

Gutachterausschuss für Immobilienwerte

HESSEN



# Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Wiesbaden

## 2025



**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](mailto:gutachterausschuss@wiesbaden.de)**Internet:** [www.wiesbaden.de](http://www.wiesbaden.de)**Verantwortlich:** Frank Wagener (Vorsitzender des Gutachterausschusses)**Redaktion:** Karen Brinkmann**Berichtsjahr:** 2024 (IMB 2025) (veröffentlicht am 20.03.2025)**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.

<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
<b>1. Rahmendaten</b>	<b>6</b>
<b>2. Immobilienmarktdaten</b>	<b>7</b>
2.1. Die Entwicklung auf dem Wiesbadener Immobilienmarkt –allgemein–	7
2.2. Analyse der eingereichten Kaufverträge	7
2.3. Flächen- und Geldumsätze	8
<b>3. Unbebaute Grundstücke</b>	<b>9</b>
3.1. Mittelpreise unbebauter Grundstücke	9
3.2. Häufigkeit der Quadratmeterpreise und Grundstücksgrößen von Wohnbaugrundstücken	11
<b>4. Bebaute Grundstücke</b>	<b>11</b>
4.1. Verteilung der Verkäufe auf die Stadtbezirke	11
4.2. Häufigkeit der Baujahre	13
4.3. Kaufpreishöhen bebauter Grundstücke	13
<b>5. Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>15</b>
5.1. Allgemeines	15
5.2. Häufigkeit der Wohnungsgrößen und deren Durchschnittspreise pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	16
5.3. Kaufpreise von Eigentumswohnungen 2024	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
<b>6. Bodenrichtwerte</b>	<b>28</b>
<b>7. Wertrelevante Daten</b>	<b>28</b>
7.1. Liegenschaftszinssätze	29
7.2. Gebädefaktoren	32
7.3. Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	32
7.4. GFZ-Umrechnungskoeffizienten	34
7.5. Grundstücksflächen – Umrechnungskoeffizienten	34
<b>8. Vergleichsfaktoren nach §183 Bewertungsgesetz (BewG)</b>	<b>35</b>
8.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	35
8.2. Reihenhäuser und Doppelhaushälften	37
8.3. Eigentumswohnungen	38
8.4. Wertangaben für Stellplätze	40
<b>9. Mieten</b>	<b>41</b>
<b>10. Sonstiges</b>	<b>42</b>
10.1. Mitglieder des Gutachterausschusses	42
10.2. Gebührenverzeichnis	43
10.3. Wiesbaden in Zahlen	44

Anlagen

Wiesbaden in Zahlen

Übersichtskarten Wohnungseigentum in den Stadtbezirken







## Einleitung

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

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

Zu den wesentlichen Aufgaben gehören:

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

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

[gds.hessen.de](https://gds.hessen.de) - Downloadcenter - Immobilienwerte - Regionale Immobilienmarktberichte - IMB regional (z. B.) 2025 - 2025 IMB\_Stadt Wiesbaden.

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

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

Die nachfolgenden Informationen bieten dem Leser eine allgemeine Marktorientierung.

## Hinweis:

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

## 1. Rahmendaten

Wiesbaden, die Landeshauptstadt von Hessen (ca. 299.932 Einwohner zum 31.12.2024) 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. 149.437 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte. Die Kaufkraft beträgt rd. 28.208 Euro je Einwohner und Jahr und liegt somit 7,4 % 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. 147.674 Wohnungen in 39.992 Wohngebäuden. Davon sind 64,3 % Ein- und Zweifamilienhäuser.



## 2. Immobilienmarktdaten

### 2.1. Die Entwicklung auf dem Wiesbadener Immobilienmarkt –allgemein–

Der vorliegende Immobilienmarktbericht über den Wiesbadener Grundstücksmarkt des Jahres 2024 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 2.211 Kaufobjekte zur Registrierung und Auswertung für die Kaufpreissammlung übernommen, ca. 16 % mehr als im Vorjahr.

2024 lagen der Geschäftsstelle 21 Zwangsversteigerungen vor. Im Vorjahr waren es 13 Vorgänge.

Anzahl der Kaufobjekte seit 2005

Jahr	Kaufobjekte			Wohnungs-/ Teileigentum
	gesamt	bebaut	unbebaut	
2005	2.896	632	332	1.932
2006	2.337	588	293	1.456
2007	2.488	671	244	1.573
2008	2.380	644	315	1.421
2009	2.700	654	373	1.673
2010	2.882	640	362	1.880
2011	2.972	626	374	1.972
2012	3.182	696	436	2.050
2013	2.379	469	336	1.574
2014	2.615	594	340	1.681
2015	2.587	580	389	1.618
2016	2.748	589	342	1.817
2017	2.672	570	391	1.711
2018	2.549	557	377	1.615
2019	2.757	567	412	1.778
2020	2.810	612	429	1.769
2021	3.137	657	491	1.989
2022	2.149	568	322	1.259
2023	1.914	550	253	1.111
2024	2.211	583	235	1.393

#### Bemerkung:

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

## 2.3. Flächen- und Geldumsätze

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

Umsatzzahlen in den verschiedenen Objektgruppen

Objektgruppen	Jahr	Umsätze		
		Vertragspreis [Euro]	Grundstücksflächen [m <sup>2</sup> ]	Wohn-/Nutzflächen [m <sup>2</sup> ]
Bebaute Grundstücke	2017	709 414 897	477 595	–
	2018	852 418 837	551 453	–
	2019	1 011 331 162	524 441	–
	2020	1 521 002 248	668 468	–
	2021	1 435 367 774	596 413	–
	2022	736 907 594	525 084	–
	2023	633 732 724	454 535	–
	2024	651 682 762	408 035	–
Unbebaute Grundstücke	2017	236 073 124	837 006	–
	2018	172 417 759	711 438	–
	2019	273 240 157	837 061	–
	2020	195 587 787	710 731	–
	2021	234 320 726	953 044	–
	2022	141 356 613	659 262	–
	2023	53 871 776	640 632	–
	2024	55 555 887	531 052	–
Wohnungs- (Teil-)eigentum	2017	427 372 939	–	119 595
	2018	431 722 879	–	126 661
	2019	513 779 684	–	126 959
	2020	542 507 821	–	128 084
	2021	726 742 206	–	143 429
	2022	439 042 921	–	94 631
	2023	344 975 625	–	81 558
	2024	462 663 676	–	106 332
Gesamt	2017	1 372 860 960	1 314 601	119 595
	2018	1 456 559 474	1 262 891	126 661
	2019	1 798 351 003	1 361 502	126 959
	2020	2 259 097 856	1 379 199	128 084
	2021	2 396 430 706	1 549 457	143 429
	2022	1 317 307 128	1 184 346	94 631
	2023	1 032 580 125	1 095 167	81 558
	2024	1 169 902 325	939 087	106 332

Der Geldumsatz erhöhte sich 2024 gegenüber dem Vorjahr um rd. 137 Mio (13 %) einhergehend mit Flächenumsatzrückgängen von ca. 14 % im Bereich der Grundstücksflächen und einem Zuwachs von ca. 30 % im Bereich der Wohn- und Nutzflächen. Bei diesen Angaben wurde allerdings ein Einzelverkauf in 3-stelliger Millionenhöhe nicht mit aufgeführt.

In dieser Tabelle wird nur das vorherige Jahr aktualisiert. Bei den Jahren 2017-2022 handelt es sich jeweils um die Auswertungen zum 31.12. des jeweiligen Jahres.



### 3. Unbebaute Grundstücke

#### 3.1. Mittelpreise unbebauter Grundstücke

Die Preisstatistik der ausgewerteten 203 Kaufverträge unbebauter Grundstücke (im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) beinhaltet auch die Kaufverträge bei denen die Stadt Wiesbaden als Vertragspartei beteiligt war. 35 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 <sup>2</sup> )						
Mitte	–	–	–	–	–	–	–
Nordost	4/1.715	–	–	–	–	1/*	–
Südost	2/*	1/*	–	–	–	–	–
Rheingauv.	–	–	–	–	–	–	–
Klarenthal	–	–	–	–	–	–	–
Westend	–	–	–	–	–	–	–
Sonnenberg	–	–	–	–	–	1/*	6/40
Bierstadt	4/1.055	–	–	–	–	10/6,24	17/39
Erbenheim	–	2/*	2/*	–	–	1/*	1/*
Biebrich	7/1.148	–	1/*	–	–	–	7/32
Dotzheim	–	–	–	–	–	–	12/23
Rambach	–	–	–	–	–	5/2,81	6/24
Heßloch	1/*	–	–	–	–	1/*	–
Kloppenheim	–	–	–	–	–	5/6,12	2/*
Igstadt	2/*	–	–	–	–	1/*	1/*
Nordenstadt	1/*	–	–	–	–	3/6,34	–
Delkenheim	–	–	–	–	–	3/6,36	3/44
Schierstein	1/*	–	–	–	–	3/7,25	12/48
Frauenstein	–	1/*	–	–	–	5/3,56	8/40
Naurod	1/*	–	–	–	–	2/*	4/48
Auringen	–	–	–	–	–	–	1/*
Medenbach	–	–	–	–	–	–	–
Breckenheim	–	–	–	–	–	3/3,93	1/*
Amöneburg	–	–	1/*	–	–	–	–
Kastel	–	–	1/*	–	–	3/5,55	1/*
Kostheim	1/*	–	–	–	–	5/5,70	1/*
<b>Wi-Gesamt</b>	<b>24/1.166</b>	<b>4/1.147</b>	<b>5/484</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>52/4,98</b>	<b>83/37</b>

Vertragsanteile in von Hundert für (Anzahl der Verträge):

Wohnbaufläche: 11,8 %

Gemischte Baufläche: 2,0 %

Gewerbliche Baufläche: 2,5 %

Bauerwartungs-/Rohbauland: –

Land- und Forstwirtschaft: 25,6 %

Gartenland: 40,9 %

Sonstige: 17,2 %

Anmerkungen: \*bei weniger als 3 Kauffällen keine Preisangabe

Der mittlere Bodenpreis für **WOHNBAULAND** im gesamten Stadtgebiet lag bei 1.166 Euro/m<sup>2</sup> (bei 24 Kaufverträgen). Der Bodenpreis ist gegenüber 2023 (1.389 Euro/m<sup>2</sup>) im Durchschnitt um rd. 16 % gefallen. Wohnbaugrundstücke in Nordost kosteten 2024 im Schnitt 1.715 Euro/m<sup>2</sup> (2023 = 1.779 Euro/m<sup>2</sup>) und im restlichen Stadtgebiet durchschnittlich rund 999 Euro/m<sup>2</sup>.

Die Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke ist geringfügig gestiegen, einzelne Grundstücke wurden noch über dem Bodenrichtwert gehandelt. Der Umsatz dieser ausgewerteten 24 Kaufverträge betrug insgesamt 25.378.610 Euro mit einer Gesamtfläche von 21.774 m<sup>2</sup>.

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 2024 bei 4,98 Euro/m<sup>2</sup> (52 Kauffälle) gegenüber 4,99 Euro/m<sup>2</sup> (72 Kauffälle) in 2023.

Der mittlere Bodenpreis für **GARTENLAND/FREIZEITGÄRTEN** im Wiesbadener Stadtgebiet lag 2024 bei 37 Euro/m<sup>2</sup> (83 Kaufverträge), 2023 waren es 34 Euro/m<sup>2</sup> (71 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 2024. In dieser Darstellung wird ein besonders guter Eindruck über die Streuung und Schwerpunkte der Bodenpreise 2024 und Grundstücksgrößen im gesamten Stadtgebiet vermittelt.

Häufigkeit der Bodenpreise von unbebauten Wohnbaugrundstücken

Kaufpreis Euro/m <sup>2</sup>	200-549	550-749	750-999	1.000-1.499	1.500-1.699	1.700-1.900
Anzahl	–	5	4	7	5	3

Häufigkeit der Grundstücksgrößen in m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße/m <sup>2</sup>	1-199	200-299	300-399	400-499	500-599	600-699
Anzahl	–	1	3	1	5	2

Grundstücksgröße/m <sup>2</sup>	700-899	900-999	1.000-1.199	1.200-1.599	1.600-1.999	ab 2.000
Anzahl	4	1	2	2	–	3

## 4. Bebaute Grundstücke

### Allgemeines

Von den 486 im Jahre 2024 (2023 = 409) registrierten Verkaufsfällen (im normalen Geschäftsverkehr) bebauter Grundstücke konnten fast alle bestimmten Gebäudetypen zugeordnet werden. Von diesen entfiel der größte Anteil mit rd. 65 % auf den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Rest entfiel auf Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte, gewerblich genutzte und sonstige Gebäude.

### 4.1. Verteilung der Verkäufe auf die Stadtbezirke

Den größten Marktanteil an den Einfamilienhäusern bilden die Reihenhäuser und Reihenendhäuser mit zusammen 117 Verkaufsfällen, die meisten davon in den Ortsbezirken Bierstadt, Dotzheim, Nordenstadt und Biebrich.

2024 wurden insgesamt 89 freistehende Einfamilienhäuser verkauft, davon die meisten in Nordost (14 Kauffälle, im Ø ≈ 1.428.000 Euro), gefolgt von Sonnenberg, Biebrich und Naurod mit jeweils 10 Kauffällen. Insgesamt lag der Kaufpreis bei 21 Verkäufen in dieser Kategorie zwischen einer und 3,3 Millionen Euro, 68 freistehende Einfamilienhäuser erzielten Kaufpreise unter einer Million Euro.

Die Verkaufsfälle von Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Gebäuden konzentrierten sich erwartungsgemäß auf die Innenstadtbezirke Westend und Mitte und auch auf Biebrich.

## Verteilung der Verkäufe bebauter Grundstücke 2024 auf die Stadtbezirke

Stadtbezirke	Wohngebäude							Gemischt genutzte Gebäude	Altbauvillen
	Einfamilienhäuser				Zweifamilienhäuser	Dreifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser		
	Reihen- häuser	Reihenend- häuser	Doppel- haushälften	freistehend					
Anzahl der Fälle Mittelpreis (in 1.000 Euro)									
Mitte	–	–	–	–	–	–	10	12	–
	–	–	–	–	–	–	1.937	2.260	–
Nordost	1	–	5	14	3	3	4	–	8
	*	–	686	1.428	583	836	1.114	–	2.373
Südost	1	–	5	3	–	1	7	–	1
	*	–	645	833	–	*	3.064	–	*
Rheingauv.	1	3	1	1	–	–	5	–	–
	*	560	*	*	–	–	3.791	–	–
Klarenthal	3	2	–	1	–	–	–	–	–
	431	*	–	*	–	–	–	–	–
Westend	–	–	–	–	–	–	14	5	–
	–	–	–	–	–	–	1.991	2.496	–
Sonnenberg	1	1	4	10	4	1	3	–	3
	*	*	836	1.105	946	*	1.280	–	1.207
Bierstadt	14	5	4	4	3	3	2	1	–
	530	632	586	627	674	629	*	*	–
Erbenheim	3	–	–	2	1	2	2	1	–
	528	–	–	*	*	*	*	*	–
Biebrich	10	5	4	10	3	1	12	6	4
	463	446	558	658	630	*	1.236	1.253	1.735
Dotzheim	8	8	3	6	3	1	1	1	–
	410	415	587	578	449	*	*	*	–
Rambach	–	–	2	1	1	1	–	–	–
	–	–	*	*	*	*	–	–	–
Heßloch	1	–	–	1	–	–	1	–	–
	*	–	–	*	–	–	*	–	–
Kloppenheim	–	–	1	1	1	–	–	–	–
	–	–	*	*	*	–	–	–	–
Igstadt	1	–	1	1	2	–	–	–	–
	*	–	*	*	*	–	–	–	–
Nordenstadt	11	4	10	2	2	1	–	–	–
	464	619	727	*	*	*	–	–	–
Delkenheim	1	–	4	3	1	2	1	–	–
	*	–	847	437	*	*	*	–	–
Schierstein	–	5	3	3	5	3	4	2	–
	–	448	460	350	391	710	913	*	–
Frauenstein	–	–	1	1	1	–	–	–	–
	–	–	*	*	*	–	–	–	–
Naurod	–	–	1	10	1	1	1	1	–
	–	–	*	520	*	*	*	*	–
Auringen	3	2	2	2	1	1	–	–	–
	548	*	*	*	*	*	–	–	–
Medenbach	1	1	–	1	1	–	2	–	–
	*	*	–	*	*	–	*	–	–
Breckenheim	1	3	–	7	1	1	–	1	–
	*	589	–	579	*	*	–	*	–
Amöneburg	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Kastel	3	2	1	–	2	1	–	1	–
	464	*	*	–	*	*	–	*	–
Kostheim	7	5	3	5	5	2	3	–	–
	356	561	416	398	365	*	648	–	–
Wi-Gesamt	71	46	55	89	41	25	72	31	16
	473	517	644	792	579	687	1.871	1.674	1.953

Anmerkung: \*bei weniger als drei Kauffällen keine Preisangabe

## 4.2. Häufigkeit der Baujahre

Die verkauften freistehenden Einfamilienhäuser wurden überwiegend vor 1979 gebaut (in 78 von 89 Kauffällen).

Typisch für den Wiesbadener Grundstücksmarkt ist, dass die Baujahre der verkauften Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzten Gebäude meist vor 1978 lagen.

Baujahr	Wohngebäude							Gemischt genutzte Gebäude	Altbauvillen
	Einfamilienhäuser				Zweifamilien Häuser	Dreifamilien Häuser	Mehrfamilien Häuser		
	Reihen- häuser	Reihen- endhäuser	Doppel- haushälften	freistehend					
Anzahl der Fälle Mittelpreis (in 1.000 Euro)									
bis 1918	–	–	3	6	7	7	39	25	16
	–	–	563	521	301	664	1.775	1.741	1.953
1919-1949	7	7	10	10	5	3	5	1	–
	312	409	444	570	604	638	1.182	*	–
1950-1977	36	25	18	59	25	14	23	5	–
	443	491	524	746	642	693	2.081	1.571	–
1978-1990	13	11	6	8	4	–	1	–	–
	484	579	670	872	637	–	*	–	–
1991-2021	9	1	7	5	–	1	4	–	–
	557	*	796	1.861	–	*	1.936	–	–
Neubauten	6	2	11	1	–	–	–	–	–
	697	*	931	*	–	–	–	–	–

Anmerkung: \*bei weniger als drei Kauffälle keine Preisangabe

## 4.3. Kaufpreishöhen bebauter Grundstücke

Im Mittel liegt der Preis für ein Reihnhaus bei ca. 473.000 Euro mit einer Bandbreite von 215.000 Euro bis 849.000 Euro und damit im Mittel rd. 11 % unter dem Vorjahrespreis. Der Durchschnittspreis eines Reihendhauses liegt 2024 mit rd. 517.000 Euro ca. 9 % über dem Durchschnittspreis eines Reihennittelhauses.

Doppelhaushälften wurden zu einem Durchschnittspreis von 644.000 Euro verkauft mit einer Spanne zwischen 255.000 Euro und 1.450.000 Euro. Der Durchschnittspreis von freistehenden Einfamilienhäusern lag bei 792.000 Euro.

Die Durchschnittspreise von Ein- und Zweifamilienhäusern verhielten sich 2024 gegenüber 2023 durchgängig rückläufig:

Einfamilienhäuser:

Reihenhäuser - 11 %, Reihendhäuser - 16 %, Doppelhaushälften - 10 %, freistehend - 28 %

Zweifamilienhäuser - 10 %, Dreifamilienhäuser - 8 %

Die Kaufpreise gewerblich, gemischt genutzter und sonstiger Gebäude, auch Altbauvillen, differierten meist gegenüber den Vorjahren so stark, dass ein Vergleich auf Grund der Verschiedenartigkeit der Objekte oft nicht möglich ist. Auffällig ist jedoch der Anstieg der Anzahl der Kauffälle in nahezu allen Gebäudekategorien bei durchschnittlich nachlassenden Kaufpreisen. Offensichtlich werden die Preisrückgänge gegenüber den teilweise stark überhöhten Preisen vor 2022 inzwischen vom Markt angenommen.

Kaufpreis- höhe (Euro in Tausend)	Wohngebäude							Altbauvillen
	Einfamilienhäuser				Zwei- familien Häuser	Drei- familien Häuser	Mehr- familien Häuser	
	Reihen- häuser	Reihenend- häuser	Doppelhaus- hälften	freistehend				
	Anzahl der Fälle							
100-199	–	–	–	–	2	–	–	–
200-299	4	2	3	6	3	–	–	–
300-399	14	7	5	8	2	1	–	–
400-499	25	15	11	13	6	4	–	–
500-599	19	7	11	10	12	4	2	–
600-699	4	10	3	15	7	4	3	–
700-799	4	4	2	8	3	6	4	–
800-899	1	1	14	5	2	1	4	–
900-999	–	–	4	3	3	3	6	–
1.000-1.099	–	–	1	3	–	1	6	1
über 1.100	–	–	1	14	1	1	24	12
über 2 Mio.	–	–	–	2	–	–	13	1
über 3 Mio.	–	–	–	2	–	–	8	2
über 8 Mio. (Häuserzeilen)	–	–	–	–	–	–	2	–
Fälle insgesamt	71	46	55	89	41	25	72	16
Mittelpreis in Tsd.	473	517	644	792	579	687	1.871	1.953
Ø-Grund- stücksgröße (m <sup>2</sup> )	232	373	330	586	520	608	774	852
Ø-Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	123	125	135	158	173	235	750	346
Ø-Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche (Euro)	3.858	4.171	4.828	5.076	3.384	2.933	2.323	4.742



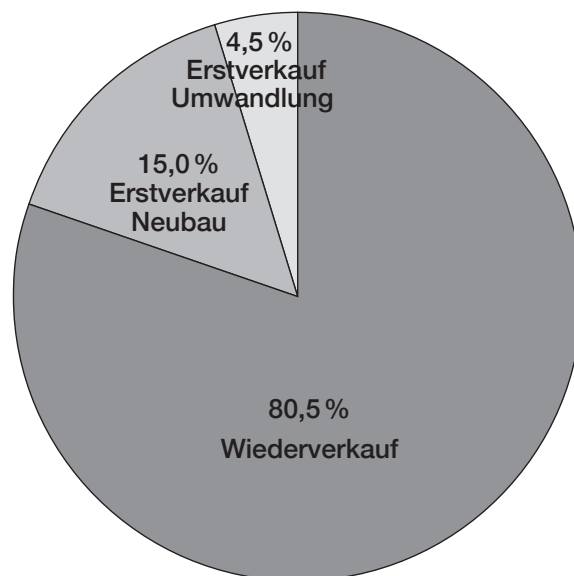
## 5. Wohnungs- und Teileigentum

### 5.1. Allgemeines

2024 betrug die Anzahl der registrierten Verträge auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt 1.393 (das ist eine Zunahme von rd. 25 % gegenüber dem Vorjahr). Darin enthalten sind 1.288 Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, 84 Kaufverträge mit persönlichen Verhältnissen (außergewöhnliche Verkäufe), 8 Zwangsversteigerungen und 13 sonstige Übertragungsarten.

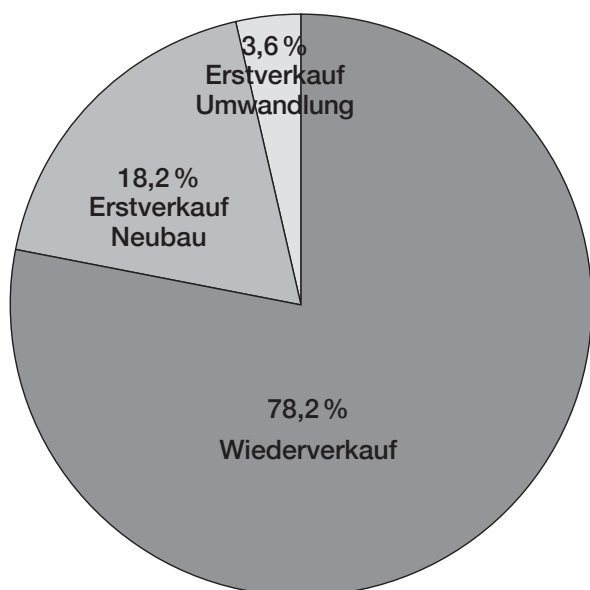
#### Anzahl der Wohnungsobjekte

(ohne Penthouse und Eigenheim)  
gesamt: 1.114 Kaufverträge  
(+39 % gegenüber 2023)



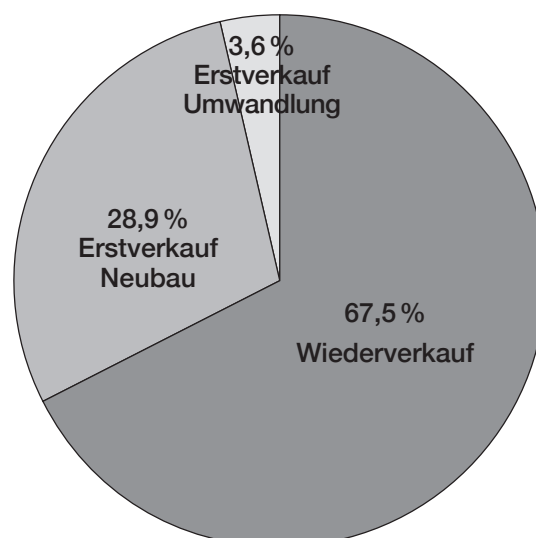
#### Flächenumsatz

gesamt: 86.408 m<sup>2</sup> Wohnfläche



#### Geldumsatz

gesamt: 379.518.138 Euro



## 5.2. Häufigkeit der Wohnungsgrößen und deren Durchschnittspreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

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

Tabelle Neubaueigentumswohnungen (ohne Penthouse, Eigenheim etc.)

Wohnfläche m <sup>2</sup>								
≤ 29	30-49	50-59	60-69	70-79	80-89	90-109	110-129	≥ 130
Anzahl der Kauffälle								
–	7	19	14	13	33	34	32	15
Kaufpreis/m <sup>2</sup> Wohnfläche								
–	7.418	5.738	6.398	6.517	6.178	6.529	7.158	8.954

Tabelle Wiederverkauf (ohne Penthouse, Eigenheim etc.)

Wohnfläche m <sup>2</sup>								
≤ 29	30-49	50-59	60-69	70-79	80-89	90-109	110-129	≥ 130
Anzahl der Kauffälle								
40	136	115	123	145	109	127	45	54
Kaufpreis/m <sup>2</sup> Wohnfläche								
3.620	3.384	3.378	3.329	3.312	3.704	3.948	4.431	4.609

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

Wohnfläche m <sup>2</sup>								
≤ 29	30-49	50-59	60-69	70-79	80-89	90-109	110-129	≥ 130
Anzahl der Kauffälle								
6	12	8	7	6	5	2	2	2
Kaufpreis/m <sup>2</sup> Wohnfläche								
7.003	4.191	5.330	3.413	4.861	3.191	*	*	*

2024 wurden 5 Penthousewohnungen im Wiederverkauf registriert mit Wohnflächen zwischen ca. 80 - 190 m<sup>2</sup> und Kaufpreisen zwischen ca. 3.650 - 12.100 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Durchschnitt lag der Kaufpreis dieser Wohnungen bei rd. 6.037 Euro/m<sup>2</sup>.

### 5.3. Kaufpreise von Eigentumswohnungen 2024

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

Der Mittelpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche im Jahr 2024 im Erstverkauf aller neugebauten Eigentumswohnungen lag bei 7.000 Euro/m<sup>2</sup>. Der Auswertung lagen 167 Verkaufsfälle mit einer Wohnfläche von rd. 15.673 m<sup>2</sup> zugrunde. Damit stieg die Anzahl verkaufter Eigentumswohnungen (Neubau/Erstbezug) gegenüber dem Vorjahr (99 Kauffälle) um ca. 69%. Der Mittelpreis fiel durchschnittlich um ca. 7,3% gegenüber dem Vorjahr, was jedoch überwiegend mit den verschiedenen Wohnlagen der verkauften Eigentumswohnungen zu begründen ist. Die Preise beinhalten keine Stellplätze.

Stadtbezirke	Wohnfläche m <sup>2</sup>			
	≤ 44	45- 79	80- 119	≥120
	Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m <sup>2</sup> )			
Mitte	–	–	–	–
Nordost	–	–	8/9.906	14/9.751
Südost	–	–	8/8.474	3/7.156
Rheingauv.	–	–	–	–
Klarenthal	–	–	–	–
Westend	–	–	–	–
Sonnenberg	–	–	–	–
Bierstadt	2/*	11/7.379	6/6.815	–
Erbenheim	–	–	–	–
Biebrich	–	4/7.073	3/6.514	–
Dotzheim	–	9/5.807	19/5.954	–
Rambach	–	–	–	–
Heßloch	–	–	–	–
Kloppenheim	–	–	–	–
Igstadt	–	2/*	3/4.812	–
Nordenstadt	–	–	–	–
Delkenheim	–	–	–	–
Schierstein	–	–	–	–
Frauenstein	–	–	–	–
Naurod	–	–	–	–
Auringen	–	–	–	–
Medenbach	–	–	–	–
Breckenheim	–	–	–	–
Amöneburg	–	–	–	–
Kastel	–	14/5.983	8/6.170	2/*
Kostheim	–	11/5.917	39/5.895	1/*
Wi-Gesamt	2/*	51/6.295	94/6.573	20/8.789

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 50 Verkaufsfällen ergaben sich Extrempreise je nach Baualter, Wohnungsgröße und Ausstattung von ca. 2.100 Euro/m<sup>2</sup> bis 8.450 Euro/m<sup>2</sup> bei einem Mittelwert von 4.350 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Flächenumsatz betrug 3.140 m<sup>2</sup>.

Stadtbezirke	Baujahr bis 1918 Wohnfläche m <sup>2</sup>				Baujahr 1919-1949 Wohnfläche m <sup>2</sup>			
	≤ 44	45-79	80-119	≥ 120	≤ 44	45-79	80-119	≥ 120
	Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m <sup>2</sup> )				Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m <sup>2</sup> )			
Mitte	–	3/6.965	1/*	2/*	–	–	–	–
Nordost	3/5.157	3/5.339	–	–	–	–	–	–
Südost	–	–	–	–	–	–	–	–
Rheingauv.	–	–	1/*	–	–	–	–	–
Klarenthal	–	–	–	–	–	–	–	–
Westend	4/5.830	9/4.281	1/*	–	–	–	–	–
Sonnenberg	–	–	–	–	–	–	–	–
Bierstadt	–	–	–	–	–	–	–	–
Erbenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Biebrich	2/*	4/3.685	3/3.521	–	1/*	–	–	–
Dotzheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Rambach	–	–	–	–	–	–	–	–
HeBloch	–	–	–	–	–	–	–	–
Kloppenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Igstadt	–	–	–	–	–	–	–	–
Nordenstadt	–	–	–	–	–	–	–	–
Delkenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Schierstein	–	–	–	–	–	–	–	–
Frauenstein	–	–	–	–	–	–	–	–
Naurod	–	–	–	–	–	–	–	–
Auringen	–	–	–	–	–	–	–	–
Medenbach	–	–	–	–	–	–	–	–
Breckenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Amöneburg	–	–	–	–	–	–	–	–
Kastel	–	–	–	–	–	–	–	–
Kostheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Wi-Gesamt	9/5.058	19/4.786	6/4.034	2/*	1/*	–	–	–

Anmerkung: \*bei weniger als drei Kauffällen keine Preisangabe



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

Tabellenfortsetzung

Stadtbezirke	Baujahr 1950-1977 Wohnfläche m <sup>2</sup>				Baujahr ab 1978 Wohnfläche m <sup>2</sup>			
	≤ 44	45-79	80-119	≥ 120	≤ 44	45-79	80-119	≥ 120
	Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m <sup>2</sup> )				Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m <sup>2</sup> )			
Mitte	-	-	-	-	-	-	-	-
Nordost	-	-	-	-	-	-	-	-
Südost	-	2/*	-	-	-	-	-	-
Rheingauv.	-	-	-	-	-	-	-	-
Klarenthal	-	-	-	-	-	-	-	-
Westend	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonnenberg	-	-	-	-	-	-	-	-
Bierstadt	3/8.059	-	1/*	-	-	-	-	-
Erbenheim	-	1/*	-	-	-	-	-	-
Biebrich	-	1/*	1/*	-	-	-	-	-
Dotzheim	-	1/*	-	-	-	-	-	-
Rambach	-	-	-	-	-	-	-	-
HeBloch	-	-	-	-	-	-	-	-
Kloppenheim	-	-	-	-	-	-	-	-
Igstadt	-	-	-	-	-	-	-	-
Nordenstadt	2/*	-	-	-	-	-	-	-
Delkenheim	-	-	1/*	-	-	-	-	-
Schierstein	-	-	-	-	-	-	-	-
Frauenstein	-	-	-	-	-	-	-	-
Naurod	-	-	-	-	-	-	-	-
Auringen	-	-	-	-	-	-	-	-
Medenbach	-	-	-	-	-	-	-	-
Breckenheim	-	-	-	-	-	-	-	-
Amöneburg	-	-	-	-	-	-	-	-
Kastel	-	-	-	-	-	-	-	-
Kostheim	-	-	-	-	-	-	-	-
Wi-Gesamt	5/4.987	5/3.448	3/3.069	-	-	-	-	-

Anmerkung: \*bei weniger als drei Kauffällen keine Preisangabe

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

Der ermittelte Durchschnittspreis aller 894 Verkaufsfälle betrug 3.757 Euro/m<sup>2</sup>, der Umsatz der Wohnfläche lag bei 67.191 m<sup>2</sup>. Gegenüber dem Vorjahr (3.813 Euro/m<sup>2</sup>) blieb der Mittelpreis weitestgehend stabil (Abweichung -1,5%).

Stadtbezirke	Baujahr bis 1918 Wohnfläche m <sup>2</sup>				Baujahr 1919-1949 Wohnfläche m <sup>2</sup>			
	≤ 44	45-79	80-119	≥ 120	≤ 44	45-79	80-119	≥ 120
	Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m <sup>2</sup> )				Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m <sup>2</sup> )			
Mitte	9/4.283	4/3.772	11/4.194	6/3.980	–	–	1/*	–
Nordost	7/3.713	9/3.904	10/4.706	7/4.557	1/*	–	–	–
Südost	3/4.198	4/4.438	2/*	4/4.585	–	4/4.016	2/*	1/*
Rheingauv.	5/3.799	6/3.302	2/*	6/4.458	1/*	1/*	–	1/*
Klarenthal	–	–	–	–	–	–	–	–
Westend	3/3.983	8/3.612	9/3.563	2/*	1/*	1/*	–	–
Sonnenberg	–	–	1/*	–	–	–	1/*	–
Bierstadt	–	–	–	1/*	–	–	–	–
Erbenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Biebrich	5/3.311	4/3.165	3/3.528	2/*	–	–	1/*	–
Dotzheim	–	2/*	–	–	–	–	–	–
Rambach	–	–	–	–	–	–	–	–
HeBloch	–	–	–	–	–	–	–	–
Kloppenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Igstadt	–	–	–	–	–	–	–	–
Nordenstadt	–	–	–	–	–	–	–	–
Delkenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Schierstein	–	–	1/*	–	–	–	–	–
Frauenstein	–	–	–	–	–	–	–	–
Naurod	–	–	–	–	–	–	1/*	–
Auringen	–	–	–	–	–	–	–	–
Medenbach	–	–	–	–	–	–	–	–
Breckenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Amöneburg	–	–	–	–	–	–	1/*	–
Kastel	–	–	1/*	–	–	2/*	–	–
Kostheim	–	2/*	–	–	–	–	–	–
Wi-Gesamt	32/3.912	39/3.780	40/4.011	28/4.217	3/4.376	8/3.835	7/4.321	2/*

Anmerkung: \*bei weniger als drei Kauffällen keine Preisangabe

### 5.3.3. Mittelpreise von Wohnungseigentum bei Wiederverkäufen

Tabellenfortsetzung

Stadtbezirke	Baujahr 1950-1977 Wohnfläche m <sup>2</sup>				Baujahr 1978-1990 Wohnfläche m <sup>2</sup>			
	≤ 44	45- 79	80- 119	≥ 120	≤ 44	45- 79	80- 119	≥ 120
	Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m <sup>2</sup> )				Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m <sup>2</sup> )			
Mitte	–	3/4.150	–	1/*	2/*	4/2.807	–	1/*
Nordost	14/3.891	21/3.944	32/3.773	10/4.357	1/*	13/3.847	10/4.789	2/*
Südost	6/4.108	28/3.305	4/4.218	–	3/3.661	6/3.830	6/3.952	3/3.484
Rheingauv.	13/3.572	20/3.185	3/3.546	1/*	–	–	–	1/*
Klarenthal	–	3/2.839	5/2.915	–	–	1/*	–	–
Westend	–	6/3.473	1/*	–	–	1/*	–	–
Sonnenberg	3/3.708	4/3.943	2/*	1/*	–	–	–	–
Bierstadt	5/2.963	24/3.141	5/3.514	–	–	2/*	2/*	–
Erbenheim	–	4/2.494	–	–	1/*	–	1/*	–
Biebrich	21/2.872	43/3.016	21/3.010	1/*	3/2.615	7/3.456	4/3.266	–
Dotzheim	9/2.785	16/2.817	3/3.219	–	–	2/*	3/3.735	1/*
Rambach	–	4/2.564	–	–	–	–	–	–
HeBloch	–	–	–	–	–	–	–	–
Kloppenheim	–	–	–	–	–	1/*	1/*	–
Igstadt	–	–	–	–	–	–	–	–
Nordenstadt	3/3.031	5/3.129	5/2.614	–	–	2/*	3/3.008	–
Delkenheim	–	4/2.471	4/3.065	–	–	–	–	–
Schierstein	–	37/2.830	6/3.128	–	–	–	1/*	–
Frauenstein	–	–	–	–	–	–	–	–
Naurod	–	2/*	2/*	–	–	2/*	1/*	–
Auringen	1/*	1/*	1/*	–	–	1/*	–	–
Medenbach	–	7/2.589	2/*	–	–	–	–	1/*
Breckenheim	1/*	3/2.844	1/*	–	–	1/*	–	–
Amöneburg	–	–	–	–	1/*	–	–	–
Kastel	–	6/3.017	3/3.137	–	–	–	–	–
Kostheim	5/2.426	4/2.890	11/2.881	–	1/*	5/2.864	1/*	–
Wi-Gesamt	81/3.246	245/3.113	111/3.289	14/4.323	12/3.277	48/3.475	33/3.973	9/3.523

Anmerkung: \*bei weniger als drei Kauffällen keine Preisangabe

### 5.3.3. Mittelpreise von Wohnungseigentum bei Wiederverkäufen

Tabellenfortsetzung

Stadtbezirke	Baujahr 1991-2021 Wohnfläche m <sup>2</sup>			
	≤ 44	45- 79	80- 119	≥ 120
	Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m <sup>2</sup> )			
Mitte	–	–	1/*	–
Nordost	–	3/2.948	8/6.008	9/6.867
Südost	3/3.593	11/3.700	13/5.457	2/*
Rheingauv.	7/3.481	8/4.088	12/4.166	–
Klarenthal	1/*	2/*	3/4.545	–
Westend	–	–	–	–
Sonnenberg	–	–	2/*	–
Bierstadt	–	2/*	4/4.806	–
Erbenheim	1/*	9/3.371	1/*	–
Biebrich	3/3.037	8/3.926	12/4.278	2/*
Dotzheim	–	6/3.715	9/4.456	3/4.258
Rambach	–	1/*	–	–
Heßloch	–	–	–	–
Kloppenheim	–	–	–	–
Igstadt	–	1/*	1/*	–
Nordenstadt	1/*	4/4.017	1/*	–
Delkenheim	1/*	–	–	–
Schierstein	3/3.488	4/3.276	1/*	1/*
Frauenstein	–	–	–	–
Naurod	–	1/*	2/*	1/*
Auringen	–	–	1/*	1/*
Medenbach	–	1/*	–	–
Breckenheim	–	–	–	–
Amöneburg	–	–	–	–
Kastel	2/*	5/4.274	1/*	–
Kostheim	–	3/3.908	–	–
Wi-Gesamt	22/3.582	69/3.723	72/4.682	19/5.925

Anmerkung: \*bei weniger als drei Kauffällen keine Preisangabe



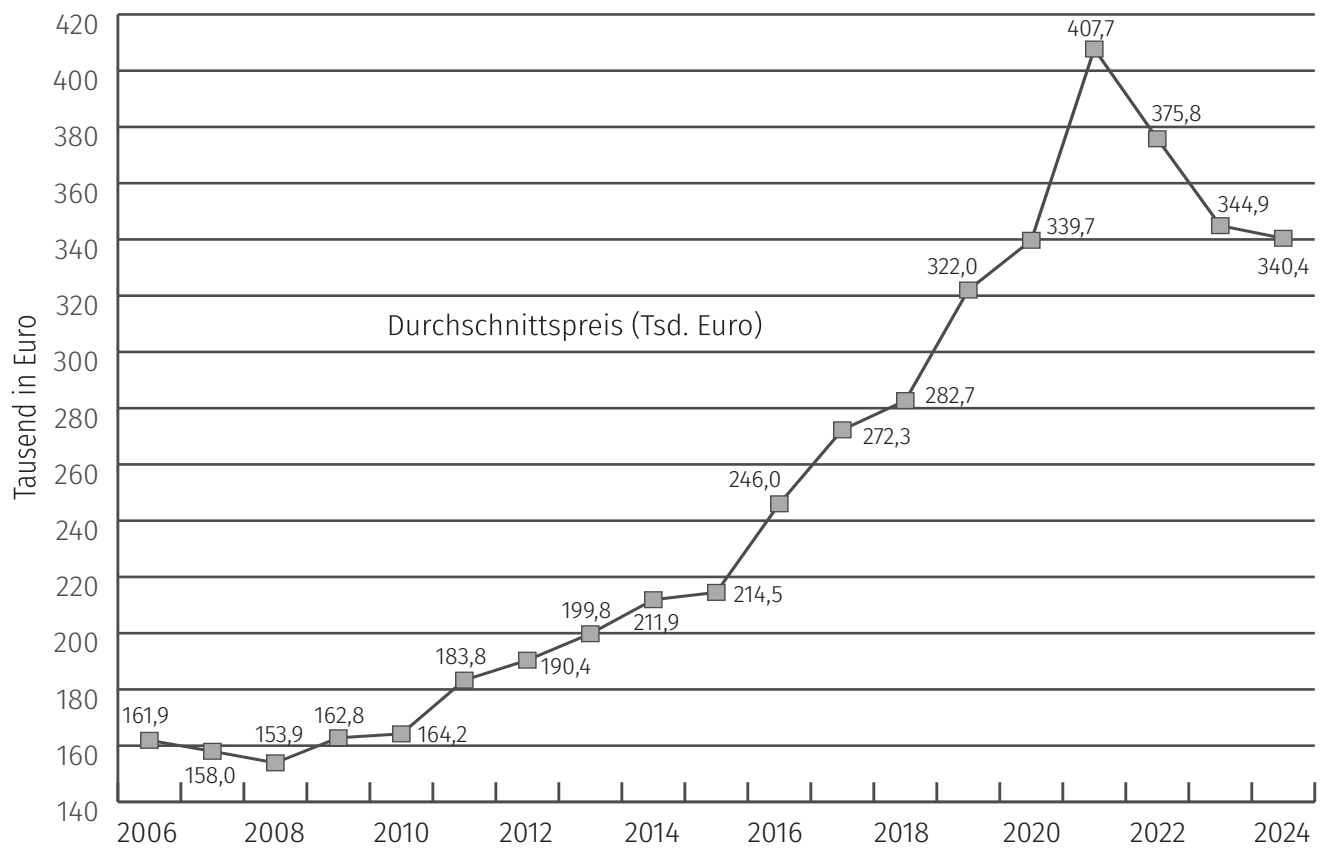
### 5.3.4. Reihen- und Doppelhäuser in Wohnungseigentumsform

Mittelpreise/m<sup>2</sup> Wohnfläche

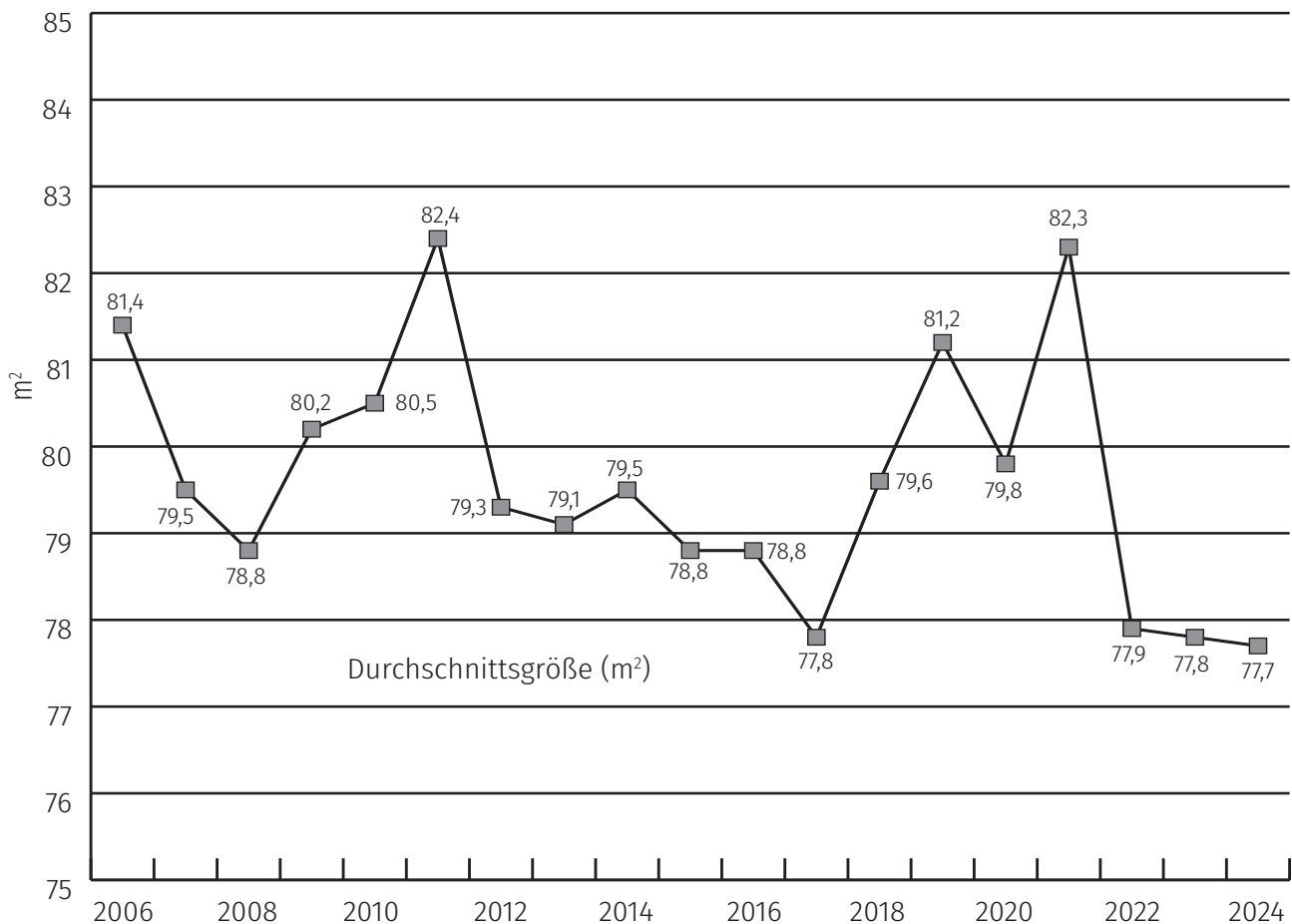
Wohnfläche m <sup>2</sup>	≤ 119	≥ 120
Neubau Erstbezug Anzahl der Verkaufsfälle/ Mittelpreis Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	–	15/5.657
Wiederverkauf Anzahl der Verkaufsfälle/ Mittelpreis Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	14/4.155	22/4.011

## 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	durchschnittliche Wohnfläche	durchschnittlicher Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche
1995	167.700	72,0 m <sup>2</sup>	2.330
1996	180.950	80,0 m <sup>2</sup>	2.260
1997	163.200	75,1 m <sup>2</sup>	2.170
1998	169.240	77,1 m <sup>2</sup>	2.190
1999	167.500	76,5 m <sup>2</sup>	2.190
2000	162.940	77,0 m <sup>2</sup>	2.120
2001	159.870	79,2 m <sup>2</sup>	2.018
2002	167.700	82,7 m <sup>2</sup>	2.029
2003	167.100	83,5 m <sup>2</sup>	2.000
2004	154.070	81,2 m <sup>2</sup>	1.897
2005	156.340	82,9 m <sup>2</sup>	1.885
2006	161.910	81,4 m <sup>2</sup>	1.989
2007	157.970	79,5 m <sup>2</sup>	1.986
2008	153.930	78,8 m <sup>2</sup>	1.953
2009	162.790	80,2 m <sup>2</sup>	2.029
2010	164.190	80,5 m <sup>2</sup>	2.040
2011	183.800	82,4 m <sup>2</sup>	2.212
2012	190.370	79,3 m <sup>2</sup>	2.399
2013	199.843	79,1 m <sup>2</sup>	2.521
2014	211.949	79,5 m <sup>2</sup>	2.666
2015	214.529	78,8 m <sup>2</sup>	2.722
2016	245.991	78,8 m <sup>2</sup>	3.130
2017	272.294	77,8 m <sup>2</sup>	3.498
2018	282.744	79,6 m <sup>2</sup>	3.551
2019	322.019	81,2 m <sup>2</sup>	3.967
2020	339.711	79,8 m <sup>2</sup>	4.257
2021	407.746	82,3 m <sup>2</sup>	4.953
2022	375.820	77,9 m <sup>2</sup>	4.825
2023	344.927	77,8 m <sup>2</sup>	4.407
2024	340.413	77,7 m <sup>2</sup>	4.384

## 5.5. Durchschnittspreise von Teileigentum

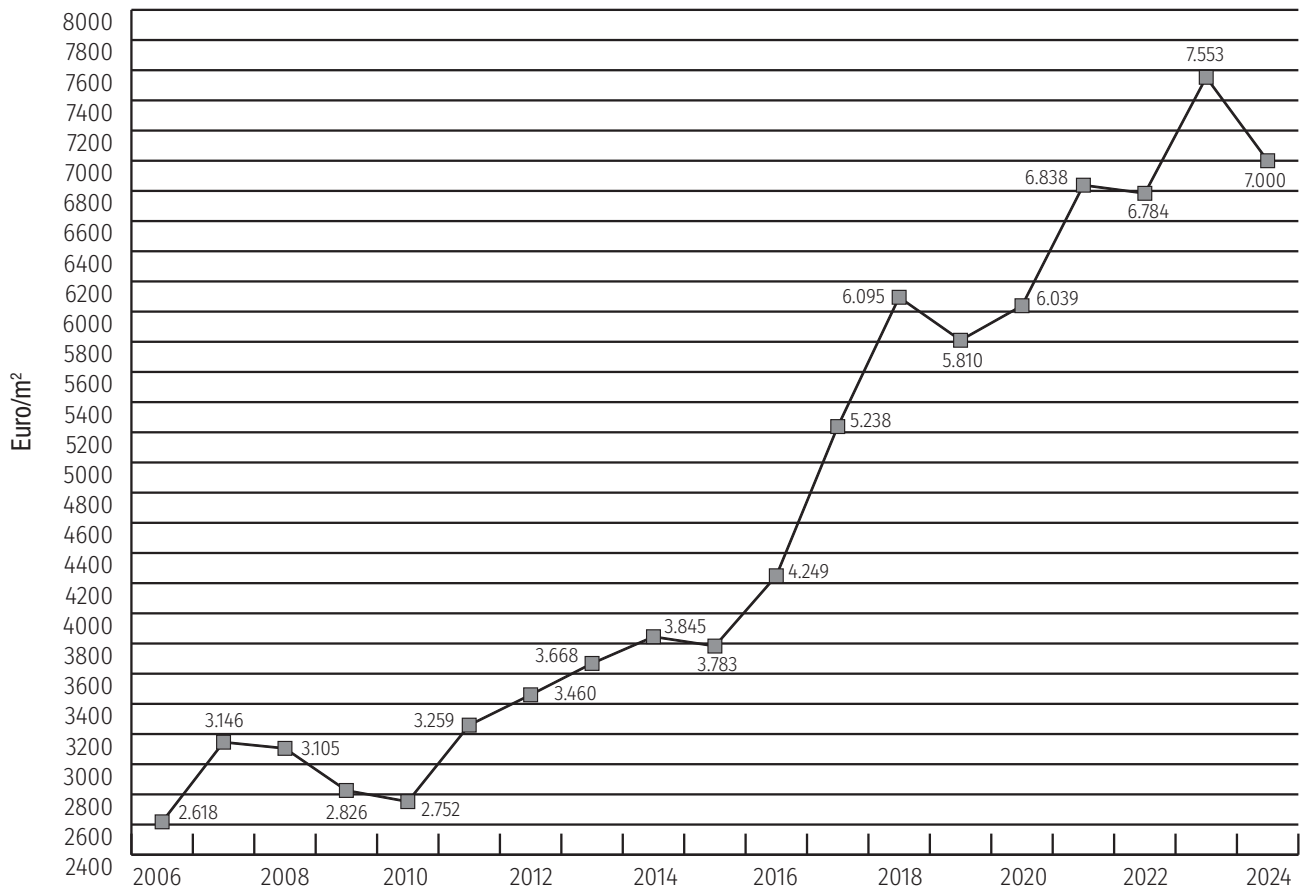
Nutzung	Art*)	Spanne (Euro/m <sup>2</sup> )	Durchschnitt (Euro/m <sup>2</sup> ) / bzw. Stück
Büro	W	657 - 5.957	2.549
Praxisräume	W	-	1/*
Läden	W	1.198 - 9.167	3.322
TG-Plätze	N	12.900 - 75.000	35.061 (Median 25.500)
	W	5.000 - 35.500	17.850 (Median 18.000)
Stellplätze im Freien	N/W	3.000 - 28.000	17.271

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

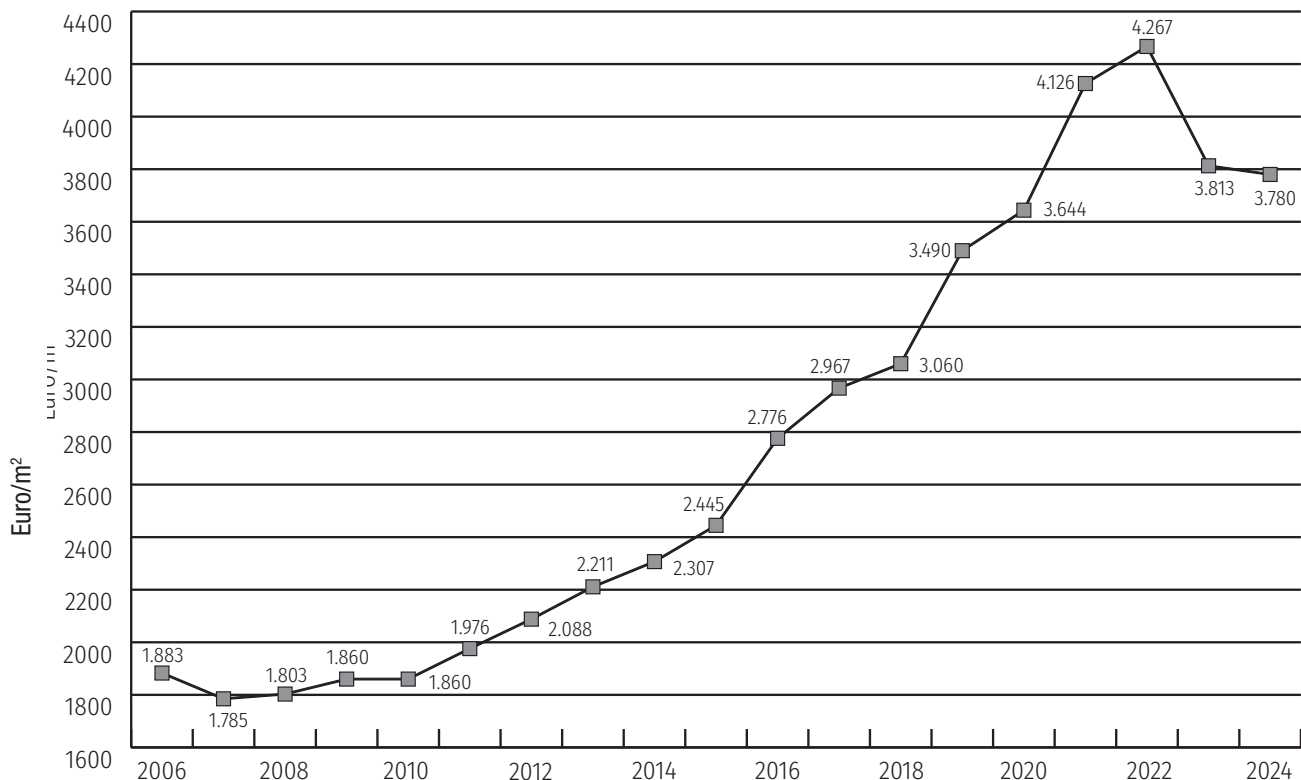
\*weniger als drei Kauffälle

## 5.6. Preisreihen

Preisentwicklung der Neubaueigentumswohnungen

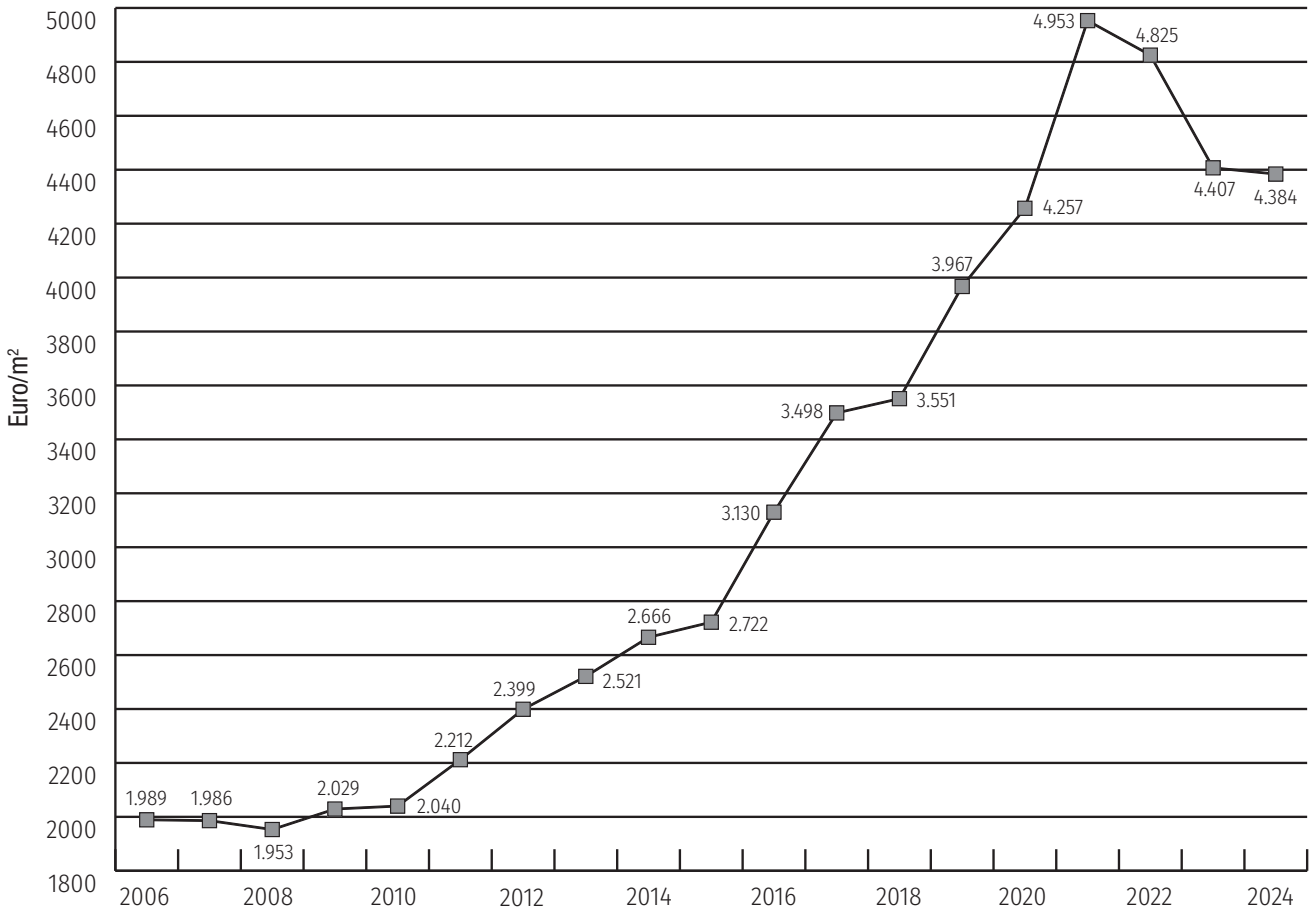


Preisentwicklung von Wohnungen im Wiederverkauf

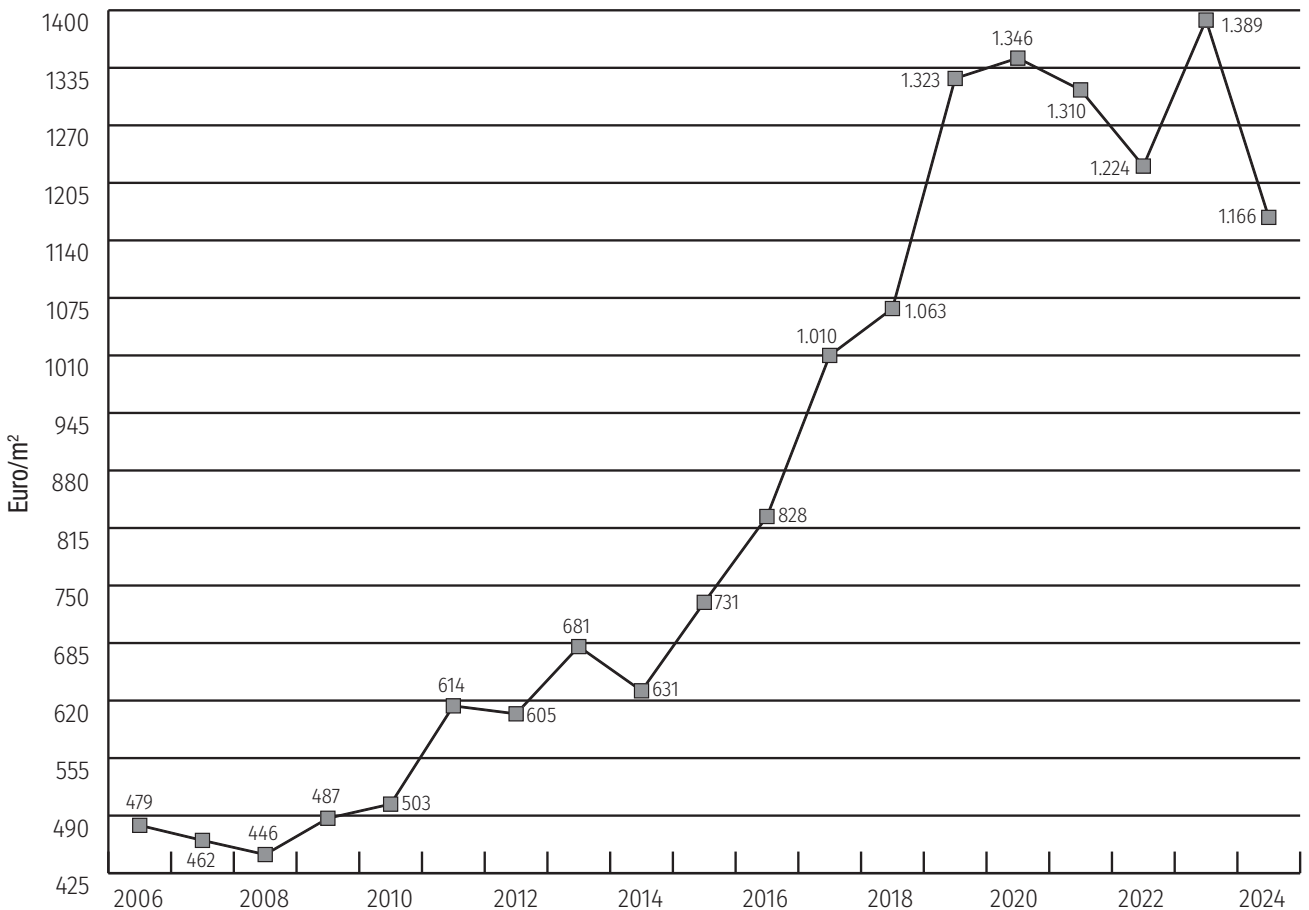




Preisentwicklung aller Eigentumswohnungen (Neubau, Umwandlung und Wiederverkauf)



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



## 6. Bodenrichtwerte

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

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

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

## 7. Wertrelevante Daten

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

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

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

Zur Modellkonformität heißt es in § 10 ImmoWertV 2021:

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

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

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

Die nachfolgenden „wertrelevanten Daten“ wurden aus Kaufverträgen aus dem Jahr 2024 erhoben und ausgewertet. Im Rahmen der Umsetzung der ImmoWertV 2021 werden dieser Übergangsregelung zufolge die Daten modellkonform auf der Grundlage der Modelle und Verfahren vor Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 (am 1. Januar 2022) abgeleitet.

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

## 7.1. Liegenschaftszinssätze

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

Grundlage sind die Kaufpreise und die entsprechenden Jahresnettokaltmieten, 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](http://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 2024	Mehrfamilienhäuser (gewerbliche Nutzung < 20 %) RND ≥ 20 und < 30 Jahre	Mehrfamilienhäuser (gewerbliche Nutzung < 20 %) RND ≥ 30 und ≤ 45 Jahre	gemischt genutzte Grundstücke Wohnnutzung (20-80 % des Ertrags) RND ≥ 25 und ≤ 35 Jahre
<b>Ø Liegenschaftszinssatz (in %)</b>	<b>2,5</b>	<b>3,0</b>	<b>3,5</b>
Standardabweichung (LZ)	1,0	0,8	1,0
Median (LZ)	2,8	3,0	3,7
<b>Rohertragsfaktor</b>	<b>19,2</b>	<b>19,7</b>	<b>17,4</b>
Standardabweichung (REF)	1,9	3,4	2,4
Anzahl der Kauffälle (2024)	22	22	16
Ø Nettokaltmieten (€/m <sup>2</sup> )	10,10	9,91	11,19
Spanne der Nettokaltmieten (€/m <sup>2</sup> )	7,47 - 13,53	8,00 - 12,77	6,13 - 16,70
Ø Wohn- / Nutzflächen (m <sup>2</sup> )	730	923	706
Ø Anzahl Einheiten	11	11	8
Ø Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	1.080	1.040	1.470
Bodenrichtwertspanne (€/m <sup>2</sup> )	725 - 1.850	700 - 1.300	900 - 2.500
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	24	32	30
Ø Bewirtschaftungskosten (%)	18,5	18,4	17,3
<b>Entwicklung der Liegenschaftszinssätze</b>			
2023	2,8	1,9	3,1
2022	1,3	1,9	1,5
2021	1,4	1,8	2,3
2020	1,4	1,8	2,4
2019	2,2	2,3	2,7

Die Restnutzungsdauern variieren jährlich abhängig von den verkauften Objekten.

## Liegenschaftszinssätze (LZ)/Rohertragsfaktoren (REF)

Tabellenfortsetzung

Datengrundlage zu den Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren 2024	produzierendes Gewerbe, Werkstätten RND ≥ 15 und ≤ 30 Jahre	Büro- und Geschäfts-/ Verwaltungsgebäude RND ≥ 20 und ≤ 50 Jahre	Altbauvillen RND ≥ 30 und ≤ 45 Jahre
<b>Ø Liegenschaftszinssatz (in %)</b>	<b>4,6</b>	<b>5,2</b>	<b>1,5</b>
Standardabweichung (LZ)	3,9	3,5	0,6
Median (LZ)	6,4	4,0	1,5
<b>Rohertragsfaktor</b>	<b>14,3</b>	<b>16,5</b>	<b>34,0</b>
Standardabweichung (REF)	k. A.	k. A.	8,9
Anzahl der Kauffälle (2024)	5 (2022-2024)	9 (2022-2024)	11
Ø Nettokaltmieten(€/m <sup>2</sup> )	8,24	11,15	11,33
Spanne der Nettokaltmieten (€/m <sup>2</sup> )	6,15 - 10,55	8,00 - 18,33	9,27 - 12,69
Ø Wohn- / Nutzflächen (m <sup>2</sup> )	2.959	3.979	354
Ø Anzahl Einheiten	k. A.	k. A.	2,5 (1 - 6)
Ø Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	215	540	1.455
Bodenrichtwertspanne (€/m <sup>2</sup> )	200 - 230	210 - 1.600	1.000 - 2.100
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	21	39	35
Ø Bewirtschaftungskosten (%)	16,2	15,9	14,4
<b>Entwicklung der Liegenschaftszinssätze</b>			
2023	–	–	1,1
2022	–	2,8	1,0
2021	–	3,0	1,1
2020	–	2,6	1,3
2019	5,2	3,6	1,6

## Liegenschaftszinssätze (LZ)/Rohertragsfaktoren (REF)

Tabellenfortsetzung

Datengrundlage zu den Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren 2024	Dreifamilienhäuser RND ≥ 20 und ≤ 50 Jahre	Ein-/Zweifamilien- häuser * RND > 20	Wohnungseigentum (vermietet) RND ≥ 20 und ≤ 50 Jahre
<b>Ø Liegenschaftszinssatz (in %)</b>	<b>2,7</b>	<b>1,7</b>	<b>2,0</b>
Standardabweichung (LZ)	0,8	0,7	0,6
Median (LZ)	2,5	1,7	2,0
<b>Rohertragsfaktor</b>	<b>25,7</b>	<b>30,5</b>	<b>k.A.</b>
Standardabweichung (REF)	5,1	4,8	k.A.
Anzahl der Kauffälle (2024)	12	181	35
Ø Nettokaltmieten(€/m <sup>2</sup> )	9,53	11,02	10,69
Spanne der Nettokaltmieten (€/m <sup>2</sup> )	8,60 - 10,51	8,32 - 14,30	8,33 - 15,29
Ø Wohn- / Nutzflächen (m <sup>2</sup> )	224	146	71
Ø Anzahl Einheiten	3	1 - 2	k. A.
Ø Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	982	1.080	1.090
Bodenrichtwertspanne (€/m <sup>2</sup> )	800 - 1.250	600 - 1.900	725 - 2.100
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	30	33	29
Ø Bewirtschaftungskosten (%)	18,1	14,8	18,3
<b>Entwicklung der Liegenschaftszinssätze</b>			
2023	2,7	1,6	1,5
2022	1,0	1,1	1,2
2021	1,6	1,1	1,0
2020	1,9	1,7	1,7
2019	2,1	1,7	2,0

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

## 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/m <sup>2</sup> )
Einfamilienhäuser freistehend	1950-1977	4.948
	1978-1990	4.795
	1991-2021	6.898
Reihenhäuser	1950-1977	3.683
	1978-1990	3.774
	1991-2021	4.152
	Neubau	4.999
Reihenhäuser in WEG-Form	Neubau	5.149
Reihenendhäuser	1950-1977	4.308
	1978-1990	4.174
	1991-2021	*
	Neubau	*
Reihenendhäuser in WEG-Form	Neubau	*
Zweifamilienhäuser	1950-1977	3.492
	1978-1990	3.596
	1991-2021	–
Mehrfamilienhäuser (ohne Gewerbe)	≥ 20 < 30 Jahre	2.192
Mehrfamilienhäuser (ohne Gewerbe)	≥ 30 ≤ 45 Jahre	2.425
gemischt genutzte Grundstücke Wohnnutzung 20 - 80% des Ertrages	≥ 25 ≤ 35 Jahre	2.558
Altbauvillen	um 1900	4.742

## 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 1950-2019 ausgewertet.

- D.h.
- Es sind die NHK 2010 anzuhalten.
  - Der Regionalfaktor wird mit 1,0 angehalten.
  - Die Alterswertminderung wird linear ermittelt (Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre; RND 20-65 Jahre)
  - Die Außenanlagen und Nebengebäude sind separat angesetzt.
  - Bei der Bodenwertermittlung wurde der Richtwert (bei gleicher planungsrechtlicher Nutzung) zum **1. Januar 2024** angehalten, wobei eine evtl. Lage- und Grundstücksgrößenanpassung (bei Bodenwerten < 800 Euro/m<sup>2</sup>) 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](http://www.gutachterausschuss.hessen.de) > Produkte > Kaufpreissammlung > Downloads Stand Januar 2024 entnommen werden.

## Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktoren		
	Reihenmittelhaus	Reihenendhaus und Doppelhaus*	Ein- und Zweifamilienhaus (freistehend)
240.000	1,81		
260.000	1,72		
280.000	1,63		
300.000	1,55	1,44	
320.000	1,48	1,41	
340.000	1,41	1,38	
360.000	1,34	1,35	
380.000	1,28	1,32	
400.000	1,22	1,29	
450.000	1,08	1,23	
500.000	0,96	1,17	
550.000	0,85	1,12	
600.000		1,07	
650.000		1,03	
700.000		0,99	0,81
800.000			0,85
900.000			0,87
1.000.000			0,90
1.100.000			0,92

Datengrundlage zu den Sachwertfaktoren 2024			
Anzahl der Kauffälle	38	30	30
Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>	0,71	0,61	0,64
Ø vorläufiger Sachwert (Euro)	381.230	516.493	968.090
Median (Euro)	372.811	496.445	956.217
Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	239	334	629
Ø RND (Jahre)	29	30	28
Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	125	137	190
Ø Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )	240	274	414
Ø Standardstufe (1-5)	2,4	2,5	2,5
Ø Baujahr	1977	1978	1974
Ø Bodenrichtwert (Euro/m <sup>2</sup> )	1.016	1.003	1.176
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Preis	0,52	0,58	0,83
Ø Gebädefaktor (bereinigter KP/Wohnfläche in Euro/m <sup>2</sup> )	3.905	4.372	5.129
Ø Zeitwert Außenanlagen (Euro)	11.000	15.000	17.000
Ø Zeitwert Nebengebäude (Euro)	2.900	3.600	8.900

Für Doppelhaushälften nur anwendbar bei vorläufigen Sachwerten bis 550.000 Euro.



## 7.4. GFZ – Umrechnungskoeffizienten

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

Gilt für Bodenwerte zwischen 300 und 1.000 Euro/m<sup>2</sup>

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
Umrechnungskoeffizient	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,24	1,30	1,42	1,54	1,66	1,75

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

## 7.5. Grundstücksflächen – Umrechnungskoeffizienten

### Umrechnungskoeffizienten zur Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße

Gilt für Wohnbauflächen (Sachwertobjekte) von 150 bis 1.400 m<sup>2</sup> und Bodenwerten < 800 Euro/m<sup>2</sup>

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

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

## 8. Vergleichsfaktoren nach §183 Bewertungsgesetz (BewG)

Die Vergleichsfaktoren werden von der Finanzverwaltung zur Ermittlung des gemeinen Wertes einer Immobilie gem. ErbStRG benötigt. Sie sollen dazu dienen für  $\frac{2}{3}$  aller Standardfälle Immobilienwerte abzuleiten. Nachfolgend sind für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften Vergleichsfaktoren und für Eigentumswohnungen Vergleichspreise für den Bereich der Stadt Wiesbaden dargestellt. Außerdem werden Kreuztabellen angegeben, die die Abweichungen in der Grundstücksgröße und im Gebäudealter berücksichtigen. Zwischenwerte sind zu interpolieren. Die Werte beinhalten die Daten aus den Jahren 2022 bis Ende August 2024. Die dargestellten Vergleichsfaktoren wurden zum Stichtag 01.01.2025 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> sowie > 1.400 Euro/m<sup>2</sup> über das Sachwertverfahren nach BewG zu ermitteln.

### Beispiel: Zu bewerten ist ein freistehendes Einfamilienhaus

Wohnfläche: 140 m<sup>2</sup>, Baujahr: 1970, Grundstücksgröße 500 m<sup>2</sup>,  
Lage in einer Bodenrichtwertzone mit 650 Euro/m<sup>2</sup>

Vergleichsfaktor: 5.171 Euro/m<sup>2</sup>, Korrekturwert: -855

Wert:  $(5.171 \text{ Euro/m}^2 - 855 \text{ Euro/m}^2) \times 140 \text{ m}^2 = 4.316 \text{ Euro/m}^2 \times 140 \text{ m}^2 = 604.240 \text{ Euro}$ .

### 8.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

#### Vergleichsfaktoren

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Vergleichsfaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (EFH/ZFH) bezogen auf 700 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße und Baujahr 1980							
	Bodenrichtwertbereich							
	600-699 €/m <sup>2</sup> (650 €/m <sup>2</sup> )	700-799 €/m <sup>2</sup> (750 €/m <sup>2</sup> )	800-899 €/m <sup>2</sup> (850 €/m <sup>2</sup> )	900-999 €/m <sup>2</sup> (950 €/m <sup>2</sup> )	1.000-1.099 €/m <sup>2</sup> (1.050 €/m <sup>2</sup> )	1.100-1.199 €/m <sup>2</sup> (1.150 €/m <sup>2</sup> )	1.200-1.299 €/m <sup>2</sup> (1.250 €/m <sup>2</sup> )	1.300-1.400 €/m <sup>2</sup> (1.350 €/m <sup>2</sup> )
100	6.780	7.281	7.783	8.285	8.786	9.288	9.789	10.291
110	6.268	6.724	7.180	7.636	8.092	8.548	9.004	9.460
120	5.841	6.259	6.677	7.095	7.513	7.931	8.349	8.767
130	5.481	5.866	6.252	6.638	7.024	7.410	7.796	8.181
140	5.171	5.529	5.888	6.246	6.604	6.963	7.321	7.679
150	4.903	5.238	5.572	5.906	6.241	6.575	6.910	7.244
160	4.669	4.982	5.296	5.609	5.923	6.236	6.550	6.863
170	4.462	4.757	5.052	5.347	5.642	5.937	6.232	6.527
180	4.278	4.556	4.835	5.114	5.392	5.671	5.950	6.228
190	4.113	4.377	4.641	4.905	5.169	5.433	5.697	5.961
200	3.965	4.216	4.466	4.717	4.968	5.219	5.470	5.720
210	3.831	4.070	4.308	4.547	4.786	5.025	5.264	5.503
220	3.709	3.937	4.165	4.393	4.621	4.849	5.077	5.305
230	3.598	3.816	4.034	4.252	4.470	4.688	4.906	5.124
240	3.496	3.705	3.914	4.123	4.332	4.541	4.750	4.959
250	3.402	3.602	3.803	4.004	4.204	4.405	4.606	4.806

## Korrekturwerte für Baujahre und Grundstücksgröße

Grundstücks- größe m <sup>2</sup>	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)
<b>300</b>	-1.871	-1.709	-1.507	<b>-1.305</b>	-1.103	-901	-699	-497
<b>400</b>	-1.544	-1.383	-1.181	<b>-979</b>	-777	-575	-373	-171
<b>500</b>	-1.218	-1.056	-855	<b>-653</b>	-451	-249	-47	155
<b>600</b>	-892	-730	-528	<b>-326</b>	-124	78	280	482
<b>700</b>	<b>-566</b>	<b>-404</b>	<b>-202</b>	<b>0</b>	<b>202</b>	<b>404</b>	<b>606</b>	<b>808</b>
<b>800</b>	-239	-78	124	<b>326</b>	528	730	932	1.134
<b>900</b>	87	249	451	<b>653</b>	855	1.056	1.258	1.460
<b>1.000</b>	413	575	777	<b>979</b>	1.181	1.383	1.585	1.787
<b>1.100</b>	740	901	1.103	<b>1.305</b>	1.507	1.709	1.911	2.113
<b>1.200</b>	1.066	1.227	1.429	<b>1.631</b>	1.833	2.035	2.237	2.439
<b>1.300</b>	1.392	1.554	1.756	<b>1.958</b>	2.160	2.362	2.564	2.766
<b>1.400</b>	1.718	1.880	2.082	<b>2.284</b>	2.486	2.688	2.890	3.092
<b>1.500</b>	2.045	2.206	2.408	<b>2.610</b>	2.812	3.014	3.216	3.418

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/m<sup>2</sup> ausreichend genau ermitteln lässt (Standardmarkt). Deshalb wird für den Bereich der Stadt Wiesbaden empfohlen, den Wert für Reihenhäuser/Doppelhaushälften mit einem Bodenrichtwert < 600 Euro/m<sup>2</sup> sowie > 1.500 Euro/m<sup>2</sup> über das Sachwertverfahren nach BewG zu ermitteln.

### Vergleichsfaktoren

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Vergleichsfaktoren in Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche (RH/DHH) bezogen auf 300 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße und Baujahr 1990								
	Bodenrichtwertbereich								
	600-699 €/m <sup>2</sup> (650 €/m <sup>2</sup> )	700-799 €/m <sup>2</sup> (750 €/m <sup>2</sup> )	800-899 €/m <sup>2</sup> (850 €/m <sup>2</sup> )	900-999 €/m <sup>2</sup> (950 €/m <sup>2</sup> )	1.000-1.099 €/m <sup>2</sup> (1.050 €/m <sup>2</sup> )	1.100-1.199 €/m <sup>2</sup> (1.150 €/m <sup>2</sup> )	1.200-1.299 €/m <sup>2</sup> (1.250 €/m <sup>2</sup> )	1.300-1.399 €/m <sup>2</sup> (1.350 €/m <sup>2</sup> )	1.400-1.500 €/m <sup>2</sup> (1.450 €/m <sup>2</sup> )
80	6.089	6.431	6.774	7.117	7.459	7.802	8.145	8.488	8.830
90	5.616	5.921	6.225	6.530	6.835	7.139	7.444	7.749	8.053
100	5.238	5.512	5.786	6.061	6.335	6.609	6.883	7.157	7.431
110	4.929	5.178	5.427	5.676	5.926	6.175	6.424	6.673	6.923
120	4.671	4.899	5.128	5.356	5.585	5.813	6.042	6.270	6.499
130	4.453	4.664	4.875	5.086	5.297	5.507	5.718	5.929	6.140
140	4.266	4.462	4.658	4.854	5.049	5.245	5.441	5.637	5.833
150	4.104	4.287	4.470	4.652	4.835	5.018	5.201	5.383	5.566
160	3.962	4.134	4.305	4.476	4.648	4.819	4.990	5.162	5.333
170	3.837	3.998	4.160	4.321	4.482	4.644	4.805	4.966	5.127
180	3.726	3.878	4.031	4.183	4.335	4.488	4.640	4.792	4.945
190	3.626	3.771	3.915	4.059	4.204	4.348	4.492	4.637	4.781
200	3.537	3.674	3.811	3.948	4.085	4.222	4.359	4.497	4.634

### Korrekturwerte für Baujahre und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	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	-1.388	-1.232	-1.039	-845	<b>-651</b>	-457	-263	-70
150	-1.225	-1.070	-876	-682	<b>-488</b>	-294	-101	93
200	-1.062	-907	-713	-519	<b>-326</b>	-132	62	256
250	-899	-744	-550	-357	<b>-163</b>	31	225	419
300	<b>-736</b>	<b>-581</b>	<b>-388</b>	<b>-194</b>	<b>0</b>	<b>194</b>	<b>388</b>	<b>581</b>
350	-574	-419	-225	-31	<b>163</b>	357	550	744
400	-411	-256	-62	132	<b>326</b>	519	713	907
450	-248	-93	101	294	<b>488</b>	682	876	1.070
500	-85	70	263	457	<b>651</b>	845	1.039	1.232
550	77	232	426	620	<b>814</b>	1.008	1.201	1.395
600	240	395	589	783	<b>977</b>	1.170	1.364	1.558
650	403	558	752	946	<b>1.139</b>	1.333	1.527	1.721
700	566	721	915	1.108	<b>1.302</b>	1.496	1.690	1.884

### 8.3. Eigentumswohnungen

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

#### Wohnungsgröße unter 50 m<sup>2</sup> (ETW Wiederverkauf)

Baujahr	Daten	Bodenrichtwertbereich		
		bis 749 Euro/m <sup>2</sup>	750-1.249 Euro/m <sup>2</sup>	ab 1.250 Euro/m <sup>2</sup>
<b>bis 1918</b>	Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )	<b>3.737</b>	<b>4.004</b>	<b>4.686</b>
	Anzahl	6	71	9
<b>1919-1949</b>	Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )	–	<b>3.805</b>	<b>4.011</b>
	Anzahl	*	11	5
<b>1950-1977</b>	Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )	<b>2.910</b>	<b>3.343</b>	<b>3.929</b>
	Anzahl	22	135	60
<b>1978-1990</b>	Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )	–	<b>3.454</b>	<b>3.858</b>
	Anzahl	*	20	9
<b>1991-2019</b>	Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )	–	<b>3.807</b>	–
	Anzahl	*	56	*
Gesamt: Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )		3.141	3.617	4.029
Gesamt: Anzahl von KP		34	293	86

#### Wohnungsgröße 50-74 m<sup>2</sup> (ETW Wiederverkauf)

Baujahr	Daten	Bodenrichtwertbereich		
		bis 749 Euro/m <sup>2</sup>	750-1.249 Euro/m <sup>2</sup>	ab 1.250 Euro/m <sup>2</sup>
<b>bis 1918</b>	Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )	<b>3.052</b>	<b>3.713</b>	<b>3.420</b>
	Anzahl	5	95	12
<b>1919-1949</b>	Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )	–	<b>3.581</b>	–
	Anzahl	*	10	*
<b>1950-1977</b>	Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )	<b>2.970</b>	<b>3.288</b>	<b>3.703</b>
	Anzahl	53	298	102
<b>1978-1990</b>	Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )	<b>3.108</b>	<b>3.607</b>	<b>4.009</b>
	Anzahl	13	45	27
<b>1991-2019</b>	Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )	<b>4.029</b>	<b>3.826</b>	<b>4.436</b>
	Anzahl	21	133	19
Gesamt: Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )		3.247	3.510	3.806
Gesamt: Anzahl von KP		94	581	163

#### Wohnungsgröße 75-99 m<sup>2</sup> (ETW Wiederverkauf)

Baujahr	Daten	Bodenrichtwertbereich		
		bis 749 Euro/m <sup>2</sup>	750-1.249 Euro/m <sup>2</sup>	ab 1.250 Euro/m <sup>2</sup>
<b>bis 1918</b>	Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )	–	<b>4.060</b>	<b>4.160</b>
	Anzahl	*	93	15
<b>1919-1949</b>	Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )	–	<b>4.019</b>	–
	Anzahl	*	17	*
<b>1950-1977</b>	Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )	<b>2.899</b>	<b>3.239</b>	<b>3.718</b>
	Anzahl	39	143	81
<b>1978-1990</b>	Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )	<b>3.298</b>	<b>3.641</b>	<b>4.167</b>
	Anzahl	5	50	11
<b>1991-2019</b>	Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )	<b>3.470</b>	<b>4.202</b>	<b>4.950</b>
	Anzahl	8	87	35
Gesamt: Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )		3.054	3.735	4.071
Gesamt: Anzahl von KP		55	390	145

### Wohnungsgröße 100-129 m<sup>2</sup> (ETW Wiederverkauf)

Baujahr	Daten	Bodenrichtwertbereich		
		bis 749 Euro/m <sup>2</sup>	750-1.249 Euro/m <sup>2</sup>	ab 1.250 Euro/m <sup>2</sup>
<b>bis 1918</b>	Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )	<b>3.041</b>	<b>4.079</b>	<b>4.317</b>
	Anzahl	4	42	7
<b>1919-1949</b>	Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )	–	<b>4.141</b>	–
	Anzahl	*	7	*
<b>1950-1977</b>	Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )	–	<b>3.318</b>	<b>4.083</b>
	Anzahl	*	20	26
<b>1978-1990</b>	Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )	–	<b>3.537</b>	<b>4.533</b>
	Anzahl	*	17	12
<b>1991-2019</b>	Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )	–	<b>4.170</b>	<b>5.007</b>
	Anzahl	*	34	18
Gesamt: Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )		3.341	3.904	4.458
Gesamt: Anzahl von KP		6	120	63

### Wohnungsgröße ab 130 m<sup>2</sup> (ETW Wiederverkauf)

Baujahr	Daten	Bodenrichtwertbereich		
		bis 749 Euro/m <sup>2</sup>	750-1.249 Euro/m <sup>2</sup>	ab 1.250 Euro/m <sup>2</sup>
<b>bis 1918</b>	Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )	–	<b>3.956</b>	<b>4.795</b>
	Anzahl	*	27	15
<b>1919-1949</b>	Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )	–	<b>3.633</b>	–
	Anzahl	*	5	*
<b>1950-1977</b>	Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )	–	<b>3.430</b>	<b>4.366</b>
	Anzahl	*	13	15
<b>1978-1990</b>	Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )	–	–	<b>4.165</b>
	Anzahl	*	*	7
<b>1991-2019</b>	Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )	–	<b>4.514</b>	<b>5.250</b>
	Anzahl	*	6	10
Gesamt: Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )		3.266	3.790	4.657
Gesamt: Anzahl von KP		2	54	48

\* Bei weniger als fünf Vergleichsfällen keine Vergleichspreise.

## Mittlere Vergleichspreise

### Eigentumswohnungen, Erstverkauf/Neubau (ohne Stellplätze)

#### Wohnungsgröße unter 50 m<sup>2</sup>

Daten	Bodenrichtwertbereich		
	bis 749 Euro/m <sup>2</sup>	750-1.249 Euro/m <sup>2</sup>	ab 1.250 Euro/m <sup>2</sup>
Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )	–	<b>7.485</b>	–
Anzahl	*	8	*

#### Wohnungsgröße 50-74 m<sup>2</sup>

Daten	Bodenrichtwertbereich		
	bis 749 Euro/m <sup>2</sup>	750-1.249 Euro/m <sup>2</sup>	ab 1.250 Euro/m <sup>2</sup>
Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )	<b>6.233</b>	<b>6.057</b>	<b>7.287</b>
Anzahl	15	28	12

#### Wohnungsgröße 75-99 m<sup>2</sup>

Daten	Bodenrichtwertbereich		
	bis 749 Euro/m <sup>2</sup>	750-1.249 Euro/m <sup>2</sup>	ab 1.250 Euro/m <sup>2</sup>
Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )	<b>6.466</b>	<b>5.942</b>	<b>7.808</b>
Anzahl	6	90	20

#### Wohnungsgröße 100-129 m<sup>2</sup>

Daten	Bodenrichtwertbereich		
	bis 749 Euro/m <sup>2</sup>	750-1.249 Euro/m <sup>2</sup>	ab 1.250 Euro/m <sup>2</sup>
Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )	–	<b>5.888</b>	<b>7.276</b>
Anzahl	*	71	31

#### Wohnungsgröße ab 130 m<sup>2</sup>

Daten	Bodenrichtwertbereich		
	bis 749 Euro/m <sup>2</sup>	750-1.249 Euro/m <sup>2</sup>	ab 1.250 Euro/m <sup>2</sup>
Mittelwert von KP (Euro/m <sup>2</sup> )	–	<b>6.222</b>	<b>7.602</b>
Anzahl	*	7	7

\* 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	28.000	23.000	–	–	18.000



## **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](http://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](http://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 2025 gilt noch die 13. Fortschreibung vom 1. Januar 2021.

## 10. Sonstiges

### 10.1. Mitglieder des Gutachterausschusses

Für den GAA Wiesbaden sind derzeit als ehrenamtliche Gutachter bestellt:

#### Vorsitzender

Wagener, Frank                      Dipl.-Ing., Vermessungsdirektor

#### Stellvertretende Vorsitzende

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

#### Ehrenamtliche Gutachter

Amin Farhadian, Kian              Rechtsanwalt und Notar  
Anspach, Michael                  Ing.-grad., Geschäftsführer  
Augustini, Felix                      B. Eng., MRICS/CIS HypZert (F)  
Göbel, Martina                      Dipl.-Ing., Architektin, MRICS/CIS HypZert (F)  
Hanß, Bernhard                      Dipl.-Ing. (FH)  
Kaiser, Gert                          Dipl.-Kfm., Wirtschaftsprüfer und Steuerberater  
Klenk, Nina                          Dipl.-Ing. (FH), Architektin  
Lambert, Peter                      Dipl.-Sachverständiger (DIA), Immobiliengutachter CIS HypZert (F),  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
  
Martin, Anja                          Dipl.-Ing. (FH)  
Pfeiffer, Markus                      Landwirt, 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](http://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.)

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

**Verkehrswertgutachten** können schriftlich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beantragt werden.

### 10.3. Wiesbaden in Zahlen

<b>Einwohnerzahl</b>	299.932
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

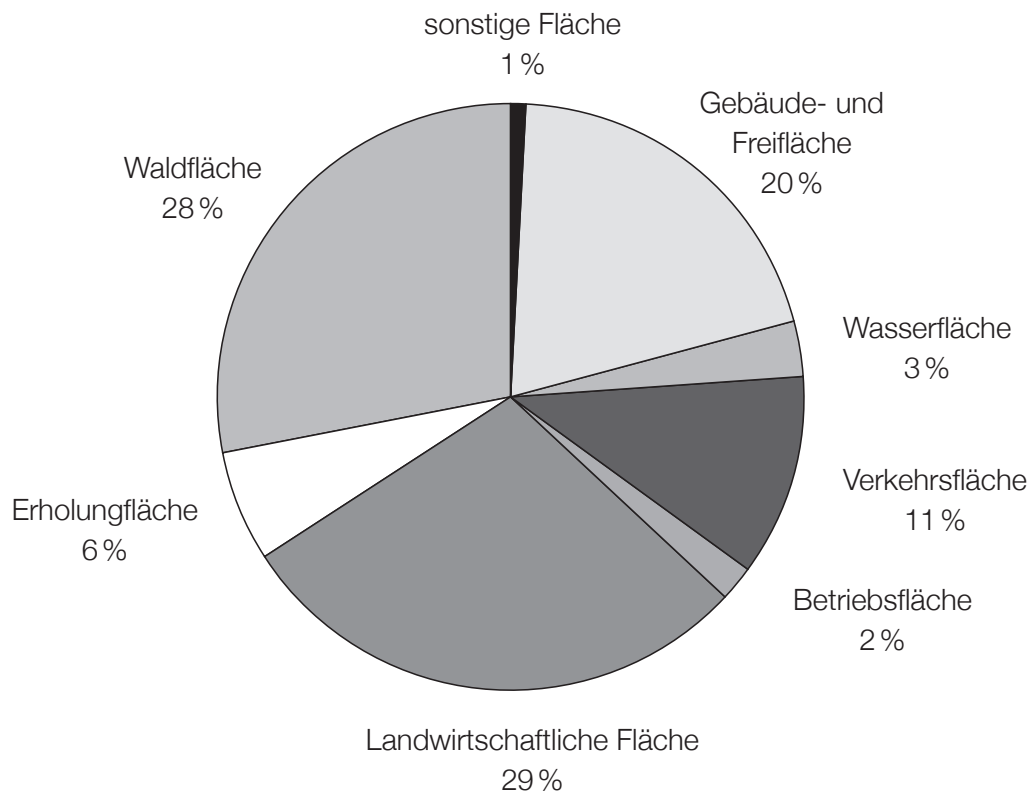
122	Aquae Mattiacorum (erste römische Erwähnung) römischer Badebetrieb bereits im 1. Jahrhundert n. Chr.
1241	civitas – Stadt genannt
1744	Regierungssitz der Fürsten von Nassau-Usingen
1852	„Weltkurstadt“
1945	Landeshauptstadt von Hessen, seit 1950 Sitz des Bundeskriminalamtes und des Statistischen Bundesamtes

#### 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 (01.01.2024)	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]
<b>Amöneburg</b>	1.796		* Teil der Gemarkung Kaste **								
<b>Auringen</b>	3.293	311,6	10,8	57,5	37,8	157,7	42,3	5,1	0,8	9,6	0,7
<b>Biebrich</b>	39.228	1.299,20	29,9	523,3	233	82	48,5	113,3	170	154,2	10,4
<b>Bierstadt</b>	12.716	921,9	13,8	217,3	85,4	503	32,7	1,8	1,4	77,1	3
<b>Breckenheim</b>	3.323	639,8	5,2	61,3	77,1	348,1	120,9	8,9	0,8	11,9	10,8
<b>Delkenheim</b>	5.039	743,3	6,8	173,1	52,4	430,5	7,8	11,4	7,2	59,4	1,6
<b>Dotzheim</b>	28.476	1.826,80	15,5	312,8	131,2	119,9	1089,6	11	2,6	153,4	6,3
<b>Erbenheim</b>	10.464	1.127,50	9,1	210,9	250,6	496,1	16,8	3,9	96,8	31,2	4,8
<b>Frauenstein</b>	2.326	1.061,70	2,2	44,1	60,5	266,1	644,9	2	0,1	41,5	2,6
<b>Heßloch</b>	664	153,9	4,3	14,4	8,7	103,7	16,9	0,4	0,1	9,5	0,3
<b>Igstadt</b>	2.224	726,2	3,1	37	48,2	528,6	88,7	2,8	0,6	19,5	0,7
<b>Kastel</b>	14.242	1.332,40	10,6	367,6	200,3	355	30,2	136,4	128,3	83,5	12,2
<b>Kloppenheim</b>	2.269	538,9	4,2	35,1	51,6	362,6	68,2	2,7	0,4	17,3	1
<b>Kostheim</b>	14.611	930,3	15,7	184,6	96,3	449,8	12,4	71,2	12,4	92,7	10,9
<b>Medenbach</b>	2.534	447	5,6	42,1	73,8	167,4	142,5	3,5	1,5	9,5	6,5
<b>Naurod</b>	4.424	1.099,30	4,0	81	110,3	217	664	4,9	1,8	19,3	1,1
<b>Nordenstadt</b>	9.218	773	11,3	157,4	114,8	479,6	2,3	3,3	1,2	7,1	7,3
<b>Rambach</b>	2.149	991,7	2,2	32,5	38,5	213,9	661	2,6	2,7	39,4	1,1
<b>Schierstein</b>	11.111	943,1	11,5	193,5	113,2	347,2	35,8	134,7	21,5	91,8	5,4
<b>Sonnenberg</b>	7.841	833,8	9,5	152,4	56,7	133,3	422,6	3,5	0,7	60,7	3,9
<b>Wiesbaden</b>	120.460	3.688,70	32,4	1130,6	458,6	272,7	1489,2	17,1	9,6	259,4	53,7
<b>Gesamt</b>	298.408	20.390,20	14,5	4.028,59	2.299,03	6.034,41	5.637,39	540,5	460,3	1.248,16	144,4

## Übersichtskarten



# Übersichtskarte Wohnungseigentum (gesamtes Stadtgebiet)

Kaufpreise für Eigentumswohnungen  
im Jahre 2024

alle Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Beispiel:

Registrierte Kaufpreise

Niedrigster: **1.140**

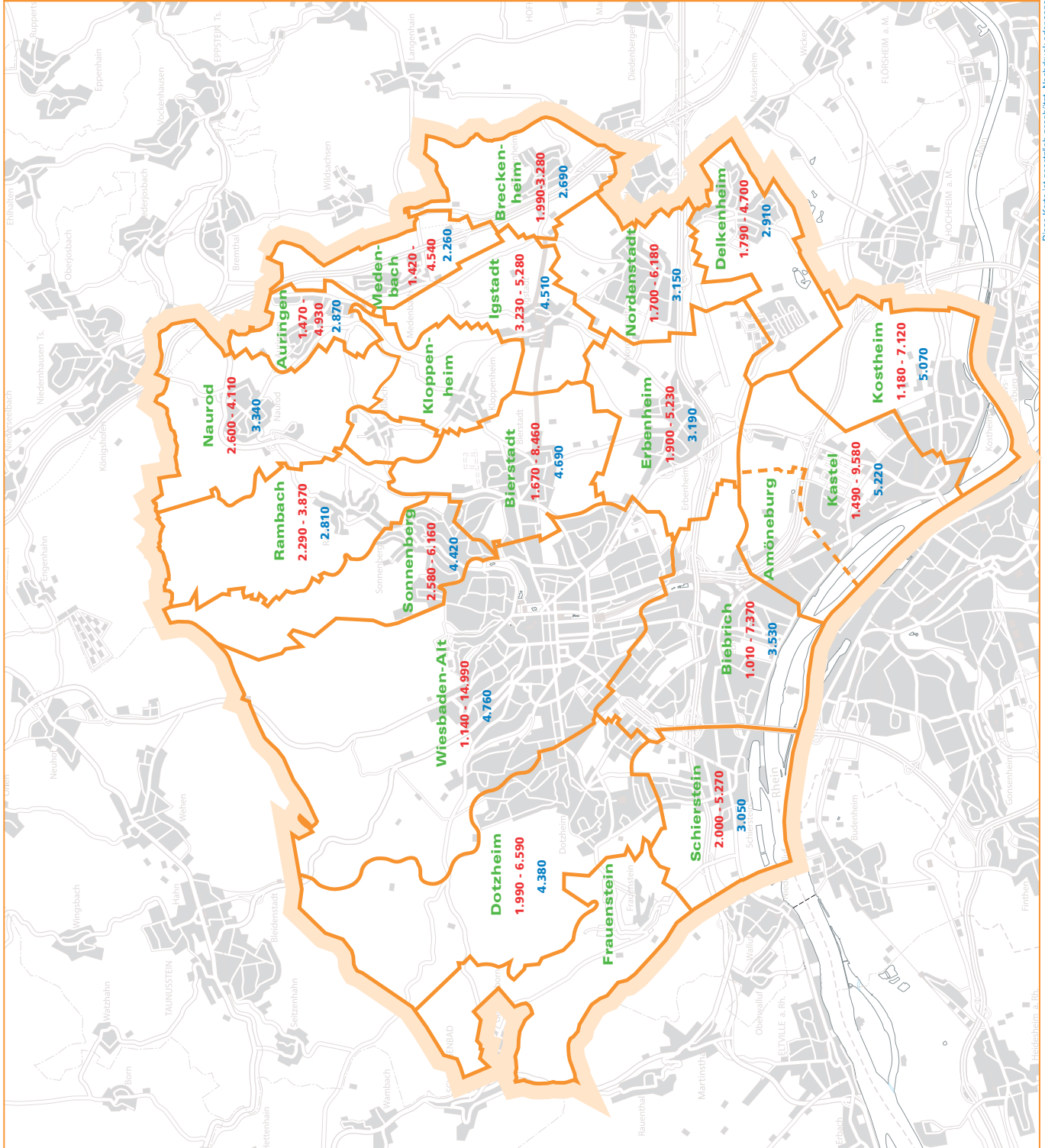
Höchster: **14.990**

Arithmetisches Mittel: **4.760**

Stand: Februar 2025

Herausgeber:  
Gutscher-Ausschuss für Immobilienwerte  
für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden

Kartografie: Landeshauptstadt Wiesbaden  
Geographisch- und Vermessungsamt  
2025



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

## Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Wiesbaden (gesamtes Stadtgebiet)

Stadtteile	Euro/m <sup>2</sup> von - bis												
	2024	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Wiesbaden-Alt	1.140 - 14.990	2.700	2.780	3.110	3.630	3.690	4.040	4.250	5.290	5.220	4.900	4.760	
Auringen	1.470 - 4.930	1.520	1.580	1.830	*/*	1.730	2.140	3.080	2.920	3.200	2.430	2.870	
Biebrich	1.010 - 7.370	2.130	2.250	2.840	2.910	3.230	3.240	3.640	4.620	4.010	3.460	3.530	
Bierstadt	1.670 - 8.460	2.350	2.200	2.700	3.920	3.250	3.730	3.740	4.740	4.650	4.160	4.690	
Breckenheim	1.990 - 3.280	*/*	2.050	3.260	3.020	2.930	3.900	3.260	3.970	4.880	3.930	2.690	
Delkenheim	1.790 - 4.700	1.780	1.920	2.140	2.460	2.490	3.050	3.170	3.450	3.700	2.180	2.910	
Dotzheim	1.990 - 6.590	2.640	2.590	2.890	3.020	2.930	4.030	3.950	4.570	4.510	4.020	4.380	
Erbenheim	1.900 - 5.230	1.960	2.240	2.310	2.540	3.250	2.730	3.620	3.690	3.450	3.090	3.190	
Frauenstein	-	3070	3350	2730	2.290	*/*	2.820	*/*	3.560	-	*/*	-	
Hefloch	-	-	-	-	*/*	-	-	-	-	*/*	*/*	-	
Igstadt	3.230 - 5.280	*/*	2.680	3.280	2500	3.210	3.440	3.650	*/*	3.920	3.570	4.510	
Kloppenheim	*/*	2.360	*/*	2.230	2.290	2.410	3.050	3.700	4.510	3.480	*/*	*/*	
Medenbach	1.420 - 4.540	1.550	1.800	1.640	1.750	2.160	2.220	2.130	2.650	3.530	3.150	2.260	
Naurod	2.600 - 4.110	2.330	2.620	2.830	2.840	2.900	2.980	3.310	4.370	5.590	3.910	3.340	
Nordenstadt	1.700 - 6.180	1.840	2.120	2.100	2.450	2.480	3.480	4.910	4.810	4.920	4.260	3.150	
Rambach	2.290 - 3.870	2.150	2.410	2.800	2.670	2.160	2.810	4.460	4.070	4.340	3.270	2.810	
Schierstein	2.000 - 5.270	2.070	2.420	2.480	2.670	2.840	3.090	3.300	3.530	4.050	3.540	3.050	
Sonnenberg	2.580 - 6.160	2.940	4.040	4.020	3.720	4.040	4.130	3.840	4.560	5.660	5.060	4.420	
AKK													
Amöneburg	*/*	*/*	1.410	-	*/*	*/*	*/*	-	-	3.970	*/*	*/*	
Kastel	1.490 - 9.580	2.400	2.150	2.270	2.470	2.730	3.110	3.230	3.680	4.960	5.020	5.220	
Kostheim	1.180 - 7.120	1.690	1.740	2.260	2.730	2.850	3.060	3.910	4.140	5.190	4.740	5.070	

\*/ \* Weniger als drei Verkaufsfälle



## Übersichtskarte Wohnungseigentum

Wiesbaden - Innenstadt  
(Wiesbaden - Alt)

Kaufpreise für Eigentumswohnungen  
im Jahre 2024

alle Angaben in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Beispiel:

Registrierte Kaufpreise

Niedrigster: **1.910**

Höchster: **11.150**

Arithmetisches Mittel: **4.850**

Stand: Februar 2025

Herausgeber:  
Landesamt für Immobilienwerte  
für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden

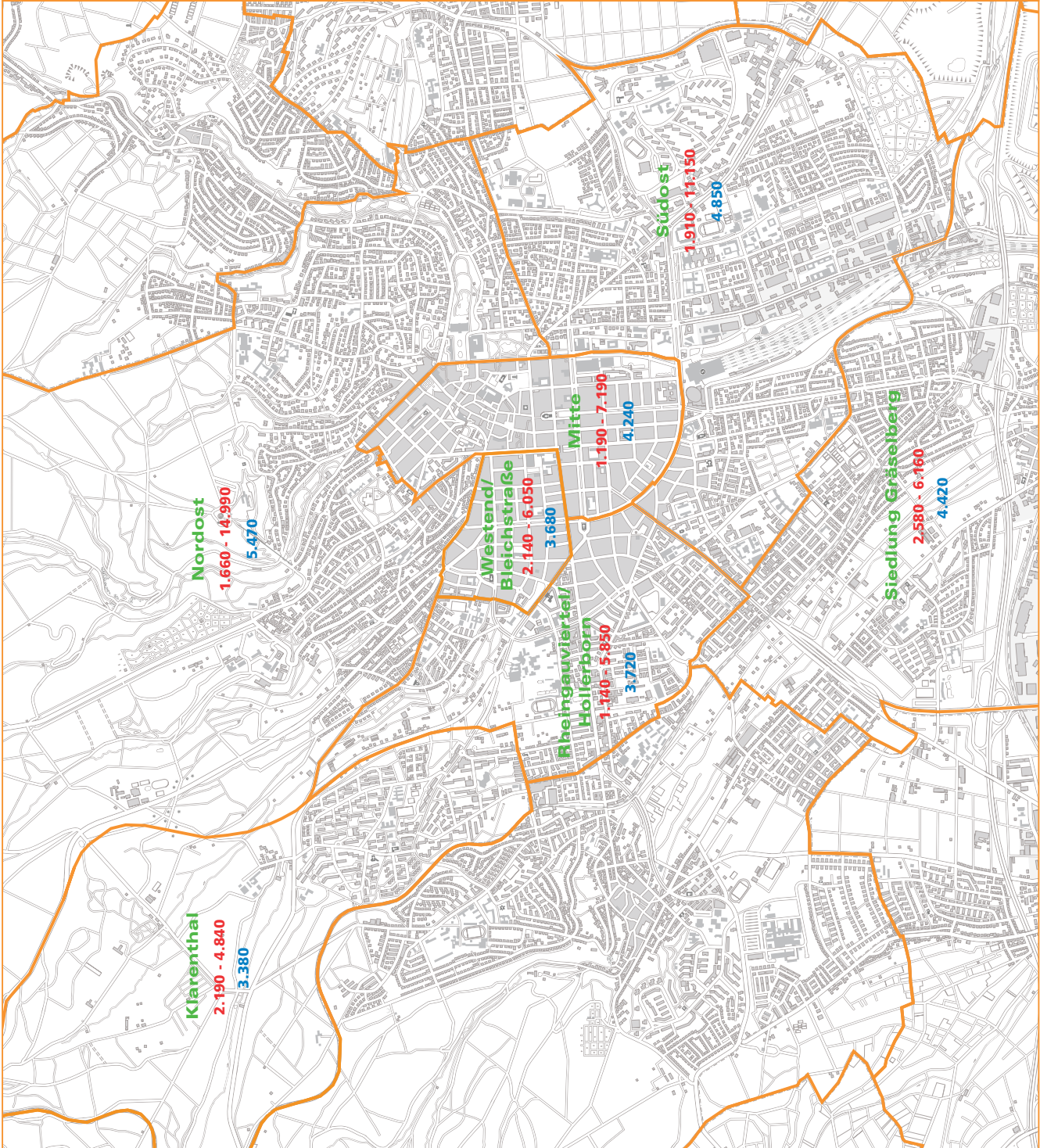
Kartografie: Landeshauptstadt Wiesbaden  
Tiefbau- und Vermessungsamt  
2025



# WIESBADEN



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



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

## Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Wiesbaden (Innenstadt)

Wiesbaden-Alt	Euro/m <sup>2</sup> von - bis	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mitte	1.190 - 7.190	2.190	2.490	2.800	3.120	3.110	3.290	3.690	4.400	4.620	4.260	4.240
Nordost	1.660 - 14.990	3.370	3.330	3.580	3.850	4.070	4.740	5.050	6.250	5.980	5.270	5.470
Südost	1.910 - 11.150	2.930	2.950	3.310	4.280	4.430	4.360	4.490	5.170	5.530	5.940	4.850
Rheingauvier- tel/Hollerborn	1.140 - 5.850	2.340	2.450	2.840	2.860	2.850	3.280	3.410	3.970	4.230	3.580	3.720
Klarenthal	2.190 - 4.840	2.510	2.590	2.340	2.500	3.100	3.050	3.510	3.890	3.550	3.430	3.380
Westend/ Bleichstraße	2.140 - 6.050	2.250	2.170	2.560	2.790	2.970	3.120	3.080	3.690	3.890	3.440	3.680
Siedlung Gräselberg	2.580 - 6.160	1.610	1.710	1.930	2.140	2.080	2.450	2.790	3.440	3.210	2.910	4.420

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.



