

Stadt WIESBADENER analysen



**Wohnen in Wiesbaden
Region und Umland**


WIESBADEN



Amt für Statistik
und Stadtforschung

Impressum

Herausgeber

Landeshauptstadt Wiesbaden
Amt für Statistik und Stadtforschung
Wilhelmstraße 32, 65183 Wiesbaden
ISSN: 0949-5983
Auflage 15
März 2023

Bezug

Amt für Statistik und Stadtforschung
Information & Dokumentation
Postfach 39 20, 65029 Wiesbaden
Tel.: 0611 31-5691
Fax: 0611 31-396
E-Mail: amt-fuer-statistik-und-stadtforschung@wiesbaden.de
Internet: www.wiesbaden.de/statistik

Fotos

Titel: shutterstock.com; ID 667292656; ImageFlow, ID 106989074; SH-Vector

Gestaltung

t_satz grafikdesign.
Christina Zimmermann, Wiesbaden

Druckerei

Druck-Center der Landeshauptstadt Wiesbaden

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

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|-----------------------------------------------------|-----------|
| 1 | Ergebnisse im Überblick | 5 |
| 2 | Anlass, Ziel und Hinweise zur Datengrundlage | 6 |
| 3 | Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen | 10 |
| | 3.1 Bevölkerungsentwicklung in Region und Umland | 10 |
| | 3.2 Wanderungen mit Umland und Nahraum | 13 |
| 4 | Wohngebäude und Wohnfläche | 16 |
| | 4.1 Wohngebäudebestand | 16 |
| | 4.2 Entwicklung der Fertigstellungen | 17 |
| | 4.3 Wohnfläche je Einwohner | 19 |
| 5 | Wohnungen | 20 |
| | 5.1 Wohnungsbestand | 20 |
| | 5.2 Entwicklung der Fertigstellungen | 21 |
| | 5.3 Bauintensität und Wohnfläche pro Wohnung | 22 |

Karten & Bilder

| | | |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Karte 1 | Geographisch-räumliche Ausdehnung von „Nahbereich“ | 8 |
| Karte 2 | Geographisch-räumliche Ausdehnung von „Umland“ | 9 |
| Bild 1 | Index der Bevölkerungsentwicklung 2012 - 2021, Wiesbaden im Vergleich der kreisfreien Städte der Region | 10 |
| Bild 2 | Bevölkerungsentwicklung in kreisfreien Städten und Landkreisen, 2002 - 2011 und 2012 - 2021 im Vergleich | 11 |
| Bild 3 | Anteil des Wanderungssaldos an der Bevölkerungsentwicklung 2012 - 2021 | 12 |
| Bild 4 | Wanderungssaldo der Landeshauptstadt Wiesbaden mit Nahbereich, Umland und übrigen Regionen, 2012 - 2021 | 14 |
| Bild 5 | Prozentuale Verteilung des positiven Wanderungssaldos (Zuzug > Wegzug) mit dem Nahbereich, 2012 - 2021 | 15 |
| Bild 6 | Prozentuale Verteilung des negativen Wanderungssaldos (Wegzug > Zuzug) mit dem Nahbereich, 2012 - 2021 | 15 |
| Bild 7 | Anteil der 1- und 2-Familienhäuser an allen Wohngebäuden in kreisfreien Städten und Landkreisen, 2021 | 17 |
| Bild 8 | Baufertigstellungen an Wohngebäuden insgesamt sowie 1- und 2-Familienhäusern, 2012 - 2021 | 18 |
| Bild 9 | Anteil der Fertigstellung von 1- und 2-Familienhäusern an allen fertiggestellten Wohngebäuden, 2012 und 2021 | 18 |
| Bild 10 | Index der Entwicklung des Wohnungsbestandes 2012 - 2021, Wiesbaden im Vergleich der kreisfreien Städte der Region | 20 |
| Bild 11 | Index der Entwicklung des Wohnungsbestandes 2012 - 2021, Wiesbaden im Vergleich mit den Landkreisen der Region | 21 |
| Bild 12 | Entwicklung der fertiggestellten Wohnungen, im Vergleich der kreisfreien Städte der Region, 2012 - 2021 | 22 |
| Bild 13 | Mittlere Bauintensität der Landeshauptstadt Wiesbaden im Vergleich mit kreisfreien Städten und Landkreisen der Region, 2017 - 2021 | 23 |
| Bild 14 | Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung im regionalen Vergleich, 2021 (m ²) | 24 |

1 Ergebnisse im Überblick

- Der Vergleich der Landeshauptstadt Wiesbaden mit Gemeinden und Landkreisen im Umland und Nahbereich benötigt eine andere Datengrundlage als in den bereits veröffentlichten Berichten der Reihe zu „Wohnen in Wiesbaden“.¹ Diese besteht in Form der Regionalstatistik der statistischen Landesämter.
- Seit 2012 ist die Bevölkerung Wiesbadens um rund 6 300 Personen angewachsen (+2,3 %). 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 (+14 800 Personen). Es zeigt sich, dass in der gesamten Region in den Jahren seit 2012 ein zuzugsbedingtes stärkeres Bevölkerungswachstum zu verzeichnen ist und insbesondere die Landkreise den Bevölkerungsrückgang in der Vorperiode in ein Wachstum umkehren konnten (vgl. Kap 3.1).
- Auch Wiesbaden profitiert vom Zuzug in die Region insgesamt, verliert jedoch Menschen an die umliegenden Landkreise und Kommunen. Im Durchschnitt sind seit 2012 jedes Jahr rund 600 Personen mehr in den Nahbereich fort- als zugezogen. Für das Umland sind es sogar über 750 Personen (vgl. Kap. 3.2).
- Mit den steigenden Bevölkerungszahlen in der Landeshauptstadt Wiesbaden, dem Umland und dem Nahbereich stieg in den vergangenen Jahren auch die Zahl der Wohngebäude insgesamt und Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden an. In Wiesbaden ist die Entwicklung aber im regionalen Vergleich relativ verhalten mit einem Plus von 984 Gebäuden bzw. ca. 5 300 Wohnungen seit 2012 (vgl. Kap. 4).
- 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 (vgl. Kap. 5).

¹ In der Reihe sind vom Amt für Statistik und Stadtforschung erstmals erschienen:
(2020): Wohnen in Wiesbaden I: Wohnungsangebot. Wiesbaden.
(2021): Wohnen in Wiesbaden II: Wohnraumnachfrage. Wiesbaden.
(2021): Wohnen in Wiesbaden III: Immobilienmarkt und Mietpreise. Wiesbaden.

2 Anlass, Ziel und Hinweise zur Datengrundlage

Wiesbadener Wohnungsmarkt

Der Druck auf lokale Wohnungsmärkte ist in den letzten Jahren in Deutschland für ausgewählte Städte gestiegen; dies sind insbesondere kleine und mittelgroße Universitätsstädte (sogenannte Schwarmstädte) sowie Großstädte im Allgemeinen. 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.² Vor allem preisgünstige Wohnungen werden deutlich häufiger nachgefragt als angeboten. Deshalb wird die Wohnversorgung in Wiesbaden auch in den nächsten Jahren für alle Akteure eine große Herausforderung bleiben.³

Publikationsreihe zum Wohnungsmarkt

Das Amt für Statistik und Stadtforschung hat sich in der Vergangenheit immer wieder mit verschiedenen Veröffentlichungen dem Thema des Wiesbadener Wohnungsmarkts gewidmet.⁴ Seit 2020 erschienen vier Veröffentlichungen einer neu aufgelegten Berichtsreihe, die ihren Fokus auf das verfügbare Wohnangebot⁵, die Wohnraumnachfrage⁶ sowie die Immobilienpreise⁷ in Wiesbaden legten. Der vierte Bericht fokussierte die Thematik Wohnen in Region und Umland⁸. Die hier vorliegende Publikation knüpft an diese Berichtsreihe an, sie ist eine Aktualisierung und Neuauflage des im letzten Jahr veröffentlichten Berichtes zu Wohnen in Region und Umland.

2 Vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2021): Expertenbefragung zum Wiesbadener Wohnungsmarkt 2020. Wiesbaden.

3 „Preisgünstigen Wohnraum schaffen“ - dieser Wunsch an die Kommunalpolitik hat für Wiesbadenerinnen und Wiesbadener derzeit höchste Priorität: Im Rahmen der Bürgerumfrage „Leben in Wiesbaden 2022“ bewerteten 79 % der Befragten diese Aufgabe als vordringlich (vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2023): Was für Wiesbaden wichtig ist. Aktuelle Stadtprobleme und kommunale ToDos aus Bürgersicht. Wiesbaden.).

4 Neben kleineren Publikationen ist hier insbesondere das "Monitoring zum Wiesbadener Wohnungsmarkt", zu nennen, welches zuletzt im Jahr 2010 erschien.

5 Vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2020): Wohnen in Wiesbaden I: Wohnungsangebot. Wiesbaden.

6 Vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2021): Wohnen in Wiesbaden II: Wohnraumnachfrage. Wiesbaden.

7 Vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2021): Wohnen in Wiesbaden III: Immobilienmarkt und Mietpreise. Wiesbaden.

8 Vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2022): Wohnen in Wiesbaden IV: Region und Umland. 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 besprochenen Zahlen unterscheiden können.

An dieser Stelle sei auch auf den hier betrachteten Zeitraum von 2012 bis 2021 hingewiesen. Damit einher geht, dass sich im Vergleich zum letzten Bericht mit dieser Thematik das Referenzjahr für die hier betrachtete Dekade von 2011 auf 2012 um ein Jahr verschiebt. Dies zeigt sich beispielsweise in den prozentualen Werten der Index-Berechnungen.

Definition Nahbereich

Mit „Nahbereich“ wird - analog zum letzten Bericht zu Wohnen in Region und Umland - die räumliche Region im Umkreis von ca. 40 km um Wiesbaden definiert. Der Nahbereich 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. Die Übersichtskarte (vgl. Karte 1, s. Seite 8) visualisiert die geographisch-räumliche Ausdehnung des hier definierten „Nahbereichs“.

Definition Umland

Als „Umland“ wird - analog zur vorherigen Veröffentlichung - eine Teilregion innerhalb des Nahbereichs definiert. Sie besteht aus denjenigen Gemeinden, die in nennenswertem Umfang Ziel abwandernder Wiesbadenerinnen und Wiesbadener sind (ohne die kreisfreien Städte 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 die Verbandsgemeinde Wörrstadt. Karte 2 (s. Seite 9) visualisiert die geographisch-räumliche Ausdehnung des hier definierten „Umlands“.

Karte 1: Geographisch-räumliche Ausdehnung von „Nahbereich“



Karte 2: Geographisch-räumliche Ausdehnung von „Umland“

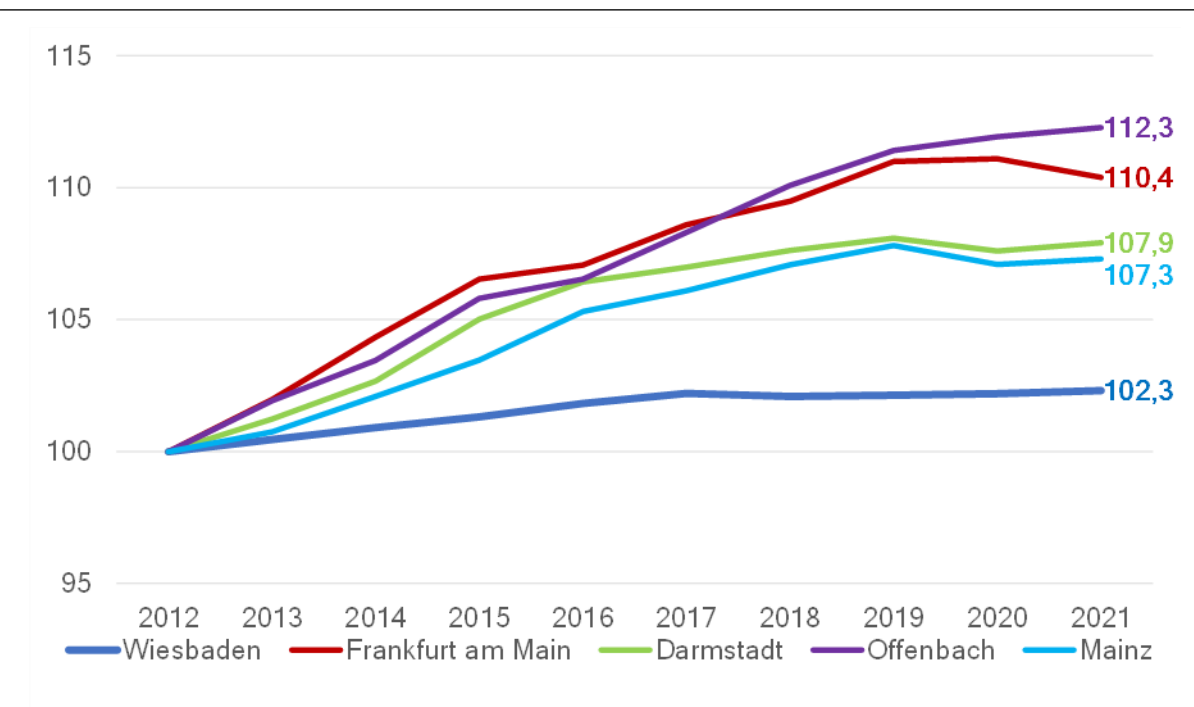


Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

3 Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

3.1 Bevölkerungsentwicklung in Region und Umland

Bild 1: Index der Bevölkerungsentwicklung 2012 - 2021, Wiesbaden im Vergleich der kreisfreien Städte der Region



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionalstatistik



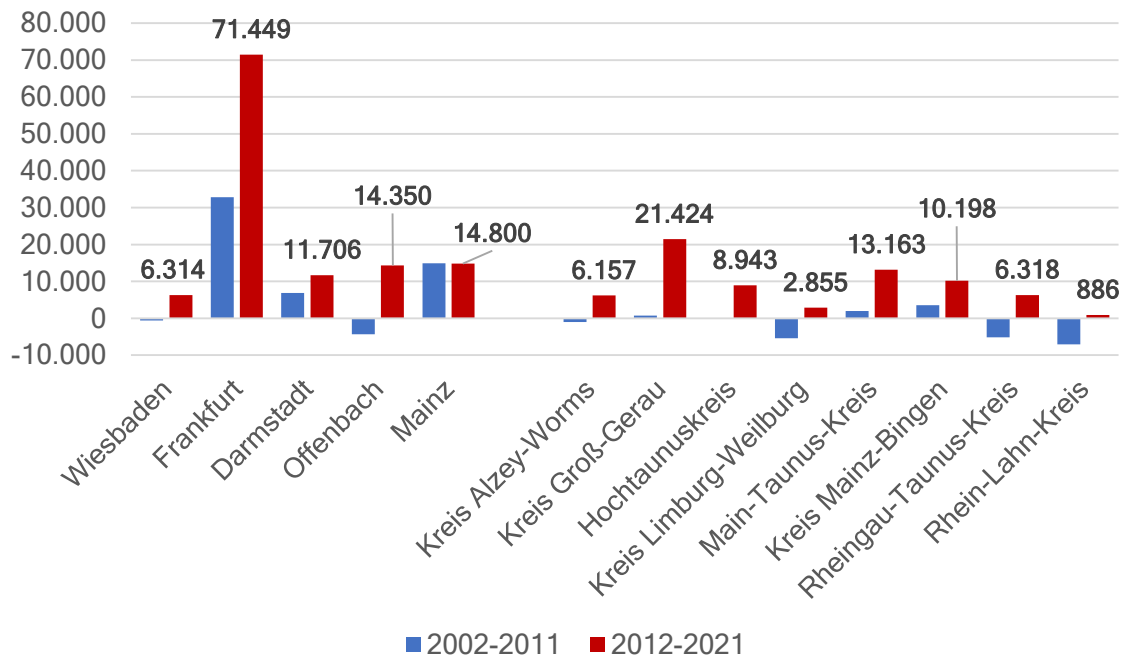
Wiesbaden ist seit 2012 um 2,3 Prozent gewachsen

In den Jahren 2012 bis 2021 ist die Bevölkerung Wiesbadens um rund 6 300 Personen angewachsen (+2,3 %). Damit liegt Wiesbaden an fünfter Stelle im Vergleich der kreisfreien Städte der Region und recht deutlich entfernt vom Wachstum der an das Stadtgebiet angrenzenden rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz auf Platz 4 (+7,3 %, exakt 14 800 Personen). Das stärkste prozentuale Wachstum weist Offenbach (+12,3 % oder rund 14 300 Personen) auf. In absoluten Zahlen ist Frankfurt als größte kreisfreie Stadt seit 2012 um mehr als 71 000 Personen (+10,4 %) gewachsen.

Auch viele Landkreise wachsen prozentual stärker als Wiesbaden

Im Vergleich mit den Landkreisen sind ähnliche Unterschiede vorhanden und auch hier gibt es stärker wachsende Kreise. So wuchs etwa der Landkreis Groß-Gerau in der betrachteten Dekade 2012 bis 2021 um 8,4 Prozent (über 21 400 Personen), einzig der Rhein-Lahn-Kreis wuchs seit 2012 nur minimal um knapp unter 900 Personen (0,7 %). Bei der Interpretation prozentualer Unterschiede ist aber auch Vorsicht geboten, weil beispielsweise der Landkreis Alzey-Worms mit 4,9 Prozent anteilig zwar stärker gewachsen ist als Wiesbaden (2,3 %), sich dahinter aber recht gleiche absolute Werte verbergen (rund 6 300 Personen für Wiesbaden und rund 6 100 Personen für den Landkreis Alzey-Worms).

Bild 2: Bevölkerungsentwicklung in kreisfreien Städten und Landkreisen, 2002 - 2011 und 2012 - 2021 im Vergleich



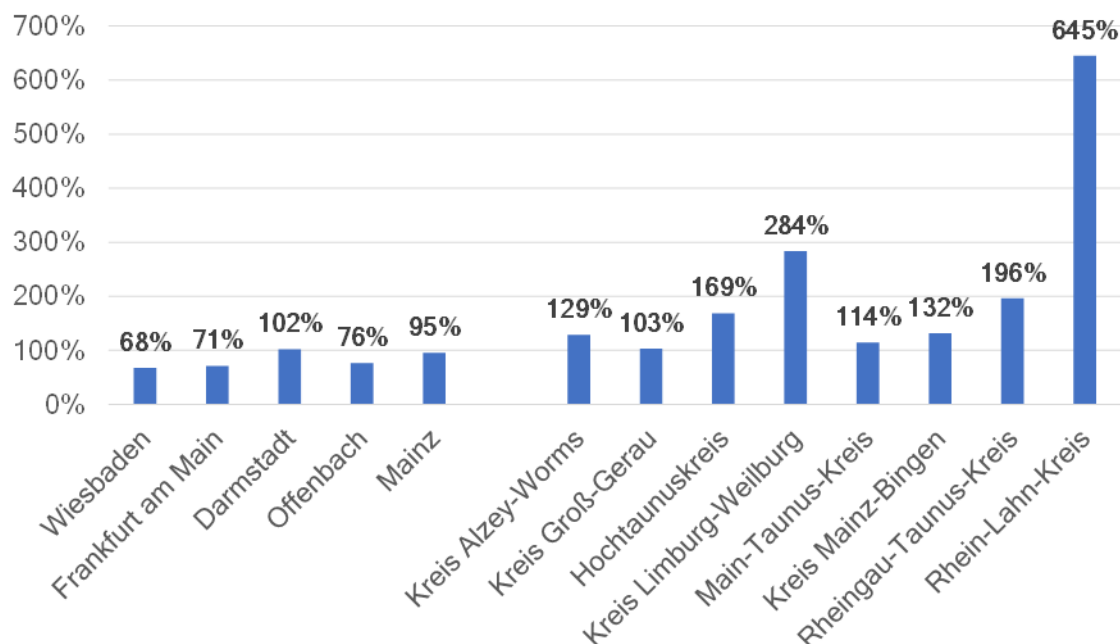
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionalstatistik



Landkreise profitieren von starkem Bevölkerungswachstum seit 2012

Bild 2 zeigt die Bevölkerungsentwicklung für die Kreise und kreisfreien Städte für die beiden Dekaden 2002 bis 2011 und 2012 bis 2021. Es zeigt sich, dass in der gesamten Region in den Jahren seit 2012 ein stärkeres Bevölkerungswachstum zu verzeichnen ist (außer für die Stadt Mainz mit minus 99 Personen im Vergleich zur Vorperiode). Insbesondere die Landkreise konnten ihre Entwicklungen von einem geringen Bevölkerungswachstum oder gar einem Bevölkerungsrückgang in der Vorperiode 2002 bis 2011 in ein (stärkeres) Wachstum umkehren. Ein starkes Wachstum in der zweiten Dekade ist besonders auffällig für die Landkreise Mainz-Bingen, Main-Taunus-Kreis und für den Landkreis Groß-Gerau. Die Stadt Frankfurt zeigt für beide betrachteten Dekaden ein großes Bevölkerungswachstum (2002 bis 2011: + 32 800, 2012 bis 2021: +71 400).

Bild 3: Anteil des Wanderungssaldos an der Bevölkerungsentwicklung 2012 - 2021



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionalstatistik

*Zuwanderung übersteigt
vielerorts das
Bevölkerungswachstum*

Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der verstärkte Zuzug in die gesamte Region, von dem kreisfreie Städte und Landkreise allerdings in unterschiedlichem Umfang profitiert haben (vgl. Bild 3). Generell zeigt sich in allen Landkreisen sowie für Darmstadt, dass der Anteil des Wanderungssaldos an der absoluten Bevölkerungsentwicklung die Hundertprozentmarke übersteigt; damit ist die Differenz aus Zu- und Fortzügen größer als der allgemeine Bevölkerungsanstieg. Einfacher formuliert: Der Zuzug von außerhalb der Region, aber auch aus den kreisfreien Städten, gleicht den demografisch bedingten Bevölkerungsrückgang in den Landkreisen sowie in Darmstadt mehr als aus. Wohingegen der Rhein-Lahn-Kreis in der vorherigen Veröffentlichung zum Thema Wohnen in Region und Umland eine absolute Bevölkerungsabnahme im Zeitraum 2011 bis 2019 aufweist (-312 Personen), zeigt sich für den hier betrachteten Zeitraum 2012 bis 2021 mit 886 Personen eine geringe absolute Bevölkerungszunahme (vgl. erneut Bild 2 auf Seite 11). Die Differenz aus Zu- und Fortzügen (+5 714 Personen) gleicht die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (-4 828 Personen) aus. Der Anteil des Wanderungssaldos an der Bevölkerungsentwicklung liegt entsprechend bei +645 % (vgl. Bild 3).

*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 Städten gibt es a) noch mehr Geburten als Sterbefälle und damit ein positives natürliches Bevölkerungswachstum neben den positiven Zuwanderungszahlen, 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.

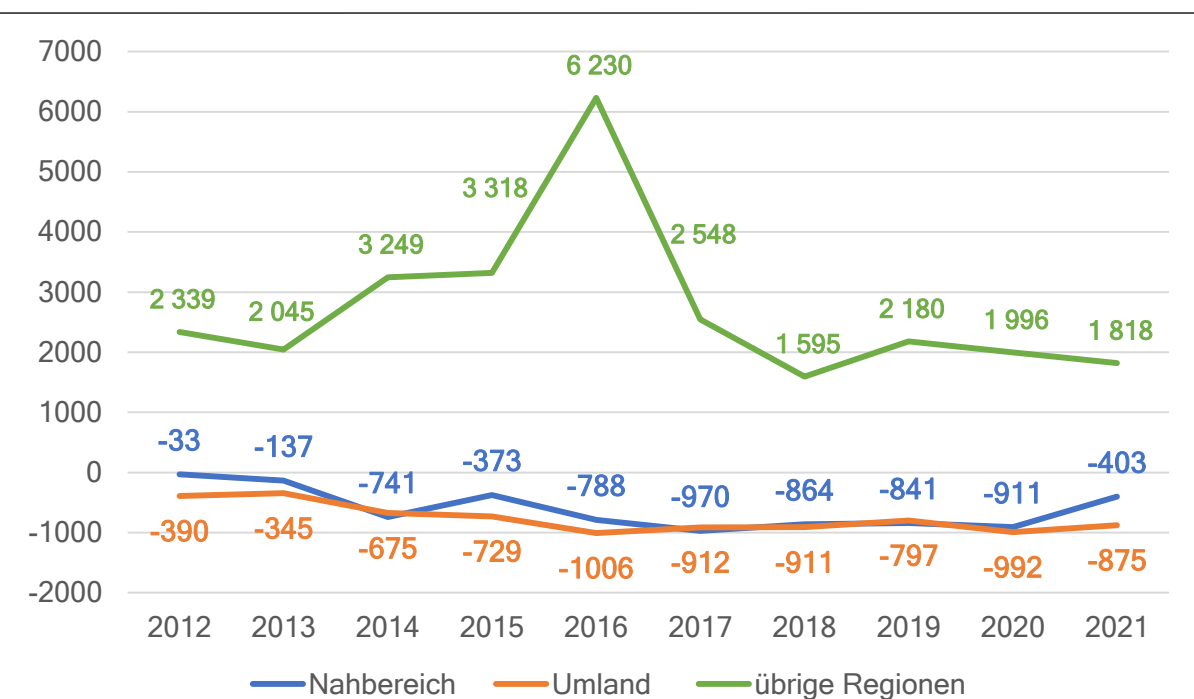
3.2 Wanderung mit Umland und Nahraum

*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 allen übrigen Abschnitten des Berichtes Daten der Wiesbadener Kommunalstatistik, über die die Wanderungsverflechtungen mit „Umland“ und „Nahraum“ (vgl. hierzu die Karten 1 und 2 in Kap. 2) abgebildet werden können. Grundsätzlich liegen diese Daten für sehr lange Zeiträume vor. Aus Gründen der Vergleichbarkeit wird auch hier der Zeitraum von 2012 bis 2021 fokussiert.

Bild 4 (s. nächste Seite) zeigt die Verteilung des insgesamt positiven Wanderungssaldos Wiesbadens auf Nahbereich, Umland und übrige Regionen. In der Differenzierung wird deutlich, dass der Zuzug in die Landeshauptstadt überwiegend nicht aus dem Nahbereich und dem Umland erfolgt. Der Wanderungssaldo mit den übrigen Regionen ist deutlich positiv. Im Durchschnitt sind in den Jahren 2012 bis 2021 pro Jahr rund 2 700 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 2012 bis etwa 2021 negativer wird und erst im Jahr 2021 einen Aufschwung erfährt, allerdings bleiben beide Teilgebiete im negativen Bereich. Im Durchschnitt sind seit 2012 jedes Jahr rund 600 Personen mehr in den Nahbereich fortgezogen. Für das Abwandern ins Umland liegt der Durchschnitt sogar bei über 750 Personen.

Bild 4: Wanderungssaldo der Landeshauptstadt Wiesbaden mit Nahbereich, Umland und übrigen Regionen, 2012 - 2021



Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung



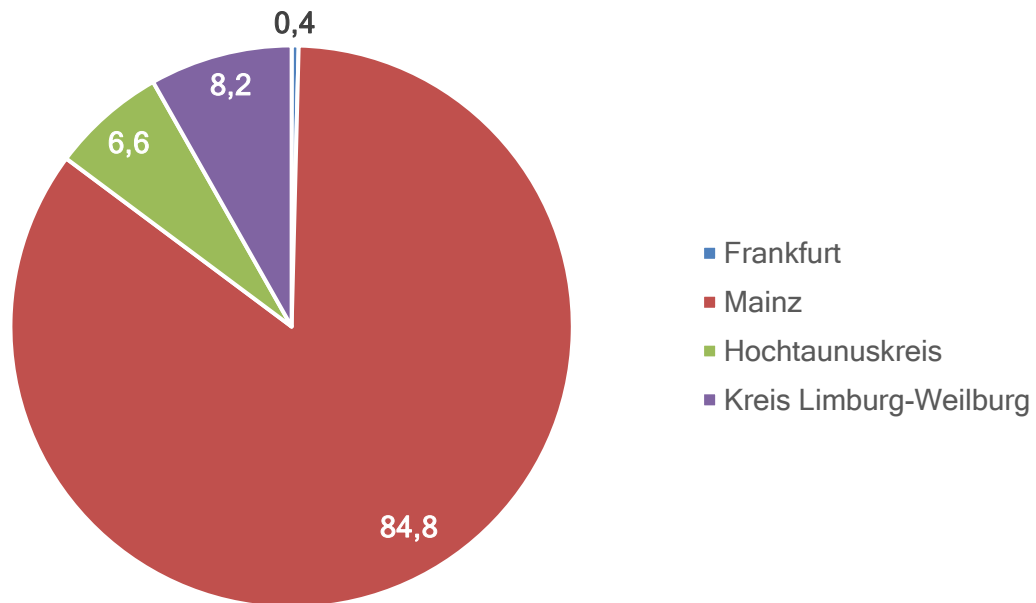
Wird die Verflechtung mit dem Nahbereich weiter differenziert, zeigt sich, dass Wiesbaden im Betrachtungszeitraum 2012 bis 2021 aus lediglich vier Gebieten mehr Bevölkerung gewinnt – im Vergleich zur letzten Veröffentlichung mit dieser Thematik gilt nun auch Frankfurt mit knappen neun Personen rechnerisch als Zuwanderungsgebiet für Wiesbaden. Zu allen anderen Gebieten überwiegt die Abwanderung aus Wiesbaden.

Aus Bild 5 (s. nächste Seite) wird ersichtlich, dass Wiesbaden vor allem aus dem benachbarten Mainz den größten Teil an zugewandelter Bevölkerung gewinnt (ca. 85 %). Vor allem in Richtung des Rheingau-Taunus-Kreis (62 % aller Abgewanderten) als auch in Richtung des Kreises Mainz-Bingen (ca. 17 % aller Abgewanderten) überwiegt jedoch der Fortzug (vgl. Bild 6, s. ebenso nächste Seite).

*Familienabwanderung
 ins Umland*

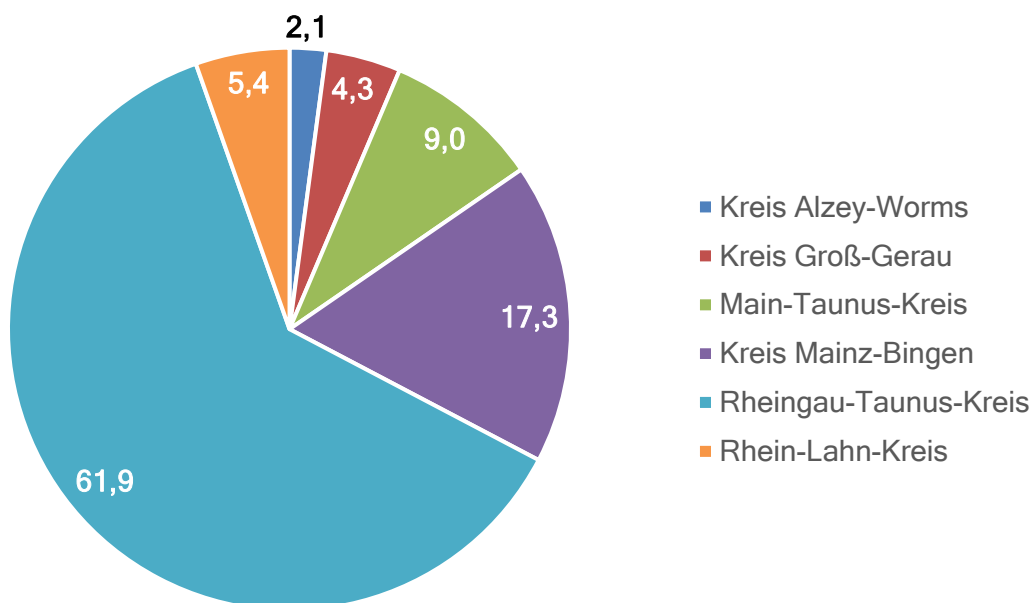
Die Wanderungsverflechtungen sind jedoch nicht nur räumlich selektiv, sondern auch in Bezug auf die Altersgruppen der Bevölkerung. So zeigt eine vertiefende Betrachtung der Wanderungsverflechtungen mit dem Umland, dass Wiesbaden im Zeitraum 2012 bis 2021 pro Jahr durchschnittlich über 200 Personen aus der Altersgruppe der 18- bis 24-Jährigen gewinnt, in allen anderen Altersgruppen jedoch mehrheitlich Bevölkerung verliert. Knapp 75 Prozent dieser Abwanderung entfällt auf Kinder, Jugendliche (bis 18 Jahre) und Menschen in der Altersgruppe von 30- bis 39 Jahren, mutmaßlich also junge Haushalte in der Familiengründungsphase.

Bild 5: Prozentuale Verteilung des positiven Wanderungssaldos (Zuzug > Wegzug) mit dem Nahbereich, 2012 - 2021



Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

Bild 6: Prozentuale Verteilung des negativen Wanderungssaldos (Wegzug > Zuzug) mit dem Nahbereich, 2012 - 2021



Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

4 Wohngebäude und Wohnfläche

4.1 Wohngebäudebestand

Wohngebäudebestand steigt mit der Bevölkerungszahl

Mit den steigenden Bevölkerungszahlen in der Landeshauptstadt Wiesbaden, des Umlandes und des Nahbereiches stieg in den vergangenen Jahren auch die Zahl der Wohngebäude. In fast allen kreisfreien Städten und Landkreisen erhöhte sich die Zahl der Wohngebäude im Zeitraum von 2012 bis 2021 jedoch langsamer als in der vorausgegangenen Periode. So wuchs die Summe der Wohngebäude in Wiesbaden um 984 Gebäude (+2,6 %) an. In den kreisfreien Städten Frankfurt sind 3 364 Gebäude (+4,5 %) dazu gekommen, in Mainz 1 268 (+4,1 %) und in Offenbach 730 (+5,5 %). Auch Darmstadt erreicht wie Wiesbaden keine drei Prozent und liegt mit 633 zusätzlichen Gebäuden bei +2,8 Prozent. Bemessen an der prozentualen Entwicklung liegt Wiesbaden also an fünfter Stelle, in absoluten Zahlen jedoch auf dem dritten Platz.

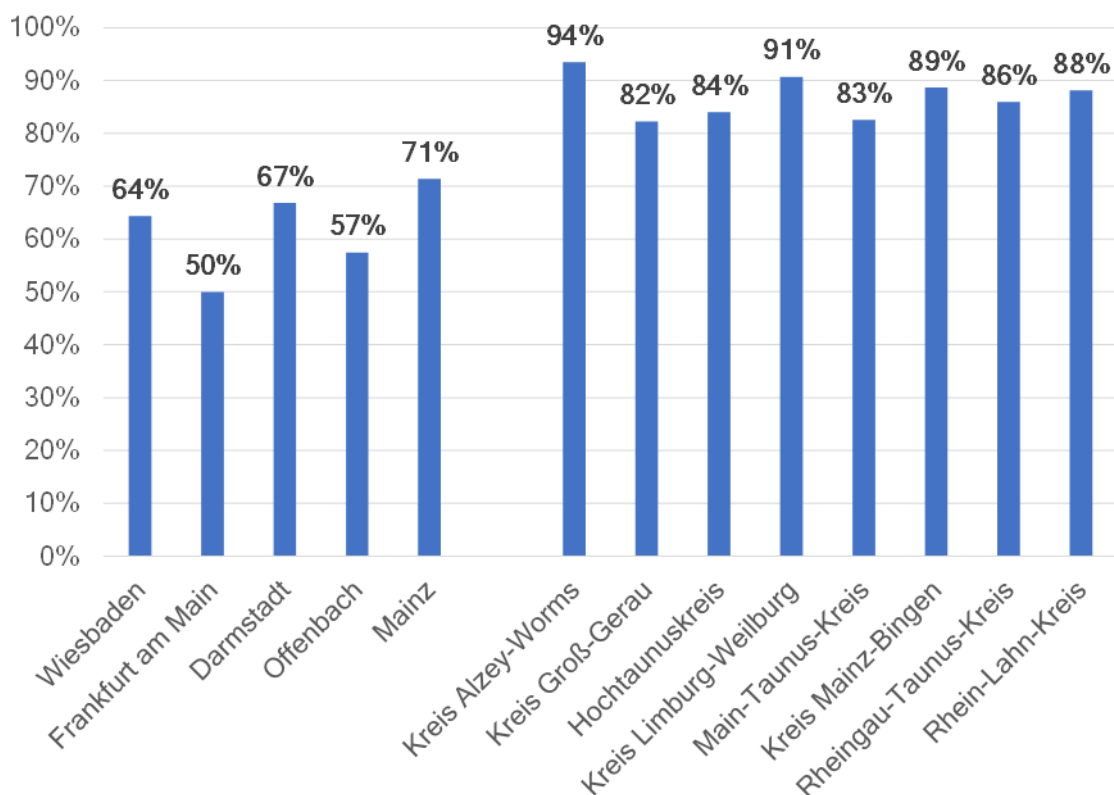
Zuwachs an Wohngebäuden sticht in drei Landkreisen heraus

Im gleichen Zeitraum sind in den Landkreisen des Umlandes mehr als doppelt so viele Wohngebäude hinzugekommen wie in den kreisfreien Städten: Fast 16 500 Wohngebäude in den Umlandkreisen stehen rund 7 000 Wohngebäuden in den kreisfreien Städten gegenüber. Absolut wie prozentual stechen hier insbesondere die Kreise Mainz-Bingen (+3 929, +6,7 %), Alzey-Worms (+2 141, +5,4 %) und der Kreis Groß-Gerau (+2 568, +4,7 %) hervor. Alle übrigen Kreise haben weniger als 2 000 Gebäude bzw. weniger als vier Prozent Zuwachs.

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, dass sich der prozentuale Zuwachs in den meisten Fällen nicht wesentlich von der Gesamtentwicklung unterscheidet. Für Wiesbaden ergibt sich auch bei den 1- und 2-Familienhäuser ein Wachstum von 2,7 Prozent. Insgesamt ist der Anteil in den betrachteten Landkreisen jedoch immer deutlich höher als in allen betrachteten kreisfreien Städten (vgl. Bild 7). Dies kann als ein deutlicher Hinweis auf die vorherrschenden bevölkerungsstrukturellen Unterschiede gewertet werden. Gleichzeitig ist dieser Anteil über alle Jahre bemerkenswert stabil. Für Wiesbaden liegt er zwischen 2012 und 2021 durchgängig bei rund 64 Prozent.

Bild 7: Anteil der 1- und 2-Familienhäuser an allen Wohngebäuden in kreisfreien Städten und Landkreisen, 2021



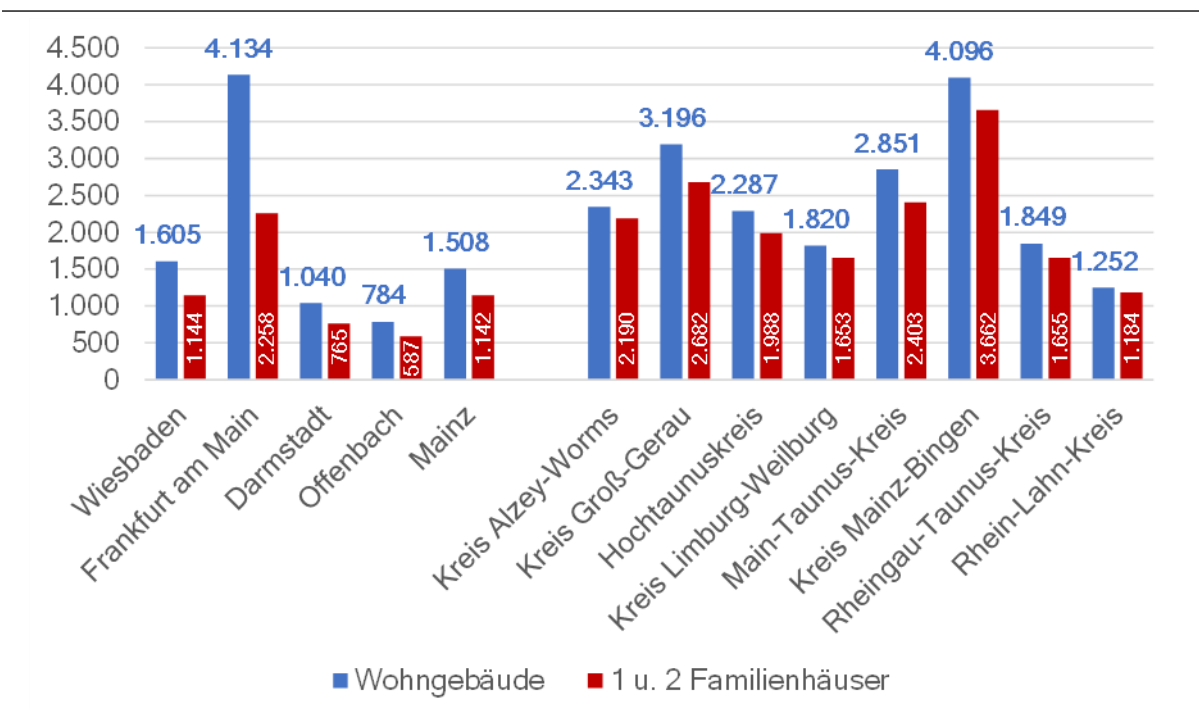
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionalstatistik

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 2012 bis 2021 besser charakterisierbar. Bild 8 (s. nächste Seite) bildet diese Entwicklung in aufsummierter Form ab. Es zeigen sich einerseits deutliche Niveauunterschiede in den Baufertigstellungen insgesamt, bei denen die Stadt Frankfurt (+4 134) und der Landkreis Mainz-Bingen (+4 096) deutlich vor den übrigen Gebieten liegen. Die beiden Landeshauptstädte Wiesbaden (+1 605) und Mainz (+1 508) 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.

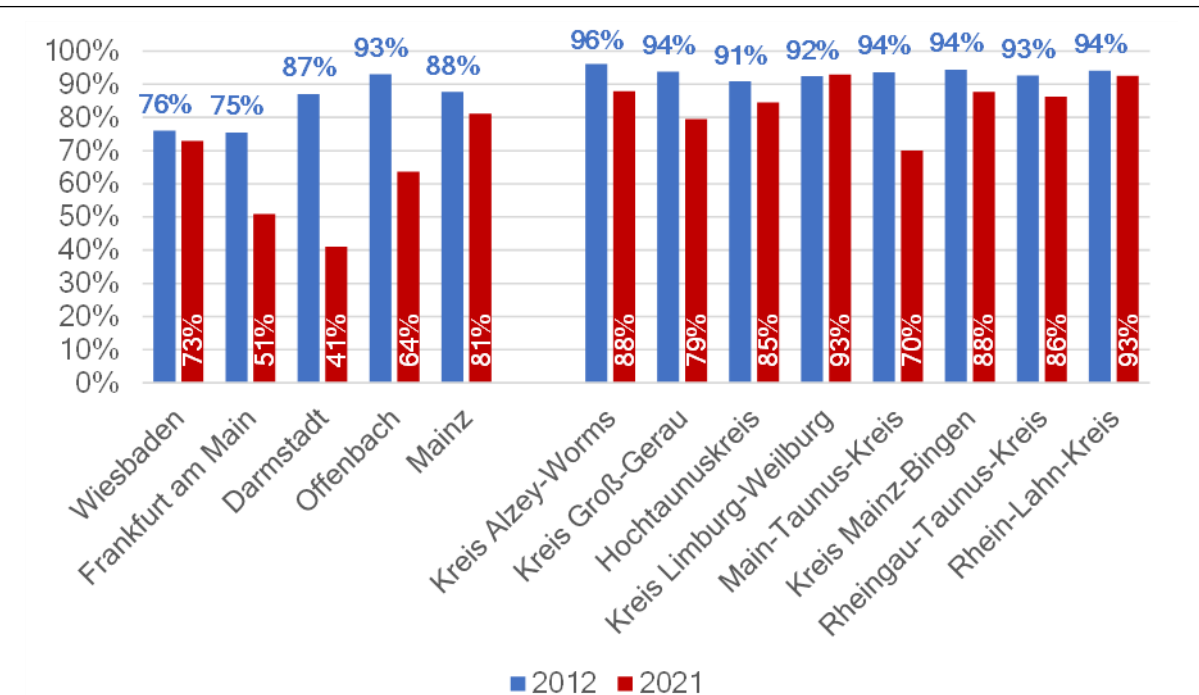
Bild 8: Baufertigstellungen an Wohngebäuden insgesamt sowie 1- und 2-Familienhäusern, 2012 - 2021



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionalstatistik



Bild 9: Anteil der Fertigstellung von 1- und 2-Familienhäusern an allen fertiggestellten Wohngebäuden, 2012 und 2021



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionalstatistik



*Anteil der fertiggestellten
1- und 2-Familienhäuser
sinkt tendenziell*

Aber auch, wenn in der 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, s. vorherige Seite). Lag der Anteil in Wiesbaden 2012 bei 76 Prozent, waren es 2021 nur noch 73 Prozent. Wiesbaden zeigt mit drei Prozent die geringste prozentuale Veränderung, größere Veränderungen zeigen sich sowohl in allen kreisfreien Städten als auch den Landkreisen, auch wenn der Rückgang dort geringer ausfällt als in den kreisfreien Städten. Der Landkreis Limburg-Weilburg zeigt als einziger ein anteiliges Wachstum von ein Pro-

4.3 Wohnfläche je Einwohner

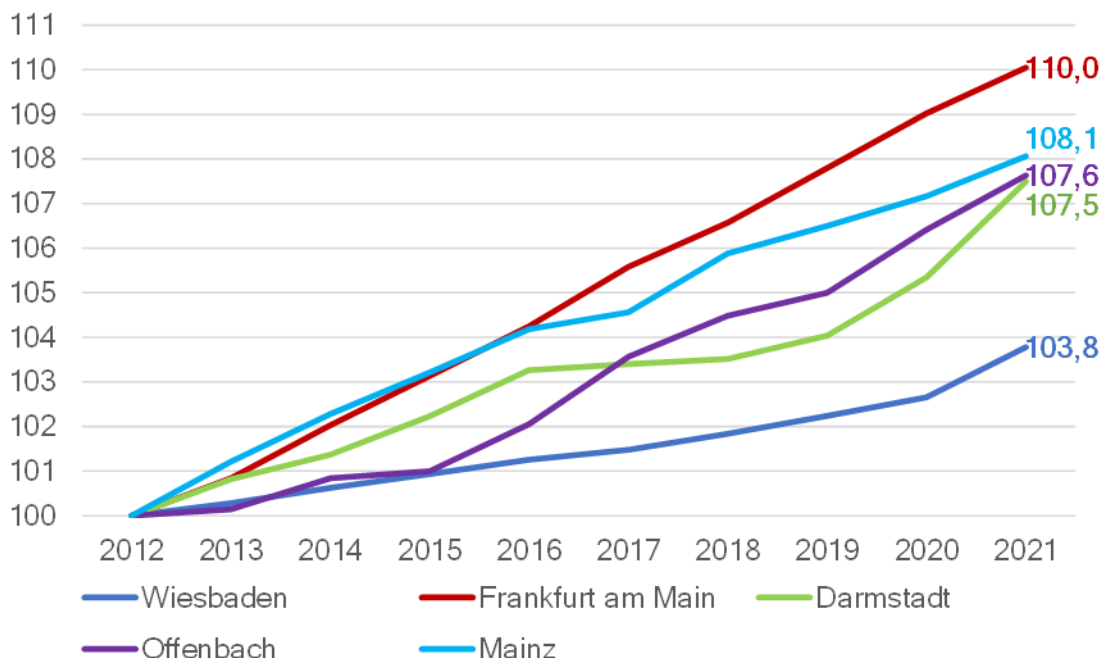
*Wohnfläche je Einwohner
über mehrere Jahre
konstant*

Entsprechend der kleinräumig unterschiedlich strukturierten Bautätigkeit fällt auch die verfügbare Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden je Einwohner zwischen kreisfreien Städten und Landkreisen unterschiedlich aus. In den Landeshauptstädten Wiesbaden und Mainz standen 2021 pro Einwohner je 43 m² zur Verfügung. Unter den kreisfreien Städten liegen sie damit auf dem ersten Platz; in Darmstadt sind es 41 m², in Frankfurt 39 m² und in Offenbach rund 37 m². In den Landkreisen liegt dieser Wert mit bis zu 55 m² deutlich höher. Alle Werte sind über die letzten Jahre konstant wachsend.

5 Wohnungen

5.1 Wohnungsbestand

Bild 10: Index der Entwicklung des Wohnungsbestandes 2012 - 2021, Wiesbaden im Vergleich der kreisfreien Städte der Region



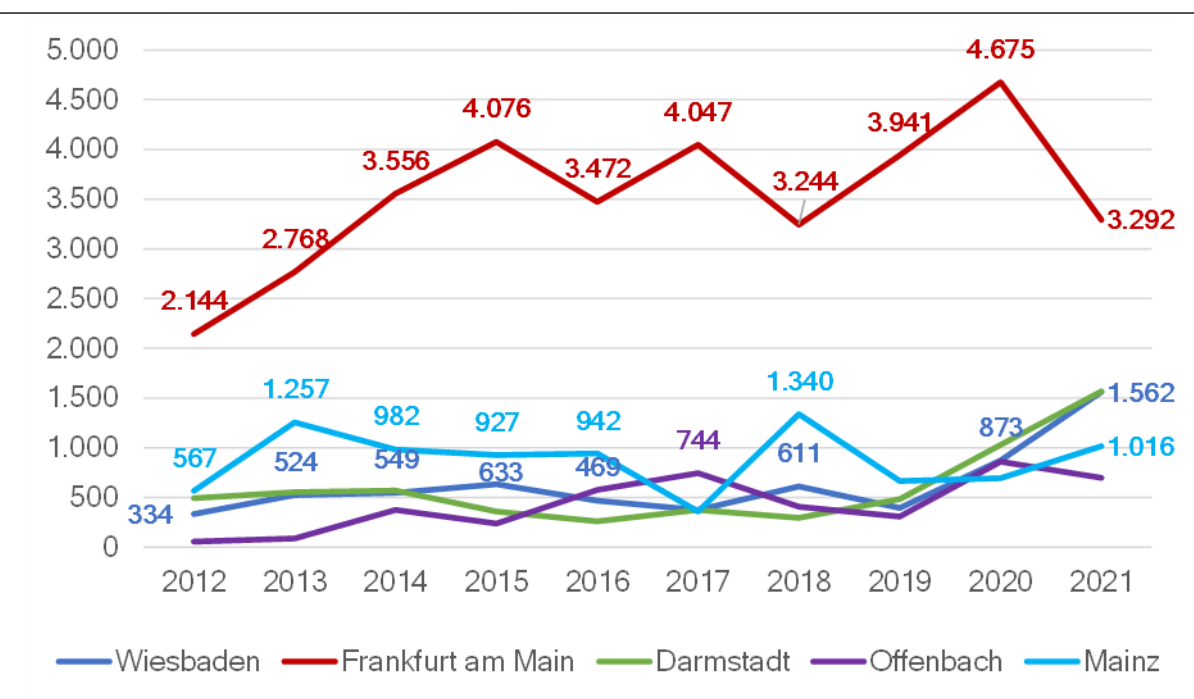
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionalstatistik

WInfo
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wiesbaden parallel zur Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung des Bestandes an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 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 2012, um 3,8 Prozentpunkte erhöht (vgl. Bild 10). Die Entwicklung des Wohnungsbestandes liegt damit über der Bevölkerungsentwicklung Wiesbadens (+2,3 Prozentpunkte, vgl. Bild 1, s. Seite 10). In absoluten Zahlen steht dies für ein Anwachsen des Wohnungsbestandes um rund 5 300 Wohnungen, vergleichbar zu Darmstadt (ca. 5 700, +7,5 Prozentpunkte) und Offenbach (ca. 4 500, +7,6 Prozentpunkte), aber weniger als in Mainz (fast 9 000, +8,1 Prozentpunkte) und natürlich Frankfurt (ca. 37 000, +10,0 Prozentpunkte). Der Vergleich in Bild 11 (s. nächste Seite) zeigt, dass die prozentuale Wohnungsentwicklung seit dem Jahr 2012 in fast allen Landkreisen des Umlandes die der Landeshauptstadt Wiesbaden übersteigt. Die einzige Ausnahme ist der Rhein-Lahn-Kreis, in dem sich der Wohnungsbestand seit 2012 nur um rund 2 000 Wohnungen erhöht hat (+3,2 Prozentpunkte). Nach absoluten Zahlen liegen die Landkreise Alzey-Worms (ca. +3 700), der Hochtaunuskreis (ca. +4 500), der

Bild 12: Entwicklung der fertiggestellten Wohnungen, im Vergleich der kreisfreien Städte der Region, 2012 - 2021



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionalstatistik



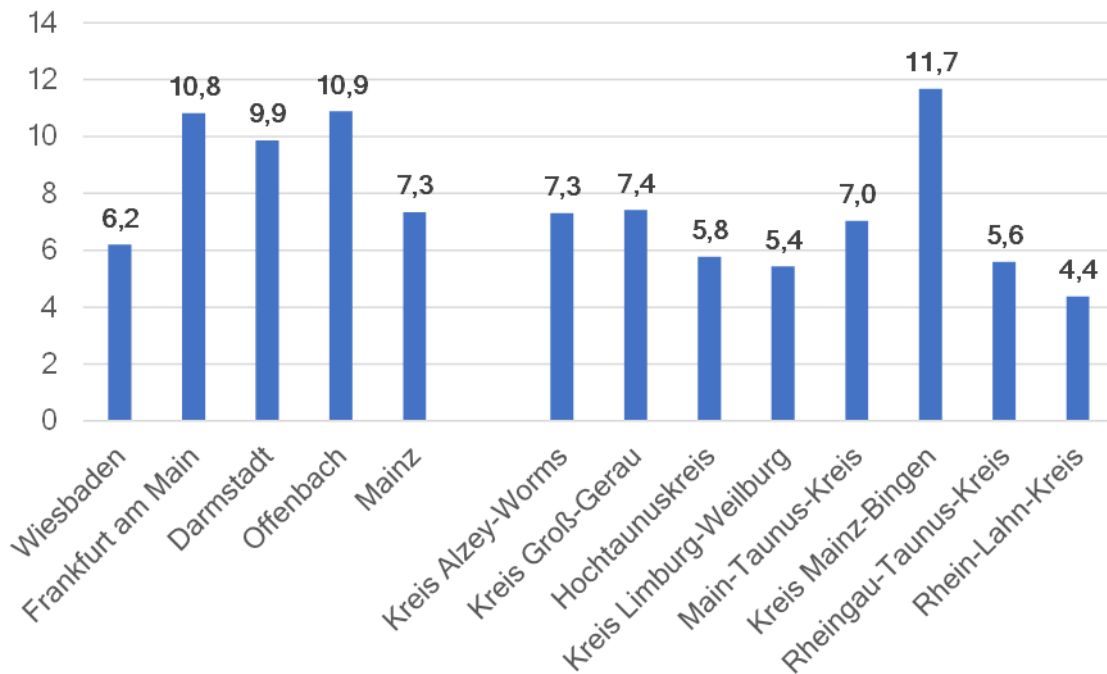
Mehr Baufertigstellungen in Landkreisen

Schon rein mengenmäßig heben sich auch bei dieser Thematik erneut 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 der jährliche Durchschnitt an fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden bei nur knapp 200 liegt. Insbesondere im Kreis Mainz-Bingen ist hierbei eine deutliche Steigerung der Baufertigstellungen festzustellen. Im Vergleich zum Jahr 2012 hat sich deren Zahl bis 2019 nahezu vervierfacht: Waren es 2012 noch 446 fertiggestellte Wohnungen, sind es 2019 fast 1 900 gewesen. 2020 flachen die Wohnungsfertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden wiederum auf ca. 450 ab.

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 (2017 - 2021) ab.

Bild 13: Mittlere Bauintensität der Landeshauptstadt Wiesbaden im Vergleich mit kreisfreien Städten und Landkreisen der Region, 2017 - 2021



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionalstatistik

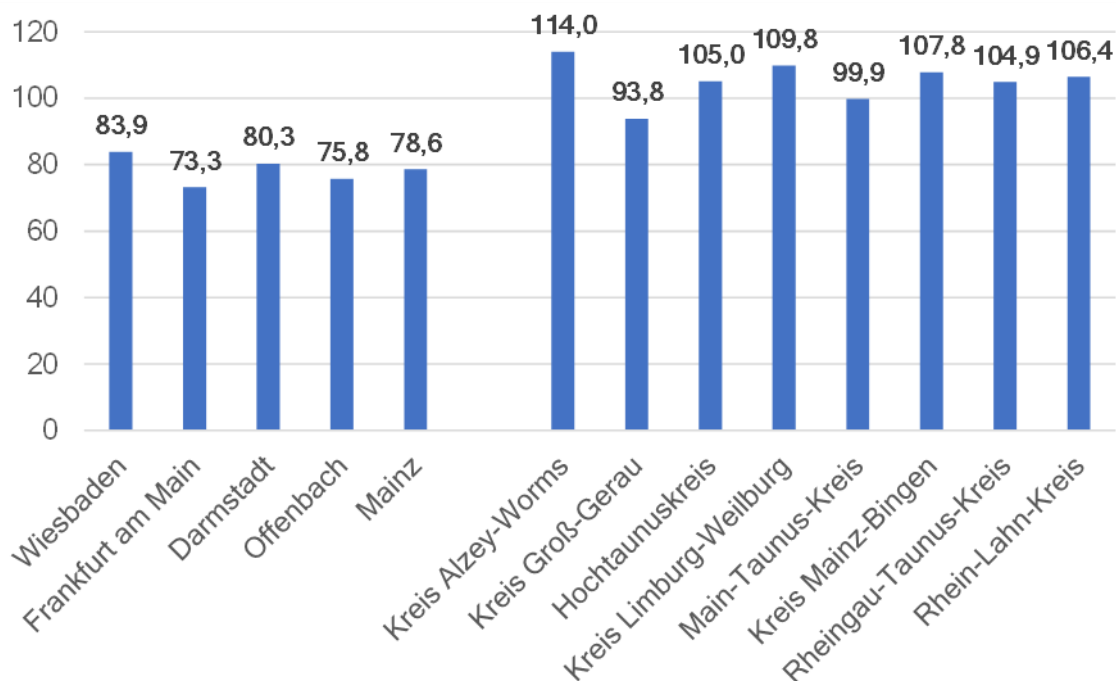


Die mittlere Bauintensität für Wiesbaden liegt im Betrachtungszeitraum bei 6,2 Wohnungen (vgl. Bild 13). Für jeweils 1 000 bestehende Wohnungen entstanden somit jährlich rund 6,2 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden neu. Im regionalen Vergleich liegt die Landeshauptstadt damit auf fünft letzter Position. Wie schon bei den vorausgegangenen Kennziffern stechen insbesondere Frankfurt, Offenbach und Darmstadt sowie 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 zwei Einwohnern je Wohnung. Auch ist dieser Wert über die Jahre bemerkenswert konstant. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass eine vertiefende Betrachtung der Bevölkerungs- und Wohnstrukturen in der Region sicherlich Unterschiede zeigen würde.

Bild 14: Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung im regionalen Vergleich, 2021 (m²)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionalstatistik



Unterschiede in den durchschnittlichen Wohnflächen

Deutlichere Unterschiede zeigen sich aber erwartungsgemäß bei den durchschnittlichen Wohnflächen der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden im regionalen Vergleich (vgl. Bild 14). Für Wiesbaden liegt dieser Wert bei rund 84 m². Mit diesem Spitzenplatz unter den betrachteten kreisfreien Städten hat die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung fast 11 m² mehr als beispielsweise in Frankfurt (73,3 m²). In den Landkreisen des Umlandes liegt dieser Durchschnittwert aufgrund der anders gelagerten Wohngebäude- und Wohnungsstruktur entsprechend höher. Hier bewegen sich die durchschnittlichen Werte eher bei 100 bis 115 m² je Wohnung, mit Ausnahme des Landkreises Groß-Gerau (ca. 94 m²).

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 viele in die Umlandgemeinden der Landkreise, um dort für einen sich eventuell vergrößernden Haushalt mehr Wohnraum zu gegebenenfalls besseren preislichen Konditionen verwirklichen zu können, ohne die Nähe zu den Großstädten aufzugeben.

Verfasser: Dr. Gregor Arnold

Publikationsverzeichnis

In der Reihe „Wiesbadener Stadtanalysen“ sind erschienen

- 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
- Region und Umland
Dezember 2021
- 123 Die Entwicklung des Kraftfahrzeugbestandes
in Wiesbaden von 1995 bis 2021
Juni 2022
- 124 Wohnen in Wiesbaden 2022
- Wohnraumnachfrage
Juni 2022
- 125 Wohnen in Wiesbaden 2022
Wohnungsangebot
Januar 2023
- 126 Leben in Wiesbaden 2022
- Konzept und Beteiligung an der Bürgerumfrage
März 2023
- 127 Wohnen in Wiesbaden
- Region und Umland
März 2023

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
- 24 Was für Wiesbaden wichtig ist
Aktuelle Stadtprobleme und kommunale ToDos aus Bürgersicht
Leben in Wiesbaden 2022

Publikationsbezug ist kostenfrei

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

Publikationsverzeichnis

In der Reihe „kurz & bündig aus Statistik und Stadtforschung“ sind erschienen

Auswirkungen von Corona
- Infektionsgeschehen
Dezember 2021

Auswirkungen von Corona
- Tourismus und Verkehr
Dezember 2021

Auswirkungen von Corona
- Arbeitslosigkeit und Beschäftigung
Dezember 2021

Wiesbadener Innenstadt im Wandel
- Verkehrsmittelwahl der Innenstadtbesucher/-innen
Juli 2022

Wiesbadener Innenstadt im Wandel
Passantenfrequenzen am Standort „Kirchgasse Mitte“
Juli 2022

Auswirkungen von Corona
- Einwohnerentwicklung
August 2022

Junge Erwachsene
- Lebens- und Haushaltssituation
September 2022

Junge Erwachsene
- Studierende in Wiesbaden
November 2022

Auswirkungen von Corona
- Kultur
November 2022

Junge Erwachsene
- Ausbildung- und Erwerbssituation
November 2022

Auswirkungen von Corona
- Tourismus und Verkehr / update
Januar 2023

Internetpublikation

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 32, 65183 Wiesbaden
- Postfach 39 20, 65029 Wiesbaden
☎ 06 11/31-56 91 | FAX: 06 11/31-39 62

 **WInfo**
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

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

0 611 | 31 56 91
Amt-fuer-Statistik-und-Stadtforschung@wiesbaden.de



Amt für Statistik
und Stadtforschung

