

Bodenrichtwerte in Wiesbaden nach Abzug der Inflation: 2020–2024 +2,8 Prozent, 2022–2024 -10,5 Prozent

Pressemitteilung vom 09.09.2026

+21,1 %

2020–2024 NOMINAL

Median aus 128 Zonen

+2,8 %

2020–2024 NACH ABZUG DER INFLATION

nach Verbraucherpreisindex

-10,5 %

2022–2024 NACH ABZUG DER INFLATION

jüngerer Zeitraum

Zwischen dem 01.01.2020 und dem 01.01.2024 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte der 128 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen in Wiesbaden im Median um 21,1 Prozent. Das hat Grundradar aus den amtlichen Werten berechnet. Der Median ist die Mitte der nach Größe geordneten Veränderungen, bei gerader Anzahl der Durchschnitt der beiden mittleren Werte. Nominal bezeichnet die Veränderung ohne Berücksichtigung der Inflation. Real, also nach Abzug der Inflation von 17,8 Prozent, ergibt sich ein Zuwachs von 2,8 Prozent.

Wiesbaden lag in Hessen auf Rang 7 von 26 vergleichbaren Einheiten. Der Median dieser 26 Einheiten liegt 5,9 Prozentpunkte darunter. Im Nachbarschaftsvergleich liegt Wiesbaden auf Rang 2 von 4 Einheiten, die Stadt selbst eingerechnet. Unter den 3 vergleichbaren Nachbareinheiten liegt eine nominal höher und liegen 2 nominal niedriger.

Nominal stiegen die Werte in 127 Bodenrichtwertzonen, in 0 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 1 Bodenrichtwertzone blieben sie unverändert. 94 Zonen lagen über der Inflation, 34 Zonen blieben hinter der Inflation zurück.

Die reale Zahl ist keine Differenz der beiden Prozentwerte, sondern ihr Verhältnis: Die Werte werden nicht voneinander abgezogen, sondern durcheinander geteilt. Ein beispielhafter Bodenrichtwert von 100 Euro je Quadratmeter im Jahr 2020 entspräche bei dieser Veränderung im Jahr 2024 nominal 121,1 Euro je Quadratmeter. Gleichzeitig kostet alles, was 2020 100 Euro gekostet hat, im Jahr 2024 bereits 117,8 Euro. 121,1 geteilt durch 117,8 ergibt einen realen Zuwachs von 2,8 Prozent.

Die Studie behandelt Wiesbaden als eine Gemeinde. Aus der Verteilung der Bodenrichtwertzonen lässt sich keine Rangfolge der Stadtteile ableiten.

Im jüngeren Zeitraum 2022 bis 2024 lag der Median der nominalen Wohnzonenveränderungen bei null. Dieser Zeitraum umfasst 131 Zonen. Nach Abzug der Inflation ergibt sich ein Rückgang um 10,5 Prozent, und 131 Zonen blieben hinter der Inflation zurück. Der reale Index erreichte seinen Höchststand 2022 bei 114,9 und liegt seither darunter.

Innerhalb der Stadt liegt die Obergrenze des schwächsten Zehntels der nominalen Wohnzonenveränderungen 2020 bis 2024 bei +12,0 Prozent, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +31,7 Prozent.

Studie, Methodik, Daten und honorarfreie Grafiken: grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/hessen/wiesbaden-2020-2024

Hinweis für Redaktionen: Grafiken sind honorarfrei (CC BY 4.0, Quellenangabe „grundradar.de“), die PNG-Dateien liegen in Druckauflösung vor.

Methodischer Hinweis · Stichtage und Quellen. Die Angaben beziehen sich auf die Stichtage 01.01.2020 und 01.01.2024. Datenstand der Auswertung ist der 09.09.2026. Quelle der Wohn-Bodenrichtwerte ist BORIS Hessen über Geoportal Hessen, der Verbraucherpreisindex stammt vom Statistischen Bundesamt (Destatis).

Welche Zonen gezählt werden. In die Auswertung kommen nur positive Wohn-Bodenrichtwerte, die anhand ihrer Fläche eindeutig zugeordnet wurden. Die beiden Zeiträume haben jeweils ihre eigenen Zonen und lassen sich nicht ineinander umrechnen.

Wie der Prozentwert entsteht. Der Prozentwert ist der Median der einzelnen Zonenveränderungen. Die reale Zahl ist keine Differenz der beiden Prozentwerte; die Inflation rechnen wir in jeder Zone einzeln heraus.

Was ein Bodenrichtwert ist. Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine ganze Bodenrichtwertzone, kurz Zone, den der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung ableitet (§ 196 Abs. 1 BauGB). Er ist weder ein Kaufpreis noch der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks.

Die ausgewerteten Werte hat der für Wiesbaden zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen. Zuschnitt, Begründung und Beschlusslage einzelner Bodenrichtwertzonen kann allein seine Geschäftsstelle erläutern; Grundradar wertet die veröffentlichten Werte aus und spricht nicht für den Ausschuss. Die Antworten kennt deshalb nur der Ausschuss; die Zahlen, auf die sich die folgenden Fragen stützen, stehen in der Studie.

Fragen an Ihren Gutachterausschuss · 1. Wie erklären Sie die Verteilung der nominalen Wohnzonenveränderungen? Die Obergrenze des schwächsten Zehntels liegt bei +12,0 Prozent, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +31,7 Prozent.

2. Warum lag Wiesbaden auf Rang 7 von 26 in Hessen?

3. Der Median der vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen stieg von 850,0 €/m² (01.01.2020) auf 1.000,0 €/m² (01.01.2024). Was hat diesen Anstieg getragen?

Über Grundradar: Grundradar (grundradar.de) führt amtliche Daten zu Grundstücken zusammen: Bodenrichtwerte, Grundsteuer-Hebesätze sowie Risikodaten zu Hochwasser, Starkregen und Altlasten. Die Angaben stammen aus offiziellen Quellen von Bund und Ländern und werden zu einer einzigen Auskunft pro Adresse gebündelt. Jeder Wert nennt Quelle und Stichtag.

Käufer, Eigentümer und Makler können damit kostenlos nachvollziehen, was die behördlichen Informationen über ein bestimmtes Grundstück aussagen.

Ausgewählte Auswertungen wie die vorliegende Studie veröffentlicht Grundradar mit offener Methodik und frei zugänglichen Rohdaten.

Grundradar ist gründergeführt und 2026 gestartet.

Pressekontakt: Lukas Brunner. Presseanfragen beantworten wir werktags innerhalb von 24 Stunden.

Quellenhinweise: BORIS Hessen · Kostenfrei; Nutzung ohne Einschränkung oder Bedingung nach § 17 Abs. 4 BauGB-AV Hessen · © Statistisches Bundesamt (Destatis), Verbraucherpreisindex · © BKG (2025) dl-de/by-2-0. Eigenständige Grundradar-Grafiken: CC BY 4.0.