

GRUNDSTÜCKS MARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2011



SACHSEN-ANHALT

**Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
im Land Sachsen-Anhalt**

Herausgeber: **Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Land Sachsen-Anhalt © 2011**

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Regionalbereich Altmark
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt © 2011**

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Regionalbereich Harz-Börde
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt © 2011**

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Regionalbereich Anhalt
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt © 2011**

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Regionalbereich Saale-Unstrut
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt © 2011**

*Herstellung
und Vertrieb:* Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Otto-von-Guericke-Straße 15
39104 Magdeburg

Der Grundstücksmarktbericht unterliegt den enthaltenen Nutzungsbedingungen.

Inhaltsverzeichnis

1	Überblick über Marktentwicklungen	5
2	Vorbemerkungen	12
2.1	Konzeption des Grundstücksmarktberichtes	12
2.2	Beschlussfassungen zum Grundstücksmarktbericht	12
3	Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	13
3.1	Rechtsgrundlagen	13
3.2	Oberer Gutachterausschuss	13
3.3	Regionale Gutachterausschüsse	13
3.4	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	14
3.5	Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse	14
4	Strukturdaten des Landes Sachsen-Anhalt	16
4.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmendaten	16
4.2	Bodennutzung	19
4.3	Bevölkerung	20
4.4	Bautätigkeit	22
4.5	Erwerbstätigkeit	22
4.6	Raumordnung	23
4.7	Regionstypen	24
5	Der Grundstücksmarkt im Überblick	27
5.1	Umsätze und Übersicht in Regionen	27
5.1.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	27
5.1.2	Flächenumsatz	32
5.1.3	Geldumsatz	37
5.2	Teilmarktbezogene Umsatzzahlen	42
5.2.1	Unbebaute Baugrundstücke	42
5.2.2	Bebaute Grundstücke	47
5.2.3	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	52
5.3	Entwicklung der Umsatzzahlen	58
5.3.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	58
5.3.2	Flächenumsatz	60
5.3.3	Geldumsatz	62
5.4	Gesamtbetrachtung	64

6	Preisniveau und Preisentwicklung	66
6.1	Unbebaute Baugrundstücke	66
6.1.1	Vorbemerkung	66
6.1.2	Individueller Wohnungsbau	67
6.1.3	Geschosswohnungsbau	76
6.1.4	Gewerbliche Bauflächen	83
6.1.5	Gemischte Bauflächen	92
6.1.6	Gesamtbetrachtung	99
6.2	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	102
6.2.1	Vorbemerkung	102
6.2.2	Ackerland	102
6.2.3	Grünland	108
6.2.4	Waldflächen	113
6.2.5	Gesamtbetrachtung	115
6.3	Bebaute Grundstücke	117
6.3.1	Vorbemerkung	117
6.3.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	117
6.3.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	123
6.3.4	Mehrfamilienhäuser	129
6.3.5	Wohnungseigentum	133
6.3.6	Gesamtbetrachtung	146
7	Erforderliche Daten	148
7.1	Bodenpreisindexreihen	148
7.1.1	Bodenpreisindexreihen für Baugrundstücke	148
7.1.2	Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	160
7.2	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	166
7.2.1	Gebäundefaktoren	166
7.2.2	Ertragsfaktoren (Rohertragsfaktoren)	186
7.3	Sachwertfaktoren	191
7.4	Liegenschaftszinssätze	207
7.5	Einfluss der Grundstücksgröße bei Bauland	215
7.6	Einflüsse bei landwirtschaftlichen Flächen	221
7.7	Gartenland	226
7.8	Arrondierungsflächen	231
7.9	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	233
7.10	Hinterland	234
7.11	Abbauland	235
7.12	Unland / Geringstland	235
7.13	Weinbauflächen	235

8	Mieten, Pachten, Nutzungsentgelte	236
8.1	Mieten	236
8.2	Pachten	246
8.2.1	Pachten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	246
8.2.2	Ortsüblicher Pachtzins für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau und für Kleingärten	253
8.3	Nutzungsentgelte	255
8.4	Erbbauszinsen	259

Anlagen: Regionale Daten

1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	261
	in den Landkreisen und kreisfreien Städten	
	in den Teilmärkten	
	bei unbebauten Baugrundstücken	
	bei bebauten Grundstücken	
	bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken	
2	Flächenumsatz	264
	in den Landkreisen und kreisfreien Städten	
	in den Teilmärkten	
	bei unbebauten Baugrundstücken	
	bei bebauten Grundstücken	
	bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken	
3	Geldumsatz	267
	in den Landkreisen und kreisfreien Städten	
	in den Teilmärkten	
	bei unbebauten Baugrundstücken	
	bei bebauten Grundstücken	
	bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken	
4	Gesamtkaufpreise von bebauten Grundstücken	270
	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
	Mehrfamilienhäuser	
	Eigentumswohnungen	

Anhänge

I	Dienstleistungen	272
II	Gebühren	273
III	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Sachsen-Anhalt	274
IV	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse in anderen Bundesländern	275
V	Glossar	277
VI	Nutzungsbedingungen	281

1 Überblick über Marktentwicklungen

Entwicklung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr 2010

Umsatz 2010	Anzahl		Fläche		Geld	
Unbebaute Baugrundstücke	↘	-9 %	↘	-20 %	↘	-1 %
Bebaute Grundstücke	↗	+ 3 %	↗	+ 28 %	↘	-1 %
Wohnungs- und Teileigentum	↗	+ 8 %			↘	-17 %
Land- und Forstwirtschaft	↘	-23 %	↘	-21 %	↘	-4 %
Gemeinbedarfs-/sonstige Flächen	↘	-15 %	↘	-1 %	↗	+ 13 %
Umsatz insgesamt	↘	-8 %	↘	-17 %	↘	-3 %

Veränderungen zum Vorjahr

Teilmarkt		Anzahl der Erwerbsvorgänge	durchschnittl. Grundstücks-/Wohnfläche	durchschnittl. Preisniveau	€/m² Grundstücks-/Wohnfläche
Individueller Wohnungsbau	eb-pflichtig	↗	↗	↘	11,-
	alterschlossen	↗	↗	↘	32,-
	neuerschlossen	↗	↗	↗	62,-
Mehrfamilienhausgrundstücke	eb-pflichtig	↘	↗	↘	8,-
	alterschlossen	↘	↗	↗	59,-
	neuerschlossen	↘	↗	↗	143,-
Gewerbliche Baugrundstücke	eb-pflichtig	↘	↘	↗	7,-
	alterschlossen	↘	↗	↘	22,-
	neuerschlossen	↘	↘	↘	14,-
Ein- und Zweifamilienhäuser	Baujahr <=1948	↗	↘	↘	522,-
	Baujahr 1949-1990	↘	↘	↗	755,-
	Baujahr >=1991	↗	↗	↗	1168,-
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Baujahr <=1948	↗	↘	↗	640,-
	Baujahr 1949-1990	↗	↗	↗	788,-
	Baujahr >=1991	↗	↗	↗	1099,-
Mehrfamilienhäuser	Baujahr <=1948	↘	↗	↘	317,-
	Baujahr 1949-1990	↗	↗	↗	251,-
	Baujahr >=1991	↘	↗	↘	411,-
Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)	Baujahr <=1948	↘	↗	↘	1337,-
	Baujahr 1949-1990	↗	↘	↘	460,-
	Baujahr >=1991	↗	↘	↘	1381,-
Ackerland		↘	↗	↗	0,84
Grünland		↘	↘	↗	0,42
Waldflächen	ohne Bestand	↘	↗	↘	0,15
	mit Bestand	↘	↗	↗	0,30

Legende: Veränderungen zum Vorjahr:

↗↘ - unter 5 %, ↘↗ - 5 % bis 15 %, ↘↗ - über 15 %, ➔ - keine Veränderung

„Deutsches Sommermärchen am Immobilienmarkt“ betitelte ein großes deutsches Wirtschaftsmagazin im Juli 2010 einen Beitrag zum deutschen Wohnungsmarkt. Mit solchen Beiträgen werden Erwartungen geweckt, die sich häufig nicht erfüllen lassen. Dabei ist die Schlagzeile zunächst in hohem Maße ambivalent, weil unklar bleibt, für wen sich der Immobilienmarkt als Sommermärchen präsentiert. Auf dem Immobilienmarkt stehen sich immer Angebot und Nachfrage, d.h. Verkäufer und Käufer gegenüber. Es liegt in der Natur der Sache, dass beide Seiten ein unterschiedliches Interesse verfolgen. Jeder, der einen Kauf beabsichtigt, möchte möglichst einen geringen Preis zahlen. Ebenso wollen Anleger, die in eine Immobilie investiert haben, egal ob Wohnung, Gewerbeimmobilie, Grundstück oder Haus, möglichst gewinnbringend verkaufen. Der Anspruch beider Seiten nach einem möglichst guten Geschäft ist legitim. Insofern haben die Entwicklungen für Käufer oder Verkäufer sehr unterschiedliche Bedeutungen. Darüber hinaus stellt sich die Situation in den einzelnen Teilmärkten oft sehr unterschiedlich dar. Je nach dem, ob es sich um Wohn- oder Gewerbeflächen handelt, ob unbebaute oder bebaute Grundstücke betrachtet werden, es zeigen sich häufig Teilmärkte mit eigenen, zum Teil mit sehr differenzierten Entwicklungen. Zudem verzerrt eine solche Pauschalaussage wie in der oben zitierten Schlagzeile das Bild vom Immobilienmarkt und regionale Unterschiede werden verdeckt. Die Auswertung von rd. 28.200 Erwerbsvorgängen für diesen gemeinsamen Grundstücksmarktbericht der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Sachsen-Anhalt zeigt eindrucksvoll, dass der Immobilienmarkt entsprechend differenziert zu betrachten ist. Selbst der häufig zitierte Unterschied zwischen den alten und den neuen Bundesländern greift für die Erklärung des Immobilienmarktes zu kurz. Die Trennlinie verläuft nicht zwischen Ost und West, sondern zeigt sich in Flächenländern wie Sachsen-Anhalt bereits durch gravierende Strukturunterschiede zwischen ländlichen und städtischen Bereichen. Und selbst innerhalb der Städte sind deutliche Preisdifferenzen zu registrieren.

Für alle diese regionalen Teilmärkte will der GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2011 Transparenz schaffen und damit allen Akteuren auf dem Immobilienmarkt helfen, sich einen Überblick zu den Fakten und Trends des Grundstücks- und Immobilienmarktes im Land zu verschaffen. Dafür werden aus den insgesamt im Jahr 2010 im Land Sachsen-Anhalt registrierten Erwerbsvorgängen zusammenfassende Grundstücks- und Immobilienmarktinformationen sowohl im landesweiten Überblick als auch im Detail für einzelne Regionen des Landes analysiert und bereitgestellt.

Insgesamt ist die Anzahl der im Berichtsjahr realisierten Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr um 8 % zurückgegangen und der Geldumsatz hat sich um 3 % reduziert. Die Umsatzentwicklung lässt sich nur im Vergleich mit den Vorjahren interpretieren. So hat in den Jahren 2006 und 2007 der Handel mit großen Immobilienpaketen, teilweise unter Beteiligung ausländischer Investoren, zu einer merklichen Steigerung des Umsatzvolumens geführt. Große Portfolioverkäufe sowie Investments in hochwertige Gewerbe- und Geschäftsimmobilien haben innerhalb von zwei Jahren zu einer Erhöhung des Transaktionsvolumens in Sachsen-Anhalt von über 1 Milliarde Euro geführt. Seit drei Jahren korrigiert sich der Geldumsatz wieder nach unten. Im Jahr 2008 deutlich mit über 25 %, im Jahr 2009 noch zu 18 % und aktuell im Jahr 2010 nur noch zu 3 %. Insgesamt deutet alles darauf hin, dass sich der Immobilienmarkt wieder auf ein nachhaltiges Umsatzniveau einpendelt.

Aber diese Gesamtstatistik verdeckt ebenfalls regionale Unterschiede. Auch in Sachsen-Anhalt gibt es nicht den einen Immobilienmarkt, sondern zahlreiche lokale und sektorale Teilmärkte, die teilweise sehr unterschiedliche Entwicklungen aufweisen. So ist insbesondere im Wohnungsmarkt eine verstärkte Nachfrage bei moderaten Preisveränderungen zu erkennen, während im gewerblichen und geschäftlichen Immobilienmarkt weiter Umsatzverluste zu erkennen sind. Auch hier tun sich im Land Unterschiede auf und sowohl Umsätze als auch Preise driften teilweise weit auseinander. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Unterschiedliche Voraussetzungen in den einzelnen Regionen und Gemeinden, etwa durch wirtschaftliche und demographische Entwicklungen, Stadtumbau oder städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, können Nachfrage und Preisniveau auf dem Immobilienmarkt unmittelbar beeinflussen. Der Rückgang der Bevölkerung in einigen Regionen und Teilmärkten kann zu einer geringeren Nachfrage nach Immobilien und zu sinkenden Preisen führen. Lagen die Schwerpunkte der Wohnungspolitik in den frühen 90er Jahren in der quantitativen Versorgung und in der Modernisierung von Altbauten, müssen vor allem viele Geschosswohnungsbauten hinsichtlich ihrer sozialen Nachhaltigkeit hinterfragt werden. In vielen Fällen wird die Anpassung wirtschaftlich nicht möglich und unter Umständen auch nicht

mehr erforderlich sein. Hier bietet der Stadtumbau Lösungen an. All diese Besonderheiten führen zu regionalen Teilmärkten, die sich in ihrer Umsatz- und Preisentwicklung unterscheiden.

Im Teilmarkt der **unbebauten Baugrundstücke** haben die Wohnbaugrundstücke nach wie vor den größten Anteil. Insgesamt werden über 70 % der Baugrundstücke für die Nutzung „Wohnen“ gekauft. Während hier die Nachfrage mit unter 2 % nur leicht zurückgegangen ist, sind insbesondere bei den gewerblichen Baugrundstücken und den Sonstigen Baugrundstücken stärkere Umsatzrückgänge zu registrieren. Zu den Sonstigen Baugrundstücken zählen insbesondere die sogenannten Freizeitgrundstücke, etwa für ein Wochenend- oder Ferienhaus oder auch Bauflächen für Garagen und Stellplatznutzungen. Bei dieser Grundstücksart hat sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr um 27 % reduziert. Bei den gewerblich genutzten Baugrundstücken liegt der Rückgang bei knapp 17 %. Relativ stabil ist die Entwicklung bei den Baugrundstücken für die geschäftliche Nutzung. In diesem Teilmarkt hat sich die Anzahl gegenüber dem Vorjahr nur leicht reduziert. Allerdings haben die geschäftlichen Baugrundstücke, hierzu zählen Bauflächen für Gebäude mit geschäftlicher Nutzung oder für Büro- und Verwaltungsgebäude, mit knapp 1 % insgesamt nur einen sehr geringen Anteil am Gesamtumsatz der Baugrundstücke.

Für den privaten Bauherrn sind **Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau** und Eigenheime aus dem Bestand nach wie vor bedeutende Marktsegmente. Bei den Baugrundstücken werden die meisten Erwerbsvorgänge in den klassischen Neubaugebieten zur Errichtung eines Einfamilienhauses registriert. Für diese Baugrundstücke ist die Nachfrage im Berichtsjahr um fast 20 % angestiegen. Dabei hat das durchschnittliche Preisniveau um knapp 4 % angezogen. Die höchsten Grundstückspreise für das private Eigenheim sind in den Ballungsgebieten zu finden. In den Großstädten liegt das Durchschnittsniveau bei 94 €/m², in den Mittelzentren bei 55 €/m² und in den Kleinstädten bei 42 €/m². In den Dörfern ist das Preisniveau am niedrigsten. Hier liegt der durchschnittliche Kaufpreis für ein neuerschlossenes Baugrundstück für den individuellen Wohnungsbau bei 36 €/m². Baugrundstücke außerhalb der Neubaugebiete sind häufig preisgünstiger zu bekommen. Dabei ist das Verhältnis zwischen alt- und neuerschlossenen Grundstücken in den einzelnen Regionen unterschiedlich. Während in den Großstadtlagen das Preisniveau der altersschlossenen Baugrundstücke bei fast 90 % der neuerschlossenen Baugrundstücke liegt, wird in den Dörfern für Baugrundstücke in den Neubaugebieten im Durchschnitt fast das 2,5fache des Preises von altersschlossenen Bauflächen in der historischen Dorflage gezahlt. Diese Spannen zeigen, wie vielschichtig der Markt für Wohnbaugrundstücke aufgestellt ist. Während die Spitzenplätze von den Großstädten mit um die 90 €/m² belegt werden, sind die Kosten für einen Quadratmeter Fläche im ländlichen Bereich deutlich geringer und Baugrundstücke sind bereits für unter 20 €/m² zu bekommen. Als Beispiele sind hier die Gemeinden Seehausen in der Altmark oder Nienburg an der Saale zu nennen. In den städtischen oder stadtnahen Lagen zieht das Niveau an. So liegt der Preis für ein Eigenheimgrundstück etwa in den Gemeinden Haldensleben, Gommern, Oberharz am Brocken oder Unstruttal bereits bei durchschnittlich 40 €/m². Spitzenreiter neben den Großstädten sind beispielsweise Gemeinden wie Bad Schmiedeberg in der Dübener Heide, Naumburg in der Weinregion Saale-Unstrut oder Wernigerode im Harz mit Preisen zwischen 50 und 65 €/m².

Bei den bebauten Grundstücken dominieren nach wie vor die **privaten Einfamilienhäuser**. Der Anteil an den insgesamt gehandelten bebauten Grundstücken liegt bei über 60 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr weiter erhöht. Die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser liegen in der Käufergunst noch vor den Reihenhäusern und Doppelhaushälften. So liegt der Marktanteil bei den freistehenden Objekten bei knapp 40 %, während die Reihenhäuser und Doppelhaushälften einen Anteil von fast 25 % an den insgesamt veräußerten bebauten Grundstücken haben. Die Veränderungen zum Vorjahr zeigen bei den privaten Eigenheimen eine unterschiedliche Entwicklung. So sind die Erwerbsvorgänge des Marktfavoriten der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nahezu mit dem Vorjahr vergleichbar, während die Anzahl bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften um über 14 % angestiegen ist.

In beiden Marktsegmenten besteht eine Nachfrage insbesondere nach Bestandsimmobilien in den unteren und mittleren Preisklassen. Das durchschnittliche Preisniveau ist bei beiden Objektarten stabil. Im Landesdurchschnitt kostete im Jahr 2010 ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus rd. 77.000 € und damit 2 % mehr als noch im Vorjahr. Reihenhäuser und Doppelhaushälften lagen mit durchschnittlich 67.800 € knapp 1 % unter dem Vorjahreswert. Die Einstiegspreise,

sowohl für die freistehenden Objekte als auch die Reihenhäuser und Doppelhaushälften, sind regional unterschiedlich und beginnen insbesondere in ländlichen und kleinstädtischen Bereichen deutlich darunter. So sind etwa in den Gemeinden Elbe-Havel-Land, Vorharz oder Elsteraue freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für durchschnittlich 40.000 € verkauft worden. Aber auch hier ist die Spreizung groß. In der Lutherstadt Wittenberg oder den Gemeinden Bitterfeld-Wolfen, Muldestausee oder Quedlinburg zum Beispiel müssen für das freistehende Eigenheim bereits 85.000 € bis 90.000 € gezahlt werden. Spitzenreiter sind auch hier die Großstädte Halle und Magdeburg. Führend ist dabei die Stadt Halle, die sich mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 165.000 € von Magdeburg (rd. 150.000 €) absetzt. Ein Reihnhaus oder eine Doppelhaushälfte ist hier im Durchschnitt ca. 15 % bis 20 % günstiger zu bekommen.

Die Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche zeigen je nach Lage und Baujahr der Objekte ein differenziertes Bild mit unterschiedlichen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr. So hat das durchschnittliche Preisniveau der freistehenden Eigenheime mit einem Baujahr vor 1949 um 1,5 % nachgegeben und liegt bei rd. 520 €/m² Wohnfläche. Bei den Objekten mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990 liegt der durchschnittliche Kaufpreis rd. 3 % über dem Vorjahreswert und damit bei 755 €/m² Wohnfläche. Eine leichte Preissteigerung ist auch bei den neu gebauten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zu registrieren. Sie sind in ihrem mittleren Preisniveau gegenüber dem Vorjahr um gut 1 % gestiegen und liegen im Landesdurchschnitt bei rd. 1.170 €/m² Wohnfläche. Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften hat das Preisniveau in allen Baujahresklassen angezogen. Die Neubauten liegen im Preisniveau gegenüber dem Vorjahr um 6 % höher und somit bei 1.100 €/m². Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr vor 1949 hat das durchschnittliche Preisniveau um knapp 5 % angezogen und liegt im Berichtsjahr bei 640 €/m² Wohnfläche. Die geringsten Veränderungen zeigen sich bei den Bestandsobjekten der mittleren Bauepoche mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990. Mit einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr um unter 4 % wurde hier ein Preisniveau von knapp 790 €/m² erzielt.

Im Teilmarkt des **Wohnungseigentums** ist die Anzahl der Vertragsabschlüsse gegenüber dem Vorjahr um über 7 % gestiegen. Dabei hat es in den einzelnen Preissegmenten unterschiedliche Entwicklungen gegeben. Während es in der unteren Preiskategorie bis 50.000 Euro fast 50 % mehr Erwerbsvorgänge gibt wie im Vorjahr, ist im mittleren und oberen Preissegment die Nachfrage teilweise deutlich zurückgegangen. Das durchschnittliche Preisniveau im Land wird nachhaltig von den jeweiligen Verkäufen in den Großstädten bestimmt. Hier werden nicht nur die meisten Erwerbsvorgänge, sondern auch die höchsten Kaufpreise registriert. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Eigentumswohnungen im unteren Preissegment hat sich das Preisniveau im Landesdurchschnitt aber um 17 % reduziert und liegt bei knapp 62.000 Euro. Aber auch der Markt von Eigentumswohnungen unterscheidet sich regional stark. Je nach Gemeinde und Wohnlage werden sehr unterschiedliche Preise gezahlt. Spitzenreiter ist auch hier die Stadt Halle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von über 90.000 €, während in Magdeburg im Durchschnitt 75.000 € gezahlt worden sind. Bereits deutlich günstiger, mit durchschnittlichen Kaufpreisen zwischen 40.000 € und 50.000 € ist eine Eigentumswohnung in den Gemeinden Salzwedel, Halberstadt, Merseburg oder Coswig zu bekommen. Aber auch darunter sind durchaus Kaufpreise zu registrieren. Gerade in den typischen DDR-Bauten mit einfachem Ausstattungsstandard und in weniger begehrten Wohnlagen, werden Eigentumswohnungen zu Kaufpreisen zwischen 20.000 € und 30.000 € am Markt gehandelt.

Deutlicher als die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise spiegeln die Wohnflächenpreise das Preisniveau wider. Große Preisunterschiede erfordern eine differenzierte Betrachtung dieses Teilmarktes. So wird auf dem Immobilienmarkt unterschieden, ob es sich um einen Erstverkauf oder einen Weiterverkauf der Eigentumswohnung handelt. Die meisten Eigentumswohnungen kommen 20 Jahre nach der politischen Wende bereits ein zweites Mal auf den Markt und werden daher als Weiterverkäufe registriert.

Nach wie vor werden die meisten Eigentumswohnungen in einem Altbau mit einem Baujahr vor 1949 verkauft. Dabei ist zu berücksichtigen, ob es sich um Erst- oder Weiterverkäufe handelt. Hier gibt es deutliche Unterschiede. Der durchschnittliche Kaufpreis einer klassischen Altbau-Eigentumswohnung mit einem Baujahr vor 1949 beträgt beim Erstverkauf rd. 1.300 Euro/m² Wohnfläche. Teurer sind nur die Eigentumswohnungen in einem neu gebauten Objekt im Erstbezug. Hier liegt der Kaufpreis im Landesdurchschnitt bei knapp 1.800 Euro/m² Wohnfläche. Weiterverkäufe sind allgemein

deutlich unter diesen Durchschnittswerten zu bekommen. Um ein besonderes Angebotssegment handelt es sich bei den Eigentumswohnungen mit einem Baujahr von 1949 bis 1990. Hier kommen überwiegend Eigentumswohnungen aus dem in Plattenbauweise errichteten Wohnungsbestand auf den Markt, die im Durchschnitt zu attraktiven Preisen gehandelt werden. Der Kaufpreis dieser Wohnungen liegt im Landesdurchschnitt bei unter 500 Euro/m² Wohnfläche.

Die Preisentwicklung der letzten Jahre lässt erkennen, dass sich für die qualitativ hochwertig sanierte Altbauwohnung und die Eigentumswohnung in einem Neubau nicht nur das höchste Preisniveau, sondern auch konsequente Preissteigerungen erzielen lassen. Auch wenn im Berichtsjahr für beide Wohnungstypen das Preisniveau durchschnittlich nachgegeben hat, dürften für diese beiden Wohnungssegmente, vorausgesetzt der Lagefaktor stimmt, weitere Entwicklungschancen bestehen. Für Wohnungen mit Mängeln in Struktur und Ausstattung lautet die zentrale Frage, ob sie sich mit vertretbarem Aufwand den heutigen Anforderungen anpassen lassen. Wenn für das Objekt darüber hinaus Lagenachteile bestehen, wird es nur mit entsprechenden Preisnachlässen zu veräußern sein. Interessant ist die Entwicklung der Eigentumswohnungen mit einem Baujahr nach 1990. Hier scheint die Abwärtsentwicklung bei den zu erzielenden Kaufpreisen gestoppt und ebenfalls Entwicklungschancen zu bestehen. Aber auch hier sind grundsätzlich die Lage und der Ausstattungsstandard entscheidend.

Auf dem Markt für **Mehrfamilienhäuser** hat sich die im Vorjahr zu beobachtende reduzierte Nachfrage vermindert fortgesetzt. Insgesamt sind ca. 4 % weniger Erwerbsvorgänge über Mehrfamilienhäuser registriert worden als im Jahr 2009. Bemerkenswert ist der Umstand, dass mit zunehmendem Kaufpreis die Veränderung zum Vorjahr geringer wird. Während in der unteren Preiskategorie bis 100.000 € die Nachfrage um über 6 % zurückgegangen ist, ist im Preissegment über 300.000 € sogar ein leichtes Umsatzplus zu erkennen. Nach wie vor lassen sich aber die meisten Erwerbsvorgänge im unteren Preissegment bis 100.000 € registrieren. Hier liegt der Marktanteil im Berichtsjahr bei über 60 %, während Objekte mit Kaufpreisen über 300.000 € nur zu knapp 13 % am Markt gehandelt werden. Die Marktanteile in den einzelnen Preissegmenten haben eine unmittelbare Auswirkung auf das durchschnittliche Preisniveau. Durch den Rückgang in den unteren und weitgehend stabilen Verhältnissen in den oberen Preissegmenten, ist der durchschnittliche Kaufpreis im Land um 4 % auf 154.000 € angestiegen.

Bei den unbebauten **Grundstücken für den Geschosswohnungsbau** hat die Nachfrage im Berichtsjahr wieder abgenommen, nach dem noch im Vorjahr gerade bei den alterschlossenen, d.h. in historischen Stadtlagen gelegenen Bauflächen fast 25 % mehr Erwerbsvorgänge registriert worden sind. Eine Nachfrage besteht fast ausschließlich in den Ballungsgebieten der Großstädte, den Mittelzentren und den Kleinstädten. Trotz nachlassender Nachfrage nach Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau hat das durchschnittliche Preisniveau angezogen. Im Landesdurchschnitt ist der durchschnittliche Kaufpreis für das alterschlossene Mehrfamilienhausgrundstück um 13 % gestiegen. In den Großstädten liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei rd. 96 €/m² und in den Mittelzentren bei ca. 45 €/m². In den Kleinstädten liegt das durchschnittliche Preisniveau mit 21 €/m² in der gleichen Größenordnung wie im Vorjahr.

Bei den **gewerblichen Baugrundstücken** ist die Nachfrage insgesamt zurückgegangen. Gegenüber dem Vorjahr sind fast 12 % weniger Transaktionen von Gewerbeflächen registriert worden. Dabei kommt nach wie vor den revitalisierten Gewerbeflächen innerhalb der Stadt- und Ortslagen eine hohe Bedeutung zu. Gerade die innerstädtischen Gewerbebrachen genießen eine hohe Attraktivität und Akzeptanz aufgrund der guten infrastrukturellen Versorgung und Anbindung an die Stadt. Damit orientiert sich vornehmlich das kundenorientierte Dienstleistungs- und Handelsgewerbe auf diese alterschlossenen Standorte mit überwiegender Zentrums- oder Nahversorgungsfunktion. Der Grundstücksmarkt zeigt für das kundenorientierte Dienstleistungsgewerbe allgemein ein höheres durchschnittliches Kaufpreisniveau als für Flächen des ausschließlich produzierenden Gewerbes. So beeinflusst neben der Lage auch die zukünftige gewerbliche Nutzung das jeweilige Preisniveau. Dieses führt dazu, dass gerade für die höherwertigen Gewerbeflächen des Dienstleistungs- und Handelsbereiches, die sich auf Standorte mit Zentrums- und Nahversorgungsfunktion und damit auf in der Regel alterschlossene Bauflächen orientieren, die höchsten Kaufpreise gezahlt werden. Im Landesdurchschnitt kostet das alt erschlossene Gewerbegrundstück 22 €/m². In den unterschiedlichen Regionen zeigt sich eine differenzierte Abstu-

fung mit dem höchsten Preisniveau von 57 €/m² in den Großstädten, sowie 20 €/m² in den Mittelzentren und 12 €/m² in den Kleinstädten. Außerhalb der Großstädte und Mittelzentren werden in allen Regionen im Land erschlossene Baugrundstücke für die gewerbliche Nutzung für Kaufpreise zwischen 10 und 20 €/m², teilweise darunter, angeboten. So wird beispielsweise in der Börde in den Gemeinden Bördeland, Westliche Börde und Niedere Börde, aber auch in anderen Landesteilen wie Zerbst/Anhalt, Elbaue-Fläming oder Gardelegen Gewerbebauland zwischen 5 € und 10 € für den Quadratmeter angeboten. Noch günstigere Kaufpreise von unter 5 €/m² für Baulandflächen der gewerblichen Nutzung sind in den Gemeinden Beetzendorf-Diesdorf an der nordwestlichen oder in Annaburg-Prettin an der östlichen Landesgrenze zu bekommen.

Im Teilmarkt der **landwirtschaftlich genutzten Flächen** hat sich die seit Jahren zu beobachtende Steigerung der Anzahl der Erwerbsvorgänge nicht fortgesetzt. Nach sechs Jahren permanenter jährlicher Zunahme, ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Berichtsjahr um fast 1/4 gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind dabei erneut weiter gestiegen. In Sachsen-Anhalt wird in diesem Teilmarkt zu 60 % Ackerland gehandelt. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge von selbständig nutzbaren Ackerflächen um 14 % reduziert. Dabei werden überwiegend qualitativ hochwertige Ackerböden gehandelt. Bezogen auf das gesamte Land ergibt sich bei einer mittleren Ackerzahl von 65 und einer durchschnittlichen Fläche von 4 ha ein durchschnittlicher Kaufpreis für Ackerland von 0,84 €/m². Entsprechend seiner naturräumlichen Gliederung besitzt Sachsen-Anhalt ein breites Spektrum an landwirtschaftlichen Qualitäten und entsprechenden Bodenpreisen. Die höchsten Kaufpreise werden in der Magdeburger Börde mit seinen hervorragenden Ackerböden erzielt. Hier sind Kaufpreise bis zu 20.000 € /ha gezahlt worden. Entlang der Bundesautobahn A2 liegen die Kaufpreise für hochwertige Ackerböden mit Ackerzahlen ab 80 Bodenpunkten im Durchschnitt zwischen 1,10 €/m² und 1,60 €/m². Nach Süden hin fällt das Niveau von Qualität und Bodenpreis ab. In der Leipziger Tieflandsbucht an der Grenze zu Sachsen liegt das durchschnittliche Preisniveau für Ackerland bei ca. 0,60 €/m² östlich von Merseburg bis 0,80 €/m² bei Weißenfels. Im Norden und Osten entlang der Grenze zu Brandenburg werden die geringsten Kaufpreise erzielt. Hier beträgt das durchschnittliche Preisniveau zwischen 0,32 €/m² östlich der Elbe im Elbe-Havel-Land und ca. 0,40 €/m² im Bereich Elbaue-Fläming.

Damit hat sich im Landesdurchschnitt das Preisniveau für Ackerland gegenüber dem Vorjahr um knapp 6 % erhöht. Neben der natürlichen Ertragsfähigkeit als maßgebliches preisbildendes Kriterium, lässt sich beobachten, dass die erzielten Kaufpreise zunehmend vom Flächenbedarf bestimmt werden. So liegt das durchschnittliche Preisniveau für große am Markt gehandelte Flächen höher als für kleine Schläge. Auch die Anzahl von Erwerbsvorgängen bei Grünland ist im Berichtsjahr deutlich gesunken. In diesem Teilmarkt sind 20 % weniger Kauffälle registriert worden als im Jahr 2009. Der durchschnittliche Kaufpreis für Grünland ist gegenüber dem Vorjahr aber ebenfalls gestiegen und beträgt bei einer durchschnittlichen Fläche von knapp 1,9 ha und einer mittleren Grünlandzahl von 43 im Landesdurchschnitt 0,42 €/m² und damit knapp 6 % mehr als im Vorjahr.

Der Kaufpreis von **forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken** wird maßgeblich vom aufstehenden Bestand beeinflusst. Der Wert des Bestandes ist wiederum von unterschiedlichen und komplexen wertbeeinflussenden Merkmalen abhängig. So ist nicht nur die Art und der Umfang des Bestandes von Bedeutung, sondern auch das forstwirtschaftliche Heranreifen des Holzes von der Aussaat bzw. Anpflanzung bis zur Hiebreife zu berücksichtigen. Bei den Waldflächen mit einem wertbeeinflussenden Bestand sind rd. 12 % weniger Kauffälle registriert worden als im Jahr 2009. Beim Preisniveau ist hingegen eine stabile Entwicklung zu erkennen. Der durchschnittliche Kaufpreis von Waldflächen mit Bestand liegt im Berichtsjahr bei einer durchschnittlichen Fläche von ca. 3,7 ha bei 0,29 €/m² und damit in der gleichen Größenordnung wie im Vorjahr. Die Aktivitäten auf dem forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt spiegeln die Situation der Waldgebiete und Baumarten in Sachsen-Anhalt wider. Die waldreichsten Gebiete ziehen sich vom Drömling im Nordwesten und der Colbitz-Letzlinger Heide im Norden über den Fläming bis zur Dübener Heide im Osten. Hierbei handelt es sich überwiegend um Kiefernbestände. Das größte zusammenhängende Waldgebiet im Südwesten ist der Harz. Hier befinden sich vornehmlich Fichtenbestände, aber auch große Laubwaldflächen mit überwiegend Buchenbestand. Insgesamt erklärt diese Situation die in den einzelnen Regionen erzielten Umsätze und Kaufpreise. Während der durchschnittliche

Kaufpreis für eine Waldfläche mit wertbeeinflussenden Bestand in den Bereichen Altmark, Anhalt und Saale-Unstrut bei ca. 0,27 bis 0,28 €/m² liegt, beträgt er in Harz-Börde im Durchschnitt 0,36 €/m².

Der **GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2011** gibt einen *Überblick über den Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt* mit seinen regionalen Teilmärkten. Er ist das Ergebnis der Auswertung sämtlicher Grundstückskaufverträge durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Er konzentriert sich darauf, zusammenfassende Grundstücks- und Immobilienmarktinformationen auf einzelne Regionen des Landes zu fokussieren und eine überregionale Transparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes in Sachsen-Anhalt zu erzielen. Die fundierte Datengrundlage für alle Segmente des Grundstücks- und Immobilienmarktes macht den Bericht zu einer objektiven und verlässlichen Informationsquelle für alle, die in Sachsen-Anhalt in Grundstücksangelegenheiten aktiv sind oder werden wollen. Mit übersichtlichen Tabellen und Graphiken zu den wesentlichen regionalen und sektoralen Teilmärkten ermöglicht der Grundstücksmarktbericht den Akteuren in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft, der Politik, den Verbänden sowie interessierten Bürgern einen umfassenden Überblick und eine schnelle Orientierung über die Verhältnisse auf dem Bauland- und Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt. Und durch die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten zur Wertermittlung erforderlichen Daten wie Vergleichs-, Sachwert- und Rohertragsfaktoren sowie Liegenschaftszinssätze oder Indexreihen werden die jeweiligen preisbeeinflussenden Faktoren zu einer messbaren Größe.

Neben dem Grundstücksmarktbericht bieten die von den regionalen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte zum Stichtag 31.12.2010 ermittelten *Bodenrichtwerte* sowohl für professionelle Anwender als auch für den Bürger eine ausgezeichnete Informationsquelle. Die Bodenrichtwerte werden für Baulandflächen und für die landwirtschaftliche Nutzung flächendeckend für das Land Sachsen-Anhalt im Online-Verfahren bereitgestellt. Im Internet können sich die Nutzer vom Schreibtisch aus rund um die Uhr über die aktuellen Bodenrichtwerte informieren und sich zuverlässig und schnell einen Überblick über die Wertverhältnisse des Grund und Bodens in Sachsen-Anhalt verschaffen.

Die *Leistungen und Veröffentlichungen* der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen sollen die Aktionen auf dem Grundstücksmarkt unterstützen. Mit einer solchen Orientierung zur Einschätzung von Investitionen können Risiken, resultierend aus einer fehlenden Transparenz, vermieden werden. So sind die ständigen Marktbeobachtungen und die Ableitung verlässlicher Daten von maßgeblicher Bedeutung und leisten einen wesentlichen Beitrag für einen transparenten Immobilienmarkt.

2 Vorbemerkungen

2.1 Konzeption des Grundstücksmarktberichtes

In Übereinstimmung mit den Vorgaben des Baugesetzbuches sind interessierten Nutzern Grundstücksmarktinformationen flächendeckend und landeseinheitlich zur Verfügung zu stellen. Insbesondere soll Marktteilnehmern und Interessenten eine den Anforderungen der Wertermittlung und der Nutzer genügende Darstellung des Grundstücksmarktes in einer anschaulichen, übersichtlichen und nachvollziehbaren Art gewährt werden. Besonderes Augenmerk liegt auf der Herausgabe und Veröffentlichung einheitlich konzipierter und inhaltlich aufeinander abgestimmter Grundstücksmarktinformationen im Grundstücksmarktbericht.

Die Beschlussfassungen über Grundstücksmarktinformationen der regionalen Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses werden zur Verbesserung der Markttransparenz im Zusammenhang als „GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2011“ veröffentlicht. Mit dieser Konzeption der Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes erhält der interessierte Nutzer in einem Gesamtwerk aufeinander abgestimmte Marktdaten sowohl im Überblick als auch im Detail.

Herausgeber des vorliegenden Grundstücksmarktberichtes sind die vier regionalen Gutachterausschüsse sowie der Obere Gutachterausschuss des Landes Sachsen-Anhalt.

Sachsen-Anhalt hat damit auch auf die Anforderungen einer zunehmend überregional agierenden Immobilienwirtschaft reagiert. Insgesamt wird mit dieser zukunftsorientierten Bereitstellungsform des Grundstücksmarktberichtes in Sachsen-Anhalt eine effektive Markttransparenz gewährleistet, die gleichzeitig eine effiziente Aufgabenbewältigung und Produktbereitstellung ermöglicht.

2.2 Beschlussfassungen zum Grundstücksmarktbericht

Die jeweiligen regionalen Marktdaten und -informationen, wie sie im GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2011 veröffentlicht werden, wurden von den Mitgliedern der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte eingehend beraten und in individuellen nicht öffentlichen Sitzungen beschlossen:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark	15.02.2011
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde	01.02.2011
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt	14.02.2011
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut	15.02.2011
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Sachsen-Anhalt	24.02.2011

3 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

3.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Grundstückswertermittlung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585). Der erste Teil des dritten Kapitels des BauGB enthält die grundlegenden Vorschriften für die amtliche Grundstückswertermittlung und für die Bildung der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses. Der Bundesgesetzgeber hat die Länder ermächtigt, auf dem Verordnungswege die erforderlichen Regelungen zur Organisation und zum Verfahren der Gutachterausschüsse zu treffen.

Die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Sachsen-Anhalt (VOGut) vom 14.6.1991 (GVBl. LSA S.131), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.11.2004 (GVBl. LSA S.806), konkretisiert die Bestimmungen des BauGB.

Auf der Grundlage dieser Rechtsvorschriften bestehen im Land Sachsen-Anhalt

- vier regionale Gutachterausschüsse und
- der Obere Gutachterausschuss für den Bereich des Landes Sachsen-Anhalt.

Die Gutachterausschüsse sind bei ihren Wertermittlungsbeschlüssen unabhängig und hierbei an fachliche Weisungen nicht gebunden. Die in den Gutachterausschüssen tätigen ehrenamtlichen Gutachter aus Bereichen der Bauwirtschaft, des Immobilienhandels, des Bankwesens, der Land- und Forstwirtschaft, des Vermessungs- und Liegenschaftswesens und anderer Fachbereiche verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

3.2 Oberer Gutachterausschuss

Die ehrenamtlichen Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses sind i.d.R. gleichzeitig Mitglieder eines regionalen Gutachterausschusses im Land Sachsen-Anhalt.

Der Obere Gutachterausschuss (OGAA) hat vor allem die folgenden Aufgaben:

- die Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichtes oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren. Voraussetzung ist das Vorliegen eines Gutachtens des regionalen Gutachterausschusses,
- die Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes für das Land Sachsen-Anhalt,
- die Zusammenstellung und Veröffentlichung von Übersichten über Bodenrichtwerte,
- die Sammlung und Auswertung von Daten für Objekte, die in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse nur vereinzelt vorhanden sind und
- die Ableitung und Veröffentlichung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten.

3.3 Regionale Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse verfügen zur Erfüllung ihrer Aufgaben über eine Kaufpreissammlung, die von ihren Geschäftsstellen (siehe 3.4) geführt wird und auf der Grundlage aller von den Notaren beurkundeten Kaufverträge eine beispielhafte Datenvielfalt tatsächlich vorgenommener Erwerbsvorgänge enthält. Hierdurch wird den Gutachterausschüssen ein umfassender Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt ermöglicht.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 195 BauGB ist „*jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von den beurkundenden Stellen in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.*“

Sowohl der Inhalt der Vertragsabschriften als auch die Kaufpreissammlung werden vertraulich behandelt und unterliegen dem Datenschutz. Eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung ist nur beim Vorliegen eines berechtigten Interesses möglich. Außerdem wird die Auskunft nur mit anonymisierten Daten erteilt und es wird somit den datenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen.

Neben der Führung der Kaufpreissammlung gehören zu den weiteren gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse vor allem

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- das Ableiten und Veröffentlichen sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten und
- Mitwirkung bei der Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes des Landes Sachsen-Anhalt.

3.4 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

Zur Vorbereitung und Ausführung der Aufgaben der Gutachterausschüsse sind beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Geschäftsstellen eingerichtet.

Diese Geschäftsstellentätigkeit für die regionalen Gutachterausschüsse nimmt das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt an den Standorten Stendal, Magdeburg, Dessau-Roßlau und Halle mit folgenden Aufgaben wahr:

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung mit ihren ergänzenden Datensammlungen,
- Vorbereitung von Wertermittlungen und Ausfertigung der Gutachten,
- Vorbereitung der Beschlussfassungen und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und Grundstücksmarktberichten,
- Erteilen von Auskünften aus der Kaufpreissammlung.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses im Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt in Magdeburg, hat folgende Aufgaben:

- die Führung einer Datensammlung über Objekte, die in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse nur vereinzelt vorhanden sind,
- die Vorbereitung von Wertermittlungen und Ausfertigung der Obergutachten und
- die Vorbereitung und Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes.

3.5 Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse

Die vier regionalen Gutachterausschüsse mit Sitz der Geschäftsstellen in Stendal, Magdeburg, Dessau-Roßlau und Halle haben einen nach § 1 VO Gut definierten Zuständigkeitsbereich. Hiernach sind die Gutachterausschüsse für jeweils einen Regionalbereich des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt zuständig.

Mit Wirkung vom 01. Oktober 2008 ist eine Organisationsanpassung der Landesamtes für Vermessung und Geoinformation in Kraft getreten. Die neuen Zuständigkeitsgebiete des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt heißen ab 01.10.2008 Geoleistungsbereiche. Diese Geoleistungsbereiche sind an die zum 01. Juli 2007 durch die

Kreisgebietsreform neu gebildeten Landkreise angepasst worden und bilden die örtlich tätigen Standorte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt. Diese Veränderung wird in der VOGut in Kürze nachvollzogen, eine Änderungsverordnung wird zurzeit erarbeitet. Damit bilden die Zuständigkeitsbereiche der örtlichen Gutachterausschüsse weiterhin die bis zum 30.09.2008 definierten Regionalbereiche.

Um eine raumbezogene Transparenz zu gewährleisten, werden im GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2011 die Strukturdaten, die Umsatzzahlen sowie Angaben über das Preisniveau und die Preisentwicklung auf die aktuellen Landkreisstrukturen bezogen. Darüber hinaus wird der Grundstücksmarkt im Überblick in Kapitel 5 zusammengefasst zu den Planungsregionen. Der in der nachstehenden Übersichtskarte schraffiert dargestellte Bereich gehört zum Salzlandkreis und ist daher in den Kapiteln 4 bis 6 des Grundstücksmarktberichtes unter den Darstellungen für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Harz-Börde beinhaltet. Rechtlich gehört der schraffierte Bereich aber zum Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Anhalt. Aggregierte Daten, wie Bodenrichtwerte und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, werden von dem jeweils zuständigen Gutachterausschuss für seinen gemäß der VOGut rechtlich definierten Zuständigkeitsbereich bereitgestellt.

Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse



Die Anschriften der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind im Anhang aufgeführt.

4 Strukturdaten des Landes Sachsen-Anhalt

4.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmendaten

Gesamtfläche in km²	20.450	Anzahl der	
Bevölkerung insgesamt	2.340.400	Landkreise	11
davon männlich	1.146.520	Kreisfreien Städte	3
davon weiblich	1.193.880	Gemeinden	300
Einwohner je km²	114	Verbandsgemeinden	18
Anzahl Arbeitslose	130.572	Verwaltungsgemeinschaften	10
Arbeitslosenquote in %	10,8	Einheitsgemeinden	108
Benachbarte Bundesländer		Geschützte Flächen des Landes	
Länge der Landesgrenze in km		Anzahl	ha
Insgesamt	1.220	Naturschutzgebiete	195 63.846
Brandenburg	375	Nationalparks	1 8.927
Sachsen	206	Landschaftsschutzgebiete	82 680.508
Thüringen	296	Biosphärenreservate	3 155.859
Niedersachsen	343	Naturparks	6 460.808
Größte Bodenerhebungen	Höhe in m	Größte Flüsse	Landesanteil in km
Brocken (Harz)	1.141	Elbe	302
Heinrichshöhe (Harz)	1.040	Saale	179
Renneckenberg (Harz)	930	Bode	166
Größte Talsperren des Landes		Größte Seen des Landes	Fläche in ha Tiefe in m
Stauraum in Mill. m³			
Muldestausee (Dübener Heide)	118	Geiseltalsee (Saalekreis)	1.842 28,0
Rappbodetalsperre (Harz)	109	Goitzsche See (Anhalt-Bitterfeld)	1.315 16,3
Talsperre Kelbra (Harzvorland)	36	Muldestausee (Anhalt-Bitterfeld)	600 12,8
Flächenverteilung der Boden-Nutzungen	km² %	Straßen- und Verkehrsnetz	Länge in km
Siedlung	1.438 7,0	Bundesautobahnen	550
Verkehr	783 3,8	Bundesstraßen	2.319
Landwirtschaft	12.764 62,4	Landesstraßen	3.930
Wald	4.985 24,4	Kreisstraßen	4.298
andere Nutzung	32 0,2	Schiffbare Wasserstraßen	602
Gewässer	448 2,2	Schienennetz DB Netz AG	1.988
Landessumme	20.450 100	Nicht bundeseigene Netze	944
		Schmalspur	116
Grundstücksmarktdaten			
Anzahl Kaufverträge je 100 Einw.	1,2	Geldumsatz je Kaufvertrag (Tsd. €)	58,7
Flächenumsatz je Kaufvertrag (Tsd. m²)	12,5	Geldumsatz pro Einwohner (in €)	708,9

Quelle für Bevölkerung: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Stand 31.08.2010

Quelle für Bodennutzungen: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt – Stand 31.12.2010

Quelle für Arbeitslosenquote: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Stand November 2010

Quelle für Landkreise/kreisfreie Städte, Gemeinden: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Stand Dezember 2010

Der Grundstücksmarkt wird von verschiedenen Faktoren wie geographische Gegebenheiten, Verkehrslage, Nutzungen des Grund und Bodens, Infrastrukturen und Bevölkerungsdichte beeinflusst. Wesentliche Daten über das Bundesland Sachsen-Anhalt enthält vorstehende Tabelle.

Sachsen-Anhalt grenzt an die Bundesländer Niedersachsen im Westen, Brandenburg im Norden und Osten sowie Thüringen und Sachsen im Süden. Naturräumlich dehnt sich Sachsen-Anhalt vom Norddeutschen Tiefland bis an die Mittelgebirgsschwelle aus und erstreckt sich zu beiden Seiten der mittleren Elbe. Im Norden liegt die Altmark, eine teils ebene, teils flachwellige Landschaft mit der Colbitz-Letzlinger Heide im Süden. Südlich des Mittellandkanals liegt die Magdeburger Börde, eine fruchtbare Lösslandschaft. Südwestlich davon liegen das Harzvorland und der Harz, das nördlichste deutsche Mittelgebirge. Zusammen bilden sie die Region Harz-Börde. An der westlichen Grenze zu Niedersachsen erhebt sich das bis 1141 Meter hohe Brockenmassiv, die höchste Erhebung des Bundeslandes. Im Osten, an der Grenze zu Brandenburg liegt die Region Anhalt mit dem Fläming. Im Süden hat die Region Saale-Unstrut Anteil am Thüringer Becken, an der Goldenen Aue und an der Leipziger Tieflandsbucht mit der Dübener Heide. Die Region um Saale und Unstrut ist das nördlichste Weinanbaugebiet Deutschlands.

Sachsen-Anhalt ist mit einer Fläche von ca. 20.450 km² das achtgrößte Bundesland und steht mit rund 2,34 Millionen Einwohnern an 11. Stelle der Länder in der Bundesrepublik Deutschland. Die Bevölkerungsentwicklung ist insgesamt rückläufig. Die Bevölkerungsdichte liegt im Landesdurchschnitt bei 114 Einwohnern/km².

Die folgende Tabelle zeigt die Situation in den einzelnen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse:

Zuständigkeitsbereich	Bevölkerung Anzahl	Fläche km ²	Einwohner je km ²
Altmark	309.001	6.293	49
Harz-Börde*	853.676	6.098	140
Anhalt**	402.449	3.628	111
Saale-Unstrut	775.274	4.431	175
Landessumme/Durchschnitt	2.340.400	20.450	114

Quelle für Bevölkerung: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Stand 31.08.2010

Quelle für Fläche: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt – Stand 31.12.2010

* einschließlich des ehemaligen Landkreises Bernburg

** ohne den ehemaligen Landkreis Bernburg

Die Wirtschaftsstruktur des Landes ist differenziert. Hierbei gibt es deutliche Schwerpunkte mit der Landwirtschaft im Norden und der Mitte des Landes sowie der Industrie im Südosten des Landes. Die Lössböden der Magdeburger Börde und des Harzvorlandes gehören zu den fruchtbarsten Ackerflächen Deutschlands und es hat sich eine wettbewerbsfähige Land- und Ernährungswirtschaft entwickelt. Zu den bedeutenden Wirtschaftszweigen des Landes zählen darüber hinaus die chemische Industrie sowie Unternehmen der Solarwirtschaft. In der Harzregion hat der Tourismus eine besondere wirtschaftliche Bedeutung.

Insgesamt wird das Land von bedeutenden innerdeutschen und europäischen Verkehrsverbindungen durchquert. Neben den Autobahnen A 2 (Ost-West-Richtung) sowie A 9 und A 14 (Nord-Süd-Richtung) verläuft die neue A 38 südlich des Harzes. Sachsen-Anhalt besitzt darüber hinaus ca. 2.300 km Bundesstraßen und fast 4.000 km Landesstraßen.

Sachsen-Anhalt verfügt über eines der dichtesten Eisenbahnnetze Europas. Von verschiedenen Eisenbahnhauptstrecken, die das Land durchqueren, ist als bedeutende Verbindung die Hochgeschwindigkeitsstrecke Hannover - Stendal - Berlin zu nennen.

Der Magdeburger Hafen (zweitgrößter Binnenhafen Deutschlands) besitzt wichtige Wasserstraßenverbindungen nach Berlin (Elbe-Havel-Kanal), ins Ruhrgebiet (Mittellandkanal) und zum Überseehafen Hamburg (Elbe). Mit der Verkehrsfreigabe des Wasserstraßenkreuzes Magdeburg im Jahre 2003 ist ein wichtiger Schritt zu einer ganzjährigen, wasserstandsunabhängigen, vollschiffbaren Anbindung realisiert worden. Bestandteile des Wasserstraßenkreuzes sind eine

rd. 1.000 m lange Kanalbrücke, eine Doppelsparschleuse in Hohenwarthe zum Anschluss des Mittellandkanals an den Elbe-Havel-Kanal sowie eine neue Schleuse neben dem bestehenden Schiffshebewerk Rothensee.

Mit dem Flughafen Halle/Leipzig in Schkeuditz hat das Land Sachsen-Anhalt, zusammen mit Sachsen, Anschluss an den internationalen Flugverkehr.

Die wichtigsten Verkehrsstränge sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



4.2 Bodennutzung

Die Nutzung des Grund und Bodens wird in sechs Gruppen zusammengefasst; diese sind:

Siedlung: Wohnbaufläche, Industrie- und Gewerbefläche, Handel- und Dienstleistungsfläche, Fläche besonderer funktionaler Prägung, Mischnutzung mit Wohnen, Tagebau, Grube, Steinbruch, Bergbaubetrieb, Halde, Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, Grünfläche,

Verkehr: Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr, Flugverkehr, Schiffsverkehr,

Landwirtschaft: Flächen für den Anbau von Feldfrüchten und besonderen Pflanzen sowie Flächen, die beweidet und gemäht werden können; baulich geprägte Flächen, die ausschließlich oder vorwiegend der Landwirtschaft dienen,

Wald: Flächen mit Waldbäumen und Waldsträuchern; Gehölzflächen, die mit einzelnen Bäumen, Baumgruppen, Büschen, Hecken und Sträuchern bestockt sind,

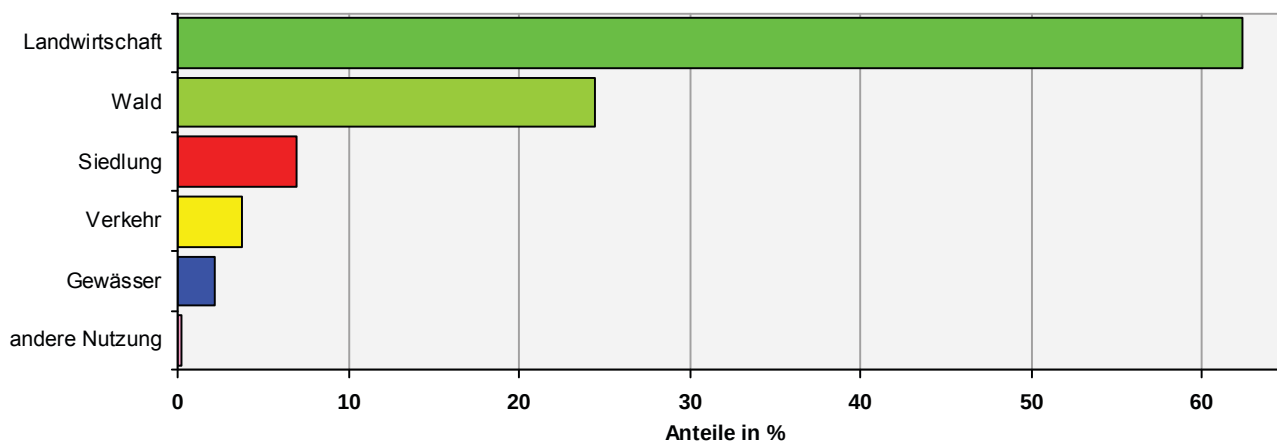
andere Nutzung: Flächen ohne nennenswerten Bewuchs, Unland, Friedhof,

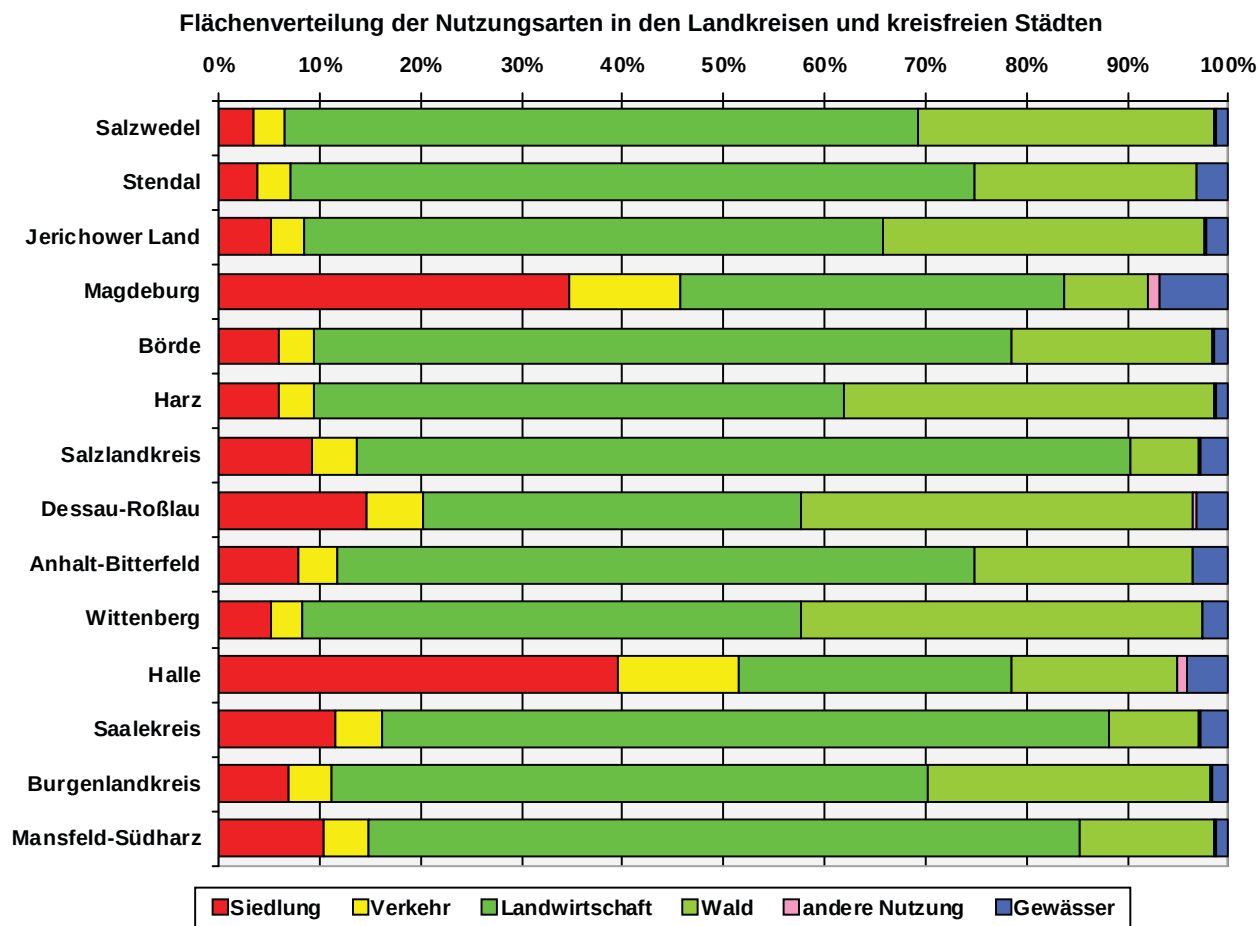
Gewässer: Wasserlauf, stehendes Gewässer, Hafenbecken, Sumpf.

Flächenverteilung der Bodennutzungen

anteilige Flächen	Siedlung	Verkehr	Landwirtschaft	Wald	andere Nutzung	Gewässer	Summe
Landkreis/kreisfreie Stadt	%	%	%	%	%	%	km ²
Altmarkkreis Salzwedel	3,5	3,1	62,7	29,4	0,1	1,3	2.293
Landkreis Stendal	3,9	3,2	67,6	22,0	0,0	3,2	2.423
Landkreis Jerichower Land	5,1	3,3	57,4	31,8	0,1	2,2	1.577
Stadt Magdeburg	34,8	10,9	38,2	8,3	1,1	6,8	201
Landkreis Börde	5,9	3,6	69,0	19,9	0,1	1,5	2.366
Landkreis Harz	6,0	3,5	52,5	36,7	0,2	1,2	2.104
Salzlandkreis	9,3	4,4	76,6	6,8	0,2	2,8	1.426
Stadt Dessau-Roßlau	14,7	5,6	37,4	38,9	0,3	3,2	245
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	7,8	4,0	62,9	21,6	0,1	3,5	1.453
Landkreis Wittenberg	5,2	3,1	49,5	39,7	0,1	2,5	1.930
Stadt Halle (Saale)	39,5	12,0	26,9	16,4	0,9	4,2	135
Landkreis Saalekreis	11,5	4,7	72,0	8,9	0,3	2,7	1.433
Landkreis Mansfeld-Südharz	6,9	4,3	59,0	28,0	0,2	1,6	1.449
Burgenlandkreis	10,3	4,5	70,3	13,4	0,2	1,2	1.414
Sachsen-Anhalt insgesamt	7,0	3,8	62,4	24,4	0,2	2,2	20.450

Quelle für Bodennutzungen: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt – Stand 31.12.2010





4.3 Bevölkerung

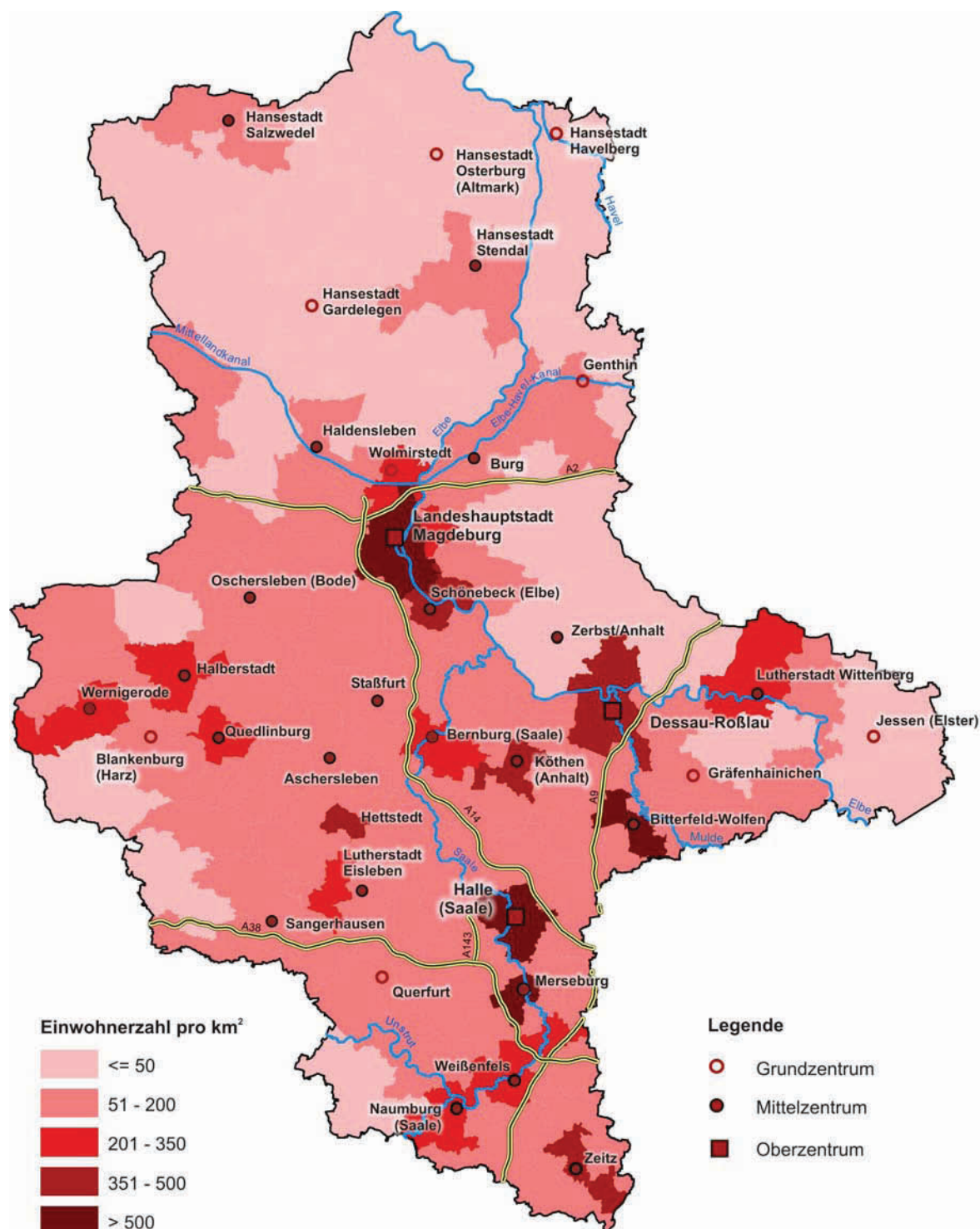
Landkreis/ Kreisfreie Stadt	Bevölkerung	Fläche in km ²	Einwohner je km ²
Altmarkkreis. Salzwedel	89.859	2.293	39
Landkreis Stendal	122.524	2.423	51
Landkreis Jerichower Land	96.618	1.577	61
Stadt Magdeburg	230.436	201	1.147
Landkreis Börde	179.502	2.366	76
Salzlandkreis	233.208	2.104	111
Landkreis Harz	210.530	1.426	148
Stadt Dessau-Roßlau	87.106	245	356
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	177.502	1.453	122
Landkreis Wittenberg	137.841	1.930	71
Stadt Halle (Saale)	231.672	135	1.716
Landkreis Saalekreis	197.619	1.433	138
Landkreis Mansfeld-Südharz	151.063	1.449	104
Burgenlandkreis	194.920	1.414	138
Sachsen-Anhalt insgesamt	2.340.400	20.450	114

Quelle für Bevölkerung: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Stand 31.08.2010

Quelle für Fläche: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt – Stand 31.12.2010

Die Bevölkerungsdichte liegt im Durchschnitt bei 114 Einwohner/km². Von den drei kreisfreien Städten hat Halle die größte Einwohnerdichte mit 1.716 Einwohner pro Quadratkilometer. In der Landeshauptstadt Magdeburg beträgt sie 1.147 Einwohner/km² und in Dessau-Roßlau durch den Zusammenschluss beider Städte im Jahr 2008 insgesamt 356 Einwohner/km². In ländlichen Bereichen liegt die Bevölkerungsdichte deutlich darunter. Dabei lässt sich ein Süd-Nord-Gefälle erkennen. Während sie im südlichen Landesteil zwischen 100 und 150 Einwohner/km² liegt, nimmt sie nach Norden ab und liegt in der Altmark im Landkreis Stendal bei 51 Einwohner/km² und im Altmarkkreis Salzwedel bei 39 Einwohner/km².

Bevölkerungsdichte in Einwohner je km²



4.4 Bautätigkeit

Das Kernstück der Bautätigkeitsstatistik stellt die Statistik der Baugenehmigungen dar. Auf der Grundlage der monatlichen Meldungen zu Baugenehmigungen werden aktuelle Konjunkturverläufe im Hochbau in differenzierter Unterscheidung für den Wohnungsbau und Nichtwohnungsbau dargestellt. Unmittelbarer Erhebungsgegenstand ist das Gebäude.

Landkreis/ Kreisfreie Stadt	alle Baumaßnahmen		Neue Wohngebäude	neue Nicht- wohngebäude
	insgesamt	Wohnungen		
Altmarkkreis Salzwedel	187	66	72	42
Landkreis Stendal	203	105	60	56
Landkreis Jerichower Land	174	136	83	23
Stadt Magdeburg	464	395	254	36
Landkreis Börde	432	204	201	104
Salzlandkreis	250	124	70	65
Landkreis Harz	413	229	161	64
Stadt Dessau-Roßlau	122	207	41	23
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	286	263	101	62
Landkreis Wittenberg	257	85	61	59
Stadt Halle (Saale)	305	282	146	31
Landkreis Saalekreis	394	249	166	87
Landkreis Mansfeld-Südharz	212	108	49	45
Burgenlandkreis	233	111	88	52
Sachsen-Anhalt insgesamt	3.932	2.564	1.553	749

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Bautätigkeitsstatistik für das Jahr 2009

4.5 Erwerbstätigkeit

Die Berechnung der registrierten Arbeitslosigkeit wird von der Bundesagentur für Arbeit durchgeführt. Die Arbeitslosenquote ist der Anteil der Arbeitslosen an der Gesamtzahl der zivilen Erwerbspersonen. Sie ist ein Indikator für die Arbeitsmarkt- und Beschäftigungslage und Teil der Arbeitslosenstatistik.

Landkreis/ Kreisfreie Stadt	Arbeitslose	Quote in %	Männer	Frauen
Altmarkkreis Salzwedel	4.624	9,4	2.421	2.203
Landkreis Stendal	8.624	13,4	4.425	4.199
Landkreis Jerichower Land	4.638	9,1	2.329	2.309
Stadt Magdeburg	12.304	10,4	6.723	5.581
Landkreis Börde	7.408	7,3	3.952	3.456
Salzlandkreis	11.977	11,6	5.977	6.000
Landkreis Harz	12.344	10,2	6.369	5.975
Stadt Dessau-Roßlau	4.718	10,6	2.442	2.276
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	9.667	10,4	4.924	4.743
Landkreis Wittenberg	7.045	10,0	3.537	3.508
Stadt Halle (Saale)	13.497	12,1	7.350	6.147
Landkreis Saalekreis	10.944	10,4	5.474	5.470
Landkreis Mansfeld-Südharz	10.558	13,9	5.254	5.304
Burgenlandkreis	12.224	12,4	6.008	6.216
Sachsen-Anhalt insgesamt	130.572	10,8	67.185	63.387

Quelle : Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Stand November 2010

4.6 Raumordnung

Das Landesplanungsgesetz (LPIG-LSA) und das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) beschreiben die Leitvorstellungen und Grundsätze der Raumordnung zur nachhaltigen Entwicklung des Landes. Hier sind die Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung und Raumstruktur des Landes Sachsen-Anhalt in kartographischer Darstellung enthalten.

Im Landesplanungsgesetz werden Planungsregionen gebildet, in denen die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Fortschreibung des regionalen Entwicklungsplans und von Regionalen Teilgebietsentwicklungsplänen den Regionalen Planungsverbänden als Zweckverbände der jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte obliegt. Im Land gibt es nach § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) folgende fünf Planungsregionen:

Altmark mit dem Altmarkkreis Salzwedel und dem Landkreis Stendal,

Magdeburg mit dem Landkreis Börde, dem Landkreis Jerichower Land, dem Salzlandkreis und der kreisfreien Stadt Magdeburg,

Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld, dem Landkreis Wittenberg und der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau,

Halle, mit dem Burgenlandkreis, dem Saalekreis und der kreisfreien Stadt Halle (Saale) sowie dem Gebiet des Landkreises Mansfeld-Südharz, das dem Landkreis Mansfelder Land in den Grenzen vom 30. Juni 2009 entspricht, unter Berücksichtigung der nach diesem Zeitpunkt erfolgten und künftig erfolgenden Gemeindegebietsänderungen,

Harz mit dem Landkreis Harz und dem Gebiet des Landkreises Mansfeld-Südharz, das dem Landkreis Sangerhausen in den Grenzen vom 30. Juni 2009 entspricht, unter Berücksichtigung der nach diesem Zeitpunkt erfolgten und künftig erfolgenden Gemeindegebietsänderungen.

Im Landesentwicklungsplan wird eine Untergliederung vorgenommen und einzelne Städte des Landes entsprechend ihrer jeweils zugewiesenen Funktionen oder Teilfunktionen als Zentrale Orte mit der folgenden dreistufigen zentralörtlichen Gliederung festgelegt:

- Oberzentren,
- Mittelzentren, Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums,
- Grundzentren, Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums.

Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen. Jeder Zentrale Ort übernimmt innerhalb der hierarchischen Struktur und der flächendeckenden Funktionsteilung im Raum für einen entsprechenden Verflechtungsbereich auch Funktionen niedrigerer Zentralität.

Die folgende Abbildung zeigt die nach dem Landesplanungsgesetz Sachsen-Anhalt gebildeten fünf Planungsregionen und gibt einen Überblick über die Raumstruktur und zentralörtliche Gliederung. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden die Grundzentren ohne Teilfunktionen eines Mittelzentrums nicht dargestellt.

Planungsregionen und Zentrale Orte bilden auch die Grundlage für die Untersuchungsbereiche in den folgenden Abschnitten dieses Berichtes.

Raumordnung und zentralörtliche Gliederung



4.7 Regionstypen

Neben der Zuweisung in ihrer Charakterbildung nach Zentralitätsstufen werden von den Gutachterausschüssen Regionstypen in Anlehnung an den Raumordnungsplan des Landes Sachsen-Anhalt gebildet. Hierzu werden alle Städte, Gemeinden und Ortsteile zu einem Regionstyp zugeordnet. Welche Definitionen von Regionstypen die Gutachterausschüsse vorgenommen haben und welche Städte, Gemeinden und Ortsteile zu einem Regionstyp zusammengefasst worden sind, zeigen die nachstehenden Zusammenstellungen.

Regionstyp	Definition
Großstädte	Stadtgebiet eines Oberzentrums mit den dazugehörigen Ortsteilen
Großstadt-randlagen	Gebiet, das durch die Großstadt geprägt ist, aber gewisse Eigenheiten aufweist
Mittelzentren	Stadtgebiet eines Mittelzentrums mit Bedeutung für das weitere Umland
Randlagen zu Mittelzentren	Gebiet in Randlage zum Mittelzentrum
Fremden-verkehrsorte	Städte, Gemeinden und Ortsteile mit besonderer Bedeutung für den Fremdenverkehr
Kleinstädte	Städte, Gemeinden und Ortsteile mit besonderer Bedeutung für das nähere Umland
Dörfer	ländliches Umland

Im **Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Altmark** werden folgende Städte, Gemeinden oder Ortsteile den einzelnen Regionstypen zugeordnet:

Großstädte	
Großstadt-randlagen	Biederitz, Gerwisch, Gübs, Hohenwarthe, Königsborn, Lostau, Möser, Wahlitz
Mittelzentren	Burg, Salzwedel, Stendal
Randlagen zu Mittelzentren	Brietz, Cheine, Chüden, Krinau, Pretzier, Steinitz, Borstel, Hassel, Jarchau, Schernikau, Uenglingen, Detershagen, Parchau, Reesen, Schartau, Schermen
Fremden-verkehrsorte	Arendsee, Zießau
Kleinstädte	Beetzendorf, Gardelegen, Kalbe/Milde, Klötze, Mieste, Arneburg, Bismark, Osterburg, Schönhäusen, Seehausen, Tangerhütte, Tangermünde, Genthin, Gommern, Jerichow, Möckern, Parey, Loburg, Havelberg, Diesdorf
Dörfer	Alle übrigen Gemeinden und Ortsteile im Zuständigkeitsbereich

Im **Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Harz-Börde** werden folgende Städte, Gemeinden oder Ortsteile den einzelnen Regionstypen zugeordnet:

Großstädte	Magdeburg
Großstadt-randlagen	Beyendorf-Sohlen, Pechau, Randau-Calenberge, Barleben, Dahlenwarsleben, Ebendorf, Glinden-berg, Gr. Santerleben, Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben, Meitzendorf, Niederndodeleben, Wellen, Altenweddingen, Bahrendorf, Dodendorf, Hohendodeleben, Langenweddingen, Osterweddingen, Schwaneberg, Sülldorf
Mittelzentren	Schönebeck, Haldensleben, Aschersleben, Staßfurt, Oschersleben, Halberstadt, Quedlinburg, Wernigerode
Randlagen zu Mittelzentren	Hecklingen, Löderburg, Westdorf, Aspenstedt, Benzingerode, Darlingerode, Groß Quenstedt, Harsleben, Klein Quenstedt, Langenstein, Minsleben, Reddeber, Sargstedt, Silstedt, Ströbeck
Fremden-verkehrsorte	Flechtingen, Meisdorf, Bad Suderode, Benneckenstein, Friedrichsbrunn, Hasselfelde, Neudorf, Rübeland, Schierke
Kleinstädte	Barby, Calbe, Angern, Calvörde, Erxleben, Oebisfelde, Weferlingen, Wolmirstedt, Egeln, Eilsleben, Ermsleben, Gröningen, Hoym, Völpke, Wanzleben, Ballenstedt, Blankenburg, Dardesheim, Elbingerode, Gernrode, Harzgerode, Ilsenburg, Osterwieck, Schwanebeck, Thale, Wegeleben
Dörfer	Alle übrigen Gemeinden und Ortsteile im Zuständigkeitsbereich

Im **Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Anhalt** werden folgende Städte, Gemeinden oder Ortsteile den einzelnen Regionstypen zugeordnet:

Großstädte	Dessau-Roßlau - innerstädtisches Gebiet mit den Stadtteilen Alten, Törten, Ziebigk
Großstadt-randlagen	Dessau - Vorortsiedlungen mit Großkühnau, Kleinkühnau, Kochstedt, Meinsdorf, Mildensee, Mosigkau, Rodleben, Waldersee
Mittelzentren	Bitterfeld / Wolfen, Zerbst, Köthen, Bernburg, Lutherstadt Wittenberg
Randlagen zu Mittelzentren	Bobbau, Greppin, Holzweißig, Thalheim, Apollensdorf, Reinsdorf
Fremden-verkehrsorte	Oranienbaum, Wörlitz, Bad Schmiedeberg
Kleinstädte	Brehna, Raguhn, Zörbig, Coswig, Aken, Gröbzig, Radegast, Alsleben, Güsten, Könnern, Lindau, Nienburg, Annaburg, Gräfenhainichen, Jessen, Jeßnitz, Kemberg, Pretzsch, Prettin, Zahna
Dörfer	Alle übrigen Gemeinden und Ortsteile im Zuständigkeitsbereich

Im **Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Saale-Unstrut** werden folgende Städte, Gemeinden oder Ortsteile den einzelnen Regionstypen zugeordnet:

Großstädte	Halle (Saale)
Großstadt-randlagen	Angersdorf, Brachwitz, Braschwitz, Dieskau, Dölbau, Döllnitz, Gutenberg, Hohenweiden, Holleben, Lieskau, Lochau, Peißen, Queis, Salzmünde, Sennewitz, Teicha, Zscherben
Mittelzentren	Lutherstadt Eisleben, Merseburg, Naumburg (Saale), Sangerhausen, Weißenfels, Zeitz
Randlagen zu Mittelzentren	Beuna (Geiseltal), Bora, Burgwerben, Flemmingen, Geusa, Gonna, Grana, Langendorf (in Weißenfels), Leißling, Lengefeld, Leuna, Meuschau, Oberröblingen, Riestedt, Schkopau, Tagewerben, Wallhausen, Zorbau
Fremden-verkehrsorte	Aseleben, Bad Dürrenberg, Bad Kösen, Bad Lauchstädt, Freyburg (Unstrut), Seeburg-Rollsdorf, Stolberg (Harz), Wippra
Kleinstädte	Allstedt, Bad Bibra, Braunsbedra, Eckartsberga, Gerbstedt, Helbra, Hettstedt, Hohenmölsen, Kelbra (Kyffhäuser), Landsberg, Laucha an der Unstrut, Löbejün, Lützen, Mansfeld, Mückeln (Geiseltal), Nebra, Osterfeld, Querfurt, Roßla, Sandersleben, Schafstädt, Schraplau, Stößen, Teuchern, Teutschenthal, Wettin,
Dörfer	Alle übrigen Gemeinden und Ortsteile im Zuständigkeitsbereich

5 Der Grundstücksmarkt im Überblick

5.1 Umsätze und Übersicht in Regionen

5.1.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

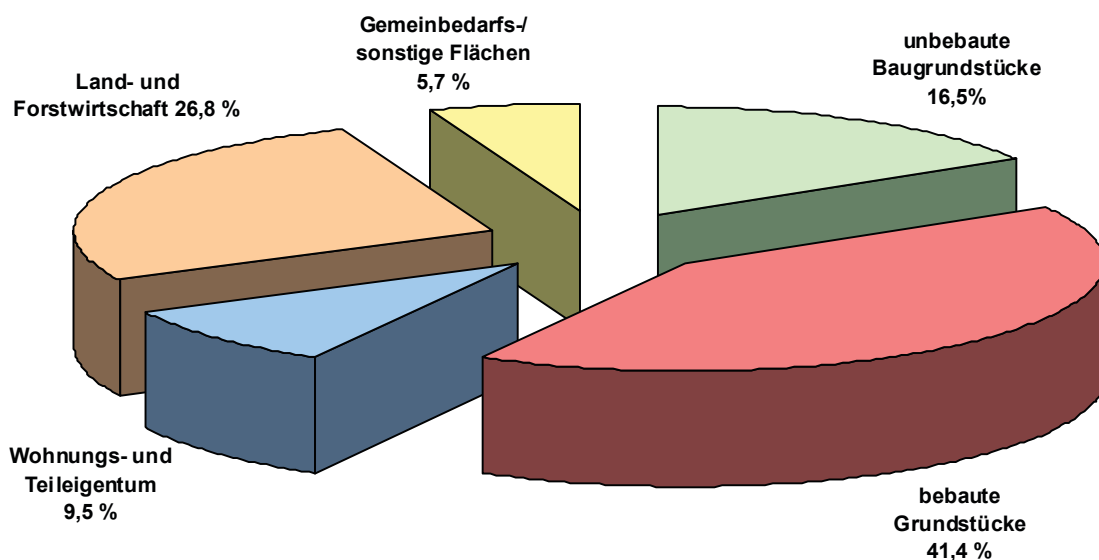
Im Berichtsjahr 2010 wurden durch die Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse insgesamt **28.242 Kaufverträge** in die Kaufpreissammlungen aufgenommen.

Anzahl der Erwerbsvorgänge je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Anzahl Berichtsjahr	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Anzahl Vorjahr
Unbebaute Baugrundstücke	4.671	16,5	-8,8	5.122
Bebaute Grundstücke	11.693	41,4	+3,1	11.337
Wohnungs- und Teileigentum	2.695	9,5	+8,1	2.493
Land- und Forstwirtschaft	7.578	26,8	-23,2	9.862
Gemeinbedarfs-/sonst Flächen	1.605	5,7	-15,3	1.894
Summe	28.242	100,0	-8,0	30.708

Insgesamt hat sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr um 8 % reduziert. Rückgänge zeigen sich insbesondere bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken aber auch bei den unbebauten Baugrundstücken und den Gemeinbedarfs- bzw. sonstigen Flächen. Bei den bebauten Grundstücken hat die Anzahl wieder zugenommen, nachdem hier im Vorjahr eine gesunkene Nachfrage zu registrieren war. Beim Wohnungs- und Teileigentum setzt sich die bereits im Vorjahr erkennbare positive Nachfrage fort. Lag in diesem Teilmarkt die Steigerung in 2009 bei knapp 5 %, hat die Anzahl der Erwerbsvorgänge in 2010 erneut um über 8 % zugelegt. Die bedeutendsten Veränderungen zeigen die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke. Nach allgemeinen Steigerungen in den Vorjahren, hat die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Berichtsjahr mit über 23 % gegenüber dem Vorjahr deutlich abgenommen. Gründe dafür sind auch der bis März 2010 bestehende Verkaufsstopp für Ausschreibungen landwirtschaftlicher Flächen durch die BVVG. Damit hat sich der Anteil an der insgesamt registrierten Anzahl der Erwerbsvorgänge von über 32 % im Vorjahr auf knapp 27 % reduziert. Diese Entwicklung hat bewirkt, dass sich der Marktanteil der bebauten Grundstücke von knapp 37 % im Vorjahr auf 41 % erhöht hat.

Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte



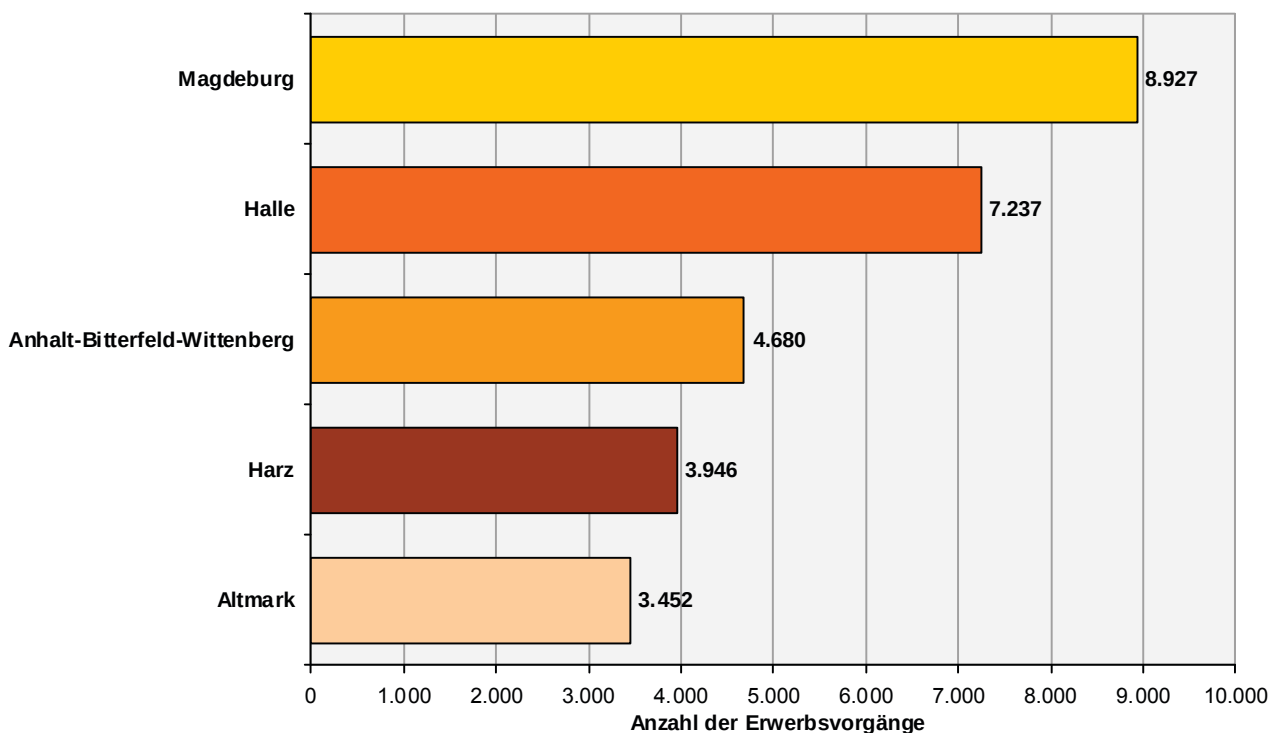
In den nach § 17 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) gebildeten Planungsregionen stellen sich die Verhältnisse wie folgt dar:

Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Planungsregionen

Planungsregion	Anzahl Berichtsjahr	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Anzahl Vorjahr
Altmark	3.452	12,2	-8,3	3.764
Magdeburg	8.927	31,6	-2,3	9.135
Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg	4.680	16,6	-17,9	5.702
Halle	7.237	25,6	-4,1	7.550
Harz	3.946	14,0	-13,4	4.557
Summe	28.242	100,0	-8,0	30.708

Waren im Jahr 2009 noch nahezu in allen Planungsregionen Zuwächse zu verzeichnen, ist im Berichtsjahr in allen Regionen die Anzahl der Erwerbsvorgänge zurückgegangen. Die Rückgänge liegen zwischen rd. 2% in der Planungsregion Magdeburg und fast 18 % in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Obwohl die Region Magdeburg die größte Anzahl der Erwerbsvorgänge umfasst, sind durch die geringe prozentuale Reduzierung auch effektiv die geringsten Rückgänge zu verzeichnen. In der Planungsregion Magdeburg werden über 30 % der insgesamt im Land registrierten Erwerbsvorgänge erfasst, während in der Planungsregion Altmark dieser Anteil nur bei rd. 12 % liegt. Dabei ist hier nicht primär die Fläche der jeweiligen Planungsregion maßgeblich. So hat die Planungsregion Altmark nach Magdeburg die zweitgrößte Flächenausdehnung, liegt aber von der Anzahl der Erwerbsvorgänge an letzter Stelle. Erfahrungsgemäß wird die jeweilige Anzahl von Erwerbsvorgängen in den Planungsregionen maßgeblich von der gegebenenfalls im Gebiet gelegenen Großstadt und weiteren größeren Städten beeinflusst.

Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Planungsregionen

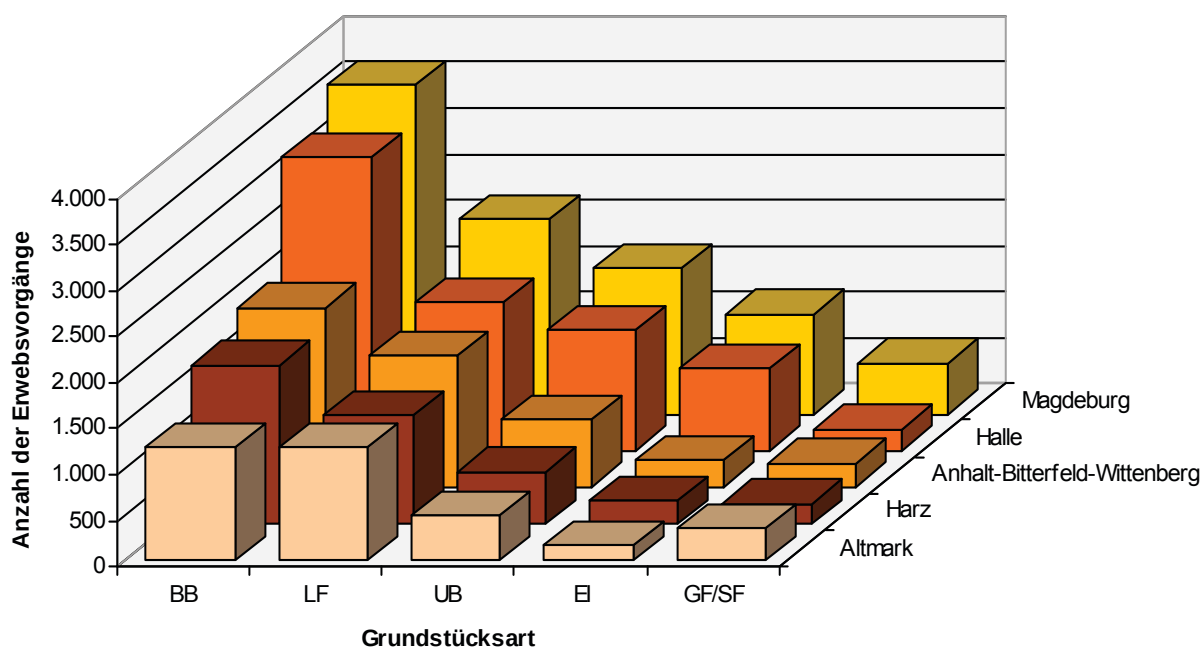


Anzahl der Erwerbsvorgänge der Teilmärkte in den Planungsregionen

Planungsregion	Unbebaute Baugrundstücke (UB)		Bebaute Grundstücke (BB)		Wohnungs- und Teileigentum (EI)		Land- und Forstwirtschaft (LF)		Gemeinbedarfs-/sonst. Flächen (GF/SF)	
	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)
Altmark	485	-1,0	1.231	+21,2	161	+61,0	1.230	-24,3	345	-35,3
Magdeburg	1.580	-2,8	3.580	+4,6	1.090	-2,2	2.122	-11,5	555	-3,1
Anh.-Bitterf.-Wittenb.	730	-4,3	1.957	-6,6	299	+10,3	1.438	-35,3	256	-27,3
Halle	1.308	-16,3	3.195	+4,2	889	+10,4	1.614	-16,5	231	+24,9
Harz	568	-16,6	1.730	-0,5	256	+26,1	1.174	-30,3	218	-13,1
Summe	4.671	-8,8	11.693	+3,1	2.695	+8,1	7.578	-23,2	1.605	-15,3

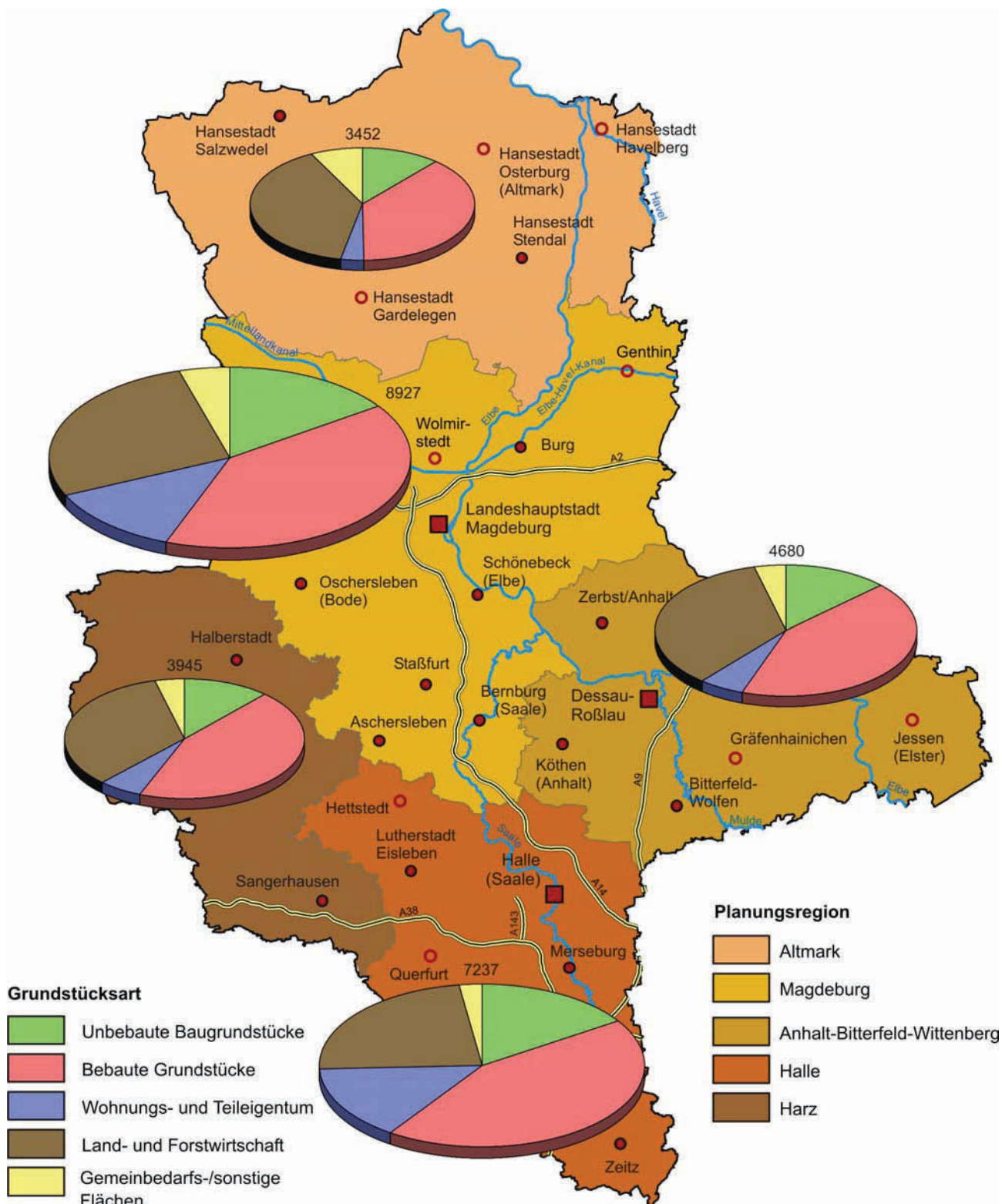
In der Planungsregion Magdeburg wird in allen Teilmärkten die größte Anzahl von Erwerbsvorgängen registriert. Mit Ausnahme der bebauten Grundstücke ist aber in allen übrigen Teilmärkten ein Rückgang der Anzahl der Erwerbsvorgänge zu verzeichnen. Auffällig gegenüber den übrigen Planungsregionen ist auch die zurückgehende Nachfrage beim Wohnungs- und Teileigentum. Während in allen anderen Regionen die Nachfrage gestiegen ist, hat sich in Magdeburg die Anzahl der Erwerbsvorgänge um 2 % reduziert. Auffällig ist in diesem Teilmarkt die Entwicklung in der Planungsregion Altmark. Durch umfangreiche Portfolioverkäufe hat es ein Umsatzplus von über 60 % gegenüber dem Vorjahr gegeben. Im Vergleich mit den übrigen Planungsregionen wird aber in Altmark im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums nach wie vor die geringste Anzahl von Erwerbsvorgängen registriert. Trotz der zurückgegangenen Nachfrage in Magdeburg und einer gestiegenen Anzahl in den übrigen Regionen werden aber wie in den Vorjahren die meisten dieser Objekte in der Planungsregion Magdeburg gehandelt. Die Ursache hierfür liegt insbesondere an der Großstadt Magdeburg, in der traditionell eine überdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnungseigentum besteht. Im Teilmarkt der Land- und Forstwirtschaft ist der einheitliche Rückgang in allen Planungsregionen bemerkenswert. Die Rückgänge liegen zwischen knapp 12 % in Magdeburg und über 35 % im Bereich Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg.

Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die regionalen und sektoralen Teilmärkte



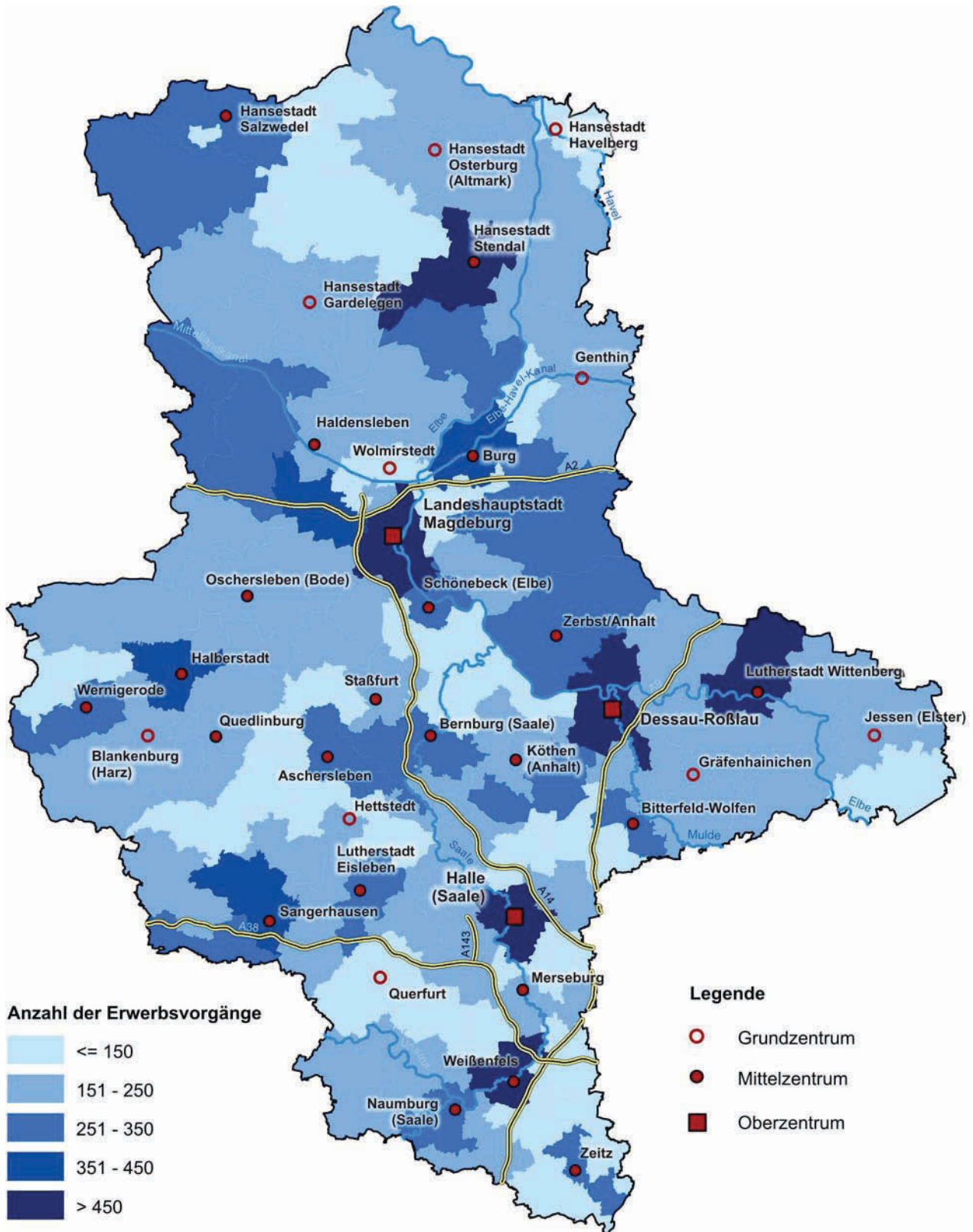
Teilmärkte in den Planungsregionen

Die folgende Übersicht zeigt die Aufteilung des Grundstücksmarktes nach Grundstücksarten. Die Zahl gibt die jeweilige Gesamtzahl der Erwerbsvorgänge in den Planungsregionen an und wird durch die unterschiedliche Größe der Kreisdiagramme dargestellt.



Räumliche Verteilung der Anzahl der Erwerbsvorgänge

In der folgenden Graphik wird die Anzahl der Erwerbsvorgänge auf der Basis der Verbandsgemeinden, Einheitsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften angegeben.



Die Verteilung der Erwerbsvorgänge im Einzelnen geht aus der Anlage 1 hervor.

5.1.2 Flächenumsatz

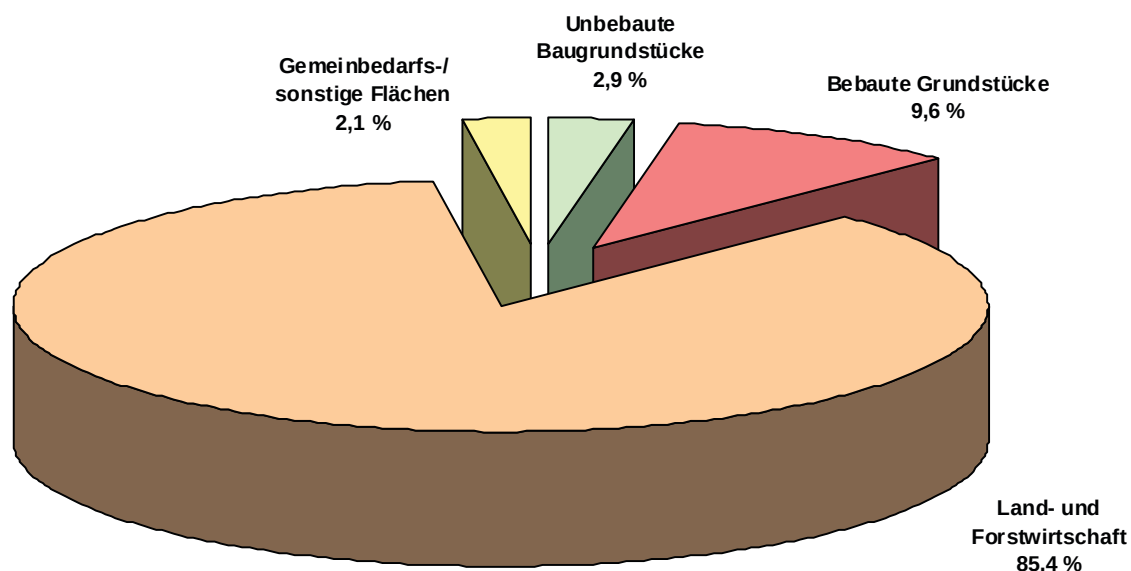
Im Berichtsjahr 2010 sind im Land Sachsen-Anhalt insgesamt **rd. 352 km² Grundstücksfläche** umgesetzt worden.

Flächenumsatz je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Fläche Berichtsjahr (Tsd. m ²)	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Fläche Vorjahr (Tsd. m ²)
Unbebaute Baugrundstücke	10.136	2,9	-20,1	12.690
Bebaute Grundstücke	33.898	9,6	+28,2	26.451
Land- und Forstwirtschaft	300.764	85,4	-20,7	379.250
Gemeinbedarfs-/sonst. Flächen	7.438	2,1	-0,8	7.500
Summe	352.236	100,0	-17,3	425.891

Einer um 8 % zurückgegangenen Anzahl von Erwerbsvorgängen steht ein Rückgang des Flächenumsatzes von rd. 17 % gegenüber. Mit Ausnahme der bebauten Grundstücke hat sich der Flächenumsatz in allen übrigen Teilmärkten reduziert. Dabei ist die deutliche Zunahme des Flächenumsatzes bei den bebauten Grundstücken auffällig. Einem Umsatzplus von 28 % bei der Fläche stehen lediglich 3 % mehr Erwerbsvorgänge gegenüber. Ursache hierfür sind insbesondere die Verkäufe von flächenintensiven bebauten Kasernen- und Industrieanlagen sowie des Flughafens Magdeburg-Cochstedt. Im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke setzt sich die Entwicklung des Vorjahres fort. Mit einem Umsatzrückgang von 20 % liegt der Anteil am Gesamtflächenumsatz jetzt bei unter 3 %. Die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke zeigen ebenfalls ein Rückgang des Flächenumsatzes. Dieser korreliert aber eindeutig mit dem Rückgang bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge. Einem Minus von rd. 21 % beim Flächenumsatz steht eine um rd 23 % gesunkene Anzahl von Erwerbsvorgängen gegenüber. Unabhängig von dieser Entwicklung wird die Summe der insgesamt umgesetzten Fläche im Land zu über 85 % vom Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke bestimmt. Hier wird pro Erwerbsvorgang naturgemäß ein großer Flächenumsatz erzielt. Dementsprechend ist trotz des aktuellen Rückgangs der Anteil der anderen Teilmärkte am Flächenumsatz gegenüber den land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken mit einem Gesamtumsatz von über 30.000 Hektar verhältnismäßig gering.

Verteilung des Flächenumsatzes auf die Teilmärkte



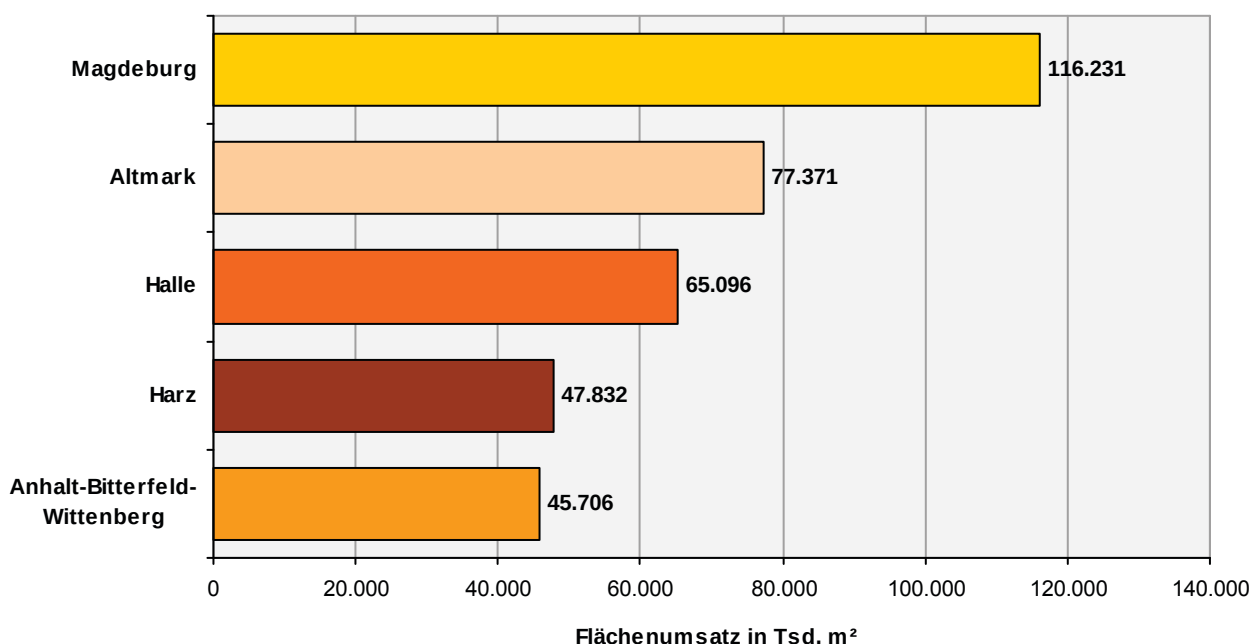
In den nach § 17 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) gebildeten Planungsregionen stellen sich die Verhältnisse wie folgt dar:

Flächenumsatz in den Planungsregionen

Planungsregion	Fläche Berichtsjahr (Tsd. m ²)	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Fläche Vorjahr (Tsd. m ²)
Altmark	77.371	22,0	-31,2	112.517
Magdeburg	116.231	33,0	+9,8	105.837
Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg	45.706	13,0	-35,2	70.523
Halle	65.096	18,5	-21,6	82.992
Harz	47.832	13,6	-11,5	54.022
Summe	352.236	100,0	-17,3	425.891

Insgesamt ist in allen Planungsregionen, mit Ausnahme Magdeburg, der Flächenumsatz zurückgegangen. Überdurchschnittlich sind die Rückgänge in den Planungsbereichen Altmark und Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit jeweils über 30 %. Dabei lassen sich keine unmittelbaren Korrelationen zu der jeweiligen Anzahl der Erwerbsvorgänge feststellen. So steht dem Rückgang beim Flächenumsatz in Altmark von 31 % eine um rd. 8 % gesunkene Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber. Die einzige Region, in der ein Umsatzplus zu registrieren ist, ist die Planungsregion Magdeburg. Durch einen Zuwachs von fast 10 %, bei gleichzeitigen Umsatzverlusten in den anderen Planungsregionen erreicht Magdeburg im Berichtsjahr einen Anteil am Gesamtflächenumsatz von 33 %. Damit wird in der Planungsregion Magdeburg der größte Flächenumsatz erzielt. Gründe hierfür liegen auch in der Flächengröße dieser Planungsregion und der hier registrierten größten Anzahl von Erwerbsvorgängen. So wird in Magdeburg mit rd. 1/3 der registrierten Erwerbsvorgänge ebenfalls 1/3 des Flächenumsatzes erzielt. Ein ebenfalls gleiches Verhältnis zwischen Anzahl der Erwerbsvorgänge und Flächenumsatz mit jeweils rd. 14 % ist im Harz zu beobachten. Deutliche Unterschiede zeigen sich in der Planungsregion Altmark. Hier steht einem Anteil von rd. 12 % an den insgesamt am Markt gehandelten Objekten ein Flächenumsatz von 22 % gegenüber. Maßgebliche Ursache hierfür liegt im land- und forstwirtschaftlichen Markt, bei dem in der Altmark überdurchschnittlich große Flächen gehandelt werden.

Verteilung des Flächenumsatzes auf die Planungsregionen

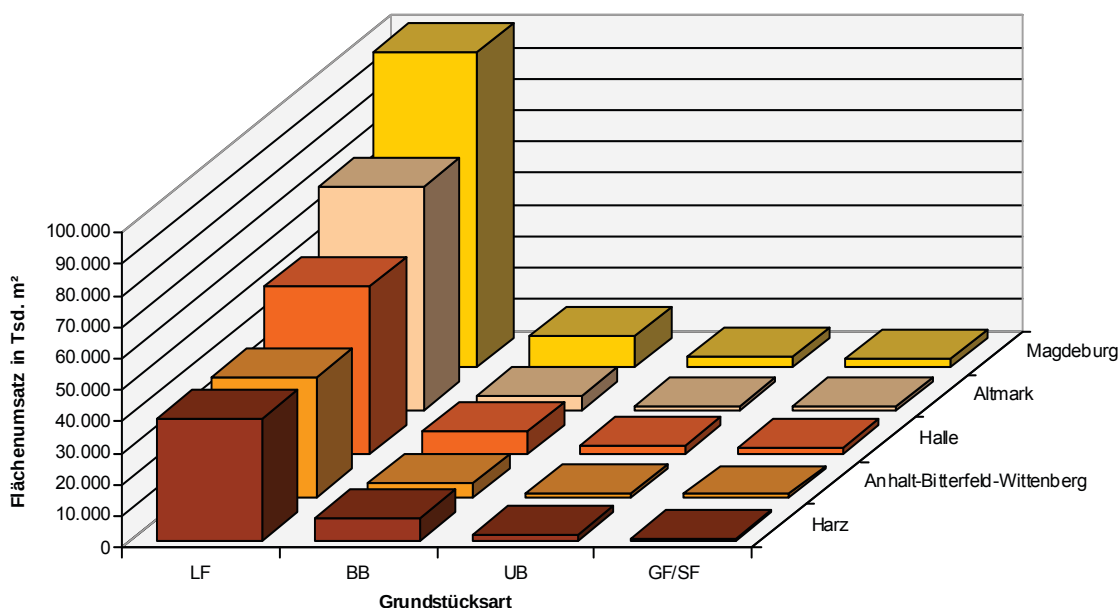


Flächenumsatz der Teilmärkte in den Planungsregionen

Planungsregion	Unbebaute Baugrundstücke (UB)		Bebaute Grundstücke (BB)		Land- und Forstwirtschaft (LF)		Gemeinbedarfs-/sonst. Flächen (GF/SF)	
	Fläche (Tsd. m ²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m ²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m ²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m ²)	Veränderung Vorjahr (%)
Altmark	1.107	-8,7	4.510	+2,0	70.608	-32,7	1.146	-40,1
Magdeburg	3.370	-7,9	10.137	+29,0	99.878	+8,7	2.846	+18,1
Anh.-Bitterf.-Wittenb.	1.556	-19,5	4.766	+4,7	38.383	-38,9	1.001	-18,6
Halle	2.443	-38,8	7.515	+18,0	53.044	-25,8	2.094	+78,4
Harz	1.660	-12,4	6.970	+114,4	38.851	-19,2	351	-54,7
Summe	10.136	-20,1	33.898	+28,2	300.764	-20,7	7.438	-0,8

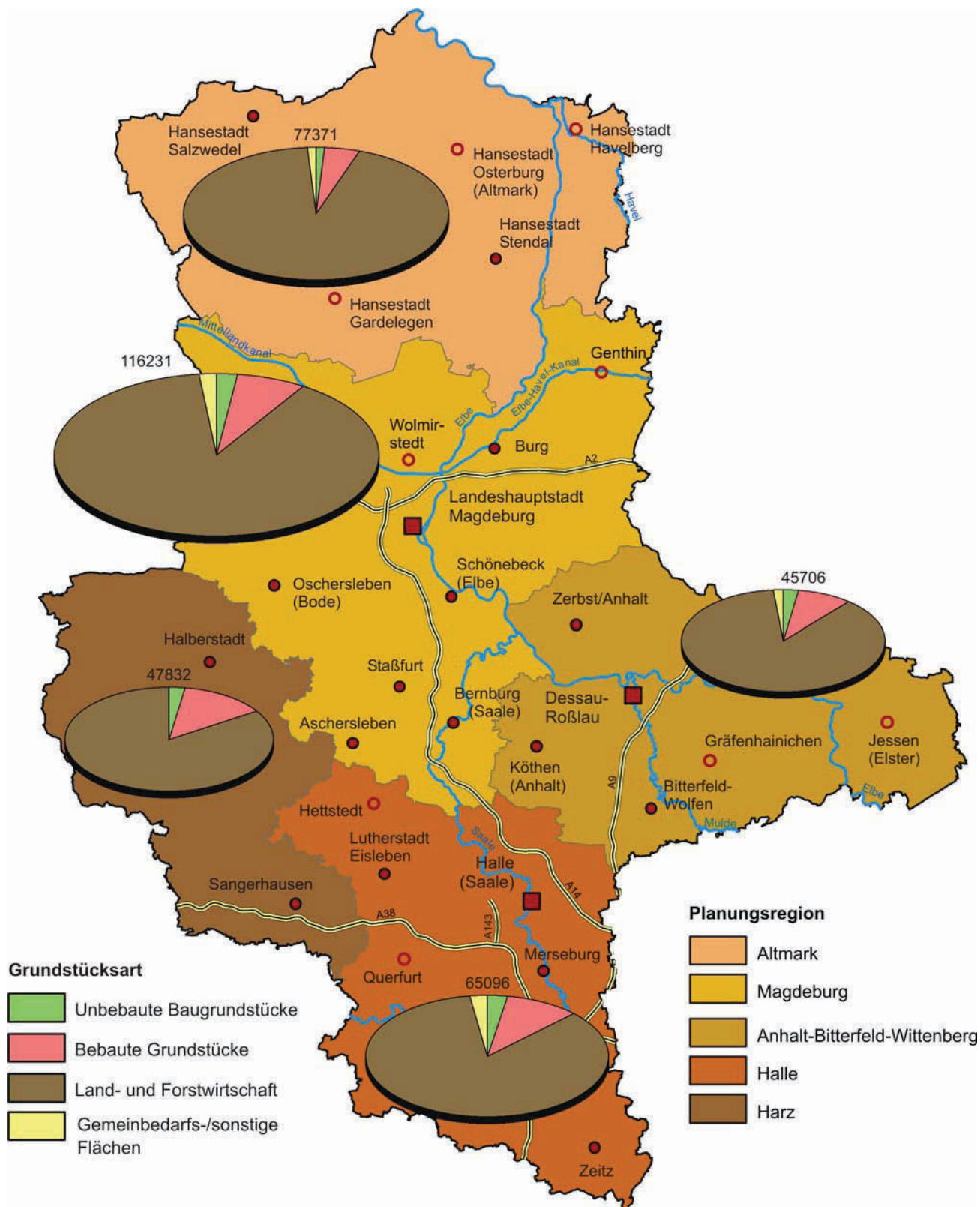
Bei der Betrachtung der einzelnen Teilmärkteentwicklungen in den Planungsregionen zeigen sich einige Auffälligkeiten. Bei den unbebauten Baugrundstücken zeigt sich eine überdurchschnittliche Reduzierung des Flächenumsatzes in der Planungsregion Halle. Hier hat sich der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um fast 39 % reduziert. Diese deutliche Reduzierung ist allerdings im Zusammenhang mit dem erheblichen Anstieg im Jahr 2009 zu betrachten. Durch flächenintensive Gewerbegrundstücke, u. a. für die Errichtung von Photovoltaik-Freilandanlagen, hatte sich der Flächenumsatz gegenüber dem Jahr 2008 fast verdoppelt. Insofern ist hier eher von einer Normalisierung der Verhältnisse als von einer außergewöhnlichen Entwicklung auszugehen. Im Teilmarkt der bebauten Grundstücke fällt insbesondere die Planungsregion Harz auf. Hier hat sich der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt, obwohl die Anzahl der Erwerbsvorgänge nahezu unverändert geblieben ist. Die maßgeblichen Gründe liegen im Verkauf von großflächigen bebauten Kasernen- und Industrieanlagen. Bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sind die in fast allen Regionen zu erkennenden erheblichen Rückgänge der Flächenumsätze ebenfalls nur teilweise auf die gleichfalls gesunkene Anzahl der Erwerbsvorgänge zurückzuführen. Interessant ist der Vergleich zwischen den Planungsregionen Altmark und Harz. Obwohl hier annähernd jeweils die gleiche Anzahl an Erwerbsvorgängen von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken registriert worden sind, weichen die Flächenumsätze erheblich voneinander ab. So ist in der Planungsregion Altmark das 1,8-fache der Fläche wie im Harz umgesetzt worden.

Verteilung des Flächenumsatzes auf die regionalen und sektoralen Teilmärkte



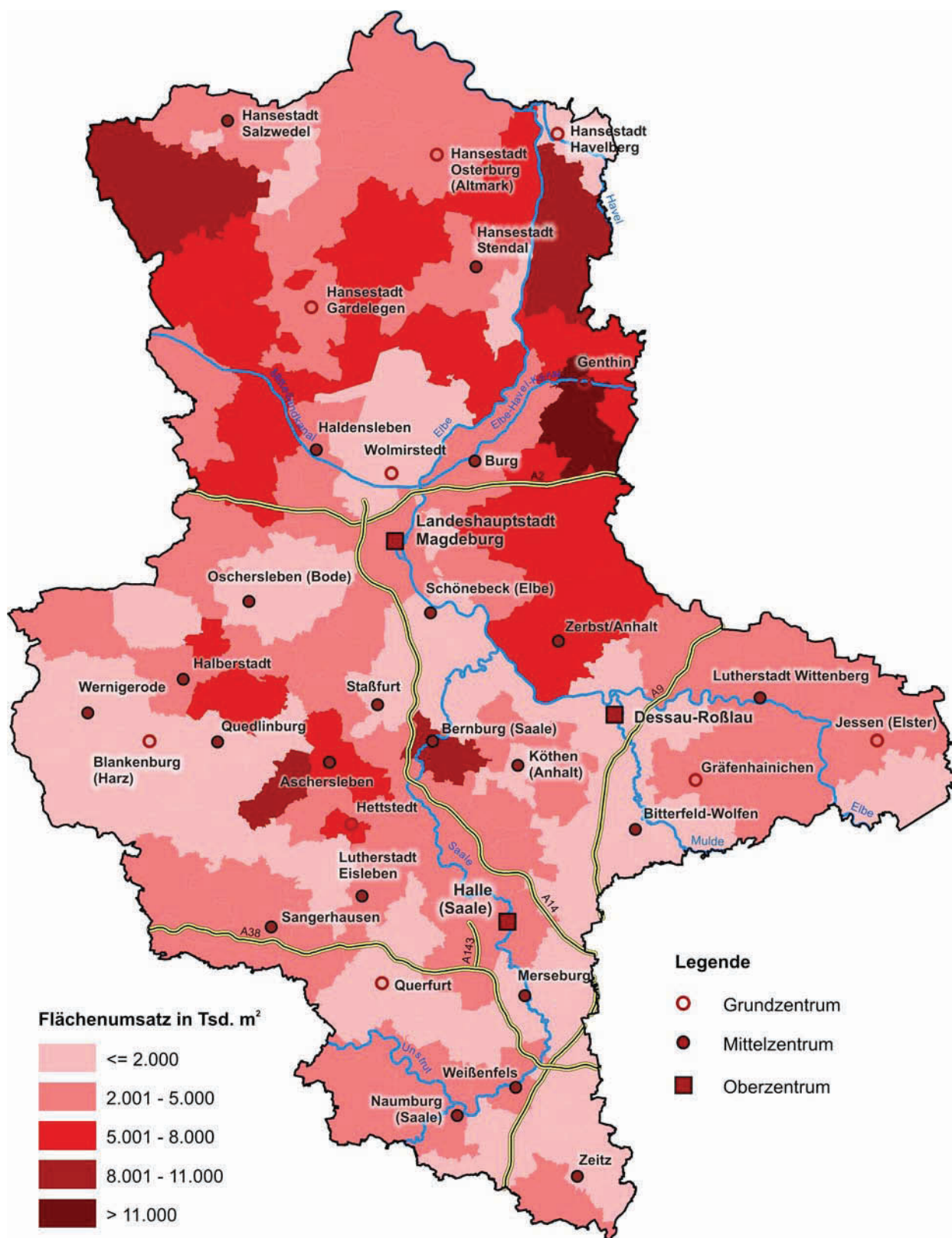
Verteilung des Flächenumsatzes in den Planungsregionen

Die folgende Übersicht zeigt die Aufteilung des Flächenumsatzes nach Grundstücksarten. Die Zahl gibt den Gesamtflächenumsatz in Tausend m² in der jeweiligen Planungsregion an und wird durch die unterschiedliche Größe der Kreisdigramme dargestellt.



Räumliche Verteilung des Flächenumsatzes

In der folgenden Graphik wird der Flächenumsatz auf der Basis der Verbandsgemeinden, Einheitsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften angegeben.



Die Verteilung der Flächenumsätze im Einzelnen geht aus der Anlage 2 hervor.

5.1.3 Geldumsatz

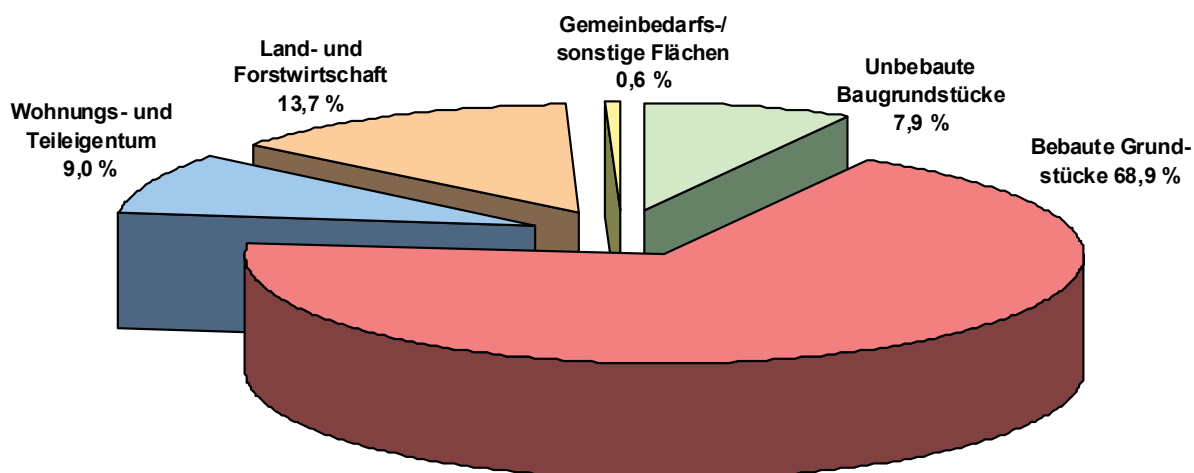
Im Berichtsjahr 2010 sind auf dem Grundstücksmarkt in Sachsen-Anhalt rd. 1,66 Milliarden Euro umgesetzt worden.

Geldumsatz je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Umsatz Berichtsjahr (Mio. €)	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Umsatz Vorjahr (Mio. €)
Unbebaute Baugrundstücke	131,4	7,9	-0,8	132,4
Bebaute Grundstücke	1.142,4	68,9	-1,1	1.154,7
Wohnungs- und Teileigentum	149,4	9,0	-17,3	180,7
Land- und Forstwirtschaft	226,6	13,7	-4,3	236,7
Gemeinbedarfs-/sonst. Flächen	9,3	0,6	+13,4	8,2
Summe	1.659,1	100,0	-3,1	1.712,7

Nachdem in den letzten beiden Jahren das Transaktionsvolumen um insgesamt über 1 Milliarde Euro gesunken ist, scheint im Berichtsjahr dieser Trend gestoppt. Zwar hat sich der Geldumsatz erneut um rd. 3 % des Vorjahreswertes reduziert, fällt aber mit einem Minus von rd. 50 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr deutlich geringer aus als noch in den Vorjahren. Mit knapp 1,7 Milliarden Euro entspricht der Geldumsatz wieder dem Umsatzniveau vor der kurzen Aufschwungphase in den Jahren 2006 und 2007 und scheint sich auf ein nachhaltiges Niveau einzupendeln. Maßgeblichen Anteil am Gesamtumsatz haben die bebauten Grundstücke. Hier werden fast 70 % des Umsatzvolumens erzielt. Auch sind die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in diesem Teilmarkt mit rd. 1 % relativ gering. In ähnlicher Größenordnung hat sich das Umsatzvolumen im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke verringert. Bemerkenswert dabei ist, dass der relativ geringen Veränderung von unter 1 %, eine um fast 9 % gesunkene Anzahl von Erwerbsvorgängen und ein um 20 % reduzierter Flächenumsatz gegenüber steht. Die größten Verluste zeigen sich im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums. Hier ist der Geldumsatz um über 17 % gesunken, obwohl die Anzahl der Erwerbsvorgänge um immerhin 8 % zugelegt hat. Bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist das Verhältnis zur Anzahl der Erwerbsvorgänge und dem Flächenumsatz bemerkenswert. So steht einer gegenüber dem Vorjahr um über 20 % gesunkenen Anzahl von Verkäufen und ein um ebenfalls 20 % reduzierten Flächenumsatz, ein nur um 4 % verringerter Geldumsatz gegenüber. Pauschal betrachtet, deutet diese Konstellation auf allgemein gestiegene Preise in diesem Marktsegment hin.

Verteilung des Geldumsatzes auf die Teilmärkte



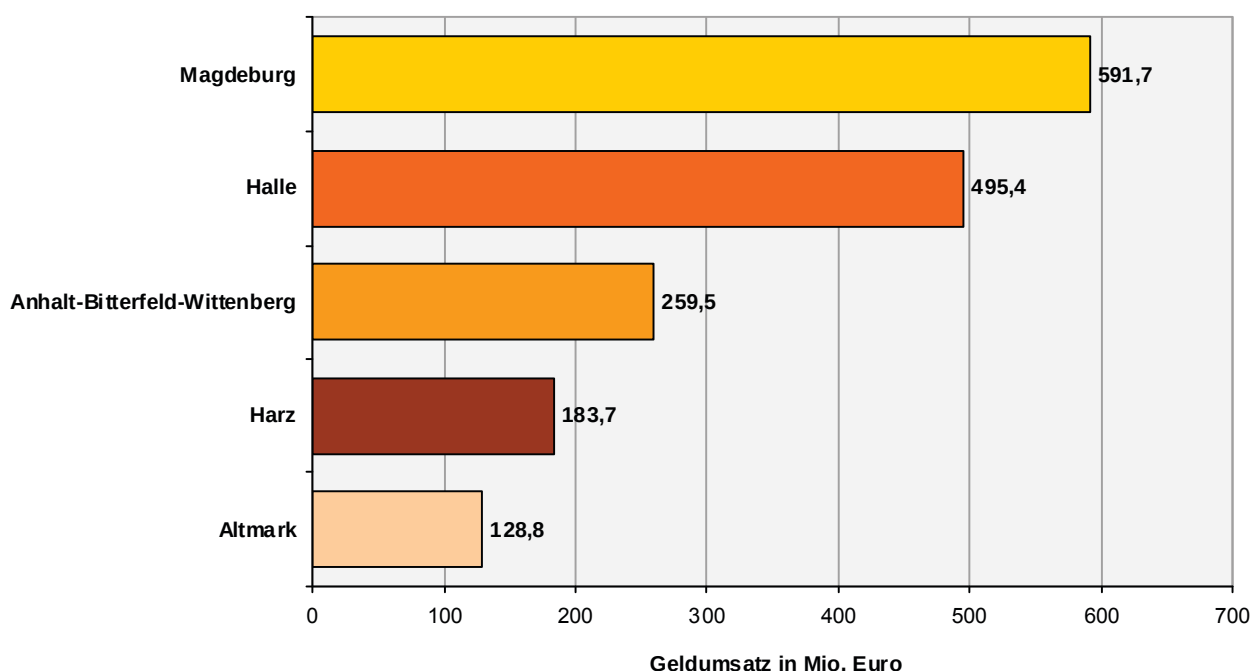
In den nach § 17 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) gebildeten Planungsregionen stellen sich die Verhältnisse wie folgt dar:

Geldumsatz in den Planungsregionen

Planungsregionen	Umsatz Berichtsjahr (Mio. €)	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Umsatz Vorjahr (Mio. €)
Altmark	128,8	7,8	-11,1	144,9
Magdeburg	591,7	35,7	+7,9	548,4
Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg	259,5	15,6	+3,5	250,7
Halle	495,4	29,9	-13,7	574,2
Harz	183,7	11,1	-5,6	194,5
Summe	1.659,1	100,0	-3,1	1.712,7

Wie bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge und bei der Fläche werden auch beim Geld die meisten Umsätze in der Planungsregion Magdeburg erzielt. Obwohl noch im Vorjahr die Planungsregion Halle an erster Stelle lag, sind im Berichtsjahr in der Planungsregion Magdeburg fast 100 Millionen mehr Umsatz erzielt worden als in Halle. Ursachen hierfür liegen weniger in den Veränderungen bei der Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge, sondern vielmehr in den deutlichen Rückgängen beim Flächenumsatz in Halle, während in Magdeburg hier Zuwächse zu verzeichnen sind. Ähnliche Verhältnisse ergeben sich daraus auch beim Geldumsatz. So ist in der Planungsregion Magdeburg ein Umsatzplus von knapp 8 % zu erkennen, während sich in Halle der Geldumsatz um fast 14 % reduziert hat. Gleichwohl werden in den beiden Planungsregionen Halle und Magdeburg insgesamt über 65 % des Landesumsatzes erzielt. Beeinflusst werden diese hohen Umsätze maßgeblich durch die umsatzträchtigen Großstädte in diesen Planungsregionen. Deutlich geringer fallen die Umsätze in den übrigen Planungsregionen aus. In der von der Stadt Dessau-Roßlau geprägten Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg liegt das Umsatzvolumen bei knapp 45 %, in Altmark bei rd. 22 % des Umsatzes in der Planungsregion Magdeburg.

Verteilung des Geldumsatzes auf die Planungsregionen

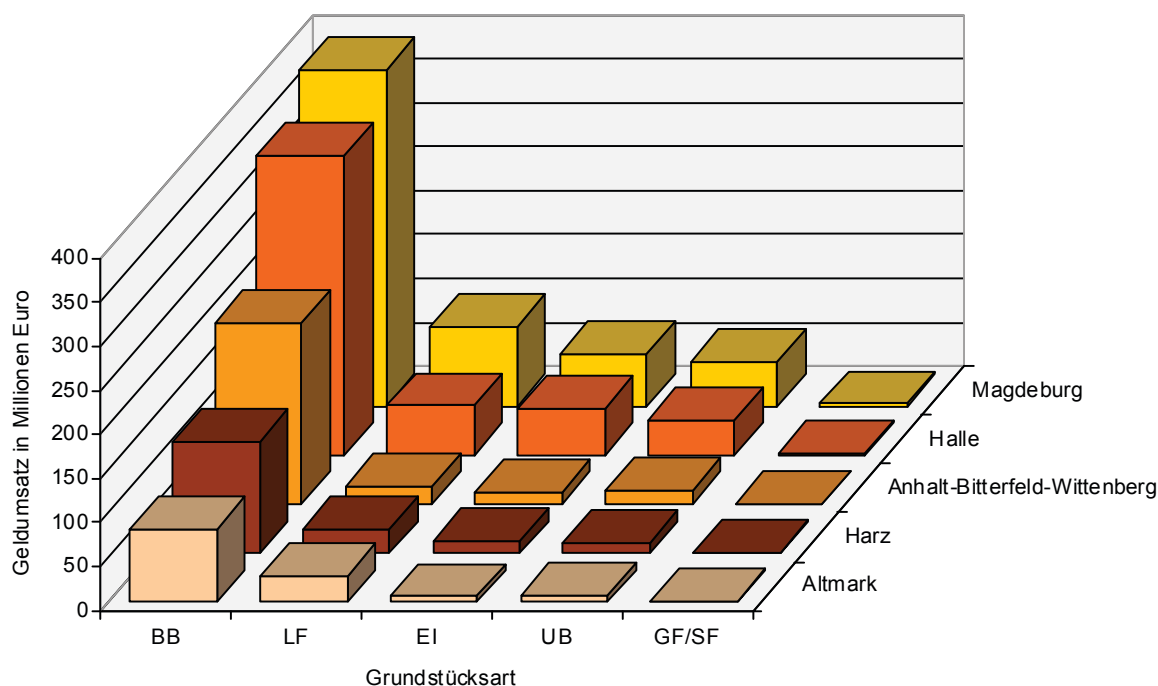


Geldumsatz der Teilmärkte in den Planungsregionen

Planungsregion	Unbebaute Baugrundstücke (UB)		Bebaute Grundstücke (BB)		Wohnungs- und Teileigentum (EI)		Land- und Forstwirtschaft (LF)		Gemeinbedarfs-/sonst Flächen GF/SF)	
	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)
Altmark	8,0	+12,7	83,8	+2,9	6,3	+43,2	29,8	-41,9	0,9	+28,6
Magdeburg	52,3	+11,8	383,6	+13,5	60,4	-31,8	91,5	+28,0	3,9	+11,4
Anh.-Bitterf.-Wittenb.	17,1	+0,6	206,3	+10,6	14,6	+14,1	20,4	-38,4	1,1	-15,4
Halle	41,1	-12,2	341,2	-17,5	53,3	-14,4	57,0	+14,2	2,8	+64,7
Harz	12,9	-12,2	127,5	-5,7	14,8	+16,5	27,9	-9,7	0,6	-40,0
Summe	131,4	-0,8	1.142,4	-1,1	149,4	-17,3	226,6	-4,3	9,3	+13,4

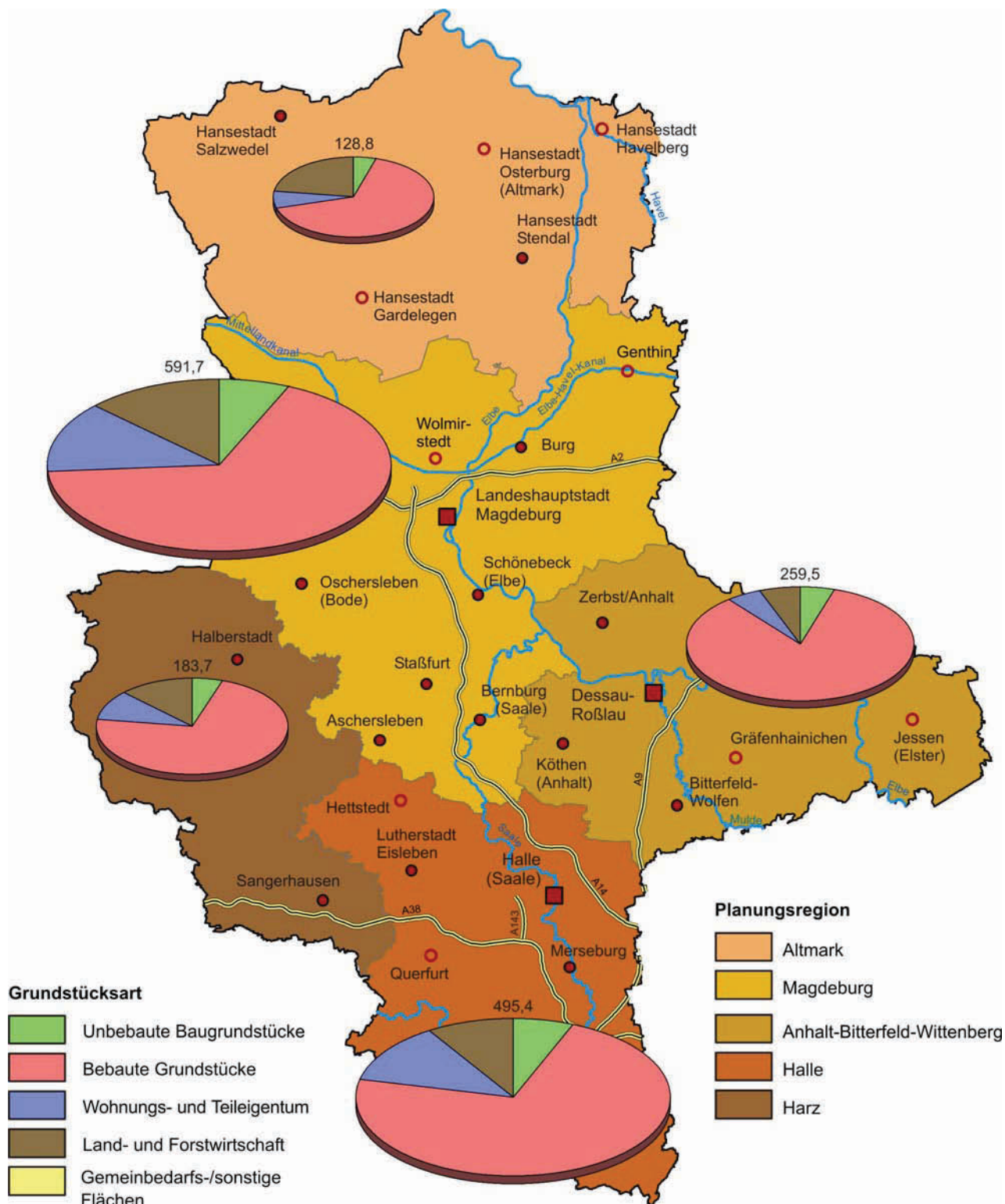
Vorstehende Tabelle zeigt sehr unterschiedliche Entwicklungen in den einzelnen regionalen und sektoralen Teilmärkten. So ist etwa bei den unbebauten Baugrundstücken der Geldumsatz in den Planungsregionen Halle und Harz um rd. 12 % gesunken, während er in den Planungsregionen Altmark und Magdeburg in der gleichen Größenordnung gestiegen ist. Bemerkenswert auch deshalb, weil in allen Planungsregionen die Anzahl der Erwerbsvorgänge und der Flächenumsatz im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke zurückgegangen ist. Ähnliche Entwicklungen zeigen sich auch in den anderen Teilmärkten. Auffälligkeiten sind insbesondere beim Wohnungs- und Teileigentum und bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu erkennen. So ist etwa in der Planungsregion Magdeburg das Umsatzvolumen beim Wohnungs- und Teileigentum um über 30 % gesunken, während es in der Altmark um über 40 % zugenommen hat. Umgekehrte Verhältnisse liegen bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen vor. Hier ist in Magdeburg das Transaktionsvolumen um 28 % gestiegen, während es in Altmark um knapp 42 % gefallen ist. Insgesamt lassen sich weder in den regionalen noch in den sektoralen Teilmärkten einheitliche Entwicklungen erkennen. Auch wenn in der Landessumme die Veränderungen weitgehend gemäßigt ausfallen, so lassen sich innerhalb der Teilmärkte keine gleichmäßigen Trends erkennen.

Verteilung des Geldumsatzes auf die regionalen und sektoralen Teilmärkte



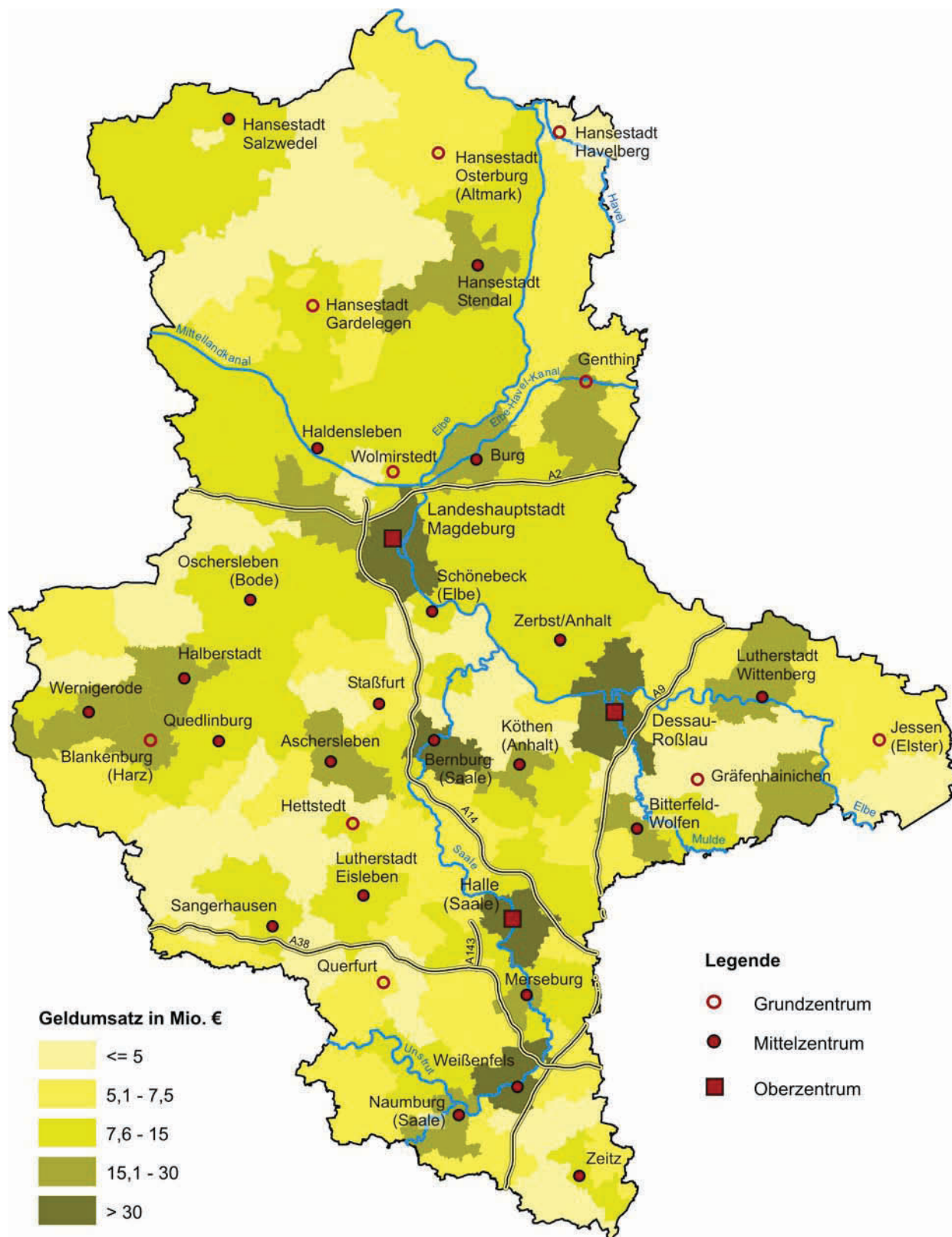
Verteilung des Geldumsatzes in den Planungsregionen

Die folgende Übersicht zeigt die Aufteilung des Geldumsatzes nach Grundstücksarten. Die Zahl gibt das Transaktionsvolumen in Millionen Euro in der jeweiligen Planungsregion an und wird durch die unterschiedliche Größe der Kreisdiagramme dargestellt.



Räumliche Verteilung des Geldumsatzes

In der folgenden Graphik wird der Geldumsatz auf der Basis der Verbandsgemeinden, Einheitsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften angegeben.



Die Verteilung der Geldumsätze im Einzelnen geht aus der Anlage 3 hervor.

5.2 Teilmarktbezogene Umsatzzahlen

5.2.1 Unbebaute Baugrundstücke

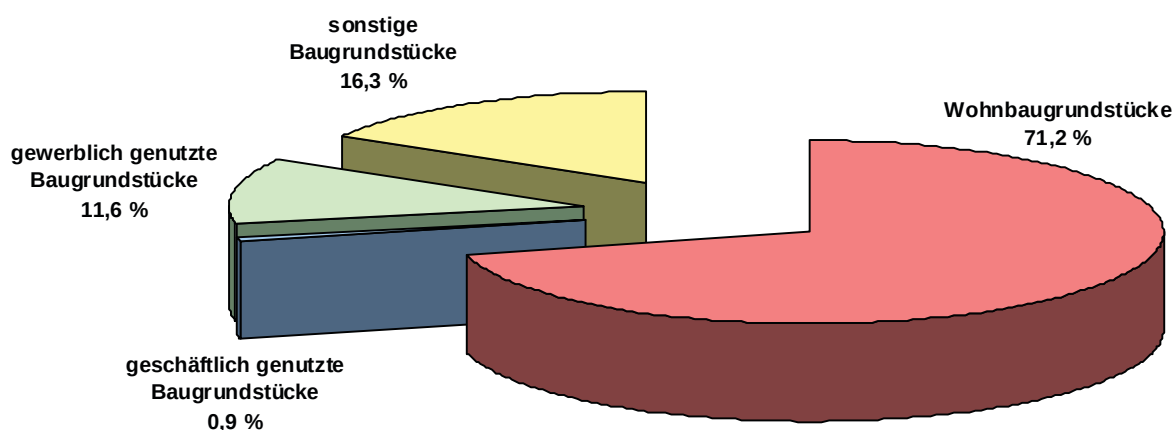
Nachstehende Übersicht zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke. Die insgesamt 4.671 registrierten Erwerbsvorgänge entfallen auf folgende unterschiedliche Grundstücksarten:

Anzahl der Erwerbsvorgänge je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Anzahl Berichtsjahr	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Anzahl Vorjahr
Wohnbaugrundstücke	3.327	71,2	-1,7	3.385
Geschäftlich genutzte Baugrundstücke	40	0,9	-4,8	42
Gewerblich genutzte Baugrundstücke	543	11,6	-16,6	651
Sonstige Baugrundstücke	761	16,3	-27,1	1.044
Summe	4.671	100,0	-8,8	5.122

Nach wie vor den größten Anteil an den gehandelten unbebauten Baugrundstücken haben die Wohnbaugrundstücke. Insgesamt werden über 70 % der Baugrundstücke für die Nutzung „Wohnen“ gekauft. Dabei ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahr weitgehend unverändert und hat sich mit unter 2 % nur leicht reduziert. Den zweitgrößten Anteil haben die Sonstigen Baugrundstücke, gefolgt von den gewerblich genutzten Baugrundstücken. Zu den Sonstigen Baugrundstücken zählen insbesondere die sogenannten Freizeitgrundstücke, etwa für ein Wochenend- oder Ferienhaus oder auch Bauflächen für Garagen und Stellplatznutzungen. Bei dieser Grundstücksart hat sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr um über 27 % reduziert. Die Nachfrage nach Baugrundstücken für die gewerbliche und geschäftliche Nutzung ist ebenfalls rückläufig. Waren im Jahr 2008 in diesen beiden Teilmärkten noch deutliche Zuwächse zu registrieren, gehen seit dem die Umsätze zurück. Im Berichtsjahr hat sich die Anzahl gegenüber dem Vorjahr weiter reduziert. Geschäftlich genutzte Baugrundstücke sind um knapp 5 %, die gewerblich genutzten sogar um fast 17 % weniger gehandelt worden. Dabei haben die geschäftlichen Baugrundstücke, hierzu zählen Bauflächen für Gebäude mit geschäftlicher Nutzung oder für Büro- und Verwaltungsgebäude, mit knapp 1 % insgesamt nur einen sehr geringen Anteil am Gesamtumsatz der Baugrundstücke. Bei den gewerblich genutzten Baugrundstücken liegt dieser Anteil bei knapp 12 %.

Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte



Verteilung der unbebauten Baugrundstücke in den Planungsregionen

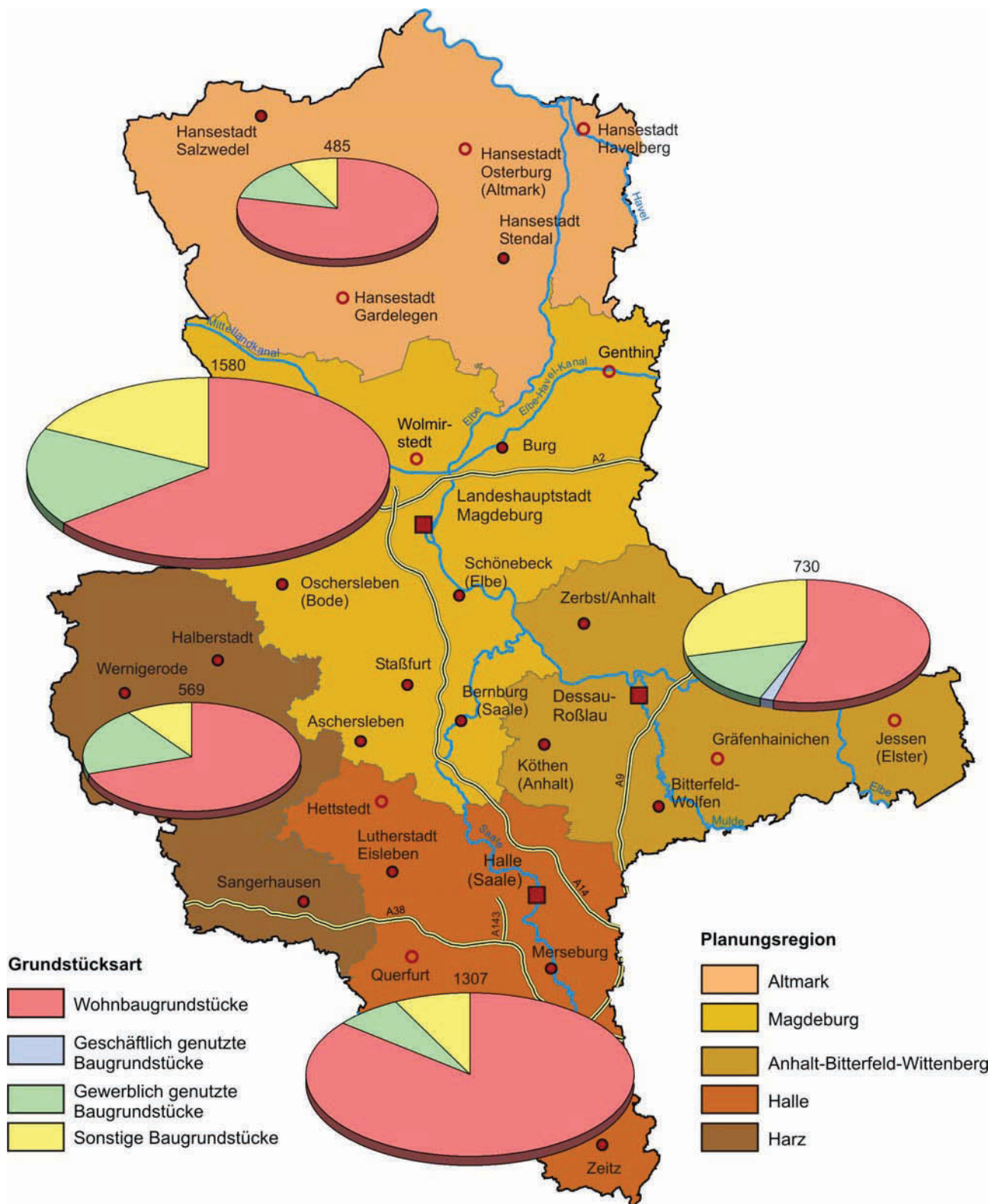
Planungsregion	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2010	2009	2010	2009	2010	2009			
Summe aller unbebauten Baugrundstücke									
Altmark	485	490	1.108	1.213	8.026	7.091	-1,0	-8,7	+13,2
Magdeburg	1.580	1.626	3.371	3.660	52.270	46.811	-2,8	-7,9	+11,7
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	730	763	1.556	1.933	17.039	16.910	-4,3	-19,5	+0,8
Halle	1.307	1.557	2.445	3.988	39.512	46.799	-16,1	-38,7	-15,6
Harz	569	686	1.663	1.894	12.861	14.649	-17,1	-12,2	-12,2
Summe / Durchschnitt	4.671	5.122	10.143	12.688	129.708	132.260	-8,8	-20,1	-1,9

Aus den vorstehenden Gesamtsummen verteilen sich die weiteren Teilmärkte wie folgt:

Teilmarkt Planungsregion	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2010	2009	2010	2009	2010	2009			
Erwerbsvorgänge für									
Wohnbaugrundstücke									
Altmark	375	348	328	337	4.292	3.829	+7,8	-2,7	+12,1
Magdeburg	1.052	983	804	833	29.486	27.048	+7,0	-3,5	+9,0
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	409	449	365	508	8.639	7.877	-8,9	-28,1	+9,7
Halle	1.088	1.149	958	1.042	29.808	25.084	-5,3	-8,1	+18,8
Harz	403	456	199	344	4.930	5.740	-11,6	-42,2	-14,1
Summe / Durchschnitt	3.327	3.385	2.654	3.064	77.155	69.578	-1,7	-13,4	+10,9
Geschäftlich genutzte Baugrundstücke									
Altmark	1	3	0	17	2	360	-66,7	-100,0	-99,4
Magdeburg	14	14	9	10	313	354	+0,0	-10,0	-11,6
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	17	16	29	59	260	1.156	+6,3	-50,8	-77,5
Halle	4	7	4	12	1.150	1.036	-42,9	-66,7	+11,0
Harz	4	2	4	1	90	6	+100	+300	+1400
Summe / Durchschnitt	40	42	46	99	1.815	2.912	-4,8	-53,5	-37,7
Gewerblich genutzte Baugrundstücke									
Altmark	59	72	572	799	2.296	2.633	-18,1	-28,4	-12,8
Magdeburg	205	228	2.287	2.425	18.786	15.643	-10,1	-5,7	+20,1
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	101	106	971	1.253	7.282	7.174	-4,7	-22,5	+1,5
Halle	87	107	1.336	2.607	8.423	19.020	-18,7	-48,8	-55,7
Harz	91	138	1.387	1.455	6.440	8.453	-34,1	-4,7	-23,8
Summe / Durchschnitt	543	651	6.553	8.539	43.227	52.923	-16,6	-23,3	-18,3
Sonstige Baugrundstücke									
Altmark	50	67	208	60	1.436	269	-25,4	+247	+434
Magdeburg	309	401	271	392	3.685	3.766	-22,9	-30,9	-2,2
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	203	192	191	113	858	703	+5,7	+69,0	+22,0
Halle	128	294	147	327	131	1.659	-56,5	-55,0	-92,1
Harz	71	90	73	94	1.401	450	-21,1	-22,3	+211
Summe / Durchschnitt	761	1.044	890	986	7.511	6.847	-27,1	-9,7	+9,7

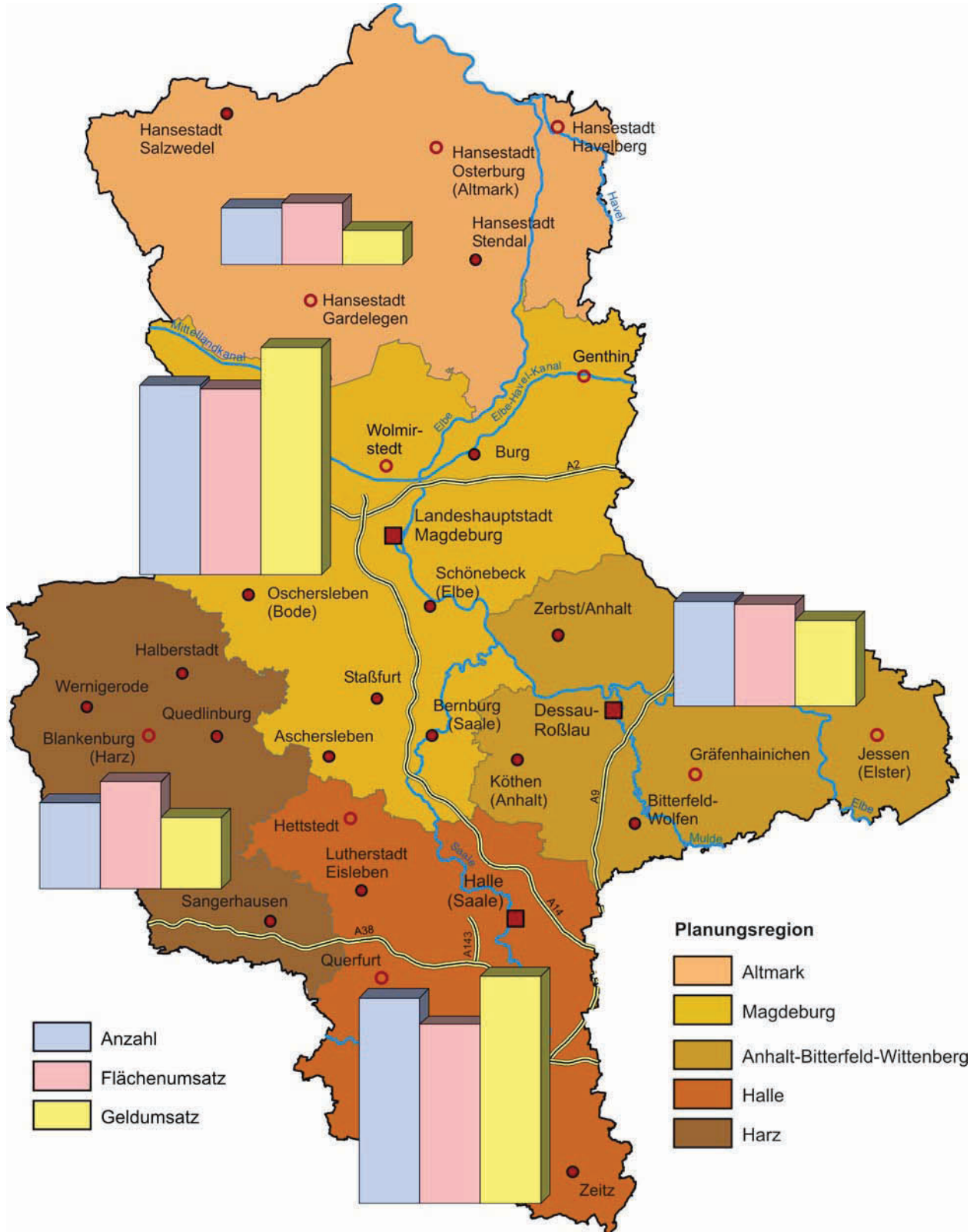
Verteilung der unbebauten Baugrundstücke in den Planungsregionen

Die folgende Übersicht zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke. Die Zahl gibt die jeweilige Gesamtzahl der Erwerbsvorgänge von unbebauten Baugrundstücken in den Planungsregionen an und wird durch die unterschiedliche Größe der Kreisdiagramme dargestellt.



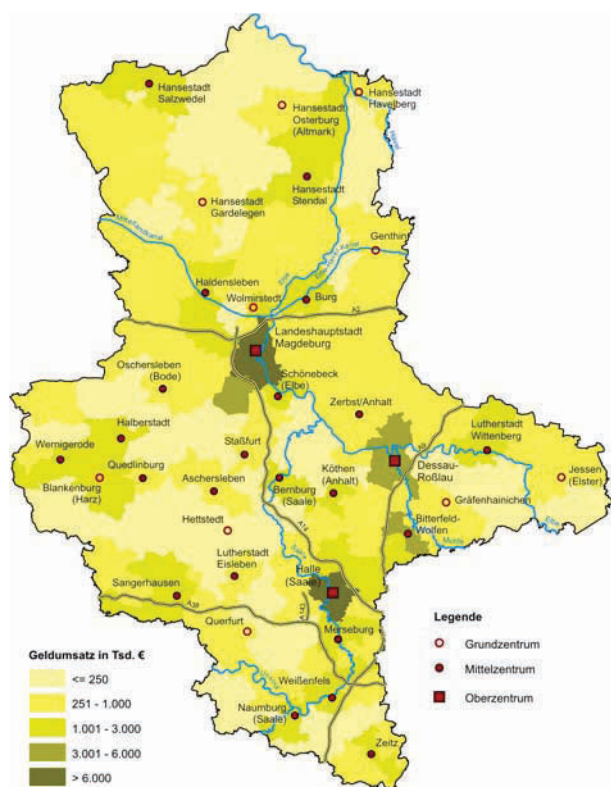
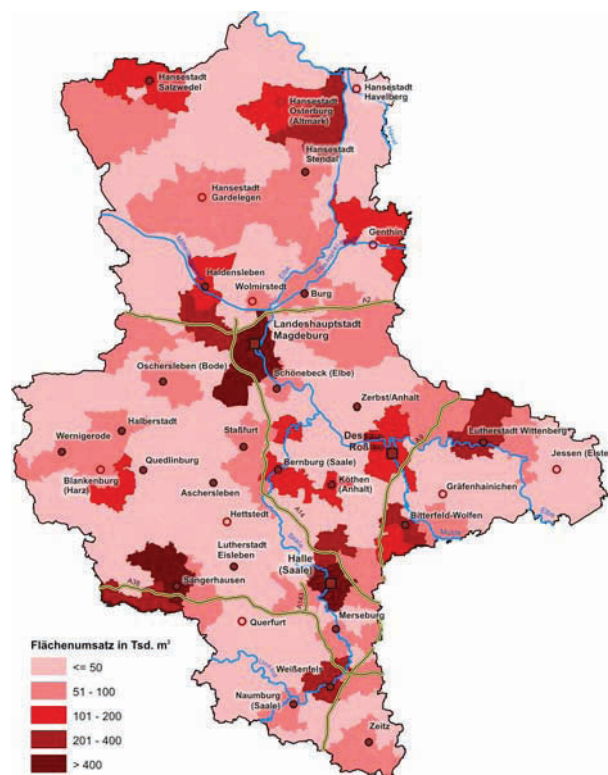
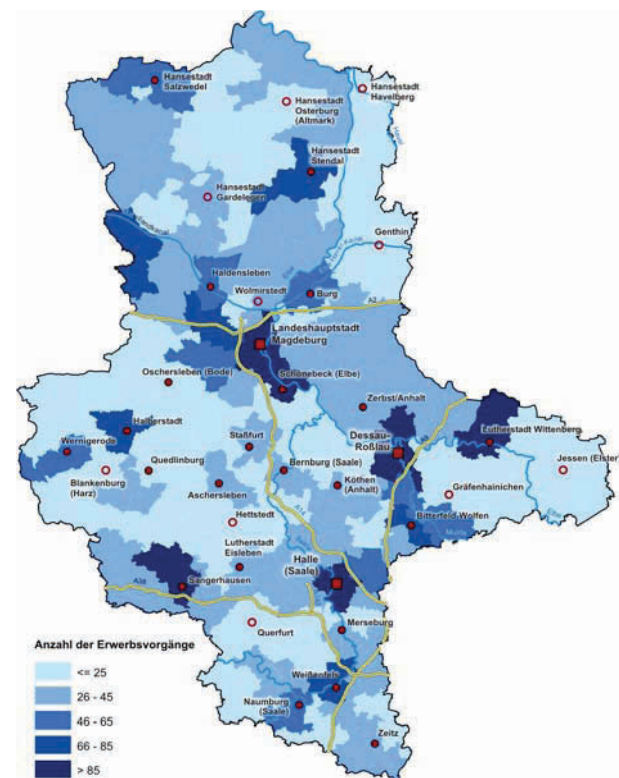
Umsätze der unbebauten Baugrundstücke in den Planungsregionen

Die folgende Übersicht zeigt Anteile an der Gesamtzahl der registrierten Erwerbsvorgänge sowie die jeweiligen Flächen- und Geldumsätze in % des Gesamtumsatzes von unbebauten Baugrundstücken im Land in den jeweiligen Planungsregionen.



Räumliche Verteilung der Umsätze von unbebauten Baugrundstücken

Die folgenden Übersichten zeigen die Anzahl der Erwerbsvorgänge sowie die Flächen- und Geldumsätze von unbebauten Baugrundstücken auf der Basis der Verbandsgemeinden, Einheitsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften angegeben.



Die Verteilung der Umsätze im Einzelnen geht aus den Anlagen 1 bis 3 hervor.

5.2.2 Bebaute Grundstücke

Nachstehende Übersicht zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Die insgesamt 11.693 registrierten Erwerbsvorgänge entfallen auf folgende unterschiedliche Grundstücksarten:

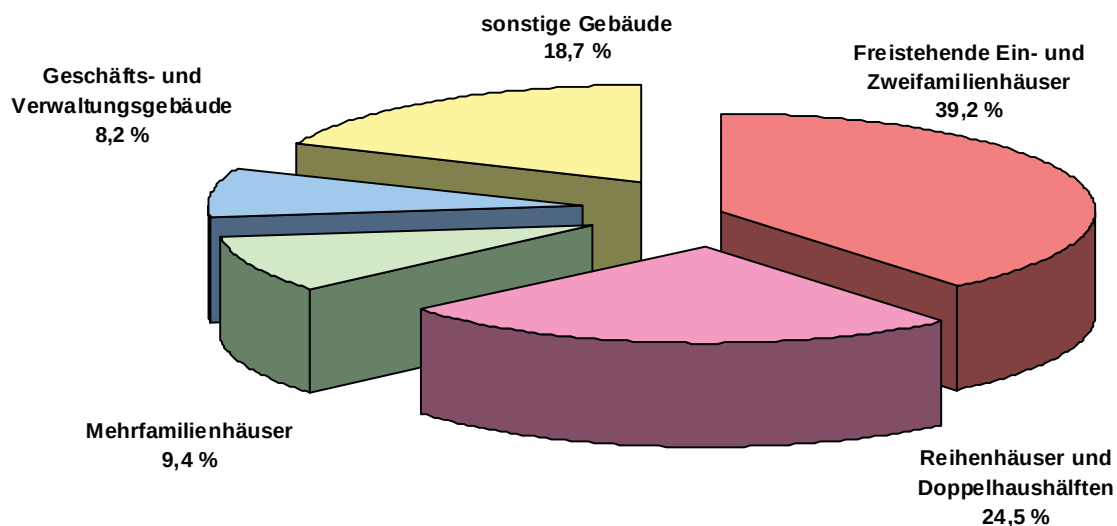
Anzahl der Erwerbsvorgänge je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Anzahl Berichtsjahr	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Anzahl Vorjahr
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	4.585	39,2	+0,2	4.574
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	2.865	24,5	+14,3	2.507
Mehrfamilienhäuser	1.094	9,4	-3,4	1.132
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	961	8,2	-1,2	973
Sonstige Gebäude	2.188	18,7	+1,7	2.151
Summe	11.693	100,0	+3,1	11.337

Bei den bebauten Grundstücken dominieren nach wie vor die privaten Einfamilienhäuser. Der Anteil an den insgesamt gehandelten bebauten Grundstücken liegt bei fast 64 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr weiter erhöht. Die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser liegen in der Käufergunst noch vor den Reihenhäusern und Doppelhaushälften. So liegt der Marktanteil bei den freistehenden Objekten bei knapp 40 %, während die Reihenhäuser und Doppelhaushälften einen Anteil von 25 % an den insgesamt veräußerten bebauten Grundstücken haben. Die Veränderungen zum Vorjahr zeigen bei den privaten Eigenheimen eine unterschiedliche Entwicklung. So sind die Erwerbsvorgänge des Marktfavoriten der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert, während sich die Anzahl bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften um über 14 % erhöht hat.

Im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser sowie den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden werden jeweils deutlich weniger Erwerbsvorgänge als noch im Vorjahr registriert. Dabei fallen die Veränderungen verhältnismäßig gering aus. Die Anzahl der gehandelten Mehrfamilienhäuser hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 3 % reduziert. Bei den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden ist der Umsatz um rd. 1 % zurückgegangen. Ihr Anteil an den insgesamt gehandelten bebauten Grundstücken liegt bei jeweils unter 10 %.

Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte



Verteilung der bebauten Grundstücke in den Planungsregionen

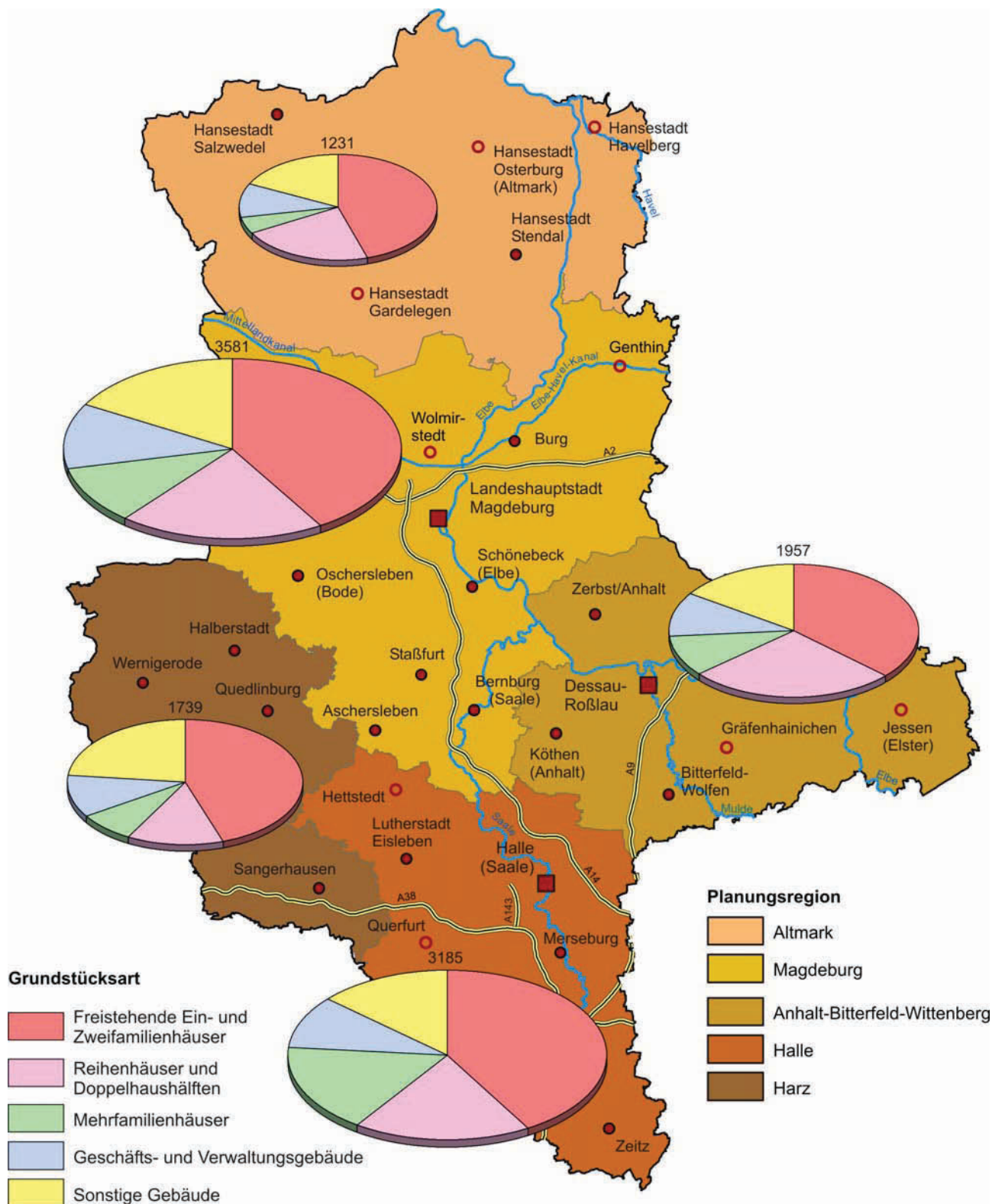
Planungsregion	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m²)		Geldumsatz (100 Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2010	2009	2010	2009	2010	2009			
Summe alle bebauten Grundstücke									
Altmark	1.231	1.016	4.511	4.423	838	813	+21,2	+2,0	+3,1
Magdeburg	3.581	3.423	10.138	7.862	3.835	3.381	+4,6	+28,9	+13,4
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	1.957	2.095	4.767	4.549	2.061	1.867	-6,6	+4,8	+10,4
Halle	3.185	3.087	7.789	6.408	3.412	4.137	+3,2	+21,6	-17,5
Harz	1.739	1.716	6.696	3.215	1.274	1.352	+1,3	+108,3	-5,8
Summe / Durchschnitt	11.693	11.337	33.901	26.457	11.420	11.550	+3,1	+28,1	-1,1

Aus den vorstehenden Gesamtsummen verteilen sich die weiteren Teilmärkte wie folgt:

Teilmarkt Planungsregion	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m²)		Geldumsatz (100 Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2010	2009	2010	2009	2010	2009			
Erwerbsvorgänge für									
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser									
Altmark	536	462	2.068	2.277	319	288	+16,0	-9,2	+10,8
Magdeburg	1.387	1.399	2.098	2.257	1.034	1.020	-0,9	-7,0	+1,4
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	672	804	1.013	1.386	433	503	-16,4	-26,9	-13,9
Halle	1.244	1.171	2.075	2.097	830	829	+6,2	-1,0	+0,1
Harz	746	738	902	816	467	479	+1,1	+10,5	-2,5
Summe / Durchschnitt	4.585	4.574	8.156	8.833	3.083	3.119	+0,2	-7,7	-1,2
Reihenhäuser und Doppelhaushälften									
Altmark	312	218	398	355	147	95	+43,1	+12,1	+54,7
Magdeburg	890	704	601	422	568	433	+26,4	+42,4	+31,2
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	623	674	406	441	359	372	-7,6	-7,9	-3,5
Halle	735	616	445	338	481	435	+19,3	+31,7	+10,6
Harz	305	295	137	160	161	161	+3,4	-14,4	+0,0
Summe / Durchschnitt	2.865	2.507	1.987	1.716	1.716	1.496	+14,3	+15,8	+14,7
Mehrfamilienhäuser									
Altmark	48	56	110	194	77	118	-14,3	-43,3	-34,7
Magdeburg	316	381	436	714	567	633	-17,1	-38,9	-10,4
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	154	145	345	201	172	223	+6,2	+71,6	-22,9
Halle	443	399	617	737	1.051	1.099	+11,0	-16,3	-4,4
Harz	133	151	168	166	149	155	-11,9	+1,2	-3,9
Summe / Durchschnitt	1.094	1.132	1.676	2.012	2.016	2.228	-3,4	-16,7	-9,5
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude									
Altmark	94	96	354	211	158	193	-2,1	+67,8	-18,1
Magdeburg	313	271	1.318	820	1.003	594	+15,5	+60,7	+68,9
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	159	137	721	504	407	349	+16,1	+43,1	+16,6
Halle	253	325	1.016	864	506	980	-22,2	+17,6	-48,4
Harz	142	144	512	317	231	201	-1,4	+61,5	+14,9
Summe / Durchschnitt	961	973	3.921	2.716	2.305	2.317	-1,2	+44,4	-0,5
Sonstige Gebäude									
Altmark	241	184	1.581	1.386	137	119	+31,0	+14,1	+15,1
Magdeburg	675	668	5.685	3.649	663	701	+1,0	+55,8	-5,4
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	349	335	2.282	2.017	690	420	+4,2	+13,1	+64,3
Halle	510	576	3.636	2.372	544	794	-11,5	+53,3	-31,5
Harz	413	388	4.977	1.756	266	356	+6,4	+183	-25,3
Summe / Durchschnitt	2.188	2.151	18.161	11.180	2.300	2.390	+1,7	+62,4	-3,8

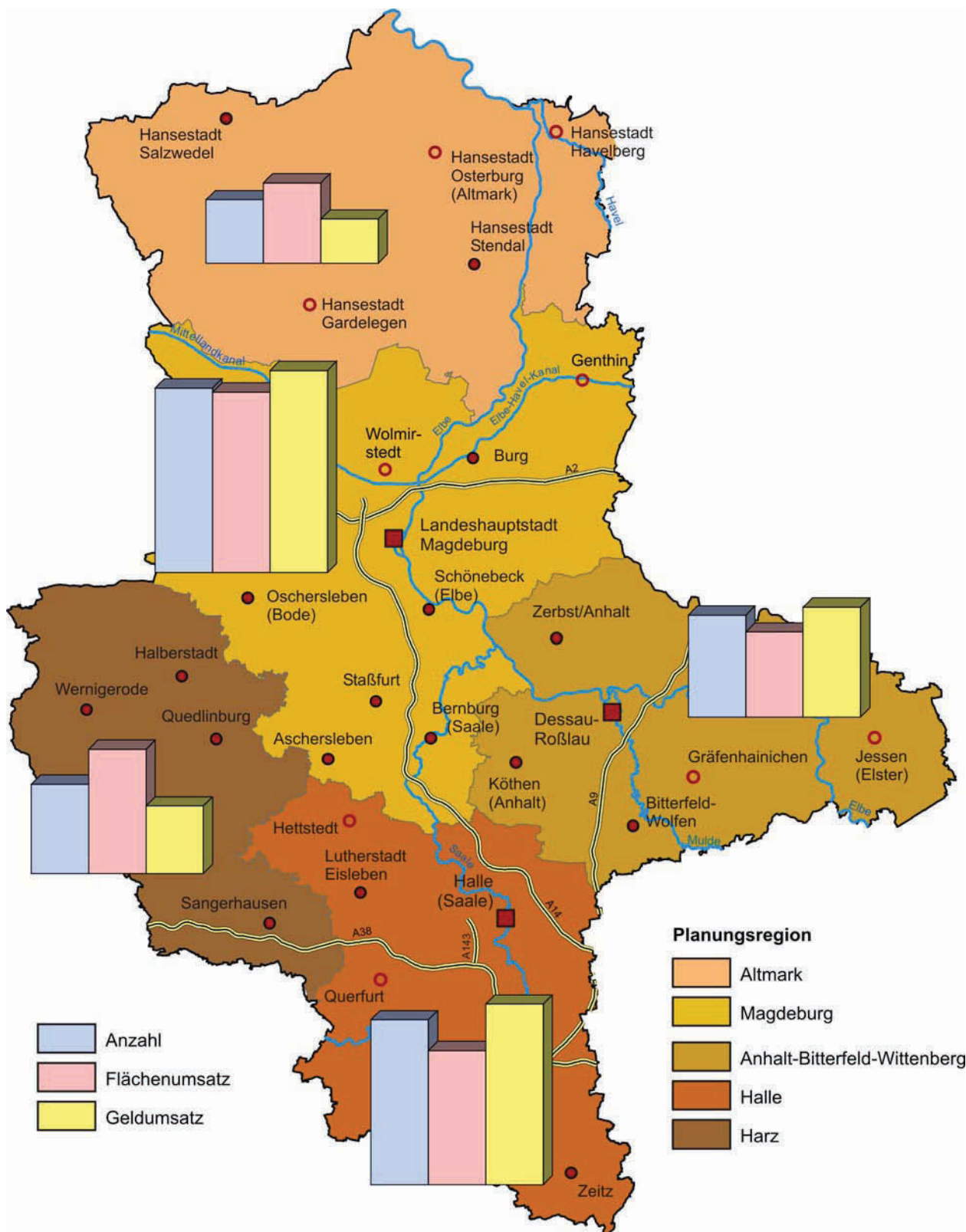
Verteilung der bebauten Grundstücke in den Planungsregionen

Die folgende Übersicht zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Die Zahl gibt die jeweilige Gesamtzahl der Erwerbsvorgänge von bebauten Grundstücken in den Planungsregionen an und wird durch die unterschiedliche Größe der Kreisdiagramme dargestellt.



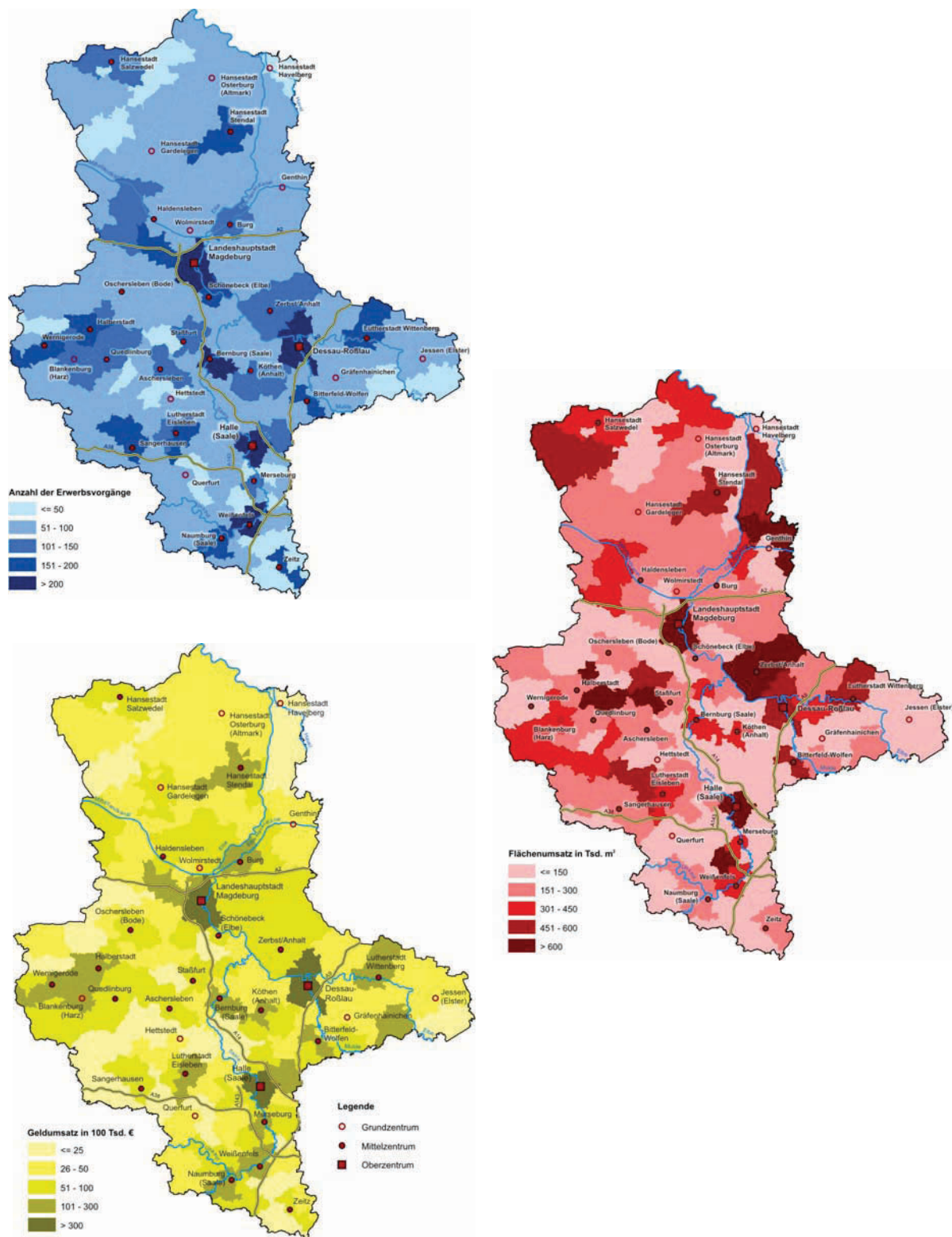
Umsätze der bebauten Grundstücke in den Planungsregionen

Die folgende Übersicht zeigt Anteile an der Gesamtzahl der registrierten Erwerbsvorgänge sowie die jeweiligen Flächen- und Geldumsätze in % des Gesamtumsatzes von bebauten Grundstücken im Land in den jeweiligen Planungsregionen.



Räumliche Verteilung der Umsätze von bebauten Grundstücken

Die folgenden Übersichten zeigen die Anzahl der Erwerbsvorgänge sowie die Flächen- und Geldumsätze von bebauten Grundstücken auf der Basis der Verbandsgemeinden, Einheitsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften angegeben.



Die Verteilung der Umsätze im Einzelnen geht aus den Anlagen 1 bis 3 hervor.

5.2.3 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

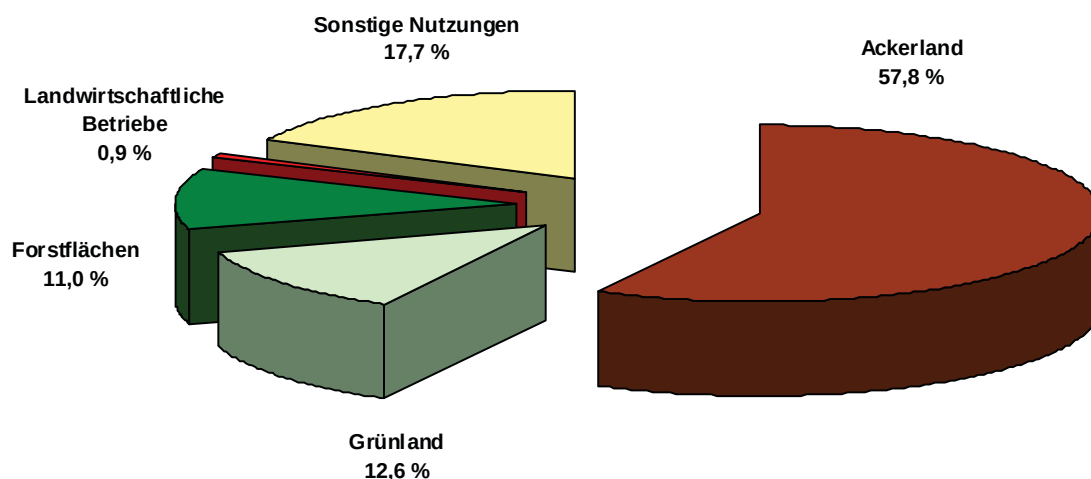
Nachstehende Übersicht zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke. Die insgesamt 7.578 registrierten Erwerbsvorgänge entfallen auf folgende unterschiedliche Grundstücksarten:

Anzahl der Erwerbsvorgänge je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Anzahl Berichtsjahr	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Anzahl Vorjahr
Ackerland	4.380	57,8	-23,0	5.690
Grünland	954	12,6	-35,2	1.472
Forstflächen	832	11,0	-17,8	1012
Landwirtschaftliche Betriebe	69	0,9	+6,2	65
Sonstige Nutzungen	1.343	17,7	-17,3	1.623
Summe	7.578	100,0	-23,2	9.862

Bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken hat das Ackerland den größten Marktanteil. Insgesamt sind von den rd. 7.600 im Berichtsjahr veräußerten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken fast 60 % Ackerland. Nachdem in den Vorjahren hier steigende Umsätze zu registrieren waren, hat sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge von Ackerland im Berichtsjahr um 23 % gegenüber dem Vorjahr reduziert. Deutlich weniger Erwerbsvorgänge werden über die Grundstücksart Grünland registriert. Hier haben die Umsätze gegenüber dem Vorjahr um über 35 % abgenommen. Der Marktanteil gehandelter Grünlandflächen hat sich somit weiter reduziert und liegt im Berichtsjahr bei unter 13 %. Einen beachtlichen Anteil an den insgesamt gehandelten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken haben auch die Grundstücke mit sonstigen Nutzungen. Hierunter sind insbesondere das Wechselland, Flächen für Dauer- oder Sonderkulturen sowie Geringstland und Unlandflächen zu verstehen. In diesem Teilmarkt hat sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge zwar auch um rd. 17 % gegenüber dem Vorjahr reduziert, der Marktanteil liegt aber bei fast 18 %. Auch bei den Forstflächen sind weniger Erwerbsvorgänge als im Vorjahr zu registrieren. Hier sind ca. 18 % weniger Flächen gehandelt worden als noch im Jahr 2009. Der Anteil der Forstflächen an den insgesamt veräußerten land- und forstwirtschaftlichen Flächen liegt bei 11 %. Nur bei den landwirtschaftlichen Betrieben ist eine gestiegene Anzahl der Erwerbsvorgänge erkennbar. Hier werden die Verkäufe von ganzen Höfen registriert. In der Praxis kommen diese landwirtschaftlichen Betriebe entweder mit oder ohne die dazugehörigen Wohn- und Betriebsgebäude auf den Markt. In der vorstehenden Angabe sind die Erwerbsvorgänge mit und ohne Wohn- und Betriebsgebäuden zusammengefasst.

Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte



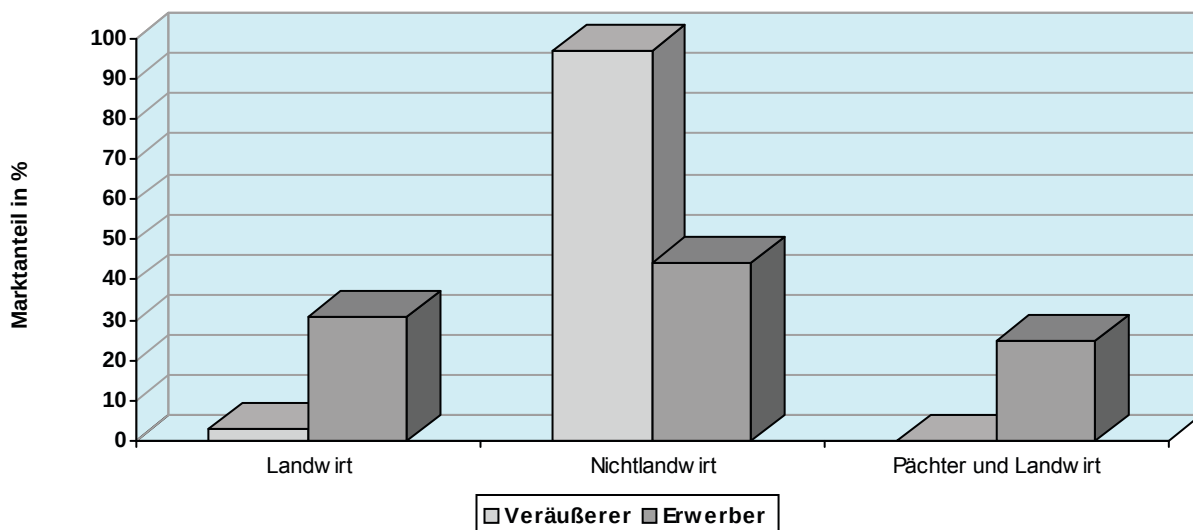
Im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke ist auch die Verteilung der Marktteilnehmer interessant. Nachstehende tabellarische Übersicht zeigt die Verteilung in den einzelnen Planungsregionen.

Anteil der Marktteilnehmer in den Planungsregionen

Anteil der Marktteilnehmer (%) in den Planungsregionen	Landwirt		Nichtlandwirt		Pächter und Landwirt	
	Verkauf	Ankauf	Verkauf	Ankauf	Verkauf	Ankauf
Altmark	6,7	31,1	93,3	38,3	0,0	30,6
Magdeburg	3,1	28,5	96,9	43,4	0,0	28,2
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	2,3	38,0	97,7	49,3	0,0	12,7
Halle	3,4	33,4	96,6	47,3	0,0	19,4
Harz	2,5	23,5	97,5	39,2	0,0	37,3
Anteil insgesamt	3,2	30,9	96,8	44,2	0,0	24,9

Bei der vorstehenden Betrachtung der Marktteilnehmer bei den Erwerbsvorgängen von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ist zu berücksichtigen, dass hier die Umsatzzahlen sämtlicher am Markt getätigter Verkäufe dargestellt werden. Dazu gehören neben den Verkäufen der natürlichen und juristischen Personen sowie der öffentlichen Hand natürlich auch die Verkäufe von ehemals volkseigenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen durch die BVVG als Privatisierungsstelle des Bundes. Somit enthält die Gesamtzahl der dargestellten Erwerbsvorgänge auch die Flächenverkäufe nach dem modifizierten Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) und der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV).

Auf eine differenzierte Darstellung der Marktteilnehmer nach Privatpersonen, Gesellschaften, öffentliche Hand u.ä. wird verzichtet. Grundstücksmarktbeobachtungen lassen jedoch erkennen, dass bei Erwerbsvorgängen dieser Marktteilnehmer teilweise unterschiedliche Kaufpreise am Markt realisiert werden, die auch von besonderen Verhältnissen beeinflusst sein können. Zusammenfassend lässt sich erkennen, dass die Käufer in den einzelnen Gruppen relativ gleich verteilt vertreten sind. Während die Landwirte ohne vorherigen Pachtvertrag rd. 31 % der Käufer darstellen, lag bei ca. 25 % der Landwirte bei Ankauf der Fläche bereits ein Pachtvertrag vor. Insgesamt werden durch die Marktteilnehmer, die der Gruppe „Landwirte“ zuzuordnen sind, rd. 56 % der Ankäufe getätigt. Der verhältnismäßig hohe Anteil von Ankäufen durch Nichtlandwirte von immerhin rd. 44 % ist darauf zurückzuführen, dass in der vorstehenden Gesamtzahl der Erwerbsvorgänge auch die land- und forstwirtschaftlichen Flächen enthalten sind, die von der öffentlichen Hand für eine künftige öffentliche Zweckbestimmung erworben werden. Bund, Land, Landkreise und Gemeinden sind bei den „Nichtlandwirten“ als Marktteilnehmer subsumiert. Als Verkäufer treten fast ausschließlich Nichtlandwirte auf.



Nachfolgende Darstellung der Umsätze der Teilmärkte in den Planungsregionen beinhaltet keine Flächen, für die künftig eine Nutzung für öffentliche Zwecke vorgesehen ist.

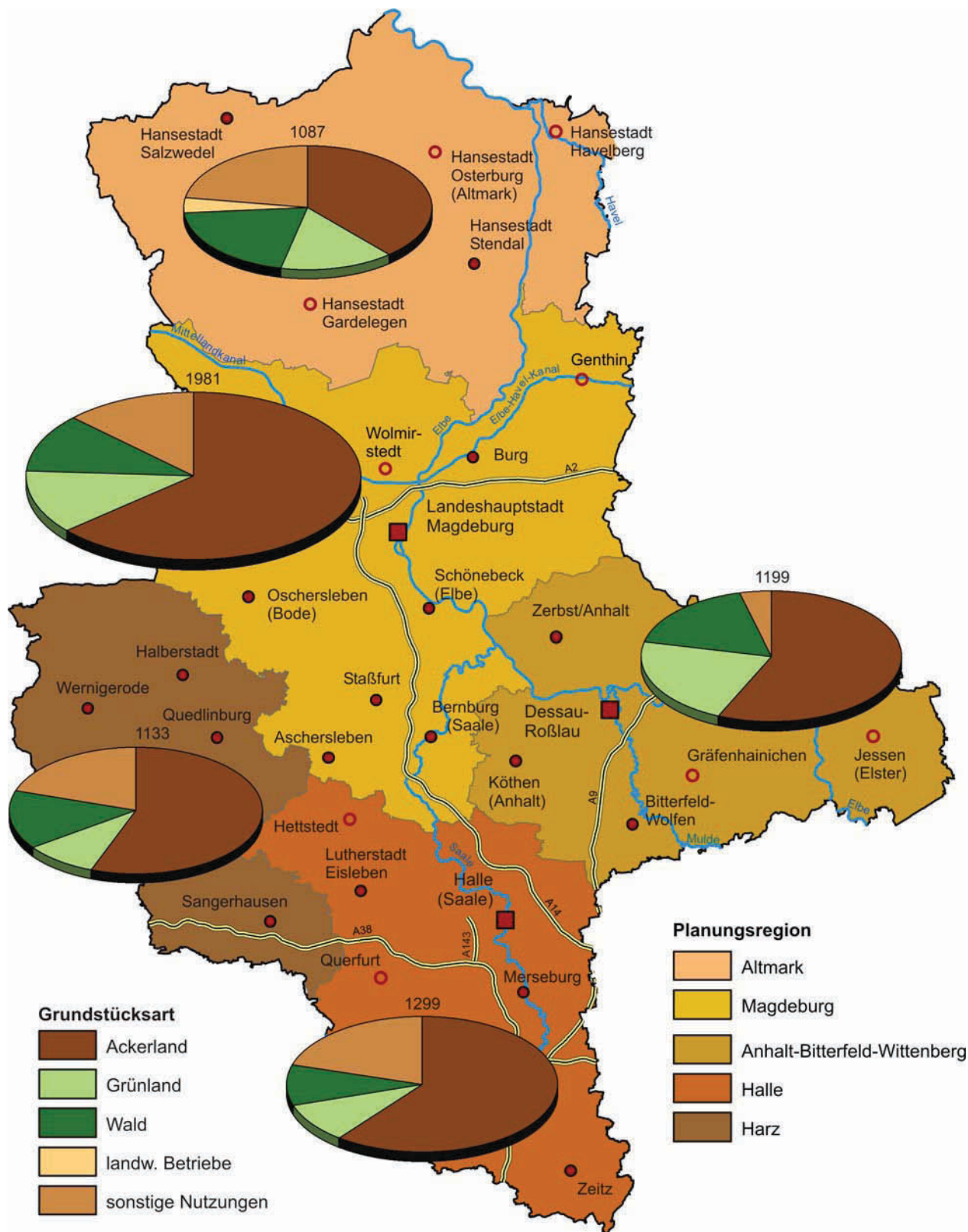
Planungsregion	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd m²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2010	2009	2010	2009	2010	2009			
Summe alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke									
Altmark	1.087	1.476	68.098	102.896	29.263	50.687	-26,4	-33,8	-42,3
Magdeburg	1.981	2.194	99.397	90.492	90.829	68.917	-9,7	+9,8	+31,8
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	1.199	2.015	38.102	62.585	20.089	32.984	-40,5	-39,1	-39,1
Halle	1.299	1.611	51.405	69.887	52.905	48.224	-19,4	-26,4	+9,7
Harz	1.133	1.503	38.715	47.669	27.781	30.574	-24,6	-18,8	-9,1
Summe / Durchschnitt	6.699	8.799	295.717	373.529	220.867	231.386	-23,9	-20,8	-4,5

Aus den vorstehenden Gesamtsummen verteilen sich die weiteren Teilmärkte wie folgt:

Teilmarkt Planungsregion	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd m²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2010	2009	2010	2009	2010	2009			
Erwerbsvorgänge für									
Ackerland									
Altmark	390	509	20.727	40.479	10.526	22.196	-23,4	-48,8	-52,6
Magdeburg	1.301	1.430	51.365	54.488	59.509	49.167	-9,0	-5,7	+21,0
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	701	1.215	23.457	39.249	14.882	20.223	-42,3	-40,2	-26,4
Halle	816	1.040	37.776	40.427	42.449	34.604	-21,5	-6,6	+22,7
Harz	653	845	14.687	21.346	15.395	18.462	-22,7	-31,2	-16,6
Summe / Durchschnitt	3.861	5.039	148.012	195.989	142.761	144.652	-23,4	-24,5	-1,3
Grünland									
Altmark	206	388	5.553	15.682	1.779	4.737	-46,9	-64,6	-62,4
Magdeburg	185	235	2.763	5.047	1.216	2.039	-21,3	-45,3	-40,4
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	221	395	3.155	5.521	1.511	1.647	-44,1	-42,9	-8,3
Halle	106	132	1.198	2.258	485	972	-19,7	-46,9	-50,1
Harz	110	162	968	1.831	412	613	-32,1	-47,1	-32,8
Summe / Durchschnitt	828	1.312	13.637	30.339	5.403	10.008	-36,9	-55,1	-46,0
Forstflächen									
Altmark	209	278	7.699	11.252	2.461	3.358	-24,8	-31,6	-26,7
Magdeburg	174	142	17.397	2.158	10.863	581	+22,5	+706	+1770
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	202	265	6.350	6.617	1.250	1.640	-23,8	-4,0	-23,8
Halle	90	129	1.011	10.522	275	1.457	-30,2	-90,4	-81,1
Harz	126	149	2.686	3.433	1.273	1.129	-15,4	-21,8	+12,8
Summe / Durchschnitt	801	963	35.143	33.982	16.122	8.165	-16,8	+3,4	+97,5
Landwirtschaftliche Betriebe									
Altmark	30	27	7.869	14.370	3.537	13.332	+11,1	-45,2	-73,5
Magdeburg	18	9	7.331	2.727	8.037	1.992	+100	+169	+303
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	10	15	1.861	2.009	1.049	653	-33,3	-7,4	+60,6
Halle	8	11	333	528	368	840	-27,3	-36,9	-56,2
Harz	3	1	90	1	631	1	+200	+8900	+63000
Summe / Durchschnitt	69	63	17.484	19.635	13.622	16.818	+9,5	-11,0	-19,0
Sonstige Nutzungen									
Altmark	252	274	26.250	21.113	10.960	7.064	-8,0	+24,3	+55,2
Magdeburg	303	378	20.541	26.072	11.204	15.138	-19,8	-21,2	-26,0
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	65	125	3.279	9.189	1.397	8.821	-48,0	-64,3	-84,2
Halle	279	299	11.087	16.152	9.328	10.351	-6,7	-31,4	-9,9
Harz	241	346	20.284	21.058	10.070	10.369	-30,3	-3,7	-2,9
Summe / Durchschnitt	1.140	1.422	81.441	93.584	42.959	51.743	-19,8	-13,0	-17,0

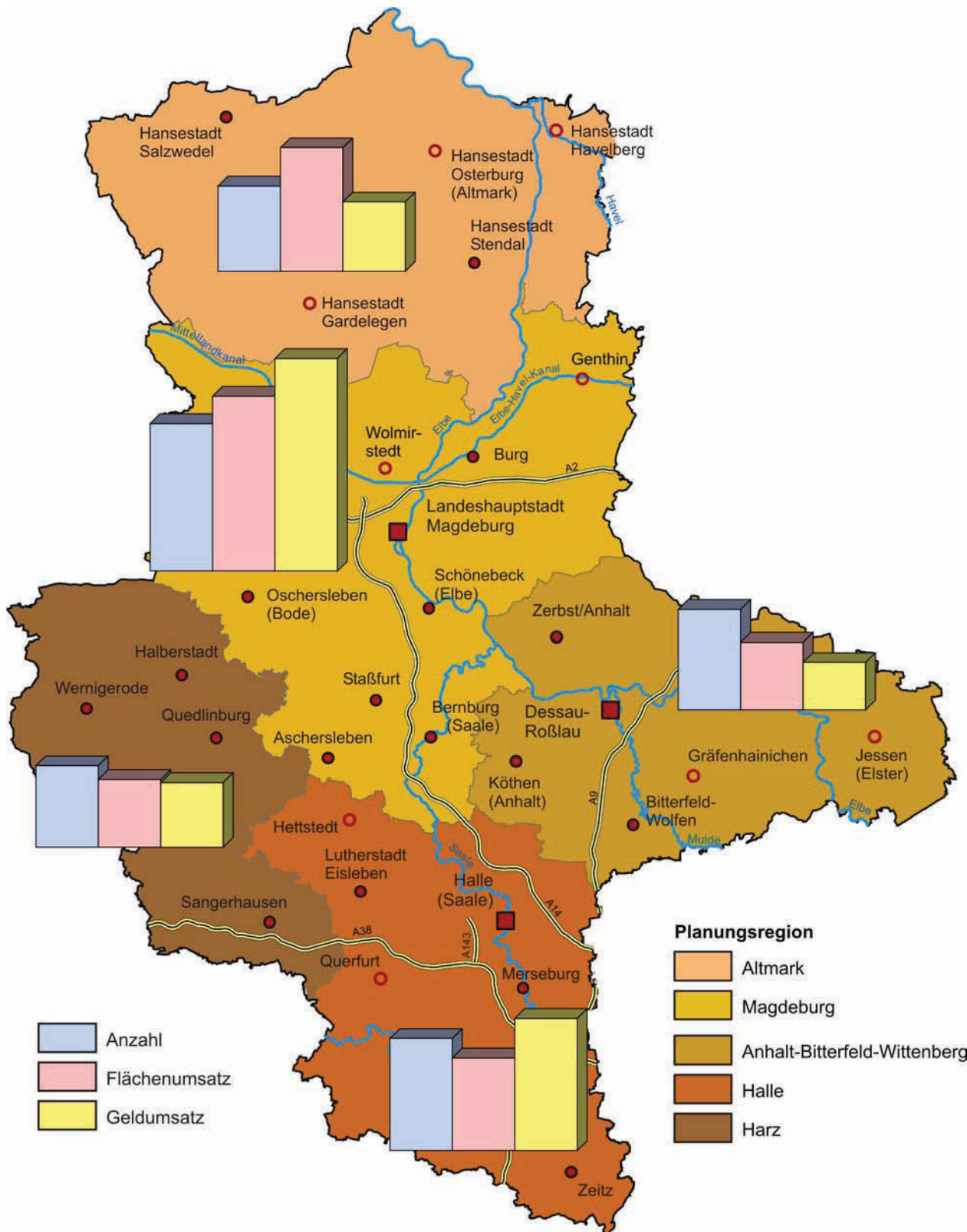
Verteilung der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke in den Planungsregionen

Die folgende Übersicht zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke. Die Zahl gibt die jeweilige Gesamtzahl der Erwerbsvorgänge von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken in den Planungsregionen an und wird durch die unterschiedliche Größe der Kreisdiagramme dargestellt.



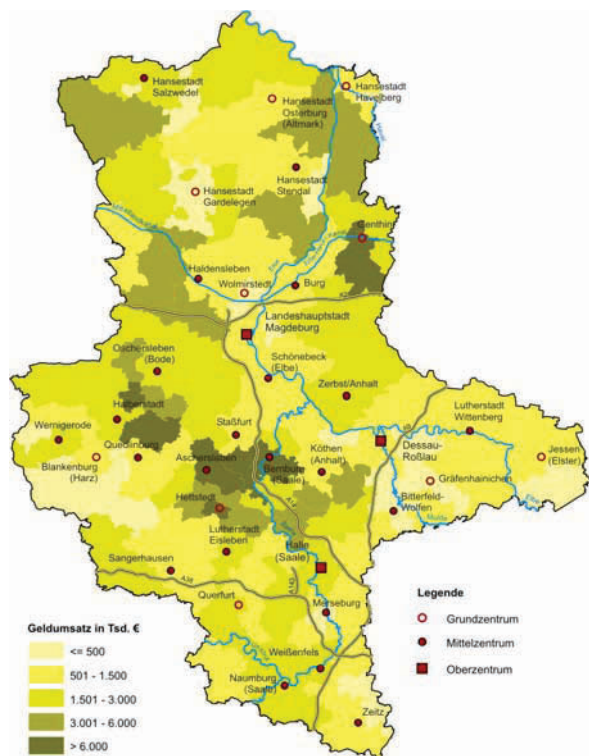
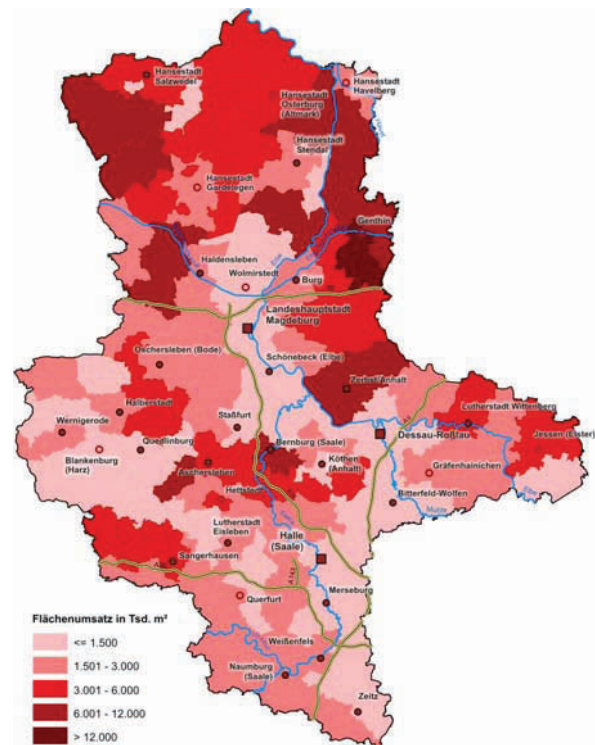
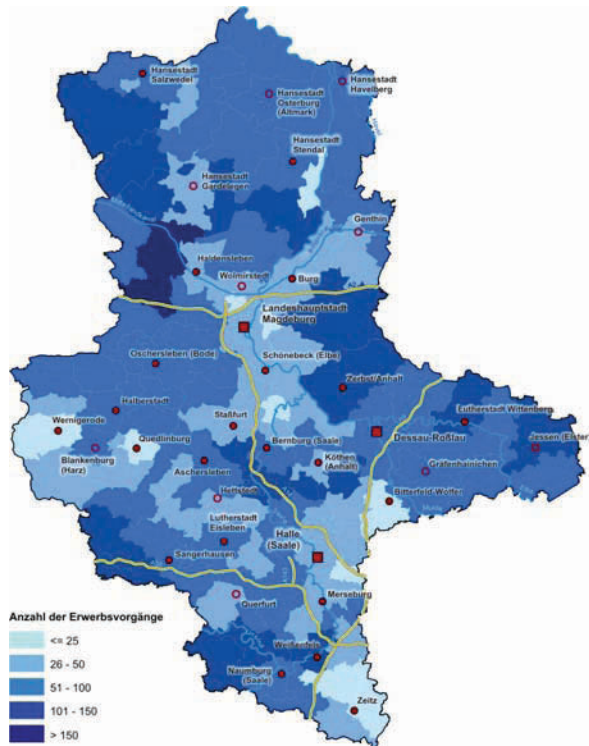
Umsätze der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke in den Planungsregionen

Die folgende Übersicht zeigt Anteile an der Gesamtzahl der registrierten Erwerbsvorgänge sowie die jeweiligen Flächen- und Geldumsätze in % des Gesamtumsatzes von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken im Land in den jeweiligen Planungsregionen.



Räumliche Verteilung der Umsätze von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Die folgenden Übersichten zeigen die Anzahl der Erwerbsvorgänge sowie die Flächen- und Geldumsätze von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken auf der Basis der Verbandsgemeinden, Einheitsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften angegeben.

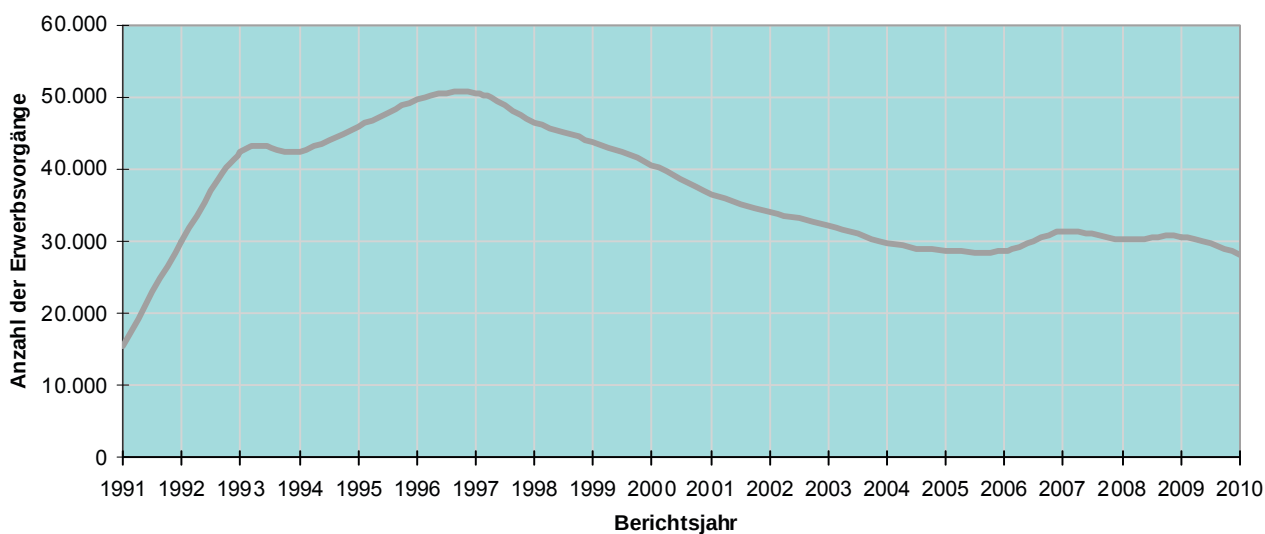


Die Verteilung der Umsätze im Einzelnen geht aus den Anlagen 1 bis 3 hervor.

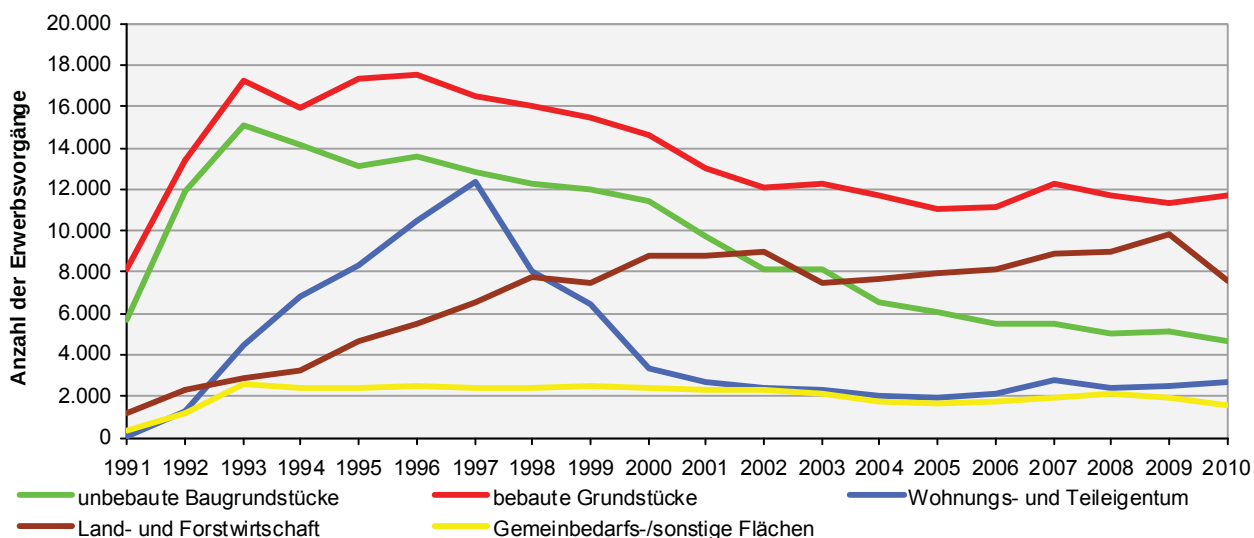
5.3 Entwicklung der Umsatzzahlen

5.3.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

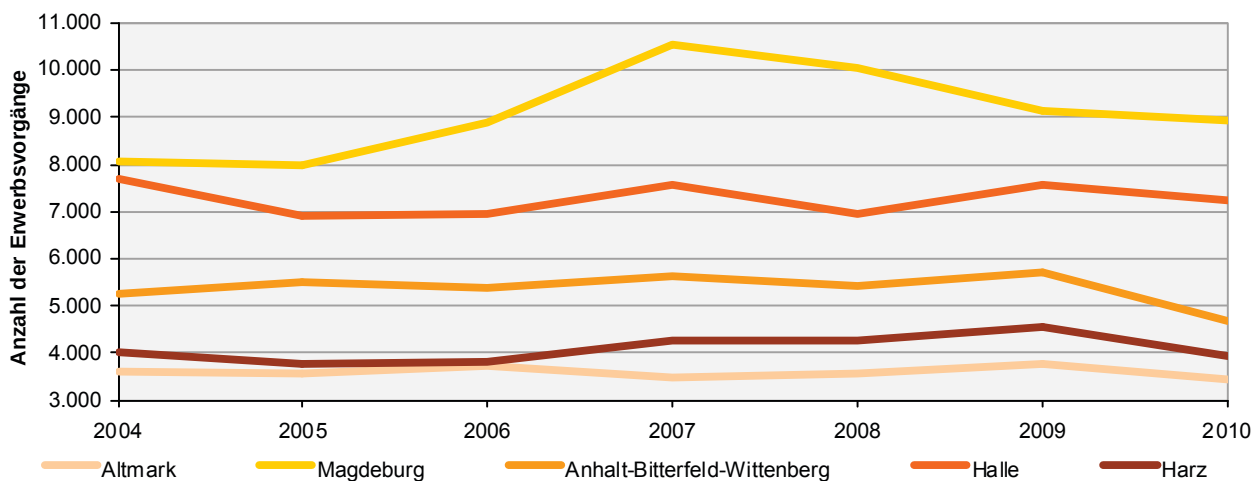
Entwicklung insgesamt



Entwicklung in den Teilmärkten

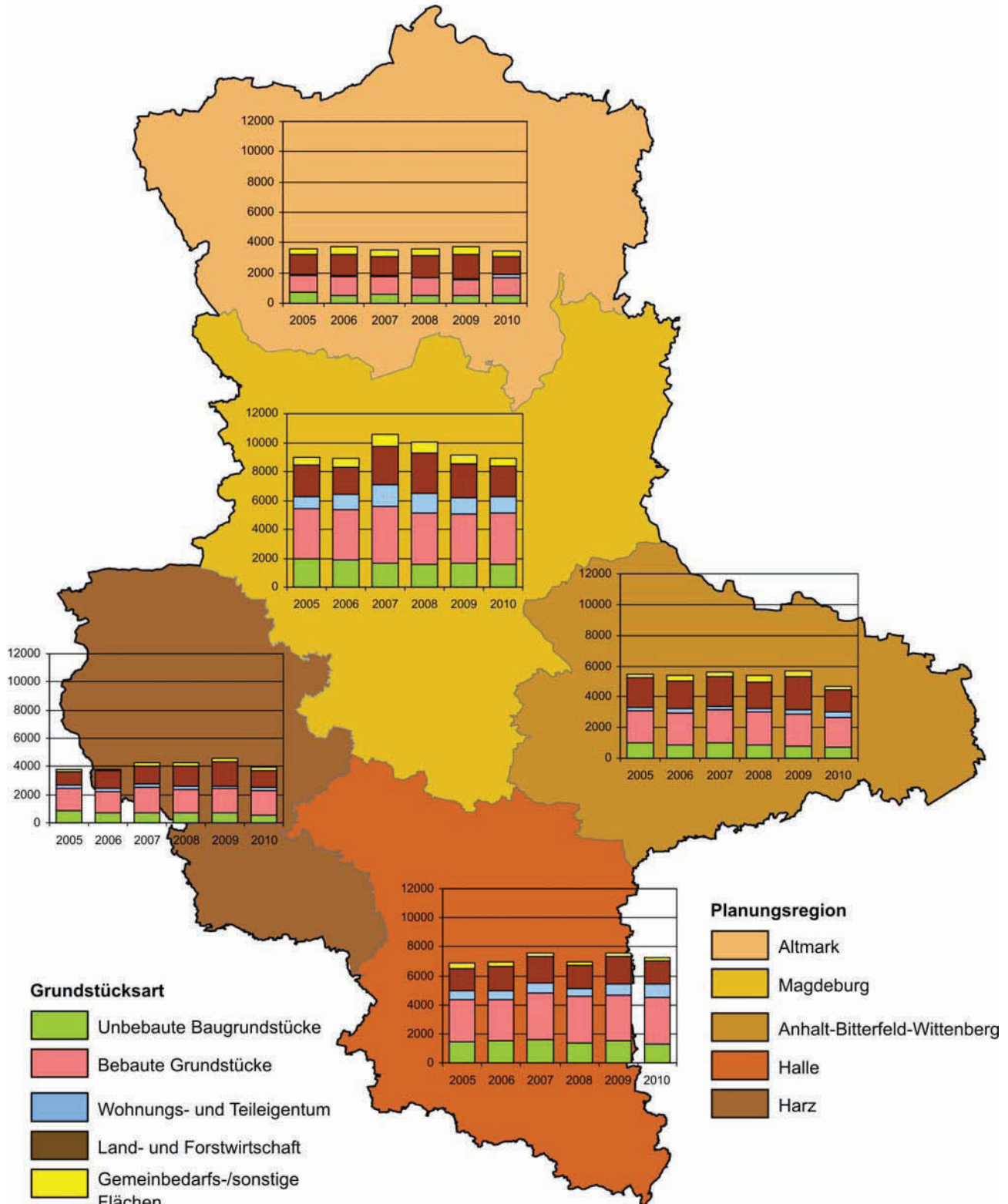


Entwicklung in den Planungsregionen



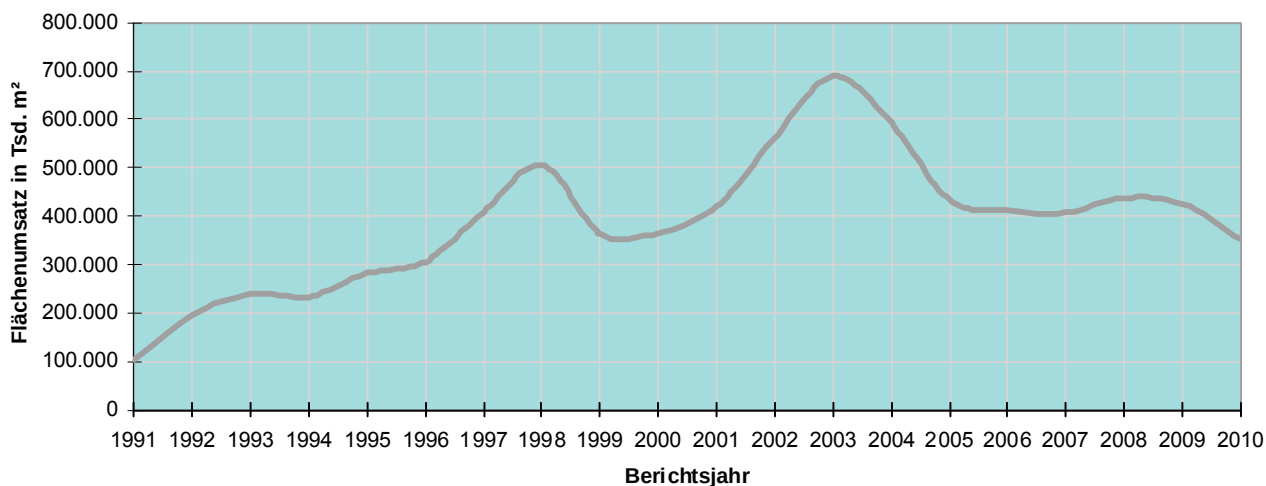
Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Planungsregionen

Folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge sowohl insgesamt als auch in den einzelnen Teilmärkten der jeweiligen Planungsregion. Die gleiche Skalierung der Größenachse ermöglicht auch einen Vergleich der Planungsregionen untereinander.

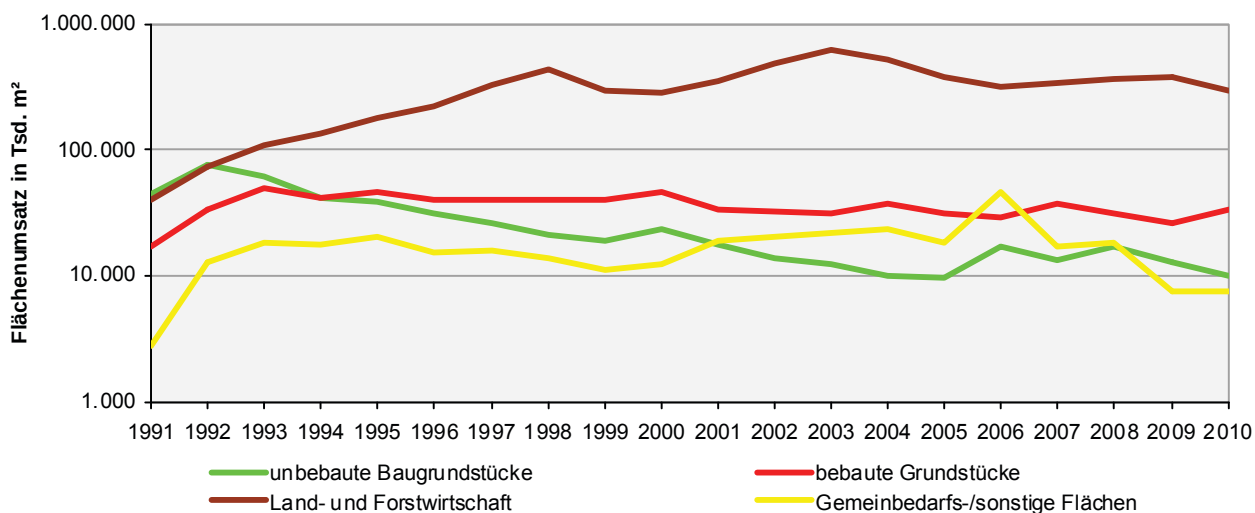


5.3.2 Flächenumsatz

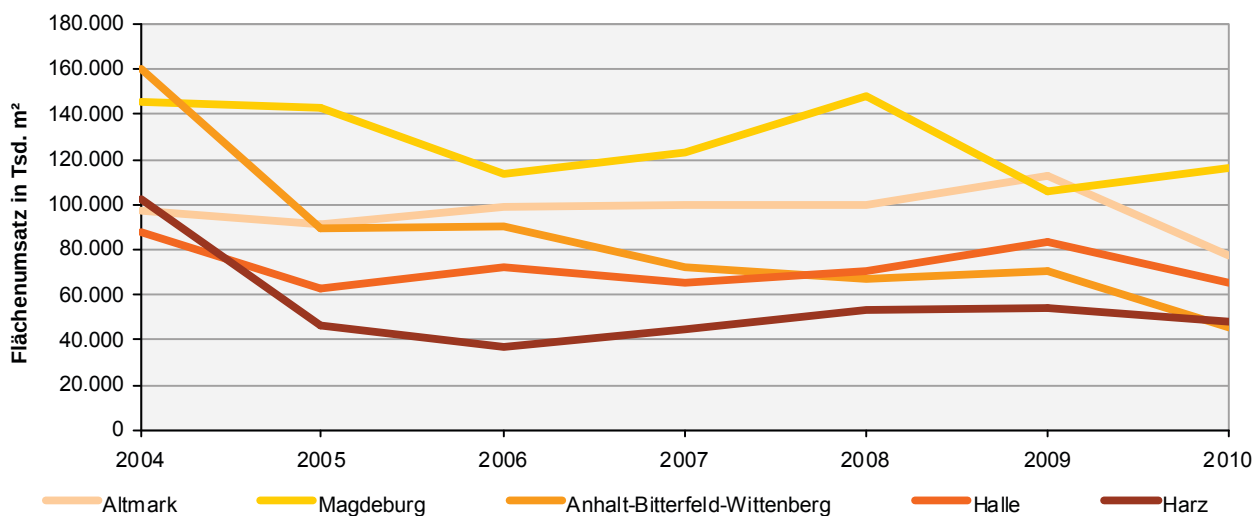
Entwicklung insgesamt



Entwicklung in den Teilmärkten

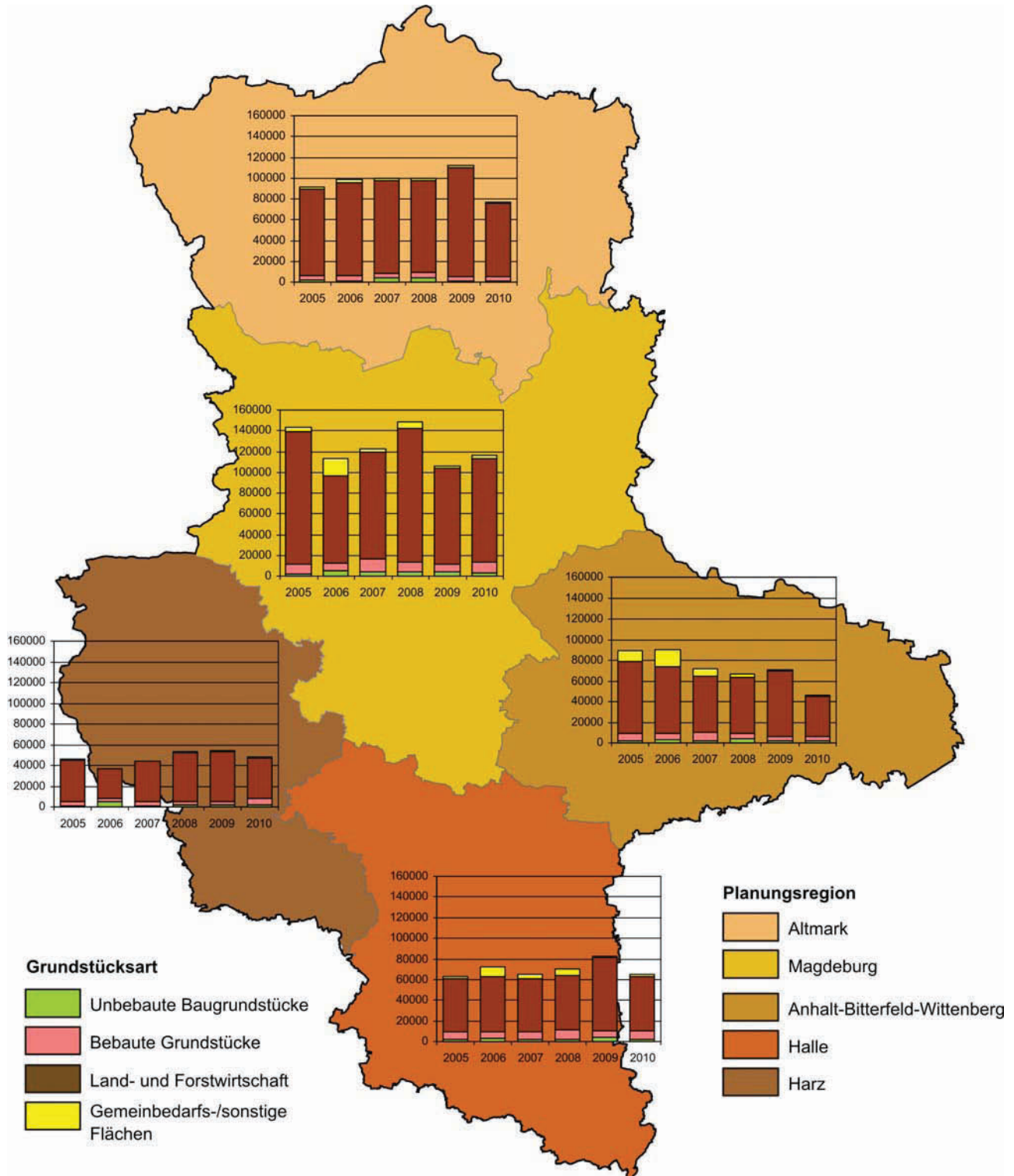


Entwicklung in den Planungsregionen



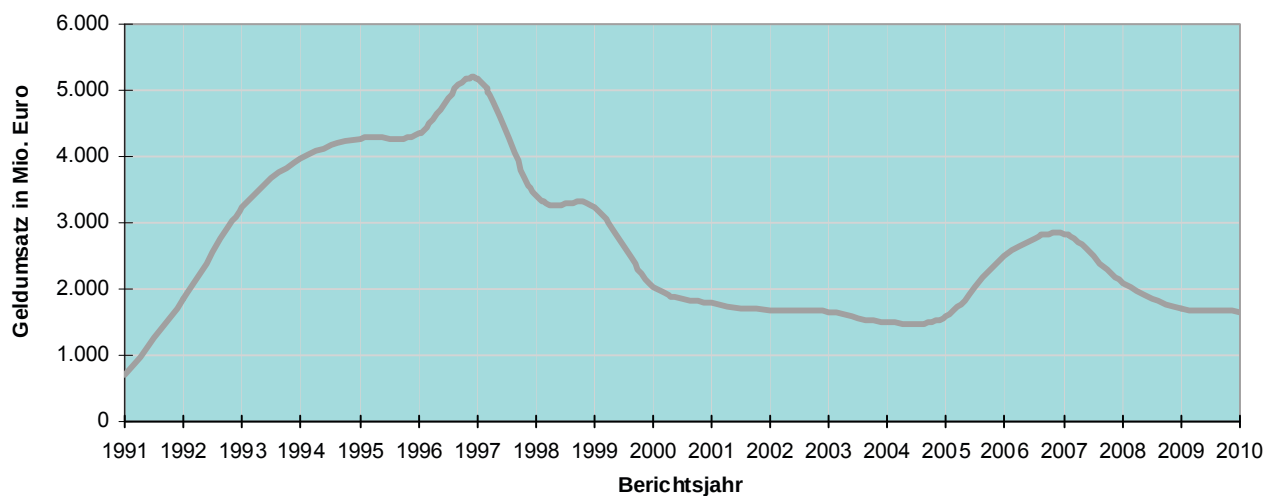
Entwicklung des Flächenumsatzes in den Planungsregionen

Folgende Übersicht zeigt die Entwicklung des Flächenumsatzes sowohl insgesamt als auch in den einzelnen Teilmärkten der jeweiligen Planungsregion. Die gleiche Skalierung der Größenachse ermöglicht auch einen Vergleich der Planungsregionen untereinander.

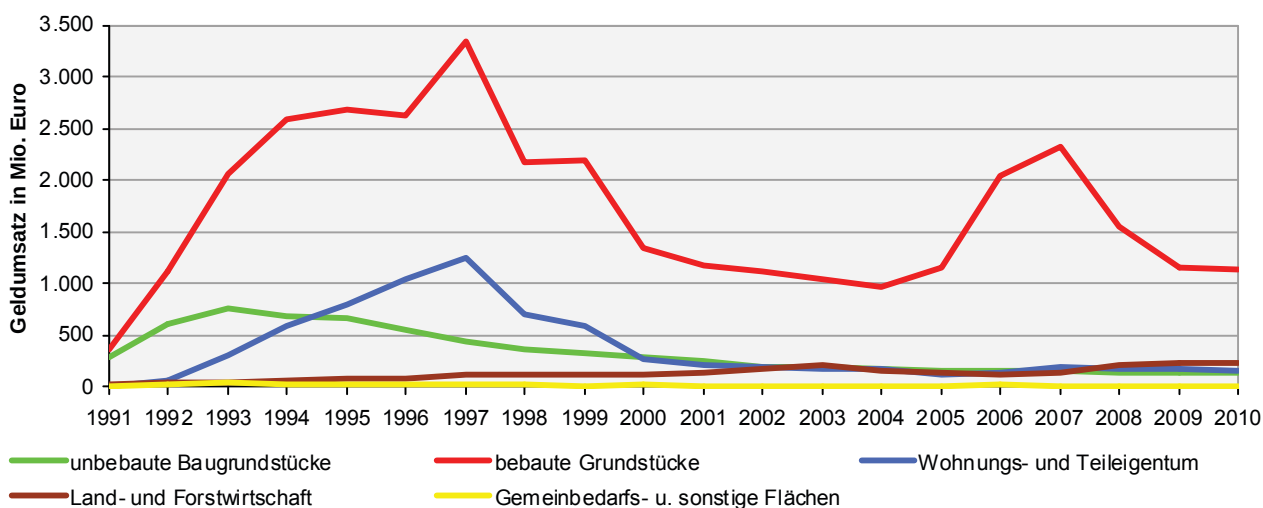


5.3.3 Geldumsatz

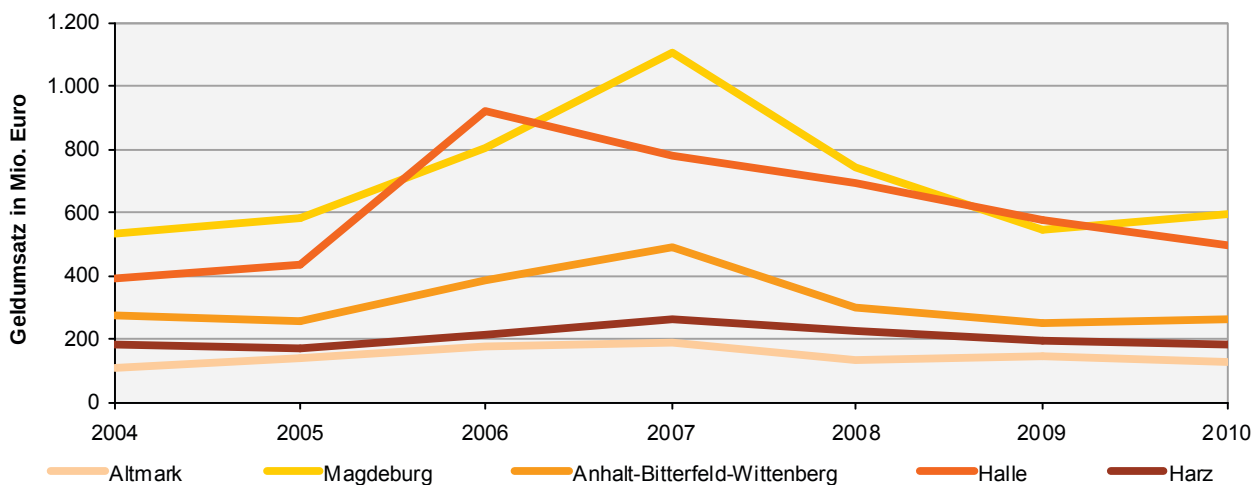
Entwicklung insgesamt



Entwicklung in den Teilmärkten

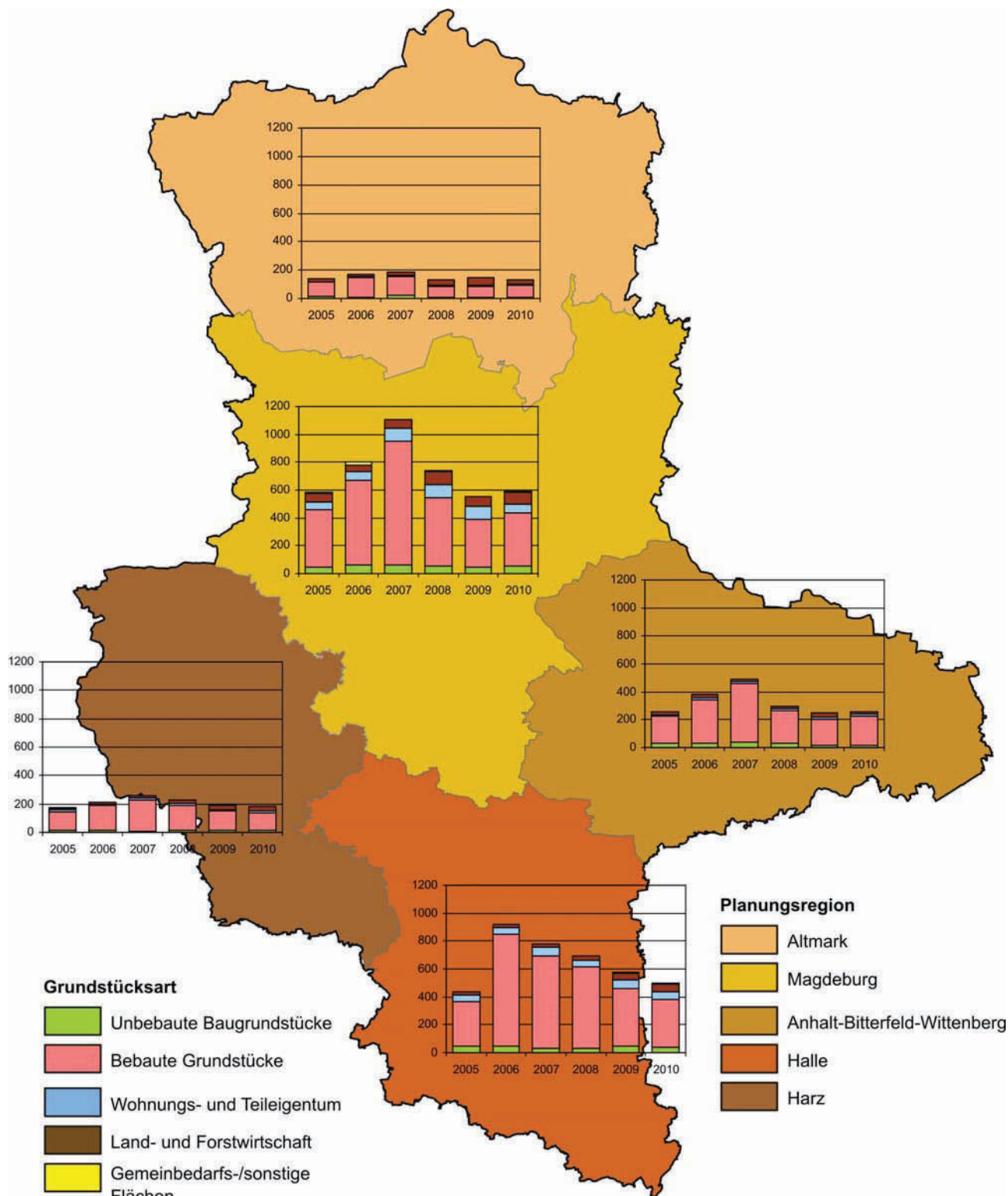


Entwicklung in den Planungsregionen



Entwicklung des Geldumsatzes in den Planungsregionen

Folgende Übersicht zeigt die Entwicklung des Geldumsatzes sowohl insgesamt als auch in den einzelnen Teilmärkten der jeweiligen Planungsregion. Die gleiche Skalierung der Größenachse ermöglicht auch einen Vergleich der Planungsregionen untereinander.



5.4 Gesamtbetrachtung

Seit 1991 wurden im Land Sachsen-Anhalt rund

718.000 Erwerbsvorgänge mit einem

Flächenumsatz von **7,7 Milliarden m²** und einem

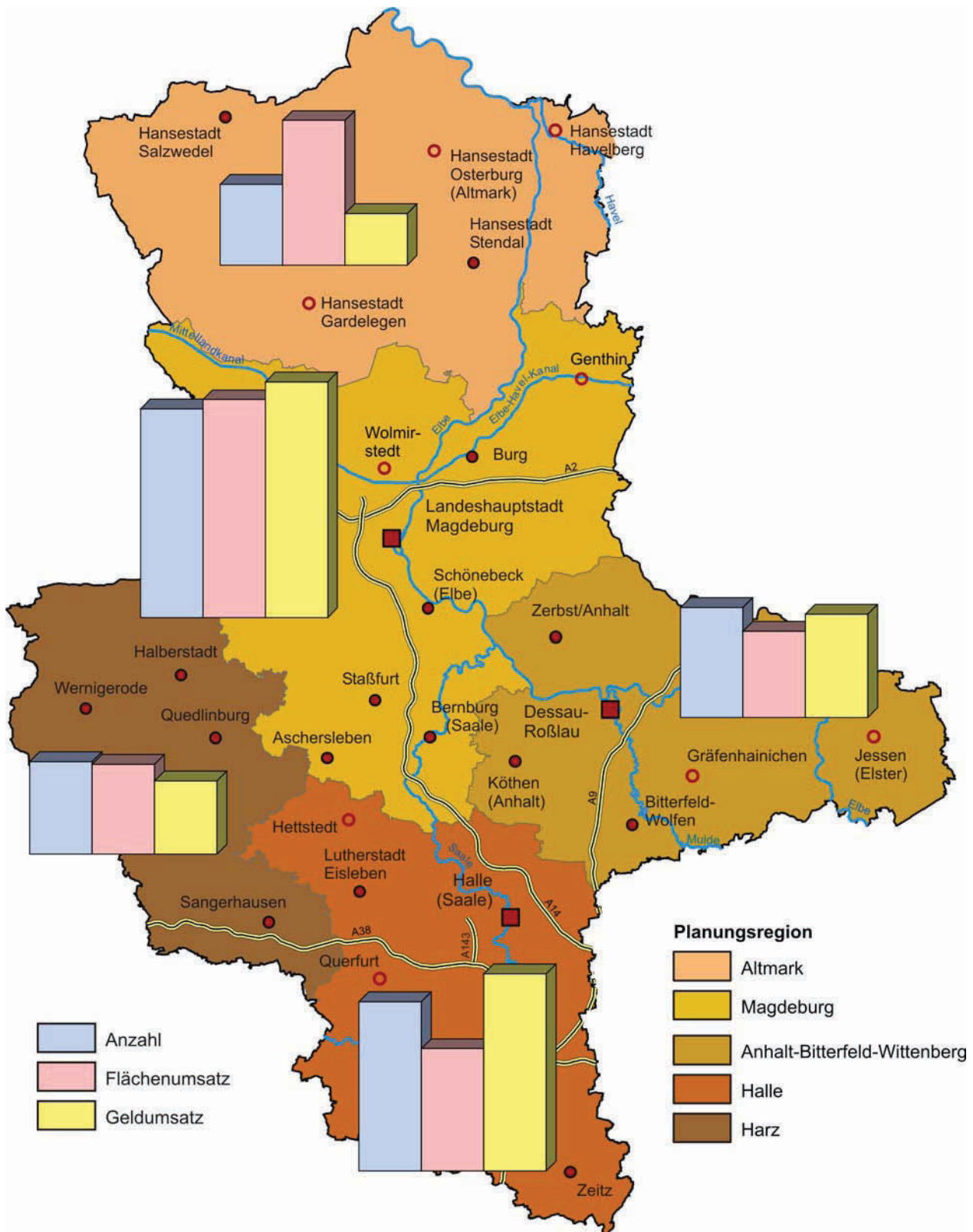
Geldumsatz von **51,2 Milliarden Euro** registriert.

Berichtsjahr	Erwerbs- vorgänge (Anzahl)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Flächen- umsatz (Tsd. m ²)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Geld- umsatz (Mio. €)	Veränderung zum Vorjahr (%)
1991	15.479		103.481		699	
1992	30.117	+ 95	197.436	+ 91	1.851	+ 165
1993	42.360	+ 41	239.789	+ 21	3.233	+ 75
1994	42.549	0	233.610	- 3	3.963	+ 23
1995	45.855	+ 8	282.246	+ 21	4.268	+ 8
1996	49.605	+ 8	306.180	+ 8	4.341	+ 2
1997	50.592	+ 2	409.005	+ 34	5.169	+ 19
1998	46.512	- 8	506.192	+ 24	3.401	- 34
1999	43.821	- 6	363.899	- 28	3.233	- 5
2000	40.619	- 7	366.894	+ 1	2.042	- 37
2001	36.592	-10	419.307	+ 14	1.786	- 13
2002	33.952	- 7	562.391	+ 34	1.671	- 6
2003	32.293	- 5	688.739	+ 22	1.658	- 1
2004	29.750	- 8	592.573	- 14	1.491	- 10
2005	28.701	-4	432.873	-27	1.589	+ 7
2006	28.702	0	411.396	- 5	2.499	+ 57
2007	31.490	+ 10	403.717	- 2	2.827	+ 13
2008	30.233	- 4	437.875	+ 8	2.084	- 26
2009	30.708	+ 2	425.891	- 3	1.713	- 18
2010	28.242	- 8	352.236	- 17	1.659	- 3
Summe	718.172		7.735.730		51.178	

Der Immobilienmarkt im Land Sachsen-Anhalt hat in den ersten Jahren nach der Deutschen Wiedervereinigung eine kontinuierliche Aufwärtsentwicklung erfahren. Nachdem bis zum Jahr 1997 ein von vor allem steuerlichen Gesichtspunkten geprägter erhöhter Absatz zu registrieren war, hatten sich die Verhältnisse danach umgekehrt. Die wesentlich reduzierten steuerlichen Investitionsanreize sowie die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung ließen die Absatzzahlen sinken. Besonderheiten in den regionalen und sektoralen Teilmärkten führten seit dem immer wieder zu ungleichmäßigen Ausprägungen. So hat sich etwa der Flächenumsatz durch sich verändernde rechtliche Rahmenbedingungen zum Verkauf großflächiger landwirtschaftlicher Grundstücke nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) allgemein unregelmäßig entwickelt. Auffälligkeiten sind auch beim Geldumsatz zu erkennen, bei dem eine hohe Investitionsbereitschaft von zum Teil überregionalen und ausländischen Investoren in den Jahren 2006 und 2007 zu enormen Zuwächsen geführt hat. Inzwischen hat sich das Transaktionsvolumen in den letzten drei Jahren wieder erheblich reduziert. Insgesamt wurden im Jahr 2010 knapp 1,7 Milliarden Euro auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt umgesetzt. Damit ist das Investitionsvolumen im Berichtsjahr um 3 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Im Vergleich zu der Entwicklung bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge und beim Flächenumsatz ist diese Veränderung allerdings gering. So ist der Rückgang bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge um 8 % und beim Flächenumsatz um sogar 17 % deutlich ausgeprägter.

Übersicht über die Umsätze auf dem Grundstücksmarkt in den Planungsregionen

Die folgende Übersicht zeigt Anteile an der Gesamtzahl der registrierten Erwerbsvorgänge sowie die jeweiligen Flächen- und Geldumsätze in % des Gesamtumsatzes auf dem Grundstücksmarkt im Land in den jeweiligen Planungsregionen.



6 Preisniveau und Preisentwicklung

6.1 Unbebaute Baugrundstücke

6.1.1 Vorbemerkung

Im Folgenden werden Preisniveau und -entwicklung für ausgewählte Teilmärkte aufgezeigt. Dabei werden nur Erwerbsvorgänge von selbständig nutzbaren, baureifen Grundstücken, für die Kaufpreise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt worden sind, herangezogen. Es wird die Situation am Grundstücksmarkt verallgemeinert, das Preisniveau sowie die Preisentwicklung werden generalisiert abgebildet und auf die wesentlichen aussagekräftigen Regionstypen konzentriert. Bei geringer Anzahl von Erwerbsvorgängen in einzelnen Teilmärkten und Regionstypen lassen sich reale Marktverhältnisse daraus in der Regel nicht ableiten.

Lage und Erschließungszustand sind maßgebliche Einflussfaktoren. Bezüglich des Erschließungszustandes wird der Grundstücksverkehr getrennt nach erschließungsbeitragspflichtigen und erschließungsbeitragsfreien Verkäufen angegeben. Hierbei werden die erschließungsbeitragsfreien Verkäufe zusätzlich gegliedert in alterschlossene und neuerschlossene Grundstücke. Die Erkenntnisse auf dem Grundstücksmarkt haben gezeigt, dass je nach Umfang und Qualität der vorhandenen Erschließungsanlagen sich insbesondere bei den alt- bzw. historisch erschlossenen Grundstücken erhebliche Kaufpreisunterschiede ergeben können.

Für eine bessere Vergleichbarkeit im Land haben die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte **Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte** zum Stichtag 31.12.2010 beschlossen. Diese typischen Grundstückswerte werden bei den Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau und den Geschosswohnungsbau, soweit möglich, nach guten, mittleren und mäßigen Lagen gegliedert. Bei den gemischt genutzten Bauflächen geben die Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte einen Überblick über das Preisniveau von Dorf-, Misch- und Kerngebieten. Die gewerblich genutzten Bauflächen werden differenziert nach Gewerbe- und Industriegebieten.

Bei den nachfolgend dargestellten und beschriebenen Nutzungsarten wird die jeweilige Übersicht der Bodenrichtwerte typischer Orte für die der Art der baulichen Nutzung entsprechenden Bauflächen sowohl als Tabelle als auch in einer graphischen Übersicht veröffentlicht. Die angegebenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureife Grundstücke, bei denen keine Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen mehr erhoben werden (z.B. in alterschlossenen Dorf-, Stadt- oder Kerngebieten) oder bei denen die Erschließungsbeiträge bereits gezahlt worden sind (neuerschlossene Grundstücke). Bei der Auswahl der Orte sind insbesondere solche Gemeinden berücksichtigt, die für die Struktur eines Gebietes maßgebend sind. Bei der Auswahl ist die zentralörtliche Gliederung, wie sie in den Raumordnungsprogrammen festgelegt worden ist, unterstützend herangezogen worden. Für die Charakterisierung werden u.a. die folgenden Abkürzungen für die in den Raumordnungsprogrammen angegebenen Zentralitätsstufen verwendet:

O	=	Oberzentrum
M/O	=	Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums
M	=	Mittelzentrum
G/M	=	Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums
G	=	Grundzentrum

Darüber hinaus wird das durchschnittliche Preisniveau von Bauflächen für die jeweilige Art der baulichen Nutzung auf Basis der Einheitsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften graphisch dargestellt. Hierfür werden aus den von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerten sogenannte **generalisierte Bodenrichtwerte** abgeleitet. Die Generalisierung erfolgt durch die Zusammenfassung mehrerer Bodenrichtwertzonen mit der gleichen Art der baulichen Nutzung innerhalb einer Verwaltungsgemeinschaft oder Einheitsgemeinde. Dabei wird für die Gesamtheit dieser Zonen ein generalisierter Bodenrichtwert ermittelt, der die tatsächlichen Bodenwertverhältnisse in einem wesentlich größeren Raster als die zonalen Bodenrichtwerte wiedergeben will.

6.1.2 Individueller Wohnungsbau

Folgende Tabellen dokumentieren die Erwerbsvorgänge von baureifen, selbständig nutzbaren Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau, d.h. für den Bau eines Ein- oder Zweifamilienhauses, unter Berücksichtigung des Erschließungszustandes.

Erschließungsbeitragspflichtige Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Erschließungs- beitragspflichtig	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Regionstyp	2010	2009	2010	2009	2010	2009			
Großstädte	0	2	-	400	-	67	-	-	-
Großstadtrand	0	5	-	927	-	21	-	-	-
Mittelzentren	10	5	840	930	18	15	+100	-9,7	+23,3
Randlage Mittelzentren	0	0	-	-	-	-	-	-	-
Fremdenverkehr	4	1	1.051	1.537	9	7	+300	-31,6	+32,1
Kleinstädte	8	8	954	719	12	22	-	+32,8	-44,5
Dörfer	25	16	935	769	7	7	+56,3	+21,7	+1,6
Summe / Durchschnitt	47	37	928	802	11	16	+27,0	+15,7	-35,8
Anteil (%)	3,4	3,0							

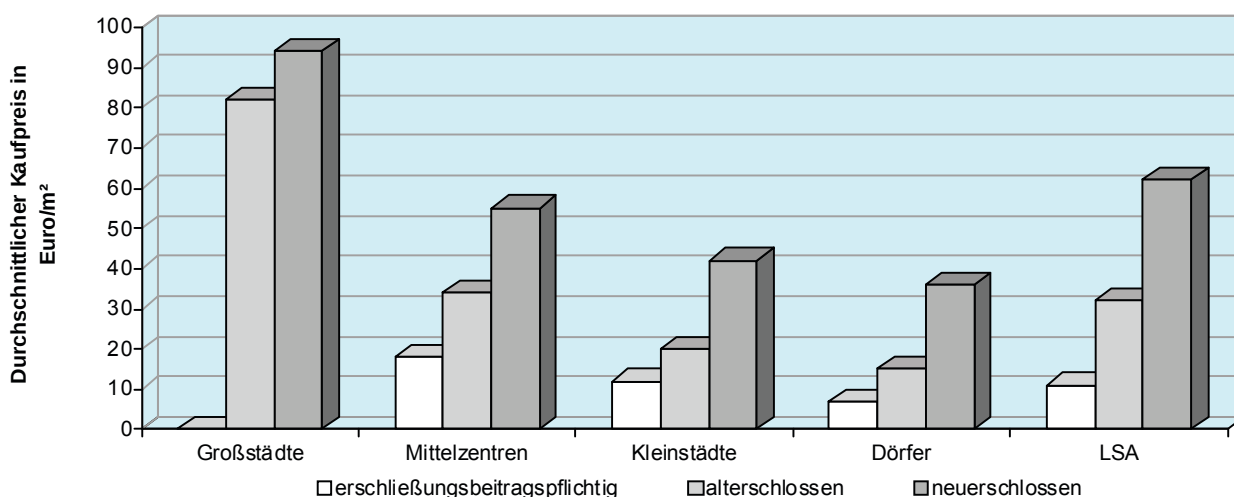
Baureife altersgeschlossene Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Erschließungs- beitragsfrei (altersgeschlossen)	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Regionstyp	2010	2009	2010	2009	2010	2009			
Großstädte	93	79	893	791	82	81	+17,7	+12,9	+1,9
Großstadtrand	41	34	881	790	32	38	+20,6	+11,6	-16,9
Mittelzentren	70	76	1.110	935	34	37	-7,9	+18,7	-7,3
Randlage Mittelzentren	21	31	910	995	24	24	-32,3	-8,6	-2,1
Fremdenverkehr	7	14	1.091	772	30	26	-50,0	+41,3	+15,3
Kleinstädte	63	77	1.014	926	20	25	-18,2	+9,5	-19,8
Dörfer	226	206	1.107	1.103	15	15	+9,7	+0,3	-4,4
Summe / Durchschnitt	521	517	1.032	968	32	32	+0,8	+6,6	-1,2
Anteil (%)	38,2	42,3							

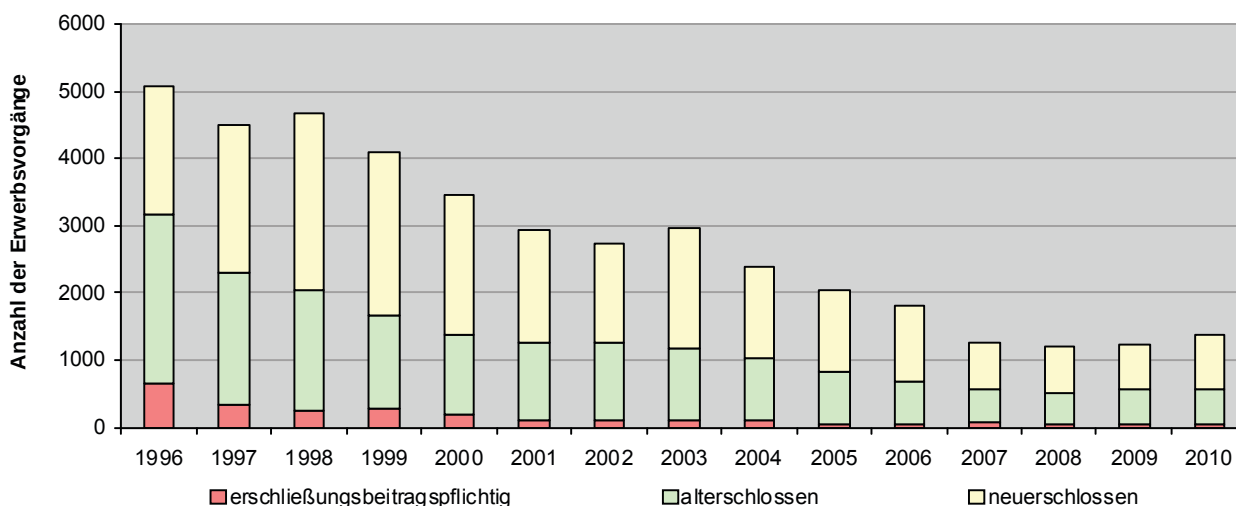
Baureife neuerschlossene Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Erschließungs- beitragsfrei (neuerschlossen)	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Regionstyp	2010	2009	2010	2009	2010	2009			
Großstädte	266	223	576	559	94	87	+19,3	+3,1	+8,7
Großstadtrand	95	88	695	720	47	53	+8,0	-3,6	-11,1
Mittelzentren	156	117	696	675	55	54	+33,3	+3,2	+2,1
Randlage Mittelzentren	34	31	816	679	40	41	+9,7	+20,2	-2,3
Fremdenverkehr	10	11	602	892	45	46	-9,1	-32,5	-2,6
Kleinstädte	93	91	766	699	42	40	+2,2	+9,6	+5,2
Dörfer	143	107	790	792	36	36	+33,6	-0,3	-0,6
Summe / Durchschnitt	797	668	685	668	62	59	+19,3	+2,5	+3,7
Anteil (%)	58,4	54,7							

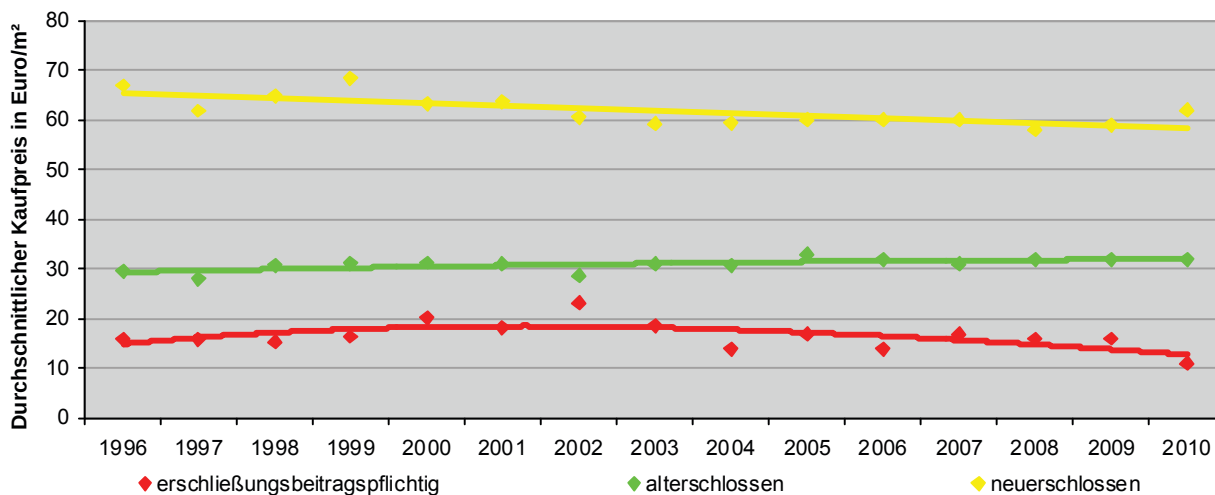
Durchschnittliches Preisniveau von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau in ausgewählten Regionstypen



Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau



Entwicklung des Preisniveaus von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau



Die folgenden Übersichten zeigen die Grundstücksmarktverhältnisse von unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse.

Erschließungsbeitragspflichtige Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	5	779	17	5	900	19	0	-	-	0	-	-
Randlage Mittelzentren	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Fremdenverkehr	2	787	15	1	610	5	0	-	-	1	2.020	2
Kleinstädte	3	940	14	4	1.020	10	0	-	-	1	732	14
Dörfer	1	1.250	13	8	1.088	7	0	-	-	16	839	7
Summe / Durchschnitt	11	867	15	18	994	11	0	-	-	18	899	7

Baureife alterschlossene Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

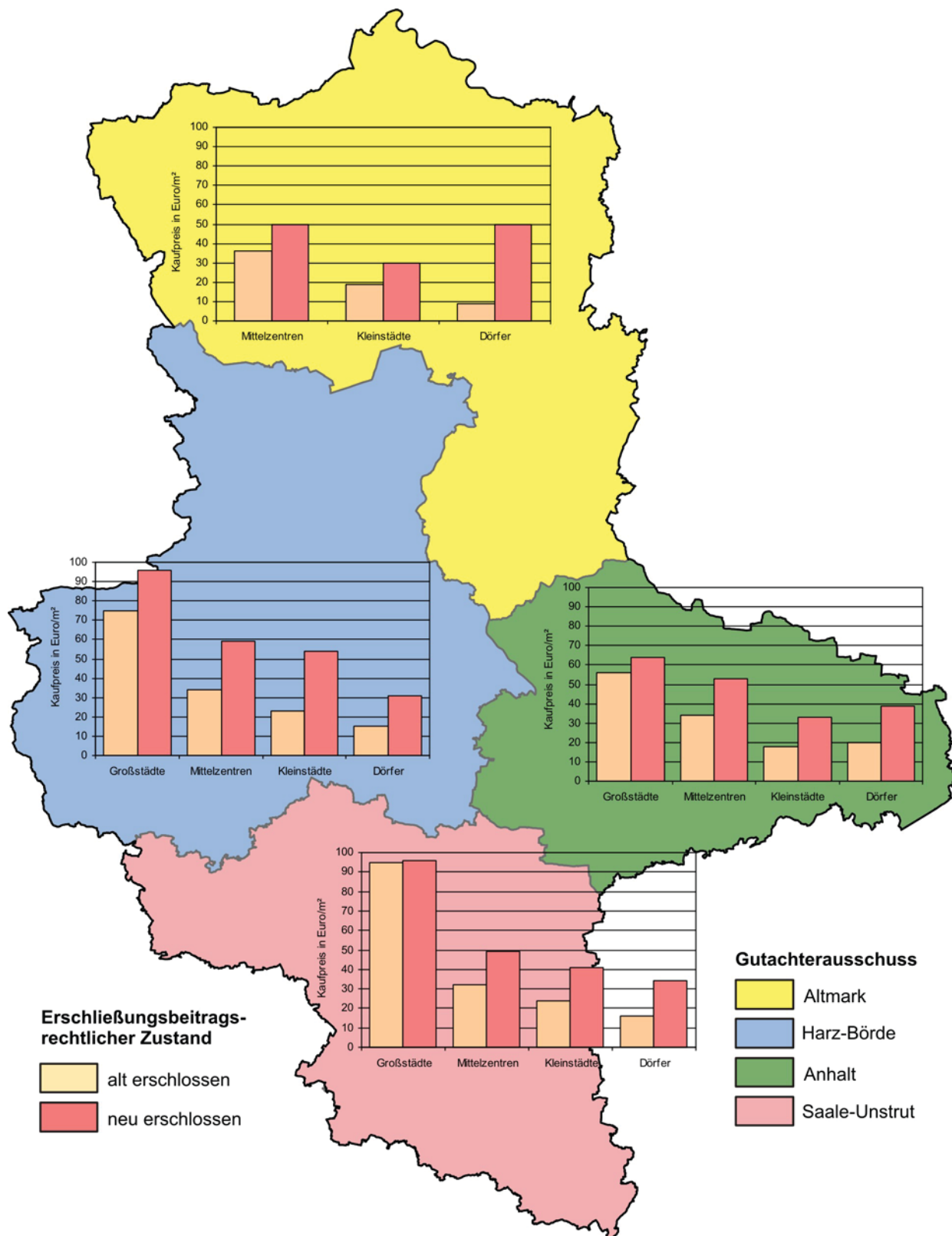
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	48	760	75	6	1.013	56	39	1.038	95
Großstadtrand	9	962	33	16	908	24	4	507	51	12	909	35
Mittelzentren	12	1.074	36	33	1.404	34	13	777	34	12	701	32
Randlage Mittelzentren	4	908	11	5	946	28	8	889	24	4	907	30
Fremdenverkehr	0	-	-	2	1.043	31	1	1.936	41	4	903	27
Kleinstädte	12	1.102	19	23	1.021	23	24	977	18	4	928	24
Dörfer	57	1.166	9	66	1.073	15	32	989	20	71	1.144	16
Summe / Durchschnitt	94	1.116	16	193	1.028	35	88	936	26	146	1.041	41

Baureife neuerschlossene Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	168	589	96	14	645	64	84	539	96
Großstadtrand	21	612	51	53	760	40	2	551	38	19	619	65
Mittelzentren	20	597	50	82	689	59	30	820	53	24	650	49
Randlage Mittelzentren	2	862	38	10	658	43	3	808	42	19	895	39
Fremdenverkehr	1	615	25	2	530	61	3	716	49	4	549	39
Kleinstädte	21	833	30	33	714	54	14	897	33	25	706	41
Dörfer	18	1.141	50	60	718	31	32	719	39	33	797	34
Summe / Durchschnitt	83	785	45	408	662	67	98	764	46	208	653	65

Durchschnittliches Preisniveau von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau nach ausgewählten Regionstypen in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Folgende Übersicht zeigt das durchschnittliche Preisniveau von erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau. Die gleiche Skalierung der Größenachse ermöglicht auch einen Vergleich zwischen den einzelnen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse.



Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau

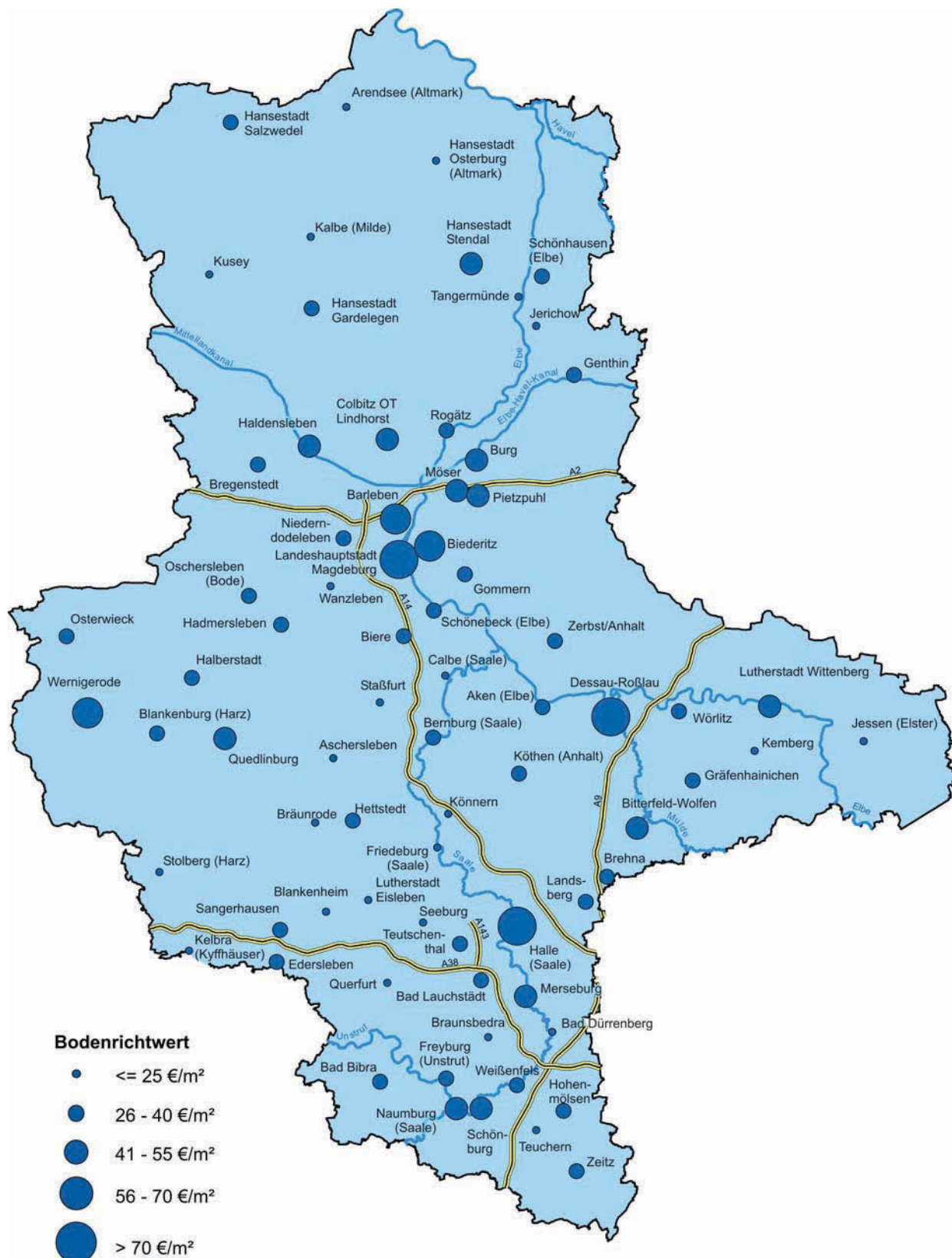
Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale			Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau		
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Stendal						
Stendal	35,9	M/O	Kreisstadt	55	45	23
Tangermünde	9,4	G	Stadt	49	25	18
Osterburg	6,6	G/M	Stadt	45	23	12
Schönhausen	1,9	G	Dorf		33	
Salzwedel						
Salzwedel	19,4	M	Kreisstadt	42	33	15
Gardelegen	11,5	G/M	Stadt	45	30	25
Kalbe/Milde	2,6	G	Kleinstadt	28	18	15
Arendsee	3,0	G	Fremden- verkehrsort	35	23	20
Kusey	1,0		Dorf		18	
Jerichower Land						
Burg	19,9	M	Kreisstadt	50	45	25
Genthin	11,8	G/M	Stadt	35	33	23
Gommern	5,0	G	Kleinstadt	60	30	20
Biederitz	4,5		Großstadtrand	75	60	50
Möser	2,7		Großstadtrand	50	45	30
Jerichow	2,2	G	Kleinstadt	25	20	18
Pietzpuhl	0,2		Dorf		42	
Magdeburg						
Magdeburg	230,0	O	Großstadt	192	98	75
Börde						
Haldensleben	18,9	M	Kreisstadt	62	45	20
Oschersleben	21,0	M	Stadt	55	29	24
Wolmirstedt	12,1	G/M	Stadt	56		
Barleben	9,1		Großstadtrand	82	61	
Oebisfelde	7,1	G	Stadt	51		
Wanzleben	5,2	G/M	Stadt	47	20	15
Niederndodeleben	4,2		Großstadtrand	49	37	
Irxleben	2,3	G	Großstadtrand	43		
Rogätz	2,2		Dorf		31	29
Hadmersleben	1,7		Stadt		31	
Hohendodeleben	1,7		Großstadtrand	40		
Lindhorst	0,9		Ortsteil		50	
Bregenstein	0,5		Dorf		28	
Salzlandkreis						
Schönebeck	34,1	M/O	Stadt	59	32	27
Bernburg	30,2	M	Kreisstadt	70	35	23
Staßfurt	29,0	M	Stadt	46	25	15
Aschersleben	29,2	M	Stadt	86	24	20
Calbe	10,0	G	Stadt	39	23	17

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale			Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau		
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Könnern	7,8	G	Stadt		25	10
noch Salzlandkreis						
Egeln	3,7	G	Stadt	37		
Biere	2,4		Dorf		33	
Peißen	1,2		Dorf	45		
Plötzky	0,5		Erholung	53		
Harz						
Halberstadt	42,7	M/O	Kreisstadt	87	40	27
Wernigerode	34,5	M	Stadt	101	70	33
Quedlinburg	28,5	M	Stadt	65	54	31
Blankenburg	22,0	G/M	Stadt	52	38	17
Osterwieck	12,1	G	Stadt	45	27	13
Langenstein	1,9		Dorf	41		
Meisdorf	1,1		Fremdenverkehr	46		
Dessau-Roßlau						
Dessau-Roßlau	88,7	O		115	80	45
Anhalt-Bitterfeld						
Köthen	28,6	M	Kreisstadt	65	40	30
Bitterfeld - Wolfen	45,9	M/O	Industriestadt	55	50	20
Zerbst	14,6	M	Stadt	45	35	
Aken	8,4	G	Kleinstadt	40	28	
Brehna	2,9	G	Kleinstadt		35	
Muldenstein	2,1		Dorf	40		
Quellendorf	1,0		Dorf	43		
L. Wittenberg						
L. Wittenberg	47,2	M/O	Kreisstadt	75	50	28
Jessen	15,1	G/M	Stadt	30	20	
Gräfenhainichen	7,6	G/M	Stadt	40	30	
Kemberg	5,3		Stadt		24	15
Bad Schmiedeberg	9,2		Fremdenverkehr	55		
Wörlitz	1,5		Fremdenverkehr		30	
Cobbelsdorf	0,6		Dorf	30		
Halle						
Halle (Saale)	231,9	O		125	100	40
Saalekreis						
Merseburg	35,6	M/O	Kreisstadt	50	50	25
Querfurt	11,9	G/M	Stadt	50	25	15
Braunsbedra	12,0	G	Stadt	50	20	15
Bad Dürrenberg	12,4	G	Stadt	50	25	18
Teutschenthal	14,1	G	Kleinstadt	40	30	
Bad Lauchstädt	9,3	G	Stadt	70	30	
Landsberg	15,5	G	Stadt	50	35	

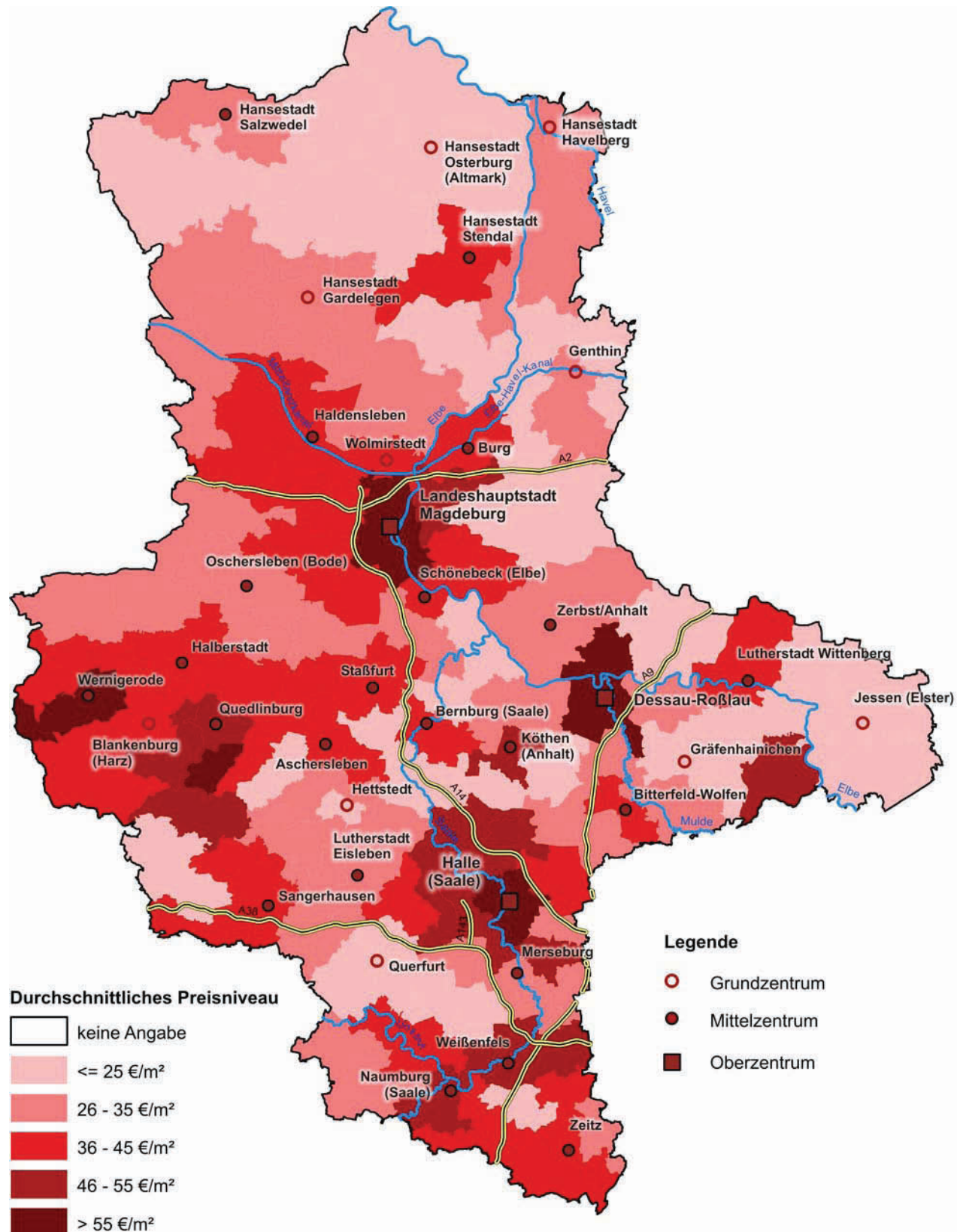
Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale			Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau		
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Mansfeld-Südharz						
Sangerhausen	29,9	M	Kreisstadt	55	40	10
Eisleben	25,6	M	Stadt	30	20	
Hettstedt	15,5	G/M	Stadt	55	35	
Kelbra	3,7		Kleinstadt	50	20	
Blankenheim	1,4		Gemeinde	30	11	
Stolberg	1,3	G (tlw.)	Europastadt		22	
Edersleben	1,0		Landgemeinde		37	
Seeburg	0,6		Erholungsgeb.		13	
Friedeburg	0,5		Landgemeinde		11	
Bräunrode	0,4		ländlicher Ort		12	
Burgenlandkreis						
Weißenfels	41,6	M	Stadt	60	30	
Naumburg	34,4	M/O	Kreisstadt	75	60	
Zeitz	31,9	M	Stadt	65	35	
Hohenmölsen	10,6	G/M	Stadt	45	40	
Bad Kösen	3,8	G	Stadt	65		
Freyburg	5,0	G	Stadt	70	40	
Lützen	9,3	G	Stadt	50		
Teuchern	8,9	G	Stadt	40	20	
Bad Bibra	2,9		Stadt	40	33	
Droyßig	2,0		Dorflage	35		
Schönburg	1,1		Dorflage	55	50	
Zorbau	0,8		Dorflage	35		

Übersichtskarte über die Bodenrichtwerte typischer Orte für Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau in mittlerer Lage

In der folgenden Übersicht sind die Orte, die in den Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2010 enthalten sind, durch einen blauen Punkt gekennzeichnet. Die Größe des Punktes kennzeichnet die Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes.



Durchschnittliches Preisniveau von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau auf Basis von generalisierten Bodenrichtwerten in den Verbandsgemeinden, Einheitsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften



6.1.3 Geschosswohnungsbau

Die geringe Anzahl von Erwerbsvorgängen bei erschließungsbeitragspflichtigen und neuerschlossenen Grundstücken für den Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke) erlaubt keine detaillierte Darstellung in den einzelnen Regionstypen. Eine repräsentative Aussage über die Durchschnittswerte von Fläche und Kaufpreis ist aufgrund der insgesamt geringen Transaktionen nicht möglich. Wie in den Vorjahren zeigt sich auch im Berichtsjahr, dass die altersgeschlossenen, d.h. in historischen Stadt- und Ortslagen gelegenen Baugrundstücke für den Bau eines Mehrfamilienhauses den größten Marktanteil haben. Trotz Rückgang der Vertragsabschlüsse um rd. 9 %, beträgt ihr Anteil im Berichtsjahr fast 80 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr sogar leicht erhöht. Ursache hierfür ist die gleichfalls deutlich gesunkene Anzahl bei den erschließungsbeitragspflichtigen und neuerschlossenen Baugrundstücken. Insgesamt besteht die größte Nachfrage bei den Mehrfamilienhausgrundstücken in den Ballungsgebieten. Auch bei der geringen Anzahl von erschließungsbeitragspflichtigen und neuerschlossenen Baugrundstücken werden über 70 % der Erwerbsvorgänge in den beiden Großstädten Magdeburg und Halle erfasst. Bei den altersgeschlossenen Mehrfamilienhausgrundstücken werden in den Großstädten, Mittelzentren und Kleinstädten zusammen 97 % der Erwerbsvorgänge registriert. Insgesamt ist die Nachfrage nach Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau im Berichtsjahr aber wieder gesunken, nach dem im Jahr 2009 noch insgesamt 16 % mehr Erwerbsvorgänge abgeschlossen worden sind. Aussagen zum durchschnittlichen Preisniveau lassen sich nur bei den altersgeschlossenen Flächen machen. Hier ist der Kaufpreis im Landesdurchschnitt um 13 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Baureife erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

Erschließungs- beitragspflichtig	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Regionstyp	2010	2009	2010	2009	2010	2009			
Summe / Durchschnitt	8	15	1.580	693	9	28	-46,7	+128	-69,4
Anteil (%)	5,4	8,7							

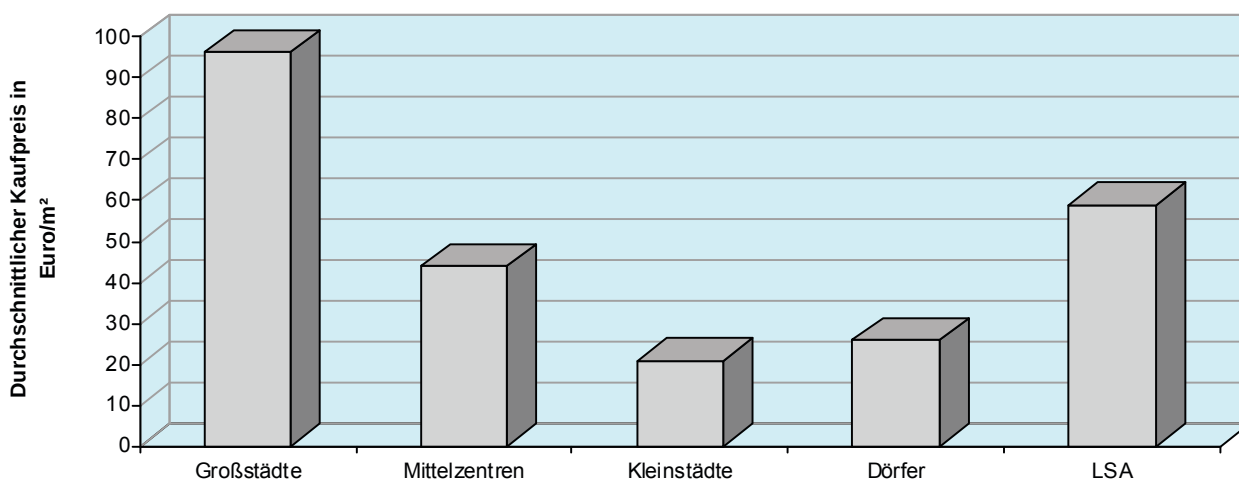
Baureife altersgeschlossene Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

Erschließungs- beitragsfrei (altersgeschlossen)	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Regionstyp	2010	2009	2010	2009	2010	2009			
Großstädte	48	48	1.955	2.147	96	81	-	-8,9	+18,9
Großstadtrand	0	0	-	-	-	-	-	-	-
Mittelzentren	34	42	1.537	957	44	46	-19,0	+60,6	-3,5
Randlage Mittelzentren	0	0	-	-	-	-	-	-	-
Fremdenverkehr	3	4	1.334	490	25	22	-25,0	+172	+13,6
Kleinstädte	31	33	1.465	1.049	21	22	-6,1	+39,7	-6,2
Dörfer	1	1	417	250	26	6	-	+66,8	+333
Summe / Durchschnitt	117	128	1.675	1.407	59	52	-8,6	+19,0	+13,3
Anteil (%)	79,1	74,4							

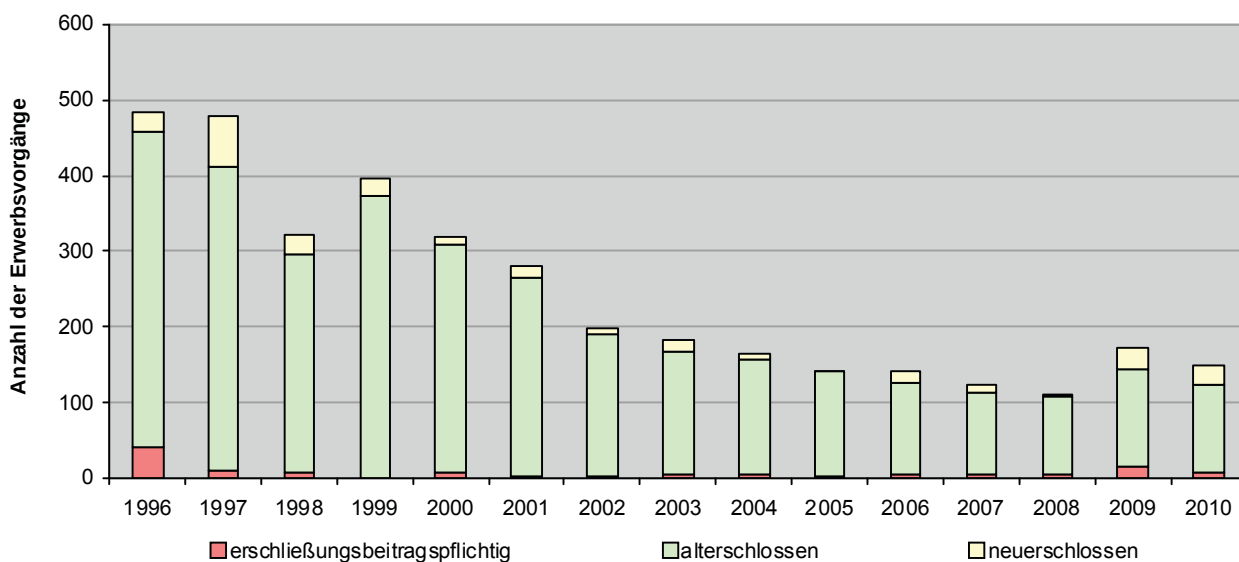
Baureife neuerschlossene Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

Erschließungs- beitragsfrei (neuerschlossen)	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Regionstyp	2010	2009	2010	2009	2010	2009			
Summe / Durchschnitt	23	29	1.205	917	143	141	-20,7	+31,4	+1,9
Anteil (%)	15,5	16,9							

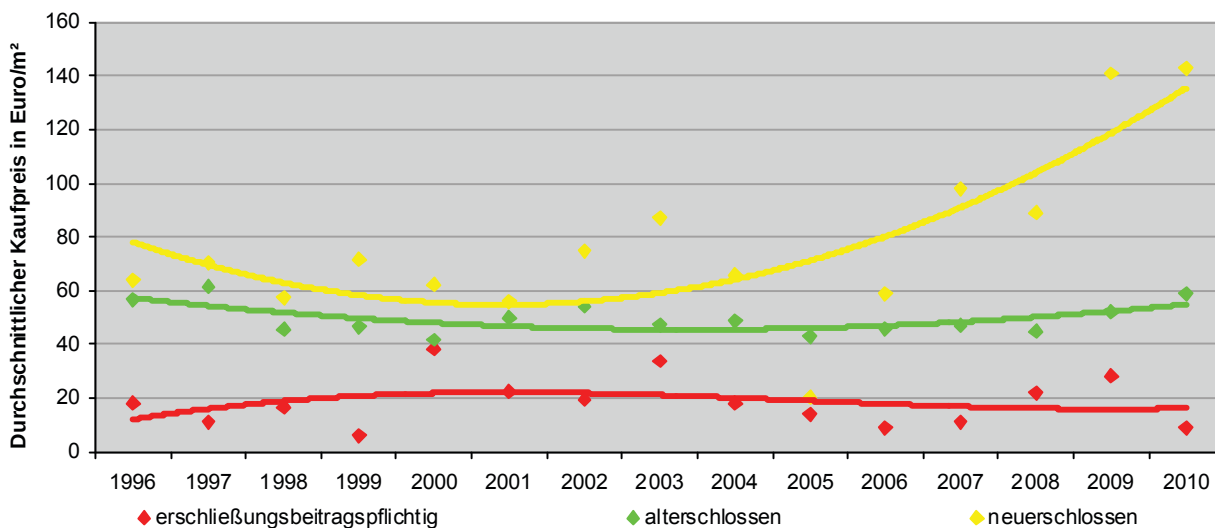
Durchschnittliches Preisniveau von alterschlossenen Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau in ausgewählten Regionstypen



Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau



Entwicklung des Preisniveaus von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau



Das Preisgefälle zwischen den Großstädten, Mittelzentren und Kleinstädten ist deutlich. Auf den vorstehenden Seiten wird das Verhältnis im landesweiten Durchschnitt dargestellt. Nachstehende Tabellen und die auf der folgenden Seite abgebildete Graphik lassen die Unterschiede in den einzelnen Zuständigkeitsbereichen erkennen.

In den einzelnen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse sind die Anteile der gehandelten Mehrfamilienhausgrundstücke sowie das durchschnittliche Preisniveau sehr unterschiedlich. Allgemein ist in den Großstädten das Preisniveau am höchsten und beeinflusst maßgeblich die Durchschnittswerte im Zuständigkeitsbereich. In den Großstädten wird auch die größte Anzahl an Grundstücken für den Geschosswohnungsbau umgesetzt. Auffällig ist insbesondere der deutliche Unterschied zwischen der Stadt Magdeburg und der Stadt Halle. So sind in Halle fast 6x soviel Erwerbsvorgänge von alterschlossenen Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau umgesetzt worden wie in Magdeburg. Ähnliche Verhältnisse zeigen sich auch in den Mittelzentren und Kleinstädten. Während in Saale-Unstrut auch in diesen Regionen durchaus eine entsprechende Nachfrage besteht, ist die Anzahl im Bereich Harz-Börde deutlich geringer. Insgesamt hebt sich der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Saale-Unstrut in diesem Teilmarkt hervor. Hier werden mit Abstand die meisten Erwerbsvorgänge registriert. Wie bereits bei der vorstehenden, zusammenfassenden Landesübersicht erkennbar, sind aber in allen Regionstypen außerhalb der Ballungsgebiete kaum Erwerbsvorgänge dieser Grundstücksart erfasst. Ein Markt für Grundstücke für den Geschosswohnungsbau in den Randlagen der Städte oder gar in den Dörfern existiert praktisch kaum.

Baureife erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Summe / Durchschnitt	0	-	-	1	1.704	23	0	-	-	7	1.562	6

Baureife alterschlossene Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

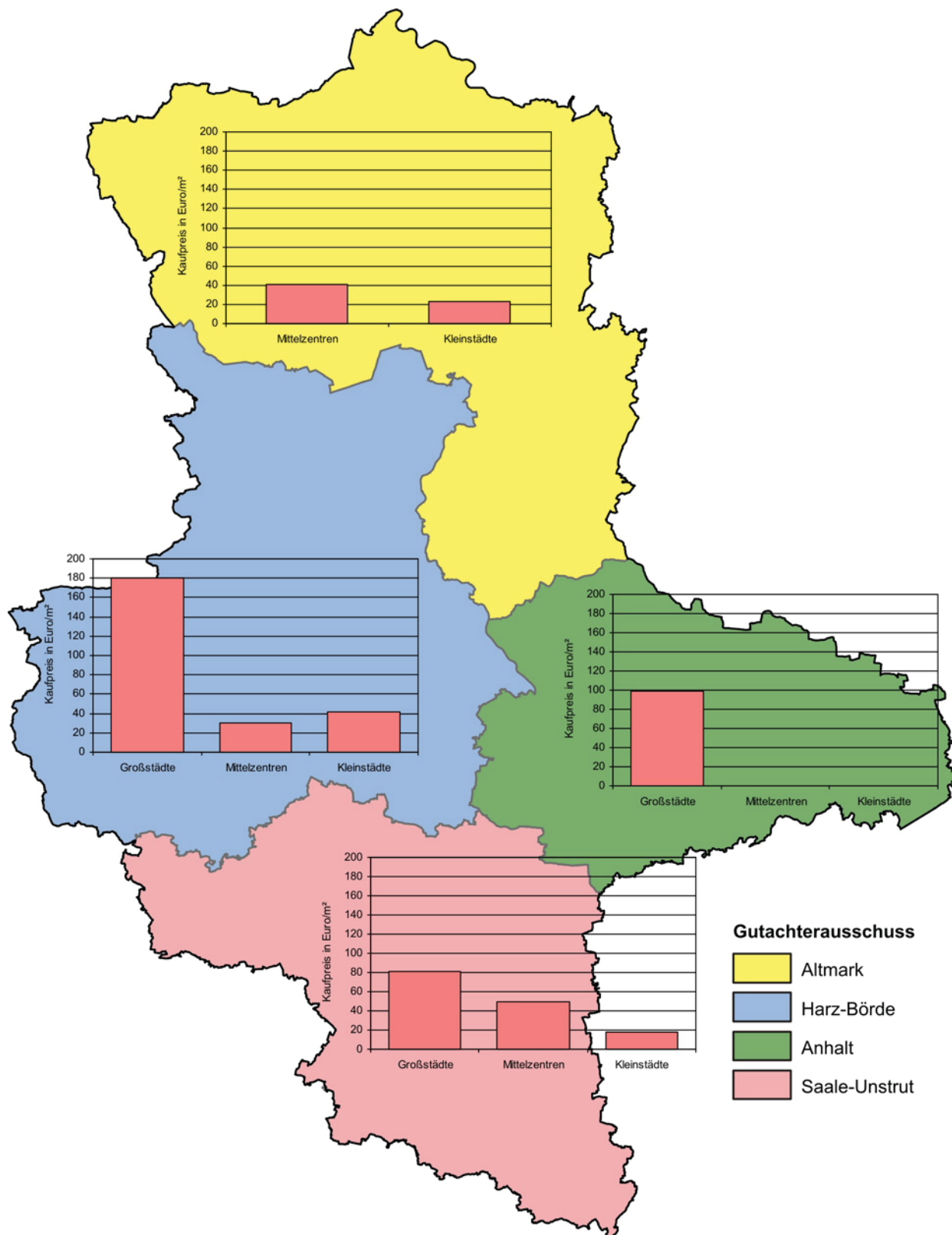
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	7	2.057	180	2	573	99	39	2.008	81
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	14	1.202	41	4	1.860	30	0	-	-	16	1.749	50
Randlage Mittelzentren	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	1	2.900	27	2	551	24
Kleinstädte	13	2.142	23	1	650	42	0	-	-	17	996	18
Dörfer	0	-	-	0	-	-	0	-	-	1	417	26
Summe / Durchschnitt	27	1.655	32	12	1.874	119	3	1.349	75	75	1.663	58

Baureife neuerschlossene Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Summe / Durchschnitt	1	555	49	6	1.421	213	0	-	-	16	1.164	123

Durchschnittliches Preisniveau von Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau nach ausgewählten Regionstypen in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Folgende Übersicht zeigt das durchschnittliche Preisniveau von altersschlossenen Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau. Die gleiche Skalierung der Größenachse ermöglicht auch einen Vergleich zwischen den einzelnen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse.



Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte Bauflächen für den Geschosswohnungsbau

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale			Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau		
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Stendal						
Stendal	35,9	M/O	Kreisstadt	40	32	25
Tangermünde	9,4	G	Stadt		25	
Osterburg	6,6	G/M	Stadt		25	
Salzwedel						
Salzwedel	19,4	M	Kreisstadt	30	28	26
Gardelegen	11,5	G/M	Stadt		26	
Kalbe/Milde	2,6	G	Kleinstadt		13	
Arendsee	3,0	G	Fremden- verkehrsort		15	
Jerichower Land						
Burg	19,9	M	Kreisstadt		45	
Genthin	11,8	G/M	Stadt		35	
Gommern	5,0	G	Kleinstadt		25	
Magdeburg						
Magdeburg	230,0	O	Großstadt	150	92	54
Börde						
Haldensleben	18,9	M	Kreisstadt		29	
Oschersleben	21,0	M	Stadt		29	
Oebisfelde	7,1	G	Stadt		18	
Salzlandkreis						
Schönebeck	34,1	M/O	Stadt	51		21
Bernburg	30,2	M	Kreisstadt	30	25	
Staßfurt	29,0	M	Stadt	34	20	18
Aschersleben	29,2	M	Stadt	30		20
Calbe	10,0	G	Stadt			17
Harz						
Halberstadt	42,7	M/O	Kreisstadt	69	44	31
Wernigerode	34,5	M	Stadt		32	
Quedlinburg	28,5	M	Stadt	55	25	20
Blankenburg	22,0	G/M	Stadt		24	
Osterwieck	12,1	G	Stadt		15	
Dessau-Roßlau						
Dessau-Roßlau	88,7	O		120	80	60
Anhalt-Bitterfeld						
Köthen	28,6	M	Kreisstadt	65	35	32
Bitterfeld - Wolfen	45,9	M/O	Industriestadt	60	30	35
Zerbst	14,6	M	Stadt	50	42	
Aken	8,4	G	Kleinstadt	20	15	
Muldenstein	2,1		Dorf		25	

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale			Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau		
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
L. Wittenberg						
L. Wittenberg	47,2	M/O	Kreisstadt	80	55	35
Gräfenhainichen	7,6	G/M	Stadt	25	23	
Wörlitz	1,6		Fremdenverkehr		25	
Halle						
Halle (Saale)	231,9	O		170	120	80
Saalekreis						
Merseburg	35,6	M/O	Kreisstadt	50	35	
Querfurt	11,9	G/M	Stadt		18	15
Braunsbedra	12,4	G	Stadt		18	
Bad Dürrenberg	11,1	G	Stadt	30	23	
Mansfeld-Südharz						
Sangerhausen	29,9	M	Kreisstadt	25	20	18
Eisleben	25,6	M	Stadt		23	
Hettstedt	15,5	G/M	Stadt		23	
Burgenlandkreis						
Weißenfels	41,6	M	Stadt		35	
Naumburg	34,4	M/O	Kreisstadt		40	
Zeitz	31,9	M	Stadt		40	
Hohenmölsen	10,6	G/M	Stadt		30	

Übersichtskarte über die Bodenrichtwerte typischer Orte für Bauflächen für den Geschosswohnungsbau in mittlerer Lage

In der folgenden Übersicht sind die Orte, die in den Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2010 enthalten sind, durch einen blauen Punkt gekennzeichnet. Die Größe des Punktes kennzeichnet die Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes.



6.1.4 Gewerbliche Bauflächen

Folgende Tabellen dokumentieren die Erwerbsvorgänge von baureifen, selbständig nutzbaren Grundstücken für die gewerbliche Nutzung unter Berücksichtigung des Erschließungszustandes.

Baureife erschließungsbeitragspflichtige Gewerbegrundstücke

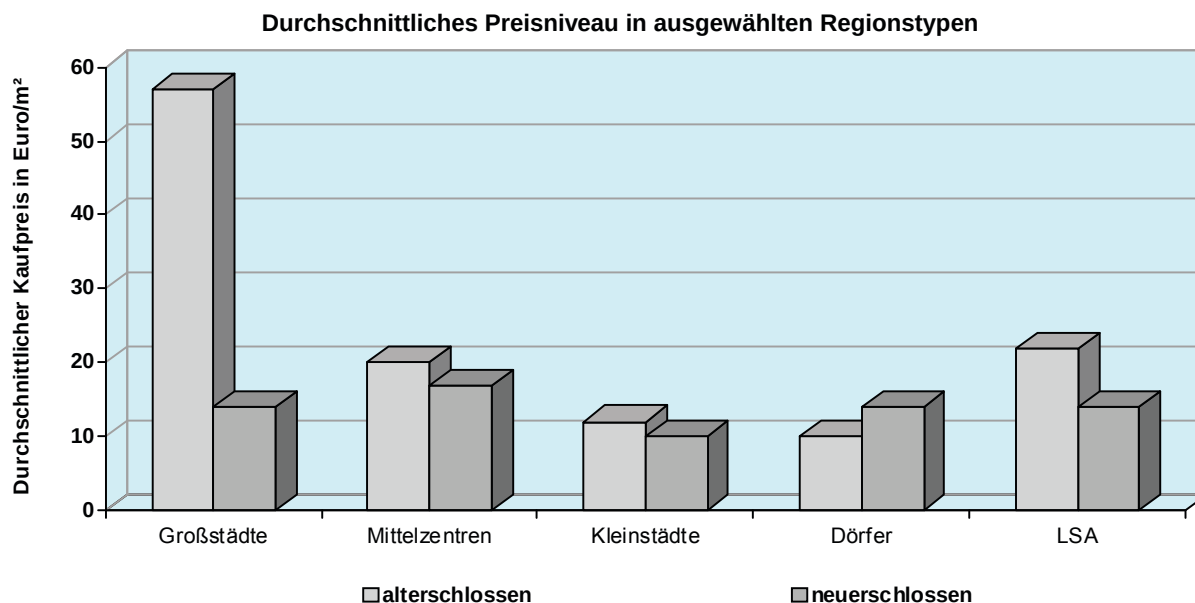
Erschließungs- beitragspflichtig	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Regionstyp	2010	2009	2010	2009	2010	2009			
Großstädte	5	4	3.480	24.970	17	10	+25,0	-86,1	+70,0
Großstadtrand	13	18	26.987	41.985	5	5	-27,8	-35,7	+3,4
Mittelzentren	3	5	3.920	6.861	5	6	-40,0	-42,9	-8,0
Randlage Mittelzentren	0	1	-	832	-	6	-	-	-
Fremdenverkehr	2	0	5.983	-	5	-	-	-	-
Kleinstädte	6	4	19.300	9.998	8	3	+50,0	+93,0	+172
Dörfer	4	3	10.796	37.383	3	7	+33,3	-71,1	-57,1
Summe / Durchschnitt	33	35	16.695	29.797	7	6	-5,7	-44,0	+28,4
Anteil (%)	18,9	16,7							

Baureife altersgeschlossene Gewerbegrundstücke

Erschließungs- beitragsfrei (altersgeschlossen)	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Regionstyp	2010	2009	2010	2009	2010	2009			
Großstädte	14	21	6.539	4.758	57	44	-33,3	+37,4	+28,3
Großstadtrand	6	3	39.970	8.026	25	9	+100	+398	+188
Mittelzentren	23	34	10.099	3.526	20	23	-32,4	+186	-14,3
Randlage Mittelzentren	8	7	35.094	29.461	12	15	+14,3	+19,1	-23,0
Fremdenverkehr	3	5	3.799	5.416	56	22	-40,0	-29,9	+152
Kleinstädte	21	23	6.764	3.956	12	18	-8,7	+71,0	-31,8
Dörfer	22	16	5.439	14.197	10	7	+37,5	-61,7	+46,8
Summe / Durchschnitt	97	109	11.521	7.296	22	23	-11,0	+57,9	-2,9
Anteil (%)	55,4	51,9							

Baureife neuerschlossene Gewerbegrundstücke

Erschließungs- beitragsfrei (neuerschlossen)	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Regionstyp	2010	2009	2010	2009	2010	2009			
Großstädte	1	4	43.758	3.280	14	57	-75,0	+1234	-75,4
Großstadtrand	5	18	5.277	14.729	23	19	-72,2	-64,2	+21,4
Mittelzentren	12	21	12.639	11.881	17	17	-42,9	+6,4	-3,7
Randlage Mittelzentren	8	8	10.431	3.679	11	11	-	+184	+2,3
Fremdenverkehr	0	0	-	-	-	-	-	-	-
Kleinstädte	9	8	8.406	11.108	10	12	+12,5	-24,3	-13,9
Dörfer	10	7	10.288	13.724	14	10	+42,9	-25,0	+32,3
Summe / Durchschnitt	45	66	10.751	11.244	14	18	-31,8	-4,4	-19,9
Anteil (%)	25,7	31,4							



Auffallend ist das Verhältnis der durchschnittlichen Kaufpreise von neuerschlossenen zu den alterschlossenen Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung. Während in den Dörfern für neuerschlossene Grundstücke im Durchschnitt der höhere Preis gezahlt wird, liegen in den Großstädten, Mittelzentren und Kleinstädten die durchschnittlichen Kaufpreise der alterschlossenen Grundstücke über dem Niveau der neuerschlossenen. Die Umstände, die die dargestellten durchschnittlichen Kaufpreise beeinflusst haben, können vielfältig sein und die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse nur durch eine differenzierte Analyse der Kauffälle erklärt werden. Grundsätzlich werden aber die vorstehend dargestellten Durchschnittswerte neben der jeweiligen Lage auch durch die Art der gewerblichen Nutzung beeinflusst. Allgemein bestehen bei den gewerblichen Baugrundstücken für das produzierende und das kundenorientierte Gewerbe (Dienstleistung, Handel) Unterschiede im Preisniveau. Hinsichtlich der Lage kommt häufig den revitalisierten alterschlossenen Gewerbeflächen in innerstädtischen Bereichen eine besondere Bedeutung zu. Diese Gewerbebrachen genießen eine hohe Attraktivität und Akzeptanz aufgrund der guten infrastrukturellen Versorgung und Anbindung an die Stadt. Damit orientiert sich wiederum gleichzeitig das kundenorientierte Dienstleistungs- und Handelsgewerbe auf diese alterschlossenen Standorte mit überwiegender Zentrums- oder Nahversorgungsfunktion.

Auf Grund dieser Situation zeigte der Grundstücksmarkt für das kundenorientierte Dienstleistungsgewerbe, nicht zuletzt auch wegen der zentrums- oder zumindest stadtnahen Lagen, ein höheres durchschnittliches Kaufpreisniveau als für Flächen des ausschließlich produzierenden Gewerbes. Häufig schon aus Emissions- und Immissionsgründen oder aufgrund des hohen Flächenverbrauchs orientieren sich diese Produktionsflächen eher in periphere Lagen mit allgemein geringerem Bodenwertniveau. Das Verhältnis wird nachstehend anhand von typischen Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2005 bis 2010 dargestellt.

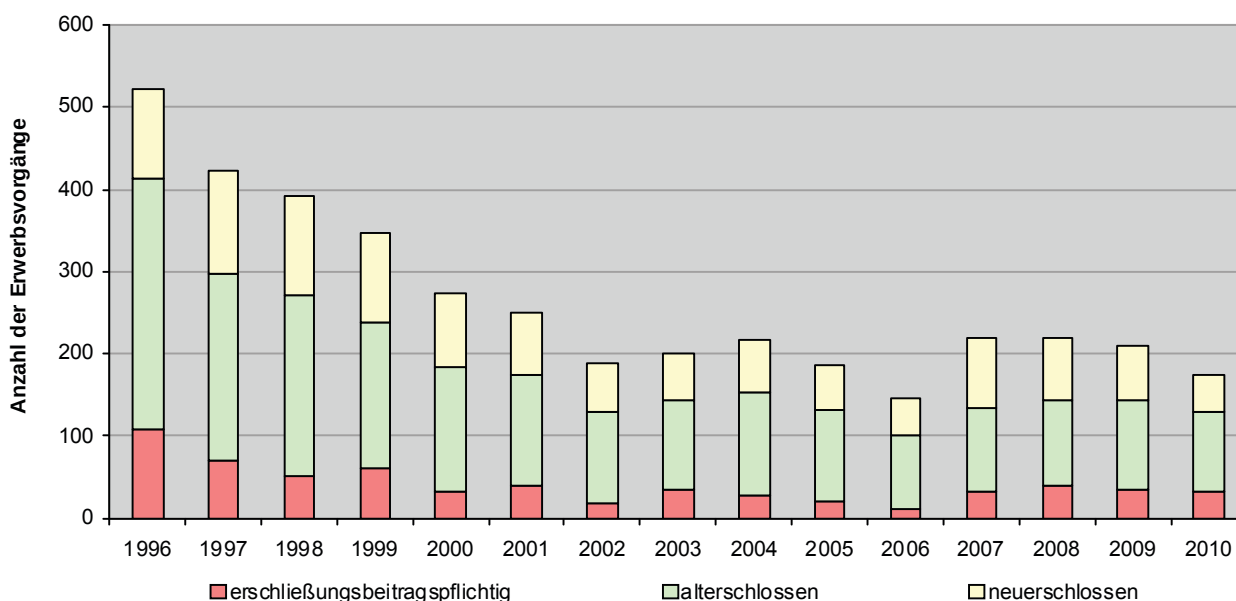
**Vergleich von Baugrundstücken des produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungsgewerbes
aus den Jahren 2005 bis 2010**

Erschließungs- beitragsrechtlicher Zustand	Produzierendes Gewerbe (PG)			Dienstleistungsgewerbe (DG)			Verhältnis durchschn. Kaufpreis DG / PG
	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Fläche (m²)	durchschn. Kaufpreis (€/m²)	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Fläche (m²)	durchschn. Kaufpreis (€/m²)	
alterschlossen	127	13910	13	130	5852	32	2,5
neuerschlossen	110	13156	16	36	6761	27	1,7

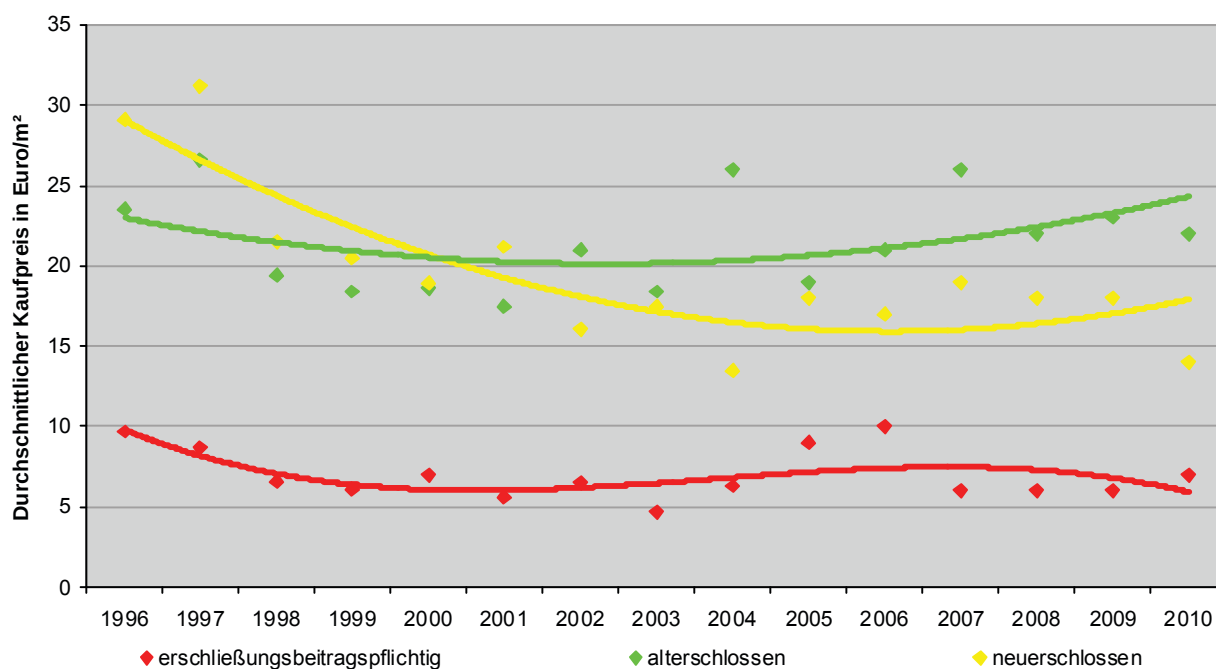
Für die erschließungsbeitragspflichtigen Baugrundstücke ist eine zuverlässige Aussage aufgrund der geringen Anzahl der vorliegenden Erwerbsvorgänge nicht möglich. Bei den erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken zeigt sich für das Dienstleistungsgewerbe ein höheres Niveau als für das produzierende Gewerbe. Dies lässt sich sowohl für die altersgeschlossenen als auch bei den neuerschlossenen Grundstücken erkennen. Die vorstehenden Wertrelationen aus der langzeitlichen Betrachtung von typischen Erwerbsvorgängen der zurückliegenden Jahre sind grundsätzlich nachvollziehbar und plausibel und können als Orientierung dienen. Ohne zusätzliche Berücksichtigung der Verteilung der Kauffälle in den einzelnen Regionstypen ist die Aussagekraft allerdings eingeschränkt. Im Einzelfall bedarf es daher immer einer objektiven Beurteilung von regionalen Standortfaktoren und der individuellen Interpretation der örtlichen Verhältnisse.

Die Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung sowie des durchschnittlichen Preisniveaus zeigen nachstehende Graphiken:

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Gewerbegrundstücken



Entwicklung des Preisniveaus von Gewerbegrundstücken



Die folgenden Übersichten zeigen die Grundstücksmarktverhältnisse von unbebauten Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse.

Baureife erschließungsbeitragspflichtige Gewerbegrundstücke

Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	5	3.480	17	0	-	-	0	-	-
Großstadtrand	0	-	-	13	26.987	5	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	0	-	-	1	4.400	8	0	-	-	2	3.680	4
Randlage Mittelzentren	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Fremdenverkehr	0	-	-	1	9.000	6	0	-	-	1	2.965	3
Kleinstädte	1	3.926	14	5	22.375	7	0	-	-	0	-	-
Dörfer	0	-	-	1	4.200	3	0	-	-	3	12.994	3
Summe / Durchschnitt	1	3.926	14	26	19.143	8	0	-	-	6	8.218	3

Baureife alterschlossene Gewerbegrundstücke

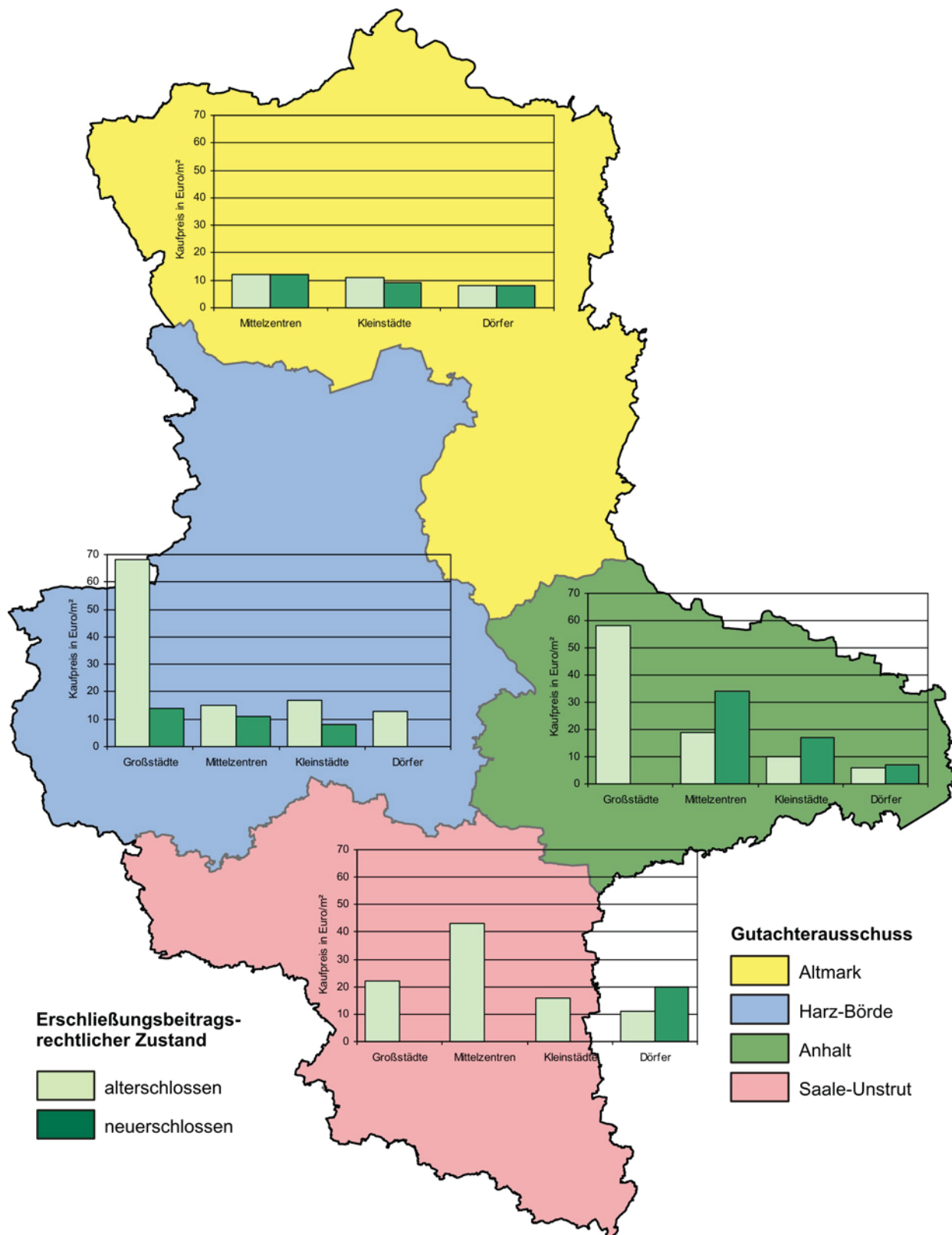
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	9	8.114	68	2	4.190	58	3	3.379	22
Großstadtrand	0	-	-	2	3.723	45	0	-	-	4	58.093	15
Mittelzentren	5	5.826	12	6	17.201	15	9	8.622	19	3	7.450	43
Randlage Mittelzentren	1	2.281	18	0	-	-	0	-	-	7	39.781	11
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	3	3.799	56
Kleinstädte	5	3.710	11	4	8.201	17	9	7.589	10	3	7.463	16
Dörfer	5	4.343	8	7	4.824	13	3	5.144	6	7	6.963	11
Summe / Durchschnitt	16	4.480	11	28	8.938	34	23	7.379	17	30	20.862	21

Baureife neuerschlossene Gewerbegrundstücke

Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	1	43.758	14	0	-	-	0	-	-
Großstadtrand	1	1.050	10	4	6.334	26	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	1	2.698	12	8	16.721	11	3	5.066	34	0	-	-
Randlage Mittelzentren	0	-	-	0	-	-	1	50.002	11	7	4.778	11
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Kleinstädte	2	1.642	9	5	10.900	8	2	8.935	17	0	-	-
Dörfer	3	8.272	8	0	-	-	2	5.753	7	5	13.312	20
Summe / Durchschnitt	7	4.550	9	18	14.298	14	8	11.822	20	12	8.334	15

Durchschnittliches Preisniveau von Bauflächen für die gewerbliche Nutzung nach ausgewählten Regionstypen in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Folgende Übersicht zeigt das durchschnittliche Preisniveau von erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung. Die gleiche Skalierung der Größenachse ermöglicht auch einen Vergleich zwischen den einzelnen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse.



**Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte
Bauflächen für die gewerbliche Nutzung**

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteile	Merkmale			Gewerbliche Bauflächen	
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	Gewerbegebiete €/m²	Industriegebiete €/m²
Stendal					
Stendal	35,9	M/O	Kreisstadt	13	8
Tangermünde	9,4	G	Stadt	5	5
Osterburg	6,6	G/M	Stadt	13	9
Schönhausen	1,9	G	Dorf	10	
Eichstedt	0,5		Dorf	6	
Salzwedel					
Salzwedel	19,4	M	Kreisstadt	9	15
Gardelegen	11,5	G/M	Stadt	8	
Kalbe/Milde	2,6	G	Kleinstadt	8	
Arendsee	3,0	G	Fremden- verkehrsort	11	
Kusey	1,0		Dorf	3,50	
Jerichower Land					
Burg	19,9	M	Kreisstadt	13	15
Genthin	11,8	G/M	Stadt	20	20
Gommern	5,0	G	Kleinstadt	12	
Möser	2,7		Großstadtrand	20	
Magdeburg					
Magdeburg	230,0	O	Großstadt	25	17
Börde					
Haldensleben	18,9	M	Kreisstadt	12	
Oschersleben	21,0	M	Stadt	8	
Barleben	9,1		Großstadtrand	15	
Oebisfelde	7,1	G	Stadt	16	
Wanzleben	5,2	G/M	Stadt	10	
Niederndodeleben	4,2		Großstadtrand	13	
Colbitz	3,3		Dorf	7	
Irxleben	2,3	G	Großstadtrand	11	
Calvörde	3,8	G	Dorf, Flecken	6	
Hohendodeleben	1,7		Großstadtrand	12	
Salzlandkreis					
Schönebeck	34,1	M/O	Stadt	8	10
Bernburg	30,2	M	Kreisstadt	25	12
Staßfurt	29,0	M	Stadt	20	
Aschersleben	29,2	M	Stadt	13	9
Calbe	10,0	G	Stadt	10	7
Könnern	7,8	G	Stadt	13	10
Egeln	3,7	G	Stadt	6	
Peißen	1,2		Dorf	15	
Harz					
Halberstadt	42,7	M/O	Kreisstadt	13	6
Wernigerode	34,5	M	Stadt	17	10
Quedlinburg	28,5	M	Stadt	10	
Blankenburg	22,0	G/M	Stadt	10	
Osterwieck	12,1	G	Stadt	10	8

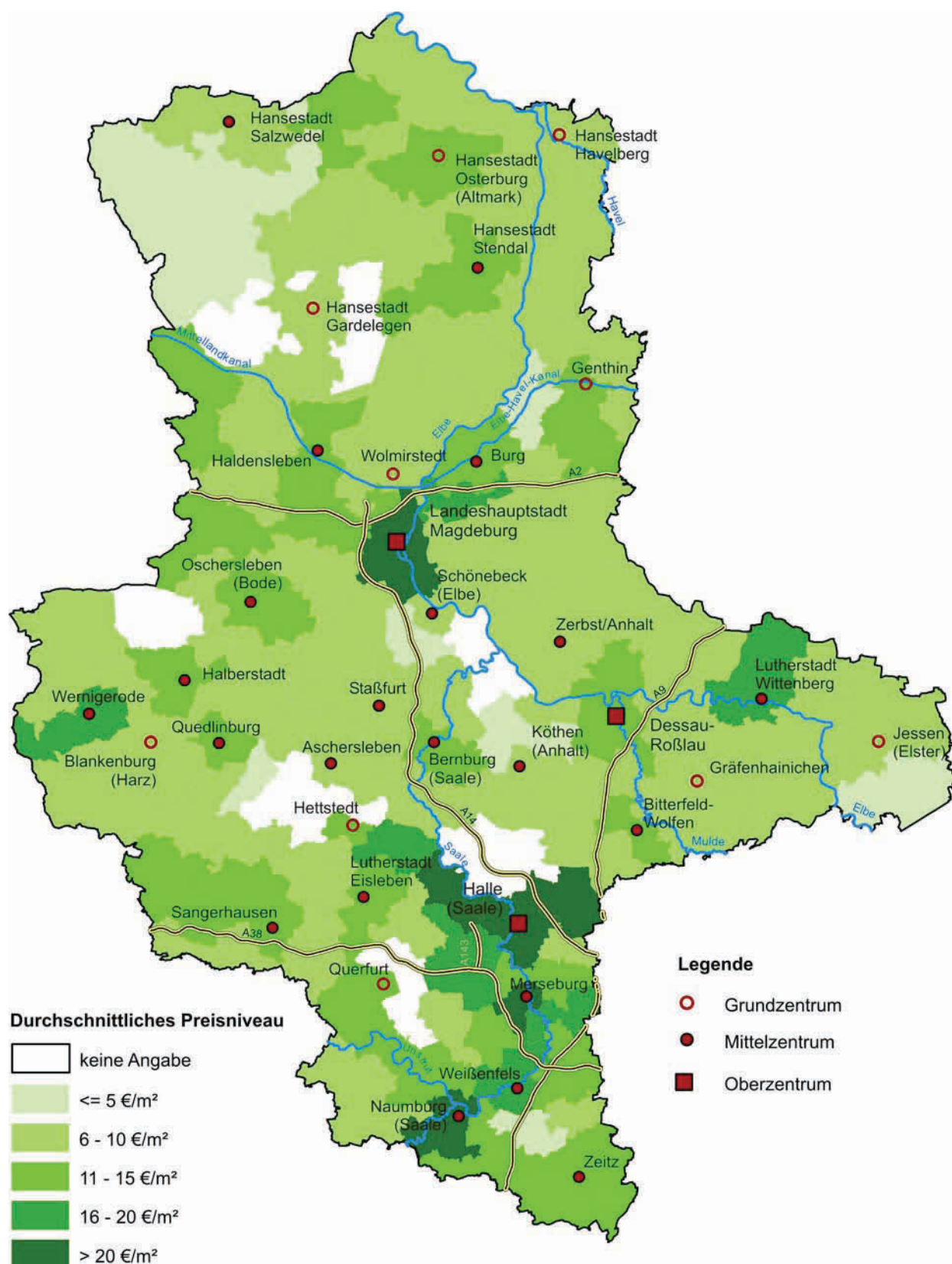
Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteile	Merkmale			Gewerbliche Bauflächen	
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	Gewerbegebiete €/m ²	Industriegebiete €/m ²
noch Harz					
Langenstein	1,9		Dorf	9	
Rieder	1,9		Dorf	6	
Dessau-Roßlau					
Dessau-Roßlau	87,8	O		30	13
Anhalt-Bitterfeld					
Köthen	28,6	M	Kreisstadt	10	
Bitterfeld - Wolfen	45,9	M/O	Industriestadt	25	13
Zerbst	14,6	M	Stadt	9	8
Aken	8,4	G	Kleinstadt	10	7
Brehna	2,9	G	Kleinstadt	15	
Muldenstein	2,1		Dorf	10	
Quellendorf	1,0		Dorf	8	
L. Wittenberg					
L. Wittenberg	47,2	M/O	Kreisstadt	30	15
Jessen	15,1	G/M	Stadt	12	
Gräfenhainichen	7,6	G/M	Stadt	15	7
Kemberg	5,3		Stadt	13	
Bad Schmiedeberg	9,2		Fremdenverkehr		6
Elster	2,5		Dorf	10	
Cobbelsdorf	0,6		Dorf	10	
Halle					
Halle (Saale)	231,9	O		25	
Saalekreis					
Merseburg	35,6	M/O	Kreisstadt	30	
Querfurt	11,9	G/M	Stadt	13	13
Braunsbedra	12,0	G	Stadt	20	10
Bad Dürrenberg	12,4	G	Stadt	13	
Teutschenthal	14,1	G	Kleinstadt	30	
Bad Lauchstädt	9,3	G	Stadt	30	
Landsberg	15,5	G	Stadt	15	
Mansfeld-Südharz					
Sangerhausen	29,9	M	Kreisstadt	15	
Eisleben	25,6	M	Stadt	17	8
Hettstedt	15,5	G/M	Stadt	15	8
Edersleben	1,0		Landgemeinde	11	
Burgenlandkreis					
Weißenfels	41,6	M	Stadt	20	
Naumburg	34,4	M/O	Kreisstadt	15	
Zeitz	31,9	M	Stadt	15	
Hohenmölsen	10,6	G/M	Stadt	10	
Freyburg	5,0	G	Stadt	12	
Lützen	9,3	G	Stadt	15	
Bad Bibra	2,9		Stadt	8	
Zorbau	0,8		Dorflage	12	

Übersichtskarte über die Bodenrichtwerte typischer Orte für Bauflächen in Gewerbegebieten

In der folgenden Übersicht sind die Orte, die in den Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2010 enthalten sind, durch einen blauen Punkt gekennzeichnet. Die Größe des Punktes kennzeichnet die Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes.



Durchschnittliches Preisniveau von Bauflächen für die gewerbliche Nutzung auf Basis von generalisierten Bodenrichtwerten in den Verbandsgemeinden, Einheitsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften



6.1.5 Gemischte Bauflächen

Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte
Bauflächen für die gemischte Nutzung

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Einwohner in 1000	Merkmale		Gemischte Bauflächen		
		Zentralität	andere	Dorfgebiete €/m ²	Mischgebiete €/m ²	Kerngebiete €/m ²
Stendal						
Stendal	35,9	M/O	Kreisstadt	32	55	155
Tangermünde	9,4	G	Stadt		30	100
Osterburg	6,6	G/M	Stadt		29	38
Schönhausen	1,9	G	Dorf	15		
Eichstedt	0,5		Dorf	11		
Demker	0,4		Dorf	7		
Salzwedel						
Salzwedel	19,4	M	Kreisstadt	6	46	85
Gardelegen	11,5	G/M	Stadt	15	31	61
Kalbe/Milde	2,6	G	Kleinstadt		21	
Arendsee	3,0	G	Fremdenverkehr		31	
Kusey	1,0		Dorf	15		
Zethlingen	0,3		Dorf	5,50		
Jerichower Land						
Burg	19,9	M	Kreisstadt	14	40	90
Genthin	11,8	G/M	Stadt		15	65
Gommern	5,0	G	Kleinstadt		32	50
Biederitz	4,5		Großstadtrand	50	40	
Möser	2,7		Großstadtrand		35	
Jerichow	2,2	G	Kleinstadt		25	
Rosian	0,6		Dorf	12		
Pietzpuhl	0,2		Dorf	13		
Magdeburg						
Magdeburg	230,0	O	Großstadt	46	137	645
Börde						
Haldensleben	18,9	M	Kreisstadt		33	
Oschersleben	21,0	M	Stadt		29	
Wolmirstedt	12,1	G/M	Stadt		64	
Oebisfelde	7,1	G	Stadt		26	
Wanzleben	5,2	G/M	Stadt		24	
Niederndodeleben	4,2		Großstadtrand		31	
Colbitz	3,3		Dorf		27	
Irxleben	2,3	G	Großstadtrand		20	
Rogätz	2,2		Dorf		25	
Calvörde	3,8	G	Dorf, Flecken		17	
Hadmersleben	1,7		Stadt		19	
Hohendodeleben	1,7		Großstadtrand		20	
Lindhorst	0,9		Ortsteil		29	
Wulferstedt	0,8		Dorf		9	
Bregenstein	0,5		Dorf	6		

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Einwohner in 1000	Merkmale		Gemischte Bauflächen		
		Zentralität	andere	Dorfgebiete €/m²	Mischgebiete €/m²	Kerngebiete €/m²
Salzlandkreis						
Bernburg	30,2	M	Kreisstadt		150	
Staßfurt	29,0	M	Stadt		43	
Aschersleben	29,2	M	Stadt		35	
Calbe	10,0	G	Stadt	12	17	
Könnern	7,8	G	Stadt		27	
Egeln	3,7	G	Stadt		12	
Biere	2,4		Dorf		24	
Plötzkau	1,4		Dorf	14		
Peißen	1,2		Dorf	18		
Plötzky	0,5		Erholung		27	
Tornitz	0,6		Dorf		11	
Harz						
Halberstadt	42,7	M/O	Kreisstadt	10	70	238
Wernigerode	34,5	M	Stadt	20		
Quedlinburg	28,5	M	Stadt	6	46	
Blankenburg	22,0	G/M	Stadt	9	32	
Osterwieck	12,1	G	Stadt		30	
Langenstein	1,9		Dorf		25	
Rieder	1,9		Dorf		16	
/Meisdorf	1,1		Fremdenverkehr	16		
Schierke	0,7		Fremdenverkehr		40	
Radisleben	0,4		Dorf	8		
Dessau-Roßlau						
Dessau-Roßlau	87,8	O			370	
Anhalt-Bitterfeld						
Köthen	28,6	M	Kreisstadt	13	150	
Bitterfeld - Wolfen	45,9	M/O	Industriestadt		60	
Zerbst	14,6	M	Stadt		55	
Aken	8,4	G	Kleinstadt	10	60	
Muldenstein	2,1		Dorf	23		
Quellendorf	1,0		Dorf	18		
Kleinpaschleben	0,9		Dorf	16		
L. Wittenberg						
L. Wittenberg	47,2	M/O	Kreisstadt	25	250	
Jessen	15,1	G/M	Stadt		40	
Gräfenhainichen	7,6	G/M	Stadt		65	
Kemberg	5,3		Stadt		25	
B. Schmiedeberg	9,2		Fremdenverkehr	20	45	
Elster	2,5		Dorf		24	
Wörlitz	1,5		Fremdenverkehr		35	
Dabrun	0,6		Dorf	15		
Cobbelsdorf	0,6		Dorf	20		

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale			Gemischte Bauflächen		
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	Dorfgebiete €/m²	Mischgebiete €/m²	Kerngebiete €/m²
Halle						
Halle (Saale)	231,9	O		20	250	1.040
Saalekreis						
Merseburg	35,6	M/O	Kreisstadt	25	150	
Querfurt	11,9	G/M	Stadt		30	
Braunsbedra	12,0	G	Stadt	13	35	
Bad Dürrenberg	12,4	G	Stadt	15	35	
Teutschenthal	14,1	G	Kleinstadt	20		
Bad Lauchstädt	9,3	G	Stadt	18	35	
Landsberg	15,5	G	Stadt	15	45	
Mansfeld-Südharz						
Sangerhausen	29,9	M	Kreisstadt		105	
Eisleben	25,6	M	Stadt		80	
Hettstedt	15,5	G/M	Stadt		70	
Kelbra	3,7		Kleinstadt		20	
Blankenheim	1,4		Gemeinde	11		
Stolberg	1,3	G (tlw.)	Europastadt		22	
Edersleben	1,0		Landgemeinde	13		
Seeburg	0,6		Erholungsgeb.	13		
Friedeburg	0,5		Landgemeinde	11		
Bräunrode	0,4		ländlicher Ort	12		
Burgenlandkreis						
Weißenfels	41,6	M	Stadt	30	150	
Naumburg	34,4	M/O	Kreisstadt		150	
Zeitz	31,9	M	Stadt	18	150	
Hohenmölsen	10,6	G/M	Stadt	15	40	
Bad Kösen	3,8	G	Stadt		40	
Freyburg	5,0	G	Stadt		30	
Lützen	9,3	G	Stadt	8	40	
Teuchern	8,9	G	Stadt		35	
Bad Bibra	2,9		Stadt		20	
Droyßig	2,0		Dorflage	15		
Schönburg	1,1		Dorflage	25		
Zorbau	0,8		Dorflage	30		

Übersichtskarte über die Bodenrichtwerte typischer Orte Gemischte Bauflächen in Dorfgebieten

In der folgenden Übersicht sind die Orte, die in den Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2010 enthalten sind, durch einen blauen Punkt gekennzeichnet. Die Größe des Punktes kennzeichnet die Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes.

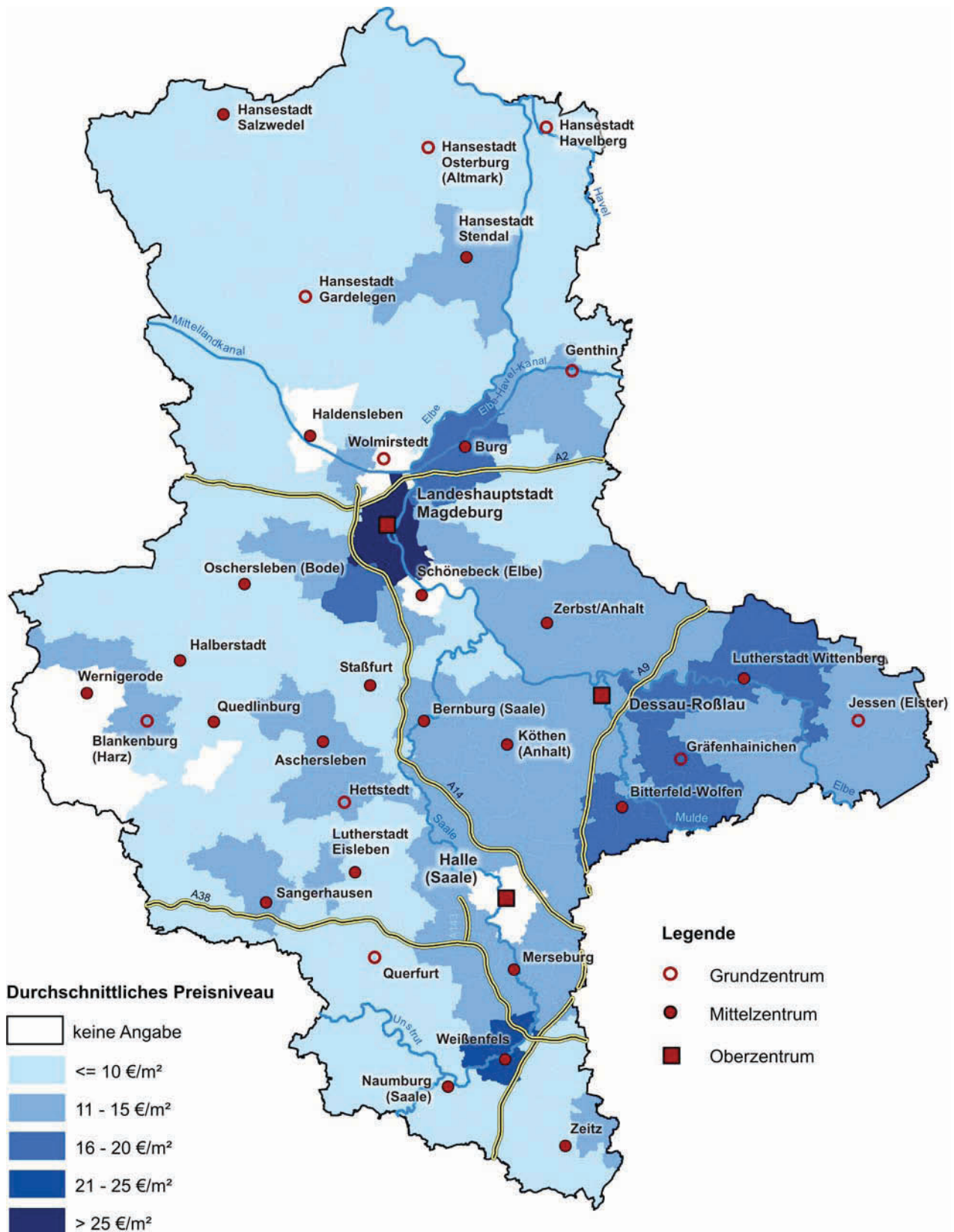


Übersichtskarte über die Bodenrichtwerte typischer Orte Gemischte Bauflächen in Mischgebieten

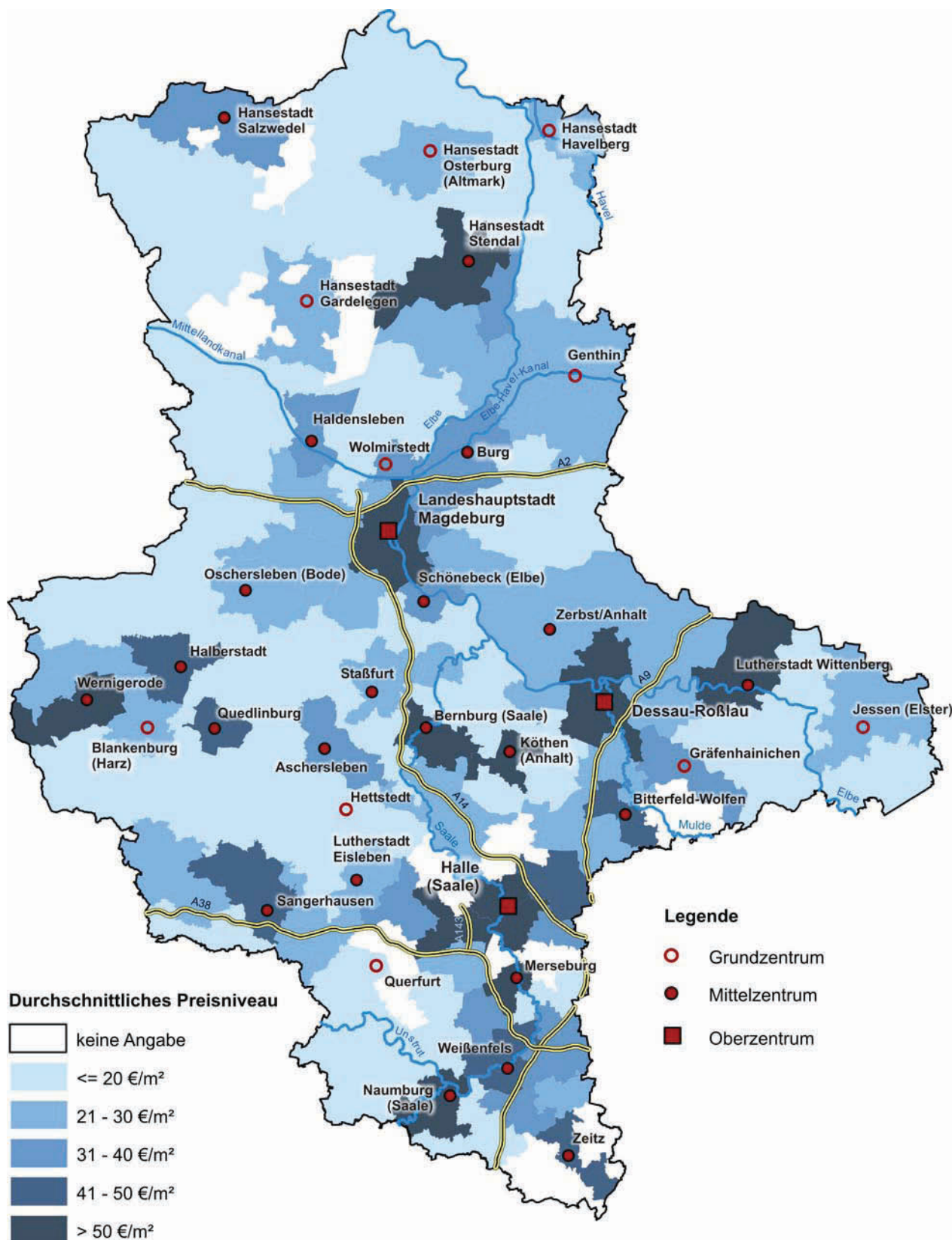
In der folgenden Übersicht sind die Orte, die in den Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2010 enthalten sind, durch einen blauen Punkt gekennzeichnet. Die Größe des Punktes kennzeichnet die Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes.



Durchschnittliches Preisniveau von gemischten Bauflächen in Dorfgebieten auf Basis von generalisierten Bodenrichtwerten in den Verbandsgemeinden, Einheitsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften



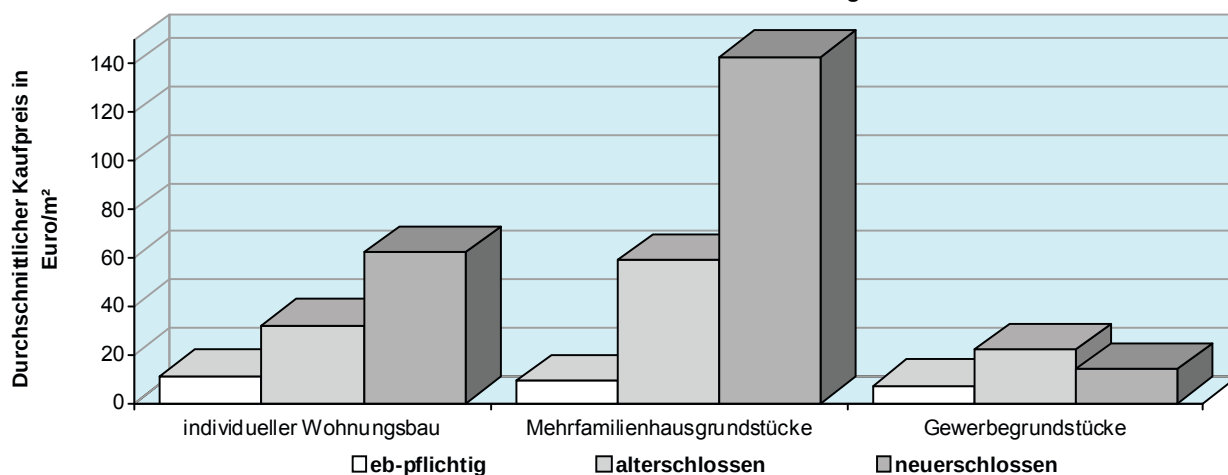
Durchschnittliches Preisniveau von gemischten Bauflächen in Mischgebieten auf Basis von generalisierten Bodenrichtwerten in den Verbandsgemeinden, Einheitsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften



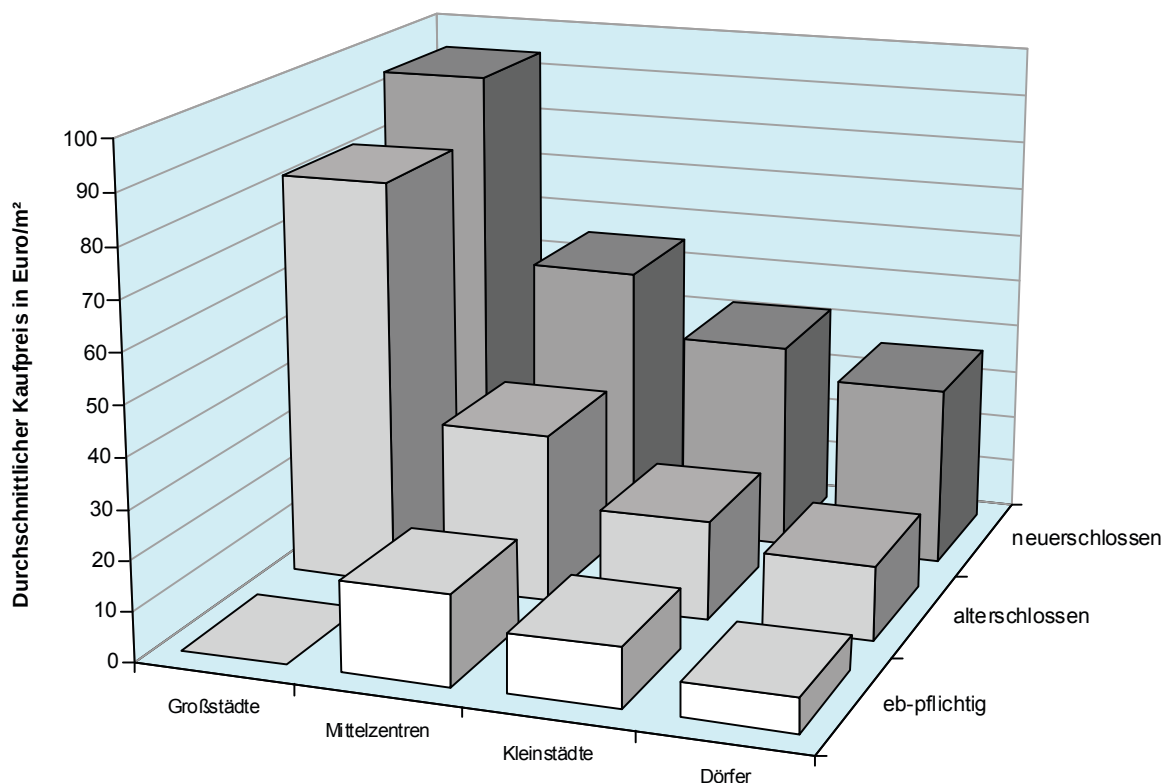
6.1.6 Gesamtbetrachtung

Erschließungsbeitrags Grundstücksart	-pflichtig		-frei (alterschlossen)		-frei (neuerschlossen)	
	durchschn. Kaufpreis (€/m²)	Veränderung zum Vorjahr (%)	durchschn. Kaufpreis (€/m²)	Veränderung zum Vorjahr (%)	durchschn. Kaufpreis (€/m²)	Veränderung zum Vorjahr (%)
Individueller Wohnungsbau	11	-35,8	32	-1,2	62	+3,7
Mehrfamilienhausgrundstücke	9	-69,4	59	+13,3	143	+1,9
Gewerbegrundstücke	7	+28,4	22	-2,9	14	-19,9

Durchschnittliches Preisniveau von unbebauten Baugrundstücken

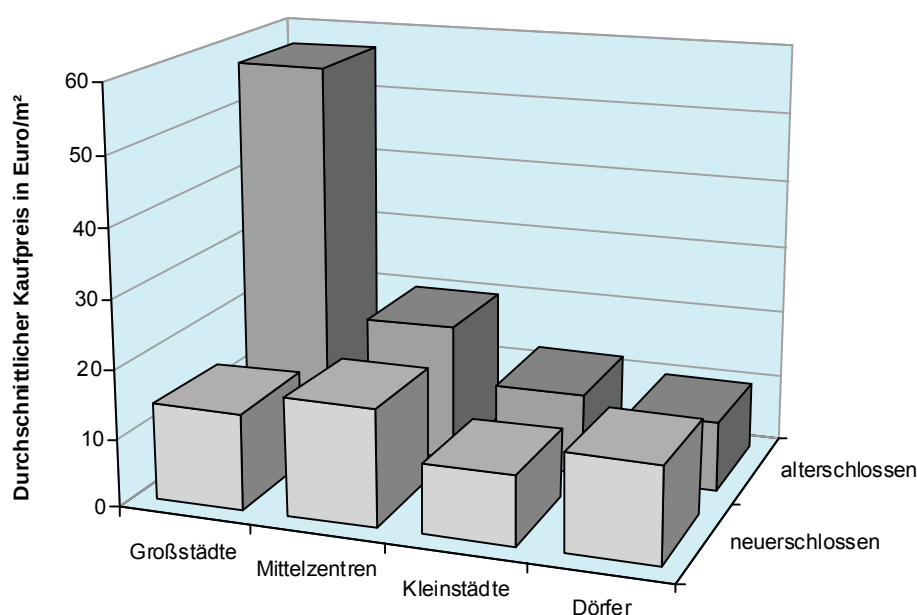


Durchschnittliche Kaufpreise von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau



Bei Baulandgrundstücken für den individuellen Wohnungsbau mit einheitlichem Erschließungszustand gibt es ein natürliches Preisgefälle zwischen der Großstadtlage und der Lage in Mittelzentren, Kleinstädten und Dörfern. Die Verhältnisse zwischen alt- und neuerschlossenen Grundstücken in den einzelnen Regionstypen zeigen ein differenziertes Bild. In den Großstadtlagen liegt das Preisniveau der altersschlossenen Baugrundstücke bei fast 90 % der neuerschlossenen Flächen und damit auf sehr hohem Niveau. In den übrigen Regionen hingegen werden die Unterschiede immer größer. Das Preisniveau der altersschlossenen Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau liegt in den Mittelzentren bei ca. 60 %, in den Kleinstädten schon bei unter 50 % der Kaufpreise für neuerschlossene Baugrundstücke. In den Dörfern liegt das durchschnittliche Preisniveau in den Neubaugebieten sogar bei dem 2,4fachen Wert der altersschlossenen Bauflächen in der historischen Ortslage. Maßgebliche Ursache hierfür sind die besonderen Lagevorteile der altersschlossenen, historischen Baugebiete in den größeren Städten. Geringe Erschließungsmängel in den historischen Innenstadtlagen werden häufig durch die Innenstadtnähe gegenüber den neuerschlossenen Baugebieten in den Randgebieten ausgeglichen.

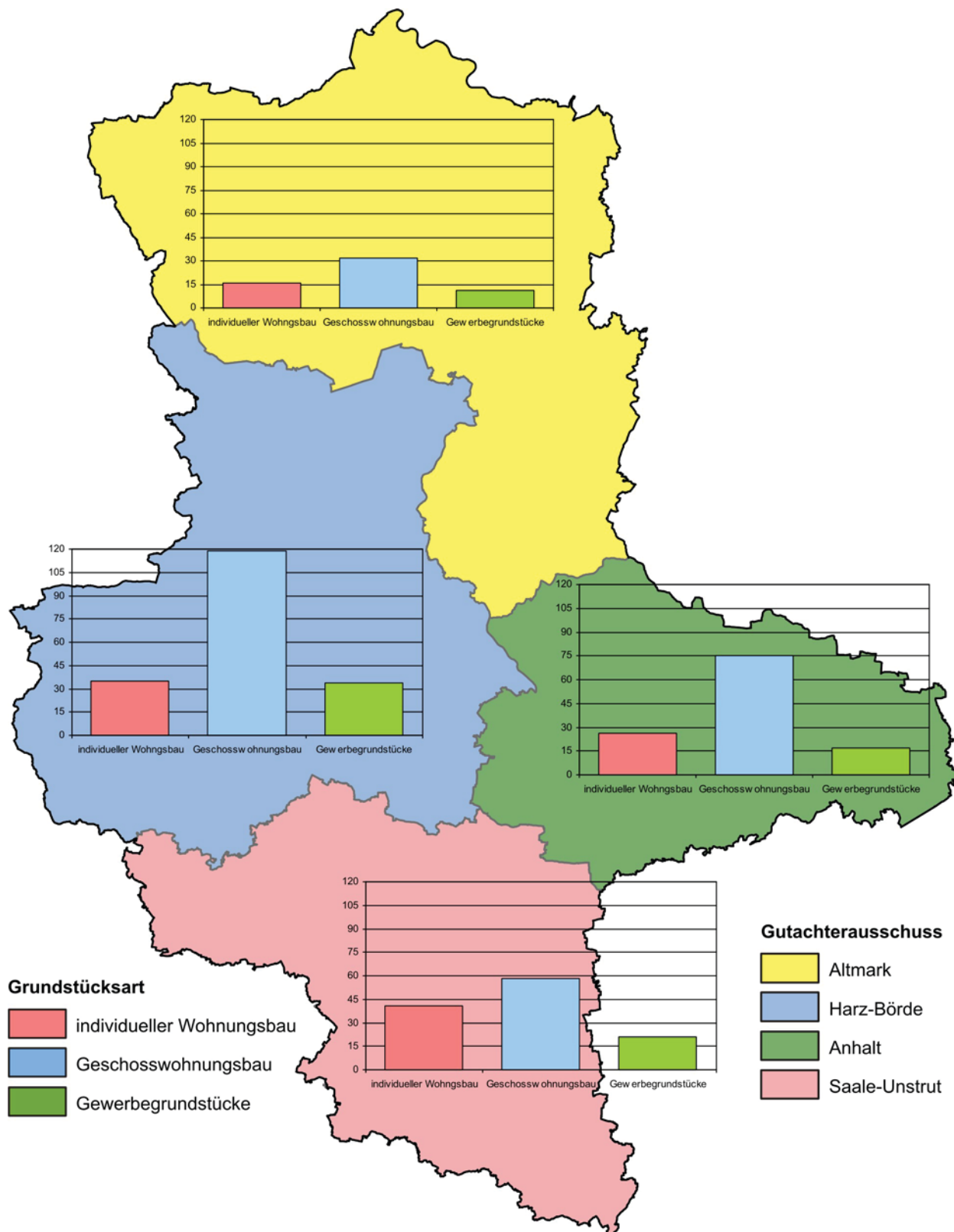
Durchschnittliche Kaufpreise von Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung



Auffällig ist auch im Teilmarkt der Gewerbegrundstücke das Verhältnis der durchschnittlichen Kaufpreise von altersschlossenen Baugrundstücken zu den neuerschlossenen Bauflächen. Während allgemein die umlagefähigen Erschließungskosten in einem Neubaugebiet zu einem höheren Preisniveau gegenüber den altersschlossenen Flächen führen, scheint dies bei den Gewerbeflächen nicht generell zuzutreffen. In den Großstädten, Mittelzentren und Kleinstädten liegt das Preisniveau der altersschlossenen Baugrundstücke sogar teilweise deutlich über dem der neuerschlossenen Gewerbegrundstücke. Als Ursache hierfür kommen unterschiedliche Aspekte in Frage. Einerseits beeinflussen die unterschiedlichen Arten der gewerblichen Nutzung das Preisniveau, andererseits spielt gerade bei den unterschiedlichen Nutzungen die jeweilige Lage eine maßgebliche Rolle. Insbesondere die Gewerbeflächen für den Dienstleistungs- und Handelsbereich orientieren sich hauptsächlich auf höherwertige Standorte mit Zentrums- und Nahversorgungsfunktion in den Städten und damit auf in der Regel altersschlossene Bauflächen. Im Gegensatz dazu wird das Preisniveau der neuerschlossenen Baugrundstücke in den Neubaugebieten durch Standortfaktoren beeinflusst, die altersschlossene Bauflächen häufig nicht bieten können aber insbesondere für das produzierende Gewerbe wichtig sind. Hierzu zählen neben einer optimalen verkehrstechnischen Anbindung durch Bundesautobahnen, Flughäfen, Wasserstraßen und Schienennetzen auch Kriterien aufgrund des Emissions- und Immissionsschutzes sowie des allgemein größeren Flächenbedarfs. Darüber hinaus werden gerade in diesem Teilmarkt häufig Instrumente der Wirtschaftsförderung bei der Bereitstellung und Entwicklung von Gewerbeflächen angewandt, die mittelbar Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt haben können.

Durchschnittliche Kaufpreise von erschließungsbeitragsfreien unbebauten Baugrundstücken in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Folgende Übersicht zeigt das durchschnittliche Preisniveau von erschließungsbeitragsfreien unbebauten Baugrundstücken (alterschlossen) in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse. Die gleiche Skalierung der Größenachse ermöglicht auch einen Vergleich der Regionen untereinander.



6.2 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.2.1 Vorbemerkung

Für nachfolgende Darstellungen werden nur Kauffälle über selbständig nutzbare Flächen herangezogen, bei denen keine Hinweise auf eine Beeinflussung des Preises durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bestehen. Ein wesentliches preisbildendes Kriterium für die Bodenwerte von landwirtschaftlichen Flächen ist die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens. Sie wird beschrieben durch die nachgewiesenen Ergebnisse der Bodenschätzung und quantifiziert durch die Acker- oder Grünlandzahl. Neben der Qualität können die Preise auch von der Flächengröße beeinflusst werden. Bei den nachfolgend ausgewiesenen Preissteigerungen können daher auch Flächengrößeneffekte beinhaltet sein. Dieser Effekt lässt sich in der Darstellung der durchschnittlichen Kaufpreise in den Flächengrößenklassen auf Seite 104 erkennen. Eine Quantifizierung des Einflusses der Flächengröße auf den Kaufpreis ist bisher nicht erfolgt.

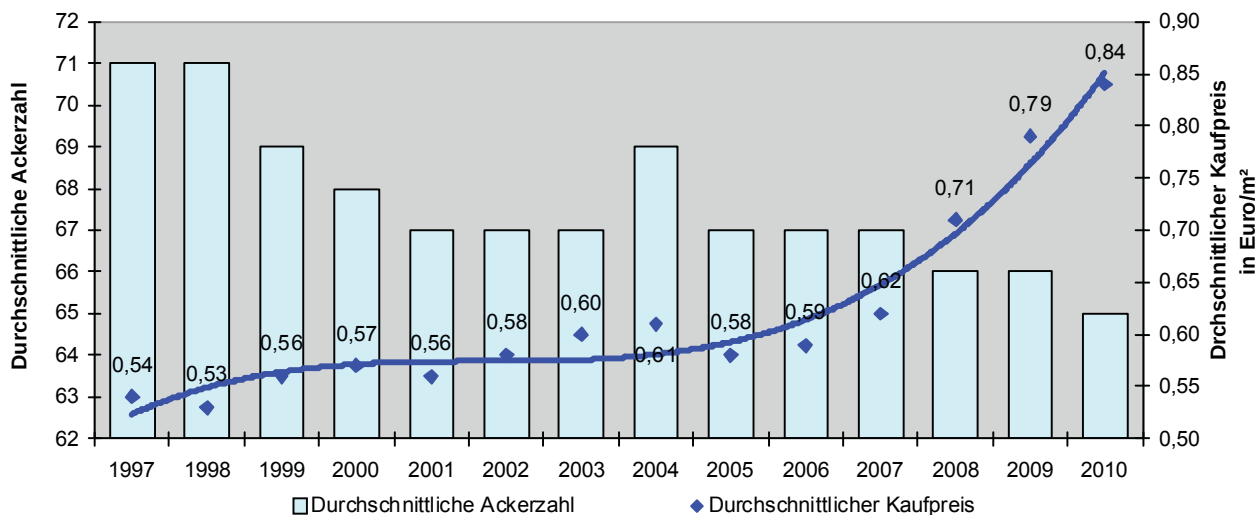
6.2.2 Ackerland

Nach kontinuierlichen Umsatzsteigerungen in den letzten Jahren, ist im Berichtsjahr in allen Zuständigkeitsbereichen die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr gesunken. Im Zuständigkeitsbereich Magdeburg werden aufgrund der territorialen Ausdehnung nach wie vor die größten Umsätze getätigt. Hier lassen sich, bedingt durch die im Zuständigkeitsbereich liegende Magdeburger Börde, auch die höchsten Bodenwerte registrieren. Mit Ausnahme des Zuständigkeitsbereiches Altmark hat sich das durchschnittliche Preisniveau in den übrigen Bereichen gegenüber dem Vorjahr erhöht. Im Landesdurchschnitt ist das Preisniveau für Ackerland um 5,7 % gestiegen, während die Anzahl der Erwerbsvorgänge um rd. 14 % abgenommen hat.

Erwerbsvorgänge für Ackerland

Ackerland	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)			Anteil (%)	Ø Ackerzahl
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis	Berichtsj.	Berichtsj.
	2010	2009	2010	2009	2010	2009				2010	2010
Altmark	452	489	4,85	4,51	0,45	0,49	-7,6	+7,7	-8,8	16,3	39
Harz-Börde	1085	1300	3,93	2,79	1,09	1,00	-16,5	+40,7	+8,4	39,0	76
Anhalt	461	571	4,09	3,49	0,62	0,61	-19,3	+17,3	+0,7	16,6	49
Saale-Unstrut	783	878	3,66	3,38	0,85	0,77	-10,8	+8,3	+10,6	28,2	72
Summe/ Durchschnitt	2.781	3.238	4,03	3,33	0,84	0,79	-14,1	+20,9	+5,7	100,0	65

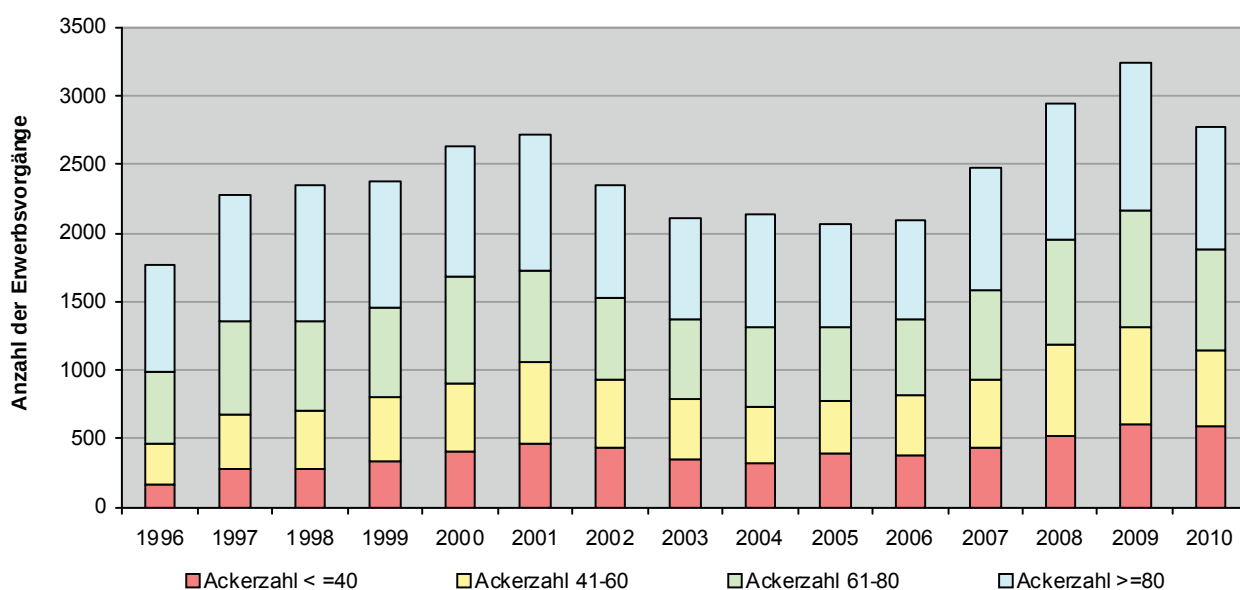
Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Ackerland



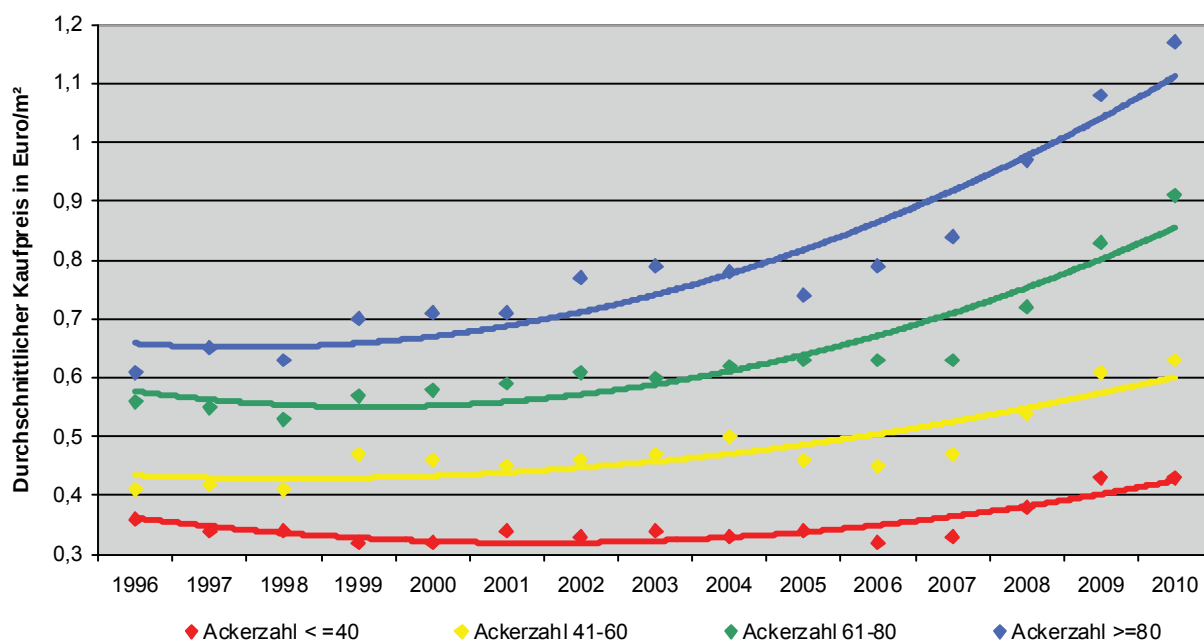
Erwerbsvorgänge von Ackerflächen nach Ackerzahlen

Ackerzahlen	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)			Anteil (%)	
	Berichtsjahr 2010	Vorjahr 2009	Berichtsjahr 2010	Vorjahr 2009	Berichtsjahr 2010	Vorjahr 2009	Anzahl	Fläche	Kaufpreis	Berichtsjahr 2010	Vorjahr 2009
<=40	593	606	3,80	3,68	0,43	0,43	-2,1	+3,3	-0,8	21,3	18,7
41-60	554	703	3,72	3,46	0,63	0,61	-21,2	+7,6	+3,6	19,9	21,7
61-80	728	849	3,33	3,33	0,91	0,83	-14,3	-0,1	+9,0	26,2	26,2
>=81	906	1080	4,93	3,05	1,17	1,08	-16,1	+61,6	+8,1	32,6	33,4
Summe/ Durchschnitt	2.781	3.238	4,03	3,33	0,84	0,79	-14,1	+21,0	+5,5	100,0	100,0

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Ackerflächen



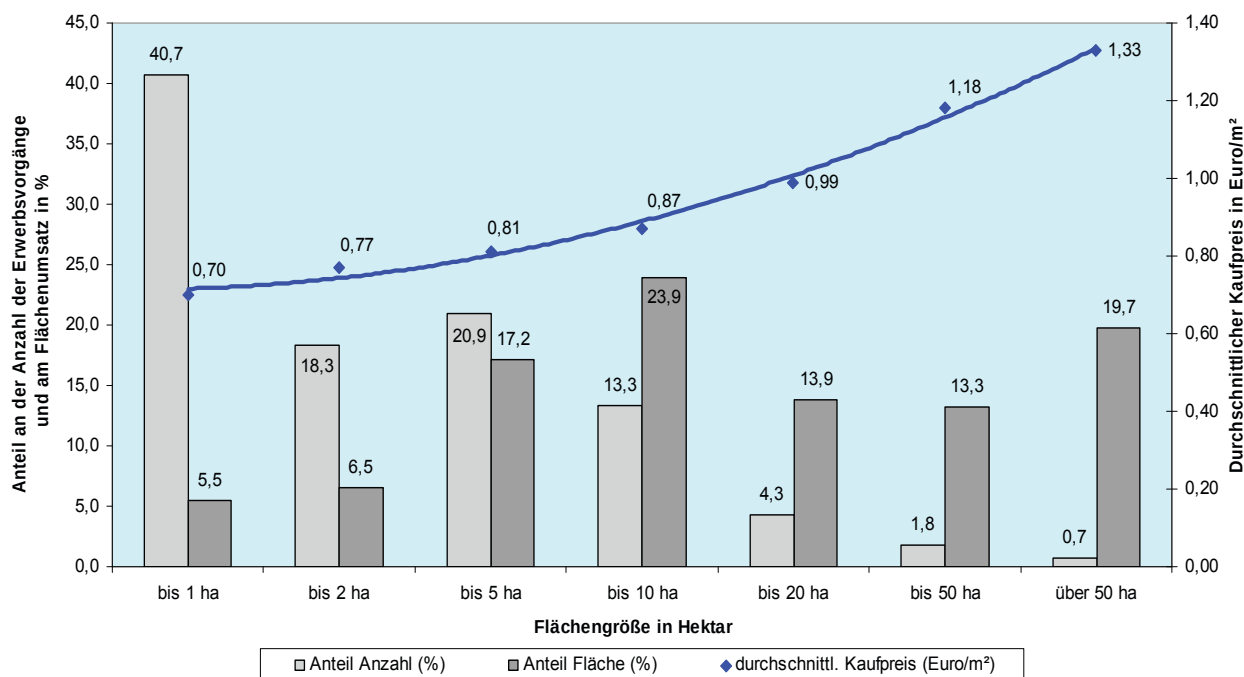
Entwicklung des Preisniveaus von Ackerflächen



Vorstehende Graphik zeigt die Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Ackerland unterschiedlicher Qualitäten. Die kontinuierlichen Steigerungen lassen erkennen, dass die jährliche Erhöhung der Durchschnittspreise umso höher ausfällt, je besser der Boden ist. Bei den qualitativ hochwertigen Böden mit einer Ackerzahl über 80 sind die Veränderungen am größten. In den letzten fünf Jahren ist hier das durchschnittliche Preisniveau um über 50 % gestiegen.

Es lässt sich beobachten, dass das Preisniveau landwirtschaftlicher Flächen neben der Qualität zunehmend vom Flächenbedarf bestimmt wird. Nachfolgend werden die im Berichtsjahr registrierten Erwerbsvorgänge über Ackerflächen nach Größenklassen differenziert dargestellt. Für die Mittelbildung werden die originären Kaufwerte auf eine einheitliche Qualität mit der Ackerzahl 60 bezogen und mit ihrer Flächengröße gewichtet. Insgesamt liegen der Untersuchung fast 2.500 Erwerbsvorgänge aus dem Berichtsjahr zugrunde. Mit der graphischen Darstellung lässt sich statistisch darstellen, dass der durchschnittliche Kaufpreis von Ackerflächen mit der Größe der verkauften Fläche steigt. Während Flächen bis 5 Hektar zu einem durchschnittlichen Kaufpreis zwischen 0,70 €/m² und 0,80 €/m² gehandelt worden sind, steigen die durchschnittlichen Preise für Schläge ab 10 Hektar deutlich an. Für Flächen über 50 Hektar liegt das durchschnittliche Preisniveau fast doppelt so hoch, wie für Flächen unter 1 Hektar. Hierbei ist allerdings die sehr geringe Anzahl der Erwerbsvorgänge mit über 50 Hektar zu berücksichtigen, was die Zuverlässigkeit der Aussage einschränkt.

Verhältnis von Anzahl der Erwerbsvorgänge und Flächengröße zum durchschnittlichen Kaufpreis in €/m²

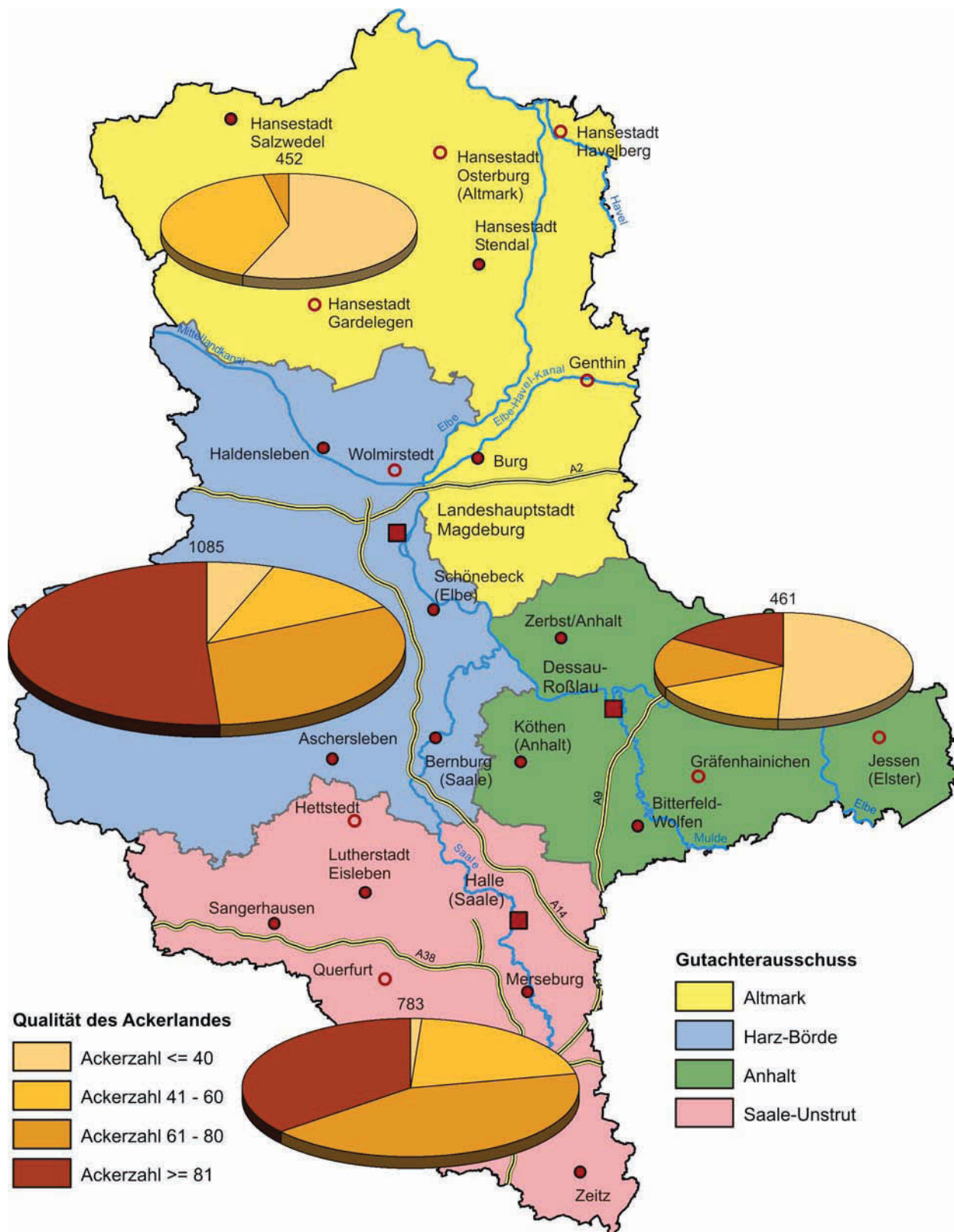


Erwerbsvorgänge von Ackerland in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m ²
Ackerzahlen												
<=40	263	4,32	0,39	83	2,15	0,54	235	3,88	0,42	12	1,96	0,56
41-60	168	5,42	0,51	131	2,21	0,76	89	4,25	0,58	166	2,92	0,69
61-80	21	6,96	0,61	312	3,16	1,03	50	2,52	0,77	345	3,38	0,84
>81	0	-	-	559	5,02	1,27	87	5,40	1,09	260	4,57	0,98
Summe / Durchschnitt	452	4,85	0,44	1.085	3,93	1,08	461	4,09	0,62	783	3,66	0,85

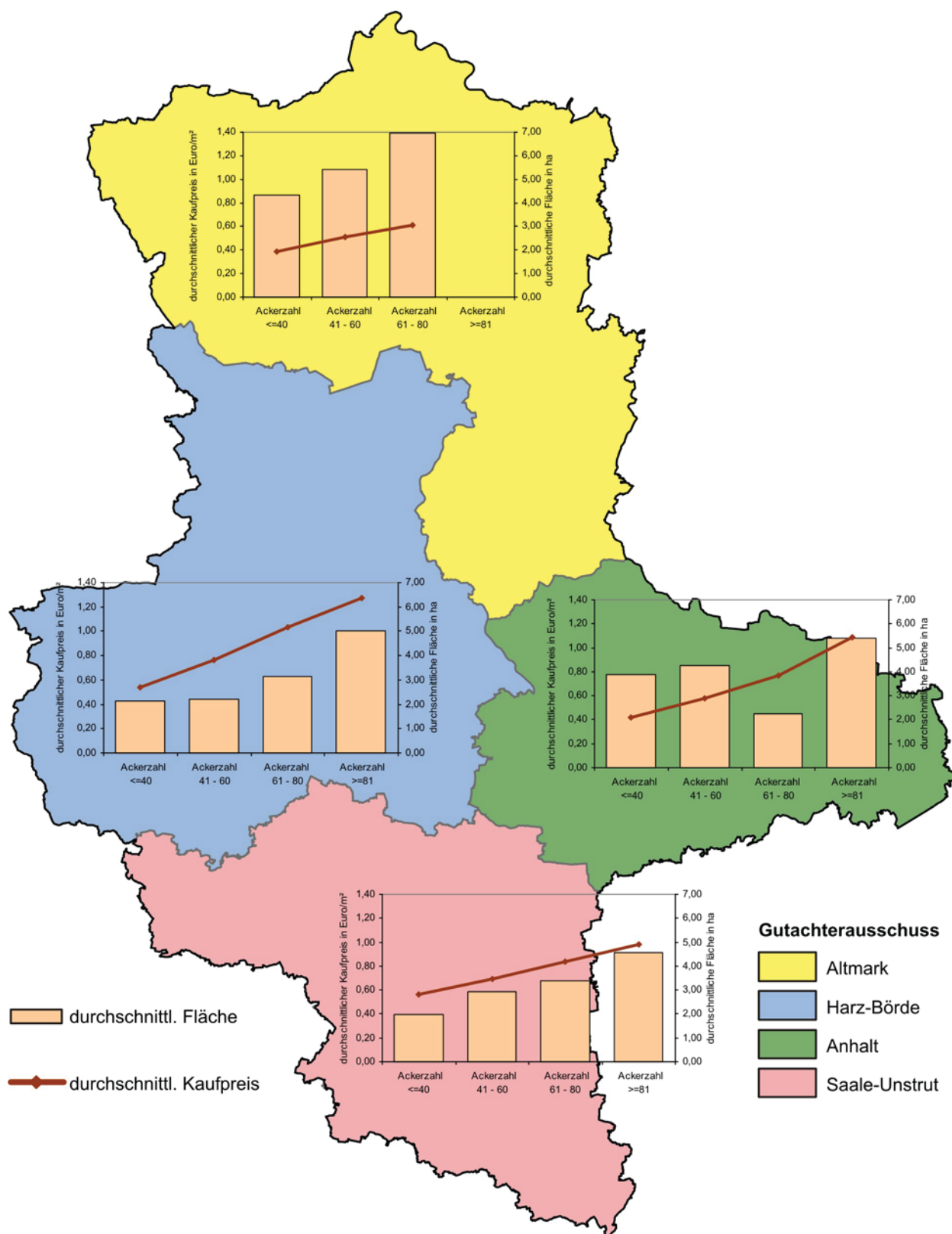
Verteilung der Erwerbsvorgänge von Ackerland nach der Qualität in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Die folgende Übersicht zeigt die Aufteilung der veräußerten Ackerflächen nach ihrer Qualität. Die Zahl gibt die jeweilige Gesamtzahl der Ackerlandverkäufe in den Zuständigkeitsbereichen an und wird durch die unterschiedliche Größe der Kreisdiagramme dargestellt.

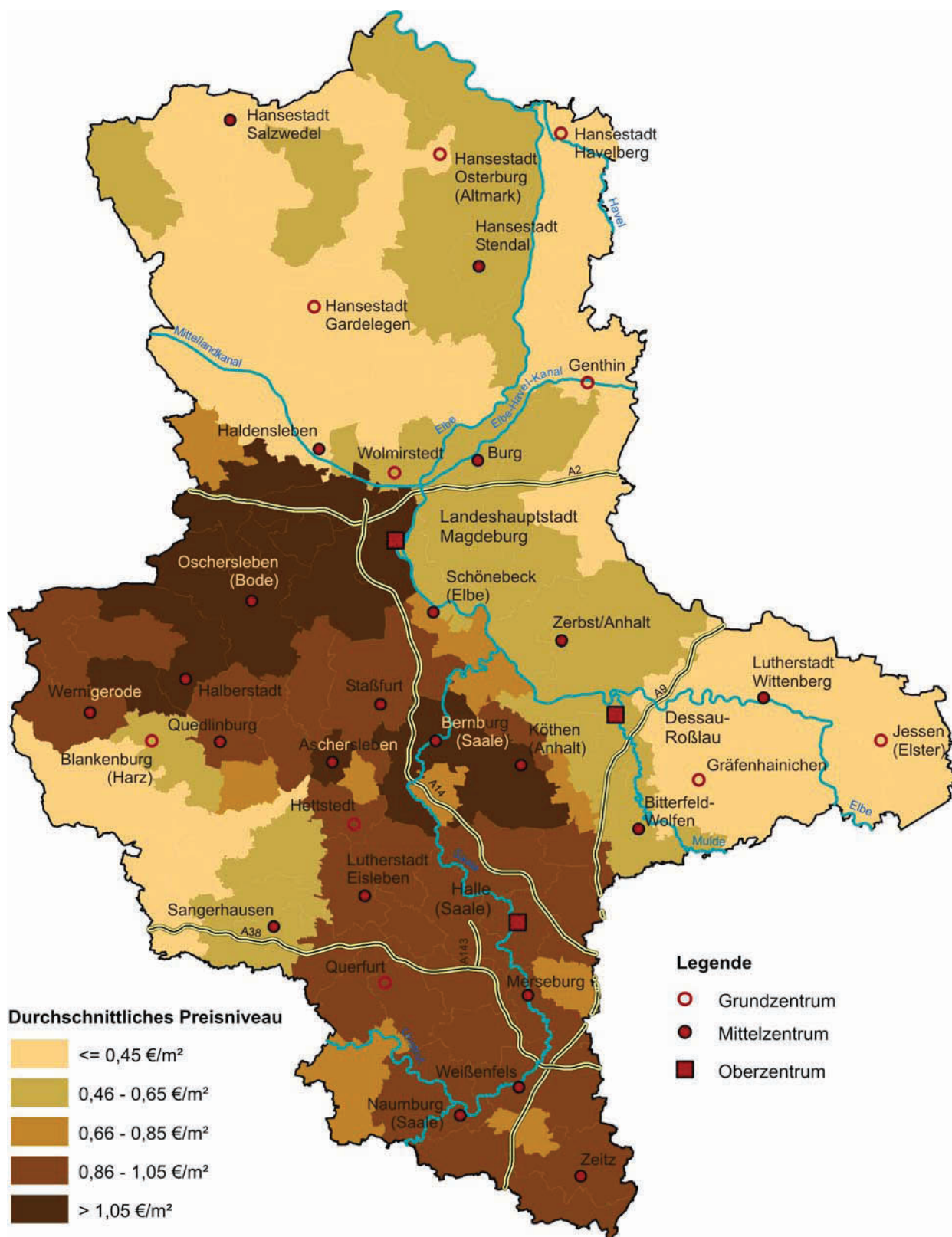


Durchschnittlich erzielte Kaufpreise und Flächengrößen bei Ackerland in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Die folgende Übersicht gibt die durchschnittlichen Kaufpreise und Flächengrößen in den jeweiligen Qualitätskategorien an. Einheitliche Skalierungen sowohl der Preis- als auch der Flächenachse ermöglichen einen Vergleich der Durchschnittswerte in den einzelnen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse.



Durchschnittliches Preisniveau von Ackerland auf der Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2010



6.2.3 Grünland

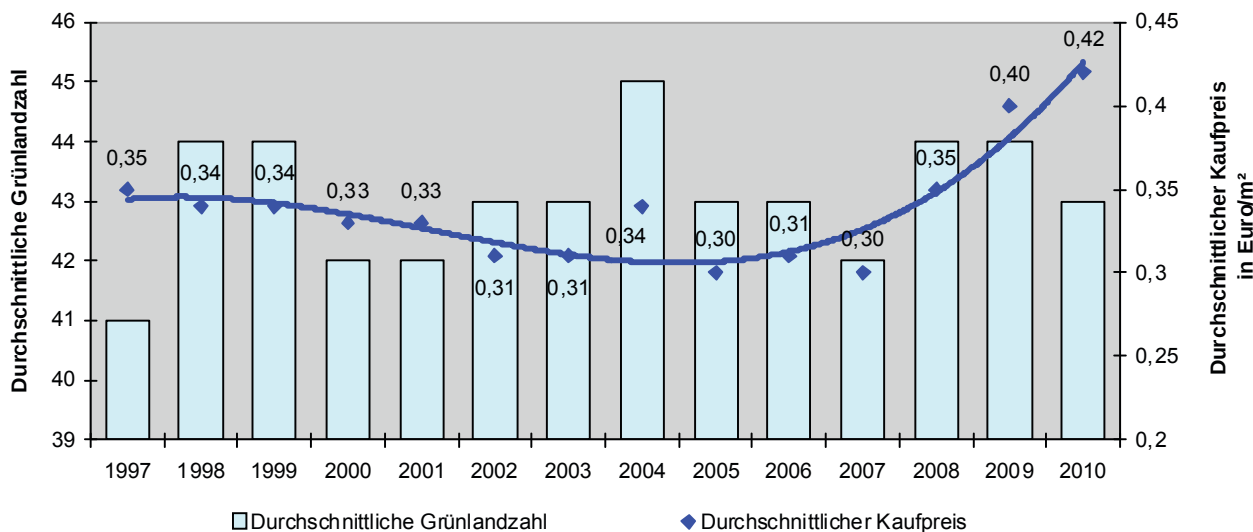
Wie bei den Ackerflächen haben auch die Erwerbsvorgänge über Grünland abgenommen. Es sind 20 % weniger Kauffälle als im Vorjahr registriert worden. Hier fällt insbesondere der Zuständigkeitsbereich Anhalt auf, in dem sich die Vertragsabschlüsse gegenüber dem Jahr 2009 um über 30 % reduziert haben.

Ebenfalls wie bei den Ackerflächen ist auch das Preisniveau von Grünland im Landesdurchschnitt gestiegen. Dabei ist die durchschnittliche Steigerung hauptsächlich auf den Zuständigkeitsbereich Harz-Börde zurückzuführen. Hier hat der durchschnittliche Kaufpreis um fast 16 % angezogen, während sich das Niveau in den Bereichen Altmark und Saale-Unstrut nicht und in Anhalt nur gering verändert hat.

Erwerbsvorgänge für Grünland

Grünland	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)			Anteil (%)	Ø Grünl.-zahl
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis	Berichtsj.	Berichtsj.
	2010	2009	2010	2009	2010	2009				2010	2010
Altmark	183	225	2,39	2,75	0,36	0,36	-18,7	-13,3	-0,6	39,5	41
Harz-Börde	107	126	1,17	1,41	0,57	0,49	-15,1	-16,9	+15,8	23,1	45
Anhalt	100	144	2,03	1,57	0,38	0,36	-30,6	+29,3	+3,6	21,6	41
Saale-Unstrut	73	83	1,43	1,30	0,44	0,44	-12,0	+9,5	-0,1	15,8	48
Summe/ Durchschnitt	463	578	1,88	1,95	0,42	0,40	-19,9	-4,0	+5,6	100,0	43

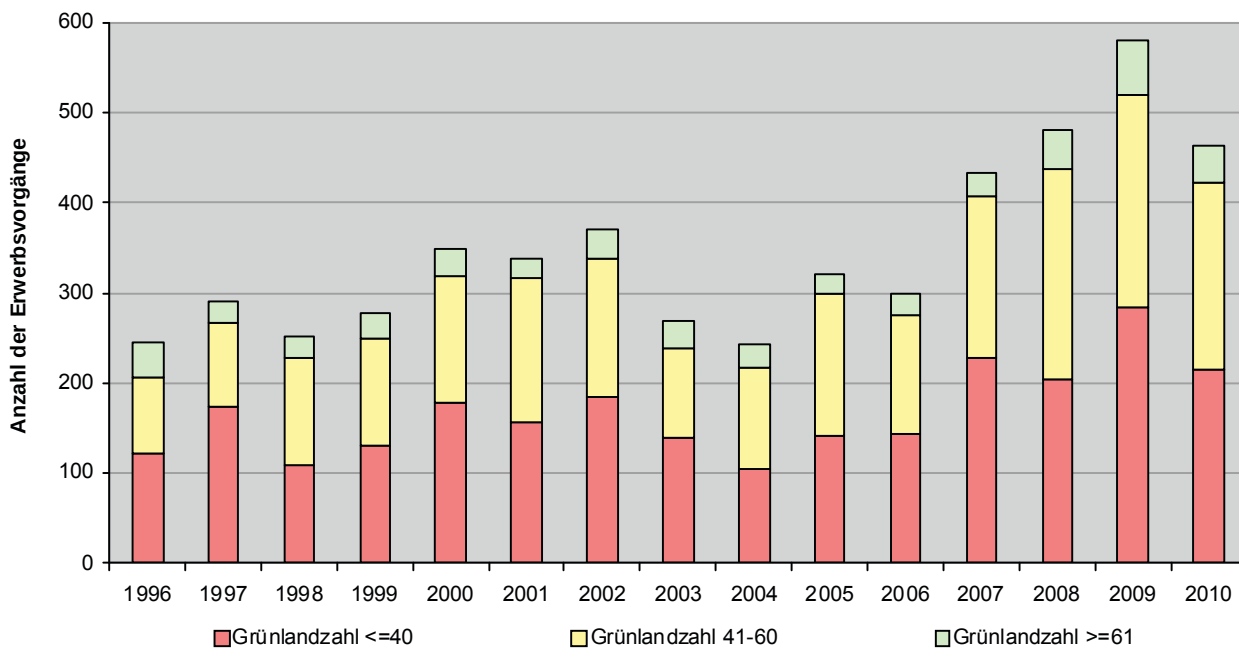
Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Grünland



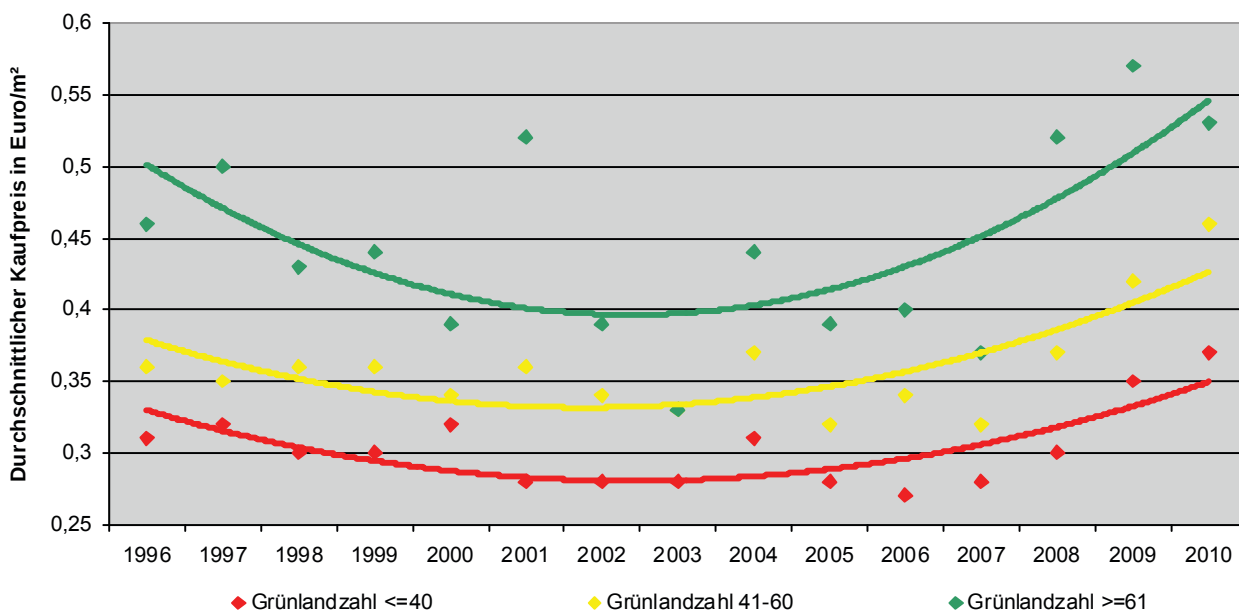
Erwerbsvorgänge von Grünlandflächen nach Grünlandzahlen

Grünland-zahlen	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)			Anteil (%)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis	Berichtsjahr	Vorjahr
	2010	2009	2010	2009	2010	2009				2010	2009
<=40	214	283	1,88	2,27	0,37	0,35	-24,4	-17,1	+4,6	46,2	49,0
41-60	208	235	2,02	1,82	0,46	0,42	-11,5	+10,8	+8,9	44,9	40,7
61-80	41	60	1,14	0,95	0,53	0,58	-31,7	+20,0	-8,1	8,9	10,4
Summe/ Durchschnitt	463	578	1,88	1,95	0,42	0,40	-19,9	-3,8	+4,9	100,0	100,0

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Grünland



Entwicklung des Preisniveaus von Grünland

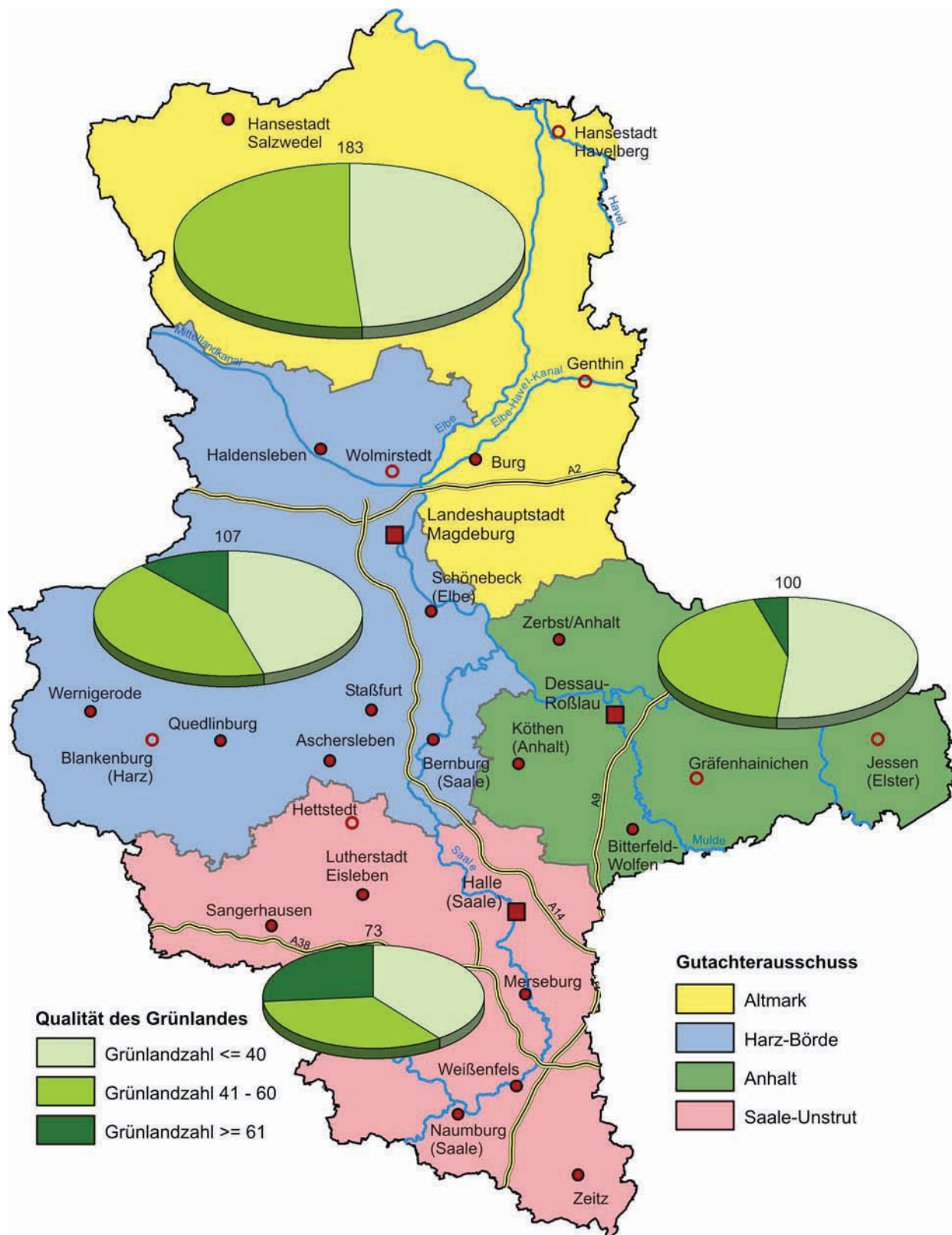


Erwerbsvorgänge von Grünland in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	durchschnittliche(r) Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	durchschnittliche(r) Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	durchschnittliche(r) Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	durchschnittliche(r) Kaufpreis €/m²
Grünlandzahlen												
≤40	88	2,37	0,32	47	1,34	0,48	52	1,71	0,37	27	1,53	0,32
41-60	94	2,38	0,39	45	1,12	0,64	42	2,35	0,36	27	1,75	0,55
61-80	1	4,49	0,35	15	0,81	0,64	6	2,41	0,50	19	0,82	0,46
Summe / Durchschnitt	183	2,39	0,36	107	1,17	0,57	100	2,02	0,37	73	1,43	0,44

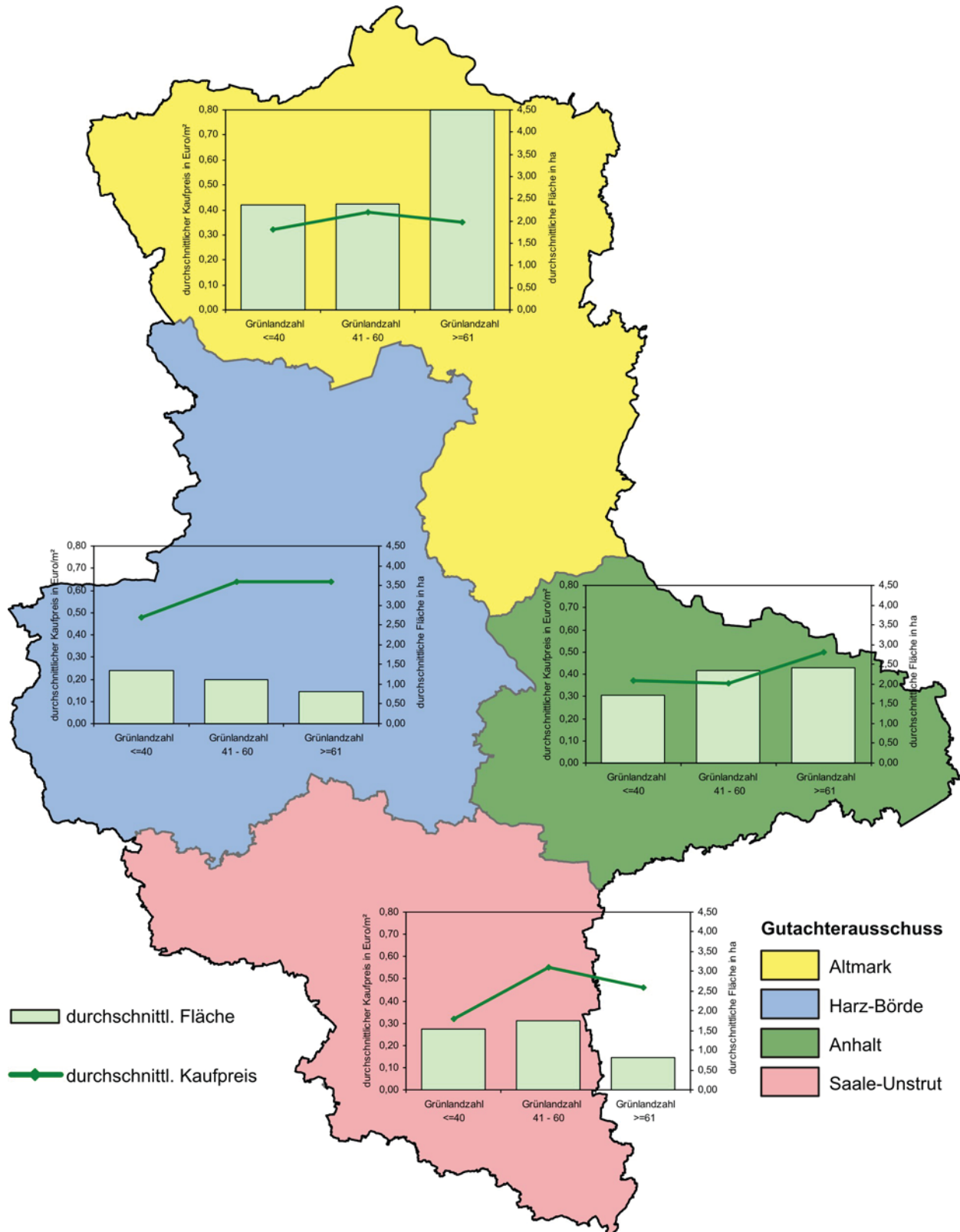
Verteilung der Erwerbsvorgänge von Grünland nach der Qualität in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Die folgende Übersicht zeigt die Aufteilung der veräußerten Grünlandflächen nach ihrer Qualität. Die Zahl gibt die jeweilige Gesamtzahl der Grünlandverkäufe in den Zuständigkeitsbereichen an und wird durch die unterschiedliche Größe der Kreisdiagramme dargestellt.

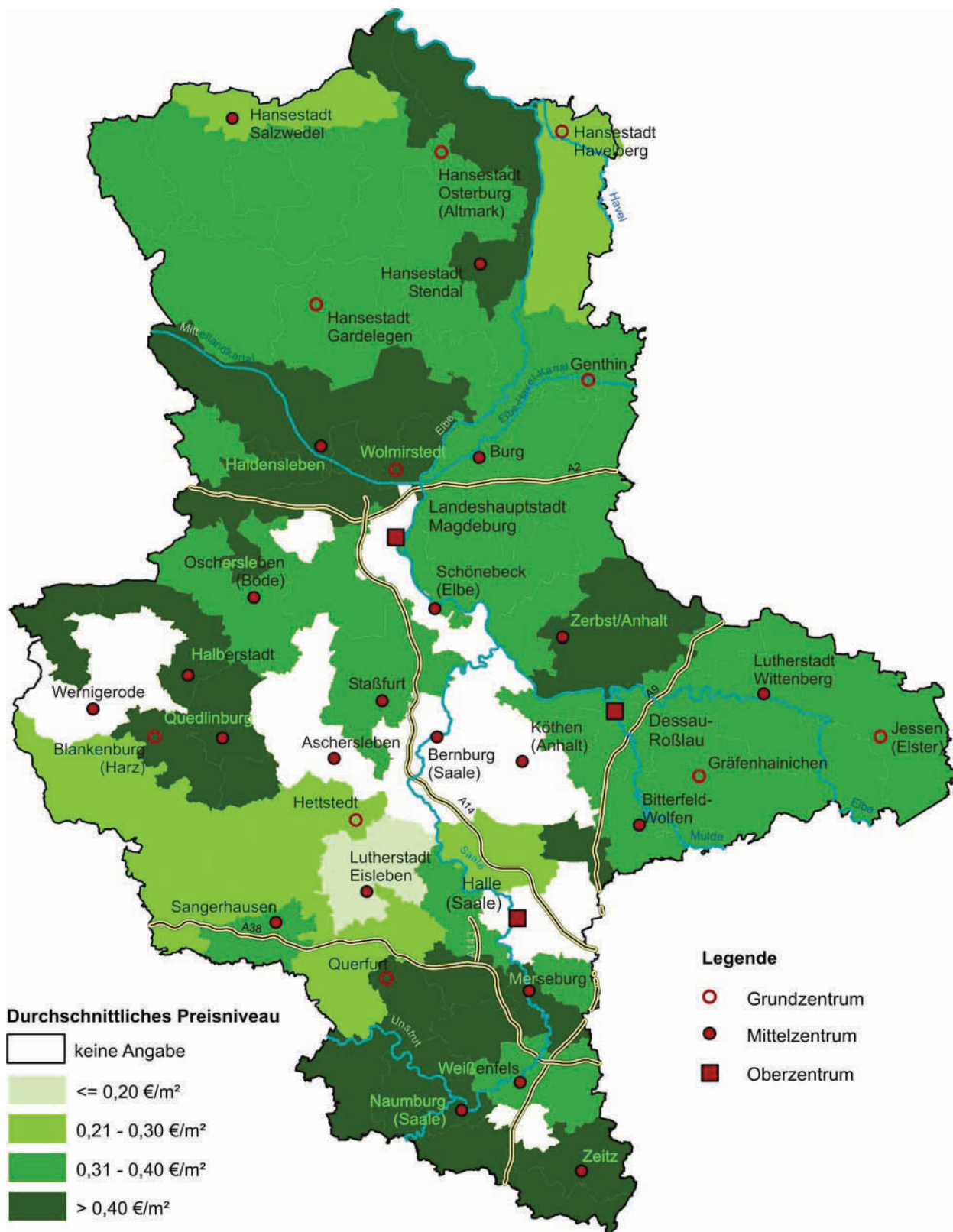


Durchschnittlich erzielte Kaufpreise und Flächengrößen bei Grünland in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Die folgende Übersicht gibt die durchschnittlichen Kaufpreise und Flächengrößen in den jeweiligen Qualitätskategorien an. Einheitliche Skalierungen sowohl der Preis- als auch der Flächenachse ermöglichen einen Vergleich der Durchschnittswerte in den einzelnen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse.



Durchschnittliches Preisniveau von Grünland auf der Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2010



6.2.4 Waldflächen

Waldflächen lassen sich im Wesentlichen in die Bestandteile Waldboden und Waldbestand aufgliedern. Daneben sind u.U. forstwirtschaftliche oder jagdliche Einrichtungen sowie Jagdrechte u.ä. wertrelevant. Der Waldboden hat dabei einen nahezu einheitlichen Wert und wird lediglich durch Lage und Größe sowie allgemeine konjunkturelle Veränderungen auf dem Grundstücksmarkt beeinflusst. Der Wert des Bestandes ist dagegen von sehr unterschiedlichen und komplexen wertbeeinflussenden Merkmalen abhängig. So ist nicht nur die Art und der Umfang des Bestandes von Bedeutung, sondern auch das forstwirtschaftliche Heranreifen des Holzes von der Aussaat bzw. Anpflanzung bis zur Hiebreife zu berücksichtigen.

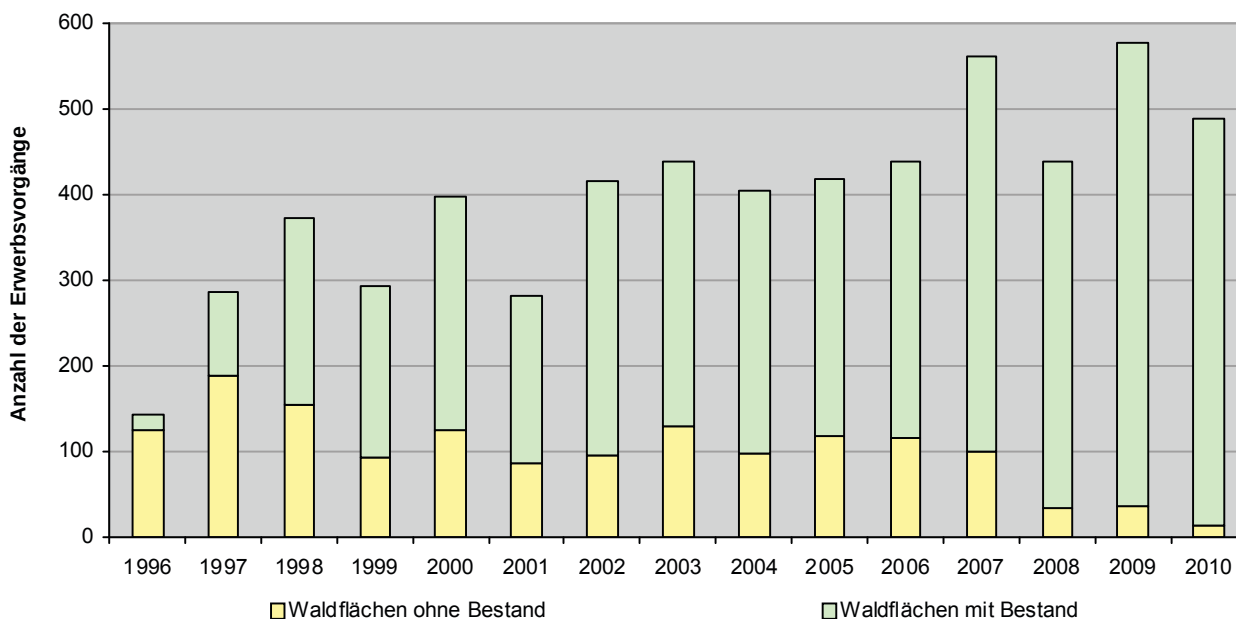
In den nachstehenden Tabellen werden die Verkäufe von selbständig nutzbaren Waldflächen dargestellt. Erwerbsvorgänge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind in den Angaben nicht enthalten. Es wird unterschieden zwischen Grundstücken, die keinen Bestand aufweisen oder dessen Bestand offensichtlich wertlos ist und auf die Preisbildung keinen Einfluss hatte (ohne wertbeeinflussenden Bestand) sowie Flächen mit wertbeeinflussendem Bestand.

Erwerbsvorgänge für Waldflächen

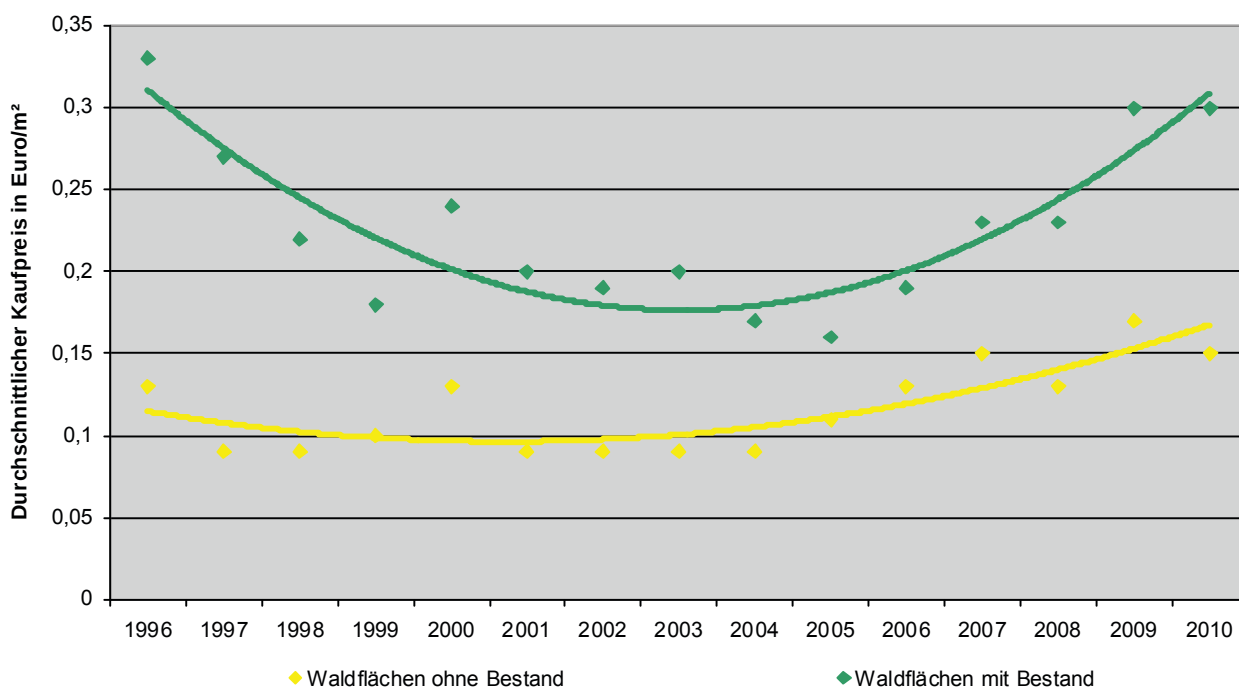
Waldflächen	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj. 2010	Vorjahr 2009	Berichtsj. 2010	Vorjahr 2009	Berichtsj. 2010	Vorjahr 2009	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
ohne wertbeeinflussenden Bestand	14	35	1,97	1,30	0,15	0,17	-60,0	+51,0	-14,9
mit wertbeeinflussenden Bestand	474	541	3,78	3,49	0,30	0,30	-12,4	+8,1	+0,4
Summe/Durchschnitt	488	576	3,72	3,36	0,29	0,29	-15,3	+10,8	+1,5

Nach einem deutlichen Anstieg der Waldverkäufe im Jahr 2009, ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Berichtsjahr wieder zurückgegangen. Bei den Waldflächen mit einem wertbeeinflussenden Bestand sind rd. 12 % weniger Kauffälle registriert worden als im Jahr 2009. Beim Preisniveau sind keine Veränderungen zu erkennen. Nach dem im Vorjahr noch eine deutliche Preissteigerung bei den Waldflächen mit einem wertbeeinflussenden Bestand zu registrieren war, hat sich dieses Niveau im Berichtsjahr konsolidiert.

Entwicklung der Anzahl von Waldflächen



Entwicklung des Preisniveaus von Waldflächen



Erwerbsvorgänge von Waldflächen in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²
wertbeeinflussender Bestand												
ohne wertbeeinflussenden Bestand	1	1,30	0,13	2	0,77	0,14	0	-	-	11	2,25	0,15
mit wertbeeinflussenden Bestand	185	4,36	0,27	106	4,76	0,36	128	3,18	0,28	55	1,32	0,30
Summe/Durchschnitt	186	4,34	0,27	108	4,69	0,36	128	3,18	0,28	66	1,48	0,28

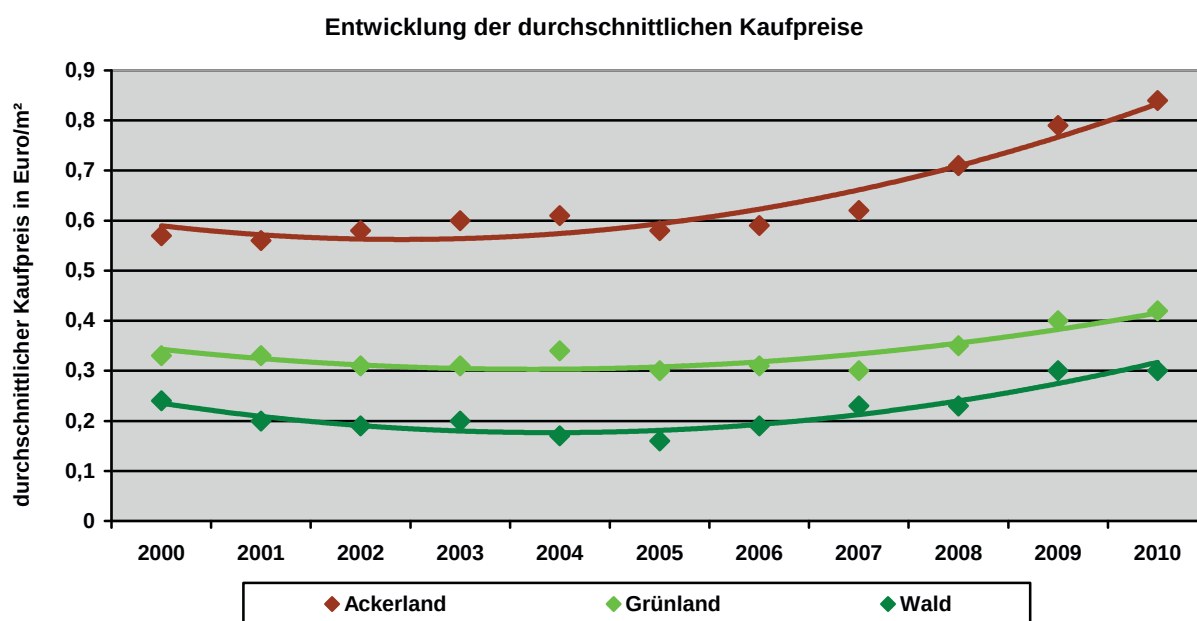
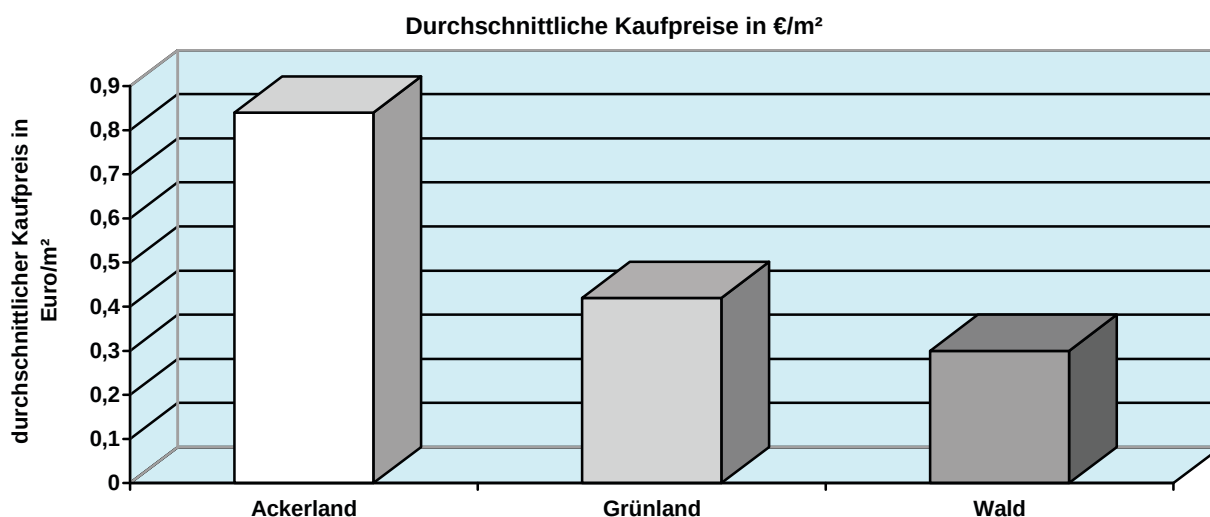
Die walddreichsten Gebiete in Sachsen-Anhalt ziehen sich vom Drömling im Nordwesten und der Colbitz-Letzlinger Heide im Norden über den Fläming bis zur Dübener Heide im Osten. So sind die meisten und größten Waldflächen in den Regionalbereichen Altmark und Anhalt zu finden. Hierbei handelt es sich überwiegend um Kieferbestände. Waldflächen in den Regionalbereichen Harz-Börde und Saale-Unstrut sind insgesamt geringer. Das größte zusammenhängende Waldgebiet ist der Harz. Hier dominieren Fichtenbestände und darüber hinaus große Laubwaldflächen mit überwiegend Buchenbestand.

Insgesamt kann diese Situation eine Erklärung dafür sein, warum in den Zuständigkeitsbereichen Altmark und Anhalt die größte Anzahl von Erwerbsvorgängen über Waldflächen registriert worden ist. Beim durchschnittlichen Preisniveau zeigen sich in den dargestellten Bereichen unterschiedliche Verhältnisse. Mit einer Schwankungsbreite zwischen 0,27 bis 0,30 €/m² ist das Preisniveau in den Zuständigkeitsbereichen Altmark, Anhalt und Saale-Unstrut verhältnismäßig einheitlich. Dabei fällt auf, dass in Saale-Unstrut nicht nur deutlich weniger Erwerbsvorgänge registriert werden, sondern auch die gehandelte Fläche im Durchschnitt wesentlich geringer ist. Im Zuständigkeitsbereich Magdeburg lässt sich insgesamt die größte durchschnittliche Fläche und das höchste Preisniveau registrieren. Hier liegt mit 0,36 €/m² der durchschnittliche Kaufpreis für Waldflächen mit wertbeeinflussendem Bestand 1/3 höher als in Altmark.

6.2.5 Gesamtbetrachtung

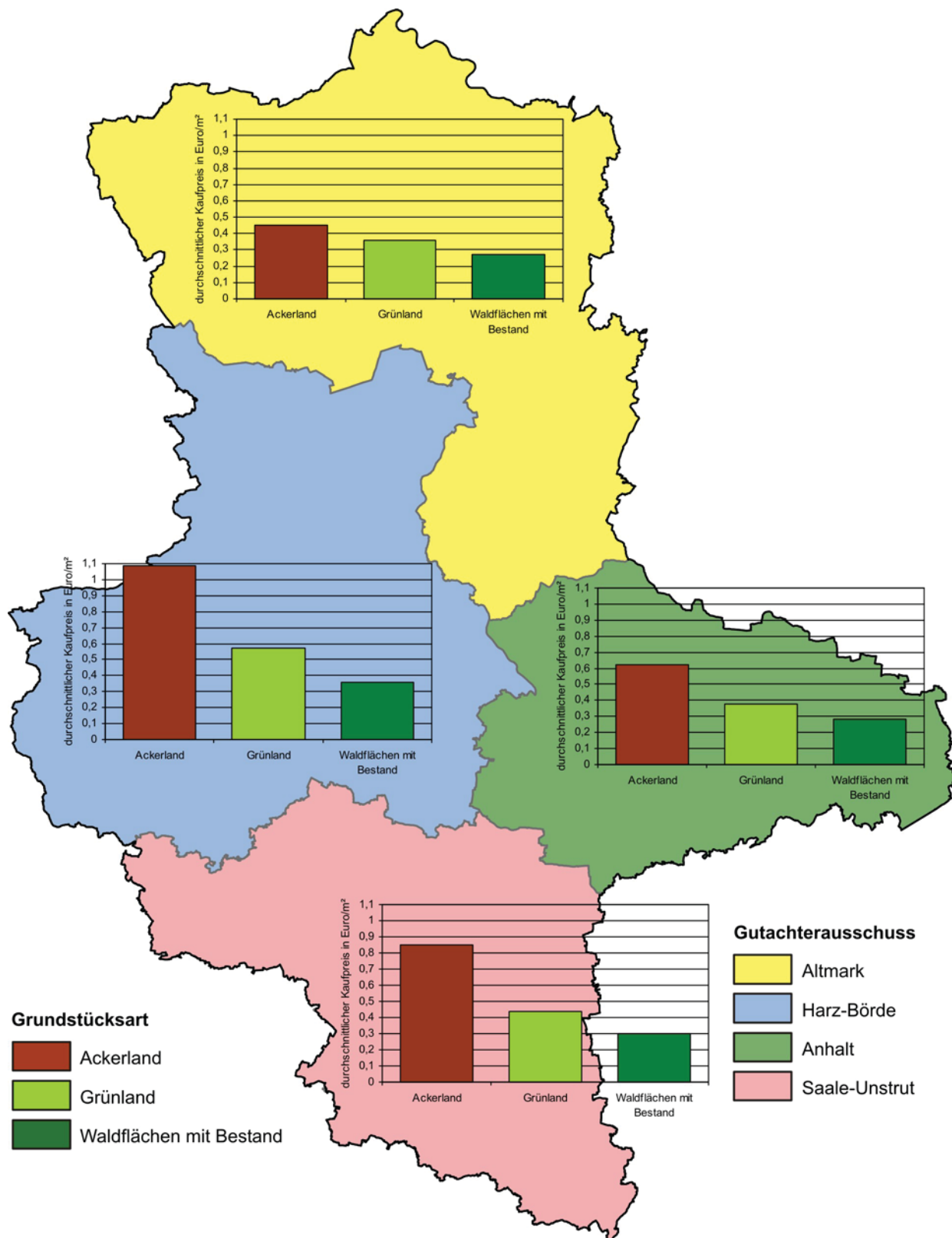
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr (%)	durchschn. Fläche (ha)	Veränderung zum Vorjahr (%)	durchschn. Kaufpreis (€/m ²)	Veränderung zum Vorjahr (%)
Ackerland	2.781	-14,1	4,03	+20,9	0,84	+5,7
Grünland	463	-19,9	1,88	-4,0	0,42	+5,6
Waldflächen mit wertbeeinflussenden Bestand	474	-12,4	3,78	+8,1	0,30	+0,4

Im land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt hat die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Berichtsjahr in allen untersuchten Teilmärkten abgenommen. Das durchschnittliche Preisniveau ist dagegen bei den Acker- und Grünlandflächen erneut gestiegen, während es bei den Waldflächen mit einem wertbeeinflussenden Bestand nahezu gleich geblieben ist. Entsprechend den naturräumlichen Bedingungen gibt es in den einzelnen Regionen im Land aber unterschiedliche Entwicklungen. Nachstehende Darstellungen zeigen zusammenfassend die im Landesdurchschnitt im Berichtsjahr registrierten durchschnittlichen Kaufpreise sowie die Preisentwicklung für die einzelnen Nutzungsartenarten.



Durchschnittliche Kaufpreise von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Folgende Übersicht zeigt das durchschnittliche Preisniveau von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse. Die gleiche Skalierung der Größenachse ermöglicht auch einen Vergleich der Regionen untereinander.



6.3 Bebaute Grundstücke

6.3.1 Vorbemerkung

Im Folgenden werden Gesamtkaufpreise und Wohnflächenpreise für ausgewählte Teilmärkte analysiert und veröffentlicht. Die Darstellungen der unterschiedlichen bebauten Objekte beziehen sich auf Kaufpreise des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Erwerbsvorgänge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind in den folgenden Angaben nicht enthalten.

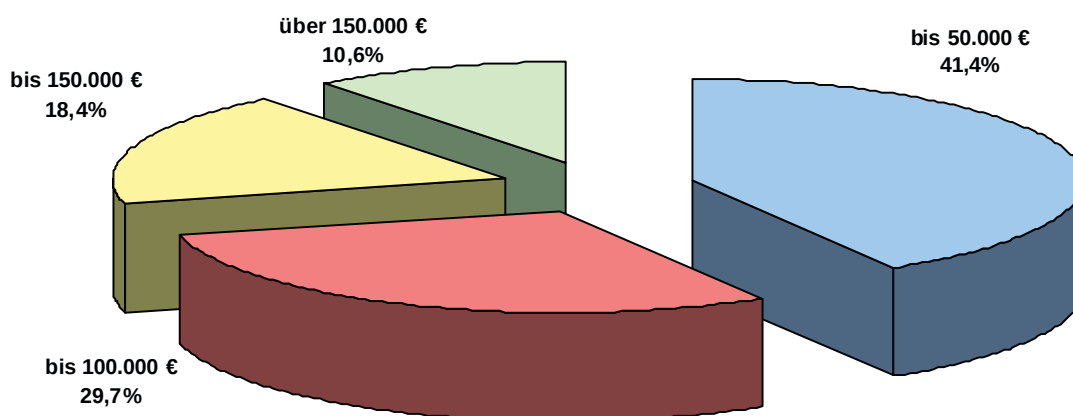
Zu beachten ist, dass die dargestellten Wohnflächenpreise den Wert der baulichen Anlage und den jeweiligen Wert des Grund und Bodens beinhalten. Auch bei den Eigentumswohnungen ist im durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche der Anteil für den Bodenwert des Grundstückes enthalten.

6.3.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Gesamtkaufpreis in €	bis 50.000	bis 100.000	bis 150.000	über 150.000	Anzahl Insgesamt	durchschn. Größe (m²)	durchschn. Kaufpreis (€)
Gutachterausschuss	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl			
Altmark	225	173	108	42	548	1.313	73.161
Harz-Börde	418	292	211	118	1.039	901	78.281
Anhalt	102	120	79	33	334	801	86.257
Saale-Unstrut	422	253	121	105	901	943	74.161
Summe/Durchschnitt Berichtsjahr	1.167	838	519	298	2.822	983	76.916
Anteil Berichtsjahr (%)	41,4	29,7	18,4	10,6	100		
Veränderung zum Vorjahr (%)	+1,0	+0,0	-2,4	+17,8	+1,6	+4,5	+1,8
Summe/Durchschnitt Vorjahr	1.155	838	532	253	2.778	940	75.556
Anteil Vorjahr (%)	41,6	30,2	19,2	9,1	100		

Verteilung in den Preissegmenten



Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr <= 1948

Wohnflächenpreise Baujahr <=1948	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp	2010	2009	2010	2009	2010	2009			
Großstädte	38	45	146	138	976	1.023	-15,6	+6,5	-4,6
Großstadtrand	46	29	124	112	676	658	+58,6	+11,4	+2,8
Mittelzentren	62	62	132	146	678	598	+0,0	-9,4	+13,4
Randlage Mittelzentren	24	34	122	126	482	510	-29,4	-3,3	-5,4
Fremdenverkehr	13	16	115	133	486	421	-18,8	-14,2	+15,4
Kleinstädte	84	86	130	128	536	500	-2,3	+1,4	+7,3
Dörfer	299	208	123	119	410	411	+43,8	+2,8	-0,3
Summe/Durchschnitt	566	480	126	127	522	531	+17,9	-0,1	-1,5
Mittleres Baujahr	1912	1911							
Anteil (%)	49,6	46,6							

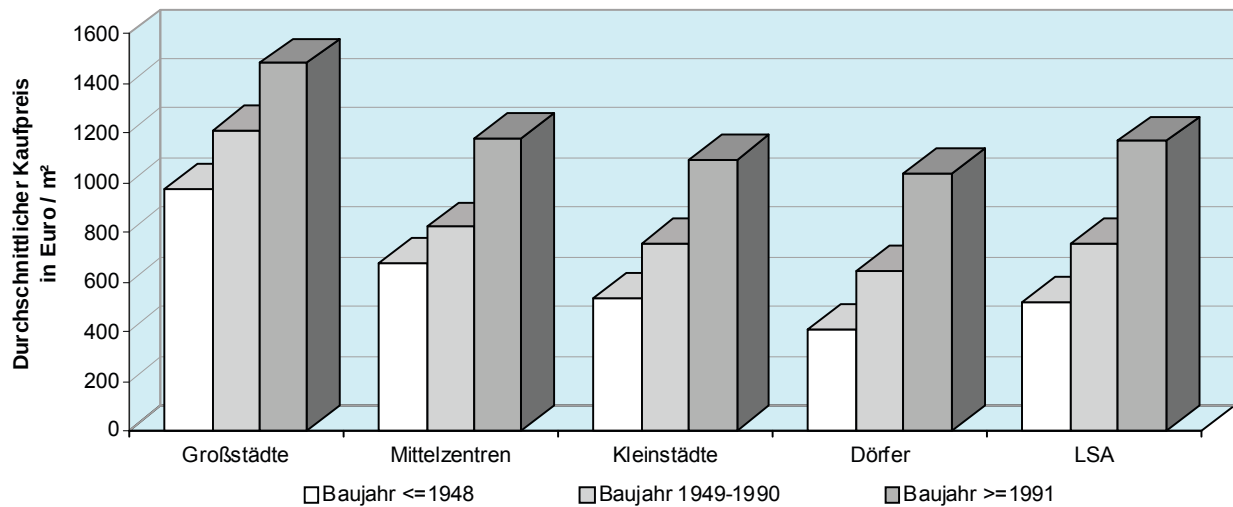
Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp	2010	2009	2010	2009	2010	2009			
Großstädte	24	25	120	138	1.212	1.221	-4,0	-13,0	-0,7
Großstadtrand	13	8	112	108	831	1.164	+62,5	+3,3	-28,6
Mittelzentren	24	34	120	128	822	931	-29,4	-6,0	-11,7
Randlage Mittelzentren	11	18	117	118	679	655	-38,9	-0,7	+3,6
Fremdenverkehr	7	10	119	122	840	729	-30,0	-2,3	+15,3
Kleinstädte	49	38	114	114	755	671	+28,9	+0,6	+12,5
Dörfer	119	123	116	120	643	583	-3,3	-3,0	+10,3
Summe/Durchschnitt	247	256	116	121	755	733	-3,5	-4,0	+2,9
Mittleres Baujahr	1969	1968							
Anteil (%)	21,6	24,8							

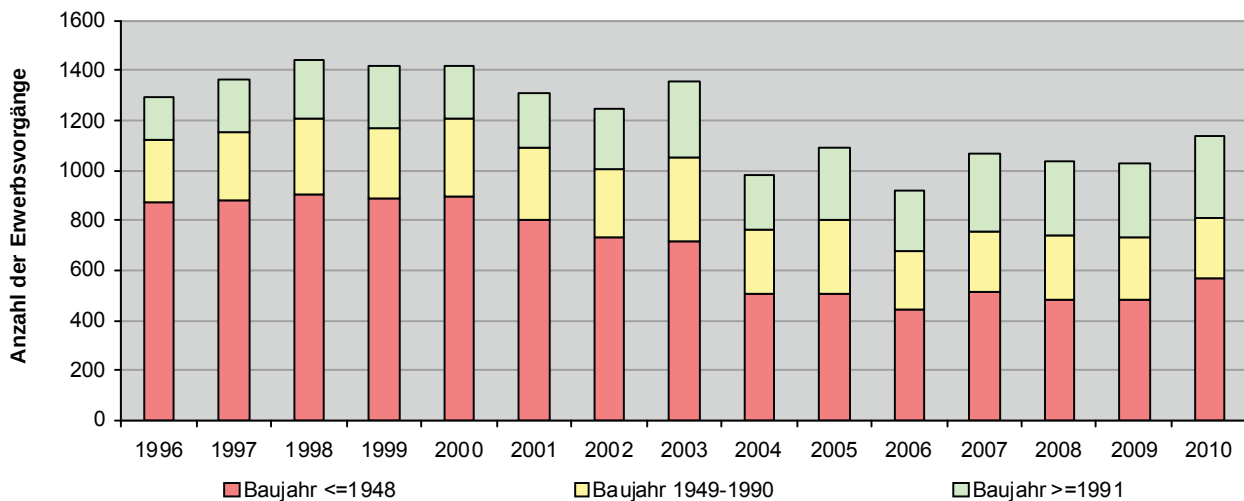
Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr >= 1991

Wohnflächenpreise Baujahr >=1991	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp	2010	2009	2010	2009	2010	2009			
Großstädte	56	42	135	122	1.482	1.499	+33,3	+10,7	-1,1
Großstadtrand	52	30	136	127	1.174	1.073	+73,3	+7,4	+9,5
Mittelzentren	45	48	134	126	1.178	1.194	-6,3	+6,9	-1,3
Randlage Mittelzentren	20	29	126	119	1.106	1.131	-31,0	+5,8	-2,2
Fremdenverkehr	5	11	128	126	1.227	1.029	-54,5	+2,1	+19,2
Kleinstädte	45	45	120	121	1.093	1.105	+0,0	-0,7	-1,1
Dörfer	105	90	130	122	1.035	1.039	+16,7	+7,1	-0,4
Summe/Durchschnitt	328	295	131	123	1.168	1.152	+11,2	+6,7	+1,4
Mittleres Baujahr	2000	1999							
Anteil (%)	28,7	28,6							

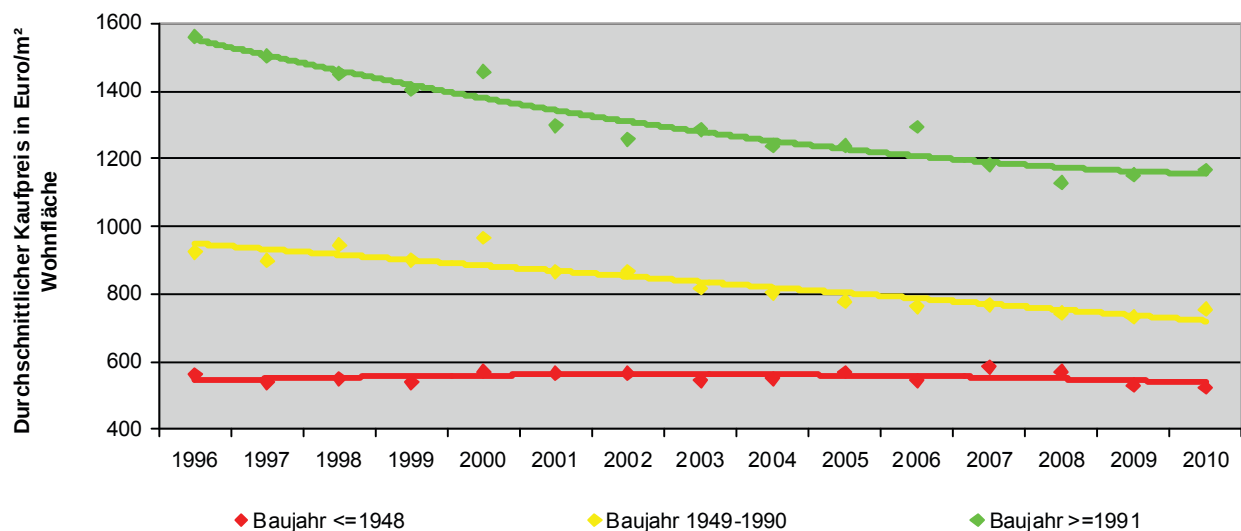
Durchschnittliches Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in ausgewählten Regionstypen



Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern



Entwicklung des Preisniveaus von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern



In den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse stellen sich die Verhältnisse wie folgt dar:

Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr <= 1948

Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr <= 1948		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	19	160	860	5	102	915	14	144	1.155
Großstadtrand	5	140	939	15	136	515	15	114	840	11	115	553
Mittelzentren	2	106	994	28	129	694	15	119	671	17	152	620
Randlage Mittelzentren	1	100	600	6	130	195	5	102	624	12	128	557
Fremdenverkehr	1	90	222	2	80	1.088	1	96	521	9	127	377
Kleinstädte	16	137	531	30	145	531	16	113	645	22	115	468
Dörfer	35	118	340	117	125	433	49	119	495	98	124	365
Summe / Durchschnitt	60	124	465	217	132	523	106	116	618	183	127	486

Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr 1949 - 1990		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	14	122	1.108	4	124	1.145	6	112	1.501
Großstadtrand	2	99	629	7	112	839	0	-	-	4	117	917
Mittelzentren	0	-	-	14	117	896	5	115	639	5	134	798
Randlage Mittelzentren	0	-	-	2	103	389	3	112	721	6	125	754
Fremdenverkehr	0	-	-	4	131	806	2	104	702	1	100	1.250
Kleinstädte	14	106	748	10	132	722	8	133	821	17	102	748
Dörfer	20	114	534	32	111	723	17	120	748	50	119	599
Summe / Durchschnitt	36	110	623	83	117	823	39	121	785	89	116	732

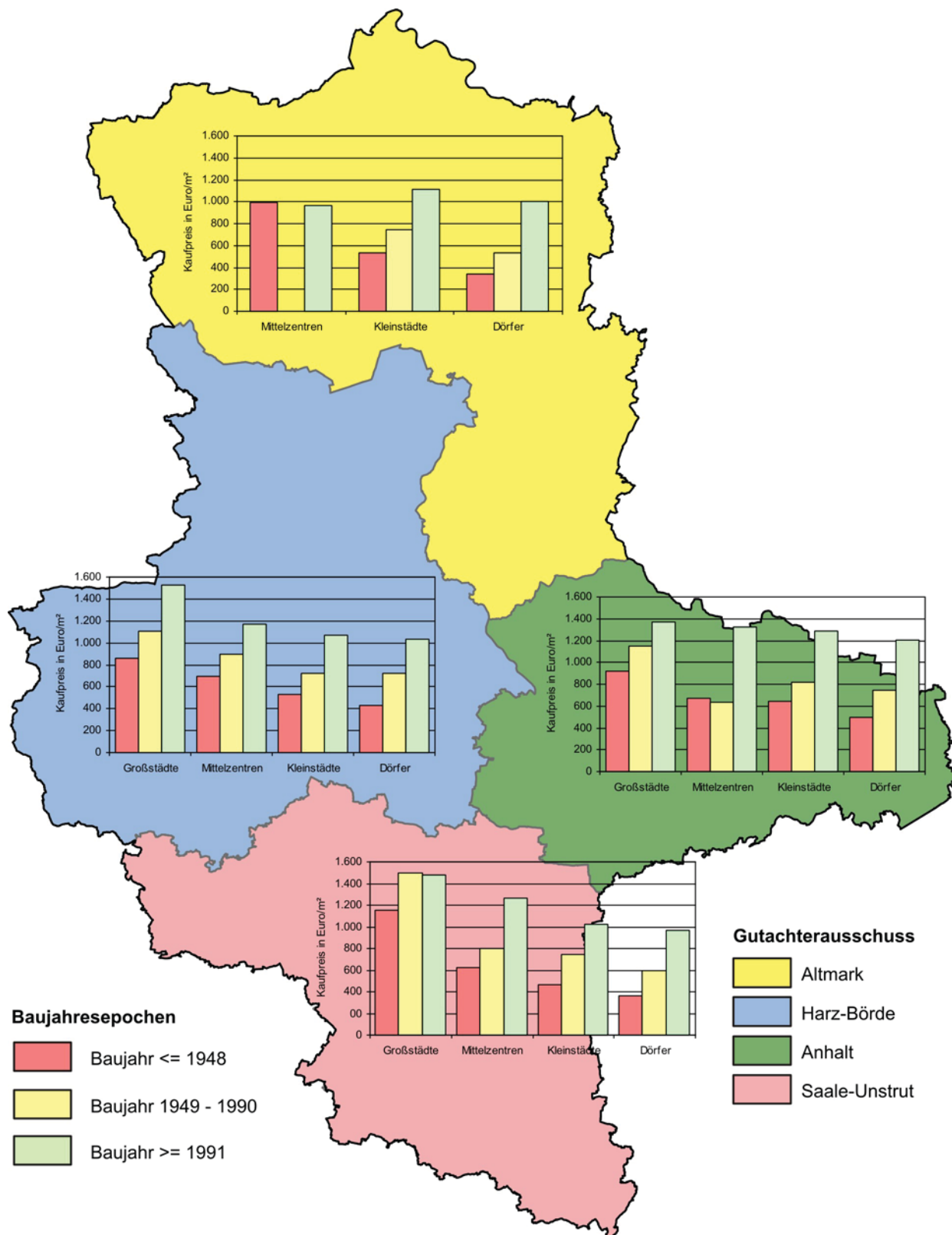
Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr >= 1991

Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr >= 1991		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	22	126	1.528	8	147	1.367	26	139	1.478
Großstadtrand	13	120	1.382	26	139	1.071	6	121	1.193	7	167	1.156
Mittelzentren	9	139	970	18	143	1.172	8	130	1.321	10	118	1.262
Randlage Mittelzentren	8	107	1.102	9	139	996	0	-	-	3	137	1.446
Fremdenverkehr	1	123	671	0	-	-	1	114	1.096	3	135	1.456
Kleinstädte	13	119	1.114	21	122	1.067	4	100	1.287	7	127	1.024
Dörfer	23	118	999	39	127	1.032	16	130	1.209	27	146	965
Summe / Durchschnitt	67	120	1.099	135	131	1.142	43	129	1.262	83	140	1.218

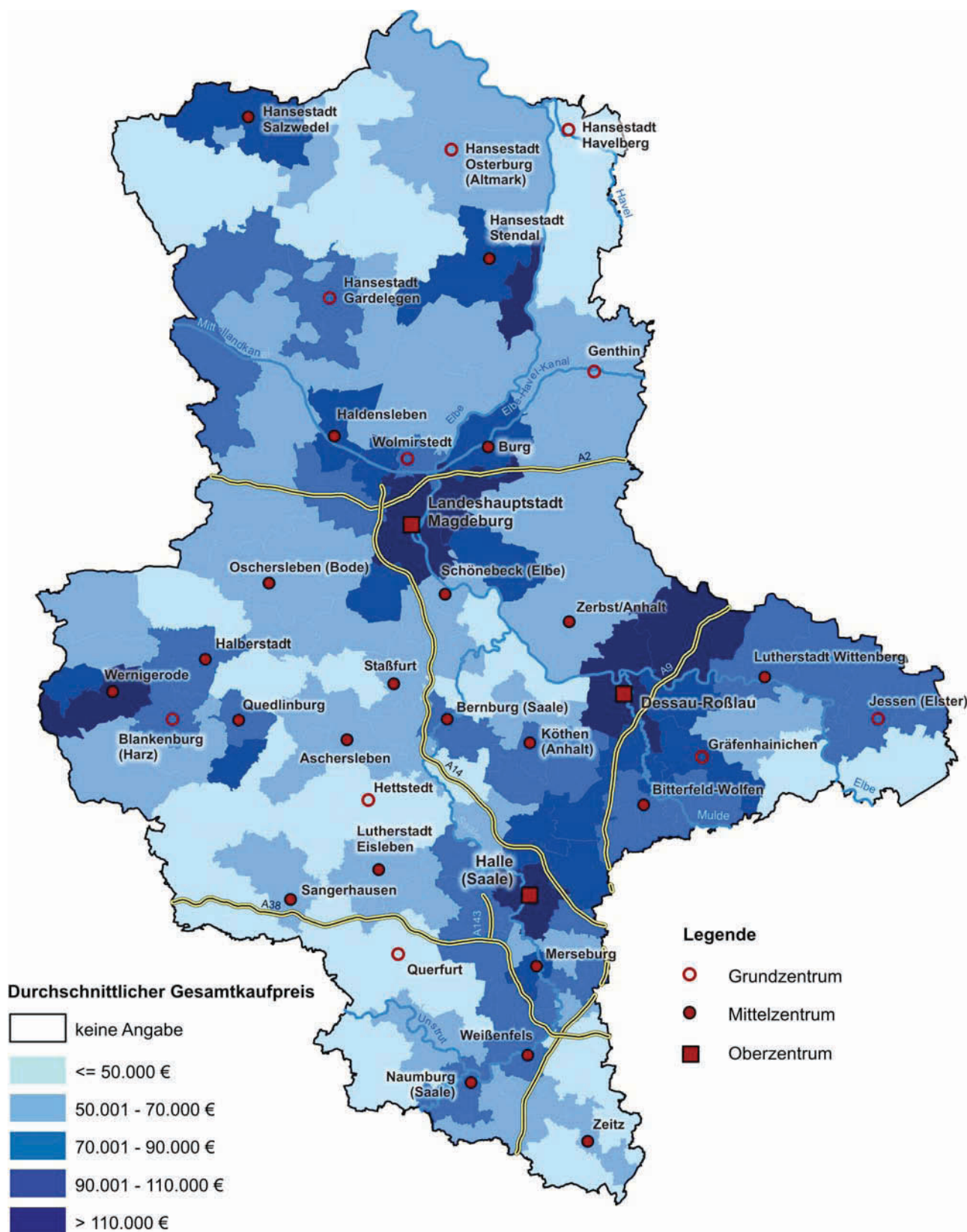
Folgende Graphiken zeigen das durchschnittliche Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den Regionen im Land.

Durchschnittliches Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach ausgewählten Regionstypen in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Folgende Übersicht zeigt das durchschnittliche Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in Euro pro m² Wohnfläche. Die gleiche Skalierung der Preisachse ermöglicht einen Vergleich zwischen den einzelnen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse.



Durchschnittliche Gesamtkaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern auf der Basis der Verbandsgemeinden, Einheitsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften



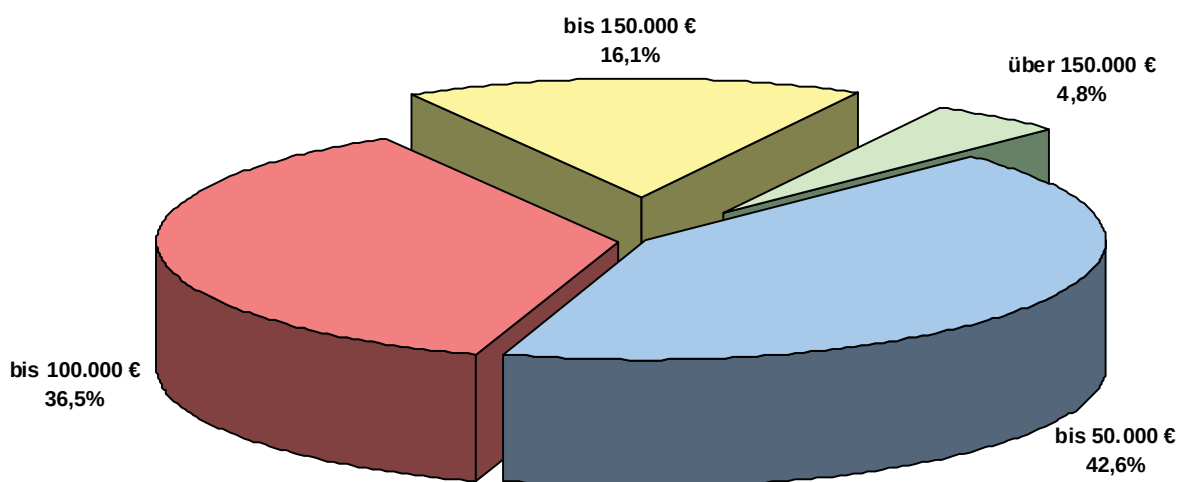
Die Gesamtkaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Einzelnen gehen aus der Anlage 4 hervor.

6.3.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Gesamtkaufpreis in €	bis 50.000	bis 100.000	bis 150.000	über 150.000	Anzahl Insgesamt	durchschn. Größe (m²)	durchschn. Kaufpreis (€)
Gutachterausschuss	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl			
Altmark	174	101	30	6	311	660	51.775
Harz-Börde	298	213	126	41	678	517	69.937
Anhalt	122	198	67	4	391	594	71.146
Saale-Unstrut	251	212	96	45	604	511	71.531
Summe/Durchschnitt Berichtsjahr	845	724	319	96	1.984	553	67.814
Anteil Berichtsjahr (%)	42,6	36,5	16,1	4,8	100		
Veränderung zum Vorjahr (%)	+22,8	+4,5	+15,2	+47,7	+15,1	+0,5	-0,6
Summe/Durchschnitt Vorjahr	688	693	277	65	1.723	550	68.204
Anteil Vorjahr (%)	39,9	40,2	16,1	3,8	100		

Verteilung in den Preissegmenten



Während die Anzahl der Erwerbsvorgänge bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber dem Vorjahr mit knapp 2 % nur leicht gestiegen ist, lässt der Markt von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einer Steigerung von ca. 15 % eine größere Dynamik erkennen. Damit wird die noch im Jahr 2009 erkennbare zurückgehende Nachfrage wieder ausgeglichen. Von der Zunahme der Erwerbsvorgänge im Berichtsjahr sind alle Preiskategorien betroffen. Auffallend ist die erheblich gestiegene Nachfrage im oberen Preissegment. Hier sind fast 50 % mehr Objekte gehandelt worden als noch im Vorjahr. Trotzdem umfasst der Anteil in diesem hochpreisigen Segment nur knapp 5 % aller Erwerbsvorgänge. Fast 80 % der Reihenhäuser und Doppelhaushälften haben einen Kaufpreis unter 100.000 Euro. Davon werden sogar über die Hälfte mit einem Kaufpreis unter 50.000 € gehandelt. Das durchschnittliche Preisniveau ist gegenüber dem Vorjahr stabil. Im landesweiten Durchschnitt ist im Berichtsjahr für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ein Kaufpreis von rd. 67.800 € und damit 0,6 % weniger als im Vorjahr gezahlt worden.

Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr <= 1948

Wohnflächenpreise Baujahr <=1948	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp	2010	2009	2010	2009	2010	2009			
Großstädte	115	82	111	111	981	903	+40,2	+0,5	+8,6
Großstadtrand	33	24	114	108	670	739	+37,5	+5,3	-9,4
Mittelzentren	134	145	108	113	658	651	-7,6	-4,3	+1,0
Randlage Mittelzentren	20	36	105	110	520	576	-44,4	-4,7	-9,7
Fremdenverkehr	19	7	95	105	507	595	+171	-9,6	-14,7
Kleinstädte	121	102	110	103	522	438	+18,6	+7,0	+19,1
Dörfer	132	104	110	111	462	472	+26,9	-0,6	-2,0
Summe/Durchschnitt	574	500	109	110	640	610	+14,8	-0,1	+4,9
Mittleres Baujahr	1915	1917							
Anteil (%)	64,3	65,1							

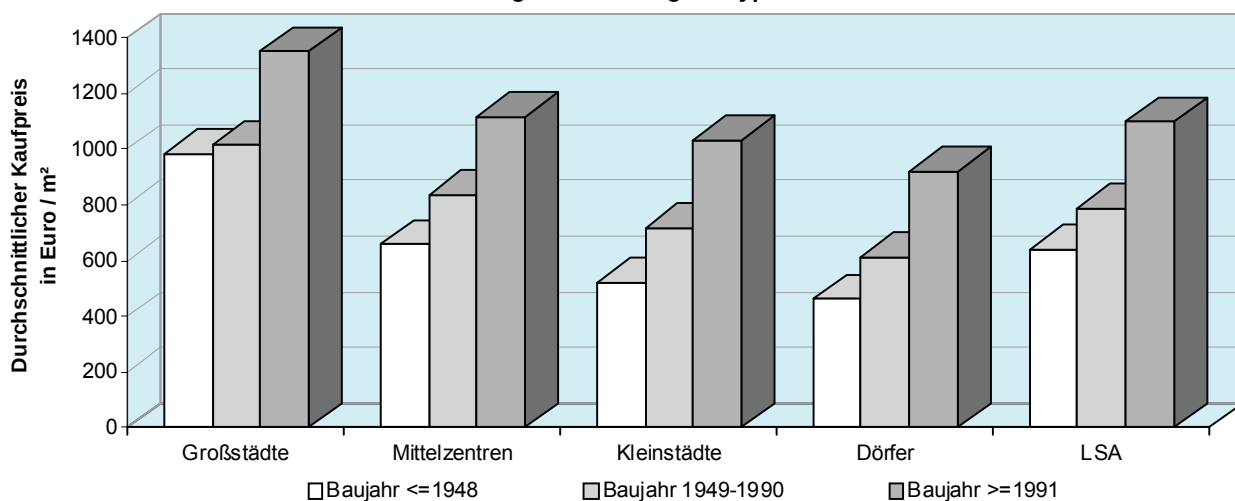
**Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften
mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990**

Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp	2010	2009	2010	2009	2010	2009			
Großstädte	33	25	119	101	1.016	969	+32,0	+17,3	+4,8
Großstadtrand	2	4	96	95	1.202	892	-50,0	+0,8	+34,7
Mittelzentren	29	25	104	108	835	801	+16,0	-3,3	+4,2
Randlage Mittelzentren	3	2	89	72	715	1.294	+50,0	+23,1	-44,7
Fremdenverkehr	3	3	117	107	936	713	+0,0	+9,7	+31,3
Kleinstädte	25	26	106	104	718	678	-3,8	+2,5	+5,9
Dörfer	47	38	109	105	615	612	+23,7	+3,6	+0,6
Summe/Durchschnitt	142	123	109	104	788	759	+15,4	+5,4	+3,8
Mittleres Baujahr	1962	1964							
Anteil (%)	15,9	16,0							

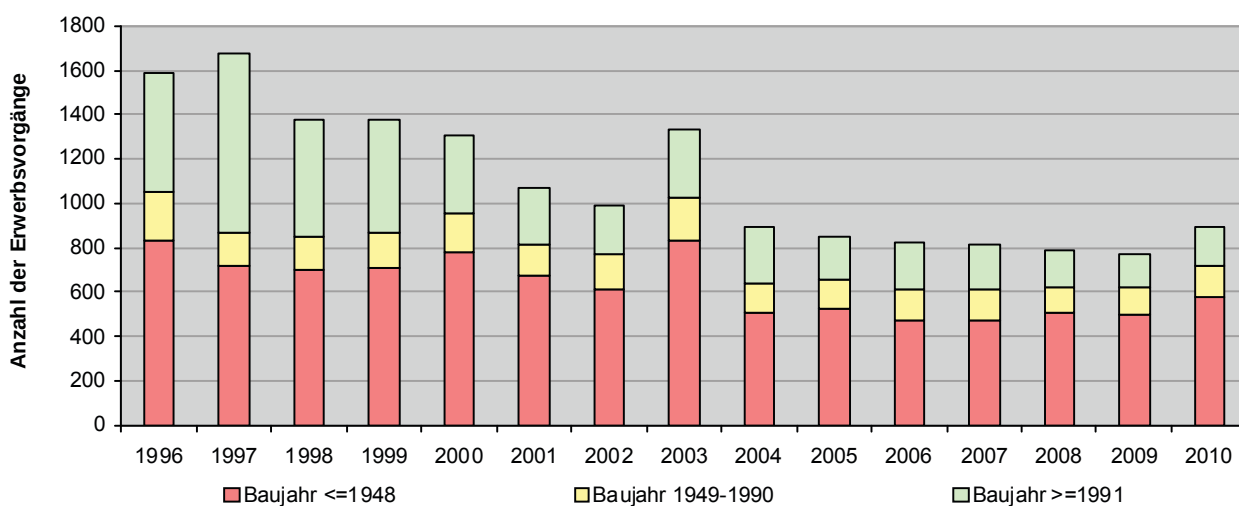
Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr >= 1991

Wohnflächenpreise Baujahr >=1991	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp	2010	2009	2010	2009	2010	2009			
Großstädte	47	36	125	118	1.352	1.297	+30,6	+6,2	+4,2
Großstadtrand	38	29	114	113	949	999	+31,0	+1,2	-5,0
Mittelzentren	31	25	113	121	1.117	984	+24,0	-6,6	+13,5
Randlage Mittelzentren	6	7	109	105	1.155	1.022	-14,3	+4,4	+13,1
Fremdenverkehr	2	4	110	114	951	881	-50,0	-3,7	+7,9
Kleinstädte	24	17	108	102	1.032	931	+41,2	+6,1	+10,9
Dörfer	29	27	101	107	921	871	+7,4	-4,8	+5,8
Summe/Durchschnitt	177	145	114	113	1.099	1.036	+22,1	+1,0	+6,0
Mittleres Baujahr	1999	1999							
Anteil (%)	19,8	18,9							

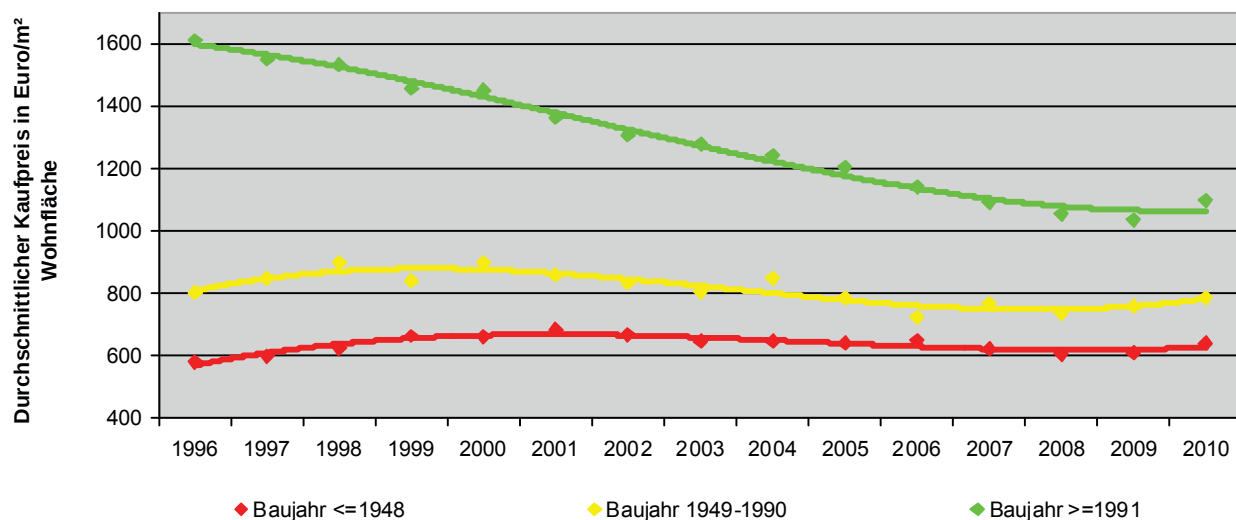
**Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften
in ausgewählten Regionstypen**



**Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge
von Reihenhäusern und Doppelhaushälften**



Entwicklung des Preisniveaus von Reihenhäusern und Doppelhaushälften



In den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse stellen sich die Verhältnisse wie folgt dar:

Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr <= 1948

Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr <= 1948		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	38	112	980	38	105	827	39	117	1.132
Großstadtrand	3	124	633	7	140	608	19	106	686	4	97	730
Mittelzentren	10	101	715	62	110	648	32	98	727	30	118	585
Randlage Mittelzentren	0	-	-	5	100	475	7	113	470	8	101	593
Fremdenverkehr	1	73	205	3	149	235	9	84	546	6	88	636
Kleinstädte	10	92	537	31	111	502	30	117	607	50	109	480
Dörfer	9	103	230	43	103	477	41	109	541	39	120	417
Summe / Durchschnitt	33	100	506	189	110	639	176	106	661	176	113	645

Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

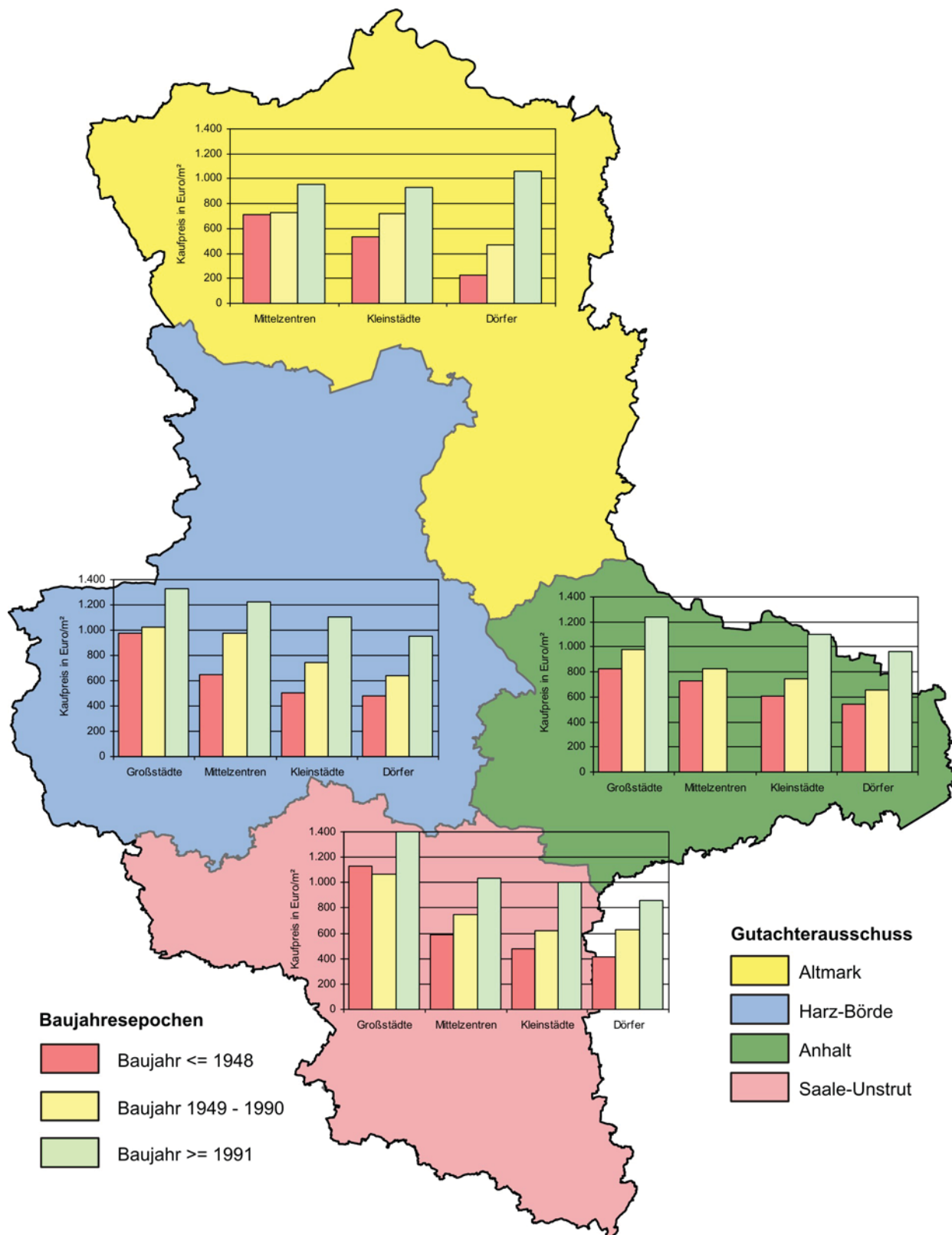
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr 1949 - 1990		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	11	115	1.027	14	117	979	8	128	1.064
Großstadtrand	0	-	-	1	100	700	1	91	1.703	0	-	-
Mittelzentren	2	118	725	8	104	980	9	97	826	10	108	749
Randlage Mittelzentren	0	-	-	1	95	1.253	1	110	500	1	61	393
Fremdenverkehr	0	-	-	2	96	938	0	-	-	1	160	931
Kleinstädte	2	115	722	8	126	748	10	91	742	5	101	620
Dörfer	7	95	468	20	118	644	7	110	652	13	102	630
Summe / Durchschnitt	11	103	561	51	115	820	42	105	841	38	109	753

Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr >= 1991

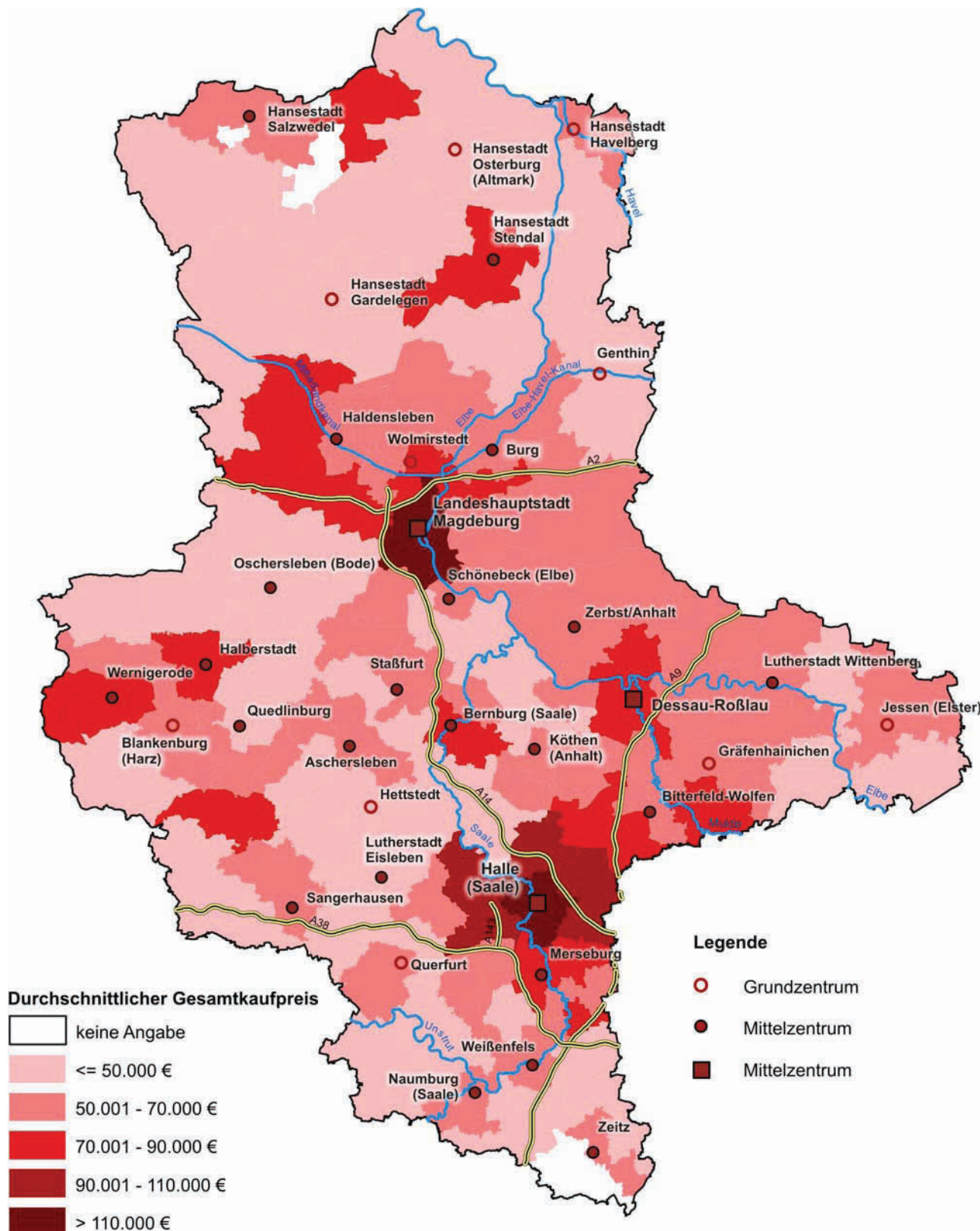
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr >= 1991		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	27	116	1.328	2	107	1.237	18	140	1.400
Großstadtrand	3	110	1.074	15	109	959	12	118	856	8	121	1.021
Mittelzentren	5	110	953	16	112	1.222	0	-	-	10	115	1.031
Randlage Mittelzentren	1	112	1.250	4	103	1.182	0	-	-	1	131	954
Fremdenverkehr	0	-	-	1	105	762	1	114	1.140	0	-	-
Kleinstädte	3	87	933	6	110	1.108	3	77	1.100	12	120	1.002
Dörfer	1	82	1.061	9	97	953	7	102	960	12	106	862
Summe / Durchschnitt	13	103	1.007	78	110	1.160	25	108	956	61	123	1.098

Durchschnittliches Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften nach ausgewählten Regionstypen in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Folgende Übersicht zeigt das durchschnittliche Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in Euro pro m² Wohnfläche. Die gleiche Skalierung der Preisachse ermöglicht einen Vergleich zwischen den einzelnen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse.



**Durchschnittliche Gesamtkaufpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften
auf der Basis der Verbandsgemeinden, Einheitsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften**



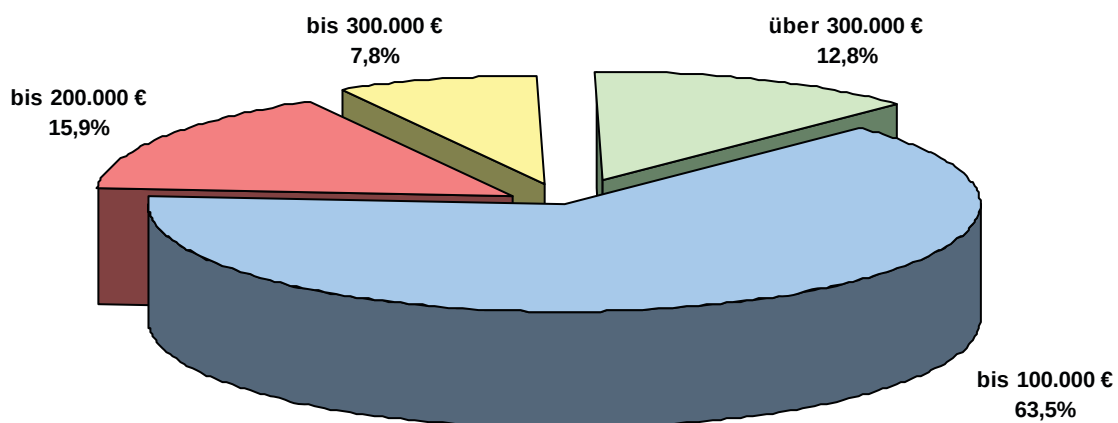
Die Gesamtkaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Einzelnen gehen aus der Anlage 4 hervor.

6.3.4 Mehrfamilienhäuser

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Mehrfamilienhäusern

Gesamtkaufpreis in €	bis 100.000 Anzahl	bis 200.000 Anzahl	bis 300.000 Anzahl	über 300.000 Anzahl	Anzahl Insgesamt	durchschn. Größe (m²)	durchschn. Kaufpreis (€)
Gutachterausschuss							
Altmark	33	11	1	1	46	1.274	75.063
Harz-Börde	161	35	17	35	248	1.030	153.556
Anhalt	38	13	6	7	64	1.139	132.742
Saale-Unstrut	184	45	27	41	297	827	171.097
Summe/Durchschnitt Berichtsjahr	416	104	51	84	655	965	153.963
Anteil Berichtsjahr (%)	63,5	15,9	7,8	12,8	100		
Veränderung zum Vorjahr (%)	-6,1	-3,7	+0,0	+1,2	-4,4	+0,5	+4,0
Summe/Durchschnitt Vorjahr	443	108	51	83	685	960	148.038
Anteil Vorjahr (%)	64,7	15,8	7,4	12,1	100		

Verteilung in den Preissegmenten



Nachdem in den Jahren 2005 bis 2007 eine deutliche Belebung in diesem Teilmarkt zu beobachten war, die zu großen Geldumsätzen und hohen Preisen geführt hat, hat sich dieser Trend in den letzten Jahren wieder umgekehrt. Insgesamt sind ca. 4 % weniger Erwerbsvorgänge über Mehrfamilienhäuser registriert worden als im Jahr 2009. Bemerkenswert ist der Umstand, dass mit zunehmendem Kaufpreis die Veränderung zum Vorjahr geringer wird. Während in der unteren Preiskategorie bis 100.000 € die Nachfrage um über 6 % zurückgegangen ist, ist im Hochpreissegment über 300.000 € sogar ein leichtes Umsatzplus zu erkennen. Nach wie vor lassen sich aber die meisten Erwerbsvorgänge im unteren Preissegment bis 100.000 € registrieren. Hier liegt der Marktanteil im Berichtsjahr bei über 60 %, während Objekte mit Kaufpreisen über 300.000 € nur zu knapp 13 % am Markt gehandelt werden. Die Marktanteile in den einzelnen Preissegmenten haben eine unmittelbare Auswirkung auf das durchschnittliche Preisniveau. Durch den Rückgang in den unteren und weitgehend stabilen Verhältnissen in den oberen Preissegmenten, ist der Kaufpreis bezogen auf den Landesdurchschnitt um 4 % auf 154.000 € angestiegen. Trotzdem setzt sich der in den Jahren 2005 bis 2007 zu beobachtende Trend, wonach zunehmend hochpreisige Mehrfamilienhäuser, teilweise auch als sogenannte Paketverkäufe von großen Wohnungsportfolios gehandelt worden sind, nicht fort. Insgesamt hat sich die Situation, sowohl hinsichtlich der Marktanteile in den einzelnen Preissegmenten als auch des nachhaltigen durchschnittlichen Preisniveaus konsolidiert.

Nachfolgende Tabelle enthält die durchschnittlichen Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Baujahre. Von den ausgewerteten Erwerbsvorgängen haben über 85 % der Mehrfamilienhäuser ein Baujahr vor 1949. Insofern lassen sich verlässliche Aussagen über Objekte jüngeren Baujahrs nur eingeschränkt treffen. Für eine Übersicht der Preisverhältnisse in den Regionstypen werden die Erwerbsvorgänge aller Baujahre zusammengefasst.

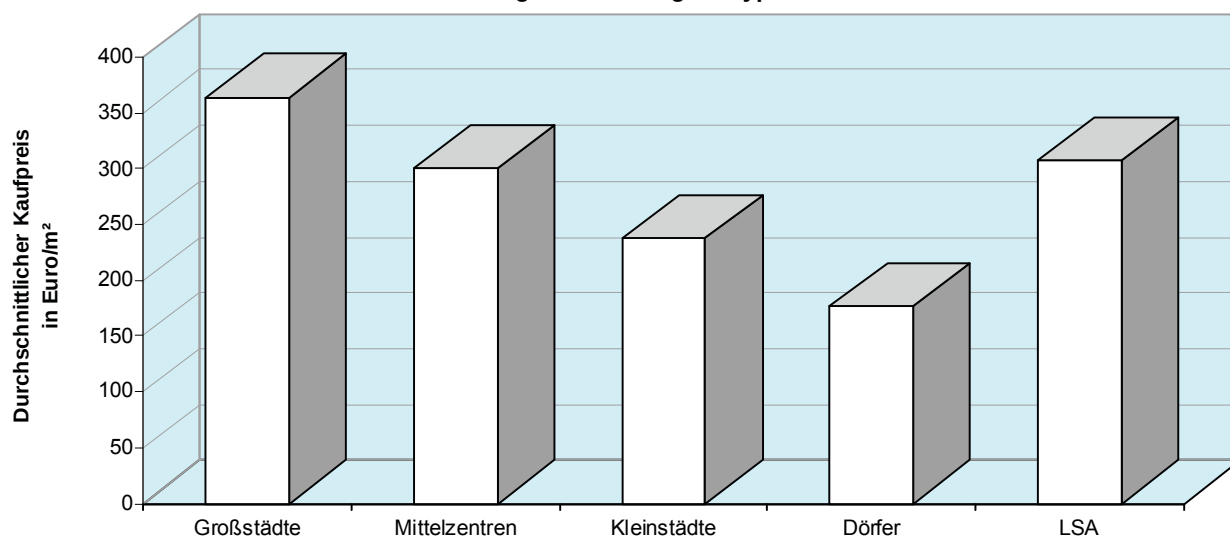
Wohnflächenpreise von Mehrfamilienhäusern in den Bauepochen

Wohnflächenpreise (sämtliche Regionstypen)	Baujahr					
	<=1948		1949-1990		>=1991	
	Berichtsjahr 2010	Vorjahr 2009	Berichtsjahr 2010	Vorjahr 2009	Berichtsjahr 2010	Vorjahr 2009
Anzahl	261	282	39	19	1	9
durchschnittliche Wohnfläche (m ²)	474	470	2.019	1.957	657	438
durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)	317	322	251	249	411	737
Veränderung des Kaufpreises zum Vorjahr (%)	-1,7		+1,0		-44,2	
Anteil (%)	86,7	91,0	13,0	6,1	0,3	2,9
Mittleres Baujahr	1906	1904	1969	1969	1995	1996

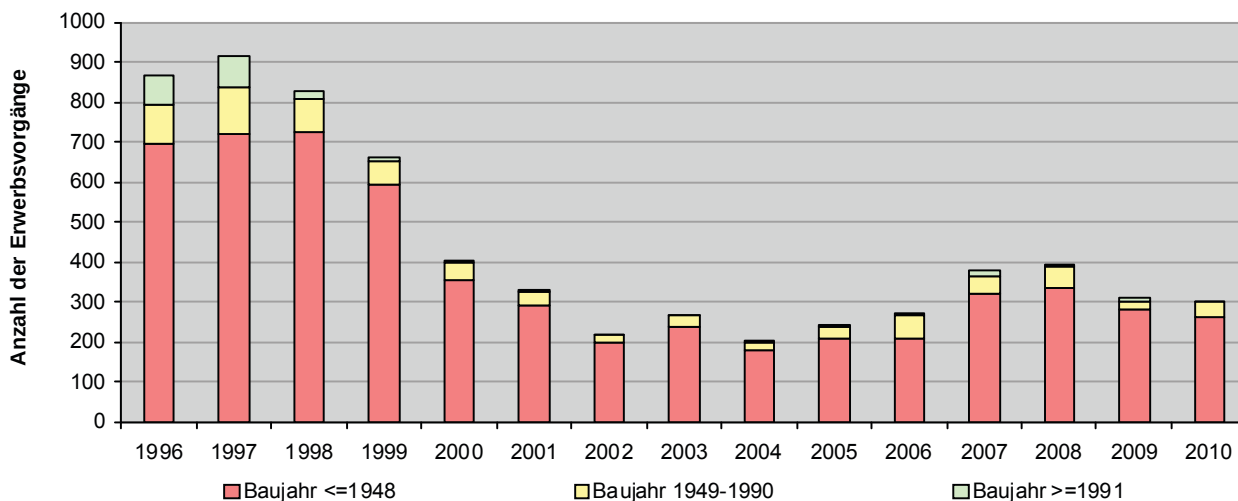
Wohnflächenpreise von Mehrfamilienhäusern in den Regionstypen

Wohnflächenpreise (alle Baujahre)	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2010	2009	2010	2009	2010	2009			
Regionstyp									
Großstädte	132	124	1.064	874	364	393	+6,5	+21,8	-7,3
Großstadtrand	4	5	287	522	300	321	-20,0	-45,0	-6,5
Mittelzentren	98	95	372	394	300	333	+3,2	-5,8	-9,8
Randlage Mittelzentren	2	3	253	335	490	200	-33,3	-24,6	+145
Fremdenverkehr	2	5	298	271	373	246	-60,0	+9,9	+51,6
Kleinstädte	20	39	472	339	237	297	-48,7	+39,2	-20,4
Dörfer	43	41	335	416	177	187	+4,9	-19,4	-5,3
Summe/Durchschnitt	301	312	675	580	308	330	-3,5	+16,2	-6,7
Mittleres Baujahr	1914	1911							

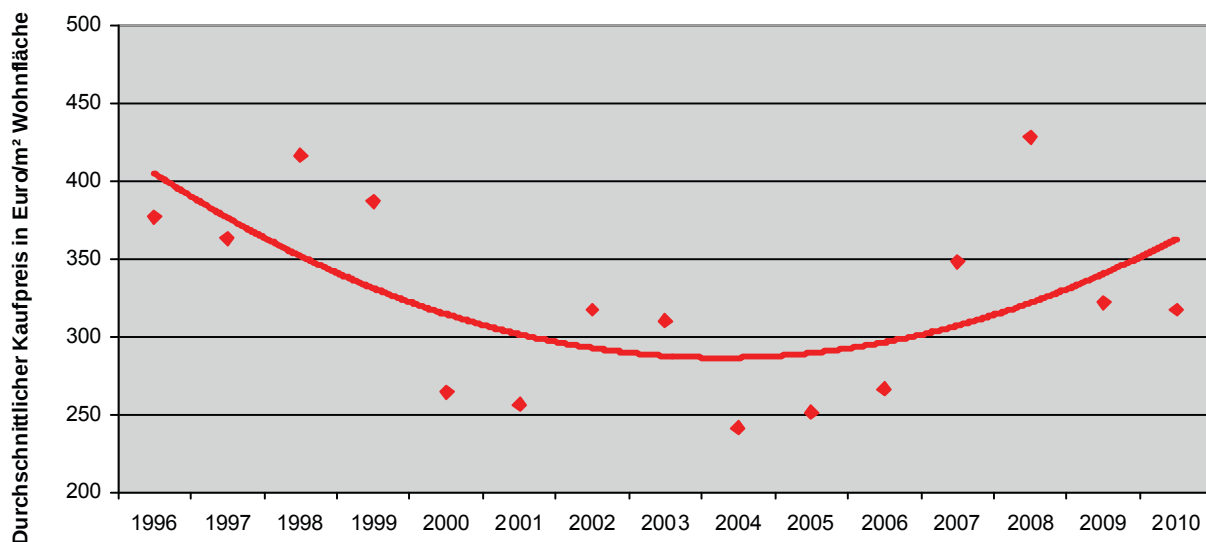
Durchschnittliches Preisniveau von Mehrfamilienhäusern in ausgewählten Regionstypen



Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Mehrfamilienhäusern



Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Mehrfamilienhäusern mit Baujahren vor 1949

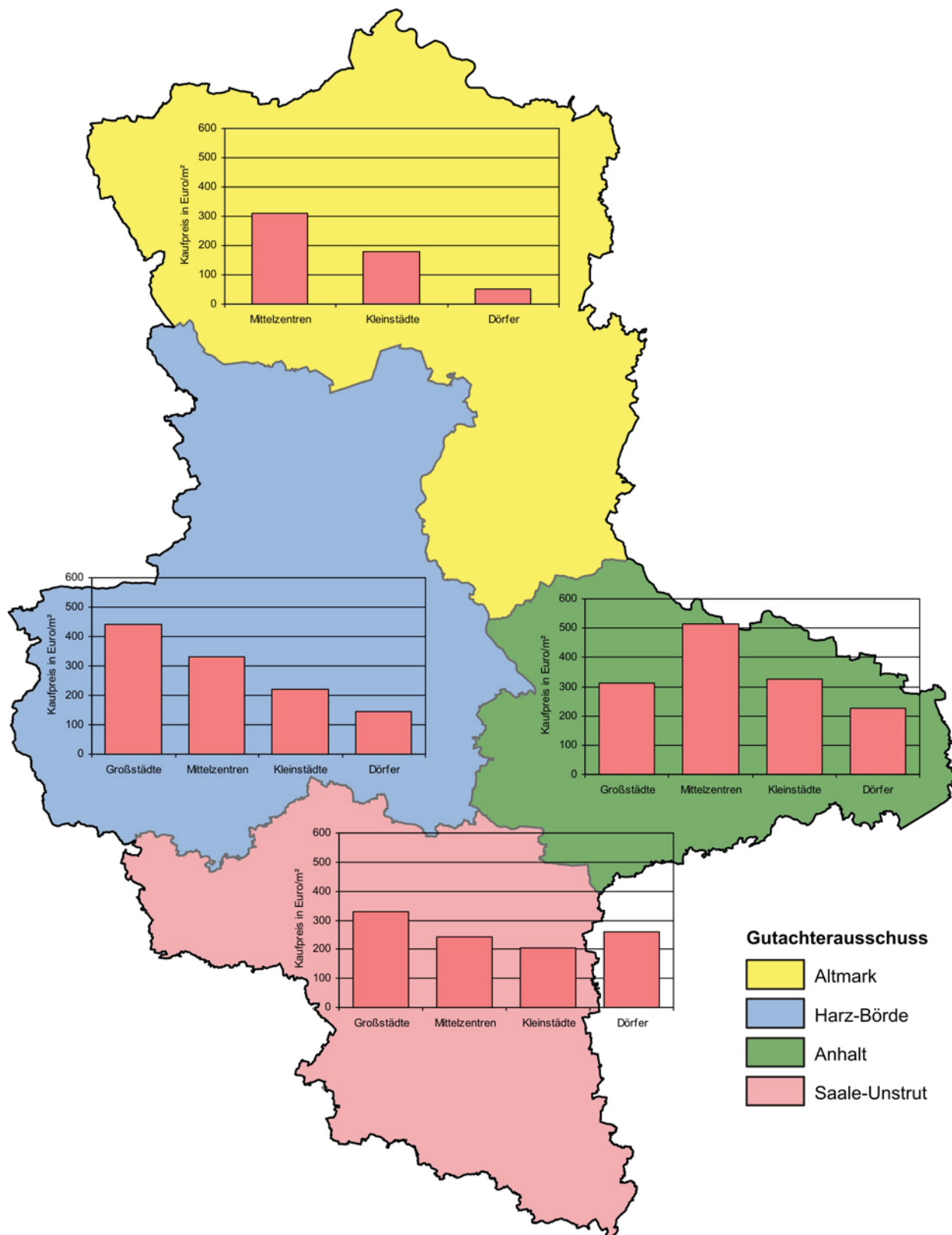


Wohnflächenpreise von Mehrfamilienhäusern in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Wohnflächenpreise	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²
alle Baujahre												
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	43	890	440	12	602	311	77	1.234	330
Großstadtrand	0	-	-	4	287	300	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	7	285	311	37	381	331	7	298	514	47	388	242
Randlage Mittelzentren	0	-	-	0	-	-	0	-	-	2	253	490
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	1	246	575	1	350	171
Kleinstädte	4	839	179	9	380	219	5	447	327	2	219	205
Dörfer	3	419	53	24	317	144	4	329	225	12	353	259
Summe / Durchschnitt	14	472	218	117	552	323	29	452	360	141	842	294

Durchschnittliches Preisniveau von Mehrfamilienhäusern nach ausgewählten Regionstypen in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Folgende Übersicht zeigt das durchschnittliche Preisniveau von Mehrfamilienhäusern in Euro pro m² Wohnfläche. Die gleiche Skalierung der Preisachse ermöglicht einen Vergleich zwischen den einzelnen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse.



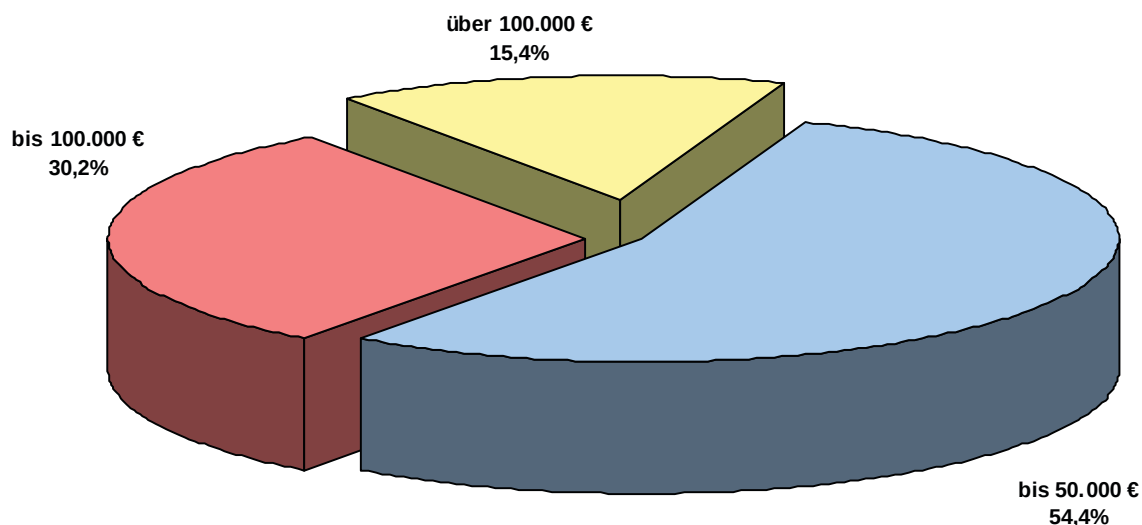
Die Gesamtkaufpreise für Mehrfamilienhäuser im Einzelnen gehen aus der Anlage 4 hervor.

6.3.5 Wohnungseigentum

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Eigentumswohnungen

Gesamtkaufpreis in €	bis 50.000	bis 100.000	über 100.000	Anzahl	durchschnittl. Kaufpreis
Gutachterausschuss	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Insgesamt	(€)
Altmark	115	37	3	155	38.092
Harz-Börde	419	233	142	794	67.128
Anhalt	91	55	10	156	50.170
Saale-Unstrut	303	189	107	599	64.074
Summe/Durchschnitt Berichtsjahr	928	514	262	1.704	61.861
Anteil Berichtsjahr (%)	54,5	30,2	15,4	100	
Veränderung zum Vorjahr (%)	+48,5	-11,5	-31,2	+7,4	-17,3
Summe/Durchschnitt Vorjahr	625	581	381	1.587	74.797
Anteil Vorjahr (%)	39,4	36,6	24,0	100	

Verteilung in den Preissegmenten

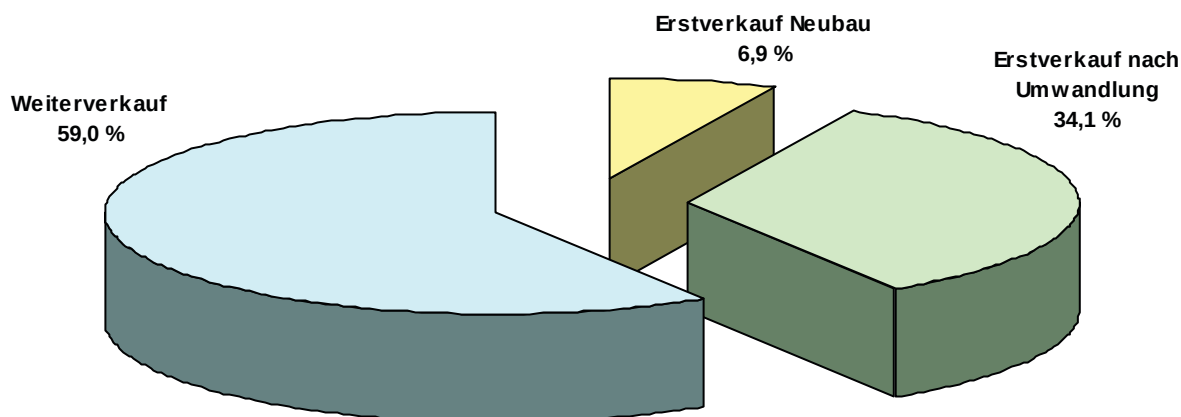


Die Anzahl der Vertragsabschlüsse über Eigentumswohnungen hat gegenüber dem Vorjahr um über 7 % zugenommen. Dabei hat es in den einzelnen Preissegmenten unterschiedliche Entwicklungen gegeben. So ist ausschließlich in der unteren Preiskategorie eine erhöhte Nachfrage zu registrieren, während sich im mittleren und oberen Preissegment die Nachfrage deutlich reduziert hat. Verkäufe von Eigentumswohnungen mit Kaufpreisen unter 50.000 € haben um fast 50 % zugenommen. Damit werden fast 55 % der Eigentumswohnungen in diesem Niedrigpreissegment gehandelt. In den höheren Preiskategorien sind die jeweiligen Marktanteile entsprechend geringer und haben sich durch die deutlichen Rückgänge im Berichtsjahr weiter verkleinert. Der Nachfragerückgang von rd. 12 % im mittleren Preissegment hat den Marktanteil in dieser Kategorie auf 30 % reduziert. Bemerkenswert ist der Rückgang der Erwerbsvorgänge in der Preiskategorie über 100.000 €. Hier sind gegenüber dem Vorjahr fast 1/3 weniger Eigentumswohnungen umgesetzt worden. Dadurch hat sich der Marktanteil dieses Preissegments von noch 24 % im Vorjahr auf 15 % reduziert. Insgesamt hat die deutliche Zunahme der Verkäufe im unteren Preissegment bei gleichzeitigen Verlusten im mittleren und oberen Preissegment dazu geführt, dass sich das Preisniveau im Landesdurchschnitt um über 17 % auf rd. 62.000 € reduziert hat.

Dieses durchschnittliche Preisniveau im Land wird nachhaltig von den Bereichen Harz-Börde und Saale-Unstrut sowie primär von den jeweiligen Verkäufen in den dort gelegenen Großstädten Magdeburg und Halle bestimmt. Hier werden nicht nur die meisten Erwerbsvorgänge, sondern auch die höchsten Kaufpreise registriert. Während in Harz-Börde das durchschnittliche Preisniveau bei rd. 67.000 € liegt (64.000 € in Saale-Unstrut), kostet eine Eigentumswohnung im Regionalbereich Anhalt im Durchschnitt nur ca. 50.000 € und in Altmark sogar nur rd. 38.000 €.

Deutlicher als die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise spiegeln die Wohnflächenpreise das Preisniveau wider. Große Preisunterschiede erfordern eine differenzierte Betrachtung dieses Teilmarktes. So wird auf dem Immobilienmarkt unterschieden, ob es sich um einen Erstverkauf oder einen Weiterverkauf der Eigentumswohnung handelt. Bei den Erstverkäufen ist zusätzlich preisrelevant, ob es sich beim Erstverkauf um einen Neubau oder eine umgewandelte Mietwohnung handelt. Darüber hinaus spielt natürlich immer auch das Baujahr und die Lage eine Rolle.

Die meisten Eigentumswohnungen kommen 20 Jahre nach der politischen Wende bereits ein zweites Mal auf den Markt und werden daher als Weiterverkäufe registriert. Hier beträgt der Marktanteil inzwischen 59 %, gefolgt von den Erstverkäufen nach Umwandlung mit einem Anteil von 34 %. Hierbei handelt es sich um in Wohnungseigentum umgewandelte Mietwohnungen. Eigentumswohnungen in Neubauten, die erstmalig auf den Markt kommen und vorher nicht vermietet waren, sind im Verhältnis selten auf dem Markt. Sie haben einen Anteil von ca. 7 %.

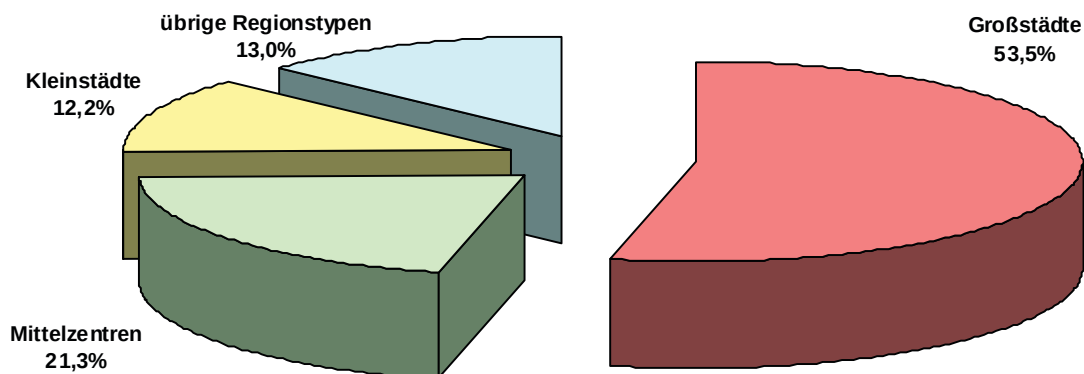


Nachstehende Tabelle verdeutlicht die Verteilung der unterschiedlichen Verkäufe und lässt auch die unterschiedlichen durchschnittlichen Kaufpreise erkennen.

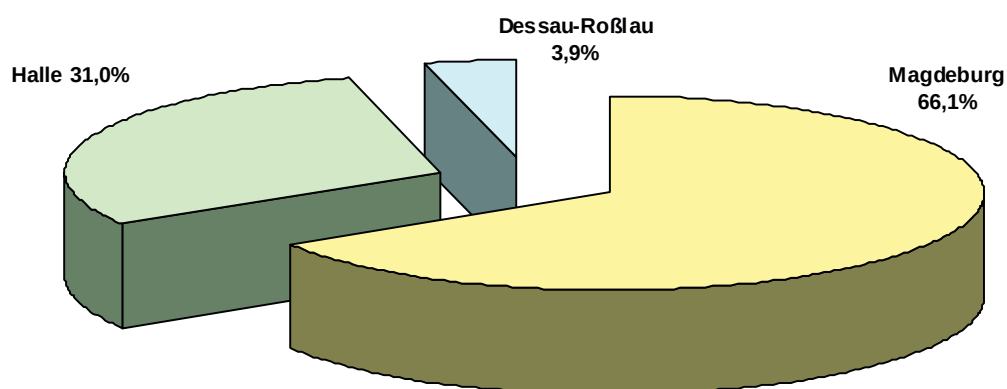
Wohnflächenpreise	Erstverkauf Neubau			Erstverkauf nach Umwandlung			Weiterverkauf		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp									
Großstädte	62	105	1.946	308	75	1047	329	70	760
Großstadtrand	0	-	-	4	58	795	50	69	581
Mittelzentren	4	91	1.305	87	63	1076	187	69	594
Randlage Mittelzentren	0	-	-	2	86	747	7	78	786
Fremdenverkehr	0	-	-	7	88	1196	11	61	662
Kleinstädte	21	50	1.566	15	58	1018	123	60	420
Dörfer	3	53	943	23	60	543	63	64	582
Summe / Durchschnitt	90	90	1.795	446	71	1024	770	67	638

Vorstehende tabellarische Übersicht und nachfolgende Graphik lassen erkennen, dass die meisten Eigentumswohnungen in den Großstädten gehandelt werden. Hier werden über 50 % der insgesamt registrierten Erwerbsvorgänge umge-

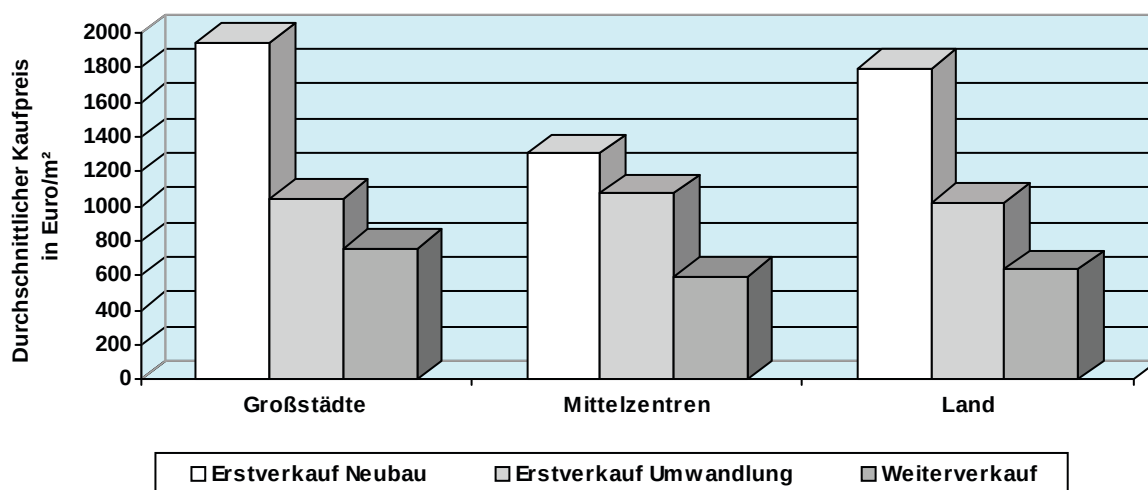
setzt. Während die Mittelzentren noch einen Marktanteil von rd. 21 % haben, werden in den übrigen Regionstypen deutlich weniger Erwerbsvorgänge über Eigentumswohnungen registriert.



Die „Großstädte“ mit einem Marktanteil von 54 % setzen sich aus den drei Städten Magdeburg, Dessau-Roßlau und Halle zusammen. Die nähere Untersuchung zeigt, dass die Verteilung der Erwerbsvorgänge innerhalb dieser Regionstypen aber sehr unterschiedlich ist. So sind lediglich 4 % der registrierten Großstadt-Eigentumswohnungen in Dessau-Roßlau gehandelt worden. Auch das Verhältnis zwischen Magdeburg und Halle hat ein großes Gefälle. So werden in der Landeshauptstadt mehr als doppelt soviel Eigentumswohnungen gehandelt wie in der Großstadt an der Saale.



Das durchschnittliche Preisniveau in den Großstädten und Mittelzentren sowie die Preisdifferenzierung nach der Art des Verkaufs zeigt die folgende Graphik.



Eine detaillierte Übersicht über die Verhältnisse zwischen Erst- und Weiterverkauf bei unterschiedlichen Jahren zeigen die folgenden Tabellen.

Erst- und Weiterverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr <= 1948

Wohnflächenpreise	Erstverkauf nach Umwandlung			Weiterverkauf		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Baujahr <= 1948						
Regionstyp						
Großstädte	187	83	1.395	183	72	747
Großstadtrand	1	71	352	1	105	638
Mittelzentren	33	63	1.186	56	70	529
Randlage Mittelzentren	2	86	747	1	105	514
Fremdenverkehr	0	-	-	2	68	1.080
Kleinstädte	12	53	1.123	60	57	385
Dörfer	1	92	245	6	75	276
Summe / Durchschnitt	236	79	1.337	309	69	629
Mittleres Baujahr	1920			1915		
Anteil in %	52,9			40,1		

Erst- und Weiterverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr von 1949 bis 1990

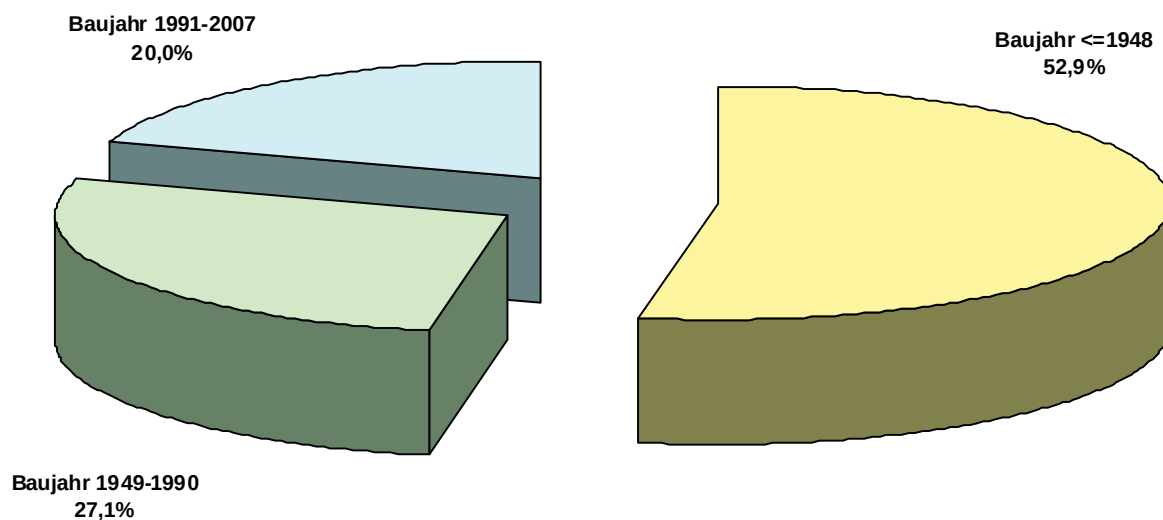
Wohnflächenpreise	Erstverkauf nach Umwandlung			Weiterverkauf		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Baujahr 1949-1990						
Regionstyp						
Großstädte	113	60	456	40	59	489
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	4	58	635	53	60	530
Randlage Mittelzentren	0	-	-	1	64	547
Fremdenverkehr	1	88	443	5	57	454
Kleinstädte	2	77	539	48	60	367
Dörfer	1	146	45	19	71	308
Summe / Durchschnitt	121	61	460	166	61	446
Mittleres Baujahr	1969			1968		
Anteil in %	27,1			21,6		

Erst- und Weiterverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr von 1991 bis 2007

Wohnflächenpreise	Erstverkauf nach Umwandlung			Weiterverkauf		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Baujahr 1991-2007						
Regionstyp						
Großstädte	8	78	1.251	106	69	886
Großstadtrand	3	53	943	49	68	580
Mittelzentren	50	64	1.039	78	75	684
Randlage Mittelzentren	0	-	-	5	75	888
Fremdenverkehr	6	88	1.321	4	62	713
Kleinstädte	1	81	716	15	74	732
Dörfer	21	54	581	38	59	768
Summe / Durchschnitt	89	64	962	295	69	757
Mittleres Baujahr	1997			1996		
Anteil in %	20,0			38,3		

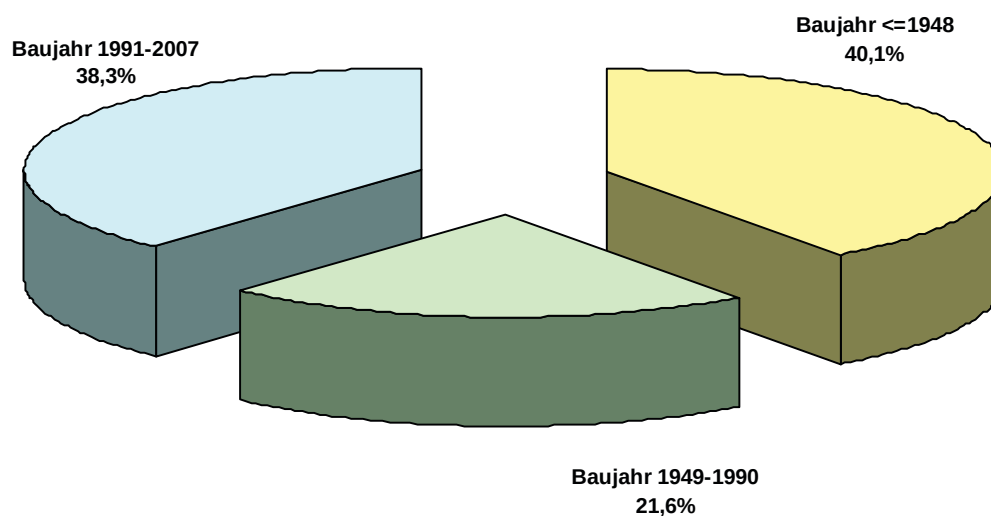
Nach wie vor werden die meisten Eigentumswohnungen in einem Altbau mit einem Baujahr vor 1949 verkauft. Dabei ist zu berücksichtigen, ob es sich um Erst- oder Weiterverkäufe handelt. Hier gibt es deutliche Unterschiede. Während bei den klassischen Altbauten mit einem Baujahr vor 1949 der Marktanteil der Erstverkäufe nach Umwandlung bei fast 53 % liegt, sind bei den Weiterverkäufen diese Altbauten zu 40 % vertreten. In der mittleren Bauphase ist die Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen mit einem Anteil von rd. 27 % und bei den neu errichteten Mehrfamilienhäusern nach 1990 zu 20 % vertreten.

Erstverkauf nach Umwandlung

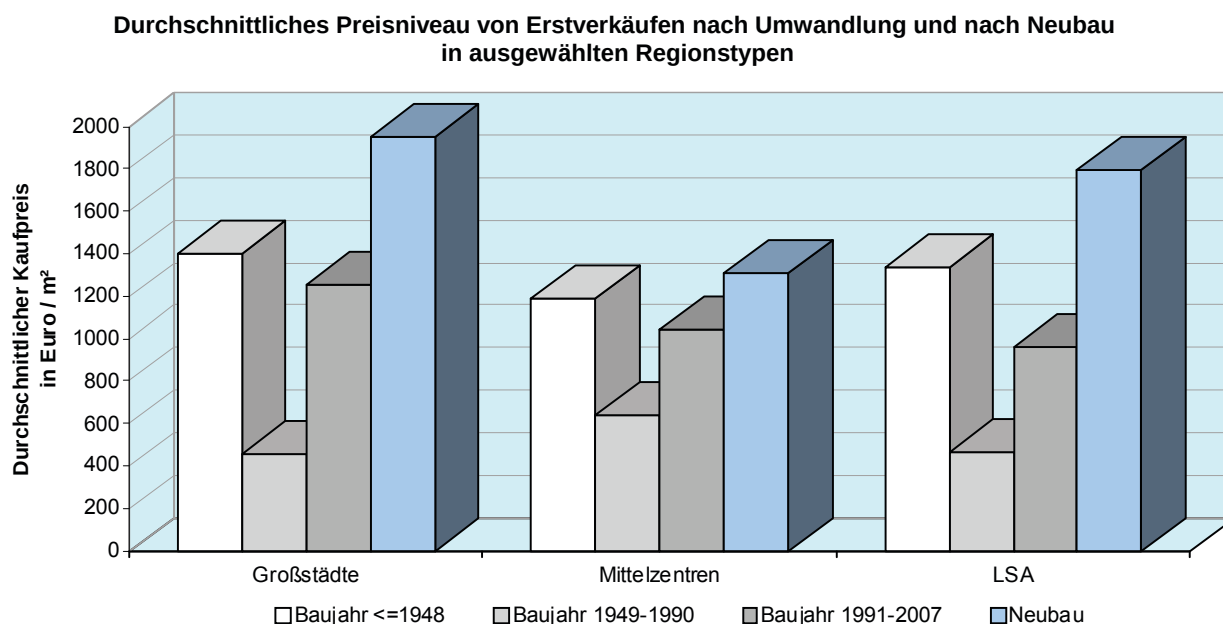


Bei Weiterverkauf stellt sich die Situation anders dar. Zwar werden auch hier die meisten Eigentumswohnungen mit einem Baujahr vor 1949 weiterverkauft; der Anteil liegt aber lediglich bei 40 %. Der Anteil der Eigentumswohnungen, die nach 1990 gebaut worden sind und jetzt bereits ein zweites Mal auf den Markt kommen, ist mit 38 % fast doppelt so hoch wie bei den Erstverkäufen. Die Weiterverkäufe aus der mittleren Bauphase mit Baujahren zwischen 1949 und 1990 liegen bei ca. 22 %.

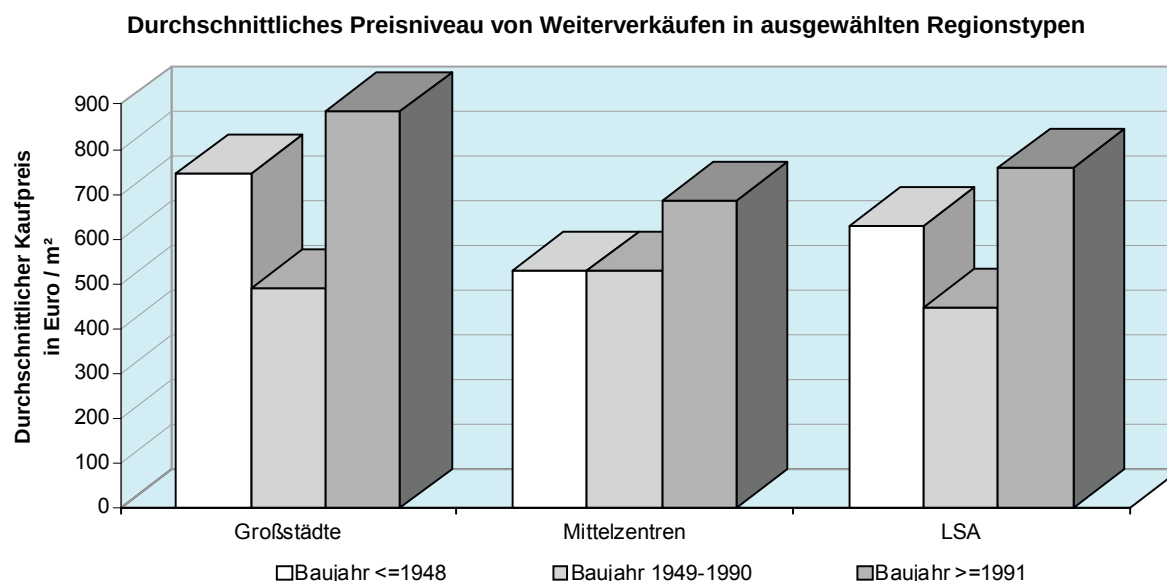
Weiterverkauf



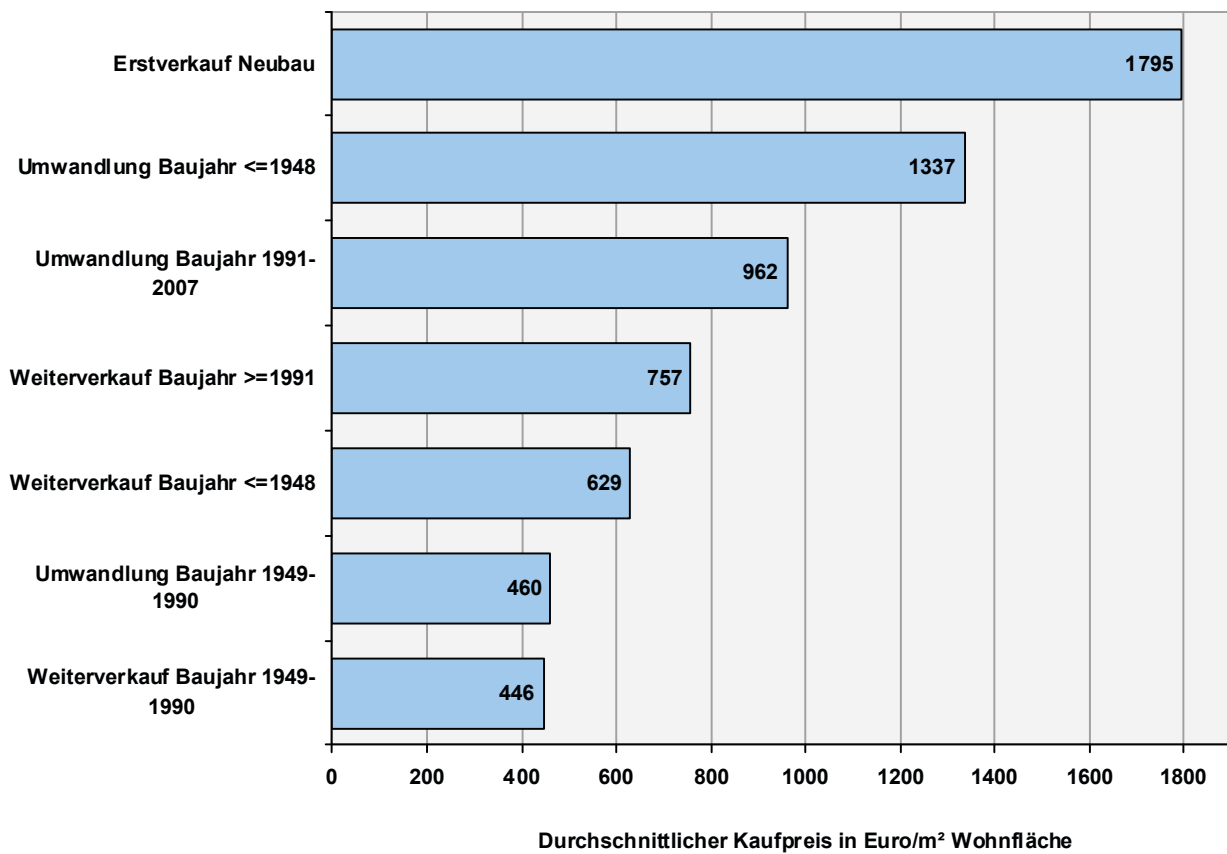
Ein Vergleich der durchschnittlichen Kaufpreise pro m² Wohnfläche in den einzelnen Bauepochen ist objektiv nur für die Großstädte und Mittelzentren möglich. In den übrigen Regionen ist der Markt einfach zu klein, um verlässliche Aussagen zu treffen.



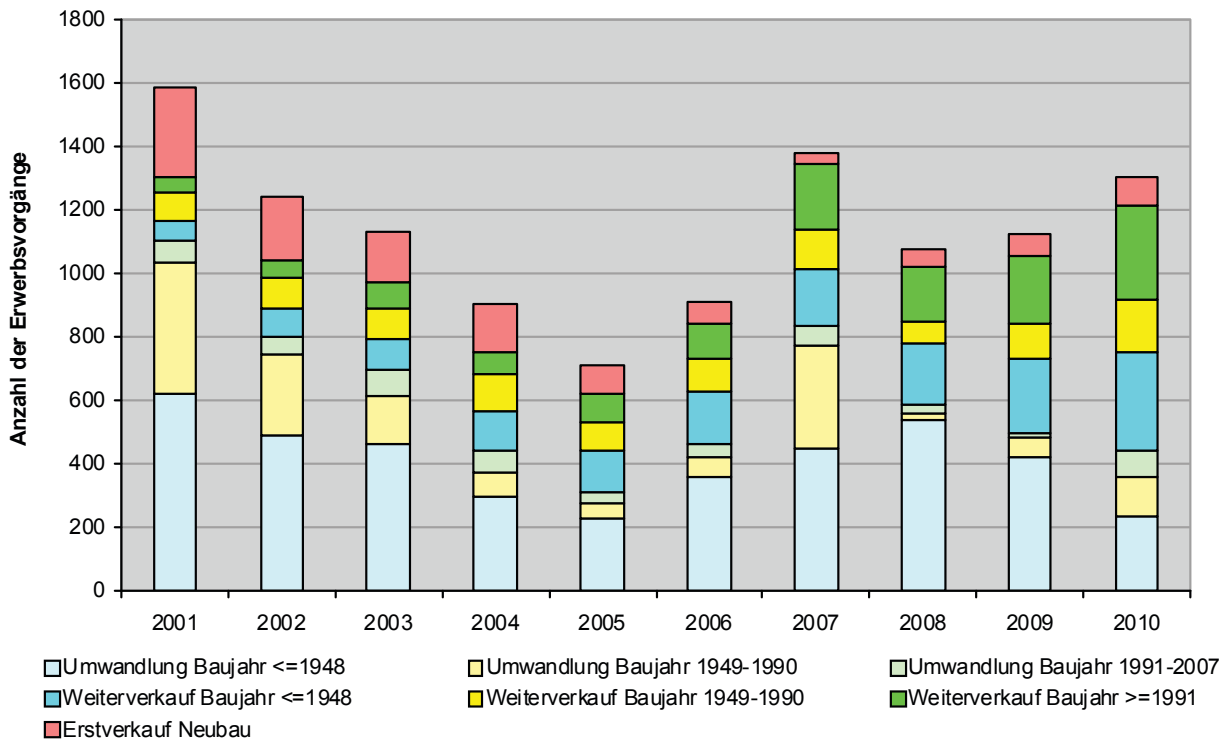
In den Großstädten und Mittelzentren sowie zwischen Erst- und Weiterverkauf zeigen sich sehr unterschiedliche Tendenzen. Auffällig ist das relativ geringe Preisniveau der Eigentumswohnungen mit einem Baujahr von 1949 bis 1990 in beiden Regionstypen. Hierbei handelt es sich überwiegend um ein spezielles Angebotssegment des in Plattenbauweise errichteten Wohnungsbestandes, das auch in den Vorjahren deutlich unter dem Niveau der anderen Baujahrsgruppen gelegen hat. Auffällig ist in den Großstädten das relativ hohe durchschnittliche Preisniveau der Neubauten. Mit knapp 2.000 €/m² Wohnfläche handelt es sich hierbei um Objekte in exponierten Lagen und überdurchschnittlicher Ausstattung. In den Mittelzentren liegen diese Objekte mit 1.300 €/m² Wohnfläche deutlich unter diesem Niveau. Interessant ist auch das relativ hohe Preisniveau der klassischen Altbauten mit einem Baujahr vor 1949 in den Großstädten. Hierfür dürften neben der besonderen Bauweise, hauptsächlich bei sanierten und renovierten Gründerzeithäusern, insbesondere auch Lagevorteile gegenüber den nach 1990 gebauten Gebäuden ausschlaggebend sein. Bei den Weiterverkäufen lässt sich dieses hohe Niveau der Altbauten nicht feststellen.



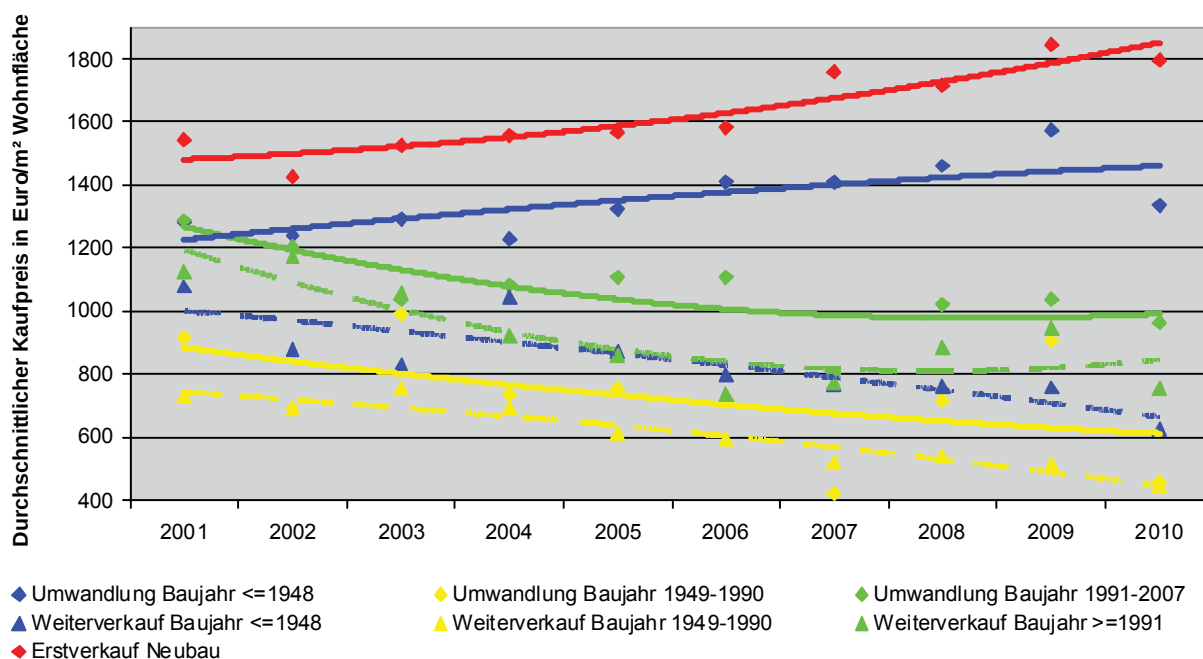
Zusammenfassend ergeben sich für Eigentumswohnungen im Landesdurchschnitt folgende Kaufpreise/m² Wohnfläche:



Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Eigentumswohnungen



Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Eigentumswohnungen



Aus der vorstehenden Graphik lassen sich für die Eigentumswohnung in einem Neubau und die qualitativ hochwertig sanierte Altbauwohnung nicht nur das höchste Preisniveau, sondern auch konsequente Preissteigerungen in den letzten Jahren erkennen. Im Berichtsjahr setzt sich diese Preisentwicklung zwar nicht fort und in beiden Segmenten ist nach einer deutlichen Preissteigerung im Jahr 2009 wieder eine Beruhigung eingetreten. Insgesamt dürften für diese beiden Wohnungssegmente, vorausgesetzt der Lagefaktor stimmt, aber nach wie vor die besten Entwicklungschancen bestehen. Interessant ist die Entwicklung bei den Objekten, die nach 1990 auf den Markt gekommen sind. Hier scheint sowohl bei den Umwandlungen wie auch den Weiterverkäufen die Abwärtsentwicklung bei den zu erzielenden Kaufpreisen gestoppt und ebenfalls Entwicklungschancen zu bestehen. Grundsätzlich sind aber immer die Lage und der Ausstattungsstandard entscheidend. Für Wohnungen mit Mängeln in Struktur und Ausstattung lautet die zentrale Frage, ob sie sich mit vertretbarem Aufwand den heutigen Anforderungen anpassen lassen. Wenn für das Objekt obendrein Lagenachteile bestehen, wird es nur mit entsprechenden Preisnachlässen zu veräußern sein.

Die Verhältnisse in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse zeigen nachstehende tabellarische und graphische Übersichten.

Erstverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr <= 1948

Wohnflächenpreise				Erstverkauf (Umwandlung)								
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²
Baujahr <= 1948												
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	97	85	1.308	3	93	1.062	87	81	1.503
Großstadtrand	0	-	-	1	71	352	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	1	83	361	7	68	1.376	1	63	794	24	61	1.181
Randlage Mittelzentren	0	-	-	0	-	-	2	86	747	0	-	-
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Kleinstädte	0	-	-	12	53	1.123	0	-	-	0	-	-
Dörfer	0	-	-	1	92	245	0	-	-	0	-	-
Summe/Durchschnitt	1	83	361	118	81	1.276	6	86	912	111	77	1.433
Mittleres Baujahr	1928			1923			1927			1917		

Erstverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

Wohnflächenpreise				Erstverkauf (Umwandlung)								
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr 1949 - 1990		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	91	59	395	9	59	524	13	69	839
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	0	-	-	2	60	777	0	-	-	2	55	492
Randlage Mittelzentren	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	1	88	443	0	-	-
Kleinstädte	2	77	539	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Dörfer	0	-	-	1	146	45	0	-	-	0	-	-
Summe Durchschnitt	2	77	539	94	60	399	10	62	516	15	67	793
Mittleres Baujahr	1957			1970			1974			1965		

Erstverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr von 1991 bis 2007

Wohnflächenpreise				Erstverkauf (Umwandlung)								
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²
Baujahr 1991 - 2007												
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	8	78	1.251	0	-	-	0	-	-
Großstadtrand	0	-	-	3	53	943	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	2	75	1.127	27	67	1.352	20	59	581	1	44	1.591
Randlage Mittelzentren	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	6	88	1.321
Kleinstädte	0	-	-	1	81	716	0	-	-	0	-	-
Dörfer	0	-	-	0	-	-	1	155	574	20	49	581
Summe/Durchschnitt	2	75	1.127	39	69	1.284	21	64	581	27	57	783
Mittleres Baujahr	2005			1999			1995			1996		

Erstverkauf von Eigentumswohnungen nach Neubau

Wohnflächenpreise				Erstverkauf (Neubau)								
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²
Baujahr >= 2008												
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	50	108	2.025	0	-	-	12	92	1.617
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	0	-	-	3	101	1.260	0	-	-	1	59	1.441
Randlage Mittelzentren	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Kleinstädte	21	50	1.566	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Dörfer	0	-	-	3	53	943	0	-	-	0	-	-
Summe/Durchschnitt	21	50	1.566	56	105	1.926	0	-	-	13	89	1.603
Mittleres Baujahr	2010			2010			-			2010		

Weiterverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr <= 1948

Wohnflächenpreise				Weiterverkauf								
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr <= 1948		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	114	66	632	8	104	925	61	80	938
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-	0	-	-	1	105	638
Mittelzentren	10	73	726	18	67	552	7	91	477	21	65	433
Randlage Mittelzentren	0	-	-	0	-	-	0	-	-	1	105	514
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	2	68	1.080
Kleinstädte	46	54	375	8	67	483	0	-	-	6	62	328
Dörfer	0	-	-	4	81	299	0	-	-	2	64	229
Summe/Durchschnitt	56	57	438	144	67	604	15	98	716	94	75	766
Mittleres Baujahr	1933			1910			1919			1911		

Weiterverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

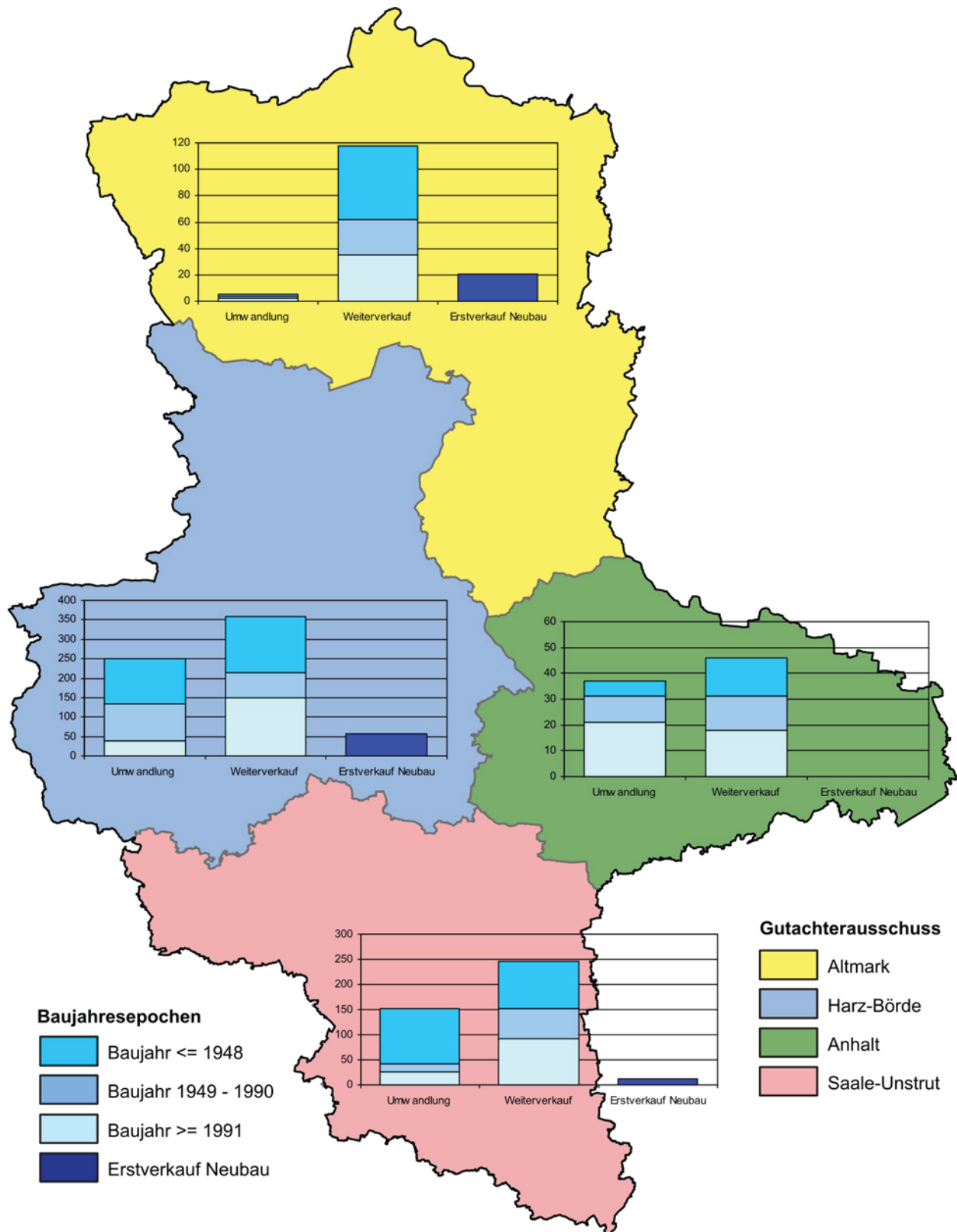
Wohnflächenpreise				Weiterverkauf								
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr 1949 - 1990		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	22	58	498	2	55	712	16	60	448
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	1	60	333	30	58	536	4	64	472	18	61	545
Randlage Mittelzentren	0	-	-	0	-	-	0	-	-	1	64	547
Fremdenverkehr	0	-	-	1	66	788	1	47	426	3	58	352
Kleinstädte	25	60	371	10	61	385	0	-	-	13	59	347
Dörfer	1	57	219	2	63	358	6	61	303	10	80	309
Summe/Durchschnitt	27	60	364	65	59	498	13	60	427	61	63	429
Mittleres Baujahr	1962			1972			1965			1966		

Weiterverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr >= 1991

Wohnflächenpreise				Weiterverkauf								
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr >= 1991		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	81	69	832	5	71	942	20	69	1.093
Großstadtrand	1	33	530	37	72	488	0	-	-	11	59	894
Mittelzentren	29	62	391	20	78	879	9	75	713	20	90	900
Randlage Mittelzentren	0	-	-	3	76	868	1	70	786	1	78	1.051
Fremdenverkehr	1	52	769	1	66	864	1	50	460	1	79	759
Kleinstädte	4	76	668	4	74	801	2	87	960	5	66	636
Dörfer	0	-	-	4	38	744	0	-	-	34	61	771
Summe/Durchschnitt	35	62	437	150	70	751	18	74	794	92	69	879
Mittleres Baujahr	1996			1996			1996			1996		

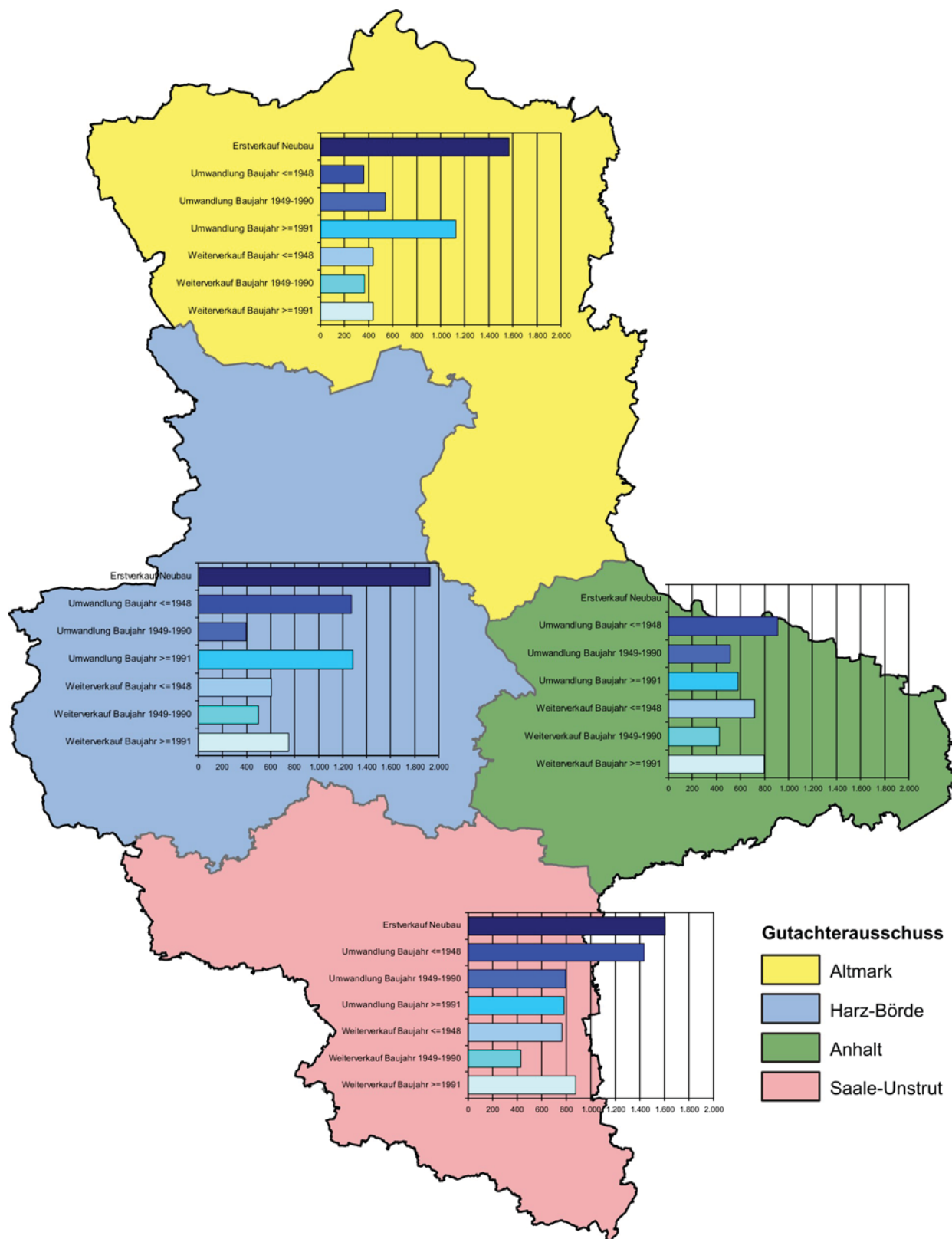
Verteilung der Erwerbsvorgänge von Eigentumswohnungen in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Folgende Übersicht zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge von Eigentumswohnungen auf die unterschiedlichen Vertragsarten und Bauepochen der Gebäude. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Anzahl der Erwerbsvorgänge in den einzelnen Zuständigkeitsbereichen ist eine einheitliche Skalierung der Größenachse nicht vorgenommen worden. Dadurch ist der unmittelbare Vergleich zwischen den einzelnen Zuständigkeitsbereichen nur indirekt möglich.

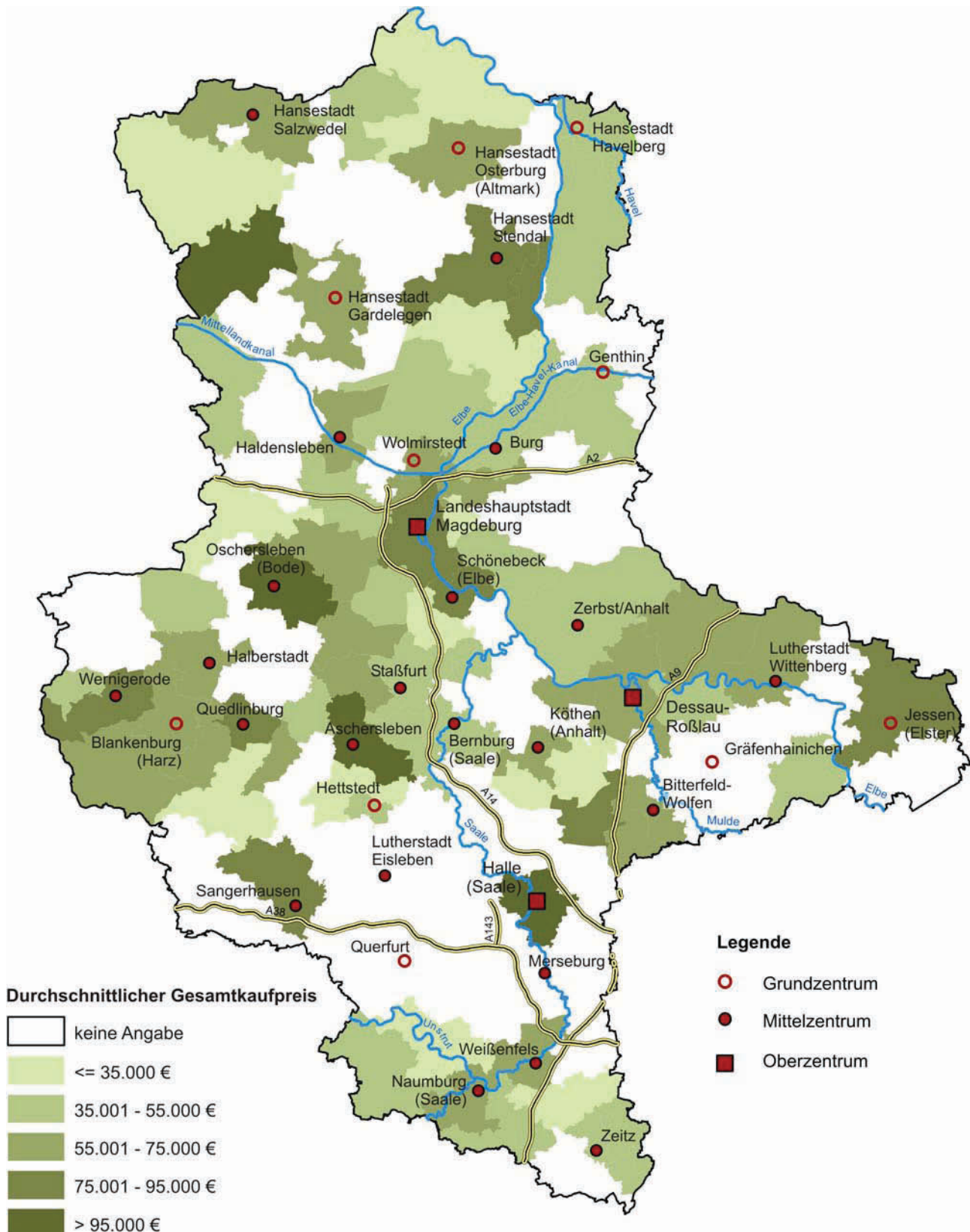


Durchschnittliches Preisniveau von Eigentumswohnungen in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Folgende Übersicht zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise von Eigentumswohnungen in €/m² Wohnfläche, differenziert nach der Vertragsart und dem Baujahr des Gebäudes. Die gleiche Skalierung der Preisachse ermöglicht einen unmittelbaren Vergleich zwischen den einzelnen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse.



**Durchschnittliche Gesamtkaufpreise von Eigentumswohnungen
auf der Basis der Verbandsgemeinden, Einheitsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften**



Die Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen im Einzelnen gehen aus der Anlage 4 hervor.

6.3.6 Gesamtbetrachtung

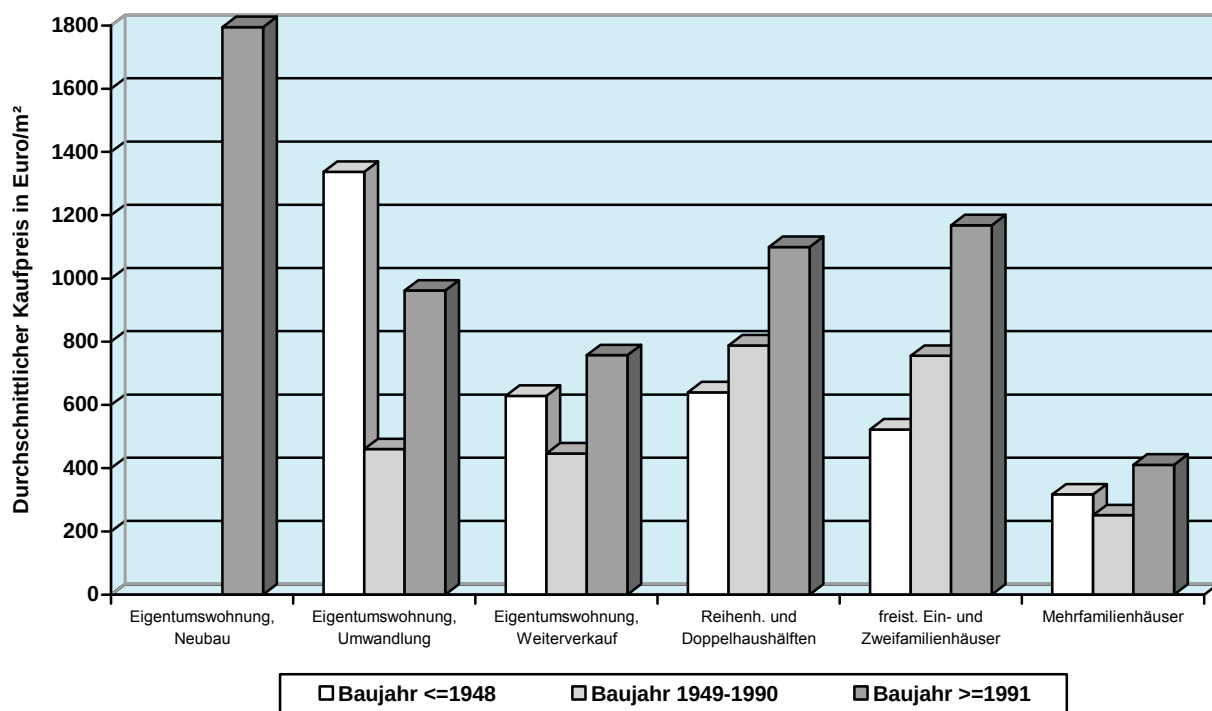
Durchschnittliche Wohnflächen und Wohnflächenpreise für bebaute Grundstücke

Gebäudeart	durchschnittliche Wohnfläche (m ²)	durchschnittlicher Wohnflächenpreis (€/m ²)	Veränderung des $\bar{\varnothing}$ Wohnflächenpreises zum Vorjahr in %
Mehrfamilienhäuser	675	309	-9,1
Ein- und Zweifamilienhäuser	126	759	-0,0
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	110	754	+5,6
Eigentumswohnungen Weiterverkauf	67	638	-18,3
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Umwandlung	71	1.024	-30,4
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Neubau	90	1.795	-2,7

Durchschnittliche Wohnflächenpreise nach Baujahren

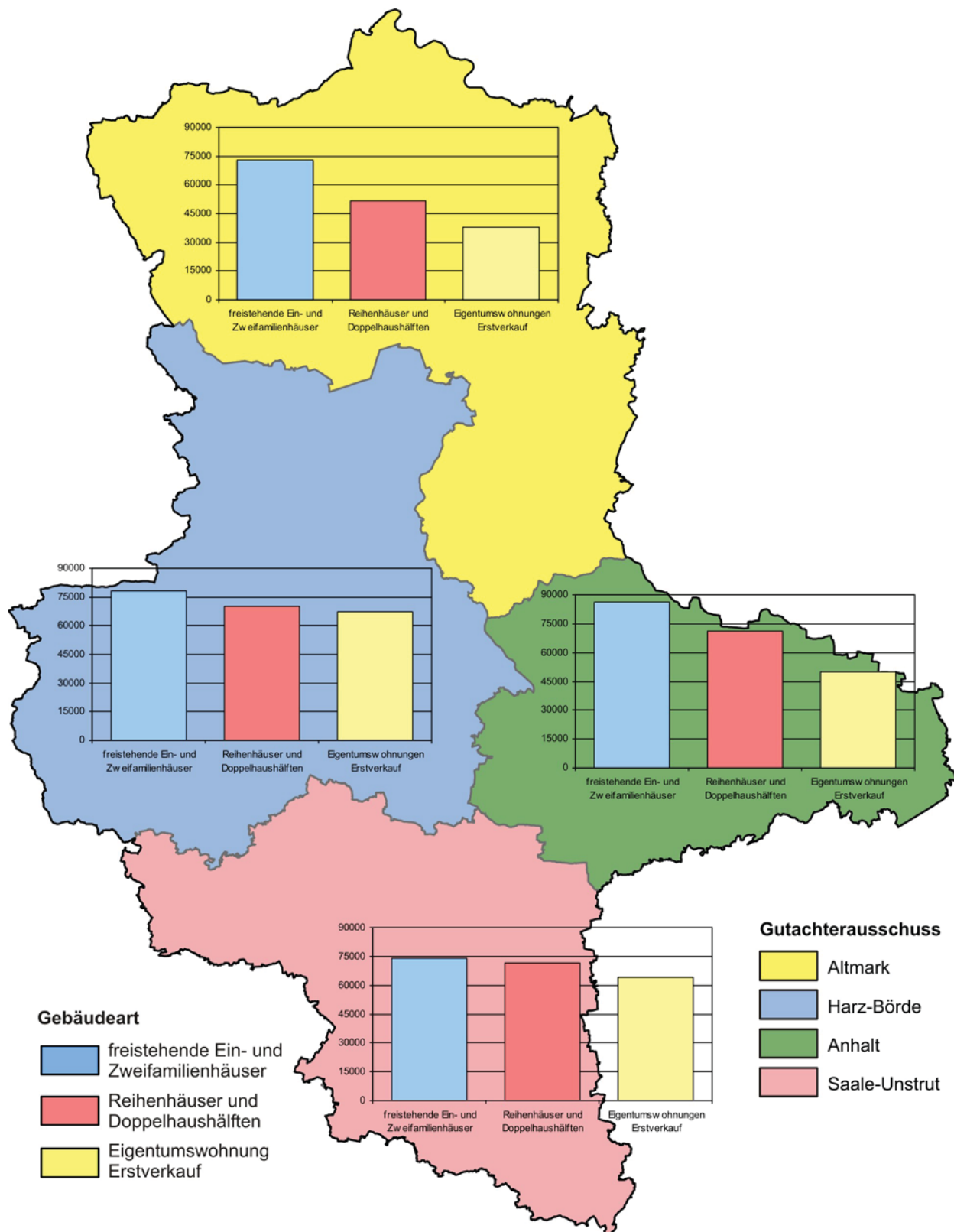
Gebäudeart	Baujahr <=1948		Baujahr 1949-1990		Baujahr >=1991	
	durchschnittl. Wohnfl.-preis (€/m ²)	Veränderung zum Vorjahr (%)	durchschnittl. Wohnfl.-preis (€/m ²)	Veränderung zum Vorjahr (%)	durchschnittl. Wohnfl.-preis (€/m ²)	Veränderung zum Vorjahr (%)
Mehrfamilienhäuser	317	-1,7	251	+1,0	411	-44,2
Ein- und Zweifamilienhäuser	522	-1,5	755	+2,9	1.168	+1,4
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	640	+4,9	788	+3,8	1.099	+6,0
Eigentumswohnungen Weiterverkauf	629	-17,2	446	-13,7	757	-19,9
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Umwandlung	1337	-15,1	460	-49,3	962	-7,4
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Neubau					1.795	-2,7

Durchschnittliche Wohnflächenpreise nach Baujahren



Durchschnittliche Kaufpreise von bebauten Grundstücken in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Folgende Übersicht zeigt das durchschnittliche Preisniveau von bebauten Grundstücken in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse. Die gleiche Skalierung der Größenachse ermöglicht auch einen Vergleich der Regionen untereinander.



7 Erforderliche Daten

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben nach § 193 Absatz 5 BauGB i.V.m. Abschnitt 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Sachwert- und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

In diesem Kapitel werden einzelne für die Wertermittlung erforderliche Daten der Gutachterausschüsse in Sachsen-Anhalt veröffentlicht. Verantwortlich für die Inhalte der Ausführungen zu den jeweiligen Ableitungen ist der jeweils zuständige Gutachterausschuss. Dieser wird gerne Anfragen beantworten und weitere Erläuterungen der Ergebnisse geben, soweit er die entsprechende Ableitung in seinem Zuständigkeitsbereich vorgenommen hat.

7.1 Bodenpreisindexreihen

Konjunkturelle Entwicklungen verändern das Wertgefüge des Grundstücksmarktes. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen nach § 11 Absatz 1 ImmoWertV mit Indexreihen erfasst werden. Gemäß § 11 Absatz 2 bestehen Bodenpreisindexreihen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraums zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Bodenpreisindexzahlen können auf bestimmte Zeitpunkte des Erhebungszeitraums bezogen werden.

Die Indexzahlen der Bodenpreisindexreihen werden für Grundstücke mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen aus geeigneten und ausgewerteten Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke des Erhebungszeitraums abgeleitet. Kaufpreise von Grundstücken, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen voneinander abweichen, sind zur Ableitung von Bodenpreisindexzahlen nur geeignet, wenn sich ihre Auswirkungen auf die Preise ausgleichen oder sie durch geeignete Verfahren berücksichtigt werden können.

In Folge der Komplexität des Bodenmarktes durch verschiedenartige Nutzungen und unterschiedliche regionale Strukturen werden von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen eine Reihe von Bodenpreisindexreihen für typische Nutzungen und räumlich begrenzte Teilmärkte abgeleitet.

7.1.1 Bodenpreisindexreihen für Baugrundstücke

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark

Den folgenden Indexreihen für Baugrundstücke liegen im Regionalbereich Altmark in bestimmten Jahren oder Regionen recht geringe Kauffallzahlen zugrunde. Dies hat zur Folge, dass bisweilen nicht nachvollziehbare, übertrieben hohe „Ausschläge“ in den Indexreihen ausgewiesen werden müssten, weil einzelne Kauffälle (mit deutlich abweichendem Preisniveau) bei geringen Fallzahlen große Auswirkungen haben.

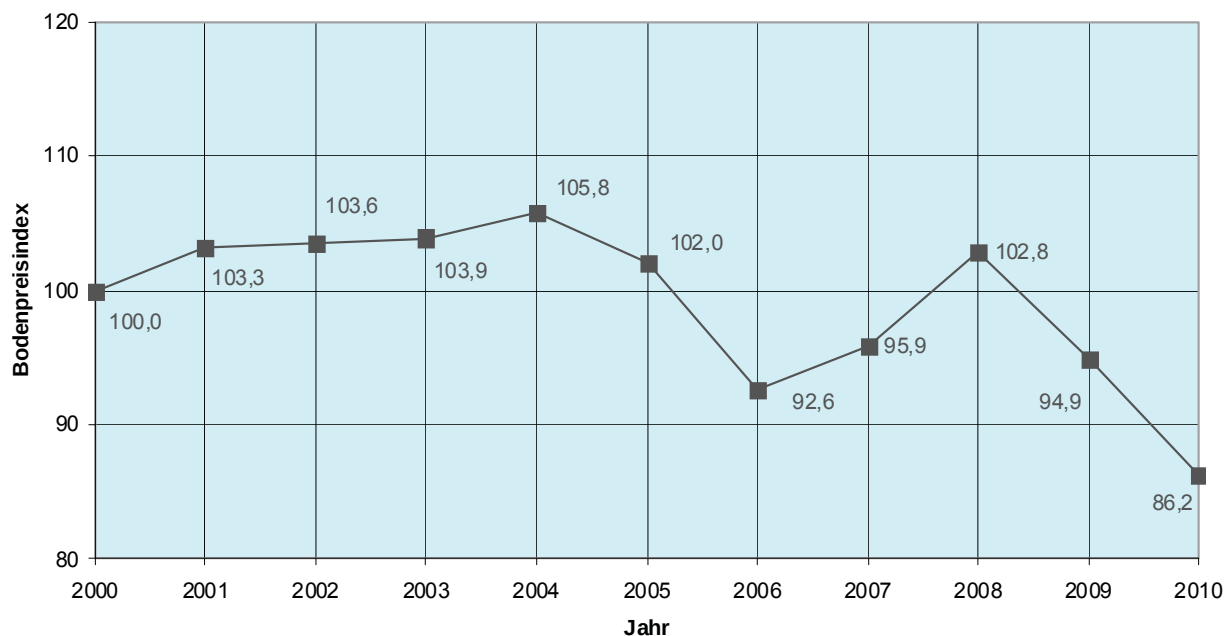
Daher werden die sich ergebenden Werte mit einer „gleitenden Mittelbildung“ korrigiert, d.h. durch Mittelbildung mit den (niedriger gewichteten) Ergebnissen der Vor- und Folgejahre bestimmt.

Im Berichtsjahr werden für den Regionalbereich Altmark wiederum Indexreihen für alterschlossene und für neuerschlossene Baugrundstücke veröffentlicht. Allerdings ist die Zahl der Kauffälle in alterschlossenen Gebieten besonders in den letzten vier Jahren so gering ausgefallen, dass eine Auswertung für die einzelnen Landkreise nicht mehr sinnvoll ist. Somit wird der Baulandpreisindex für alterschlossene Grundstücke nur noch gemeinsam für den gesamten Regionalbereich veröffentlicht.

Für neuerschlossene Baugrundstücke kann in den Landkreisen Jerichower Land und Altmarkkreis Salzwedel jeweils eine gemeinsame Indexreihe für den gesamten Landkreis ermittelt werden. Im Landkreis Stendal war das Marktverhalten wie im Vorjahr uneinheitlich, in einzelnen - besonders dörflichen - Lagen wurden für neuerschlossene Baugrundstücke ungewöhnlich geringe Kaufpreise (mit weniger als 20 €/m²) erzielt. Diese Gemeinden können nicht mit den übrigen in einer

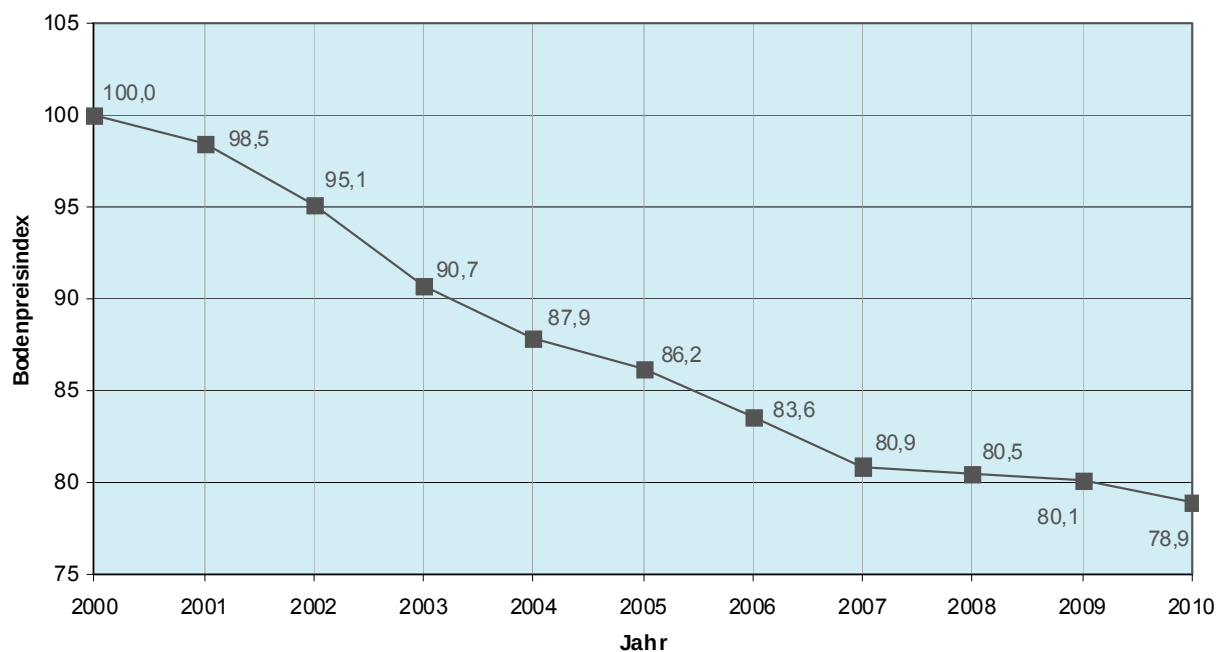
Indexreihe ausgewertet werden, so dass keine gemeinsame Reihe für den gesamten Landkreis bestimmt werden kann. Andererseits liegen in diesen Gemeinden so wenige Kauffälle vor, dass eine separate Indexreihe nicht ermittelt werden kann.

Bodenpreisindexreihe für Baugrundstücke im Regionalbereich Altmark (alterschlossen)

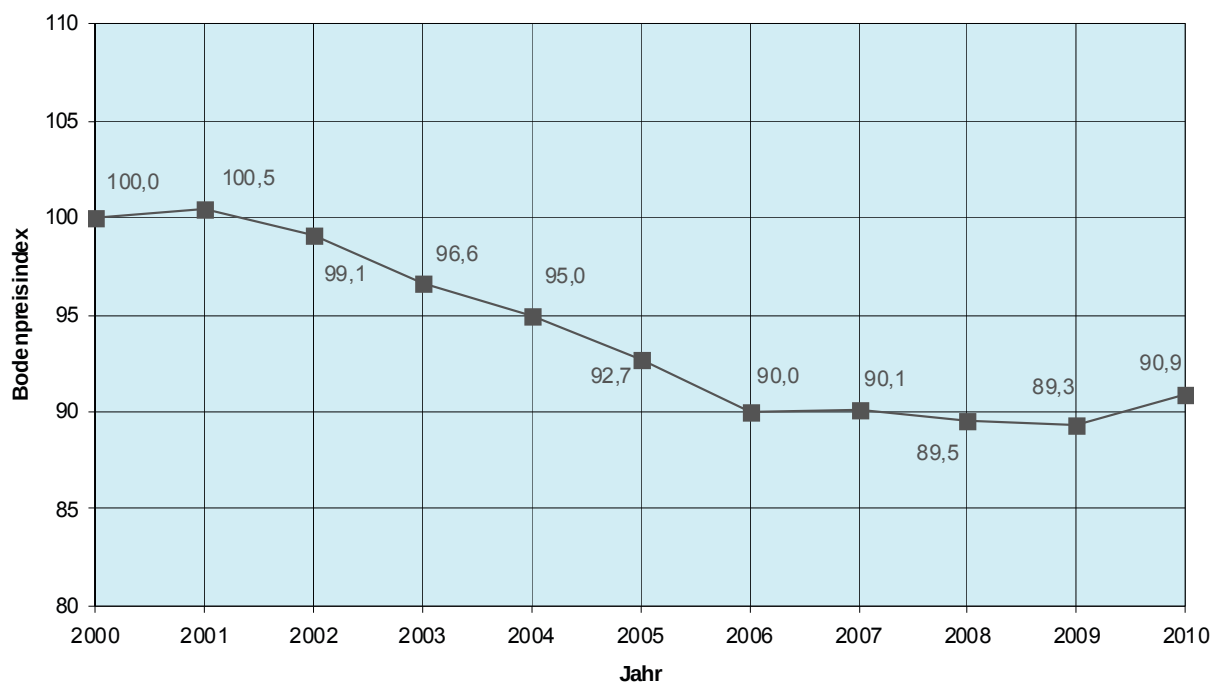


Eine Betrachtung der Preisentwicklung für altersgeschlossene Baugrundstücke (Baulücken) im Regionalbereich Altmark zeigte bis zum Vorjahr ein relativ stabiles Preisniveau. Im Berichtsjahr gab der Index um nahezu zehn Punkte nach und näherte sich damit den Werten der Indices für neuerschlossene Grundstücke.

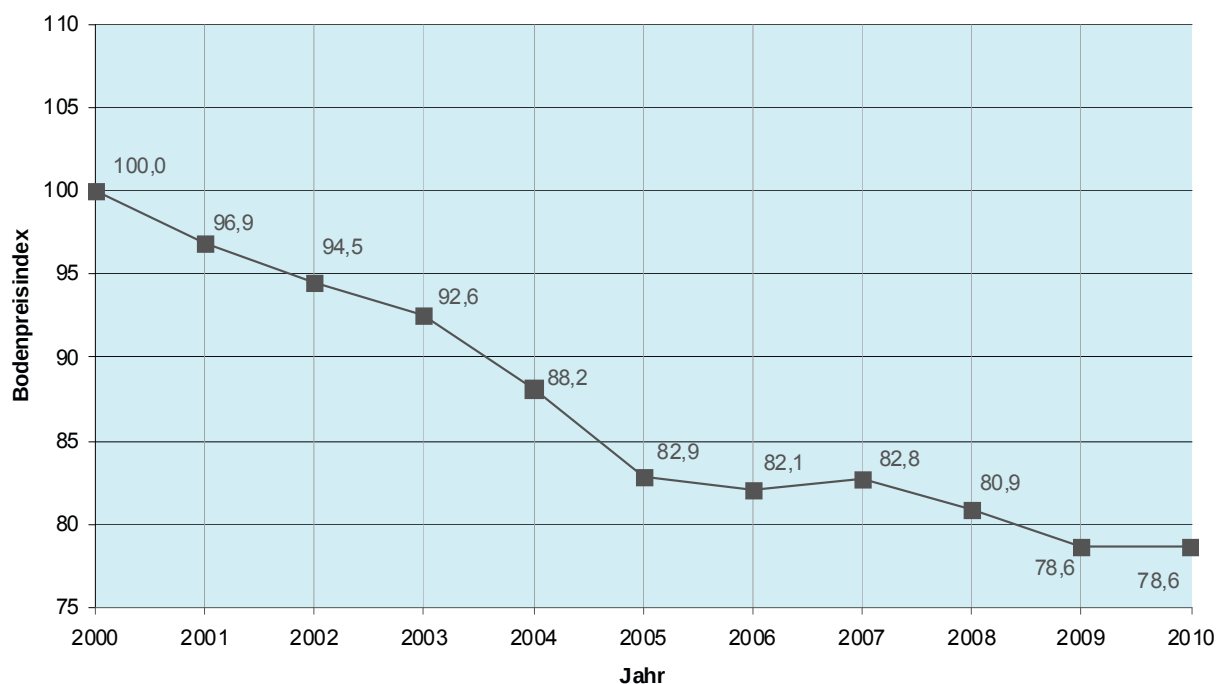
Bodenpreisindexreihe für Baugrundstücke im Altmarkkreis Salzwedel (neuerschlossen)



Bodenpreisindexreihe für Baugrundstücke im Landkreis Stendal (neuerschlossen)



Bodenpreisindexreihe für Baugrundstücke im Landkreis Jerichower Land (neuerschlossen)



In allen drei Landkreisen ist der Index für neuerschlossene Grundstücke (in Baugebieten) stabil im Vergleich zum Vorjahr, dies allerdings auf recht niedrigem Niveau (in den Landkreisen Jerichower Land und Altmarkkreis Salzwedel nunmehr etwa 20 % unter dem des Jahres 2000). Im Landkreis Stendal ist diese Tendenz nicht so stark ausgeprägt, so dass das Niveau im Berichtsjahr nicht ganz 10 % unter dem Ausgangswert aus dem Jahr 2000 liegt.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

Die Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau gelten für:

- erschließungsbeitragsfreie, neuerschlossene bzw. alterschlossene Baugrundstücke
- baureife und entsprechend genutzte Flächen
- selbständig nutzbare Flächen von 200 m² bis 1.200 m² Grundstücksgröße
- Verkäufe, denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse zugrunde liegen, d.h. z.B. keine Zukäufe und Verwandtschaftskäufe.

Die Angabe der Bodenpreisindices aus dem aktuellen Jahr ist nur vorläufig, da das Berichtsjahr am 31.10.2010 endete und bis zum Jahresende der Geschäftsstelle weitere Kaufverträge angezeigt werden. Durch Kommunale Gebietsreformen wurden auch im Jahr 2010 weitere Strukturveränderungen vollzogen. Die Anzahl von Gemeinden hat sich verringert und es sind Einheitsgemeinden und Verbandsgemeinden entstanden. Die Regionstypenzuordnung ist nicht verändert worden.

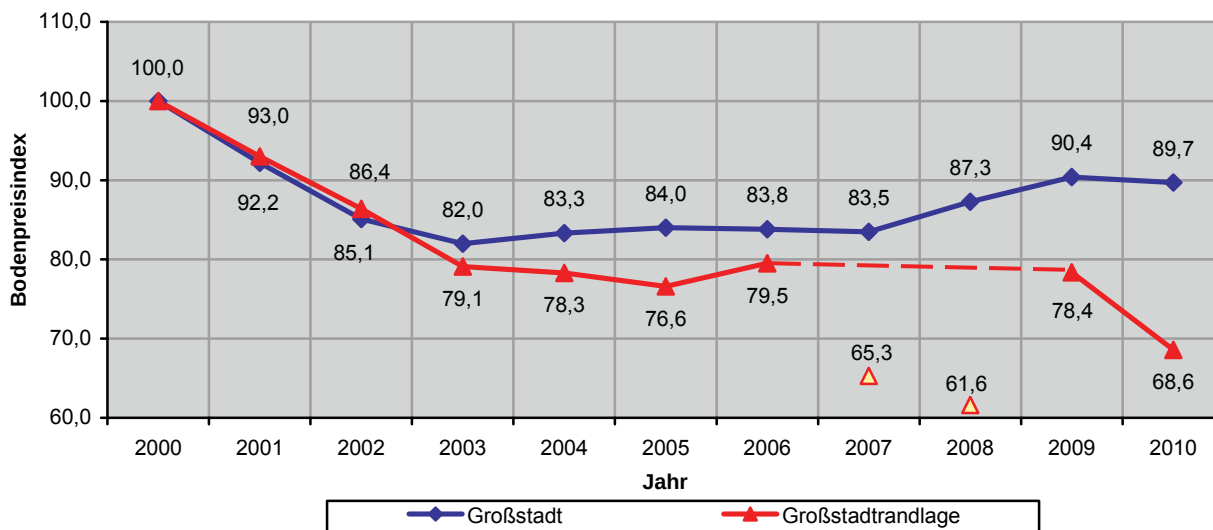
Bodenpreisindexreihen für unbebaute neuerschlossene Baugrundstücke

Die Analyse der Kauffalldaten hat ergeben, dass die Baulandpreise innerhalb der den Regionstypen zugeordneten Städte, Gemeinden und Ortsteile unterschiedliche Entwicklungen aufweisen. Daher wurden die Untersuchungen zum Teil nach Regionstypen getrennt bzw. teilweise nach mehreren Regionstypen zusammengefasst durchgeführt. Der Untersuchungszeitraum umfasst die Jahre 2000 bis 2010. Im Regionstyp Fremdenverkehrsorte wurden sowohl im Berichts- als auch im Vorjahr jeweils nur zwei Vorgänge registriert. Daher erfolgte für diesen Regionstyp keine Ermittlung einer Indexreihe. Der Baulandpreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2000. In die Auswertung zur Ableitung der Indexreihen für Baulandpreise wurden die folgenden Gesamtanzahlen von Kauffällen selektiert:

- Großstadt 1.395 Kauffälle
- Großstadtrandlage 635 Kauffälle
- Mittelzentren 940 Kauffälle
- Randlagen zu Mittelzentren 220 Kauffälle
- Kleinstädte 647 Kauffälle und
- Dörfer 817 Kauffälle.

Die folgenden Graphiken geben die zeitliche Entwicklung des Kaufpreisniveaus in den Regionstypen im Bereich Harz-Börde wieder.

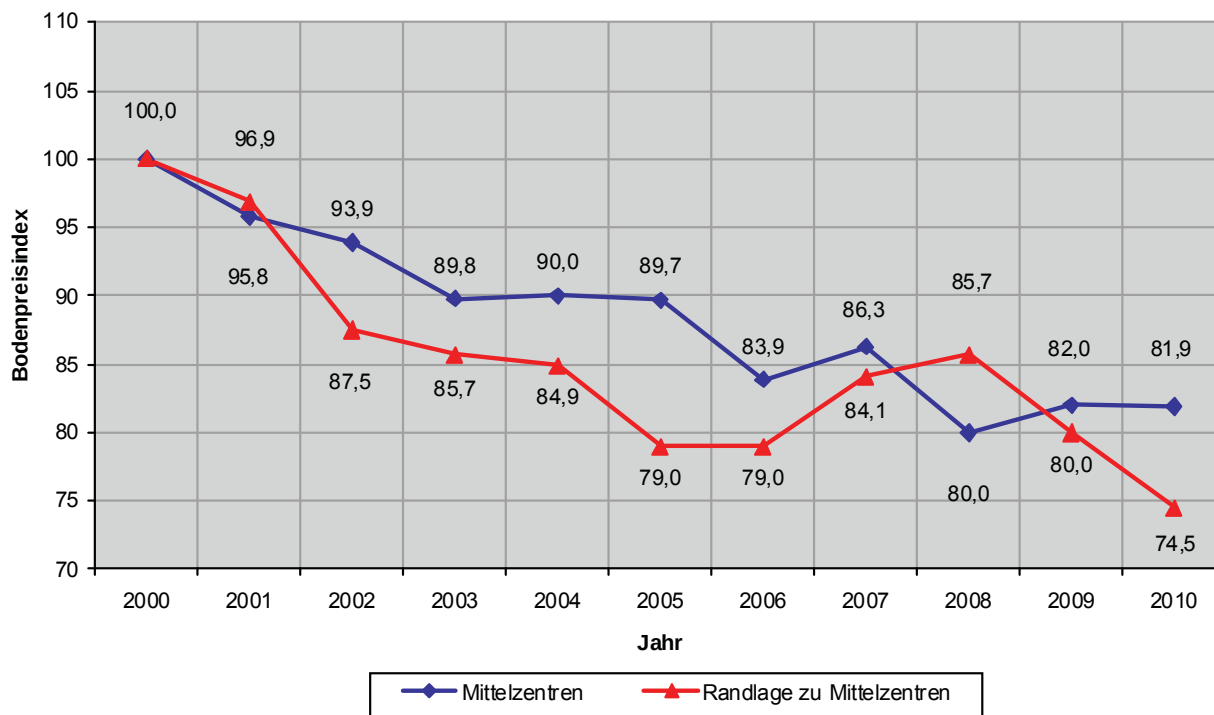
**Bodenpreisindexreihe für unbebaute neuerschlossene Baugrundstücke
in der Landeshauptstadt Magdeburg und den Randlagen zu Magdeburg**



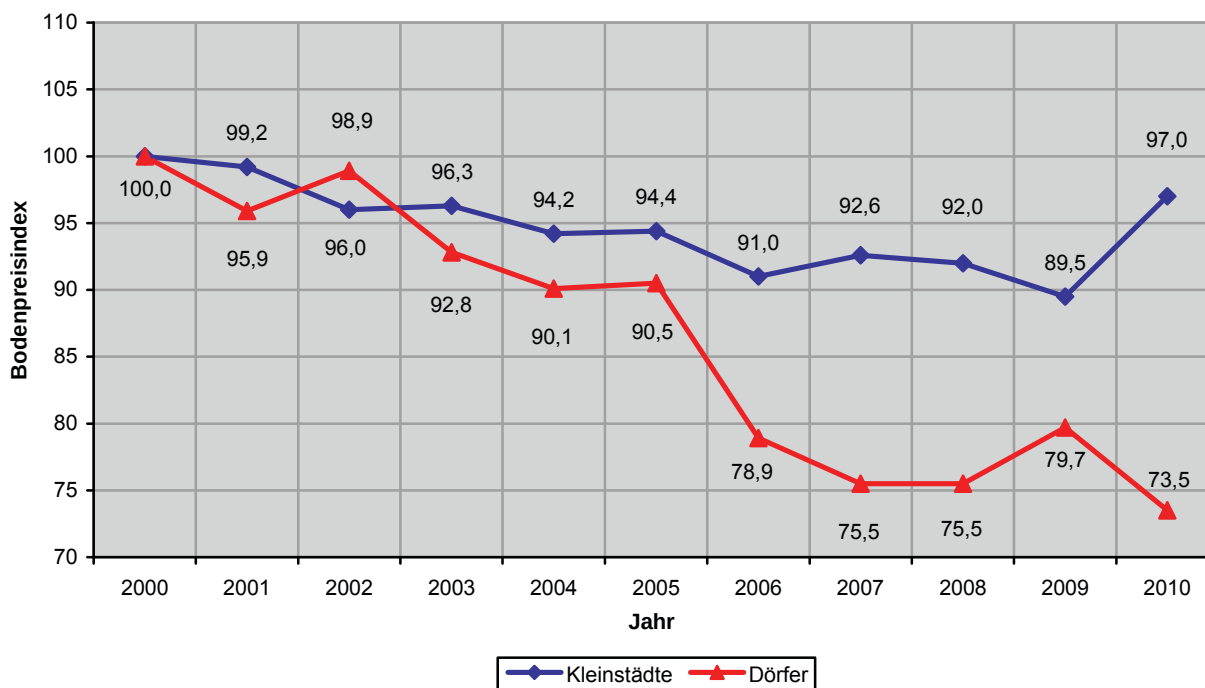
Der Bodenpreisindex für unbebaute neuerschlossene Baugrundstücke für den Regionstyp Großstadtrandlagen basiert in den Jahren 2007/2008 auf nur 17 bzw. 13 Kauffällen und ist daher nur bedingt aussagefähig.

Bei den Indexwerten für die Randlagen zu den Mittelzentren ist die Datenbasis insgesamt seit 2006 sehr gering, d.h. auch hier besteht nur eine eingeschränkte Aussagefähigkeit.

**Bodenpreisindexreihe für unbebaute neuerschlossene Baugrundstücke
in Mittelzentren und in Randlagen zu Mittelzentren**



**Bodenpreisindexreihe für unbebaute neuerschlossene Baugrundstücke
in Kleinstädten und Dörfern**



Bodenpreisindexreihen für unbebaute alterschlossene Baugrundstücke

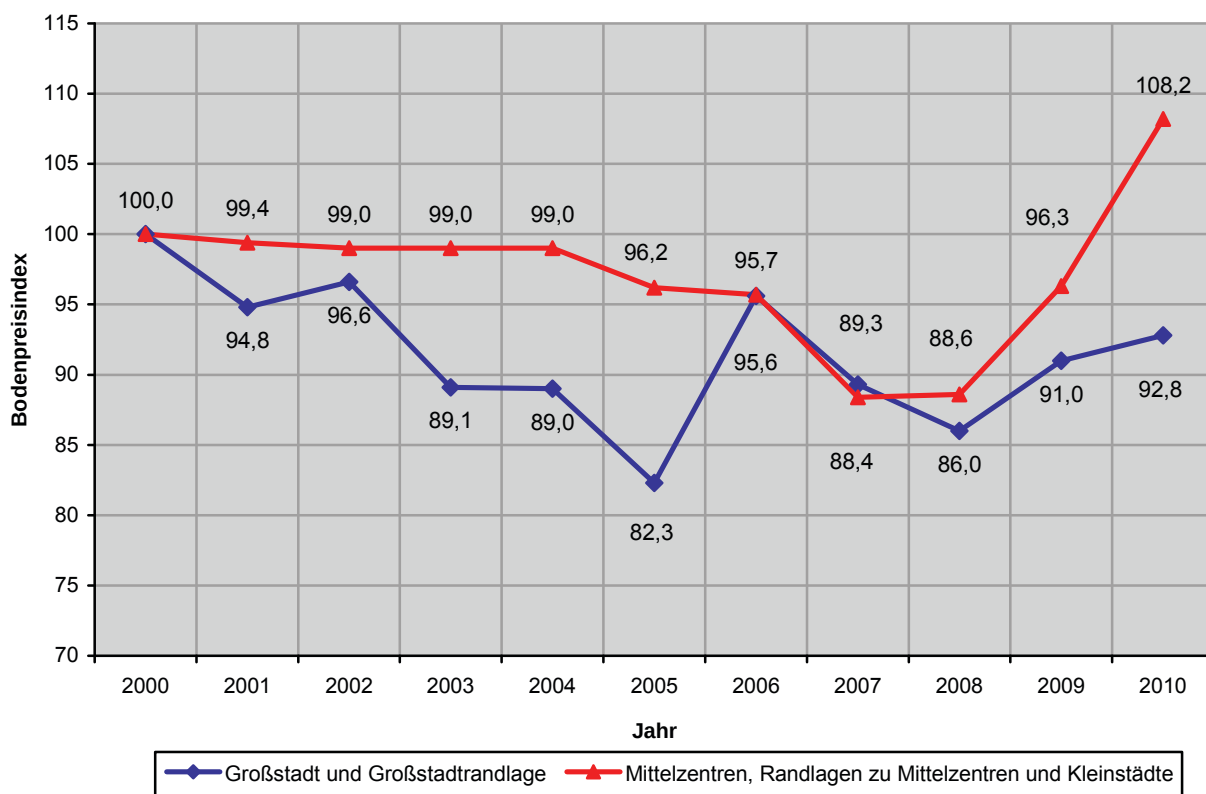
Die Analyse der Kauffalldaten alterschlossener Baugrundstücke ergab, dass die Baulandpreise innerhalb der den Regionstypen zugeordneten Städte und Gemeinden teilweise ähnliche Entwicklungen aufweisen. Daher wurden für die Untersuchungen die Regionstypen Mittelzentren, Randlagen zu Mittelzentren und Kleinstädte, sowie die Großstadt mit der Großstadtrandlage zusammengefasst. Der Untersuchungszeitraum umfasst die Jahre 2000 bis 2010. Da nur eine geringe Anzahl von Kauffällen im Regionstyp Fremdenverkehrsorte vorlag, erfolgte für diesen Regionstyp keine Ermittlung einer Indexreihe. Eine Untersuchung für den Regionstyp Dörfer wurde nicht durchgeführt.

Der Baulandpreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2000. In die Auswertung zur Ableitung der Indexreihen für Baulandpreise wurde die folgende Anzahl von Kauffällen selektiert:

- Großstadt und Großstadtrandlage 850 Kauffälle
- Mittelzentren, Randlagen zu Mittelzentren und Kleinstädte 925 Kauffälle

Bei den Mittelzentren, Randlagen zu Mittelzentren und Kleinstädten hat sich die Anzahl der Kauffälle im Jahr seit 2006 merklich verringert. Zu beachten ist auch hier, dass sich der Wert für 2010 durch weitere Kauffälle noch verändern kann.

Bodenpreisindexreihe für unbebaute alterschlossene Baugrundstücke

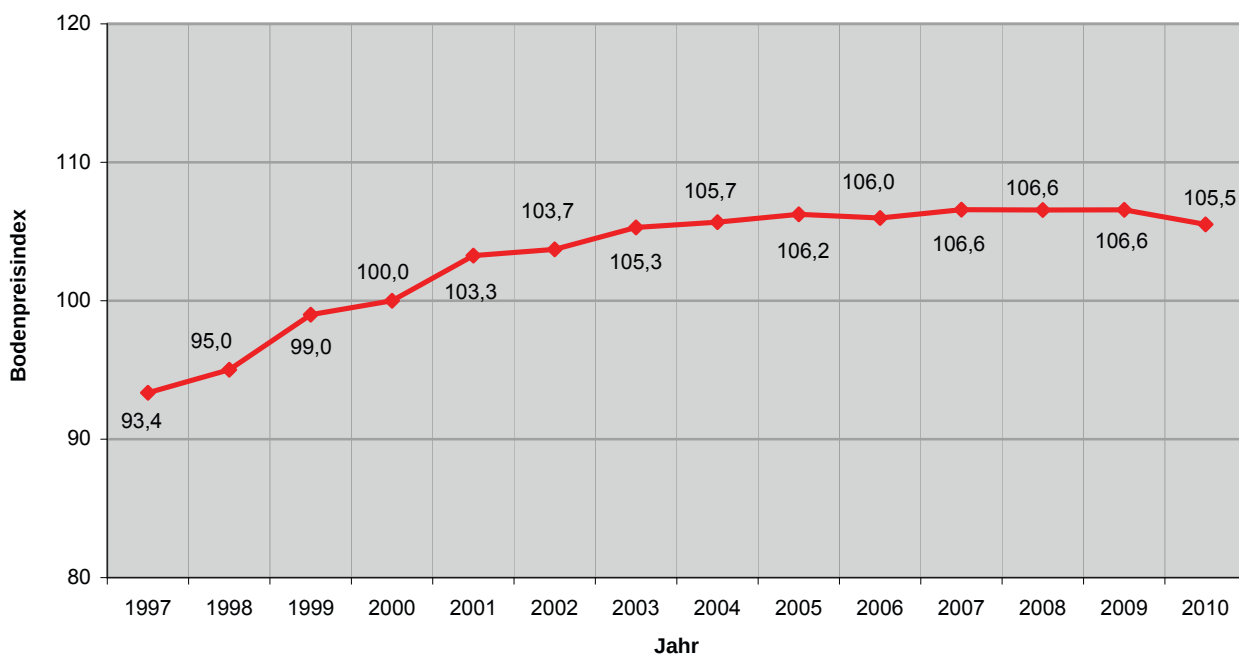


Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt**Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland**

Die Entwicklung der Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurde in diesem Jahr insgesamt für die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg sowie für die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau im Zeitraum von 1997 bis 2010 untersucht. Hierbei wurden unterschiedliche Indexreihen für alterschlossene und neuerschlossene Baugrundstücke erstellt.

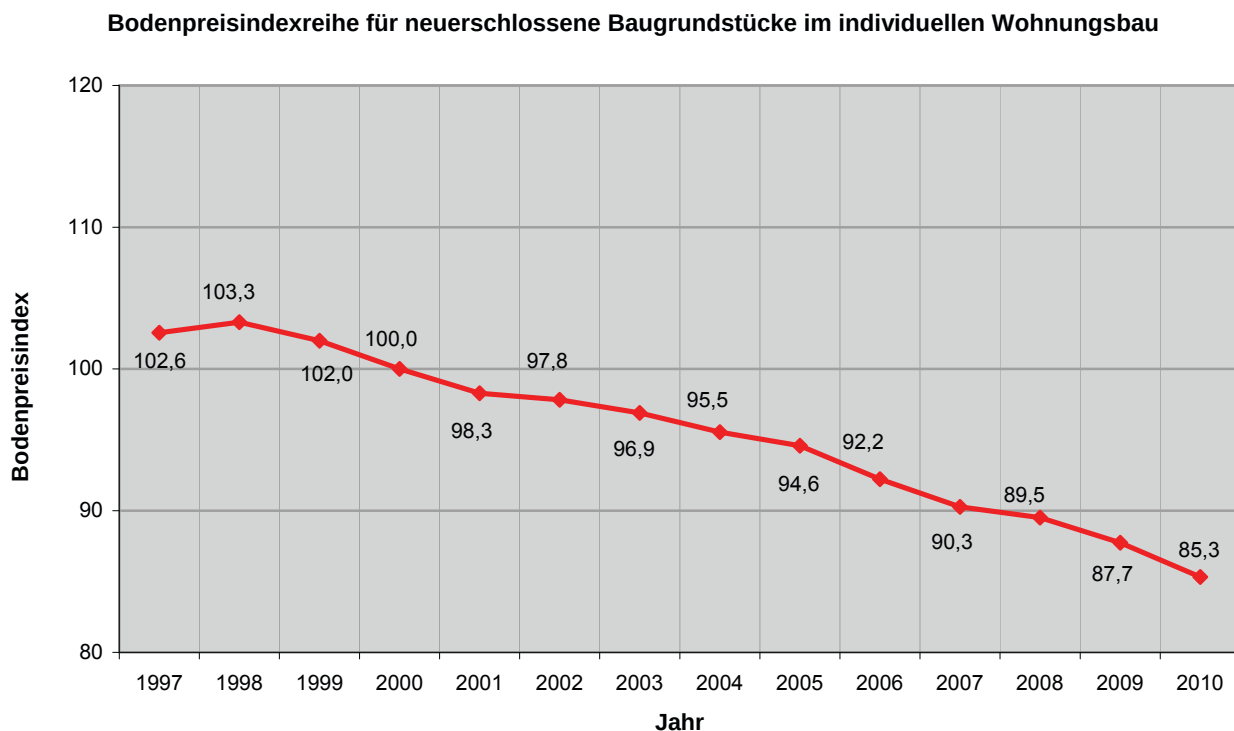
Der Untersuchung wurden für alterschlossene Baugrundstücke Kaufpreise in Grundstückslagen mit Bodenwerten zwischen 5 €/m² bis 120 €/m² zugrunde gelegt. Dabei werden Verkäufe von Bauplätzen mit einer Größe von 250 m² bis 1.500 m² berücksichtigt.

Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen fanden bei der Berechnung keine Berücksichtigung. Die jährlichen Bodenpreisindexzahlen wurden aus durchschnittlichen Bodenwerten ermittelt und zum Basisjahr 2000 mit dem Index 100 ins Verhältnis gesetzt.

Bodenpreisindexreihe für alterschlossene Baugrundstücke im individuellen Wohnungsbau

Die Bodenpreisentwicklung für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus, welche mit den Indexwerten dargestellt werden, zeigt für alterschlossene Bauplätze bis zum Vorjahr eine tendenziell steigende Entwicklung auf. Innerhalb dieser Entwicklung konnten in den Jahren von 1997 bis 2003 noch erhebliche Steigerungen in der Preisentwicklung verzeichnet werden. Ab 2004 bis zum Jahr 2009 stagnierte diese Entwicklung und die Grundstückspreise blieben auf einem konstanten Niveau. Das Berichtsjahr 2010 zeigt erstmals entgegen dieser langfristigen Entwicklung einen leicht fallenden Bodenpreisindex.

Auch für neuerschlossene Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurde ein Bodenpreisindex ermittelt. Der Untersuchung waren Kaufpreise in Grundstückslagen zwischen 25 €/m² und 88 €/m² zugrunde gelegt. Einbezogen werden dabei Verkäufe von Bauplätzen mit einer Größe zwischen 270 m² und 1.450 m².



Entgegen der langjährigen Entwicklung der Bodenpreise der alterschlossenen Baugrundstücke zeigt der Bodenpreisindex für neuerschlossene Bauplätze eine stetig fallende Tendenz. Erreichte der Bodenwert im Jahre 1998 mit 103,3 seinen Höchstwert gegenüber dem Basisjahr 2000, so fielen die Bodenpreise in den Folgejahren stetig und erreichten im Berichtsjahr mit 85,3 einen erneuten Tiefpunkt.

Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes für neuerschlossene Grundstücke

Gegeben:

- Kaufpreis: 65 €/m²
- Kaufpreisdatum: Juli 1999
- Bodenpreisindexzahl 1999: 102,0
- Wertermittlungstichtag: Juli 2010
- Bodenpreisindexzahl 2010: 85,3

Gesucht: Vergleichswert Juli 2010:

Vergleichswert: $65 \text{ €/m}^2 \times 85,3 / 102,0 = \underline{54,35 \text{ €/m}^2}$

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut**Bodenpreisindexreihen für alterschlossene Baugrundstücke**

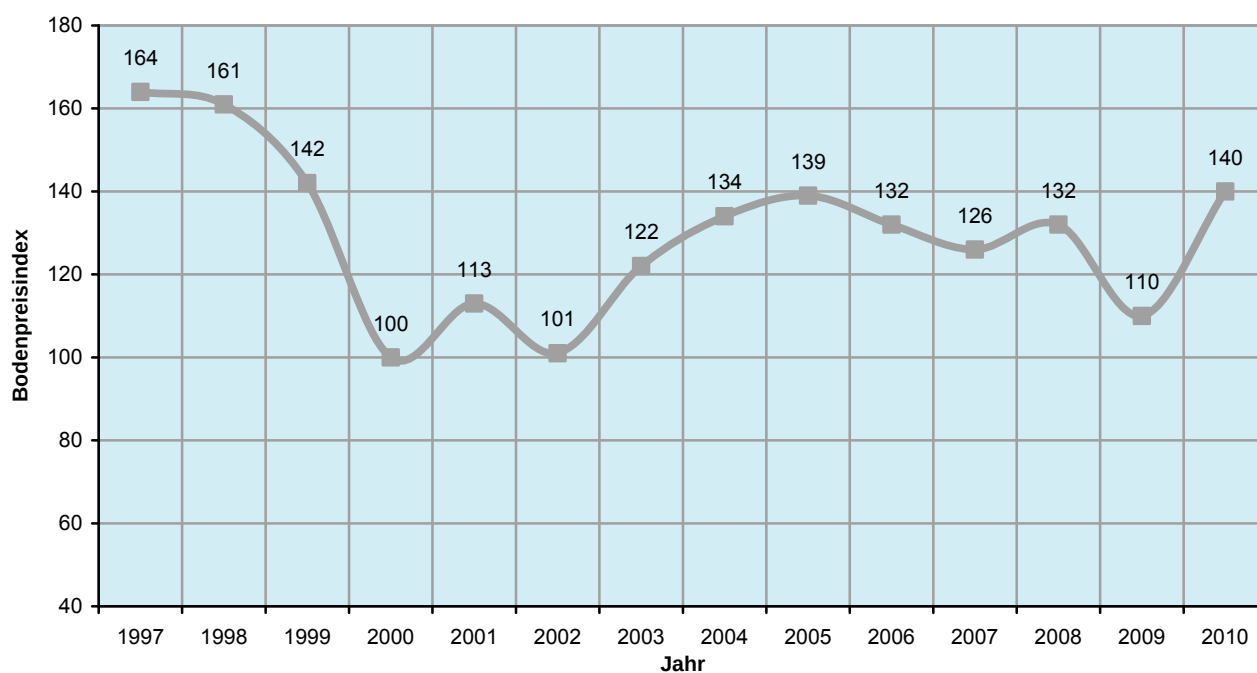
Aufgrund unterschiedlicher Bodenpreisentwicklungen werden im Folgenden die Indexreihen getrennt nach den räumlichen Gegebenheiten dargestellt.

Untersucht wurden die einzelnen Regionstypen. Die Auswertungen haben gezeigt, dass die Großstadt Halle (Saale) eine andere Entwicklung hat, als Großstadtrandlagen, Mittelzentren, Randlagen zu Mittelzentren, Fremdenverkehrsorte und Kleinstädte. Auch die Dörfer weisen eine andere Entwicklung auf, so dass eine getrennte Untersuchung erfolgte.

Für die Ableitung der Baulandindexreihen wurden nur Wohnbaugrundstücke (Eigenheimgebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Mehrfamilienhausgebiete und Gebiete mit einer gemischten Nutzung in der Stadt oder in der Gemeinde) berücksichtigt. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen fanden bei der Untersuchung keine Berücksichtigung. Die jährlichen Bodenpreisindexzahlen wurden aus durchschnittlichen Bodenwerten ermittelt und zum Basisjahr 2000 mit dem Index 100 ins Verhältnis gesetzt.

Die Indexzahlen zeigen die Preisentwicklung für baureife, alterschlossene Baugrundstücke mit einer Grundstücksgröße zwischen 150 m² und 1.500 m².

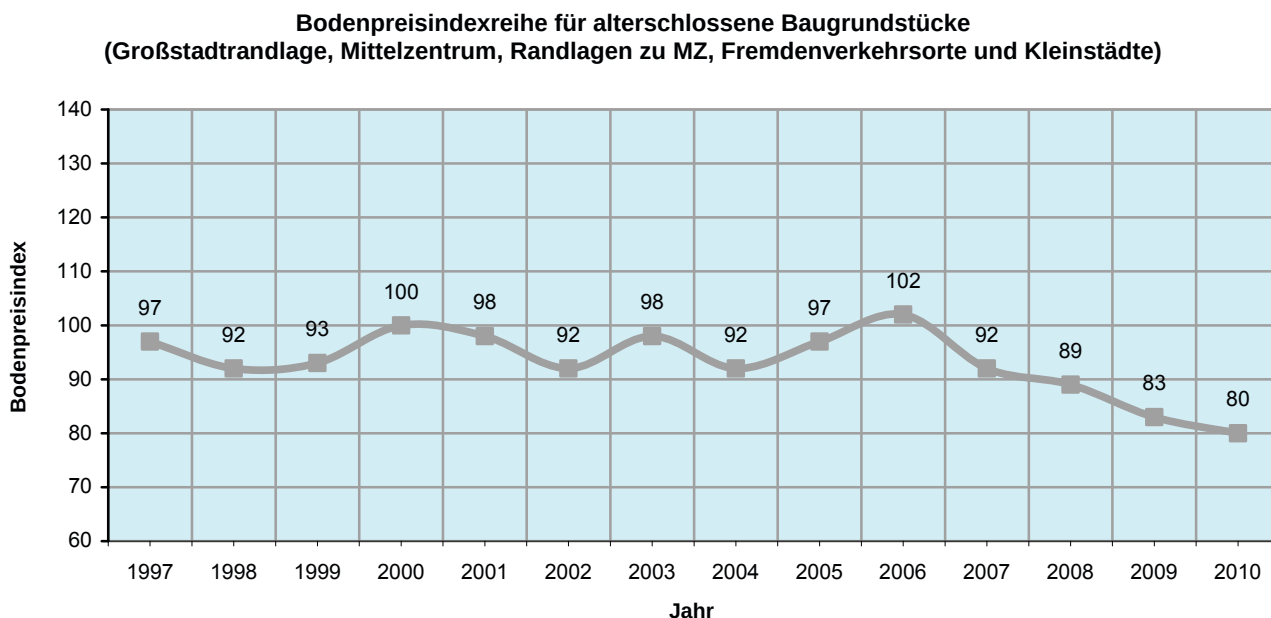
Bodenpreisindexreihe für alterschlossene Baugrundstücke in der Stadt Halle (Saale)



Für die Auswertung der Stadt Halle (Saale) stand eine Anzahl von rd. 610 Kauffällen zur Verfügung. Seit 1998 ist eine stark rückläufige Tendenz zu erkennen, die nach ihrem Tiefpunkt in den Jahren 2000 bis 2002 sich wieder konsolidiert. Der Ermittlung dieser Indexreihe liegen jährlich 40 bis 50 Kauffälle zugrunde. Ausnahmen davon waren die Jahre 2000 und 2001 mit lediglich 22 bzw. 11 Kauffällen, auch in den Jahren 2008 und 2009 sind nur jeweils 25 Kauffälle in die Auswertung eingeflossen. Im Berichtsjahr ist wieder ein Anstieg zu verzeichnen, der durch rd. 40 Kauffälle belegt wird.

Regionstypen – Großstadtrandlagen (GR), Mittelzentren (M), Randlagen zu Mittelzentren (MR), Fremdenverkehrsorte (F) und Kleinstädte (K)

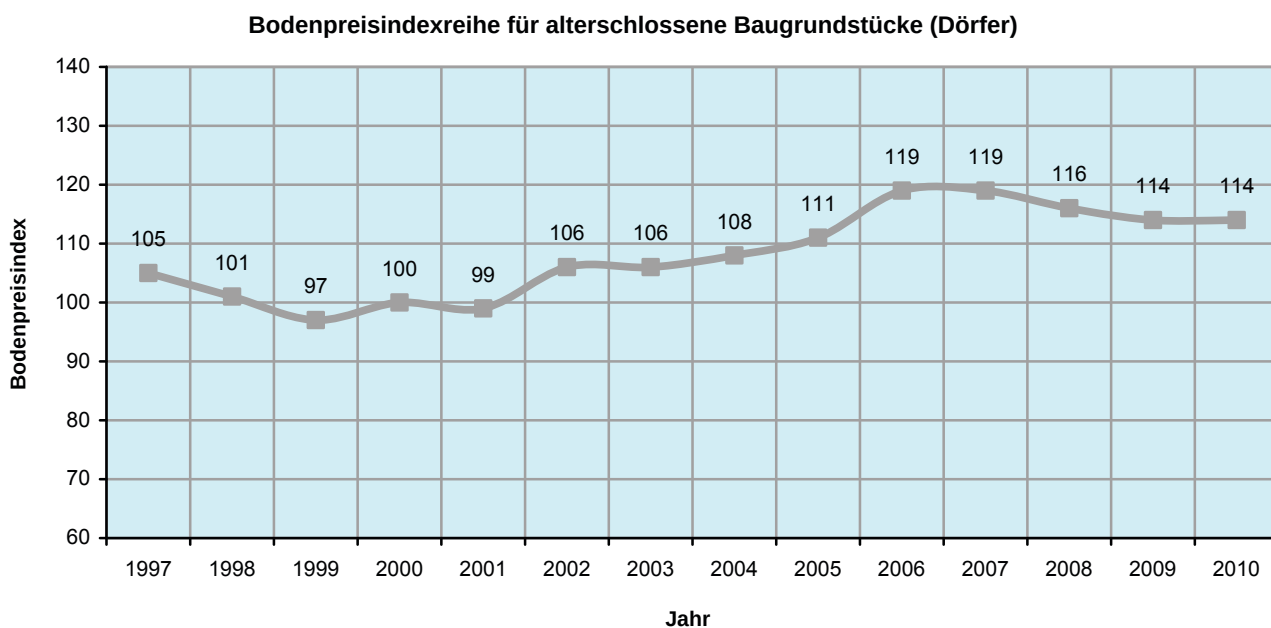
Eine Untersuchung der Kauffalldaten innerhalb des vorgenannten Geltungsbereiches ergab, dass sich die Baulandpreise in diesen Regionstypen ähnlich entwickelt haben. Auf Grund der Verteilungsuntersuchung wurde das Bodenwertniveau der Kaufpreise zwischen 10 und 90 €/m² zugrunde gelegt.



Dieser Auswertung standen rd. 1.320 Kauffälle zur Verfügung. Die Indexreihe zeigt, dass sich alle Werte nur geringfügig vom Wert des Basisjahres 2000 unterscheiden. Im Berichtsjahr ist ein weiterer geringer Rückgang zu verzeichnen, wobei dies nur rd. 30 Kauffälle belegen.

Regionstyp – Dörfer (D)

Das Bodenwertniveau in den Dörfern verläuft etwas anders als in den übrigen Regionstypen. Auch hier wurden auf Grund der Verteilungsuntersuchung die Kaufpreise zwischen 5 und 50 €/m² zugrunde gelegt.



In diese Auswertung sind rd. 1.500 Kauffälle eingeflossen. Seit dem Basisjahr 2000 gibt es einen leichten, fast kontinuierlichen Anstieg in der Bodenpreisentwicklung bis zum Jahr 2006. Seit 2006 blieb die Bodenpreisentwicklung annähernd stabil.

Bodenpreisindexreihen können zur Umrechnung von Kaufpreisen aus der Vergangenheit auf einen beliebigen Zeitpunkt herangezogen werden.

Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes:

gegeben:	Lage:	dörfliche Gemeinde
	Kaufpreis:	15,00 €/m ²
	Kaufpreisdatum:	Juli 2003
	Bodenpreisindexzahl 2003:	106
	Wertermittlungstichtag:	Juli 2007
	Bodenpreisindexzahl 2007:	119

gesucht: Vergleichswert Juli 2007

Vergleichswert: $15,00 \text{ €/m}^2 \times 119/106 = 16,84 \text{ €/m}^2$ rd. 17 €/m².

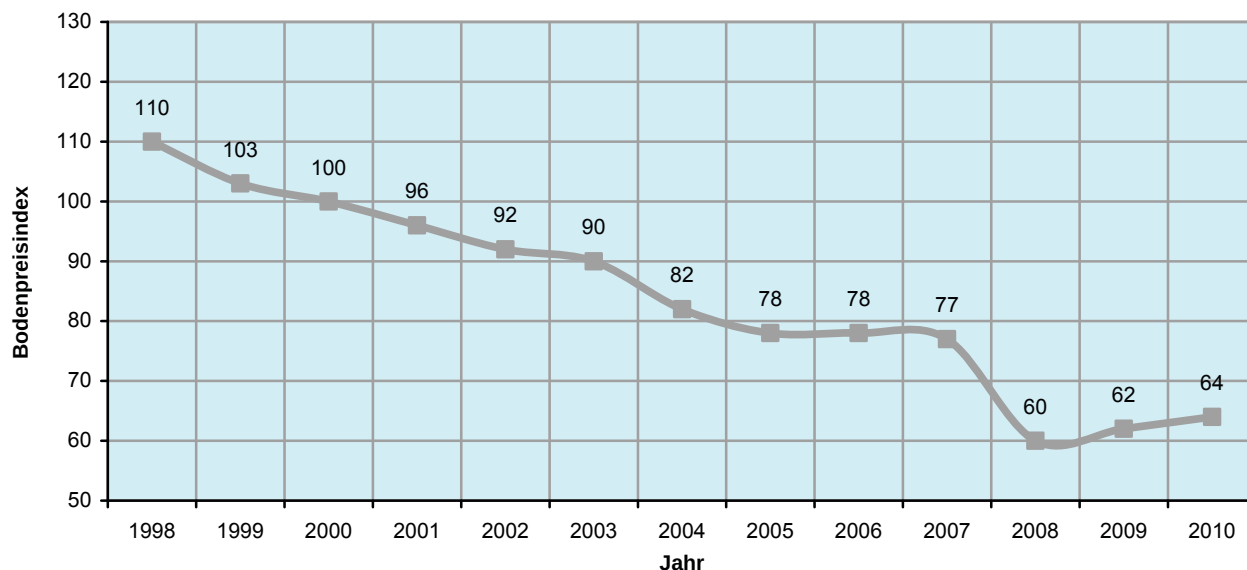
Bodenpreisindexreihen für neuerschlossene Baugrundstücke

Auch bei den neuerschlossenen Grundstücken werden die einzelnen Regionstypen untersucht.

Die Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau gelten für:

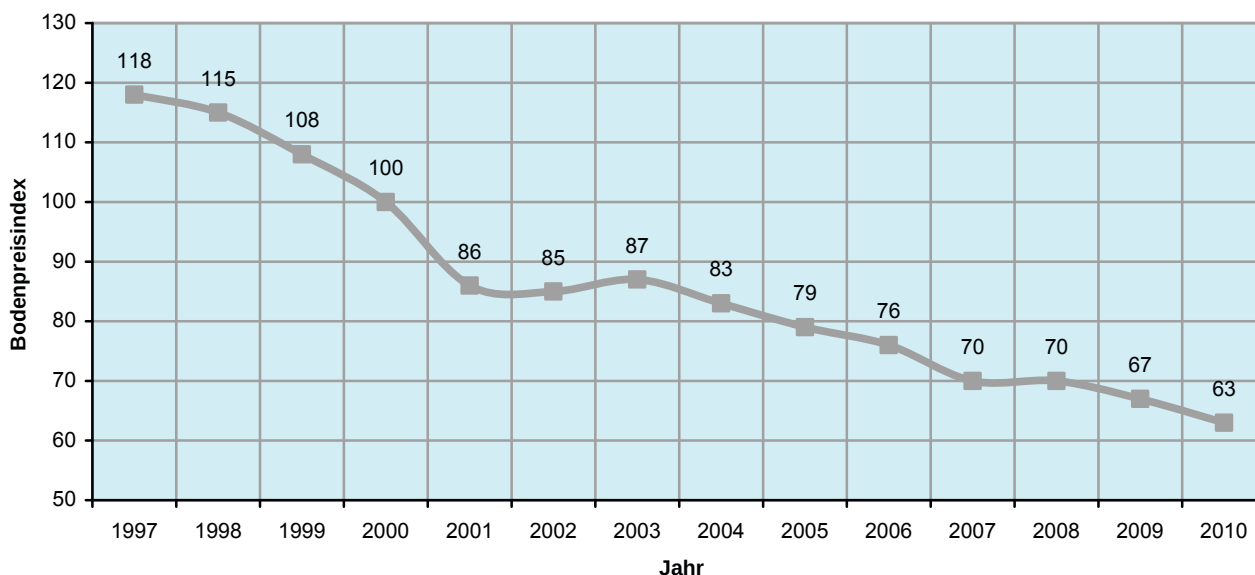
- erschließungsbeitragsfreie, neuerschlossene Baugrundstücke
- baureife und entsprechend genutzte Flächen
- selbstständig nutzbare Flächen von 150 bis 1.500 m² Grundstücksgröße
- Verkäufe, denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse zugrunde liegen, d.h. z.B. keine Zukäufe und Verwandtschaftsverkäufe.

Bodenpreisindexreihe für neuerschlossene Baugrundstücke in der Stadt Halle (Saale)



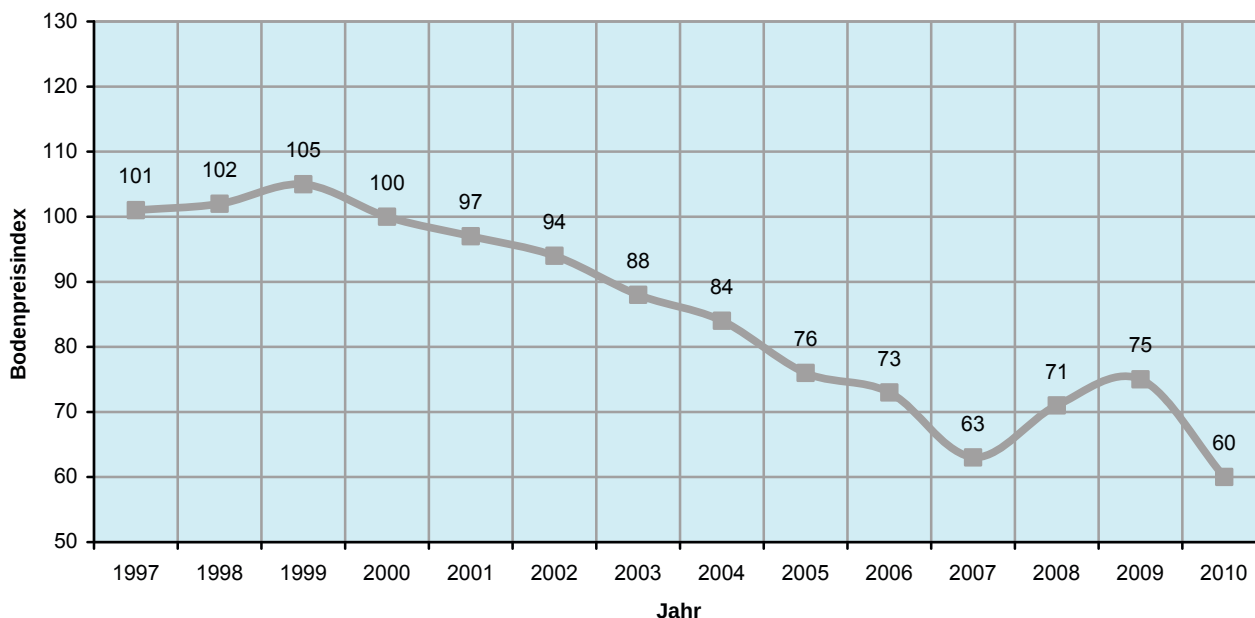
Dieser Auswertung standen rd. 780 Kauffälle zur Verfügung. In den Jahren 1998 bis 2008 ist die Bodenpreisentwicklung stark rückläufig. Seit dem Jahr 2008 stabilisiert sich die Preisentwicklung und zeigt im Vorjahr und Berichtsjahr wieder einen geringen Anstieg.

Bodenpreisindexreihe für neuerschlossene Baugrundstücke in den Mittelzentren und Kleinstädten



Für diese Auswertung standen rd. 1.500 Kauffälle zur Verfügung, wobei allein in den Jahren 1997 bis 1999 rd. 45 % der Kauffälle eingeflossen sind. In den Jahren 2007 bis 2009 standen nur noch rd. 7 % der Gesamtanzahl zur Verfügung. Auch im Berichtsjahr wird der geringfügige Rückgang durch nur 20 Kauffälle geprägt.

Bodenpreisindexreihe für neuerschlossene Baugrundstücke in den Dörfern



Dieser Auswertung standen rd. 2.250 Kauffälle zur Verfügung, wobei auch hier in den Jahren 1997 bis 2000 rd. 50 % der Kauffälle eingeflossen sind. Ein starker Rückgang war in den Jahren 2000 bis 2007 ersichtlich.

In den Jahren 2007 bis 2009 gab es einen leichten Anstieg und im Berichtsjahr wieder einen Rückgang, wobei in den letzten 4 Jahren jährlich nur 15 bis 20 Kauffälle in die Berechnung der Indexreihe eingeflossen sind.

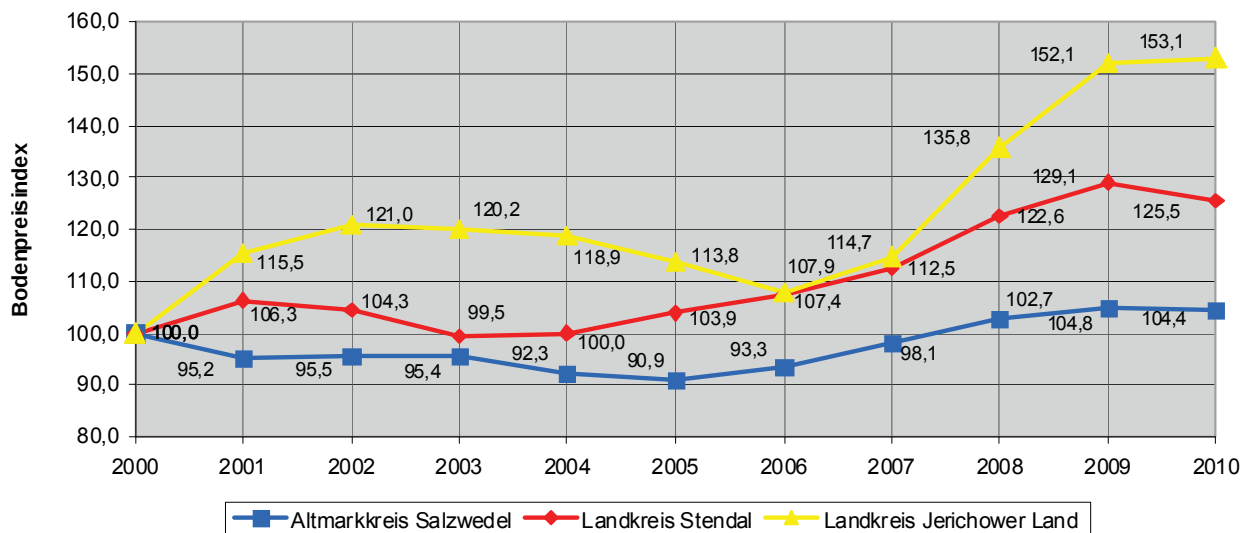
7.1.2 Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark

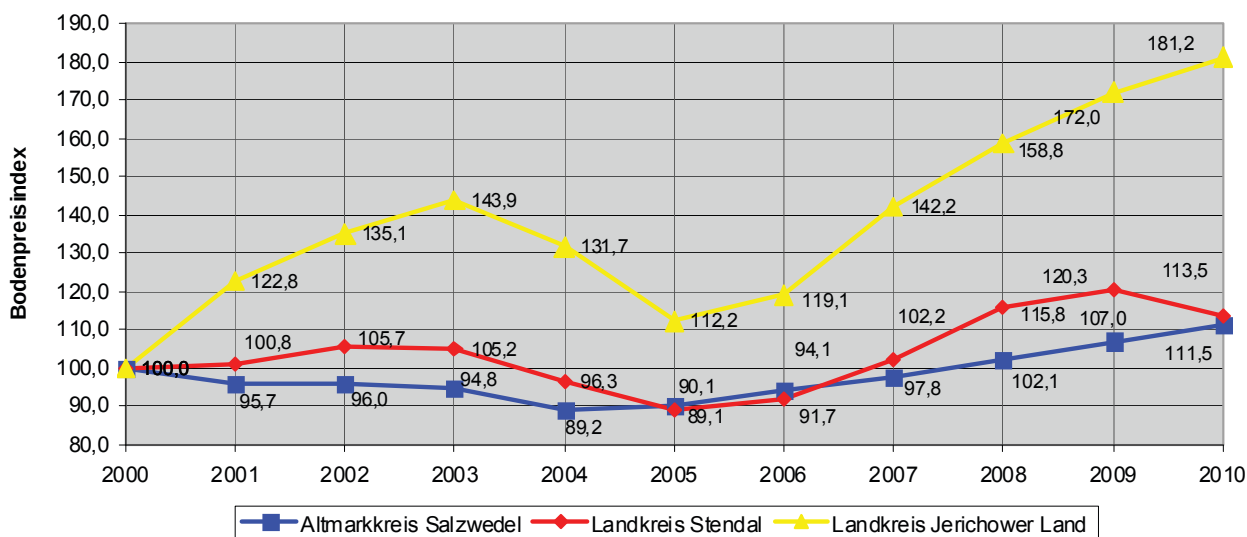
In den Landkreisen des Regionalbereichs werden Indexreihen für landwirtschaftliche Grundstücke jeweils kreisweise ermittelt und in den folgenden Graphiken für Acker und Grünland dargestellt. Dabei muss allerdings berücksichtigt werden, dass im Basisjahr 2000 in den drei Kreisen unterschiedliche Preisniveaus vorlagen, so dass aus den Werten beispielsweise im Jahre 2009 kein Quervergleich des Preisniveaus zwischen den Kreisen abgeleitet werden kann. So ist der Grünlandpreis im Jerichower Land im Jahr 2009 nicht 45 % höher als im Landkreis Stendal, sondern rund 70 % höher als im Jahre 2000! Es muss auch darauf hingewiesen werden, dass der Bodenpreisindex für Grünland im Jerichower Land in seiner Darstellung dadurch beeinflusst wird, dass der zugrunde liegende Wert im Basisjahr 2000 sehr niedrig lag. Somit darf aus dem hohen Indexwert nicht auf einen aktuell hohen absoluten Bodenpreis geschlossen werden.

Für Ackerflächen hat sich nach Jahren mit teilweise deutlich steigenden Tendenzen das Niveau im Altmarkkreis Salzwedel und im Jerichower Land stabilisiert, während im Landkreis Stendal sogar ein leichter Rückgang zu verzeichnen ist. Hingegen ist der Aufwärtstrend für Grünlandflächen nur im Landkreis Stendal gebrochen. In den anderen Landkreisen setzte sich der Vorjahrestrend fort.

Bodenpreisindexreihe für Ackerland



Bodenpreisindexreihe für Grünland



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

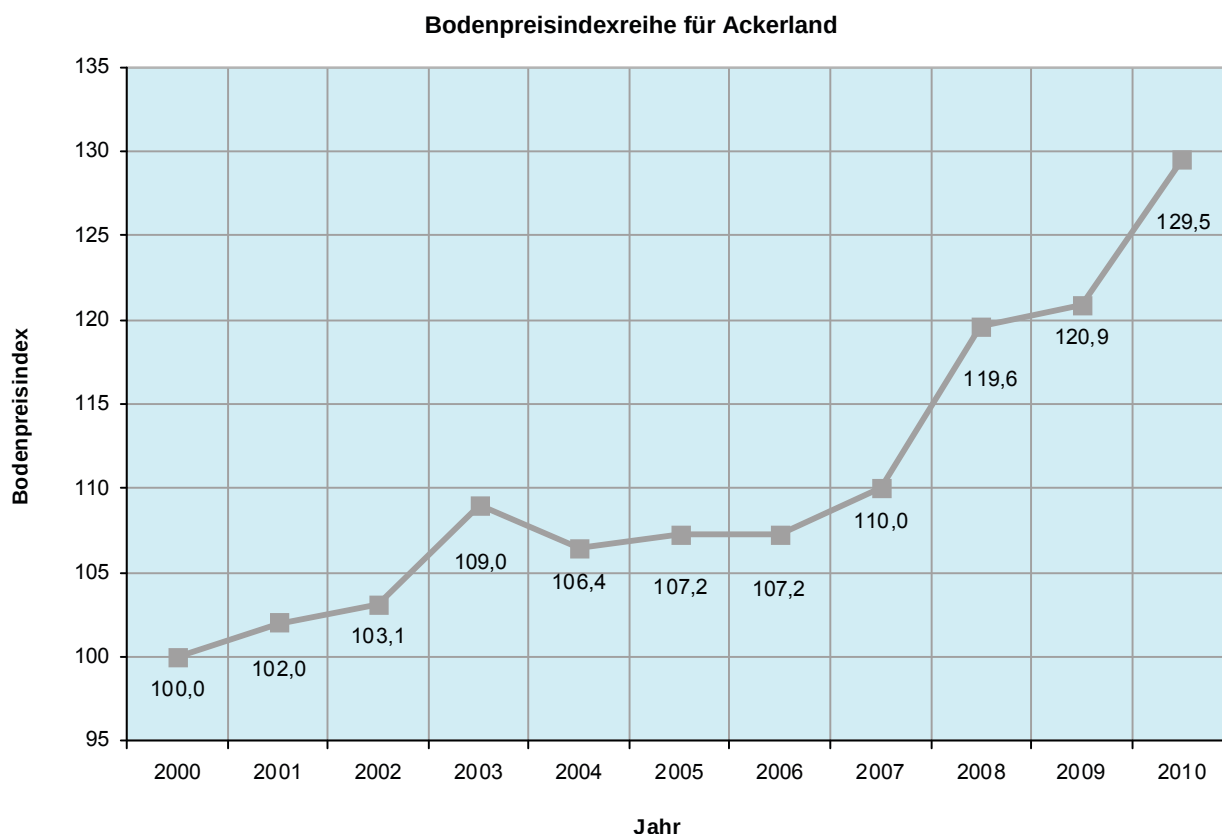
Zeitliche Entwicklungen der Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt können durch Indexreihen erfasst werden. Die Indexreihen werden im Wesentlichen dazu benötigt, die zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlten Kaufpreise, aufgrund konjunkturbedingter Bodenpreisänderungen auf dem Grundstücksmarkt bei unveränderter Bodenqualität, auf einen Stichtag umzurechnen. Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde ist regional ein unterschiedlicher Verlauf der Entwicklung des Kaufpreises von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Verhältnis zum Basisjahr zu verzeichnen. Daher wurde je eine Indexreihe für Ackerland und für Grünland ermittelt.

Bodenpreisindexreihe für Ackerland

Zur Berechnung der Indexreihe für Ackerlandflächen wurden alle Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit einer Flächengröße ab 2.500 m² und einem Verkaufsdatum vom 01.01.2000 bis 31.10.2010 einbezogen. Die Spannweite der Kaufpreise reicht von 0,25 €/m² bis 1,50 €/m².

Um die Kaufpreise miteinander vergleichbar zu machen, wurden sie auf eine mittlere Ackerzahl von 80 umgerechnet. Zur Ermittlung der Indexreihen für Ackerland wurden 6.247 Kauffälle herangezogen. Als Basisjahr wurde das Jahr 2000 festgeschrieben.

Die nachfolgende Graphik zeigt die Kaufpreisentwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Ackerlandflächen.

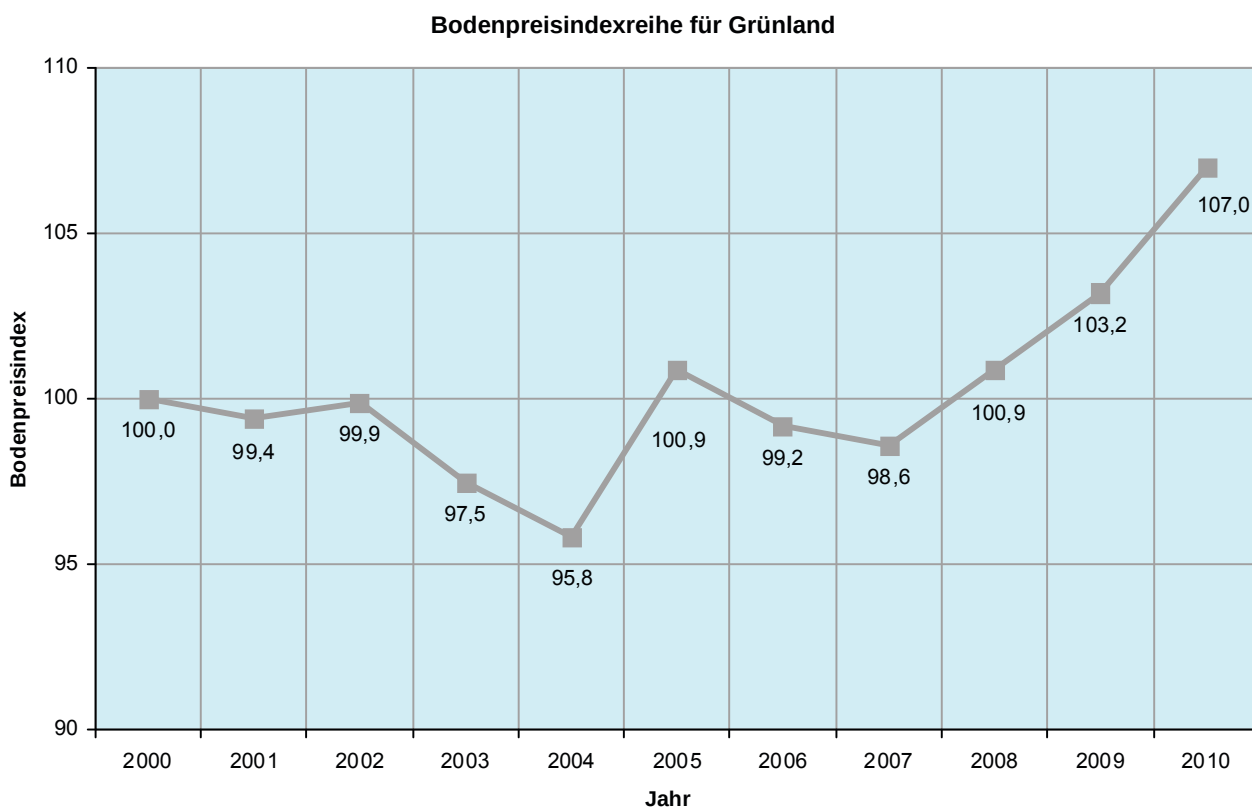


Bodenpreisindexreihe für Grünland

Zur Berechnung der Indexreihe für Grünlandflächen wurden 403 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit einer Flächengröße ab 1.500 m² und einem Verkaufsdatum ab dem 01.01.2000 aus dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde einbezogen. Die Kaufpreise liegen zwischen 0,10 €/m² und 0,60 €/m², bei Grünlandzahlen von 20 bis 60.

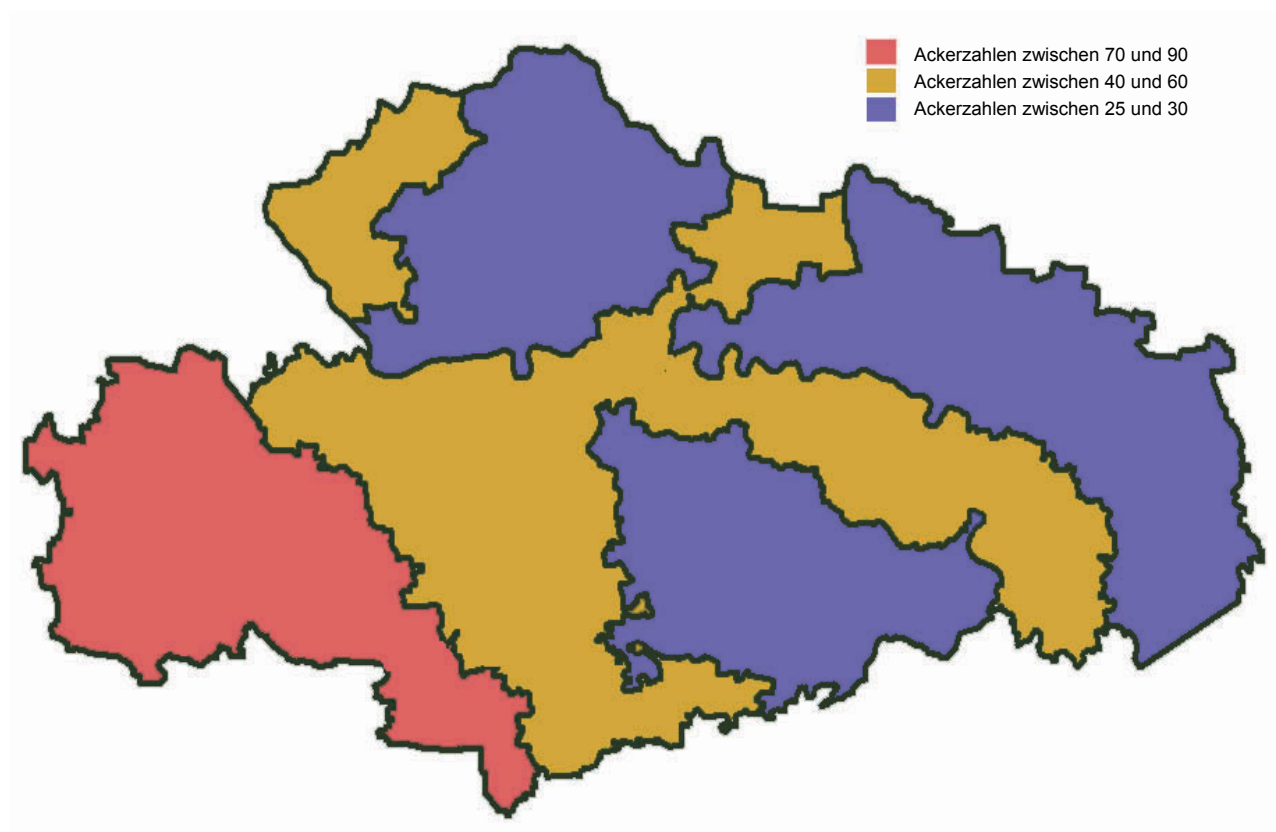
Da nach Analysen eine Abhängigkeit des Kaufpreises für Grünland von der Grünlandzahl nicht erkennbar ist und daher Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Bodengüte von Grünland nicht vorliegen, erfolgte keine Umrechnung der Kaufpreise auf eine mittlere Grünlandzahl. Trotzdem soll zur Entwicklung des Kaufpreises für Grünland auf die Darstellung der zeitlichen Entwicklung der Kaufpreise nicht verzichtet werden, zumal jährlich nicht in allen Regionen mit Grünlandanteil Kaufpreise für diese Art der landwirtschaftliche Nutzung angefallen bzw. Bodenrichtwerte ermittelt worden sind.

Die nachfolgende Graphik zeigt die Kaufpreisentwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Grünlandflächen.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt**Bodenpreisindexreihen für Ackerland**

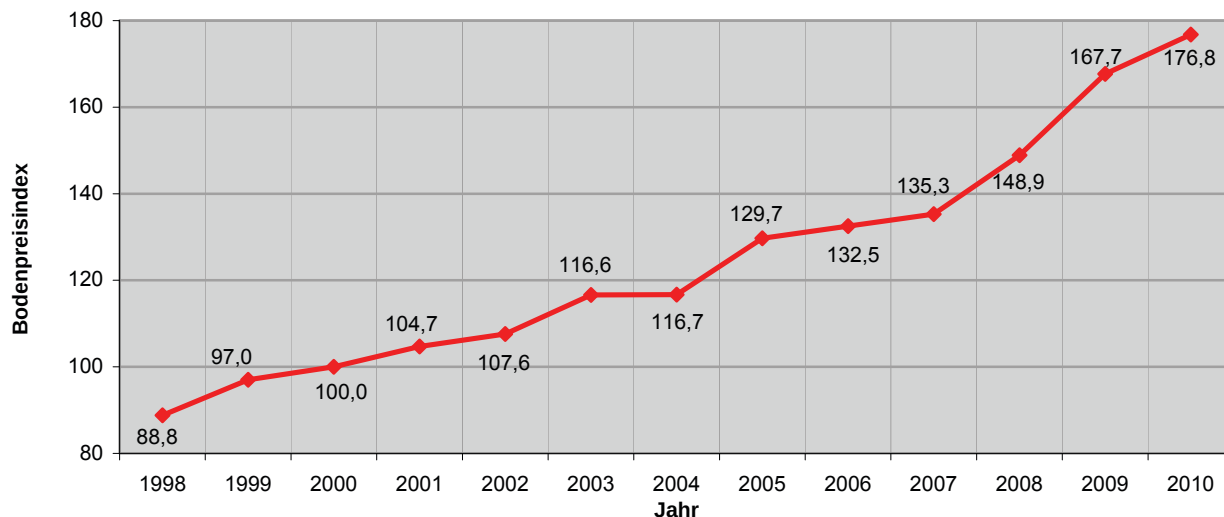
Entscheidendes Kriterium der Bodenpreisentwicklung der veräußerten Ackerlandflächen ist die Bodenwertzahl. Insofern wurden die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg sowie die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau entsprechend der vorherrschenden Bodenwertzahlen in drei Zonen, dass heißt in Ackerland mit Bodenwertzahlen zwischen 70 und 90, 40 und 60 sowie 25 und 30 unterteilt. Die folgende Karte verdeutlicht diese Zonierung. Innerhalb dieser Ackerlandzonen zeigt die Bodenpreisentwicklung unterschiedliche Entwicklungen auf.

Ackerlandzonen entsprechend der vorherrschenden Bodenwertzahl

In die Berechnung wurden alle Erwerbsvorgänge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs von selbständig nutzbaren Ackerflächen mit einer Größe von größer 2.500 m² aus dem Zeitraum von 1998 bis 2010 einbezogen. Diese Grundstücke wurden entsprechend ihrer Ackerzahl in die drei Zonen unterteilt.

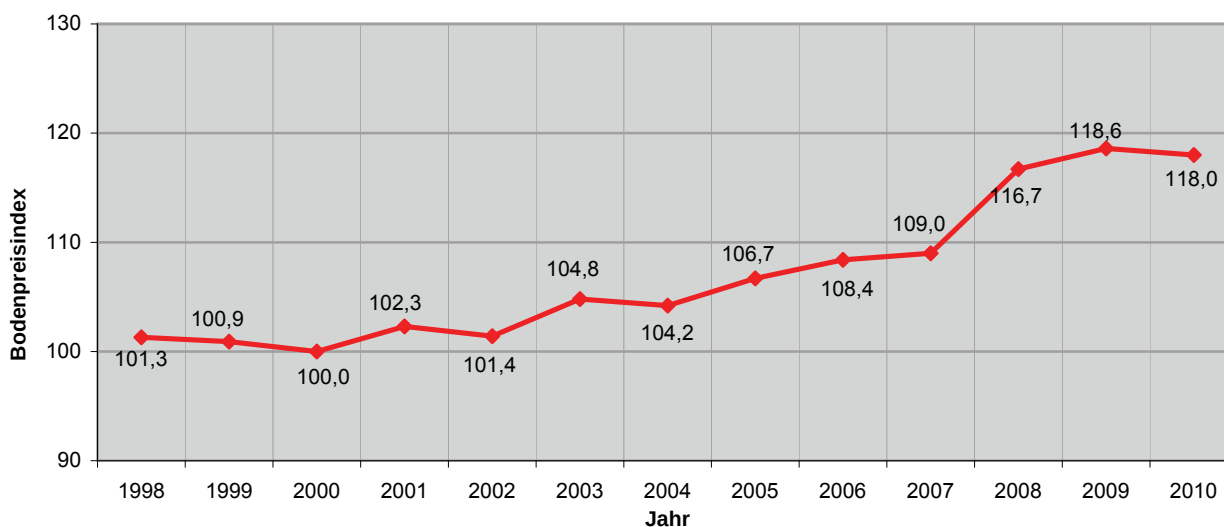
Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen fanden bei der Berechnung keine Berücksichtigung. Die jährlichen Bodenpreisindexzahlen wurden aus durchschnittlichen Bodenpreisen ermittelt und zum Basisjahr 2000 mit dem Index 100 ins Verhältnis gesetzt.

Bei den höherwertigeren Ackerlandzonen mit Bodenwertzahlen von über 70 weist das Kaufpreisniveau während des gesamten Auswertezeitraumes eine steigende Tendenz auf, deren preisliche Entwicklung der Verlauf der nachfolgenden Indexreihe beschreibt. Bis zum Vorjahr traten hier alle zwei Jahre leichte Stagnationen auf. Im Berichtsjahr hingegen wurde, wie in den beiden Vorjahren, abermals ein überdurchschnittlicher Preisanstieg verzeichnet, obwohl die Flächenumsätze in diesem Jahre eine stark rückläufige Tendenz aufwiesen.

Bodenpreisindexreihe für Ackerlandzonen mit einer Bodenwertzahl über 70**Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes**

- Kaufpreis: 0,55 €/m²
- Ackerzahl: 85
- Kaufpreisdatum: Juli 2002
- Bodenpreisindexzahl 2002: 107,6
- Wertermittlungsstichtag: Juli 2010
- Bodenpreisindexzahl 2010: 176,8
- Gesucht: Vergleichswert Juli 2010
- Vergleichswert: $0,55 \text{ €/m}^2 \times 176,8 / 107,6 = \underline{0,90 \text{ €/m}^2}$

Bei Ackerlandzonen mit Bodenwertzahlen zwischen 40 und 60 ist seit dem Jahr 1998 eine kontinuierliche Steigerung des Bodenpreisindex zu verzeichnen. Lediglich in den Jahren 2002 und 2004 stagnierte diese Entwicklung. Dagegen konnte in den Jahren 2008 und 2009 ein überdurchschnittlicher Preisanstieg verzeichnet werden, welcher sich im Bodenpreisindex deutlich niederschlug. Im Berichtsjahr wurde mit einem Index von 118,0 der hohe Vorjahresstand annähernd gehalten.

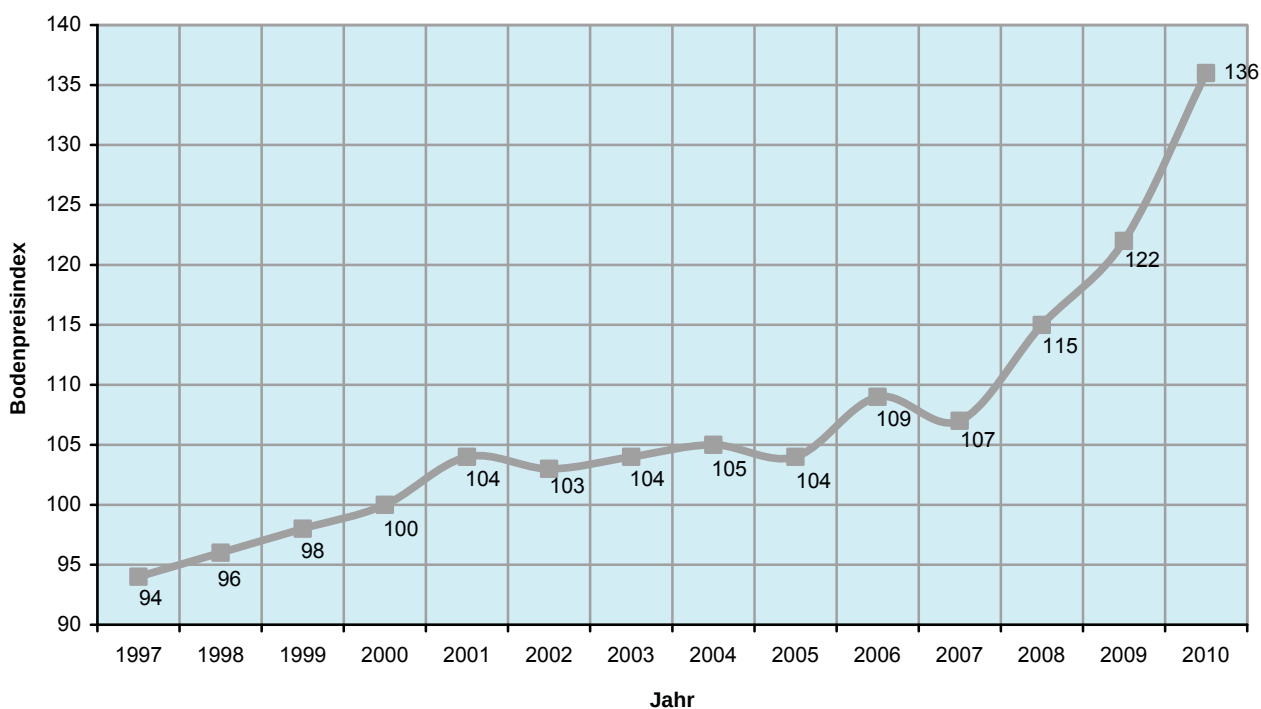
Bodenpreisindexreihe für Ackerlandzonen mit einer Bodenwertzahl zwischen 40 und 60

Für Ackerlandzonen mit Bodenwertzahlen zwischen 25 und 30 zeigte sich keine nennenswerte preisliche Entwicklung in den Jahren 1998 bis 2010. Die Preise blieben relativ konstant. Somit konnte für solche Ackerlandflächen keine Bodenpreisindexreihe ermittelt werden.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut**Bodenpreisindexreihe für Ackerland**

Die nachfolgend aufgeführte Indexreihe widerspiegelt die Entwicklung der Preise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. In die Berechnung sind alle Erwerbsvorgänge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs von selbstständig nutzbaren landwirtschaftlichen Flächen mit einer Größe von $\geq 2.500 \text{ m}^2$ aus dem Zeitraum von 1997 bis 2010 einbezogen worden. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen fanden keine Berücksichtigung. Die jährlichen Bodenpreisindexzahlen wurden aus durchschnittlichen Bodenwerten ermittelt und zum Basisjahr 2000 mit dem Index 100 ins Verhältnis gesetzt. Für die Auswertung standen rd. 7.000 Kauffälle zur Verfügung.

Die Bodenpreisindexreihe der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke wurde auf den gesamten Regionalbereich Saale-Unstrut bezogen.

Bodenpreisindexreihe für Ackerland

Seit 1997 ist insgesamt eine steigende Tendenz der Kaufpreise zu verzeichnen. Dabei ist zwischen den Jahren 2001 und 2005 die Bodenpreisentwicklung annähernd konstant geblieben. Im Jahr 2008 ist die erste wesentliche Steigerung ersichtlich. Im Vorjahr sowie im Berichtsjahr gab es einen deutlichen Anstieg.

7.2 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Gemäß § 193 Absatz 5, Satz 4 BauGB sind von den Gutachterausschüssen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke zu ermitteln. Die Vergleichsfaktoren sollen sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Hierfür kommen insbesondere eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktor) oder der nachhaltig erzielbare jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) in Betracht.

7.2.1 Gebäundefaktoren

Die Vergleichsfaktoren werden aus Kaufpreisen gleichartiger Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet und auf die Bezugseinheit Wohnfläche bezogen. Hierzu können sowohl die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser wie auch Reihenhäuser und Doppelhaushälften gehören. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

Die Untersuchungen der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse haben ergeben, dass die Vergleichsfaktoren von verschiedenen Einflüssen abhängig sein können. Hierzu zählen insbesondere Lage, Größe, Ausstattung, Bauweise, Baujahr und weitere Merkmale. Die ermittelten und nachfolgend dargestellten Gebäundefaktoren beziehen sich daher auf Ein- und Zweifamilienhäuser mit unterschiedlichen Eigenschaften. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des jeweiligen Vergleichsobjektes führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit die jeweiligen Auswirkungen auf den Vergleichsfaktor ermittelt und quantifiziert werden konnten, sind sie in den Analysen der örtlichen Gutachterausschüsse aufgeführt.

Die in den Darstellungen angegebenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zugrunde liegenden Modells an. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark

Die nachfolgend veröffentlichte Vorjahresuntersuchung berücksichtigt Kaufpreise von 240 Kauffällen (vom 01. Januar 2008 bis 31. Oktober 2009) mit folgenden Eigenschaften:

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser auf selbständigen, nicht zusammengesetzten Grundstücken
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer von mindestens 10 Jahren
- Wohnfläche von 80 bis 180 m²
- Kaufpreis mindestens 40.000 Euro
- Bodenrichtwert bis zu 70 €/m²
- Ausstattungsstandard: Einfach, mittel, mittel bis gehoben

Hinweise:

- Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) der Gebäude wurde eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren angesetzt. Bei unterbliebener sachgerechter Instandsetzung wurde die RND entsprechend angepasst.
- Instandsetzungen oder Modernisierungen können zur Verlängerung der RND führen. Zur Abschätzung der verlängerten RND kam ein bei Kleiber, Simon „Verkehrsermittlung von Grundstücken“, 2007, 5. Aufl., S. 1592 ff. publiziertes Verfahren zur Anwendung.

Im Rahmen der Untersuchungen stellte sich zunächst heraus, dass die Kauffälle aufgrund ihrer Verteilung nach der Höhe der Restnutzungsdauer in zwei Kategorien unterteilt werden müssen, die separat zu untersuchen sind. Dabei wurden folgende Gruppen gebildet:

- Objekte mit einer Restnutzungsdauer von 10 bis 40 Jahren (80 Kauffälle)
- Objekte mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 40 bis 80 Jahren (160 Kauffälle)

Im Ergebnis der Auswertung stellte sich für die erste Kategorie ein signifikanter Einfluss der definierten Zielgröße (Kaufpreis/m² Wohnfläche) von den Merkmalen Bodenrichtwert, Ausstattungsstandard sowie der Wohnfläche heraus. In der zweiten Gruppe kam als zusätzliche Einflussgröße noch die Restnutzungsdauer hinzu.

Die Definition des Ausstattungsstandards ist nachstehender Übersicht zu entnehmen, in der die Kategorien mit beispielhaften Ausstattungsmerkmalen hinterlegt sind:

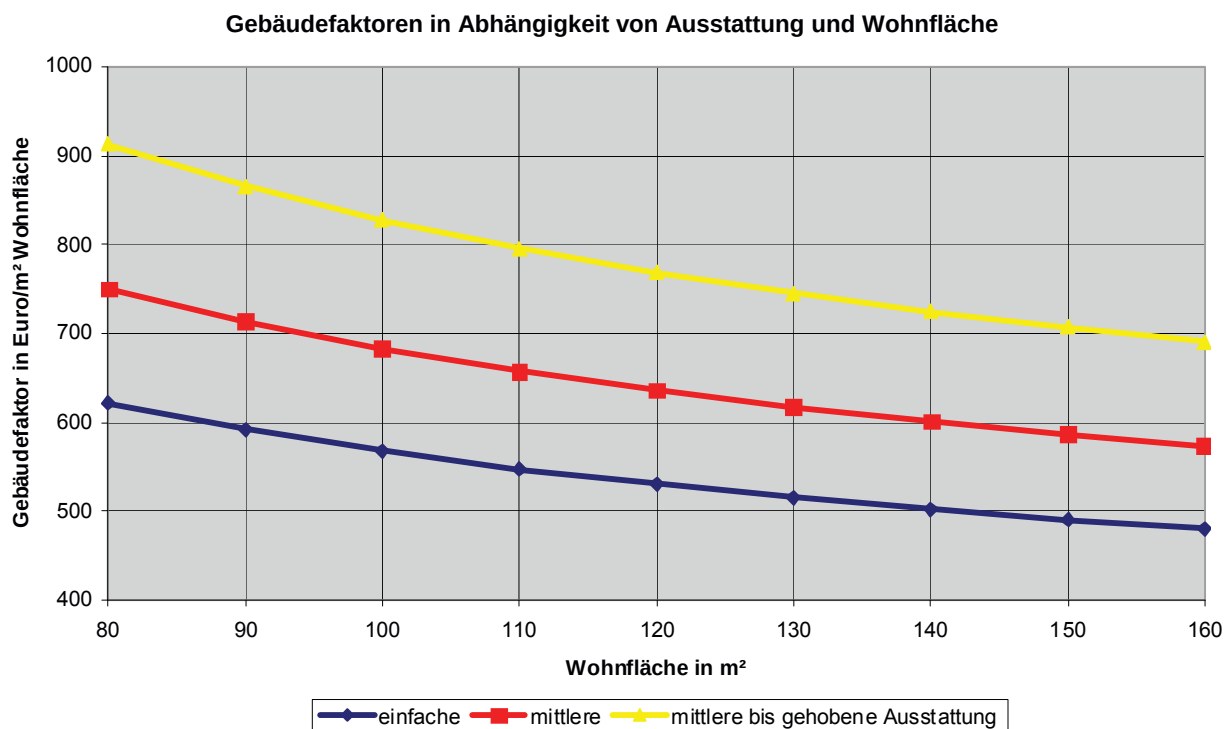
Einfach: Mauerwerk verputzt ohne Wärmedämmung, Holzfenster mit Einfachverglasung, 1 Bad mit WC, Dach ohne Wärmedämmung, Einzelöfen oder elektrische Speicherheizung

Mittel: Fassade Wärmedämmputz, Kunststofffenster tlw. mit Isolierverglasung, Dach mit einfacher Wärmedämmung, ein Bad mit Dusche und Wanne, Gäste- WC, Speicherheizung/Zentralheizung

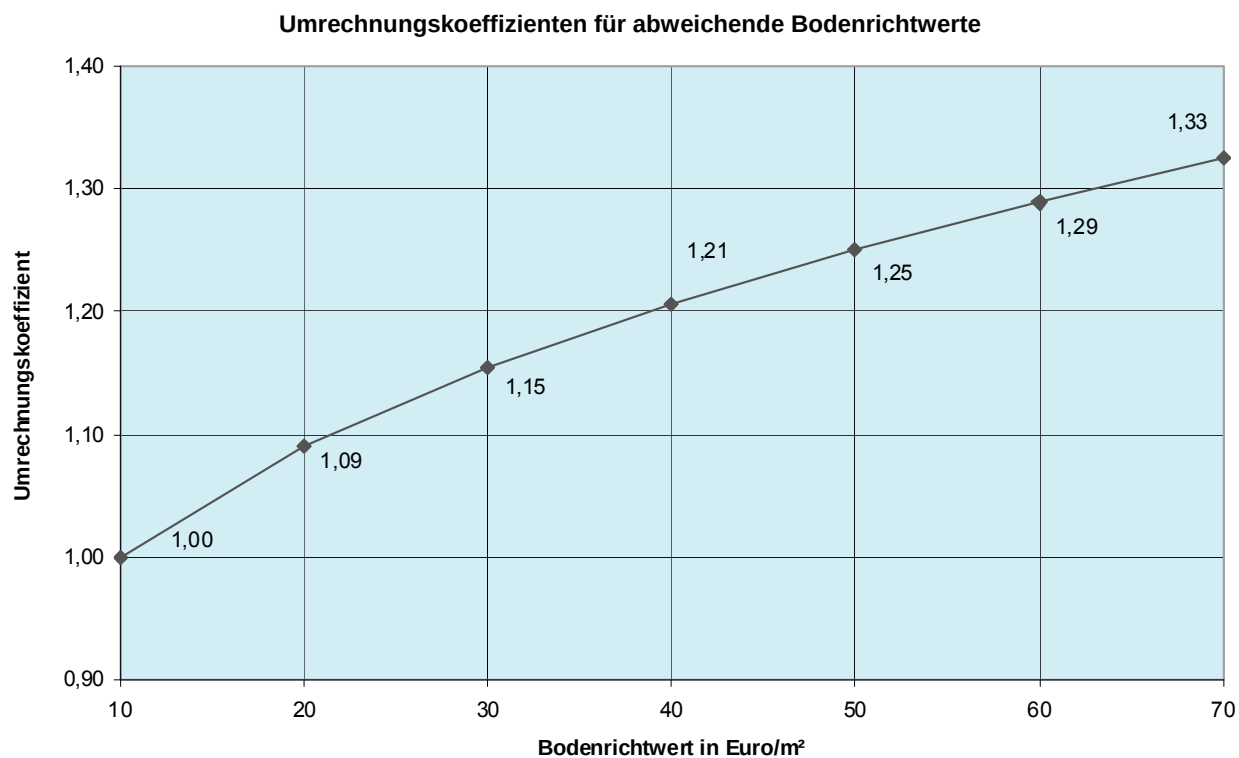
Gehoben: Fassade Wärmedämmputz oder Verblendmauerwerk, Isolierverglaste Fenster, auch Wärmeschutzverglasung, Dach mit hohem Wärmedämmstandard, 1-2 Bäder und Gäste-WC, Zentralheizung/Pumpenzentralheizung, tlw. Fußbodenheizung

Gebädefaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Restnutzungsdauer von 10 bis 40 Jahren

In der folgenden Darstellung wird die Abhängigkeit des Wohnflächenpreises von der Wohnfläche und der Ausstattung abgebildet bei einem Bodenrichtwertniveau von 10 €/ m².



Die Umrechnung auf einen abweichenden Bodenrichtwert kann aus der nachstehenden Graphik abgelesen werden.



Beispiel zur Anwendung der Wohnflächenpreise:

- Wohnfläche 120 m²
- Bodenrichtwert 50,- € / m²
- Ausstattungsstandard mittel

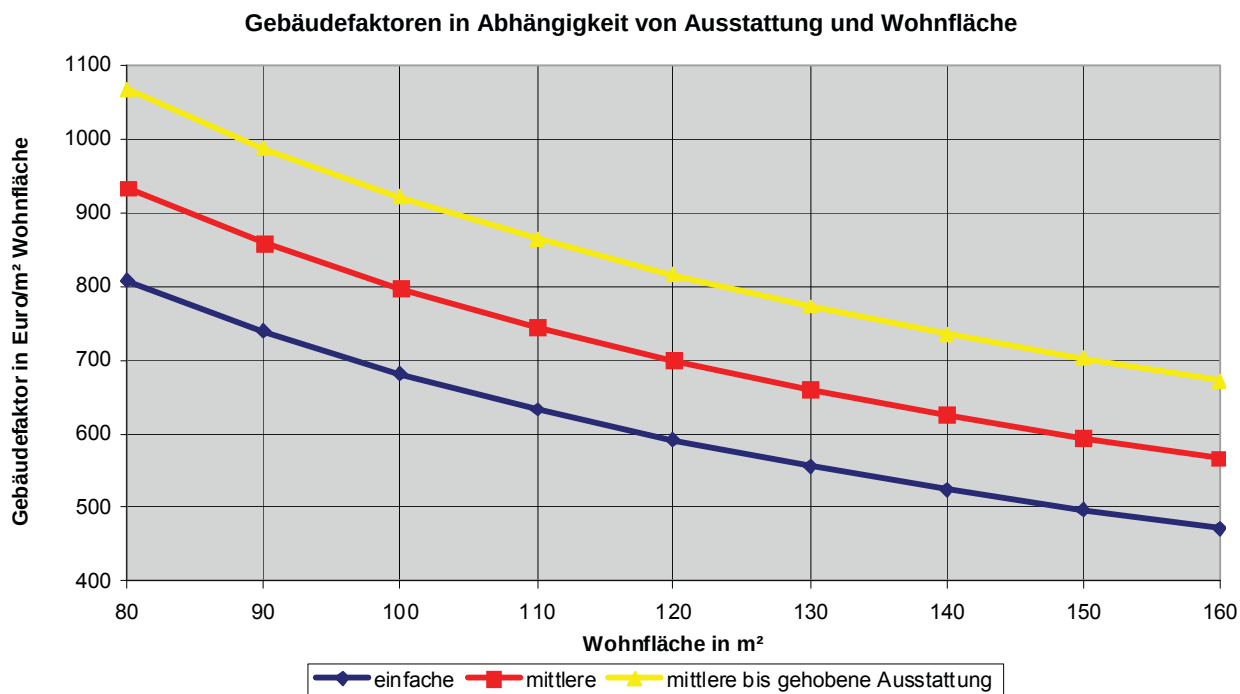
- Abgelesener Wert ca. 635,- € / m² Wohnfläche
- Umrechnung für abweichenden Bodenwert Korrekturfaktor 1,25

Der Vergleichswert lässt sich dann folgendermaßen ermitteln:

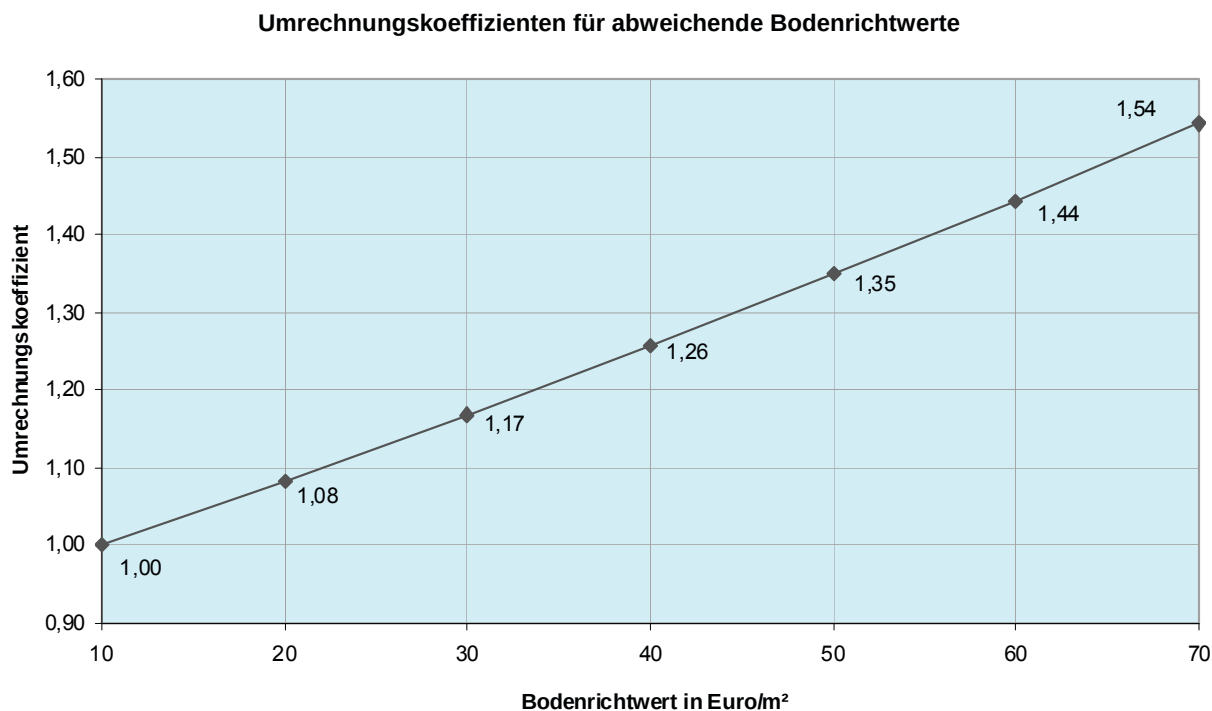
$$635,- \text{ € / m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 120 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 1,25 = \text{rund } 95.000,- \text{ €}$$

Gebädefaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Restnutzungsdauer von 40 bis 80 Jahren

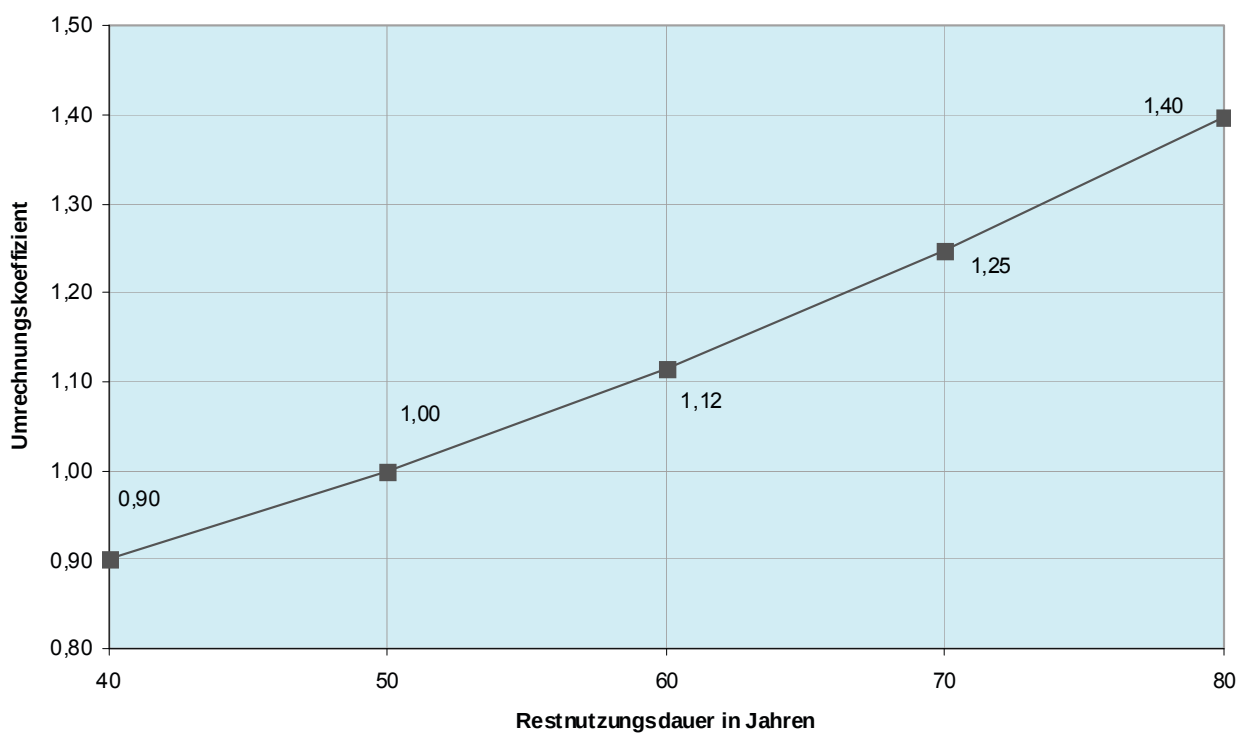
In der folgenden Graphik wird die Abhängigkeit des Wohnflächenpreises von der Wohnfläche und der Ausstattung abgebildet bei einem Bodenrichtwertniveau von 10 €/m² und einer Restnutzungsdauer des Gebäudes von 50 Jahren.



In den beiden folgenden Darstellungen sind Umrechnungskoeffizienten für einen abweichenden Bodenrichtwert und eine abweichende Restnutzungsdauer angegeben.



Umrechnungskoeffizienten für eine abweichende Restnutzungsdauer

Beispiel zur Anwendung der Wohnflächenpreise:

- | | |
|--|---|
| - Wohnfläche | 100 m ² |
| - Bodenrichtwert | 30,- € / m ² |
| - Ausstattungsstandard | einfach |
| - Restnutzungsdauer | 70 Jahre |
| | |
| ➤ Abgelesener Wert | ca. 680,- € / m ² Wohnfläche |
| ➤ Umrechnung für abweichenden Bodenwert | Korrekturfaktor 1,17 |
| ➤ Umrechnung für abweichende Restnutzungsdauer | Korrekturfaktor 1,25 |

Der Vergleichswert lässt sich dann folgendermaßen ermitteln:

$$680,- \text{ € / m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 100 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 1,17 \times 1,25 = \text{rund } 99.500,- \text{ €}$$

Die für das Berichtsjahr vorgesehenen eigenständigen Untersuchungen der Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser konnten aufgrund einer zu niedrigen Zahl von Kauffällen geeigneter Objekte nicht abgeschlossen werden.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

Gebädefaktoren und Umrechnungskoeffizienten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde hat Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern untersucht. Die statistisch nachweisbaren kaufpreisbestimmenden Abhängigkeiten wurden quantifiziert.

Als Vergleichsmaßstab für die Auswertung wurde der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche gewählt. Der Bodenwert des Grundstücks ist in den Wertangaben enthalten.

Die Definition des **Ausstattungsstandards** der Wohngebäude (Gebäudequalität) wurde entsprechend der Angaben in den Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) in die Analysen einbezogen. Die wesentlichen Merkmale hierzu enthält die nachstehende Übersicht:

einfache Ausstattung:	einfach geputztes Mauerwerk, Dacheindeckung mit Bitumenbahnen ohne Wärmedämmung, Einzelöfen oder elektrische Speicherheizung, Holzfenster - Einfachverglasung, 1 Bad mit WC
mittlere Ausstattung:	Wärmedämmverbundsystem, Betondachpfannen mit Wärmedämmung, Zentralheizung mit Radiatoren, isolierverglaste Kunststofffenster, 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste - WC
gehobene Ausstattung:	Verblendmauerwerk mit Wärmedämmung, Ton- bzw. Schiefereindeckung mit hohem Wärmedämmstandard, Zentral- bzw. Pumpenheizung tlw. Fußbodenheizung, Aluminium- bzw. Sprossenfenster mit Wärmeschutzverglasung und Rollläden, 1 - 2 Bäder, Gäste-WC

Untersuchung für den Regionalbereich Harz-Börde

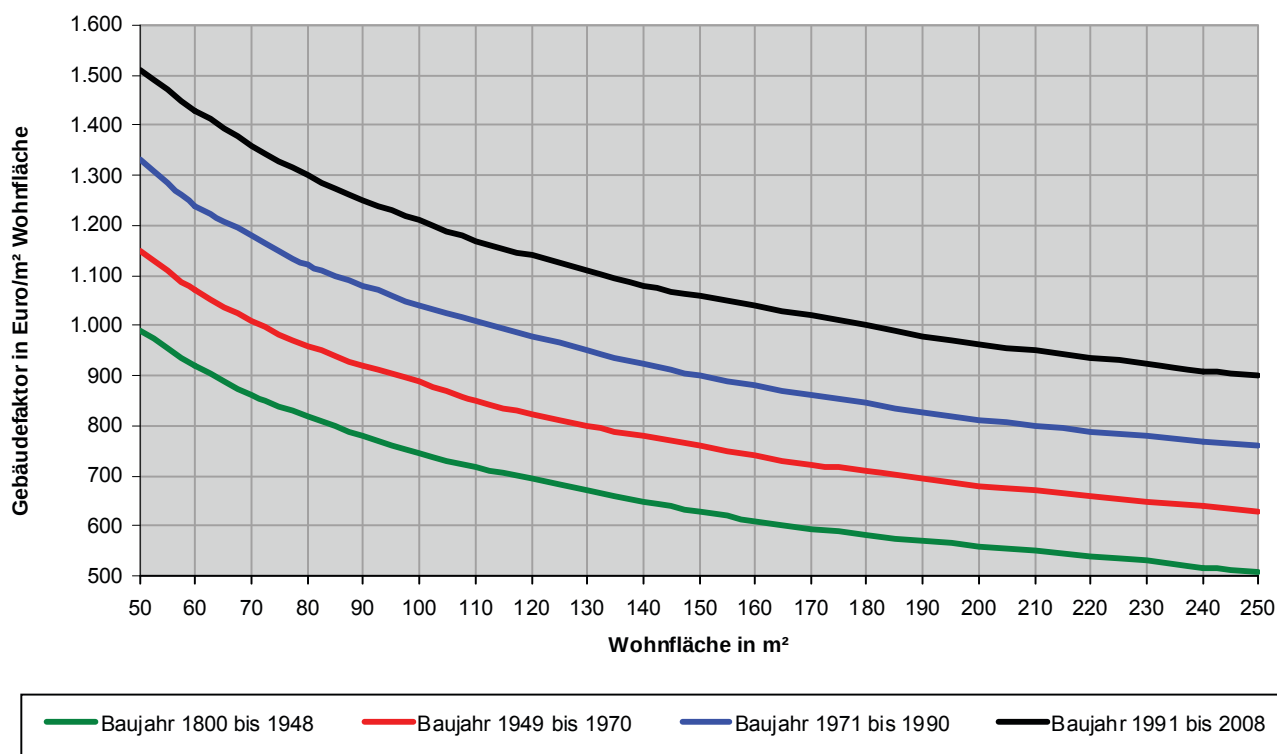
In die Untersuchung der wertbeeinflussenden Merkmale für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden insgesamt 254 Kauffälle einbezogen. Der Untersuchungszeitraum umfasst die Zeitspanne vom 01.11.2009 bis zum 31.10.2010.

Folgende Vorgaben wurden der Untersuchung zu Grunde gelegt:

- die Baujahresspanne von 1800 bis 2008
- ein erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert bis 120 €/m²
- eine Grundstücksgröße bis 1.800 m²
- eine Wohnfläche von 50 m² bis 250 m²
- eine einfache, mittlere und gehobene Ausstattung und
- Kaufpreise ab 15.000 €.

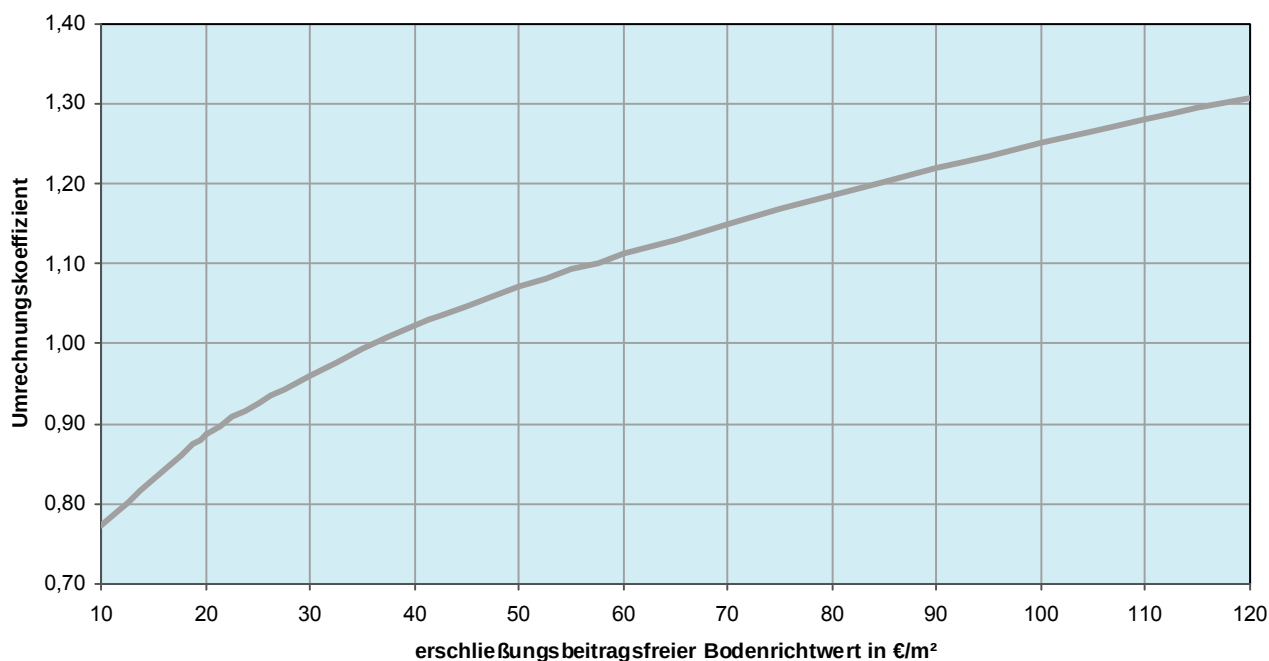
Die folgende Graphik zeigt die Abhängigkeit des Kaufpreises (€/m² Wohnfläche) von den beiden Merkmalen **Baujahresklasse und Wohnfläche (durchschnittliche Wohnfläche 126 m²)**. Für ein freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus von **durchschnittlicher Gebäudequalität** in einer Bodenrichtwertzone mit einem **Richtwert von 37 €/m²** (erschließungsbeitragsfrei) ergibt sich folgendes, nach Baujahresklasse und Wohnfläche, variierendes Preisniveau:

**Gebäudedefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
in Abhängigkeit von Baujahresklasse und Wohnfläche**



In der folgenden Graphik ist der Umrechnungskoeffizient für Objekte, bei denen der Bodenrichtwert von 37 €/m² abweicht, dargestellt.

Umrechnungskoeffizienten für die Lage (Bodenrichtwert)



Die beiden zuvor dargestellten Graphiken beziehen sich auf eine durchschnittliche Ausstattung (Gebäudequalität). Für Objekte mit einer von der durchschnittlichen Gebäudequalität abweichenden Ausstattung sind zusätzlich folgende Umrechnungskoeffizienten anzubringen:

- einfache Ausstattung:	0,69
- einfache bis mittlere Ausstattung:	0,84
- mittlere Ausstattung:	1,00
- durchschnittliche bis gehobene Ausstattung:	1,17
- gehobene Ausstattung:	1,36.

Des Weiteren konnten signifikante Abhängigkeiten der Wohnflächenpreise von dem Merkmal Unterkellerung des Wohngebäudes sowie vom Vorhandensein einer bzw. mehrerer Garagen als Nebengebäude festgestellt werden.

In Abhängigkeit vom Grad der Unterkellerung des Wohngebäudes sind die folgenden Umrechnungskoeffizienten anzubringen:

- Unterkellerung 0 % bis 33 %:	1,00
- Unterkellerung 34 % bis 66 %:	1,05
- Unterkellerung 67 % bis 100 %:	1,10.

Garagen als Nebengebäude sind durch folgende Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen:

- ohne Garage:	1,00
- eine Garage vorhanden:	1,05
- zwei oder drei Garagen vorhanden:	1,10.

Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes

Es soll ein überschlägiger Wert für ein freistehendes Einfamilienhaus einfacher Ausstattung abgeleitet werden. Das Wohnhaus wurde ca. 1920 gebaut und weist eine Wohnfläche von 110 m² auf. Das Grundstück liegt in einem Gebiet, für das die Bodenrichtwertkarte einen Bodenrichtwert von 40,- €/m² im erschließungsbeitragsfreien Zustand ausweist. Das Wohngebäude ist zu 50 % unterkellert. Eine Garage ist vorhanden.

Vorgehensweise:

Aus der ersten Graphik der Untersuchung erhält man, bezogen auf die Baujahresklasse 1800 bis 1948 und bei einer Wohnfläche von 110 m² einen Vergleichswert von ca. 720,- €/m² Wohnfläche. Auf Basis der zweiten Graphik wird der Umrechnungskoeffizient für die Lage (Bodenrichtwert) ermittelt. Für einen Bodenrichtwert von 40,- €/m² ist ein Umrechnungskoeffizient von ca. 1,02 abzulesen. Für die vorliegende einfache Gebäudequalität ist der Umrechnungskoeffizient von 0,69 anzubringen. Die 50%-ige Unterkellerung des Wohngebäudes wird mit dem Umrechnungskoeffizienten von 1,05 und die vorhandene Garage durch den Umrechnungskoeffizienten von 1,05 berücksichtigt. Die Umrechnungskoeffizienten sind nun mit dem vorläufigen Vergleichswert von 720,- €/m² Wohnfläche zu multiplizieren.

$$720,- \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 1,02 \times 0,69 \times 1,05 \times 1,05 = \text{ca. } 559,- \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

Für die Immobilie ergibt sich damit ein überschlägiger Wert (Gebäude- und Bodenwert) von **rd. 61.500,- €**.

Die Werte, die anhand der vorstehenden Graphiken bzw. Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden können, sind nur als grobe Orientierungshilfe anzusehen und ersetzen in keiner Weise ein Verkehrswertgutachten, da bei dem o.g. Verfahren u.a. nicht auf die individuellen wertbestimmenden Merkmale einer Immobilie eingegangen werden kann..

Gebäundefaktoren und Umrechnungskoeffizienten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation hat Kauffälle für Reihenhäuser und Doppelhaushälften untersucht, kaufpreisbestimmende Abhängigkeiten nachgewiesen und quantifiziert.

Als Vergleichsmaßstab für die Auswertung wurde der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche gewählt. Der Bodenwert des Grundstücks ist in den Wertangaben enthalten.

Die Definition des Ausstattungsstandards der Wohngebäude (Gebäudequalität) wurde entsprechend der Angaben in den Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) in die Analysen einbezogen. Die wesentlichen Merkmale hierzu entsprechen den von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und können dem Kapitel Vergleichspreise und Umrechnungskoeffizienten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser entnommen werden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnte im Rahmen der Untersuchung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften signifikante Abhängigkeiten der Wohnflächenpreise von der Gebäudequalität, der Wohnfläche, der Baujahresklasse der Gebäude, der Lage und der Größe des Grundstücks für den Regionalbereich Harz-Börde feststellen. In den nachfolgenden Graphiken werden die Untersuchungsergebnisse dargestellt.

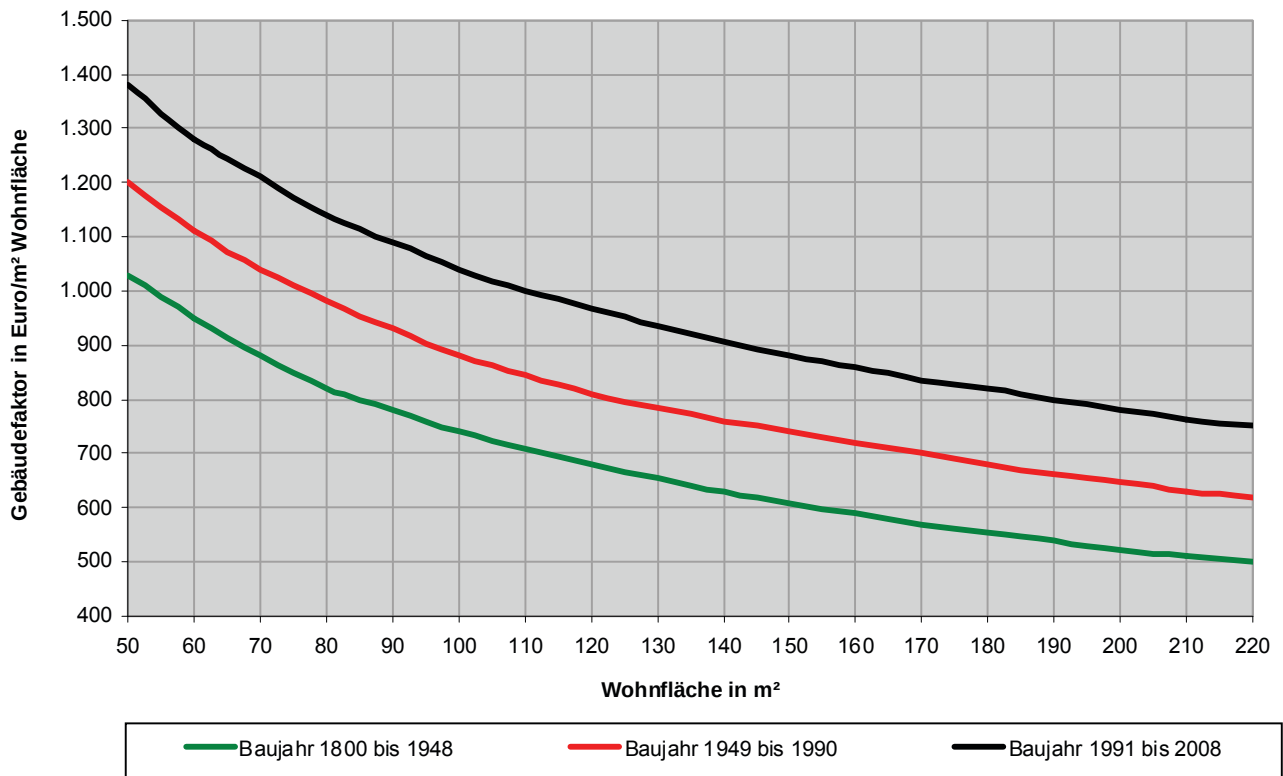
Untersuchung für den Regionalbereich Harz-Börde

Den Rahmen für die Untersuchung der wertbeeinflussenden Merkmale für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Regionalbereich Harz-Börde des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation bilden insgesamt 171 Kauffälle. Der Untersuchungszeitraum umfasst die Zeitspanne vom 01.11.2009 bis zum 31.10.2010. Folgende Vorgaben wurden der Untersuchung zu Grunde gelegt:

- die Baujahresspanne von 1800 bis 2005
- ein erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert bis 90 €/m²
- eine Grundstücksgröße bis 1.100 m²
- eine Wohnfläche von 50 m² bis 220 m² und
- Kaufpreise ab 10.000 €.

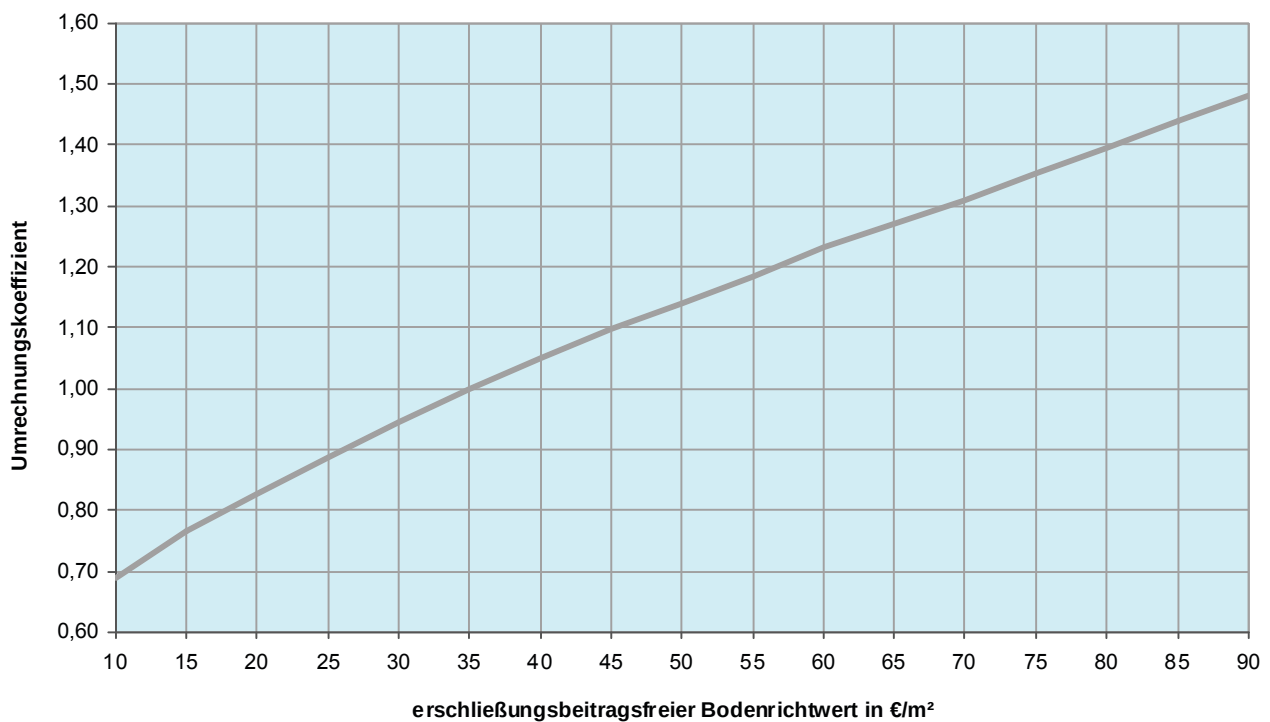
Die folgende Graphik zeigt die Abhängigkeit des Kaufpreises (€/m² Wohnfläche) von den beiden Merkmalen **Baujahresklasse und Wohnfläche (durchschnittliche Wohnfläche 107 m²)**. Für ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte von **durchschnittlicher Gebäudequalität** in einer Bodenrichtwertzone mit einem **Richtwert von 36 €/m²** (erschließungsbeitragsfrei) ergibt sich folgendes, nach Baujahresklasse und Wohnfläche, variierendes Preisniveau:

Gebädefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Abhängigkeit von Baujahresklasse und Wohnfläche



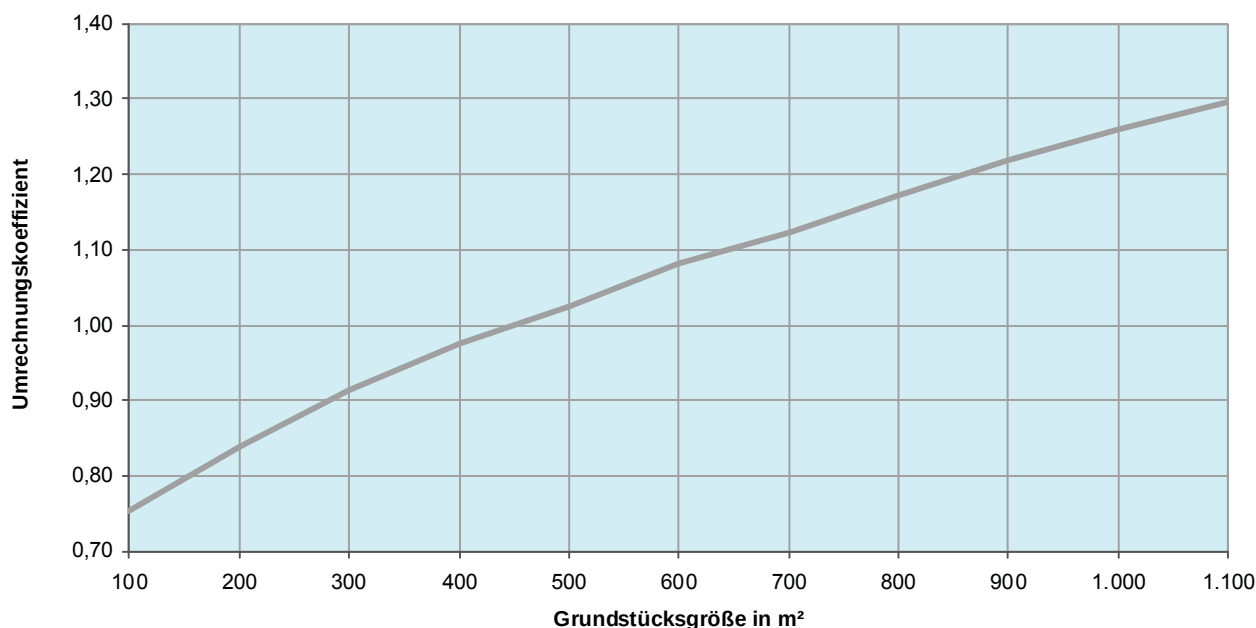
Für Objekte, bei denen der Bodenrichtwert von 36 €/m² abweicht, kann aus der nachfolgenden Graphik der Umrechnungskoeffizient entnommen werden.

Umrechnungskoeffizienten für die Lage (Bodenrichtwert)



Der Umrechnungskoeffizient für Grundstücke, die eine von 450 m² Grundstücksgröße abweichende Fläche haben, ist der folgenden Graphik zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten für von 450 m² abweichende Grundstücksgrößen



Für Objekte mit einer **einfachen Ausstattung** (Gebäudequalität) ist zusätzlich ein **Umrechnungskoeffizient von 0,59** sowie für Objekte mit einer **einfachen bis mittleren Ausstattung** ein **Umrechnungskoeffizient von 0,79** anzubringen.

Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes

Es soll ein überschlägiger Wert für ein Reihenhaus im Zuständigkeitsbereich ermittelt werden. Das Wohnhaus wurde ca. 1980 gebaut und weist eine Wohnfläche von 110 m² auf. Die Gebäudequalität des Wohnhauses ist als einfach bis durchschnittlich zu bezeichnen. Das Grundstück ist 600 m² groß und liegt in einem Gebiet, für das die Bodenrichtwertkarte einen Bodenrichtwert von 50,- €/m² im erschließungsbeitragsfreien Zustand ausweist.

Vorgehensweise:

Aus der ersten Graphik der Untersuchung erhält man, bezogen auf die Baujahresklasse 1949 bis 1990 und bei einer Wohnfläche von 110 m² einen Vergleichswert von ca. 845 €/m² Wohnfläche. Auf Basis der zweiten Graphik wird der Umrechnungskoeffizient für die Lage (Bodenrichtwert) ermittelt. Für einen Bodenrichtwert von 50,- €/m² ist ein Umrechnungskoeffizient von ca. 1,14 abzulesen. Für die abweichende Grundstücksgröße ist aus der entsprechenden Graphik für eine Grundstücksfläche von 600 m² ein Umrechnungskoeffizient von ca. 1,08 zu berücksichtigen. Für die vorliegende einfache bis durchschnittliche Gebäudequalität ist noch der Umrechnungskoeffizient von 0,79 anzubringen. Der vorläufige Vergleichswert von 845 €/m² Wohnfläche ist nun mit den Umrechnungsfaktoren zu multiplizieren.

$$845 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 1,14 \times 1,08 \times 0,79 = \text{ca. } 822 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

Multipliziert man das vorstehende Ergebnis mit der Wohnfläche des Gebäudes ergibt sich damit ein überschlägiger Wert für das Reihenhaus (Gebäude- und Bodenwert) von **rd. 90.400,- €**.

Die Werte, die anhand der vorstehenden Graphiken ermittelt werden können, sind nur als grobe Orientierungshilfe anzusehen und ersetzen in keiner Weise ein Verkehrswertgutachten, da bei dem o.g. Verfahren u.a. nicht auf die individuellen wertbestimmenden Merkmale einer Immobilie eingegangen werden kann.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat die Kaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Reihenhäusern und Doppelhaushälften entsprechend der Einflussfaktoren untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass eine Wertbeeinflussung aufgrund der Stellung des Gebäudes (freistehend oder angebaut) nachweisbar war. Die im Ergebnis dieser Auswertung ermittelten Vergleichsfaktoren wurden anschließend für die einzelnen Gebäudekategorien grafisch dargestellt. Bei den dargestellten Restnutzungsdauern handelt es sich um modifizierte Restnutzungsdauern, dass heißt, bauliche Veränderungen sind in der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

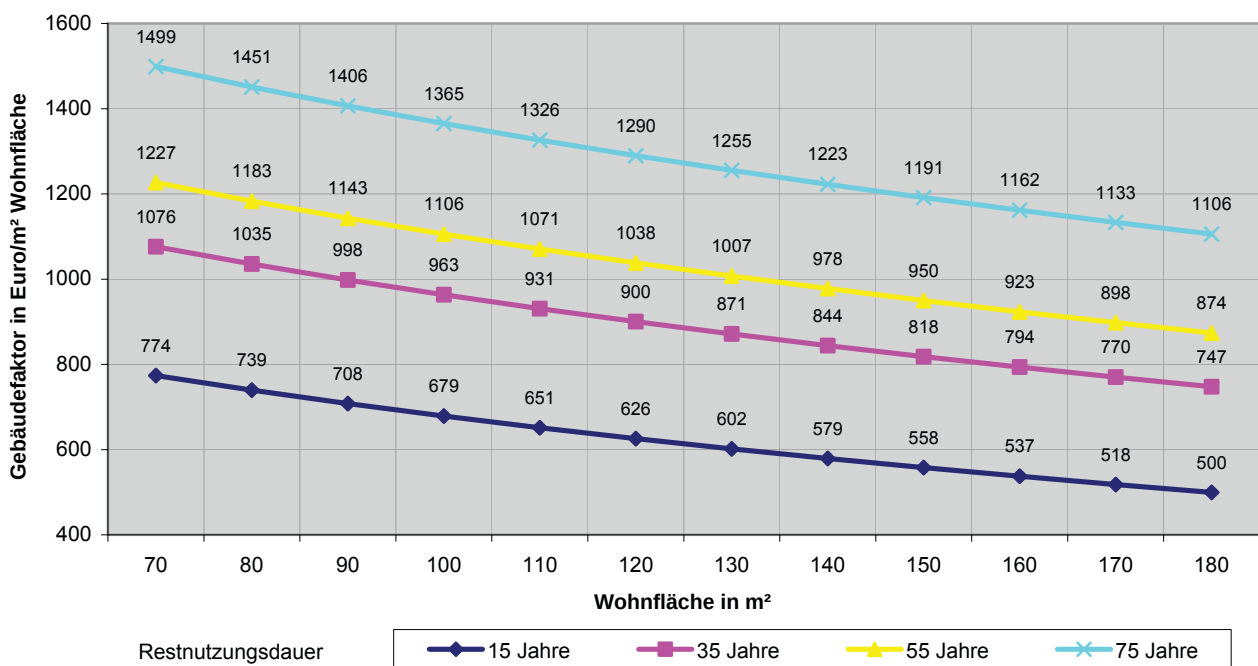
Die folgende Auswertung basiert auf der Grundlage von 970 Erwerbsvorgängen ab dem 01.07.2007, wobei die Schätzwerte auf die Mitte des Jahres 2010 abgestellt sind. Dabei bilden die Gebäude einschließlich des Grund und Bodens eine wertmäßige Einheit. Eingeschlossen in diese Auswertung sind Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Außerdem kann eine Garage zum Grundstück gehören, wobei weitere Gebäude, die Einfluss auf den Kaufpreis haben, ausgeschlossen werden. Kaufpreise mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnisse bzw. Erbbaurechte werden nicht berücksichtigt.

Den Kauffällen lagen folgende Eigenschaften zugrunde:

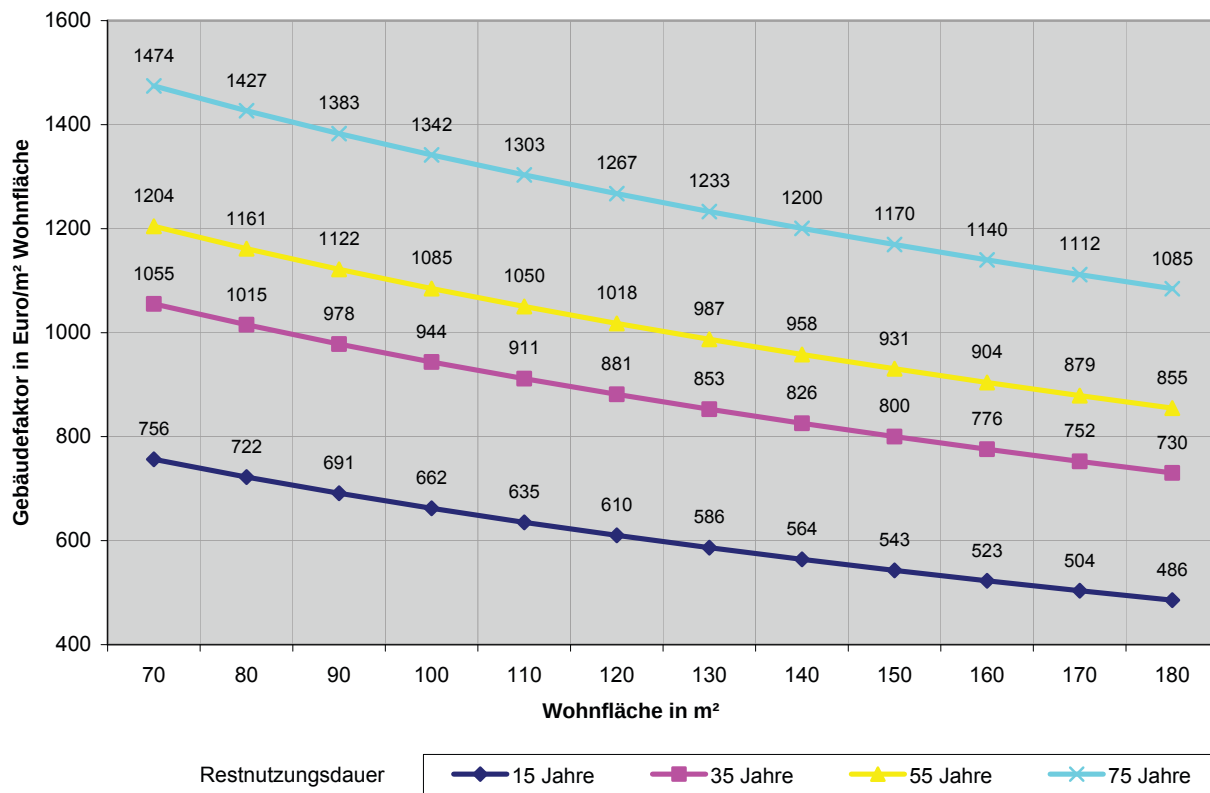
- Restnutzungsdauer: 10 bis 75 Jahre
- Bodenrichtwerte: 8 €/m² bis 85 €/m²
- Wohnflächen: 50 m² bis 200 m²
- Grundstücksgrößen: bis 1.500 m²
- Ausstattung: einfach, mittel, gehoben

Die Auswertung ergab, dass für die einzelnen Gebäudetypen unterschiedliche Vergleichsfaktoren ermittelt werden konnten. Diese werden in den nachfolgenden Graphiken dargestellt.

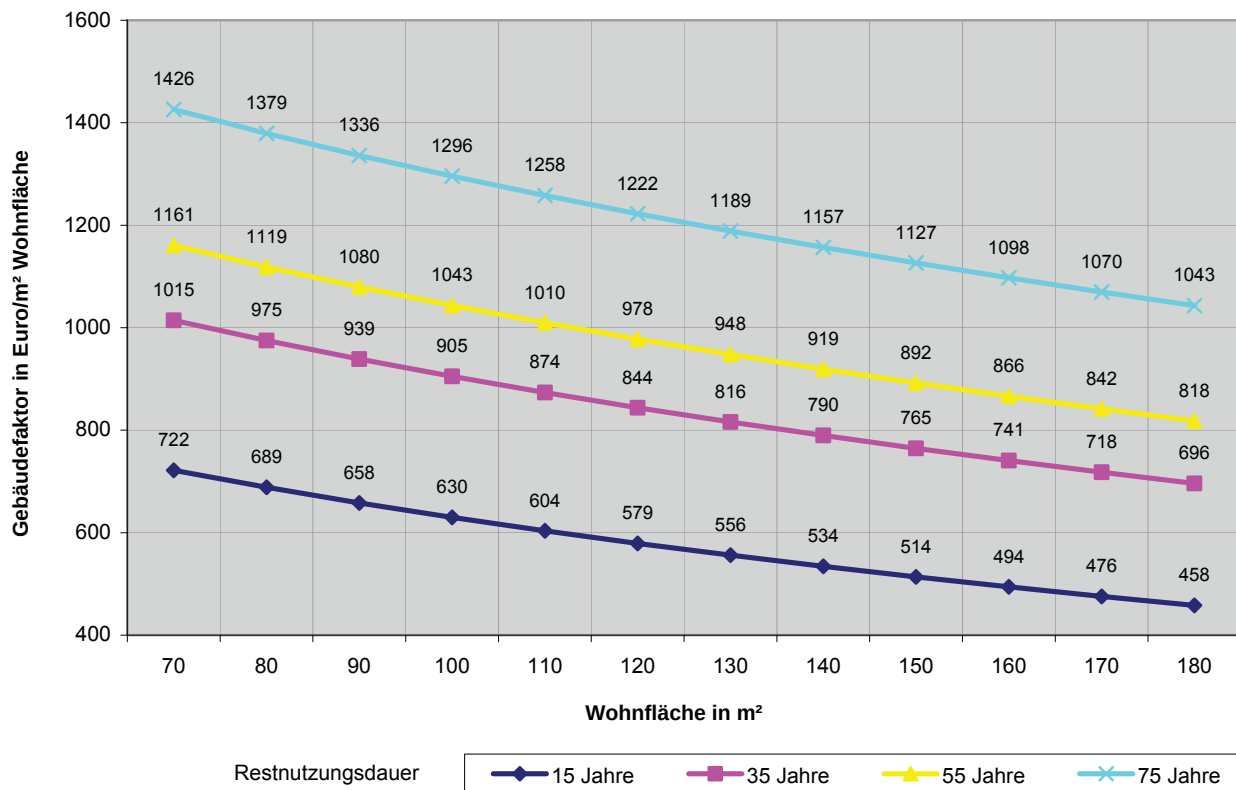
Gebädefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer und Wohnfläche



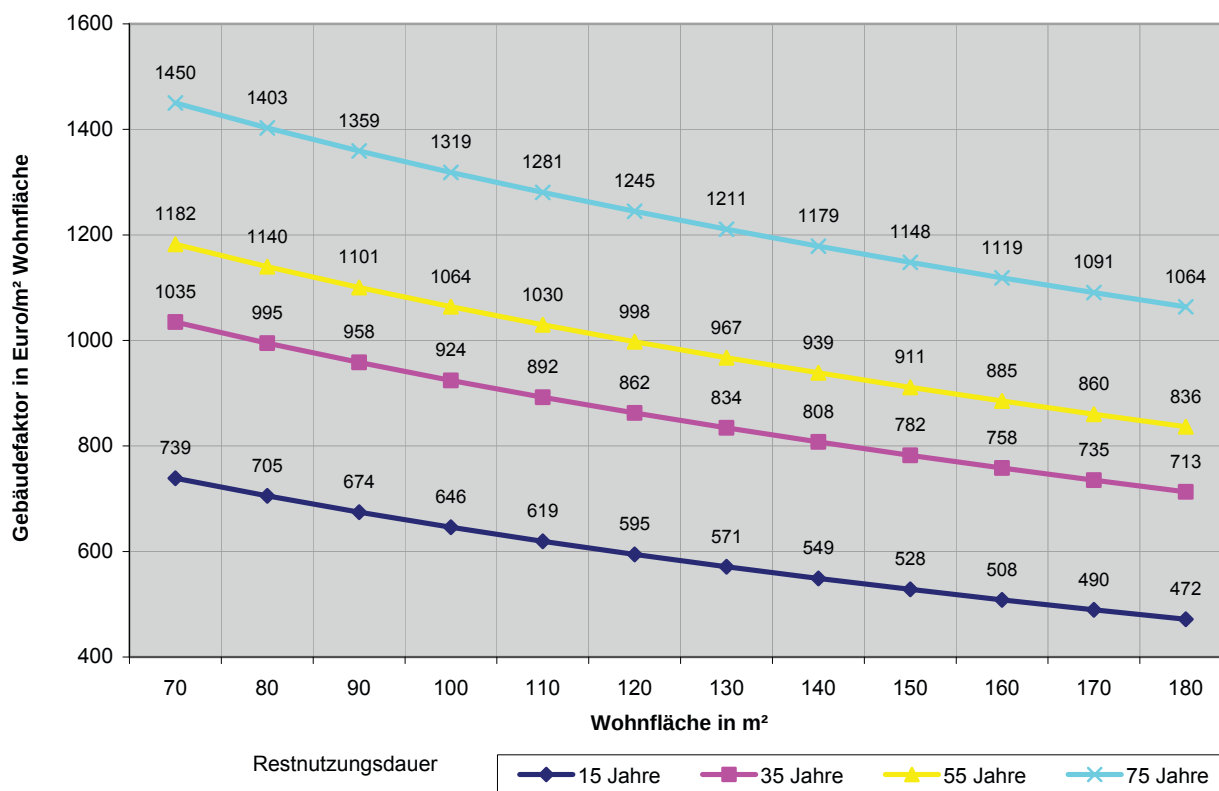
Gebädefaktoren für Doppelhaushälften in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer und Wohnfläche



Gebädefaktoren für Reihenhäuser in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer und Wohnfläche

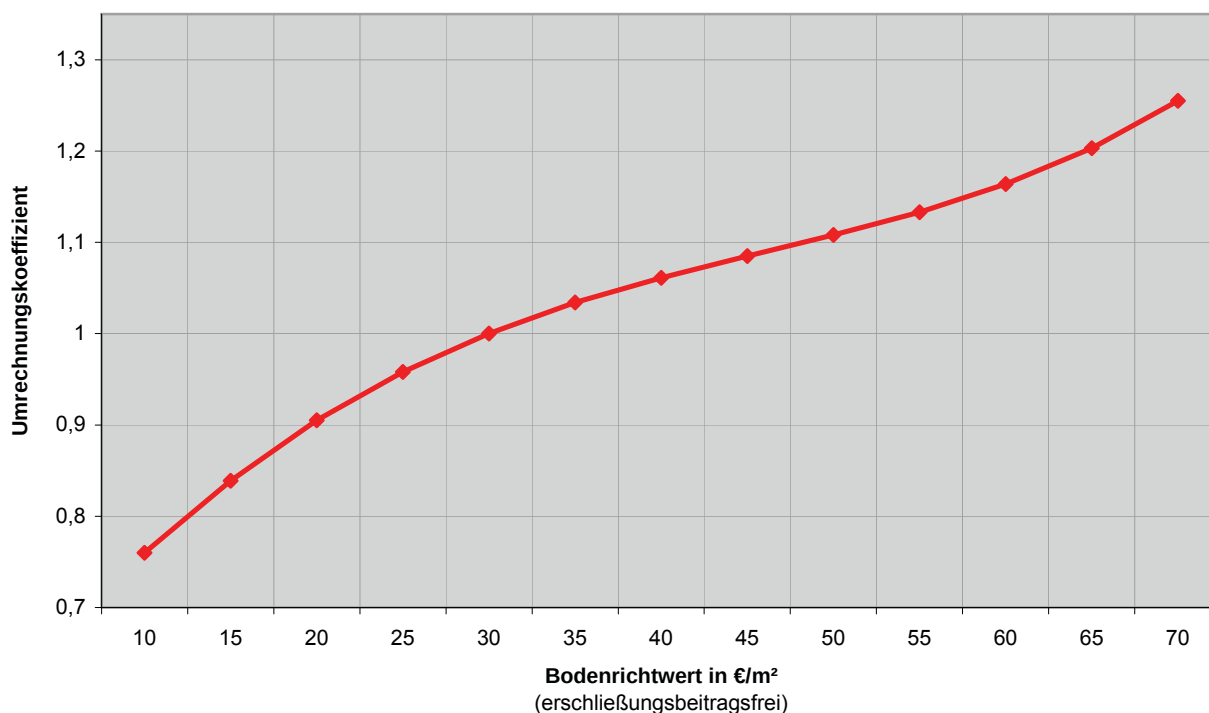


Gebädefaktoren für Reihenmittelhäuser in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer und Wohnfläche

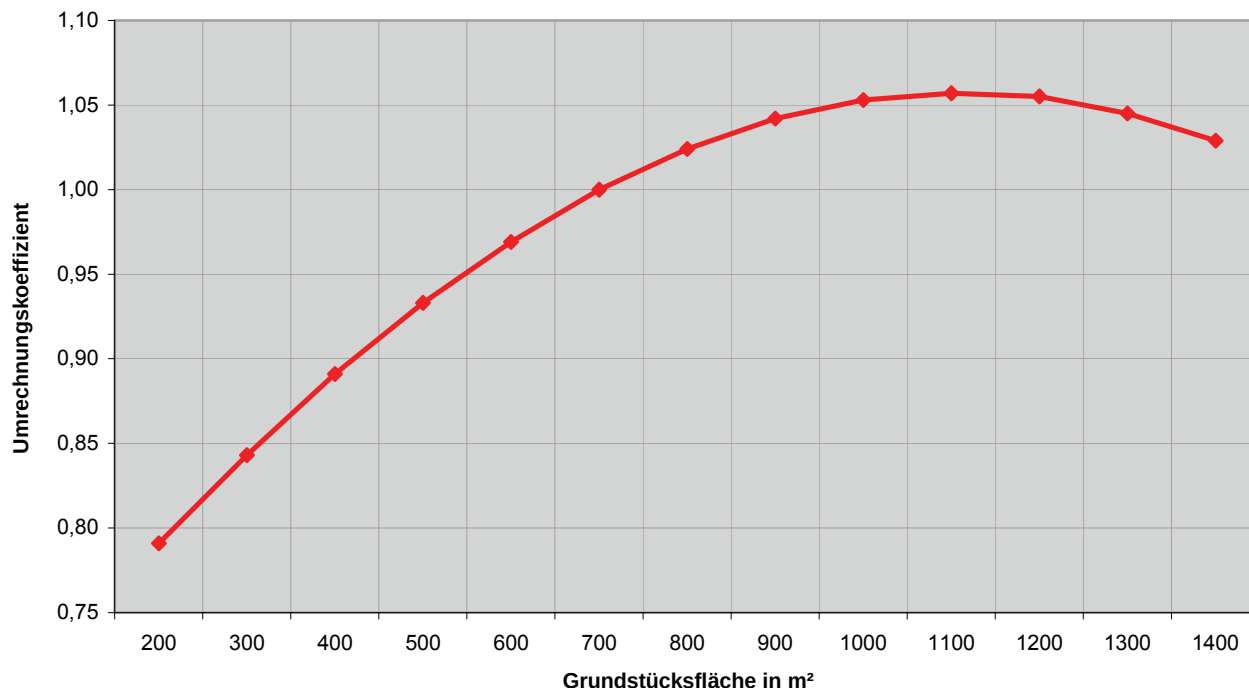


Zusätzlich zur Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer der Gebäude ergeben sich weitere Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit vom jeweiligen Bodenrichtwert, in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße und zum durchschnittlichen Ausstattungsstandard. Nachfolgend sind diese Umrechnungskoeffizienten grafisch bzw. tabellarisch dargestellt.

Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert



Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße



Umrechnungskoeffizient in Abhängigkeit zum Ausstattungsstandard

Ausstattungsstandard (Gebäudequalität)	einfach	mittel	gehoben
Faktor	0,82	1,00	1,20

Beispiel für die Ableitung des Vergleichswertes eines Ein- und Zweifamilienhauses

Gegeben: Einfamilienhaus mit folgenden Merkmalen:

- Wohnfläche 120 m²
- Restnutzungsdauer 35 Jahre
- Bodenrichtwert 50 €/m²
- Grundstücksgröße 500 m²
- Ausstattungsstandard: einfach

Gesucht: Vergleichswert

aus Graphik abgegriffen bei 120 m² Wofl. und RND 35 J.: Wohnflächenpreis = 900 €/m²

Umrechnung entsprechend der Grundstückslage (jeweiliger Bodenrichtwert), der Grundstücksgröße und der durchschnittlichen Ausstattung.

Umrechnungskoeffizient von 1,11 bei Bodenrichtwert von 50 €/m²

Umrechnungskoeffizient von 0,93 bei einer Grundstücksgröße von 500 m²

Umrechnungskoeffizient von 0,82 bei einfacher Ausstattung

Lage- und grundstücksangepasster Vergleichswert:

Vergleichswert = 120 m² x 900 €/m² x 1,11 x 0,93 x 0,82 = 91.420 €

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut

Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung zugrunde gelegt:

- Vertragsdatum: 01.11.2008 bis 31.10.2010
- Restnutzungsdauer: ≥ 15 Jahre
- Bodenrichtwert: 5 €/m² bis 120 €/m²
- Unterkellerung: mind. 50 %
- Grundstücksfläche: ≤ 1.500 m²
- Ausstattungsstandard (Gebäudequalität): einfach und durchschnittlich
- Beheizung: Etagen- und Zentralheizung
- Gebäude einschließlich Grund und Boden bilden eine selbstständige Einheit
- auf den Grundstücken ruhen keine wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen
- weitere Gebäude, die Einfluss auf den Kaufpreis haben, sind nicht vorhanden
- persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse liegen nicht vor
- Erbbaurecht wird ausgeschlossen
- eine Garage kann zum Grundstück gehören.

Als Vergleichsmaßstab wurde der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche gewählt. Der Bodenrichtwert ist in den Wertangaben enthalten.

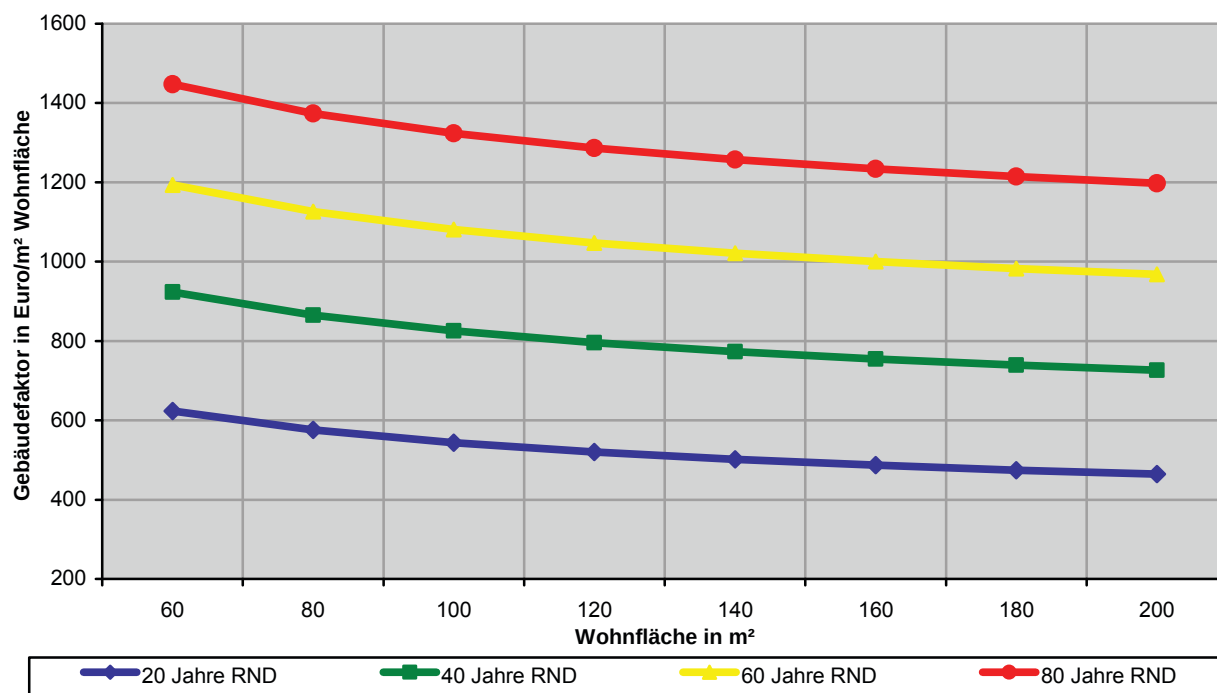
Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Das Ergebnis der Untersuchung von **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern** wird im Folgenden vorgestellt. In die Auswertung gingen rd. 200 Kauffälle ein.

Im Regionalbereich Saale-Unstrut stellten sich die Restnutzungsdauer, die Wohnfläche, die Lage und die Grundstücksfläche als Einflussgrößen dar.

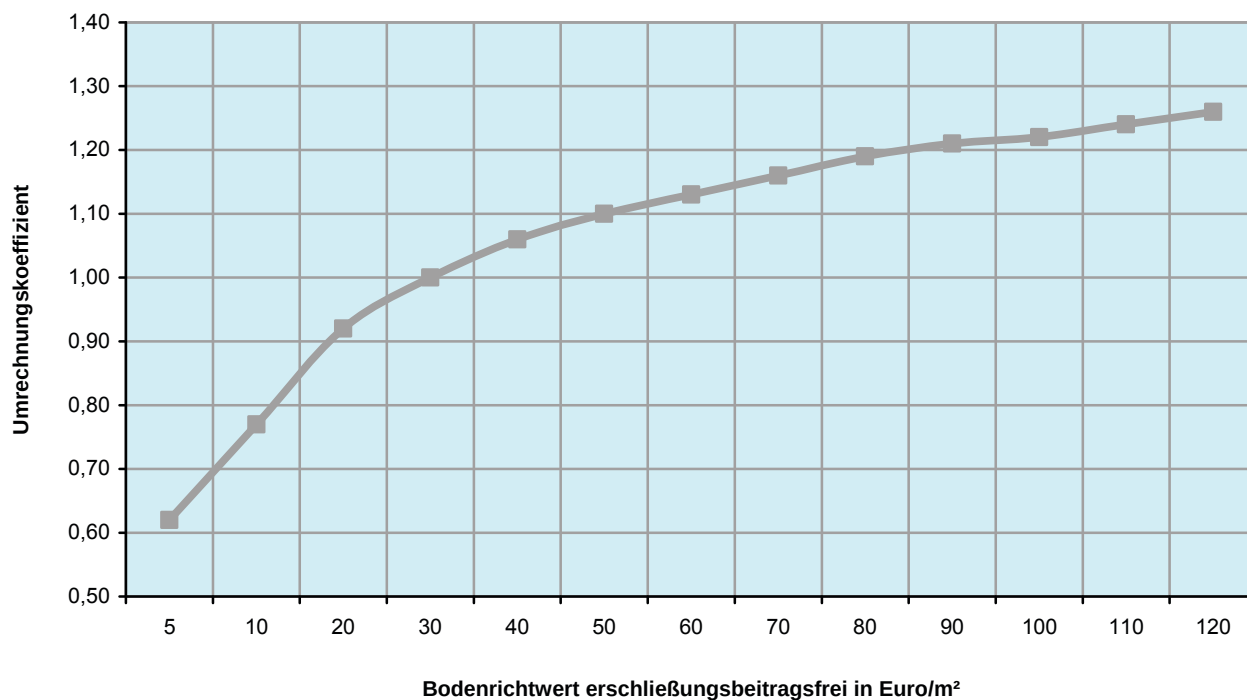
Die folgende Graphik zeigt die Abhängigkeit des Kaufpreises von den Merkmalen Restnutzungsdauer und Wohnfläche.

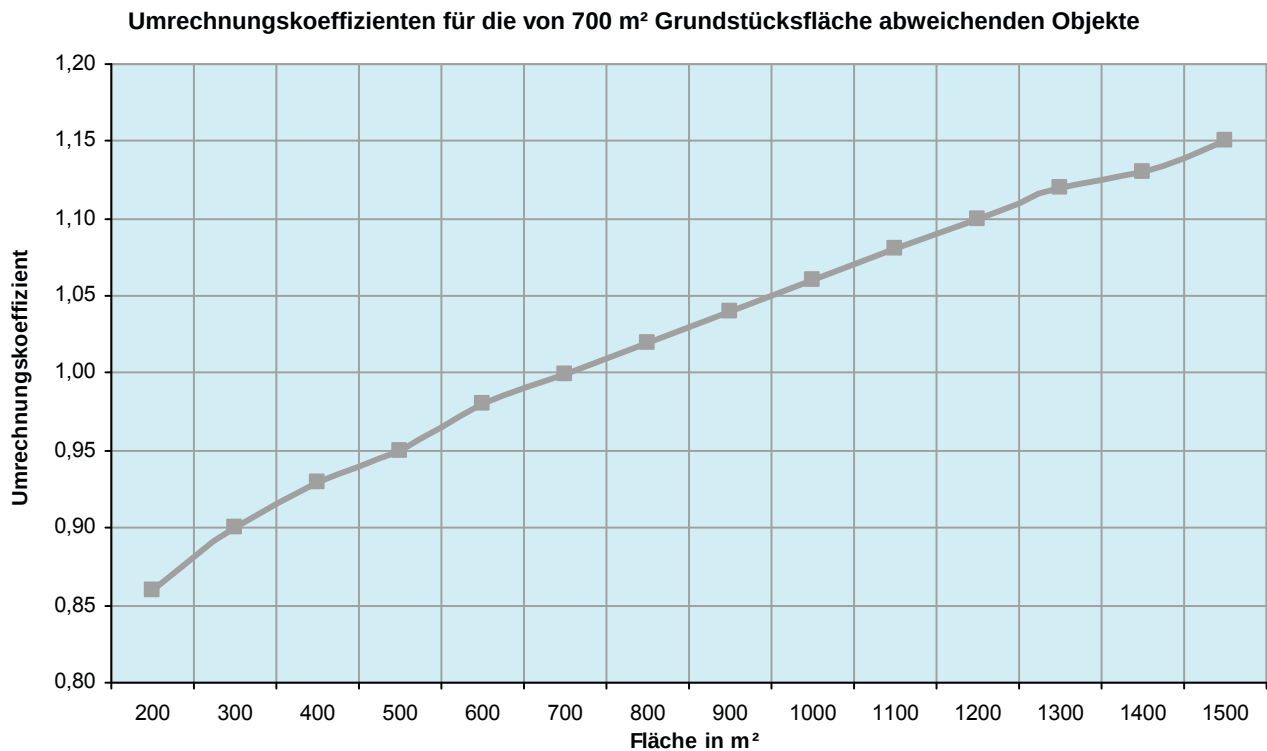
Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Bei Objekten, die von einem Bodenrichtwert von 30 €/m² und einer Grundstücksfläche von 700 m² abweichen, ergeben sich folgende Umrechnungskoeffizienten:

Umrechnungskoeffizienten für die vom Bodenrichtwert abweichenden Objekte





Anpassung an den Ausstattungsstandard

Faktor	einfach	mittel
	0,88	1,00

Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes:

gegeben: freistehendes Einfamilienhaus
 Bodenrichtwert 20 €/m²
 Wohnfläche 120 m²
 Grundstücksfläche 600 m²
 Restnutzungsdauer 20 Jahre
 mittlere Ausstattung

gesucht: Vergleichswert

Berechnungsschritte: aus der Graphik wird abgegriffen ca. 520 €/m² Wohnfläche
 x 0,92 (Korrektur für abweichende Lage)
 x 0,98 (Korrektur für abweichende Grundstücksfläche)
 x 1,00 (Korrektur für Ausstattungsstandard)
 = rd. 469 €/m²

Vergleichswert: rd. 469 €/m² Wohnfläche x 120 m² Wohnfläche
 = 56.280 €
rd. 56.300 €.

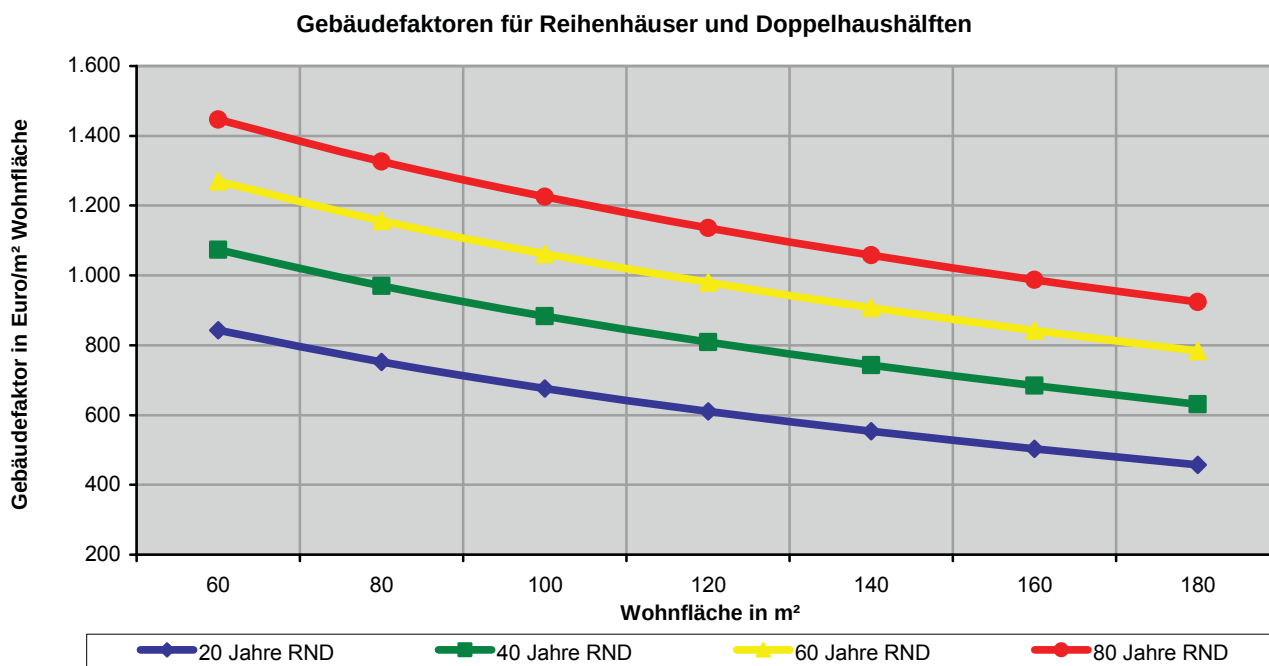
Gebädefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die allgemeinen Erläuterungen unter der Rubrik Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind mit Auswahlmerkmalen auch für die Reihenhäuser und Doppelhaushälften zutreffend.

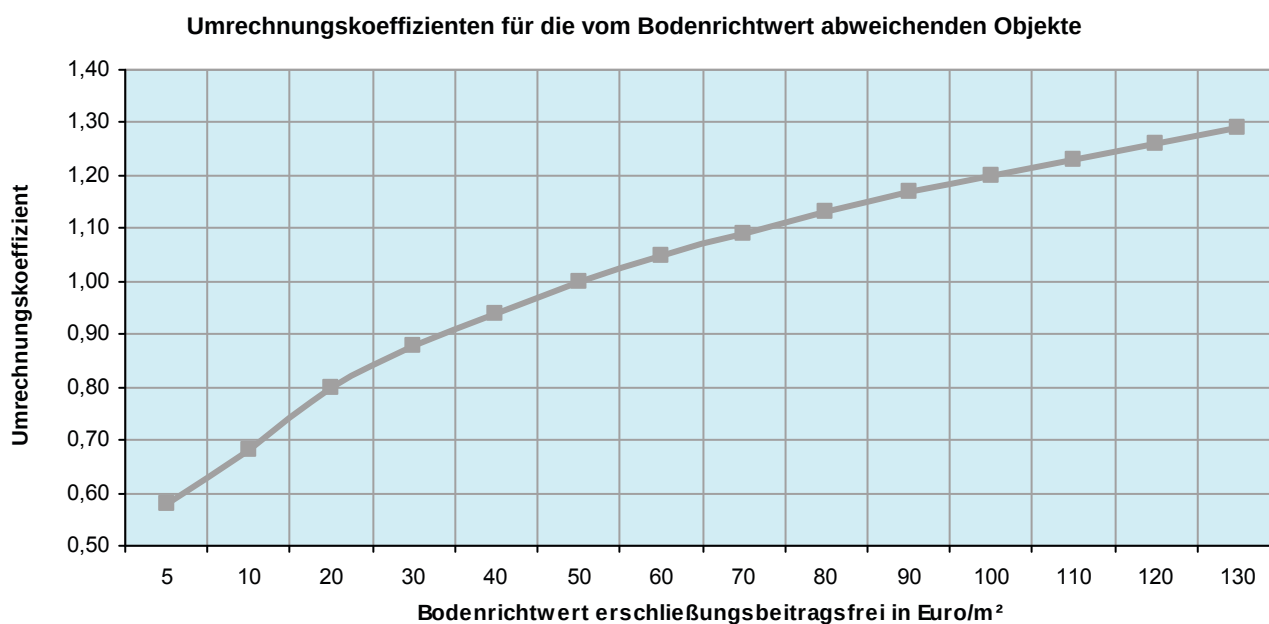
Das Ergebnis der Untersuchung von Reihenhäusern und Doppelhaushälften wird in den folgenden Graphiken verdeutlicht. Für die Auswertung standen rd. 180 Kauffälle zur Verfügung.

Auch der Kaufpreis von Reihenhäusern und Doppelhaushälften wird von der Restnutzungsdauer, der Wohnfläche, der Lage und der Grundstücksfläche beeinflusst.

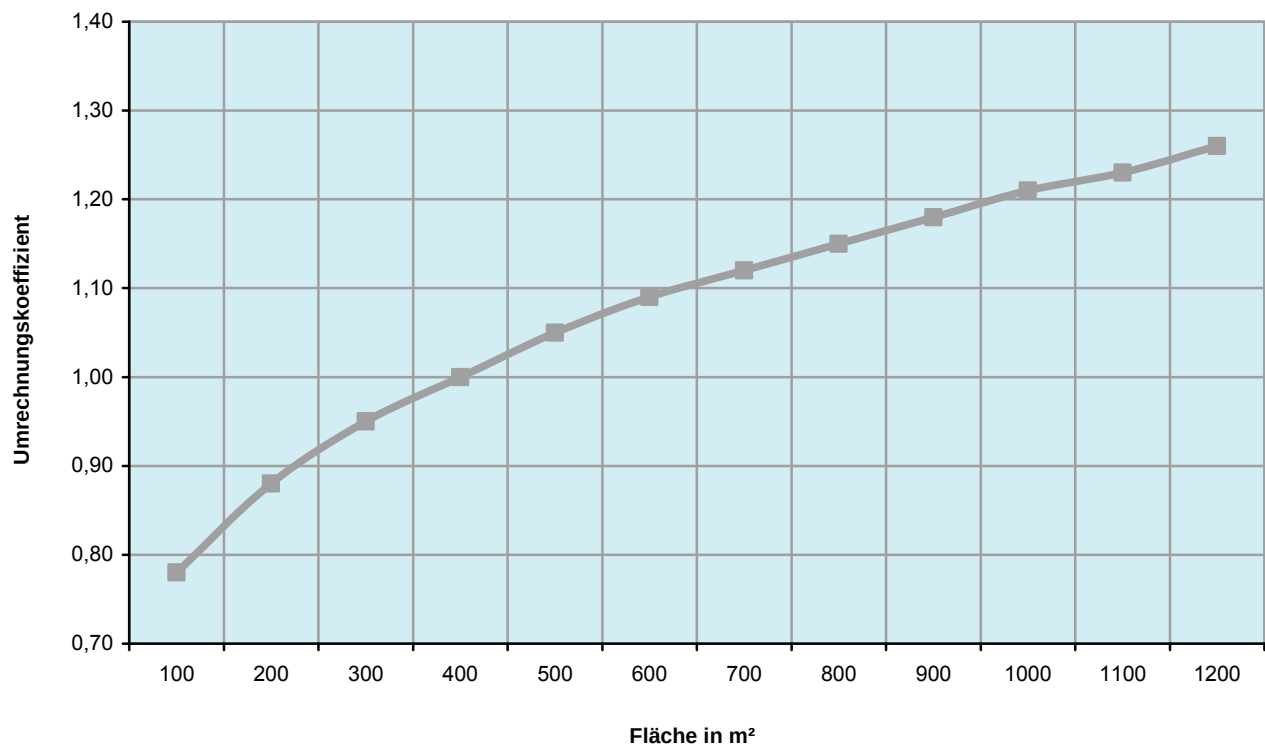
Die folgende Graphik zeigt die Abhängigkeit der Kaufpreise von der Restnutzungsdauer und der Wohnfläche.



Bei Objekten, die von einem Bodenrichtwert von 50 €/m² und einer Grundstücksfläche von 400 m² abweichen, ergeben sich folgende Umrechnungskoeffizienten:



Umrechnungskoeffizienten für die von der Grundstücksgröße abweichenden Objekte



Anpassung an den Ausstattungsstandard

Faktor	einfach 0,86	mittel 1,00
--------	-----------------	----------------

Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes:

gegeben: Reihenhaus
 Bodenrichtwert 20 €/m²
 Wohnfläche 100 m²
 Grundstücksfläche 600 m²
 Restnutzungsdauer 20 Jahre
 mittlerer Ausstattungsstandard

gesucht: Vergleichswert

Berechnungsschritte: aus der Graphik wird abgegriffen ca. 676 €/m² Wohnfläche
 x 0,80 (Korrektur für abweichende Lage)
 x 1,09 (Korrektur für abweichende Grundstücksfläche)
 x 1,00 (Korrektur für Ausstattungsstandard)
 = rd. 589 €/m²

Vergleichswert: rd. 589 €/m² Wohnfläche x 100 m² Wohnfläche
 = 58.900 €.

7.2.2 Ertragsfaktoren (Rohertragsfaktoren)

Der Rohertragsfaktor oder -vervielfältiger ist, ebenso wie der Liegenschaftszins, bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, von Interesse. Der Rohertragsfaktor, häufig auch mit dem Begriff „Maklerformel“ bezeichnet, ist der Quotient aus dem Kaufpreis und der Jahresnettokaltmiete (Rohertrag). Er ist eine Bezugseinheit auf dem Grundstücksmarkt für Ertragsgrundstücke und kann bei Miet- und Pachtobjekten zur überschlägigen Wertermittlung herangezogen werden. Der ungefähre Wert für ein Renditeobjekt ermittelt sich aus dem Vielfachen der Jahresnettokaltmiete. Der Rohertrag ist die nachhaltig jährlich erzielbare Nettokaltmiete. Die umlagefähigen Nebenkosten zur Deckung von Betriebskosten oder evtl. enthaltene Kaufpreisanteile für Inventar sind nicht enthalten.

Modellbeschreibung	
Objektart	Mehrfamilienwohnhäuser / Wohn- und Geschäftshäuser • Mehrfamilienwohnhäuser: gewerbliche Nutzung $\leq 20\%$, • Wohn- und Geschäftshäuser: gewerbliche Nutzung $> 20\%$, • kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, • nachhaltig vermietbare Objekte, • kein struktureller Leerstand, • keine besonderen wertbeeinflussenden Merkmale,
Rohertrag (RoE)	• tatsächliche auf Nachhaltigkeit geprüfte Mieten und • angenommene nachhaltige Mieten.

Die nachfolgend veröffentlichten Rohertragsfaktoren beziehen sich auf standardisierte Objekte in den jeweils genannten Regionen, die mit den im Einzelfall zu bewertenden Objekten nicht zwangsläufig übereinstimmen. Der durchschnittliche Rohertragsfaktor als Ergebnis einer mathematisch-statistischen Analyse stellt einen Orientierungswert dar und muss entsprechend der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden.

Die ermittelten Rohertragsfaktoren befreien den Anwender nicht von der Verpflichtung, örtliche Besonderheiten des Marktes zu eruieren und bei der Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigen. Zu den ermittelten Durchschnittswerten werden teilweise auch statistische Genauigkeitsangaben durch die Angabe der Standardabweichung gemacht.

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt

Nachfolgende Ergebnisse über die Höhe der Rohertragsfaktoren basieren auf einer Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses mit Kauffällen aus den Jahren 2008 und 2009. Die dargestellten Verhältnisse beziehen sich daher auf die zu diesem Zeitpunkt vorherrschende Marktsituation im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser.

Der Obere Gutachterausschuss hat die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser sowie für Wohn- und Geschäftshäuser im Land Sachsen-Anhalt mit den nachfolgenden Merkmalen untersucht. Es sind ausschließlich Erwerbsvorgänge herangezogen worden, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen.

Durchschnittlicher Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser						
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Rohertrags- faktor (REF)	Standard- abweichung	Abweichung vom Durch- schnittswert	
Großstädte (170 Kauffälle)						
Restnutzungsdauer	20 - 80	34	12,2	2,9	höher niedriger	= REF steigt = REF fällt
Wohnfläche	175 - 5674	998			größer kleiner	= REF fällt = REF steigt
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m²	2,50 – 7,00	5,10			höher niedriger	= REF steigt = REF fällt
Mittelzentren (44 Kauffälle)						
Restnutzungsdauer	20 - 50	32	11,8	2,9	höher niedriger	= REF steigt = REF fällt
Wohnfläche	135 - 2736	785			größer kleiner	= REF steigt = REF fällt
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m²	3,50 – 5,00	4,40			höher niedriger	= REF steigt = REF fällt
Kleinstädte und Dörfer (23 Kauffälle)						
Restnutzungsdauer	20 - 48	29	11,2	2,5	höher niedriger	
Wohnfläche	147 - 511	307			größer kleiner	= REF fällt = REF steigt
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m²	2,0 – 5,2	4,0			höher niedriger	= REF steigt = REF fällt

Durchschnittlicher Rohertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser						
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Rohertrags- faktor (REF)	Standard- abweichung	Abweichung vom Durch- schnittswert	
Gesamte Land, gewerbliche Nutzfläche < 30 % (40 Kauffälle)						
Restnutzungsdauer	20 - 65	29	10,3	1,9	höher niedriger	= REF steigt = REF fällt
Wohnfläche + Nutz- fläche	136 - 2539	794			größer kleiner	= REF fällt = REF steigt
Gesamte Land, gewerbliche Nutzfläche > 30 % (30 Kauffälle)						
Restnutzungsdauer	20 - 68	31	9,8	2,1	höher niedriger	= REF steigt = REF fällt
Wohnfläche + Nutz- fläche	186 - 2891	693			größer kleiner	= REF fällt = REF steigt
Großstädte insgesamt (42 Kauffälle)						
Restnutzungsdauer	20 - 50	29	10,2	1,6	höher niedriger	= REF steigt = REF fällt
Wohnfläche + Nutz- fläche	190 - 2891	987			größer kleiner	= REF fällt = REF steigt
Objekte außerhalb der Großstädte (28 Kauffälle)						
Restnutzungsdauer	20 - 68	31	10,0	2,6	höher niedriger	= REF steigt = REF fällt
Wohnfläche + Nutz- fläche	136 - 1918	387			größer kleiner	= REF fällt = REF steigt

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

Wie bei allen bebauten Grundstücken wird der Verkehrswert auch bei Mehrfamilienhäusern überwiegend von der Lage, vom Baujahr und von der Größe des betreffenden Objektes bestimmt. Da es sich bei Mehrfamilienhäusern um Renditeobjekte handelt, kommt als entscheidender Faktor bei der Kaufpreisermittlung die Jahresnettokaltmiete hinzu.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat Untersuchungen durchgeführt und den Kaufpreisen von Mehrfamilienhäusern die entsprechenden Jahresnettokaltmieten gegenübergestellt. Dabei kann der Quotient aus dem Kaufpreis (K) dividiert durch die Jahresnettokaltmiete (M) überschlägig als Einflussfaktor (E) der Mieterträge auf die Kaufpreise für die Ermittlung des Verkehrswertes genutzt werden. Die Angaben zur Höhe der monatlichen Nettokaltmieten, zur Wohnflächengröße und zum Leerstand werden einheitlichen Fragebögen entnommen, die von den Erwerbern der Objekte ausgefüllt an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zurückgesandt wurden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat 108 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern analysiert, die innerhalb des Regionalbereiches Harz-Börde im Zeitraum vom 01.11.2008 bis 31.10.2010 getätigt wurden.

Diese Kauffälle

- sind frei von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen,
- betreffen selbstständig nutzbare Mehrfamilienhäuser mit teilweise typischen Nebengebäuden und
- beschreiben überwiegend nachhaltig vermietbare Objekte.

Bei einigen Kauffällen war es aufgrund des vorliegenden umfassenden Datenmaterials möglich, die für eine abschätzbare Gebäuderestnutzungsdauer nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete unter Berücksichtigung des erforderlichen Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsaufwandes zu ermitteln, um die Anzahl von Mehrfamilienhäusern mit mittlerem bis gutem Wohnwert zu erhöhen. Dadurch konnte der Anteil der leerstehenden Mehrfamilienhausverkäufe fiktiv minimiert werden, was zu einer besseren Vergleichbarkeit beiträgt.

Nachfolgende Rohertragsfaktoren sind nach dem Baujahr und dem Wohnwert gegliedert. Da im Berichtsjahr keine geeigneten Kauffälle über Mehrfamilienhäuser neuerer Baujahre vorlagen, wurde die letzte, grau schattierte Spalte informativ aus dem Grundstücksmarktbericht 2010 übernommen.

	Werte im GMB 2011 erstmals hergeleitet			Werte aus GMB 2010 übernommen
Region:	alle Regionen	außer Magdeburg alle Regionen	nur Magdeburg	90 % aus Magdeburg
Baujahr:	1800 - 1975 (im Mittel 1899)	1730 - 1985 (im Mittel 1900)	1865 - 1982 (im Mittel 1920)	1993 - 2001 (im Mittel 1997)
Wohnwert:	einfach	mittel bis gut	mittel bis gut	mittel bis gut
Anzahl der Kauffälle:	25	37	46	12
Wohnfläche gesamt (m²):	118 - 720 (im Mittel 349)	140 - 2.464 (im Mittel 376)	175 - 2.564 (im Mittel 742)	313 - 1.248 (im Mittel 615)
Restnutzungsdauer:	5 - 20 Jahre (im Mittel 9 Jahre)	10 - 50 Jahre (im Mittel 27 Jahre)	20 - 52 Jahre (im Mittel 34 Jahre)	57 - 64 Jahre (im Mittel 59 Jahre)
Nettokaltmiete (€/m²):	0,45 - 2,85 (im Mittel 1,55)	3,00 - 5,50 (im Mittel 4,10)	3,00 - 6,00 (im Mittel 4,85)	4,50 - 6,50 (im Mittel 5,60)
Anzahl der Wohnungen:	3 - 11 (im Mittel 6)	3 - 40 (im Mittel 6)	3 - 52 (im Mittel 13)	4 - 32 (im Mittel 9)
Leerstand:	0 - 83 % (im Mittel 42 %)	0 - 25 % (im Mittel 1 %)	0 - 33 % (im Mittel 4 %)	überwiegend ohne bzw. nur 1 Wohnung
Rohertragsfaktor im Mittel: (Spannbreite)	4 (von 2 bis 9)	10 (von 5 bis 17)	12 (von 8 bis 21)	13 (von 11 bis 16)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut

Bei der Auswertung von Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren wurden einheitliche Selektionskriterien festgelegt.

Eine Analyse für den gesamten Regionalbereich konnte nicht erfolgen. Insgesamt lagen 68 Kauffälle für Mehrfamilienhäuser vor, die vollständig erfasst und ausgewertet werden konnten. Von diesen 68 Kauffällen befanden sich 44 Objekte in der Stadt Halle (Saale), so dass demzufolge die Auswertung nur für die Stadt Halle (Saale) sinnvoll ist. Paketverkäufe lagen nicht vor.

Der Analyse liegen Objekte mit folgenden Eigenschaften zu Grunde:

- Datum des Vertrages: $\geq 01.11.2008$
- Baujahr: ≥ 1880
- Restnutzungsdauer: ≥ 10 Jahre
- Wohnfläche: 200 m^2 bis 1.500 m^2
- Gewerbliche Flächen: $\leq 80 \text{ m}^2$
- Gebäudekonstruktion: Plattenbauten wurden ausgeschlossen und separat untersucht.

Die Angaben zur Höhe der monatlichen Nettokaltmieten, zur Wohnflächengröße und zum Leerstand sowie der Ausstattungsstandard werden einheitlichen Fragebögen entnommen, die von den Erwerbern der Objekte ausgefüllt an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zurückgesandt wurden. Die Angaben wurden nochmals überprüft, besonders die Mietangaben wurden auf nachhaltige Erzielbarkeit überprüft.

Bei den Objekten handelt es sich um fast vollständig vermietete Mehrfamilienhäuser. Der Leerstand in den Objekten ist nur vereinzelt und sehr gering und wurde bei der Analyse mit einem durchschnittlichen Mietzins berücksichtigt.

Die durchschnittliche Restnutzungsdauer der Objekte beträgt rd. 30 Jahre. Der Mietzins bewegt sich überwiegend zwischen 4 €/m^2 und 6 €/m^2 , im Mittel bei 5 €/m^2 . Da der Mietzins kaum Unterschiede aufweist, fällt er auch als Einflussfaktor heraus.

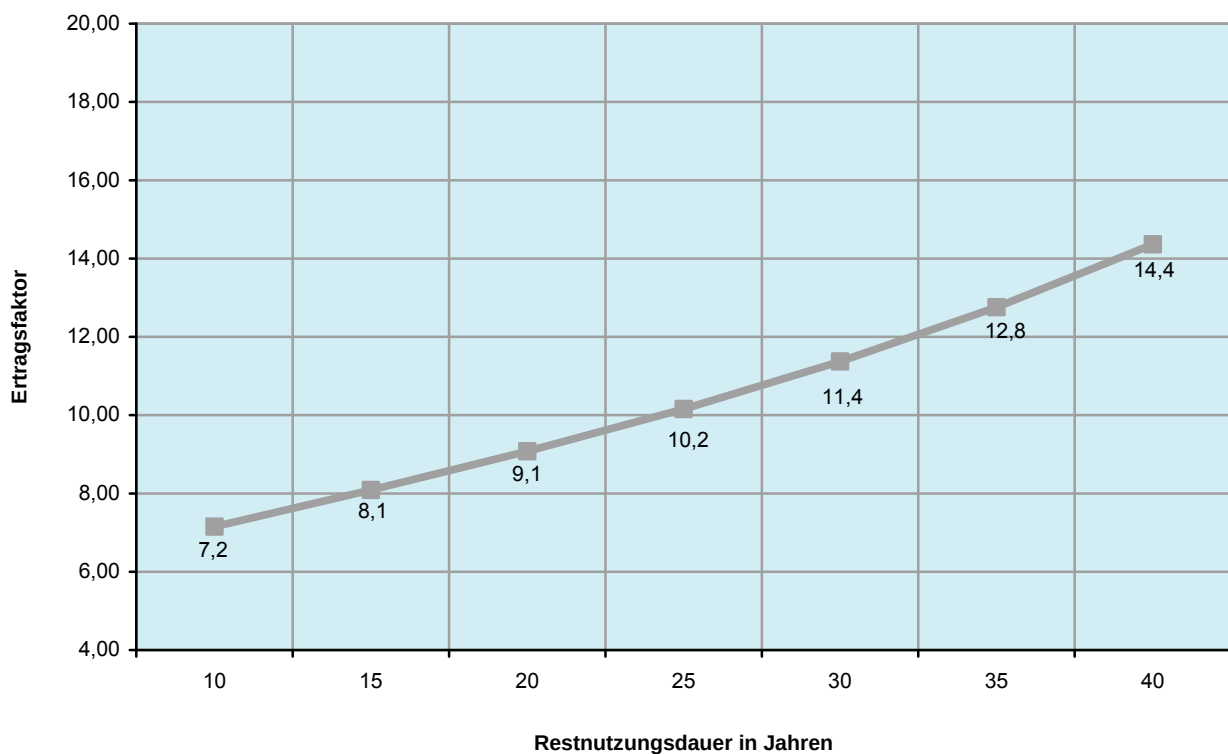
Bei der Auswertung handelt es sich vorrangig um sanierten Altbau. Der durchschnittliche Kaufpreis der teil- und voll-sanierten Auswerteobjekte mit einer mittleren Ausstattung beträgt rd. 650 €/m^2 Wohnfläche. Die sehr gering sanierten Objekte mit einer einfachen Ausstattung haben einen durchschnittlichen Kaufpreis von 350 €/m^2 Wohnfläche. Es handelt sich hierbei lediglich um 8 Mehrfamilienhäuser, die ebenfalls fast vollständig vermietet sind.

Rohertragsfaktoren

Die Kaufpreisanalyse der Rohertragsfaktoren hat nur einen Einfluss der Restnutzungsdauer ergeben.

In der nachfolgenden Graphik wird dies dargestellt.

Ertragsfaktoren in der Stadt Halle (Saale)



In der Plattenbauweise wurden im Berichtsjahr nur 2 Objekte veräußert, sodass hier die Auswertung vom Vorjahr übernommen wurde. Zur Auswertung kamen insgesamt 17 Kauffälle. Das durchschnittliche Baujahr lag bei 1975, bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 4.200 m². Als durchschnittlicher Kaufpreis dieser teilsanierten Objekte wurde ein Wert von 540 €/m² Wohnfläche ermittelt. Die Restnutzungsdauer der Plattenbauten beträgt 20 bis 30 Jahre.

Bei einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren ergibt sich ein Rohertragsfaktor von 8,8. Bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren beträgt der Faktor 10,3.

7.3 Sachwertfaktoren

Gemäß § 193 Absatz 5, Satz 2 BauGB sind von den Gutachterausschüssen Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser zu ermitteln. Der Sachwertfaktor wird in der Praxis auch als Marktanpassungsfaktor bezeichnet.

Bei der Verkehrswertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften wird in der Regel das Sachwertverfahren angewendet. Dieses Verfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich u.a. aus den Komponenten Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen zusammen und bildet gemeinsam mit dem Kaufpreis die Basis für die Ermittlung der Sachwertfaktoren. Die Sachwerte werden im Rahmen von Kaufvertragsauswertungen und auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) sowie in Abhängigkeit der Brutto-Grundfläche, des Baupreisindex, der Baunebenkosten, der Alterswertminderung und dem Bodenrichtwert ermittelt.

Die Anwendung der hiernach ermittelten Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren ist nur dann sachgerecht, wenn das Bewertungsmodell des einzelnen Bewertungsfalles dem Modell der Ableitung des Sachwertfaktors entspricht. Um den Grundsatz der Modellkonformität einzuhalten, muss daher für Ableitung und Anwendung der Daten die gleiche Methodik verwendet werden. Die Anwendung der Grundlagendaten, die bei der Sachwertberechnung zur Ableitung des Sachwertfaktors verwendet worden sind, sind daher von entscheidender Bedeutung. Um diesen Grundsatz erfüllen zu können, wird nachfolgend das Bewertungsmodell, wonach der Sachwert ermittelt und die Sachwertfaktoren abgeleitet worden sind, angegeben:

Modellbeschreibung	
Objektart	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (freistehende Objekte sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften) - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, - keine besonderen wertbeeinflussenden Merkmale, - Eigennutzung (unvermietet) - kein Neubau/Erstverkauf - normale Nutzungsmöglichkeit
NHK-Modell	Normalherstellungskosten 2000 gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass der Bundesministeriums für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001 (s. WertR2006, Anlage 7)
Bezugsgröße	Brutto-Grundfläche nach DIN 277/2005 (s. WertR2006, Anlage 6)
Baupreisindex	Baupreisindex (Deutschland insgesamt) auf der Grundlage der Baupreisindex-tabelle für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 4 der WertR 2006. Innerhalb der angegebenen Wertspanne ist nach der jeweiligen Qualität zu differenzieren
Restnutzungsdauer (RND)	GND – Alter - Bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen. Das Modell steht im Internet unter folgender Adresse zur Verfügung: http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html - Nur Gebäude mit einer RND $\geq$ 20 Jahre
Alterswertminderung	Gleichmäßige Wertminderung wegen Alters gemäß ImmoWertV oder Berechnung der Wertminderung wegen Alters von Gebäuden nach Ross in v.H. des Herstellungswertes (s. WertR2006, Anlage 8a). Hierzu sind die jeweiligen Angaben in den Beiträgen der regionalen Gutachterausschüsse zu beachten.

Baunebenkosten	Durchschnittliche Baunebenkosten entsprechend den Angaben auf den einzelnen Gebäudetypenblättern der NHK 2000
Bodenwert	Individuell angemessener Bodenwertanteil • Grundlage: Bodenrichtwert (beitragsfrei) für objekttypische Nutzung, • ohne Bebauungsabschlag
Besondere wertbeeinflussende Umstände (bwU)	Die besonderen wertbeeinflussenden Umstände werden nicht bei der Berechnung des Sachwerts berücksichtigt, sondern zum Kaufpreis addiert. Der Sachwert repräsentiert somit den Wert eines fiktiv schadensfreien Objektes. Für Werterhöhungen gilt gleiches mit umgekehrten Vorzeichen
Außenanlagen	• Pauschalierte Ansätze in v.H. der sonstigen baulichen Anlagen nach Sprengnetter Lehrbuch, Teil 7, Kapitel 2, Abschnitt 9 oder • nach Erfahrungssätzen
Rechenvorschrift	$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis } \pm \text{ bwU}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark

Die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert wurde im Regionalbereich Altmark mit 75 Kauffällen durchgeführt, die ab dem 01.07.2009 abgeschlossen wurden. Dabei wurde der Sachwert der vorliegenden Kauffälle erstmals für fiktiv schadensfreie Objekte ermittelt.

Der Erhebung liegen folgende Begrenzungen der Stichprobe und Berechnungsmethoden zugrunde:

- Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
- Selbständige, nicht zusammengesetzte Grundstücke
- Grundstücksfläche bis zu 2500 m²
- Erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert < 50 €/m²
- Wohnfläche bis 220 m²
- Sachwert bis 235.000,-Euro
- Lineare Alterswertminderung
- Regionalfaktor Bundesland Sachsen-Anhalt 1,0
- Regionalfaktor für die Ortsgröße 1,0
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Anwendung der NHK 2000, Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 (1987)
- Berücksichtigung der Modernisierung des Einfamilienhauses bei der Berechnung der Restnutzungsdauer nach dem bei Kleiber, Simon „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 2007, 5. Auflage, S. 1592 ff. publizierten Verfahren.

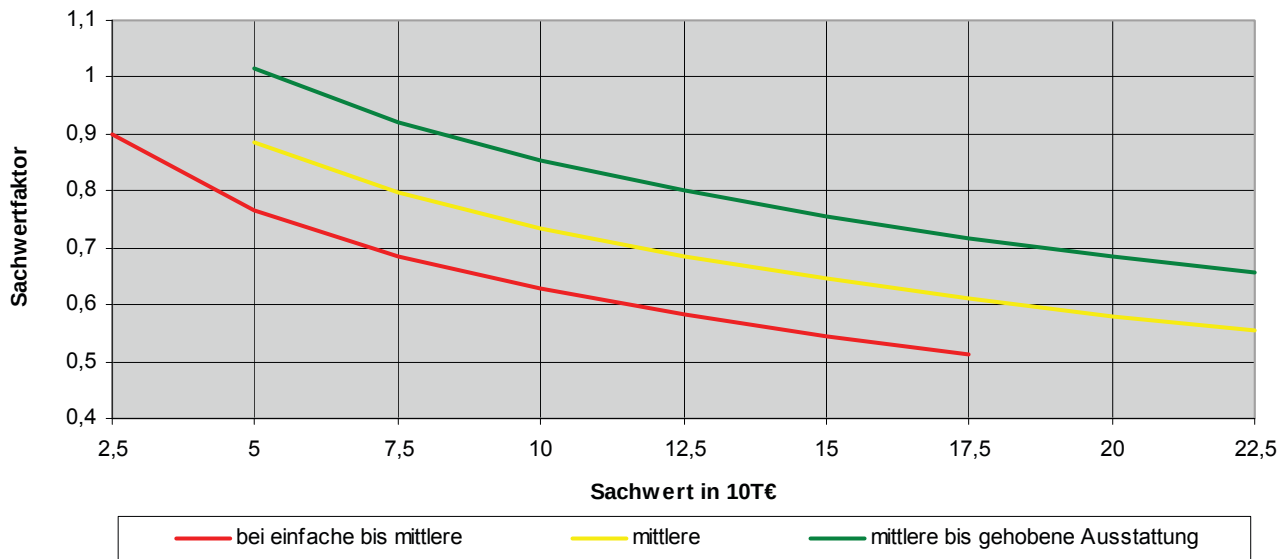
Bei der Untersuchung haben sich der Ausstattungsstandard, die Höhe des Sachwertes und die Lage, realisiert durch die Höhe des Bodenrichtwertes, als signifikante Einflussfaktoren herausgestellt. Den größten Einfluss hat dabei die Lage, danach die Höhe des Sachwertes und als letztes die Ausstattung. Die Definition des Ausstattungsstandards erfolgt dabei entsprechend der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000), die wesentlichen Merkmale hierzu enthält die nachstehende Übersicht:

einfach	Fassade Mauerwerk einfach geputzt, einfache Fenster, Dach ohne Wärmedämmung, ein Bad mit WC, Einzelöfen oder elektr. Speicherheizung,
mittel	Fassade Wärmedämmputz, Isolierverglaste Kunststofffenster, Dach mit Wärmedämmung, mit Gäste-WC, Zentralheizung

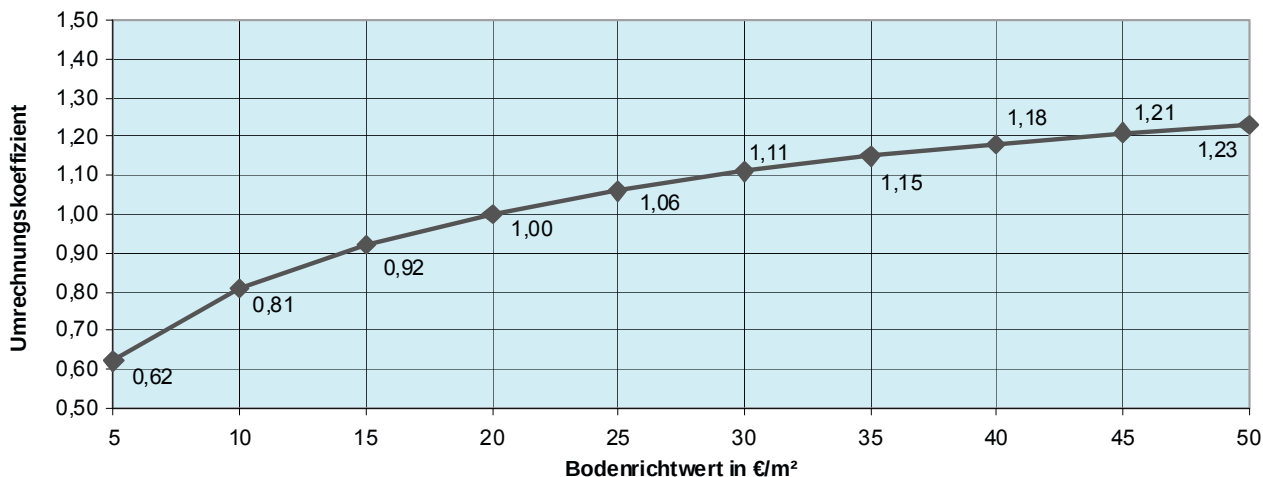
gehoben Fassade Verblendmauerwerk, Aluminium- Sprossenfenster mit Wärmedämmung, Tondachpfannen Schiefer u.ä. mit hoher Wärmedämmung, 1-2 Bäder und Gäste-WC, Pumpen- Zentralheizung tlw. Fußbodenheizung.

Die folgende Graphik zeigt den Marktanpassungsfaktor in Abhängigkeit von Sachwert und Ausstattung für Objekte mit einem Bodenrichtwert von 20 €/m², der Einfluss abweichender Bodenrichtwerte wird durch spezifische Umrechnungskoeffizienten in der darauf folgenden Darstellung beschrieben.

Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von Sachwert und Ausstattungsstandard



Umrechnungskoeffizienten bei abweichenden Bodenrichtwerten



Beispiel zur Anwendung des Marktanpassungsfaktors:

Für ein Einfamilienhaus wurde mittels der NHK 2000 ein vorläufiger Sachwert von 150.000 € ermittelt bei einem Bodenrichtwert von 30 €/m² und einem mittleren Ausstattungsstandard. In der Graphik weist die Kurve für die mittlere Ausstattungsgüte bei einem Sachwert von 150.000 € einen Faktor von 0,64 aus. Dieser Wert ist entsprechend der oben aufgeführten Koeffizienten für einen Bodenrichtwert für 30 €/m² noch mit 1,11 zu multiplizieren. Der marktangepasste Sachwert ergibt sich dann folgendermaßen:

$$150.000 \text{ €} \times 0,64 \times 1,11 \sim 107.000 \text{ €}$$

Nach der Marktanpassung ist zusätzlich der Werteinfluss von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

Kaufpreis/Sachwert auf Basis der Normalherstellungskosten 2000

Es wurden im Rahmen der Kaufvertragsauswertung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Reihenhäuser und Doppelhaushälften Sachwerte auf Basis der Normalherstellungskosten 2000 ermittelt.

Ziel der Untersuchung ist es, Aussagen über die Höhe der Marktanpassung der mit den Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) für die Gebäudetypen 1.01 - 2.33 (NHK 2000 Gebäudekatalog) ermittelten Sachwerte zu treffen.

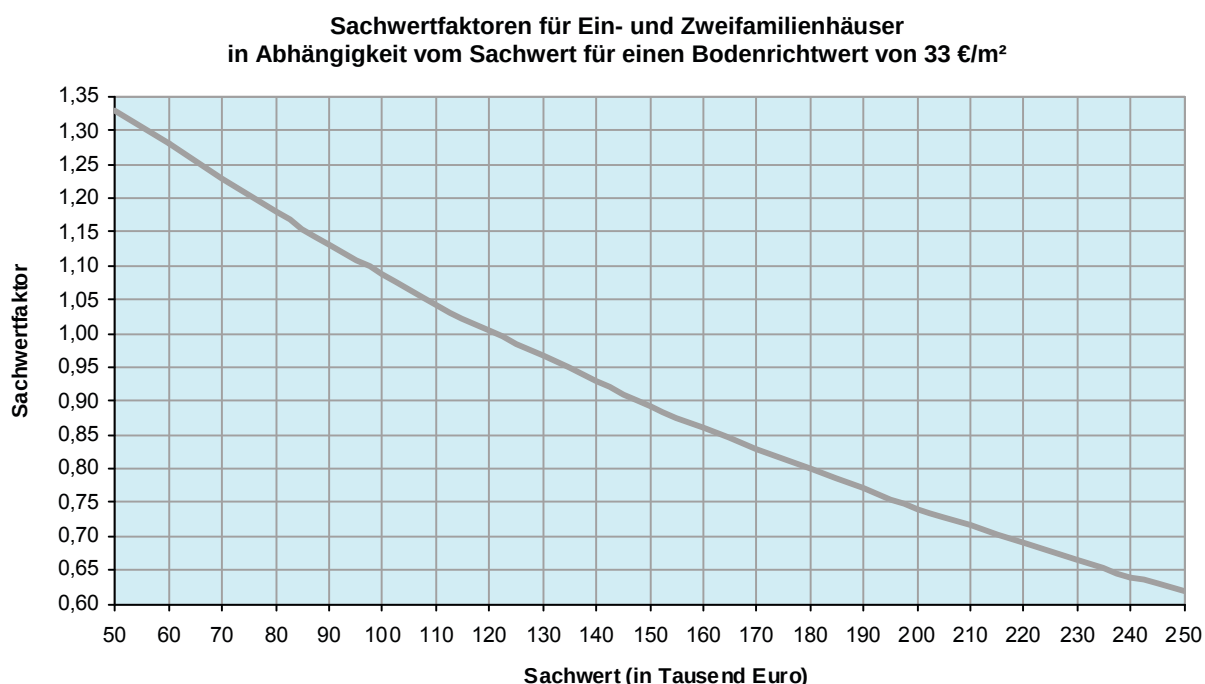
Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen waren von der Untersuchung ausgeschlossen. Als Einflussfaktoren auf das Verhältnis vom Kaufpreis zum Sachwert wurden der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert sowie der Sachwert selbst untersucht.

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

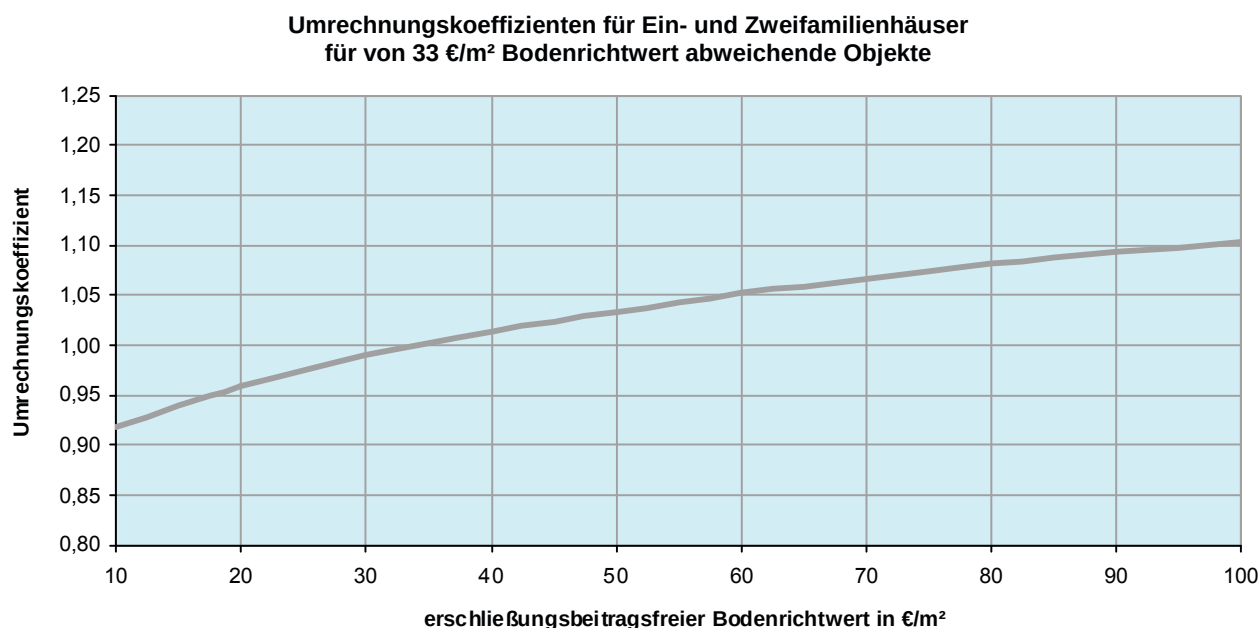
Der Untersuchung liegt ein Kaufzeitraum vom 01.11.2009 bis zum 31.10.2010 mit 127 Kauffällen zugrunde. Die Untersuchungen, deren Ergebnisse nachfolgend dargestellt werden, wurden für Kaufobjekte mit folgenden Eigenschaften durchgeführt:

- Kaufpreisspanne von 20.000 € bis 175.000 €
- Sachwerte von 50.000 € bis 250.000 €
- erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert bis 100 €/m²
- Grundstücksgröße 200 m² bis 1.800 m²
- Wohnfläche von 50 m² bis 250 m²
- einfache und mittlere Ausstattung
- Restnutzungsdauer von mindestens 20 Jahren und
- schadensfreie, auf die Restnutzungsdauer bezogene normal unterhaltene und ausgestattete Ein- und Zweifamilienhäuser.

Das Analyseergebnis weist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, die auf dem freien Markt veräußert wurden, eine Abhängigkeit vom Sachwert und von der Lage des Wohnhauses (Bodenrichtwert) auf. Die nachfolgende Graphik stellt den Sachwertfaktor für den auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2000 ermittelten Sachwert dar:



Der Umrechnungskoeffizient bezogen auf den Bodenrichtwert ist aus der folgenden Graphik abzulesen:



Beispiel zur Anwendung der Sachwertfaktoren Kaufpreis/Sachwert

Ausgangslage ist ein Einfamilienhaus, für das mit den NHK 2000 ein vorläufiger Sachwert von 120.000 € errechnet wurde. Das Grundstück liegt in einem Gebiet, für das ein Bodenrichtwert von 60 €/m² im erschließungsbeitragsfreien Zustand angegeben ist.

Aus der ersten Graphik ist der Sachwertfaktor für den ermittelten Sachwert abzulesen. Er beträgt für einen gerechneten Sachwert von 120.000 € ca. 1,00.

Aus der zweiten Graphik ist der Korrekturfaktor für die Lage (Bodenrichtwert) abzulesen. Dieser Faktor beträgt bei einem Bodenrichtwert von 60 €/m² ca. 1,05.

Der marktangepasste Sachwert beträgt damit:

$$120.000,- € \times 1,00 \times 1,05 = \mathbf{126.000,- €}.$$

Nach der Marktanpassung ist zusätzlich der Werteeinfluss von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

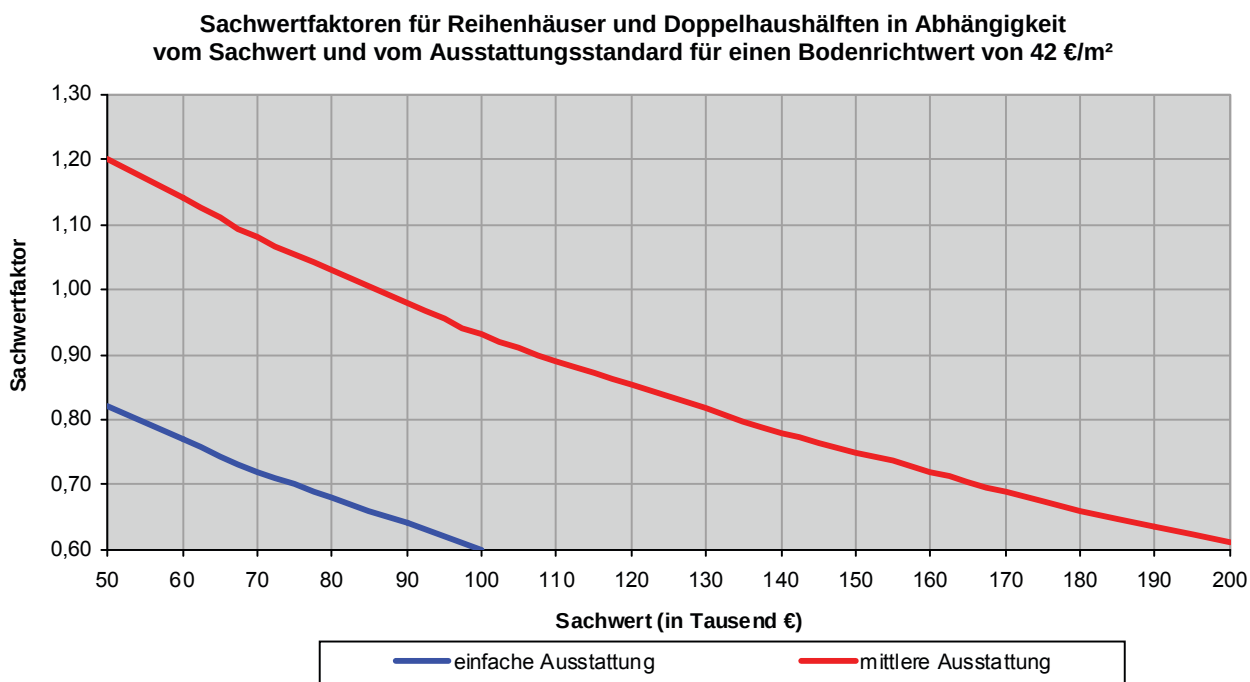
Der Untersuchung liegt ein Kaufzeitraum vom 01.11.2009 bis zum 31.10.2010 mit 92 Kauffällen zugrunde. Die Untersuchungen, deren Ergebnisse nachfolgend dargestellt werden, wurden für Kaufobjekte mit folgenden Eigenschaften durchgeführt:

- Kaufpreisspanne von 25.000 € bis 190.000 €
- Sachwerte von 40.000 € bis 210.000 €
- erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert bis 100 €/m²
- Grundstücksgröße bis 1.300 m²
- Wohnfläche von 50 m² bis 220 m²
- einfache und mittlere Ausstattung
- Restnutzungsdauer von mindestens 20 Jahren und

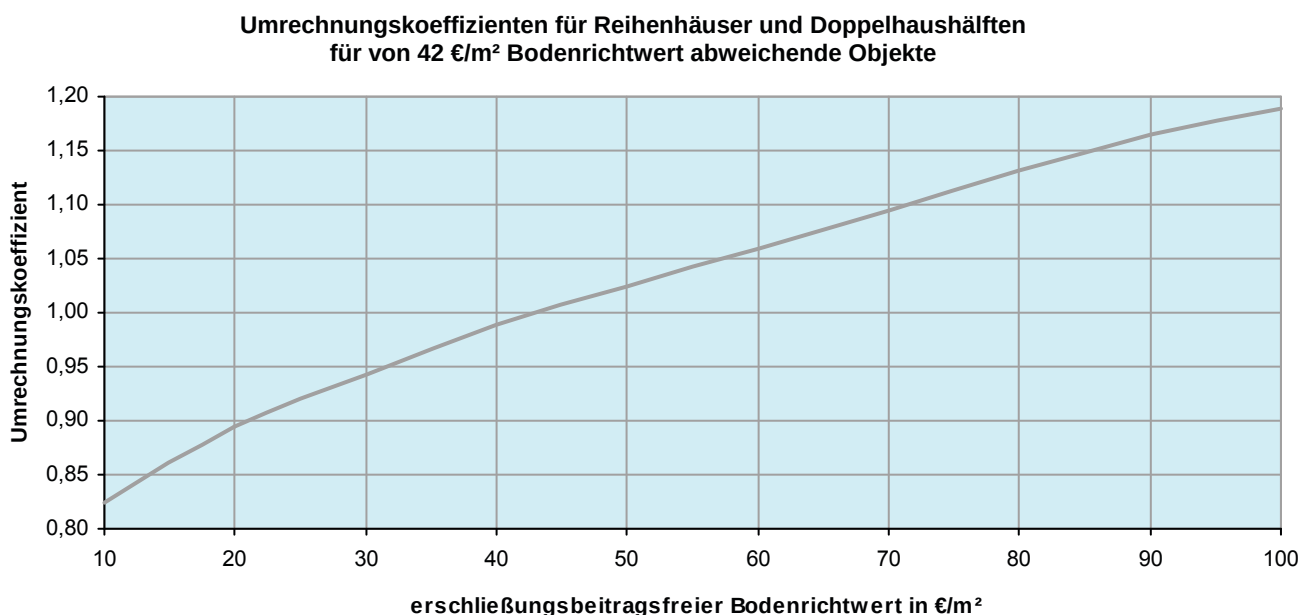
- schadensfreie, auf die Restnutzungsdauer bezogene normal unterhaltene und ausgestattete Reihenhäuser und Doppelhaushälften.

Das Analyseergebnis weist für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, die auf dem freien Markt veräußert wurden, eine Abhängigkeit vom Sachwert sowie von der Ausstattung und von der Lage des Wohnhauses (Bodenrichtwert) auf.

Die nachfolgende Graphik stellt den Sachwertfaktor für den auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2000 errechneten Sachwert sowie den Ausstattungsstandard des Gebäudes dar. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass aus statistischen Gründen die Sachwertfaktoren lediglich in der Spanne von 50.000 € bis 100.000 € bei der einfachen Ausstattung bzw. 50.000 € bis 200.000 € bei der mittleren Ausstattung dargestellt werden und daher von der v.g. Selektion abweichen.



Der Umrechnungskoeffizient bezogen auf den Bodenrichtwert ist aus der folgenden Graphik abzulesen:



Beispiel zur Anwendung der Sachwertfaktoren Kaufpreis/Sachwert

Für ein Reihenhaus wurde mittels der NHK 2000 ein vorläufiger Sachwert von 170.000,- € ermittelt. Das Grundstück liegt in einem Gebiet, für das ein Bodenrichtwert von 80 €/m² im erschließungsbeitragsfreien Zustand angegeben ist. Der Ausstattungsstandard ist durchschnittlich.

Aus der ersten Graphik ist der Sachwertfaktor für den ermittelten Sachwert abzulesen. Er beträgt für einen gerechneten Sachwert von 170.000 € ca. 0,69.

Aus der zweiten Graphik ist der Korrekturfaktor für die Lage (Bodenrichtwert) abzulesen. Dieser Faktor beträgt bei einem Bodenrichtwert von 80 €/m² ca. 1,13.

Der marktangepasste Sachwert beträgt damit:

$$170.000,- € \times 0,69 \times 1,13 = \text{rd. } 132.500,- €.$$

Nach der Marktanpassung ist zusätzlich der Werteeinfluss von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde das Verhältnis Kaufpreis zum Sachwert für die in der Kaufpreissammlung erfassten Sachwertobjekte untersucht. Die notwendigen Berechnungen erfolgten mit Hilfe der mathematischen Statistik. Die Untersuchungen wurden für die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg sowie für die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau insgesamt vorgenommen.

Insgesamt lagen der Auswertung 968 Erwerbsvorgänge von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern für den Auswertzeitraum ab 01.07.2007 mit folgenden Eigenschaften zugrunde.

- selbständige Grundstücke ohne Rechte und Belastungen bzw. ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse mit einer Grundstücksgröße bis 1.500 m²
- Baujahr: größer 1880
- Restnutzungsdauer: 15 Jahre bis 75 Jahre
- Bodenrichtwert: 7 €/m² bis 90 €/m²
- Wohnfläche: 50 m² bis 200 m²
- Kaufpreise ab 01.07.2007 über 20.000 €
- Sachwert bis 250.000 €
- maximal 2 Garagen bzw. eine Doppelgarage

Der Berechnung des Sachwertes lag ein weitgehend standardisiertes Modell in Anlehnung an die Ergebnisse der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen AGVGA-NRW zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäusern zu Grunde. Darin sind folgende Festlegungen getroffen:

- Anwendung der Normalherstellungskosten NHK 2000 (BMVBW) bezogen auf das fiktive Baujahr, jedoch stimmen die Tabellenwerte für Einfamilien-Reihenhäuser der NHK 2000 nicht mit den praktischen Erfahrungen überein, daher werden für freistehende Einfamilienhäuser die NHK zugrunde gelegt und bei einem Reihenkopfhäuser um 2 % und einem Reihemittelhaus um 4 % gemindert, bei einem Zweifamilienhaus erhöht sich die zugrunde gelegte NHK um 5 %
- Baunebenkosten gemäß NHK 2000 (BNK)
- Bezugsmaßstab: Bruttogrundfläche, Berechnung nach DIN 277 (BGF)
- Ausstattungsstandard nach Anlage II AGVGA-NRW, Auswertung von Fragebögen, entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad ermittelt werden
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre (Mauerwerksbau), für Häuser in Leichtbauweise 60 Jahre
- Restnutzungsdauer (RND) nach Modernisierungspunkten und Gebäudealter gemäß Anlage III AGVGA-NRW, daraus Ableitung eines fiktiven Baujahres
- Lineare Alterswertminderung (AWM)
- Zeitliche Indizierung nach Bundesbaupreisindex für Wohngebäude (BPI)
- Außenanlagen pauschal mit 4 % des Wertes der baulichen Anlagen
- Berücksichtigung von maximal 2 Garagen (Ga) mit je 5.000 € und Carport mit 2.500 €
- Bodenwert: individuell angemessener Bodenwertanteil, Grundlage ist der Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) für eine objektspezifische Nutzung, ohne Bebauungsabschlag
- Ortgrößenfaktoren oder Konjunkturfaktoren wurden zur Ermittlung der Sachwerte nicht herangezogen

Die Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf schadensfreie Objekte.

Vereinfachte Formel für die Sachwertberechnung:

$$\text{BGF} \times \text{NHK} \times \text{KF} \times \text{BPI} \times \text{BNK} \times \text{AWM} + \text{Außenanlagen} + \text{BW} + \text{Ga} = \text{Sachwert}$$

Untersucht wurden die Eingangsgrößen:

- Sachwert
- Bodenrichtwert
- Gebäudequalität
- Baujahr
- Restnutzungsdauer
- Stellung des Gebäudes
- Grundstücksgröße und
- Wohnfläche

Bei der Untersuchung haben sich die:

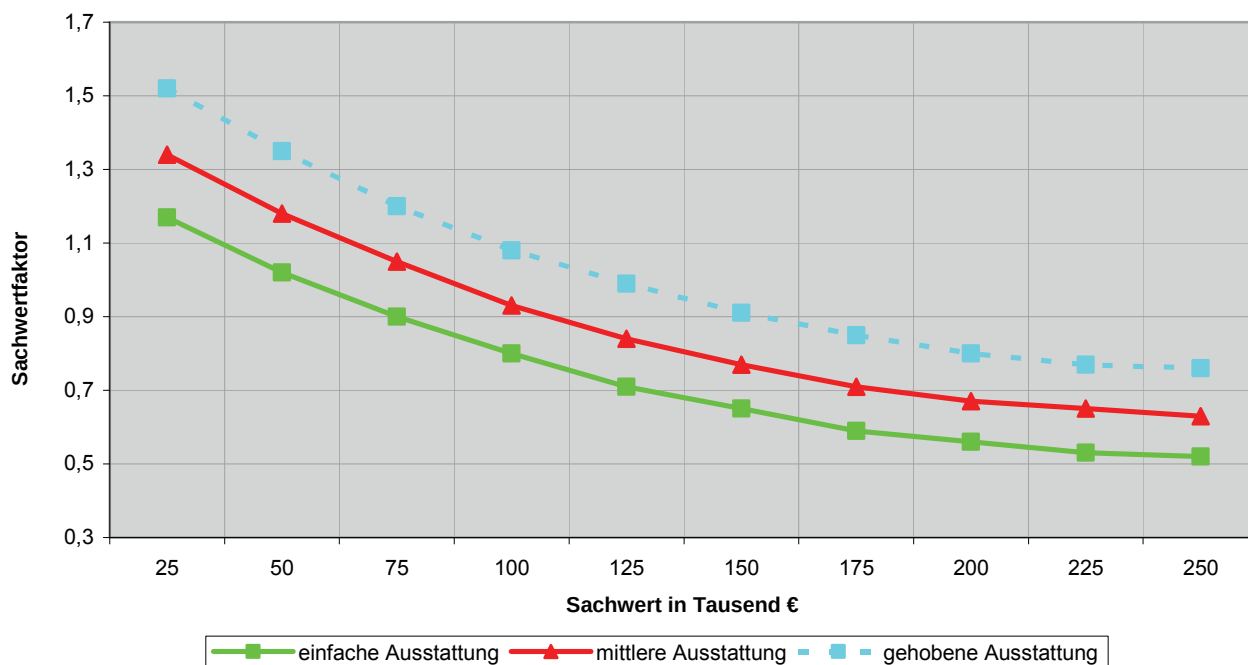
- Gebäudequalität (d.h. Ausstattungsstandard – einfach/mittel/gehoben)
- die Höhe des ermittelten Sachwertes und
- die Lage, indirekt wiedergegeben durch den Bodenrichtwert,

als signifikante Einflussgrößen erwiesen.

Bei der Auswertung ergab die Stellung des Gebäudes (ob freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihen-Kopf/Mittelhaus) keine signifikante Einflussgröße und wurde aus der Stichprobe entfernt.

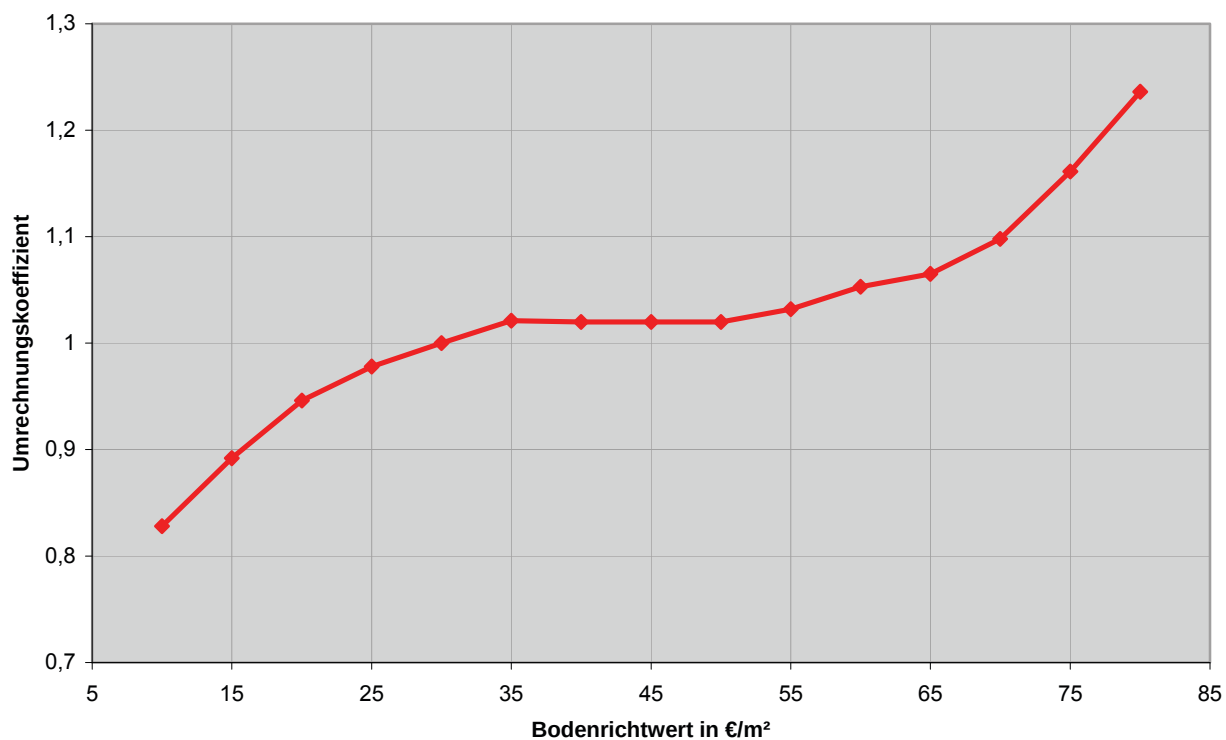
Nachfolgende Graphiken geben die ermittelten Koeffizienten in ihren gültigen Grenzen wieder.

Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Sachwert und Ausstattungsstandard

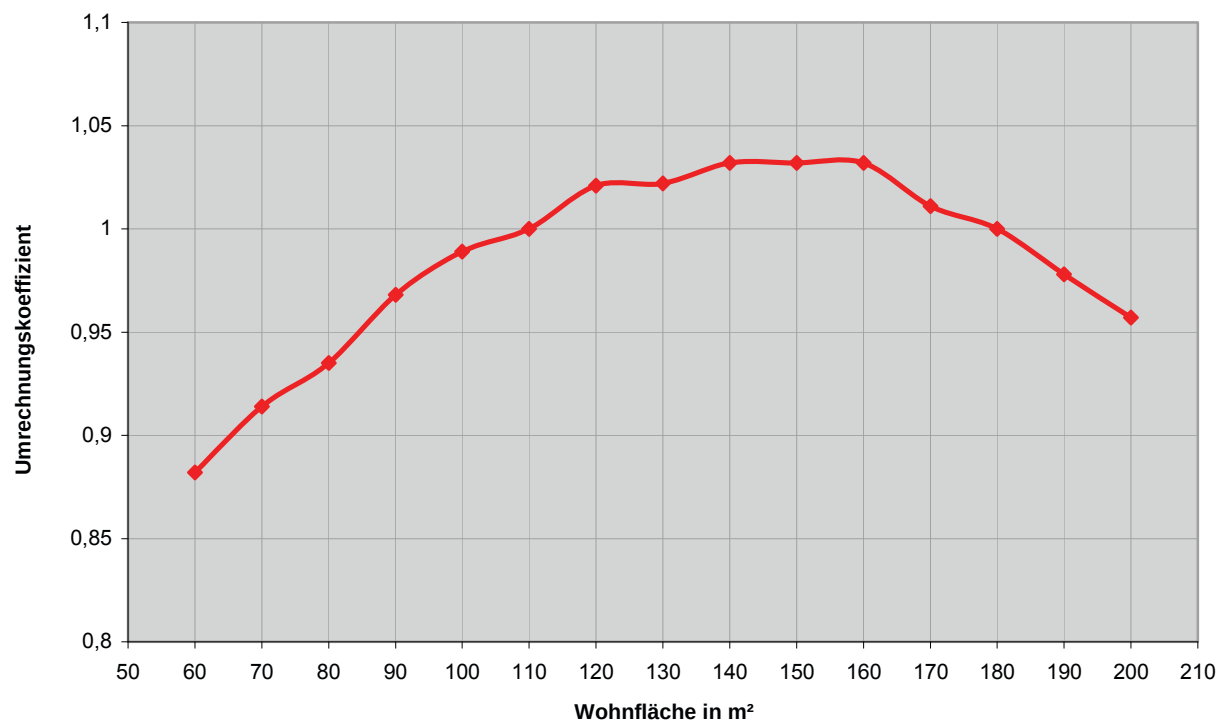


Die folgende Graphik zeigt die Abhängigkeit des Verhältnisses Kaufpreis/Sachwert vom Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei). Der Bodenwertanteil ist in den Wertangaben jeweils enthalten. Der Graph ist für eine Extrapolation nicht geeignet.

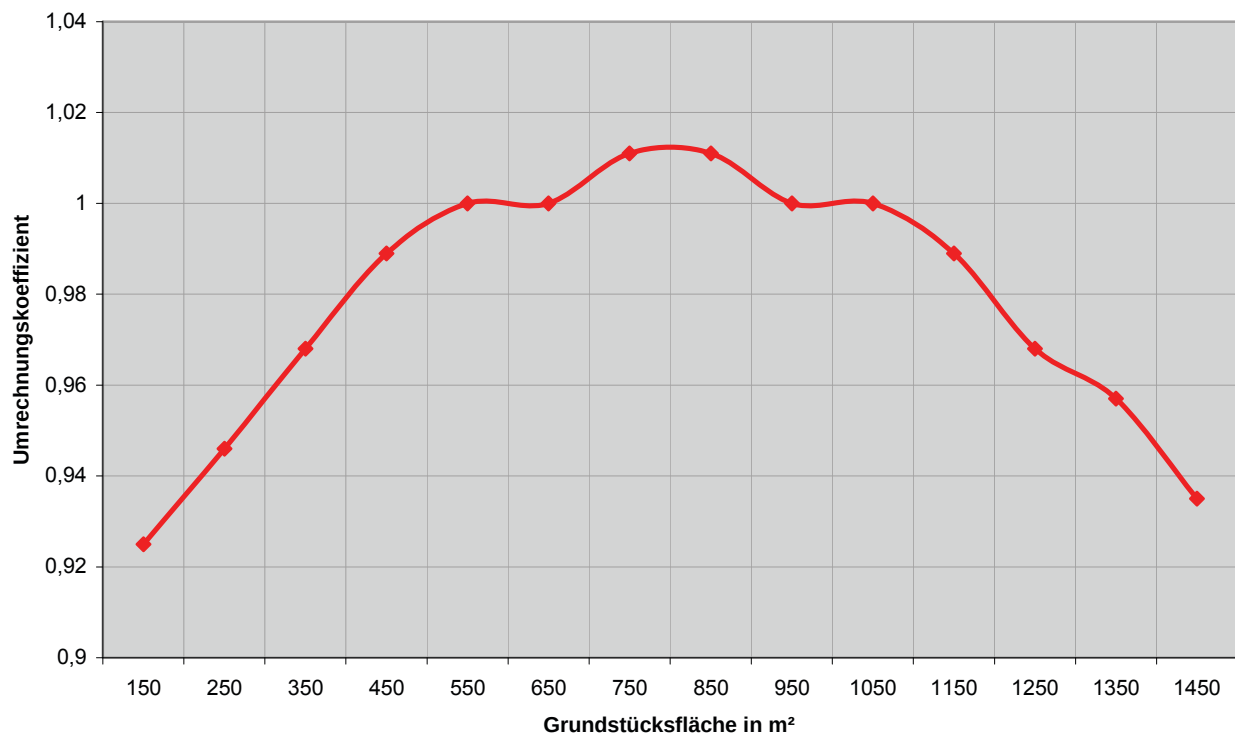
Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert



Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Wohnfläche



Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



Beispiel für die Ableitung eines Verkehrswertes

Gegeben: Einfamilienhaus mit folgenden Merkmalen:

- Bodenrichtwert 40 €/m², erschließungsbeitragsfrei (lt. Bodenrichtwertkarte)
- Kaufzeitpunkt 2010
- mittlerer Ausstattungsstandard
- Wohnfläche 130 m²
- Grundstücksfläche 800 m²
- ermittelter vorläufiger Sachwert 150.000 €

gesucht: Verkehrswert

aus den Graphiken abgegriffen: Umrechnungskoeffizient von 0,77 für mittlere Ausstattung

Umrechnungskoeffizient von 1,02 für Bodenrichtwert 40 €/m²

Umrechnungskoeffizient von 1,02 für Wohnfläche 130 m²

Umrechnungskoeffizient von 1,01 für Grundstücksfläche 800 m²

Marktangepasster Sachwert: $150.000 \text{ €} \times 0,77 \times 1,02 \times 1,02 \times 1,01 = 121.368 \text{ €} \rightarrow \text{rd. } \underline{121.000 \text{ €}}$

Nach der Marktanpassung ist zusätzlich der Werteinfluss von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut

Abweichend von dem eingangs beschriebenen Modell werden für nachstehende Untersuchung die Normalherstellungskosten (NHK) noch mit sogenannten Regionalfaktoren (Korrekturfaktoren) nach der ehemaligen WertV ermittelt.

In die Auswertung sind im gesamten Regionalbereich rd. 350 Erwerbsvorgänge über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie über Reihenhäuser und Doppelhaushälften eingegangen. Eine Voruntersuchung hat ergeben, dass bei der Stadt Halle andere Einflussfaktoren die Auswertung beeinflussen als im übrigen Regionalbereich. Hier wurden getrennte Untersuchungen vorgenommen.

Die Sachwertermittlung erfolgte nach den Normalherstellungskosten 2000. Folgende Korrekturfaktoren sind zur Anwendung gekommen:

- regionaler Korrekturfaktor für das Land Sachsen-Anhalt: 1,0
- örtlicher Korrekturfaktor für die Großstadt Halle (Saale): 1,01
- örtlicher Korrekturfaktor für Mittelzentren: 0,95 bis 0,96
- örtlicher Korrekturfaktor für Kleinstädte: 0,92 bis 0,94
- örtliche Korrekturfaktoren für die übrigen Gemeinden nach Gemeindegröße: 0,91 bis 0,92.

Folgende Kriterien wurden bei beiden Auswertungen (Stadt Halle (Saale) und übriger Regionalbereich) gleich selektiert:

- Vertragsdatum: 01.11.2008 bis 31.10.2010
- Restnutzungsdauer: ≥ 15 Jahre
- Ausstattungsstandard (Gebäudequalität): einfach, mittel und gehoben
- Beheizung: Etagen- und Zentralheizung
- Gebäude einschließlich Grund und Boden bilden eine Einheit
- auf den Grundstücken ruhen keine Rechte und Belastungen
- weitere Gebäude, die Einfluss auf den Kaufpreis haben, sind nicht vorhanden
- Erbbaurecht wird ausgeschlossen
- eine Garage kann zum Grundstück gehören.

Großstadt Halle (Saale)

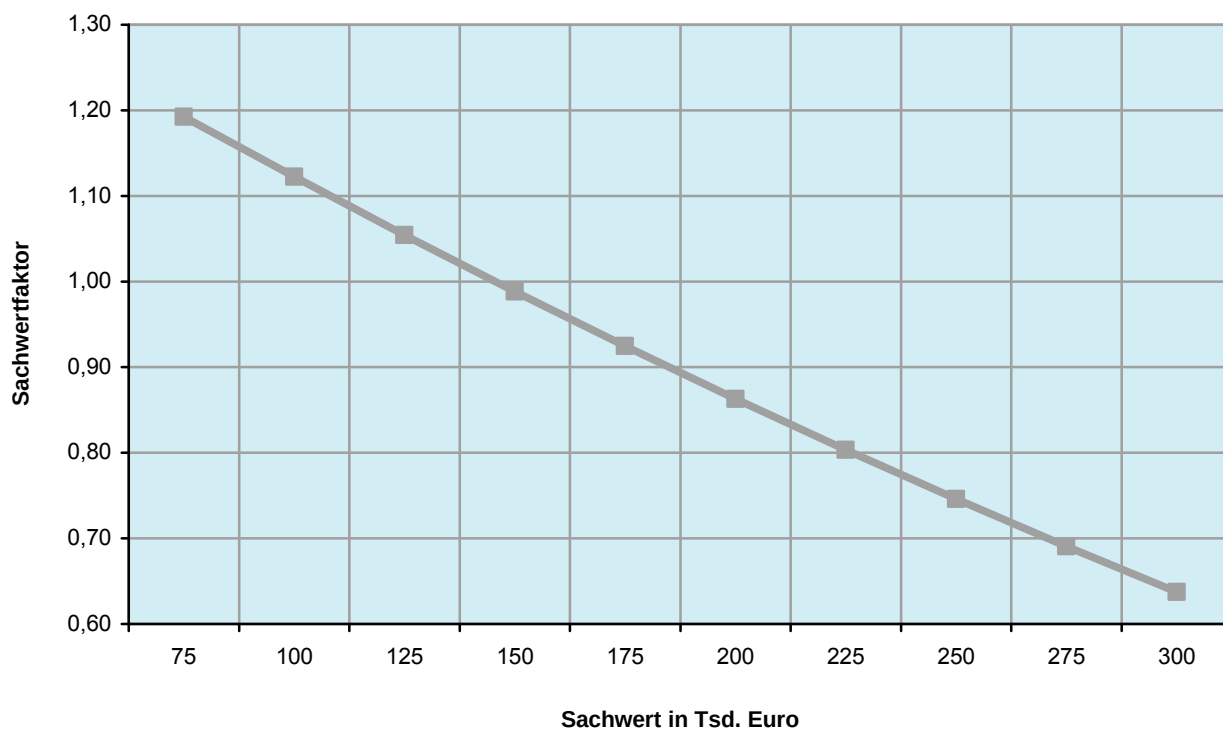
Dieser Untersuchung lagen rd. 80 Kauffälle zugrunde. Hierbei sind folgende Kriterien berücksichtigt worden:

**Bodenrichtwert: 30 €/m² bis 150 €/m², im Mittel 100 €/m²
im Mittel Sachwert 184.000 Euro, Wohnfläche 120 m², durchschnittliche Gebäudequalität**

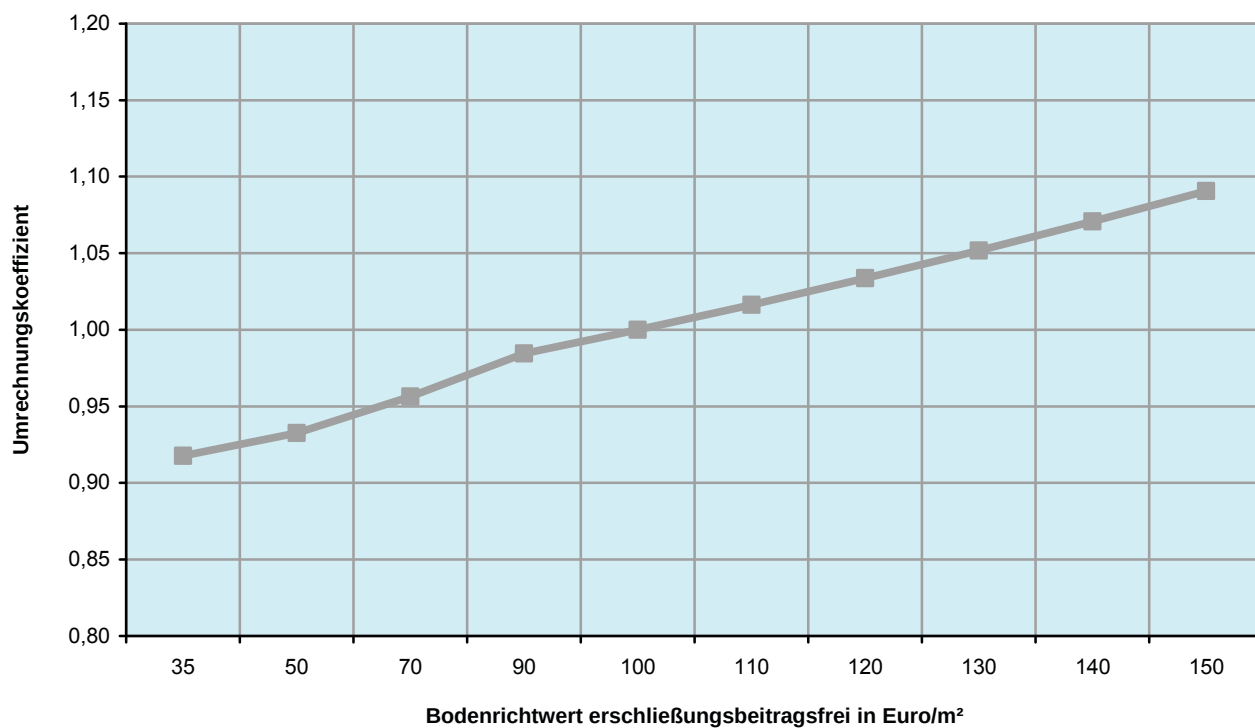
Landkreise: Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz und Saalekreis

Dieser Untersuchung lagen rd. 270 Kauffälle zugrunde. Hierbei sind folgende Kriterien berücksichtigt worden:

**Bodenrichtwert: 5 €/m² bis 80 €/m², im Mittel 30 €/m²
im Mittel Sachwert 120.000 Euro, durchschnittliche Gebäudequalität**

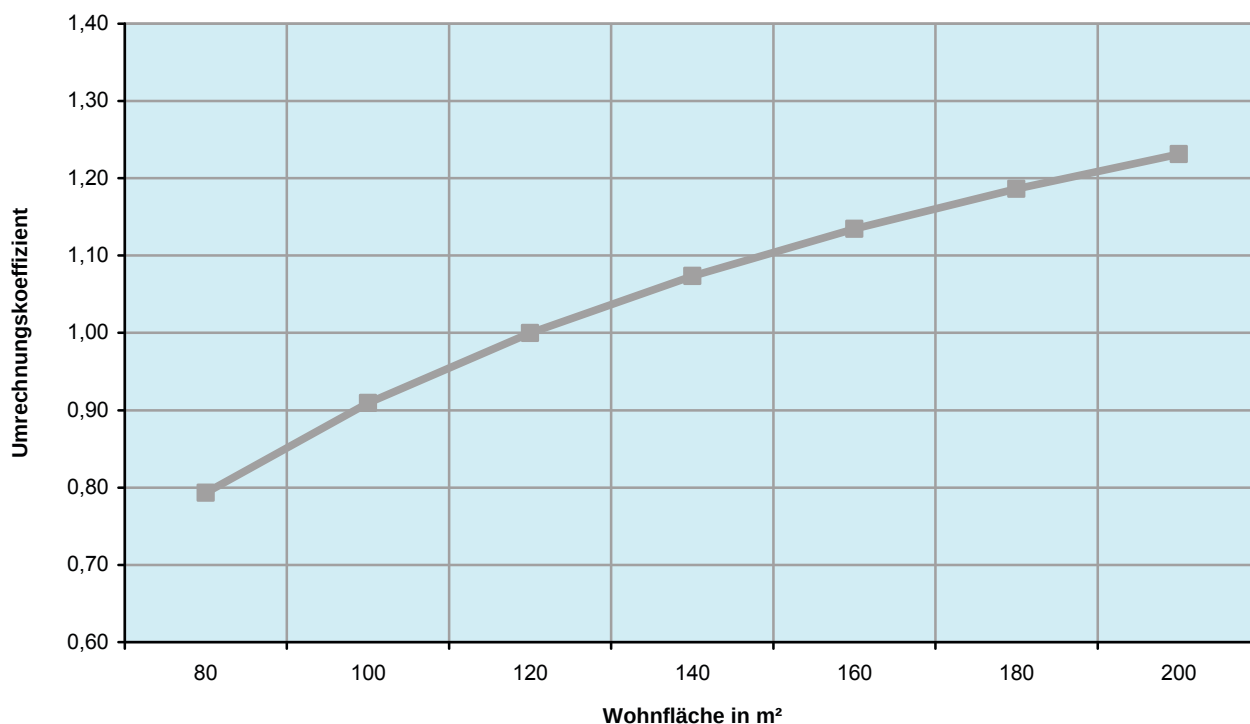
Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Sachwert – Stadt Halle (Saale)

Bei Objekten, deren Bodenwert vom Bodenrichtwert 100 €/m² abweicht, ergeben sich folgende Umrechnungskoeffizienten:

Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert – Stadt Halle (Saale)

Bei Objekten deren Wohnfläche von 120 m² abweicht, ist eine zusätzliche Anpassung an die Wohnfläche erforderlich, es ergeben sich folgende Umrechnungskoeffizienten:

Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Wohnfläche – Stadt Halle (Saale)



Der Ausstattungsstandard (Gebäudequalität) hat ebenfalls einen Einfluss auf die Marktanpassung.

	einfach	mittel	gehoben
Faktor	0,75	1,00	1,25

Beispiel zur Anwendung des Marktanpassungsfaktors:

gegeben: Einfamilienhaus
 vorläufiger Sachwert: rd. 200.000 €
 Bodenrichtwert: 120 €/m²
 Wohnflächen: 130 m²
 Ausstattungsstandard: mittel

gesucht: marktangepasster Sachwert

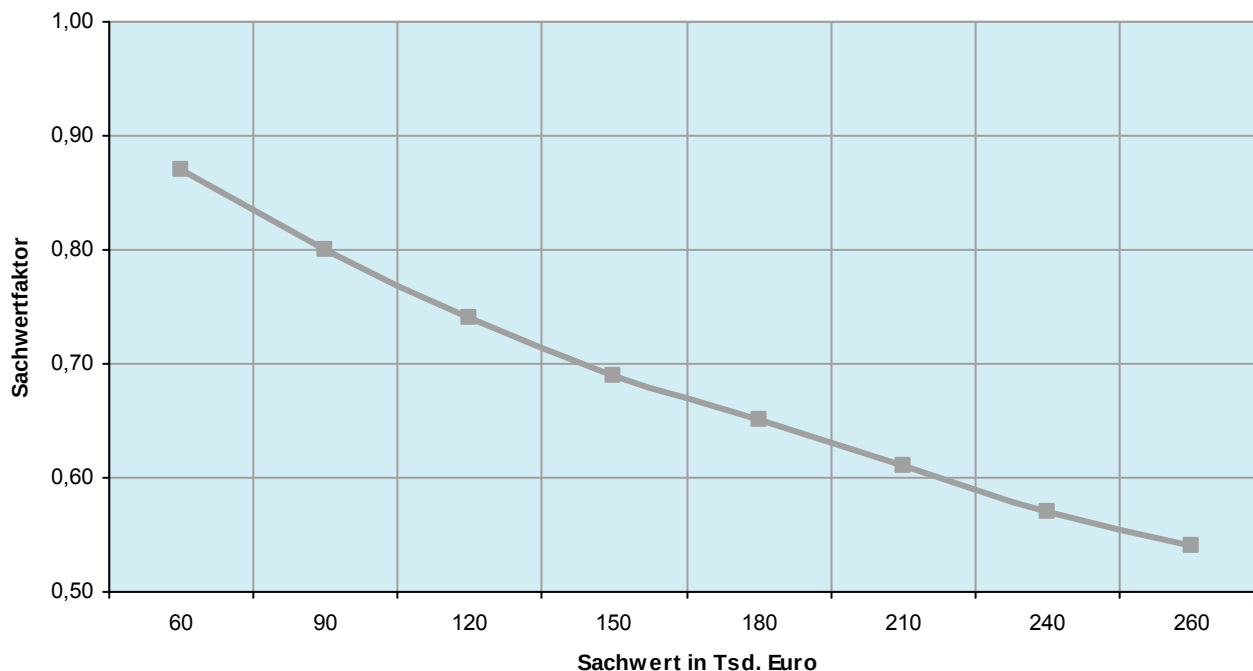
Berechnungsschritte:

aus der Graphik wird abgegriffen: 0,86 Koeffizient Sachwert,
 1,03 Korrekturfaktor für abweichende Lage
 1,04 Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche
 1,00 Korrekturfaktor für abweichenden Ausstattungsstandard

marktangepasster Sachwert: $200.000 \text{ €} \times 0,86 \times 1,03 \times 1,04 \times 1,00 = 184.246,- \text{ €}$
= rd. 180.000 €.

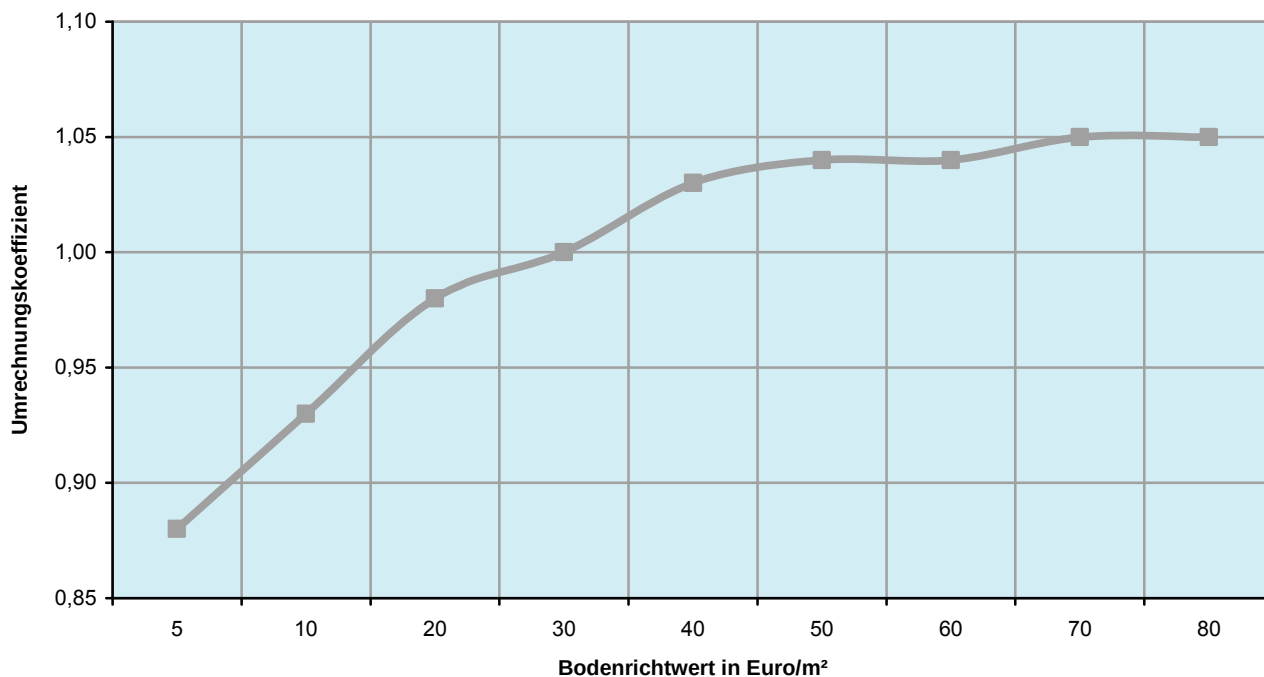
Landkreise: Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz und Saalekreis

**Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Sachwert
(Landkreise: Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz, Saalekreis)**



Bei Objekten, deren Bodenwert vom Bodenrichtwert 30 €/m² abweicht, ergeben sich folgende Umrechnungskoeffizienten:

**Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert
(Landkreise: Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz, Saalekreis)**



Der Ausstattungsstandard (Gebäudequalität) hat ebenfalls einen Einfluss auf die Marktanpassung.

Faktor	einfach 0,80	mittel 1,00
--------	-----------------	----------------

Beispiel zur Anwendung des Marktanpassungsfaktors:

gegeben: Einfamilienhaus
vorläufiger Sachwert: rd. 150.000 €
Bodenrichtwert: 70 €/m²
Ausstattungsstandard: mittel

gesucht: marktangepasster Sachwert

Berechnungsschritte:

aus der Graphik wird abgegriffen: 0,69 Koeffizient Sachwert,
1,05 Korrekturfaktor für abweichende Lage
1,00 Korrekturfaktor für abweichenden Ausstattungsstandard

marktangepasster Sachwert: $150.000 \text{ €} \times 0,69 \times 1,05 \times 1,00 = 108.675,-\text{€}$
= rd. 110.000 €.

7.4 Liegenschaftszinssätze

Bei der Immobilienwertermittlung steht neben anderen Verfahren auch das Ertragswertverfahren zur Auswahl. Dieses Verfahren kommt immer in Betracht, wenn die erzielbare Rendite des Objektes, beispielsweise eines Mehrfamilienwohnhauses oder eines Büro- und Geschäftsgebäudes, für den Käufer bzw. Verkäufer entscheidend ist.

Grundvoraussetzung für eine korrekte Verkehrswertermittlung mit den zur Verfügung stehenden Wertermittlungsverfahren ist das Arbeiten mit den richtigen Eingangswerten. Beim Ertragswertverfahren ist einer dieser Eingangswerte der Liegenschaftszinssatz. Er dient als Bindeglied zwischen Ertragswert und Marktwert. Der Ertragswert kann also nur marktkonform sein, wenn es möglich ist, den für seine Berechnung verwendeten Liegenschaftszinssatz aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abzuleiten.

Aufgrund vielfältiger Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes hat der Gesetzgeber den Gutachterausschüssen die Aufgabe der Ermittlung übertragen. Auf der Grundlage ausgewerteter Kaufpreise sind somit für die Wertermittlung erforderliche Daten, unter anderem auch Liegenschaftszinssätze, abzuleiten.

Die Vorgaben aus § 14 Absatz 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind dahingehend auszulegen, dass der Liegenschaftszinssatz durch die Umkehrung des Ertragswertverfahrens abgeleitet wird. Es soll hier nicht auf das Modell und die verschiedenen Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens eingegangen werden. Für die Methodik der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes ist allerdings die Verwendung des Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren von Bedeutung. Der Liegenschaftszinssatz kommt an zwei Stellen zum Einsatz. Einerseits dient er der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages (diskontierter Bodenwert) und zum anderen der Berechnung des Vervielfältigers. Beide Größen, Vervielfältiger wie auch Bodenwertverzinsungsbetrag, werden maßgeblich von der Höhe des Liegenschaftszinssatzes beeinflusst.

Im einfachsten Fall ergibt sich der Liegenschaftszinssatz aus der Relation des Jahresreinertrages zum Kaufpreis. Diese vereinfachte Möglichkeit der Ableitung ist allerdings nur bei einer langen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen möglich, da der Bodenwert dann eine vernachlässigbare Größe im Ertragswertverfahren darstellt. Im Gegensatz zum vereinfachten Ertragswertverfahren kann bei Objekten mit einer kurzen Restnutzungsdauer der Bodenwert nicht unberücksichtigt bleiben. Hier ist auch bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes der Bodenwert- und der Gebäudewertanteil des Objektes zu berücksichtigen.

Durch Umkehrung des Rechengangs des Ertragswertverfahrens lässt sich der Liegenschaftszinssatz ableiten. Da die vereinfachte Formel zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes ($\text{Reinertrag} / \text{Kaufpreis}$) zunächst einen Näherungswert ergibt, muss dieser mittels Iteration präzisiert werden. Die Besonderheit bei der Formel zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes besteht also in einem iterativ zu ermittelnden Anpassungsbetrag. Aufgrund der mathematischen Begebenheiten der Formel, wird der Korrekturfaktor bei zunehmender Restnutzungsdauer kleiner und bei abnehmender Restnutzungsdauer größer. Daraus folgt, dass das Iterationsverfahren umso schneller beendet werden kann, je größer die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ist. Deshalb haben fehlerhafte Bestimmungen der Restnutzungsdauer bei einer langen Restnutzungsdauer einen geringeren und bei kurzer Restnutzungsdauer einen großen Einfluss.

Aus diesem Grund fordert die einschlägige Wertermittlungsliteratur, dass der Liegenschaftszinssatz deshalb nur aus Kaufpreisen für Grundstücke abgeleitet werden soll, die eine hohe Restnutzungsdauer aufweisen. In der Praxis stößt diese fehlertheoretische Forderung an ihre Grenzen. Der örtliche Grundstücksmarkt zeigt, dass bei den Renditeobjekten eine große Anzahl von alten Gebäuden in einem schlechten Zustand gehandelt werden, deren Restnutzungsdauer kleiner als 20 Jahre ist und bei denen die wertbeeinflussenden Baumängel und Bauschäden nicht explizit Berücksichtigung finden können. Diese Objekte können für eine sachgerechte Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes nur unter Vorbehalt herangezogen werden. Um eine ausreichende Anzahl von Objekten für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung zu haben, wird daher auch auf Altbauten mit baujahrsbedingten Mängeln zurückgegriffen, die eine Restnutzungsdauer von mindestens 20 Jahren haben.

Es wird folgende Gleichung verwendet, um sich von der Näherungslösung der exakten Lösung zu nähern:

Annahme: Ertragswert = Kaufpreis

EW = Ertragswert
 KP = Kaufpreis
 RE = Reinertrag des Grundstücks
 BW = Bodenwert
 P = Liegenschaftszins / 100
 LIZI = Liegenschaftszins in %
 q = 1 + p
 n = Restnutzungsdauer

$$EW = KP = (RE - p \times BW) \times 1 / ((q - 1 / q^n - 1) + p) + BW$$

mit: $p \times BW$ = Bodenwertverzinsungsbetrag

und $1 / ((q - 1 / q^n - 1) + p)$ = Vervielfältiger

Bei Umformung der Gleichung nach p zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes ergibt sich:

$$p = (RE / KP) - ((q - 1) / (q^n - 1)) \times (KP - BW) / KP$$

Der auf der linken Seite gesuchte Liegenschaftszinssatz befindet sich durch das Einsetzen von $1 + p$ in q ebenfalls auf der rechten Seite der Gleichung. Die Auflösung der Gleichung erfolgt mit Hilfe von Iteration. In der Mathematik wird unter dem Begriff „Iteration“ ein Verfahren verstanden, dass sich mit Hilfe von Wiederholungen von einer Näherungslösung der exakten Lösung annähert.

1. Ermittlung des Näherungswertes durch die Grundformel: $p = RE / KP$
 $LIZI_n = RE \times 100 / KP$
2. Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes durch Annäherung:
 1. Iteration: Korrekturfaktor $KF = ((1 + p) - 1) / ((1 + p)^n - 1)$
 1. Annäherung $LIZI = (LIZI_n - KF) \times (KP - BW) / KP$
3. Weitere Iterationsschritte bis der Zinssatz annähernd konstant bleibt.

Die Anwendung der hiernach abgeleiteten Liegenschaftszinssätze im Ertragswertverfahren ist nur dann sachgerecht, wenn das Bewertungsmodell des einzelnen Bewertungsfalles dem Modell der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes entspricht. Um dem Grundsatz der Modellkonformität einzuhalten, muss daher für Ableitung und Anwendung der Daten die gleiche Methodik verwendet werden. Da der Liegenschaftszinssatz aus der Umkehrung des Ertragswertverfahrens ermittelt wird, finden die wertbestimmenden Faktoren des Ertragswertes auch bei der Berechnung des Liegenschaftszinssatzes Berücksichtigung. Umgekehrt ist die Anwendung der Grundlagendaten, die zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet worden sind, bei dem anzuwendenden Ertragswertverfahren von entscheidender Bedeutung.

Zu diesen Grundlagendaten zählen:

- Objektart, Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Bodenwert.

Die Anwendung der ermittelten Liegenschaftszinssätze führt nur dann zu marktgerechten Ergebnissen, wenn sie in dem Modell Verwendung finden, in dem sie abgeleitet worden sind. Um diesen Grundsatz erfüllen zu können, wird nachfolgend das Bewertungsmodell, wonach die Liegenschaftszinssätze abgeleitet worden sind, angegeben.

Modellbeschreibung	
Objektart	Mehrfamilienwohnhäuser / Wohn- und Geschäftshäuser • Mehrfamilienwohnhäuser: gewerbliche Nutzung $\leq 20\%$, • Wohn- und Geschäftshäuser: gewerbliche Nutzung $> 20\%$, • kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, • nachhaltig vermietbare Objekte, • kein struktureller Leerstand und • keine besonderen wertbeeinflussenden Objekte.
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 4 der WertR 2006. Innerhalb der angegebenen Wertspanne ist nach der jeweiligen Qualität zu differenzieren.
Restnutzungsdauer (RND)	GND – Alter • Bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen. Das Modell steht im Internet unter folgender Adresse zur Verfügung: http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html • Nur Gebäude mit einer RND ≥ 20 Jahre
Rohertrag (RoE)	• tatsächliche auf Nachhaltigkeit geprüfte Mieten • angenommene nachhaltige Mieten
Bewirtschaftungskosten (BWK)	Durchschnittliche pauschalierte Bewirtschaftungskosten in v.H. der Nettokaltmiete nach Sprengnetter Arbeitsmaterialien, Band II Abschnitt 3.05
Reinertrag (RE)	RoE - BWK
Bodenwert	Bodenrichtwert (beitrags- und abgabenfrei) für objekttypische Nutzung und Größe, separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespaltert

Die nachfolgend veröffentlichten Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf standardisierte Objekte in den jeweils genannten Regionen, die mit den im Einzelfall zu bewertenden Objekten nicht zwangsläufig übereinstimmen. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz als Ergebnis einer mathematisch-statistischen Analyse stellt einen Orientierungswert dar und muss entsprechend der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze befreien den Anwender nicht von der Verpflichtung, örtliche Besonderheiten des Marktes zu eruieren und bei der Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigen. Zu den ermittelten Durchschnittswerten werden teilweise auch statistische Genauigkeitsangaben durch die Angabe der Standardabweichung gemacht. Dieses Streuungsmaß beschreibt die Variabilität der abgeleiteten Daten.

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt

Nachfolgende Ergebnisse über die Höhe des Liegenschaftszinssatzes basieren auf einer Untersuchung der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses mit Kauffällen aus den Jahren 2008 und 2009. Die dargestellten Verhältnisse beziehen sich daher auf die zu diesem Zeitpunkt vorherrschende Marktsituation im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser.

Der Obere Gutachterausschuss hat die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser sowie für Wohn- und Geschäftshäuser im Land Sachsen-Anhalt mit den nachfolgenden Merkmalen untersucht. Es sind ausschließlich Erwerbsvorgänge herangezogen worden, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen.

Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser						
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Liegenschafts- zinssatz	Standard- abweichung	Abweichung vom Durch- schnittswert	
Großstädte (170 Kauffälle)						
Restnutzungsdauer	20 - 80	34	5,4	1,1	höher niedriger	= LIZI fällt = LIZI steigt
Wohnfläche	175 - 5674	998			größer kleiner	= LIZI steigt = LIZI fällt
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m²	2,50 – 7,00	5,10			höher niedriger	= LIZI fällt = LIZI steigt
Mittelzentren (44 Kauffälle)						
Restnutzungsdauer	20 - 50	32	5,2	1,6	höher niedriger	= LIZI fällt = LIZI steigt
Wohnfläche	135 - 2736	785			größer kleiner	= LIZI steigt = LIZI fällt
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m²	3,50 – 5,00	4,40			höher niedriger	= LIZI fällt = LIZI steigt
Kleinstädte und Dörfer (23 Kauffälle)						
Restnutzungsdauer	20 - 48	29	5,1	1,6	höher niedriger	= LIZI steigt = LIZI fällt
Wohnfläche	147 - 511	307			größer kleiner	= LIZI steigt = LIZI fällt
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m²	2,0 – 5,2	4,0			höher niedriger	= LIZI fällt = LIZI steigt

Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser						
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Liegenschafts- zinssatz	Standard- abweichung	Abweichung vom Durchschnittswert	
Gesamte Land, gewerbliche Nutzfläche < 30 % (40 Kauffälle)						
Restnutzungsdauer	20 - 65	29	6,2	1,2	höher niedriger	= LIZI fällt = LIZI steigt
Wohnfläche + Nutz- fläche	136 - 2539	794			größer kleiner	= LIZI steigt = LIZI fällt
Gesamte Land, gewerbliche Nutzfläche > 30 % (30 Kauffälle)						
Restnutzungsdauer	20 - 68	31	6,6	1,3	höher niedriger	= LIZI fällt = LIZI steigt
Wohnfläche + Nutz- fläche	186 - 2891	693			größer kleiner	= LIZI steigt = LIZI fällt
Großstädte insgesamt (42 Kauffälle)						
Restnutzungsdauer	20 - 50	29	6,2	1,1	höher niedriger	= LIZI fällt = LIZI steigt
Wohnfläche + Nutz- fläche	190 - 2891	987			größer kleiner	= LIZI steigt = LIZI fällt
Objekte außerhalb der Großstädte (28 Kauffälle)						
Restnutzungsdauer	20 - 68	31	6,6	1,5	höher niedriger	= LIZI fällt = LIZI steigt
Wohnfläche + Nutz- fläche	136 - 1918	387			größer kleiner	= LIZI steigt = LIZI fällt

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde**Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser**

Wie im Jahr zuvor hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Regionalbereich Harz-Börde des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Der Untersuchung liegen insgesamt 60 Kauffälle aus den Jahren 2001 bis 2010 zu Grunde. Zu diesen Kauffällen sind der Geschäftsstelle sowohl der Ausstattungsstandard als auch die Mieten bekannt. Die in die Untersuchung einbezogenen Objekte sind nachhaltig vermietet und es liegen nach dem Kaufvertrag keine den Kaufpreis wertbeeinflussenden ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse vor. Die Immobilien werden marktkonform genutzt und die Gesamtnutzungsdauer wurde für den überwiegenden Teil der Objekte mit 80 Jahren angenommen. Die Ein- und Zweifamilienhäuser sind teil- oder umfassend saniert bzw. es handelt sich um neuerrichtete Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard.

Der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes liegen folgende Daten zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Baujahr:	1720 bis 2008	1938
Zeitraum von Modernisierungsmaßnahmen (ohne Neubau):	1979 bis 2004	1995
Restnutzungsdauer:	20 bis 79 Jahre	43 Jahre
Wohnfläche:	68 m ² bis 267 m ²	139 m ²
Bodenrichtwert:	5 €/m ² bis 114 €/m ²	36 €/m ²
Grundstücksgröße:	90 m ² bis 1.828 m ²	591 m ²
Kaufpreis:	17.000 € bis 300.000 €	110.314 €
Miete pro m ² Wohnfläche:	1,86 € bis 6,57 €	4,16 €
Bewirtschaftungskosten:	14 % bis 31 %	23 %

Der mittlere **Liegenschaftszins** beträgt **3,5 %** mit einer **Standardabweichung von 1,0 %**.

Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser in der Landeshauptstadt Magdeburg

Im Berichtsjahr 2010 wurde eine größere Anzahl von teil- und umfassend sanierten Mehrfamilienhäusern hauptsächlich in Magdeburg veräußert. Im übrigen Regionalbereich war die Anzahl an veräußerten sanierten Mehrfamilienhäusern unbedeutend. Aus einer Stichprobe von 28 Kauffällen, die aus den Jahren 2009 und 2010 vorliegen, ist für Magdeburg ein Liegenschaftszins für nachfolgend beschriebene Mehrfamilienhäuser, die einen mittleren bis guten Wohnwert aufweisen, abgeleitet worden.

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Baujahr:	1890 bis 1963	1918
Zeitraum von Modernisierungsmaßnahmen:	1993 bis 2010	2002
Gesamtwohnfläche je Haus:	260 m ² bis 1.484 m ²	638 m ²
Wohnungsgröße:	43 m ² bis 85 m ²	62 m ²
Zahl der vorhandenen Wohneinheiten (WE):	4 WE bis 24 WE	10 WE
Nettokaltmiete/m ² Wohnfläche:	3,00 € bis 6,00 €	4,92 €
Restnutzungsdauer:	20 Jahre bis 42 Jahre	32 Jahre
Leerstandsquote:	überwiegend ohne und in Einzelfällen bis zu 25 %, d.h. überwiegend nur eine Wohnung	
Bewirtschaftungskosten:	20 % bis 30 %	26 %

Der **Liegenschaftszins** beträgt **im Mittel 5,4 %** mit einer **Standardabweichung von 0,9 %**.

Liegenschaftszins für Wohn- und Geschäftshäuser

Im Berichtsjahr 2010 wurden erneut Liegenschaftszinssätze für Gebäude, die der Wohn- und geschäftlichen bzw. gewerblichen Nutzung dienen, ermittelt. Die Untersuchung umfasst 37 Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2010. Die Kauffälle beschreiben den Verkauf von Gebäuden mit Wohn- und Geschäfts- bzw. Gewerbeeinheiten, die einen mittleren bis guten Wohn- bzw. Nutzwert aufweisen. Bei der Liegenschaftzinsermittlung erfolgte eine Unterteilung der Kauffälle in Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Mietflächenanteil kleiner als 20 % bzw. mit einem gewerblichen Mietflächenanteil ab 20 %.

Für 16 gemischt genutzte Grundstücke mit einem **gewerblichen Mietflächenanteil von unter 20 %** und den beschreibenden Merkmalen

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Baujahr:	1880 bis 2000	1917
Zeitraum von Modernisierungsmaßnahmen:	1993 bis 2010	2000
Wohn- und Nutzfläche insgesamt:	169 m² bis 2.539 m²	818 m²
dar. Wohnfläche:	142 m² bis 2.381 m²	725 m²
dar. Nutzfläche:	20 m² bis 177 m²	93 m²
Anteil der Geschäfts- bzw. Gewerbefläche:	6 % bis 19 %	13 %
Nettokaltmiete/m² Wohn- und Nutzfläche:	2,87 € bis 6,50 €	4,58 €
Restnutzungsdauer:	einmal 15 Jahre, ansonsten 20 bis 65 Jahre	32 Jahre
Leerstandsquote:	ohne und von 8 % bis 67 %	14 %
Bewirtschaftungskosten:	25 % bis 35 %	29 %

stellt sich der **Liegenschaftszins mit durchschnittlich 5,9 %** mit einer **Standardabweichung von 1,0 %** dar. Diese Untersuchung umfasste Kauffälle aus der Landeshauptstadt Magdeburg (überwiegend Ib-Lage, Stadtteilzentren, Nebenkern), den Mittelzentren Halberstadt und Wernigerode und aus der Kleinstadt Thale sowie dem Dorf Schackenthal.

Für 21 gemischt genutzte Grundstücke mit einem **gewerblichen Mietflächenanteil ab 20 %** und der folgenden Charakteristik

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Baujahr:	1550 bis 1999	1901
Zeitraum von Modernisierungsmaßnahmen:	1990 bis 2007	1997
Wohn- und Nutzfläche insgesamt:	180 m² bis 2.075 m²	567 m²
dar. Wohnfläche:	50 m² bis 1.155 m²	329 m²
dar. Nutzfläche:	50 m² bis 1.229 m²	238 m²
Anteil der Geschäfts- bzw. Gewerbefläche:	20 % bis 76 %	42 %
Nettokaltmiete/m² Wohn- und Nutzfläche:	1,77 € bis 8,83 €	4,57 €
Restnutzungsdauer:	einmal 15 Jahre, ansonsten 20 bis 50 Jahre	26 Jahre
Leerstandsquote:	ohne und von 12 % bis 87,5 %	12 %
Bewirtschaftungskosten:	23 % bis 35 %	29 %

ergibt sich ein **durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 6,5 %** mit einer **Standardabweichung von 1,0 %**. Diese Untersuchung umfasste Kauffälle aus der Landeshauptstadt Magdeburg (überwiegend Ib-Lage, Stadtteilzentren, Nebenkern), den Mittelzentren Halberstadt, Wernigerode, Staßfurt, Aschersleben, Oschersleben und Schönebeck und aus den Kleinstädten Ballenstedt und Egeln sowie aus dem Fremdenverkehrsort Hasselfelde.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut

Bei der Auswertung von Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren wurden einheitliche Selektionskriterien festgelegt.

Eine Analyse für den gesamten Regionalbereich konnte nicht erfolgen. Insgesamt lagen 68 Kauffälle für Mehrfamilienhäuser vor, die vollständig erfasst und ausgewertet werden konnten. Von diesen 68 Kauffällen befanden sich 44 Objekte in der Stadt Halle (Saale), so dass demzufolge die Auswertung nur für die Stadt Halle (Saale) sinnvoll ist. Paketverkäufe lagen nicht vor.

Der Analyse liegen Objekte mit folgenden Eigenschaften zu Grunde:

- Datum des Vertrages: $\geq 01.11.2008$
- Baujahr: ≥ 1880
- Restnutzungsdauer: ≥ 10 Jahre
- Wohnfläche: 200 m^2 bis 1.500 m^2
- Gewerbliche Flächen: $\leq 80 \text{ m}^2$
- Gebäudekonstruktion: Plattenbauten wurden ausgeschlossen und separat untersucht.

Die Angaben zur Höhe der monatlichen Nettokaltmieten, zur Wohnflächengröße und zum Leerstand sowie der Ausstattungsstandard werden einheitlichen Fragebögen entnommen, die von den Erwerbern der Objekte ausgefüllt an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zurückgesandt wurden. Die Angaben wurden nochmals überprüft, besonders die Mietangaben wurden auf nachhaltige Erzielbarkeit überprüft.

Bei den Objekten handelt es sich um fast vollständig vermietete Mehrfamilienhäuser. Der Leerstand in den Objekten ist nur vereinzelt und sehr gering und wurde bei der Analyse mit einem durchschnittlichen Mietzins berücksichtigt.

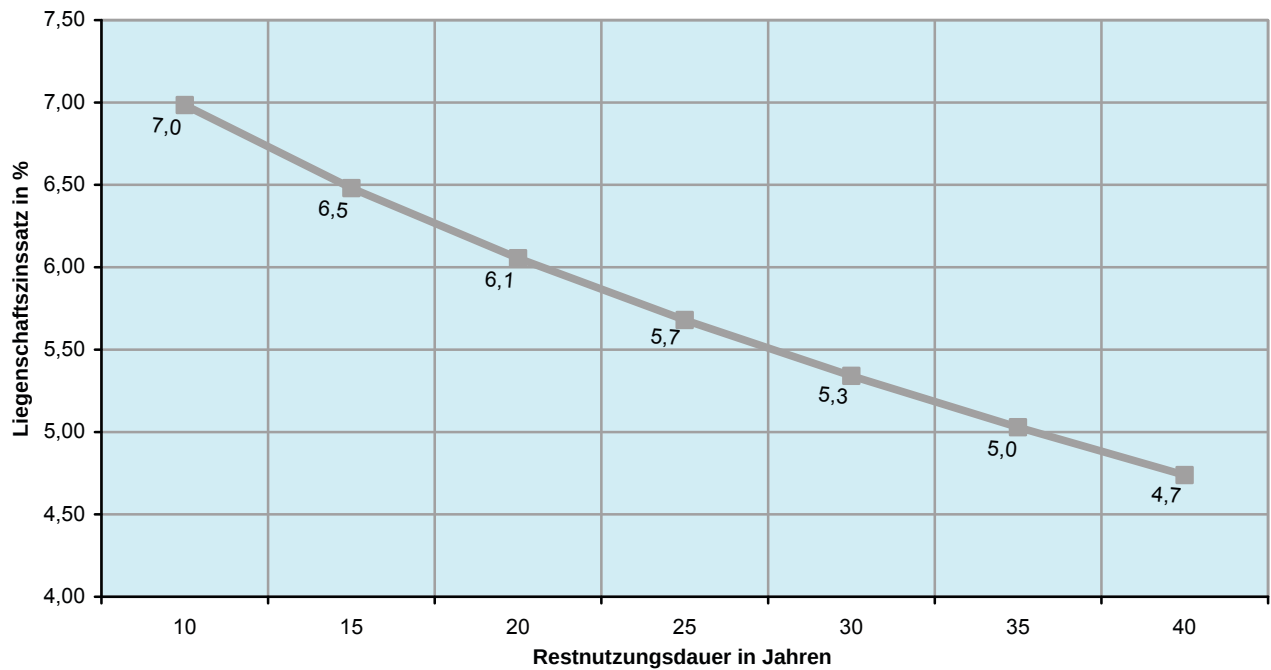
Die durchschnittliche Restnutzungsdauer der Objekte beträgt rd. 30 Jahre. Der Mietzins bewegt sich überwiegend zwischen 4 €/m^2 und 6 €/m^2 , im Mittel bei 5 €/m^2 . Da der Mietzins kaum Unterschiede aufweist, fällt er auch als Einflussfaktor heraus.

Bei der Auswertung handelt es sich vorrangig um sanierten Altbau. Der durchschnittliche Kaufpreis der teil- und voll-sanierten Auswerteobjekte mit einer mittleren Ausstattung beträgt rd. 650 €/m^2 Wohnfläche. Die sehr gering sanierten Objekte mit einer einfachen Ausstattung haben einen durchschnittlichen Kaufpreis von 350 €/m^2 Wohnfläche. Es handelt sich hierbei lediglich um 8 Mehrfamilienhäuser, die ebenfalls fast vollständig vermietet sind.

Liegenschaftszinssätze

Bei der Kaufpreisanalyse zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes hat wie beim Rohertragsfaktor nur die Restnutzungsdauer einen Einfluss.

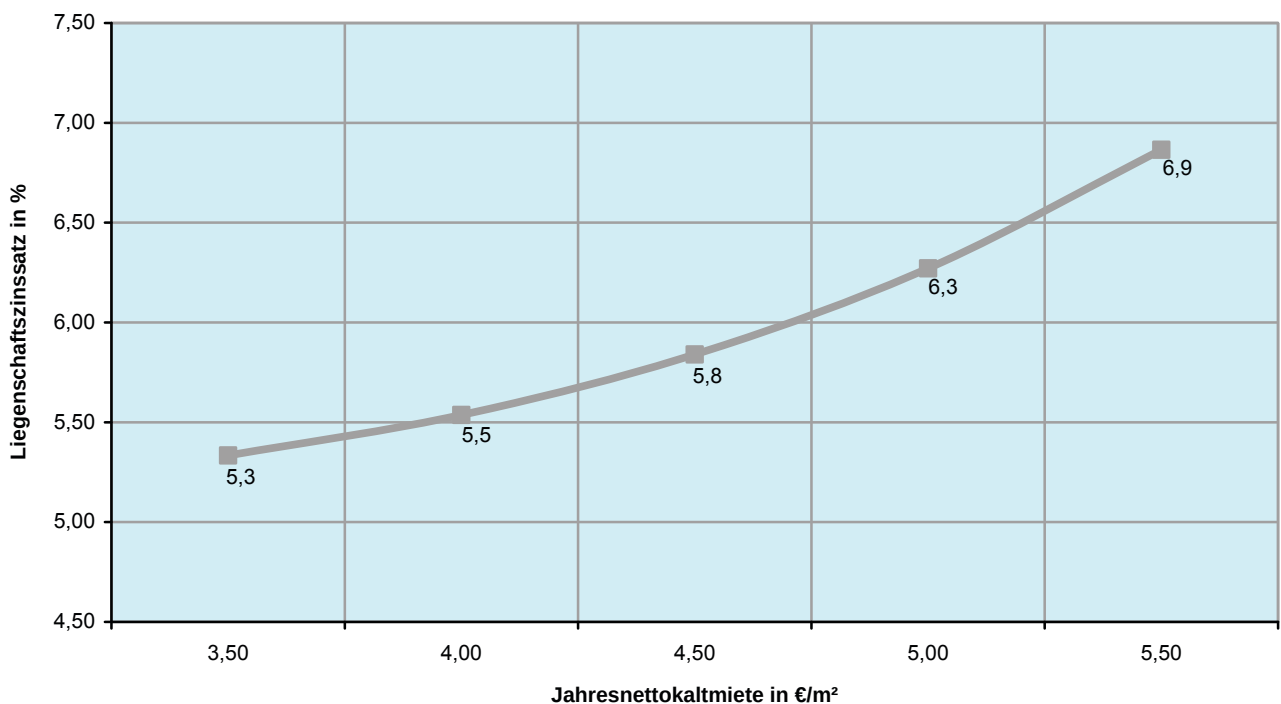
**Liegenschaftszinssätze – Stadt Halle (Saale)
- ohne Plattenbauten -**



Plattenbauten wurden nach demselben Selektionsansatz untersucht wie bei der Ermittlung der Rohertragsfaktoren. Die Restnutzungsdauer hatte dabei keinen Einfluss, da diese sich nur zwischen 20 und 30 Jahren bewegt. Lediglich in der Höhe der Nettokaltmiete konnte ein Einfluss festgestellt werden.

In der nachfolgenden Graphik ist dies dargestellt.

**Liegenschaftszinssätze – Stadt Halle (Saale)
- Plattenbauten -**



Stand 2010

7.5 Einfluss der Grundstücksgröße bei Bauland

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark

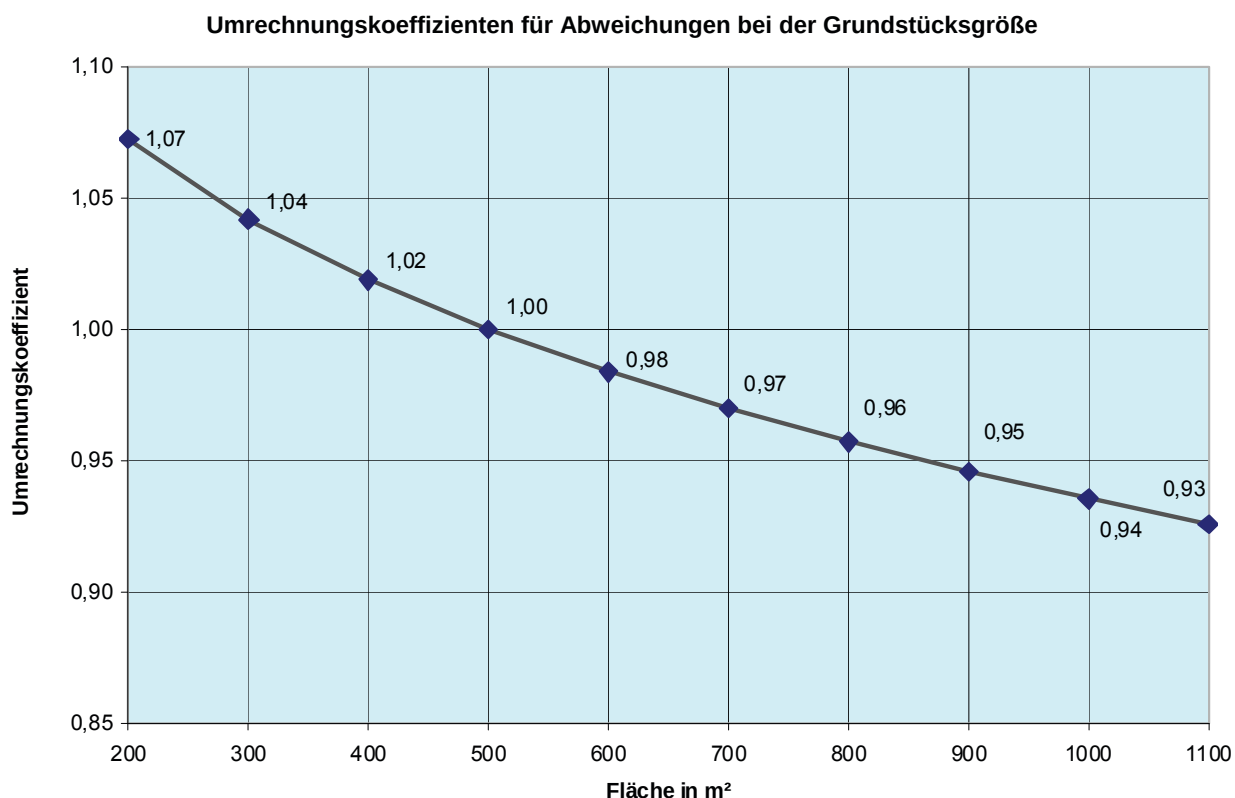
Erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterpreis eines Baugrundstücks umso größer, je kleiner das Baugrundstück ist. Für die Abhängigkeit von der Grundstücksfläche des auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogenen Bodenwertes werden für den Zuständigkeitsbereich Altmark Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

Bei der Analyse wurden zunächst nur Baugrundstücke für neuerschlossene Eigenheimgebiete untersucht. Mehrfache Verkäufe des gleichen Verkäufers zum gleichen Preis im gleichen Gebiet wurden fachgerecht reduziert. Vor der Ermittlung des Flächenumrechnungskoeffizienten erfolgte eine Lagebereinigung und als zweites eine regionale Umrechnung, um die Kaufpreise vergleichbar zu machen. Weiterhin wurde die zeitliche Abhängigkeit mittels der Indexreihen für unbebaute Grundstücke auf den Mittelwert umgerechnet.

Der Untersuchung liegen folgende Begrenzungen der Stichprobe zugrunde:

- Kauffälle vom 1.1.2000 bis zum 30.06.2010
- Flächengröße von 150 m² bis 1500 m²
- Neuerschlossene Eigenheimgebiete, keine kommunalen Veräußerer
- Selbständige, nicht zusammengesetzte Grundstücke

Die Untersuchung ergab eine geringe Abhängigkeit des Quadratmeterpreises von der Flächengröße, die in der folgenden Graphik dargestellt wird.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

Die Analysen wurden für neuerschlossene und alterschlossene Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus getrennt durchgeführt.

Untersuchung für neuerschlossene Grundstücke

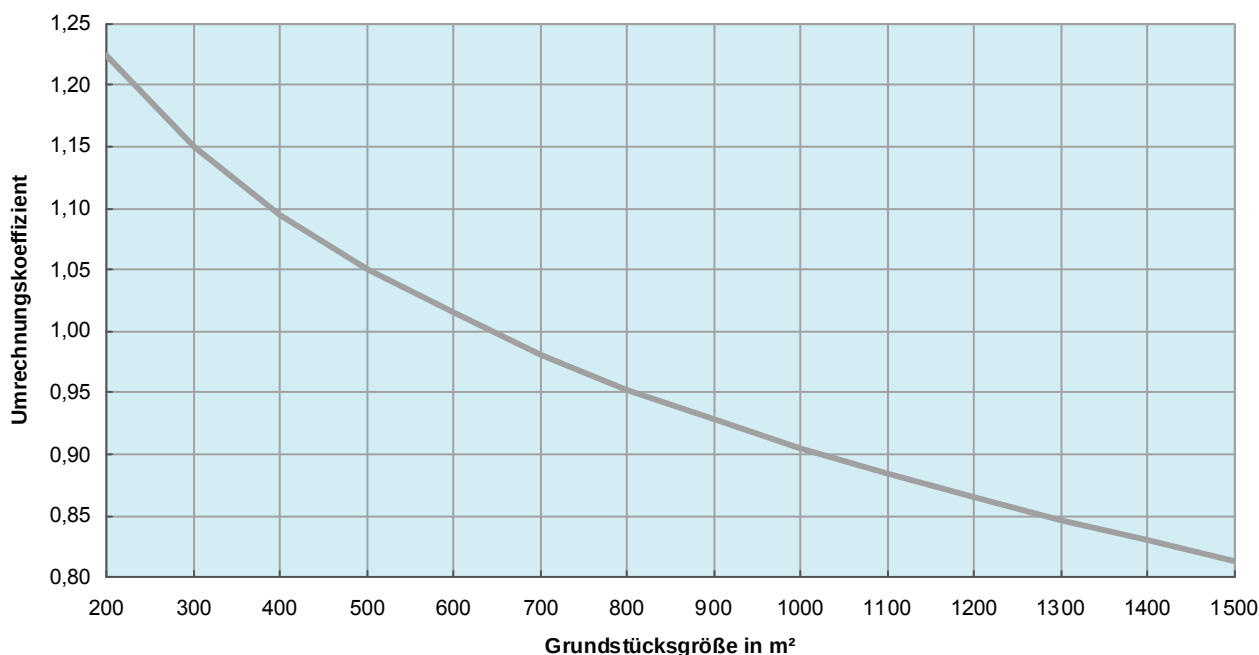
In die Untersuchung für den Regionalbereich Harz-Börde sind 248 Kauffälle aus den Berichtsjahren 2008 und 2009 von unbebauten Baugrundstücken mit Flächengrößen von 200 m² bis zu 1.500 m² eingegangen. Berücksichtigt wurden lediglich neuerschlossene Grundstücke, gelegen in einer Bodenrichtwertzone mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert (neuerschlossen). In die Untersuchung wurden nur Wohnbaugrundstücke in Eigenheimgebieten einbezogen. Hinterland wurde bei der Untersuchung ausgeschlossen. Es wurde eine maximale Grundstücksbreite von 55 m berücksichtigt.

Der Einfluss der Lage der Grundstücke auf den jeweiligen Kaufpreis wurde dahingehend berücksichtigt und ausgeschlossen, indem jeder Kaufpreis mit dazugehörigem Bodenrichtwert auf das mittlere Bodenrichtwertniveau der Stichprobe linear umgerechnet wurde.

Das Ergebnis der Analyse zeigt, dass die Flächengröße des Baugrundstückes Einfluss auf den Kaufpreis hat. Mit steigender Flächengröße werden die gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter geringer.

Die nachfolgende Graphik veranschaulicht die Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße. Sie bezieht sich auf die von 640 m² Grundstücksgröße abweichenden Flächen.

**Umrechnungskoeffizienten für Abweichungen bei der Grundstücksgröße
(neuerschlossene Grundstücke)**

**Untersuchung für alterschlossene Grundstücke**

In die Untersuchung für den Regionalbereich Harz-Börde sind 61 Kauffälle aus den Jahren 2006 bis 2009 von unbebauten Baugrundstücken mit Flächengrößen von 300 m² bis 2.500 m² eingegangen. Berücksichtigt wurden lediglich alterschlossene Grundstücke, gelegen in einer Bodenrichtwertzone mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert (alterschlossen). Die zulässige Art der baulichen Nutzung wurde bei dieser Untersuchung auf gemischte Bauflächen sowie auf Bauflächen in Dorfgebieten eingeschränkt.

Folgende weitere Vorgaben wurden der Untersuchung zu Grunde gelegt:

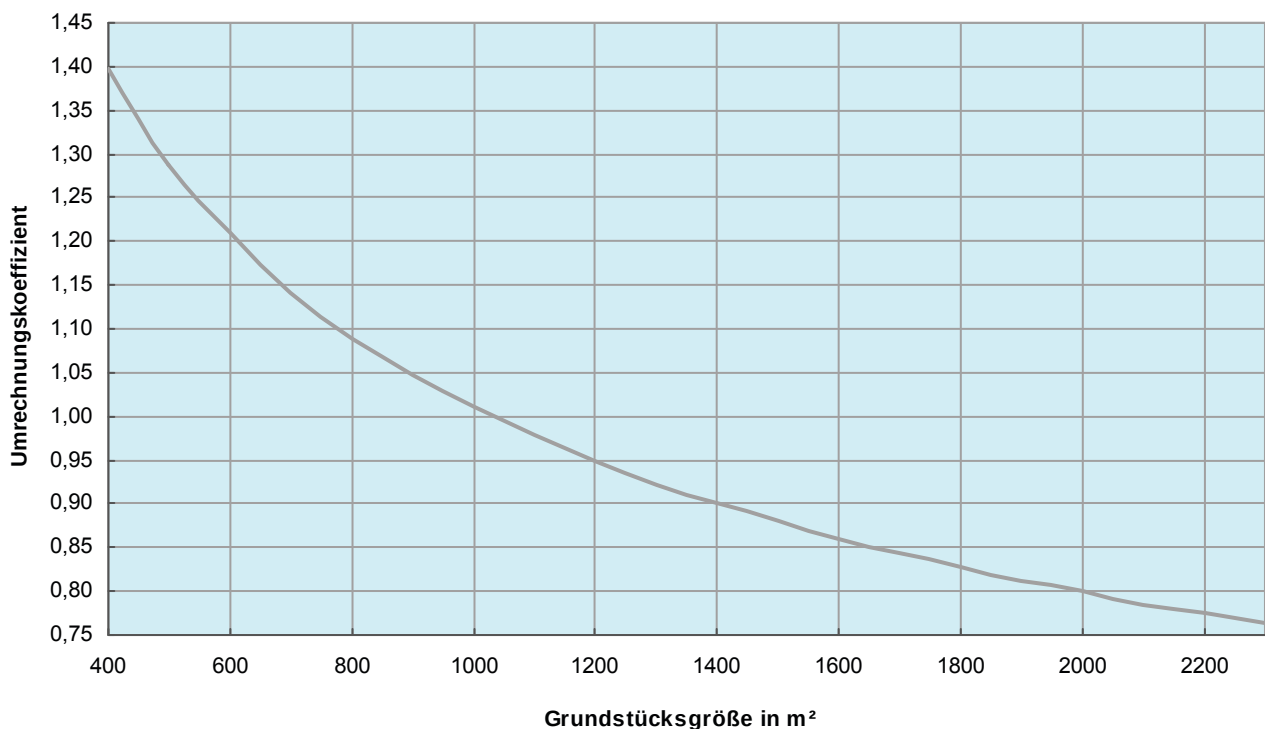
- erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert (alterschlössen) von 10 €/m² bis 40 €/m²
- Veräußerer und Erwerber sind natürliche Personen
- Grundstücksbreite bis 40 m
- Hinterland ist ausgeschlossen.

Der Einfluss der Lage der Grundstücke auf den jeweiligen Kaufpreis wurde dahingehend berücksichtigt und ausgeschlossen, indem jeder Kaufpreis mit dazugehörigem Bodenrichtwert auf das mittlere Bodenrichtwertniveau der Stichprobe linear umgerechnet wurde.

Das Ergebnis der Analyse zeigt, dass die Flächengröße des Baugrundstückes Einfluss auf den Kaufpreis hat. Mit steigender Flächengröße werden die gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter geringer.

Die nachfolgende Graphik veranschaulicht die Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße. Sie bezieht sich auf die von 1.025 m² Grundstücksgröße abweichenden Flächen.

**Umrechnungskoeffizienten für Abweichungen bei der Grundstücksgröße
(alterschlössene Grundstücke)**



Beispiel für die Ableitung

gegeben: Vergleichspreis von 50,- €/m² für ein neuerschlossenes Baugrundstück mit einer Grundstücksgröße von 500 m²

gesucht: Vergleichspreis für ein neuerschlossenes Baugrundstück mit einer Grundstücksgröße von 1.000 m²

Lösung: Umrechnungskoeffizient (neuerschlossen) für 1.000 m² = 0,90
Umrechnungskoeffizient (neuerschlossen) für 500 m² = 1,05

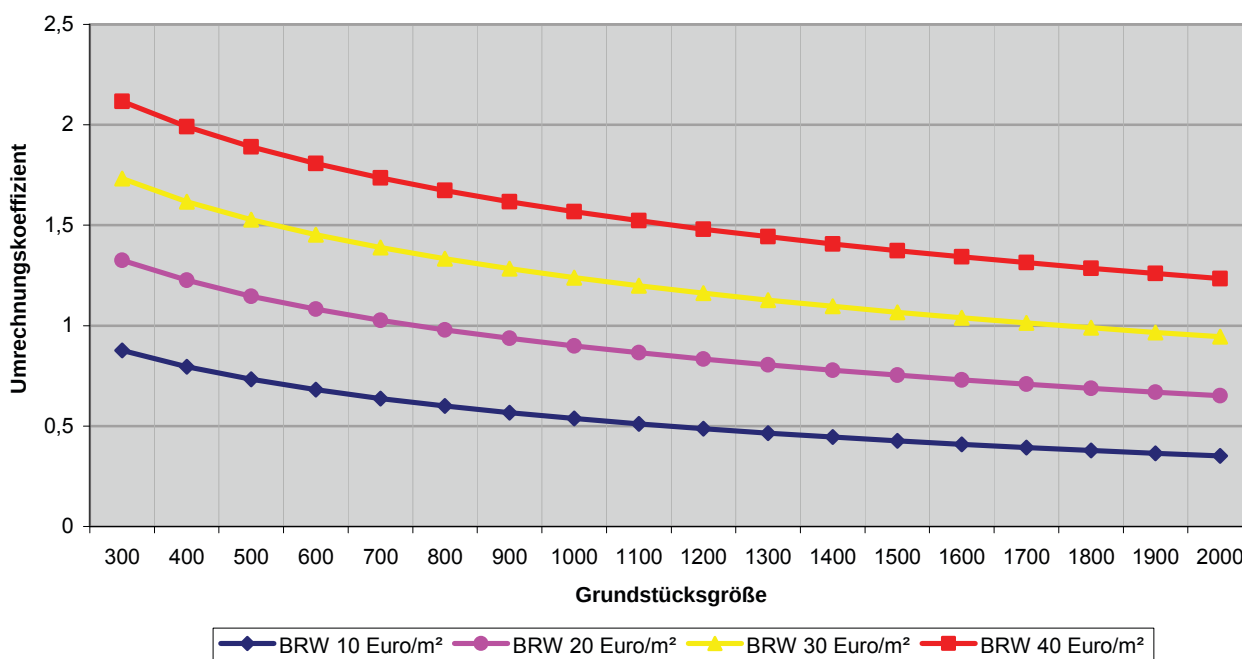
Vergleichspreis: $50,- \text{ €/m}^2 \times 0,90 / 1,05 = \text{rd. } 43,- \text{ €/m}^2$

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt**Abhängigkeit der Kaufpreise unbebauter Baugrundstücke von der Grundstücksgröße**

Im Rahmen einer Analyse wurde untersucht, inwieweit zwischen der Grundstücksgröße und der Höhe des Bodenpreises für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus eine Abhängigkeit besteht. Dabei sollte festgestellt werden, ob die in der Wertermittlungstheorie bestehende These, dass für kleinere Grundstücke höhere Bodenpreise und mit zunehmender Grundstücksgröße geringere Bodenpreise erzielt werden, sich auch auf dem örtlichen Grundstücksmarkt widerspiegelt.

Für die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg sowie für die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau wurden die Kaufpreise von altersschlossenen unbebauten Baugrundstücken ab 300 m² Grundstücksgröße untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass die Flächengröße des Objektes Einfluss auf den gezahlten Kaufpreis hat. Die durchgeführte Regressionsanalyse zeigt, dass mit steigender Flächengröße die gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter geringer werden. Hier wirkt sich der nicht für die unmittelbare Bebauung benötigte Anteil des Hinter- und Gartenlands kostensenkend aus, der bei größer werdenden Grundstücken in Bezug auf die Gesamtgröße immer weiter zunimmt.

Mit Hilfe der ermittelten Umrechnungskoeffizienten können die Verkehrswerte von Bewertungsobjekten, die vom definierten Bodenrichtwertgrundstück abweichen, auf dessen Eigenschaften bezogen und angepasst werden. In der nachfolgenden Graphik sind die Ergebnisse der Analyse für bestimmte Bodenrichtwerte, dass heißt in Abhängigkeit zur Lage, dargestellt.

Umrechnungskoeffizienten für Abweichungen bei der Grundstücksgröße

Stand 2005

Beispiel für die Ermittlung eines Bodenwertes bei übergroßen Grundstücken:

Gegeben: Bodenrichtwert: 30 €/m² erschließungsbeitragsfrei und 1.000 m² Größe

Gesucht: Bodenwert für ein Baugrundstück mit einer Größe von 1.900 m²

Aus der Graphik abgegriffen: Umrechnungskoeffizient von 0,97 für 1.900 m² Größe
Umrechnungskoeffizient von 1,24 für 1.000 m² Größe

Bodenwert: $30 \text{ €/m}^2 \times 0,97/1,24 = 23,47 \text{ €/m}^2$
 $1.900 \text{ m}^2 \times 23,47 \text{ €/m}^2 = \underline{44.593 \text{ €}}$

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut

Einfluss der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus

Erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterpreis eines Baugrundstücks umso größer, je kleiner das Baugrundstück ist. Für die Abhängigkeit von der Grundstücksfläche des auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogenen Bodenwertes werden für den Zuständigkeitsbereich Saale-Unstrut Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Bei der Analyse wurden nur Baugrundstücke für Einfamilienhäuser untersucht. Vor der Ermittlung der Flächenumrechnungskoeffizienten erfolgte eine Lagebereinigung, um die Kaufpreise vergleichbar zu machen. Der Auswertzeitraum bezieht sich auf das Berichtsjahr und das Vorjahr (ab 01.11.2008).

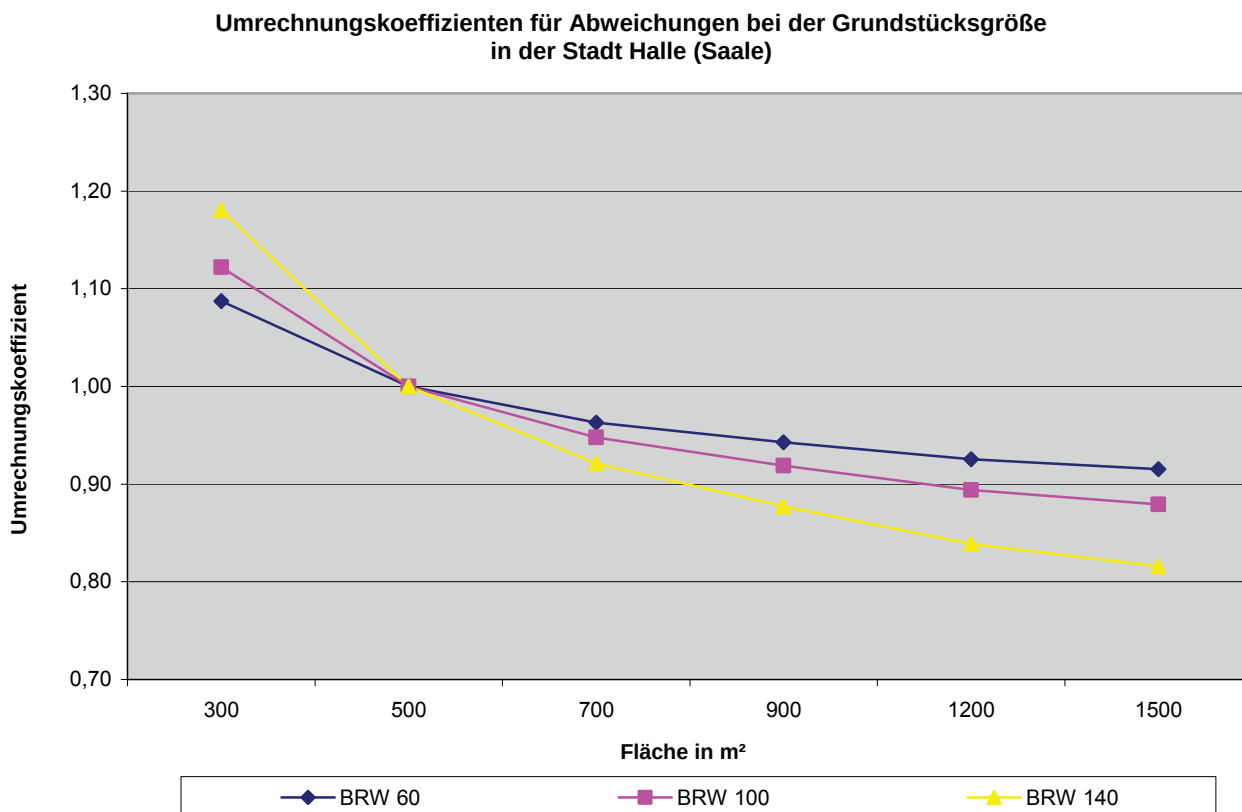
Eine Auswertung aus der Kaufpreissammlung über diese Abhängigkeiten der Kaufpreise von der Grundstücksgröße und von der Lage hat ergeben, dass die Großstadt Halle (Saale) eine andere Größenabhängigkeit aufweist als der übrige Regionalbereich. Deshalb wurden zwei Auswertungen vorgenommen. In beiden Auswertungen wurden nur erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke untersucht.

Großstadt Halle (Saale):

Dieser Untersuchung lagen 40 Kauffälle zugrunde. Die Grundstücksflächen bewegen sich zwischen 300 m² und 1.700 m². Das Bodenrichtwertniveau liegt zwischen 60 €/m² und 135 €/m².

Das Ergebnis dieser Analyse zeigt, dass die Flächengröße und die Lage (Bodenrichtwert) des Baugrundstückes Einfluss auf den Kaufpreis haben. Mit steigender Grundstücksgröße werden die gezahlten Kaufpreise geringer.

Die folgende Graphik veranschaulicht die Umrechnungskoeffizienten für bestimmte Bodenrichtwerte. Die Bezug nehmende Grundstücksgröße beträgt 500 m², abweichende Flächen sind entsprechend anzupassen.



Berechnungsbeispiel:

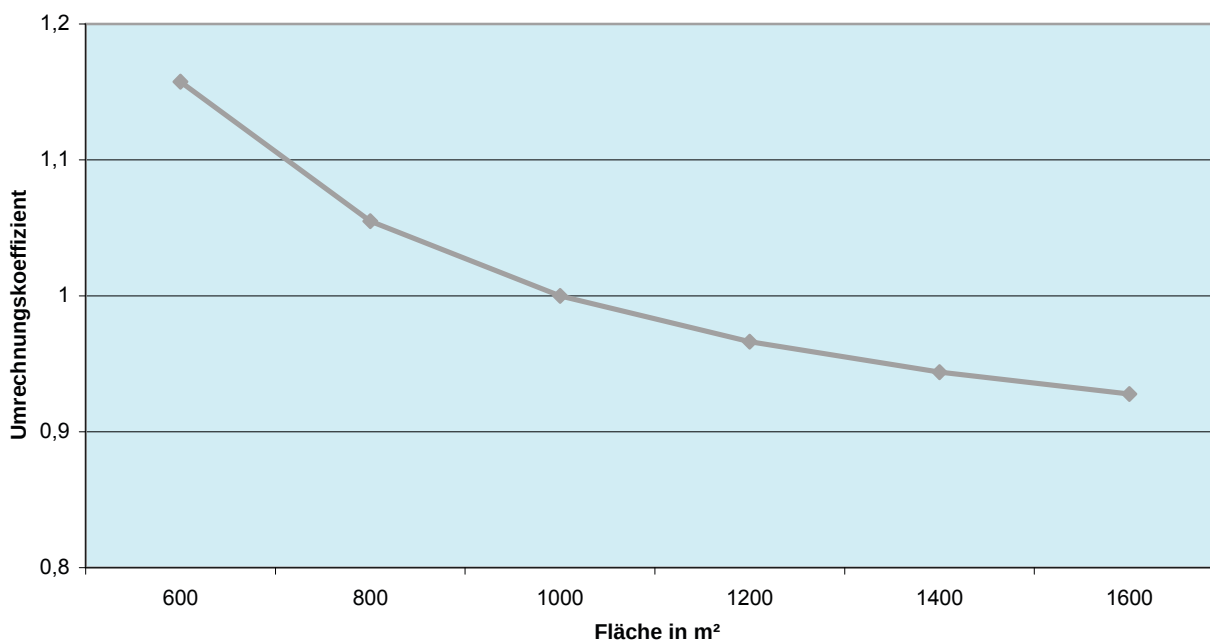
gegeben:	Baugrundstück mit einer Fläche von 1.200 m ²		
	Bodenrichtwert: 135 €/m ² definiert auf eine Grundstücksgröße von 800 m ²		
Gesucht:	Bodenwert für das Baugrundstück		
Umrechnungskoeffizient:	Grundstücksgröße Baugrundstück (1.200 m ²):	= 0,83	
	Grundstücksgröße Bodenrichtwert (800 m ²):	= 0,90	
Bodenwert:	$135 \text{ €/m}^2 \cdot 0,83 / 0,90 = 124,50 \text{ €/m}^2$		rd. 125 €/m²

Landkreise: Mansfeld-Südharz, Saalekreis und Burgenlandkreis

Eine Untersuchung für den übrigen Regionalbereich hat ergeben, dass kleine Baugrundstücke zwischen 200 m² und 600 m² keine Flächenabhängigkeit aufweisen. Größere Baugrundstücke mit einer Grundstücksfläche von 600 m² bis 1.500 m² hingegen weisen diese Abhängigkeit auf.

Insgesamt lagen dieser Auswertung 110 Kauffälle zu Grunde. Das Bodenrichtwertniveau liegt zwischen 15 €/m² und 70 €/m². Nach der Normierung der Kauffälle auf das mittlere Bodenrichtwertniveau ergibt sich als relevante Abhängigkeit nur die Flächengröße.

**Umrechnungskoeffizienten für Abweichungen bei der Grundstücksgröße
in den Landkreisen Mansfeld-Südharz, Saalekreis und Burgenlandkreis**

**Beispiel für die Ableitung eines Bodenwertes:**

gegeben:	Baugrundstück mit einer Größe von 1.400 m ² ;		
	der Bodenrichtwert von 50 €/m ² bezieht sich auf eine Größe von 800 m ²		
gesucht:	Bodenwert für größeres Baugrundstück		
Umrechnungskoeffizient:	für Grundstücksgröße – Baugrundstück: 0,94		
	für Grundstücksgröße – Bodenrichtwert - Grundstück: 1,05		
Bodenwert:	$50 \text{ €/m}^2 \cdot 0,94 / 1,05 = 44,76 \text{ €/m}^2$		<u>rd. 45 €/m²</u>

7.6 Einflüsse bei landwirtschaftlichen Flächen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark

Die Preise von Acker- und Grünland werden von vielen Faktoren, wie z. B. Lage, Bonität, Förderungsmöglichkeiten oder individueller Nachfrage, beeinflusst. Dabei ist die Wirkung einiger Faktoren jedoch nicht nachweisbar, da sie sehr von spezifischen Eigenheiten geprägt bzw. nicht von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfassbar sind.

Mit den durchgeführten Auswertungen wurde versucht, möglichst viele Einflüsse nachzuweisen und somit eine Hilfestellung bei der Kaufpreisfindung zu geben. Dabei wurden besonders die Abhängigkeit der Kaufpreise von Bonität und Grundstücksfläche untersucht. Bei der Abhängigkeit des Ackerpreises von der Fläche wird der im Vorjahr beschriebene Trend (höhere Preise für größere Flächen) mit ersten Zahlen hinterlegt. Allerdings ist eine mathematisch-statistisch haltbare Aussage darüber nicht zu treffen, da in der vorhandenen Stichprobe wichtige Grundvoraussetzungen nicht erfüllt sind.

Einfluss der Qualität auf das Preisniveau von Ackerland

Die Auswertung wurde gemeinsam für die drei Landkreise Jerichower Land, Salzwedel und Stendal durchgeführt. Dabei konnte bei Ackerland eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bonität in Höhe von durchschnittlich etwa 0,005 € (entspricht 0,5 Cent) pro m² und Bodenpunkt nachgewiesen werden.

Anwendungsbeispiel:

- Bodenrichtwert für das Gebiet des Vergleichsobjektes: 0,30 €/m² bei 40 Bodenpunkten
- Bonität des Vergleichsobjektes: 34 Bodenpunkte

→ $(34 - 40 \text{ Bodenpunkte}) \times 0,005 \text{ € pro m}^2 \text{ und Bodenpunkt} = - 0,03 \text{ €/m}^2$

$= 0,30 \text{ €/m}^2 - 0,03 \text{ €/m}^2 = \mathbf{0,27 \text{ €/m}^2}$

Einfluss der Qualität auf das Preisniveau von Grünland

Auch diese Auswertung wurde gemeinsam für die drei Landkreise Jerichower Land, Salzwedel und Stendal durchgeführt. Dabei konnte bei Grünland eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bonität in Höhe von durchschnittlich etwa 0,0025 € (entspricht 0,25 Cent) pro m² und Bodenpunkt nachgewiesen werden.

Diese Auswertung weist zwar nur eine geringe statistische Zuverlässigkeit auf, stimmt aber im Ergebnis mit den Untersuchungen der Vorjahre überein, so dass sie doch als gesichert zu betrachten ist.

Anwendungsbeispiel:

- Bodenrichtwert für das Gebiet des Vergleichsobjektes: 0,30 €/m² bei 30 Bodenpunkten
- Bonität des Vergleichsobjektes: 54 Bodenpunkte

→ $(54 - 30 \text{ Bodenpunkte}) \times 0,0025 \text{ € pro m}^2 \text{ und Bodenpunkt} = 0,06 \text{ €/m}^2$

$= 0,30 \text{ €/m}^2 + 0,06 \text{ €/m}^2 = \mathbf{0,36 \text{ €/m}^2}$

Einfluss der Fläche auf das Preisniveau von Ackerland

Bereits im Vorjahr wurde beschrieben, dass der Trend besteht, für größere Flächen auch höhere Preise zu bezahlen. Wie im Vorjahr ist auch diesmal durch Regressionsanalysen diese Abhängigkeit nicht nachzuweisen, da die Stichprobe mit den zur Verfügung stehenden Kauffällen keine Normalverteilung aufweist.

Im Folgenden wird ein erster Versuch unternommen, diesen Trend darzustellen und mit Zahlen zu hinterlegen. Hierfür wurden alle Kauffälle selbständiger Ackerflächen des vergangenen Jahres hinsichtlich der Flächengröße in Kategorien eingeteilt. Weiterhin wurden diese Kauffälle bezüglich der Bonität normiert, d.h. dass der jeweilige Kaufpreis auf eine Ackerzahl von 40 umgerechnet wurde.

Die danach ermittelten Durchschnittswerte der einzelnen Kategorien und die Zahl der zugrunde liegenden Kauffälle werden in der folgenden Tabelle dargestellt.

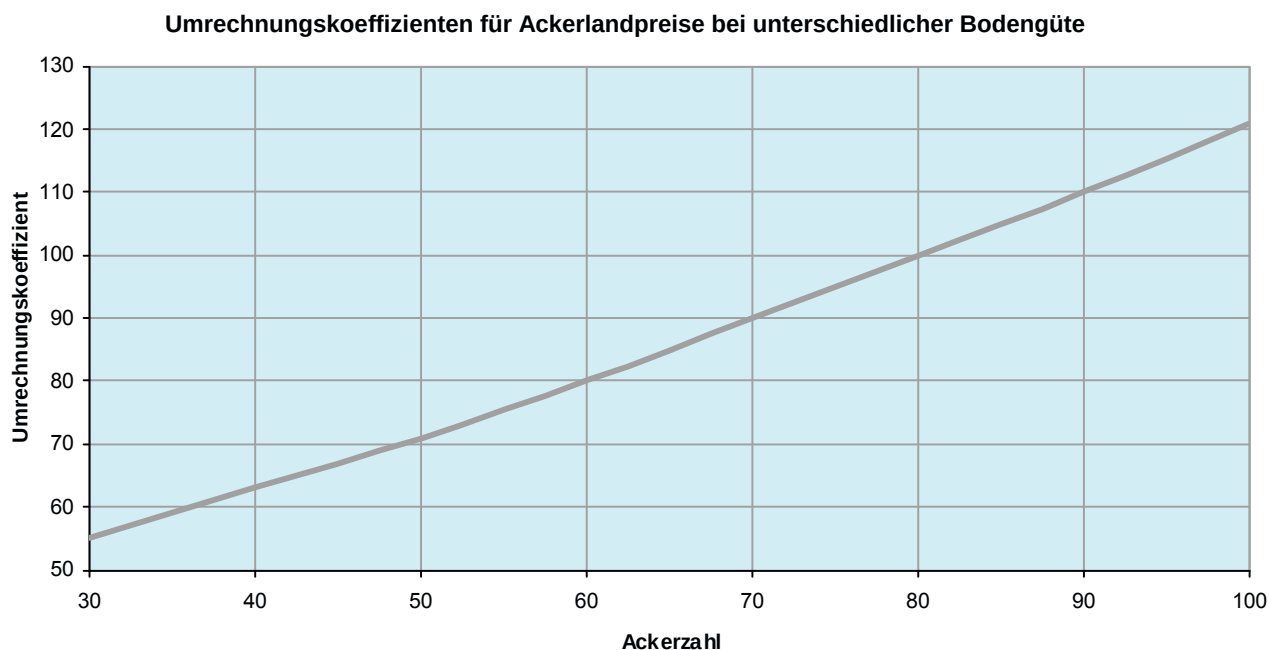
Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hier nur ein Trend abgelesen werden kann, da besonders in den Kategorien mit großen Flächen nur wenige Kauffälle vorliegen, so dass die Durchschnittswerte noch durch zufällige Faktoren beeinflusst werden können! Dabei sollte besonders bei den Werten für die Kategorien ab 15 ha Vorsicht walten.

Fläche	Durchschnittspreis €/ m ²	Zahl der Kauffälle
bis 2,5 ha	0,43	200
2,5 – 5 ha	0,47	68
5 – 10 ha	0,48	63
10 – 15 ha	0,48	20
15 – 20 ha	0,46	3
20 – 25 ha	0,40	5
25 – 50 ha	0,52	5
mehr als 50 ha	0,57	4

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde**Einfluss der Qualität auf das Preisniveau von Ackerland**

Der Untersuchung liegt ein Kaufzeitraum vom 01.11.2007 bis zum 31.10.2010 mit 1.862 Kauffällen zugrunde. Die Kaufpreise liegen zwischen 0,10 €/m² und 1,60 €/m² mit einer Flächengröße ab 2.500 m².

Die folgende Graphik zeigt den Umrechnungskoeffizienten des Regionalbereiches Harz-Börde für Ackerland mit Ackerzahlen zwischen 30 und 100 Bodenpunkten. Bezugsgröße für die Ackerzahl 80 ist der Umrechnungskoeffizient 100.

**Beispiel für die Ableitung eines Bodenwertes für Ackerland**

Mit Hilfe der oben dargestellten Graphik soll der Bodenwert für eine Ackerlandfläche mit einer Bodengüte von 60 Bodenpunkten abgeleitet werden. Das Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone, für die ein Bodenrichtwert von 0,60 €/m², bezogen auf eine Bodengüte von 70 Bodenpunkten, angegeben ist.

gesucht: Bodenwert für eine Ackerfläche mit einer durchschnittlichen Ackerzahl von 60 Punkten

gegeben: Bodenrichtwert von 0,60 €/m² bei einer Ackerzahl von 70 Punkten (aus Bodenrichtwertkarte entnommen)

Aus der Graphik ergibt sich für die Ackerzahl 70 eines Grundstücks ein Koeffizient von 90. Für die Ackerzahl 60 der Landwirtschaftsfläche, für die der Vergleichspreis gesucht wird, ergibt sich ein Koeffizient von 80. Der Wert für die gesuchte Fläche ergibt sich aus:

$$0,60 \text{ €/m}^2 : 90 \times 80 = 0,53 \text{ €/m}^2$$

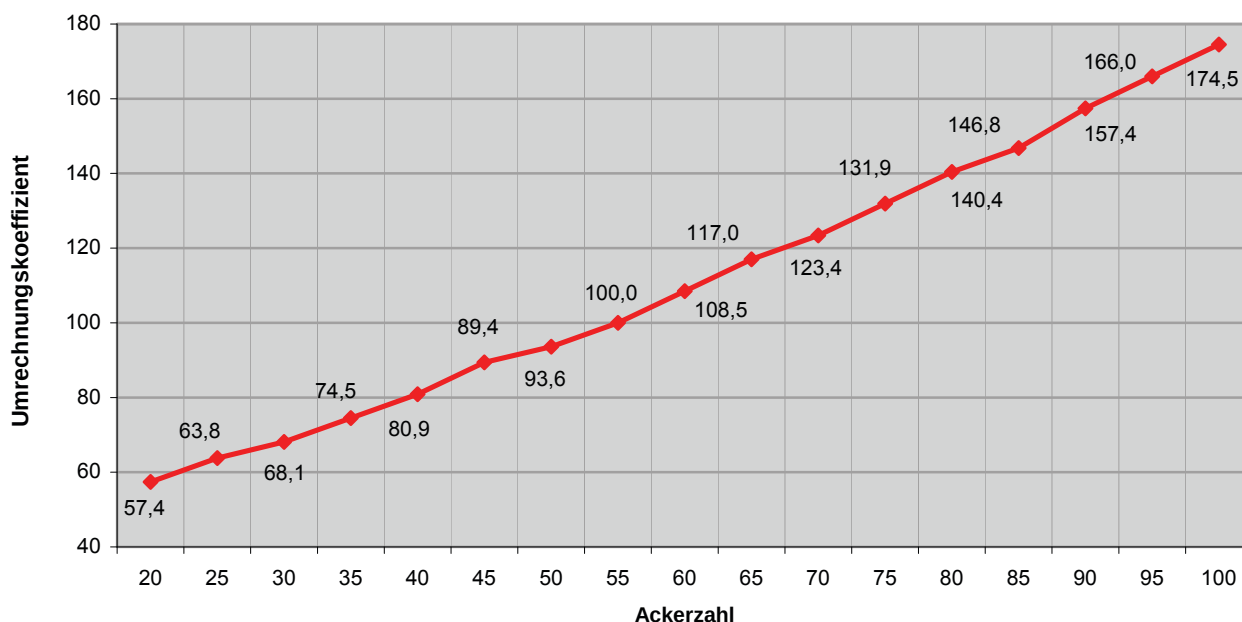
Die Werte, die anhand der in den Graphiken dargestellten Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden können, sind nur als grobe Orientierungshilfe zu sehen, da einerseits individuelle wertbestimmende Merkmale eines Grundstückes in diesem Rahmen nicht berücksichtigt werden können und andere, tlw. nicht quantifizierbare Einflussgrößen (z. B. Pflugaustausch, Arrondierungsflächen, Agrarreform, Veräußerer und Erwerber etc.) von Einfluss auf den Kaufpreis sein können.

Grünland

Umrechnungskoeffizienten für Grünland bei unterschiedlicher Bodengüte sind für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses nicht ableitbar, da derzeit keine signifikanten Einflüsse der wertbestimmenden Merkmale „Grünlandzahl“ und „Fläche“ auf die Kaufpreisbildung nachzuweisen sind.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt**Einfluss der Ackerzahl auf das Preisniveau von landwirtschaftlichen Flächen**

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte werden regelmäßig Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen ermittelt und in Bodenrichtwertkarten veröffentlicht. Die ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine durchschnittliche Ackerzahl. Bei der Bewertung von Ackerflächen, die in ihrer Qualität von dieser Ackerzahl abweichen, wird allgemein eine lineare Abhängigkeit unterstellt und der Verkehrswert entsprechend der Relation der Ackerzahlen umgerechnet. In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde für den gesamten Regionalbereich diese vermutete Abhängigkeit von der Ackerzahl untersucht. Die lineare Abhängigkeit hat sich dabei annähernd bestätigt. Die folgende Darstellung zeigt die Umrechnungskoeffizienten für die Ermittlung des Bodenwertes bei Ackerflächen mit unterschiedlichen Qualitäten für die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg sowie für die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau.

Umrechnungskoeffizienten für Ackerlandpreise bei unterschiedlicher Bodengüte**Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes**

Gegeben: Ackerfläche

- Bodenrichtwert: 0,55 €/m² für Ackerzahl 45 (lt. Bodenrichtwertkarte)

Gesucht: Vergleichswert bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 50

Berechnungsschritte:

aus der Graphik abgegriffen

Umrechnungskoeffizienten:

für Ackerzahl 50 = 93,6

für Ackerzahl 45 = 89,4

Vergleichswert: $93,6 / 89,4 \times 0,55 \text{ €/m}^2 = \underline{\text{rd. } 0,58 \text{ €/m}^2}$

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut

Einfluss der Bonität auf das Preisniveau

Der Einfluss der Bonität und der Flächengröße auf das Preisniveau landwirtschaftlicher Flächen wurde untersucht.

Eine Abhängigkeit konnte weder innerhalb des gesamten Regionalbereiches noch in einzelnen Landkreisen nachgewiesen werden. Aus der Menge der Kauffalldaten lässt sich zwar eine Korrelation grafisch ablesen, doch die statistische Untersuchung ergibt keine signifikante Aussage.

In einzelnen Bodenrichtwertzonen kann sich jedoch, insbesondere abhängig vom Zeitraum, sowohl die Bonität als auch die Fläche als Einflussgröße darstellen. Eine aktuelle Auskunft aus der Kaufpreissammlung wird grundsätzlich angeraten.

7.7 Gartenland

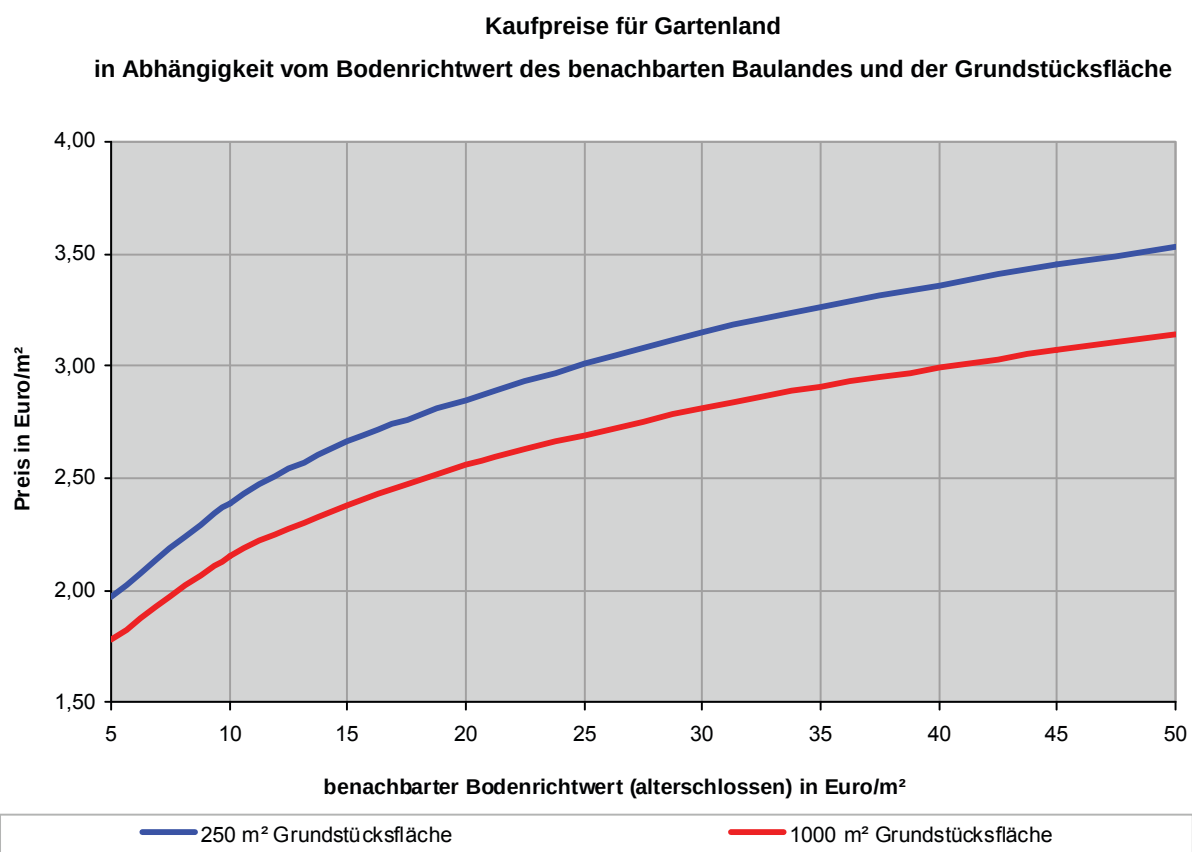
Bei den im Folgenden als Gartenland bezeichneten Flächen handelt es sich nicht um erwerbsmäßig genutztes Gartenland (Gärtnereien). Der Begriff umfasst hier kleingärtnerisch genutzte Flächen, die dem Anbau von gärtnerischen Produkten für den individuellen Eigenbedarf dienen. Dazu zählen selbstständige Gartengrundstücke, aber auch Hausgärten bei übergroßen Hausgrundstücken, die nicht dem Hinterland zuzuordnen sind. Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz fallen nicht darunter.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark

Verhältnis des Bodenwertes verkaufter Gartenlandflächen zum benachbarten Bodenrichtwert für Baulandflächen

Ziel dieser Auswertung ist es, einen Überblick über die im Regionalbereich Altmark gezahlten Preise für Gartenlandflächen zu ermöglichen. Dazu wurden als Gartenland ausgewertete Kauffälle mit einem Vertragsdatum vom 01.11.2007 bis 30.10.2010 verwendet. Die Kauffälle mit einem Preis von 1,15 bis 7,00 €/m² waren frei von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, die jeweilige Fläche betrug maximal 2.500 m².

Das im folgenden Diagramm dokumentierte Ergebnis der Auswertung zeigt den durchschnittlichen Vergleichswert für Gartenland in Abhängigkeit vom benachbarten Bodenrichtwert für Bauland und der Flächengröße, dabei ist die Abhängigkeit von der Grundstücksfläche eher gering.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

Für das Berichtsjahr 2010 wurden die Kaufpreise von Gartenland untersucht. Bei den untersuchten Flächen handelt es sich um Gartenland, das für Erholungszwecke und für den Anbau von gärtnerischen Produkten für den individuellen Eigenbedarf genutzt wird.

Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise für Gartenland des Berichtsjahres 2010 je Regionstyp. In der Übersicht sind insgesamt 41 Kauffälle des Regionalbereiches Harz-Börde ausgewiesen, deren Preise in einer Spanne von 0,20 bis 15,00 €/m² selektiert wurden und deren Grundstücke bis zu 3.000 m² groß sind. Es wurden lediglich Kaufverträge berücksichtigt, die zwischen Privatpersonen geschlossen wurden.

Kaufpreise in €/m² 2010						
Regionstyp	Anzahl Kauffälle	von	bis	Durchschnitt	Durchschnittsfläche (m ²)	Durchschnittlicher Bauland-Bodenrichtwert (€/m ²)
Großstadt	3	2,10	15,00	7,70	890	77,-
Großstadtrandlage	4	1,10	9,00	3,50	780	32,-
Randlage zu Mittelzentren	2	1,60	6,50	4,00	450	28,-
Kleinstädte	9	0,40	3,70	2,00	660	26,-
Dörfer	23	0,20	7,00	2,80	990	15,-

Untersuchung der Kaufpreise von Gartenlandflächen

Wie im Vorjahr wurden die Kaufpreise von Gartenlandflächen in Abhängigkeit vom nächstgelegenen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für Bauland sowie von der Flächengröße untersucht. In der Analyse wurden insgesamt 101 Kauffälle aus dem Zeitraum vom 01.11.2008 bis zum 31.10.2010 berücksichtigt. Es wurden Kauffälle in die Untersuchung einbezogen,

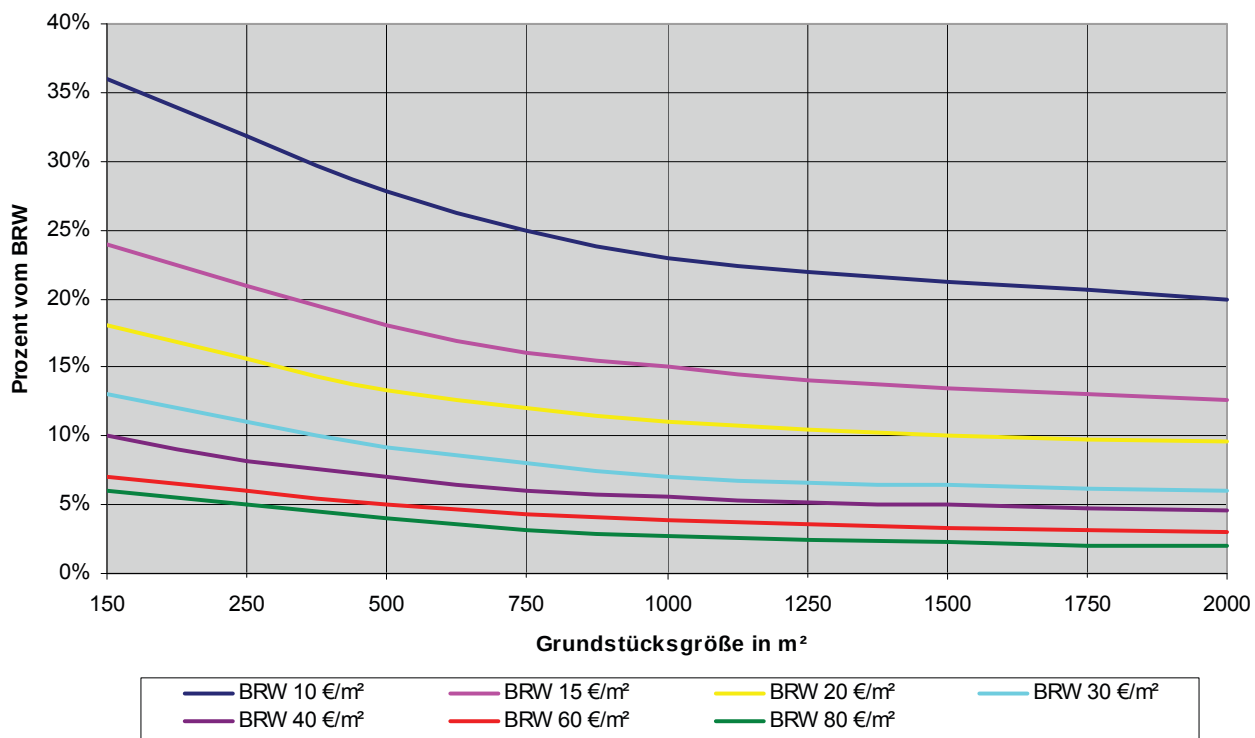
- o bei denen die gehandelten Flächen selbstständig nutzbar sind,
- o die eine Grundstücksgröße bis zu 3.000 m² aufweisen,
- o deren Kaufpreise in einer Spanne von 0,25 €/m² bis 10,00 €/m² liegen,
- o deren Kaufverträge nur zwischen Privatpersonen geschlossen wurden
- o und die frei von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind.

Der Durchschnittspreis der analysierten Kaufpreise für Gartenland liegt bei ca. 3,10 €/m². Die mittlere Grundstücksgröße beträgt rund 930 m².

Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass eine Abhängigkeit der Kaufpreise für Gartenlandflächen von der Höhe des nächstgelegenen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes für baureifes Land sowie von der Flächengröße besteht.

Diese Abhängigkeiten sind in der nachfolgenden Graphik dargestellt.

Kaufpreise von Gartenlandflächen in Abhängigkeit vom nächstgelegenen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert (BRW) für Bauland und der Grundstücksgröße



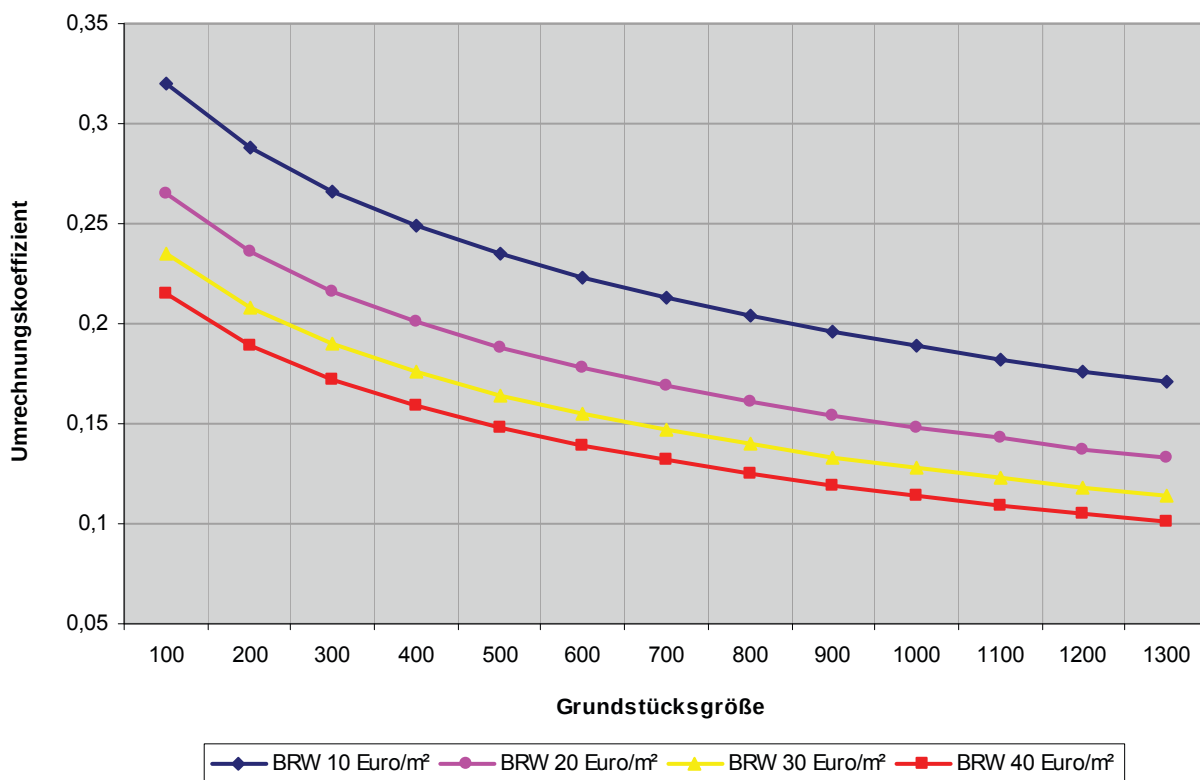
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird wiederholt um Bodenrichtwertauskünfte für Gartenland nachgefragt. Für diesen Teilmarkt existieren aber keine Bodenrichtwerte.

Um dem Anliegen der Öffentlichkeit nach Auskünften zu Gartenlandpreisen entsprechen zu können, wurde dieser Teilbereich hinsichtlich des Verhaltens der Kaufpreise untersucht. Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden die in der Kaufpreissammlung erfassten Erwerbsvorgänge von Gartenlandverkäufen mittels Regressionsanalyse hinsichtlich einer Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter Fläche vom vorhandenen Bodenrichtwert (Bauland) bzw. der Grundstücksgröße untersucht.

Zur Untersuchung des Teilmarktes Gartenland wurden Kauffälle herangezogen, die eine Grundstücksgröße in der Spanne zwischen 125 m² und 1.250 m² aufwiesen und in Gebieten mit einem Bodenwertniveau für Bauland von bis zu 40 €/m² lagen.

Abhängigkeit des Gartenlandpreises vom Bodenrichtwert für Bauland und der Grundstücksgröße



Stand 2005

Beispiel für die Ermittlung des Gartenlandpreises:

Gegeben: Bewertungsobjekt als Gartenland

- Bodenrichtwert Bauland: 20 €/m², erschließungsbeitragsfrei
- Flächengröße: 800 m²

gesucht: Bodenwert des Gartenlandes

aus der Graphik abgegriffen: Umrechnungskoeffizient von 0,16

Bodenwert: 20 €/m² x 0,16 = 3,20 €/m²

800 m² x 3,20 €/m² = 2.560 €

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut

Für den Teilmarkt Gartenlandgrundstücke sind keine Bodenrichtwerte registriert. Daher soll durch die hier veröffentlichten Ergebnisse der Teilmarktuntersuchung den Anforderungen der Markttransparenz Rechnung getragen werden.

Zur Untersuchung des Teilmarktes Gartenland wurden die Jahre 2009 und 2010 herangezogen. Die Grundstücksflächen bewegen sich zwischen 100 m² und 2.000 m², im Mittel ergibt sich eine Fläche von rd. 700 m². Die erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte für das benachbarte Bauland liegen zwischen 5 €/m² und 60 €/m².

Unabhängig vom Bodenrichtwert ergibt sich eine Wertspanne zwischen 2,00 €/m² und 3,00 €/m².

7.8 Arrondierungsflächen

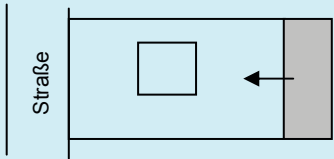
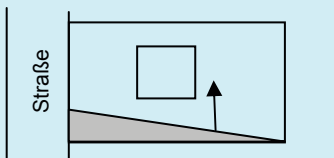
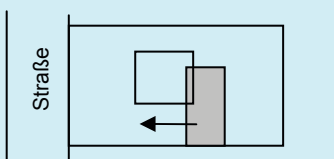
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt

Im Folgenden wurde untersucht, welches Preisniveau Arrondierungsflächen besitzen und welche Einflussfaktoren bei der Preisbildung wirken. Hierbei muss unterschieden werden zwischen reinen Zukaufsflächen und solchen, die aufgrund ihrer Größe selbständig bebaubar sind und somit keine typischen Arrondierungsflächen darstellen.

Unter Arrondierungsflächen werden nicht selbständig bebaubare Teilflächen verstanden, die zusammen mit dem angrenzenden Grundstück einen ungünstigen Grenzverlauf bereinigen und damit die Nutzungsmöglichkeit verbessern oder aus rein individuellen Gründen erworben werden. Die Auswertung macht deutlich, dass der Kaufpreis einer Zukaufsfläche von der Bedeutung des Erwerbs abhängt. Arrondierungsflächen können zum einen Baulandteilflächen und zum anderen nicht erforderliche Freiflächen sein. So ist der Erwerb von Splitterflächen besonders bedeutungsvoll, wenn nur durch den Zukauf dieser Teilfläche das ursprüngliche Grundstück bebaubar wird und damit Baulandqualität erreicht. Dagegen ist beim Erwerb seitlich gelegener Flächen davon auszugehen, dass es zum Beispiel der Einhaltung von Abstandsflächen dient oder ein Kauf bei bereits erfolgter Überbauung erfolgt. Im Falle von Hinterland oder vorgezogenem Hinterland ist davon auszugehen, dass diese Flächen nicht unmittelbar zur Verbesserung der Baulandqualität beitragen. Sie werden oftmals sehr preisgünstig angeboten, weshalb der Käufer diese Flächen erwirbt, obwohl kein bedeutendes Interesse besteht.

Bei der Ermittlung von Preisrelationen zum jeweiligen Bodenrichtwert ist ableitbar, dass der Kaufpreis umso höher ist, je wichtiger der Erwerb für den Eigentümer des benachbarten Grundstücks ist. Nicht statistisch belegbar war dagegen die Frage, dass die Größe der Fläche oder ein anderer Einflussfaktor auf den Kaufpreis wirken. Im Allgemeinen ist davon auszugehen, je größer die Fläche, desto geringer ist der Quadratmeterpreis. Hierbei ist jedoch eine Unterscheidung zwischen Zukaufsflächen und selbständig nutzbarem Bauland zu berücksichtigen.

In der folgenden Tabelle, deren Auswertung insgesamt 127 Kauffälle zugrunde lagen, ist die Einteilung der Arrondierungsflächenarten aufgezeigt und das ermittelte prozentuale Preisniveau zum Bodenrichtwert benannt.

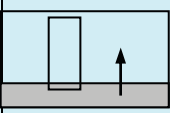
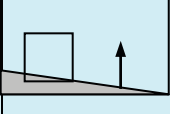
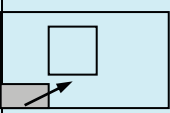
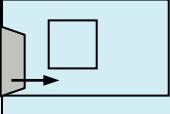
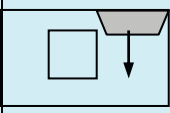
Art der unselbständigen Teilfläche	Preisspanne in % vom Baulandpreis	Beispiel
Hinterland (bzw. vorgezogenes Hinterland)	40 % bis 80 %	
seitlich gelegene Fläche	60 % bis 100 %	
Splitterfläche	80 % bis 120 %	

Stand Juni 2006

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut**Arrondierung zu bebauten Grundstücken**

Unter Arrondierungsflächen werden selbstständig nicht bebaubare Teilflächen verstanden. Ihr Wert ist i.d.R. durch unterschiedliche örtliche Besonderheiten, individuelle Merkmale und einen sehr geringen Käuferkreis bestimmt.

Für die Untersuchung der Preisrelation zum aktuellen Bodenrichtwert wurden aktuelle Kauffälle im Regionalbereich Saale-Unstrut herangezogen. Die große Streuung der Kaufpreise in Relation zum Bodenrichtwert bedeutet, dass die Werte der folgenden Tabelle nur nach fachlicher Abwägung zur groben Einordnung geeignet sind. Bei 119 unbebauten, unselbstständigen Zukaufsflächen konnten eindeutige Zuordnungen zur Art der Arrondierungsfläche vorgenommen werden. Diese Flächen ermöglichen oder verbessern die Bebaubarkeit eines Grundstücks (bei 26 Kauffällen), durch ihren Zukauf wird ein Überbau bereinigt (bei 24 Kauffällen), eine seitlich gelegene Fläche kann als Stellplatz genutzt werden (18 Kauffälle), eine Teilfläche kann den Vorgarten erweitern (25 Kauffälle) oder eine sonstige Splitterfläche ragt in das Flurstück des Käufers (26 Kauffälle).

Art der unselbstständigen Teilfläche	Durchschnittswert vom BRW (+/- einfache Standardabweichung)	Lage (Beispiel)
Baurechtlich notwendig, bzw. zur baulichen Erweiterung erforderlich	79 % (57-101 %)	
Zukauf für Bereinigung eines Überbaus	56 % (27-85 %)	
Seitlich gelegene, als Stellplatz geeignete Fläche	60 % (26-94 %)	
Teilfläche für Vorgarten	30 % (20-40 %)	
Sonstige Splitterflächen, in unterschiedlichen Lagen, regelmäßig oder unregelmäßig geformt	30 % (17-43 %)	

(Stand Februar 2008)

7.9 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

Im Berichtsjahr 2010 wurden insgesamt 59 Kauffälle von Wochenendhausgrundstücken mit für die Nutzung typischen Grundstücksgrößen, mit einem beitragsrechtlichen Zustand „alterschlossen“, in den Regionstypen Großstadt, Großstadttrandlage, Mittelzentren, Randlage Mittelzentren, Fremdenverkehrsorte und Dörfer registriert. Die überwiegende Anzahl der Verkäufe (ca. 59 %) ist dabei in den Dörfern zu verzeichnen.

Auf Grund der geringen Anzahl der Vergleichspreise in den einzelnen Regionstypen wird von einer Analyse, bei der das Verhältnis der Kaufpreise von Wochenend- und Ferienhausgrundstücken zum nächstgelegenen Bodenrichtwert für baureifes Land untersucht wird, abgesehen.

Die durchschnittlichen Kaufpreise je Regionstyp sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

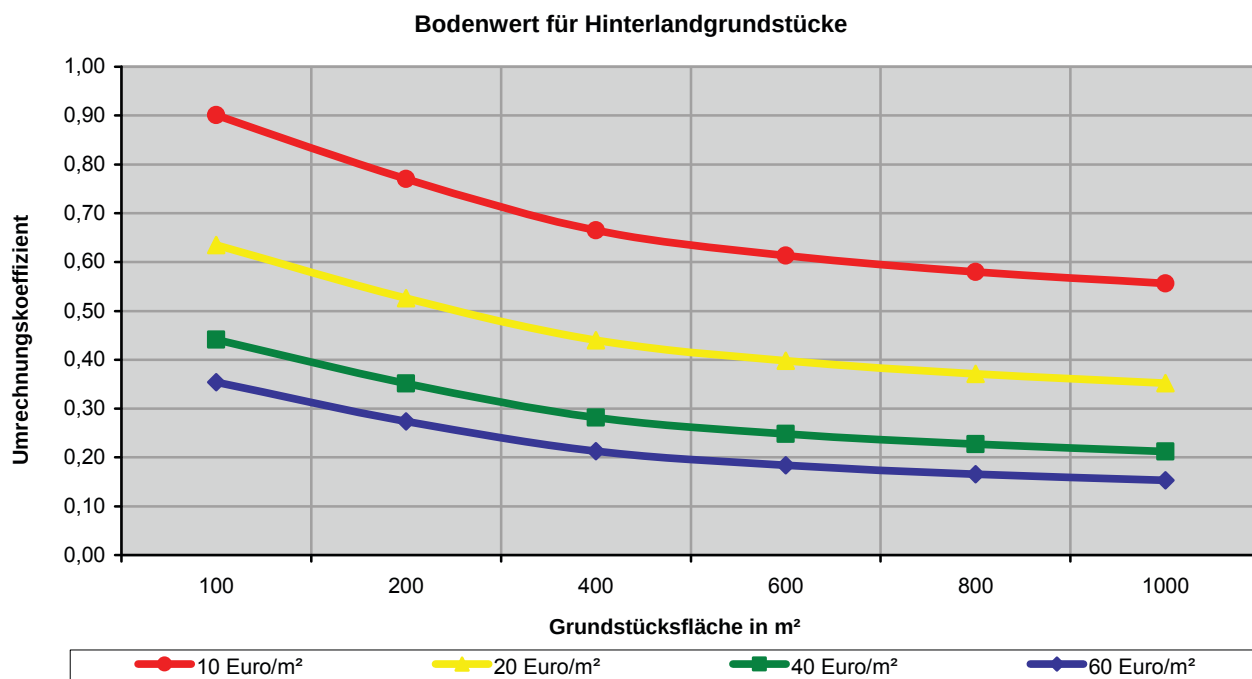
Regionstyp	Kaufpreise in €/m ² 2010				
	Anzahl Kauffälle	von	bis	Durchschnitt	durchschnittliche Grundstücksgröße (m ²)
Großstadt	12	32	51	38	443
Großstadttrandlage	3	13	35	21	511
Mittelzentren	1	-	-	5	189
Randlage Mittelzentren	1	-	-	26	170
Fremdenverkehrsorte	7	7	8	8	608
Dörfer	35	3	15	8	446

7.10 Hinterland

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut

Im Zuständigkeitsbereich wurden im Berichtszeitraum 2010 wie auch schon in den Vorjahren Erwerbsvorgänge registriert, in denen hinter bereits bebauten Grundstücken (in der Regel Wohngrundstücke) liegende Flächen von den Eigentümern der bebauten Grundstücke angekauft werden konnten. Diese Flächen sind nicht selbstständig baulich nutzbar und nur über das bereits bebaute Grundstück zu erreichen. Durch Ankauf dieser als „Hinterland“ bezeichneten Flächen, wird der Wert des bereits bebauten Grundstücks in der Regel beträchtlich erhöht. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat die Einflüsse auf das Verhältnis Kaufpreis des Hinterlandes, zum erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für Bauland, in der entsprechenden Bodenrichtwertzone untersucht. Es wird angenommen, dass der Wert des bebauten Grundstücks (Vorderland) dem Bodenrichtwert entspricht. Die aktuelle Auswertung, die rd. 100 Kauffälle dieser Grundstücksart aus dem Berichtsjahr 2010 und dem Vorjahr beinhaltet, ergab eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Grundstücksfläche. Die Größe der zugekauften Flächen lag zwischen 100 m² und 1.000 m².

In der folgenden Graphik wird der Koeffizient aus dem Verhältnis des Kaufpreises vom Hinterland, zum erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert der entsprechenden Zone (Wert des Vorderlandes), in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Grundstücksfläche dargestellt.



Der Graphik kann entnommen werden, dass mit steigendem Bodenrichtwert sowie mit steigender Grundstücksfläche der Umrechnungskoeffizient fällt.

Beispiel für die Ableitung

gesucht: Wert des Hinterlandes

gegeben: Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland = Wert des Vorderlandes 20 €/m²

Fläche des Hinterlandes 400 m²

Umrechnungskoeffizient: aus der Graphik wird ein Wert von 0,44 abgegriffen

Vergleichswert: $20 \text{ €/m}^2 \times 0,44 = 8,80 \text{ €/m}^2$ rd. **9,00 €/m²**

7.11 Abbauland

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut

BGH – Urteil zu Abbauland

Für eine eventuelle Verkehrswertberechnung ist das BGH-Urteil vom 19.12.2002 zu beachten. Im Leitsatz heißt es: „Ein spezieller Teilmarkt für Grundstücke über bergfreie Kiesvorkommen ist bei der Ermittlung des Verkehrswerts eines im Wege der Grundabtretung übertragenen land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstückes nicht anzuerkennen.“

Kiesabbau

In den vergangenen Jahren nahmen im Zuständigkeitsbereich Saale-Unstrut verschiedene bergfreie Abbaulandflächen am Grundstücksmarkt teil. Bergfrei bedeutet, dass der Bodenschatz nicht dem Eigentümer gehört und der Abbau nur unter Aufsicht des Bergamtes möglich ist. Im Vorjahr und im Berichtsjahr 2010 liegen die Kaufpreise für Grundstücke, die für den Kiesabbau erworben wurden zwischen 0,80 €/m² und 2,06 €/m². Im Mittel wurde ein Bodenwert von 1,13 €/m² vereinbart. Dieser Auswertung liegen 13 Kauffälle zugrunde.

Kohleabbau

Bei dem Erwerb von Grundstücken die dem Abbau von Rohbraunkohle dienen, wurden 2 Kaufpreise mit 1,00 €/m² und 11 Kaufpreise mit 1,10 €/m² erfasst. Im Vorjahr und im Berichtsjahr 2010 wurden 13 Verkäufe registriert.

7.12 Unland / Geringstland

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut

Im Berichtsjahr 2010 wurden 61 auswertbare Kauffälle von Unland / Geringstland registriert. Die Kaufpreise liegen zwischen 0,05 und 0,30 €/m². Im Mittel sind die Flächen rd. 7.200 m² groß.

Im Durchschnitt werden 0,19 €/m² für derartige Grundstücke gezahlt.

7.13 Weinbauflächen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut

Bei der Auswertung von Kaufpreisen für Weinbauflächen ist grundsätzlich zu beachten, dass sich der Grundstückswert neben dem Wert des Grund und Bodens der Weinbaufläche aus weiteren wertbestimmenden Grundstücksbestandteilen, wie den Wert der Reben, den Wert von baulichen Anlagen (z.B. Reberziehungsanlagen, Trockenmauern, Treppen u.ä) und dem Wert von Gebäuden (Weinbergshäuser) zusammensetzen kann.

Von den in den Jahren 2007 bis 2010 erfassten 40 Kauffällen wurden 31 Kauffälle, welche frei von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sind, analysiert.

Der Wert des Grund und Bodens der Weinbaufläche ohne weitere wertbeeinflussende Grundstücksbestandteile (ohne Reben, bauliche Anlagen und Gebäude) wurde im Wertbereich von 0,56 €/m² bis 9,72 €/m² ermittelt. Der Durchschnittswert der analysierten Weinbaukaufpreise liegt bei 2,80 €/m². Die mittlere Größe der gehandelten Weinbaufläche beträgt etwa 5.000 m².

8 Mieten, Pachten, Nutzungsentgelte

Neben der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auch weitere wesentliche Daten, wie Mieten und Pachten, erfragt und veröffentlicht. Im Gegensatz zu Kaufverträgen, bei denen die gesetzliche Verpflichtung besteht, diese der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Kenntnis zu geben, gibt es eine derartige Regelung für Miet- und Pachtverträge nicht. Somit werden auf Grund des Datenschutzes Mieten und Pachten nur eingeschränkt offen gelegt und deshalb bei den Gutachterausschüssen nicht alle tatsächlich erhobenen Mieten und Pachten erfasst. Die Veröffentlichung kann daher nur unter Abwägung und Wertung der vorliegenden Daten erfolgen.

Die in den folgenden Übersichten dargestellten Orientierungswerte sind den regionalen Gutachterausschüssen durch Informationen aus Kaufverträgen und Befragungen sowie aus der Marktkennntnis der Gutachter bekannt geworden. Wie in den Vorjahren werden die auf dieser Grundlage registrierten Daten nachfolgend zusammengefasst, aktualisiert und für wesentliche Regionen im Land Sachsen-Anhalt dargestellt.

Die in den Übersichten enthaltenen Durchschnittswerte werden durch das Verhältnis von erhöhten Bestandswerten zu Neuabschlusswerten geprägt. Insofern werden hier zwar Vergleichs- aber keine aktuellen Marktwerte, die sich bei einem Neuabschluss erzielen lassen, dargestellt. **Die Übersichten dienen als Orientierungshilfe. Regionale Besonderheiten und örtliche Verhältnisse sind in jedem Fall zu berücksichtigen.**

8.1 Mieten

Bei der Analyse der Mieten für Wohnraum im Land Sachsen-Anhalt sind drei Wohnungseigenschaften, die den Mietpreis beeinflussen, berücksichtigt worden. Die folgende Tabelle enthält die monatlichen Nettokaltmieten in €/m² Wohnfläche, differenziert nach Baujahr, Lage und Wohnwert der Wohnung. Die Nebenkosten wie Betriebs-, Heiz-, Wasser- und Abwasserkosten sind in den dargestellten Werten nicht enthalten.

Die Begriffsdefinition Wohnwert beinhaltet die im Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) in § 2 Abs. 1 Nr. 2 genannten Merkmale. Hierzu gehören neben der Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung auch die individuelle Lage innerhalb des Regionstyps. Aus diesen mietpreisbildenden Faktoren ergibt sich bei individueller Wertung und Überprüfung an einem konkreten Objekt in der jeweiligen Bauepoche und dem entsprechenden Regionstyp der durchschnittliche Wohnwert.

Auch bei Büromieten bestehen Abhängigkeiten von der Lage und dem Nutzwert der jeweiligen Fläche. Hierbei wird der Nutzwert einer Bürofläche neben der üblichen Art und Ausstattung auch durch Faktoren wie Imagefähigkeit von Lage und Adresse, Nutzungsflexibilität, Teilbarkeit der Büroeinheiten, Flächenreserven und Expansionsmöglichkeiten sowie Identifikationsmöglichkeit mit dem Büroobjekt maßgeblich beeinflusst. Das Baujahr des Gebäudes hat dabei eine weitgehend untergeordnete Bedeutung.

In den nachstehenden Mietübersichten für Geschäftsräume ist neben der allgemeinen Lage (Regionstyp) auch nach der jeweils individuellen Lage im Zentrum oder Nebenzentrum sowie der Größe der Ladenfläche differenziert worden. Darüber hinaus wird im Kernbereich zwischen Top- und Nebenlage (Ia und Ib-Lage) unterschieden. Die auf €/m² Verkaufsfläche definierten Angaben beziehen sich auf Geschäftsräume im Erdgeschoss.

Zur Klassifizierung wurden die Mietobjekte in verschiedene Kategorien eingeordnet und nach ihrem Lage- bzw. Nutz- oder Wohnwert unterschieden.

Objekt	Qualitätsmerkmal	Kriterien
<u>Ladenmieten</u>	Ia – Lage	z.B. beste Lage in der Hauptgeschäftsstraße, Fußgängerzone, zentral, Erdgeschosslage, gute Erreichbarkeit durch Parkmöglichkeiten oder öffentliche Verkehrsmittel
	Ib – Lage	z.B. in unmittelbarer Nähe des eigentlichen Zentrums, Lage in einer Seitenstraße, vom Zentrumskern von einer Durchgangsstraße getrennt, geringere Passantenfrequenz
	Nebenzentrum	z.B. Peripherielage oder zentral in Kleinstädten gelegen; Anfahrwege müssen ggf. in Kauf genommen werden, Grundstücksfläche muss z.T. für Parkplätze genutzt werden
<u>Büromieten</u>	guter Nutzwert	z.B. nach modernen Erkenntnissen geschnittener Büroneubau, Lage im Kerngebiet oder repräsentativer Lage, technische Einrichtungen wie Fahrstuhl, Klimaanlage, Parkplätze
	mittlerer Nutzwert	z.B. normal ausgestalteter Büroneubau, verkehrsmäßig normal zu erreichen
	einfacher Nutzwert	- z.B. geschäftliche Randlage, Vorkriegsbau oder in den ersten Nachkriegsjahren errichtet, gemischt-wirtschaftlich genutzte Geschäftslage ohne Repräsentationsansprüche
<u>Wohnungsmieten</u>	guter Wohnwert	- z.B. gute Wohnlage und Verkehrsanbindung, Isolierverglasung, Balkon, modernes Bad und WC, Zentralheizung, ggf. Fahrstuhl
	mittlerer Wohnwert	- z.B. gemischt bebaute Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, Verbundglasfenster, Bad und WC, Zentralheizung
	einfacher Wohnwert	- z.B. wenig bevorzugte Lage z.B. in der Nähe von Industriestandorten, Fenster in Einfachverglasung, einfaches Bad und WC, keine zentrale Heizungsanlage

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark

Wie im Vorjahr werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Mietwertübersichten für Wohnungen und Gewerbeobjekte für die Landkreise Jerichower Land und Stendal sowie den Altmarkkreis Salzwedel veröffentlicht. Die Untergliederung erfolgt nach Regionstypen.

Im Berichtsjahr 2010 sind Informationen zu ca. 200 Mieten aus Kaufverträgen und zu ca. 180 Mieten als Resultat von Vermieterbefragungen in nachfolgenden Übersichten zu Wohnungsmieten eingeflossen. Den überwiegenden Datenzuwachs verzeichnen die Wohnungsmieten der Baujahresepoche bis 1948 mit Mieten für mittleren und guten Wohnwert.

Die Verteilung der Mietpreise in den einzelnen Kategorien ist ungleichmäßig, so dass die Bildung eines Mittelwertes mathematisch nicht korrekt wäre und durchaus Mietpreise ober- bzw. unterhalb dieser Grenzen erzielt werden können. Die Wohnungsmieten wurden zur Klassifizierung in verschiedene Kategorien eingeordnet und nach ihrem Wohnwert und in Abhängigkeit von Baujahrsbereichen unterschieden.

Weiterhin sei noch angemerkt, dass in den Baujahresepochen bis 1948 bzw. von 1949 bis 1990 ausschließlich die Ergebnisse der Umfrage der Jahre 2008 bis 2010 wiedergegeben sind, d.h. dass Ergebnisse der Vorjahre nicht berücksichtigt wurden, selbst wenn in der entsprechenden Kategorie keine Werte oder solche mit geringerer Preisspanne auszuweisen waren.

Bei den Wohnungsmieten für Gebäude mit einem Baujahr ab 1991 waren wenig aktuelle Informationen vorhanden, so dass hier die Vorjahresabfragen 2006 bis 2009 mit den wenigen neuen Erkenntnissen ergänzt wurden. Somit sind hier alle vorhandenen Informationen aus den Vorjahren eingeflossen.

Die Mietwertübersichten dürfen aufgrund der Erhebungsbreite und -tiefe nicht als örtlicher Mietspiegel interpretiert werden!

Mietübersicht für Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr bis 1948	Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche für Wohnungen mit					
	einfachem Wohnwert		mittlerem Wohnwert		gutem Wohnwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstadtrandlagen	-		4,70	6,10	-	
Mittelzentren	2,80	5,00	3,30	5,20	3,80	5,70
Randlagen Mittelzentren	-		4,00		-	
Fremdenverkehrsorte			5,00			
Kleinstädte	2,00	4,70	2,50	5,20	4,00	6,50
Dörfer	1,70	3,40	2,40	4,50	3,00	4,70
von 1949 bis 1990						
Großstadtrandlagen	-		4,00		5,00	
Mittelzentren	2,70	3,50	3,00	4,30	3,60	5,50
Fremdenverkehrsorte	-				3,00	4,50
Kleinstädte	2,50	4,00	2,50	4,80	4,00	5,30
Dörfer	2,30	3,10	2,50	4,60	3,00	4,80
ab 1991						
Großstadtrandlagen	-		-		4,10	7,00
Mittelzentren	-		4,00	5,30	4,50	6,20
Randlagen Mittelzentrum	-		-		4,50	5,30
Kleinstädte	-		4,00	5,00	4,00	5,50
Dörfer	-		3,60	4,30	4,30	5,10

Im Geschäftsjahr 2010 wurde die Datensammlung für Büro- und Ladenmieten um ca. 50 Mieten aus Nachfragen bei privaten Vermietern erweitert. Der diesjährige Datenzuwachs spiegelt sich bei den Büromieten überwiegend bei dem Regionstyp Kleinstädte und bei den Ladenmieten verteilt auf die Regionstypen Mittelzentrum und Kleinstädte wieder. Weiterhin ist die Datengrundlage im Ergebnis der Befragung in den einzelnen Kategorien bzw. Regionstypen immer noch sehr gering, so dass bisweilen nur ein oder zwei Mietzinsangaben für die folgenden Angaben verantwortlich sind. Darüber hinaus sind Mietzinsangaben nicht in allen Kategorien bzw. Regionstypen möglich. Zur Klassifizierung wurden die Mietobjekte in verschiedene Kategorien eingeordnet und nach ihrem Lage- bzw. Nutzwert unterschieden. Mietobjekte in sehr guten Lagen bzw. mit sehr gutem Nutzwert können preislich auch über die angegebenen Obergrenzen hinausgehen.

Mietübersicht für Büroflächen	Nettokaltmiete in €/m² Nutzfläche mit					
	einfachem Nutzwert		mittlerem Nutzwert		gutem Nutzwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstadtrandlagen					6,00	
Mittelzentren	3,00	4,00	3,50	6,00	3,20	7,50
Kleinstädte	-	-	2,50	5,00	5,00	7,50
Dörfer	-	-	-	-	3,00	6,00

Mietübersicht für Ladenflächen

	Nettokaltmiete in €/m² Verkaufsfläche			
	Verkaufsfläche bis 100 m²		Verkaufsfläche ab 100 m²	
	von	bis	von	bis
in Ia-Lagen				
Großstadtrandlagen	-	-	-	-
Mittelzentren	10,00	30,00	10,00	20,00
Kleinstädte	5,00	23,00	4,00	9,00
in Ib-Lagen				
Mittelzentren	7,00	12,00	3,00	10,00
Kleinstädte	4,00	12,00	3,50	8,50
in Nebenzentren				
Großstadtrandlagen	5,00	17,00	4,60	
Mittelzentren	4,50	10,00	3,50	10,00
Kleinstädte	4,00	15,00	2,50	8,00
Dörfer	2,00	-	1,00	-

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

Im Folgenden werden für die Landeshauptstadt Magdeburg, den Landkreis Harz, den Landkreis Börde und den Salzlandkreis abgefragte Mieten für Wohnungen und Gewerbeobjekte veröffentlicht. Die Gliederung wird nach Regionstypen vorgenommen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat die Mietpreissammlung, die seit dem Berichtsjahr 1999 geführt wird, mit Daten aus dem Jahr 2010 fortgeführt. Hierzu wurden die Daten u.a. durch Umfragen bei den bekannten, regional tätigen Vermietern erhoben. Dazu wurden freie und kommunal tätige Wohnungsunternehmen ebenso wie Immobilienmakler befragt.

Die Datenmengen sind im Ergebnis der Befragung in den einzelnen Kategorien bzw. Regionstypen recht gering. Deshalb spiegeln die Unter- und Obergrenzen der einzelnen Kategorien die Marktbeobachtung der letzten Jahre wider, wobei auch Mietpreise ober- oder unterhalb dieser Grenzen erzielt werden können.

Zur Klassifizierung wurden die Mietobjekte in verschiedene Kategorien eingeordnet und nach ihrem Lage- bzw. Nutz- oder Wohnwert unterschieden (siehe Tabelle Seite 237).

Die folgenden Tabellen stellen Mietzinsübersichten für Wohnungs-, Büro- und Geschäftsmieten sowie für Stellplatz-, Garagen- und Tiefgaragenmieten in den jeweiligen Regionstypen dar. Bei den Wohnungsmieten wird zusätzlich nach Baujahresklassen unterschieden.

Die Mietzinsübersichten dürfen allgemein aufgrund ihrer Erhebungsbreite und -tiefe nicht als örtlicher Mietspiegel interpretiert werden! Die Mietzinsen werden daher nur gerundet und ohne Nachkommastellen angegeben.

Mietobjekte in sehr guten Lagen oder mit besonderer Ausstattung können preislich über die angegebenen Obergrenzen hinausgehen, bei einfachen Objekten können die Untergrenzen auch unterschritten werden.

Mietübersicht für Wohnungen in Gebäuden		Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche für Wohnungen mit				
mit einem Baujahr	einfachem Wohnwert		mittlerem Wohnwert		gutem Wohnwert	
bis 1948	von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte	3	5	4	6	4	7
Großstadtrandlagen	-	-	3	5	3	6
Mittelzentren	2	4	3	5	4	6
Randlagen Mittelzentrum	2	4	4	5	4	6
Fremdenverkehrsorte	-	-	3	4	4	6
Kleinstädte	2	4	-	-	3	5
Dörfer	2	4	-	-	3	5
von 1949 bis 1990						
Großstädte	-	-	4	6	4	7
Großstadtrandlagen	2	4	3	5	4	6
Mittelzentren	3	4	3	6	4	6
Randlagen Mittelzentrum	2	3	4	5	4	5
Fremdenverkehrsorte	3	4	3	4	4	5
Kleinstädte	3	4	-	-	4	5
Dörfer	3	4	-	-	4	5

Mietübersicht für Wohnungen in Gebäuden		Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche für Wohnungen mit				
mit einem Baujahr		einfachem Wohnwert		mittlerem Wohnwert		gutem Wohnwert
ab 1991		von	bis	von	bis	von bis
Großstädte		-	-	5	6	6 9
Großstadtrandlagen		-	-	4	6	4 7
Mittelzentren		-	-	3	6	4 7
Randlagen Mittelzentrum		-	-	4	5	4 6
Fremdenverkehrsorte		-	-	3	5	4 6
Kleinstädte		-	-	3	5	4 6
Dörfer		-	-	3	5	4 5

Mietübersicht für Büroflächen		Nettokaltmiete in €/m² Nutzfläche mit				
		einfachem Nutzwert		mittlerem Nutzwert		gutem Nutzwert
		von	bis	von	bis	von bis
Großstädte		4	5	6	8	8 11
Mittelzentren		3	4	3	5	4 7
Kleinstädte		3	4	3	5	4 5

Stellplatzmieten / Garagenmieten / Tiefgaragenmieten in € pro Monat						
	Stellplatz		Garage		Tiefgarage	
Regionstyp	von	bis	von	bis	von	bis
Großstadt	16	35	26	40	38	75
Großstadtrandlage	15	30	-	-	20	35
Mittelzentren	10	30	20	40	35	50
Randlage Mittelzentren	13	20	-	-	-	-
Fremdenverkehrsorte	14	20	-	-	-	-
Kleinstädte	14	20	20	35	-	-

Mietübersicht für Ladenflächen		Nettokaltmiete in €/m² Verkaufsfläche			
		Verkaufsfläche bis 100 m²		Verkaufsfläche ab 100 m²	
in Ia-Lagen		von	bis	von	bis
Großstädte		18	55	8	20
Mittelzentren		6	30	5	20
Kleinstädte		5	10	4	8
in Ib-Lagen					
Großstädte		10	18	8	11
Mittelzentren		4	12	3	8
Kleinstädte		5	7	3	6
in Nebenzentren					
Großstädte		6	12	4	7
Mittelzentren		5	7	2	5
Kleinstädte		3	6	3	6

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht die Miet- und Pachtübersichten für die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg sowie für die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau.

Bei den Mietübersichten werden ortsübliche Wohnungs-, Büro- und Geschäftsraumieten unterschieden nach der Lage (Regionstypen), den Wohn- und Nutzwerten sowie nach den Baujahren der Gebäude. Die aufgezeigten Wohnungsmieten beziehen sich dabei ausschließlich auf den Geschosswohnungsbau, nicht auf Mieten von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern.

Die nachfolgenden Übersichten geben einen Überblick über ortsübliche Wohnungs-, Büro- und Geschäftsraumieten unterschieden nach Regionstypen und Baujahren der Gebäude. Die Angaben zu den Mieten beruhen im Wesentlichen auf dem Sachverstand der ehrenamtlichen Gutachter und auf Befragungen der Wohnungsbaugenossenschaften sowie von privaten und sonstigen Vermietern. Des weiteren wurden die vorliegenden Mietspiegel von Städten und Gemeinden zur Analyse hinzugezogen. Mieten können jedoch in den einzelnen Kategorien nur insoweit angegeben werden, wie entsprechende Vergleichsmieten vorhanden sind.

Bei Wohnungs- und Büromieten wird unterschieden nach einfachem, mittlerem und gutem Wohn- bzw. Nutzwert. Die jeweilige Eingruppierung richtet sich nach der Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Sanierungsgrad und Lage der Wohnung. Die Wohnungsmieten beziehen sich auf Dreiraumwohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 70 m².

Zum einfachen Wohn- oder Nutzwert zählt der unsanierte Wohn- oder Büroraum mit einfacher Ausstattung. Beim mittleren Wohn- und Nutzwert wird z.B. eine Grundsanierung des Wohn- oder Büroraumes und der Gemeinschaftseinrichtungen unterstellt (z.B. Wärmedämmung, sanierte Fenster, Türen, Treppen, Heizung). Ein guter Wohn- und Nutzwert liegt u.a. dann vor, wenn es sich um neu errichteten oder voll sanierten Wohn- oder Büroraum mit zweckmäßiger Raumaufteilung, Modernisierung und guter Ausstattung handelt. Bei Ladenmieten wird eine Unterscheidung hinsichtlich der Lage im städtebaulichen Umfeld und der Größe der Ladenfläche vorgenommen.

Wohnungsmieten

in Gebäuden mit einem Baujahr	Nettokaltmiete in Euro/m ² Wohnfläche für Wohnungen mit					
	einfachem Wohnwert		mittlerem Wohnwert		gutem Wohnwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
bis 1948						
Großstadt	3,50	4,00	4,00	4,50	4,50	6,50
Mittelzentren	3,00	3,50	3,50	4,50	4,50	5,50
Randlagen Mittelzentrum	2,00	3,00	3,00	4,00	4,00	5,00
Fremdenverkehrsorte	-	3,00	3,00	4,00	4,00	5,00
Kleinstädte	-	3,00	3,00	4,00	4,00	5,00
Dörfer	-	3,00	3,00	4,00	4,00	4,50
von 1949 bis 1990						
Großstadt	-	-	4,00	5,00	5,00	6,00
Mittelzentren	3,50	4,00	4,00	4,50	4,50	5,50
Randlagen Mittelzentrum	3,00	3,50	3,50	4,00	4,00	5,00
Fremdenverkehrsorte	-	3,00	3,00	4,00	4,00	4,50
Kleinstädte	-	3,00	3,00	4,00	4,00	4,50
Dörfer	-	2,50	2,50	3,50	3,50	4,00
ab 1991						
Großstadt	-	-	4,50	5,50	5,00	6,50
Mittelzentren	-	-	4,00	5,00	5,00	6,50
Randlagen Mittelzentrum	-	-	3,50	4,50	4,50	5,00
Fremdenverkehrsorte	-	-	3,50	4,50	4,50	5,00
Kleinstädte	-	-	3,50	4,50	4,50	5,00
Dörfer	-	-	3,00	4,00	4,00	4,50

Auch bei den nachstehenden Büromieten bestehen Abhängigkeiten von der Lage und dem Nutzwert der jeweiligen Flächen. Hierbei wird der Nutzwert einer Bürofläche neben der Art und Ausstattung auch durch Lagefaktoren und Nutzungsmöglichkeiten beeinflusst. Das Baujahr des Gebäudes hat dabei eine weitgehend untergeordnete Bedeutung.

Büromieten

	Nettokaltmiete in Euro/m ² Nutzfläche mit					
	einfachem Nutzwert		mittlerem Nutzwert		gutem Nutzwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstadt	2,50	3,00	3,00	5,00	5,00	7,00
Mittelzentren	2,50	3,50	3,50	4,50	4,50	7,00
Randlagen Mittelzentrum	-	-	3,00	4,00	4,00	5,00
Fremdenverkehrsorte	-	-	3,00	4,00	4,00	5,00
Kleinstädte	-	-	3,00	4,00	4,00	5,00

Die nachstehenden Mietübersichten für Geschäftsräume sind neben der allgemeinen Lage (Regionstyp) auch nach der jeweils individuellen Lage im Zentrum oder Nebenzentrum sowie der Größe der Verkaufsfläche differenziert worden. Darüber hinaus wird im Kernbereich zwischen Top- (Ia) und Neben- (Ib) Lage unterschieden. Die Mietangaben beziehen sich auf Geschäftsräume im Erdgeschoss.

Geschäftsraummieten

	Nettokaltmiete in Euro/m ² Verkaufsfläche			
	Verkaufsfläche bis 100 m ²		Verkaufsfläche ab 100 m ²	
	von	bis	von	bis
in Ia-Lagen				
Großstadt	10,00	30,00	7,00	15,00
Mittelzentren	8,00	20,00	8,00	15,00
Randlage Mittelzentren	5,00	8,00	-	-
Fremdenverkehrsorte	4,00	8,00	3,00	5,00
Kleinstädte	4,00	8,00	-	-
in Ib-Lagen				
Großstadt	5,00	20,00	5,00	10,00
Mittelzentren	5,00	9,00	4,00	7,00
Kleinstädte	3,00	5,00	-	-
in Nebenzentren				
Großstadt	5,00	10,00	4,00	6,00
Mittelzentren	4,00	8,00	3,00	7,00

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut

Die Angaben zu den Miethöhen sind aus Befragungen von Immobilienmaklern, Wohnungsunternehmen und anderen regional tätigen Vermietern und von Angaben in Kaufverträgen abgeleitet. Die Einteilung in die verschiedenen Qualitätsmerkmale in den Tabellen richtet sich nach der Übersicht zu Beginn des Kapitels.

Diese Übersichten sind nicht gleichzusetzen mit einem Mietspiegel nach § 558 BGB.

Mietübersicht für Wohnungen in Gebäuden		Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche für Wohnungen mit				
mit einem Baujahr bis 1948	einfachem Wohnwert		mittlerem Wohnwert		gutem Wohnwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte	3,00	4,00	3,50	5,00	5,00	7,50
Großstadtrandlagen	3,00	3,50	3,50	4,00	4,50	6,50
Mittelzentren	2,50	4,00	3,50	4,50	4,00	6,00
Randlagen Mittelzentrum	2,00	3,00	3,00	4,00	4,00	5,50
Kleinstädte	2,00	3,00	3,00	4,00	4,00	5,00
Dörfer	1,50	2,50	2,50	4,00	3,50	4,50
von 1949 bis 1990						
Großstädte	3,00	3,50	4,00	5,00	5,50	7,00
Großstadtrandlagen	2,00	3,50	3,50	4,50	4,50	5,50
Mittelzentren	2,50	4,00	3,00	5,00	4,50	6,00
Randlagen Mittelzentrum	2,00	3,50	3,50	4,00	4,00	5,00
Kleinstädte	2,00	3,00	3,00	4,00	4,00	5,00
Dörfer	2,00	3,00	2,50	3,50	3,50	4,50
ab 1991						
Großstädte			4,50	5,50	5,50	7,50
Großstadtrandlagen			4,50	5,00	5,00	6,50
Mittelzentren			4,00	5,00	4,50	6,50
Randlagen Mittelzentrum			4,00	5,00	4,50	5,50
Kleinstädte			3,50	5,00	4,00	5,00
Dörfer			3,00	4,00	4,00	5,00

Mietübersicht für Büroflächen		Nettokaltmiete in €/m² Nutzfläche mit				
	einfachem Nutzwert		mittlerem Nutzwert		gutem Nutzwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte	2,50	4,00	4,00	5,50	5,50	7,00
Großstadtrandlagen	2,50	3,50	3,00	4,50	4,00	7,00
Mittelzentren	2,50	4,00	3,50	5,00	4,50	7,00
Randlagen Mittelzentrum	2,50	3,50	3,00	4,00	4,00	5,00
Kleinstädte	2,00	3,00	3,00	4,00	4,00	6,00
Dörfer	2,00	3,00	2,50	3,00	3,00	4,00

Mietübersicht für Ladenflächen		Nettokaltmiete in €/m² Verkaufsfläche			
in Ia-Lagen	Verkaufsfläche bis 100 m²		Verkaufsfläche ab 100 m²		
	von	bis	von	bis	
Großstädte	20,00	65,00	20,00	40,00	
Großstadtrandlagen	10,00	20,00	7,50	12,00	
Mittelzentren	9,50	15,00	6,00	12,00	
Randlagen Mittelzentrum	4,00	8,00	4,00	7,00	
Kleinstädte	3,50	6,00	3,00	5,50	
in Ib-Lagen					
Großstädte	8,00	19,50	7,00	15,00	
Großstadtrandlagen	6,00	13,00	5,00	9,50	
Mittelzentren	5,00	10,00	4,00	10,00	
Randlagen Mittelzentrum	3,50	6,00	3,50	5,50	
Kleinstädte	3,50	5,00	3,00	4,50	
Dörfer	3,00	4,00	3,00	3,50	

Mietübersicht für Ladenflächen	Nettokaltmiete in €/m² Verkaufsfläche			
	Verkaufsfläche bis 100 m²		Verkaufsfläche ab 100 m²	
in Nebenzentren				
Großstädte	5,00	11,50	4,50	9,00
Großstadtrandlagen	4,00	7,00	3,50	6,50
Mittelzentren	4,00	7,00	3,50	6,50
Randlagen Mittelzentrum	3,50	6,00	3,00	5,00
Kleinstädte	3,00	5,00	3,00	4,50
Dörfer	2,50	4,00	2,00	3,00

8.2 Pachten

8.2.1 Pachten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Pachtpreise basieren auf Informationen aus Kaufverträgen und Befragungen der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse. Vornehmlich handelt es sich aber um Neuabschlüsse, Neufassungen bisheriger Verträge und Vertragsänderungen, die bei den zuständigen Behörden im Berichtsjahr angezeigt worden sind. Dabei lassen sich große Streuungen beobachten, die durch vielfältige Bestimmungsfaktoren, wie regionale Standortbedingungen und unterschiedliche Betriebsstrukturen begründet sind.

Die Pachtpreise können als Orientierungshilfe dienen. Auf Grund der großen Streuung sind detaillierte Kenntnisse über die individuellen Verhältnisse (Größe der Parzellen, Lage, Erreichbarkeit, Bodenqualität, Bewirtschaftbarkeit) erforderlich, um angemessene Pachten ableiten zu können.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark

Für eine Darstellung der durchschnittlichen Pachtpreise in den Landkreisen des Regionalbereichs kann der Gutachterausschuss in der Regel auf umfangreiche Informationen des

- ◆ Altmarkkreis Salzwedel, Amt für ländliche Entwicklung
- ◆ Landkreis Stendal, Rechts- und Kommunalaufsichtsamt
- ◆ Landkreis Jerichower Land, Bereich Umwelt, Veterinärwesen, Landwirtschaft

zurückgreifen. Diese Informationen beziehen sich im Altmarkkreis Salzwedel und auch im Landkreis Stendal auf die im Berichtsjahr neu abgeschlossenen oder verlängerten Landpachtverträge. Der Landkreis Jerichower Land konnte in diesem Jahr keine Daten liefern, die in Umfang und Inhalt mit den Daten des Vorjahres bzw. der anderen Landkreise vergleichbar waren, so dass für die Pachtzinsen keine Preisspannen angegeben werden können und auch die Durchschnittswerte nicht die gewohnte Zuverlässigkeit besitzen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnte durch erhaltene Kaufverträge sowie durch verschiedene Befragungen ebenfalls Kenntnisse über Pachtverträge erhalten. Die Auswertung dieser Daten ist aufgrund des sehr geringen Umfanges (von nur 16 Pachtverträgen) statistisch nicht gesichert bzw. repräsentativ, auf eine Darstellung muss verzichtet werden.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass für die Bemessung der Pachtpreise in erster Linie die natürlichen Ertragsverhältnisse bedeutsam sind. Daneben spielen die individuellen Merkmale wie Form, Größe, Zustand, Lage u. a. eine Rolle.

In den vorliegenden Daten sind offensichtlich auch Verträge, die durch ungewöhnliche, persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, enthalten. Es wurde versucht diese Verträge bei den nachfolgenden Angaben der Preisspannen auszuschließen. Für die Ermittlung der Durchschnittswerte und der daraus abgeleiteten zeitlichen Entwicklung der durchschnittlichen Pachtpreise ist aufgrund der breiten Datenbasis in den Landkreisen Stendal und Altmarkkreis Salzwedel (im Jahr 2010 rd. 5.000 Pachtverträge für Grünland und 10.000 für Acker) der Einfluss dieser Verträge vernachlässigbar.

Pachtpreise für Ackerland						
Ackerland	Pachtzins im Jahr in Euro/ha			Ackerzahl		
	von	bis	Ø	von	bis	Ø
Altmarkkreis Salzwedel	35	580	153	17	77	41
Landkreis Stendal	35	530	200	12	82	43
Landkreis Jerichower Land	-	-	145			43
Zuständigkeitsbereich insgesamt	35	580	175	12	82	41

Wie in den Vorjahren wurde im Jahr 2010 im Altmarkkreis Salzwedel ein deutlich geringerer Pachtzins (in Euro je Hektar) erzielt als im Landkreis Stendal.

Die Minimalwerte bei den Preisspannen wurden für Ackerflächen mit weniger als 20 Bodenpunkten erzielt, während die Maximalwerte bei höherwertigen Böden erzielt wurden. Der Pachtzins je Bodenpunkt und Hektar hat in beiden Extremfällen noch ein nachvollziehbares Niveau.

Pachtpreise für Grünland						
Grünland	Pachtzins im Jahr in Euro/ha			Grünlandzahl		
	von	bis	Ø	von	bis	Ø
Altmarkkreis Salzwedel	30	380	98	19	69	42
Landkreis Stendal	20	400	130	12	71	40
Landkreis Jerichower Land			88			35
Zuständigkeitsbereich insgesamt	20	400	114	12	71	41

Trotz annähernd identischer Grünlandzahlen liegen wie in den Vorjahren die Pachtzinsen für Grünland im Landkreis Stendal rund 30 % höher als im Altmarkkreis Salzwedel. Im Landkreis Jerichower Land weisen die vorliegenden Daten den niedrigsten Pachtzins der drei Landkreise aus. Allerdings wurden hier deutlich geringwertigere Flächen verpachtet.

In den nachfolgenden Übersichten wird die zeitliche Entwicklung der Pachtpreise dargestellt. Aufgrund der vorliegenden Informationen werden für den Altmarkkreis Salzwedel die Werte der vergangenen elf Jahre dargestellt, während in den anderen beiden Landkreisen jeweils die vergangenen sieben Jahre erfasst sind.

Altmarkkreis Salzwedel	Ackerland		Grünland	
	Durchschnittlicher Pachtzins in €		Durchschnittlicher Pachtzins in €	
	pro Bodenpunkt und Hektar	je Hektar	pro Bodenpunkt und Hektar	je Hektar
Jahr der Registrierung				
2000	2,64	103,09	1,53	61,69
2001	2,90	117,30	1,75	72,28
2002	3,13	126,49	1,85	75,66
2003	3,19	126,04	1,88	79,15
2004	3,14	121,74	1,99	82,03
2005	2,98	113,61	2,05	83,62
2006	3,35	129,32	1,90	78,33
2007	3,54	133,84	2,09	84,95
2008	3,69	141,35	2,31	94,05
2009	3,76	139,86	2,23	91,02
2010	3,95	153,43	2,36	98,41

Im Altmarkkreis wurde der bisherige Spitzenwert für Pachtzinsen je Bodenpunkt und Hektar aus dem Vorjahr für Acker nochmals übertroffen, während er für Grünland nach dem leichten Rückgang im Vorjahr ebenfalls eine neue Höchstmarke erreichte. Die Pachtzinsen je Hektar sind für beide Nutzungsarten auf die höchsten Werte nach 2000 gestiegen.

Landkreis Stendal	Ackerland		Grünland	
	Jahr der Registrierung		Jahr der Registrierung	
	Durchschnittlicher Pachtzins in € pro Bodenpunkt und Hektar	je Hektar	Durchschnittlicher Pachtzins in € pro Bodenpunkt und Hektar	je Hektar
2004	2,74	126,64	2,05	88,13
2005	2,83	125,19	2,10	90,51
2006	2,89	127,29	2,16	92,80
2007	3,69	159,23	2,50	103,57
2008	4,31	191,56	2,82	121,53
2009	4,39	189,73	2,98	127,07
2010	4,71	200,54	3,23	130,42

Nach den moderaten Steigerungen im Vorjahr sind die Pachtzinsen je Bodenpunkt und Hektar im Landkreis Stendal wie bereits 2007 und 2008 deutlich gestiegen. Dieselbe Tendenz ist bei dem Pachtzins je Hektar für Acker zu verzeichnen. Dagegen ist er für Grünland nur geringfügig gestiegen.

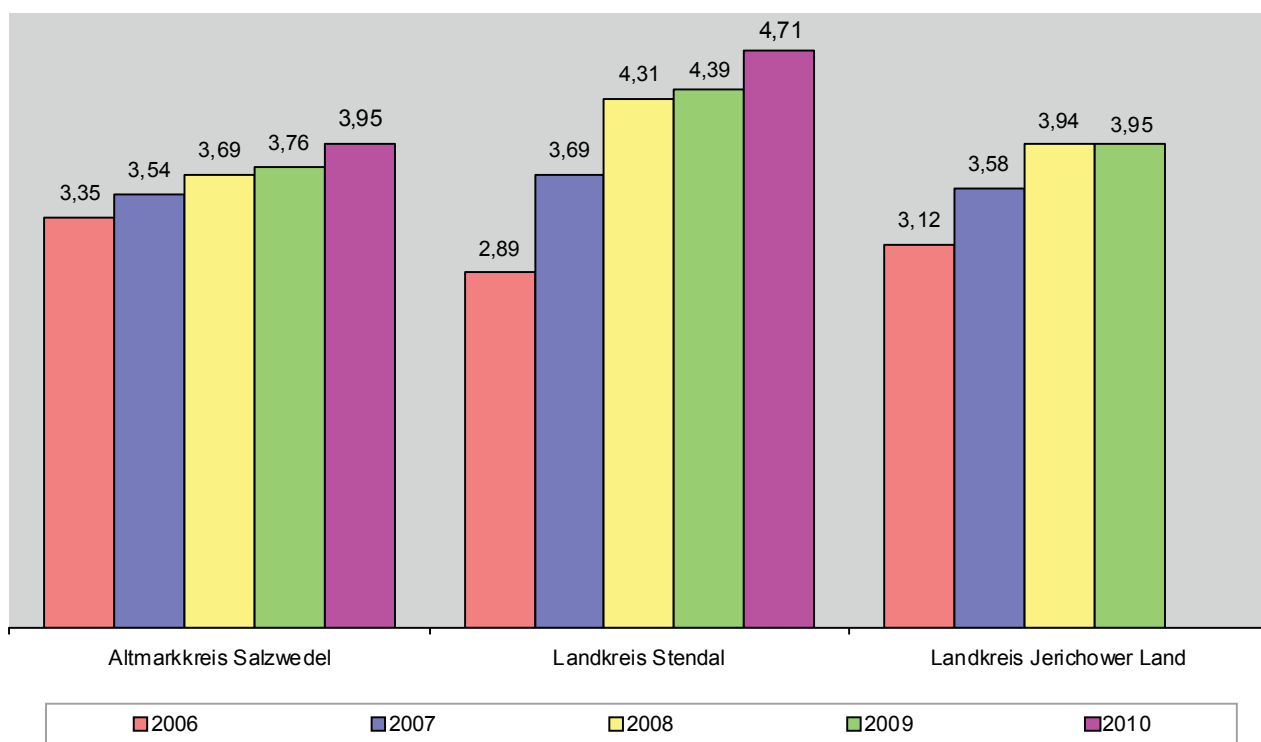
Landkreis Jerichower Land	Ackerland		Grünland	
	Jahr der Registrierung		Jahr der Registrierung	
	Durchschnittlicher Pachtzins in € pro Bodenpunkt und Hektar	je Hektar	Durchschnittlicher Pachtzins in € pro Bodenpunkt und Hektar	je Hektar
2004	3,02	134,26	1,90	76,10
2005	3,00	130,73	2,00	78,09
2006	3,12	127,66	1,99	71,61
2007	3,58	156,80	2,37	93,78
2008	3,94	164,89	2,69	106,80
2009	3,95	175,04	2,66	105,76
2010	3,37	144,10	2,49	87,57

Im Jerichower Land sind die Pachtzinsen annähernd auf das Niveau des Jahres 2007 gefallen. Allerdings ist diese Aussage aufgrund der nicht vergleichbaren Datenbasis mit Einschränkungen zu versehen!

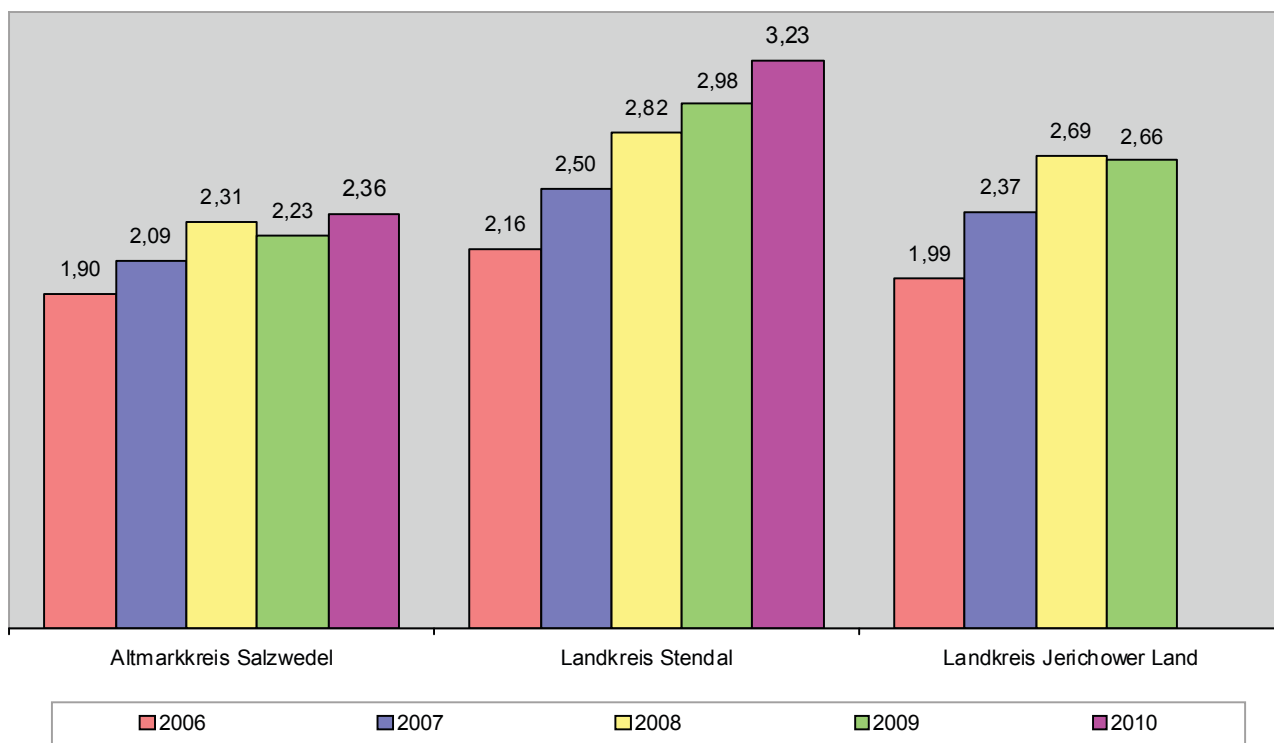
In den folgenden Graphiken wird die Entwicklung der vergangenen fünf Jahre nochmals dargestellt. Dabei wird deutlich, dass die Pachtzinsen für Ackerflächen in diesem Zeitraum im Altmarkkreis Salzwedel und Stendal kontinuierlich angestiegen sind, wobei in Stendal im Vorjahr die Aufwärtstendenz etwas geringer ausfiel. Im Jerichower Land wird aufgrund der geringen Datenbasis auf eine Darstellung des aktuellen Jahres verzichtet.

Für Grünland ist festzustellen, dass der Landkreis Stendal eine noch einheitlich steigende Tendenz aufweist, während im Altmarkkreis Salzwedel nach einem geringfügigen Rückgang im Jahre 2009 der Wert von 2008 sogar noch übertroffen werden konnte.

Durchschnittlicher Pachtzins für Ackerland in Euro pro Bodenpunkt und Hektar nach Jahren



Durchschnittlicher Pachtzins für Grünland in Euro pro Bodenpunkt und Hektar nach Jahren



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

Die bei der Landeshauptstadt und den Landkreisen für die Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen zuständigen Stellen übergeben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses jährlich die Angaben zu Pachtpreisen und durchschnittlichen Bonitäten der zur Anzeige gebrachten Pachtverträge. Bei den Verträgen handelt es sich sowohl um Neuabschlüsse als auch um Änderungsverträge.

In der nachfolgenden Zusammenstellung sind diese anonymisierten Daten enthalten. Die Daten werden getrennt für die Landeshauptstadt Magdeburg und die Landkreise aufgeführt.

Pachten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

	Fläche in ha	durchschnittlicher Pachtzins in €/ha und Bodenpunkt im Jahr		durchschnittliche Ackerzahl /Grünlandzahl	
		Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Ackerland					
Stadt Magdeburg	368	4,54	4,95	90	76
LK Börde	13.624	4,45	4,24	72	68
LK Harz	6.396	4,96	4,61	74	75
LK Salzland	9.221	3,90	3,79	84	82
Grünland					
Stadt Magdeburg	39	2,04	2,36	44	49
LK Börde	1.804	2,91	2,30	43	41
LK Harz	551	3,62	3,31	50	44
LK Salzland	279	2,60	2,79	47	44

Pachten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

	Pachtzins im Jahr in €/ha			Ackerzahl/ Grünlandzahl		
	von	bis	Ø	von	bis	Ø
Ackerland						
Stadt Magdeburg	92	452	412	45	98	90
LK Börde	74	472	326	18	96	72
LK Harz	81	445	366	19	95	74
LK Salzland	95	362	326	28	96	84
Grünland						
Stadt Magdeburg	-	-	90	-	-	44
LK Börde	66	243	125	19	98	43
LK Harz	92	495	185	17	95	50
LK Salzland	75	184	121	25	72	47

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt**Pachten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt führt selbst keine eigene Pachtpreissammlung über Verpachtungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten durchschnittlichen Pachtzinsen beruhen auf Angaben, die dem Gutachterausschuss von der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau und den Landkreisen Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg im Jahr 2010 zur Verfügung gestellt wurden.

Übersicht über Jahrespachtentgelte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

2010	Ackerland		Grünland	
	Durchschnittlicher Pachtzins in € <i>je Bodenpunkt und Hektar</i>	<i>je Hektar</i>	Durchschnittlicher Pachtzins in € <i>je Bodenpunkt und Hektar</i>	<i>je Hektar</i>
kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau*	4,41	168	2,40	117
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	5,00	280	3,20	140
Landkreis Wittenberg	3,56	150	2,27	100

* Angaben aus dem Jahr 2009

Die Ertragsfähigkeit für landwirtschaftliche Grundstücke wird durch Wertzahlen (Bodenpunkte) zum Ausdruck gebracht. Die Wertzahlen sind Verhältniszahlen, die Unterschiede des nachhaltig erzielbaren Reinertrages in Bezug auf die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens zum Ausdruck bringen. Sie sind für die jeweils festgestellte Bodenklasse der jeweiligen Spanne im Schätzungsrahmen zu entnehmen. Als Bodenzahl für Ackerland (7...100) und Grünlandgrundzahl (7...88) können diese Wertzahlen durch Zu- und Abschläge für Besonderheiten (Geländegestaltung, Klima ...) berichtigt werden. Die Endwerte werden als Ackerzahl (1...120) bzw. Grünlandzahl (1...100) bezeichnet.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut

Pachten für Acker- und Grünland

Ackerland	Pachtpreise für Ackerland			Ackerzahl		
	Pachtzins im Jahr in €/ha					
	Min	Max	Durchschnitt	Min	Max	Durchschnitt
Stadt Halle (Saale)	80	536	249	26	98	68
Burgenlandkreis	23	1014	313	18	95	72
Landkreis Mansfeld-Südharz	20	950	342	28	94	71
Saalekreis	25	980	292	20	94	78

Grünland	Pachtpreise für Grünland			Grünlandzahl		
	Pachtzins im Jahr in €/ha					
	Min	Max	Durchschnitt	Min	Max	Durchschnitt
Stadt Halle (Saale)	50	196	127	33	85	58
Burgenlandkreis	3	751	212	10	93	55
Landkreis Mansfeld-Südharz	12	356	136	6	84	45
Saalekreis	30	400	141	16	95	48

Die Angaben in den Tabellen resultieren aus Anfragen bei den zuständigen Landkreisen und der Stadt Halle (Saale) und den dort registrierten Pachtverträgen im Zeitraum vom November 2009 bis zum Oktober 2010.

8.2.2 Ortsüblicher Pachtzins für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau und für Kleingärten

Nach den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) wird die Höhe der Kleingartenpacht abgeleitet aus der Höhe des ortsüblichen Pachtzinses für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau in einer Gemeinde.

Nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes hat der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf Antrag einer Vertragspartei ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau als Grundlage für die Festlegung von Pachtzinsen von Kleingärten zu erstatten.

Unter dem ortsüblichen Pachtzins ist ein repräsentativer Querschnitt der Pachtzinsen zu verstehen, die in einer Gemeinde für Flächen mit vergleichbaren wertbestimmenden Merkmalen unter gewöhnlichen Umständen tatsächlich und üblicherweise gezahlt werden.

Mit dem Bundeskleingartengesetz werden dem Kleingärtner besondere Auflagen und Beschränkungen auferlegt. Im Gegenzug verleiht das Gesetz Kleingärtnern eine besondere rechtliche Stellung und limitiert, aus sozialen Gesichtspunkten heraus, den jährlichen Pachtzins.

Ein Kleingarten ist nach dem Bundeskleingartengesetz ein Garten, der dem Kleingärtner zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung). Dieser Kleingarten liegt in einer Anlage, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen z.B. Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).

Auf dem Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachten Freisitzes zulässig. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Zulässig ist lediglich das Unterstellen von Gartengeräten und der vorübergehende Aufenthalt des Kleingärtners zum Schutz vor Regen und Kälte.

Damit ist die Laube der gärtnerischen Nutzung untergeordnet, mit der Folge, dass entsprechende Flächen unter Anwendung des Bundeskleingartengesetzes als Kleingarten anzusehen sind. Die Qualität und Wertigkeit derartiger Grundstücke bestimmt sich jedoch nicht nur nach der rechtlich zulässigen Nutzung, sondern kann auch aufgrund der tatsächlich ausgeübten Nutzung (z.B. als Wochenendhausgrundstück) beeinflusst werden.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Kleingärten sind Pachtzinsbeschränkungen zu beachten, die mit § 5 BKleingG vorgegeben sind. Danach darf als Pachtzins höchstens der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden. Nach der Vorschrift wird von einem einheitlichen ortsüblichen Pachtzins für die jeweilige Gemeinde ausgegangen. Eine Differenzierung des ortsüblichen Pachtzinses innerhalb der Gemeinde nach räumlicher Lage soll nicht in Betracht kommen.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

Im Berichtsjahr 2010 wurden in den Landkreisen 5 Neuverträge über Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zur Anzeige gebracht. Diese Verträge (z.B. Obstplantagen, Gärtnereien, Baumschulen) stammen wie in den vergangenen Berichtsjahren aus den Landkreisen Harz und Börde. Die Pachtpreise lagen im Bereich von 0,01 €/m² und Jahr bis 0,06 €/m² und Jahr, im Durchschnitt bei 0,03 €/m² und Jahr.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seinem Zuständigkeitsbereich Angaben über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ausgewertet. Bei den Untersuchungen wurde festgestellt, dass sich der Pachtzins für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau an dem von landwirtschaftlich genutzten Flächen orientiert. Sie liegen je nach Gemeinde zwischen 3,00 und 4,40 € je Bodenpunkt pro ha und Jahr.

Bereits im Jahr 2007 wurden für Böden mit sehr hoher Bonität ein jährliches Entgelt von 0,057 €/m² gezahlt, was einem Pachtzins von 6,82 € pro Bodenpunkt je Hektar und Jahr entspricht.

8.3 Nutzungsentgelte

Nach § 7 der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der jeweils gültigen Fassung, hat der regional zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte zu erstatten und in anonymisierter Form Auskunft über vereinbarte Entgelte mit Angabe der Gemarkung zu erteilen. Diese Entgelte betreffen die Nutzung von bebauten und unbebauten Freizeit- und Erholungsgrundstücken sowie Garagenflächen nach § 312 Zivilgesetzbuch der DDR.

Nach der NutzEV soll das Nutzungsentgelt stufenweise an das ortsübliche Niveau, d.h. an das nach dem 03.10.1990 frei vereinbarte Entgelt, herangeführt werden. Als ortsüblich sind Nutzungsentgelte anzusehen, die nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten, d.h. im beiderseitigen Einvernehmen (Neuverträge), vereinbart wurden.

Die Nutzungsentgelte für unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Garagenflächen orientieren sich weiterhin an den gesetzlichen Mindestgrenzen oder liegen auch unterhalb der Mindestgrenze. Eigenschaften wie Lage und Größe des Grundstücks sowie die Art der Erreichbarkeit des Grundstücks können die Höhe des Nutzungsentgeltes beeinflussen.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark

Eine Abfrage bei den Kommunen des Regionalbereiches aus dem Jahr 2009 ermöglicht es, eine Übersicht über die Nutzungsentgelte für Freizeit-, Erholungs- und Garagenflächen zu veröffentlichen. Aufgrund der geänderten Zuordnung einiger Orte zu den Regionstypen und der Einarbeitung verspätet eingegangener Antworten weichen die folgenden Übersichten von den im Vorjahr veröffentlichten ab. Bei den Erholungsgrundstücken wird dabei zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken unterschieden.

Auf Grundlage der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) haben die Gemeinden zur Unterstützung des Gutachterausschusses Auskunft über die vereinbarten Nutzungsentgelte zu erteilen, während private Grundstückseigentümer nicht der Auskunftspflicht unterliegen. Somit sei darauf verwiesen, dass die Datengrundlage der folgenden Darstellung ausschließlich Fälle umfasst, in denen Kommunen das Nutzungsentgelt erheben!

Nutzungsentgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke

Regionstyp	Anzahl	Entgeltspanne in €/m ² und Jahr	
		von	bis
Mittelzentren	302	0,10	0,51
Kleinstädte	206	0,05	0,75
Dörfer	24	0,05	0,10

Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke

Regionstyp	Anzahl	Entgeltspanne in €/m ² und Jahr	
		von	bis
Mittelzentren	57	0,31	0,95
Fremdenverkehrsorte	4	0,92	0,92
Kleinstädte	60	0,05	1,50
Dörfer	66	0,02	0,92

Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke

Regionstyp	Anzahl	Entgeltspanne in € / Jahr	
		von	bis
Mittelzentren	2.421	28	55
Kleinstädte	1.258	15	60
Dörfer	412	10	60

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat auch im Jahr 2010 die Daten zu ortsüblichen Nutzungsentgelten im Regionalbereich Harz-Börde erhoben. Zur Unterstützung des Gutachterausschusses haben die Gemeinden auf der Grundlage der Nutzungsentgeltverordnung Auskünfte über die vereinbarten Nutzungsentgelte zu erteilen. Da private Grundstückseigentümer nicht der Auskunftspflicht gegenüber dem Gutachterausschuss unterliegen, betreffen die veröffentlichten Nutzungsentgelte überwiegend Grundstücke, die im Eigentum der Kommunen stehen.

Die ortsüblichen Nutzungsentgelte wurden für die Grundstücksarten unbebaute und bebaute Erholungsgrundstücke sowie für Garagenflächen erfasst und die jeweiligen Preisspannen ermittelt. In die Auswertung sind Nutzungsverträge für unbebaute und bebaute Erholungsgrundstücke mit einer Grundstücksfläche ab 200 m² eingeflossen. Die Ergebnisse der Erhebungen sind in den nachfolgenden Tabellen für den Zeitraum von 2007 bis 2010 dargestellt.

Nutzungsentgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke		Entgeltspanne in €/m² und Jahr 2007 bis 2010	
Regionstyp	von	bis	
Großstadt	0,14	0,35	
Mittelzentren	0,15	0,50	
Kleinstädte	0,03	0,30	
Dörfer	0,02	0,40	

Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke		Entgeltspanne in €/m² und Jahr 2007 bis 2010	
Regionstyp	von	bis	
Großstadt	0,24	2,20	
Mittelzentren	0,35	1,56	
Kleinstädte	0,15	0,50	
Dörfer	0,04	1,00	

Nutzungsentgelt für Garagenflächen		Entgeltspanne in €/Jahr 2007 bis 2010	
Regionstyp	von	bis	
Großstadt	18	300	
Großstadtrandlage	18	307	
Mittelzentren	46	396	
Randlagen Mittelzentren	20	133	
Kleinstädte	12	180	
Dörfer	15	180	

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt**Nutzungsentgelte für Freizeit- und Erholungsgrundstücke, Kleingärten und Garagengrundstücke**

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte führt regelmäßig Befragungen zur Ermittlung ortsüblicher Nutzungsentgelte durch. In der Nutzungsentgeltverordnung ist geregelt, dass die Gemeinden zur Unterstützung der Gutachterausschüsse Auskunft über die von ihnen vereinbarten Entgelte zu erteilen haben. Eine entsprechende Auskunftspflicht für private Eigentümer wurde nicht begründet, so dass die vorliegenden Ergebnisse überwiegend das Preisniveau aus Vereinbarungen der Kommunen darstellen.

Erhöhungen von Nutzungsentgelten für unbebaute und bebaute Freizeit- und Erholungsgrundstücke nach § 3 NutzEV dürfen schrittweise bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte (Vereinbarungen auf Grundlage des BGB) vorgenommen werden.

Nutzungsentgelte für Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz (BkleingG) liegen dem Gutachterausschuss nur in geringem Umfang vor. Eine statistisch fundierte Aussage ist somit nicht gegeben. Die dem Gutachterausschuss für das Berichtsjahr vorliegenden Nutzungsentgelte über unbebaute und bebaute Freizeit- und Erholungsgrundstücke sowie über Garagengrundstücke sind in der folgenden Tabelle aufgelistet. Die Anzahl der zugrunde liegenden Verträge ist dabei in Klammern angegeben.

**Nutzungsentgelte für unbebaute und bebaute Freizeit- und Erholungsgrundstücke in €/m² und Jahr
sowie Garagengrundstücke in €/Jahr**

Gemeinde	Freizeit- und Erholungsgrundstücke		Garagengrundstücke
	unbebaute	bebaute	
Bitterfeld-Wolfen	0,21 (24)	0,75 (20)	73 (47)
Coswig (Anhalt)	-	0,13 (1)	61 (4)
Köthen	-	0,02 (2)	-
Muldestausee	0,21 (21)	0,41 (19)	46 (22)
Zörbig	-	-	32 (4)
Sandersdorf-Brehna	0,26 (13)	0,14 (11)	36 (16)
Bad Schmiedeberg	-	0,74 (5)	51 (2)
Elbaue-Fläming	0,03 (6)	-	81 (9)
Wörlitzer Winkel	0,46 (5)	0,92 (1)	36 (14)
Annaburg-Prettin	0,06 (2)	0,08 (2)	-
Tor zur Dübener Heide	-	0,09 (2)	-

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut

Nutzungsentgelte nach Nutzungsentgeltverordnung

Im Berichtsjahr wurde eine aktuelle Abfrage bei den Kommunen im Regionalbereich Saale-Unstrut zur Höhe der Nutzungsentgelte bei neu abgeschlossenen Verträgen durchgeführt. Antworten liegen von rund 45 Prozent der Angeschriebenen vor. Viele Kommunen haben keine Vertragsänderungen im Berichtsjahr vorgenommen. Etwa 16 Prozent der Kommunen haben Angaben zu neu abgeschlossenen Verträgen gemacht.

Das Nutzungsentgelt für unbebaute Freizeit- und Erholungsflächen liegt zwischen 0,10 und 0,60 Euro pro Quadratmeter im Jahr. Für bebaute Erholungsgrundstücke werden 0,20 bis 1 Euro pro Quadratmeter und Jahr bezahlt.

Für Garagenflächen liegt das Nutzungsentgelt noch vereinzelt bei 30,- Euro im Jahr, doch überwiegend werden Verträge über Jahresbeträge zwischen 60,- und 180,- Euro abgeschlossen.

8.4 Erbbauzinsen

Erbbaurecht und Erbbauzins

Die gesetzliche Grundlage für das Erbbaurecht ist in Deutschland das Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz) vom 15. Januar 1919 in der jeweils gültigen Fassung. Mit Wirkung vom 30. November 2007 wurde die Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO) umbenannt in Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG). Inhaltliche Änderungen waren mit dieser Umbenennung nicht verbunden.

Der Erbbauzins ist die wiederkehrende Leistung eines Entgeltes für die Bestellung eines Erbbaurechts, umgangssprachlich auch Erbpacht genannt. Es berechtigt den Erbbauberechtigten auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu besitzen. Das Erbbaurecht wird selbst wie ein Grundstück behandelt (so genanntes „grundstücksgleiches Recht“). Eigentümer des Bauwerks ist der Erbbauberechtigte und nicht der Grundstückseigentümer. Erlischt das Erbbaurecht, so wird das Bauwerk zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks, also Eigentum des Grundstückbesitzers. Der Erbbauberechtigte muss das errichtete Gebäude dann nicht vom Grundstück entfernen, erhält aber eine Vergütung für den Gebäudewert.

Erbbaurechte können wie ein Grundstück veräußert, vererbt und belastet werden, beispielsweise mit Grundpfandrechten (Grundschild und Hypothek).

Der Erbbaurechtsvertrag enthält die vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Beteiligten. In ihm muss der Erbbauzins für die ganze Erbbauzeit im Voraus bestimmt sein. Ein gleitender Erbbauzins kann nur durch Vormerkung gesichert werden.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Berichtsjahr 2010 10 auswertbare Erbbaurechtsverträge für unbebaute Grundstücke eingegangen. Die Erbbaurechtsgrundstücke befinden sich in der Landeshauptstadt Magdeburg (1), den Mittelzentren Halberstadt, Haldensleben und Quedlinburg (6), in Kleinstädten (2) sowie in einem Fremdenverkehrsort (1). Danach ergeben sich für den Regionalbereich Harz-Börde folgende Erbbaurechtszinssätze:

Erbbaurechtsverträge für Flächen				
Jahr	des individuellen Wohnungsbaus		der gewerblichen Nutzung	
	Anzahl der Erbbaurechtsverträge	Erbbauzins in %	Anzahl der Erbbaurechtsverträge	Erbbauzins in %
2002	83	2,0 – 9,0	3	3,5 – 6,5
2003	16	2,0 – 6,5	5	2,0 – 6,0
2004	47	2,0 – 6,0	8	2,0 – 8,0
2005	60	2,0 – 6,0	10	2,0 – 7,0
2006	29	2,0 – 4,0	4	3,0 – 6,0
2007	22	1,0 – 6,0	-	-
2008	11	3,0 – 5,0	2	3,3 – 5,0
2009	6	1,5 – 5,5	3	3,6 – 5,0
2010	8	2,0 – 5,0	2	1,8 – 6,0

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seinem Zuständigkeitsbereich Angaben über den Erbbauzins ausgewertet. Aufgrund des geringen Stichprobenumfanges konnten nur einige Regionstypen im Bereich von Wohnobjekten ausgewertet werden. Der Stichprobenumfang für Gewerbe, Industrie, Sonderflächen und Garagen lässt keine Auswertung mit statistischer Relevanz zu. Es wurden lediglich 6 Verträge für Gewerbegrundstücke und 2 für Garagengrundstücke erfasst.

Erbbauzinssatz für Wohngrundstücke

Regionstyp	Anzahl	von	Mittel	bis
Großstadt (G)	3	-	-	-
Großstadtrandlage (GR)	-	-	-	-
Mittelzentrum (M)	19	2,40 %	3,85 %	6,45 %
Randlagen Mittelzentrum (MR)	1	-	-	-
Fremdenverkehrsort (F)	12	2,06 %	4,01 %	6,67 %
Kleinstadt (K)	2	-	-	-
Dorf (D)	12	2,13 %	4,45 %	6,40 %

Anlage 1: Anzahl der Erwerbsvorgänge

Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Landkreisen und kreisfreien Städten

Summe aller Grundstücksarten	Anzahl Berichtsjahr	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Anzahl Vorjahr
Gutachterausschuss Altmark				
Altmarkkreis Salzwedel	1.452	28,6	-11,2	1.635
Landkreis Stendal	2.000	39,4	-6,1	2.129
Landkreis Jerichower Land	1.621	32,0	+2,2	1.586
Summe	5.073	100	-5,2	5.350
Gutachterausschuss Harz-Börde				
Stadt Magdeburg	2.012	19,7	-9,2	2.215
Landkreis Börde	2.771	27,1	+3,0	2.689
Landkreis Harz	2.926	28,6	-14,7	3.430
Salzlandkreis	2.523	24,7	-4,6	2.645
Summe	10.232	100	-6,8	10.979
Gutachterausschuss Anhalt				
Stadt Dessau-Roßlau	698	14,9	-10,2	777
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	2.144	45,8	-12,6	2.452
Landkreis Wittenberg	1.838	39,3	-25,7	2.473
Summe	4.680	100	-17,9	5.702
Gutachterausschuss Saale-Unstrut				
Stadt Halle (Saale)	1.337	16,2	-8,0	1.453
Saalekreis	2.403	29,1	-5,1	2.531
Landkreis Mansfeld-Südharz	2.239	27,1	+3,2	2.169
Burgenlandkreis	2.278	27,6	-9,7	2.524
Summe	8.257	100	-4,8	8.677
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	28.242	100	-8,0	30.708

Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Teilmärkten

Landkreis oder kreisfreie Stadt	Unbebaute Baugrundstücke		Bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum		Land- und Forstwirtschaft		Gemeinbedarfs-/ sonstige Flächen	
	Anzahl	Anteil (%)	Anzahl	Anteil (%)	Anzahl	Anteil (%)	Anzahl	Anteil (%)	Anzahl	Anteil (%)
Gutachterausschuss Altmark										
Salzwedel	197	27,2	513	27,2	14	5,0	620	36,9	108	21,4
Stendal	288	39,8	718	38,1	147	52,1	610	36,4	237	47,0
Jerichower Land	239	33,0	654	34,7	121	42,9	448	26,7	159	31,5
Summe	724	100	1885	100	282	100	1.678	100	504	100
Gutachterausschuss Harz-Börde										
Magdeburg	492	28,3	657	15,2	760	63,5	32	1,3	71	13,6
Börde	537	30,8	1.067	24,7	132	11,0	843	34,4	192	36,9
Harz	400	23,0	1.400	32,3	227	19,0	774	31,6	125	24,0
Salzlandkreis	312	17,9	1.202	27,8	77	6,4	799	32,6	133	25,5
Summe	1.741	100	4326	100	1.196	100	2.448	100	521	100
Gutachterausschuss Anhalt										
Dessau-Roßlau	107	14,7	399	20,4	97	32,4	69	4,8	26	10,2
Anhalt-Bitterfeld	366	50,1	937	47,9	97	32,4	601	41,8	143	55,9
Wittenberg	257	35,2	621	31,7	105	35,1	768	53,4	87	34,0
Summe	730	100	1957	100	299	100	1.438	100	256	100
Gutachterausschuss Saale-Unstrut										
Halle (Saale)	317	21,5	560	15,9	401	43,7	27	1,3	32	9,9
Saalekreis	449	30,4	979	27,8	220	24,0	671	33,3	84	25,9
Mansfeld-Südharz	344	23,3	1.006	28,5	58	6,3	699	34,7	132	40,7
Burgenlandkreis	366	24,8	980	27,8	239	26,0	617	30,6	76	23,5
Summe	1.476	100	3525	100	918	100	2.014	100	324	100
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	4.671		11.693		2.695		7.578		1.605	

Anzahl der Erwerbsvorgänge bei unbebauten Baugrundstücken

Landkreis oder Kreisfreie Stadt	Wohnbaugrund- stücke		Geschäftlich genutzte Baugrundstücke		Gewerblich genutzte Baugrundstücke		Sonstige Baugrundstücke		Summe unbebaute Baugrundstücke	
	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)
Gutachterausschuss Altmark										
Salzwedel	159	+0,6	0	-	28	-22,2	10	+42,9	197	-2,5
Stendal	216	+13,7	1	-50,0	31	-13,9	40	-33,3	288	+0,0
Jerichower Land	180	-15,9	0	-	18	-52,6	41	-28,1	239	-22,9
Summe	555	-1,2	1	-75,0	77	-30,0	91	-26,6	724	-9,5
Gutachterausschuss Harz-Börde										
Magdeburg	343	+20,8	5	-	64	+68,4	80	-65,1	492	-10,7
Börde	334	+4,7	3	-25,0	80	-19,2	120	+107	537	+11,9
Harz	308	-15,2	4	+100	42	-50,6	46	-16,4	400	-20,8
Salzlandkreis	195	+17,5	6	-33,3	43	-18,9	68	+19,3	312	+9,5
Summe	1.180	+4,2	18	+20,0	229	-16,7	314	-21,3	1.741	-4,4
Gutachterausschuss Anhalt										
Dessau-Roßlau	70	-14,6	5	-28,6	16	+33,3	16	+129	107	-0,9
Anhalt-Bitterfeld	202	+2,5	10	+66,7	58	-13,4	96	+6,7	366	+1,7
Wittenberg	137	-19,4	2	-33,3	27	+0,0	91	-4,2	257	-12,9
Summe	409	-8,9	17	+6,3	101	-4,7	203	+5,7	730	-4,3
Gutachterausschuss Saale-Unstrut										
Halle (Saale)	285	-1,7	4	-33,3	12	-25,0	16	-27,3	317	-5,1
Saalekreis	372	-16,8	0	-	34	-20,9	43	-39,4	449	-20,1
Mansfeld-Südharz	232	+28,9	0	-	61	-3,2	51	-32,9	344	+7,8
Burgenlandkreis	294	-9,5	0	-	29	-23,7	43	-73,1	366	-30,0
Summe	1.183	-4,8	4	-42,9	136	-15,0	153	-53,5	1.476	-15,1
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	3.327	-1,7	40	-4,8	543	-16,6	761	-27,1	4.671	-8,8

Anzahl der Erwerbsvorgänge bei bebauten Grundstücken

Landkreis oder Kreisfreie Stadt	Freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihen Häuser und Doppelhaus- hälften		Mehrfamilien- häuser		Geschäfts- und Verwaltungsge- bäude		Sonstige Gebäude		Summe Bebaute Grundstücke	
	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)
Gutachterausschuss Altmark												
Salzwedel	241	+1,7	109	+25,3	11	-31,3	36	-18,2	116	+27,5	513	+8,0
Stendal	295	+31,1	203	+55,0	37	-7,5	58	+11,5	125	+34,4	718	+32,7
Jerichower Land	342	+19,6	133	+43,0	33	-17,5	55	+12,2	91	-10,8	654	+14,7
Summe	878	+17,4	445	+43,1	81	-15,6	149	+2,8	332	+16,1	1.885	+18,9
Gutachterausschuss Harz-Börde												
Magdeburg	146	-22,8	152	+11,8	113	-20,4	97	+19,8	149	+9,6	657	-3,9
Börde	487	+1,7	211	+44,5	75	-8,5	78	+34,5	217	+16,7	1.067	+12,3
Harz	588	-3,1	248	+2,5	128	-3,0	126	+8,6	309	+2,7	1.400	+0,1
Salzlandkreis	412	-7,4	394	+19,8	95	-18,8	83	+0,0	218	-10,7	1.202	-1,3
Summe	1.633	-5,1	1.005	+17,8	411	-13,1	384	+13,6	893	+3,0	4.326	+1,8
Gutachterausschuss Anhalt												
Dessau-Roßlau	105	-3,7	168	-20,0	44	-4,3	21	-32,3	61	-9,0	399	-13,8
Anhalt-Bitterfeld	319	-10,1	297	-2,3	75	+5,6	66	+37,5	180	+8,4	937	-0,7
Wittenberg	248	-27,1	158	-1,3	35	+25,0	72	+24,1	108	+5,9	621	-9,7
Summe	672	-16,4	623	-7,6	154	+6,2	159	+16,1	349	+4,2	1.957	-6,6
Gutachterausschuss Saale-Unstrut												
Halle (Saale)	99	-12,4	137	+9,6	184	-2,6	84	-41,7	56	-13,8	560	-11,9
Saalekreis	477	+19,0	252	+10,5	55	+5,8	43	+0,0	152	-15,6	979	+8,3
Mansfeld-Südharz	426	+24,2	254	+23,3	48	+0,0	46	-28,1	232	+0,9	1.006	+12,9
Burgenlandkreis	400	-10,1	149	+35,5	161	+24,8	96	-5,9	174	-7,4	980	+0,6
Summe	1.402	+7,7	792	+18,4	448	+7,2	269	-23,8	614	-7,4	3.525	+3,5
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	4.585	+0,2	2.865	+14,3	1.094	-3,4	961	-1,2	2.188	+1,7	11.693	+3,1

Anzahl der Erwerbsvorgänge bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Nachfolgende Darstellung der Umsätze der Teilmärkte beinhaltet keine Flächen, für die künftig eine Nutzung für öffentliche Zwecke vorgesehen ist.

Landkreis oder Kreisfreie Stadt	Ackerland		Grünland		Forstwirtschaft		Landwirtschaftliche Betriebe		Weitere Nutzungen		Summe Land- und Forstwirtschaft	
	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)
Gutachterausschuss Altmark												
Salzwedel	211	-12,4	92	-57,0	120	-23,6	20	+17,6	113	+7,6	556	-24,3
Stendal	179	-33,2	114	-34,5	89	-26,4	10	+0,0	139	-17,8	531	-28,4
Jerichower Land	176	-10,7	64	-22,9	80	+27,0	8	+0,0	102	-19,7	430	-10,0
Summe	566	-19,8	270	-42,7	289	-15,2	38	+8,6	354	-11,7	1517	-22,4
Gutachterausschuss Harz-Börde												
Magdeburg	24	-7,7	3	+50,0	0	-	0	-	4	-60,0	31	-18,4
Börde	450	-24,1	96	+1,1	73	+40,4	5	+400	137	-18,5	761	-16,3
Harz	439	-28,2	68	-38,7	102	-12,8	1	-	150	-24,6	760	-26,8
Salzlandkreis	651	+6,0	22	-60,0	21	-22,2	5	-	60	-17,8	759	-1,3
Summe	1564	-15,2	189	-28,1	196	+0,0	11	+1000	351	-22,0	2311	-16,1
Gutachterausschuss Anhalt												
Dessau-Roßlau	31	-11,4	17	+0,0	7	+40,0	0	-	4	-50,0	59	-9,2
Anhalt-Bitterfeld	371	-43,8	55	-32,1	47	+6,8	3	+50,0	30	-53,1	506	-40,5
Wittenberg	299	-42,5	149	-49,8	148	-31,5	7	-46,2	31	-41,5	634	-42,3
Summe	701	-42,3	221	-44,1	202	-23,8	10	-33,3	65	-48,0	1199	-40,5
Gutachterausschuss Saale-Unstrut												
Halle (Saale)	15	-6,3	0	-	2	-	0	-	4	-20,0	21	-12,5
Saalekreis	361	-22,5	41	-21,2	21	-30,0	7	+133	84	-2,3	514	-19,3
Mansfeld-Südharz	362	-5,7	62	-8,8	41	-24,1	3	-40,0	194	-19,2	662	-11,9
Burgenlandkreis	292	-28,4	45	-25,0	50	-35,1	0	-	88	-23,5	475	-28,5
Summe	1030	-19,2	148	-19,1	114	-29,2	10	-16,7	370	-17,0	1672	-19,5
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	3861	-23,4	828	-36,9	801	-16,8	69	+9,5	1140	-19,8	6699	-23,9

Anlage 2: Flächenumsatz**Flächenumsatz in den Landkreisen und kreisfreien Städten**

Summe aller Grundstücksarten	Fläche Berichtsjahr (Tsd. m²)	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Fläche Vorjahr (Tsd. m²)
Gutachterausschuss Altmark				
Altmarkkreis Salzwedel	35.707	29,8	-21,1	45.248
Landkreis Stendal	41.664	34,7	-38,1	67.269
Landkreis Jerichower Land	42.556	35,5	+25,9	33.794
Summe	119.927	100	-18,0	146.311
Gutachterausschuss Harz-Börde				
Stadt Magdeburg	2.710	2,5	-18,3	3.318
Landkreis Börde	33.106	30,5	-19,8	41.301
Landkreis Harz	34.949	32,2	-3,2	36.086
Salzlandkreis	37.859	34,9	+38,1	27.424
Summe	108.624	100	+0,5	108.129
Gutachterausschuss Anhalt				
Stadt Dessau-Roßlau	1.884	4,1	-55,4	4.228
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	22.268	48,7	-24,3	29.433
Landkreis Wittenberg	21.554	47,2	-41,5	36.862
Summe	45.706	100	-35,2	70.523
Gutachterausschuss Saale-Unstrut				
Stadt Halle (Saale)	2.423	3,1	-18,4	2.971
Saalekreis	24.297	31,2	-22,2	31.246
Landkreis Mansfeld-Südharz	31.773	40,7	-26,4	43.176
Burgenlandkreis	19.486	25,0	-17,2	23.535
Summe	77.979	100	-22,7	100.928
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	352.236	100	-17,3	425.891

Flächenumsatz in den Teilmärkten

Landkreis oder kreisfreie Stadt	Unbebaute Baugrundstücke		Bebaute Grundstücke		Land- und Forstwirtschaft		Gemeinbedarfs-/ sonstige Flächen	
	Fläche (Tsd. m²)	Anteil (%)	Fläche (Tsd. m²)	Anteil (%)	Fläche (Tsd. m²)	Anteil (%)	Fläche (Tsd. m²)	Anteil (%)
Gutachterausschuss Altmark								
Salzwedel	486	32,2	2.043	31,3	32.829	29,9	349	16,0
Stendal	621	41,2	2.467	37,8	37.779	34,4	797	36,6
Jerichower Land	401	26,6	2.025	31,0	39.098	35,6	1.032	47,4
Summe	1.508	100	6.535	100	109.706	100	2.178	100
Gutachterausschuss Harz-Börde								
Magdeburg	662	19,1	1.178	8,5	800	0,9	70	3,5
Börde	1.658	47,8	2.493	17,9	28.426	31,9	529	26,2
Harz	500	14,4	5.826	41,8	28.415	31,9	208	10,3
Salzlandkreis	649	18,7	4.441	31,9	31.554	35,4	1.215	60,1
Summe	3.469	100	13.938	100	89.195	100	2.022	100
Gutachterausschuss Anhalt								
Dessau-Roßlau	192	12,3	528	11,1	1.129	2,9	35	3,5
Anhalt-Bitterfeld	792	50,9	2.491	52,3	18.346	47,8	639	63,8
Wittenberg	572	36,8	1.747	36,7	18.908	49,3	327	32,7
Summe	1.556	100	4.766	100	38.383	100	1.001	100
Gutachterausschuss Saale-Unstrut								
Halle (Saale)	716	19,9	1.056	12,2	488	0,8	163	7,3
Saalekreis	855	23,7	2.864	33,1	20.000	31,5	578	25,8
Mansfeld-Südharz	1.358	37,7	2.770	32,0	27.408	43,2	237	10,6
Burgenlandkreis	674	18,7	1.969	22,7	15.584	24,5	1.259	56,3
Summe	3.603	100	8.659	100	63.480	100	2.237	100
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	10.136		33.898		300.764		7.438	

Flächenumsatz bei unbebauten Baugrundstücken

Landkreis oder Kreisfreie Stadt	Wohnbaugrund- stücke		Geschäftlich genutzte Baugrundstücke		Gewerblich genutzte Baugrundstücke		Sonstige Baugrundstücke		Summe unbebaute Baugrundstücke	
	Fläche Tsd. m²	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche Tsd. m²	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche Tsd. m²	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche Tsd. m²	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche Tsd. m²	Veränderung Vorjahr (%)
Gutachterausschuss Altmark										
Salzwedel	172	+22,0	0	-	264	-40,0	51	+143	487	-19,8
Stendal	156	-20,4	0	-	308	-14,2	157	+303	621	+2,5
Jerichower Land	143	-36,2	0	-	197	-71,8	62	-41,0	402	-60,9
Summe	471	-16,0	0	-	769	-48,7	270	+63,6	1.510	-32,6
Gutachterausschuss Harz-Börde										
Magdeburg	239	+13,3	2	-	331	-17,3	89	-22,6	661	-9,0
Börde	270	-12,6	0	-	1.340	+30,5	49	-59,2	1.659	+13,8
Harz	145	-49,5	4	+300	285	-61,2	66	+120	500	-52,5
Salzlandkreis	152	+70,8	7	-12,5	419	+40,1	71	+36,5	649	+44,9
Summe	806	-10,0	13	+18,2	2.375	-3,5	275	-13,2	3.469	-5,9
Gutachterausschuss Anhalt										
Dessau-Roßlau	70	-6,7	2	-95,6	49	-62,9	71	+196	192	-30,4
Anhalt-Bitterfeld	181	-42,9	23	+156	505	-49,1	84	+180	793	-41,2
Wittenberg	114	-1,7	4	-20,0	417	+226	36	-39,0	571	+85,4
Summe	365	-28,1	29	-50,8	971	-22,5	191	+69,0	1.556	-19,5
Gutachterausschuss Saale-Unstrut										
Halle (Saale)	316	+1,6	4	-55,6	386	+104	10	-64,3	716	+33,3
Saalekreis	304	-16,7	0	-	522	-73,0	34	-86,6	860	-66,3
Mansfeld-Südharz	148	+8,8	0	-	1.170	+27,5	40	-52,4	1.358	+19,3
Burgenlandkreis	244	-15,0	0	-	360	+25,4	70	+180	674	+12,5
Summe	1.012	-7,9	4	-66,7	2.438	-26,7	154	-60,6	3.608	-25,3
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	2.654	-13,4	46	-53,5	6.553	-23,3	890	-9,7	10.143	-20,1

Flächenumsatz bei bebauten Grundstücken

Landkreis oder Kreisfreie Stadt	Freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaus- hälften		Mehrfamilien- häuser		Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		Sonstige Gebäude		Summe Bebaute Grundstücke	
	Fläche Tsd. m²	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche Tsd. m²	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche Tsd. m²	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche Tsd. m²	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche Tsd. m²	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche Tsd. m²	Veränderung Vorjahr (%)
Gutachterausschuss Altmark												
Salzwedel	925	-35,6	203	+6,3	23	-79,8	99	-16,1	793	+31,3	2.043	-17,1
Stendal	1.143	+36,1	195	+18,9	87	+8,8	255	+174	788	+0,8	2.468	+26,0
Jerichower Land	642	+31,6	93	+57,6	40	-69,2	699	+96,9	551	-24,3	2.025	+15,1
Summe	2.710	-2,0	491	+18,6	150	-53,7	1.053	+86,0	2.132	+0,9	6.536	+5,7
Gutachterausschuss Harz-Börde												
Magdeburg	112	-34,9	82	+13,9	154	-19,8	185	+8,2	646	+5,6	1.179	-3,3
Börde	646	-35,5	203	+118	124	+14,8	239	+44,0	1.281	+6,1	2.493	-3,2
Harz	695	+6,1	105	-22,8	159	+24,2	476	+133	4.391	+235	5.826	+139
Salzlandkreis	698	+17,3	223	+12,6	118	-58,5	195	+52,3	3.207	+191	4.441	+92,5
Summe	2.151	-11,3	613	+22,8	555	-22,1	1.095	+63,7	9.525	+125	13.939	+63,3
Gutachterausschuss Anhalt												
Dessau-Roßlau	105	+19,3	99	-18,2	48	+29,7	72	-29,4	204	-31,1	528	-18,0
Anhalt-Bitterfeld	406	-21,0	190	-2,6	185	+46,8	311	+112	1.400	+18,8	2.492	+15,4
Wittenberg	502	-36,0	117	-6,4	112	+195	338	+32,5	678	+24,9	1.747	+0,1
Summe	1.013	-26,9	406	-7,9	345	+71,6	721	+43,1	2.282	+13,1	4.767	+4,8
Gutachterausschuss Saale-Unstrut												
Halle (Saale)	115	-7,3	61	+15,1	231	+11,6	248	+0,4	401	+42,7	1.056	+15,8
Saalekreis	583	+36,9	122	+8,9	80	-72,3	402	+118	1.677	+175	2.864	+76,7
Mansfeld-Südharz	1.089	+59,9	201	+64,8	60	-35,5	127	-54,5	1.293	+54,7	2.770	+37,7
Burgenlandkreis	495	-51,8	93	+24,0	255	+37,1	275	+3,0	851	-21,9	1.969	-25,5
Summe	2.282	+1,1	477	+31,8	626	-19,2	1.052	+7,7	4.222	+49,9	8.659	+20,5
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	8.156	-7,7	1.987	+15,8	1.676	-16,7	3.921	+44,4	18.161	+62,4	33.901	+28,1

Flächenumsatz bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Nachfolgende Darstellung der Umsätze der Teilmärkte beinhaltet keine Flächen, für die künftig eine Nutzung für öffentliche Zwecke vorgesehen ist.

Landkreis oder Kreisfreie Stadt	Ackerland		Grünland		Forstwirtschaft		Landwirtschaft- liche Betriebe		Weitere Nutzungen		Summe Land- und Forstwirtschaft	
	Fläche Tsd. m²	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche Tsd. m²	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche Tsd. m²	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche Tsd. m²	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche Tsd. m²	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche Tsd. m²	Veränderung Vorjahr (%)
Gutachterausschuss Altmark												
Salzwedel	10.047	-31,3	1.582	-73,4	4.263	-52,0	4.096	+16,8	12.728	+53,5	32.716	-20,7
Stendal	10.680	-58,7	3.971	-59,2	3.436	+45,0	3.773	-65,3	13.522	+5,5	35.382	-42,6
Jerichower Land	10.255	-28,5	1.739	-30,5	14.046	+1437	4.184	+94,4	8.800	-9,3	39.024	+31,8
Summe	30.982	-43,5	7.292	-59,9	21.745	+78,7	12.053	-27,0	35.050	+13,7	107.122	-19,2
Gutachterausschuss Harz-Börde												
Magdeburg	561	-15,0	48	-7,7	0	-	0	-	190	-34,3	799	-20,2
Börde	13.068	-35,7	863	-56,2	3.104	+239	894	+55,5	10.262	-17,5	28.191	-22,2
Harz	10.463	-27,6	588	-34,2	2.363	+24,2	85	-	14.872	+2,4	28.371	-10,7
Salzlandkreis	27.481	+43,5	113	-78,3	247	-24,7	2.253	-	1.289	-64,7	31.383	+32,7
Summe	51.573	-5,5	1.612	-53,1	5.714	+81,6	3.232	+462	26.613	-13,9	88.744	-4,2
Gutachterausschuss Anhalt												
Dessau-Roßlau	493	-29,3	174	-71,4	164	-1,8	0	-	273	-84,9	1.104	-66,3
Anhalt-Bitterfeld	13.313	-19,9	1.419	+36,6	770	-12,6	648	+2492	2.082	-67,8	18.232	-27,2
Wittenberg	9.651	-56,0	1.562	-59,7	5.416	-2,7	1.213	-38,9	924	+0,7	18.766	-45,2
Summe	23.457	-40,2	3.155	-42,9	6.350	-4,0	1.861	-7,4	3.279	-64,3	38.102	-39,1
Gutachterausschuss Saale-Unstrut												
Halle (Saale)	262	-69,4	0	-	14	-	0	-	204	+252	480	-50,0
Saalekreis	16.529	-24,0	455	-24,7	184	-62,1	328	+3,5	1.923	-26,7	19.419	-24,7
Mansfeld-Südharz	15.130	+24,3	556	-46,6	649	-94,0	10	-90,8	10.947	-29,3	27.292	-31,0
Burgenlandkreis	10.079	-19,7	567	-62,3	487	-41,0	0	-	3.425	-24,1	14.558	-25,3
Summe	42.000	-11,3	1.578	-50,6	1.334	-88,9	338	-36,1	16.499	-27,3	61.749	-28,0
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	148.012	-24,5	13.637	-55,1	35.143	+3,4	17.484	-11,0	81.441	-13,0	295.717	-20,8

Anlage 3: Geldumsatz

Geldumsatz in den Landkreisen und kreisfreien Städten

Summe aller Grundstücksarten	Umsatz Berichtsjahr (Mio. €)	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Umsatz Vorjahr (Mio. €)
Gutachterausschuss Altmark				
Altmarkkreis Salzwedel	49,4	23,0	-13,2	56,9
Landkreis Stendal	79,4	36,9	-9,8	88,0
Landkreis Jerichower Land	86,4	40,1	+4,5	82,7
Summe	215,2	100	-5,4	227,6
Gutachterausschuss Harz-Börde				
Stadt Magdeburg	235,0	35,6	+11,5	210,8
Landkreis Börde	136,1	20,6	+10,6	123,1
Landkreis Harz	155,1	23,5	-4,8	163,0
Salzlandkreis	134,2	20,3	+1,8	131,8
Summe	660,4	100	+5,0	628,7
Gutachterausschuss Anhalt				
Stadt Dessau-Roßlau	76,1	29,3	+3,7	73,4
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	106,6	41,1	-4,4	111,5
Landkreis Wittenberg	76,8	29,6	+16,7	65,8
Summe	259,5	100	+3,5	250,7
Gutachterausschuss Saale-Unstrut				
Stadt Halle (Saale)	201,2	38,4	-19,0	248,5
Saalekreis	118,5	22,6	-29,9	169,1
Landkreis Mansfeld-Südharz	85,4	16,3	+18,3	72,2
Burgenlandkreis	118,8	22,7	+2,5	115,9
Summe	523,9	100	-13,5	605,7
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	1.659,0	100	-3,1	1.712,7

Geldumsatz in den Teilmärkten

Landkreis oder kreisfreie Stadt	Unbebaute Baugrundstücke		Bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum		Land- und Forstwirtschaft		Gemeinbedarfs-/ sonstige Flächen	
	Umsatz (Mio €)	Anteil (%)	Umsatz (Mio €)	Anteil (%)	Umsatz (Mio €)	Anteil (%)	Umsatz (Mio €)	Anteil (%)	Umsatz (Mio €)	Anteil (%)
Gutachterausschuss Altmark										
Salzwedel	3,1	24,0	32,7	23,1	0,5	5,1	12,7	25,8	0,4	20,0
Stendal	4,9	38,0	51,1	36,2	5,8	59,2	17,1	34,8	0,5	25,0
Jerichower Land	4,9	38,0	57,5	40,7	3,5	35,7	19,4	39,4	1,1	55,0
Summe	12,9	100	141,3	100	9,8	100	49,2	100	2,0	100
Gutachterausschuss Harz-Börde										
Magdeburg	27,0	48,7	158,9	36,3	47,8	68,7	0,8	0,8	0,5	15,6
Börde	14,3	25,8	87,0	19,9	5,9	8,5	27,9	29,6	1,0	31,3
Harz	8,0	14,4	111,7	25,5	12,7	18,2	22,3	23,6	0,4	12,5
Salzlandkreis	6,1	11,0	80,2	18,3	3,2	4,6	43,4	46,0	1,3	40,6
Summe	55,4	100	437,8	100	69,6	100	94,4	100	3,2	100
Gutachterausschuss Anhalt										
Dessau-Roßlau	4,3	25,1	65,7	31,8	5,5	37,7	0,5	2,5	0,1	9,1
Anhalt-Bitterfeld	9,3	54,4	78,2	37,9	4,1	28,1	14,2	69,6	0,8	72,7
Wittenberg	3,5	20,5	62,4	30,2	5,0	34,2	5,7	27,9	0,2	18,2
Summe	17,1	100	206,3	100	14,6	100	20,4	100	1,1	100
Gutachterausschuss Saale-Unstrut										
Halle (Saale)	21,3	46,3	143,3	40,2	36,0	65,0	0,4	0,6	0,2	6,7
Saalekreis	11,5	25,0	77,9	21,8	6,9	12,5	21,6	34,5	0,6	20,0
Mansfeld-Südharz	6,0	13,0	49,3	13,8	3,2	5,8	26,6	42,5	0,3	10,0
Burgenlandkreis	7,2	15,7	86,4	24,2	9,3	16,8	14,0	22,4	1,9	63,3
Summe	46,0	100	356,9	100	55,4	100	62,6	100	3,0	100
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	131,4		1.142,3		149,4		226,6		9,3	

Geldumsatz bei unbebauten Baugrundstücken

Landkreis oder Kreisfreie Stadt	Wohnbaugrund- stücke		Geschäftlich genutzte Baugrundstücke		Gewerblich genutzte Baugrundstücke		Sonstige Baugrundstücke		Summe unbebaute Baugrundstücke	
	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)
Gutachterausschuss Altmark										
Salzwedel	1.817	+26,0	0	-	1.196	-6,9	95	+13,1	3.108	+10,6
Stendal	2.475	+3,7	2	-99,4	1.100	-18,5	1.341	+625	4.918	+14,9
Jerichower Land	3.368	-12,7	0	-	1.147	-61,1	408	+4,6	4.923	-31,7
Summe	7.660	-0,4	2	-99,5	3.443	-38,3	1.844	+180	12.949	-9,4
Gutachterausschuss Harz-Börde										
Magdeburg	17.615	+15,4	109	-	7.488	+45,1	1.750	-39,2	26.962	+15,7
Börde	5.607	-2,6	1	-98,0	8.313	+38,9	355	+63,6	14.276	+18,9
Harz	4.414	-13,8	90	+1400	2.131	-59,9	1.353	+318	7.988	-25,8
Salzlandkreis	2.896	+33,1	203	-32,1	1.838	+18,7	1.172	+316	6.109	+41,9
Summe	30.532	+7,9	403	+13,5	19.770	+9,8	4.630	+25,1	55.335	+9,8
Gutachterausschuss Anhalt										
Dessau-Roßlau	2.833	-0,2	36	-95,7	1.032	-30,2	388	+88,3	4.289	-20,2
Anhalt-Bitterfeld	3.883	+33,6	162	+95,2	4.956	+5,6	290	+58,5	9.291	+18,1
Wittenberg	1.923	-9,8	62	-72,6	1.294	+29,3	180	-42,7	3.459	-5,8
Summe	8.639	+9,7	260	-77,5	7.282	+1,5	858	+22,0	17.039	+0,8
Gutachterausschuss Saale-Unstrut										
Halle (Saale)	17.892	+23,4	1.150	+21,6	1.107	-12,8	12	-98,5	20.161	+15,1
Saalekreis	6.639	+6,4	0	-	4.528	-70,3	4	-99,2	11.171	-49,3
Mansfeld-Südharz	1.267	-28,0	0	-	4.600	+22,2	161	-36,6	6.028	+4,3
Burgenlandkreis	4.526	+41,2	0	-	2.497	+31,7	2	-99,2	7.025	+31,5
Summe	30.324	+18,0	1.150	+11,0	12.732	-42,5	179	-90,0	44.385	-12,4
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	77.155	+10,9	1.815	-37,7	43.227	-18,3	7.511	+9,7	129.708	-1,9

Geldumsatz bei bebauten Grundstücken

Landkreis oder Kreisfreie Stadt	Freistehende Ein- und Zweifamilien- häuser		Reihenhäuser und Doppelhaus- hälften		Mehrfamilien häuser		Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		Sonstige Gebäude		Summe Bebaute Grundstücke	
	Umsatz (100 Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (100 Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (100 Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (100 Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (100 Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (100 Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)
Gutachterausschuss Altmark												
Salzwedel	151	-1,3	49	+32,4	8	-81,8	47	-48,9	72	+44,0	327	-13,0
Stendal	168	+24,4	98	+69,0	69	-6,8	111	+9,9	65	-5,8	511	+16,9
Jerichower Land	257	+29,8	66	+24,5	26	-82,1	133	+47,8	92	-32,4	574	-7,7
Summe	576	+18,5	213	+43,9	103	-60,8	291	+2,8	229	-10,2	1.412	-1,6
Gutachterausschuss Harz-Börde												
Magdeburg	204	-17,7	172	+21,1	386	+40,4	560	+93,8	267	+48,3	1.589	+40,1
Börde	346	+9,1	119	+41,7	58	+1,8	165	+112	182	+18,2	870	+26,1
Harz	388	-4,9	139	+4,5	134	-5,0	217	+36,5	239	-25,8	1.117	-4,0
Salzlandkreis	227	-11,7	211	+37,0	97	-37,8	145	+5,8	122	-47,2	802	-14,2
Summe	1.165	-5,3	641	+25,0	675	+7,3	1.087	+64,0	810	-8,7	4.378	+11,6
Gutachterausschuss Anhalt												
Dessau-Roßlau	89	+0,0	122	-6,2	64	-34,0	49	-70,3	333	+208	657	+11,5
Anhalt-Bitterfeld	196	-9,3	162	-3,0	70	-35,2	183	+195	170	-31,7	781	-2,6
Wittenberg	148	-25,3	75	+0,0	38	+111	175	+43,4	187	+197	623	+30,9
Summe	433	-13,9	359	-3,5	172	-22,9	407	+16,6	690	+64,3	2.061	+10,4
Gutachterausschuss Saale-Unstrut												
Halle (Saale)	150	-17,6	170	+18,1	710	+28,4	289	-58,6	114	-62,1	1.433	-23,7
Saalekreis	327	+12,0	163	-0,6	75	-81,6	71	+12,7	143	-36,4	779	-32,3
Mansfeld-Südharz	191	+19,4	97	+19,8	91	+153	46	-25,8	68	-32,0	493	+12,3
Burgenlandkreis	241	-9,4	73	-1,4	190	+62,4	114	-42,7	246	+21,8	864	+0,7
Summe	909	+1,0	503	+8,6	1.066	-4,2	520	-49,1	571	-31,0	3.569	-17,5
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	3.083	-1,2	1.716	+14,7	2.016	-9,5	2.305	-0,5	2.300	-3,8	11.420	-1,1

Geldumsatz bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Nachfolgende Darstellung der Umsätze der Teilmärkte beinhaltet keine Flächen, für die künftig eine Nutzung für öffentliche Zwecke vorgesehen ist.

Landkreis oder Kreisfreie Stadt	Ackerland		Grünland		Forstwirtschaft		Landwirtschaftli- che Betriebe		Weitere Nutzungen		Summe Land- und Forstwirtschaft	
	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr(%)	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr(%)	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr(%)	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr(%)	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr(%)	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr(%)
Gutachterausschuss Altmark												
Salzwedel	4.691	-26,1	613	-66,9	1.191	-58,0	2.448	+66,8	3.697	+43,1	12.640	-16,2
Stendal	5.835	-63,2	1.166	-59,6	1.270	+143	1.089	-90,8	7.263	+62,1	16.623	-53,3
Jerichower Land	4.919	-24,9	631	-18,8	8.837	+3644	1.590	+240	3.108	-5,2	19.085	+68,8
Summe	15.445	-46,3	2.410	-56,3	11.298	+214	5.127	-62,8	14.068	+36,0	48.348	-22,0
Gutachterausschuss Harz-Börde												
Magdeburg	704	+34,9	6	-68,4	0	-	0	-	66	-70,4	776	+1,6
Börde	16.374	-29,9	529	-47,0	1.900	+620	2.008	+31,7	6.827	-25,9	27.638	-21,8
Harz	12.847	-11,8	314	-6,5	1.205	+63,9	620	-	7.332	-5,6	22.318	-4,7
Salzlandkreis	37.512	+100	50	-79,6	126	+55,6	4.439	-	1.203	-50,5	43.330	+102
Summe	67.437	+17,9	899	-43,7	3.231	+199	7.067	+363	15.428	-21,4	94.062	+16,1
Gutachterausschuss Anhalt												
Dessau-Roßlau	321	-34,6	57	-71,6	31	-22,5	0	-	79	-94,8	488	-78,4
Anhalt-Bitterfeld	11.304	-3,5	1.029	+190	258	+0,8	437	+2328	972	-86,3	14.000	-27,9
Wittenberg	3.257	-59,4	425	-61,0	961	-28,5	612	-3,6	346	+61,7	5.601	-50,5
Summe	14.882	-26,4	1.511	-8,3	1.250	-23,8	1.049	+60,6	1.397	-84,2	20.089	-39,1
Gutachterausschuss Saale-Unstrut												
Halle (Saale)	279	-53,8	0	-	5	-	0	-	111	+185	395	-41,9
Saalekreis	16.141	-8,8	166	-43,3	53	-47,5	368	-45,6	2.049	+13,7	18.777	-8,7
Mansfeld-Südharz	18.543	+92,9	162	-48,6	150	-89,5	11	-89,1	7.504	-14,2	26.370	+30,5
Burgenlandkreis	10.034	-5,2	255	-57,8	135	-57,7	0	-	2.402	+1,6	12.826	-7,9
Summe	44.997	+16,9	583	-53,3	343	-81,5	379	-54,9	12.066	-6,9	58.368	+5,4
Summe Sachsen- Anhalt insgesamt	142.761	-1,3	5.403	-46,0	16.122	+97,5	13.622	-19,0	42.959	-17,0	220.867	-4,5

Anlage 4: Gesamtkaufpreise von bebauten Grundstücken**Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern**

Gesamtkaufpreis in €	bis 50.000	bis 100.000	bis 150.000	über 150.000	Anzahl	durchschn. Grundstücks- größe (m²)	durchschn. Kaufpreis
Landkreis/kreisfreie Stadt	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	insgesamt	(m²)	(€)
Gutachterausschuss Altmark							
Altmarkkreis Salzwedel	66	44	23	6	139	1.569	64.500
Landkreis Stendal	82	62	34	10	188	1.256	66.750
Landkreis Jerichower Land	77	67	51	26	221	1.201	84.063
Summe/Durchschnitt	225	173	108	42	548	1.313	73.161
Gutachterausschuss Harz-Börde							
Landeshauptstadt Magdeburg	3	26	34	43	106	741	147.490
Landkreis Börde	122	102	73	34	331	1.043	78.726
Altmarkkreis Harz	173	98	77	32	380	869	70.796
Salzlandkreis	120	66	27	9	222	819	57.386
Summe/Durchschnitt	418	292	211	118	1.039	901	78.281
Gutachterausschuss Anhalt							
Stadt Dessau-Roßlau	8	15	18	16	57	659	123.909
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	59	59	34	10	162	815	76.360
Landkreis Wittenberg	35	46	27	7	115	853	81.536
Summe/Durchschnitt	102	120	79	33	334	801	86.257
Gutachterausschuss Saale-Unstrut							
Stadt Halle (Saale)	8	10	15	44	77	872	165.713
Saalekreis	116	110	47	37	310	954	79.932
Landkreis Mansfeld-Südharz	151	55	24	8	238	874	51.296
Burgenlandkreis	147	78	35	16	276	1.010	61.854
Summe/Durchschnitt	422	253	121	105	901	943	74.161
Summe/Durchschnitt	1.167	838	519	298	2.822	983	76.916
Sachsen-Anhalt insgesamt							

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Gesamtkaufpreis in €	bis 50.000	bis 100.000	bis 150.000	über 150.000	Anzahl	durchschn. Grundstücks- größe (m²)	durchschn. Kaufpreis
Landkreis/kreisfreie Stadt	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	insgesamt	(m²)	(€)
Gutachterausschuss Altmark							
Altmarkkreis Salzwedel	38	28	3	1	70	701	51.930
Landkreis Stendal	90	42	14	5	151	606	50.765
Landkreis Jerichower Land	46	31	13	0	90	718	53.350
Summe/Durchschnitt	174	101	30	6	311	660	51.775
Gutachterausschuss Harz-Börde							
Landeshauptstadt Magdeburg	14	30	43	32	119	515	126.319
Landkreis Börde	68	51	26	0	145	617	59.754
Altmarkkreis Harz	91	53	35	3	182	429	60.153
Salzlandkreis	125	79	22	6	232	525	55.057
Summe/Durchschnitt	298	213	126	41	678	517	69.937
Gutachterausschuss Anhalt							
Stadt Dessau-Roßlau	20	54	36	4	114	530	89.419
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	62	98	25	0	185	593	65.804
Landkreis Wittenberg	40	46	6	0	92	674	59.245
Summe/Durchschnitt	122	198	67	4	391	594	71.146
Gutachterausschuss Saale-Unstrut							
Stadt Halle (Saale)	7	36	34	36	113	428	134.520
Saalekreis	70	89	46	4	209	493	72.585
Landkreis Mansfeld-Südharz	106	51	6	2	165	553	40.307
Burgenlandkreis	68	36	10	3	117	565	52.846
Summe/Durchschnitt	251	212	96	45	604	511	71.531
Summe/Durchschnitt	845	724	319	96	1.984	553	67.814
Sachsen-Anhalt insgesamt							

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Mehrfamilienhäusern

Gesamtkaufpreis in €	bis 100.000	bis 200.000	bis 300.000	über 300.000	Anzahl	durchschn. Grundstücks- größe (m²)	durchschn. Kaufpreis
Landkreis/kreisfreie Stadt	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	insgesamt		(€)
Gutachterausschuss Altmark							
Altmarkkreis Salzwedel	5	2	0	0	7	1.798	83.571
Landkreis Stendal	12	5	1	0	18	1.261	70.767
Landkreis Jerichower Land	16	4	0	1	21	1.110	75.910
Summe/Durchschnitt	33	11	1	1	46	1.274	75.063
Gutachterausschuss Harz-Börde							
Landeshauptstadt Magdeburg	37	10	6	27	80	1.039	296.817
Landkreis Börde	47	5	2	2	56	1.455	69.955
Altmarkkreis Harz	47	17	7	3	74	787	91.458
Salzlandkreis	30	3	2	3	38	856	96.083
Summe/Durchschnitt	161	35	17	35	248	1.030	153.556
Gutachterausschuss Anhalt							
Stadt Dessau-Roßlau	8	5	5	4	22	1.205	203.989
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	22	7	1	2	32	876	97.669
Landkreis Wittenberg	8	1	0	1	10	1.837	88.232
Summe/Durchschnitt	38	13	6	7	64	1.139	132.742
Gutachterausschuss Saale-Unstrut							
Stadt Halle (Saale)	68	23	17	34	142	870	260.486
Saalekreis	21	5	4	0	30	1.115	82.342
Landkreis Mansfeld-Südharz	15	2	1	4	22	756	179.245
Burgenlandkreis	80	15	5	3	103	698	71.971
Summe/Durchschnitt	184	45	27	41	297	827	171.097
Summe/Durchschnitt	416	104	51	84	655	965	153.963
Sachsen-Anhalt insgesamt							

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Eigentumswohnungen

Gesamtkaufpreis in €	bis 50.000	bis 100.000	über 100.000	Anzahl	durchschn. Kaufpreis
Landkreis/kreisfreie Stadt	Anzahl	Anzahl	Anzahl	insgesamt	(€)
Gutachterausschuss Altmark					
Altmarkkreis Salzwedel	5	5	0	10	48.983
Landkreis Stendal	18	28	2	48	60.753
Landkreis Jerichower Land	92	4	1	97	25.756
Summe/Durchschnitt	115	37	3	155	38.092
Gutachterausschuss Harz-Börde					
Landeshauptstadt Magdeburg	264	137	119	520	74.907
Landkreis Börde	61	17	3	81	38.319
Altmarkkreis Harz	74	65	18	157	60.346
Salzlandkreis	20	14	2	36	49.169
Summe/Durchschnitt	419	233	142	794	67.128
Gutachterausschuss Anhalt					
Stadt Dessau-Roßlau	29	30	7	66	57.877
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	30	15	3	48	47.980
Landkreis Wittenberg	32	10	0	42	40.561
Summe/Durchschnitt	91	55	10	156	50.170
Gutachterausschuss Saale-Unstrut					
Stadt Halle (Saale)	74	93	87	254	93.173
Saalekreis	101	36	10	147	41.762
Landkreis Mansfeld-Südharz	21	11	4	36	53.577
Burgenlandkreis	107	49	6	162	41.029
Summe/Durchschnitt	303	189	107	599	64.074
Summe/Durchschnitt	928	514	262	1.704	61.861
Sachsen-Anhalt insgesamt					

Anhang I: Dienstleistungen

Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über die folgenden Wertermittlungsgegenstände

- Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Verkehrswert von Rechten an Grundstücken
- Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste
- Ortsübliche Nutzungsentgelte
- Ortsübliche Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

Der Gutachterausschuss kann als weitere Aufgaben

- Gutachten erstatten über Miet- oder Pachtwerte
- Gutachten erstatten über Teilwerte von Grundstücken
- Gutachten erstatten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile (Enteignungsverfahren)
- Mietübersichten erstellen
- Zustandsfeststellungen für ein Grundstück oder einen Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile durchführen (Enteignungsverfahren)

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

- erteilt Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- gewährt Einsicht in Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktberichte
- erteilt mündliche und schriftliche Auskünfte aus den Bodenrichtwertkarten und den Grundstücksmarktberichten

Anhang II: Gebühren

Die Gebühren für die Amtshandlungen und Leistungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und ihrer Geschäftsstellen sind in der Allgemeinen Gebührenordnung des Landes Sachsen-Anhalt (AllGO LSA) in der derzeit gültigen Fassung festgelegt. Einen Überblick geben die folgenden Beispiele:

Gutachten über den Verkehrswert

Die Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten sind abhängig von der Höhe des jeweils ermittelten Verkehrswertes:

- Gutachten über ein bebautes Grundstück bei einem Verkehrswert von 100.001 bis 150.000 €
Gebühr: ca. 1.100 € zuzüglich Auslagen und Umsatzsteuer
- Gutachten über ein unbebautes Grundstück bei einem Verkehrswert von 25.001 bis 50.000 €
Gebühr: ca. 360 € zuzüglich Auslagen und Umsatzsteuer

Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung

- Gebühr bei bis zu 20 Vergleichsfällen
 - für Bauland: 100 €
 - für Einfamilienhäuser: 135 €

Bereitstellung der Bodenrichtwerte im Internet

- Gebühr als Jahrespauschale
 - für das Land Sachsen-Anhalt: 150 €
 - für einen Regionalbereich: 80 €
 - für einen Landkreis/kreisfreie Stadt: 40 €
 - Einsicht ohne besondere Funktionen: kostenfrei

Bodenrichtwertkarten

- Gebühr für Plotausgabe, Auszug auf Papier im Format bis
 - DIN A4: 7 €
 - DIN A2: 30 €
 - DIN A0: 60 €

Schriftliche Auskunft aus Bodenrichtwertkarten

- Gebühr nach Zeitaufwand, je angefangene Halbstunde 18 €

Grundstücksmarktbericht

- Online- Download als PDF- Datei 30 €
- CD-ROM als PDF- Datei (nur auf besondere Anforderung) 40 €
- Druck (nur auf besondere Anforderung) 80 €

Anhang III: Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Sachsen-Anhalt**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt**

Land Sachsen-Anhalt	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Otto-von-Guericke-Straße 15 39104 Magdeburg	0391 567-8585 0391 567-8599 OGAA@LVermGeo.Sachsen-Anhalt.de
---------------------	---	---

Regionale Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

zuständig für Landkreis/ Kreisfreie Stadt	Adresse	Telefon Telefax E-Mail
--	----------------	--

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt**

Stendal	Landesamt für Vermessung und	03931 252-106
Altmarkkreis Salzwedel	Geoinformation Sachsen-Anhalt	03931 252-499
Jerichower Land	Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	GAA.Altmark@ LVermGeo.Sachsen-Anhalt.de

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt**

Magdeburg	Landesamt für Vermessung und	0391 567-7864
Börde	Geoinformation Sachsen-Anhalt	0391 567-7821
Harz	Otto-von-Guericke-Straße 15	GAA.Harz-Boerde@
Salzlandkreis	39104 Magdeburg	LVermGeo.Sachsen-Anhalt.de

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt**

Dessau-Roßlau	Landesamt für Vermessung und	0340 6503-1258
Anhalt-Bitterfeld	Geoinformation Sachsen-Anhalt	0340 6503-1001
Wittenberg	Elisabethstraße 15 06847 Dessau-Roßlau	GAA.Anhalt@ LVermGeo.Sachsen-Anhalt.de

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt**

Halle	Landesamt für Vermessung und	0345 6912-481
Saalekreis	Geoinformation Sachsen-Anhalt	0345 6912-133
Mansfeld-Südharz	Neustädter Passage 15	GAA.Saale-Unstrut@
Burgenlandkreis	06114 Halle (Saale)	LVermGeo.Sachsen-Anhalt.de

Informationen im Geodatenportal unter: www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de

Anhang IV: Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse in anderen Bundesländern

Gutachterausschuss für Grundstückswerte	zuständig für Landkreis/ kreisfreie Stadt	Adresse	Telefon
Land Brandenburg			
Elbe-Elster	Elbe-Elster	Kataster- und Vermessungsamt Nordpromenade 4a 04916 Herzberg/Elster	03535 462-706
Havelland	Havelland	Kataster- und Vermessungsamt Waldemardamm 3 14641 Nauen	03321 4036-181
Ostprignitz-Ruppin	Ostprignitz-Ruppin	Kataster- und Vermessungsamt Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	033971 62-492
Potsdam-Mittelmark	Potsdam-Mittelmark	Kataster- und Vermessungsamt Lankeweg 4 14513 Teltow	03328 318-311
Prignitz	Prignitz	Kataster- und Vermessungsamt Industriestraße 1 19348 Perleberg	03876 713-791
Teltow-Fläming	Teltow-Fläming	Kataster- und Vermessungsamt Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	03371 608-4201

Land Niedersachsen

Braunschweig	Braunschweig (Stadt) Salzgitter (Stadt) Goslar Peine Wolfenbüttel	GLL Braunschweig Wilhelmstraße 3 38100 Braunschweig	0531 484-2232
Lüneburg	Harburg Lüneburg Lüchow-Dannenberg Uelzen	GLL Lüneburg Adolph-Kolping-Straße 12 21337 Lüneburg	04131 8545-165
Wolfsburg	Wolfsburg (Stadt) Celle Gifhorn Helmstedt	GLL Wolfsburg Siegfried-Ehlers-Straße 2 38440 Wolfsburg	05361 2663-33

Freistaat Sachsen

Leipzig	Leipzig (Stadt)	Amt für Geoinformation und Bodenordnung Burgplatz 1 04109 Leipzig	0341 123-5072
Leipzig	Leipzig	Landratsamt Leipzig Leipziger Straße 67 04552 Borna	03433 777-1480
Nordsachsen	Nordsachsen	Landratsamt Nordsachsen Vermessungsamt Husarenpark 19 04860 Torgau	03421 779-400

Freistaat Thüringen

Apolda	Sömmerda Weimarer Land Weimar (Stadt)	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Apolda Bahnhofstraße 28 99510 Apolda	03644 51499-290
Artern	Kyffhäuserkreis Nordhausen	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Artern An der Promenade 13/14 06556 Artern	03466 31282
Pößneck	Jena (Stadt) Saale-Holzland-Kreis Saale-Orla-Kreis	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Pößneck Rosa-Luxemburg-Str. 7 07381 Pößneck	03647 4499-100
Zeulenroda	Altenburger Land Gera (Stadt) Greiz	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterb. Zeulenroda-Triebes Heinrich-Heine-Straße 41 07937 Zeulenroda-Triebes	036628 956-160

Für das gesamte Bundesgebiet gibt der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik einen Immobilienmarktbericht Deutschland 2010 heraus. Dieser ist unter nachfolgenden Kontaktadressen zu beziehen:

Redaktion und Vertrieb:

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen

GLL Oldenburg

Stau 3

26122 Oldenburg

Internet: www.immobiliemarktbericht-deutschland.info

www.gutachterausschuesse-online.de

Anhang V: Glossar

Abbauland:	Bezeichnung für Grundstücke, auf denen Bodenschätze (Kiesvorkommen, Sandvorkommen Steinbrüche etc.) betrieblich abgebaut werden.
Ackerzahl:	Ist die Bewertungszahl für die Qualität eines Ackers. Sie liegt zwischen 10 (schlecht) und 100 (sehr gut) und berücksichtigt neben den klimatischen Verhältnissen die Geländegestaltung und die natürlichen Ertragsbedingungen.
Anfangswert:	Ist neben dem Endwert eine Bezeichnung für den Bodenwert von Grundstücken in Gebieten, in denen eine städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme durchgeführt wird. Der Anfangswert ist dabei der Bodenwert eines Grundstücks, der sich ergeben würde, wenn die Sanierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahme weder beabsichtigt, vorbereitet noch durchgeführt worden wäre.
Bauerwartungsland:	Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen.
BauGB:	Baugesetzbuch – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2010 (BGBl. I S. 3018).
Baugrundstück:	Grundstück oder Grundstücksteilfläche, auf dem die Errichtung einer baulichen Anlage zugelassen, oder das/die bereits bebaut ist.
BauNVO:	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
Baupreisindex:	Baupreisindizes spiegeln die Entwicklung der Preise für den Neubau und die Instandhaltung von Bauwerken wider und werden regelmäßig vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht. Als Indexzahlen geben sie die relativen Preisveränderungen bezogen auf ein Basisjahr an, dessen Preisverhältnisse mit 100% gesetzt sind.
Baureifes Land:	Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Hierzu müssen die rechtlichen Voraussetzungen, vor allem aus dem Baugesetzbuch, dem Bauordnungs- und Umweltrecht gegeben sein.
Bodenpreisindex:	Gibt die Änderungen des Bodenwertes bezogen auf ein Basisjahr (Index = 100) an.
Bodenrichtwert:	Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, welches für das Gebiet typisch ist. Er wird einmal jährlich durch den Gutachterausschuss aus den Daten der Kaufpreissammlung ermittelt.
Brutto-Grundfläche:	Eine nach der DIN 277 (1973, 87) errechnete Fläche, die aus der Summe der Grundflächen aller nutzbaren Grundrissebenen eines Bauwerks besteht.
Endwert:	Ist neben dem Anfangswert eine Bezeichnung für den Bodenwert von Grundstücken in Gebieten, in denen eine städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme durchgeführt wird. Der Endwert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die

	rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet ergibt.
Erbbaurecht:	Ist ein grundstücksgleiches Recht, das dazu berechtigt, auf oder unter der Erdoberfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu errichten und zu nutzen. Als grundstücksgleiches Recht ist es vererbbar, veräußerbar und belastbar und wird in einem besonderen Erbbaugrundbuch sowie auf dem Grundbuchblatt des Grundeigentümers in Abt. II gesichert. Näheres regelt die Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO).
Erbbauzins:	Das im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Entgelt, das ein Erbbauberechtigter dem Grundstückseigentümer in wiederkehrenden Leistungen zu zahlen hat. Die Zinshöhe und die Laufzeit des Erbbaurechts werden vertraglich geregelt.
Erschließung:	Unter Erschließung ist eine ordnungsgemäß benutzbare verkehrsmäßige Anbindung eines Baugrundstücks durch Straßen, Wege oder Plätze sowie durch ordnungsgemäß benutzbare Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser und Abwasser zu verstehen.
Erschließungsbeitragsfrei:	Der beitragsrechtliche Zustand eines Grundstücks, bei denen keine Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen mehr erhoben werden (z.B. in alterschlossenen Dorf-, Stadt- oder Kerngebieten) oder bei denen die Beiträge für die Erschließung bereits gezahlt worden sind (neuerschlossene Grundstücke).
Erschließungsbeitragspflichtig:	Der beitragsrechtliche Zustand eines Grundstücks, für die Erschließungsbeiträge noch zu erheben sind.
Erschließungskosten:	Kosten für die Erstellung von Erschließungsanlagen. Dieses sind i. d. R. Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie Kosten für den Straßenausbau und für die bautechnische Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen.
Ertragswert:	Der Ertragswert eines bebauten Grundstücks ist die Summe der Barwerte aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück nachhaltig erzielbaren Reinerträge einschließlich des Barwerts des verbleibenden Bodenwerts. Er beschreibt den wirtschaftlichen Wert eines Grundstücks. Um den Ertragswert bestimmen zu können, müssen die Miethöhen, die Bewirtschaftungskosten, die Restnutzungsdauer des Gebäudes und der Liegenschaftszinssatz bekannt sein.
Ertragswertverfahren:	Ein normiertes Wertermittlungsverfahren, dass zur Bewertung von bebauten Grundstücken, bei denen die Verzinsung des investierten Kapitals für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist, angewendet wird (z. B. Miet- und Geschäftsgrundstücke; gemischt, genutzte Grundstücke; Gewerbe-, Industrie- und Garagengrundstücke).
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) – vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).
Indexreihe:	Gibt die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt an.
Liegenschaftszinssatz:	Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital verzinst, wobei sich der Zinssatz nach dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert bemisst (WertR 2006).

Marktanpassung:	Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt durch das Anbringen von Zu- oder Abschlägen an die Ergebnisse von Wertermittlungsverfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes.
Marktanpassungsfaktor:	Der Marktanpassungsfaktor ist für die sachgerechte Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Sachwertverfahren von Bedeutung. Bei dem Marktanpassungsfaktor handelt es sich um ein aus einer ausreichenden Anzahl von Kauffällen abgeleitetes Verhältnis zwischen Kaufpreis und Sachwert.
Mietspiegel:	Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten, die für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Miete aufgrund steigender Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Diese Übersicht muss von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden sein.
Miteigentumsanteil:	Der Miteigentumsanteil gibt an, in welchem Verhältnis der Wohnungseigentümer am Gemeinschaftseigentum beteiligt ist. Er ist ein Wertmaßstab, wobei die Höhe des Miteigentumsanteils in 100stel, 1.000stel oder 10.000stel gemessen wird.
Nettokaltmiete:	Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die Miete, die keine Betriebskosten also auch keine Heiz- und Warmwasserkosten enthält. Sie wird auch „Nettomiete“ genannt.
Normalherstellungskosten:	Für die Errichtung eines Gebäudes aufzubringende gewöhnliche Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit. Die Normalherstellungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen. Sie sind erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umzurechnen.
NutzEV:	Verordnung über die angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562).
Pacht:	Der Pachtvertrag ist ein gegenseitiger Vertrag, durch den der Eigentümer einem Pächter gegen Zahlung eines Pachtzinses den Gebrauch und die Nutzung der verpachteten Sache (Grundstück) sowie den aus der Sache erwirtschafteten Gewinn gewährt.
Rohbauland:	Flächen, die für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
Sachwert:	Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Wertes für den Boden sowie den Werten der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen (Gartenanlagen, Anpflanzungen).
Sachwertverfahren:	Ein normiertes Wertermittlungsverfahren, dass bei Grundstücken angewendet wird, bei denen es für die Wertschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt. Es beruht im wesentlichen auf der Einschätzung von substanzorientierten Merkmalen eines Grundstückes wie sie beispielsweise bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken vorliegen.

Sondereigentum:	Miteigentum an einem Grundstück, das durch Vertrag der Miteigentümer auf das Eigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude beschränkt wird. Das Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Einzelheiten regelt das Wohnungseigentumsgesetz.
Teileigentum:	Ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (wie Büros und Läden) in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Einzelheiten regelt das Wohnungseigentumsgesetz.
Vergleichswert:	Der Vergleichswert ergibt sich aus einer genügenden Anzahl tatsächlich gezahlter Kaufpreise solcher Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke) bzw. sich auf diese umrechnen lassen.
Vergleichswertverfahren:	Ein normiertes Wertermittlungsverfahren, dass im Regelfall zur Ermittlung des Bodenwertes von Grundstücken herangezogen wird und darüber hinaus auch zur Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke (wie beispielsweise Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Eigentumswohnungen) geeignet ist.
Verkehrswert (Marktwert):	Er bestimmt sich durch den Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§194 WertV).
VOGut:	Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte – vom 14. Juni 1991 (GVBl. LSA S. 131), zuletzt geändert durch Verordnung vom 11. Februar 2004 (GVBl. LSA S. 74).
Wertermittlungstichtag :	Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
Wertermittlungsverfahren:	Methode zur Bestimmung des Wertes von unbebauten und bebauten Grundtücken. Je nach Objekt und Zweck der Wertermittlung werden verschiedene Verfahren angewandt. Die gesetzlich normierten Verfahren der Verkehrswertermittlung sind das Ertragswert-, das Sachwert- und das Vergleichswertverfahren.
WertR 2006:	Wertermittlungsrichtlinien 2006 – vom 1. März 2006, Bundesanzeiger Nr.108 vom 10. Juni 2006, S. 4325
Wohnfläche:	Die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Die Wohnfläche wird im Allgemeinen nach der Wohnflächenverordnung ermittelt.
Wohnungseigentum:	Ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Einzelheiten regelt das Wohnungseigentumsgesetz

Anhang VI: Nutzungsbedingungen

Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)

Stand: 01.01.2011

1. Geltungsbereich

- 1.1 Daten der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (nachfolgend: „Daten“) sind Daten im Sinne des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA). Sie werden durch Veröffentlichungen (Topographische Landeskartenwerke, Luftbilder), Auszüge aus den Nachweisen der Landesvermessung (Grundlagenvermessung, Geotopographische Landesaufnahme), Auszüge aus der Landesluftbildsammlung, Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte, Liegenschaftsbuch, Vermessungszahlenwerk), Auszüge aus dem Geobasisinformationssystem, Auskünfte und sonstige Dienste - beispielsweise **SAPOS®** - herausgegeben. Auch Daten der Grundstückswertermittlung entsprechend Kapitel 3, Teil 1 des Baugesetzbuches und der Verordnung über Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Sachsen-Anhalt sind „Daten“ im Sinne der folgenden Bestimmungen.
- 1.2 **SAPOS®** ist der Satellitenpositionierungsdienst der deutschen Landesvermessung zur Positionsbestimmung auf Grundlage der Satellitensysteme NAVSTAR-GPS und GLONASS. **SAPOS®** wird nach von der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV) festgelegten Standards betrieben und umfasst insbesondere den Echtzeit Positionierungs-Service (EPS), den Hochpräzisen Echtzeit Positionierungs-Service (HEPS) sowie den Geodätischen Postprocessing Positionierungs-Service (GPPS). Durch **SAPOS®** werden Korrekturdaten und Systeminformationen für die Positionierung, Ortung und Navigation zur Verfügung gestellt.

2. Rechtliche Hinweise

- 2.1 Das LVermGeo besitzt alle Rechte an den Daten der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters, insbesondere die Urheberrechte an den kartographischen Werken, die Rechte an den Luftbildern und die Rechte als Datenbankhersteller nach dem Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG). Außerdem unterliegen die Daten der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters als Auszüge aus den Nachweisen der Landesvermessung und als Auszüge aus dem Liegenschaftskataster den gesetzlichen Bestimmungen des VermGeoG LSA. Auch für die Daten der Grundstückswertermittlung besitzt das LVermGeo die Nutzungsrechte nach dem UrhG.
- 2.2 Jede Nutzung der Daten durch gegenständliche und ungenständliche Vervielfältigung (interne Nutzung) sowie durch Verbreitung und öffentliche Wiedergabe - insbesondere die Internetnutzung und die Eröffnung von Downloadmöglichkeiten - (externe Nutzung) sowie auf sonstige Weise, die über diese Nutzungsbedingungen hinausgeht und nicht gesetzlich erlaubt oder schriftlich vom LVermGeo lizenziert ist, ist nur nach schriftlicher Lizenzierung des LVermGeo zulässig. Lizenzierte Nutzungsrechte dürfen weder vollständig noch in Teilen vom Lizenznehmer auf Dritte übertragen werden mit Ausnahme der Mehrplatznutzung (Nr. 5.4) an Auftragnehmer (Nr. 7.1). Die Bildung digitaler Datenauszüge aus Dateien im Portable Document Format (PDF) ist untersagt.
- 2.3 Für die Nutzung personenbezogener Daten gelten die Bestimmungen der Gesetze zum Schutz personenbezogener Daten der Bürger der Bundesrepublik Deutschland und des Landes Sachsen-Anhalt.

3. Abgabe der Daten

- 3.1 Der Versand analoger Daten erfolgt auf Kosten und Gefahr der Antragsteller. Sind die Antragsteller Verbraucher im Sinne des § 13 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) (nachfolgend: Verbraucher), geht die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung mit der Übergabe der analogen Daten auf die Antragsteller über.
- 3.2 Das Eigentum der Daten verbleibt bis zur vollständigen Bezahlung beim Land Sachsen-Anhalt.
- 3.3 Das LVermGeo ist zu Datenteillieferungen berechtigt.
- 3.4 Die Antragsteller sind verpflichtet, Sendungen unmittelbar nach Erhalt auf Vollständigkeit zu prüfen. Unrichtige oder unvollständige Sendungen oder sonstige offensichtliche Mängel sind innerhalb von zwei Wochen nach Erhalt zu reklamieren. Daten sind innerhalb von drei Monaten nach Erhalt zu prüfen. Versteckte Mängel sind umgehend nach ihrer Feststellung innerhalb eines Jahres nach Empfang der Lieferung zu reklamieren. Beanstandungen werden nur innerhalb dieser Fristen berücksichtigt.
- 3.5 Verbraucher haben etwaige Mängel innerhalb von zwei Jahren nach Erhalt der Daten zu reklamieren. Im Falle einer rechtzeitigen und begründeten Mängelanzeige stehen ihnen die gesetzlichen Rechte zu. Schadensersatz können sie jedoch nur verlangen, wenn sie den Mangel innerhalb eines Jahres nach Erhalt der Daten angezeigt haben.
- 3.6 Verbrauchern steht bei Fernabsatzverträgen nach § 312d BGB ein Widerrufsrecht zu. Sie können ihre Anträge innerhalb von zwei Wochen ohne Angabe von Gründen in Textform oder durch Rücksendung der Daten widerrufen. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung. Der Widerruf ist zu richten an das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg. Das Widerrufsrecht besteht nicht für Daten, die nach Kundenspezifikation angefertigt werden und nicht für die Lieferung von Audio- oder Videoaufzeichnungen oder von Software, sofern die gelieferten Datenträger vom Verbraucher entsiegelt worden sind. Bei der Erbringung von Dienstleistungen erlischt das Widerrufsrecht, wenn das LVermGeo mit ausdrücklicher Zustimmung der Verbraucher vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Dienstleistung begonnen hat oder die Verbraucher diese selbst veranlasst haben.
- 3.7 Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die Verbraucher zur Rücksendung verpflichtet. Die Kosten der Rücksendung tragen bei einem Bestellwert bis 40 Euro die Verbraucher.

4. Lizenzierung der Daten

- 4.1 Die Lizenzierung der Daten erfolgt durch das LVermGeo (nachfolgend auch: „Lizenzgeber“) unter der Voraussetzung, dass die Antragsteller (nachfolgend auch: „Lizenznehmer“) diese Nutzungsbedingungen in ihrer zum Zeitpunkt der Lizenzierung gültigen Fassung annehmen; sie erfolgt ausschließlich schriftlich und kommt durch den Eingang einer schriftlichen Erklärung der Lizenznehmer über die Annahme einer Lizenzierung einschließlich der Anerkennung dieser Nutzungsbedingungen mit den Lizenzgebern zustande.
- 4.2 Abweichende Regelungen der Lizenznehmer haben nur dann Geltung, soweit sie schriftlich vom Lizenzgeber anerkannt worden sind. Allgemeine Geschäftsbedingungen der Lizenznehmer werden durch die Lizenzgeber nicht anerkannt.

5. Interne Nutzung

- 5.1 Es gilt Nr. 2.2 mit den Ausnahmen nach den Nrn. 5.2 bis 5.4.
- 5.2 Die Daten dürfen für eigene, nichtgewerbliche Zwecke in beliebiger Zahl gegenständlich vervielfältigt werden.
- 5.3 Die Daten dürfen für Zwecke der öffentlichen Sicherheit und Rechtspflege im Sinne von § 45 Abs. 1 und 2 UrhG genutzt werden.
- 5.4 Mit der Abgabe der Daten des Liegenschaftskatasters in digitaler Form ist eine Lizenzierung zur Nutzung an fünf Bildschirmarbeitsplätzen, mit der Abgabe der Daten der Landesvermessung und der Grundstückswertermittlung an einem Arbeitsplatz verbunden. Vor einer darüber hinausgehenden Nutzung an weiteren Bildschirmarbeitsplätzen (Mehrplatznutzung) ist eine entsprechende Lizenzierung nach Nr. 4 erforderlich. Als Bildschirmarbeitsplatz gilt jede technische Einheit, an denen die Daten (auch in umgearbeiteter Form) von den Lizenznehmern potenziell genutzt werden können.
- 5.5 Die Lizenznehmer haben durch geeignete Maßnahmen dafür zu sorgen, dass Dritte keinen Zugriff auf die Daten nehmen können und dass Beschäftigte der Lizenznehmer diese weder zu ihrem persönlichen Zweck nutzen noch Dritten zugänglich machen können. Die Lizenznehmer haben dem Lizenzgeber auf Verlangen Auskunft über die getroffenen Maßnahmen zu geben.

6. Externe Nutzung

- 6.1 Es gilt Nr. 2.2 mit den Ausnahmen der Nutzung nach den Nrn. 6.2 bis 6.5.
- 6.2 Vom Lizenzgeber abgegebene Exemplare der Daten - inklusive der Auszüge aus der Grundlagenvermessung und dem Vermessungszahlenwerk - dürfen im Original unter Beachtung von Nr. 2.3 weiterverbreitet (z.B. weitergegeben) werden.
- 6.3 Die Daten dürfen für Zwecke der öffentlichen Sicherheit und Rechtspflege im Sinne von § 45 Abs. 3 UrhG genutzt werden.
- 6.4 Die Daten dürfen von Plangenehmigungsbehörden in öffentlichrechtlichen Genehmigungsverfahren insoweit frei genutzt werden, wie dem Träger des Vorhabens für das Verfahren die Nutzungsrechte eingeräumt wurden.
- 6.5 Die Lizenznehmer dürfen Bilder der Daten auf Internetseiten öffentlich zugänglich machen, wenn diese Daten von den Lizenznehmern mit thematischen Informationen verknüpft werden und einen Umfang von 1024 x 768 Pixel je Website nicht überschreiten, der Zugang zur Website un-entgeltlich möglich ist und die Präsentation mit einem Link auf die Webseite des Lizenzgebers versehen wird.
- 6.6 Die Lizenznehmer sind verpflichtet, bei jeder externen Nutzung der Daten einen deutlich sichtbaren Quellenvermerk anzubringen, der wie folgt auszugestaltet ist: „© GeoBasis-DE/ L VermGeo LSA, [Jahr der letzten Abgabe, Aktenzeichen]“

7. Beauftragung eines Auftragnehmers

- 7.1 Die Weitergabe von Daten an Auftragnehmer der Antragsteller bzw. Lizenznehmer ist zulässig, soweit und solange dies zur internen Nutzung der Antragsteller bzw. Lizenznehmer erforderlich ist. Bildschirmarbeitsplätze dieser Auftragnehmer werden als Bildschirmarbeitsplätze der Antragsteller bzw. Lizenznehmer gewertet; Antragsteller bzw. Lizenznehmer haben sich die dazu notwendige Mehrplatznutzung zu lassen und ihren Auftragnehmern zu übertragen.
- 7.2 Im Fall der Weitergabe von Daten an Auftragnehmer haben die Antragsteller bzw. Lizenznehmer ihre Auftragnehmer schriftlich zu verpflichten, diese Nutzungsbedingungen einzuhalten, die übernommenen Daten ausschließlich für die Bearbeitung des Auftrags und nur an lizenzierten Bildschirmarbeitsplätzen zu verwenden, sie in keinem Fall Dritten zugänglich zu machen sowie nach Erfüllung des Auftrags alle bei ihnen verbliebenen Daten, auch Zwischenprodukte, Arbeitskopien u. dgl. - mit Ausnahme einer Archivkopie - zu löschen.
- 7.3 Für Auftragnehmer gilt Nr. 2.2. Zugangsdaten zu Diensten des Lizenzgebers dürfen Dritten auch zu Auftragsarbeiten nicht

zugänglich gemacht werden. Die Antragsteller bzw. Lizenznehmer haften für die unbefugte Nutzung ihrer Auftragnehmer.

8. Entgelte/Gebühren

- 8.1 Die Abgabe und die Lizenzierung von Daten sind grundsätzlich kostenpflichtig. Die Höhe der Kosten bemisst sich für die Daten der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters nach der Kostenverordnung für das amtliche Vermessungs- und Geoinformationswesen des Landes Sachsen-Anhalt sowie für die Daten der Grundstückswertermittlung nach der Allgemeinen Gebührenordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der jeweils zum Zeitpunkt der Abgabe der Daten, der Einrichtung der Dienste bzw. der Lizenzierung der Daten geltenden Fassung.
- 8.2 Der Betrag wird mit Zugang der Zahlungsaufforderung fällig. Soweit dort keine andere Frist festgelegt ist, ist diese innerhalb von 14 Tagen nach Zugang ohne Abzug zu begleichen.

9. Gewährleistung, Haftung

- 9.1 Das L VermGeo stellt die Daten und Dienste mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt bereit. Das L VermGeo übernimmt jedoch keine Gewähr für die Fehlerfreiheit, die Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten sowie die dauerhafte Verfügbarkeit von Diensten. Das L VermGeo behält sich zudem vor, die technischen Parameter und Formate der Daten und Dienste zu einem künftigen Zeitpunkt zu ändern. Für Sach- und Vermögensschäden, die durch die Nutzung der Daten oder den Ausfall von Diensten entstehen, haftet das Land Sachsen-Anhalt nur bei einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verursachung oder einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Landes Sachsen-Anhalt. Nach den §§ 7 ff. des Telemediengesetzes sind die Lizenzgeber nicht für die durchgeleiteten Informationen Dritter verantwortlich.
- 9.2 Trotz größter Sorgfalt können bei der Abgabe von SAPOS®-Daten Störungen auftreten, insbesondere neben Ausbreitungs-, Empfangs- und Übertragungsfehlern auch etwaige Beeinträchtigungen des NAVSTAR-GPS und GLONASS durch den Systembetreiber, die außerhalb des Einflussbereichs des L VermGeo liegen. Das L VermGeo übernimmt auch keine Gewähr hinsichtlich der Qualität von NAVSTAR-GPS und GLONASS, des genutzten Übertragungsmediums sowie der technischen Ausstattung und der lokalen Umgebungsbedingungen der Antragsteller bzw. Lizenznehmer. Hinsichtlich der garantierten Genauigkeit, Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit wird für das NAVSTAR-GPS auf den Federal Radionavigation Plan der USA und für GLONASS auf die russische Raumfahrtbehörde verwiesen.
- 9.3 Die Antragsteller bzw. Lizenznehmer haften dem L VermGeo bei Verstößen gegen diese Nutzungsbedingungen, insbesondere bei lizenzwidriger Nutzung oder Weitergabe von Daten oder Zugangskennungen für Dienste durch sich selbst oder ihre Beschäftigten für den dadurch entstandenen Schaden nach den gesetzlichen Vorschriften.

10. Speicherung von Kundendaten

Die Kundendaten, insbesondere die Kontaktinformationen der Antragsteller bzw. Lizenznehmer sowie bei SAPOS®-Daten die Informationen zur Kostenerhebung über die Einwahlen (NMEA-Strings) bzw. die RINEX-Downloads, dürfen vom L VermGeo elektronisch gespeichert und in Übereinstimmung mit dem Datenschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt verarbeitet werden. Bei Telediensten gilt das Telemediengesetz.

11. Schlussbestimmungen

- 11.1 Sollte eine Bestimmung dieser Nutzungsbedingungen unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit dieser Nutzungsbedingungen im Übrigen nicht berührt.
- 11.2 Gerichtsstand für zivilrechtliche Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der Abgabe, Lizenzierung und Nutzung der Daten ist Magdeburg.