



5.2.2021

über
Herrn
Oberbürgermeister Mende 23. MRZ. 2021

Handwritten signature and date: 23.3.2021

Der Magistrat

Dezernat für Soziales, Bildung,
Wohnen und Integration

über
Magistrat

Stadtrat Christoph Manjura

und
Frau
Stadtverordnetenvorsteherin Christa Gabriel

an den Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr

Handwritten signature and date: 27. März 2021

Umfassender Grundstücks- und Wohnbericht
- Antrag der Fraktionen SPD, CDU und Bündnis90/Die Grünen vom 01.09.2020 -
Beschluss-Nr. 0254 vom 03.11.2020, (Antrag Nr.20-F-21-0035)

Der Magistrat wird beauftragt in Verbindung mit IHK, Gutachterausschuss und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften einen umfassenden und detaillierten Grundstücks- und Wohnungsmarktbericht anzufertigen, der Angaben zu Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, Doppelhaushälften, Einfamilienhäuser, Baugrundstücke sowie zum Jahresmietfaktor macht. Weiterhin sollen auch die Eigentumsverhältnisse, die An- und Verkäufe und die sozialen Bau- und Mietförderungen (insbesondere der städtischen Gesellschaften) dargestellt werden.

Mit Beschluss 0254 vom 3. November 2020 wurde der Magistrat, federführend das Dezernat für Soziales, Bildung, Wohnen und Integration, gebeten, gemeinsam einen umfassenden Grundstücks- und Wohnungsbericht - in Anlehnung an den jährlichen Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt - anzufertigen.

Infolgedessen wurde zu Beginn des Jahres 2021 unter Beteiligung der Dezernate bzw. Fachbereiche

- I / 12
- II / 020022
- III / 2004
- IV / 23 + 61 + 63
- V / Gutachterausschuss
- VI / 51 + GWW/GeWeGe

erörtert, welche potentiellen Wohnungsmarktindikatoren bzw. Kennziffern in einem solchen Bericht darzustellen wären. Dies umfasst - neben den genannten Faktoren, die in der Beschlussfassung bereits aufgeführt werden - insbesondere:

1. **Rahmenbedingungen der (Wohnungs-)Nachfrage:** erforderlich wären hier u. a. Daten zu Bevölkerungsentwicklung und -prognose (Geburtenziffer, Altersstruktur usw.), Zu- und Abzug (Wanderungsbewegungen) und Haushaltsentwicklung sowie zur wirtschaftlichen Situation (Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Quote der Nicht-Erwerbsfähigen / Personen im Leistungsbezug, durchschnittlich verfügbares Haushalts-Einkommen, Kaufkraft etc.).
2. **Wohnungsbestand:** es bedarf u. a. der Datensammlung hinsichtlich der (Bestands-) Struktur, der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner:in, des Leerstandes und der Wohnungen im geförderten Segment.
3. **Wohnungsangebot:** die Zahl der Baugenehmigungen müsste hierbei ebenso erfasst werden wie die Neubautätigkeiten und Fertigstellungen nach Gebäudetypen, die innerstädtische Umzugsquote, die Miet- und Kaufpreise, die Inzerate (stichtagsbezogene Auswertung) sowie eine Auswertung der Transaktionen (Was wurde in welchem Segment zu welchen Preisen veräußert?).
4. **Neubaupotentiale:** hierbei handelt es sich einerseits um eine Übersicht aktueller Gebietsentwicklungen mit Darstellung der Entwicklungszeiträume; andererseits um eine Übersicht mittelfristiger bzw. zukünftiger Entwicklungsflächen mit (sofern möglich) Zeithorizonten für die Realisierung.

Diese Kennziffern müssten ergänzend zu den „Angaben zu Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, Doppelhaushälften, Einfamilienhäuser, Baugrundstücke sowie zum Jahresmietfaktor [...], die Eigentumsverhältnisse, die An- und Verkäufe und die sozialen Bau- und Mietförderungen (insbesondere der städtischen Gesellschaften) dargestellt werden“.

Die Veröffentlichung des Wohnungsmarktberichtes durch die Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt am Main basiert auf einem „regionale[n] Interessenszusammenschluss von Maklern, Sachverständigen, Entwicklern, Verwaltern und weiteren rund um die Immobilie engagierten Unternehmen und Institutionen. Sie wurde 1967 unter der Trägerschaft der IHK Frankfurt am Main gegründet“ (Zitat¹) und existiert in vergleichbarer Weise nicht in Wiesbaden. Aufgrund dessen stehen bei der IHK Wiesbaden auch keinerlei entsprechende Daten zur Verfügung. Bei den städtischen Ämtern und Gesellschaften, wie im Beschluss Nr. 0254 des Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr aufgeführt, stehen hingegen Daten in unterschiedlichem Umfang und Detailtiefe zur Verfügung; umfassen allerdings nicht alle oben genannten Wohnungsmarktindikatoren.

Mit Blick auf die darzustellenden Daten und Kennziffern sowie unter Berücksichtigung einer qualitativen Ausarbeitung im Rahmen eines umfassenden Grundstücks- und Wohnungsberichts reichen die Kapazitäten der Ämter bzw. Dezernate leider nicht aus, weshalb diese Berichterstattung an einen externen Anbieter vergeben werden müsste. Unter Einbeziehung aller erforderlichen Parameter (Daten, Kennziffern usw.) gehen wir derzeit davon aus, dass in diesem Fall Kosten in Höhe von rund 5.000 EUR sowie 60 Arbeitstage² veranschlagt werden müssten.



¹ Wohnungsmarktbericht: Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main; Ausgabe 2020 / 2021; Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main und Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt am Main; S. 6; 2021

² In Anlehnung an die Ausgaben für den Wohnungsmarktbericht der „Frankfurter Immobilienbörse“ (inkl. Kosten für Umfragen, Druck und Layout; ca. 700 Print-Exemplare und Online-Ausgabe)