



Pressemitteilung

Pressereferat

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

28. März 2023

Planen Bauen Wohnen, Homepage, Wirtschaft

Immobilienpreise: Marktanalyse des Gutachterausschusses für 2022

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden hat den Immobilienmarktbericht 2023 auf der Grundlage der in 2022 eingegangenen Kaufverträge erstellt und unter gds.hessen.de als kostenlosen Download bereitgestellt.

Gemäß Artikel 195 (1) Baugesetzbuch erhält die Geschäftsstelle zur Führung einer Kaufpreissammlung von jedem Vertrag zur Grundstücksübertragung in Wiesbaden eine Abschrift von der beurkundenden Stelle. Auf dieser Grundlage enthält der Immobilienmarktbericht umfangreiche Auswertungen von Transaktionen der unterschiedlichen Marktsegmente und trägt so zur Transparenz auf dem örtlichen Immobilienmarkt bei. Für Fachleute beinhaltet er zudem statistische Untersuchungen von Liegenschaftszinssätzen und Ertrags-, beziehungsweise Sachwertfaktoren einzelner Gebäudekategorien. Außerdem werden jedes Jahr die aktuellen Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Artikel 183 Bewertungsgesetz im Immobilienmarktbericht veröffentlicht. Diese dienen in Standardfällen dem Finanzamt und den Steuerberatern oder auch interessierten Bürgerinnen und Bürgern den gemeinen Wert ihrer Immobilie gemäß dem Erbschaftssteuerreformgesetz zu ermitteln.

2022 wurden der Geschäftsstelle 2.139 Kaufverträge von den beurkundenden Notaren zugesandt, rund ein Drittel weniger als im Jahr zuvor. Der Geldumsatz lag mit rund 1,33 Milliarden Euro über eine Milliarde Euro unter dem Umsatz von 2021. Dieser Rückgang

verteilte sich ungleichmäßig mit einem Minus von circa 14 Prozent bei bebauten Grundstücken und circa 36 Prozent bei unbebauten Grundstücken, bei Wohnungs- oder Teileigentum betrug der Rückgang circa 37 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Für unbebaute Wohnbaugrundstücke wurden im Durchschnitt innerhalb des gesamten Stadtgebiets rund 1.224 Euro pro Quadratmeter gezahlt, 2021 lag dieser Preis bei durchschnittlich 1.310 Euro pro Quadratmeter. In den Stadtbezirken Nordost und Sonnenberg kosteten Wohnbaugrundstücke 2022 im Schnitt rund 1.879 Euro pro Quadratmeter (2021 lag dies bei rund 2.032 Euro pro Quadratmeter) und im restlichen Stadtgebiet durchschnittlich rund 1.115 Euro pro Quadratmeter (2021 rund 1.216 Euro pro Quadratmeter). Der Rückgang der Kaufpreise unbebauter Wohnbaugrundstücke lag gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt bei 6,5 Prozent, die Anzahl reduzierte sich von 73 Verkäufen 2021 auf 45 Verkäufe 2022. Letztmalig ergab sich ein durchschnittlicher Preisrückgang von Bauplätzen im Jahresvergleich von 2013 auf 2014.

Die Preisentwicklung der Durchschnittspreise bebauter Grundstücke verhielt sich wie folgt: Einfamilienhäuser als Reihenhäuser stiegen mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 557.000 Euro um rund 2,4 Prozent, frei stehende Einfamilienhäuser (durchschnittlicher Kaufpreis 1.057.000 Euro) und Dreifamilienhäuser verteuerten sich im Schnitt um je knapp 1 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Preise für Zweifamilienhäuser waren rund 6,7 Prozent teurer (durchschnittlicher Kaufpreis 855.000 Euro) als 2021 und Doppelhaushälften wurden im Schnitt rund 7,5 Prozent günstiger (durchschnittlicher Kaufpreis 779.000 Euro) gehandelt. Auch für Reiheneindhäuser lag der durchschnittliche Kaufpreis mit 586.000 Euro rund 6 Prozent unter dem Vorjahresniveau.

Neubauwohnungen (Erstverkauf) kosteten mit 6.784 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Schnitt rund 1 Prozent weniger als im Vorjahr, allerdings ging die Anzahl mit 146 Kauffällen gegenüber 2021 um über 60 Prozent zurück (379 Kauffälle in 2021). Der Preis für wiederverkaufte Wohnungen stieg 2022 durchschnittlich um rund 3,4 Prozent auf 4.267 Euro pro Quadratmeter, die Anzahl der Kauffälle reduzierte sich von 918 in 2021 auf 711 in 2022 (rund - 22,5 Prozent).

Seit 2022 veröffentlicht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Wiesbaden auf der Seite www.wiesbaden.de unter „Wissenswertes“ halbjährlich eine Doppelseite mit kompakten Marktdaten zur Dokumentation der unterjährlichen Marktentwicklung. An dieser Stelle wird auch das aktuelle Gebührenverzeichnis (Stand 1. September 2022) veröffentlicht.

+++