



SACHSEN-ANHALT

Landesamt für Vermessung und Geoinformation



# GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2023

## Rekordumsätze auf dem Immobilienmarkt

Aktuelle Herausforderungen zeigen bisher keine gravierenden Auswirkungen

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt informiert.

### Der Grundstücksmarkt im Überblick

Umsatzentwicklung	Anzahl		Fläche		Geld	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Unbebaute Baugrundstücke	↘ - 21 %	↗ + 13 %	↘ - 5 %	↗ + 44 %	↗ + 5 %	↗ + 67 %
Bebaute Grundstücke	↘ - 7 %	↗ + 4 %	↘ - 7 %	↘ - 5 %	↗ + 3 %	↗ + 27 %
Wohnungs- und Teileigentum	↘ - 2 %	↗ + 21 %			↗ + 10 %	↗ + 36 %
Land- und Forstwirtschaft	↘ - 15 %	↗ + 1 %	↘ - 19 %	↘ - 7 %	↘ - 25 %	↘ - 5 %
Gemeinbedarfs-/sonstige Flächen	↘ - 5 %	↗ + 6 %	↗ + 26 %	↘ - 29 %	↗ + 57 %	↘ - 21 %
<b>Umsatz insgesamt</b>	↘ - 10 %	↗ + 8 %	↘ - 16 %	↘ - 5 %	↗ + 3 %	↗ + 28 %

Teilmarkt		Anzahl der Erwerbsvorgänge	mittlere Grundstücks-/Wohnfläche (Median)	mittleres Preisniveau (Median)	Euro/m² Grundstücks-/Wohnfläche (Median)	
					2022	2021
<b>Entwicklung 2022 im Vergleich zu 2021</b>						
Grundstücke Individueller Wohnungsbau	erschließungsbeitragspflichtig	↗	↘	↘	22	14
	erschließungsbeitragsfrei	↘	↗	↘	70	60
	Mehrfamilienhausgrundstücke	↘	↘	↘	58	50
gewerbliche Baugrundstücke	erschließungsbeitragsfrei	→	↗	→	16	16
Ein- und Zweifamilienhäuser	Baujahr <= 1948	↘	↗	↘	838	681
	Baujahr 1949-1990	↗	↗	↗	1.290	1.127
	Baujahr >= 1991	↘	↗	↘	2.400	2.073
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Baujahr <= 1948	↘	→	↘	920	833
	Baujahr 1949-1990	↘	↗	↘	1.197	1.068
	Baujahr >= 1991	↘	↗	↘	2.046	1.755
Mehrfamilienhäuser	Baujahr <= 1948	↘	↗	↘	843	738
	Baujahr 1949-1990	↘	↗	↘	627	519
	Baujahr >= 1991	↘	↘	↗	1.270	1.217
Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)	Baujahr <= 1948	↘	↗	↘	1.618	1.322
	Baujahr 1949-1990	→	→	↘	1.125	772
	Baujahr 1991-2018/2019	↘	↘	↘	1.483	1.264
Neubau	Baujahr >2018/2019	↘	↘	↘	3.974	3.670
Ackerland		↘	↘	↗	2,00	1,99
Grünland		↘	↗	↗	0,74	0,71
Waldflächen	mit Bestand	↘	↘	↘	0,58	0,52

### Veränderungen zum Vorjahr

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

### Bezugsmöglichkeiten:

Der Grundstücksmarktbericht kann online unter [www.lvormgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvormgeo.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  
E-Mail: [poststelle.lvormgeo@sachsen-anhalt.de](mailto:poststelle.lvormgeo@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:

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

### Internet:

[geodatenportal.sachsen-anhalt.de](http://geodatenportal.sachsen-anhalt.de)  
[www.sachsen-anhalt.de](http://www.sachsen-anhalt.de)



mehr Informationen zum Grundstücksmarktbericht

## Rekordumsätze in bewegten Zeiten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte verzeichnet in seinem aktuellen GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2023 für die letzten zwei Jahre einen absoluten Rekordwert bei den Umsätzen auf dem Immobilienmarkt. Mit einem Transaktionsvolumen von über 5 Milliarden Euro auf dem Immobilienmarkt im Jahr 2022 knüpft Sachsen-Anhalt an längst vergangene Zeiten an. Letztmalig vor einem Vierteljahrhundert, in der die Zeit von einer rasanten wirtschaftlichen Aufwärtsentwicklung mit enormen steuerlichen Investitionsanreizen nach der deutschen Wiedervereinigung gekennzeichnet war, lag das Investitionsvolumen auf dem Immobilienmarkt in einer vergleichbaren Größenordnung.

Die im Grundstücksmarktbericht 2023 dargestellten Immobilieninvestitionen der Jahre 2021 und 2022 erreichen bei privaten und gewerblichen Immobilien eine neue Rekordhöhe, und das gleich zweimal in Folge. Aus fast 29.000 registrierten Erwerbsvorgängen des Jahres 2022 und insgesamt über 60.000 Erwerbsvorgängen in den vergangenen zwei Jahren ermittelt sich ein Immobilientransaktionsvolumen von über 10 Milliarden Euro. Ein deutliches Plus

von 28 % und damit um über eine Milliarde Euro zeigt die Entwicklung von 2020 auf 2021. Das ist der höchste prozentuale Anstieg der vergangenen fünfzehn Jahre.

## Widerstandsfähiger Immobilienmarkt

Erklärbar ist dieser kräftige Anstieg insbesondere durch Investitionen in großflächige Gewerbestandorte und großvolumige Transaktionen im Bereich der Wirtschaftsimmobilien. Diese Entwicklung ist ein deutlicher Beweis dafür, dass der Investmentmarkt in Sachsen-Anhalt große Anreize für Investoren bietet. Andererseits ist aber auch die Nachfrage nach Wohnimmobilien weiterhin sehr hoch und vielen gilt das private Eigenheim gerade jetzt als wertstabiles Investitionsobjekt. Ein Beleg dafür ist die Tatsache, dass im aktuellen Berichtsjahr 2022 dieses hohe Transaktionsvolumen zu halten war und gegenüber dem Vorjahr sogar um 3 % noch leicht gesteigert werden konnte.

Insgesamt betrachtet zeigen sich in den Berichtsjahren 2021 und 2022 stabile Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt im Land Sachsen-Anhalt. Das hohe Investitionsvolumen beweist, dass es sich um einen widerstandsfähigen Markt handelt und weder die Corona-Pandemie

die Entwicklung gebremst hat noch aktuelle Herausforderungen, wie die steigenden Baukosten, eine hohe Inflation und deutlich gestiegene Zinsen bisher gravierende Auswirkungen erkennen lassen.

## Privates Eigentum weiterhin gefragt

Erste Anzeichen der Zurückhaltung werden allerdings bei der Nachfrage nach Baugrundstücken für das private Eigenheim sichtbar. Während vor einem Jahr in 2021 noch ein eindeutiges Plus zu registrieren war, ist die Nachfrage im Jahr 2022 gesunken. Dabei gibt es aber bisher keine Anzeichen dafür, dass durch die geringere Nachfrage auch die Kaufpreise dauerhaft wieder etwas fallen. Der mittlere Kaufpreis für ein Baugrundstück für den individuellen Wohnungsbau hat im Landesmittel um knapp 17 % angezogen. Dabei gibt es große regionale Unterschiede bei den Bodenpreisen und ländliche, klein- und mittelstädtische Lagen unterscheiden sich deutlich sowohl im Ausmaß der prozentualen Entwicklung als auch in der absoluten Höhe der gezahlten Kaufpreise. Die nebenstehende Grafik lässt das mittlere Preisniveau von Eigenheimgrundstücken in den unterschiedlichen Regionen erkennen.

Bei den privat genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen gibt es noch keine Anzeichen für eine Trendwende. Die Nachfrage ist weitgehend stabil und verschiebt sich unverkennbar zu den höheren Preissegmenten. Insgesamt haben die Preise weiter angezogen, zeigen aber je nach Lage, Baujahr und Ausstattung ganz unterschiedliche Entwicklungen. Im Landesdurchschnitt beträgt der mittlere Kaufpreis eines freistehenden Ein- und Zweifamilienhauses rund 140.000 Euro. Im Vergleich dazu liegt der Kaufpreis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Jahr 2022 im Landesmittel bei rund 115.000 Euro. Das mittlere Preisniveau einer Eigentumswohnung wird von den Großstädten geprägt, in denen die Nachfrage am größten ist und liegt bei rund 98.000 Euro.

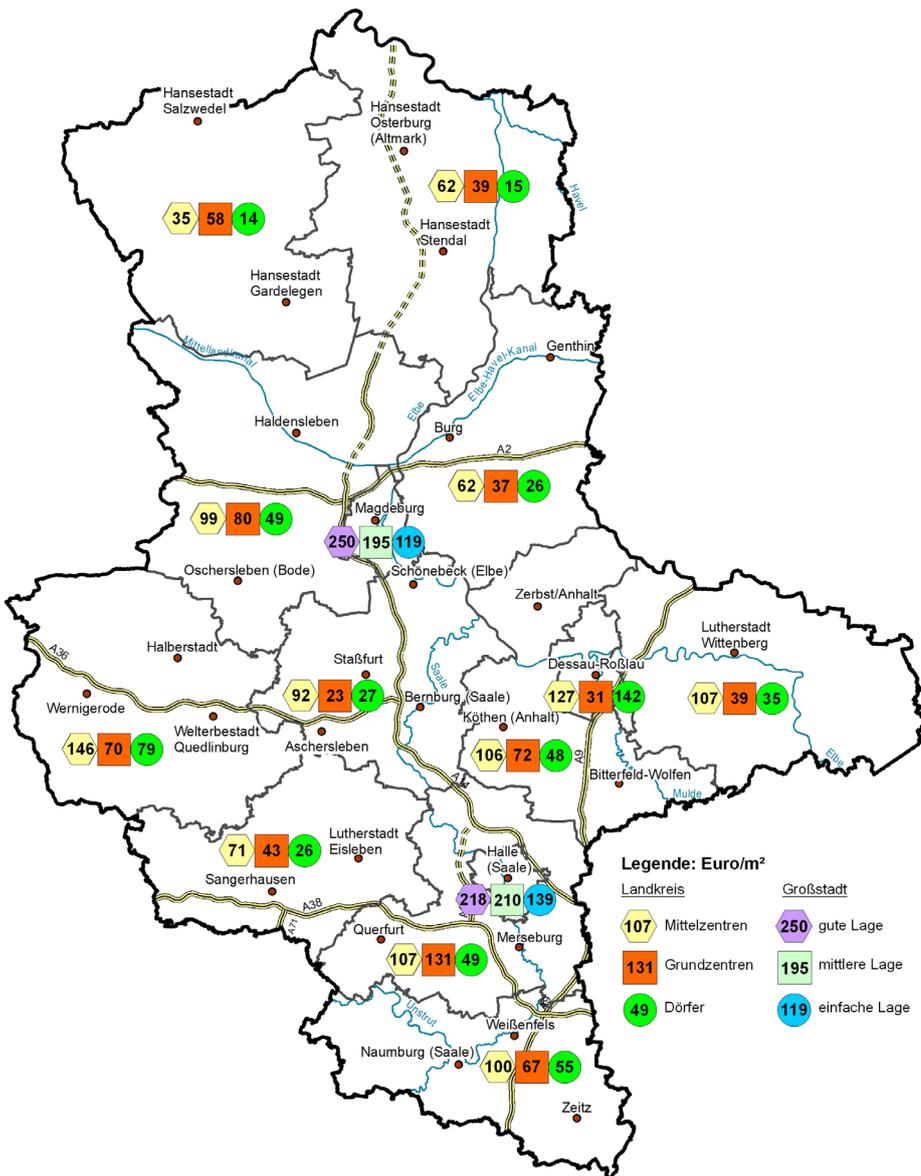
Insgesamt hält der Markt eine breite Palette im Bestand und als Neubauten in allen Preiskategorien und damit für jeden Geldbeutel bereit.

## Interessenneutrale Marktinformation

Der GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2023 und seine vertieften Analysen bieten eine objektive und verlässliche Informationsquelle. Die regionale und sektorale Differenzierung des Immobilienmarktes erzeugt eine umfassende Transparenz und ermöglicht es allen Akteuren auf dem Immobilienmarkt, sich einen objektiven Überblick zu den Fakten und Trends des Grundstücksmarktes im Land zu verschaffen.

## Erwerb als Download

Der GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2023 wird im PDF-Format als Online-Download für 30 Euro vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt unter [geodatenportal.sachsen-anhalt.de](https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de) bereitgestellt.



Mittleres Preisniveau von Baugrundstücken 2022 für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Landkreisen und kreisfreien Städten