



LANDESHAUPTSTADT

Wiesbadener Stadtanalysen



Wohnen in Wiesbaden IV: Region und Umland



 **Winfo**
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN


WIESBADEN

Amt für Statistik
und Stadtforschung

www.wiesbaden.de

Impressum

Herausgeber

Landeshauptstadt Wiesbaden
Amt für Statistik und Stadtforschung
- Wilhelmstraße 32, 65183 Wiesbaden
- Postfach 39 20, 65029 Wiesbaden
ISSN: 0949-5983
Auflage 25
- April 2022

Tel.: 0611 31-5691
Fax: 0611 31-3962
E-Mail: amt-fuer-statistik-und-stadtforschung@wiesbaden.de
Internet: www.wiesbaden.de

Fotos

Wiesbaden Marketing GmbH, Torsten Krüger

Druckerei

Druck-Center der 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.

 **WInfo**
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

**Wohnen in Wiesbaden IV:
Region und Umland**

Seite

1	Zusammenfassung	1
2	Anlass, Ziel und Hinweise zur Datengrundlage	2
3	Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen	4
3.1	Bevölkerungsentwicklung in Region und Umland	4
3.2	Wanderungen mit Umland und Nahraum	7
4	Wohngebäude und Wohnfläche	10
4.1	Wohngebäudebestand	10
4.2	Entwicklung der Fertigstellungen	12
4.3	Wohnfläche je Einwohner	13
5	Wohnungen	14
5.1	Wohnungsbestand	14
5.2	Entwicklung der Fertigstellungen	15
5.3	Bauintensität und Wohnfläche pro Wohnung	17

Stadtanalysen Nr. 119

Verzeichnis der Tabellen und Bilder

Seite

Bild 1:	Index der Bevölkerungsentwicklung 2011 - 2019, Wiesbaden im Vergleich der kreisfreien Städte der Region	4
Bild 2:	Bevölkerungsentwicklung in kreisfreien Städten und Landkreisen, 2001-2010 und 2011-2019 im Vergleich	5
Bild 3:	Anteil des Wanderungssaldos an der Bevölkerungsentwicklung 2011-2019	6
Bild 4:	Wanderungssaldo der Landeshauptstadt Wiesbaden mit Nahbereich, Umland und übrigen Regionen, 2011-2019	8
Bild 5:	Prozentuale Verteilung des positiven Wanderungssaldos mit dem Nahbereich, 2011-2019	9
Bild 6:	Prozentuale Verteilung des negativen Wanderungssaldos) mit dem Nahbereich, 2011-2019	9
Bild 7:	Anteil der 1- und 2-Familienhäuser an allen Wohngebäuden in kreisfreien Städten und Landkreisen, 2019	11
Bild 8:	Baufertigstellungen an Wohngebäude insgesamt sowie 1- und 2-Familienhäusern, 2011-2019	12
Bild 9:	Anteil der Fertigstellung von 1- und 2-Familienhäusern an allen fertiggestellten Wohngebäuden, 2011 und 2019	13
Bild 10:	Index der Entwicklung des Wohnungsbestandes, Wiesbaden im Vergleich der kreisfreien Städte der Region, 2011 - 2019	14
Bild 11:	Index der Entwicklung des Wohnungsbestandes, Wiesbaden im Vergleich mit den Landkreisen der Region, 2011 - 2019	15
Bild 12:	Entwicklung der fertiggestellten Wohnungen, im Vergleich der kreisfreien Städte der Region, 2011-2019	16
Bild 13:	Mittlere Bauintensität der Landeshauptstadt Wiesbaden im Vergleich mit kreisfreien Städten und Landkreisen der Region, 2015-2019	17
Bild 14:	Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung im regionalen Vergleich, 2019	18

1 Zusammenfassung

Der Vergleich der Landeshauptstadt Wiesbaden mit Gemeinden und Kreisen im Umland und Nahbereich braucht eine andere Datengrundlage als in den bereits veröffentlichten Berichten „Wohnen I-III“. Diese besteht in Form der Regionalstatistik der statistischen Landesämter.

Seit 2011 ist die Bevölkerung Wiesbadens um rund 7 500 Personen angewachsen (+2,8 %). Damit liegt Wiesbaden im Vergleich der kreisfreien Städte der Region an fünfter Stelle und recht deutlich entfernt vom Wachstum der unmittelbar an das Stadtgebiet angrenzenden rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz. Es zeigt sich, dass in der gesamten Region in den Jahren seit 2011 ein zuzugsbedingtes stärkeres Bevölkerungswachstum zu verzeichnen ist und insbesondere die Landkreise einen Bevölkerungsrückgang in der Vorperiode in ein Wachstum umkehren konnten.

Auch Wiesbaden profitiert vom Zuzug in die Region, verliert jedoch Menschen an die Landkreise und Kommunen in der Region. Im Durchschnitt sind seit 2011 jedes Jahr rund 500 Personen mehr in den Nahbereich fort- als zugezogen. Für das Umland sind es fast 700 Personen.

Mit den steigenden Bevölkerungszahlen in der Landeshauptstadt Wiesbaden, Umland und Nahbereich stieg in den vergangenen Jahren naturgemäß auch die Zahl der Wohngebäude und Wohnungen. In Wiesbaden ist die Entwicklung aber im regionalen Vergleich relativ verhalten mit einem Plus von 719 Gebäuden bzw. 3 400 Wohnungen seit 2011.

Die Bautätigkeit und -intensität - vor allem in den Landkreisen - weist darauf hin, dass dort eine zielgruppenspezifische Nachfrage nach Wohnraum eher befriedigt werden kann, als in den kreisfreien Städten der Region.

2 Anlass, Ziel und Hinweise zur Datengrundlage

Wiesbadener Wohnungsmarkt

Der Druck auf die lokalen Wohnungsmärkte ist in den letzten Jahren in Deutschland und insbesondere in den Großstädten stark gestiegen. Vor allem in den Wachstumsregionen und Ballungszentren übersteigt die Nachfrage nach wie vor das Angebot, denn der Zuzug aus dem übrigen Bundesgebiet und aus dem Ausland hält weiter an.

Auch der Wiesbadener Wohnungsmarkt ist angespannt: In den meisten Marktsegmenten besteht ein Ungleichgewicht zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage.¹ Vor allem preisgünstige Wohnungen werden deutlich häufiger nachgefragt als sie angeboten werden. Deshalb wird die Wohnversorgung in Wiesbaden auch in den nächsten Jahren für alle Akteure eine große Herausforderung bleiben.²

Publikationsreihe zum Wohnungsmarkt

Das Amt für Statistik und Stadtforschung hat sich in der Vergangenheit immer wieder in verschiedenen Veröffentlichungen dem Thema des Wiesbadener Wohnungsmarkts gewidmet.³ Zuletzt erschienen die ersten drei Teile einer neu aufgelegten Berichtsreihe, die ihren Fokus auf das verfügbare Wohnangebot⁴, die Wohnraumnachfrage⁵ sowie die Immobilienpreise⁶ in Wiesbaden legten. Die vorliegende Publikation schließt unmittelbar an diese Betrachtungen an und beschäftigt sich weitergehend mit dem Wohnen in Region und Umland.

Wiederholung der Berichtsreihe ab 2022 geplant

Nach Abschluss aller vier Berichte ist eine Wiederholung der Reihe ab 2022 eingeplant. Innerhalb von zwei Jahren sollen alle Teilberichte aktualisiert werden.

-
- 1 Vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2021): Expertenbefragung zum Wiesbadener Wohnungsmarkt 2020. Wiesbaden
 - 2 „Preisgünstigen Wohnraum schaffen“ - dieser Wunsch an die Kommunalpolitik hat für Wiesbadenerinnen und Wiesbadener derzeit höchste Priorität: Im Rahmen der Bürgerumfrage „Leben in Wiesbaden 2018“ bewerteten 82 % der Befragten diese Aufgabe als vordringlich.
 - 3 Neben kleineren Publikationen ist hier insbesondere das "Monitoring zum Wiesbadener Wohnungsmarkt", zu nennen, welches zuletzt im Jahr 2010 erschienen war.
 - 4 Vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2020): Wohnen in Wiesbaden I - Wohnungsangebot. Wiesbaden
 - 5 Vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2021): Wohnen in Wiesbaden II - Wohnraumnachfrage. Wiesbaden
 - 6 Vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2021): Wohnen in Wiesbaden III - Immobilienmarkt und Mietpreise. Wiesbaden

Regionalstatistische Daten als wesentliche Informationsquelle für „Region und Umland“

Wie der Titel bereits andeutet, verlangt der Vergleich der Landeshauptstadt Wiesbaden mit den umliegenden Kreisen und kreisfreien Städten nach einer einheitlichen Datengrundlage, um diese unterschiedlich großen und unterschiedlich strukturierten Gebiete miteinander vergleichen zu können. Diese Grundlage besteht in Form der regionalstatistischen Daten, welche von den statistischen Landesämtern nach einheitlichen Verfahren zur Verfügung gestellt werden. In den vorausgegangenen Berichten stammten die Daten aus der Wiesbadener Kommunalstatistik, weshalb sich die dort gemachten Angaben, beispielsweise zur Bevölkerungszahl, von den hier gezeigten Zahlen unterscheiden können.

Definition Nahbereich

Mit „Nahbereich“ wird in diesem Bericht die räumliche Region im Umkreis von bis zu 50 km um Wiesbaden definiert. Er besteht aus den folgenden Kreisen bzw. kreisfreien Städten: Kreis Alzey-Worms, Stadt Frankfurt am Main, Kreis Groß-Gerau, Hochtaunuskreis, Kreis Limburg-Weilburg, Main-Taunus-Kreis, Stadt, Mainz, Kreis Mainz-Bingen, Rheingau-Taunus-Kreis, Rhein-Lahn-Kreis.

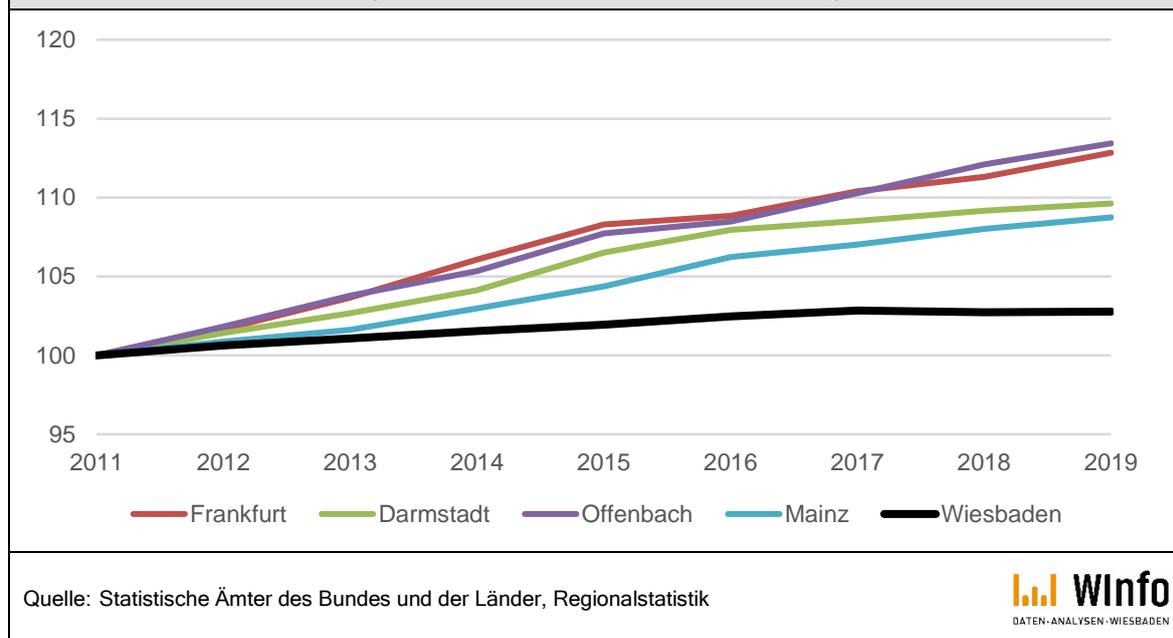
Definition Umland

Als „Umland“ wird eine Teilregion innerhalb des Nahbereichs definiert. Es besteht aus denjenigen Gemeinden, die in nennenswertem Umfang Ziel abwandernder Wiesbadener sind (ohne die eigenständigen Kernstädte Mainz und Frankfurt). Im weitesten Sinne wird hierdurch der suburbane Raum um die Landeshauptstadt abgebildet, der aus den folgenden Gemeinden besteht: Aarbergen, Bad Schwalbach, Bischofsheim, Verbandsgemeinde, Bodenheim, Budenheim, Eltville am Rhein, Eppstein, Flörsheim am Main, Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, Geisenheim, Ginsheim-Gustavsburg, Heidenrod, Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein, Hochheim am Main, Hofheim am Taunus, Hohenstein, Hünfelden, Hünstetten, Idstein, Ingelheim am Rhein, Kiedrich, Lorch, Niedernhausen, Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Oestrich-Winkel, Raunheim, Verbandsgemeinde Rhein-Selz, Rüdesheim am Rhein, Schlangenbad, Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen, Taunusstein, Walluf und der Verbandsgemeinde Wörrstadt.

3 Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

3.1 Bevölkerungsentwicklung in Region und Umland

Bild 1: Index der Bevölkerungsentwicklung 2011 - 2019, Wiesbaden im Vergleich der kreisfreien Städte der Region



Statistische Korrekturen anlässlich des Zensus 2011

Obwohl zu allen in dieser Analyse verwandten Daten grundsätzlich lange Zeitreihen vorliegen, ist es dennoch sinnvoll die Betrachtung in vielen Fällen auf den Zeitraum der Jahre 2011 bis 2019 (dem letzten aktuell verfügbaren Jahr im Rahmen der Regionalstatistik) zu begrenzen. Grund hierfür ist der Zensus 2011, der als Volkszählung in vielen Kommunen und Landkreisen Registerbereinigungen und Korrekturen der Zeitreihen auslöste. So beträgt der Unterschied der Bevölkerungszahl der Landeshauptstadt Wiesbaden zwischen den Jahren 2010 und 2011 rund 5 000 Personen und ist wie dargestellt nicht allein mit der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) bzw. den Wanderungen (Zu- und Fortzüge) zu erklären.

Wiesbaden wächst seit 2011 um rund 2,8 Prozent

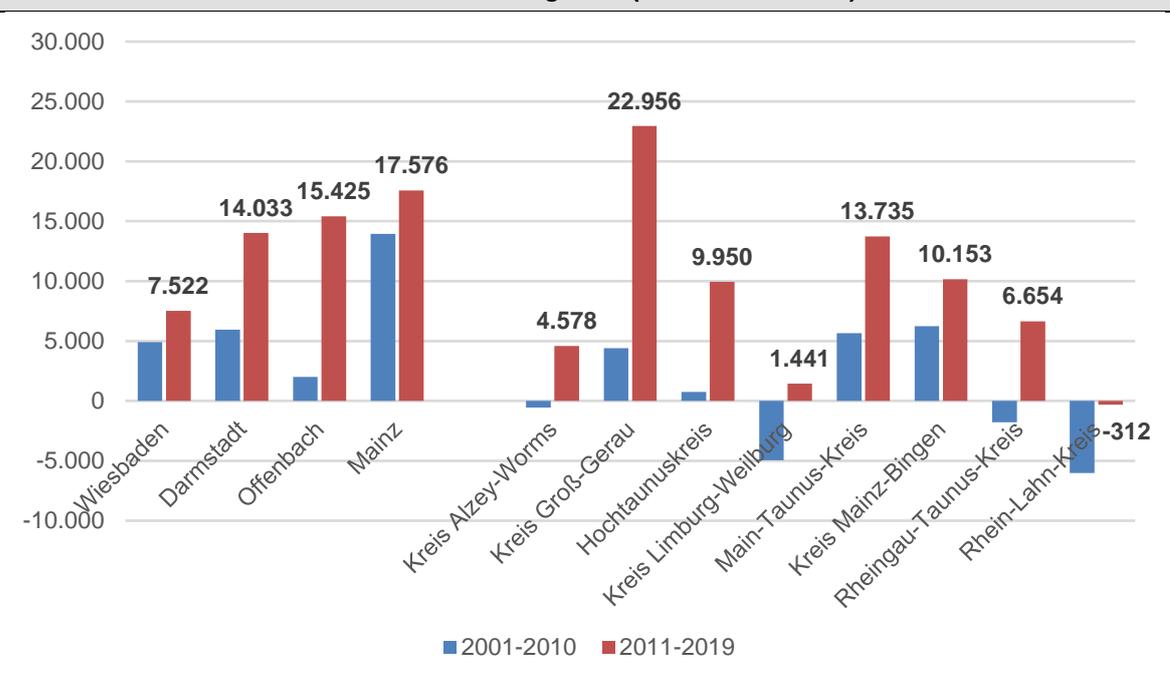
Seit 2011 ist die Bevölkerung Wiesbadens um rund 7 500 Personen angewachsen (+2,8 %, vgl. Bild 1). Damit liegt Wiesbaden im Vergleich der kreisfreien Städte der Region

an fünfter Stelle und recht deutlich entfernt vom Wachstum der unmittelbar an das Stadtgebiet angrenzenden rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz (+8,7 % oder rund 17 500 Personen). Das stärkste prozentuale Wachstum weist jedoch Offenbach (+13,4 % oder rund 15 400 Personen) auf. In absoluten Zahlen ist naturgemäß Frankfurt als größte kreisfreie Stadt seit 2011 um fast 87 000 Personen (+12,8 %) gewachsen.

Auch viele Landkreise wachsen prozentual stärker als die Landeshauptstadt Wiesbaden

Im Vergleich der Landkreise sind diese Unterschiede ebenfalls vorhanden und auch hier gibt es stärker wachsende Kreise. So wuchs etwa der Landkreis Groß-Gerau seit 2011 um 9,1 Prozent (ca. 23 000 Personen), einzig der Rhein-Lahn-Kreis hatte einen minimalen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen (-0,3 %). Hier ist bei der Interpretation prozentualer Unterschiede aber auch Vorsicht geboten, weil bspw. der Landkreis Alzey-Worms mit 3,7 Prozent anteilig zwar stärker gewachsen ist, sich dahinter aber geringere absolute Werte (rund 4 600 Personen) als in Wiesbaden (ca. 7 500 Personen) verbergen.

Bild 2: Bevölkerungsentwicklung in kreisfreien Städten und Landkreisen, 2001-2010 und 2011-2019 im Vergleich (absolute Zahlen)

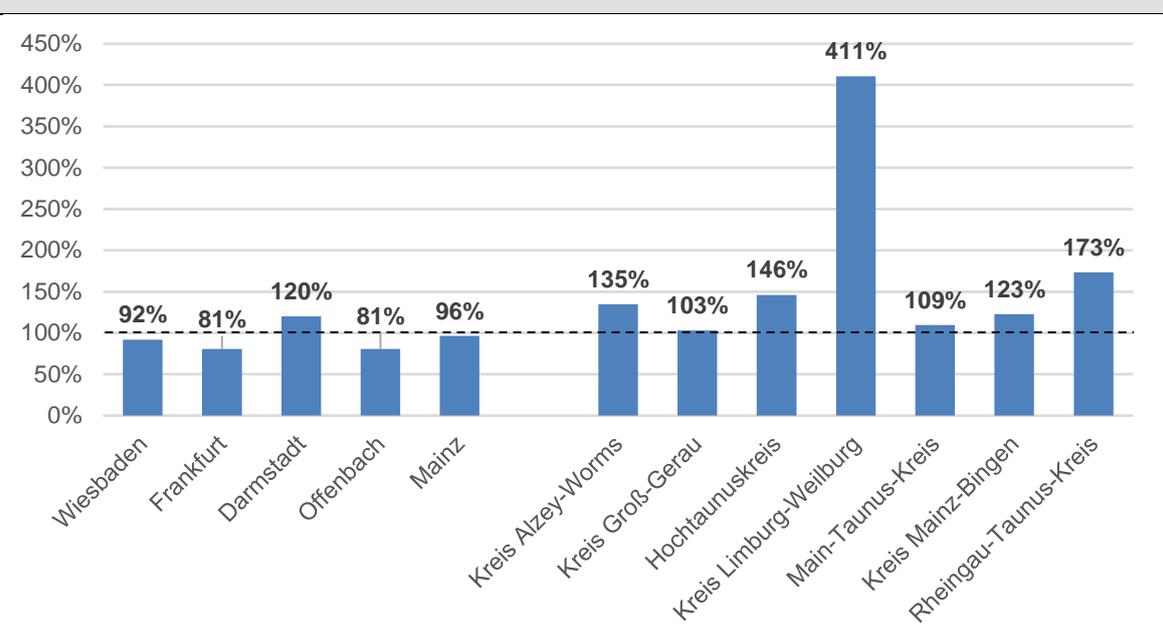


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionalstatistik

Landkreise profitieren von starkem Bevölkerungswachstum seit 2011

Bild 2 auf Seite 5 zeigt die Bevölkerungsentwicklung für die Kreise und kreisfreien Städte für die beiden Zeiträume 2001 bis 2010 (zehn Jahre) und 2011 bis 2019 (neun Jahre). Ausgenommen ist in dieser Abbildung die Stadt Frankfurt, welche aufgrund ihres großen Bevölkerungswachstums in beiden Zeiträumen (2001-2010: + 38 600, 2011-2019: +86 800) die Darstellung erschwert hätte. Es zeigt sich, dass in der gesamten Region in den Jahren seit 2011 ein wesentlich stärkeres Bevölkerungswachstum zu verzeichnen ist und insbesondere die Landkreise einen Bevölkerungsrückgang in der Vorperiode in ein Wachstum umkehren konnten. Hatten die Landkreise vor 2011 noch einen Anteil von 5,5 Prozent am Bevölkerungswachstum legt dieser Wert für die Jahre 2011 bis 2019 bereits bei rund einem Drittel (32,8 %).

Bild 3: Anteil des Wanderungssaldos an der Bevölkerungsentwicklung 2011-2019 in Prozent



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionalstatistik

Zuwanderung übersteigt vielerorts das Bevölkerungswachstum

Ursächlich für diese Entwicklung ist natürlich vor allem der verstärkte Zuzug in die gesamte Region, von dem kreisfreie Städte und Landkreise allerdings in unterschiedlichem Umfang profitieren haben (vgl. Bild 3, ohne Rhein-

Lahn-Kreis wegen Bevölkerungsabnahme in diesem Zeitraum). In allen Landkreisen übersteigt der Anteil des Wanderungssaldos an der Bevölkerungsentwicklung die Hundertprozentmarke, die Differenz aus Zu- und Fortzügen ist also größer als der allgemeine Bevölkerungsanstieg oder einfach formuliert: der Zuzug von außerhalb der Region aber auch aus den kreisfreien Städte gleicht den demografisch bedingten Bevölkerungsrückgang in den Landkreisen mehr als aus.

*Kreisfreie Städte wachsen durch
Zuwanderung und Geburten*

Für die kreisfreien Städte ist festzuhalten, dass alle Städte wachsen, der Bevölkerungsanstieg aber mit Ausnahme von Darmstadt nie vollständig mit dem Wanderungssaldo erklärt werden kann. Hierin verbergen sich zweierlei Nachrichten: In diesen Städte gibt es a) noch mehr Geburten als Sterbefälle und damit ein positives sogenanntes natürliches Bevölkerungswachstum, aber gleichzeitig sind sie b) nur bedingt in der Lage den Zuwanderungsdruck, der auf der Gesamtregion liegt, aufzunehmen. Dies gelingt den Gemeinden in Umland und Nahraum besser. Ein Mehr an Flächenreserven und ein anderes Preisniveau dürften hierzu wesentlich beitragen, beide Faktoren werden jedoch im vorliegenden Bericht nicht weiter betrachtet.

3.2 Wanderungen mit Umland und Nahraum

Abbildung der Wanderungsverflechtungen mit Region und Umland

Für die Landeshauptstadt Wiesbaden soll im Folgenden überprüft werden, ob die in Abschnitt 3.1 allgemein formulierte Annahme, dass sich der auf der Gesamtregion lastende Zuzugsdruck lokal unterschiedlich auswirkt, Gültigkeit hat. Grundlage für die nachfolgenden Betrachtungen sind im Unterschied zu den übrigen Abschnitten des Berichtes Daten der Wiesbadener Kommunalstatistik, über die die Wanderungsverflechtungen mit Umland und Nahraum abgebildet werden können. Grundsätzlich liegen diese Daten für sehr lange Zeiträume vor. Aus Gründen der Vergleichbarkeit wird jedoch wieder auf den Zeitraum von 2011 bis 2019 fokussiert.

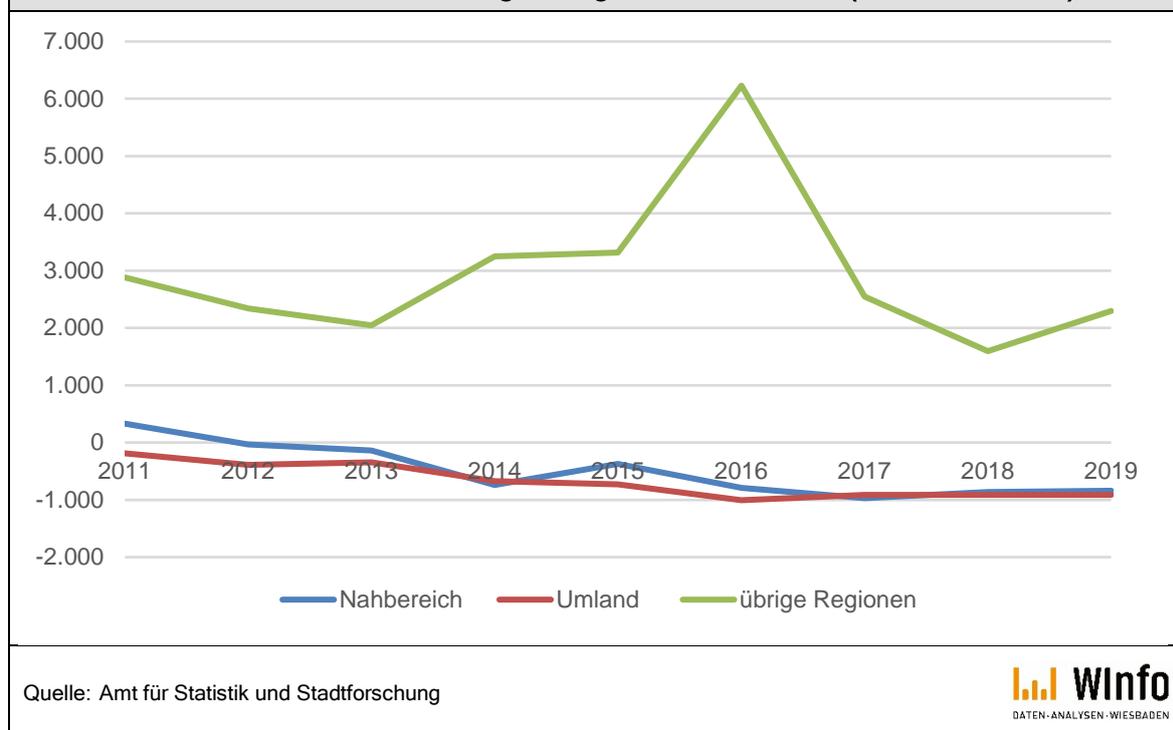
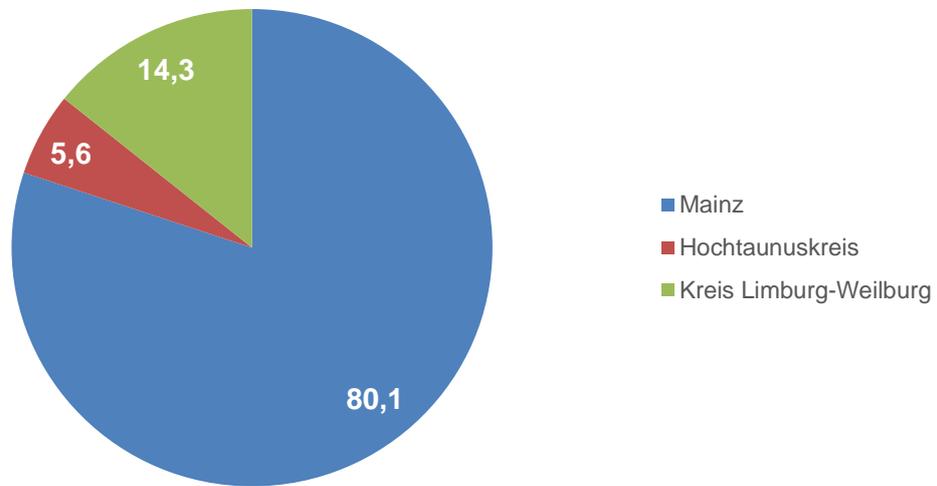
Bild 4: Wanderungssaldo der Landeshauptstadt Wiesbaden mit Nahbereich, Umland und übrigen Regionen, 2011-2019 (absolute Zahlen)

Bild 4 zeigt die Verteilung des insgesamt positiven Wanderungssaldos Wiesbadens auf Nahbereich, Umland und sonstige Regionen. In der Differenzierung wird deutlich, dass der Zuzug in die Landeshauptstadt überwiegend nicht aus Nahbereich und Umland erfolgt. Der Wanderungssaldo mit den sonstigen Regionen ist deutlich positiv. Im Durchschnitt sind in den Jahren 2011 bis 2019 pro Jahr rund 2 900 Personen mehr zu- als abgewandert. Anders verhält es sich bei den Verflechtungen mit Nahbereich und Umland. Für beide Teilgebiete ist festzuhalten, dass der Wanderungssaldo von 2011 bis etwa 2017 stetig negativer wird. Im Durchschnitt sind seit 2011 jedes Jahr rund 500 Personen mehr in den Nahbereich fort- als zugezogen. Für das Umland liegt der Durchschnitt bei fast 700 Personen.

Wird die Verflechtung mit dem Nahbereich weiter differenziert, zeigt sich, dass Wiesbaden im Betrachtungszeitraum aus lediglich drei Gebieten mehr Bevölkerung gewinnt, als verliert. Zu allen anderen Gebieten überwiegt die Abwanderung.

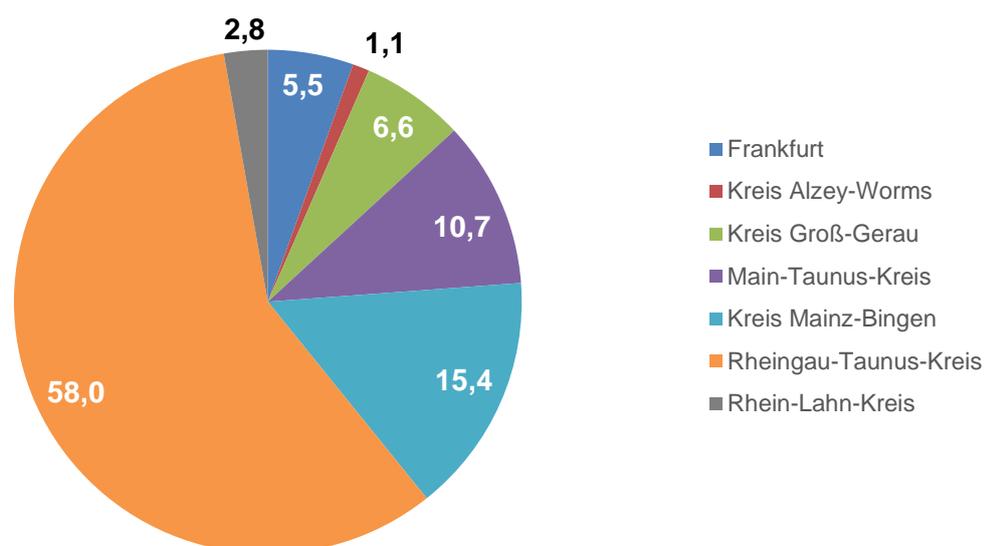
Bild 5: Prozentuale Verteilung des positiven Wanderungssaldos (Zuzug > Wegzug) mit dem Nahbereich, 2011-2019



Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

Aus Bild 5 wird ersichtlich, dass Wiesbaden mit Bezug auf den Nahraum vor allem aus dem benachbarten Mainz mehr Bevölkerung gewinnt, als verliert (ca. 80 %). Vor allem in Richtung des Rheingau-Taunus-Kreis (58 %) als auch in Richtung des Kreises Mainz-Bingen (ca. 15 %) überwiegt jedoch der Fortzug (vgl. Bild 6).

Bild 6: Prozentuale Verteilung des negativen Wanderungssaldos (Wegzug > Zuzug) mit dem Nahbereich, 2011-2019



Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

*Vor allem Familienabwanderung
ins Umland*

Die Wanderungsverflechtungen sind allerdings nicht nur räumlich selektiv, sondern auch in Bezug auf die Altersgruppen der Bevölkerung. So zeigt eine vertiefende Betrachtung der Wanderungsverflechtungen mit dem Umland, dass Wiesbaden im Zeitraum 2011 bis 2019 pro Jahr 200 bis 300 Personen aus der Altersgruppe der 18- bis 24-Jährigen gewinnt, in allen anderen Altersgruppen jedoch mehrheitlich Bevölkerung verliert. 73 Prozent dieser Abwanderung entfällt auf Kinder, Jugendliche und Menschen in der Altersgruppe von 30- bis 39 Jahren, mutmaßlich also junge Haushalten in der Familiengründungsphase.

4 Wohngebäude und Wohnfläche

4.1 Wohngebäudebestand

*Wohngebäudebestand steigt mit
der Bevölkerungszahl*

Mit den steigenden Bevölkerungszahlen in der Landeshauptstadt Wiesbaden, Umland und Nahbereich stieg in den vergangenen Jahren naturgemäß auch die Zahl der Wohngebäude. In fast allen kreisfreien Städten und Landkreisen erhöhte sich die Zahl der Wohngebäude im Zeitraum von 2011 bis 2019 jedoch langsamer als in der vorausgegangenen Periode. So wuchs die Summe der Wohngebäude in Wiesbaden um 719 Gebäude (+1,9 %) an. In den kreisfreien Städten Frankfurt (+3 248), Mainz (+1 306) und Offenbach (+569) waren es jeweils 4,3 % und in Darmstadt 3,1 Prozent (+708). Bemessen an der prozentualen Entwicklung liegt Wiesbaden hier also an fünfter Stelle, in absoluten Zahlen jedoch auf dem dritten Platz.

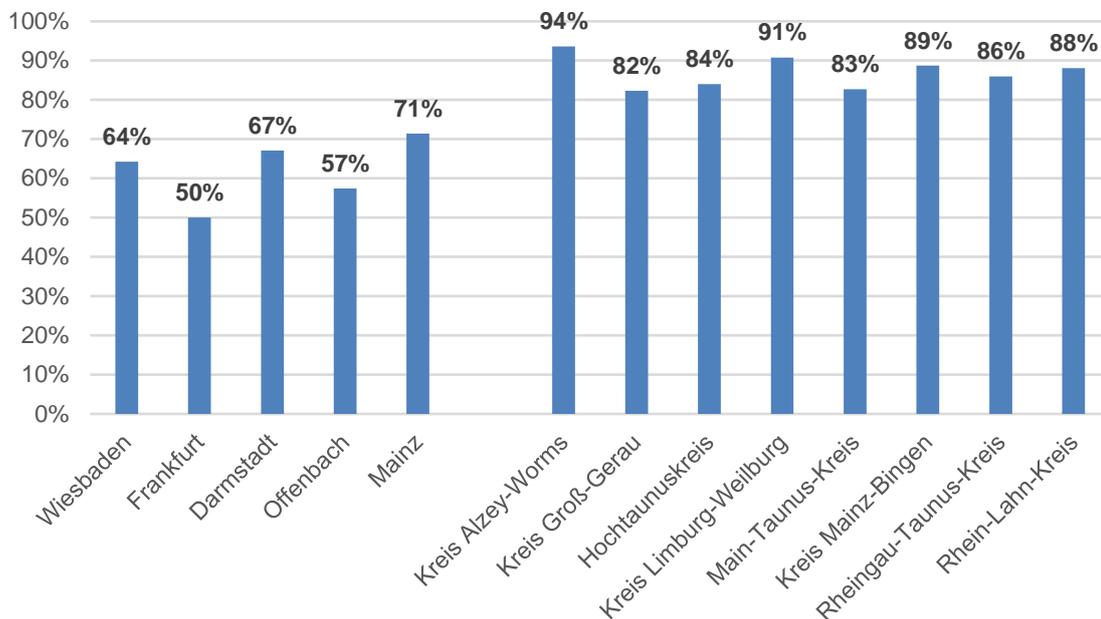
*Zuwachs an Wohngebäuden in
Landkreisen größer als in kreis-
freien Städten*

Im gleichen Zeitraum sind in den Landkreisen des Umlandes mehr als doppelt so viele Wohngebäude hinzugekommen wie in den kreisfreien Städten: Rund 15 000 Wohngebäude in den Umlandkreisen stehen hier rund 6 500 Wohngebäuden in den kreisfreien Städten gegenüber. Absolut wie prozentual stechen hier insbesondere die Kreise Mainz-Bingen (+3 791, +6,5 %), Alzey-Worms (+1 865, +4,7 %), Groß-Gerau (+2 462, +4,5 %) sowie der Main-Taunus-Kreis (+1 870, +3,7 %) hervor.

Anteil der 1- und 2-Familienhäuser an allen Gebäuden über die Jahre konstant

Angesichts der zuvor konstatierten selektiven Wanderung zwischen der Landeshauptstadt und dem Nahbereich sowie der allgemeinen Bedeutung der Umlandgemeinden und -kreise im Kontext der Wohnsuburbanisierung ist die Entwicklung der 1- und 2-Familienhäuser von besonderem Interesse. Es zeigt sich jedoch, dass sich der Zuwachs prozentual in den meisten Fällen nicht wesentlich von der Gesamtentwicklung unterscheidet. Für Wiesbaden ergibt sich auch hier ein Wachstum von 1,9 Prozent. Insgesamt ist der Anteil in den betrachteten Landkreisen jedoch immer deutlich höher als in den kreisfreien Städten (vgl. Bild 7), ein deutlicher Hinweis auf die vorherrschenden bevölkerungsstrukturellen Unterschiede. Gleichzeitig ist dieser Anteil über alle Jahre bemerkenswert stabil. Für Wiesbaden liegt er zwischen 2011 und 2019 durchgängig bei rund 64 Prozent.

Bild 7: Anteil der 1- und 2-Familienhäuser an allen Wohngebäuden in kreisfreien Städten und Landkreisen, 2019



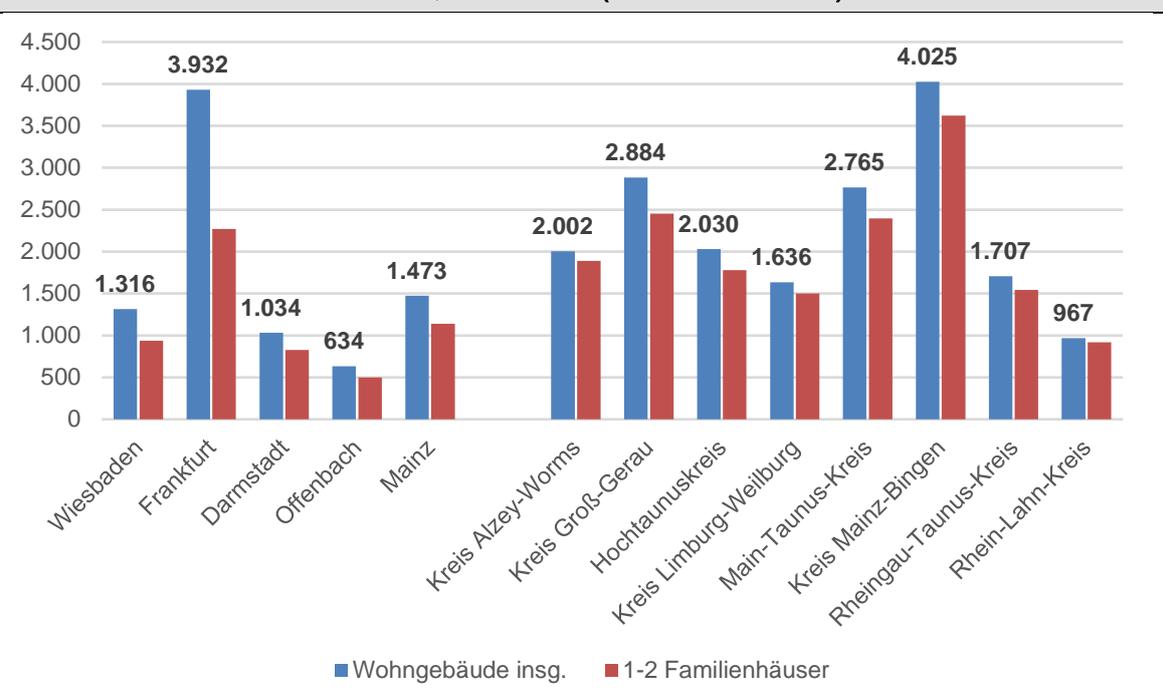
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionalstatistik

4.2 Entwicklung der Fertigstellungen

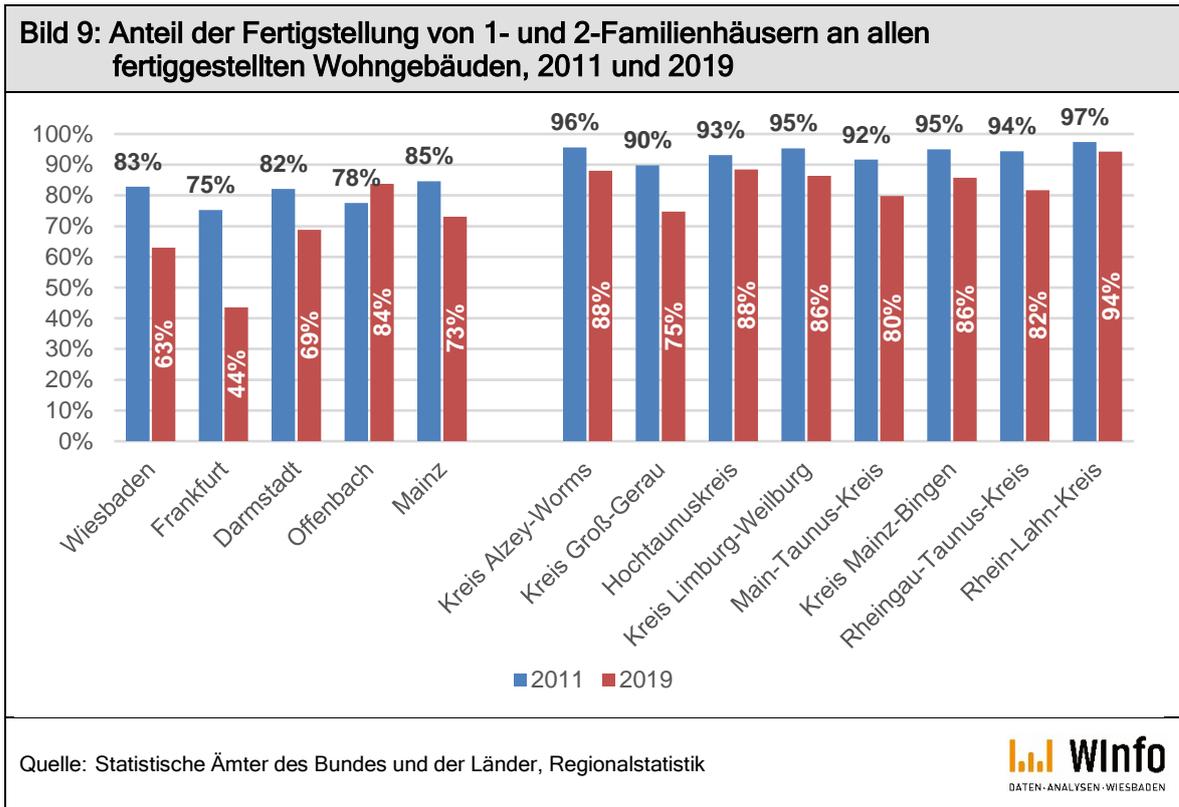
*Baufertigstellungen dominiert von
1- und 2-Familienhäusern*

Da der Wohngebäudebestand nur die Summe aller Wohngebäude zu einem bestimmten Zeitpunkt abbildet und beispielsweise auch durch Abrisse etc. beeinflusst wird, ist eine genauere Betrachtung der Fertigstellungszahlen sinnvoll. So wird die eigentliche Bautätigkeit der Jahre 2011 bis 2019 besser charakterisierbar. Bild 8 bildet diese Entwicklung in aufsummierter Form ab. Es zeigen sich einerseits deutliche Niveauunterschiede in den Baufertigstellungen insgesamt, bei denen die Stadt Frankfurt (+3 932) und der Landkreis Mainz-Bingen (+4 025) deutlich vor den übrigen Gebieten liegen. Die beiden Landeshauptstädte Wiesbaden (+1 316) und Mainz (+1 473) fallen demgegenüber deutlich ab, haben aber natürlich auch weder die Größe von Frankfurt noch die Fläche des Kreises Mainz-Bingen. Gleichzeitig kann festgestellt werden, dass mit Ausnahme von Frankfurt zumindest in absoluten Zahlen die 1- und 2-Familienhäuser einen beträchtlichen Teil der Baufertigstellungen ausmachen.

Bild 8: Baufertigstellungen an Wohngebäude insgesamt sowie 1- und 2-Familienhäusern, 2011-2019 (absoluten Zahlen)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionalstatistik



Anteil der fertiggestellten 1- und 2-Familienhäuser sinkt tendenziell

Aber auch wenn in Summe immer noch viele 1- und 2-Familienhäuser - auch in den kreisfreien Städten - fertiggestellt wurden, zeigt sich über die Zeit doch eine abnehmende Tendenz (vgl. Bild 9). Lag der Anteil in Wiesbaden 2011 noch bei 83 Prozent waren es 2019 nur noch 63 Prozent. Ähnliche Veränderungen - mit Ausnahme Offenbachs - zeigen sich in allen kreisfreien Städten als auch den Landkreisen, auch wenn der Rückgang dort geringer ausfällt als in den kreisfreien Städten.

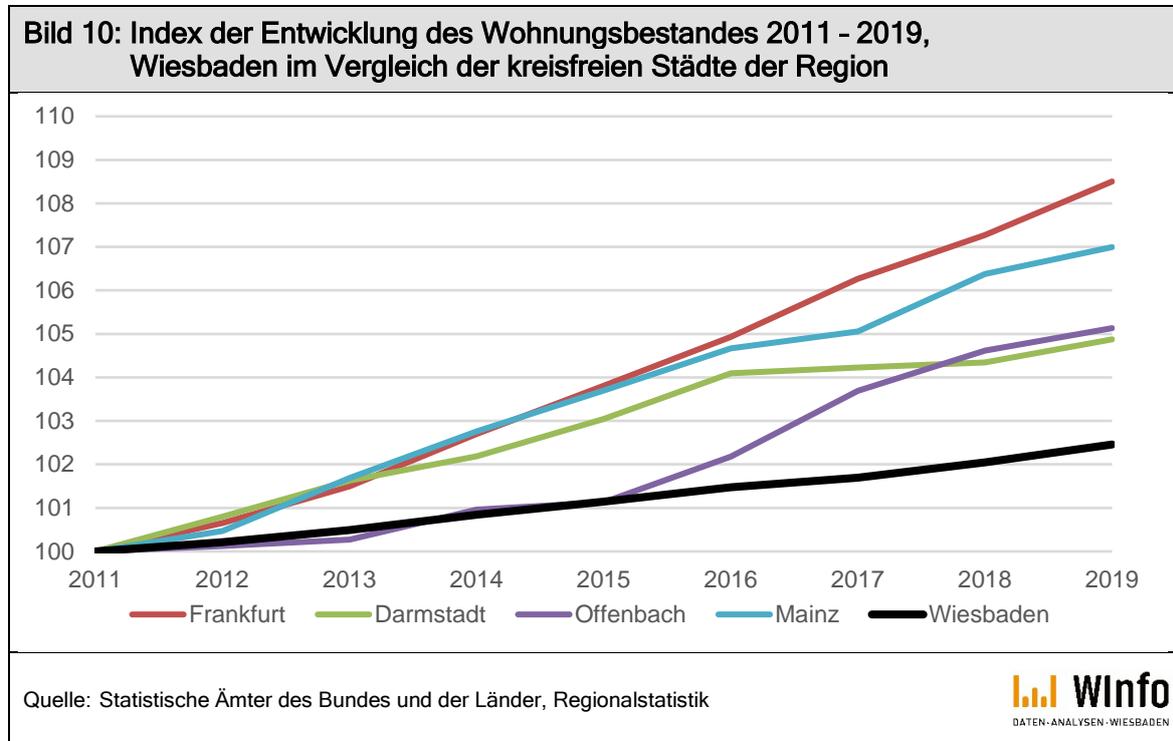
4.3 Wohnfläche je Einwohner

Wohnfläche je Einwohner über mehrere Jahre konstant

Entsprechend der kleinräumig unterschiedlich strukturierter Bautätigkeit fällt auch die verfügbare Wohnfläche je Einwohner zwischen kreisfreien Städten und Landkreisen unterschiedlich aus. In den Landeshauptstädten Wiesbaden und Mainz standen 2019 pro Einwohner je 41 m² zur Verfügung. Unter den kreisfreien Städten liegen sie damit auf dem ersten Platz; in Darmstadt sind es 39 m², in Frankfurt 37 m² und in Offenbach rund 35 m². In den Landkreisen liegt dieser Wert mit rund 49 m² etwas höher. Alle Werte sind über die letzten Jahre konstant.

5 Wohnungen

5.1 Wohnungsbestand



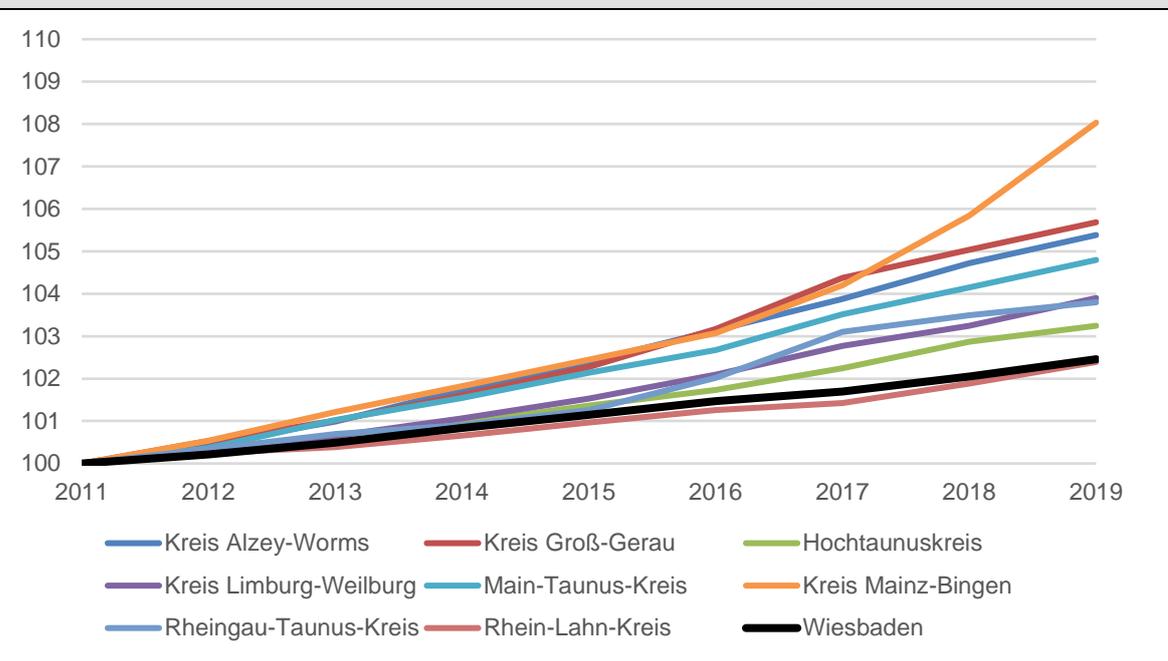
Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wiesbaden parallel zur Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung des Bestandes an Wohnungen lässt die Art des Gebäudes (z. B: Einfamilienhaus vs. Mehrfamilienhaus) unberücksichtigt und ermöglicht einen Vergleich des tatsächlich zur Verfügung stehenden Wohnraums. In Wiesbaden hat sich diese Kennziffer, bemessen am Jahr 2011, um rund 2,5 Prozentpunkte erhöht. Die Entwicklung ist also weitestgehend im Gleichklang mit der Entwicklung der Bevölkerung (+2,8 Prozentpunkte, vgl. Bild 1 auf Seite 4). In absoluten Zahlen steht dies für ein Anwachsen des Wohnungsbestandes um rund 3 400 Wohnungen, vergleichbar zu Darmstadt (ca. 3 600, +4,9 Prozentpunkte) und Offenbach (ca. 3 000, +5,1 Prozentpunkte), aber weniger als in Mainz (ca. 7 700, +7 Prozentpunkte) und natürlich Frankfurt (ca. 31 000, +8,5 Prozentpunkte).

In fast allen Landkreisen des Umlandes übersteigt die Entwicklung erwartungsgemäß die der kreisfreien Städte, und zwar sowohl in absoluten Zahlen, als auch prozentual (vgl. Bild 11 auf Seite 15). Einzige Ausnahme ist hier der Rhein-Lahn-Kreis, in dem sich der Wohnungsbestand seit

2011 nur um rund 1 500 Wohnungen erhöht hat (+2,4 Prozentpunkte). Gleichzeitig kann dieser Unterschied zu den kreisfreien Städten nicht überraschen, wenn man unterschiedliche Flächenverfügbarkeiten unterstellt und die anders strukturierte Bautätigkeit (=mehr 1- und 2-Familienhäuser, vgl. Bild 9 auf Seite 13) in die Betrachtung mit einbezieht.

Bild 11: Index der Entwicklung des Wohnungsbestandes 2011 - 2019, Wiesbaden im Vergleich mit den Landkreisen der Region



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionalstatistik



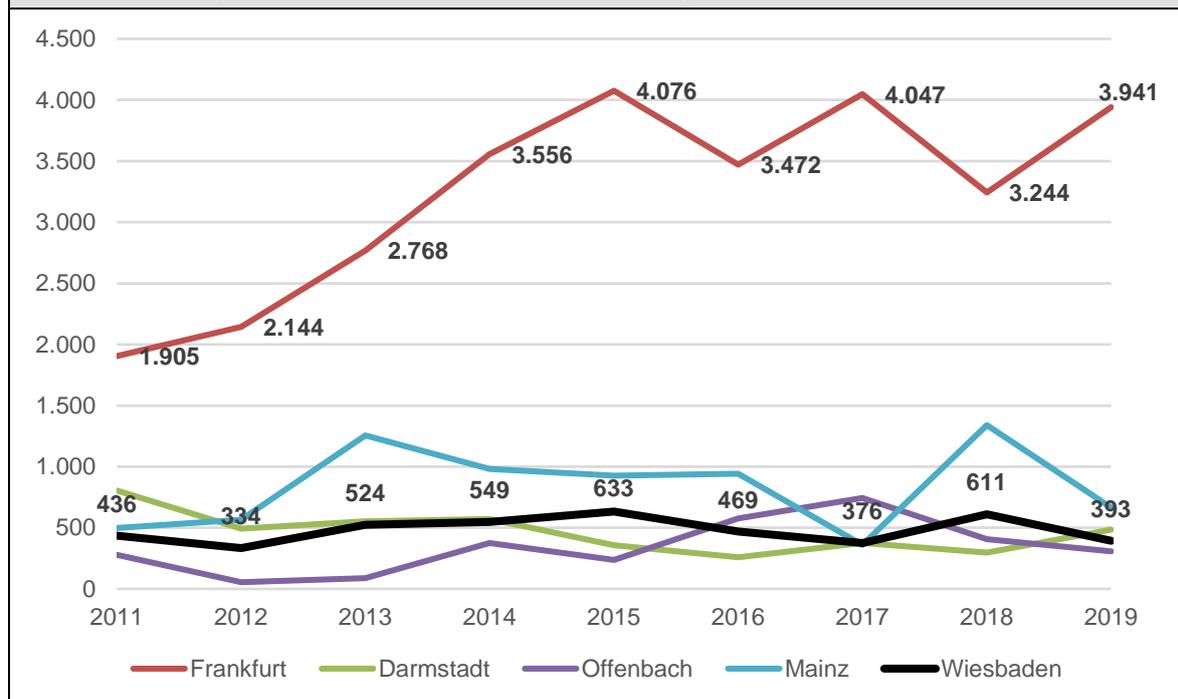
5.2 Entwicklung der Fertigstellungen

Stagnierende Entwicklung der fertiggestellten Wohnungen in Wiesbaden bis 2019

Eine genauere Betrachtung der fertiggestellten (= neu hinzu gekommenen) Wohnungen im eigentlichen Sinne zeigt, dass die Entwicklung in Wiesbaden - zumindest für die betrachteten Jahre 2011 bis 2019 - relativ stagnierend ist und nur geringfügig zwischen rund 350 und 600 fertiggestellten Wohnungen pro Jahr schwankt (vgl. Bild 12 auf Seite 16). Auf unterschiedlichem Niveau gilt das für fast alle kreisfreien Städte. Die deutliche Ausnahme bildet hier Frankfurt, wo - auch unter Auslassung des Größenunter-

schiedes - ein deutlicher Zuwachs in den jährlich fertiggestellten Wohnungen von rund 1 900 Wohnungen (2011) auf rund 4 000 Wohnungen (2019) zu verzeichnen ist.

Bild 12: Entwicklung der fertiggestellten Wohnungen, im Vergleich der kreisfreien Städte der Region, 2011-2019



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionalstatistik

Winfo
DATEN-ANALYSEN-WIESBADEN

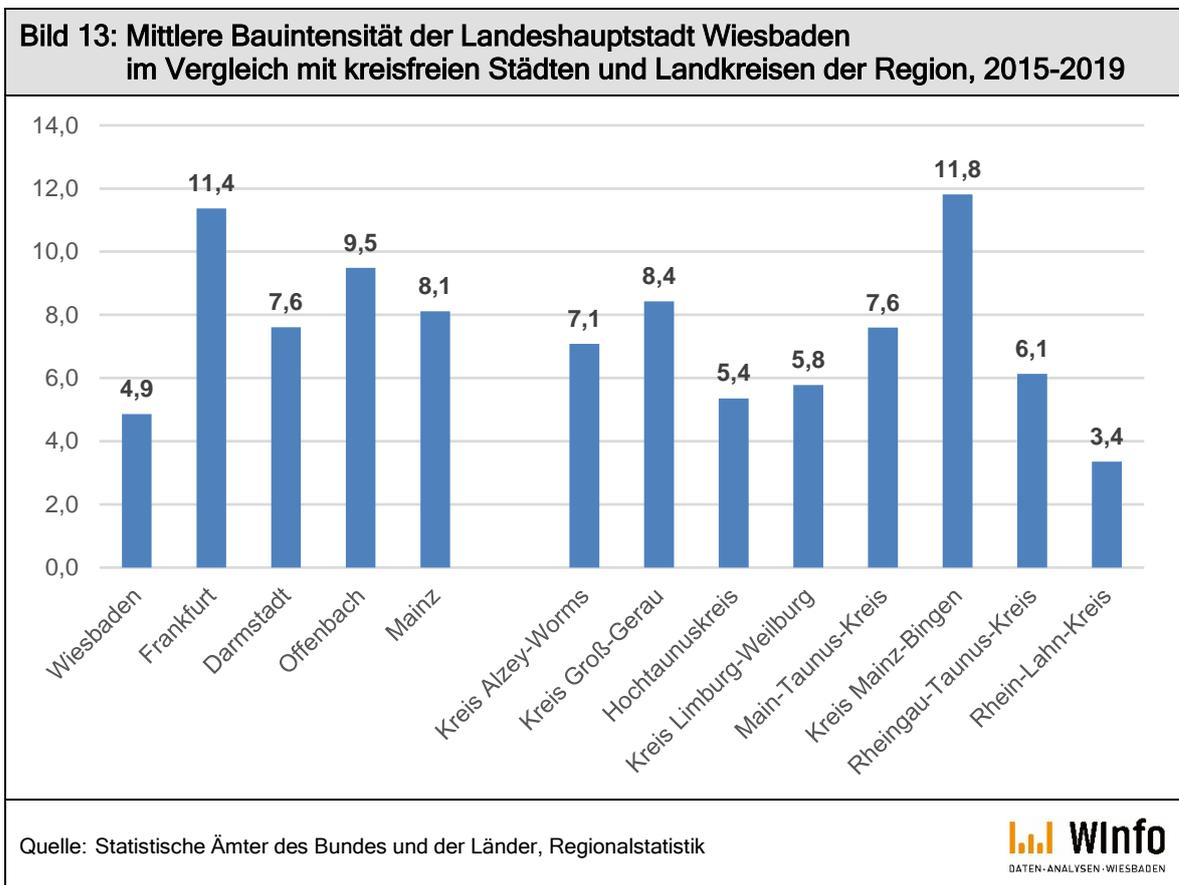
Mehr Baufertigstellungen in Landkreisen

Schon rein mengenmäßig heben sich auch bei dieser Betrachtung wieder die Landkreise von den kreisfreien Städten ab, deren durchschnittliche jährliche Baufertigstellungen zwischen rund 300 (Kreis Limburg-Weilburg) und 800 (Kreis Mainz-Bingen) liegen. Ausnahme ist auch hier wieder der Rhein-Lahn-Kreis bei dem dieser Durchschnitt bei nur rund 150 fertiggestellten Wohnungen liegt. Insbesondere im Kreis Mainz-Bingen ist hierbei eine deutliche Steigerung der Baufertigstellungen festzustellen. Im Vergleich zum Jahr 2011 hat sich deren Zahl bis 2019 nahezu vervierfacht: Waren es 2011 noch rund 460 Wohnungen sind es 2019 rund 1 900 gewesen. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass der Kreis Mainz-Bingen auch im Vergleich der Landkreise hier in einer besonderen Situation ist, nimmt er doch nicht nur Zuwanderung aus Wiesbaden (vgl. Bild

6 auf Seite 9), sondern vor allem auch aus dem benachbarten Mainz auf.

5.3 Bauintensität und Wohnfläche pro Wohnung

Die Bauintensität - definiert als fertig gestellte Wohnungen je 1 000 Wohnungen im Bestand - ermöglicht einen Vergleich der Fertigstellungen unabhängig von der Größe der Kommune bzw. des Landkreises. Als mittlere Bauintensität bildet diese Kennziffer die jeweilige Bautätigkeit im Wohnungssegment über die letzten fünf Jahre (2015-2019) ab.



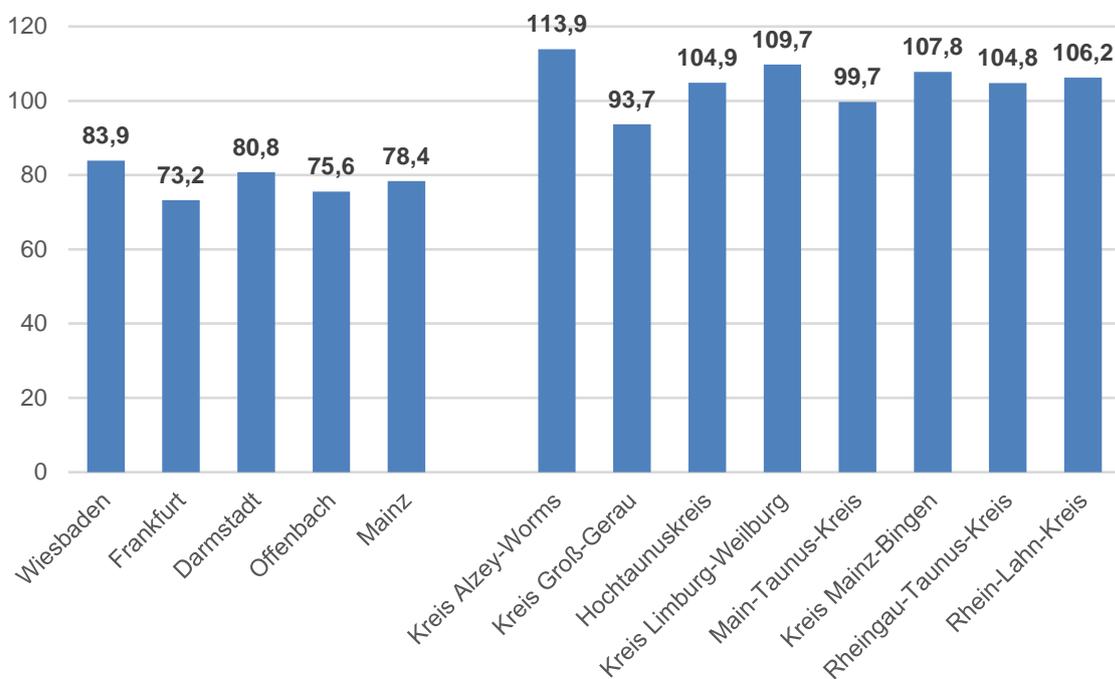
Die mittlere Bauintensität für Wiesbaden liegt im Betrachtungszeitraum bei 4,9 Wohnungen. Für jeweils 1 000 bestehende Wohnungen entstanden somit jährlich rund 4,9 Wohnungen neu. Im regionalen Vergleich liegt die Landeshauptstadt damit eher auf den hinteren Rängen; nur

noch der Rhein-Lahn-Kreis weist mit einer mittleren Bauintensität von 3,4 einen noch geringeren Wert auf. Wie schon bei den vorausgegangenen Kennziffern stehen insbesondere Frankfurt und der Kreis Mainz-Bingen hervor.

Einwohnerzahl je Wohnungen unterscheidet sich kaum

Interessanterweise unterscheidet sich bei allen Unterschieden in der Bevölkerungsentwicklung, den Wanderungsbewegungen und der Bautätigkeit die durchschnittliche Einwohnerzahl je Wohnung zwischen den kreisfreien Städten und Landkreisen kaum: der rechnerische Durchschnitt liegt bei rund 2 Einwohnern je Wohnung und bewegt sich zwischen 1,9 und 2,2 Einwohnern. Auch ist dieser Wert über die Jahre bemerkenswert konstant. Gleichzeitig ist natürlich festzuhalten, dass eine vertiefende Betrachtung der Bevölkerungs- und Wohnstrukturen in der Region sicherlich deutlichere Unterscheide zeigen würde.

Bild 14: Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung im regionalen Vergleich, 2019 (m²)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionalstatistik

Deutlichere Unterschiede zeigen sich aber erwartungsgemäß bei den durchschnittlichen Wohnflächen der Wohnungen im regionalen Vergleich. Für Wiesbaden liegt dieser Wert bei rund 84 m², rund 11 m² mehr als beispielsweise in Frankfurt und ein Spitzenplatz unter den kreisfreien Städten. In den Landkreisen des Umlandes liegt dieser Durchschnittwert aufgrund der anders gelagerten Wohngebäude- und Wohnungsstruktur entsprechend höher. Hier bewegen sich die Werte eher bei 100 bis 110 m² je Wohnung.

Somit bestätigt sich durch diese letzte Kennziffer für die Landeshauptstadt Wiesbaden, die kreisfreien Städte des Umlandes und die Landkreise der Region ein klassisches Muster der Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung: Menschen ziehen kontinuierlich in das nach wie vor boomende Rhein-Main-Gebiet und vor allem junge Menschen wählen für Studium oder Ausbildung oftmals zunächst das urbane Leben in den kreisfreien Städten. In der Familiengründungsphase zieht es dann aber viele in die Umlandgemeinden der Landkreise, um dort für einen sich eventuell vergrößernden Haushalt mehr Wohnraum zu gebenfalls besseren preislichen Konditionen verwirklichen zu können, ohne die Nähe zu den Großstädten aufzugeben.

Verfasser: Peter Becker

In der Reihe „Wiesbadener Stadtanalysen“ sind erschienen

- 105 Engagierte Bürgerschaft?
Umfrageergebnisse zu Bürgerengagement und Bürgerbeteiligung 2019
Juli 2019
- 106 Leben in Wiesbaden 2018
Wohnzufriedenheit und Wohnkostenbelastung
November 2019
- 107 Leben in Wiesbaden 2018
Zufriedenheit und persönliche Lebensqualität
der Wiesbadener/-innen mit und ohne Behinderung
Dezember 2019
- 108 Leben in Wiesbaden 2018
- Die wichtigsten Ergebnisse der Bürgerumfrage im Überblick
Dezember 2019
- 109 Das Sicherheitsgefühl junger Wiesbadenerinnen und Wiesbadener
Januar 2020
- 110 Wiesbadens Pendler und Pendlerverflechtungen 2009/2018
Mai 2020
- 111 Daten zum Verkehrsverhalten der Wiesbadener Bevölkerung
- Ergebnisse des SrV 2018
Mai 2020
- 112 Die Caligari FilmBühne in der Publikumswertung 2020
August 2020
- 113 Wohnen in Wiesbaden: Wohnungsangebot
Oktober 2020
- 114 Wohnen in Wiesbaden: Wohnraumnachfrage
Januar 2021
- 115 Wiesbadener Innenstadt im Wandel
Teil A: Datenanalyse
März 2021
- 116 Umfrage zum Homeoffice /
Arbeiten von zu Hause aus bei der Landeshauptstadt Wiesbaden
April 2021
- 117 Expertenbefragung
zum Wiesbadener Wohnungsmarkt 2020
April 2021
- 118 Wohnen heute - Wohnen morgen
Wie Beschäftigte der Landeshauptstadt Wiesbaden wohnen (wollen)
Ergebnisse einer Befragung der Beschäftigten
der Landeshauptstadt Wiesbaden 2020
Juni 2021
- 119 Wohnen in Wiesbaden: Immobilienmarkt und Mietpreise
August 2021
- 120 Wiesbadener Wetter und Klima in Messungen und Projektionsdaten
November 2021
- 121 Wiesbadener Innenstadt im Wandel
Teil B: Empirische Stadtforschung
Dezember 2021
- 122 Wohnen in Wiesbaden IV:
Region und Umland
Dezember 2021

Publikationsbezug ist kostenfrei

Aktuelle Hefte sind im Internet abrufbar www.wiesbaden.de/statistik

In der Reihe „blickpunkt“ sind erschienen

- 01 Die Wählerwanderungen bei der Stadtverordnetenwahl 2011 und 2015
März 2016
- 02 Lebenspartnerschaften in Wiesbaden
Juni 2016
- 03 Wiesbaden auf dem Weg zur Hochschulstadt?
August 2016
- 04 Studienanfänger, Studierende und Absolventen an Wiesbadens Hochschulen
2005 - 2015
August 2016
- 05 Geschlechterproportionen in Wiesbaden 1946 bis 2015
September 2016
- 06 Bevölkerungsstatistische Effekte der Zweitwohnungsteuer
Oktober 2016
- 07 Wetter und Klima in Wiesbaden
Dezember 2016
- 08 Gut leben in Wiesbaden - Städtische Lebensqualität aus Bürgersicht
Dezember 2016
- 09 Veränderungen der Wohnverhältnisse
im Sanierungsgebiet „An der Bergkirche“ 1968 - 2015
März 2017
- 10 „Hochmobile Stadtgesellschaft“
Mobilitätsentwicklungen 1977 - 2016
August 2017
- 11 Der öffentliche Dienst als Arbeitgeber in Wiesbaden
April 2018
- 12 Die Volksabstimmungen am 28. Oktober 2018 in Wiesbaden
Dezember 2018
- 13 Wiesbadener Wohlgefühl im Wandel?
Erste Ergebnisse der Bürgerumfrage 2018
Februar 2019
- 14 Was steht aus Bürgersicht auf der kommunalen ToDo-Liste?
Weitere Ergebnisse aus der Bürgerumfrage „Leben in Wiesbaden“ 2018
März 2019
- 15 Bürgerumfragen „Leben in Wiesbaden“ 2014 - 2016 - 2018
„Bürgerbeteiligung“ und „Bürgerengagement“ in der Prioritätenliste
April 2019
- 16 Das Wahlverhalten der Wiesbadener und Wiesbadenerinnen
zwischen der Europawahl und Oberbürgermeisterwahl 2019
Juni 2019
- 17 Die Europawahl am 26. Mai 2019
Ergebnisse der repräsentativen Wahlstatistik in Wiesbaden
Juli 2019
- 18 Überschuldung von Privatpersonen in Wiesbaden
November 2019
- 19 Bürgerentscheid am 1. November 2020
zum Bau einer Citybahn in Wiesbaden
November 2020
- 20 Wählerwanderungen
zwischen den Stadtverordnetenwahlen 2016 und 2021
April 2021
- 21 Demographie der Kandidat/-innen bei den Kommunalwahlen 2021
in der Landeshauptstadt Wiesbaden
Juni 2021
- 22 Votum per Post
Briefwahl bei Bundestagswahlen in Wiesbaden
November 2021
- 23 Entwicklung der Parteienlandschaft bei Bundestagswahlen seit 1949
in der Bundesrepublik Deutschland und in der Landeshauptstadt Wiesbaden
November 2021

Publikationsbezug ist kostenfrei

Aktuelle Hefte sind im Internet abrufbar www.wiesbaden.de/statistik

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":

Die Rubrik **Statistik aktuell** zeigt die Pressemitteilungen zu den neuesten Veröffentlichungen. Außerdem stehen monatlich aktualisierte Informationen zur Einwohnerzahl in den Wiesbadener Stadtteilen sowie zur Arbeitslosigkeit bereit.

Das **Statistische Jahrbuch** 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.

Bürgerumfragen ergänzen die Statistiken um subjektive Indikatoren, zum Beispiel zur Wahrnehmung und Bewertung städtischer Lebensqualität. In der Rubrik **Umfragen und Erhebungen** werden Umfrageergebnisse bereitgestellt.

Last but not least steht ein Großteil der **Wahlanalysen und Publikationen**, die das Amt für Statistik und Stadtforschung 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 Statistik und Stadtforschung beraten gerne.

Amt für Statistik und Stadtforschung
- Wilhelmstraße 43, 65183 Wiesbaden
- Postfach 39 20, 65029 Wiesbaden
☎ 06 11/31-56 91 | FAX: 06 11/31-39 62



E-Mail
amt-fuer-statistik-und-stadtforschung@wiesbaden.de

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

Informierte wissen mehr ...

www.wiesbaden.de/statistik

www.wiesbaden.de/umfrage

www.wiesbaden.de/stadtforschung



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

Telefon 06 11 | 31 56 91

E-Mail amt-fuer-statistik-und-stadtforschung@wiesbaden.de

