



LANDESHAUPTSTADT

Wiesbadener Stadtanalysen



Zensus 2011

- Erste Ergebnisse der Gebäude-
und Wohnungszählung



Amt für
Strategische Steuerung,
Stadtforschung und Statistik

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
Internet: 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.

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

ANHANG

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.¹

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.² Von den Gebäuden sind 38 470 Wohngebäude, d. h. dass mindestens die Hälfte der Nutzfläche Wohnzwecken dient. Darin liegen 136 699 Wohnungen.

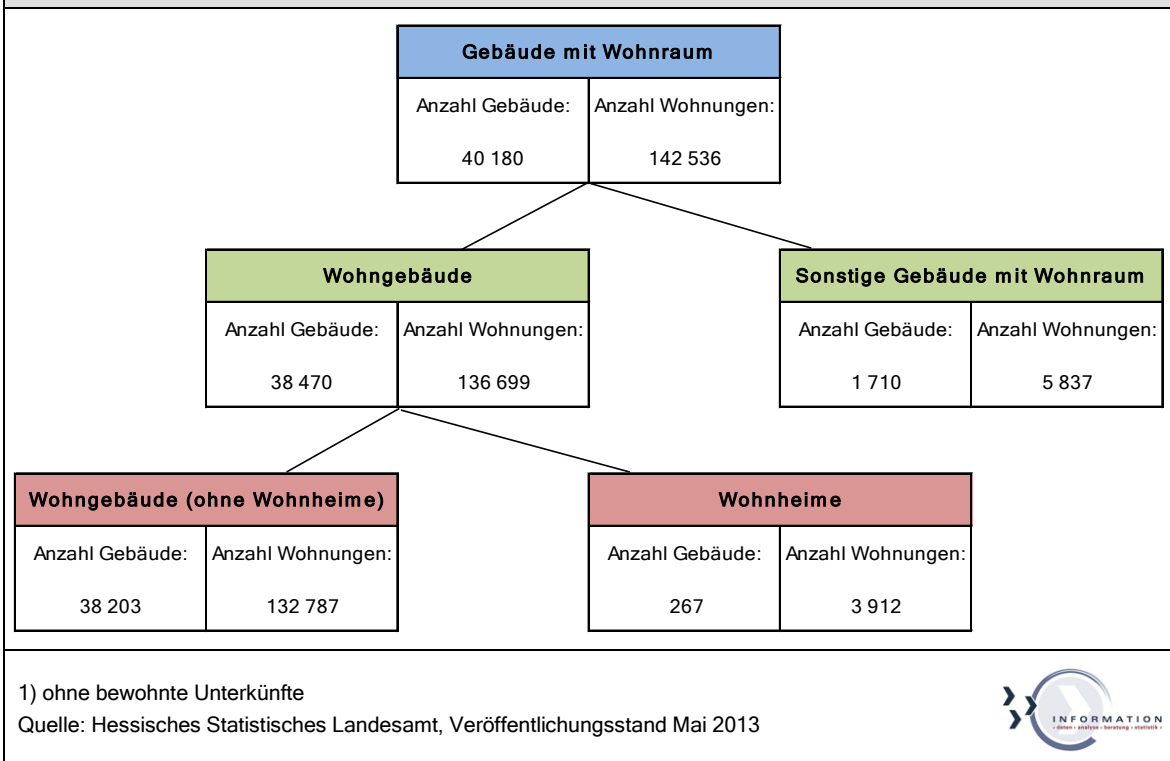
Wohnheime

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.

Bild 1:
Gebäude mit Wohnraum ¹⁾ in Wiesbaden am 9. Mai 2011



*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*

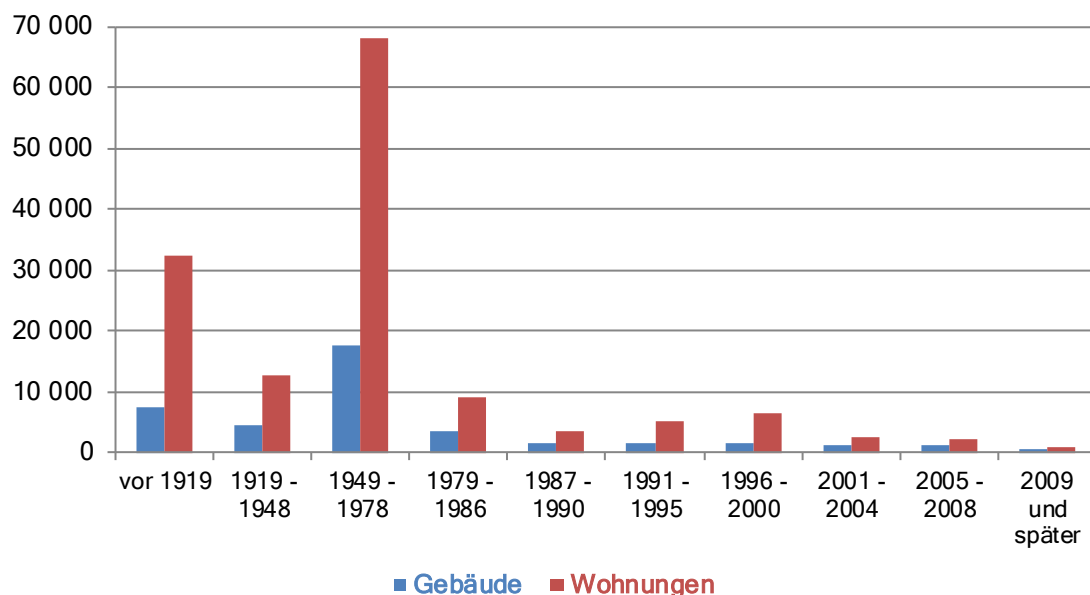
Mehr als ein Drittel aller Wiesbadener Gebäude mit Wohnraum (37,9 %) sind Mehrfamilienhäuser mit mindestens drei Wohnungen. Darin befinden sich allein

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



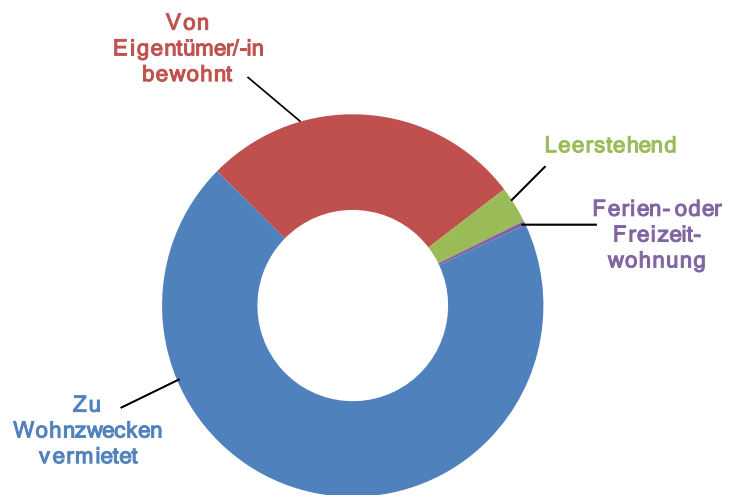
Die meisten Häuser sind in Privatbesitz

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.³ 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.⁴

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.

Tab. 1:
Anteil selbstgenutzten Wohneigentums
nach Gebäudegröße am 9. Mai 2011

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.⁵ 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).

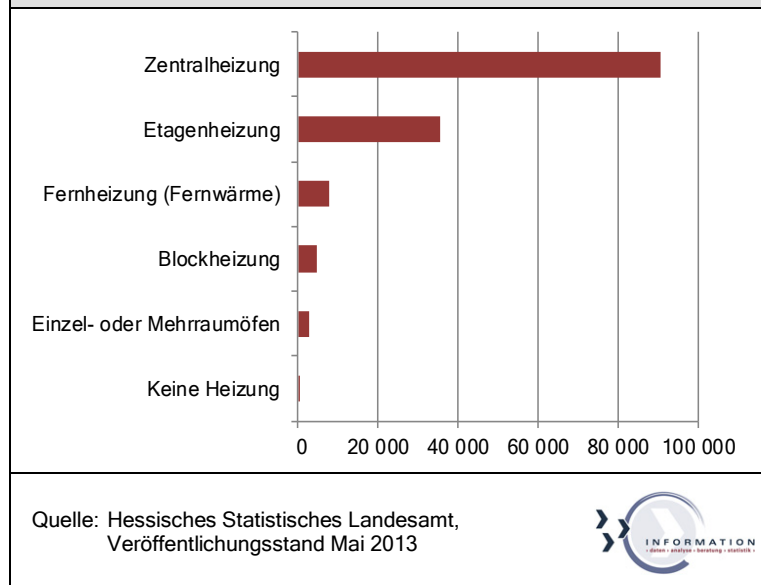
Im Schnitt ist eine Wohnung in Wiesbaden 81,1 m² groß. Bei mehr als der Hälfte der Wohnungen (52,6 %) liegt die Fläche zwischen 40 und 80 m². Sehr große Wohnungen (ab 140 m² aufwärts) sind mit 8,3 % eher selten, und auch Kleinstwohnungen unter 40 m² machen nur 6,8 % des Wohnungsbestands aus.

⁵ Als Räume zählen alle bewohnbaren Zimmer mit mindestens 6 m² 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 %).

Bild 4:
Wohnungen nach Heizungsart am 9. Mai 2011



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 m², aber nur jede neunte Mietwohnung. Mit 114,4 m² sind Eigentümerwohnungen im Schnitt gut 40 m² 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	%
Insgesamt	38 766	100	98 858	100	4 436	100
In Gebäuden mit Baujahr						
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
Wohnfläche						
unter 40 m ²	426	1,1	8 626	8,7	557	12,6
40 bis unter 60 m ²	2 472	6,4	28 568	28,9	1 051	23,7
60 bis unter 80 m ²	6 749	17,4	34 614	35,0	1 310	29,5
80 bis unter 100 m ²	7 604	19,6	15 685	15,9	771	17,4
100 m ² und mehr	21 515	55,5	11 365	11,5	747	16,8
Durchschnittliche Wohnfläche (m ²)	111,4	x	69,6	x	73,5	x
Zahl der Räume						
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
Heizungsart						
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
Sanitärausstattung						
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 m²) 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

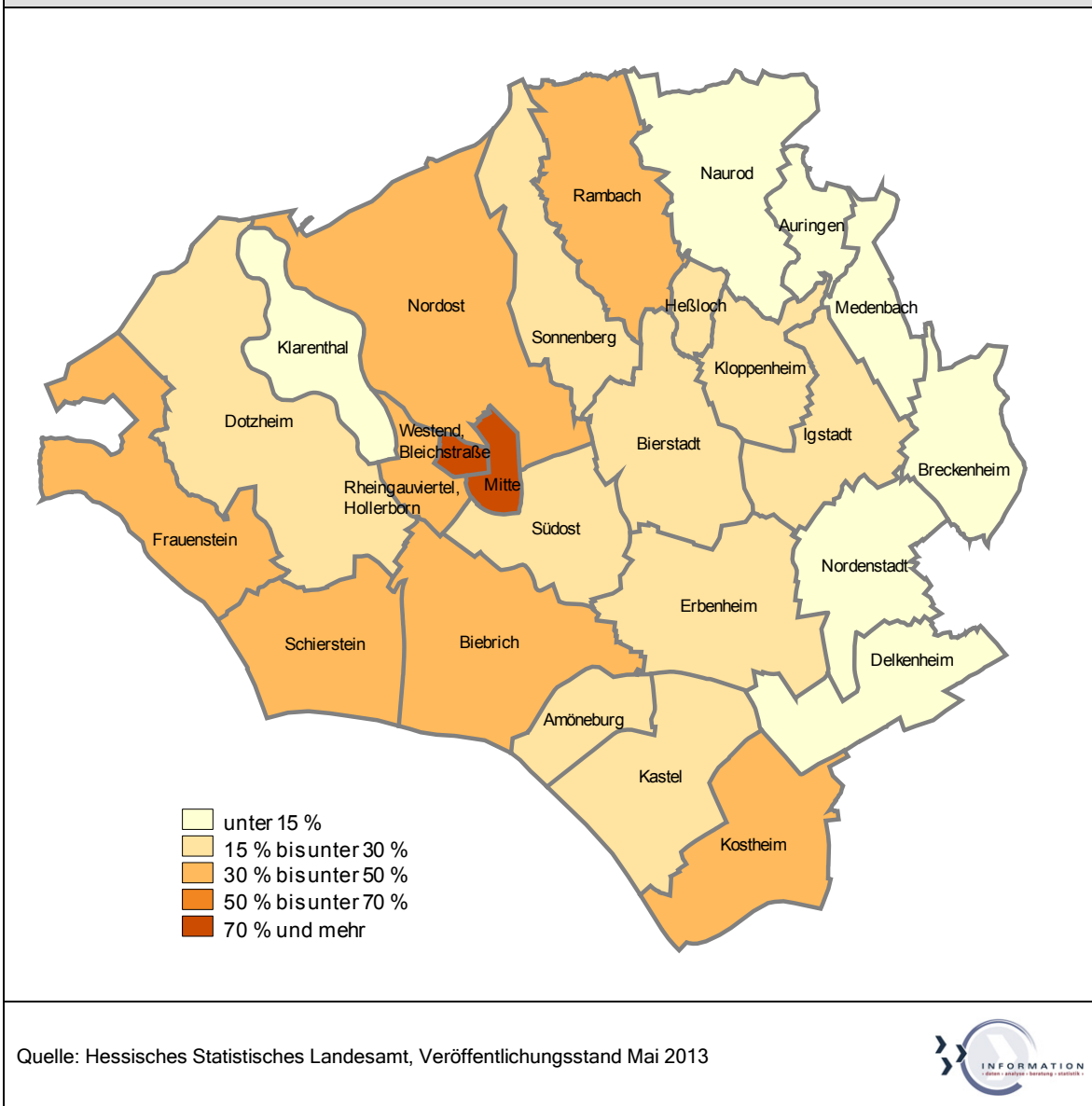
Die Tatsache, dass die Gebäude- und Wohnungszählung innerhalb des Zensus 2011 als Vollerhebung durchgeführt wurde, eröffnet für die Kommunalstatistik die Möglichkeit kleinräumiger Auswertungen. So können in Wiesbaden wohnungs- und gebäuderelevante Informationen auf Ebene der Ortsbezirke, der Planungsräume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



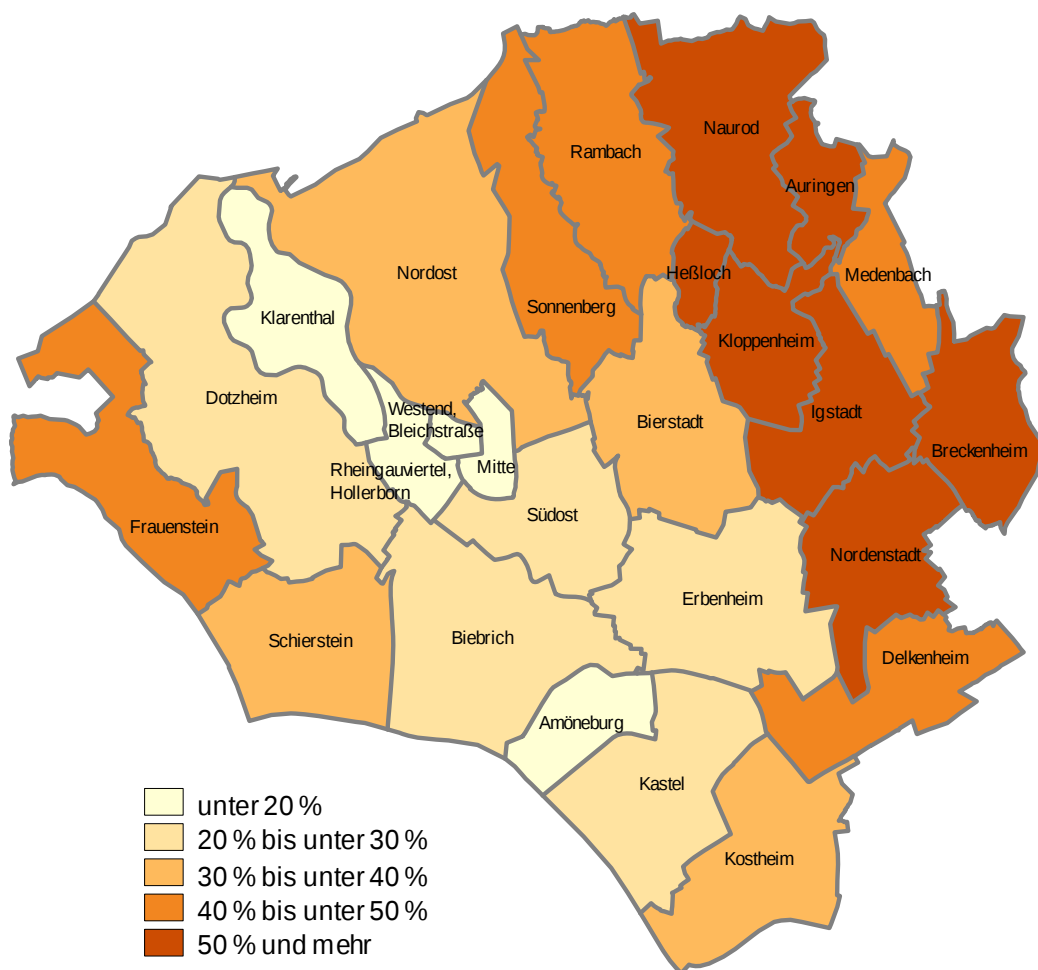
... und Neubau

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

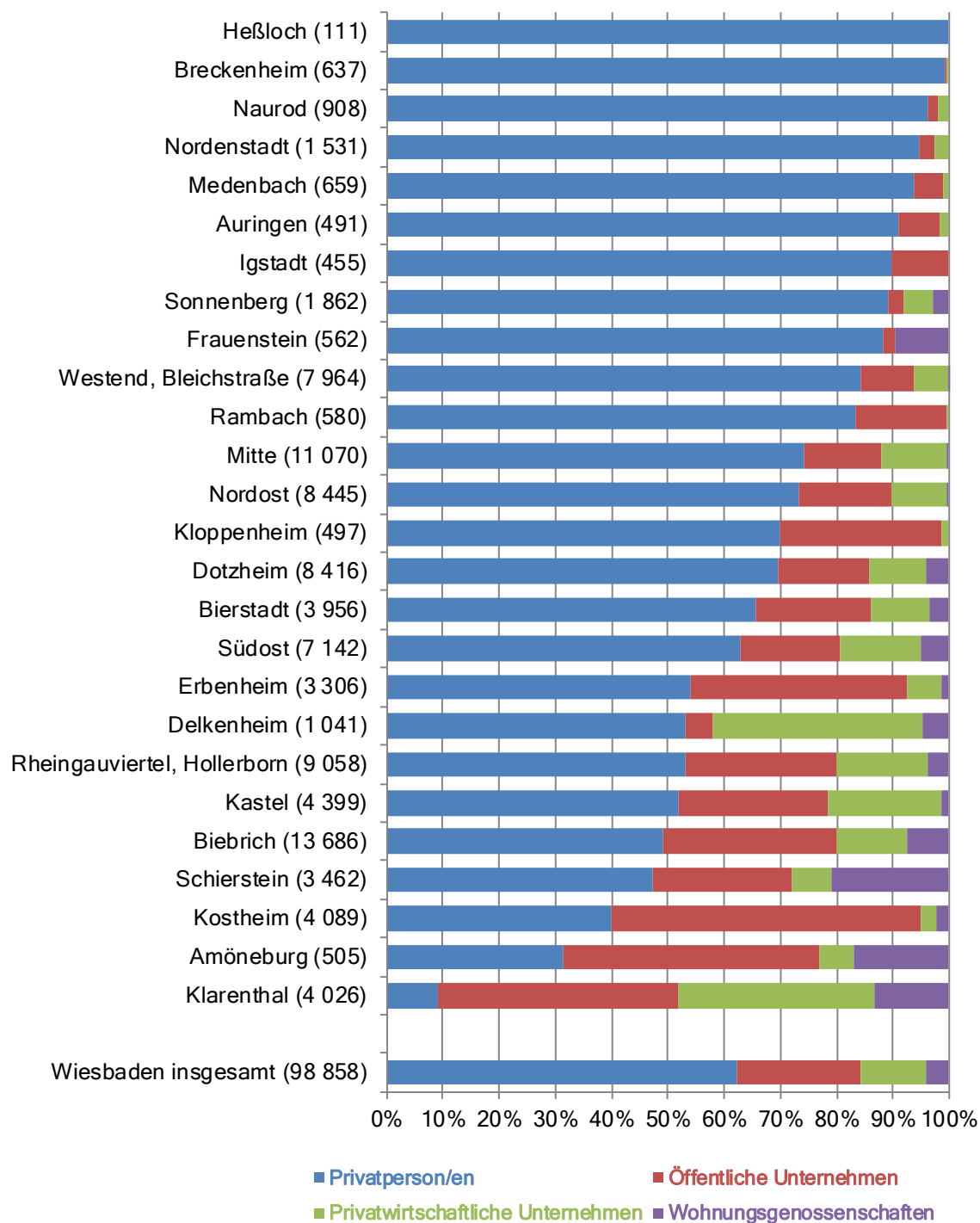
In Wiesbaden werden 27,2 % aller Wohnungen von ihren Eigentümer/innen selbst bewohnt – ein Anteil, der zwischen den einzelnen Ortsbezirken stark differiert. Besonders hoch ist die sogenannte „Eigentümerquote“ in Auringen (63,0 %) und Heßloch (60,4 %) sowie generell in den meisten östlichen Stadtteilen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

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
Baujahr						
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
Zahl der Wohnungen im Gebäude						
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
Eigentumsform des Gebäudes						
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
Heizungsart						
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
In Gebäuden mit ... Wohnungen						
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
Art der Wohnungsnutzung						
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
Fläche der Wohnung (von ... bis ...) in m²						
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 m²	81,1	x	72,0	80,3	73,3	78,6
Zahl der Räume						
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
Ausstattung der Wohnung						
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					
	insgesamt	mit Wohnfläche von ... bis ... m²			Durchschnittliche Wohnfläche (m²)	vom Eigentümer bewohnt
		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

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
Internet: 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



www.wiesbaden.de/statistik