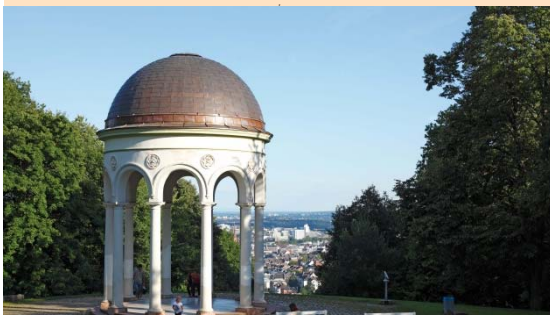




LANDESHAUPTSTADT

Wiesbadener Stadtanalysen



Wohnen in Wiesbaden I: Wohnungsangebot



 **Winfo**
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN


WIESBADEN

Amt für Statistik
und Stadtforschung

www.wiesbaden.de

Herausgeber

Landeshauptstadt Wiesbaden
Amt für Statistik und Stadtforschung
Wilhelmstraße 32, 65183 Wiesbaden
ISSN: 0949-5983
Auflage 45
- Oktober 2020

Bezug

Amt für Statistik und Stadtforschung
Information & Dokumentation
Postfach 39 20, 65029 Wiesbaden

Tel.: 0611 31-5434
Fax: 0611 31-3962
E-Mail: dokumentation@wiesbaden.de
Internet: www.wiesbaden.de/statistik

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.

Wohnen in Wiesbaden I: Wohnungsangebot

Seite

1	Zusammenfassung	1
2	Anlass und Ziel	3
3	Bautätigkeit 2000 bis 2019	4
3.1	Baufertigstellungen	4
3.2	Baugenehmigungen	12
3.3	Bauüberhang	13
3.4	Bauabgänge	15
4	Wohnungsbestand	17
5	Geförderter Wohnraum	20

ANHANG

Stadtanalysen Nr. 113

Verzeichnis der Tabellen und Bilder

Seite

Bild 1:	Neubauwohnungen 2000 bis 2019	5
Tab. 1:	Neubauwohnungen 2000 bis 2019 nach Bauherren	6
Bild 2:	Neubauwohnungen 2000 bis 2019	7
Bild 3:	Wohnungszu- bzw. -abgang durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden 2000 bis 2019	9
Bild 4:	Neubau von Eigentumswohnungen 2000 bis 2019	10
Bild 5:	Neubauwohnungen nach primärer Heizenergie 2012 bis 2019	11
Bild 6:	Baugenehmigungen und -fertigstellungen von Neubauwohnungen 2000 bis 2019	13
Tab. 2:	Bauüberhang am 31.12.2019	14
Bild 7:	Bauabgänge von Wohnungen 2000 bis 2019	16
Bild 8:	Wohnungsbestand 2012 bis 2019	17
Bild 9:	Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung am 31.12.2019	19
Bild 10:	Bestand an geförderten Wohnungen und Wohnungsvermittlungen 2014 bis 2019	21
Bild 11:	Anteil geförderter Wohnungen am Wohnungsbestand im Planungsraum am 31.12.2019	22
Tab. 3:	Geförderte Wohnungen nach Wohnfläche am 31.12.2019	23

1 Zusammenfassung

Der vorliegende Bericht ist der erste in einer Reihe von vier geplanten Veröffentlichungen zum Wiesbadener Wohnungsmarkt. Er befasst sich mit dem Wohnungsangebot und seiner Entwicklung seit dem Jahr 2000.

Die wichtigsten Erkenntnisse:

- In den vergangenen 20 Jahren wurden in Wiesbaden 10 756 Wohnungen neu gebaut; zwei Drittel von ihnen entstanden in Mehrfamilienhäusern. Meist traten Wohnungsunternehmen als Bauherren auf, jede vierte bis fünfte Neubauwohnung wurde von privaten Haushalten errichtet. Bei 4 622 neu errichteten Wohnungen (43 %) handelt es sich um Eigentumswohnungen.
- Die Neubautätigkeit konzentrierte sich auf räumliche Schwerpunkte im Stadtgebiet: Besonders intensiv gebaut wurde im „Künstlerviertel“, aber auch in den Planungsräumen „Friedenstraße“, „Sauerland I“, „Europaviertel“ und „Schierstein-Mitte“.
- Die zwischen 2000 und 2019 in Wiesbaden fertiggestellten Neubauwohnungen waren im Durchschnitt 100 m² groß. In neuen Einfamilienhäusern standen im Schnitt 140 m² pro Wohnung zur Verfügung, in Zweifamilienhäusern 121 m², und in Mehrfamilienhäusern 85 m².
- Beheizt werden die neuen Wohnungen meist mit Gas (53 %) oder mit Fernwärme (33 %). Andere Energieträger spielen eine untergeordnete Rolle, wobei Umweltthermie und Holz in den letzten Jahren einen Aufwärtstrend aufwiesen. Sogenannte Passivhäuser haben dagegen kaum eine Bedeutung.
- Die Zahl der Baugenehmigungen für Neubauwohnungen erreichte im letzten Jahr ein Rekordniveau: Sie lag 2019 bei 1 087 Wohnungen - so viel wie seit Ende der 1990er Jahre nicht mehr. Dies dürfte sich in den nächsten Jahren in einer hohen Zahl an Baufertigstellungen widerspiegeln. Von der Genehmigung bis zur Fertigstellung dauert es im Schnitt 19 Monate, wobei Ein- und Zweifamilienhäuser in der Regel etwas schneller fertig werden als Mehrfamilienhäuser.

- Einen guten Anhaltspunkt für das Angebot an Neubauwohnungen in nächster Zukunft liefert auch der sogenannte Bauüberhang: Genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt waren Ende letzten Jahres 2 148 Wohnungen. Bei gut einem Drittel stand aber bereits der Rohbau. Vor allem in „Nordenstadt-West“ und „Klarenthal-Süd“ werden Neubauwohnungen in absehbarer Zeit bezugsfertig.
- Geschmälert wird das Angebot durch Wohnungen, die dem Markt durch Abriss oder ähnliches entzogen werden. Davon betroffen waren in Wiesbaden seit dem Jahr 2000 rund 2 600 Wohnungen. Besonders intensiv arbeiteten die Abrissbagger in den Jahren von 2015 bis 2018. Allerdings diente in drei Viertel der Fälle der Abgang dazu, Platz für die Errichtung neuer Wohngebäude zu schaffen.
- Zum aktuellen Wohnungsbestand: Er belief sich Ende 2019 auf 142 571, davon zu 78 % in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Seit 2016 wird der Wohnungszuwachs fast ausschließlich durch den Bau von Mehrfamilienhäusern bestimmt, während der Bestand an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nahezu stagniert.
- Durchschnittlich ist eine Wohnung in Wiesbaden heute 84 m² groß. Verhältnismäßig klein sind die Wohnungen in der City und im westlichen Innenstadtrand. Großzügige Wohnverhältnisse herrschen dagegen in Nordost und Südost und in Sonnenberg, aber auch in den östlichen und nordöstlichen Außenbezirken.
- Seit Jahren rückläufig ist das Marktsegment der öffentlich geförderten Wohnungen für niedrige und mittlere Einkommen, da jedes Jahr Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen. Der Bestand umfasste Ende 2019 9 281 geförderte Wohnungen; der Anteil am gesamten Wohnungsbestand liegt derzeit bei gut 6 %.
- Öffentlich geförderten Wohnungen konzentrieren sich räumlich auf wenige Gebiete innerhalb der Stadt. Weit überdurchschnittliche Anteile am gesamten Wohnungsbestand haben sie in den Planungsräumen

„Werk Kalle“, „Krautgärten“, „Klarenthal-Nord“, „Parkfeld“ und „Sauerland I“ (jeweils über 30 %).

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. 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.¹

Berichterstattung in neuer Form

Das Amt für Statistik und Stadtforschung hat das Thema „Wohnungsmarkt“ bereits in der Vergangenheit immer wieder aufgegriffen - besonders fokussiert im „Monitoring zum Wiesbadener Wohnungsmarkt“, das zuletzt 2010 herausgegeben wurde, darüber hinaus in verschiedenen Einzelpublikationen jeweils zu bestimmten Teilaspekten.

Eröffnung der Berichtsserie mit dem „Wohnungsangebot“

Mit der vorliegenden Publikation startet das Amt für Statistik und Stadtforschung nun eine Berichtsserie, die sich in insgesamt vier Teilberichten mit unterschiedlichen Aspekten des Wiesbadener Wohnungsmarktes befasst. Im ersten Teil soll das **Wohnungsangebot** dokumentiert werden; seine Abbildung beruht auf der amtlichen Bautätigkeitsstatistik, der Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes sowie Daten zu öffentlich geförderten Wohnungen. Dabei richtet sich der Blick nicht nur auf die

¹ „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.

Gesamtstadt, sondern auch auf innerstädtische Teilräume. Zudem sind im Anhang ausgewählte Daten und Kennziffern für die Ortsbezirke aufgenommen.

Weitere Teilberichte geplant

Anschließend sind - in halbjährigem Abstand - Berichte zu folgenden Schwerpunkten geplant:

- Wohnraumnachfrage
- Preisentwicklung auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt
- Regionale Vergleiche mit dem Wiesbadener Umland und dem Rhein-Main-Gebiet

Die Teilberichte sollen anschließend alle zwei Jahre aktualisiert werden. Vorgesehen ist außerdem eine ergänzende Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt.

3 Bautätigkeit 2000 bis 2019

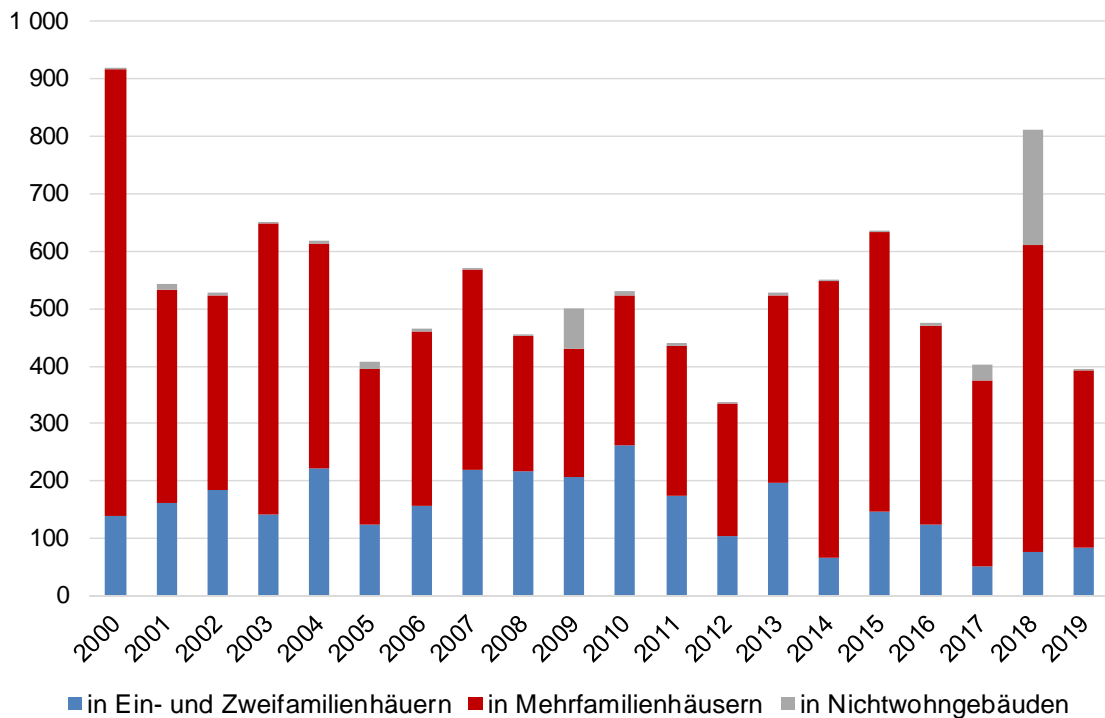
3.1 Baufertigstellungen

Mehr als 10 000 Neubauwohnungen seit 2000

Seit der Jahrtausendwende wurden in Wiesbaden 10 756 Wohnungen neu gebaut. Nach dem Rekordjahr 2000 mit 917 Neubauwohnungen bewegte sich die Zahl der jährlichen Zugänge meist zwischen 400 und 600. Im letzten Jahr (2019) lag die Zahl der Fertigstellungen im Neubau mit 394 Wohnungen auf unterdurchschnittlichem Niveau.

Die meisten neuen Wohnungen (7 331) entstanden in Mehrfamilienhäusern, 3 060 in Ein- und Zweifamilienhäusern. Weitere 365 Wohnungen wurden durch den Neubau von Nichtwohngebäuden geschaffen.

Bild 1:
Neubauwohnungen 2000 bis 2019



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

*Zwei Drittel des Neubaus
durch Wohnungsunternehmen*


Bei zwei von drei neuen Wohnungen trat ein Wohnungsunternehmen als Bauherr auf. 21,8 % der Neubauwohnungen wurden von privaten Haushalten errichtet, weitere 9,3 % von Unternehmen, die keine Wohnungsunternehmen sind. Öffentliche Bauherren (2,7 %) und Organisationen ohne Erwerbscharakter (0,8 %) spielen beim Wohnungsbau kaum eine Rolle.

Der Anteil privater Haushalte unter den Bauherren hängt stark von der Gebäudegröße ab. Er beträgt im Ein- und Zweifamilienhausbau 41,8 %, dagegen im Mehrfamilienhausbau nur 14,4 %. Mehrfamilienhäuser sind eine Domäne der Wohnungsunternehmen, die hier zu 74,3 % der Neubauwohnungen als Bauherren auftreten.

Tab. 1:
Neubauwohnungen 2000 bis 2019 nach Bauherren

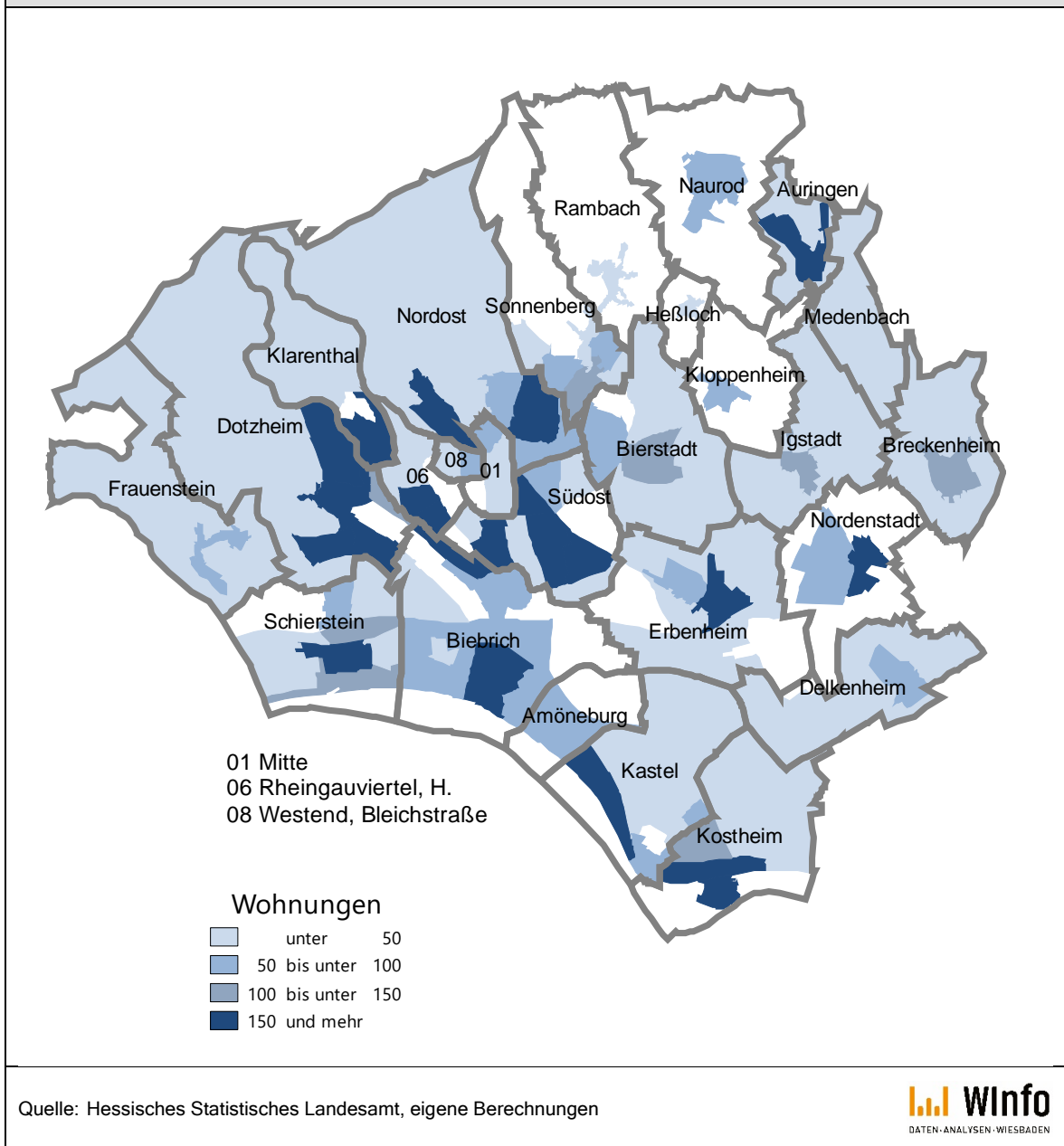
Bauherr	Wohnungen			
	insgesamt	davon in		
		Ein- und Zwei- familien- häusern	Mehr- familien- häusern	Nichtwohn- gebäuden
Insgesamt	10 756	3 060	7 331	365
davon				
Wohnungsunternehmen	7 035	1 497	5 447	91
Private Haushalte	2 347	1 280	1 054	13
Sonst. Unternehmen	996	245	506	245
Öffentliche Bauherren	293	12	276	5
Org. ohne Erwerbszweck	85	26	48	11

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen


Räumliche Schwerpunkte

Die Neubautätigkeit verteilt sich nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet, sondern bildet räumliche Schwerpunkte. Allein in 14 der insgesamt 144 Planungsräume fand mehr als die Hälfte aller Wohnungsfertigstellungen statt. „Spitzenreiter“ ist der Planungsraum „Künstlerviertel“ mit 892 Neubauwohnungen. Auch in den Planungsräumen „Friedenstraße“, „Sauerland I“, „Europaviertel“ und „Schierstein-Mitte“ wurde intensiv gebaut. Weitere Planungsräume mit mehr als 300 Neubauwohnungen seit dem Jahr 2000 sind „Europaviertel“, „Städtische Kliniken“ und „Waldstraße“.

Bild 2:
Neubauwohnungen 2000 bis 2019



Während in der ersten Hälfte (2000 bis 2009) des Beobachtungszeitraums vor allem in den Planungsräumen „Europaviertel“, „Städtische Kliniken“ und „Sauerland I“ neue Wohnungen entstanden, konzentrierte sich die Neubautätigkeit seit 2010 auf die Gebiete „Künstlerviertel“, „Friedenstraße“ und „Schierstein-Mitte“.

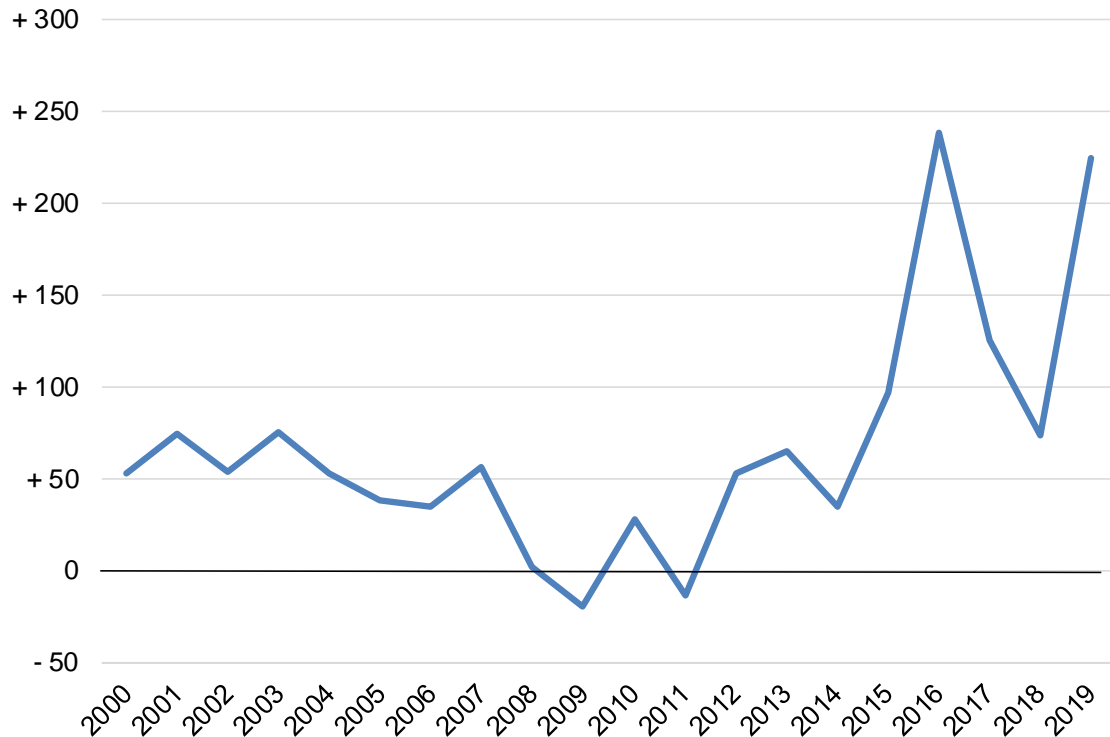
i Für wen wird gebaut?

Zu 71 % werden Neubauwohnungen von Personen bezogen, die bereits in Wiesbaden ansässig sind. Weitere 13 % kommen aus dem Nahbereich (Umkreis von ca. 50 km) und 11 % aus weiter entfernten Gebieten innerhalb Deutschlands.

*Zugang auch durch
Maßnahmen im Bestand*

Auch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden tragen zu einer Erweiterung des Wohnungsangebots bei, wenn auch in erheblich geringerem Umfang als der Wohnungsneubau. Seit 2000 kamen durch Baumaßnahmen im Bestand per Saldo 1 354 Wohnungen zum Angebot hinzu, durchschnittlich also knapp 70 pro Jahr. Auffällig sind die Jahre 2016 und 2019, als 239 bzw. 225 Wohnungen durch Baumaßnahmen entstanden. In zwei Jahren war der Saldo negativ, das heißt, dass nach Durchführung der Baumaßnahmen weniger Wohnungen zur Verfügung standen als vorher (z. B. als Folge von Zusammenlegung von Wohnungen).

Bild 3:
Wohnungszu- bzw. -abgang
durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden 2000 bis 2019



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen



Größe der Neubauwohnungen:
Fläche ...

Eine zwischen 2000 und 2019 in Wiesbaden fertiggestellte Neubauwohnung war im Durchschnitt 99,6 m² groß. Die Größen variieren von Jahr zu Jahr, was auch auf den Anteil der jeweiligen Segmente (Ein- und Zweifamilienhäuser vs. Mehrfamilienhäuser) zurückzuführen ist: In neuen Einfamilienhäusern standen im Schnitt 140 m² zur Verfügung, in Zweifamilienhäusern 120,7 m², und Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern hatten eine durchschnittliche Wohnfläche von 84,6 m².

... und Raumzahl

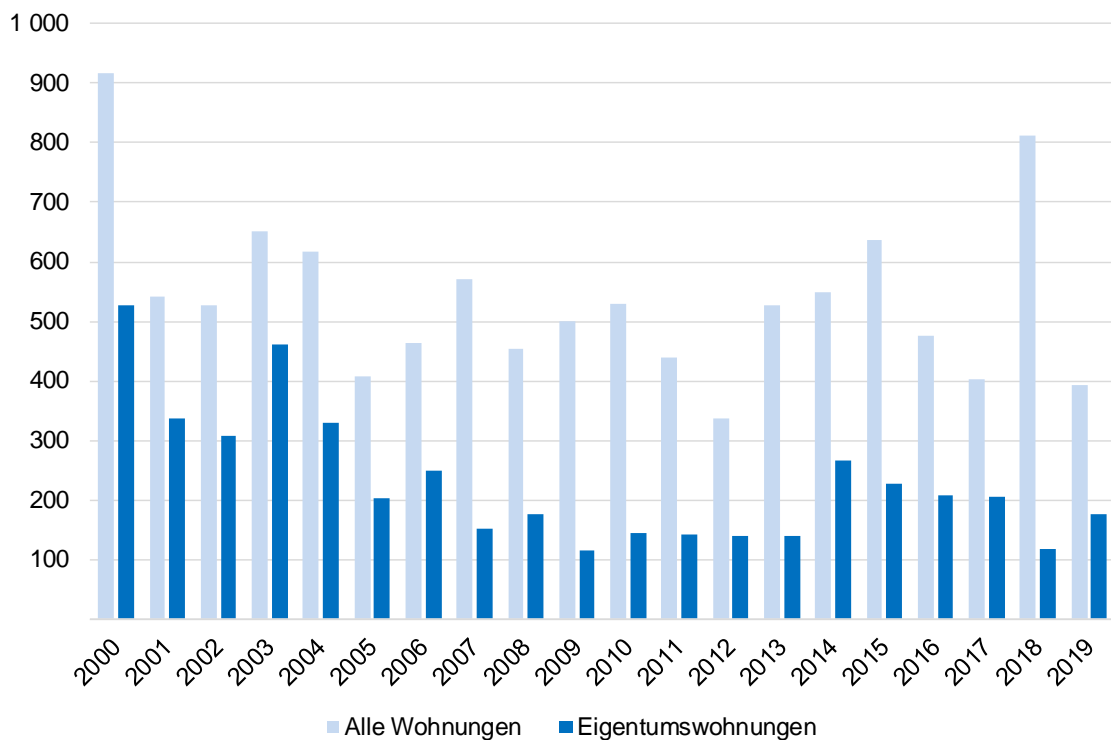
Jede vierte Neubauwohnung verfügt über vier Räume; jeweils ein Fünftel aller Wohnungen hat drei bzw. fünf Räume.² Immerhin jede zehnte Wohnung besteht aus sieben und mehr Räumen. Demgegenüber kamen Wohnungen mit einem Raum (4,5 %) und zwei Räumen (7,2 %) seltener auf den Markt.

² Zu den Räumen zählen auch Küchen, vgl. Begriffserläuterungen im Anhang.

Eigentumswohnungen

Von den 10 756 seit dem Jahr 2000 neu errichteten Wohnungen waren 4 622, also 43 % Eigentumswohnungen. Im Zeitverlauf nahm der Anteil tendenziell ab; er war besonders hoch im Jahr 2003 (über 70 %) und fiel im Jahr 2018 auf ein Minimum (14,5 %). 2019 lag der Anteil der Eigentumswohnungen im Neubau bei 44,4 %. Ob die neuen Eigentumswohnungen von ihren jeweiligen Eigentümern selbst bezogen oder aber vermietet werden, ist der Bautätigkeitsstatistik nicht zu entnehmen.³

Bild 4:
Neubau von Eigentumswohnungen 2000 bis 2019



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

Winfo
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

Heizenergie

Bei Neubauten erfasst die Bautätigkeitsstatistik auch Angaben zur Art der Beheizung und zur vorgesehenen Heizenergie. Seit dem Jahr 2012 gelten Änderungen im

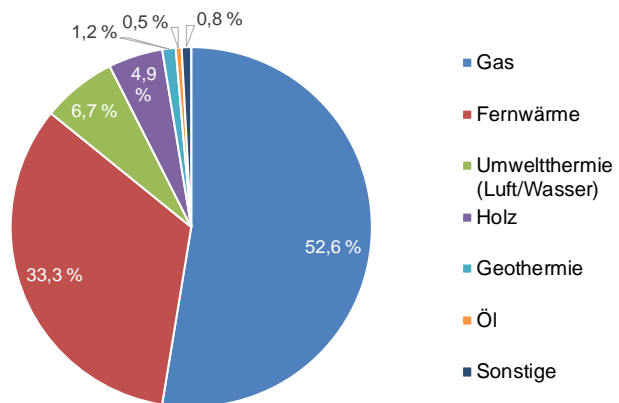
³ Anlässlich der Gebäude- und Wohnungszählung im Zensus 2011 wurde ermittelt, dass rund 60 % aller Eigentumswohnungen vermietet werden.

Hochbaustatistikgesetz mit erweiterten Merkmalen im energetischen Bereich.

Neubauwohnungen meist mit Gas oder Fernwärme beheizt

In den Jahren 2012 bis 2019 wurden in Wiesbaden 4 132 Wohnungen fertiggestellt. Als primäre Heizenergie kommen überwiegend Gas (52,6 %) und Fernwärme (33,3 %) zum Einsatz. Auch Umweltthermie (6,7 %) und Holz als Energieträger (4,9 %) spielen eine gewisse Rolle. Demgegenüber haben andere Energiearten (einschließlich Passivhäuser) mit insgesamt 2,6 % kaum eine Bedeutung.

Bild 5:
Neubauwohnungen nach primärer Heizenergie
2012 bis 2019



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt,
eigene Berechnungen

Winfo
DATEN-ANALYSEN-WIESBADEN

Von den mit Gas beheizten Wohnungen befinden sich drei Viertel (73,9 %) in Mehrfamilienhäusern, bei der Fernwärme liegt der Anteil mit 80,9 % noch höher. Dagegen werden die Energieträger Geo- und Umweltthermie sowie Holz überdurchschnittlich oft in Ein- und Zweifamilienhäusern eingesetzt.

3.2 Baugenehmigungen

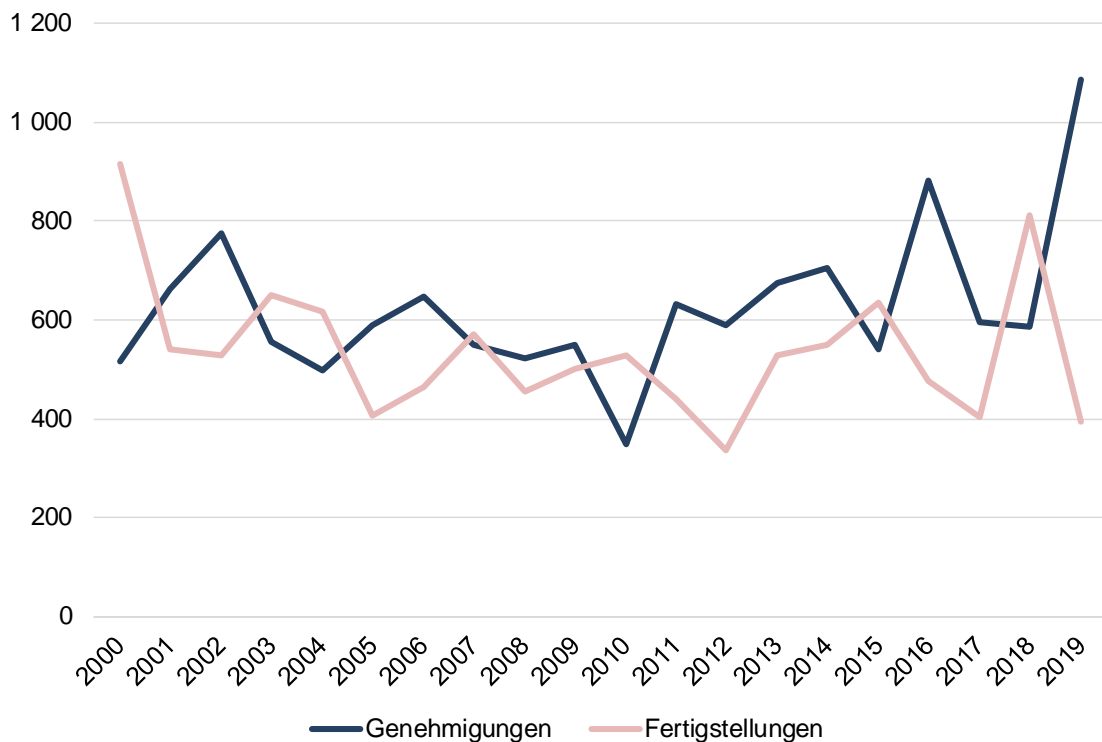
*Durchschnittliche Bauzeit
gut 1 ½ Jahre*

Im Schnitt (Median) dauerte es im Neubau 19 Monate von der Baugenehmigung bis zur Bezugsfertigstellung einer Wohnung. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern waren schneller fertig (Median: 16 Monate) als Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (21 Monate). Insgesamt waren 18,4 % aller Wohnungen innerhalb eines Jahres nach Baugenehmigung fertiggestellt; bei knapp der Hälfte (47,6 %) dauerte es zwischen einem Jahr und zwei Jahren. Nur jede zehnte Wohnung war auch nach drei Jahren noch nicht bezugsfertig.

*Baugenehmigungen:
2019 auf Rekordniveau*

Die Zahl der Baugenehmigungen gibt also einen Hinweis auf die in den darauffolgenden Jahren zu erwartenden Baufertigstellungen. 2019 wurden Genehmigungen für 1 087 Neubauwohnungen erteilt - ein Rekordwert im Beobachtungszeitraum seit 2000. Dies dürfte sich in den nächsten ein bis zwei Jahren in einer hohen Zahl an Baufertigstellungen widerspiegeln.

Bild 6:
Baugenehmigungen und -fertigstellungen von Neubauwohnungen 2000 bis 2019



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

3.3 Bauüberhang

Bauüberhang: genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt

Einen vorausschauenden Blick auf die Fertigstellungen der nächsten Jahre liefert auch der sogenannte Bauüberhang, der jeweils zum Ende eines Jahres erhoben wird und die genehmigten, aber zum Stichtag noch nicht fertiggestellten Gebäude und Wohnungen nachweist. Je nach Baufortschritt werden die Zustände

- „noch nicht begonnen“,
- „begonnen / noch nicht unter Dach“ und
- „unter Dach / rohbaufertig“

unterschieden.

Am 31.12.2019 bestand der Bauüberhang in Wiesbaden aus 2 148 Wohnungen. Bei gut einem Drittel (37,7 %) war bereits der Rohbau fertig. Jeweils rund 30 % waren zum


Stichtag noch nicht begonnen bzw. im Bau, aber noch nicht unter Dach.

Jede fünfte Wohnung befand sich in einem genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Ein- oder Zweifamilienhaus; 80 % aller Wohnungen waren in Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

Erwartungsgemäß war der Bau umso weiter fortgeschritten, je länger die Genehmigung zurücklag: Von den im laufenden Jahr genehmigten Projekten waren Ende 2019 50,1 % noch nicht begonnen. Lag die Baugenehmigung länger als 2 Jahre zurück, so waren lediglich 10 % noch nicht begonnen, hingegen 80 % aller Bauvorhaben unter Dach.

Tab. 2: Bauüberhang am 31.12.2019				
	Wohnungen (Neubau)			
	insgesamt	davon		
		noch nicht begonnen	im Bau, noch nicht unter Dach	unter Dach (rohbaufertig)
Insgesamt	2 148	686	653	809
davon in Gebäuden				
mit 1 Wohnung	376	233	51	92
mit 2 Wohnungen	78	34	14	30
mit 3 und mehr W.	1 694	419	588	687
genehmigt im Jahr				
2019	1 085	544	420	121
2018	479	82	174	223
2017 und früher	584	60	59	465

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

 **Winfo**
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

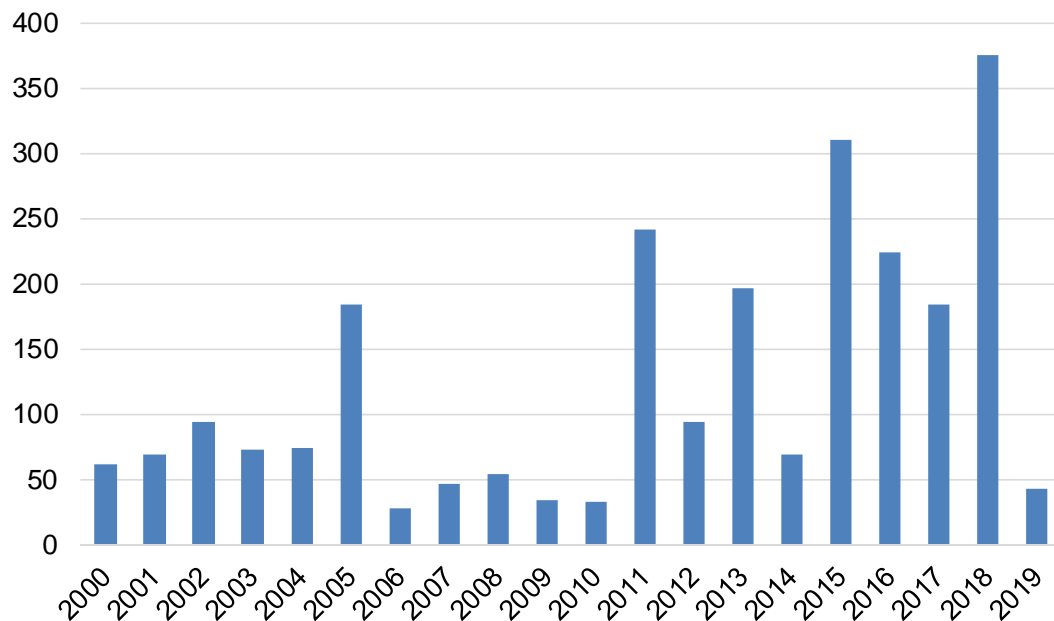
8,7 % aller genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Neubauwohnungen liegen im Planungsraum „Nordstadt-West“, weitere 8,2 % in „Klarenthal-Süd“. Intensive Bauarbeiten für neue Wohnungen finden derzeit auch in den Planungsräumen „Kasteler Rheinufer“, „Hasengartenstraße“, „Adolfsallee“ und „Hauptbahnhof“ statt.

*2015 bis 2018 erhöhte
Abgangszahlen*

3.4 Bauabgänge

Der Wohnungsbestand verändert sich nicht nur durch Fertigstellungen im Neubau und durch Baumaßnahmen im Bestand, sondern auch durch Bauabgänge. Seit dem Jahr 2000 sind in Wiesbaden insgesamt rund 2 600 Wohnungen der Nutzung durch Abbruch⁴ entzogen worden, was jährlich knapp 0,1 % des Bestandes ausmacht. Während in der ersten Dekade des Beobachtungszeitraums sehr moderate Abgangszahlen registriert wurden (im Schnitt 60 bis 70 Wohnungen pro Jahr), stiegen die Zahlen zwischen 2010 und 2018 - mit heftigen Schwankungen - deutlich an. 2018 wurde mit 388 entfallenen Wohnungen eine Rekordmarke erreicht; in jenem Jahr ging rechnerisch fast die Hälfte des gesamten Wohnungsneubaus durch den Abriss von Altbeständen verloren. Über den gesamten Beobachtungszeitraum von 2000 bis 2019 hinweg stellt sich die Bilanz weniger dramatisch dar, der Abgang kompensierte insgesamt 20,6 % des Wohnungszugangs (durch Neubau oder Baumaßnahmen). Mit anderen Worten: Gut ein Fünftel des durch Neubau und Baumaßnahmen geschaffenen Wohnraums diente der Deckung des Ersatzbedarfs.

⁴ In seltenen Fällen werden Abgänge auch durch Schadensfälle (Brand, Explosion o. ä.) oder ordnungsbehördliche Maßnahmen ausgelöst.

Bild 7:
Bauabgänge von Wohnungen 2000 bis 2019

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

Ursachen des Abgangs

Mehr als drei Viertel aller Wohnungsabgänge haben ihre Ursache in der geplanten Errichtung neuer Wohngebäude. Der Rest teilt sich ziemlich gleichmäßig auf in die Errichtung neuer Nichtwohngebäude, in die Schaffung von Verkehrs- und Freiflächen sowie in sonstige Ursachen. Rund die Hälfte aller abgängigen Wohnungen stammte aus den 1950er-Jahren.

Wohnungsabgänge konzentrieren sich auf wenige Teilgebiete

Ein Drittel aller Wohnungsverluste seit 2000 konzentriert sich auf insgesamt nur vier Planungsräume. Besonders betroffen war der Planungsraum „Friedenstraße“ mit insgesamt 284 Wohnungen im Berichtszeitraum. In den Planungsräumen „Riederbergstraße“, „Dambachtal“ und „Kohlheck“ wurden ebenfalls viele Wohngebäude abgebrochen. Überwiegend handelte es sich um Teile von Siedlungen der 1950er- und 1960er-Jahre, die anschließend durch Neubauten ersetzt wurden.

4 Wohnungsbestand

*Mehr als 142 000 Wohnungen
in Wiesbaden, ...*

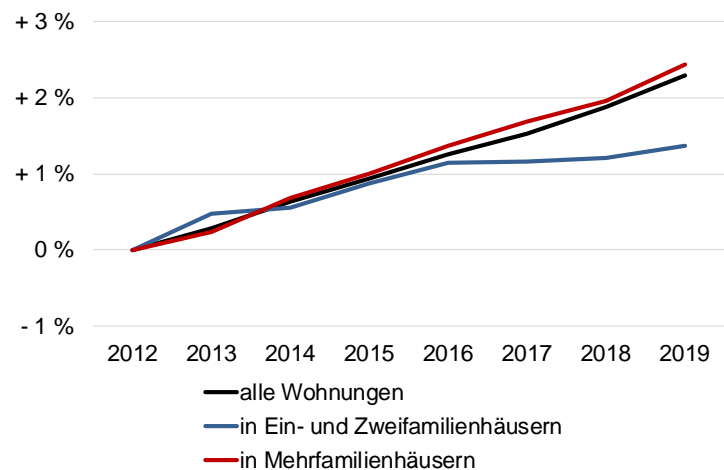
*... darunter drei Viertel
in Mehrfamilienhäusern*

Die Zahl der Wohnungen in Wiesbaden belief sich zum 31.12.2019 auf 142 571. Das sind 3 187 (oder 2,3 %) mehr als sieben Jahre zuvor.⁵

136 705 Wohnungen (= 95,9 %) befanden sich in Wohngebäuden, weitere 5 866 in Nichtwohngebäuden. Von den Wohnungen in Wohngebäuden lagen 30 552 in Ein- und Zweifamilienhäusern; die Mehrzahl (77,7 %) befand sich in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen.

Wie Bild 8 illustriert, wird seit 2016 der Wohnungszuwachs fast ausschließlich durch den Bau von Mehrfamilienhäusern bestimmt, während der Bestand an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nahezu stagniert.

Bild 8:
Wohnungsbestand 2012 bis 2019
Veränderung seit 2012 in %



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt,
eigene Berechnungen

WInfo
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

Wohnungsgröße ...

„Wohnungen mit drei Räumen“ bilden die häufigste Kategorie; fast ebenso häufig sind Größen von vier sowie von fünf und mehr Räumen. Dagegen verfügt nur rund jede

⁵ Der Zensus 2011 lieferte eine neue Basis für die Gebäude- und Wohnungsfortschreibung. Auch die Systematik der Fortschreibung wurde insoweit geändert, als seitdem auch Wohnungen in Wohnheimen zum Bestand zählen. Vergleiche mit Zeitpunkten vor 2012 sind daher wenig sinnvoll.

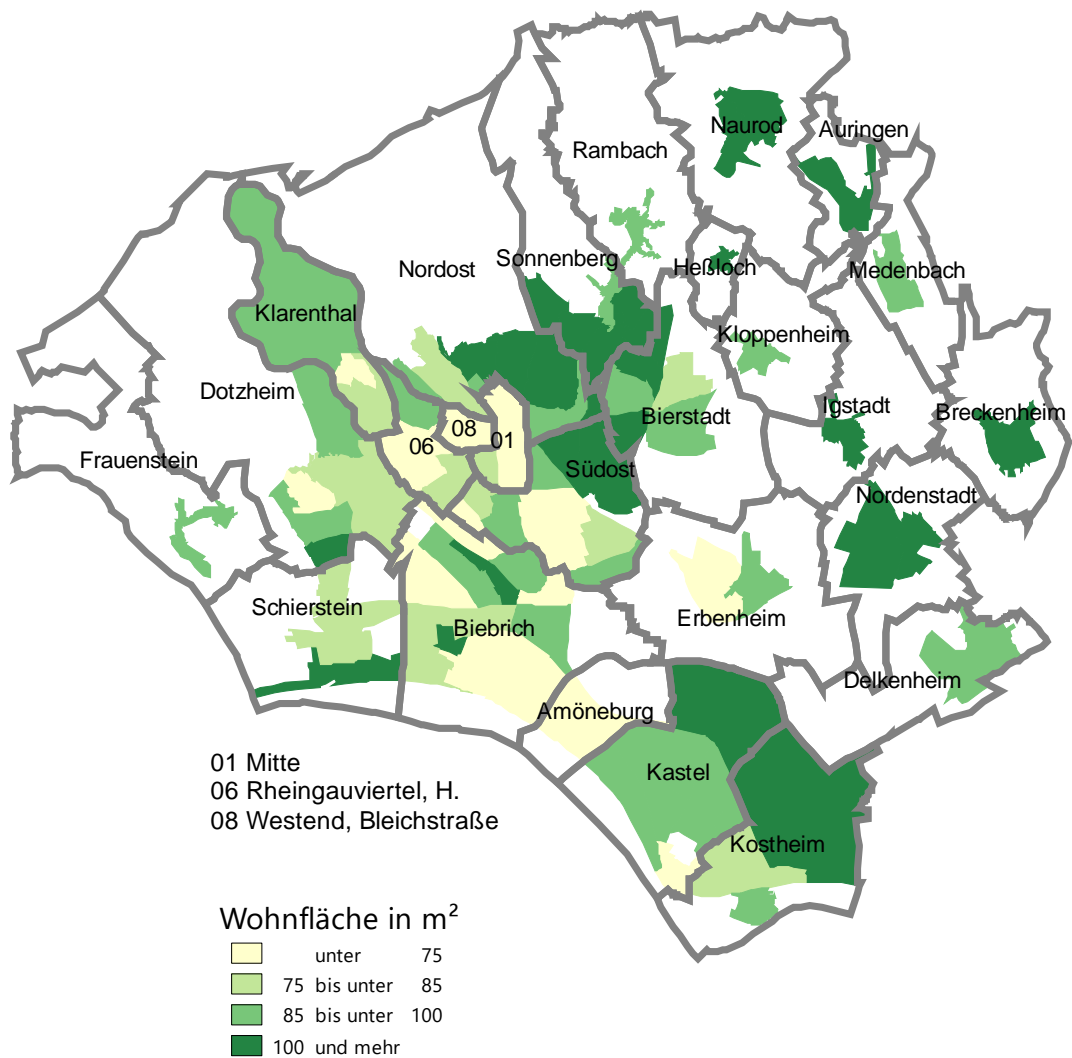
sechste Wohnung über ein oder zwei Räume.⁶ Durchschnittlich ist eine Wohnung in Wiesbaden 83,8 m² groß. Die Wohnfläche hängt von der Gebäudegröße ab, im Schnitt liegt sie in Einfamilienhäusern bei 136,8 m², in Zweifamilienhäusern bei 97,1 m² und in Mehrfamilienhäusern bei 73,3 m² pro Wohnung.

*... unterschiedlich
je nach Stadtteil*

Die unterschiedliche Siedlungsstruktur innerhalb des Stadtgebietes wirkt sich auch auf die innerstädtische Verteilung der Wohnfläche aus. Verhältnismäßig klein sind die Wohnungen in der City und im westlichen Innenstadtrand. Auch in Amöneburg, in Teilen von Klarenthal und Biebrich steht den Haushalten relativ wenig Wohnfläche zur Verfügung. Großzügige Wohnverhältnisse herrschen dagegen in Nordost und Südost (Villengürtel) und in Sonnenberg, aber auch in den östlichen und nordöstlichen Außenbezirken.

⁶ Zu beachten ist, dass auch Küchen als Wohnräume gelten, vgl. Begriffserläuterungen im Anhang.

Bild 9:
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung am 31.12.2019 ¹⁾



1) Nur Planungsräume mit mindestens 50 Wohnungen

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

5 Geförderter Wohnraum

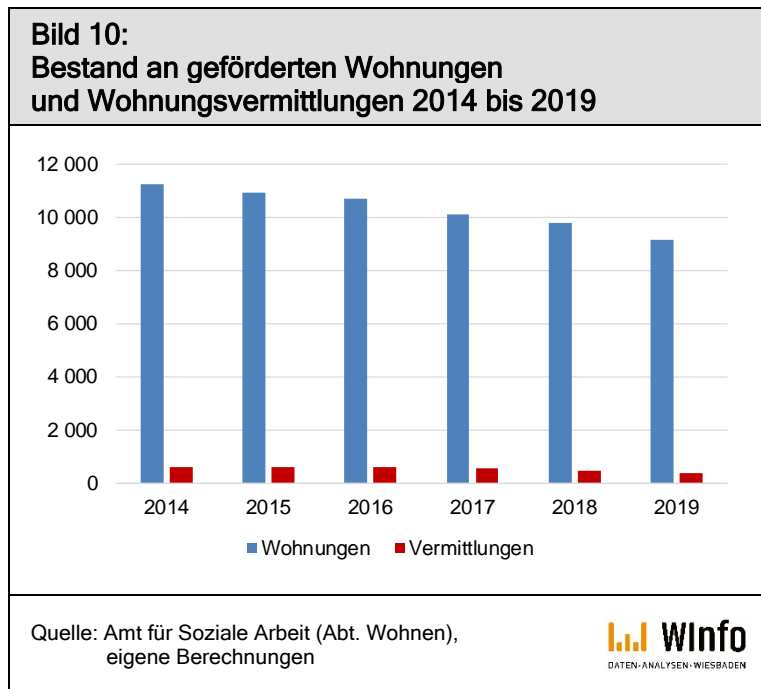
Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum in der Landeshauptstadt ist hoch. Vor dem Hintergrund des knappen Wohnungsangebots und der hohen Mieten ist es für einkommensschwache Haushalte in Wiesbaden schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Oft sind diese Haushalte auf geförderte Wohnungen und die Hilfe der Stadt angewiesen. Dennoch steht der anhaltend hohen Nachfrage im mittleren und unteren Preissegment ein rückläufiges Angebot preisgünstiger Wohnungen gegenüber, da jedes Jahr Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen.

9 281 geförderte Wohnungen

Ende 2019 umfasste der Bestand an geförderten Wohnungen für niedrige und mittlere Einkommen in Wiesbaden 9 182. Darunter waren 7 098 klassische Sozialwohnungen für Haushalte mit gültigem Wohnberechtigungsschein aufgrund eines Einkommens innerhalb bestimmter Grenzen, außerdem 1 392 Wohnungen für Haushalte, die diese Einkommensgrenzen in einem gewissen Rahmen überschreiten. Für die übrigen 692 Wohnungen gelten Mietpreis- und Belegungsbindungen aus unterschiedlichen Förderprogrammen des Bundes, des Landes und der Stadt.

Bestand rückläufig

Von 2014 bis 2019 hat sich die Zahl geförderter Wohnungen um 2 073 bzw. um 18,4 % verringert. Der Anteil am gesamten Wohnungsbestand liegt derzeit bei 6,4 %. Über die städtischen Wohnungsbauprogramme im genannten Zeitraum sollen in den nächsten Jahren insgesamt rund 721 geförderte Neubauwohnungen für kleine und mittlere Einkommen entstehen und 93 Belegungsrechte erworben werden.



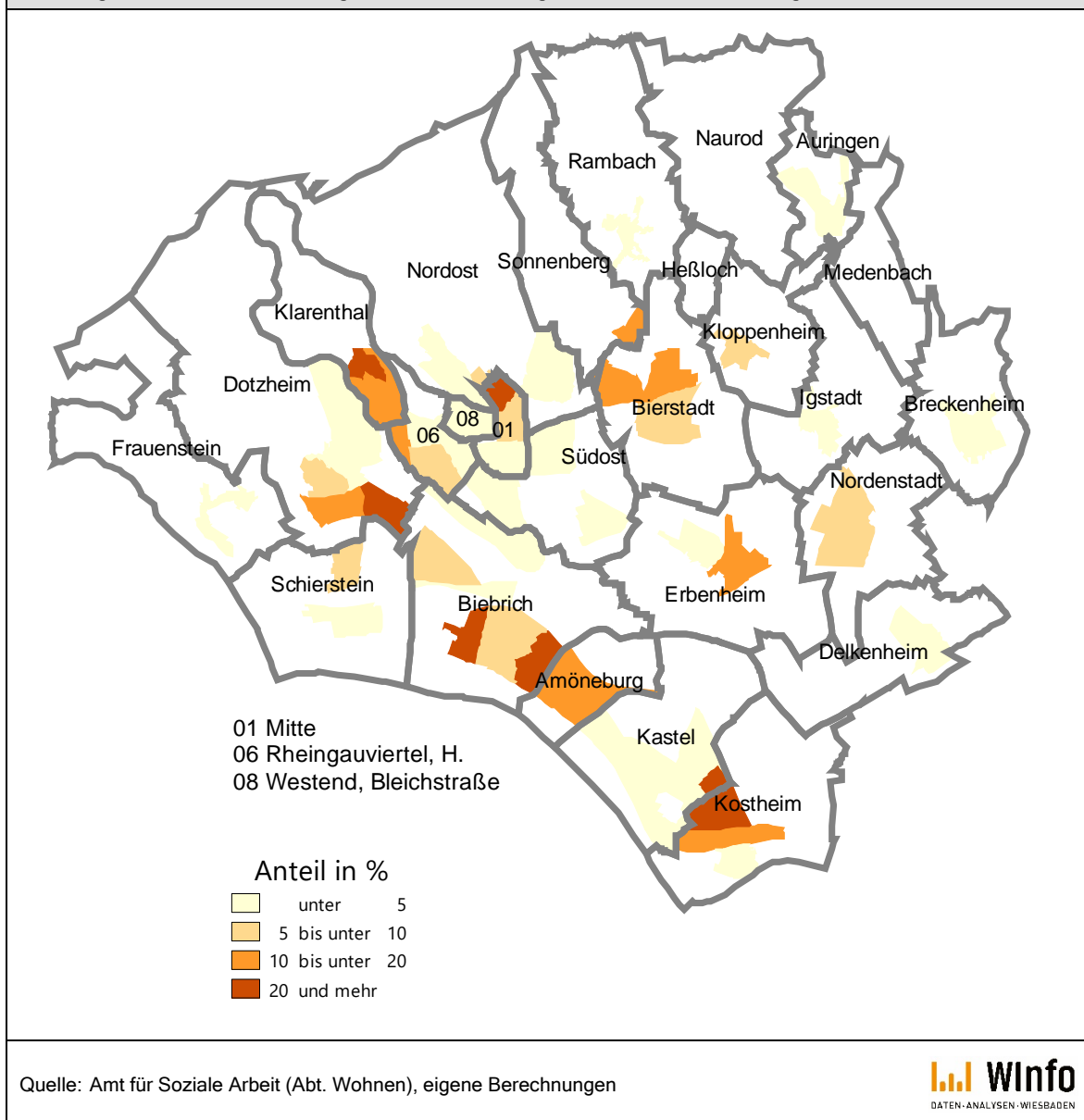
Die meisten geförderten Wohnungen sind derzeit im Besitz der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH, der Nassauischen Heimstätte und der Geno50⁷, die zusammen gut zwei Drittel des Sozialwohnungsbestandes bewirtschaften.

Kleinräumige Verteilung

Mehr als die Hälfte des Bestands konzentriert sich auf sieben (von 144) Planungsräume. Weit überdurchschnittliche Anteile am gesamten Wohnungsbestand haben öffentlich geförderte Wohnungen in den Planungsräumen „Werk Kalle“, „Krautgärten“, „Klarenthal-Nord“, „Parkfeld“ und „Sauerland I“ (jeweils über 30 %).

⁷ Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Wiesbaden 1950 eG

Bild 11:
Anteil geförderter Wohnungen am Wohnungsbestand im Planungsraum am 31.12.2019



Entwicklung seit 2014

Vergleicht man den aktuellen Bestand an geförderten Wohnungen mit dem vor fünf Jahren, so ist der Rückgang vor allem dort zu registrieren, wo in den 1960er- und 1970er Jahren Großsiedlungen überwiegend im sozialen Wohnungsbau errichtet worden waren, deren Belegungsbindungen jetzt teilweise ausgelaufen sind: „Schelmengraben“ (minus 64,7 %), „Klarenthal-Nord“ (minus 32,3 %) und „Gräselberg“ (minus 25,7 %). Zuwächse gab es dagegen nur in wenigen Gebieten und in moderatem Umfang („Siedlung Kostheim“, „Biebrich-Mitte“).


Wohnungsgröße

Im Durchschnitt ist eine öffentlich geförderte Wohnung 63 m² groß. Viele Wohnungen haben eine Fläche zwischen 40 und 60 m²; auch größere Wohnungen (70 bis unter 80 m²) sind vergleichsweise häufig. Das mittlere Segment (60 bis unter 70 m²) ist dagegen weniger stark besetzt.

**Tab. 3:
Geförderte Wohnungen nach Wohnfläche
am 31.12.2019**

Wohnfläche von ... bis unter ... m ²	Wohnungen	
	Anzahl	%
Insgesamt	9 182	100
unter 30	84	0,9
30 - 40	396	4,3
40 - 50	1 976	21,5
50 - 60	1 955	21,3
60 - 70	1 254	13,7
70 - 80	2 081	22,7
80 - 90	895	9,7
90 und mehr	541	5,9

Quelle: Amt für Soziale Arbeit (Abt. Wohnen),
eigene Berechnungen



Die meisten öffentlich geförderten Wohnungen verfügen über zwei (49,0 %) und drei (34,8 %) Zimmer.⁸ Lediglich jede achte Wohnung hat vier oder noch mehr Zimmer.

Vermittlungen

Durch den kommunalen Wohnungsservice der Landeshauptstadt Wiesbaden konnten im Schnitt rund 550 Wohnungen pro Jahr an wohnungssuchende Haushalte vermittelt werden. In den letzten beiden Jahren wurde eine rückläufige Zahl an Vermittlungen registriert.

Verfasser: Jörg Härle und Peter Becker

⁸ Küchen werden hierbei nicht als Zimmer gezählt.

	Seite
Begriffserläuterungen	A1
Tabellen ... nach Ortsbezirken 2014 bis 2019	
Tab. 1A: Wohnungsbestand	A2
Tab. 2A: Wohnungsbestand in Ein- und Zweifamilienhäusern	A3
Tab. 3A: Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern ...	A4
Tab. 4A: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand	A5
Tab. 5A: Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Wohnungsbestand im Ortsbezirk	A6
Tab. 6A: Fertigstellung von Neubauwohnungen	A7
Tab. 7A: Genehmigung von Neubauwohnungen	A8
Tab. 8A: Bauintensität: Neubauwohnungen pro 1.000 Wohnungen im Bestand	A9
Tab. 9A: Wohnfläche (m ²) pro Einwohner	A10
Tab.10A: Wohnfläche (m ²) pro Wohnung	A11

Begriffserläuterungen

Bauherr

Bauherr ist der rechtlich und wirtschaftlich verantwortliche Auftraggeber bei einem Bauvorhaben; er wird zum Zeitpunkt der Baugenehmigung festgestellt.

Bauüberhang

Der Bauüberhang bezeichnet die genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Bauvorhaben im Wohn- und Nichtwohnbau. Bei der Erhebung wird der Baufortschritt aller Bauvorhaben festgestellt, bei denen noch nicht alle wesentlichen Bauarbeiten abgeschlossen sind. Als "unter Dach (rohbaufertig)" gilt ein Gebäude, das im Rohbau fertiggestellt ist, auch wenn Fenster, Türen und Verputz fehlen. Als "im Bau, aber noch nicht unter Dach" wird jedes Gebäude bezeichnet, das zwar begonnen, dessen Dach jedoch noch nicht gedeckt ist.

Eigentumswohnung

Kennzeichen der Eigentumswohnung ist eine Teilung des Gebäudes nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Danach entsteht an den Wohnungen Sondereigentum und an den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen ein Miteigentumsanteil.

Geförderter Wohnraum

Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen aus Bundes- und Landesprogrammen der Wohnraumförderung für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen.

Nichtwohngebäude

Nichtwohngebäude sind Gebäude, die überwiegend (d.h. zu mehr als der Hälfte der Nutzfläche) Nichtwohnzwecken dienen.

Wohngebäude

Wohngebäude sind Gebäude, bei denen mindestens die Hälfte der Fläche für Wohnzwecke genutzt wird. In Wohngebäuden kann ein Teil der Gesamtnutzfläche z. B. zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.

Wohnräume

Wohnräume sind Räume, die zu Wohnzwecken bestimmt sind und mindestens 6 m² Wohnfläche haben. In der Bautätigkeitsstatistik gelten Küchen unabhängig von ihrer Fläche stets als Wohnräume. Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsräume werden grundsätzlich nicht mitgezählt. Eine Wohnung mit zwei Zimmern, Küche und Bad gilt also statistisch als Wohnung mit drei Räumen. Abweichend davon werden bei öffentlich geförderten Wohnungen Küchen nicht als Zimmer gezählt.

Tab. 1A:
Wohnungsbestand nach Ortsbezirken 2014 bis 2019 (jeweils 31.12.)

Ortsbezirk	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Veränderung 2014 bis 2019	
							abs.	%
Mitte	11 994	12 042	12 238	12 280	12 310	12 379	+ 385	+ 3,2
Nordost	12 510	12 562	12 603	12 616	12 413	12 436	- 74	- 0,6
Südost	10 639	10 685	10 708	10 825	10 973	11 051	+ 412	+ 3,9
Rheingauviertel, H.	11 063	11 066	11 170	11 152	11 342	11 405	+ 342	+ 3,1
Klarenthal	4 830	4 830	4 830	4 830	4 830	4 829	- 1	- 0,0
Westend, Bl.	8 833	8 830	8 842	8 838	8 838	8 830	- 3	- 0,0
Sonnenberg	3 915	3 920	3 929	3 935	3 934	3 933	+ 18	+ 0,5
Bierstadt	6 571	6 569	6 548	6 567	6 603	6 632	+ 61	+ 0,9
Erbenheim	4 410	4 425	4 411	4 443	4 470	4 611	+ 201	+ 4,6
Biebrich	18 611	18 680	18 731	18 861	18 902	18 921	+ 310	+ 1,7
Dotzheim	12 282	12 377	12 328	12 330	12 334	12 397	+ 115	+ 0,9
Rambach	1 171	1 171	1 177	1 180	1 182	1 181	+ 10	+ 0,9
Heßloch	322	322	322	322	323	322	-	-
Kloppenheim	1 051	1 051	1 056	1 056	1 058	1 063	+ 12	+ 1,1
Igstadt	1 052	1 060	1 061	1 060	1 073	1 072	+ 20	+ 1,9
Nordenstadt	3 440	3 446	3 466	3 485	3 507	3 510	+ 70	+ 2,0
Delkenheim	2 157	2 159	2 155	2 153	2 157	2 161	+ 4	+ 0,2
Schierstein	5 093	5 074	5 079	5 107	5 260	5 290	+ 197	+ 3,9
Frauenstein	1 173	1 177	1 184	1 182	1 188	1 188	+ 15	+ 1,3
Naurod	2 159	2 174	2 185	2 191	2 194	2 206	+ 47	+ 2,2
Auringen	1 448	1 454	1 457	1 459	1 459	1 461	+ 13	+ 0,9
Medenbach	1 233	1 233	1 233	1 233	1 233	1 234	+ 1	+ 0,1
Breckenheim	1 611	1 619	1 624	1 639	1 656	1 652	+ 41	+ 2,5
Amöneburg	633	633	636	620	620	620	- 13	- 2,1
Kastel	5 603	5 619	5 628	5 617	5 614	5 616	+ 13	+ 0,2
Kostheim	6 456	6 503	6 536	6 527	6 532	6 571	+ 115	+ 1,8
Wiesbaden	140 260	140 681	141 137	141 508	142 005	142 571	+ 2 311	+ 1,6

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

Tab. 2A:
Wohnungsbestand in Ein- und Zweifamilienhäusern nach Ortsbezirken 2014 bis 2019
 (jeweils 31.12.)

Ortsbezirk	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Veränderung 2014 bis 2019	
							abs.	%
Mitte	147	149	152	154	157	157	+ 10	+ 6,8
Nordost	2 031	2 038	2 039	2 031	2 025	2 024	- 7	- 0,3
Südost	1 497	1 498	1 495	1 493	1 489	1 493	- 4	- 0,3
Rheingauviertel, H. ...	672	676	711	710	709	721	+ 49	+ 7,3
Klarenthal	466	466	466	466	466	465	- 1	- 0,2
Westend, Bl.	47	47	48	48	48	48	+ 1	+ 2,1
Sonnenberg	2 084	2 083	2 090	2 091	2 090	2 086	+ 2	+ 0,1
Bierstadt	2 271	2 271	2 274	2 281	2 285	2 285	+ 14	+ 0,6
Erbenheim	995	1 013	1 013	1 016	1 016	1 029	+ 34	+ 3,4
Biebrich	2 943	2 949	2 951	2 948	2 948	2 954	+ 11	+ 0,4
Dotzheim	3 132	3 155	3 163	3 167	3 167	3 172	+ 40	+ 1,3
Rambach	671	671	672	672	671	670	- 1	- 0,1
Heßloch	258	258	258	258	259	258	-	-
Kloppenheim	590	590	592	592	594	595	+ 5	+ 0,8
Igstadt	618	626	627	626	635	634	+ 16	+ 2,6
Nordenstadt	1 852	1 856	1 870	1 873	1 873	1 873	+ 21	+ 1,1
Delkenheim	1 113	1 115	1 111	1 110	1 113	1 113	-	-
Schierstein	1 149	1 147	1 145	1 145	1 152	1 153	+ 4	+ 0,3
Frauenstein	680	682	679	677	679	679	- 1	- 0,1
Naurod	1 251	1 253	1 256	1 258	1 255	1 267	+ 16	+ 1,3
Auringen	991	997	1 000	1 002	1 002	1 004	+ 13	+ 1,3
Medenbach	434	434	434	434	433	434	-	-
Breckenheim	1 029	1 037	1 039	1 036	1 037	1 033	+ 4	+ 0,4
Amöneburg	100	100	100	108	108	108	+ 8	+ 8,0
Kastel	1 091	1 097	1 097	1 094	1 091	1 090	- 1	- 0,1
Kostheim	2 196	2 199	2 204	2 200	2 205	2 207	+ 11	+ 0,5
Wiesbaden	30 308	30 407	30 486	30 490	30 507	30 552	+ 244	+ 0,8

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

Tab. 3A:
Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern *) nach Ortsbezirken 2014 bis 2019
(jeweils 31.12.)

Ortsbezirk	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Veränderung 2014 bis 2019	
							abs.	%
Mitte	10 285	10 326	10 516	10 551	10 580	10 632	+ 347	+ 3,4
Nordost	10 221	10 266	10 306	10 327	10 134	10 158	- 63	- 0,6
Südost	8 730	8 776	8 803	8 922	9 080	9 151	+ 421	+ 4,8
Rheingauviertel, H. ...	10 289	10 289	10 358	10 341	10 346	10 397	+ 108	+ 1,0
Klarenthal	4 071	4 071	4 071	4 071	4 071	4 071	-	-
Westend, Bl.	8 128	8 126	8 137	8 133	8 133	8 124	- 4	- 0,0
Sonnenberg	1 734	1 740	1 742	1 747	1 747	1 750	+ 16	+ 0,9
Bierstadt	4 120	4 115	4 091	4 103	4 135	4 165	+ 45	+ 1,1
Erbenheim	3 319	3 319	3 304	3 328	3 343	3 471	+ 152	+ 4,6
Biebrich	14 905	14 968	15 014	15 147	15 188	15 201	+ 296	+ 2,0
Dotzheim	8 892	8 959	8 905	8 903	8 908	8 966	+ 74	+ 0,8
Rambach	480	480	486	489	492	492	+ 12	+ 2,5
Heßloch	57	57	57	57	57	57	-	-
Kloppenheim	440	440	443	443	443	447	+ 7	+ 1,6
Igstadt	422	422	422	422	426	426	+ 4	+ 0,9
Nordenstadt	1 538	1 538	1 544	1 552	1 574	1 577	+ 39	+ 2,5
Delkenheim	993	993	993	993	993	997	+ 4	+ 0,4
Schierstein	3 796	3 783	3 790	3 818	3 953	3 982	+ 186	+ 4,9
Frauenstein	444	444	454	454	458	458	+ 14	+ 3,2
Naurod	868	881	889	893	899	899	+ 31	+ 3,6
Auringen	436	436	436	436	436	436	-	-
Medenbach	760	760	760	760	761	761	+ 1	+ 0,1
Breckenheim	536	536	539	539	555	555	+ 19	+ 3,5
Amöneburg	519	519	522	498	498	498	- 21	- 4,0
Kastel	4 288	4 298	4 307	4 300	4 300	4 302	+ 14	+ 0,3
Kostheim	4 069	4 121	4 148	4 143	4 143	4 180	+ 111	+ 2,7
Wiesbaden	104 340	104 663	105 037	105 370	105 653	106 153	+ 1 813	+ 1,7

*) Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen, einschl. Wohnheime

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

Tab. 4A:
Öffentlich geförderter Wohnungsbestand nach Ortsbezirken 2014 bis 2019
 (jeweils 31.12.)

Ortsbezirk	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Veränderung 2014 bis 2019	
							abs.	%
Mitte	1 386	1 380	1 368	1 333	1 291	1 175	- 211	- 15,2
Nordost	117	117	118	118	118	118	+ 1	+ 0,9
Südost	224	230	213	213	253	261	+ 37	+ 16,5
Rheingauviertel, H. ...	625	617	619	573	544	528	- 97	- 15,5
Klarenthal	1 640	1 529	1 401	1 347	1 276	1 236	- 404	- 24,6
Westend, Bl.	206	206	206	206	206	202	- 4	- 1,9
Sonnenberg	56	56	56	56	56	56	-	-
Bierstadt	611	590	590	605	618	618	+ 7	+ 1,1
Erbenheim	523	481	438	427	429	286	- 237	- 45,3
Biebrich	1 495	1 470	1 445	1 466	1 469	1 469	- 26	- 1,7
Dotzheim	1 860	1 842	1 830	1 453	1 380	1 215	- 645	- 34,7
Rambach	39	39	39	39	39	39	-	-
Heßloch	-	-	-	-	-	-	-	-
Kloppenheim	84	84	84	84	84	84	-	-
Igstadt	52	52	51	51	51	47	- 5	- 9,6
Nordenstadt	137	137	137	137	137	137	-	-
Delkenheim	71	71	71	71	60	28	- 43	- 60,6
Schierstein	369	331	331	293	264	216	- 153	- 41,5
Frauenstein	39	39	39	39	39	30	- 9	- 23,1
Naurod	-	-	-	-	-	-	-	-
Auringen	24	24	24	24	24	24	-	-
Medenbach	-	-	-	-	-	-	-	-
Breckenheim	4	4	4	4	4	1	- 3	- 75,0
Amöneburg	110	81	82	58	58	65	- 45	- 40,9
Kastel	674	656	656	655	567	540	- 134	- 19,9
Kostheim	909	893	894	888	843	807	- 102	- 11,2
Wiesbaden	11 255	10 929	10 696	10 140	9 810	9 182	- 2 073	- 18,4

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

Tab. 5A:
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Wohnungsbestand im Ortsbezirk
2014 bis 2019 (jeweils 31.12.)

Ortsbezirk	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Veränderung 2014 bis 2019 %-Punkte
Mitte	11,6	11,5	11,2	10,9	10,5	9,5	- 2,1
Nordost	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0	0,9	+ 0,0
Südost	2,1	2,2	2,0	2,0	2,3	2,4	+ 0,3
Rheingauviertel, Hollerborn	5,6	5,6	5,5	5,1	4,8	4,6	- 1,0
Klarenthal	34,0	31,7	29,0	27,9	26,4	25,6	- 8,4
Westend, Bleichstraße	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	- 0,0
Sonnenberg	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	- 0,0
Bierstadt	9,3	9,0	9,0	9,2	9,4	9,3	+ 0,0
Erbenheim	11,9	10,9	9,9	9,6	9,6	6,2	- 5,7
Biebrich	8,0	7,9	7,7	7,8	7,8	7,8	- 0,3
Dotzheim	15,1	14,9	14,8	11,8	11,2	9,8	- 5,3
Rambach	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	- 0,0
Heßloch	-	-	-	-	-	-	-
Kloppenheim	8,0	8,0	8,0	8,0	7,9	7,9	- 0,1
Igstadt	4,9	4,9	4,8	4,8	4,8	4,4	- 0,6
Nordenstadt	4,0	4,0	4,0	3,9	3,9	3,9	- 0,1
Delkenheim	3,3	3,3	3,3	3,3	2,8	1,3	- 2,0
Schierstein	7,2	6,5	6,5	5,7	5,0	4,1	- 3,2
Frauenstein	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	2,5	- 0,8
Naurod	-	-	-	-	-	-	-
Auringen	1,7	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	- 0,0
Medenbach	-	-	-	-	-	-	-
Breckenheim	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1	- 0,2
Amöneburg	17,4	12,8	12,9	9,4	9,4	10,5	- 6,9
Kastel	12,0	11,7	11,7	11,7	10,1	9,6	- 2,4
Kostheim	14,1	13,7	13,7	13,6	12,9	12,3	- 1,8
Wiesbaden	8,0	7,8	7,6	7,2	6,9	6,4	- 1,6

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

Tab. 6A:
Fertigstellung von Neubauwohnungen nach Ortsbezirken 2014 bis 2019

Ortsbezirk	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mitte	-	-	18	-	16	11
Nordost	25	62	41	29	24	26
Südost	247	168	36	124	191	82
Rheingauviertel, Hollerborn	125	4	99	20	186	63
Klarenthal	9	-	-	-	-	-
Westend, Bleichstraße	-	-	11	-	-	-
Sonnenberg	11	14	14	16	11	6
Bierstadt	7	9	8	7	42	31
Erbenheim	-	20	1	4	11	11
Biebrich	42	91	52	113	48	21
Dotzheim	67	142	64	5	3	46
Rambach	3	1	7	4	-	-
Heßloch	-	-	-	-	1	-
Kloppenheim	-	1	2	-	1	1
Igstadt	2	10	1	1	13	2
Nordenstadt	3	6	16	18	21	2
Delkenheim	2	-	-	-	4	4
Schierstein	-	3	28	6	192	31
Frauenstein	-	2	10	-	6	-
Naurod	2	16	13	8	6	11
Auringen	2	6	3	2	-	2
Medenbach	1	-	1	-	3	2
Breckenheim	-	8	4	18	16	-
Amöneburg	-	-	-	8	-	-
Kastel	2	17	11	-	1	4
Kostheim	-	56	36	19	15	38
Wiesbaden	550	636	476	402	811	394

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

Tab. 7A:
Genehmigung von Neubauwohnungen nach Ortsbezirken 2014 bis 2019

Ortsbezirk	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mitte	20	-	16	-	109	-
Nordost	77	21	17	55	69	97
Südost	94	83	239	26	65	282
Rheingauviertel, Hollerborn	65	11	188	196	9	3
Klarenthal	-	-	177	-	-	-
Westend, Bleichstraße	11	-	-	-	-	-
Sonnenberg	17	19	15	10	16	23
Bierstadt	6	17	79	10	12	30
Erbenheim	20	19	4	12	2	23
Biebrich	93	119	23	53	114	161
Dotzheim	29	104	30	24	84	7
Rambach	3	8	1	12	1	-
Heßloch	-	-	-	1	-	2
Kloppenheim	-	1	1	-	2	3
Igstadt	12	7	2	-	7	-
Nordenstadt	12	25	4	12	6	185
Delkenheim	1	7	-	43	1	-
Schierstein	182	10	12	32	29	71
Frauenstein	7	4	4	2	1	5
Naurod	10	4	7	10	9	5
Auringen	4	-	2	1	5	2
Medenbach	1	3	-	3	6	6
Breckenheim	2	23	13	-	3	4
Amöneburg	-	18	-	64	-	8
Kastel	17	3	3	10	13	140
Kostheim	21	36	45	20	24	30
Wiesbaden	704	542	882	596	587	1 087

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

Tab. 8A:
Bauintensität: Neubauwohnungen pro 1.000 Wohnungen im Bestand
nach Ortsbezirken 2014 bis 2019

Ortsbezirk	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mitte	-	-	1,5	-	1,3	0,9
Nordost	2,0	4,9	3,3	2,3	1,9	2,1
Südost	23,2	15,7	3,4	11,5	17,4	7,4
Rheingauviertel, Hollerborn	11,3	0,4	8,9	1,8	16,4	5,5
Klarenthal	1,9	-	-	-	-	-
Westend, Bleichstraße	-	-	1,2	-	-	-
Sonnenberg	2,8	3,6	3,6	4,1	2,8	1,5
Bierstadt	1,1	1,4	1,2	1,1	6,4	4,7
Erbenheim	-	4,5	0,2	0,9	2,5	2,4
Biebrich	2,3	4,9	2,8	6,0	2,5	1,1
Dotzheim	5,5	11,5	5,2	0,4	0,2	3,7
Rambach	2,6	0,9	5,9	3,4	-	-
Heßloch	-	-	-	-	3,1	-
Kloppenheim	-	1,0	1,9	-	0,9	0,9
Igstadt	1,9	9,4	0,9	0,9	12,1	1,9
Nordenstadt	0,9	1,7	4,6	5,2	6,0	0,6
Delkenheim	0,9	-	-	-	1,9	1,9
Schierstein	-	0,6	5,5	1,2	36,5	5,9
Frauenstein	-	1,7	8,4	-	5,1	-
Naurod	0,9	7,4	5,9	3,7	2,7	5,0
Auringen	1,4	4,1	2,1	1,4	-	1,4
Medenbach	0,8	-	0,8	-	2,4	1,6
Breckenheim	-	4,9	2,5	11,0	9,7	-
Amöneburg	-	-	-	12,9	-	-
Kastel	0,4	3,0	2,0	-	0,2	0,7
Kostheim	-	8,6	5,5	2,9	2,3	5,8
Wiesbaden	3,9	4,5	3,4	2,8	5,7	2,8

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

Tab. 9A:
Wohnfläche (m²) pro Einwohner nach Ortsbezirken 2014 bis 2019
(jeweils 31.12.)

Ortsbezirk	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Veränderung 2014 bis 2019
Mitte	40,5	40,7	40,2	39,8	39,9	40,2	- 0,3
Nordost	51,5	51,8	51,5	51,9	51,8	51,9	+ 0,4
Südost	48,8	46,9	44,3	45,5	45,9	45,8	- 2,9
Rheingauviertel, Hollerborn	38,4	37,8	37,4	37,2	37,1	36,9	- 1,5
Klarenthal	34,4	34,1	33,9	33,8	33,7	33,8	- 0,6
Westend, Bleichstraße	35,5	35,0	34,4	34,2	34,2	33,8	- 1,7
Sonnenberg	56,1	55,5	55,9	56,1	56,6	57,1	+ 0,9
Bierstadt	47,9	47,7	46,7	46,7	47,0	47,0	- 0,9
Erbenheim	36,7	37,5	36,2	35,8	36,2	37,0	+ 0,3
Biebrich	36,9	36,8	36,6	36,9	37,0	37,2	+ 0,3
Dotzheim	37,0	37,0	36,7	36,7	36,9	36,7	- 0,3
Rambach	49,4	49,3	49,3	49,2	49,7	50,3	+ 0,9
Heßloch	54,3	53,2	53,1	54,0	53,7	54,2	- 0,1
Kloppenheim	45,1	44,9	44,8	44,5	45,4	46,1	+ 1,0
Igstadt	49,8	50,7	48,8	47,7	48,5	48,8	- 1,0
Nordenstadt	45,1	45,5	45,7	45,7	46,1	46,5	+ 1,4
Delkenheim	43,0	43,0	41,6	41,6	41,5	42,4	- 0,6
Schierstein	39,9	39,8	39,9	38,9	40,0	40,2	+ 0,3
Frauenstein	47,3	47,5	48,2	48,1	48,7	48,8	+ 1,5
Naurod	53,2	53,2	53,9	53,2	53,9	54,1	+ 1,0
Auringen	49,8	49,2	49,1	49,4	49,4	49,4	- 0,4
Medenbach	46,7	46,8	46,8	46,3	45,9	45,8	- 0,8
Breckenheim	51,9	52,7	52,4	53,0	54,6	54,7	+ 2,8
Amöneburg	30,3	29,5	29,0	28,9	28,6	27,1	- 3,2
Kastel	35,6	34,7	33,7	33,3	33,3	33,7	- 1,9
Kostheim	36,9	37,1	36,9	36,8	36,7	36,7	- 0,2
Wiesbaden	41,5	41,3	40,8	40,8	40,9	41,0	- 0,5

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

Tab. 10A:
Wohnfläche (m²) pro Wohnung nach Ortsbezirken 2014 bis 2019
 (jeweils 31.12.)

Ortsbezirk	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Veränderung 2014 bis 2019
Mitte	73,1	73,0	72,8	72,7	72,8	73,1	+ 0,0
Nordost	94,0	94,3	94,4	94,4	95,2	95,4	+ 1,4
Südost	86,8	87,0	87,1	87,0	86,9	86,8	- 0,0
Rheingauviertel, Hollerborn	73,1	73,2	73,6	73,8	73,0	73,0	- 0,1
Klarenthal	74,4	74,4	74,4	74,4	74,4	74,4	+ 0,0
Westend, Bleichstraße	70,2	70,2	70,2	70,2	70,2	70,2	+ 0,0
Sonnenberg	115,5	115,5	116,0	116,1	116,2	116,3	+ 0,8
Bierstadt	89,8	89,8	89,8	89,8	89,9	90,0	+ 0,2
Erbenheim	81,1	81,3	81,3	81,4	81,5	80,2	- 0,9
Biebrich	76,1	76,0	76,1	76,2	76,2	76,3	+ 0,2
Dotzheim	81,3	80,9	81,2	81,3	81,3	81,5	+ 0,1
Rambach	92,1	92,2	92,4	92,5	92,5	92,4	+ 0,3
Heßloch	114,6	114,6	114,6	114,6	114,5	114,4	- 0,2
Kloppenheim	98,9	98,9	99,3	99,3	99,6	99,6	+ 0,7
Igstadt	100,8	100,9	100,9	101,0	101,6	101,8	+ 1,1
Nordenstadt	103,1	103,2	103,3	103,3	103,3	103,3	+ 0,2
Delkenheim	98,7	98,7	98,6	98,6	98,6	98,9	+ 0,2
Schierstein	79,9	80,1	80,1	80,3	80,7	80,8	+ 0,9
Frauenstein	95,3	95,6	95,8	95,8	95,9	95,9	+ 0,6
Naurod	108,5	108,5	108,5	108,6	108,6	108,7	+ 0,2
Auringen	114,7	114,9	115,1	115,1	115,1	115,1	+ 0,4
Medenbach	93,2	93,2	93,3	93,3	93,4	93,6	+ 0,3
Breckenheim	110,0	110,2	110,4	110,1	110,1	110,1	+ 0,1
Amöneburg	73,2	73,2	73,3	73,8	73,8	73,8	+ 0,6
Kastel	79,6	79,7	79,6	79,8	79,9	80,0	+ 0,4
Kostheim	80,4	80,4	80,4	80,4	80,4	80,4	- 0,0
Wiesbaden	83,6	83,6	83,7	83,7	83,8	83,8	+ 0,2

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

► Frühere Publikationen auf Anfrage erhältlich

- 99 Leben in Wiesbaden 2018
Konzept und Beteiligung an der Bürgerumfrage
Februar 2019
- 100 Soziodemographischer Wandel
und soziale Lage im Bergkirchenviertel
Februar 2019
- 101 Digitaler Wandel in Wiesbaden
mit Ergebnissen der Umfrage „Leben in Wiesbaden 2018“
April 2019
- 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

Publikationsbezug ist kostenfrei

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

► 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

Publikationsbezug ist kostenfrei

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



► 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
Information & Dokumentation
Postfach 39 20, 65029 Wiesbaden

☎ 06 11/31-54 34 | FAX: 06 11/31-39 62

E-Mail: dokumentation@wiesbaden.de

Internet: www.wiesbaden.de/statistik

www.wiesbaden.de/umfrage

www.wiesbaden.de/stadtforschung

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

Telefon 06 11 | 31 54 34
E-Mail dokumentation@wiesbaden.de

 **WinInfo**
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN


WIESBADEN
