



## Pressemitteilung

Pressereferat

der Landeshauptstadt Wiesbaden  
Schlossplatz 6 · 65183 Wiesbaden  
E-Mail: [pressereferat@wiesbaden.de](mailto:pressereferat@wiesbaden.de)  
<http://www.wiesbaden.de/presse>

17. März 2020

Planen Bauen Wohnen, Homepage, Wirtschaft

### **Marktanalyse des Gutachterausschusses für das Jahr 2019**

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden erstellt zurzeit den Immobilienmarktbericht 2020 auf der Grundlage der bei der Geschäftsstelle in 2019 eingegangenen Kaufverträge.

Der „Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2020“ soll den Umfang des Grundstücksverkehrs und die Grundstückspreisentwicklung des vergangenen Jahres zeigen und damit zur Transparenz auf dem heimischen Grundstücksmarkt beitragen. Für Fachleute enthält der Marktbericht auch umfangreiche statistische Untersuchungen, zum Beispiel Liegenschaftszinssätze, Ertragswert- und Sachwert-Faktoren. Wiederum werden auch Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäusern nach Paragraph 183 Bewertungsgesetz abgeleitet. Diese dienen in Standardfällen dem Finanzamt und den Steuerberatern den gemeinen Wert gemäß dem Erbschaftssteuerreformgesetz zu ermitteln.

2019 wurden der Geschäftsstelle 2.735 Objekte, das ist im Vergleich zum Vorjahr eine Zunahme von rund sieben Prozent, von den beurkundenden Notaren zugesandt. Die Vertragszahlen nahmen bei den bebauten Grundstücken (570 Objekte) um zwei Prozent und bei den unbebauten Grundstücken (400 Objekte) um sieben Prozent zu. Die Gesamtzahl der Wohnungs- beziehungsweise Teileigentumsverträge erhöhte sich um neun Prozent auf 1.760 Objekte. Der Gesamtgeldumsatz betrug rund 1,8 Milliarden Euro. Dies sind rd. 340 Millionen Euro mehr gegenüber 2018.

Für unbebaute Wohnbaugrundstücke wurden im Durchschnitt innerhalb des gesamten Stadtgebietes rund 1.400 Euro/Quadratmeter gezahlt. Wohnbaugrundstücke kosteten in den Stadtbezirken Nordost und Sonnenberg 2019 im Schnitt rd. 1.470 Euro/Quadratmeter (2018 = 1.730 Euro/Quadratmeter) und im restlichen Stadtgebiet rd. 1.380 Euro/Quadratmeter (2018 = 960 Euro/Quadratmeter).

Für gewerblich genutzte Grundstücke wurde ein Durchschnittswert von rund 230 Euro/Quadratmeter, bei allerdings auch nur fünf Kaufverträgen, ermittelt. Die Preise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke liegen mit 4,80 Euro/Quadratmeter rund 20 Prozent über und für Gartengrundstücke (Freizeitgärten) mit 26 Euro/Quadratmeter auf dem Niveau von 2018.

Bei den bebauten Grundstücken bilden die Reihenhäuser die größte Gruppe. Das Reihemittelhaus kostet im Durchschnitt 437.000 Euro (2018: 399.000 Euro). Der Durchschnittspreis für ein Reihenendhaus bildete sich mit rund 518.000 Euro und Doppelhaushälften mit rund 581.000 Euro. Für freistehende Einfamilienhäuser – überwiegend vor 1975 gebaut – konnten in den sehr guten Lagen (Stadtbezirk Nordost und Sonnenberg) Durchschnittspreise von rund 1.570.000 Euro registriert werden, die Spitzenpreise liegen über 2 Millionen Euro. Im Mittel aller verkauften Häuser bewegt sich der Preis bei rund 950.000 Euro. Der Durchschnittspreis für ein Mehrfamilienhaus liegt bei 3 Millionen Euro, die von einem gemischt genutzten Gebäude bei 2 Millionen Euro und die einer Altbauvilla bei 3 Millionen Euro.

Je nach Häufigkeit der verkauften Gebäudegruppen hat die Geschäftsstelle aus den Verkaufspreisen verschiedene Marktdaten, wie Liegenschaftszins, Ertragswert- und Gebäudefaktoren ermittelt und in Tabellenform im Jahresbericht dargestellt.

Die mit Abstand meisten Verträge wurden bei Wohnungs- und Teileigentum abgeschlossen. Die preiswerteste Wohnung kostete 30.000 Euro und die teuerste 3.000.000 Euro. Der durchschnittliche Kaufpreis einer Eigentumswohnung betrug 322.000 Euro bei einer Größe von 81,3 Quadratmetern. Dies entspricht einem Preis von 3.960 Euro/Quadratmeter Wohnfläche. (2018: 3.550 Euro/Quadratmeter Wohnfläche). Die Kaufpreise von Eigentumswohnungen bei Wiederverkäufen (978 Verkaufsfälle) lagen mit durchschnittlich 3.480 Euro/Quadratmeter Wohnfläche 13,4 Prozent höher als 2018. Der Mittelpreis pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2019 aller Neubaueigentumswohnungen betrug 5.810 Euro/Quadratmeter. Der Auswertung lagen 243 Verkaufsfälle zugrunde. Hier lag der Mittelpreis um 5 Prozent unter dem von 2018.

Diese Durchschnittspreise beinhalten keine Garagen- oder Stellplätze. Der Mittelpreis für ein Reihenhaus beziehungsweise Reihenendhaus in Wohnungseigentumsform betrug beim Erstbezug eines Neubaus rund 4.150 Euro/Quadratmeter Wohnfläche.

Der vollständige Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2020 ist für 30 Euro (bei Zusendung plus Portokosten) zu beziehen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses; Gustav-Stresemann-Ring 15; 65189 Wiesbaden. Bestellungen sind per Fax (0611) 314976 oder E-Mail an [gutachterausschuss@wiesbaden.de](mailto:gutachterausschuss@wiesbaden.de) möglich.

+++