WIESBADEN
Amt für Statistik
und Stadtforschung

# kurz & bündig
## aus Statistik und Stadtforschung
## - Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2022 in Wiesbaden

Zensus 2022

## Inhaltsverzeichnis


| | |
|---|---|
| - Gebäude und Wohnungen 2022 und 2011 | 2 |
| - Gebäude nach Baujahr | 3 |
| - Gebäude und Wohnungen nach Eigentumsform | 4 |
| - Gebäude nach Heizenergie | 5 |
| - Gebäude nach Heizenergie und Baujahr | 6 |
| - Wohnungen nach Art der Nutzung | 7 |
| - Eigentumswohnungen | 8 |
| - Leerstehende Wohnungen nach Dauer und Grund des Leerstands | 9 |
| - Durchschnittliche Nettokaltmiete | 10 |
| - Vermietete Wohnungen nach Nettokaltmiete | 11 |


WInfo
DATEN·ANALYSEN·WIESBADEN

WInfo
DATEN·ANALYSEN·WIESBADEN

# Gebäude und Wohnungen 2022 und 2011

## 11.587
## Wohnungen mehr als vor elf Jahren

Zum Stichtag des Zensus (15. Mai 2022) wurden in Wiesbaden 40.114 Gebäude mit Wohnraum gezählt, darin befanden sich 150.388 Wohnungen. Im Vergleich zum Zensus 2011 sind dies 231 Gebäude bzw. 0,6 Prozent mehr. Die Zahl der Wohnungen stieg in dieser Zeit um 11.587 bzw. 8,3 Prozent an. Die meisten Wohnungen liegen in Gebäuden, deren Fläche zu mehr als der Hälfte zum Wohnen genutzt wird (sogenannte „Wohngebäude“).

**Gebäude mit Wohnraum und Wohnungen am 15. Mai 2022 und am 9. Mai 2011**

| | Zensus 2022 | Zensus 2011 | Veränderung | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Anzahl | % |
| Gebäude mit Wohnraum | 40 114 | 39 883 | + 231 | + 0,6 |
| davon | | | | |
| Wohngebäude | 39 181 | 38 194 | + 987 | + 2,6 |
| sonstige Gebäude mit Wohnraum | 935 | 1 689 | - 754 | - 44,6 |
| Wohnungen | 150 388 | 138 801 | + 11 587 | + 8,3 |
| davon | | | | |
| in Wohngebäuden | 148 133 | 133 182 | + 14 951 | + 11,2 |
| in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum | 2 257 | 5 619 | - 3 362 | - 59,8 |

Abweichungen zu den Summen sind durch das Geheimhaltungsverfahren bedingt.

Die **Gebäude- und Wohnungszählung 2022** war Teil des Zensus 2022. Sie wurde von den Statistischen Landesämtern dezentral als postalische Vollerhebung bei allen Eigentümerinnen und Eigentümern beziehungsweise Verwalterinnen und Verwaltern von Gebäuden mit Wohnraum und Wohnungen durchgeführt. Es bestand Auskunftspflicht. Mit Veröffentlichung der Ergebnisse stehen neben Daten zum Wohnraum und zur Wohnsituation auch Angaben zur Struktur der Gebäude nach Baujahr, Heizungsart und Energieträger der Heizung zur Verfügung. Zudem liefert der Zensus 2022 Daten zur Nettokaltmiete, zu Gründen und Dauer von Wohnungsleerstand sowie zum Energieträger der Heizung.

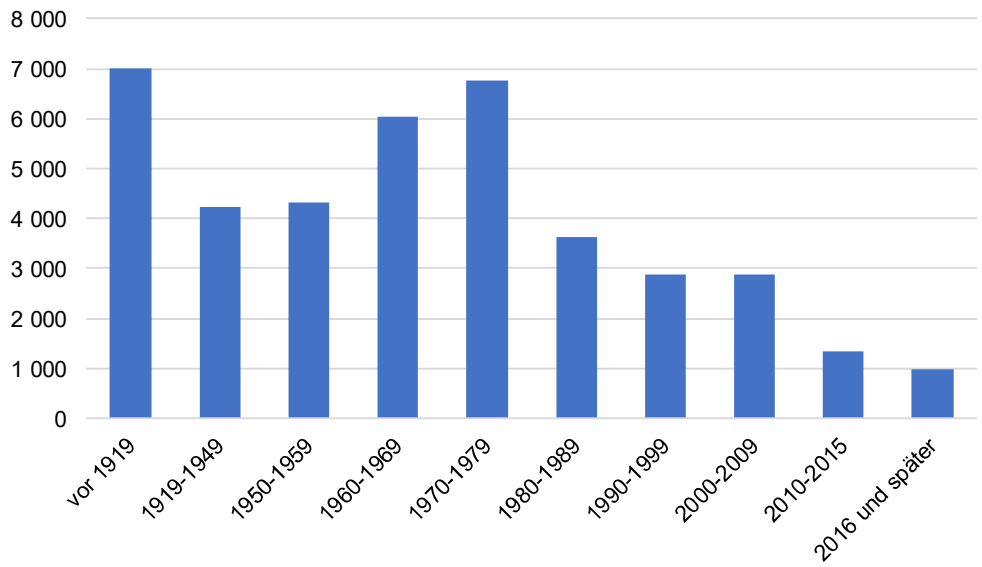
Daten Hessisches Statistisches Landesamt
Stand 15. Mai 2022

# Gebäude nach Baujahr

Die Antworten auf die Frage, in welchem Jahr das Gebäude fertiggestellt wurde, erlauben einen Überblick über die Baualtersstruktur der Wiesbadener Wohneinheiten. 17,6 Prozent der Gebäude mit Wohnraum wurden noch in der Kaiserzeit (vor 1919) erbaut, weitere 10,6 Prozent in der Zeit von 1919 bis 1949. Aus den 1950er und 1960er Jahren stammen zusammen mehr als ein Viertel des heutigen Gebäudebestandes. Jedes fünfte Gebäude wurde 1990 oder später errichtet.

## Jedes fünfte Gebäude entstand ab 1990

**Gebäude mit Wohnraum am 15. Mai 2022 nach Baujahr**




Mit **Baujahr** ist das Jahr der Bezugsfertigstellung des Gebäudes gemeint. Bei Um-, An- und Erweiterungsbauten am Haus gilt das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes. Bei vollkommen zerstörten und wieder aufgebauten Gebäuden gilt das Jahr des Wiederaufbaus als Baujahr

Daten Hessisches Statistisches Landesamt
Stand 15. Mai 2022

# Gebäude und Wohnungen nach Eigentumsform

## Drei von vier Gebäuden in Privatbesitz

73,6 Prozent der Gebäude mit Wohnraum befanden sich im Eigentum von Privatpersonen, und auch die meisten Wohnungen (43,7 Prozent) waren in privater Hand. Mit 13,4 Prozent aller Gebäude bzw. 25,6 Prozent aller Wohnungen sind Gemeinschaften von Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern die zweitgrößte Gruppe. Hierbei handelt es sich um Eigentumswohnungen, deren Besitzer ebenfalls meist Privatpersonen sind. Auf Platz Drei folgten städtische Wohnungsunternehmen (6,1 Prozent der Gebäude, 14,4 Prozent der Wohnungen). Weitere 3,6 Prozent der Gebäude bzw. 9,7 Prozent der Wohnungen standen im Eigentum privater Wohnungsunternehmen.

**Gebäude mit Wohnraum und Wohnungen am 15. Mai 2022 nach Eigentumsform des Gebäude**

| | Gebäude | | Wohnungen | |
|---|---|---|---|---|
| | Anzahl | % | Anzahl | % |
| Insgesamt | 40 114 | 100 | 150 388 | 100 |
| davon | | | | |
| Gemeinschaft von Wohnungseigentümer/-innen | 5 390 | 13,4 | 38 464 | 25,6 |
| Privatperson/-en | 29 511 | 73,6 | 65 701 | 43,7 |
| Wohnungsgenossenschaft | 400 | 1,0 | 4 062 | 2,7 |
| Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen | 2 461 | 6,1 | 21 626 | 14,4 |
| Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen | 1 452 | 3,6 | 14 574 | 9,7 |
| Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen | 617 | 1,5 | 4 909 | 3,3 |
| Bund oder Land | 67 | 0,2 | 307 | 0,2 |
| Organisation ohne Erwerbszweck (z.B. Kirche) | 218 | 0,5 | 752 | 0,5 |

Abweichungen zu den Summen sind durch das Geheimhaltungsverfahren bedingt.

Die erhobenen Einzelangaben sind nach § 16 Bundesstatistikgesetz grundsätzlich geheim zu halten. Im Rahmen des Zensus 2022 wird die **statistische Geheimhaltung** durch die sogenannte Cell-Key-Methode gewährleistet: Einige Fallzahlen werden gegenüber ihrem Originalwert leicht verändert ausgewiesen. Dies hat zur Folge, dass sich die Einzelwerte in einer Tabelle nicht notwendigerweise zu den ausgewiesenen Summen addieren.

Daten Hessisches Statistisches Landesamt
Stand 15. Mai 2022

# Gebäude nach Heizenergie

Mit einem Anteil von 76,9 Prozent der Gebäude bzw. 78,0 Prozent der Wohnungen wurde in Wiesbaden überwiegend mit Gas geheizt. Fernwärme, die mit unterschiedlichen Energieträgern erzeugt wird, war für die Beheizung von Wohnungen die zweitwichtigste Quelle, jedoch mit einem wesentlich geringeren Anteil von 10,8 Prozent und dicht gefolgt von der Nutzung von Heizöl mit einem Anteil von 8,4 Prozent aller Wohnungen. Andere Energieträger, insbesondere erneuerbare Energien, spielten für die Beheizung (noch) eine weit untergeordnete Rolle.

## Gas als dominierender Energieträger für Heizungen

**Gebäude mit Wohnraum und Wohnungen am 15. Mai 2022 nach Energieträger der Heizung**

| Energieträger | Gebäude | | Wohnungen | |
|---|---|---|---|---|
| | Anzahl | % | Anzahl | % |
| Insgesamt | 40 114 | 100 | 150 388 | 100 |
| Gas | 30 867 | 76,9 | 117 270 | 78,0 |
| Heizöl | 4 519 | 11,3 | 12 582 | 8,4 |
| Holz, Holzpellets | 453 | 1,1 | 1 334 | 0,9 |
| Biomasse (ohne Holz), Biogas | 5 | 0,0 | 11 | 0,0 |
| Solar-/Geothermie, Wärmepumpen | 680 | 1,7 | 1 147 | 0,8 |
| Strom (ohne Wärmepumpe) | 532 | 1,3 | 1 300 | 0,9 |
| Fernwärme | 2 909 | 7,3 | 16 191 | 10,8 |
| Kohle | 4 | 0,0 | 9 | 0,0 |
| kein Energieträger (ohne Heizung) | 148 | 0,4 | 547 | 0,4 |

Abweichungen zu den Summen sind durch das Geheimhaltungsverfahren bedingt.

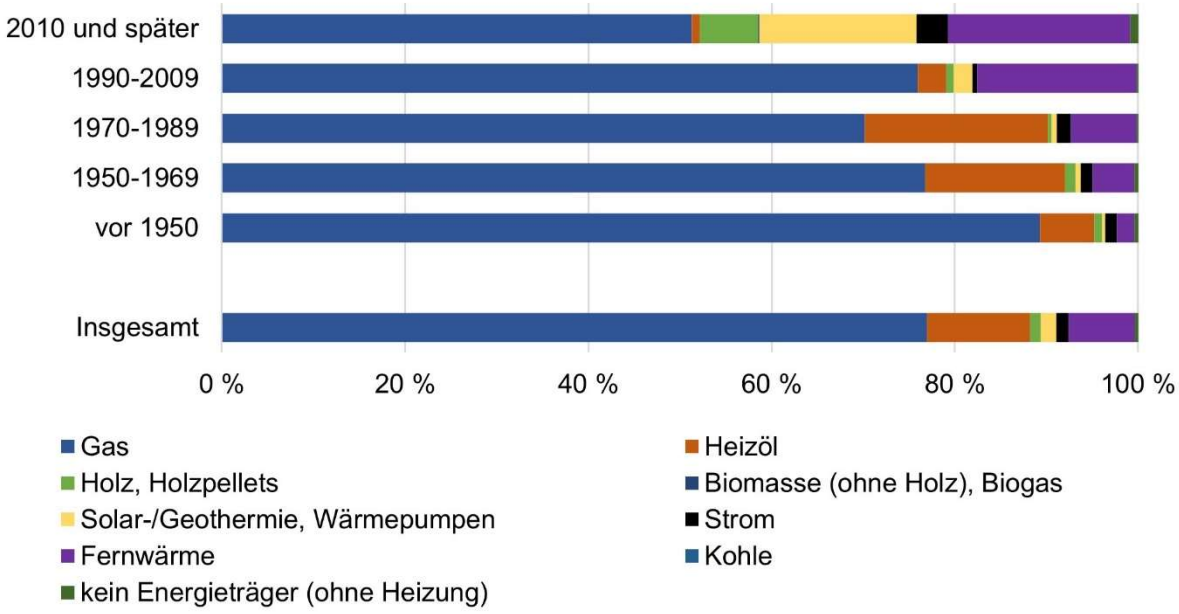
Daten Hessisches Statistisches Landesamt
Stand 15. Mai 2022

# Gebäude nach Heizenergie und Baujahr

## Beheizung durch Fernwärme und erneuerbare Energien vor allem in neuen Gebäuden

Der Blick auf das Baualter der Gebäude lässt den Wandel bei den Energieträgern erkennen. Lag der Anteil von Gas als Heizenergieträger in vor 1950 erbauten Gebäuden mit Wohnraum noch bei 89,3 Prozent, so trifft dies ab dem Baujahr 2010 nur noch auf 51,5 Prozent der Objekte zu. Heizöl war vor allem in Gebäuden der Baujahre von 1970 bis 1989 stark vertreten: In jedem fünften Haus (20,0 Prozent) dieses Alters war 2022 noch eine Ölheizung eingebaut. In Gebäuden, die ab 2010 fertiggestellt wurden, spielte dieser Energieträger mit einem Anteil von 0,9 Prozent allerdings fast keine Rolle mehr – in dieser Altersklasse stehen Fernwärme (20,0 Prozent) und erneuerbare Energien (17,2 Prozent) nach Gas im Vordergrund.

**Gebäude mit Wohnraum am 15. Mai 2022 nach Baujahr und Energieträger der Heizung**




Daten Hessisches Statistisches Landesamt
Stand 15. Mai 2022

# Wohnungen nach Art der Nutzung

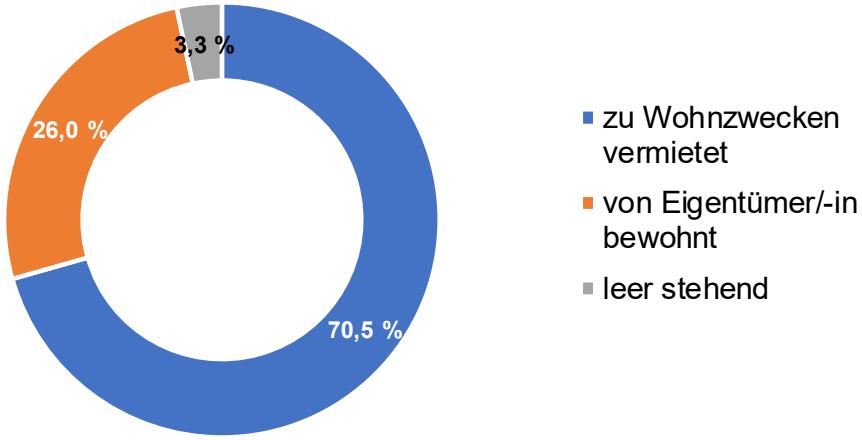
Die Gebäude- und Wohnungszählung 2022 lieferte – erstmals seit 2011 – wieder Daten zur Wohnungsnutzung und zum Leerstand. Neu ist, dass 2022 auch nach der Dauer und den Gründen für den Leerstand gefragt wurde.

Mit 70,5 Prozent waren die meisten Wohnungen vermietet. In rund jeder vierten Wohnung (26,0 Prozent) wohnten die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer selbst. Damit ist die Eigentümerquote in Wiesbaden deutlich niedriger als in Bund oder Land, liegt aber auf dem Niveau von deutschen Städten vergleichbarer Größe.

5.027 Wohnungen standen in Wiesbaden leer; das entspricht einem Anteil von 3,3 Prozent an allen Wohnungen und liegt leicht unterhalb der hessenweiten Quote von 3,9 Prozent.

**Eigentümerquote**
**26 Prozent,**
**Leerstandsquote**
**3,3 Prozent**

**Wohnungen am 15. Mai 2022 nach Art der Wohnungsnutzung**




| | |
|---|---|
| Daten | Hessisches Statistisches Landesamt |
| Stand | 15. Mai 2022 |

# Eigentumswohnungen

**Eigentums-wohnungen zu 53,4 Prozent vermietet**

5.390 Gebäude mit Wohnraum befanden sich zum Zensus-Stichtag im Besitz von „Gemeinschaften von Wohnungseigentümer/-innen“, die 38.464 Wohnungen darin können als „Eigentumswohnungen“ bezeichnet werden.

Anders als man vielleicht vermuten könnte, wurde die Mehrzahl der Eigentumswohnungen (53,4 Prozent) vermietet; lediglich 44,1 Prozent wurden von den jeweiligen Eigentümern und Eigentümerinnen selbst bewohnt.

**Eigentumswohnungen am 15. Mai 2022 nach Art der Wohnungsnutzung**

| | Anzahl | % |
|---|---|---|
| Eigentumswohnungen | 38 464 | 100 |
| in … Gebäuden | 5 390 | |
| Von den Wohnungen waren … | | |
| zu Wohnzwecken vermietet | 20 541 | 53,4 |
| von Eigentümer/-in bewohnt | 16 977 | 44,1 |
| leerstehend | 793 | 2,1 |
| privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnung | 152 | 0,4 |

Abweichungen zu den Summen sind durch das Geheimhaltungsverfahren bedingt.

Eigentumswohnungen sind Wohnungen, an denen Eigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz gebildet wurde. In der Gebäude- und Wohnungszählung sind sie dadurch charakterisiert, dass sich das Gebäude im Besitz einer „Gemeinschaft von Wohnungseigentümer/-innen“ befindet; dies gilt auch, wenn alle Wohnungen nur einem Eigentümer bzw. einer Eigentümerin gehören.

Daten Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensusdatenbank)
Stand 15. Mai 2022

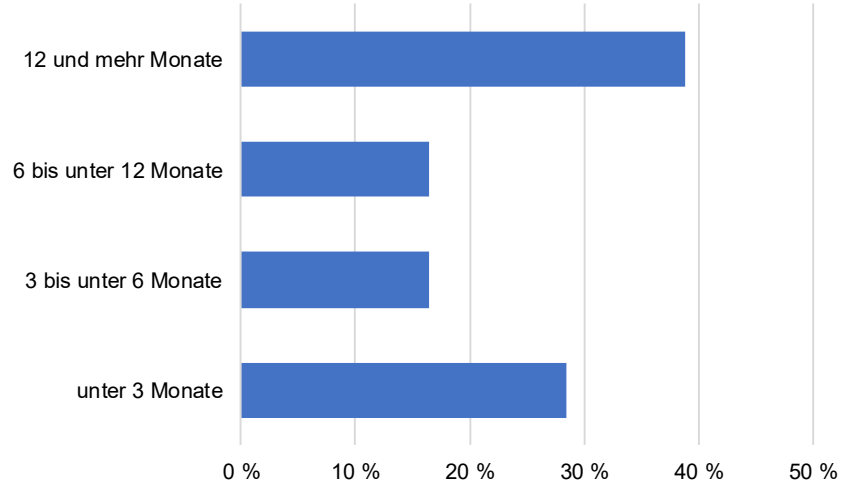
# Leerstehende Wohnungen nach Dauer und Grund des Leerstands

Von den 5.027 leerstehenden Wohnungen waren zwei Drittel entweder seit weniger als drei Monaten (28,4 Prozent) oder seit mindestens einem Jahr (38,8 Prozent) unbewohnt. Leerstände zwischen drei Monaten und einem Jahr traten bei 32,8 Prozent der Objekte auf.

Bei mehr als der Hälfte (55,5 Prozent) der leerstehenden Wohnungen gaben die Eigentümerinnen und Eigentümer an, dass der Wohnraum innerhalb von drei Monaten wieder für den Bezug zur Verfügung gestellt werden soll (sogenannter „marktaktiver Leerstand“). Soweit dies nicht der Fall war, wurden als Hauptgrund für den Leerstand meist laufende oder geplante Baumaßnahmen genannt (1.101 Wohnungen bzw. 21,9 Prozent).

**38,8 Prozent der leerstehenden Wohnungen seit mindestens einem Jahr unbewohnt**

**Leerstehende Wohnungen am 15. Mai 2022 nach Dauer des Leerstands**




Eine Wohnung gilt als leerstehend, wenn sie am Erhebungsstichtag weder vermietet ist noch von dem Eigentümer bzw. der Eigentümerin selbst genutzt wird und auch keine Ferien- oder Freizeitwohnung ist. Wenn die Wohnung wegen Umbaus/Modernisierung – bei Weiterbestehen des Mietverhältnisses – vorübergehend nicht genutzt werden kann, gilt diese Wohnung nicht als leerstehend.

| | |
|---|---|
| Daten | Hessisches Statistisches Landesamt |
| Stand | 15. Mai 2022 |

# Durchschnittliche Nettokaltmiete

**Im Schnitt**
**9,21 Euro**
**pro Quadratmeter**

Erstmals seit 1987 liefert die Gebäude- und Wohnungszählung 2022 Informationen zur monatlichen Nettokaltmiete. In Wiesbaden lag diese im Durchschnitt bei 9,21 Euro pro Quadratmeter. Das waren 1,93 Euro mehr als im bundesweiten Durchschnitt und 1,00 Euro mehr als in Hessen.

Im Vergleich zu den anderen Großstädten im Rhein-Main-Gebiet liegt Wiesbaden eher noch im preisgünstigeren Bereich, während es unter den deutschen Städten vergleichbarer Größe eine Spitzenstellung einnimmt.

**Durchschnittliche Nettokaltmiete am 15. Mai 2022 in ausgewählten Städten**

| Region / Stadt | Durchschnittliche Nettokaltmiete Euro je m² |
|---|---|
| **Rhein-Main-Gebiet** | |
| Darmstadt | 9,56 |
| Frankfurt am Main | 10,58 |
| Mainz | 9,73 |
| Offenbach am Main | 8,76 |
| Wiesbaden | 9,21 |
| **Städte ähnlicher Größe *)** | |
| Aachen | 8,04 |
| Augsburg | 8,48 |
| Gelsenkirchen | 5,47 |
| Karlsruhe | 8,46 |
| Mönchengladbach | 6,41 |
| Münster | 8,71 |
| **Nachrichtlich:** | |
| Deutschland | 7,28 |
| Hessen | 8,21 |

*) Weniger als 10 % Abweichung von der Wiesbadener Einwohnerzahl

Die monatliche Nettokaltmiete ist die vertraglich vereinbarte Miete ohne Betriebskosten, ohne Heizkosten-/Warmwasserpausche sowie ohne ggf. mit der Wohnung zusammen vermietete Garagen oder Stellplätze.

Daten Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Regionaltabellen)
Stand 15. Mai 2022

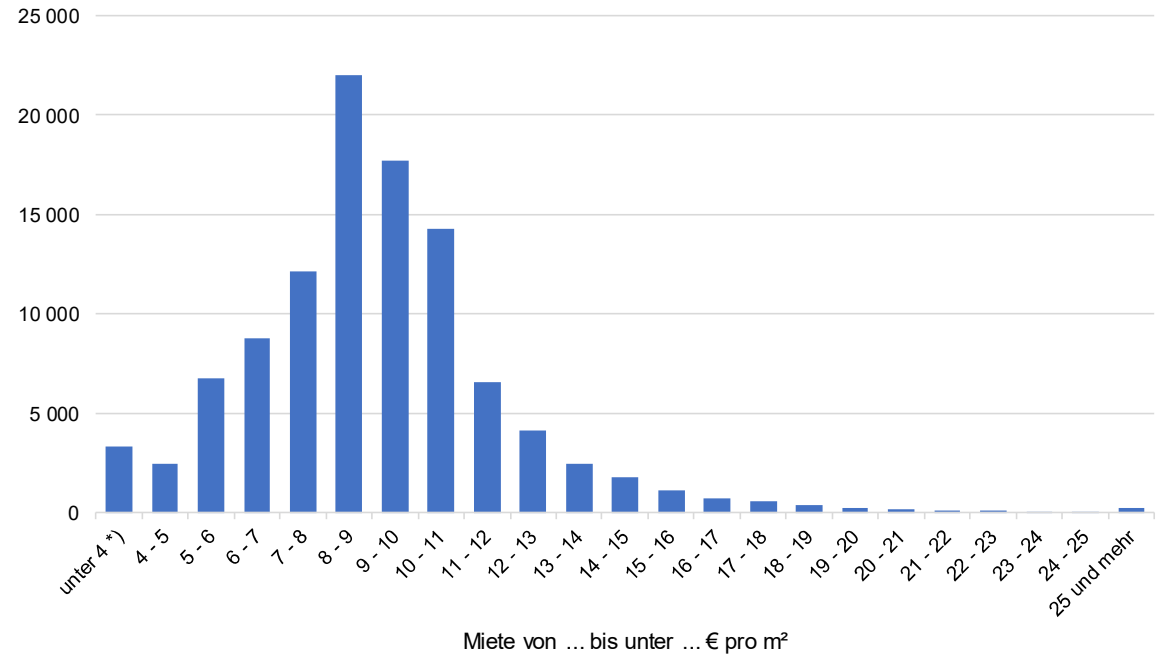
# Vermietete Wohnungen nach Nettokaltmiete

Ein Fünftel (20,8 Prozent) der vermieteten Wohnungen in Wiesbaden wurden für einen Quadratmeterpreis von acht bis unter neun Euro vermarktet. Die Kategorie darüber (9 bis unter 10 €/m²) war mit 16,7 Prozent am zweithäufigsten besetzt. Damit wurden in Wiesbaden zusammen 62,4 Prozent der Mietwohnungen mit einem mittleren Durchschnittspreis von sieben bis unter elf Euro pro Quadratmeter vermietet.

Weniger als sieben Euro pro Quadratmeter zahlten die Mieter und Mieterinnen für jede fünfte Wohnung (20,1 Prozent), und außergewöhnlich hohe Mieten von 15 Euro pro Quadratmeter an aufwärts wurden für 3,5 Prozent der Wohnungen erzielt.

**Viele Mietwohnungen kosteten zwischen 8 und 9 Euro pro Quadratmeter**

**Vermietete Wohnungen am 15. Mai 2022 nach Nettokaltmiete pro Quadratmeter**




*) einschl. mietfrei überlassener Wohnungen

| | |
|---|---|
| Daten | Hessisches Statistisches Landesamt |
| Stand | 15. Mai 2022 |

# Informierte wissen mehr …

www.wiesbaden.de/statistik
www.wiesbaden.de/umfrage
www.wiesbaden.de/stadtforschung

Landeshauptstadt Wiesbaden
Amt für Statistik und Stadtforschung
- Wilhelmstraße 32 I 65183 Wiesbaden
- Postfach 39 20 I 65029 Wiesbaden

Telefon 06 11 I 31 56 91
E-Mail amt-fuer-statistik-und-stadtforschung@wiesbaden.de

WInfo
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

WIESBADEN