

Amtliche Wohn-Bodenrichtwerte in Wiesbaden 2020–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation

Von Lukas Brunner, Gründer von Grundradar

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.

+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

Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Bodenrichtwerte Hessen, Daten bearbeitet. · grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/hessen/wiesbaden-2020-2026

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.

Das Wichtigste im Überblick

Zwischen den Stichtagen 01.01.2020 und 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte in 123 Bodenrichtwertzonen. In 1 Zone sanken sie, in 3 blieben sie unverändert. Der Median der Veränderungen aller 127 vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen beträgt 15,8 Prozent.

Nach Abzug der Inflation von 23,0 Prozent bleibt im Median ein Rückgang um 5,9 Prozent. In 98 der 127 Zonen blieb die Entwicklung hinter der Inflation zurück. Die Inflation rechnen wir in jeder Zone einzeln heraus.

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.

Im jüngeren Zeitraum 2022 bis 2026 beträgt die nominale Veränderung -4,2 Prozent, nach Abzug der Inflation sind es -17,9 Prozent. Nach Abzug der Inflation weist dieser Zeitraum damit in dieselbe Richtung wie der Hauptzeitraum 2020 bis 2026.

Die Auswertung besteht aus einer einzigen Gemeinde; einen Unterschied zwischen Gemeinden gibt es deshalb nicht. Nach Abzug der Inflation beträgt ihr Median -5,9 Prozent.

Der nominale Anstieg bleibt hinter der Inflation zurück

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Boden, den der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung ableitet (§ 196 Abs. 1 BauGB). Er gilt jeweils für eine ganze Bodenrichtwertzone, kurz Zone: ein Gebiet, das nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmt. Angegeben wird er je Quadratmeter eines gedachten, unbebauten Grundstücks, dessen Merkmale mit den in der Zone vorherrschenden weitgehend übereinstimmen (§ 13 ImmoWertV). Er ist weder ein Kaufpreis noch der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks. Für die Hauptauswertung berechnen wir zuerst die prozentuale Veränderung jeder einzelnen Zone, die zwischen 2020 und 2026 anhand ihrer Fläche eindeutig zugeordnet wurde, und bilden anschließend den Median dieser Veränderungen.

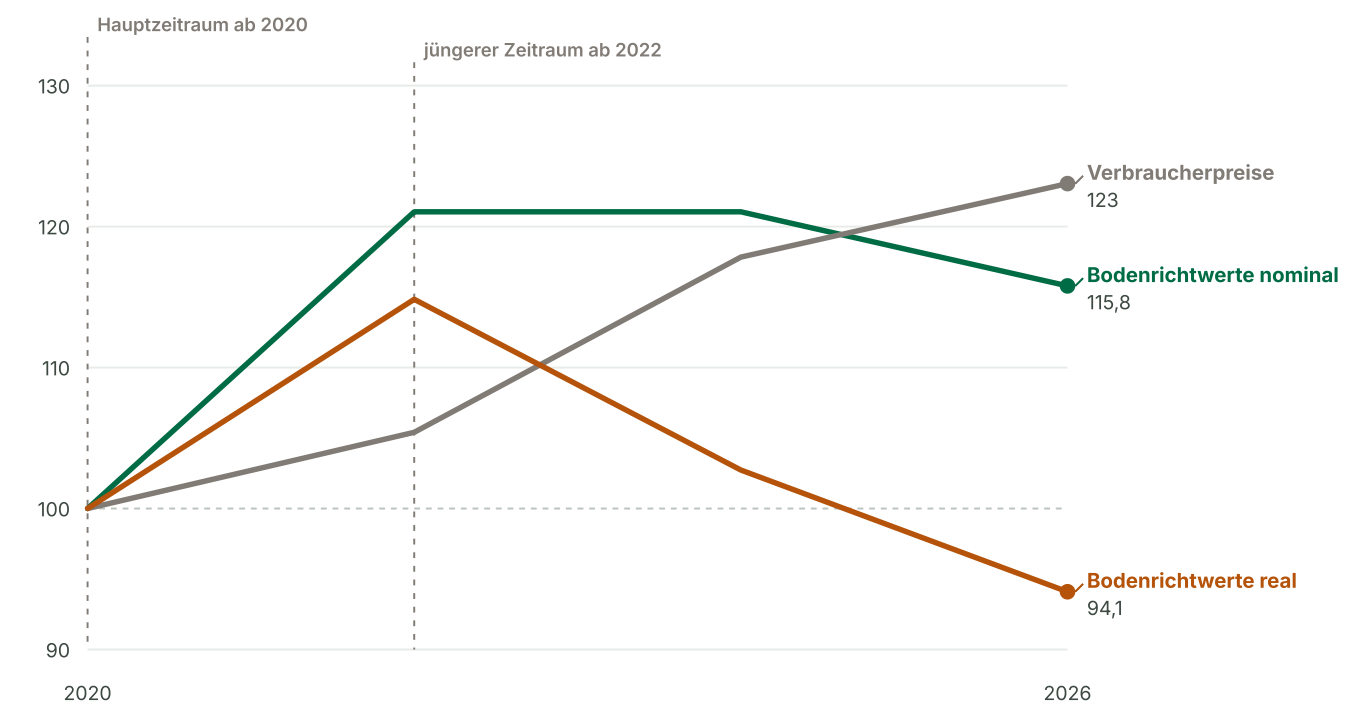
Zur Einordnung des Preisniveaus: Der Median der 127 ausgewerteten Zonen lag 2020 bei 850,0 €/m² und 2026 bei 950,0 €/m². Ihr prozentualer Unterschied ist eine andere Kennzahl als der Median der einzelnen Veränderungen. Was ein bestimmtes Grundstück kostet, lässt sich daraus nicht ableiten.

Im Hauptzeitraum 2020 bis 2026 streuen die Zonenveränderungen deutlich: Die Obergrenze des schwächsten Zehntels liegt bei +6,9 %, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +27,8 %. Dazwischen liegen 20,9 Prozentpunkte. Einzelne Veränderungen können unter dem ersten oder über dem zweiten Grenzwert liegen.

Die Überprüfung vergleicht sonst den Median über alle Zonen mit dem Median der Gemeindewerte. Bei einer einzigen Gemeinde führen beide Wege zur selben Zahl, deshalb entfällt sie hier.

Wiesbaden: Von 2020 bis 2026 stieg der nominale Index der Wohn-Bodenrichtwerte um 15,8 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen um 23,0 Prozent

Grundradar-Berechnung: Index der Wohn-Bodenrichtwerte aus 127 durchgehend zugeordneten Zonen. Beobachtete Jahre: 2020, 2022, 2024, 2026. Der Verlauf beginnt 2020. Der Grund: Eine durchgehende Linie erfordert für jedes beobachtete Jahr einen Wert je Bodenrichtwertzone. Das erfüllen 127 Zonen. 2020 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.



Im realen Index ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland herausgerechnet. Die veröffentlichte Kennzahl für 2020 bis 2026 beruht auf 127 Bodenrichtwertzonen. Das sind 81,9 Prozent aller Zonen des Jahres 2020.

Indexwerte der Wohn-Bodenrichtwerte und der Verbraucherpreise, 2020 bis 2026. 2020 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.

JAHR	NOMINAL	REAL	VERBRAUCHERPREISE
2020	100	100	100
2022	121,1	114,8	105,4
2024	121,1	102,7	117,8
2026	115,8	94,1	123

Abbildung 1 verwendet die 127 Bodenrichtwertzonen, die in allen 4 Jahren vorliegen. Vom ersten bis zum letzten Jahr beträgt die nominale Veränderung des Index 15,8 Prozent. Die Verbraucherpreise veränderten sich im selben Zeitraum um 23,0 Prozent. Nach Abzug der Inflation steht der Index am Ende bei 94,1.

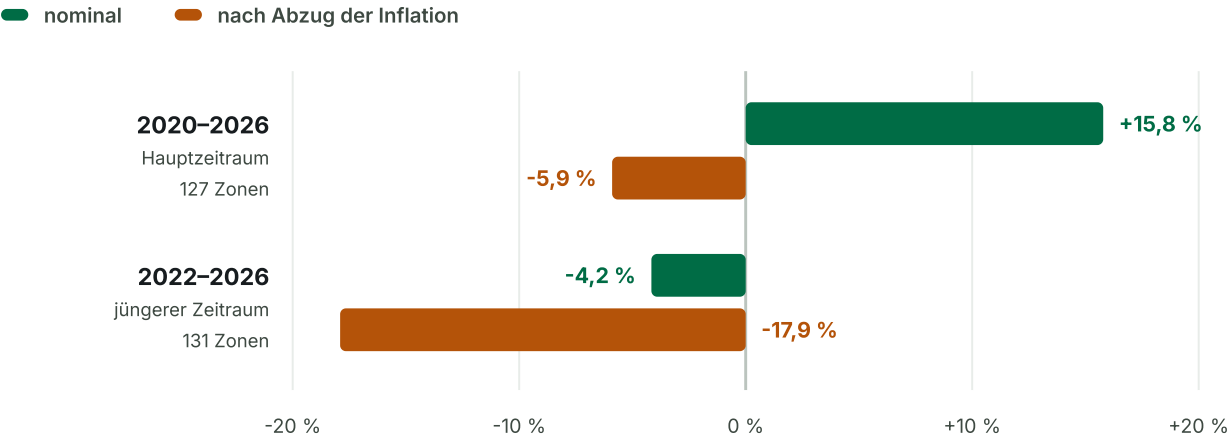
Der Verlauf umfasst dieselben 127 Bodenrichtwertzonen wie der Vergleich von 2020 bis 2026. Für die übrigen Zeiträume werden die Zonen jeweils an deren beiden Stichtagen zugeordnet. Ihre Kennzahlen sind gesondert berechnet.

Der reale Index erreichte seinen Höchststand 2022 bei 114,8. Seither liegt er darunter: Nominal fielen die Werte von 121,1 auf 115,8, während die Verbraucherpreise um 16,7 Prozent zulegten.

Quelle: BORIS Hessen (§ 17 Abs. 4 BauGB-AV Hessen); Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Bodenrichtwerte Hessen, Daten bearbeitet.; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 28.09.2026

Wiesbaden: Nach Abzug der Inflation fielen die Werte seit 2020 um 5,9 % und seit 2022 um 17,9 %

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Vergleichszeiträume: 2020–2026, 2022–2026. Die Grafik zeigt beide Zeiträume als Veränderungsraten, nicht als Bodenrichtwerte in Euro. Der Grund: Die Hauptkennzahl wird aus den Veränderungen jeder einzelnen Zone berechnet, nicht aus einem Euro-Durchschnitt.



Jeder Zeitraum verwendet seine eigenen Zonen: 127 und 131 Zonen. Die Werte sind deshalb nicht ineinander umrechenbar.

Veränderung der Wohn-Bodenrichtwerte in zwei Vergleichszeiträumen, nominal und nach Abzug der Inflation.

ZEITRAUM	ZONEN	NOMINAL	REAL	INFLATION
2020–2026	127	+15,8 %	-5,9 %	+23,0 %
2022–2026	131	-4,2 %	-17,9 %	+16,7 %

Abbildung 2 stellt die beiden Vergleichszeiträume als Veränderungsraten dar. Bodenrichtwerte in Euro erscheinen bewusst nicht, weil die Hauptkennzahl aus den Veränderungen jeder einzelnen Zone berechnet wird und das Verhältnis zweier Mediane deshalb nicht dasselbe Ergebnis liefert.

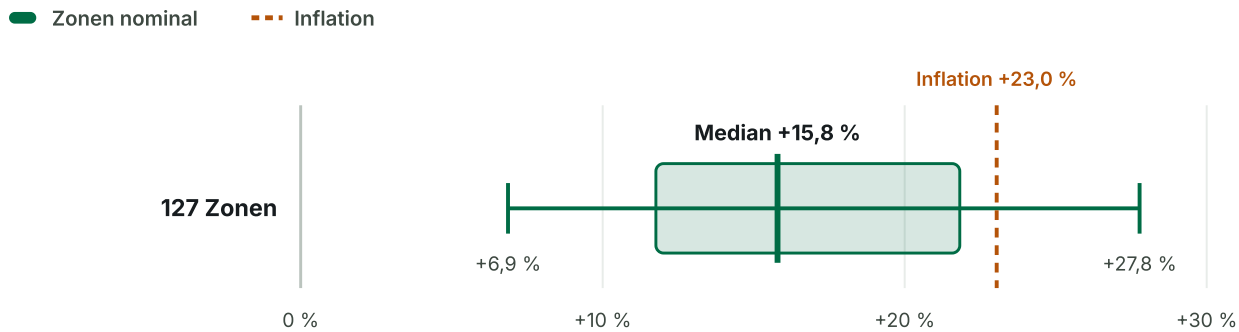
Beide Zeiträume enden real unter dem Ausgangswert. Im Zeitraum 2022 bis 2026 blieben 131 der 131 Zonen hinter der Inflation zurück.

Quelle: BORIS Hessen (§ 17 Abs. 4 BauGB-AV Hessen); Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Bodenrichtwerte Hessen, Daten bearbeitet.; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 28.09.2026

ABBILDUNG 3 · VERTEILUNG

Wiesbaden: Der Median der 127 Zonen liegt bei +15,8 %, zwischen schwachen und starken Zonen liegen 20,9 Prozentpunkte

Grundradar-Berechnung: Verteilung der nominalen Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2020 bis 01.01.2026. Der Balken zeigt die mittlere Hälfte der geordneten Zonenveränderungen. Die äußere Linie reicht von der Obergrenze des schwächsten Zehntels bis zur Untergrenze des stärksten Zehntels. Die gestrichelte Linie ist die Inflation im Hauptzeitraum 2020 bis 2026. 127 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit eindeutiger Lagezuordnung, 01.01.2020 bis 01.01.2026.



Eine kreisfreie Stadt ist eine Gemeinde, einen Unterschied zwischen Gemeinden gibt es hier also nicht. Was auseinanderliegt, sind ihre 127 Bodenrichtwertzonen.

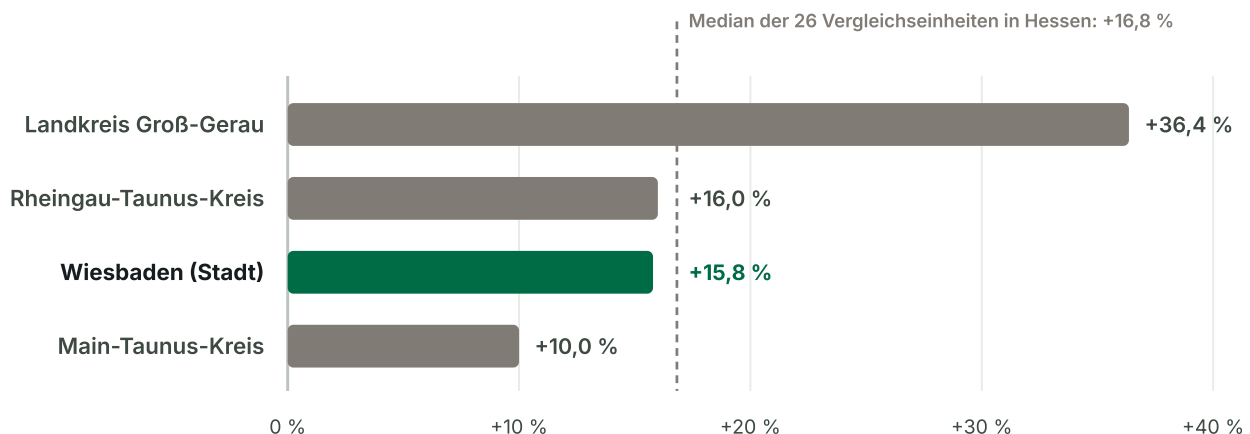
Für einen Kreis ist die interessante Streuung die zwischen seinen Gemeinden. Wiesbaden ist eine Gemeinde, deshalb steht hier die Streuung zwischen den Zonen. Beide Male ist die Frage dieselbe: Wie stark unterscheiden sich die einzelnen Zonenveränderungen vom Median?

Quelle: BORIS Hessen (§ 17 Abs. 4 BauGB-AV Hessen); Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Bodenrichtwerte Hessen, Daten bearbeitet.; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 28.09.2026

ABBILDUNG 4 · EINORDNUNG

Wiesbaden: Die 3 vergleichbaren Nachbarn reichen von +10,0 bis +36,4 Prozent, Wiesbaden liegt bei +15,8 Prozent

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2020 bis 01.01.2026. Nominale Veränderung im Hauptzeitraum 2020 bis 2026. Verglichen werden Kreise und kreisfreie Städte mit denselben Stichtagen und ausreichender Abdeckung; die kreisfreien Städte sind als solche gekennzeichnet.



Wiesbaden liegt auf Rang 15 von 26 Einheiten in Hessen, für die vergleichbare Daten vorliegen; deren Median beträgt +16,8 %. Für die angrenzenden Gebiete Mainz und Landkreis Mainz-Bingen enthält die verwendete Vergleichsdatei keine Einordnung. Für diese Gebiete lässt sich aus der Datei kein Ausschlussgrund ableiten.

KREIS ODER KREISFREIE STADT	ZONEN	NOMINAL
Landkreis Groß-Gerau	79	+36,4 %
Rheingau-Taunus-Kreis	448	+16,0 %
Wiesbaden (Stadt)	127	+15,8 %
Main-Taunus-Kreis	183	+10,0 %

Abbildung 4 vergleicht Wiesbaden mit den angrenzenden Kreisen und kreisfreien Städten, für die dieselben Stichtage und eine ausreichende Abdeckung vorliegen. Die 3 vergleichbaren Nachbarn reichen von +10,0 bis +36,4 %, Wiesbaden liegt bei +15,8 %.

Der Vergleich beschreibt Rangfolgen, keine Ursachen. Wanderungsbewegungen, Baulandausweisungen oder Zinsentwicklungen lassen sich daraus nicht ableiten.

Quelle: BORIS Hessen (§ 17 Abs. 4 BauGB-AV Hessen); Berechnung Grundradar · Datenstand 28.09.2026

Innerhalb von Wiesbaden liegen die mittleren 80 Prozent der Zonenveränderungen 2020 bis 2026 nominal zwischen +6,9 % und +27,8 %

Die Studie behandelt Wiesbaden als eine Gemeinde. Die Verteilung zeigt Unterschiede zwischen den Bodenrichtwertzonen innerhalb der Stadt. Daraus lässt sich keine Rangfolge der Stadtteile ableiten.

Die schwächsten zehn Prozent bis +6,9 %

Das schwächste Viertel bis +11,8 %

Median +15,8 %

Das stärkste Viertel ab +21,8 %

Die stärksten zehn Prozent ab +27,8 %

Zwischen dem schwächsten und dem stärksten Zehntel liegen 20,9 Prozentpunkte. Nominal stiegen die Werte in 123 Bodenrichtwertzonen, in 1 Bodenrichtwertzone sanken sie. In 3 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. In 98 der 127 Zonen blieb die Entwicklung hinter der Inflation zurück.

Der Median der Stadt liegt nominal bei +15,8 % und nach Abzug der Inflation bei -5,9 %. Welcher Wert für ein bestimmtes Grundstück gilt, folgt daraus nicht: Dafür zählt die Zone, in der es liegt.

Was die Auswertung nicht zeigt

Ein Bodenrichtwert gilt für eine ganze Zone und ersetzt keine Wertermittlung für ein einzelnes Grundstück. Er bezieht sich auf ein gedachtes, unbebautes Bodenrichtwertgrundstück mit den für die Zone typischen Merkmalen.

Für die Abgrenzung der Zone gilt eine gesetzliche Vorgabe: Lagebedingte Wertunterschiede zum Bodenrichtwertgrundstück dürfen grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen (§ 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Das betrifft die Grundstücke, für die der Bodenrichtwert gelten soll. Verglichen wird jeweils mit dem gedachten Grundstück, nicht zwischen zwei beliebigen Grundstücken der Zone. Zwischen diesen kann der Unterschied größer sein.

Abweichende Merkmale einzelner Grundstücke bleiben bei der Abgrenzung außer Betracht (§ 15 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Aus der Vorgabe folgt deshalb keine Obergrenze dafür, wie weit der Wert eines bestimmten Grundstücks vom Bodenrichtwert abweichen darf.

Für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit abweichender Nutzung oder Qualität gilt der Bodenrichtwert auch innerhalb der Zone nicht. Dazu zählen etwa Grün-, Wald-, Wasser-, Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV).

Den Zustand der Gebäude bildet der Bodenrichtwert nicht ab, weil er sich auf ein unbebautes Grundstück bezieht (§ 13 Abs. 2 ImmoWertV). Privatrechtliche, öffentlich-rechtliche und tatsächliche Besonderheiten einzelner Grundstücke gehören nicht zu den Merkmalen des gedachten Grundstücks (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV). Grundstücksgröße und Grundstückstiefe sind dagegen darzustellen, soweit sie den Wert beeinflussen (§ 16 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV).

Die Studie wertet von den Gutachterausschüssen ermittelte und beschlossene Bodenrichtwerte aus, keine einzelnen Kaufverträge. Deshalb kann sie nicht feststellen, welche Verkäufe oder welche Entscheidungen der Gutachterausschüsse eine Veränderung ausgelöst haben. Auch Inflation, Zinsen, Baulandangebot, Nachfrage und lokale Planung werden nicht als Ursachen getrennt.

Wir bilden den Median über alle eingeschlossenen Zonen; jede Zone zählt dabei gleich viel. Große und kleine Zonen sowie Zonen mit vielen oder wenigen Grundstücken erhalten dasselbe Gewicht. Überprüfen lässt sich diese Gewichtung hier nicht, weil die Auswertung nur eine Gemeinde umfasst.

Der Vergleich mit anderen Kreisen ist auf 2020 und 2026 sowie kompatible Datenbestände beschränkt. Die 26 geeigneten Einheiten aus Hessen bilden daher keine vollständige Bundesstichprobe.

Methodik

Welche Zonen als Wohnzonen gelten

Die Länder benennen die Nutzung einer Bodenrichtwertzone unterschiedlich. Vor der Auswertung ordnen wir diese Angaben zehn einheitlichen Klassen zu und schließen davon allein die Nutzung „wohnen“ ein, also die Zonen, deren amtliche Art der Nutzung dem Wohnen zugeordnet ist. Der veröffentlichte Methodik-Datensatz enthält Ergebnisse und Quellenangaben. Eine vollständige Zuordnung aller amtlichen Nutzungsangaben zu diesen Klassen enthält er nicht.

Zu jedem Bodenrichtwert sind der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung darzustellen, bei baureifem Land zusätzlich der beitragsrechtliche Zustand (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV). § 3 ImmoWertV unterscheidet vier Entwicklungszustände:

- Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- baureifes Land

Flächen, die sich keinem dieser vier zuordnen lassen, führt § 3 Abs. 5 ImmoWertV als sonstige Flächen; ein fünfter Entwicklungszustand ist das nicht.

Diese Auswertung berücksichtigt den Entwicklungszustand nicht, obwohl die amtlichen Daten aus Hessen ihn mitführen. Sie kann deshalb nicht unterscheiden, ob eine dem Wohnen zugeordnete Zone baureifes Land, Rohbauland oder Bauerwartungsland ist.

Auch der beitragsrechtliche Zustand, den § 16 Abs. 2 ImmoWertV für baureifes Land verlangt, bleibt in dieser Auswertung unberücksichtigt, obwohl die amtlichen Daten ihn mitführen. Ob die genannten Werte erschließungsbeitragsfrei oder -pflichtig gelten, weisen wir deshalb nicht aus. Wo wir den Entwicklungszustand berücksichtigen, prüfen wir ihn vor der Art der Nutzung, und Bauerwartungs- sowie Rohbauland bleiben außen vor.

Auswahl

Ausgangsbestand ist der aus den amtlichen Jahrgängen aufgebaute BORIS-Hessen-Datenbestand. Im Reproduktionsdatensatz trägt er den Namen `public.bodenrichtwerte_de`. Eingeschlossen wird eine Zone, wenn sie alle vier Bedingungen erfüllt:

- Jahrgang zwischen 2020 und 2026
- amtlicher Gebietsschlüssel 06414
- auf „wohnen“ vereinheitlichte Art der Nutzung
- positiver Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 enthält der BORIS-Hessen-Datenbestand nicht. Sie stammen aus dem landesweiten Datenpaket der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. Für sie gelten dieselben vier Bedingungen wie für die Werte der übrigen Jahre. Als Wohnen zählt dabei jede Zone, deren amtliche Art der Nutzung zu den Wohnbauflächen gehört. Auch ihre Zonen werden anhand ihrer Fläche denen der früheren Jahre zugeordnet. Die Werte für 2020, 2022 und 2024 stammen aus dem Datenbestand selbst. Am 28.09.2026 haben wir ihn mit dem amtlichen Datenpaket zum 01.01.2024 abgeglichen: Alle 34.125 hessischen Bodenrichtwerte dieses Stichtags sind in beiden enthalten, jeweils mit demselben Wert.

Für 2020 umfasst die Auswahl 155 geeignete Zonen, für 2026 sind es 157. Davon wurden 127 Zonenpaare anhand ihrer Fläche eindeutig zugeordnet. Das entspricht 81,9 Prozent bezogen auf 2020 und 80,9 Prozent bezogen auf 2026. Veröffentlicht wird der Anteil des Startjahrgangs, 81,9 Prozent.

Hauptkennzahl

Vergleichsgruppe: die 127 Wohnzonen, deren Fläche sich zwischen 2020 und 2026 eindeutig zuordnen lässt.

Hauptkennzahl: der Median der Veränderungen dieser Zonen. Für jede Zone gilt:

$$\text{änderung_z} = (\text{wert_2026} / \text{wert_2020} - 1) \times 100$$
$$\text{hauptwert} = \text{Median}(\text{änderung_z})$$

Die inflationsbereinigte Veränderung wird ebenfalls für jede Zone vor der Medianbildung berechnet. Wir verwenden die nationalen Verbraucherpreisindex-Januarwerte, weil sie über alle Jahre gleich erhoben werden und keine regionalen Brüche enthalten. Sie sind auf 2020 als Basisjahr mit dem Indexwert 100 bezogen.

Alle Wohnzonen je Stichtag

Die Hauptkennzahl beschreibt die Vergleichsgruppe: nur für sie lässt sich überhaupt eine Veränderung je Zone messen. Die Tabelle „Alle Wohnzonen je Stichtag“ beschreibt einen anderen Bestand: alle geeigneten Wohn-Bodenrichtwertzonen, die zum jeweiligen Stichtag geführt wurden. Sie beantwortet damit, wie hoch der Median aller Zonen zum jeweiligen Stichtag lag; dieselbe Zahl nennt die [Seite zur Stadt](#).

Median und Anzahl aller geeigneten Wohn-Bodenrichtwertzonen je Stichtag.		
STICHTAG	MEDIAN	VORHANDENE ZONEN
01.01.2020	825,0 €/m²	155
01.01.2022	1.000,0 €/m²	157
01.01.2024	1.000,0 €/m²	157
01.01.2026	950,0 €/m²	157

Zonen über und unter der Inflation

Nominal stiegen die Werte in 123 Bodenrichtwertzonen, in 1 Bodenrichtwertzone sanken sie. In 3 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 29 Zonen stiegen stärker als die Inflation, 98 schwächer.

Die Zonen dieser Auswertung lassen sich nicht danach aufteilen, wie der Gutachterausschuss sie amtlich einordnet. Wie weit die Zonen auseinanderliegen, zeigt die Verteilung weiter oben: die Obergrenze des schwächsten Zehntels bei +6,9 % und die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +27,8 %.

Über die Veröffentlichung dieser Auswertung entscheidet eine Mindestzahl von 20 vergleichbaren Zonen. Sie beruht auf 127.

Abdeckung und Kontinuität

Die Zonen wurden anhand ihrer Fläche zugeordnet, weil die amtlichen Zonennummern zwischen 2020 und 2026 neu vergeben wurden. Dieselbe Zone trägt an den beiden Stichtagen also keine gemeinsame Nummer.

Der gewählte Schwellenwert für die Flächenüberlappung beträgt 0,85. Dabei wird die gemeinsame Fläche ins Verhältnis zur Gesamtfläche beider Zonen gesetzt. Bei diesem Schwellenwert ergeben sich 128 eindeutige Paare. Bei 0,80 sind es 128 eindeutige Paare, bei 0,90 sind es 127 und bei 0,95 sind es 126.

Ab dem Schwellenwert 0,85 hatten 26 Ausgangszonen mehrere passende Gegenstücke am Endstichtag. Umgekehrt passten zu 26 Endzonen mehrere Ausgangszonen. Wegen dieser Mehrdeutigkeiten wurden 52 Zuordnungen ausgeschlossen. Diese Prüfung erfasst keine vollständige Geschichte der Zonengrenzen.

Vergleichskreise

Über die Veröffentlichung der Auswertung einer Einheit entscheiden diese Schwellen:

- mindestens 20 Zonenpaare, die sich über ihre Fläche eindeutig zuordnen lassen
- Abdeckung des Startjahrgangs mindestens 40,0 Prozent

Unter den 26 Kreisen und kreisfreien Städten in Hessen, für die vergleichbare Daten vorliegen, liegt Wiesbaden auf Rang 15.

Quellen, Lizenz und Prüfsummen

BORIS Hessen über Geoportal Hessen, Kostenfrei; Nutzung ohne Einschränkung oder Bedingung nach § 17 Abs. 4 BauGB-AV Hessen. Datenmodell BORIS Hessen, Version WFS 2.0.0 vom 05.08.2026. Verbraucherpreisindex für Deutschland, Gesamtindex, Januarwerte, Basis 2020 = 100. Verwaltungsgebiete 1:250.000, Stand 01.01.2025, © BKG (2025), dl-de/by-2.0.

Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG): „Bestandsdatenausgabe Bodenrichtwerte (xml) – Datenmodell 3.0.1“, Stichtag 01.01.2026, Stand 02.04.2026, Downloadcenter von Geodaten online, abgerufen am 28.09.2026, Kostenfrei; Nutzung ohne Einschränkung oder Bedingung nach § 17 Abs. 4 BauGB-AV Hessen. Landesweites Datenpaket der HVBG zum 01.01.2026 (ZIP-Datei): b1625b8d570e59b07e5f588ac31efb567bd89a0b911f209dc5f436a7aeafd96a

Datenstand: 28.09.2026. Das Datenmodell trägt die Prüfsumme a888ef88d5dea7048fb246d36329536a188485a28cc7186df702aa3135dab977. Die verwendete Destatis-Arbeitsmappe trägt die Prüfsumme 8c728e44fa400d762009fa34507a34e1fee3947641d2579484d7d040763b11f4. Der vollständige Reproduktionsdatensatz trägt die Prüfsumme d6204ece1373c9dbda7971817d0f2be4cfffdd39b6a43df41d4c148bf527e7231 und wurde mit Extraktor-Version 7 erzeugt.

Die eigenständigen Ableitungen und Grafiken von Grundradar stehen unter CC BY 4.0 mit Quellenangabe „Grundradar, grundradar.de“. Rechte und Namensnennungspflichten der amtlichen Eingangsdaten bleiben davon unberührt.

Zitieren, Daten und Korrekturen

Zitieren als: Grundradar (2026): Amtliche Wohn-Bodenrichtwerte in Wiesbaden 2020–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation. Datenstand 28.09.2026. <https://grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/hessen/wiesbaden-2020-2026>

Daten und Grafiken: Die 127 Hauptzeilen mit beiden Stichtagen stehen als CSV bereit, die Kennzahlen und Prüfergebnisse als JSON, die vollständigen Recheneingaben als Reproduktionsdatensatz. Die Abbildungen dieser Studie stehen als SVG und PNG zum Abdruck bereit. Eigenständige Grundradar-Grafiken sind unter CC BY 4.0 mit der Quellenangabe „Grundradar, grundradar.de“ nutzbar; für die amtlichen Eingangsdaten gelten die jeweils genannten Lizenzen.

Korrekturen: Korrekturhinweise werden mit Quelle und betroffener Abbildung geprüft. Wird eine veröffentlichte Zahl korrigiert, weist Grundradar die Änderung mit Datum auf der Studienseite aus. Rückfragen und Datenauszüge: presse@grundradar.de. Presseanfragen beantworten wir werktags innerhalb von 24 Stunden.

Alle Angaben unter grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/hessen/wiesbaden-2020-2026 · Datenstand 28.09.2026