



### 3 BAUEN UND WOHNEN

- In Wiesbaden gibt es zum 31.12.2023 39 992 Wohngebäude und 147 674 Wohnungen. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt bei 64 %.
- Im Durchschnitt ist eine Wohnung 84 m<sup>2</sup> groß; jede Wiesbadenerin und jeder Wiesbadener hat – rein rechnerisch – 42 m<sup>2</sup> zur Verfügung.
- Im Jahr 2023 sind 1 375 neue Wohnungen errichtet worden, hier beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße 80 m<sup>2</sup>.
- 23 % aller Haushalte leben im Jahr 2023 in den „eigenen vier Wänden“.
- Der Durchschnittspreis (€/m<sup>2</sup>) für eine Eigentumswohnung lag im Jahr 2023 bei ca. 4 400; Neubauwohnungen schlagen gar mit gut 7 600 €/m<sup>2</sup> zu Buche.

<b>TABELLENVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
1 Langzeitübersicht Bauen und Wohnen seit 2003.....	53
2 Wohnungs- und Gebäudestruktur - Zeitreihe.....	55
3 Baugenehmigungen - Zeitreihe .....	56
4 Baufertigstellungen - Zeitreihe.....	57
5 Bauabgänge - Zeitreihe .....	59
6 Öffentlich geförderter Wohnungsbau, Eigentümerquote, Leerstandsquote - Zeitreihe.....	59
7 Angebotsmieten - Zeitreihe .....	60
8 Immobilienmarkt, Wohnbauland, Bodenrichtwert - Zeitreihe.....	61

  

<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
Fertiggestellte Wohnungen 2003 bis 2023.....	54

## Erläuterungen

Der **GEBÄUDE- UND WOHNUNGSBESTAND** basiert auf den Ergebnissen von Gebäude- und Wohnungszählungen, die anhand der Angaben aus der Bautätigkeitsstatistik (Baufertigstellungen und Bauabgänge) Jahr für Jahr fortgeschrieben werden. Bis einschließlich 2011 diente die Gebäude- und Wohnungszählung 1987 als Grundlage; 2012 wurde die Fortschreibung auf die neue Basis des „Zensus 2011“ umgestellt.

Als **WOHNUNG** gilt die Gesamtheit der Räume, die zur Unterbringung eines Haushalts bestimmt ist und die eine eigene Küche oder Kochnische sowie einen eigenen Wohnungseingang aufweist.

**WOHNGBÄUDE** sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte (gemessen an der Gesamtnutzfläche) Wohnzwecken dienen.

**NICHTWOHNGBÄUDE** sind Gebäude, die überwiegend für Nichtwohnzwecke (gemessen an der Gesamtnutzfläche) bestimmt sind. Hierzu zählen beispielsweise Bürogebäude, gewerbliche Betriebsgebäude oder Schulgebäude. Als Nichtwohngebäude werden aber auch Gebäude mit gemischter Nutzung gezählt, bei denen weniger als die Hälfte Wohnzwecken dient.

**RÄUME** sind Wohn- und Schlafräume mit mindestens 6 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie Küchen (ohne Rücksicht auf die Größe). Nicht dazu gehören Bäder, Toiletten, Flure und Abstellräume. So zählt beispielsweise eine Wohnung mit zwei Zimmern, Küche und Bad im Rahmen der Bautätigkeitsstatistik als Wohnung mit drei Räumen.

**EIGENTUMSWOHNUNGEN** sind Wohnungen, an denen durch Eintragung im Grundbuch Eigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz begründet worden ist. Zum Wohnungseigentum gehören das Sondereigentum an einer Wohnung sowie ein Miteigentumsanteil am Grundstück und an gemeinschaftlichen Gebäudeteilen. Ein Wohngebäude besteht entweder ausschließlich aus Eigentumswohnungen, oder es befindet sich überhaupt keine Eigentumswohnung darin. Eigentumswohnungen können vermietet oder von den Eigentümern selbst bewohnt sein.

**BAUGENEHMIGUNGEN, BAUFERTIGSTELLUNGEN UND BAUABGÄNGE** sind Erhebungsgegenstand der Hochbaustatistik. Erfasst werden alle genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtigen Baumaßnahmen, bei denen Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen, verändert oder der Nutzung (z.B. durch Abbruch) entzogen wird. Die Statistik der Baugenehmigungen gibt Aufschluss über das Ausmaß der geplanten Baumaßnahmen und die voraussichtliche Entwicklung der Bauwirtschaft. Die Baufertigstellungen werden im gleichen Umfang wie die Baugenehmigungen erfasst. Ebenso wird der Abgang an Gebäuden, Wohnungen und Wohnräumen durch Abbruch bzw. Nutzungsänderung registriert.

**KORREKTUREN:** Für das Berichtsjahr 2022 mussten mehrere Zahlen zu Baugenehmigungen, zu Baufertigstellungen und zum Wohnungsbestand korrigiert werden. In den Tabellen sind die korrigierten Werte mit dem Buchstaben „r“ gekennzeichnet.

**HEIZENERGIE:** Angegeben ist die ausschließlich oder überwiegend zum Heizen genutzte Energiequelle. „Ohne Heizenergie“ kommen Gebäude aus, die nicht über ein klassisches Heizsystem, sondern über spezielle Lüftungsanlagen verfügen (z. B. sogenannte Passivhäuser oder Plus-Energie-Häuser). Wärmepumpen werden nach der Art der Wärmequelle eingeteilt; unterschieden wird zwischen Geothermie (Wärmequelle Erde) und Umweltermie (Wärmequelle Luft oder Wasser). „Sonstige Heizenergie“ umfasst im Wesentlichen die Energieträger Kohle/Koks, Strom, Öl, Biogas und sonstige Biomasse.

**BAUMAßNAHMEN AN BESTEHENDEN GEBÄUDEN** sind die Wiederherstellung eines beschädigten Gebäudes, der Umbau bzw. Anbau eines Gebäudeteils sowie der Ausbau, die Erweiterung und Aufstockung eines bereits bestehenden Gebäudes.

**BAUHERR** ist, wer im eigenen Namen und für eigene oder fremde Rechnung Bauvorhaben durchführt oder durchführen lässt. Es wird zwischen Wohnungsunternehmen, sonstigen Unternehmen, privaten Haushalten und öffentli-

chen Bauherren (Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen) sowie Organisationen ohne Erwerbszweck (z. B. Kirchen, Vereine) unterschieden.

Zu den **WOHNUNGSUNTERNEHMEN** zählen alle Unternehmen, die Wohngebäude errichten lassen, um die Wohnungen zu vermieten oder zu verkaufen. Maßgebend für die Einordnung als Wohnungsunternehmen ist der wirtschaftliche Schwerpunkt des Unternehmens.

**SOZIALMIETWOHNUNGEN** sind hier definiert als Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen aus Bundes- und Landesprogrammen der Wohnraumförderung für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen.

**EIGENTÜMERQUOTE** ist der Anteil der Haushalte, die in selbstgenutztem Wohneigentum leben. Der Besitz von vermieteten Wohnimmobilien wird nicht abgebildet.

CBRE-empirica ermittelt auf Basis von Geschosswohnungen mit Zentralheizung und/oder zentraler Warmwasserversorgung (Stichprobe ist der Bestand der von CBRE bewirtschafteten Wohnungen) einen Leerstand (d.h. kein bestehender Mietvertrag, keine Mietzahlungen). Zur Berechnung der **LEERSTANDSQUOTE** werden die Leerstände auf alle Geschosswohnungen im Wohnungsbestand (Ein- bis Zweifamilienhäuser sind von der Berechnung ausgeschlossen) bezogen.

Datenquelle der **ANGEBOTSMIETEN** ist das Anzeigengeschehen des Internetportals Immobilienscout24. Bei den Anzeigen handelt es sich um Angebotsmieten bei denen man sicher davon ausgehen kann, dass sie über den Bestandsmieten liegen. Es ist davon auszugehen, dass Immobilienscout24 ca. 35 bis 40 % des Mietwohnungsmarktes abdeckt.

Der **BODENRICHTWERT** (§ 196 Abs.1 Baugesetzbuch) ist der durchschnittliche Lagewert

des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets („Bodenrichtwertzone“), die nach ihren Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte werden alle zwei Jahre vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden ermittelt. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und gilt als Maß für den Bodenwert eines Grundstücks, hat aber keine bindende Wirkung. Dargestellt wird jeweils der Median als Durchschnitt der Bodenrichtwerte aller Gebäude in der Gesamtstadt bzw. im Ortsbezirk.

- . kein Nachweis vorhanden bzw. Angabe aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich
- ... die Angabe liegt momentan noch nicht vor
- Zahlenwert genau gleich Null
- / Wert aufgrund statistischer Unsicherheit nicht explizit ausgewiesen
- x Fragestellung trifft nicht zu bzw. nicht sinnvoll
- r korrigierte Zahl

**davon** vollständige Aufgliederung einer Summe

**darunter** teilweise Ausgliederung einer Summe, wobei sich die einzelnen Gruppen nicht überschneiden

**und zwar** teilweise Ausgliederung einer Summe, wobei sich die einzelnen Gruppen zum Teil überschneiden

Bei der Prozentuierung können Rundungsdifferenzen auftreten.

**Copyright:** Amt für Statistik und Stadtforschung, Wiesbaden 2024, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

**Bildquelle:** Dimitar Sotirov/shutterstock.com

1

## Langzeitübersicht Bauen und Wohnen seit 2003

	Bestand an Wohngebäuden zum 31.12. des Jahres				Bestand an Wohnungen zum 31.12. des Jahres		Fertig- gestellte Wohnungen im Neubau
	ins- gesamt	davon			insgesamt		
		mit 1 - 2 Wohnungen		mit 3 und mehr Woh- nungen	absolut	durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	
		absolut	Anteil				
2023	39 992	25 727	64,3 %	14 265	147 674	83,9	1 375
2022	39 763	25 588	64,4 %	14 175	r 146 288	83,9	r 1 405 <sup>1)</sup>
2021	39 432	25 375	64,4 %	14 057	144 715	83,9	1 562
2020	39 218	25 230	64,3 %	13 988	143 149	83,9	746
2019	39 069	25 100	64,2 %	13 969	142 571	83,8	394
2018	38 982	25 061	64,3 %	13 921	142 005	83,8	811
2017	38 940	25 048	64,3 %	13 892	141 508	83,7	402
2016	38 897	25 042	64,4 %	13 855	141 137	83,7	476
2015	38 791	24 970	64,4 %	13 821	140 681	83,6	636
2014	38 674	24 874	64,3 %	13 800	140 260	83,6	550
2013	38 603	24 849	64,4 %	13 754	139 777	83,5	527
2012	38 444	24 715	64,3 %	13 729	139 384	83,4	336
2011	36 865	23 078	62,6 %	13 787	140 768	78,4	440
2010	36 713	22 948	62,5 %	13 765	140 483	78,3	530
2009	36 458	22 716	62,3 %	13 742	139 962	78,2	501
2008	36 245	22 533	62,2 %	13 712	139 519	78,0	455
2007	36 041	22 367	62,1 %	13 674	139 123	77,8	570
2006	35 834	22 183	61,9 %	13 651	138 652	77,7	464
2005	35 657	22 062	61,9 %	13 595	138 187	77,6	407
2004	35 556	21 990	61,8 %	13 566	137 854	77,5	618
2003	35 350	21 823	61,7 %	13 527	137 260	77,3	652

1) Die Zahl an Baufertigstellungen 2022 beinhaltet auch Nachmeldungen aus vorausgegangenen Jahren.

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

ab 2012: Fortschreibung auf Grundlage des Zensusergebnisses 2011,

bis einschl. 2011: Fortschreibung auf Grundlage der VZ87

Fertiggestellte Wohnungen 2003 bis 2023



## 2

## Wohnungs- und Gebäudestruktur - Zeitreihe

	31.12. 2023	31.12. 2022	31.12. 2021	31.12. 2020	31.12. 2019
<b>Wohnungen</b>					
Insgesamt	147 674	r 146 288	144 715	143 149	142 571
<i>Veränderung gegenüber dem Vorjahr</i>	+ 1 386	+ 1 573	+ 1 566	+ 578	+ 566
Wohnungen in Wohngebäuden	141 320	r 139 986	138 467	137 244	136 705
darunter					
in Ein- und Zweifamilienhäusern	31 195	31 046	30 827	30 670	30 552
<i>Anteil</i>	22,1 %	22,2 %	22,3 %	22,3 %	22,3 %
Wohnungen in Nichtwohngebäuden	6 354	6 302	6 248	5 905	5 866
Wohnungen mit ...					
1 Raum	6 170	6 035	5 708	5 432	5 364
2 Räumen	18 049	r 17 569	17 292	16 986	16 773
3 Räumen	42 247	r 42 011	41 677	41 250	41 178
4 Räumen	40 326	r 40 026	39 728	39 457	39 414
5 und mehr Räumen	40 882	40 647	40 310	40 024	39 842
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	83,9	83,9	83,9	83,9	83,8
Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner (m <sup>2</sup> )	41,5	r 41,5	41,6	41,2	41,0
In den letzten 5 Jahren fertiggestellte Wohnungen					
absolut	5 482	r 4 918	3 915	2 829	2 719
<i>in %</i>	3,7 %	r 3,4%	2,7 %	2,0 %	1,9 %
<b>Wohngebäude</b>					
Insgesamt	39 992	r 39 763	39 432	39 218	39 069
<i>Veränderung gegenüber dem Vorjahr</i>	+ 229	+ 331	+ 214	+ 149	+ 87
Wohngebäude mit ...					
1 Wohnung	20 259	20 130	19 923	19 790	19 648
2 Wohnungen	5 468	5 458	5 452	5 440	5 452
3 und mehr Wohnungen	14 265	14 175	14 057	13 988	13 969
<i>Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser</i>	64,3 %	64,4 %	64,4 %	64,3 %	64,2 %

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Baugenehmigungen im Neubau</b>					
<b>Wohnungen</b>					
Insgesamt	1 343	r 1266	1 581	1 794	1 087
davon					
in Wohngebäuden	1 343	r 1 227	1 552	1 611	1 076
darunter in Ein- und Zweifamilienhäusern	90	120	300	336	276
in Nichtwohngebäuden	-	39	29	183	11
Eigentumswohnungen	386	287	468	605	546
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	73,2	r 81,7	90,3	90,9	100,2
<b>Wohnungen geplant von ...</b>					
Wohnungsunternehmen	1 049	r 998	834	1 194	752
sonstigen Unternehmen	5	9	209	168	124
privaten Haushalten	151	103	247	276	164
Öffentl. Bauherren	138	156	291	156	47
<b>Wohngebäude</b>					
Insgesamt	163	183	360	417	315
davon					
mit 1 und 2 Wohnungen	80	111	253	311	258
<i>Anteil</i>	<i>49,1 %</i>	<i>60,7 %</i>	<i>70,3 %</i>	<i>74,6 %</i>	<i>81,9 %</i>
mit 3 und mehr Wohnungen	83	72	107	106	57
<b>Nichtwohngebäude</b>					
Insgesamt	34	19	34	55	35
darunter					
Büro- und Verwaltungsgebäude	6	2	7	10	4
Betriebsgebäude	23	9	10	31	23
Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	162 306	79 317	84 177	136 704	85 522
<b>Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden</b>					
Zu- / Abgang von Wohnungen	+ 150	+ 71	+ 109	+ 186	+ 136

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

## 4

## Baufertigstellungen - Zeitreihe

	2023	2022 <sup>1)</sup>	2021	2020	2019
<b>Baufertigstellungen im Neubau</b>					
<b>Wohnungen</b>					
Insgesamt	1 375	r 1 405	1 562	746	394
davon					
in Wohngebäuden	1 328	r 1 395	1 235	743	393
dar. in Ein- und Zweifamilienhäusern	189	297	202	190	83
in Nichtwohngebäuden	47	10	327	3	1
Eigentumswohnungen	187	535	734	295	175
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	80,2	r 94,6	82,7	97,1	107,5
<b>Wohnungen errichtet von ...</b>					
Wohnungsunternehmen	630	r 992	860	579	267
sonstigen Unternehmen	92	133	443	12	25
privaten Haushalten	101	241	217	78	86
öffentl. Bauherr	552	39	42	77	16
<b>Wohnungen vorwiegend beheizt ...</b>					
mit Gas	253	436	702	344	228
mit Fernwärme	667	r 559	601	98	66
mit Geothermie	10	25	3	4	2
mit Umweltthermie (Luft/Wasser)	189	231	135	164	60
mit Solarenergie	10	-	-	6	1
mit Strom	32	41	30	47	1
mit Holz	123	112	13	82	36
mit sonstiger Heizenergie	90	1	78	1	-

1) Die Zahl an Baufertigstellungen 2022 beinhaltet auch Nachmeldungen aus vorausgegangenen Jahren.  
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

noch  
4

## Baufertigstellungen - Zeitreihe

	2023	2022	2021	2020	2019
noch: Baufertigstellungen im Neubau					
<b>Wohngebäude</b>					
insgesamt	250	377	255	232	119
davon					
mit 1 und 2 Wohnungen	169	274	186	186	75
<i>Anteil</i>	67,6 %	72,7 %	72,9 %	80,2 %	63,0 %
mit 3 und mehr Wohnungen	81	103	69	46	44
<b>Nichtwohngebäude</b>					
insgesamt	24	35	41	21	23
darunter					
Büro- und Verwaltungsgebäude	3	6	7	5	3
Betriebsgebäude	10	23	19	13	16
Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	70 168	106 784	111 577	49 104	51 433
<b>Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden</b>					
Zu- / Abgang von Wohnungen	+ 78	+ 328	+ 78	+ 136	+ 225

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

## 5

## Bauabgänge - Zeitreihe

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Gebäude</b>					
Insgesamt	58	87	96	148	65
davon					
Wohngebäude	29	59	43	89	37
Nichtwohngebäude	29	28	53	59	28
<b>Wohnungen</b>					
Insgesamt	67	160	74	304	53

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

## 6

## Öffentlich geförderter Wohnungsbau, Eigentümerquote, Leerstandsquote - Zeitreihe

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Öffentlich geförderte Wohnungen im Bestand</b>					
Sozialmietwohnungen gesamt	8 706	8 737	8 561	8 722	9 182
<i>Veränderung gegenüber dem Vorjahr</i>	- 31	+ 176	- 161	- 460	- 628
<i>Anteil an den gesamten Wohnungen im Bestand</i>	5,9 %	6,0 %	5,9 %	6,1 %	6,4 %
<b>Eigentümerquote</b>					
Insgesamt	23,3 %	23,5 %	23,8 %	23,7 %	23,7 %
<b>Leerstandsquote</b>					
Insgesamt	...	1,5 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %

Quellen: Amt für Soziale Arbeit, Katasteramt / RIS, Bestandsdatensatz 'Einwohnerwesen' (Zuordnungsverfahren auf Grundlage des Einwohnerregisters), Empirica

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Anzahl der angebotenen Mietwohnungen</b>					
Insgesamt	8 634	8 991	9 092	8 201	6 347
<b>Durchschnittsmiete (Median) in € je m<sup>2</sup></b>					
Insgesamt	12,00	11,50	11,40	11,20	10,80
nach Wohnfläche in m <sup>2</sup>					
unter 40	14,10	13,80	13,90	13,90	12,80
40 bis unter 60	11,70	11,50	11,30	11,20	10,80
60 bis unter 80	11,30	10,90	10,70	10,40	10,30
80 bis unter 100	11,80	11,20	11,10	10,90	10,40
100 und mehr	13,00	12,30	12,20	11,60	11,10
nach Zahl der Zimmer					
1 bis 1,5	13,30	13,10	13,20	13,10	12,30
2 bis 2,5	11,60	11,30	11,10	11,00	10,70
3 bis 3,5	11,70	11,20	11,00	10,70	10,50
4 bis 4,5	12,50	11,90	11,60	11,30	10,90
5 und mehr	13,00	12,50	12,40	11,50	11,20
Erstbezug / komplett renoviert	14,10	13,50	13,10	13,00	12,20

Quelle: Immobilienscout24

## 8

## Immobilienmarkt, Wohnbauland, Bodenrichtwert - Zeitreihe

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Immobilienmarkt</b>					
Durchschnittspreise (in 1 000 €) für ...					
Reihenhäuser (ohne Reihenendhäuser)	536	557	544	488	437
Doppelhaushälften	711	779	842	696	581
freistehende Einfamilienhäuser	1 117	1 057	1 049	975	946
Durchschnittspreise (€/m <sup>2</sup> ) für ...					
Eigentumswohnungen	4 432	4 825	4 954	4 242	3 960
davon					
Neubauwohnungen	7 631	6 784	6 835	6 183	5 810
Erstverkauf nach Umwandlung von Mietwohnungen	3 603	5 105	4 021	3 829	3 556
Wiederverkauf	3 814	4 267	4 127	3 652	3 479
<b>Wohnbauland</b>					
Durchschnittspreise (€/m <sup>2</sup> )	1 416	1 224	1 303	1 336	1 395
<b>Bodenrichtwert</b>					
Durchschnittspreise (€/m <sup>2</sup> )	...	.	1 000	.	850

---

Gutachterausschusses für Immobilienwerte

