

ENDJAHRESBETRACHTUNG (01.01.2022 - 15.12.2022 / Stand 15.12.2022):

Die Anzahl der eingehenden Kaufverträge war auch in der zweiten Jahreshälfte stark rückläufig:

Jahr / Zeitraum	Gesamt	bebaut	unbebaut	Wohnungs-/ Teileigentum
2017	2.672	570	391	1.711
2018	2.549	557	377	1.615
2019	2.757	568	411	1.778
2020	2.808	612	429	1.767
2021	3.138	661	488	1.989
01.01.- 15.12.2021	3.014	634	477	1.903
01.01.-15.12.2022	1.876	473	289	1.114
Abweichung 2021 => 2022	rd. - 37,8 %	rd. - 25,4 %	rd. - 39,4 %	rd. - 41,5 %

Die Flächen-/ Geldumsätze bis zum 15.12.2022 verhielten sich gegenüber den Vorjahren wie folgt:

			Vertragspreis (€)	Grundstücksfläche (m ²)	Wohn-/ Nutzflächen (m ²)
Bebaute Grundstücke	2017		709 414 897	477 595	
	2018		852 418 837	551 453	
	2019		1 011 331 162	524 441	
	2020		1 521 002 248	668 468	
	2021		1 435 015 682	599 549	
	15.12.2021		1 337 597 251	545 479	
	15.12.2022		667 798 544	426 756	
Unbebaute Grundstücke	2017		236 073 124	837 006	
	2018		172 417 759	711 438	
	2019		273 240 157	837 061	
	2020		195 587 787	710 731	
	2021		230 476 181	951 454	
	15.12.2021		226 465 102	925 639	
	15.12.2022		125 596 629	593 148	
Wohnungs- (Teil-) eigentum	2017		427 372 939	–	119 595
	2018		431 722 879	–	126 661
	2019		513 779 684	–	126 959
	2020		542 507 821	–	128 084
	2021		726 742 206	–	143 430
	15.12.2021		689 312 523	–	136 114
	15.12.2022		394 469 824	–	81 606
Gesamt	2017		1 372 860 960	1 314 601	119 595
	2018		1 456 559 474	1 262 891	126 661
	2019		1 798 351 003	1 361 502	126 959
	2020		2 259 097 856	1 379 199	128 084
	2021		2 391 950 353	1 551 003	143 430
	15.12.2021		2 253 374 876	1 471 118	136 114
	15.12.2022		1 187 864 997	1 019 904	81 606

Bereits im ersten Halbjahr 2022 zeigte sich ein erheblicher Rückgang an Transaktionen. Dieser hielt bis zum Jahresende an, bzw. verstärkte sich in allen Teilmärkten noch geringfügig.

Teilmarkt Wohnungseigentum (Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr - kein Teileigentum):

Jahr / Zeitraum	Neubau	Wiederverkauf	Neub./Wiederverk./Umw.
2017	Ø = 5.238 €/m ²	Ø = 2.967 €/m ²	Ø = 3.498 €/m ²
2018	Ø = 6.095 €/m ²	Ø = 3.080 €/m ²	Ø = 3.551 €/m ²
2019	Ø = 5.810 €/m ²	Ø = 3.490 €/m ²	Ø = 3.967 €/m ²
2020	Ø = 6.039 €/m ²	Ø = 3.644 €/m ²	Ø = 4.256 €/m ²
2021 (2021/2020)	Ø = 6.838 €/m² (+ 13 %)	Ø = 4.125 €/m² (+ 13 %)	Ø = 4.953 €/m² (+ 16 %)
01.01.-15.12.2021	367 / Ø = 6.814 €/m²	876 / Ø = 4.117 €/m²	1.333 / Ø = 4.951 €/m²
01.01.-15.12.2022	120 / Ø = 6.849 €/m²	668 / Ø = 4.292 €/m²	821 / Ø = 4.796 €/m²
Abweichung	rd. - 67,3 % / KP + rd. 0,2 %	rd. - 23,7 % / KP + rd. 4 %	rd. - 38,4 % / KP + rd. - 3,2 %

Auch die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen war in der zweiten Jahreshälfte gegenüber der Halbjahresbetrachtung annähernd gleichbleibend rückläufig im Vergleich zum Vorjahr, bzw. verringerte sich prozentual noch ein wenig (**Halbjahreswerte 2022 Neubau** Anzahl rd. - 65 % / **KP + rd. 8 %**, **Wiederverkauf** Anzahl rd. - 19 % / **KP + rd. 7 %**, **Neubau, Wiederverkauf und Umwandlung** insg. Anzahl rd. - 37 % / **KP + rd. 2,3 %**). Die Anzahl der Kauffälle wurden ins Verhältnis gesetzt zu dem gleichen Vorjahreszeitraum bis 15.12.2021 - zur Darstellung der Entwicklung der Kaufpreise wurde die Kaufpreisentwicklung Stand 15.12.2022 / 2021 gesamtes Jahr betrachtet. Erwartungsgemäß sind die Kaufpreise auch im Marktsegment Eigentumswohnungen u. a. als Folge der rückläufigen Anzahl der Transaktionen inzwischen merklich gefallen und **erstmalig seit über 10 Jahren fiel der Ø-Preis aller Eigentumswohnungen** (Neubau/Wiederverkauf/Umwandlung insgesamt) in Wiesbaden im Vergleich zum Vorjahr, während bei den Einzelmärkten „Verkäufe von Neubauten“ und „wiederverkaufte Eigentumswohnungen“ lediglich der Anstieg der Kaufpreise erheblich rückläufig war gegenüber dem Vorjahr (Neubau + rd. 0,2 %/2022 zu + 13 % 2021/2020, Wiederverkauf + rd. 4 %/2022 zu + 13 % 2021/2020 und Neubau/Wiederverkauf/ Umwandlung rd. - 3,2 %/2022 zu + 16 % 2021/2020).

Ein weiteres Marktsegment, welches recht gut vergleichbar ist, sind Einfamilienhäuser, allerdings nur als Reihenhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften. Freistehende Einfamilienhäuser sind in der Regel zu individuell in den wertrelevanten Kriterien, sie eignen sich nicht zum Vergleich. (Die Anzahl der verkauften freistehenden Einfamilienhäuser im gewöhnlichen Geschäftsverkehr war mit 66 Verkäufen Stand 15.12.2022 niedriger als im Vorjahr (89 Kauffälle/2021), allerdings im Rahmen üblicher Schwankungen in Wiesbaden mit 65 - 81 Verkäufen in den Jahren 2017 - 2020.)

Baujahr	Reihenhäuser (EFH)		Reihenendhäuser (EFH)		Doppelhaushälften (EFH)	
	2021	2022 (15.12.)	2021	2022 (15.12.)	2021	2022 (15.12.)
bis 1918	–	–	–	–	2	2
	–	–	–	–	*	*
1919-1949	7	3	1	4	10	4
	470	359	*	432	732	690
1950-1977	30	27	14	11	14	13
	501	564	588	590	536	680
1978-1990	12	6	6	5	6	6
	522	574	662	602	683	563
1991-2018	4	3	1	1	12	4
	736	636	*	*	1.001	727
Neubauten	25	-	13	2	30	17
	596	-	657	*	993	1.031
Anzahl	78	39	35	23	74	46

Reihen-, Reihenend- und Doppelhäuser weichen dennoch hinsichtlich Lage / Größe und Ausstattung voneinander ab, weshalb auch hier Veränderungen der Durchschnittspreise nur bedingt aussagekräftig sind. Besonders bei wenigen Kauffällen in einer Baujahresklasse wirkt sich schon ein sehr teures oder sehr günstiges Objekt erheblich auf den Durchschnittspreis aus. Besonders auffällig ist der Rückgang im Segment Neubau. Reihen- und Reihenendhäuser wurden in diesem Zeitraum nahezu gar nicht verkauft und in der 2. Jahreshälfte 2022 bis heute nur eine Doppelhaushälfte (Halbjahresbericht Stand 30.06.2022 16 Verkäufe von DHH). Auch in der Sparte Neubau „freistehende Einfamilienhäuser“ gab es 2022 bisher nur einen Verkauf.

Wohnbauflächen (Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr):

Unbebaute Grundstücke	01.01.- 15.12.2022	2021	2020
W	4 / Ø 951 €/m ²	11 / Ø 1.160 €/m ²	4 / Ø 1.664 €/m ²
WI	25 / Ø 1.399 €/m ²	48 / Ø 1.286 €/m ²	50 / Ø 1.117 €/m ²
WG	10 * / Ø 1.330 €/m ²	14 / Ø 1.501 €/m ²	32 / Ø 1.448 €/m ²

W = Wohnbaufläche; WI = Wohnbaufläche individuell; WG = Wohnbaufläche Geschossbau

*) Bei einem Kauffall handelt es sich um einen extremen Ausreißer - ohne diesen sind es 9 Kauffälle mit einem Ø-Preis von 1.205 €/m² im Segment WG (Geschosswohnungsbau).

Die Diskrepanz zur Anzahl der Verkäufe von Wohnbauflächen (W) in der Halbjahresbetrachtung resultiert daraus, dass die Verkäufe nachträglich präzisiert wurden.