

# Stadt WIESBADENER analysen



**Wohnen in Wiesbaden:  
Immobilienmarkt und Mietpreise  
- 2022 -**

  
**WIESBADEN**



Amt für Statistik  
und Stadtforschung

# Impressum

## Herausgeber

Landeshauptstadt Wiesbaden  
Amt für Statistik und Stadtforschung  
Wilhelmstraße 32, 65183 Wiesbaden  
ISSN: 0949-5983  
Auflage 13  
November 2023

## Bezug

Amt für Statistik und Stadtforschung  
Information & Dokumentation  
Postfach 39 20, 65029 Wiesbaden  
Tel.: 0611 31-5691  
Fax: 0611 31-3962  
E-Mail: [amt-fuer-statistik-und-stadtforschung@wiesbaden.de](mailto:amt-fuer-statistik-und-stadtforschung@wiesbaden.de)  
Internet: [www.wiesbaden.de/stadtforschung](http://www.wiesbaden.de/stadtforschung)

## Fotos

Titel: shutterstock.com; ID 667292656; ImageFlow, ID 106989074; SH-Vector

## Gestaltung

t\_satz grafikdesign.  
Christina Zimmermann, Wiesbaden

## Druckerei

Druck-Center der Landeshauptstadt Wiesbaden

Alle Rechte vorbehalten  
Vervielfältigung, auch auszugsweise nur mit Quellenangabe gestattet und mit der Bitte  
um ein Belegexemplar.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Zusammenfassung</b>	5
<b>2. Anlass und Ziel</b>	7
<b>3. Preisindizes Hessen</b>	8
3.1 Verbraucherpreisindex	8
3.2 Teilindex Wohnkosten und Nettomieten	8
<b>4. Mietpreise und Mietbelastung</b>	10
4.1 Angebotsmieten in Wiesbaden	10
4.2 Bestandsmieten, Mietspiegel	13
4.3 Wohnkostenbelastungsquote	15
<b>5. Immobilien-/Bodenpreise und Leerstand</b>	18
5.1 Bodenrichtwerte	18
5.2 Kauffälle und Kaufpreise	20
5.3 Leerstandsquote	25

ANHANG

## Tabellen & Bilder

<b>Tab 1</b>	Durchschnittliche Angebotsmiete nach Wohnfläche und Zimmerzahl (in €/qm, Median)	11
<b>Bild 1</b>	Prozentuale jährliche Veränderung des Verbraucherpreisindex und seiner Teilindizes in langjähriger Entwicklung 2002 - 2022	9
<b>Bild 2</b>	Entwicklung der Angebotsmieten 2007 - 2022 (in €/qm)	10
<b>Bild 3</b>	Angebotsmieten 2022 (in €/qm) und Veränderung (in %) seit 2017 nach Ortsbezirken	12
<b>Bild 4</b>	Mittlere Angebotsmieten 2012 - 2022 und gezahlte Mieten / Bestandsmieten 2014 - 2022 nach Dauer des Mietverhältnisses	13
<b>Bild 5</b>	Mietspiegelwerte nach Baualtersklassen in €/qm	14
<b>Bild 6</b>	Mittlere Wohnkostenbelastungsquote in Wiesbaden 2022, 2018 und 2014 (Median) nach Wohnstatus	15
<b>Bild 7</b>	Wohnkostenbelastungsquote in Wiesbaden insgesamt und von Personen in Miethaushalten	16
<b>Bild 8</b>	Mittlere Wohnkostenbelastungsquote nach Haushaltszusammensetzung und Erwerbstatus (2022, Median)	17
<b>Bild 9</b>	Entwicklung der Bodenrichtwerte in der Gesamtstadt in €/qm (2001 - 2021)	18
<b>Bild 10</b>	Entwicklung der Bodenrichtwerte nach ausgewählten Ortsbezirken im Vergleich zur Gesamtstadt in €/qm (2001 - 2021)	19
<b>Bild 11</b>	Entwicklung von Kauffällen und durchschnittlich erzielten Kaufwerten (in €/qm) für baureifes Land (Wohnbauland)	20
<b>Bild 12</b>	Entwicklung von Kauffällen und durchschnittlich erzielten Kaufwerten (in 1 000 €) für freistehende Einfamilienhäuser	21
<b>Bild 13</b>	Entwicklung von Kauffällen und durchschnittlich erzielten Kaufwerten (in 1 000 €) für Reihenmittelhäuser	22
<b>Bild 14</b>	Entwicklung von Kauffällen und durchschnittlich erzielten Kaufwerten (in €/qm) für neugebaute Eigentumswohnungen im Erstverkauf	23
<b>Bild 15</b>	Entwicklung von Kauffällen und durchschnittlich erzielten Kaufwerten (in €/qm) für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf	23
<b>Bild 16</b>	Entwicklung von Kauffällen und durchschnittlich erzielten Kaufwerten (in €/qm) für Eigentumswohnungen im Erstverkauf nach Umwandlung	24
<b>Bild 17</b>	Entwicklung der Leerstandsquote in der Landeshauptstadt Wiesbaden (2007 - 2021)	26

## 1 Zusammenfassung

Die Entwicklung der Miet- und Immobilienpreise in Wiesbaden ist Fokus des vorliegenden Berichtes. Dieser erscheint als abschließende Veröffentlichung des aktuellen Berichtszyklus zu Entwicklungstrends des Wiesbadener Wohnungsmarktes seit dem Jahr 2002.

Ein Trend zur Entspannung ist auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt wie zu erwarten nach wie vor außer Sichtweite. In fast allen betrachteten Teilindikatoren sind weiterhin (Preis-)Steigerungen feststellbar, auch wenn seit Einsetzen der Corona-Pandemie die Zuwachsraten in Teilen - wie etwa den Angebotsmieten - etwas geringer ausfallen. Die Belastung durch Wohnkosten bleibt jedoch auf hohem Niveau und die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum für viele Bevölkerungsgruppen weiter erschwert.

Ausgelöst durch den russischen Angriff auf die Ukraine und die damit verbundene Energiekrise in der Bundesrepublik sind der Verbraucherpreisindex in Hessen und insbesondere der Index für Energie in den letzten beiden Jahren deutlich gestiegen. Demgegenüber steigen die Nettomieten zwar ebenfalls weiterhin, aber weniger stark. Hier liegen die Preissteigerungen seit 2015 bei 11,0 % gegenüber 16,8 % im Gesamtindex.

Die Angebotsmieten haben sich 2022 ebenfalls mit einem mittleren Quadratmeterpreis von 11,50 € im Vergleich zu 2017 um rund 13 % verteuert. Die steigenden Preise bei Neuvermietung schlagen sich mit etwas Zeitverzug auch auf das Niveau der Mieten in bestehenden Verträgen nieder.

Wiesbadener Haushalte wenden durchschnittlich 27 % ihres monatlichen Nettoeinkommens für die Wohnkosten auf. Wer in Eigentum wohnt, ist mit einem Anteil von 20 % deutlich geringer belastet als die große Mehrheit, die zur Miete wohnt (31 %). Sehr hoch ist mit 24 % auch der Anteil derjenigen, die eine „Überbelastung“ aufweisen (Anteil der Wohnkosten am Nettoeinkommen von 40 % und mehr). Im Mietverhältnis trifft dies sogar auf rund 31 % zu.

In Wiesbaden lagen die gesamtstädtischen Bodenrichtwerte lange relativ konstant bei rund 450 €/qm. Ab dem Jahr 2013 machten sich jedoch auch bei diesem Indikator die Entwicklungen auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt und die zunehmende Anspannung mit einem Anstieg auf rund 1.000 €/qm im Jahr 2021 bemerkbar.

Auch die Preise für baureifes Land, Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen veränderten sich seit dem letzten Bericht weiter. Die Zahl der Kauffälle stagnierte dabei in den letzten Jahren bzw. reduzierte sich sogar. Die jeweiligen Preise, wie sie

sich aus den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Wiesbaden registrierten Kaufverträge ergeben, stiegen hingegen weiter.

Passend hierzu verharrt der Leerstand in der Landeshauptstadt Wiesbaden laut CBRE-empirica-Leerstandsindex auf zuletzt 1,7 % und liegt damit nur minimal über dem Durchschnitt des Rhein-Main-Gebietes von 1,4 %.

Die vorliegende Datengrundlage bildet den Stand bis 2022 ab.

## 2 Anlass und Ziel

*Wiesbadener Wohnungsmarkt*

Der Druck auf die lokalen Wohnungsmärkte ist in den letzten Jahren in Deutschland und insbesondere in den Großstädten stark gestiegen. Vor allem in den Wachstumsregionen und Ballungszentren übersteigt die Nachfrage nach wie vor das Angebot, denn der Zuzug aus dem übrigen Bundesgebiet und aus dem Ausland hält weiter an.

Auch der Wiesbadener Wohnungsmarkt ist angespannt. In den meisten Marktsegmenten besteht immer noch ein Ungleichgewicht zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage.<sup>1</sup> Vor allem preisgünstige Wohnungen werden deutlich häufiger nachgefragt als sie angeboten werden. Deshalb bleibt die Wohnversorgung in Wiesbaden für alle Akteure eine große Herausforderung.<sup>2</sup>

*Publikationsreihe  
zum Wohnungsmarkt*

Das Amt für Statistik und Stadtforschung hat sich in der Vergangenheit immer wieder in verschiedenen Veröffentlichungen dem Thema des Wiesbadener Wohnungsmarkts gewidmet. Seit 2020 wurde eine neue Berichtsreihe aufgelegt, die in vier Berichten über einen Zeitraum von zwei Jahren das verfügbare Wohnangebot, die Wohnraumnachfrage, Region und Umland sowie den Immobilienmarkt in den Fokus nimmt. Zuletzt erschien aus dieser Reihe im März dieses Jahres eine Betrachtung der Entwicklungen in Region und Umland.

*Reihe wird fortgesetzt*

Der vorliegende Bericht zum Immobilienmarkt schließt den aktuellen Berichtszyklus ab und betrachtet Daten bis Ende 2022. Die Reihe der Teilberichte wird natürlich auch in den Folgejahren fortgesetzt werden.

---

1 Vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2021): Expertenbefragung zum Wiesbadener Wohnungsmarkt 2020. Wiesbaden

2 „Preisgünstigen Wohnraum schaffen“ - dieser Wunsch an die Kommunalpolitik hat für Wiesbadenerinnen und Wiesbadener immer noch höchste Priorität: Im Rahmen der Bürgerumfrage „Leben in Wiesbaden 2022“ bewerteten 79 % der Befragten diese Aufgabe als vordringlich.

### 3 Preisindizes Hessen

#### 3.1 Verbraucherpreisindex

*Verbraucherpreisindex zur  
Abbildung der  
Preisentwicklung*

Der Verbraucherpreisindex misst im monatlichen Rhythmus die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen der privaten Haushalte in Deutschland. Der zugrunde gelegte Warenkorb (vgl. auch Begriffserläuterungen im Anhang A2) beschränkt sich dabei nicht nur auf typische Konsumgüter, sondern bezieht auch Kosten im Kontext des Wohnens und Mietens mit in die Berechnung ein. Für den vorliegenden Bericht sind der Verbraucherpreisindex sowie seine Teilindizes vor allem zum Vergleich der Preisentwicklung dieser unterschiedlichen Teilbereiche wichtig.

*Deutliche Entwicklung des  
Gesamtindex seit 2021  
im Vergleich zu Vorjahren*

Bezogen auf den Gesamtindex (= Verbraucherpreisindex) hatten sich die hessischen Verbraucher in den zurückliegenden Jahren an immer geringere Preisanstiege gewöhnt. So lag die Preissteigerung des Gesamtindex in den fünf Jahren seit 2015 und bis einschließlich 2020 bei 4,9 %. Als Spätfolge der Corona-Pandemie und aufgrund des russischen Angriffs auf die Ukraine und die dadurch mitausgelöste bundesweite Energiekrise kam es in den Jahren 2021 und 2022 jedoch zu deutlichen Preissteigerungen und einem entsprechenden Anstieg des Gesamtindex um 11,9 Prozentpunkte.

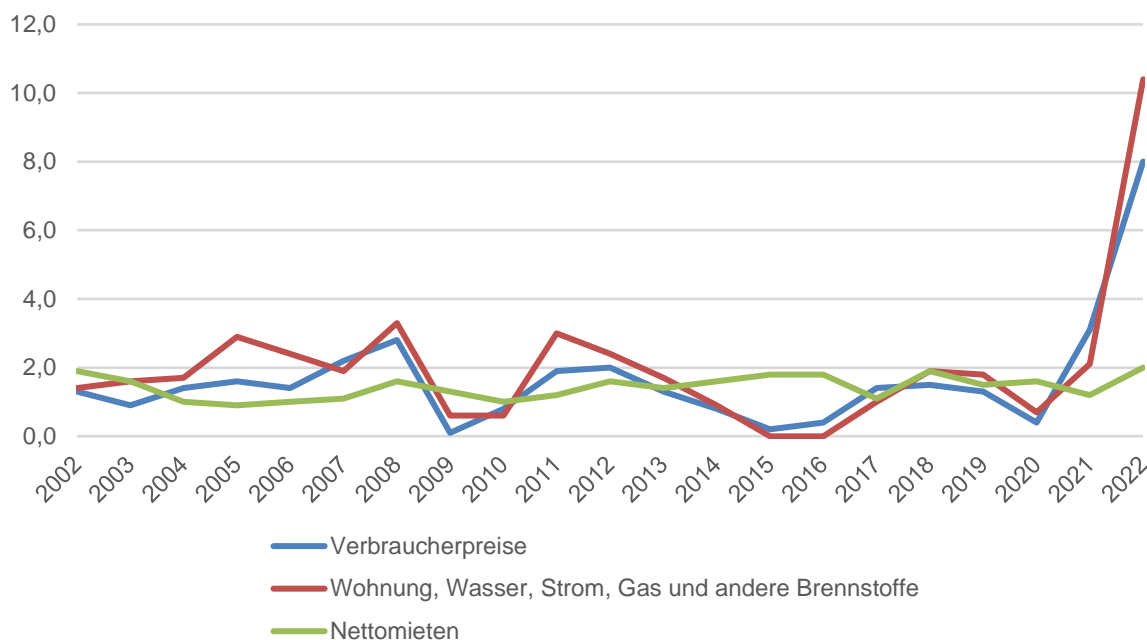
#### 3.2 Teilindex Wohnkosten und Nettomieten

*Teilbereich Wohnen  
ist für Verbraucherinnen und  
Verbraucher zunächst nicht  
wesentlich teurer geworden*

Im Bereich der Wohnkosten, zu dem neben der Wohnungsmiete auch Aufwendungen für Dienstleistungen und Instandhaltungen rund um das Wohnen sowie Kosten der Ver- und Entsorgung gehören, hatten die hessischen Verbraucherinnen und Verbraucher bis 2020 einen im Vergleich zum Gesamtindex ähnlich verlaufenden Preisanstieg von 5,1 % zu bewältigen.



**Bild 1:** Prozentuale jährliche Veränderung des Verbraucherpreisindex und seiner Teilindizes in langjähriger Entwicklung 2002 - 2022



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

**Winfo**  
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

*Nettokalnmieten steigen weiter,  
Energiekosten jedoch  
noch stärker*

Anders verhielt es sich zwischen 2013 und 2020 bei den Nettokalnmieten, deren prozentuale Veränderung regelmäßig über der Entwicklung des Gesamtindex lag (vgl. Bild 1). Das Wachstum des Index der Nettokalnmieten im Fünfjahreszeitraum seit 2015 war dementsprechend mit rund 7,5 % größer als der Gesamtindex (4,9 %). Die Verbraucherinnen und Verbraucher wurden in dieser Zeit durch die allgemeine Preisentwicklung also weniger stark belastet. Dies änderte sich in den Jahren 2021 und 2022: Gemessen am Basisjahr 2015 stieg der Gesamtindex um 16,8 %, die Nettokalnmieten um 11 % und Gesamtkosten des Wohnens gar um 18,5 %. Steigende Energiekosten belasten somit die Haushalte zusätzlich. Insbesondere Haushalte mit niedrigerem Einkommen sind von dieser Kostenentwicklung tendenziell stärker belastet, als Haushalte mit höherem Einkommen.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Vgl. hierzu bspw. die Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes (destatis) zur anteiligen Wohnkostenbelastung der armutsgefährdeten bzw. nicht armutsgefährdeten Bevölkerung, abrufbar bspw. unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/eurostat-anteil-wohnenkosten-haushaltseinkommen-silc.html> (abgerufen am 25.10.2023).

## 4 Mietpreise und Mietbelastung

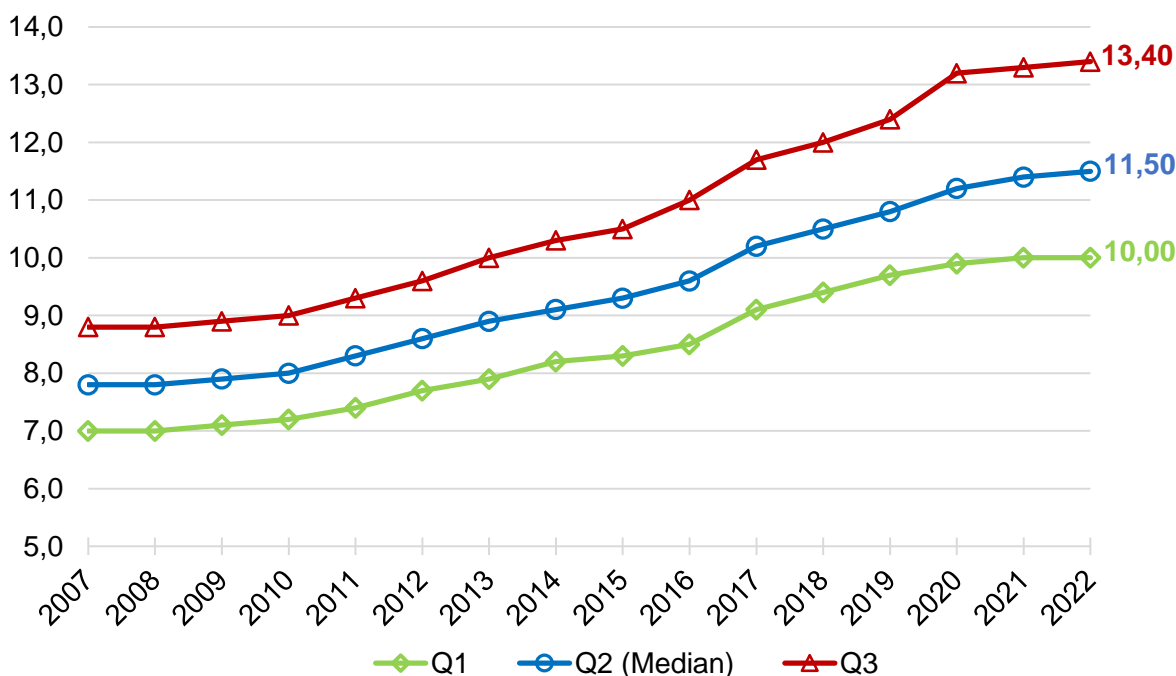
### 4.1 Angebotsmieten in Wiesbaden

*Preissteigerungen bei Angebotsmieten fallen seit 2020 deutlich geringer aus*

Hohe Mietpreise sind in Wiesbaden bereits seit langem zu beobachten. Immerhin hat 2021 und 2022 die zuvor steil nach oben gerichtete Preisentwicklung bei Mietangeboten an Dynamik verloren (vgl. Bild 2). Insgesamt haben sich die mittleren Quadratmeterpreise seit 2017 bis 2022 „nur noch“ um knapp 13 % verteuert (im zuvor betrachteten Fünfjahreszeitraum 2015 - 2020 waren es gut 20 %). Mit nun 11,50 € ist der mittlere Angebotspreis (über alle Lagen und Wohnungsgrößen hinweg) damit seit 2007 um 3,70 € pro Quadratmeter teurer geworden - dies entspricht einer Steigerung von gut 47 %.

Betroffen sind davon auch die oberen und unteren Preissegmente, wobei im längeren Trend insbesondere der obere Quartilswert gestiegen ist, so dass die Spreizung insgesamt zugenommen hat. Für ein Viertel der angebotenen Mietwohnungen wurde 2022 eine Nettokaltmiete pro Quadratmeter von mindestens 13,40 € und mehr verlangt. Die Schwelle der „günstigsten“ 25 % der Mietangebote ist im selben Zeitraum von 7,00 € auf bis zu 10,00 € gestiegen.

**Bild 2:** Entwicklung der Angebotsmieten 2007 - 2022 (in €/qm, Nettokalt)<sup>1)</sup>



1) Mittlerer Mietpreis (Quartil 2, Median) sowie unteres Quartil (Q1, 25 %) und oberes Quartil (Q3, 75 %) der Preisverteilung

**Tabelle 1: Durchschnittliche Angebotsmiete nach Wohnfläche und Zimmerzahl  
(in €/qm, Median)**

	2022	2017	2007	2017 - 2022		2007 - 2022	
				abs.	in %	abs.	in %
Fallzahlen insg. abs.	8 991	6 443	6 652				
<b>Wiesbaden insg.</b>	11,50	10,20	7,80	+ 1,30	+ 12,7	+ 3,70	+ 47,4
<b>Wohnfläche in qm</b>							
unter 40	13,80	11,70	8,80	+ 2,10	+ 17,9	+ 5,00	+ 56,8
40 bis unter 60	11,50	10,00	7,80	+ 1,50	+ 15,0	+ 3,70	+ 47,4
60 bis unter 80	10,90	9,90	7,50	+ 1,00	+ 10,1	+ 3,40	+ 45,3
80 bis unter 100	11,20	10,00	7,70	+ 1,20	+ 12,0	+ 3,50	+ 45,5
100 und mehr	12,30	10,90	8,20	+ 1,40	+ 12,8	+ 4,10	+ 50,0
<b>Zimmeranzahl</b>							
1 bis 1,5	13,10	11,10	8,40	+ 2,00	+ 18,0	+ 4,70	+ 56,0
2 bis 2,5	11,30	10,00	7,70	+ 1,30	+ 13,0	+ 3,60	+ 46,8
3 bis 3,5	11,20	10,00	7,60	+ 1,20	+ 12,0	+ 3,60	+ 47,4
4 bis 4,5	11,90	10,70	7,80	+ 1,20	+ 11,2	+ 4,10	+ 52,6
5 und mehr	12,50	11,00	8,20	+ 1,50	+ 13,6	+ 4,30	+ 52,4

Quelle: Immobilienscout24, eigene Berechnung



*Kleinere Wohnungen besonders von Preissteigerungen betroffen*

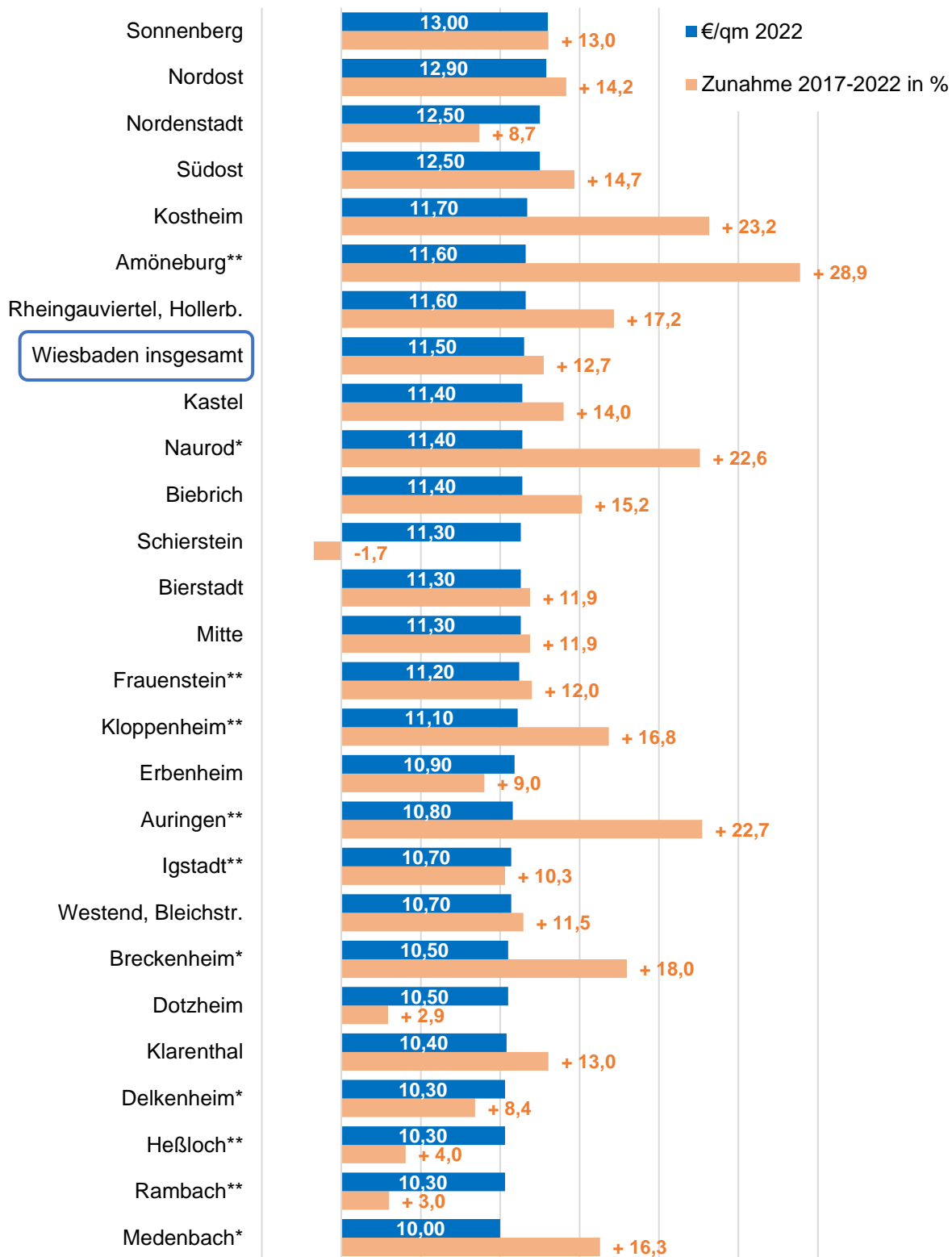
Für kleinere Wohnungen fallen die Quadratmeterpreise üblicherweise im Schnitt höher aus. Auch die Preissteigerungen fallen im längerfristigen Trend für kleinere Wohnungen überdurchschnittlich aus (vgl. Tab. 1): Im Vergleich zu 2017 wurden 2022 für eine Wohnung unter 40 Quadratmeter im Mittel 2,10 € mehr pro Quadratmeter verlangt. Dies entspricht einer Preissteigerung von rund + 18 % (alle Wohnungen: + 13 %). Immerhin scheinen sich auch hier in den letzten Jahren die Preisunterschiede abzuflachen.

*Preissteigerung fallen innerhalb des Stadtgebiets unterschiedlich aus*

Auch nach Ortsbezirken gibt es Unterschiede sowohl im Preisniveau (von ca. 10,00 bis 10,50 € in einigen dörflich geprägten Vororten bis zu 13 € in Sonnenberg mit vielen „gehobenen“ Wohngebieten) als auch darin, wie stark die Angebotspreise zugenommen haben (vgl. Bild 3 auf der nachfolgenden Seite). Für einige Ortsbezirke basieren die Mittelwertberechnungen allerdings auf sehr kleinen Fallzahlen, so dass die Schätzwerte dort mit größerer Unsicherheit behaftet sind bzw. die Preisdifferenzen über die Jahre aufgrund von Einzelfällen stark schwanken können.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Beispielsweise fallen die für den Fünfjahreszeitraum seit 2017 errechneten Preissteigerungen in Amöneburg und Kostheim vergleichsweise hoch aus. In Amöneburg basieren die Daten von Immoscout für 2022 allerdings nur auf 8 registrierten Mietangeboten. In beiden Gebieten gab es in den beiden Jahren 20/21 etwas höhere Fertigstellungszahlen als in den Jahren zuvor, was eventuell zu aktuell etwas mehr (vergleichsweise teuren) Mietangebote in Form von Neubauwohnungen geführt haben könnte. Zu Neubauentwicklung in den letzten Jahren in den Ortsbezirken vgl. auch Stadtanalyse 125 „Wohnen in Wiesbaden 2022 - Wohnungsangebot“.

**Bild 3: Angebotsmieten 2022 (in €/qm) und Veränderung seit 2017 (in %) nach Ortsbezirken**



\* Fallzahlen < 100 Angebote | \*\* Fallzahlen < 50 Angebote (2022)

Quelle: Immobilienscout24, eigene Berechnung

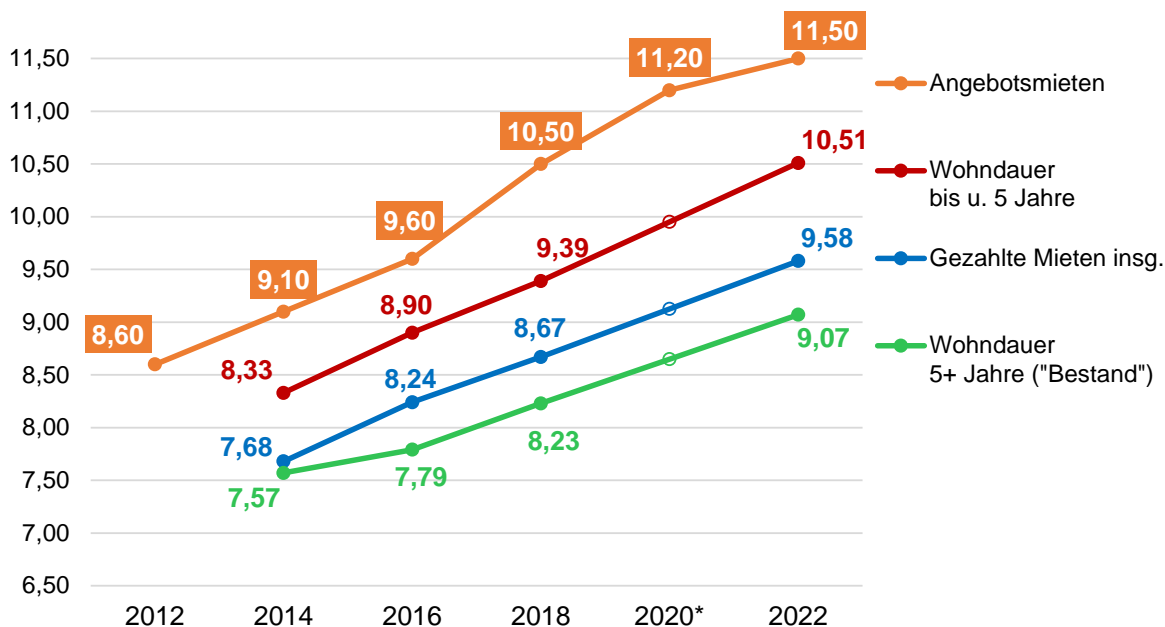
## 4.2 Bestandsmieten

*Abstand zwischen Angebots- und Bestandsmieten nimmt etwas zu, aber auch die Bestandsmieten verteuern sich*

Angebotsmieten liegen weiterhin deutlich oberhalb der Mietpreise, die in bereits bestehenden Mietverträgen gezahlt werden, insbesondere bei längeren Wohndauern („Bestandsmieten“, vgl. auch Begriffserläuterungen im Anhang, A2). 2022 zahlten die befragten Wiesbadenerinnen und Wiesbadener, die maximal seit fünf Jahren in ihrer Wohnung wohnen, im Schnitt 1,44 € pro Quadratmeter mehr als diejenigen mit älteren Mietverträgen. Erkennbar wird jedoch im zeitlichen Verlauf, dass sich das steigende Preisniveau der Angebotsmieten mit einem gewissen zeitlichen Verzug nach und nach auch in einer Verteuern der Bestandsmieten durchschlägt.

Auch die im Mietspiegel ausgewiesenen Richtwerte für die ortsüblichen Vergleichsmieten sind im Zeitraum 2011 – 2021 stärker gestiegen als im Zehnjahreszeitraum davor (vgl. Bild 5 auf der folgenden Seite). Die Dynamik zeigt sich besonders bei neueren Baujahren und „guten“ Wohnlagen, wobei nach Erläuterungen im Mietspiegel die meisten Wohnungen in Wiesbaden mittleren Wohnlagen zuzuordnen sind.

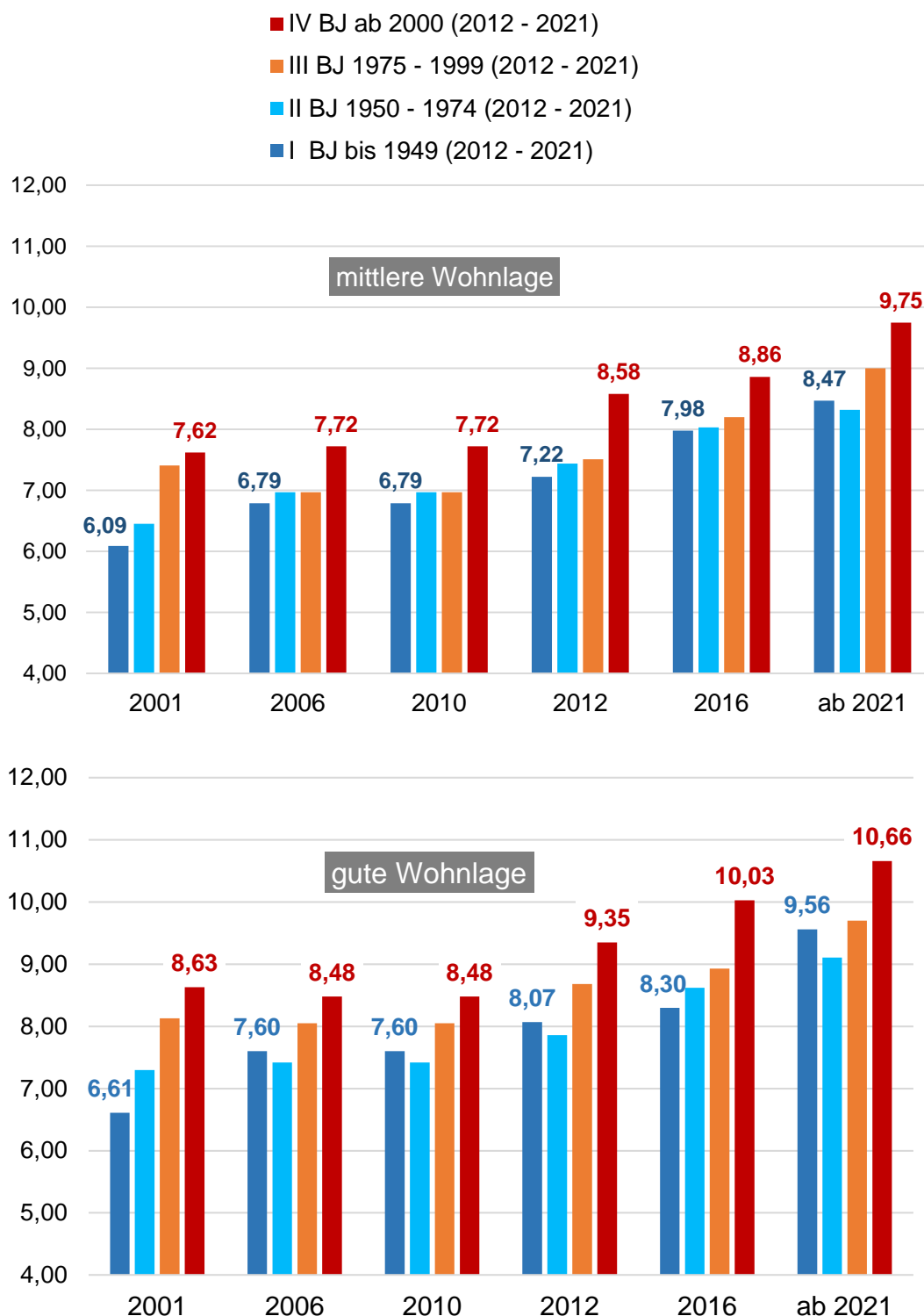
**Bild 4: Mittlere Angebotsmieten 2012 - 2022 und gezahlte Mieten / Bestandsmieten 2014 - 2022 nach Dauer des Mietverhältnisses (in €/qm, Median)**



\* 2020 für gezahlte Mieten interpolierte Daten, da keine Erhebung stattfand

Quelle: Angebotsmieten: Immobilienscout 24, eigene Berechnung  
 Gezahlte Mieten / Bestandsmieten: Bürgerumfrage „Leben in Wiesbaden“  
 2022 (4 282 Befragte), 2018 (4 127 Befragte),  
 2016 (2 526 Befragte), 2014 (3 022 Befragte);  
 Amt für Statistik und Stadtforschung

**Bild 5: Mietspiegelwerte nach Baualtersklassen in €/qm<sup>1)</sup>**



1) Baualtersklasseneinteilung 2001 - 2010 abweichend:  
 I BJ bis 1960; II BJ 1961 bis 1979 (2006 - 2010), BJ 1961 bis 1983 (2001);  
 III BJ 1980 bis 1993 (2006 - 2010), BJ 1984 bis 1993 (2001)

Quelle: Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet  
 der Landeshauptstadt Wiesbaden, 8. - 11. Fortschreibung, eigene Darstellung

### 4.3 Wohnkostenbelastungsquote

*Wohnkosten stellen größten Einzelposten im Haushaltsbudget dar*

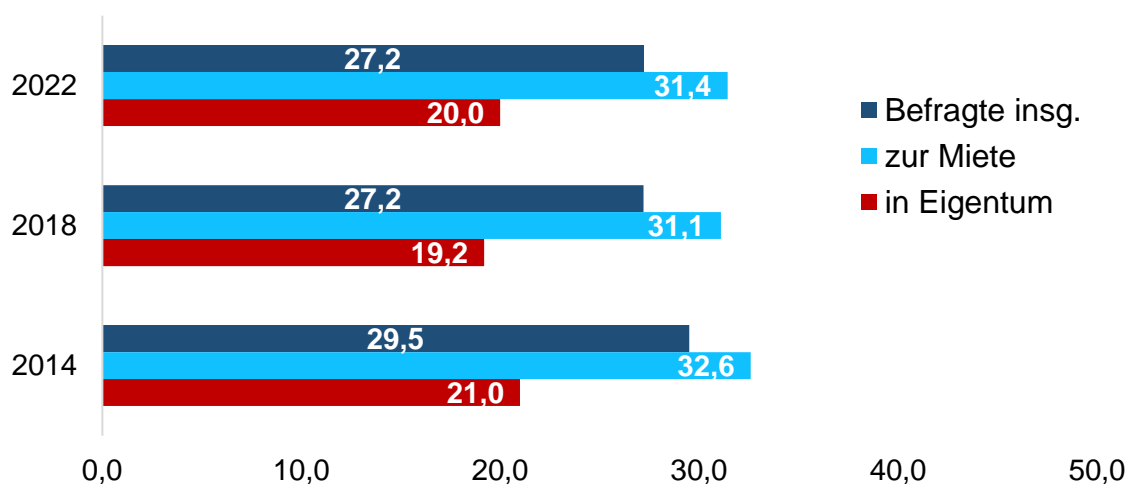
Die Kosten für das Wohnen (Miete bzw. Eigentumsfinanzierung, Haushaltsenergie und Wohnungsinstandhaltung) stellen für Privathaushalte in Deutschland den größten Ausgabenbereich dar. Die Wohnkostenbelastungsquote drückt aus, wie hoch gemessen am Haushaltsnettoeinkommen der Anteil ist, der hierfür ausgegeben wird (vgl. auch Begriffserläuterungen im Anhang, A2).

*Wohnkostenbelastung bleibt weiterhin hoch, besonders im Mietverhältnis.*

Im Gesamtschnitt liegt dieser Anteil mit 31 % in Wiesbaden weiterhin auf hohem Niveau, hat sich angesichts der Preisdynamik der letzten Jahre aber erstaunlich wenig verändert. Der Anteil fällt jedoch für verschiedene Bevölkerungsgruppen durchaus unterschiedlich aus. So wird das Haushaltsbudget von Mieterinnen und Mietern im Vergleich zu Haushalten in Wohneigentum deutlich stärker durch die Wohnkosten belastet. Letztere weisen im Schnitt in Wiesbaden eine Quote von „nur“ 20 % auf (vgl. Bild 6), während bei Miethaushalten im Schnitt fast ein Drittel des Budgets für diesen Bereich verwendet wird.

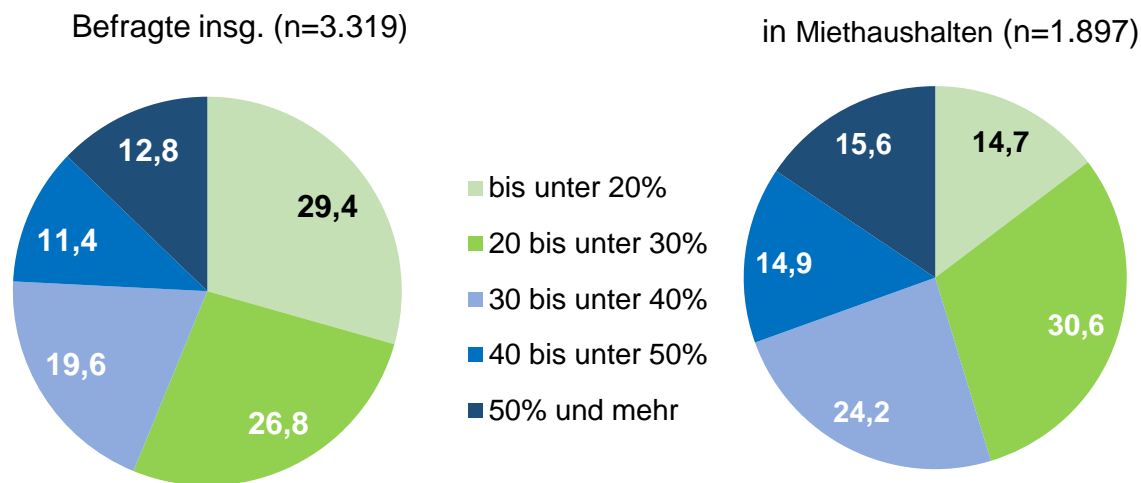
Ab einer Wohnkostenbelastungsquote von mehr als 40 % wird nach Definition von Eurostat (Statistisches Amt der Europäischen Union) von einer „Überbelastung“ durch die Wohnkosten ausgegangen.

**Bild 6:** Mittlere Wohnkostenbelastungsquote in Wiesbaden 2022, 2018 und 2014 (Median) nach Wohnstatus



Quelle: Bürgerumfrage „Leben in Wiesbaden“  
2022 (n=4 282 Befragte), 2018 (n=4 127 Befragte), 2014 (n=3 022 Befragte)  
Amt für Statistik und Stadtforschung

**Bild 7: Wohnkostenbelastungsquote in Wiesbaden insgesamt und von Personen in Miethaushalten**



Quelle: Bürgerumfrage „Leben in Wiesbaden“ 2022  
Amt für Statistik und Stadtforschung

**WInfo**  
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

Dies traf in der Bürgerbefragung 2022 auf gut 24 % der Befragten mit auswertbaren Angaben zu Wohnkosten und Einkommen zu (vgl. Bild 7) und überschreitet damit auch deutlich den von destatis ausgewiesenen bundesweiten Schnitt (12 %, auf Basis der EU-SILC-Befragung 2022<sup>6</sup>). Bei Miethaushalten in Wiesbaden liegt dieser Anteil mit 30,5 % nochmals höher.

*Bei geringem Einkommen und je nach Haushaltszusammensetzung fällt die Belastung durch die Wohnkosten stärker aus*

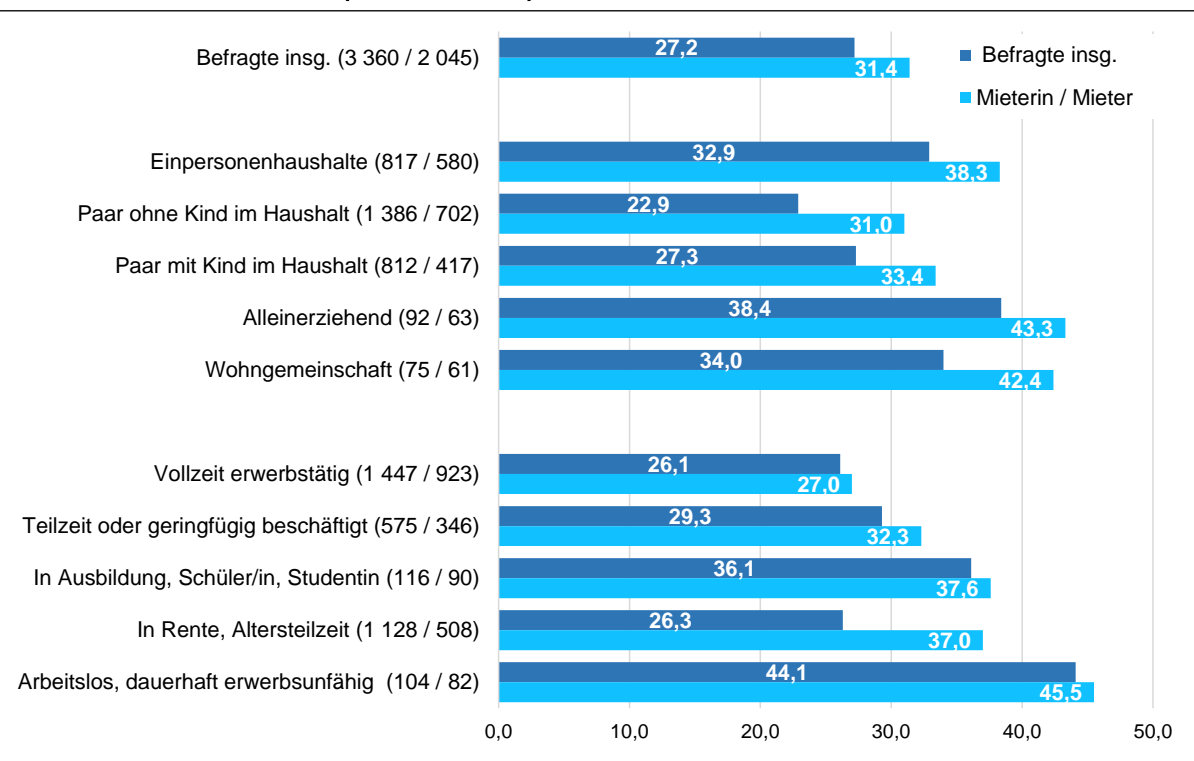
Die Höhe der Belastung wird - neben der absoluten Höhe der Einkommen und Miet- und Immobilienpreise - auch stark durch die Haushaltszusammensetzung definiert. Hohe Wohnkostenbelastungsquoten weisen insbesondere Befragte mit geringem Einkommen bzw. aufgrund von Arbeitslosigkeit fehlendem Erwerbseinkommen auf (vgl. Bild 8 auf der nachfolgenden Seite). Im Ruhestandsalter stellt sich die Belastung je nach Wohnstatus zur Miete oder in Eigentum sehr unterschiedlich dar.

Eine hohe Belastungsquote kann für Alleinerziehende, die zur Miete wohnen festgestellt werden (rund 43 %), während Paare, die ohne Kinder und in Wohneigentum leben, vergleichsweise geringer belastet sind (23 %).

<sup>6</sup> Die Zahlen sind aufgrund von Unterschieden in der Erhebungsmethode eingeschränkt vergleichbar, stellen aber eine gute offizielle Vergleichsreferenz dar. Die EU-SILC-Befragung (European Union Statistics on Income and Living Conditions) ist eine europaweit durchgeführte Gemeinschaftsstatistik über Einkommen und Lebensbedingungen. Themen der Befragung sind neben den verschiedenen Bestandteilen des Einkommens weitere wichtige Lebensbereiche wie etwa die Wohnsituation oder die Gesundheit. vgl.: <https://www.destatis.de/Europa/DE/Thema/Bevoelkerung-Arbeit-Soziales/Soziales-Lebensbedingungen/Wohnkosten.html> zuletzt abgerufen 15.11.2023.



**Bild 8: Mittlere Wohnkostenbelastungsquote nach Haushaltszusammensetzung und Erwerbstatus (2022, Median)**



(in Klammern): Fallzahlen der jeweiligen Befragtengruppe (insgesamt / in Miethaushalten)

Quelle: Bürgerumfrage „Leben in Wiesbaden“ 2022  
Amt für Statistik und Stadtforschung

**WInfo**  
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

*Hohe Wohnkosten belasten auch „subjektiv“.*

Die hohen „objektiven“ Wohnkosten schlagen sich auch in einer subjektiv als hoch wahrgenommenen Belastung nieder. In der Bürgerumfrage 2022 gaben 22 % der Befragten an, die Wohnkosten als große Belastung zu empfinden, weitere 51 % als „gewisse Belastung“. Nur 20 % empfanden keine Belastung.

*Auch im Wohneigentum nimmt die Belastung durch Wohnkosten zu.*

Mieterinnen und Mieter fühlen im Gesamtschnitt deutlich häufiger eine starke Belastung durch die Wohnkosten im Vergleich zu denjenigen, die in Eigentum wohnen (29 % gegenüber 14 %), allerdings ist auch im Wohneigentum ein deutlicher Rückgang des Anteils derjenigen festzustellen, die dies nicht belastet (von 33 auf 26 %).

*Wohnkostenbelastung erschwert die Wohnraumversorgung bis in die mittleren Einkommensgruppen*

Folgen hat die Belastung durch hohe Wohnkosten auch für die Wohnraumversorgung der unteren und mittleren Einkommensgruppen. Eine repräsentative Befragung der städtischen Beschäftigten in Wiesbaden ergab, dass die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum für viele von ihnen ein drängendes Thema ist. Für diejenigen, die nicht in Wiesbaden wohnen (ca. 40 %) sind die hiesigen hohen Miet- und Immobilienpreise einer der wichtigsten Gründe.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Amt für Statistik und Stadtforschung (2021): Wohnen heute - Wohnen morgen. Wie Beschäftigte der Landeshauptstadt Wiesbaden wohnen wollen. Stadtanalyse 118.

## 5 Immobilien-/Bodenpreise und Leerstand

### 5.1 Bodenrichtwerte

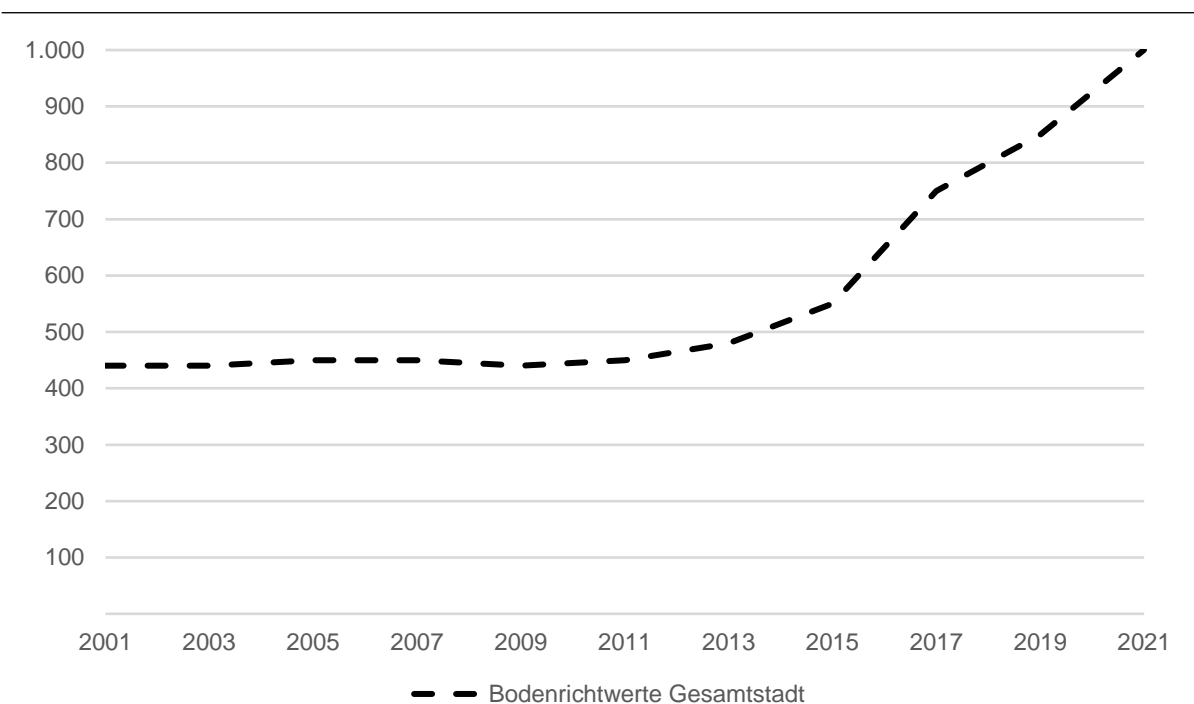
*Bodenrichtwerte zur Abbildung  
des (Verkehrs-)Wertes  
von Grund und Boden  
in unbebautem Zustand*

Die Bodenrichtwerte werden gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuchs alle zwei Jahre durch den Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Wiesbaden für das gesamte Stadtgebiet ermittelt. Es handelt sich dabei um durchschnittliche Lagewerte für Grund und Boden in unbebautem Zustand (vgl. Anhang, Tabelle 1A). Die Richtwerte (in €/qm) dienen Verkaufenden und Kaufenden sowie Maklern und Banken als Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks.

*Weiterhin deutlicher Anstieg der  
Bodenrichtwerte*

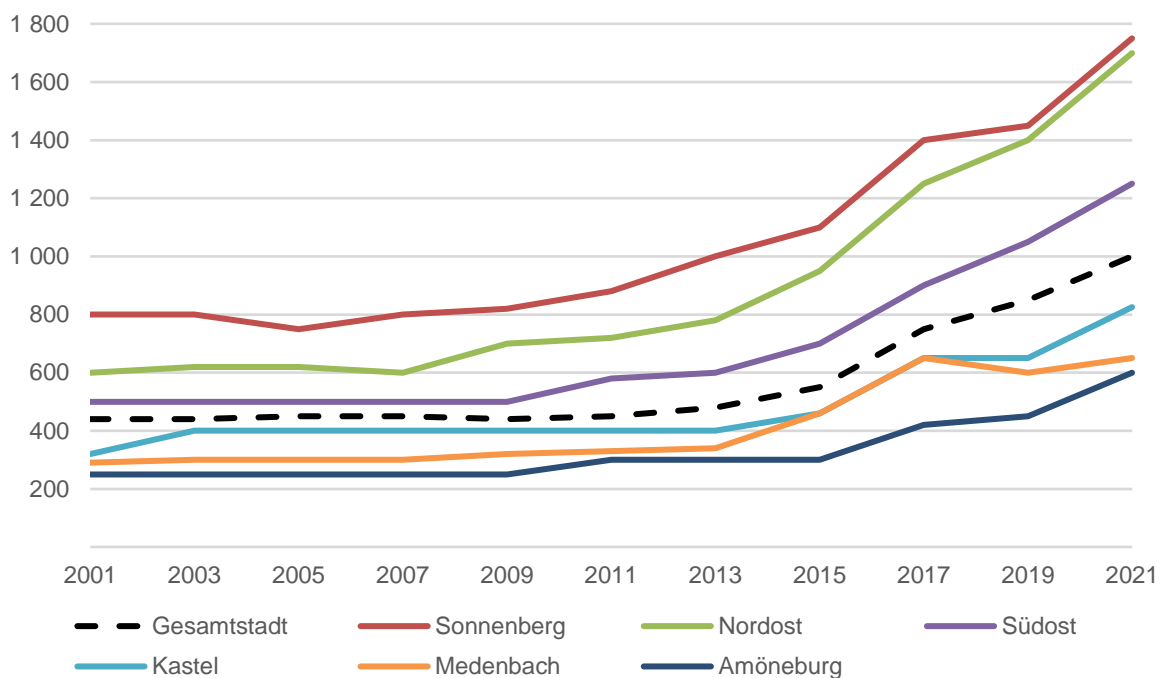
In Wiesbaden lagen die gesamtstädtischen Bodenrichtwerte lange relativ konstant bei rund 450 €/qm. Ab dem Jahr 2013 machte sich jedoch auch bei diesem Indikator die zunehmend angespannte Entwicklung auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt bemerkbar. Seitdem stiegen die Bodenrichtwerte kontinuierlich auf mittlerweile durchschnittlich 1 000 €/qm im Jahr 2021 an (vgl. Bild 9). Gegenüber dem letzten Bericht stellt dies eine erneute Richtwertsteigerung um 150 €/qm dar, der zweitgrößte Zuwachs im gesamten Beobachtungszeitraum.

**Bild 9:** Entwicklung der Bodenrichtwerte in der Gesamtstadt in €/qm (2001 - 2021)



Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Landeshauptstadt Wiesbaden, eigene Darstellung

**Bild 10:** Entwicklung der Bodenrichtwerte nach ausgewählten Ortsbezirken im Vergleich zur Gesamtstadt in €/qm (2001 - 2021)



Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte, eigene Darstellung

**Winfo**  
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

*Deutliches Niveau- aber kaum  
Entwicklungsunterschiede  
in den Ortsbezirken*

Natürlich verdeckt der gesamtstädtische Durchschnitt die durchaus unterschiedlichen Niveaus in den einzelnen Ortsbezirken (vgl. hierzu auch Tabelle 1A im Anhang). Ortsbezirke wie Sonnenberg und Nordost lagen und liegen schon aus entwicklungshistorischen Gründen auch weiterhin auf einem vergleichsweise hohen Niveau. So lagen die Bodenrichtwerte in Sonnenberg zu Beginn des Betrachtungszeitraums bei 800 €/qm und in Nordost bei 600 €/qm. Ortsbezirke wie Kastel, Medenbach oder Amöneburg lagen immer schon relativ deutlich unter dem gesamtstädtischen Niveau bei rund 300 €/qm (vgl. Bild 10).

Die für die Gesamtstadt zu beobachtende Entwicklung zeigt sich aber, auf unterschiedlichem Niveau, auch weiterhin in allen Ortsbezirken. Die Bodenrichtwerte sind überall seit 2015 kontinuierlich gestiegen. In fünf Ortsbezirken (Rheingauviertel/Hollerborn, Bierstadt, Nordenstadt, Breckenheim und Amöneburg) haben sich die Werte seit 2015 sogar verdoppelt, gefolgt von Delkenheim und Auringen mit einer Zunahme von 98 bzw. 93 % (vgl. hierzu auch Tab. 1A im Anhang). Gegenüber dem letzten Bericht liegen die prozentualen Anstiege fast überall auf höherem Niveau.

## 5.2 Kauffälle und Kaufpreise

*Deutliche Entwicklung  
der Kaufpreise seit 2014*

Seit dem Ausklingen der globalen Finanzkrise der Jahre 2007/08 gab es eine deutliche Entwicklung bei den Preisen für baureifes Land, Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen in Wiesbaden. Die Zahl der Kauffälle veränderte sich dabei oftmals deutlich weniger stark als die Entwicklung der jeweiligen Preise, wie sie sich aus den vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Wiesbaden registrierten Kaufverträgen ergeben.

*Verdopplung der Kaufwerte  
für baureifes Land*

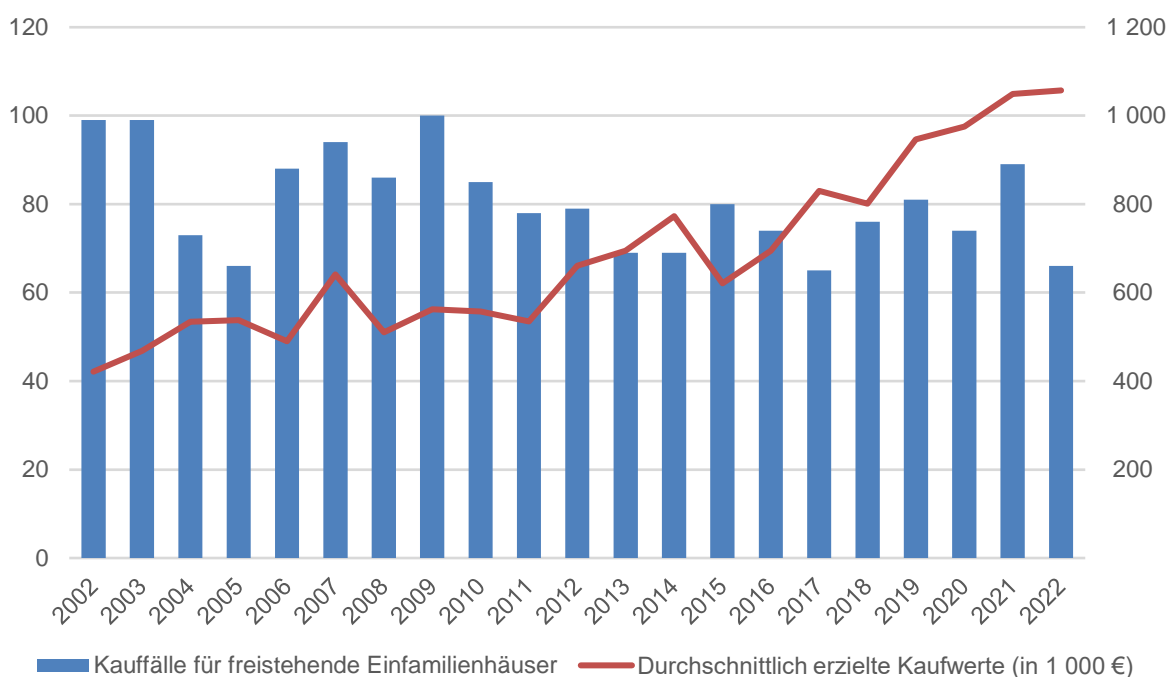
Die Zahl der Kauffälle für baureifes Land lag seit 2013 bei durchschnittlich 76 Fällen pro Jahr und blieb über die Zeit relativ konstant. Im Jahr 2022 wurden hingegen nur noch 45 Kauffälle verzeichnet. Ob es sich dabei um einen sinkenden Trend oder eine in Verbindung mit den welt- und wirtschaftspolitischen Turbulenzen verbundene Ausnahme handelt, werden die Folgejahre zeigen. Die entsprechenden Quadratmeterpreise haben sich jedoch spätestens seit 2014 vom langjährigen Mittel von rund 500 €/qm mehr als verdoppelt und lagen 2022 bei rund 1.200 €/qm. Das ist eine Steigerung von 96 % gegenüber den rund 600 €/qm des Jahres 2014, auch wenn es seit dem Höhepunkt im Jahr 2019 einen leichten Rückgang bei den Kaufwerten gab (vgl. Bild 11).

**Bild 11:** Entwicklung von Kauffällen und durchschnittlich erzielten Kaufwerten (in €/qm) für baureifes Land (Wohnbauland)



Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Landeshauptstadt Wiesbaden, eigene Darstellung

**Bild 12: Entwicklung von Kauffällen und durchschnittlich erzielten Kaufwerten (in 1 000 €) für freistehende Einfamilienhäuser**



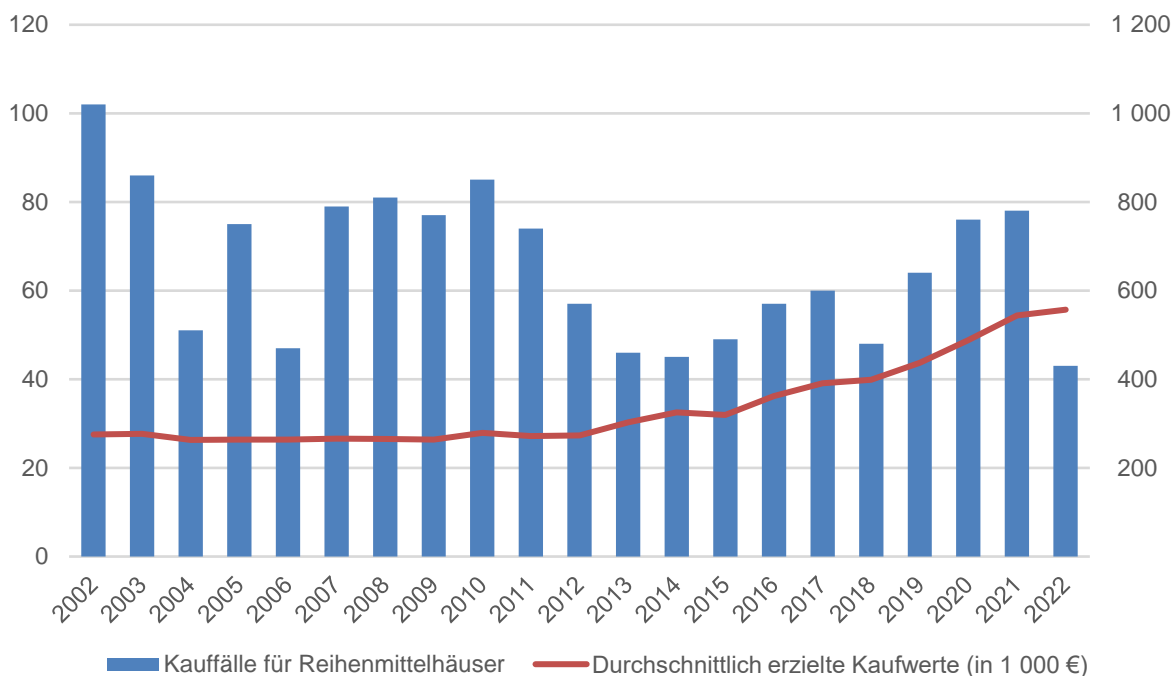
Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Landeshauptstadt Wiesbaden, eigene Darstellung

**Winfo**  
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

*Weiterhin starker Anstieg der Kaufpreise bei freistehenden Einfamilienhäusern*

Vom Grundsatz her ähnlich, aber im zeitlichen Verlauf doch unterschiedlich zeigt sich die Entwicklung für freistehende Einfamilienhäuser (vgl. Bild 12). Hier liegt die Zahl der Kauffälle seit 2011 relativ konstant bei rund 75 Fällen pro Jahr. Die Preisentwicklung setzte jedoch nicht erst 2014, sondern bereits 2011, unmittelbar nach der Hochphase der Finanz- und Wirtschaftskrise ein. Seitdem stiegen die erzielten Kaufwerte von durchschnittlich 535.000 € auf 1.057.000 €, eine Steigerung von rund 98 % und damit ähnlich hoch wie bei baureifem Land, auch wenn hier für die Jahre 2015 und 2016 ein kurzzeitiger Einbruch der Kaufwerte zu verzeichnen war.

**Bild 13: Entwicklung von Kauffällen und durchschnittlich erzielten Kaufwerten (in 1 000 €) für Reihenmittelhäuser**



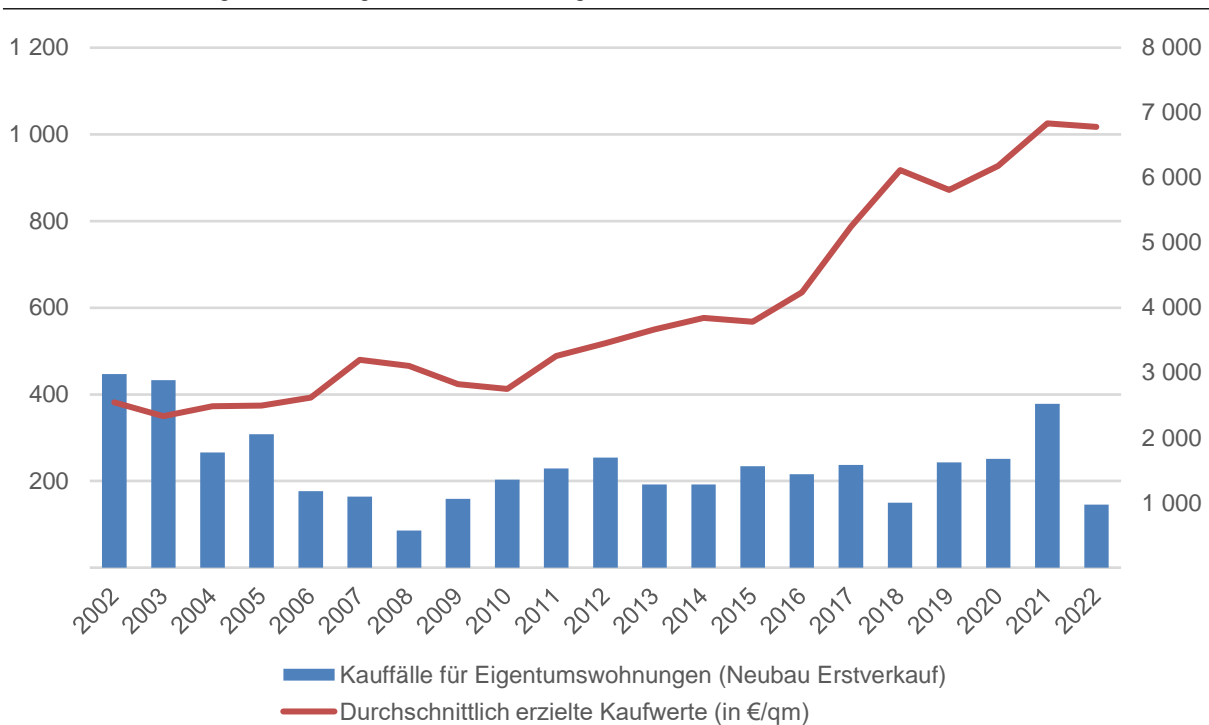
Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Landeshauptstadt Wiesbaden, eigene Darstellung

*Reihenmittelhäuser mit stärkerer Preisentwicklung im Vergleich zu Einfamilienhäusern*

Im Vergleich zu den Einfamilienhäusern fällt die Entwicklung für Reihenmittelhäuser verhaltener aus (vgl. Bild 13). Die Kauffälle entwickelten sich in den vergangenen 20 Jahren recht unterschiedlich und unterlagen größeren Schwankungen. Seit 2013 stiegen sie jedoch von 46 auf 78 Kauffälle im Jahr 2021. Wie auch bei baureifem Land ist im Jahr 2022 ein deutlicher Einbruch auf 43 Kauffälle zu verzeichnen. Die Kaufwerte waren hier bis 2012 relativ stabil und lagen bei durchschnittlich 270.000 €. Seit 2012 verdoppelten sie sich jedoch (105 %) und lagen im Jahr 2022 bei durchschnittlich 557.000 €.

Die Bilder 14, 15 und 16 auf den nachfolgenden Seiten zeigen die Entwicklung für Eigentumswohnungen im Erst- und Wiederverkauf sowie nach Umwandlung und legen dabei einen einheitlichen Maßstab bei Kauffällen und durchschnittlich erzielten Kaufwerten an, wodurch die Niveauunterschiede deutlich werden.

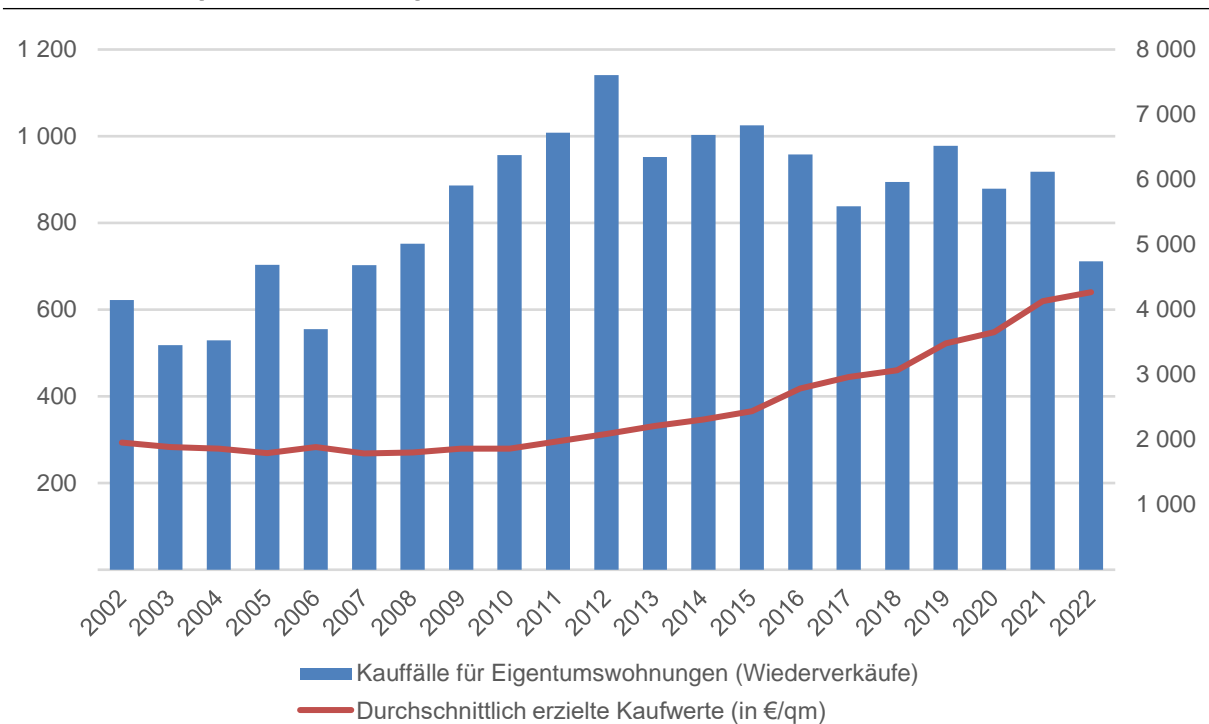
**Bild 14:** Entwicklung von Kauffällen und durchschnittlich erzielten Kaufwerten (in €/qm) für neugebaute Eigentumswohnungen im Erstverkauf



Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Landeshauptstadt Wiesbaden, eigene Darstellung



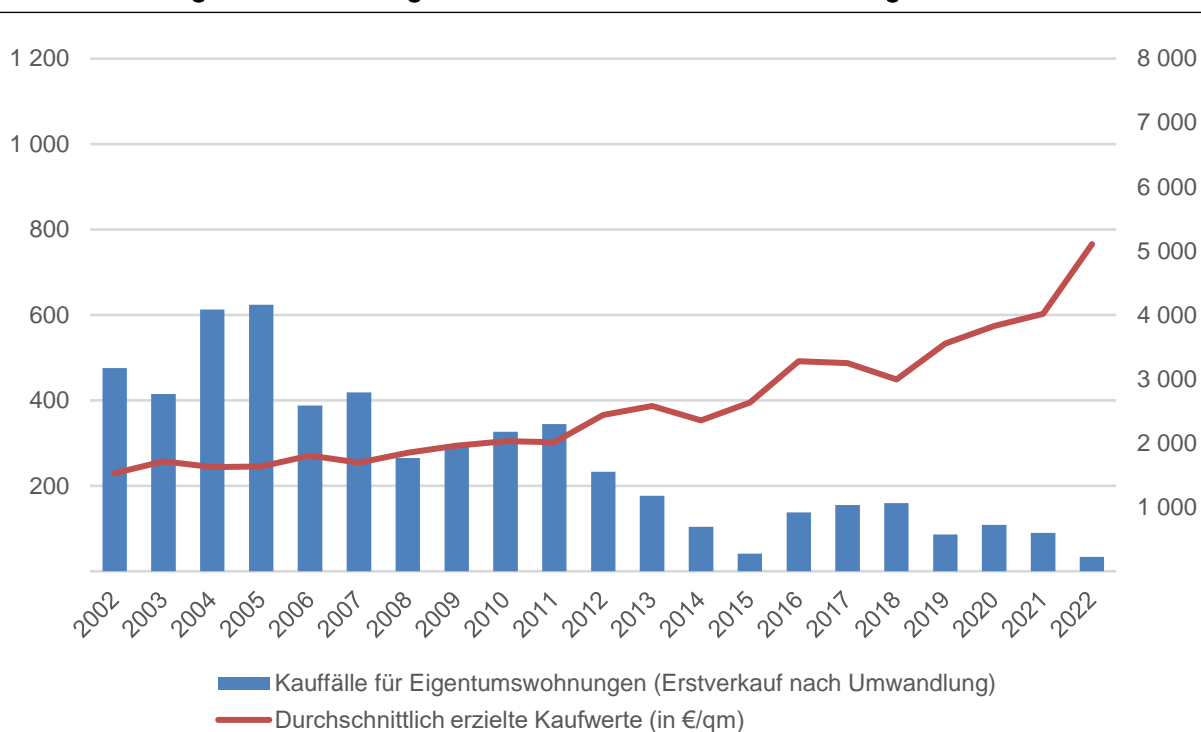
**Bild 15:** Entwicklung von Kauffällen und durchschnittlich erzielten Kaufwerten (in €/qm) für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf



Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Landeshauptstadt Wiesbaden, eigene Darstellung



**Bild 16:** Entwicklung von Kauffällen und durchschnittlich erzielten Kaufwerten (in €/qm) für Eigentumswohnungen im Erstverkauf nach Umwandlung



Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Landeshauptstadt Wiesbaden, eigene Darstellung

Deutlich wird durch diese drei Grafiken, dass die Kauffälle sich auf unterschiedlichen Niveaus bewegen. Während seit 2005 durchschnittlich 210 Eigentumswohnungen pro Jahr im Neubau als Verkaufsfälle registriert wurden, sind es im Wiederverkauf mit rund 880 Wohnungen pro Jahr deutlich mehr; noch dazu mit steigender Tendenz über die Zeit. Umgekehrt verhält es sich bei den Erstverkäufen nach Umwandlung, deren Bedeutung im Zeitverlauf immer mehr schwindet. In allen drei Segmenten wiederholen sich die Einbrüche im Jahr 2022.

Eine veränderte Preisentwicklung ist in diesem Segment ab dem Jahr 2010 zu verzeichnen. Für neugebaute Eigentumswohnungen stieg der durchschnittlich erzielte Kaufwert um 147 % von durchschnittlich 2.752 €/qm auf 6.784 €/qm im Jahr 2022 (vgl. Bild 14). Etwas weniger stark, aber immer noch deutlich veränderten sich die Kaufpreise für Wiederverkäufe (129 %). Dort stiegen die durchschnittlichen Kaufwerte von 1.862 €/qm (2010) auf 4.267 €/qm (vgl. Bild 15). Auch für die fallzahlenmäßig vergleichsweise unbedeutenden Erstverkäufe nach Umwandlung ist immer noch ein Anstieg der Kaufwerte um 151 % auf 5.105 €/qm zu verzeichnen, so dass sich



auch in diesen Indikatoren die starke Zunahme der Marktanspannung in der Landeshauptstadt Wiesbaden widerspiegelt.

Bei der Betrachtung von mittleren Kaufpreisen bleibt zu berücksichtigen, dass diese in der Stadt stark streuen, was sowohl durch die unmittelbare Lage als auch objektspezifisch bedingt sein kann. Eine Betrachtung nach Ortsbezirken oder noch kleinteiligeren Lagen würde den Rahmen dieses Berichtes jedoch sprengen und wird daher nicht weiterverfolgt. Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass die Marktdynamik gemessen an den Kauffällen in Wiesbaden abgenommen hat, das Preisniveau jedoch weiter steigt.

### 5.3 Leerstandsquote

*Wohnungsleerstand  
in Wiesbaden nachrangig*

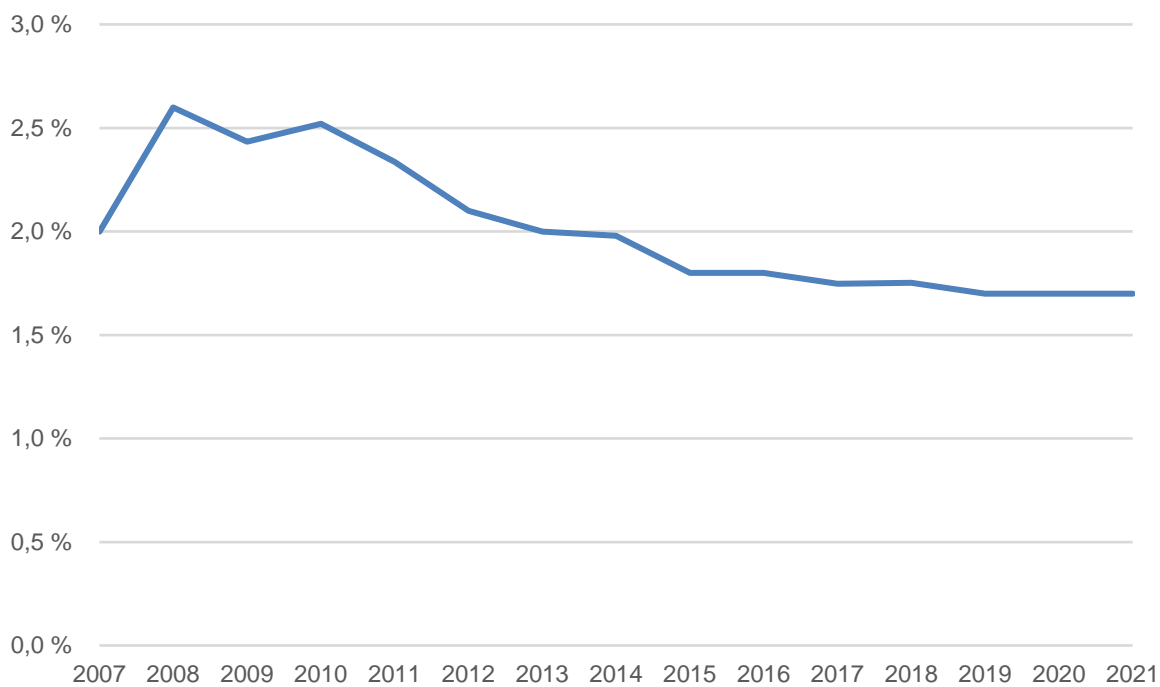
Leerstand von Mietwohnungen war in Wiesbaden im Gegensatz zu vor allem den ostdeutschen Regionen Deutschlands nie ein großes Thema. Im Zuge des mittlerweile deutlich angespannten Wohnungsmarktes ist die Zahl der leerstehenden Wohnungen in Wiesbaden sukzessive weiter gesunken.

*CBRE-empirica-  
Leerstandsindex*

Grundlage zur Abbildung des gesamtstädtischen Leerstandes ist der vom empirica Institut zunächst in Zusammenarbeit mit Techem und seit Ende 2016 mit CBRE ermittelte Leerstandsindex. Der Index macht Angaben zum marktaktiven Leerstand in Geschosswohnungen in Deutschland. Grundlage der Zahlen bilden Bewirtschaftungsdaten des Immobilienberatungsunternehmens CBRE (rund 920 000 Wohneinheiten zum Stichtag 31.12.2021) sowie Analysen und Schätzungen auf Basis der empirica-Regionaldatenbank und des Statistischen Bundesamtes. „Marktaktiver Leerstand“ bedeutet in diesem Kontext, dass der Leerstandsindex, anders als die Gebäude- und Wohnungszählung der amtlichen Statistik, keine Wohnungen erfasst, die aus baulichen oder sonstigen Gründen gar nicht vermietet werden können oder sollen.

Dieser Leerstandsindex lag für Wiesbaden im Jahre 2008, dem Jahr des Beginns der Wirtschafts- und Finanzkrise, bei 2,6 % (vgl. Bild 17). Dieses Niveau wurde bis 2010 gehalten (2,5 %). Seitdem fiel der Leerstandsindex für Wiesbaden kontinuierlich und bewegt sich seit 2017 sehr konstant bei rund 1,7 %. Deutschlandweit lag die Leerstandsquote zum 31.12.2021 (dem aktuell zuletzt verfügbaren Stichtag) bei 2,8 %. In Wachstumsregionen, zu denen auch das Rhein-Main-Gebiet und somit die Landeshauptstadt zählen, lag der marktaktive Leerstand durchschnittlich bei 1,4 %. Wiesbaden liegt mit 1,7 % im Jahr 2021 nur leicht über diesem Durchschnittswert. Eine akzeptable Fluktuationsreserve auf einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt wird üblicherweise bei ca. 2 bis 3 % angesetzt.

**Bild 17:** Entwicklung der Leerstandsquote in der Landeshauptstadt Wiesbaden (2007 - 2021)



Quelle: CBRE-Empirica Leerstandsindex, eigene Darstellung

# Anhang

## Inhaltsverzeichnis

Begriffserläuterungen	A2
Tabelle 1A: Bodenrichtwerte nach Ortsbezirken von 2015 bis 2021	A4
Tabelle 2A: Angebotsmieten nach Ortsbezirken von 2017 bis 2022	A5
Tabelle 3A: Kauffälle und Kaufpreise für die Gesamtstadt von 2017 bis 2022	A6

## Begriffserläuterungen

### Verbraucherpreisindex

Der Verbraucherpreisindex misst im monatlichen Rhythmus die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen der privaten Haushalte in Deutschland anhand eines sogenannten Warenkorb. Der Warenkorb umfasst unterschiedlichste Güterarten und beschränkt sich dabei nicht nur auf typische Konsumgüter wie Nahrungsmittel, Bekleidung oder Kraftfahrzeuge. Ebenso gehen unterschiedlichste Dienstleistungen, aber auch Kosten im Kontext des Wohnens und Mieten mit in die Berechnung ein. Die Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat bzw. zum Vorjahr wird als Teuerungsrate oder umgangssprachlich auch als Inflationsrate bezeichnet.

### Angebotsmieten

Datenquelle der Angebotsmieten ist das Anzeigengeschehen des Internetportals Immobilienscout24. Es ist davon auszugehen, dass Immobilienscout24 den größten Teil des inserierten Mietwohnungsmarktes abdeckt. Dargestellt wird der Preis für die Nettokaltmiete pro Quadratmeter, als Mittelwert wird der Median herangezogen. Dieser gibt an, wo die Mitte einer Verteilung liegt, d.h. 50 % der Angebote liegen jeweils oberhalb bzw. unterhalb dieses Wertes. Ergänzt wird die Darstellung der Verteilung durch den unteren und oberen Quartilswert, die jeweils die unteren bzw. oberen 25 % der Preisverteilung markieren.

### Gezahlte Mieten, Bestandsmieten

Datenquelle für gezahlte Mieten / Bestandsmieten ist die regelmäßige Bürgerumfrage „Leben in Wiesbaden“, bei der jeweils eine repräsentative Stichprobe Wiesbadener Bürgerinnen und Bürger ab 18 Jahren befragt wird (bislang 2014, 2016, 2018, 2022, vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2022): Leben in Wiesbaden 2022 - Konzept und Beteiligung an der Bürgerumfrage).

### Mietspiegel

Der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen der Landeshauptstadt Wiesbaden dient als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. In Abhängigkeit von Lage, Größe, Baujahr, Zustand und Ausstattungsmerkmalen sind Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen. Der Mietspiegel wird gemeinsam erstellt vom „Mieterbund für Wiesbaden und Umgebung e.V.“ sowie „Haus und Grund Wiesbaden e.V. Eigentum.Schutz.Gemeinschaft“ auf Basis von Mitgliederbefragungen sowie deren Fortschreibung.

### Wohnkostenbelastungsquoten

Die Wohnkostenbelastungsquote wird ermittelt, indem die monatlichen Wohnkosten eines Haushalts (einschließlich Heiz- und anderer Wohnnebenkosten) ins Verhältnis zum monatlichen Nettoeinkommen des Haushalts gesetzt werden. Datenquelle für die Wohnkostenbelastungsquote ist die regelmäßige Bürgerumfrage „Leben in Wiesbaden“ (siehe gezahlte Mieten, Bestandsmieten).

### **Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs.1 Baugesetzbuch) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets („Bodenrichtwertzone“), die nach ihren Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte werden alle zwei Jahre vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden ermittelt. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und gilt als Maß für den Bodenwert eines Grundstücks, hat aber keine bindende Wirkung. Dargestellt wird jeweils der Median als Mittelwert der Bodenrichtwerte aller Gebäude in der Gesamtstadt bzw. im Ortsbezirk.

### **Kauffälle und Kaufpreise für baureifes Land, freistehende Einfamilienhäuser, Reihenmittelhäuser, Eigentumswohnungen**

Datenquelle ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte der Landeshauptstadt Wiesbaden. Grundlage dieser Kaufpreissammlung sind die Übereignungsurkunden über Liegenschaften innerhalb des Stadtgebietes von Wiesbaden, die der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von den beurkundenden Stellen zugesandt wurden.

### **Leerstandsquote**

CBRE-empirica ermittelt auf Basis von Geschosswohnungen mit Zentralheizung und/oder zentraler Warmwasserversorgung (Stichprobe ist der Bestand der von CBRE bewirtschafteten Wohnungen) einen Leerstand (d. h. kein bestehender Mietvertrag, keine Mietzahlungen). Zur Berechnung der Leerstandsquote werden die Leerstände auf alle Geschosswohnungen im Wohnungsbestand (Ein- bis Zweifamilienhäuser sind von der Berechnung ausgeschlossen) bezogen.

**Tabelle 1A: Bodenrichtwerte nach Ortsbezirken von 2015 bis 2021 (in €/qm, Median)**

	2015	2017	2019	2021	Veränderung 2015 bis 2021	
					abs.	%
01 Mitte	700	850	850	1 000	+ 300	+ 42,9
02 Nordost	950	1 250	1 400	1 700	+ 750	+ 78,9
03 Südost	700	900	1 050	1 250	+ 550	+ 78,6
06 Rheingauviertel, Hollerborn	600	800	1 000	1 200	+ 600	+ 100,0
07 Klarenthal	550	800	850	1 000	+ 450	+ 81,8
08 Westend, Bleichstraße	680	850	950	1 100	+ 420	+ 61,8
11 Sonnenberg	1 100	1 400	1 450	1 750	+ 650	+ 59,1
12 Bierstadt	600	900	975	1 200	+ 600	+ 100,0
13 Erbenheim	500	700	800	900	+ 400	+ 80,0
14 Biebrich	550	750	825	1 000	+ 450	+ 81,8
16 Dotzheim	560	750	825	1 000	+ 440	+ 78,6
21 Rambach	500	775	850	950	+ 450	+ 90,0
22 Heßloch	520	700	750	950	+ 430	+ 82,7
23 Kloppenheim	530	690	750	950	+ 420	+ 79,2
24 Igstadt	500	700	775	900	+ 400	+ 80,0
25 Nordenstadt	500	775	850	1 000	+ 500	+ 100,0
26 Delkenheim	480	700	800	950	+ 470	+ 97,9
27 Schierstein	500	680	750	850	+ 350	+ 70,0
28 Frauenstein	500	650	725	875	+ 375	+ 75,0
31 Naurod	560	730	850	950	+ 390	+ 69,6
32 Auringen	440	600	650	850	+ 410	+ 93,2
33 Medenbach	460	650	600	650	+ 190	+ 41,3
34 Breckenheim	500	650	700	1 000	+ 500	+ 100,0
51 Amöneburg	300	420	450	600	+ 300	+ 100,0
52 Kastel	460	650	650	825	+ 365	+ 79,3
53 Kostheim	480	650	725	850	+ 370	+ 77,1
<b>Wiesbaden insgesamt</b>	<b>550</b>	<b>750</b>	<b>850</b>	<b>1 000</b>	<b>+ 450</b>	<b>+ 81,8</b>

Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte

**Tabelle 2A: Angebotsmieten nach Ortsbezirken von 2017 bis 2022 (in €/qm, Median)**

Ortsbezirke	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Veränderung 2017-2022		Veränderung 2007-2022	
							abs.	in %	abs.	in %
01 Mitte	10,10	10,30	10,80	11,20	11,40	11,30	+ 1,20	+ 11,9	+ 3,70	+ 48,7
02 Nordost	11,30	11,60	11,80	12,30	12,60	12,90	+ 1,60	+ 14,2	+ 4,00	+ 44,9
03 Südost	10,90	11,10	11,60	12,30	12,50	12,50	+ 1,60	+ 14,7	+ 4,10	+ 48,8
06 Rheingauviertel, H.	9,90	10,50	10,70	11,30	11,30	11,60	+ 1,70	+ 17,2	+ 4,00	+ 52,6
07 Klarenthal	9,20	9,70	9,50	10,20	10,90	10,40	+ 1,20	+ 13,0	+ 3,20	+ 44,4
08 Westend, Bleichstr.	9,60	10,00	10,10	10,30	10,50	10,70	+ 1,10	+ 11,5	+ 3,40	+ 3,7
11 Sonnenberg	11,50	11,70	12,30	13,00	12,90	13,00	+ 1,50	+ 13,0	+ 4,10	+ 46,1
12 Bierstadt	10,10	10,50	11,10	11,70	11,20	11,30	+ 1,20	+ 11,9	+ 3,20	+ 39,5
13 Erbenheim	10,00	9,90	10,00	10,00	10,60	10,90	+ 0,90	+ 9,0	+ 3,30	+ 43,4
14 Biebrich	9,90	10,30	10,60	11,00	11,00	11,40	+ 1,50	+ 15,2	+ 3,60	+ 46,2
16 Dotzheim	10,20	10,80	10,50	10,50	10,90	10,50	+ 0,30	+ 2,9	+ 2,90	+ 38,2
21 Rambach**/*	10,00	10,00	10,00	10,50	10,90	10,30	+ 0,30	+ 3,0	+ 2,60	+ 33,8
22 Heßloch**	9,90	9,80	9,20	10,30	13,40	10,30	+ 0,40	+ 4,0	+ 3,10	+ 43,1
23 Kloppenheim**	9,50	9,40	10,20	10,10	10,90	11,10	+ 1,60	+ 16,8	+ 2,90	+ 35,4
24 Igstadt**	9,70	9,40	10,30	12,20	10,70	10,70	+ 1,00	+ 10,3	+ 2,80	+ 35,4
25 Nordenstadt	11,50	10,00	10,70	11,30	11,90	12,50	+ 1,00	+ 8,7	+ 4,70	+ 60,3
26 Delkenheim*/**	9,50	9,40	10,40	10,20	10,30	10,30	+ 0,80	+ 8,4	+ 3,00	+ 41,1
27 Schierstein	11,50	10,50	10,50	11,00	11,30	11,30	- 0,20	- 1,7	+ 3,40	+ 43,0
28 Frauenstein**	10,00	10,20	10,50	11,50	11,40	11,20	+ 1,20	+ 12,0	+ 3,40	+ 43,6
31 Naurod*	9,30	9,70	10,20	10,00	10,10	11,40	+ 2,10	+ 22,6	+ 3,50	+ 44,3
32 Auringen**	8,80	9,20	9,60	12,30	10,00	10,80	+ 2,00	+ 22,7	+ 3,50	+ 47,9
33 Medenbach*/**	8,60	8,60	9,20	9,80	10,30	10,00	+ 1,40	+ 16,3	+ 2,90	+ 40,8
34 Breckenheim*/**	8,90	9,50	10,00	9,60	10,00	10,50	+ 1,60	+ 18,0	+ 2,90	+ 38,2
51 Amöneburg**	9,00	9,50	10,10	10,40	10,20	11,60	+ 2,60	+ 28,9	+ 4,70	+ 68,1
52 Kastel	10,00	10,40	10,40	10,90	11,00	11,40	+ 1,40	+ 14,0	+ 4,00	+ 54,1
53 Kostheim	9,50	9,70	10,40	10,60	11,10	11,70	+ 2,20	+ 23,2	+ 4,70	+ 67,1
<b>Wiesbaden insgesamt</b>	<b>10,20</b>	<b>10,50</b>	<b>10,80</b>	<b>11,20</b>	<b>11,40</b>	<b>11,50</b>	<b>+ 1,30</b>	<b>+ 12,7</b>	<b>+ 3,70</b>	<b>+ 47,4</b>

\* Fallzahlen &lt; 100 Angebote (2022/2007)

\*\* Fallzahlen &lt; 50 Angebote (2022/2007)

Quelle: Immobilienscout24

**Tabelle 3A: Kauffälle und Kaufpreise für die Gesamtstadt von 2017 bis 2022**

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Veränderung 2017 bis 2022	
							abs.	%
Baureifes Land (Kauffälle)	84	85	63	80	73	45	- 39	- 46,4
Durchschnittlich erzielte Kaufwerte (in €/qm)	967	1 050	1 395	1 336	1 303	1 224	+ 257	+ 26,6
Freistehende Einfamilien- häuser (Kauffälle)	65	76	81	74	89	66	+ 1	+ 1,5
Durchschnittlich erzielte Kaufwerte (in 1 000 €)	830	801	946	975	1 049	1 057	+ 227	+ 27,3
Reihenmittelhäuser (Kauffälle)	60	48	64	76	78	43	- 17	- 28,3
Durchschnittlich erzielte Kaufwerte (in 1 000 €)	391	399	437	488	544	557	+ 166	+ 42,5
Eigentumswohnungen - Neubau Erstverkauf (Kauffälle)	237	150	243	251	378	146	- 91	- 38,4
Durchschnittlich erzielte Kaufwerte (in €/qm)	5 245	6 116	5 810	6 183	6 835	6 784	+ 1 539	+ 29,3
Eigentumswohnungen - Wiederverkäufe (Kauffälle)	838	894	978	879	918	711	- 127	- 15,2
Durchschnittlich erzielte Kaufwerte (in €/qm)	2 965	3 066	3 479	3 652	4 127	4 267	+ 1 302	+ 43,9
Eigentumswohnungen - Erstverkauf nach Umwandlung (Kauffälle)	155	160	86	109	90	34	- 121	- 78,1
Durchschnittlich erzielte Kaufwerte (in €/qm)	3 252	2 993	3 556	3 829	4 021	5 105	+ 1 853	+ 57,0

Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Landeshauptstadt Wiesbaden





# Publikationsverzeichnis

In der Reihe „Wiesbadener Stadtanalysen“ sind erschienen

- 117 Expertenbefragung  
zum Wiesbadener Wohnungsmarkt 2020  
April 2021
- 118 Wohnen heute - Wohnen morgen  
Wie Beschäftigte der Landeshauptstadt Wiesbaden wohnen (wollen)  
Ergebnisse einer Befragung der Beschäftigten  
der Landeshauptstadt Wiesbaden 2020  
Juni 2021
- 119 Wohnen in Wiesbaden: Immobilienmarkt und Mietpreise  
August 2021
- 120 Wiesbadener Wetter und Klima in Messungen und Projektionsdaten  
November 2021
- 121 Wiesbadener Innenstadt im Wandel  
Teil B: Empirische Stadtforschung  
Dezember 2021
- 122 Wohnen in Wiesbaden  
- Region und Umland  
Dezember 2021
- 123 Die Entwicklung des Kraftfahrzeugbestandes  
in Wiesbaden von 1995 bis 2021  
Juni 2022
- 124 Wohnen in Wiesbaden 2022  
- Wohnraumnachfrage  
Juni 2022
- 125 Wohnen in Wiesbaden 2022  
Wohnungsangebot  
Januar 2023
- 126 Leben in Wiesbaden 2022  
- Konzept und Beteiligung an der Bürgerumfrage  
März 2023
- 127 Wohnen in Wiesbaden  
- Region und Umland  
März 2023
- 128 Lebensqualität im Wandel  
- Trends aus der Umfrage „Leben in Wiesbaden 2022“ -  
Mai 2023
- 129 Leben in Wiesbaden 2022  
Fakten und Einstellungen zum Thema Verkehr  
Juli 2023
- 130 Vorausberechnung der Wiesbadener Bevölkerung und Haushalte  
bis 2040  
Juli 2023
- 131 Leben in Wiesbaden 2022  
Wohlbefinden in der Krise  
- Persönliche Situation, Belastungen und Sorgen  
der Wiesbadenerinnen und Wiesbadener -  
November 2023
- 132 Wohnen in Wiesbaden:  
Immobilienmarkt und Mietpreise, 2022  
November 2023

**Publikationsbezug ist kostenfrei**

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

## In der Reihe „blickpunkt“ sind erschienen

- 01 Die Wählerwanderungen bei der Stadtverordnetenwahl 2011 und 2015  
März 2016
- 02 Lebenspartnerschaften in Wiesbaden  
Juni 2016
- 03 Wiesbaden auf dem Weg zur Hochschulstadt?  
August 2016
- 04 Studienanfänger, Studierende und Absolventen an Wiesbadens Hochschulen  
2005 - 2015  
August 2016
- 05 Geschlechterproportionen in Wiesbaden 1946 bis 2015  
September 2016
- 06 Bevölkerungsstatistische Effekte der Zweitwohnungsteuer  
Oktober 2016
- 07 Wetter und Klima in Wiesbaden  
Dezember 2016
- 08 Gut leben in Wiesbaden - Städtische Lebensqualität aus Bürgersicht  
Dezember 2016
- 09 Veränderungen der Wohnverhältnisse  
im Sanierungsgebiet „An der Bergkirche“ 1968 - 2015  
März 2017
- 10 „Hochmobile Stadtgesellschaft“  
Mobilitätsentwicklungen 1977 - 2016  
August 2017
- 11 Der öffentliche Dienst als Arbeitgeber in Wiesbaden  
April 2018
- 12 Die Volksabstimmungen am 28. Oktober 2018 in Wiesbaden  
Dezember 2018
- 13 Wiesbadener Wohlgefühl im Wandel?  
Erste Ergebnisse der Bürgerumfrage 2018  
Februar 2019
- 14 Was steht aus Bürgersicht auf der kommunalen ToDo-Liste?  
Weitere Ergebnisse aus der Bürgerumfrage „Leben in Wiesbaden“ 2018  
März 2019
- 15 Bürgerumfragen „Leben in Wiesbaden“ 2014 - 2016 - 2018  
„Bürgerbeteiligung“ und „Bürgerengagement“ in der Prioritätenliste  
April 2019
- 16 Das Wahlverhalten der Wiesbadener und Wiesbadenerinnen  
zwischen der Europawahl und Oberbürgermeisterwahl 2019  
Juni 2019
- 17 Die Europawahl am 26. Mai 2019  
Ergebnisse der repräsentativen Wahlstatistik in Wiesbaden  
Juli 2019
- 18 Überschuldung von Privatpersonen in Wiesbaden  
November 2019
- 19 Bürgerentscheid am 1. November 2020  
zum Bau einer Citybahn in Wiesbaden  
November 2020
- 20 Wählerwanderungen  
zwischen den Stadtverordnetenwahlen 2016 und 2021  
April 2021
- 21 Demographie der Kandidat/-innen bei den Kommunalwahlen 2021  
in der Landeshauptstadt Wiesbaden  
Juni 2021
- 22 Votum per Post  
Briefwahl bei Bundestagswahlen in Wiesbaden  
November 2021
- 23 Entwicklung der Parteienlandschaft bei Bundestagswahlen seit 1949  
in der Bundesrepublik Deutschland und in der Landeshauptstadt Wiesbaden  
November 2021
- 24 Was für Wiesbaden wichtig ist  
Aktuelle Stadtprobleme und kommunale ToDos aus Bürgersicht  
Leben in Wiesbaden 2022

### Publikationsbezug ist kostenfrei

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

# Publikationsverzeichnis

In der Reihe „kurz & bündig aus Statistik und Stadtforschung“ sind erschienen

Auswirkungen von Corona  
- Infektionsgeschehen  
Dezember 2021

Auswirkungen von Corona  
- Tourismus und Verkehr  
Dezember 2021

Auswirkungen von Corona  
- Arbeitslosigkeit und Beschäftigung  
Dezember 2021

Wiesbadener Innenstadt im Wandel  
- Verkehrsmittelwahl der Innenstadtbesucher/-innen  
Juli 2022

Wiesbadener Innenstadt im Wandel  
Passantenfrequenzen am Standort „Kirchgasse Mitte“  
Juli 2022

Auswirkungen von Corona  
- Einwohnerentwicklung  
August 2022

Junge Erwachsene  
- Lebens- und Haushaltssituation  
September 2022

Junge Erwachsene  
- Studierende in Wiesbaden  
November 2022

Auswirkungen von Corona  
- Kultur  
November 2022

Junge Erwachsene  
- Ausbildung- und Erwerbssituation  
November 2022

Auswirkungen von Corona  
- Tourismus und Verkehr / update  
Januar 2023

Leben in Wiesbaden 2022  
- Wiesbadener Innenstadt  
April 2023

Leben in Wiesbaden 2022  
- Vereinsmitgliedschaft und Ehrenamt  
Mai 2023

Leben in Wiesbaden 2022  
- Familien- und Haushaltsformen  
Oktober 2023

## Internetpublikation

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

## Statistik auf einen Klick

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

Wie viele Menschen wohnen in Wiesbaden und seinen Stadtteilen?

Wo leben die meisten Singles? Wie viele Beschäftigte sind im Einzelhandel tätig? Diese und andere Fragen beantwortet das Web-Angebot von "Statistik Wiesbaden":

Die Rubrik **Statistik aktuell** zeigt die Pressemitteilungen zu den neuesten Veröffentlichungen. Außerdem stehen monatlich aktualisierte Informationen zur Einwohnerzahl in den Wiesbadener Stadtteilen sowie zur Arbeitslosigkeit bereit.

Das **Statistische Jahrbuch** enthält Daten zu allen wesentlichen städtischen Lebensbereichen (Bevölkerung, Wirtschaft, Wohnen, Bildung, Soziales etc.) und zeigt die Entwicklung der letzten fünf Jahre auf. Auch ein Vergleich Wiesbadens mit den anderen Rhein-Main-Städten ist möglich.

**Monitoringsysteme** sind eine Zusammenstellung von Kennzahlen zu wichtigen städtischen Themen, zum Beispiel zum Stand der Integration von Migranten oder zum Wohnungsmarkt, zur Bildungsbeteiligung, zum Arbeitsmarkt sowie zum demographischen Wandel.

Für alle, die es genau wissen wollen: Die **Stadtteilprofile** bieten für jeden der 26 Wiesbadener Ortsbezirke statistische Informationen und Kennzahlen. Auch für noch kleinere Gebietseinheiten - die sogenannten **Planungsräume** - sind wichtige Daten in übersichtlicher Form online abrufbar. Die unterschiedlichen Indikatoren aus den Stadtteilprofilen kann man sich in Form einer **Karte** anzeigen lassen. Außerdem besteht die Möglichkeit, ein „Gebietsprofil“ - eine Zusammenschau aller Indikatoren - zu erstellen.

Bürgerumfragen ergänzen die Statistiken um subjektive Indikatoren, zum Beispiel zur Wahrnehmung und Bewertung städtischer Lebensqualität. In der Rubrik **Umfragen und Erhebungen** werden Umfrageergebnisse bereitgestellt.

Last but not least steht ein Großteil der **Wahlanalysen und Publikationen**, die das Amt für Statistik und Stadtforschung in den vergangenen Jahren erstellt hat als **PDF-Version** zum Herunterladen zur Verfügung.

Wer noch mehr wissen möchte, kann eine passgenaue Auswertung statistischer Daten anfordern. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Statistik und Stadtforschung beraten gerne.

Amt für Statistik und Stadtforschung  
- Wilhelmstraße 32, 65183 Wiesbaden  
- Postfach 39 20, 65029 Wiesbaden  
☎ 06 11/31-56 91 | FAX: 06 11/31-39 62

 **WInfo**  
DATEN · ANALYSEN · WIESBADEN

E-Mail  
[amt-fuer-statistik-und-stadtforschung@wiesbaden.de](mailto:amt-fuer-statistik-und-stadtforschung@wiesbaden.de)

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

# Informierte wissen mehr ...

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

Landeshauptstadt Wiesbaden  
Amt für Statistik und Stadtforschung  
Wilhelmstraße 32 | 65183 Wiesbaden

0 611 | 31 56 91  
[amt-fuer-statistik-und-stadtforschung@wiesbaden.de](mailto:amt-fuer-statistik-und-stadtforschung@wiesbaden.de)



Amt für Statistik  
und Stadtforschung

