

HALBJAHRESBETRACHTUNG 2024 (01.01. - 30.06.2024, Stand 30.07.2024):

Die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge im ersten Halbjahr 2024 erhöhte sich gegenüber dem 1. Halbjahr 2023, einen Rückgang gegenüber dem 1. Halbjahr 2023 gab es nur noch bei den Kaufverträgen unbebauter Grundstücke (allerdings reduzierte sich hier der vorherige Rückgang von **- 20 %** von 2022 => 2023 auf **- 4 %** 2023/1. HJ => 2024/1.HJ). Insgesamt bewegt sich die Anzahl der Transaktionen weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau im Vergleich zu den vorherigen Jahren:

Jahr / Zeitraum	Anzahl der Transaktionen			
	Gesamt	bebaut	unbebaut	Wohnungs-/ Teileigentum
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
2023	1.909	550	253	1.106
2023 1. Halbjahr	810	230	109	512
2024 1. Halbjahr	953	242	105	627
Abweichung 2023 => 2024	rd. + 18 %	rd. + 5 %	rd. - 4 %	rd. + 22,5 %

Die Flächen-/ Geldumsätze im ersten Halbjahr 2024 verhielten sich gegenüber den Vorjahren wie folgt:

Bebaute Grundstücke	Jahr/Zeitraum	Vertragspreis (in €)	Grundstücksflächen (m ²)	Wohn-/ Nutzflächen (m ²)
	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	
	2023	633 732 724	454 535	
	1. Halbjahr 2023	259 378 169	187 908	
	1. Halbjahr 2024	246 681 236	155 364	
	1. HJ 2023 =>2024	rd. - 5 %	rd. - 17 %	
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	
	2023	53 871 776	640 632	
	1. Halbjahr 2023	22 025 790	207 193	
	1. Halbjahr 2024	25 391 789	275 506	
	1. HJ 2023 =>2024	rd. + 15 %	rd. + 33 %	
Wohnungs- (Teil-) eigentum				
	2020	560 639 311	-	131 661
	2021	726 742 206	-	143 429
	2022	439 042 921	-	94 573
	2023	343 664 625	-	80 996
	1. Halbjahr 2023	158 848 341	-	37 193
	1. Halbjahr 2024	212 226 660	-	48 657
	1. HJ 2023 =>2024	rd. + 33,5 %		rd. + 31 %
Gesamt				
	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
	2023	1 031 269 124	1 095 166	94 573
	1. Halbjahr 2023	440 252 300	395 101	37 193
	1. Halbjahr 2024	484 299 685	430 870	48 657
	1. HJ 2023 =>2024	rd. + 10 %	rd. + 9 %	rd. + 31 %

Im Vergleich 2022 => 2023 (Jahresbetrachtung 2023) waren sämtliche der hier betrachteten Flächen- und Geldumsätze rückläufig. Das hat sich in der Zeitspanne 1. HJ 2023 => 1. HJ 2024 geändert. Die Talsohle scheint durchlaufen und es sind überwiegend Zuwächse gegenüber dem umsatzschwachen ersten Halbjahr 2023 zu verzeichnen. Es finden offensichtlich wieder mehr Verkäufe von Immobilien statt, allerdings zeigen diese Zahlen und auch die Zahlen im Anschluss, dass diese Entwicklung insgesamt häufig mit einem Preisrückgang einhergeht.

Differenzierte Betrachtung von Teilmärkten bebauter und unbebauter Grundstücke:

Bebaute Grundstücke:

Bebaute Grundstücke	1 HJ 2024	2023	2022	2021
Ein-/Zweifamilienhäuser				
Kauffälle (Anzahl)	158	355	349	393
Umsatz (in €)	93 948 452	230 257 005	221 306 928	283 431 011

Mehrfamilienhäuser				
Kauffälle (Anzahl)	36	80	86	81
Umsatz (in €)	61 588 864	159 162 979	189 897 763	263 014 268
auswertbare KF / €/m ² Wfl.	21 / 2 317 €/m ²	48 / 2 635 €/m ²	38 / 3 450 €/m ²	54 / 3 741 €/m ²

Unbebaute Grundstücke:

Wohnbauflächen (Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr):

Unbebaute Grundstücke	1 HJ 2024	2023	2022
W	4 / Ø 1.727 €/m ²	4 / Ø 1.064 €/m ²	6 / Ø 930 €/m ²
WI*	4 / Ø 885 €/m ²	12 / Ø 1.341 €/m ²	28 / Ø 1.355 €/m ²
WG	-	3 / 1.777 €/m ²	11 / Ø 1.130 €/m ²

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

* Die Verkäufe von WI enthalten einen großflächigen Verkauf eines Reihenhausgrundstücks in Höhe von 700 €/m² (BRW 750 €/m²). Bereinigt um diesen Verkauf liegt der Mittelwert der verbleibenden **3 Verkäufe bei rd. 1 100 €/m²**.

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	Ø = 4.125 €/m ²	Ø = 4.953 €/m ²
2022	Ø = 6.845 €/m ²	Ø = 4.271 €/m ²	Ø = 4.829 €/m ²
2023	Ø = 7.633 €/m ² (+11,5%)	Ø = 3.813 €/m ² (- 11 %)	Ø = 4.429 €/m ² (- 8 %)
2023 1. Halbjahr	52 / Ø = 7.442 €/m ²	274 / Ø = 3.969 €/m ²	342 / Ø = 4.634 €/m ²
2024 1. Halbjahr	84 / Ø = 6.868 €/m ²	390 / Ø = 3.810 €/m ²	497 / Ø = 4.420 €/m ²
Abweichung	rd. + 61,5 %/KP rd. - 8 %	rd. + 42 % / KP rd. - 4 %	rd. + 40 % / KP rd. - 4,5 %

Einfamilienhäuser als Reihenhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften:

Baujahr	Reihenhäuser (EFH)				Reihenendhäuser (EFH)				Doppelhaushälften (EFH)			
	2021	2022	2023	2024 1. HJ	2021	2022	2023	2024 1. HJ	2021	2022	2023	2024 1. HJ
	Anzahl der Kauffälle											
	Mittelpreise je Gebäudekategorie in 1.000 €											
bis 1918	-	-	-		-	-	-	-	2	2	1	1
	-	-	-		-	-	-	-	*	*	*	*
1919-1949	7	3	3	4	1	4	1	2	10	4	6	8
	470	359	331	283	*	432	*	*	732	690	574	436
1950-1977	30	28	26	15	14	12	20	13	14	15	20	7
	501	563	487	447	588	585	590	481	536	691	631	582
1978-1990	12	7	13	5	6	5	8	4	7	7	4	2
	522	557	520	453	662	602	520	530	683	577	600	*
1991- 2018/19/20/21	4	5	3	6	1	2	4	-	12	4	8	5
	736	639	641	521	*	*	679	-	1.001	727	790	783
Neubau	25	-	5	1	13	1	6	1	30	17	11	5
	596	-	857	*	657	*	817	*	993	1.031	946	1.027
Anzahl (gesamt)	78 554	43 557	50 532	31 454	35 623	24 604	39 614	20 484	74 842	49 779	50 716	28 674

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 in Wiesbaden hat sich im ersten Halbjahr 2024 mit insgesamt 79 Verkäufen gegenüber 2023 mit 64 Verkäufen im ersten Halbjahr und 139 Verkäufen im gesamten Jahr etwas erhöht. Die angegebenen Durchschnittspreise für die jeweiligen Gebäudekategorien sind nur nach Baujahren zusammengefasst, jedoch **lage- und wohnflächenunabhängig**.

In obiger Tabelle wurden zur Übersichtlichkeit die **Preisrückgänge** gegenüber 2023 gelb markiert und die durchschnittlichen **Preiszuwächse** grün. Auch wenn sich die Gebäudekategorien nicht - wie oben beschrieben - in jeder Hinsicht vergleichen lassen, ist erkennbar, dass (z. T. erhebliche) Preiseinbußen inzwischen offensichtlich im Markt angekommen sind. Während die Zeit seit der zweiten Jahreshälfte 2022 überwiegend von einer sehr großen Diskrepanz der Preisvorstellungen zwischen Käufer und Verkäufer geprägt war und der Immobilienmarkt in Teilbereichen weitestgehend zum Erliegen kam, zeichnet sich aktuell eine leicht zunehmende Anzahl von Verkäufen zu rückläufigeren Kaufpreisen ab. Der Immobilienmarkt reagiert bekanntermaßen relativ träge.

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.

Impressum

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