

Pressemitteilung zum Grundstücksmarkt

Deutliche Umsatzzuwächse bei Eigentumswohnungen; Umsatzrückgänge bei bebauten Grundstücken; erneut Preissteigerungen über alle Teilmärkte hinweg!

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt Dresden legt wesentliche Eckdaten zu Preis- und Umsatzentwicklungen des Immobilienmarktes 2019 vor.

Umsätze

Im Geschäftsjahr 2019 erreichten den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden 6 027 Erwerbsvorgänge zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung. Damit wurden etwa so viele Erwerbsvorgänge wie im Vorjahr registriert (5 954). Der Geldumsatz betrug rund 2,5 Milliarden Euro und befindet sich – nach stetig steigenden Umsätzen seit 2012 – nunmehr das dritte Jahr in Folge auf ähnlich hohem Niveau.

Die Anzahl erfasster unbebauter Grundstücke fiel mit 367 Erwerbsvorgängen 15 Prozent geringer aus als im Vorjahr, wobei der Geldumsatz von 141 Millionen Euro auf 162 Millionen Euro, also um rund 15 Prozent, stieg.

Der höchste Geldumsatz entfiel 2019 mit rund 1,4 Milliarden Euro auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke, im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 entspricht dies einem Rückgang um rund 15 Prozent. Die Anzahl gehandelter Objekte sank von 988 auf 922, also um rund 7 Prozent.

Der Markt für Sondereigentum (Eigentumswohnungen und Teileigentum) stellt mit 4 568 Erwerbsvorgängen rund 76 Prozent des Gesamtmarktes. Nach Anzahl entspricht dies einer Steigerung von rund 5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Der Geldumsatz stieg im gleichen Zeitraum um rund 27 Prozent auf 880 Millionen Euro, nachdem er in den Jahren 2015 bis 2018 relativ konstant um 680 Millionen Euro lag. Die Umsatzsteigerungen in diesem Teilmarkt haben somit weitestgehend den Umsatzrückgang in anderen Teilmärkten kompensiert. Dies lässt sich mit erneut gestiegenen Preisen für Eigentumswohnungen erklären.

Preise

Bauland

Die Grundstückspreise für freistehende Einfamilienhäuser sind auch 2019 weiter gestiegen; so verteuerten sich diese im Vergleich zum Vorjahr von durchschnittlich 245 Euro/m² auf 285 Euro/m² Grundstücksfläche, was einem Anstieg um rund 16 Prozent entspricht.

Seit 2010 haben sich die durchschnittlichen Kaufpreise somit nahezu verdreifacht.

Grundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäusern verteuerten sich ebenfalls deutlich von durchschnittlich 450 Euro/m² auf 635 Euro/m² Grundstücksfläche (+ 41 Prozent).

Einfamilienhäuser

Ab 1992 errichtete freistehende Einfamilienhäuser wurden im Geschäftsjahr 2019 für durchschnittlich 3 735 Euro/m² Wohnfläche (Vorjahr: 3 350 Euro/m²) gehandelt. Dies entspricht einer Preissteigerung von rund 15 Prozent binnen Jahresfrist. Für ein Einfamilienhaus dieser Bauperiode mussten durchschnittlich 550 000 Euro bezahlt werden.

Der Preis für Doppelhaushälften ab Baujahr 1992 betrug im Geschäftsjahr 2019 durchschnittlich 3 100 Euro/m² Wohnfläche. Damit liegt der Preisanstieg in diesem Marktsegment bei rund 3 Prozent.

Geschossbauten

Für sanierte Mehrfamilienhäuser sind moderate Preissteigerungen zu verzeichnen. Durchschnittlich wurden 2 020 Euro/m² Wohnfläche gezahlt, also rund 3 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum.

Nach 1990 errichtete Mehrfamilienhäuser wurden im Geschäftsjahr 2019 zu durchschnittlich 2 665 Euro/m² Wohnfläche gehandelt; dieser Wert liegt rund 4 Prozent über dem Wert aus dem Vorjahr.

Im Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser mit gutem baulichen Zustand, das heißt sowohl sanierte Bestandsobjekte vorwiegend aus der Vorkriegszeit als auch Nachwendebauten, wurden durchschnittlich 2 175 Euro/m² Wohn- und Nutzfläche gezahlt. Im Vergleich zum Vorjahr betrug der Preisanstieg rund 9 Prozent.

Wohnungseigentum

Der Teilmarkt des Wohnungseigentums wird durch den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen dominiert. Der durchschnittliche Kaufpreis stieg in diesem Segment von 1 865 EUR/m² auf 2 015 EUR/m² Wohnfläche und damit um rund 8 Prozent.

Bei erstverkauften, neu errichteten Eigentumswohnungen stiegen die Preise von 3 570 Euro/m² auf 4 115 Euro/m² Wohnfläche, was einer Steigerung um rund 15 Prozent entspricht.

Innerhalb der letzten 10 Jahre sind die Preise für Eigentumswohnungen um rund 75 Prozent gestiegen!

Der ausführliche Grundstücksmarktbericht wird im April veröffentlicht.