



Staatskanzlei und Ministerium für Kultur

Baupreise ziehen auf niedrigem Niveau leicht an / „Land ist attraktiv für Zuzug“

Die Grundstückspreise in Sachsen-Anhalt ziehen auf niedrigem Niveau leicht an, obwohl die Zahl der Interessenten für Baugrundstücke und den Kauf des eigenen Hauses weiter rückläufig ist. „Seit der Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes für Sachsen-Anhalt im vorigen Jahr hat sich einiges getan“, sagte die Ministerin für Infrastruktur und Digitales, Dr. Lydia Hüskens, heute nach der Kabinettsitzung, bei der Vorstellung des neuen Vorsitzenden des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, Ralph Ackermann.

Nach einem über Jahre stetigen Anstieg sowohl bei Transaktion als auch bei den Preisen von **Eigenheimbauplätzen** sei Mitte 2022 ein Scheitelpunkt erreicht worden, erläuterte die Ministerin. „Steigende Baupreise und das Ende der Niedrigzinsphase veränderten die Rahmenbedingungen für Bauwillige gravierend. In der Folge wurden deutlich weniger Bauplätze gehandelt“, fasst sie zusammen. Im Jahresvergleich 2023 zu 2022 habe sich das Transaktionsvolumen von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau nahezu halbiert.

Diese Entwicklung beschränkt sich nach den Worten von Lydia Hüskens nicht allein auf Sachsen-Anhalt, sondern ist aktuell bundesweit zu beobachten. Auch in diesem Jahr ist der Abwärtstrend noch nicht gestoppt, hat sich im ersten Halbjahr aber deutlich verlangsamt. So ist zum Vergleichszeitraum des Vorjahres nur noch ein Rückgang der Transaktionen von 15 Prozent zu verzeichnen.

Der Nachfragerückgang hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Preise. So war pro Quadratmeter Grundstücksfläche im Jahr 2023 im Landesdurchschnitt 17 Prozent weniger zu zahlen als noch 2022. Bei den Preisen hat sich der Trend inzwischen aber wieder umgekehrt.

Dem Gutachterausschuss zufolge werden im ersten Halbjahr 2024 im Mittel wieder sieben Prozent mehr gezahlt als im Vorjahr. Dabei ist das Preisniveau, aber auch zum Teil die Preisentwicklung, erfahrungsgemäß regional sehr differenziert.

Traditionell werden in den Großstädten Magdeburg und Halle (Saale) die höchsten Preise erzielt, mit Spitzen für Baulücken beispielsweise in den Stadtteilen Magdeburg-Stadtfeld und Halle-Kröllwitz von bis zu 400 Euro/m².

Von den übrigen Städten im Land kann sich nur noch Wernigerode vom Preisniveau mit den Großstädten vergleichen. Dort müssen für Bauplätze in bester Lage bis zu 350 Euro/m² gezahlt werden. Dagegen können Bauwillige in ländlichen Gebieten, insbesondere in der Altmark und im östlich Teil des Landkreises Wittenberg, Baugrundstücke schon für 10 bis 15 Euro/m² erwerben; im Einzelfall auch darunter.

Sie sehe dieses niedrige Preisniveau aber auch als Chance für die Entwicklung des ländlichen Raums, sagte die Ministerin.

„Auch die kleineren Städte in Sachsen-Anhalt können aufgrund ihrer günstigen Lage und mit guter Infrastruktur interessant für Zuzügler sein. Wir beobachten, dass Menschen die Ballungsräume verlassen, um sich in ländlichen, gut erschlossenen Regionen niederzulassen. Attraktive Lebensräume funktionierten aber eben nur, mit gut ausgebauten Infrastrukturen. Wir arbeiten mit Hochdruck daran, überall in Sachsen-Anhalt moderne Strukturen zu schaffen, damit sich Menschen ansiedeln, Unternehmen entstehen und weiter wachsen können. Nur so werden wir den ländlichen Raum außerhalb der Ballungszentren attraktiver machen und unser Bundesland anziehender auch für Menschen aus anderen Regionen“, hob Lydia Hüskens abschließend hervor.

Einfamilienhäuser sind von der allgemein sinkenden Nachfrage nicht so deutlich betroffen wie die Bauplätze. So wechselten 2023 gegenüber dem Vorjahr 10 Prozent weniger Einfamilienhausgrundstücke den Eigentümer. Auch im ersten Halbjahr 2024 setzt sich dieser Trend weitestgehend fort.

Die Nachfrage verlagerte sich hin zum günstigeren Preissegment, so dass der durchschnittliche Gesamtkaufpreis im Jahr 2023 im Vergleich zu 2022 um sieben Prozent nachgab. Bei einem aktuellen landesweiten Durchschnittspreis von 125.000 Euro im ersten Halbjahr 2024 für ein freistehendes Einfamilienhaus sind es im Mittel nur noch vier Prozent Preisnachlass, mit denen die Käufer rechnen können. Aus diesem Trend und aus den sich aktuell etwas stabilisierenden Rahmenbedingungen (Zinsniveau, Baupreisindex) ist in absehbarer Zeit auch wieder von einem steigenden Preisniveau auszugehen.

Zu Ihrer Information:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt ist dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation zugeordnet und informiert regelmäßig über aktuelle Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt – unabhängig, neutral, fachlich kompetent.

Hierzu erfasst das Gremium alle Erwerbsvorgänge auf dem Grundstücksmarkt in einer Kaufpreissammlung und wertet diese aus. Auf dieser Basis werden Bodenrichtwerte ermittelt und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Darüber hinaus veröffentlicht der Ausschuss alle zwei Jahre eine landesweite Auswertung und Analyse des Grundstücksmarktgeschehens im Land. Neben diesen allgemeinen Marktinformationen fertigt der Ausschuss auch Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken und fachliche Stellungnahmen.

Zum 01. Juli dieses Jahres wurden die Mitglieder des Ausschusses für die nächste fünfjährige Amtsperiode bestellt und Ralph Ackermann zum neuen Vorsitzenden Mitglied berufen. Zudem wurden vier stellvertretend vorsitzende Mitglieder und 120 Sachverständige unter Berücksichtigung ihrer fachlichen Qualifikation sowie ihrer Ortskenntnis als ehrenamtliche Mitglieder bestellt.

Die Sachverständigen kommen aus verschiedenen Bereichen, z. B. aus der Finanzverwaltung, dem Finanzwesen, der Land- und Forstwirtschaft, dem Bauwesen, der Planung, der Immobilienbewertung und -vermittlung.

Aktuelle Grundstücksmarktinformationen werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses regelmäßig quartalsweise auf dem Geodatenportal ([Aktuelle Grundstücksmarktinformationen \(sachsen-anhalt.de\)](https://www.sachsen-anhalt.de)) bereitgestellt.

Aktuelle Informationen bieten wir Ihnen auch auf der zentralen Plattform des Landes www.sachsen-anhalt.de, in den sozialen

Medien über [X](#), [Instagram](#), [YouTube](#) und [LinkedIn](#) sowie über [Messenger-Dienste](#).

Impressum:
Staatskanzlei des Landes Sachsen-Anhalt Pressestelle
Hegelstraße 42
39104 Magdeburg

Tel: (0391) 567-6666
Fax: (0391) 567-6667
Mail: staatskanzlei@stk.sachsen-anhalt.de