

Bodenrichtwerte in Wiesbaden 2020–2026: nominal +15,8 %, nach Abzug der Inflation -5,9 %

Pressemitteilung vom 28.09.2026

Geänderte Angaben: Am 28.09.2026 haben wir diese Studie um neuere amtliche Bodenrichtwerte ergänzt und ihren Zeitraum entsprechend verlängert. Die wichtigsten geänderten Angaben stehen unten, jeweils mit bisherigem und neuem Wert sowie dem Grund. Auch alle übrigen Zahlen, Tabellen und Grafiken der Studie sind neu berechnet.

Nominale Veränderung im Hauptzeitraum: für 2020–2024 bisher +21,1 Prozent, für 2020–2026 jetzt +15,8 Prozent, Stand 28.09.2026. Veränderung im Hauptzeitraum nach Abzug der Inflation: für 2020–2024 bisher +2,8 Prozent, für 2020–2026 jetzt -5,9 Prozent, Stand 28.09.2026. Zahl der vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen im Hauptzeitraum: für 2020–2024 bisher 128, für 2020–2026 jetzt 127, Stand 28.09.2026. Bei diesen Angaben kommen zwei Ursachen zusammen. Der Hauptzeitraum endet jetzt am 01.01.2026 statt am 01.01.2024, weil die amtlichen Bodenrichtwerte zu diesem Stichtag aus dem landesweiten Datenpaket der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation hinzugekommen sind. Außerdem zählt eine Bodenrichtwertzone in Wiesbaden nicht mehr mit: Ihr Wert zum 01.01.2020 beträgt 1 Euro je Quadratmeter und ist im amtlichen Datensatz als „Symbolischer Wert“ vermerkt, also ein Platzhalter und kein tatsächlicher Bodenwert. Ohne sie hätte die Fassung vom 15.09.2026 nur 127 statt 128 vergleichbare Zonen gezählt und nach Abzug der Inflation 2,7 statt 2,8 Prozent ausgewiesen, nominal gerundet dieselben 21,1 Prozent.

Rang unter den vergleichbaren Kreisen und kreisfreien Städten in Hessen, nominal im Hauptzeitraum: für 2020–2024 bisher 7 von 26, für 2020–2026 jetzt 15 von 26, Stand 28.09.2026. Median der vergleichbaren Kreise und kreisfreien Städte in Hessen, nominal im Hauptzeitraum: für 2020–2024 bisher +15,2 Prozent, für 2020–2026 jetzt +16,8 Prozent, Stand 28.09.2026. Nominale Veränderung im Nachbargebiet Groß-Gerau: für 2020–2024 bisher +38,9 Prozent, für 2020–2026 jetzt +36,4 Prozent, Stand 28.09.2026. Nominale Veränderung im Nachbargebiet Main-Taunus-Kreis: für 2020–2024 bisher +9,9 Prozent, für 2020–2026 jetzt +10,0 Prozent, Stand 28.09.2026. Nominale Veränderung im Nachbargebiet Rheingau-Taunus-Kreis: für 2020–2024 bisher +15,8 Prozent, für 2020–2026 jetzt +16,0 Prozent, Stand 28.09.2026. Hinzugekommen sind die amtlichen Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 aus dem landesweiten Datenpaket der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. Hauptzeitraum und jüngerer Zeitraum enden damit nicht mehr am 01.01.2024, sondern am 01.01.2026. Auch die Vergleichswerte aus Hessen beziehen sich jetzt auf 2020–2026, also der Rang unter den vergleichbaren Kreisen und kreisfreien Städten, ihr Median und die Werte der Nachbargebiete.

+15,8 %

2020–2026 NOMINAL
Median aus 127 Zonen

-5,9 %

2020–2026 NACH ABZUG DER INFLATION
nach Verbraucherpreisindex

-17,9 %

2022–2026 NACH ABZUG DER INFLATION
jüngerer Zeitraum

Zwischen dem 01.01.2020 und dem 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte der 127 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen in Wiesbaden im Median um 15,8 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 23,0 Prozent, ergibt sich ein Rückgang um 5,9 Prozent.

Genau eine Gemeinde verzeichnete einen realen Rückgang: Wiesbaden. Im Nachbarschaftsvergleich liegt Wiesbaden auf Rang 3 von 4 Einheiten, die Stadt selbst eingerechnet. Unter den 3 vergleichbaren Nachbareinheiten liegen 2 nominal höher und liegt eine nominal niedriger.

Nominal stiegen die Werte in 123 Bodenrichtwertzonen, in 1 Bodenrichtwertzone sanken sie. In 3 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 29 Zonen lagen über der Inflation, 98 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 2026 nominal 115,8 Euro je Quadratmeter. Gleichzeitig kostet alles, was 2020 100 Euro gekostet hat, im Jahr 2026 bereits 123,0 Euro. 115,8 geteilt durch 123,0 ergibt einen realen Rückgang um 5,9 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 2026 betrug der Median der nominalen Wohnzonenveränderungen minus 4,2 Prozent. Dieser Zeitraum umfasst 131 Zonen. Nach Abzug der Inflation ergibt sich ein Rückgang um 17,9 Prozent, und 131 Zonen blieben hinter der Inflation zurück. Der reale Index erreichte seinen Höchststand 2022 bei 114,8 und liegt seither darunter.

Innerhalb der Stadt liegt die Obergrenze des schwächsten Zehntels der nominalen Wohnzonenveränderungen 2020 bis 2026 bei +6,9 Prozent, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +27,8 Prozent.

Studie, Methodik, Daten und honorarfreie Grafiken: grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/hessen/wiesbaden-2020-2026

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 01.01.2026. Datenstand der Auswertung ist der 28.09.2026. Quelle der Wohn-Bodenrichtwerte ist BORIS Hessen über Geoportal Hessen, der Verbraucherpreisindex stammt vom Statistischen Bundesamt (Destatis). Die nächste Aktualisierung folgt zum Stichtag 01.01.2028.

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. Warum blieb Wiesbaden hinter der Inflation zurück?

2. Warum lag Wiesbaden auf Rang 15 von 26 in Hessen?

3. Der Median der vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen stieg von 850,0 €/m² (01.01.2020) auf 950,0 €/m² (01.01.2026). 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, presse@grundradar.de. 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.