



Immobilienmarktbericht

für den Bereich der Stadt Wiesbaden

2026



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:** 2025 (IMB 2026) (veröffentlicht am 30.06.2026)**Gestaltung:** Wiesbaden Congress & Marketing GmbH**Titelfoto:** Stanislaw Chomicki

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 selbstständigen 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. Allgemeines	11
4.2. Durchschnittliche Kaufpreise	11
4.3. Häufigkeit der Baujahre	13
4.4. Kaufpreishöhen bebauter Grundstücke	13
5. Wohnungs- und Teileigentum	15
5.1. Allgemeines	15
5.2. Häufigkeit der Wohnungsgrößen und deren Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche	16
5.3. Kaufpreise von Eigentumswohnungen 2025	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. Gebäudedefaktoren	31
7.3. Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	31
7.4. GFZ-Umrechnungskoeffizienten	33
7.5. Grundstücksflächen – Umrechnungskoeffizienten	33
8. Vergleichsfaktoren nach §183 Bewertungsgesetz (BewG)	34
8.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	34
8.2. Reihenhäuser und Doppelhaushälften	36
8.3. Eigentumswohnungen	37
8.4. Wertangaben für Stellplätze	39
9. Mieten	40
10. Sonstiges	41
10.1. Mitglieder des Gutachterausschusses	41
10.2. Gebührenverzeichnis	42
10.3. Wiesbaden in Zahlen	43

Anlagen

Wiesbaden in Zahlen

Übersichtskarten Wohnungseigentum in den Stadtbezirken



© Florian Trykowski

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.) 2026 - 2026 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.

Wichtige Hinweise:

Im Rahmen einer Programmumstellung wurden rund 6 % der insgesamt eingegangenen Kaufverträge in 2025 nicht registriert. Dabei handelt es sich überwiegend um Kaufverträge von bebauten Grundstücken. Aufgrund dessen werden die Zahlen im Immobilienmarktbericht 2026 größtenteils lediglich nachrichtlich dargestellt und teilweise nicht im Vergleich zu den Vorjahren eingeordnet.

Dieser Umstand wird nicht in jedem Unterpunkt der nachfolgenden Erhebungen neu thematisiert - bei den nachfolgenden Daten und Auswertungen bilden die 2.264 Kaufverträge, die erfasst werden konnten, die Grundlage.

Wenn zur Beurteilung der Marktentwicklung auf Vorjahresdaten Bezug genommen wird, werden diese aktualisiert, weshalb sich Abweichungen zu den Angaben der Vorjahresberichte ergeben können.

1. Rahmendaten

Wiesbaden, die Landeshauptstadt von Hessen (ca. 300.163 Einwohner zum 31.05.2026) 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 einem 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. 151.366 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte. Die Kaufkraft beträgt rd. 31.361 Euro je Einwohner und Jahr und liegt somit 6,1 % 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. 153.353 Wohnungen in 39.721 Wohngebäuden. Davon sind 62 % Ein- und Zweifamilienhäuser.

Der Datensprung gegenüber den Vorjahren liegt an einer veränderten Meldung über diese Zahlen, die rückwirkend zum 31.12.2023 geändert wurde und zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Immobilienmarktberichts 2025 noch nicht veröffentlicht war. Im vorherigen Immobilienmarktbericht 2025 hätte der Wohnungsbestand demnach 152.849 Wohnungen in 39.638 Wohngebäuden betragen müssen (Quelle Amt für Statistik und Stadtforschung).

2. Immobilienmarktdaten

2.1. Die Entwicklung auf dem Wiesbadener Immobilienmarkt –allgemein–

Der vorliegende Immobilienmarktbericht über den Wiesbadener Grundstücksmarkt des Jahres 2025 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 2.264 Kaufobjekte zur Registrierung und Auswertung für die Kaufpreissammlung übernommen.

2025 lagen der Geschäftsstelle 18 Zwangsversteigerungen vor. Im Vorjahr waren es 20 Vorgänge.

Anzahl der Kaufobjekte seit 2006

Jahr	Kaufobjekte			
	gesamt	bebaut	unbebaut	Wohnungs-/ Teileigentum
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	2.149	568	322	1.259
2023	1.914	550	253	1.111
2024	2.211	583	235	1.393
2025	2.264	494	248	1.522

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 [m²]	Wohn-/Nutzflächen [m²]
Bebaute Grundstücke	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	633 732 724	454 535	–
	2024	650 279 762	406 296	–
	2025	549 609 814	406 339	–
Unbebaute Grundstücke	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	53 871 776	640 632	–
	2024	59 886 437	536 363	–
	2025	34 316 325	483 032	–
Wohnungs- (Teil-)eigentum	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	344 975 625	–	81 558
	2024	465 756 176	–	107 219
	2025	487 081 345	–	110 698
Gesamt	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	1 032 580 125	1 095 167	81 558
	2024	1 175 922 375	942 659	107 219
	2025	1 071 007 484	889 371	110 698

In dieser Tabelle wird nur das vorherige Jahr aktualisiert. Bei den Angaben zu den Jahren 2018-2023 handelt es sich um die Auswertungen zum 31.12. des jeweiligen Jahres.

Im Jahr 2024 gab es einen Einzelverkauf in 3-stelliger Millionenhöhe (unbebaut) und 2025 wurden 2 große Flächen (unbebaut) verkauft für insgesamt ca. 54 Millionen EURO. Diese Verkäufe sind in der obigen Tabelle nicht enthalten.

3. Unbebaute Grundstücke

3.1. Mittelpreise unbebauter Grundstücke

Die Preisstatistik der ausgewerteten 216 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	1/*	–	–	–	–	–	1/*
Südost	1/*	–	–	–	–	–	–
Rheingauv.	–	–	–	–	–	–	1/*
Klarenthal	–	–	–	–	–	–	–
Westend	–	–	–	–	–	–	–
Sonnenberg	2/*	–	–	–	–	1/*	11/28
Bierstadt	2/*	–	–	–	–	3/7,93	23/39
Erbenheim	–	–	–	–	–	–	1/*
Biebrich	7/1.114	–	–	–	1/*	–	13/39
Dotzheim	1/*	–	–	–	–	–	8/42
Rambach	–	–	–	–	–	3/4,87	7/23
Heßloch	–	1/*	–	–	–	–	1/*
Kloppenheim	1/*	–	–	–	–	4/4,61	–
Igstadt	2/*	–	–	–	–	5/5,83	5/23
Nordenstadt	2/*	–	–	–	–	1/*	–
Delkenheim	12/1.104	–	–	–	–	–	2/*
Schierstein	1/*	–	–	–	–	3/4,88	13/34
Frauenstein	–	–	–	–	–	4/4,80	7/38
Naurod	2/*	–	–	–	–	2/*	–
Auringen	1/*	–	–	–	–	3/2,66	2/*
Medenbach	–	–	–	–	–	4/4,95	–
Breckenheim	–	–	–	–	–	5/3,89	–
Amöneburg	–	–	–	–	–	–	–
Kastel	–	–	–	–	–	1/*	4/29
Kostheim	3/890	–	1/*	–	–	4/5,87	3/25
Wi-Gesamt	38/1.143	1/*	1/*	–	1/*	43/5,49	102/33

Vertragsanteile in Prozent für (Anzahl der Verträge):

Wohnbaufläche: 17,6 %

Gemischte Baufläche: 0,5 %

Gewerbliche Baufläche: 0,5 %

Bauerwartungs-/Rohbauland: 0,5 %

Land- und Forstwirtschaft: 19,9 %

Gartenland: 47,2 %

Sonstige: 13,8 %

Anmerkungen: *bei weniger als 3 Kauffällen keine Preisangabe

Der mittlere Bodenpreis für **WOHNBAULAND** im gesamten Stadtgebiet lag bei 1.143 Euro/m² (bei 38 Kaufverträgen). Der Bodenpreis ist gegenüber 2024 (1.154 Euro/m²) im Durchschnitt um rd. 1 % gefallen.

Die Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke hat sich von 30 auf 38 erhöht. Davon erzielten 20 Kauffälle den Bodenrichtwert oder lagen darüber. Vor dem Markteinbruch in 2022 wurden seit den 1990er Jahren jährlich regelmäßig 2 - 3 mal soviel Bauplätze in Wiesbaden veräußert, wie in den Jahren danach.

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 2025 bei 5,49 Euro/m² (43 Kauffälle) gegenüber 5,61 Euro/m² (55 Kauffälle) in 2024.

Der mittlere Bodenpreis für **GARTENLAND/FREIZEITGÄRTEN** im Wiesbadener Stadtgebiet lag 2025 bei 33 Euro/m² (102 Kaufverträge), 2024 waren es 37 Euro/m² (83 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 2025. In dieser Darstellung wird ein besonders guter Eindruck über die Verteilung und die Schwerpunkte der Bodenpreise 2025 und Grundstücksgrößen im gesamten Stadtgebiet vermittelt.

Häufigkeit der Bodenpreise von unbebauten Wohnbaugrundstücken

Kaufpreis Euro/m ²	200-549	550-749	750-999	1.000-1.499	1.500-1.699	ab 1.700
Anzahl	–	1	11	23	1	2

Häufigkeit der Grundstücksgrößen in m²

Grundstücks- größe/m ²	1-199	200-299	300-399	400-499	500-599	600-699
Anzahl	–	9	9	2	6	6

Grundstücks- größe/m ²	700-899	900-999	1.000-1.199	1.200-1.599	1.600-1.999	ab 2.000
Anzahl	1	–	4	1	–	–

4. Bebaute Grundstücke

4.1. Allgemeines

Die Immobilienpreise von Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern haben sich weitestgehend auf dem Vorjahresniveau stabilisiert. Durchschnittspreise von Reihen-, Reihenendhäusern und Doppelhaushälften sowie Zwei- und Dreifamilienhäusern lagen 2025 geringfügig über den durchschnittlichen Preisen von 2024. Ein Rückgang ist bei dem Durchschnittspreis von Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen, die in Wiesbaden fast ausschließlich vor den 1970er Jahren entstanden sind. Dieser ist jedoch auch mit der Unterschiedlichkeit der einzelnen Objekte zu begründen, da sich der Rohertragsfaktor und der m²-Preis gegenläufig dazu jeweils leicht erhöht haben.

4.2. Durchschnittliche Kaufpreise

2025 wurden die Veräußerungen von insgesamt 104 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern registriert, davon lagen die Kaufpreise in 18 Kauffällen über 1 Mio Euro. Im Durchschnitt lag der Kaufpreis dieser hochpreisigen Objekte 2025 bei 1.568.000 Euro. 2024 waren es 22 Kauffälle von insgesamt 112 mit Kaufpreisen über 1 Mio. Euro, der Durchschnittspreis dieser 22 Kauffälle betrug 1.544.000 Euro.

Kaufpreise unter 450.000 Euro erzielten 17 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in 2025 mit einem Durchschnittspreis von 359.000 Euro, ein Jahr zuvor waren es 24 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Durchschnittspreis von 336.000 Euro.

Verteilung der Verkäufe bebauter Grundstücke 2025 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	—	—	—	—	—	—	12	7	2
	—	—	—	—	—	—	1.496	3.103**	*
Nordost	4	3	6	3	2	1	2	1	3
	704	735	721	1.293	*	*	*	*	2.102
Südost	5	2	—	3	3	—	6	—	8
	507	*	—	891	848	—	2.479	—	2.465
Rheingauv.	3	—	—	1	—	—	3	1	—
	588	—	—	*	—	—	8.953**	*	—
Klarenthal	1	1	—	1	—	—	—	—	—
	*	*	—	*	—	—	—	—	—
Westend	—	—	—	—	—	—	10	4	—
	—	—	—	—	—	—	1.884	2.363	—
Sonnenberg	3	—	4	10	4	1	2	—	1
	615	—	849	1.358	808	*	*	—	*
Bierstadt	6	5	4	10	4	3	2	—	—
	556	565	634	694	682	527	*	—	—
Erbenheim	—	—	—	3	2	1	—	3	1
	—	—	—	806	*	*	—	2.227	*
Biebrich	9	4	3	6	1	2	6	1	1
	531	565	648	824	*	*	1.203	*	*
Dotzheim	6	3	1	4	4	4	1	—	—
	490	455	*	493	624	419	*	—	—
Rambach	—	—	4	3	—	1	—	—	—
	—	—	476	535	—	*	—	—	—
Heßloch	—	—	—	1	—	—	—	—	—
	—	—	—	*	—	—	—	—	—
Kloppenheim	—	—	—	1	1	—	—	—	—
	—	—	—	*	*	—	—	—	—
Igstadt	—	2	1	1	—	—	—	—	—
	—	*	*	*	—	—	—	—	—
Nordenstadt	9	7	3	6	3	—	1	—	—
	511	519	804	625	475	—	*	—	—
Delkenheim	1	1	9	5	1	—	—	—	—
	*	*	933	503	*	—	—	—	—
Schierstein	—	—	1	—	2	2	—	1	—
	—	—	*	—	*	*	—	*	—
Frauenstein	—	—	1	—	1	1	—	—	—
	—	—	*	—	*	*	—	—	—
Naurod	2	—	1	5	1	1	1	—	—
	*	—	*	549	*	*	*	—	—
Auringen	4	1	2	2	1	—	—	—	—
	494	*	*	*	*	—	—	—	—
Medenbach	—	—	—	—	2	—	—	—	—
	—	—	—	—	*	—	—	—	—
Breckenheim	2	2	—	2	3	1	2	—	—
	*	*	—	*	523	*	*	—	—
Amöneburg	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Kastel	3	1	3	3	1	—	5	3	—
	515	*	442	618	*	—	2988**	1.160	—
Kostheim	2	3	9	—	5	1	—	1	—
	*	440	470	—	412	*	—	*	—
Wi-Gesamt	60	35	52	70	41	19	51	21	16
	522	523	663	787	599	683	1.682	1.842	2.229

Anmerkung: *bei weniger als drei Kauffällen keine Preisangabe

**Durchschnittswert nicht repräsentativ / Ausreißer enthalten

In der Zeile „Wi-Gesamt“ wurden in der Spalte „MFH“ zwei Ausreißer eliminiert, in der Spalte „gemischt genutzte Gebäude“ wurde ein Ausreißer eliminiert.

4.3. Häufigkeit der Baujahre

Typisch für den Wiesbadener Grundstücksmarkt ist, dass die Baujahre der verkauften Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzten Gebäude meist vor 1975 lagen. In der nachfolgenden Tabelle wurden bei den abgebildeten Durchschnittspreisen keine Ausreißer eliminiert.

Baujahr	Wohngebäude							Gemischt genutzte Gebäude	Altbauvillen
	Einfamilienhäuser				Zweifamilien Häuser	Dreifamilien Häuser	Mehrfamilien Häuser		
	Reihen-häuser	Reihenend-häuser	Doppelhaushälften	freistehend					
bis 1918	—	—	1	3	5	5	27	13	16
	—	—	*	325	444	576	1.652	2.508	2.229
1919-1949	6	4	11	8	10	3	3	1	—
	380	428	500	614	550	496	3.601	*	—
1950-1977	33	20	15	37	24	7	19	5	—
	499	506	610	780	604	673	1.853	2.424	—
1978-1990	16	5	9	16	1	3	2	2	—
	590	574	685	774	*	895	*	*	—
1991-2022	4	6	8	6	1	1	2	1	—
	608	599	687	1.328	*	*	*	*	—
Neubauten	1	—	8	—	—	—	—	—	—
	*	—	962	—	—	—	—	—	—

Anmerkung: *bei weniger als drei Kauffälle keine Preisangabe

4.4. Kaufpreishöhen bebauter Grundstücke

Im Mittel lag der Kaufpreis der 2025 registrierten Kauffälle für ein Reihenhaus bei rd. 522.000 Euro mit einer Bandbreite von 205.000 Euro bis 1.145.000 Euro.

Doppelhaushälften wurden zu einem Durchschnittspreis von 663.000 Euro gehandelt mit einer Spanne zwischen 248.000 Euro und 1.140.000 Euro. Der durchschnittliche Kaufpreis von freistehenden Einfamilienhäusern lag bei 787.000 Euro.

Im Verhältnis zu den Vorjahren entwickelten sich die Durchschnittspreise für Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser wie folgt:

Baujahr	Einfamilienhäuser				Zweifamilien Häuser	Dreifamilien Häuser
	Reihen- häuser	Reihenend- häuser	Doppelhaus- hälften	freistehend		
	Angaben in Euro					
2025	522.000	523.000	663.000	787.000	599.000	683.000
2024	473.000	517.000	645.000	798.000	580.000	661.000
2023	532.000	614.000	716.000	1.057.000	641.000	748.000
2022	557.000	604.000	782.000	1.030.000	855.000	1.060.000
2021	543.000	623.000	842.000	1.031.000	792.000	938.000

Durch die Unterschiedlichkeit der verkauften Immobilien insbesondere hinsichtlich Lage und Baujahr sind Durchschnittspreise nur bedingt aussagekräftig. Bei Betrachtung der einzelnen Segmente zeichnet sich insgesamt zum Jahresende ab, dass der vielzitierte Einbruch des Immobilienmarktes Mitte 2022 in 2024 auf dem Wiesbadener Immobilienmarkt vollständig angekommen ist und sich die Preise 2025 überwiegend auf diesem Niveau stabilisiert haben.

Kaufpreis- höhe (Euro in Tausend)	Wohngebäude							Altbauvillen
	Einfamilienhäuser				Zwei- familien Häuser	Drei- familien Häuser	Mehr- familien Häuser	
	Reihen- häuser	Reihenend- häuser	Doppelhaus- hälften	freistehend				
100-199	–	1	–	–	–	–	–	–
200-299	2	–	1	2	4	1	–	–
300-399	8	5	6	4	3	–	2	–
400-499	18	12	7	6	9	4	1	–
500-599	17	6	10	14	10	3	1	–
600-699	9	6	7	10	4	4	4	–
700-799	4	1	3	7	2	1	1	–
800-899	1	4	4	9	2	–	5	–
900-999	–	–	12	6	1	4	2	1
1.000-1.099	–	–	1	3	2	–	3	1
ab 1.100	1	–	1	7	3	2	17	4
ab 2 Mio.	–	–	–	2	–	–	8	6
ab 3 Mio.	–	–	–	–	–	–	7	4
ab 8 Mio. (Häuserzeilen)	–	–	–	–	–	–	2	–
Fälle insgesamt	60	35	52	70	41	19	51**	16
Mittelpreis in Tsd.	522	523	663	787	599	683	1.682	2.229
Ø-Grund- stücksgröße (m²)	238	311	372	605	698	415	610	908
Ø-Wohnfläche (m²)	119	121	138	166	170	221	705	461
Ø-Preis/m² Wohnfläche (Euro)	4.386	4.342	4.816	4.749	3.534	3.096	2.459	4.526

Anmerkung: **2 Ausreißer eliminiert

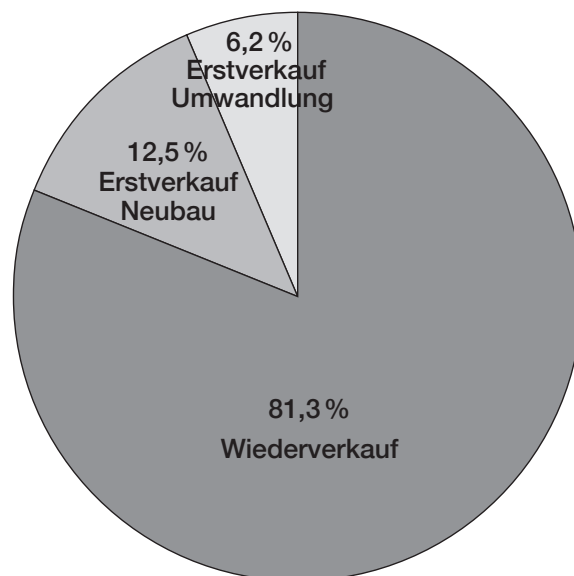
5. Wohnungs- und Teileigentum

5.1. Allgemeines

2025 betrug die Anzahl der registrierten Verträge auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt 1.522 (das ist eine Zunahme von rd. 8 % gegenüber dem Vorjahr). Darin enthalten sind 1.420 Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, 79 Kaufverträge mit persönlichen Verhältnissen (außergewöhnliche Verkäufe), 10 Zwangsversteigerungen und 13 sonstige Übertragungsarten.

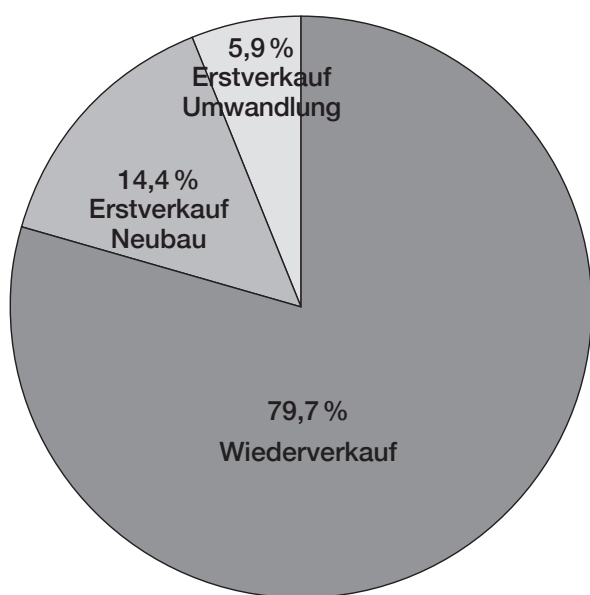
Anzahl der Wohnungsobjekte

(ohne Penthouse und Eigenheim)
gesamt: 1.205 Kaufverträge
(+7,5 % gegenüber 2024)



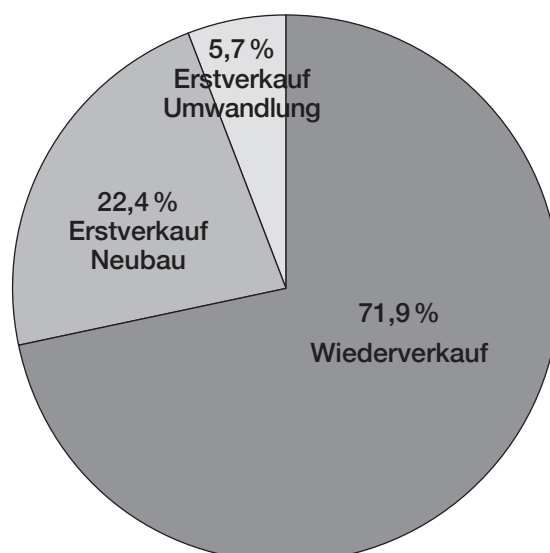
Flächenumsatz

gesamt: 90.635 m² Wohnfläche



Geldumsatz

gesamt: 385.719.523 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 m²								
≤ 29	30-49	50-59	60-69	70-79	80-89	90-109	110-129	≥ 130
Anzahl der Kauffälle								
–	1	13	13	24	40	34	23	2
Kaufpreis/m² Wohnfläche								
–	*	6.032	6.178	7.014	6.503	6.448	6.704	*

Tabelle Wiederverkauf (ohne Penthouse, Eigenheim etc.)

Wohnfläche m²								
≤ 29	30-49	50-59	60-69	70-79	80-89	90-109	110-129	≥ 130
Anzahl der Kauffälle								
34	165	141	141	155	118	117	65	46
Kaufpreis/m² Wohnfläche								
4.093	3.674	3.440	3.468	3.656	3.816	3.842	4.334	4.710

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

Wohnfläche m²								
≤ 29	30-49	50-59	60-69	70-79	80-89	90-109	110-129	≥ 130
Anzahl der Kauffälle								
–	16	9	13	17	5	8	4	3
Kaufpreis/m² Wohnfläche								
–	4.632	4.368	4.328	3.641	5.480	3.987	3.923	3.213

2025 wurden 3 Penthousewohnungen im Wiederverkauf registriert mit Wohnflächen zwischen ca. 90 - 185 m² und Kaufpreisen zwischen ca. 6.125 - 8.270 Euro/m² Wohnfläche. Im Durchschnitt lag der Kaufpreis dieser Wohnungen bei rd. 7.240 Euro/m².

5.3. Kaufpreise von Eigentumswohnungen 2025

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

Der Mittelpreis pro m² Wohnfläche im Jahr 2025 im Erstverkauf aller neugebauten Eigentumswohnungen lag bei 6.597 Euro/m² Wohnfläche. Dieser Auswertung lagen 150 Verkaufsfälle mit einer Wohnfläche von insgesamt rd. 13.075 m² zugrunde. Diese Preise beinhalten keine Stellplätze.

Der Schwerpunkt der Verkäufe lag in der Carl-Bender-Straße in Dotzheim und im Lindequartier / Am Sägewerk in Mainz-Kostheim.

Stadtbezirke	Wohnfläche m²			
	≤ 44	45- 79	80- 119	≥120
	Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m²)			
Mitte	–	–	–	–
Nordost	–	1/*	1/*	1/*
Südost	1/*	5/5.832	11/7.428	5/8.537
Rheingauv.	–	–	–	–
Klarenthal	–	–	–	–
Westend	–	–	–	–
Sonnenberg	–	–	–	–
Bierstadt	–	12/7.806	13/6.606	–
Erbenheim	–	–	–	–
Biebrich	–	2/*	5/6.681	–
Dotzheim	–	11/5.883	17/6.156	–
Rambach	–	–	–	–
Heßloch	–	–	–	–
Kloppenheim	–	–	–	–
Igstadt	–	1/*	3/5.915	–
Nordenstadt	–	1/*	–	–
Delkenheim	–	–	–	–
Schierstein	–	–	–	–
Frauenstein	–	–	–	–
Naurod	–	–	–	–
Auringen	–	–	–	–
Medenbach	–	–	–	–
Breckenheim	–	–	–	–
Amöneburg	–	–	–	–
Kastel	–	2/*	–	–
Kostheim	–	15/6.092	42/6.201	1/*
Wi-Gesamt	1/*	50/6.588	92/6.457	7/8.064

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 75 Verkaufsfällen ergaben sich Extrempreise je nach Baualter, Wohnungsgröße und Ausstattung von ca. 1.950 Euro/m² bis 6.869 Euro/m² bei einem Mittelwert von 4.112 Euro/m² Wohnfläche. Der Flächenumsatz betrug 5.370 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	–	7/4.976	2/*	–	–	–	–	–
Nordost	5/5.320	3/4.585	5/4.999	–	–	–	–	–
Südost	3/5.227	–	1/*	–	–	–	–	–
Rheingauv.	–	–	1/*	2/*	–	–	–	–
Klarenthal	–	–	–	–	–	–	–	–
Westend	2/*	11/4.424	7/3.856	–	–	–	–	–
Sonnenberg	–	–	–	–	–	3/4.053	–	–
Bierstadt	–	–	–	–	–	–	–	–
Erbenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Biebrich	–	2/*	–	–	–	–	–	–
Dotzheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Rambach	–	–	–	–	–	–	–	–
HeBloch	–	–	–	–	–	–	–	–
Kloppenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Ilgstadt	–	–	–	–	–	–	–	–
Nordenstadt	–	–	–	–	–	–	–	–
Delkenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Schierstein	–	–	–	–	–	–	–	–
Frauenstein	–	–	–	–	–	–	–	–
Naurod	–	–	–	–	–	–	–	–
Auringen	–	–	–	–	–	–	–	–
Medenbach	–	–	–	–	–	–	–	–
Breckenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Amöneburg	–	–	–	–	–	–	–	–
Kastel	–	–	–	–	–	–	–	–
Kostheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Wi-Gesamt	10/5.187	23/4.551	16/4.518	2/*	–	3/4.053	–	–

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 m²				Baujahr ab 1978 Wohnfläche m²			
	≤ 44	45-79	80-119	≥ 120	≤ 44	45-79	80-119	≥ 120
	Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m²)				Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m²)			
Mitte	1/*	—	—	—	—	—	—	—
Nordost	—	—	—	—	—	—	—	—
Südost	—	3/3.302	—	—	—	—	—	—
Rheingauv.	—	1/*	—	—	—	—	—	—
Klarenthal	—	—	—	—	—	—	—	—
Westend	1/*	—	—	—	—	—	—	—
Sonnenberg	—	—	—	—	—	—	—	—
Bierstadt	—	3/3.717	—	—	—	—	—	—
Erbenheim	—	—	—	—	—	—	—	—
Biebrich	—	1/*	—	—	—	—	—	—
Dotzheim	—	—	1/*	—	—	—	—	—
Rambach	—	—	—	—	—	—	—	—
HeBloch	—	—	—	—	—	—	—	—
Kloppenheim	—	—	—	—	—	—	—	—
Igstadt	—	—	—	—	—	—	—	—
Nordenstadt	—	—	—	—	—	—	—	—
Delkenheim	—	9/3.100	—	—	—	—	—	—
Schierstein	—	—	—	—	—	—	—	—
Frauenstein	—	—	—	—	—	—	—	—
Naurod	—	—	—	—	—	—	—	—
Auringen	—	—	—	—	—	—	—	—
Medenbach	—	—	—	—	—	—	—	—
Breckenheim	—	—	—	—	—	—	—	—
Amöneburg	—	—	—	—	—	—	—	—
Kastel	—	—	—	—	—	—	—	—
Kostheim	—	—	—	1/*	—	—	—	—
Wi-Gesamt	2/*	17/3.326	1/*	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 982 Verkaufsfälle betrug 3.842 Euro/m², der Umsatz der Wohnflächen lag bei 72.339 m². Gegenüber dem Vorjahr (3.789 Euro/m²) blieb der Mittelpreis weitestgehend stabil. 2023 lag der mittlere Preis bei 3.813 Euro/m² Wohnfläche.

Stadtbezirke	Baujahr bis 1918 Wohnfläche m²				Baujahr 1919-1949 Wohnfläche m²			
	≤ 44	45- 79	80- 119	≥ 120	≤ 44	45- 79	80- 119	≥ 120
	Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m²)				Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m²)			
Mitte	3/4.418	8/4.048	13/4.240	9/3.835	–	–	–	–
Nordost	–	5/4.875	5/5.500	8/4.989	–	–	–	1/*
Südost	3/4.355	5/4.052	2/*	10/4.277	–	3/4.010	2/*	–
Rheingauv.	7/4.376	6/3.816	4/3.511	1/*	–	1/*	–	–
Klarenthal	–	–	–	–	–	–	–	–
Westend	6/3.987	10/3.279	12/3.549	1/*	–	1/*	–	–
Sonnenberg	–	–	–	–	–	–	–	–
Bierstadt	1/*	3/2.233	–	–	–	1/*	–	–
Erbenheim	–	–	1/*	–	–	–	1/*	–
Biebrich	8/3.559	7/3.695	4/3.577	4/4.269	2/*	4/2.789	5/3.123	–
Dotzheim	1/*	5/3.095	1/*	–	–	–	–	–
Rambach	–	–	–	–	–	–	–	–
HeBloch	–	–	–	–	–	–	–	–
Kloppenheim	–	–	–	–	–	–	–	1/*
Igstadt	–	–	–	–	–	–	–	–
Nordenstadt	–	–	–	–	–	–	–	–
Delkenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Schierstein	–	–	–	1/*	–	1/*	–	–
Frauenstein	–	–	–	–	–	–	–	–
Naurod	–	–	–	–	–	–	–	–
Auringen	–	–	1/*	–	–	–	–	–
Medenbach	–	–	1/*	–	–	–	–	–
Breckenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Amöneburg	–	–	–	–	–	–	–	–
Kastel	–	–	–	–	–	–	1/*	–
Kostheim	–	2/*	–	1/*	–	–	–	–
Wi-Gesamt	29/3.978	51/3.715	44/3.952	35/4.321	2/*	11/3.317	9/3.632	2/*

Anmerkung: *bei weniger als drei Kauffällen keine Preisangabe

Die Abweichungen des Durchschnittspreises der wiederverkauften Wohnungen liegt damit gegenüber 2024 bei + 1,4 % und gegenüber 2023 bei weniger als + 1 % bei kontinuierlich ansteigenden Verkaufsfällen 642 (2023), 890 (2024) und 982 (2025).

5.3.3. Mittelpreise von Wohnungseigentum bei Wiederverkäufen

Tabellenfortsetzung

Stadtbezirke	Baujahr 1950-1977 Wohnfläche m²				Baujahr 1978-1990 Wohnfläche m²			
	≤ 44	45- 79	80- 119	≥ 120	≤ 44	45- 79	80- 119	≥ 120
	Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m²)				Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m²)			
Mitte	3/4.400	5/3.854	1/*	1/*	1/*	4/3.745	1/*	1/*
Nordost	17/3.606	36/3.692	20/4.037	2/*	4/5.165	9/3.579	6/3.873	1/*
Südost	13/3.846	29/3.372	5/2.926	–	3/4.513	9/3.927	7/3.503	2/*
Rheingauv.	14/3.357	24/3.502	5/3.570	–	–	2/*	6/3.345	–
Klarenthal	1/*	2/*	5/3.192	–	–	–	–	–
Westend	4/3.599	7/2.684	–	–	–	–	–	–
Sonnenberg	6/3.928	4/3.583	–	1/*	1/*	–	2/*	1/*
Bierstadt	3/3.719	23/3.070	2/*	–	–	1/*	–	–
Erbenheim	–	3/2.968	–	–	–	4/2.970	–	–
Biebrich	19/3.242	42/2.929	21/3.076	2/*	2/*	15/3.226	5/3.582	1/*
Dotzheim	4/3.358	6/2.753	3/3.518	1/*	–	3/3.202	2/*	–
Rambach	3/3.079	1/*	–	–	–	–	–	–
HeBloch	–	–	–	–	–	–	–	–
Kloppenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Igstadt	–	–	–	–	–	–	–	–
Nordenstadt	2/*	3/2.914	9/3.356	–	–	2/*	5/2.795	–
Delkenheim	–	5/2.709	1/*	2/*	–	–	–	–
Schierstein	3/3.788	18/3.404	7/3.230	–	1/*	–	–	–
Frauenstein	–	–	1/*	–	–	1/*	1/*	–
Naurod	–	2/*	1/*	–	–	–	1/*	–
Auringen	–	–	2/*	1/*	–	–	1/*	–
Medenbach	–	4/2.416	–	–	–	–	–	–
Breckenheim	–	–	–	1/*	–	1/*	–	–
Amöneburg	–	–	–	–	–	–	–	–
Kastel	–	3/3.025	4/2.954	–	–	2/*	–	–
Kostheim	3/2.723	16/3.082	5/2.983	–	–	1/*	–	–
Wi-Gesamt	95/3.513	233/3.233	92/3.366	11/3.386	12/4.801	54/3.505	37/3.460	6/4.091

Anmerkung: *bei weniger als drei Kauffällen keine Preisangabe

5.3.3. Mittelpreise von Wohnungseigentum bei Wiederverkäufen

Tabellenfortsetzung

Stadtbezirke	Baujahr 1991-2022 Wohnfläche m²			
	≤ 44	45- 79	80- 119	≥ 120
	Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m²)			
Mitte	2/*	–	1/*	–
Nordost	2/*	12/5.088	10/6.423	5/6.687
Südost	1/*	17/4.145	11/4.937	2/*
Rheingauv.	10/3.656	21/4.113	11/4.318	–
Klarenthal	1/*	9/3.547	4/4.096	–
Westend	–	1/*	–	–
Sonnenberg	–	3/3.867	1/*	3/4.738
Bierstadt	–	3/5.229	4/4.490	3/4.632
Erbenheim	1/*	14/3.593	2/*	–
Biebrich	1/*	8/4.786	8/4.515	2/*
Dotzheim	2/*	14/4.014	19/4.299	1/*
Rambach	–	–	3/4.475	–
Heßloch	–	–	–	–
Kloppenheim	–	1/*	–	–
Igstadt	–	–	–	–
Nordenstadt	2/*	3/3.373	3/5.454	–
Delkenheim	–	–	1/*	–
Schierstein	–	3/3.934	4/4.157	1/*
Frauenstein	–	–	–	–
Naurod	–	4/3.441	1/*	1/*
Auringen	–	1/*	–	–
Medenbach	–	1/*	–	–
Breckenheim	–	2/*	–	–
Amöneburg	–	–	–	–
Kastel	1/*	4/3.760	2/*	–
Kostheim	–	5/3.736	4/4.309	–
Wi-Gesamt	23/4.183	126/4.063	89/4.646	18/5.535

Anmerkung: *bei weniger als drei Kauffällen keine Preisangabe

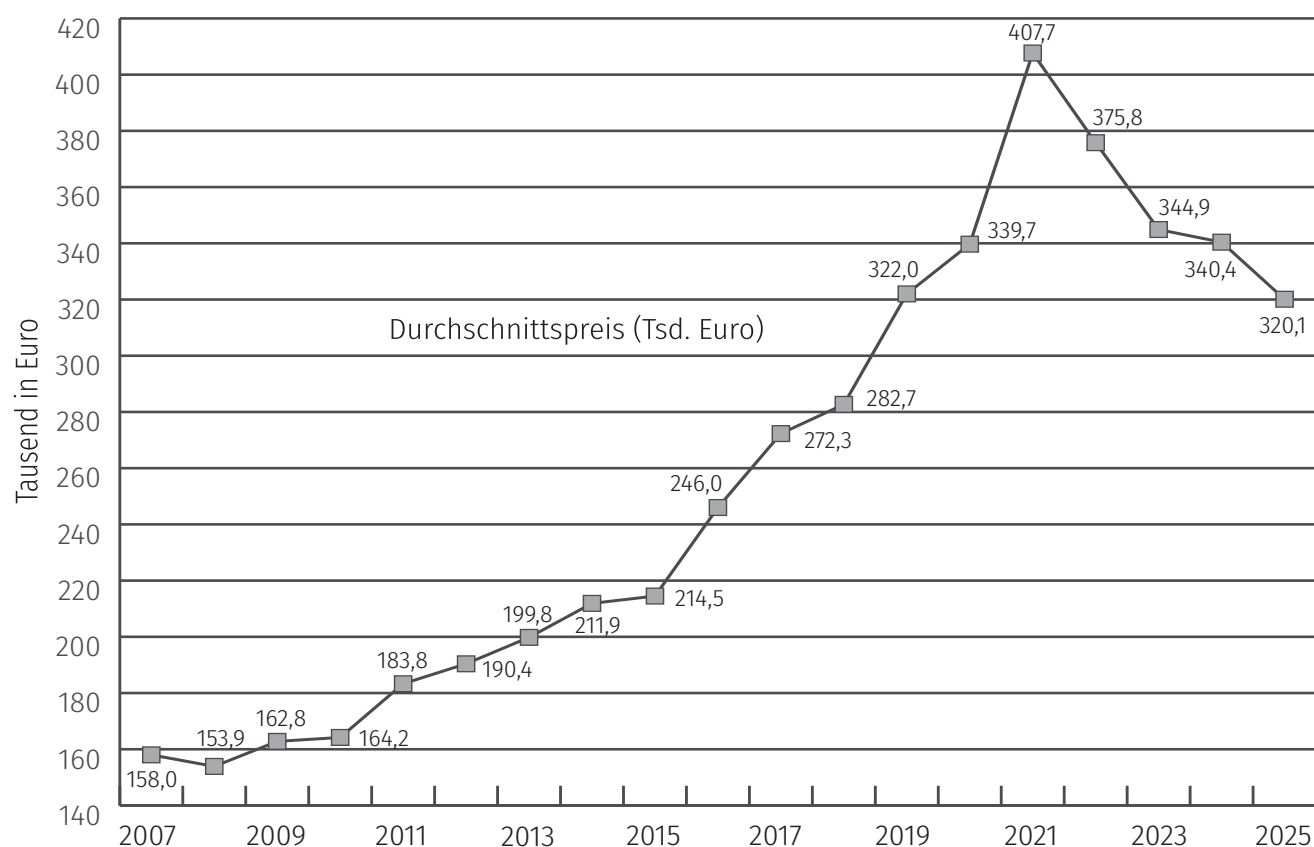
5.3.4. Reihen- und Doppelhäuser in Wohnungseigentumsform

Mittelpreise/m² Wohnfläche

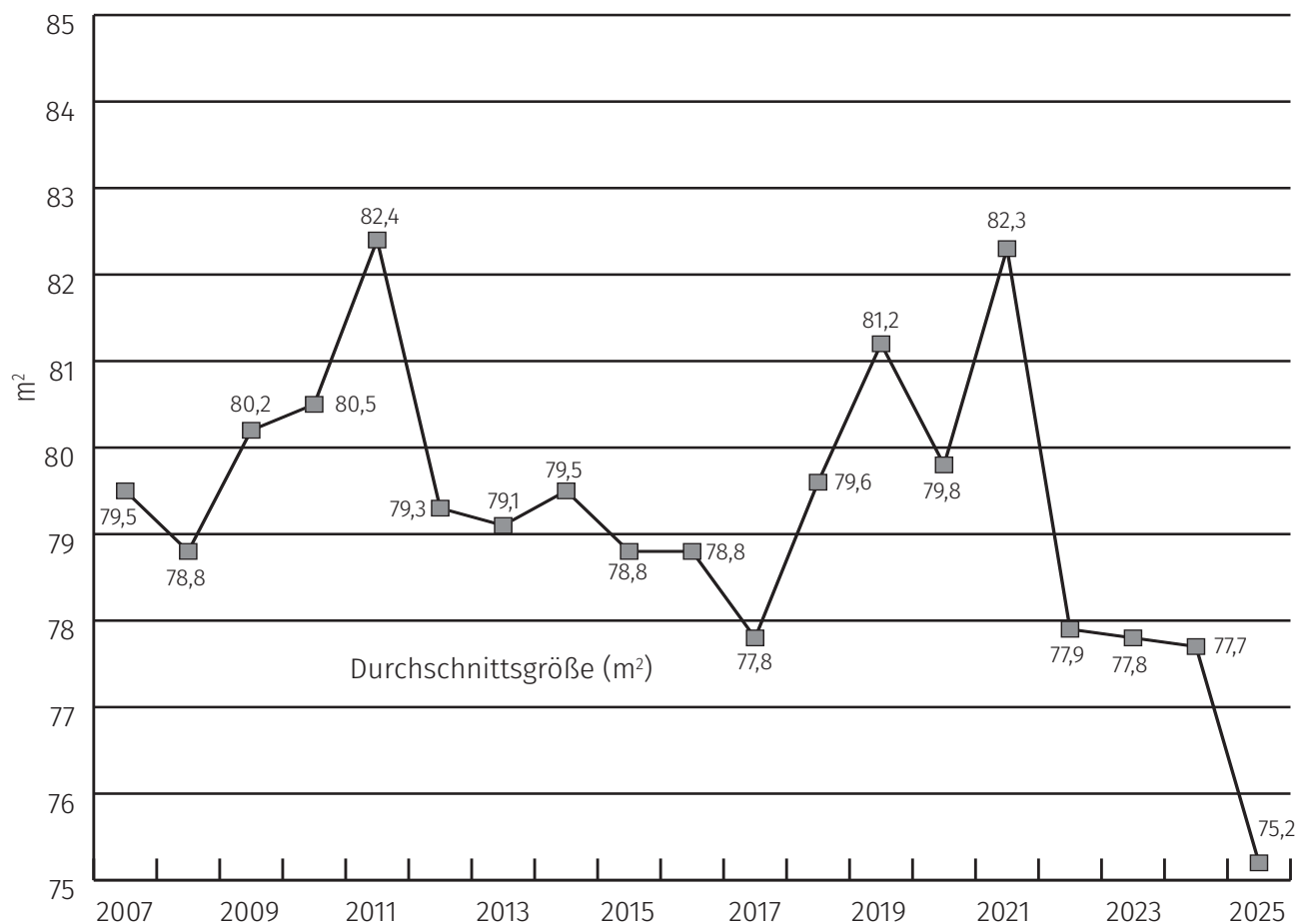
Wohnfläche m ²	< 120	≥ 120
Neubau Erstbezug Anzahl der Verkaufsfälle/ Mittelpreis Euro/m ² Wfl.	3/8.015	13/5.846
Wiederverkauf Anzahl der Verkaufsfälle/ Mittelpreis Euro/m ² Wfl.	18/4.306	22/4.642

5.4. Durchschnittspreise und -größen aller Eigentumswohnungstypen

Durchschnittspreis einer Eigentumswohnung



Durchschnittsgröße einer Eigentumswohnung



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

Jahre	Preis/Wohnung (Euro)	durchschnittliche Wohnfläche	durchschnittlicher Preis/m ² Wohnfläche (Euro)
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	4.407
2024	340.413	77,7 m ²	4.384
2025	320.083	75,2 m ²	4.256

5.5. Durchschnittspreise von Teileigentum

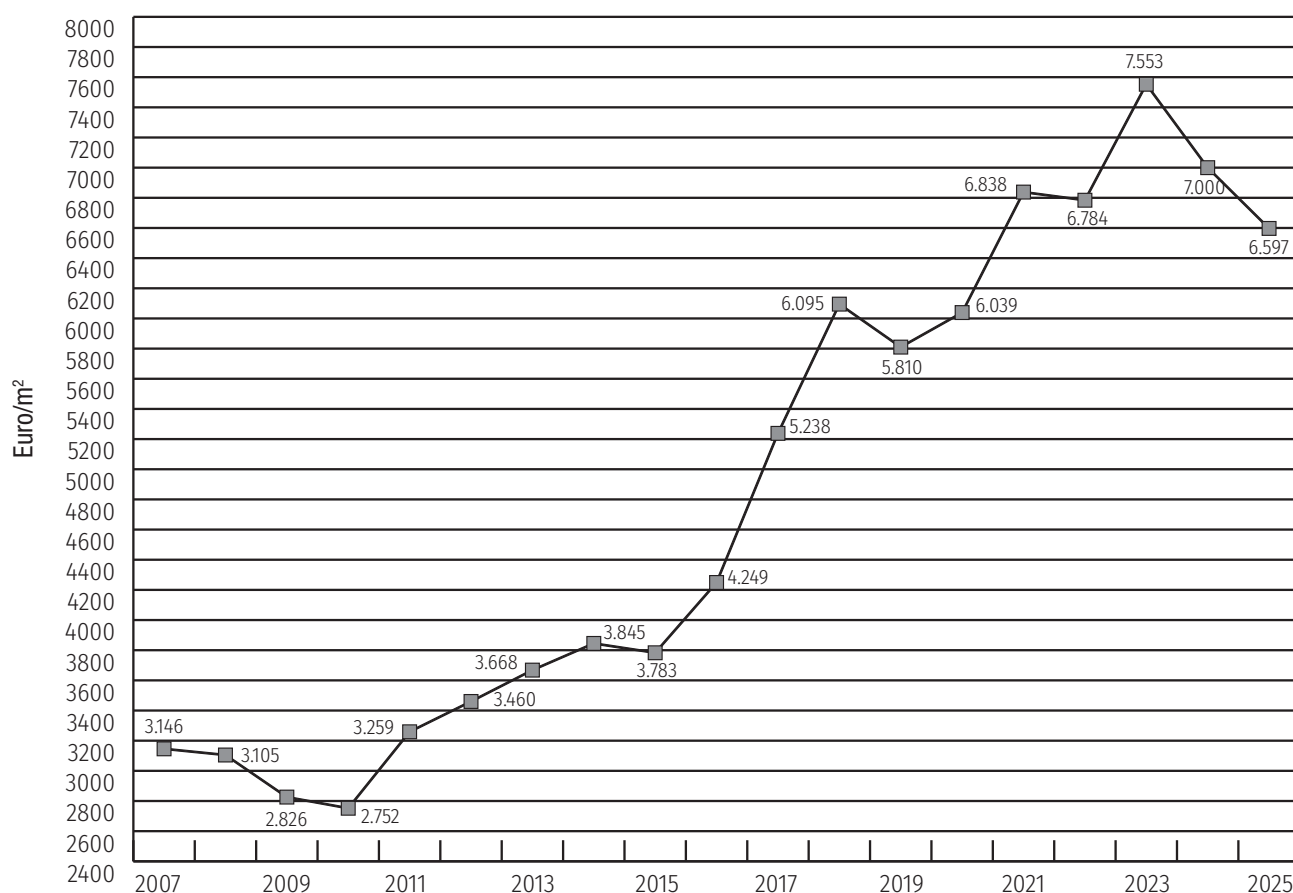
Nutzung	Art*)	Spanne (Euro/m ²)	Durchschnitt (Euro/m ²) / bzw. Stück
Büro	W	1.767 - 4.954	3.423
Praxisräume	W	-	-
Läden	W	561 - 6.402	3.670
TG-Plätze	N	19.550 - 31.500	26.054 (Median 28.800)
	W	4.500 - 42.000	17.306 (Median 15.000)
Stellplätze im Freien	N	15.000 - 18.000	16.000

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

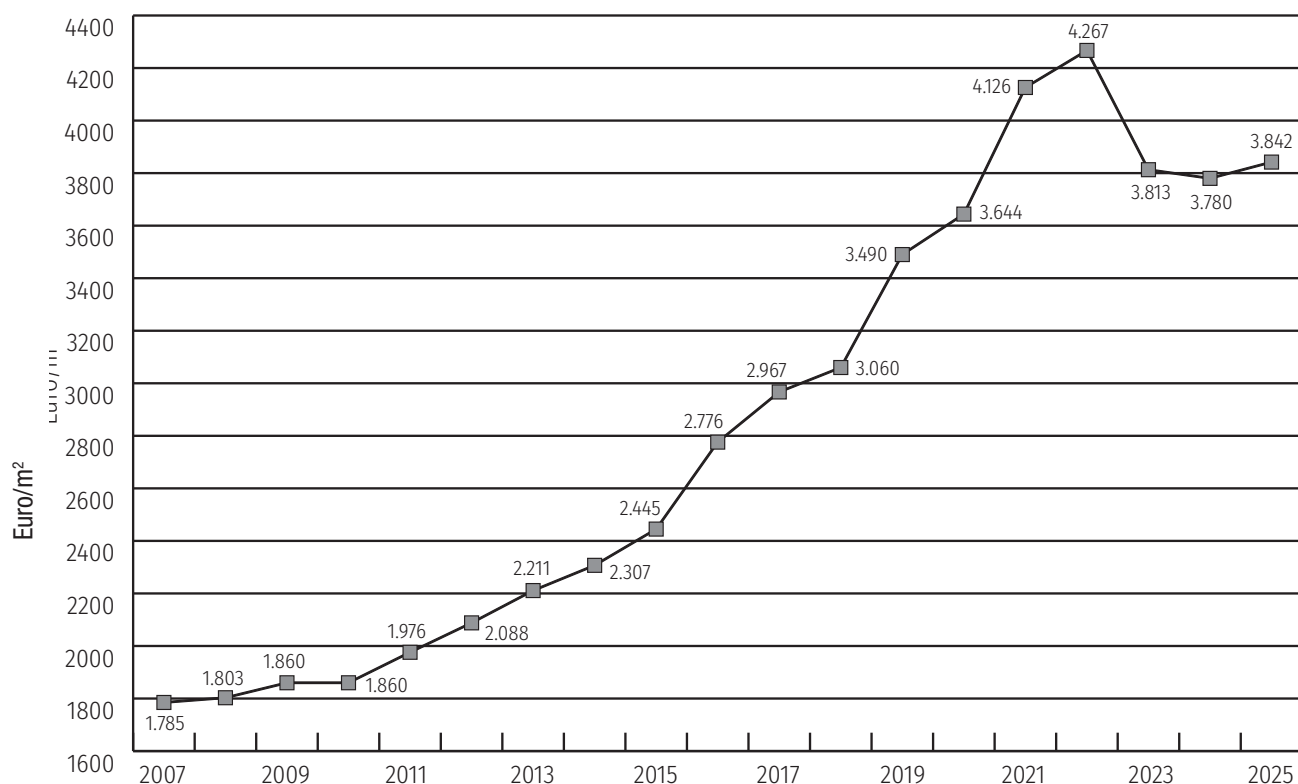
*weniger als drei Kauffälle

5.6. Preisreihen

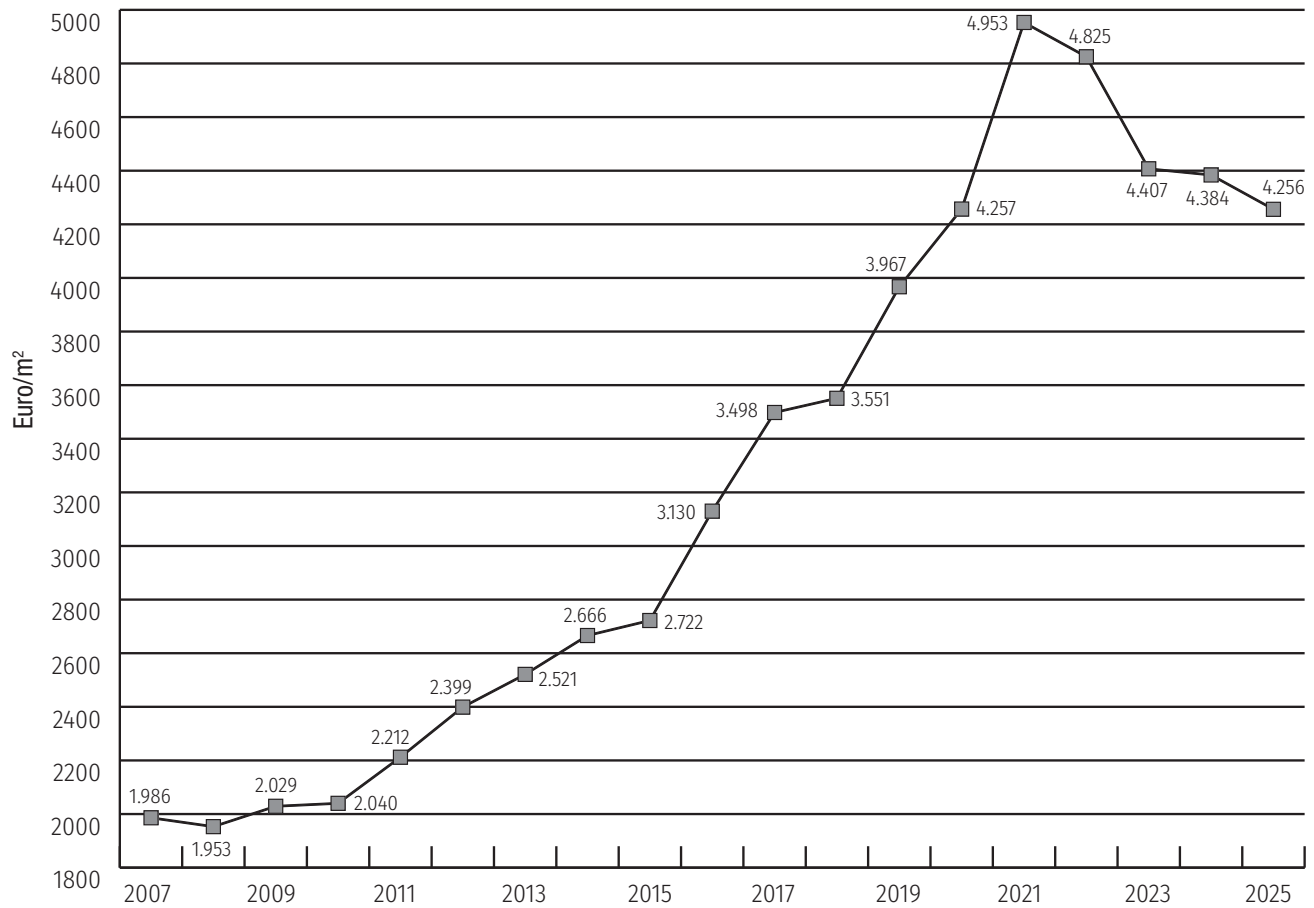
Preisentwicklung der Neubaeigentumswohnungen



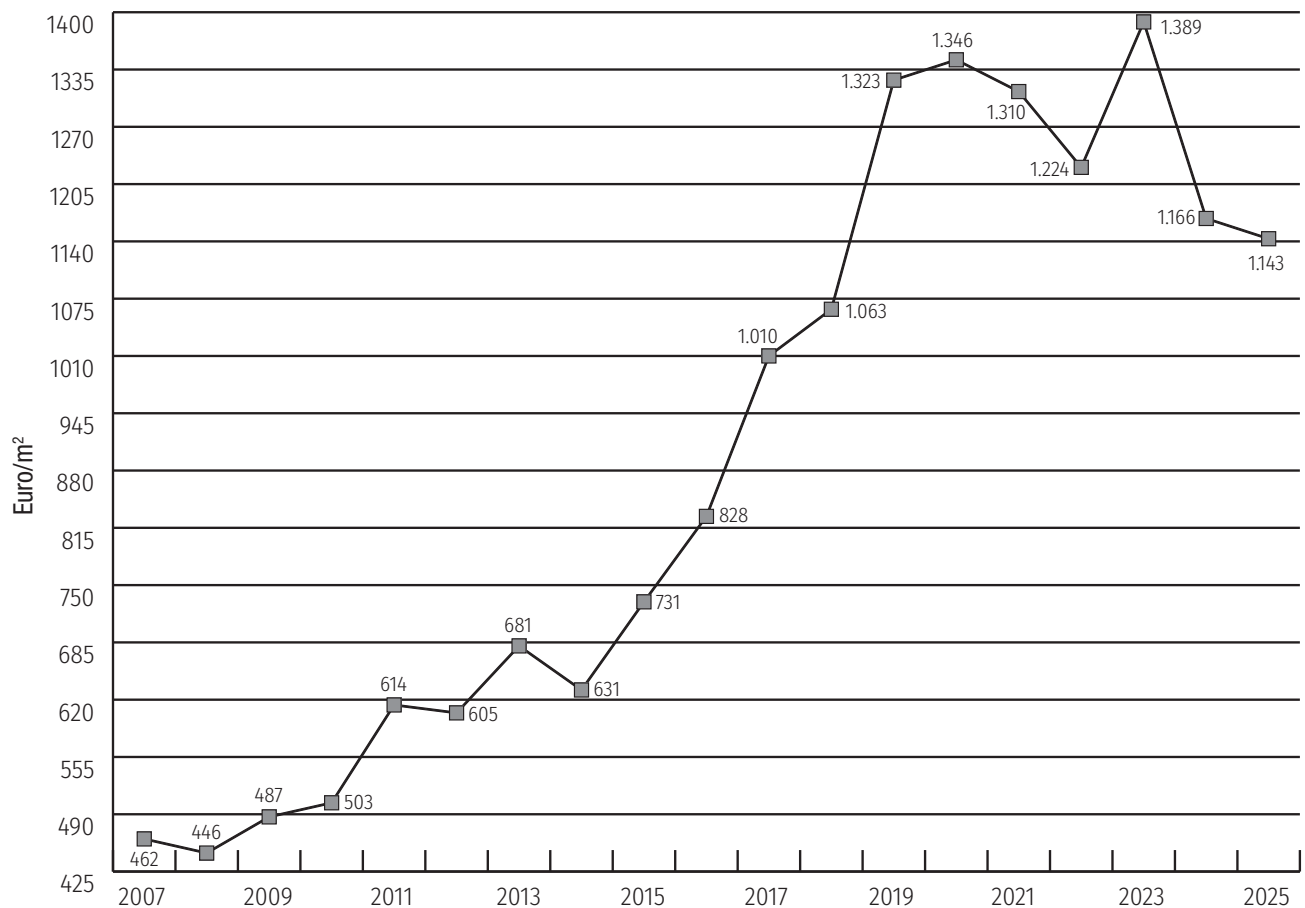
Preisentwicklung von Wohnungen im Wiederverkauf



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 Baugesetzbuch in Verbindung mit der Hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) vom 15. Juni 2018 für das gesamte Stadtgebiet die Bodenrichtwerte **zum Stichtag 1. Januar 2026** 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 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 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.

7.1. Liegenschaftszinssätze

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 Jahresnettokaltnieten, die von den Erwerbern abgefragt wurden 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.

Liegenschaftszinssätze (LZ)/Rohertragsfaktoren (REF)

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 Nettokaltnieten(€/m²)	10,21	10,04	12,56
Spanne der Nettokaltnieten (€/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

Die Restnutzungsdauern variieren jährlich abhängig von den verkauften Objekten.

Liegenschaftszinssätze (LZ)/Rohertragsfaktoren (REF)

Tabellenfortsetzung

Datengrundlage zu den Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren 2024	Ein-/Zweifamilien- häuser * RND ≥ 20 und ≤ 75 Jahre	Dreifamilienhäuser RND ≥ 20 und ≤ 50 Jahre	Wohnungseigentum (vermietet) RND ≥ 20 und ≤ 70 Jahre
Ø Liegenschaftszinssatz (in %)	1,9	2,6	2,4
Standardabweichung (LZ)	0,6	1,0	0,6
Median (LZ)	1,9	2,5	2,3
Rohertragsfaktor	31,8	26,4	k.A.
Standardabweichung (REF)	5,7	8,3	k.A.
Anzahl der Kauffälle (2024)	105	17	57
Ø Nettokaltmieten(€/m²)	12,14	10,67	12,07
Spanne der Nettokaltmieten (€/m²)	9,51 - 14,11	8,71 - 13,86	8,89 - 15,45
Ø Wohn- / Nutzflächen (m²)	141	222	60
Ø Anzahl Einheiten / Median	1 - 2	3	43 / 20
Ø Bodenrichtwert (€/m²)	1.120	1.080	1.190
Bodenrichtwertspanne (€/m²)	700 - 1.850	750 - 1.850	560 - 2.100
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	36	34	40
Ø Bewirtschaftungskosten (%)	13,8	17,4	17,5
Entwicklung der Liegenschaftszinssätze			
2024	1,7	2,7	2,0
2023	1,6	2,7	1,5
2022	1,1	1,0	1,2
2021	1,1	1,6	1,0
2020	1,7	1,9	1,7
2019	1,7	2,1	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.

7.2. Gebäudefaktoren

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

Nutzung	Baujahr bzw. RND	Kaufpreis/Wfl. bzw. Nfl. (Euro/m²)
Einfamilienhäuser freistehend	1950-1977	4.866
	1978-1990	4.611
	1991-2022	7.240
Reihenhäuser	1950-1977	4.364
	1978-1990	4.469
	1991-2022	4.388
	Neubau	1/*
Reihenhäuser in WEG-Form	Neubau	4.903
Reihenendhäuser	1950-1977	4.071
	1978-1990	4.135
	1991-2022	5.105
	Neubau	–
Reihenendhäuser in WEG-Form	Neubau	5.937
Zweifamilienhäuser	1950-1977	4.316
	1978-1990	1/*
	1991-2022	–
Mehrfamilienhäuser (ohne Gewerbe)	≥ 20 ≤ 50 Jahre	2.512
gemischt genutzte Grundstücke Wohnnutzung 20 - 80% des Ertrages	≥ 25 ≤ 50 Jahre	2.201
Altbauvillen	um 1900	4.526

7.3. 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 1965-2020 ausgewertet, bzw. modifizierten Baujahren ab 1965.

- D.h.
- Es sind die NHK 2010 anzuhalten.
 - Der Regionalfaktor wird mit 1,0 angehalten.
 - Die Alterswertminderung wird linear ermittelt (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre; RND 20 - 75 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 2025 entnommen werden.

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	Sachwertfaktoren		
	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 fiktiv / Ø modifiziertes Baujahr	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

7.4. 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 besser die bauliche Ausnutzung, desto höher sind die Erträge und desto höher ist auch der Bodenwert. Die Umrechnungskoeffizienten wurden durch statistische Analysen der Kaufpreissammlung ermittelt.

GFZ	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,8	2,0	2,4	2,8	3,2	3,5
Umrechnungs-koeffizient	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.

7.5. 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
Umrechnungs-koeffizient	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
Umrechnungs-koeffizient	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	
Umrechnungs-koeffizient	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. Mit den Bodenrichtwerten zum 01.01.2026 werden keine allgemein gültigen Umrechnungskoeffizienten mehr veröffentlicht.

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 2023 bis Ende August 2025. Die dargestellten Vergleichsfaktoren wurden zum Stichtag 01.01.2026 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 600 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 < 600 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 650 Euro/m²

Vergleichsfaktor: 4.857 Euro/m², Korrekturwert: -888

Wert: (4.857 Euro/m² - 888 Euro/m²) x 140 m² = 3.969 Euro/m² x 140 m² = 555.660 Euro.

8.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Vergleichsfaktoren

Wohn- fläche m ²	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche (EFH/ZFH) bezogen auf 700 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1980							
	Bodenrichtwertbereich							
	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	6.353	6.806	7.259	7.712	8.165	8.618	9.071	9.524
110	5.877	6.289	6.700	7.112	7.524	7.936	8.348	8.760
120	5.480	5.858	6.235	6.613	6.990	7.368	7.745	8.123
130	5.144	5.493	5.841	6.190	6.538	6.887	7.235	7.584
140	4.857	5.180	5.504	5.827	6.151	6.475	6.798	7.122
150	4.607	4.909	5.211	5.513	5.815	6.117	6.419	6.721
160	4.389	4.672	4.955	5.238	5.522	5.805	6.088	6.371
170	4.197	4.463	4.729	4.996	5.262	5.529	5.795	6.062
180	4.025	4.277	4.529	4.780	5.032	5.284	5.535	5.787
190	3.872	4.111	4.349	4.588	4.826	5.064	5.303	5.541
200	3.734	3.961	4.187	4.414	4.640	4.867	5.093	5.320
210	3.610	3.825	4.041	4.257	4.473	4.688	4.904	5.120
220	3.496	3.702	3.908	4.114	4.320	4.526	4.732	4.938
230	3.393	3.590	3.787	3.984	4.181	4.378	4.575	4.772
240	3.298	3.487	3.676	3.864	4.053	4.242	4.431	4.619
250	3.211	3.392	3.573	3.754	3.936	4.117	4.298	4.479

Korrekturwerte für Baujahre und Grundstücksgröße

Grundstücks- größe m²	Baujahr							
	1950-1954 (1952)	1955-1964 (1960)	1965-1974 (1970)	1975-1984 (1980)	1985-1994 (1990)	1995-2004 (2000)	2005-2014 (2010)	ab 2015 (2020)
300	-1.950	-1.775	-1.557	-1.339	-1.120	-902	-684	-466
400	-1.615	-1.441	-1.222	-1.004	-786	-567	-349	-131
500	-1.280	-1.106	-888	-669	-451	-233	-14	204
600	-946	-771	-553	-335	-116	102	320	538
700	-611	-437	-218	0	218	437	655	873
800	-277	-102	116	335	553	771	989	1.208
900	58	233	451	669	888	1.106	1.324	1.542
1.000	393	567	786	1.004	1.222	1.441	1.659	1.877
1.100	727	902	1.120	1.339	1.557	1.775	1.993	2.212
1.200	1.062	1.237	1.455	1.673	1.892	2.110	2.328	2.546
1.300	1.397	1.571	1.790	2.008	2.226	2.444	2.663	2.881
1.400	1.731	1.906	2.124	2.343	2.561	2.779	2.997	3.216
1.500	2.066	2.241	2.459	2.677	2.896	3.114	3.332	3.550

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 600 bis 1.500 Euro/m² hinreichend genau ermitteln lässt (Standardmarkt). Deshalb wird für den Bereich der Stadt Wiesbaden empfohlen, den Wert für Reihenhäuser/Doppelhaushälften mit einem Bodenrichtwert < 600 Euro/m² sowie > 1.500 Euro/m² über das Sachwertverfahren nach BewG zu ermitteln.

Vergleichsfaktoren

Wohn- fläche m ²	Vergleichsfaktoren in Euro/m ² Wohnfläche (RH/DHH) bezogen auf 300 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1990								
	Bodenrichtwertbereich								
	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	5.842	6.186	6.530	6.874	7.218	7.562	7.905	8.249	8.593
90	5.367	5.672	5.978	6.284	6.589	6.895	7.201	7.506	7.812
100	4.986	5.261	5.536	5.811	6.086	6.362	6.637	6.912	7.187
110	4.675	4.925	5.175	5.425	5.675	5.925	6.175	6.425	6.675
120	4.415	4.645	4.874	5.103	5.332	5.561	5.791	6.020	6.249
130	4.196	4.407	4.619	4.831	5.042	5.254	5.465	5.677	5.889
140	4.008	4.204	4.401	4.597	4.794	4.990	5.187	5.383	5.579
150	3.845	4.028	4.211	4.395	4.578	4.761	4.945	5.128	5.312
160	3.702	3.874	4.046	4.218	4.390	4.561	4.733	4.905	5.077
170	3.576	3.738	3.900	4.061	4.223	4.385	4.547	4.709	4.870
180	3.464	3.617	3.770	3.922	4.075	4.228	4.381	4.534	4.687
190	3.364	3.509	3.653	3.798	3.943	4.088	4.233	4.377	4.522
200	3.274	3.411	3.549	3.686	3.824	3.961	4.099	4.236	4.374

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 (2020)
100	-1.334	-1.177	-981	-785	-588	-392	-196	1
150	-1.187	-1.030	-834	-637	-441	-245	-49	148
200	-1.040	-883	-687	-490	-294	-98	98	295
250	-893	-736	-540	-343	-147	49	246	442
300	-746	-589	-393	-196	0	196	393	589
350	-599	-442	-246	-49	147	343	540	736
400	-452	-295	-98	98	294	490	687	883
450	-305	-148	49	245	441	637	834	1.030
500	-158	-1	196	392	588	785	981	1.177
550	-11	146	343	539	735	932	1.128	1.324
600	136	293	490	686	882	1.079	1.275	1.471
650	283	440	637	833	1.029	1.226	1.422	1.618
700	431	588	784	980	1.176	1.373	1.569	1.765

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)	-	3.767	4.112
	Anzahl	-	74	7
1919-1949	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	-	3.676	-
	Anzahl	-	9	-
1950-1977	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	2.813	3.283	3.639
	Anzahl	21	132	63
1978-1990	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	-	3.460	4.049
	Anzahl	-	22	15
1991-2020	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	3.915	3.689	-
	Anzahl	5	56	-
Gesamt: Mittelwert von KP (Euro/m ²)		3.056	3.508	3.754
Gesamt: Anzahl von KP		32	293	90

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)	-	3.528	3.448
	Anzahl	-	79	12
1919-1949	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	-	3.454	-
	Anzahl	-	16	-
1950-1977	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	2.840	3.176	3.503
	Anzahl	39	303	106
1978-1990	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	3.082	3.419	3.762
	Anzahl	11	47	27
1991-2020	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	3.654	3.689	4.005
	Anzahl	17	144	13
Gesamt: Mittelwert von KP (Euro/m ²)		3.067	3.375	3.575
Gesamt: Anzahl von KP		70	589	161

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)	-	3.803	4.096
	Anzahl	-	89	15
1919-1949	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	-	3.536	-
	Anzahl	-	15	-
1950-1977	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	2.944	3.158	3.556
	Anzahl	34	163	78
1978-1990	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	2.843	3.442	4.185
	Anzahl	5	55	17
1991-2020	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	3.467	4.052	4.737
	Anzahl	7	100	21
Gesamt: Mittelwert von KP (Euro/m ²)		3.021	3.556	3.884
Gesamt: Anzahl von KP		47	422	132

Wohnungsgröße 100-129 m² (ETW Wiederverkauf)

Baujahr	Daten	Bodenrichtwertbereich		
		bis 749 Euro/m²	750-1.249 Euro/m²	ab 1.250 Euro/m²
bis 1918	Mittelwert von KP (Euro/m²)	-	3.833	4.117
	Anzahl	-	44	6
1919-1949	Mittelwert von KP (Euro/m²)	-	-	-
	Anzahl	-	-	-
1950-1977	Mittelwert von KP (Euro/m²)	-	3.329	3.869
	Anzahl	-	17	20
1978-1990	Mittelwert von KP (Euro/m²)	-	3.405	4.287
	Anzahl	-	16	11
1991-2020	Mittelwert von KP (Euro/m²)	-	4.076	4.486
	Anzahl	-	38	13
Gesamt: Mittelwert von KP (Euro/m²)		-	3.789	4.135
Gesamt: Anzahl von KP		-	119	53

Wohnungsgröße ab 130 m² (ETW Wiederverkauf)

Baujahr	Daten	Bodenrichtwertbereich		
		bis 749 Euro/m²	750-1.249 Euro/m²	ab 1.250 Euro/m²
bis 1918	Mittelwert von KP (Euro/m²)	-	3.833	3.900
	Anzahl	-	26	9
1919-1949	Mittelwert von KP (Euro/m²)	-	-	-
	Anzahl	-	-	-
1950-1977	Mittelwert von KP (Euro/m²)	-	3.265	3.787
	Anzahl	-	12	8
1978-1990	Mittelwert von KP (Euro/m²)	-	3.373	4.003
	Anzahl	-	6	9
1991-2020	Mittelwert von KP (Euro/m²)	-	3.583	4.718
	Anzahl	-	5	9
Gesamt: Mittelwert von KP (Euro/m²)		2.993	3.612	4.111
Gesamt: Anzahl von KP		4	52	37

* Bei weniger als fünf Vergleichsfällen keine Vergleichspreise.

Mittlere Vergleichspreise
Eigentumswohnungen, Erstverkauf/Neubau (ohne Stellplätze)

Wohnungsgröße unter 50 m²

Daten	Bodenrichtwertbereich		
	bis 749 Euro/m²	750-1.249 Euro/m²	ab 1.250 Euro/m²
Mittelwert von KP (Euro/m²)	–	–	7.470
Anzahl	*	*	8

Wohnungsgröße 50-74 m²

Daten	Bodenrichtwertbereich		
	bis 749 Euro/m²	750-1.249 Euro/m²	ab 1.250 Euro/m²
Mittelwert von KP (Euro/m²)	5.954	5.932	7.493
Anzahl	21	54	16

Wohnungsgröße 75-99 m²

Daten	Bodenrichtwertbereich		
	bis 749 Euro/m²	750-1.249 Euro/m²	ab 1.250 Euro/m²
Mittelwert von KP (Euro/m²)	5.895	6.072	7.701
Anzahl	7	105	26

Wohnungsgröße 100-129 m²

Daten	Bodenrichtwertbereich		
	bis 749 Euro/m²	750-1.249 Euro/m²	ab 1.250 Euro/m²
Mittelwert von KP (Euro/m²)	–	5.977	7.733
Anzahl	*	69	32

Wohnungsgröße ab 130 m²

Daten	Bodenrichtwertbereich		
	bis 749 Euro/m²	750-1.249 Euro/m²	ab 1.250 Euro/m²
Mittelwert von KP (Euro/m²)	–	–	7.881
Anzahl	*	*	19

* 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
17.000	31.000	18.500	–	5.500	16.000

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 kostenfrei im Internet unter www.wiesbaden.de oder 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

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Immobilienmarktberichts 2026 gilt die 14. Fortschreibung vom 1. Januar 2025.

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.
Klinger, Constantin Dipl.- Ing. (FH), Immobiliengutachter, HypZert F/M
Kremer, Heinz Dipl.-Ing. (FH)

Ehrenamtliche Gutachter

Amin Farhadian, Kian Rechtsanwalt und Notar
Augustini, Felix B.Eng., MRICS, Immobiliengutachter, HypZert F
Göbel, Martina Dipl.- Ing. Architektin, MRICS, Immobiliengutachterin, HypZert F
Hanß, Bernhard Dipl.-Ing. (FH)
Kaiser, Gert Dipl.-Kfm., Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Klenk, Nina Dipl.-Ing. (FH), Architektin
Krämer, Thomas Dipl.- Ing. (FH) Architekt, Immobiliengutachter, HypZert F/M
Lambert, Peter Dipl.-Sachverständiger (DIA), Immobiliengutachter, MRICS, HypZert F,
 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Martin, Anja Dipl.-Ing. (FH)
Petrich, Sven Dipl.- Ing. (FH), Immobilienökonom (EBS), Immobiliengutachter, HypZert F
Pfeiffer, Markus Landwirt, Bankfachwirt
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
Telefon: 0611 31-6352
Fax: 0611 31-4976
E-Mail: gutachterausschuss@wiesbaden.de
Internet: www.wiesbaden.de

Geschäftsstellenleiter

Hanß, Bernhard, Dipl.-Ing. (FH)

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 (Stand 01.09.2022)

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.)

Nicht einzelfallbezogene Auskünfte Grundgebühr 120 Euro
zzgl. Abrechnung nach Zeitaufwand

Verkehrswertgutachten können schriftlich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beantragt werden.

10.3. Wiesbaden in Zahlen

Einwohnerzahl	300.163 (Stand 31.05.2026)
männlich	48,7 %
weiblich	51,3 %
Gesamtfläche des Stadtgebietes	20.391 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

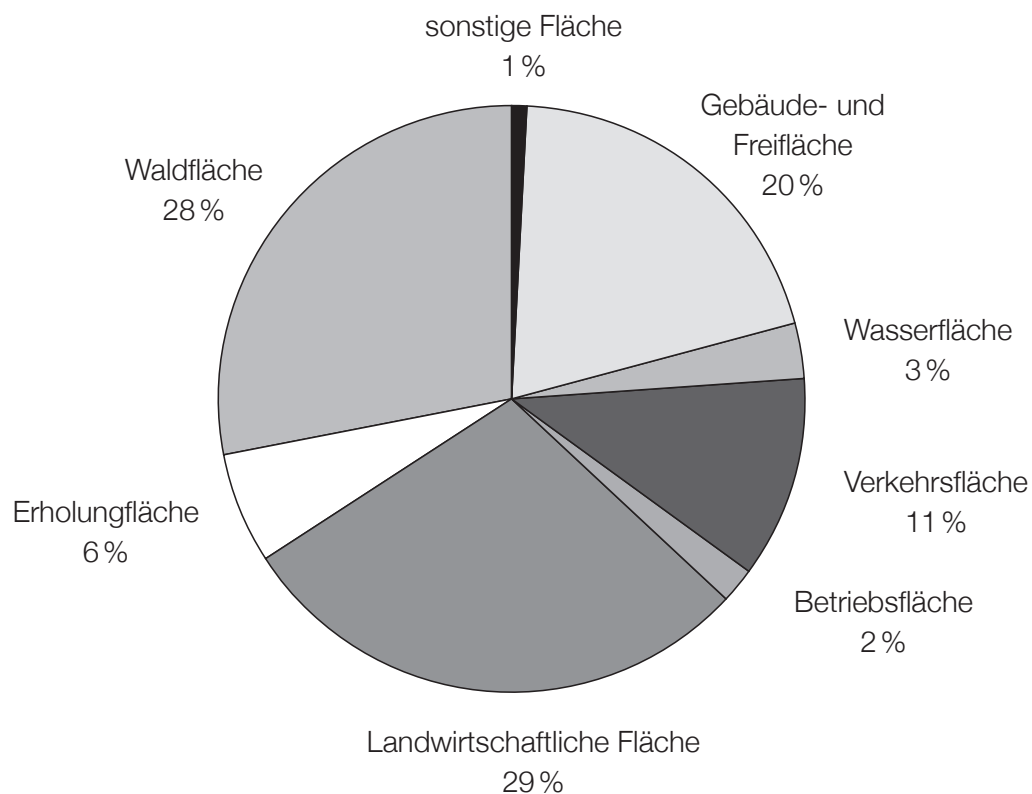
122	Aquae Mattiacorum (erste römische Erwähnung) römischer Badebetrieb bereits im 1. Jahrhundert n. Chr.
1241	civitas – Stadt genannt
1744	Regierungssitz der Fürsten von Nassau-Usingen
1852	„Weltkurstadt“
1945	Landeshauptstadt von Hessen, seit 1950 Sitz des Bundeskriminalamtes und des Statistischen Bundesamtes

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.

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

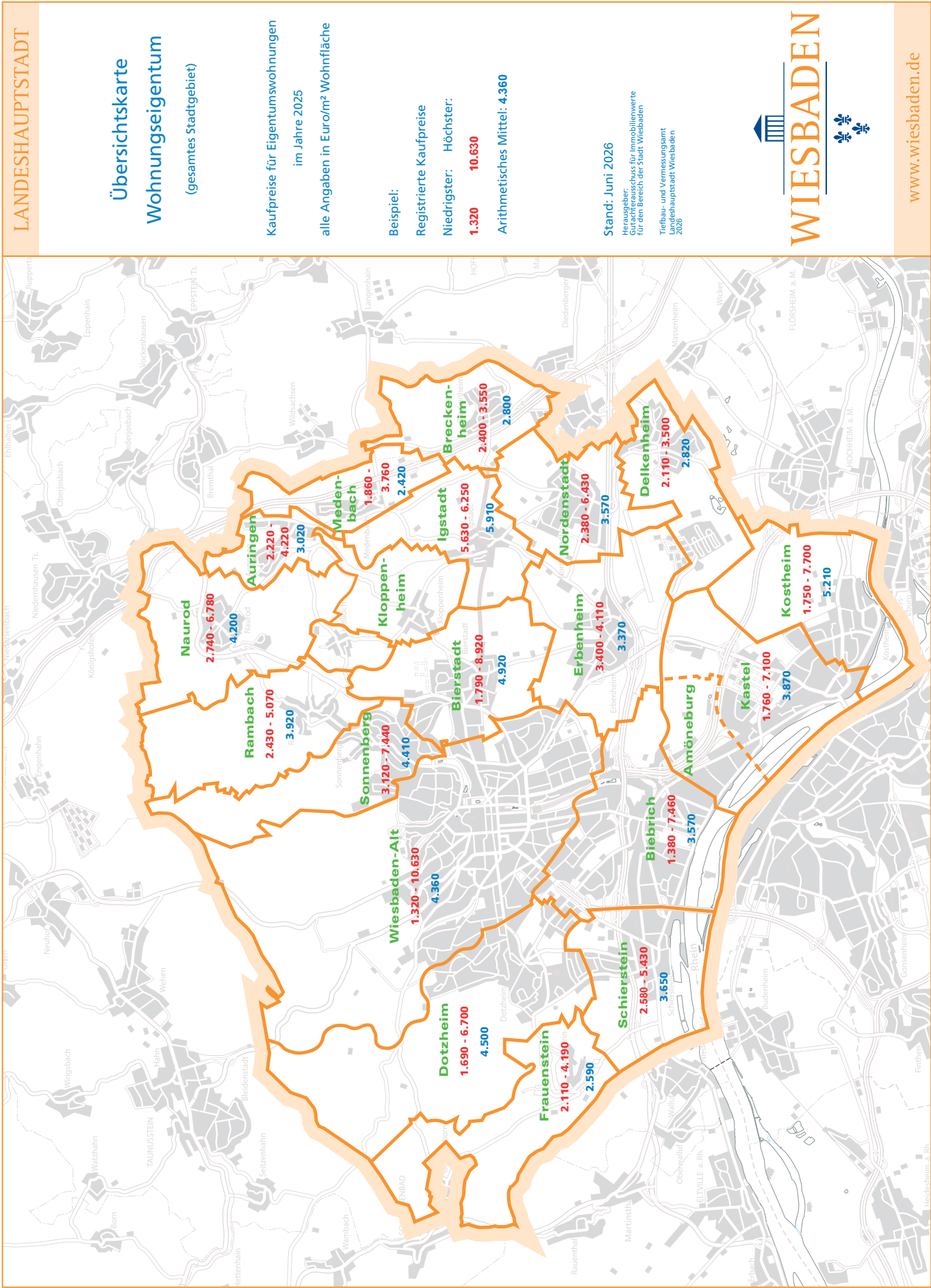
Flüsse, Bäche und Seen
Kanäle und Gräben

Sonstige Flächen

Übungsgelände
Schutzflächen
historische Anlagen
Friedhöfe
Unland

Gemarkungen	Einwohner (31.05.2026)	Fläche [ha]	Einwohner [pro ha]	Gebäude- u. Freiflächen [ha]	Verkehrs- fläche [ha]	Landwirt- schaftl. Fläche [ha]	Waldfläche [ha]	Wasserfläche [ha]	Betriebs- fläche [ha]	Erholungs- fläche [ha]	sonstige Flächen [ha]
Amöneburg	1.787		* Teil der Gemarkung Kastel**								
Auringen	3.295	311,6	10,8	57,5	37,8	157,7	42,3	5,1	0,8	9,6	0,7
Biebrich	39.778	1.299,20	29,9	523,3	233	82	48,5	113,3	170	154,2	10,4
Bierstadt	12.947	921,9	13,8	217,3	85,4	503	32,7	1,8	1,4	77,1	3
Breckenheim	3.359	639,8	5,2	61,3	77,1	348,1	120,9	8,9	0,8	11,9	10,8
Delkenheim	5.336	743,3	6,8	173,1	52,4	430,5	7,8	11,4	7,2	59,4	1,6
Dotzheim	28.692	1.826,80	15,5	312,8	131,2	119,9	1089,6	11	2,6	153,4	6,3
Erbenheim	10.763	1.127,50	9,1	210,9	250,6	496,1	16,8	3,9	96,8	31,2	4,8
Frauenstein	2.292	1.061,70	2,2	44,1	60,5	266,1	644,9	2	0,1	41,5	2,6
Heßloch	672	153,9	4,3	14,4	8,7	103,7	16,9	0,4	0,1	9,5	0,3
Igstadt	2.175	726,2	3,1	37	48,2	528,6	88,7	2,8	0,6	19,5	0,7
Kastel	14.026	1.332,40	10,6	367,6	200,3	355	30,2	136,4	128,3	83,5	12,2
Kloppenheim	2.259	538,9	4,2	35,1	51,6	362,6	68,2	2,7	0,4	17,3	1
Kostheim	15.042	930,3	15,7	184,6	96,3	449,8	12,4	71,2	12,4	92,7	10,9
Medenbach	2.590	447	5,6	42,1	73,8	167,4	142,5	3,5	1,5	9,5	6,5
Naurod	4.395	1.099,30	4,0	81	110,3	217	664	4,9	1,8	19,3	1,1
Nordenstadt	9.517	773	11,3	157,4	114,8	479,6	2,3	3,3	1,2	7,1	7,3
Rambach	2.114	991,7	2,2	32,5	38,5	213,9	661	2,6	2,7	39,4	1,1
Schierstein	11.331	943,1	11,5	193,5	113,2	347,2	35,8	134,7	21,5	91,8	5,4
Sonnenberg	7.662	833,8	9,5	152,4	56,7	133,3	422,6	3,5	0,7	60,7	3,9
Wiesbaden	120.131	3.688,70	32,4	1130,6	458,6	272,7	1489,2	17,1	9,6	259,4	53,7
Gesamt	300.163	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



Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Wiesbaden (gesamtes Stadtgebiet)

Stadtteile	Euro/m² von - bis	Euro/m²											
	2025	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Wiesbaden-Alt	1.320 - 10.630	2.780	3.110	3.630	3.690	4.040	4.250	5.290	5.220	4.900	4.760	4.360	
Auringen	2.220 - 4.220	1.580	1.830	* / *	1.730	2.140	3.080	2.920	3.200	2.430	2.870	3.020	
Biebrich	1.380 - 7.460	2.250	2.840	2.910	3.230	3.240	3.640	4.620	4.010	3.460	3.530	3.570	
Bierstadt	1.790 - 8.920	2.200	2.700	3.920	3.250	3.730	3.740	4.740	4.650	4.160	4.690	4.920	
Breckenheim	2.400 - 3.550	2.050	3.260	3.020	2.930	3.900	3.260	3.970	4.880	3.930	2.690	2.800	
Delkenheim	2.110 - 3.500	1.920	2.140	2.460	2.490	3.050	3.170	3.450	3.700	2.180	2.910	2.820	
Dotzheim	1.690 - 6.700	2.590	2.890	3.020	2.930	4.030	3.950	4.570	4.510	4.020	4.380	4.500	
Erbenheim	3.400 - 4.110	2.240	2.310	2.540	3.250	2.730	3.620	3.690	3.450	3.090	3.190	3.370	
Frauenstein	2.110 - 4.190	3350	2730	2.290	* / *	2.820	* / *	3.560	-	**/	-	2.590	
Heßloch	-	-	-	* / *	-	-	-	-	**/	**/	-	-	
Igstadt	5.630 - 6.250	2.680	3.280	2500	3.210	3.440	3.650	* / *	3.920	3.570	4.510	5.910	
Kloppenheim	* / *	* / *	2.230	2.290	2.410	3.050	3.700	4.510	3.480	**/	**/	**/	
Medenbach	1.860 - 3.760	1.800	1.640	1.750	2.160	2.220	2.130	2.650	3.530	3.150	2.260	2.420	
Naurod	2.740 - 6.780	2.620	2.830	2.840	2.900	2.980	3.310	4.370	5.590	3.910	3.340	4.200	
Nordenstadt	2.380 - 6.430	2.120	2.100	2.450	2.480	3.480	4.910	4.810	4.920	4.260	3.150	3.570	
Rambach	2.430 - 5.070	2.410	2.800	2.670	2.160	2.810	4.460	4.070	4.340	3.270	2.810	3.920	
Schierstein	2.580 - 5.430	2.420	2.480	2.670	2.840	3.090	3.300	3.530	4.050	3.540	3.050	3.650	
Sonnenberg	3.120 - 7.440	4.040	4.020	3.720	4.040	4.130	3.840	4.560	5.660	5.060	4.420	4.410	
AKK													
Amöneburg	* / *	1.410	-	* / *	* / *	* / *	-	-	3.970	**/	**/	**/	
Kastel	1.760 - 7.100	2.150	2.270	2.470	2.730	3.110	3.230	3.680	4.960	5.020	5.220	3.870	
Kostheim	1.750 - 7.700	1.740	2.260	2.730	2.850	3.060	3.910	4.140	5.190	4.740	5.070	5.210	

* / * Weniger als drei Verkaufsfälle

Übersichtskarte Wohnungseigentum

Wiesbaden - Innenstadt
(Wiesbaden - Alt)

Kaufpreise für Eigentumswohnungen
im Jahre 2025

alle Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Beispiel:

Registrierte Kaufpreise

Niedrigster: Höchster:

2.190 **10.630**

Arithmetisches Mittel: **4.710**

Stand: Juni 2026

Herausgeber:
Grundrusschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der Stadt Wiesbaden

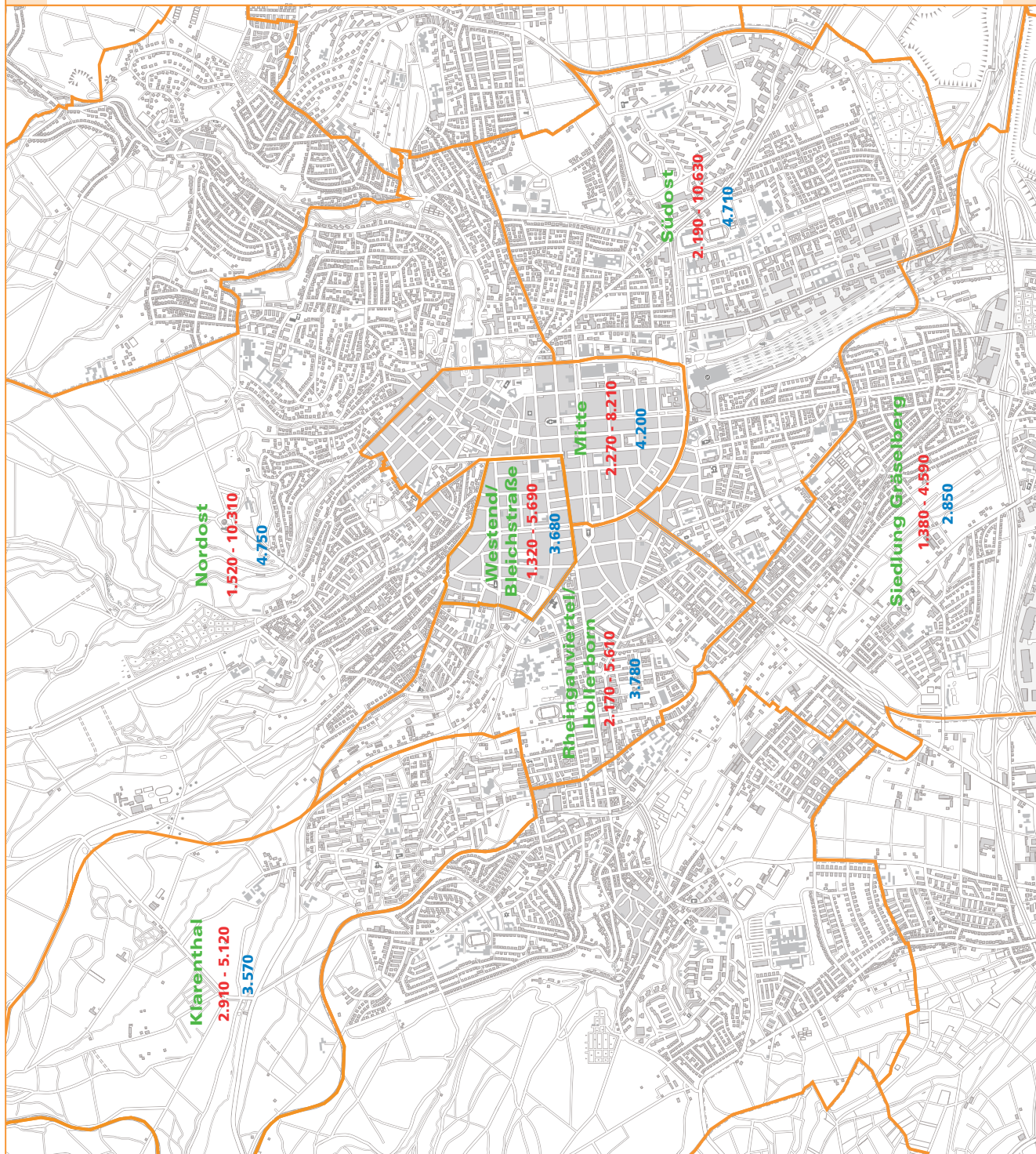
Tiefbau- und Vermessungsamt
Landeshauptstadt Wiesbaden
2026



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/m² von - bis	Euro/m²										
	2025	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	2.270 - 8.210	2.490	2.800	3.120	3.110	3.290	3.690	4.400	4.620	4.260	4.240	4.200
Nordost	1.520 - 10.310	3.330	3.580	3.850	4.070	4.740	5.050	6.250	5.980	5.270	5.470	4.750
Südost	2.190 - 10.630	2.950	3.310	4.280	4.430	4.360	4.490	5.170	5.530	5.940	4.850	4.710
Rheingauvier- tel/Hollerborn	2.170 - 5.610	2.450	2.840	2.860	2.850	3.280	3.410	3.970	4.230	3.580	3.720	3.780
Klarenthal	2.910 - 5.120	2.590	2.340	2.500	3.100	3.050	3.510	3.890	3.550	3.430	3.380	3.570
Westend/ Bleichstraße	1.320 - 5.690	2.170	2.560	2.790	2.970	3.120	3.080	3.690	3.890	3.440	3.680	3.680
Siedlung Gräselberg	1.380 - 4.590	1.710	1.930	2.140	2.080	2.450	2.790	3.440	3.210	2.910	2.715	2.850

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.

