



Pressemitteilung

Pressereferat

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

13. März 2019

Planen Bauen Wohnen, Homepage, Wirtschaft

Marktanalyse des Gutachterausschusses für das Jahr 2018

Einen „etwas gebremsten Preisanstieg für bebaute und unbebaute Wohnbaugrundstücke und Wohnungseigentum in Wiesbaden“ hat die Marktanalyse des Gutachterausschusses für das Jahr 2018 ergeben.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden erstellt zurzeit den Immobilienmarktbericht 2019 auf der Grundlage der bei der Geschäftsstelle in 2018 eingegangenen Kaufverträge.

Der „Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2019“ 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 (beispielsweise Liegenschaftszinssätze, Ertragswert-/Sachwert-Faktoren und mehr). Wiederum werden auch Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäusern nach Paragraph 183 Bewertungsgesetz abgeleitet. Diese dienen in Standardfällen dem Finanzamt und den Steuerberatern, um den gemeinen Wert gemäß dem Erbschaftssteuerreformgesetz zu ermitteln.

2018 wurden der Geschäftsstelle 2.530 Objekte - das ist im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang von rund fünf Prozent - von den beurkundenden Notaren zugesandt. Die Vertragszahlen nahmen bei den bebauten Grundstücken (560 Objekte) um zwei Prozent

und bei den unbebauten Grundstücken (360 Objekte) um sechs Prozent ab. Die Gesamtzahl der Wohnungs- beziehungsweise Teileigentumsverträge verringerte sich ebenfalls um sechs Prozent auf 1.605 Objekte. Der Gesamtgeldumsatz betrug rund 1.457 Milliarden Euro. Dies sind rund 84 Millionen Euro mehr als 2017.

Bis auf die Neubaueigentumswohnungen hat sich der Preisanstieg etwas abgebremst.

Für unbebaute Wohnbaugrundstücke wurden im Durchschnitt innerhalb des gesamten Stadtgebietes rund 1.050 Euro pro Quadratmeter gezahlt. Wohnbaugrundstücke kosteten in den Stadtbezirken Nordost und Sonnenberg 2018 im Schnitt etwa 1.730 Euro pro Quadratmeter (2017 = 1.560 Euro pro Quadratmeter) und im restlichen Stadtgebiet rund 950 Euro pro Quadratmeter (2017 = 920 Euro pro Quadratmeter).

Für gewerblich genutzte Grundstücke wurde ein Durchschnittswert von rund 200 Euro pro Quadratmeter, bei allerdings auch nur neun Kaufverträgen, ermittelt.

Die Preise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke liegen mit vier Euro pro Quadratmeter rund 17 Prozent unter und für Gartengrundstücke (Freizeitgärten) mit 24 Euro pro Quadratmeter auf dem Niveau von 2017.

Bei den bebauten Grundstücken bilden die Reihenhäuser die größte Gruppe. Das Reihemittelhaus kostet im Durchschnitt 399.000 Euro (2017: 391.000 Euro). Der Durchschnittspreis für ein Reihenendhaus bildete sich mit rund 487.000 Euro und Doppelhaushälften mit rund 512.000 Euro.

Für freistehende Einfamilienhäuser – überwiegend vor 1975 gebaut – konnten in den sehr guten Lagen (Stadtbezirk Nordost und Sonnenberg) Durchschnittspreise von rund 1.260.000 Euro registriert werden, die Spitzenpreise liegen über zwei Millionen Euro. Im Mittel aller verkauften Häuser bewegt sich der Preis bei etwa 800.000 Euro.

Der Durchschnittspreis für ein Mehrfamilienhaus liegt bei 1.700.000 Euro, der von einem gemischt genutzten Gebäude bei 3.160.000 Euro und der einer Altbauvilla bei 2.100.000 Euro.

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

Die mit Abstand meisten Verträge wurden bei Wohnungs- und Teileigentum abgeschlossen.

Die preiswerteste Wohnung kostete 25.000 Euro und die teuerste 2.200.000 Euro.

Der durchschnittliche Kaufpreis einer Eigentumswohnung betrug 282.000 Euro bei einer Größe von 79.6 Quadratmetern. Dies entspricht einem Preis von 3.540 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. (2017: 3.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche).

Die Kaufpreise von Eigentumswohnungen bei Wiederverkäufen (894 Verkaufsfälle) lagen mit durchschnittlich 3.066 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 3.4 Prozent höher als 2017.

Der Mittelpreis pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2018 aller Neubaueigentumswohnungen betrug 6.116 Euro pro Quadratmeter. Der Auswertung lagen 150 Verkaufsfälle zugrunde. Hier lag der Mittelpreis um 16 Prozent über dem von 2017. Diese Durchschnittspreise beinhalten keine Garagen- oder Stellplätze.

Der Mittelpreis für ein Reihenhaus/Reihenendhaus in Wohnungseigentumsform betrug beim Erstbezug eines Neubaus etwa 3.700 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Der vollständige Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2019 ist für 30 Euro (bei Zusendung plus Portokosten) bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden, zu beziehen. Bestellungen sind per Fax (0611) 314976 oder per E-Mail an gutachterausschuss@wiesbaden.de möglich.

+++