

Pressemitteilung

Immobilienpreise in Wiesbaden Marktanalyse des Gutachterausschusses für das Jahr 2022

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden hat den Immobilienmarktbericht 2022 auf der Grundlage der in 2022 eingegangenen Kaufverträge erstellt und unter gds.hessen.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. 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-, bzw. Sachwertfaktoren einzelner Gebäudekategorien. Außerdem werden jedes Jahr die aktuellen Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser nach § 183 Bewertungsgesetz im Immobilienmarktbericht veröffentlicht. Diese dienen in Standardfällen dem Finanzamt und den Steuerberatern oder auch dem interessierten Bürger den gemeinen Wert seiner Immobilie gemäß dem Erbschaftsteuerreformgesetz zu ermitteln.

2022 wurden der Geschäftsstelle 2.139 Kaufverträge von den beurkundenden Notaren zugesandt, rd. 1/3 weniger als im Jahr zuvor. Der Geldumsatz lag mit rd. 1,33 Mrd. € über eine Milliarde € unter dem Umsatz von 2021. Dieser Rückgang verteilte sich ungleichmäßig mit einem Minus von ca. 14 % bei bebauten Grundstücken und ca. 36 % bei unbebauten Grundstücken, bei Wohnungs- / Teileigentum betrug der Rückgang ca. 37 % gegenüber dem Vorjahr.

Für unbebaute Wohnbaugrundstücke wurden im Durchschnitt innerhalb des gesamten Stadtgebiets rd. 1.224 €/m² gezahlt, 2021 lag dieser Preis bei durchschnittlich 1.310 €/m². In den Stadtbezirken Nordost und Sonnenberg kosteten Wohnbaugrundstücke 2022 im Schnitt rd. 1.879 €/m² (2021 = rd. 2.032 €/m²) und im restlichen Stadtgebiet durchschnittlich rd. 1.115 €/m² (2021 = rd. 1.216 €/m²). Der Rückgang der Kaufpreise unbebauter Wohnbaugrundstücke lag gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt bei 6,5 %, 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 € um rd. 2,4 %, frei stehende Einfamilienhäuser (Ø-Kaufpreis = 1.057.000 €) und Dreifamilienhäuser verteuerten sich im Schnitt um je knapp 1 % gegenüber dem Vorjahr. Die Preise für Zweifamilienhäuser waren rd. 6,7 % teurer (Ø-Kaufpreis = 855.000 €) als 2021 und Doppelhaushälften wurden im Schnitt rd. 7,5 % günstiger (Ø-Kaufpreis = 779.000 €) gehandelt. Auch für Reihenhäuser lag der durchschnittliche Kaufpreis mit 586.000 € rd. 6 % unter dem Vorjahresniveau.

Neubauwohnungen (Erstverkauf) kosteten mit 6.784 €/m² Wohnfläche im Schnitt rd. 1 % weniger als im Vorjahr, allerdings ging die Anzahl mit 146 Kauffällen gegenüber 2021 um über 60 % zurück (379 Kauffälle in 2021). Der Preis für wiederverkaufte Wohnungen stieg 2022 durchschnittlich um rd. 3,4 % auf 4.267 €/m², die Anzahl der Kauffälle reduzierte sich von 918 in 2021 auf 711 in 2022 (rd. - 22,5 %).

Abschließend zwei Hinweise in eigener Sache. 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 01.09.2022) veröffentlicht.

Impressum

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