



### 3 BAUEN UND WOHNEN

- In Wiesbaden gibt es zum 31.12.2020 39 218 Wohngebäude und 143 149 Wohnungen. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt bei 64 %.
- Im Durchschnitt ist eine Wohnung 84 m<sup>2</sup> groß; jede Wiesbadenerin und jeder Wiesbadener hat – rein rechnerisch – 41 m<sup>2</sup> zur Verfügung.
- Im Jahr 2020 sind 746 neue Wohnungen errichtet worden, hier beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße 97 m<sup>2</sup>.
- 24 % aller Haushalte leben im Jahr 2020 in den „eigenen vier Wänden“.
- Der Durchschnittspreis (€/m<sup>2</sup>) für eine Eigentumswohnung lag im Jahr 2020 bei 4 240; Neubauwohnungen schlagen gar mit 6 180 €/m<sup>2</sup> zu Buche.

<b>TABELLENVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
1 Langzeitübersicht Bauen und Wohnen seit 2000.....	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

<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
Fertiggestellte Wohnungen 2000 bis 2020.....	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.

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

**NICHTWOHNGBÄUDE** 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 m<sup>2</sup> 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 2021, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

**Bildquelle:** Dimitar Sotirov/shutterstock.com

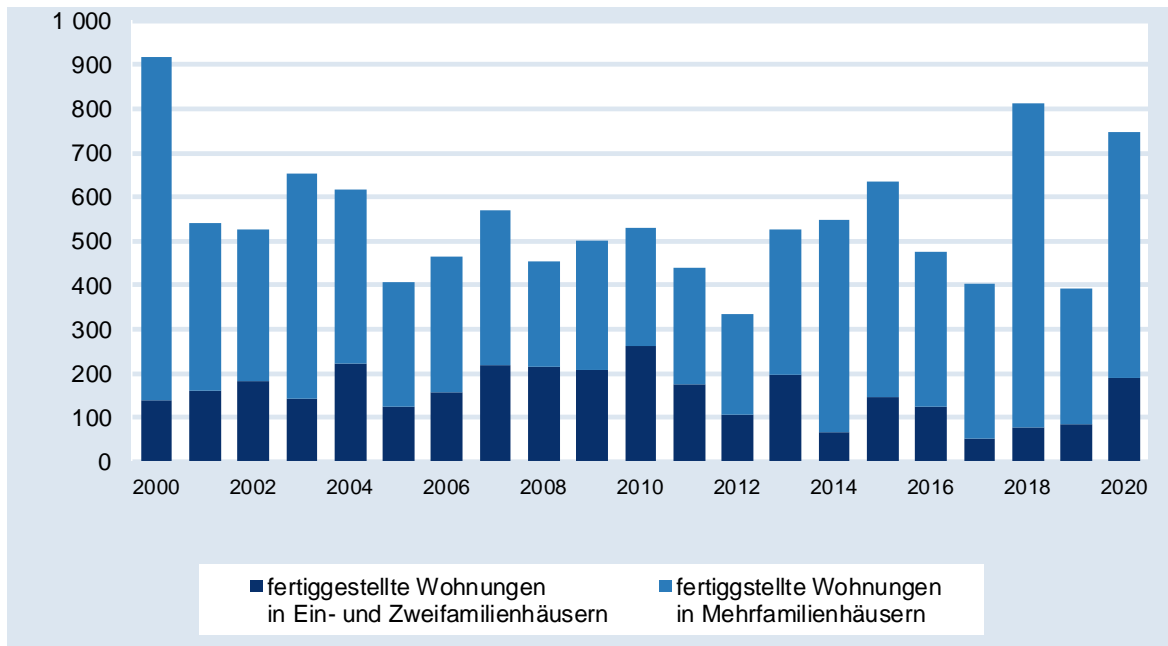
1

## Langzeitübersicht Bauen und Wohnen seit 2000

	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 <sup>2</sup>	
		absolut	Anteil				
2020	39 218	25 230	64,3 %	13 988	143 149	83,9	746
2019	39 069	25 100	64,2 %	13 969	142 571	83,8	394
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

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Amt für Soziale Arbeit

Fertiggestellte Wohnungen 2000 bis 2020



## 2

## Wohnungs- und Gebäudestruktur - Zeitreihe

	31.12. 2020	31.12. 2019	31.12. 2018	31.12. 2017	31.12. 2016
<b>Wohnungen</b>					
Insgesamt	143 149	142 571	142 005	141 508	141 137
<i>Veränderung gegenüber dem Vorjahr</i>	+ 578	+ 566	+ 497	+ 371	+ 456
Wohnungen in Wohngebäuden	137 244	136 705	136 160	135 860	135 523
darunter					
in Ein- und Zweifamilienhäusern	30 670	30 552	30 507	30 490	30 486
<i>Anteil</i>	22,3 %	22,3 %	22,4 %	22,4 %	22,5 %
Wohnungen in Nichtwohngebäuden	5 905	5 866	5 845	5 648	5 614
Wohnungen mit ...					
1 Raum	5 432	5 364	5 232	5 130	5 105
2 Räumen	16 986	16 773	16 703	16 604	16 516
3 Räumen	41 250	41 178	41 048	40 915	40 770
4 Räumen	39 457	39 414	39 308	39 233	39 239
5 und mehr Räumen	40 024	39 842	39 714	39 626	39 507
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	83,9	83,8	83,8	83,7	83,7
Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner (m <sup>2</sup> )	41,2	41,0	40,9	40,8	40,8
In den letzten 5 Jahren fertiggestellte Wohnungen					
absolut	2 829	2 719	2 875	2 591	2 525
<i>in %</i>	2,0 %	1,9 %	2,0 %	1,8 %	1,8 %
<b>Wohngebäude</b>					
Insgesamt	39 218	39 069	38 982	38 940	38 897
<i>Veränderung gegenüber dem Vorjahr</i>	+ 149	+ 87	+ 42	+ 43	+ 106
Wohngebäude mit ...					
1 Wohnung	19 790	19 648	19 615	19 606	19 598
2 Wohnungen	5 440	5 452	5 446	5 442	5 444
3 und mehr Wohnungen	13 988	13 969	13 921	13 892	13 855
<i>Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser</i>	64,3 %	64,2 %	64,3 %	64,3 %	64,4 %

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Baugenehmigungen im Neubau</b>					
<b>Wohnungen</b>					
Insgesamt	1 794	1 087	587	596	882
davon					
in Wohngebäuden	1 611	1 076	585	406	535
darunter in Ein- und Zweifamilienhäusern	336	276	107	106	64
in Nichtwohngebäuden	183	11	2	190	347
Eigentumswohnungen	605	546	197	176	208
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	90,9	100,2	86,8	83,5	77,3
<b>Wohnungen geplant von ...</b>					
Wohnungsunternehmen	1 194	752	452	193	489
sonstigen Unternehmen	168	124	6	216	208
privaten Haushalten	276	164	109	112	92
Öffentl. Bauherren	156	47	20	75	93
<b>Wohngebäude</b>					
Insgesamt	417	315	135	133	110
davon					
mit 1 und 2 Wohnungen	311	258	91	95	54
<i>Anteil</i>	74,6 %	81,9 %	67,4 %	71,4 %	49,1 %
mit 3 und mehr Wohnungen	106	57	44	38	56
<b>Nichtwohngebäude</b>					
Insgesamt	55	35	25	41	29
darunter					
Büro- und Verwaltungsgebäude	10	4	4	7	3
Betriebsgebäude	31	23	16	27	19
Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	136 704	85 522	41 704	56 891	98 964
<b>Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden</b>					
Zu- / Abgang von Wohnungen	+ 186	+ 136	+ 319	+ 311	+ 145

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt



## 4

## Baufertigstellungen - Zeitreihe

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Baufertigstellungen im Neubau</b>					
<b>Wohnungen</b>					
Insgesamt	746	394	811	402	476
davon					
in Wohngebäuden	743	393	611	376	469
dar. in Ein- und Zweifamilienhäusern	190	83	76	52	124
in Nichtwohngebäuden	3	1	200	26	7
Eigentumswohnungen	295	175	118	206	209
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	97,1	107,5	78,8	93,9	108,7
<b>Wohnungen errichtet von ...</b>					
Wohnungsunternehmen	579	267	411	278	303
sonstigen Unternehmen	12	25	210	2	32
privaten Haushalten	78	86	112	100	135
öffentl. Bauherr	77	16	78	22	6
<b>Wohnungen vorwiegend beheizt ...</b>					
mit Gas	344	228	363	279	300
mit Fernwärme	98	66	394	68	68
mit Geothermie	4	2	11	3	8
mit Umweltthermie (Luft/Wasser)	164	60	30	11	52
mit Solarenergie	6	1	1	-	-
mit Strom	47	1	1	-	-
mit Holz	82	36	11	23	48
mit sonstiger Heizenergie	1	-	-	18	-

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

noch  
4

## Baufertigstellungen - Zeitreihe

	2020	2019	2018	2017	2016
noch: Baufertigstellungen im Neubau					
<b>Wohngebäude</b>					
insgesamt	232	119	120	82	161
davon					
mit 1 und 2 Wohnungen	186	75	62	45	115
<i>Anteil</i>	80,2 %	63,0 %	51,7 %	54,9 %	71,4 %
mit 3 und mehr Wohnungen	46	44	58	37	46
<b>Nichtwohngebäude</b>					
insgesamt	21	23	28	23	23
darunter					
Büro- und Verwaltungsgebäude	5	3	3	6	4
Betriebsgebäude	13	16	21	10	14
Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	49 104	51 433	72 579	17 586	25 592
<b>Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden</b>					
Zu- / Abgang von Wohnungen	+ 136	+ 225	+ 74	+ 126	+ 239

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

5

## Bauabgänge - Zeitreihe

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Gebäude</b>					
Insgesamt	148	65	140	118	122
davon					
Wohngebäude	89	37	92	54	68
Nichtwohngebäude	59	28	48	64	54
<b>Wohnungen</b>					
Insgesamt	304	53	388	221	259

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

6

## Öffentlich geförderter Wohnungsbau, Eigentümerquote, Leerstandsquote - Zeitreihe

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Öffentlich geförderte Wohnungen im Bestand</b>					
Sozialmietwohnungen gesamt	8 722	9 182	9 810	10 140	10 696
<i>Veränderung gegenüber dem Vorjahr</i>	- 460	- 628	- 330	- 556	- 233
<i>Anteil an den gesamten Wohnungen im Bestand</i>	6,1 %	6,4 %	6,9 %	7,2 %	7,6 %
<b>Eigentümerquote</b>					
Insgesamt	23,7 %	23,7 %	23,7 %	23,8 %	23,9 %
<b>Leerstandsquote</b>					
Insgesamt	...	1,7 %	1,8 %	1,7 %	1,8 %

Quellen: Amt für Soziale Arbeit, Katasteramt / RIS, Bestandsdatensatz 'Einwohnerwesen' (Zuordnungsverfahren auf Grundlage des Einwohnerregisters), Empirica

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Anzahl der angebotenen Mietwohnungen</b>					
Insgesamt	8 201	6 347	6 515	6 443	7 569
<b>Durchschnittsmiete (Median) in € je m<sup>2</sup></b>					
Insgesamt	11,20	10,80	10,50	10,20	9,60
nach Wohnfläche in m <sup>2</sup>					
unter 40	13,90	12,80	12,20	11,70	11,20
40 bis unter 60	11,20	10,80	10,40	10,00	9,60
60 bis unter 80	10,40	10,30	10,00	9,90	9,20
80 bis unter 100	10,90	10,40	10,10	10,00	9,40
100 und mehr	11,60	11,10	11,00	10,90	10,00
nach Zahl der Zimmer					
1 bis 1,5	13,10	12,30	11,70	11,10	10,60
2 bis 2,5	11,00	10,70	10,30	10,00	9,50
3 bis 3,5	10,70	10,50	10,10	10,00	9,40
4 bis 4,5	11,30	10,90	10,60	10,70	9,50
5 und mehr	11,50	11,20	11,10	11,00	10,60
Erstbezug / komplett renoviert	13,00	12,20	11,80	11,60	10,90

Quelle: Immobilienscout24

## 8

## Immobilienmarkt, Wohnbauland, Bodenrichtwert - Zeitreihe

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Immobilienmarkt</b>					
Durchschnittspreise (in 1 000 €) für ...					
Reihenhäuser (ohne Reihenendhäuser)	488	437	399	391	362
Doppelhaushälften	696	581	512	461	434
freistehende Einfamilienhäuser	975	946	801	830	695
Durchschnittspreise (€/m <sup>2</sup> ) für ...					
Eigentumswohnungen	4 242	3 960	3 544	3 501	3 109
davon					
Neubauwohnungen	6 183	5 810	6 116	5 245	4 235
Erstverkauf nach Umwandlung					
von Mietwohnungen	3 829	3 556	2 993	3 252	3 281
Wiederverkauf	3 652	3 479	3 066	2 965	2 784
<b>Wohnbauland</b>					
Durchschnittspreise (€/m <sup>2</sup> )	1 336	1 395	1 050	967	810
<b>Bodenrichtwert</b>					
Durchschnittspreise (€/m <sup>2</sup> )	.	850	.	750	.

---

Gutachterausschusses für Immobilienwerte

