

HALBJAHRESBETRACHTUNG (01.01.2022 – 30.06.2022 / Stand 26.07.2022):

Die Anzahl der eingegangenen Verträge im ersten Halbjahr 2022 reduzierte sich gegenüber dem 1. Halbjahr 2021 merklich:

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
2021 1. Halbjahr	1.690	356	259	1.075
2022 1. Halbjahr	1.073	278	159	636
Abweichung 2021 => 2022	rd. - 36,5 %	rd. - 22 %	rd. - 39 %	rd. - 41 %

Die Flächen-/ Geldumsätze im ersten Halbjahr 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	
	1. Halbjahr 2021	896 039 358	314 026	
	1. Halbjahr 2022	380 028 143	230 315	
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	
	1. Halbjahr 2021	70 492 580	585 633	
	1. Halbjahr 2022	93 282 221	380 101	
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	726 458 490	–	143 430
	1. Halbjahr 2021	392 505 065		78 156
	1. Halbjahr 2022	233 356 250		46 515
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
	1. Halbjahr 2021	1 359 037 003	899 659	78 156
	1. Halbjahr 2022	706 666 614	610 416	46 515

Sowohl die Anzahl der Kaufverträge als auch die Geld- und Flächenumsätze auf dem Immobilienmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden waren im ersten Halbjahr 2022 deutlich rückläufig im Vergleich zu den Jahren zuvor. Der Geldumsatz bei unbebauten Grundstücken gegenüber dem Vorjahr erklärt sich aus einem ungewöhnlich hohen Anteil an Flächenverkäufen in der Landwirtschaft 2021 gegenüber den Jahren zuvor, bzw. gegenüber 2022.

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 %)
2021 1. Halbjahr	238 / Ø = 6.508 €/m²	461 / Ø = 4.064 €/m²	748 / Ø = 4.918 €/m²
2022 1. Halbjahr	83 / Ø = 7.376 €/m²	374 / Ø = 4.425 €/m²	469 / Ø = 5.066 €/m²
Abweichung	rd. - 65 % / KP + rd. 8 %	rd. - 19 % / KP + rd. 7 %	rd. - 37 % / KP + rd. 2,3 %

Insbesondere bei Eigentumswohnungen ließ sich ein deutlicher Rückgang der Anzahl verkaufter Wohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verzeichnen, gleichzeitig zeigte sich im Durchschnitt eine weitere Kaufpreiserhöhung, allerdings erheblich moderater als im Durchschnitt 2021 gegenüber 2020. Insgesamt lässt sich ein eindeutiger Trend erkennen, dass die Nachfrage im Vergleich zum ersten Halbjahr 2021 rückläufig ist, die Kaufpreise im Durchschnitt noch steigen, allerdings wesentlich moderater als im Jahr zuvor. (Die **Anzahl der Kauffälle** wurden ins Verhältnis gesetzt **zu dem gleichen Vorjahreszeitraum**, erstes Halbjahr 2021 - zur Darstellung der Entwicklung der Kaufpreise wurde die Kaufpreisentwicklung 1. Halbjahr 2022 / 2021 gesamtes Jahr betrachtet.)

Ein weiteres Marktsegment, welches 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 entsprach mit 45 Verkäufen 2022 in etwa der Anzahl 47 des ersten Halbjahres 2021.)

Baujahr	Reihenhäuser (EFH)		Reihenendhäuser (EFH)		Doppelhaushälften (EFH)	
	2021	2022 (1. HJ)	2021	2022 (1. HJ)	2021	2022 (1. HJ)
bis 1918	–	–	–	–	2	2
	–	–	–	–	*	*
1919-1949	7	2	1	3	10	3
	470	*	*	521	732	754
1950-1977	30	15	14	3	14	8
	501	598	588	583	536	738
1978-1990	12	5	6	1	6	5
	522	595	662	*	683	583
1991-2018	4	2	1	2	12	2
	736	*	*	*	1.001	*
Neubauten	25	-	13	1	30	16
	596	-	657	*	993	1.030
Anzahl	78	24	35	10	74	36

Aufgrund der Verschiedenartigkeit hinsichtlich Lage / Größe und Ausstattung sind auch Reihen-, Reihenend- und Doppelhäuser nicht umfassend vergleichbar, weshalb hier Veränderungen der Durchschnittspreise nur bedingt aussagekräftig sind. Es zeigt sich aber auch hier, dass die Anzahl der Verkäufe abgenommen hat (Betrachtung: 2021/gesamtes Jahr im Vergleich zu 2022/1. HJ). Besonders auffällig ist der Rückgang von Reihen- und Reihenendhäusern im Segment Neubau, die in diesem Zeitraum nahezu gar nicht verkauft wurden. **Gegebenenfalls** ist dieser Rückgang auch **teilweise** auf ein eingeschränktes Angebot zurückzuführen.

Wohnbauflächen (Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr)

Unbebaute Grundstücke	2022	2021	2020
W	15 / Ø 1.241 €/m ²	11 / Ø 1.160 €/m ²	4 / Ø 1.664 €/m ²
WI	6 / Ø 1.805 €/m ²	48 / Ø 1.286 €/m ²	50 / Ø 1.117 €/m ²
WG	1 / *	14 / Ø 1.501 €/m ²	32 / Ø 1.448 €/m ²

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

Aufgrund der geringen Anzahl der Verkäufe von Wohnbauflächen (WI und WG) ist hier eher der Rückgang der Anzahl der Verträge bemerkenswert als die Entwicklung der Durchschnittspreise.

Impressum

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