



Pressemitteilung

Pressereferat

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

26. März 2024

Homepage, Wirtschaft

Immobilienpreise in Wiesbaden: Marktanalyse des Gutachterausschusses für das Jahr 2023

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden hat den Immobilienmarktbericht 2024 auf der Grundlage der in 2023 eingegangenen Kaufverträge erstellt und unter gds.hessen.de und wiesbaden.de als kostenlosen Download bereitgestellt.

Gemäß Paragraf 195 (1) BauGB erhält die Geschäftsstelle zur Führung einer Kaufpreissammlung von jedem Vertrag zur Grundstücksübertragung in Wiesbaden eine Abschrift von der beurkundenden Stelle, was umfangreiche Auswertungen von Transaktionen der unterschiedlichen Marktsegmente ermöglicht und so erheblich zur Transparenz auf dem örtlichen Immobilienmarkt beiträgt. Für Fachleute beinhaltet der Immobilienmarktbericht zudem Auswertungen von Liegenschaftszinssätzen und Ertragsbeziehungswise Sachwertfaktoren einzelner Gebäudekategorien. Außerdem werden jedes Jahr die aktuellen Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Paragraf 183 Bewertungsgesetz veröffentlicht. Diese dienen zur Ermittlung des gemeinen Werts einer Immobilie gemäß dem Erbschaftssteuerreformgesetz.

2023 wurden der Geschäftsstelle 1.890 Kaufverträge von den beurkundenden Notaren zugesandt, erneut zwölf Prozent weniger als im Jahr zuvor und erstmalig seit über 30 Jahren weniger als 2.000 Kaufverträge im Jahr. Der Geldumsatz lag mit rund 1 Milliarde Euro erneut rund 310 Millionen unter dem Vorjahresumsatz und nur noch bei 42 Prozent

des Rekordumsatzes von 2021. Der Rückgang der Kaufvertragszahlen verteilte sich gegenüber 2022 ungleichmäßig mit einem Minus von circa fünf Prozent auf bebaute Grundstücke, circa 24 Prozent auf unbebaute Grundstücke und bei Wohnungs- und Teileigentum betrug der Rückgang circa 12 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Für die wenigen Verkäufe von unbebauten Wohnbaugrundstücken (17 Kauffälle) wurden im Durchschnitt 1.416 Euro pro Quadratmeter gezahlt, rund 19 Prozent mehr als 2022. In diesem Zusammenhang ist das Augenmerk insbesondere auf die Anzahl der verkauften Wohnbauflächen zu legen, die nur noch einem Bruchteil der Verkäufe der letzten Jahre vor 2021 mit circa 70 bis 100 Verkäufen pro Jahr entspricht. 2022 zeichnete sich diese Entwicklung bereits deutlich ab. Hier liegt auch einer der Gründe, weshalb sich die zum 1. Januar 2024 beschlossenen Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen gegenüber den Bodenrichtwerten zum 1. Januar 2022 in Wiesbaden und nahezu hessenweit nicht veränderten.

Die Durchschnittspreise bebauter Grundstücke entwickelten sich gegenüber 2022 wie folgt:

Während Einfamilienhäuser als Reihenhäuser mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 536.000 Euro um rund 3,8 Prozent fielen und Doppelhaushälften mit 711.000 Euro um rund 8,7 Prozent, stiegen die Durchschnittspreise von freistehenden Einfamilienhäusern um 5,7 Prozent (1.117.000 Euro) und Reihenhäuser um 4,8 Prozent (614.000 Euro). Je individueller die Objekte, in diesem Zusammenhang sind insbesondere freistehende Einfamilienhäuser zu nennen, je geringer ist die Vergleichbarkeit. Markant ist dennoch die Preisentwicklung von Zwei- und Dreifamilienhäusern, die jeweils im Schnitt circa 25 Prozent gegenüber dem Vorjahr nachgaben. Auch der durchschnittliche Preis von Mehrfamilienhäusern sank 2023 von circa 3.450 Euro pro Quadratmeter (2022) auf 2.661 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und damit um rund 23 Prozent. Die Anzahl aller bebauten Ein- bis Dreifamilienhäuser nahm unerwarteterweise gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 15 Prozent zu.

Neubauwohnungen (Erstverkauf) kosteten mit 7.631 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Schnitt rund 12,5 Prozent mehr als 2022, die Anzahl ging mit 100 Kauffällen gegenüber 2022 um weitere 31,5 Prozent zurück (146 Kauffälle in 2022, 379 Kauffälle in 2021, die Jahre davor lagen überwiegend gleichmäßig zwischen 200 bis 275 Verkäufen pro Jahr). Der Preis für wiederverkaufte Wohnungen ist 2023 durchschnittlich um rund 10,8 Prozent auf 3.814 Euro pro Quadratmeter gefallen.

Abschließend zwei Hinweise in eigener Sache: Seit 2022 veröffentlicht die Geschäftsstelle

auf 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.

+++