



SACHSEN-ANHALT

Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte



# DER MAGDEBURGER GRUNDSTÜCKSMARKT AUS SICHT DES GUTACHTERAUSSCHUSSES FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN SACHSEN-ANHALT

IMMOBILIEN  
FORUM  
MAGDEBURG  
9. SEPTEMBER 2022



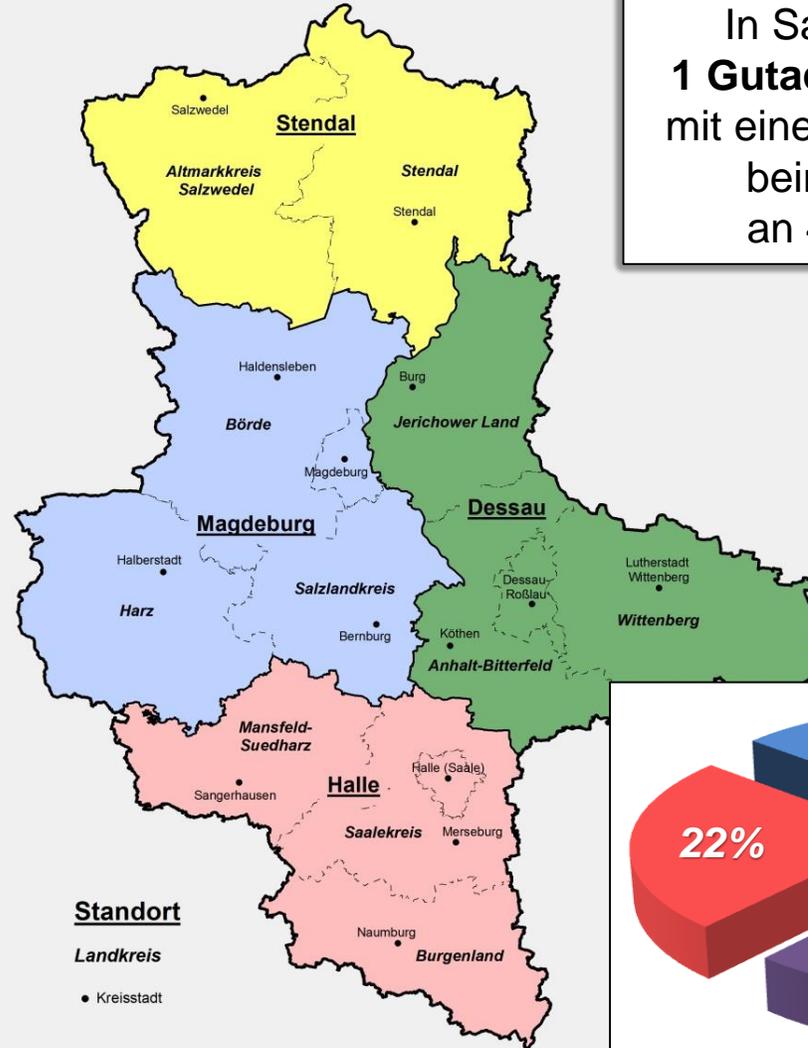


# DER MAGDEBURGER GRUNDSTÜCKSMARKT AUS SICHT DES GUTACHTERAUSSCHUSSES



## GUTACHTERAUSSCHÜSSE IN DEUTSCHLAND UND IN SACHSEN-ANHALT

Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse

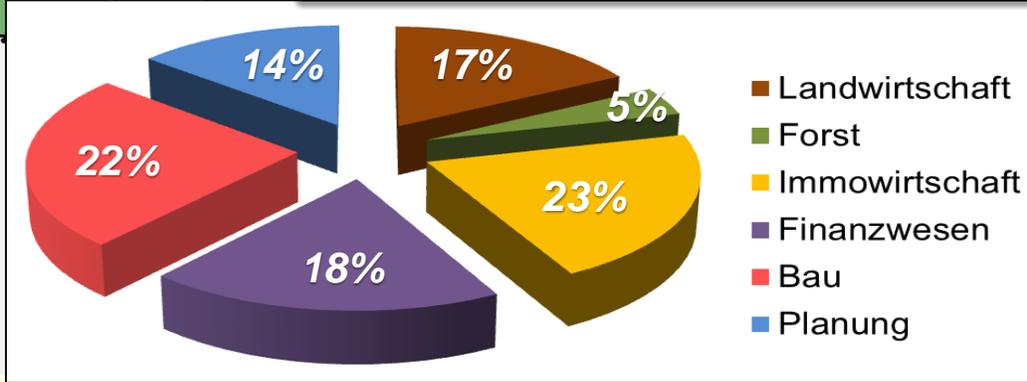


In Sachsen-Anhalt  
**1 Gutachterausschuss**  
mit einer Geschäftsstelle  
beim LVerGeo  
an 4 Standorten

aktuellen Bestellungsperiode (2019-2024):

- 1 Vorsitzender, 5 Stellvertreter
- insgesamt ca. 120 ehrenamtliche Mitglieder

**Verteilung auf die Fachgebiete:**



Datengrundlage: AK OGA 2021  
Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE

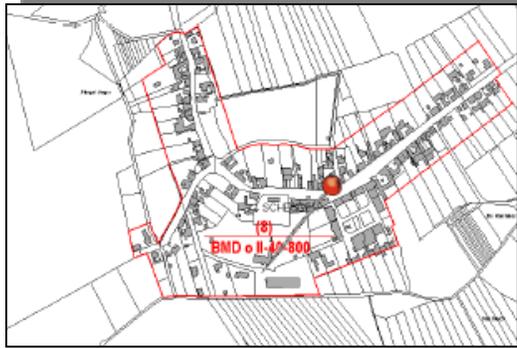
Stand Oktober 2021



# DER MAGDEBURGER GRUNDSTÜCKSMARKT AUS SICHT DES GUTACHTERAUSSCHUSSES



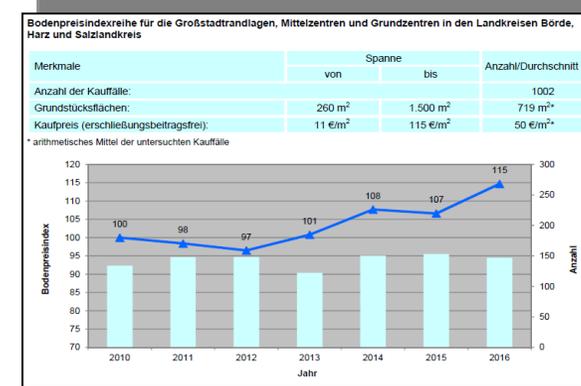
## GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND IHRE AUFGABEN



Bodenrichtwerte



sonstige  
erforderliche  
Daten



Grundstücks-  
marktbericht

Auskünfte aus der KPS

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt - Geschäftsstelle -**

**Auskunft aus der Kaufpreissammlung**

Geschäftszeichen: W4-6006289/2022      Auftragsdatum: 21.03.2022      Ihr Zeichen:  
 Auftragsart: Eigentumswohnungen      Auftragsnummer: ei.0278

Lfd. Nr.	Datum (Jahr)	Ver-äußerer	Er-werber	Ge-meinde	Grund-stücks-art	Ge-bäude-art	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Miteigen-tumsanteil 1/10.000	Boden-richtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Bauja-hr (Jahr)	Garage im Geb.	Garage Neben-geb.	Stell-platz	Anz. Ein-heiten	Lage im Geb.	Wohn-fläche [m <sup>2</sup> ]	Kauf-preis [€]	Vergleichs-wert [€/m <sup>2</sup> ]
1	01.2021	1	9	003000	114	107	1.680	1700	470	2010	0	0	1	6	1	123	349.600	2842
2	02.2021	1	1	003000	114	107	2.850	653	270	2001	1	0	0	99	91	194.000	2132	
3	06.2021	1	1	003000	114	107	640	830	133	2006	0	0	1	9	2	86	245.000	2849
4	07.2021	1	1	003000	114	107	1.480	1170	320	2006	0	0	1	11	4	133	532.500	4004
5	11.2021	1	1	003000	111	106	1.400	2500	140	2003	0	0	0	2		108	280.000	2593
<b>Mittel:</b>							<b>1.610</b>	<b>1.371</b>	<b>267</b>	<b>2005</b>						<b>108</b>	<b>320.200</b>	<b>2884</b>



Verkehrswertgutachten



SACHSEN-ANHALT

Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte

# DER MAGDEBURGER GRUNDSTÜCKSMARKT AUS SICHT DES GUTACHTERAUSSCHUSSES



LANDESPORTAL SACHSEN-ANHALT - <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de>



SACHSEN-ANHALT

## #moderndenken

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Dienste & Download

Leistungen

Geoshop & Publikationen

Geodateninfrastru

### Geo-Berufe live entdecken:

Das LVerGeo präsentiert Ausbildungsangebote auf den  
Messen: KickStart MINT am 09.-10.09.2022 &  
Perspektiven am 23.-24.09.2022

Mehr erfahren



Alle Ministerien

Suchbegriff



### Aktuelle Grundstücksmarktinformationen

Die Bedeutung und Wichtigkeit von aktuellen Marktinformationen haben die zahlreichen Veröffentlichungen und Kommentierungen des Immobilienmarktes nach Beginn der COVID-19-Pandemie wieder einmal deutlich gemacht.

Mit der quartalsweisen Veröffentlichung der aktuellen Daten aus der Kaufpreissammlung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt informieren wir Sie über die aktuellen Trends in Sachsen-Anhalt.



# DER MAGDEBURGER GRUNDSTÜCKSMARKT AUS SICHT DES GUTACHTERAUSSCHUSSES



LANDESPORTAL SACHSEN-ANHALT - <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de>

## Aktuelle Grund

### mittlerer Kaufpreis (Median) in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember	gesamt
2016	690	650	658	649	674	667	665	625	636	647	709	759	667
Mit der quartalsweisen	714	783	721	735	673	621	750	621	788	771	760	941	727
Geschäftstelle des Gut	745	735	767	748	910	806	729	902	823	886	842	846	804
über die aktuellen Tren	775	979	864	832	786	1.018	814	1.033	905	862	885	1.034	902
2020	892	964	987	863	1.006	910	1.000	1.040	1.029	963	938	1.012	966
2021	865	903	1.039	1.079	948	1.073	1.095	1.104	1.188	1.038	1.088	1.179	1.060
Stand: 31. März 2022	2022	1.175	1.278	1.274	1.261	1.166	1.407						1.260

## Bebaute Grundstü

Einfamilienhäuser, Z

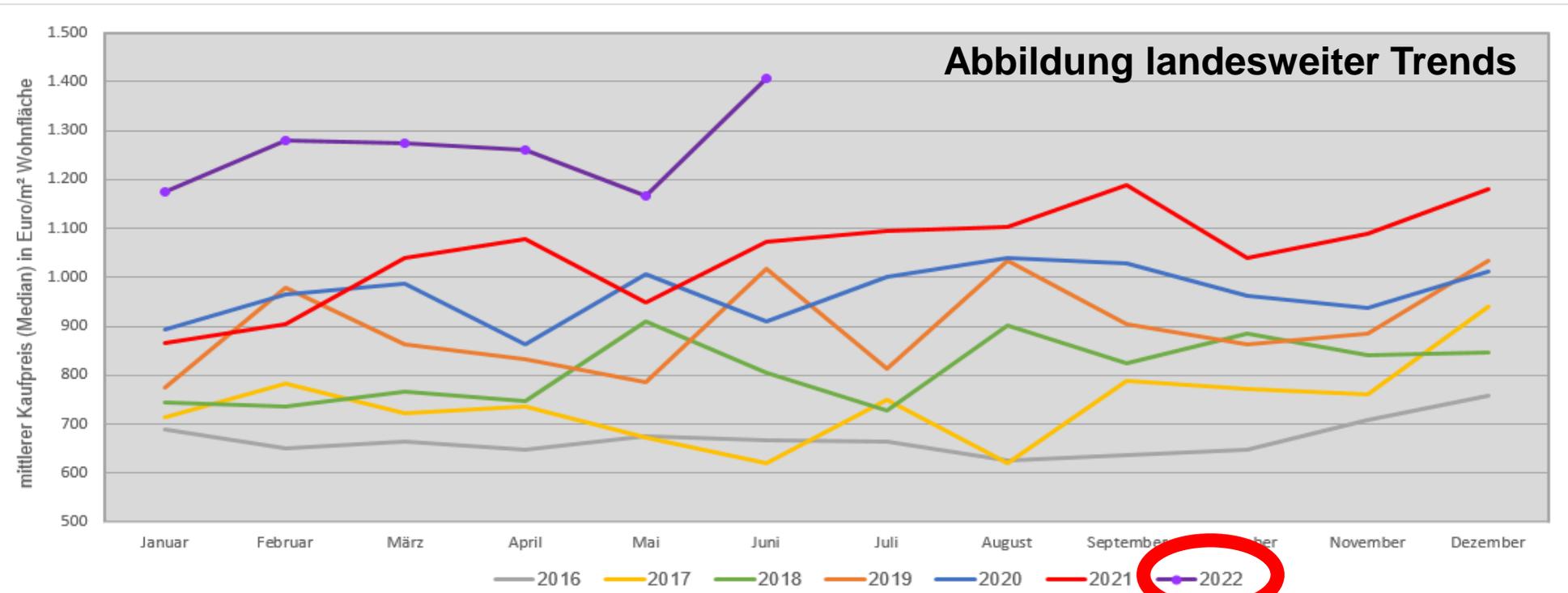
- Anzahl der I
- Mittlerer Ge
- Preis/m<sup>2</sup> Wc

Reihenhäuser, Dopp

Mehrfamilienhäuser

## Unbebaute Grund:

Gewerbliche Baufläc





SACHSEN-ANHALT

Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte

# DER MAGDEBURGER GRUNDSTÜCKSMARKT AUS SICHT DES GUTACHTERAUSSCHUSSES



## AUSWIRKUNGEN EINER GROSSEN INDUSTRIEANSIEDLUNG – „INTEL-EFFEKT“

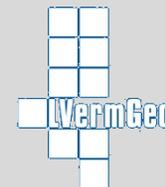


Seit März 2022 ist es offiziell: Der US-Chiphersteller Intel baut in Magdeburg ein neue Giga-Fabrik (computeranimierte Grafik).

Bildrechte: Intel Corp.



# DER MAGDEBURGER GRUNDSTÜCKSMARKT AUS SICHT DES GUTACHTERAUSSCHUSSES



## AUSWIRKUNGEN EINER GROSSEN INDUSTRIEANSIEDLUNG – „INTEL-EFFEKT“

1.Hj. 2022:

### Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Anzahl der Verträge -

	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
	- Anzahl der Verträge - Anteil in %						
	Veränderung in % gegenüber Vergleichszeitraum						
Magdeburg, Stadt	219	324	700	11	8	19	1.281
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	-1,8	10,2	9,9	-45,0	14,3	-53,7	4,8

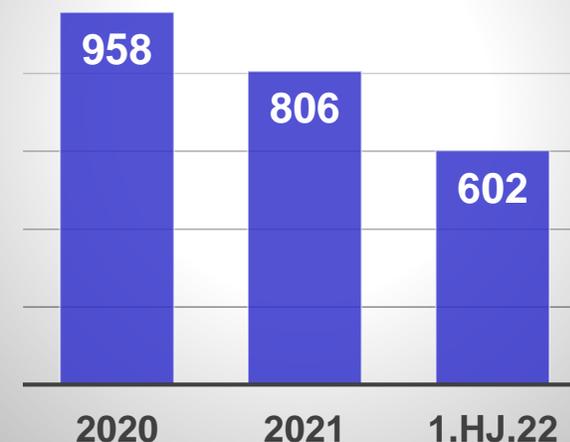
### Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Geldumsatz -

	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
	- Geldumsatz - Anteil in %						
	Veränderung in % gegenüber Vergleichszeitraum						
Magdeburg, Stadt	121,1	352,8	122,7	4,3	0,9	0,3	602,1
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	285,7	56,5	30,7	-9,9	178,3	-59,4	68,9

### Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Flächenumsatz -

	ub	bb	lf	gf	sf	Summe
	- Flächenumsatz - Anteil in %					
	Veränderung in % gegenüber Vergleichszeitraum					
Magdeburg, Stadt	3.676	635	990	33	58	5.392
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	1.268,4	54,3	-24,3	108,5	-78,6	136,9

### Geldumsatz (Mio €) Gesamtmarkt MD

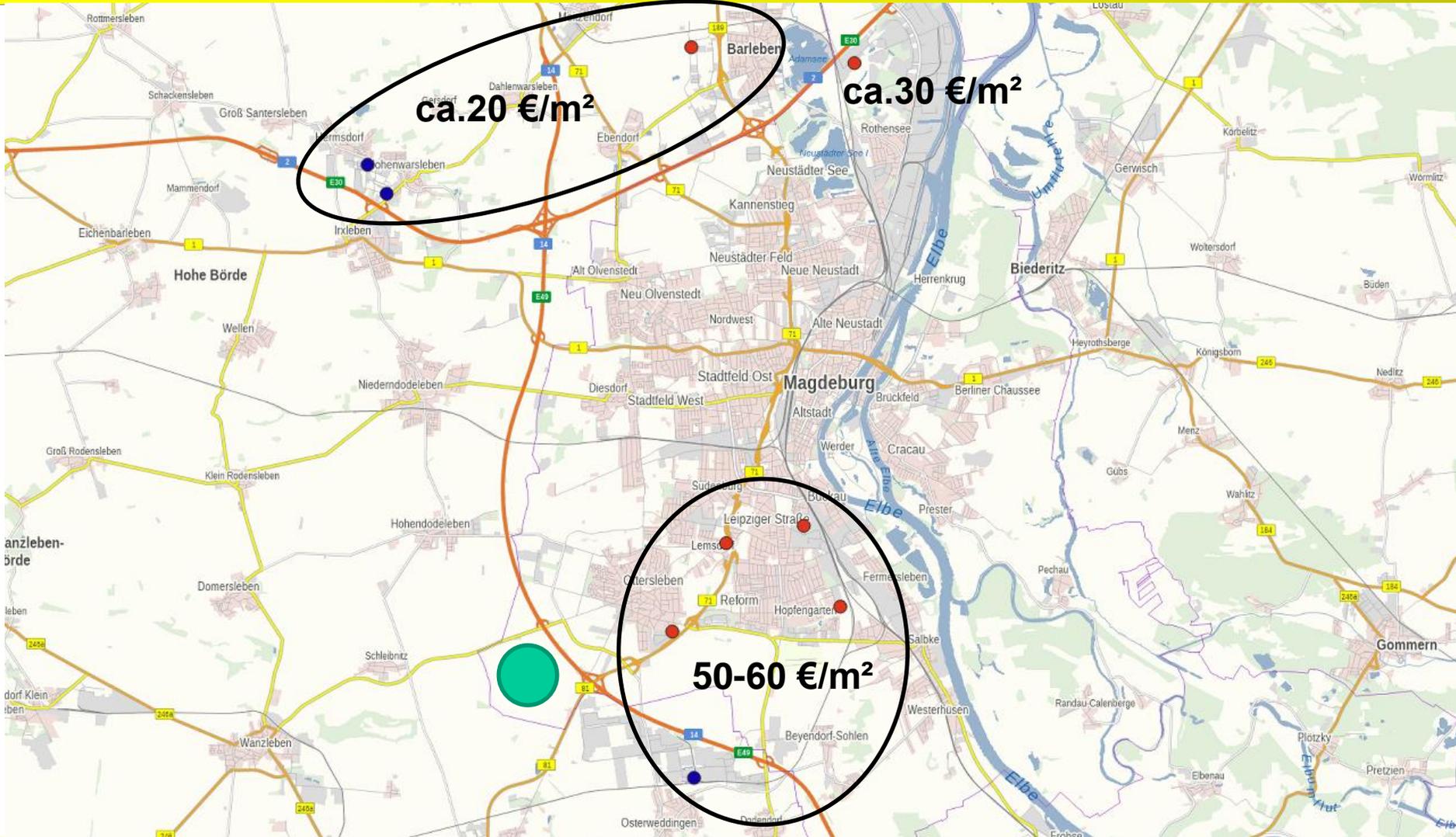




# DER MAGDEBURGER GRUNDSTÜCKSMARKT AUS SICHT DES GUTACHTERAUSSCHUSSES



## UNBEBAUTES BAULAND INDUSTRIE UND GEWERBE – „INTEL-EFFEKT“ ?

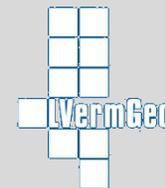


### Industrie- und Gewerbebauland:

- Kauffälle Jan.-  
Mrz.22
- Kauffälle Apr.-  
Jun.22
- Intel-Standort



# DER MAGDEBURGER GRUNDSTÜCKSMARKT AUS SICHT DES GUTACHTERAUSSCHUSSES

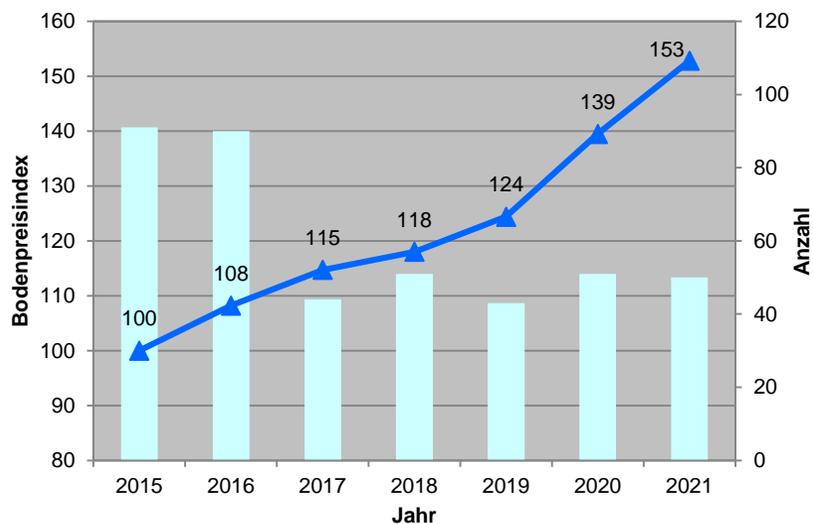


## BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU (EB-FREI)

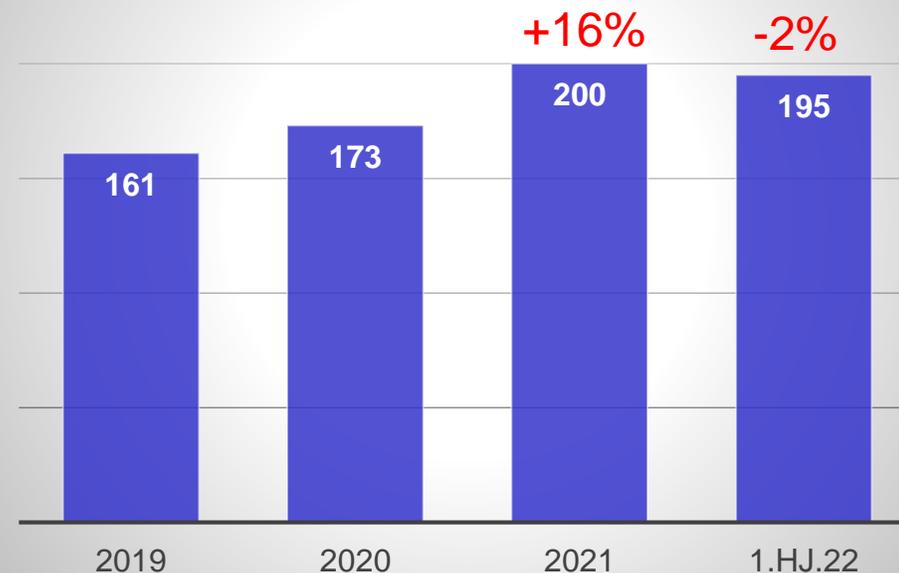
### EFH-Baugrundstücke:

- Umsätze stabil: 2021 ca. 210 Verkäufe, aktuell 1.Hj.22: 115 Verkäufe
- Preisspanne aktuell: 115-270 €/m<sup>2</sup> (Vertrauensbereich 90%)

### Bodenpreisindexreihe ind. Wobau



### mittlerer Kaufpreis (€/m<sup>2</sup>)



### Erläuterung:

- Verkäufe in großen Baugebieten mit konstanten Kaufpreisen dominieren. Das kann zu Unschärfen führen.
- Indexreihe ist differenzierter.



## FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER

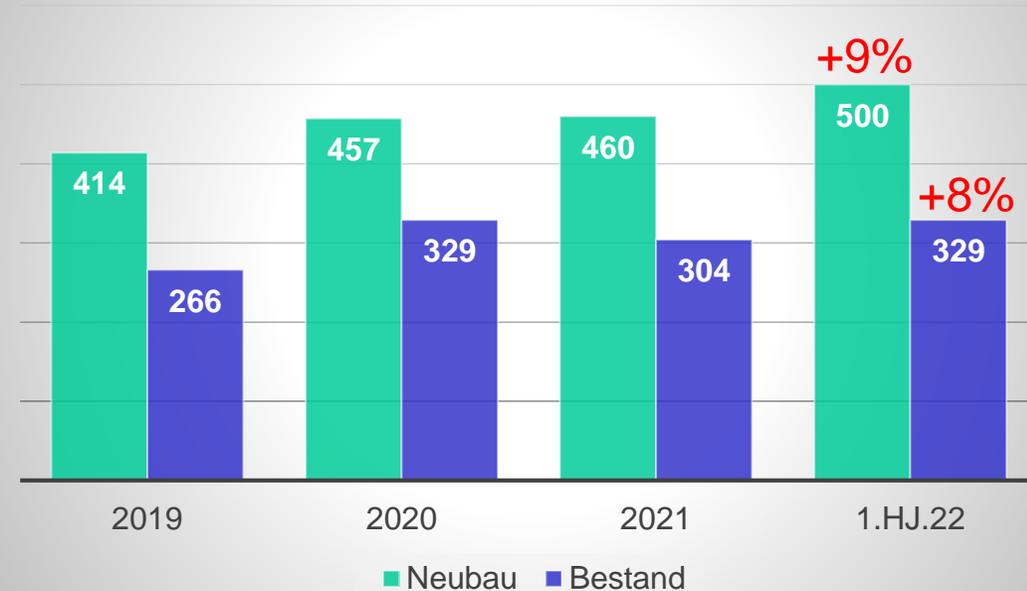
### Neubau:

- Umsätze stabil: 2019-2021 ca. 20 überwiegend Bauträgerverkäufe, aktuell 1.Hj.22: 9 Verkäufe
- Wfl-Preis aktuell: ca. 3.400 €/m<sup>2</sup>, + 10%
- mittlere Wfl.: ca. 150m<sup>2</sup>

### Bestand:

- Umsätze stabil: 2019-2021 zwischen 120 und 140 Verkäufe, 1.Hj.22: 78 Verkäufe
- Wfl-Preis aktuell: ca. 2.700 €/m<sup>2</sup>, + 7%
- mittlere Wfl.: ca. 135m<sup>2</sup>

### Gesamtkaufpreise (1.000€)



### Erläuterung:

- **Neubau** – nicht älter als 3 Jahre
- **Bestand** – alle Baujahre, alle Sanierungszustände
- **Mittelwert im Vertrauensbereich 90%**

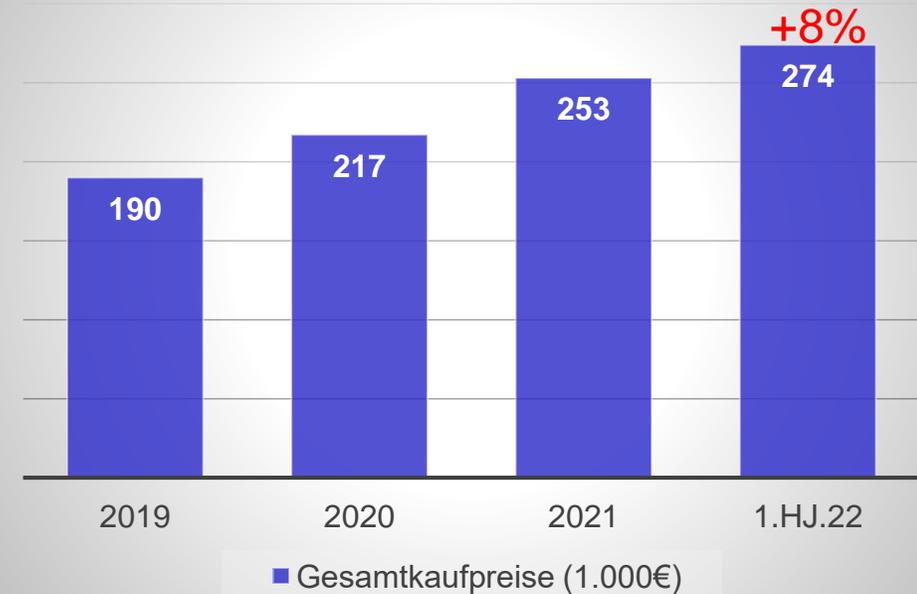


## REIHENHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFTEN

- RH/DHH - mittlere Wfl.: ca. 115m<sup>2</sup>



### Gesamtkaufpreise (1.000€)



#### Erläuterung:

- alle Baujahre, alle Sanierungszustände

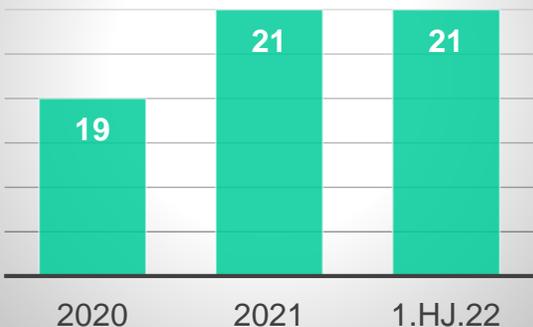


## MEHRFAMILIENHÄUSER

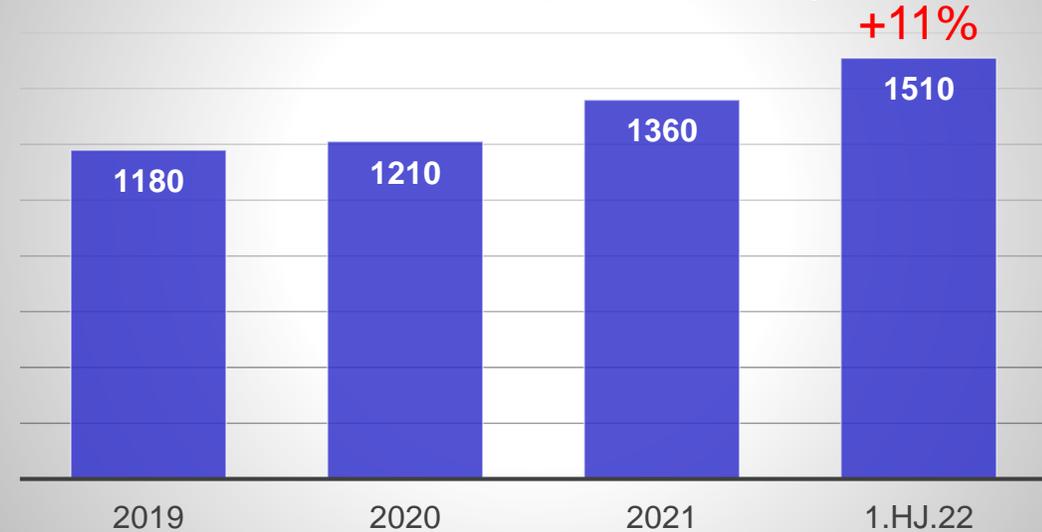
### Spannen Rohertragsfaktor alle Baujahre:

- 2020: 11 - 24
- 2021: 14 - 27
- 2022: 11 - 26

### Rohertragsfaktoren - alle Baujahre



### Baujahre vor 1942 - Wohnflächenpreise (€/m<sup>2</sup>)



### Baujahre vor 1942:

- Umsätze stabil: 2019-2021  
zwischen 100 und 130 Verkäufe,  
1.Hj.22: 66 Verkäufe
- mittlere Wfl.: ca. 800m<sup>2</sup>

### Erläuterung:

- DDR-Bauten und  
Nachwendebauten - keine  
gesicherten Angaben, da  
unter 5-10 Verkäufe pro  
Jahr



## EIGENTUMSWOHNUNGEN

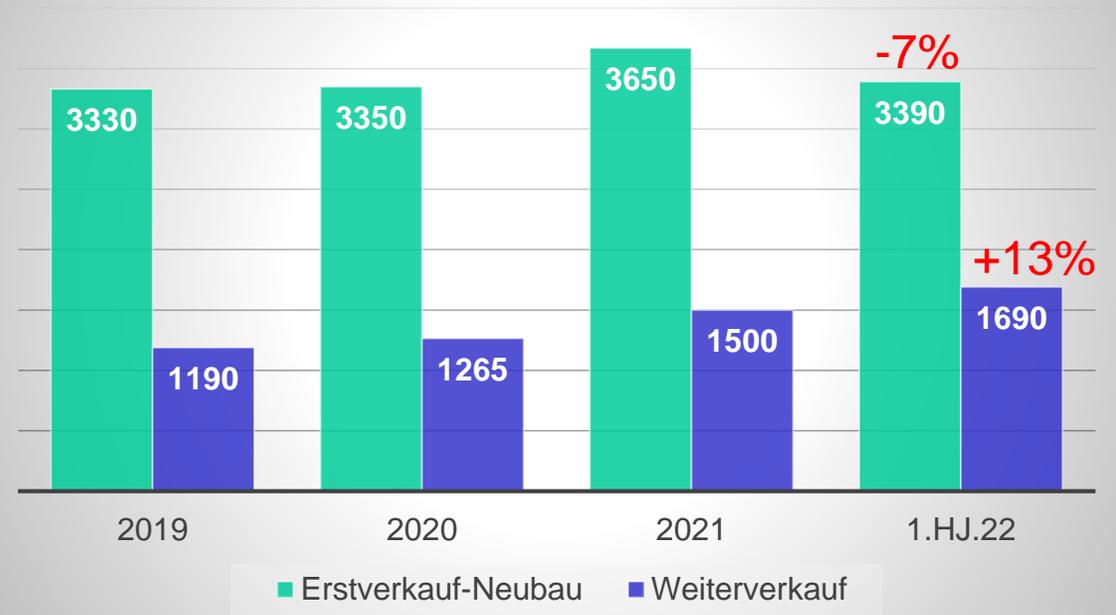
### Neubau:

- nur Wohnflächen > 42m<sup>2</sup> (Ausschluss von Mikro-Appartements)
- Umsätze: 2019-2021 zwischen 150 und 250 Verkäufe, 1.Hj.22: 56 Verkäufe
- mittlere Wfl.: 80-85m<sup>2</sup>

### Bestand:

- alle Wohnflächen
- Umsätze stabil: 2019-2021 zwischen 800 und 900 Verkäufe, 1.Hj.22: 430 Verkäufe
- mittlere Wfl.: ca. 65m<sup>2</sup>

### Wohnflächenpreise (€/m<sup>2</sup>)



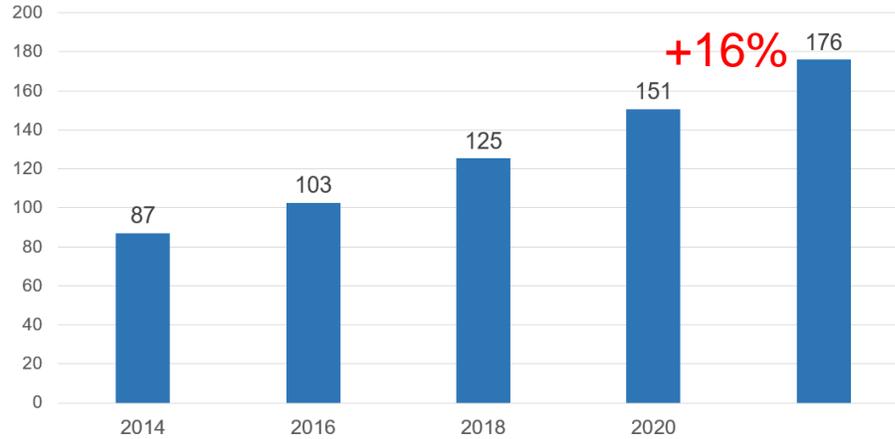
### Erläuterung:

- **Neubau** – nicht älter als 3 Jahre
- **Bestand** – alle Baujahre, alle Sanierungszustände
- **Mittelwert im Vertrauensbereich 90%**

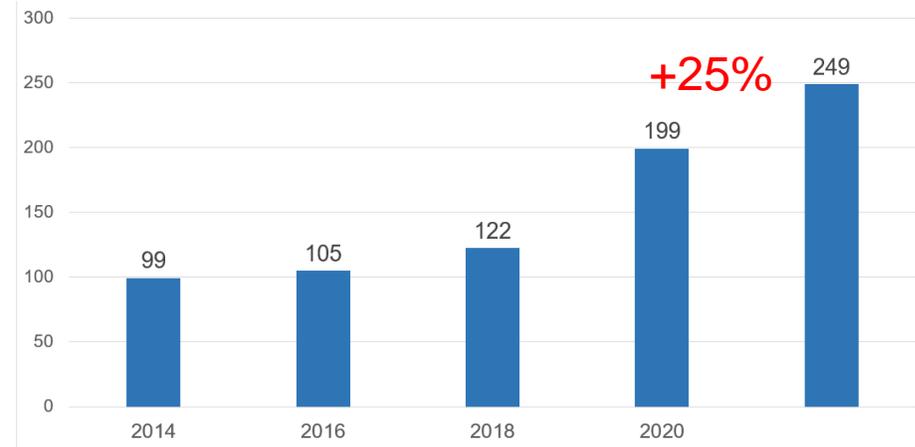


## ENTWICKLUNG DER **BODENRICHTWERTE** (BIS STICHTAG 01.01.2022)

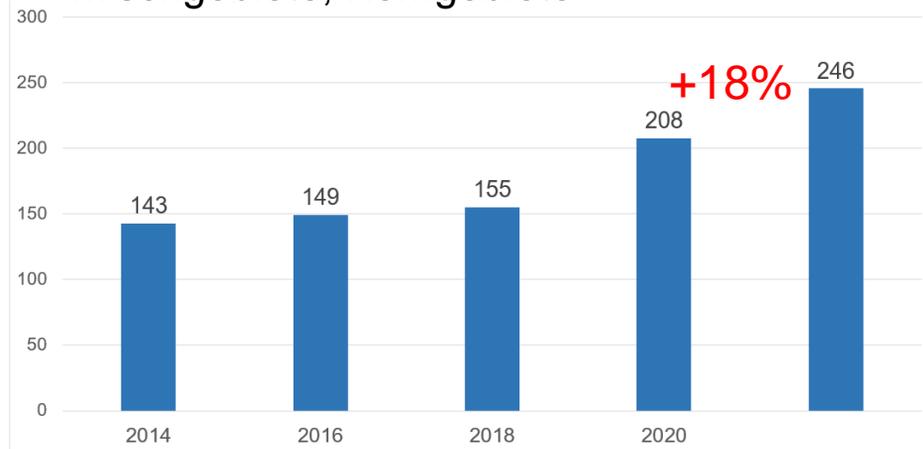
### Individueller Wohnungsbau



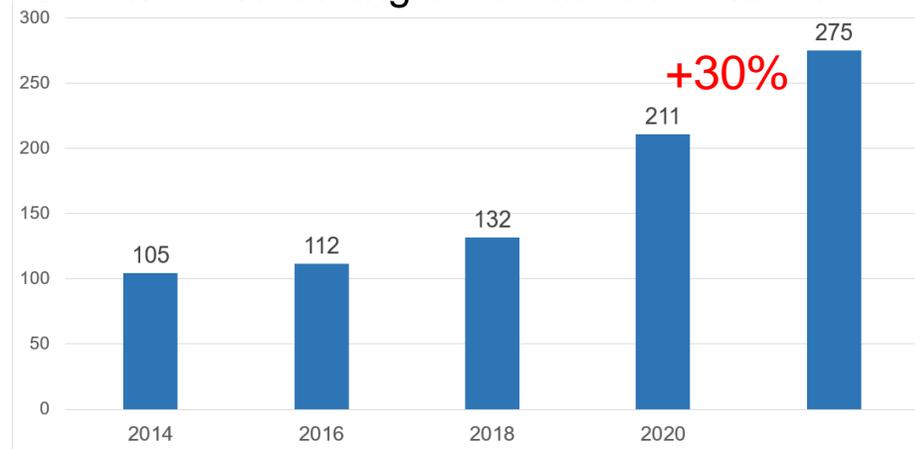
### Geschoss-Wohnungsbau gesamt



### Mischgebiete, Kerngebiete



### Geschoss-Wohnungsbau ohne Plattenbau





SACHSEN-ANHALT

Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte

# DER MAGDEBURGER GRUNDSTÜCKSMARKT AUS SICHT DES GUTACHTERAUSSCHUSSES

## FLUSSLANDSCHAFT



ZEIT ONLINE | GESELLSCHAFT

SUCHEN

START POLITIK WIRTSCHAFT **GESELLSCHAFT** KULTUR WISSEN DIGITAL STUDIUM KARRIERE REISEN MOBILITÄT SPORT HAMBURG ZEITmagazin

Start > DIE ZEIT Archiv > Jahrgang: 2015 > Ausgabe: 05 > Magdeburg: Stadt, Hype, Fluss

Anmelden | Registrieren

MAGDEBURG

## Stadt, Hype, Fluss

Magdeburg hat keinen besonders guten Ruf. Dabei gehört die Stadt zu den dynamischsten Orten der Republik.

VON JULIUS LUKAS

DIE ZEIT N° 05/2015

1. Februar 2015 19:01 Uhr | 24 Kommentare |



**Vielen Dank  
für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

Die Altstadt von Magdeburg (Archiv) | © Jens Wolf/dpa