

Gutachterausschuss für Immobilienwerte

HESSEN



Immobilienmarktbericht

für den Bereich der Stadt Wiesbaden

2023



Herausgeber:

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden
- Geschäftsstelle -

Postanschrift: Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden**Telefon:** 0611 31-6352**Telefax:** 0611 31-4976**E-Mail:** gutachterausschuss@wiesbaden.de**Internet:** www.wiesbaden.de**Verantwortlich:** Frank Wagener (Vorsitzender des Gutachterausschusses)**Redaktion:** Karen Brinkmann**Berichtsjahr:** 2022 (IMB 2023)**Gestaltung:** Wiesbaden Congress & Marketing GmbH**Fotos:** Stanislaw Chomicki, Martin Kunz

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 selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden,
3. in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen Netzwerken eingebunden werden.

Wird bei der Nutzung des Immobilienmarktberichts oder der Metadaten ein Quellenvermerk beigegeben, ist in diesem auf Veränderungen, Bearbeitungen, neue Gestaltungen oder sonstige Abwandlungen der Daten hinzuweisen.

Der Immobilienmarktbericht wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Es gelten die gesetzlichen Haftungsbeschränkungen.

Bei Nutzung der in diesem Bericht genannten wertrelevanten Daten ist eine kritische sachverständige Würdigung erforderlich.

Einleitung	5
1. Rahmendaten	6
2. Immobilienmarktdaten	7
2.1. Die Entwicklung auf dem Wiesbadener Immobilienmarkt –allgemein–	7
2.2. Analyse der eingereichten Kaufverträge	7
2.3. Flächen- und Geldumsätze	8
3. Unbebaute Grundstücke	9
3.1. Mittelpreise unbebauter Grundstücke	9
3.2. Häufigkeit der Quadratmeterpreise und Grundstücksgrößen von Wohnbaugrundstücken	11
4. Bebaute Grundstücke	11
4.1. Verteilung der Verkäufe auf die Stadtbezirke	11
4.2. Häufigkeit der Baujahre	13
4.3. Kaufpreishöhen bebauter Grundstücke	13
5. Wohnungs- und Teileigentum	15
5.1. Allgemeines	15
5.2. Häufigkeit der Wohnungsgrößen und deren Durchschnittspreise pro m ² Wohnfläche	16
5.3. Kaufpreise von Eigentumswohnungen 2022	17
5.3.1. Mittelpreise neugebauter Eigentumswohnungen (Erstverkauf)	17
5.3.2. Mittelpreise von in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnungen	18
5.3.3. Mittelpreise von Wohnungseigentum bei Wiederverkäufen	20
5.3.4. Reihen- und Doppelhäuser in Wohnungseigentumsform	23
5.4. Durchschnittspreise und -größen aller Eigentumswohnungstypen	24
5.5. Durchschnittspreise von Teileigentum	25
5.6. Preisreihen	26
6. Bodenrichtwerte	28
7. Wertrelevante Daten	28
7.1. Liegenschaftszinssätze	29
7.2. Ertragsfaktoren	30
7.3. Gebädefaktoren	30
7.4. Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	31
7.5. GFZ-Umrechnungskoeffizienten	32
7.6. Grundstücksflächen – Umrechnungskoeffizienten	32
8. Vergleichsfaktoren nach §183 Bewertungsgesetz (BewG)	33
8.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	33
8.2. Reihenhäuser und Doppelhaushälften	35
8.3. Eigentumswohnungen	36
8.4. Wertangaben für Stellplätze	38
9. Mieten	39
10. Sonstiges	40
10.1. Mitglieder des Gutachterausschusses	40
10.2. Gebührenverzeichnis	41
10.3. Wiesbaden in Zahlen	42

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 - Downloadcenter - Immobilienwerte - Regionale Immobilienmarktberichte - IMB regional (z. B.) 2023 - 2023 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. 296.000 Einwohner) 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 seinem 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. 143.607 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte. Die Kaufkraft beträgt rd. 25.803 Euro je Einwohner und Jahr und liegt somit 9,2 % 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. 144.715 Wohnungen in 39.432 Wohngebäuden. Davon sind 64,4 % Ein- und Zweifamilienhäuser.

2. Immobilienmarktdaten

2.1. Die Entwicklung auf dem Wiesbadener Immobilienmarkt –allgemein–

Der vorliegende Immobilienmarktbericht über den Wiesbadener Grundstücksmarkt des Jahres 2022 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 2.139 Kaufobjekte zur Registrierung und Auswertung für die Kaufpreissammlung übernommen. Dies ist eine Abnahme von rd. 32 % gegenüber dem Vorjahr.

Die Zahl der Zwangsversteigerungen, welche der Geschäftsstelle vorgelegt wurden, verringerte sich von 17 auf 12 Vorgänge gegenüber dem Vorjahr.

Anzahl der Kaufobjekte seit 2003

Jahr	Kaufobjekte			Wohnungseigentum
	gesamt	bebaut	unbebaut	
2003	2.646	621	389	1.636
2004	2.569	559	277	1.733
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	658	490	1.989
2022	2.139	566	316	1.257

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 ²]	Wohn-/Nutzflächen [m ²]
Bebaute Grundstücke	2015	776 837 631	757 689	–
	2016	1 068 617 608	671 724	–
	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	756 747 469	511 158	–
Unbebaute Grundstücke	2015	101 646 188	791 728	–
	2016	91 040 344	640 391	–
	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	143 282 981	657 460	–
Wohnungs- (Teil-)eigentum	2015	367 494 554	–	132 142
	2016	426 646 655	–	139 909
	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	430 924 300	–	94 457
Gesamt	2015	1 245 978 373	1 549 417	132 142
	2016	1 586 304 607	1 312 115	139 909
	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	1 330 954 750	1 168 618	94 457

Der Geldumsatz 2022 sank gegenüber dem Vorjahr um rd. 1,065 Mrd. (rd. 44 %) einhergehend mit Flächenumsatzrückgängen von ca. 25 % im Bereich der Grundstücksflächen und ca. 34 % im Bereich der Wohn- und Nutzflächen.

In dieser Tabelle wird nur das vorherige Jahr aktualisiert. Bei den Jahren 2015-2020 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 249 Kaufverträge unbebauter Grundstücke (im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) beinhaltet auch die Kaufverträge bei denen die Stadt Wiesbaden als Vertragspartei beteiligt war. 39 Verträge beinhalten „Sonstige Nutzungen“, die nicht in der Abbildung aufgeführt sind.

Stadtbezirke	Wohnbau- fläche	Gemischte Baufläche	Gewerbliche Baufläche	Rohbauland	Bauerwar- tungsland	Landwirt- schaft	Gartenland/ Freizeitgärten
	Anzahl der Fälle/mittlerer Bodenpreise (Euro/m ²)						
Mitte	1/*	1/*	–	–	–	–	–
Nordost	3/1.703	–	–	–	–	–	1/*
Südost	2/*	2/*	–	–	–	1/*	–
Rheingauv.	–	–	–	–	–	–	–
Klarenthal	1/*	–	–	–	–	–	1/*
Westend	–	–	–	–	–	–	–
Sonnenberg	3/1.987	–	–	–	–	2/*	6/23
Bierstadt	8/1.491	–	–	–	–	4/6,37	6/29
Erbenheim	–	1/*	–	–	–	5/5,44	1/*
Biebrich	6/1.210	–	–	–	–	1/*	6/38
Dotzheim	1/*	–	–	–	–	–	7/34
Rambach	–	–	–	–	–	5/2,93	5/23
Heßloch	–	–	–	–	–	16/2,23	1/*
Kloppenheim	–	–	–	–	–	3/4,77	–
Igstadt	1/*	–	–	1/*	–	7/5,79	2/*
Nordenstadt	6/1.091	–	–	–	–	3/7,25	–
Delkenheim	–	–	–	–	–	–	2/*
Schierstein	3/904	–	–	–	–	2/*	9/30
Frauenstein	1/*	–	–	–	–	6/4,74	7/20
Naurod	–	–	–	7/100	–	17/2,75	5/30
Auringen	1/*	–	–	–	–	3/2,09	2/*
Medenbach	–	–	–	–	–	2/*	3/13
Breckenheim	3/894	–	–	–	–	3/4,94	1/*
Amöneburg	–	–	–	–	–	–	–
Kastel	3/828	–	1/*	–	–	–	2/*
Kostheim	2/*	–	–	–	–	2/*	3/20
Wi-Gesamt	45/1.224	4/1.905	1/*	8/119	–	82/4,46	70/28

Vertragsanteile in von Hundert für (Anzahl der Verträge):

Wohnbaufläche: 18,1 %

Gemischte Baufläche: 1,6 %

Gewerbliche Baufläche: 0,4 %

Bauerwartungs-/Rohbauland: 3,2 %

Land- und Forstwirtschaft: 32,9 %

Gartenland: 28,1 %

Sonstige: 15,7 %

Anmerkungen: *bei weniger als 3 Kauffällen keine Preisangabe

Der mittlere Bodenpreis für **WOHNBAULAND** im gesamten Stadtgebiet lag bei 1.224 Euro/m² (bei 45 Kaufverträgen). Der Bodenpreis ist gegenüber 2021 (1.310 Euro/m²) im Durchschnitt um rd. 6,5% gefallen. Wohnbaugrundstücke in Nordost und Sonnenberg kosteten 2022 im Schnitt rd. 1.879 Euro/m² (2021 = 2.032 Euro/m²) und im restlichen Stadtgebiet rund 1.115 Euro/m² (2021 = 1.216 Euro/m²).

Die niedrigsten Kaufpreise in den Stadtgebieten wurden in Kastel mit durchschnittlich rd. 828 Euro/m² (3 Kaufverträge) und die höchsten Preise im Stadtgebiet wurden im Stadtteil Sonnenberg mit durchschnittlich 1.987 Euro/m² (3 Kaufverträge) ermittelt.

Der Umsatz dieser ausgewerteten 45 Kaufverträge betrug insgesamt 46.520.910 Euro mit einer Gesamtfläche von 38.022 m².

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 fiel von 4,8 Euro/m² in 2021 auf 4,46 Euro/m² (82 Kaufverträge) in 2022.

Der mittlere Bodenpreis für **GARTENLAND/FREIZEITGÄRTEN** im Wiesbadener Stadtgebiet liegt 2022 bei 28 Euro/m² (70 Kaufverträge), 2021 waren es 26 Euro/m².

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 2022. In dieser Darstellung wird ein besonders guter Eindruck über die Streuung und Schwerpunkte der Bodenpreise 2022 und Grundstücksgrößen im gesamten Stadtgebiet vermittelt.

Häufigkeit der Bodenpreise von unbebauten Wohnbaugrundstücken

Kaufpreis Euro/m ²	200-349	350-449	450-549	550-749	750-999	1.000-1.499	ab 1.500
Anzahl	1	1	–	2	10	20	11

Häufigkeit der Grundstücksgrößen in m²

Grundstücksgröße/m ²	1-199	200-299	300-399	400-499	500-599	600-699
Anzahl	3	3	2	10	7	3

Grundstücksgröße/m ²	700-899	900-999	1.000-1.199	1.200-1.599	1.600-1.999	ab 2.000
Anzahl	6	1	2	4	1	3

4. Bebaute Grundstücke

Allgemeines

Von den 378 im Jahre 2022 (2021 = 557) 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 67 Verkaufsfällen, die meisten davon in Biebrich. Der niedrigste Durchschnittspreis für Reihenhäuser wurde mit 410.000 Euro im Ortsbezirk Delkenheim gezahlt, der höchste Durchschnittspreis lag in Klarenthal bei rd. 572.000 Euro.

2022 wurden insgesamt 66 freistehende Einfamilienhäuser verkauft, davon die meisten in Sonnenberg (KP im Ø = 1.505.000 Euro) und in Nordost (KP im Ø = 1.686.000 Euro), gefolgt von Biebrich (KP im Ø = 1.274.000 Euro). Insgesamt lagen 29 von den 66 Verkäufen in diesen hochpreisigen Lagen. Es wurden 49 Doppelhäuse hälften verkauft, davon 15 in Nordenstadt mit einem KP im Ø = 993.000 Euro.

Die Verkäufe verteilten sich über das gesamte Stadtgebiet. In den meisten Gemarkungen gab es weniger als drei Verkäufe, weshalb keine Durchschnittspreise ausgewiesen wurden. Die Verkaufsfälle von gemischt genutzten Gebäuden konzentrierten sich auf die Bezirke Mitte und Westend.

Verteilung der Verkäufe bebauter Grundstücke 2022 auf die Stadtbezirke

Stadtbezirke	Wohngebäude							Gemischt genutzte Gebäude	Altbauvillen
	Einfamilienhäuser				Zwei-familien Häuser	Drei-familien Häuser	Mehr-familien Häuser		
	Reihen-häuser	Reihenend-häuser	Doppel-haushälften	freistehend					
	Anzahl der Fälle								
Mitte	–	–	–	–	–	–	5	10	1
	–	–	–	–	–	–	2.128	4.751	*
Nordost	2	2	5	9	5	–	4	–	4
	*	*	895	1.686	1.314	–	1.617	–	4.745 **
Südost	2	1	2	3	1	1	6	1	2
	*	*	*	574	*	*	3.187	*	*
Rheingauv.	2	1	1	–	1	–	5	–	–
	*	*	*	–	*	–	15.650 **	–	–
Klarenthal	3	–	–	1	–	–	–	–	–
	572	–	–	*	–	–	–	–	–
Westend	–	–	–	–	–	–	5	11	–
	–	–	–	–	–	–	2.064	2.739	–
Sonnenberg	2	1	–	13	1	1	1	–	–
	*	*	–	1.505	*	*	*	–	–
Bierstadt	4	2	4	2	3	1	3	1	–
	561	*	946	*	765	*	1.914	*	–
Erbenheim	–	1	–	1	–	1	2	–	–
	–	*	–	*	–	*	*	–	–
Biebrich	6	4	5	7	2	4	5	3	–
	420	485	631	1.274	*	936	1.554	1.920	–
Dotzheim	6	2	3	4	1	–	1	1	–
	531	*	655	629	*	–	*	*	–
Rambach	–	–	1	1	–	–	1	–	–
	–	–	*	*	–	–	*	–	–
Heßloch	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Kloppenheim	–	–	–	1	–	–	–	–	–
	–	–	–	*	–	–	–	–	–
Igstadt	2	–	1	1	–	–	–	–	–
	*	–	*	*	–	–	–	–	–
Nordenstadt	3	3	15	2	1	1	–	–	–
	480	552	993	*	*	*	–	–	–
Delkenheim	3	1	2	1	–	–	–	–	–
	410	*	*	*	–	–	–	–	–
Schierstein	–	–	1	4	4	–	–	3	–
	–	–	*	578	630	–	–	1.208	–
Frauenstein	–	–	–	2	1	–	–	–	–
	–	–	–	*	*	–	–	–	–
Naurod	1	–	1	7	3	1	–	1	–
	–	–	*	688	749	*	–	*	–
Auringen	2	1	1	–	–	–	1	–	–
	*	*	*	–	–	–	*	–	–
Medenbach	–	–	1	1	–	–	–	1	–
	–	–	*	*	–	–	–	*	–
Breckenheim	2	1	1	4	2	1	–	–	–
	*	*	*	848	*	*	–	–	–
Amöneburg	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Kastel	1	2	1	1	1	1	2	3	–
	*	*	*	*	*	*	*	680	–
Kostheim	2	2	4	1	5	–	5	1	–
	*	*	430	*	615	–	1.437	*	–
Wi-Gesamt	43	24	49	66	31	12	46	36	7
	557	586	779	1.057	855	999	3.416**	2.713	3.721 **

Anmerkung: *bei weniger als drei Kauffällen keine Preisangabe

**nicht vergleichbar

4.2. Häufigkeit der Baujahre

Die verkauften freistehenden Einfamilienhäuser wurden überwiegend vor 1975 gebaut.

Typisch für den Wiesbadener Grundstücksmarkt ist, dass die Baujahre der verkauften Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzten Gebäude meist vor 1949 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	–	–	2	3	4	4	21	28	7
	–	–	*	469	691	1.046	2.974	3.026	3.721**
1919-1949	3	4	4	8	5	1	5	1	–
	359	432	690	811	798	*	1.253	*	–
1950-1977	28	12	15	44	21	7	15	6	–
	563	585	691	1.097	824	951	1.503	1.918	–
1978-1990	7	5	7	5	–	–	1	1	–
	557	602	577	737	–	–	*	*	–
1991-2019	5	2	4	5	1	–	1	–	–
	639	*	727	1.494	*	–	*	–	–
Neubauten	–	1	17	1	–	–	3	–	–
	–	*	1.031	*	–	–	21.000**	–	–

Anmerkung: **nicht vergleichbar

4.3. Kaufpreishöhen bebauter Grundstücke

Die Preise für bebaute Grundstücke sind sehr stark abhängig von der Lage, dem Alter und Zustand sowie der Größe der Gebäude. Im Einzelnen ergab die Kaufpreissammlung folgende Ergebnisse:

Im Mittel liegt der Preis für ein Reihenhaus bei ca. 557.000 Euro bei einer Bandbreite von 138.000 Euro bis 1.430.000 Euro und damit im Mittel rd. 2,4 % höher als im Vorjahr. Der Durchschnittspreis eines Reihenendhauses liegt mit rd. 586.000 Euro ca. 5 % über dem Durchschnittspreis eines Reihenmittelhauses.

Doppelhaushälften wurden zu einem Durchschnittspreis von 779.000 Euro verkauft mit einer Spanne zwischen 240.000 Euro und 1.213.000 Euro und der Durchschnittspreis von freistehenden Einfamilienhäusern lag bei 1.057.000 Euro, die Spanne zwischen 250.000 bis 3.330.000 Euro.

Die Durchschnittspreise verhielten sich 2022 gegenüber 2021 wie folgt:

Einfamilienhäuser

Reihenhäuser + 2,4 %, Reihenendhäuser - 6 %, Doppelhaushälften -7,5 %, freistehend + < 1 %, Zweifamilienhäuser + 6,7 %, Dreifamilienhäuser + < 1 %.

Die Kaufpreise gewerblich, gemischt genutzter und sonstiger Gebäude, auch Altbauvillen, differieren meist gegenüber den Vorjahren so stark, dass ein Vergleich auf Grund der Verschiedenheit der Objekte oft nicht möglich ist.

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	1	1	–	–	–	–	–	–
200-299	1	–	1	2	–	–	–	–
300-399	2	2	3	3	–	1	–	–
400-499	10	3	6	3	3	–	–	–
500-599	17	7	4	5	7	–	–	–
600-699	7	4	6	8	3	–	1	–
700-799	3	5	6	5	2	–	3	–
800-899	1	2	8	12	9	3	1	–
900-999	–	–	1	4	2	1	3	–
1.000-1.099	–	–	8	5	1	2	2	–
über 1.100	1	–	6	12	2	5	19	3
über 2 Mio.	–	–	–	7	2	–	9	3
über 4 Mio.	–	–	–	–	–	–	5	–
über 8 Mio.	–	–	–	–	–	–	2	–
Fälle insgesamt	43	24	49	66	31	12	45 **	6 **
Mittelpreis in Tsd.	557	586	779	1.057	855	999	2.299	2.450
Ø-Grund- stückgröße (m ²)	231	333	375	736	604	493	722	685
Ø-Wohnfläche (m ²)	118	126	143	170	190	300	646	429
Ø-Preis/m ² Wohnfläche (Euro)	4.719	4.870	5.642	6.305	4.737	3.678	3.567	5.521

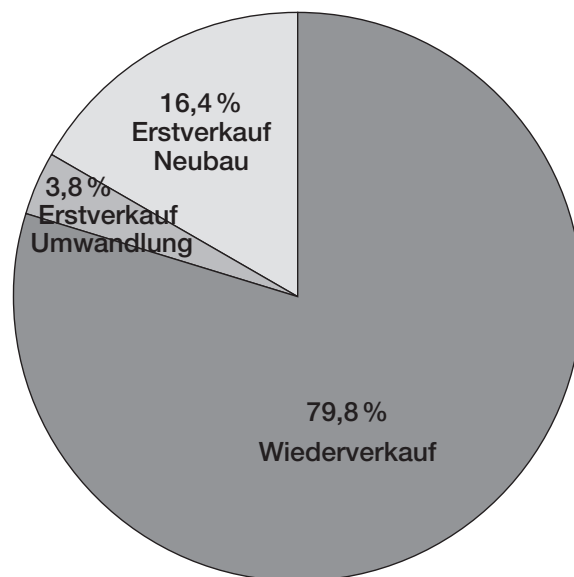
Anmerkung: **ein Ausreißer eliminiert, siehe auch Seite 12

5. Wohnungs- und Teileigentum

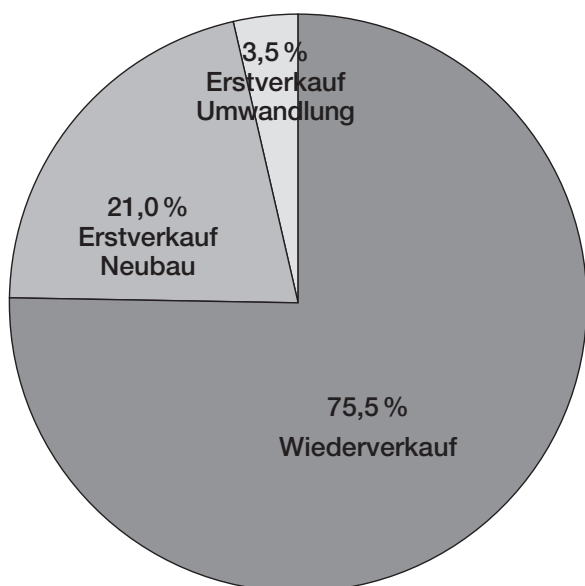
5.1. Allgemeines

2022 betrug die Anzahl der registrierten Verträge auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt 1.257 (das ist eine Abnahme von rd. 37% gegenüber dem Vorjahr). Darin enthalten sind 1.097 Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, 107 Kaufverträge mit pers. Verhältnissen, 5 Zwangsversteigerungen und 48 sonstige Übertragungsarten.

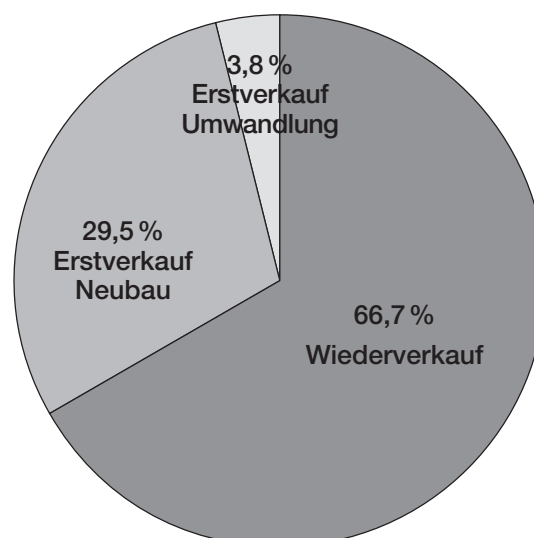
Anzahl der Wohnungsobjekte
(ohne Penthouse und Eigenheim)
gesamt: 891 Kaufverträge



Flächenumsatz
gesamt: 69.396 m² Wohnfläche



Geldumsatz
gesamt: 334.855.394 Euro



5.2. Häufigkeit der Wohnungsgrößen und deren Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche

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

Tabelle Neubaueigentumswohnungen (ohne Penthouse, Eigenheim etc.)

Wohnfläche m ²								
≤ 29	30-49	50-59	60-69	70-79	80-89	90-109	110-129	≥ 130
Anzahl der Kauffälle								
–	4	3	10	9	29	45	33	13
Kaufpreis/m ² Wohnfläche								
–	8.198	7.341	8.951	7.840	6.667	6.902	6.511	6.008

Tabelle Wiederverkauf (ohne Penthouse, Eigenheim etc.)

Wohnfläche m ²								
≤ 29	30-49	50-59	60-69	70-79	80-89	90-109	110-129	≥ 130
Anzahl der Kauffälle								
19	104	118	103	111	107	82	31	36
Kaufpreis/m ² Wohnfläche								
3.994	4.011	3.935	3.921	3.750	4.177	4.283	5.140	5.607

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

Wohnfläche m ²								
≤ 29	30-49	50-59	60-69	70-79	80-89	90-109	110-129	≥ 130
Anzahl der Kauffälle								
7	3	2	3	8	4	4	1	2
Kaufpreis/m ² Wohnfläche								
4.656	4.973	*	4.257	3.937	5.087	4.606	*	*

Es liegen drei Verkäufe von Penthousewohnungen vor, zwei als Neubauten und eine im Wiederverkauf mit Wohnflächen zwischen ca. 90–170 m².

5.3. Kaufpreise von Eigentumswohnungen 2022

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

Der Mittelpreis pro m² Wohnfläche im Jahre 2022 im Erstverkauf aller neugebauten Eigentumswohnungen lag bei 6.784 Euro/m². Der Auswertung lagen 146 Verkaufsfälle mit einer Wohnfläche von rd. 14.569 m² zugrunde. Das heißt gegenüber dem Vorjahr ging die Anzahl verkaufter Eigentumswohnungen (Neubau/Erstverkauf) um ca. 61,5% zurück. Der Mittelpreis reduzierte sich um <1% gegenüber dem Vorjahr. Die Preise beinhalten keine Stellplätze.

Stadtbezirke	Wohnfläche m ²			
	≤ 44	45-79	80-119	≥ 120
	Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m ²)			
Mitte	–	–	–	–
Nordost	–	2/*	24/7.478	6/6.874
Südost	–	12/9.334	9/8.478	2/*
Rheingauv.	–	–	–	–
Klarenthal	–	–	–	–
Westend	–	–	–	–
Sonnenberg	–	–	–	–
Bierstadt	–	3/8.104	3/7.554	–
Erbenheim	–	–	–	–
Biebrich	–	2/*	3/6.346	4/6.842
Dotzheim	–	–	19/5.805	–
Rambach	–	–	–	–
Heßloch	–	–	–	–
Kloppenheim	–	–	–	–
Igstadt	–	–	–	–
Nordenstadt	–	1/*	3/5.825	9/5.901
Delkenheim	–	–	–	–
Schierstein	–	–	–	–
Frauenstein	–	–	–	–
Naurod	–	–	2/*	1/*
Auringen	–	–	–	–
Medenbach	–	–	–	–
Breckenheim	–	–	1/*	1/*
Amöneburg	–	–	–	–
Kastel	–	3/7.443	3/8.156	–
Kostheim	–	3/6.165	29/5.950	1/*
Wi-Gesamt	–	26/8.260	96/6.678	24/6.372

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 34 Verkaufsfällen ergaben sich Extrempreise je nach Baualter, Wohnungsgröße und Ausstattung von ca. 3.603 Euro/m² bis 8.925 Euro/m² bei einem Mittelwert von 5.105 Euro/m² Wohnfläche. Der Flächenumsatz betrug 2.462 m². Die meisten Verkäufe umgewandelter Wohnungen lagen im Stadtbezirk Bierstadt.

Stadtbezirke	Baujahr bis 1918 Wohnfläche m ²				Baujahr 1919-1949 Wohnfläche m ²			
	≤ 44	45-79	80-119	≥ 120	≤ 44	45-79	80-119	≥ 120
	Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m ²)				Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m ²)			
Mitte	–	–	5/4.991	1/*	–	–	–	–
Nordost	–	–	–	–	–	–	–	–
Südost	–	–	–	–	–	–	–	–
Rheingauv.	–	–	–	–	–	–	–	–
Klarenthal	–	–	–	–	–	–	–	–
Westend	–	–	–	–	–	–	–	–
Sonnenberg	–	–	–	–	–	–	1/*	1/*
Bierstadt	–	–	–	–	–	–	–	–
Erbenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Biebrich	–	–	–	–	–	–	–	–
Dotzheim	–	1/*	–	–	–	–	–	–
Rambach	–	–	–	–	–	–	–	–
Heßloch	–	–	–	–	–	–	–	–
Kloppenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Igstadt	–	–	–	–	–	–	–	–
Nordenstadt	–	–	–	–	–	–	–	–
Delkenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Schierstein	–	–	–	–	–	–	–	–
Frauenstein	–	–	–	–	–	–	–	–
Naurod	–	–	–	–	–	–	–	–
Auringen	–	–	–	–	–	–	–	–
Medenbach	–	–	–	–	–	–	–	–
Breckenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Amöneburg	–	–	–	–	–	–	–	–
Kastel	–	–	–	–	–	–	–	–
Kostheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Wi-Gesamt	–	1/*	5/4.991	1/*	–	–	1/*	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 ²				Baujahr 1978-1990 Wohnfläche m ²			
	≤ 44	45-79	80-119	≥ 120	≤ 44	45-79	80-119	≥ 120
	Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m ²)				Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m ²)			
Mitte	–	–	–	–	–	–	–	–
Nordost	1/*	2/*	1/*	–	–	–	–	–
Südost	–	5/3.833	–	–	–	–	–	–
Rheingauv.	–	–	–	–	–	–	–	–
Klarenthal	–	–	–	–	–	–	–	–
Westend	–	–	–	–	–	–	–	–
Sonnenberg	–	–	–	–	–	–	–	–
Bierstadt	7/4.656	2/*	–	–	–	1/*	–	–
Erbenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Biebrich	–	–	–	–	–	–	–	–
Dotzheim	–	–	–	–	–	–	1/*	–
Rambach	–	–	–	–	–	–	–	–
Heßloch	–	–	–	–	–	–	–	–
Kloppenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Igstadt	–	–	–	–	–	–	–	–
Nordenstadt	–	–	–	–	–	–	–	–
Delkenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Schierstein	–	4/4.085	1/*	–	–	–	–	–
Frauenstein	–	–	–	–	–	–	–	–
Naurod	–	–	–	–	–	–	–	–
Auringen	–	–	–	–	–	–	–	–
Medenbach	–	–	–	–	–	–	–	–
Breckenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Amöneburg	–	–	–	–	–	–	–	–
Kastel	–	–	–	–	–	–	–	–
Kostheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Wi-Gesamt	8/4.721	13/4.118	2/*	–	–	1/*	1/*	–

Anmerkung: *bei weniger als drei Kauffällen keine Preisangabe

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

Der ermittelte Durchschnittspreis aller 711 Verkaufsfälle betrug 4.267 Euro/m², der Umsatz der Wohnfläche betrug 52.365 m². Gegenüber dem Vorjahr (4.126 Euro/m²) ist der Mittelpreis um rd. 3,4 % gestiegen.

Stadtbezirke	Baujahr bis 1918 Wohnfläche m ²				Baujahr 1919-1949 Wohnfläche m ²			
	≤ 44	45-79	80-119	≥ 120	≤ 44	45-79	80-119	≥ 120
	Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m ²)				Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m ²)			
Mitte	4/4.404	16/3.292	10/4.988	3/4.485	–	1/*	–	–
Nordost	–	3/6.444	2/*	5/5.513	–	–	–	–
Südost	2/*	6/4.549	8/4.970	2/*	1/*	2/*	4/4.748	2/*
Rheingauv. Klarenthal	3/4.188	2/*	12/4.358	1/*	–	–	–	–
Westend	5/3.574	14/3.552	9/3.884	3/4.549	1/*	2/*	1/*	–
Sonnenberg	–	–	2/*	–	–	–	1/*	–
Bierstadt	–	–	–	–	–	–	–	–
Erbenheim	–	1/*	1/*	–	–	–	–	1/*
Biebrich	5/4.270	5/3.171	3/2.827	1/*	–	–	–	–
Dotzheim	–	4/2.069	–	–	–	–	–	–
Rambach	–	–	–	–	–	–	–	–
Heßloch	–	–	–	–	–	–	–	–
Kloppenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Igstadt	–	–	–	–	–	–	1/*	–
Nordenstadt	–	–	–	–	–	–	–	–
Delkenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Schierstein	–	–	–	–	–	–	1/*	–
Frauenstein	–	–	–	–	–	–	–	–
Naurod	–	–	–	–	–	–	–	–
Auringen	–	–	–	–	–	–	–	–
Medenbach	–	–	–	–	–	–	–	–
Breckenheim	–	–	–	–	–	–	–	–
Amöneburg	–	1/*	–	–	–	1/*	–	–
Kastel	–	–	–	–	–	–	–	–
Kostheim	–	–	1/*	–	–	–	1/*	–
Wi-Gesamt	19/4.253	52/3.637	48/4.481	15/4.733	2/*	6/3.768	9/4.597	3/4.542

Anmerkung: *bei weniger als drei Kauffällen keine Preisangabe

5.3.3. Mittelpreise von Wohnungseigentum bei Wiederverkäufen

Tabellenfortsetzung

Stadtbezirke	Baujahr 1950-1977 Wohnfläche m ²				Baujahr 1978-1990 Wohnfläche m ²			
	≤ 44	45-79	80-119	≥ 120	≤ 44	45-79	80-119	≥ 120
	Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m ²)				Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m ²)			
Mitte	3/4.147	3/4.302	–	2/*	1/*	1/*	–	–
Nordost	6/4.243	17/4.484	12/4.349	2/*	1/*	4/4.029	–	2/*
Südost	13/4.245	14/3.974	7/3.478	–	–	8/4.712	4/4.249	–
Rheingauv.	5/3.703	18/3.643	1/*	–	–	2/*	1/*	–
Klarenthal	–	5/3.295	–	–	–	–	–	–
Westend	–	–	–	–	–	–	–	–
Sonnenberg	3/4.234	3/4.951	7/4.506	–	–	2/*	2/*	–
Bierstadt	2/*	23/4.125	4/3.987	2/*	–	1/*	–	–
Erbenheim	–	4/3.659	2/*	–	–	2/*	–	–
Biebrich	15/3.685	38/3.375	10/3.698	–	2*	13/3.281	4/3.952	–
Dotzheim	3/3.173	9/3.335	8/3.044	–	–	1/*	2/*	–
Rambach	1/*	3/3.848	–	–	–	–	–	–
Heßloch	–	–	–	–	–	–	1/*	–
Kloppenheim	–	1/*	–	–	–	–	–	–
Igstadt	1/*	–	–	–	–	–	–	–
Nordenstadt	–	7/3.350	4/3.430	–	–	1/*	3/3.569	–
Delkenheim	–	5/3.795	2/*	2/*	–	–	–	–
Schierstein	2/*	14/3.645	6/3.692	–	–	–	2/*	–
Frauenstein	–	–	–	–	–	–	–	–
Naurod	–	–	–	–	–	–	–	–
Auringen	–	3/3.155	2/*	1/*	–	–	1/*	1/*
Medenbach	–	7/3.432	3/3.278	–	–	–	–	–
Breckenheim	–	2/*	–	–	–	–	–	–
Amöneburg	–	–	–	–	–	–	–	–
Kastel	–	5/2.179	2/*	–	–	1/*	–	–
Kostheim	1/*	7/3.416	3/2.802	1/*	–	2/*	1/*	–
Wi-Gesamt	55/3.905	188/3.688	73/3.740	10/3.908	4/4.384	38/3.994	21/4.028	3/4.587

Anmerkung: *bei weniger als drei Kauffällen keine Preisangabe

5.3.3. Mittelpreise von Wohnungseigentum bei Wiederverkäufen

Tabellenfortsetzung

Stadtbezirke	Baujahr 1991-2019 Wohnfläche m ²			
	≤ 44	45-79	80-119	≥ 120
	Anzahl der Fälle/Mittelpreis (Euro/m ²)			
Mitte	–	1/*	2/*	1/*
Nordost	1/*	8/4.870	10/5.876	6/7.708
Südost	2/*	13/5.055	12/5.394	6/6.747
Rheingauv.	4/4.059	10/4.519	5/5.049	–
Klarenthal	–	5/3.838	–	–
Westend	–	–	–	–
Sonnenberg	1/*	2/*	3/6.783	2/*
Bierstadt	–	1/*	1/*	–
Erbenheim	3/4.173	5/2.890	2/*	–
Biebrich	–	10/4.669	3/5.262	–
Dotzheim	1/*	3/3.273	7/4.927	–
Rambach	–	–	–	1/*
Heßloch	–	–	–	–
Kloppenheim	–	1/*	1/*	–
Igstadt	2/*	–	1/*	–
Nordenstadt	–	–	–	–
Delkenheim	–	–	1/*	–
Schierstein	–	5/4.375	2/*	1/*
Frauenstein	–	–	–	–
Naurod	–	2/*	3/4.318	–
Auringen	–	1/*	2/*	–
Medenbach	–	6/3.785	–	–
Breckenheim	–	–	–	–
Amöneburg	–	1/*	–	–
Kastel	–	2/*	1/*	–
Kostheim	1/*	–	1/*	–
Wi-Gesamt	15/4.274	76/4.388	57/5.053	17/7.274

Anmerkung: *bei weniger als drei Kauffällen keine Preisangabe

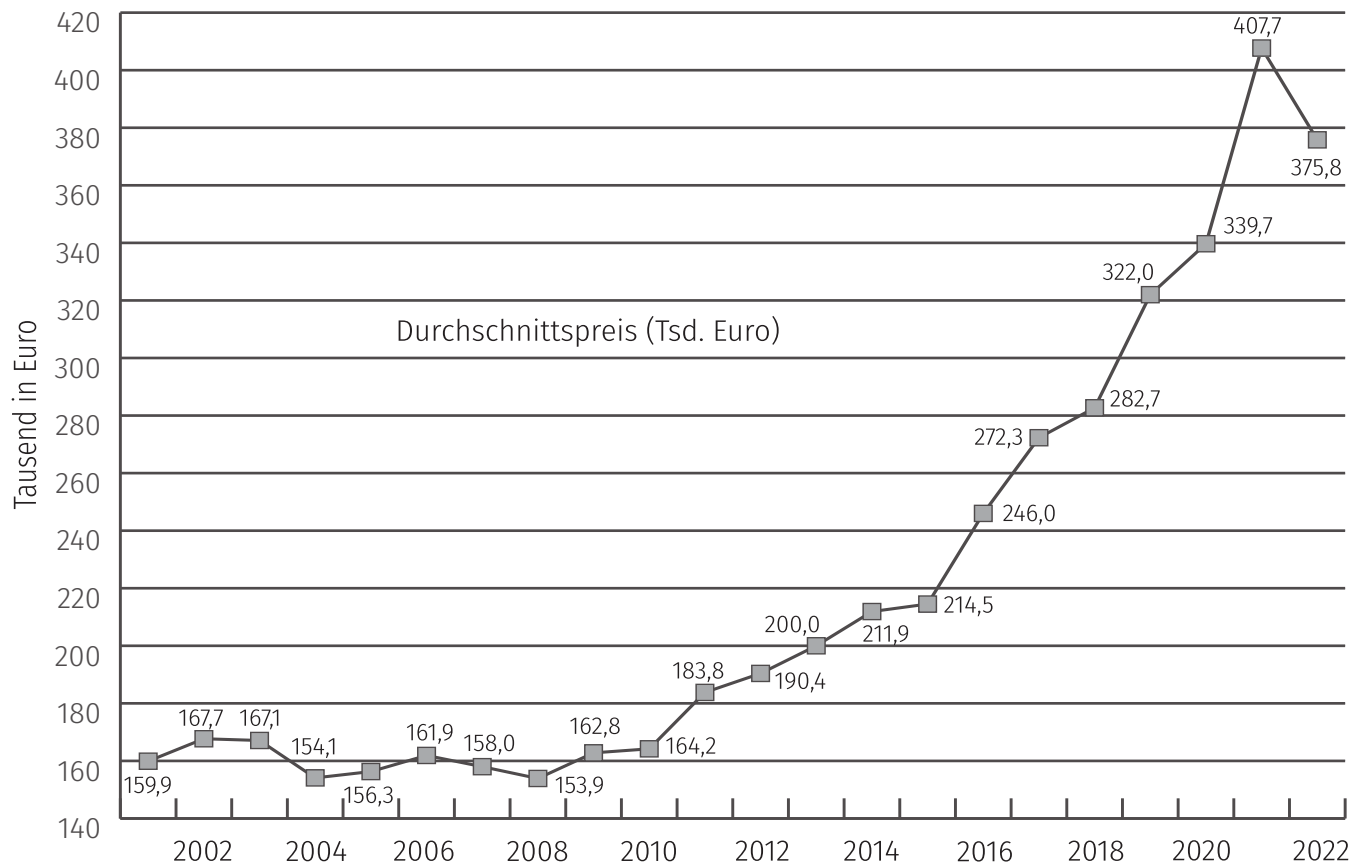
5.3.4. Reihen- und Doppelhäuser in Wohnungseigentumsform

Mittelpreise/m² Wohnfläche

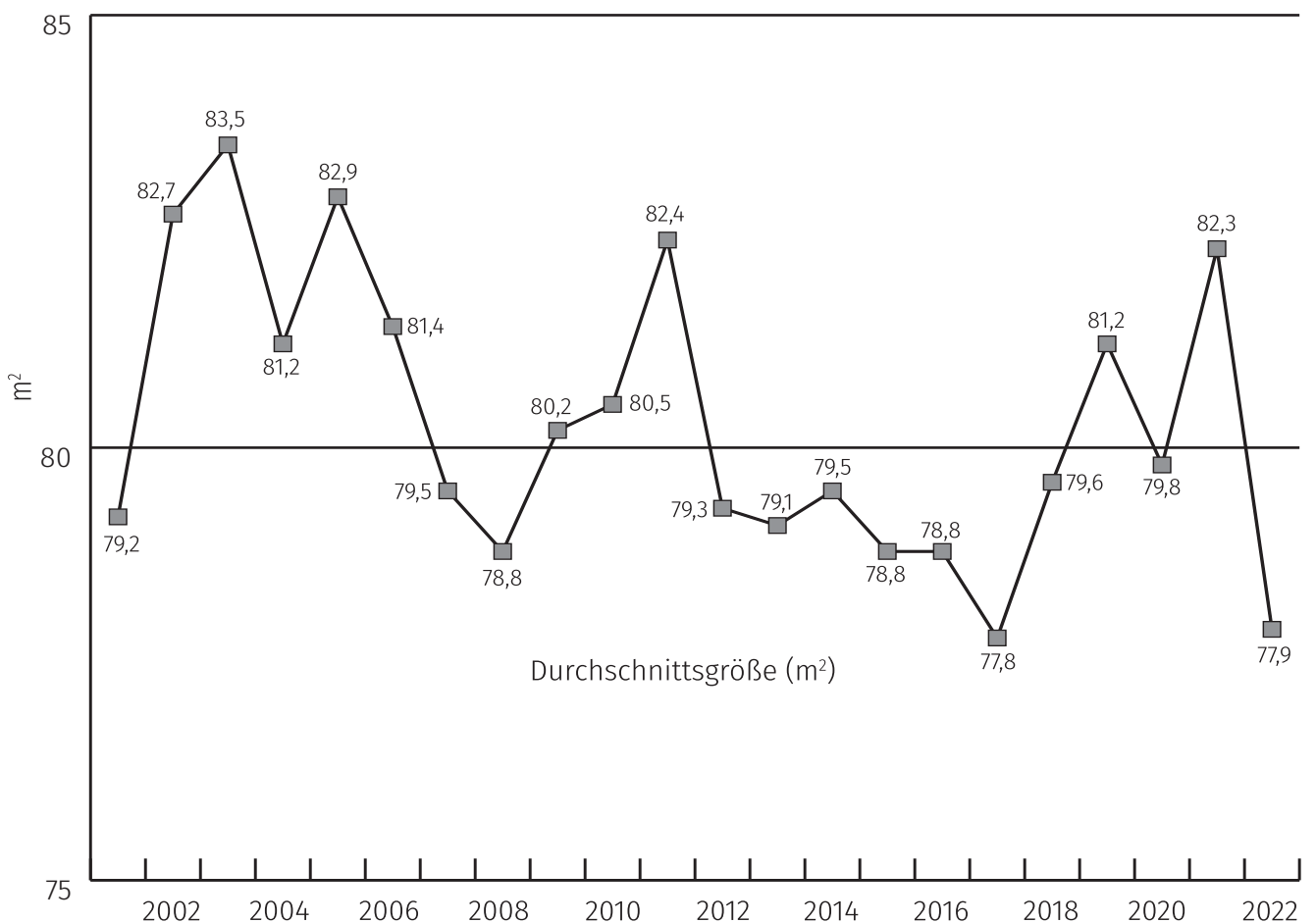
Wohnfläche m ²	≤ 119	≥ 120
Neubau Erstbezug Anzahl der Verkaufsfälle/ Mittelpreis Euro/m ² Wfl.	2/*	15/6.049
Wiederverkauf Anzahl der Verkaufsfälle/ Mittelpreis Euro/m ² Wfl.	10/5.843	15/4.735

5.4. Durchschnittspreise und -größen aller Eigentumswohnungstypen

Durchschnittspreis einer Eigentumswohnung



Durchschnittsgröße einer Eigentumswohnung



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

Jahre	Preis/Wohnung	durchschnittliche Wohnfläche	durchschnittlicher Preis/m ² Wohnfläche
1993	166.990	74,4 m ²	2.240
1994	177.520	73,1 m ²	2.430
1995	167.700	72,0 m ²	2.330
1996	180.950	80,0 m ²	2.260
1997	163.200	75,1 m ²	2.170
1998	169.240	77,1 m ²	2.190
1999	167.500	76,5 m ²	2.190
2000	162.940	77,0 m ²	2.120
2001	159.870	79,2 m ²	2.018
2002	167.700	82,7 m ²	2.029
2003	167.100	83,5 m ²	2.000
2004	154.070	81,2 m ²	1.897
2005	156.340	82,9 m ²	1.885
2006	161.910	81,4 m ²	1.989
2007	157.970	79,5 m ²	1.986
2008	153.930	78,8 m ²	1.953
2009	162.790	80,2 m ²	2.029
2010	164.190	80,5 m ²	2.040
2011	183.800	82,4 m ²	2.212
2012	190.370	79,3 m ²	2.399
2013	199.843	79,1 m ²	2.521
2014	211.949	79,5 m ²	2.666
2015	214.529	78,8 m ²	2.722
2016	245.991	78,8 m ²	3.130
2017	272.294	77,8 m ²	3.498
2018	282.744	79,6 m ²	3.551
2019	322.019	81,2 m ²	3.967
2020	339.711	79,8 m ²	4.257
2021	407.746	82,3 m ²	4.953
2022	375.820	77,9 m ²	4.825

5.5. Durchschnittspreise von Teileigentum

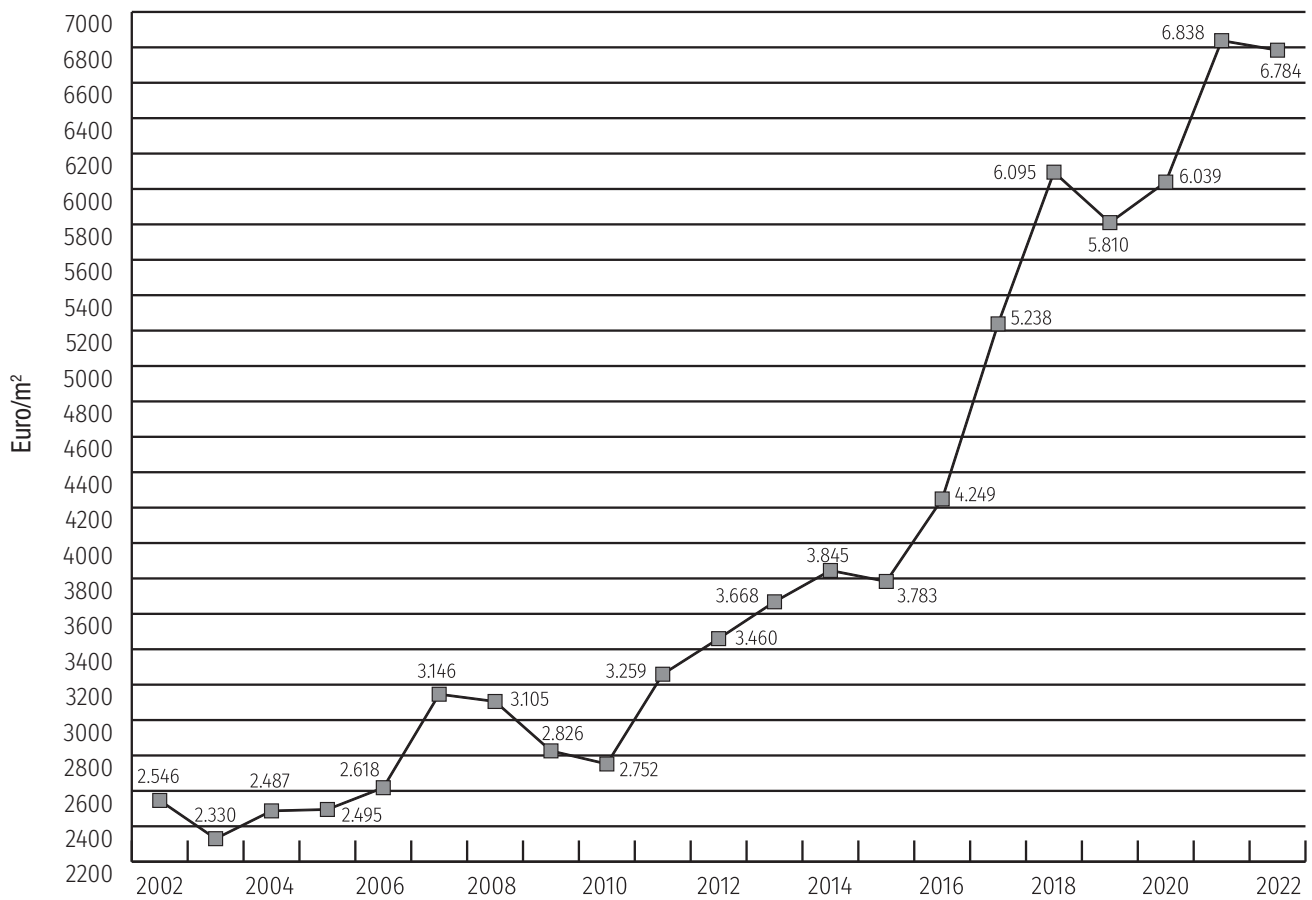
Nutzung	Art*)	Spanne (Euro/m ²)	Durchschnitt (Euro/m ²) / bzw. Stück
Büro	W	1.753 - 2.926	2.042
Praxisräume	W	1.837 - 4.881	2.722
Läden	W	1.619 - 3.989	2.739
TG-Plätze	N	16.000 - 75.000	26.823
	W	6.000 - 43.000	22.034
Stellplätze im Freien	N	-	*

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

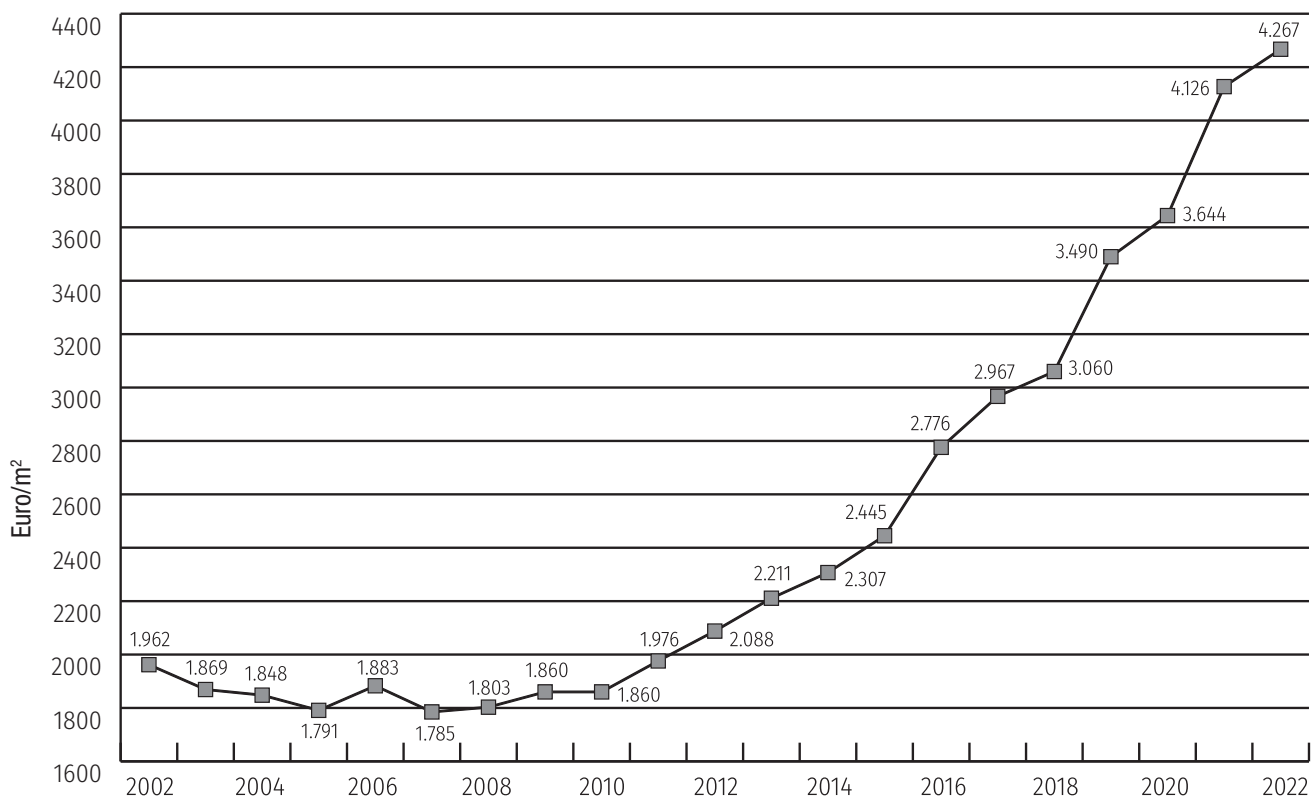
*weniger als drei Kauffälle

5.6. Preisreihen

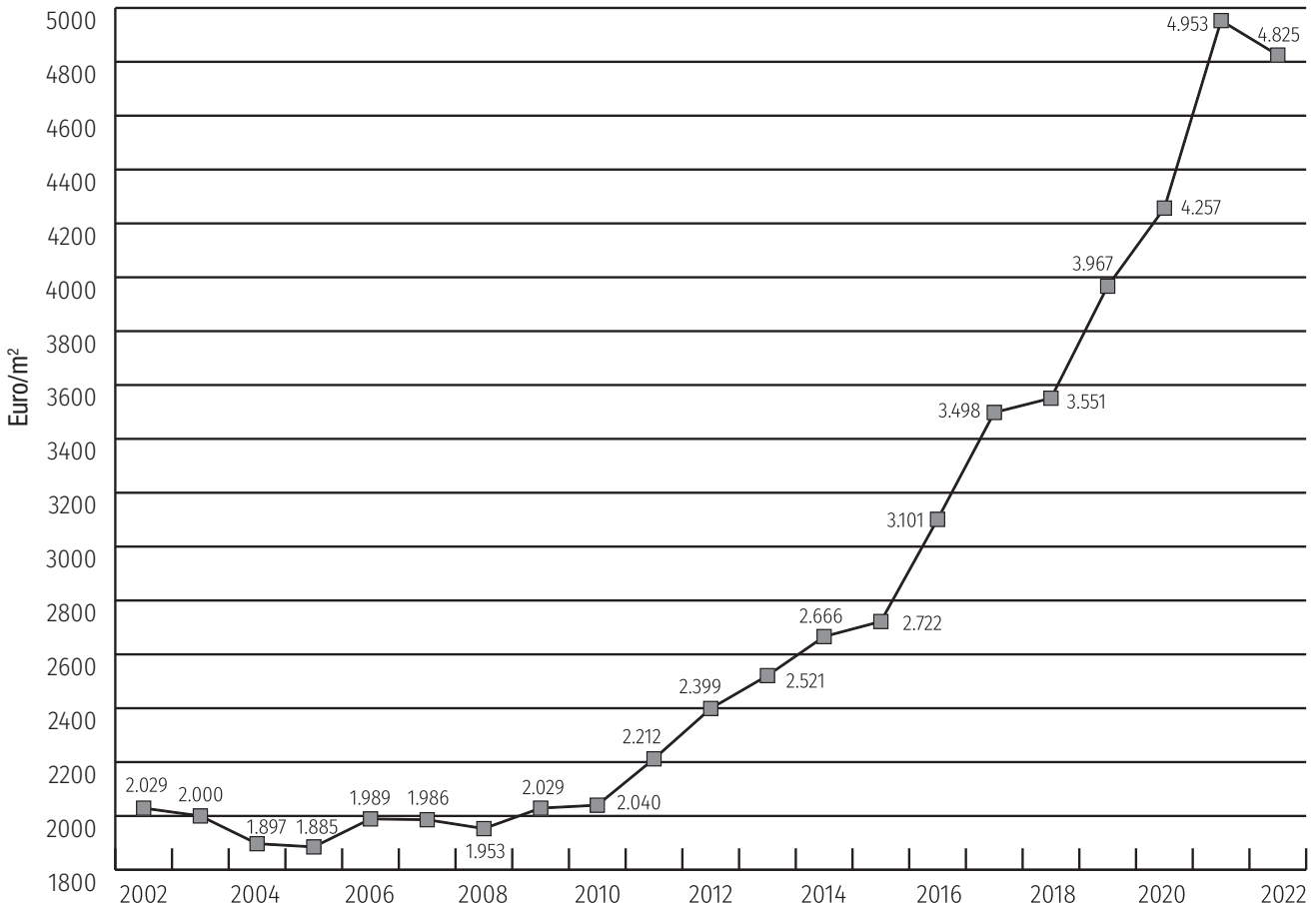
Preisentwicklung der Neubaeigentumswohnungen



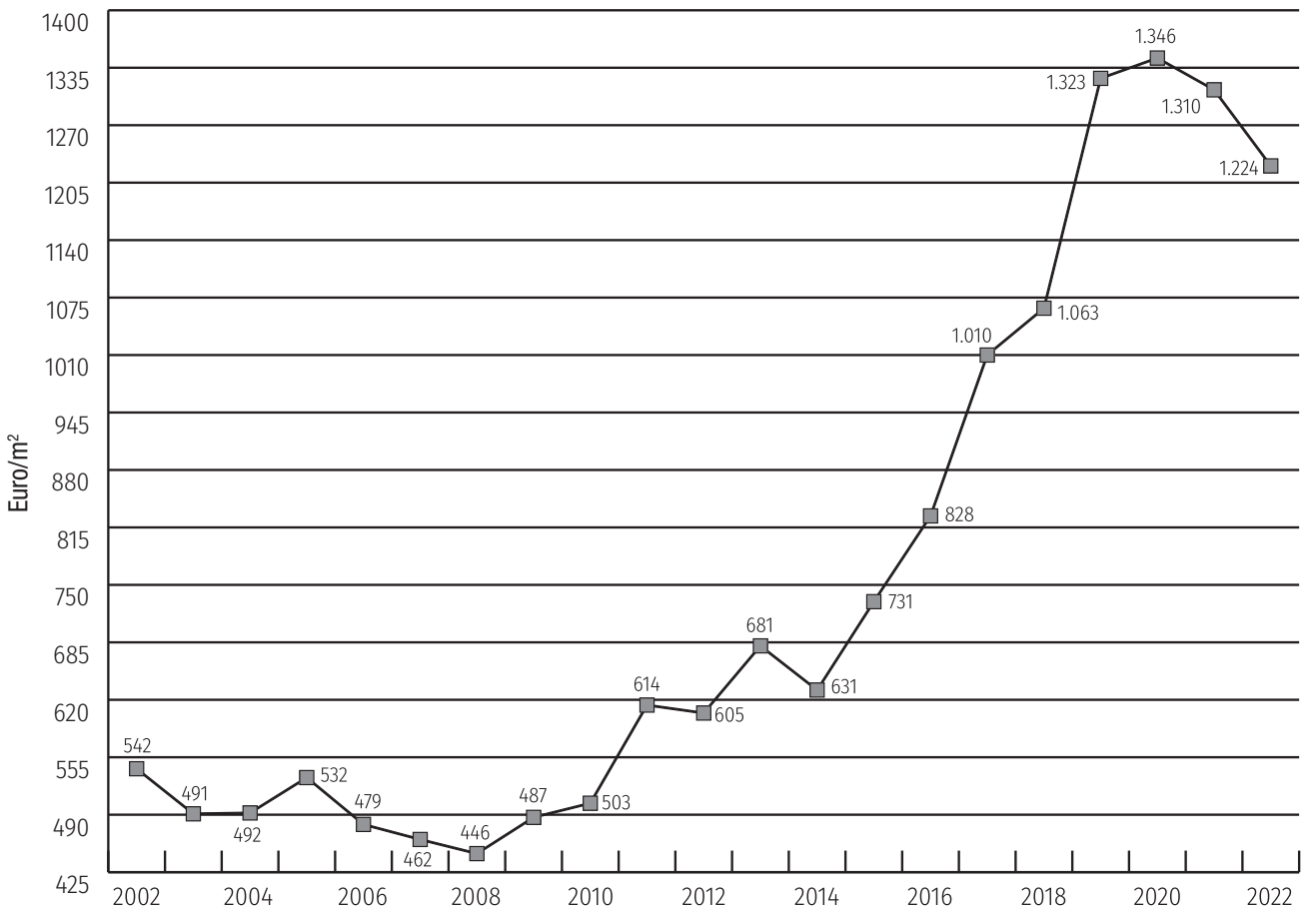
Preisentwicklung von Wohnungen im Wiederverkauf



Preisentwicklung aller Eigentumswohnungen (Neubau, Umwandlung und Wiederverkauf)



Entwicklung der Baulandpreise für Wohnbauflächen der letzten 20 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 Stande vom 1. Januar 2022** 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 auf der Grundlage des amtlichen Stadtplans 1:17500 im Internet unter www.geoportal.wiesbaden.de oder unter www.boris.hessen.de 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).¹

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 2022 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.

¹ 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.

Grundlage sind die Kaufpreise und die entsprechenden Jahresnettomieten, die von den Erwerbern abgefragt werden, für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke, sowie die entsprechenden vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte und die üblichen Bewirtschaftungskosten nach der Ertragswertrichtlinie.

Weiteres kann dem Leitfaden II unter www.gutachterausschuss.hessen.de > Produkte > Kaufpreissammlung > Downloads entnommen werden.

Liegenschaftszinssätze 2022 (LZ)

Nutzung	RND	LZ (%)	Standardabweichung	Median	Anzahl der Verträge
Mehrfamilienhäuser (ohne Gewerbe)	≥ 20 ≤ 30 Jahre	1,3	± 0,7	1,0	14
Mehrfamilienhäuser (ohne Gewerbe)	> 30 Jahre	1,9	± 0,7	2,0	10
gemischt genutzte Grundstücke Wohnnutzung 20 - 80% des Ertrages	≥ 20 ≤ 45 Jahre	1,5	± 0,7	1,5	14
gemischt genutzte Grundstücke Wohnnutzung 20 - 80% des Ertrages	> 45 Jahre	–	–	–	–
prod. Gewerbe, Werkstätten	20 - 40 Jahre	–	–	–	–
Büro- u. Geschäfts-/Verwaltungsgebäude	20 - 60 Jahre	2,8	± 1,4	2,3	9 (2021+2022)
Altbauvillen	20 - 50 Jahre	1,0	± 0,5	1,1	11 (2021+2022)
Dreifamilienhäuser	20 - 40 Jahre	1,0	± 0,7	1,2	12 (2021+2022)
Einfamilienhäuser*/Zweifamilienhäuser	20 - 65 Jahre	1,1	± 0,5	1,1	109
Wohnungseigentum (vermietet)	25 - 55 Jahre	1,2	± 0,9	1,1	44

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

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze

Nutzung	RND	Liegenschaftszins (%)							
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Mehrfamilienhäuser (ohne Gewerbe)	< 40 Jahre	3,5	3,4	3,0	2,3	2,0	2,2	1,4	1,4
Mehrfamilienhäuser (ohne Gewerbe)	≥ 40 Jahre	3,7	3,7	3,3	2,5	2,4	2,3	1,8	1,8
gemischt genutzte Grundstücke gewerbl. Anteil <50 %	< 40 Jahre	4,2	4,0	3,4	2,3	2,7	2,7	2,4	2,3
gemischt genutzte Grundstücke gewerbl. Anteil <50 %	≥ 40 Jahre	4,4	4,1	3,4	2,5	3,0	-	-	-
gewerblich genutzte Grundstücke/ prod. Gewerbe, Werkstätten		7,0	6,0	6,0	6,5	6,0	5,2	-	-
Büro- u. Geschäfts-/Verwaltungsgebäude		4,7	6,1	4,6	5,0	4,3	3,6	2,6	3,0
Altbauvillen		2,2	2,2	2,1	1,9	1,4	1,6	1,3	1,1
Dreifamilienhäuser		3,2	2,6	2,8	2,2	2,4	2,1	1,9	1,6
Einfamilienhäuser*/Zweifamilienhäuser		2,5	2,3	2,2	1,9	1,6	1,7	1,7	1,1
Wohnungseigentum (vermietet)		3,4	3,1	2,7	2,4	2,1	2	1,7	1,0

7.2. Ertragsfaktoren

Aus den Anfragen bei den Erwerbern von Ertragswertobjekten lassen sich durch Division der Kaufpreise durch die Jahresnettomieten (JNM) Ertragsfaktoren ableiten.

Nutzung	RND	Kaufpreis/Jahresnettomiete	Standardabweichung
Mehrfamilienhäuser (ohne Gewerbe)	$\geq 20 \leq 30$ Jahre	25,7	$\pm 3,6$
Mehrfamilienhäuser (ohne Gewerbe)	> 30 Jahre	28,6	$\pm 5,2$
gemischt genutzte Grundstücke Wohnnutzung 20 - 80% des Ertrages	$\geq 20 \leq 45$ Jahre	24,9	$\pm 4,2$
gemischt genutzte Grundstücke Wohnnutzung 20 - 80% des Ertrages	> 45 Jahre	–	–
Einfamilienhäuser*/Zweifamilienhäuser	20 - 65 Jahre	36,0	$\pm 7,5$
Dreifamilienhäuser	20 - 40 Jahre	31,2	$\pm 6,0$
Altbauvillen	20 - 50 Jahre	37,8	$\pm 4,8$

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

7.3. Gebädefaktoren

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

Nutzung	Baujahr bzw. RND	Kaufpreis/Wfl. bzw. Nfl. (Euro/m ²)
Einfamilienhäuser freistehend	1950-1977	6.683
	1978-1990	5.007
	1991-2019	5.909
Reihenhäuser	1950-1977	4.835
	1978-1990	4.258
	1991-2019	5.168
	Neubau	–
Reihenhäuser in WEG-Form	Neubau	6.584
Reihenendhäuser	1950-1977	5.046
	1978-1990	4.336
	1991-2019	2/*
	Neubau	1/*
Reihenendhäuser in WEG-Form	Neubau	6.303
Zweifamilienhäuser	1950-1977	4.388
	1978-1990	–
	1991-2019	1/*
Mehrfamilienhäuser (ohne Gewerbe)	RND ≤ 30 Jahre	2.838
Mehrfamilienhäuser (ohne Gewerbe)*	RND > 30 Jahre	4.005
gemischt genutzte Grundstücke Wohnnutzung 20 - 80% des Ertrages	RND ≤ 45 Jahre	2.905
gemischt genutzte Grundstücke Wohnnutzung 20 - 80% des Ertrages	RND > 45 Jahre	–
Altbauvillen*	um 1900	5.521

Anmerkung: *ein Ausreißer eliminiert

7.4. Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei Anwendung der Faktoren ist allerdings darauf zu achten, dass die Bewertung im Sachwertverfahren nach dem gleichen Modell durchzuführen ist wie die Auswertung der Kaufverträge erfolgte.

- D.h.
- Es sind die NHK 2010 anzuhalten
 - Die Alterswertminderung wird linear ermittelt (Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre; RND min. 20 Jahre)
 - Die Außenanlagen und Nebengebäude sind separat angesetzt
 - Bei der Bodenwertermittlung wurde der Richtwert (bei gleicher planungsrechtlicher Nutzung) zum **1. Januar 2022** angehalten, wobei eine evtl. Lage- und Grundstücksgrößenanpassung (bei Bodenwerten < 800 Euro/m²) vorgenommen wurde.

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt nach den Empfehlungen der ZGGH. Sachwertfaktoren werden nur in den Bereichen angegeben, in denen auch tatsächlich Daten in dem vorgegebenen Modell vorliegen. Extrapolationen werden nicht empfohlen. Bei einzelnen Verkäufen, insbesondere von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern lag der Sachwertfaktor bei Kaufpreisen > 1,5 Mio. vereinzelt bei bis zu 1,4.

Weiteres kann dem Leitfaden II unter www.gutachterausschuss.hessen.de > Produkte > Kaufpreissammlung > Downloads Stand Januar 2020 entnommen werden.

ermittelter vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktoren		
	Reihenmittelhaus	Reihenendhaus und Doppelhaus	Ein- und Zweifamilienhaus (freistehend)
260.000	1,90		
280.000	1,80		
300.000	1,72	1,55	
320.000	1,64	1,50	
340.000	1,58	1,45	
360.000	1,51	1,41	
380.000	1,46	1,37	1,29
400.000	1,41	1,33	1,27
450.000	1,30	1,25	1,24
500.000	1,20	1,18	1,21
550.000		1,12	1,19
600.000		1,07	1,16
650.000		1,03	1,14
700.000		0,99	1,12
800.000		0,92	1,09
900.000		0,86	1,06
1.000.000		0,82	1,04
1.100.000		–	1,02

Merkmale der Datengrundlage			
Anz. d. Kauffälle	30	30	25
Bestimmtheitsmaß R ²	0,63	0,65	0,40
Ø vorl. Sachwert	364.935	549.660	799.803
Ø Grundstücksgröße	233	382	546
Ø RND (Jahre)	28	30	30
Ø Wohnfläche	117	124	171
Ø Standardstufe	2,2	2,4	2,3

7.5. GFZ – Umrechnungskoeffizienten

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

Gilt für Bodenwerte zwischen 300 und 1.000 Euro/m²

Bei den ertragswertorientierten Liegenschaften zeigt sich beim Bodenrichtwert eine Abhängigkeit von der Geschossflächenzahl: Je mehr gebaut werden kann, desto höher sind die Erträge und desto höher ist auch der Bodenwert. Die Umrechnungskoeffizienten wurden durch statistische Analysen der Kaufpreissammlung ermittelt und werden von Zeit zu Zeit überprüft.

GFZ	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,8	2,0	2,4	2,8	3,2	3,5
Umrechnungs-koeffizient	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,24	1,30	1,42	1,54	1,66	1,75

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

7.6. Grundstücksflächen – Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten zur Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße

Gilt für Wohnbauflächen (Sachwertobjekte) von 150 bis 1.400 m² und Bodenwerten < 800 Euro/m²

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

Eine erneute Überprüfung der Umrechnungskoeffizienten ergab, dass eine Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße bei Bodenwerten > 800 Euro/m² nicht nachweisbar ist. Die Geschäftsstelle wendet die o. g. Umrechnungskoeffizienten bei der Auswertung der Kaufverträge weiterhin an. Aus Gründen der Modellkonformität sind die hier genannten Umrechnungskoeffizienten in dem definierten Bereich 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 2020 bis Ende August 2022. Die dargestellten Vergleichsfaktoren wurden zum Stichtag 01.01.2023 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 400 bis 1.200 Euro/m² ausreichend genau ermitteln lässt (Standardmarkt). Deshalb wird für den Bereich der Stadt Wiesbaden empfohlen, den Wert für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Bodenrichtwert < 400 Euro/m² sowie > 1.200 Euro/m² über das Sachwertverfahren nach BewG zu ermitteln.

Beispiel: Zu bewerten ist ein freistehendes Einfamilienhaus

Wohnfläche: 140 m², Baujahr: 1970, Grundstücksgröße 500 m²,
Lage in einer Bodenrichtwertzone mit 550 Euro/m²

Vergleichsfaktor: 4.643 Euro/m², Anpassungsfaktor: -560

Wert: $(4.643 \text{ Euro/m}^2 - 560 \text{ Euro/m}^2) \times 140 \text{ m}^2 = 4.083 \text{ Euro/m}^2 \times 140 \text{ m}^2 = 571.620 \text{ Euro}$.

8.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Vergleichsfaktoren

Wohnfläche m ²	Vergleichsfaktoren in Euro/m ² Wohnfläche (EFH/ZFH) bezogen auf 700 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1980							
	Bodenrichtwertbereich							
	400-499 Euro/m ² (450 Euro/m ²)	500-599 Euro/m ² (550 Euro/m ²)	600-699 Euro/m ² (650 Euro/m ²)	700-799 Euro/m ² (750 Euro/m ²)	800-899 Euro/m ² (850 Euro/m ²)	900-999 Euro/m ² (950 Euro/m ²)	1.000-1.099 Euro/m ² (1.050 Euro/m ²)	1.100-1.200 Euro/m ² (1.150 Euro/m ²)
100	5.502	6.014	6.527	7.039	7.552	8.064	8.577	9.089
110	5.112	5.578	6.044	6.510	6.976	7.442	7.907	8.373
120	4.787	5.214	5.641	6.068	6.495	6.922	7.350	7.777
130	4.512	4.906	5.301	5.695	6.089	6.483	6.878	7.272
140	4.276	4.643	5.009	5.375	5.741	6.107	6.473	6.839
150	4.072	4.414	4.756	5.097	5.439	5.781	6.122	6.464
160	3.894	4.214	4.534	4.854	5.175	5.495	5.815	6.136
170	3.736	4.037	4.339	4.640	4.942	5.243	5.545	5.846
180	3.596	3.880	4.165	4.450	4.735	5.019	5.304	5.589
190	3.470	3.740	4.010	4.279	4.549	4.819	5.089	5.358
200	3.357	3.614	3.870	4.126	4.382	4.639	4.895	5.151
210	3.255	3.499	3.743	3.987	4.231	4.475	4.720	4.964
220	3.162	3.395	3.628	3.861	4.094	4.327	4.560	4.793
230	3.078	3.300	3.523	3.746	3.969	4.192	4.415	4.637
240	3.000	3.213	3.427	3.641	3.854	4.068	4.281	4.495
250	2.928	3.133	3.338	3.543	3.748	3.953	4.158	4.363

Korrekturwerte für Baujahre und Grundstücksgröße

Grundstücks- größe m ²	Baujahr							
	1950-1954 (1952)	1955-1964 (1960)	1965-1974 (1970)	1975-1984 (1980)	1985-1994 (1990)	1995-2004 (2000)	2005-2014 (2010)	ab 2015 (2018)
300	-1.222	-1.120	-993	-866	-739	-612	-484	-383
400	-1.006	-904	-777	-650	-522	-395	-268	-166
500	-789	-687	-560	-433	-306	-179	-51	50
600	-573	-471	-344	-217	-89	38	165	267
700	-356	-254	-127	0	127	254	382	483
800	-140	-38	89	217	344	471	598	700
900	77	179	306	433	560	687	815	916
1.000	293	395	522	650	777	904	1.031	1.133
1.100	510	612	739	866	993	1.120	1.248	1.349
1.200	726	828	955	1.083	1.210	1.337	1.464	1.566
1.300	943	1.045	1.172	1.299	1.426	1.554	1.681	1.782
1.400	1.159	1.261	1.388	1.516	1.643	1.770	1.897	1.999
1.500	1.376	1.478	1.605	1.732	1.859	1.987	2.114	2.216

Tab. 3.5.4.2 KW (EFH/ZFH), Stadt Wiesbaden

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 400 bis 1.200 Euro/m² ausreichend genau ermitteln lässt (Standardmarkt). Deshalb wird für den Bereich der Stadt Wiesbaden empfohlen, den Wert für Reihenhäuser/Doppelhaushälften mit einem Bodenrichtwert < 400 Euro/m² sowie > 1.200 Euro/m² über das Sachwertverfahren nach BewG zu ermitteln.

Vergleichsfaktoren

Wohnfläche m ²	Vergleichsfaktoren in Euro/m ² Wohnfläche (RH/DHH) bezogen auf 300 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1990							
	Bodenrichtwertbereich							
	400-499 Euro/m ² (450 Euro/m ²)	500-599 Euro/m ² (550 Euro/m ²)	600-699 Euro/m ² (650 Euro/m ²)	700-799 Euro/m ² (750 Euro/m ²)	800-899 Euro/m ² (850 Euro/m ²)	900-999 Euro/m ² (950 Euro/m ²)	1.000-1.099 Euro/m ² (1.050 Euro/m ²)	1.100-1.200 Euro/m ² (1.150 Euro/m ²)
80	5.216	5.628	6.039	6.450	6.861	7.272	7.684	8.095
90	4.858	5.224	5.589	5.955	6.320	6.686	7.051	7.417
100	4.571	4.900	5.229	5.558	5.887	6.216	6.545	6.874
110	4.337	4.636	4.935	5.234	5.533	5.832	6.131	6.430
120	4.141	4.415	4.690	4.964	5.238	5.512	5.786	6.060
130	3.976	4.229	4.482	4.735	4.988	5.241	5.494	5.747
140	3.834	4.069	4.304	4.539	4.774	5.009	5.244	5.479
150	3.711	3.931	4.150	4.369	4.589	4.808	5.027	5.246
160	3.604	3.809	4.015	4.221	4.426	4.632	4.837	5.043
170	3.509	3.702	3.896	4.089	4.283	4.476	4.670	4.863
180	3.425	3.607	3.790	3.973	4.156	4.338	4.521	4.704
190	3.349	3.522	3.695	3.869	4.042	4.215	4.388	4.561
200	3.281	3.446	3.610	3.775	3.939	4.104	4.268	4.433

Korrekturwerte für Baujahre und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße m ²	Baujahr							
	1950-1954 (1952)	1955-1964 (1960)	1965-1974 (1970)	1975-1984 (1980)	1985-1994 (1990)	1995-2004 (2000)	2005-2014 (2010)	ab 2015 (2018)
100	-1.036	-958	-860	-762	-664	-566	-468	-390
150	-870	-792	-694	-596	-498	-400	-302	-224
200	-704	-626	-528	-430	-332	-234	-136	-58
250	-538	-460	-362	-264	-166	-68	30	108
300	-372	-294	-196	-98	0	98	196	274
350	-206	-128	-30	68	166	264	362	440
400	-40	38	136	234	332	430	528	606
450	126	204	302	400	498	596	694	772
500	292	370	468	566	664	762	860	938
550	458	536	634	732	830	928	1.026	1.104
600	624	702	800	898	996	1.094	1.192	1.270
650	790	868	966	1.064	1.162	1.260	1.358	1.436
700	956	1.034	1.132	1.230	1.328	1.426	1.524	1.602

8.3. Eigentumswohnungen

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

Wohnungsgröße unter 50 m² (ETW Wiederverkauf)

Baujahr	Daten	Bodenrichtwertbereich		
		bis 749 Euro/m ²	750-1.249 Euro/m ²	ab 1.250 Euro/m ²
bis 1918	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	–	3.614	4.613
	Anzahl	*	83	6
1919-1949	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	–	3.699	–
	Anzahl	*	13	*
1950-1977	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	3.195	3.451	3.976
	Anzahl	35	131	48
1978-1990	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	–	3.800	4.023
	Anzahl	*	27	6
1991-2019	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	3.524	3.914	–
	Anzahl	11	63	*
Gesamt: Mittelwert von KP (Euro/m ²)		3.250	3.625	4.098
Gesamt: Anzahl von KP		54	317	64

Wohnungsgröße 50-74 m² (ETW Wiederverkauf)

Baujahr	Daten	Bodenrichtwertbereich		
		bis 749 Euro/m ²	750-1.249 Euro/m ²	ab 1.250 Euro/m ²
bis 1918	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	–	3.696	4.280
	Anzahl	*	92	7
1919-1949	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	3.645	3.729	–
	Anzahl	7	16	*
1950-1977	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	3.094	3.514	4.057
	Anzahl	102	272	72
1978-1990	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	3.568	3.797	4.605
	Anzahl	18	35	20
1991-2019	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	3.754	3.964	4.997
	Anzahl	40	144	9
Gesamt: Mittelwert von KP (Euro/m ²)		3.340	3.684	4.251
Gesamt: Anzahl von KP		171	559	108

Wohnungsgröße 75-99 m² (ETW Wiederverkauf)

Baujahr	Daten	Bodenrichtwertbereich		
		bis 749 Euro/m ²	750-1.249 Euro/m ²	ab 1.250 Euro/m ²
bis 1918	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	2.895	3.997	4.159
	Anzahl	5	85	10
1919-1949	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	3.176	4.126	–
	Anzahl	6	23	*
1950-1977	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	3.087	3.424	4.015
	Anzahl	74	116	54
1978-1990	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	3.331	3.783	4.336
	Anzahl	15	42	14
1991-2019	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	3.915	4.199	4.942
	Anzahl	26	112	24
Gesamt: Mittelwert von KP (Euro/m ²)		3.284	3.865	4.298
Gesamt: Anzahl von KP		126	378	105

Wohnungsgröße 100-129 m² (ETW Wiederverkauf)

Baujahr	Daten	Bodenrichtwertbereich		
		bis 749 Euro/m ²	750-1.249 Euro/m ²	ab 1.250 Euro/m ²
bis 1918	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	2.839	4.165	4.420
	Anzahl	9	56	10
1919-1949	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	–	4.359	–
	Anzahl	*	9	*
1950-1977	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	3.223	3.508	4.155
	Anzahl	9	27	33
1978-1990	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	–	3.814	4.560
	Anzahl	*	19	8
1991-2019	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	3.609	4.413	4.866
	Anzahl	5	43	5
Gesamt: Mittelwert von KP (Euro/m ²)		3.116	4.087	4.360
Gesamt: Anzahl von KP		27	154	58

Wohnungsgröße ab 130 m² (ETW Wiederverkauf)

Baujahr	Daten	Bodenrichtwertbereich		
		bis 749 Euro/m ²	750-1.249 Euro/m ²	ab 1.250 Euro/m ²
bis 1918	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	–	4.110	4.386
	Anzahl	*	34	10
1919-1949	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	2.687	–	–
	Anzahl	5	*	*
1950-1977	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	–	3.756	4.069
	Anzahl	*	15	15
1978-1990	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	–	3.462	4.450
	Anzahl	*	6	15
1991-2019	Mittelwert von KP (Euro/m ²)	–	4.420	–
	Anzahl	*	8	*
Gesamt: Mittelwert von KP (Euro/m ²)		2.917	3.992	4.274
Gesamt: Anzahl von KP		15	66	44

* Bei weniger als fünf Vergleichsfällen keine Vergleichspreise.

Mittlere Vergleichspreise

Eigentumswohnungen, Erstverkauf/Neubau (ohne Stellplätze)

Wohnungsgröße unter 50 m²

Daten	Bodenrichtwertbereich		
	bis 749 Euro/m ²	750-1.249 Euro/m ²	ab 1.250 Euro/m ²
Mittelwert von KP (Euro/m ²)	–	6.080	–
Anzahl	*	34	*

Wohnungsgröße 50-74 m²

Daten	Bodenrichtwertbereich		
	bis 749 Euro/m ²	750-1.249 Euro/m ²	ab 1.250 Euro/m ²
Mittelwert von KP (Euro/m ²)	5.231	5.830	8.404
Anzahl	16	97	20

Wohnungsgröße 75-99 m²

Daten	Bodenrichtwertbereich		
	bis 749 Euro/m ²	750-1.249 Euro/m ²	ab 1.250 Euro/m ²
Mittelwert von KP (Euro/m ²)	5.097	5.720	8.140
Anzahl	34	192	56

Wohnungsgröße 100-129 m²

Daten	Bodenrichtwertbereich		
	bis 749 Euro/m ²	750-1.249 Euro/m ²	ab 1.250 Euro/m ²
Mittelwert von KP (Euro/m ²)	4.899	5.830	7.777
Anzahl	29	103	76

Wohnungsgröße ab 130 m²

Daten	Bodenrichtwertbereich		
	bis 749 Euro/m ²	750-1.249 Euro/m ²	ab 1.250 Euro/m ²
Mittelwert von KP (Euro/m ²)	–	5.787	8.329
Anzahl	*	40	16

* 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
22.000	28.000	20.000	34.000	7.000	9.000

9. Mieten

Gewerbemieten

Die IHK Wiesbaden veröffentlicht einen Mietpreisspiegel für Gewerbeimmobilien.

Die Daten basieren auf einer Befragung von Maklern, Wirtschaftsförderern und Sachverständigen zur Miethöhe neu abgeschlossener Verträge der jüngeren Vergangenheit.

Der Mietspiegel ist unter www.ihk-wiesbaden.de einsehbar.

Den Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden erhalten Sie 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

z.Zt. gilt 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)
Göbel, Rainer Dipl.-Ing.
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
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

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Gustav-Stresemann-Ring 15
65189 Wiesbaden
Fax: 0611 31-4976
E-Mail: gutachterausschuss@wiesbaden.de
Internet: www.wiesbaden.de

Geschäftsstellenleiter

Hanß, Bernhard, Dipl.-Ing. (FH), Telefon: 0611 31-6348

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

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. 7211 Kostenverzeichnis)
bis unter 50.000	900	1.250
bis unter 100.000	1.000	1.500
bis unter 200.000	1.100	1.800
bis unter 300.000	1.200	2.100
bis unter 400.000	1.300	2.350
bis unter 500.000	1.400	2.600
bis unter 750.000	1.600	2.800
bis unter 1.000.000	1.800	3.000
je weitere 250.000 bis unter 25.000.000	80	160
ab 25.000.000 je weiteren 1.000.000	55	110

Hinzu kommt die gesetzliche Mehrwertsteuer.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung einschließlich bis zu 10 Kaufpreisen 120 Euro
je weiterer Kaufpreis 5 Euro

Hinweis:

Immobilienmarktberichte und Bodenrichtwertauskünfte können kostenfrei unter www.gds.hessen.de abgerufen werden, ansonsten:

Schriftliche Richtwertauskunft je Richtwert nach Zeitaufwand mindestens 20 Euro

Auszug aus der Richtwertkarte je Kartenblatt Maßstab < 1:5.000 50 Euro

Immobilienmarktbericht, analog nach Zeitaufwand, zzgl. Porto
Immobilienmarktbericht, digital 30 Euro
Zurückliegende Jahrgänge nach Zeitaufwand, zzgl. Porto

Übersichtskarte (regional), analog 100 Euro

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

Einwohnerzahl	295.880
männlich	48,5 %
weiblich	51,5 %
Ausländer	70.426
Gesamtfläche des Stadtgebietes	20.390 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

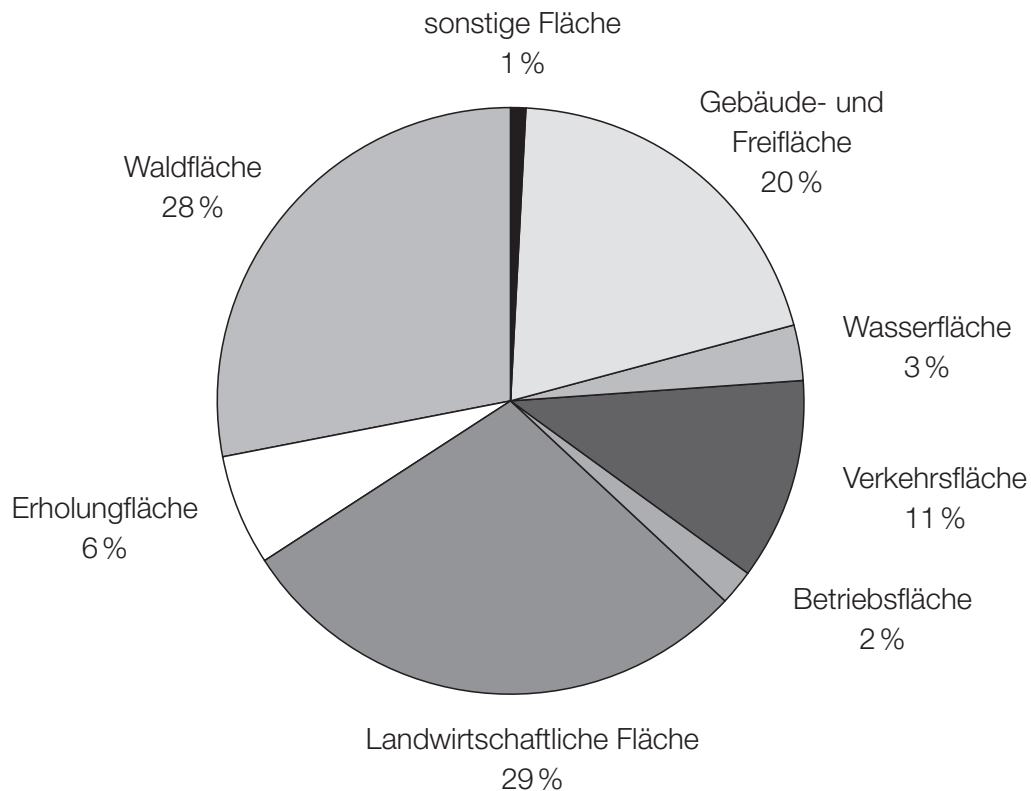
- 122 Aquae Mattiacorum (erste römische Erwähnung) römischer Badebetrieb bereits im 1. Jahrhundert n. Chr.
- 1241 civitas – Stadt genannt
- 1744 Regierungssitz der Fürsten von Nassau-Usingen
- 1852 „Weltkurstadt“
- 1945 Landeshauptstadt von Hessen, seit 1950 Sitz des Bundeskriminalamtes und des Statistischen 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.
Stand 31. Januar 2023

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	Fläche [ha]	Einwohner [pro ha]	Gebäude- u. Freiflächen [ha]	Verkehrs- fläche [ha]	Landwirt- schaftl. Fläche [ha]	Waldfläche [ha]	Wasserfläche [ha]	Betriebs- fläche [ha]	Erholungs- fläche [ha]	sonstige Flächen [ha]
Amöneburg	1.800		*Teil der Gemarkung Kaste]								
Auringen	3.369	311,6	10,8	57,5	37,8	157,7	42,3	5,1	0,8	9,6	0,7
Biebrich	38.907	1.299,20	29,9	523,3	233	82	48,5	113,3	170	154,2	10,4
Bierstadt	12.689	921,9	13,8	217,3	85,4	503	32,7	1,8	1,4	77,1	3
Breckenheim	3.322	639,8	5,2	61,3	77,1	348,1	120,9	8,9	0,8	11,9	10,8
Delkenheim	5.026	743,3	6,8	173,1	52,4	430,5	7,8	11,4	7,2	59,4	1,6
Dotzheim	28.312	1.826,80	15,5	312,8	131,2	119,9	1089,6	11	2,6	153,4	6,3
Erbenheim	10.217	1.127,50	9,1	210,9	250,6	496,1	16,8	3,9	96,8	31,2	4,8
Frauenstein	2.350	1.061,70	2,2	44,1	60,5	266,1	644,9	2	0,1	41,5	2,6
Heßloch	656	153,9	4,3	14,4	8,7	103,7	16,9	0,4	0,1	9,5	0,3
Igstadt	2.267	726,2	3,1	37	48,2	528,6	88,7	2,8	0,6	19,5	0,7
Kastel	13.922	1.332,40	10,4	367,6	200,3	355	30,2	136,4	128,3	83,5	12,2
Kloppenheim	2.277	538,9	4,2	35,1	51,6	362,6	68,2	2,7	0,4	17,3	1
Kostheim	14.588	930,3	15,7	184,6	96,3	449,8	12,4	71,2	12,4	92,7	10,9
Medenbach	2.506	447	5,6	42,1	73,8	167,4	142,5	3,5	1,5	9,5	6,5
Naurod	4.411	1.099,30	4,0	81	110,3	217	664	4,9	1,8	19,3	1,1
Nordenstadt	8.804	773	11,4	157,4	114,8	479,6	2,3	3,3	1,2	7,1	7,3
Rambach	2.191	991,7	2,2	32,5	38,5	213,9	661	2,6	2,7	39,4	1,1
Schierstein	10.889	943,1	11,5	193,5	113,2	347,2	35,8	134,7	21,5	91,8	5,4
Sonnenberg	7.846	833,8	9,4	152,4	56,7	133,3	422,6	3,5	0,7	60,7	3,9
Wiesbaden	119.531	3.688,70	32,4	1130,6	458,6	272,7	1489,2	17,1	9,6	259,4	53,7
Gesamt	295.880	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 2022

alle Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Beispiel:

Registrierte Kaufpreise

Niedrigster: **Höchster:**

1.510 12.320

Arithmetisches Mittel: **5.220**

Stand: Februar 2023

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden

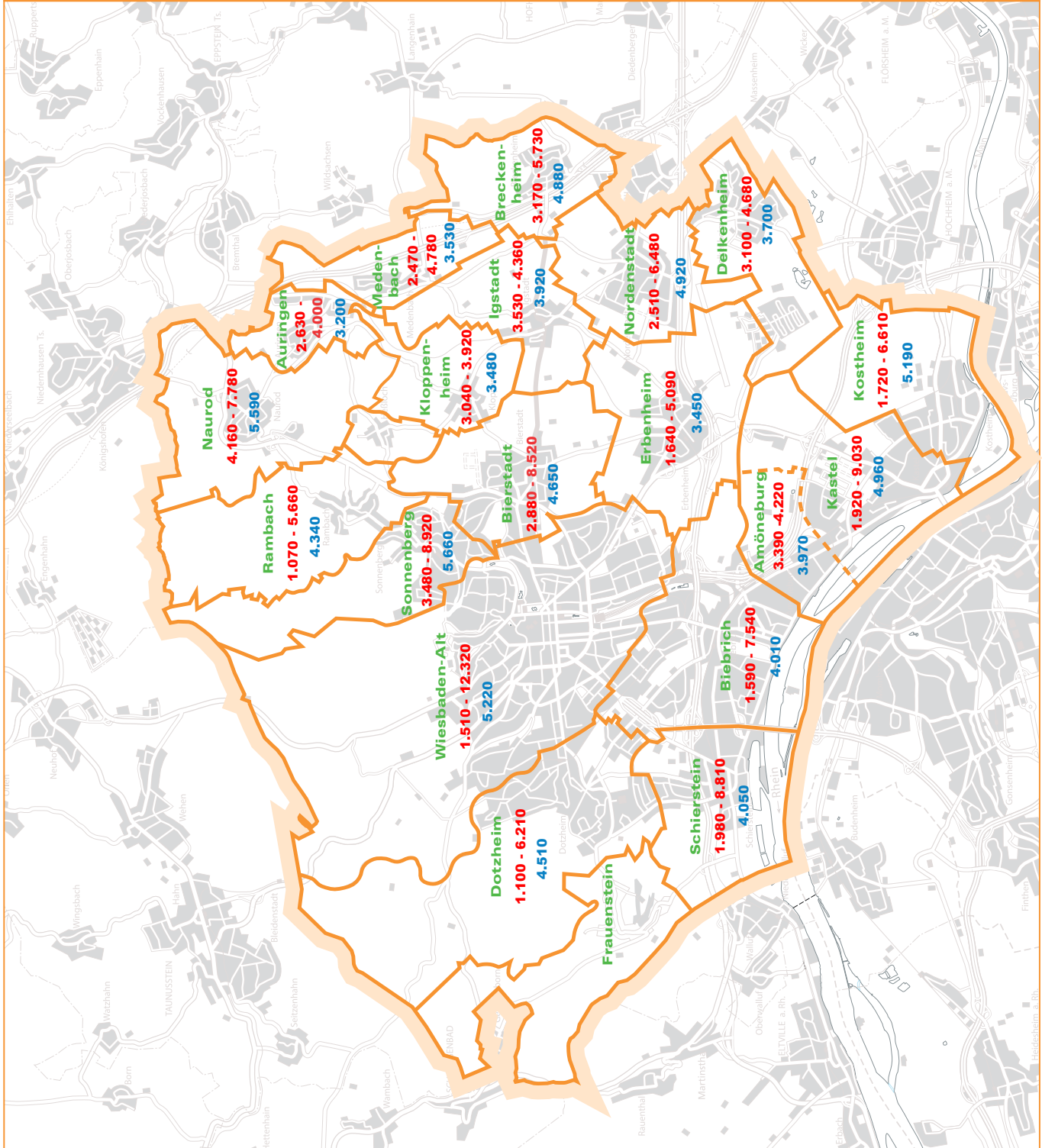
Kartografie: Landeshauptstadt Wiesbaden
Tiefbau- und Vermessungsamt
2023



WIESBADEN



www.wiesbaden.de



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

Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Wiesbaden (gesamtes Stadtgebiet)

Stadtteile	Euro/m ² von - bis	Jahre										
		2022	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Wiesbaden-Alt	1.510 - 12.320	2.630	2.700	3.110	3.630	4.040	4.250	5.290	5.220			
Auringen	2.630 - 4.000	1.880	1.520	1.830	* / *	1.730	3.080	2.920	3.200			
Biebrich	1.590 - 7.540	1.920	2.130	2.840	2.910	3.230	3.640	4.620	4.010			
Bierstadt	2.880 - 8.520	2.100	2.350	2.700	3.920	3.250	3.740	4.740	4.650			
Breckenheim	3.170 - 5.730	1.740	* / *	3.260	3.020	2.930	3.260	3.970	4.880			
Delkenheim	3.100 - 4.680	1.780	1.780	2.140	2.460	2.490	3.170	3.450	3.700			
Dotzheim	1.100 - 6.210	2.340	2.640	2.890	3.020	2.930	3.950	4.570	4.510			
Erbenheim	1.640 - 5.090	1.760	1.960	2.310	2.540	3.250	3.620	3.690	3.450			
Frauenstein	-	* / *	3070	2730	2.290	* / *	2.820	3.560	-			
Heßloch	* / *	* / *	-	-	* / *	-	-	-	* / *			
Igstadt	3.530 - 4.360	* / *	* / *	2.680	2.500	3.210	3.650	* / *	3.920			
Kloppenheim	3.040 - 3.920	* / *	2.360	2.230	2.290	2.410	3.700	4.510	3.480			
Medenbach	2.470 - 4.780	1.150	1.550	1.640	1.750	2.160	2.130	2.650	3.530			
Naurod	4.160 - 7.780	2.290	2.330	2.830	2.840	2.900	3.310	4.370	5.590			
Nordenstadt	2.510 - 6.480	1.710	1.840	2.100	2.450	2.480	4.910	4.810	4.920			
Rambach	1.070 - 5.660	2.390	2.150	2.800	2.670	2.160	4.460	4.070	4.340			
Schierstein	1.980 - 8.810	1.820	2.070	2.480	2.670	2.840	3.300	3.530	4.050			
Sonnenberg	3.480 - 8.920	2.520	2.940	4.020	3.720	4.040	3.840	4.560	5.660			
AKK												
Armöneburg	3.390 - 4.220	* / *	* / *	1.410	-	* / *	* / *	-	3.970			
Kastel	1.920 - 9.030	2.060	2.400	2.270	2.470	2.730	3.230	3.680	4.960			
Kostheim	1.720 - 6.610	1.610	1.690	2.260	2.730	2.850	3.910	4.140	5.190			

* / * Weniger als drei Verkaufsfälle

Übersichtskarte

Wohnungseigentum

Wiesbaden - Innenstadt
(Wiesbaden - Alt)

Kaufpreise für Eigentumswohnungen
im Jahre 2022

alle Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Beispiel:

Registrierte Kaufpreise

Niedrigster: **2.780**

Höchster: **12.320**

Arithmetisches Mittel: **5.980**

Stand: Februar 2023

Herausgeber:
Güdnerratschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden
Kartografie: Landeshauptstadt Wiesbaden
Tiefbau- und Vermessungsamt

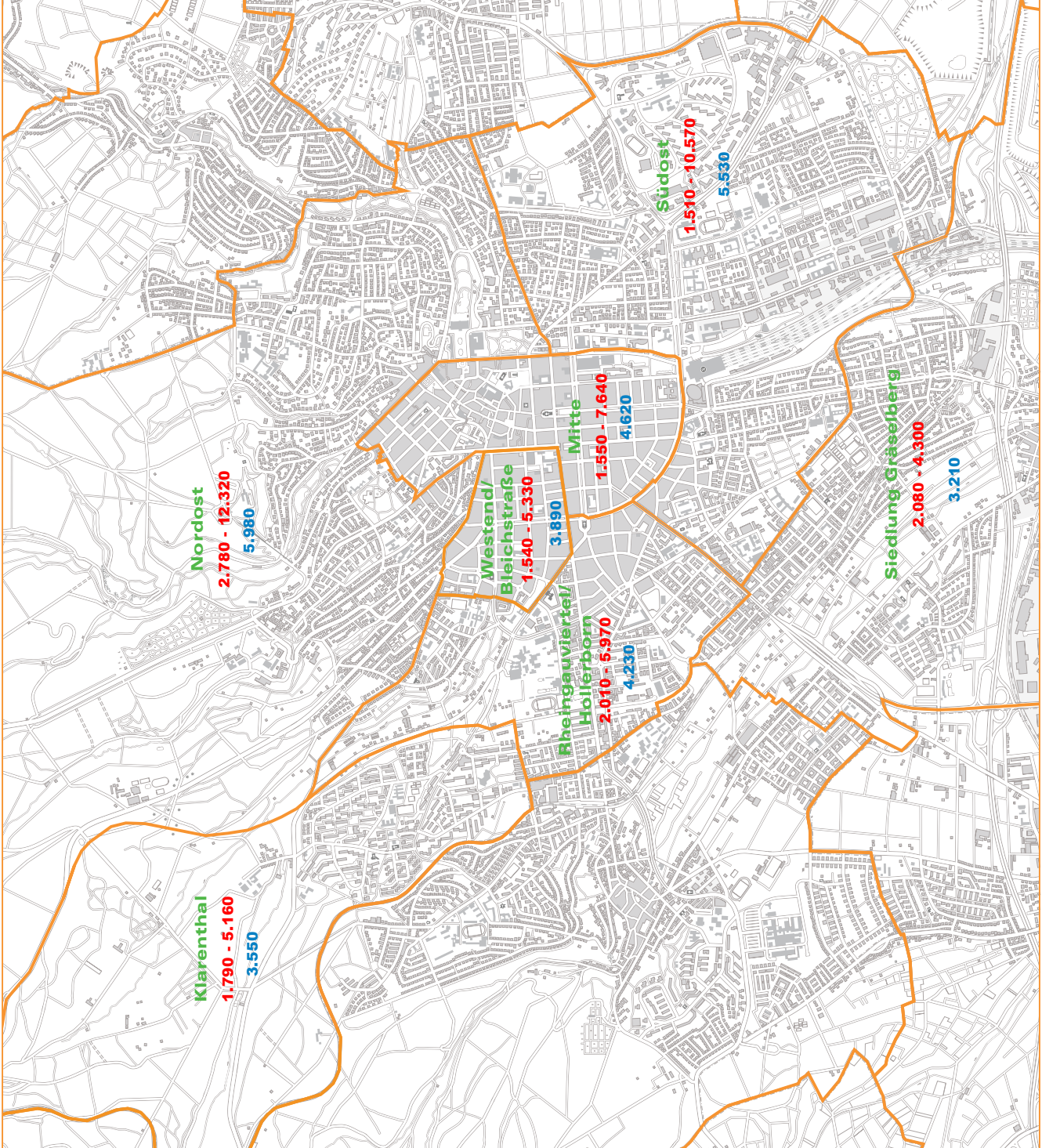
2023



WIESBADEN



www.wiesbaden.de



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

Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Wiesbaden (Innenstadt)

Wiesbaden-Alt	Euro/m ² von - bis											
		2022	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mitte	1.550 - 7.640	2.500	2.190	2.490	2.800	3.120	3.110	3.290	3.690	4.400	4.620	
Nordost	2.780 - 12.320	3.240	3.370	3.330	3.580	3.850	4.070	4.740	5.050	6.250	5.980	
Südost	1.510 - 10.570	2.560	2.930	2.950	3.310	4.280	4.430	4.360	4.490	5.170	5.530	
Rheingauviertel/ Hollerborn	2.010 - 5.970	2.330	2.340	2.450	2.840	2.860	2.850	3.280	3.410	3.970	4.230	
Klarenthal	1.790 - 5.160	2.510	2.510	2.590	2.340	2.500	3.100	3.050	3.510	3.890	3.550	
Westend/ Bleichstraße	1.540 - 5.330	1.890	2.250	2.170	2.560	2.790	2.970	3.120	3.080	3.690	3.890	
Siedlung Gräselberg	2.080 - 4.300	1.460	1.610	1.710	1.930	2.140	2.080	2.450	2.790	3.440	3.210	

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.

