

## HALBJAHRESBETRACHTUNG 2025 (01.01. - 30.06.2025, Stand 27.08.2025):

Die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge im ersten Halbjahr 2025 erhöhte sich um insgesamt rd. 5 % gegenüber dem 1. Halbjahr 2024, wobei die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke gegenüber dem Vorjahreszeitraum rd. 6 % zurückging. 2024 deutete die Anzahl der Transaktionen daraufhin, dass die Talsohle der letzten Jahre durchschritten sein könnte und wieder mehr Bewegung in den Immobilienmarkt kommt. Die aktuellen Geld- und Flächenumsätze zeigen gegenüber dem Vorjahr jedoch insgesamt eine leicht rückläufige Entwicklung, sodass dieser Eindruck aus heutiger Sicht nicht bestätigt werden kann.

Jahr / Zeitraum	Anzahl der Transaktionen			
	Gesamt	bebaut	unbebaut	Wohnungs-/ Teileigentum
2020	2.810	612	429	1.769
2021	3.137	656	492	1.989
2022	2.150	569	321	1.260
2023	1.911	548	253	1.110
2024	2.222	581	238	1.402
2024 1. Halbjahr	988	246	107	635
2025 1. Halbjahr	1.040	232	109	692
Abweichung 2024 => 2025	rd. + 5 %	rd. - 6 %	rd. + 2 %	rd. + 9 %

Die **Flächen-/ Geldumsätze** werden in der nachfolgenden Tabelle ausgewiesen.

Bei den unbebauten Grundstücken wird zusätzlich der Anteil der Wohnbauflächen an den unbebauten Grundstücken separat aufgeführt:

Bebaute Grundstücke	Jahr/Zeitraum	Vertragspreis (in €)	Grundstücksflächen (m <sup>2</sup> )	Wohn-/ Nutzflächen (m <sup>2</sup> )
	2020	1 518 620 248	665 918	
	2021	1 427 780 682	595 014	
	2022	759 052 594	594 369	
	2023	631 238 724	453 217	
	2024	651 072 762	406 718	
	1. Halbjahr 2024	249 248 736	157 540	
	1. Halbjahr 2025	237 812 500	159 769	
	1. HJ 2025 =>2024	rd. - 4,5 %	rd. + 1,5 %	
Unbebaute Grundstücke (landwirtschaftliche Flächen, Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, etc.)	2020	205 692 232	727 012	
	2021	235 151 181	954 443	
	2022	119 211 613	589 977	
	2023	53 871 776	640 632	
	2024	57 773 437	534 158	
	1. Halbjahr 2024	27 051 789	276 858	
	1. Halbjahr 2025	16 135 405	240 716	
	1. HJ 2025 =>2024	rd. - 40 %	rd. - 13 %	
Anteil der Wohnbauflächen an o. g. unbebauten Grundstücken	2020	165 988 035	125 233	
	2021	133 249 376	101 160	
	2022	50 650 600	44 161	
	2023	19 762 860	14 781	
	2024	26 943 959	25 876	
	1. Halbjahr 2025	12 363 470	10 411	

Wohnungs- und Teileigentum	Jahr/Zeitraum	Vertragspreis (in €)	Grundstücksflächen (m <sup>2</sup> )	Wohn-/ Nutzflächen (m <sup>2</sup> )
	2020	560 639 311	-	131 661
	2021	726 742 206	-	143 429
	2022	439 907 921	-	94 878
	2023	344 817 625	-	81 472
	2024	465 547 576	-	107 154
	1. Halbjahr 2024	215 902 860	-	49 379
	1. Halbjahr 2025	218 488 748	-	49 656
	1. HJ 2025 =>2024	rd. + 1,2 %		rd. + 0,5 %
<b>Gesamt</b>				
	2020	2 284 951 791	1 392 930	131 661
	2021	2 389 674 069	1 549 457	143 429
	2022	1 317 307 128	1 184 346	94 573
	2023	1 031 269 124	1 095 166	94 573
	2024	1 174 393 775	940 876	107 154
	1. Halbjahr 2024	492 203 385	434 398	49 379
	1. Halbjahr 2025	472 436 653	400 485	49 656
	1. HJ 2025 =>2024	rd. - 4 %	rd. - 8 %	rd. + 0,5 %

Die Umsatzzahlen unter „Gesamt“ ergeben sich aus der Summe von bebauten und unbebauten Grundstücken auf der ersten Seite der Tabelle und dem Wohnungs-/ Teileigentum.

### Differenzierte Betrachtung von Teilmärkten bebauter und unbebauter Grundstücke (auszugsweise):

Bebaute Grundstücke:

Bebaute Grundstücke	1 HJ 2025	2024	2023	2022
Ein-/Zweifamilienhäuser				
Kauffälle (Anzahl)	163	367	355	349
Umsatz (in €)	99 848 150	213 653 529	230 257 005	221 306 928

Mehrfamilienhäuser	1 HJ 2025	2024	2023	2022
Kauffälle (Anzahl)	24	91	79	86
Umsatz (in €)	54 531 600	159 053 255	157 662 979	189 897 763
davon auswertbare Kauffälle / €/m <sup>2</sup> Wfl. im Ø	17 / 2 661 €/m <sup>2</sup>	65 / 2.331 €/m <sup>2</sup>	48 / 2 635 €/m <sup>2</sup>	38 / 3 450 €/m <sup>2</sup>

Unbebaute Grundstücke:

Wohnbauflächen (Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr):

Unbebaute Grundstücke	1 HJ 2025	2024	2023
W	2 / *	3 / Ø 1.273 €/m <sup>2</sup>	4 / Ø 1.064 €/m <sup>2</sup>
WI	12 / Ø 1.208 €/m <sup>2</sup>	17 / Ø 1.085 €/m <sup>2</sup>	11 / Ø 1.291 €/m <sup>2</sup>
WG	2 / *	7 / 1.258 €/m <sup>2</sup>	3 / 1.777 €/m <sup>2</sup>

W = Wohnbaufläche; WI = Wohnbaufläche individuell; WG = Wohnbaufläche Geschossbau, \* weniger als 3 Kauffälle => keine Preisangabe

Wohnungseigentum (Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr - kein Teileigentum):

Jahr / Zeitraum	Neubau	Wiederverkauf	Neub./Wiederverk./Umw.
2018	Ø = 6.095 €/m <sup>2</sup>	Ø = 3.080 €/m <sup>2</sup>	Ø = 3.551 €/m <sup>2</sup>
2019	Ø = 5.810 €/m <sup>2</sup>	Ø = 3.490 €/m <sup>2</sup>	Ø = 3.967 €/m <sup>2</sup>
2020	Ø = 6.039 €/m <sup>2</sup>	Ø = 3.644 €/m <sup>2</sup>	Ø = 4.256 €/m <sup>2</sup>
2021	Ø = 6.838 €/m <sup>2</sup>	Ø = 4.125 €/m <sup>2</sup>	Ø = 4.953 €/m <sup>2</sup>
2022	Ø = 6.845 €/m <sup>2</sup>	Ø = 4.271 €/m <sup>2</sup>	Ø = 4.829 €/m <sup>2</sup>
2023	Ø = 7.633 €/m <sup>2</sup>	Ø = 3.813 €/m <sup>2</sup>	Ø = 4.429 €/m <sup>2</sup>
2024	Ø = 6.982 €/m <sup>2</sup>	Ø = 3.790 €/m <sup>2</sup>	Ø = 4.395 €/m <sup>2</sup>
2024 1. Halbjahr	85 / Ø = 7.001 €/m <sup>2</sup>	380 / Ø = 3.832 €/m <sup>2</sup>	500 / Ø = 4.472 €/m <sup>2</sup>
2025 1. Halbjahr	70 / Ø = 6.564 €/m <sup>2</sup>	452 / Ø = 3.831 €/m <sup>2</sup>	553 / Ø = 4.248 €/m <sup>2</sup>
Abweichung	rd. - 18 % / KP rd. - 6 %	rd. + 19 % / KP +/- 0 %	rd. + 11 % / KP rd.- 5 %

Einfamilienhäuser als Reihenhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften (nach Baujahren):

Baujahr	Reihenhäuser (EFH)				Reihenendhäuser (EFH)				Doppelhaushälften (EFH)			
	2022	2023	2024	2025 1. HJ	2022	2023	2024	2025 1. HJ	2022	2023	2024	2025 1. HJ
	Anzahl der Kauffälle											
	Mittelpreise je Gebäudekategorie in 1.000 €											
bis 1918	-	-			-	-	-	-	2	1	3	2
	-	-			-	-	-	-	*	*	563	*
1919-1949	3	3	7	4	4	1	7	2	4	6	9	5
	359	331	312	384	432	*	409	*	690	574	432	496
1950-1977	28	26	36	18	12	20	25	12	15	20	18	8
	563	487	443	475	585	590	491	517	691	631	524	617
1978-1990	7	13	13	6	5	8	11	2	7	4	6	6
	557	520	484	563	602	520	579	*	577	600	670	680
1991- 2019/20/21/22	5	3	9	4	2	4	1	2	4	8	7	5
	639	641	557	608	*	679	*	*	727	790	796	766
Neubau	-	5	6	1	1	6	2	-	17	11	11	-
	-	857	697	*	*	817	*	-	1.031	946	931	-
Anzahl (gesamt)	43 557	50 532	71 473	33 503	24 604	39 614	46 517	18 544	49 779	50 716	54 645	26 618

Freistehende Einfamilienhäuser sind in der Regel zu individuell zum Preisvergleich. Aufgrund der Verschiedenartigkeit hinsichtlich Lage / Größe und Ausstattung sind auch Reihen-, Reihenend- und Doppelhäuser nur bedingt vergleichbar. Die angegebenen Durchschnittspreise für die jeweiligen Gebäudekategorien sind **nur** nach Baujahren zusammengefasst, jedoch **lage- und wohnflächenunabhängig**.

In obiger Tabelle wurden zur Übersichtlichkeit die durchschnittlichen **Preisrückgänge** gegenüber 2024 gelb markiert und die durchschnittlichen **Preiszuwächse** grün. Es zeigt sich, dass annähernd alle Preise von Reihenhäusern und auch von Doppelhaushälften bis zum Baujahr 1990 im Durchschnitt wieder gestiegen sind. 2024 waren die Preise der einzelnen Kategorien in diesem Segment gegenüber 2023 noch fast durchgängig rückläufig. Der Gesamtumsatz bebauter Grundstücke hat dennoch gegenüber dem Vorjahr leicht nachgelassen.

Die Preise von **wiederverkauften Wohnungen** blieben auf Vorjahresniveau bei einem Anstieg der Transaktionen um 19 %. Der Durchschnittspreis von Neubauwohnungen war etwa 6 % geringer als im Vorjahr und es wurden auch weniger Neubauwohnungen verkauft. Die Preise von Neubauwohnungen hängen stark von der individuellen Lage und Ausstattung der einzelnen Projekte ab, sodass auch dieser Bezug zum Vorjahr nur bedingt aussagekräftig ist.

Die geringen Flächenumsätze von Wohnbauflächen / Bauplätzen seit 2021 verdeutlichen, dass sich die Dynamik im Neubausektor deutlich abgeschwächt hat. Flächenverkäufe in der Größenordnung wie 2023 bis heute gab es letztmalig 2008/2009.

Anmerkung:

Auf der Grundlage der relativ wenigen bisher vorliegenden Verkaufsfälle lassen sich weder Liegenschaftszinssätze noch Sachwertfaktoren fundiert aktualisieren. Diese halbjährliche Veröffentlichung dient dazu, einen Einblick zum aktuellen örtlichen Immobilienmarktgeschehen zu gewähren.

Impressum

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden  
Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden