



LANDESHAUPTSTADT

# Wiesbadener Stadtanalysen



## Wiesbadener Innenstadt im Wandel



### Teil A: Datenanalyse



 **Winfo**  
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

  
**WIESBADEN**  
  
Amt für Statistik  
und Stadtforschung

[www.wiesbaden.de](http://www.wiesbaden.de)

## Herausgeber

Landeshauptstadt Wiesbaden  
Amt für Statistik und Stadtforschung  
- Wilhelmstraße 32, 65183 Wiesbaden  
- Postfach 39 20, 65029 Wiesbaden  
ISSN: 0949-5983  
Auflage 65  
- März 2021

Tel.: 0611 31-6591  
Fax: 0611 31-3962  
E-Mail: [amt-fuer-statistik-und-stadtforschung@wiesbaden.de](mailto:amt-fuer-statistik-und-stadtforschung@wiesbaden.de)  
Internet: [www.wiesbaden.de/statistik](http://www.wiesbaden.de/statistik)

## 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.

**Wiesbadener Innenstadt im Wandel  
Teil A: Datenanalyse**

Seite

<b>1.</b>	<b>Ergebnisse in Kürze</b> .....	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>2</b>
2.1	Perspektiven auf innerstädtische Entwicklungen im rückblickenden Überblick .....	3
2.2	Anlass der Datenanalyse und Fragestellungen .....	6
<b>3</b>	<b>Datenmaterial und Untersuchungsgebiet</b> .....	<b>7</b>
3.1	Datenbasis, -quellen und Vergleichbarkeit der Daten .....	7
3.2	Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes „Wiesbadener Innenstadt“ .....	8
3.2.1	City .....	10
3.2.2	Kernstadt .....	11
<b>4</b>	<b>Analyse der Bevölkerungs- und Sozialstruktur, der Haushalte und des Wohnens in der Wiesbadener Innenstadt ...</b>	<b>12</b>
4.1	Bevölkerungsentwicklung und Sozialstruktur in der Innenstadt und der Landeshauptstadt Wiesbaden im Vergleich .....	13
4.2	Haushaltsstruktur und Wohnen in der Innenstadt und der Landeshauptstadt Wiesbaden im Vergleich .....	26
<b>5</b>	<b>Strukturwandel im Einzelhandel in der Wiesbadener Innenstadt</b> .....	<b>38</b>
5.1	Exogene Faktoren .....	40
5.2	Endogene Faktoren .....	49
<b>6</b>	<b>Fazit und Einordnung der Ergebnisse</b> .....	<b>55</b>
<b>7</b>	<b>Ausblick</b> .....	<b>58</b>
	<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>60</b>

Stadtanalysen Nr. 115

## Verzeichnis der Tabellen und Bilder

Seite

### Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes „Wiesbadener Innenstadt“

Bild 1: Untersuchungsgebiet „Wiesbadener Innenstadt“ .....	9
Tab. 1: nach Planungsräumen .....	10

### Bevölkerungsentwicklung und Sozialstruktur in der Innenstadt und der Landeshauptstadt Wiesbaden im Vergleich

Bild 2: Bevölkerungswachstum der Innenstadt und Landeshauptstadt Wiesbaden in den Jahren 2010 bis 2019 .....	13
Bild 3: Bevölkerungswachstum in den innerstädtischen Planungsräumen in den Jahren 2010 bis 2019 .....	14
Bild 4: Verteilung und Wachstum der innerstädtischen Bevölkerungsgruppen in den Jahren 2010 und 2019 .....	15
Bild 5: Wachsende Bevölkerungsanteile der Innenstadt an der Landeshauptstadt Wiesbaden nach Altersgruppen in den Jahren 2010 und 2019 .....	15
Bild 6: Verteilung der Altersstruktur in der Innenstadt und Landeshauptstadt Wiesbaden im Jahr 2019 .....	16
Bild 7: Deutsche und Ausländer / Ausländerinnen in der Landeshauptstadt Wiesbaden, in der Innenstadt und im Planungsraum „Bleichstraße“ (081) im Jahr 2019 .....	19
Bild 8: Ausländer- und Ausländerinnenanteil nach innerstädtischen Planungsräumen in den Jahren 2010 bis 2019 .....	20
Bild 9: Arbeitslose in der Innenstadt und Landeshauptstadt Wiesbaden in den Jahren 2010 bis 2019 .....	21
Bild 10: Entwicklung der Arbeitslosenquote nach innerstädtischen Planungsräumen im Vergleich zur Landeshauptstadt Wiesbaden in den Jahren 2010 bis 2019 .....	22
Bild 11: Personen mit Bezug von SGB II-Leistungen in der Innenstadt und Landeshauptstadt Wiesbaden in den Jahren 2011 bis 2019 .....	23
Bild 12: Anteil an Personen mit Bezug von SGB II-Leistungen nach innerstädtischen Planungsräumen in den Jahren 2011 bis 2019 .....	24

### Haushaltsstruktur und Wohnen in der Innenstadt und der Landeshauptstadt Wiesbaden im Vergleich

Bild 13: Haushaltskategorien in der Innenstadt und Landeshauptstadt Wiesbaden im Jahr 2019 .....	27
Bild 14: Haushalte mit Bezug von SGB II-Leistungen in der Innenstadt und Landeshauptstadt Wiesbaden in den Jahren 2011 bis 2019 .....	28
Bild 15: Anteil an Haushalten mit Bezug von SGB II-Leistungen nach innerstädtischen Planungsräumen in den Jahren 2011 bis 2019 .....	29
Bild 16: Durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup> je Einwohner und Einwohnerin in der Innenstadt und Landeshauptstadt Wiesbaden in den Jahren 2012 bis 2019 .....	32
Bild 17: Durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup> je Wohnung in der Innenstadt und Landeshauptstadt Wiesbaden in den Jahren 2012 bis 2019 .....	33
Bild 18: Durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup> je Einwohner und Einwohnerin in den innerstädtischen Planungsräumen in den Jahren 2012 bis 2019 .....	34
Bild 19: Durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup> pro Wohnung in den innerstädtischen Planungsräumen in den Jahren 2012 bis 2019 .....	35
Bild 20: Sozialwohnungen in der Innenstadt und Landeshauptstadt Wiesbaden in den Jahren 2014 bis 2019 .....	36

## Verzeichnis der Tabellen und Bilder

Seite

Bild 21:	Relativer Anteil an Sozialwohnungen an allen Wohnungen in der Innenstadt und Landeshauptstadt Wiesbaden in den Jahren 2014 bis 2019 .....	36
Bild 22:	Relativer Anteil an Sozialwohnungen in den innerstädtischen Planungsräumen in den Jahren 2014 bis 2019 .....	38
<b>Strukturwandel im Einzelhandel in der Wiesbadener Innenstadt - Exogene Faktoren</b>		
Bild 23:	Durchschnittliche Einzelhandelskaufkraft pro Kopf in Euro in den Jahren 2010 und 2019 .....	41
Bild 24:	Durchschnittliche Sortimentskaufkraft im Food-Bereich pro Kopf in Euro in den Jahren 2010 und 2019 .....	43
Bild 25:	Durchschnittliche Sortimentskaufkraft im Non-Food-Bereich pro Kopf in Euro in den Jahren 2010 und 2019 .....	44
Bild 26:	Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes pro Kopf in Euro in den Jahren 2010 und 2019 .....	45
Bild 27:	Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes pro Kopf in den Jahren 2010 bis 2019 .....	46
Bild 28:	Zentralitätsentwicklung in der Innenstadt in den Jahren 2010 bis 2019 .....	48
<b>Strukturwandel im Einzelhandel in der Wiesbadener Innenstadt - Endogene Faktoren</b>		
Bild 29:	Firmenzuwachs in der Innenstadt in den Jahren 2010 und 2019 .....	49
Bild 30:	Entwicklung der Firmenzahlen nach Wirtschaftszweigen in der Innenstadt (gesamt) in den Jahren 2010 und 2019 .....	51
Bild 31:	Entwicklung der Firmenzahlen nach Wirtschaftszweigen im innerstädtischen Postleitzahlengebiet „Innenstadt-Mitte“ in den Jahren 2010 und 2019 .....	52
Bild 32:	Entwicklung der Firmenzahlen nach Wirtschaftszweigen im innerstädtischen Postleitzahlengebiet „Innenstadt-Süd“ in den Jahren 2010 und 2019 .....	52
Bild 33:	Firmenanzahl nach Betriebsgrößenklassen in der Innenstadt im Jahr 2010 .....	54
Bild 34:	Firmenanzahl nach Betriebsgrößenklassen in der Innenstadt im Jahr 2019 .....	54



# 1 Ergebnisse in Kürze

Die vorliegende Datenanalyse ist der erste Teil von mehreren Untersuchungen zum Wandel der Wiesbadener Innenstadt.<sup>1</sup> Er befasst sich mit der demographischen und sozialstrukturellen Entwicklung (vgl. Abschnitt 4.1) und den Themenbereichen Haushalte und Wohnen (vgl. Abschnitt 4.2) sowie einem Strukturwandel im Einzelhandel (vgl. Abschnitt 5) in der Wiesbadener Innenstadt seit dem Jahr 2010.

In der Folge werden die zentralsten Ergebnisse in Kürze gelistet:

- Die Bevölkerung Wiesbadens wächst sowohl in der Innenstadt als auch in der Gesamtstadt. In den vergangenen zehn Jahren ist die Bevölkerung in der Innenstadt um zehn Prozentpunkte gewachsen, in einigen innerstädtischen Planungsräumen konnte sogar eine Zunahme zwischen 15 bis 25 % nachgewiesen werden. Dieser Trend lässt klare Rückschlüsse auf Reurbanisierungsprozesse zu.
- Im Zuge des innerstädtischen Bevölkerungswachstums zeigen zwei Altersgruppen eine besondere Dynamik, die einem langfristigen Trend folgt und mittlerweile seit über 20 Jahren anhält:
  - die Altersgruppe der 18 bis 49-Jährigen wächst *erstens* am schnellsten, sie ist *zweitens* mit Abstand am stärksten vertreten und sie ist *drittens* die einzige Gruppe, die in der Innenstadt gegenüber der Gesamtstadt überrepräsentiert ist
  - weiter gibt es ein auffallendes Wachstum des Bevölkerungsanteils der 65 bis 74-Jährigen
- Manche beleuchteten Aspekte sind in einzelnen innerstädtischen Planungsräumen besonders hervorste-  
hend. Die Herausforderungen der letzten 10 Jahre im Planungsraum „Bleichstraße“ (81) sind - historisch bedingt - durch einen hohen Anteil an Ausländern und Ausländerinnen, eine hohe Arbeitslosenquote und ein

---

<sup>1</sup> Der zweite Teil umfasst diverse Untersuchungen in der Wiesbadener Innenstadt im Jahr 2021. Hierbei werden mehrere Methoden der empirischen Sozial- und Stadtforschung zum Einsatz kommen.

erhöhtes Aufkommen von SGB II-Leistungsbeziehern und Leistungsbezieherinnen geprägt.

- Die Wohnflächenberechnungen zeigen, dass in der Innenstadt die durchschnittliche Wohnfläche in m<sup>2</sup> pro Einwohnerin und Einwohner und die durchschnittliche Wohnfläche in m<sup>2</sup> pro Wohnung sinken. In der Folge wird der durchschnittliche Wohnraum in der Innenstadt pro Kopf weniger bzw. pro Wohnung kleiner.
- Die Betrachtung und Verschränkung von Daten zu endogenen und exogenen Faktoren im Einzelhandel konnte zudem einen Strukturwandel in den südlichen Bereichen der Wiesbadener Innenstadt nachzeichnen. Die City der Innenstadt mit ihrer zentralen Einkaufsstraße und ihren hochrangigen Funktionen verzeichnet in den letzten Jahren positive Entwicklungen.

## 2 Einleitung

*Perspektive  
„Wiesbadener Innenstadt  
im Wandel“*

Innenstädte übernehmen vielerlei Funktionen: Sie sind gesellschaftliche Begegnungs- und wichtige Kommunikationsräume, sie sind ein bedeutender Identifikationsort für Bewohnerinnen und Bewohner einer Stadt, sie sind Arbeitsort und sie fungieren als Zentrum für Handel, Versorgung und Dienstleistungen gleichermaßen wie für Kultur, Freizeit und Wohnen. Dabei unterliegen Städte und besonders die innerstädtischen Zentren, die stark durch die unterschiedlichen Interessen und Funktionen überlagert sind, stets einem Wandel. Schon länger stehen deutsche Innenstädte vielerorts aufgrund von neuen Entwicklungen und Transformationsprozessen und deren Auswirkungen (wieder) in Diskussion. Dabei muss der *Strukturwandel* allgemein als ein sich stetig ändernder und anpassender Prozess verstanden und entsprechend als Grundlage und Treiber der längerfristigen Entwicklungen interpretiert werden (vgl. KULKE 2010: 217ff).

Zusätzlich sind die aktuellen Effekte und zukünftigen Folgen der Corona-Pandemie von überaus zentraler Wichtigkeit für derzeitige Innenstadtuntersuchungen. Der Ausbruch der Corona-Pandemie in Deutschland, welcher in etwa mit dem ersten Lockdown auf den 22. März 2020 zu-



rückdatiert werden kann, wird bereits jetzt von Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern, Politikerinnen und Politikern sowie Innenstadtakteurinnen und Innenstadtakteuren gleichermaßen als ein Beschleuniger des innerstädtischen (Struktur-)Wandels interpretiert. Die gegen die Ausbreitung der Corona-Pandemie beschlossenen Maßnahmen (Kontaktbeschränkungen, Ausgehverbote, Schließungen im Einzelhandel und Gastronomie, Homeoffice, etc.) haben auf die innerstädtischen Entwicklungen tiefgreifende Auswirkungen. Die Pandemie wird längerfristig und richtungsweisend den Wandel beeinflussen und die Zukunft der Innenstädte mitbestimmen. Der Umgang mit der aktuellen Situation, der Einfluss der Pandemie auf die innerstädtischen Entwicklungen und weitere damit in Zusammenhang stehende stadtgeographische Prozesse werden in einem zweiten Teil des Forschungsprojektes über den Wandel der Wiesbadener Innenstadt auf Basis empirisch erhobener Daten diskutiert.

Für den vorliegenden ersten Teil sind die Begriffe *Strukturwandel* und *Reurbanisierung* bzw. *Renaissance der Innenstadt* ausschlaggebend und damit von wesentlicher Bedeutung, wie die folgenden einordnenden Abschnitte zum Hintergrund und Anlass dieser Datenanalyse diskutieren.

## 2.1 Perspektiven auf innerstädtische Entwicklungen im rückblickenden Überblick

*Vergangene und aktuelle Trends  
in Innenstädten*

Die angesprochenen Transformationsprozesse werden mit unterschiedlichen Begrifflichkeiten umschrieben. Der Begriff des *Strukturwandels* kann für den Einzelhandel<sup>2</sup> und die demographische Zusammensetzung deutscher Innenstädte im Allgemeinen bis in die 1980er Jahre zurückverfolgt werden (vgl. KULKE 2010: 217ff) und wurde vom Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung (2002: 1) bereits allgemeingültig umschrieben:

---

<sup>2</sup> Eine gesonderte Betrachtung des Strukturwandels im Einzelhandel folgt in Kapitel 4.

„Die städtischen Zentren, die sich in der Vergangenheit durch Urbanität, Nutzungsvielfalt und Lebendigkeit auszeichneten, sind heute in ihrer wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bedeutung vielfältigen Gefährdungen ausgesetzt und stehen vor großen Herausforderungen: Handel und Dienstleistungen bevorzugen verstärkt Standorte am Stadtrand oder im Umland, traditionsreiche und imageprägende Unternehmen wandern ab (...), Innenstadtbewohner zieht es zunehmend in attraktivere Wohnlagen (...); allgemein wird oft von der Gefahr der „Verödung der Innenstädte“ gesprochen“.

Im damaligen Zuge der Bevölkerungssuburbanisierung, d.h. durch die Zunahme junger Bevölkerungsgruppen außerhalb der Stadtzentren, wanderten auch Unternehmen aus Produktion, Handel und Versorgung sowie Dienstleistungen der abgewanderten Bevölkerung ‚hinterher‘; auch sie siedelten sich auf der sogenannten „Grünen Wiese“ außerhalb der Städte an, sodass die Zentren ausdünnten. Deutsche Innenstädte erlebten einen tiefen und weitreichenden Wandel - damals unter negativen Vorzeichen. Wohingegen einst durch Abwanderung und ausbleibendes wirtschaftliches Wachstum, fehlende Investitionen, nachlassender Nachfragedruck auf innerstädtische Standorte und aufgrund freistehender Flächen die „Krise der Stadt“ (HÄUßERMANN und SIEBEL 1980, 1978: 489f) diskutiert wurde, zeichnet sich für viele Städte seit Jahren eine strukturelle, positive und folgenreiche Trendwende ab (vgl. MÜNTER und OSTERHAGE 2018: 20; GLASZE und GRAZE 2007).

Die gegenwärtig in der Literatur diskutierten Prozesse verfolgen eine andere, zum Teil umgekehrte Logik, welche für die innerstädtischen Bereiche nicht weniger dringende Fragestellungen, Handlungsbedarf und Lösungsansätze erfordern. Derzeit scheint für mittelgroße Städte und Großstädte nur eine ‚Gesetzmäßigkeit‘ zu gelten, nämlich

dass einzelne Bevölkerungsgruppen zurück in die Zentren und Innenstädte ziehen. Entsprechend ist von einer „Rückbesinnung auf das urbane Leben“ (RAUTERBERG 2013: 28) zu lesen. Den gegenwärtigen gesellschaftlichen und städtischen Entwicklungen nach wird in stadtsoziologischer und -geographischer Literatur zu Recht die „Wiederkehr der Innenstädte“ (HELBRECHT 1996), die Rückkehr des Wohnens und Arbeitens in die Stadtzentren (vgl. BRÜHL et al. 2005) und damit einher die „Renaissance der Stadt“ und neue Prozesse der Reurbanisierung (LÄPPLE 2004; HÄUßERMANN, LÄPPLE und SIEBEL 2008: 363; DANGSCHAT 2010; DITTRICH-WESBUER, KNAPP und OSTERHAGE 2010) diskutiert. BRAKE und HERFERT (2012: 14f) verstehen unter *Reurbanisierung* „ein Entwicklungsprozess (...), der mit dauerhafter Wirkung zu einer neuerlichen Bedeutungszunahme von Städten durch eine belebende Nutzung ihrer zentralen Gebiete beiträgt“. Wichtig hierbei ist, dass *Reurbanisierung* keineswegs als ein kurzfristiges Phänomen der Stadtentwicklung, sondern „als ein starkes Anzeichen für einen neuen Leittrend“ (HERFERT und OSTERHAGE 2012: 95) zu begreifen ist.

Auch das Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik (2010a: 1) untersuchte frühzeitig diese Wanderungsbewegungen und definiert als idealtypisch,

„..., dass sich unter Haushalten mittlerer und höherer Einkommenschichten - darunter zahlreiche Familien mit Kindern - ein Trend verfestigt, die zentralen Stadtteile aufgrund ihrer spezifischen urbanen Qualitäten gezielt als Wohnquartier anzusteuern. Es gibt kaum eine Großstadt in Deutschland, in der das Wohnen in der Innenstadt keine wachsende Bedeutung durch Planung und Politik erfährt. (...) Als „neue Zielgruppe“ gelten in der Literatur vor allem die „jungen Alten“, die, nachdem die Kinder das Elternhaus verlassen haben, aus dem suburbanen Raum zurück in die Städte mit ihrer guten verkehrlichen und Versorgungsinfrastruktur wollen sowie Familien

der Mittelschicht, die sich wieder aufs Zentrum orientieren“.

Zusätzlich zu den früher abgewanderten Menschen, den heute „jungen Alten“, die nun wieder in die Innenstädte ziehen (vgl. auch GLASZE und GRAZE 2007), orientieren sich derzeit - so die deutschlandweiten Beobachtungen - auch jüngere Menschen und Familien auf die Stadtzentren als Lebensmittelpunkt, sodass diese Entwicklungen als Grund und Anlass einer Datenanalyse zur Wiesbadner Innenstadt betrachtet werden.

## 2.2 Anlass der Datenanalyse und Fragestellungen

*Bevölkerungswachstum,  
Reurbanisierung und Struktur-  
wandel*

Der derzeitige demographische Strukturwandel und die Prozesse der Reurbanisierung stellen auch die Wiesbadener Innenstadt - so die These der vorliegenden Untersuchung - vor neue Herausforderungen, aber auch Chancen, sodass auf diese spezifischen Entwicklungen und deren Auswirkungen reagiert, ihr Potential erkannt und abermals Maßnahmen und neue Konzepte entwickelt werden müssen. Dabei sind die derzeitigen strukturellen Wandlungsprozesse der Wiesbadener Innenstadt in Ausmaß und Zusammensetzung sowie in ihrer geographischen Differenziertheit für die Themenbereiche Demographie, Sozialstruktur, Haushalte und Wohnen sowie für den Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich nicht genau bekannt und können von planerischen und politischen Überlegungen zur Umstrukturierung und Weiterentwicklung innerstädtischer Bereiche kaum genau ins Blickfeld genommen werden.

*Fragestellungen*

Entsprechend wird folgenden zentralen Fragestellungen nachgegangen:

- Welche Veränderungen hinsichtlich Demographie, Sozialstruktur, Haushalte und Wohnen können aus den existierenden Daten abgelesen werden und welche Konsequenzen ergeben sich hieraus absehbar für die Innenstadt insgesamt sowie für einzelne innerstädtische Planungsräume?
- Ist für die Wiesbadener Innenstadt ein Trend zur Wiederentdeckung als Wohnstandort erkennbar?

- Ist (bereits vor Ausbruch der Corona-Pandemie) ein Strukturwandel im Einzelhandel in der Wiesbadener Innenstadt zu beobachten?
- Welche Anstöße und Transformationsmöglichkeiten können für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt abgeleitet werden?

### **3 Datenmaterial und Untersuchungsgebiet**

Im folgenden Kapitel werden das Datenmaterial und das Untersuchungsgebiet „Wiesbadener Innenstadt“ näher charakterisiert.

#### **3.1 Datenbasis, -quellen und Vergleichbarkeit der Daten**

Die analysierten Daten entstammen der Abteilung Statistik im Amt für Statistik und Stadtforschung der Landeshauptstadt Wiesbaden. Entsprechend sind die Datengrundlage die existierenden Bestandsstatistiken und Basisinformationen auf Planungsebene (vgl. Tab. 1 und Bild 1) des Zeitraums 2010 bis 2019. Die Bevölkerungsstatistik erfasst Wiesbadens Einwohnerinnen und Einwohner jeweils zum 31. Dezember des Jahres. Sie gibt Auskunft über Struktur und Entwicklung der Wiesbadener Innenstadt. Im vorliegenden Bericht werden zentrale Dimensionen und Ausprägungen soziodemographischer und sozialstruktureller Entwicklungsprozesse, haushaltsstrukturelle Veränderungen (personenspezifische Sichtweise und Zusammensetzung der Haushalte) und Zahlen aus dem Bereich Wohnen zum jeweiligen Stichtag untersucht.

Ebenso wird für den definierten Innenstadtbereich das Themenfeld Einzelhandel betrachtet. Hierbei handelt es sich um Daten zur Einzelhandelskaufkraft, dem Einzelhandelsumsatz und der Einzelhandelszentralität. Darüber hinaus liegen Firmendaten zu Betriebszusammensetzungen nach Größenklassen der Beschäftigten und nach Wirtschaftszweigen vor. Diese Daten decken jeweils die Jahre 2010 und 2019 ab und wurden von der Gesellschaft

für Konsumforschung (GfK) GeoMarketing GmbH bezogen. Die durchaus gute, feinkörnige wie kleinräumige Datenlage zeigt geringe Ungenauigkeiten hinsichtlich Vergleichbarkeit in Zeitreihen, welche den Erhebungsmethoden innewohnt. Die GfK beurteilt die hieraus resultierenden Abweichungen jedoch als gering.

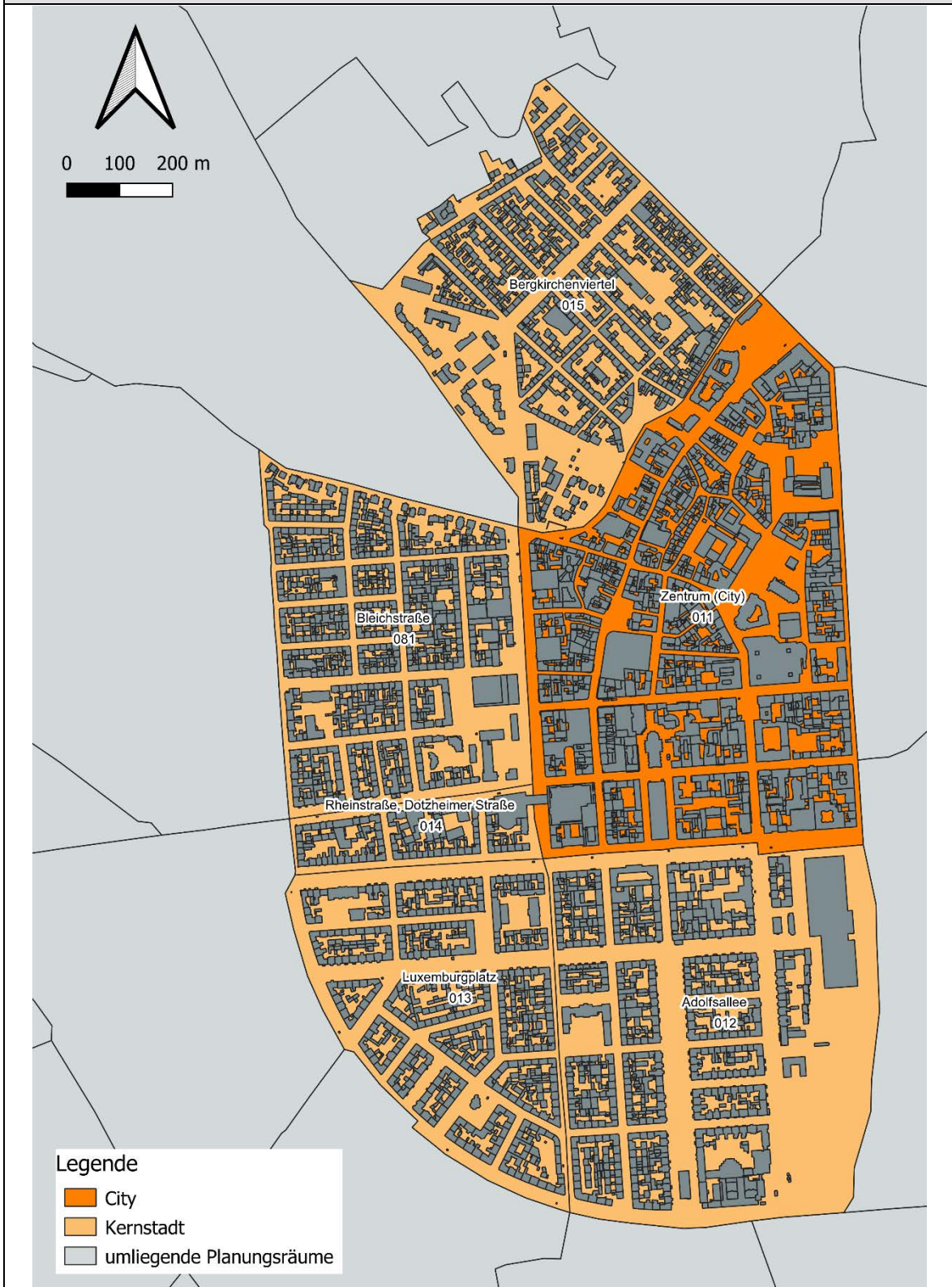
### 3.2 Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes „Wiesbadener Innenstadt“

*Das Untersuchungsgebiet und seine innerstädtischen Planungsräume*


Allgemeingültig kann unter *Innenstadt* ein zentraler Hauptgeschäftsbereich und Gebiete der Altstadt sowie meist unmittelbar angrenzende gemischt genutzte Quartiere und zentrumsnahe Wohnlagen verstanden werden. Auch städtebauliche Aspekte (historische Prägungen, Baustrukturen wie Grundriss- und Aufrissgestaltung, Gebäudebestand, Bau- und Wohndichte, funktionale Nutzungen, etc.) spielen für die Identifikation und Definition innerstädtischer Bereiche eine wichtige Rolle. Entsprechend den Kriterien kann festgehalten werden, dass eine allgemeingültige räumliche Abgrenzung von Innenstädten oder innerstädtischer Bereiche nicht möglich ist, sondern hierfür immer die spezifischen Verhältnisse und Gegebenheiten sowie Geographien vor Ort zu betrachten sind (vgl. für diesen und die folgenden Abschnitte HEINEBERG 2014: 177ff).

Für die vorliegende Untersuchung setzt sich die Innenstadt Wiesbadens aus den zwei wesentlichen Bereichen *City* (in etwa Historisches Fünfeck) und *Kernstadt* (zentrumsnahes Wohnen, Einkaufen, Versorgen und andere Funktionsbereiche) zusammen. Entsprechend ergeben die in Bild 1 kartographisch gezeichneten und Tabelle 1 gelisteten sechs Planungsräume das Untersuchungsgebiet „Wiesbadener Innenstadt“ der vorliegenden Analyse.

Bild 1: Untersuchungsgebiet „Wiesbadener Innenstadt“ nach Planungsräumen



Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

Tab. 1: Untersuchungsgebiet „Wiesbadener Innenstadt“ nach Planungsräumen		
Nummer des Planungsraums	Name des Planungsraums	Gliederung der "Wiesbadener Innenstadt"
011	Zentrum / City	City
012	Adolfsallee	Kernstadt
013	Luxemburgplatz	
014	Rheinstraße, Dotzheimer Straße	
015	Bergkirchenviertel	
081	Bleichstraße	
Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung		 DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

### 3.2.1 City

Der als City-Bereich definierte Teilraum ist dicht bestückt mit wesentlichen Funktionen und bedeutenden Aufgabebereichen, die zusammengenommen eine hohe Zentralität aufweisen und für das öffentliche Leben in Wiesbaden und darüber hinaus von großer Bedeutung und Wichtigkeit sind. Die *City* wird durch den Planungsraum „Zentrum / City“ (011) definiert und dementsprechend durch die Wilhelmstraße im Osten, die Rheinstraße im Süden, die Schwalbacher Straße im Westen sowie Coulinstraße im Norden abgegrenzt. Der City-Bereich kann durch folgende Charakteristiken beschrieben werden:

- geographisch wie funktional zentralster Teilraum der Wiesbadener Innenstadt mit dominierender oberzentraler Einkaufslage
- räumliche Standortkonzentration hochrangiger zentraler Funktionen und Einrichtungen mit primären Merkmalen<sup>3</sup>
- herausragende politische, wirtschaftliche, gesellschaftliche und kulturelle Dominanz:
  - Mehrheit der kommunalen Verwaltungseinrichtungen (Rathaus und Ämter)
  - diverse Ministerien sowie der Landtag

<sup>3</sup> Unter primären Merkmalen werden nach HEINEBERG (vgl. 2014: 186f) absolute und relative Häufigkeitsverteilungen bestimmter Funktionen, Einrichtungen und Infrastrukturen innerhalb eines Raumausschnittes verstanden. Weiter fallen darunter betriebswirtschaftliche Merkmale wie Betriebsgrößen, Sortimentsdimension (Breite und Tiefe) oder Branchendifferenzierung sowie die räumliche Reichweite bzw. Einzugsbereiche der Betriebe.



- Standort- und Funktionsgemeinschaften hochrangiger staatlicher Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung und politischen Steuerung auf kommunaler und Landesebene (staatliche Dienstleistungen)
- Standort- und Funktionsgemeinschaften wichtiger Einrichtungen des tertiären und quartären Wirtschaftssektors (Einzelhandel, Gewerbe, Bürofunktionen des Rechts- und Justizwesens, Versicherungswesen, Gesundheitswesens, etc.)
- zentraler Hauptgeschäftsbereich: Einkaufsmeile und Konsumstraßen in zusammenhängender Fußgängerzone inkl. Marktplatz und anderen innerstädtischen Plätzen (überwiegende Fläche des Planungsraumes 011)
- Marktplatz (Kommunikationsort, Versorgung, etc.)
- wesentliche sozio-kulturelle Einrichtungen (auch angrenzend an Planungsraum 011) sowie touristische Attraktivität
- Anhäufung von Hotellerie
- viele Versorgungseinrichtungen des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Spezialitäten, Gastronomie)

Durch diese zentralen Funktionen und bedeutenden Aufgabenbereiche weist die *City* ein weiträumiges Einzugsgebiet mit enormem Bedeutungsüberschuss auf.

### 3.2.2 Kernstadt

Der räumlich weiter gefasste Begriff der *Kernstadt* spiegelt sich in den Planungsräumen „Adolfsallee“ (012), „Luxemburgplatz“ (013), „Rheinstraße, Dotzheimer Straße“ (014), „Bergkirchenviertel“ (015) und „Bleichstraße“ (081) wider und wird im Wesentlichen durch den Kaiser-Friedrich-Ring und Bismarckring eingefasst bzw. begrenzt (vgl. erneut Tab. 1 und Bild 1). Die Kernstadt ist allgemein durch die folgenden Ausstattungsmerkmale, Eigenschaften und Aufgabenbereiche charakterisiert:

- weitere sozio-kulturelle, kommunale und andere öffentliche Einrichtungen (Kinos, Museen, RheinMain CongressCenter, Polizeirevier, Stadtverwaltung, etc.)

- soziale Infrastrukturen und Bildungseinrichtungen (Schulen, Kindertagesstätten, Hochschul- und Landesbibliothek, Hochschule Rhein-Main, Hochschule Fresenius oder Wiesbaden Business School, etc.)
- weitere Dienstleistungseinrichtungen des tertiären und quartären Wirtschaftssektors
- spezifische Erdgeschossnutzungen und zentrumsnahes Wohnen in den oberen Etagen
- eine in ihrer Physiognomie deutlich von der *City* und historischen Altstadt abweichende Stadtgestalt (geordnete Grundrissstruktur sowie Aufrissgestaltung)
- größtenteils Ausrichtung auf und Austausch mit der *City* u. a. aufgrund der sich ergänzenden Angebote und fußläufigen Nähe zur *City* ( $\leq 500\text{m}$ )
- zum Teil durch Verkehrsbarrieren (nach außen und innen) abgegrenzte und deshalb als Einheit wahrgenommene Strukturen (Abgrenzungsfunktion)

#### **4 Analyse der Bevölkerungs- und Sozialstruktur, der Haushalte und des Wohnens in der Wiesbadener Innenstadt**

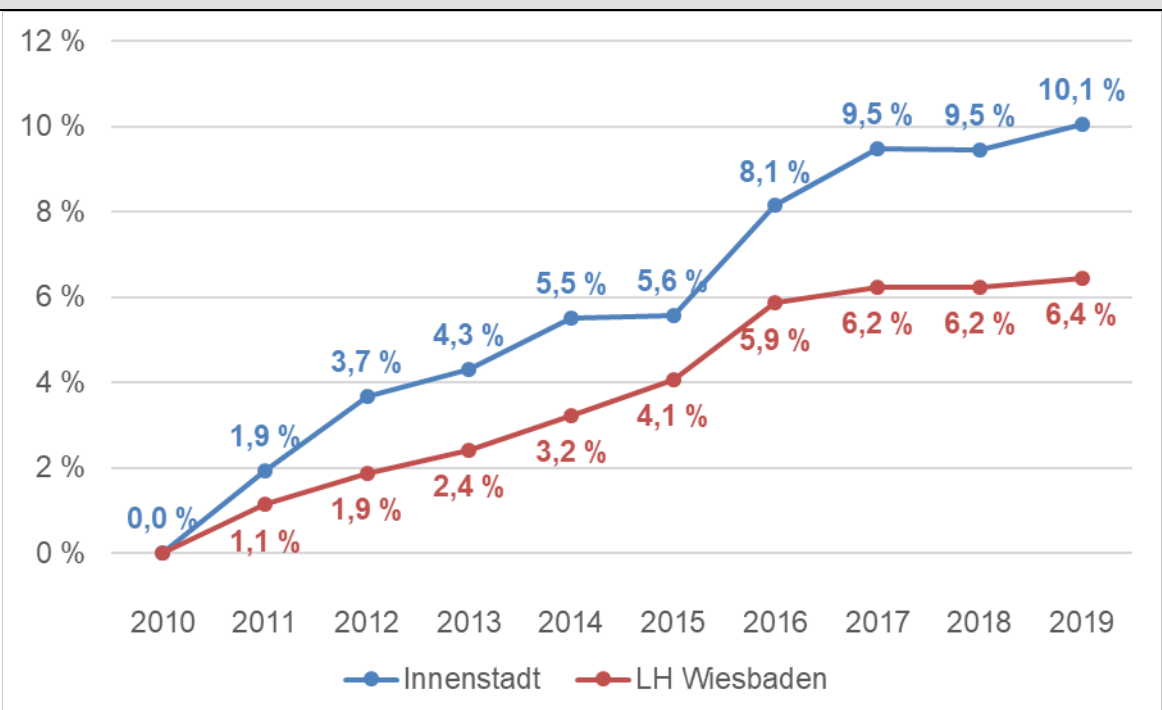
Im folgenden Abschnitt wird aufgezeigt, ob und wie die Wohnbevölkerung sich nach Zahl und Struktur verändert hat, für welche Bevölkerungsgruppen bzw. Haushaltstypen etwaige Veränderungen herausgearbeitet werden können und welche Bedeutung dies für die Wiesbadener Innenstadt hinsichtlich der Thematik Wohnen hat. Die Annahmen eines Struktur- und Funktionswandels der Wiesbadener Innenstadt werden im zeitlichen Verlauf der Jahre 2010 bis 2019 analysiert, jedoch nicht im Vergleich zu anderen Städten, sondern stets prüfend zu den Entwicklungen der Gesamtstadt Wiesbaden als Vergleichsmaßstab.

#### 4.1 Bevölkerungsentwicklung und Sozialstruktur in der Innenstadt und der Landeshauptstadt Wiesbaden im Vergleich

*Die Innenstadt wächst in 10 Jahren um 10 %*

Die Wiesbadener Bevölkerung wächst (vgl. Bild 2). Im Zeitraum von 2010 bis 2019 stieg die Bevölkerungszahl der Landeshauptstadt um etwa 6,5 % auf insgesamt 291 109 Einwohner - etwa 17 600 Einwohner mehr als noch zu Beginn des Jahrzehnts.

**Bild 2:**  
Bevölkerungswachstum der Innenstadt und Landeshauptstadt Wiesbaden in den Jahren 2010 bis 2019



Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

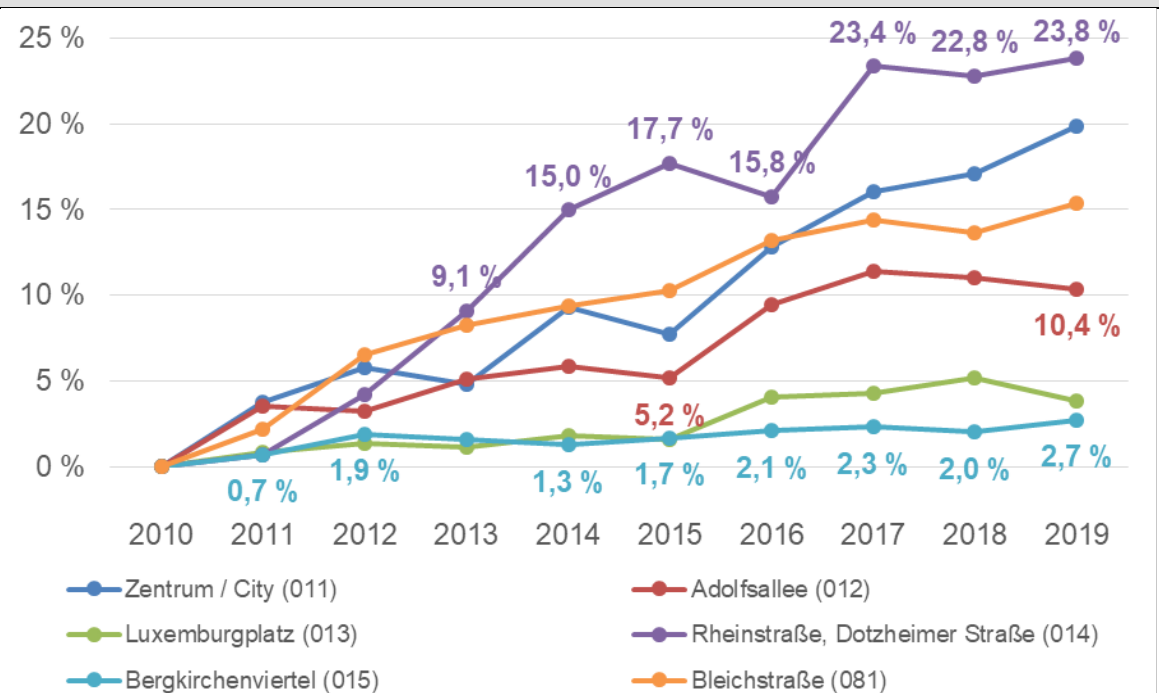
Diese Wachstumszahlen der Gesamtstadt Wiesbadens werden allerdings von jenen der Innenstadt noch übertroffen: In den betrachteten Planungsräumen fand im gleichen Zeitraum ein prozentualer Bevölkerungszuwachs von 10,1 % statt, was einem Bevölkerungsanstieg von 2 751 Menschen entspricht (vgl. Bild 2). Im untersuchten Innenstadtgebiet leben im Jahr 2019 30 107 Menschen. Damit liegt der Anteil der Innenstadtbewohner und Innenstadtbewohnerinnen an allen Wiesbadener und Wiesbadenerinnen (291 109) im Jahr 2019 bei 10,3 % bzw. um

0,2 Prozentpunkte höher als im Jahr 2010. Entsprechend dieser Entwicklungen findet auch für die Wiesbadener Innenstadt der Prozess der Reurbanisierung seinen Niederschlag.

*Einige Planungsräume sind sogar zwischen 15 und 25 % gewachsen*

In Bild 3 ist der Bevölkerungszuwachs nach innerstädtischen Planungsräumen in den Jahren 2010 bis 2019 visualisiert. Hier zeigt sich, dass nur die Planungsräume „Bergkirchenviertel“ (015) und „Luxemburgplatz“ (013) niedrigere Wachstumszahlen haben, als die Gesamtstadt. Alle anderen Planungsräume wachsen (deutlich) schneller.

**Bild 3:**  
Bevölkerungswachstum in den innerstädtischen Planungsräumen in den Jahren 2010 bis 2019



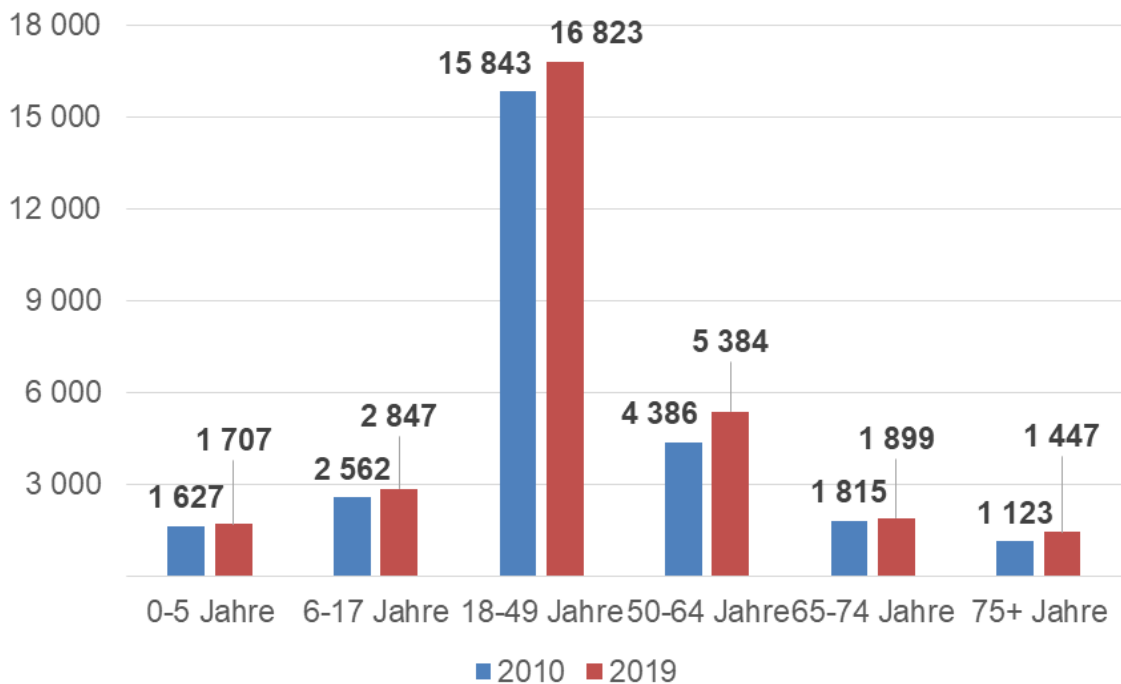
Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

**Winfo**  
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

*Ungleiche Verteilung und Wachstum der Altersgruppen in der Innenstadt und Landeshauptstadt Wiesbaden*

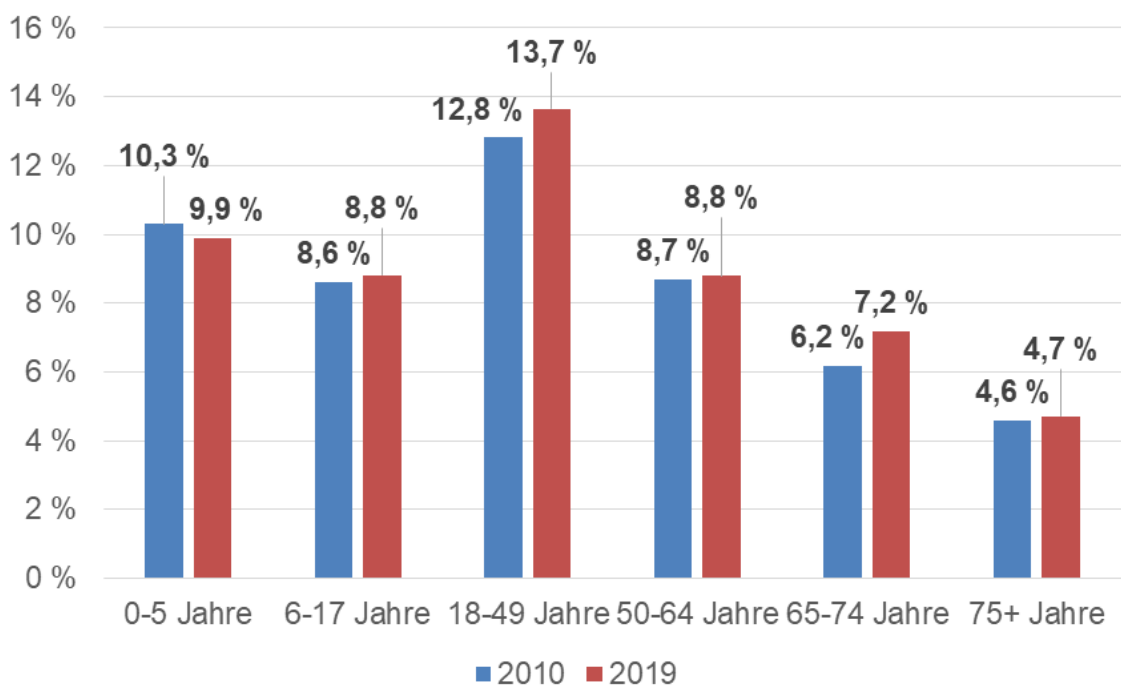
In der Innenstadt sind zwischen den Jahren 2010 und 2019 die mittleren Jahrgänge (18 bis 49, 50 bis 64 Jahre) mehr gewachsen als die Jahrgänge der jüngeren und älteren Menschen - absolut sowie anteilig gemessen an der Gesamtbevölkerung der Landeshauptstadt Wiesbaden (vgl. Bild 4 und 5).

**Bild 4:**  
Verteilung und Wachstum der innerstädtischen Bevölkerungsgruppen  
in den Jahren 2010 und 2019 (absolut)



Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

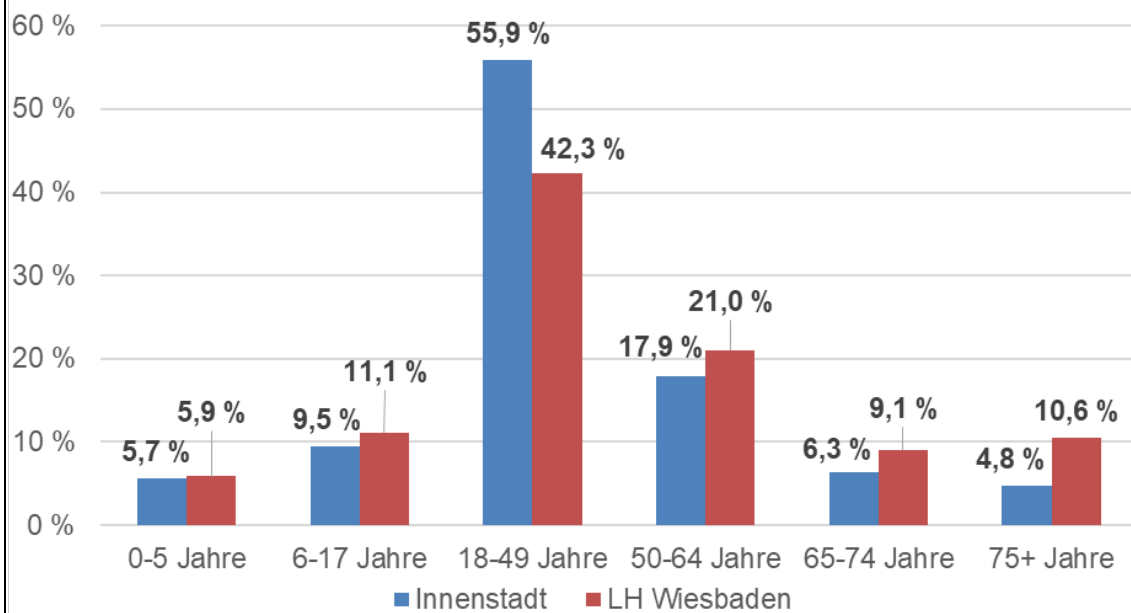
**Bild 5:**  
Wachsende Bevölkerungsanteile der Innenstadt an der Landeshauptstadt Wiesbaden  
nach Altersgruppen in den Jahren 2010 und 2019



Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

Ein weiterer Blick auf die Altersstruktur der Innenstadtbewohner im Jahr 2019 und im direkten Vergleich zur Gesamtstadt zeigt deutliche Unterschiede (vgl. Bild 6). Derzeit ist der Anteil der 18 bis 49-Jährigen in der Innenstadt deutlich größer als im Gesamtgebiet Wiesbadens. Der Unterschied beläuft sich auf etwa 13,5 Prozentpunkte. Demgegenüber sind die übrigen Bevölkerungsgruppen in der Innenstadt im Vergleich zur Gesamtstadt eher unterdurchschnittlich vertreten: Dies zeigt sich bei den älteren Bevölkerungsgruppen und bei der demographischen „Randgruppe“ der 75 Jahre und älteren Menschen besonders deutlich. Diese Bevölkerungsgruppe ist in der Innenstadt nicht einmal halb so groß wie jene der Gesamtstadt.

**Bild 6:**  
Verteilung der Altersstruktur in der Innenstadt und Landeshauptstadt Wiesbaden im Jahr 2019



Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

*In der Innenstadt hält eine kontinuierliche Verschiebung zugunsten der mittleren Altersgruppen als langfristiger Trend weiter an*

Diese Zahlen spiegeln eine jahrelange Beobachtung wider, die bereits im Bericht zum „Sozio-demographischen Strukturwandel in der Wiesbadener Innenstadt“ aus dem Jahr 2002 aufgezeigt wurde und sich derzeit weiter verstärkt. Der Bevölkerungsanteil der mittleren Altersgruppen im untersuchten innerstädtischen Bereich nahm schon für den betrachteten Zeitraum, also schon vor der Jahrtausendwende deutlich zu. Der Bevölkerungsanteil der demographischen „Randgruppen“ - und auch hier besonders der älteren Bevölkerungsgruppen ab 60 Jahren - nahm deutlich ab (vgl. Amt für Statistik, Wahlen und Stadtforschung 2002: 6). Gleichermäßen sprach der erwähnte Bericht aus 2010 diese Tendenz der Bevölkerungsentwicklung entlang der Altersgruppen an. Auch zehn Jahre später war die Innenstadt, und hier die Kernstadt eher als die City, als Wohnstandort attraktiv (Einwohnerzuwächse) und es konnten als Innenstadtbewohner und Innenstadtbewohnerinnen die mittleren Altersgruppen, junge Familien oder Haushalte ohne Kinder identifiziert werden (vgl. Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik 2010a: 11). Für die heutige Situation der Innenstadt bedeutet dies, dass im Verlauf des nun betrachteten Zeitraumes von 2010 bis 2019 dieser Trend einer Bevölkerungszunahme in der Kernstadt (Reurbanisierung) angehalten hat und für den Innenstadtbereich eine kontinuierliche, weitere Verschiebung zugunsten der mittleren Altersgruppen stattgefunden hat. Durch den Trend der Reurbanisierung lässt sich das mehr an 13,5 Prozentpunkten der Altersgruppe 18 bis 49 Jahre erklären.

*Geschlechterverteilung ausgeglichen*

Die Geschlechterverteilung der Innenstadt liegt im Jahr 2019 recht ausgeglichen bei 50,9 % Männern und 49,1 % Frauen, sie hat sich allerdings in den letzten 10 Jahren zugunsten der Männer um weitere 0,5 Prozentpunkte verschoben. Auch auf gesamtstädtischer Ebene sind im betrachteten Zeitraum 2010 bis 2019 die Anteile der Männer an der Wiesbadener Bevölkerung um 0,8 Prozentpunkte gewachsen. Dennoch zeigt sich für die Landeshauptstadt Wiesbaden weiterhin eine leicht umgekehrte Situation der Geschlechterverteilung: In Wiesbaden leben 48,6 % Männer und 51,4 % Frauen.

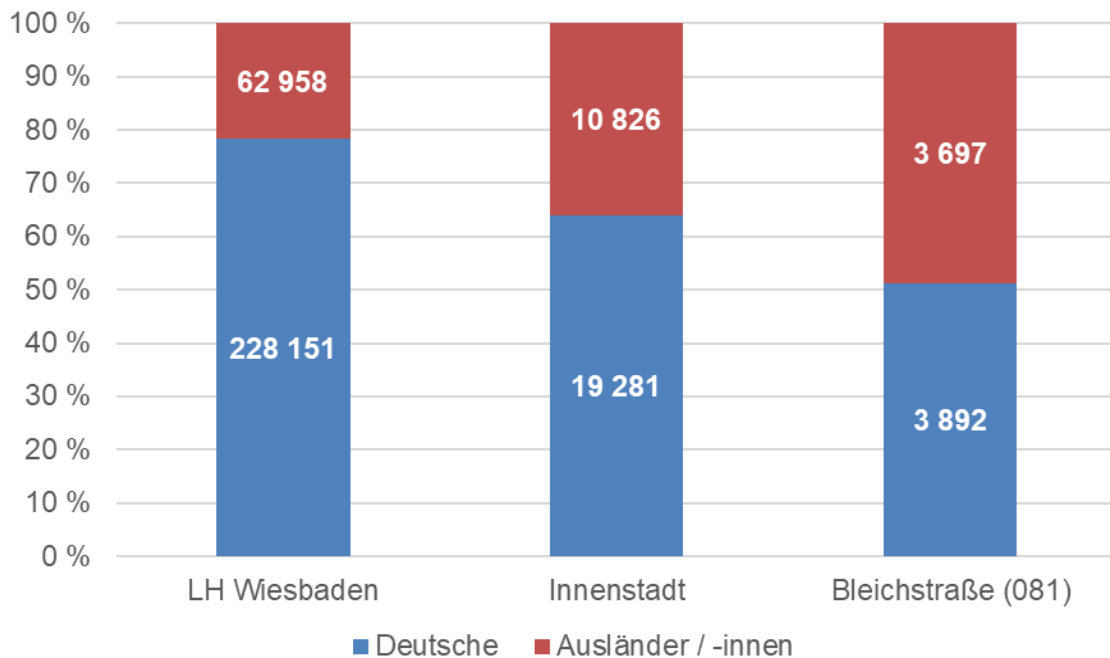
*Ausländer- und Ausländerinnen-  
anteile wachsen, mancherorts  
schneller und auf hohem Niveau*

Betrachtet man sich die demographische Zusammensetzung Wiesbadens im Jahr 2019 nach Herkunft, so zeigt sich, dass die 291 109 Bewohnerinnen und Bewohner sich in 228 151 Deutsche und 62 958 Ausländerinnen und Ausländer aufteilen. Dies sind 78,3 % Deutsche und 21,6 % Ausländerinnen und Ausländer (vgl. Bild 7).

Die Innenstadt mit ihren 30 107 Bewohnerinnen und Bewohnern hat einen Bevölkerungsanteil an der Landeshauptstadt Wiesbaden von gut 10 %, welche sich wiederum aus 64 % Deutschen (19 281) und 36 % (10 826) Ausländerinnen und Ausländern zusammensetzen. Hier liegt der Ausländeranteil über 14 Prozentpunkte höher als der Ausländeranteil Wiesbadens (21,6 %). Den höchsten Wert in der Wiesbadener Innenstadt erreicht er im Planungsraum „Bleichstraße“ (081) (vgl. Bild 7 und 8). Im Jahr 2010 lag der Ausländeranteil bei etwa 40 %. In den vergangenen 10 Jahren ist dieser Wert um weitere 8 Prozentpunkte gestiegen, er liegt im Jahr 2019 mit 3 697 Ausländerinnen und Ausländern bei 48,7 %. 51,3 % (3 892) sind Deutsche.



**Bild 7:**  
Deutsche und Ausländer / Ausländerinnen in der Landeshauptstadt Wiesbaden,  
in der Innenstadt und im Planungsraum „Bleichstraße“ (081) im Jahr 2019  
(absolute Zahlen und anteilig in Prozent)



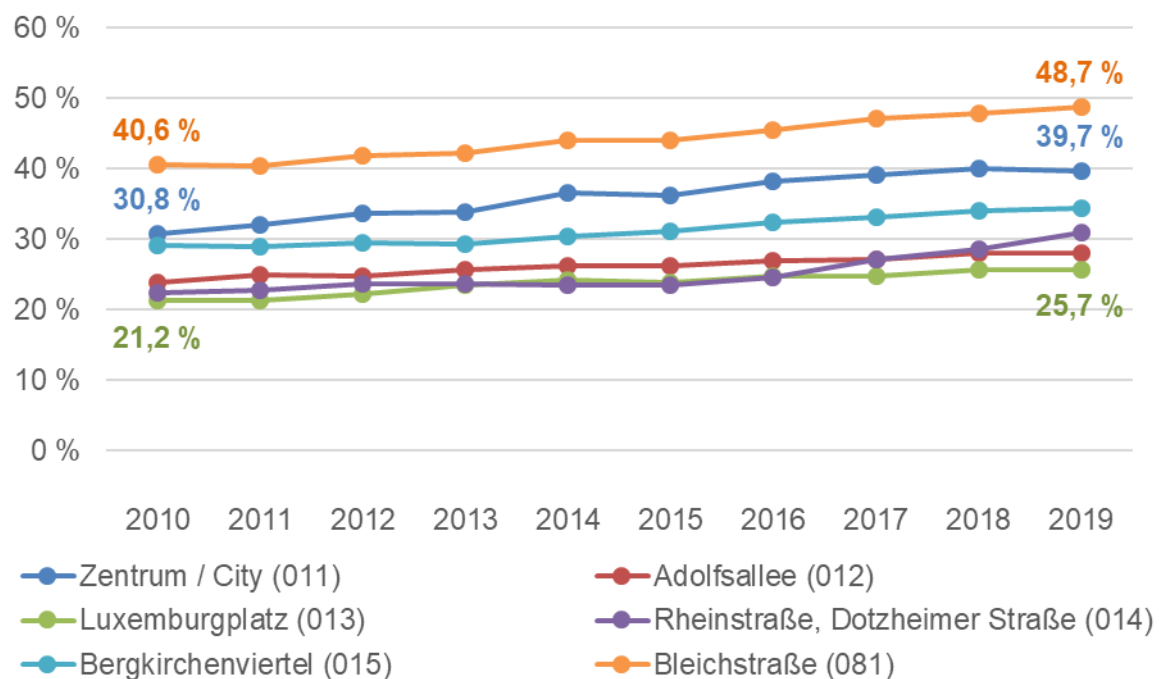
Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

Wie erläutert liegt der Ausländeranteil in der Innenstadt insgesamt bei 36 %, er wächst in allen untersuchten Planungsräumen kontinuierlich (vgl. Bild 8). Des Weiteren wuchs der Anteil an der Gesamtbevölkerung Wiesbadens in den letzten 10 Jahren um ca. ein Prozentpunkt. Alle 10 826 im Jahr 2019 in der Innenstadt wohnenden Ausländerinnen und Ausländer stellen 3,7 % der gesamten Wiesbadener Bevölkerung. Interessant an den Zahlen ist jedoch, dass der Anteil der ausländischen Innenstadtbewohner und -bewohnerinnen gemessen an allen ausländischen Bewohnerinnen und Bewohnern Wiesbadens schrumpft. Im Jahr 2010 lebten 17,9 % der ausländischen Bevölkerung Wiesbadens in der Innenstadt, 2019 sind es noch 17,2 %. Der niedrigste Ausländeranteil in der Innenstadt kann für den Planungsraum „Luxemburgplatz“ (013) berechnet werden. Hier sind im Jahr 2019 ein Viertel der Bewohnerinnen und Bewohner nicht Deutsche, wobei die-

ser Wert immer noch über dem durchschnittlichen Ausländeranteil der Landeshauptstadt Wiesbaden liegt (vgl. Bild 8).

Die angesprochenen Entwicklungen im Planungsraum „Bleichstraße“ (081) spiegeln typische Zahlen eines ablaufenden Entmischungsprozesses hin zu einer räumlichen Konzentration einzelner Bevölkerungsgruppen in einem zentrumsnahen Wohngebiet einer Großstadt wider. Sie müssen entsprechend historisch eingebettet interpretiert werden und können unter anderem auch über den Baubestand (kleinteilige Altbausubstanz, einfache Wohnungen im günstigen Preissegment) abgeleitet werden (vgl. hierzu die zusammenfassenden Absätze auf Seite 25).

**Bild 8:**  
Ausländer- und Ausländerinnenanteil nach innerstädtischen Planungsräumen  
in den Jahren 2010 bis 2019

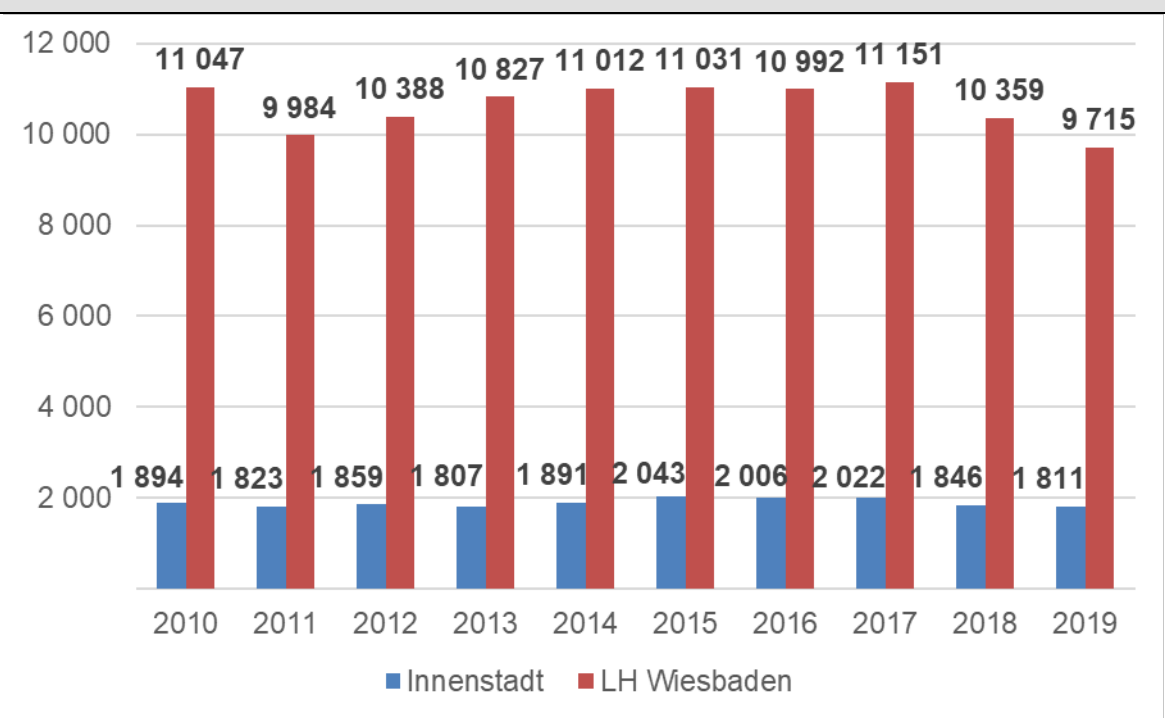


Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

*Arbeitslosenzahlen und Personen mit SGB II-Leistungen in manchen Planungsräumen deutlich über dem Durchschnitt*

In der folgenden Abbildung (vgl. Bild 9) sind die absoluten Arbeitslosenzahlen für die Analyseebenen Innenstadt und Gesamtstadt aufgeführt. Es zeigt sich in beiden Fällen ein Rückgang, wobei dieser auf den ersten Blick aufgrund der absoluten Nennungen für die Gesamtstadt deutlich größer scheint. In der Landeshauptstadt Wiesbaden ist die absolute Arbeitslosenzahl um 1 300 Personen gesunken und damit die Arbeitslosenquote um fast zwei Prozentpunkte von 8 % auf rund 6 % gefallen. In der Innenstadt sind in den letzten 10 Jahren die absoluten Zahlen gerade einmal um etwa 80 Personen gesunken - auf den ersten Blick nicht gerade viel.

**Bild 9:**  
**Arbeitslose in der Innenstadt und Landeshauptstadt Wiesbaden in den Jahren 2010 bis 2019**

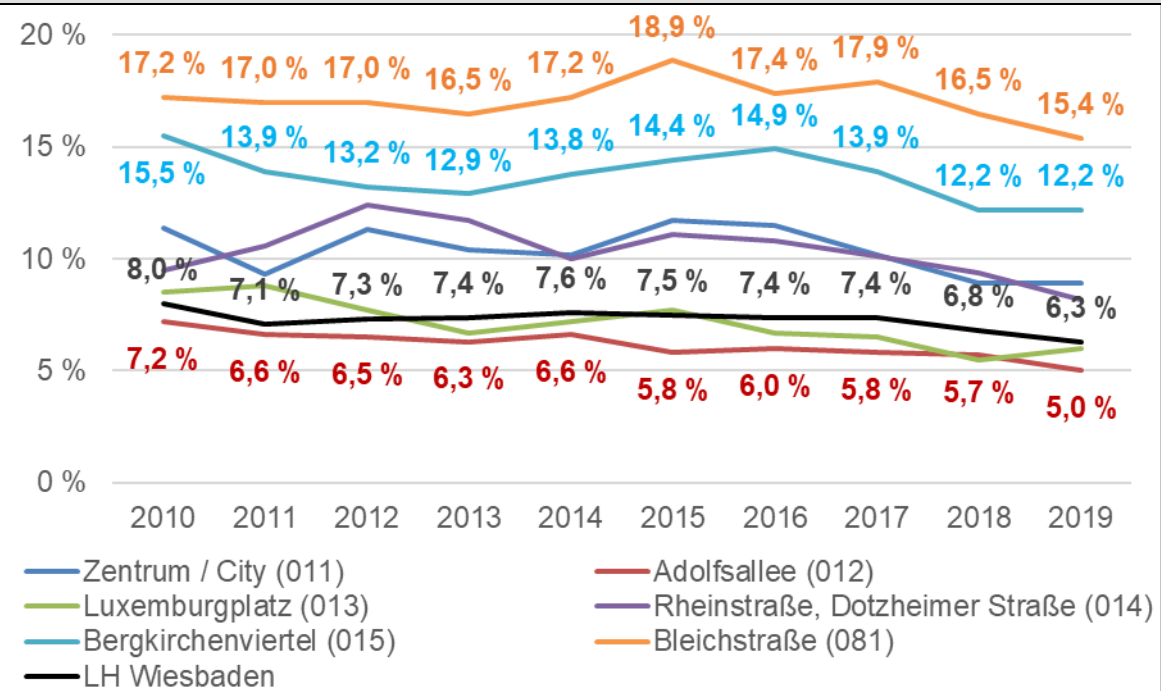


Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

Die Arbeitslosenquoten der innerstädtischen Planungsräume liegen in den Jahren 2010 bis 2019 zwischen zwei bis drei Prozentpunkten über der der Gesamtstadt. In einzelnen Planungsräumen liegt die Quote der Arbeitslosen jedoch ausgeprägt darüber. Dies gilt für die Planungsräume 011, 014, 015 und 081, wobei die Planungsräume

„Bergkirchenviertel“ (015) und „Bleichstraße“ (081) mit deutlich höheren Werten von bis zu 15,4 % im Jahr 2019 auffällig stark hervortreten (vgl. Bild 10). Insgesamt glänzt die Innenstadt hinsichtlich ihrer Arbeitslosenstatistik demnach nicht, dennoch sollten zwei positive Entwicklungen festgehalten werden: Erstens zeigt sich im Zeitraum von 2010 bis 2019 in allen Planungsräumen ein Negativtrend, die Arbeitslosenquote ist um meist mehr als 2 Prozentpunkte gesunken. Die Innenstadt steht ziemlich genau im Trend der Landeshauptstadt, zum Teil jedoch auf deutlich höherem Niveau. Zweitens liegen die Planungsräume „Adolfsallee“ (012) und „Luxemburgplatz“ (013) mit ihren 5 bzw. 6 % im Jahr 2019 sogar unter den Prozentwerten Wiesbadens und bilden damit eine sehr gute Entwicklung ab.

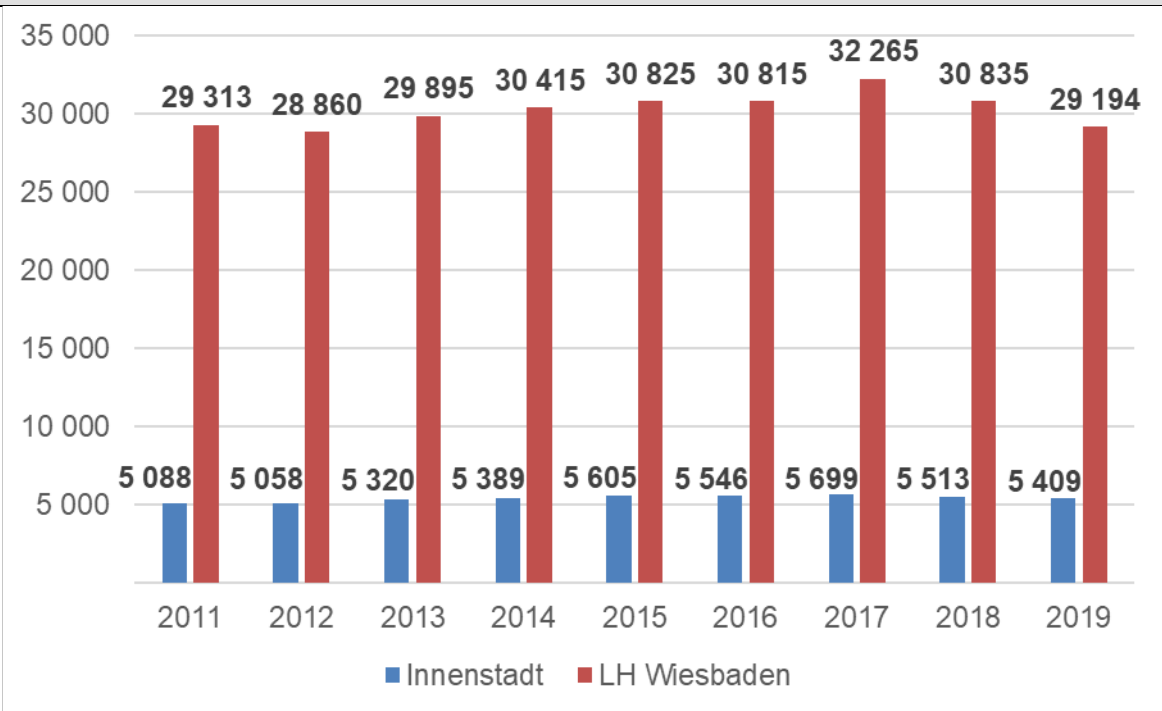
**Bild 10:**  
Entwicklung der Arbeitslosenquote nach innerstädtischen Planungsräumen  
im Vergleich zur Landeshauptstadt Wiesbaden in den Jahren 2010 bis 2019



Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

Weiter gilt für beide Analyseebenen hinsichtlich der Thematik SGB II-Leistungen, dass die absoluten Zahlen der SGB II-Bezieherinnen und Bezieher bis 2017 leicht gestiegen sind, seitdem jedoch rückläufige Zahlen verzeichnet werden. Im Jahr 2017 lagen die Höchstwerte für die Innenstadt bei 5 699 und für die Landeshauptstadt Wiesbaden bei 32 265 Personen mit Bezug von SGB II-Leistungen (vgl. Bild 11). Im Jahr 2019 sind 18,5 % aller Personen mit Bezug von SGB II-Leistungen in Wiesbaden, also fast ein Fünftel, in der Innenstadt gemeldet. Der Anteil an SGB II-Leistungen in der Innenstadt gegenüber der Gesamtstadt ist in dem betrachteten Zeitraum von 2011 bis 2019 um ca. ein Prozentpunkt gestiegen.

**Bild 11:**  
Personen mit Bezug von SGB II-Leistungen in der Innenstadt  
und Landeshauptstadt Wiesbaden in den Jahren 2011 bis 2019

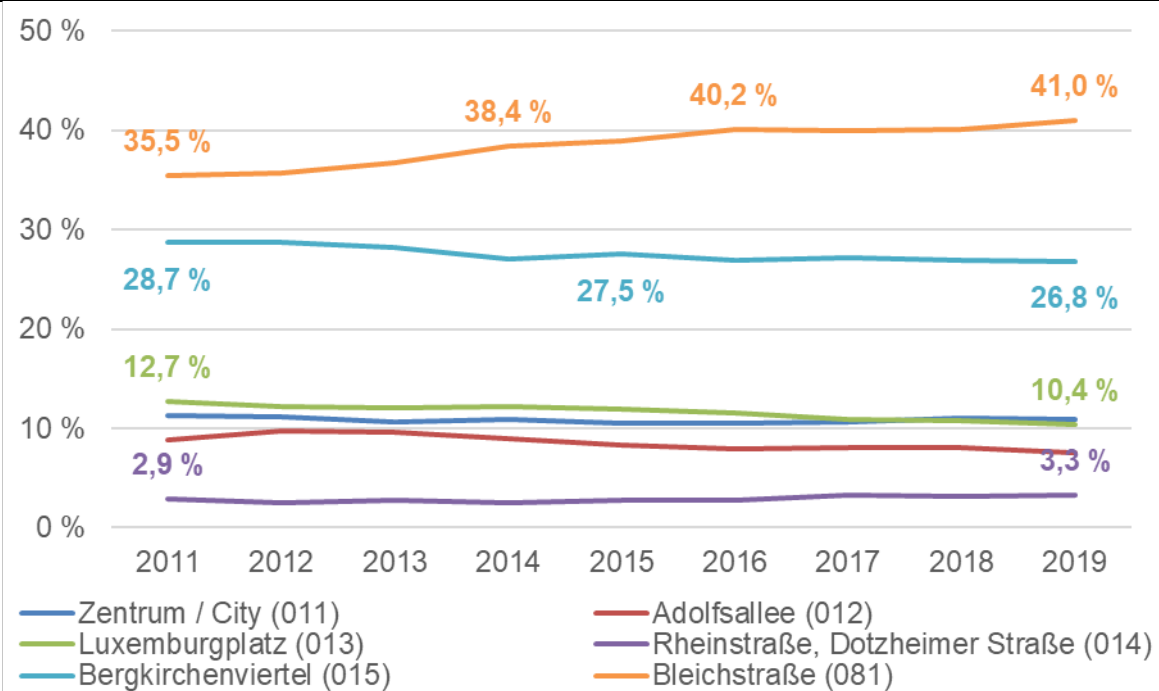


Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

Besonders hoch ist der Anteil an Personen mit Bezug von SGB II-Leistungen in den innerstädtischen Planungsräumen „Bergkirchenviertel“ (015) und „Bleichstraße“ (081). Im Planungsraum 81 liegt der Anteil an allen in der Innenstadt lebenden Personen mit Bezug von SGB II-

Leistungen im Jahr 2019 bei 41 %. Dies sind 2 219 Personen von insgesamt 5 409 Personen mit Bezug von SGB II-Leistungen in der Innenstadt. Besonders auffällig ist auch, dass der Anteil an Personen mit Bezug von SGB II-Leistungen des Planungsraums „Bleichstraße“ (081) kontinuierlich wächst. Im betrachteten Zeitraum von 2011 bis 2019 ist ihr Anteil um über 5 % gestiegen, wohingegen alle anderen innerstädtischen Planungsräume sinkende Zahlen verzeichnen. Den geringsten Anteil mit knapp über 3 % trägt der Planungsraum „Rheinstraße, Dotzheimer Straße“ (014) (vgl. Bild 12).

**Bild 12:**  
**Anteil an Personen mit Bezug von SGB II-Leistungen**  
**nach innerstädtischen Planungsräumen in den Jahren 2011 bis 2019**



Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

**Winfo**  
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

*Spezifische Entwicklungen*  
*im Planungsraum „Bleichstraße“*  
*(081)*

Der Planungsraum „Bleichstraße“ (081) war schon immer ein stadtnahes Wohngebiet der „einfachen Leute“, Handwerker und Gewerbetreibenden. Die spezifischen sozialstrukturellen Entwicklungen müssen entsprechend historisch eingebettet betrachtet werden und können unter anderem auch über den Bau- und Wohnungsbestand vor Ort

abgeleitet werden. Aufgrund des hohen Anteils an verdichteter, kleinteiliger Altbausubstanz mit einfachen Wohnungen im günstigen Preissegment mit integrierten Gewerbeeinheiten ist der Planungsraum „Bleichstraße“ (081) durch Bevölkerungsgruppen geprägt, die sich aufgrund weniger sozialer und finanzieller Absicherung das höhere Mietpreisniveau in den umliegenden, zentrumsnahen Wohnquartieren nicht leisten können. Gleichzeitig bleibt bis heute bestehen, dass dort etliche eigentümergeführte Gewerbebetriebe existieren, die heutzutage oft von Migranten und Migrantinnen, die zugleich vor Ort leben, betrieben werden (vgl. Amt für Grundsicherung und Flüchtlinge und Amt für Soziale Arbeit 2019: 139). Sie sind beispielsweise als Gastarbeiter und Gastarbeiterinnen oder ab den 1990er Jahren im Zuge der Zuwanderungswelle nach Deutschland gekommen und haben sich über die Jahre selbstständig gemacht. Die Internationalisierung brachte in vielen Großstädten Deutschlands ähnliche Quartiersentwicklungen hervor und lassen sich auch für die Stadt Wiesbaden entsprechend nachzeichnen (vgl. Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik 2010b: 1f, 4ff, 14ff). Diese historisch bedingten Aspekte der Stadtentwicklung haben sich über die letzten Jahrzehnte durch sozi-ökonomische, kulturelle und ethnische Segregationsprozesse verstärkt und spiegeln sich nun in den oben diskutierten Qualitäten in Ausmaß und Intensität wieder. Hierbei sind Kontext- und Nachbarschaftseffekte inbegriffen, die im Ergebnis meist dazu führen, dass sich Bevölkerungsgruppen gleicher Herkunft oder ähnlicher sozialer Lebenslagen zusammen tun und sich entsprechend in räumlicher Nähe ansiedeln (vgl. Amt für Grundsicherung und Flüchtlinge und Amt für Soziale Arbeit 2019: 34).

Die spezifischen Entwicklungen stehen - wie in städtischen Räumen und gesellschaftlichen Prozessen üblich - in Bezug zueinander. Dies bedeutet jedoch ausdrücklich nicht, dass sie als voneinander abhängige oder gar als kausal verschränkte Indikatoren zu verstehen sind, d. h. dass weder der erhöhte Ausländeranteil zwingend Ursache der hohen Arbeitslosenquote ist und umgekehrt.

## 4.2 Haushaltsstruktur und Wohnen in der Innenstadt und der Landeshauptstadt Wiesbaden im Vergleich

*Großer Anteil an Einpersonenhaushalten*

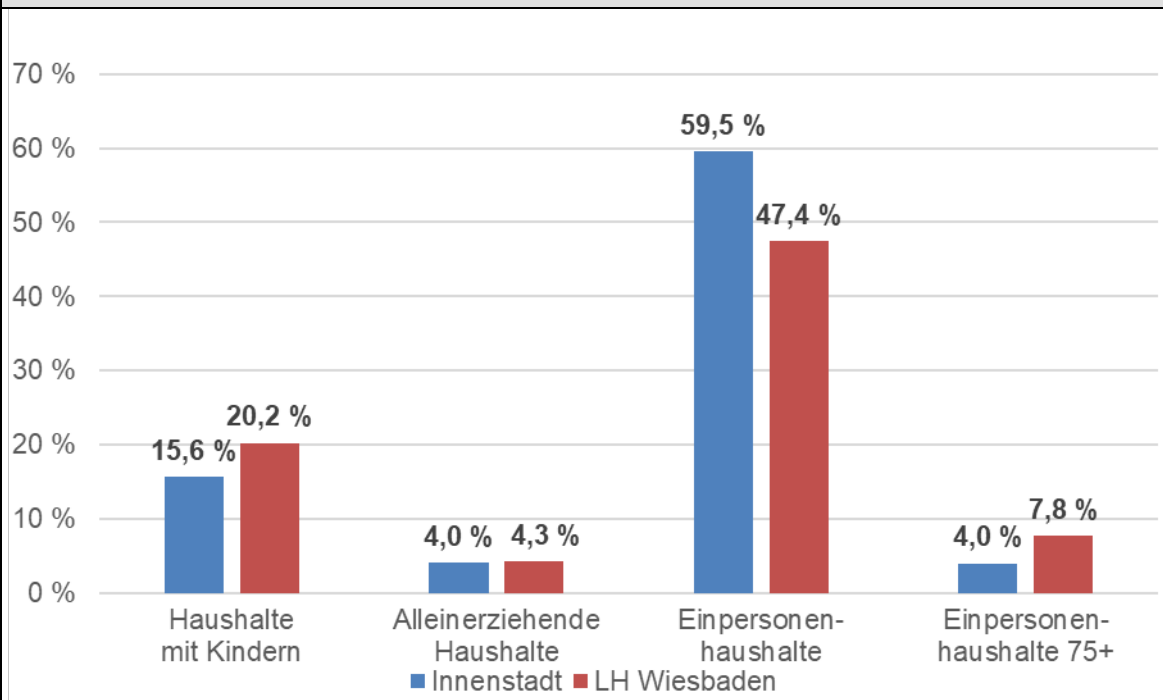
Die Innenstadt besteht im Jahr 2019 aus 17 412 Haushalten. Dies sind rund 12 % der 147 027 Haushalte Wiesbadens. Die Haushalte lassen sich nach unterschiedlichen Kategorien in Haushalte mit Kindern, alleinerziehende Haushalte, Einpersonenhaushalte sowie Einpersonenhaushalte mit Menschen älter als 75 Jahren differenzieren. Ein Vergleich der Innenstadt mit der Landeshauptstadt Wiesbaden im Jahr 2019 ergibt folgendes Bild (vgl. Bild 13).

Ähnlich der demographischen Entwicklung Wiesbadens nach Bevölkerungsgruppen, zeigen sich auch hinsichtlich der Verteilung der Haushaltskategorien Unterschiede zwischen Innenstadt und Gesamtstadt. So sind sowohl Haushalte mit Kindern, als auch Einpersonenhaushalte der Altersgruppe „75+“ in der Innenstadt seltener vertreten.

Der Anteil der alleinerziehenden Haushalte entspricht in der Innenstadt etwa dem Gesamtdurchschnitt Wiesbadens. Der direkte Vergleich zeigt zudem, dass die Innenstadt einen deutlich erhöhten Anteil von Einpersonenhaushalten aufweist, was indirekt aus der Altersstruktur begründet sein kann: beinahe 60 % der Haushalte werden in der Innenstadt von einer einzigen Person bewohnt. Der Unterschied zur Gesamtstadt liegt hier bei über 12 Prozentpunkten.



**Bild 13:**  
Haushaltskategorien in der Innenstadt und Landeshauptstadt Wiesbaden im Jahr 2019



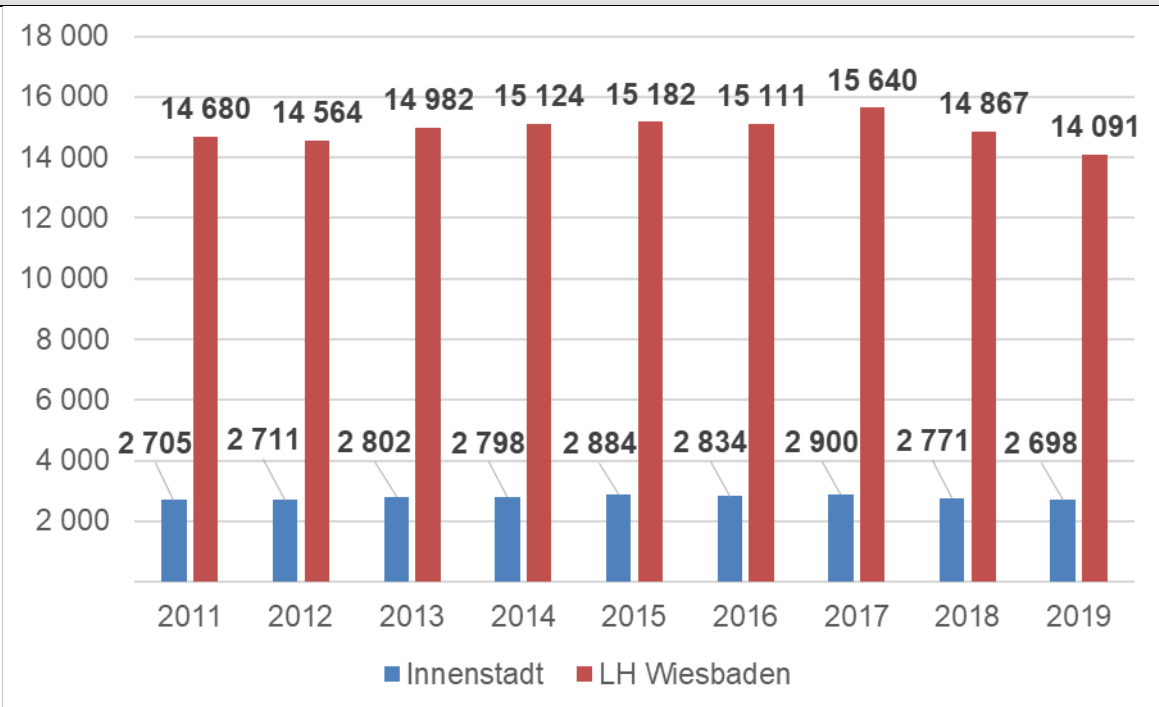
Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

**WInfo**  
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

*Haushalte mit Bezug von SGB II-Leistungen in manchen Planungsräumen auffällig hoch*

Gleichartig der Personen mit Bezug von SGB II-Leistung verhält es sich auch mit den Haushalten, die SGB II-Leistungen beziehen. Fast ein Fünftel, nämlich 19,1 % der Wiesbadener Haushalte mit Bezug von SGB II-Leistungen können in der Innenstadt verortet werden. Dieser Anteil ist im betrachteten Zeitraum um ein Prozentpunkt gestiegen, da die Zahlen der Gesamtstadt stärker gesunken sind als jene in der Innenstadt (vgl. Bild 14).

**Bild 14:**  
Haushalte mit Bezug von SGB II-Leistungen in der Innenstadt  
und Landeshauptstadt Wiesbaden in den Jahren 2011 bis 2019

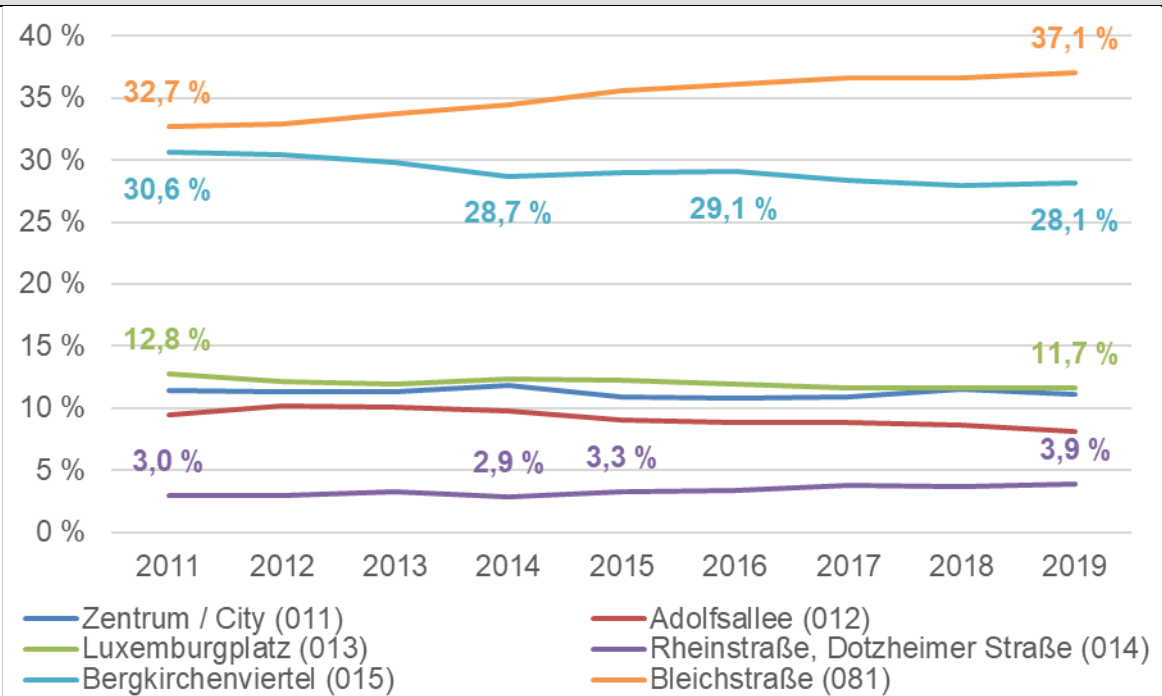


Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

**Winfo**  
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

Auch lassen sich für die Innenstadt Planungsräume mit hohen Anteilen an Haushalten mit SGB II-Leistungen ausmachen. Dies sind erneut die Planungsräume „Bergkirchenviertel“ (015) und „Bleichstraße“ (081). Der Planungsraum 81 zeigt ebenfalls hinsichtlich der Haushalte mit Bezug von SGB II-Leistungen wachsende Anteile an der Innenstadt auf. Von 2011 bis 2019 ist der Anteil um fast fünf Prozentpunkte gestiegen. Demgegenüber sind die Anteile der anderen Planungsräume gesunken. Lediglich im Planungsraum „Rheinstraße, Dotzheimer Straße“ (014) ist der Anteil um einen Prozentpunkt auf einem jedoch sehr niedrigen Niveau auf vier Prozent gewachsen (vgl. Bild 15).

**Bild 15:**  
**Anteil an Haushalten mit Bezug von SGB II-Leistungen**  
**nach innerstädtischen Planungsräumen in den Jahren 2011 bis 2019**



Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

*Wenig Veränderungen bei Wohngebäuden und Wohnungen*

Unsere Städte - und dies gilt gleichermaßen für Wiesbaden - sind in den innerstädtischen Zentren und ihren umliegenden Kerngebieten meist fertig gebaut. Diese physisch-materiellen Gebäudestrukturen können quasi als eine Art Rahmenbedingung der stattfindenden Prozesse interpretiert werden. Die demographischen Verschiebungen und sozialstrukturellen Entwicklungen finden im Gebäudebestand statt. Deshalb ist die Betrachtung der Wohngebäude und Wohnungen für die vorliegende Analyse ebenso von Bedeutung.

Die Zahl der Wohngebäude hat sich in den Jahren 2012 bis 2019 kaum verändert. Im betrachteten Untersuchungsgebiet sind in den letzten sieben Jahren 13 Wohngebäude mehr zu verzeichnen, sei es durch Neubau oder durch Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohngebäude. Im Jahr 2019 gibt es in der Innenstadt 1 673 Wohngebäude. Entsprechend hat sich der Anteil von ca. 4 % der Innenstadt an allen Wohngebäuden der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht verändert. Wiesbaden hat im Jahr 2019 insgesamt 39 069 Wohngebäude.

Ähnlich verhält es sich mit der Entwicklung der Wohnungen. Im Jahr 2019 gibt es in der Innenstadt 15 702 Wohnungen. Dies sind 383 Wohnungen mehr, als im Jahr 2012 bzw. ein Mehr von rund 3 %. Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat im Jahr 2019 insgesamt 142 571 Wohnungen und damit ca. 2 % mehr Wohnungen als im Jahr 2012. Entsprechend dieser Zahlen liegen 11 % aller Wohnungen in der Innenstadt - ihr Anteil ist seit 2012 unverändert.

Bei einem Vergleich der Zahlen fällt jedoch auf, dass sich auf alle 1 673 innerstädtischen Wohngebäude (4,3 % aller Wiesbadener Wohngebäude) 11 % der Wiesbadener Wohnungen (15 702) aufteilen. Genauere Einsichten und ein detaillierteres Bild der Zusammenhänge kann die Betrachtung der Zahlen zur Wohnfläche liefern.

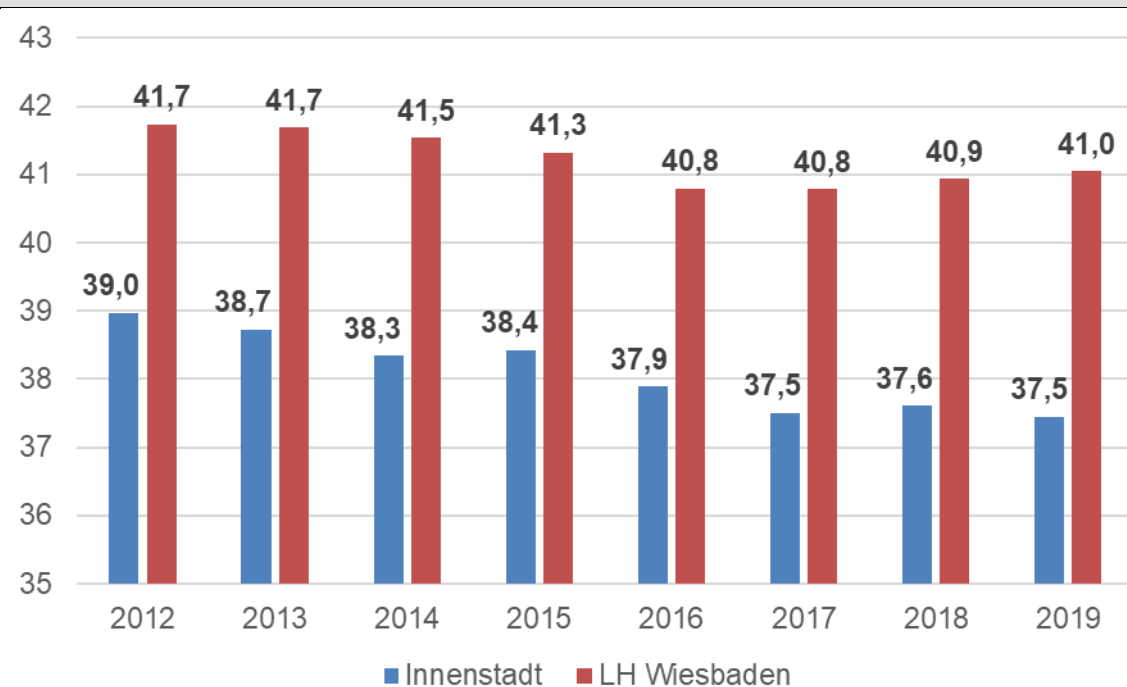
*Die Wohnfläche wächst auch in der Innenstadt, die Wohnfläche pro Einwohner und je Wohnung sinkt*

Insgesamt gibt es im Jahr 2019 in Wiesbaden 11 948 355 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die Wohnfläche ist seit 2012 um rund 3 % gewachsen. Auch die Wiesbadener Innenstadt ist um fast 2 % an Wohnfläche gewachsen und stellt im Jahr 2019 insgesamt 1 127 528 m<sup>2</sup> zu Verfügung. Betrachtet man sich diese Wohnflächenentwicklungen nach relativen Häufigkeiten, so zeigt sich, dass der Anteil der innerstädtischen Wohnfläche im Zeitraum 2012 bis 2019 kaum nennenswert um 0,1 Prozentpunkte gesunken ist.

Zwei Entwicklungen, die in der vorliegenden Analyse bereits angesprochen wurden, können nun erneut in der Betrachtung der Zahlen zur Wohnfläche aufgegriffen und visualisiert werden. Erinnern wir uns zum einen daran, dass die Innenstadtbevölkerung insgesamt und auch der relative Anteil der Wiesbadener innerstädtischen Bevölkerung schneller wächst als in der gesamten Stadt, so könnte sich diese Entwicklung in der durchschnittlichen Wohnfläche in  $\text{m}^2$  pro Einwohnerin und Einwohner widerspiegeln. Zum anderen lassen sich, um einen detaillierteren Einblick in die Thematik Wohnen in der Innenstadt zu bekommen, die soeben präsentierten Zahlen der Wohnungen und das Wohnflächenwachstum in der durchschnittlichen Wohnfläche in  $\text{m}^2$  je Wohnung genauer betrachten.

Die durchschnittliche Wohnfläche in  $\text{m}^2$  je Einwohner und Einwohnerin ist in der Innenstadt gesunken (vgl. Bild 16). Lag der Durchschnitt 2012 noch bei  $39 \text{ m}^2$  Wohnfläche pro Einwohner und Einwohnerin, so ist dieser binnen der letzten sieben Jahre auf  $37,5 \text{ m}^2$  pro Einwohner und Einwohnerin gesunken. Jede/-r der gut 30 000 innerstädtischen Einwohner und Einwohnerinnen hat demnach  $1,5 \text{ m}^2$  weniger Wohnfläche zu Verfügung. Bild 16 zeigt aber auch, dass alle in der Landeshauptstadt Wiesbaden lebenden Menschen weniger Wohnfläche zur Verfügung haben. Im betrachteten Zeitraum ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Wiesbadener und Wiesbadenerin um  $0,7 \text{ m}^2$  auf  $41 \text{ m}^2$  im Jahr 2019 gesunken.

**Bild 16:**  
Durchschnittliche Wohnfläche in m<sup>2</sup> je Einwohner und Einwohnerin in der Innenstadt  
und Landeshauptstadt Wiesbaden in den Jahren 2012 bis 2019



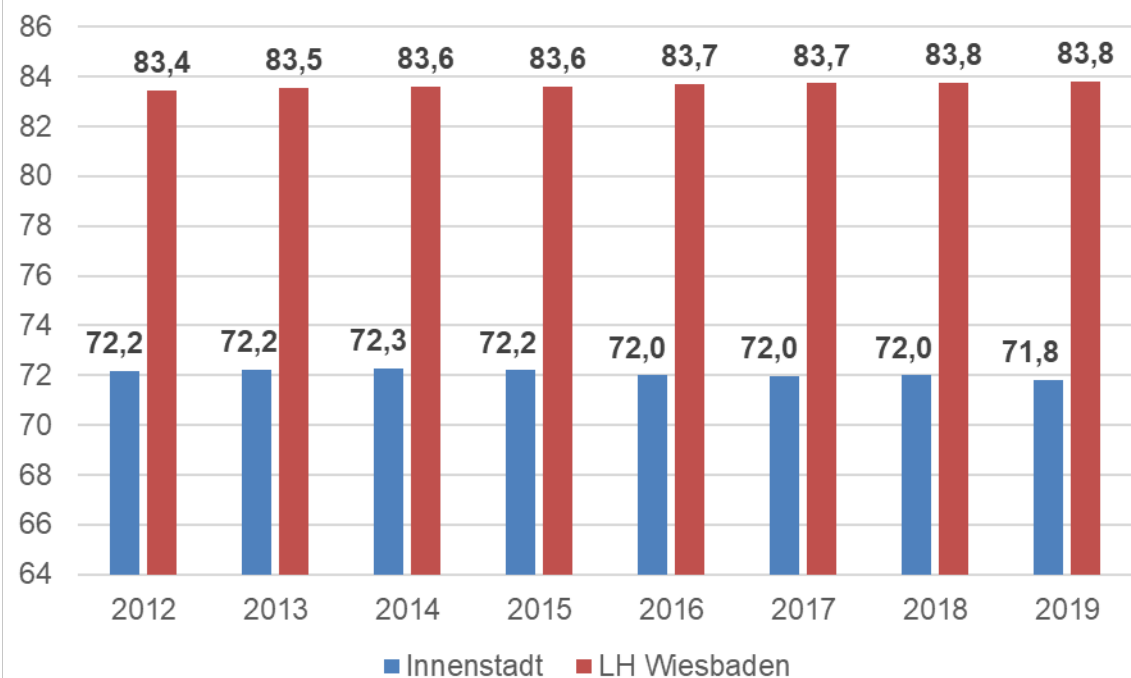
Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

**Winfo**  
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

Die aufgezeigte Entwicklung kann damit zusammenhängen, dass die Wiesbadener Bevölkerung schneller wächst, als Wohnraum gebaut wird, oder dass der neugebaute Wohnraum insgesamt kleinere Flächen ausweist. Entsprechend sinkt der Wert der durchschnittlichen Wohnfläche in m<sup>2</sup> je Einwohner und Einwohnerin. Eine zusätzliche Betrachtung der durchschnittlichen Wohnfläche in m<sup>2</sup> je Wohnung kann diese Vermutungen unterstützend klären. Sie ist in der Innenstadt um 0,4 m<sup>2</sup> gesunken, wohingegen sie für die Landeshauptstadt Wiesbaden um 0,4 m<sup>2</sup> gestiegen ist (vgl. Bild 17).

Zusammengefasst werden in der Innenstadt kleinere Wohnflächen angeboten als in den umliegenden Wohnvierteln der Landeshauptstadt Wiesbaden und zusätzlich wohnen die Menschen in der Innenstadt auf engerem Raum.

**Bild 17:**  
Durchschnittliche Wohnfläche in m<sup>2</sup> je Wohnung in der Innenstadt  
und Landeshauptstadt Wiesbaden in den Jahren 2012 bis 2019



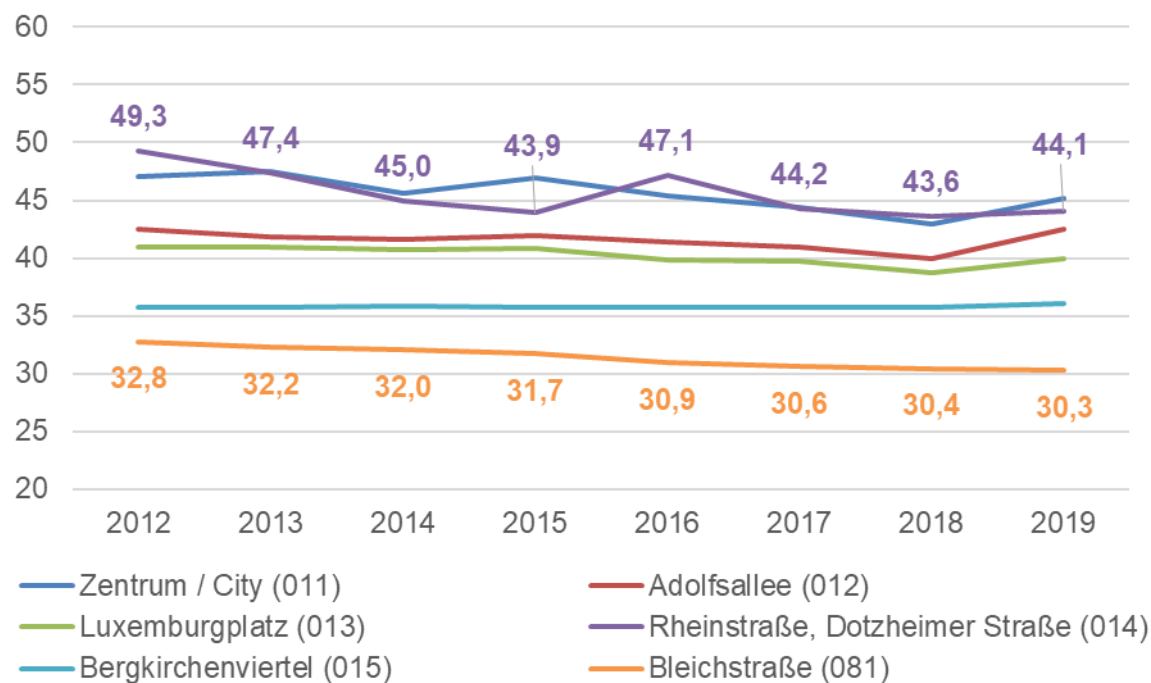
Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

*Sehr unterschiedliche Ausprägungen der durchschnittlichen Wohnfläche pro Einwohner und je Wohnung in den innerstädtischen Planungsräumen*

An dieser Stelle sei zusätzlich darauf hingewiesen, dass die durchschnittlich zur Verfügung stehenden Quadratmeter an Wohnfläche pro Einwohner und Einwohnerin in den innerstädtischen Planungsräumen sich enorm unterscheiden (vgl. Bild 18). Die Planungsräume „Zentrum“ (11) und „Rheinstraße, Dotzheimer Straße“ (014) weisen mit ca. 45 m<sup>2</sup> im Jahr 2019 die größten durchschnittlichen Wohnflächen pro Einwohner und Einwohnerin aus. Dieser Wert entspricht ungefähr dem bundesdeutschen Durchschnitt (47 m<sup>2</sup>). Der niedrigste Wert liegt im Planungsraum „Bleichstraße“ (081) mit gerade einmal 30 m<sup>2</sup> pro Einwohner und Einwohnerin.

Der innerstädtische Durchschnitt an Wohnfläche pro Einwohner und Einwohnerin - wie in Bild 16 besprochen - liegt im Jahr 2019 bei 37,5 m<sup>2</sup> und damit 3,5 m<sup>2</sup> unter dem Durchschnitt Wiesbadens mit insgesamt 41 m<sup>2</sup> und 10 m<sup>2</sup> unter dem bundesdeutschen Durchschnitt.

**Bild 18:**  
Durchschnittliche Wohnfläche in m<sup>2</sup> je Einwohner und Einwohnerin  
in den innerstädtischen Planungsräumen in den Jahren 2012 bis 2019



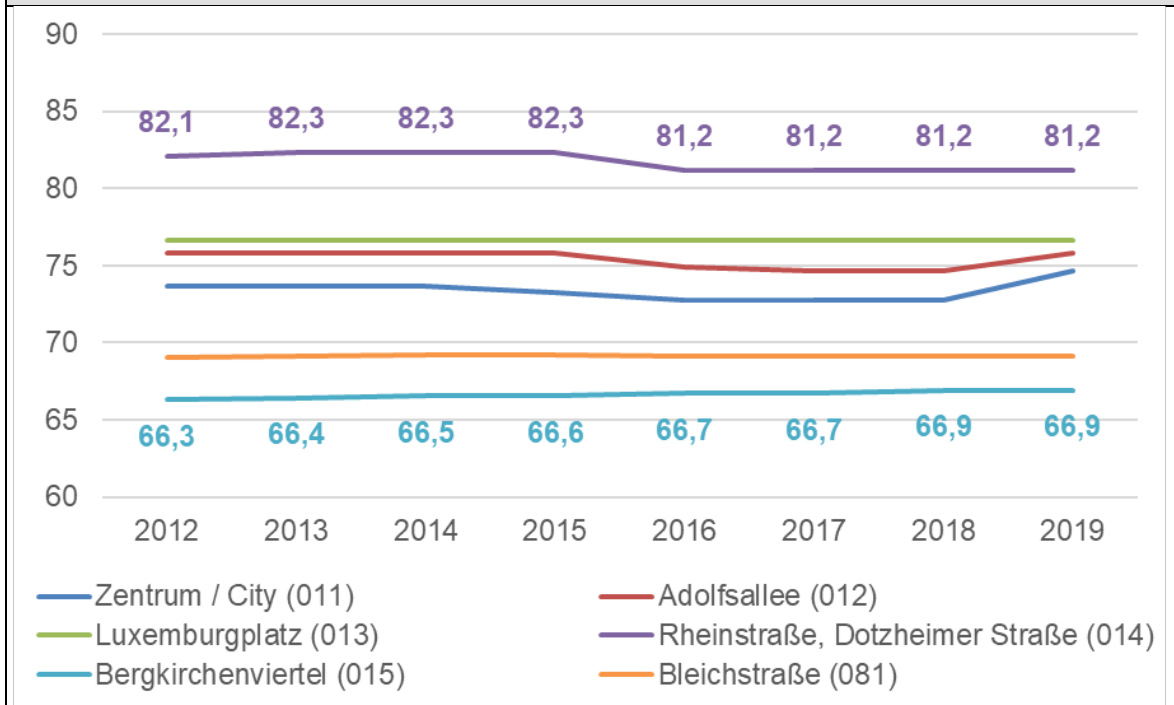
Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

**Winfo**  
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

Auch die durchschnittliche Wohnfläche in m<sup>2</sup> pro Wohnung ist in den innerstädtischen Planungsräumen unterschiedlich ausgeprägt (vgl. Bild 19). Für die Landeshauptstadt Wiesbaden gilt im Jahr 2019 eine durchschnittliche Wohnfläche von 83,8 m<sup>2</sup> pro Wohnung. Im Vergleich hierzu liegt der höchste (!) Wert im innerstädtischen Planungsraum „Rheinstraße, Dotzheimer Straße“ (014) im gleichen Jahr bei 81,2 m<sup>2</sup>. Die niedrigsten Werte stagnieren bei unter 70 m<sup>2</sup> in den Planungsräumen „Bergkirchenviertel“ (015) und „Bleichstraße“ (081), da dort historisch bedingt ein hoher Anteil an verdichteter, kleinteiliger Altbausubstanz mit einfachen Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment vorzufinden ist. Dennoch liegt in der gesamten Innenstadt der Durchschnittswert gerade einmal bei 71,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Wohnung und damit mehr als 10 m<sup>2</sup> unter dem Wert der Landeshauptstadt Wiesbaden.



**Bild 19:**  
Durchschnittliche Wohnfläche in m<sup>2</sup> pro Wohnung  
in den innerstädtischen Planungsräumen in den Jahren 2012 bis 2019

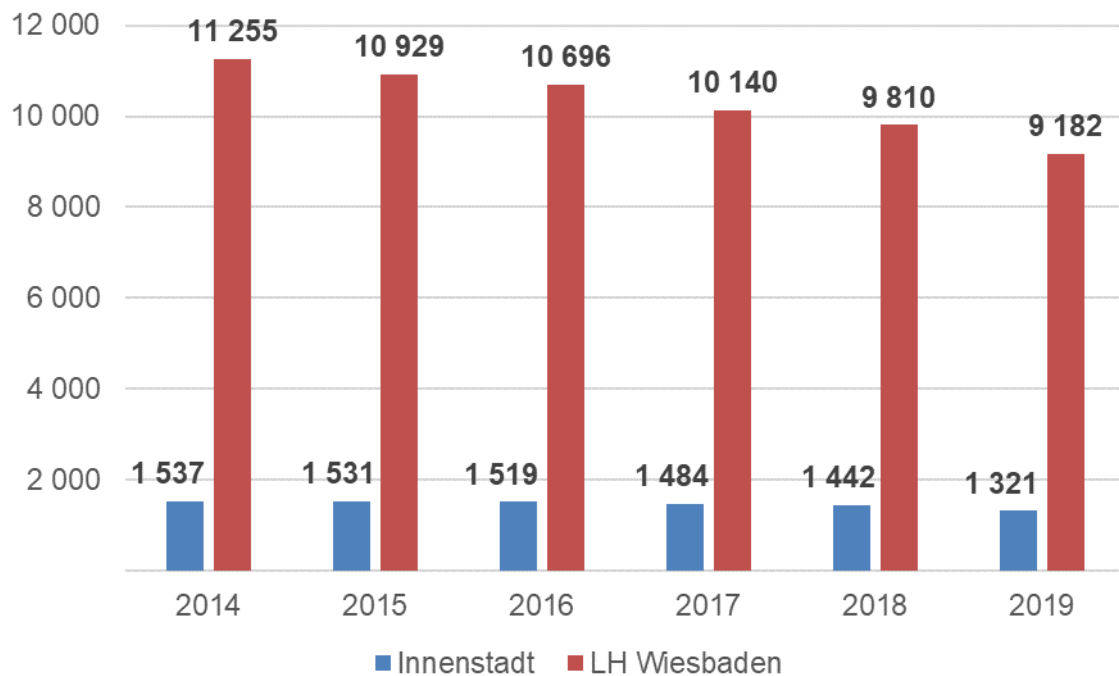


Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

*Sozialwohnungen  
in der Wiesbadener Innenstadt  
außer im „Bergkirchenviertel“  
auf niedrigem Niveau*

Bild 20 zeigt einen deutlichen Rückgang an Sozialwohnungen in beiden Analyseebenen. Allein in der Innenstadt sind binnen der letzten sechs Jahre über 200 Sozialwohnungen weniger zu verzeichnen. Im Jahr 2019 gibt es hier noch 1 321 Sozialwohnungen. Dies sind 14,4 % aller Sozialwohnungen Wiesbadens (9 182) bzw. gerade einmal rund 8 % aller innerstädtischen Wohnungen (vgl. Bild 21).

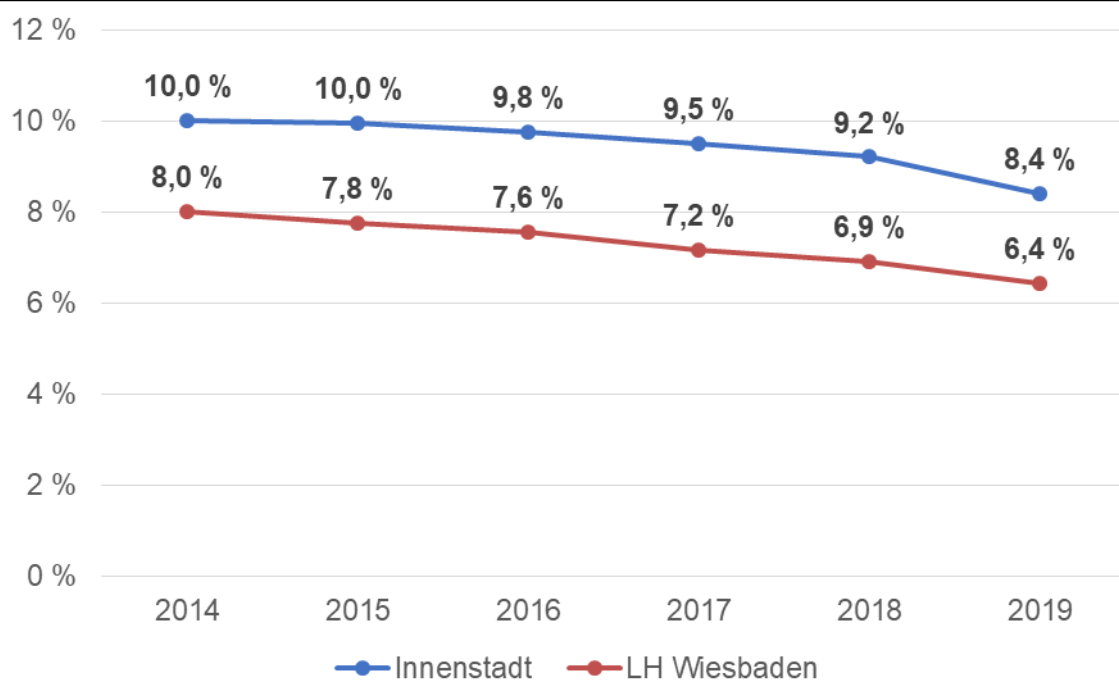
**Bild 20:**  
Sozialwohnungen in der Innenstadt und Landeshauptstadt Wiesbaden  
in den Jahren 2014 bis 2019



Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

**Winfo**  
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

**Bild 21:**  
Relativer Anteil an Sozialwohnungen an allen Wohnungen in der Innenstadt  
und Landeshauptstadt Wiesbaden in den Jahren 2014 bis 2019



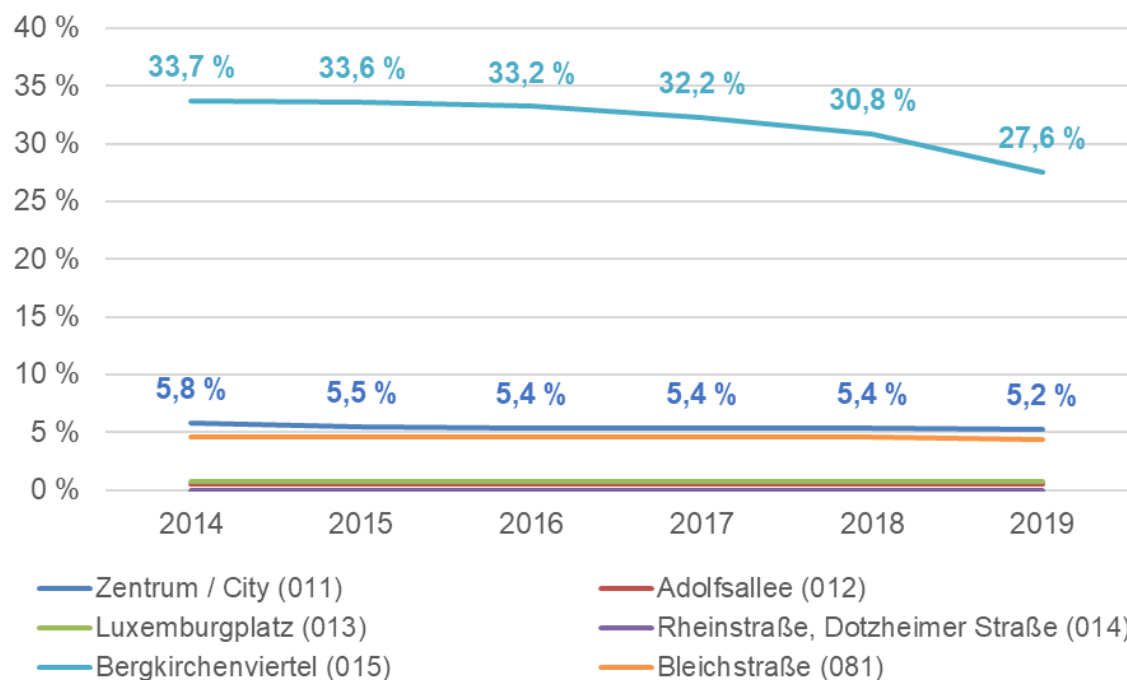
Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

**Winfo**  
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

*Planungsraum „Bergkirchen-  
viertel“ (015) mit hohem Wert  
an Sozialwohnungen*

Sowohl für die Innenstadt als auch für die Landeshauptstadt Wiesbaden gilt, dass dieser relative Anteil der Sozialwohnungen an allen Wohnungen seit 2014 um 1,6 Prozentpunkte gefallen ist. Ebenso muss an dieser Stelle erwähnt werden, dass ihr Anteil in der Innenstadt höher ist, als in der Landeshauptstadt Wiesbaden. Diese Auffälligkeit ist auf einen enorm hohen Wert um ca. 30 % im Planungsraum „Bergkirchenviertel“ (015) zurückzuführen (vgl. Bild 22). Der hohe Anteil an Sozialwohnungen im „Bergkirchenviertel“ (015) ist im Zuge der Sanierungsmaßnahmen „An der Bergkirche“ in den Jahren 1968 bis 2015 entstanden, da viele der damals modernisierten wie neu errichteten Wohnungen mit öffentlichen Geldern gefördert wurden. Um die Jahrtausendwende unterlagen ca. zwei Drittel aller Wohnungen im Quartier einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Entsprechend der Fristen solcher Bindungen ist für die nächsten Jahre ein weiteres Ausscheiden von Sozialwohnungen zu erwarten. Dies wird zwangsläufig auch dazu führen, dass der Durchschnittswert der Innenstadt unter jenen der Landeshauptstadt Wiesbaden rutscht. Bereits heute haben alle anderen innerstädtischen Planungsräume nur einen relativen Anteil von 5 % Sozialwohnungen oder deutlich weniger. Die Planungsräume „Adolfsallee“ (012), „Luxemburgplatz“ (013) und „Rheinstraße, Dotzheimer Straße“ (014) weisen weniger als einen Prozent Sozialwohnungen aus (vgl. Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik 2017: 5 und Bild 22).

**Bild 22:**  
**Relativer Anteil an Sozialwohnungen in den innerstädtischen Planungsräumen  
in den Jahren 2014 bis 2019**



Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

**Winfo**  
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

## 5 Strukturwandel im Einzelhandel in der Wiesbadener Innenstadt

### *Faktoren des Strukturwandels im Einzelhandel*

Unter *Strukturwandel im Einzelhandel* wird ein durch exogene wie endogene Faktoren bedingter Veränderungsprozess der Wirtschafts- und Handelsstrukturen an einem Ort verstanden. Wie KULKE (2010: 218) es ausdrückt, ist die Einzelhandelslandschaft gerade in Innenstädten „ständigen Veränderungen unterworfen, die sich aus dem Zusammenspiel von Einflüssen der Angebotsseite [und] der Nachfrageseite (...) ergeben“.

### *Exogene Faktoren*

Unter den *exogenen Anforderungen* durch die Nachfrageseite werden meist eine veränderte Zusammensetzung der Konsumentenstrukturen oder neue rechtliche Vorgaben<sup>4</sup> zusammengefasst. Bei den Konsumentenstrukturen

<sup>4</sup> Solche Vorgaben des politisch-administrativen Systems können beispielsweise Öffnungszeiten, Vergütungs- und Beschäftigungsbedingungen, An-

sind allen voran veränderte Einkommens- und Mobilitätsfaktoren oder der Zu- / Wegzug einer einkommensstarken Konsumentengruppe sowie insgesamt ein sich gewandeltes Einkaufsverhalten zu nennen. So kam es im Zuge der Digitalisierung dazu, dass sich die Bedürfnisse der Kundinnen und Kunden an den Einzelhandel verändert haben (Stichwort *Onlinehandel*). Diesen exogenen Anforderungen und Rahmenbedingungen ‚muss‘ sich der Einzelhandel - den Gesetzmäßigkeiten des Marktes folgend - gezwungenermaßen anpassen, sodass sich zu den exogenen Faktoren gleichermaßen auch die endogenen Faktoren im Prozess des Strukturwandels erneuern.

#### *Endogene Faktoren*

Unter *endogenen Faktoren* und Entwicklungen wird meist ein Betriebsformenwandel hin zu filialisierten, großflächigen und großbetrieblichen Anbietern angeführt. Die Filialisierung und Ausweitung der Verkaufsflächen (Verkaufsflächenwachstum) führen zu einem Rückgang an inhabergeführten Betriebsformen, diese können als Fach-einzelhandel oder Spezialisten mit Nischenprodukten überleben. In jüngerer Zeit zeigt sich sogar, dass selbst Kauf- und Warenhäuser mit einem wachsenden Bedeutungsverlust und Schließungen zu kämpfen haben (vgl. JUNKER et al. 2015). Zudem prägen letztlich die bereits angesprochene Digitalisierung und technischen Erneuerungen im Einzelhandel auch die Rahmenbedingungen der Angebotsseite selbst, sodass Online- und Versandhandel sowie digitale Marktplätze wachsende Anteile an den Einzelhandelsortimenten übernehmen. Dieser derzeitige Siegeszug des Onlinehandels nimmt einen starken Einfluss auf die Angebotsstrukturen des stationären Einzelhandels in der Innenstadt (vgl. zu diesem Abschnitt KULKE 2010: 217ff).

#### *Betrachtung des Strukturwandels im Einzelhandel in der vorliegenden Analyse*

Da sich endogene wie exogene Faktoren des Strukturwandels im Einzelhandel gegenseitig beeinflussen, sollte dieser den Ausführungen nach prinzipiell sowohl nachfrageorientiert als auch angebotsorientiert betrachtet wer-

---

siedlungsbeschränkungen im Rahmen der Raumordnung und Bauleitplanung oder besondere Abgaben und Umlagen sein, welche die Transformation des Einzelhandels beeinflussen.

den. In den folgenden Abschnitten wird auf die nachfrageorientierten Strukturen der Konsumentinnen und Konsumenten durch eine Betrachtung der Einzelhandels- und Sortimentskaufkraft, des Einzelhandelsumsatzes und der Einzelhandelszentralität fokussiert. Folglich werden verstärkt die exogenen Faktoren des Strukturwandels beleuchtet (vgl. Abschnitt 5.1). Die endogenen Faktoren werden mit Fokus auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Strukturen des Einzelhandels für die Wiesbadener Innenstadt im Sommer 2021 anhand eines multimethodischen Forschungsdesigns (Beobachtungen, Kartierungen, Befragungen und Interviews) gesondert erhoben und umfassend ausgewertet. In diesem Bericht wird die Betriebszusammensetzung innerstädtischer Firmen nach Größenklassen und nach Wirtschaftszweigen besprochen (vgl. Abschnitt 5.2).<sup>5</sup>

## 5.1 Exogene Faktoren

### *Einzelhandelskaufkraft steigt*

Die *Einzelhandelskaufkraft* oder auch einzelhandelsrelevante Kaufkraft beschreibt die Anteile des zur Verfügung stehenden Einkommens einer Bevölkerung, die für konsummerische Einkäufe im Einzelhandel zur Verfügung stehen (Industrie und Handelskammer, IHK Wiesbaden 2021). Die Einzelhandelskaufkraft betrachtet folglich die Anwohnerinnen und Anwohner als Konsumentinnen und Konsumenten für den Einzelhandel vor Ort.

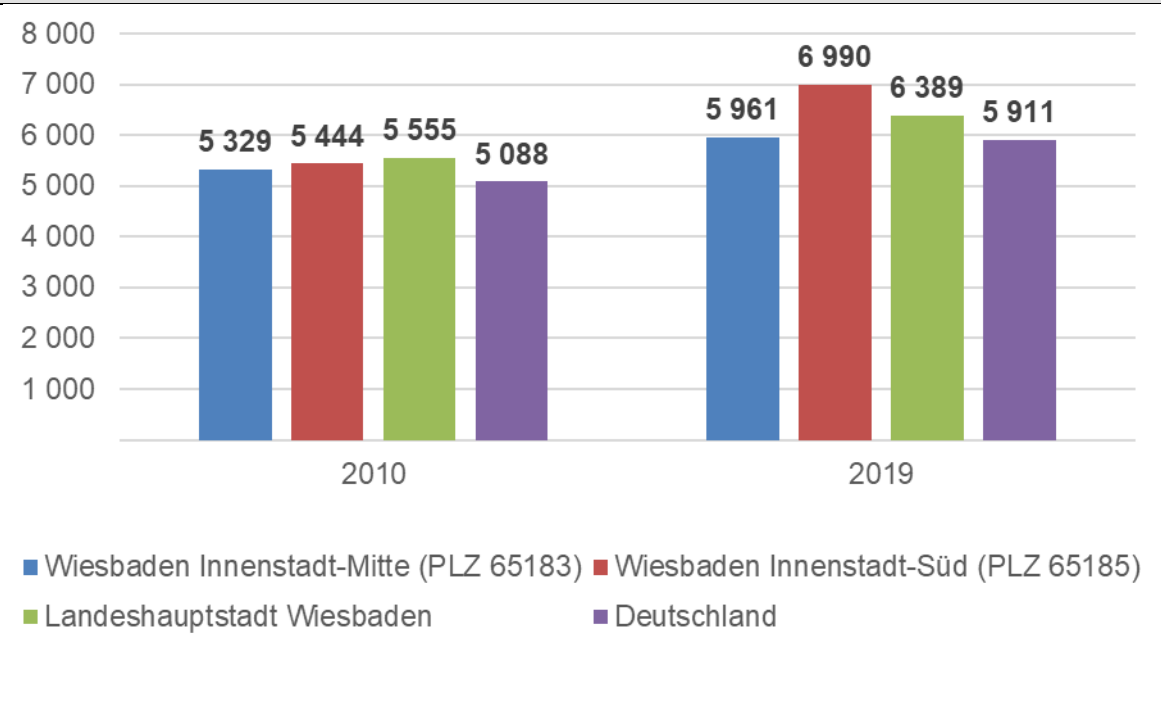
Im Jahr 2019 lag der bundesdeutsche Durchschnitt der Einzelhandelskaufkraft bei etwa 5 900 Euro pro Einwohner und Einwohnerin. Bei den beiden betrachteten zentralen Gebieten „Innenstadt-Mitte“ mit der Postleitzahl 65183 und „Innenstadt-Süd“ mit der Postleitzahl 65185 ist die Einzelhandelskaufkraft etwas bzw. deutlich höher. Das Innenstadtgebiet mit der Postleitzahl 65183 entspricht mit leicht höherem Wert ziemlich dem nationalen Durchschnitt. Die Einzelhandelskaufkraft kann im Jahr 2019 auf

---

<sup>5</sup> Für diese Vorgehensweise wurde sich unter anderem auch deshalb entschieden, da derzeit gleichzeitig weitere Ämter und Dezernate der Landeshauptstadt Wiesbaden zum Strukturwandel im innerstädtischen Einzelhandel arbeiten. So sei an dieser Stelle auf eine aktuelle und umfassende Erhebung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung zum Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Wiesbaden hingewiesen (vgl. GMA 2020).

knapp unter 6 000 Euro beziffert werden. Die Anwohnerinnen und Anwohner im südlichen Teil der Innenstadt mit der Postleitzahl 65185 haben jedoch deutlich mehr Einkommen für konsumerische Einkäufe im Einzelhandel zu Verfügung. Hier liegt die Einzelhandelskaufkraft mit über 1 000 Euro weit über dem gesamtdeutschen Durchschnitt bei fast 7 000 Euro pro Person (vgl. Bild 23).

**Bild 23:**  
Durchschnittliche Einzelhandelskaufkraft pro Kopf in Euro  
in den Jahren 2010 und 2019



Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

Auch im Vergleich über das Jahrzehnt hinweg zeigen sich je nach Gebiet unterschiedliche Wachstumsentwicklungen. Während die durchschnittliche Einzelhandelskaufkraft der deutschen Gesamtbevölkerung zwischen 2010 und 2019 um etwa 16,2 % anstieg, verzeichnete das Gebiet der südlichen Innenstadt im gleichen Zeitraum ein Wachstum von 28,4 % und lag somit über 12 Prozentpunkte deutlich über dem Durchschnitt. Im Kontrast hierzu zeigt das Gebiet der nördlichen Innenstadt mit der Postleitzahl 65183 ein unterdurchschnittliches Wachstum von gerade einmal 11,9 %.

*Sortimentskaufkraft*

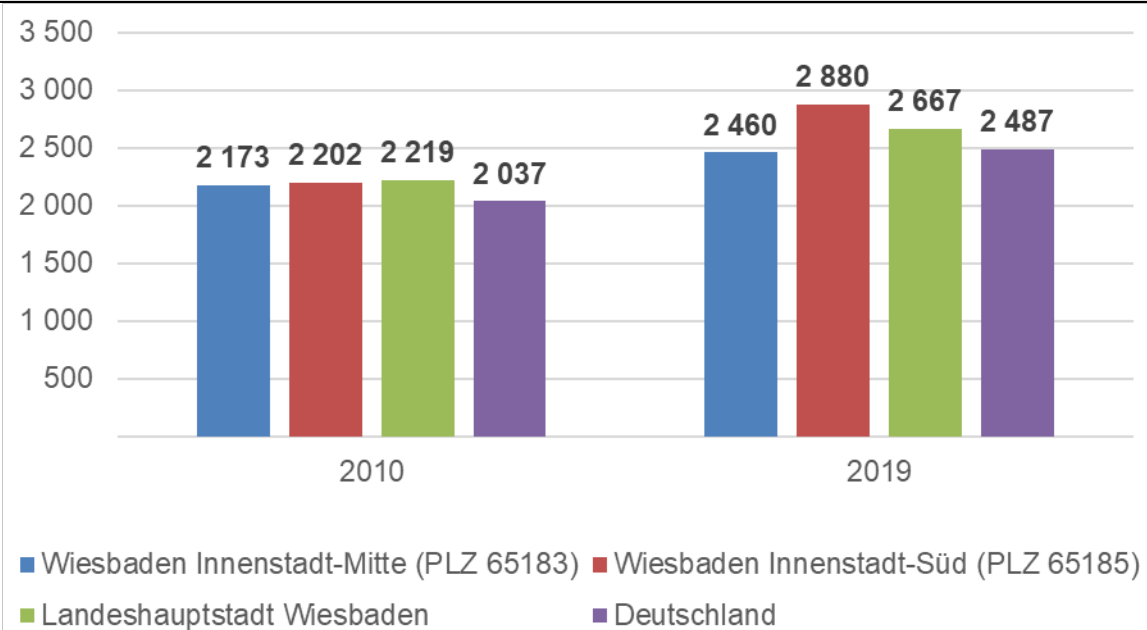
Die Einzelhandelskaufkraft gibt das verfügbare Einkommen der Konsumentinnen und Konsumenten für konsumische Einkäufe im Einzelhandel an und kann weiter nach Sortimenten aufgliedert werden. Die sogenannte *Sortimentskaufkraft* spiegelt entsprechend die Nachfrage in einem Untersuchungsgebiet für spezielle Produkte eines Sortiments wider (vgl. IHK Wiesbaden 2021).

*Sortimentskaufkraft  
im Food-Bereich  
(Lebensmittelbereich)*

Die Sortimentskaufkraft im Food-Bereich (Lebensmittelbereich) pro Einwohner und Einwohnerin in Euro hat in den vergangenen zehn Jahren in der Wiesbadener Innenstadt, Gesamtstadt sowie in Deutschland zugenommen (vgl. Bild 24). Besonders auffällig ist hier der südliche Innenstadtbereich (PLZ 65185) mit einem Wachstum von etwa 30 %. Am geringsten hat die Sortimentskaufkraft im Food-Bereich im Innenstadtbereich Mitte (PLZ 65183) zugenommen, hier lässt sich zwischen 2010 und 2019 ein Wachstum von etwa 13 % verzeichnen. Die Landeshauptstadt Wiesbaden und die Bundesrepublik Deutschland haben jeweils um ungefähr ein Fünftel an Sortimentskaufkraft zugelegt (Landeshauptstadt Wiesbaden: 20 %, Deutschland: 22 %). In absoluten Zahlen liegt Wiesbaden im Jahr 2019 mit 2 667 € pro Einwohner über dem bundesdeutschen Durchschnittswert.



**Bild 24:**  
Durchschnittliche Sortimentskaufkraft im Food-Bereich pro Kopf in Euro  
in den Jahren 2010 und 2019



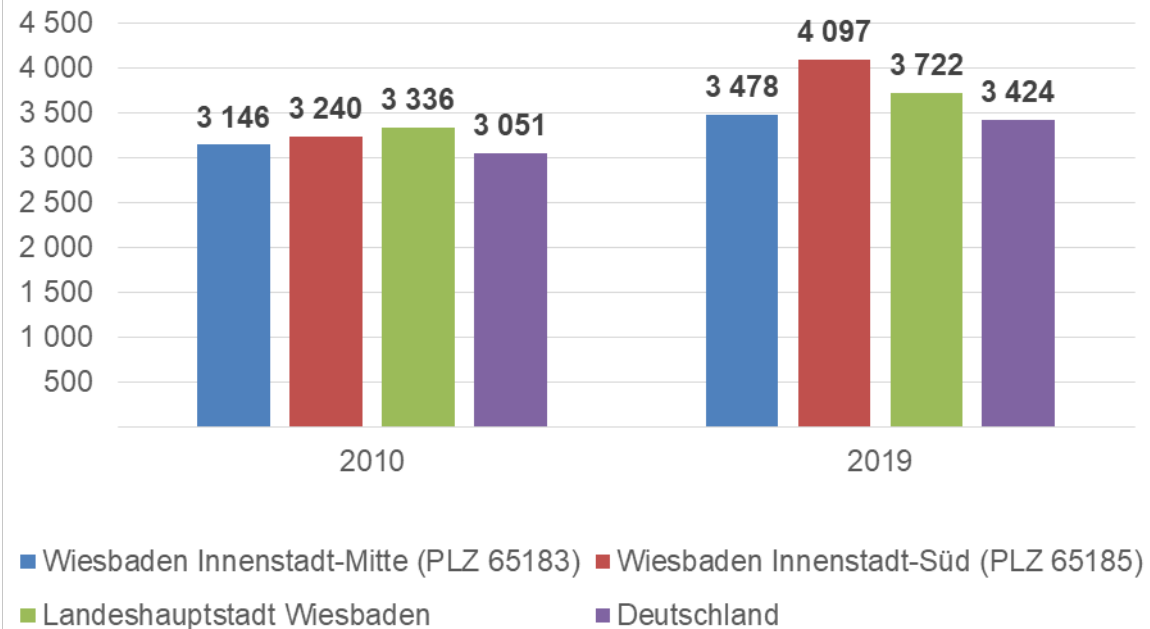
Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

*Sortimentskaufkraft  
im Non-Food-Bereich*

Gleichermaßen hat die Sortimentskaufkraft im Non-Food-Bereich pro Einwohnerin und Einwohner in Euro in den betrachteten Analyseebenen zugenommen, wobei ebenso der südliche Innenstadtbereich (PLZ 65185) am stärksten gewachsen ist (vgl. Bild 25). Dieser kann über die letzte Dekade ein Wachstum von etwa 26 % verzeichnen. Die anderen drei Analyseebenen haben im gleichen Zeitraum jeweils ein Wachstum von ungefähr zehn Prozent aufzuweisen, wobei sich im Vergleich zeigt, dass die Landeshauptstadt Wiesbaden sowie ihre Innenstadt über der Sortimentskaufkraft Deutschlands liegen.

Für die weitere Betrachtung des Strukturwandels im Einzelhandel muss an dieser Stelle zusammengefasst werden, dass der südliche Innenstadtbereich (PLZ 65185) in der Sortimentskaufkraft sowohl im Food-Bereich als auch im Non-Food-Bereich über die letzten zehn Jahre ein starkes Wachstum aufweist.

**Bild 25:**  
Durchschnittliche Sortimentskaufkraft im Non-Food-Bereich pro Kopf in Euro  
in den Jahren 2010 und 2019



Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

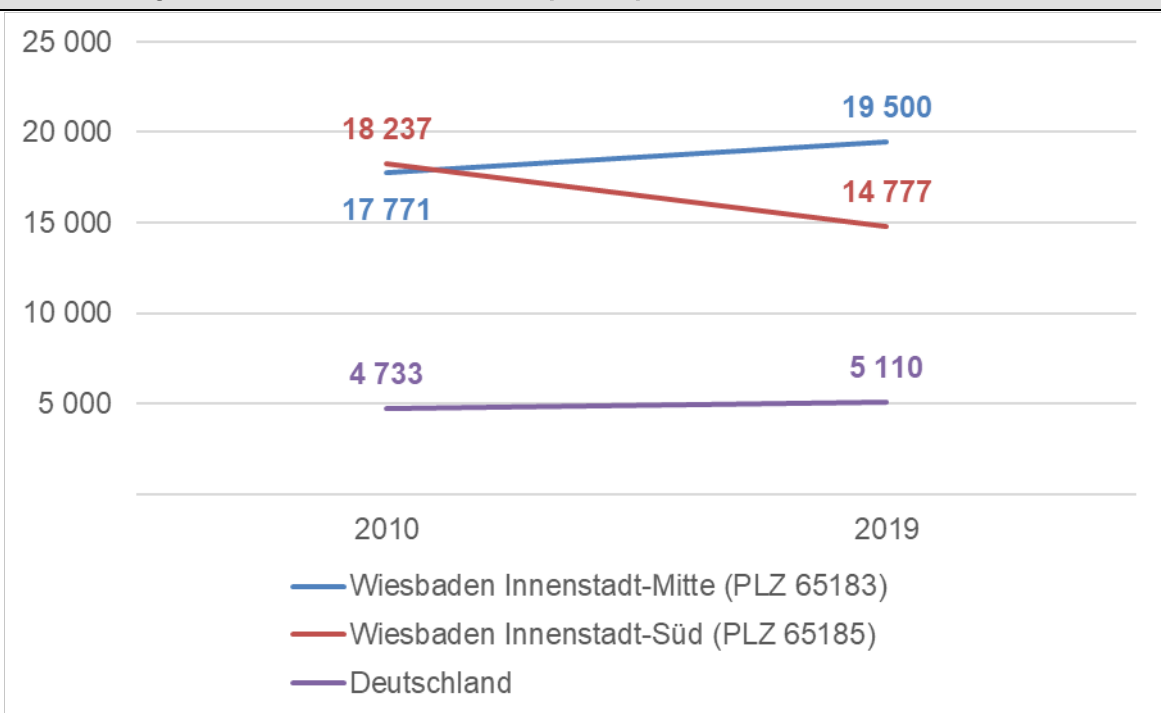
**Winfo**  
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

*Einzelhandelsumsatz  
sinkt im südlichen Teil der Innen-  
stadt*

Unter dem *Einzelhandelsumsatz* werden die von den Konsumentinnen und Konsumenten getätigten Einkäufe an einem Einkaufsstandort gefasst. Die Basis hierzu liefert der im stationären Einzelhandel erzielte Umsatz, so dass Online- und Versandhandel nicht berücksichtigt sind (IHK Wiesbaden 2021).

Insgesamt setzte der Einzelhandel innerhalb der beiden betrachteten Postleitzahlen der Wiesbadener Innenstadt im Jahr 2019 etwa 515,3 Millionen Euro um. Berücksichtigt man bei der Bewertung des Einzelhandelsumsatzes die Einwohnerzahlen innerhalb der jeweiligen Umsatzstandorte, so erhält man einen überregional vergleichbaren Indikator. Hier zeigt sich, dass die Wiesbadener Innenstadt deutlich über dem bundesdeutschen Gesamtdurchschnitt liegt (vgl. Bild 26).

**Bild 26:**  
Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes pro Kopf in Euro in den Jahren 2010 und 2019

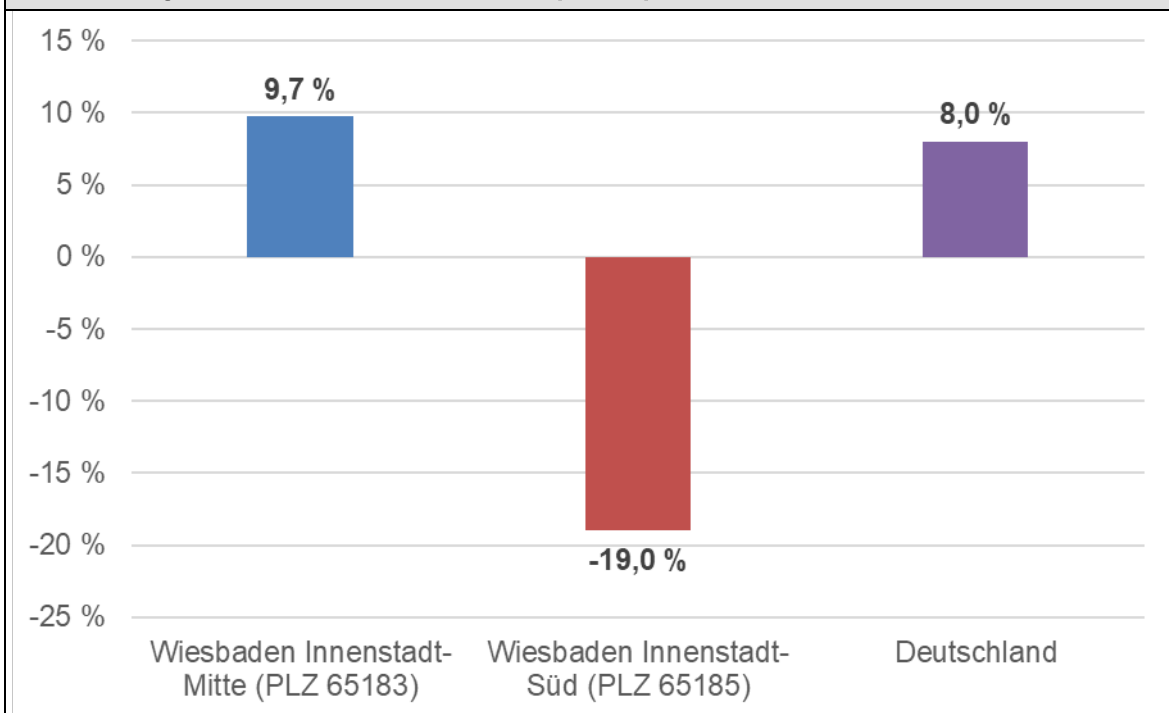


Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

2019 betrug der Einzelhandelsumsatz pro Einwohner für die beiden betrachteten Postleitzahlen 17 228 Euro, deutschlandweit lag dieser Wert dagegen bei 5 110 Euro. Der Unterschied ist auf den ersten Blick durchaus beeindruckend, jedoch sind überdurchschnittliche Einzelhandelsumsätze in den zentralen Innenstadtgebieten einer Metropolregion wie dem Rhein-Main-Gebiet durchaus zu erwarten.

Überraschender ist der Vergleich zwischen den beiden betrachteten innerstädtischen Postleitzahlen und deren gegenteiligen Entwicklungen. Das Gebiet der Innenstadt-Mitte (PLZ 65183) verzeichnet im Zeitraum von 2010 bis 2019 hinsichtlich seines pro Kopf Einzelhandelsumsatzes ein Wachstum von etwa 9,7 %, es liegt über dem nationalen Durchschnittswachstum von 8,0 %. Der Einzelhandelsumsatz pro Einwohner innerhalb des südlichen Innenstadtgebietes mit der Postleitzahl 65185 schrumpfte während des gleichen Zeitraums dagegen um 19,0 % (vgl. Bild 27).

**Bild 27:**  
**Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes pro Kopf in den Jahren 2010 bis 2019**



Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

**Winfo**  
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

*Einzelhandelszentralität  
bricht im südlichen Teil  
der Innenstadt ein*

Hinweise auf die Ursache dieser gegensätzlichen Entwicklung kann der zusätzliche Indikator der Einzelhandelszentralität liefern. Die *Einzelhandelszentralität* (auch „Zentralitätskennziffer“) bezeichnet den „Index des Einzelhandelsumsatzes und der Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft“ (IHK Wiesbaden 2021). Durch sie lässt sich der Zu- bzw. Abfluss von Kaufkraft in einem bestimmten Gebiet beziffern und erlaubt somit Rückschlüsse auf die Attraktivität eines Gebiets als Einzelhandelsstandort: „Eine Zentralitätskennziffer von z. B. 90 besagt, dass 90 Prozent der Kaufkraft der Einwohner eines Ortes in diesem Ort ausgegeben werden. In diesem Fall erfolgt ein Kaufkraftabfluss von 10 Prozent“ (IHK Wiesbaden 2021).

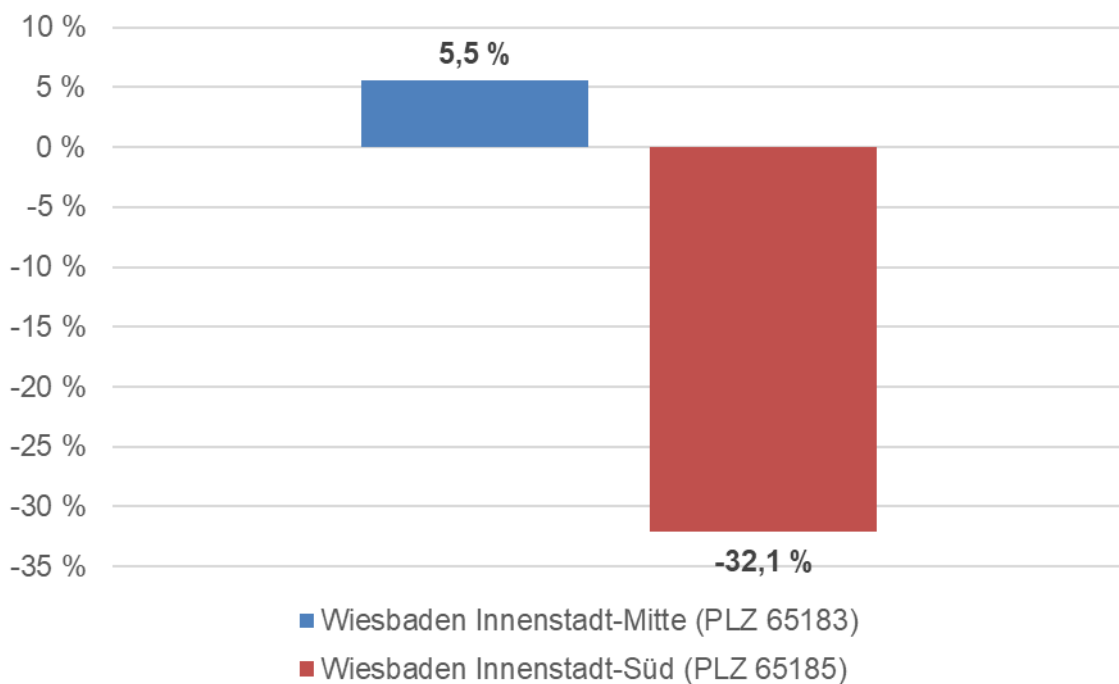
2019 belief sich die Einzelhandelszentralität in den Gebieten der Innenstadt mit den Postleitzahlen 65183 und 65185 auf einen Wert von 308,7. In beiden Postleitzahlengebieten wird also in Summe wesentlich mehr für den Konsum verausgabt, als sich allein aus der dort wohnenden Bevölkerung ergeben würde. Auch spiegeln sich in der Einzelhandelszentralität die zuvor hinsichtlich des Einzelhandelsumsatzes beschriebenen Beobachtungen wider, es zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den beiden betrachteten Postleitzahlen der Innenstadt. Während die Innenstadtgebiete mit der Postleitzahl 65183 ein moderates Wachstum von etwa 5,5 % aufweisen, sind die Zentralitätswerte mit der Postleitzahl 65185 in den vergangenen zehn Jahren eingebrochen und verzeichnen einen Verlust von 32,1 Prozentpunkten (vgl. Bild 28).

*Strukturwandel  
trifft südliche Innenstadtbereiche*

In den letzten Absätzen konnten erste Hinweise auf einen Strukturwandel im Einzelhandel herausgearbeitet werden. Obwohl die innerstädtische Kaufkraft (vgl. Bild 23, 24, 25) der beiden betrachteten Postleitzahlgebiete wächst - und dies im südlichen Teil der Kernstadt (zenturnahen Wohnquartiere) stärker als in der City -, so zeigen sich entgegengesetzte Entwicklungen im Einzelhandelsumsatz (vgl. Bild 26, 27) und der Zentralität der jeweiligen Gebiete (vgl. Bild 28). Diesbezüglich sind die Zahlen der südlichen Innenstadt drastisch eingebrochen, wohingegen sich die zentralen Innenstadtgebiete (City mit Einkaufsstraße, Altstadt und Marktplatz) gut behaupten konnten bzw. ihre Anziehungskraft, Attraktivität und Ausstrahlungseffekte weiter wachsen. Diese Entwicklungen können darauf zurückgeführt werden, dass sich im südlichen Innenstadtbereich zwar eine kaufkraftstarke Bevölkerung ansiedelt oder die ansässige Bevölkerung in den letzten Jahren besser verdient hat, sich aber vor Ort ein Verlust an Attraktivität im Einzelhandel ausmachen lässt, indem Geschäfte aufgeben und wegziehen, weniger Laufkundschaft in den anliegenden Querstraßen vorbeikommt, eine abnehmende Sortimentsqualität angeboten bzw. günstige (Billig-)Produkte verkauft werden und insgesamt aus diesen multikausalen Zusammenhängen ein Abwertungsprozess (Downgrading) angestoßen wurde.

Die Kaufkraft lebt zwar vor Ort, sie wandert aber dahingehend ab, da die Anwohner und Anwohnerinnen der Postleitzahl 65185 immer weniger im eigenen Quartier bzw. im eigenen Postleitzahlengebiet einkaufen gehen und zum Shoppen und Versorgen verstärkt die naheliegende City mit der Postleitzahl 65183 aufsuchen. Zusätzlich, aufgrund der sinkenden Einzelhandelszentralität, kommen auch von außerhalb des Postleitzahlengebietes 65185 immer weniger Menschen zum Einkaufen und Versorgen hierher. Letztlich sind es multikausale Effektketten, die den Strukturwandel vorantreiben, denn auch die Digitalisierung und der Onlinehandel ziehen weitere Umsätze aus diesem Gebiet ab. Schlussendlich könnten in diesem Teilbereich der Innenstadt der Bevölkerungswandel sowie der Wandel im ansässigen Einzelhandel zwei Seiten einer Medaille sein.

**Bild 28:**  
**Zentralitätsentwicklung in der Innenstadt in den Jahren 2010 bis 2019**



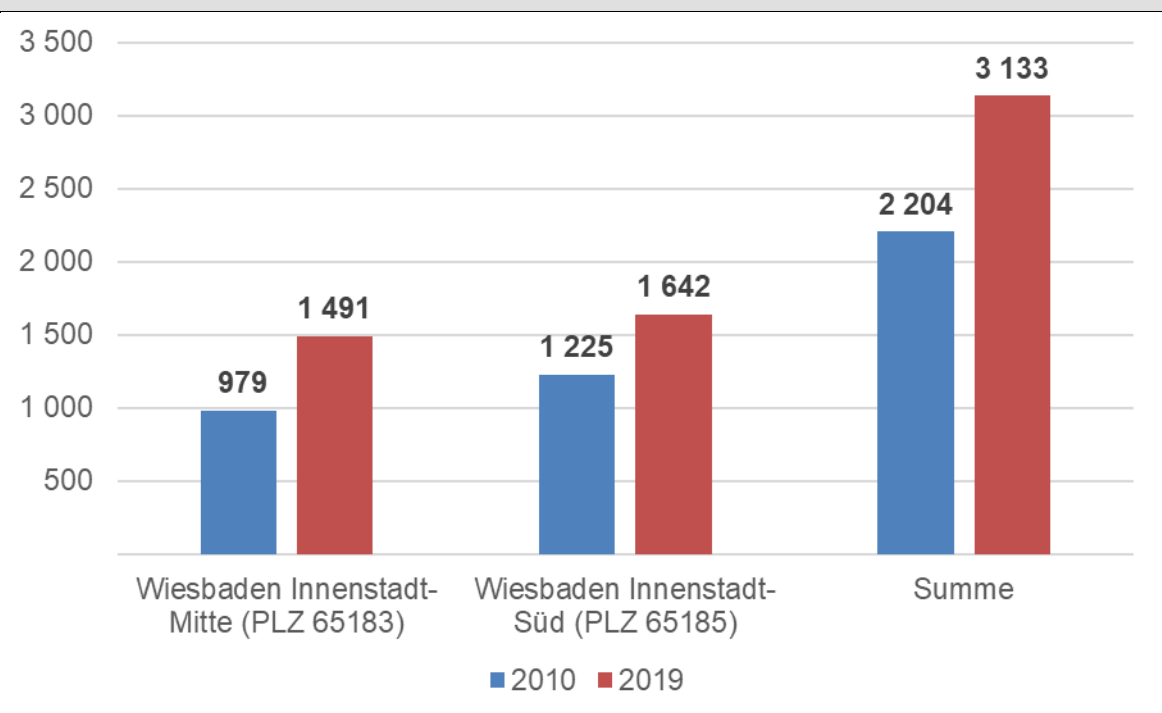
Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

## 5.2 Endogene Faktoren

### *Firmenzunahme in der Innenstadt nach Postleitzahlgebieten*

Die Gesamtanzahl der Firmen hat in den beiden Postleitzahlgebieten 65183 und 65185 im Jahr 2019 im Vergleich zu 2010 zugenommen. In der Wiesbadener City (PLZ 65183) lässt sich zwischen 2010 und 2019 ein Wachstum von 512 Firmen beobachten. Im Bereich der südlichen Innenstadt (PLZ 65185) ist im gleichen Zeitraum die Zunahme an Firmen mit einer Anzahl von 417 nicht ganz so groß, dafür sind dort aber mehr Firmen angesiedelt. Insgesamt gab es 2010 in beiden innerstädtischen Postleitzahlgebieten 2 204 Firmen. 2019 waren es 3 133 Firmen. Dies entspricht einer deutlichen Zunahme von insgesamt 929 Firmen (vgl. Bild 29).

**Bild 29:**  
Firmenzuwachs in der Innenstadt in den Jahren 2010 und 2019



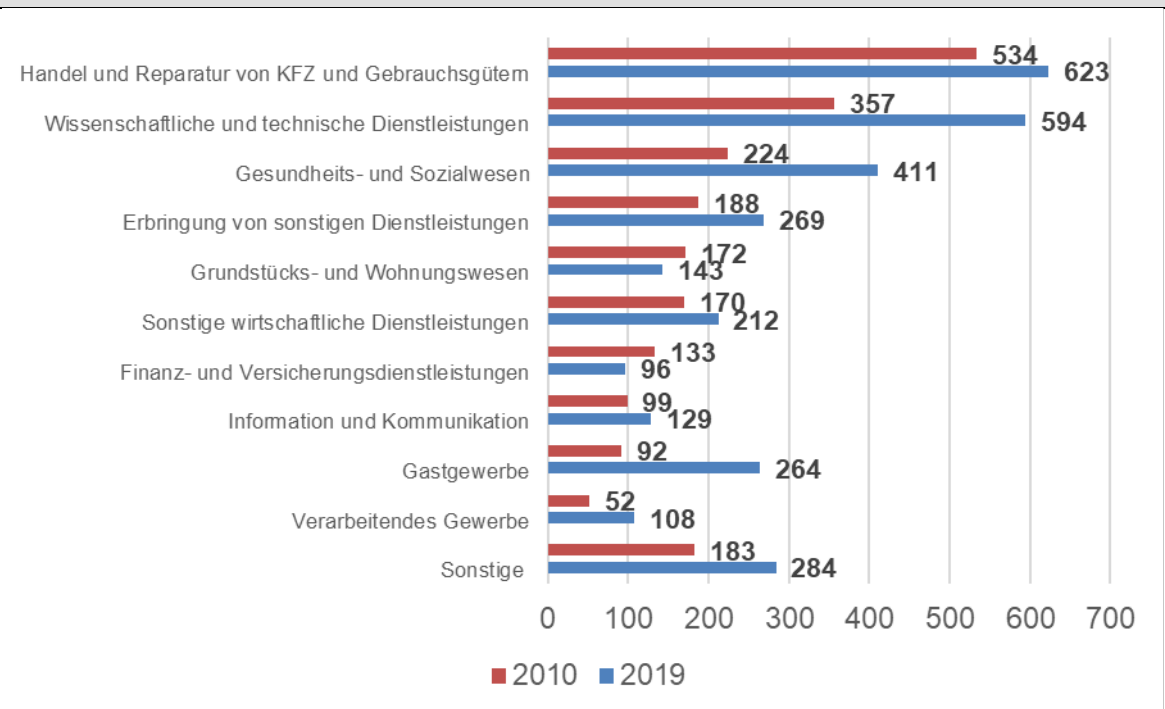
Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

*Firmenentwicklung  
nach Wirtschaftszweigen und  
Postleitzahlgebieten*

Die Zahl der Firmen der Wiesbadener Innenstadt ist in Bild 30 differenziert nach Wirtschaftszweigen dargestellt. Die Abbildung zeigt genauer, in welchen Dienstleistungen und Arbeitsbereichen die angesprochene positive Entwicklung verortet werden kann. Die Anzahl der Firmen hat von 2010 bis 2019 in fast allen Wirtschaftszweigen - mit einzelnen Ausnahmen - zugelegt. Besonders hervorzuheben sind die wachsenden Wirtschaftszweige „Wissenschaft und technische Dienstleistungen“, das „Gesundheits- und Sozialwesen“ sowie das „Gastgewerbe“. Aufgeteilt nach den beiden betrachteten Postleitzahlgebieten ist die absolute Zunahme der Firmen für die Innenstadt-Mitte (PLZ 65183) als auch für den südlichen Bereich der Innenstadt (PLZ 65185) mit eigenen Dynamiken zu beobachten (vgl. Bild 31 und 32). Eine Ausnahme stellt in beiden innerstädtischen Postleitzahlgebieten der Wirtschaftszweig „Finanz- und Versicherungsdienstleistungen“ dar. Er ist in den Jahren 2010 bis 2019 geschrumpft, wobei der Rückgang in der Innenstadt-Süd um insgesamt 33 Firmen deutlich höher ist.



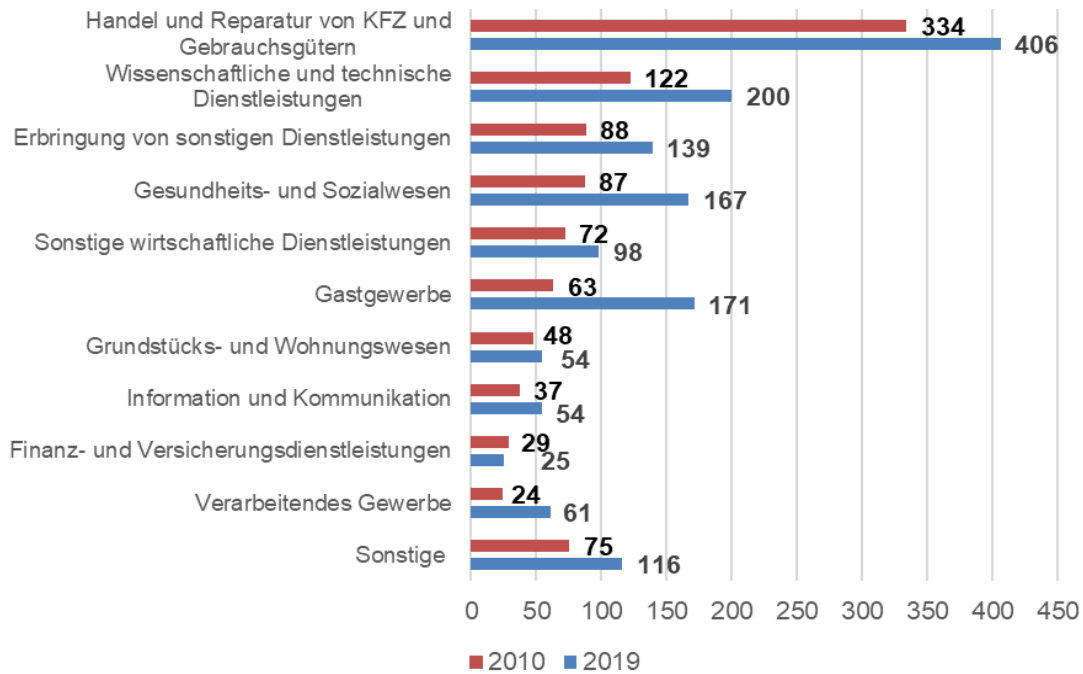
**Bild 30:**  
**Entwicklung der Firmenzahlen nach Wirtschaftszweigen**  
**in der Innenstadt (gesamt) in den Jahren 2010 und 2019**



Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

Im Gebiet Innenstadt-Mitte (PLZ 65183) treten die Wirtschaftszweige „Handel und Reparatur von KFZ und Gebrauchsgütern“, „Wissenschaftliche und technische Dienstleistungen“, das „Gesundheits- und Sozialwesen“ sowie das „Gastgewerbe“ positiv hervor (vgl. Bild 31). Zu unterstreichen ist das „Gesundheits- und Sozialwesen“, welches sich in den letzten zehn Jahren hinsichtlich der Firmenanzahl verdoppelt hat. Das „Gastgewerbe“ zeigt im gleichen Zeitraum sogar eine Verdreifung an Firmen. Waren es 2010 noch 63 Firmen, so sind es im Jahr 2019 171 Hotels, Restaurants und andere Firmen aus dem Gastgewerbe. Die Hotellerie- und Gastronomie-Branche boomt in der City. Zwar ist das Gastgewerbe auch im südlichen Bereich der Innenstadt (PLZ 65185) um das Dreifache gewachsen, allerdings auf deutlich niedrigerem Niveau (vgl. Bild 32).

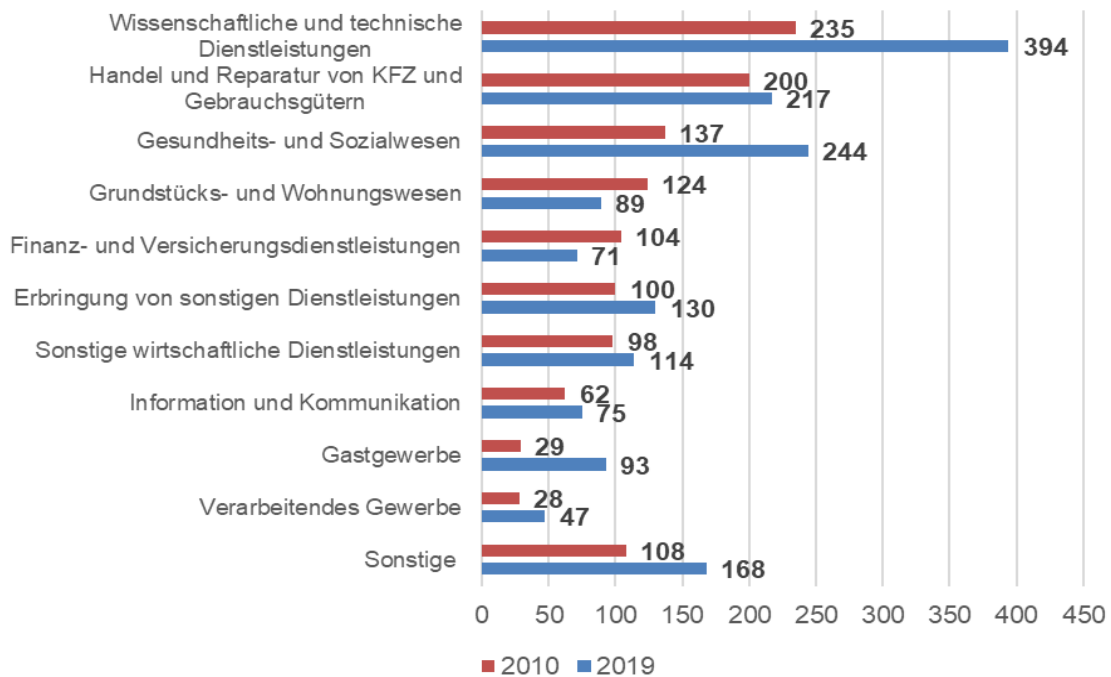
**Bild 31:**  
Entwicklung der Firmenzahlen nach Wirtschaftszweigen im innerstädtischen Postleitzahlengebiet „Innenstadt-Mitte“ (PLZ 65183) in den Jahren 2010 und 2019



Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

**Winfo**  
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

**Bild 32:**  
Entwicklung der Firmenzahlen nach Wirtschaftszweigen im innerstädtischen Postleitzahlengebiet „Innenstadt-Süd“ (PLZ 65185) in den Jahren 2010 und 2019



Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

**Winfo**  
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

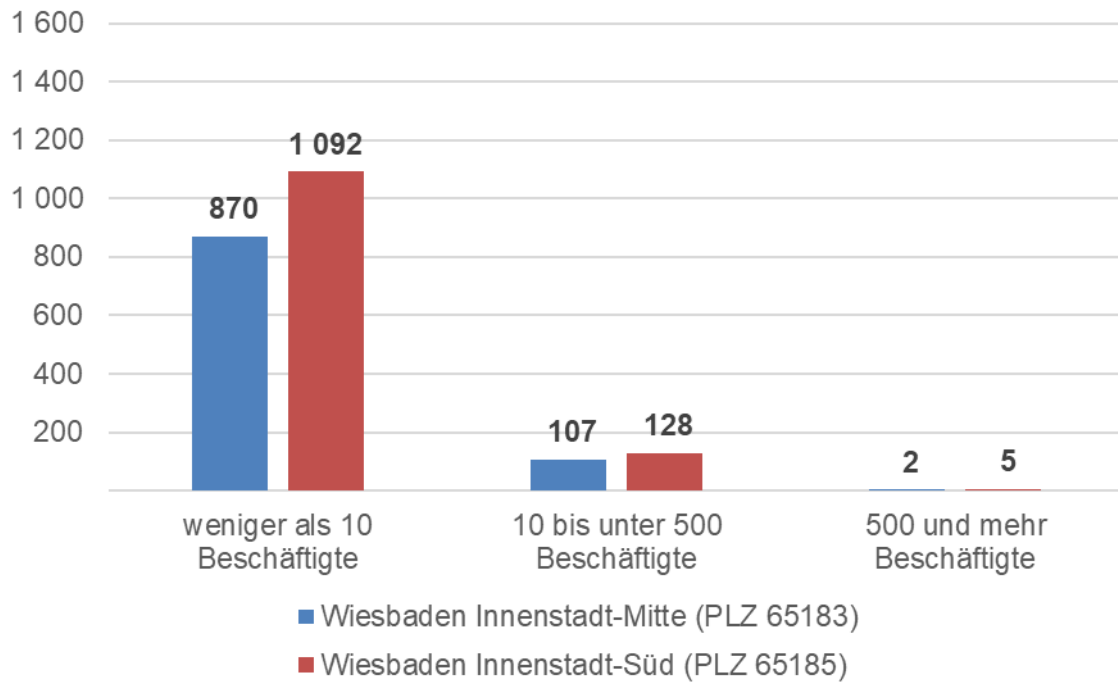
Lag die Anzahl der Firmen aus dem Wirtschaftszweig „Gastgewerbe“ im Jahr 2010 im südlichen Teil der Innenstadt bei gerade einmal 29 Firmen, so sind es im Jahr 2019 bereits über 90 Firmen aus Hotellerie- und Gastronomie. Wie bereits angesprochen, liegen auch hier die auffälligsten Entwicklungen im Wirtschaftszweig „Wissenschaftliche und technische Dienstleistungen“ (vgl. Bild 32).

*Firmenanzahl nach Betriebs-  
größenklassen  
(Anzahl der Beschäftigten)*

In den folgenden beiden Abbildungen (vgl. Bild 33 und 34) sind vollständigshalber auch die Entwicklungen der Firmenzahlen nach Betriebsgrößenklassen (= Anzahl der Beschäftigten) visualisiert. Im Vergleich der beiden Abbildungen zeigt sich erneut, dass in der südlichen Innenstadt sowohl im Jahr 2010 als auch im Jahr 2019 mehr Firmen angesiedelt sind (vgl. erneut Bild 29). Die allermeisten Firmen in der Innenstadt beschäftigen weniger als 10 Personen. Sowohl im Jahr 2010 als auch im Jahr 2019 gab es in der südlichen Innenstadt mehr Firmen in der Betriebsgrößenklasse „weniger als 10 Beschäftigte“ als in der City. Diese hat binnen der letzten 10 Jahre allerdings gut aufgeholt. Außerdem ist auffällig, dass in beiden innerstädtischen Postleitzahlgebieten die Anzahl an Firmen in der Betriebsgrößenklasse „10 bis unter 500 Beschäftigte“ abgenommen hat. Demgegenüber ist allerdings positiv zu bewerten, dass in der südlichen Innenstadt die Firmenanzahl in der Betriebsgrößenklasse „500 und mehr Beschäftigte“ um 8 Firmen zugenommen hat.

Die beschriebenen Entwicklungen sind erstens aufgrund der deutlichen Zunahme an Firmen insgesamt, zweitens aufgrund der auffälligen Zunahme an Firmen in den höherwertigen Dienstleistungsbereichen des tertiären und quartären Sektors („Wissenschaftliche und technische Dienstleistungen“, „Gesundheits- und Sozialwesen“, „Gastgewerbe“) und auch drittens hinsichtlich der Verschiebungen oder Neuansiedlungen von Firmen mit mehr als 500 Beschäftigten in der südlichen Innenstadt als positiv einzustufen.

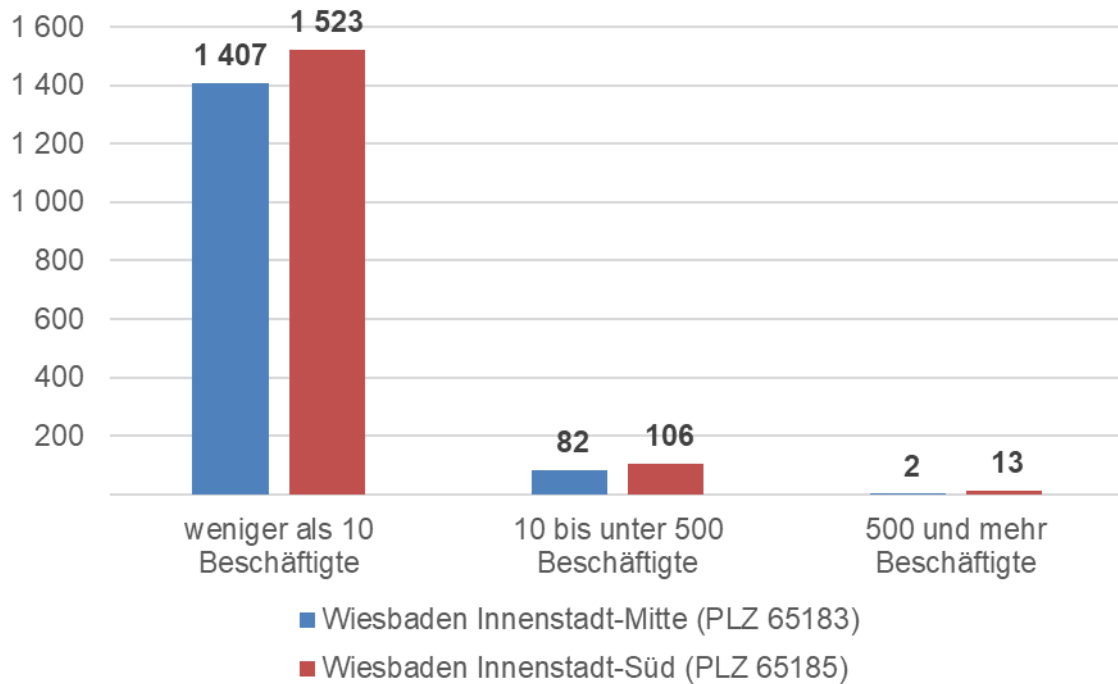
**Bild 33:**  
Firmenanzahl nach Betriebsgrößenklassen in der Innenstadt im Jahr 2010



Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

**Winfo**  
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

**Bild 34:**  
Firmenanzahl nach Betriebsgrößenklassen in der Innenstadt im Jahr 2019



Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung

**Winfo**  
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

## 6 Fazit und Einordnung der Ergebnisse

In der vorliegenden Analyse lag der Fokus auf den demographischen Entwicklungen und ihren Auswirkungen auf Sozialstruktur, Haushalte und Wohnen in der Wiesbadener Innenstadt im Zeitraum 2010 bis 2019. Anhand der betrachteten Daten konnte der eingangs diskutierte Langzeittrend der Reurbanisierung auch für die Landeshauptstadt Wiesbaden und insbesondere für ihre Innenstadt aufgezeigt werden. Hierbei wurden zwei zentrale Aussagen tiefergehend besprochen:

*Erstens* zeigen die analysierten Zahlen, dass die Bevölkerung sowohl in der Innenstadt als auch in der Gesamtstadt wächst; die Innenstadt hat sogar ein höheres Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. In den vergangenen zehn Jahren ist die Bevölkerung in der Innenstadt um zehn Prozent gestiegen, in einigen innerstädtischen Planungsräumen konnte sogar eine Bevölkerungszunahme zwischen 15 bis 25 % berechnet werden. Dieser Trend lässt klare Rückschlüsse auf Reurbanisierungsprozesse zu, während welcher (einzelne) Bevölkerungsgruppen aus dem engeren und weiteren Umland in die Kernstadt bzw. Innenstadt drängen.<sup>6</sup>

Darauf aufbauend konnten *zweitens* für den Fall der Wiesbadener Innenstadt zwei Altersgruppen isoliert werden, die im Zuge der positiven Dynamiken besonders auffallen: Zum einen ist die Altersgruppe der 18 bis 49-Jährigen erstens mit Abstand am stärksten vertreten, zweitens wächst sie am schnellsten und drittens ist sie die einzige Gruppe, die in der Innenstadt gegenüber der Gesamtstadt überrepräsentiert ist. Zum anderen lässt sich ein Wachstum des Bevölkerungsanteils der 65 bis 74-Jährigen beobachten, jene Altersgruppe also, die damals den Suburbanisierungsprozess maßgeblich vorangetrieben hat und aus den Städten gezogen ist, und sich nun, im späteren Lebensabschnitt wieder vermehrt nach den Qualitäten eines innenstadtnahen Wohnens orientiert.

---

<sup>6</sup> Die vorausgegangenen Suburbanisierungsprozesse müssen damit nicht abgeschlossen sein, da die einzelnen Phasen des Urbanisierungszyklus zum Teil parallel ablaufen können und unterschiedliche Dynamiken aufweisen.

Für beide Aussagen gilt, dass - auch durch den Rückgriff auf frühere Untersuchungen des Amtes für Statistik und Stadtforschung unterstützt - sie durchaus einem langfristigen Trend folgen und mittlerweile seit über 20 Jahren anhalten. In der Folge allerdings sind es die demographischen Randgruppen (Kinder bis 5 Jahre, 75 Jahre und älteren Menschen), die in der Innenstadt unterdurchschnittlich präsent sind und ihre Anteile (trotz leichtem Wachstum) stagnieren oder weiter schrumpfen.

Auch zeigen sich bezüglich einzelner Themenbereiche und in einzelnen innerstädtischen Planungsräumen Besonderheiten. Resümierend darf an dieser Stelle nochmals auf die Entwicklungen im Planungsraum „Bleichstraße“ (081) hingewiesen werden, welcher durch einen hohen Anteil an Ausländern und Ausländerinnen, eine hohe Arbeitslosenquote und ein erhöhtes Aufkommen von SGB II-Leistungsbeziehern und Leistungsbezieherinnen beschrieben wurde. Die zum Teil negative Entwicklung der sozialstrukturellen Bevölkerungsmerkmale stellt die Landeshauptstadt Wiesbaden seit vielen Jahren vor Herausforderungen, denn trotz Maßnahmen der Sozialpolitik und der Sozialverwaltung lässt sich keine Abnahme der Problembelastung erkennen (vgl. Amt für Grundsicherung und Flüchtlinge und Amt für Soziale Arbeit 2019: 97). Die soziale Bedarfslage wird sowohl im Ausmaß riskanter Lebenslagen als auch im Ausmaß administrativer Interventionen als hoch eingestuft (vgl. ebd.: 82).

Weiter wurde sowohl für die Innenstadt als auch für die Landeshauptstadt Wiesbaden der große Anteil an Einpersonenhaushalten herausgestellt, wobei diese in der Innenstadt deutlich überrepräsentiert sind. Hinsichtlich der Anzahl an Wohngebäuden und Wohnungen gab es in den vergangenen Jahren wenig nennenswerte Veränderungen. Weder auf der Analyseebene der Gesamtstadt noch für die Innenstadt konnten auffällige Entwicklungen beobachtet werden. Die Wohnfläche insgesamt hingegen wächst, auch in der Innenstadt. Allerdings gilt dies nicht für die Berechnungen der durchschnittlichen Wohnfläche

in m<sup>2</sup> pro Einwohnerin und Einwohner und der durchschnittlichen Wohnfläche in m<sup>2</sup> pro Wohnung. Für beide Wohnflächenberechnungen gilt, dass der durchschnittliche Wohnraum in der Innenstadt weniger bzw. kleiner wird; beide Indikatoren zeigen sinkende Zahlen an. Die innerstädtischen Planungsräume weisen bei diesem Indikator wiederum sehr unterschiedliche Ausprägungen auf, die durchschnittliche Wohnfläche in m<sup>2</sup> je Einwohnerin und Einwohner ist im Planungsraum „Bleichstraße“ (081) am geringsten. Insgesamt kann diese Wohnflächenentwicklung mit der allgemeinen Innenstadtentwicklung zusammenhängen, nämlich *erstens* mit dem konstanten Bevölkerungswachstum sowie *zweitens* mit einem sich wandelnden Wohnraumangebot, welches sich gesteigert auf die angesprochene Entwicklung der Einpersonenhaushalte in der Innenstadt einstellt.

Die vorliegende Analyse konnte zudem durch die retrospektive Betrachtung und Verschränkung von Daten zu den erläuterten endogenen und exogenen Faktoren im Einzelhandel die Fragestellung hinsichtlich eines Strukturwandels in der Wiesbadener Innenstadt nachzeichnen (vgl. Abschnitte 4.1 und 4.2). Hierbei zeigte sich, dass die City bzw. Mitte der Innenstadt mit ihrer zentralen Einkaufsstraße und ihren hochrangigen Funktionen in den letzten Jahren positive Entwicklungen in allen untersuchten Bereichen zu verzeichnen hat. Gleichzeitig konnte diskutiert werden, dass der südliche Randbereich der Innenstadt Einbußen im Einzelhandelsumsatz und in der Zentralität aufweist - bei gleichzeitig stark wachsender Einzelhandels- bzw. Sortimentskaufkraft. Weiter sind die Firmenentwicklungen in beiden Innenstadtbereichen hinsichtlich Anzahl, Verteilung nach Wirtschaftszweigen sowie Beschäftigtenzahlen positiv.

Die angesprochenen sinkenden Werte im Einzelhandelsumsatz und in der Zentralität der südlichen Innenstadt bei gleichzeitig mehreren positiven Entwicklungen verweisen auf zwei Trendrichtungen, die in ihrem Zusammenspiel und Ausgang weiter beobachtet und untersucht werden müssen. Inwiefern in diesem Bereich in den letzten

Jahren ein Wandel im Einzelhandel angestoßen wurde, kann an dieser Stelle nicht abschließend beantwortet werden. Der weitere Verlauf dieser beiden Trendrichtungen und welchen Einfluss die gegen die Ausbreitung der Corona-Pandemie beschlossenen Anordnungen (Kontaktbeschränkungen, Ausgehverbote, Schließung des Einzelhandels und Gastronomie, Homeoffice, etc.) zukünftig auf den Einzelhandel, das Gastgewerbe und viele andere Firmen in der Innenstadt haben werden, sind zentrale Fragen, denen zeitnah nachgegangen werden muss.<sup>7</sup>

## 7 Ausblick

*Zukünftige empirische Stadtforschungen zum Wandel der Wiesbadener Innenstadt*

Entsprechend der formulierten Ergebnisse und den von vielen Experten und Expertinnen prognostizierten schwierigen Zeiten für Innenstädte ist es - nach dem nun vorliegenden ersten Teil zur *retrospektiven* Datenanalyse - für einen zweiten Teil des Forschungsprojektes das definierte Ziel, die *gegenwärtigen* vielfach positiven Entwicklungen in der Innenstadt und *aktuell* ablaufenden Wandlungsprozesse vor Ort detailliert zu untersuchen. Die Nachwirkungen des coronabedingten externen Schocks werden erst in den kommenden Wochen und Monaten in der Innenstadt sichtbar werden. Daher ist für die Sommermonate 2021 angedacht, mittels eines breiten Mix aus Methoden der empirischen Sozial- und Stadtforschung den Strukturwandel und die coronabedingten Effekte und Folgen hinsichtlich eines Ausdünnens und einer Diversifizierung der Läden zu überprüfen (Kartierungen), die Laufkundschaft und Kundenströme zu beobachten und zu untersuchen (Zählungen und Laufwege), ihre Wünsche und ihr Einkaufsverhalten zu analysieren (Passanten und Passantinnenbefragung) sowie problemzentrierte Fragestellungen mit Experten und Expertinnen aus Einzelhandel, Gastronomie und Hotellerie zu diskutieren. Auf Grundlage dieser umfassenden empirischen Untersuchungen und

---

<sup>7</sup> Die zu Beginn angesprochenen negativen Post-Corona-Prognosen für Innenstädte im Allgemeinen könnten den angestoßenen Wandel im südlichen Innenstadtbereich verstärken. Eine Entwicklung könnte beispielsweise sein, dass im Zuge des Wandels und den Post-Corona-Effekten weitere Gewerbetreibende der südlichen Kernstadt sich entscheiden mit ihrem Unternehmen in Richtung City abzuwandern, was zu einer weiteren Ausdünnung an Geschäften, zu einer Zunahme an Leerständen, zu Lücken in den Laufflagen und zu einer zusätzlich abnehmenden Kundschaft in den südlichen Randlagen der Innenstadt führen würde.



unter Einbindung entsprechender Akteure und Akteurinnen sowie Kooperationspartner und Kooperationspartnerinnen, ist es zudem ein weiteres Ziel, konkrete Empfehlungen für die zukünftige Ausrichtung der Wiesbadener Innenstadt zu formulieren.

*Verfasser: Dr. Gregor Arnold*

## Literaturverzeichnis

- BRÜHL, H. et al. (2005): Wohnen in der Innenstadt - Eine Renaissance? In: Difu-Beiträge zur Stadtforschung, 41.  
Online: <http://www.difu.de/publikationen/2005/wohnen-in-der-innenstadt-eine-renaissance.html> (zuletzt geprüft: 11.02.2021).
- DANGSCHAT, J. S. (2010): Reurbanisierung - eine Renaissance der (Innen-)Städte? Krise oder Renaissance der Städte. In: FRECH, S. und R. RESCHL (Hrsg.): Urbanität neu planen. Stadtplanung, Stadtumbau, Stadtentwicklung. Schwalbach: 190 - 209.
- DITTRICH-WESBUER, A., W. KNAPP und F. OSTERHAGE (Hrsg.) (2010): Posturbanisierung und die „Renaissance der (Innen-)Städte“. Neue Entwicklungen in der Stadtregion. Detmold. (= Metropolis und Region, Band 6).
- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbh (2020): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Wiesbaden 2020. Köln.
- HÄUßERMANN, H. und W. SIEBEL (1978): Thesen zur Soziologie der Stadt. In: Leviathan 6: 484 - 500.
- HÄUßERMANN, H. und W. SIEBEL (1980): Krise der Stadt? Stadtentwicklungspolitik unter Bedingungen reduzierten Wachstums. In: ELLWEIN, T. (Hrsg.): Politikfeld-Analysen 1979. Wissenschaftlicher Kongreß der DVPW. 1.-5. Oktober 1979 in der Universität Augsburg. Tagungsbericht. Opladen: 619 - 631.
- HÄUßERMANN, H., D. LÄPPLE und W. SIEBEL (2008): Stadtpolitik. Frankfurt am Main.
- HEINEBERG, H. (2014): Stadtgeographie. Paderborn.
- HELBRECHT, I. (1996): Die Wiederkehr der Innenstädte. Zur Rolle von Kultur, Kapital und Konsum in der Gentrification. In: Geographische Zeitschrift 84 (1): 1 - 15.
- HERFERT, G. und F. OSTERHAGE (2012): Wohnen in der Stadt: Gibt es eine Trendwende zur Reurbanisierung? Ein quantitativ-analytischer Ansatz. In: BRAKE, K. und G. HERFERT (Hrsg.): Reurbanisierung - Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden: 86 - 112.
- Industrie und Handelskammer, IHK Wiesbaden (2021): Kaufkraft-Kennziffern. Online: <https://www.ihk-wiesbaden.de/wirtschaftspolitik/wirtschaftsstatistik/kaufkraftkennziffern-1252924> (zuletzt geprüft: 11.02.2021)
- JUNKER, R. et al. (2015): Neueröffnung nach Umbau: Konzepte zum Umbau von Warenhäusern und Einkaufszentren.  
Online: [https://baukultur.nrw/site/assets/files/2189/stadtbaukultur\\_neueroeffnung\\_nach\\_umbau.pdf](https://baukultur.nrw/site/assets/files/2189/stadtbaukultur_neueroeffnung_nach_umbau.pdf)  
(zuletzt geprüft: 11.02.2021)
- Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Grundsicherung und Flüchtlinge und Amt für Soziale Arbeit (2019): Wiesbadener Sozialraumanalyse 2019. Entwicklung der sozialen Bedarfslage in den Stadtteilen. Wiesbaden. Online: [https://www.wiesbaden.de/medienzentral/dok/leben/gesellschaft-soziales/sozialplanung/Wiesbadener\\_Sozialraumanalyse\\_2019\\_komprimiert\\_mittel.pdf](https://www.wiesbaden.de/medienzentral/dok/leben/gesellschaft-soziales/sozialplanung/Wiesbadener_Sozialraumanalyse_2019_komprimiert_mittel.pdf) (zuletzt geprüft: 11.02.2021)

Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik (2010a): Trend zurück in die Innenstadt? Wiesbaden.

Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik (2010b): Zuwanderungen von Migranten in Wiesbaden 1960 - 2009. Wiesbaden. (= Wiesbadener Stadtanalysen Nr. 31).

Online: [https://www.wiesbaden.de/medien-zentral/dok/leben/stadtportrait/WI\\_Stadtanalyse\\_Nr\\_31\\_Zuwanderungen\\_von\\_Migranten.pdf](https://www.wiesbaden.de/medien-zentral/dok/leben/stadtportrait/WI_Stadtanalyse_Nr_31_Zuwanderungen_von_Migranten.pdf)  
(zuletzt geprüft: 11.02.2021)

Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik (2017): Veränderungen der Wohnverhältnisse im Sanierungsgebiet „An der Bergkirche“ 1968 - 2015. Wiesbaden. Online: [https://www.wiesbaden.de/medien-zentral/dok/leben/stadtportrait/2017\\_03\\_blickpunkt\\_-\\_Wohnen\\_BKV.pdf](https://www.wiesbaden.de/medien-zentral/dok/leben/stadtportrait/2017_03_blickpunkt_-_Wohnen_BKV.pdf). (zuletzt geprüft: 11.02.2021)

Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Wahlen, Stadtforschung und Statistik (2002): Sozio-demographischer Strukturwandel in der Wiesbadener Innenstadt. Wiesbaden.

LÄPPLE, D. (2004): Thesen zur Renaissance der Stadt in der Wissensgesellschaft. In: GESTRING, N., H. GLASAUER und C. HANNEMANN et al. (Hrsg.). Jahrbuch StadtRegion 2003. Schwerpunkt: Urbane Regionen. Opladen: 61-77.

RAUTERBERG, H. (2013): Wir sind die Stadt! Urbanes Leben in der Digitalmoderne. Berlin.

## ► Frühere Publikationen auf Anfrage erhältlich

- 100 Soziodemographischer Wandel  
und soziale Lage im Bergkirchenviertel  
Februar 2019
- 101 Digitaler Wandel in Wiesbaden  
mit Ergebnissen der Umfrage „Leben in Wiesbaden 2018“  
April 2019
- 102 Leben in Wiesbaden 2018  
Fakten und Einstellungen zum Thema Verkehr  
April 2019
- 103 Leben in Wiesbaden 2018  
Wahrnehmung und Bewertung städtischer Lebensqualität  
Juni 2019
- 104 Pflegebedürftigkeit und Pflege in Wiesbaden  
Juli 2019
- 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 I: Wohnungsangebot  
Oktober 2020
- 114 Wohnen in Wiesbaden II: Wohnraumnachfrage  
Januar 2021
- 115 Wiesbadener Innenstadt im Wandel  
Teil A: Datenanalyse  
März 2021

**Publikationsbezug ist kostenfrei**

Aktuelle Hefte sind im Internet abrufbar [www.wiesbaden.de/statistik](http://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 Wohlfühl 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

### Publikationsbezug ist kostenfrei

Aktuelle Hefte sind im Internet abrufbar [www.wiesbaden.de/statistik](http://www.wiesbaden.de/statistik)

## Statistik auf einen Klick

---

### ► [www.wiesbaden.de/statistik](http://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](mailto:amt-fuer-statistik-und-stadtforschung@wiesbaden.de)

Internet: [www.wiesbaden.de/statistik](http://www.wiesbaden.de/statistik)  
[www.wiesbaden.de/umfrage](http://www.wiesbaden.de/umfrage)  
[www.wiesbaden.de/stadtforschung](http://www.wiesbaden.de/stadtforschung)







## Informierte wissen mehr ...

[www.wiesbaden.de/statistik](http://www.wiesbaden.de/statistik)

[www.wiesbaden.de/umfrage](http://www.wiesbaden.de/umfrage)

[www.wiesbaden.de/stadtforschung](http://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](mailto:amt-fuer-statistik-und-stadtforschung@wiesbaden.de)

