung 2013 bis 2019	
					abs.	%
01 Mitte	620	700	850	850	+ 230	+ 37,1
02 Nordost	780	950	1 250	1 400	+ 620	+ 79,5
03 Südost	600	700	900	1 050	+ 450	+ 75,0
06 Rheingauviertel, Hollerborn	520	600	800	1 000	+ 480	+ 92,3
07 Klarenthal	500	550	800	850	+ 350	+ 70,0
08 Westend, Bleichstraße	600	680	850	950	+ 350	+ 58,3
11 Sonnenberg	1 000	1 100	1 400	1 450	+ 450	+ 45,0
12 Bierstadt	530	600	900	975	+ 445	+ 84,0
13 Erbenheim	400	500	700	800	+ 400	+ 100,0
14 Biebrich	480	550	750	825	+ 345	+ 71,9
16 Dotzheim	500	560	750	825	+ 325	+ 65,0
21 Rambach	420	500	775	850	+ 430	+ 102,4
22 Heßloch	480	520	700	750	+ 270	+ 56,3
23 Kloppenheim	500	530	690	750	+ 250	+ 50,0
24 Igstadt	500	500	700	775	+ 275	+ 55,0
25 Nordenstadt	440	500	775	850	+ 410	+ 93,2
26 Delkenheim	430	480	700	800	+ 370	+ 86,0
27 Schierstein	450	500	680	750	+ 300	+ 66,7
28 Frauenstein	460	500	650	725	+ 265	+ 57,6
31 Naurod	500	560	730	850	+ 350	+ 70,0
32 Auringen	390	440	600	650	+ 260	+ 66,7
33 Medenbach	340	460	650	600	+ 260	+ 76,5
34 Breckenheim	440	500	650	700	+ 260	+ 59,1
51 Amöneburg	300	300	420	450	+ 150	+ 50,0
52 Kastel	400	460	650	650	+ 250	+ 62,5
53 Kostheim	420	480	650	725	+ 305	+ 72,6
Wiesbaden insgesamt	480	550	750	850	+ 370	+ 77,1

Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte

Tab. 2A:
Angebotsmieten nach Ortsbezirken von 2015 bis 2020 (in €/qm, Median)

Ortsbezirke	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Veränderung 2015-2020		Veränderung 2007-2020	
							abs.	in %	abs.	in %
01 Mitte	9,30	9,40	10,10	10,30	10,80	11,20	+ 1,90	+ 20,4	+ 3,60	+ 47,4
02 Nordost	10,20	10,30	11,30	11,60	11,80	12,30	+ 2,10	+ 20,6	+ 3,40	+ 38,2
03 Südost	10,00	10,00	10,90	11,10	11,60	12,30	+ 2,30	+ 23,0	+ 3,90	+ 46,4
06 Rheingauviertel, H.	9,00	9,50	9,90	10,50	10,70	11,30	+ 2,30	+ 25,6	+ 3,70	+ 48,7
07 Klarenthal	8,40	9,10	9,20	9,70	9,50	10,20	+ 1,80	+ 21,4	+ 3,00	+ 41,7
08 Westend, Bleichstr.	8,90	9,30	9,60	10,00	10,10	10,30	+ 1,40	+ 15,7	+ 3,00	+ 41,1
11 Sonnenberg	10,70	10,90	11,50	11,70	12,30	13,00	+ 2,30	+ 21,5	+ 4,10	+ 46,1
12 Bierstadt	9,50	9,60	10,10	10,50	11,10	11,70	+ 2,20	+ 23,2	+ 3,60	+ 44,4
13 Erbenheim	8,90	9,40	10,00	9,90	10,00	10,00	+ 1,10	+ 12,4	+ 2,40	+ 31,6
14 Biebrich	9,10	9,50	9,90	10,30	10,60	11,00	+ 1,90	+ 20,9	+ 3,20	+ 41,0
16 Dotzheim	9,30	9,80	10,20	10,80	10,50	10,50	+ 1,20	+ 12,9	+ 2,90	+ 38,2
21 Rambach**	9,20	9,90	10,00	10,00	10,00	10,50	+ 1,30	+ 14,1	+ 2,80	+ 36,4
22 Heßloch**	8,50	7,70	9,90	9,80	9,20	10,30	+ 1,80	+ 21,2	+ 3,10	+ 43,1
23 Kloppenheim**	9,30	9,00	9,50	9,40	10,20	10,10	+ 0,80	+ 8,6	+ 1,90	+ 23,2
24 Igstadt**	9,10	9,00	9,70	9,40	10,30	12,20	+ 3,10	+ 34,1	+ 4,30	+ 54,4
25 Nordenstadt	9,00	9,40	11,50	10,00	10,70	11,30	+ 2,30	+ 25,6	+ 3,50	+ 44,9
26 Delkenheim**	8,60	8,80	9,50	9,40	10,40	10,20	+ 1,60	+ 18,6	+ 2,90	+ 39,7
27 Schierstein	9,20	9,90	11,50	10,50	10,50	11,00	+ 1,80	+ 19,6	+ 3,10	+ 39,2
28 Frauenstein**	9,10	9,60	10,00	10,20	10,50	11,50	+ 2,40	+ 26,4	+ 3,70	+ 47,4
31 Naurod*	9,10	9,40	9,30	9,70	10,20	10,00	+ 0,90	+ 9,9	+ 2,10	+ 26,6
32 Auringen**	8,00	8,30	8,80	9,20	9,60	12,30	+ 4,30	+ 53,8	+ 5,00	+ 68,5
33 Medenbach*	7,90	8,10	8,60	8,60	9,20	9,80	+ 1,90	+ 24,1	+ 2,70	+ 38,0
34 Breckenheim	8,50	8,90	8,90	9,50	10,00	9,60	+ 1,10	+ 12,9	+ 2,00	+ 26,3
51 Amöneburg**	7,30	8,60	9,00	9,50	10,10	10,40	+ 3,10	+ 42,5	+ 3,50	+ 50,7
52 Kastel	8,80	9,50	10,00	10,40	10,40	10,90	+ 2,10	+ 23,9	+ 3,50	+ 47,3
53 Kostheim	8,70	9,10	9,50	9,70	10,40	10,60	+ 1,90	+ 21,8	+ 3,60	+ 51,4
Wiesbaden insgesamt	9,30	9,60	10,20	10,50	10,80	11,20	+ 1,90	+ 20,4	+ 3,40	+ 43,6

* Fallzahlen < 100 Angebote (2020/2007)

** Fallzahlen < 50 Angebote

Quelle: Immobilienscout24

Tab. 3A:
Kauffälle und Kaufpreise für die Gesamtstadt von 2015 bis 2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Veränderung 2015 bis 2020	
							abs.	%
Baureifes Land (Kauffälle)	91	70	84	85	63	80	- 11	- 12,1
Durchschnittlich erzielte Kaufwerte (in €/qm)	729	810	967	1 050	1 395	1 336	+ 607	+ 83,3
Freistehende Einfamilien- häuser (Kauffälle)	80	74	65	76	81	74	- 6	- 7,5
Durchschnittlich erzielte Kaufwerte (in 1 000 €)	621	695	830	801	946	975	+ 354	+ 57,0
Reihenmittelhäuser (Kauffälle)	49	57	60	48	64	76	+ 027	+ 55,1
Durchschnittlich erzielte Kaufwerte (in 1 000 €)	319	362	391	399	437	488	+ 169	+ 53,0
Eigentumswohnungen - Neubau Erstverkauf (Kauffälle)	234	216	237	150	243	251	+ 017	+ 7,3
Durchschnittlich erzielte Kaufwerte (in €/qm)	3 783	4 235	5 245	6 116	5 810	6 183	+ 2 400	+ 63,4
Eigentumswohnungen - Wiederverkäufe (Kauffälle)	1 025	958	838	894	978	879	- 146	- 14,2
Durchschnittlich erzielte Kaufwerte (in €/qm)	2 438	2 784	2 965	3 066	3 479	3 652	+ 1 214	+ 49,8
Eigentumswohnungen - Erstverkauf nach Umwandlung (Kauffälle)	41	138	155	160	86	109	+ 068	+ 165,9
Durchschnittlich erzielte Kaufwerte (in €/qm)	2 634	3 281	3 252	2 993	3 556	3 829	+ 1 195	+ 45,4

Quelle: Gutachterausschusses für Immobilienwerte

In der Reihe „Wiesbadener Stadtanalysen“ sind erschienen

- 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 2021
- 118 Wohnen heute - Wohnen morgen
Wie Beschäftigte der Landeshauptstadt Wiesbaden wohnen (wollen)
Ergebnisse einer Befragung der Beschäftigten
der Landeshauptstadt Wiesbaden 2020
Juni 2021
- 119 Wohnen in Wiesbaden III: Immobilienmarkt und Mietpreise
August 2021

Publikationsbezug ist kostenfrei

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

Publikationsverzeichnis

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
- 20 Wählerwanderungen
zwischen den Stadtverordnetenwahlen 2016 und 2021
April 2021
- 21 Demographie der Kandidat/-innen bei den Kommunalwahlen 2021
in der Landeshauptstadt Wiesbaden
Juni 2021

Publikationsbezug ist kostenfrei

Aktuelle Hefte sind im Internet abrufbar 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

Internet

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

