

Anlage 1

12.2.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation

Die Zahl der privaten Haushalte wird in den laufenden Fortschreibungen des Statistischen Landesamtes nicht erfasst. Da mit dem Zensus 2011 relativ aktuelle Haushaltszahlen zur Verfügung standen und mit der Volkszählung 1987 ein weiterer gesicherter Stützzeitpunkt vorhanden ist, lässt sich das eingesetzte Modell des Pestel Instituts zur Entwicklung der privaten Haushalte auf der Ebene der Gemeinden justieren. Die Werte zwischen den Zählungen beruhen auf Modellrechnungen, die im Wesentlichen davon ausgehen, dass die festgestellte „Verkleinerung“ der Haushalte (Singularisierung) bei ausreichender Verfügbarkeit von Wohnungen ein kontinuierlicher Prozess gewesen wäre (was die verjährlichen Stichprobenerhebungen auf Länderebene [ehemals Wohnungsstichprobe; heute Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen] bestätigen). Bei mangelnder Verfügbarkeit von Wohnungen wird der Zuzug von Haushalten gebremst oder sogar die Haushaltsbildung der einheimischen Bevölkerung behindert.

Ursächlich für den stetigen Rückgang der durchschnittlichen Zahl an Personen je Haushalt (Singularisierung) sind die sinkende Heiratsneigung, das frühere Lösen der Kinder aus dem Haushalt der Eltern und die zunehmende Zahl der Witwenhaushalte durch die höhere Lebenserwartung von Frauen bei zunehmender Seniorenbeköpfung.

Beim Zensus 2011 wurden keine Untermieterhaushalte gezählt. Wohnungsgemeinschaften wurden, wohnungswirtschaftlich korrekt, als Mehrpersonenhaushalte gezählt. Da die Bundesregierung gemeinschaftliches Wohnen propagiert, ist der Verzicht auf die Ausweisung von Untermieterhaushalten sinnvoll, weil aus einer Untermieterzahl kein Wohnungsbedarf abgeleitet werden kann. Für das Modell wurde die Haushaltszahl der Volkszählung 1987 um die damals ausgewiesenen fast 2.600 Untermieterhaushalte nach unten korrigiert.

Seit 1987 hat sich nach diesen Berechnungen die Zahl der Haushalte in Wiesbaden um über 14.000 (knapp 23 Prozent) auf rund 77.400 erhöht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße hatte sich von 2,143 Personen 1987 auf 1,984 Personen im Jahr 2009 vermindert. Wie bereits nach dem Jahr 1990 zeigt seit 2010 wieder eine Haushaltsvergrößerung. Bis Ende 2016 ist die durchschnittliche Zahl der Einwohner je Haushalte auf 2,042 Personen gestiegen. Für den Anstieg der Haushaltsgröße sind der überproportionale Anstieg der unter 18-jährigen (+5,1 Prozent seit 2011 gegenüber 1,3 Prozent bei der Bevölkerung ab 18 Jahren) sowie die Zunahme der Studierendenzahlen mit der hohen Neigung zur Bildung von Wohngemeinschaften mitverantwortlich. Auch das die Zunahme der Bevölkerung bis 2015 ausschließliche auf die Steigerung der Haushaltsgröße, da Haushalte mit nichtdeutscher Bevölkerung im Bundesdurchschnitt eine höhere Haushaltsgröße aufweisen als Haushalte mit deutscher Bezugspersonen⁸⁶.

Weitere typische Anpassungsreaktionen der privaten Haushalte auf Wohnungsknappheit finden ihren Ausdruck im längeren Verweilen von Kindern im Haushalt der Eltern und in der verstärkten Bildung von Wohngemeinschaften. Diese

⁸⁶ Statistisches Bundesamt: Fachserie 1 Reihe 3; Bevölkerung und Erwerbstätigkeit; Haushalte und Familien - Ergebnisse des Mikrozensus 2016

Reaktionen haben ebenfalls eine Erhöhung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zur Folge.
 Bei hohen Zuwendungen und unzureichender Bautätigkeit muss von einer beeinträchtigten Haushaltsbildung und dem Aufbau eines deutlichen Wohnungsdefizits ausgegangen werden. Die sich aus dem Modell ergebende Entwicklung des Leerstandes zeigt Ansicht 96.

Entwicklung des Wohnungsleerstands von 2011 bis 2016 in der Stadt Wiesbaden

Jahr	Wohnungsleerstand	
	Ist	Soll
2011	3.633	4.170
2012	2.864	4.179
2013	2.557	4.190
2014	2.560	4.205
2015	3.267	4.218
2016	3.024	4.231
		Differenz
		1.207

Quelle: eigene Berechnungen auf der Basis der fortgeschriebenen Bevölkerungs- und Wohnungsbestandszahlen sowie der Haushaltsmodellrechnung des Festel Instituts (Haushaltsbegriff des Zensus)

Ansicht 96: Entwicklung des Wohnungsleerstands von 2011 bis 2016 in der Stadt Wiesbaden
 Der Leerstand in Wiesbaden ist auf etwa 2,1 Prozent des Wohnungsbestandes abgesunken. Eine Beeinträchtigung der Mobilität der Bevölkerung ist bei dieser Leerstandsquote noch nicht zu erwarten.

Wohnungsdefizit

Von dem Einwohnerzuwachs seit 2011 sind unter Berücksichtigung der Ummeldungen wegen der Zweitwohnungssteuer und der in Gemeinschaftsunterkünften und Containern lebenden Flüchtlinge 6.000 Personen als zusätzlich in Wohnungen lebend einzustufen. Diese Einstufung erfolgt zunächst unabhängig von der Tatsache, dass für die in Gemeinschaftsunterkünften lebenden Flüchtlinge der Wunsch nach dem Bezug einer Wohnung unterstellt werden kann.
 Der Wohnungsbestand hat sich in diesem Zeitraum um gut 2.000 Wohnungen erhöht. Bei einer Fortschreibung der Singularisierung gemäß dem Durchschnitt der Jahre 1987 bis 2011 (jährlicher Rückgang der Erwachsenenhaushaltsgröße um 0,06 Prozent) wären zum Jahresende 2016 unter Berücksichtigung der Ummeldungen und der in Gemeinschaftsunterkünften untergebrachten Flüchtlinge 3.990 zusätzliche Haushalte in Wohnungen zu erwarten gewesen. Inklusive einer Fluktuations- und Modernisierungsreserve in Höhe von 3 Prozent sowie den rund 1.000 anderweitig genutzten Wohnungen wäre dazu in Wiesbaden zum Jahresende 2016 ein Bestand von rund 142.240 Wohnungen erforderlich gewesen. Die Wohnungsfortschreibung des Statistischen Landesamtes weist einen Bestand von 141.040 Wohnungen aus. Die Leerstandsquote muss gemäß diesen Berechnungen auf rund 2 Prozent zum Jahresende 2016 gesunken sein, was einem Wohnungsdefizit von rund 1.200 Wohnungen entspricht. Hinzu zu rechnen sind rund 1.300 notwendige Wohnungen für die in Gemeinschaftsunterkünften und Containern lebenden Flüchtlinge. Das rechnerische Gesamdefizit belief sich zum Jahresende 2016 auf 2.500 Wohnungen.

Die genannten Faktoren „überproportionaler Anstieg bei Kindern und Jugendlichen“, „hoher Anteil Nichtdeutscher am Bevölkerungszuwachs“ und „starke Zunahme der Studierenden“ führen unabhängig von der Wohnungsmarktsituation zu einer Zunahme der Haushaltsgröße, lassen sich aber nicht quantifizieren. Da ohne Berücksichtigung dieser Einflüsse das Wohnungsdefizit überschätzt wird, erscheint der Ansatz eines Defizits in einer Größenordnung von 2.000 Wohnungen zum Jahresende 2016 angemessen. Gemessen am Durchschnitt des Wohnungsbaus der vergangenen fünf Jahre entspricht das Defizit dem 3,3-fachen der jährlichen Wohnungsbauleistung.

12.2.6 Haushalte mit niedrigem Einkommen in der Stadt Wiesbaden

Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt auf definitorische und empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen wegen der niedrigen Gewichtung von Kindern im Haushalt nach der aktuellen OECD-Skala umstritten. Zudem wird die „Armutsgefährdung“⁸⁷ lediglich im Rahmen des Mikrozensus erfasst, es liegen deshalb Daten nur auf der Länderebene vor. Insgesamt galten in Hessen 16,5 Prozent der Einwohner im Jahr 2016 als armutsgefährdet. Die Quote war seit dem Jahr 2005 um 1,2 Prozentpunkte gestiegen. Zur Ableitung der lokalen Situation werden Hilfsindikatoren genutzt, wobei den Mindestsicherungsleistungen eine besondere Bedeutung zukommt, weil die Zahl der Empfänger dieser Leistungen bis auf die Gemeindeebene hinunter als Zeitreihe vorliegt. Hinzu kommen Bisher niedriger Einkommen. Ansicht 97 zeigt die Entwicklung der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in Wiesbaden im Vergleich zum Land Hessen.

Empfänger von Mindestsicherungsleistungen von 2011 bis 2015 in Hessen und der Stadt Wiesbaden

Jahr	Hessen		Wiesbaden	
	absolut	je 100 Einwohner	absolut	je 100 Einwohner
2011	479.667	8	35.625	13,1
2012	487.590	8,1	35.580	13,1
2013	504.842	8,4	37.360	13,6
2014	528.217	8,7	38.858	14,1
2015	576.454	9,3	40.450	14,6
Durchschnitt	515.354	8,5	37.575	13,7
Veränderung	96.787	1,3	4.825	1,5
in Prozent	20,2	16,7	13,5	11,4

Quelle: Statistisches Bundesamt

Ansicht 97: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen von 2011 bis 2015 in Hessen und der Stadt Wiesbaden

Der Anteil der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen an der Bevölkerung lag in der Stadt Wiesbaden über den gesamten Zeitraum gut 5 Prozentpunkte

⁸⁷ Die Armutsgefährdungsquote ist ein Indikator zur Messung relativer Einkommensarmut, siehe Glossar und vgl. Pressemitteilung Nr. 334 des Statistischen Bundesamtes vom 22.9.2016

über dem Wert im Land Hessen insgesamt. Übertragen auf die Armutsgefährdung war für 2015 von einem Anteil armutsgefährdeter Bevölkerung in der Stadt Wiesbaden von über 20 Prozent auszugehen.

12.2.7 Spezielle Bedarfe

Zum Zeitpunkt des Zensus lag die Eigentümergebote in Wiesbaden mit 28,1 Prozent deutlich unter dem hessischen Durchschnitt von 48 Prozent. Bei den neuen Seniorenhaushalten erreichte die Eigentümergebote mit 34,8 Prozent gegenüber dem städtischen Durchschnitt einen höheren Wert und bei den Hauspartnern das 65. Lebensjahr noch nicht erreicht hat und klassische Mehrgenerationenhaushalte, lag die Eigentümergebote mit 48,2 Prozent nochmals deutlich höher.

Mehr als 85 Prozent des Wohnungsbestandes wurde vor 1990 gebaut und die heutigen Senioren leben als Mieter oder Eigentümer oft schon mehrere Jahrzehnte in ihrer aktuellen Wohnung. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der Senioren in Wohnungen lebt, die zum Zeitpunkt der Errichtung weder energieeffizient noch barrierearm waren. Geht man von den bundesweit realisierten Modernisierungsqoten aus, so ist der größte Teil dieser Wohnungen allenfalls teilmodernisiert. Folgt man einem im Auftrag des damaligen BMVBS erstellten Gutachten⁸⁸, so lebten in 23 Prozent der Haushalte mit Senioren mobilitätseingeschränkte Personen, die vom Grundsatz her eine barrierearme Wohnung erfordern. Tatsächlich hatten nach den Ergebnissen der im Rahmen der Untersuchung durchgeführten Repräsentativbefragungen nur 7 Prozent der Haushalte keine erheblichen Barrieren in ihren Wohnungen. Überträgt man diese Ergebnisse auf die Situation in Wiesbaden im Jahr 2016, so muss bei insgesamt rund 41.000 Haushalten mit Senioren von rund 9.400 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Tatsächlich wäre aber nur bei 2.800 bis 2.900 Haushalten von einer barrierearmen Wohnung auszugehen. Mit deutlichen lokalen Abweichungen von diesen Durchschnittswerten muss kalkuliert werden. Der Bedarf an barrierearmen, altersgerechten Wohnungen in Wiesbaden ist trotz dieser Einschränkungen mit mindestens 6.000 Wohnungen zu veranschlagen.

Das „Hineinwachsen“ der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre in die Altersgruppe 65 Jahre und älter wird sich über die kommenden 20 Jahre erstrecken, so dass unabhängig vom Ausmaß der Zuwanderung der aktuelle Bedarf die Untergrenze für mindestens 30 Jahre markiert.

Hinsichtlich der Einkommenssituation der Senioren ist langfristig von einer Verschlechterung auszugehen, weil zunehmend Personen mit so genannten gebrochenen Erwerbsbiographien das Seniorenalter erreichen.

Die UN-Behindertenrechtskonvention fordert eine inklusive Gesellschaft - eine Gesellschaft des selbstverständlichen Miteinanders aller Menschen⁸⁹. Beim

⁸⁸ Forschungen Heft 147, Wohnen im Alter - Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf; Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin 2011
⁸⁹ Bundesgesetzblatt Jahrgang 2008 Teil II Nr. 35, ausgegeben zu Bonn am 31. Dezember 2008; Gesetz zu dem Übereinkommen der Vereinten Nationen vom 13. Dezember 2006 über die

Thema Wohnen sind die Voraussetzungen für eine inklusive Gesellschaft zu schaffen. Am 31. Dezember 2015 waren in Wiesbaden von den insgesamt fast 28.400 Behinderten knapp 60 Prozent bereits 65 Jahre und älter, so dass es eine Überschneidung mit dem Thema seniorengerechtes Wohnen gibt. Trotz der Überschneidung ist von einem hohen ungedeckten Bedarf an speziellen Wohnformen für Behinderte auszugehen.

12.2.8 Bedeutung der kommunalen Wohnungsbauunternehmen für die Wohnungsversorgung in der Stadt Wiesbaden

Der Anteil an Wohnungen im Eigentum der Kommune oder eines kommunalen Wohnungsbauunternehmens⁹⁰ lag beim Zensus in Wiesbaden bei 10,5 Prozent. In Hessen erreichte dieser Anteil 5,2 Prozent und in Deutschland 5,7 Prozent. Der Anteil am Mietwohnungsmarkt betrug 14,7 Prozent. Eine hohe Bedeutung haben die kommunalen Wohnungsbauunternehmen für die Wohnungsversorgung von Haushalten mit niedrigen Einkommen. Der hohe Marktanteil kann insgesamt preisdämpfend wirken.

Die bundesweit und auch in Wiesbaden starke Zuwanderung in den Jahren 2014 bis 2016 zeigte, dass kommunale Wohnungsbestände ein Instrument der Daseinsvorsorge darstellen. In Städten wie Kiel oder Dresden, die ihre Wohnungsbaunehmen in der Vergangenheit verkauften, wird die Neugründung kommunaler Wohnungsbauunternehmen diskutiert.

Bei einem Anteil einkommensschwacher Personen an der Bevölkerung von über 20 Prozent ist die vollständige Unterbringung dieser Menschen in den kommunalen Wohnungsbeständen Wiesbadens nicht möglich. Die kommunalen Wohnungsbauunternehmen können in Fällen der Unterbringungsspflicht durch die Stadt einen Vorteil darstellen, wenn die freiwerdenden Wohnungen im Zusammenspiel von Stadt und Wohnungsbauunternehmen belegt werden. Soziale und ökologische Verantwortung bedingen den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens. Die energetische Sanierung der Wohnungsbestände der kommunalen Wohnungsbauunternehmen war zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebung weiter vorangeschritten als im Durchschnitt deutscher Mietwohnungsbestände. Die kommunalen Wohnungsbauunternehmen können auch künftig ein wichtiger Baustein zur Versorgung der einkommensarmen Bevölkerung mit Wohnungen sein, wenn die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens gewahrt wird. Neben den aktuell erforderlichen Neubauten ist ein weiterhin hohes Engagement in der Sanierung der Bestände erforderlich, um den Bestand langfristig attraktiv zu erhalten.

12.2.9 Expertenbefragung

Ergänzend zu den quantitativen Auswertungen der statistischen Daten wurde in Wiesbaden die Sichtweise von Experten eingeholt, deren berufliche Position ein erweitertes Wissen über das Marktgeschehen vor Ort nahelegt. In 15 bis 20-minütigen Telefongesprächen wurden die Einschätzungen von Personen

⁹⁰ Ohne Nassauische Heimstätte Konzern
Rechte von Menschen mit Behinderungen sowie zu dem Fakultativprotokoll vom 13. Dezember 2006 zum Übereinkommen der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen vom 21. Dezember 2008

aus Stadtverwaltung, Politik, Immobilienwirtschaft und Mieter-Interessenvertretungen zum Wohnungsmarkt in Wiesbaden anhand von standardisierten, halb-offenen Interviewfrägeden eingeholt. Insgesamt wurden acht dieser qualitativen Befragungen durchgeführt. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt sollte anhand vorgegebener Antwortmöglichkeiten eingeschätzt werden (Marktlage entspannt, ausgeglichen, angespannt); die Bereiche Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser wurden in unteres, mittleres und hohes Marktsegment differenziert. Die Antwortmöglichkeiten waren teils vorgegeben, teils frei zu beantworten. Die wichtigsten Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

In Wiesbaden wurden insbesondere das untere und mittlere Marktsegment im Mietbereich als angespannt eingeschätzt, während die Situation im oberen Marktsegment – Quadratmeterkaltmiete im Bestand von 10,50 €, im Neubau bis 14 € - als weniger gravierend beschrieben wurde. Allerdings sei auch hier die Nachfrage tendenziell höher als das verbleibende Angebot am Markt. Die angespannte Marktlage zeigt sich auch daran, dass viele der interviewten Experten bei der Frage nach den am meisten nachgefragten Wohnungsgrößenangaben, die Nachfrage beziehe sich nahezu unterschiedlos auf 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen und Größen zwischen 40 und 120 m².

Die Einschätzung der Marktlage für Eigentumswohnungen entsprach in allen drei Segmenten des Marktes weitgehend der des Mietbereichs. Das hochpreisige Segment weise noch ein etwas höheres Angebot auf, die Nachfrage sei jedoch im Vergleich zur Situation vor vier oder fünf Jahren merklich gestiegen. Der Markt für Einfamilienhäuser decke nur einen sehr geringen Teil des Immobilienmarktes ab, sei aber gleichfalls angespannt.

Der gestiegene Nachfrage durch erhöhte Bauaktivität zu begehrten gestalte sich schwierig, da die Stadt Wiesbaden mittlerweile nur noch wenige Baulücken aufweise und Baugrundstücke bereits seit mehreren Jahren äußerst knapp seien. Fehlendes Bauland bzw. die stark gestiegenen Preise für Bauland wurden bei der Frage nach aktuellen Problemlagen auf dem Wohnungsmarkt stets an erster Stelle genannt. Neubauprojekte seien deshalb häufig auf Nachverdichtung beschränkt, während die Planung für neue Stadtteile bzw. große Baugebiete nur langsam voranschreite.

Betont wurde mehrfach, dass die Situation nicht auf Wiesbaden beschränkt sei, sondern im Trend für das gesamte Rhein-Main-Gebiet gelte. Wiesbaden habe, als Besonderheit, einen höheren Zugang von Studenten und einen höheren Anteil an Singlehaushalten zu verzeichnen. Dies spiegelt sich auch in den Angaben zu den Personengruppen, die in Wiesbaden gegenwärtig eher vor Problemem auf dem Mietwohnungsmarkt stünden als andere; Genannt wurden Studenten, Alleinziehende und ältere Alleinziehende sowie Familien mit Kindern. Sie alle seien auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Insbesondere größere Wohnungen mit mehr als drei Zimmern seien für Familien mit mehreren Kindern schwer zu bekommen, sofern weiterhin nicht mehr als ein Drittel des Haushalts-einkommens für Wohnkosten verwendet werden solle. Dies deckt sich mit der oft genannten Einschätzung, dass die Versorgung mit angemessenem Wohnraum ein Problem sei, dass sich bis in die untere Hälfte der mittleren Einkommensschicht erstrecke.

Im Rückblick bewerteten alle Experten die Wohnungsmarktsituation vor zehn Jahren im Vergleich zu heutiger Situation als entspannter. Engpässe seien in Teilbereichen vorhanden gewesen. Viele der Befragten nannten zudem das

Einsetzen der Niedrigzinsphase bzw. die Jahre 2010/2011 als Beginn von beschleunigten Preisstiegeungen.

Für die Zukunft wird mit weiteren Preisstiegeungen, unter anderem bedingt durch die Folgen des „Brexits“ und einer Ausweitung der Nachfrage über Frankfurt am Main nach Wiesbaden, gerechnet. Dem über einen längeren Zeitraum „aufgestauten“ Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage sei nur langfristig entgegenzuwirken. Erschwerend würden derartige Bemühungen zum einen durch sehr hohe Baukosten, die, um günstige Mieten anbieten zu können, von den Wohnungsunternehmen eine ausgeprägte Quersubvention verlangen. Zum anderen wirke die staatliche Förderung von Wohnungsbau über Darlehen in der derzeitigen Niedrigzinsphase nicht. Nötig sei hier direkte, öffentliche Förderung, so ein Experte.

Befragt nach den Marktsegmenten mit dem größten Potenzial wurden wiederum holt preisgünstige Wohnungen für Familien und ältere Alleinlebende genannt. Da mit einer anhaltend hohen und auch kaufkräftigen Nachfrage gerechnet wird, stand zugleich der Neubau von hochwertigen Miet- und Eigentumswohnungen oft an zweiter Stelle bzw. wurde eine entsprechende „Mixtur“ bei Aus-schreibungen für sinnvoll erachtet.

Befragt nach der Bedeutung der kommunalen Wohnungsbaunehmen wurde in fast allen Fällen deren preisdämpfende Wirkung, bedingt durch den großen Anteil von Wohnungen im Besitz der Gesellschaften, genannt. Allerdings fehle auch diesen Unternehmen Baugrund und um den Bestand zu erweitern.

12.2.10 Fazit der bisherigen Entwicklung in der Stadt Wiesbaden

Die Stadt Wiesbaden hatte in den vergangenen Jahren eine stark positive Wanderungsbilanz (vgl. Ansicht 82) und eine deutliche Zunahme der Arbeitsplätzezahl (vgl. Ansicht 83). Der Einpendlerüberschuss in Höhe von gut 25.000 Beschäftigten bietet längerfristig Zuzugspotenziale bei der Neubesezung von Stellen.

An den Hochschulen in Wiesbaden studierten im Wintersemester 2016/2017 insgesamt gut 11.300 Personen (vgl. Ansicht 84). In einer Stadt mit 281.000 Einwohnern ist die Entwicklung der Hochschulen vor Ort wichtig, hat aber nicht die Bedeutung wie in Hochschulstandorten wie Gießen oder Marburg.

Wohnungen waren in Wiesbaden mindestens seit der Volkszählung 1987 durchgehend knapp. Die Leerstandsquoten in den Jahren 2008 bis 2011 dürften die höchsten Werte der vergangenen 30 Jahre darstellen. Der Zuzug in die Stadt Wiesbaden war immer durch den Wohnungsbau limitiert. Seit 2011 hat sich durch den verstärkten Zuzug das Wohnungsdefizit wieder verstärkt. Die Größenordnung liegt nach den Modellrechnungen bei 2.000 Wohnungen. Bei einer Bautätigkeit von 600 Wohnungen je Jahr liegt das Defizit bei der 3,3-fachen Jahresproduktion an Wohnungen. Ein kurzfristiger Abbau des Defizits wäre durch zusätzlichen Wohnungsbau kaum möglich, da der Zuwanderungsdruck wegen des Wohnungsmangels in der gesamten Region erhalten bliebe. Eine Entspannung am Wohnungsmarkt kann selbst die Landeshauptstadt für ihr Gebiet nicht allein erreichen.

Unabhängig von der Gesamtsituation auf den Wohnungsmärkten in Wiesbaden und der Region Rhein-Main bestehen latente zusätzliche Bedarfe für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderung (vgl. Abschnitt 12.2.7).

Die Wohnungsbestände im Eigentum der Wiesbadener Wohnungsbaun-
ternehmen leisten wichtige Beiträge zur Wohnungsverversorgung der Bevölkerung in
Wiesbaden und sind ein geeignetes Instrument der Daseinsvorsorge.

12.3 Projektion der Entwicklung bis 2035

Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass Prognosen der Bevölkerungsent-
wicklung nicht möglich sind. Es handelt sich immer um Modellrechnungen mit
verschiedenen Annahmen. Eine Eintrittswahrscheinlichkeit lässt sich nicht be-
rechnen. Wanderungsströme über die Bundesgrenze sind abhängig von der
wirtschaftlichen Lage in Deutschland, von der EU-weiten Zuwanderungspolitik
und von internationalen Krisen-/Kriegsereignissen. Die kleinräumige Entwick-
lung in Deutschland ist stark von wirtschaftlichen Faktoren (Arbeitsplätze, Ein-
kommensniveau, Wohnkosten, etc.) und Ausbildungsmöglichkeiten (Hochschu-
len) abhängig. Die Kommunalpolitiken der Städte und Gemeinden in einer Re-
gion können kleinräumige Wanderungsbewegungen beeinflussen.

Ziel von Modellrechnungen ist die Darstellung möglicher Zukünfte. Wohnungs-
wirtschaftlich muss die Frage beantwortet werden, ob es bei unsicherer Zukunft
möglich ist, die aktuelle Wohnungsverversorgung zu sichern ohne langfristig wirt-
schaftliche Verluste zu riskieren.

12.3.1 Vorliegende Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognozen

Die vorliegenden Untersuchungen basieren auf Daten bis höchstens 2014. Da-
mit bleibt die jüngste Entwicklung unberücksichtigt und Projektionswerte zur Be-
völkerung im Jahr 2030 wurden teils bereits 2016 erreicht. Mangels Aktualität
sind die vorliegenden älteren Untersuchungen zur Einschätzung der künftigen
Entwicklung wenig geeignet.

12.3.2 Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage

Der Wohnungsbedarf ist eine normative Größe zu deren Ermittlung zunächst
Bedarfsnormen festgelegt werden müssen. Zu den klassischen Bedarfsnormen
ist zu zählen, dass

- jeder Haushalt über eine Wohnung verfügen soll und

- eine ausreichende Fluktuationsreserve einzuhalten ist.

Wohnungsbedarf orientiert sich an definierten Bedürfnissen und nicht am Ein-
kommen.

Demgegenüber steht die Wohnungsnachfrage, die zu realisierten Kauf- und
Mietvertragsabschlüssen führt. Die Nachfrage ist abhängig von den Einkom-
men der privaten Haushalte, deren individuellen Präferenzen und dem Preisni-
veau des Wohnens.

Bei Fragen des Wohnens einkommensarmer Haushalte sowie des Wohnens im Rahmen der Daseinsvorsorge steht nicht die Nachfrage, sondern der Versorgungsspekt⁹¹ und der Wohnungsbedarf im Vordergrund.

12.3.3 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Stadt Wiesbaden

Seit 2011 hat sich in der Stadt Wiesbaden ein Wohnungsdefizit in einer Größenordnung von ~~600 bis 900~~ **2.000** Wohnungen (Berechnungen des Pestel Instituts) aufgebaut.

Hinzu kommen qualitative Anforderungen durch die UN-Behindertenrechtskonvention und die alternde Bevölkerung (barrierearme Wohnungen) sowie den Klimaschutz (Energieeffizienz), die der gegenwärtig vorhandene Wohnungsbestand nicht erfüllen kann.

Die Szenarien zum Wohnungsbedarf konzentrieren sich auf den demografischen Neubaubedarf. Zusätzlich zu klärende Fragen, ob etwa die qualitativen Anforderungen an den Bestand durch Modernisierungen erfüllt werden können oder ob ein verstärkter Abriss von Wohnungen mit anschließendem Neubau die Anforderungen wirtschaftlicher erfüllen kann, sind nur von den Eigentümern und Investoren zu beantworten.

12.3.4 Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wiesbaden

Als wesentliche Bestimmungsparemeter für die künftige Einwohnerentwicklung der gesamten Region Wiesbaden sind die Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzentwicklung und die Wohnungsangebote (Qualität und Preise) zu betrachten. Die kleinräumige Verteilung der Bevölkerung folgt vor allem der Attraktivität des Wohnungsbestandsangebotes sowie den auf der Verfügbarkeit und den Preisen für Bauand basierenden Neubauangeboten. Private Haushalte optimieren Qualität, Preis und Lage ihrer Wohnung nach den Kriterien

- Belastung des Nettoeinkommens durch Miete oder Zinsaufwendungen (nach Steuern),
- Nähe zum Arbeitsplatz (meist des Haushaltsvorstands) und
- Erfüllung individueller Lagepräferenzen (im Grünen, im urbanen sozialen Umfeld usw.).

Die jeweils gewählte Wohnlage und der Typ der Wohnung wird immer ein Kompromiss zwischen den drei genannten Kriterien sein. Den Ausschlag für einen bestimmten Wohnstandort wird das gebotene Preis-Leistungsverhältnis geben, wobei eine hohe Wohnungsbautätigkeit generell für ein breiteres Angebot und eine stärkere Konkurrenz zwischen den Anbietern spricht. Bei der Bewertung der in den Entscheidungsprozess einfließenden Komponenten hat sich bei den privaten Haushalten in den vergangenen etwa 15 Jahren ein grundlegendere Wandel vollzogen. Früher dominierte der Wohnwunsch – vor allem bei Familien nach dem Einfamilienhaus – die Entscheidung. Eher gegen das Einfamilien-

⁹¹ § 2 HWoFG – Ziele und Zielgruppe (1) Ziele der sozialen Wohnraumbförderung sind, ... Mietwohnraum für Haushalte bereitzustellen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, ...

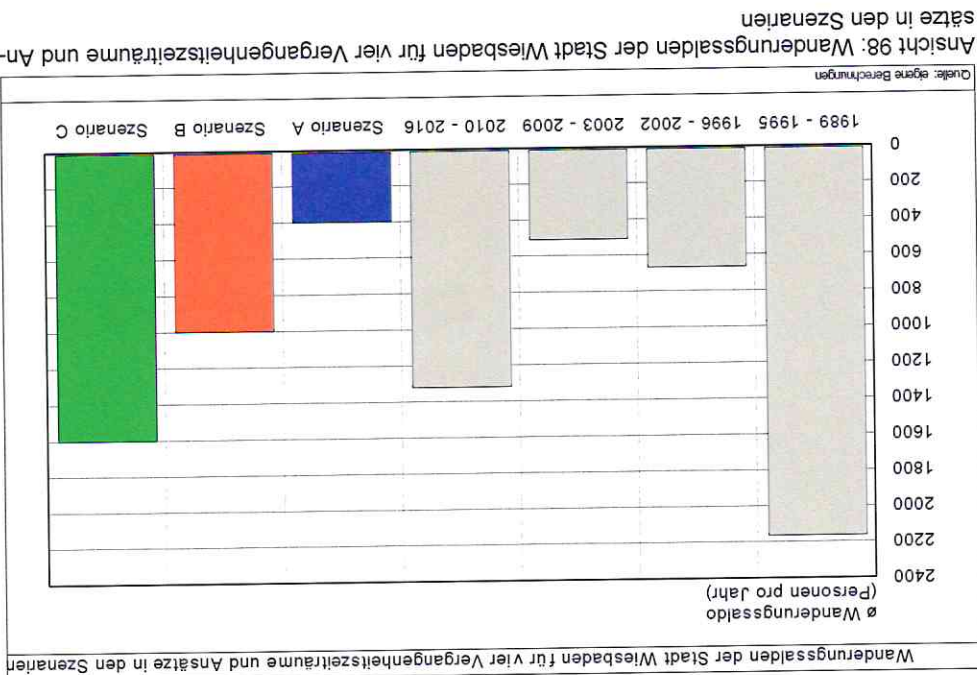
haus auf dem Land sprechende Argumente wie die Beschwermissse und der finanzielle Aufwand des Pendelns oder die geringere Infrastruktur im ländlichen Raum wurden überspielt. Heute verbleiben die jungen Familien zunehmend in den Städten. Die Gründe hierfür sind:

- Viele junge Menschen bekommen zunächst nur einen Zeitvertrag, der zu dem finanziell schlechter dotiert ist als bei ihren Vorgängern vor 10 oder 15 Jahren.
- Durch den Ölpreisschub 2007/2008 müssen die Mobilitätskosten heute wesentlich stärker berücksichtigt werden als früher.
- Die von jungen Erwerbstätigen geforderte nahezu grenzenlose räumliche Mobilität im Beruf spricht eindeutig gegen den Erwerb von Wohneigentum.
- Die Werthaltigkeit von Immobilien gerade im ländlichen Raum ist nicht gegeben.

Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen wieder zu erkennen sind.

In der Vergangenheit wurden bei lokalen Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung in der Regel nur die Wanderungssannahmen variiert. Die Geburten- und Sterbefallzahlen der Modellrechnungen ergaben sich aufgrund des vor Ort vorgefundenen Niveaus der Geburtenhäufigkeit und eines Szenarios zur Sterblichkeit, das von einer weiteren Steigerung der Lebenserwartung ausgeht. Obwohl die Geburtenhäufigkeit in den Jahren 2014 und 2015 in einem außerhalb der Zufallsschwankungen liegenden Ausmaß angestiegen ist, variieren wir bei den Bevölkerungsmodellrechnungen für die Stadt Wiesbaden nur die Wanderungssannahmen.

Die durchschnittlichen Wanderungssalden für vier Vergangenheitszeiträume zeigt Ansicht 98.

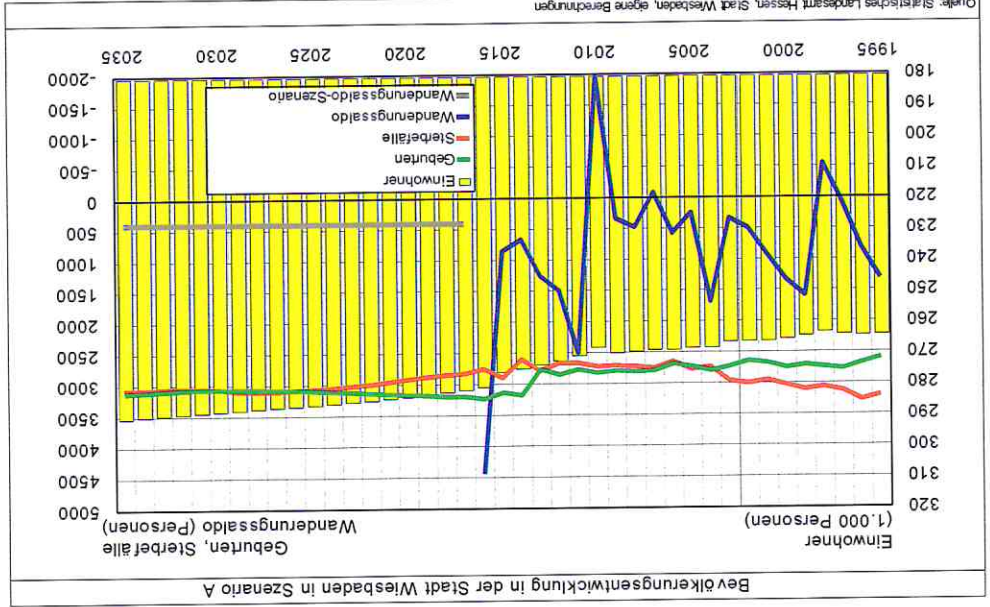


Ein durchschnittlicher Wanderungsgewinn von über 2.200 Personen je Jahr über einen Zeitraum von fast 20 Jahren stellt kein realistisches Szenario da.

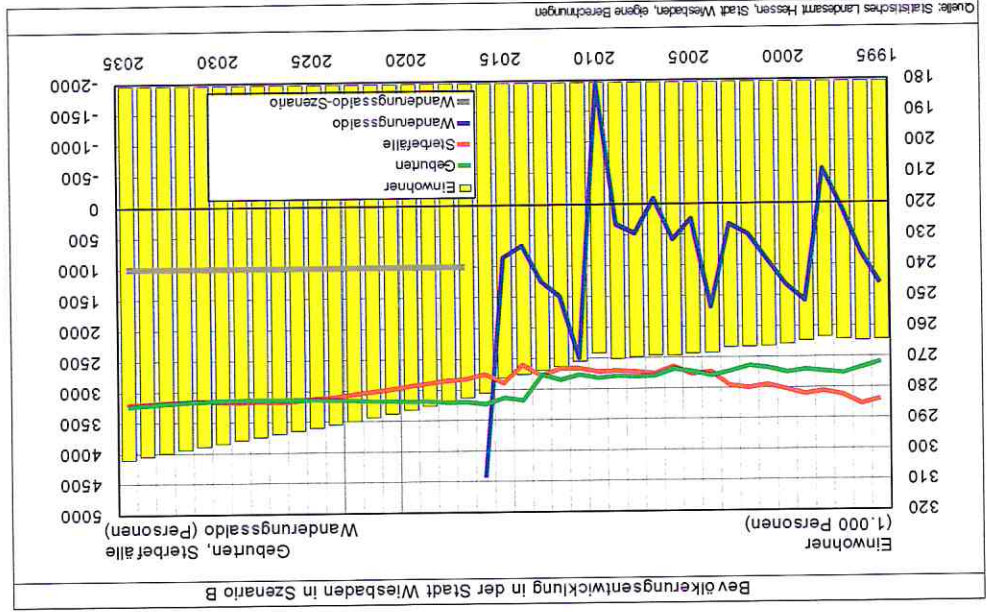
Die Salden der anderen drei Zeiträume zeigen mit Werten um 600 Personen (in den Phasen von 1996 bis 2002 und 2003 bis 2009) und 1.300 Personen je Jahr von 2010 bis 2016 erheblich geringere Unterschiede.

Die Szenarien orientieren sich an diesen in der Vergangenheit beobachteten Werten. Szenario A geht von einem positiven Wanderungssaldo in Höhe von 400 Personen je Jahr aus. In Szenario B ist ein positiver Wanderungssaldo von 1.000 Personen je Jahr und in Szenario C wird ein Wanderungssaldo in Höhe von jährlich 1.600 Personen je Jahr unterstellt. Diese Ansätze bedeuten nicht, dass diese Werte in der Zukunft nicht dauerhaft über- oder unterschritten werden können, die Wahrscheinlichkeit dafür erscheint aber eher gering. Der jüngste Zuwanderungsschub an Flüchtlingen - noch vor wenigen Monaten erwartete die Bundesregierung 3,3 Millionen Flüchtlinge bis zum Jahr 2020 - scheint durch die Blockade der mazedonischen Grenze vorläufig gestoppt zu sein. Andererseits können der Familiennachzug und die Arbeitsmigration aus der übrigen EU für längerfristig hohe Zuwanderungsüberschüsse sorgen.

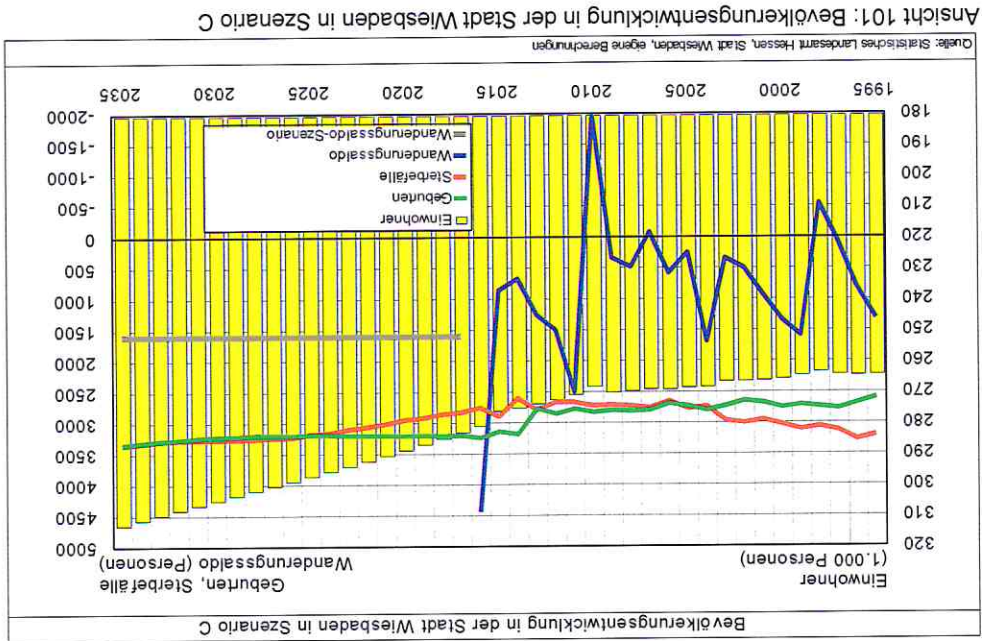
Zur Klarstellung sei an dieser Stelle nochmals betont: dies sind Szenarien, die Realität wird von der wirtschaftlichen Entwicklung der Region, der Kommunalpolitik sowie der übergeordneten Zuwanderungspolitik des Bundes bestimmt. Die Entwicklung der Einwohnerzahl in den drei Szenarien bis zum Jahr 2035 zeigen Ansicht 99 bis Ansicht 105.



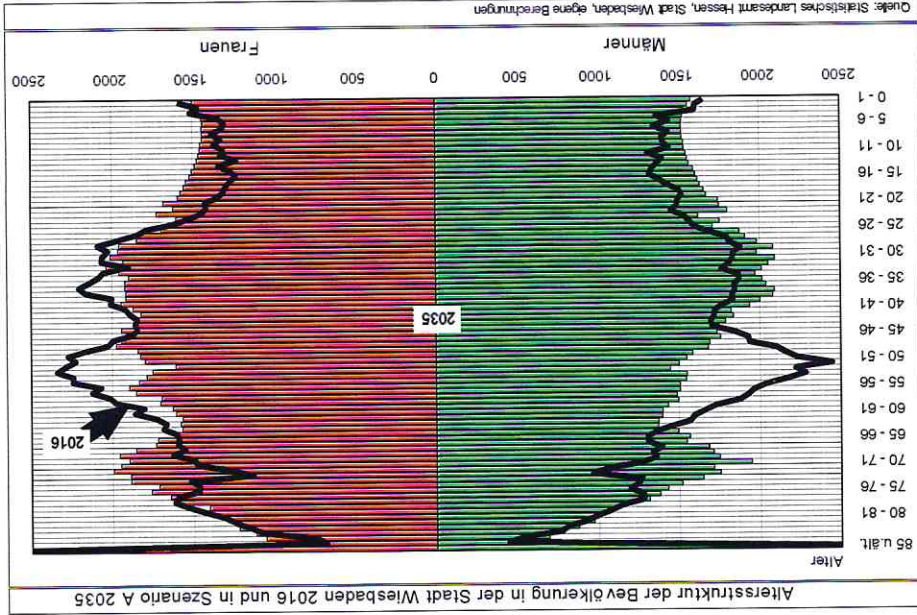
Ansicht 99: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wiesbaden in Szenario A



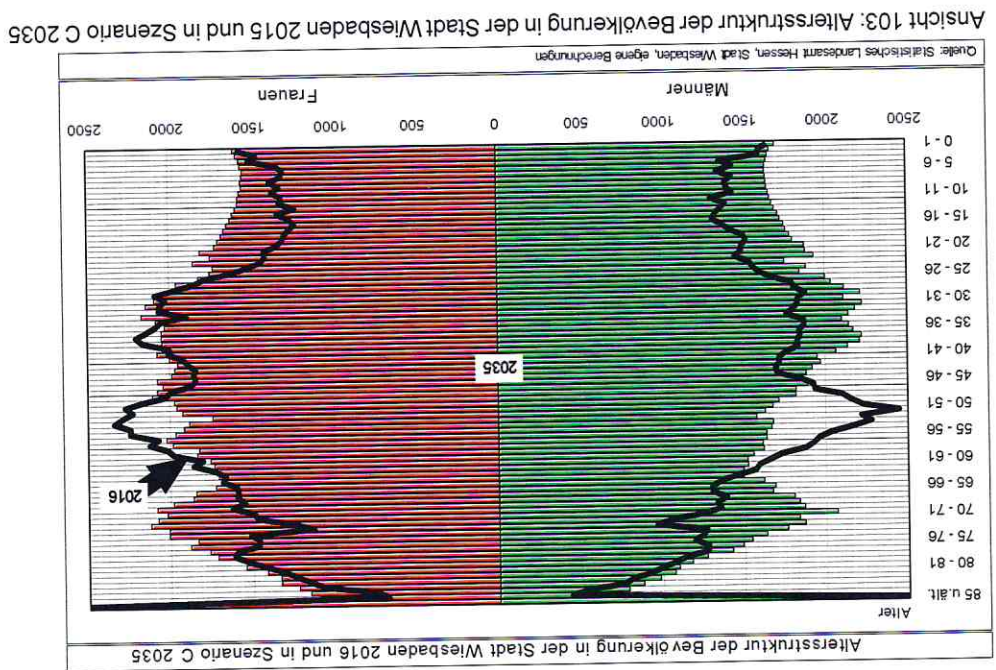
Ansicht 100: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wiesbaden in Szenario B



In allen Szenarien steigt die Einwohnerzahl, weil der positive natürliche Saldo erhalten bleibt. Die Einwohnerzahl des Jahres 2035 variiert zwischen 290.700 in Szenario A und 313.000 Personen in Szenario C. Die Altersstruktur des Jahres 2035 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2016 zeigen Ansicht 102 und Ansicht 103 für die Szenarien A und C.



Ansicht 102: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Wiesbaden 2015 und in Szenario A 2035



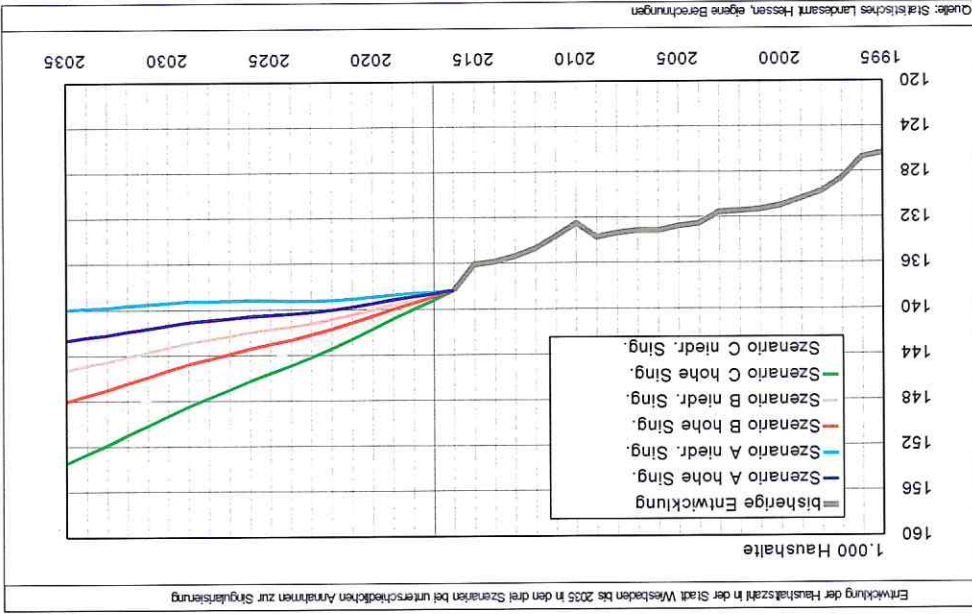
Wie bereits in der Vergangenheit bleibt Wiesbaden jung. Die hohe Attraktivität der Stadt für Studierende und junge Erwerbstätige sorgt für die stetige Zuwanderung junger Menschen.

12.3.5 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Stadt Wiesbaden

Bisher gingen Modellrechnungen zur künftigen Haushaltsentwicklung von einer weiteren Absenkung der durchschnittlichen Haushaltsgröße aus. Damit wurde unterstellt, dass sich in der Zukunft weitere reale Einkommenssteigerungen einstellen oder das Wohnen relativ preiswerter wird. Eine Verbilligung des Wohnens ist nahezu auszuschließen, da die Anforderungen hinsichtlich der Energieeffizienz und Barrierearmut den Preis des Wohnens eher weiter erhöhen. So wird bezüglich der jüngsten Verschärfung der Energieeinsparverordnung von einer Kostensteigerung im Neubau von etwa 6 Prozent ausgegangen, denen keine entsprechende Einsparung bei der Beheizung gegenübersteht⁹². Nun soll nicht nur der Wohnungsbestand seinen Beitrag zur CO₂-Minderung leisten, sondern zusätzlich ist die Umstellung der Stromversorgung auf erneuerbare Energien und die Abkehr der Mobilität von fossilen Brennstoffen angesagt. Bei einem heutigen (2015) Anteil der erneuerbaren Energien von 12,5 Prozent am Primärenergieverbrauch erfordert die Schaffung der „postfossilen“ Gesellschaft enorme Investitionen über Jahrzehnte, die eine Veränderung, aber kaum eine Ausweitung des materiellen Wohlstands zur Folge haben dürfte. Insofern erscheint die Unterstellung realer Einkommenszuwächse zumindest gewagt.

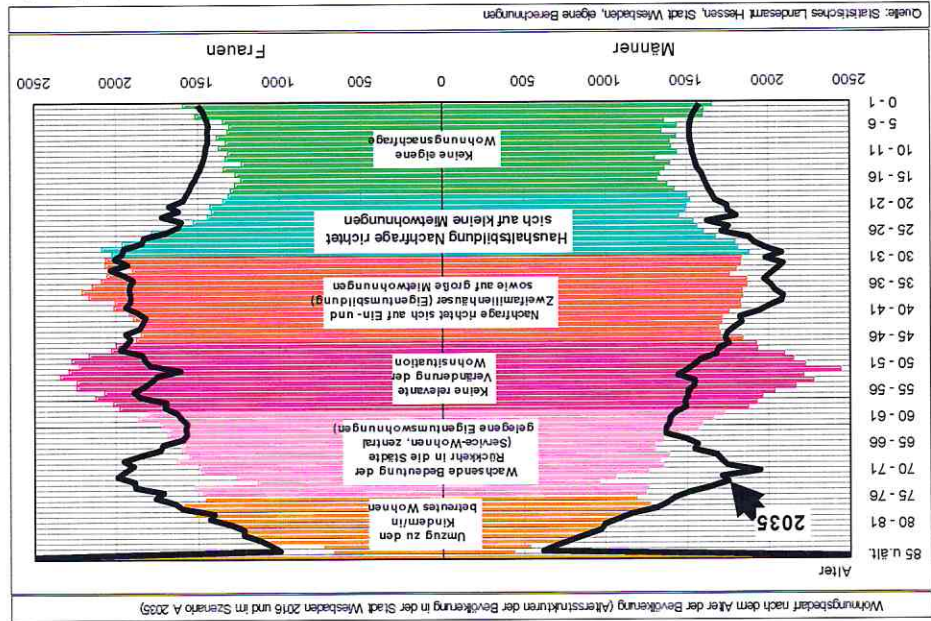
⁹² Walberg, D.: Kostentreiber für den Wohnungsbau, Kiel 2015

Deshalb haben wir für die drei Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung jeweils zwei Varianten der Haushaltsgrößenentwicklung gerechnet. In Variante 1 wird eine weitere Singularisierung gemäß der von 1987 bis 2011 beobachteten Entwicklung unterstellt. In der zweiten Variante bleibt die Haushaltsgröße nahezu konstant. Es wird lediglich eine sehr geringe Verminderung angesetzt, da die Ausweitung der Single-Haushalte im höheren Alter kaum zu vermeiden sein wird. In Ansicht 104 sind die Modellrechnungen der Entwicklung der Zahl an Haushalten dargestellt.



Ansicht 104: Entwicklung der Haushaltszahl in der Stadt Wiesbaden bis 2035 in den drei Szenarien bei unterschiedlichen Annahmen zur Singularisierung

Danach liegt die Zahl an Haushalten im Jahr 2035 zwischen 140.000 und 153.500. Die Szenarien zeigen, dass nur bei sehr geringer Zuwanderung und stagnierender Singularisierung die Haushaltszahlen leicht sinken werden. Den Wohnungsbedarf nach dem Alter der Bevölkerung zeigt Ansicht 105.



Ansicht 105: Wohnungsbedarf nach dem Alter der Bevölkerung (Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Wiesbaden 2015 und im Szenario A 2035)

Die hohe Zahl an junge Menschen mit eher niedrigen Einkommen zeigt den dauerhaft hohen Bedarf an kleinen, preiswerten Mietwohnungen. Die Zunahme an Menschen im höheren Alter mit einem Bedarf an barrierearmen Wohnungen ist ebenfalls zu erkennen. Die Wohneigentumsbildung war in Wiesbaden bisher nachrangig. Neben dem klassischen Einfamilienhaus, auch in verdichteter Form als Doppel- oder Reihenhäuser, kommt dafür die Eigentumswohnung in Frage.

Der aus den Szenarien zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung resultierende Wohnungsbedarf ist in Ansicht 106 ausgewiesen.

Wohnungsbedarf in der Stadt Wiesbaden bis zum Jahr 2035 in den Szenarien mit unterschiedlichen Ansätzen zur Bevölkerungsentwicklung und Singularisierung

Wohnungsbedarf

Jahr	Szen. A hohe Sing. niedr. Sing.	Szen. A niedr. Sing.	Szen. B hohe Sing. niedr. Sing.	Szen. B niedr. Sing.	Szen. C hohe Sing. niedr. Sing.	Szen. C niedr. Sing.
2017	709	570	994	855	1.286	1.147
2018	652	513	939	799	1.232	1.091
2019	702	563	988	848	1.277	1.135
2020	740	600	1.029	886	1.330	1.186
2021	722	582	1.011	869	1.308	1.162
2022	686	545	982	838	1.277	1.131
2023	623	482	918	773	1.215	1.067
2024	573	433	865	721	1.160	1.011
2025	380	240	685	540	975	825
2026	403	263	701	556	995	844
2027	479	337	773	625	1.080	927
2028	435	294	744	596	1.039	885
2029	451	310	752	604	1.060	905
2030	554	411	852	702	1.154	966
2031	568	424	882	730	1.174	1.014
2032	546	403	846	694	1.156	994
2033	609	464	914	759	1.220	1.056
2034	496	352	804	651	1.109	947
2035	549	405	858	703	1.160	993
Summe	10.877	8.191	16.537	13.749	22.207	19.316

Quelle: eigene Berechnungen

Ansicht 106: Wohnungsbedarf in der Stadt Wiesbaden bis zum Jahr 2035 in den Szenarien mit unterschiedlichen Ansätzen zur Bevölkerungsentwicklung und Singularisierung

Die Bandbreite des Wohnungsbedarfes reicht von 8.200 Wohnungen in Szenario A bei niedriger Singularisierung bis 22.200 Wohnungen in Szenario C bei hoher Singularisierung. Orientiert man sich an den Vergangenheitswerten, so wäre mit der durchschnittlichen Bautätigkeit der vergangenen 30 Jahre in Höhe von 750 Wohnungen je Jahr nur die Realisierung von Szenario B mit niedriger Singularisierung möglich.

12.3.6 Benötigte Wohnungsarten in der Stadt Wiesbaden

Es sind in erster Linie preiswerte, kleine Mietwohnungen, die für die Studierenden, junge Erwerbstätige und zunehmend für Senioren benötigt werden. Hierzu kommen barrierearme Wohnungen, um die bereits heute bestehenden Defizite bei älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen abzubauen. Das Einfamilienhaus hat in der Bautätigkeit in Wiesbaden sicher seinen Platz, wird aber keine dominierende Rolle einnehmen. Der Neubau von speziellen Formen etwa des betreuten Wohnens für Senioren werden sich in quantitativer stärkerem Maße nur durchsetzen können, wenn sie bezahlbar bleiben.

12.3.7 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Stadt Wiesbaden

Angesichts der demografischen Situation Deutschlands mit einem längerfristig zwangsläufig ansteigenden Geburtendefizit sowie einer sich seit Jahren immer stärker auf die Städte konzentrierenden Bevölkerung sind Wohnungsbauinvestitionen besonders in kleineren Städten als langfristige Investitionen mit einem demografischen Risiko zu betrachten.

In Wiesbaden mit einem Geburtenüberschuss und hohem Zuwanderungsdruck ist es weniger das demografische als vielmehr das ökonomische Risiko. Sind angesichts der gesellschaftlichen Herausforderungen (Energiehende, Elektro-mobilität, energetische Sanierung des Gebäudebestandes, ...) weitere reale Einkommenssteigerungen zu erwarten oder wird sich eher die Zahl einkommensarmer Haushalte weiter erhöhen. Das Wohnungsdefizit von 600 bis 900 Wohnungen ist eher im unteren Preisbereich zu verorten. Bei den aktuellen Herstellkosten für neuen Wohnraum kann dies aber nur mit intensiver Förderung erreicht wird.

Es stellt sich immer wieder die Frage, wer kann, wer will und wer soll die Risiken dieser Investitionen tragen?

Da der Bund und die Länder in der Vergangenheit Wohnungsbestände privatisiert haben, verbleibt die Aufgabe der Bereitstellung von Wohnraum im Rahmen der Daseinsvorsorge zunehmend allein bei den Städten und Gemeinden; und dies unabhängig von deren finanzieller Leistungsfähigkeit. Vor diesem Hintergrund erscheint ein stärkeres Engagement der Länder in der überregionalen Koordination und auch beim Bau von Sozialwohnungen diskussionswürdig.

Bei den kommunalen Strategien zeigen sich schon beim Thema Bauland unterschiedlichste Herangehensweisen. Grundsätzlich sind nur die Städte und Gemeinden in der Lage, Baurecht zu schaffen und damit Flächen aufzuwerten. Es gibt Kommunen, die nur eigene Flächen überplanen (so die Stadt Peine), d.h. der vorherige Ankauf dieser Flächen ist obligatorisch. Andere Kommunen arbeiten bereits in diesem Stadium mit privaten Investoren zusammen und binden die kommunalen Interessen über städtebauliche Verträge ein. Weiterhin gibt es nach wie vor Städte und Gemeinden, die auf die Konkurrenz zwischen Flächenchengeigentümern bauen und über die Bebauungspläne ein mengenmäßiges Überangebot schaffen. Dieses Vorgehen ist in den meisten Regionen allerdings aufgrund der Vorgaben der Landesplanung nicht mehr möglich. Es hat in der Vergangenheit vielfach zum Entstehen von Baulücken beigetragen und ist aus gutem Grund kaum noch möglich. Letztlich ist es eine politische Entscheidung, wie weit eine Stadt in die Vorleistung und damit ins Risiko geht. Übernimmt eine Gemeinde vom Flächenankauf über die Erschließung bis hin zur Vermarktung alle Schritte in Eigenregie, so hat die Gemeinde den größten Einfluss auf das tatsächliche Baugeschehen, trägt aber das gesamte finanzielle Risiko. Je niedriger Risiko eine Stadt zu tragen bereit ist, desto weniger Einflussmöglichkeiten hinsichtlich der Bauten bleiben ihr.

Bezüglich der eigentlichen Bauinvestoren lässt sich im Bereich der für Wiesbaden eher nachrangigen Ein- und Zweifamilienhäuser die Frage eindeutig beantworten. Es werden künftig in erster Linie private Haushalte sein, die für die Selbstnutzung ein Einfamilienhaus bauen oder bauen lassen. Möglicherweise zwischengeschaltete Bauträger orientieren sich an der aktuellen Marktlage und gehen kein langfristiges Risiko ein. Die Schaffung von Mietfamilienhäusern ist in Deutschland eher die Ausnahme. Für die Eigentümer der Flächen ist es zwar oft „einfacher“, mit Bauträgern/Projektentwicklern nur einen oder wenige

Partner zu haben, im realen Leben lassen sich freie Grundstücke oft besser vermarkten; dies kann insbesondere bei rückläufiger Nachfrage ein wichtiges Kriterium sein.

Den künftigen Geschosswohnungsbau in Wiesbaden können private oder öffentliche Investoren gestalten. Wie beim Bauland gilt für den eigentlichen Bau und Betrieb von Mietwohnungsprojekten: je mehr eine Gemeinde mitgestalten will, desto stärker muss sie sich am finanziellen Risiko beteiligen.

Abgesehen vom Bauträgergeschäft mit Eigentumswohnungen (relativ kurzfristiges Risiko; Entscheidung über Wohnungsgrößen und Ausstattung auf der Basis der aktuellen Marktlage) werden privaten Investoren in den Mietwohnungsbau die Wohnungen bauen, von denen sie sich langfristig die besten Vermarktungschancen und damit die höchsten Renditen versprechen.

Für öffentliche Investoren, Wohnungsbaunehmen oder die Stadt unmittelbar sollte selbstverständlich die langfristige Wirtschaftlichkeit einer Wohnungsbauinvestition Voraussetzung für die Investition sein. Allerdings muss nicht die Renditeorientierung im Vordergrund stehen. Weitere Ziele wie etwa die Versorgung von Haushalten mit niedrigen Einkommen oder die Durchmischung der Wohnerschaft dürfen die Wirtschaftlichkeit nicht infrage stellen, können aber als wesentliche Entscheidungskriterien mit eingehen. Für die Stadt kommt als Entscheidungskriterium noch hinzu, dass sie im Rahmen der Daseinsvorsorge verpflichtet ist, ihren Bürgern ein Dach über dem Kopf, eine Wohnmöglichkeit, zur Verfügung zu stellen, wenn diese nicht selbst in der Lage sind, Wohnraum zu mieten oder zu kaufen. Diese Verpflichtung gilt für benachteiligte einheimische Haushalte wie für zugewiesene Flüchtlinge.

Einen wichtigen Hinweis auf die kommunalen Möglichkeiten zum Wohnungspotential liefern der Anteil, den die Wohnungen der Stadt und ihrer Wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen am gesamten Wohnungsbestand der Stadt hat. Die entsprechende Übersicht zeigt Ansicht 107.

Vergleich: Wohnungsbestände der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen

Stadt	Wohnungsbestand der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen der Städte in v.H. des Gesamtbestands	absolut	absolut	absolut	absolut	Wohnungsbestand der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen der Städte in v.H. des Gesamtbestands
Darmstadt	78.335	11.860	15,1	16.225	4,2	2,1
Frankfurt	384.609	52.964	13,8	16.225	4,2	4,2
Wiesbaden	141.040	13.406	9,5	5.365	3,8	3,8
Rüsselsheim	29.508	6.334	21,5	464	1,6	1,6
Hanau	44.109	4.638	10,5	1.748	4,0	4,0
Hattersheim	12.859	1.694	13,2	216	1,7	1,7
Hofheim	18.471	1.654	9,0	n.v.	n.v.	n.v.
Idstein	11.963	940	7,9	n.v.	n.v.	n.v.
Bad Nauheim	15.637	1.175	7,5	n.v.	n.v.	n.v.
Giessen	44.837	7.596	16,9	n.v.	n.v.	n.v.

n.v. = nicht vorliegend; diese Werte wurden nicht vorgelegt bzw. konnten nicht vorgelegt werden
 Quellen: Statistisches Landesamt Hessen, Jahresabschlüsse, Geschäftsbericht 2016 der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt, eigene Erhebungen und Berechnungen

Ansicht 107: Vergleich: Wohnungsbestände der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen

Die Stadt Wiesbaden hat zusammen mit ihren wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen einen Anteil von 9,5 Prozent am Wohnungsbestand in der Stadt Wiesbaden. Unter den in den Vergleich einbezogenen Städten liegt Wiesbaden auf Rang 7. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt hält als weiterer Bestandhalter im öffentlichen Eigentum 3,8 Prozent des Wohnungsbestands. Da in Wiesbaden nur knapp ein Fünftel der Flüchtlinge in Wohnungen untergebracht werden konnte und das Wohnungsdefizit mit 2.000 Wohnungen (die Bauleistung von 3,3 Jahren) einen mittleren Wert aufwies, scheint der Anteil kommunaler Wohnungen am Bestand für die Aufgaben im Rahmen der Daseinsvorsorge nicht ausreichend zu sein.

Zur besseren Einschätzung des Anteils in Wiesbaden können Vergleichswerte aus dem Zensus herangezogen werden. Der Anteil an Wohnungen im Eigentum der Kommune oder eines kommunalen Wohnungsbauunternehmens lag 2011 im Durchschnitt der kreisfreien Städte Westdeutschlands bei 7,4 Prozent und im Durchschnitt der kreisfreien Städte Ostdeutschlands bei 13 Prozent. D.h., selbst der in Wiesbaden überdurchschnittliche Anteil an Wohnungen im öffentlichen Eigentum ist nicht ausreichend, um alle Aufgaben der Unterbringung von Haushalten im Rahmen der Daseinsvorsorge jederzeit mit Wohnungen erfüllen zu können.

Wir weisen für die Stadt Wiesbaden zum Jahresende 2016 ein Wohnungsdefizit in einer Größenordnung von 2.000 Wohnungen aus. Die Bandbreite des Wohnungsbedarfes in der Summe der Jahre 2017 bis 2035 reicht je nach tatsächlicher Bevölkerungsentwicklung und Singularisierung (Haushaltsverkleinerung) von 8.200 Wohnungen in Szenario A bei niedriger Singularisierung bis 22.200 Wohnungen in Szenario C bei hoher Singularisierung. Der Wohnungsbedarf beinhaltet

- den Abbau des Wohnungsdefizits,
- den Aufbau eines (ständig wechselnden) Leerstands in Höhe von 3 Prozent des Wohnungsbestands,
- Wohnungsabgänge (Abrisse, Zusammenlegungen, Umrwidmungen) in Höhe von 0,2 Prozent des Wohnungsbestands je Jahr und
- die Versorgung jedes privaten Haushalts mit einer Wohnung.

In der hochattraktiven Landeshauptstadt Wiesbaden ist der limitierende Faktor für den Zugang von Menschen und damit für die künftige Bevölkerungsentwicklung in der Verfügbarkeit und dem Preis von Wohnraum zu sehen. Voraussetzung für den Bau von Wohnungen ist die Verfügbarkeit von Wohnbauflächen. Der seit Jahren bestehende Baulandmangel in Wiesbaden wurde auch von den Experten herausgestellt. Da der eigentliche Bau meist weniger als ein Jahr benötigt, wäre langfristig die Vorratung von unmittelbar bebaubaren eigenen Flächen eine Vorsorgemöglichkeit, um auf Zuwanderungswellen, wie wir sie gegenwärtig erleben, schnell reagieren zu können.

Insofern bleiben unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit die Empfehlungen,

- kurzfristig zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen, um weiteren Wohnungsbau zu ermöglichen,
- den Wohnungsbestand im öffentlichen Eigentum aufzustocken, wenn die die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von Stadt und Wohnungsbauunternehmen dies zulassen und
- als Vorbereitung auf Zuwanderungsschübe dauerhaft unmittelbar bebaubare Grundstücke vorzuhalten.

Wir empfehlen der Stadt, zur Entlastung des Wohnungsmarktes Wohnbauflächen auszuweisen. Private und öffentliche Investoren werden neue Wohnungen in Wiesbaden bauen, wenn sie Wohnbauflächen zu Konditionen erwerben können, die einen marktgerechten Wohnungsbau zulassen. Eine Aufstockung des Bestands an Wohnungen im öffentlichen Eigentum ist zu empfehlen, wenn die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Stadt Wiesbaden und ihrer Wohnungsbauunternehmen dies zulässt.

12.3.8 Bedeutung der kommunalen Wohnungsbauunternehmen für die künftige Wohnungsverorgung in der Stadt Wiesbaden

Das Angebot preiswerten und guten Wohnraums zählt zu den Standortfaktoren für Unternehmen. Durch die hohe Attraktivität der Stadt Wiesbaden für junge Menschen ist dauerhaft mit einem hohen Anteil an Menschen mit niedrigem Einkommen zu rechnen. Die kommunalen Wohnungsbauunternehmen mit ihren Angeboten sind wichtige Bausteine, um langfristig alle Einkommensschichten der Bevölkerung in Wiesbaden mit Wohnraum versorgen zu können. Um die dauerhafte Attraktivität der Wohnungsbestände der kommunalen Wohnungsbauunternehmen zu gewährleisten, ist neben der Ausweitung der eigenen Bestände die Aufrechterhaltung der hohen Modernisierungsintensität erforderlich.