

30. JUNI 2022

Marktbericht Wiesbaden 2022: Steigende Immobilienpreise vor allem im Haussegment

- *Vermarktungsdauer bei Wohnimmobilien erreicht im vierten Quartal 2021 den bisher niedrigsten Wert in allen Wohnsegmenten*
- *Höchste Preissteigerung im Haussegment: Die durchschnittlichen Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen 2021 um 35,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr*
- *Als Premiumlagen gelten der Sonnenberg nordöstlich der Innenstadt und der Stadtteil Nordost*

Frankfurt am Main, 30. JUNI 2022 – Eine der schönsten Städte Deutschlands mit beeindruckender Architektur und prachtvollen Altbauvillen, eine aktive Kulturszene sowie ein vielfältiges Angebot an Naherholungsmöglichkeiten: Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden kann in vielerlei Hinsicht bei Kaufinteressenten punkten. Die Attraktivität der Stadt wird vor allem durch die positive Bevölkerungsentwicklung unterstrichen. Aufgrund der idealen Lage im Rhein-Main-Gebiet ist das Wohnen dort sehr begehrt: Im aktuellen [Marktbericht für Wohnimmobilien in Wiesbaden](#) haben die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) die Preisentwicklung^[1] für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2012 bis 2021 analysiert und werfen zusätzlich einen Blick auf die Premium- und Trendlagen der Region.

„Das Interesse an Wohnraum in zentralen, aber dennoch ruhigen Lagen ist nach wie vor sehr hoch. Wiesbaden besticht durch eine Vielzahl an Naherholungsmöglichkeiten und ist zugleich ein bekannter Bildungsstandort sowie Sitz einiger namhafter Unternehmen. Auch die guten Verkehrsanbindungen an Frankfurt am Main, Mainz, Darmstadt und in den Rheingau sorgen für zusätzliche Beliebtheit bei den Käufern. Diese Entwicklung spiegelte sich zunehmend in einer sinkenden Vermarktungsdauer bei Immobilien wider“, sagt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN.

Starke Nachfrage, abnehmendes Angebot

Starker Abwärtstrend bei der Angebotsdauer^[2] von Wohnimmobilien in Wiesbaden: Sowohl im Haus- als auch im Wohnungssegment verweilten Immobilien im vierten Quartal 2018 am längsten auf dem Markt – Häuser standen für durchschnittlich 135 Tage zum Verkauf, Wohnungen für 124 Tage. In den darauffolgenden Jahren sank die Vermarktungsdauer kontinuierlich und erreichte in beiden Segmenten ihren bisher niedrigsten Wert im vierten Quartal 2021. Hier wurden Ein- und Zweifamilienhäuser für circa 67 Tage angeboten, bei Eigentumswohnungen waren es im Schnitt 81 Tage. Im selben Zeitraum ist eine ähnliche Entwicklung bei den Angebotszahlen^[2] festzustellen. Die meisten Häuser wurden im vierten Quartal 2020 angeboten – hier

von Poll Immobilien GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@von-poll.com

Telefon:

+49 (0)69-26 91 57-603

standen 310 Objekte zum Verkauf. Das Angebot an Eigentumswohnungen war dagegen im vierten Quartal 2018 mit 784 Objekten am höchsten. Am geringsten war der Bestand im vierten Quartal 2021 mit nur noch 224 angebotenen Ein- und Zweifamilienhäusern und 575 angebotenen Eigentumswohnungen.

Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser ziehen besonders an

Im Haussegment gab es 2021 in Wiesbaden insgesamt 332 Transaktionen, das entspricht 0,9 Prozent mehr als noch 2020. Dabei kletterte der Durchschnittspreis für ein Ein- oder Zweifamilienhaus um satte 35,6 Prozent gegenüber 2020 und erreichte mit 895.717 Euro einen neuen Höchstwert.

„Derzeit herrscht eine starke Nachfrage nach Doppelhaushälften, Reihenhäusern und kleinen, freistehenden Einfamilienhäusern, die durch das vorhandene Angebot nur geringfügig abgedeckt werden kann. Die große Beliebtheit von Häusern spiegelt sich auch in der Preisentwicklung wider“, weiß Kim Ricci-Schlaak, Geschäftsstellenleiterin der VON POLL IMMOBILIEN Shops in Wiesbaden, Mainz und Ingelheim/Bingen. Und sie führt weiter aus: „Die Preise in diesem Segment haben vor allem im Vergleich zum Vorjahr noch einmal kräftig angezogen. Aufgrund der zunehmenden Einwohnerzahl gehen wir auch weiterhin von einer hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Region aus.“

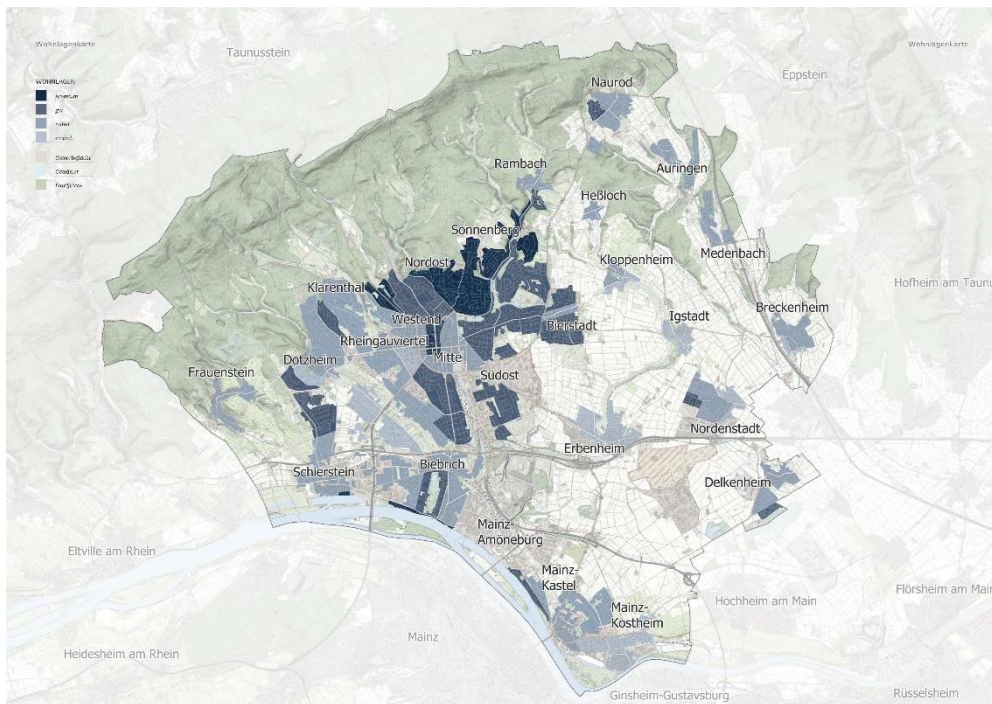


Abb.: Wohnlagenkarte Wiesbaden (Bild: von Poll Immobilien GmbH)

Am Markt für Eigentumswohnungen wurden 2021 insgesamt 1.386 Objekte veräußert, was einem Rückgang von 19,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Trotz der gesunkenen Verkaufszahlen stieg der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Wiesbaden um 29,6 Prozent auf 407.939 Euro. Auch die

Quadratmeterpreise für Wohnungen sind seit 2012 stetig angestiegen. Aktuell müssen Kaufinteressenten mit durchschnittlich 6.577 €/m² für eine Neubauwohnung rechnen, was im Vergleich zum Jahr 2012 eine Steigerung um 105 Prozent bedeutet. Bei Bestandswohnungen klettert der durchschnittliche Quadratmeterpreis mit einem Plus von 94 Prozent seit 2012 auf 4.384 Euro.

Premiulagen im Überblick

Prachtvolle Ein- und Zweifamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken machen den Bezirk Sonnenberg nordöstlich der Innenstadt zu einer der begehrtesten Wohnlagen in Wiesbaden. Zudem punktet die Region durch ihre Nähe zum Taunus. Eine exklusive Villa kostet hier bis zu fünf Millionen Euro. Neben dem Sonnenberg gilt auch der Stadtteil Nordost als Premiulage Wiesbadens. „Anwohner schätzen sowohl die kurzen Wege in die Innenstadt als auch die gute Infrastruktur in der Gegend. Zum Immobilienbestand gehören Villen auf weitläufigen Grundstücken, ebenso wie Premiulohnungen. Letztere finden vor allem bei Kaufinteressenten mittleren Alters großen Anklang“, lässt die VON POLL IMMOBILIEN Geschäftsstellenleiterin Ricci-Schlaak wissen. Und weiter: „Für ein Einfamilienhaus im beliebten Stadtteil Nordost müssen Interessenten mit bis zu 3,5 Millionen Euro rechnen, für eine Eigentumswohnung beträgt der Quadratmeterpreis bis zu 12.500 Euro.“

Eine der angesagtesten Lagen in Wiesbaden ist außerdem das Nerotal. Das grüne Umfeld mit der fußläufigen Erreichbarkeit der Innenstadt zieht vor allem Pärchen und sogenannte Best Ager, also Interessenten ab 50 Jahre, zu den Nerotal-Anlagen im Stadtteil Nordost. Für eine Eigentumswohnung mit gehobener Ausstattung zahlen Käufer hier bis zu 9.200 €/m².

Der detaillierte Marktbericht 2022 zu Wiesbaden ist im VON POLL IMMOBILIEN Shop Wiesbaden erhältlich und steht auf der Website zur Verfügung unter: <https://cdn.von-poll.com/Viewer/marktberichte/wiesbaden-2022/index.html#page=1>.

^[1]Die Datengrundlage der Analyse beruht auf den aktuellen Zahlen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, also der Anzahl tatsächlich getätigter Transaktionen auf dem Wohnimmobilienmarkt für die Jahre 2012 bis 2021 sowie Empirica Regio und VON POLL IMMOBILIEN Research (2022).

^[2]Die Angaben zur Vermarktungsdauer von Immobilien sowie die Angebotszahlen basieren auf den Auswertungen von GeoMap.

Über von Poll Immobilien GmbH

Die von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Die Geschäftsleitung des Unternehmens bilden Beata von Poll, Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON

POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2021 erneut mit Bestnoten aus.