

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Wiesbaden



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

Frühjahr/Sommer
2026



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Wiesbaden

Die Stadt



Wiesbaden, die hessische Landeshauptstadt, besticht durch ihr historisches Flair und ihre hohe Lebensqualität. Mit 285.522 Einwohnern und einer Fläche von 203,61 km² bietet die Stadt eine ideale Mischung aus urbanem Leben und grünen Oasen. Die Bevölkerungsdichte von 1.402 Personen pro km² ermöglicht ein angenehmes Wohnerlebnis, während die Nähe zu Frankfurt am Main wirtschaftliche Vorteile mit sich bringt. Wiesbaden zeichnet sich durch eine stabile Wirtschaftslage und eine hohe Kaufkraft aus, was den Standort besonders interessant macht.

Wiesbaden auf einen Blick



Einwohner: **285.522**
Bevölkerungsdichte: **1.402 / km²**



Kaufpreisfaktor
24,6



Fläche
203,61 km²



Durchschnittsalter
42,9 Jahre



Wohneigentumsquote
36,2 %



Wohnungsquote
54,2 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Die Mehrparteienhäuser, die den Wohnungsbestand dominieren, bieten vielfältige Investitionsmöglichkeiten. Für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen bietet der Immobilienmarkt in Wiesbaden solide Perspektiven. Trotz eines leichten Rückgangs der Verkaufspreise bis Ende 2025 bleibt die Nachfrage nach Eigentum ungebrochen. Die Mietpreise zeigen einen positiven Trend für 2026, was auf eine dynamische Entwicklung hindeutet. Das Zusammenspiel aus Kurstadtimage und Großstadtnähe macht Wiesbaden zu einem der stabilsten Märkte im Rhein-Main-Gebiet. Diese Eigenschaften unterstreichen das Potenzial der Stadt als erstklassigen Immobilienstandort.

Wohneigentumsquote Wiesbaden



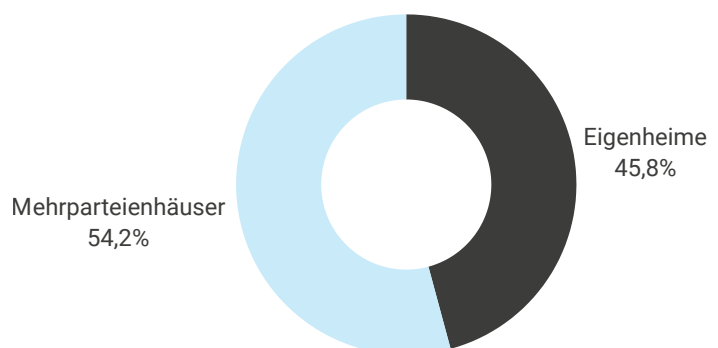
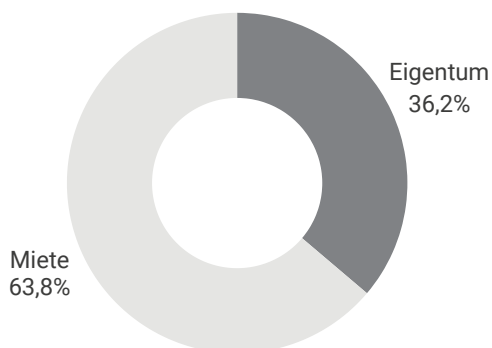
In Wiesbaden dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 63,8 %, was Chancen für Kapitalanleger eröffnet. Die Nachfrage in Mehrparteienhäusern, die 54,2 % des Bestands ausmachen, unterstreicht die Attraktivität des Marktes. Auch für Eigennutzer bietet der Markt Potenzial, besonders in zentralen und grünen Lagen. Die Eigentumsquote deutet auf ein begrenztes Angebot hin, was bei steigender Nachfrage zu Investitionsmöglichkeiten führt. Durch die Kombination aus Mietmarktstärke und stabiler Nachfrage bleibt der Immobilienmarkt in Wiesbaden vielversprechend.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

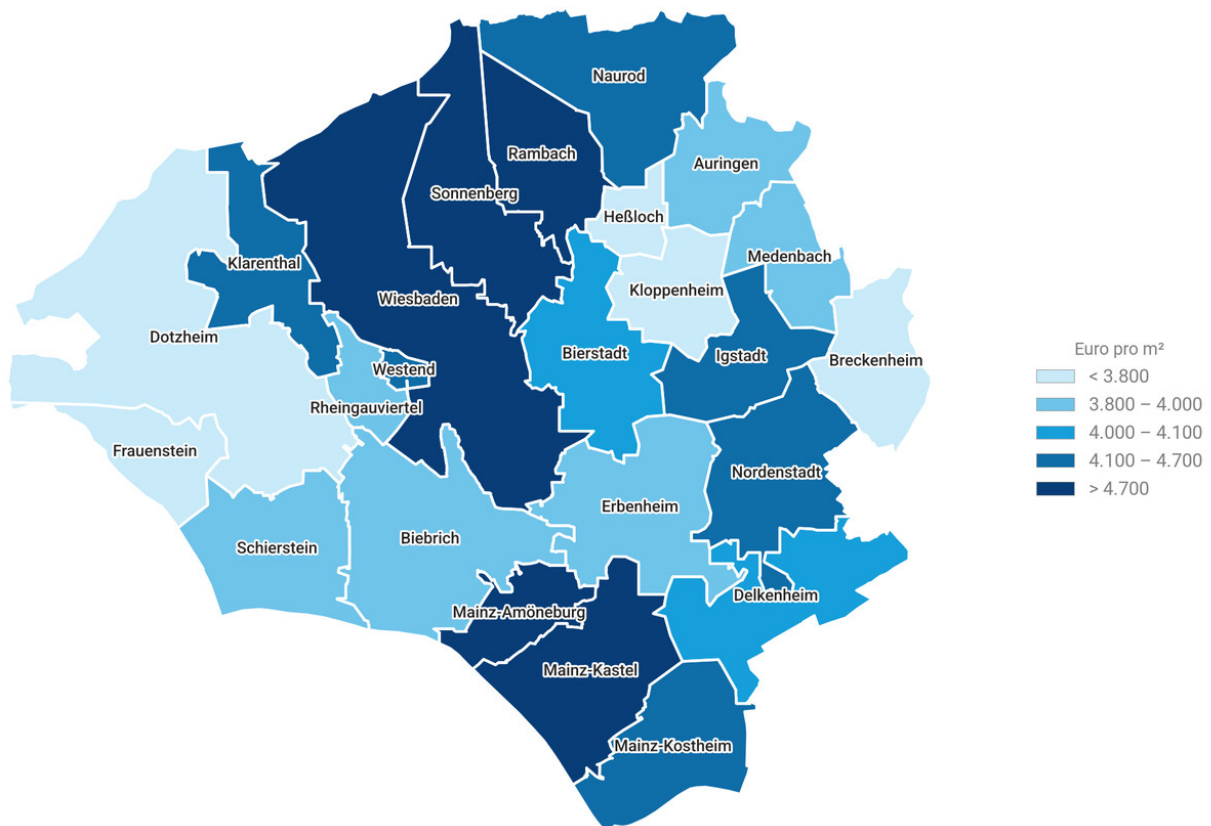


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Wiesbaden liegt Ende 2025 bei 4.319 €/m² und positioniert sich damit im oberen Bereich im Vergleich zu anderen Städten. Der Trend 2026 zeigt eine Preissteigerung von 3,1 %, was ein solides Wachstum signalisiert. Besonders in den zentralen und grünen Stadtteilen sind die Preise auffällig hoch. Diese Lagen profitieren von der Kombination aus urbanem Lebensstil und naturnaher Umgebung. Die Stabilität des Marktes wird auch durch die starke Kaufkraft der Einwohner unterstützt. Insgesamt bleibt Wiesbaden ein attraktiver Standort für Investitionen in Eigenheime.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	4.319 €/m²
Trend 2026	+3,1 %

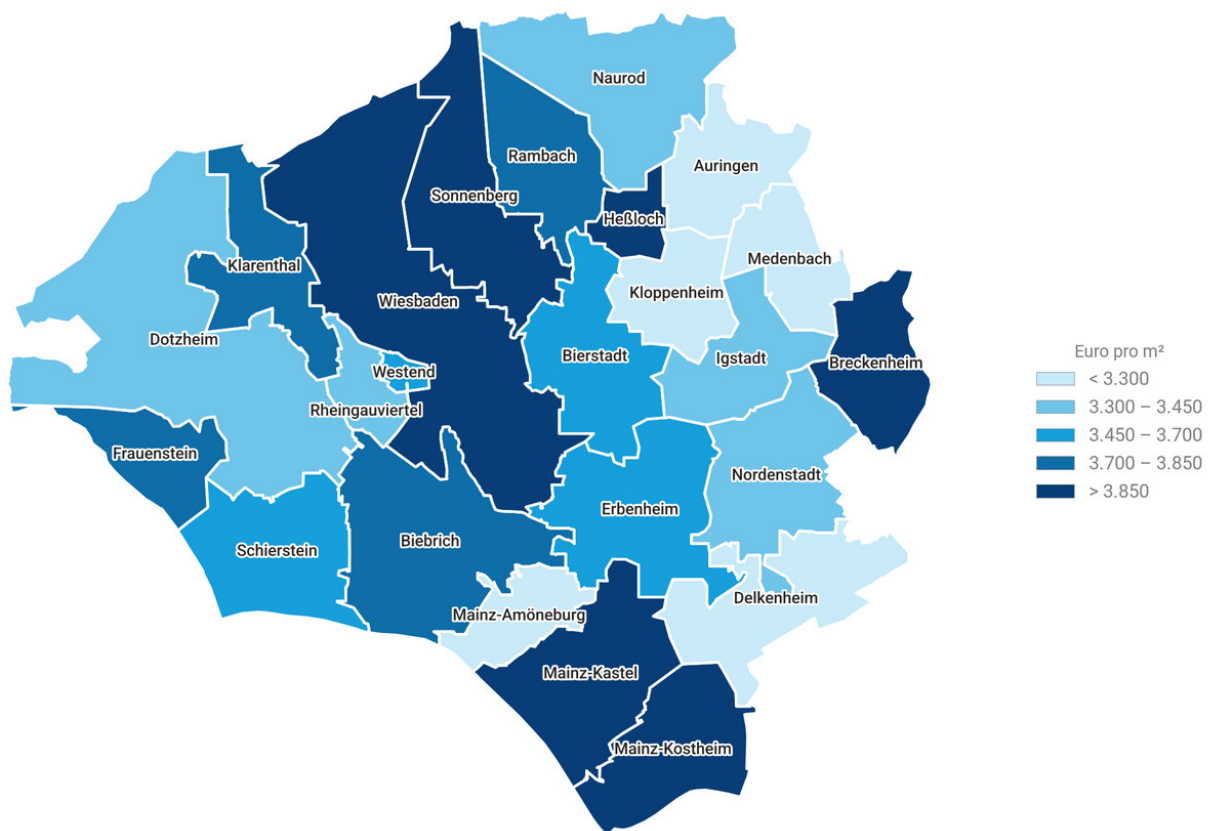


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Wiesbaden liegt Ende 2025 bei 3.711 €/m² und ist damit im oberen Bereich im Städtevergleich. Der Trend 2026 weist auf eine moderate Preissteigerung von 1,9 % hin. Zentrale und grüne Lagen sind besonders gefragt und treiben die Preise nach oben, während Randlagen günstigere Optionen bieten. Interessant ist der Vergleich zu den Hauspreisen, die bei 4.319 €/m² liegen und eine stärkere Preisentwicklung im Jahr 2026 erwarten lassen. Wiesbaden bleibt aufgrund seiner stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der hohen Kaufkraft der Einwohner ein attraktiver Standort für Immobilieninvestitionen.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	3.711 €/m²
Trend 2026	+1,9 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Die Mietpreise für Häuser in Wiesbaden liegen Ende 2025 bei durchschnittlich 14,06 €/m² und positionieren sich im oberen Bereich des bundesweiten Vergleichs. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg von 7,7 %, was weiteres Wachstum signalisiert. Mit einem Kaufpreisfaktor von 25,6 und einer Mietrendite von 3,9 % bietet der Wiesbadener Immobilienmarkt solide Investitionskennzahlen. Diese Entwicklung unterstreicht die Attraktivität Wiesbadens als Standort.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	14,06 €/m²
Trend 2026	+7,7 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Wohnungsmarkt in Wiesbaden zeigt Ende 2025 eine durchschnittliche Miete von 12,78 €/m², was im oberen Bereich im Städtevergleich liegt. Der Trend 2026 mit einem Anstieg von 7,2 % zeigt eine positive Entwicklung. Im Vergleich zu Hausmieten, die bei 14,06 €/m² liegen, bieten Wohnungen eine attraktive Mietoption. Wiesbaden bleibt damit ein gefragter Standort für Mieter und Investoren gleichermaßen.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	12,78 €/m²
Trend 2026	+7,2 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Sonnenberg führt mit 5.733 €/m² das Ranking an und ist die teuerste Lage in Wiesbaden. Die Attraktivität des Stadtteils zeigt sich in den Preisen, die über dem städtischen Durchschnitt liegen.



Breckenheim bietet mit 3.659 €/m² die günstigsten Hauspreise in Wiesbaden. Dies ist ideal für Käufer, die preisgünstige Optionen suchen, um in den Immobilienmarkt der Region einzusteigen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Sonnenberg	5.733 €
Mainz-Amöneburg	5.419 €
Mainz-Kastel	5.085 €
Wiesbaden	4.864 €
Rambach	4.728 €
Naurod	4.677 €
Nordenstadt	4.510 €
Westend	4.376 €
Igstadt	4.236 €
Mainz-Kostheim	4.125 €

Trend 2026

3,0 %
3,1 %
3,0 %
3,1 %
3,1 %
2,8 %
3,0 %
3,2 %
3,0 %
3,0 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



Mainz-Kastel ist mit 4.335 €/m² der teuerste Stadtteil für Wohnungen. Die Nähe zu Mainz und die gute Anbindung machen diesen Stadtteil besonders attraktiv für Käufer, die urbanes Flair und Erreichbarkeit suchen.



Rambach bietet mit 3.772 €/m² ein günstigeres Preisniveau. Der Stadtteil ist eine interessante Option für Käufer, die auf Erschwinglichkeit setzen und dennoch in einer attraktiven Lage investieren möchten.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Mainz-Kastel	4.335 €
Wiesbaden	4.030 €
Heßloch	3.998 €
Breckenheim	3.929 €
Mainz-Kostheim	3.886 €
Sonnenberg	3.854 €
Frauenstein	3.795 €
Klarenthal	3.782 €
Rambach	3.772 €
Biebrich	3.711 €

Trend 2026

1,9 %
2,0 %
1,9 %
1,9 %
1,8 %
1,9 %
2,0 %
1,9 %
2,0 %
2,1 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Wiesbaden zeigt eine solide Entwicklung. Ende 2025 liegen die Kaufpreise für Häuser bei 4.319 €/m² und für Wohnungen bei 3.711 €/m². Die Mietpreise betragen durchschnittlich 14,06 €/m² für Häuser und 12,78 €/m² für Wohnungen. Der Markt zeichnet sich durch eine hohe Nachfrage aus. Die Eigentumsquote liegt bei 36,2 %, was auf Investitionspotenzial hinweist. Die stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die hohe Kaufkraft der Einwohner machen Wiesbaden zu einem attraktiven Standort.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Hauspreise 2025: 4.319 €/m²; Trend 2026: +3,1 %.
- Wohnungspreise 2025: 3.711 €/m²; Trend 2026: +1,9 %.
- Mietpreise 2025: Häuser 14,06 €/m²; Wohnungen 12,78 €/m². Trends 2026 zeigen weiteres Mietwachstum.

Ausblick:

Für 2026 wird ein moderates Preiswachstum erwartet. Die Nachfrage nach Wohneigentum bleibt hoch, insbesondere in zentralen Lagen. Neubauten könnten das Angebot etwas entlasten. Sowohl Eigennutzer als auch Investoren profitieren von Wiesbadens stabiler Marktlage. Der Immobilienmarkt bleibt robust und vielversprechend.

- Stabiler Markt mit moderatem Preiswachstum 2026.
- Hoch bleibende Nachfrage in zentralen Lagen.
- Neubauten könnten das Angebot etwas entspannen. Attraktiv für Investoren und Eigennutzer.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Wiesbaden ist für mich ein etablierter Premiumstandort mit historischem Flair und hoher Kaufkraft. Die Nachfrage nach Eigentum ist stark – besonders in zentralen und grünen Lagen. Für mich zählt Wiesbaden zu den stabilsten Märkten im Rhein-Main-Gebiet. Die Verbindung aus Kurstadtimage und Großstadtnähe überzeugt mich nachhaltig.

Michael Bunn, PlanetHome Regionalleiter Rhein-Main-Mosel-Saar



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

