

Pressemitteilung

Weiter steigende Preise für bebaute und unbebaute Wohnbaugrundstücke und Wohnungseigentum in Wiesbaden Marktanalyse des Gutachterausschusses für das Jahr 2018

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden erstellt zurzeit den Immobilienmarktbericht 2018 auf der Grundlage der bei der Geschäftsstelle in 2017 eingegangenen Kaufverträge.

Der „Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2018“ soll den Umfang des Grundstücksverkehrs und die Grundstückspreisentwicklung des vergangenen Jahres zeigen und damit zur Transparenz auf dem heimischen Grundstücksmarkt beitragen. Für Fachleute enthält der Marktbericht auch umfangreiche statistische Untersuchungen (z.B. Liegenschaftszinssätze, Ertragswert- / Sachwert-Faktoren usw.)

Wiederum werden auch Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäusern nach § 183 Bewertungsgesetz abgeleitet. Diese dienen in Standardfällen dem Finanzamt und den Steuerberatern den gemeinen Wert gemäß dem Erbschaftssteuerreformgesetz zu ermitteln.

2017 wurden der Geschäftsstelle 2.660 Objekte, das ist im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang von rd. 3 %, von den beurkundenden Notaren zugesandt. Die Vertragszahlen nahmen bei den bebauten Grundstücken (582 Objekte) um 2% ab und bei den unbebauten Grundstücken (373 Objekte) um 11% zu. Die Gesamtzahl der Wohnungs- bzw. Teileigentumsverträge verringerte sich um 6 % auf 1.702 Objekte. Der Gesamtgeldumsatz betrug rd. 1,371 Mrd. Euro. Dies sind rd. 215 Mio. € weniger gegenüber 2016.

Für **unbebaute Wohnbaugrundstücke** wurden im Durchschnitt innerhalb des gesamten Stadtgebietes rd. 970 Euro/m² gezahlt. Wohnbaugrundstücke kosteten in den Stadtbezirken Nordost und Sonnenberg 2017 im Schnitt rd. 1.560 €/m² (2016 = 1.490 €/m²) und im restlichen Stadtgebiet rd. 920 €/m² (2016 = 660 €/m²).

Für gewerblich genutzte Grundstücke wurde ein Durchschnittswert von rd. 140 €/m², bei allerdings auch nur 14 Kaufverträgen, ermittelt.

Die Preise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke liegen mit 4,80 Euro/m² rd. 9 % und für Gartengrundstücke (Freizeitgärten) mit 23 Euro/m² auf dem Niveau von 2016.

Bei den **bebauten Grundstücken** bilden die Reihenhäuser die größte Gruppe. Das Reihemittelhaus kostet im Durchschnitt 391.000 Euro (2016: 362.000 €). Der Durchschnittspreis für ein Reihenendhaus bildete sich mit rd. 430.000 Euro und Doppelhaushälften mit rd. 461.000 Euro.

Für freistehende Einfamilienhäuser – überwiegend vor 1975 gebaut – konnten in den sehr guten Lagen (Stadtbezirk Nordost und Sonnenberg) Durchschnittspreise von rd. 1.400.000 Euro registriert werden, die Spitzenpreise liegen über 2,0 Mio. Euro. Im Mittel aller verkauften Häuser bewegt sich der Preis bei rd. 830 Tsd. Euro.

Die Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser liegen bei 2.570.000 Euro, die von gemischt genutzten Gebäuden bei 3.200.000 Euro und die von Altbauvillen bei 1.830.000€.

Je nach Häufigkeit der verkauften Gebäudegruppen hat die Geschäftsstelle aus den Verkaufspreisen verschiedene Marktdaten, wie Liegenschaftszins, Ertragswert- und Gebäudefaktoren ermittelt und in Tabellenform im Jahresbericht dargestellt.

Die mit Abstand meisten Verträge wurden bei **Wohnungs-** und **Teileigentum** abgeschlossen.

Die preiswerteste Wohnung kostete 17.000 € und die teuerste 2.800.000 €

Der durchschnittliche Kaufpreis einer Eigentumswohnung betrug 272.600 Euro bei einer Größe von 77,8 m². Dies entspricht einem Preis von 3.500 Euro/m² Wohnfläche. (2016: 3.100 €/m² Wohnfläche)

Die Kaufpreise von Eigentumswohnungen bei **Wiederverkäufen** (838 Verkaufsfälle) lagen mit 2.965 Euro/m² Wohnfläche 6,8% höher als 2016.

Der Mittelpreis pro m² Wohnfläche im Jahr 2017 aller **Neubau Eigentumswohnungen** betrug 5.245 Euro/m². Der Auswertung lagen 237 Verkaufsfälle zugrunde. Hier lag der Mittelpreis um 24 % über dem von 2016. Diese große Steigerung beruht allerdings auch auf relativ vielen Verkäufen aus einem Objekt im Stadtbezirk Südost.

Diese Durchschnittspreise beinhalten keine Garagen- oder Stellplätze.

Die Mittelpreise für **Reihenhäuser/Reihenendhäuser in Wohnungseigentumsform** betrug beim Erstbezug eines Neubaus rd. 3.680 Euro/m² Wohnfläche.

**Der vollständige Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2018 ist für 30 Euro (bei Zusendung plus Portokosten) zu beziehen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses;
Gustav-Stresemann-Ring 15;
65189 Wiesbaden.**

Bestellungen sind per Fax (0611/31-4976) oder E-Mail (gutachterausschuss@wiesbaden.de) möglich.

