



LANDESHAUPTSTADT

# Wiesbadener Stadtanalysen



Sozialräumlicher Wandel  
in Wiesbadener Wohnquartieren  
1998 - 2006



  
WIESBADEN

Amt für Wahlen,  
Statistik und Stadtforschung

[www.wiesbaden.de](http://www.wiesbaden.de)

## Herausgeber

Landeshauptstadt Wiesbaden  
Amt für Wahlen,  
Statistik und Stadtforschung  
Wilhelmstraße 32, 65183 Wiesbaden  
ISSN: 0949-5983  
- November 2007

## Bezug

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

Tel.: 06 11/31-54 34  
FAX: 06 11/31-39 62  
E-Mail: [dokumentation@wiesbaden.de](mailto:dokumentation@wiesbaden.de)  
Internet: [www.wiesbaden.de](http://www.wiesbaden.de)

Schutzgebühr: 15 €, zuzüglich Versandkosten

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.



**Sozialräumlicher Wandel in Wiesbadener  
Wohnquartieren 1998 - 2006**

Seite

<b>1. Sozialräumliche Strukturen und Entwicklungen .....</b>	<b>1</b>
1.1 Gegenstand und Ziele der Untersuchung .....	1
1.2 Sozialräumliche Zusammenhänge .....	3
1.3 Monitoring zur Siedlungsentwicklung .....	4
1.4 Indikatoren der Wohnverhältnisse .....	6
1.5 Indikatoren des demographischen Wandels .....	7
1.6 Indikatoren der Bevölkerungsfuktuation .....	8
1.7 Untersuchungsgebiete .....	9
1.8 Revision des Monitorings ab 2005 .....	13
<b>2. Ergebnisse: Wohnverhältnisse 1998 - 2006 .....</b>	<b>14</b>
2.1 Wohnungsbestand und -entwicklung .....	14
2.2 Wohndichte .....	16
2.3 Wohnungsversorgungsquoten .....	18
2.4 Belegungsdichten .....	21
2.5 Wohnungsgrößen .....	23
2.6 Wohnflächenversorgung pro Person .....	25
2.7 Wohnfläche der Haushalte im SOLL-IST-Vergleich .....	28
2.8 Eigentümerquoten .....	30
2.9 Sozialwohnungen/öffentlich geförderte Wohnungen .....	32
2.10 Modernisierungs- und Neubautätigkeit .....	34
2.11 Wohnungssuchende .....	38
<b>3. Ergebnisse: Demographischer Wandel 1998 - 2006 .....</b>	<b>42</b>
3.1 Bevölkerungsstand und -entwicklung .....	42
3.2 Altersstruktureller Wandel .....	44
3.2.1 Altersmedian .....	44
3.2.2 Anteile Kinder .....	46
3.2.3 Anteil Jugendliche .....	48
3.2.4 Anteile Ältere .....	49
3.3 Haushaltsstruktureller Wandel .....	51
3.3.1 Haushalte insgesamt .....	51
3.3.2 Durchschnittliche Haushaltgrößen .....	53
3.3.3 Haushalte mit Kindern .....	55
3.3.4 Alleinerziehende .....	57
3.3.5 Ältere Alleinlebende .....	60
3.4 Bevölkerungsfuktuation/Mobilität .....	63
3.4.1 Mobilitätsziffer .....	63
3.4.2 „Quartierstreue“ (Umzüge innerhalb der Quartiere) .....	65
3.4.3 Wanderungselektivität .....	67
3.4.4 Wohndauer .....	71
<b>4. Fazit .....</b>	<b>76</b>
4.1 Zentrale Ergebnisse .....	76
4.2 Zusammenfassende Bewertung .....	81

**ANHANG**

Stadtanalysen Nr. 22

## Verzeichnis der Tabellen, Übersichten und Karten

Seite

Übersicht	1: Wozu sozialräumliche Struktur- und Entwicklungsanalysen? .....	2
Übersicht	2: Indikatoren der Wohnverhältnisse .....	6
Übersicht	3: Indikatoren des demographischen Wandels ...	7
Übersicht	4: Indikatoren der Bevölkerungsfuktuation .....	8
Übersicht	5: Ausgewählte Quartiere .....	9
Karte	1: Lage der Monitoring-Quartiere im Stadtgebiet Wiesbadens (2006) .....	12
Übersicht	6: Revision des Monitorings zur Siedlungsentwicklung ab 2005 .....	13
Tab.	1: Wohnungen absolut 1998 - 2006 .....	14
Tab.	2: Wohndichte (= Wohnungen je Gebäude) 1998 - 2006 .....	175
Tab.	3: Wohnungsversorgungsquoten (= Haushalte je 100 Wohnungen) 1998 - 2006 .....	19
Tab.	4: Belegungsdichten (= Personen je Wohnung) 1998 - 2006 .....	21
Tab.	5: Durchschnittliche Wohnungsgrößen 1998 - 2006 (in qm) .....	23
Tab.	6: Wohnfläche pro Person 1998 - 2006 (in qm) ..	26
Tab.	7: Wohnfläche im SOLL-IST-Vergleich 1998 - 2006 (in qm) .....	29
Tab.	8: Eigentümerquoten 2006 (in %) .....	31
Tab.	9: Sozialwohnungen 1998 - 2006 (Anteile in %) .....	33
Tab.	10: Modernisierungs- und Neubauquoten (= Anteil der in den letzten 5 Jahren fertiggestellten Wohnungen) 1998 - 2006 (in %) ....	35
Tab.	11: Zu-/Abnahme der Wohnflächen 1998 - 2006 (in qm) .....	37
Tab.	12: Wohnungssuchende Haushalte (Anteile in %) .....	39
Tab.	13: Bevölkerungsstand und -entwicklung 1998 - 2006 (abs.) .....	42
Tab.	14: Altersmedian der Bevölkerung 1998 - 2006 (in Jahren) .....	44
Tab.	15: Anteil Kinder (unter 6-Jährige) an der Quartiersbevölkerung 1998 - 2006 (in %) .....	47

**Verzeichnis der Tabellen,  
Übersichten und Karten**

Seite

Tab.	16: Anteil Jugendliche (14 - u. 18-Jährige) an der Quartiersbevölkerung 1998 - 2006 (in %) .....	48
Tab.	17: Anteil Ältere (über 60-Jährige) an der Quartiersbevölkerung 1998 - 2006 (in %) .....	50
Tab.	18: Haushalte insgesamt 1998 - 2006 (abs.) .....	52
Tab.	19: Durchschnittliche Haushaltsgrößen (= Personen je Haushalt) 1998 - 2006 .....	54
Tab.	20: Anteil der Haushalte mit Kindern an allen Haushalten 1998 - 2006 (in %) .....	56
Tab.	21: Anteil der alleinerziehenden Haushalte mit Kindern an allen Haushalten 1998 - 2006 (in %) .....	58
Tab.	22: Anteil der Kinder (unter 18 J.) in nicht ehelichen Haushaltsformen an allen unter 18-Jährigen 1998 - 2004 (in %) .....	60
Tab.	23: Anteil der älteren Alleinlebenden 1998 - 2006 (in %) .....	61
Tab.	24: Mobilitätsziffern 2005 - 2006 .....	63
Tab.	25: „Quartierstreue“ (Umzüge innerhalb der Quartiere) 1998 - 2006 (in %) .....	65
Tab.	26: Fortzugsraten 1998 - 2006 .....	68
Tab.	27: Wanderungselektivität 1998 - 2004 (in %) ....	70
Tab.	28: Anteile der „Neubürger/innen“ (Wohndauer unter 2 J.) 1998 - 2006 (in %) .....	72
Tab.	29: Anteile der „Alteingesessenen“ (Wohndauer über 10 J.) 1998 - 2006 (in %) .....	74
Tab.	30: Zunahme des Wohnungsbestands, der Bevölkerung und der Haushalte 1998 - 2006 .	82

**Verwendete Abkürzungen:**

WE	=	Wohneinheiten
EFH	=	Einfamilienhäuser
RH	=	Reihenhäuser
DHH	=	Doppelhaushälften
ETW	=	Eigentumswohnungen
SW	=	Sozialer Wohnungsbau
Ø	=	im Durchschnitt, durchschnittlich

# 1. Sozialräumliche Strukturen und Entwicklungen

## 1.1 Gegenstand und Ziele der Untersuchung

*Gegenstand  
der Untersuchung*

Die vorliegende Untersuchung informiert detailliert über zentrale Aspekte sozialräumlicher Strukturen in 26 Wiesbadener Wohnquartieren und ihre Veränderungen im Zeitraum von 1998 bis 2006. Untersucht werden wichtige Dimensionen

1. der Wohnverhältnisse
2. des demographischen Wandels und
3. der Bevölkerungsfluktuation.

In allen Untersuchungs-Dimensionen erfolgen jeweils

- Vergleiche der Quartiere untereinander,
- Vergleiche mit der Gesamtstadt Wiesbaden und
- Zeitvergleiche (1998 - 2006).

*Ziele  
der Untersuchung*

Die Analyse richtet sich an alle Bereiche der (planenden) Verwaltung und der lokalen Politik, insbesondere auch an die zahlreichen Akteure in den untersuchten Wohnquartieren und Stadtteilen bzw. städtischen Teilgebieten (z. B. Ortsbeiräte, Stadtteilkonferenzen, lokale Projekt- und Aktionsgruppen, Infrastruktureinrichtungen kommunaler und freier Träger, Wohnungsbaugesellschaften, evtl. auch an Vereine und sonstige lokale Gruppierungen), ebenso an die sonstige interessierte Öffentlichkeit.

Allen Adressaten sollen aktuelle und präzise Informationsgrundlagen zur Verfügung gestellt werden, die in unterschiedlichen Planungskontexten und Verwertungszusammenhängen von Nutzen sein können (vgl. Übersicht 1). Die vergleichenden Analysen sowie die Kurzbeschreibungen der sozialräumlichen Strukturen und Entwicklungen für alle untersuchten Teilgebiete (im Anhang) sollen dem Untersuchungsbericht insgesamt auch den Charakter eines vielfältig nutzbaren Handbuchs und Nachschlagewerks geben.

## Übersicht 1: Wozu sozialräumliche Struktur- und Entwicklungsanalysen?

1. Sozialräumliche Struktur- und Entwicklungsanalysen liefern Grundlagen-Informationen zu wesentlichen demographischen und sozialstrukturellen Gegebenheiten städtischer Teilgebiete (**Grundlagen-Informationen über wichtige Strukturmerkmale**).
2. Sie sind gleichzeitig oft auch Grundlage für (oder ergänzen) andere gebiets- und zielgruppenspezifische Daten und Informationen (z. B. zu Wohnverhältnissen, Kriminalität, Jugend- und Sozialhilfe etc.) und tragen zu einem Gesamtbild der Verhältnisse bei (**Gesamtschau**).
3. Sie liefern Informationen über Art und Ausmaß von Veränderungen sozialräumlicher Gegebenheiten im Zeitablauf (**dynamische Veränderungen/Zeitvergleiche**).
4. Sie liefern Informationen über die Position/die Positionierung des jeweiligen Teilgebiets im Vergleich zur Gesamtstadt und anderen städtischen Teilgebieten (**Positionierung/ Gebietsvergleiche**).
5. Sie sollen (möglichst frühzeitig) aufmerksam machen auf mögliche demographische, sozialstrukturelle/soziale und räumliche Problementwicklungen (**Erkennen von Problemlagen**).
6. Die Daten und Analyseergebnisse liefern Hintergrund-Informationen für die praktische Arbeit aller Bildungs- und Sozialeinrichtungen im Gebiet (Kitas, Schulen, Jugend-, Alten-, Sozialeinrichtungen etc.) (**Nutzer-/Kundenstruktur im Einzugsbereich, soziodemographische Struktur des Klientels und der Zielgruppen**).
7. Sie können auch Grundlage und Ausgangspunkt sein für die Entwicklung bestimmter teilgebiets-, zielgruppen- und einrichtungsspezifischer Handlungsprogramme (**besondere Zielgruppen, Maßnahmenschwerpunkte, Förderprogramme etc.**).
8. Die Daten und Analyseergebnisse können Grundlage sein für die Beantragung und Begründung besonderer Maßnahmenprogramme (**Förderanträge**).
9. Daten und Analyseergebnisse sollen die Mitarbeiter/innen der öffentlichen und freien Träger in den verschiedenen Bereichen, ebenso die Mitarbeiter/innen der verschiedenen Fachverwaltungen und auch Kommunalpolitiker/innen (Ortsbeiräte, Stadtverordnete) informieren und sensibilisieren über die Strukturen und Veränderungen ihres lokalen Handlungsumfelds (**lokale Sensibilisierung, Sozialraumorientierung**).
10. Sozialräumliche Struktur- und Entwicklungsanalysen sollen Hintergrund und Folie sein für die sozialraum-, zielgruppen- und fallbezogene Zusammenarbeit aller relevanten Institutionen und Organisationen des jeweiligen Gebiets (Verwaltungsstellen/Fachämter, Infrastruktureinrichtungen, Stadtteilkonferenzen, Runde Tische, Ortsbeiräte etc.) (**sozialraumbezogenes Netzwerk, lokale Kooperationsstrukturen**).
11. Die Daten und Analyseergebnisse sind (insbesondere durch Zeit- und Gebietsvergleiche) wichtige Grundlagen für die Erfolgskontrollen und Wirkungsanalysen sozialraumbezogener Handlungs- und Maßnahmenprogramme (**Evaluierungsfunktion**).
12. Im Umsetzungsprozess von Maßnahmenprogrammen können entsprechende Analysen bereits frühzeitig wichtige Hinweise geben über die Wirksamkeit bzw. Nicht-Wirksamkeit bestimmter Handlungs- und Maßnahmenprogramme und zur zielgenaueren Veränderung von Maßnahmen beitragen (**Steuerungsfunktion**).

## 1.2 Sozialräumliche Zusammenhänge

*Enge Zusammenhänge  
zwischen Siedlungs-/  
Wohnbedingungen und  
sozialen Lebensverhältnissen*

Siedlungsbedingungen und Wohnverhältnisse in städtischen Quartieren stehen mit den demographischen und sozialstrukturellen Gegebenheiten in einem sehr engen Zusammenhang: **die baulich-räumlichen Bedingungen** (z. B. Gebäudeformen, Wohndichten, Wohnungsgrößen, Wohnflächen, Ausstattung etc.) stehen einerseits in Wechselwirkung mit **soziodemographischen Strukturmerkmalen** (z. B. Haushaltsgößen, Haushaltstypen, Alters- und Sozialgruppen); die sozialräumlich ungleiche Verteilung verschiedener Bevölkerungs- und Sozialgruppen ist andererseits ein Ergebnis **unterschiedlich verteilter Ressourcen (Einkommen, Vermögen)**, die bei Wohnstandortentscheidungen eingesetzt (oder auch nicht eingesetzt) werden können. Für städtische Gebiete ist typisch, dass die Ausprägungen baulich-räumlich-physischer Merkmale einerseits (Siedlungsbedingungen, Wohnverhältnisse) und demographischer und sozialstruktureller Merkmale andererseits nicht gleich verteilt sind, sondern nach städtischen Teilgebieten (Quartieren) differieren und ein „**Mosaik sozialräumlicher Lebenswelten**“ bilden. Neben den unterschiedlichen Strukturmustern ergeben sich auch deutliche Unterschiede in den Entwicklungsverläufen und Veränderungen der sozialräumlichen Gegebenheiten im Zeitverlauf.

*Ausdruck und Ergebnis  
sozialer und  
räumlicher Ungleichheit*

Die spezifischen sozialräumlichen Strukturmuster und ihre Veränderungen im Zeitverlauf sind **Ausdruck und Ergebnis der vielfältigen Zusammenhänge von sozialer und räumlicher Ungleichheit**. Auf lokaler, kleinräumiger Ebene sind zugleich die Folgen des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Strukturwandels (Globalisierung und Internationalisierung, Tertiärisierung, Pluralisierung der Lebensformen und -stile, ökonomische und soziale Polarisierung) besonders deutlich erfahrbar. Teilgruppen der Bevölkerung sind in vielfältiger Hinsicht benachteiligt und werden marginalisiert und ausgegrenzt, indem für sie Arbeit, Wohnung und gesellschaftliche Teilhabe nicht mehr gesichert sind.



*Benachteiligte  
städtische Teilgebiete*

Die vielfältigen Benachteiligungen zeigen sich in städtischen Gebieten räumlich konzentriert z. B. in

- **innerstädtischen und/oder innenstadtnahen Quartieren** mit meist nicht modernisierter Bausubstanz und deutlich unterdurchschnittlicher Qualität des Wohnumfelds und der Umweltbedingungen,
- den großen **Wohnsiedlungen aus der Nachkriegszeit** mit inzwischen beträchtlich gealtertem Wohnungsbestand und deutlichen Ausstattungsdefiziten,
- den neueren **Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre** mit hoher baulicher Verdichtung und vielfach sozial gefährdeten Bereichen,
- aber auch **in anderen Teilgebieten**, die z. B. aufgrund ihrer Lage und durch ihre Einwohnerstruktur Defizite (im Vergleich zu anderen Gebieten oder der Gesamtstadt) aufweisen.

*Gegenstand  
der Analyse*

Das kleinräumige Mosaik unterschiedlicher sozialräumlicher Lebens- und Wohnwelten in Wiesbaden (ausschnitthaft) zu untersuchen, ist Gegenstand des vorliegenden Berichts. Dabei erfolgt hier eine Konzentration auf die **Siedlungsbedingungen und Wohnverhältnisse von 26 Teilgebieten** sowie auf Aspekte des demographischen Wandels und der Bevölkerungsfuktuation.

### 1.3 Monitoring zur Siedlungsentwicklung

*Kleinräumiges  
Monitoring-System  
zur Siedlungsentwicklung  
in Wiesbaden*

Ein in Zusammenarbeit mit dem Wohnungsamt und dem Amt für soziale Arbeit entwickeltes Monitoring-System zur Siedlungsentwicklung in der Stadt Wiesbaden dient der laufenden Beobachtung demographischer, sozialstruktureller und räumlicher Entwicklungen von ca. 25 städtischen Teilgebieten mit besonderen Problemen und Risikokonstellationen<sup>1</sup>. Die Daten aus dem Monitoring-System (jährlich fortgeschrieben) liefern die Basis für sozialräumliche Struktur- und Entwicklungsanalysen, die in unterschiedlichen Planungskontexten und Verwertungszusammenhängen von Nutzen sind. Sie beschrän-

<sup>1</sup> Vgl. zum Konzept des Siedlungs-Monitoring, zur Begründung der Indikatorenauswahl, zur Definition der Indikatoren, zu den Datenquellen etc.: Landeshauptstadt Wiesbaden - Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung (Hrsg.): Aufbau eines Monitoringsystems zur sozialen Siedlungsentwicklung in Wiesbaden, Statistische Berichte 2/2001.

ken sich dabei auf wenige, aber zentrale übergreifende Dimensionen sozialräumlicher Strukturen und Entwicklungen. Mit Hilfe von ca. 40 Indikatoren werden die sozialräumlichen Strukturen und Entwicklungen kontinuierlich in sechs Bereichen beobachtet und analysiert:

*6 Beobachtungsbereiche*

- **Demographische Entwicklungen** (Veränderungen des Bevölkerungsbestandes, der Altersstrukturen, der Haushaltsstrukturen und Haushaltsgrößen)
- **Fluktuation und Bevölkerungsaustausch** (Mobilität/Wanderungen, Veränderungen der Wohndauer)
- **Ethnische Segregation** (Ausländeranteile, stärkste Nationalitätengruppen, Personen mit Migrationshintergrund, Integrationsaspekte)
- **Erwerbsausschluss und Arbeitslosigkeit** (Arbeitslosenquote, Jugend-, Alters- und Langzeitarbeitslosigkeit)
- **Sozialadministrative Interventionen** (Sozialhilfeabhängigkeit, Interventionsfälle des Bezirkssozialdienstes, Aspekte sozialer Problemlagen)
- **Siedlungs- und Wohnbedingungen** (Wohnungsversorgung im SOLL-IST-Vergleich, Wohndichten, Wohnungsgrößen, Belegungsdichten, Anteile Sozialwohnungen, Wohnungsbautätigkeit der letzten Jahre).

*Daten für 1998 - 2006*

Dieses Monitoring-System zur Siedlungsentwicklung in Wiesbaden ist inzwischen mit Daten für die Jahre 1998 bis 2006 gefüllt und ermöglicht vielfältige Analysen (sowohl für die Gesamtstadt als auch für die einzelnen Teilgebiete und für verschiedene Themenaspekte).

*Analyse  
der Siedlungsbedingungen  
und Wohnverhältnisse,  
des demographischen Wandels  
und der Bevölkerungsfluktuation*

Mit diesen Daten werden im Folgenden die Siedlungsbedingungen und Wohnverhältnisse sowie der demographische Wandel und die Bevölkerungsfluktuation der ausgewählten Untersuchungsgebiete skizziert, indem sie mit

- dem Niveau der Gesamtstadt Wiesbaden,
- dem Durchschnitt aller Monitoring-Quartiere,
- den Werten der ausgewählten Teilgebiete untereinander (nach Klassen bzw. Typen) sowie
- in der zeitlichen Entwicklung von 1998 - 2006 verglichen werden.

## 1.4 Indikatoren der Wohnverhältnisse

### *Indikatoren der Wohnverhältnisse*

Niveau und Entwicklung der Siedlungsbedingungen und Wohnverhältnisse (im zeitlichen Vergleich 1998 - 2006) werden dabei charakterisiert anhand der im Monitoring-System enthaltenen 6 Indikatoren zu diesem Bereich (Datenset 6 = Siedlungs-/Wohnbedingungen) sowie weiteren 4, z. T. davon abgeleiteten und zusätzlich berechneten Indikatoren. Neben dem Wohnungsbestand und seiner Veränderungen erfassen die Indikatoren Aspekte wie Wohndichte, Wohnungsversorgung der Haushalte und Belegungsdichte, Wohnungsgrößen und Wohnflächenversorgung (der Personen und Haushalte), Eigentümerquote und Anteil der Sozialwohnungen sowie das Ausmaß der Modernisierungs- und Neubautätigkeit in den letzten Jahren. Als weiterer Indikator wird hier der Anteil der als wohnungssuchend registrierten Haushalte einbezogen, weil er als zentrales Merkmal und Kennzeichen der Wohnverhältnisse in den Quartieren betrachtet werden kann (dieser Indikator ist im Monitoringsystem einem anderen Beobachtungsbereich zugeordnet).

### Übersicht 2: Indikatoren der Wohnverhältnisse

Indikatoren	Definitionen
1. Wohnungsbestand und -entwicklung	- Zahl der vorhandenen Wohnungen in Gebäuden 1998 - 2006
2. Wohndichte	- Durchschnittliche Wohnungszahl je Gebäude 1998 - 2006
3. Wohnungsversorgungsquote	- Haushalte je 100 Wohnungen 1998 - 2006
4. Belegungsdichte	- Personen je Wohnung 1998 - 2006
5. Wohnungsgrößen	- Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in qm 1998 - 2006
6. Wohnflächenversorgung	- Wohnfläche pro Person in qm 1998 - 2006
7. Wohnfläche der Haushalte im SOLL-IST-Vergleich	- Differenz der Wohnfläche der Haushalte nach den Richtlinien des sozialen Wohnungsbaus in qm 1998 - 2006
8. Eigentümerquote	- Anteil der Haushalte in selbst genutztem Wohneigentum an allen Haushalten 2006 (in %)
9. Anteil Sozialwohnungen	- Anteil der im 1. Förderweg geförderten Wohnungen an allen Wohnungen 1998 - 2006 (in %)
10. Modernisierungs- und Neubauquote	- Anteil der in den letzten 5 Jahren fertig gestellten Wohnungen an allen Wohnungen 1998 - 2006 (in %)
11. Wohnungssuchende	- Anteil der als wohnungssuchend registrierten Haushalte an allen Haushalten 1998 - 2006 (in %)

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung




### 1.5 Indikatoren des demographischen Wandels

Mit der Dimension „demographische Lage“ sollen zentrale Aspekte der in den Teilgebieten (und in der Gesamtstadt) lebenden Bevölkerungsgruppen, ihrer Lebenslagen und Lebensstile und sich daraus ergebenden Anforderungen an das Wohnumfeld und die soziale Infrastrukturausstattung erfasst werden. Neben den grundlegenden Merkmalen zum **Bevölkerungsbestand und -entwicklung** (= Veränderungen im Zeitablauf) interessieren hier vor allem die **altersstrukturellen und die haushaltsstrukturellen Gegebenheiten und ihre Veränderungen** (nach Ausmaß und Richtung). Ihre Ausprägungen indizieren gewisse Risiken sozialer Lagen: bestimmte Altersgruppen und Haushaltsformen bedürfen z. B. verstärkt ergänzender Hilfen von außen (z. B. Ein-Eltern-Familien/Alleinerziehende, ältere alleinlebende Menschen etc.). Mit der Erfassung der Altersgruppen und Haushaltskonstellationen mit besonderen Risikolagen und ihrem Anteil an der jeweiligen Gesamtbevölkerung der Teilgebiete ist aber auch die Mischung und Verteilung (= relative Homogenität bzw. Heterogenität) der Gesamtbevölkerung verbunden.

Übersicht 3: Indikatoren des demographischen Wandels	
Indikatoren	Definitionen
1. Bevölkerung	- Bevölkerung insgesamt 1998 - 2006 (abs.)
2. Altersmedian	- Altersmedian der Bevölkerung in Jahren 1998 - 2006
3. Anteil Kinder	- Anteil der unter 6-Jährigen an der Quartiersbevölkerung 1998 - 2006 (in %)
4. Anteil Jugendliche	- Anteil der 14- bis unter 18-Jährigen an der Quartiersbevölkerung 1998 - 2006 (in %)
5. Anteil Ältere	- Anteil der über 60-Jährigen an der Quartiersbevölkerung 1998 - 2006 (in %)
6. Haushalte	- Haushalte insgesamt 1998 - 2006 (abs.)
7. Haushaltsgröße	- Personen je Haushalt 1998 - 2006
8. Haushalte mit Kindern	- Anteil der Haushalte mit Kindern (unter 18 J.) an allen Haushalten 1998 - 2006 (in %)
9. Alleinerziehende	- Anteil der alleinerziehenden Haushalte mit Kindern an allen Haushalten 1998 - 2006 (in %)
10. Kinder in nicht-ehel. Haushaltsformen	- Anteil der unter 18-Jährigen in nicht-ehelichen Haushaltsformen an allen unter 18-Jährigen in der Quartiersbevölkerung 1998 - 2004 (in %)
11. Ältere Alleinlebende	- Anteil der 75-Jährigen und Älteren in Einpersonenhaushalten an allen Haushalten mit 75-Jährigen und älteren Personen 1998 - 2004 (in %)

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung




## 1.6 Indikatoren der Bevölkerungsfluktuation

Das Siedlungsmonitoring enthält Merkmale zur **Wohndauer** und zum **Wanderungsgeschehen** als Hinweise auf das Ausmaß der Bevölkerungsfluktuation und das Veränderungstempo in den Quartieren. Eine hohe Bevölkerungsfluktuation deutet auf eine geringe Stabilität der Bewohnerschaft eines Quartiers. Die Quartiersentwicklung ist zudem als problematisch zu bewerten, wenn das Wanderungsgeschehen auf selektive Austauschprozesse hindeutet (z. B. nach Nationalität oder durch Fortzug von Familien mit Kindern). Hohe Bevölkerungsfluktuation und die **Selektivität der Wanderungen** indizieren generell Probleme der Wohnbedingungen und des Wohnumfelds.

Alle in diesem Bereich verwendeten Indikatoren sind durch die Monitoring-Revision (vgl. Übersicht 6) nicht bruchlos in der Zeitreihe 1998 - 2006 genau vergleichbar. Die ab 2005 erfolgten Definitionsänderungen sind in der Übersicht 4 vermerkt und werden bei der Ergebnisdarstellung und Interpretation berücksichtigt.

Übersicht 4: Indikatoren der Bevölkerungsfluktuation		
Indikator	Definitionen	Anmerkung
1. Mobilitätsziffer	- Fortzüge aus dem Quartier + Zuzüge in das Quartier bezogen auf die Quartiersbevölkerung (ohne Umzüge innerhalb des Quartiers) 2005 und 2006	- Keine Zeitreihe vorhanden. Nur Daten ab 2005.
2. „Quartierstreue“	- Anteil der Umzüge innerhalb des Quartiers an allen Umzügen 1998 - 2004 (in %) - Anteil der Umzüge innerhalb des Quartiers <b>an allen Wanderungen (Umzüge und Wegzüge)</b> 2005 und 2006 (in %)	- Nur auf Umzüge bezogen (innerstädtisch) - Ab 2005 bezogen auf Umzüge + Wegzüge (auch außerstädtisch)
3. Fortzugsraten	- Fortzüge deutscher Kinder (unter 6 J.) je 100 unter 6-jähriger Deutscher in der Quartiersbevölkerung 1998 - 2004 (in %) (Fortzüge in % des Bestandes) - Fortzugsrate von <b>Familien mit Kindern</b> unter 6 J. ohne Migrationshintergrund 2005 und 2006 (in %)	} Unterschiedliche Bezugsgrößen
4. Wanderungsselektivität	- Wanderungssaldo deutscher Kinder (unter 6 J.) je 100 unter 6-jähriger Deutscher in der Quartiersbevölkerung 1998 - 2004 (Saldo in % des Bestandes)	
5. Neubürger/innen	- Anteil der Bevölkerung mit einer Wohndauer unter 2 Jahren (in der jetzigen Wohnung) an der Quartiersbevölkerung 1998 - 2004 (in %) - Anteil der <b>erwachsenen</b> Bevölkerung mit einer Wohndauer unter 2 Jahren (in der jetzigen Wohnung) an der <b>erwachsenen</b> Quartiersbevölkerung 2005 und 2006 (in %)	- Ab 2005 nur noch bezogen auf erwachsene Bevölkerung
6. Alteingesessene	- Anteil der Bevölkerung mit einer Wohndauer über 10 Jahren (in der jetzigen Wohnung) an der Quartiersbevölkerung 1998 - 2004 (in %) - Anteil der <b>erwachsenen</b> Bevölkerung mit einer Wohndauer über 10 Jahren (in der jetzigen Wohnung) an der <b>erwachsenen</b> Quartiersbevölkerung 2005 und 2006 (in %)	- Ab 2005 nur noch bezogen auf erwachsene Bevölkerung

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung



## 1.7 Untersuchungsgebiete

Übersicht 4 enthält eine Auflistung und kurze Charakterisierung der untersuchten städtischen Teilgebiete (Quartiere) in Wiesbaden, Karte 1 markiert ihre Lage im Stadtgebiet Wiesbadens. Die räumlichen Abgrenzungen der Teilgebiete sind in den Karten im Anhang des Berichts präziser dargestellt.

Für die Jahre 1998 - 2004 enthält das Monitoring-System **24 Teilgebiete**. Davon wurden die Teilgebiete 18/Delkenheim SW (= Teilbereich mit **Sozialem Wohnungsbau**) und 22/Hasenspitze/Eulenstr. (Kohlheck) ab 2005 eliminiert, das Teilgebiet 08/Hollerborn in 3 Teilgebiete neu aufgeteilt, das Teilgebiet 25/Europaviertel zusätzlich ergänzt. In den Tabellen des Analyseteils werden die Daten für das Teilgebiet 28/Künstlerviertel generell nicht dargestellt (nur geringe Wohnbevölkerung, z. T. vorübergehende Unterbringung, begonnene Räumung des Gebiets für geplante Neubebauung ab 2008). Analysiert und verglichen werden also **24 Teilgebiete (für 1998 - 2004) bzw. 25 Teilgebiete (ab 2005)**.

Übersicht 5: Ausgewählte Quartiere		
Nr.	Quartiere	Bevölkerung am 31.12.2006
01	<b>Sanierungsgebiet Bergkirchenviertel (incl. Baublock 150: ehem. Palasthotel/Kranzplatz)</b> Förmliches Sanierungsgebiet aus den 70er und 80er Jahren; Lage im Innenstadtrandbereich; hoher Anteil an Sozialwohnungen. Das Gebiet ist durch die Sanierung zwar gegen eine (sonst wahrscheinliche) Aufwertungs- und Aufwertungsdruck abgeschirmt worden, zeigt seither aber die gleichen sozialdemographischen Veränderungs-Prozesse, die auch in anderen, weniger attraktiven Quartieren des sozialen Wohnungsbaus zu beobachten sind.	3.785
02	<b>Zentrum (Planungsraum 011 - 1998 - 2004 ohne Baublöcke des Sanierungsgebietes Bergkirchenviertel/ab 2005 mit Block 150)</b> Innenstadtbereich mit attraktiven wie weniger attraktiven Wohnlagen. Zum Teil großzügige/herrschaftliche Architektur, die aber nur noch zum Teil den heutigen Wohnansprüchen genügt. Mitunter auch problematisches Wohnumfeld aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und der städtischen Dichte.	3.677
03	<b>Bleichstraße (Planungsraum 081 = Inneres Westend)</b> Hochverdichtetes, innenstadtnahes Altbaugebiet mit Blockbebauung; seit 1999 Projektgebiet im Programm „Soziale Stadt“; Musterbeispiel für ein Gebiet in der transitorischen Zone mit hoher Mobilität, geringer Stammbevölkerung, schrumpfendem (Alt-) Gewerbe und mehr Abwärtstendenzen.	6.447
04	<b>Adolfsallee (Planungsraum 012)</b> Gründerzeitliches Altbauquartier mit Blockbebauung; Bausubstanz mit repräsentativem Charakter und zum Teil großem Aufwertungsdruck (Adolfsallee), ebenfalls transitorische Zone in der südlichen Innenstadt.	4.593

<b>Übersicht 5: (Fortsetzung) Ausgewählte Quartiere</b>		
<b>Nr.</b>	<b>Quartiere</b>	<b>Bevölkerung am 31.12.2006</b>
05	<b>Luxemburgplatz (Planungsraum 013)</b> Innenstadtnahes Altbaugebiet mit Blockbebauung; straßenzugweise auch hier ein Aufwertungsdruck; ebenfalls transitorische Zone in der südlichen Innenstadt.	5.295
06	<b>Hasengartenstraße (Planungsraum 042)</b> Innenstadtnahes ehemaliges Gewerbegebiet, das in den 80er Jahren in ein Mischgebiet mit nahezu 500 neuen Wohnungen umgewidmet wurde. Das Gebiet gilt als unauffällig und dient im Rahmen des Projektes als „Referenzgebiet“ bei der Beobachtung der sozialen Entwicklung in Neubausiedlungen.	1.499
07	<b>Nördliche Waldstraße</b> Gebiet um die Waldstraße westlich der Schiersteiner Straße. Zwei- bis dreigeschossige Zeilenbebauung aus den 30er bis 50er Jahren (ehem. kommunales Siedlungsprojekt) mit hohem Sanierungsbedarf. Typisches „Arbeiterquartier“, das für weniger begüterte Schichten der Stadtbevölkerung errichtet worden ist. Das Gebiet wurde aufgrund seines hohen Anteils an Sozialhilfeempfängern/innen in der Bevölkerung in das Monitoring-System aufgenommen; von Expertenseite galt das Gebiet bislang nicht als „auffällig“.	832
08	<b>Hollerborn/Daimlerstraße/Güterbahnhof (Planungsräume 064, 065 und 066 - ohne Quartier Nr. 09 (nur für 1998 - 2004))</b> Überwiegend viergeschossige Zeilenbebauung der 50er Jahre mit einem hohen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen in Innentadt-Randlage. Ursprünglich sollte das Gebiet Wohnraum für „Ausgebombte“ bzw. „neu Zugewanderte“ schaffen. Entsprechend sind die Wohnungen eher sparsam bemessen und ausgestattet, das Gebiet aber durchgrünt.	2004: 3.425
09	<b>Schlangenbader Straße</b> Vier Baublöcke aus den 50/60er Jahren, die von Anfang an einen „sozialen Brennpunkt“ bildeten. Innentadt-Randlage in unmittelbarer Nähe zu Gewerbegebieten.	501
10	<b>Biebrich Südost</b> Seit 2000 Projektgebiet im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“. Das Gebiet wurde auch aus diesem Grund in das Monitoring-System aufgenommen.	3.723
11	<b>Kostheim Siedlung (nur westlicher Teil)</b> Typisches Kleinsiedlungsgebiet der 20/30er Jahre mit zum Teil großer Bindung der Bevölkerung an ihr Quartier. Derzeit Projektgebiet der Wohnbau Mainz AG zur Verbesserung der Wohnqualität.	2.615
12	<b>Kastel-Mitte (Planungsraum 521)</b> Kernbereich von Kastel, der ein breites sozialräumliches Spektrum erfasst, das allerdings bedingt durch die Industrienähe und die hohe Verkehrsbelastung auf der Status-Achse insgesamt nach unten gesunken ist. Abwertungstendenzen bzw. Abstiegsprozesse werden vor allem auch von Seiten des Ortsbeirates thematisiert.	3.960
13	<b>Gräselberg (Planungsraum 151)</b> Siedlung der 50/60er Jahre mit massiertem sozialem Wohnungsbau, allerdings noch ohne Hochhäuser. Satellitenlage zwischen vorhandenen Siedlungskernen. Die Ausgangsbevölkerung des Gräselberg bestand zunächst aus jungen Familien, deren Lebenssituation sich im Laufe der Zeit gefestigt hat. Erst durch Überalterung, Generationswechsel und dem Nachrücken von aktuell auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen hat sich die soziale Situation des Quartiers verschärft.	5.968
14	<b>Hochfeld (Planungsraum 132)</b> Ursprünglich Siedlung der 50/60er Jahre mit (fast) ausschließlich öffentlich geförderten Wohnungen. Drei- bis viergeschossige Zeilenbebauung, die eher monoton wirkt und schwer in die dörfliche Struktur Erbenheims passt. Das Gebiet kämpfte seit Beginn gegen Ablehnung. Am Rande des Gebiets 1- u. 2-Familienhaus-Bebauung.	4.094
15	<b>Klarenthal-Nord (Planungsraum 071)</b> Großwohnsiedlung der 60er Jahre, als neuer Stadtteil konzipiert. Gemischte Hochhaus- und Zeilenbebauung mit einem hohen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen. Die Siedlung wurde aber von vorneherein als ein sozial und baulich gemischtes Quartier errichtet - mit „anhängendem“ Einfamilienhausgebiet in Klarenthal-Süd. Trotz aller Probleme stößt der Stadtteil auf weitgehende Akzeptanz.	4.532

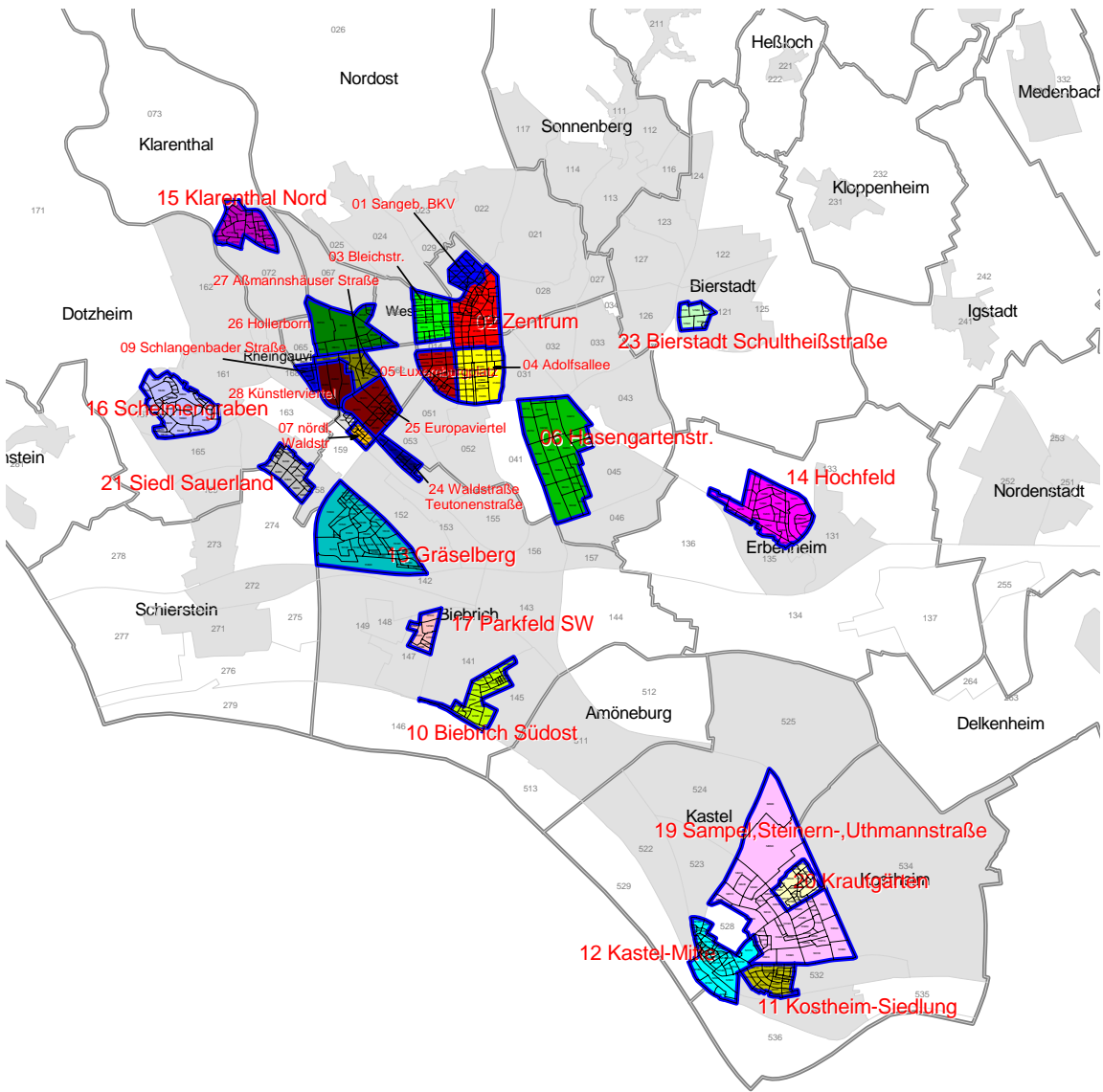
<b>Übersicht 5: (Fortsetzung) Ausgewählte Quartiere</b>		
<b>Nr.</b>	<b>Quartiere</b>	<b>Bevölkerung am 31.12.2006</b>
16	<b>Schelmengraben (Planungsraum 166)</b> Großwohnsiedlung der 60/70er Jahre mit über 90 %igem Anteil an Sozialwohnungen; bis zu 8-geschossige Bebauung und bis zu 17-geschossige Punkthochhäuser in Form einer typischen Satellitensiedlung. Der Stadtteil galt von Anfang an als „belastet“ durch die Zuweisung von sogenannten „Problemgruppen“ (ehemalige Bewohner des Mühlhals, vietnamesische Kontigentflüchtlinge, Rußlanddeutsche und sonstige Familien mit einer besonderen Notlage).	6.121
17	<b>Parkfeld SW (nur nordöstlicher Bereich)</b> Blöcke des sozialen Wohnungsbaus aus den 70er Jahren im räumlichen Anschluss an den Biebricher Schloßpark; relativ stabiles und bisher sozial wenig auffälliges Gebiet.	1.980
18	<b>Delkenheim SW (nur für 1998 - 2004)</b> Blöcke des sozialen Wohnungsbaus aus den 70er Jahren (Zeilenbebauung), eingebettet in eine eher „ländliche“ Dorfstruktur und angrenzend an ein weitläufiges Einfamilienhausgebiet.	2004: 604
19	<b>Im Sampel/Steinern-/Uthmannstraße (Planungsräume 526 und 533)</b> Verdichtetes Neubaugebiet der 70/80er Jahre mit teilweise hoher Geschossigkeit; trotz hohem Anteil an sozialem Wohnungsbau eine eher „unauffällige“ Siedlung, die im Rahmen des Projektes vor allem als Referenzgebiet dient.	5.258
20	<b>Krautgärten (Planungsraum 527)</b> Neubaugebiet der 90er Jahre mit einer Mischung aus sozialem Wohnungsbau (verdichtete Bebauung), Reihenhausbau und Eigentumswohnungen. Hier - ähnlich wie im Sauerland - bestand das Bemühen, bei der Schaffung von neuen Großsiedlungen mit hohem Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen aus früheren Erfahrungen zu lernen. Galt bisher als gelungenes Projekt zur Schaffung ausgewogener Bevölkerungsstrukturen.	2.500
21	<b>Siedlung Sauerland</b> Neubaugebiet der 90er Jahre mit hoher architektonischer, städtebaulicher, sozialer und ökologischer Qualität, aber auch einem hohem Anteil an Sozialwohnungen. Die Belegung der Wohnungen erfolgte in einer Zeit, in der vorrangig einkommensschwächere Haushalte und Aussiedler unterzubringen waren. Gebiet mit einem eher „schlechten Image“.	3.401
22	<b>Hasenspitz/Eulenstraße (Kohlheck) (nur für 1998 - 2004)</b> Baublöcke im Kohlheck mit einem hohen Anteil an Sozialhilfeempfängern/innen, die bislang noch nicht in das Blickfeld der Sozialplanung gerückt waren. Ursprünglich Siedlungsgebiet für Flüchtlinge aus den ostdeutschen Gebieten in den 50er Jahren.	2004: 671
23	<b>Schultheißstraße (Bierstadt)</b> Baublöcke in Bierstadt (ehemaliger sozialer Wohnungsbau) mit hohem Anteil an Sozialhilfeempfängern/innen, die bislang noch nicht in das Blickfeld der Sozialplanung gerückt waren.	1.462
24	<b>Waldstraße/Teutonenstraße</b> Gebiet um die Waldstraße östlich der Schiersteiner Straße. Zwei- bis dreigeschossige Zeilenbebauung aus den 30er bis 50er Jahren (ehemaliges kommunales Siedlungsprojekt) mit hohem Sanierungsbedarf. Typisches „Arbeiterquartier“. Das Gebiet wurde aufgrund seines hohen Anteils an Sozialhilfeempfängern/innen in der Bevölkerung in das Monitoring-System aufgenommen (keine Nennung durch Experten).	1.092
25	<b>Europaviertel (ab 2005)</b> Konversionsgebiet der 90er Jahre. Teilweise Umnutzung u. Modernisierung von Kasernengebäuden, teilweise Neubauten.	1.657
26	<b>Hollerborn (ab 2005)</b> Kerngebiet des früheren Quartiers 08, mit anderer räumlicher Abgrenzung.	2.925
27	<b>Assmannshäuser Straße (ab 2005)</b> Teilgebiet des früheren Quartiers 08, mit neuer räumlicher Abgrenzung	2.629
28	<b>Künstlerviertel (ab 2005)</b> Geplantes Neubaugebiet am ehemaligen Güterbahnhof-West, prospektiv ab 2005 in das Monitoring-System einbezogen.	77

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung





**Karte 1:  
Lage der Monitoring-Quartiere im Stadtgebiet Wiesbadens (2006)**



Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung



## 1.8 Revision des Monitorings ab 2005

### Übersicht 6: Revision des Monitorings zur Siedlungsentwicklung ab 2005

Durch die Zusammenlegung von Arbeitslosen- und Sozialhilfe im Zuge der Hartz-IV-Reformen, die Einführung der Grundsicherung für 65-Jährige und Ältere etc. mussten die Indikatoren im Monitoring-System zur Siedlungsentwicklung ab 2005 erheblich verändert und zu einem großen Teil neu definiert werden. Bei der Revision wurden zudem eine Reihe von Veränderungen in den räumlichen Abgrenzungen von Quartieren bzw. der Einbeziehung von Quartieren (bzw. Streichungen) vorgenommen. Im Ergebnis führt dies zu einer erheblichen Einschränkung der Vergleichbarkeit und der Aussagekraft der Daten, insbesondere im Zeitvergleich.

#### 1. Inhaltliche Veränderungen:

Das „alte Monitoring-System“ (1998 - 2004) umfasste insgesamt

- 6 Eckzahlen und
- 38 Einzelindikatoren in 6 Bereichen/Dimensionen.

Das „neue Monitoring-System“ (ab 2005) umfasst insgesamt

- 8 Eckzahlen und
- 39 Einzelindikatoren in 6 Bereichen/Dimensionen.

Unverändert in den Definitionen und Berechnungen blieben 22 von ursprünglich 44 Grundzahlen und Indikatoren (= 50 %)

Genauere Vergleichbarkeit der Daten in einer längeren Zeitreihe ist nur sehr eingeschränkt möglich (nur für 22 Indikatoren). Die Aussagekraft der Daten ist daher insgesamt erheblich reduziert worden. Soweit möglich, werden Daten für definitions- und berechnungsgleiche Indikatoren verwendet. Auf Abweichungen wird jeweils hingewiesen.

Beim Datenset 4 (Fluktuation) wurden ab 2005 alle Indikatoren neu definiert, z. T. nur geringfügig (z. B. „Wohndauer“ jetzt nur auf erwachsene Bevölkerung bezogen).

Beim Datenset 6 (Siedlungs-/Wohnbedingungen) blieben ab 2005 5 Indikatoren unverändert erhalten, 1 wurde gestrichen (wird hier aber aus den Eckzahlen neu berechnet).

Weiterhin wurden einige Indikatoren aus dem alten Monitoring-System ersatzlos gestrichen (z. B. Anteil der Kinder in nicht-ehelichen Haushaltsformen. Der Indikator wird hier mit den Daten für 1998 - 2004 einbezogen).

#### 2. Räumliche Veränderungen:

1. Das Sanierungsgebiet Bergkirchenviertel (Quartier 01) enthält im „alten“ und „neuen“ Monitoring-System auch den Baublock 011 150 (Palasthotel/Kranzplatz). Dieser Baublock wird im neuen Monitoring-System zusätzlich auch dem Quartier „02/Zentrum“ zugeordnet. In der Gesamtheit (für die Gesamtstadt) erfolgt aber keine Doppelerfassung. In der Konsequenz sind die Daten aus dem alten und dem neuen Monitoring-System für das Quartier „02/Zentrum“ daher nicht genau vergleichbar (Grundzahlen, Indikatorwerte).

2. Das ursprüngliche Quartier „08/Hollerborn/Daimlerstraße/Güterbahnhof“ wurde neu aufgeteilt und erweitert. Im neuen Monitoring-System (ab 2005) sind dafür folgende Teilgebiete enthalten:

- 25/Europaviertel
- 26/Hollerborn
- 27/Aßmannshäuser Straße
- 28/Künstlerviertel

Das Quartier „25/Europaviertel“ wurde neu und zusätzlich einbezogen. Die Summe der 3 übrigen Teilgebiete (26/Hollerborn, 27/Aßmannshäuser Straße und 28/Künstlerviertel) ist nicht deckungsgleich mit der räumlichen Abgrenzung des ursprünglichen Teilgebiets 08/Hollerborn/Daimlerstraße/Güterbahnhof, Vergleichbarkeit der Daten daher nicht möglich.

3. Die im „alten Monitoring-System“ enthaltenen Teilgebiete „18/Delkenheim SW“ und „22/Kohlheck-Hasenspitze-Eulenstraße“ wurden gestrichen („nicht (mehr) auffällig“, „sehr klein“, „kein Planungsraum“; „nur noch geringer sozialer Wohnungsbau“, „in Aufwertung“). Daten für diese beiden Teilgebiete liegen demnach nur für die Jahre 1998 - 2004 vor.

Die Streichung dieser beiden Teilgebiete hat zudem zur Konsequenz, dass die Grundzahlen und Indikatorwerte für die Monitoring-Quartiere insgesamt in der Zeitreihe nicht mehr genau vergleichbar sind (für 1998 - 2004 = 24 Teilgebiete, ab 2005 = 25 Teilgebiete).

→ Die folgenden Tabellen sind so aufgebaut, dass eine Vergleichbarkeit der Daten so weit wie möglich gegeben ist.

## 2. Ergebnisse: Wohnverhältnisse 1998 - 2006

### 2.1 Wohnungsbestand und -entwicklung

Tab. 1 gibt zunächst einen Überblick über den Wohnungsbestand in allen Untersuchungsquartieren und über die Veränderungen im Zeitraum von 1998 bis 2006, zusätzlich für alle Quartiere insgesamt und für die Gesamtstadt Wiesbaden.

**Tab. 1:  
Wohnungen absolut 1998 - 2006**

Quartiere	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Veränderung	
										abs.	in %
01 San.-gebiet BKV (incl. Block 011150)	1.616	1.620	1.622	1.615	1.615	1.615	1.618	1.625	1.625	+ 9	+ 0,6
02 Zentrum (ohne 01, ohne Block 011150)	2.099	2.100	2.109	2.107	2.105	2.130	2.130			+ 31	+ 1,5
02 Zentrum (incl. Block 011150)								2.296	2.296	± 0	± 0,0
03 Bleichstr.	3.276	3.276	3.277	3.270	3.270	3.261	3.245	3.245	3.257	- 19	- 0,6
04 Adolfsallee	2.684	2.686	2.687	2.687	2.687	2.687	2.687	2.688	2.690	+ 6	+ 0,2
05 Luxemburgplatz	3.115	3.125	3.125	3.125	3.125	3.125	3.125	3.126	3.126	+ 11	+ 0,4
06 Hasengartenstr.	698	698	690	689	687	714	714	714	714	+ 16	+ 2,3
07 Nördl. Waldstr.	479	480	480	482	482	483	486	487	487	+ 8	+ 1,7
08 Hollerborn/Daimlerstr./ Güterbahnhof (ohne 09)	3.099	3.423	3.424	3.425	3.425	3.425	3.425			+ 326	+ 10,5
09 Schlangenbader Str.	269	269	269	269	269	269	269	269	269	± 0	± 0,0
10 Biebrich-Südost	1.653	1.662	1.664	1.678	1.687	1.684	1.703	1.729	1.735	+ 82	+ 5,0
11 Kostheim-Siedlung	1.432	1.432	1.432	1.433	1.432	1.430	1.430	1.425	1.424	- 8	- 0,6
12 Kastel-Mitte	2.221	2.221	2.221	2.221	2.222	2.229	2.221	2.221	2.222	+ 1	± 0,0
13 Gräselberg	2.940	2.940	2.942	2.950	2.951	2.961	2.962	2.963	2.962	+ 22	+ 0,7
14 Hochfeld	1.789	1.789	1.787	1.793	1.805	1.805	1.823	1.823	1.824	+ 35	+ 2,0
15 Klarenthal-Nord	1.888	1.888	1.888	1.888	1.888	1.888	1.888	1.888	1.888	± 0	± 0,0
16 Schelmengraben	2.585	2.585	2.585	2.585	2.585	2.585	2.585	2.583	2.583	- 2	- 0,1
17 Parkfeld SW	816	816	816	816	816	816	816	816	816	± 0	± 0,0
18 Delkenheim SW	218	218	221	221	221	221	221			+ 3	+ 1,4
19 Sampel/Steinern Str./ Uthmannstr.	2.215	2.215	2.216	2.208	2.209	2.213	2.213	2.215	2.228	+ 13	+ 0,6
20 Krautgärten	737	754	780	786	788	790	791	799	807	+ 70	+ 9,5
21 Siedlung Sauerland	777	820	988	1.009	1.057	1.061	1.063	1.066	1.080	+ 303	+ 39,0
22 Kohlheck/Hasensp./Eulenstr.	408	416	416	416	416	416	416			+ 8	+ 2,0
23 Bierstadt Schultheißstr.	724	724	724	726	726	726	726	726	726	+ 2	+ 0,3
24 Waldstr./Teutonenstr.	605	605	605	605	605	605	605	605	605	± 0	± 0,0
25 Europaviertel								855	855	± 0	± 0,0
26 Hollerborn								1.696	1.696	± 0	± 0,0
27 Aßmannshäuser Str.								1.378	1.380	+ 2	+ 0,1
28 Künstlerviertel											
Quartiere gesamt	38.343	38.762	38.968	39.004	39.073	39.139	39.162		39.110	+ 819	+ 2,1
Quartiere gesamt								39.110	39.167	+ 57	+ 0,1
Gesamtstadt	132.993	134.273	135.173	135.717	136.618	137.260	137.854	138.187	138.652	+ 5659	+ 4,3

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung; Siedlungsmonitoring 1998 - 2006,  
eigene Berechnungen



<p><i>Gesamtstadt:</i> 138.652 Wohnungen <i>Quartiere gesamt:</i> 39.167 Wohnungen (Ende 2006)</p>	<p>Der Wohnungsbestand in den Untersuchungsgebieten hat sich seit 1998 in den meisten Fällen nur geringfügig verändert. Während in der <b>Gesamtstadt eine Zunahme des Wohnungsbestands um 5.659 (= + 4,3 %)</b> zu verzeichnen war, betrug die <b>Zunahme in allen Monitoring-Quartieren 824 Einheiten (= + 2,1 %)</b><sup>2</sup>.</p>
<p><i>Teilgebiete mit keinen bzw. minimalen Veränderungen</i></p>	<p><b>Praktisch keine oder nur sehr geringe Veränderungen des Wohnungsbestands</b> gab es im Sanierungsgebiet Bergkirchenviertel, in den Teilgebieten Adolfsallee und Luxemburgplatz in der südlichen Innenstadt, in der nördlichen Waldstraße, im Bereich Schlangensbader Straße, in Kastel-Mitte, in Klarenthal-Nord, im Schelmengraben, im nördlichen Parkfeld, in Delkenheim SW, im Bereich Sampel/Steinern/Uthmannstraße in Kastel/Kostheim, im Kohlheck, im Bereich Bierstadt/Schultheißstraße und im Bereich Waldstraße/Teutonenstraße. Hier handelt es sich um in ihrer baulichen Entwicklung abgeschlossene (ältere oder neuere) Wohngebiete mit nur sehr geringen Veränderungen des Wohnungsbestands seit 1998.</p>
<p><i>Etwas stärkere Zunahme in 4 Teilgebieten</i></p>	<p>Eine <b>etwas stärkere Zunahme des Wohnungsbestands</b> gab es im Zentrum (+ 31), im Bereich Hasengartenstraße (+ 16), im Gräselberg (+ 22) und im Hochfeld (+ 35). Hier handelte es sich meistens um kleinere Neubaumaßnahmen (z. T. Baulückenschließungen).</p>
<p><i>Deutliche Ausweitung des Wohnungsbestands in 4 Teilgebieten</i></p>	<p><b>Deutlich stärkere Zunahmen und Ausweitungen des Wohnungsbestands</b> gab es</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in Biebrich-Südost (im Zuge von umfassenden Modernisierungsmaßnahmen und Neubauten im Kontext des Förderprogramms „Soziale Stadt“ und städtebaulicher Fördermaßnahmen (+ 82)),</li> <li>- in den Siedlungen Krautgärten (+ 70) und Sauerland (+ 303), jeweils in der Endphase der Besiedlung dieser Neubauquartiere der 90er Jahre und</li> <li>- im Bereich Hollerborn/Kleinfeldchen (+ 326), wo mehrere größere Neubaumaßnahmen überwiegend in Zeilenbauweise (z. B. Dotzheimer Straße durch die ZVK) den Wohnungsbestand erheblich ausweiteten.</li> </ul>

<sup>2</sup> Änderungen der räumlichen Abgrenzungen hier unberücksichtigt (vgl. Übersicht 3)

*Weniger Wohnungen  
im Inneren Westend*

Im Unterschied dazu gab es im Inneren Westend als Folge von Wohnungsmodernisierungen (Zusammenlegung von kleineren zu größeren Wohnungen) und Gebäudeabrissen und Blockentkernungen (z. B. Wellritzhof, Platz der dt. Einheit) in den letzten Jahren eine **Reduzierung des Wohnungsbestands** um fast - 1 % (- 31 Wohnungen bis 2005) und erst im Jahr 2006 wieder eine leichte Zunahme des Wohnungsbestands (+ 12 gegenüber 2005). Auch dieses Quartier ist Fördergebiet im „Soziale-Stadt-Programm“ und daher (in Teilbereichen) in einem gewissen baulichen Umbruch (Wellritzhof, Block zwischen Helenenstraße, Bleichstraße, Hellmundstraße und Wellritzstraße, Platz der dt. Einheit).

## 2.2 Wohndichte

*Wohndichte = durchschnittliche  
Wohnungszahl je Gebäude*

Die Wohndichte (hier definiert als durchschnittliche Wohnungszahl je Gebäude) kann als ein Maß der baulichen Verdichtung und der städtebaulichen Struktur betrachtet werden, steht aber auch im Zusammenhang mit dem Verhältnis von Privatheit und Öffentlichkeit und impliziert damit auch Aspekte der sozialräumlichen Lebensbedingungen.

*Gesamtstadt:  
3,8 Wohnungen je Gebäude  
Quartiere gesamt:  
7,2 Wohnungen je Gebäude*

Entsprechend der relativ geringen Veränderungen im Wohnungsbestand hat sich auch die Wohndichte in den meisten Untersuchungsgebieten seit 1998 praktisch nicht verändert. Allerdings bestehen **erhebliche Unterschiede im Verdichtungsgrad** (und mithin in der städtebaulichen Struktur). Während **in der Gesamtstadt die Wohndichte im Durchschnitt 3,8** beträgt (d. h. durchschnittlich 3,8 Wohnungen je (Wohn-) Gebäude), liegt der **Durchschnittswert für alle Monitoring-Quartiere bei 7,2** (d. h. fast doppelt so hoch wie im Durchschnitt der Gesamtstadt).

*Teilgebiete höchster Verdichtung*

Die **höchste Wohndichte** liegt in Klarenthal-Nord (13,2), gefolgt vom Schelmengraben (10,1). Auch der Bereich Hollerborn (10,4) bzw. (ab 2005) die Teilgebiete Hollerborn (11,9), Aßmannshäuser Straße (10,1) und Europaviertel (9,8) sowie das Innere Westend als innerstädti-

ches Altbauwohngebiet mit anderen Bebauungsformen und die Teilgebiete der südlichen Innenstadt (Adolfsallee 9,2 und Luxemburgplatz 10,4) haben eine hohe Wohndichte.

**Tab. 2:  
Wohndichte (= Wohnungen je Gebäude) 1998 - 2006**

Quartiere	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Veränderung	
										abs.	in %
01 San.-gebiet BKV (incl. Block 011150)	7,3	7,3	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2	-0,1	-1,4
02 Zentrum (ohne 01, ohne Block 011150)	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9			± 0	± 0
02 Zentrum (incl. Block 011150)								6,2	6,2	± 0	± 0
03 Bleichstr.	9,1	9,1	9,1	9,1	9,1	9,2	9,2	9,2	9,2	+ 0,1	+ 1,1
04 Adolfsallee	9,2	9,1	9,1	9,2	9,2	9,2	9,2	9,2	9,2	± 0	± 0
05 Luxemburgplatz	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,4	10,4	-0,1	-1,0
06 Hasengartenstr.	9,6	9,6	9,6	9,7	9,7	8,4	8,4	8,4	8,4	-1,2	-12,5
07 Nördl. Waldstr.	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	± 0	± 0
08 Hollerborn/Daimlerstr./ Güterbahnhof (ohne 09)	9,8	10,4	10,4	10,4	10,4	10,4	10,4			+ 0,6	+ 6,1
09 Schlangenbader Str.	7,9	7,9	7,9	7,9	7,9	7,9	7,9	7,9	7,9	± 0	± 0
10 Biebrich-Südost	6,5	6,5	6,5	6,5	6,4	6,4	6,4	6,5	6,5	± 0	± 0
11 Kostheim-Siedlung	3,7	3,7	3,7	3,7	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	-0,1	-2,7
12 Kastel-Mitte	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	5,9	5,9	5,9	-0,1	-1,7
13 Gräselberg	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	± 0	± 0
14 Hochfeld	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4	± 0	± 0
15 Klarenthal-Nord	13,2	13,2	13,2	13,2	13,2	13,2	13,2	13,2	13,2	± 0	± 0
16 Schelmengraben	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,1	10,1	+ 0,1	+ 1,0
17 Parkfeld SW	8,7	8,7	8,7	8,7	8,7	8,7	8,7	8,7	8,7	± 0	± 0
18 Delkenheim SW	10,4	10,4	9,2	9,2	9,2	9,2	9,2			-1,2	-11,5
19 Sampel/Steinern Str./ Uthmannstr.	5,5	5,5	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4	-0,1	-1,8
20 Krautgärten	4,6	4,4	3,9	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,7	-0,9	-19,6
21 Siedlung Sauerland	9,7	9,6	10,3	8,6	8,5	8,4	8,2	8,1	7,6	-2,1	-21,6
22 Kohlheck/Hasensp./Eulenstr.	7,3	7,3	7,3	7,3	7,3	7,3	7,3			± 0	± 0
23 Bierstadt Schultheißstr.	5,1	5,1	5,1	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	-0,1	-2,0
24 Waldstr./Teutonenstr.	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	± 0	± 0
25 Europaviertel								9,8	9,8	± 0	± 0
26 Hollerborn								11,9	11,9	± 0	± 0
27 Aßmannshäuser Str.								10,1	10,1	± 0	± 0
28 Künstlerviertel											
Quartiere gesamt	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2			± 0	± 0
Quartiere gesamt								7,2	7,2	± 0	± 0
Gesamtstadt	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	± 0	± 0

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung



*Mittlere Wohndichten*

Das Sanierungsgebiet Bergkirchenviertel (7,2), die Innenstadt/Zentrum (6,2 - mit Block 150), der Bereich Hasengartenstraße (8,4), Schlangenbader Straße (6,5), Biebrich-Südost (6,5), Kastel-Mitte (5,9), Gräselberg (6,7), Hochfeld (5,4) und die Siedlung Sauerland (7,6) haben - trotz Unterschieden im Baualter/Entstehungszeit und in den Gebäudeformen - eine ähnlich hohe Wohndichte.

*Niedrigere Wohndichten  
(durch unterschiedliche  
Baustrukturen in  
den Teilgebieten)*

Die **niedrigsten Wohndichte-Werte** haben die Siedlungen Kostheim (3,6) und Krautgärten (3,7) und der Bereich Nördliche Waldstraße (4,2). Diese Durchschnittswerte verdecken allerdings z. T. erhebliche Unterschiede in Teilbereichen dieser Gebiete. So läge z. B. auch der durchschnittliche Wohndichte-Wert für das Quartier Hochfeld (5,4) deutlich höher, wenn die überwiegende 1- und 2-Familienhaus-Bebauung in einem Teil dieses Untersuchungsgebiets unberücksichtigt bliebe.

*Verringerung der Wohndichte  
im Sauerland und Krautgärten*

Deutliche **Verringerungen der durchschnittlichen Wohndichten** hat es seit 1998 gegeben in den Siedlungen Sauerland (von 9,7 auf 7,6) und Krautgärten (von 4,6 auf 3,7); in beiden Fällen ist - nach den ersten Bauabschnitten mit hochverdichtetem öffentlich geförderten Wohnungsbau seit Anfang der 90er Jahre - in den letzten Jahren auch eine aufgelockerte Reihenhausbebauung in diesen Gebieten realisiert worden.

## 2.3 Wohnungsversorgungsquoten

Setzt man die Zahl der Wohnparteien (= Haushalte) in Relation zu den zur Verfügung stehenden Wohnungen - und akzeptiert die normative Vorstellung, dass jeder Haushalt mit einer Wohnung versorgt sein soll -, dann ergibt sich ein aussagekräftiges Maß der Wohnungsversorgung.

*In der Gesamtstadt  
etwa ausgeglichen,  
in den Quartieren  
immer weniger*

Das Verhältnis der Haushalte zu den vorhandenen Wohnungen war in den letzten Jahren **auf der Ebene der Gesamtstadt etwa ausgeglichen** (Quotient zwischen 99 und 101), für die Gesamtheit aller Monitoring-Quartiere seit 1999 dagegen immer weniger (Zunahme des Werts von 100 auf 104).

*Quotient  
zwischen 90 und 119 (2006)*

Zwischen den einzelnen Untersuchungsgebieten bestehen dabei **beträchtliche Unterschiede**: so ergibt sich (im Jahr 2006) für die Teilgebiete Siedlung Kostheim, Hollerborn, Gräselberg und Kastel-Mitte eine Wohnungsversorgungsquote bzw. Auslastung der Wohnungsbestände

Tab. 3: Wohnungsversorgungsquoten (= Haushalte je 100 Wohnungen) 1998 - 2006										
Quartiere	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Veränderung
01 San.-gebiet BKV (incl. Block 011150)	109,3	106,5	107,9	111,3	114,5	115,5	117,2	117,4	118,6	+9,3
02 Zentrum (ohne 01, ohne Block 011150)	96,1	95,3	95,5	95,7	95,9	96,6	98,2			+2,1
02 Zentrum (incl. Block 011150)								99,7	100,9	+1,2
03 Bleichstr.	102,4	99,9	100,6	101,2	101,2	103,5	105,1	108,4	109,2	+6,8
04 Adolfsallee	100,2	97,8	96,7	96,1	98,5	98,4	99,3	100,6	102,6	+2,4
05 Luxemburgplatz	98,0	95,3	96,5	97,3	96,2	96,3	96,4	97,9	99,3	+1,3
06 Hasengartenstr.	104,4	105,7	108,4	109,6	112,2	107,8	107,7	111,1	113,7	+9,3
07 Nördl. Waldstr.	101,3	97,9	97,5	101,2	101,5	104,1	105,3	105,7	103,3	+2,0
08 Hollerborn/Daimlerstr./ Güterbahnhof (ohne 09)	101,2	99,0	102,4	103,3	102,6	101,3	102,2			+1,0
09 Schlangenbader Str.	98,9	96,7	102,6	107,4	108,6	105,6	100,0	91,8	90,0	-8,9
10 Biebrich-Südost	100,9	106,9	107,9	107,5	108,2	107,2	109,3	110,8	107,3	+6,4
11 Kostheim-Siedlung	99,2	100,4	99,0	97,7	96,2	97,2	96,2	97,5	96,5	-2,7
12 Kastel-Mitte	93,7	93,8	95,1	95,2	94,8	93,4	95,5	97,3	98,3	+4,6
13 Gräselberg	96,9	97,8	98,6	97,6	97,4	98,0	98,1	98,0	98,4	+1,5
14 Hochfeld	101,5	100,7	99,7	99,6	100,4	100,7	100,9	100,6	102,7	+1,2
15 Klarenthal-Nord	106,6	107,1	106,0	107,6	106,7	107,3	107,8	108,6	107,7	+1,1
16 Schelmengraben	104,6	104,2	104,4	105,8	106,1	106,0	105,1	105,8	106,5	+1,9
17 Parkfeld SW	112,6	114,1	113,2	114,3	114,1	113,7	113,6	113,7	115,7	+3,1
18 Delkenheim SW	105,1	97,7	97,3	100,5	100,0	95,5	99,5			-5,6
19 Sampel/Steinern Str./ Uthmannstr.	100,1	99,7	99,6	100,3	101,0	100,7	100,9	101,4	102,1	+2,0
20 Krautgärten	105,3	105,2	106,3	107,1	110,8	112,9	115,4	115,1	115,2	+9,9
21 Siedlung Sauerland	88,9	99,6	102,3	111,4	107,8	109,3	111,8	113,7	112,1	+23,2
22 Kohlheck/Hasensp./Eulenstr.	100,0	97,4	100,2	99,5	99,8	103,6	102,6			+2,6
23 Bierstadt Schultheißstr.	98,5	100,0	99,9	101,8	102,9	102,5	100,0	101,2	100,1	+1,6
24 Waldstr./Teutonenstr.	99,2	101,7	102,0	104,1	105,1	102,0	102,8	103,6	102,5	+3,3
25 Europaviertel								95,3	100,0	+4,7
26 Hollerborn								96,9	96,8	-0,1
27 Aßmannshäuser Str.								103,3	104,1	+0,8
28 Künstlerviertel										
Quartiere gesamt	100,7	100,2	100,9	101,7	102,0	102,1	102,8			+2,1
Quartiere gesamt								103,4	104,0	+0,6
Gesamtstadt	99,9	98,6	98,8	99,3	99,3	99,2	99,7	100,4	100,9	+1,0

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung



zwischen 97 und 98 % (und mithin eine ausreichende „Fluktuationsreserve“ bzw. „Leerstandsquote“). (Im Gebiet Schlangenbader Straße bestand und besteht eine Sondersituation wegen der (früher starken) Belegung der Sozialwohnungen mit Spätaussiedlern, Kontingentflüchtlingen, Asylbewerbern etc., so dass sich hier schon allein aufgrund von Veränderungen der Rechtsgrundlagen für die (vorübergehende) Unterbringung in einzelnen Jahren starke Veränderungen ergeben können).



Für das Stadtzentrum und die südliche Innenstadt (Adolfsallee und Luxemburgplatz) war das Verhältnis bis 2005 **etwa ausgeglichen**, auch für die Siedlung Hochfeld bis 2005 (für den stärker verdichteten Bereich mit dem öffentlich geförderten Wohnungsbestand wegen der datenmäßigen Verzerrungen mit Sicherheit aber nicht). Im Jahr 2006 stieg der Quotient auch für diese Teilgebiete über 100, d. h. die Nachfrage nach Wohnungen ist hier in den letzten Jahren ganz erheblich angestiegen (Quotient 1999 - 2001 bei ca. 95 - 97).

*Zum Teil  
erhebliche Ungleichgewichte  
in Quartieren*

**Erhebliche Ungleichgewichte in der Wohnungsversorgung** bestehen aber für eine ganze Reihe der Untersuchungsgebiete; im Zeitvergleich werden vor allem weitere Verschärfungen der Wohnungsversorgungssituation auf hohem unausgeglichenem Niveau erkennbar: im Sanierungsgebiet Bergkirchenviertel (Zunahme von 107 im Jahr 1999 auf 119 in 2006), im Inneren Westend (von 100 auf 109), im Bereich Hasengartenstraße (von 104/1998 auf 114), in Biebrich-Südost (von 101/1998 auf 111/2005), in der Siedlung Krautgärten (von 105 auf 115), in der Siedlung Sauerland (von 89 auf 114/2005) und ein fast konstant hohes unausgeglichenes Niveau in Klarenthal-Nord (107 - 108), im Schelmengraben (104 - 107) und vor allem im nördlichen Parkfeld (113 - 116).

Insgesamt hat sich die Wohnungsversorgung in den letzten Jahren verschlechtert: die „Fluktuationsreserve“ bzw. „Leerstandsquote“ ist geringer geworden, die Nachfrage nach Wohnungen durch Zunahme der Haushalte deutlich angestiegen, die Ungleichgewichte in der Wohnungsversorgung haben sich tendenziell verschärft. Nur im Bereich Schlangengraben Straße (Sondersituation!), in Delkenheim und in der Kostheimer Siedlung hat sich die Relation zwischen Haushalten und Wohnungen „verbessert“.

## 2.4 Belegungsdichten

Tab. 4: Belegungsdichten (= Personen je Wohnung) 1998 - 2006											
Quartiere	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Veränderung	
										abs.	in %
01 San.-gebiet BKV (incl. Block 011150)	2,28	2,22	2,21	2,27	2,33	2,33	2,34	2,32	2,33	+0,05	+2,2
02 Zentrum (ohne 01, ohne Block 011150)	1,65	1,60	1,60	1,58	1,56	1,56	1,57			-0,08	-4,8
02 Zentrum (incl. Block 011150)								1,59	1,60	+0,01	+0,6
03 Bleichstr.	1,94	1,88	1,89	1,89	1,91	1,93	1,94	1,99	1,98	+0,04	+2,1
04 Adolfsallee	1,71	1,67	1,66	1,64	1,66	1,65	1,66	1,67	1,71	±0	±0,0
05 Luxemburgplatz	1,77	1,70	1,71	1,69	1,67	1,67	1,67	1,67	1,69	-0,08	-4,5
06 Hasengartenstr.	2,30	2,11	2,42	2,45	2,60	2,46	2,43	2,11	2,10	-0,20	-8,7
07 Nördl. Waldstr.	1,76	1,70	1,68	1,76	1,73	1,80	1,79	1,78	1,71	-0,05	-2,8
08 Hollerborn/Daimlerstr./ Güterbahnhof (ohne 09)	1,86	1,86	1,93	1,97	1,97	1,94	1,94			+0,08	+4,3
09 Schlangenbader Str.	2,45	2,29	2,36	2,42	2,35	2,30	2,23	1,89	1,86	-0,59	-24,1
10 Biebrich-Südost	2,07	2,17	2,19	2,17	2,19	2,21	2,22	2,23	2,15	+0,08	+3,9
11 Kostheim-Siedlung	1,91	1,90	1,89	1,87	1,85	1,85	1,86	1,87	1,84	-0,07	-3,7
12 Kastel-Mitte	1,79	1,78	1,77	1,76	1,75	1,74	1,79	1,78	1,78	-0,01	-0,6
13 Gräselberg	1,98	1,99	1,97	1,97	1,98	1,99	1,99	1,98	2,01	+0,03	+1,5
14 Hochfeld	2,22	2,16	2,15	2,13	2,15	2,17	2,18	2,17	2,25	+0,03	+1,4
15 Klarenthal-Nord	2,37	2,40	2,37	2,40	2,40	2,40	2,40	2,39	2,40	+0,03	+1,3
16 Schelmengraben	2,40	2,39	2,40	2,42	2,41	2,40	2,37	2,37	2,37	-0,03	-1,3
17 Parkfeld SW	2,39	2,43	2,38	2,39	2,38	2,38	2,39	2,39	2,43	+0,04	+1,7
18 Delkenheim SW	2,78	2,69	2,70	2,78	2,74	2,60	2,73			-0,05	-1,8
19 Sampel/Steinern Str./ Uthmannstr.	2,39	2,37	2,36	2,37	2,35	2,37	2,35	2,35	2,36	-0,03	-1,3
20 Krautgärten	2,99	2,98	2,98	3,03	3,09	3,09	3,14	3,12	3,10	+0,11	+3,7
21 Siedlung Sauerland	2,71	2,97	3,01	3,23	3,11	3,17	3,18	3,23	3,15	+0,44	+16,2
22 Kohlheck/Hasensp./Eulenstr.	1,59	1,57	1,58	1,57	1,59	1,63	1,61			+0,02	+1,3
23 Bierstadt Schultheißstr.	1,92	1,99	2,00	2,03	2,05	2,06	2,04	2,07	2,01	+0,09	+4,7
24 Waldstr./Teutonenstr.	1,83	1,87	1,86	1,89	1,91	1,85	1,86	1,84	1,81	-0,02	-1,1
25 Europaviertel								1,90	1,94	+0,04	+2,1
26 Hollerborn								1,74	1,73	-0,01	-0,6
27 Alßmannshäuser Str.								1,91	1,91	±0	±0,0
28 Künstlerviertel											
Quartiere gesamt	2,04	2,03	2,04	2,06	2,06	2,06	2,06			+0,02	+1,0
Quartiere gesamt								2,05	2,05	±0	±0,0
Gesamtstadt	2,01	1,99	1,98	1,99	1,98	1,98	1,98	1,98	1,98	-0,03	-1,5

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung



*Gesamtstadt: 1,98*

*Quartiere gesamt: 2,05*

*Personen je Wohnung*

Die durchschnittliche Anzahl der in den Wohnungen lebenden Personen liegt in der **Gesamtstadt** inzwischen unter 2, nämlich bei 1,98 (1998 noch bei 2,01, 1987 bei 2,05 Personen. 1968 lebten noch 2,58 Personen in einer Wohnung). In der Gesamtheit der Quartiere waren es Ende 2006 2,05 Personen je Wohnung.

*Teilgebiete  
geringerer Belegungsdichte*

**Auf ähnlichem Niveau des gesamtstädtischen Durchschnittswerts** liegt 2006 auch das Teilgebiet Inneres Westend (1,98), während das Stadtzentrum (1,60), die Bereiche Adolfsallee (1,71) und Luxemburgplatz (1,69) in der südlichen Innenstadt, die Nördliche Waldstraße (1,71), die Siedlung Kostheim (1,84), Kastel-Mitte (1,78), Waldstraße/Teutonenstraße (1,81), Hollerborn (1,73) und Aßmannshäuser Straße (1,91) **deutlich geringere Belegungsdichten** aufweisen.

*Quartiere  
höherer Belegungsdichten*

Alle anderen Untersuchungsgebiete wiesen im Durchschnitt mit z. T. deutlich mehr als 2 Personen je Wohnung eine **höhere Belegungsdichte** auf. Die höchsten Werte haben die Siedlungen Sauerland (3,15) und Krautgärten (3,10), gefolgt von Klarenthal-Nord (2,40) und Schelmengraben (2,37), dem Sanierungsgebiet Bergkirchenviertel (2,33) und dem Bereich Hochfeld (2,25). Auch die Teilgebiete Hasengartenstraße (2,10) und Biebrich-Südost (2,15) haben überdurchschnittlich hohe Belegungsdichten, wenngleich hier in den Jahren 2005 und 2006 deutliche Abnahmen zu verzeichnen waren.

*Veränderungen  
im Zeitvergleich*

Während in der Gesamtstadt die durchschnittliche Belegungsdichte **im Zeitvergleich seit 1998** weiterhin geringfügig abgenommen hat (von 2,01 auf 1,98 Personen/ = - 1,5 %), hat es im Durchschnitt aller Monitoring-Quartiere eine etwas stärkere Belegungsverdichtung gegeben (Zunahme von 2,04 auf 2,06 Personen bis 2004/= + 1,0 %). Gab es im Zeitvergleich in den Bereichen Zentrum (ca. - 5 %), Luxemburgplatz (- 4,5 %), Siedlung Kostheim (- 3,7 %) und vor allem in den Bereichen Hasengartenstraße (- 9 %) und Schlangenbader Straße (- 24 %) leichte bzw. stärkere Abnahmen der Belegungsdichten, so ist diese vor allem in den Bereichen Hollerborn/besonders Europaviertel, Biebrich-Südost, Krautgärten und Bierstadt/Schultheißstraße (jeweils + ca. 4 %) und noch stärker in der Siedlung Sauerland (+ 16 %) angestiegen.

## 2.5 Wohnungsgrößen

Die durchschnittlichen Wohnungsgrößen in Tab. 5 geben zunächst Aufschluss über die allgemein vorhandenen Wohnflächen und die Größenstrukturen der Wohnungen, über die Abstände zum gesamtstädtischen Durchschnitt und die Veränderungen im Zeitvergleich.

Tab. 5: Durchschnittliche Wohnungsgrößen 1998 - 2006 (in qm)											
Quartiere	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Veränderung	
										abs.	in %
01 San.-gebiet BKV (incl. Block 011150)	61,0	61,1	61,1	61,1	61,2	61,2	61,2	61,5	61,5	+0,5	+0,8
02 Zentrum (ohne 01, ohne Block 011150)	68,6	68,6	68,7	68,7	68,7	68,0	68,0			-0,6	-0,9
02 Zentrum (incl. Block 011150)								67,9	67,9	± 0	± 0
03 Bleichstr.	64,3	64,3	64,3	64,3	64,3	64,3	64,2	64,2	64,3	± 0	± 0
04 Adolfsallee	71,7	71,8	71,8	71,8	71,8	71,8	71,8	71,8	71,8	+0,1	+0,1
05 Luxemburgplatz	73,0	72,9	72,9	72,9	72,9	72,9	72,9	72,9	72,9	-0,1	-0,1
06 Hasengartenstr.	64,0	64,0	64,0	63,9	64,0	66,4	66,4	66,4	66,4	+2,4	+3,8
07 Nördl. Waldstr.	54,0	54,0	54,0	54,0	54,0	53,9	53,9	53,9	53,9	-0,1	-0,2
08 Hollerborn/Daimlerstr./ Güterbahnhof (ohne 09)	60,4	61,4	61,4	61,4	61,4	61,4	61,4			+1,0	+1,7
09 Schlangenbader Str.	57,8	57,8	57,8	57,8	57,8	57,8	57,8	57,8	57,8	± 0	± 0
10 Biebrich-Südost	66,0	66,1	66,2	66,4	66,8	66,8	67,3	67,9	68,0	+2,0	+3,0
11 Kostheim-Siedlung	58,3	58,3	58,4	58,4	58,6	58,6	58,8	59,2	59,2	+0,9	+1,5
12 Kastel-Mitte	62,1	62,1	62,1	62,0	62,1	62,4	62,8	62,8	63,0	+0,9	+1,4
13 Gräselberg	67,7	67,7	67,7	67,8	67,8	68,0	68,0	68,1	68,1	+0,4	+0,6
14 Hochfeld	70,0	70,0	70,0	70,1	70,5	70,5	70,8	70,8	70,8	+0,8	+1,1
15 Klarenthal-Nord	68,4	68,4	68,4	68,4	68,4	68,4	68,4	68,4	68,4	± 0	± 0
16 Schelmengraben	67,2	67,2	67,2	67,2	67,2	67,2	67,2	67,2	67,2	± 0	± 0
17 Parkfeld SW	70,9	70,9	70,9	70,9	70,9	70,9	70,9	70,9	70,9	± 0	± 0
18 Delkenheim SW	72,2	72,2	72,5	72,5	72,5	72,5	72,5			+0,3	+0,4
19 Sampel/Steinern Str./ Uthmannstr.	75,8	75,8	75,8	76,0	76,0	76,1	76,1	76,2	76,1	+0,3	+0,4
20 Krautgärten	82,1	82,2	83,5	83,7	83,7	83,9	83,9	84,3	85,1	+3,0	+3,7
21 Siedlung Sauerland	69,3	69,7	69,3	70,1	70,8	71,1	71,2	71,5	72,1	+2,8	+4,0
22 Kohlheck/Hasensp./Eulenstr.	50,7	51,0	51,0	51,0	51,0	51,0	51,0			+0,3	+0,6
23 Bierstadt Schultheißstr.	63,8	63,8	63,8	63,9	63,9	63,9	63,9	63,9	63,9	+0,1	+0,2
24 Waldstr./Teutonenstr.	59,8	59,8	59,8	59,8	59,8	59,8	59,8	59,8	59,8	± 0	± 0
25 Europaviertel								74,2	74,2	± 0	± 0
26 Hollerborn								58,5	58,5	± 0	± 0
27 Alßmannshäuser Str.								61,3	61,2	-0,1	-0,2
28 Künstlerviertel											
Quartiere gesamt	66,8	66,9	67,0	67,0	67,1	67,1	67,2			+0,4	+0,6
Quartiere gesamt								67,5	67,6	+0,1	+0,2
Gesamtstadt	76,8	76,8	76,9	77,0	77,2	77,3	77,5	77,6	77,7	+0,9	+1,2

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung



Gesamtstadt: 77,7 qm

Quartiere gesamt: 67,6 qm  
(2006)

Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag Ende 2006 in der Gesamtstadt Wiesbaden bei 77,7 qm, in den Monitoring-Quartieren dagegen bei 67,6 qm, also um gut 10 qm

niedriger als in der Gesamtstadt. Indirekt spiegeln sich in dieser Differenz eine ganze Reihe von Einflussfaktoren wider: Lage im Stadtgebiet, Baualter und Entstehungszeit, Verdichtungsgrad, unterschiedliche Bauformen sowie Wohn- und Finanzierungsformen (Eigentum, Miet-, Sozialwohnungen).

*Ältere Quartiere  
mit vielen kleinen Wohnungen*

Die **geringsten Wohnungsgrößen** finden sich in den älteren innerstädtischen Wohnquartieren (jeweils 2006): im Bereich Nördliche Waldstraße (53,9 qm), im Bereich Schlangenbader Straße (57,8 qm) und Hollerborn (58,5 qm). Aber auch in der Siedlung Kostheim (59,2 qm) und im Bereich Waldstraße/Teutonenstraße (59,8 qm) sind die Wohnungen im Durchschnitt kleiner als 60 qm. Die Abstände zum gesamtstädtischen Durchschnittswert liegen zwischen 18 und 24 qm pro Wohnung.

*Durchschnittliche  
Wohnungsgrößen  
zwischen 61 und 64 qm*

**Etwas größer sind im Durchschnitt** die Wohnungen in folgenden Quartieren: Aßmannshäuser Straße (61,2 qm), im Sanierungsgebiet Bergkirchenviertel (61,5 qm), in Kastel-Mitte (63,0 qm), in Bierstadt/Schultheißstraße (63,9 qm) und im Inneren Westend (64,3 qm). Auch hier handelt es sich überwiegend um ältere Wohnungen; der Abstand zum gesamtstädtischen Durchschnittswert (zwischen 13 und 17 qm) ist ebenfalls beträchtlich.

*Wohnungsgrößen  
zwischen 66 und 68 qm*

**Zwischen 9 und 11 qm kleiner als in der Gesamtstadt** sind im Durchschnitt auch die Wohnungen im Bereich Hasengartenstraße (66,4 qm), im Schelmengraben (67,2 qm), im Stadtzentrum (67,9 qm), in Biebrich-Südost (68,0 qm), im Gräselberg (68,1 qm) und in Klarenthal-Nord (68,4 qm). Hier handelt es sich sowohl um ältere innerstädtische Wohnlagen als auch um randstädtische Wohnlagen mit Siedlungen des Sozialen Wohnungsbaus aus den 50er bis 70er Jahren.

*Wohnungsgrößen  
zwischen 71 und 78 qm*

**Zwischen 71 und 73 qm groß** sind die Wohnungen im Durchschnitt im Hochfeld<sup>3</sup>, im nordöstlichen Parkfeld, in den Quartieren Adolfsallee und Luxemburgplatz in der

<sup>3</sup> Verzerrt durch die überwiegende 1- und 2-Familienhaus-Bebauung in einem Teil des Gebiets; für den Bereich der verdichteten Zeilenbebauung dürfte der Durchschnittswert bei ca. 65 - 66 qm liegen.

südlichen Innenstadt sowie in der Siedlung Sauerland. Noch geringer ist der Abstand zum gesamtstädtischen Durchschnittswert im Europaviertel (74,2 qm) und im Bereich Sampel/Steinern/Uthmannstraße in Kastel/Kostheim (76,1 qm).

**Einzig in der Siedlung Krautgärten**, dem Neubaugebiet aus den 90er Jahren mit einer gemischten Baustruktur, sind die Wohnungen mit **85,1 qm** im Durchschnitt deutlich größer als in der Gesamtstadt. Ausschlaggebend dafür ist die Vielzahl größerer Sozialwohnungen (3- und 4-Zimmer-Wohnungen), vor allem aber der höhere Anteil der Reihenhausbauung in dieser Siedlung (etwa im Unterschied zur Siedlung Sauerland).

*Zeitvergleich  
1998 - 2006*

**Im Zeitverlauf 1998 - 2006** ist die durchschnittliche Wohnungsgröße in Wiesbaden um fast 1 qm (+ 1,2 %) angestiegen, in allen Monitoring-Quartieren insgesamt aber etwas weniger (+ 0,8 qm/= + 0,8 %). Deutlich größer wurden die Wohnungen im Durchschnitt besonders im Bereich Hasengartenstraße (+ 2,4 qm/= + 3,8 %), in Biebrich-Südost (+ 2,0 qm/= + 3,0 %) und in den Siedlungen Krautgärten (+ 3,0 qm/= + 3,7 %) und Sauerland (+ 2,8 qm/= + 4,0 %). Geringfügig kleiner wurden die Wohnungen dagegen im Stadtzentrum (- 0,6 qm/= - 0,9 %).

## 2.6 Wohnflächenversorgung pro Person

Bezüglich der Wohn- und Lebensbedingungen werden die Angaben zu den durchschnittlichen Wohnungsgrößen aussagekräftiger, wenn sie auf die darin lebenden Haushalte und/oder Personen bezogen werden. Die hier verwendete Kennziffer „durchschnittliche Wohnfläche pro Person (in qm)“ kann als genaues Maß der (individuellen) Wohnflächenversorgung und als guter Wohlstands-Indikator betrachtet werden.

*Gesamtstadt: 39,2 qm  
Quartiere gesamt: 33,0 qm*

Die Wohnflächenversorgung pro Person hat sich in der Gesamtstadt seit 1998 weiter verbessert. Im Durchschnitt standen **jedem Einwohner Wiesbadens 2006**

**39,2 qm Wohnfläche** zur Verfügung, 0,9 qm mehr als 1998 (+ 2,3 %). Dagegen gab es in allen Monitoring-Quartieren nur eine geringe Zunahme von + 0,3 qm (+ 0,9 %) auf 33,0 qm.

**Tab. 6:**  
**Wohnfläche pro Person 1998 - 2006 (in qm)**

Quartiere	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Veränderung	
										abs.	in %
01 San.-gebiet BKV (incl. Block 011150)	26,8	27,5	27,7	27,0	26,3	26,3	26,1	26,6	26,4	-0,4	-1,5
02 Zentrum (ohne 01, ohne Block 011150)	41,7	42,9	43,1	43,5	43,9	43,7	43,3			+1,6	+3,8
02 Zentrum (incl. Block 011150)								42,7	42,4	-0,3	-0,7
03 Bleichstr.	33,2	34,2	34,0	34,0	33,7	33,3	33,1	32,3	32,5	-0,7	-2,1
04 Adolfsallee	42,0	43,0	43,3	43,8	43,4	43,5	43,3	43,0	42,1	+0,1	+0,2
05 Luxemburgplatz	41,2	42,9	42,6	43,1	43,7	43,6	43,6	43,7	43,0	+1,8	+4,4
06 Hasengartenstr.	27,8	30,4	26,4	26,1	24,6	27,0	27,3	31,4	31,6	+3,8	+13,7
07 Nördl. Waldstr.	30,7	31,7	32,1	30,6	31,1	30,0	30,1	30,2	31,5	+0,8	+2,6
08 Hollerborn/Daimlerstr./ Güterbahnhof (ohne 09)	32,5	33,0	31,7	31,2	31,1	31,7	31,6			-0,9	-2,8
09 Schlangenbader Str.	23,6	25,3	24,4	23,9	24,6	25,1	25,9	30,5	31,0	+7,4	+31,4
10 Biebrich-Südost	31,9	30,4	30,2	30,6	30,5	30,2	30,3	30,4	31,7	-0,2	-0,6
11 Kostheim-Siedlung	30,6	30,6	30,8	31,2	31,6	31,6	31,6	31,7	32,2	+1,6	+5,2
12 Kastel-Mitte	34,8	34,9	35,0	35,3	35,5	35,8	35,1	35,2	35,4	+0,6	+1,7
13 Gräselberg	34,2	34,0	34,3	34,3	34,3	34,2	34,2	34,3	34,8	+0,6	+1,8
14 Hochfeld	31,6	32,5	32,6	32,9	32,7	32,5	32,5	32,7	31,5	-0,1	-0,3
15 Klarenthal-Nord	28,9	28,5	28,8	28,5	28,5	28,5	28,5	28,6	28,5	-0,4	-1,4
16 Schelmengraben	28,0	28,1	28,0	27,7	27,9	28,0	28,3	28,4	28,4	+0,4	+1,4
17 Parkfeld SW	29,6	29,2	29,8	29,7	29,8	29,9	29,7	29,6	29,2	-0,4	-1,4
18 Delkenheim SW	25,9	26,8	26,8	26,1	26,4	27,9	26,5			+0,6	+2,3
19 Sampel/Steinern Str./ Uthmannstr.	31,7	32,0	32,1	32,1	32,3	32,1	32,3	32,5	32,2	+0,5	+1,6
20 Krautgärten	27,5	27,6	28,0	27,7	27,1	27,2	26,7	27,1	27,5	±0	±0
21 Siedlung Sauerland	25,6	23,5	23,0	21,7	22,8	22,4	22,4	22,1	22,9	-2,7	-10,5
22 Kohlheck/Hasensp./Eulenstr.	32,0	32,4	32,2	32,4	32,0	31,2	31,6			-0,4	-1,3
23 Bierstadt Schultheißstr.	33,2	32,0	31,8	31,4	31,2	31,0	31,3	30,9	31,7	-1,5	-4,5
24 Waldstr./Teutonenstr.	32,6	32,0	32,1	31,7	31,3	32,4	32,1	32,6	33,1	+0,5	+1,5
25 Europaviertel								39,1	38,3	-0,8	-2,0
26 Hollerborn								33,5	33,9	+0,4	+1,2
27 Aßmannshäuser Str.								32,0	32,1	+0,1	+0,3
28 Künstlerviertel											
Quartiere gesamt	32,7	33,0	32,8	32,6	32,6	32,6	32,6			-0,1	-0,3
Quartiere gesamt								32,9	33,0	+0,1	+0,3
Gesamtstadt	38,3	38,5	38,8	38,8	39,0	39,1	39,2	39,2	39,2	+0,9	+2,3

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung



*Geringste Wohnfläche  
im Sauerland*

Am **wenigsten Wohnfläche** stand 2006 den Bewohnern der Siedlung Sauerland zur Verfügung (22,9 qm), obwohl dort in den letzten Jahren nur noch Reihenhausbebauung (mit größeren Wohnflächen) realisiert wurde. Hatte 1998 jeder Bewohner dieser Siedlung noch ca. 26 qm Wohnfläche zur Verfügung, so ist in den Folgejahren

durch die starke Bevölkerungszunahme (+ 61 %) und erhebliche Belegungsverdichtung die verfügbare Wohnfläche pro Person um ca. 3 qm (- 10,5 %) gesunken. Der Abstand zum gesamtstädtischen Durchschnittswert ist von 12,7 qm (1998) auf 16,3 qm (2006) angewachsen.

*Durchschnittliche Wohnfläche unter 30 qm, Abnahme seit 1998*

Auch im Sanierungsgebiet Bergkirchenviertel (26,4 qm) und in den übrigen älteren bzw. jüngeren größeren Neubausiedlungen mit hohen Anteilen öffentlich geförderter Wohnungen beträgt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person **weniger als 30 qm**: in der Siedlung Krautgärten 27,5 qm, im Schelmengraben 28,4 qm, in Klarenthal-Nord 28,5 qm und im nordöstlichen Parkfeld 29,2 qm. Auch in diesen Quartieren ist der Abstand zum gesamtstädtischen Durchschnittswert angestiegen, wenngleich weniger stark als im Sauerland.

*Durchschnittliche Wohnfläche zwischen 31 und 33 qm*

**Zwischen 31 und 33 qm Wohnfläche** haben alle Bewohner der Teilgebiete in der Schlangenbader Straße, im Hochfeld, in Biebrich-Südost, in der Nördlichen Waldstraße, Hasengartenstraße, Bierstadt/Schultheißstraße, Aßmannshäuser Straße, Sampel/Steinern/Uthmannstraße, Kostheim-Siedlung, Bleichstraße und Waldstraße/Teutonenstraße. Es handelt sich um Quartiere unterschiedlichen Baualters und verschiedener Baustrukturen. Der Abstand zum gesamtstädtischen Durchschnittswert liegt zwischen ca. 6 und 8 qm pro Person (ca. 16 - 21 % weniger als in der Gesamtstadt).

*Größte Wohnflächen im Zentrum und in der südlichen Innenstadt*

Auch in den Quartieren Hollerborn (33,9 qm), Gräselberg (34,8 qm) und Kastel-Mitte (35,4 qm) hat jeder Bewohner **ca. 4 - 5 qm Wohnfläche weniger** zur Verfügung als in der Gesamtstadt (ca. 10 - 14 % weniger). Knapp unter dem gesamtstädtischen Durchschnittsniveau liegt das Europaviertel (38,3 qm), während im Stadtzentrum (42,4 qm) und in der südlichen Innenstadt jeder Bewohner im Durchschnitt **mehr Wohnfläche** zur Verfügung hat als in der Gesamtstadt (Adolfsallee 42,1 qm, Luxemburgplatz 43,0 qm). Dies ist bedingt durch eine Vielzahl größerer Wohnungen, aber insbesondere auch durch den sehr hohen Anteil von 1-Personen-Haushalten in diesen Teilgebieten.



*Zeitvergleich  
1998 - 2006*

**Im Zeitvergleich** hat sich die Wohnflächenversorgung pro Person am stärksten verbessert in den Teilgebieten Schlangenbader Straße (+ 7,4 qm/= + 31 %) und Hasengartenstraße (+ 3,8 qm/= + 14 %), während vor allem in der Siedlung Sauerland eine erhebliche Verschlechterung eingetreten ist (- 2,7 qm/= - 10,5 %).

## 2.7 Wohnfläche der Haushalte im SOLL-IST-Vergleich

*Gesamtstadt:  
ca. 16 qm mehr*

Legt man die **Richtwerte des Sozialen Wohnungsbaus** zugrunde, dann ergibt sich bei der Wohnflächenversorgung im SOLL-IST-Vergleich<sup>4</sup> für die Gesamtstadt eine positive Differenz von ca. 16 qm pro Haushalt, das heißt es sind im Durchschnitt ca. 16 qm Wohnfläche mehr vorhanden als nach den Richtlinien des Sozialen Wohnungsbaus vorgesehen sind.

*Teilgebiete mit  
guter Wohnflächenversorgung  
pro Haushalt*

Für alle Monitoring-Quartiere ergibt sich im Durchschnitt ebenfalls noch eine positive Differenz von knapp 4 qm pro Haushalt. Die beste Wohnflächenversorgung pro Haushalt ist im Teilgebiet Luxemburgplatz (+ 14,9 qm). Neben dem Europaviertel (+ 12,8 qm) ist auch in den Teilgebieten Adolfsallee (+ 12 qm), im Stadtzentrum (+ 10,3 qm) und im Bereich Sampel/Steinern-/Uthmannstraße (+ 9,2 qm) eine gute Wohnflächenversorgung der Haushalte gegeben. Auch in den Teilgebieten Gräselberg (+ 6,9 qm), Hochfeld (+ 4,8 qm), Kastel-Mitte (+ 4,3 qm) und Krautgärten (+ 3,7 qm) ist eine hinreichende Wohnungsversorgung der Haushalte im Durchschnitt gegeben (gemessen an den normativen Vorgaben des Sozialen Wohnungsbaus).

<sup>4</sup> Für jeden Haushaltstyp existieren SOLL-Richtwerte des sozialen Wohnungsbaus. Der SOLL-Richtwert für jedes Teilgebiet ergibt sich aus der jeweils vorhandenen Mischung der Haushaltstypen im jeweiligen Gebiet. Als SOLL-Richtwerte werden dabei zugrunde gelegt:

1-Personen-Haushalte	= 50 qm
2-Personen-Haushalte	= 60 qm
3-Personen-Haushalte	= 75 qm
4-Personen-Haushalte	= 85 qm
ab 5-Personen-Haushalte	= 95 qm

**Tab. 7:**  
**Wohnfläche im SOLL-IST-Vergleich 1998 - 2006 (in qm)**

Quartiere	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Veränderung abs.
01 San.-gebiet BKV (incl. Block 011150)	-7,1	-5,6	-5,9	-7,3	-8,7	-9,0	-9,5	-9,1	-9,4	-2,3
02 Zentrum (ohne 01, ohne Block 011150)	13,3	14,2	14,2	14,0	14,1	13,1	12,2			-1,1
02 Zentrum (incl. Block 011150)								11,1	10,3	-0,8
03 Bleichstr.	2,4	4,1	3,7	3,3	3,2	2,0	1,3	-0,5	-0,6	-3,0
04 Adolfsallee	13,2	14,9	15,6	16,2	14,6	14,8	14,2	13,3	12,0	-1,2
05 Luxemburgplatz	15,5	17,6	16,8	16,2	17,1	16,9	16,9	16,0	14,9	-0,6
06 Hasengartenstr.	1,1	1,2	0,0	-0,8	-1,9	2,5	2,5	1,1	-0,6	-1,7
07 Nördl. Waldstr.	-5,4	-3,6	-3,2	-5,4	-5,1	-6,6	-6,8	-6,8	-5,2	+0,2
08 Hollerborn/Daimlerstr./ Güterbahnhof (ohne 09)	0,5	2,3	0,2	-0,4	-0,2	0,6	0,1			-0,4
09 Schlangenbader Str.	-8,6	-5,9	-8,7	-10,7	-10,5	-9,2	-6,9	0,4	1,6	+10,2
10 Biebrich-Südost	3,1	-0,4	-0,9	-0,2	-0,3	-0,1	-0,6	-0,5	1,6	-1,5
11 Kostheim-Siedlung	-2,1	-2,5	-1,8	-1,0	0,0	-0,3	0,1	-0,1	0,8	+2,9
12 Kastel-Mitte	5,3	5,4	4,8	4,9	5,3	6,4	5,4	4,6	4,3	-1,0
13 Gräselberg	7,3	6,8	6,6	7,3	7,5	7,2	7,2	7,4	6,9	-0,4
14 Hochfeld	4,8	5,9	6,4	6,8	6,5	6,2	6,4	6,6	4,8	±0,0
15 Klarenthal-Nord	-0,2	-0,7	-0,1	-1,0	-0,6	-0,9	-1,0	-1,3	-1,1	-0,9
16 Schelmengraben	-0,4	-0,1	-0,2	-1,0	-1,0	-0,8	-0,3	-0,6	-0,8	-0,4
17 Parkfeld SW	-0,4	-1,1	-0,3	-0,8	-0,8	-0,6	-0,7	-0,7	-1,8	-1,4
18 Delkenheim SW	-1,0	2,7	3,1	0,7	1,6	5,0	2,2			+3,2
19 Sampel/Steinern Str./ Uthmannstr.	10,1	10,6	10,7	10,4	10,2	10,3	10,2	10,0	9,2	-0,9
20 Krautgärten	5,9	6,2	6,9	6,3	4,3	3,6	2,3	3,0	3,7	-2,2
21 Siedlung Sauerland	3,6	-3,5	-5,3	-9,4	-6,5	-7,5	-8,1	-8,8	-7,0	-10,6
22 Kohlheck/Hasensp./Eulenstr.	-6,2	-4,9	-5,8	-5,5	-5,9	-7,7	-7,2			-1,0
23 Bierstadt/Schultheißstr.	3,2	1,9	1,7	0,7	0,1	0,1	1,4	0,5	1,7	-1,5
24 Waldstr./Teutonenstr.	0,3	-1,1	-1,2	-2,3	-2,8	-1,1	-1,5	-1,5	-0,7	-1,0
25 Europaviertel								15,8	12,8	-3,0
26 Hollerborn								0,9	1,2	+0,3
27 Aßmannshäuser Str.								-0,6	-0,8	-0,2
28 Künstlerviertel										
Quartiere gesamt	4,5	4,8	4,5	4,0	4,0	4,0	3,7			-0,8
Quartiere gesamt								3,8	3,5	-0,3
Gesamtstadt	15,5	15,9	15,9	15,7	15,9	16,2	16,1	15,7	15,5	±0,0

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung



*Etwa hinreichende/ ausgeglichene Wohnflächenversorgung*

Für 2006 sind diese Richtwerte (bei einer Schwankungsbreite von maximal ± 2 qm) auch erfüllt für die Teilgebiete Bierstadt/Schultheißstraße, Schlangenbader Straße, Biebrich-Südost, Hollerborn, Kostheim-Siedlung, Hasengartenstraße, Aßmannshäuser Straße, Inneres Westend, Waldstraße/Teutonenstraße, Schelmengraben, Klarenthal-Nord und das nordöstliche Parkfeld.

*3 Teilgebiete mit deutlicher Unterversorgung*

Für 3 Teilgebiete ist aber eine **deutliche Unterversorgung** der Haushalte mit Wohnfläche festzustellen: im Bereich

Nördliche Waldstraße stehen im Durchschnitt jedem Haushalt 5,2 qm weniger Wohnfläche zur Verfügung als nach den Richtlinien des Sozialen Wohnungsbaus vorgesehen sind, in der Siedlung Sauerland sind es 7 qm weniger und im Sanierungsgebiet Bergkirchenviertel sind es 9,4 qm weniger.

*Verbesserungen  
und Verschlechterungen  
im Zeitvergleich*

**Im Zeitvergleich** 1998 - 2006 hat sich die Wohnflächenversorgung der Haushalte am stärksten verschlechtert in der Siedlung Sauerland (11 qm weniger pro Haushalt - in Folge der starken Bevölkerungszunahme und Belegungsverdichtung), auch im Bergkirchenviertel und im Inneren Westend waren pro Haushalt 2006 2 - 3 qm weniger vorhanden als im Jahr 1998. Verbesserungen der Wohnflächenversorgung hat es dagegen gegeben vor allem im Bereich Schlangenbader Straße (+ 10,2 qm), aber auch in der Siedlung Kostheim und im Delkenheimer Teilgebiet war die SOLL-IST-Relation im Jahr 2006 ca. 3 qm günstiger als 1998.

## 2.8 Eigentümerquoten

Die ausgewählten Untersuchungsgebiete sind überwiegend Wohngebiete von Mietern, mit Ausnahme der Teilgebiete Hasengartenstraße, Gräselberg, Krautgärten, Sempel/Steinern/Uthmannstraße und Europaviertel sogar in noch viel stärkerem Maße als in der Gesamtstadt.

*Gesamtstadt:  
Eigentümerquote 21 %  
Quartiere gesamt: 10 %*

Beträgt die Eigentümerquote **in der Gesamtstadt Wiesbaden ca. 21 %** (Daten nur für 2006 verfügbar), so wohnen im Bereich Hasengartenstraße ebenfalls ca. 21 % aller Haushalte in selbst genutztem Wohneigentum, im Gräselberg sind es 24 %, in der Siedlung Krautgärten ca. 27 %, im Bereich Sempel/Steinern/Uthmannstraße ca. 29 % und im Europaviertel ca. 39 % (vor allem selbst genutzte Eigentumswohnungen). **In den Monitoring-Quartieren insgesamt wohnen knapp 10 % aller Haushalte in selbst genutztem Wohneigentum**, also weniger als die Hälfte des Anteils in der Gesamtstadt Wiesbaden.

**Tab. 8:  
Eigentümerquoten 2006 (in %)**

Quartiere	Eigentümerquote
01 San.-gebiet BKV	2,3
02 Zentrum	2,7
03 Bleichstr.	3,5
04 Adolfsallee	5,1
05 Luxemburgplatz	6,0
06 Hasengartenstr	20,8
07 Nördl. Waldstr.	5,6
09 Schlangenbader Str.	1,2
10 Biebrich-Südost	5,1
11 Kostheim-Siedlung	9,8
12 Kastel-Mitte	7,0
13 Gräselberg	24,1
14 Hochfeld	8,6
15 Klarenthal-Nord	1,9
16 Schelmengraben	6,6
17 Parkfeld SW	7,4
19 Sampel/Steinern Str./Uthmannstr.	29,1
20 Krautgärten	27,3
21 Siedlung Sauerland	18,0
23 Bierstadt Schultheißstr.	8,5
24 Waldstr./Teutonenstr.	11,0
25 Europaviertel	39,3
26 Hollerborn	4,0
27 Aßmannshäuser Str.	5,4
28 Künstlerviertel	14,3
<b>Quartiere gesamt</b>	<b>9,9</b>
<b>Gesamtstadt</b>	<b>20,9</b>

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung



*Niedrige Eigentümerquoten  
in den meisten Quartieren*

**Noch nicht einmal 3 %** beträgt die Eigentümerquote da-  
gegen im Bereich Schlangenbader Straße (1,2 %), Kla-  
renthal-Nord (1,9 %), Bergkirchenviertel (2,3 %) und im  
Stadtzentrum (2,7 %). Im Inneren Westend beträgt sie  
3,5 %, in der südlichen Innenstadt, ebenfalls in Biebrich-  
Südost und im Bereich Nördliche Waldstraße 5 - 6 %. Mit  
7 - 10 % etwas höher liegen die Anteile in der Siedlung  
Kostheim, in Kastel-Mitte, im Hochfeld, im Schelmengra-  
ben, im nördlichen Parkfeld und in Bierstadt/

Schultheißstraße. In diesen Teilgebieten handelt es sich zum Teil um 1-Familien-Häuser sowie zum Teil um Eigentumswohnungen, die überwiegend von den Eigentümern selbst bewohnt werden (im Hochfeld besonders im Bereich Berliner Straße/Neuköllner Straße/Weglache, im Schelmengraben im Bereich Karl-Legien-Straße, am Lassalle-Platz, im „Roten Turm-Haus“ und im Gräselberg sind es die nördlichen und südlichen bzw. südöstlichen Bereiche der Siedlung mit 1- und 2-Familienhaus-Bebauung).

#### *Einflussfaktoren*

In den Unterschieden der Eigentümerquoten in den Quartieren schlagen sich die Baualtersphasen und Entstehungszeiten, insbesondere aber auch die unterschiedlichen Gebäude- und Wohnformen und Finanzierungsarten deutlich nieder.

## 2.9 Sozialwohnungen/ öffentlich geförderte Wohnungen

Der Anteil der Sozialwohnungen (= öffentlich geförderte Wohnungen in Bindung/früher 1. Förderweg) an allen Wohnungen ist durch das Auslaufen von Bindungsfristen (meistens nach 30, z. T. auch nach 25 Jahren) und nur geringen Neubaumaßnahmen im Sozialen Wohnungsbau seit Mitte der 90er Jahre erheblich gesunken.

*Gesamtstadt: noch 7,8 %  
Sozialwohnungen (2006)  
Quartiere gesamt: noch 18,2 %*

Gab es Ende 1998 in der **Gesamtstadt Wiesbaden** noch 14.674 Sozialwohnungen (1. Förderweg), so waren es Ende 2006 nur noch 10.834; der Anteil an allen Wohnungen sank von 11 % (1998) auf zuletzt **7,8 % (2006)**. In **allen Monitoring-Quartieren** gab es 1998 noch 9.816 Sozialwohnungen (Anteil von ca. 26 %), Ende 2006 waren es noch 7.128 Sozialwohnungen (**Anteil von 18 %**).

*Zum Teil starke Rückgänge  
in Quartieren*

Der **stärkste Rückgang** erfolgte im Bereich Bierstadt/Schultheißstraße (- 36 Prozentpunkte) und in den Siedlungen Hochfeld und Gräselberg (jeweils - 34 Prozentpunkte) sowie im Schelmengraben (- 27 Prozentpunkte). Auch in der Siedlung Kostheim gab es einen starken Rückgang (- 15 Prozentpunkte). Auch in Delken-

heim SW und in der Siedlung Krautgärten reduzierte sich der Anteil um 7 - 8 Prozentpunkte. Die Anteile der Sozialwohnungen am gesamten Wohnungsbestand sanken außerordentlich stark in der Siedlung Kostheim (von 21 auf 6 %), im Gräselberg (von 40 auf 6 %), im Hochfeld (von 57 auf 23 %), im Schelmengraben (von 54 auf 27 %) sowie in Bierstadt/Schultheißstraße (von 60 auf 24 %), während die Anteile in Klarenthal-Nord (83 %), im nördlichen Parkfeld (88 %), im Sanierungsgebiet Bergkirchenviertel (66 %) und in der Siedlung Sauerland (41 %) auf unverändert hohem Niveau blieben.

**Tab. 9:**  
**Sozialwohnungen 1998 - 2006 (Anteile in %)**

Quartiere	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Veränderung in Prozentpunkten
01 San.-gebiet BKV (incl. Block 011150)	65,9	65,7	65,6	65,9	65,5	66,2	63,6	65,5	65,5	-0,4
02 Zentrum (ohne 01, ohne Block 011150)	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1			±0,0
02 Zentrum (incl. Block 011150)								5,8	5,8	±0,0
03 Bleichstr.	2,4	2,4	2,1	1,9	1,8	1,8	2,0	2,5	2,5	+0,1
04 Adolfsallee	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-	-	-	-	±0,0
05 Luxemburgplatz	0,4	0,4	0,9	0,9	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	+0,1
06 Hasengartenstr.	0,0	0,0	2,9	2,9	2,9	-	-	-	-	
07 Nördl. Waldstr.	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-	0,2	0,2	0,2	+0,2
08 Hollerborn/Daimlerstr./ Güterbahnhof (ohne 09)	6,1	5,6	5,4	5,4	5,5	5,5	4,8			-1,3
09 Schlangenbader Str.	69,1	69,1	69,1	69,1	68,4	68,4	68,8	68,8	68,8	-0,3
10 Biebrich-Südost	4,2	4,2	6,6	5,4	5,4	6,4	6,6	6,8	9,7	+5,5
11 Kostheim-Siedlung	20,7	20,7	20,5	19,2	12,4	5,4	5,9	5,1	5,9	-14,8
12 Kastel-Mitte	3,2	2,8	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	1,9	4,0	+0,8
13 Gräselberg	39,6	37,5	27,5	15,9	13,8	5,6	5,9	6,0	6,1	-33,5
14 Hochfeld	56,5	56,5	54,3	46,0	44,4	37,5	33,7	25,8	22,5	-34,0
15 Klarenthal-Nord	84,9	84,9	84,9	84,9	84,9	84,0	83,0	83,2	83,3	-1,6
16 Schelmengraben	54,1	54,1	25,0	25,0	24,4	25,1	26,8	26,9	26,9	-27,2
17 Parkfeld SW	87,4	87,4	87,8	87,8	91,8	91,8	91,8	88,0	88,0	+0,6
18 Delkenheim SW	22,0	14,7	14,5	14,5	14,5	14,5	14,5			-7,5
19 Sampel/Steinern Str./ Uthmannstr.	32,6	32,6	32,6	32,7	33,6	33,6	33,6	33,8	33,6	+1,0
20 Krautgärten	48,3	47,2	49,4	49,0	48,5	56,6	57,4	42,1	41,8	-6,5
21 Siedlung Sauerland	42,9	40,6	35,7	41,9	40,0	42,1	42,0	41,2	40,7	-2,2
22 Kohlheck/Hasensp./Eulenstr.	12,8	12,5	12,5	12,5	12,5	13,7	15,9			+3,1
23 Bierstadt Schultheißstr.	59,9	59,9	39,6	31,3	23,7	24,1	24,4	24,4	24,4	-35,5
24 Waldstr./Teutonenstr.	0,0	0,0	0,0	1,0	-	-	0,2	0,2	0,2	+0,2
25 Europaviertel								2,0	2,0	±0,0
26 Hollerborn								2,0	2,0	±0,0
27 Aßmannshäuser Str.								11,0	7,2	-3,8
28 Künstlerviertel										
Quartiere gesamt	25,6	25,1	22,0	20,7	20,1	19,1	19,0			-6,6
Quartiere gesamt								18,2	18,2	±0,0
Gesamtstadt	11,0	10,9	9,6	9,0	8,6	8,2	8,1	7,8	7,8	-3,2

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung



*Zunahme  
in Biebrich-Südost*

In **Biebrich-Südost** hat sich der Anteil von Sozialwohnungen als Folge etlicher öffentlich geförderter Neubau-  
maßnahmen von 4 % (1998) auf 10 % (2006) erhöht, während die Anteile im Stadtzentrum, im Inneren Westend, in der südlichen Innenstadt (Adolfsallee und Luxemburgplatz), in den Bereichen Hasengartenstraße, Nördliche Waldstraße, Waldstraße/Teutonenstraße und Europaviertel mit jeweils unter 2 % immer sehr niedrig waren. Zahl und Anteil der Sozialwohnungen werden in den nächsten Jahren durch das Auslaufen von Bindungsfristen weiter sinken.

*Indikator*

## 2.10 Modernisierungs- und Neubautätigkeit

Der Indikator „Anteil der jeweils in den letzten fünf Jahren fertiggestellten Wohnungen an allen Wohnungen im Quartier“ erfasst den Anteil der neueren Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand und deutet zugleich Hauptphasen der baulichen Entwicklung bzw. Grade der baulichen Erneuerung der Quartiere an.

*Stark  
gesunkene Modernisierungs-  
und Neubautätigkeit  
in Gesamtstadt und Quartieren*


Die Modernisierungs- und Neubautätigkeit ist **in den letzten Jahren weiter zurückgegangen**, sowohl in der Gesamtstadt als auch in allen Monitoring-Quartieren. In der Gesamtstadt lag die Modernisierungs- und Neubauquote 1998 bis 2003 relativ konstant bei 7 - 8 %, sank im Jahr 2004 auf 6,5 % und betrug in den Jahren 2005 und 2006 nur noch ca. 2 %. In allen Monitoring-Quartieren lag sie 1998 - 2002 ebenfalls bei ca. 7 - 8 %, sank schon in 2003 auf knapp 5 % und reduzierte sich bis 2006 weiter auf 1,2 %.

Am stärksten war die Modernisierungs- und Neubautätigkeit zuletzt noch im Europaviertel (21 % in 2006), weitaus geringer dagegen in der Siedlung Sauerland (ca. 7 %), im Bereich Hasengartenstraße (knapp 4 %), in Biebrich-Südost und in der Siedlung Krautgärten (jeweils ca. 3 %). In allen anderen Quartieren erfolgten in den letzten Jahren nur in sehr geringem Umfang bzw. überhaupt keine umfassenden Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen.

**Tab. 10:  
Modernisierungs- und Neubauquoten  
(= Anteil der in den letzten 5 Jahren fertiggestellten Wohnungen) 1998 - 2006 (in %)**

Quartiere	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Veränderung in Prozentpunkten
01 San.-gebiet BKV (incl. Block 011150)	5,5	4,3	3,6	4,0	4,7	2,4	2,2	0,4	0,4	-5,1
02 Zentrum (ohne 01, ohne Block 011150)	2,4	2,3	1,8	1,9	2,7	4,3	3,4			+1,0
02 Zentrum (incl. Block 011150)								0,5	0,5	±0,0
03 Bleichstr.	3,9	3,0	2,4	2,8	3,1	1,1	1,2	0,0	0,4	-3,5
04 Adolfsallee	5,2	5,1	5,1	4,5	4,5	2,6	0,6	0,0	0,0	-5,2
05 Luxemburgplatz	3,8	4,0	3,4	2,9	3,2	2,1	2,0	0,0	0,0	-3,8
06 Hasengartenstr.	44,1	44,3	44,5	25,3	25,3	3,9	3,9	3,8	3,8	-40,3
07 Nörtl. Waldstr.	0,6	2,3	1,7	2,9	2,9	3,5	5,3	0,0	0,0	-0,6
08 Hollerborn/Daimlerstr./ Güterbahnhof (ohne 09)	4,6	12,9	13,1	13,0	13,0	10,1	11,1			+6,5
09 Schlangenbader Str.	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-	-	-	-	±0,0
10 Biebrich-Südost	4,5	4,8	4,6	5,4	5,7	5,8	4,4	3,9	3,4	-1,1
11 Kostheim-Siedlung	0,2	0,2	0,4	0,4	1,3	2,4	3,9	0,0	0,0	-0,2
12 Kastel-Mitte	5,7	4,4	4,1	3,3	3,5	3,5	4,0	0,3	0,3	-5,4
13 Gräselberg	7,3	3,4	3,4	3,6	3,4	1,2	1,1	0,6	0,4	-6,9
14 Hochfeld	4,9	4,8	4,0	3,5	4,2	1,9	2,4	2,0	1,8	-3,1
15 Klarenthal-Nord	1,3	1,3	1,3	1,5	1,5	4,7	3,4	0,0	0,0	-1,3
16 Schelmengraben	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-	-	-	±0,0
17 Parkfeld SW	2,2	2,2	2,2	2,2	-	-	-	-	-	±0,0
18 Delkenheim SW	0,0	0,0	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4			+1,4
19 Sampel/Steinern Str./ Uthmannstr.	2,2	1,9	1,9	1,6	1,7	1,2	0,5	0,4	0,9	-1,3
20 Krautgärten	82,2	69,6	63,6	54,7	37,1	27,8	6,8	2,4	2,6	-79,6
21 Siedlung Sauerland	83,5	84,4	84,6	72,3	68,6	46,5	26,9	7,3	6,6	-76,9
22 Kohlheck/Hasensp./Eulenstr.	0,3	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	2,6			+2,3
23 Bierstadt Schultheißstr.	1,0	1,0	0,7	0,8	1,0	0,7	0,6	0,3	0,0	-1,0
24 Waldstr./Teutonenstr.	16,0	10,3	10,3	8,1	8,1	8,1	0,0	-	0,0	-16,0
25 Europaviertel								27,5	21,3	-6,2
26 Hollerborn								0,0	0,0	±0,0
27 Aßmannshäuser Str.								0,0	0,0	±0,0
28 Künstlerviertel										
Quartiere gesamt	7,7	7,7	7,8	6,9	6,7	4,8	3,6			-4,1
Quartiere gesamt								1,3	1,2	-0,1
Gesamtstadt	7,2	7,4	7,3	7,3	8,5	7,3	6,5	2,0	1,9	-5,3

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung



*Neubausiedlungen  
der 90er Jahre  
weitgehend abgeschlossen*

*Nur noch geringe  
Modernisierungstätigkeit*

- Im Zeitvergleich zeigt sich sehr deutlich, dass
- die **größeren Neubaumaßnahmen aus den 90er Jahren** in den Bereichen Hasengartenstraße, Hollerborn (Kleinfeldchen und Europaviertel) sowie in den Siedlungen Krautgärten und Sauerland **praktisch zum Abschluss gekommen sind** (und kleinere Modernisierungs- bzw. Neubaumaßnahmen wie Reihenhausbauten, Baulückenschließungen etc. kaum noch ins Gewicht fallen),
  - die **umfassendere Modernisierungstätigkeit** (und in etlichen Fällen auch ergänzende Neubaumaßnahmen) im Sanierungsgebiet Bergkirchenviertel, im



*Biebrich-Südost:**Besondere Fördermaßnahmen*

- Stadtzentrum, in der südlichen Innenstadt (Adolfsallee und Luxemburgplatz) und in anderen älteren Wohnquartieren (Nördliche Waldstraße, Kostheim-Siedlung, Kastel-Mitte, Gräselberg, Waldstraße/Teutonenstr.) **ebenfalls stark abgenommen haben** und die z. T. doch erhebliche bauliche Erneuerung in früheren Jahren in vielen Quartieren keine Fortsetzung fand,
- **allein im Quartier Biebrich-Südost** die Modernisierungs- und Neubauquote zwischen 1998 und 2003 relativ konstant bei 5 - 6 % lag, in den Folgejahren zwar auch deutlich zurückging, aber nicht in so starkem Ausmaß wie in den anderen Quartieren (Projektförderung „Soziale Stadt“, Städtebauförderung, Modernisierungsförderung).

Tabelle 11 zeigt auf, welche **Veränderungen der Wohnflächen insgesamt sich zwischen 1998 und 2006 in den Untersuchungsgebieten und in der Gesamtstadt per Saldo ergeben haben** (gerundete Netto-Wohnflächen aus Abrissen, Bauabgängen und eventuelle Umnutzungen sowie Neubauten, Anbauten, Modernisierungen etc.).

*Noch großer Wohnflächenzuwachs im Sauerland und im Hollerborn/Kleinfeldchen durch größere Neubauprojekte*

Klar erkennbar ist der große Wohnflächenzuwachs in der **Siedlung Sauerland** (+ 24.000 qm), vornehmlich durch die Fertigstellung größerer Wohnbauprojekte in den Jahren 1998 - 2002 (+ 21.000 qm); danach wurden hier im Wesentlichen nur Reihen- und Doppelhäuser fertig gestellt (+ ca. 3.000 qm). Einen fast gleich großen Wohnflächenzuwachs (23.100 qm) gab es auch im **Gebiet Hollerborn**, wo insbesondere im **Kleinfeldchen** ein großer Wohnbaukomplex durch die ZVK und andere Bauträger realisiert wurde (Fertigstellung 1998).

*Wohnflächenzuwächse ...*

Während der Wohnflächenzuwachs von ca. 8.150 qm in der **Siedlung Krautgärten** ausschließlich aus Neubaumaßnahmen resultierte, waren es im **Gräselberg** (+ 8.650 qm) und vor allem in **Biebrich-Südost** (+ 8.900 qm) zu einem erheblichen Teil auch umfassende Modernisierungsmaßnahmen, z. T. Anbauten an bestehende Gebäude oder Erweiterungen. Ähnlich im **Bereich Hochfeld** in Erbenheim, wo seit 1998 fast 4.000 qm Wohnfläche per Saldo mehr entstanden.

**Tab. 11:  
Zu-/Abnahme der Wohnflächen 1998 - 2006 (in qm)**

Quartiere	Zu-/Abnahme der Wohnfläche 1998 - 2006 (gerundet)
01 San.-gebiet BKV (incl. Block 011150)	+1.350
02 Zentrum (ohne 01, ohne Block 011150) (1998-2004)	+850
02 Zentrum (incl. Block 011150) (2005-06)	±0
03 Bleichstraße	-1200
04 Adolfsallee	+700
05 Luxemburgplatz	+500
06 Hasengartenstraße	+2.700
07 Nördl. Waldstraße	+400
08 Hollerborn/Daimlerstr./Güter- bahnhof (ohne 09) (1998-2004)	+23.100
09 Schlangenbader Straße	±0
10 Biebrich-Südost	+8.900
11 Kostheim-Siedlung	+800
12 Kastel-Mitte	+2.050
13 Gräselberg	+8.650
14 Hochfeld	+3.900
15 Klarenthal-Nord	±0
16 Schelmengraben	-150
17 Parkfeld SW (1998-2004)	±0
18 Delkenheim SW	+300
19 Sampel/Steinern Str./ Uthmannstr.	+1.650
20 Krautgärten	+8.150
21 Siedlung Sauerland	+24.000
22 Kohlheck/Hasensp. (1998-2004)	+550
23 Bierstadt Schultheißstr.	+200
24 Waldstr./Teutonenstr.	±0
25 Europaviertel (2005-06)	±0
26 Hollerborn (2005-06)	±0
27 Aßmannshäuser Str. (2005-06)	±0
28 Künstlerviertel	
<b>Quartiere gesamt (1998-2004)</b>	<b>+70.350 1)</b>
<b>Quartiere gesamt (2005-2006)</b>	<b>+7.750 1)</b>
<b>Gesamtstadt</b>	<b>+559.400</b>

1) Die Addition aller Einzelwerte der Teilgebiete ergibt eine Summe von 87.400 qm und weicht von der ausgewiesenen Summe der Quartiere gesamt um ca. 9.300 qm ab. Diese Abweichung erklärt sich durch den in den Teilgebieten 01/Sanierungsgebiet BKV und 02/Zentrum ab 2005 doppelt erfassten Block 150/Kranzplatz-Webergasse-Saalgasse. In der Summe der Quartiere gesamt ist die dortige Wohnfläche nur ein Mal erfasst (ebenso bei Gesamtstadt).

*... zum größten Teil  
durch Neubauten,*

Im Bereich Hasengartenstraße verringerte sich zunächst die vorhandene Wohnfläche zwischen 1998 und 2002 durch etliche Gebäudeabrisse und Umstrukturierungen im Gebiet um fast 1.000 qm, wuchs im Jahr 2003 durch die Fertigstellung von Neubauprojekten aber um fast 3.500 qm an. Die Wohnflächenzuwächse im Sanierungsgebiet Bergkirchenviertel (+ 1.350 qm), im Stadtzentrum (+ 850 qm), in den Teilgebieten Adolfsallee (+ 700 qm) und Luxemburgplatz in der südlichen Innenstadt (+ 500 qm), in der Nördlichen Waldstraße (+ 400 qm), in der Siedlung Kostheim (+ 800 qm), in Kastel-Mitte (+ 2.000 qm) sowie in Delkenheim SW (+ 300 qm), im Bereich Sampel/Steinern/Uthmannstraße (+ 1.650 qm) und im Kohlheck (+ 550 qm) resultieren z. T. aus Neubaumaßnahmen (z. B. Baulückenschließungen, Grundstücksteilungen etc.), z. T. aber auch aus umfassenderen Modernisierungen sowie kombinierten Maßnahmen (z. B. Dachgeschossausbauten).

*... z. T. auch aus  
Modernisierungen,  
An- und Ausbauten etc.*

*Umstrukturierung  
im Inneren Westend*

**Gebietsumstrukturierungen** und Maßnahmen im Kontext der „Soziale-Stadt“-Förderung (z. B. Gebäudeabrisse und Blockentkernungen) sind auch verantwortlich für den vorübergehenden Verlust von Wohnfläche **im Inneren Westend**: einem Wohnflächenverlust von ca. 2.400 qm zwischen 2000 und 2004/05 folgt erst allmählich eine Wohnflächenzunahme, wenn weitere Wohnprojekte in den nächsten Jahren fertig gestellt werden (z. B. Wellritzhof, Platz der dt. Einheit).

## 2.11 Wohnungssuchende

*Indikator*


Der **Anteil der bei der Wohnungsagentur des Wohnungsamtes als wohnungssuchend registrierten Haushalte<sup>5</sup> an allen Haushalten** gibt Hinweise auf eine unzureichende Wohnungsversorgung in den Teilgebieten, kombiniert mit Zugangsproblemen der betroffenen Sozialgruppen zum freien Wohnungsmarkt; insofern ist dies auch ein Indikator der Einkommensverhältnisse und der sozialen Lebenslage der Betroffenengruppen.

<sup>5</sup> Registrierte Bewerber für Wohnungen mit laufender Bindung nach 1. Förderung und Wohnraumförderungsgesetz.

**Tab. 12:  
Wohnungssuchende Haushalte (Anteile in %)**

Quartiere	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Veränderung in Prozentpunkten
01 San.-gebiet BKV (incl. Block 011150)	5,1	5,7	4,7	4,7	-	6,1	6,2	5,5	5,7	+0,6
02 Zentrum (ohne 01, ohne Block 011150)	2,3	2,5	2,6	2,6	-	2,4	2,9			+0,6
02 Zentrum (incl. Block 011150)								2,3	2,4	+0,1
03 Bleichstr.	5,3	5,8	5,4	5,4	-	6,8	6,5	6,0	4,8	-0,5
04 Adolfsallee	2,2	2,2	1,8	1,8	-	2,9	2,2	2,0	1,6	-0,6
05 Luxemburgplatz	2,7	3,0	2,9	2,9	-	3,7	3,0	2,2	2,4	-0,3
06 Hasengartenstr.	3,6	2,6	2,7	2,7	-	3,2	2,3	1,1	1,8	-1,8
07 Nördl. Waldstr.	3,5	4,7	4,3	4,3	-	6,2	5,1	2,7	3,8	+0,3
08 Hollerborn/Daimlerstr./ Güterbahnhof (ohne 09)	2,9	3,0	2,6	2,6	-	4,8	3,7			+0,8
09 Schlangenbader Str.	26,3	22,7	23,2	23,2	-	26,4	20,8	8,5	5,4	-20,9
10 Biebrich-Südost	3,5	3,3	3,7	3,7	-	5,0	4,7	3,9	3,2	-0,3
11 Kostheim-Siedlung	2,9	2,9	3,5	3,5	-	7,7	4,9	3,2	3,5	+0,6
12 Kastel-Mitte	2,9	3,2	3,8	3,8	-	4,5	3,6	3,1	2,1	-0,8
13 Gräselberg	3,4	3,9	4,1	4,1	-	4,2	3,6	2,8	2,2	-1,2
14 Hochfeld	3,1	3,7	3,2	3,2	-	4,6	3,9	3,2	3,3	+0,2
15 Klarenthal-Nord	4,0	3,7	4,2	4,2	-	5,8	5,3	4,6	3,6	-0,4
16 Schelmengraben	5,6	5,9	5,9	5,9	-	5,8	5,7	4,9	4,7	-0,9
17 Parkfeld SW	2,0	2,6	3,0	3,0	-	3,3	3,8	4,1	4,4	+2,4
18 Delkenheim SW	3,9	2,8	1,4	1,4	-	4,7	2,7			-1,2
19 Sampel/Steinern Str./ Uthmannstr.	2,3	3,0	3,3	3,3	-	3,8	4,0	2,9	2,3	±0,0
20 Krautgärten	2,6	4,8	5,6	5,6	-	6,6	5,1	3,9	4,2	+1,6
21 Siedlung Sauerland	7,4	7,5	6,0	6,0	-	7,3	7,4	6,2	4,9	-2,5
22 Kohlheck/Hasensp./Eulenstr.	4,9	5,7	3,6	3,6	-	3,7	5,2			+0,3
23 Bierstadt Schultheißstr.	3,7	3,7	2,6	2,6	-	5,9	4,1	6,3	5,5	+1,9
24 Waldstr./Teutonenstr.	2,2	4,4	4,1	4,1	-	4,9	4,2	4,0	2,4	+0,2
25 Europaviertel								0,7	1,3	+0,6
26 Hollerborn								2,7	3,6	+0,9
27 Aßmannshäuser Str.								4,4	3,8	-0,6
28 Künstlerviertel										
Quartiere gesamt	3,7	4,0	3,9	3,9	-	5,0	4,5			+0,8
Quartiere gesamt								3,7	3,3	-0,4
Gesamtstadt	2,3	2,4	2,5	2,5	-	3,1	2,6	2,1	1,9	-0,4

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung



*Gesamtstadt: Anstieg des Anteils bis 2003 auf 3,1 %, danach Abnahme auf 1,9 % (2006)*

Waren 1998 ca. 2,3 % aller Wiesbadener Haushalte (= 2.974 Haushalte mit 7.915 Personen) bei der Wohnungsagentur als wohnungssuchende Bewerber für eine Sozialwohnung registriert, so stieg dieser Anteil bis 2003 auf 3,1 % (= 4.243 Haushalte mit 10.146 Personen) an; in den Folgejahren entspannte sich offensichtlich die Situation am Wiesbadener Wohnungsmarkt, der Anteil der Bewerber-Haushalte sank bis 2006 auf 1,9 % (= 2.699 Haushalte mit 6.730 Personen)<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Jeweils ohne Bewerberhaushalte für Sozialwohnungen in Altenwohnanlagen.

*Quartiere gesamt:  
stets höherer Anteil  
als in der Gesamtstadt*

In den **Monitoring-Quartieren gesamt** lag der Anteil der Bewerberhaushalte in allen Jahren **höher als der gesamtstädtische Anteilswert**: 1998 waren es 3,7 % aller Haushalte (= ca. 1.430 Haushalte), im Jahr 2003 5 % (= ca. 2.000 Haushalte), Ende 2006 aber auch hier insgesamt weniger (3,3 % = ca. 1.350 Haushalte). In den Monitoring-Quartieren konzentrieren sich demnach rund 50 % aller Bewerber-Haushalte in Wiesbaden, die als Wohnungssuchende registriert sind.

*Höchste Bewerberanteile  
für Sozialwohnungen*

Den **höchsten Anteil** hatte bis 2005 das Teilgebiet Schlangenbader Straße (bis 2004 zwischen 21 und 26 % aller Haushalte), mit der veränderten Belegungssteuerung ab dem Jahre 2005 entspannte sich auch hier die Situation. Die höchsten Anteile von Bewerber-Haushalten hatten Ende 2006 die Teilgebiete Bergkirchenviertel (5,7 % aller Haushalte) und Bierstadt/Schultheißstraße (5,5 %). Nach der Schlangenbader Straße (5,4 %) folgten dann die Siedlung Sauerland (4,9 %), das Innere Westend (4,8 %) und die Siedlung Schelmengraben (4,7 %). Etwas niedriger lagen die Anteile im Parkfeld (4,4 %) und in der Siedlung Krautgärten (4,2 %).

*Niedrigste Anteile*

Die **niedrigsten Anteile** an Bewerber-Haushalten gab es Ende 2006 im Europaviertel (1,3 %), im Teilgebiet Adolfsallee (1,6 %) und im Bereich Hasengartenstraße (1,8 %), die damit unter dem gesamtstädtischen Durchschnittswert lagen. Auch in den Teilgebieten Kastel-Mitte (2,1 %), Gräselberg (2,2 %), Sempel/Steinern/Uthmannstraße (2,3 %), Waldstraße/Teutonenstraße sowie Luxemburgplatz und Stadtzentrum (jeweils 2,4 %) lagen die Anteile wohnungssuchender Haushalte (für Sozialwohnungen) nur geringfügig höher.

Die übrigen Teilgebiete schwankten Ende 2006 um den Mittelwert aller Quartiere im Bereich von 3,2 bis 3,8 %.

*Zeitvergleich*

Im **Zeitvergleich** zeigt sich sowohl für die Gesamtstadt als auch in allen Untersuchungsgebieten ein deutlicher Anstieg der Zahl und des Anteils der Bewerber-Haushalte für Sozialwohnungen zwischen 1998 und

2003/2004 und in den Jahren 2005 und 2006 jeweils ein deutlicher Rückgang des Anteils. In diesen Veränderungen spiegeln sich sowohl Aspekte der gesamtstädtischen Wohnungsmarktentwicklung wider als auch Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (Arbeitslosigkeit, Einkommensentwicklung, Steuern und Sozialabgaben etc.) und auch der Wanderungsbewegungen (Abnahme der Zuwanderungen von Ausländerinnen/Ausländern, Aussiedlerinnen/Aussiedlern etc.).

### 3. Ergebnisse: Demographischer Wandel 1998 - 2006

#### 3.1 Bevölkerungsstand und -entwicklung

*Gesamtstadt: + 3,1 %*

Die Bevölkerungszahl hat sich im Untersuchungszeitraum in der Gesamtstadt, in den Monitoring-Quartieren gesamt und in den meisten Quartieren z. T. deutlich erhöht, allerdings in unterschiedlichem Ausmaß. Während in der Gesamtstadt eine Zunahme der Bevölkerung um + 3,1 % auf knapp 275.000 Personen zu verzeichnen war, war die Zunahme im Durchschnitt aller Monitoring-Quartiere (+ 2,5 %, räumliche Veränderungen ab 2005 hier unberücksichtigt) etwas geringer.

**Tab. 13:**  
**Bevölkerungsstand und -entwicklung 1998 - 2006 (abs.)**

Quartiere	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Veränderung	
										abs.	in %
01 San.-gebiet BKV (incl. Block 011150)	3.677	3.593	3.580	3.661	3.758	3.762	3.792	3.764	3.785	+108	+2,9
02 Zentrum (ohne 01, ohne Block 011150)	3.456	3.358	3.364	3.329	3.294	3.318	3.345			-111	-3,2
02 Zentrum (incl. Block 011150)								3.655	3.677	+22	+0,6
03 Bleichstr.	6.341	6.152	6.196	6.184	6.243	6.301	6.300	6.452	6.447	+106	+1,7
04 Adolfsallee	4.579	4.480	4.456	4.404	4.448	4.433	4.459	4.492	4.593	+14	+0,3
05 Luxemburgplatz	5.518	5.308	5.348	5.287	5.213	5.225	5.224	5.212	5.295	-223	-4,0
06 Hasengartenstr.	1.606	1.471	1.670	1.687	1.789	1.759	1.737	1.508	1.499	-107	-6,7
07 Nördl. Waldstr.	842	817	808	850	836	868	871	869	832	-10	-1,2
08 Hollerborn/Daimlerstr./ Güterbahnhof (ohne 09)	5.753	6.366	6.623	6.739	6.758	6.640	6.651			+898	+15,6
09 Schlangenbader Str.	660	615	636	650	633	620	601	509	501	-159	-24,1
10 Biebrich-Südost	3.419	3.611	3.642	3.646	3.695	3.722	3.779	3.860	3.723	+304	+8,9
11 Kostheim-Siedlung	2.728	2.726	2.712	2.686	2.653	2.650	2.664	2.662	2.615	-113	-4,1
12 Kastei-Mitte	3.966	3.955	3.941	3.900	3.890	3.883	3.971	3.962	3.960	-6	-0,2
13 Gräselberg	5.824	5.848	5.800	5.826	5.835	5.882	5.889	5.877	5.968	+144	+2,5
14 Hochfeld	3.965	3.856	3.840	3.822	3.888	3.916	3.969	3.948	4.094	+129	+3,3
15 Klarenthal-Nord	4.475	4.525	4.477	4.537	4.527	4.530	4.530	4.521	4.532	+57	+1,3
16 Schelmengraben	6.203	6.189	6.210	6.266	6.222	6.209	6.129	6.114	6.121	-82	-1,3
17 Parkfeld SW	1.953	1.980	1.941	1.949	1.944	1.938	1.950	1.952	1.980	+27	+1,4
18 Delkenheim SW	607	587	597	615	606	574	604			-3	-0,5
19 Sampel/Steinern Str./ Uthmannstr.	5.290	5.239	5.239	5.225	5.197	5.241	5.211	5.200	5.258	-32	-0,6
20 Krautgärten	2.203	2.246	2.325	2.378	2.438	2.438	2.481	2.490	2.500	+297	+13,5
21 Siedlung Sauerland	2.107	2.434	2.974	3.257	3.286	3.362	3.385	3.445	3.401	+1.294	+61,4
22 Kohlheck/Hasensp./Eulenstr.	647	655	659	654	662	679	671			+24	+3,7
23 Bierstadt Schultheißstr.	1.393	1.443	1.451	1.476	1.489	1.495	1.482	1.500	1.462	+69	+5,0
24 Waldstr./Teutonenstr.	1.109	1.131	1.126	1.143	1.156	1.118	1.128	1.111	1.092	-17	-1,5
25 Europaviertel								1.624	1.657	+33	+2,0
26 Hollerborn								2.958	2.925	-33	-1,1
27 Aßmannshäuser Str.								2.636	2.629	-7	-0,3
28 Künstlerviertel											
Quartiere gesamt	78.321	78.585	79.615	80.171	80.460	80.563	80.823			+2.502	+3,2
Quartiere gesamt								80.198	80.303	+105	+0,1
Gesamtstadt	266.726	267.574	267.847	269.443	270.537	271.090	272.591	273.626	274.964	+8.238	+3,1

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung



*Quartiere  
mit Bevölkerungsverlusten*

Deutlichere **Bevölkerungsabnahmen** gab es sogar im Stadtzentrum (ca. - 3 %), im Planungsraum Luxemburgplatz (- 4 %), im Bereich Hasengartenstr. (ca. - 7 %), im Bereich Schlangenbader Str. (- 24 %) und in der Siedlung Kostheim (- 4 %); geringfügige Abnahmen (von bis zu 1,5 %) erfolgten in der nördlichen Waldstraße, im Schelmengraben und im Bereich Hollerborn (Sondersituation im Künstlerviertel wegen der Planungen für das Neubaugebiet).

*Quartiere  
mit Bevölkerungszunahmen*

Geringe **Bevölkerungszunahmen** gab es im Sanierungsgebiet Bergkirchenviertel (+ 3 %), im Inneren Westend (+ 2 %), im Gräselberg und im Hochfeld (jeweils ca. + 3 %), in Klarenthal-Nord, im nördlichen Parkfeld (jeweils ca. + 1,5 %) und im Kohlheck (+ 4 %, bis 2004!). Erheblich stärkere Bevölkerungszunahmen erfolgten in Bierstadt/Schultheißstr. (+ 5 %), in Biebrich-Südost (+ 9 %), in der Siedlung Krautgärten (+ 14 %) und im Bereich Hollerborn (bes. Kleinfeldchen + 16 %). Die stärkste Bevölkerungszunahme war in der Siedlung Sauerland zu verzeichnen (+ 61 %). Hier (und in der Siedlung Krautgärten sowie im Kleinfeldchen) resultiert die starke Bevölkerungszunahme aus den fertig gestellten Neubaumaßnahmen und der starken Zunahme des Wohnungsbestands. In Biebrich-Südost dagegen haben die durchgeführten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen einerseits (Zunahme des Wohnungsbestands um + 82 (= + 5,0 %) neue Haushalte angezogen, andererseits kam es hier auch insgesamt zu einer stärkeren Bevölkerungszunahme (+ 304/= + 8,9 %) und -verdichtung (die mit einer Bevölkerungsabnahme und -entdichtung im restlichen Teil von Biebrich-Mitte korrespondiert).



## 3.2 Altersstruktureller Wandel

### 3.2.1 Altersmedian

*Altersmedian für die Gesamtstadt  
seit 2003 bei 41 Jahren*

Der Alterungsprozess der Bevölkerung ist in den letzten Jahren in der Gesamtstadt langsam weiter fortgeschritten und drückt sich auch im angestiegenen **Altersmedian** aus. Waren 1998 noch 50 % der Gesamtbevölkerung unter 40 Jahre alt (und die anderen 50 % über 40 Jahre alt), so lag der Medianwert für die Gesamtstadt ab 2003 schon bei 41 Jahren (und wird in den nächsten Jahren langsam weiter steigen).

**Tab. 14:**  
**Altersmedian der Bevölkerung 1998 - 2006 (in Jahren)**

Quartiere	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Veränderung abs.
01 San.-gebiet BKV (incl. Block 011150)	33	33	34	34	34	34	35	35	35	+2
02 Zentrum (ohne 01, ohne Block 011150)	36	36	37	37	37	37	37			+1
02 Zentrum (incl. Block 011150)								38	38	±0
03 Bleichstr.	33	33	33	33	33	33	33	33	33	±0
04 Adolfsallee	36	36	36	36	37	37	37	37	37	+1
05 Luxemburgplatz	34	34	34	35	35	35	35	36	35	+1
06 Hasengartenstr.	37	38	38	38	39	39	40	39	38	+1
07 Nördl. Waldstr.	39	39	40	38	39	38	38	38	39	±0
08 Hollerborn/Daimlerstr./ Güterbahnhof (ohne 09)	38	37	36	36	36	37	37			-1
09 Schlangenbader Str.	34	35	35	35	35	36	35	39	39	+4
10 Biebrich-Südost	36	36	36	36	36	36	36	36	37	+1
11 Kostheim-Siedlung	41	40	41	41	40	41	41	41	41	±0
12 Kastel-Mitte	35	36	36	36	37	37	37	37	36	+1
13 Gräselberg	42	42	43	43	43	42	42	43	42	±0
14 Hochfeld	38	40	39	40	39	39	39	39	38	±0
15 Klarenthal-Nord	45	44	44	44	44	44	44	44	43	-2
16 Schelmengraben	40	40	40	40	40	40	40	40	40	±0
17 Parkfeld SW	45	45	45	44	44	44	44	43	43	-2
18 Delkenheim SW	33	34	34	33	34	33	34			+1
19 Sempel/Steinern Str./ Uthmannstr.	43	44	44	44	44	44	44	44	43	±0
20 Krautgärten	30	30	31	31	32	32	33	32	33	+3
21 Siedlung Sauerland	26	27	27	27	28	29	29	29	31	+5
22 Kohlheck/Hasensp./Eulenstr.	43	41	40	41	41	40	40			-3
23 Bierstadt Schultheißstr.	42	41	39	38	38	38	39	39	40	-2
24 Waldstr./Teutonenstr.	37	37	38	37	38	39	39	39	40	+3
25 Europaviertel								37	37	±0
26 Hollerborn								36	36	±0
27 Aßmannshäuser Str.								38	38	±0
28 Künstlerviertel										
Quartiere gesamt	37	37	37	37	37	37	37			±0
Quartiere gesamt								37	38	+1
Gesamtstadt	40	40	40	40	40	41	41	41	41	+1

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung



*Im Durchschnitt  
jüngere Bevölkerung  
in den Quartieren*

Im Durchschnitt aller Monitoring-Quartiere ist die dortige Bevölkerung deutlich jünger (Altersmedian = 37 Jahre), aber auch hier ansteigend (ab 2006 bei 38 Jahren). Erhebliche Unterschiede bestehen aber zwischen den einzelnen Quartieren: die mit Abstand „jüngste“ Bevölkerung hat die Siedlung Sauerland (Altersmedian = 31 Jahre/2006, 1998 sogar nur 26 Jahre), gefolgt von der Siedlung Krautgärten (33 Jahre, 1998 noch bei 30 Jahren) und dem Inneren Westend (seit 1998 unverändert bei 33 Jahren) und dem Sanierungsgebiet Bergkirchenviertel (angestiegen von 33 auf 35 Jahren).

*Quartiere  
mit junger Wohnbevölkerung*

Unter dem gesamtstädtischen Niveau von 41 Jahren war der Altersmedian 2006 auch in den Teilgebieten Luxemburgplatz (35 Jahre), Kastel-Mitte und Hollerborn (jeweils 36 Jahre), Adolfsallee, Biebrich-Südost und Europaviertel (jeweils 37 Jahre), im Stadtzentrum, im Bereich Hsengartenstr., im Hochfeld und im Gebiet Assmannshäuser Str. (jeweils 38 Jahre) sowie in der nördlichen Waldstr. und im Bereich Schlangenbader Str. (jeweils 39 Jahre).

*Ältere  
Quartiersbevölkerung*

Altersmäßig etwa auf dem Niveau der Gesamtstadt waren die Teilgebiete Schelmengraben, Bierstadt/Schultzeiße-Str. und Waldstr./Teutonenstr. (jeweils 40 Jahre) sowie die Siedlung Kostheim (41 Jahre). Höher als in der Gesamtstadt liegt der Altersmedian im Gräselberg (42 Jahre), in Klarenthal-Nord und im Bereich Sempel/Steinern/Uthmannstr. (43 Jahre).

*Entwicklungen  
im Zeitvergleich*

Während sich im Inneren Westend, in der nördlichen Waldstr., in der Siedlung Kostheim, im Gräselberg, im Hochfeld, im Schelmengraben und im Bereich Sempel/Steinern/Uthmannstr. seit 1998 praktisch keine Veränderungen ergeben haben, ist der langsam fortschreitende Alterungsprozess der Bevölkerung besonders im Bergkirchengebiet, in der Schlangenbader Str. und im Bereich Waldstr./Teutonenstr. deutlicher erkennbar. In den jüngsten Neubausiedlungen Krautgärten und Sauerland vollzieht sich die „biographische Normalisierung“ nach der Erstbesiedlung (mit vielen jüngeren Familien

und kleineren Kindern) sehr rasch, wenngleich die Abstände zum gesamtstädtischen Medianwert noch beträchtlich sind. In Klarenthal-Nord, im nördlichen Parkfeld und in Bierstadt/Schultheißstr. hat sich die Wohnbevölkerung seit 1998 altersmäßig etwas „verjüngt“ (- 2 Jahre).

*Wichtige  
Einflussfaktoren*

Neben dem Baualter der Wohnungen und den Wohnformen (Miete, Eigentum, Sozialwohnungen) ist für die Altersstruktur eines Wohnquartiers auch der Anteil der nichtdeutschen Wohnbevölkerung von erheblichem Einfluss. Weil die nichtdeutsche Bevölkerung im Durchschnitt erheblich jünger ist, führt nämlich ein hoher Anteil in der Tendenz zu einer „Verjüngung“ der Quartiersbevölkerung; andererseits ist eine räumliche Konzentration von vielen Altenwohnungen (z. B. im Schelmengraben, im Parkfeld, Klarenthal-Nord) ebenfalls zu berücksichtigen, weil dies zu einem höheren Wert des Altersmedian führt.

### 3.2.2 Anteile Kinder

*Tendenziell  
Abnahme des Kinderanteils*

Der Anteil der Kinder unter 6 Jahren an der Gesamtbevölkerung hat seit 1998 sowohl in der Gesamtstadt als auch in der Gesamtheit aller Monitoring-Quartiere geringfügig abgenommen (in der Gesamtstadt von 5,8 % auf 5,6 %, in allen Quartieren gesamt von 6,6 % auf 6,5 %). In den einzelnen Quartieren schwankte der Kinderanteil 1998 zwischen 4,3 % (Kohlheck) und 14,2 % (Sauerland), im Jahr 2006 zwischen 4,3 % (Stadtzentrum) und 9,2 % (Sauerland).

*Quartiere  
mit hohen Kinderanteilen*

Zu den Teilgebieten mit **überdurchschnittlich hohen Kinderanteilen** zählten 2006 (neben dem Sauerland) auch das Bergkirchenviertel (7 %), Biebrich-Südost (7,5 %), Hochfeld (7,6 %), Parkfeld (8,2 %) und Krautgärten (8,7 %); es sind neben den beiden jüngsten Neubausiedlungen Sauerland und Krautgärten Teilgebiete mit noch hohem Anteil von Sozialwohnungen sowie einem überdurchschnittlich hohen Ausländeranteil.

**Tab. 15:**  
**Anteil Kinder (unter 6-Jährige) an der Quartiersbevölkerung 1998 - 2006 (in %)**

Quartiere	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Veränderung in Prozentpunkten
01 San.-gebiet BKV (incl. Block 011150)	8,6	8,5	8,4	8,2	8,0	7,8	8,0	7,7	7,0	-1,6
02 Zentrum (ohne 01, ohne Block 011150)	5,5	5,4	5,2	4,6	4,2	4,0	3,7			-1,8
02 Zentrum (incl. Block 011150)								3,8	4,3	+0,5
03 Bleichstr.	7,5	7,1	7,1	6,8	6,4	6,7	6,8	6,5	6,4	-1,1
04 Adolfsallee	5,6	6,1	6,1	5,9	5,6	5,7	5,0	4,7	4,9	-0,7
05 Luxemburgplatz	6,3	6,2	6,3	6,2	6,4	6,4	6,1	5,8	6,0	-0,3
06 Hasengartenstr.	5,2	4,9	3,8	3,8	3,4	3,5	4,0	4,9	5,6	+0,4
07 Nördl. Waldstr.	6,2	6,4	5,9	7,1	7,2	7,4	7,3	6,8	5,2	-1,0
08 Hollerborn/Daimlerstr./ Güterbahnhof (ohne 09)	6,5	7,2	7,2	7,1	7,0	6,8	6,5			±0,0
09 Schlängenbader Str.	6,5	4,7	4,9	5,1	4,7	5,3	6,2	5,7	6,0	-0,5
10 Biebrich-Südost	6,4	6,5	6,8	7,0	7,3	7,7	7,6	7,8	7,5	+1,1
11 Kostheim-Siedlung	5,9	5,9	6,1	6,0	6,4	6,0	6,3	6,5	6,0	+0,1
12 Kastel-Mitte	6,0	6,5	6,8	6,4	6,3	5,9	6,4	6,1	6,2	+0,2
13 Gräselberg	6,2	6,3	6,4	6,0	6,1	6,1	6,0	5,7	5,9	-0,3
14 Hochfeld	7,7	7,6	7,2	7,1	7,3	6,8	7,2	7,0	7,6	-0,1
15 Klarenthal-Nord	5,8	5,9	5,6	5,7	5,8	5,6	5,8	5,7	6,3	+0,5
16 Schelmengraben	5,8	5,8	6,1	6,4	6,7	7,1	7,1	6,9	6,9	+1,1
17 Parkfeld SW	6,7	5,9	5,8	6,5	6,6	6,8	7,0	7,3	8,2	+1,5
18 Delkenheim SW	5,8	6,3	7,9	8,0	7,9	9,4	11,1			+5,3
19 Sampel/Steinern Str./ Uthmannstr.	5,0	5,3	5,5	6,1	6,1	5,9	5,9	6,0	5,9	+0,9
20 Krautgärten	10,9	11,1	10,0	10,1	9,4	8,5	8,6	8,6	8,7	-2,2
21 Siedlung Sauerland	14,2	12,7	12,6	11,8	12,0	11,0	10,5	10,4	9,2	-5,0
22 Kohlheck/Hasensp./Eulenstr.	4,3	4,4	2,7	3,4	3,9	4,9	4,6			+0,3
23 Bierstadt Schultheißeistr.	5,3	6,4	7,0	7,9	7,6	7,7	8,0	7,8	6,5	+1,2
24 Waldstr./Teutonenstr.	6,2	6,4	6,6	6,9	6,7	7,0	6,6	6,8	6,7	+0,5
25 Europaviertel								7,3	6,8	-0,5
26 Hollerborn								6,3	6,0	-0,3
27 Aßmannshäuser Str.								6,1	6,2	+0,1
28 Künstlerviertel										
Quartiere gesamt	6,6	6,7	6,7	6,7	6,7	6,6	6,6			±0,0
Quartiere gesamt								6,5	6,5	±0,0
Gesamtstadt	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	5,7	5,7	5,7	5,6	-0,2

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung



*Quartiere mit niedrigeren bzw. durchschnittlichen Kinderanteilen*

Die **niedrigsten Anteile** hatten 2006 (neben dem Stadtzentrum) die Bereiche Adolfsallee (4,9 %) und die nördliche Waldstr. (5,2 %). Die Teilgebiete Hasengartenstr. (5,6 %), Gräselberg und Sampel/Steinern/Uthmannstr. (jeweils 5,9 %) weichen nur geringfügig vom gesamtstädtischen Durchschnitt ab.

*Veränderungen im Zeitvergleich*

Auch das Ausmaß der Veränderungen zwischen 1998 und 2006 war in den Quartieren recht unterschiedlich. Die stärksten Rückgänge des Kinderanteils waren im Sauerland (- 5 Prozentpunkte) und in der Siedlung Krautgärten (- 2,2), also in den beiden zuletzt fertig gestellten Neubausiedlungen. Stärkere Abnahmen gab es auch im Bergkirchenviertel und im Stadtzentrum, während im Parkfeld der Kinderanteil anstieg (+ 1,5 Prozentpunkte), am stärksten aber im Delkenheimer Teilgebiet (+ 5,3).

## 3.2.3 Anteil Jugendliche

*Leichte Zunahme  
in Gesamtstadt  
und Quartieren gesamt*

Der Anteil der Jugendlichen ist in den letzten Jahren in der Gesamtstadt leicht angestiegen und betrug 2006 3,8 %. Auch in den Quartieren gesamt gab es einen leichten Anstieg, hier beträgt der Anteil im Jahr 2006 4,3 %, liegt also etwas höher als im Durchschnitt der Gesamtstadt. Zwischen den einzelnen Teilgebieten bestehen auch hier deutliche Unterschiede, sowohl im Niveau als auch bei den Veränderungen im Zeitablauf.

**Tab. 16:**  
**Anteil Jugendliche (14 - u. 18-Jährige) an der Quartiersbevölkerung 1998 - 2006 (in %)**

Quartiere	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Veränderung in Prozentpunkten
01 San.-gebiet BKV (incl. Block 011150)	4,7	4,4	4,1	4,2	4,5	4,8	4,5	4,3	4,9	+0,2
02 Zentrum (ohne 01, ohne Block 011150)	2,6	3,0	2,9	2,7	2,6	2,0	2,5			-0,1
02 Zentrum (incl. Block 011150)								3,0	3,3	+0,3
03 Bleichstr.	3,7	3,5	3,5	3,5	4,1	4,5	4,3	4,3	4,1	+0,4
04 Adolfsallee	3,2	3,6	3,2	3,2	3,1	3,0	3,3	3,3	3,0	-0,2
05 Luxemburgplatz	3,0	2,8	2,9	3,1	3,4	3,6	3,5	3,3	3,3	+0,3
06 Hasengartenstr.	3,2	2,3	2,3	2,3	2,2	2,0	2,3	2,7	3,0	-0,2
07 Nördl. Waldstr.	3,4	3,2	2,5	2,4	1,9	2,6	3,2	3,3	3,8	+0,4
08 Hollerborn/Daimlerstr./ Güterbahnhof (ohne 09)	3,2	3,5	3,5	3,2	3,2	3,3	3,4			+0,2
09 Schlangenbader Str.	7,7	8,3	7,7	6,8	7,3	5,0	6,0	6,3	7,2	-0,5
10 Biebrich-Südost	3,5	3,5	3,6	4,2	4,3	4,4	4,2	4,2	4,4	+0,9
11 Kostheim-Siedlung	3,6	3,5	3,5	3,5	3,4	3,4	3,5	3,7	4,2	+0,6
12 Kastel-Mitte	3,4	3,5	3,6	3,3	3,5	3,9	3,9	3,8	3,6	+0,2
13 Gräselberg	4,1	3,6	3,6	3,7	3,5	4,0	4,1	4,1	4,1	±0,0
14 Hochfeld	4,5	4,2	4,6	4,8	5,0	5,0	4,8	4,8	4,9	+0,4
15 Klarenthal-Nord	5,2	5,3	5,0	5,3	5,8	5,7	6,0	5,5	5,4	+0,2
16 Schelmengraben	6,2	5,9	5,7	5,3	5,1	5,4	5,5	5,5	5,6	-0,6
17 Parkfeld SW	4,5	4,5	4,4	4,8	4,4	4,5	4,4	4,5	4,5	±0,0
18 Delkenheim SW	8,6	8,5	8,2	6,8	6,1	5,7	5,3			-3,3
19 Sempel/Steinern Str./ Uthmannstr.	4,9	4,5	4,5	4,7	4,7	4,7	4,7	4,5	4,3	-0,6
20 Krautgärten	6,3	6,1	6,4	6,6	6,6	6,8	6,2	6,2	6,5	+0,2
21 Siedlung Sauerland	6,2	6,2	5,9	6,0	6,6	7,0	6,8	6,5	6,5	+0,3
22 Kohlheck/Hasensp./Eulenstr.	2,5	3,5	4,1	3,1	3,3	2,7	3,0			+0,5
23 Bierstadt Schultheißstr.	4,2	4,4	3,9	3,9	4,0	4,5	4,5	4,9	4,9	+0,7
24 Waldstr./Teutonenstr.	3,3	3,8	4,2	3,8	4,5	4,4	3,8	3,5	2,4	-0,9
25 Europaviertel								3,5	3,3	-0,2
26 Hollerborn								3,5	3,9	+0,4
27 Aßmannshäuser Str.								4,1	3,5	-0,6
28 Künstlerviertel										
Quartiere gesamt	4,2	4,1	4,1	4,1	4,2	4,3	4,3			+0,1
Quartiere gesamt								4,3	4,3	±0,0
Gesamtstadt	3,7	3,6	3,5	3,5	3,6	3,8	3,8	3,8	3,8	+0,1

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung



In den Quartieren schwankte der Anteil der Jugendlichen 1998 zwischen 2,5 % (Kohlheck) und 8,6 % (Delkenheim), im Jahr 2006 zwischen 2,4 % (Waldstr.) und 7,2 % (Schlangenbader Str.). Zu den Teilgebieten mit

*Quartiere*

*mit überdurchschnittlich hohen Anteilen*

**überdurchschnittlich hohen Anteilen von Jugendlichen** zählten 2006 (neben Schlangenbader Str.) auch die Siedlungen Sauerland und Krautgärten (jeweils 6,5 %), die Großsiedlungen Schelmengraben (5,6 %) und Klarenthal-Nord (5,4 %), das Sanierungsgebiet Bergkirchenviertel, Hochfeld und Bierstadt/Schultheißstr. (jeweils 4,9 %). Wie bei den überdurchschnittlich hohen Anteilen von Kindern sind es auch hier neben den beiden jüngsten Neubausiedlungen Sauerland und Krautgräten Teilgebiete mit noch hohem Anteil von Sozialwohnungen sowie einem überdurchschnittlich hohen Ausländeranteil.

*Quartiere*

*mit niedrigen bzw. durchschnittlichen Anteilen*

Die **niedrigsten Anteile** hatten 2006 (neben Waldstr.) Adolfsallee und Hasengartenstr. (jeweils 3 %), das Stadtzentrum, Luxemburgplatz sowie Europaviertel (jeweils 3,3 %). Die übrigen Teilgebiete wichen nur geringfügig vom gesamtstädtischen Durchschnitt ab.

*Veränderungen*

*im Zeitvergleich*

Das Ausmaß der Veränderungen zwischen 1998 und 2006 war in den Quartieren nicht so stark wie bei den Anteilen der Kinder. Den stärksten Rückgang gab es im Teilgebiet Delkenheim (- 3,3 Prozentpunkte), in allen anderen Teilgebieten betrug die Rückgänge bzw. Zunahmen weniger als 1 Prozentpunkt.

### 3.2.4 Anteile Ältere

*Zunahme in der Gesamtstadt, in Quartieren unterschiedlich*

Der Anteil älterer Menschen (über 60-Jährige) hat seit 1998 in der Gesamtstadt deutlich zugenommen, in den Monitoring-Quartieren gesamt dagegen leicht abgenommen. In der Gesamtstadt stieg der Anteil von 22,5 % auf 23,8 %, in den Quartieren gesamt sank der Anteil von 19,6 % auf 19,3 %. In der Gesamtstadt zählt also inzwischen fast jede 4. Person zu dieser Altersgruppe, im Durchschnitt aller Quartiere ist es fast jede 5. Person.

*Quartiere*

*mit hohen Anteilen Älterer*

Die **höchsten Anteile älterer Menschen** hatten 2006 Klarenthal-Nord (30,5 %), Schelmengraben (26 %) und Parkfeld (29 %), z. T. bedingt durch größere Altenwohnanlagen in allen 3 Teilgebieten. Es folgen dann die Teilgebiete Gräselberg, Sampel/Steinern/Uthmannstr. (jeweils 27 %) und Bierstadt/Schultheißstr. (25 %).

**Tab. 17:**  
**Anteil Ältere (über 60-Jährige) an der Quartiersbevölkerung 1998 - 2006 (in %)**

Quartiere	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Veränderung in Prozentpunkten
01 San-gebiet BKV (incl. Block 011150)	13,1	13,1	13,1	13,1	13,3	13,3	13,2	13,7	14,1	+1,0
02 Zentrum (ohne 01, ohne Block 011150)	15,1	15,6	15,7	16,2	16,7	16,9	17,1			+2,0
02 Zentrum (incl. Block 011150)								17,3	17,0	-0,3
03 Bleichstr.	11,8	12,0	12,2	12,2	12,1	11,6	11,5	11,4	11,6	-0,2
04 Adolfsallee	15,0	14,9	14,6	15,0	14,7	14,6	15,0	14,7	14,4	-0,6
05 Luxemburgplatz	12,5	12,6	12,6	13,1	12,8	12,8	13,2	13,4	13,0	+0,5
06 Hasengartenstr.	13,5	15,0	13,6	14,2	13,4	14,3	14,3	15,5	15,7	+2,2
07 Nördl. Waldstr.	23,2	23,1	25,3	23,3	24,3	22,9	22,2	21,1	21,2	-2,0
08 Hollerborn/Daimlerstr./ Güterbahnhof (ohne 09)	23,7	21,8	20,9	20,8	20,7	20,9	20,7			-3,0
09 Schlangenbader Str.	12,7	13,8	13,7	12,2	13,1	12,3	13,1	15,7	14,4	+1,7
10 Biebrich-Südost	17,6	17,6	17,3	16,9	16,2	16,2	15,8	16,2	16,3	-1,3
11 Kostheim-Siedlung	25,6	25,8	25,5	25,4	25,1	25,1	24,6	24,5	23,4	-2,2
12 Kastel-Mitte	18,8	18,6	18,6	18,8	19,3	18,9	18,2	18,1	17,3	-1,5
13 Gräselberg	26,6	27,5	27,6	27,9	28,0	27,8	27,8	28,0	26,9	+0,3
14 Hochfeld	23,7	24,5	24,5	24,8	24,1	23,7	23,3	22,6	21,6	-2,1
15 Klarenthal-Nord	29,7	29,9	30,3	30,5	30,6	31,0	31,1	31,6	30,5	+0,8
16 Schelmengraben	24,0	24,5	24,8	25,1	25,2	25,7	26,1	25,9	26,0	+2,0
17 Parkfeld SW	28,1	28,7	30,0	30,2	29,3	29,2	29,5	29,3	29,0	+0,9
18 Delkenheim SW	16,3	16,9	16,9	17,4	17,7	17,4	17,2			+0,9
19 Sempel/Steinern Str./ Uthmannstr.	23,0	24,0	25,0	25,6	26,5	27,1	27,9	27,6	26,7	+3,7
20 Krautgärten	7,4	7,7	7,5	7,7	8,1	8,4	8,6	9,4	9,7	+2,3
21 Siedlung Sauerland	5,6	6,3	6,3	6,2	6,8	7,1	7,4	7,3	8,1	+2,5
22 Kohlheck/Hasensp./Eulenstr.	28,0	26,7	26,0	25,8	25,8	23,9	23,0			-5,0
23 Bierstadt Schultheißstr.	30,4	28,6	28,1	27,3	26,5	25,2	25,2	25,0	24,5	-5,9
24 Waldstr./Teutonenstr.	21,1	20,5	19,7	20,0	19,6	19,2	20,5	21,2	21,2	±0,0
25 Europaviertel								12,6	13,0	+0,4
26 Hollerborn								19,3	19,0	-0,3
27 Aßmannshäuser Str.								20,6	20,5	-0,1
28 Künstlerviertel										
Quartiere gesamt	19,6	19,7	19,6	19,7	19,7	19,7	19,8			+0,2
Quartiere gesamt								19,5	19,3	-0,2
Gesamtstadt	22,5	22,7	23,0	23,2	23,5	23,6	23,7	23,9	23,8	+1,3

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung



*Quartiere  
mit durchschnittlichen Anteilen*

Anteile älterer Menschen **etwa auf dem gesamtstädtischen Niveau** bestehen in der Siedlung Kostheim (23 %), während Hochfeld und Nördliche Waldstr. sowie Waldstraße/Teutonenstr. mit 21 - 22 % leicht darunter liegen.

*Quartiere  
mit niedrigen Anteilen Älterer*

**Deutlich unterdurchschnittliche Anteile** Älterer haben die Teilgebiete Stadtzentrum und Hasengartenstr. (16 - 17 %), Schlangenbader Str., Adolfsallee, Bergkirchenviertel (jeweils ca. 14 %). Noch niedrigere Anteile älterer Menschen sind in den Gebieten Luxemburgplatz und Europaviertel (jeweils 13 %) sowie im Inneren Westend (knapp 12 %). Die deutlich niedrigsten Anteile haben die beiden jüngsten Neubausiedlungen Krautgärten (ca. 10 %) und Sauerland (8 %), in denen nach der Erstbe-

siedlung seit Ende der 90er Jahre die „demographische Normalisierung“ erst eingesetzt hat und sich wellenartig in den nächsten Jahren fortsetzen wird (abnehmende Kinderzahlen, allmählich auch sinkende Anteile von Jugendlichen und zunehmende Anteile älterer Menschen).

*Veränderungen  
im Zeitvergleich*

Die **Veränderungen im Zeitvergleich** 1998 - 2006 zeigen, dass in einigen Teilgebieten der Anteil älterer Menschen deutlich abgenommen hat: in Bierstadt/Schultheißstr. (- 6 Prozentpunkte), im Kohlheck (- 5) und im Teilgebiet Hollerborn (- 3), hier wegen des Bezugs der Neubauwohnungen im Kleinfeldchen (1998/99). Dagegen sind die Anteile älterer Menschen deutlich gestiegen im Teilgebiet Sampel/Steinern/Uthmannstr. (+ 4 Prozentpunkte), im Bereich Hasengartenstr., im Schelmengraben und im Stadtzentrum (jeweils ca. + 2). Der Alterungsprozess der Bevölkerung wird sich in den nächsten Jahren gesamtstädtisch weiter fortsetzen, kleinräumig in den Quartieren innerhalb des Stadtgebiets im Niveau und im Tempo aber unterschiedlich verteilt sein.

### 3.3 Haushaltsstruktureller Wandel

#### 3.3.1 Haushalte insgesamt

*Starke Zunahme  
der Privathaushalte*

Noch stärker als die Bevölkerungszahl ist im Untersuchungszeitraum die Zahl der Haushalte in der Gesamtstadt, in allen Monitoring-Quartieren und in etlichen Teilgebieten angestiegen. Betrug die Zunahme der Bevölkerung in der Gesamtstadt seit 1998 + 3,1 %, so stieg die Zahl der Haushalte im gleichen Zeitraum um + 6,2 % (also doppelt so stark). Bei den Quartieren gesamt stieg die Bevölkerungszahl um + 2,5 %, die Zahl der Haushalte um + 5,5 % (räumliche Veränderungen ab 2005 hier unberücksichtigt).

*Stärkere Zunahme der Haushalte  
als des Wohnungsbestands*

Selbst bei einer Bevölkerungsabnahme in einzelnen Teilgebieten (Stadtzentrum, Luxemburgplatz, Hasengartenstr., Nördl. Waldstr., Schelmengraben, Sampel/Steinern/Uthmanstr., Waldstr./Teutonenstr.) ist die Zahl der Haushalte in diesen Teilgebieten angestiegen. Absolut betrug die Zunahme der Haushalte (bei annähernder



**Tab. 18:**  
**Haushalte insgesamt 1998 - 2006 (abs.)**

Quartiere	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Veränderungen	
										abs.	in %
01 San.-gebiet BKV (incl. Block 011150)	1.767	1.726	1.750	1.798	1.849	1.865	1.897	1.907	1.928	+161	+9,1
02 Zentrum (ohne 01, ohne Block 011150)	2.016	2.002	2.013	2.017	2.018	2.058	2.091			+75	+3,7
02 Zentrum (incl. Block 011150)								2.290	2.316	+26	+1,1
03 Bleichstr.	3.353	3.272	3.296	3.308	3.309	3.375	3.412	3.516	3.556	+203	+6,1
04 Adolfsallee	2.688	2.627	2.598	2.581	2.646	2.644	2.669	2.705	2.759	+71	+2,6
05 Luxemburgplatz	3.052	2.979	3.017	3.041	3.007	3.010	3.012	3.061	3.104	+52	+1,7
06 Hasengartenstr.	729	738	748	755	771	770	769	793	812	+83	+11,4
07 Nördl. Waldstr.	485	470	468	488	489	503	512	515	503	+18	+3,7
08 Hollerborn/Daimlerstr./ Güterbahnhof (ohne 09)	3.136	3.387	3.506	3.538	3.514	3.468	3.499			+363	+11,6
09 Schlangengraben Str.	266	260	276	289	292	284	269	247	242	-24	-9,0
10 Biebrich-Südost	1.667	1.776	1.795	1.803	1.825	1.806	1.862	1.915	1.861	+194	+11,6
11 Kostheim-Siedlung	1.420	1.437	1.417	1.400	1.377	1.390	1.375	1.389	1.374	-46	-3,2
12 Kastel-Mitte	2.082	2.083	2.112	2.115	2.107	2.083	2.121	2.161	2.184	+102	+4,9
13 Gräselberg	2.849	2.876	2.901	2.880	2.874	2.901	2.906	2.905	2.915	+66	+2,3
14 Hochfeld	1.815	1.801	1.781	1.786	1.812	1.817	1.840	1.834	1.874	+59	+3,3
15 Klarenthal-Nord	2.012	2.022	2.001	2.032	2.014	2.026	2.036	2.050	2.034	+22	+1,1
16 Schelmengraben	2.705	2.693	2.699	2.734	2.743	2.740	2.716	2.734	2.752	+47	+1,7
17 Parkfeld SW	919	931	924	933	931	928	927	928	944	+25	+2,7
18 Delkenheim SW	229	213	215	222	221	211	220			-9	-3,9
19 Sampel/Steinern Str./ Uthmannstr.	2.218	2.209	2.206	2.214	2.232	2.228	2.234	2.247	2.274	+56	+2,5
20 Krautgärten	776	793	829	842	873	892	913	920	930	+154	+19,8
21 Siedlung Sauerland	691	817	1.011	1.124	1.139	1.160	1.188	1.212	1.211	+520	+75,3
22 Kohlheck/Hasensp./Eulenstr.	408	405	417	414	415	431	427			+19	+4,7
23 Bierstadt Schultheißeistr.	713	724	723	739	747	744	726	735	727	+14	+2,0
24 Waldstr./Teutonenstr.	600	615	617	630	636	617	622	627	620	+20	+3,3
25 Europaviertel								815	855	+40	+4,9
26 Hollerborn								1.643	1.641	-2	-0,1
27 Aßmannshäuser Str.								1.424	1.436	+12	+0,8
28 Künstlerviertel											
Quartiere gesamt	38.596	38.856	39.320	39.683	39.841	39.951	40.243			+1.647	+4,3
Quartiere gesamt								40.434	40.722	+288	+0,7
Gesamtstadt	131.711	132.395	133.483	134.799	135.689	136.187	137.377	138.731	139.903	+8.192	+6,2

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung



räumlicher Vergleichbarkeit ab 2005) in allen Monitoring-Quartieren fast 2.000, während die Zahl der Wohnungen in allen Quartieren (bei annähernder räumlicher Vergleichbarkeit) nur um ca. 600 Einheiten anstieg. Die Entwicklung der Zahl der Haushalte verlief also in den letzten Jahren erheblich stärker und dynamischer als die Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklung des Wohnungsbestands; die Zunahme der Bevölkerung (vgl. Tab. 4) und vor allem der Haushalte (vgl. Tab. 3) hat mithin zu einer stärkeren Belegungsverdichtung im Wohnungsbestand geführt, sowohl in den Monitoring-Quartieren gesamt und noch stärker in einzelnen benachteiligten Quartieren, aber nicht in der Gesamtstadt. Die schon vorhandenen Benachteiligungen haben sich damit weiter kumuliert und räumlich konzentriert.

*Quartiere  
mit stärkerer Zunahme  
der Bevölkerung und  
der Haushalte*

**Am stärksten angestiegen** ist seit 1998 die Zahl der Haushalte in den Siedlungen Sauerland (+ 75 %) und Krautgärten (+ 20 %) - als Folge der fertiggestellten Neubaumaßnahmen. Auch in Biebrich-Südost und Hollerborn (Kleinfeldchen) sowie Hasengartenstraße resultiert die Zunahme der Haushalte überwiegend aus einer Zunahme des Wohnungsbestands, z. T. aber auch aus Belegungsverdichtungen und haushaltsstrukturellen Veränderungen. Das trifft auch zu für das Bergkirchenviertel, das Innere Westend, das Stadtzentrum, die nördliche Waldstr. und Kohlheck.

*Quartiere  
mit abnehmender Zahl  
der Haushalte*

Eine **abnehmende Zahl der Haushalte** war zu verzeichnen in der Schlangenbader Str. (- 9 %) und Kostheim-Siedlung (- 3 %) sowie im Delkenheimer Teilgebiet (- 4 %). Während es sich hier eher um ungesteuerte Entwicklungsprozesse und Veränderungen handelt, ist die deutliche Abnahme der Haushalte im Bereich Schlangenbader Str. überwiegend auf Änderungen in der Belegungssteuerung der Sozialwohnungen durch das Wohnungsamt, die Sozialdienste und die Wohnungsbaugesellschaften zurückzuführen.

*Fortschreitender Trend  
zur Verkleinerung  
der Privathaushalte*

### 3.3.2 Durchschnittliche Haushaltsgrößen

Die Dynamik des Haushaltsbildungs-Verhaltens zeigt sich auch in der **Entwicklung der Haushaltsgrößen**: die Privat-Haushalte haben sich während des Untersuchungszeitraums im Durchschnitt weiter verkleinert. Lebten 1998 in der Gesamtstadt noch 2,04 Personen durchschnittlich in einem Haushalt, so waren es 2006 nur noch 1,99 Personen (- 2,5 %). Auch im Durchschnitt aller Monitoring-Quartiere haben sich die Haushalte weiter verkleinert, von 2,03 auf ebenfalls 1,99 Personen je Haushalt.

*Quartiere  
mit den größten Haushalten*

Im Durchschnitt **die größten Haushalte** waren 2006 in den Neubausiedlungen Sauerland (durchschnittlich = Ø 2,81 Personen je Haushalt) und Krautgärten (Ø 2,70). Mit deutlichem Abstand folgten die Teilgebiete Sempel/Steinern/Uthmannstr. (Ø 2,33) sowie die Großsiedlungen Klarenthal-Nord (Ø 2,25), Hochfeld (Ø 2,21), Schelmengraben (Ø 2,20) und Parkfeld (Ø 2,12).

**Tab. 19:**  
**Durchschnittliche Haushaltsgrößen (= Personen je Haushalt) 1998 - 2006**

Quartiere	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Veränderungen abs.
01 San.-gebiet BKV (incl. Block 011150)	2,11	2,10	2,07	2,05	2,04	2,03	2,01	1,97	1,97	-0,14
02 Zentrum (ohne 01, ohne Block 011150)	1,71	1,68	1,68	1,68	1,66	1,64	1,62		1,61	-0,09
02 Zentrum (incl. Block 011150)								1,62	1,61	-0,01
03 Bleichstr.	1,90	1,89	1,89	1,88	1,90	1,88	1,85	1,84	1,83	-0,07
04 Adolfsallee	1,74	1,74	1,75	1,74	1,72	1,71	1,71	1,70	1,70	-0,04
05 Luxemburgplatz	1,78	1,77	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,75	1,74	-0,04
06 Hasengartenstr.	1,89	1,82	1,78	1,80	1,78	1,79	1,80	1,80	1,79	-0,10
07 Nördl. Waldstr.	1,76	1,77	1,75	1,76	1,73	1,74	1,70	1,68	1,65	-0,11
08 Hollerborn/Daimlerstr./ Güterbahnhof (ohne 09)	1,80	1,84	1,85	1,85	1,87	1,87	1,86			+0,06
09 Schlangenbader Str.	2,48	2,38	2,32	2,27	2,18	2,20	2,25	2,14	2,09	-0,39
10 Biebrich-Südost	2,07	2,05	2,05	2,04	2,04	2,07	2,04	2,02	2,01	-0,06
11 Kostheim-Siedlung	1,94	1,92	1,94	1,94	1,95	1,93	1,95	1,93	1,92	-0,02
12 Kastel-Mitte	1,94	1,93	1,90	1,88	1,88	1,90	1,91	1,88	1,85	-0,09
13 Gräselberg	2,08	2,07	2,04	2,04	2,05	2,05	2,05	2,06	2,07	-0,01
14 Hochfeld	2,22	2,17	2,19	2,17	2,17	2,18	2,18	2,20	2,21	-0,01
15 Klarenthal-Nord	2,25	2,26	2,26	2,26	2,27	2,26	2,25	2,25	2,25	±0,00
16 Schelmengraben	2,27	2,27	2,27	2,27	2,24	2,24	2,24	2,23	2,20	-0,07
17 Parkfeld SW	2,16	2,16	2,13	2,12	2,12	2,12	2,13	2,13	2,12	-0,04
18 Delkenheim SW	2,70	2,81	2,82	2,82	2,79	2,77	2,76			+0,06
19 Sempel/Steinern Str./ Uthmannstr.	2,34	2,33	2,33	2,32	2,29	2,31	2,30	2,31	2,33	-0,01
20 Krautgärten	2,85	2,85	2,82	2,84	2,80	2,74	2,72	2,71	2,70	-0,15
21 Siedlung Sauerland	3,06	2,99	2,94	2,90	2,88	2,91	2,85	2,83	2,81	-0,25
22 Kohlheck/Hasensp./Eulenstr.	1,61	1,64	1,59	1,60	1,62	1,60	1,60			-0,01
23 Bierstadt Schultheißstr.	2,00	2,03	2,05	2,04	2,03	2,05	2,07	2,05	2,04	+0,04
24 Waldstr./Teutonenstr.	1,88	1,88	1,87	1,85	1,85	1,84	1,84	1,80	1,79	-0,09
25 Europaviertel								1,99	1,97	-0,02
26 Hollerborn								1,80	1,80	±0,00
27 Aßmannshäuser Str.								1,85	1,84	-0,01
28 Künstlerviertel										
Quartiere gesamt	2,03	2,03	2,02	2,02	2,02	2,02	2,01			-0,02
Quartiere gesamt								2,00	1,99	-0,01
Gesamtstadt	2,04	2,03	2,02	2,02	2,01	2,01	2,01	2,00	1,99	-0,05

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung



*Quartiere  
mit etwa durchschnittlichen  
Haushaltsgrößen*

Geringfügig über bzw. unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt lagen die Teilgebiete Schlangenbader Str. (Ø 2,09), Gräselberg (Ø 2,07), Bierstadt/Schultheißstr. (Ø 2,04), Biebrich-Südost (Ø 2,01), Europaviertel (Ø 1,97), Bergkirchenviertel (Ø 1,97) und Kostheim-Siedlung (Ø 1,92).

*Quartiere  
mit deutlich kleineren Haushalten*

Schon deutlicher unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt waren die Teilgebiete Kastel-Mitte (Ø 1,85), Assmannshäuser Str. (Ø 1,84), Inneres Westend (Ø 1,83), Hollerborn (Ø 1,80), Waldstr./Teutonenstr. und Hasengartenstr. (jeweils Ø 1,79). Im Durchschnitt die kleinsten

Haushalte gab es in den Bereichen Luxemburgplatz (Ø 1,74), Adolfsallee (Ø 1,70), nördliche Waldstr. (Ø 1,65) sowie im Stadtzentrum (Ø 1,61). Die hohen Anteile von 1-Personen-Haushalten in diesen Gebieten sind dafür ausschlaggebend.

*Entwicklungen  
im Zeitvergleich*

Im **Zeitvergleich** zeigt sich, dass nur im Bereich Hollerborn die durchschnittlichen Haushaltsgrößen etwas angestiegen sind (Bezug der Neubauwohnungen im Kleinfeldchen 1998 - 2000); auch im Delkenheimer Teilgebiet gab es einen leichten Anstieg (insbesondere im Jahr 1999, offensichtlich durch Belegung von Sozialwohnungen durch größere Familienhaushalte, seit 2001 auch hier wieder Abnahme), ähnlich im Teilgebiet Bierstadt/Schultheißstr.. Während in Klarenthal-Nord die durchschnittliche Haushaltsgröße 2006 genau so groß war wie 1998, hat sie in allen anderen Teilgebieten in diesem Zeitraum abgenommen. Die Verkleinerung der Haushalte wird sich auch in Zukunft weiter fortsetzen, wenngleich in einigen Teilgebieten etwas weniger intensiv, langsamer bzw. mit zeitlicher Verzögerung. Ausschlaggebend dafür sind insbesondere die weitere Zunahme von 1-Personen-Haushalten und die weitere Abnahme der Haushalte mit 4, 5 oder mehr Personen, auch bei der nichtdeutschen Bevölkerung.

### 3.3.3 Haushalte mit Kindern

*Nur in ca. jedem 5. Haushalt  
noch minderjährige Kinder*

Der Anteil der Privathaushalte mit Kindern (unter 18 Jahren) an allen Haushalten hat seit 1998 **in der Gesamtstadt, in den Quartieren gesamt und in den meisten der ausgewählten Teilgebiete abgenommen**. In der Gesamtstadt sind nur in ca. 20 % aller Haushalte minderjährige Kinder, in den Monitoring-Quartieren gesamt sind es im Durchschnitt 22 %. Je nach Baualter und Besiedlung der Wohngebiete und den unterschiedlichen Wohn- und Eigentumsformen (selbstgenutztes Eigentum, Miet-, Sozialwohnungen) gibt es in den Teilgebieten allerdings beträchtliche Unterschiede.

**Tab. 20:**  
**Anteil der Haushalte mit Kindern an allen Haushalten 1998 - 2006 (in %)**

Quartiere	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Veränderung in Prozentpunkten
01 San.-gebiet BKV (incl. Block 011150)	28,9	28,4	28,4	27,6	27,4	26,9	26,7	26,0	25,3	-3,6
02 Zentrum (ohne 01, ohne Block 011150)	13,9	13,5	13,5	13,7	13,2	13,0	12,1			-1,8
02 Zentrum (incl. Block 011150)								12,4	12,7	+0,3
03 Bleichstr.	21,1	20,4	19,8	19,4	19,9	20,1	19,6	19,1	19,0	-2,1
04 Adolfsallee	15,6	15,7	15,4	15,5	14,8	14,6	14,5	14,2	13,8	-1,8
05 Luxemburgplatz	17,7	17,6	17,3	17,7	17,7	17,4	17,4	16,9	16,9	-0,8
06 Hasengartenstr.	19,8	17,8	17,1	16,4	15,8	15,6	16,8	17,8	18,1	-1,7
07 Nördl. Waldstr.	18,4	19,2	17,5	20,1	18,6	18,9	16,8	17,1	16,5	-1,9
08 Hollerborn/Daimlerstr./ Güterbahnhof (ohne 09)	17,7	19,7	20,2	20,5	20,8	20,7	20,9			+3,2
09 Schlangenbader Str.	36,5	31,9	31,5	29,4	29,1	27,8	29,0	22,7	23,1	-13,4
10 Biebrich-Südost	21,8	22,3	22,6	22,9	23,9	24,6	24,5	24,3	23,6	+1,8
11 Kostheim-Siedlung	20,4	20,0	20,0	20,3	20,7	19,2	19,5	20,3	20,4	±0,0
12 Kastel-Mitte	20,8	20,8	19,8	18,8	19,0	19,9	20,2	19,6	19,2	-1,6
13 Gräselberg	22,9	22,4	21,6	21,2	21,9	22,5	23,0	22,4	22,7	-0,2
14 Hochfeld	26,8	25,8	25,6	25,4	26,3	26,9	26,8	26,7	28,0	+1,2
15 Klarenthal-Nord	24,3	25,2	25,3	25,6	26,1	26,0	26,0	24,9	25,7	+1,4
16 Schelmengraben	27,2	27,5	27,7	26,7	26,3	26,2	26,3	26,0	25,3	-1,9
17 Parkfeld SW	23,2	23,4	22,9	23,7	24,0	24,1	23,6	23,5	24,2	+1,0
18 Delkenheim SW	37,1	41,8	44,7	42,8	41,6	42,7	40,9			+3,8
19 Sampel/Steinern Str./ Uthmannstr.	27,3	26,1	25,8	25,6	25,4	24,9	24,7	24,4	24,5	-2,8
20 Krautgärten	51,2	49,3	48,4	48,6	46,4	44,4	43,7	42,0	40,2	-11,0
21 Siedlung Sauerland	58,0	54,6	54,6	52,1	51,9	52,0	50,4	50,1	47,1	-10,9
22 Kohlheck/Hasensp./Eulenstr.	13,0	14,8	13,0	12,3	12,5	13,0	13,1			+0,1
23 Bierstadt Schultheißstr.	22,7	25,3	25,9	26,3	26,1	26,7	28,2	28,8	27,6	+4,9
24 Waldstr./Teutonenstr.	20,5	20,5	21,4	21,3	21,5	23,5	22,3	21,4	20,0	-0,5
25 Europaviertel								24,5	23,2	-1,3
26 Hollerborn								18,6	18,0	-0,6
27 Aßmannshäuser Str.								20,3	18,8	-1,5
28 Künstlerviertel										
Quartiere gesamt	22,9	22,9	22,9	22,8	22,9	22,9	22,8			-0,1
Quartiere gesamt								22,3	22,0	-0,3
Gesamtstadt	20,8	20,7	20,6	20,5	20,5	20,6	20,6	20,5	20,3	-0,5

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung



*Quartiere  
mit vielen Haushalten  
mit Kindern*

Die **höchsten Anteile von Haushalten mit Kindern** hatten 2006 wieder die beiden jüngsten Neubausiedlungen Sauerland (47 %) und Krautgärten (40 %), (aber bereits mit starken Rückgängen seit 1998). Mit weitem Abstand folgten die Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre und 3 ältere Gebiete mit hohem Sozialwohnungsbestand: Hochfeld und Bierstadt/Schultheißstr. (jeweils ca. 28 %), Klarenthal-Nord (26 %), Schelmengraben, Bergkirchenviertel und Sampel/Steinern/Uthmannstr. (jeweils 25 %) sowie Parkfeld (24 %).

*Quartiere mit etwa durchschnittlichen Anteilen*

**Zwischen 19 und knapp 24 % der Haushalte** hatten minderjährige Kinder in den Teilgebieten Biebrich-Südost, Europaviertel, Schlangenbader Str. und Gräselberg (jeweils ca. 23 - 24 %), ca. 20 % waren es in Kostheim-Siedlung und in der Waldstr./Teutonenstr., jeweils ca. 19 % im Inneren Westend und in Kastel-Mitte. Damit lagen diese Teilgebiete leicht über bzw. unter dem Niveau aller Monitoring-Quartiere bzw. der Gesamtstadt.

*Quartiere mit niedrigen Anteilen*

**Deutlich geringere Anteile** hatten die Teilgebiete Assmannshäuser Str., Hasengartenstr. und Hollerborn (ca. 18 - 19 %) sowie Luxemburgplatz und Nördliche Waldstr. (ca. 17 %). Die niedrigsten Anteile waren im Stadtzentrum (13 %) und im Planungsraum Adolfsallee (14 %) in der südlichen Innenstadt.

*Entwicklungen im Zeitvergleich*

Der **Zeitvergleich 1998 - 2006** zeigt bereits erhebliche Rückgänge des Anteils der Haushalte mit Kindern in den beiden Neubausiedlungen Sauerland und Krautgärten (- 11 Prozentpunkte), deutliche Anzeichen der eingesetzten und weiter fortschreitenden „biografischen Normalisierung“ in diesen Teilgebieten. Deutliche Rückgänge von Haushalten mit Kindern gab es auch im Sanierungsgebiet Bergkirchenviertel (- 4 Prozentpunkte), etwas weniger stark (ca. - 2 bis - 3 Prozentpunkte) auch in etlichen anderen Teilgebieten (Stadtzentrum, Inneres Westend, Adolfsallee, Hasengartenstr., Nördl. Waldstraße, Kastel-Mitte, Schelmengraben, Sampel/Steinern/Uthmannstr., Assmannshäuser Str.). Auffallend ist auch der relativ starke Rückgang im Bereich Schlangenbader Str. (- 13 Prozentpunkte), der überwiegend auf die Veränderungen der Belegungssteuerung in diesem Gebiet zurückzuführen ist.

### 3.3.4 Alleinerziehende

*Etwa jeder 4. Haushalt ist alleinerziehend*

Der Anteil alleinerziehender Haushalte an allen Haushalten mit Kindern hat seit 1998 weiter zugenommen, sowohl in der Gesamtstadt als auch in den Monitoring-Quartieren gesamt und in den meisten der untersuchten Teilgebiete. In der Gesamtstadt ist der Anteil von 20 % auf gut 23 % angestiegen, in den Quartieren gesamt von

ca. 23 % auf ca. 26 %. **Etwa jeder vierte Haushalt** mit Kindern ist damit alleinerziehend. Auch hier bestehen zwischen den Teilgebieten erhebliche Unterschiede.

**Tab. 21:**  
**Anteil der alleinerziehenden Haushalte mit Kindern an allen Haushalten 1998 - 2006 (in %)**

Quartiere	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Veränderung in Prozentpunkten
01 San.-gebiet BKV (incl. Block 011150)	33,7	31,2	35,6	33,8	35,1	35,9	36,9	37,5	35,7	+2,0
02 Zentrum (ohne 01, ohne Block 011150)	23,1	22,9	25,7	25,6	27,1	26,6	28,5			+5,4
02 Zentrum (incl. Block 011150)								32,4	31,9	-0,5
03 Bleichstr.	22,1	23,4	22,6	22,3	24,4	25,5	27,0	26,3	29,2	+7,1
04 Adolfsallee	24,9	27,4	26,3	26,7	26,8	26,4	29,8	29,2	24,6	-0,3
05 Luxemburgplatz	23,4	24,1	25,7	27,3	28,4	26,5	25,8	29,7	29,1	+5,7
06 Hasengartenstr.	33,3	35,9	33,6	28,2	26,2	25,0	21,7	25,5	23,1	-10,2
07 Nördl. Waldstr.	28,1	30,0	29,3	31,6	36,3	44,2	41,9	47,7	44,6	+16,5
08 Hollerborn/Daimlerstr./ Güterbahnhof (ohne 09)	24,7	25,9	27,7	27,5	27,2	28,4	28,4			+3,7
09 Schlangenbader Str.	23,7	15,7	20,7	18,8	20,0	22,8	16,7	19,6	16,1	-7,6
10 Biebrich-Südost	20,3	21,7	20,9	24,0	26,1	24,3	24,6	24,3	25,7	+5,4
11 Kostheim-Siedlung	23,2	25,1	22,6	24,3	24,2	23,6	23,1	23,0	26,8	+3,6
12 Kastel-Mitte	25,2	24,9	25,6	25,9	24,4	27,2	27,0	26,7	26,0	+0,8
13 Gräselberg	20,7	20,5	22,0	20,2	21,5	21,2	24,0	24,5	24,0	+3,3
14 Hochfeld	19,9	20,5	21,3	22,7	22,9	21,7	23,5	23,3	25,1	+5,2
15 Klarenthal-Nord	21,3	21,0	20,5	22,7	22,3	24,5	24,0	22,0	23,2	+1,9
16 Schelmengraben	21,2	22,3	21,2	21,6	23,1	22,0	20,1	20,1	19,3	-1,9
17 Parkfeld SW	17,8	19,3	20,3	24,0	23,3	22,3	24,2	22,9	25,4	+7,6
18 Delkenheim SW	20,0	13,5	11,5	12,6	10,9	16,7	18,9			-1,1
19 Sampel/Steinern Str./ Uthmannstr.	13,4	13,2	12,8	14,3	15,2	14,4	15,4	15,5	18,1	+4,7
20 Krautgärten	13,9	15,4	16,5	17,6	17,5	20,2	18,8	19,7	19,8	+5,9
21 Siedlung Sauerland	20,2	19,5	19,4	19,3	20,0	19,2	21,0	21,1	19,5	-0,7
22 Kohlheck/Hasensp./Eulenstr.	43,4	40,0	38,9	35,3	38,5	39,3	35,7			-7,7
23 Bierstadt Schultheißstr.	32,1	30,1	30,5	30,9	30,3	30,2	29,8	30,2	34,3	+2,2
24 Waldstr./Teutonenstr.	30,1	32,5	30,3	40,3	40,1	39,3	38,1	40,3	41,1	+11,0
25 Europaviertel								15,5	18,7	+3,2
26 Hollerborn								25,8	30,1	+4,3
27 Aßmannshäuser Str.								29,8	33,0	+3,2
28 Künstlerviertel										
Quartiere gesamt	22,5	22,8	23,2	23,8	24,4	24,6	25,1			+2,6
Quartiere gesamt								25,1	25,7	+0,6
Gesamtstadt	20,3	20,7	21,2	21,8	22,1	22,1	22,5	23,0	23,3	+3,0

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung



*Quartiere mit hohen Anteilen Alleinerziehender*

Die **höchsten Anteile alleinerziehender Haushalte** waren 2006 in den Teilgebieten Nördliche Waldstr. (45 %) und Waldstr./Teutonenstr. (41 %). Deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt bzw. dem Durchschnitt aller Quartiere waren auch das Bergkirchenviertel (36 %), Bierstadt/Schultheißstr. (34 %), Assmannshäuser Str. (33 %), das Stadtzentrum (32 %), Hollerborn (30 %) sowie Inneres Westend und Luxemburgplatz (jeweils 29 %).

*Quartiere  
mit etwa durchschnittlichen  
Anteilen*

**Leicht über bzw. unter dem gesamtstädtischen bzw. dem Quartiersdurchschnitt** waren (mit ca. 27 - 23 %) die Teilgebiete Kostheim-Siedlung, Kastel-Mitte, Biebrich-Südost, Parkfeld, Hochfeld, Adolfsallee, Gräselberg, Klarenthal-Nord und Hasengartenstr..

*Quartiere  
mit niedrigeren Anteilen*

Deutlich **unter den Durchschnittswerten** lagen dagegen die Teilgebiete Krautgärten und Sauerland (jeweils ca. 20 %), Schelmengraben und Europaviertel (jeweils ca. 19 %) und Sampel/Steinern/Uthmannstr. (18 %). Den niedrigsten Anteil hatte 2006 der Bereich Schlangenbader Str. (ca. 16 %).

*Entwicklungen  
im Zeitvergleich*

Der **Zeitvergleich 1998 - 2006** zeigt starke Rückgänge in den Bereichen Hasengartenstr. (- 10 Prozentpunkte) sowie für Schlangenbader Str. und Kohlheck (jeweils - 8 Prozentpunkte). Dagegen sind in den meisten anderen Teilgebieten die Anteile alleinerziehender Haushalte deutlich angestiegen, am stärksten in den Bereichen Nördl. Waldstraße (+ 17 Prozentpunkte) und Waldstr./Teutonenstr. (+ 11). Auch im Parkfeld (+ 8), im Inneren Westend (+ 7), im Bereich Luxemburgplatz, in der Siedlung Krautgärten (jeweils + 6) sowie im Stadtzentrum, in Biebrich-Südost, im Hochfeld und Sampel/Steinern/Uthmannstr. (jeweils + 5) sind die Anteile alleinerziehender Haushalte in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Die Zunahme in der Gesamtstadt und in den meisten Teilgebieten wird sich zukünftig weiter fortsetzen.

**Der Anteil der Kinder insgesamt, die in nicht ehelichen Haushaltsformen (also außerhalb der durch Ehe legitimierten traditionellen Familienmilieus) leben** und aufwachsen, liegt jeweils noch um 4 - 5 Prozentpunkte höher. (Daten für diesen Indikator sind nur bis 2004 verfügbar. Die Daten für 1998 - 2004 werden in Tab. 22 als ergänzende Informationen mitgeteilt).



**Tab. 22:**  
**Anteil der Kinder (unter 18 J.) in nicht ehelichen Haushaltsformen  
an allen unter 18-Jährigen 1998 - 2004 (in %)**

Quartiere	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Veränderung in Prozentpunkten
01 San.-gebiet BKV (incl. Block 011150)	36,4	33,5	35,9	36,7	36,7	37,4	36,9	+0,5
02 Zentrum (ohne 01, ohne Block 011150)	26,2	26,2	29,7	29,2	32,3	33,2	36,1	+9,9
02 Zentrum (incl. Block 011150)								
03 Bleichstr.	24,8	25,2	27,2	28,7	28,0	28,0	31,4	+6,6
04 Adolfsallee	30,3	31,1	29,9	32,6	35,2	34,4	37,0	+6,7
05 Luxemburgplatz	28,9	30,6	33,5	36,2	36,1	35,9	34,4	+5,5
06 Hasengartenstr.	38,9	43,2	39,9	36,6	33,7	33,1	31,8	-7,1
07 Nördl. Waldstr.	38,5	36,5	36,8	37,4	43,8	47,7	51,9	+13,4
08 Hollerborn/Daimlerstr./ Güterbahnhof (ohne 09)	28,6	28,7	30,8	30,9	30,0	30,8	31,3	+2,7
09 Schlangebader Str.	29,3	25,5	29,5	28,8	30,7	30,2	24,6	-4,7
10 Biebrich-Südost	21,7	24,3	23,0	25,0	26,9	25,3	26,3	+4,6
11 Kostheim-Siedlung	23,1	26,0	24,3	25,2	27,7	26,1	25,1	+2,0
12 Kastel-Mitte	27,7	28,2	28,5	30,4	30,3	33,4	32,9	+5,2
13 Gräselberg	25,2	24,7	25,7	24,1	24,4	25,0	26,4	+1,2
14 Hochfeld	26,6	25,2	24,9	25,4	25,3	26,5	27,7	+1,1
15 Klarenthal-Nord	23,9	23,7	24,4	26,8	26,1	28,8	27,0	+3,1
16 Schelmengraben	24,6	25,9	24,9	24,6	27,0	25,5	25,9	+1,3
17 Parkfeld SW	22,7	22,9	26,3	28,9	29,2	26,8	29,9	+7,2
18 Delkenheim SW	18,4	13,3	12,7	11,3	11,5	15,7	17,3	-1,1
19 Sampel/Steinern Str./ Uthmannstr.	15,3	13,7	14,7	15,7	17,2	17,8	17,9	+2,6
20 Krautgärten	18,3	19,2	20,6	19,0	18,4	21,6	19,9	+1,6
21 Siedlung Sauerland	22,3	24,4	23,0	24,1	25,3	26,2	26,1	+3,8
22 Kohlheck/Hasensp./Eulenstr.	43,8	39,5	39,2	36,1	36,8	42,9	41,8	-2,0
23 Bierstadt Schultheißstr.	39,1	38,5	36,0	40,5	38,6	36,3	37,3	-1,8
24 Waldstr./Teutonenstr.	38,8	37,1	39,4	46,2	43,6	42,5	42,9	+4,1
25 Europaviertel								
26 Hollerborn								
27 Aßmannshäuser Str.								
28 Künstlerviertel								
Quartiere gesamt	26,0	26,2	26,8	27,6	28,2	28,6	29,0	+3,0
Quartiere gesamt								
Gesamtstadt	24,2	24,6	25,3	25,8	26,1	26,4	26,9	+2,7

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung



### 3.3.5 Ältere Alleinlebende

#### *Sinkende Anteile*

#### *älterer Alleinlebender (ab 75 J.)*

Der Anteil der 75-Jährigen und Älteren in 1-Personen-Haushalten an allen Haushalten mit 75-Jährigen und älteren Personen ist in den letzten Jahren in der Gesamtstadt, in den Quartieren gesamt und in den meisten untersuchten Teilgebieten **deutlich gesunken**. Ausschlaggebend dafür ist die steigende Lebenserwartung

der Bevölkerung, so dass immer häufiger auch Personen in höheren Altersgruppen (noch) mit (Ehe-)Partnern zusammen leben und das Alleinleben (meist nach dem Tod eines Partners) erst jenseits von 80 Jahren oder sogar noch später einsetzt. In der Gesamtstadt hat der Anteil der älteren Alleinlebenden seit 1998 von ca. 53 % auf knapp 50 % abgenommen, in den Quartieren gesamt von ca. 59 % auf knapp 55 %. Zwischen den Teilgebieten gibt es auch hier beträchtliche Unterschiede.

**Tab. 23:**  
**Anteil der älteren Alleinlebenden 1998 - 2006 (in %)**

Quartiere	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Veränderung in Prozentpunkten
01 San.-gebiet BKV (incl. Block 011150)	51,9	49,2	49,1	49,1	49,6	48,2	52,4	48,3	48,7	-3,2
02 Zentrum (ohne 01, ohne Block 011150)	70,6	70,4	71,8	70,7	72,6	69,2	70,2			-0,4
02 Zentrum (incl. Block 011150)								71,0	69,1	-1,9
03 Bleichstr.	57,4	55,1	54,5	54,8	48,4	47,5	47,8	48,4	51,4	-6,0
04 Adolfsallee	67,4	69,4	67,0	67,1	64,7	62,1	59,8	58,6	55,9	-11,5
05 Luxemburgplatz	60,8	60,9	61,1	59,0	58,8	56,8	56,0	54,2	51,5	-9,3
06 Hasengartenstr.	47,5	56,5	57,6	54,6	50,8	53,0	51,5	53,0	50,8	+3,3
07 Nördl. Waldstr.	72,1	70,2	66,7	67,2	65,2	58,1	59,5	62,0	58,0	-14,1
08 Hollerborn/Daimlerstr./ Güterbahnhof (ohne 09)	68,5	68,1	66,5	66,0	67,1	66,5	65,9			-2,6
09 Schlangenbader Str.	45,0	40,9	40,9	45,8	39,1	38,9	36,8	-	-	-8,2
10 Biebrich-Südost	56,7	54,3	52,9	52,2	48,3	46,8	51,2	50,6	54,8	-1,9
11 Kostheim-Siedlung	51,7	52,5	53,9	51,7	50,8	48,7	51,3	48,5	48,3	-3,4
12 Kastel-Mitte	59,8	59,6	63,2	62,3	60,2	56,9	57,4	55,7	55,8	-4,0
13 Gräselberg	50,7	52,9	55,1	54,3	53,6	54,8	54,9	54,0	52,9	+2,2
14 Hochfeld	55,3	53,5	51,8	52,7	52,6	55,1	56,4	55,6	56,1	+0,8
15 Klarenthal-Nord	59,3	59,8	59,1	60,1	56,9	55,0	55,4	52,1	51,7	-7,6
16 Schelmengraben	63,9	61,4	60,7	58,5	57,2	59,0	59,7	59,5	59,7	-4,2
17 Parkfeld SW	67,7	65,9	64,3	65,4	65,9	63,3	61,9	59,9	62,2	-5,5
18 Delkenheim SW	38,9	36,8	42,9	38,9	34,8	39,1	44,0			+5,1
19 Sampel/Steinern Str./ Uthmannstr.	48,5	47,4	46,6	45,2	44,1	44,2	46,5	47,5	43,8	-4,7
20 Krautgärten	25,0	25,0	31,8	28,6	21,9	20,5	23,3	24,5	29,3	+4,3
21 Siedlung Sauerland	33,3	26,1	26,9	28,1	39,4	33,3	34,9	33,3	31,4	-1,9
22 Kohlheck/Hasensp./Eulenstr.	58,2	59,2	62,3	61,6	60,6	61,8	60,9			+2,7
23 Bierstadt Schultheißeistr.	55,4	55,6	52,9	54,0	53,3	52,5	52,6	51,7	53,8	-1,6
24 Waldstr./Teutonenstr.	62,7	62,5	64,0	62,5	60,6	62,5	59,4	60,0	58,6	-4,1
25 Europaviertel								45,2	47,9	+2,7
26 Hollerborn								61,1	60,0	-1,1
27 Aßmannshäuser Str. 28 Künstlerviertel								68,0	65,3	-2,7
Quartiere gesamt	59,2	58,9	58,6	58,0	56,7	55,8	56,3			-2,9
Quartiere gesamt								55,0	54,5	-0,5
Gesamtstadt	52,8	52,3	52,1	51,6	50,9	50,7	50,6	50,1	49,5	-3,3

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung



*Quartiere  
mit hohen Anteilen  
älterer Alleinlebender*

Die **höchsten Anteile älterer Alleinlebender** (ab 75 Jahren) waren 2006 im Stadtzentrum (69 %), im Teilgebiet Assmannshäuser Str. (65 %), im Parkfeld (62 %) und im Bereich Hollerborn (60 %). Überdurchschnittlich hohe Anteile älterer Alleinlebender gab es auch im Schelmengraben (60 %), im Bereich Waldstraße (59 %) und in der Nördlichen Waldstraße (58 %).

*Quartiere  
mit etwa durchschnittlichen  
Anteilen*

Im Hochfeld, im Bereich Adolfsallee und in Kastel-Mitte (jeweils ca. 56 %) sowie in Biebrich-Südost (55 %), in Bierstadt/Schultheißstr. (54 %), im Gräselberg (53 %), in Klarenthal-Nord und am Luxemburgplatz (jeweils ca. 52 %) sowie im Westend und im Bereich Hasengartenstr. (jeweils ca. 51 %) lagen die Anteile ca. 2 Prozentpunkte **über bzw. unter dem Durchschnitt aller Monitoring-Quartiere**, aber ca. 2 - 6 Prozentpunkte über dem gesamtstädtischen Niveau.

*Quartiere  
mit geringeren Anteilen*

**Deutlich geringere Anteile älterer Alleinlebender** gab es im Bergkirchenviertel, in Kostheim-Siedlung und im Europaviertel (jeweils ca. 48 - 49 %), noch weniger im Gebiet Sempel/Steinern/Uthmannstr. (44 %). Die niedrigsten Anteile älterer Alleinlebender hatten die jüngsten Neubausiedlungen Sauerland (31 %) und Krautgärten (29 %) mit der insgesamt noch relativ jungen Wohnbevölkerung.

*Entwicklungen  
im Zeitvergleich*

Im **Zeitvergleich 1998 - 2006** zeigen sich Zunahmen des Anteils der älteren Alleinlebenden nur in den Teilgebieten Delkenheim (+ 5 Prozentpunkte), Krautgärten (+ 4), Hasengartenstr., Gräselberg, Kohlheck und Europaviertel (jeweils + 2 - 3). In allen anderen Teilgebieten hat sich der Anteil älterer Alleinlebender (ab 75 Jahren) in den letzten Jahren verringert. Mit dem fortschreitenden Alterungsprozess der Wohnbevölkerung und der weiter steigenden Lebenserwartung wird sich diese Entwicklung auch zukünftig weiter fortsetzen.

### 3.4 Bevölkerungsfuktuation/Mobilität

#### 3.4.1 Mobilitätsziffer

*Mobilitätsziffer  
als umfassende Messgröße*

Die **Mobilitätsziffer als umfassendes Maß der Bevölkerungsfuktuation** erfasst die Fortzüge aus den Quartieren und die Zuzüge in die Quartiere und bezieht sie auf die jeweilige Quartiersbevölkerung (Umzüge innerhalb der Quartiere bleiben dabei unberücksichtigt). Die Daten für 2005 und 2006 (Daten für die früheren Jahre liegen nicht vor) ergeben für die Gesamtstadt einen Wert von ca. 10, für die Monitoring-Quartiere insgesamt mit 21 - 22 gut das Doppelte. Zwischen den Quartieren bestehen dabei wieder beträchtliche Unterschiede.

**Tab. 24:  
Mobilitätsziffern 2005 - 2006**

Quartiere	2005	2006	Veränderungen	Durchschnitt
01 San.-gebiet BKV (incl. Block 011150)	27,4	24,5	-2,9	26,0
02 Zentrum (ohne 01, ohne Block 011150)				
02 Zentrum (incl. Block 011150)	37,8	38,5	+0,7	38,2
03 Bleichstr.	42,3	39,7	-2,6	41,0
04 Adolfsallee	38,7	38,6	-0,1	38,7
05 Luxemburgplatz	42,5	37,8	-4,7	40,2
06 Hasengartenstr.	57,3	41,2	-16,1	49,3
07 Nördl. Waldstr.	32,8	34,4	+1,6	33,6
08 Hollerborn/Daimlerstr./ Güterbahnhof (ohne 09)				
09 Schlangenbader Str.	45,2	24,2	-21,0	34,7
10 Biebrich-Südost	29,8	28,3	-1,5	29,1
11 Kostheim-Siedlung	23,4	19,3	-4,1	21,4
12 Kastel-Mitte	30,4	29,5	-0,9	30,0
13 Gräselberg	18,7	19,3	+0,6	19,0
14 Hochfeld	19,9	20,2	+0,3	20,1
15 Klarenthal-Nord	17,2	14,8	-2,4	16,0
16 Schelmengraben	21,8	19,8	-2,0	20,8
17 Parkfeld SW	15,9	14,4	-1,5	15,2
18 Delkenheim SW				
19 Sampel/Steinern Str./Uthmannstr.	17,9	16,1	-1,8	17,0
20 Krautgärten	20,6	17,1	-3,5	18,9
21 Siedlung Sauerland	18,2	17,8	-0,4	18,0
22 Kohlheck/Hasensp./Eulenstr.				
23 Bierstadt Schultheißstr.	15,5	18,9	+3,4	17,2
24 Waldstr./Teutonenstr.	34,7	30,8	-3,9	32,8
25 Europaviertel	22,0	23,8	+1,8	22,9
26 Hollerborn	30,8	31,6	+0,8	31,2
27 Alßmannshäuser Str.	31,0	29,5	-1,5	30,3
28 Künstlerviertel				
Quartiere gesamt				
Quartiere gesamt	21,8	20,7	-1,1	21,3
Gesamtstadt	10,8	10,4	-0,4	10,6

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung



*Quartiere mit hoher  
Bevölkerungsfuktuation*

Das **höchste Ausmaß an Bevölkerungsfuktuation** hatte in beiden Jahren das Teilgebiet Hasengartenstr. (2005: 57, 2006: 41), ein Indiz für Umstrukturierungen im Gebiet und auch für mindestens teilweise problematische Wohnbedingungen (Belastungen durch Verkehr und Gewerbe, Wohnumfeld-Defizite). Für die Schlangenbader Str. ergab sich 2006 ein erheblich niedrigerer Wert (2005: 45, 2006: 24).

Lässt man diese Ausnahmefälle beiseite, ergibt sich erwartungsgemäß das höchste Ausmaß der Bevölkerungsfuktuation für die **Innenstadtbereiche**: Inneres Westend (im Durchschnitt 2005/06: 41), Stadtzentrum Adolfsallee und Luxemburgplatz (Ø jeweils ca. 38 - 40). Ein hohes Ausmaß der Bevölkerungsfuktuation ergab sich in beiden Jahren auch in den Teilgebieten Nördliche Waldstraße (Ø 34) und Waldstraße/Teutonenstr. (Ø 33), in Kastel-Mitte (ca. 30) sowie in den Bereichen Hollerborn und Assmannshäuser Str. (Ø 30 - 31) und in Biebrich-Südost (Ø 29).

Für alle anderen Teilgebiete lag die Mobilitätsziffer zwischen ca. 15 und 25, in allen Fällen also erheblich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von ca. 10.

*Quartiere mit niedrigerer  
Bevölkerungsfuktuation*

Das **niedrigste Ausmaß der Bevölkerungsfuktuation** hatten dabei noch die Teilgebiete Parkfeld (14 - 16), Sempel/Steinern/Uthmannstr. (16 - 18), Klarenthal-Nord (15 - 17), Gräselberg (19), Hochfeld (20) sowie die beiden Neubausiedlungen Krautgärten und Sauerland (ca. 17 - 21).

*Entwicklungen  
im Zeitvergleich*

Wenngleich der **Zeitvergleich für nur 2 Jahre** (noch) nicht sehr aussagekräftig ist, fallen die sehr starken Veränderungen für die Bereiche Hasengartenstr. und Schlangenbader Str. ins Auge, während die Veränderungen für die meisten anderen Teilgebiete wesentlich niedriger ausfallen, in den meisten Fällen eine leichte Abnahme der Bevölkerungsfuktuation festzustellen ist.

### 3.4.2 „Quartierstreue“ (Umzüge innerhalb der Quartiere)

*Umzüge  
innerhalb der Quartiere  
als weitere Messgröße*

Nimmt man ergänzend die **Umzüge innerhalb der Quartiere als weiteren Teilbereich der Gesamt-Mobilität** hinzu und interpretiert diese als eine Art (freiwillige oder erzwungene) **„Quartierstreue“**, so ergibt sich für die Gesamtheit aller Quartiere ein Wert zwischen 10 und 12, d. h. im Durchschnitt aller Quartiere vollzog sich etwa jeder 10. Mobilitätsfall innerhalb der Quartiere<sup>7</sup>

**Tab. 25:**  
**„Quartierstreue“ (Umzüge innerhalb der Quartiere) 1998 - 2006 (in %)**

Quartiere	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
01 San.-gebiet BKV (incl. Block 011150)	10,5	7,5	11,1	12,7	11,2	10,0	5,9	7,5	7,6
02 Zentrum (ohne 01, ohne Block 011150)	5,4	4,1	5,3	6,1	2,7	4,8	5,6		
02 Zentrum (incl. Block 011150)								5,6	6,5
03 Bleichstr.	10,7	9,2	10,3	9,9	13,2	8,1	12,4	11,4	10,9
04 Adolfsallee	5,4	5,7	4,8	4,9	4,2	4,2	4,8	7,9	6,0
05 Luxemburgplatz	6,4	9,1	4,8	5,3	5,5	7,1	6,0	4,4	7,3
06 Hasengartenstr.	4,6	2,0	2,5	2,1	2,9	2,9	1,0	2,0	2,1
07 Nördl. Waldstr.	8,9	9,1	16,4	5,2	6,9	15,8	14,4	12,3	5,3
08 Hollerborn/Daimlerstr./ Güterbahnhof (ohne 09)	8,7	13,4	10,2	10,6	6,4	7,7	8,2		
09 Schlangenbader Str.	11,8	7,2	5,4	9,0	9,1	7,3	5,1	7,6	5,8
10 Biebrich-Südost	18,6	14,9	16,0	8,3	13,7	15,7	12,1	9,3	10,9
11 Kostheim-Siedlung	18,8	20,6	19,2	19,7	20,0	18,6	18,3	19,3	17,5
12 Kastel-Mitte	17,4	14,3	13,1	15,6	13,8	13,0	12,3	10,7	12,8
13 Gräselberg	13,1	14,5	19,8	9,4	12,9	18,4	17,5	16,5	21,2
14 Hochfeld	11,5	14,0	13,9	18,6	24,8	15,6	11,9	19,5	21,0
15 Klarenthal-Nord	10,5	10,1	6,1	11,2	8,3	9,9	9,6	12,9	21,0
16 Schelmengraben	18,8	24,8	20,2	15,0	16,9	18,7	18,8	23,2	20,7
17 Parkfeld SW	6,7	12,0	5,0	8,7	1,7	10,3	11,4	16,3	7,7
18 Delkenheim SW	19,8	19,0	10,2	18,4	9,6	1,4	16,9		
19 Sampel/Steinern Str./ Uthmannstr.	15,7	16,2	20,0	17,0	15,6	15,4	17,3	18,4	19,2
20 Krautgärten	19,3	11,4	14,9	7,9	8,1	7,2	15,8	14,4	14,3
21 Siedlung Sauerland	14,8	18,3	30,0	20,1	15,8	22,7	18,4	18,6	22,5
22 Kohlheck/Hasensp./Eulenstr.	11,8	25,5	4,6	6,3	4,4	9,9	5,7		
23 Bierstadt Schultheißstr.	8,6	9,5	16,8	8,6	7,3	16,8	14,4	1,7	12,8
24 Waldstr./Teutonenstr.	12,8	6,0	6,1	2,9	7,8	5,3	5,2	6,7	15,0
25 Europaviertel								6,0	6,8
26 Hollerborn								4,7	3,8
27 Aßmannshäuser Str.								3,6	6,7
28 Künstlerviertel									
Quartiere gesamt	11,2	11,6	11,6	10,3	10,3	10,7	10,5		
Quartiere gesamt								10,9	11,9

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung



<sup>7</sup> Die Umzugsfälle wurden 1998 bis 2004 nur auf die innerstädtischen Umzüge bezogen, ab 2005 auf alle Wanderungsfälle (= innerstädtische Umzüge + außerstädtische Wegzüge).

*Quartiere  
mit stärkerer „Quartierstreue“  
(freiwillig oder erzwungen)*

Nach den Daten für 2006 ist die „Quartierstreue“ offensichtlich **am stärksten ausgeprägt für die Teilgebiete Sauerland (23 % aller Umzüge), Gräselberg, Klarenthal-Nord, Hochfeld, Schelmengraben (jeweils ca. 21 %) und Sampel/Steinern/Uthmannstr. (ca. 19 %)**. Wegen der z. T. hohen Sozialwohnungsbestände in diesen Teilgebieten und der sozialen Lage bestimmter Bevölkerungsgruppen kann angenommen werden, dass es sich in vielen Fällen wohl eher um eine „unfreiwillige Quartierstreue“ handelt, weil der Zugang zum freien Wohnungsmarkt in anderen städtischen Teilgebieten diesen Sozialgruppen eher verwehrt oder zumindest sehr erschwert ist. Überdurchschnittlich hoch ist auch die Umzugsquote in den Gebieten Kostheim-Siedlung (18 %) sowie in der Siedlung Krautgärten (ca. 14 %).

*Quartiere  
mit etwa durchschnittlichen  
Umzugsquoten*

Leicht über dem Durchschnitt aller Quartiere lagen 2006 auch Bierstadt/Schultheißstr. und Kastel-Mitte (jeweils ca. 13 %), leicht unter dem Durchschnitt dagegen die beiden „Soziale-Stadt“-Fördergebiete Inneres Westend und Biebrich-Südost (jeweils ca. 11 %).

*Quartiere  
mit niedrigeren Umzugsquoten*

**Erheblich niedriger** lagen die Umzugsquoten im Parkfeld, im Bergkirchenviertel, im Bereich Luxemburgplatz, im Bereich Assmannshäuser Str., im Europaviertel und im Stadtzentrum (jeweils ca. 7 - 8 %), noch etwas niedriger in den Bereichen Adolfsallee, Schlangenbader Str. und Nördliche Waldstraße (ca. 5 - 6 %). Die niedrigsten Werte waren im Hollerborn (3 %) und im Bereich Hasengartenstr. (2 %). In diesen Teilgebieten werden demnach Umzugsabsichten am wenigsten in diesen Quartieren selbst realisiert, sei es aus Mangel an objektiven Möglichkeiten des Wohnungsangebots oder aus verschiedenen subjektiven Gründen.

*Zeitvergleich  
hier problematisch  
(Einzelfallprüfungen erforderlich)*

Im **Zeitvergleich** zeigen sich für einige Gebiete gewisse Schwankungen, die auf verschiedene Ursachen näher zu prüfen wären (z. B. lokale Wohnungsmarktsituation, konjunkturelle Entwicklungen, Gebietsumstrukturierungen und Planungsvorhaben, Erstbelegung größerer Neubaukomplexe, Änderungen gesetzlicher Grundlagen

(z. B. Ausländerrecht). Änderungen in der Belegungssteuerung von Sozialwohnungen etc.). (Auch wegen der Definitionsänderung der Messgröße wird auf eine Darstellung und Analyse der Veränderungsraten hier verzichtet).

### 3.4.3 Wanderungsselektivität

*Fortzugsraten  
deutscher Kinder  
als Messgröße*

Da die fortlaufende Bevölkerungsfuktuation in städtischen Teilgebieten auch zu soziodemographischen Strukturveränderungen führt, interessieren vor allem auch die selektiven Wirkungen der Mobilitätsvorgänge, insbesondere auch unter dem Aspekt zunehmender oder abnehmender Segregation zwischen deutscher und nichtdeutscher Bevölkerung. Die hier verwendbaren Indikatoren (leider nicht definitionsgleich)<sup>8</sup> belegen für die Gesamtstadt eine Fortzugsrate deutscher Kinder (bzw. von Familien mit Kindern ohne Migrationshintergrund) von ca. 6 - 7 %, für die Gesamtheit der Quartiere aber in einem wesentlich höheren Ausmaß, nämlich von 16 - 19 % (1998 - 2004, Kinder) bzw. von ca. 14 % (ab 2005, Familien).

*Quartiere  
mit hohen Fortzugsraten*

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vergleichsprobleme zeigt sich, dass im Durchschnitt der Jahre 1998 - 2004 die **höchsten Fortzugsraten** deutscher Kinder in der Schlangenbader Str. waren (Ø 45 %), mit deutlichem Abstand gefolgt vom Bereich Kohlheck (Ø 31 %), dem Stadtzentrum (Ø 28 %), dem Inneren Westend (Ø 27 %), Adolfsallee (Ø 26 %) und Waldstr./Teutonenstr. (Ø 25 %). Überdurchschnittliche Fortzugsraten deutscher Kinder gab es auch in den Teilgebieten Luxemburgplatz (Ø 24 %), Hasengartenstr., Kastel-Mitte (jeweils Ø 23 %), Nördliche Waldstr. (Ø 22 %) und Biebrich-Südost (Ø 20 %).

8 Für 1998 - 2004: Fortzüge deutscher Kinder (unter 6 J.) je 100 unter 6-jähriger Deutscher in der Quartiersbevölkerung (in %) (Fortzüge in % des Bestands)  
Ab 2005: Fortzugsrate von Familien mit Kindern unter 6 J. ohne Migrationshintergrund (in %) (Fortzüge von Familien in % des Bestands)  
Ergänzend werden hier noch die Daten des früheren Indikators herangezogen: Wanderungssaldo deutscher Kinder (unter 6 J.) je 100 unter 6-jähriger Deutscher in der Quartiersbevölkerung 1998 - 2004 (Saldo in % des Bestands) (vgl. Tab. 27)



**Tab. 26:  
Fortzugsraten 1998 - 2006**

Quartiere	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Durchschnitt	
										1998-2004	2005-2006
01 San.-gebiet BKV (incl. Block 011150)	17,0	22,4	18,8	15,0	18,2	18,1	16,8	25,6	16,9	18,0	21,3
02 Zentrum (ohne 01, ohne Block 011150)	23,3	33,6	26,1	32,1	33,0	26,0	23,2			28,2	
02 Zentrum (incl. Block 011150)								31,9	24,4		28,2
03 Bleichstr.	28,7	41,3	27,9	24,0	22,2	17,7	27,7	20,6	21,8	27,1	21,2
04 Adolfsallee	26,1	20,6	28,6	21,7	28,9	22,7	30,1	28,0	28,4	25,5	28,2
05 Luxemburgplatz	24,9	23,0	21,9	31,0	21,7	21,9	26,3	23,1	28,1	24,4	25,6
06 Hasengartenstr.	29,1	25,0	21,3	25,0	19,2	23,2	15,4	25,8	15,6	22,6	20,7
07 Nördl. Waldstr.	39,1	17,2	17,2	13,5	28,9	11,5	27,8	-	-	22,2	-
08 Hollerborn/Daimlerstr./ Güterbahnhof (ohne 09)	19,6	14,3	14,7	12,6	15,0	20,1	21,9			16,9	-
09 Schlangenbader Str.	33,3	92,3	27,8	31,6	52,6	40,9	38,7	-	-	45,3	-
10 Biebrich-Südost	25,3	20,4	23,7	22,0	18,3	17,0	14,9	18,6	21,8	20,2	20,2
11 Kostheim-Siedlung	15,4	12,5	18,4	19,7	11,1	29,2	16,3	4,3	13,0	17,5	8,7
12 Kastel-Mitte	26,0	18,1	21,8	25,1	20,7	24,3	22,9	17,8	11,0	22,7	14,4
13 Gräselberg	18,4	14,7	13,1	18,5	17,1	11,2	13,8	11,6	9,5	15,3	10,6
14 Hochfeld	7,5	16,0	13,4	11,7	10,3	11,9	12,1	12,7	9,9	11,8	11,3
15 Klarenthal-Nord	5,8	13,2	11,3	6,0	8,1	13,0	8,5	10,9	11,8	9,4	11,4
16 Schelmengraben	14,6	12,2	10,3	9,7	10,2	9,8	12,8	19,8	7,0	11,4	13,4
17 Parkfeld SW	7,5	11,0	8,8	9,1	14,1	15,4	10,8			11,0	
18 Delkenheim SW	24,0	33,3	8,3	2,4	9,3	4,1	14,5			13,7	
19 Sampel/Steinern Str./ Uthmannstr.	15,5	13,4	11,7	15,5	11,0	9,6	11,2	11,5	14,9	12,6	13,2
20 Krautgärten	10,0	6,6	8,8	7,1	12,2	12,2	10,6	14,3	10,9	9,6	12,6
21 Siedlung Sauerland	9,8	6,4	7,7	7,6	9,0	5,2	12,6	6,7	23,1	8,3	14,9
22 Kohlheck/Hasensp./Eulenstr.	75,0	23,5	30,8	17,7	9,5	13,8	44,8			30,7	
23 Bierstadt Schultheißstr.	25,0	0,0	5,6	9,7	7,1	5,8	5,3	10,6	21,3	8,4	16,0
24 Waldstr./Teutonenstr.	23,5	46,3	19,2	16,4	17,7	18,8	33,3	18,8	13,9	25,0	16,4
25 Europaviertel								12,5	17,4		15,0
26 Hollerborn								14,3	8,9		11,6
27 Aßmannshäuser Str.								15,8	23,9		19,9
28 Künstlerviertel											
Quartiere gesamt	18,5	17,8	16,3	16,0	15,8	15,5	17,5			16,8	
Quartiere gesamt								14,2	14,3		14,3
Gesamtstadt	6,6	6,5	5,9	6,6	6,7	6,0	6,4	6,2	5,6	6,4	5,9

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung



*Quartiere  
mit etwa durchschnittlichen  
Fortzugsraten*

**Leicht über bzw. unter dem Durchschnitt aller Monitoring-Quartiere** lagen 1998 - 2004 das Bergkirchenviertel und Siedlung-Kostheim (jeweils Ø ca. 18 %), Hollerborn (Ø 17 %), Gräselberg (Ø 15 %), Delkenheim (Ø ca. 14 %) und Sampel/Steinern/Uthmannstr. (Ø ca. 13 %).

*Quartiere  
mit relativ niedrigen  
Fortzugsraten*

Die **niedrigsten Fortzugsraten** deutscher Kinder waren 1998 - 2004 im Hochfeld (Ø ca. 12 %), im Schelmengraben, im Parkfeld (jeweils Ø ca. 11 %), in den Siedlungen Krautgärten (Ø 10 %) und Sauerland (Ø ca. 8 %) sowie in Klarenthal-Nord (Ø 9 %) und Bierstadt/Schultheißstr. (Ø 8 %).

*Fortzugsraten  
von Familien als Messgröße  
für 2005 - 2006*

Bzgl. der **Fortzugsraten von Familien mit Kindern ohne Migrationshintergrund** ergibt sich für 2005 - 2006 (z. T. datenbedingt) eine etwas andere Reihenfolge: die höchsten Fortzugsraten hatten Stadtzentrum und die südliche Innenstadt (Ø 26 - 28 %), gefolgt vom Bergkirchenviertel, dem Inneren Westend und Hasengartenstr. (Ø ca. 21 %), Biebrich-Südost und Assmannshäuser Str. (Ø ca. 20 %).

Im Mittelfeld rangierten die Teilgebiete Waldstr./Teutonenstr., Bierstadt/Schultheißstr., Europaviertel und Sauerland (Ø 15 - 16 %), Kastel-Mitte, Schelmengraben, Sampel/Steinern/Uthmannstr. und Krautgärten (Ø ca. 13 - 14 %).

Niedrige Fortzugsraten von Familien ohne Migrationshintergrund hatten 2005 - 2006 die Bereiche Hollerborn, Klarenthal-Nord, Hochfeld und Gräselberg (Ø ca. 11 - 12 %).

Zu beachten ist hierbei, dass für einige Teilgebiete für 2005 - 2006 keine Daten vorliegen bzw. andere räumliche Abgrenzungen zugrunde liegen. Auffallend sind auch erhebliche Schwankungen zwischen einzelnen Jahren, Besonderheiten im Bereich Schlangenbader Str. sowie z. T. erhebliche Zunahmen bzw. Abnahmen in einigen Teilgebieten von einem Jahr auf das folgende.

*Wanderungssaldo  
in % des Bestands  
als weitere Messgröße  
1998 - 2004*

Tab. 27 zeigt im Durchschnitt der Jahre 1998 - 2004 für  $\frac{2}{3}$  der untersuchten Teilgebiete einen **negativen Wanderungssaldo deutscher Kinder** (unter 6 J.) je 100 dieser Altersgruppe, d. h. im Durchschnitt sind per saldo mehr deutsche Kinder aus diesen Teilgebieten weggezogen als dass entsprechende Teilgruppen wieder zugezogen sind. Auf der Ebene Gesamtstadt sind im Durchschnitt 1998 - 2004 pro Jahr 1,4 % mehr deutsche Kinder weggezogen als zugezogen, für die Gesamtheit aller Quartiere waren es 2,5 %. Als Folge der fortlaufenden Bevölkerungsfuktuation und der Mobilitätvorgänge ergibt sich also im Hinblick auf das Merkmal deutsche (bzw. nicht-deutsche) Kinder eine zunehmende segregative Wir-

kung, sowohl auf der Ebene Gesamtstadt als auch bzgl. der Monitoring-Quartiere insgesamt sowie für 16 von 24 Quartieren.

*Quartiere  
mit hohem negativem Saldo*

Die Indikatorwerte waren im Durchschnitt 1998 - 2004 **am höchsten** für die Gebiete Kohlheck (Ø - 14 %), Schlangenbader Str. (Ø - 12 %), Adolfsallee (Ø - 11 %), Stadtzentrum, Kastel-Mitte, Inneres Westend und Luxemburgplatz (Ø ca. - 10 %), Hasengartenstr. und Nördl. Waldstr. (Ø ca. - 8 %).

**Tab. 27:  
Wanderungsselektivität 1998 - 2004 (in %)**

Quartiere	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Durchschnitt 1998-2004
01 San.-gebiet BKV (incl. Block 011150)	-5,3	-11,2	0,5	-2,4	-3,6	-7,3	-5,2	-4,9
02 Zentrum (ohne 01, ohne Block 011150)	-6,0	-6,4	-5,0	-21,7	-18,1	-8,3	-5,1	-10,1
02 Zentrum (incl. Block 011150)								
03 Bleichstr.	-12,8	-19,0	-14,4	-7,9	-5,0	-2,2	-7,9	-9,9
04 Adolfsallee	-10,8	-5,2	-15,4	-10,1	-14,7	-9,2	-12,8	-11,2
05 Luxemburgplatz	-9,2	-11,1	-4,1	-16,3	-6,0	-6,7	-13,3	-9,5
06 Hasengartenstr.	-21,8	-18,8	-6,4	0,0	-7,7	-1,8	1,5	-7,9
07 Nördl. Waldstr.	-26,1	3,5	-10,3	0,0	-11,1	-1,9	-11,1	-8,1
08 Hollerborn/Daimlerstr./ Güterbahnhof (ohne 09)	-2,7	17,3	-0,3	-1,8	-5,3	-9,6	-8,3	-1,5
09 Schlangenbader Str.	16,7	-61,5	5,6	5,3	-15,8	-18,2	-12,9	-11,5
10 Biebrich-Südost	-7,1	-3,7	-7,6	-8,0	-0,6	-1,9	-5,4	-4,9
11 Kostheim-Siedlung	-6,7	-1,0	-4,4	-7,7	-0,7	-15,4	-3,4	-5,6
12 Kastel-Mitte	-17,5	-2,3	-9,6	-12,6	-10,6	-12,7	-5,5	-10,1
13 Gräselberg	-7,6	-2,8	-3,8	-6,4	-3,6	3,6	3,0	-2,5
14 Hochfeld	7,5	-5,5	-3,7	-0,5	1,9	-2,2	0,4	-0,3
15 Klarenthal-Nord	5,1	0,0	-0,6	13,6	1,0	2,9	8,9	+4,4
16 Schelmengraben	2,0	2,0	2,4	0,6	0,3	-1,9	-2,7	+0,4
17 Parkfeld SW	6,3	2,7	6,3	7,1	-2,0	1,9	2,5	+3,5
18 Delkenheim SW	-16,0	-25,0	13,9	7,3	-4,7	16,3	19,4	+1,6
19 Sampel/Steinern Str./ Uthmannstr.	1,7	1,7	2,4	3,5	2,4	2,3	2,2	+2,3
20 Krautgärten	14,4	2,0	2,6	0,5	-3,0	-4,4	0,0	+1,7
21 Siedlung Sauerland	17,3	15,9	13,0	4,7	2,7	2,8	-2,1	+7,8
22 Kohlheck/Hasensp./Eulenstr.	-56,3	5,9	-23,1	-5,9	0,0	10,3	-27,6	-13,8
23 Bierstadt Schultheißstr.	-5,6	20,8	4,2	7,5	3,1	2,9	2,7	+5,1
24 Waldstr./Teutonenstr.	0,0	-7,3	11,5	-4,9	-12,9	-6,3	-17,5	-5,3
25 Europaviertel								
26 Hollerborn								
27 Aßmannshäuser Str.								
28 Künstlerviertel								
Quartiere gesamt	-2,5	-1,0	-1,7	-2,8	-3,3	-3,1	-3,3	-2,5
Quartiere gesamt								
Gesamtstadt	-1,0	-1,2	-0,7	-1,8	-2,1	-1,5	-1,7	-1,4

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung



*Quartiere  
mit positiven Wanderungssalden*

Positive Wanderungssalden ergaben sich im Durchschnitt der Jahre 1998 - 2004 für die Siedlung Sauerland ( $\emptyset + 8 \%$ ), Bierstadt/Schultheißstr. ( $\emptyset + 5 \%$ ), Klarenthal-Nord, Parkfeld (jeweils ca.  $+ 3 - 4 \%$ ) sowie für Delkenheim, Sampel/Steinern/Uthmannstr., Krautgärten (jeweils  $\emptyset$  ca.  $+ 2 \%$ ) und Schelmengraben. Es kann aber angenommen werden, dass sich dieser positive Wanderungssaldo in diesen Gebieten nicht aus freiwilligen Zuzügen deutscher Familien mit Kindern ergab, sondern (mindestens zum Teil) durch Zuweisungen in Sozialwohnungen. Nähere Einzelanalysen und Nachprüfungen sind hier notwendig; z. B. ergibt sich für die Siedlung Sauerland im Zuge der letzten Phasen der Erstbesiedlung für 1998 - 2000 noch ein hoher positiver Wanderungssaldo (zwischen 17 und 13), der dann aber stark abnahm und 2004 bereits zu einem negativen Indikatorwert führte (d. h. deutsche Familien mit Kindern verlassen offensichtlich zunehmend dieses Gebiet). Eine ähnliche Entwicklung vollzieht sich offensichtlich auch in der Siedlung Krautgärten. Für Delkenheim dagegen ist wieder eine umgekehrte Entwicklung festzustellen, in abgeschwächtem Maße auch für Gräselberg.

#### 3.4.4 Wohndauer

*Wohndauer mit 2 Indikatoren  
als Messgrößen:  
„Neubürger/innen“  
und „Alteingesessene“*

Das unterschiedliche Ausmaß der Bevölkerungsfluktuation in den Quartieren schlägt sich auch in den unterschiedlichen Anteilen der Bevölkerung nach Wohndauer nieder<sup>9</sup>. Der **Anteil der „Neubürger/innen“** (Wohndauer unter 2 J. in der jetzigen Wohnung) lag in der Gesamtstadt in den letzten Jahren zwischen 20 und 23 %, im Durchschnitt der Quartiere insgesamt mit 23 - 27 % etwas höher. Der **Anteil der „Alteingesessenen“** (Wohndauer über 10 Jahre in der jetzigen Wohnung) lag für die Gesamtstadt zwischen 39 und 43 %, in den untersuchten Teilgebieten im Durchschnitt zwischen 33 und 37 %. Bei beiden Indikatoren zeigt sich eine leicht fallende Tendenz im Zeitablauf.

<sup>9</sup> Indikator 1998 - 2004: Anteil der Bevölkerung mit einer Wohndauer unter 2 Jahren (bzw. über 10 Jahren) (in der jetzigen Wohnung) an der Quartiersbevölkerung (in %).  
Indikator ab 2005: Anteil der **erwachsenen** Bevölkerung mit einer Wohndauer unter 2 Jahren (bzw. über 10 J.) an der **erwachsenen** Quartiersbevölkerung (in %).

**Tab. 28:**  
**Anteile der „Neubürger/innen“ (Wohndauer unter 2 J.) 1998 - 2006 (in %)**

Quartiere	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Durchschnitt	
										1998-2004	2005-2006
01 San.-gebiet BKV (incl. Block 011150)	25,5	24,9	24,6	26,7	26,2	24,4	24,0	22,3	21,5	25,2	21,9
02 Zentrum (ohne 01, ohne Block 011150)	32,3	32,3	31,8	31,4	29,5	27,8	29,3			30,6	
02 Zentrum (incl. Block 011150)								29,0	28,4		28,7
03 Bleichstr.	32,0	32,4	33,9	33,2	31,5	31,8	32,3	33,2	33,1	32,4	33,2
04 Adolfsallee	32,1	30,3	30,0	29,5	28,2	28,8	29,7	29,8	31,3	29,8	30,6
05 Luxemburgplatz	32,1	32,4	34,1	31,4	30,8	29,1	30,2	30,3	31,2	31,4	30,8
06 Hasengartenstr.	48,9	35,7	39,9	40,0	43,5	41,1	40,5	33,7	28,3	41,4	31,0
07 Nördl. Waldstr.	26,8	27,4	26,0	31,4	28,1	28,9	30,5	28,5	25,1	28,4	26,8
08 Hollerborn/Daimlerstr./ Güterbahnhof (ohne 09)	29,3	34,6	35,8	28,8	24,3	23,6	25,5			28,8	
09 Schlangenbader Str.	38,8	36,4	37,4	36,6	36,8	34,2	35,1	25,9	22,1	36,5	24,0
10 Biebrich-Südost	24,4	27,6	28,1	26,4	26,8	27,6	27,0	26,4	23,6	26,8	25,0
11 Kostheim-Siedlung	17,2	18,3	20,2	21,9	20,5	23,4	25,6	22,0	20,5	21,0	21,3
12 Kastel-Mitte	26,4	27,5	27,0	25,6	25,3	25,8	28,4	26,6	25,6	26,6	26,1
13 Gräselberg	20,3	19,3	19,5	18,2	17,3	19,2	20,7	18,8	18,2	19,2	18,5
14 Hochfeld	20,3	17,9	18,2	18,3	19,9	19,5	19,9	18,7	19,8	19,1	19,3
15 Klarenthal-Nord	16,5	17,1	17,0	15,8	15,3	14,6	15,7	14,5	14,3	16,0	14,4
16 Schelmengraben	22,7	21,8	22,1	20,7	18,4	19,7	20,5	18,4	20,1	20,8	19,3
17 Parkfeld SW	15,9	16,8	15,3	15,0	17,1	17,0	17,5	15,2	14,5	16,4	14,9
18 Delkenheim SW	21,8	22,8	25,3	20,3	14,7	13,6	24,3			20,4	
19 Sampel/Steinern Str./ Uthmannstr.	18,3	18,5	18,2	18,1	17,8	17,4	16,7	14,8	16,9	17,9	15,9
20 Krautgärten	43,8	37,9	21,6	20,9	19,0	19,1	18,1	18,2	18,2	25,8	18,2
21 Siedlung Sauerland	48,1	43,1	44,0	39,5	25,2	22,9	22,7	19,8	17,8	35,1	18,8
22 Kohlheck/Hasensp./Eulenstr.	24,0	27,3	28,1	23,2	22,1	24,9	25,2			25,0	
23 Bierstadt Schultheißstr.	17,9	21,1	19,4	18,2	18,0	16,0	17,2	15,1	14,1	18,3	14,6
24 Waldstr./Teutonenstr.	29,3	29,2	28,5	26,5	24,4	22,7	26,5	27,3	24,5	26,7	25,9
25 Europaviertel								25,9	20,9		23,4
26 Hollerborn								25,9	25,1		25,5
27 Aßmannshäuser Str.								24,3	23,5		23,9
28 Künstlerviertel											
Quartiere gesamt	26,7	26,6	26,7	25,4	23,8	23,6	24,5			25,3	
Quartiere gesamt								23,5	23,1		23,3
Gesamtstadt	23,2	23,5	23,2	22,2	21,3	21,3	22,2	20,6	20,1	22,4	20,4

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung



*Quartiere  
mit hohen Anteilen  
von Neubürger/innen*

Die höchsten Anteile an „Neubürger/innen“ hatten (im Durchschnitt 1998 - 2004) die Bereiche Hasengartenstr. (Ø 41 %, seit 2004 starker Rückgang), Schlangenbader Str. (Ø 36 %, seit 2002 starker Rückgang) und die Siedlung Sauerland (Ø 35 %, seit 2001 starker Rückgang - nach Abschluss der Erstbesiedlung). Auch in der Siedlung Krautgärten hat der hohe Anteil von Neubürger/innen (1998: 44 %) in den Folgejahren stark abgenommen (2004: 18 %). Die Bereiche Stadtzentrum (Ø 31 %), Inneres Westend (Ø 32 %) und der südlichen Innenstadt (Ø 30 - 31 %) hatten dagegen fast gleichbleibend hohe Anteile von „Neubürgern/innen“. Sie sind für viele Zuwandernde die Erstwohngebiete in der Stadt

(„transitorische Zone“) sowie bevorzugte Wohngebiete hochmobiler jüngerer Bevölkerungsgruppen mit entsprechend kurzer Wohndauer.

*Quartiere  
mit etwa durchschnittlichen  
Anteilen*

Leicht über bzw. unter dem Durchschnitt aller Quartiere lagen das Bergkirchenviertel, Biebrich-Südost, Kastel-Mitte, Krautgärten.

*Quartiere  
mit niedrigen Anteilen  
von Neubürger/innen*

Die **niedrigsten Anteile an „Neubürgern/innen“** hatten die Teilgebiete Klarenthal-Nord und Parkfeld (Ø 16 %), Sempel/Steinern/Uthmannstr. und Bierstadt/Schultheißstr. (Ø 18 %), Gräselberg und Hochfeld (Ø 19 %) sowie Delkenheim, Schelmengraben und Kostheim-Siedlung (Ø ca. 20 - 21 %).

Für die Jahre 2005 und 2006 ändern sich die Anteile (mit Bezug nur auf die erwachsene Bevölkerung) nur relativ geringfügig, mit Ausnahme der Teilgebiete Hasengartenstr., Schlangenbader Str. und die beiden jüngsten Neubausiedlungen Sauerland und Krautgärten. Hier sind deutlichere Veränderungen im Zeitverlauf erkennbar, nämlich starke Abnahmen des Anteils von Neubürgern/innen.

*Anteile  
mit langer Wohndauer*

Tab. 29 zeigt, dass die **Anteile der „Alteingesessenen“** (Wohndauer über 10 Jahre in der jetzigen Wohnung) von 43 % (1998) auf ca. 39 % (2004) gesunken sind (und 2005 - 06 beim Bezug nur auf die erwachsene Bevölkerung bei ca. 43 % lagen). Für alle untersuchten Quartiere lag der Anteil durchschnittlich bei 34 %, auch hier sank er von 37 % (1998) auf knapp 33 % (2004) (2005 - 06 bei ca. 37 %, nur erwachsene Bevölkerung). Die abnehmenden Bevölkerungsanteile mit langer Wohndauer sowohl in der Gesamtstadt als auch in den Quartieren verweisen auf das insgesamt ansteigende Mobilitätsniveau und das hohe Ausmaß der Bevölkerungsfuktuation (gesamtstädtisch und teilräumlich).

*Quartiere  
mit hohen Anteilen  
Langansässiger*

Die höchsten Anteile „Langansässiger“ hatten (im Durchschnitt der Jahre 1998 - 2004) die Teilgebiete Kostheim-Siedlung (Ø 48 %), Sempel/Steinern/Uthmann-

str. und Parkfeld (Ø 47 %), Klarenthal-Nord (Ø 46 %), Hochfeld und Bierstadt/Schultheißstr. (Ø 45 %). Auch im Kohlheck (Ø 44 %), Delkenheim und Gräselberg (Ø 41 %) gab es überdurchschnittlich hohe Anteile von „Langansässigen“.

**Tab. 29:**  
**Anteile der „Alteingesessenen“ (Wohndauer über 10 J.) 1998 - 2006 (in %)**

Quartiere	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Durchschnitt	
										1998-2004	2005-2006
01 San.-gebiet BKV (incl. Block 011150)	31,2	31,8	32,0	31,0	30,0	30,2	30,2	35,0	36,0	30,9	35,5
02 Zentrum (ohne 01, ohne Block 011150)	30,4	29,0	29,0	28,7	28,6	28,6	28,9			29,0	
02 Zentrum (incl. Block 011150)								31,0	31,4		31,2
03 Bleichstr.	30,8	30,7	29,0	27,4	26,2	25,5	25,4	27,8	28,3	27,9	28,1
04 Adolfsallee	33,4	32,1	31,5	31,2	30,6	30,0	29,6	32,2	30,4	31,2	31,3
05 Luxemburgplatz	31,2	31,4	29,2	29,0	27,9	27,3	26,8	28,7	28,0	29,0	28,4
06 Hasengartenstr.	21,1	22,4	19,2	18,6	17,3	17,2	18,9	22,2	24,6	19,2	23,4
07 Nördl. Waldstr.	42,5	40,4	39,0	36,0	34,7	33,2	32,7	33,9	33,6	36,9	33,8
08 Hollerborn/Daimlerstr./ Güterbahnhof (ohne 09)	37,1	33,2	31,0	30,1	29,4	29,2	28,7			31,2	
09 Schlangengraben Str.	28,3	31,1	30,2	28,3	27,8	28,5	27,8	34,2	36,7	28,9	35,5
10 Biebrich-Südost	40,8	39,6	37,0	36,0	33,3	32,7	31,5	34,8	35,2	35,8	35,0
11 Kostheim-Siedlung	52,3	51,9	50,2	47,5	45,9	43,9	41,8	45,3	44,6	47,6	45,0
12 Kastel-Mitte	39,4	38,3	37,2	36,5	35,8	34,6	32,9	35,6	35,0	36,4	35,3
13 Gräselberg	41,9	41,0	40,6	40,0	40,2	42,2	41,3	46,4	45,7	41,0	46,1
14 Hochfeld	47,1	47,5	45,9	45,4	44,0	43,0	41,8	48,4	47,6	45,0	48,0
15 Klarenthal-Nord	49,3	47,9	46,9	46,1	45,0	44,4	44,3	50,7	50,4	46,3	50,6
16 Schelmengraben	39,5	37,9	36,7	36,6	36,7	36,0	36,2	42,3	42,1	37,1	42,2
17 Parkfeld SW	51,6	49,4	48,5	47,2	44,9	44,8	44,5	50,4	51,7	47,3	51,1
18 Delkenheim SW	46,3	44,1	42,0	40,7	39,3	39,5	36,4			41,2	
19 Sempel/Steinern Str./ Uthmannstr.	49,8	48,9	48,0	46,7	45,9	45,0	45,3	51,3	50,5	47,1	50,9
20 Krautgärten	4,0	4,1	3,7	6,9	8,6	11,4	18,6	31,2	31,4	8,2	31,3
21 Siedlung Sauerland	-	-	0,0	-	-	5,1	6,5	13,6	17,4	1,7	15,5
22 Kohlheck/Hasensp./Eulenstr.	49,3	47,3	45,8	44,2	42,6	39,8	37,7			43,8	
23 Bierstadt Schultheißstr.	48,5	47,6	46,7	43,8	42,0	41,3	41,8	51,2	51,1	44,5	51,2
24 Waldstr./Teutonenstr.	36,8	33,8	32,4	32,7	32,0	31,8	31,4	35,5	35,7	33,0	35,6
25 Europaviertel											
26 Hollerborn								35,7	34,9		35,3
27 Aßmannshäuser Str.								37,4	38,0		37,7
28 Künstlerviertel											
Quartiere gesamt	37,3	36,2	34,6	33,8	32,9	32,8	32,7			34,3	
Quartiere gesamt								36,8	36,8		36,8
Gesamtstadt	42,7	41,9	41,1	40,2	39,5	39,3	38,9	43,3	43,2	40,5	43,3

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung



*Quartiere  
mit niedrigen Anteilen*

Erwartungsgemäß **die niedrigsten Anteile Langansässiger** gab es in den beiden jüngsten Neubausiedlungen Krautgärten und Sauerland, wo erst seit Abschluss der Besiedlung die Anteile von Bevölkerungsgruppen mit einer längeren Wohndauer allmählich ansteigen: in der Siedlung Krautgärten wohnten 2006 schon fast ein Drittel aller Erwachsenen länger als 10 Jahre, im Sauerland waren es ca. 17 %.

*Insgesamt  
höhere Bevölkerungsfrequenz  
in den Quartieren*

Die insgesamt niedrigeren Anteile der Bevölkerung mit langer Wohndauer in den Quartieren verweisen auf das dort bestehende höhere Maß der Bevölkerungsfrequenz, ist z. T. aber auch bedingt durch das noch relativ junge Baualter einiger Gebiete (Sauerland, Krautgräten, z. T. auch Hasengartenstraße) und erst relativ kurz zurückliegende Phasen der Erstbesiedlung dieser Teilgebiete.



## 4. Fazit

Untersucht wurden 3 zentrale Aspekte des sozialräumlichen Wandels in 24 Wiesbadener Wohnquartieren im Zeitraum 1998 - 2006 (ab 2005 25 Quartiere). Neben den Siedlungsbedingungen und Wohnverhältnissen wurden ausgewählte Aspekte des demographischen Wandels und der Bevölkerungsfluktuation in den Quartieren analysiert und mit Strukturmustern und Entwicklungen der Gesamtstadt Wiesbaden verglichen.

### 4.1 Zentrale Ergebnisse

Für die 3 Untersuchungsbereiche lassen sich zunächst die wesentlichen Ergebnisse wie folgt festhalten:

#### *Siedlungsbedingungen und Wohnverhältnisse*

1. Deutliche **Ausweitung des Wohnungsbestands** nur in 4 Quartieren (Hollerborn/Kleinfeldchen, Sauerland, Krautgärten und Biebrich-Südost), geringe Abnahme im Inneren Westend
2. **Wohndichte:** in den Quartieren im Durchschnitt fast doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt ( $\bar{\emptyset}$  7,2 zu 3,8 Wohnungen je Gebäude), besonders hoch in den Großsiedlungen Klarenthal (13) und Schelmengraben (10), in altem Sozialwohnungsbestand (Hollerborn 12), im Innenstadtbereich (9 - 10) und im Europaviertel (10)
3. **Wohnungsversorgung (Relation Haushalte zu Wohnungen):** auf der Ebene Gesamtstadt noch etwa ausgeglichen, bei den Monitoring-Quartieren dagegen immer weniger; erhebliche Ungleichgewichte und für etliche Teilgebiete weitere Verschärfungen der Versorgungssituation auf hohem unausgeglichenem Niveau
4. **Belegungsdichte (durchschnittliche Zahl der Personen je Wohnung):** in der Gesamtstadt bei ca. 2 Personen/Wohnung, im Innenstadtbereich und älteren Wohnquartieren noch weniger, in Klarenthal-Nord, Schelmengraben, Bergkirchenviertel und Hochfeld dagegen hohe Belegungsdichte, am höchsten in Krautgärten und Sauerland (dort auch starker Anstieg).

5. **Durchschnittliche Wohnungsgröße:** in der Gesamtstadt bei ca. 78 qm, im Durchschnitt der Quartiere bei ca. 68 qm; nur in der Siedlung Krautgärten mit ca. 85 qm größere Wohnflächen als auf Gesamtstadt-Niveau
6. **Durchschnittliche Wohnfläche pro Person:** in der Gesamtstadt bei ca. 39 qm, in den Quartieren mit durchschnittlich 33 qm ca. 15 % weniger bei einer Spannweite von ca. 23 qm (Sauerland) bis ca. 42/43 qm (Stadtzentrum, Adolfsallee und Luxemburgplatz)
7. **Wohnflächenversorgung der Haushalte im SOLL-IST-Vergleich:** für Gesamtstadt bei ca. + 16 qm, für die Quartiere insgesamt bei ca. + 4 qm. Deutliche Unterversorgung (2006) im Bergkirchenviertel (- 9 qm), im Sauerland (- 7 qm) und im Bereich Nördl. Waldstr. (- 5 qm)
8. **Eigentümerquote:** in der Gesamtstadt ca. 21 % der Haushalte in selbst genutztem Wohneigentum, in den Quartieren gesamt knapp die Hälfte davon (10 %) bei einer Spannweite von 1,2 % (Schlangenbader Str.) bis 39 % (Europaviertel)
9. **Kontinuierlich gesunkener Anteil von Sozialwohnungen** in der Gesamtstadt (von 11 % auf 7,8 %), in den Quartieren gesamt von 26 % auf 18 %. Noch sehr hohe Anteile im Parkfeld (88 %), in Klarenthal-Nord (83 %), Schlangenbader Str. (69 %) und im Bergkirchenviertel (66 %)
10. **Kontinuierlich gesunkene Modernisierungs- und Neubautätigkeit** in der Gesamtstadt und allen Quartieren ab 2003, besonders stark in 2005/06
11. **Abnahme der registrierten Wohnungssuchenden** in der Gesamtstadt und in den meisten Quartieren ab 2004, deutliche Zunahme im Parkfeld, Bierstadt/Schultheißstr. und Krautgärten
12. Die **Bevölkerungszahl** hat im Untersuchungszeitraum 1998 - 2006 in der Gesamtstadt um + 3,1 % auf knapp 275.000 zugenommen; auch in 15 von 24 Monitoring-Quartieren gab es Zunahmen, allerdings in unterschiedlichem Ausmaß (zw. + 0,3 % und + 61,4 %), besonders stark in den Siedlungen Sau-

*Demographischer Wandel*  
 - *Bevölkerungsbestand*  
 und -*entwicklung*

erland und Krautgärten sowie im Bereich Hollerborn/Kleinfeldchen. Deutliche Bevölkerungsrückgänge gab es im Stadtzentrum und in der südlichen Innenstadt, in den Bereichen Hasengartenstr. und Schlangenbader Str. und in der Siedlung Kostheim. Bevölkerungszunahmen ergaben sich jeweils aus fertiggestellten Neubaumaßnahmen, Bevölkerungsrückgänge aus erfolgenden baulichen Umstrukturierungen in Teilgebieten und der gesteuerten Verlagerung bestimmter Bevölkerungsgruppen (z. B. Schlangenbader Str.).

- *Altersstruktureller Wandel*

13. Der Alterungsprozess der Bevölkerung schreitet langsam weiter fort. In der Gesamtstadt liegt der **Altersmedian** inzwischen bei 41 Jahren, in den Quartieren schwankt er (2006) sehr stark zwischen 31 (Sauerland) und 43 Jahren (Parkfeld, Sempel/Steinern/Uthmann-Str.), je nach Baualter der Quartiere, Wohnformen (Miete, Eigentum, Sozialwohnungen) und dem Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung, die im Schnitt wesentlich jünger ist als die deutsche Bevölkerung.
14. Der fortschreitende Alterungsprozess der Bevölkerung macht sich auch bereits in abnehmenden **Anteilen der Kinder (unter 6 J.)** in der Gesamtstadt und in der Gesamtheit aller Quartiere bemerkbar. In den einzelnen Quartieren schwankte der Kinderanteil 1998 zwischen 4,3 % (Kohlheck) und 14,2 % (Sauerland), im Jahr 2006 zwischen 4,3 % (Stadtzentrum) und 9,2 % (Sauerland).
15. Die **Anteile der Jugendlichen** (zw. 14 und 18 Jahren) haben in den letzten Jahren noch leicht zugenommen. Aufgrund der „demographischen Wellenbewegungen“ sind zukünftig Rückgänge zu erwarten. Zwischen den einzelnen Teilgebieten bestehen - aufgrund der unterschiedlichen altersstrukturellen Verteilungen - z. T. deutliche Unterschiede, sowohl im Niveau als auch bei den Veränderungen im Zeitablauf.
16. Der Anteil älterer Menschen (über 60 J.) hat seit 1998 in der Gesamtstadt zugenommen (von 22,5 % auf 23,8 %), in den Quartieren gesamt sank er da-

- *Haushaltsstruktureller Wandel*

gegen von 19,6 auf 19,3 %. In altersstruktureller Hinsicht zeigen sich also (im Zeitvergleich) gewisse disparitäre Entwicklungstendenzen mit Entmischungen zwischen den Altersgruppen.

17. Noch stärker als die Bevölkerungszahl ist zwischen 1998 und 2006 die **Zahl der Haushalte** in der Gesamtstadt (+ 6,2 %), in allen Monitoring-Quartieren (+ 2,5 %) und in etlichen Teilgebieten angestiegen (selbst bei einer Bevölkerungsabnahme in 7 Teilgebieten!). Die Dynamik der Bildung und Entwicklung neuer Haushalte ist ganz erheblich.
18. Die **Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen** schreitet in der Gesamtstadt und in fast allen Teilgebieten langsam weiter voran. Stadtzentrum und südliche Innenstadt weisen mit durchschnittlich 1,6 - 1,7 Personen je Haushalt bereits ein beträchtliches Ausmaß der „Singularisierung“ auf (hohe Anteile von 1-Personen-Haushalten).
19. Der **Anteil der Privathaushalte mit Kindern** hat seit 1998 in der Gesamtstadt (2006 Ø ca. 20 %), in den Quartieren gesamt (Ø ca. 22 %) und in den meisten Teilgebieten abgenommen; je nach Baualter und Besiedlung und den unterschiedlichen Wohn- und Eigentumsformen gibt es in den Teilgebieten allerdings beträchtliche Unterschiede (in 2006 zwischen 14 % in der südlichen Innenstadt und 47 % im Sauerland).
20. Der **Anteil alleinerziehender Haushalte** hat seit 1998 weiter zugenommen, sowohl in der Gesamtstadt (von 20 auf 23 %), in den Quartieren gesamt (von Ø 23 auf 26 %) und in den meisten Teilgebieten (mit einer Spannweite in 2006 zwischen 16 % und 45 %). Der Anteil der Kinder insgesamt, die in nicht-ehelichen Haushaltsformen leben und aufwachsen, lag 1998 - 2004 jeweils noch um 4 - 5 Prozentpunkte höher. Traditionelle familiäre Lebensformen nehmen deutlich ab.
21. Der **Anteil älterer Alleinlebender** (ab 75 J. in 1-Personen-Haushalten) hat in den letzten Jahren in der Gesamtstadt (von 53 auf 50 %), in den Quartieren gesamt (von 59 auf 55 %) und in den meisten

*Bevölkerungsfuktuation/  
Mobilität*

- untersuchten Teilgebieten abgenommen. Aufgrund des fortschreitenden Alterungsprozesses und höherer Lebenserwartung von Frauen und Männern setzt das Alleinleben älterer Menschen in vielen Fällen erst später ein.
22. Die **Mobilitätsziffer** als umfassendes Maß der Bevölkerungsfuktuation lag 2005/06 in der Gesamtstadt bei 10 - 11, in den Quartieren mit durchschnittlich 21 - 22 etwa doppelt so hoch. Zwischen den Quartieren bestehen dabei beträchtliche Unterschiede (zw. ca. 14 und 40).
  23. Im Durchschnitt aller Quartiere vollzog sich etwa jeder 10. Mobilitätsfall innerhalb der Quartiere. Der **Anteil der Umzüge innerhalb der Quartiere („Quartierstreue“)** schwankt dabei aber (2006) beträchtlich zwischen 2 % (Hasengartenstr.) und 23 % (Sauerland).
  24. Das **Ausmaß der „Wanderungsselektivität“** (Fortzugsraten und Wanderungssaldo deutscher Kinder/Familien) ist in den Quartieren mehr als doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt, bei einer ganz beträchtlichen Spannweite zwischen den Quartieren. Die selektiven und segregierenden Effekte in der Gesamtstadt und zwischen den Quartieren müssen als erheblich eingeschätzt werden.
  25. Das unterschiedliche Ausmaß der Bevölkerungsfuktuation in den Quartieren schlägt sich auch in unterschiedlichen Anteilen der Bevölkerung nach der **Wohndauer** nieder. Der Anteil der „Neubürger/innen“ (Wohndauer unter 2 J. in der jetzigen Wohnung) lag in der Gesamtstadt in den letzten Jahren zwischen 20 und 23 %, im Durchschnitt der Quartiere mit 23 - 27 % etwas höher. Der Anteil der „Langansässigen“ (Wohndauer über 10 J.) lag für die Gesamtstadt zwischen 39 und 43 %, in den untersuchten Teilgebieten dagegen im Durchschnitt nur zwischen 33 und 37 %. Insbesondere der Anteil der „Langansässigen“ nimmt generell weiter ab - ein Reflex der (auch kleinräumig) weiter steigenden Mobilität.

## 4.2 Zusammenfassende Bewertung

Vor dem Hintergrund der empirischen Untersuchungsergebnisse lassen sich folgende zusammenfassende Bewertungen zu wesentlichen Punkten vornehmen, wobei besonders auf Entwicklungstendenzen und Problembe-  
reiche hingewiesen werden soll. Dies erfolgt zunächst anhand zentraler Indikatoren zu den drei Untersuchungsbereichen Wohnverhältnisse, demographischer Wandel und Bevölkerungsfluktuation, anschließend im Hinblick auf bestimmte Typen der untersuchten Teilgebiete.

*Bewertungen  
nach zentralen Indikatoren*

1. Das geringe Ausmaß der Neubautätigkeit in den letzten Jahren und relativ niedrige Zuwächse fertiggestellter Wohnungen (+ 4,3 % seit 1998) haben bei gleichzeitiger Bevölkerungszunahme (+ 3,1 % in der Gesamtstadt) und noch stärkerer Zunahme der Haushalte (+ 6,2 %) zu einer **Verschlechterung der Wohnungsversorgungssituation** geführt. Bei einer einzukalkulierenden „Fluktuationsreserve“ von 2 % verweist der Anstieg der Wohnungsversorgungsquote von 99 Haushalten zu 100 Wohnungen (1999 - 2003) auf 100 - 101 (2004 - 06) auf einen insgesamt enger gewordenen Wohnungsmarkt in der Gesamtstadt. Auf der Ebene der untersuchten Quartiere insgesamt verweist der Anstieg der Versorgungsquote von 100 (1999) auf 104 (2006) auf eine zunehmend unausgeglichene Versorgungslage, die in besonders benachteiligten Quartieren mit Versorgungsquoten bis zu 119 Haushalten je 100 Wohnungen von deutlicher Unterversorgung auf einem hohen Niveau zeugt (in 2006 Bergkirchenviertel 119, Parkfeld 116, Krautgärten 115, Hasengartenstr. 114, Sauerland 112). Akzeptiert man eine Versorgungsquote bis 100 noch als „ausgeglichen“, dann trifft dies 2006 nur für 6 von 24 Quartieren zu (Schlangensbader Str./90; Kostheim-Siedlung/96,5; Hollerborn/96,8; Kastel-Mitte/98,3; Gräselberg/98,4; Luxemburgplatz/99,3).

2. Die relativ geringe Modernisierungs- und Neubautätigkeit in den letzten Jahren und die rückläufigen Zahlen fertiggestellter Wohnungen haben (bei gleichzeitiger Bevölkerungszunahme und noch stärkerer Zunahme der Haushalte) nicht nur zu einer Verengung des Wohnungsmarkts insgesamt und einer Verschlechterung der Wohnungsversorgungssituation geführt, sondern aufgrund der ungleichen räumlichen Verteilung von Baufertigstellungen, Bevölkerungswachstum und Zunahme der Haushalte auch zu **disparitären Entwicklungen**, wie Tab. 30 belegt:
- auf der **Ebene Gesamtstadt** ist der Wohnungsbestand seit 1998 um 4,3 % angewachsen, die Bevölkerung um 3,1 % und die Haushalte um 6,2 %
  - auf der **Ebene der 24 bzw. 25 Quartiere** gesamt ist der Wohnungsbestand um 2,1 % angewachsen, die Bevölkerung um 2,5 % und die Haushalte um 5,5 %
  - auf der **Ebene der Quartiere gesamt mit etwa räumlicher Vergleichbarkeit zwischen 1998 und 2006** (also ohne Europaviertel, aber mit Delkenheim SW und Kohlheck) ergibt sich eine Zunahme des Wohnungsbestands um 1,6 %, der Bevölkerung von 2 % und der Haushalte um 5,0 %.

**Tab. 30:**  
**Zunahme des Wohnungsbestands, der Bevölkerung und der Haushalte 1998 - 2006**

	Gesamtstadt Wiesbaden		24 bzw. 25 Quartiere gesamt (lt. Tabellen)		24 Quartiere gesamt (räumlich vergleichbare Abgrenzung 1998 - 2006)	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Zunahme der Wohnungen 1998 - 2006	+5.659	+4,3	+824	+2,1	+610	+1,6
Zunahme der Bevölkerung 1998 - 2006	+8.238	+3,1	+1.982	+2,5	+1.605	+2,0
Zunahme der Haushalte 1998 - 2006	+8.192	+6,2	+2.126	+5,5	+1.921	+5,0

Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung



3. Verschiedene Indikatoren lassen erkennen, dass insbesondere die älteren und neueren Großsiedlungen mit ihrem hohen Sozialwohnungsbestand durch die Zunahme von Bevölkerung und vor allem die noch stärkere Zunahme der Haushalte (neben den schon bestehenden Benachteiligungen der baulichen Struktur, der Wohn- und Eigentumsformen etc.) in den letzten Jahren weitere Belastungen aufzufangen mussten. Der Druck durch Bevölkerungswachstum und starke Zunahme der Haushalte mit den Folgen von Belegungsverdichtungen, rückläufigen Wohnflächen pro Person und Haushalt und teilweise stark angestiegener Wohnungs-Unterversorgung der Haushalte hat mithin zu **Kumulationen von Benachteiligungen und zu Problemverschärfungen mit gewissen räumlichen Konzentrationen** im Stadtgebiet geführt. Die schon vorhandenen Benachteiligungen in etlichen Teilgebieten haben sich damit weiter kumuliert und kleinräumig konzentriert.
4. Die Entwicklung der Belegungsdichten weist auf **zunehmende Disparitäten zwischen gesamtstädtischen und teilräumlichen Entwicklungen** hin: während in der Gesamtstadt die durchschnittliche Belegungsdichte im Zeitvergleich seit 1998 weiterhin geringfügig abgenommen hat (von 2,01 auf 1,98 Personen je Wohnung/= - 1,5 %), hat es im Durchschnitt aller Quartiere eine etwas stärkere Belegungsverdichtung gegeben (von 2,04 auf 2,06 Personen bis 2004/+ 1,0 %, ab 2005 bei 2,05/+ 0,5 %). Auch zwischen den Quartieren zeigen sich disparitäre Entwicklungen: gab es im Zeitvergleich in den Bereichen Zentrum (- 5 %), Luxemburgplatz (- 4,5 %), Siedlung Kostheim (- 3,7 %) und vor allem in den Bereichen Hasengartenstraße (- 9,0 %) und Schlangenbader Str. (- 24 %) leichte bzw. stärkere Abnahmen der Belegungsdichten, so ist diese vor allem in den Teilgebieten Hollerborn/besonders Europaviertel, Biebrich-Südost,



Krautgärten und Bierstadt/Schultheißstraße (jeweils + 4 %) und noch stärker in der Siedlung Sauerland (+ 16 %) angestiegen.

5. Der Abstand in den **durchschnittlichen Wohnungsgrößen** zwischen der Gesamtstadt und den Quartieren gesamt ist im Zeitvergleich 1998 - 2006 mit 10 qm Differenz gleich geblieben. In beiden Bezugsräumen sind die Wohnungen durch Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen seit 1998 im Durchschnitt um ca. 1 qm größer geworden. Größere Zuwächse gab es im Bereich Hasengartenstr. (+ 2,4 qm), in Biebrich-Südost (+ 2,0 qm) und in den Siedlungen Krautgärten (+ 3,0 qm) und Sauerland (+ 2,8 qm). Einzig in der Siedlung Krautgärten sind die Wohnungen mit 85,1 qm im Durchschnitt deutlich größer als in der Gesamtstadt (größere Sozialwohnungen, vor allem aber größere Reihenhäuser sowie auch frühere Modellvorhaben für frauen- und familiengerechtes Wohnen). Die teilräumlichen Unterschiede in den durchschnittlichen Wohnungsgrößen resultieren aus unterschiedlichen Baualterphasen, insbesondere aber auch aus den unterschiedlichen Wohn-, Eigentums- und Finanzierungsformen und müssen als ein stark prägendes Element räumlicher und sozialer Ungleichheit im Stadtgebiet betrachtet werden.
6. Interpretiert man die verfügbare **durchschnittliche Wohnfläche je Person als (durchaus aussagekräftigen) Wohlstands-Indikator**, dann gibt es bei einem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 39,2 qm (2006) in den Teilgebieten eine beträchtliche Spannweite zwischen 22,9 qm (Sauerland) und 43,0 qm (Luxemburgplatz) sowie Stadtzentrum (42,4 qm) und Adolfsallee (42,3 qm). In diesen 3 innerstädtischen Teilgebieten hat also jede Person im Durchschnitt ca. 20 qm mehr Wohnfläche zur Verfügung, wofür nicht nur die größeren Wohnungen, sondern auch der sehr hohe Anteil von 1-Personen-Haushalten ausschlaggebend sind. Weniger als 30 qm Wohnfläche haben im Durchschnitt sonst nur die Bewohner in der Siedlung Krautgärten (27,5 qm), im

Bergkirchenviertel (26,4 qm), im Schelmengraben (28,4 qm), in Klarenthal-Nord (28,5 qm) und im Parkfeld (29,2 qm) zur Verfügung. Auch bei anderen Indikatoren sind diese Teilgebiete meist in der Gruppe der am stärksten benachteiligten Gebiete (z. B. Belegungsdichte, Wohnfläche je Person, Wohnungsversorgungsquote).

7. In etlichen Teilgebieten ist der **Anteil der Sozialwohnungen** in den letzten Jahren **erheblich gesunken** (Kostheim-Siedlung - 15 Prozentpunkte, Gräselberg - 34, Hochfeld - 34, Schelmengraben - 27, Bierstadt/Schultheißstr. - 36). Der verbleibende Sozialwohnungsbestand konzentriert sich damit immer stärker auf wenige verbleibende Teilgebiete (z. B. Klarenthal-Nord, Parkfeld, Bergkirchenviertel, Sauerland, Krautgärten) mit entsprechenden Folgewirkungen für die demographische und soziale Struktur der Wohnbevölkerung dieser Gebiete. Mit dem Fortschreiten auslaufender Bindungsfristen in etlichen Teilgebieten wird genauer zu untersuchen sein, welche Folgewirkungen sich daraus für die Wohnverhältnisse und die sozialräumlichen Entwicklungen ergeben (Bevölkerungs- und Sozialstruktur, Fluktuation, Segregation etc.), ob und wie sich die sozialräumliche Position dieser Teilgebiete in Relation zu anderen Teilgebieten und zur Gesamtstadt verändert (Stagnation, soziales „Absinken“ oder Aufwertung).
8. Der **Alterungsprozess der Bevölkerung** ist in den letzten Jahren in der Gesamtstadt und in den meisten Quartieren deutlich erkennbar fortgeschritten - und wird sich in Zukunft weiter fortsetzen. Insbesondere in den jüngsten Neubausiedlungen Krautgärten und Sauerland vollzieht sich nach der abgeschlossenen Besiedlung seit Anfang des Jahrzehnts sehr schnell eine „biografische Normalisierung“ mit Angleichungen der altersstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung an die Struktur bereits älterer Teilgebiete und der Gesamtstadt. Die Anteile von Kindern und Jugendlichen sowie von Familien mit Kindern werden zukünftig weiter langsam ab-

nehmen, bei gleichzeitiger Zunahme der mittleren und vor allem der höheren Altersgruppen. Der Alterungsprozess der Bevölkerung wird sich zukünftig in der Gesamtstadt weiter fortsetzen, kleinräumig in den Quartieren innerhalb des Stadtgebiets im Niveau und im Tempo aber unterschiedlich verteilt sein. Für den altersgruppenspezifischen Infrastrukturbedarf ergeben sich daraus nicht nur neue Anforderungen hinsichtlich der quantitativen Versorgung (Kitas, Horte, Schulen, Jugend- und Alteneinrichtungen etc.), sondern auch spezifische Anforderungen im Hinblick auf die kleinräumlichen Standortplanungen - angesichts der notwendigen Anpassung und Flexibilität wegen der dynamischen soziodemographischen Veränderungen.

9. Eine starke „treibende Kraft“ im Gesamtkomplex des sozialräumlichen Wandels ist die **Bildung und Entwicklung der Haushalte**. Wesentlich stärker als die Bevölkerung ist nämlich im Untersuchungszeitraum die Zahl der Haushalte in der Gesamtstadt, im Durchschnitt aller Monitoring-Quartiere und in den meisten Teilgebieten angestiegen. Betrug die Zunahme der Bevölkerung in der Gesamtstadt seit 1998 8.238 Personen (+ 3,1 %), so stieg die Zahl der Haushalte um 8.192 (+ 6,2 %), also absolut etwa gleich stark und prozentual doppelt so stark! Bei den Quartieren gesamt stieg die Bevölkerungszahl um 1.982 Personen (+ 2,5 %), die Zahl der Haushalte aber um 2.126 (+ 5,5 %) (räumliche Veränderungen ab 2005 hier unberücksichtigt). Selbst bei Bevölkerungsrückgängen in etlichen Teilgebieten ist die Zahl der Haushalte in diesen Teilgebieten angestiegen. Hinter diesen quantitativen Zuwächsen verbirgt sich ein erhebliches Ausmaß des haushaltsstrukturellen Wandels, sowohl im Hinblick auf die Formen des Zusammenlebens (Haushaltstypen) als auch der (Un)Beständigkeit und Dauer.
10. Zum haushaltsstrukturellen Wandel gehört die sich im Zeitverlauf fortsetzende **Verkleinerung der Haushalte**. Im Durchschnitt der Gesamtstadt und aller Monitoring-Quartiere lebten 2006 nur noch 1,99

Personen in einem Haushalt - bei einer beträchtlichen Spannweite in den Quartieren zwischen 2,81 (Sauerland) und 1,61 Personen (Stadtzentrum). Tendenzen zur „Singularisierung“ (besonders bei jüngeren und mittleren Altersgruppen) zeigen sich besonders im Stadtzentrum und der südlichen Innenstadt (Adolfsallee, Luxemburgplatz), aber auch im Bereich Waldstraße (hohe Anteile älterer Alleinlebender). In anderen Teilgebieten wird der noch vorhandene hohe Anteil von Familienhaushalten mit Kindern weiter abnehmen. Die Verkleinerung der Haushalte wird sich zukünftig generell fortsetzen, wenngleich er sich in einigen Teilgebieten etwas weniger intensiv, langsamer und mit zeitlicher Verzögerung vollziehen wird. Besonders wirksam sind dabei insbesondere die weitere Zunahme von 1-Personen-Haushalten und die weitere Abnahme großer Haushalte mit 4,5 oder mehr Personen, auch bei der nichtdeutschen Bevölkerung.

11. Zu den haushaltsstrukturellen Veränderungen zählt auch die **Abnahme von Familienhaushalten mit Kindern und die Zunahme „neuer Haushaltstypen“**. Familienhaushalte mit Kindern haben in der Gesamtstadt einen Anteil von 20 % (2006), in den Quartieren gesamt im Durchschnitt 22 % - bei einer beträchtlichen Spannweite zwischen 47 % (Sauerland) und 14 % (Adolfsallee). Der Anteil Alleinerziehender nimmt dagegen kontinuierlich zu: in der Gesamtstadt von 20 % (1998) auf 23 % (2006) und in den Quartieren gesamt von 23 % (1998) auf 26 % (2006). Darüber hinaus ist der Anteil der Kinder insgesamt, die in nicht ehelichen Haushaltsformen (also außerhalb der durch Ehe legitimierten traditionellen Familienmilieus) leben und aufwachsen, in der Gesamtstadt von 24 % (1998) auf 27 % (2004) und im Durchschnitt aller Quartiere von 26 % (1998) auf 29 % (2004) angestiegen. Diese Entwicklungstendenzen werden sich zukünftig weiter fortsetzen - mit erheblichen Auswirkungen für die sozialräumlichen Strukturen und den sozialen Infrastrukturbedarf.

12. Die **Mobilität und das Ausmaß der Bevölkerungsfuktuation** ist in den untersuchten Quartieren im Durchschnitt etwa doppelt so hoch (21) wie in der Gesamtstadt (10,6) (gemessen über die Mobilitätsziffer), bei einer beträchtlichen Spannbreite zwischen ca. 15 (Delkenheim) und ca. 49 (Hasengartenstr.) (Durchschnitt 2005/06), d. h. im Teilgebiet Hasengartenstr. sind 2005 und 2006 jeweils fast ein Viertel der Gesamtbevölkerung ausgetauscht worden. Außerordentlich hoch ist die Mobilität erwartungsgemäß in den innerstädtischen Teilgebieten: Stadtzentrum (Ø 2005/06: 38, Inneres Westend: 41, Adolfsallee: 39, Luxemburgplatz: 40). Diese Teilgebiete sind und bleiben typische „transitorische Zonen“ mit einem hohen Bevölkerungsaustausch, insbesondere durch jüngere und mittlere sowie hochmobile Bevölkerungsgruppen. Das hohe Ausmaß der Bevölkerungsfuktuation steht in engem Zusammenhang mit den Wohnbedingungen in den Teilgebieten, aber auch mit den sich weiter beschleunigenden Prozessen der haushaltsstrukturellen Veränderungen und der Dynamik der Bildung und Entwicklung neuer (und zeitlich verkürzter) Formen des Zusammenlebens.
13. Der **Anteil der Umzüge innerhalb der Quartiere** beträgt im Durchschnitt ca. 11 %, d. h. gut jeder 10. Mobilitätsfall erfolgt innerhalb desselben Quartiers. Am geringsten ist die „Quartierstreue“ im Bereich Hasengartenstraße (Ø 2,5 %), am höchsten in der Siedlung Sauerland (Ø 20,1 %), im Schelmengraben (Ø 19,7 %), in der Siedlung Kostheim (Ø 19,1 %), im Gebiet Sampel/Steinern/Uthmannstr. (Ø 17,2 %) und im Hochfeld (Ø 16,8 %). Offen bleibt, ob dieses Ausmaß an „Quartierstreue“ primär Resultat einer positiven Bindung an das Teilgebiet ist oder aus den Zwängen des Wohnungsmarkts und den eingeschränkten Wahlmöglichkeiten und begrenzten finanziellen Ressourcen bei bestimmten Sozialgruppen resultiert. Auch die Umzüge innerhalb der Quartiere haben selektive Wirkungen hinsichtlich der soziodemographischen Zusammensetzung.

zung, deren Ausmaß und Richtung aber weitergehenden Analysen vorbehalten bleiben müssen.

14. Die Bevölkerungsfluktuation in den Quartieren hat **erhebliche selektive Wirkungen**. Die Fortzugsraten deutscher Kinder/Familien betragen im Durchschnitt der Jahre 1998 - 2004 in den Quartieren gesamt ca. 17 % (Kinder) , in 2005/06 ca. 14 % (Familien). Aussagekräftiger ist der Wanderungssaldo dt. Kinder, der für 1998 - 2004 im Durchschnitt aller Quartiere bei - 2,5 % lag, d. h. es sind 2,5 % mehr deutsche Kinder aus den Quartieren weggezogen als dass entsprechende wieder zugezogen sind. In 16 der 24 Teilgebiete ergibt sich ein negativer Wanderungssaldo, der auf zunehmende Entmischung nach dem Merkmal „Nationalität“ hinweist. Die hohen negativen Wanderungssalden (jeweils Durchschnitt 1998 - 2004) für das Stadtzentrum (- 10,1), Inneres Westend (- 9,9), Adolfsallee (- 11,2), Luxemburgplatz (- 9,5), Schlangenbader Str. (- 11,5), Kastel-Mitte (- 10,1) und Kohlheck (- 13,8) zugrunde gelegt, ergibt sich für die letzten Jahre ein erhebliches Ausmaß von Bevölkerungsentmischung und zunehmender Segregation - zumindest für einen Teil der innerstädtischen Gebiete. Die positiven Wanderungssalden für Klarenthal-Nord (+ 4,4), Schelmengraben (+ 0,4), Parkfeld (+ 3,5), Delkenheim SW (+ 1,6), Sampel/Steinern/Uthmannstr. (+ 2,3), Krautgärten (+ 1,7), Sauerland (+ 7,8) und Bierstadt/Schultheißstraße (+ 5,1 %) resultieren zumindest teilweise aus der Belegungssteuerung im Sozialwohnungsbestand (Zuweisung vor allem deutscher Wohnungsberechtigter mit Niedrigeinkommen und Kindern im Haushalt).
15. Eindeutige Entwicklungstendenzen zeigen sich im Hinblick auf die fortschreitende **Verkürzung der durchschnittlichen Wohndauer**<sup>10</sup>. Nimmt man als aussagekräftigsten Indikator den Anteil der „Alteingesessenen“ (Wohndauer über 10 Jahre in der jetzigen Wohnung), so sinkt dieser kontinuierlich von

<sup>10</sup> Vgl. dazu auch SIMON, K. H., STEINEBÄCHER, K.: Wohndauer im Wandel. Veränderungen in Wiesbaden 1997 bis 2004. Wiesbaden 2005 (Stadtbeobachtung aktuell Nr. 31/2005).

Jahr zu Jahr - sowohl in der Gesamtstadt als auch im Durchschnitt aller Quartiere. Die abnehmenden Bevölkerungsanteile mit langer Wohndauer (sowohl in der Gesamtstadt als auch in den Quartieren) verweisen auf das insgesamt ansteigende Mobilitätsniveau und das hohe Ausmaß der Bevölkerungsfuktuation insgesamt (gesamstädtisch und teilräumlich). Diese Prozesse werden sich weiter fortsetzen - mit erheblichen Folgen für die (eher abnehmende) soziale Stabilität städtischer Teilgebiete, den Infrastrukturbedarf und die (kleinräumlichen) sozialen Zusammenhänge (Vereine, Bürgergruppen, Engagementpotenziale etc.).

*Bewertungen*

*nach (Typen von) Teilgebieten*

16. Das **Stadtzentrum und die beiden Teilgebiete der südlichen Innenstadt (Adolfsallee, Luxemburgplatz)** zeichnen sich durch eine gute und ausgeglichene Wohnungsversorgung, niedrige Belegungsdichten, viele größere Wohnungen und überdurchschnittlich viel Wohnfläche pro Person (42 - 43 qm) aus. Neben repräsentativen und aufgewerteten Wohnlagen (z. T. Luxusmodernisierung) gibt es aber auch Teilbereiche mit minderer Wohnqualität (z. B. Hinterhoflagen) und vor allem Wohnumfelddefiziten und z. T. hohen Verkehrs- und Umweltbelastungen. Bei Bevölkerungszunahmen im Stadtzentrum und Adolfsallee (aber Abnahme im Bereich Luxemburgplatz) nimmt die Zahl der Haushalte weiter zu, vor allem aber die weitere Verkleinerung der Haushalte (Tendenzen zur „Singularisierung“) und die Abnahme von Familienhaushalten, bei gleichzeitiger Zunahme „neuer Haushaltstypen“. Allen 3 Teilgebieten gemeinsam ist das überdurchschnittlich hohe Ausmaß der Bevölkerungsfuktuation, die niedrige „Quartiers-treue“ und die hohe Wanderungsselektivität. Aufgrund ihrer Lage, Nutzungs- sowie Gebäude- und Wohnstrukturen und ihrer Entwicklungstendenzen sind und bleiben diese Teilgebiete typische „transitorische Zonen“<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> Vgl. dazu auch SIMON, K. H./WEBER, T.: Soziodemographischer Strukturwandel in der Wiesbadener Innenstadt. Wiesbaden 2002 (Stadtbeobachtung aktuell Nr. 24/2002).

17. Im **Sanierungsgebiet Bergkirchenviertel (incl. Block 150/Kranzplatz-Saalgasse-Webergasse)** sind die seit Beginn der 70er Jahre durchgeführten Sanierungsmaßnahmen fast vollständig abgeschlossen. Der weitgehend sanierte bzw. zu einem erheblichen Teil neu gebaute Wohnungsbestand ist durch viele kleine Wohnungen und einen hohen Sozialwohnungsbestand (ca. 66 %) charakterisiert. In den letzten Jahren gab es in Folge von Bevölkerungszunahme und starker Zunahme der Haushalte eine erhebliche Belegungsverdichtung und eine Verschlechterung der Wohnverhältnisse mit zunehmender Unterversorgung der Haushalte. Die mit der baulichen Erneuerung verbundenen Ziele einer „sozialstrukturellen Verbesserung“ sind weitgehend nicht erreicht worden. Die demographischen Veränderungsprozesse sind ebenso ausgeprägt wie in anderen Teilgebieten; das Ausmaß der Bevölkerungsfuktuation ist dagegen überdurchschnittlich hoch, die abnehmende „Quartierstreue“ und die hohe Wanderungsselektivität deuten auf fortschreitende Entmischungsprozesse der Bevölkerung hin. Das Gebiet ist und bleibt (auch aufgrund des sehr hohen Migrantenanteils von fast 60 % und der Abhängigkeit von ca.  $\frac{1}{3}$  der Wohnbevölkerung von öffentlichen Transferleistungen und des hohen Sozialwohnungsbestands) in vielfacher Hinsicht ein „besonderes“ innerstädtisches Teilgebiet.
18. In den **beiden „Soziale-Stadt“-Fördergebieten** gab es z. T. unterschiedliche Entwicklungen: in Biebrich-Südost im Zuge von umfassenden Modernisierungsmaßnahmen und Neubauten („Soziale-Stadt“-Förderung, Städtebau- und Wohnbauförderung, Modernisierungsförderung) eine deutliche Zunahme des Wohnungsbestands (+ 82/+ 5 %) und der vorhandenen Wohnfläche (+ 8.900 qm), im Westend dagegen durch Abrissmaßnahmen eine Reduzierung des Wohnungsbestands um fast - 1 % und einen Wohnflächenverlust von (per saldo) - 1.200 qm - der erst allmählich durch lange geplante, aber in der Realisierung erheblich verzögerte Neubaumaß-



nahmen (Wellritzhof, Platz der dt. Einheit) in den nächsten Jahren aufgeholt werden kann. In beiden Gebieten hat sich durch Bevölkerungszunahme und Zunahme der Haushalte die Wohnungsversorgungsquote aber deutlich verschlechtert (im Inneren Westend von 100 (1999) auf 109 (2006), in Biebrich-Südost von 101 (1998) auf 111 (2005), in 2006 bei 107). Zunehmende Belegungsdichten und weniger Wohnfläche pro Person und der Haushalte im SOLL-IST-Vergleich waren die Folgen. Diese beiden Teilgebiete sind auch in den nächsten Jahren in einem Prozess fortschreitender baulicher Umstrukturierungen (Wellritzhof, Platz der dt. Einheit und Block zwischen Helenenstraße, Bleichstr., Hellmundstr. und Wellritzstr. im Inneren Westend sowie mehrere große Modernisierungsvorhaben und Neu- baumaßnahmen in Biebrich-Südost) mit entsprechenden Folgewirkungen für das Wohnungsangebot und entsprechenden soziodemografischen Auswirkungen und zu erwartender hoher Bevölkerungsfluktuation. Insbesondere das Innere Westend wird aufgrund seiner Innenstadt-Randlage, seiner Gebäude- und Wohnungsstrukturen und der gegebenen Bevölkerung- und Sozialstruktur auch zukünftig eine typische „transitorische Zone“ bleiben, d. h. ein Zuzugsgebiet für viele Erstzuwanderer und jüngere und hochmobile Bevölkerungsgruppen.

19. Die hoch verdichteten **Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre (Klarenthal-Nord, Schelmengraben, Parkfeld und Hochfeld)** mit einem hohen Sozialwohnungsbestand haben etliche Gemeinsamkeiten, aber auch Unterschiede: in Klarenthal-Nord und im Parkfeld ist der Sozialwohnungsbestand mit 83 % bzw. 88 % (2006) noch außerordentlich hoch, während er im Hochfeld und im Schelmengraben von 57 % (bzw. 54 %) auf 23 % (bzw. 27 %) erheblich abgenommen hat. Ist die Wohnungsversorgung der Haushalte im Hochfeld noch relativ ausgeglichen, hat sie sich in den anderen 3 Teilgebieten im Zeitablauf erheblich verschlechtert. Sehr hohe Belegungsdichten gehen einher mit deutlich unterdurchschnitt-

lichen Wohnungsgrößen und Wohnflächen pro Person. Bevölkerungszunahmen und Wachstum der Haushalte (im Schelmengraben selbst bei geringer Bevölkerungsabnahme!), überdurchschnittlich große Haushalte und Anteile von Familienhaushalten mit Kindern und die Zunahme Alleinerziehender und nicht ehelicher Lebensformen charakterisieren die demographischen Entwicklungen. Das Ausmaß der Bevölkerungsfuktuation ist in allen 4 Gebieten nicht besonders auffallend, die „Quartierstreuung“ im Hochfeld, Klarenthal-Nord und Schelmengraben sogar überdurchschnittlich (freiwillig?) und der Wanderungssaldo deutscher Kinder/Familien leicht positiv (Zuweisung deutscher Familien mit Kindern in Sozialwohnungen?). (Sondereinflüsse durch Altenwohnanlagen und Gebietsabgrenzungen sind aber zu beachten!). Das Problem eines ausgeprägten Negativ-Images haben alle 4 Teilgebiete.

20. Die beiden **jüngsten Neubausiedlungen aus den 90er Jahren (Sauerland, Krautgärten)** hatten in den letzten Jahren noch z. T. erhebliche Zuwächse im Wohnungsbestand, durch die starke Zunahme von Bevölkerung und Haushalten vor allem aber eine zunehmend unausgeglichene Wohnungsversorgung mit sehr hohen Belegungsdichten (und erheblich gesunkener Wohnfläche je Person im Sauerland). Zwischen dem (massierten) Sozialwohnungsbestand (Anteile jeweils ca. 41 %) und dem übrigen Wohnungsbestand (ETW, RH, DHH) bestehen erhebliche Unterschiede. Die einsetzende und fortschreitende „biografische Normalisierung“ dieser Neubausiedlungen (Abnahme von Kindern und Jugendlichen, Alterungsprozess mit Zunahme mittlerer und höherer Altersgruppen) und die haushaltsstrukturellen Veränderungen (Abnahme des Anteils von Familienhaushalten, Verkleinerung der Haushalte und Zunahme „neuer Haushaltstypen“) werden rasch vorangehen - mit ebenso raschen Veränderungen des quantitativen und qualitativen Infrastrukturbedarfs. Das Ausmaß der Bevölkerungsfuktuation ist bisher eher gering bis durchschnittlich, im

Sauerland hat die Wanderungsselektivität stark zugenommen und sich beschleunigt und deutet auf sich offensichtlich beschleunigende Entmischungsprozesse hin. Mit dem negativen Image hat die Siedlung Sauerland stärker zu kämpfen als das Gebiet Krautgärten.

21. Die **innerstädtischen Altbaugeliete Nördliche Waldstraße, Hollerborn und Assmannshäuser Straße und Waldstraße/Teutonenstraße** sind Quartiere mit älterem Wohnungsbestand (30er - 50er Jahre) mit nur noch geringem Sozialwohnungsbestand. Es handelt sich meist um kleinere Wohnungen (Ø 55 - 61 qm), die Belegungsdichten sind eher unterdurchschnittlich bei relativ ausgeglichener Wohnungsversorgung. Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen sind geringer als in der Gesamtstadt, die Anteile von Familienhaushalten mit Kindern ebenfalls unterdurchschnittlich, der Anteil Alleinerziehender und nicht ehelicher Lebensformen dagegen stark ansteigend und der Anteil älterer Alleinlebender überdurchschnittlich hoch. Die Mobilitätsziffer ist mit 30 - 35 überdurchschnittlich hoch, die „Quartierstreue“ dagegen unterschiedlich und die Wanderungsselektivität z. T. sehr hoch. Offensichtlich vollziehen sich in diesen Teilgebieten deutliche Entmischungsprozesse zwischen Bevölkerungsgruppen, die weiter zu beobachten und zu untersuchen sind. Der bauliche Erneuerungsbedarf geht mit einer zunehmenden Notwendigkeit sozialer Stabilisierung dieser Teilgeliete einher.
22. Die **Teilgeliete Kostheim-Siedlung und Kastel-Mitte** sind charakterisiert durch eine ausgeglichene Wohnungsversorgung bei fast unverändertem Wohnungsbestand. Trotz durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen in der Siedlung Kostheim besteht auch hier wie in Kastel-Mitte weiterhin Erneuerungs- und Modernisierungsbedarf. In beiden Teilgelieten war die Bevölkerungszahl rückläufig, in Kastel-Mitte hat im Unterschied zur Kostheimer Siedlung aber die Zahl der Haushalte weiter zugenommen. In der Kostheimer Siedlung sind die demographischen

Strukturen (Alter, Haushaltsgrößen, Anteil Familienhaushalte) noch stabiler, in Kastel-Mitte zeigt sich eine größere Veränderungs-Dynamik (auch wegen „Mainzer Studenten“!). Beide Teilgebiete haben ein hohes Ausmaß der Bevölkerungsfluktuation und eine hohe Wanderungsselektivität sowie eine kontinuierliche Abnahme der „Langansässigen“. Der Veränderungsdruck, der bauliche Erneuerungsbedarf sowie die soziodemographischen Umstrukturierungen waren auch maßgebliche Gründe für die Weiterführung der Kostheimer Siedlung als Modernisierungsschwerpunkt sowie für die Einbeziehung von Kastel-Mitte in das integrierte Förderprogramm „Stadtumbau Kostheim/Kastel“.

23. Die **Teilgebiete Gräselberg, Delkenheim SW, Kohlheck sowie Sempel/Steinern/Uthmannstraße und Bierstadt/Schultheißstraße** sind noch neuere Wohngebiete (50er bis 80er Jahre) mit inzwischen stark gesunkenem Sozialwohnungsbestand. Die Wohnungsversorgung hat sich in den letzten Jahren tendenziell verschlechtert, die Belegungsdichten sind sehr unterschiedlich, ebenso die Wohnflächenversorgung der Haushalte und Personen. Mit Ausnahme von Delkenheim haben diese Teilgebiete überdurchschnittlich hohe Anteile älterer Menschen, sehr unterschiedliche Haushaltsgrößen und Anteile von Familienhaushalten, aber überdurchschnittliche Anteile Alleinerziehender und nichtfamiliärer Lebensformen (außer Delkenheim). Das Ausmaß der Bevölkerungsfluktuation ist eher durchschnittlich, die „Quartierstreue“ eher überdurchschnittlich, der Anteil „Langansässiger“ z. T. sehr hoch. Auffallend hoch war die Wanderungsselektivität 1998 - 2004 im Bereich Kohlheck, in den anderen Teilgebieten eher durchschnittlich. Möglicherweise erfolgen in den nächsten Jahren mit dem Auslaufen von Bindungsfristen im (bisherigen) Sozialwohnungsbestand, evtl. Privatisierungen und Modernisierungen (Aufwertungen) von Wohnungsbeständen auch stärkere Veränderungen der soziodemographischen Strukturen (Kohlheck?).

24. Das aus der Konversion ehemaliger militärischer Nutzungen seit den 90er Jahren entwickelte Quartier **Europaviertel** wurde erst ab 2005 in das Monitoring zur Siedlungsentwicklung einbezogen. Baulich hoch verdichtet (im Durchschnitt ca. 10 Wohnungen je Gebäude) zeigt es bisher eine ausgeglichene Wohnungsversorgung mit durchschnittlicher Belegungsdichte und Wohnflächen pro Person auf dem Niveau der Gesamtstadt. Der Anteil selbst genutzten Wohneigentums liegt mit 39 % fast doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt (viele Eigentumswohnungen). Die demografischen Strukturen liegen vielfach auf Gesamtstadt-Niveau (Altersgruppen, Haushaltsgößen, Anteil Familienhaushalte), das Ausmaß der Bevölkerungsfluktuation ist etwas höher als im Durchschnitt aller Quartiere und mehr als doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt (trotz des hohen Anteils selbst genutzten Wohneigentums!). Ob die Wanderungsselektivität auch in den nächsten Jahren (wie 2006 im Vergleich zu 2005) weiter ansteigt und welche weiteren Entwicklungstendenzen sich zukünftig zeigen, bedarf noch einer etwas längerfristigen Beobachtung, zumal die baulichen Entwicklungen im Gebiet noch nicht abgeschlossen sind.
25. Die **Teilgebiete Schlangenbader Straße und Hasengartenstraße** waren in den letzten Jahren durch erhebliche Umstrukturierungen gekennzeichnet: in der Hasengartenstraße z. T. baulicher Art (Umwandlung des früheren Gewerbegebiets in ein Mischgebiet mit beträchtlichem Wohnungsbestand), insbesondere aber (in beiden Teilgebieten) durch soziodemografische Strukturveränderungen und hohe Bevölkerungsfluktuation, in der Schlangenbader Straße zusätzlich durch die Auswirkungen einer veränderten Belegungssteuerung im Sozialwohnungsbestand (Anteil 69 %), der im Bereich Hasengartenstr. kaum vorhanden ist (Anteil 3 %). Hier sind es offensichtlich Probleme der Wohnbedingungen, hohe Belastungen des Gebiets durch Gewerbe, Verkehr und Umweltemissionen, Wohnumfeld-Defizite und insgesamt Probleme geringer Wohnattraktivität (und

hoher Wohn- und Mietpreise), die zur höchsten Mobilität und geringsten „Quartierstreue“ aller Quartiere beitragen und zusätzlich eine hohe Wanderungselektivität bewirken. Während also hier eher „Marktprozesse“ die erheblichen Strukturveränderungen bewirken, sind es im Bereich Schlangenbader Straße eher die Einflüsse einer veränderten Belegungssteuerung im Sozialwohnungsbestand (koordiniert zwischen Wohnungsamt, Sozialdiensten und Wohnungsgesellschaften).

*Bearbeiter: Karl-Heinz Simon*