

JAHRESBETRACHTUNG 2024 (01.01. - 06.12.2024, Stand 06.12.2024):

Die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge erhöhte sich 2024 gegenüber dem Vorjahr, allerdings waren die Zuwächse der eingegangenen Verträge im Vergleich zum 1. Halbjahr wieder leicht rückläufig. Insgesamt bewegt sich die Anzahl der Transaktionen weiterhin auf sehr niedrigem Niveau im Vergleich zu den Jahren vor 2022:

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	1.111
01.01. - 06.12.2023	1.741	496	233	1.012
01.01. - 06.12.2024	1.901	503	204	1.194
Abweichung 2023 => 2024	rd. + 9,2 %	rd. + 1,4 %	rd. - 12,4 %	rd. + 18 %

Die Flächen-/ Geldumsätze 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	
	01.01. - 06.12.2023	552 358 504	388 780	
	01.01. - 06.12.2024	564 690 362	354 325	
	2023 => 2024	rd. + 2,2 %	rd. - 9 %	
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	
	01.01. - 06.12.2023	49 749 482	579 130	
	01.01. - 06.12.2024	38 115 967	484 733	
	2023 => 2024	rd. - 23 %	rd. - 16 %	
Wohnungs- (Teil-) eigentum				
	2020	560 639 311	-	131 661
	2021	726 742 206	-	143 429
	2022	439 042 921	-	94 573
	2023	344 975 625	-	81 558
	01.01. - 06.12.2023	315 489 798	-	74 223
	01.01. - 06.12.2024	402 180 916	-	92 102
	2023 => 2024	rd. + 27,5 %		rd. + 24 %
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	81 558
	01.01. - 06.12.2023	917 597 784	967 910	74 223
	01.01. - 06.12.2024	1 004 987 245	839 058	92 102
	2023 => 2024	rd. + 9,5 %	rd. - 13 %	rd. + 24 %

Während die Anzahl der Kauffälle zum 1. Halbjahr 2024 den Anschein erweckte, dass die Talsohle in allen Kategorien durchlaufen ist, zeichnen sich im 2. Halbjahr doch eher moderate Zuwächse ab. „Bebaute Grundstücke“ bewegen sich hinsichtlich der Geldumsätze etwa auf dem Vorjahresniveau bei rd. 9 % weniger Flächenumsatz. Hieraus lässt sich jedoch noch nicht verbindlich ein Anstieg der Preise ablesen, es ist lediglich eine leichte Tendenz erkennbar. Zur genaueren Analyse müssten die Einzelfälle betrachtet und verglichen werden. Flächen- und Geldumsätze bei „unbebauten Grundstücken“ sind gegenüber dem schwachen Vorjahr weiter rückläufig. In der Kategorie „Wohnungseigentum“ gibt es einen deutlichen Zuwachs (Geld- und Flächenumsatz) gegenüber 2023. Die Preise in der Kategorie „wiederverkaufte Wohnungen“ entsprechen weitestgehend den Preisen des Vorjahres.

Differenzierte Betrachtung von Teilmärkten bebauter und unbebauter Grundstücke:

Bebaute Grundstücke:

Bebaute Grundstücke	2024 (06.12.)	2023	2022	2021
Ein-/Zweifamilienhäuser				
Kauffälle (Anzahl)	329	355	349	393
Umsatz (in €)	193 132 889	230 257 005	221 306 928	283 431 011

Mehrfamilienhäuser				
Kauffälle (Anzahl)	75	80	86	81
Umsatz (in €)	133 974 795	159 162 979	189 897 763	263 014 268
auswertbare KF / €/m ² Wfl.	47 / 2 380 €/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	2024 (06.12.)	2023	2022
W	3 / Ø 1.073 €/m ²	4 / Ø 1.064 €/m ²	6 / Ø 930 €/m ²
WI	11 / Ø 1.025 €/m ²	12 / Ø 1.341 €/m ²	28 / Ø 1.355 €/m ²
WG	4 / 1.438	3 / 1.777 €/m ²	11 / Ø 1.130 €/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	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 = 7.553 €/m ²	Ø = 3.813 €/m ²	Ø = 4.429 €/m ² (- 8 %)
01.01. - 06.12.2023	95 / Ø = 7.492 €/m ²	583 / Ø = 3.836 €/m ²	726 / Ø = 4.452 €/m ²
01.01. - 06.12.2024	143 / Ø = 6.861 €/m ²	779 / Ø = 3.832 €/m ²	971 / Ø = 4.419 €/m ²
Abweichung	rd. + 50,5 %/KP rd. - 8,4 %	rd. + 34 % / KP +/- 0 %	rd. + 34 % / KP rd. - 1 %

Einfamilienhäuser als Reihenhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften:

Baujahr	Reihenhäuser (EFH)				Reihenendhäuser (EFH)				Doppelhaushälften (EFH)			
	2021	2022	2023	2024 06.12.	2021	2022	2023	2024 06.12.	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	7	1	4	1	7	10	4	6	10
	470	359	331	312	*	432	*	409	732	690	574	433
1950-1977	30	28	26	33	14	12	20	22	14	15	20	16
	501	563	487	447	588	585	590	481	536	691	631	530
1978-1990	12	7	13	10	6	5	8	8	7	7	4	6
	522	557	520	500	662	602	520	579	683	577	600	670
1991- 2018/19/20/21	4	5	3	7	1	2	4	-	12	4	8	7
	736	639	641	522	*	*	679	-	1.001	727	790	796
Neubau	25	-	5	6	13	1	6	2	30	17	11	9
	596	-	857	697	657	*	817	*	993	1.031	946	957
Anzahl (gesamt)	78 554	43 557	50 532	63 472	35 623	24 604	39 614	39 501	74 842	49 779	50 716	49 650

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 (RH, REH, DHH) hat sich 2024 mit insgesamt 150 Verkäufen gegenüber 2023 mit 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 durchschnittlichen **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 gegenüber 2023 hingenommen werden.

Impressum

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