

Vertragsanzahl und Geldumsatz auf Immobilienmarkt um 50 Prozent gesunken

Entwicklungen des Immobilien- und Grundstücksmarktes im ersten Halbjahr 2023

Der Gutachterausschuss für Grundstückspreise in der Landeshauptstadt Dresden informiert über Preis- und Umsatzentwicklungen des Immobilienmarktes im ersten Halbjahr 2023.

Klara Töpfer, Vorsitzende des Gutachterausschusses und Leiterin des Amtes für Geodaten und Kataster, erläutert: „Im ersten Halbjahr 2023 setzte sich die angespannte Situation am Immobilienmarkt fort, die Mitte des vergangenen Jahres unter anderem aufgrund von Zinserhöhungen, Baukostensteigerungen und Inflation eingesetzt hatte. Insbesondere im Teilmarkt des Wohnungseigentums gingen die Transaktionen und Geldumsätze drastisch zurück. Nachdem die Preise bis auf wenige Ausnahmen im Jahr 2022 noch auf hohem Niveau stabil blieben, ist im ersten Halbjahr dieses Jahres keine einheitliche Preisentwicklung in den verschiedenen Teilmärkten ablesbar. Die geringe Anzahl der Transaktionen und teilweise hohe Preisschwankungen innerhalb der Teilmärkte erschweren valide Aussagen zum Preisniveau und zu Preistendenzen. Die Unsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen Baukosten- und Zinsentwicklungen spiegeln sich auch deutlich in der weitgehenden Einstellung der Neubautätigkeit wider. Gestiegene Zinsen sorgen derzeit für alternative Anlagemöglichkeiten, so dass sich die in den letzten Jahren zu verzeichnende Flucht in Immobilien deutlich abschwächt. Inwiefern steigende Mieten trotz höherer Zinsen zukünftig wieder für Investitionen in Wohneigentum sorgen, bleibt abzuwarten. Dennoch verfügt Dresden über eine hohe Attraktivität als Immobilienstandort, der auch durch die geplanten Industrieansiedlungen neue Impulse erhalten wird.“

■ Grundstücksverkehr insgesamt

Der Gutachterausschuss erfasste im ersten Halbjahr lediglich 1.305 Immobilienübergänge mit einem Volumen von rund 500 Millionen Euro (erstes Halbjahr 2022: 2.276 Immobilienübergänge mit rund einer Milliarde Euro Umsatz). Mit 1.050 Kaufverträgen und einem Umsatz von 475 Millionen Euro haben sich auch die Anzahl und der Geldumsatz der im Folgenden betrachteten Teilmärkte Bauland, bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum halbiert.

■ Bauland

Die Anzahl der Kaufverträge für Baugrundstücke ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 von 58 auf 34 gesunken. Damit setzte sich der Trend fort, dass immer weniger Baugrundstücke gehandelt werden (erstes Halbjahr 2021: 74 Kaufverträge).

Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser wurden im ersten Halbjahr 2023 zu durchschnittlich 375 Euro pro Quadratmeter gehandelt; im ersten Halbjahr 2022 lag der Quadratmeterpreis bei durchschnittlich 490 Euro. Eine verlässliche Aussage zur Entwicklung der Bodenwerte ist aufgrund der geringen Vertragszahl, der Verteilung im Stadt-

gebiet sowie der stark differierenden Kaufpreise nicht möglich.

Baugrundstücke für Geschossbauten und geschäftliche bzw. gewerbliche Zwecke wurden im ersten Halbjahr 2023 kaum gehandelt. Die wenigen vorhandenen Kauffälle waren für Preisauswertungen nicht repräsentativ und geeignet.

■ Bebaute Grundstücke

Im Teilmarkt bebauter Grundstücke sank die Anzahl registrierter Kaufverträge gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 um rund 45 Prozent von 385 auf 215. Der Geldumsatz sank ebenfalls um rund 45 Prozent auf rund 295 Millionen Euro.

Für freistehende Einfamilienhäuser wurden – abhängig vom Gebäudezustand und der Lage – Preise zwischen 830 Euro und 6.285 Euro pro Quadratmeter gezahlt; der Durchschnittspreis lag für das erste Halbjahr 2023 bei 3.555 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2022 entspricht dies einer Minderung um etwas mehr als 15 Prozent.

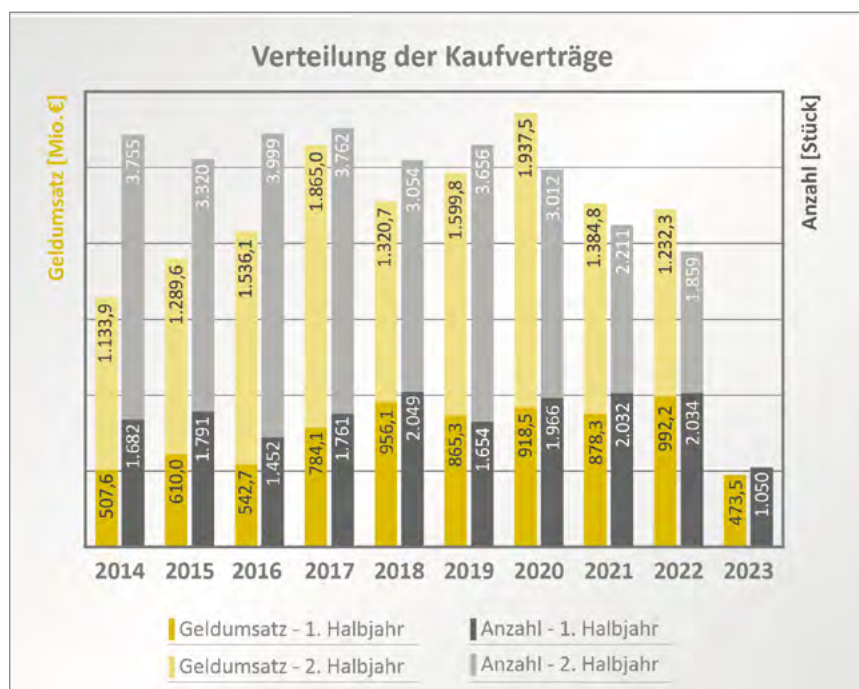
Im Teilmarkt der Geschossbauten (Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser, überwiegend Wohnen) wurden für Bestandsobjekte bis Baujahr 2021 durchschnittlich 1.945 Euro pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche gezahlt. Im zweiten Halbjahr 2022 lag dieser Wert bei 2.430 Euro pro Quadratmeter, was einem Preisrückgang von knapp 20 Prozent entspricht. Die Anzahl der gehandelten Objekte ging um mehr als die Hälfte zurück. Dies spiegelt die Zurückhaltung der Investoren in diesen Teilmarkt wider und könnte eine Begründung für die gesunkenen Preise sein.

■ Wohnungseigentum

Im Teilmarkt der Eigentumswohnungen erfasste der Gutachterausschuss 801 Kaufverträge. Dies entspricht einem Rückgang um etwa 50 Prozent im vergangenen Jahr. Davon wiederum waren fast 90 Prozent (708) Weiterverkäufe. Im Teilmarkt der erstverkauften Neubaueigentumswohnungen wurden durch den Gutachterausschuss 46 Kaufverträge registriert. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 wurden damit nur etwa 25 Prozent der Anzahl der Kaufverträge abgeschlossen.

Bei Erstverkäufen von Neubaueigentumswohnungen betrug der durchschnittliche Kaufpreis 6.425 Euro pro Quadratmeter und überstieg mit rund sieben Prozent den Wert des zweiten Halbjahres 2022, in dem der Quadratmeterpreis bei 5.955 Euro lag. Für Erstverkauft, sanierte Umwandlungen konnten lediglich acht Kauffälle für Preisauswertungen herangezogen werden. Mit 6.000 Euro kostete der Quadratmeter Wohnfläche rund 25 Prozent mehr als im zweiten Halbjahr 2022. Dies ist darauf zurückzuführen, dass im 2. Halbjahr 2022 vorrangig Wohnungen in einfacheren Lagen gehandelt wurden. Ansonsten entsprechen die Kaufpreise denen des ersten Halbjahres 2022.

Im Weiterverkauf wurden durchschnittlich rund 2.645 Euro pro Quad-



Verteilung der Kaufverträge seit 2014_Umsatz und Anzahl.

Quelle: Landeshauptstadt Dresden

ratmeter Wohnfläche, also rund zehn Prozent weniger als im zweiten Halbjahr 2022, gezahlt. In diesem Teilmarkt scheinen die Käufer aufgrund des geänderten Marktumfelds geringere Preise durchsetzen zu können.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass eine Konsolidierung des Grundstücksmarktes im ersten Halbjahr 2023 noch nicht eingesetzt hat. Der Gutachterausschuss wird das Marktgeschehen weiterhin intensiv beobachten und die

Reaktion des Marktes mit dem nächsten Grundstücksmarktbericht 2024 erläutern.

■ Weitere Informationen

Der Gesamtbericht zum ersten Halbjahr 2023 steht online zum Download zur Verfügung. Weitere Informationen zum aktuellen Grundstücksmarktbericht oder zu Grundstücksmarktberichten zurückliegender Jahre sowie andere Leistungen des Gutachterausschusses finden Interessierte im Internet unter

www.dresden.de/gutachterausschuss

