



3 BAUEN UND WOHNEN

- In Wiesbaden gibt es zum 31.12.2018 38 982 Wohngebäude und 142 005 Wohnungen. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt bei 64 %.
- Im Durchschnitt ist eine Wohnung 84 m² groß; jede Wiesbadenerin und jeder Wiesbadener hat – rein rechnerisch – 41 m² zur Verfügung.
- Im Jahr 2018 sind 811 neue Wohnungen errichtet worden, hier beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße 79 m².
- 24 % aller Haushalte leben im Jahr 2018 in den „eigenen vier Wänden“.
- Der Durchschnittspreis (€/m²) für eine Eigentumswohnung lag im Jahr 2018 bei 3 544; Neubauwohnungen schlagen gar mit 6 116 €/m² zu Buche.

TABELLENVERZEICHNIS		SEITE
1	Langzeitübersicht Bauen und Wohnen seit 1998.....	53
2	Wohnungs- und Gebäudestruktur - Zeitreihe	55
3	Baugenehmigungen - Zeitreihe	56
4	Baufertigstellungen - Zeitreihe	57
5	Bauabgänge - Zeitreihe.....	59
6	Öffentlich geförderter Wohnungsbau, Eigentümerquote, Leerstandsquote - Zeitreihe	59
7	Angebotsmieten - Zeitreihe	60
8	Immobilienmarkt, Wohnbauland, Bodenrichtwert - Zeitreihe	61

ABBILDUNGSVERZEICHNIS		SEITE
	Fertiggestellte Wohnungen 1998 bis 2018.....	54

Erläuterungen

Der **GEBÄUDE- UND WOHNUNGSBESTAND** basiert auf den Ergebnissen von Gebäude- und Wohnungszählungen, die anhand der Angaben aus der Bautätigkeitsstatistik (Baufertigstellungen und Bauabgänge) Jahr für Jahr fortgeschrieben werden. Bis einschließlich 2011 diente die Gebäude- und Wohnungszählung 1987 als Grundlage; 2012 wurde die Fortschreibung auf die neue Basis des „Zensus 2011“ umgestellt.

Als **WOHNUNG** gilt die Gesamtheit der Räume, die zur Unterbringung eines Haushalts bestimmt ist und die eine eigene Küche oder Kochnische sowie einen eigenen Wohnungseingang aufweist.

WOHNGEBÄUDE sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte (gemessen an der Gesamtnutzfläche) Wohnzwecken dienen.

NICHTWOHNGEBÄUDE sind Gebäude, die überwiegend für Nichtwohnzwecke (gemessen an der Gesamtnutzfläche) bestimmt sind. Hierzu zählen beispielsweise Bürogebäude, gewerbliche Betriebsgebäude oder Schulgebäude. Als Nichtwohngebäude werden aber auch Gebäude mit gemischter Nutzung gezählt, bei denen weniger als die Hälfte Wohnzwecken dient.

RÄUME sind Wohn- und Schlafräume mit mindestens 6 m² Wohnfläche sowie Küchen (ohne Rücksicht auf die Größe). Nicht dazu gehören Bäder, Toiletten, Flure und Abstellräume. So zählt beispielsweise eine Wohnung mit zwei Zimmern, Küche und Bad im Rahmen der Bautätigkeitsstatistik als Wohnung mit drei Räumen.

EIGENTUMSWOHNUNGEN sind Wohnungen, an denen durch Eintragung im Grundbuch Eigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz begründet worden ist. Zum Wohnungseigentum gehören das Sondereigentum an einer Wohnung sowie ein Miteigentumsanteil am Grundstück und an gemeinschaftlichen Gebäudeteilen. Ein Wohngebäude besteht entweder ausschließlich aus Eigentumswoh-

nungen, oder es befindet sich überhaupt keine Eigentumswohnung darin. Eigentumswohnungen können vermietet oder von den Eigentümern selbst bewohnt sein.

BAUGENEHMIGUNGEN, BAUFERTIGSTELLUNGEN UND BAUABGÄNGE sind Erhebungsgegenstand der Hochbaustatistik. Erfasst werden alle genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtigen Baumaßnahmen, bei denen Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen, verändert oder der Nutzung (z.B. durch Abbruch) entzogen wird. Die Statistik der Baugenehmigungen gibt Aufschluss über das Ausmaß der geplanten Baumaßnahmen und die voraussichtliche Entwicklung der Bauwirtschaft. Die Baufertigstellungen werden im gleichen Umfang wie die Baugenehmigungen erfasst. Ebenso wird der Abgang an Gebäuden, Wohnungen und Wohnräumen durch Abbruch bzw. Nutzungsänderung registriert.

HEIZENERGIE: Angegeben ist die ausschließlich oder überwiegend zum Heizen genutzte Energiequelle. „Ohne Heizenergie“ kommen Gebäude aus, die nicht über ein klassisches Heizsystem, sondern über spezielle Lüftungsanlagen verfügen (z. B. sogenannte Passivhäuser oder Plus-Energie-Häuser). Wärmepumpen werden nach der Art der Wärmequelle eingeteilt; unterschieden wird zwischen Geothermie (Wärmequelle Erde) und Umweltthermie (Wärmequelle Luft oder Wasser). „Sonstige Heizenergie“ umfasst im Wesentlichen die Energieträger Kohle/Koks, Strom, Öl, Biogas und sonstige Biomasse.

BAUMAßNAHMEN AN BESTEHENDEN GEBÄUDEN sind die Wiederherstellung eines beschädigten Gebäudes, der Umbau bzw. Anbau eines Gebäudeteils sowie der Ausbau, die Erweiterung und Aufstockung eines bereits bestehenden Gebäudes.

BAUHERR ist, wer im eigenen Namen und für eigene oder fremde Rechnung Bauvorhaben durchführt oder durchführen lässt. Es wird zwischen Wohnungsunternehmen, sonstigen

Unternehmen, privaten Haushalten und öffentlichen Bauherren (Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen) sowie Organisationen ohne Erwerbszweck (z. B. Kirchen, Vereine) unterschieden.

Zu den **WOHNUNGSUNTERNEHMEN** zählen alle Unternehmen, die Wohngebäude errichten lassen, um die Wohnungen zu vermieten oder zu verkaufen. Maßgebend für die Einordnung als Wohnungsunternehmen ist der wirtschaftliche Schwerpunkt des Unternehmens.

SOZIALMIETWOHNUNGEN sind hier definiert als Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen aus Bundes- und Landesprogrammen der Wohnraumförderung für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen.

EIGENTÜMERQUOTE ist der Anteil der Haushalte, die in selbstgenutztem Wohneigentum leben. Der Besitz von vermieteten Wohnimmobilien wird nicht abgebildet.

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.

Datenquelle der **ANGEBOTSMIETEN** ist das Anzeigengeschehen des Internetportals Immobilienscout24. Bei den Anzeigen handelt es sich um Angebotsmieten bei denen man sicher davon ausgehen kann, dass sie über den Bestandsmieten liegen. Es ist davon auszugehen, dass Immobilienscout24 ca. 35 bis 40 % des Mietwohnungsmarktes abdeckt.

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.

- . kein Nachweis vorhanden bzw. Angabe aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich
- ... die Angabe liegt momentan noch nicht vor
- Zahlenwert genau gleich Null
- / Wert aufgrund statistischer Unsicherheit nicht explizit ausgewiesen
- x Fragestellung trifft nicht zu bzw. nicht sinnvoll
- r korrigierte Zahl

davon vollständige Aufgliederung einer Summe

darunter teilweise Ausgliederung einer Summe, wobei sich die einzelnen Gruppen nicht überschneiden

und zwar teilweise Ausgliederung einer Summe, wobei sich die einzelnen Gruppen zum Teil überschneiden

Bei der Prozentuierung können Rundungsdifferenzen auftreten.

Copyright: Amt für Statistik und Stadtforschung, Wiesbaden 2019, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

Bildquelle: Dimitar Sotirov/shutterstock.com

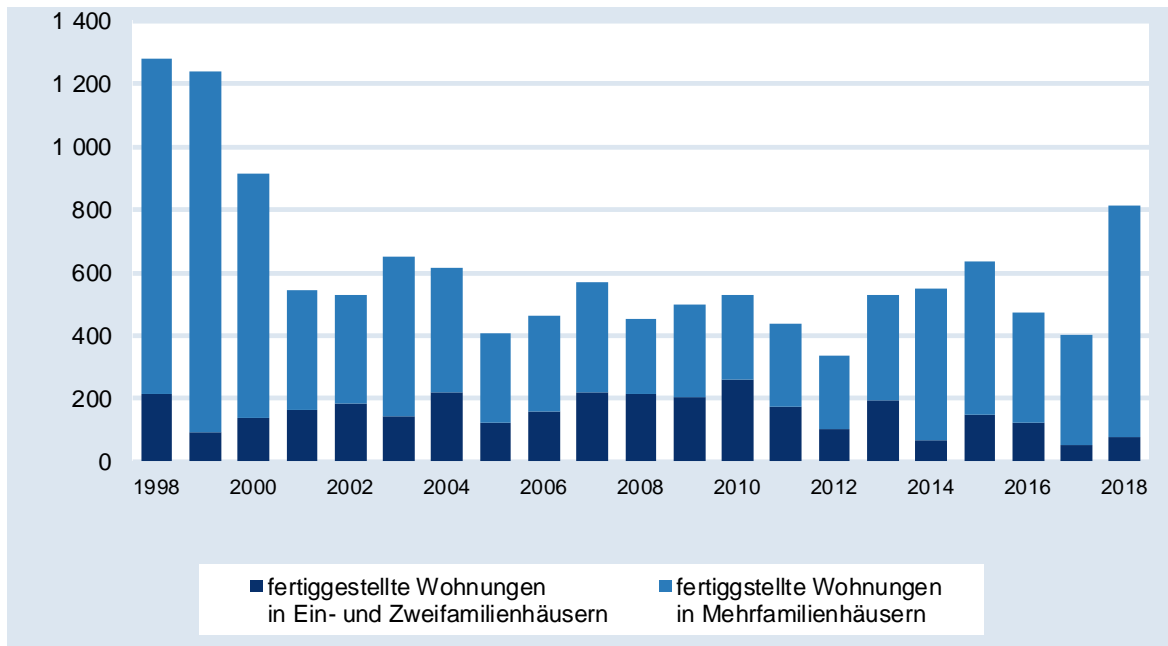
1

Langzeitübersicht Bauen und Wohnen seit 1998

	Bestand an Wohngebäuden zum 31.12. des Jahres				Bestand an Wohnungen zum 31.12. des Jahres		Fertig- gestellte Wohnungen im Neubau
	ins- gesamt	davon			insgesamt		
		mit 1 - 2 Wohnungen		mit 3 und mehr Woh- nungen	absolut	durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	
		absolut	Anteil				
2018	38 982	25 061	64,3 %	13 921	142 005	83,8	811
2017	38 940	25 048	64,3 %	13 892	141 508	83,7	402
2016	38 897	25 042	64,4 %	13 855	141 137	83,7	476
2015	38 791	24 970	64,4 %	13 821	140 681	83,6	636
2014	38 674	24 874	64,3 %	13 800	140 260	83,6	550
2013	38 603	24 849	64,4 %	13 754	139 777	83,5	527
2012	38 444	24 715	64,3 %	13 729	139 384	83,4	336
2011	36 865	23 078	62,6 %	13 787	140 768	78,4	440
2010	36 713	22 948	62,5 %	13 765	140 483	78,3	530
2009	36 458	22 716	62,3 %	13 742	139 962	78,2	501
2008	36 245	22 533	62,2 %	13 712	139 519	78,0	455
2007	36 041	22 367	62,1 %	13 674	139 123	77,8	570
2006	35 834	22 183	61,9 %	13 651	138 652	77,7	464
2005	35 657	22 062	61,9 %	13 595	138 187	77,6	407
2004	35 556	21 990	61,8 %	13 566	137 854	77,5	618
2003	35 350	21 823	61,7 %	13 527	137 260	77,3	652
2002	35 193	21 732	61,8 %	13 461	136 618	77,2	528
2001	34 828	21 488	61,7 %	13 340	135 717	77,0	542
2000	34 664	21 378	61,7 %	13 286	135 173	76,9	917
1999	34 515	21 292	61,7 %	13 223	134 273	76,8	1 237
1998	34 381	21 243	61,8 %	13 138	132 993	76,8	1 278

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Amt für Soziale Arbeit

Fertiggestellte Wohnungen 1998 bis 2018



2

Wohnungs- und Gebäudestruktur - Zeitreihe

	31.12. 2018	31.12. 2017	31.12. 2016	31.12. 2015	31.12. 2014
Wohnungen					
Insgesamt	142 005	141 508	141 137	140 681	140 260
<i>Veränderung gegenüber dem Vorjahr</i>	+ 497	+ 371	+ 456	+ 421	+ 483
Wohnungen in Wohngebäuden	136 160	135 860	135 523	135 070	134 648
darunter					
in Ein- und Zweifamilienhäusern	30 507	30 490	30 486	30 407	30 308
<i>Anteil</i>	22,4 %	22,4 %	22,5 %	22,5 %	22,5 %
Wohnungen in Nichtwohngebäuden	5 845	5 648	5 614	5 611	5 612
Wohnungen mit ...					
1 Raum	5 232	5 130	5 105	4 990	4 851
2 Räumen	16 703	16 604	16 516	16 504	16 512
3 Räumen	41 048	40 915	40 770	40 746	40 765
4 Räumen	39 308	39 233	39 239	39 147	39 093
5 und mehr Räumen	39 714	39 626	39 507	39 294	39 039
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m ²)	83,8	83,7	83,7	83,6	83,6
Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner (m ²)	40,9	40,8	40,8	41,3	41,5
In den letzten 5 Jahren fertiggestellte Wohnungen					
absolut	2 875	2 591	2 525	2 489	2 383
<i>in %</i>	2,0 %	1,8 %	1,8 %	1,8 %	1,7 %
Wohngebäude					
Insgesamt	38 982	38 940	38 897	38 791	38 674
<i>Veränderung gegenüber dem Vorjahr</i>	+ 42	+ 43	+ 106	+ 117	+ 71
Wohngebäude mit ...					
1 Wohnung	19 615	19 606	19 598	19 533	19 440
2 Wohnungen	5 446	5 442	5 444	5 437	5 434
3 und mehr Wohnungen	13 921	13 892	13 855	13 821	13 800
<i>Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser</i>	64,3 %	64,3 %	64,4 %	64,4 %	64,3 %

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

3

Baugenehmigungen - Zeitreihe

	2018	2017	2016	2015	2014
Baugenehmigungen im Neubau					
Wohnungen					
Insgesamt	587	596	882	542	704
davon					
in Wohngebäuden	585	406	535	515	692
darunter in Ein- und Zweifamilienhäusern	107	106	64	132	133
in Nichtwohngebäuden	2	190	347	27	12
Eigentumswohnungen	197	176	208	180	248
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m ²)	86,8	83,5	77,3	96,7	96,9
Wohnungen geplant von ...					
Wohnungsunternehmen	452	193	489	305	507
sonstigen Unternehmen	6	216	208	10	2
privaten Haushalten	109	112	92	135	195
Öffentl. Bauherren	20	75	93	92	-
Wohngebäude					
Insgesamt	135	133	110	161	191
davon					
mit 1 und 2 Wohnungen	91	95	54	118	123
<i>Anteil</i>	67,4 %	71,4 %	49,1 %	73,3 %	64,4 %
mit 3 und mehr Wohnungen	44	38	56	43	68
Nichtwohngebäude					
Insgesamt	25	41	29	26	31
darunter					
Büro- und Verwaltungsgebäude	4	7	3	4	6
Betriebsgebäude	16	27	19	16	13
Nutzfläche (m ²)	41 704	56 891	98 964	48 428	59 207
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden					
Zu- / Abgang von Wohnungen	+ 319	+ 311	+ 145	+ 255	+ 105

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

4

Baufertigstellungen - Zeitreihe

	2018	2017	2016	2015	2014
Baufertigstellungen im Neubau					
Wohnungen					
Insgesamt	811	402	476	636	550
davon					
in Wohngebäuden	611	376	469	633	549
dar. in Ein- und Zweifamilienhäusern	76	52	124	147	66
in Nichtwohngebäuden	200	26	7	3	1
Eigentumswohnungen	118	206	209	227	267
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m ²)	78,8	93,9	108,7	85,5	97,6
Wohnungen errichtet von ...					
Wohnungsunternehmen	411	278	303	454	474
sonstigen Unternehmen	210	2	32	8	2
privaten Haushalten	112	100	135	94	74
Öffentl. Bauherren	78	22	6	80	-
Wohnungen vorwiegend beheizt ...					
mit Gas	363	279	300	301	144
mit Fernwärme	394	68	68	285	377
mit Geothermie	11	3	8	5	10
mit Umweltthermie (Luft/Wasser)	30	11	52	40	19
mit Solarenergie	1	-	-	-	-
mit Holz	11	23	48	-	-
mit sonstiger Heizenergie	1	18	-	5	-

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

noch
4

Baufertigstellungen - Zeitreihe

	2018	2017	2016	2015	2014
noch: Baufertigstellungen im Neubau					
Wohngebäude					
insgesamt	120	82	161	183	110
davon					
mit 1 und 2 Wohnungen	62	45	115	139	63
<i>Anteil</i>	51,7 %	54,9 %	71,4 %	76,0 %	57,3 %
mit 3 und mehr Wohnungen	58	37	46	44	47
Nichtwohngebäude					
insgesamt	28	23	23	24	22
darunter					
Büro- und Verwaltungsgebäude	3	6	4	6	2
Betriebsgebäude	21	10	14	6	14
Nutzfläche (m ²)	72 579	17 586	25 592	68 085	22 224
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden					
Zu- / Abgang von Wohnungen	+ 74	+ 126	+ 239	+ 97	+ 35

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

5

Bauabgänge - Zeitreihe

	2018	2017	2016	2015	2014
Gebäude					
Insgesamt	140	118	122	161	92
davon					
Wohngebäude	92	54	68	74	42
Nichtwohngebäude	48	64	54	87	50
Wohnungen					
Insgesamt	388	221	259	312	102

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

6

Öffentlich geförderter Wohnungsbau, Eigentümerquote, Leerstandsquote - Zeitreihe

	2018	2017	2016	2015	2014
Öffentlich geförderte Wohnungen im Bestand					
Sozialmietwohnungen gesamt	9 810	10 140	10 696	10 929	11 255
<i>Veränderung gegenüber dem Vorjahr</i>	- 330	- 556	- 233	- 326	.
<i>Anteil an den gesamten Wohnungen im Bestand</i>	6,9 %	7,2 %	7,6 %	7,8 %	8,0 %
Eigentümerquote					
Insgesamt	23,7 %	23,8 %	23,9 %	24,1 %	24,1 %
Leerstandsquote					
Insgesamt	1,8 %	1,9 %	2,0 %

Quellen: Amt für Soziale Arbeit, *Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen*,
 Katasteramt / RIS, Bestandsdatensatz 'Einwohnerwesen' (Zuordnungsverfahren auf Grundlage des
 Einwohnerregisters), Empirica

Angebotsmieten - Zeitreihe

	2018	2017	2016	2015	2014
Anzahl der angebotenen Mietwohnungen					
Insgesamt	6 515	6 443	7 569	7 358	8 317
Durchschnittsmiete (Median) in € je m²					
Insgesamt	10,50	10,20	9,60	9,30	9,10
nach Wohnfläche in m ²					
unter 40	12,20	11,70	11,20	10,80	10,30
40 bis unter 60	10,40	10,00	9,60	9,20	9,10
60 bis unter 80	10,00	9,90	9,20	8,90	8,70
80 bis unter 100	10,10	10,00	9,40	9,10	8,80
100 und mehr	11,00	10,90	10,00	9,90	9,80
nach Zahl der Zimmer					
1 bis 1,5	11,70	11,10	10,60	10,30	10,00
2 bis 2,5	10,30	10,00	9,50	9,20	9,00
3 bis 3,5	10,10	10,00	9,40	9,10	8,90
4 bis 4,5	10,60	10,70	9,50	9,50	9,30
5 und mehr	11,10	11,00	10,60	9,70	10,00
Erstbezug / komplett renoviert	11,80	11,60	10,90	10,30	10,00

Quelle: Immobilienscout24

	2018	2017	2016	2015	2014
Immobilienmarkt					
Durchschnittspreise (in 1 000 €) für ...					
Reihenhäuser (ohne Reihenendhäuser)	399	391	362	319	325
Doppelhaushälften	512	461	434	461	386
freistehende Einfamilienhäuser	801	830	695	621	773
Durchschnittspreise (€/m ²) für ...					
Eigentumswohnungen	3 544	3 501	3 109	2 730	2 675
davon					
Neubauwohnungen	6 116	5 245	4 235	3 783	3 845
Erstverkauf nach Umwandlung von Mietwohnungen	2 993	3 252	3 281	2 634	2 357
Wiederverkauf	3 066	2 965	2 784	2 438	2 307
Wohnbauland					
Durchschnittspreise (€/m ²)	1 050	967	810	729	623
Bodenrichtwert					
Durchschnittspreise (€/m ²)	.	750	.	550	.

Gutachterausschusses für Immobilienwerte

