

# GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2019

## Solide Konjunktur mit steigendem Investitionsvolumen

### Transaktionsvolumen auf fast 3,4 Milliarden Euro gestiegen



SACHSEN-ANHALT

Landesamt  
für Vermessung  
und Geoinformation



Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt informiert.

### Der Grundstücksmarkt im Überblick

Umsatzentwicklung	Anzahl		Fläche		Geld	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Unbebaute Baugrundstücke	↘ -3 %	↗ +10 %	↗ +1 %	↗ +24 %	↗ +4 %	↗ +21 %
Bebaute Grundstücke	→ 0 %	↗ +2 %	↗ +3 %	↘ -4 %	↗ +4 %	↗ +7 %
Wohnungs- und Teileigentum	↗ +13 %	↗ +7 %			↗ +29 %	↗ +17 %
Land- und Forstwirtschaft	↘ -5 %	↘ -6 %	→ 0 %	↘ -16 %	↗ +4 %	↘ -15 %
Gemeinbedarfs-/sonstige Flächen	↗ +1 %	↘ -1 %	↗ +60 %	↘ -14 %	↗ +43 %	↘ -3 %
<b>Umsatz insgesamt</b>	→ 0 %	↗ +2 %	↗ +3 %	↘ -14 %	↗ +7 %	↗ +6 %

Teilmarkt	Anzahl der Erwerbsvorgänge	durchschnittl. Grundstücks-/Wohnfläche	durchschnittl. Preisniveau	Euro/m <sup>2</sup> Grundstücks-/Wohnfläche		
				2017	2018	
Entwicklung 2018 im Vergleich zu 2017						
Individueller Wohnungsbau	erschließungsbeitragspflichtig	↗	↘	↗	18,-	18,-
	erschließungsbeitragsfrei	↗	↗	↗	56,-	58,-
Mehrfamilienhausgrundstücke	erschließungsbeitragsfrei	↗	↘	↘	117,-	87,-
	erschließungsbeitragspflichtig	↗	↗	↗	11,-	15,-
Gewerbliche Baugrundstücke	erschließungsbeitragsfrei	↗	↗	↗	20,-	24,-
	erschließungsbeitragspflichtig	↗	↗	↗	11,-	15,-
Ein- und Zweifamilienhäuser	Baujahr ≤ 1948	↗	↗	↗	576,-	639,-
	Baujahr 1949-1990	→	↗	↗	814,-	963,-
	Baujahr ≥ 1991	↗	↗	↗	1473,-	1639,-
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Baujahr ≤ 1948	↗	↗	↗	655,-	735,-
	Baujahr 1949-1990	↗	↗	↗	818,-	937,-
	Baujahr ≥ 1991	↗	↗	↗	1369,-	1503,-
Mehrfamilienhäuser	Baujahr ≤ 1948	↗	↗	↗	613,-	670,-
	Baujahr 1949-1990	↗	↘	↗	446,-	524,-
	Baujahr ≥ 1991	↘	↘	↗	966,-	1055,-
Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)	Baujahr ≤ 1948	↗	↗	↗	987,-	1077,-
	Baujahr 1949-1990	↗	↗	↗	562,-	537,-
	Baujahr 1991-2014/2015	↗	↗	↗	996,-	1217,-
Neubau	Baujahr > 2014/2015	↗	↗	↗	2461,-	3047,-
Ackerland		↗	↗	↗	1,80	1,90
Grünland		↗	↗	↗	0,69	0,70
Waldflächen	mit Bestand	↗	↗	↗	0,56	0,61

### Veränderungen zum Vorjahr

↗ ↘ unter 5%    ↗ ↘ 5 % bis 15%    ↗ ↘ über 15%    → keine Veränderung

### Bezugsmöglichkeiten:

Der Grundstücksmarktbericht kann online unter [www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) sowie über das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt bezogen werden.

### Ansprechpartner:

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stehen als Ansprechpartner gern zur Verfügung und geben weitere Informationen zu den Dienstleistungen unserer Behörde.

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Telefon: 0391 567-8585  
Telefax: 0391 567-8686  
E-Mail: [service.lvermgeo@sachsen-anhalt.de](mailto:service.lvermgeo@sachsen-anhalt.de)

### Standorte der Geokompetenz-Center:

Scharnhorststraße 89  
39576 Stendal  
Telefon: 03931 252-106\*  
Telefax: 03931 252-499

Otto-von-Guericke-Str. 15  
39104 Magdeburg  
Telefon: 0391 567-7864\*  
Telefax: 0391 567-7821

Elisabethstraße 15  
06847 Dessau-Roßlau  
Telefon: 0340 6503-1258\*  
Telefax: 0340 6503-1001

Neustädter Passage 15  
06122 Halle (Saale)  
Telefon: 0345 6912-481\*  
Telefax: 0345 6912-133

\* Telefonnummer des Geokompetenz-Centers

Öffnungszeiten der Geokompetenz-Center in Stendal, Dessau-Roßlau und Halle (Saale):

Mo bis Fr 8:00 – 13:00 Uhr  
zusätzlich für Antragsannahme und Information Di 13:00 – 18:00 Uhr

Öffnungszeiten des Geokompetenz-Centers in Magdeburg:

Mo bis Fr 8:00 – 13:00 Uhr  
zusätzlich für Antragsannahme und Information Mo, Mi, Do 13:00 – 15:30 Uhr  
Di 13:00 – 18:00 Uhr

### Internet:

<http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de>  
<http://www.sachsen-anhalt.de>



## Grundstücksmarktbericht 2019

Im aktuellen GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2019 werden aus jeweils fast 29.000 registrierten Erwerbsvorgängen der Jahre 2017 und 2018, d. h. aus insgesamt 57.500 Erwerbsvorgängen, umfassende Grundstücks- und Immobilienmarktinformationen sowohl im landesweiten Überblick als auch für einzelne Regionen des Landes und für unterschiedliche Teilmärkte analysiert und bereitgestellt.

Das Transaktionsvolumen auf dem Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt konnte in den vergangenen zwei Jahren erneut zulegen. Wie in den letzten Jahren haben die Investitionen auf dem Immobilienmarkt in den Jahren 2017 und 2018 weiter zugenommen. Allein im Jahr 2018 ist das Investitionsvolumen um rd. 7 % auf fast 3,4 Milliarden Euro gestiegen. Dabei ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge insgesamt nahezu unverändert.

Bei einer stabilen Nachfrage entfällt auf die privaten Investitionen ein maßgeblicher Anteil am Geldumsatz. Begünstigt durch die niedrigen Bauzinsen und die stabile wirtschaftliche Lage haben die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum in vielen Regionen angezogen.

Dabei bieten die günstigen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch Investoren Potenzial für Investments in gewerbliche und geschäftliche Objekte.

### Privates Eigentum wird teurer

Die Nachfrage nach Baugrundstücken für das private Eigenheim ist in den beiden Berichtsjahren nahezu identisch. Dabei ist das durchschnittliche Preisniveau für ein Baugrundstück für den individuellen Wohnungsbau in 2018 gegenüber dem Vorjahr um rd. 5 % angestiegen und liegt im Landesdurchschnitt bei 58 Euro/m<sup>2</sup>.

Bei den Eigenheimen liegen die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser in der Käufergunst noch vor den Reihenhäusern und Doppelhaushälften. Dabei ist in beiden Immobiliensegmenten eine angestiegene Nachfrage zu registrieren. Insbesondere lassen sich eine Zunahme an Erwerbsvorgängen im oberen Preissegment und vielerorts steigende Preise erkennen. Im Durchschnitt ist der Kaufpreis eines freistehenden Ein- und Zweifamilienhauses gegenüber dem Vorjahr 2017 um rd. 11 % gestiegen und beträgt im Landesdurchschnitt rd. 110.000 Euro.

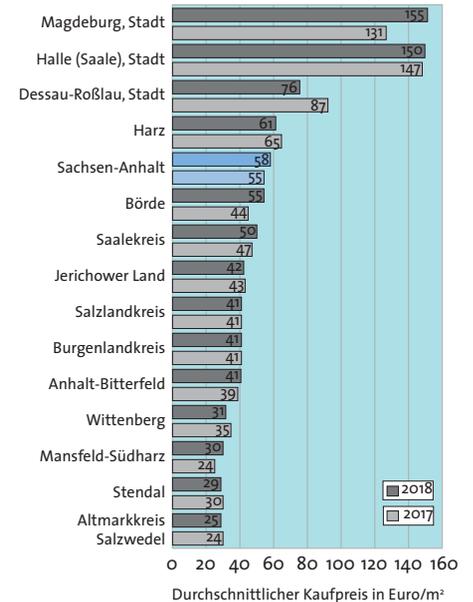


Abb. 1: Durchschnittliche Kaufpreise für baureife erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Im Vergleich dazu hat der Kaufpreis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Jahr 2018 im Landesdurchschnitt um rd. 8 % angezogen und liegt bei rd. 94.000 Euro.

Besonders deutlich wird die Dynamik auf dem Immobilienmarkt beim Wohnungseigentum. Hier führte die starke Nachfrage zu einer erneut gestiegenen Anzahl von Erwerbsvorgängen. Allein im Jahr 2018 sind rd. 15 % mehr Eigentumswohnungen gehandelt worden als noch im Jahr zuvor. Bei einer Tendenz zu höherwertigen Objekten in guten Lagen hat sich der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in 2018 gegenüber dem Vorjahr um 21 % auf rd. 100.000 Euro erhöht.

Geprägt wird der Markt des Wohnungseigentums von den Großstädten Halle und Magdeburg. Hier ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen am größten. In der Landeshauptstadt hat sich der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in 2018 um über 15 % gegenüber dem Vorjahr erhöht und liegt aktuell bei rund 125.000 Euro. Deutlich geringer sind die Nachfrage und die Kaufpreise außerhalb der Großstädte.

### Interessenneutraler Marktinformation

Der GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2019 und seine vertieften Analysen bieten eine objektive und verlässliche Informationsquelle. Damit wird Transparenz erzeugt und allen Akteuren auf dem Immobilienmarkt geholfen, sich einen objektiven Überblick zu den Fakten und Trends des Grundstücksmarktes im Land zu verschaffen.

### Erwerb als Download

Der GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2019 wird im PDF-Format als Online-Download für 30 Euro vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt unter [www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) bereitgestellt.

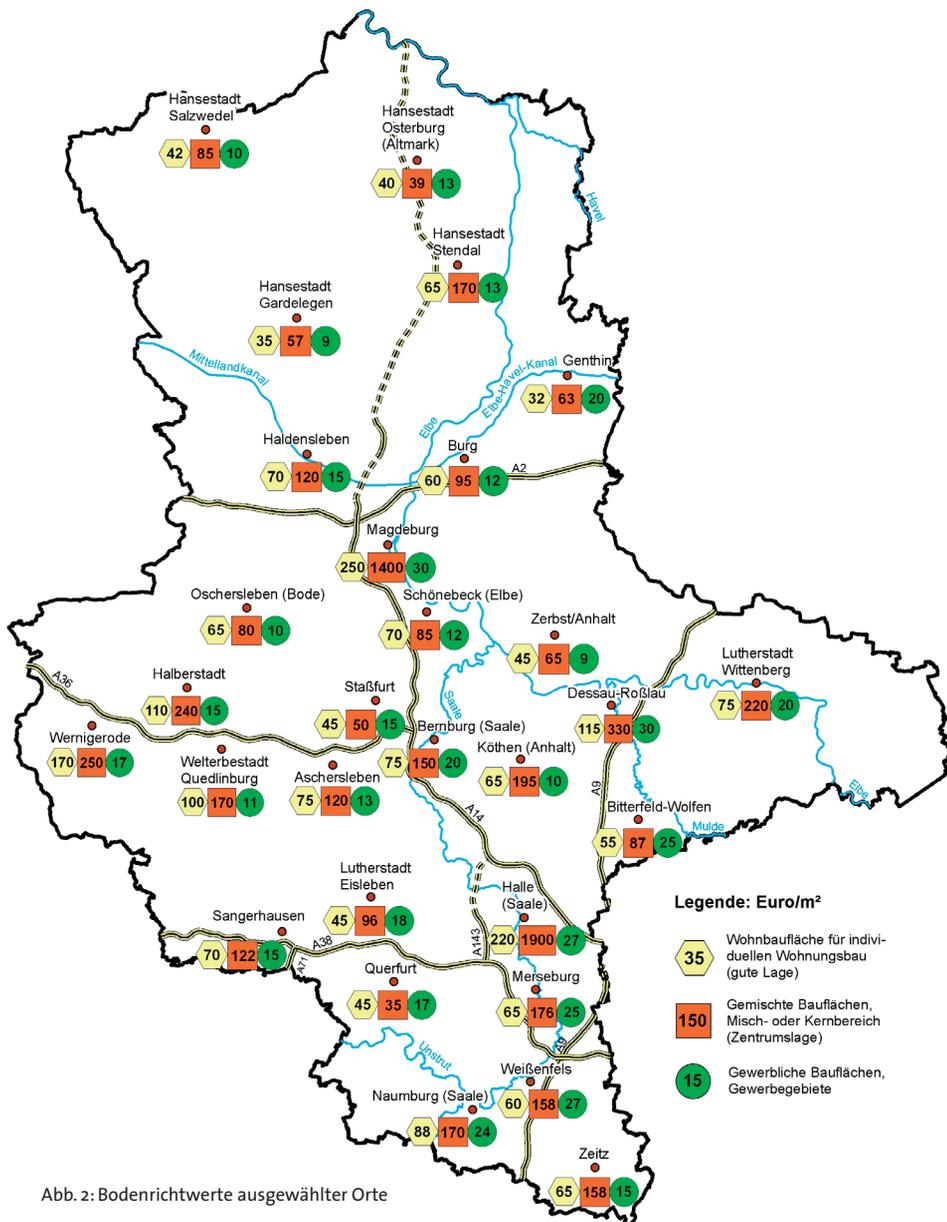


Abb. 2: Bodenrichtwerte ausgewählter Orte