



Ministerium für Inneres und Sport

Innenminister Klaus Jeziorsky stellt den Grundstücksmarktbericht 2002 vor

Ministerium des Innern - Pressemitteilung Nr.: 053/03

Ministerium des Innern - Pressemitteilung Nr.: 053/03

Magdeburg, den 24. März 2003

Innenminister Klaus Jeziorsky stellt den Grundstücksmarktbericht 2002 vor

Boden- und Immobilienpreise machen Eigentumsbildung und Investitionen bezahlbar

"Käufer von Grundstücken und Immobilien haben in Sachsen-Anhalt gute Möglichkeiten bei der Auswahl und Preisgestaltung", stellte Innenminister Jeziorsky anlässlich der Vorstellung des aktuellen Grundstücksmarktberichtes des Oberen Gutachterausschusses im Land Sachsen-Anhalt fest. Gerade Objekte des individuellen Wohnungsbaus und des Wohnungseigentums, die vor wenigen Jahren noch zu Phantasiepreisen gehandelt worden seien, kämen heute allgemein zu angemessenen Konditionen auf den Markt. "Die Immobilie ist und bleibt eine wesentliche Säule der Vermögensbildung", so Jeziorsky, "und wer investieren möchte, der tut dies jetzt genau zur richtigen Zeit". Insgesamt gelte für alle Marktsegmente, dass der Zeitpunkt für einen Einstieg in den Grundstücksmarkt angesichts der aktuellen Preissituation in Verbindung mit den günstigen Zinsen für Hypothekendarlehen nicht günstiger gewählt sein könnte. "Damit stimmen auch die Grundvoraussetzungen für den Gewerbestandort Sachsen-Anhalt", betonte Jeziorsky, "denn gewerbliche Investoren können sich zu ihnen passende Flächen zu guten Konditionen sichern". Durch die besondere Bedeutung dieses Teilmarktes für Investitionen und den Aufschwung bei der Beschäftigungssituation würde dadurch nicht nur die Immobilien-, sondern auch die Gesamtwirtschaft profitieren.

Der Grundstücksmarktbericht 2002 für das Land Sachsen-Anhalt biete allen, die in Grundstücksangelegenheiten aktiv sind oder es werden wollen, eine aktuelle und objektive Informationsquelle. Es werden Daten aus den wesentlichen Grundstücksteilmärkten des Landes zusammengefasst, in Angaben über den Grundstücksverkehr, das Preisniveau, die Preisentwicklung und über die Bodenrichtwerte. Die veröffentlichten Umsätze, Durchschnittswerte und Abhängigkeiten dienen dazu, Entwicklungen aufzuzeigen und Charakteristiken des Grundstücksmarktes transparent zu machen. Der Grundstücksmarkt in Sachsen-Anhalt befinde sich seit einigen Jahren in einem strukturellen Anpassungsprozess. Steuerliche Begünstigungen und Nachholbedarf hatten im Zuge der Wiedervereinigung zu einer künstlich dynamisierten Entwicklung auf dem hiesigen Grundstücksmarkt geführt, die nicht nachhaltig sein konnte. "Der bis Mitte der 90er Jahre stattgefundenen Aufholprozess in der Eigentumsbildung ist in der Geschichte unseres Landes einmalig und wird es bleiben", erläuterte der Minister und hält einen Vergleich der heutigen Umsätze auf dem Grundstücksmarkt mit denen der ersten Jahre für nicht seriös. Gleichzeitig wies er aber auch auf die bundesweit zurückhaltende Konjunktur hin, die den Grundstücks- und Immobilienmarkt zunehmend beeinflusst. Er sei aber der Auffassung, dass der hiesige Grundstücksmarkt insgesamt beachtenswerte Nachrichten bereit halte. Den Beleg hierzu liefere der aktuelle Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2002. Aktuell werde der Grundstücksmarkt von einer stabilen Eigenheimnachfrage mit einer weitgehenden Preiskonstanz geprägt.

"Bedeutende Potenziale liegen in kostengünstigen Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser", erläuterte Jeziorsky. Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau bilden nach wie vor den Hauptanteil aller unbebauten Grundstücksverkäufe. Erschlossene Baugrundstücke in Neubaugebieten markieren das obere Preisniveau und bewegen sich zwischen durchschnittlich 40,- Euro/m² im ländlichen Bereich und fast 90,- Euro/m² in den Großstädten. Alterschlossenen Baulücken in den historischen Ortslagen liegen zwischen 15,- Euro/m² und 90,- Euro/m². Dabei zeichne sich in den Großstädten und Mittelzentren, in denen allgemein das höchste Preisniveau herrscht, ein Preisrückgang ab, so der Minister.

Auch das private Eigenheim genieße weiterhin eine hohe Attraktivität und sei ein wesentlicher Bestandteil des Grundstücksmarktes. Der Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser zeichne sich durch weitgehende Kontinuität und Stabilität aus. "Dabei werden überwiegend Gebrauchtimmobilien im Niedrigpreissegment mit einem Kaufpreis bis 100.000,- € gehandelt", so Jeziorsky. Der Kaufpreis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus habe gegenüber dem Vorjahr im Landesdurchschnitt nur leicht angezogen und liege im Landesdurchschnitt bei rd. 82.000,- €. Während bei den Neubauten sinkende Preise zu erkennen seien, zeichne bei den älteren Gebäuden deutliche Stabilisierungstendenzen ab.

"Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften sind im Gegensatz zu den freistehenden Eigenheimen Rückgänge bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge zu verzeichnen", führte Jeziorsky weiter aus. Besonders ausgeprägt sei diese Entwicklung im Hochpreissegment über 150.000, €. Der Kaufpreis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften habe sich im Landesdurchschnitt von 87.500,- € auf fast 80.000,- € reduziert.

"Eigentumswohnungen verlieren gegenüber dem Eigenheim weiter an Attraktivität und es lässt sich ein erneuter Preisrückgang erkennen. Sie werden derzeit weniger als Kapitalanlage und Vermietungsobjekte, sondern mehr von Eigennutzern erworben. Ein Anstieg der Erwerbsvorgänge ist im unteren Preissegment bis 50.000,- € zu erkennen. Im mittleren und oberen Preissegment ist die Nachfrage weiterhin rückläufig. "Dabei sind die Preise in diesem Marktsegment so günstig wie nie zuvor", betont der Innenminister. Der Gesamtkaufpreis einer Eigentumswohnung betrage im Landesdurchschnitt rd. 81.000,- Euro.

Wie bei den Eigentumswohnungen werde aus Anlegersicht auch der Erwerb von Mehrfamilienhäusern aufgrund der Vermietungsrisiken in Folge des Leerstandes eher zurückhaltend beurteilt. Diese verhaltene Nachfrage führe zu rückläufigen Entwicklungen und begründe Umsatzverluste. Die Anzahl der im Land verkauften Mehrfamilienhäuser sei um fast 17 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Dabei seien vor allem Verkäufe von Altbauten im Niedrigpreissegment mit einem Kaufpreis unter 100.000,- € auf dem Grundstücksmarkt registriert worden. Der Marktanteil der Gebäude mit einem Baujahr vor 1949 betrage rd. 90 %. Der durchschnittliche Kaufpreis habe sich für ein Mehrfamilienwohnhaus von fast 121.000,- € im Vorjahr auf knapp über 116.000,- € reduziert. Dabei werde der Markt für Mehrfamilienhäuser durch ein erhebliches Preisgefälle zwischen den Stadtgebieten und dem Umland sowie großen Unterschieden in der baulichen Qualität gekennzeichnet.

" Bei den Gewerbegrundstücken " , so der Innenminister, "stehen in ausreichender Zahl neu entwickelte und neuerschlossene Bauflächen in den Randlagen, revitalisierte Gewerbeflächen der Kernbereiche sowie nichtbetriebsnotwendige Bereiche ehemaliger Industriestandorte auf dem Grundstücksmarkt zur Verfügung." Mit Ausnahme der Großstädte werden in allen Regionen im Land erschlossene Baugrundstücke für die gewerbliche Nutzung für Kaufpreise zwischen 15,- €/m² und 20,- €/m², teilweise auch darunter, gehandelt. Wer echte Chancen in diesem Markt suche, der werde sie jetzt verstärkt finden, so Jeziorsky.

Ein Teilmarkt der in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen hat, sind die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke. Bei einer stabilen Anzahl der Vertragsabschlüsse hat sich der Flächenumsatz auf fast 500 Quadratkilometer erhöht. Insgesamt sind in diesem Teilmarkt Liegenschaften im Wert von über 170 Millionen € auf dem Grundstücksmarkt gehandelt worden. Bezogen auf das gesamte Land ergibt sich bei einer mittleren Ackerzahl von 67 und einer durchschnittlichen Fläche von 4 ha ein durchschnittlicher Kaufpreis für Ackerland von 58 Cent/m². Der durchschnittliche Kaufpreis für Grünland beträgt bei einer durchschnittlichen Fläche von rd. 2 ha und einer mittleren Grünlandzahl von 43 im Landesdurchschnitt 31 Cent/m².

Der Grundstücksmarktbericht 2002 ist zum Preis von 23 Euro bei den örtlich zuständigen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei den Katasterämtern erhältlich. Zusammenfassende Informationen sind ab sofort im Internet unter <https://www.inneres.sachsen-anhalt.de/gmb/> zu finden.

Impressum:

Ministerium des Innern des Landes Sachsen-Anhalt

Pressestelle
Halberstädter Straße 1-2
39112 Magdeburg
Tel: (0391) 567-5516
Fax: (0391) 567-5519
Mail: pressestelle@mi.lsa-net.de

Impressum: Ministerium für Inneres und Sport des Landes Sachsen-Anhalt
Verantwortlich: Danilo Weiser
Pressesprecher Halberstädter Straße 2 / am "Platz des 17. Juni" 39112 Magdeburg
Tel: (0391) 567-5504/-5514/-5516/-5517/-5377
Fax: (0391) 567-5520
Mail: Pressestelle@mi.sachsen-anhalt.de