

JAHRESBETRACHTUNG 2025 (01.01. - 31.12.2025, Stand 21.04.2026):

Im Rahmen einer Programmumstellung wurden rund 6 % der insgesamt eingegangenen Kaufverträge nicht registriert. Dabei handelt es sich überwiegend um Kaufverträge von bebauten Grundstücken. Aufgrund dessen werden die Umsatzzahlen in dieser Übersicht lediglich dargestellt und nicht kommentiert sowie nicht im Vergleich zu den Vorjahren eingeordnet:

Jahr / Zeitraum	Anzahl der Transaktionen			
	Gesamt	bebaut	Unbebaut	Wohnungs-/ Teileigentum
2019	2 757	568	411	1 778
2020	2 808	612	429	1 767
2021	3 137	658	490	1 989
2022	2 147	573	317	1 257
2023	1 909	550	253	1 111
2024	2 225	580	242	1 403
2025	2 264	494	248	1 522

Die Flächen-/ Geldumsätze:

Bebaute Grundstücke	Jahr/Zeitraum	Vertragspreis (in €)	Grundstücksflächen (m ²)	Wohn-/ Nutzflächen (m ²)
	2019	1 011 331 162	524 441	
	2020	1 518 620 248	665 918	
	2021	1 430 080 682	596 413	
	2022	736 907 594	525 084	
	2023	633 732 724	454 535	
	2024	650 279 762	406 296	
	2025	559 874 739	406 339	
Unbebaute Grundstücke				
	2019	273 240 157	837 061	
	2020	205 692 232	727 012	
	2021	232 851 181	953 044	
	2022	141 356 613	659 262	
	2023	53 871 776	640 632	
	2024	59 886 437	536 363	ein Einzelverkauf mit 7 ha nicht enthalten
	2025	34 316 324	483 032	zwei Einzelverkäufe mit 50 ha und 25 ha nicht enthalten
Wohnungs-(Teil-) eigentum				
	2020	560 639 311	-	131 661
	2021	726 742 206	-	143 429
	2022	439 042 921	-	94 573
	2023	344 975 625	-	81 558
	2024	465 756 176	-	107 219
	2025	487 005 974	-	110 657
Gesamt				
	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	81 558
	2024	1 175 922 375	942 659	107 219
	2025	1 081 197 037	889 371	110 657

Differenzierte Betrachtung von Teilmärkten bebauter und unbebauter Grundstücke:

Bebaute Grundstücke:

Bebaute Grundstücke	2025	2024	2023	2022	2021
Ein-/Zweifamilienhäuser					
Kauffälle (Anzahl)	318	366	355	349	393
Umsatz (in €)	195 580 624	215 115 036	230 257 005	221 306 928	283 431 011
Mehrfamilienhäuser					
Kauffälle (Anzahl)	62	91	80	86	81
Umsatz (in €)	127 249 185	160 848 294	159 162 979	189 897 763	263 014 268
auswertbare KF / €/m ² Wfl. €/m ²	42 / 2 512 €/m ²	65 / 2 343 €/m ²	48 / 2 635 €/m ²	38 / 3 450 €/m ²	54 / 3 741 €/m ²

Unbebaute Grundstücke:

Wohnbauflächen (Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr):

Unbebaute Grundstücke	2025	2024	2023	2022
W	2/*	4 / Ø 1 185 €/m ²	4 / Ø 1 064 €/m ²	6 / Ø 930 €/m ²
WI	33 / Ø 1 121 €/m ²	17 / Ø 1 012 €/m ²	12 / Ø 1 341 €/m ²	28 / Ø 1 355 €/m ²
WG	3 / Ø 1 387 €/m ²	9 / Ø 1 278 €/m ²	3 / Ø 1 777 €/m ²	11 / Ø 1 130 €/m ²

W = Wohnbaufläche; WI = Wohnbaufläche individuell; WG = Wohnbaufläche Geschossbau

* weniger als 3 Kauffälle => keine Auswertung

Wohnungseigentum (Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr - kein Teileigentum):

Jahr / Zeitraum	Neubau	Wiederverkauf	Neub./Wiederverk./Umw
2017	238 / Ø = 5 238 €/m ²	838 / Ø = 2 967 €/m ² Ø Baujahr 1961 / Median 1971	1 239 / Ø = 3 498 €/m ²
2018	156 / Ø = 6 095 €/m ²	898 / Ø = 3 080 €/m ² Ø Baujahr 1964 / Median 1972	1 214 / Ø = 3 551 €/m ²
2019	242 / Ø = 5 810 €/m ²	980 / Ø = 3 490 €/m ² Ø Baujahr 1964 / Median 1972	1 309 / Ø = 3 967 €/m ²
2020	265 / Ø = 6 039 €/m ²	881 / Ø = 3 644 €/m ² Ø Baujahr 1962 / Median 1971	1 263 / Ø = 4 256 €/m ²
2021	369 / Ø = 6 838 €/m ²	921 / Ø = 4 125 €/m ² Ø Baujahr 1961 / Median 1971	1 382 / Ø = 4 953 €/m ²
2022	139 / Ø = 6 845 €/m ²	709 / Ø = 4 271 €/m ² Ø Baujahr 1962 / Median 1971	883 / Ø = 4 829 €/m ²
2023	99 / Ø = 7 553 €/m ²	642 / Ø = 3 813 €/m ² Ø Baujahr 1965 / Median 1973	801 / Ø = 4 429 €/m ²
2024	170 / Ø = 6 982 €/m ²	889 / Ø = 3 788 €/m ² Ø Baujahr 1965 / Median 1971	1 121 / Ø = 4 394 €/m ²
2025	150 / Ø = 6 597 €/m ²	980 / Ø = 3 842 €/m ² Ø Baujahr 1965 / Median 1972	1 205 / Ø = 4 256 €/m ²

Einfamilienhäuser als Reihenhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften:

Baujahr	Reihenhäuser (EFH)						Reihenendhäuser (EFH)					
	2021	2022	2023	2024	2025 1 HJ	2025	2021	2022	2023	2024	2025 1. HJ	2025
	Anzahl der Kauffälle Mittelpreise je Gebäudekategorie in 1 000 €											
bis 1918	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1919-1949	7	3	3	7	4	6	1	4	1	7	2	4
	470	359	331	312	384	380	*	432	*	409	*	428
1950-1977	30	28	26	36	18	33	14	12	20	25	13	20
	501	563	487	443	475	499	588	585	590	491	514	506
1978-1990	12	7	13	13	6	16	6	5	8	11	2	5
	522	557	520	484	563	590	662	602	520	579	*	574
1991-2018/19/ 2020/21/22	4	5	3	9	4	4	1	2	4	1	2	6
	736	639	641	557	608	608	*	*	679	*	*	599
Neubau	25	-	5	6	1	1	13	1	6	2	-	-
	596	-	857	697	*	*	657	*	817	*	-	-
Anzahl (gesamt)	78 554	43 557	50 532	71 473	33 503	60 522	35 623	24 604	39 614	46 516	18 544	35 523

Baujahr	Doppelhaushälften (EFH)					
	2021	2022	2023	2024	2025 1 HJ	2025
	Anzahl der Kauffälle Mittelpreise je Gebäudekategorie in 1.000 €					
bis 1918	2	2	1	3	1	1
	*	*	*	563	*	*
1919-1949	10	4	6	9	7	11
	732	690	574	432	446	500
1950-1977	14	15	20	18	7	15
	536	691	631	524	650	610
1978-1990	7	7	4	6	6	9
	683	577	600	670	680	685
1991-2018/19/ 2020/21/22	12	4	8	7	5	8
	1.001	727	790	796	766	687
Neubau	30	17	11	11	-	8
	993	1.031	946	931	-	962
Anzahl (gesamt)	74 842	49 779	50 716	54 645	26 618	52 663

* weniger als 3 Kauffälle => keine Auswertung

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

Impressum

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

SACHWERTFAKTOREN UND LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE 2026

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die abgeleiteten Sachwertfaktoren wurden jeweils nur in dem Spannenbereich der vorläufigen Sachwerte veröffentlicht, in dem sie anwendbar sind. Eine Extrapolation ist nicht sachgerecht.

vorläufiger Sachwert in Euro	Reihenmittelhaus	Reihenendhaus und Doppelhaus	Ein- und Zweifamilienhaus (freistehend)
260.000	1,72		1,44
280.000	1,66		1,40
300.000	1,60		1,37
320.000	1,54		1,34
340.000	1,49		1,31
360.000	1,44		1,28
380.000	1,39	1,34	1,25
400.000	1,35	1,30	1,23
450.000	1,25	1,22	1,17
500.000	1,16	1,17	1,12
550.000	1,08	1,11	1,07
600.000			1,03
650.000			0,99
700.000			0,95
800.000			0,89
850.000			0,86
Datengrundlage zu den Sachwertfaktoren 2025			
Anzahl der Kauffälle	35	32	30
Bestimmtheitsmaß R ²	0,70	0,66	0,69
Ø vorläufiger Sachwert (Euro)	392.243	547.945	678.221
Median (Euro)	395.747	486.761	661.283
Ø Grundstücksgröße (m ²)	226	316	461
Ø RND (Jahre)	35	39	31
Ø Wohnfläche (m ²)	121	127	164
Ø Bruttogrundfläche (m ²)	232	258	356
Ø Standardstufe (1-5)	2,4	2,5	2,3
Ø Baujahr / Ø Baujahr fiktiv	1976 / 1980	1976 / 1984	1959 / 1972
Ø Bodenrichtwert (Euro/m ²)	1.096	1.128	987
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Preis	0,47	0,60	0,7
Ø Gebädefaktor (bereinigter KP/Wohnfläche in Euro/m ²)	4.369	4.703	3.868
Ø Zeitwert Außenanlagen (Euro)	10.000	12.000	13.000
Ø Zeitwert Nebengebäude (Euro)	4.900	5.700	5.300

Liegenschaftszinssätze (LZ) / Rohertragsfaktoren (REF) 2025

Durch Umkehrung des dem Ertragswertverfahren zugrunde liegenden Rechengangs werden die Liegenschaftszinssätze ermittelt (auf der Basis ausgewerteter Kaufverträge, mit Liegenschaftszinssätzen im Spannenbereich einer 2-fachen Standardabweichung).

Grundlage sind die Kaufpreise und die entsprechenden Jahresnettomieten, die überwiegend von den Erwerbern abgefragt werden für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke, sowie die entsprechenden vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte und die üblichen Bewirtschaftungskosten nach der Anlage 3 ImmoWertV (zu § 12 Absatz 5 Satz 2). Weiteres kann dem Leitfaden II unter www.hvbg.hessen.de > Immobilienwertermittlung > Kaufpreissammlung > Downloads entnommen werden.

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

Die Mehrfamilienhäuser wurden in diesem Jahr aufgrund der geringen Anzahl der ausgewerteten Kauffälle nicht nach Restnutzungsdauern differenziert sondern zusammengefasst ausgewertet. Für produzierendes Gewerbe und Büro- und Verwaltungsgebäude lagen jeweils weniger als 3 Kauffälle vor, diesbezüglich wurden keine Daten ausgewertet.

Datengrundlage zu den Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren 2025	Dreifamilienhäuser RND ≥ 20 und ≤ 50 Jahre	Ein-/ Zweifamilienhäuser* RND > 20	Wohnungseigentum (vermietet) RND ≥ 20 und ≤ 70 Jahre
Ø Liegenschaftszinssatz (in %)	2,6	1,9	2,4
Standardabweichung (LZ)	1,0	0,6	0,6
Median (LZ)	2,5	1,9	2,3
Rohertragsfaktor	26,4	31,8	k.A.
Standardabweichung (REF)	8,3	5,7	k.A.
Anzahl der Kauffälle (2024)	17	105	57
Ø Nettokaltmieten (€/m ²)	10,67	12,14	12,07
Spanne der Nettokaltmieten (€/m ²)	8,71 - 13,86	9,51 - 14,11	8,89 - 15,45
Ø Wohn- / Nutzflächen (m ²)	222	141	60
Ø Anzahl Einheiten	3	1 - 2	43 / 20
Ø Bodenrichtwert (€/m ²)	1.080	1.120	1.190
Bodenrichtwertspanne (€/m ²)	750 - 1.850	700 - 1.850	560 - 2.100
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	34	36	40
Ø Bewirtschaftungskosten (%)	17,4	13,8	17,5
Entwicklung der Liegenschaftszinssätze			
2024	2,7	1,7	2,0
2023	2,7	1,6	1,5
2022	1	1,1	1,2
2021	1,6	1,1	1,0
2020	1,9	1,7	1,7
2019	2,1	1,7	2,0

Überwiegend eigengenutzt. Berechnung ausschließlich auf der Grundlage von Mietspiegelmieten gemäß Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Stadt Wiesbaden, Stand 01.01.2025.

Datengrundlage zu den Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren 2025	Mehrfamilienhäuser (gewerbliche Nutzung < 20 %) RND >/= 25 und < 50 Jahre	gemischt genutzte Grundstücke Wohnnutzung (20-80 % des Ertrags) RND >/= 25 und </= 50 Jahre	Altbauvillen RND >/= 30 und </= 45 Jahre
Ø Liegenschaftszinssatz (in %)	3,1	3,3	2,2
Standardabweichung (LZ)	0,7	1,2	0,9
Median (LZ)	3,4	3,0	2,3
Rohertragsfaktor	20,3	18,7	32,2
Standardabweichung (REF)	2,6	3,2	9,1
Anzahl der Kauffälle (2024)	23	9	11
Ø Nettokaltmieten(€/m²)	10,21	10,04	12,56
Spanne der Nettokaltmieten (€/m²)	8,68 - 12,99	7,66 - 12,48	9,46 - 15,00
Ø Wohn- / Nutzflächen (m²)	909	1.203	475
Ø Anzahl Einheiten / Median	13 / 13	12 / 10,5	4 (1 - 10) / 3
Ø Bodenrichtwert (€/m²)	1.060	940	1.614
Bodenrichtwertspanne (€/m²)	550 - 1800	825 - 1.100	1.000 - 1.900
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	35	35	43
Ø Bewirtschaftungskosten (%)	17,9	17,8	13,8
Entwicklung der Liegenschaftszinssätze			
2024	2,5 / 3,0	3,5	1,5
2023	2,8	3,1	1,1
2022	1,3	1,5	1,0
2021	1,4	2,3	1,1
2020	1,4	2,4	1,3
2019	2,2	2,7	1,6