



LANDESHAUPTSTADT



# Wiesbadener Stadtanalysen



## Zensus 2011

- Erste Ergebnisse der Gebäude-  
und Wohnungszählung



Amt für  
Strategische Steuerung,  
Stadtforschung und Statistik

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

## Herausgeber

Landeshauptstadt Wiesbaden  
Amt für Strategische Steuerung,  
Stadtforschung und Statistik  
Wilhelmstraße 32, 65183 Wiesbaden  
ISSN: 0949-5983  
- Dezember 2013

## Bezug

Amt für Strategische Steuerung,  
Stadtforschung und Statistik  
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/statistik](http://www.wiesbaden.de/statistik)



## Druckerei

Druck-Center Landeshauptstadt Wiesbaden

Alle Rechte vorbehalten

Vervielfältigung, auch auszugsweise nur mit Quellenangabe gestattet und mit der Bitte um ein Belegexemplar.

Für gewerbliche Zwecke ist es grundsätzlich nicht gestattet diese Veröffentlichung oder Teile daraus zu vervielfältigen, auf Mikrofilm/-fiche zu verfilmen oder in elektronische Systeme zu speichern.

**Zensus 2011  
- Erste Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung**

Seite

1	Vorbemerkungen .....	1
2	Ergebnisse für Wiesbaden ... ..	2
3	... und für die Ortsbezirke .....	10

**ANHANG**

**Stadtanalysen**

## Verzeichnis der Tabellen und Bilder

Seite

Bild 1:	Gebäude mit Wohnraum in Wiesbaden am 9. Mai 2011 .....	3
Bild 2:	Gebäude mit Wohnraum und Wohnungen nach Baujahr am 9. Mai 2011 .....	4
Bild 3:	Wohnungen nach Nutzungsart am 9. Mai 2011 .....	5
Tab. 1:	Anteil selbstgenutzten Wohneigentums nach Gebäudegröße am 9. Mai 2011 .....	6
Bild 4:	Wohnungen nach Heizungsart am 9. Mai 2011 .....	7
Tab. 2:	Wohnungen nach Nutzung und ausgewählten Merkmalen am 9. Mai 2011 .....	8
Tab. 3:	Eigentumswohnungen am 9. Mai 2011 .....	9
Bild 5:	Anteil der vor 1949 errichteten Gebäude mit Wohnraum am 9. Mai 2011 .....	11
Bild 6:	Anteil der von den Eigentümer/innen bewohnten Wohnungen am 9. Mai 2011 .....	12
Bild 7:	Vermietete Wohnungen nach Eigentümer am 9. Mai 2011 .....	13

## 1 Vorbemerkungen

*Gebäude- und Wohnungszählung  
im Rahmen des Zensus 2011*

Zum Stichtag 9. Mai 2011 fand in Deutschland eine Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung - der sogenannte „Zensus 2011“ - statt. Ziel war es, Daten zur Bevölkerung, deren Erwerbslage sowie zur Wohnsituation zu erheben. Der Zensus war „registergestützt“, d. h. es wurden, soweit möglich, bereits vorhandene Daten aus Verwaltungsregistern für statistische Zwecke genutzt.

*Vollerhebung per Post*

Da es aber in Deutschland zu Gebäude- und Wohnungsdaten keine flächendeckenden Register gibt, mussten die Angaben zum Gebäude- und Wohnungsbestand und seiner Nutzung durch eine eigenständige Erhebung gewonnen werden. Bundesweit waren 17,5 Millionen Wohnungseigentümer und -verwalter gegenüber den Statistischen Landesämtern auskunftspflichtig. Auf postalischem Wege wurden Art, Größe und Baujahr des Gebäudes sowie die Heizungsart erfragt. Ebenso wurden Informationen über die Größe und Ausstattung der Wohnungen sowie über die Eigentums- und Nutzungsverhältnisse gesammelt. Die letzten vergleichbaren Daten für die alten Bundesländer stammen aus der Volkszählung 1987.

*Zurzeit nur vorläufige Ergebnisse*

Die ersten Ergebnisse des Zensus 2011 wurden von den statistischen Ämtern des Bundes und der Länder am 31. Mai 2013 veröffentlicht. Hinsichtlich der Gebäude- und Wohnungszählung handelt es sich dabei um vorläufige Daten, die sich bis zur endgültigen Veröffentlichung im Frühjahr 2014 noch ändern können. Dann sollen, nach abschließender Aufbereitung der Zensusdaten durch die Landesämter, auch Wohnungsdaten mit Bevölkerungs- und Haushaltsmerkmalen verknüpft und so tiefergehende Auswertungen und Analysen ermöglicht werden.

Für die Kommunen mit abgeschotteter Statistikstelle bieten die Zensusergebnisse die Möglichkeit, ihre kleinräumigen Gebäude- und Wohnungsdaten künftig auf einer neuen Basis fortschreiben zu können. Außerdem

stehen (allerdings nur einmalig zum Zensus-Stichtag) weitere Informationen bereit, die durch die laufende Bautätigkeitsstatistik nicht erfasst werden können, etwa zu den Eigentumsverhältnissen, zum Ausstattungsstandard oder zum Wohnungsleerstand.<sup>1</sup>

*Eingeschränkter  
Merkmalskatalog*

Die im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung zu erhebenden Merkmale sind in § 6 des Zensusgesetzes abschließend festgelegt. Zwar hatte es im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens von verschiedenen Seiten Bestrebungen gegeben, weitere relevante Fragestellungen in den Merkmalskatalog aufzunehmen (z. B. zur Miethöhe, zur energetischen Situation oder zur Barrierefreiheit); letztlich blieb der Erhebungsumfang aber auf die Vorgaben der Europäischen Union beschränkt.

## 2 Ergebnisse für Wiesbaden ...

*Gebäude mit Wohnraum*

Am 9. Mai 2011 wurden in Wiesbaden 40 180 Gebäude mit Wohnraum gezählt; darin befanden sich 142 536 Wohnungen.<sup>2</sup> Von den Gebäuden sind 38 470 Wohngebäude, d. h. dass mindestens die Hälfte der Nutzfläche Wohnzwecken dient. Darin liegen 136 699 Wohnungen.

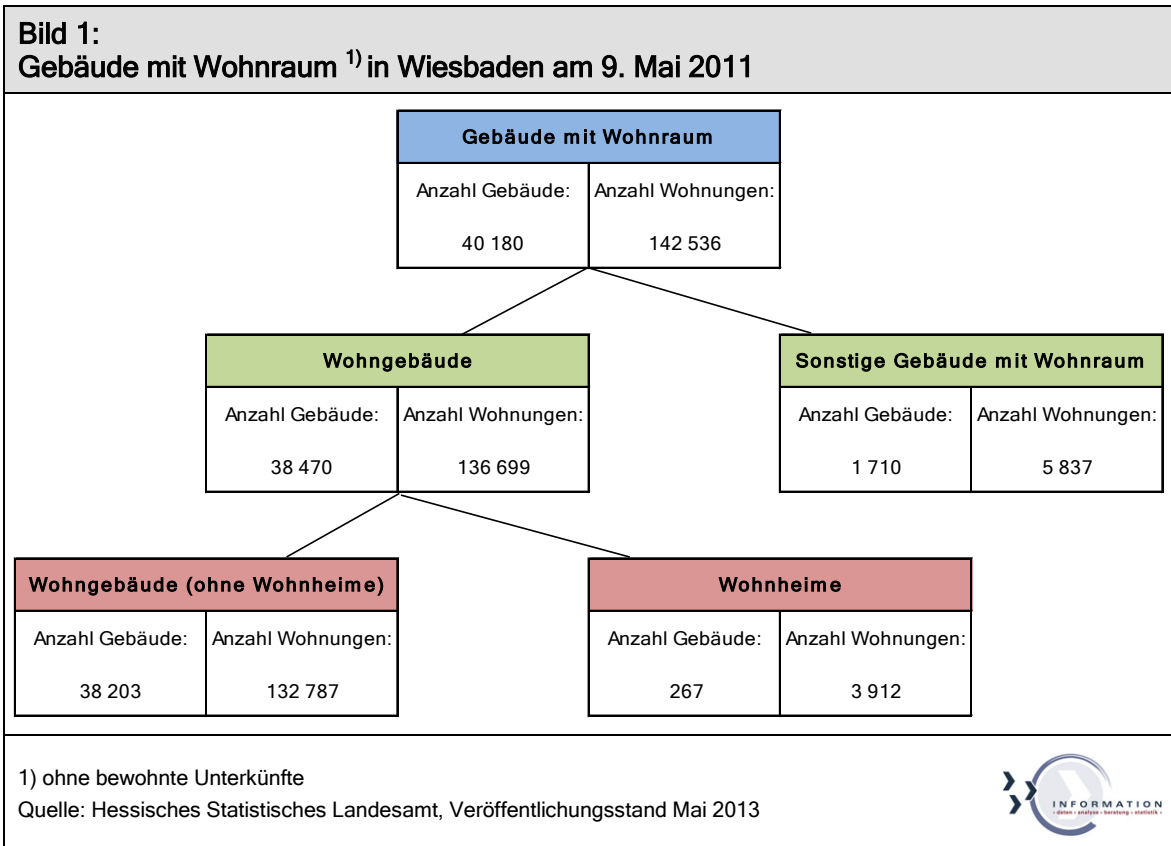
*Wohnheime*

Von den 38 470 Wohngebäuden in Wiesbaden sind 267 Wohnheime mit zusammen 3 912 Wohnungen, etwa für Senioren oder für Studierende. Die übrigen 38 203 Gebäude sind reine Wohngebäude; sie machen in Wiesbaden 95,1 % aller Gebäude mit Wohnraum aus.

---

1 Einige der in diesem Bericht veröffentlichten Zahlen können geringfügig von den Angaben der bundesweiten Zensus-Datenbank abweichen, und zwar immer dann, wenn Auswertungen aus den der Statistikstelle zur Verfügung gestellten Einzeldaten erforderlich waren. Anders als diese Einzeldaten wurden die Inhalte der öffentlichen Datenbank einem datenverändernden Verfahren („SAFE“) unterzogen, um die statistische Geheimhaltung sicherzustellen.

2 Nicht ausgewiesen werden Wohnungen ausländischer Streitkräfte und von Diplomaten sowie rein gewerblich genutzte Wohnungen. Ebenfalls hier nicht berücksichtigt sind „bewohnte Unterkünfte“, also Wohnbaracken und -container, Bauwagen, Gartenlauben u. ä.



*18 600 Wohnungen  
mehr als 1987, ...*

Seit der letzten Gebäude- und Wohnungszählung 1987 hat sich die Zahl der Gebäude mit Wohnraum um gut 7 000 und damit um 21,2 % erhöht; der Zuwachs an Wohnungen beläuft sich auf rund 18 600 bzw. 15,0 %.

*... aber 2 000 weniger  
als bisher angenommen*

Die durch den Zensus festgestellte Zahl von Wohnungen liegt um rund 2 000 unter der bisherigen Fortschreibung, die auf der Gebäude- und Wohnungszählung von 1987 und der jährlichen Bautätigkeitsstatistik basierte. Angesichts des langen Zeitraums von 24 Jahren und des Umstandes, dass bei der Wohnungsfortschreibung nur meldepflichtige Bautätigkeiten erfasst werden können, liegt die Untererfassung mit 1,4 % in einem akzeptablen Bereich. Sobald die endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 für Wiesbaden vorliegen, wird die künftige Wohnungsfortschreibung auf diese neue Datengrundlage umgestellt werden.

*80 % der Wohnungen liegen  
in Mehrfamilienhäusern*

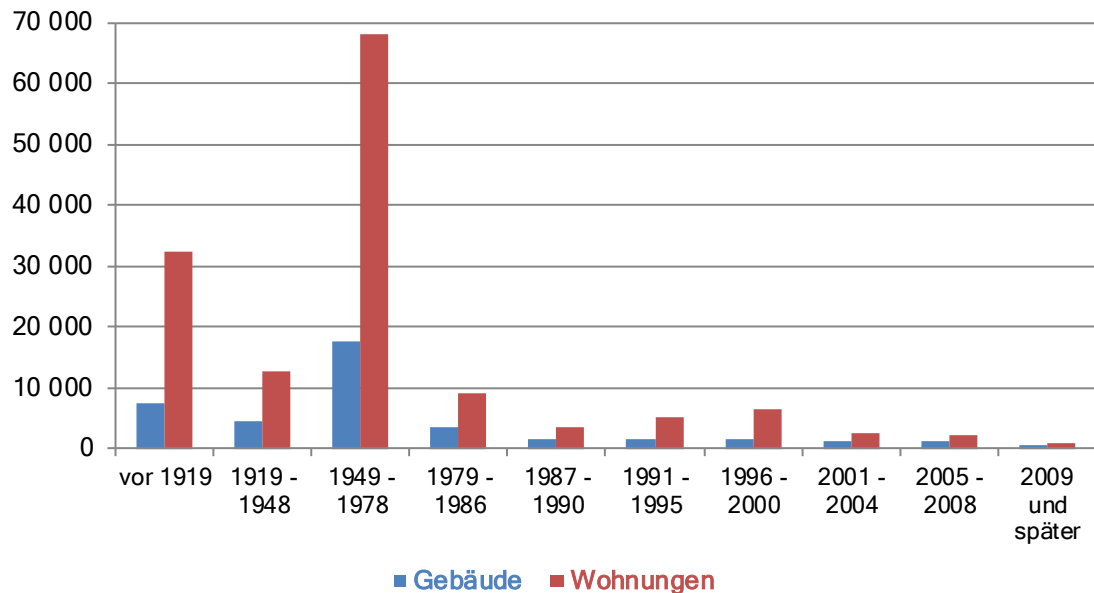
Mehr als ein Drittel aller Wiesbadener Gebäude mit Wohnraum (37,9 %) sind Mehrfamilienhäuser mit mindestens drei Wohnungen. Darin befinden sich allein

79,6 % aller Wohnungen. 47,8 % der Gebäude sind Einfamilienhäuser, weitere 14,3 % Zweifamilienhäuser.

#### Hoher Altbaubestand

18,5 % der Gebäude mit Wohnraum wurden vor 1919 gebaut, und 11 % stammen aus der Zeit von 1919 bis 1948. Besonders viele Gebäude (44 %) entstanden in den Jahren von 1949 bis 1978. Lediglich 6,4 % des Gebäudebestands wurden nach der Jahrtausendwende errichtet.

**Bild 2:**  
**Gebäude mit Wohnraum und Wohnungen nach Baujahr am 9. Mai 2011**



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Veröffentlichungsstand Mai 2013



#### Die meisten Häuser sind in Privatbesitz

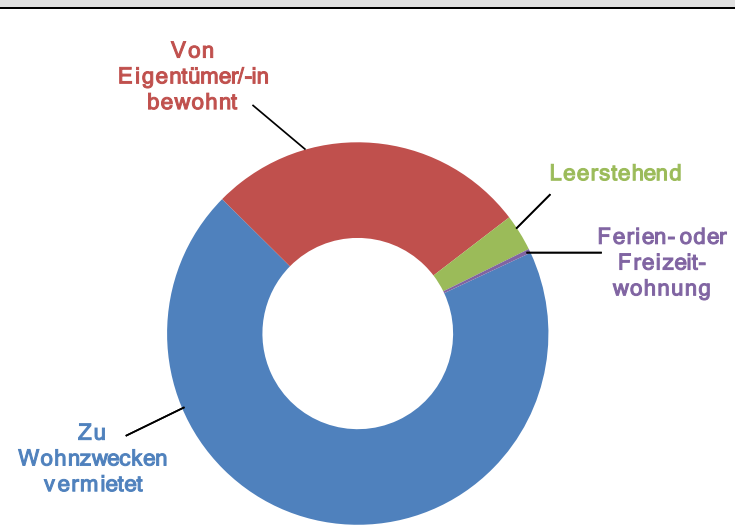
Im Eigentum von Privatpersonen befinden sich 71,2 % der Wiesbadener Gebäude mit Wohnraum, hauptsächlich handelt es sich dabei um Ein- und Zweifamilienhäuser. Weitere 17,6 % der Gebäude sind in der Hand von Eigentümergemeinschaften, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz gebildet sind und die ganz überwiegend auch aus Privatpersonen bestehen. 5 % der Häuser gehören der Stadt oder einem kommunalen Wohnungsunternehmen. Wohnungsgenossenschaften spielen mit einem Anteil von 1,0 % der Gebäude kaum eine Rolle.



*Zwei von drei Wohnungen  
sind vermietet*

Die Mehrzahl der Wiesbadener Wohnungen (69,4 %) ist vermietet. 27,2 % werden von ihren Eigentümern selbst bewohnt. Der Vergleich mit der letzten Gebäude- und Wohnungszählung 1987 dokumentiert den Trend zum Wohnen in den eigenen vier Wänden: Damals wurde ein Eigentümeranteil von 21,1 % ermittelt. - Weitere 3,1 % der Wohnungen waren zum Stichtag des Zensus nicht belegt. Dabei kann es sich sowohl um einen kurzfristigen Leerstand anlässlich eines Bewohnerwechsels oder auch um einen dauerhaften Leerstand handeln.<sup>3</sup> Immerhin betrifft dies in Wiesbaden mehr als 4 000 Wohnungen. Inwieweit diese Objekte allerdings dem Markt zur Verfügung stehen, wurde im Zensus nicht erhoben. Experten gehen davon aus, dass für einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt eine sogenannte Fluktuations- oder Mobilitätsreserve in Höhe von zwei bis drei Prozent des Wohnungsbestandes erforderlich ist.<sup>4</sup>

**Bild 3:**  
**Wohnungen nach Nutzungsart am 9. Mai 2011**



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt,  
Veröffentlichungsstand Mai 2013




- 3 Nur wenn die Wohnung wegen Umbau oder Modernisierung - bei Weiterbestehen des Mietverhältnisses - vorübergehend nicht genutzt werden kann, zählt sie nicht als leerstehend.
- 4 So beispielsweise das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in seiner Immobilienmarkt-Beobachtung (2009) oder das Institut Wohnen und Umwelt GmbH in seinem „Leitfaden zur Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte in Hessen“ (2005).

Erwartungsgemäß sinkt der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums mit der Gebäudegröße: So leben in Einfamilienhäusern 83,1 % der Haushalte in den eigenen vier Wänden, während in großen Gebäuden (13 und mehr Wohnungen) nur 11,5 % der Wohnungen ihren Bewohnern selbst gehören.

<b>Tab. 1: Anteil selbstgenutzten Wohneigentums nach Gebäudegröße am 9. Mai 2011</b>			
Gebäude mit ...	darin Wohnungen		
	insgesamt	darunter von den Eigentümern selbst bewohnt	
		abs.	%
1 Wohnung .....	17 870	14 842	83,1
2 Wohnungen .....	11 188	6 054	54,1
3 - 6 Wohnungen .....	33 974	7 170	21,1
7 - 12 Wohnungen .....	48 273	7 095	14,7
13 und mehr Wohnungen .....	31 233	3 605	11,5
Wohnungen insgesamt .....	142 538	38 766	27,2

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt,  
Veröffentlichungsstand Mai 2013.  
Geringe Abweichungen zur öffentlichen  
Zensus-Datenbank sind möglich.



### Wohnungsgröße

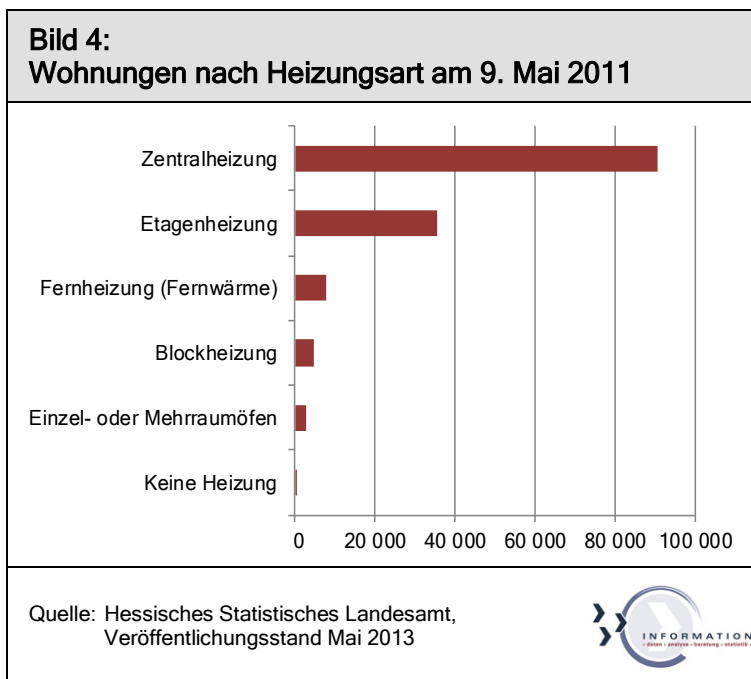
Mehrheitlich handelt es sich bei den Wohnungen in Wiesbaden um Drei- und Vierraumwohnungen, die zusammen 58,1 % aller Wohnungen ausmachen.<sup>5</sup> Größere Wohnungen (5 und mehr Räume) haben einen Anteil von 25,5 %. Auf Zweiraumwohnungen entfallen 12,7 % und auf Einraumwohnungen 3,7 % des Wohnungsbestands (vgl. Tab. 2A im Anhang).

Im Schnitt ist eine Wohnung in Wiesbaden 81,1 m<sup>2</sup> groß. Bei mehr als der Hälfte der Wohnungen (52,6 %) liegt die Fläche zwischen 40 und 80 m<sup>2</sup>. Sehr große Wohnungen (ab 140 m<sup>2</sup> aufwärts) sind mit 8,3 % eher selten, und auch Kleinstwohnungen unter 40 m<sup>2</sup> machen nur 6,8 % des Wohnungsbestands aus.

<sup>5</sup> Als Räume zählen alle bewohnbaren Zimmer mit mindestens 6 m<sup>2</sup> sowie abgeschlossene Küchen unabhängig von deren Größe. Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsräume werden grundsätzlich nicht mitgezählt. Eine Wohnung mit zwei Zimmern, Küche und Bad gilt also statistisch als Dreiraum-Wohnung.

*Ausstattung*

Beheizt werden die Wohnungen vor allem zentral (63,5 %) oder per Etagenheizung (25,1 %). Fernwärme und Blockheizungen sind mit 5,6 % bzw. 3,5 % weniger verbreitet. Nur noch selten dienen Einzel- oder Mehrraumöfen als Wärmequelle (2,0 %). Gar nicht beheizbar sind 506 Wohnungen (0,4 %).



Eine Badewanne und/oder Dusche gibt es in 99,2 % aller Wiesbadener Wohnungen. Lediglich 1 154 Wohnungen verfügen über eine unzureichende Sanitärausstattung: Entweder fehlt eine Badewanne/Dusche (375 Wohnungen), ein WC (349) oder sogar beides (430).

*Selbstgenutztes Wohneigentum:  
mehr Neubau, mehr Wohnfläche*

In mancher Hinsicht unterscheiden sich selbstgenutzte Wohnungen von vermieteten Wohnungen: Im Schnitt sind die von den Eigentümern bewohnten Wohnungen deutlich jünger, während vermietete Wohnungen und erst recht leerstehende Wohnungen hohe Altbauanteile aufweisen (Tab. 2). Ähnliche scharfe Kontraste gelten in Bezug auf die Wohnungsgröße: So ist jede zweite selbstgenutzte Wohnung größer als 100 m<sup>2</sup>, aber nur jede neunte Mietwohnung. Mit 114,4 m<sup>2</sup> sind Eigentümerwohnungen im Schnitt gut 40 m<sup>2</sup> größer als Mietwohnungen. Demgegenüber spielt das Segment der

**Tab. 2:**  
**Wohnungen nach Nutzung und ausgewählten Merkmalen am 9. Mai 2011**

	Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum 1)					
	vom Eigentümer bewohnt		vermietet		leerstehend	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
<b>Insgesamt</b>	38 766	100	98 858	100	4 436	100
<b>In Gebäuden mit Baujahr</b>						
vor 1919 .....	6 087	15,7	24 638	24,9	1 429	32,2
1919 - 1948 .....	3 420	8,8	8 528	8,6	497	11,2
1949 - 1978 .....	17 303	44,6	48 549	49,1	1 905	42,9
1979 - 1990 .....	5 181	13,4	7 148	7,2	229	5,2
1991 und später .....	6 775	17,5	9 995	10,1	376	8,5
<b>Wohnfläche</b>						
unter 40 m <sup>2</sup> .....	426	1,1	8 626	8,7	557	12,6
40 bis unter 60 m <sup>2</sup> .....	2 472	6,4	28 568	28,9	1 051	23,7
60 bis unter 80 m <sup>2</sup> .....	6 749	17,4	34 614	35,0	1 310	29,5
80 bis unter 100 m <sup>2</sup> .....	7 604	19,6	15 685	15,9	771	17,4
100 m <sup>2</sup> und mehr .....	21 515	55,5	11 365	11,5	747	16,8
Durchschnittliche Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) ....	111,4	x	69,6	x	73,5	x
<b>Zahl der Räume</b>						
1 - 2 Räume .....	1 775	4,6	20 459	20,7	915	20,6
3 Räume .....	6 111	15,8	35 400	35,8	1 395	31,4
4 Räume .....	9 291	24,0	29 063	29,4	1 339	30,2
5 Räume .....	8 529	22,0	9 926	10,0	471	10,6
6 und mehr Räume .....	13 060	33,7	4 010	4,1	316	7,1
Durchschnittliche Raumzahl .....	5,0	x	3,4	x	3,5	x
<b>Heizungsart</b>						
Sammelheizung 2) .....	37 958	97,9	96 562	97,7	4 218	95,1
Einzel- oder Mehrraumöfen .....	774	2,0	1 923	1,9	157	3,5
keine Heizung .....	34	0,1	373	0,4	61	1,4
<b>Sanitärausstattung</b>						
Badewanne/Dusche und WC vorhanden .....	38 550	99,4	98 127	99,3	4 238	95,5
Badewanne/Dusche oder WC nicht vorhanden .....	216	0,6	731	0,7	198	4,5

1) ohne Ferien-/Freizeitwohnungen  
2) Zentralheizung, Etagenheizung, Fernwärme, Blockheizung  
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Veröffentlichungsstand Mai 2013.  
Geringe Abweichungen zur öffentlichen Zensus-Datenbank sind möglich.



kleinen Wohnungen (unter 60 m<sup>2</sup>) praktisch nur auf dem Mietwohnungsmarkt eine Rolle; dort macht es 37,6 % des Wohnungsbestands aus (Anteil unter den selbstgenutzten Wohnungen: 7,5 %). Hinsichtlich der Heizungsart und der Sanitärausstattung unterscheiden sich Eigen-

tümer- und Mietwohnungen praktisch nicht voneinander. Dagegen konnte für leerstehende Wohnungen ein überdurchschnittlicher Anteil mit defizitärer Ausstattung (Ofenheizung oder keine Heizung, kein Bad bzw. keine Dusche oder kein WC) ermittelt werden.

*Viel mehr  
Eigentumswohnungen  
als 1987*

Nach den Ergebnissen des Zensus ist mittlerweile fast jede dritte Wohnung in Wiesbaden eine Eigentumswohnung - sei sie nun vom Eigentümer selbst bewohnt oder aber vermietet. Kennzeichen der Eigentumswohnung ist eine Teilung des Gebäudes nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Danach entsteht an den Wohnungen Sondereigentum und an den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen ein Miteigentumsanteil. Zum Zensus-Stichtag wurden in Wiesbaden 45 430 Eigentumswohnungen gezählt; ihre Zahl hat sich damit gegenüber der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 mehr als vervierfacht.

**Tab. 3:  
Eigentumswohnungen am 9. Mai 2011**

	Wohnungen	%
Eigentumswohnungen insgesamt .....	45 430	100
vom Eigentümer bewohnt .....	17 445	38,4
vermietet .....	27 009	59,5
leerstehend .....	801	1,8
als Ferien-/Freizeitwohnung genutzt ..	175	0,4
Im Eigentum von		
Privatpersonen .....	43 359	95,4
Unternehmen, Genossenschaften .....	2 071	4,6
In Gebäuden mit		
2 Wohnungen .....	3 150	6,9
3 - 6 Wohnungen .....	11 616	25,6
7 - 12 Wohnungen .....	17 426	38,4
13 und mehr Wohnungen .....	13 238	29,1
In Gebäuden mit Baujahr		
vor 1950 .....	11 204	24,7
1950 - 1969 .....	10 639	23,4
1970 - 1989 .....	14 271	31,4
1990 und später .....	9 316	20,5

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt,  
Veröffentlichungsstand Mai 2013.  
Geringe Abweichungen zur öffentlichen  
Zensus-Datenbank sind möglich.



*60 % der Eigentumswohnungen  
sind vermietet*

Eigentumswohnungen werden häufig als Kapitalanlage erworben: Nur 38,4 % von ihnen wurden von den jeweiligen Eigentümern bewohnt, der größere Teil war vermietet. Allerdings befinden sich auch die vermieteten Wohnungen meist in privater Hand.

Rund ein Drittel der Eigentumswohnungen liegt in Gebäuden, die in den 1970er und 1980er Jahren errichtet wurden. Auch die Umwandlung bestehender Objekte in Eigentumswohnungen spielt eine große Rolle, denn immerhin befindet sich jede vierte Eigentumswohnung in einem Haus, das vor 1950 gebaut wurde - zu einer Zeit also, als es das Konstrukt des Wohnungseigentums noch gar nicht gab.

### **3 ... und für die Ortsbezirke**

*Kleinräumige Ergebnisse*

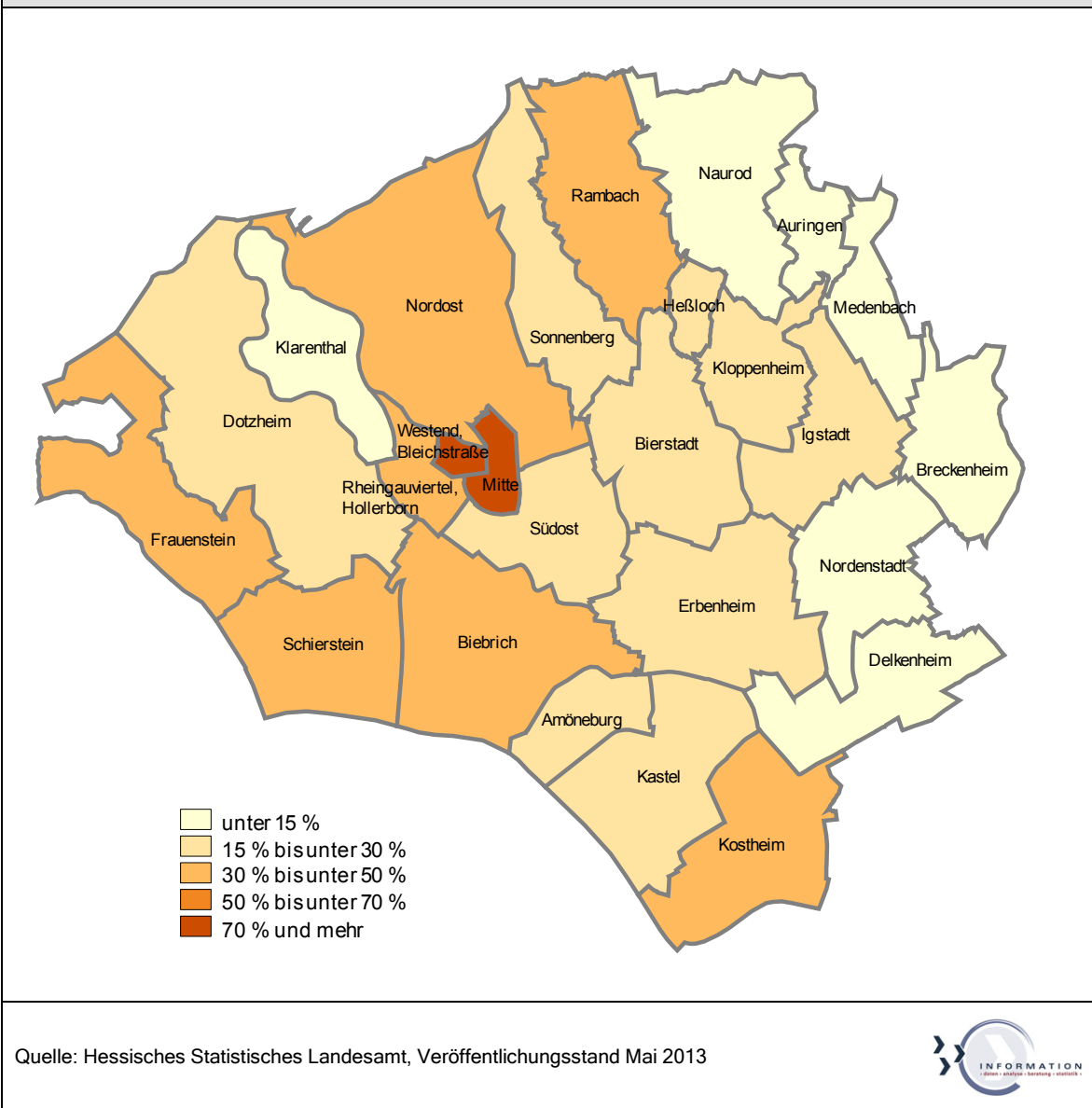
Die Tatsache, dass die Gebäude- und Wohnungszählung innerhalb des Zensus 2011 als Vollerhebung durchgeführt wurde, eröffnet für die Kommunalstatistik die Möglichkeit kleinräumiger Auswertungen. So können in Wiesbaden wohnungs- und gebäuderelevante Informationen auf Ebene der Ortsbezirke, der Planungsräume oder anderer innerstädtischer Teilgebiete dargestellt werden.

An dieser Stelle soll nur auf einige ausgewählte Aspekte der Gebäude- und Wohnungsstruktur in den 26 Wiesbadener Ortsbezirken eingegangen werden. Wie bei den gesamtstädtischen Angaben handelt es sich auch hier um vorläufige Ergebnisse.

*Altbau ...*

Hinsichtlich des Gebäudealters gibt es klare Unterschiede: Spitzenreiter beim Altbaubestand sind die Ortsbezirke Westend/Bleichstraße und Mitte, in denen mehr als 70 % der Gebäude mit Wohnraum aus der Zeit vor 1949 stammen. Aber auch in Kostheim (43,7 %), Rambach (39,9 %) und Biebrich (38,8 %) liegt der Altbauanteil deutlich über dem Wiesbadener Durchschnitt von 29,5 %.

**Bild 5:**  
Anteil der vor 1949 errichteten Gebäude mit Wohnraum am 9. Mai 2011



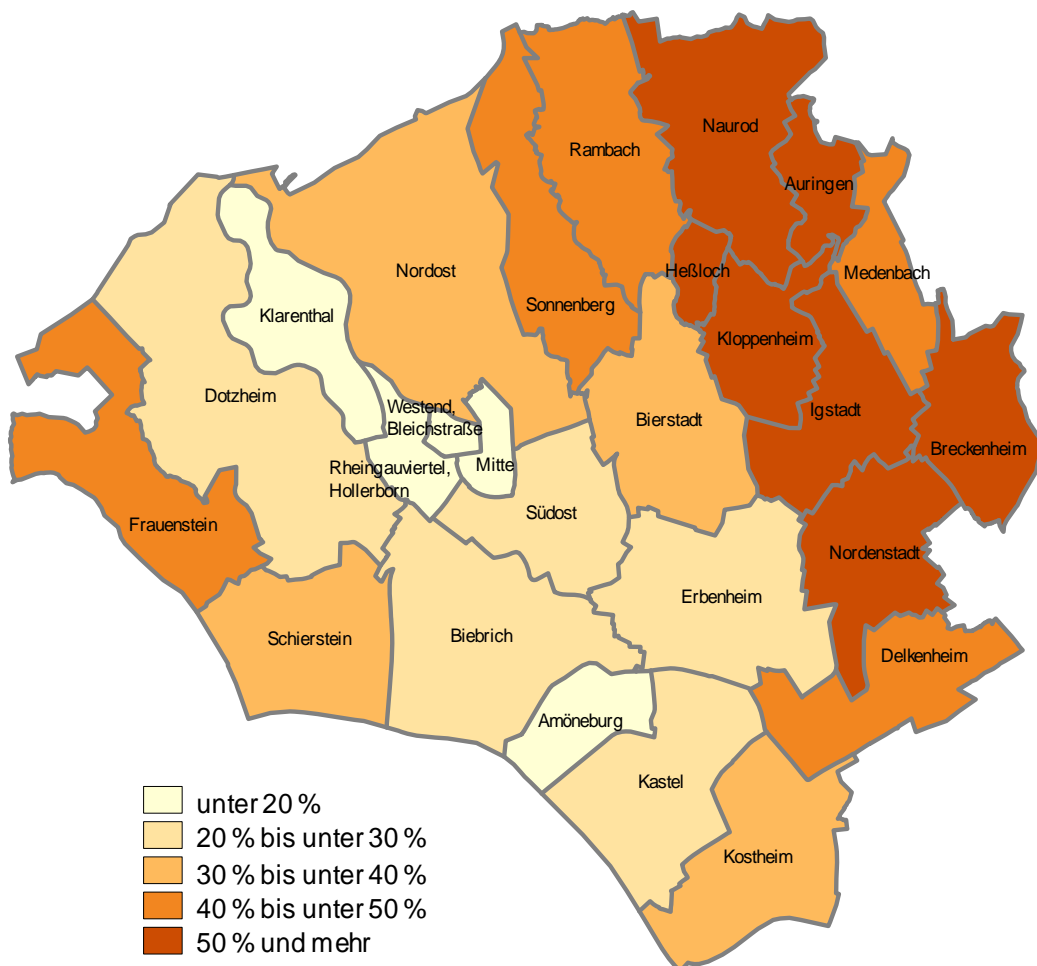
... und Neubau

Hohe Neubauanteile (Gebäude mit Baujahr 2001 und später) finden sich in Amöneburg (28,7 %), Auringen (13,2 %) und Schierstein (12,3 %), während es erwartungsgemäß im Innenstadtbereich (Mitte und Westend/ Bleichstraße) kaum Gebäude mit Wohnraum gibt, die seit der Jahrtausendwende errichtet wurden. Eine Sonderstellung nimmt der innenstadtnahe Ortsbezirk Rheingauviertel/Hollerborn ein, wo zwei Konversionsflächen (Europaviertel, Künstlerviertel) für Wohnzwecke erschlossen wurden und die Neubauquote bei 6,9 % liegt.

*In Auringen und Heßloch leben besonders viele in den eigenen vier Wänden*

In Wiesbaden werden 27,2 % aller Wohnungen von ihren Eigentümer/innen selbst bewohnt - ein Anteil, der zwischen den einzelnen Ortsbezirken stark differiert. Besonders hoch ist die sogenannte „Eigentümerquote“ in Auringen (63,0 %) und Heßloch (60,4 %) sowie generell in den meisten östlichen Stadtteilen Wiesbadens. Dagegen sind in den innerstädtischen Quartieren, in Klarenthal und in Amöneburg die Wohnungen meist vermietet.

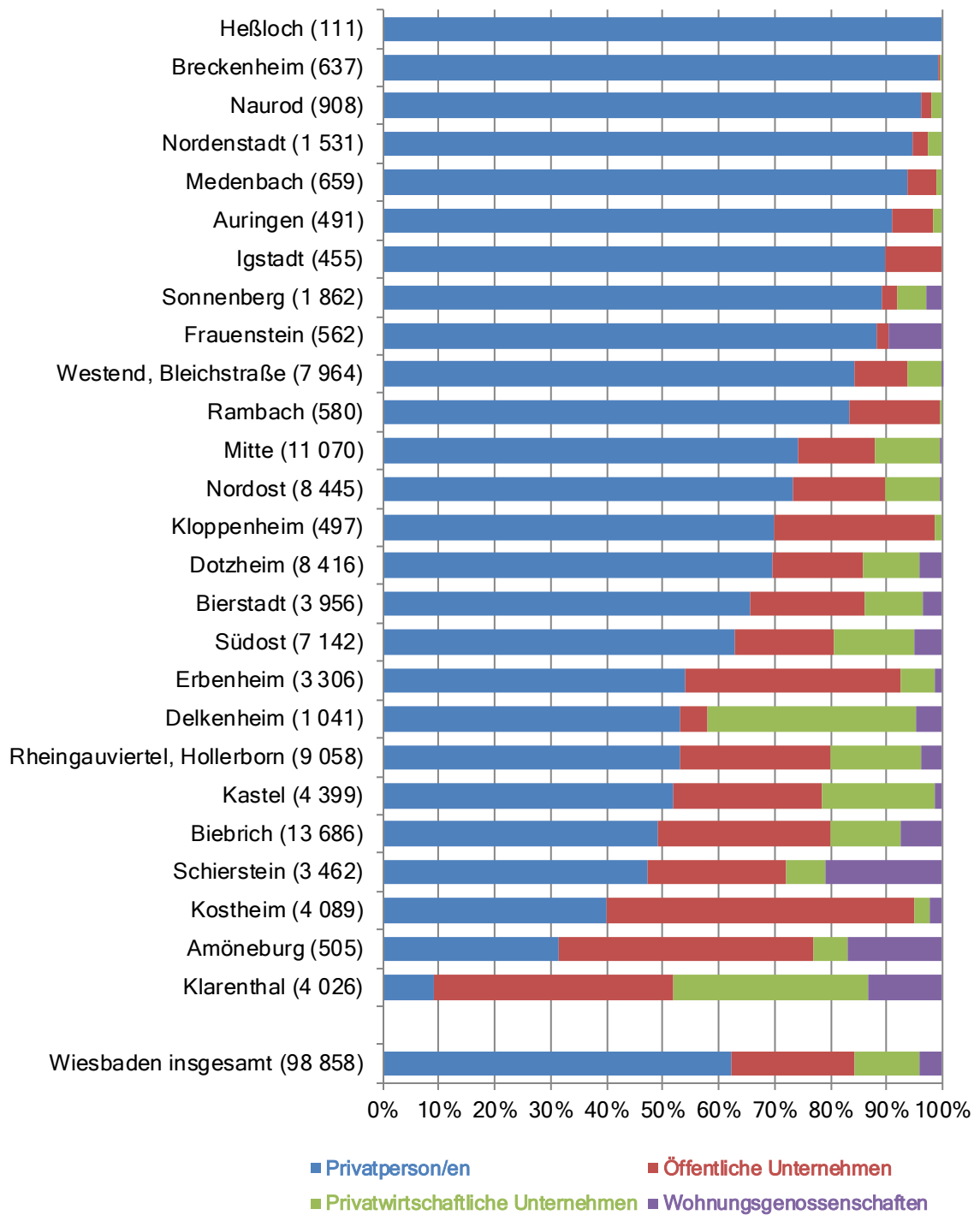
**Bild 6:**  
Anteil der von den Eigentümer/innen bewohnten Wohnungen am 9. Mai 2011



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Veröffentlichungsstand Mai 2013



**Bild 7:**  
**Vermietete Wohnungen nach Eigentümer am 9. Mai 2011**



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Veröffentlichungsstand Mai 2013



*Anbieter auf dem  
Mietwohnungsmarkt*

Insgesamt sind in Wiesbaden 98 858 Wohnungen vermietet (oder werden mietfrei überlassen). Davon befindet sich mit 61 548 Wohnungen die Mehrzahl im Eigentum von Privatpersonen (darunter wiederum 25 061 als Eigentumswohnungen). Zweitgrößter Anbieter von Wohnungen auf dem Mietwohnungsmarkt ist die öffentliche Hand: Stadt bzw. städtische Wohnungsgesellschaften, Bund und Land halten zusammen über 21 000 vermietete Wohnungen. 11 538 weitere Mietwohnungen werden von privatwirtschaftlichen (Wohnungs-)Unternehmen bewirtschaftet.

Die Eigentumsverhältnisse bei Mietwohnungen variieren je nach Ortsbezirk: Während vor allem in den östlichen Außenbezirken fast nur Privateigentümer auftreten, wird der Markt beispielsweise in AKK von Wohnungsgesellschaften dominiert. Privatwirtschaftliche Unternehmen haben sich hauptsächlich in Klarenthal und in Delkenheim positioniert. Und Wohnungsgenossenschaften, die in Wiesbaden nur über vier Prozent der Mietwohnungen verfügen, haben gerade in Schierstein einen auffallend hohen Marktanteil - dort befindet sich jede fünfte Mietwohnung in ihrem Eigentum. Überdurchschnittliche Anteile an Genossenschaftswohnungen finden sich auch in Amöneburg und in Klarenthal (16,8 % bzw. 13,3 %).

*Bearbeiter: Jörg Härle*

	<b>Seite</b>
Tab. 1A: Gebäude mit Wohnraum nach ausgewählten Merkmalen im Städtevergleich am 9. Mai 2011 .....	A1
Tab. 2A: Wohnungen nach ausgewählten Merkmalen im Städtevergleich am 9. Mai 2011 .....	A2
Tab. 3A: Gebäude mit Wohnraum nach Ortsbezirken am 9. Mai 2011 .....	A3
Tab. 4A: Wohnungen nach Ortsbezirken am 9. Mai 2011 .....	A4



**Tab. 1A:  
Gebäude mit Wohnraum nach ausgewählten Merkmalen im Städtevergleich  
am 9. Mai 2011**

	Gebäude mit Wohnraum					
	Wiesbaden		Frankfurt	Darmstadt	Offenbach	Mainz
	Anzahl	%	%			
Insgesamt .....	40 180	100	100	100	100	100
<b>Baujahr</b>						
Vor 1919 .....	7 449	18,5	20,1	13,5	16,8	11,9
1919 - 1948 .....	4 415	11,0	18,8	13,1	18,2	10,0
1949 - 1978 .....	17 664	44,0	41,0	47,2	45,0	45,3
1979 - 1986 .....	3 538	8,8	4,6	8,1	7,6	11,2
1987 - 1990 .....	1 460	3,6	2,4	3,2	2,0	4,4
1991 - 1995 .....	1 428	3,6	2,4	3,4	2,8	3,8
1996 - 2000 .....	1 662	4,1	3,6	3,9	3,2	5,8
2001 - 2004 .....	1 114	2,8	3,1	3,3	2,6	2,6
2005 - 2008 .....	1 076	2,7	3,2	3,5	1,5	3,4
2009 und später .....	374	0,9	0,8	0,7	0,4	1,6
<b>Zahl der Wohnungen im Gebäude</b>						
1 Wohnung .....	19 207	47,8	38,5	49,8	38,9	55,3
2 Wohnungen .....	5 733	14,3	10,5	15,4	15,4	14,9
3 - 6 Wohnungen .....	8 258	20,6	26,7	21,6	24,9	16,3
7 - 12 Wohnungen .....	5 436	13,5	19,2	10,6	14,8	9,6
13 und mehr Wohnungen .....	1 546	3,8	5,2	2,6	5,9	4,0
<b>Eigentumsform des Gebäudes</b>						
Gemeinschaft von						
Wohnungseigentümern/-innen ....	7 066	17,6	17,0	17,3	15,9	15,0
Privatperson/-en .....	28 611	71,2	61,0	71,2	71,9	77,4
Wohnungsgenossenschaft .....	410	1,0	2,5	1,0	2,7	0,3
Kommune oder kommunales						
Wohnungsunternehmen .....	2 013	5,0	9,2	6,4	4,4	3,6
Privatwirtschaftliches						
Wohnungsunternehmen .....	719	1,8	4,5	1,7	1,6	1,7
Anderes privatwirtschaftliches						
Unternehmen .....	618	1,5	1,3	0,6	1,4	0,9
Bund oder Land .....	585	1,5	3,2	1,1	1,4	0,3
Organisation ohne Erwerbszweck ....	158	0,4	1,2	0,8	0,6	0,9
<b>Heizungsart</b>						
Fernheizung (Fernwärme) .....	1 855	4,6	8,1	7,6	13,2	8,5
Etagenheizung .....	6 174	15,4	19,0	11,7	14,1	7,8
Blockheizung .....	769	1,9	2,1	2,3	1,3	0,5
Zentralheizung .....	30 287	75,4	67,3	72,8	65,6	80,0
Einzel- oder Mehrraumöfen						
(auch Nachtspeicherheizung) .....	967	2,4	3,2	5,3	5,5	2,4
Keine Heizung im Gebäude						
oder in den Wohnungen .....	128	0,3	0,2	0,2	0,3	0,7

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Veröffentlichungsstand Mai 2013



**Tab. 2A:**  
**Wohnungen nach ausgewählten Merkmalen im Städtevergleich**  
**am 9. Mai 2011**

	Wohnungen					
	Wiesbaden		Frankfurt	Darmstadt	Offenbach	Mainz
	Anzahl	%	%			
Insgesamt .....	142 536	100	100	100	100	100
<b>In Gebäuden mit ... Wohnungen</b>						
1 - 2 .....	29 054	20,4	12,5	24,5	15,8	24,2
3 - 6 .....	33 977	23,8	24,6	27,4	22,8	19,0
7 und mehr .....	79 505	55,8	62,9	48,1	61,4	56,8
<b>Art der Wohnungsnutzung</b>						
Von Eigentümer/-in bewohnt .....	38 766	27,2	19,2	31,9	22,2	31,5
Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei) .....	98 855	69,4	78,0	65,4	74,3	65,6
Ferien- oder Freizeitwohnung .....	483	0,3	0,2	0,2	0,1	0,7
Leerstehend .....	4 432	3,1	2,7	2,5	3,3	2,2
<b>Fläche der Wohnung (von ... bis ...) in m<sup>2</sup></b>						
Unter 40 .....	9 698	6,8	11,0	9,4	8,9	13,5
40 - 59 .....	32 197	22,6	29,1	21,4	27,2	19,9
60 - 79 .....	42 785	30,0	29,5	28,0	32,9	25,5
80 - 99 .....	24 113	16,9	14,6	17,2	14,9	16,9
100 - 119 .....	12 747	8,9	6,7	8,8	6,9	8,9
120 - 139 .....	9 201	6,5	3,9	6,7	4,0	6,6
140 - 159 .....	5 599	3,9	2,3	3,9	2,4	4,0
160 - 179 .....	2 490	1,7	1,0	1,7	1,1	1,8
180 - 199 .....	1 369	1,0	0,7	1,1	0,7	1,1
200 und mehr .....	2 337	1,6	1,1	1,8	1,1	1,6
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup> .....	81,1	x	72,0	80,3	73,3	78,6
<b>Zahl der Räume</b>						
1 Raum .....	5 265	3,7	6,8	6,3	4,9	9,8
2 Räume .....	18 052	12,7	16,2	14,0	13,4	12,2
3 Räume .....	43 033	30,2	31,5	27,1	31,9	26,6
4 Räume .....	39 778	27,9	27,3	26,1	30,6	24,1
5 Räume .....	18 992	13,3	10,6	13,1	10,6	12,9
6 Räume .....	8 660	6,1	4,1	6,6	4,5	7,0
7 und mehr Räume .....	8 756	6,1	3,4	6,9	4,1	7,3
Durchschnittliche Anzahl der Räume .....	3,8	x	3,5	3,8	3,6	3,8
<b>Ausstattung der Wohnung</b>						
Badewanne/Dusche und WC vorhanden .....	141 382	99,2	98,7	98,9	99,0	98,8
Badewanne/Dusche oder WC nicht vorhanden .....	1 154	0,8	1,3	1,1	1,0	1,2

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Veröffentlichungsstand Mai 2013



**Tab. 3A:  
Gebäude mit Wohnraum nach Ortsbezirken am 9. Mai 2011**

Ortsbezirk	Gebäude mit Wohnraum					
	insgesamt	mit		mit Baujahr		
		1 - 2	3 und mehr	bis 1948	1949 - 2000	2001 und später
		Wohnungen				
01 Mitte .....	1 740	207	1 533	1 275	437	28
02 Nordost .....	3 254	1 572	1 682	1 132	1 987	135
03 Südost .....	2 439	1 243	1 196	660	1 641	138
06 Rheingauviertel, Hollerborn .....	1 458	466	992	495	863	100
07 Klarenthal .....	781	434	347	22	690	69
08 Westend, Bleichstraße .....	893	32	861	707	183	3
11 Sonnenberg .....	2 152	1 727	425	588	1 456	108
12 Bierstadt .....	2 696	1 963	733	600	2 005	91
13 Erbenheim .....	1 303	763	540	326	861	116
14 Biebrich .....	4 566	2 408	2 158	1 770	2 596	200
16 Dotzheim .....	3 743	2 534	1 209	827	2 550	366
21 Rambach .....	601	482	119	240	338	23
22 Heßloch .....	218	203	15	48	165	5
23 Kloppenheim .....	565	464	101	154	357	54
24 Igstadt .....	585	487	98	165	381	39
25 Nordenstadt .....	1 897	1 631	266	149	1 628	120
26 Delkenheim .....	1 165	1 011	154	102	1 007	56
27 Schierstein .....	1 548	920	628	556	802	190
28 Frauenstein .....	626	479	147	190	409	27
31 Naurod .....	1 214	1 012	202	158	1 003	53
32 Auringen .....	930	841	89	67	740	123
33 Medenbach .....	494	355	139	60	412	22
34 Breckenheim .....	980	832	148	116	830	34
51 Amöneburg .....	178	87	91	41	86	51
52 Kastel .....	1 611	946	665	301	1 121	189
53 Kostheim .....	2 543	1 845	698	1 112	1 215	216
Wiesbaden .....	40 180	24 944	15 236	11 861	25 763	2 556

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Veröffentlichungsstand Mai 2013.  
Geringe Abweichungen der Spaltensummen zur öffentlichen Zensus-Datenbank sind möglich.



**Tab. 4A:  
Wohnungen nach Ortsbezirken am 9. Mai 2011**

Ortsbezirk	Wohnungen					Durchschnittliche Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	vom Eigentümer bewohnt
	insgesamt	mit Wohnfläche von ... bis ... m <sup>2</sup>					
		unter 60	60 - 99	100 und mehr			
01 Mitte .....	12 730	5 180	5 540	2 010	71,1	1 097	
02 Nordost .....	12 966	3 244	5 522	4 200	90,8	3 950	
03 Südost .....	10 449	3 047	4 873	2 529	82,8	2 717	
06 Rheingauviertel, Hollerborn ..	11 214	4 181	5 503	1 530	71,0	1 806	
07 Klarenthal .....	4 858	1 483	2 856	519	73,0	762	
08 Westend, Bleichstraße .....	9 070	3 373	4 686	1 011	69,0	759	
11 Sonnenberg .....	4 002	694	1 291	2 017	111,2	1 977	
12 Bierstadt .....	6 466	1 577	3 070	1 819	84,8	2 315	
13 Erbenheim .....	4 481	1 103	2 488	890	79,2	1 060	
14 Biebrich .....	19 025	6 702	9 202	3 121	74,2	4 757	
16 Dotzheim .....	12 158	3 594	5 915	2 649	80,0	3 485	
21 Rambach .....	1 186	229	573	384	88,7	529	
22 Heßloch .....	316	38	87	191	112,2	191	
23 Kloppenheim .....	1 066	171	457	438	96,6	540	
24 Igstadt .....	1 018	158	412	448	98,0	527	
25 Nordenstadt .....	3 385	468	1 304	1 613	100,1	1 792	
26 Delkenheim .....	2 107	306	858	943	97,4	1 012	
27 Schierstein .....	5 228	1 298	2 985	945	78,2	1 607	
28 Frauenstein .....	1 179	214	538	427	92,8	569	
31 Naurod .....	2 179	277	821	1 081	105,8	1 208	
32 Auringen .....	1 431	170	378	883	112,0	901	
33 Medenbach .....	1 256	236	603	417	91,2	534	
34 Breckenheim .....	1 597	145	559	893	108,1	899	
51 Amöneburg .....	654	235	320	99	72,3	127	
52 Kastel .....	5 992	1 861	2 949	1 182	77,0	1 425	
53 Kostheim .....	6 525	1 915	3 110	1 500	78,8	2 220	
Wiesbaden .....	142 538	41 899	66 900	33 739	81,1	38 766	

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Veröffentlichungsstand Mai 2013.  
Geringe Abweichungen der Spaltensummen zur öffentlichen Zensus-Datenbank  
sind möglich.





► **Frühere Publikationen auf Anfrage erhältlich**

Religionszugehörigkeit der Wiesbadener  
Februar 2012

Nutzerbefragung im Kulturpark Wiesbaden 2012  
Dezember 2012

Wohneigentum in Wiesbaden: Trends 2006 - 2011  
Dezember 2012

Ältere Wiesbadenerinnen und Wiesbadener  
auf dem Arbeitsmarkt  
Februar 2013

Herkunftsspezifische Integration  
Oktober 2012

Ethnische Segregation in Wiesbaden 2010  
- Räumliche Verteilungen von Migrantengruppen  
April 2012

Mediennutzung, Kommunikationsverhalten und  
kommunalpolitische Teilhabe der Wiesbadener  
Bevölkerung 2012  
Mai 2013

G8 oder G9?  
Ergebnisse der Elternbefragung  
an Wiesbadener Grundschulen 2013  
September 2013

Zensus 2011  
- Erste Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung  
Dezember 2013



## Statistik auf einen Klick

---

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

Wie viele Menschen wohnen in Wiesbaden und seinen Stadtteilen?

Wo leben die meisten Singles?

Wie viele Beschäftigte sind im Einzelhandel tätig?

Diese und andere Fragen beantwortet das Web-Angebot von "Statistik Wiesbaden":

In der Reihe **Statistik aktuell** stehen monatlich aktualisierte Informationen zur Einwohnerzahl in den Wiesbadener Stadtteilen sowie zur Arbeitslosigkeit bereit.

Das **Statistische Informationssystem** enthält Daten zu allen wesentlichen städtischen Lebensbereichen (Bevölkerung, Wirtschaft, Wohnen, Bildung, Soziales etc.) und zeigt die Entwicklung der letzten fünf Jahre auf. Auch ein Vergleich Wiesbadens mit den anderen Rhein-Main-Städten ist möglich.

**Monitoringsysteme** sind eine Zusammenstellung von Kennzahlen zu wichtigen städtischen Themen, zum Beispiel zum Stand der Integration von Migranten oder zum Wohnungsmarkt, zur Bildungsbeteiligung, zum Arbeitsmarkt sowie zum demographischen Wandel.

Für alle, die es genau wissen wollen: Die **Stadtteilprofile** bieten für jeden der 26 Wiesbadener Ortsbezirke statistische Informationen und Kennzahlen. Auch für noch kleinere Gebietseinheiten - die sogenannten **Planungsräume** - sind wichtige Daten in übersichtlicher Form online abrufbar. Die unterschiedlichen Indikatoren aus den Stadtteilprofilen kann man sich in Form einer **Karte** anzeigen lassen. Außerdem besteht die Möglichkeit, ein „Gebietsprofil“ - eine Zusammenschau aller Indikatoren - zu erstellen.

Last - but not least - steht ein Großteil der **Berichte und Analysen**, die das Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik in den vergangenen Jahren erstellt hat als **PDF-Version** zum Herunterladen zur Verfügung.

Wer noch mehr wissen möchte, kann eine passgenaue Auswertung statistischer Daten anfordern. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik beraten gerne.



Amt für Strategische Steuerung,  
Stadtforschung und Statistik  
Information & Dokumentation  
Postfach 39 20, 65029 Wiesbaden  
☎ 06 11/31-54 34 | FAX: 06 11/31-39 62  
E-Mail: [dokumentation@wiesbaden.de](mailto:dokumentation@wiesbaden.de)  
Internet: [www.wiesbaden.de/statistik](http://www.wiesbaden.de/statistik)



## Informierte wissen mehr ...



Amt für Strategische Steuerung,  
Stadtforschung und Statistik  
Wilhelmstraße 32 | 65183 Wiesbaden

Telefon 06 11 | 31 54 34  
E-Mail [dokumentation@wiesbaden.de](mailto:dokumentation@wiesbaden.de)



---

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