

HALBJAHRESBETRACHTUNG 2023 (01.01. - 30.06.2023, Stand 21.07.2023):

Die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge im ersten Halbjahr 2023 reduzierte sich gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 erneut erheblich:

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	3.137	658	490	1.989
2022	2.147	573	317	1.257
2022 1. Halbjahr	1.119	285	180	654
2023 1. Halbjahr	810	217	95	498
Abweichung 2022 => 2023	rd. - 28 %	rd. - 24 %	rd. - 47 %	rd. - 24 %

Die Flächen-/ Geldumsätze im ersten Halbjahr 2023 verhielten sich gegenüber den Vorjahren wie folgt:

Bebaute Grundstücke	Jahr	Vertragspreis (in €)	Grundstücks- flächen	Wohn- /Nutzflächen
	2019	1 011 331 162	524 441	
	2020	1 518 620 248	665 918	
	2021	1 430 080 682	596 413	
	2022	736 907 594	525 084	
	1. Halbjahr 2022	394 071 143	238 431	
	1. Halbjahr 2023	230 830 916	173 952	
	1. HJ 2022 =>2023	- 41 %	- 27 %	
Unbebaute Grundstücke				
	2019	273 240 157	837 061	
	2020	205 692 232	727 012	
	2021	232 851 181	953 044	
	2022	141 356 613	659 262	
	1. Halbjahr 2022	99 338 880	412 608	
	1. Halbjahr 2023	18 427 955	181 744	
		- 81 %	- 56 %	
Wohnungs- (Teil-) eigentum				
	2019	513 779 684	–	126 959
	2020	560 639 311	–	131 661
	2021	726 742 206	–	143 429
	2022	439 042 921	–	94 573
	1. Halbjahr 2022	241 347 341	–	49 003
	1. Halbjahr 2023	155 970 983	–	35 943
	1. HJ 2022 =>2023	- 35 %		- 27 %
Gesamt				
	2019	1 798 351 003	1 361 502	126 959
	2020	2 284 951 791	1 392 930	131 661
	2021	2 389 674 069	1 549 457	143 429
	2022	1.317.307.128	1 184 346	94 573
	1. Halbjahr 2022	734 757 364	651 039	49 003
	1. Halbjahr 2023	405 229 854	355 969	35 943
	1. HJ 2022 =>2023	- 45 %	- 45 %	- 27 %

Differenzierte Betrachtung von Teilmärkten bebauter und unbebauter Grundstücke:

Bebaute Grundstücke:

Bebaute Grundstücke	1 HJ 2023	2022	2021
Ein-/Zweifamilienhäuser			
Kauffälle	141	352	393
Umsatz	91 282 148	226 331 928	283 431 011
Mehrfamilienhäuser			
Kauffälle (KF)	28	86	81
Umsatz	61 711 839	189 897 763	263 014 268
auswertbare KF / €/m² Wfl.	12 / 2 528 €/m²	38 / 3 526 €/m²	52 / 3 768 €/m²

Unbebaute Grundstücke:

Wohnbauflächen (Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr):

Unbebaute Grundstücke	1 HJ 2023	2022	2021
W	2/*	6 / Ø 930 €/m ²	11 / Ø 1.160 €/m ²
WI	6 / Ø 1.504 €/m ²	28 / Ø 1.355 €/m ²	48 / Ø 1.262 €/m ²
WG	2/ *	11 / Ø 1.130 €/m ²	15 / Ø 1.517 €/m ²

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

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	Ø = 6.838 €/m ² (+ 13 %)	Ø = 4.125 €/m ² (+ 13 %)	Ø = 4.953 €/m ² (+ 16 %)
2022	Ø = 6.784 €/m ² (- 1 %)	Ø = 4.271 €/m ² (+3,5 %)	Ø = 4.829 €/m ² (- 2,5 %)
2022 1. Halbjahr	84 / Ø = 6.939 €/m ²	382 / Ø = 4.413 €/m ²	479 / Ø = 4.987 €/m ²
2023 1. Halbjahr	52 / Ø = 7.442 €/m ²	268 / Ø = 3.974 €/m ²	335 / Ø = 4.651 €/m ²
Abweichung	rd. - 38 % / KP rd. + 10 %	rd. - 30 % / KP rd. - 7 %	rd. - 30 % / KP rd. - 4 %

Gegenüber dem bereits stark rückläufigen Eigentumswohnungsmarkt von 2022 ist die Anzahl der Kauffälle in 2023 weiterhin insgesamt um rd. 30 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gefallen. Der Rückgang der Kaufpreise im ersten Halbjahr 2023 beträgt bei wiederverkauften Wohnungen etwa 7 % und insgesamt (Wiederverkauf / Umwandlung / Neubau) rd. 4 % gegenüber 2022. Neubauwohnungen wurden ebenfalls erheblich weniger verkauft, allerdings lag der mittlere Preis mit 7.442 €/m² Wohnfläche im Durchschnitt rd. 10 % höher als im Vorjahreszeitraum. Von den 52 Verkäufen bewegten sich 34 zwischen 4.200 €/m² - 7.300 €/m² und 18 Verkäufe zwischen 7.900 €/m² - 14.300 €/m², davon insgesamt 4 Verkäufe > 10.000 €/m² Wohnfläche. (Die **Anzahl der Kauffälle** wurde ins Verhältnis **zum Vorjahreszeitraum** gesetzt, 1. Halbjahr 2022 - zur Darstellung der Kaufpreisentwicklung wurde das 1. Halbjahr 2023 dem gesamten Vorjahr 2022 gegenübergestellt.)

Einfamilienhäuser als Reihenhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften:

Baujahr	Reihenhäuser (EFH)			Reihenendhäuser (EFH)			Doppelhaushälften (EFH)		
	2021	2022	2023 (1. HJ)	2021	2022	2023 (1. HJ)	2021	2022	2023 (1. HJ)
bis 1918	-	-	1	—	—	—	2	2	1
	-	-	*	—	—	—	*	*	*
1919-1949	7	3	1	1	4	—	10	4	2
	470	359	*	*	432	—	732	690	*
1950-1977	30	28	13	14	12	7	14	15	9
	501	563	508	588	585	708	536	691	807
1978-1990	12	7	4	6	5	4	6	7	1
	522	557	488	662	602	560	683	577	*
1991-2018/19/20	4	5	2	1	2	—	12	4	6
	736	639	*	*	*	—	1.001	727	750
Neubauten	25	-	1	13	1	4	30	17	4
	596	-	*	657	*	872	993	1.031	1.073
Anzahl (gesamt)	78	43	22	35	24	15	74	49	23

Freistehende Einfamilienhäuser sind in der Regel zu individuell zum Preisvergleich. Aufgrund der Verschiedenartigkeit hinsichtlich Lage / Größe und Ausstattung sind auch Reihen-, Reihenend- und Doppelhäuser häufig nicht eins zu eins vergleichbar. Die Anzahl der Verkäufe dieser Gebäudekategorien hat im ersten Halbjahr 2023 mit 22 RH, 15 REH und 23 DHH, insgesamt 60 Verkäufen nicht weiter abgenommen gegenüber 2022 mit 116 Verkäufen im gesamten Jahr. Die angegebenen Durchschnittspreise für die jeweiligen Gebäudekategorien sind nur nach Baujahren zusammengefasst **lage- und wohnflächenunabhängig**. Freistehende Einfamilienhäuser wurden 2022 insgesamt 67 verkauft, in der ersten Jahreshälfte 2023 waren es 30. In den Jahren zuvor 2020/ 2021 gab es 74/89 Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern.

Anmerkungen:

Auf der Grundlage der relativ wenigen bisher vorliegenden Verkaufsfälle lassen sich weder Liegenschaftszinssätze noch Sachwertfaktoren fundiert aktualisieren. Diese halbjährliche Veröffentlichung dient dazu, einen Einblick zum aktuellen örtlichen Immobilienmarktgeschehen zu gewähren. Wie schon 2022, besonders in der zweiten Jahreshälfte, ist der Immobilienmarkt in Wiesbaden insgesamt weiter rückläufig, insbesondere hinsichtlich der Anzahl der Transaktionen. Diese Entwicklung zeigt inzwischen auch Auswirkungen auf die Immobilienpreise, die bekanntlich von Angebot und Nachfrage bestimmt werden. Zu den überhöhten Preisen der letzten Jahre lassen sich viele Immobilien nicht mehr verkaufen. Von dieser Entwicklung abgekoppelt, gibt es jedoch offensichtlich einen Teilmarkt für relativ hochpreisige Immobilien, Neubauten als Wohnungen oder Doppelhaushälften z. B., mit anhaltend steigenden Preisen.

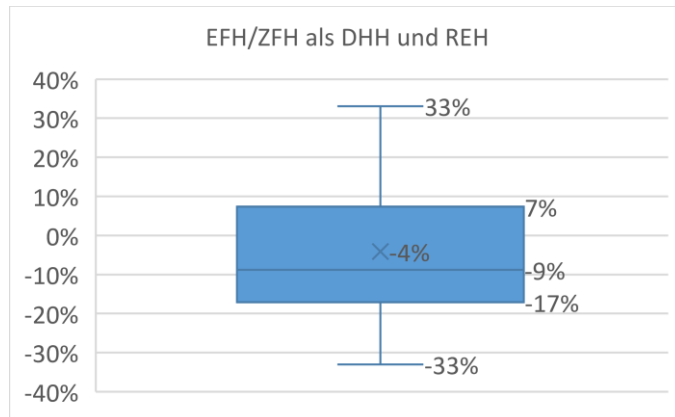
Zur Einordnung für die Bewertung von Vergleichs- und Ertragswertobjekten wurden hier die m²-Preise von Eigentumswohnungen und von Mehrfamilienhäusern aus den Verkäufen 1. HJ 2023 abgebildet.

Für die Bewertung von Sachwertobjekten folgt im Anschluss eine Betrachtung der Verteilung der Differenzen zwischen den nachträglich aus Kaufpreisen ermittelten tatsächlichen Sachwertfaktoren und den im Immobilienmarktbericht 2023 abgebildeten Sachwertfaktoren aus der Auswertung von den Verkäufen aus 2022. Eine differenziertere Darstellung z. B. in Abhängigkeit von den vorläufigen Sachwerten, dem Baujahr oder Wohnflächen ließ sich aus den wenigen Verkäufen nicht erstellen. Insofern dient diese Darstellung zur Übersicht, wie sich bisher die tatsächlichen Verkäufe gegenüber den Auswertungen von 2022 (IMB 2023) darstellten. Es wird jedoch ausdrücklich **nicht** empfohlen, z. B. den SWF des IMB 2023 grundsätzlich mit dem Mittelwert in der jeweiligen Gebäudekategorie der nachfolgenden Darstellungen zu multiplizieren.

Abweichungen zu vorherigen Veröffentlichungen ergeben sich aus der Aktualisierung der Zahlen.

Prozentuale Abweichungen Sachwertfaktoren (SWF)

SWFen tatsächliche Verkäufe 2023 im Verhältnis zu SWFen Immobilienmarktbericht 2023:



Beispiel:

tats. KP SWF **0,79**, SWF IMB 2023 **1,18**
 $0,79/1,18 \approx 0,67 \Rightarrow -33\%$

Abbildung 1

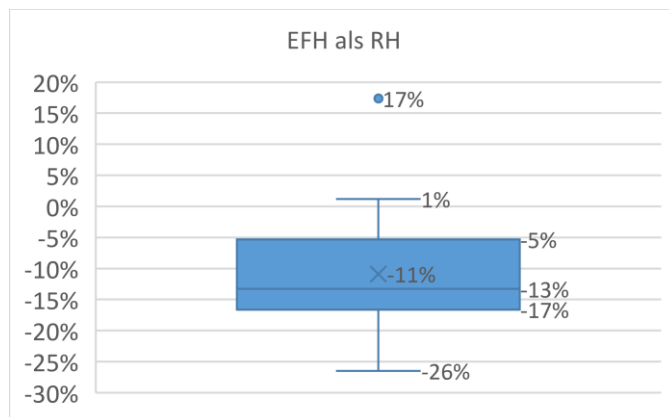


Abbildung 2

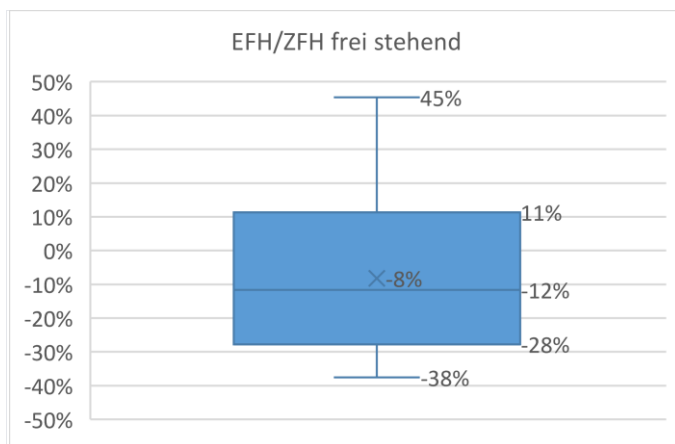


Abbildung 3

Erklärungen zum Boxplot (am Beispiel Abbildung 2)

Min: - 26 %.	Kleinsten Wert in der Datenreihe, der nicht als Ausreißer betrachtet wird (Datenreihe ist der Größe nach sortiert).
Q1: - 17 %	Wert des 1. Quartils (hier: mindestens 25 % der Daten sind $\leq$ und höchstens 75 % sind $>$ -17 %, bei der Anzahl der Kauffälle / 4 wird immer aufgerundet , z. B. $17 / 4 = 4,25 \Rightarrow$ der 5. Wert in der Reihe = 1. Quartil).
Median: - 13 %	Medianwert in der Datenreihe (bzw. der Wert des 2. Quartils).
Mittelwert: - 11 %	Das „x“ in der Mitte der Box zeigt den Mittel-/Durchschnittswert des gesamten Datensatzes.
Q3: - 5 %	Wert des 3. Quartils im Datensatz (mindestens 75 % der tatsächlichen SWFen lagen in diesem Beispiel zwischen - 26 % und - 5 % gegenüber dem entsprechenden SFW aus dem IMB 2023 und höchstens 25 % lagen darüber.
Max: 1 %	Größter Wert der Datenreihe, der nicht als Ausreißer betrachtet wird.
Ausreißer: 17 %	Ausreißer sind kleiner als $Q1 - [1,5 \times (\text{Differenz aus } Q1 \text{ und } Q3)]$, bzw. größer als $Q3 + [1,5 \times (\text{Differenz aus } Q1 \text{ und } Q3)]$

Impressum

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden

Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden