Medieninformation

Landesamt für Geobasisinformation Sachsen

Ihre Ansprechpartnerin
Dana Ritzmann

Durchwahl
Telefon +49 351 8283 4444
Telefax +49 351 8283 6130

dana.ritzmann@
geosn.sachsen.de*

21.03.2022

Schlaglicht Immobilienmarkt 2022

Der Immobilienmarkt in den Großstädten Chemnitz, Dresden und Leipzig

Der Obere Gutachterausschuss im Freistaat Sachsen veröffentlicht im März 2022 detaillierte Daten zur Immobilienmarktentwicklung in den drei sächsischen Großstädten.

In einer Kurzumfrage bei den drei Kreisfreien Städten ermittelte der Obere Gutachterausschuss zu Jahresbeginn die Markdaten 2021. Mit dem Schlaglicht liegen wesentliche Eckdaten zu Preis- und Umsatzentwicklungen des Immobilienmarktes 2021 vor. Ausführliche Aussagen für Sachsen werden zu einem späteren Zeitpunkt im Jahr 2022 veröffentlicht.

Die vorliegenden Analyseergebnisse sind eine erste Dokumentation des Marktgeschehens im vergangenen Jahr. Die Angaben der Gutachterausschüsse basieren auf den Kaufverträgen (§ 195 Baugesetzbuch) des Jahres 2021, die durch die örtlichen Gutachterausschüsse in den Städten Chemnitz, Dresden und Leipzig erfasst und ausgewertet sowie mit zusätzlich abgefragten, wertrelevanten Informationen ergänzt wurden. Die Auswertungen beruhen damit auf realen Immobilientransaktionen und den dabei gezahlten Kaufpreisen.

In den sächsischen Großstädten wird weiter stark in Immobilien investiert. Während die Anzahl der Erwerbsvorgänge 2021 in den Kreisfreien Städten unter bzw. in etwa auf (Chemnitz) dem Niveau des Vorjahres lag, verzeichneten Chemnitz und Leipzig deutlich gestiegene Umsätze.

Im Berichtsjahr 2021 wurden für die drei Großstädte 15.668 Erwerbsvorgänge bei einem Umsatz in Höhe von 7,2 Milliarden Euro registriert. Somit stieg der Geldumsatz im Vorjahresvergleich um fast fünf Prozent, bei gleichzeitig sinkender Zahl der Erwerbsvorgänge (-5 Prozent). Innerhalb des Betrachtungszeitraums von 10 Jahren, stieg die Anzahl der Erwerbsvorgänge in den drei Städten um 11 Prozent, der Umsatz um 177 Prozent.

Hausanschrift:
Landesamt für
Geobasisinformation Sachsen
Olbrichtplatz 3
01099 Dresden

https://www.geosn.sachsen.de/

* Kein Zugang für verschlüsselte elektronische Dokumente. Zugang für qualifiziert elektronisch signierte Dokumente nur unter den auf www.lsf.sachsen.de/eSignatur.html vermerkten Voraussetzungen.

Die meisten Erwerbsvorgänge sind dem Sondereigentum (Wohnungseigentum und Teileigentum) zuzuordnen, dessen Anteil rd. drei Viertel des Gesamtmarktes, wobei rund 13 Prozent der Verträge auf erstmals verkaufte, neu gebaute Wohnungen entfallen. Der Teilmarkt wird durch den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen dominiert. Auffällig ist dabei der relativ geringe Anteil von erstmals veräußerten, neu errichteten Eigentumswohnungen in Chemnitz (4 Prozent).

Das geringer werdende Angebot für Baulandgrundstücke in den Großstädten führt zu einem weiter steigenden Preiseniveau. So waren in Dresden und Leipzig für einen Bauplatz (Einfamilienhaus) deutlich höhere Preise als im Vorjahr zu zahlen. Ein Teil dieser Steigerung ist dabei allerdings auch auf den gestiegenen Anteil von Transaktionen in guten Wohnlage zurückzuführen. Bei steigenden Umsatzzahlen in Chemnitz ist hingegen ein ausgeglichenes Preisniveau sichtbar.

Für Reihenendhäuser bzw. Doppelhaushälften zahlten die Erwerber in den drei Großstädten im Jahr 2021 im Durchschnitt rd. 37.000 Euro mehr als vor einem Jahr. Etwa eine halbe Million Euro müssen in Leipzig und Dresden für ein Einfamilienhaus aufgewendet werden. Preissteigerungen im Geschosswohnungsbau sind nicht nur bei den Bauflächen, sondern auch beim Handel mit bebauten Grundstücken in Dresden und Leipzig erkennbar.

Beim Wohnungseigentum stieg in Dresden und Leipzig der mittlere Kaufpreis auf dem Teilmarkt der neu gebauten Eigentumswohnungen. In der Kategorie der erstverkauften, sanierten und in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnungen, waren in Leipzig und Chemnitz im Vergleich zum Vorjahr durchschnittlich 360 Euro/m²-Wohnfläche mehr zu zahlen. Weiterverkaufte Eigentumswohnungen wechselten 2021 in den drei Großstädten zu einem durchschnittlich 18 Prozent höheren Kaufpreis den Eigentümer.

Die im Schlaglicht Markt 2022 dargestellten Daten dienen nicht der einzelfall-bezogenen Wertermittlung, sondern ermöglichen als überregionale Ergänzung zu den örtlichen Marktberichten den Vergleich wesentlicher Kennziffern unter Berücksichtigung regionaler Besonderheiten. Damit tragen sie wesentlich zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt im Freistaat Sachsen bei und liefern fundierte Informationen für Investitionsentscheidungen.

Die Marktanalysen werden in dem ausführlichen Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen mit Daten von allen 13 örtlichen Gutachterausschüssen und Übersichten zu den zur Wertermittlung erforderlichen Daten voraussichtlich im IV. Quartal veröffentlicht.

Medien:

Foto: Kaufpreise Häuser in Kreisfreien Städten
Foto: Preisentwicklung Wohnfläche Kreisfreie Städte
Foto: Umsatz Wohnungseigentum Kreisfreie Städte
Foto: Beispiel Bodenrichtwerte Chemnitz 03-2022 Ausschnitt

Links:
Schlaglicht_Markt_2022_Chemnitz-Dresden-Leipzig
Grundstückswertermittlung Sachsen