

# IMMOBILIENMARKT WIESBADEN

## AT A GLANCE 2022



10,67 €/m<sup>2</sup>

durchschnittliche  
Mietpreise für Wohnungen  
2022

9,01 €/m<sup>2</sup>

niedrigster Mietpreis  
für Wohnungen 2022

16,53 €/m<sup>2</sup>

höchster Mietpreis  
für Wohnungen  
2022

**Aktuelle  
Immobilienkennzahlen**

Wiesbaden ist die Landeshauptstadt des Landes Hessen und mit ihren 15 Thermal- und Mineralquellen eines der ältesten Kurbäder Europas. Mit 317.731 Einwohnern (Stand: 2021) ist Wiesbaden nach Frankfurt am Main die zweitgrößte Stadt Hessens. Die kreisfreie Stadt ist eines der zehn Oberzentren des Landes Hessen und bildet mit der angrenzenden rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz ein länderübergreifendes Doppelzentrum mit rund eine halbe Millionen Einwohnern auf etwa 300m².



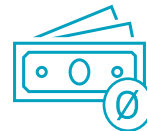
Einwohner  
**317.731**  
Stand: 2021



Kaufkraft  
**2.022**  
Stand: 2022



Leerstandsquote  
**0,3 %**  
Stand: 2020



Ø-Angebotspreis ETW pro m<sup>2</sup>  
**4.726 €**  
Stand: Q1-3 2022



Median-Angebotspreis EFH/ZFH  
**645.000 €**  
Stand: Q1-3 2022

## Statistische Daten

Die statistischen Kennzahlen sind Indikatoren für die Qualität und Attraktivität eines Standorts und wirken sich auch auf die Immobilienpreise aus. Zu den Faktoren gehören unter anderem das Wirtschaftswachstum, das Beschäftigungswachstum, die Inflation, die Konsumbereitschaft und die generellen Erwartungen der Marktteilnehmer. Ein hohes Wirtschaftswachstum und ein hohes Beschäftigungswachstum wirkt sich beispielsweise positiv auf die Konsumbereitschaft der Bevölkerung aus, was wiederum die Immobilienpreise ansteigen lassen kann. Eine steigende Einwohnerzahl und steigende Kaufkraft sprechen für eine prosperierende Entwicklung. Eine Leerstandsquote von unter drei bis vier Prozent gilt als Zeichen für einen relativ engen Wohnungsmarkt.

Arbeitsmarkt		2021	Pendler		2021
Svpfl. Beschäftigte am Arbeitsort		143.607	Einpendler		80.229
Svpfl. Beschäftigte am Wohnort		112.961	Auspendler		51.023
Arbeitslosenquote in Prozent		7,7	Saldo		29.206

Kaufkraft		2021	Steuerhebesätze in %		2022
Kaufkraftindex		109,2	Gewerbesteuerhebesatz		454
Kaufkraftindex für Einzelhandel		104,3	Grundsteuer B-Hebesatz		492

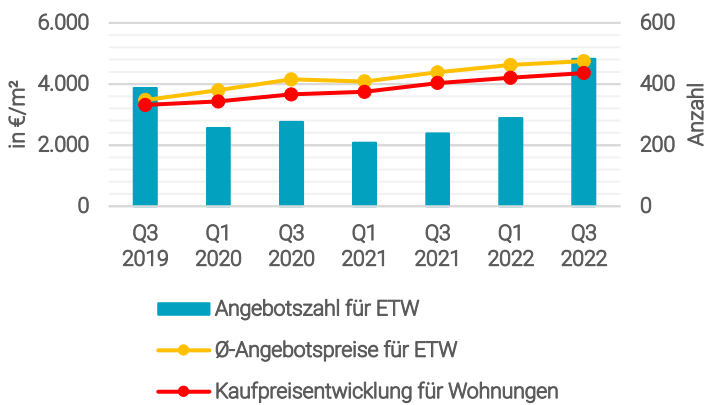
Zentralitätskennziffer		2021
Einzelhandelszentralität		115,7

## Aktuelle Kaufpreisentwicklung

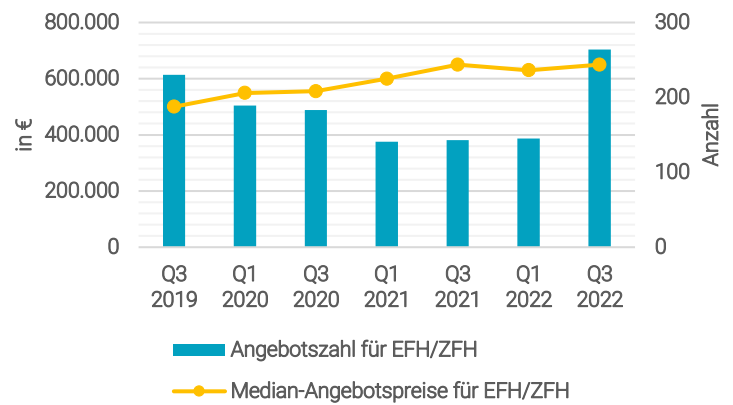
Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt in Wiesbaden bei 5.156 €/m<sup>2</sup>. Für die teuerste Immobilie müssen Interessierte momentan 11.571 €/m<sup>2</sup> zahlen, wohingegen der niedrigste Quadratmeterpreis bei 3.800 €/m<sup>2</sup> liegt.

Bei Wohnungen in Wiesbaden liegt der Quadratmeterpreis durchschnittlich bei 4.373 €/m<sup>2</sup>. Während die teuersten Eigentumswohnungen in Wiesbaden einen Quadratmeterpreis von bis zu 8.779 €/m<sup>2</sup> erzielen, liegen die Kaufpreise für die günstigsten Wohnungen bei 3.259 €/m<sup>2</sup>.

**Entwicklung der Ø-Angebotspreise sowie der Angebotszahl für Eigentumswohnungen**



**Entwicklung der Median-Angebotspreise sowie der angebotszahl für EFH/ZFH**



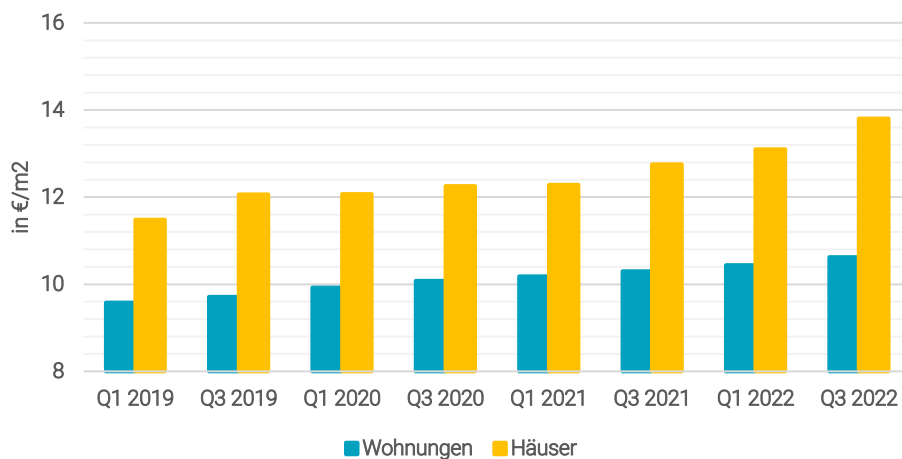
Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

## Aktuelle Mietpreisentwicklung

Der durchschnittliche Preis für Häuser in Wiesbaden liegt bei 14,02 €/m<sup>2</sup>. Die Preisspanne reicht vom niedrigsten Mietpreis von 11,35 €/m<sup>2</sup> bis zum höchsten Quadratmeterpreis von 22,57 €/m<sup>2</sup>.

Der durchschnittliche Mietpreis für Wohnungen liegt in Wiesbaden bei 10,67 €/m<sup>2</sup>. Der niedrigste Preis für Mietwohnungen liegt bei 9,01 €/m<sup>2</sup>. Die obere Preisgrenze befindet sich bei 16,53 €/m<sup>2</sup>.

**Mietpreisentwicklung in Wiesbaden für Wohnungen und Häuser**



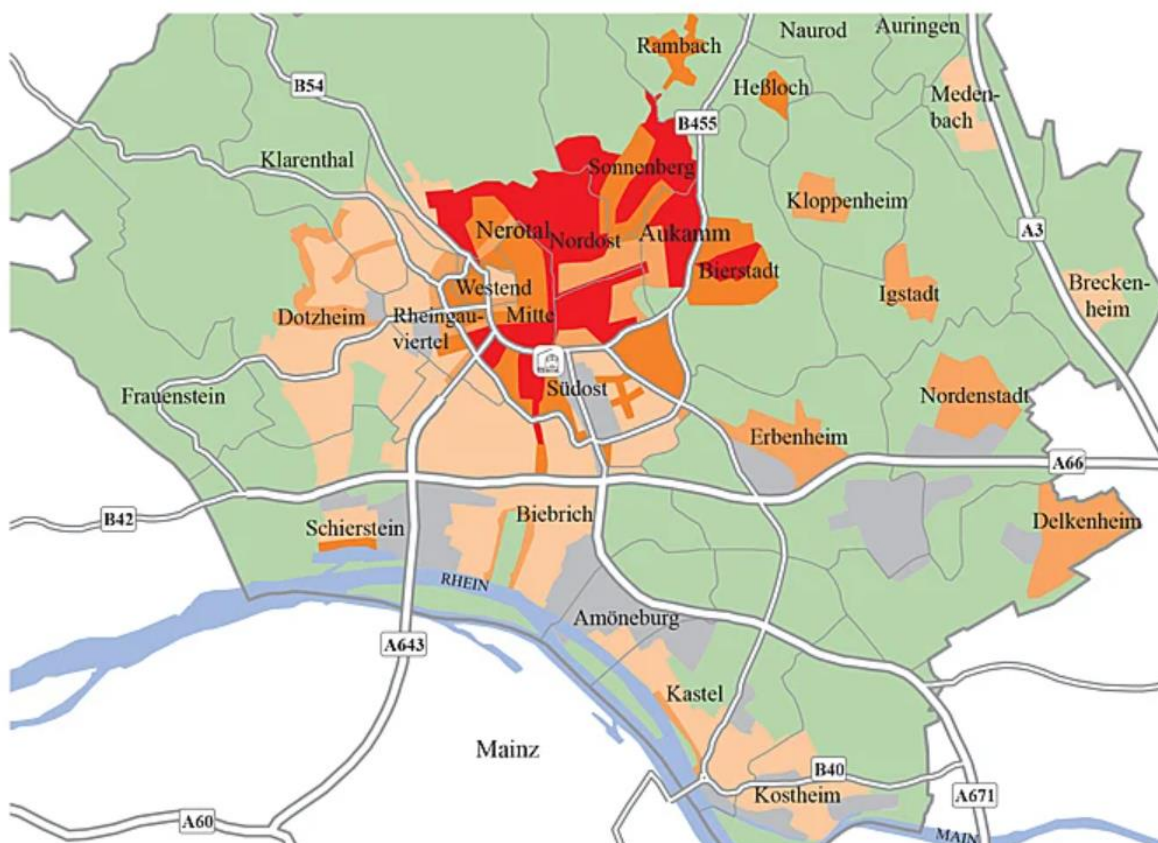
Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: immobilienScout 24

## Immobilienpreise nach Wohnlage

Der Wert einer Immobilie hängt von vielen Faktoren ab, insbesondere von der Wohnlage, in der sich die Immobilie befindet. Es hat sich eingebürgert, die Lagen in vier verschiedene Kategorien einzuteilen. Dementsprechend gibt es sehr gute Lagen, gute Lagen, mittlere Lagen und einfache Lagen, die sich auch auf die Immobilienpreise in Wiesbaden auswirken. Indikatoren für eine gute bis sehr gute Lage sind zum Beispiel ein gepflegtes Straßenbild, eine gute Infrastruktur oder Geschäfte mit hoher Preisklasse. Zu welcher Lage ein Viertel oder eine Straße gehört, kann sich mit der Zeit durch umfassende Sanierungen oder Verbesserungen in der Infrastruktur ändern.

### Preisspanne nach Lagen (2022)

Lage	m <sup>2</sup> -Preis ETW		Preis EFH/ZFH	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
sehr gute Lage	6.000 €	8.500 €	1.500.000 €	3.500.000 €
gute Lage	5.000 €	6.850 €	850.000 €	1.500.000 €
mittlere Lage	3.300 €	4.900 €	550.000 €	850.000 €
einfache Lage	2.500 €	3.500 €	380.000 €	600.000 €



Quelle: Engel & Völkers Residential

## Quadratmeterpreise für Stadtteile in Wiesbaden 2022

Stadtteil	Ø Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )		Ø Mietpreis (€/m <sup>2</sup> )	
	Wohnung	Haus	Wohnung	Haus
Mitte	4.651	5.609	10,59	14,55
Nordost	5.321	7.494	11,63	15,85
Rheingauviertel	4.334	4.672	10,60	13,89
Südost	4.728	5.765	11,32	14,26
Biebrich	4.390	5.309	10,71	14,74
Bierstadt	4.646	5.620	10,94	12,80
Kastel	4.403	4.200	10,55	13,34
Dotzheim	4.171	4.880	10,37	16,57
Sonnenberg	5.181	7.036	11,69	13,70
Klarenthal	4.226	5.107	10,43	12,64
Kostheim	3.889	3.938	10,28	13,35
Nordenstadt	4.212	4.599	10,48	13,71
Schierstein	4.224	4.913	10,77	13,39
Erbenheim	3.933	4.515	10,29	13,26
Delkenheim	4.067	4.476	10,30	12,90
Auringen	3.689	4.384	9,93	13,06
Breckenheim	3.873	4.491	10,19	13,06
Rambach	4.318	5.263	10,51	14,90
Igstadt	4.223	4.687	10,53	13,59
Medenbach	3.306	4.238	9,44	12,42
Naurod	4.067	4.499	10,28	13,93

Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: immobilenscout 24

Die hier angegebenen Preise beziehen sich allgemein auf den Immobilienmarkt in Wiesbaden. Der Wert eines Hauses oder einer Wohnung ist aber von vielen verschiedenen Faktoren abhängig. Daher lohnt sich eine individuelle Immobilienbewertung. Kontaktieren Sie uns gerne, wenn wir für Sie eine solche Bewertung durchführen sollen.