



Pressemitteilung

Pressereferat

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

3. März 2014

Homepage, Wirtschaft, Planen Bauen Wohnen

Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2014 ist erschienen

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden hat für 2013 den Immobilienmarktbericht 2014 auf der Grundlage der bei der Geschäftsstelle eingehenden Kaufverträge erstellt.

Der Immobilienmarkt war geprägt durch die ab 1. Januar 2013 in Hessen geltende höhere Grunderwerbsteuer, durch die augenscheinlich viele Kaufabsichten in das Jahr 2012 vorgezogen wurden. Darüber hinaus sind wenige Immobilien auf dem Markt.

Der „Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2014“ zeigt den Umfang des Grundstücksverkehrs und die Grundstückspreisentwicklung des vergangenen Jahres und soll damit zur Transparenz auf dem heimischen Grundstücksmarkt beitragen. Für Fachleute enthält der Marktbericht auch umfangreiche statistische Untersuchungen, zum Beispiel Liegenschaftszinssätze oder Kaufpreis-/Sachwert-Faktoren. Wiederum wurden auch Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäusern nach Paragraph 183 Bewertungsgesetz abgeleitet. Diese dienen in Standardfällen dem Finanzamt und den Steuerberatern, den gemeinen Wert gemäß Erbschaftssteuerreformgesetz zu ermitteln.

Nur die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses besitzt eine vollständige Sammlung aller aktuellen und objektiven Daten zu Immobiliengeschäften auf dem Wiesbadener Immobilienmarkt. Ihre Auswertungen und Veröffentlichungen haben daher eine große Bedeutung für alle Marktteilnehmer sowie Sachverständige und Finanzierungsinstitute.

2013 wurden der Geschäftsstelle 2.371 Objekte von den beurkundenden Notaren zugesandt. Das ist im Vergleich zum Vorjahr ein „Minus“ von rund 25 Prozent. Die Vertragszahlen nahmen bei den bebauten Grundstücken (472 Objekte) um 32 Prozent und bei den unbebauten Grundstücken (328 Objekte) um 25 Prozent ab. Die Gesamtzahl der Wohnungs- beziehungsweise Teileigentumsverträge verringerte sich um 23 Prozent auf 1.571 Verträge. Der Gesamtgeldumsatz betrug rund 813 Millionen Euro. Dies ist eine Abnahme um 25 Prozent gegenüber 2012.

Für unbebaute Wohnbaugrundstücke wurden im Durchschnitt innerhalb des gesamten Stadtgebietes rund 630 Euro pro Quadratmeter gezahlt. Der durchschnittliche Bodenpreis stieg somit gegenüber 2012 um vier Prozent. Wohnbaugrundstücke kosteten in den Stadtbezirken Nordost und Sonnenberg 2013 im Schnitt etwa 1.200 Euro pro Quadratmeter und im restlichen Stadtgebiet rund 480 Euro pro Quadratmeter. Für gewerblich genutzte Grundstücke wurde ein Durchschnittswert von 129 Euro pro Quadratmeter ermittelt, bei allerdings auch nur sieben Kaufverträgen.

Die Preise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke liegen mit vier Euro pro Quadratmeter zehn Prozent niedriger und für Gartengrundstücke (Freizeitgärten) mit 20 Euro pro Quadratmeter etwas niedriger als 2012.

Bei den bebauten Grundstücken bilden die Reihenhäuser die größte Gruppe. Das Reihennittelhaus, jahrelang relativ preisstabil, wurde erstmals seit Jahren auch von der Preissteigerung erfasst und kostet in Wiesbaden im Durchschnitt 303.000 Euro (2012: 273.000 Euro). Der Durchschnittspreis für ein Reihenendhaus bildete sich mit rund 365.000 Euro. Doppelhaushälften sind mit etwa 380.000 Euro gleich teuer wie 2012.

Für freistehende Einfamilienhäuser – überwiegend vor 1975 gebaut – konnten in den sehr guten Lagen Nordost und Sonnenberg Durchschnittspreise von circa 1.270.000 Euro registriert werden, die Spitzenpreise liegen über 1,3 Millionen Euro. Im Mittel aller verkauften Häuser bewegt sich der Preis bei rund 695.000 Euro.

Die Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser liegen bei 1.670.000 Euro, die von gemischt genutzten Gebäuden bei 1.290.000 Euro und die von Altbauvillen bei 1.580.000 Euro.

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

Wichtig für die Grundstückssachverständigen sind die erstmals ermittelten Sachwertfaktoren auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 für die Bewertung von Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern im Sachwertverfahren.

Die mit Abstand meisten Verträge wurden bei Wohnungs- und Teileigentum abgeschlossen. Die preiswerteste Wohnung kostete 15.000 Euro und die teuerste 1.400.000 Euro. Der durchschnittliche Kaufpreis einer Eigentumswohnung betrug 200.000 Euro bei einer Größe von 79 Quadratmetern. Dies entspricht einem Preis von 2.518 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (2012: 2.399 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche).

Die Kaufpreise von Eigentumswohnungen bei Wiederverkäufen (952 Verkaufsfälle) lagen mit 2.212 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche sechs Prozent höher als 2012. Der Mittelpreis pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2013 aller Neubaeigentumswohnungen betrug 3.668 Euro pro Quadratmeter. Der Auswertung lagen 192 Verkaufsfälle zugrunde. Hier lag der Mittelpreis ebenfalls um sechs Prozent höher als 2012. Diese Durchschnittspreise beinhalten keine Garagen- oder Stellplätze. Die Mittelpreise für Reihenhäuser/Reihenendhäuser in Wohnungseigentumsform betrugen beim Erstbezug eines Neubaus etwa 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Der Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2014 ist für 30 Euro zu beziehen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden. Wenn der Bericht per Post versandt werden soll, summiert sich zu den Kosten von 30 Euro noch das Porto. Bestellungen sind per Fax an 0611 314976 oder per E-Mail an gutachterausschuss@wiesbaden.de möglich.

+++