

Gutachterausschuss für Immobilienwerte

HESSEN



Immobilienmarktbericht

für den Bereich der Stadt Wiesbaden

2024



Herausgeber:

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden
- Geschäftsstelle -

Postanschrift: Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden**Telefon:** 0611 31-6352**Telefax:** 0611 31-4976**E-Mail:** gutachterausschuss@wiesbaden.de**Internet:** www.wiesbaden.de**Verantwortlich:** Frank Wagener (Vorsitzender des Gutachterausschusses)**Redaktion:** Karen Brinkmann**Berichtsjahr:** 2023 (IMB 2024) (veröffentlicht am 25.03.2024)**Gestaltung:** Wiesbaden Congress & Marketing GmbH**Fotos:** Stanislaw Chomicki, Martin Kunz

Jede Nutzung des Immobilienmarktberichts und der zugehörigen Metadaten ist ohne Einschränkung oder Bedingung erlaubt. Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

1. vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden,
2. mit eigenen Daten und Daten anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden,
3. in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen Netzwerken eingebunden werden.

Wird bei der Nutzung des Immobilienmarktberichts oder der Metadaten ein Quellenvermerk beigegeben, ist in diesem auf Veränderungen, Bearbeitungen, neue Gestaltungen oder sonstige Abwandlungen der Daten hinzuweisen.

Der Immobilienmarktbericht wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Es gelten die gesetzlichen Haftungsbeschränkungen.

Bei Nutzung der in diesem Bericht genannten wertrelevanten Daten ist eine kritische sachverständige Würdigung erforderlich.

Einleitung	5
1. Rahmendaten	6
2. Immobilienmarktdaten	7
2.1. Die Entwicklung auf dem Wiesbadener Immobilienmarkt –allgemein–	7
2.2. Analyse der eingereichten Kaufverträge	7
2.3. Flächen- und Geldumsätze	8
3. Unbebaute Grundstücke	9
3.1. Mittelpreise unbebauter Grundstücke	9
3.2. Häufigkeit der Quadratmeterpreise und Grundstücksgrößen von Wohnbaugrundstücken	11
4. Bebaute Grundstücke	11
4.1. Verteilung der Verkäufe auf die Stadtbezirke	11
4.2. Häufigkeit der Baujahre	13
4.3. Kaufpreishöhen bebauter Grundstücke	13
5. Wohnungs- und Teileigentum	15
5.1. Allgemeines	15
5.2. Häufigkeit der Wohnungsgrößen und deren Durchschnittspreise pro m ² Wohnfläche	16
5.3. Kaufpreise von Eigentumswohnungen 2023	17
5.3.1. Mittelpreise neugebauter Eigentumswohnungen (Erstverkauf)	17
5.3.2. Mittelpreise von in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnungen	18
5.3.3. Mittelpreise von Wohnungseigentum bei Wiederverkäufen	20
5.3.4. Reihen- und Doppelhäuser in Wohnungseigentumsform	23
5.4. Durchschnittspreise und -größen aller Eigentumswohnungstypen	24
5.5. Durchschnittspreise von Teileigentum	25
5.6. Preisreihen	26
6. Bodenrichtwerte	28
7. Wertrelevante Daten	28
7.1. Liegenschaftszinssätze	29
7.2. Ertragsfaktoren	30
7.3. Gebäudefaktoren	30
7.4. Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	31
7.5. GFZ-Umrechnungskoeffizienten	32
7.6. Grundstücksflächen – Umrechnungskoeffizienten	32
8. Vergleichsfaktoren nach §183 Bewertungsgesetz (BewG)	33
8.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	33
8.2. Reihenhäuser und Doppelhaushälften	35
8.3. Eigentumswohnungen	36
8.4. Wertangaben für Stellplätze	38
9. Mieten	39
10. Sonstiges	40
10.1. Mitglieder des Gutachterausschusses	40
10.2. Gebührenverzeichnis	41
10.3. Wiesbaden in Zahlen	42

Anlagen

Wiesbaden in Zahlen

Übersichtskarten Wohnungseigentum in den Stadtbezirken



Einleitung

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte ist gemäß § 192 Baugesetzbuch (BauGB) ein selbstständiges unabhängiges Gremium ehrenamtlicher Gutachter verschiedener Fachrichtungen. Als Einrichtung des Landes ist er ein neutrales, von der jeweiligen Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Er ist zuständig für den Bereich einer bestimmten Körperschaft. Zur Vorbereitung seiner Arbeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die in Wiesbaden dem Tiefbau- und Vermessungsamt angegliedert ist.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das BauGB, die Immobilienwertermittlungsverordnung und die Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch maßgeblich.

Zu den wesentlichen Aufgaben gehören:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstellung eines Immobilienmarktberichtes
- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstellung individueller Auswertungen aus der Kaufpreissammlung

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erstellen gemäß § 18 Abs. 2 BauGB-AV den Immobilienmarktbericht. Im Immobilienmarktbericht werden die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten gemeinsam mit allgemeinen Feststellungen zur Entwicklung des Immobilienmarktes spätestens zum 1. April jedes Jahres veröffentlicht. Ab 1. Februar 2022 werden die Immobilienmarktberichte im Downloadbereich kostenfrei zur Verfügung gestellt:

gds.hessen.de - Downloadcenter - Immobilienwerte - Regionale Immobilienmarktberichte - IMB regional (z. B.) 2024 - 2024 IMB_Stadt Wiesbaden.

Der Auftrag des Gesetzgebers an die Gutachterausschüsse, Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu schaffen, soll durch den vorliegenden Immobilienmarktbericht erfüllt werden. Gegenüber privaten Marktanalysen zeichnen sich die Marktberichte der Gutachterausschüsse dadurch aus, dass ihnen nahezu alle gezahlten Preise des Auswertungsgebietes zur Verfügung stehen, d.h. dass das Datenmaterial nicht nur eine begrenzte Stichprobe darstellt.

Der vorliegende Immobilienmarktbericht soll helfen, den Wiesbadener Immobilienmarkt für Bewertungssachverständige und andere Stellen, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, sowie interessierten Bürgern verständlich zu machen.

Die nachfolgenden Informationen bieten dem Leser eine allgemeine Marktorientierung.

Hinweis:

Zur Beurteilung der Marktentwicklung wird häufig Bezug genommen auf die Vorjahresdaten. Diese werden aktualisiert, weshalb sich Abweichungen zu den Angaben der Vorjahresberichte ergeben können.

1. Rahmendaten

Wiesbaden, die Landeshauptstadt von Hessen (ca. 296.000 Einwohner) ist – zusammen mit der Landeshauptstadt Mainz – der wirtschaftliche und kulturelle Mittelpunkt des westlichen Rhein-Main-Gebietes sowie Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum.

Wiesbaden ist an die Autobahnen A3 (Frankfurt/Köln), A66 (Frankfurt/Rüdesheim), A643 (Wiesbaden/Mainz) und an die A671 (Wiesbaden/Mainspitzdreieck) sowie an das Eisenbahnnetz der Deutschen Bahn AG angeschlossen. Die südliche Grenze von Wiesbaden bilden der Main und der Rhein.

Zusammen mit den Zentralen bekannter Großunternehmen von internationalem und nationalem Rang prägt in Wiesbaden eine Vielzahl von mittleren und kleineren Unternehmen das Bild. Ein organischer Strukturwandel hat hier eine klare Struktur geschaffen: Gut 80 Prozent der Beschäftigten arbeiten in Dienstleistungsunternehmen, darunter auch viele Behörden – schließlich ist Wiesbaden Landeshauptstadt und beherbergt außerdem seit Jahrzehnten wichtige Bundesbehörden wie das Statistische Bundesamt und das Bundeskriminalamt.

Dennoch spielt auch das produzierende Gewerbe – vom Handwerksbetrieb bis zur industriellen Fertigung – nach wie vor eine wichtige Rolle in dieser Stadt, die all diesen verschiedenen Arbeits- und Lebensbereichen eine sorgsam gepflegte Infrastruktur bietet.

Als prägender Teil des Rhein-Main Wirtschaftszentrums mit einem hohen Potenzial an qualifizierten Beschäftigten hat Wiesbaden eine hohe Kompetenz bei der Schaffung von Synergieeffekten entwickelt. Neben seinem gesunden Branchen- und Nutzungsmix stehen vor allem vier Kernkompetenzen, gleichbedeutend mit wichtigen Zukunftsbranchen, für Wiesbadens Stärke als moderner Dienstleistungsstandort: Consulting, Logistik, Gesundheitswirtschaft und Creative Business.

In Wiesbaden gibt es rd. 148.343 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte. Die Kaufkraft beträgt rd. 26.857 Euro je Einwohner und Jahr und liegt somit 8,3% über dem Bundesdurchschnitt.

Ein gutes Umfeld für die Wirtschaft hängt nicht allein von Gewerbeflächen und Verkehrsanschlüssen ab: Hinter den Erfolgsbilanzen stehen Menschen. Diese treffen hier auf eine gute Bildungslandschaft, ein hervorragendes Gesundheitsangebot, vielfältige Freizeitmöglichkeiten, auf eine lebendige Innenstadt und ein offenes gesellschaftliches Klima. Nicht umsonst hält Wiesbaden beständig einen vorderen Platz im Ranking der deutschen Standorte.

Mit seinem großen Schatz an Villen aus der Gründerzeit, grünen Wohngebieten in Zentrumsnähe aber auch sorgsam renovierten urbanen Häusern im Stil der Gründerzeit rangiert Wiesbaden unter den beliebtesten Städten Deutschlands. Nirgendwo findet man so viele Beispiele aus Historismus und Jugendstil.

Der Wohnungsbestand beträgt rd. 146.288 Wohnungen in 39.763 Wohngebäuden. Davon sind 64,4% Ein- und Zweifamilienhäuser.

2. Immobilienmarktdaten

2.1. Die Entwicklung auf dem Wiesbadener Immobilienmarkt –allgemein–

Der vorliegende Immobilienmarktbericht über den Wiesbadener Grundstücksmarkt des Jahres 2023 wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden erstellt. Er zeigt den Umfang des Grundstücksverkehrs und die Grundstückspreisentwicklung des vergangenen Jahres auf und soll damit zur Transparenz auf dem Wiesbadener Grundstücksmarkt beitragen. Grundlage dieses Berichtes sind die Übereignungsurkunden über Liegenschaften innerhalb des Stadtgebietes von Wiesbaden, die der Geschäftsstelle von den beurkundenden Stellen zugesandt wurden.

2.2. Analyse der eingereichten Kaufverträge

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden wurden von den beurkundenden Stellen 1.890 Kaufobjekte zur Registrierung und Auswertung für die Kaufpreissammlung übernommen. Dies ist eine weitere Abnahme von rd. 12 % gegenüber dem Vorjahr.

2023 lagen der Geschäftsstelle 13 Zwangsversteigerungen vor gegenüber 12 Vorgängen im Vorjahr.

Anzahl der Kaufobjekte seit 2004

Jahr	Kaufobjekte			Wohnungs-/ Teileigentum
	gesamt	bebaut	unbebaut	
2004	2.569	559	277	1.733
2005	2.896	632	332	1.932
2006	2.337	588	293	1.456
2007	2.488	671	244	1.573
2008	2.380	644	315	1.421
2009	2.700	654	373	1.673
2010	2.882	640	362	1.880
2011	2.972	626	374	1.972
2012	3.182	696	436	2.050
2013	2.379	469	336	1.574
2014	2.615	594	340	1.681
2015	2.587	580	389	1.618
2016	2.748	589	342	1.817
2017	2.672	570	391	1.711
2018	2.549	557	377	1.615
2019	2.757	567	412	1.778
2020	2.810	612	429	1.769
2021	3.137	657	491	1.989
2022	2.148	573	317	1.258
2023	1.890	545	242	1.103

Bemerkung:

In einigen Urkunden werden mehrere selbstständige Objekte veräußert. Dadurch und durch den Umstand, dass nicht alle Objekte ausgewertet werden konnten, ergeben sich nachfolgend Unterschiede in der Anzahl der ausgewerteten Objekte.

2.3. Flächen- und Geldumsätze

Die Abbildung gibt den Flächen- und Geldumsatz auf der Grundlage der ausgewerteten Urkunden an.

Umsatzzahlen in den verschiedenen Objektgruppen

Objektgruppen	Jahr	Umsätze		
		Vertragspreis [Euro]	Grundstücksflächen [m ²]	Wohn-/Nutzflächen [m ²]
Bebaute Grundstücke	2016	1 068 617 608	671 724	–
	2017	709 414 897	477 595	–
	2018	852 418 837	551 453	–
	2019	1 011 331 162	524 441	–
	2020	1 521 002 248	668 468	–
	2021	1 435 367 774	596 413	–
	2022	736 907 594	525 084	–
	2023	615 931 643	448 089	–
Unbebaute Grundstücke	2016	91 040 344	640 391	–
	2017	236 073 124	837 006	–
	2018	172 417 759	711 438	–
	2019	273 240 157	837 061	–
	2020	195 587 787	710 731	–
	2021	234 320 726	953 044	–
	2022	141 356 613	659 262	–
	2023	49 209 167	543 927	–
Wohnungs- (Teil-)eigentum	2016	426 646 655	–	139 909
	2017	427 372 939	–	119 595
	2018	431 722 879	–	126 661
	2019	513 779 684	–	126 959
	2020	542 507 821	–	128 084
	2021	726 742 206	–	143 429
	2022	439 042 921	–	94 631
	2023	342 324 625	–	80 670
Gesamt	2016	1 586 304 607	1 312 115	139 909
	2017	1 372 860 960	1 314 601	119 595
	2018	1 456 559 474	1 262 891	126 661
	2019	1 798 351 003	1 361 502	126 959
	2020	2 259 097 856	1 379 199	128 084
	2021	2 396 430 706	1 549 457	143 429
	2022	1 317 307 128	1 184 346	94 631
	2023	1 007 465 434	922 016	80 670

Der Geldumsatz 2023 sank gegenüber dem Vorjahr um rd. 310 Mio. (rd. 23,5 %) einhergehend mit Flächenumsatzrückgängen von ca. 22 % im Bereich der Grundstücksflächen und ca. 15 % im Bereich der Wohn- und Nutzflächen.

In dieser Tabelle wird nur das vorherige Jahr aktualisiert. Bei den Jahren 2016-2021 handelt es sich jeweils um die Auswertungen zum 31.12. des jeweiligen Jahres.

3. Unbebaute Grundstücke

3.1. Mittelpreise unbebauter Grundstücke

Die Preisstatistik der ausgewerteten 201 Kaufverträge unbebauter Grundstücke (im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) beinhaltet auch die Kaufverträge bei denen die Stadt Wiesbaden als Vertragspartei beteiligt war. 30 Verträge beinhalten „Sonstige Nutzungen“, die nicht in der Abbildung aufgeführt sind.

Stadtbezirke	Wohnbau- fläche	Gemischte Baufläche	Gewerbliche Baufläche	Rohbauland	Bauerwar- tungsland	Landwirt- schaft	Gartenland/ Freizeitgärten
	Anzahl der Fälle/mittlerer Bodenpreise (Euro/m ²)						
Mitte	–	–	–	–	–	–	–
Nordost	3/1.779	–	–	–	–	–	–
Südost	3/1.406	–	–	–	3/645	–	1/*
Rheingauv.	–	–	–	–	–	–	1/*
Klarenthal	–	–	–	–	–	1/*	–
Westend	–	–	–	–	–	–	–
Sonnenberg	2/*	–	–	–	–	2/*	4/22
Bierstadt	–	–	–	–	–	3/6,68	7/34
Erbenheim	–	–	1/*	–	3/29	5/8,17	6/39
Biebrich	2/*	–	1/*	–	–	–	8/39
Dotzheim	3/1.205	–	–	1/*	–	–	11/52
Rambach	1/*	–	–	–	–	2/*	10/20
Heßloch	–	–	–	–	–	6/3,55	–
Kloppenheim	–	–	–	–	–	8/4,49	2/*
Igstadt	–	–	–	–	–	5/5,19	–
Nordenstadt	–	–	–	–	–	–	–
Delkenheim	2/*	–	–	–	–	–	3/37
Schierstein	1/*	–	–	–	–	6/4,83	7/31
Frauenstein	–	–	–	–	–	4/6,81	8/28
Naurod	–	–	–	–	–	2/*	2/*
Auringen	–	–	–	–	–	2/*	–
Medenbach	–	–	–	–	–	1/*	–
Breckenheim	–	–	–	–	–	7/4,43	–
Amöneburg	–	–	–	–	–	–	–
Kastel	–	–	–	–	–	3/6,47	2/*
Kostheim	–	1/*	–	–	–	15/4,85	–
Wi-Gesamt	17/1.416	1/*	2/*	1/*	6/212	72/4,99	72/34

Vertragsanteile in von Hundert für (Anzahl der Verträge):

Wohnbaufläche: 8,5 %
 Gemischte Baufläche: 0,5 %
 Gewerbliche Baufläche: 1,0 %
 Bauerwartungs-/Rohbauland: 3,5 %
 Land- und Forstwirtschaft: 35,8 %
 Gartenland: 35,8 %
 Sonstige: 14,9 %

Anmerkungen: *bei weniger als 3 Kauffällen keine Preisangabe

Der mittlere Bodenpreis für **WOHNBAULAND** im gesamten Stadtgebiet lag bei 1.416 Euro/m² (bei 17 Kaufverträgen). Der Bodenpreis ist gegenüber 2022 (1.189 Euro/m²) im Durchschnitt um rd. 19% gestiegen. Wohnbaugrundstücke in Nordost und Sonnenberg kosteten 2023 im Schnitt rd. 1.826 Euro/m² (2022 = 1.879 Euro/m²) und im restlichen Stadtgebiet rund 1.201 Euro/m² (2022 = 1.055 Euro/m²).

Die Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke hat sich erheblich verringert, einzelne Grundstücke wurden weit über dem Bodenrichtwert gehandelt. Der Umsatz dieser ausgewerteten 17 Kaufverträge betrug insgesamt 16.381.250 Euro mit einer Gesamtfläche von 11.566 m².

Soweit in den Kaufpreisen von Baugrundstücken die Kosten der erstmaligen Erschließung nicht enthalten waren, weil beispielsweise die endgültige Abrechnung noch ausstand, wurde dies durch entsprechende Zuschläge bei der Auswertung berücksichtigt.

Sogenannte Abbruchgrundstücke, die zwecks einer Neubebauung erworben wurden, sind ebenfalls in der Statistik enthalten. Hierbei wurden, sofern erforderlich, von Fall zu Fall die überschlägig ermittelten Abbruchkosten zum Kaufpreis addiert und aus diesem „bereinigten Preis“ der Bodenwert ermittelt.

Der mittlere Bodenpreis für **LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN** im gesamten Stadtgebiet lag 2023 bei 4,99 Euro/m² (72 Kauffälle) gegenüber 4,46 Euro/m² (82 Kauffälle) in 2022.

Der mittlere Bodenpreis für **GARTENLAND/FREIZEITGÄRTEN** im Wiesbadener Stadtgebiet liegt 2023 bei 34 Euro/m² (72 Kaufverträge), 2022 waren es 28 Euro/m² (70 Kaufverträge).

3.2. Häufigkeit der Quadratmeterpreise und Grundstücksgrößen von Wohnbaugrundstücken

Außer dem arithmetischen Mittelwert ist bei einer Analyse von Bodenpreisen auch die Streuung der einzelnen Werte interessant. Die folgenden Abbildungen zeigen die Häufigkeit der verkauften Wohnbaugrundstücke im Jahr 2023. In dieser Darstellung wird ein besonders guter Eindruck über die Streuung und Schwerpunkte der Bodenpreise 2023 und Grundstücksgrößen im gesamten Stadtgebiet vermittelt.

Häufigkeit der Bodenpreise von unbebauten Wohnbaugrundstücken

Kaufpreis Euro/m ²	200-349	350-449	450-549	550-749	750-999	1.000-1.499	ab 1.500
Anzahl	–	1	–	1	5	3	7

Häufigkeit der Grundstücksgrößen in m²

Grundstücksgröße/m ²	1-199	200-299	300-399	400-499	500-599	600-699
Anzahl	2	1	2	2	1	–

Grundstücksgröße/m ²	700-899	900-999	1.000-1.199	1.200-1.599	1.600-1.999	ab 2.000
Anzahl	5	–	2	1	1	–

4. Bebaute Grundstücke

Allgemeines

Von den 408 im Jahre 2023 (2022 = 377) registrierten Verkaufsfällen (im normalen Geschäftsverkehr) bebauter Grundstücke konnten fast alle bestimmten Gebäudetypen zugeordnet werden. Von diesen entfiel der größte Anteil mit rd. 68 % auf den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Rest entfiel auf Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte, gewerblich genutzte und sonstige Gebäude.

4.1. Verteilung der Verkäufe auf die Stadtbezirke

Den größten Marktanteil an den Einfamilienhäusern bilden die Reihenhäuser und Reihenendhäuser mit zusammen 88 Verkaufsfällen, die meisten davon in den Ortsbezirken Bierstadt und Nordenstadt. Der niedrigste Durchschnittspreis für Reihenhäuser wurde mit 346.000 Euro in Kostheim registriert, der höchste Durchschnittspreis lag in Nordenstadt bei 663.000 Euro.

2023 wurden insgesamt 79 freistehende Einfamilienhäuser verkauft, davon die meisten in Sonnenberg (KP im Ø ≈ 2.030.000 Euro) und in Nordost (KP im Ø ≈ 1.420.000 Euro). Insgesamt lag der Kaufpreis bei 30 der 79 Verkäufe zwischen 1.000.000 Euro und 3.650.000 Euro. Es wurden 48 Doppelhaushälften verkauft, davon 16 mit Kaufpreisen über 850.000 Euro.

Die Verkäufe verteilten sich über das gesamte Stadtgebiet. In den meisten Gemarkungen gab es weniger als drei Verkäufe, weshalb keine Durchschnittspreise ausgewiesen wurden.

Verteilung der Verkäufe bebauter Grundstücke 2023 auf die Stadtbezirke

Stadtbezirke	Wohngebäude							Gemischt genutzte Gebäude	Altbauvillen
	Einfamilienhäuser				Zweifamilien Häuser	Dreifamilien Häuser	Mehrfamilien Häuser		
	Reihen-häuser	Reihenend-häuser	Doppel-haushälften	freistehend					
Anzahl der Fälle Mittelpreis (in 1.000 Euro)									
Mitte	–	–	–	–	–	–	10	4	1
	–	–	–	–	–	–	1.668	2.804	*
Nordost	1	–	–	11	3	1	5	–	4
	*	–	–	1.420	809	*	1.790	–	1.952
Südost	–	2	4	2	–	2	5	–	1
	–	*	644	*	–	*	5.042	–	*
Rheingauv.	5	–	–	1	–	–	2	–	–
	512	–	–	*	–	–	*	–	–
Klarenthal	3	6	–	1	1	–	–	–	–
	490	565	–	*	*	–	–	–	–
Westend	–	–	–	–	–	–	10	3	–
	–	–	–	–	–	–	2.478	1.550	–
Sonnenberg	2	1	1	21	2	–	–	–	–
	*	*	*	2.030	*	–	–	–	–
Bierstadt	10	9	5	4	2	3	1	2	–
	491	709	693	660	*	587	*	*	–
Erbenheim	–	1	–	2	2	–	3	2	–
	–	*	–	*	*	–	755	*	–
Biebrich	3	2	5	5	5	5	4	4	1
	521	*	610	740	781	713	2.470	1.510	*
Dotzheim	2	3	4	5	7	2	3	–	–
	*	519	810	574	598	*	863	–	–
Rambach	–	–	1	–	1	1	–	–	–
	–	–	*	–	*	*	–	–	–
Heßloch	–	–	1	–	–	–	–	–	–
	–	–	*	–	–	–	–	–	–
Kloppenheim	–	–	1	–	1	1	–	–	–
	–	–	*	–	*	*	–	–	–
Igstadt	1	–	1	1	1	–	–	–	–
	*	–	*	*	*	–	–	–	–
Nordenstadt	12	7	7	5	1	1	3	–	–
	663	720	941	780	*	*	1.103	–	–
Delkenheim	3	2	3	2	1	–	1	–	–
	454	*	463	*	*	–	*	–	–
Schierstein	–	1	3	3	1	1	2	–	–
	–	*	678	420	*	*	*	–	–
Frauenstein	–	–	–	1	2	–	–	–	–
	–	–	–	*	*	–	–	–	–
Naurod	1	1	2	5	1	1	–	1	–
	*	*	*	532	*	*	–	*	–
Auringen	–	1	4	–	1	–	–	–	–
	–	*	744	–	*	–	–	–	–
Medenbach	–	–	–	3	–	–	–	1	–
	–	–	–	422	–	–	–	*	–
Breckenheim	2	1	2	3	1	2	1	–	–
	*	*	*	529	*	*	*	–	–
Amöneburg	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Kastel	1	–	–	2	1	–	3	1	–
	*	–	–	*	*	–	10.427	*	–
Kostheim	3	2	4	2	4	3	1	–	–
	346	*	573	*	328	623	1.090	–	–
Wi-Gesamt	49	39	48	79	38	23	54	18	7
	536	614	711	1.117	641	748	2478**	1.497	2.151

Anmerkung: *bei weniger als drei Kauffällen keine Preisangabe

**ohne AKK 50/2.029

4.2. Häufigkeit der Baujahre

Die verkauften freistehenden Einfamilienhäuser wurden überwiegend vor 1975 gebaut.

Typisch für den Wiesbadener Grundstücksmarkt ist, dass die Baujahre der verkauften Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzten Gebäude meist vor 1977 lagen.

Baujahr	Wohngebäude							Gemischt genutzte Gebäude	Altbauvillen
	Einfamilienhäuser				Zweifamilienhäuser	Dreifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser		
	Reihenhäuser	Reihenendhäuser	Doppelhaushälften	freistehend					
Anzahl der Fälle Mittelpreis (in 1.000 Euro)									
bis 1918	–	–	1	5	4	4	24	6	6
	–	–	*	471	638	512	1.801	1.281	2.219
1919-1949	2	1	6	6	7	7	3	3	1
	*	*	574	1.202	574	794	870	1.823	*
1950-1977	26	20	20	52	24	11	24	8	–
	487	590	631	981	644	754	2.150	1.885	–
1978-1990	13	8	4	4	3	1	2	1	–
	520	520	600	2.256	774	*	*	*	–
1991-2020	3	4	8	10	–	–	–	–	–
	641	679	790	1.681	–	–	–	–	–
Neubauten	5	6	9	2	–	–	1	–	–
	857	817	968	*	–	–	*	–	–

Anmerkung: *bei weniger als drei Käuffällen keine Preisangabe

4.3. Kaufpreishöhen bebauter Grundstücke

Die Preise für bebaute Grundstücke sind sehr stark abhängig von der Lage, dem Alter und Zustand sowie der Größe der Gebäude. Im Einzelnen ergab die Kaufpreissammlung folgende Ergebnisse:

Im Mittel liegt der Preis für ein Reihenhaus bei ca. 536.000 Euro bei einer Bandbreite von 260.000 Euro bis 905.000 Euro und damit im Mittel rd. 3,7 % unter dem Vorjahrespreis. Der Durchschnittspreis eines Reihenendhauses liegt mit rd. 614.000 Euro ca. 14,5 % über dem Durchschnittspreis eines Reihenzwischenhauses.

Doppelhaushälften wurden zu einem Durchschnittspreis von 711.000 Euro verkauft mit einer Spanne zwischen 295.000 Euro und 1.625.000 Euro und der Durchschnittspreis von freistehenden Einfamilienhäusern lag bei 1.117.000 Euro, die Spanne zwischen 150.000 bis 3.650.000 Euro.

Die Durchschnittspreise verhielten sich 2023 gegenüber 2022 wie folgt:

Einfamilienhäuser

Reihenhäuser -3,8 %, Reihenendhäuser +4,8 %, Doppelhaushälften -8,7 %, freistehend +5,7 %, Zweifamilienhäuser -25 %, Dreifamilienhäuser -25 %.

Die Kaufpreise gewerblich, gemischt genutzter und sonstiger Gebäude, auch Altbauvillen, differieren meist gegenüber den Vorjahren so stark, dass ein Vergleich auf Grund der Verschiedenheit der Objekte oft nicht möglich ist.

Kaufpreis- höhe (Euro in Tausend)	Wohngebäude							Altbauvillen
	Einfamilienhäuser				Zwei- familien Häuser	Drei- familien Häuser	Mehr- familien Häuser	
	Reihen- häuser	Reihenend- häuser	Doppelhaus- hälften	freistehend				
	Anzahl der Fälle							
100-199	–	–	–	1	–	–	–	–
200-299	1	–	1	2	1	–	–	–
300-399	6	3	5	1	6	2	1	–
400-499	12	6	3	9	7	2	–	–
500-599	21	15	6	10	6	2	3	–
600-699	3	7	13	8	3	6	2	–
700-799	–	3	4	10	7	4	4	–
800-899	5	4	7	6	2	2	5	1
900-999	1	–	3	2	2	–	4	1
1.000-1.099	–	–	2	3	–	2	2	–
über 1.100	–	1	4	15	4	3	14	1
über 2 Mio.	–	–	–	12	–	–	13	4
über 4 Mio.	–	–	–	–	–	–	3	–
über 8 Mio.	–	–	–	–	–	–	3	–
Fälle insgesamt	49	39	48	79	38	23	54	7
Mittelpreis in Tsd.	536	614	710	1.117	641	748	2.478	2.151
Ø-Grund- stückgröße (m²)	238	357	377	729	574	625	1.376	718
Ø-Wohnfläche (m²)	127	136	146	176	182	238	885	270
Ø-Preis/m² Wohnfläche (Euro)	4.230	4.505	4.812	6.210	3.503	2.789	2.661	6739*

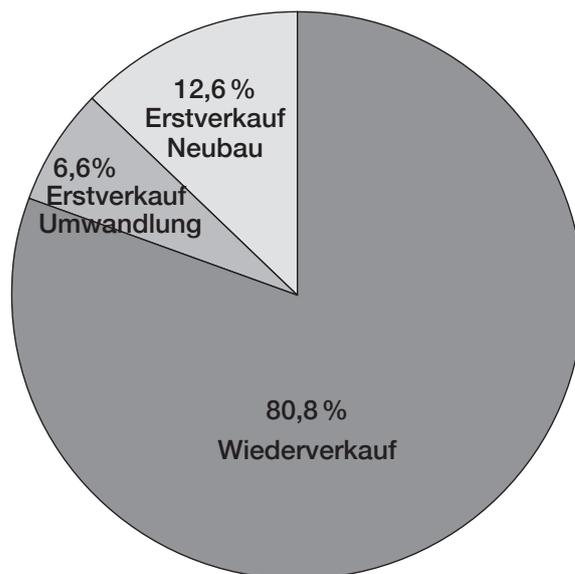
Anmerkung: *siehe auch Seite 30 unten, Altbauvillen

5. Wohnungs- und Teileigentum

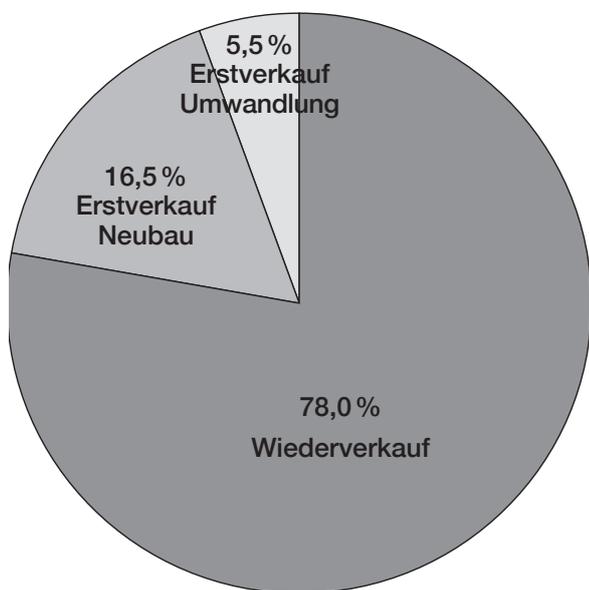
5.1. Allgemeines

2023 betrug die Anzahl der registrierten Verträge auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt 1.103 (das ist eine Abnahme von rd. 12% gegenüber dem Vorjahr). Darin enthalten sind 1.001 Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, 63 Kaufverträge mit pers. Verhältnissen, 6 Zwangsversteigerungen und 33 sonstige Übertragungsarten.

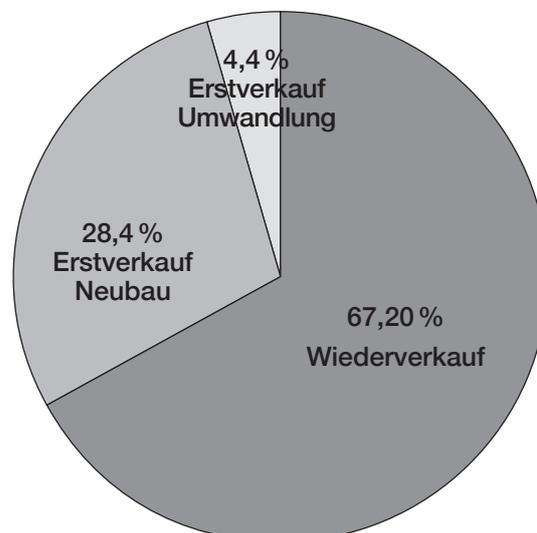
Anzahl der Wohnungsobjekte
(ohne Penthouse und Eigenheim)
gesamt: 797 Kaufverträge



Flächenumsatz
gesamt: 62.021 m² Wohnfläche



Geldumsatz
gesamt: 274.907.108 Euro



5.2. Häufigkeit der Wohnungsgrößen und deren Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche

Die Tabellen zeigen die Anzahl der Kauffälle in den jeweiligen Wohnflächenklassen und die entsprechenden Durchschnittskaufpreise (ohne Stellplätze).

Tabelle Neubaueigentumswohnungen (ohne Penthouse, Eigenheim etc.)

Wohnfläche m ²								
≤ 29	30-49	50-59	60-69	70-79	80-89	90-109	110-129	≥ 130
Anzahl der Kauffälle								
–	2	2	7	12	15	25	21	16
Kaufpreis/m ² Wohnfläche								
–	*	*	9.596	6.773	7.373	6.788	7.018	9.207

Tabelle Wiederverkauf (ohne Penthouse, Eigenheim etc.)

Wohnfläche m ²								
≤ 29	30-49	50-59	60-69	70-79	80-89	90-109	110-129	≥ 130
Anzahl der Kauffälle								
18	96	101	92	106	75	87	25	44
Kaufpreis/m ² Wohnfläche								
4.023	3.468	3.379	3.426	3.526	3.639	3.988	4.489	4.670

Tabelle Erstverkauf umgewandelter Eigentumswohnungen (ohne Penthouse, Eigenheim etc.)

Wohnfläche m ²								
≤ 29	30-49	50-59	60-69	70-79	80-89	90-109	110-129	≥ 130
Anzahl der Kauffälle								
5	11	9	9	5	5	6	2	1
Kaufpreis/m ² Wohnfläche								
3.902	3.177	4.141	2.709	3.304	3.985	3.630	*	*

Es wurden keine Penthousewohnungen in 2023 registriert.

5.3. Kaufpreise von Eigentumswohnungen 2023

5.3.1. Mittelpreise neugebauter Eigentumswohnungen (Erstverkauf) (ohne Penthouse, Eigenheim etc.)

Der Mittelpreis pro m² Wohnfläche im Jahre 2023 im Erstverkauf aller neugebauten Eigentumswohnungen lag bei 7.631 Euro/m². Der Auswertung lagen 100 Verkaufsfälle mit einer Wohnfläche von rd. 10.227 m² zugrunde. Das heißt gegenüber dem Vorjahr ging die Anzahl verkaufter Eigentumswohnungen (Neubau/Erstverkauf) um ca. 31,5% zurück. Der Mittelpreis erhöhte sich um ca. 12,5% gegenüber dem Vorjahr. Die Preise beinhalten keine Stellplätze.

Stadtbezirke	Wohnfläche m ²			
	≤ 44	45-79	80-119	≥120
	Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m ²)			
Mitte	–	–	–	–
Nordost	–	1/*	6/8.487	5/9.041
Südost	–	9/9.493	15/9.586	6/10.873
Rheingauv.	–	–	–	–
Klarenthal	–	–	–	–
Westend	–	–	–	–
Sonnenberg	–	–	–	1/*
Bierstadt	–	1/*	–	1/*
Erbenheim	–	–	–	–
Biebrich	–	–	5/5.518	–
Dotzheim	–	–	10/5.962	–
Rambach	–	–	1/*	–
Heßloch	–	–	–	–
Kloppenheim	–	–	–	–
Igstadt	–	–	2/*	–
Nordenstadt	1/*	–	1/*	–
Delkenheim	–	–	–	–
Schierstein	–	–	–	–
Frauenstein	–	–	–	–
Naurod	–	–	2/*	–
Auringen	–	–	–	–
Medenbach	–	–	–	–
Breckenheim	–	–	–	–
Amöneburg	–	–	–	–
Kastel	–	2/*	2/*	5/6.520
Kostheim	–	9/5.840	15/5.972	–
Wi-Gesamt	1/*	22/7.625	59/6.964	18/9.084

Anmerkung: *Bei weniger als drei Kauffällen keine Preisangabe

5.3.2. Mittelpreise von in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnungen (ohne Penthouse, Eigenheim etc.)

Aus einer Anzahl von 53 Verkaufsfällen ergaben sich Extrempreise je nach Baualter, Wohnungsgröße und Ausstattung von ca. 1.791 Euro/m² bis 7.407 Euro/m² bei einem Mittelwert von 3.603 Euro/m² Wohnfläche. Der Flächenumsatz betrug 3.370 m².

Stadtbezirke	Baujahr bis 1918 Wohnfläche m ²				Baujahr 1919-1949 Wohnfläche m ²			
	≤ 44	45-79	80-119	≥ 120	≤ 44	45-79	80-119	≥ 120
	Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m ²)				Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m ²)			
Mitte	–	2/*	5/4.804	–	–	–	–	–
Nordost	–	2/*	1/*	1/*	–	–	–	–
Südost	–	–	–	–	–	–	–	–
Rheingauv.	–	–	–	–	–	–	–	–
Klarenthal	–	–	–	–	–	–	–	–
Westend	3/4.416	2/*	1/*	–	–	–	–	–
Sonnenberg	–	–	–	–	–	–	–	–
Bierstadt	–	–	–	–	–	–	–	–
Erbenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Biebrich	–	1/*	–	–	–	–	–	–
Dotzheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Rambach	–	–	–	–	–	–	–	–
HeBloch	–	–	–	–	–	–	–	–
Kloppenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Igstadt	–	–	–	–	–	–	–	–
Nordenstadt	–	–	–	–	–	–	–	–
Delkenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Schierstein	–	–	–	–	–	–	–	–
Frauenstein	–	–	–	–	–	–	–	–
Naurod	–	–	–	–	–	–	–	–
Auringen	–	–	–	–	–	–	–	–
Medenbach	–	–	–	–	–	–	–	–
Breckenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Amöneburg	–	–	–	–	–	–	–	–
Kastel	–	–	–	–	–	–	–	–
Kostheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Wi-Gesamt	3/4.416	7/4.609	7/4.279	1/*	–	–	–	–

Anmerkung: *bei weniger als drei Kauffällen keine Preisangabe

5.3.2. Mittelpreise von in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnungen (ohne Penthouse, Eigenheim etc.)

Tabellenfortsetzung

Stadtbezirke	Baujahr 1950-1977 Wohnfläche m ²				Baujahr 1978-1999 Wohnfläche m ²			
	≤ 44	45-79	80-119	≥ 120	≤ 44	45-79	80-119	≥ 120
	Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m ²)				Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m ²)			
Mitte	–	–	–	–	–	–	–	–
Nordost	1/*	–	–	–	–	–	–	–
Südost	–	2/*	–	–	–	–	–	–
Rheingauv.	1/*	3/3.606	–	–	–	–	–	–
Klarenthal	–	–	2/*	–	–	–	–	–
Westend	–	–	–	–	–	–	–	–
Sonnenberg	–	–	–	–	–	–	–	–
Bierstadt	6/3.821	1/*	–	–	–	1/*	1/*	–
Erbenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Biebrich	–	2/*	–	–	–	1/*	–	–
Dotzheim	4/1.815	4/1.789	–	–	–	–	–	–
Rambach	–	–	–	–	–	–	–	–
Heßloch	–	–	1/*	–	–	–	–	–
Kloppenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Igstadt	–	–	–	–	–	–	–	–
Nordenstadt	–	–	–	–	–	–	–	–
Delkenheim	–	2/*	–	–	–	–	–	–
Schierstein	–	1/*	–	–	–	–	–	–
Frauenstein	–	–	–	–	–	–	–	–
Naurod	–	–	–	–	–	–	–	–
Auringen	–	–	1/*	–	–	–	–	–
Medenbach	–	–	–	–	–	–	–	–
Breckenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Amöneburg	–	–	–	–	–	–	–	–
Kastel	–	–	1/*	–	–	–	–	–
Kostheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Wi-Gesamt	12/2.966	15/2.730	5/2.843	–	–	2/*	1/*	–

Anmerkung: *bei weniger als drei Kauffällen keine Preisangabe

5.3.3. Mittelpreise von Wohnungseigentum bei Wiederverkäufen (ohne Penthouse, Eigenheim etc.)

Der ermittelte Durchschnittspreis aller 644 Verkaufsfälle betrug 3.814 Euro/m², der Umsatz der Wohnfläche betrug 48.425 m². Gegenüber dem Vorjahr (4.276 Euro/m²) ist der Mittelpreis um rd. 10,8 % gefallen.

Stadtbezirke	Baujahr bis 1918 Wohnfläche m ²				Baujahr 1919-1949 Wohnfläche m ²			
	≤ 44	45-79	80-119	≥ 120	≤ 44	45-79	80-119	≥ 120
	Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m ²)				Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m ²)			
Mitte	5/4.825	8/3.351	8/3.848	5/4.488	1/*	–	–	–
Nordost	3/2.857	3/4.865	3/4.483	3/6.372	–	–	–	–
Südost	1/*	4/3.598	5/4.441	5/5.669	–	2/*	5/3.957	2/*
Rheingauv. Klarenthal	1/*	10/3.527	5/4.016	3/4.935	–	1/*	–	–
Westend	3/2.815	7/3.051	6/3.459	–	1/*	1/*	–	–
Sonnenberg	–	–	1/*	–	–	–	–	–
Bierstadt	–	–	–	–	–	–	–	–
Erbenheim	–	–	–	–	–	–	–	1/*
Biebrich	3/3.412	7/3.858	2/*	3/3.679	–	1/*	–	–
Dotzheim	1/*	2/*	1/*	–	–	–	–	1/*
Rambach	–	–	–	–	–	–	–	–
Heßloch	–	–	–	–	–	–	–	–
Kloppenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Igstadt	–	–	–	–	–	–	–	–
Nordenstadt	–	–	1/*	–	–	–	–	–
Delkenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Schierstein	–	–	–	–	–	1/*	–	–
Frauenstein	–	–	–	–	–	–	–	–
Naurod	–	–	–	–	–	–	–	–
Auringen	–	–	–	–	–	–	–	–
Medenbach	–	–	–	–	–	–	–	–
Breckenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Amöneburg	–	–	–	–	–	–	–	–
Kastel	–	–	–	–	–	–	–	–
Kostheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Wi-Gesamt	17/3.668	41/3.525	32/3.938	19/5.026	2/*	6/2.982	5/3.957	4/3.547

Anmerkung: *bei weniger als drei Kauffällen keine Preisangabe

5.3.3. Mittelpreise von Wohnungseigentum bei Wiederverkäufen

Tabellenfortsetzung

Stadtbezirke	Baujahr 1950-1977 Wohnfläche m ²				Baujahr 1978-1990 Wohnfläche m ²			
	≤ 44	45-79	80-119	≥ 120	≤ 44	45-79	80-119	≥ 120
	Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m ²)				Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m ²)			
Mitte	1/*	2/*	–	–	–	1/*	–	3/4.563
Nordost	10/3.862	21/3.820	17/4.007	2/*	5/4.590	1/*	7/4.626	2/*
Südost	3/3.230	18/3.595	6/3.561	1/*	1/*	5/4.163	4/4.096	1/*
Rheingauv.	8/3.144	21/2.909	6/3.055	2/*	–	–	1/*	–
Klarenthal	–	1/*	1/*	–	–	–	–	–
Westend	1/*	2/*	–	–	1/*	–	–	–
Sonnenberg	2/*	4/3.004	3/3.530	–	1/*	–	1/*	–
Bierstadt	5/3.457	15/3.266	1/*	1/*	–	3/3.182	–	–
Erbenheim	–	1/*	–	–	–	1/*	–	–
Biebrich	14/2.930	23/3.001	9/3.122	2/*	–	11/2.825	5/3.193	–
Dotzheim	2/*	7/2.791	4/3.968	–	–	2/*	4/3.052	–
Rambach	1/*	1/*	–	–	–	–	–	–
Heßloch	–	–	–	–	–	–	–	–
Kloppenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Igstadt	–	–	–	–	–	–	–	–
Nordenstadt	2/*	4/3.270	–	–	–	1/*	1/*	–
Delkenheim	–	4/2.231	1/*	–	–	1/*	2/*	–
Schierstein	1/*	3/2.927	3/3.128	–	–	–	1/*	–
Frauenstein	–	–	1/*	–	–	–	–	–
Naurod	–	2/*	–	–	–	–	1/*	–
Auringen	–	5/2.402	2/*	–	–	–	–	1/*
Medenbach	–	5/3.093	1/*	–	–	–	–	–
Breckenheim	–	–	1/*	–	–	–	2/*	–
Amöneburg	–	–	–	–	–	–	–	–
Kastel	–	1/*	1/*	–	–	1/*	1/*	–
Kostheim	1/*	5/2.885	2/*	1/*	–	5/2.944	1/*	–
Wi-Gesamt	51/3.194	145/3.174	59/3.427	9/3.893	8/4.236	32/3.237	31/3.562	7/4.136

Anmerkung: *bei weniger als drei Kauffällen keine Preisangabe

5.3.3. Mittelpreise von Wohnungseigentum bei Wiederverkäufen

Tabellenfortsetzung

Stadtbezirke	Baujahr 1991-2020 Wohnfläche m ²			
	≤ 44	45-79	80-119	≥ 120
	Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m ²)			
Mitte	–	1/*	1/*	–
Nordost	1/*	4/4.410	8/5.451	5/6.228
Südost	2/*	19/4.241	6/5.325	–
Rheingauv.	5/3.453	11/3.806	2/*	2/*
Klarenthal	1/*	2/*	6/3.789	–
Westend	–	–	1/*	–
Sonnenberg	–	1/*	1/*	2/*
Bierstadt	–	–	1/*	1/*
Erbenheim	–	8/3.450	1/*	–
Biebrich	1/*	11/3.852	3/3.712	1/*
Dotzheim	1/*	9/3.760	7/4.078	1/*
Rambach	–	1/*	–	–
Heßloch	–	1/*	–	–
Kloppenheim	1/*	–	1/*	–
Igstadt	–	–	1/*	–
Nordenstadt	–	3/3.540	2/*	–
Delkenheim	–	–	–	–
Schierstein	–	5/3.999	5/3.992	1/*
Frauenstein	–	–	–	–
Naurod	–	6/3.787	1/*	1/*
Auringen	–	–	1/*	–
Medenbach	–	1/*	–	–
Breckenheim	–	–	–	–
Amöneburg	–	1/*	–	–
Kastel	1/*	7/3.893	1/*	–
Kostheim	–	5/3.691	–	–
Wi-Gesamt	13/3.626	96/3.926	49/4.410	14/5.584

Anmerkung: *bei weniger als drei Kauffällen keine Preisangabe

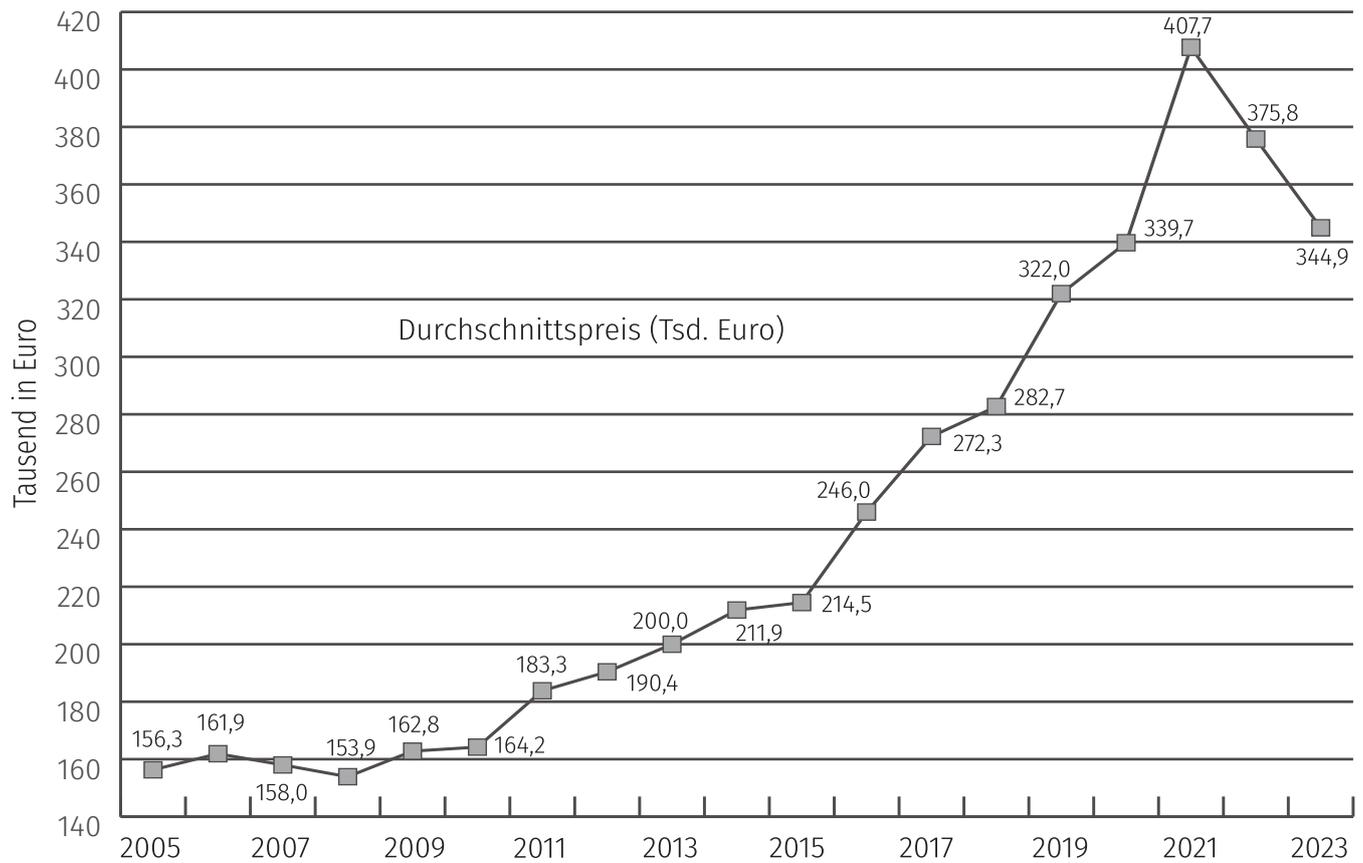
5.3.4. Reihen- und Doppelhäuser in Wohnungseigentumsform

Mittelpreise/m² Wohnfläche

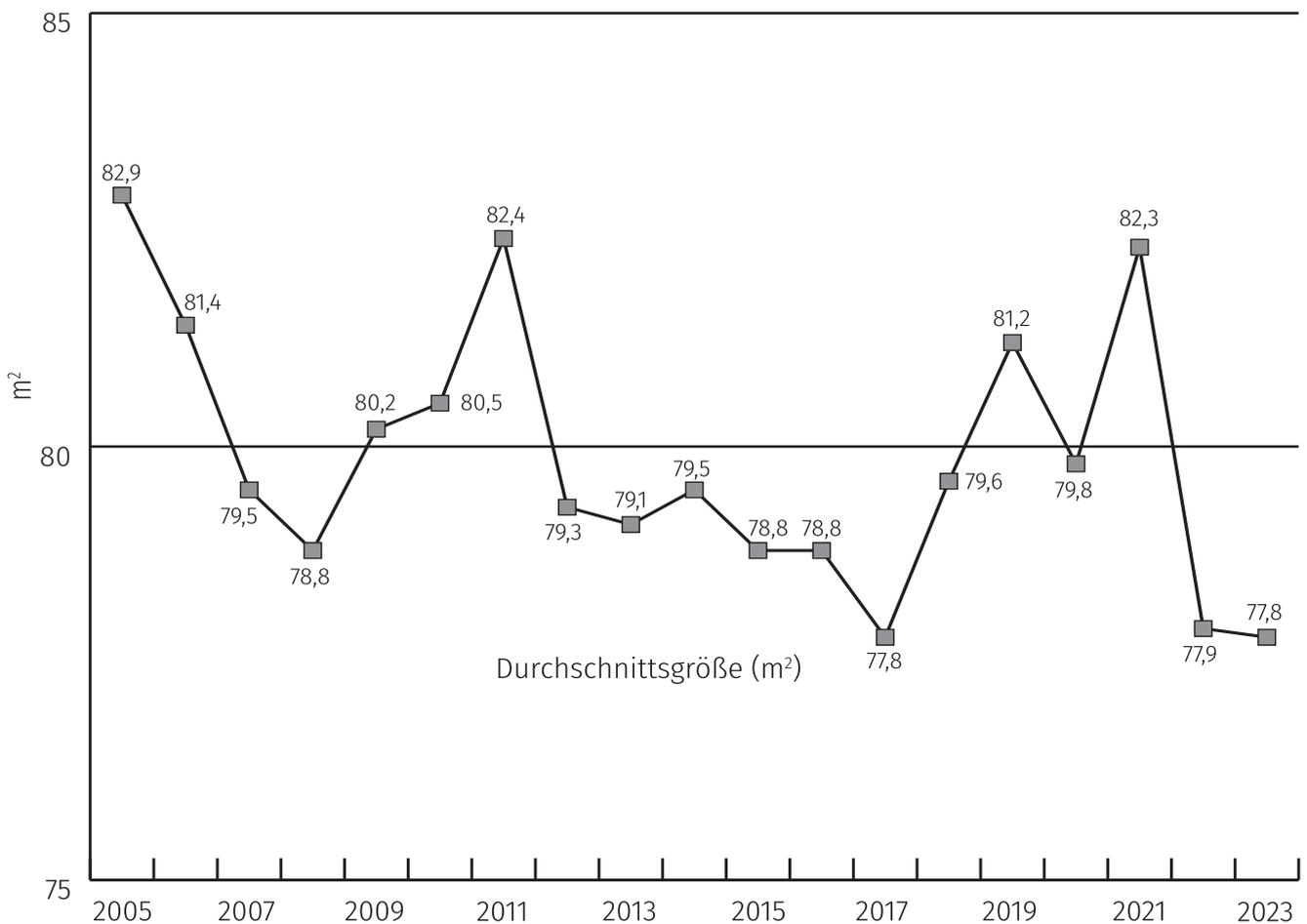
Wohnfläche m ²	≤ 119	≥ 120
Neubau Erstbezug Anzahl der Verkaufsfälle/ Mittelpreis Euro/m ² Wfl.	–	14/5.120
Wiederverkauf Anzahl der Verkaufsfälle/ Mittelpreis Euro/m ² Wfl.	15/5.608	12/4.031

5.4. Durchschnittspreise und -größen aller Eigentumswohnungstypen

Durchschnittspreis einer Eigentumswohnung



Durchschnittsgröße einer Eigentumswohnung



Für das gesamte Stadtgebiet von Wiesbaden ergeben sich ohne Berücksichtigung der Kategorie (Erstverkauf, Wiederverkauf, Umwandlung) sowie von Baualterstufen folgende Durchschnittswerte pro verkaufter Eigentumswohnung.

Jahre	Preis/Wohnung	durchschnittliche Wohnfläche	durchschnittlicher Preis/m ² Wohnfläche
1994	177.520	73,1 m ²	2.430
1995	167.700	72,0 m ²	2.330
1996	180.950	80,0 m ²	2.260
1997	163.200	75,1 m ²	2.170
1998	169.240	77,1 m ²	2.190
1999	167.500	76,5 m ²	2.190
2000	162.940	77,0 m ²	2.120
2001	159.870	79,2 m ²	2.018
2002	167.700	82,7 m ²	2.029
2003	167.100	83,5 m ²	2.000
2004	154.070	81,2 m ²	1.897
2005	156.340	82,9 m ²	1.885
2006	161.910	81,4 m ²	1.989
2007	157.970	79,5 m ²	1.986
2008	153.930	78,8 m ²	1.953
2009	162.790	80,2 m ²	2.029
2010	164.190	80,5 m ²	2.040
2011	183.800	82,4 m ²	2.212
2012	190.370	79,3 m ²	2.399
2013	199.843	79,1 m ²	2.521
2014	211.949	79,5 m ²	2.666
2015	214.529	78,8 m ²	2.722
2016	245.991	78,8 m ²	3.130
2017	272.294	77,8 m ²	3.498
2018	282.744	79,6 m ²	3.551
2019	322.019	81,2 m ²	3.967
2020	339.711	79,8 m ²	4.257
2021	407.746	82,3 m ²	4.953
2022	375.820	77,9 m ²	4.825
2023	344.927	77,8 m ²	4.432

5.5. Durchschnittspreise von Teileigentum

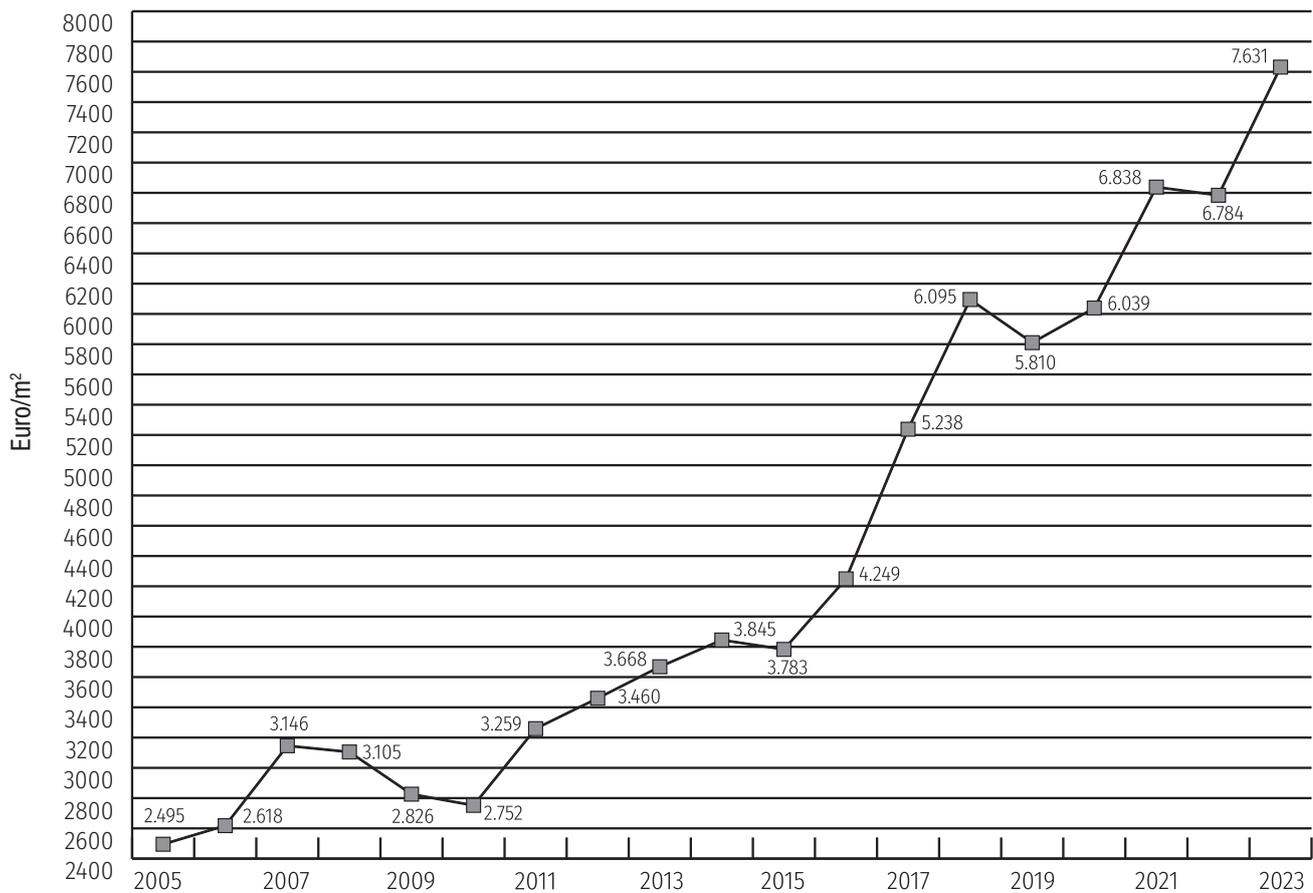
Nutzung	Art*)	Spanne (Euro/m ²)	Durchschnitt (Euro/m ²) / bzw. Stück
Büro	W	1.128 - 3.532	2.526
Praxisräume	-	-	2/*
Läden	W	1.428 - 5.380	2.809
TG-Plätze	N	16.000 - 75.000	38.736
	W	5.000 - 30.000	15.214
Stellplätze im Freien	W	2.700 - 10.000	7.567

Anmerkung: *) N = Neubau, U = Erstverkauf nach Umwandlung, W = Wiederverkauf

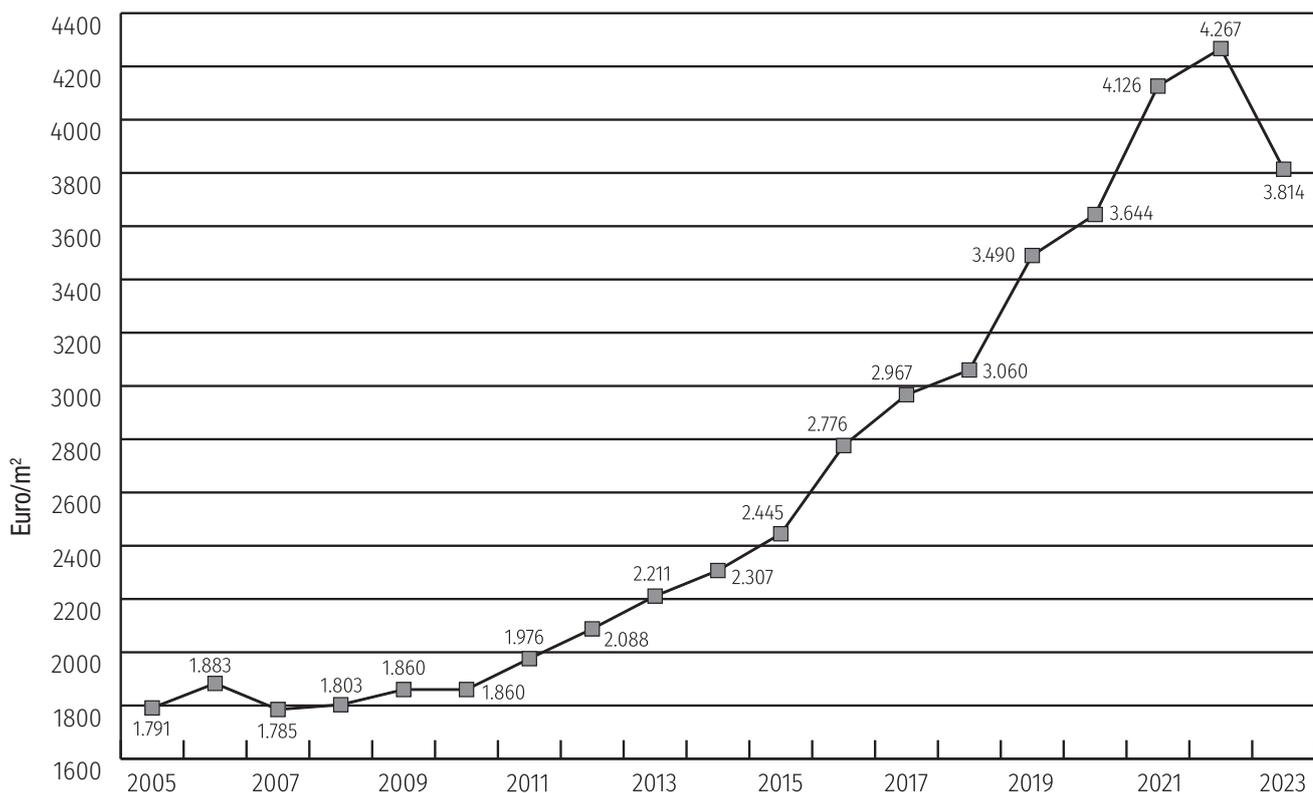
*weniger als drei Kauffälle

5.6. Preisreihen

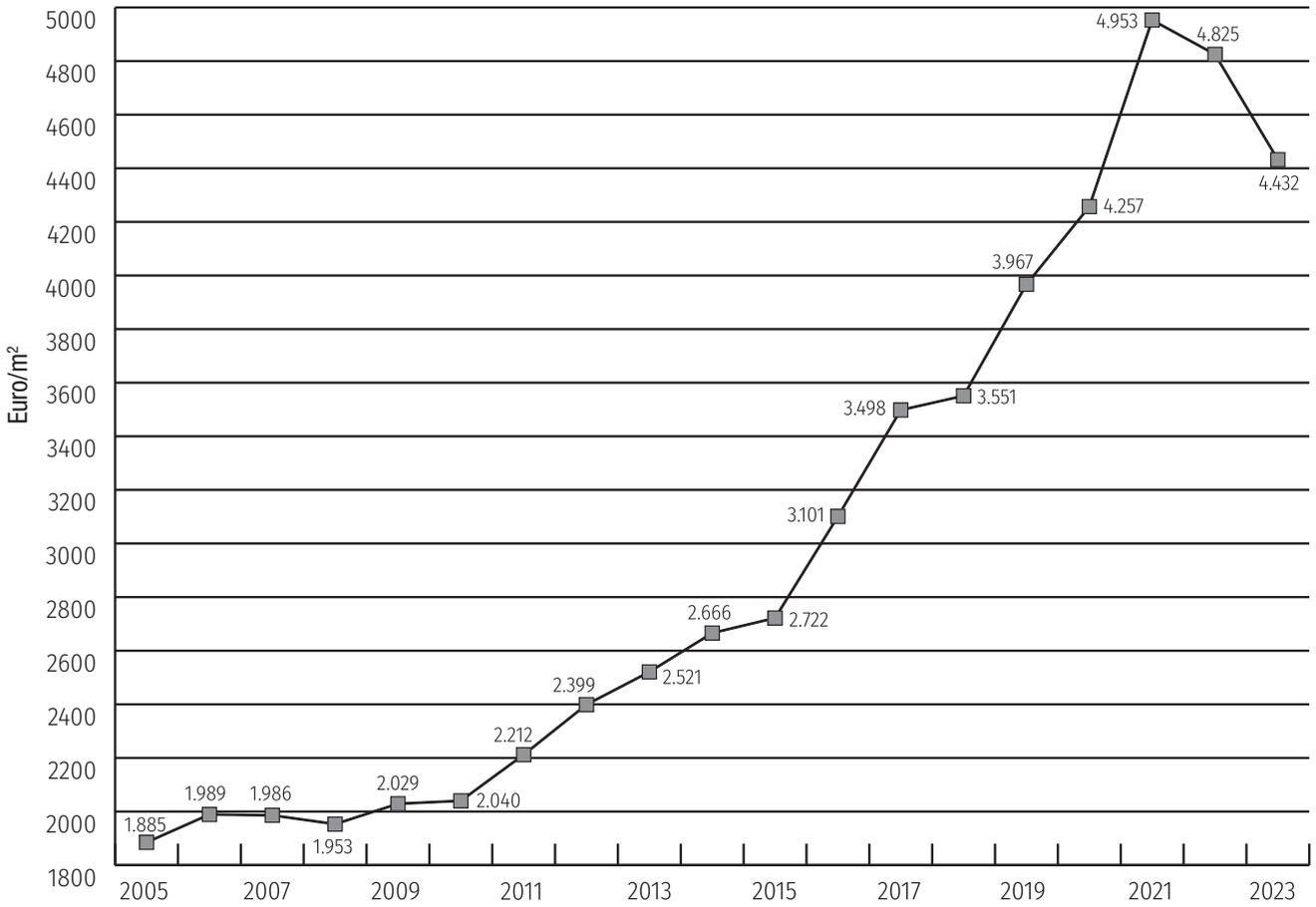
Preisentwicklung der Neubaueigentumswohnungen



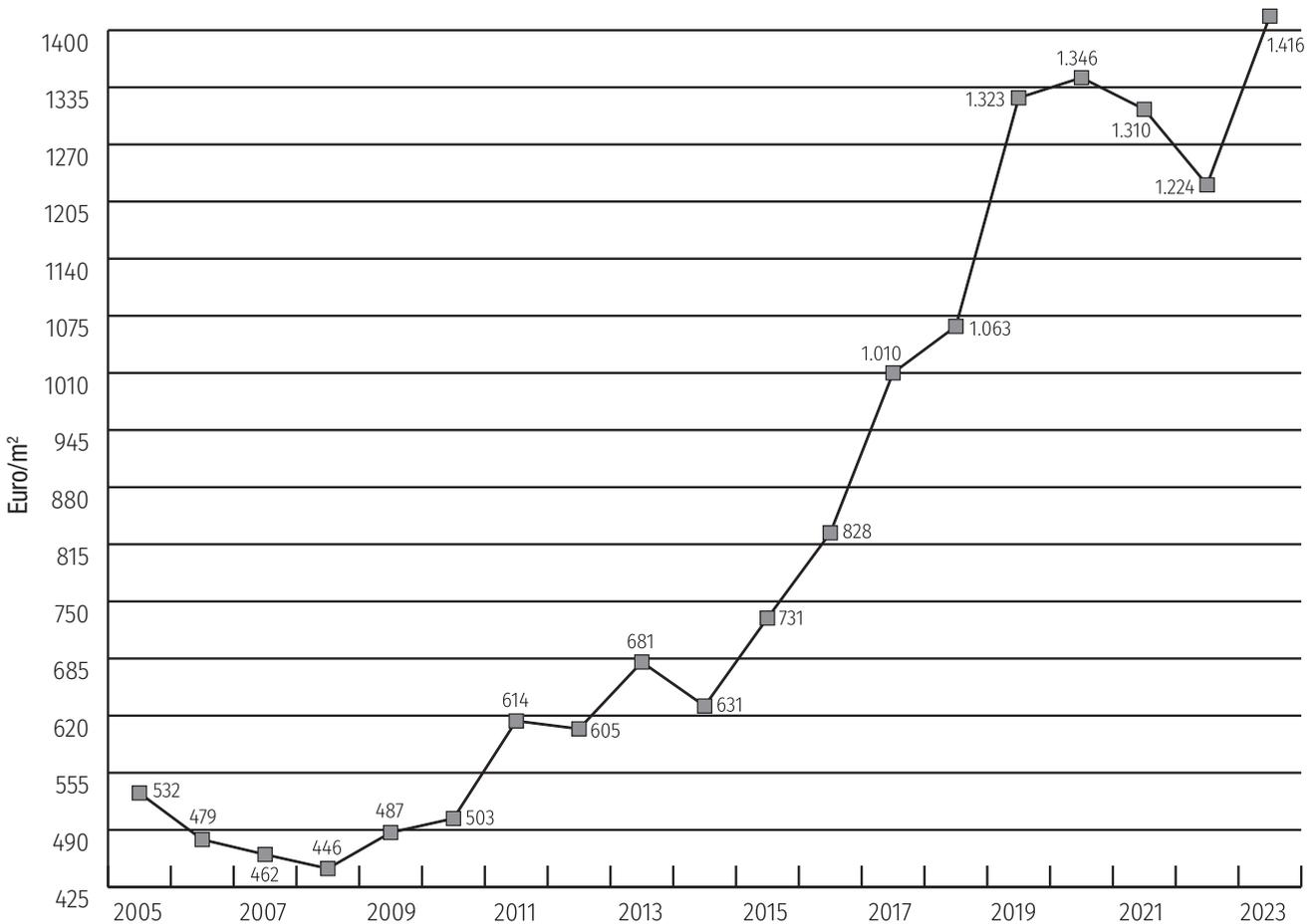
Preisentwicklung von Wohnungen im Wiederverkauf



Preisentwicklung aller Eigentumswohnungen (Neubau, Umwandlung und Wiederverkauf)



Entwicklung der Baulandpreise für Wohnbauflächen der letzten Jahre (gewichtet nach Flächenumsatz)



6. Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss hat gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Hessischen Ausführungsverordnung vom 15. Juni 2018 für das gesamte Stadtgebiet die Bodenrichtwerte **zum Stande vom 1. Januar 2024** ermittelt.

Diese Werte werden jeweils am Anfang eines geraden Kalenderjahres entsprechend der aktuellen Marktsituation fortgeschrieben. Bei diesen Bodenrichtwerten handelt es sich um durchschnittliche Lagewerte für Grund und Boden im **unbebauten Zustand**, bezogen auf die zwei zurückliegenden Jahre seit der letzten Fortschreibung.

Die Richtwerte dienen den Marktbeteiligten (Käufer, Verkäufer, Makler, Banken etc.) sowie allgemein den Sachverständigen und dem Gutachterausschuss als Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks. Dabei sind Abweichungen des einzelnen Grundstücks in Bezug auf Art, Lage, Zuschnitt u.ä. durch Zu- bzw. Abschläge gegenüber dem in der jeweiligen Zone definierten Grundstück besonders zu berücksichtigen. Die Richtwerte sind auf der Grundlage des amtlichen Stadtplans 1:17500 im Internet unter www.geoportal.wiesbaden.de (2012–2022) oder unter www.boris.hessen.de (aktuelle Bodenrichtwerte ab 2020) einsehbar.

7. Wertrelevante Daten

Am 1. Januar 2022 ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 außer Kraft getreten. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der ImmoWertV (2010) und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV 2021 integriert und größtenteils übernommen.

Durch den in § 10 ImmoWertV 2021 geregelten Grundsatz der Modellkonformität, wurden im Rahmen der Anwendung der neuen ImmoWertV 2021 Übergangsregelungen notwendig.

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden (Übergangsregel § 53 (2) ImmoWertV 2021).¹

Zur Modellkonformität heißt es in § 10 ImmoWertV 2021:

(1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

(2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Der Übergangsregelung in § 53 (2) ImmoWertV liegt zugrunde, dass die Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 4) im Anschluss an das Verordnungsgebungsverfahren aktualisiert werden sollen. Um zu vermeiden, dass die Gutachterausschüsse in relativ kurzem Abstand mehrmals zu Modelländerungen gezwungen sind, wird für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten die verbindliche Anwendung der Anlagen 1 und 2 bis zum 31. Dezember 2024 ausgesetzt.

Die nachfolgenden „wertrelevanten Daten“ wurden aus Kaufverträgen aus dem Jahr 2023 erhoben und ausgewertet. Im Rahmen der Umsetzung der ImmoWertV 2021 werden dieser Übergangsregelung zufolge die Daten modellkonform auf der Grundlage der Modelle und Verfahren vor Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 (am 1. Januar 2022) abgeleitet.

¹ Kleiber - ImmoWertV (2021) - Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 13. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, S. 196, Begründung zu Teil 5 (Schlussvorschriften, zu § 53 Absatz 2)

7.1. Liegenschaftszinssätze

Durch Umkehrung des dem Ertragswertverfahren zugrunde liegenden Rechengangs werden die Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Grundlage sind die Kaufpreise und die entsprechenden Jahresnettomieten, die von den Erwerbern abgefragt werden, für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke, sowie die entsprechenden vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte und die üblichen Bewirtschaftungskosten nach der Ertragswertrichtlinie.

Weiteres kann dem Leitfaden II unter www.gutachterausschuss.hessen.de > Produkte > Kaufpreissammlung > Downloads entnommen werden.

Liegenschaftszinssätze 2023 (LZ)

Nutzung	RND	LZ (%)	Standardabweichung	Median	Anzahl der Verträge
Mehrfamilienhäuser (gewerbliche Nutzung < 20 %)	≥ 20 < 30 Jahre	2,8	± 1,0	2,7	15
Mehrfamilienhäuser (gewerbliche Nutzung < 20 %)	≥ 30 ≤ 40 Jahre	1,9	± 0,5	1,9	13
gemischt genutzte Grundstücke Wohnnutzung 20 - 80% des Ertrages	≥ 30 ≤ 40 Jahre	3,1	± 1,2	3,4	6
gemischt genutzte Grundstücke Wohnnutzung 20 - 80% des Ertrages	> 40 Jahre	–	–	–	–
prod. Gewerbe, Werkstätten	–	–	–	–	–
Büro- u. Geschäfts-/Verwaltungsgebäude	–	–	–	–	–
Altbauvillen	20 - 50 Jahre	1,1	± 0,9	1,1	6 (2022+2023)
Dreifamilienhäuser	20 - 35 Jahre	2,7	± 0,9	2,5	8
Einfamilienhäuser*/Zweifamilienhäuser	20 - 65 Jahre	1,6	± 0,8	1,6	127
Wohnungseigentum (vermietet)	20 - 50 Jahre	1,5	± 0,8	1,4	36

* Überwiegend eigengenutzt. Berechnung ausschließlich auf der Grundlage von Mietspiegelmieten gemäß Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Stadt Wiesbaden, Stand 01.01.2021.

Die geringe Anzahl der auswertbaren Kauffälle (vermietete Objekte, welchen die Erträge zur Auswertung vorlagen) ist bei der Anwendung der hier ausgewerteten Liegenschaftszinssätze zu würdigen.

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze

Nutzung	RND*	Liegenschaftszins (%)							
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mehrfamilienhäuser (gewerbliche Nutzung < 20 %)		3,4	3,0	2,3	2,0	2,2	1,4	1,4	1,3
Mehrfamilienhäuser (gewerbliche Nutzung < 20 %)		3,7	3,3	2,5	2,4	2,3	1,8	1,8	1,9
gemischt genutzte Grundstücke gewerbl. Anteil <50 %		4,0	3,4	2,3	2,7	2,7	2,4	2,3	1,5
gemischt genutzte Grundstücke gewerbl. Anteil <50 %		4,1	3,4	2,5	3,0	-	-	-	-
gewerblich genutzte Grundstücke/ prod. Gewerbe, Werkstätten		6,0	6,0	6,5	6,0	5,2	-	-	-
Büro- u. Geschäfts-/Verwaltungsgebäude		6,1	4,6	5,0	4,3	3,6	2,6	3,0	2,8
Altbauvillen		2,2	2,1	1,9	1,4	1,6	1,3	1,1	1,0
Dreifamilienhäuser		2,6	2,8	2,2	2,4	2,1	1,9	1,6	1,0
Einfamilienhäuser*/Zweifamilienhäuser		2,3	2,2	1,9	1,6	1,7	1,7	1,1	1,1
Wohnungseigentum (vermietet)		3,1	2,7	2,4	2,1	2	1,7	1,0	1,2

*Die Restnutzungsdauern variieren jährlich abhängig von den verkauften Objekten.

7.2. Ertragsfaktoren

Aus den Anfragen bei den Erwerbern von Ertragswertobjekten lassen sich durch Division der Kaufpreise durch die Jahresnettomieten (JNM) Ertragsfaktoren ableiten.

Nutzung	RND	Kaufpreis/Jahresnettomiete	Standardabweichung
Mehrfamilienhäuser (gewerbliche Nutzung < 20 %)	≥ 20 < 30 Jahre	20,4	± 2,9
Mehrfamilienhäuser (gewerbliche Nutzung < 20 %)	≥ 30 ≤ 40 Jahre	22,6	± 3,0
gemischt genutzte Grundstücke Wohnnutzung 20 - 80% des Ertrages	≥ 30 ≤ 40 Jahre	20,2	± 3,8
gemischt genutzte Grundstücke Wohnnutzung 20 - 80% des Ertrages	> 40 Jahre	–	–
Einfamilienhäuser*/Zweifamilienhäuser	20 - 65 Jahre	31,9	± 5,0
Dreifamilienhäuser	20 - 35 Jahre	25,3	± 7,6
Altbauvillen	–	keine Angabe	–

* Überwiegend eigengenutzt. Berechnung ausschließlich auf der Grundlage von Mietspiegelmieten gemäß Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Stadt Wiesbaden, Stand 01.01.2021.

7.3. Gebädefaktoren

Sie wurden ermittelt, indem die Kaufpreise durch die Wohn- bzw. Nutzflächen dividiert wurden.

Nutzung	Baujahr bzw. RND	Kaufpreis/Wfl. bzw. Nfl. (Euro/m ²)
Einfamilienhäuser freistehend *	1950-1977	5.397
	1978-1990	8.971
	1991-2020	9.031
Reihenhäuser	1950-1977	3.991
	1978-1990	4.157
	1991-2020	4.704
	Neubau	5.249
Reihenhäuser in WEG-Form	Neubau	1/*
Reihenendhäuser	1950-1977	4.346
	1978-1990	3.891
	1991-2020	4.864
	Neubau	5.375
Reihenendhäuser in WEG-Form	Neubau	6.020
Zweifamilienhäuser	1950-1977	3.517
	1978-1990	2/*
	1991-2020	–
Mehrfamilienhäuser (ohne Gewerbe)	≥ 20 < 30 Jahre	2.155
Mehrfamilienhäuser (ohne Gewerbe)	≥ 30 ≤ 40 Jahre	2.466
gemischt genutzte Grundstücke Wohnnutzung 20 - 80% des Ertrages	≥ 30 ≤ 40 Jahre	3.228
gemischt genutzte Grundstücke Wohnnutzung 20 - 80% des Ertrages	> 40 Jahre	–
Altbauvillen**	um 1900	4.964

Anmerkung: *Baujahre 1978-1990 und 1991-2020 sehr wenig Verkaufsfälle, von insgesamt 14 Kauffällen 4 Verkäufe mit Kaufpreisen um 3.000.000 Euro; Preise zwischen 4.000 Euro/m² und 14.000 Euro/m². ** ein Ausreißer eliminiert

7.4. Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei Anwendung der Faktoren ist darauf zu achten, dass die Bewertung im Sachwertverfahren nach dem gleichen Modell durchzuführen ist wie die Auswertung der Kaufverträge erfolgte. Es wurden nur Häuser mit den Baujahren 1950-2018 ausgewertet.

- D.h.
- Es sind die NHK 2010 anzuhalten
 - Die Alterswertminderung wird linear ermittelt (Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre; 20 - 65 Jahre)
 - Die Außenanlagen und Nebengebäude sind separat angesetzt
 - Bei der Bodenwertermittlung wurde der Richtwert (bei gleicher planungsrechtlicher Nutzung) zum **1. Januar 2024** angehalten, wobei eine evtl. Lage- und Grundstücksgrößenanpassung (bei Bodenwerten < 800 Euro/m²) vorgenommen wurde.

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt nach den Empfehlungen der ZGGH. Sachwertfaktoren werden nur in den Bereichen angegeben, in denen auch tatsächlich Daten in dem vorgegebenen Modell vorliegen. Extrapolationen werden nicht empfohlen.

Weiteres kann dem Leitfaden II unter www.gutachterausschuss.hessen.de > Produkte > Kaufpreissammlung > Downloads Stand Januar 2024 entnommen werden.

ermittelter vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktoren		
	Reihenmittelhaus	Reihenendhaus und Doppelhaus*	Ein- und Zweifamilienhaus (freistehend)
240.000	1,71		
260.000	1,64		
280.000	1,57		
300.000	1,51		
320.000	1,46		
340.000	1,40	1,48	
360.000	1,35	1,44	
380.000	1,31	1,39	
400.000	1,26	1,35	
450.000	1,16	1,25	
500.000	1,06	1,17	0,80
550.000	0,98	1,09	0,83
600.000	0,90	1,02	0,86
650.000	0,83	0,96	0,89
700.000		0,90	0,92
800.000			0,97
900.000			1,01
1.000.000			1,05
1.100.000			

Merkmale der Datengrundlage			
Anz. d. Kauffälle	33	30	30
Bestimmtheitsmaß R ²	0,67	0,66	0,65
Ø vorl. Sachwert	390.165	506.835	687.271
Ø Grundstücksgröße	243	328	550
Ø RND (Jahre)	25	34	23
Ø Wohnfläche	121	134	153
Ø Standardstufe	2,2	2,4	2,1

*Für Doppelhaushälften nur anwendbar bei vorläufigen Sachwerten zwischen 400.000 Euro - 600.000 Euro.

7.5. GFZ – Umrechnungskoeffizienten

Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Objekte (gewerblicher Anteil < 50%)

Gilt für Bodenwerte zwischen 300 und 1.000 Euro/m²

Bei den ertragswertorientierten Liegenschaften zeigt sich beim Bodenrichtwert eine Abhängigkeit von der Geschossflächenzahl: Je mehr gebaut werden kann, desto höher sind die Erträge und desto höher ist auch der Bodenwert. Die Umrechnungskoeffizienten wurden durch statistische Analysen der Kaufpreissammlung ermittelt und werden von Zeit zu Zeit überprüft.

GFZ	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,8	2,0	2,4	2,8	3,2	3,5
Umrechnungskoeffizient	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,24	1,30	1,42	1,54	1,66	1,75

Bei Sachwertobjekten wurde keine statistisch gesicherte nachweisbare Abhängigkeit des Bodenrichtwertes vom Maß der baulichen Ausnutzung festgestellt.

7.6. Grundstücksflächen – Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten zur Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße

Gilt für Wohnbauflächen (Sachwertobjekte) von 150 bis 1.400 m² und Bodenwerten < 800 Euro/m²

Grundstücksfläche	150	200	250	300	350	400	450	500	550
Umrechnungskoeffizient	1,25	1,18	1,14	1,10	1,07	1,04	1,02	1,00	0,98
Grundstücksfläche	600	650	700	750	800	850	900	950	1.000
Umrechnungskoeffizient	0,97	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89	0,88
Grundstücksfläche	1.050	1.100	1.150	1.200	1.250	1.300	1.350	1.400	
Umrechnungskoeffizient	0,87	0,87	0,86	0,85	0,85	0,84	0,83	0,83	

Bis zu Ihrer Überarbeitung sind die o. g. Umrechnungskoeffizienten aus Gründen der Modellkonformität weiterhin anzuwenden.

8. Vergleichsfaktoren nach §183 Bewertungsgesetz (BewG)

Die Vergleichsfaktoren werden von der Finanzverwaltung zur Ermittlung des gemeinen Wertes einer Immobilie gem. ErbStRG benötigt. Sie sollen dazu dienen für $\frac{2}{3}$ aller Standardfälle Immobilienwerte abzuleiten. Nachfolgend sind für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften Vergleichsfaktoren und für Eigentumswohnungen Vergleichspreise für den Bereich der Stadt Wiesbaden dargestellt. Außerdem werden Kreuztabellen angegeben, die die Abweichungen in der Grundstücksgröße und im Gebäudealter berücksichtigen. Zwischenwerte sind zu interpolieren. Die Werte beinhalten die Daten aus den Jahren 2021 bis Ende August 2023. Die dargestellten Vergleichsfaktoren wurden zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt.

Der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Wiesbaden weist darauf hin, dass sich mit Hilfe der Vergleichsfaktoren der Wert von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in Wiesbaden nur innerhalb der Bodenrichtwertspanne von 400 bis 1.400 Euro/m² ausreichend genau ermitteln lässt (Standardmarkt). Deshalb wird für den Bereich der Stadt Wiesbaden empfohlen, den Wert für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Bodenrichtwert < 400 Euro/m² sowie > 1.400 Euro/m² über das Sachwertverfahren nach BewG zu ermitteln.

Beispiel: Zu bewerten ist ein freistehendes Einfamilienhaus

Wohnfläche: 140 m², Baujahr: 1970, Grundstücksgröße 500 m²,
Lage in einer Bodenrichtwertzone mit 550 Euro/m²

Vergleichsfaktor: 4.825 Euro/m², Korrekturwert: -669

Wert: (4.825 Euro/m² - 669 Euro/m²) x 140 m² = 4.156 Euro/m² x 140 m² = 581.840 Euro.

8.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Vergleichsfaktoren

Wohnfläche m ²	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche (EFH/ZFH) bezogen auf 700 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1980									
	Bodenrichtwertbereich									
	400-499 €/m ² (450 €/m ²)	500-599 €/m ² (550 €/m ²)	600-699 €/m ² (650 €/m ²)	700-799 €/m ² (750 €/m ²)	800-899 €/m ² (850 €/m ²)	900-999 €/m ² (950 €/m ²)	1.000-1.099 €/m ² (1.050 €/m ²)	1.100-1.199 €/m ² (1.150 €/m ²)	1.200-1.299 €/m ² (1.250 €/m ²)	1.300-1.400 €/m ² (1.350 €/m ²)
100	5.589	6.036	6.484	6.932	7.380	7.827	8.275	8.723	9.171	9.618
110	5.244	5.651	6.058	6.465	6.872	7.279	7.686	8.093	8.500	8.907
120	4.956	5.330	5.703	6.076	6.449	6.822	7.195	7.568	7.941	8.315
130	4.713	5.058	5.402	5.747	6.091	6.435	6.780	7.124	7.469	7.813
140	4.505	4.825	5.144	5.464	5.784	6.104	6.424	6.744	7.063	7.383
150	4.324	4.623	4.921	5.220	5.518	5.817	6.115	6.414	6.712	7.011
160	4.166	4.446	4.726	5.006	5.285	5.565	5.845	6.125	6.405	6.685
170	4.027	4.290	4.553	4.817	5.080	5.344	5.607	5.870	6.134	6.397
180	3.903	4.151	4.400	4.649	4.898	5.146	5.395	5.644	5.893	6.141
190	3.792	4.027	4.263	4.499	4.734	4.970	5.206	5.441	5.677	5.913
200	3.692	3.916	4.140	4.364	4.587	4.811	5.035	5.259	5.483	5.707
210	3.602	3.815	4.028	4.241	4.454	4.668	4.881	5.094	5.307	5.520
220	3.520	3.723	3.927	4.130	4.334	4.537	4.741	4.944	5.148	5.351
230	3.445	3.639	3.834	4.029	4.223	4.418	4.613	4.807	5.002	5.197
240	3.376	3.562	3.749	3.935	4.122	4.309	4.495	4.682	4.868	5.055
250	3.313	3.492	3.671	3.850	4.029	4.208	4.387	4.566	4.745	4.924

Korrekturwerte für Baujahre und Grundstücksgröße

Grundstücks- größe m ²	Baujahr							
	1950-1954 (1952)	1955-1964 (1960)	1965-1974 (1970)	1975-1984 (1980)	1985-1994 (1990)	1995-2004 (2000)	2005-2014 (2010)	ab 2015 (2019)
300	-1.450	-1.337	-1.196	-1.055	-914	-773	-632	-505
400	-1.186	-1.073	-932	-791	-650	-509	-368	-241
500	-922	-810	-669	-527	-386	-245	-104	23
600	-659	-546	-405	-264	-123	18	159	286
700	-395	-282	-141	0	141	282	423	550
800	-131	-18	123	264	405	546	687	814
900	132	245	386	527	669	810	951	1.078
1.000	396	509	650	791	932	1.073	1.214	1.341
1.100	660	773	914	1.055	1.196	1.337	1.478	1.605
1.200	924	1.037	1.178	1.319	1.460	1.601	1.742	1.869
1.300	1.187	1.300	1.441	1.582	1.723	1.864	2.006	2.132
1.400	1.451	1.564	1.705	1.846	1.987	2.128	2.269	2.396
1.500	1.715	1.828	1.969	2.110	2.251	2.392	2.533	2.660

Tab. 3.5.4.2 KW (EFH/ZFH), Stadt Wiesbaden

Die Vergleichsfaktoren erhalten je nach Grundstücksgröße und Baujahr einen Zu- oder Abschlag (Korrekturwert KW), bevor sie mit der Wohnfläche multipliziert werden. Diese Korrekturwerte sind unabhängig vom Bodenrichtwert.

8.2. Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass sich mit Hilfe der Vergleichsfaktoren der Wert von Reihenhäusern/Doppelhaushälften in Wiesbaden nur innerhalb der Bodenrichtwertspanne von 400 bis 1.500 Euro/m² ausreichend genau ermitteln lässt (Standardmarkt). Deshalb wird für den Bereich der Stadt Wiesbaden empfohlen, den Wert für Reihenhäuser/Doppelhaushälften mit einem Bodenrichtwert < 400 Euro/m² sowie > 1.500 Euro/m² über das Sachwertverfahren nach BewG zu ermitteln.

Vergleichsfaktoren

Wohnfläche m ²	Vergleichsfaktoren in Euro/m ² Wohnfläche (RH/DHH) bezogen auf 300 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1990										
	Bodenrichtwertbereich										
	400-499 €/m ² (450 €/m ²)	500-599 €/m ² (550 €/m ²)	600-699 €/m ² (650 €/m ²)	700-799 €/m ² (750 €/m ²)	800-899 €/m ² (850 €/m ²)	900-999 €/m ² (950 €/m ²)	1.000-1.099 €/m ² (1.050 €/m ²)	1.100-1.199 €/m ² (1.150 €/m ²)	1.200-1.299 €/m ² (1.250 €/m ²)	1.300-1.399 €/m ² (1.350 €/m ²)	1.400-1.500 €/m ² (1.450 €/m ²)
80	5.516	5.877	6.238	6.599	6.959	7.320	7.681	8.042	8.403	8.764	9.125
90	5.127	5.448	5.768	6.089	6.410	6.731	7.052	7.372	7.693	8.014	8.335
100	4.816	5.104	5.393	5.682	5.970	6.259	6.548	6.837	7.125	7.414	7.703
110	4.561	4.824	5.086	5.348	5.611	5.873	6.136	6.398	6.661	6.923	7.185
120	4.349	4.589	4.830	5.071	5.311	5.552	5.792	6.033	6.273	6.514	6.755
130	4.169	4.391	4.613	4.836	5.058	5.280	5.502	5.724	5.946	6.168	6.390
140	4.015	4.222	4.428	4.634	4.840	5.046	5.253	5.459	5.665	5.871	6.077
150	3.882	4.074	4.267	4.459	4.652	4.844	5.037	5.229	5.422	5.614	5.807
160	3.765	3.946	4.126	4.307	4.487	4.667	4.848	5.028	5.209	5.389	5.570
170	3.662	3.832	4.002	4.172	4.342	4.511	4.681	4.851	5.021	5.191	5.360
180	3.571	3.731	3.892	4.052	4.212	4.373	4.533	4.693	4.854	5.014	5.175
190	3.489	3.641	3.793	3.945	4.097	4.249	4.401	4.552	4.704	4.856	5.008
200	3.415	3.560	3.704	3.848	3.993	4.137	4.281	4.426	4.570	4.714	4.859

Korrekturwerte für Baujahre und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße m ²	Baujahr							
	1950-1954 (1952)	1955-1964 (1960)	1965-1974 (1970)	1975-1984 (1980)	1985-1994 (1990)	1995-2004 (2000)	2005-2014 (2010)	ab 2015 (2019)
100	-1.152	-1.043	-906	-770	-633	-497	-361	-238
150	-993	-884	-748	-611	-475	-339	-202	-80
200	-835	-726	-589	-453	-317	-180	-44	79
250	-677	-567	-431	-295	-158	-22	114	237
300	-518	-409	-273	-136	0	136	273	396
350	-360	-251	-114	22	158	295	431	554
400	-202	-92	44	180	317	453	589	712
450	-43	66	202	339	475	611	748	871
500	115	224	361	497	633	770	906	1.029
550	273	383	519	655	792	928	1.064	1.187
600	432	541	677	814	950	1.086	1.223	1.346
650	590	699	836	972	1.108	1.245	1.381	1.504
700	749	858	994	1.130	1.267	1.403	1.540	1.662

8.3. Eigentumswohnungen

Mittlere Vergleichspreise in Abhängigkeit von Baujahr, Lage (BRW) und Wohnungsgröße Eigentumswohnungen, Wiederverkauf (ohne Stellplätze)

Wohnungsgröße unter 50 m² (ETW Wiederverkauf)

Baujahr	Daten	Bodenrichtwertbereich		
		bis 749 Euro/m ²	750-1.249 Euro/m ²	ab 1.250 Euro/m ²
bis 1918	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	–	3.880	4.657
	Anzahl	*	66	10
1919-1949	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	–	3.903	–
	Anzahl	*	9	*
1950-1977	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	3.436	3.457	3.958
	Anzahl	22	125	53
1978-1990	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	–	3.809	4.001
	Anzahl	*	25	7
1991-2018	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	3.915	3.978	–
	Anzahl	5	54	*
Gesamt: Mittelwert von KP (Euro/m ²)		3.506	3.704	4.092
Gesamt: Anzahl von KP		35	279	75

Wohnungsgröße 50-74 m² (ETW Wiederverkauf)

Baujahr	Daten	Bodenrichtwertbereich		
		bis 749 Euro/m ²	750-1.249 Euro/m ²	ab 1.250 Euro/m ²
bis 1918	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	–	3.796	3.711
	Anzahl	*	98	9
1919-1949	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	3.762	3.464	–
	Anzahl	5	15	*
1950-1977	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	3.229	3.498	3.841
	Anzahl	76	280	84
1978-1990	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	3.513	3.689	4.483
	Anzahl	19	41	22
1991-2018	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	3.909	4.013	4.817
	Anzahl	34	152	18
Gesamt: Mittelwert von KP (Euro/m ²)		3.463	3.694	4.070
Gesamt: Anzahl von KP		135	586	133

Wohnungsgröße 75-99 m² (ETW Wiederverkauf)

Baujahr	Daten	Bodenrichtwertbereich		
		bis 749 Euro/m ²	750-1.249 Euro/m ²	ab 1.250 Euro/m ²
bis 1918	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	–	4.038	4.285
	Anzahl	*	81	15
1919-1949	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	–	4.123	–
	Anzahl	*	18	*
1950-1977	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	3.103	3.412	3.917
	Anzahl	48	117	63
1978-1990	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	3.061	3.582	4.225
	Anzahl	11	44	16
1991-2018	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	3.923	4.286	5.008
	Anzahl	21	105	28
Gesamt: Mittelwert von KP (Euro/m ²)		3.315	3.858	4.255
Gesamt: Anzahl von KP		88	365	123

Wohnungsgröße 100-129 m² (ETW Wiederverkauf)

Baujahr	Daten	Bodenrichtwertbereich		
		bis 749 Euro/m ²	750-1.249 Euro/m ²	ab 1.250 Euro/m ²
bis 1918	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	3.001	4.397	4.289
	Anzahl	9	45	7
1919-1949	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	–	3.990	–
	Anzahl	*	7	*
1950-1977	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	–	3.658	4.178
	Anzahl	*	29	26
1978-1990	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	–	3.706	4.594
	Anzahl	*	18	9
1991-2018	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	–	4.338	5.371
	Anzahl	*	42	10
Gesamt: Mittelwert von KP (Euro/m ²)		3.156	4.119	4.494
Gesamt: Anzahl von KP		17	141	52

Wohnungsgröße ab 130 m² (ETW Wiederverkauf)

Baujahr	Daten	Bodenrichtwertbereich		
		bis 749 Euro/m ²	750-1.249 Euro/m ²	ab 1.250 Euro/m ²
bis 1918	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	–	3.998	4.762
	Anzahl	*	29	11
1919-1949	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	2.729	3.387	–
	Anzahl	6	5	*
1950-1977	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	–	3.480	4.684
	Anzahl	*	20	8
1978-1990	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	–	3.499	4.653
	Anzahl	*	6	11
1991-2018	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	–	4.741	–
	Anzahl	*	8	*
Gesamt: Mittelwert von KP (Euro/m ²)		3.049	3.844	4.695
Gesamt: Anzahl von KP		12	68	35

* Bei weniger als fünf Vergleichsfällen keine Vergleichspreise.

Mittlere Vergleichspreise

Eigentumswohnungen, Erstverkauf/Neubau (ohne Stellplätze)

Wohnungsgröße unter 50 m²

Daten	Bodenrichtwertbereich		
	bis 749 Euro/m ²	750-1.249 Euro/m ²	ab 1.250 Euro/m ²
Mittelwert von KP (Euro/m ²)	-	7.135	-
Anzahl	*	8	*

Wohnungsgröße 50-74 m²

Daten	Bodenrichtwertbereich		
	bis 749 Euro/m ²	750-1.249 Euro/m ²	ab 1.250 Euro/m ²
Mittelwert von KP (Euro/m ²)	5.569	6.136	8.626
Anzahl	16	62	23

Wohnungsgröße 75-99 m²

Daten	Bodenrichtwertbereich		
	bis 749 Euro/m ²	750-1.249 Euro/m ²	ab 1.250 Euro/m ²
Mittelwert von KP (Euro/m ²)	5.508	5.922	8.330
Anzahl	19	157	57

Wohnungsgröße 100-129 m²

Daten	Bodenrichtwertbereich		
	bis 749 Euro/m ²	750-1.249 Euro/m ²	ab 1.250 Euro/m ²
Mittelwert von KP (Euro/m ²)	5.132	5.882	7.917
Anzahl	12	100	66

Wohnungsgröße ab 130 m²

Daten	Bodenrichtwertbereich		
	bis 749 Euro/m ²	750-1.249 Euro/m ²	ab 1.250 Euro/m ²
Mittelwert von KP (Euro/m ²)	-	6084	8411
Anzahl	*	26	11

* Bei weniger als 5 Vergleichsfällen keine Vergleichspreise.

8.4 Wertangaben für Stellplätze

Tiefgarage		Einzelgarage		Stellplätze im Freien	
Wiederverkauf Euro	Erstverkauf Euro	Wiederverkauf Euro	Erstverkauf Euro	Wiederverkauf Euro	Erstverkauf Euro
19.000	31.000	22.000	29.000	10.000	17.000

9. Mieten

Gewerbemieten

Die IHK Wiesbaden veröffentlicht einen Mietpreisspiegel für Gewerbeimmobilien.

Die Daten basieren auf einer Befragung von Maklern, Wirtschaftsförderern und Sachverständigen zur Miethöhe neu abgeschlossener Verträge der jüngeren Vergangenheit.

Der Mietspiegel ist unter www.ihk-wiesbaden.de einsehbar.

Den Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden erhalten Sie gegen eine Schutzgebühr bei:

Mieterbund Wiesbaden und Umgebung e. V.

Adelheidstraße 70, 65185 Wiesbaden, Telefon 0611 71 65 47-0

Haus & Grund Wiesbaden e. V.

Luisenstraße 19, 65185 Wiesbaden, Telefon 0611 30 03 00

z.Zt. gilt die 13. Fortschreibung vom 1. Januar 2021

10. Sonstiges

10.1. Mitglieder des Gutachterausschusses

Für den GAA Wiesbaden sind derzeit als ehrenamtliche Gutachter bestellt:

Vorsitzender

Wagener, Frank Dipl.-Ing., Vermessungsdirektor

Stellvertretende Vorsitzende

Brömer, Axel Dipl.-Kfm., Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Klinger, Constantin Dipl.-Ing. (FH), Immobiliengutachter CIS HypZert (F, M)
Kremer, Heinz Dipl.-Ing. (FH)

Ehrenamtliche Gutachter

Amin Farhadian, Kian Rechtsanwalt und Notar
Anspach, Michael Ing.-grad., Geschäftsführer
Augustini, Felix B. Eng., MRICS/CIS HypZert (F)
Göbel, Martina Dipl.-Ing., Architektin, MRICS/CIS HypZert (F)
Göbel, Rainer Dipl.-Ing.
Hanß, Bernhard Dipl.-Ing. (FH)
Kaiser, Gert Dipl.-Kfm., Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Klenk, Nina Dipl.-Ing. (FH), Architektin
Lambert, Peter Dipl.-Sachverständiger (DIA), Immobiliengutachter CIS HypZert (F),
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Martin, Anja Dipl.-Ing. (FH)
Pfeiffer, Markus Landwirt
Ricke-Alder, Uwe Dipl.-Ing., Architekt
Riehl, Jürgen Dr.-Ing., Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)
Schöps, Carlo Immobilienökonom (EBS), FRICS
Schramm, Michael Dipl.-Ing. (FH), Bausachverständiger des Finanzamtes Wiesbaden
Weber, Alexandra Dipl.-Ing. (FH), Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige,
MRICS, RICS Registered Valuer
Wein, Marion Dipl.-Finanzwirtin (FH)

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Gustav-Stresemann-Ring 15
65189 Wiesbaden
Fax: 0611 31-4976
E-Mail: gutachterausschuss@wiesbaden.de
Internet: www.wiesbaden.de

Geschäftsstellenleiter

Hanß, Bernhard, Dipl.-Ing. (FH), Telefon: 0611 31-6348

Besuchszeiten

nach telefonischer Vereinbarung

10.2. Gebührenverzeichnis

Gebühren gemäß der Hess. Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch in der jeweils gültigen Fassung

Auszug aus der Verwaltungskostenverordnung

Gebühren für Gutachten

Gebührenwert/Euro (Summe der ermittelten Werte)	Gebühr/Euro	
	Gebühren für Gutachten über Verkehrswerte eines unbebauten Grundstücks oder über Bodenwerte eines bebauten Grundstücks (Nr. 7211 Kostenverzeichnis)	Gebühren für Gutachten über Verkehrswerte eines bebauten Grundstücks, von Wohnungs- und Teileigentum (Nr. 7212 Kostenverzeichnis)
bis unter 50.000	900	1.250
bis unter 100.000	1.000	1.500
bis unter 200.000	1.100	1.800
bis unter 300.000	1.200	2.100
bis unter 400.000	1.300	2.350
bis unter 500.000	1.400	2.600
bis unter 750.000	1.600	2.800
bis unter 1.000.000	1.800	3.000
je weitere 250.000 bis unter 25.000.000	80	160
ab 25.000.000 je weiteren 1.000.000	55	110

Hinzu kommt die gesetzliche Mehrwertsteuer.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung einschließlich bis zu 10 Kaufpreisen 120 Euro
je weiterer Kaufpreis 5 Euro

Hinweis:

Immobilienmarktberichte und Bodenrichtwertauskünfte können kostenfrei unter www.gds.hessen.de abgerufen werden, ansonsten:

Schriftliche Richtwertauskunft je Richtwert nach Zeitaufwand mindestens 20 Euro

Auszug aus der Richtwertkarte je Kartenblatt Maßstab < 1:5.000 50 Euro

Immobilienmarktbericht, analog anfertigen 42 Euro, zzgl. Porto

Immobilienmarktbericht, digital 30 Euro

Zurückliegende Jahrgänge, analog anfertigen 42 Euro, zzgl. Porto
 (Restbestände werden zu den damaligen Preisen abgegeben.)

Übersichtskarte (regional), analog 100 Euro

Eine **Richtwert- oder sonstige Wertauskunft** wird gegen eine Gebühr abgegeben.

Verkehrswertgutachten können schriftlich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beantragt werden.

10.3. Wiesbaden in Zahlen

Einwohnerzahl	296.127
männlich	48,6 %
weiblich	51,4 %
Ausländer	70.478
Gesamtfläche des Stadtgebietes	20.390 ha
Umfang	79 km
Nord-Süd-Ausdehnung	18 km
Ost-West-Ausdehnung	20 km
Höchste Erhebung	608m über NN (am Rheinhöhenweg)
Niedrigster Punkt	83m über NN (Hafeneinfahrt, Schierstein)
Höhe Innenstadt	115m über NN

Geschichte

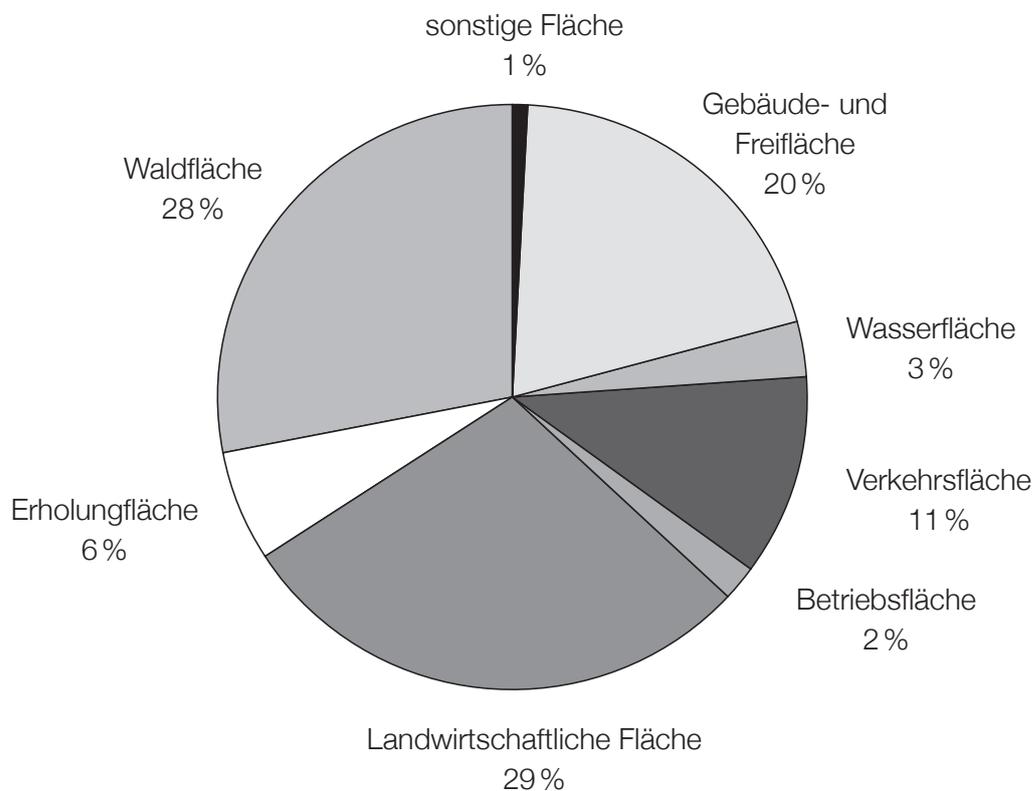
- 122 Aquae Mattiacorum (erste römische Erwähnung) römischer Badebetrieb bereits im 1. Jahrhundert n. Chr.
- 1241 civitas – Stadt genannt
- 1744 Regierungssitz der Fürsten von Nassau-Usingen
- 1852 „Weltkurstadt“
- 1945 Landeshauptstadt von Hessen, seit 1950 Sitz des Bundeskriminalamtes und des Statistischen Bundesamtes

Flächenaufteilung

Landwirtschaftliche Fläche	6.034 ha
Wald	5.637 ha
Gebäude- und Freiflächen	4.029 ha
Straßen, Wege, Plätze, Bahngelände	2.299 ha
Gewässer	540 ha
Erholungsfläche	1.248 ha
Betriebsfläche	460 ha
Sonstige Flächen	144 ha

Quelle: Wiesbaden Congress & Marketing GmbH in Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik und Stadtforschung.
Stand Oktober 2023

Flächennutzung im Stadtkreis Wiesbaden



Erläuterung:

Gebäude-, Frei- und Betriebsfläche

Wohnflächen
Gewerbe- und Industrieflächen
Abbauland
Halden und Lagerplätze
Ver- und Entsorgungsanlagen

Erholungsfläche

Sportplätze
Grünanlagen
Campingplätze

Verkehrsfläche

Straßen, Wege, Plätze
Bahngelände
Flugplätze
Schiffsverkehr

Landwirtschaftsfläche

Acker-, Grün- und Gartenland

Waldfläche

Laub-, Nadel- und Mischwald
Gehölze

Wasserfläche

Flüsse, Bäche und Seen
Kanäle und Gräben

Sonstige Flächen

Übungsgelände
Schutzflächen
historische Anlagen
Friedhöfe
Unland

Gemarkungen	Einwohner	Fläche [ha]	Einwohner [pro ha]	Gebäude- u. Freiflächen [ha]	Verkehrsfläche [ha]	Landwirtschaftl. Fläche [ha]	Waldfläche [ha]	Wasserfläche [ha]	Betriebsfläche [ha]	Erholungsfläche [ha]	sonstige Flächen [ha]
Amöneburg	1.787		* Teil der Gemarkung Kaste **								
Auringen	3.364	311,6	10,8	57,5	37,8	157,7	42,3	5,1	0,8	9,6	0,7
Biebrich	38.903	1.299,20	29,9	523,3	233	82	48,5	113,3	170	154,2	10,4
Bierstadt	12.691	921,9	13,8	217,3	85,4	503	32,7	1,8	1,4	77,1	3
Breckenheim	3.312	639,8	5,2	61,3	77,1	348,1	120,9	8,9	0,8	11,9	10,8
Delkenheim	5.040	743,3	6,8	173,1	52,4	430,5	7,8	11,4	7,2	59,4	1,6
Dotzheim	28.275	1.826,80	15,5	312,8	131,2	119,9	1089,6	11	2,6	153,4	6,3
Erbenheim	10.248	1.127,50	9,1	210,9	250,6	496,1	16,8	3,9	96,8	31,2	4,8
Frauenstein	2.350	1.061,70	2,2	44,1	60,5	266,1	644,9	2	0,1	41,5	2,6
Heßloch	660	153,9	4,3	14,4	8,7	103,7	16,9	0,4	0,1	9,5	0,3
Igstadt	2.272	726,2	3,1	37	48,2	528,6	88,7	2,8	0,6	19,5	0,7
Kastel	14.066	1.332,40	10,6	367,6	200,3	355	30,2	136,4	128,3	83,5	12,2
Kloppenheim	2.285	538,9	4,2	35,1	51,6	362,6	68,2	2,7	0,4	17,3	1
Kostheim	14.599	930,3	15,7	184,6	96,3	449,8	12,4	71,2	12,4	92,7	10,9
Medenbach	2.503	447	5,6	42,1	73,8	167,4	142,5	3,5	1,5	9,5	6,5
Naurod	4.400	1.099,30	4,0	81	110,3	217	664	4,9	1,8	19,3	1,1
Nordenstadt	8.769	773	11,3	157,4	114,8	479,6	2,3	3,3	1,2	7,1	7,3
Rambach	2.197	991,7	2,2	32,5	38,5	213,9	661	2,6	2,7	39,4	1,1
Schierstein	10.882	943,1	11,5	193,5	113,2	347,2	35,8	134,7	21,5	91,8	5,4
Sonnenberg	7.892	833,8	9,5	152,4	56,7	133,3	422,6	3,5	0,7	60,7	3,9
Wiesbaden	119.632	3.688,70	32,4	1130,6	458,6	272,7	1489,2	17,1	9,6	259,4	53,7
Gesamt	296.127	20.390,20	14,5	4.028,59	2.299,03	6.034,41	5.637,39	540,5	460,3	1.248,16	144,4

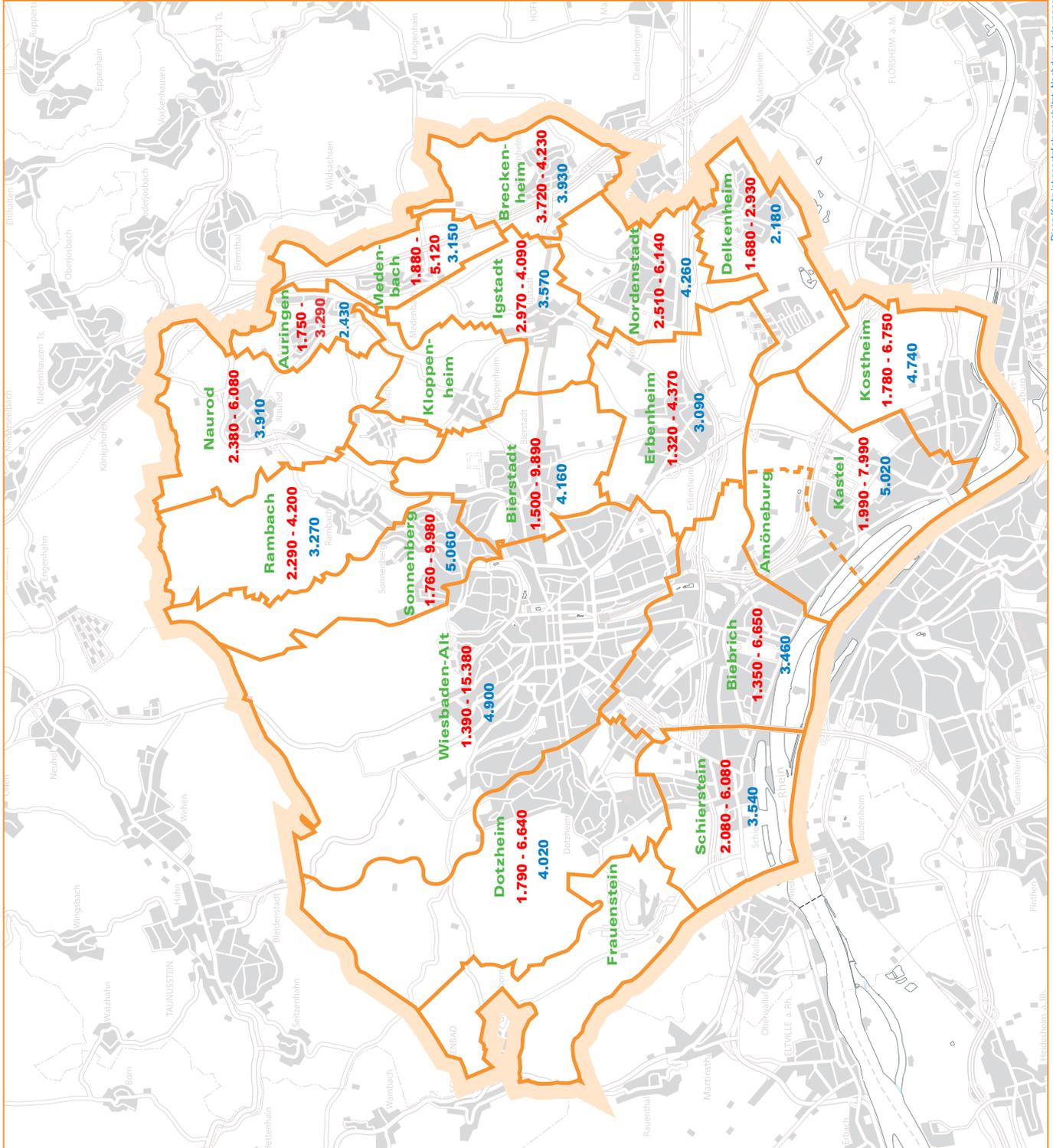
Übersichtskarten

**Übersichtskarte
Wohnungseigentum**
(gesamtes Stadtgebiet)

**Kaufpreise für Eigentumswohnungen
im Jahre 2023**
alle Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Beispiel:
Registrierte Kaufpreise
Niedrigster: **1.390** **15.380**
Höchster:
Arithmetisches Mittel: **4.900**

Stand: Februar 2024
Herausgeber:
Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden
Kartografie: Landeshauptstadt Wiesbaden
Tiefbau- und Vermessungsamt
2024



Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen nur mit Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Sicherung auf Datenträger.

Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Wiesbaden (gesamtes Stadtgebiet)

Stadtteile	Euro/m ² von - bis		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
		2023											
Wiesbaden-Alt	1.390 - 15.380		2.630	2.700	2.780	3.110	3.630	3.690	4.040	4.250	5.290	5.220	4.900
Auringen	1.750 - 3.290		1.880	1.520	1.580	1.830	*/*	1.730	2.140	3.080	2.920	3.200	2.430
Biebrich	1.350 - 6.650		1.920	2.130	2.250	2.840	2.910	3.230	3.240	3.640	4.620	4.010	3.460
Bierstadt	1.500 - 9.890		2.100	2.350	2.200	2.700	3.920	3.250	3.730	3.740	4.740	4.650	4.160
Breckenheim	3.720 - 4.230		1.740	*/*	2.050	3.260	3.020	2.930	3.900	3.260	3.970	4.880	3.930
Delkenheim	1.680 - 2.930		1.780	1.780	1.920	2.140	2.460	2.490	3.050	3.170	3.450	3.700	2.180
Dotzheim	1.790 - 6.640		2.340	2.640	2.590	2.890	3.020	2.930	4.030	3.950	4.570	4.510	4.020
Erbenheim	1.320 - 4.370		1.760	1.960	2.240	2.310	2.540	3.250	2.730	3.620	3.690	3.450	3.090
Frauenstein	*/*	*/*	*/*	3070	3350	2730	2.290	*/*	2.820	*/*	3.560	-	*/*
Hefloch	*/*	*/*	*/*	-	-	-	*/*	-	-	-	-	*/*	*/*
Igstadt	2.970 - 4.090		*/*	*/*	2.680	3.280	2500	3.210	3.440	3.650	*/*	3.920	3.570
Kloppenheim	*/*	*/*	*/*	2.360	*/*	2.230	2.290	2.410	3.050	3.700	4.510	3.480	*/*
Medenbach	1.880 - 5.120		1.150	1.550	1.800	1.640	1.750	2.160	2.220	2.130	2.650	3.530	3.150
Nauord	2.380 - 6.080		2.290	2.330	2.620	2.830	2.840	2.900	2.980	3.310	4.370	5.590	3.910
Nordenstadt	2.510 - 6.140		1.710	1.840	2.120	2.100	2.450	2.480	3.480	4.910	4.810	4.920	4.260
Rambach	2.290 - 4.200		2390	2.150	2.410	2.800	2.670	2.160	2.810	4.460	4.070	4.340	3.270
Schierstein	2.080 - 6.080		1.820	2.070	2.420	2.480	2.670	2.840	3.090	3.300	3.530	4.050	3.540
Sonnenberg	1.760 - 9.980		2.520	2.940	4.040	4.020	3.720	4.040	4.130	3.840	4.560	5.660	5.060
AKK													
Amöneburg	*/*	*/*	*/*	*/*	1.410	-	*/*	*/*	*/*	-	-	3.970	*/*
Kastel	1.990 - 7.990		2.060	2.400	2.150	2.270	2.470	2.730	3.110	3.230	3.680	4.960	5.020
Kostheim	1.780 - 6.750		1.610	1.690	1.740	2.260	2.730	2.850	3.060	3.910	4.140	5.190	4.740

*/ * Weniger als drei Verkaufsfälle

Übersichtskarte

Wohnungseigentum

Wiesbaden - Innenstadt
(Wiesbaden - Alt)

Kaufpreise für Eigentumswohnungen
im Jahre 2023

alle Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Beispiel:

Registrierte Kaufpreise

Niedrigster: **2.640**

Höchster: **15.380**

Arithmetisches Mittel: **5.270**

Stand: Februar 2024

Herausgeber:
Güdnerratschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden
Kartografie: Landeshauptstadt Wiesbaden
Tiefbau- und Vermessungsamt

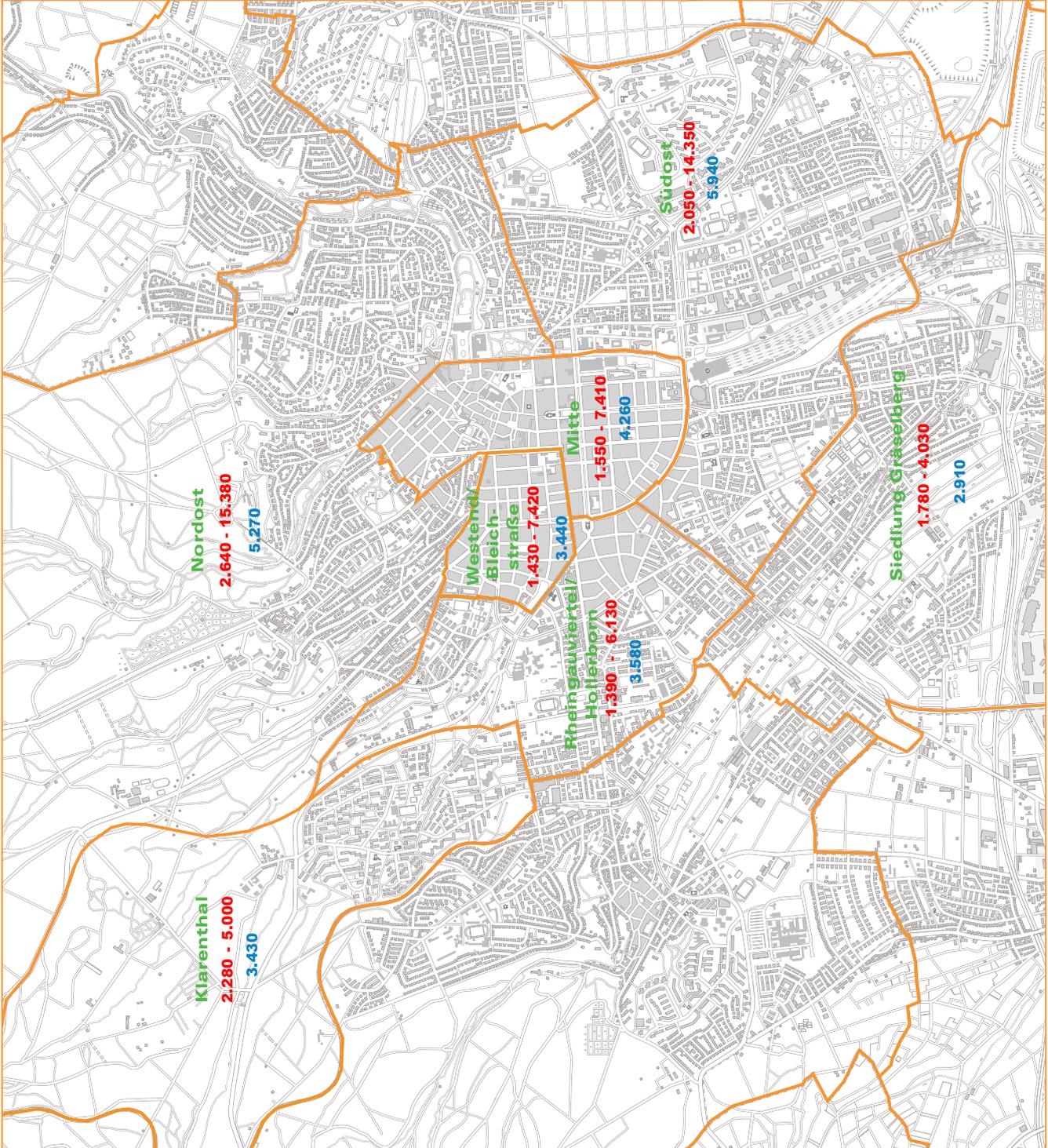
2024



WIESBADEN



www.wiesbaden.de



Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen nur mit Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Sicherung auf Datenträger.

Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Wiesbaden (Innenstadt)

Wiesbaden-Alt	Euro/m ² von - bis	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	2023											
Mitte	1.550 - 7.410	2.500	2.190	2.490	2.800	3.120	3.110	3.290	3.690	4.400	4.620	4.260
Nordost	2.640 - 15.380	3.240	3.370	3.330	3.580	3.850	4.070	4.740	5.050	6.250	5.980	5.270
Südost	2.050 - 14.350	2.560	2.930	2.950	3.310	4.280	4.430	4.360	4.490	5.170	5.530	5.940
Rheingauvier- tel/Hollerborn	1.390 - 6.130	2.330	2.340	2.450	2.840	2.860	2.850	3.280	3.410	3.970	4.230	3.580
Klarenthal	2.280 - 5.000	2.510	2.510	2.590	2.340	2.500	3.100	3.050	3.510	3.890	3.550	3.430
Westend/ Bleichstraße	1.430 - 7.420	1.890	2.250	2.170	2.560	2.790	2.970	3.120	3.080	3.690	3.890	3.440
Siedlung Gräselberg	1.780 - 4.030	1.460	1.610	1.710	1.930	2.140	2.080	2.450	2.790	3.440	3.210	2.910

Beachtung: Jährliche Abweichungen des arithmetischen Mittels der Kaufpreise erklären sich durch die Änderungen bezüglich Häufigkeit, Art (z.B. Neubau), Lage, Zuschnitt, Alter, Ausstattung und dergleichen.

Hinweis: Im Bedarfsfall kann gemäß § 193 BauGB ein Gutachten über den Verkehrswert des Einzelobjektes beim Gutachterausschuss beantragt werden.

