

Pressemitteilung

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 § 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 Ertrags-, bzw. Sachwertfaktoren einzelner Gebäudekategorien. Außerdem werden jedes Jahr die aktuellen Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser nach § 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 12 % weniger als im Jahr zuvor und erstmalig seit über 30 Jahren weniger als 2.000 Kaufverträge im Jahr. Der Geldumsatz lag mit rd. 1 Mrd. € erneut rd. 310 Mio. unter dem Vorjahresumsatz und nur noch bei 42 % des Rekordumsatzes von 2021. Der Rückgang der Kaufvertragszahlen verteilte sich gegenüber 2022 ungleichmäßig mit einem Minus von ca. 5 % auf bebaute Grundstücke, ca. 24 % auf unbebaute Grundstücke und bei Wohnungs- und Teileigentum betrug der Rückgang ca. 12 % gegenüber dem Vorjahr.

Für die wenigen Verkäufe von unbebauten Wohnbaugrundstücken (17 Kauffälle) wurden im Durchschnitt 1.416 €/m² gezahlt, rd. 19 % 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 ca. 70-100 Verkäufen pro Jahr entspricht. 2022 zeichnete sich diese Entwicklung bereits deutlich ab. Hier liegt auch einer der Gründe, weshalb sich die zum 01.01.2024 beschlossenen Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen gegenüber den Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 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 € um rd. 3,8 % fielen und Doppelhaushälften mit 711.000 € um rd. 8,7 %, stiegen die Durchschnittspreise von freistehenden Einfamilienhäusern um 5,7 % (1.117.000 €) und Reihenhäuser um 4,8 % (614.000 €). 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 ca. 25 % gegenüber dem Vorjahr nachgaben. Auch der durchschnittliche Preis von Mehrfamilienhäusern sank 2023 von ca. 3.450 €/m² (2022) auf 2.661 €/m² Wohnfläche und damit um rd. 23 %. Die Anzahl aller bebauten Ein-/ bis Dreifamilienhäuser nahm unerwarteterweise gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 15 % zu.

Neubauwohnungen (Erstverkauf) kosteten mit 7.631 €/m² Wohnfläche im Schnitt rd. 12,5 % mehr als 2022, die Anzahl ging mit 100 Kauffällen gegenüber 2022 um weitere 31,5 % zurück (146 Kauffälle in 2022, 379 Kauffälle in 2021, die Jahre davor lagen überwiegend gleichmäßig zwischen 200-275 Verkäufen pro Jahr). Der Preis für wiederverkaufte Wohnungen ist 2023 durchschnittlich um rd. 10,8 % auf 3.814 €/m² 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 01.09.2022) veröffentlicht.

Impressum

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden
Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden