

Pressemitteilung

Immobilienpreise in Wiesbaden Marktanalyse des Gutachterausschusses für das Jahr 2019

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden erstellt zurzeit den Immobilienmarktbericht 2020 auf der Grundlage der bei der Geschäftsstelle in 2019 eingegangenen Kaufverträge.

Der „Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2020“ 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.

2019 wurden der Geschäftsstelle 2.735 Objekte, das ist im Vergleich zum Vorjahr eine Zunahme von rd. 7 %, von den beurkundenden Notaren zugesandt.

Die Vertragszahlen nahmen bei den bebauten Grundstücken (570 Objekte) um 2% und bei den unbebauten Grundstücken (400 Objekte) um 7% zu. Die Gesamtzahl der Wohnungs- bzw. Teileigentumsverträge erhöhte sich um 9 % auf 1.760 Objekte.

Der Gesamtgeldumsatz betrug rd. 1,8 Mrd. Euro. Dies sind rd. 340 Mio. Euro mehr gegenüber 2018.

Für **unbebaute Wohnbaugrundstücke** wurden im Durchschnitt innerhalb des gesamten Stadtgebietes rd. 1.400 €/m² gezahlt. Wohnbaugrundstücke kosteten in den Stadtbezirken Nordost und Sonnenberg 2019 im Schnitt rd. 1.470 €/m² (2018 = 1.730 €/m²) und im restlichen Stadtgebiet rd. 1.380 €/m² (2018 = 960 €/m²).

Für gewerblich genutzte Grundstücke wurde ein Durchschnittswert von rd. 230 €/m², bei allerdings auch nur 5 Kaufverträgen, ermittelt.

Die Preise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke liegen mit 4,80 €/m² rd. 20 % über und für Gartengrundstücke (Freizeitgärten) mit 26 €/m² auf dem Niveau von 2018.

Bei den **bebauten Grundstücken** bilden die Reihenhäuser die größte Gruppe. Das Reihemittelhaus kostet im Durchschnitt 437.000 Euro (2018: 399.000 Euro). Der Durchschnittspreis für ein Reihenendhaus bildete sich mit rd. 518.000 Euro und Doppelhaushälften mit rd. 581.000 Euro.

Für freistehende Einfamilienhäuser – überwiegend vor 1975 gebaut – konnten in den sehr guten Lagen (Stadtbezirk Nordost und Sonnenberg) Durchschnittspreise von rd. 1.570.000 Euro registriert werden, die Spitzenpreise liegen über 2,0 Mio. Euro. Im Mittel aller verkauften Häuser bewegt sich der Preis bei rd. 950 Tsd. Euro.

Der Durchschnittspreis für ein Mehrfamilienhaus liegt bei 3 Mio. Euro, die von einem gemischt genutzten Gebäude bei 2 Mio. Euro und die einer Altbauvilla bei 3 Mio. Euro.

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

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

Die preiswerteste Wohnung kostete 30.000 Euro und die teuerste 3.000.000 Euro.

Der durchschnittliche Kaufpreis einer Eigentumswohnung betrug 322.000 Euro bei einer Größe von 81,3 m². Dies entspricht einem Preis von 3.960 €/m² Wohnfläche. (2018: 3.550 €/m² Wohnfläche)

Die Kaufpreise von Eigentumswohnungen bei **Wiederverkäufen** (978 Verkaufsfälle) lagen mit durchschnittlich 3.480 €/m² Wohnfläche 13,4% höher als 2018.

Der Mittelpreis pro m² Wohnfläche im Jahr 2019 aller **Neubau Eigentumswohnungen** betrug 5.810 €/m². Der Auswertung lagen 243 Verkaufsfälle zugrunde. Hier lag der Mittelpreis um 5 % unter dem von 2018.

Diese Durchschnittspreise beinhalten keine Garagen- oder Stellplätze.

Der Mittelpreis für ein **Reihenhaus / Reihenendhaus in Wohnungseigentumsform** betrug beim Erstbezug eines Neubaus rd. 4.150 €/m² Wohnfläche.

**Der vollständige Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2020 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.

