

GRUNDSTÜCKS MARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2017



SACHSEN-ANHALT

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Sachsen-Anhalt

Herausgeber: **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Sachsen-Anhalt © 2017**

*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	6
1.1	Entwicklung des Grundstücksmarktes in den Berichtsjahren 2015 und 2016	6
1.2	Veränderungen zwischen den Berichtsjahren 2015 und 2016	6
1.3	Stabile Nachfrage mit wachsendem Investitionsvolumen	7
2	Gutachterausschuss und seine Aufgaben	8
2.1	Rechtsgrundlagen	8
2.2	Aufgaben	8
2.3	Geschäftsstelle	9
3	Allgemeines zum Grundstücksmarktbericht	10
3.1	Konzeption des Grundstücksmarktberichtes	10
3.2	Aktuelle und interessenneutrale Markttransparenz	10
3.3	Beschlussfassungen und Veröffentlichungen des Gutachterausschusses	11
4	Strukturdaten des Landes Sachsen-Anhalt	12
4.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmendaten	12
4.2	Bodennutzung	15
4.3	Bevölkerung	16
4.4	Bautätigkeit	18
4.5	Erwerbstätigkeit	18
4.6	Zentralörtliche Gliederung	19
4.7	Regionstypen	20
5	Der Grundstücksmarkt in Sachsen-Anhalt	22
5.1	Umsätze	22
5.1.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	22
5.1.2	Flächenumsatz	28
5.1.3	Geldumsatz	34
5.2	Teilmarktbezogene Umsatzzahlen	40
5.2.1	Unbebaute Baugrundstücke	40
5.2.2	Bebaute Grundstücke	43
5.2.3	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	47
5.3	Entwicklung der Umsatzzahlen	51
5.3.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	51
5.3.2	Flächenumsatz	52
5.3.3	Geldumsatz	53
5.4	Gesamtbetrachtung	54

6	Preisniveau und Preisentwicklung	55
6.1	Unbebaute Baugrundstücke	55
6.1.1	Vorbemerkung	55
6.1.2	Individueller Wohnungsbau	57
6.1.3	Geschosswohnungsbau	67
6.1.4	Gewerbliche Bauflächen	73
6.1.5	Gemischte Bauflächen	80
6.1.6	Gesamtbetrachtung	87
6.2	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	88
6.2.1	Vorbemerkung	88
6.2.2	Ackerland	89
6.2.3	Grünland	94
6.2.4	Waldflächen	99
6.2.5	Gesamtbetrachtung	101
6.3	Bebaute Grundstücke	102
6.3.1	Vorbemerkung	102
6.3.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	102
6.3.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	114
6.3.4	Mehrfamilienhäuser	126
6.3.5	Wohnungseigentum	134
6.3.6	Gesamtbetrachtung	145
7	Erforderliche Daten	146
7.1	Bodenpreisindexreihen	146
7.1.1	Bodenpreisindexreihen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus	146
7.1.2	Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	158
7.2	Immobilienpreisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser	161
7.3	Gebädefaktoren für bebaute Grundstücke	167
7.3.1	Vorbemerkungen	167
7.3.2	Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	169
7.3.3	Gebädefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	185
7.4	Sachwertfaktoren	201
7.4.1	Vorbemerkungen	201
7.4.2	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	204
7.4.3	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	222
7.5	Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren (Rohertragsfaktoren)	241
7.6	Einfluss der Grundstücksgröße bei Bauland	254
7.7	Einfluss der wertrelevanten Geschossflächenzahl auf den Bodenwert	261
7.8	Einflüsse bei landwirtschaftlichen Flächen	262
7.8.1	Vorbemerkung	262
7.8.2	Einfluss der Bodengüte auf das Preisniveau von landwirtschaftlichen Flächen	262

7.8.3	Einfluss der Flächengröße je Verkaufsfall auf das Preisniveau von Ackerland	264
7.8.4	Einfluss der Pachtverhältnisse auf das Preisniveau von Ackerland	266
7.8.5	Einfluss der Lage in NATURA 2000-Gebieten auf das Preisniveau von landwirtschaftlichen Flächen	268
7.9	Gartenland	270
7.10	Arrondierungsflächen	274
7.11	Hinterland	278
7.12	Weinbauflächen	280
7.13	Einfluss der Lage unbebauter Wohnbaugrundstücke in Überschwemmungsgebieten	281
8	Mieten, Pachten, Nutzungsentgelte	283
8.1	Mieten	283
8.2	Pachten	289
8.2.1	Pachten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	289
8.2.2	Ortsüblicher Pachtzins für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	290
8.3	Nutzungsentgelte für Freizeit-, Erholungs- und Garagengrundstücke	291
8.4	Erbbauzinsen	295
Anlage		
Verteilung der Umsätze 2015		297
Anhänge		
I	Dienstleistungen	306
II	Gebühren	307
III	Anschrift des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt	308
IV	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse in anderen Bundesländern	309
V	Glossar	311
VI	Nutzungsbedingungen	316

1 Überblick über Marktentwicklungen

1.1 Entwicklung des Grundstücksmarktes in den Berichtsjahren 2015 und 2016

Umsatzentwicklung	Anzahl		Fläche		Geld	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Unbebaute Baugrundstücke	↗ +1%	↗ +5%	↘ -19%	↗ +41%	↗ +20%	↗ +14%
Bebaute Grundstücke	→ 0%	↗ +6%	↗ +1%	↗ +13%	↗ +14%	↗ +24%
Wohnungs- und Teileigentum	↗ +19%	↗ +5%			↗ +22%	↗ +13%
Land- und Forstwirtschaft	↘ -16%	↘ -4%	↘ -7%	↗ +4%	↗ +7%	↗ +12%
Gemeinbedarfs-/sonstige Flächen	↗ +6%	↗ +10%	↘ -27%	↘ -51%	↗ +5%	↗ +6%
Umsatz insgesamt	↘ -2%	↗ +4%	↘ -7%	→ 0%	↗ +14%	↗ +21%

1.2 Veränderungen zwischen den Berichtsjahren 2015 und 2016

Teilmarkt		Anzahl der Erwerbsvorgänge	durchschnittl. Grundstücks-/Wohnfläche	durchschnittl. Preisniveau	€/m ² Grundstücks-/Wohnfläche	
					2016	2015
Entwicklung 2016 im Vergleich zu 2015						
Individueller Wohnungsbau	erschließungsbeitragspflichtig	↘	↗	↗	35,-	14,-
	erschließungsbeitragsfrei	↗	↗	↗	54,-	50,-
Mehrfamilienhausgrundstücke	erschließungsbeitragspflichtig	→	↘	↗	17,-	10,-
	erschließungsbeitragsfrei	↗	↗	↗	101,-	63,-
Gewerbliche Baugrundstücke	erschließungsbeitragspflichtig	↗	↗	↗	7,-	5,-
	erschließungsbeitragsfrei	↗	↘	↗	20,-	16,-
Ein- und Zweifamilienhäuser	Baujahr <=1948	↗	↗	↗	542,-	530,-
	Baujahr 1949-1990	↗	↗	↗	813,-	764,-
	Baujahr >=1991	↘	↘	↗	1385,-	1288,-
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Baujahr <=1948	↗	↗	↘	622,-	628,-
	Baujahr 1949-1990	↘	↘	↗	779,-	744,-
	Baujahr >=1991	↘	↘	↗	1233,-	1201,-
Mehrfamilienhäuser	Baujahr <=1948	↗	↗	↗	516,-	490,-
	Baujahr 1949-1990	↗	↗	↘	417,-	437,-
	Baujahr >=1991	↘	↘	↗	959,-	766,-
Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)	Baujahr <=1948	↗	↘	↗	2173,-	1903,-
	Baujahr 1949-1990	↘	↘	↘	1412,-	1655,-
	Baujahr >=1991	↗	↗	↗	2249,-	2090,-
Ackerland		↘	↘	↗	1,71	1,60
Grünland		↘	↗	↗	0,66	0,66
Waldflächen	ohne Bestand	↘	↗	↗	0,33	0,29
	mit Bestand	↘	↗	↗	0,57	0,48

Legende: Veränderungen zum Vorjahr:

↗↘ : unter 5 %, ↘↗ : 5 % bis 15 %, ↘↘ : über 15 %, → : keine Veränderung

1.3 Stabile Nachfrage mit wachsendem Investitionsvolumen

Im aktuellen GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2017 werden aus jeweils über 28.000 registrierten Erwerbsvorgängen der Jahre 2015 und 2016, d.h. aus insgesamt rund 56.000 Erwerbsvorgängen, umfassende Grundstücks- und Immobilienmarktinformationen sowohl im landesweiten Überblick als auch für einzelne Regionen des Landes und für unterschiedliche Teilmärkte analysiert und bereitgestellt.

Das Transaktionsvolumen auf dem Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt konnte in den vergangenen zwei Jahren zulegen. Nachdem bereits in den letzten Jahren kontinuierliche Umsatzzuwächse zu registrieren waren, sind die Investitionen auf dem Immobilienmarkt in den Jahren 2015 und 2016 weiter gestiegen. Allein im Jahr 2016 ist das Investitionsvolumen erneut um rd. 14 % auf fast 3 Milliarden Euro gestiegen. Dabei ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge insgesamt nahezu unverändert. Bei einer stabilen Nachfrage mit regionalen Preisanstiegen haben in Sachsen-Anhalt gerade die privaten Investitionen einen maßgeblichen Anteil am Umsatz. So bilden die Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau und das selbstgenutzte Eigenheim sowie das Wohnungseigentum das solide Fundament des heimischen Immobilienmarktes.

Die Nachfrage nach entsprechenden **Baugrundstücken** hat im Berichtsjahr 2016 gegenüber 2015 weiter zugenommen. Dabei ist das durchschnittliche Preisniveau für ein Baugrundstück für den individuellen Wohnungsbau im Landesdurchschnitt mit rd. 8 % eindeutig angestiegen und liegt im Landesdurchschnitt bei 54 Euro/m².

Bei den privaten Eigenheimen liegen die **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser** in der Käufergunst noch vor den Reihenhäusern und Doppelhaushälften. Gerade die angestiegene Nachfrage im oberen Preissegment hat bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zu moderat steigenden Preisen geführt. Der durchschnittliche Kaufpreis ist hier gegenüber dem Vorjahr 2015 um knapp 7 % gestiegen und beträgt im Landesdurchschnitt rd. 92.000 Euro. Im Vergleich dazu, hat der Kaufpreis für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** im Jahr 2016 im Landesdurchschnitt um knapp 3 % leicht angezogen und liegt bei rd. 83.000 Euro.

Bei den **Eigentumswohnungen** ist die Nachfrage weiterhin gestiegen. Allein im Jahr 2016 sind 25 % mehr Eigentumswohnungen gehandelt worden als noch im Jahr zuvor. Im Preissegment bis 50.000 Euro werden fast die Hälfte der mehr als 2.400 registrierten Verkäufe von Eigentumswohnungen umgesetzt. Auch in diesem Marktsegment ist eine Tendenz zu höherwertigen Objekten in guten Lagen festzustellen. Dadurch hat sich der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für eine Eigentumswohnung um rd. 7 % gegenüber dem Vorjahr erhöht und liegt im Landesdurchschnitt bei rd. 81.000 Euro, wobei beispielsweise in der Landeshauptstadt Magdeburg rd. 103.000 Euro gezahlt werden.

Insgesamt lässt sich aus den aktuellen Marktbeobachtungen erkennen, dass Standort- und Objektqualität für eine Immobilieninvestition immer entscheidender werden und zunehmend Nachfrage und Kaufpreis bestimmen. Daher wird im aktuellen Grundstücksmarktbericht neben einer dezidierten regionalen Darstellung erstmalig auch der Sanierungszustand bei bebauten Objekten betrachtet. In peripheren Lagen ist die Vermarktung von Eigenheimen trotz bestehender Nachfrage nicht immer einfach. Hier führen Mängel in Struktur und Ausstattung zu entsprechenden Preisnachlässen. Bei guter Lage und Ausstattung besteht die Bereitschaft, höhere Preise zu akzeptieren.

Der GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2017 und seine vertieften Analysen bieten eine objektive und verlässliche Informationsquelle. Damit wird Transparenz erzeugt und allen Akteuren auf dem Immobilienmarkt geholfen, sich einen objektiven Überblick zu den Fakten und Trends des Grundstücksmarktes im Land zu verschaffen.

2 Gutachterausschuss und seine Aufgaben

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Grundstückswertermittlung ist das Baugesetzbuch (BauGB). Der erste Teil des dritten Kapitels des BauGB enthält die grundlegenden Vorschriften für die amtliche Grundstückswertermittlung und für die Bildung der Gutachterausschüsse. Der Bundesgesetzgeber hat die Länder ermächtigt, auf dem Verordnungswege die erforderlichen Regelungen zur Organisation und zum Verfahren des Gutachterausschusses zu treffen.

Die Organisation des Gutachterausschusses basiert auf der Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GutVO), die am 1. März 2014 in Kraft getreten ist. Danach besteht im Land Sachsen-Anhalt ein Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Sinne des § 192 Abs. 1 des Baugesetzbuchs.

2.2 Aufgaben

Der Gutachterausschuss verfügt zur Erfüllung seiner Aufgaben über eine Kaufpreissammlung, die von seiner Geschäftsstelle (siehe 2.3) geführt wird und auf der Grundlage aller von den Notaren beurkundeten Kaufverträge die gesamte Datenvielfalt tatsächlich vorgenommener Erwerbsvorgänge enthält. Hierdurch wird dem Gutachterausschuss ein umfassender Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt ermöglicht.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß 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 des Gutachterausschusses 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
- die Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes für das Land Sachsen-Anhalt.

Der Gutachterausschuss ist bei seinen Wertermittlungsbeschlüssen unabhängig und hierbei an fachliche Weisungen nicht gebunden. Die im Gutachterausschuss 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.

2.3 Geschäftsstelle

Die Funktionen und die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gemäß Baugesetzbuch sind in der GutVO dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt zugewiesen.

Die Geschäftsstelle gewährleistet und unterstützt die Vorbereitung und Umsetzung der Aufgaben des Gutachterausschusses. Hierzu hat sie insbesondere folgende Aufgaben zu erfüllen:

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

Für eine raumbezogene überregionale Transparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes in Sachsen-Anhalt werden auch spezifische Besonderheiten der regionalen und sektoralen Teilmärkte in den Landkreisstrukturen berücksichtigt. Im GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2017 werden so die Strukturdaten, die Umsatzzahlen sowie Angaben über das Preisniveau und die Preisentwicklung auf die Landkreisstrukturen sowie auf Regionstypen in Anlehnung an die Raumordnungspläne des Landes Sachsen-Anhalt bezogen.

Die Anschrift der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist im Anhang III aufgeführt.

3 Allgemeines zum Grundstücksmarktbericht

3.1 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 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. Die Beschlussfassungen über Grundstücksmarktinformationen des Gutachterausschusses werden zur Verbesserung der Markttransparenz im Zusammenhang als „GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2017“ 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.

Gemäß Verordnung über den Gutachterausschuss (GutVO) ist der Grundstücksmarktbericht mit der Darstellung der Verhältnisse in und zwischen den Berichtsjahren in jedem zweiten Kalenderjahr zu veröffentlichen.

3.2 Aktuelle und interessenneutrale Markttransparenz

Mit der Einrichtung eines Gutachterausschusses mit einer Geschäftsstelle für das Land sowie mit der Herausgabe eines Grundstücksmarktberichtes für zwei Berichtsjahre hat Sachsen-Anhalt auf die Anforderungen an eine moderne Verwaltung und auch eine zunehmend überregional agierende Immobilienwirtschaft reagiert. Insgesamt wird mit dieser zukunftsorientierten Organisation und Bereitstellungsform des Grundstücksmarktberichtes in Sachsen-Anhalt eine effektive Markttransparenz gewährleistet, die gleichzeitig eine effiziente Aufgabenbewältigung und Produktbereitstellung ermöglicht.

Der GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2017 gibt einen Überblick über den Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt in den Jahren 2015 und 2016 mit seinen regionalen und sachlichen Teilmärkten. Er ist das Ergebnis der Auswertung sämtlicher Grundstückskaufverträge durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Zusammenfassende Grundstücks- und Immobilienmarktinformationen sind auf einzelne Regionen des Landes fokussiert und gleichzeitig wird eine überregionale Transparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes in Sachsen-Anhalt erzeugt. 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 Grafiken zu den wesentlichen regionalen und sektoralen Teilmärkten ermöglicht der Grundstücksmarktbericht den Akteuren in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft, der Politik, den Verbänden sowie interessierten Bürgerinnen und Bürgern einen umfassenden Überblick und eine schnelle Orientierung über die Verhältnisse auf dem Bauland- und Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt.

Nur mit den Bodenrichtwerten und den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten ist eine Grundstückswertermittlung möglich. Mit Vergleichs-, Sachwert- und Rohertragsfaktoren sowie Liegenschaftszinssätzen oder Indexreihen werden die jeweiligen preisbeeinflussenden Faktoren zu einer messbaren Größe. Erst dadurch lassen sich Vergleichsgrundstücke vergleichbar machen und die einschlägigen Wertermittlungsmodelle sach- und marktgerecht anwenden. Seit Jahren leitet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte regionale und/oder landesweite erforderliche Daten aus den tatsächlich am Markt registrierten Kaufpreisen ab und veröffentlicht sie im Grundstücksmarktbericht. Die Anpassung der Daten sowohl an die jeweils zeitgemäßen Verhältnisse am Immobilienmarkt wie auch an die sich verändernden rechtlichen Rahmenbedingungen ist dabei eine ständige Herausforderung.

Neben den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten und weiteren im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Marktinformationen bieten die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum Stichtag 31.12.2016 ermittelten Bodenrichtwerte sowohl für professionelle Anwender als auch für die Bürgerinnen und Bürger eine ausgezeichnete Informationsquelle. Die Bodenrichtwerte werden für Baulandflächen und für Flächen der land- und forstwirtschaftlichen 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 des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle 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.

3.3 Beschlussfassungen und Veröffentlichungen des Gutachterausschusses

Herausgeber des vorliegenden Grundstücksmarktberichtes ist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt. Die Marktdaten und -informationen, wie sie im GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2017 veröffentlicht werden, wurden von den Mitgliedern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte eingehend beraten und beschlossen.

4 Strukturdaten des Landes Sachsen-Anhalt

4.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmendaten

Gesamtfläche in km²	20.452	Anzahl der			
Bevölkerung insgesamt	2.245.470	Landkreise	11		
davon männlich	1.106.689	Kreisfreien Städte	3		
davon weiblich	1.138.781	Verbandsgemeinden	18		
Einwohner je km ²	110	Gemeinden	218		
Anzahl Arbeitslose (JahresØ 2016)	110.263	- darunter Einheitsgemeinden (incl. kreisfreie Städte)	104		
Benachbarte Bundesländer		Geschützte Flächen des Landes			
Länge der Landesgrenze in km			Anzahl	ha	
Insgesamt	1.242	Naturschutzgebiete	198	67.058	
Brandenburg	379	Nationalparks	1	8.927	
Sachsen	206	Landschaftsschutzgebiete	82	682.891	
Thüringen	315	Biosphärenreservate	3	155.858	
Niedersachsen	342	Naturparks	7	486.446	
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	mittl. Tiefe
Stauraum in Mill. m ³				in ha	in m
Muldestausee (Dübener Heide)	136	Geiseltalsee (Saalekreis)	1.853	23,2	
Rappbodetalsperre (Harz)	113	Goitzsche See (Anhalt-Bitterfeld)	1.315	16,3	
Talsperre Kelbra (Harzvorland)	36	Muldestausee (Anhalt-Bitterfeld)	600	12,8	
Flächenverteilung der Bodennutzungen			Straßen- und Verkehrsnetz		
	km ²	%	Länge in km		
Siedlung	1.560	7,6	Bundesautobahnen	624	
Verkehr	793	3,9	Bundesstraßen	2.283	
Landwirtschaft	12.405	60,6	Landesstraßen	4.087	
Wald	4.556	22,3	Kreisstraßen	4.351	
andere Nutzung	693	3,4	Schiffbare Wasserstraßen	562	
Gewässer	445	2,2	Schiennetz DB Netz AG	1914	
Landessumme	20.452		Nichtbundeseigene Eisenbahnen (öffentl. Regelspurnetz)	292	
			Schmalspurbahn (Harz)	116	
Grundstücksmarktdaten		2015	2016	2015	2016
Anzahl Kaufverträge je 100 Einw.	1,27	*	Geldumsatz je Kaufvertrag (Tsd. €)	91,7	105,9
Flächenumsatz je Kaufvertrag (Tsd.m ²)	11,1	10,5	Geldumsatz pro Einwohner (in €)	1.167	*

Quelle für Bevölkerung: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (StaLa LSA) – Stand: 31.03.2015

Quelle für Arbeitslose: Bundesagentur für Arbeit – Stand: 05.01.2017

Quelle für Grenzen/Bodenerh./Talsperren/Schutzgebiete/Flüsse/Seen: StaLa LSA – Aktualisierung: 07.12.2016

Quelle für Fläche/ Bodennutzungen: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) – Stand: 31.12.2015

Quelle für Landkreise/kreisfreie Städte, Gemeinden: StaLa LSA – Stand: 01.01.2014 / für Wasserstr.: LVermGeo - Stand: Jan. 2017

Quelle für Straßen-/Verkehrsnetz: StaLa LSA – Stand: Jan. 2016, Landesportal LSA (Zugriff: Febr. 2017), LVermGeo - Stand: Jan. 2015

*Bevölkerungszahlen 2016 stehen gemäß Veröffentlichung des Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (StaLa LSA) zum Redaktionsschluss nicht zur Verfügung

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. 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 der Naturpark Fläming und südlich davon die Dübener Heide. Der Süden des Landes hat Anteil am Thüringer Becken, an der Goldenen Aue und an der Leipziger Tieflandsbucht. Die Region um Saale und Unstrut ist das nördlichste Weinanbaugebiet Deutschlands.

Sachsen-Anhalt ist mit einer Fläche von ca. 20.452 km² das achtgrößte Bundesland und steht mit rund 2,2 Millionen Einwohnern an 11. Stelle der Länder in der Bundesrepublik Deutschland. Die Bevölkerungsdichte liegt im Landesdurchschnitt bei 110 Einwohnern/km².

Die Wirtschaftsstruktur des Landes ist differenziert. Hierbei gibt es deutliche Schwerpunkte bei der Landwirtschaft im Norden und der Mitte sowie der Industrie im Südosten des Landes. Die Lößböden der Magdeburger Börde und des Harzvorlandes gehören zu den fruchtbarsten Ackerflächen Deutschlands und es besteht eine wettbewerbsfähige Land- und Ernährungswirtschaft. Zu den bedeutenden Wirtschaftszweigen des Landes zählen darüber hinaus die chemische Industrie sowie Unternehmen der Messtechnik, des Maschinenbaus sowie der Solar- und Glasindustrie. 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 knapp 4.100 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. Als weiteres wichtiges Verkehrsprojekt ist im Dezember 2013 eine Niedrigwasserschleuse freigegeben worden. Diese Niedrigwasserschleuse komplettiert das Wasserstraßenkreuz Magdeburg und ermöglicht eine von den Elbewasserständen unabhängige Nutzung der Magdeburger Häfen. Zudem sind diese jetzt auch bei Niedrigwasser in der Elbe für voll beladene, große Motorgüterschiffe vom Mittellandkanal aus zu erreichen.

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, Halde, Bergbaubetrieb, Tagebau, Grube, Steinbruch, Fläche gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung, Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, Friedhof,

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,

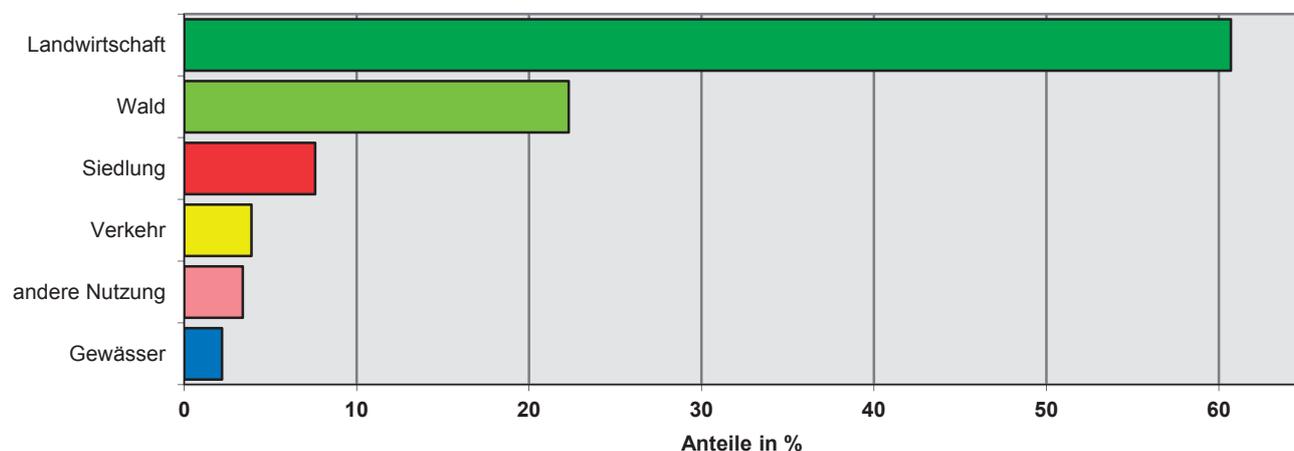
andere Nutzung: Gehölz, Heide, Moor, Sumpf, Unland, vegetationslose Fläche,

Gewässer: Fließgewässer, Hafenbecken, stehendes Gewässer.

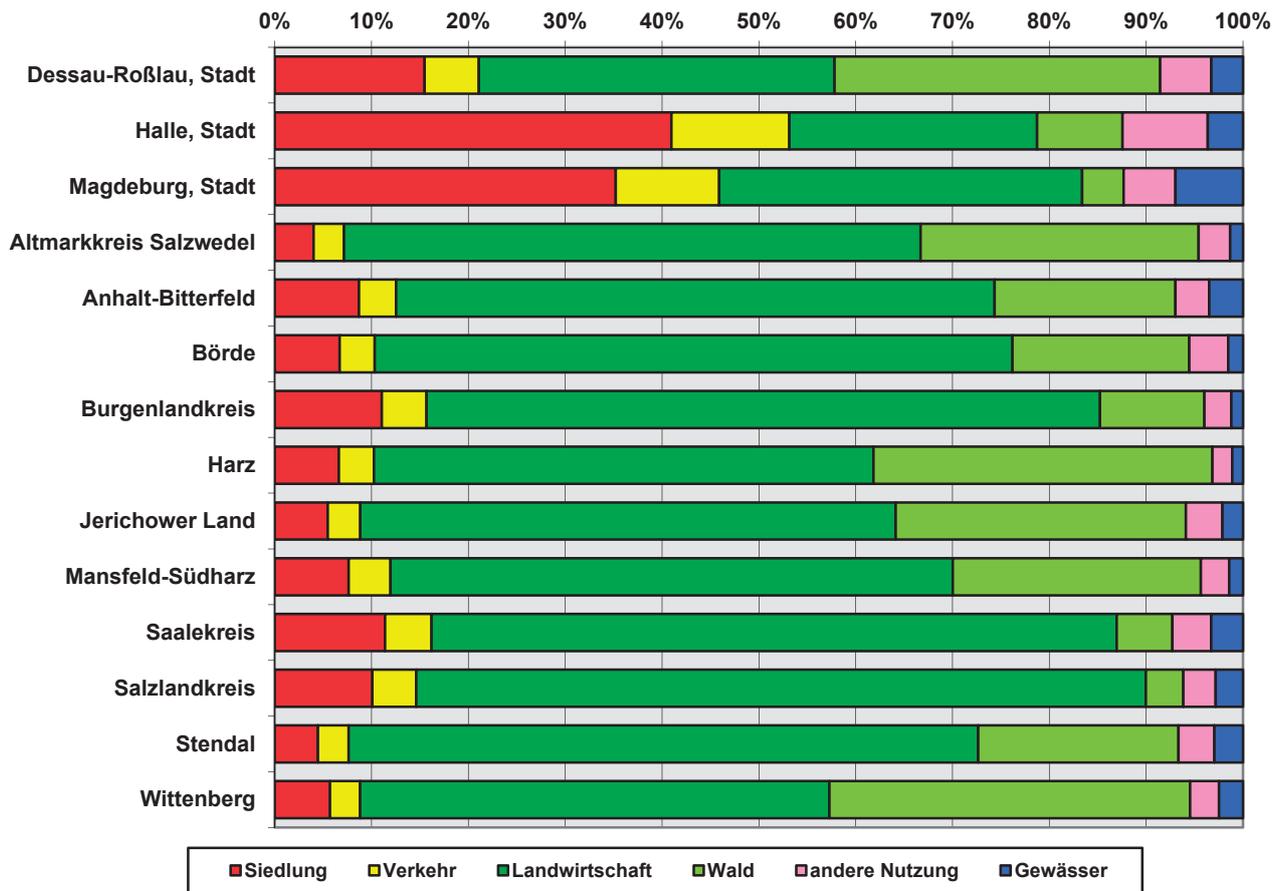
Flächenverteilung der Bodennutzungen

anteilige Flächen	Siedlung	Verkehr	Landwirtschaft	Wald	andere Nutzung	Gewässer	Summe
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	%	%	%	%	%	%	km ²
Dessau-Roßlau, Stadt	15,5	5,6	36,7	33,6	5,3	3,3	245
Halle (Saale), Stadt	41,0	12,2	25,6	8,8	8,8	3,6	135
Magdeburg, Stadt	35,2	10,7	37,5	4,3	5,4	7,0	201
Altmarkkreis Salzwedel	4,0	3,1	59,6	28,7	3,3	1,3	2.293
Anhalt-Bitterfeld	8,7	3,8	61,8	18,7	3,5	3,5	1.454
Börde	6,7	3,6	65,9	18,3	4,0	1,5	2.367
Burgenlandkreis	11,1	4,6	69,6	10,8	2,8	1,2	1.414
Harz	6,6	3,6	51,6	35,0	2,0	1,1	2.105
Jerichower Land	5,5	3,4	55,3	30,0	3,8	2,1	1.577
Mansfeld-Südharz	7,6	4,3	58,1	25,6	2,9	1,4	1.449
Saalekreis	11,4	4,8	70,8	5,7	4,0	3,3	1.434
Salzlandkreis	10,1	4,5	75,4	3,9	3,3	2,8	1.427
Stendal	4,5	3,2	65,0	20,7	3,7	2,9	2.423
Wittenberg	5,7	3,1	48,5	37,2	3,0	2,5	1.930
Sachsen-Anhalt	7,6	3,9	60,6	22,3	3,4	2,2	20.452

Quelle für Bodennutzungen: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt – Stand: 31.12.2015



Flächenverteilung der Nutzungsarten in den Landkreisen und kreisfreien Städten



4.3 Bevölkerung

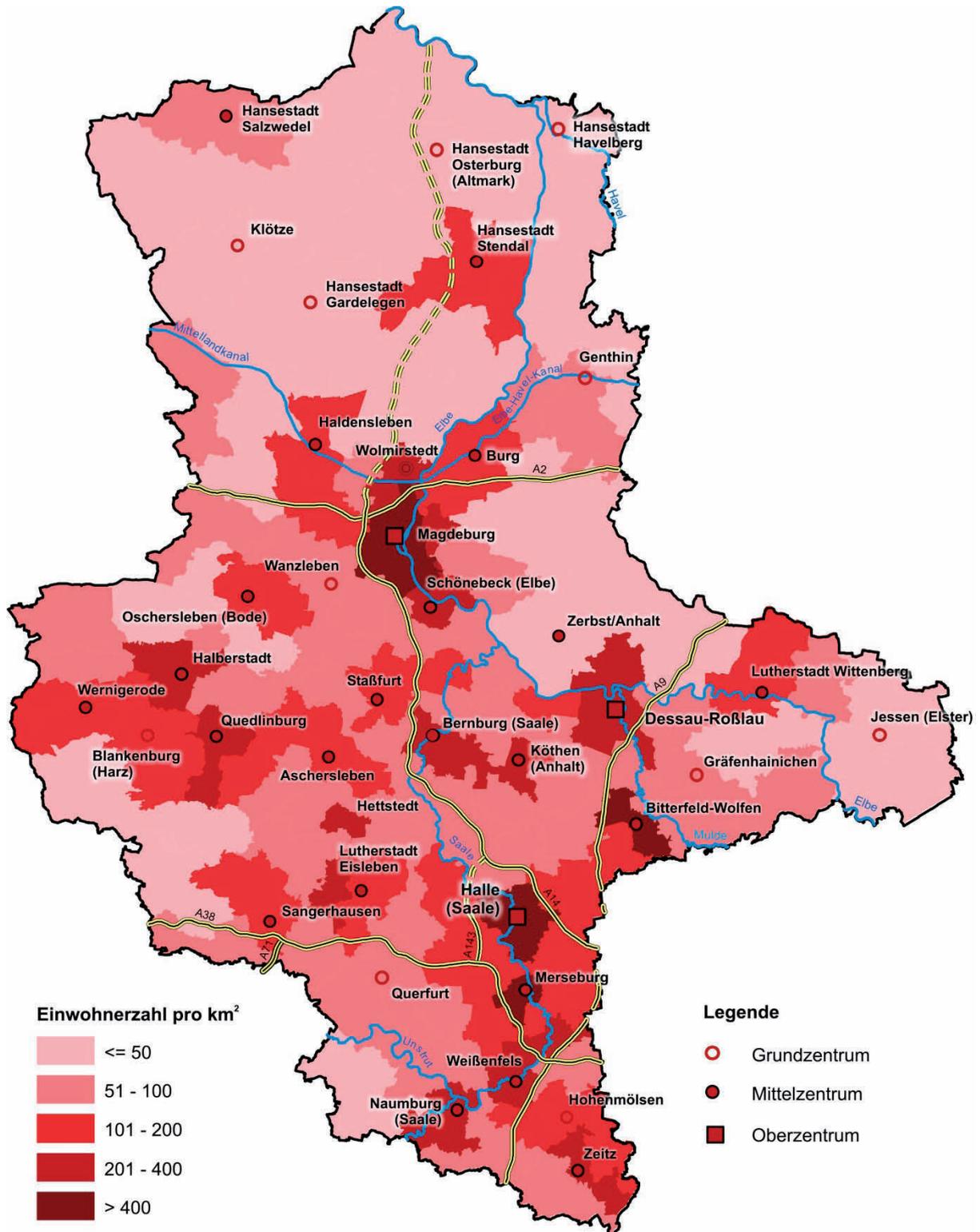
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Bevölkerung	Fläche in km ²	Einwohner je km ²
Dessau-Roßlau, Stadt	82.919	245	339
Halle (Saale), Stadt	236.991	135	1.755
Magdeburg, Stadt	235.723	201	1.173
Altmarkkreis Salzwedel	86.164	2.293	38
Anhalt-Bitterfeld	164.817	1.454	113
Börde	173.473	2.367	73
Burgenlandkreis	184.081	1.414	130
Harz	221.366	2.105	105
Jerichower Land	91.693	1.577	58
Mansfeld-Südharz	141.408	1.449	98
Saalekreis	186.431	1.434	130
Salzlandkreis	196.695	1.427	138
Stendal	115.262	2.423	48
Wittenberg	128.447	1.930	67
Sachsen-Anhalt	2.245.470	20.452	110

Quelle für Bevölkerung: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Stand: 31.12.2015

Quelle für Fläche: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt – Stand: 31.12.2015

Die Bevölkerungsdichte liegt im Durchschnitt bei 110 Einwohner/km². Von den drei kreisfreien Städten hat Halle die größte Einwohnerdichte mit 1.755 Einwohner/km². In der Landeshauptstadt Magdeburg beträgt sie 1.173 Einwohner/km² und in Dessau-Roßlau durch den Zusammenschluss beider Städte im Jahr 2008 insgesamt 339 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 48 Einwohner/km² und im Altmarkkreis Salzwedel bei 38 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. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden können auch zur Verringerung der Anzahl der Wohnungen führen. Aus diesem Grund können in nachstehender Tabelle auch negative Werte erscheinen.

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	alle Baumaßnahmen		Neue Wohngebäude	neue Nicht- wohngebäude
	insgesamt	Wohnungen		
Dessau-Roßlau, Stadt	174	106	64	17
Halle (Saale), Stadt	271	509	170	23
Magdeburg, Stadt	448	895	290	31
Altmarkkreis Salzwedel	371	196	101	216
Anhalt-Bitterfeld	343	434	156	38
Börde	511	547	338	48
Burgenlandkreis	342	204	167	43
Harz	501	578	254	39
Jerichower Land	289	239	179	26
Mansfeld-Südharz	228	136	78	31
Saalekreis	425	316	261	66
Salzlandkreis	394	161	157	63
Stendal	239	233	108	27
Wittenberg	273	178	106	37
Sachsen-Anhalt	4.809	4.732	2.429	705

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Statistik der Baugenehmigungen – Stand: 10.03.2017

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.

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Arbeitslose	Männer	Frauen
Dessau-Roßlau, Stadt	4.218	2.323	1.895
Halle (Saale), Stadt	12.503	7.142	5.361
Magdeburg, Stadt	12.802	7.252	5.550
Altmarkkreis Salzwedel	3.832	2.138	1.694
Anhalt-Bitterfeld	8.137	4.296	3.841
Börde	6.791	3.878	2.913
Burgenlandkreis	9.026	4.856	4.170
Harz	7.986	4.306	3.680
Jerichower Land	4.395	2.390	2.005
Mansfeld-Südharz	8.676	4.613	4.063
Saalekreis	8.411	4.591	3.820
Salzlandkreis	10.377	5.635	4.742
Stendal	6.780	3.609	3.171
Wittenberg	6.330	3.373	2.957
Sachsen-Anhalt	110.263	60.401	49.862

Arbeitslose im Jahresdurchschnitt 2016 - Quelle: Bundesagentur für Arbeit – Stand: 05.01.2017

4.6 Zentralörtliche Gliederung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt werden einzelne Städte des Landes entsprechend ihrer jeweils zugewiesenen Funktionen oder Teilfunktionen als Zentrale Orte mit einer dreistufigen zentralörtlichen Gliederung festgelegt:

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die zentralörtliche Gliederung. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden die Grundzentren ohne Teilfunktionen eines Mittelzentrums nicht dargestellt. Zentrale Orte bilden auch die Grundlage für die Untersuchungsbereiche in den folgenden Abschnitten dieses Berichtes.



4.7 Regionstypen

Neben der Zuweisung in ihrer Charakterbildung nach Zentralitätsstufen werden vom Gutachterausschuss Regionstypen in Anlehnung an die Raumordnungspläne des Landes Sachsen-Anhalt gebildet. Hierzu werden alle Städte, Ortsteile oder Gemarkungen einem Regionstyp zugeordnet. Dabei ist der Regionstyp nicht unmittelbar gleichzusetzen mit dem administrativen Stadt- oder Gemeindegebiet. Durch die Landesplanung ist für die Oberzentren und durch die Regionalplanung für die Mittel- und Grundzentren jeweils im Einvernehmen mit der jeweiligen Stadt oder Gemeinde auf der Grundlage des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt der Zentrale Ort festgelegt worden. Der Zentrale Ort einer Stadt oder Gemeinde ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil, der das zentrale Siedlungsgebiet bildet. So gehören allgemein die jeweils eingemeindeten Ortsteile nicht zum zentralen Ort einer Stadt oder Gemeinde. Der Gutachterausschuss hat sich bei der Definition der Regionstypen an den Verhältnissen am Immobilienmarkt orientiert. So zeigen gerade die eingemeindeten Ortsteile der kreisfreien Städte häufig andere Grundstücksmarktverhältnisse als die eigentlichen Kernstädte. Insofern sind unter dem Begriff Großstädte beispielsweise nur die Zentralen Orte i.S. des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt zu verstehen. Die außerhalb der im Zusammenhang bebauten Kernstädte gelegenen Ortsteile, die zwar zum administrativen Stadtgebiet gehören aber ein abweichendes Marktverhalten zeigen und nicht der Charakteristik der Zentralen Orte entsprechen, werden anderen Regionstypen zugeordnet. Welche Definitionen von Regionstypen der Gutachterausschuss vorgenommen hat 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
Grundzentren/ Kleinstädte	Grundzentren gemäß der regionalen Raumordnungsprogramme und weitere Kleinstädte
Dörfer	ländliches Umland
Fremden-verkehrsorte	Städte, Gemeinden und Ortsteile mit besonderer Bedeutung für den Fremdenverkehr

Im **Landkreis Stendal** und **Altmarkkreis Salzwedel** werden folgende Städte, Ortsteile oder Gemarkungen den einzelnen Regionstypen zugeordnet:

Mittelzentren	Salzwedel, Stendal
Grundzentren/ Kleinstädte	Beetzendorf, Gardelegen, Kalbe, Klötze, Mieste, Arneburg, Bismark, Osterburg, Schönhausen, Seehausen, Tangerhütte, Tangermünde, Havelberg, Diesdorf
Dörfer	Alle übrigen Gemeinden und Ortsteile im Zuständigkeitsbereich
Fremden-verkehrsorte	Arendsee, Zießau

In der **kreisfreien Stadt Magdeburg** sowie den **Landkreisen Börde, Harz und Salzlandkreis** werden folgende Städte, Ortsteile oder Gemarkungen den einzelnen Regionstypen zugeordnet:

Großstädte	Magdeburg
Großstadt-randlagen	Altenweddingen, Bahrendorf, Barleben, Beyendorf-Sohlen, Dahlenwarleben, Dodendorf, Ebendorf, Glindenberg, Groß Santerleben, Hermsdorf, Hohendodeleben, Hohenwarleben, Meitzendorf, Niederndodeleben, Osterweddingen, Pechau, Randau-Calenberge, Wellen
Mittelzentren	Aschersleben, Bernburg, Halberstadt, Haldensleben, Oschersleben, Quedlinburg, Schönebeck, Staßfurt, Wernigerode
Grundzentren/ Kleinstädte	Alsleben, Angern, Ballenstedt, Barby, Benneckenstein, Blankenburg, Calbe, Calvörde, Dardesheim, Egel, Eilsleben, Elbingerode, Ermsleben, Erxleben, Flechtingen, Gernrode, Gröningen, Güsten, Harzgerode, Hasselfelde, Hoym, Ilsenburg, Irxleben, Könnern, Langenweddingen, Nienburg, Oebisfelde, Osterwieck, Schwanebeck, Thale, Völpke, Wanzleben, Weferlingen, Wegeleben, Wolmirstedt
Dörfer	alle übrigen Gemarkungen im Zuständigkeitsbereich
Fremden-verkehrsorte	Bad Suderode, Friedrichsbrunn, Meisdorf, Neudorf, Rübeland, Schierke

In der **kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau** sowie den **Landkreisen Jerichower Land, Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg** werden folgende Städte, Ortsteile oder Gemarkungen den einzelnen Regionstypen zugeordnet:

Großstädte	Alten, Dessau, Törten, Ziebigk
Großstadt-randlagen	Biederitz, Gerwisch, Gübs, Hohenwarthe, Königsborn, Lostau, Möser, Wahlitz
Mittelzentren	Burg, Bitterfeld, Köthen, Wittenberg, Wolfen, Zerbst
Grundzentren/ Kleinstädte	Aken, Annaburg, Brehna, Coswig, Elster, Gräfenhainichen, Gröbzig, Jessen, Kemberg, Oranienbaum, Raguhn, Roßlau, Schmiedeberg, Zahna, Zörbig, Genthin, Gommern, Jerichow, Möckern, Parey, Loburg
Dörfer	Alle übrigen Gemarkungen im Zuständigkeitsbereich
Fremden-verkehrsorte	-

In der **kreisfreien Stadt Halle (Saale)** sowie den **Landkreisen Mansfeld-Südharz, Saalekreis und Burgenlandkreis** werden folgende Städte, Ortsteile oder Gemarkungen 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
Grundzentren/ Kleinstädte	Allstedt, Bad Bibra, Braunsbedra, Droyßig, Eckartsberga, Gerbstedt, Gröbers, Günthersdorf, Helbra, Hettstedt, Hohenmölsen, Kayna, Kötzschau, Landsberg, Laucha an der Unstrut, Leuna, Löbejün, Lützen, Mansfeld, Mückeln (Geiseltal), Nebra, Osterfeld, Querfurt-Stadt, Rottleberode, Roßla, Röblingen am See, Sandersleben, Schafstädt, Schraplau-Stadt, Teuchern, Teutschenthal, Wettin
Dörfer	Nicht genannte Gemeinden und Ortsteile mit dörflichem Charakter der Landkreise Saalekreis, Mansfeld-Südharz und des Burgenlandkreises
Fremden-verkehrsorte	Aseleben, Bad Dürrenberg, Bad Kösen, Goethestadt Bad Lauchstädt, Freyburg (Unstrut), Kelbra (Kyffhäuser), Seeburg-Rollsdorf, Stolberg (Harz), Wippra

5 Der Grundstücksmarkt in Sachsen-Anhalt

5.1 Umsätze

5.1.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

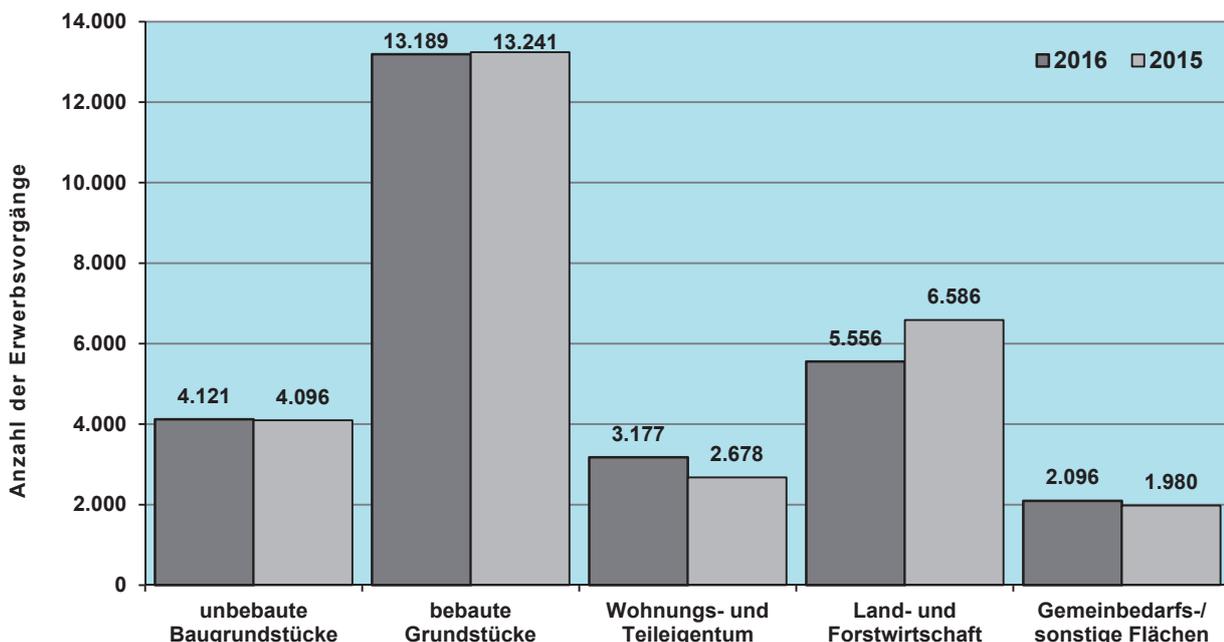
In den Jahren 2015 und 2016 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt von den Notaren insgesamt **28.581** bzw. **28.139 Kaufverträge** zur Führung der Kaufpreissammlung gemäß § 195 BauGB übersandt.

Anzahl der Erwerbsvorgänge je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Anzahl 2016	Anteil 2016 (%)	Veränderung zu 2015 (%)	Anzahl 2015
Unbebaute Baugrundstücke	4.121	14,6	+0,6	4.096
Bebaute Grundstücke	13.189	46,9	-0,4	13.241
Wohnungs- und Teileigentum	3.177	11,3	+18,6	2.678
Land- und Forstwirtschaft	5.556	19,7	-15,6	6.586
Gemeinbedarfs-/sonstige Flächen	2.096	7,4	+5,9	1.980
Summe	28.139	100,0	-1,5	28.581

Damit hat sich die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr mit 1,5 % leicht reduziert. Trotz eines relativ geringen Anteils am Gesamtmarkt mit rd. 11 % sind die Veränderungen zum Vorjahr im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums am größten. Hier ist die Nachfrage um fast 19 % gegenüber dem Jahr 2015 angestiegen und konnte damit seine positive Entwicklung des vergangenen Jahres fortsetzen. Bereits im Jahr 2015 war die Anzahl der Transaktionen beim Wohnungs- und Teileigentum um 5,5 % gestiegen. Bei den übrigen bebauten Grundstücken, mit einem Umsatzanteil von fast 47 % der größte Teilmarkt, zeigen sich hingegen stabile Verhältnisse. Mit einer Veränderung von minus 0,4 % zeigen sich hier nur wenig Veränderungen, obwohl im Jahr 2015 noch rd. 6 % mehr Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr registriert werden konnten. Auch die Nachfrage nach unbebauten Baugrundstücken ist mit einem Umsatzplus von rd. 1 % gegenüber dem Vorjahr weitgehend stabil. Mit dem leichten Anstieg hat die Nachfrage nur minimal angezogen, während noch im Vorjahr 5 % mehr Transaktionen gegenüber dem Jahr 2014 erfolgten.

Verteilung und Entwicklung der Erwerbsvorgänge in den Teilmärkten



Die augenfälligsten Rückgänge zeigen sich im Teilmarkt der Land- und Forstwirtschaft. Hier hat sich die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge um fast 16 % reduziert und es setzt sich damit der bereits in den Vorjahren zu beobachtenden Trend fort. Insgesamt werden aber hier noch ca. 1/5 der insgesamt registrierten Erwerbsvorgänge umgesetzt und der Teilmarkt gehört damit zum zweitgrößten im Land. Die Entwicklung bei den Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen zeigt wiederum eine positives Vorzeichen. Zu diesem Teilmarkt gehören unter anderem ehemals militärisch genutzte Flächen, Flächen für den Naturschutz, Wasserflächen, Abbauflächen und Grundstücke für Energieanlagen, etwa für Photovoltaik- und Solaranlagen. Hier hat sich die Anzahl im Berichtsjahr 2016 um fast 6 % gegenüber dem Vorjahr erhöht.

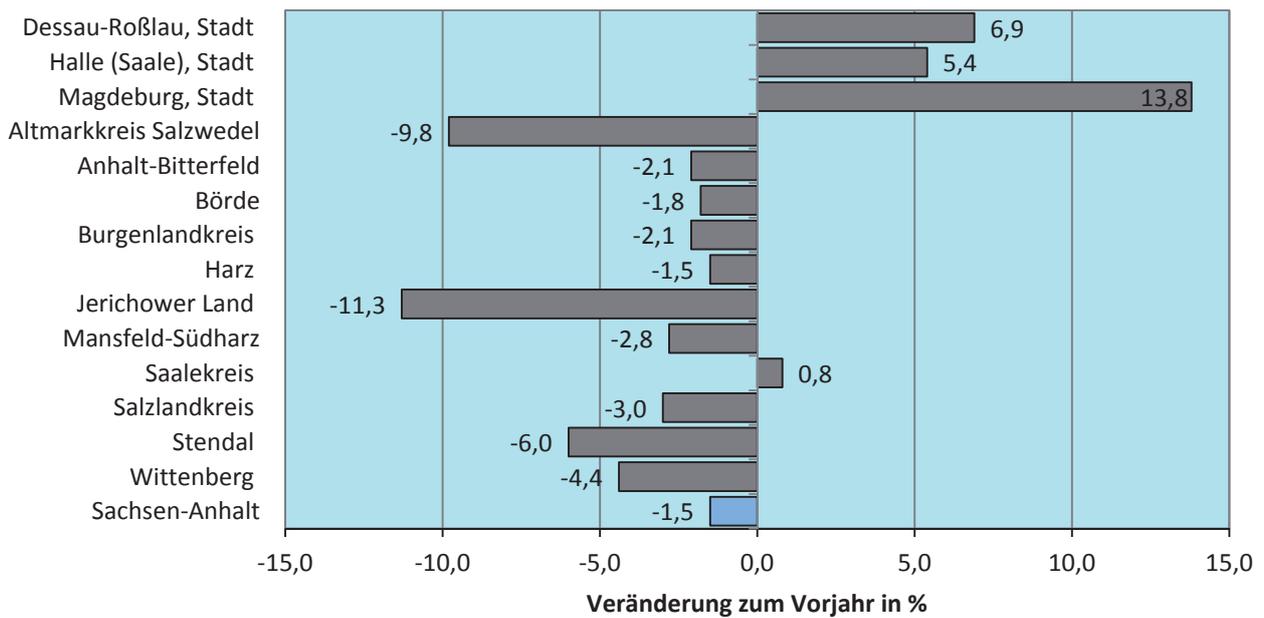
In den Landkreisen und kreisfreien Städten des Landes Sachsen-Anhalt stellen sich die Verhältnisse wie folgt dar:

Anzahl der Erwerbsvorgänge in den kreisfreien Städten und Landkreisen

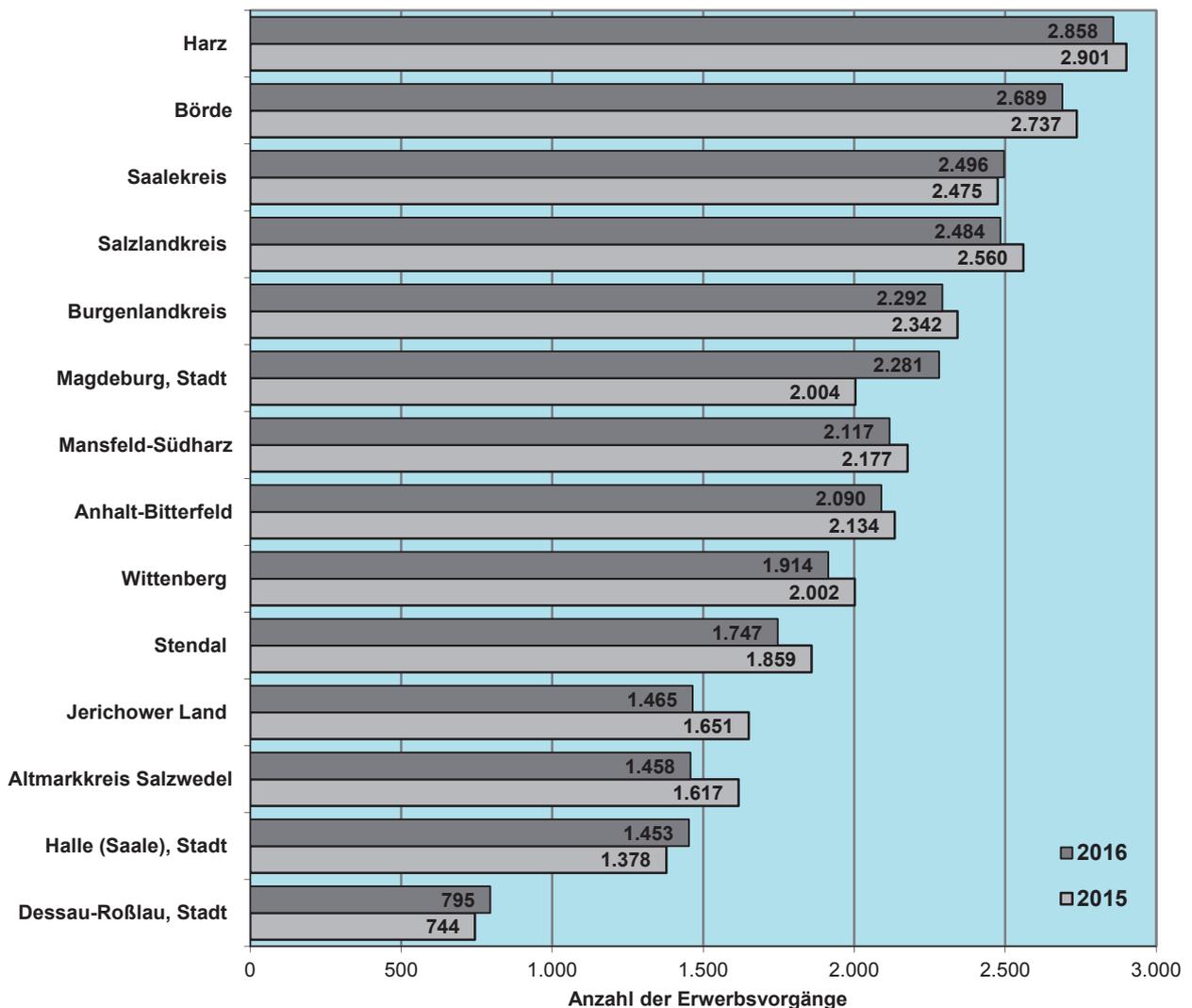
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Anzahl 2016	Anteil 2016 (%)	Veränderung zu 2015 (%)	Anzahl 2015
Dessau-Roßlau, Stadt	795	2,8	+6,9	744
Halle (Saale), Stadt	1.453	5,2	+5,4	1.378
Magdeburg, Stadt	2.281	8,1	+13,8	2.004
Altmarkkreis Salzwedel	1.458	5,2	-9,8	1.617
Anhalt-Bitterfeld	2.090	7,4	-2,1	2.134
Börde	2.689	9,6	-1,8	2.737
Burgenlandkreis	2.292	8,1	-2,1	2.342
Harz	2.858	10,2	-1,5	2.901
Jerichower Land	1.465	5,2	-11,3	1.651
Mansfeld-Südharz	2.117	7,5	-2,8	2.177
Saalekreis	2.496	8,9	+0,8	2.475
Salzlandkreis	2.484	8,8	-3,0	2.560
Stendal	1.747	6,2	-6,0	1.859
Wittenberg	1.914	6,8	-4,4	2.002
Sachsen-Anhalt	28.139	100	-1,5	28.581

In den Landkreisen und kreisfreien Städte zeigen sich uneinheitliche Verhältnisse. Es fällt auf, dass ein Anstieg der Transaktionen fast ausschließlich in den kreisfreien Städten zu registrieren ist. Nur in den Großstädten Magdeburg, Halle und Dessau-Roßlau lässt sich eindeutig eine gestiegene Anzahl von Erwerbsvorgängen registrieren, während in den ländlichen Regionen fast durchweg eine gesunkene Nachfrage zu erkennen ist. Lediglich im Saalekreis steht ein Pluszeichen vor der Entwicklung. Mit einer gestiegenen Anzahl von 0,8 % gegenüber dem Vorjahr lassen sich hier aber eher stabile Verhältnisse konstatieren. In Magdeburg hat sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge am eindeutigsten gegenüber dem Vorjahr erhöht. Im Vergleich zum Jahr 2015 ist hier die Nachfrage in 2016 um fast 14 % gestiegen. In Dessau-Roßlau liegt das Plus an Erwerbsvorgängen bei knapp 7 %. Dabei hat die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau mit unter 3 % den geringsten Anteil an den insgesamt getätigten Transaktionen. In der kreisfreien Stadt Halle ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge noch um gut 5 % gestiegen. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang ein Vergleich zwischen den Städten Halle und Magdeburg. So werden in der Landeshauptstadt fast 60 % mehr Transaktionen registriert als in der Saalestadt. In den übrigen Landkreisen ist die Entwicklung unterschiedlich. Deutliche Veränderungen zeigen sich insbesondere im Landkreis Jerichower Land und im Altmarkkreis Salzwedel. Während im Jerichower Land über 11 % weniger Erwerbsvorgänge als im Vorjahr registriert worden sind, hat sich die Anzahl im Altmarkkreis Salzwedel um fast 10 % reduziert. Die geringsten Einbußen lassen sich in den Landkreisen Harz und Börde mit Veränderungen unter 2 % erkennen. Dabei wird im Landkreis Harz die größte Anzahl an Erwerbsvorgängen festgestellt. Mit fast 2.900 Transaktionen liegt der Anteil am Gesamtmarkt bei über 10 %. Nur noch die Hälfte der Erwerbsvorgänge werden dagegen im Jerichower Land und im Altmarkkreis Salzwedel registriert und damit zeigen sich hier die geringsten Aktivitäten.

Veränderung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von 2015 zu 2016



Verteilung und Entwicklung der Erwerbsvorgänge in den kreisfreien Städten und Landkreisen



Die Verteilung der Erwerbsvorgänge in den Teilmärkten der kreisfreien Städte und Landkreise zeigt die Differenziertheit des Immobilienmarktes mit sehr unterschiedlichen Ausprägungen und Entwicklungen. Auffällig ist etwa die um 36 % erhöhte Anzahl im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke in der kreisfreien Stadt Magdeburg. In der Landeshauptstadt wird auch fast die größte Anzahl an verkauften unbebauten Baugrundstücken registriert. Nur im Landkreis Börde liegt die Anzahl der Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt noch darüber. Hier hat die Zahl der Transaktionen gegenüber dem Vorjahr um über 6 % zugenommen. Eine ähnliche Entwicklung zeigt der Salzlandkreis mit einem plus von 6,4 % Ein Grund hierfür kann die unmittelbare Nachbarschaft dieser Landkreise zur Stadt Magdeburg und der damit bestehende Einzugsbereich sein. Bemerkenswert ist auch die Entwicklung im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums. Hier sind zum Teil große Zuwächse gegenüber dem Vorjahr zu erkennen. So hat die Nachfrage in Dessau um fast 50 % angezogen und in Magdeburg, Harz sowie dem Saalekreis sind gegenüber dem Vorjahr ca. 1/3 mehr Erwerbsvorgänge registriert worden. Auffällig ist auch die Entwicklung im Landkreis Mansfeld-Südharz. Hier sind immerhin 65 % mehr Kauffälle im Wohnungs- und Teileigentum registriert worden, wengleich die Anzahl der insgesamt in diesem Teilmarkt registrierten Erwerbsvorgänge eher gering ist. Die deutliche Reduzierung der Transaktionen im Teilmarkt der Land- und Forstwirtschaft lässt sich nahezu in allen Regionen im Land nachvollziehen. Mit Ausnahme der Stadt Dessau-Roßlau ist in allen Landkreisen und kreisfreien Städten die Anzahl teilweise erheblich zurückgegangen. So sind auch in umsatzstarken Landkreisen dieses Teilmarktes wie dem Altmarkkreis Salzwedel, Börde, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz, Salzlandkreis und Stendal zwischen 15 % und 20 % weniger Kauffälle registriert worden als im Vorjahr.

Verteilung der Erwerbsvorgänge 2016 in den Teilmärkten der kreisfreien Städte und Landkreise

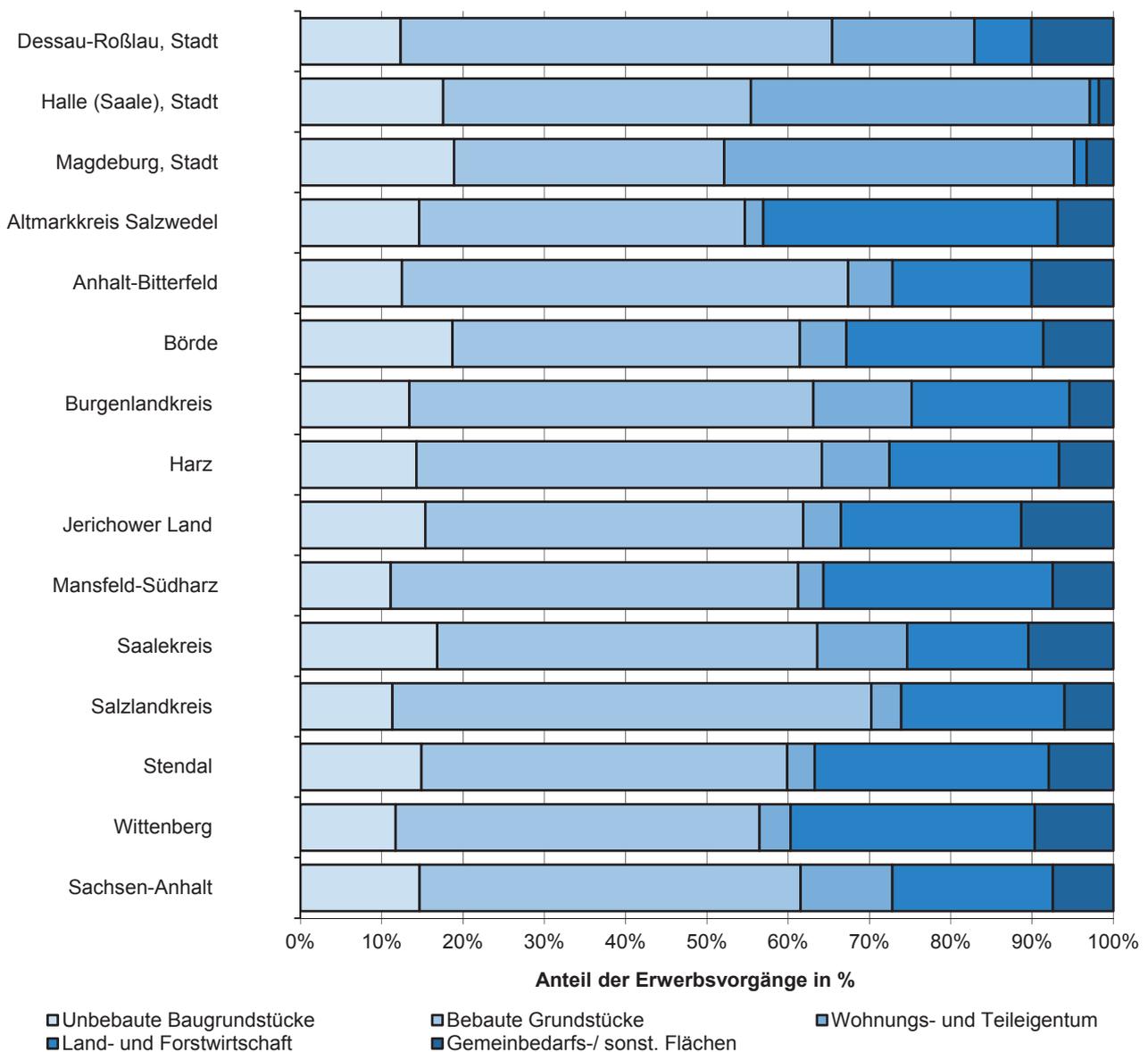
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Unbebaute Baugrundstücke		Bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum		Land- und Forst- wirtschaft		Gemeinbedarfs-/ sonst. Flächen	
	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)
Dessau-Roßlau, Stadt	98	+7,7	422	-8,9	139	+47,9	56	+3,7	80	+90,5
Halle (Saale), Stadt	255	-3,4	550	-1,4	606	+16,8	16	-27,3	26	+73,3
Magdeburg, Stadt	431	+36,0	758	-8,3	982	+33,6	35	-25,5	75	-3,8
Altmarkkreis Salzwedel	213	-5,8	584	-0,5	33	+17,9	528	-19,5	100	-16,7
Anhalt-Bitterfeld	261	-3,7	1.147	-0,9	114	-23,0	358	-10,5	210	+33,8
Börde	503	+6,3	1.149	+1,1	154	+20,3	651	-14,5	232	-2,5
Burgenlandkreis	307	-7,3	1.139	+6,9	277	-0,4	445	-15,1	124	-13,9
Harz	408	-10,7	1.425	-4,2	238	+30,8	596	-2,1	191	+15,1
Jerichower Land	225	+3,2	681	-8,5	68	+19,3	325	-29,5	166	-2,9
Mansfeld-Südharz	235	+5,4	1.061	-0,2	66	+65,0	597	-15,3	158	+8,2
Saalekreis	420	-7,7	1.167	+2,6	276	+30,8	372	-22,8	261	+37,4
Salzlandkreis	281	+6,4	1.463	+1,5	92	-7,1	499	-15,1	149	-10,8
Stendal	260	-5,5	786	+7,8	59	-11,9	503	-18,9	139	-17,3
Wittenberg	224	-3,0	857	+1,5	73	-20,7	575	-12,5	185	+3,9
Sachsen-Anhalt	4.121	+0,6	13.189	-0,4	3.177	+18,6	5.556	-15,6	2.096	+5,9

Daten von 2015 in der Anlage

Bei einer Betrachtung der Anteile der unterschiedlichen Teilmärkte in den kreisfreien Städten und Landkreisen fällt insbesondere das Verhältnis des Wohnungs- und Teileigentums zu den übrigen und insbesondere zu den bebauten Grundstücken auf. Erwartungsgemäß ist der Anteil an Erwerbsvorgängen des Wohnungs- und Teileigentums in den kreisfreien Städten Magdeburg und Halle am höchsten. So liegt der Anteil des Wohnungs- und Teileigentums in beiden Städten bei über 40 % und damit über dem der bebauten Grundstücke. In den übrigen Landkreisen und auch in der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau hat der Teilmarkt der bebauten Grundstücke allgemein den größten Anteil. Das Wohnungs- und Teileigentum hat lediglich in Dessau-Roßlau, im Burgenlandkreis und im Saalekreis mit Anteilen im 2-stelligen Prozentbereich eine gewisse Bedeutung. In den übrigen Landkreisen liegt der Marktanteil des Wohnungs- und Teileigentums teilweise deutlich unter 10 %. So sind etwa im Altmarkkreis Salzwedel nur rd. 2 % aller registrierten Erwerbsvorgänge im

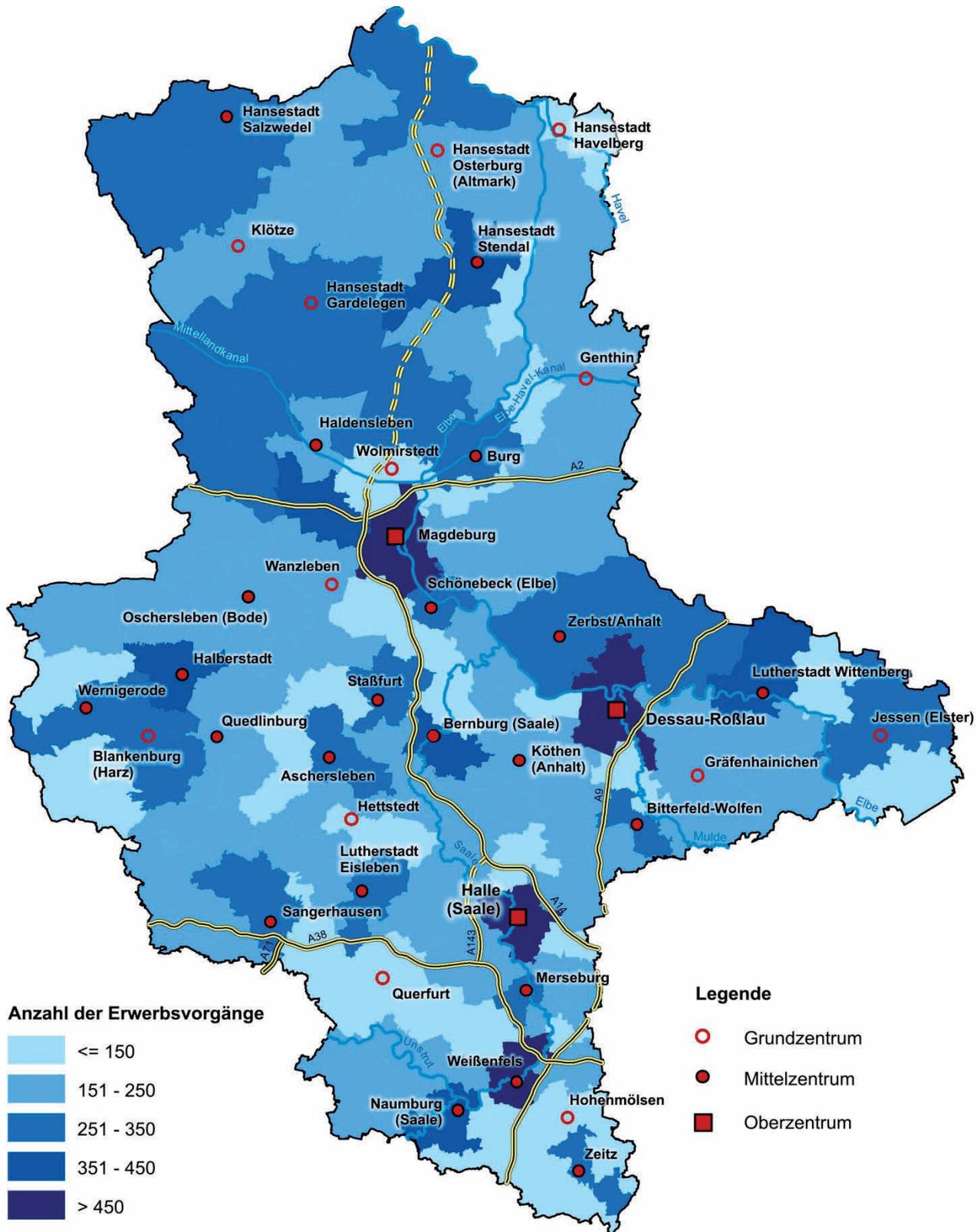
Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums festzustellen. Während in den Großstädten Halle und Magdeburg die bebauten Grundstücke einschließlich des Wohnungs- und Teileigentums mit fast 80 % den größten Marktanteil haben, sind in diesen kreisfreien Städten die Erwerbsvorgänge im Teilmarkt der Land- und Forstwirtschaft erwartungsgemäß gering. Mit einem Anteil von unter 2 % spielen sie hier nur eine untergeordnete Rolle. Ganz anders sieht das im ländlichen Bereich aus. Das größte Gewicht haben die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke im Altmarkkreis Salzwedel. Hier hat dieser Teilmarkt einen Anteil von über 36 % an den insgesamt im Landkreis registrierten Kauffällen. Während in den Landkreisen Mansfeld-Südharz, Stendal und Wittenberg dieser Anteil mit um die 30 % ebenfalls überdurchschnittlich ist, macht die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt der Land- und Forstwirtschaft in den übrigen Landkreisen einen Anteil zwischen 15 % und 25 % aus. Die Anteile der unbebauten Baugrundstücke liegen etwa zwischen 10 % und 20 %. Dabei ist der Anteil in den Großstädten Halle und Magdeburg und den benachbarten Landkreisen wie Börde, Jerichower Land und Saalekreis allgemein höher, während beispielsweise in Mansfeld-Südharz oder Wittenberg nur etwa 11 % der insgesamt registrierten Erwerbsvorgänge aus dem Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke entstammen.

Anteil der Erwerbsvorgänge 2016 in den Teilmärkten der kreisfreien Städte und Landkreise



Räumliche Verteilung der Anzahl der Erwerbsvorgänge im Jahr 2016

In der folgenden Grafik wird die Anzahl der Erwerbsvorgänge auf der Basis der Verbandsgemeinden und Einheitsgemeinden angegeben.



5.1.2 Flächenumsatz

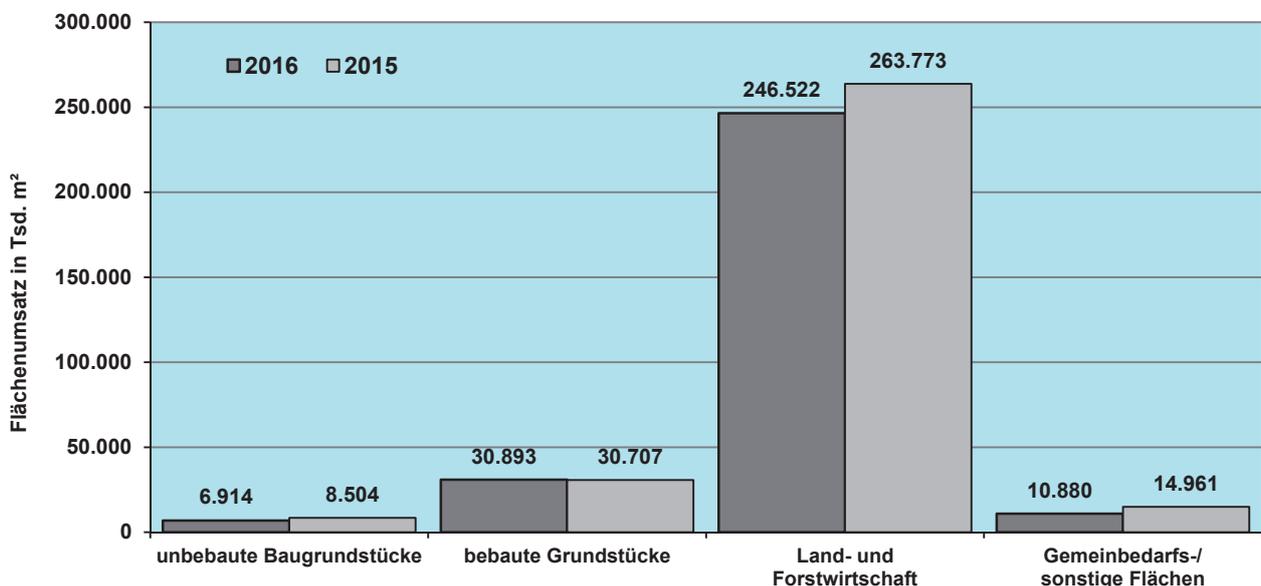
In den Jahren 2015 und 2016 sind im Land Sachsen-Anhalt insgesamt **rd. 318 km²** bzw. **rd. 295 km²** Grundstücksfläche umgesetzt worden.

Flächenumsatz je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Fläche 2016 (Tsd. m ²)	Anteil 2016 (%)	Veränderung zu 2015 (%)	Fläche 2015 (Tsd. m ²)
Unbebaute Baugrundstücke	6.914	2,3	-18,7	8.504
Bebaute Grundstücke	30.893	10,5	+0,6	30.707
Land- und Forstwirtschaft	246.522	83,5	-6,5	263.773
Gemeinbedarfs-/sonst. Flächen	10.880	3,7	-27,3	14.961
Summe	295.209	100	-7,2	317.945

Der um 1,5 % gesunkenen Anzahl von Erwerbsvorgängen steht ein Rückgang des Flächenumsatzes von rd. 7 % gegenüber. Dabei wird der Flächenumsatz und deren Entwicklung maßgeblich vom Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke bestimmt. Naturgemäß wechseln hier pro Erwerbsvorgang große Flächen den Eigentümer. Aus diesem Grund wird mit einem Anteil von knapp 20 % an der Anzahl der Erwerbsvorgänge im Land ein Anteil von über 83 % am gesamten Flächenumsatz erzielt. Insgesamt ist aber auch im Teilmarkt der Land- und Forstwirtschaft ein geringerer Flächenumsatz erzielt worden als im Vorjahr. Während sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt um über 15 % reduziert hat, ist der Flächenumsatz um 6,5 % gesunken. Das sind immerhin über 1.700 Hektar weniger als im Vorjahr. Mit Ausnahme der bebauten Grundstücke sind auch in den übrigen Teilmärkten die Flächenumsätze deutlich zurückgegangen. Dabei lässt sich keine unmittelbare Verbindung zu der Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge herleiten. Während bei den unbebauten Baugrundstücken die Anzahl der Transaktionen um knapp 1 % gestiegen ist, hat sich der Flächenumsatz um fast 19 % reduziert. Dabei haben die unbebauten Baugrundstücke aber allgemein nur einen geringen Anteil am gesamten Flächenumsatz. Dieser geringe Anteil von rd. 2 % am gesamten Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr weitgehend unverändert und bestätigt sich auch im langjährigen Vergleich. Auch die Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen haben bei der Anzahl um fast 6 % zugelegt, während sich die umgesetzte Fläche um über 27 % reduziert hat. Lediglich bei den bebauten Grundstücken lassen die Anzahl der Erwerbsvorgänge und der Flächenumsatz eine weitgehend einheitliche Entwicklung erkennen. Während die Anzahl mit einer Reduzierung von unter 1 % nahezu stabil ist, hat sich auch der Flächenumsatz mit einer Zunahme von unter 1 % kaum gegenüber dem Vorjahr verändert.

Verteilung und Entwicklung des Flächenumsatzes in den Teilmärkten



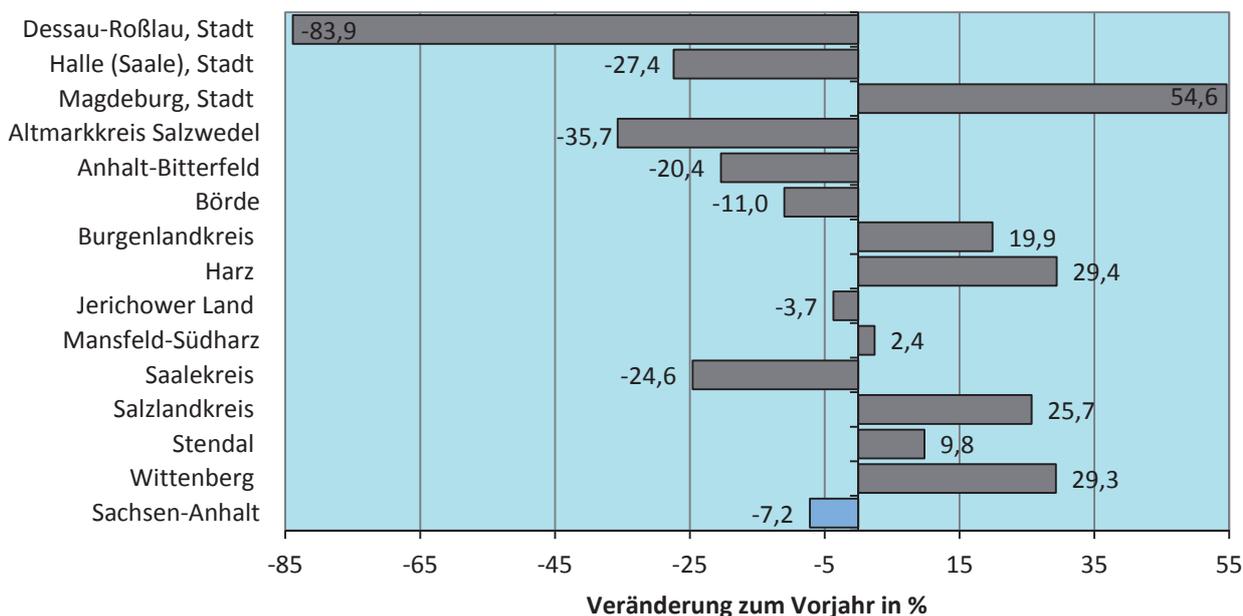
In den kreisfreien Städten und Landkreisen des Landes Sachsen-Anhalt stellen sich die Verhältnisse wie folgt dar:

Flächenumsatz in den kreisfreien Städten und Landkreisen

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Fläche 2016 (Tsd. m ²)	Anteil 2016 (%)	Veränderung zu 2015 (%)	Fläche 2015 (Tsd. m ²)
Dessau-Roßlau, Stadt	3.266	1,1	-83,9	20.336
Halle (Saale), Stadt	1.822	0,6	-27,4	2.509
Magdeburg, Stadt	6.785	2,3	+54,6	4.390
Altmarkkreis Salzwedel	25.470	8,6	-35,7	39.602
Anhalt-Bitterfeld	24.519	8,3	-20,4	30.795
Börde	33.934	11,5	-11,0	38.144
Burgenlandkreis	19.127	6,5	+19,9	15.957
Harz	25.150	8,5	+29,4	19.437
Jerichower Land	23.321	7,9	-3,7	24.224
Mansfeld-Südharz	21.885	7,4	+2,4	21.365
Saalekreis	18.034	6,1	-24,6	23.912
Salzlandkreis	24.942	8,4	+25,7	19.841
Stendal	41.291	14,0	+9,8	37.593
Wittenberg	25.663	8,7	+29,3	19.840
Sachsen-Anhalt	295.209	100	-7,2	317.945

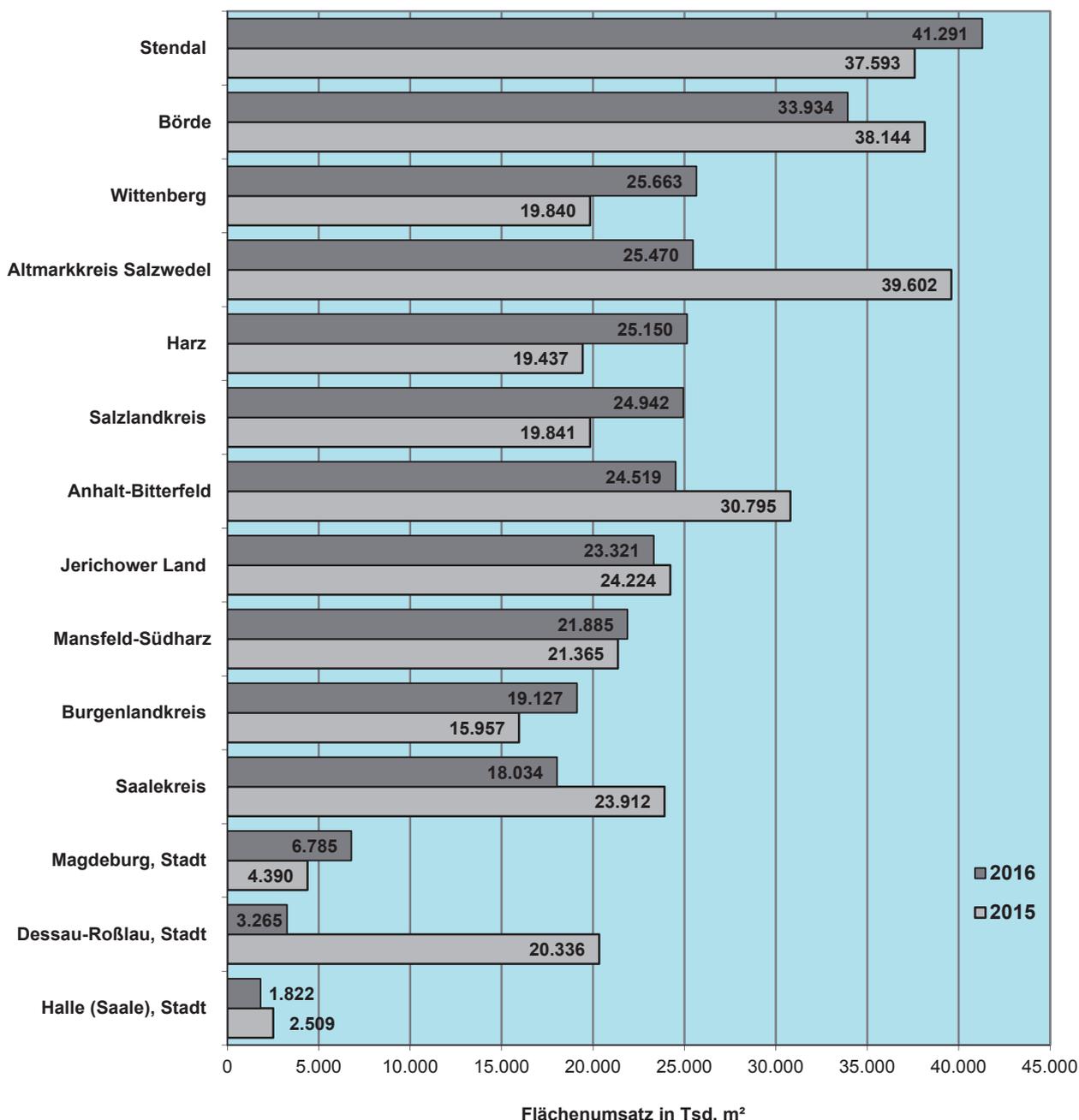
Die differenzierte Betrachtung der Flächenumsätze in den kreisfreien Städten und Landkreisen zeigt sehr unterschiedliche Verhältnisse und Entwicklungen. Der größte Flächenumsatz zeigt sich im Landkreis Stendal. Mit einem Anteil am Gesamtumsatz von 14 % haben hier immerhin über 4000 Hektar den Eigentümer gewechselt. Auch im Landkreis Börde beträgt der Flächenumsatz mit rd. 3400 Hektar knapp 12 % der insgesamt im Land veräußerten Fläche. Die Gründe hierfür dürften insbesondere auch in der Flächengröße dieser Landkreise liegen. Dennoch wird beispielsweise im Altmarkkreis Salzwedel bei vergleichbarer Kreisgröße ein um rd. 40 % geringerer Flächenumsatz erzielt als im Landkreis Stendal. Die Größe des Kreisgebietes sowie der geringe Anteil an land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen erklärt auch den unwesentlichen Anteil der kreisfreien Städte am Gesamtumsatz. So zeigen sich hier erwartungsgemäß die geringsten Flächenumsätze.

Veränderung des Flächenumsatzes von 2015 zu 2016



Bei den Entwicklungen zum Vorjahr gibt es ebenfalls große Unterschiede im Land. Während in Dessau-Roßlau der Flächenumsatz um über 80 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen ist, ist er in Magdeburg um über 50 % gestiegen. Rückschlüsse auf die Anzahl der Erwerbsvorgänge lassen sich hierbei nicht automatisch schließen. So stehen dem deutlichen Rückgang des Flächenumsatzes von fast 84 % in Dessau-Roßlau eine um fast 7 % gestiegene Anzahl der Transaktionen gegenüber. Aber auch umgekehrte Verhältnisse lassen sich erkennen. Während der Flächenumsatz in den Landkreisen Wittenberg, Harz, Burgenlandkreis und Salzlandkreis zwischen 20 % und fast 30 % ausnahmslos gestiegen ist, ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr hier durchweg gesunken. Auffällig ist in diesem Zusammenhang auch die Entwicklung im Altmarkkreis Salzwedel sowie in den Landkreisen Saalekreis und Anhalt-Bitterfeld. Hier sind jeweils deutliche Reduzierungen des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr zu erkennen. Die Gründe hierfür sind unterschiedlich und nur die Betrachtung der Entwicklung in den einzelnen Teilmärkten lässt hier weitere Rückschlüsse zu.

Verteilung und Entwicklung des Flächenumsatzes in den kreisfreien Städten und Landkreisen



Verteilung des Flächenumsatzes 2016 in den Teilmärkten der kreisfreien Städte und Landkreise

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Unbebaute Baugrundstücke		Bebaute Grundstücke		Land- und Forstwirtschaft		Gemeinbedarfs-/ sonst. Flächen	
	Fläche (Tsd. m ²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m ²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m ²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m ²)	Veränderung Vorjahr (%)
Dessau-Roßlau, Stadt	123	-16,3	733	-34,8	2.268	-88,0	141	-28,8
Halle (Saale), Stadt	414	-6,9	1.054	+29,0	287	-34,6	67	-91,7
Magdeburg, Stadt	607	+0,7	1.564	+9,3	4.182	+88,9	432	+204
Altmarkkreis Salzwedel	368	-10,7	2.050	-12,3	22.744	-37,7	308	-6,4
Anhalt-Bitterfeld	489	-62,3	3.282	-6,3	19.695	-2,7	1.053	-81,7
Börde	938	+3,0	2.843	-41,8	28.755	-6,7	1.398	-8,4
Burgenlandkreis	300	-4,2	1.832	+18,2	16.066	+22,6	929	-5,7
Harz	619	-2,2	3.208	+1,6	20.702	+38,0	621	-3,0
Jerichower Land	367	+40,1	1.573	-37,9	20.428	-2,7	953	+117
Mansfeld-Südharz	341	-72,6	1.724	-6,0	19.014	+6,6	806	+82,8
Saalekreis	1.043	+22,3	2.126	+23,3	13.979	-30,1	886	-33,1
Salzlandkreis	545	+18,0	4.157	+85,6	19.314	+18,8	926	+5,7
Stendal	411	-10,1	2.440	+19,7	36.822	+8,0	1.618	+62,9
Wittenberg	349	-25,3	2.307	+50,9	22.266	+28,4	741	+48,2
Sachsen-Anhalt	6.914	-18,7	30.893	+0,6	246.522	-6,5	10.880	-27,3

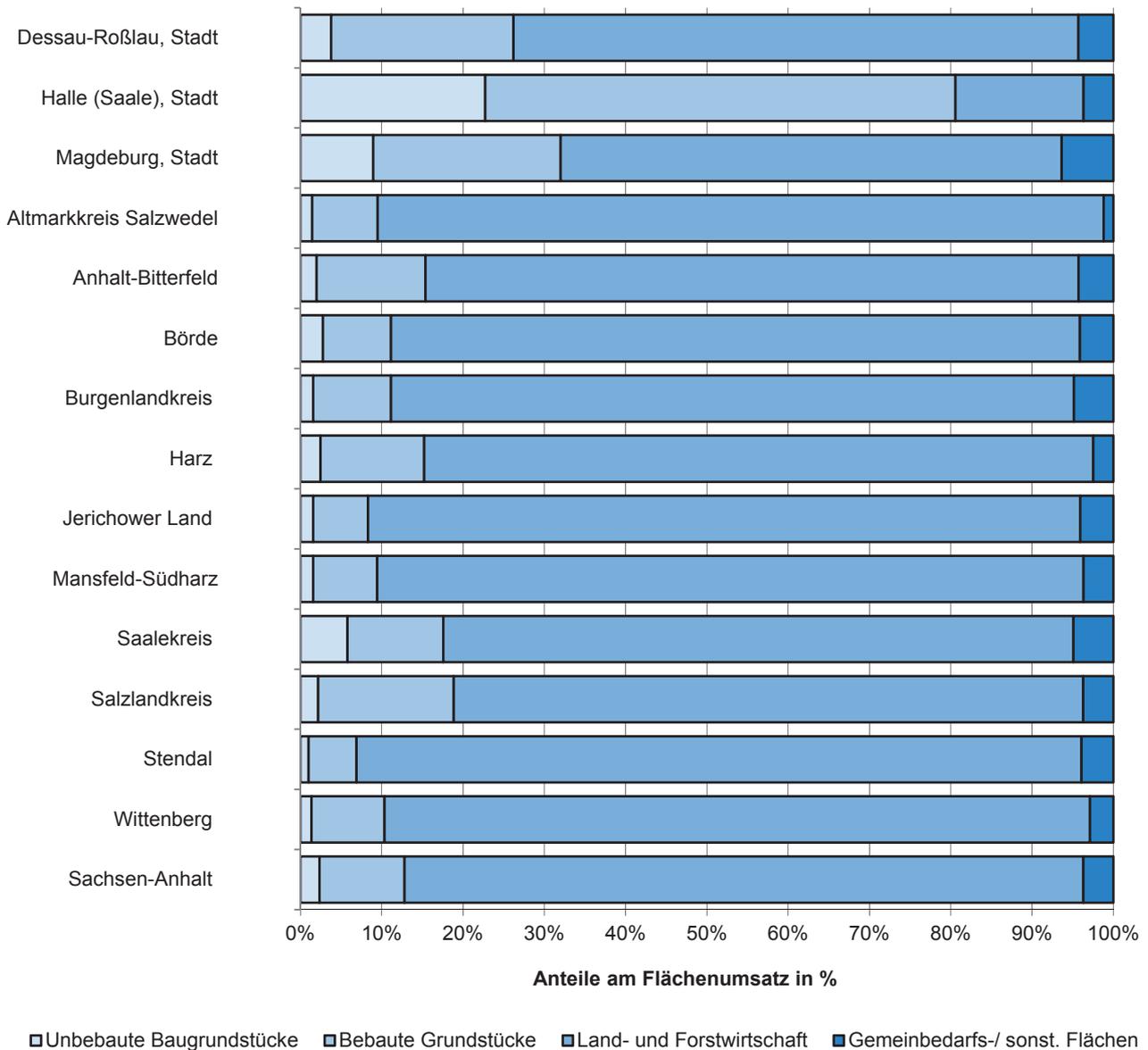
Daten von 2015 in der Anlage

Durch die Betrachtung der einzelnen Teilmamentwicklungen in den kreisfreien Städten und Landkreisen lassen sich einige Auffälligkeiten weiter differenzieren. So lässt sich erkennen, dass sich die großen prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in den kreisfreien Städten Dessau-Roßlau und Magdeburg hauptsächlich aus dem Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke erklären lassen. Dabei liegen die Ursachen bereits im Jahr 2015 begründet (s. Anlage). So sind etwa 2015 von der Bundesregierung große Flächen in den Roßlauer Elbauen als „Nationales Kulturerbe“ zur Sicherung des Naturschutzes an die Naturerbe-Tochter der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) übertragen worden. Diese außerordentlichen Erwerbsvorgänge haben den Flächenumsatz im Jahr 2015 nachhaltig beeinflusst, der sich nun im Jahr 2016 wieder reguliert hat. Ähnlich verhält es sich in der kreisfreien Stadt Magdeburg, wo im Jahr 2016 große landwirtschaftliche Flächen für das Hochwasserschutzprogramm des Landes oder das Biosphärenreservat „Flußlandschaft Elbe“ gehandelt worden sind. So sind es überwiegend außergewöhnliche Erwerbsvorgänge, die den Flächenumsatz eines Jahres einmalig beeinflusst haben, sich in der langfristigen Betrachtung aber wieder auf ein nachhaltiges Niveau regulieren. Gerade im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke oder sonstigen Flächen lassen sich ebenfalls immer wieder herausragende Flächenumsätze, beispielsweise für große Industrieansiedlungen, Photovoltaikanlagen oder für Abbauflächen von Bodenschätzen, registrieren. Selbst bei den bebauten Grundstücken lassen häufig einzelne wenige Objekte den Flächenumsatz spürbar und ungewöhnlich ansteigen. Hierbei kann es sich um großflächige Industrie- und Produktionsanlagen oder Einkaufszentren, Anlagen zur Energieerzeugung und für Ver- und Entsorgungseinrichtungen handeln.

Auffällig ist bei der Verteilung des Flächenumsatzes in den kreisfreien Städten und Landkreisen insbesondere die Stadt Halle. Die Anteile der einzelnen Teilmärkte stellen sich hier im Vergleich zu den anderen Regionen deutlich anders dar. So ist der Anteil des Flächenumsatzes im Teilmarkt der Land- und Forstwirtschaft in Halle deutlich geringer als in den übrigen Regionen. Dabei trifft das nicht nur im Vergleich mit den Landkreisen, sondern auch im Vergleich mit den beiden kreisfreien Städten Dessau-Roßlau und Magdeburg zu. Der geringe Anteil des Flächenumsatzes von unter 16 % im Teilmarkt der Land- und Forstwirtschaft unterscheidet sich auffällig von allen anderen Gebieten. Während in den beiden anderen kreisfreien Städten der Anteil der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke am Flächenumsatz zwischen rd. 60 % und 70 % liegt, beträgt er in den Landkreisen überwiegend zwischen knapp 80 % und fast 90 %. Interessant ist in diesem Zusammenhang der Vergleich der Stadt Halle mit Magdeburg. In beiden kreisfreien Städten ist der

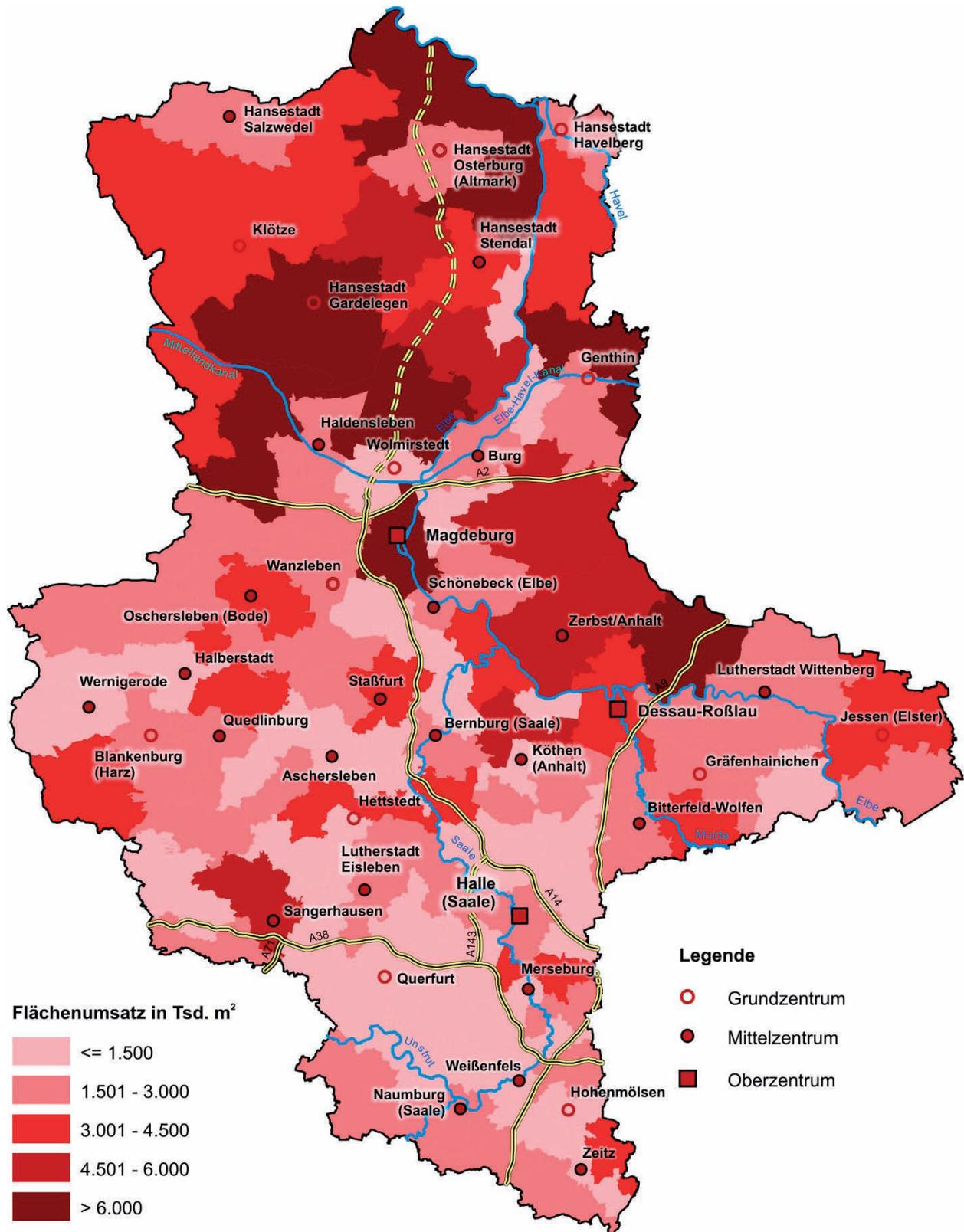
Anteil der Erwerbsvorgänge von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken zum Gesamtmarkt naturgemäß gering. So liegt der Anteil dieses Teilmarktes in beiden Städten deutlich unter 2 %. Um so bemerkenswerter ist der große Unterschied beim registrierten Flächenumsatz. Während in der kreisfreien Stadt Halle der Anteil lediglich bei knapp 16 % liegt, haben die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Magdeburg immerhin einen Anteil von über 60 % an den insgesamt in der Landeshauptstadt gehandelten Flächen.

Anteil des Flächenumsatzes 2016 in den Teilmärkten der kreisfreien Städte und Landkreise



Räumliche Verteilung des Flächenumsatzes im Jahr 2016

In der folgenden Grafik wird der Flächenumsatz auf der Basis der Verbandsgemeinden und Einheitsgemeinden angegeben.



5.1.3 Geldumsatz

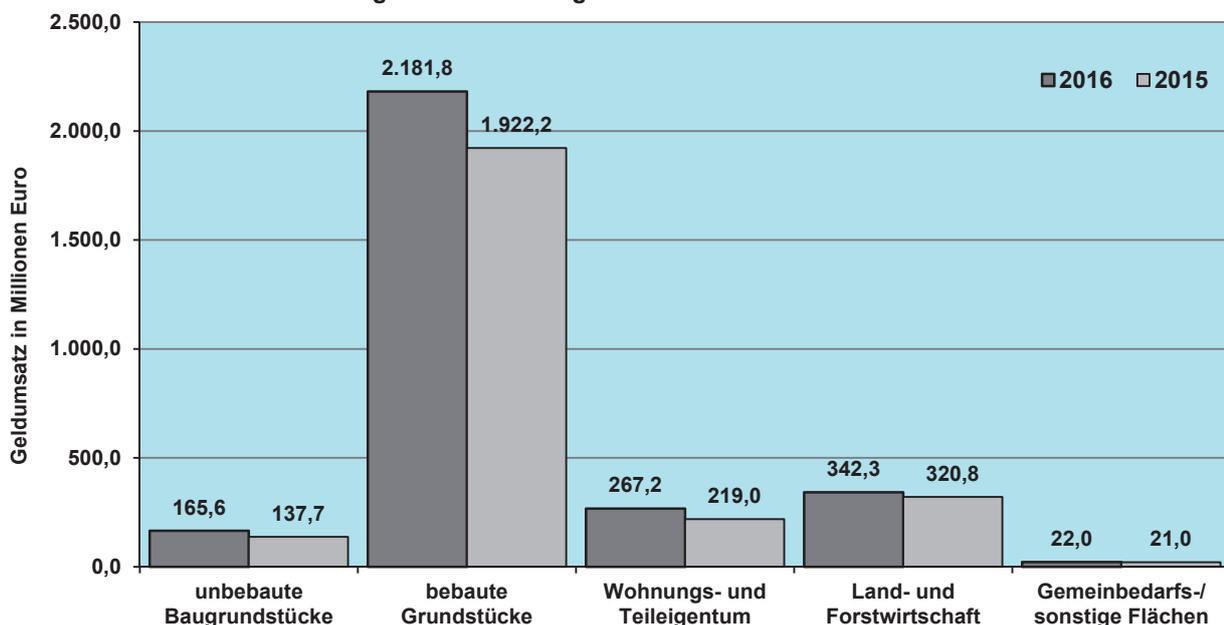
In den Jahren 2015 und 2016 sind auf dem Grundstücksmarkt in Sachsen-Anhalt **rd. 2,6 Milliarden** bzw. **fast 3 Milliarden Euro** umgesetzt worden.

Geldumsatz je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Umsatz 2016 (Mio. €)	Anteil 2016 (%)	Veränderung zu 2015 (%)	Umsatz 2015 (Mio. €)
Unbebaute Baugrundstücke	165,6	5,6	+20,3	137,7
Bebaute Grundstücke	2.181,8	73,2	+13,5	1.922,2
Wohnungs- und Teileigentum	267,2	9,0	+22,0	219,0
Land- und Forstwirtschaft	342,3	11,5	+6,7	320,8
Gemeinbedarfs-/sonst. Flächen	22,0	0,7	+4,8	21,0
Summe	2.978,9	100	+13,7	2.620,7

Trotz einer um 1,5 % leicht gesunkenen Anzahl von Erwerbsvorgängen und einem um rd. 7 % reduzierten Flächenumsatz ist das Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahr um fast 14 % gestiegen. Bemerkenswert ist diese Entwicklung auch deshalb, da dieser Trend bereits seit 6 Jahren in Folge erkennbar ist. Im Jahr 2016 liegt das Transaktionsvolumen damit wieder über dem Niveau von 2007, welches seit dem in Folge der Finanzkrise zunächst massiv zurückgegangen war. Maßgeblichen Anteil am Geldumsatz haben die bebauten Grundstücke. Hier werden über 70 % des Umsatzvolumens erzielt, die übrigen Anteile am Gesamtumsatz sind entsprechend gering. Insgesamt ist aber der Geldumsatz in allen Teilmärkten gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Korrelationen zu Anzahl und Flächenumsatz lassen sich auch hier nur teilweise feststellen. Zumindest von der Tendenz vergleichbar zeigen sich die Umsatzzahlen im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums. Hier hat eine um rd. 19 % gestiegene Anzahl von Erwerbsvorgängen zu einem um 22 % gestiegenen Geldumsatz geführt. Im Teilmarkt der bebauten Grundstücke stehen hingegen dem gestiegenen Geldumsatz von 13,5 % eine annähernd gleiche Anzahl und ein weitgehend unveränderter Flächenumsatz gegenüber. Gegensätzlich sind die Umsatzentwicklungen im Teilmarkt der Land- und Forstwirtschaft. Hier ist der Geldumsatz um fast 7 % gestiegen, obwohl die Anzahl der Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt um fast 16 % zurückgegangen ist und sich der Flächenumsatz um 6,5 % reduziert hat. Eine interessante Entwicklung zeigt sich auch bei den unbebauten Baugrundstücken. Bei einer weitgehend zum Vorjahr unveränderten Anzahl der Erwerbsvorgänge ist der Flächenumsatz um fast 19 % zurückgegangen und trotzdem der Geldumsatz um über 20 % gestiegen.

Verteilung und Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten

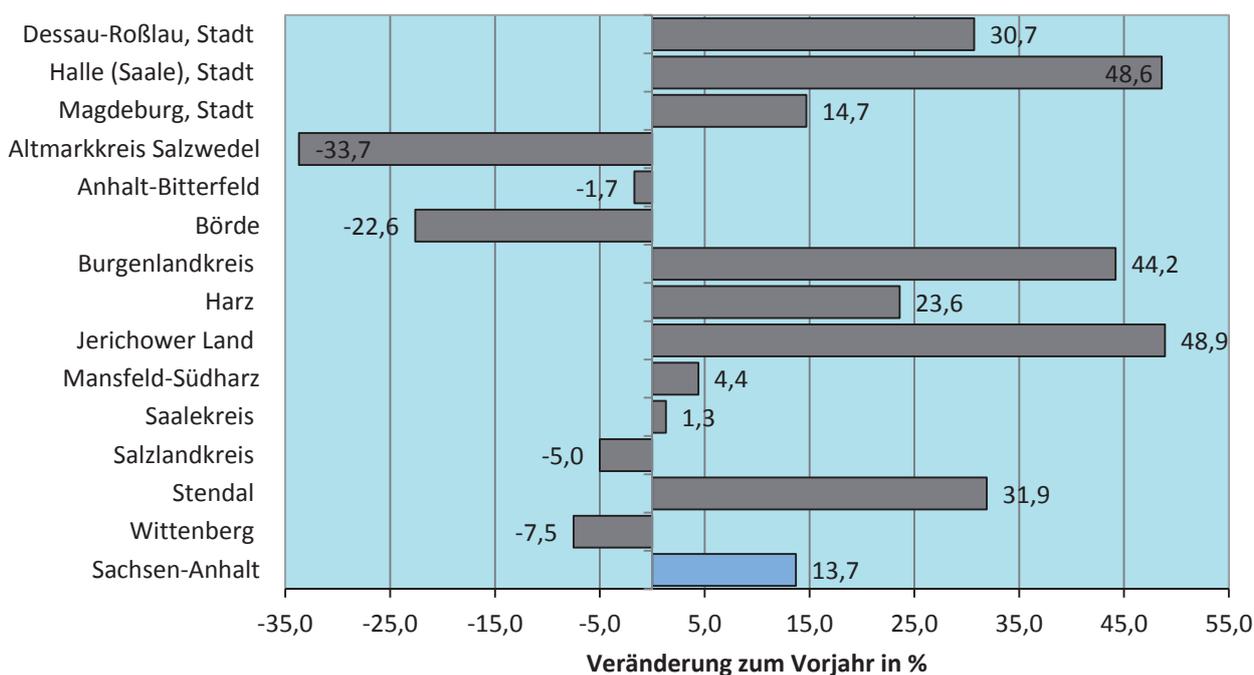


Geldumsatz in den kreisfreien Städten und Landkreisen

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Umsatz 2016 (Mio. €)	Anteil 2016 (%)	Veränderung zu 2015 (%)	Umsatz 2015 (Mio. €)
Dessau-Roßlau, Stadt	104,8	3,5	+30,7	80,1
Halle (Saale), Stadt	536,6	18,0	+48,6	361,0
Magdeburg, Stadt	572,5	19,2	+14,7	499,1
Altmarkkreis Salzwedel	68,2	2,3	-33,7	102,9
Anhalt-Bitterfeld	186,2	6,3	-1,7	189,5
Börde	180,9	6,1	-22,6	233,7
Burgenlandkreis	196,7	6,6	+44,2	136,4
Harz	230,7	7,7	+23,6	186,6
Jerichower Land	142,7	4,8	+48,9	95,9
Mansfeld-Südharz	139,1	4,7	+4,4	133,3
Saalekreis	220,7	7,4	+1,3	217,9
Salzlandkreis	162,0	5,4	-5,0	170,5
Stendal	133,8	4,5	+31,9	101,5
Wittenberg	104,1	3,5	-7,5	112,5
Sachsen-Anhalt	2.978,9	100	+13,7	2.620,7

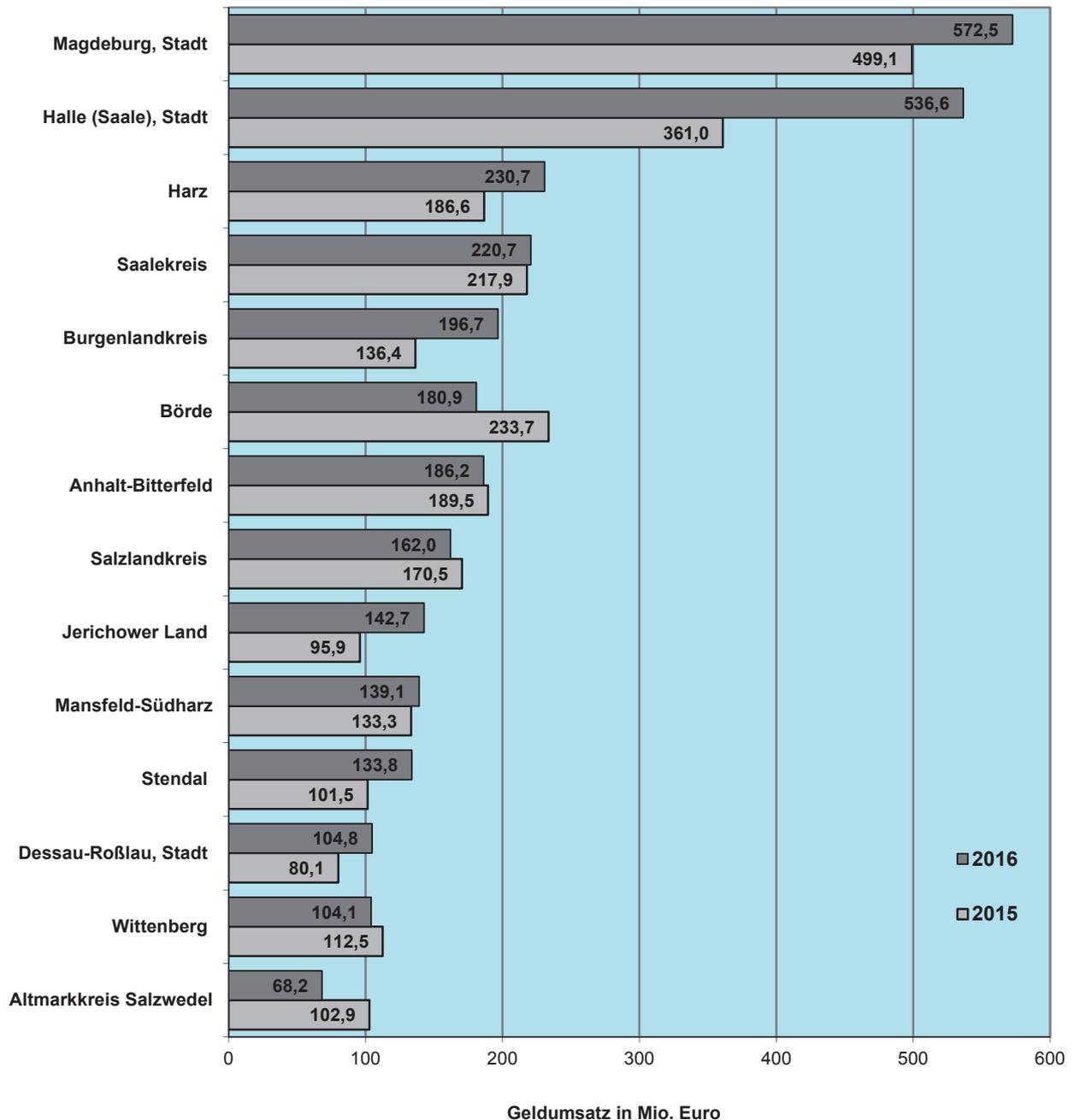
Der größte Geldumsatz wird in den beiden kreisfreien Städten Magdeburg und Halle erzielt. Zusammen betrachtet, werden in diesen beiden Großstädten über 1 Milliarde Euro am Immobilienmarkt umgesetzt und damit rd. 37 % des landesweiten Transaktionsvolumens erreicht. Im Vergleich dazu ist der Geldumsatz in der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau mit einem Anteil von 3,5 % am Landesumsatz eher gering. Mit rd. 100 Millionen Euro beträgt das Transaktionsvolumen weniger als 1/5 der jeweils in den beiden anderen kreisfreien Städte Magdeburg und Halle erzielten Umsätze. In den Landkreisen gibt es ebenfalls sehr unterschiedliche Verhältnisse. Während in den Landkreisen Harz und Saalekreis mit 7,7 % bzw. 7,4 % vom Landesumsatz ein vergleichsweise hoher Geldumsatz erzielt wird, beträgt er etwa im Altmarkkreis Salzwedel oder im Landkreis Wittenberg weniger als die Hälfte davon.

Veränderung des Geldumsatzes von 2015 zu 2016



Die Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr ist in den kreisfreien Städten und Landkreisen ebenfalls ganz unterschiedlich. In den kreisfreien Städten hat sich der Umsatz jeweils erhöht und entspricht damit zumindest der Entwicklungstendenz bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge. Hier waren es ausschließlich die kreisfreien Städte, in denen die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr zulegen konnte, während die Anzahl der Transaktionen in den Landkreisen fast ausnahmslos rückläufig war. Beim Geldumsatz zeigen sich trotz zurückgehender Erwerbsvorgänge zumindest teilweise entgegengesetzte Tendenzen. So ist etwa im Jerichower Land trotz einer um über 11 % zurückgegangenen Anzahl an Erwerbsvorgängen, der Geldumsatz um fast 49 % gestiegen. Im Vergleich zu den anderen Landkreisen ist das die größte Steigerung gegenüber dem Vorjahr.

Verteilung und Entwicklung des Geldumsatzes in den kreisfreien Städten und Landkreisen



Ebenfalls deutliche Zuwächse zeigen sich im Burgenlandkreis, sowie in den Landkreisen Stendal und Harz. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang die gegensätzliche Entwicklung des Landkreises Stendal und des Altmarkkreises Salzwedel. Während in Stendal das Transaktionsvolumen um fast 1/3 des Vorjahresvolumens gestiegen ist, hat es im Altmarkkreis Salzwedel in der gleichen Größenordnung gegenüber dem Vorjahr abgenommen. Auffallend ist auch die

Entwicklung in der Stadt Halle. Begründet durch einige großvolumige Transaktionen im Bereich der Büro- und Geschäftsimmobilien hat sich der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um fast 50 % erhöht. Das entspricht einem Umsatzplus von 175 Millionen Euro. Wie beim Flächenumsatz lässt die nähere Analyse des Immobilienmarktes erkennen, dass häufig einige wenige außergewöhnliche Objekte den Geldumsatz eines Jahres einmalig beeinflussen, sich dieser in der langfristigen Betrachtung aber wieder auf ein nachhaltiges Niveau reguliert. Gerade im Teilmarkt der bebauten Grundstücke sind immer wieder herausragende Geldumsätze beispielsweise für Einkaufszentren, Klinikanlagen oder große Produktions-, Industrie- und Logistikimmobilien zu registrieren.

Verteilung des Geldumsatzes 2016 in den Teilmärkten der kreisfreien Städte und Landkreise

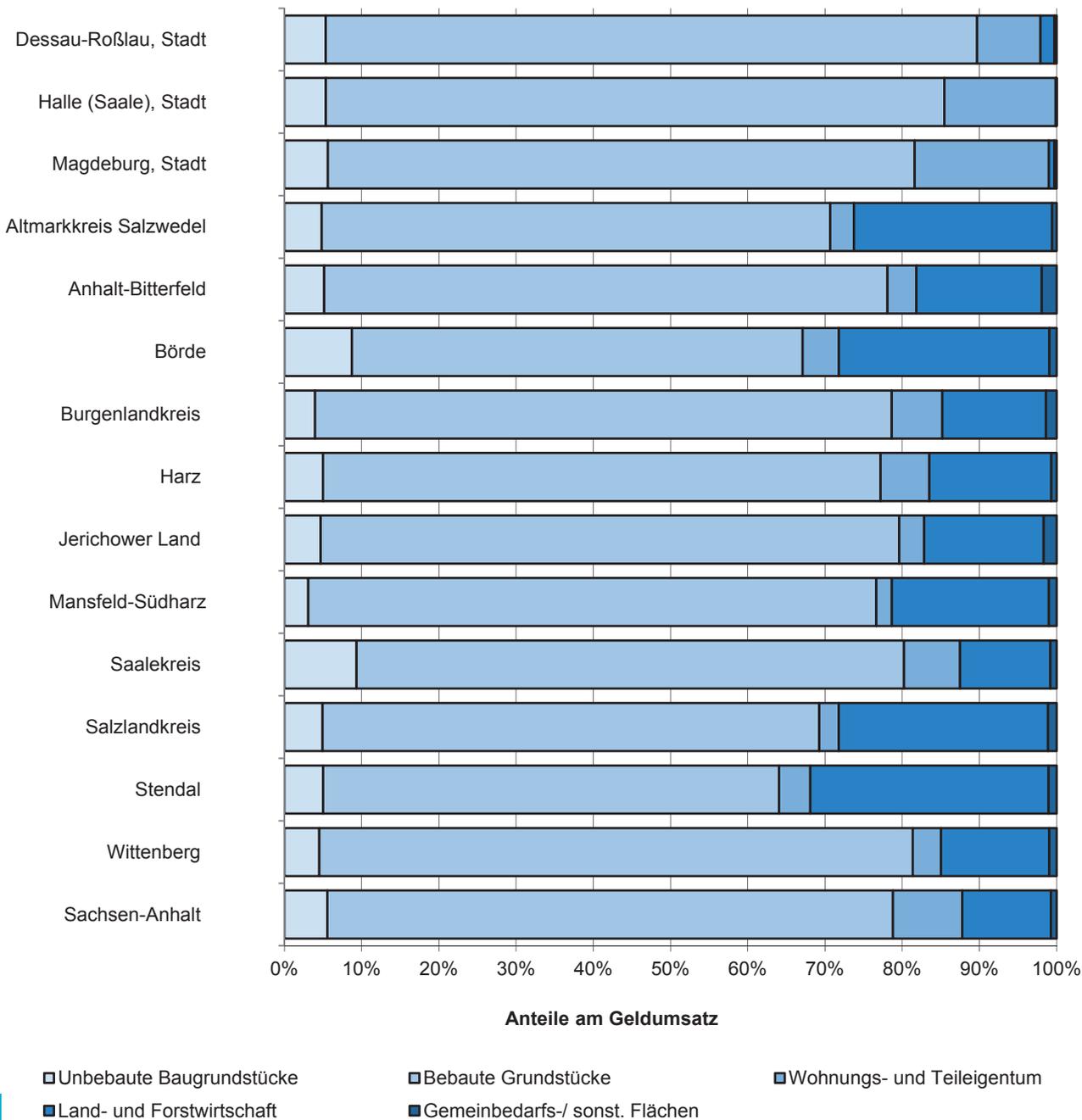
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Unbebaute Baugrundstücke		Bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum		Land- und Forst- wirtschaft		Gemeinbedarfs-/ sonst. Flächen	
	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)
Dessau-Roßlau, Stadt	5,6	+45,3	88,4	+28,7	8,6	+53,6	1,9	+5,5	0,3	+50,0
Halle (Saale), Stadt	28,8	+32,6	429,8	+59,1	77,3	+15,2	0,5	-52,2	0,2	-80,0
Magdeburg, Stadt	32,2	+74,3	435,0	+7,0	99,5	+44,0	4,1	+11,2	1,7	+30,8
Altmarkkr. Salzwedel	3,3	-10,4	44,9	-39,1	2,1	-19,2	17,5	-22,1	0,4	+0,0
Anhalt-Bitterfeld	9,6	-29,8	135,8	-2,1	7,0	-32,0	30,2	+30,1	3,6	+0,0
Börde	15,8	+14,4	105,6	-31,6	8,5	+7,6	49,3	-10,9	1,7	-26,1
Burgenlandkreis	7,8	+15,9	146,8	+62,2	12,9	-12,8	26,4	+21,7	2,7	+3,8
Harz	11,5	-8,8	166,5	+24,9	14,6	+15,9	36,4	+35,5	1,6	+33,3
Jerichower Land	6,7	+25,6	107,0	+55,3	4,6	+15,0	22,1	+35,0	2,4	+84,6
Mansfeld-Südharz	4,3	-26,2	102,4	+7,9	2,8	+47,4	28,3	-4,3	1,4	+16,7
Saalekreis	20,6	+26,7	156,4	+6,0	16,0	+55,3	25,8	-38,0	1,8	-10,0
Salzlandkreis	8,0	+59,4	104,2	-13,6	4,1	-14,6	43,9	+13,4	1,8	+28,6
Stendal	6,7	+38,7	79,0	+29,5	5,4	+42,1	41,3	+36,7	1,4	-12,5
Wittenberg	4,7	-19,7	80,0	-14,3	3,8	-9,5	14,6	+77,1	1,0	+11,1
Sachsen-Anhalt	165,6	+20,3	2.181,8	+13,5	267,2	+22,0	342,3	+6,7	22,0	+4,8

Daten von 2015 in der Anlage

Die Verteilung der Geldumsätze in den regionalen und sektoralen Teilmärkten zeigt einen differenzierten Immobilienmarkt mit sehr unterschiedlichen Ausprägungen und Entwicklungen. In den Teilmärkten dominieren die Geldumsätze in den beiden kreisfreien Städten Magdeburg und Halle. Hier heben sich bei den unbebauten Baugrundstücken, den bebauten Grundstücken sowie dem Wohnungs- und Teileigentum die Geldumsätze deutlich von der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau und den Landkreisen ab. Bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind die Geldumsätze hingegen im Vergleich zu den Landkreisen erheblich geringer. Die untergeordnete Bedeutung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen in den kreisfreien Städten lässt sich auch bei der Betrachtung der jeweiligen Anteile am Geldumsatz erkennen. Ganz deutlich zeigt sich das in der kreisfreien Stadt Halle. Hier hat dieser Teilmarkt nur einen Anteil von 0,1 % am gesamten Geldumsatz der Saalestadt. Auch in den beiden anderen kreisfreien Städten ist dieser Anteil mit 0,7 % in Magdeburg und knapp 2 % in Dessau-Roßlau eher gering. Im Vergleich dazu liegt der Anteil des Geldumsatzes in den Landkreisen Salzlandkreis und Börde sowie Altmarkkreis Salzwedel und Stendal, in denen eine große Anzahl mit einem hohen Flächenumsatz registriert worden ist, zwischen 25 % und 30 % des jeweiligen Transaktionsvolumens. Hieran zeigen sich die ungleichen Verhältnisse am Grundstücksmarkt mit einer auch ganz unterschiedlichen wirtschaftlichen Bedeutung für den jeweiligen Standort. Ein weiteres Beispiel ist der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums. In Abhängigkeit von der Anzahl der Erwerbsvorgänge und natürlich auch von der Höhe des Kaufpreises spielt dieser Teilmarkt insbesondere beim Geldumsatz in den kreisfreien Städten Magdeburg und Halle eine Rolle. Absolut betrachtet liegt das erzielte Transaktionsvolumen in Magdeburg bei fast 100 Millionen Euro, in Halle bei rd. 77 Millionen Euro. Damit hat der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums in Magdeburg einen Anteil am Gesamtumsatz von über 17 % und in Halle von immerhin noch rd. 14 %. Plausibel ist in diesem Zusammenhang das Verhältnis zur Anzahl der Er-

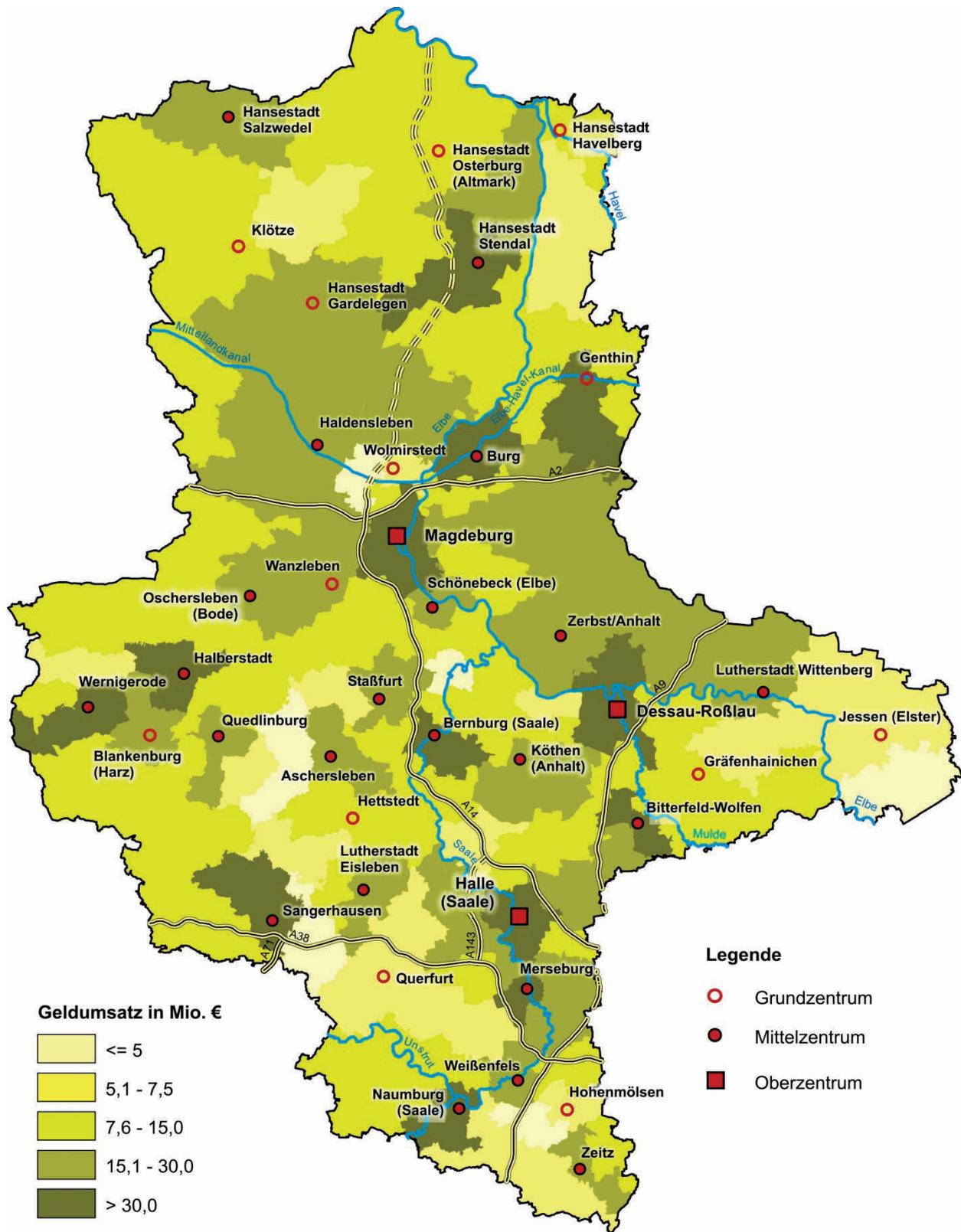
werbsvorgänge in diesem Teilmarkt. So liegt in den Städten Magdeburg und Halle der Anteil des Wohnungs- und Teileigentums bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge bei jeweils über 40 % und damit über dem der bebauten Grundstücke. Beim Geldumsatz hingegen dominieren die übrigen bebauten Grundstück, obwohl die Anzahl gegenüber den Erwerbsvorgängen von Wohnungs- und Teileigentum geringer ist, weil hier naturgemäß höhere Kaufpreise pro Erwerbsvorgang erzielt werden. In den meisten Landkreisen liegen im Vergleich dazu die Anteile des Geldumsatzes im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums bei unter 5 %. Ausnahmen bilden die Landkreise, in denen eine entsprechende Nachfrage nach Eigentumswohnungen besteht. Das trifft insbesondere für den Saalekreis, Burgenlandkreis und den Landkreis Harz zu. Hier hat das Wohnungs- und Teileigentum einen Anteil am Geldumsatz zwischen 6 % und 7%, in der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau von rd. 8 %.

Anteil des Geldumsatzes 2016 in den Teilmärkten der kreisfreien Städte und Landkreise



Räumliche Verteilung des Geldumsatzes im Jahr 2016

In der folgenden Grafik wird der Geldumsatz auf der Basis der Verbandsgemeinden und Einheitsgemeinden angegeben.



5.2 Teilmarktbezogene Umsatzzahlen

5.2.1 Unbebaute Baugrundstücke

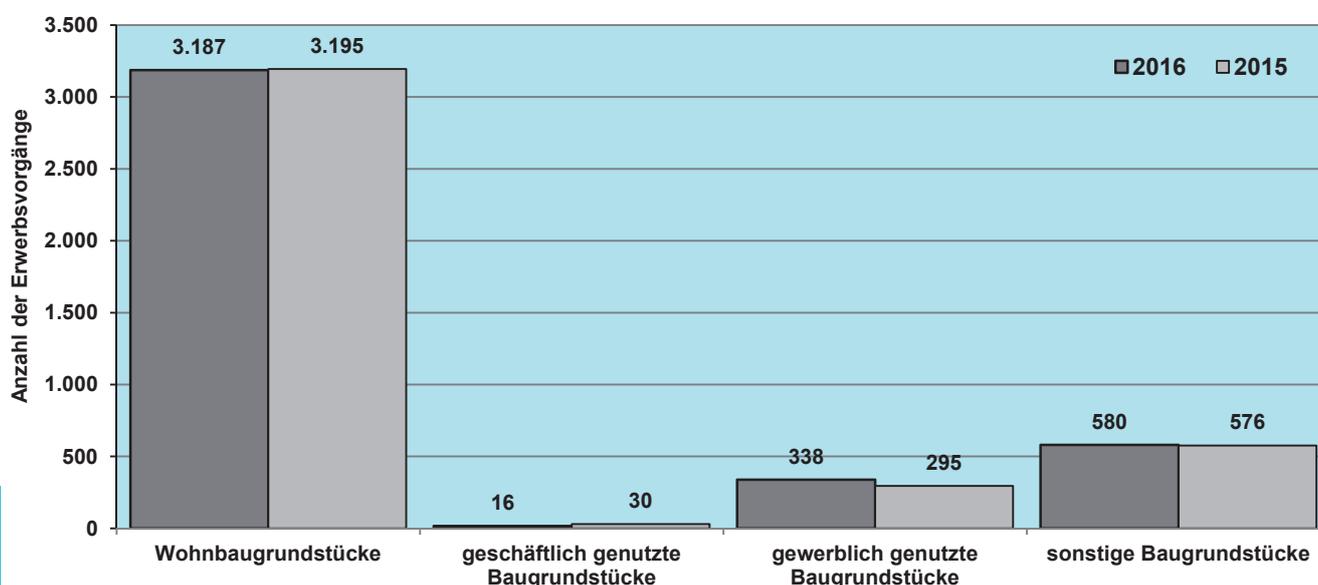
Nachstehende Übersicht zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke. Die insgesamt 4.121 registrierten Erwerbsvorgänge entfallen auf folgende unterschiedliche Grundstücksarten:

Anzahl der Erwerbsvorgänge je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Anzahl 2016	Anteil 2016 (%)	Veränderung zu 2015 (%)	Anzahl 2015
Wohnbaugrundstücke	3.187	77,3	-0,3	3.195
Geschäftlich genutzte Baugrundstücke	16	0,4	-46,7	30
Gewerblich genutzte Baugrundstücke	338	8,2	+14,6	295
Sonstige Baugrundstücke	580	14,1	+0,7	576
Summe	4.121	100,0	+0,6	4.096

Nach wie vor den größten Anteil an den gehandelten unbebauten Baugrundstücken haben die Wohnbaugrundstücke. Insgesamt werden über 77 % der Baugrundstücke für die Nutzung „Wohnen“ gekauft. Dabei ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Mit knapp 15 % deutlich zugenommen haben die unbebauten Grundstücke für die gewerbliche Nutzung. Der Anteil an den insgesamt gehandelten unbebauten Grundstücken liegt bei rd. 8 %. Den geringsten Anteil am Gesamtumsatz haben die Baugrundstücke für eine geschäftliche Nutzung. Zu den geschäftlichen Baugrundstücken zählen Bauflächen für Gebäude mit geschäftlicher Nutzung oder für Büro- und Verwaltungsgebäude. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt macht lediglich einen Anteil von 0,4 % der insgesamt registrierten unbebauten Baugrundstücke aus. Darüber hinaus zeigt sich hier noch die größte Veränderung zum Vorjahr. So hat sich die schon sehr geringe Anzahl an Erwerbsvorgängen gegenüber dem Vorjahr noch fast halbiert. Weitgehend stabile Verhältnisse zeigen sich bei den sonstigen Baugrundstücken. Zu den sonstigen Baugrundstücken zählen insbesondere sogenannte Freizeitgrundstücke, etwa für Wochenend- oder Ferienhäuser und Bauflächen für Garagen und Stellplatznutzung. Ebenso dazugerechnet werden Sondergebiete entsprechend der Baunutzungsverordnung für großflächige Einkaufszentren auf der „grünen Wiese“ und soziale Einrichtungen in privater Trägerschaft, wie Krankenhäuser, Altenwohnheime und Schulen. Der Marktanteil dieses Teilmarktes beträgt über 14 %.

Verteilung und Entwicklung der Erwerbsvorgänge in den Teilmärkten



Eine Übersicht der Gesamtumsätze im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke zeigt folgende Übersicht.

Gesamtumsätze in den Teilmärkten

Teilmarkt	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m ²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2016	2015	2016	2015	2016	2015			
Wohnbaugrundstücke	3.187	3.195	3.119	2.910	111.675	89.750	-0,3	+7,2	+24,4
Geschäftlich genutzte Baugrundstücke	16	30	33	64	828	1.493	-46,7	-49,0	-44,5
Gewerblich genutzte Baugrundstücke	338	295	2.806	4.398	36.755	33.448	+14,6	-36,2	+9,9
Sonstige Baugrundstücke	580	576	956	1.132	16.379	13.004	+0,7	-15,6	+25,9
Summe/Durchschnitt	4.121	4.096	6.914	8.504	165.637	137.695	+0,6	-18,7	+20,3

Aus vorstehender Übersicht lassen sich die Veränderungen zum Vorjahr bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge sowie dem Flächen- und Geldumsatz erkennen. Dabei wird deutlich, dass die jeweiligen Entwicklungen nicht unmittelbar miteinander korreliert sind. Weder in der Tendenz noch hinsichtlich der jeweiligen Intensität lassen sich automatisch Schlussfolgerungen ableiten. So ist beispielsweise bei den Wohnbaugrundstücken zu erkennen, dass bei einer nahezu unveränderten Anzahl von Erwerbsvorgängen gegenüber dem Vorjahr, sich der Flächenumsatz um 7 %, der Geldumsatz sogar um über 24 % erhöht hat. Für eine weitere Interpretation dieser Entwicklung sind tiefergehende Untersuchungen, insbesondere zur Verteilung der Kauffälle in den Regionen erforderlich. Dieser Sachverhalt kann ein Indiz für ein anziehendes Preisniveau enthalten. Anders stellt sich die Situation bei den gewerblich genutzten Baugrundstücken dar. Hier hat sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr um fast 15 % erhöht, gleichzeitig ist der Flächenumsatz um über 1/3 gegenüber des Vorjahresumsatzes zurückgegangen. Dennoch ist auch hier das Transaktionsvolumen um knapp 10 % gestiegen.

Die Situation in den kreisfreien Städten und Landkreisen sowie die Entwicklung zum Vorjahr stellen die folgenden Übersichten zunächst für die unbebauten Baugrundstücke insgesamt und anschließend für die einzelnen Segmente dieses Teilmarktes dar.

Verteilung und Entwicklung der unbebauten Baugrundstücke in den kreisfreien Städten und Landkreisen

Kreisfreie Stadt Landkreis, Land	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m ²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2016	2015	2016	2015	2016	2015			
Summe aller unbebauten Baugrundstücke									
Dessau-Roßlau, Stadt	98	91	123	147	5.594	3.850	+7,7	-16,3	+45,3
Halle (Saale), Stadt	255	264	414	444	28.775	21.695	-3,4	-6,9	+32,6
Magdeburg, Stadt	431	317	607	603	32.220	18.488	+36,0	+0,7	+74,3
Altmarkkreis Salzwedel	213	226	368	412	3.297	3.678	-5,8	-10,7	-10,4
Anhalt-Bitterfeld	261	271	489	1.296	9.586	13.657	-3,7	-62,3	-29,8
Börde	503	473	938	911	15.785	13.804	+6,3	+3,0	+14,4
Burgenlandkreis	307	331	300	313	7.835	6.758	-7,3	-4,2	+15,9
Harz	408	457	619	633	11.550	12.660	-10,7	-2,2	-8,8
Jerichower Land	225	218	367	262	6.663	5.303	+3,2	+40,1	+25,6
Mansfeld-Südharz	235	223	341	1.244	4.252	5.758	+5,4	-72,6	-26,2
Saalekreis	420	455	1.043	853	20.633	16.290	-7,7	+22,3	+26,7
Salzlandkreis	281	264	545	462	8.002	5.019	+6,4	+18,0	+59,4
Stendal	260	275	411	457	6.706	4.835	-5,5	-10,1	+38,7
Wittenberg	224	231	349	467	4.739	5.900	-3,0	-25,3	-19,7
Sachsen-Anhalt	4.121	4.096	6.914	8.504	165.637	137.695	+0,6	-18,7	+20,3

Verteilung und Entwicklung in den Teilmärkten

Kreisfreie Stadt Landkreis, Land	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2016	2015	2016	2015	2016	2015			
Wohnbaugrundstücke									
Dessau-Roßlau, Stadt	74	61	59	61	4.111	2.025	+21,3	-3,3	+103
Halle (Saale), Stadt	238	236	346	225	26.328	17.369	+0,8	+53,8	+51,6
Magdeburg, Stadt	224	186	188	178	18.282	11.480	+20,4	+5,6	+59,3
Altmarkkreis Salzwedel	199	198	264	252	2.777	2.986	+0,5	+4,8	-7,0
Anhalt-Bitterfeld	170	209	175	262	4.386	6.030	-18,7	-33,2	-27,3
Börde	382	361	353	339	11.179	9.200	+5,8	+4,1	+21,5
Burgenlandkreis	266	288	223	217	6.689	5.479	-7,6	+2,8	+22,1
Harz	292	342	262	242	7.624	8.772	-14,6	+8,3	-13,1
Jerichower Land	189	130	187	103	5.146	3.435	+45,4	+81,6	+49,8
Mansfeld-Südharz	189	176	134	122	2.623	1.908	+7,4	+9,8	+37,5
Saalekreis	387	412	390	358	10.312	10.343	-6,1	+8,9	-0,3
Salzlandkreis	185	176	167	141	5.048	2.835	+5,1	+18,4	+78,1
Stendal	225	244	239	260	3.867	4.105	-7,8	-8,1	-5,8
Wittenberg	167	176	132	150	3.303	3.784	-5,1	-12,0	-12,7
Summe/Durchschnitt	3.187	3.195	3.119	2.910	111.675	89.750	-0,3	+7,2	+24,4
geschäftlich genutzte Baugrundstücke									
<i>Eine Darstellung für die kreisfreien Städte und Landkreise ist aufgrund der geringen Anzahl der Erwerbsvorgänge nicht möglich</i>									
Summe/Durchschnitt	16	30	33	64	828	1.493	-46,7	-49,0	-44,5
gewerblich genutzte Baugrundstücke									
Dessau-Roßlau, Stadt	10	14	53	73	1.354	1.359	-28,6	-27,4	-0,4
Halle (Saale), Stadt	8	11	42	155	1.067	2.938	-27,3	-72,9	-63,7
Magdeburg, Stadt	34	23	141	91	4.901	1.956	+47,8	+54,9	+151
Altmarkkreis Salzwedel	13	22	101	147	519	624	-40,9	-31,3	-16,8
Anhalt-Bitterfeld	38	22	252	982	3.958	6.371	+72,7	-74,3	-37,9
Börde	47	33	486	408	3.535	3.665	+42,4	+19,1	-3,5
Burgenlandkreis	22	14	73	92	1.070	1.197	+57,1	-20,7	-10,6
Harz	34	43	200	249	2.481	3.163	-20,9	-19,7	-21,6
Jerichower Land	12	10	114	46	946	395	+20,0	+148	+140
Mansfeld-Südharz	11	11	175	1.083	1.489	3.259	+0,0	-83,8	-54,3
Saalekreis	21	23	630	449	9.832	5.559	-8,7	+40,3	+76,9
Salzlandkreis	37	26	257	257	1.986	1.440	+42,3	+0,0	+37,9
Stendal	31	24	157	186	2.498	642	+29,2	-15,6	+289
Wittenberg	20	19	125	180	1.119	881	+5,3	-30,6	+27,0
Summe/Durchschnitt	338	295	2.806	4.398	36.755	33.448	+14,6	-36,2	+9,9
sonstige Baugrundstücke									
Dessau-Roßlau, Stadt	14	16	11	13	129	466	-12,5	-15,4	-72,4
Halle (Saale), Stadt	8	13	25	56	1.182	1.192	-38,5	-55,4	-0,8
Magdeburg, Stadt	173	108	278	334	9.037	5.052	+60,2	-16,8	+78,9
Altmarkkreis Salzwedel	1	6	3	13	1	68	-83,3	-76,9	-98,5
Anhalt-Bitterfeld	53	38	62	46	1.242	690	+39,5	+34,8	+79,9
Börde	73	73	99	159	1.071	838	+0,0	-37,7	+27,7
Burgenlandkreis	19	29	4	4	76	82	-34,5	+0,0	-7,3
Harz	79	70	151	131	1.323	724	+12,9	+15,3	+82,7
Jerichower Land	24	78	66	113	571	1.474	-69,2	-41,6	-61,3
Mansfeld-Südharz	34	36	32	39	137	591	-5,6	-17,9	-76,8
Saalekreis	4	10	1	23	46	87	-60,0	-95,9	-47,1
Salzlandkreis	58	59	118	63	926	727	-1,7	+87,3	+27,4
Stendal	3	5	14	5	321	28	-40,0	+180	+1046
Wittenberg	37	35	92	133	317	984	+5,7	-30,8	-67,8
Summe/Durchschnitt	580	576	956	1.132	16.379	13.004	+0,7	-15,6	+25,9

5.2.2 Bebaute Grundstücke

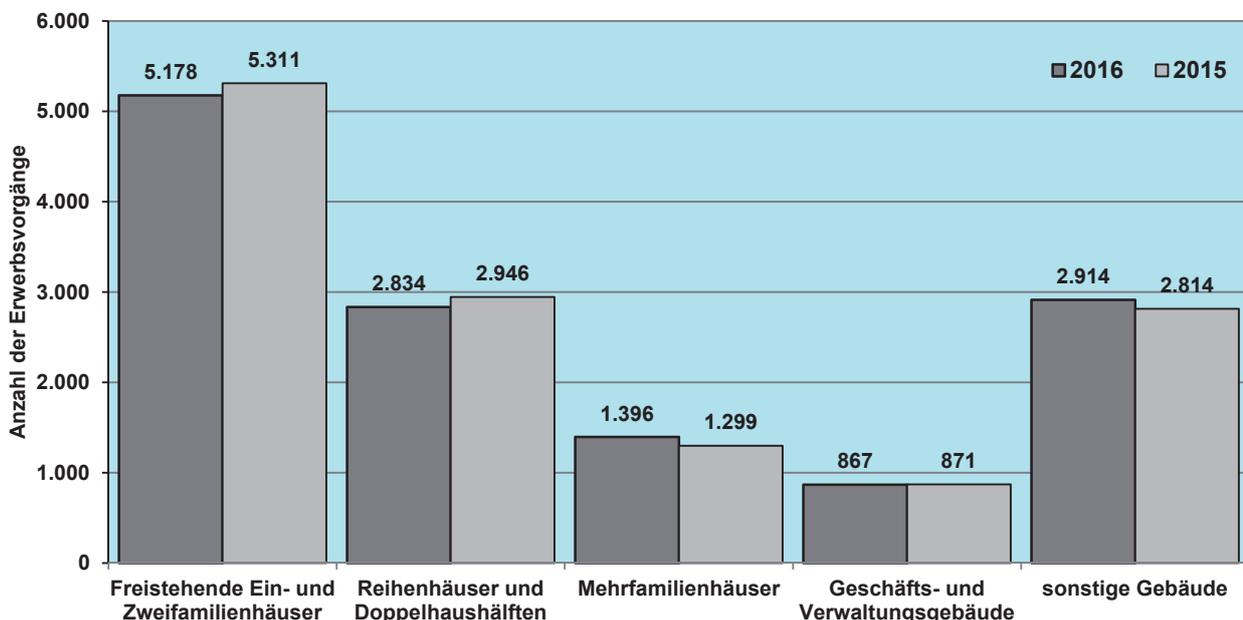
Nachstehende Übersicht zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Die insgesamt 13.189 registrierten Erwerbsvorgänge entfallen auf folgende unterschiedliche Gebäudearten:

Anzahl der Erwerbsvorgänge je Gebäudeart

Gebäudearten (Teilmärkte)	Anzahl 2016	Anteil 2016 (%)	Veränderung zu 2015 (%)	Anzahl 2015
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	5.178	39,3	-2,5	5.311
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	2.834	21,5	-3,8	2.946
Mehrfamilienhäuser	1.396	10,6	+7,5	1.299
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	867	6,6	-0,5	871
Sonstige Gebäude	2.914	22,1	+3,6	2.814
Summe	13.189	100,0	-0,4	13.241

Bei den bebauten Grundstücken dominieren nach wie vor die privaten Einfamilienhäuser. Ihr Anteil an den insgesamt gehandelten bebauten Grundstücken liegt bei über 60 % und ist seit Jahren stabil. Die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser liegen in der Käuferschaft noch vor den Reihenhäusern und Doppelhaushälften. So liegt der Marktanteil bei den freistehenden Objekten bei fast 40 %, während die Reihenhäuser und Doppelhaushälften einen Anteil von rd. 22 % an den insgesamt veräußerten bebauten Grundstücken haben. Die Entwicklung zum Vorjahr zeigt bei den privaten Eigenheimen geringe Veränderungen. So sind die Erwerbsvorgänge des Marktfavoriten der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr um 2,5 %, die Anzahl bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften um fast 4 % zurückgegangen. Im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser sowie der Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sind die Marktanteile deutlich geringer als beim privaten Eigenheim. Bemerkenswert ist die um 7,5 % gestiegene Anzahl der gehandelten Mehrfamilienhäuser. Der Marktanteil liegt damit bei fast 11 %. Bei den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden sind die Verkaufszahlen nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr. Ihr Anteil an den insgesamt gehandelten bebauten Grundstücken liegt unverändert bei knapp 7 %. Eine leicht erhöhte Nachfrage vollzieht sich auch bei den sonstigen Gebäuden, bei denen die Anzahl um knapp 4 % angestiegen ist. Zu den sonstigen Gebäuden zählen beispielsweise Lager-, Produktions- und Freizeitgebäude ebenso wie Gebäude für Beherbergungen, wie Hotels, Gaststätten, Ferienheime oder für kulturelle und soziale Einrichtungen, wie etwa Theater, Schulen, Krankenhäuser und Altenpflegeheime.

Verteilung und Entwicklung der Erwerbsvorgänge in den Teilmärkten



Gesamtumsätze in den Teilmärkten

Teilmarkt	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m ²)		Geldumsatz (100 Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Anzahl	Fläche	Geld
	Freist. Ein- und Zweifamilienhäuser	5.178	5.311	6.523	6.848	4.215	4.127	-2,5	-4,7
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	2.834	2.946	1.906	1.918	2.051	2.152	-3,8	-0,6	-4,7
Mehrfamilienhäuser	1.396	1.299	2.527	2.078	5.249	3.934	+7,5	+21,6	+33,4
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	867	871	2.929	2.497	6.731	5.516	-0,5	+17,3	+22,0
Sonstige Gebäude	2.914	2.814	17.008	17.366	3.572	3.493	+3,6	-2,1	+2,3
Summe/Durchschnitt	13.189	13.241	30.893	30.707	21.818	19.222	-0,4	+0,6	+13,5

Aus vorstehender Übersicht lassen sich die Veränderungen zum Vorjahr bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge sowie dem Flächen- und Geldumsatz erkennen. Die jeweiligen Entwicklungen sind sehr unterschiedlich und lassen keine automatischen Schlussfolgerungen zu. Die deutlichsten Veränderungen werden bei den Mehrfamilienhäusern erkennbar. Neben einer um 7,5 % gestiegenen Anzahl der Erwerbsvorgänge ist der Flächenumsatz um über 20 % gestiegen. Der Geldumsatz liegt sogar 1/3 höher als noch im vorangegangenen Jahr. Bei den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden sind ebenfalls Steigerungen des Flächen- und Geldumsatzes zu erkennen, obwohl die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert ist. Weitgehend stabile Verhältnisse zeigen sich beim privaten Eigenheim. Bei leicht zurückgegangener Anzahl hat sich der Geldumsatz bei den freistehenden Eigenheimen um 2 % leicht erhöht, während er bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften um knapp 5 % gesunken ist.

Die Situation in den kreisfreien Städten und Landkreisen sowie die Entwicklung zum Vorjahr stellen die folgenden Übersichten zunächst für die bebauten Grundstücke insgesamt und anschließend für die einzelnen Segmente dieses Teilmarktes dar.

Verteilung und Entwicklung der bebauten Grundstücke in den kreisfreien Städten und Landkreisen

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m ²)		Geldumsatz (100 Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Anzahl	Fläche	Geld
	Summe aller bebauten Grundstücke								
Dessau-Roßlau, Stadt	422	463	733	1.125	884	687	-8,9	-34,8	+28,7
Halle (Saale), Stadt	550	558	1.054	817	4.298	2.702	-1,4	+29,0	+59,1
Magdeburg, Stadt	758	827	1.564	1.431	4.350	4.065	-8,3	+9,3	+7,0
Altmarkkreis Salzwedel	584	587	2.050	2.338	449	737	-0,5	-12,3	-39,1
Anhalt-Bitterfeld	1.147	1.158	3.282	3.501	1.358	1.387	-0,9	-6,3	-2,1
Börde	1.149	1.137	2.843	4.886	1.056	1.543	+1,1	-41,8	-31,6
Burgenlandkreis	1.139	1.065	1.832	1.550	1.468	905	+6,9	+18,2	+62,2
Harz	1.425	1.487	3.208	3.158	1.665	1.333	-4,2	+1,6	+24,9
Jerichower Land	681	744	1.573	2.535	1.070	689	-8,5	-37,9	+55,3
Mansfeld-Südharz	1.061	1.063	1.724	1.835	1.024	949	-0,2	-6,0	+7,9
Saalekreis	1.167	1.137	2.126	1.724	1.564	1.476	+2,6	+23,3	+6,0
Salzlandkreis	1.463	1.442	4.157	2.240	1.042	1.206	+1,5	+85,6	-13,6
Stendal	786	729	2.440	2.038	790	610	+7,8	+19,7	+29,5
Wittenberg	857	844	2.307	1.529	800	933	+1,5	+50,9	-14,3
Sachsen-Anhalt	13.189	13.241	30.893	30.707	21.818	19.222	-0,4	+0,6	+13,5

Verteilung und Entwicklung in den Teilmärkten

Kreisfreie Stadt Landkreis, Land	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m ²)		Geldumsatz (100 Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2016	2015	2016	2015	2016	2015			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser									
Dessau-Roßlau, Stadt	119	143	109	166	132	139	-16,8	-34,3	-5,0
Halle (Saale), Stadt	124	123	112	113	249	216	+0,8	-0,9	+15,3
Magdeburg, Stadt	196	185	158	156	375	319	+5,9	+1,3	+17,6
Altmarkkreis Salzwedel	264	273	555	539	173	203	-3,3	+3,0	-14,8
Anhalt-Bitterfeld	463	419	477	527	304	281	+10,5	-9,5	+8,2
Börde	478	494	658	649	404	445	-3,2	+1,4	-9,2
Burgenlandkreis	413	397	485	463	320	274	+4,0	+4,8	+16,8
Harz	525	595	553	655	448	496	-11,8	-15,6	-9,7
Jerichower Land	343	385	458	627	316	298	-10,9	-27,0	+6,0
Mansfeld-Südharz	460	471	564	595	235	250	-2,3	-5,2	-6,0
Saalekreis	591	594	584	565	462	466	-0,5	+3,4	-0,9
Salzlandkreis	452	487	633	605	289	293	-7,2	+4,6	-1,4
Stendal	349	373	689	718	246	201	-6,4	-4,0	+22,4
Wittenberg	401	372	488	470	262	246	+7,8	+3,8	+6,5
Summe/Durchschnitt	5.178	5.311	6.523	6.848	4.215	4.127	-2,5	-4,7	+2,1
Reihenhäuser und Doppelhaushälften									
Dessau-Roßlau, Stadt	161	172	103	107	120	131	-6,4	-3,7	-8,4
Halle (Saale), Stadt	130	121	59	61	198	215	+7,4	-3,3	-7,9
Magdeburg, Stadt	174	199	89	89	264	293	-12,6	+0,0	-9,9
Altmarkkreis Salzwedel	81	84	85	73	51	59	-3,6	+16,4	-13,6
Anhalt-Bitterfeld	274	332	173	236	162	199	-17,5	-26,7	-18,6
Börde	252	208	160	151	172	159	+21,2	+6,0	+8,2
Burgenlandkreis	173	177	93	104	102	109	-2,3	-10,6	-6,4
Harz	264	319	132	171	173	186	-17,2	-22,8	-7,0
Jerichower Land	119	112	80	130	85	74	+6,3	-38,5	+14,9
Mansfeld-Südharz	223	224	165	132	99	95	-0,4	+25,0	+4,2
Saalekreis	252	256	129	163	213	266	-1,6	-20,9	-19,9
Salzlandkreis	441	440	283	263	238	203	+0,2	+7,6	+17,2
Stendal	127	95	211	82	79	54	+33,7	+157	+46,3
Wittenberg	163	207	144	156	95	109	-21,3	-7,7	-12,8
Summe/Durchschnitt	2.834	2.946	1.906	1.918	2.051	2.152	-3,8	-0,6	-4,7
Mehrfamilienhäuser									
Dessau-Roßlau, Stadt	52	52	58	69	132	184	+0,0	-15,9	-28,3
Halle (Saale), Stadt	166	187	216	188	1.456	890	-11,2	+14,9	+63,6
Magdeburg, Stadt	162	169	298	219	1.294	1.177	-4,1	+36,1	+9,9
Altmarkkreis Salzwedel	39	25	100	93	77	42	+56,0	+7,5	+83,3
Anhalt-Bitterfeld	97	96	195	110	309	139	+1,0	+77,3	+122
Börde	95	86	178	193	148	116	+10,5	-7,8	+27,6
Burgenlandkreis	215	157	187	187	335	247	+36,9	+0,0	+35,6
Harz	123	120	148	193	298	226	+2,5	-23,3	+31,9
Jerichower Land	47	41	159	148	256	109	+14,6	+7,4	+135
Mansfeld-Südharz	50	49	129	64	179	56	+2,0	+102	+220
Saalekreis	95	69	304	256	311	396	+37,7	+18,8	-21,5
Salzlandkreis	140	145	163	163	136	191	-3,4	+0,0	-28,8
Stendal	73	66	169	130	166	102	+10,6	+30,0	+62,7
Wittenberg	42	37	223	65	152	59	+13,5	+243	+158
Summe/Durchschnitt	1.396	1.299	2.527	2.078	5.249	3.934	+7,5	+21,6	+33,4

Kreisfreie Stadt Landkreis, Land	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m ²)		Geldumsatz (100 Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2016	2015	2016	2015	2016	2015			
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude									
Dessau-Roßlau, Stadt	35	23	191	75	454	92	+52,2	+155	+393
Halle (Saale), Stadt	73	80	282	250	1.772	1.276	-8,8	+12,8	+38,9
Magdeburg, Stadt	74	122	423	374	1.947	1.952	-39,3	+13,1	-0,3
Altmarkkreis Salzwedel	42	35	91	127	46	69	+20,0	-28,3	-33,3
Anhalt-Bitterfeld	71	63	257	283	355	219	+12,7	-9,2	+62,1
Börde	51	56	175	225	170	171	-8,9	-22,2	-0,6
Burgenlandkreis	80	80	118	97	138	174	+0,0	+21,6	-20,7
Harz	101	88	283	164	473	201	+14,8	+72,6	+135
Jerichower Land	37	40	174	93	158	65	-7,5	+87,1	+143
Mansfeld-Südharz	58	49	152	216	327	322	+18,4	-29,6	+1,6
Saalekreis	59	45	328	159	375	149	+31,1	+106	+152
Salzlandkreis	89	91	168	192	206	315	-2,2	-12,5	-34,6
Stendal	59	50	175	94	152	150	+18,0	+86,2	+1,3
Wittenberg	38	49	112	148	158	361	-22,4	-24,3	-56,2
Summe/Durchschnitt	867	871	2.929	2.497	6.731	5.516	-0,5	+17,3	+22,0
sonstige Gebäude									
Dessau-Roßlau, Stadt	55	73	272	708	46	141	-24,7	-61,6	-67,4
Halle (Saale), Stadt	57	47	385	205	623	105	+21,3	+87,8	+493
Magdeburg, Stadt	152	152	596	593	470	324	+0,0	+0,5	+45,1
Altmarkkreis Salzwedel	158	170	1.219	1.506	102	364	-7,1	-19,1	-72,0
Anhalt-Bitterfeld	242	248	2.180	2.345	228	549	-2,4	-7,0	-58,5
Börde	273	293	1.672	3.668	162	652	-6,8	-54,4	-75,2
Burgenlandkreis	258	254	949	699	573	101	+1,6	+35,8	+467
Harz	412	365	2.092	1.975	273	224	+12,9	+5,9	+21,9
Jerichower Land	135	166	702	1.537	255	143	-18,7	-54,3	+78,3
Mansfeld-Südharz	270	270	714	828	184	226	+0,0	-13,8	-18,6
Saalekreis	170	173	781	581	203	199	-1,7	+34,4	+2,0
Salzlandkreis	341	279	2.910	1.017	173	204	+22,2	+186	-15,2
Stendal	178	145	1.196	1.014	147	103	+22,8	+17,9	+42,7
Wittenberg	213	179	1.340	690	133	158	+19,0	+94,2	-15,8
Summe/Durchschnitt	2.914	2.814	17.008	17.366	3.572	3.493	+3,6	-2,1	+2,3

5.2.3 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

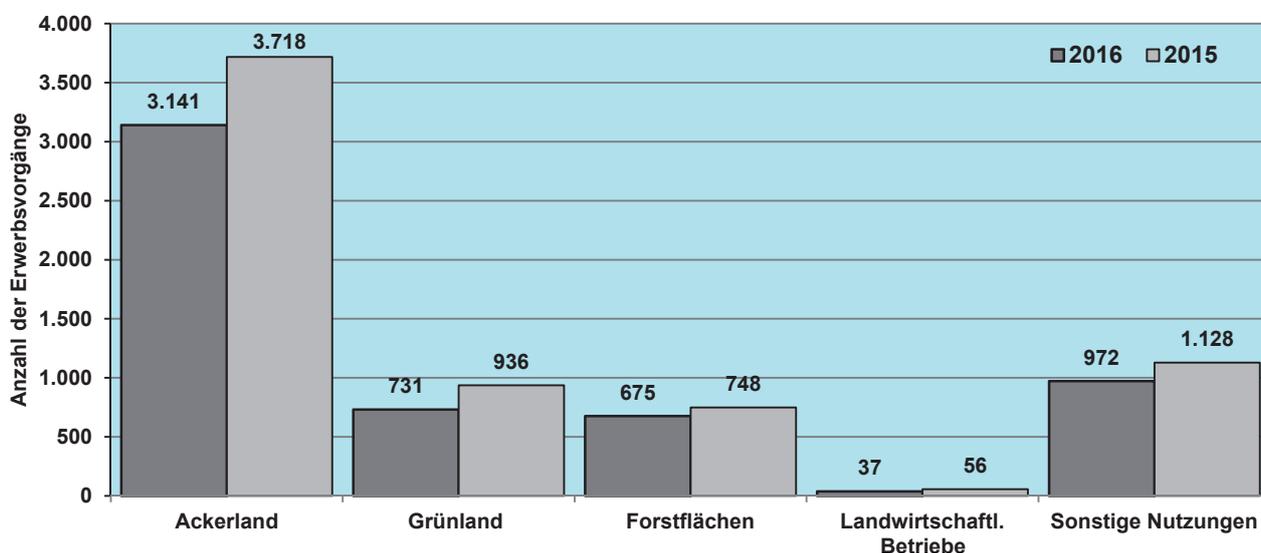
Nachstehende Übersicht zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke. Die insgesamt 5.556 registrierten Erwerbsvorgänge entfallen auf folgende unterschiedliche Grundstücksarten:

Anzahl der Erwerbsvorgänge je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Anzahl 2016	Anteil 2016 (%)	Veränderung zu 2015 (%)	Anzahl 2015
Ackerland	3.141	56,5	-15,5	3.718
Grünland	731	13,2	-21,9	936
Forstflächen	675	12,1	-9,8	748
Landwirtschaftliche Betriebe	37	0,7	-33,9	56
Sonstige Nutzungen	972	17,5	-13,8	1.128
Summe	5.556	100	-15,6	6.586

Nachdem in den Vorjahren die Umsätze bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken bereits kontinuierlich abgenommen haben, hat sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Berichtsjahr 2016 weiter um fast 16 % reduziert. Die Anteile der einzelnen Grundstücksarten haben sich allerdings nur wenig verändert und sind seit Jahren stabil. Ackerflächen haben in diesem Teilmarkt den größten Marktanteil. Insgesamt sind von den fast 5.600 im Berichtsjahr 2016 veräußerten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken über 56 % Ackerland. Deutlich weniger Erwerbsvorgänge werden bei der Grundstücksart Grünland registriert. Der Marktanteil gehandelter Grünlandflächen liegt im Jahr 2016 bei rd. 13 %. Nur geringfügig kleiner ist der Teilmarkt der Forstflächen mit einem Anteil von rd. 12 % an den insgesamt veräußerten land- und forstwirtschaftlichen Flächen. 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. Obwohl sich in diesem Teilmarkt die Anzahl der Erwerbsvorgänge um knapp 14 % gegenüber dem Vorjahr reduziert hat, liegt der Marktanteil unverändert bei über 17 %. Hinsichtlich der Entwicklung der Transaktionen gegenüber dem Vorjahr, sind in allen Teilmärkten negative Vorzeichen zu erkennen. Die deutlichsten Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind bei den landwirtschaftlichen Betrieben zu registrieren. Hier sind 1/3 weniger Erwerbsvorgänge beurkundet worden. Bei dieser Grundstücksart 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 beide Varianten zusammengefasst. Hinsichtlich der Anzahl der Erwerbsvorgänge fällt der Marktanteil mit unter 1 % aber kaum ins Gewicht.

Verteilung und Entwicklung der Erwerbsvorgänge in den Teilmärkten



Im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke ist auch die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Marktteilnehmer interessant. Nachstehende tabellarische Übersicht zeigt die Verteilung in den kreisfreien Städten und Landkreisen.

Anteil der Marktteilnehmer 2016 in den kreisfreien Städten und Landkreisen

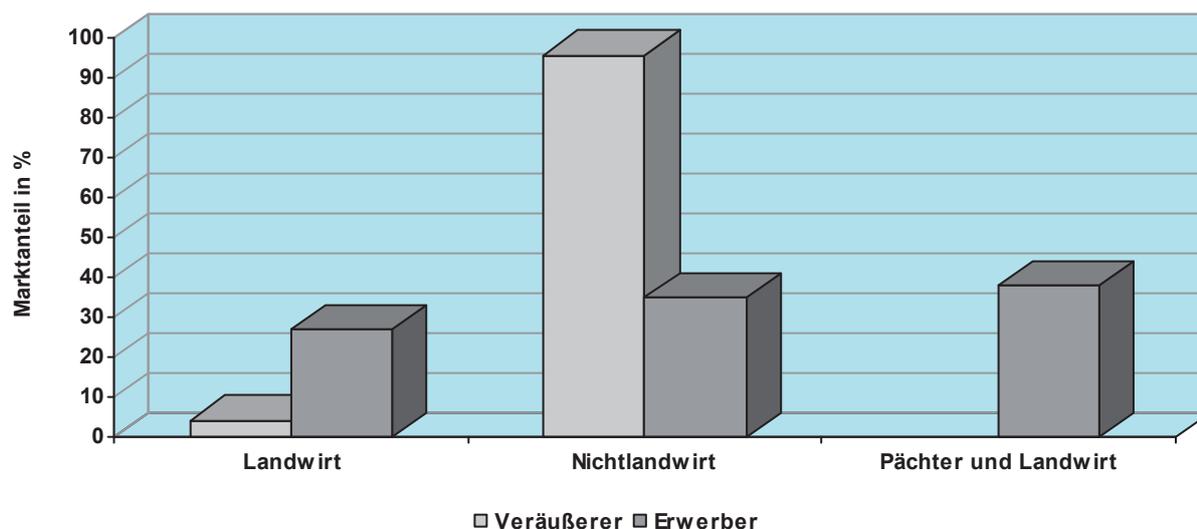
Anteil der Marktteilnehmer (%)	Landwirt		Nichtlandwirt		Pächter und Landwirt	
	Verkauf	Ankauf	Verkauf	Ankauf	Verkauf	Ankauf
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land						
Dessau-Roßlau, Stadt	0,0	9,5	100,0	47,6	0,0	42,9
Halle (Saale), Stadt	0,0	20,0	100,0	70,0	0,0	10,0
Magdeburg, Stadt	6,5	50,0	93,5	23,3	0,0	26,7
Altmarkkreis Salzwedel	9,2	29,1	90,8	47,0	0,0	23,8
Anhalt-Bitterfeld	5,6	29,6	94,4	18,2	0,0	52,2
Börde	4,5	26,6	95,5	36,1	0,0	37,3
Burgenlandkreis	3,1	22,4	96,9	36,8	0,0	40,8
Harz	2,6	19,5	97,4	26,6	0,0	53,9
Jerichower Land	8,4	38,0	91,6	17,6	0,0	44,4
Mansfeld-Südharz	2,3	33,6	97,7	31,3	0,0	35,1
Saalekreis	1,8	35,2	98,2	38,2	0,0	26,7
Salzlandkreis	5,3	19,2	94,7	33,5	0,0	47,2
Stendal	3,9	27,2	96,1	53,6	0,0	19,3
Wittenberg	3,0	26,9	97,0	27,6	0,0	45,5
Sachsen-Anhalt	4,2	27,1	95,8	35,0	0,0	37,9

Daten von 2015 in der Anlage

Bei den in diesem Kapitel dargestellten Umsätzen und der Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Marktteilnehmer ist zu berücksichtigen, dass hier die Umsatzzahlen sämtlicher am Markt getätigter An- und Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken dargestellt werden. Dazu gehören zum Beispiel die Ankäufe der öffentlichen Hand für eine künftige öffentliche Zweckbestimmung ebenso, wie 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).

Vorstehende Darstellung unterscheidet nach aktiven Landwirten und Nichtlandwirten. Bei den Letzteren sind die privaten und institutionellen Nichtlandwirte und die öffentlichen Körperschaften zusammengefasst. Auf eine differenzierte Darstellung der Marktteilnehmer nach Privatpersonen, Gesellschaften, öffentliche Hand u.ä. wird verzichtet. Grundstücksmarktbeobachtungen lassen jedoch erkennen, dass die Marktteilnehmer teilweise unterschiedliche Kaufpreise am Markt realisieren, die auch von besonderen Verhältnissen und Interessen beeinflusst sein können. Zusammenfassend lässt sich erkennen, dass die aktiven Landwirte nur in Ausnahmefällen als Anbieter am Bodenmarkt auftreten. Die Verkäuferseite wird zu fast 96 % von den Nichtlandwirten verkörpert. Hierbei kann es sich sowohl um private Nichtlandwirte, die etwa durch Erbschaft oder Übertragung von Bodenreformland zu Eigentümern landwirtschaftlicher Flächen geworden sind oder auch die institutionellen Nichtlandwirte, wie die BVVG oder die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt handeln. Bei den Käufern fällt der verhältnismäßig hohe Anteil der Nichtlandwirte von immerhin 35 % auf. Dies ist einerseits 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. Darüber hinaus ist zunehmend auch eine Bodennachfrage durch außerlandwirtschaftliche Investoren zu beobachten. Dennoch haben die Landwirte auf der Käuferseite mit über 65 % den größten Anteil. Während die Landwirte ohne vorherigen Pachtvertrag rd. 27 % der Käufer darstellen, bestand bei rd. 38 % der Landwirte bei Ankauf der Fläche bereits ein Pachtvertrag.

Anteil der Marktteilnehmer 2016



Gesamtumsätze in den Teilmärkten

Teilmarkt	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m ²)		Geldumsatz (100 Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Anzahl	Fläche	Geld
Ackerland	3.141	3.718	97.818	126.440	1.892	2.413	-15,5	-22,6	-21,6
Grünland	731	936	14.253	13.058	103	87	-21,9	+9,2	+18,2
Forstflächen	675	748	23.678	38.711	141	93	-9,8	-38,8	+51,9
Landwirtschaftl. Betriebe	37	56	6.890	8.709	59	65	-33,9	-20,9	-9,8
Sonstige Nutzungen	972	1.128	103.883	76.855	1.228	550	-13,8	+35,2	+123
Summe/Durchschnitt	5.556	6.586	246.522	263.773	3.423	3.208	-15,6	-6,5	+6,7

Verteilung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke in den kreisfreien Städten und Landkreisen

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m ²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Anzahl	Fläche	Geld
Summe aller land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke									
Dessau-Roßlau, Stadt	56	54	2.268	18.866	1.885	1.787	+3,7	-88,0	+5,5
Halle (Saale), Stadt	16	22	287	439	485	1.016	-27,3	-34,6	-52,2
Magdeburg, Stadt	35	47	4.182	2.214	4.088	3.676	-25,5	+88,9	+11,2
Altmarkkreis Salzwedel	528	656	22.744	36.523	17.526	22.488	-19,5	-37,7	-22,1
Anhalt-Bitterfeld	358	400	19.695	20.240	30.204	23.215	-10,5	-2,7	+30,1
Börde	651	761	28.755	30.820	49.309	55.349	-14,5	-6,7	-10,9
Burgenlandkreis	445	524	16.066	13.109	26.439	21.721	-15,1	+22,6	+21,7
Harz	596	609	20.702	15.006	36.416	26.872	-2,1	+38,0	+35,5
Jerichower Land	325	461	20.428	20.988	22.073	16.354	-29,5	-2,7	+35,0
Mansfeld-Südharz	597	705	19.014	17.845	28.279	29.546	-15,3	+6,6	-4,3
Saalekreis	372	482	13.979	20.011	25.824	41.678	-22,8	-30,1	-38,0
Salzlandkreis	499	588	19.314	16.263	43.870	38.680	-15,1	+18,8	+13,4
Stendal	503	620	36.822	34.105	41.331	30.233	-18,9	+8,0	+36,7
Wittenberg	575	657	22.266	17.344	14.556	8.220	-12,5	+28,4	+77,1
Sachsen-Anhalt	5.556	6.586	246.522	263.773	342.285	320.835	-15,6	-6,5	+6,7

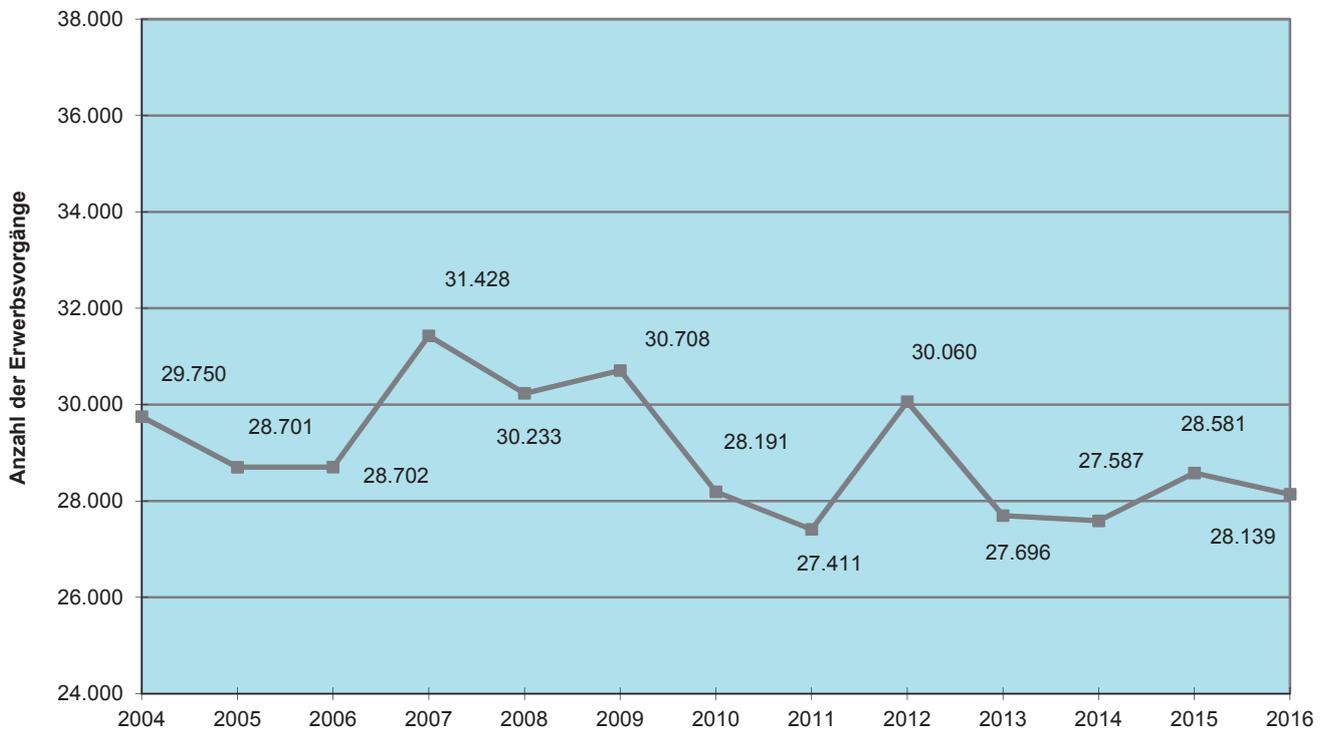
Verteilung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke nach Teilmärkten

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd m ²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2016	2015	2016	2015	2016	2015			
Ackerland									
Dessau-Roßlau, Stadt	17	16	633	734	828	730	+6,3	-13,8	+13,4
Halle (Saale), Stadt	8	13	262	340	447	907	-38,5	-22,9	-50,7
Magdeburg, Stadt	25	24	657	927	1.653	3.114	+4,2	-29,1	-46,9
Altmarkkreis Salzwedel	195	273	4.714	7.815	4.914	8.459	-28,6	-39,7	-41,9
Anhalt-Bitterfeld	217	258	12.136	12.403	23.860	20.400	-15,9	-2,2	+17,0
Börde	411	445	10.292	17.256	24.620	41.017	-7,6	-40,4	-40,0
Burgenlandkreis	304	342	9.396	9.306	18.532	18.319	-11,1	+1,0	+1,2
Harz	362	382	10.142	9.367	23.737	19.584	-5,2	+8,3	+21,2
Jerichower Land	141	195	7.598	8.463	10.671	9.210	-27,7	-10,2	+15,9
Mansfeld-Südharz	411	488	9.186	13.380	17.144	26.329	-15,8	-31,3	-34,9
Saalekreis	260	305	7.932	15.544	16.117	37.298	-14,8	-49,0	-56,8
Salzlandkreis	403	471	11.555	13.811	29.572	35.696	-14,4	-16,3	-17,2
Stendal	206	226	7.291	11.603	10.874	17.298	-8,8	-37,2	-37,1
Wittenberg	181	280	6.024	5.491	6.212	2.949	-35,4	+9,7	+11,1
Sachsen-Anhalt	3.141	3.718	97.818	126.440	189.181	241.310	-15,5	-22,6	-21,6
Grünland									
Dessau-Roßlau, Stadt	18	13	176	336	96	185	+38,5	-47,6	-48,1
Halle (Saale), Stadt	1	2	0	10	0	31	-50,0	-97,8	-99,3
Magdeburg, Stadt	2	3	684	28	603	20	-33,3	+2343	+2915
Altmarkkreis Salzwedel	94	101	1.728	1.786	1.155	1.542	-6,9	-3,2	-25,1
Anhalt-Bitterfeld	48	49	1.976	923	1.506	542	-2,0	+114	+178
Börde	56	101	680	1.323	528	953	-44,6	-48,6	-44,6
Burgenlandkreis	37	63	193	525	149	450	-41,3	-63,2	-66,9
Harz	80	94	1.728	1.138	1.422	707	-14,9	+51,8	+101
Jerichower Land	60	92	1.905	1.120	1.419	570	-34,8	+70,1	+149
Mansfeld-Südharz	62	76	409	742	274	354	-18,4	-44,9	-22,6
Saalekreis	27	41	321	379	250	307	-34,1	-15,3	-18,6
Salzlandkreis	15	33	136	237	103	208	-54,5	-42,6	-50,5
Stendal	85	109	2.664	3.010	2.088	2.193	-22,0	-11,5	-4,8
Wittenberg	146	159	1.653	1.501	731	674	-8,2	+10,1	+8,5
Sachsen-Anhalt	731	936	14.253	13.058	10.324	8.736	-21,9	+9,2	+18,2
Forstflächen									
Dessau-Roßlau, Stadt	5	9	202	16.953	114	221	-44,4	-98,8	-48,4
Halle (Saale), Stadt	4	5	17	48	25	21	-20,0	-64,6	+19,0
Magdeburg, Stadt	4	5	50	44	61	24	-20,0	+13,6	+154
Altmarkkreis Salzwedel	130	113	3.939	3.377	2.650	1.631	+15,0	+16,6	+62,5
Anhalt-Bitterfeld	48	34	1.582	1.361	833	302	+41,2	+16,2	+176
Börde	47	64	1.310	1.686	938	1.097	-26,6	-22,3	-14,5
Burgenlandkreis	43	54	785	781	400	490	-20,4	+0,5	-18,4
Harz	32	35	1.118	331	324	102	-8,6	+238	+218
Jerichower Land	62	73	3.702	3.826	2.468	1.916	-15,1	-3,2	+28,8
Mansfeld-Südharz	43	43	683	1.095	301	272	+0,0	-37,6	+10,7
Saalekreis	22	38	164	282	97	147	-42,1	-41,8	-34,0
Salzlandkreis	14	22	91	194	47	63	-36,4	-53,1	-25,4
Stendal	95	140	4.155	5.088	3.181	1.598	-32,1	-18,3	+99,1
Wittenberg	126	113	5.880	3.645	2.698	1.425	+11,5	+61,3	+89,3
Sachsen-Anhalt	675	748	23.678	38.711	14.137	9.309	-9,8	-38,8	+51,9

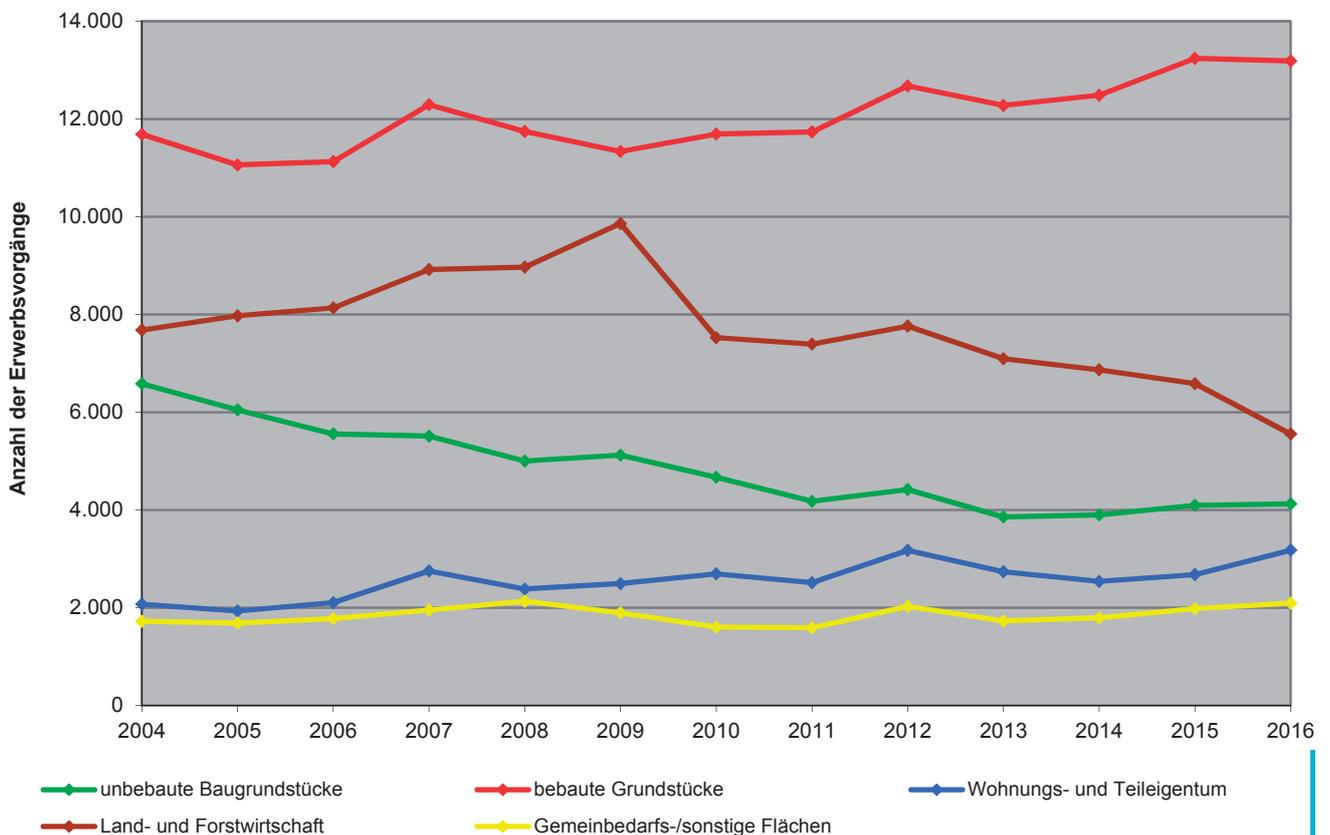
5.3 Entwicklung der Umsatzzahlen

5.3.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Entwicklung insgesamt

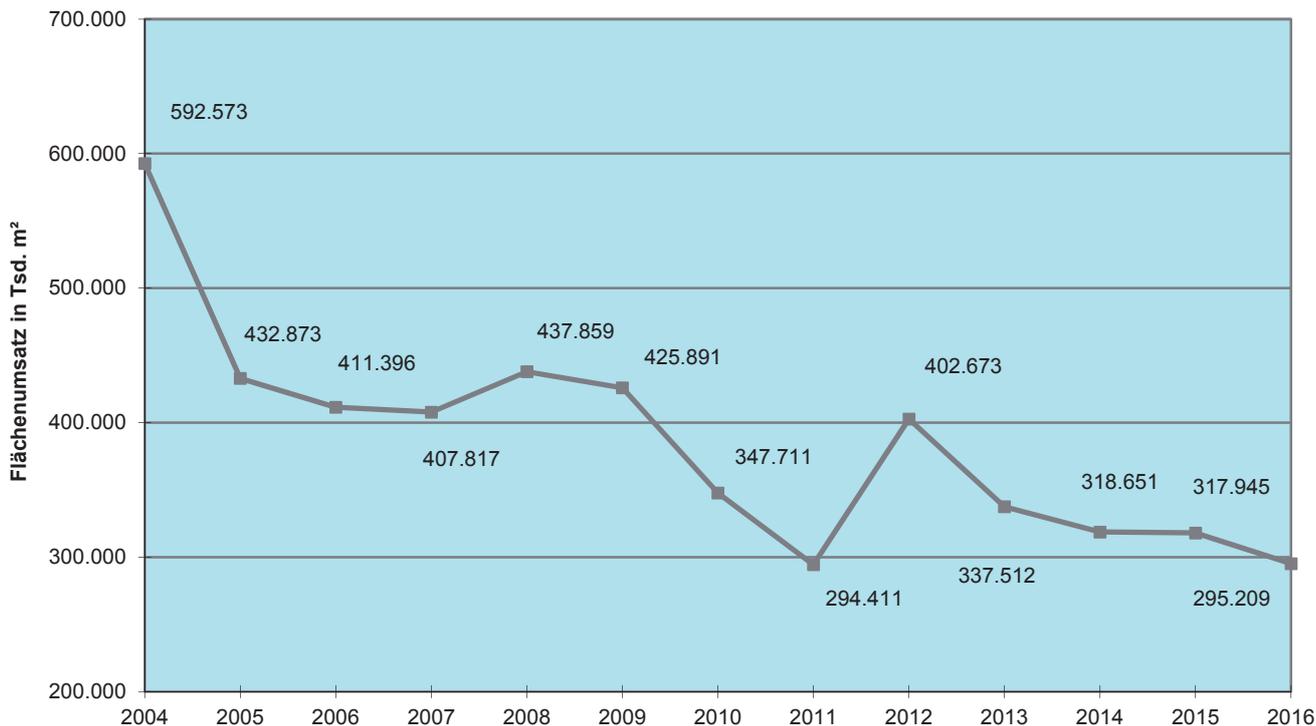


Entwicklung in den Teilmärkten

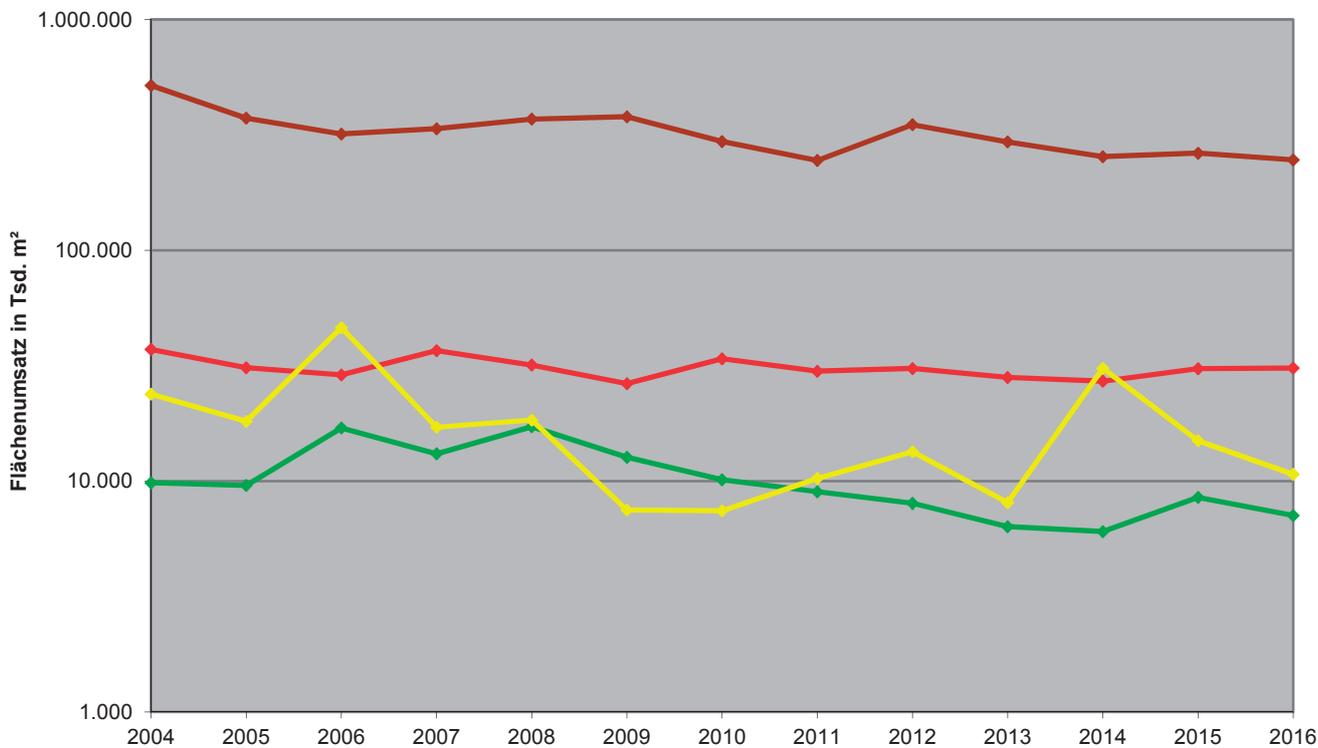


5.3.2 Flächenumsatz

Entwicklung insgesamt



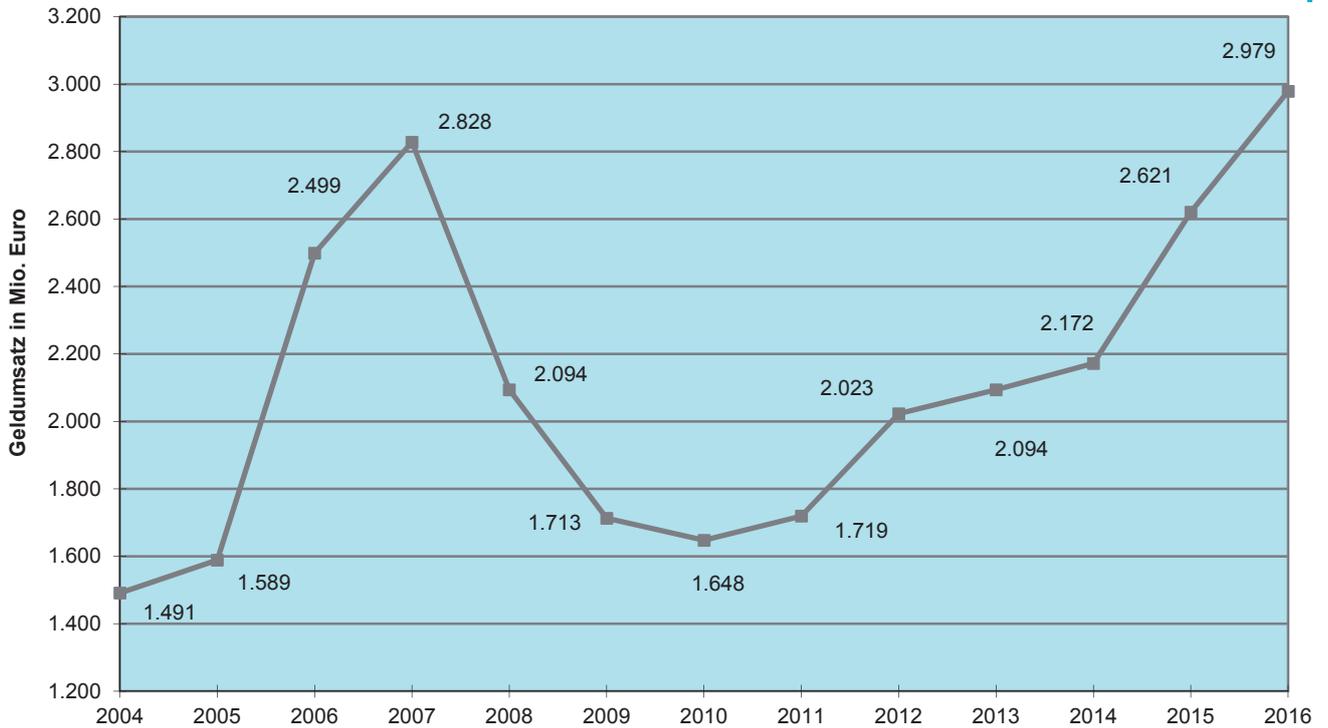
Entwicklung in den Teilmärkten



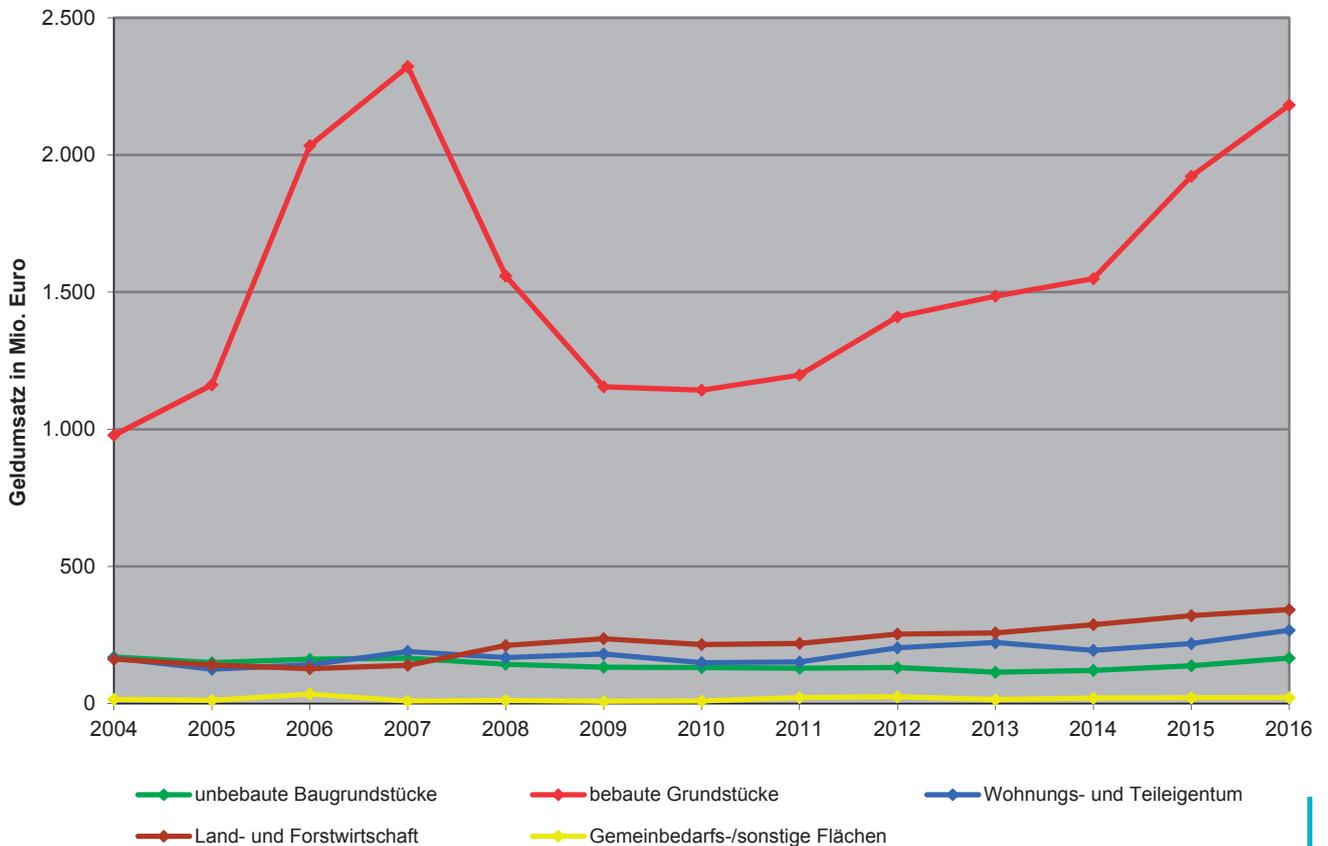
◆ unbebaute Baugrundstücke
 ◆ bebaute Grundstücke
 ◆ Land- und Forstwirtschaft
 ◆ Gemeinbedarfs-/sonstige Flächen

5.3.3 Geldumsatz

Entwicklung insgesamt



Entwicklung in den Teilmärkten



5.4 Gesamtbetrachtung

Seit 1991 wurden im Land Sachsen-Anhalt rund **887.595 Erwerbsvorgänge** mit einem Flächenumsatz von **9,7 Milliarden m²** und einem Geldumsatz von **64,8 Milliarden Euro** registriert.

Berichtsjahr	Erwerbsvorgänge (Anzahl)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Flächenumsatz (Tsd. m ²)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Geldumsatz (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	28.191	- 8	347.711	- 18	1.648	- 4
2011	27.411	- 3	294.411	- 15	1.719	+ 4
2012	30.060	+ 10	402.673	+ 37	2.023	+ 18
2013	27.696	- 8	337.513	- 16	2.094	+ 4
2014	27.587	0	318.651	- 6	2.172	+ 4
2015	28.581	+ 4	317.945	0	2.621	+ 21
2016	28.139	- 2	295.209	- 7	2.979	+ 14
Summe	887.595		9.697.607		64.774	

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 unter 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 Umsatzzahlen 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. Danach haben sich die Umsätze wieder reduziert. Während die Anzahl der Erwerbsvorgänge und der Flächenumsatz in den vergangenen Jahren weiter rückläufig sind, gibt es beim Geldumsatz jährliche Steigerungen. Insgesamt wurden im Jahr 2016 fast 3 Milliarden Euro auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt umgesetzt. Damit ist das Investitionsvolumen im Berichtsjahr 2016 erneut um rd. 14 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

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 dargestellt und auf die wesentlichen aussagekräftigen Regionstypen konzentriert. Geringe Anzahlen von Erwerbsvorgängen in einzelnen Teilmärkten und Regionstypen werden der Vollständigkeit halber aufgeführt, in der Regel lassen sich reale Marktverhältnisse daraus jedoch nicht ableiten.

Lage und Erschließungszustand sind maßgebliche Einflussfaktoren. Der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand ist ein maßgeblicher Einflussfaktor auf den Kaufpreis von unbebauten Baugrundstücken. Bei der Registrierung von Kaufpreisen in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ist daher grundsätzlich zu trennen nach erschließungsbeitragspflichtigen und erschließungsbeitragsfreien Grundstücken.

Das klassische Erschließungs- und Erschließungsbeitragsrecht wird im Baugesetzbuch geregelt und ist eine Zusammenfassung einer Vielzahl von Tatbeständen, die insgesamt das Ziel haben, die Bebaubarkeit eines Grundstückes durch die dafür erforderliche verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung zu sichern. Hierzu gehört das Heranführen der allgemeinen Erschließungseinrichtungen an das Grundstück mit der Möglichkeit der Schaffung des konkreten Anschlusses an diese Einrichtungen ebenso, wie die konkrete Einzelversorgung und die Kompensierung von Eingriffen in Natur und Landschaft durch Ausgleichsmaßnahmen. Die Grundlagen für das Recht zur Einforderung der anteiligen Kosten ergeben sich neben dem BauGB, aus dem Landesrecht in Form des Kommunalabgabengesetzes (KAG-LSA). Die erschließungsbeitragspflichtigen Anlagen nach dem BauGB sind in § 127 Absatz 2 erwähnt. Hierzu gehören insbesondere die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze. Hierfür haben die Gemeinden zur Deckung ihres Aufwandes für die erstmalige Herstellung derartiger Anlagen gemäß § 127 Absatz 1 BauGB Erschließungsbeiträge zu erheben. Im § 127 Absatz 4 BauGB sind die wichtigsten Erschließungsanlagen genannt, die nicht der Erschließungsbeitragspflicht nach dem BauGB unterliegen. Hierzu gehören Anlagen zur Ableitung des Abwassers sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser. Da diese Anlagen aber auch zu den Erschließungsanlagen gehören, ist sicherzustellen, dass ein zu bebauendes Grundstück auch mit diesen Einrichtungen und Anschlussmöglichkeiten versorgt ist. Hierfür sind Abgaben (Beiträge, Gebühren) nach dem KAG-LSA zu erheben. Die Kostenheranziehung erfolgt nicht durch die Gemeinde, sondern durch den jeweiligen Versorgungsträger nach dem geltenden Landesrecht. Zusätzlich fallen Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB zur Kompensierung von Eingriffen in Natur und Landschaft an.

Im folgenden Kapitel werden Baulandflächen nach den folgenden erschließungsbeitragsrechtlichen Zuständen differenziert dargestellt:

Erschließungsbeitragspflichtig	= Für das Grundstück können noch Erschließungsbeiträge i.S. des § 127 Absatz 2 BauGB, Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz Sachsen-Anhalt sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB erhoben werden.
Erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG	= Für das Grundstück werden Erschließungsbeiträge i.S. des § 127 Absatz 2 BauGB, Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz Sachsen-Anhalt sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht mehr erhoben.

Für die sachgerechte Beurteilung der Kaufpreise ist die Kenntnis und Angabe des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustandes notwendig und es ergibt sich das Erfordernis, die unterschiedlichen Eigenschaften exakt zu unterscheiden und die jeweiligen Objekte entsprechend einzuordnen. Grundsätzlich gibt es bei den am Markt angebotenen und veräußerten Baugrundstücken auch Mischformen, bei denen nur Anteile der Gesamt-Erschließungskosten, etwa nur die erschlie-

lungsbeitragspflichtigen Anlagen nach § 127 Absatz 2 BauGB enthalten sind. Diese anteilig enthaltenen Beiträge und Kosten können sehr unterschiedlich sein und sind ohne die genaue Kenntnis der jeweils enthaltenen Erschließungsanlagen wenig aussagekräftig. In diesen Fällen werden daher, soweit möglich, die noch anfallenden oder bereits gezahlten Kosten als Zu- oder Abschläge am Kaufpreis berücksichtigt, um so einen eindeutigen erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand beschreiben zu können. Diese Verfahrensweise ist auch deshalb erforderlich, da die vom Gutachterausschuss zu ermittelnden Bodenrichtwerte nur zwei erschließungsbeitragsrechtliche Zustände kennen und die Bodenrichtwerte grundsätzlich entweder für den erschließungsbeitragspflichtigen oder -freien Zustand zu ermitteln sind.

Neben dem erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand wird in den folgenden Übersichten der Grundstücksmarkt für unbebaute Baugrundstücke in unterschiedlichen Lagen dargestellt. Hierfür erfolgt zunächst eine Differenzierung des Marktes in die unter Kapitel 4.7 beschriebenen Regionstypen.

Für eine bessere Vergleichbarkeit im Land hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte darüber hinaus **Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte** zum Stichtag 31.12.2016 beschlossen. Diese typischen Grundstückswerte werden für Bauflächen und Baugebiete entsprechend ihrer allgemeinen oder besonderen Art der baulichen Nutzung gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Bei den Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau und den Geschosswohnungsbau wird dazu, 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 grafischen Übersicht veröffentlicht. Die angegebenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureife Grundstücke, bei denen keine Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen mehr erhoben werden oder bei denen die Erschließungsbeiträge bereits gezahlt worden sind (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG-LSA).

Bei der Auswahl der Orte sind insbesondere solche Gemeinden berücksichtigt, die für die Struktur eines Gebietes kennzeichnend sind. Unterstützend ist die zentralörtliche Gliederung, wie sie in den Raumordnungsplänen festgelegt worden ist, herangezogen worden. Für die Charakterisierung werden u.a. die folgenden Abkürzungen für die in den Raumordnungsplänen 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 Verbandsgemeinden und Einheitsgemeinden graphisch dargestellt. Hierfür werden aus den vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerten sogenannte **generalisierte Bodenrichtwerte** abgeleitet. Die Generalisierung erfolgt durch die Zusammenfassung mehrerer Bodenrichtwertzonen mit der gleichen Art der baulichen Nutzung innerhalb einer Verbandsgemeinde oder Einheitsgemeinde. Dabei wird für die Gesamtheit dieser Zonen ein generalisierter Bodenrichtwert ermittelt, der die tatsächlichen Bodenwertverhältnisse in einem größeren Raster als die zonalen Bodenrichtwerte wiedergibt.

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. Dabei ist eine differenzierte Aussage in den einzelnen Regionen nur für die erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücke überzeugend. Die geringe Anzahl der registrierten Kauffälle von erschließungsbeitragspflichtigen Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau erlaubt keine weitere Differenzierung.

Erschließungsbeitragspflichtige Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

erschließungs- beitragspflichtig	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2016	2015	2016	2015	2016	2015			
Summe/Durchschnitt	21	44	951	912	35	14	-52,3	+4,3	+152
Anteil (%)	1,2	2,6							

Baureife erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

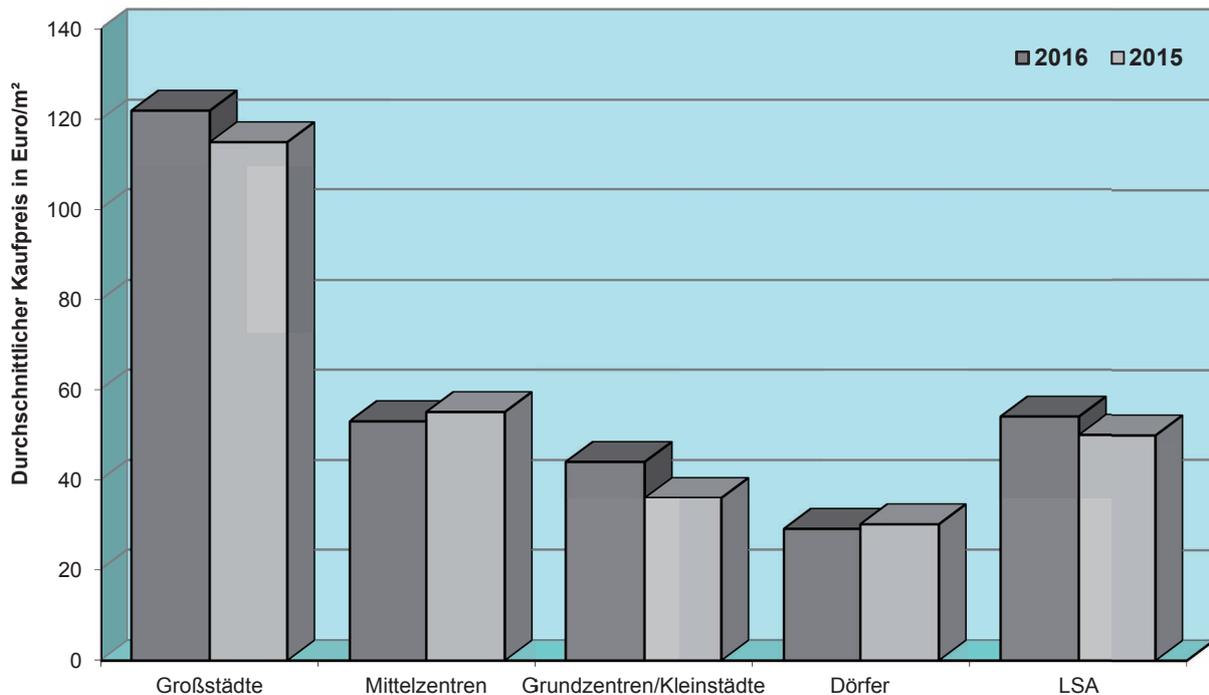
erschließungs- beitragsfrei nach BauGB und KAG-LSA	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2016	2015	2016	2015	2016	2015			
Regionstyp									
Großstädte	290	238	716	718	122	115	+21,8	-0,3	+6,8
Großstadtrand	141	159	822	945	55	52	-11,3	-12,9	+5,0
Mittelzentren	308	306	855	766	53	55	+0,7	+11,7	-2,5
Grundzentren/Kleinstädte	292	281	867	874	44	36	+3,9	-0,9	+21,1
Dörfer	645	640	1.006	965	29	30	+0,8	+4,2	-1,4
Fremdenverkehr	30	29	775	797	42	44	+3,4	-2,7	-4,6
Summe/Durchschnitt	1.706	1.653	886	872	54	50	+3,2	+1,6	+8,4
Anteil (%)	98,8	97,4							

Die Nachfrage nach Baugrundstücken für das private Eigenheim hat im Berichtsjahr 2016 erneut leicht zugenommen. Die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dabei werden aber hauptsächlich Baugrundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand registriert. Baugrundstücke im erschließungsbeitragspflichtigen Zustand werden kaum gehandelt. Die Anzahl der erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 3 % gestiegen. Es fällt auf, dass die Nachfrage in fast allen Regionstypen angezogen hat, allerdings mit unterschiedlicher Intensivität. So hat gerade in den Großstädten die Anzahl gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Hier sind immerhin fast 22 % mehr Eigenheimgrundstücke gehandelt worden. In den übrigen Regionen ist die Veränderung vergleichsweise gering. Während die Anzahl in den Grundzentren und Kleinstädten noch um knapp 4 % gestiegen ist, hat sie sich in den Mittelzentren und Dörfern lediglich um unter 1 % erhöht und liegt damit auf einem vergleichbaren Niveau wie im Vorjahr. Auffällig ist die Entwicklung in den Großstadtrandlagen. Die positive Entwicklung in den Großstädten, lässt sich in den Randlagen nicht erkennen. Hier hat die Anzahl um über 11 % gegenüber dem Vorjahr abgenommen.

Das durchschnittliche Preisniveau für ein Baugrundstück für den individuellen Wohnungsbau ist im Landesdurchschnitt um über 8 % gestiegen. Dabei gibt es in den einzelnen Regionen ganz unterschiedliche Entwicklungen. Die deutlichsten Veränderungen zeigen sich in den Grundzentren und Kleinstädten. Hier liegt die Preissteigerung im Jahr 2016 bei über 20 %. Damit kostet ein Eigenheimbaugrundstück hier im Durchschnitt 44 Euro/m². Auch in den Großstädten hat das durchschnittliche Preisniveau immerhin um fast 7 % angezogen und liegt jetzt bei 122 Euro/m². In den übrigen Regionen zeigen sich dagegen relativ stabile Verhältnisse. Auch wenn die Preisentwicklung überwiegend negative Vorzeichen erkennen lässt, handelt es sich hier um Veränderungen von wenigen Euro pro Quadratmeter. Insgesamt betrachtet zeigt sich ein deutliches und nachvollziehbares Gefälle zwischen den Großstädten, Mittelzentren, Grundzentren und Klein-

städten sowie den Dörfern. Mit 122 Euro/m² beträgt das Preisniveau in den Großstädten im Durchschnitt fast das 2,3-fache wie in den Mittelzentren, wo im Durchschnitt 53 Euro/m² gezahlt werden. Naturgemäß sind die Kaufpreise für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den Dörfern am günstigsten. Mit 29 Euro/m² im Landesdurchschnitt liegt das Preisniveau bei rd. 55 % der Mittelzentren und beträgt nur etwa ¼ des durchschnittlichen Kaufpreises in den Großstädten.

Durchschnittliches Preisniveau von erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau in ausgewählten Regionstypen



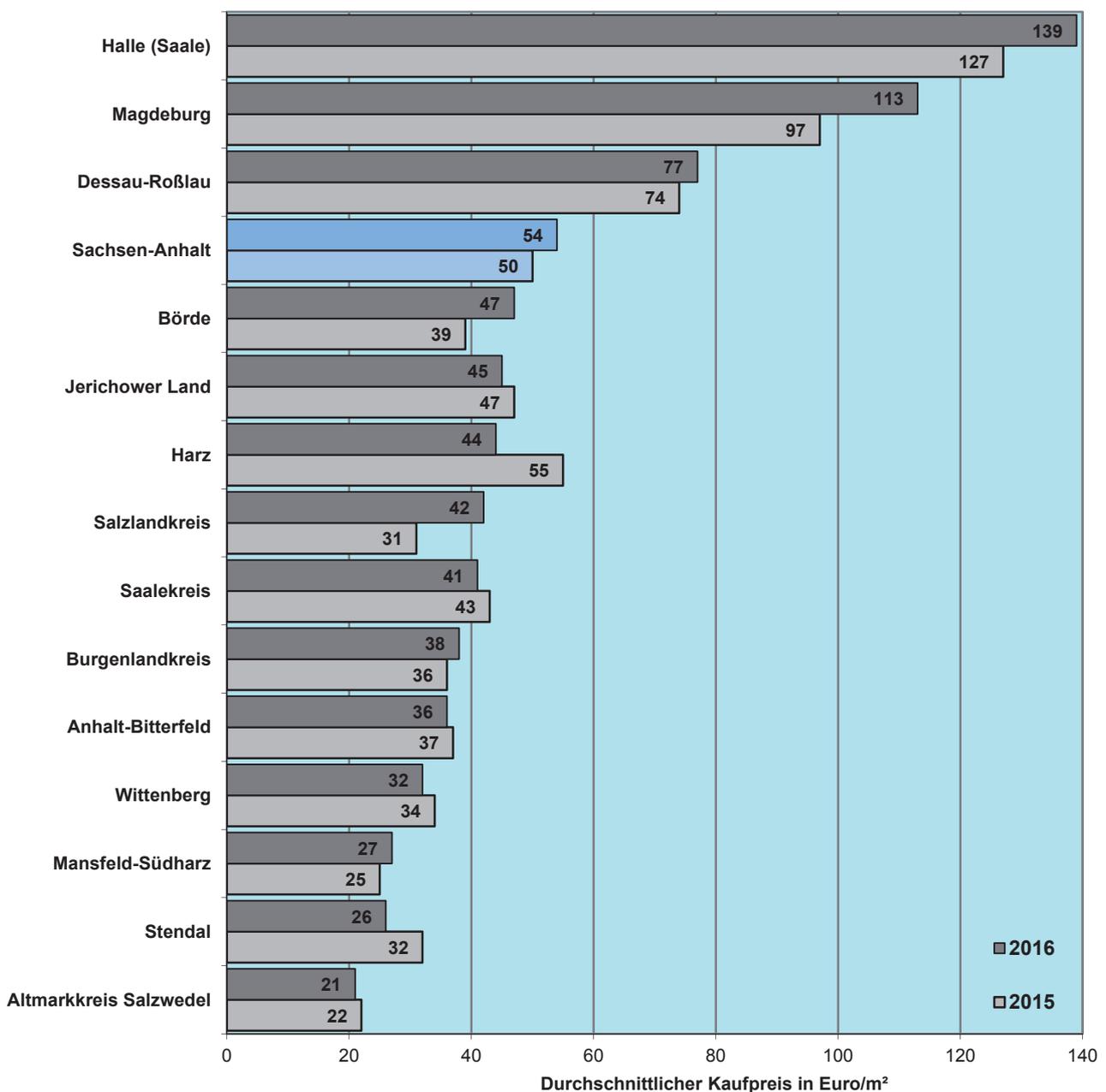
Die Entwicklung der Nachfrage und des Preisniveaus in den kreisfreien Städten und Landkreisen zeigt sich in der folgenden Übersicht.

Baureife erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG-LSA	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land									
Dessau-Roßlau, Stadt	61	23	777	876	77	74	+165	-11,3	+3,6
Halle (Saale), Stadt	108	120	669	690	139	127	-10,0	-3,0	+9,4
Magdeburg, Stadt	168	119	731	728	113	97	+41,2	+0,4	+17,0
Altmarkkreis Salzwedel	69	81	1.039	1.135	21	22	-14,8	-8,5	-5,6
Anhalt-Bitterfeld	97	115	860	892	36	37	-15,7	-3,6	-2,3
Börde	259	253	835	876	47	39	+2,4	-4,6	+21,6
Burgenlandkreis	132	128	1.004	907	38	36	+3,1	+10,7	+3,8
Harz	160	186	847	747	44	55	-14,0	+13,4	-18,6
Jerichower Land	83	66	857	832	45	47	+25,8	+2,9	-4,9
Mansfeld-Südharz	69	52	982	1.000	27	25	+32,7	-1,8	+8,2
Saalekreis	226	257	933	933	41	43	-12,1	-0,0	-4,0
Salzlandkreis	122	88	930	824	42	31	+38,6	+12,9	+36,3
Stendal	70	72	1.240	1.024	26	32	-2,8	+21,0	-16,5
Wittenberg	82	93	979	947	32	34	-11,8	+3,4	-4,7
Sachsen-Anhalt	1.706	1.653	886	872	54	50	+3,2	+1,6	+8,4

Die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge von erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist in den kreisfreien Städten und Landkreisen sehr unterschiedlich. Dass die Flächengröße des jeweiligen Landkreises kein Maßstab für die gehandelten Eigenheimgrundstücke ist, wird an den beiden fast gleich großen Landkreisen Börde und Stendal deutlich. Beide Landkreise sind mit rd. 2.400 km² flächenmäßig vergleichbar und die größten im Land. Während im Landkreis Börde mit 259 Kauffällen auch die meisten Baugrundstücke gehandelt worden sind, sind es im Landkreis Stendal mit 70 Kauffällen fast die wenigsten. In einigen Regionen lassen sich teilweise deutliche Zuwächse erkennen. Auffallend ist beispielsweise die Stadt Dessau-Roßlau. Hier hat sich die Anzahl gegenüber dem Vorjahr fast verdreifacht. Auch in Magdeburg sind über 40 % mehr Bauflächen gehandelt worden, während in der Saalestadt Halle die registrierte Anzahl um 10 % zurückgegangen ist. Interessante Entwicklungen zeigen auch der Salzlandkreis, der Landkreis Mansfeld-Südharz und das Jerichower Land. So sind im Salzlandkreis fast 40 % mehr Baugrundstücke gehandelt worden als noch im Vorjahr. Im Landkreis Mansfeld-Südharz ist die Anzahl um rd. 1/3 und im Jerichower Land noch um 1/4 des Vorjahresumsatzes angestiegen.

Durchschnittliche Kaufpreise für baureife erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den kreisfreien Städten und Landkreisen



Die Entwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen macht auch deutlich, dass die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge und auch die Entwicklung zum Vorjahr, nicht automatisch Auswirkungen auf die Preisentwicklung haben. Allgemein ist zu erkennen, dass eine zurückgehende Nachfrage auch zu einem nachgebenden Preisniveau geführt hat. Umgekehrt führt eine erhöhte Nachfrage ganz allgemein auch zu einem ansteigenden Preisniveau. Dennoch sind die Entwicklungen sehr unterschiedlich und es gibt durchaus auch Beispiele, in denen genau diese Erwartungen nicht zutreffen. Insofern ist für die genaue Analyse auch zu untersuchen, ob es bei abnehmenden Kauffällen tatsächlich an einer mangelnden Nachfrage gelegen hat oder ob gegebenenfalls das Angebot nicht ausreichend war. So kann etwa ein verknapptes Angebot und ein daraus resultierender Rückgang der Erwerbsvorgänge auch zu steigenden Preisen führen. Beispielsweise lässt sich etwa in der kreisfreien Stadt Halle eine durchschnittliche Preissteigerung von rd. 9 % erkennen, obwohl 10 % weniger Kauffälle registriert worden sind. In Magdeburg dagegen ist das Preisniveau ebenfalls gestiegen, gleichzeitig hat aber auch die Anzahl der Erwerbsvorgänge deutlich zugenommen.

Hinsichtlich der Höhe des Preisniveaus zeigen sich die höchsten durchschnittlichen Kaufpreise erwartungsgemäß in den Großstädten. Dabei liegt die Stadt Halle noch vor der Landeshauptstadt. Mit einem Preisniveau von 139 Euro/m² sind die Eigenheimgrundstücke in der Saalestadt im Durchschnitt über 20 % teurer als in der kreisfreien Stadt Magdeburg. In der Stadt Dessau-Roßlau muss man für ein Baugrundstück im Durchschnitt nur die Hälfte des Kaufpreises wie in Halle bezahlen. Am Günstigsten ist das Eigenheimgrundstück in der Altmark im Altmarkkreis Salzwedel und im Landkreis Stendal. Mit durchschnittlich 21 Euro/m² und 26 Euro/m² ist das Preisniveau hier über 80 % geringer als in der Saalestadt. In diesem Zusammenhang lohnt auch ein Blick auf die durchschnittliche Grundstücksgröße. So lässt sich erkennen, dass mit günstiger werdenden Baulandpreisen auch die Grundstücksgrößen steigen. Während beispielsweise in den Großstädten Halle und Magdeburg das Eigenheimgrundstück im Durchschnitt rd. 700 m² groß ist, beträgt die durchschnittliche Grundstücksgröße im Altmarkkreis Salzwedel bereits über 1000 m² und im Landkreis Stendal sogar über 1.200 m².

Das durchschnittliche Preisniveau in einem Landkreis hängt natürlich immer auch von der jeweiligen Verteilung der registrierten Kauffälle in den unterschiedlichen Lagen ab. Werden beispielsweise überwiegend Baugrundstücke in den Mittelzentren, Grundzentren oder Kleinstädten gehandelt, ist das durchschnittliche Preisniveau in der Regel höher, als für Baugrundstücke im rein ländlichen Bereich in den Dörfern. Eine Übersicht über die Verteilung der Erwerbsvorgänge in den Regionen zeigt die nachstehende Übersicht.

Baureife erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau 2016

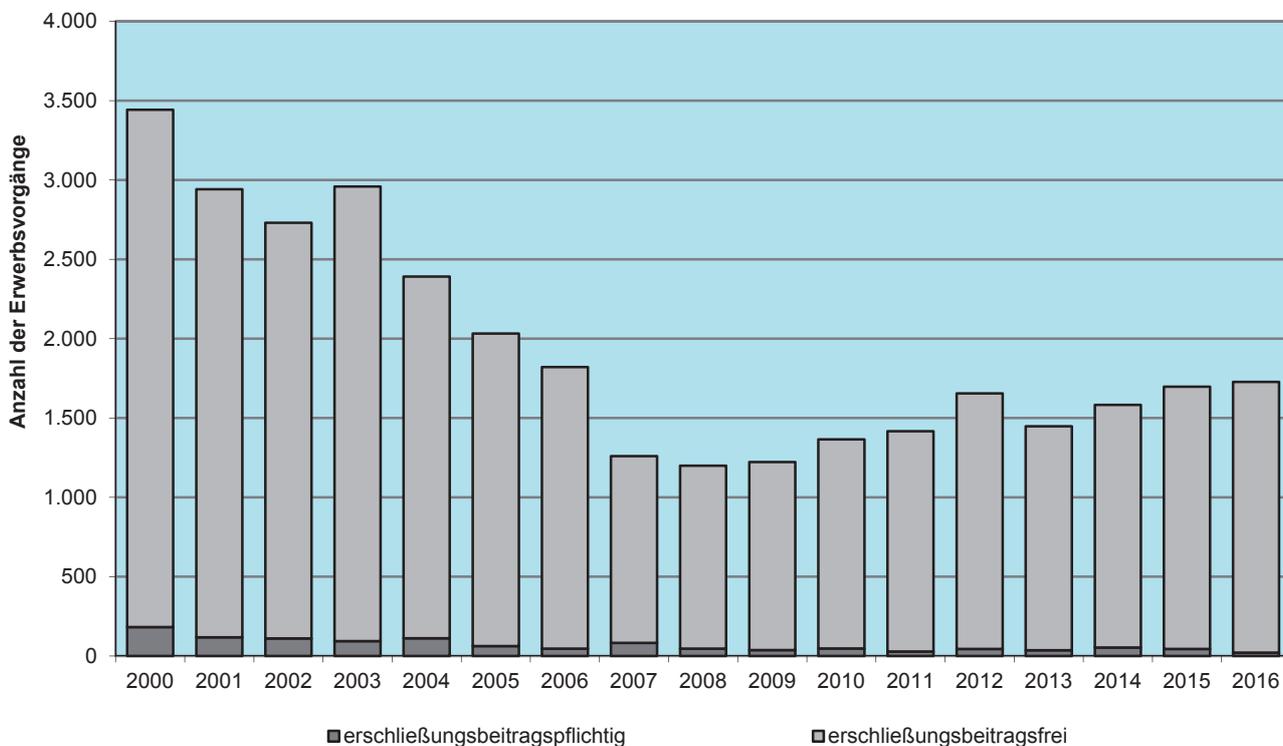
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte			Mittelzentren			Grundzentren, Kleinstädte			Dörfer		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m
Dessau-Roßlau, Stadt	24	804	91	0	-	-	11	665	61	26	799	71
Halle (Saale), Stadt	108	669	139	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	158	735	116	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkreis Salzwedel	0	-	-	12	826	33	17	807	27	38	1.215	14
Anhalt-Bitterfeld	0	-	-	21	809	48	20	736	41	56	923	30
Börde	0	-	-	42	841	59	71	773	57	87	941	29
Burgenlandkreis	0	-	-	29	847	51	13	1.295	33	83	1.026	32
Harz	0	-	-	47	817	54	42	856	53	66	899	35
Jerichower Land	0	-	-	12	701	48	8	753	53	17	1.128	20
Mansfeld-Südharz	0	-	-	12	821	47	16	919	33	35	1.098	17
Saalekreis	0	-	-	28	764	56	40	831	44	122	983	33
Salzlandkreis	0	-	-	63	820	60	19	1.077	22	40	1.033	25
Stendal	0	-	-	20	1.245	47	17	1.118	28	33	1.299	13
Wittenberg	0	-	-	22	998	49	18	903	28	42	1.002	25
Sachsen-Anhalt	290	716	122	308	855	53	292	867	44	645	1.006	29

Daten von 2015 in der Anlage

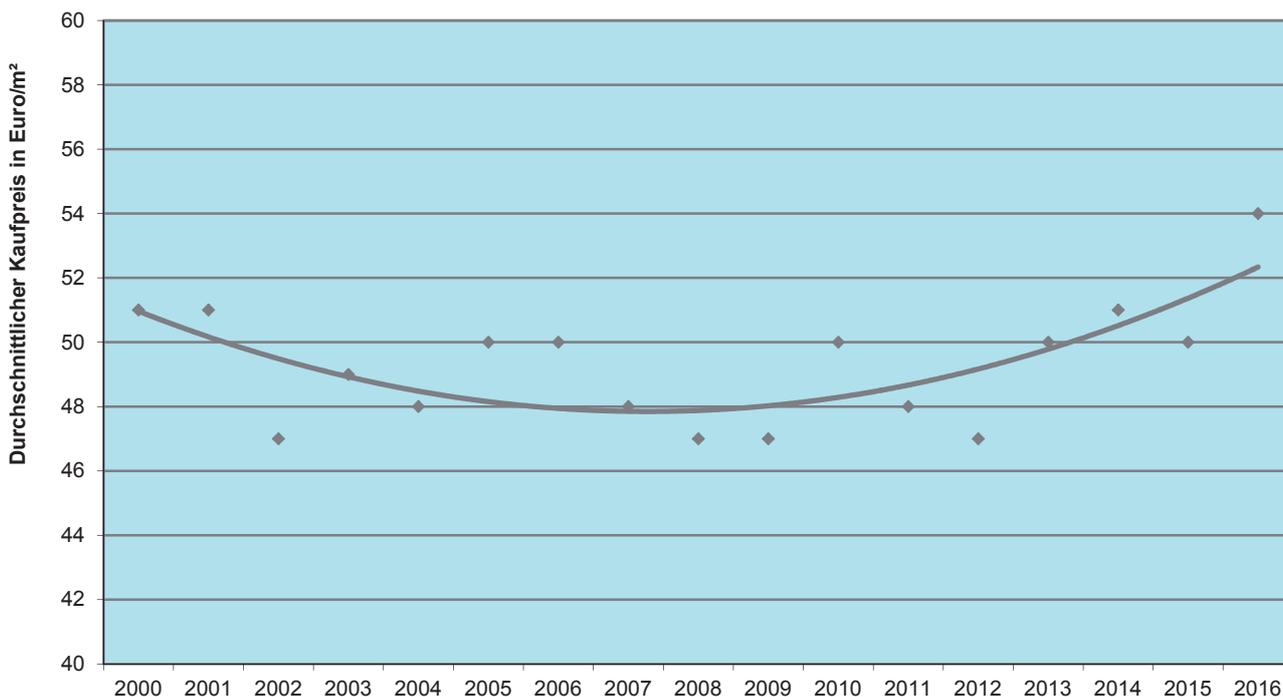
Die langfristige Entwicklung der Nachfrage und des Preisniveaus zeigen folgende Diagramme. Es wird deutlich, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau in den vergangenen Jahren zwar nicht stark, aber

kontinuierlich angezogen hat. Auch die Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau war in den letzten Jahren von Preissteigerungen geprägt. Absolut betrachtet zeigen sich allerdings relativ stabile Verhältnisse. Im Landesdurchschnitt liegen die Kaufpreise der letzten Jahre zwischen 47 und 54 Euro/m² und damit die Veränderungen in einer Größenordnung von maximal 7 Euro/m².

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau



Entwicklung des Preisniveaus von erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau



Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2016
Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale		Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau		
	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Stendal					
Stendal	M/O	Kreisstadt	60	40	20
Tangermünde	G	Stadt	55	28	13
Osterburg	G/M	Stadt	40	20	12
Schönhausen	G	Dorf	33		
Schönberg		Dorf		12	
Salzwedel					
Salzwedel	M	Kreisstadt	42	26	12
Gardelegen	G/M	Stadt	52	30	18
Kalbe/Milde	G	Kleinstadt	25		12
Arendsee	G	Fremdenverkehr	23		16
Mechau		Dorf		18	
Kakerbeck				15	
Magdeburg					
Magdeburg	O	Großstadt	210	120	70
Börde					
Haldensleben	M	Kreisstadt	65	45	37
Oschersleben	M	Stadt	64	40	30
Wolmirstedt	G/M	Stadt	79	56	21
Barleben		Großstadtrand	82	60	45
Oebisfelde	G	Stadt	52	33	22
Wanzleben	G/M	Stadt	53	40	35
Niederndodeleben		Großstadtrand	50	40	35
Irxleben	G	Großstadtrand	50		
Roßätz		Dorf		30	
Hadmersleben		Stadt	50		
Lindhorst		Ortsteil	50		
Bregenstein		Dorf	28		
Salzlandkreis					
Schönebeck	M/O	Stadt	60	45	25
Bernburg	M	Kreisstadt	75	50	30
Staßfurt	M	Stadt	45	25	15
Aschersleben	M	Stadt	75	40	30
Calbe	G	Stadt	39	23	17
Könnern	G	Stadt	40	25	
Egeln	G	Stadt	32		
Biere		Dorf	40		
Peißen		Dorf	45		
Plötzky		Erholung	45		
Harz					
Halberstadt	M/O	Kreisstadt	98	45	27
Wernigerode	M	Stadt	120	90	45
Quedlinburg	M	Stadt	85	54	35
Blankenburg	G/M	Stadt	52	45	35
Osterwieck	G	Stadt	40	30	21
Langenstein		Dorf	41		
Meisdorf		Fremdenverkehr	35		

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale		Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau		
	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Dessau-Roßlau					
Dessau-Roßlau	O		115	80	45
Anhalt-Bitterfeld					
Köthen	M	Kreisstadt	65	40	30
Bitterfeld-Wolfen	M	Industriestadt	55	50	20
Zerbst	M	Stadt	45	40	
Aken	G	Kleinstadt	40	30	
Brehna	G	Kleinstadt		25	
Muldenstein		Dorf	40		
Quellendorf		Dorf	43		
Wittenberg					
Wittenberg	M	Kreisstadt	75	50	20
Jessen	G/M	Stadt	33	20	
Gräfenhainichen	G	Stadt	40	30	
Kemberg		Stadt		20	15
Bad Schmiedeberg		Fremdenverkehr	55		
Wörlitz		Fremdenverkehr		30	
Cobbelsdorf		Dorf	20		
Jerichower Land					
Burg	M	Kreisstadt	60	28	20
Genthin	G/M	Stadt	32	28	20
Gommern	G	Kleinstadt	60	35	24
Biederitz		Großstadtrand	65	60	45
Möser		Großstadtrand	50	40	40
Jerichow	G	Kleinstadt	20	17	15
Pietzpuhl		Dorf		42	
Halle (Saale)					
Halle (Saale)	O		185	135	80
Saalekreis					
Merseburg	M	Kreisstadt	55	45	25
Querfurt	G	Stadt	45	25	15
Braunsbedra	G	Stadt	50	20	15
Bad Dürrenberg	G	Stadt	45	30	
Teutschenthal	G	Kleinstadt	50	35	20
Bad Lauchstädt		Stadt	80	40	
Landsberg	G	Stadt	50	35	

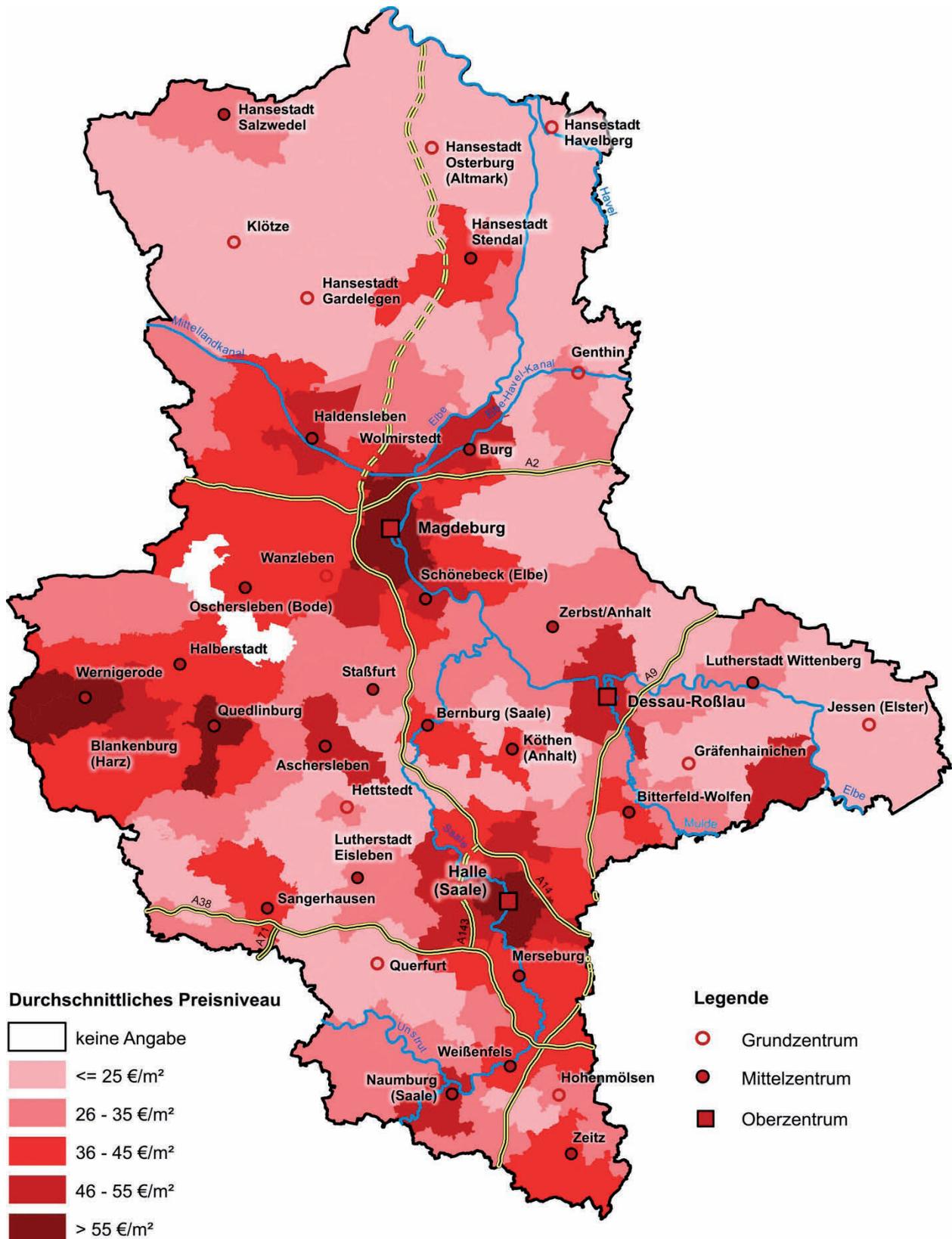
Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale		Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau		
	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Mansfeld-Südharz					
Sangerhausen	M	Kreisstadt	65	40	25
Eisleben	M	Stadt	45	30	
Hettstedt	G	Stadt	50	35	
Kelbra		Kleinstadt	48	25	
Blankenheim		Gemeinde	25		
Edersleben		Landgemeinde		25	
Burgenlandkreis					
Weißenfels	M	Stadt	60	40	
Naumburg	M	Kreisstadt	80	60	
Zeitz	M	Stadt	65	40	
Hohenmölsen	G	Stadt	45	35	
Bad Kösen	G	Stadt	65	40	
Freyburg	G	Stadt	50	40	
Lützen	G	Stadt	50	35	
Teuchern	G	Stadt	40	20	
Bad Bibra	G	Stadt	40	30	
Droyßig	G	Dorflage	35		
Schönburg		Dorflage	55	45	
Zorbau		Dorflage	40		

Übersichtskarte über die Bodenrichtwerte typischer Orte für Baufächen 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 31.12.2016 enthalten sind, durch einen blauen Punkt gekennzeichnet. Die Größe des Punktes kennzeichnet die Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes.



Durchschnittliches Preisniveau 2016 von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau auf Basis von generalisierten Bodenrichtwerten in den Verbandsgemeinden und Einheitsgemeinden



6.1.3 Geschosswohnungsbau

Folgende Tabellen dokumentieren die Erwerbsvorgänge von baureifen, selbständig nutzbaren Grundstücken für den Geschosswohnungsbau, d.h. für den Bau eines Mehrfamilienhauses, unter Berücksichtigung des Erschließungszustandes. Eine differenzierte Aussage in den einzelnen Regionen ist nur für die erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücke überzeugend. Die Anzahl der registrierten Kauffälle von erschließungsbeitragspflichtigen Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau erlaubt keine weitere Differenzierung.

Baureife erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

erschließungs- beitragspflichtig	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2016	2015	2016	2015	2016	2015			
Summe/Durchschnitt	7	7	1.329	1.835	17	10	-	-27,6	+65,7
Anteil (%)	5,0	5,0							

Baureife erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

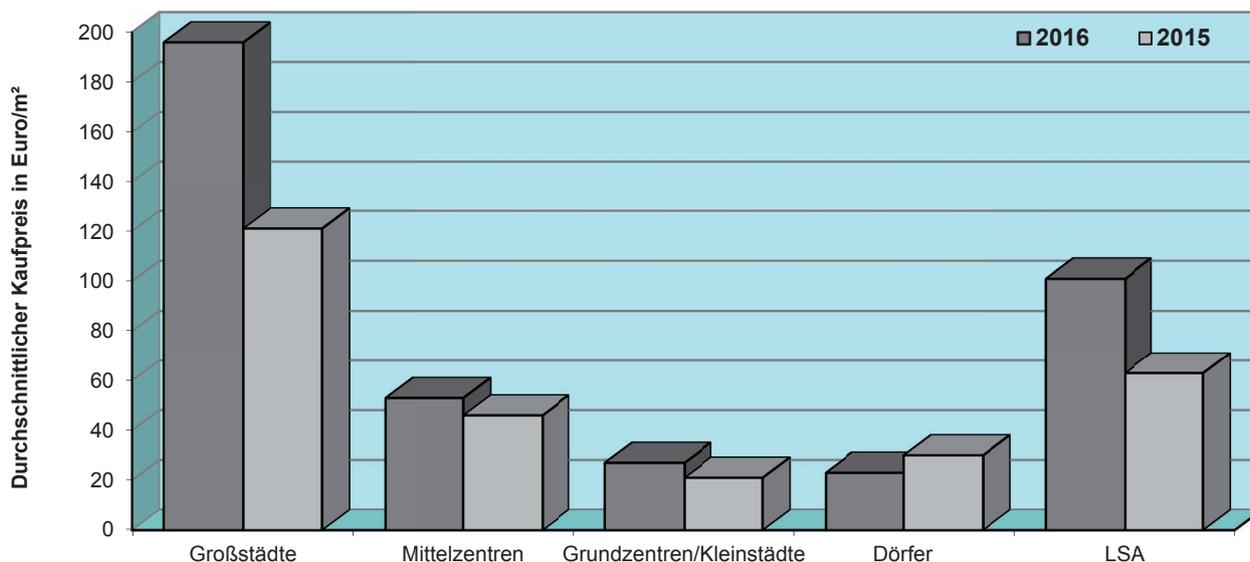
erschließungs- beitragsfrei nach BauGB und KAG-LSA	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2016	2015	2016	2015	2016	2015			
Regionstyp									
Großstädte	54	41	1.713	1.247	196	121	+31,7	+37,3	+61,3
Großstadtrand	0	1	-	726	-	45	-	-	-
Mittelzentren	33	49	1.489	1.286	51	46	-32,7	+15,7	+10,7
Grundzentren/Kleinstädte	41	28	1.394	1.056	27	21	+46,4	+32,0	+26,7
Dörfer	6	11	742	1.088	23	30	-45,5	-31,8	-25,5
Fremdenverkehr	0	2	-	471	-	41	-	-	-
Summe/Durchschnitt	134	132	1.516	1.192	101	63	+1,5	+27,2	+60,2
Anteil (%)	95,0	95,0							

Auch in diesem Teilmarkt der Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau werden hauptsächlich Erwerbsvorgänge im erschließungsbeitragsfreien Zustand gehandelt. Der Anteil der erschließungsbeitragspflichtigen Flächen liegt lediglich bei 5 %. Im Jahr 2016 hat sich die Anzahl der erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücke um 1,5 % leicht erhöht und liegt damit in einer mit dem Vorjahr vergleichbaren Größenordnung. Dabei werden die Umsätze hauptsächlich in den Ballungszentren erzielt. 96 % der insgesamt registrierten Erwerbsvorgänge von Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau werden in den Großstädten, Mittelzentren sowie Grundzentren und Kleinstädten gehandelt. In den übrigen Regionstypen werden kaum Erwerbsvorgänge dieser Grundstücksart erfasst. Ein Markt für Grundstücke für den Geschosswohnungsbau in den ländlich geprägten Randlagen der Großstädte oder gar in den Dörfern existiert praktisch kaum. Dieses Verhältnis lässt sich auch im langfristigen Vergleich beobachten.

Das Preisgefälle von den Großstädten zu den Mittelzentren und Kleinstädten ist deutlich. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 196 Euro/m² beträgt in den Großstädten das Preisniveau fast das 4-fache des Niveaus in den Mittelzentren und sogar über das 7-fache des Niveaus in den Grundzentren und Kleinstädten. Diese Verhältnisse haben sich im Jahr 2016 insbesondere durch den deutlichen Anstieg des durchschnittlichen Preisniveaus in den Großstädten besonders ausgeprägt. So ist das durchschnittliche Preisniveau für ein Baugrundstück für den Geschosswohnungsbau gegenüber dem Vorjahr um über 60 % gestiegen. Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass sich diese Entwicklung gleichermaßen sowohl in Magdeburg als auch in Halle beobachten lässt. In beiden Großstädten wird offensichtlich wieder in den Geschosswohnungsbau in guten Lagen investiert. Die Großstadt Dessau-Rosslau spielt hier keine Rolle. Wurden bereits in der Vergangenheit hier immer erheblich weniger Baulandflächen für den Geschosswohnungsbau bei deutlich geringeren Kaufpreisen gehandelt, lassen sich im Jahr 2016 keine Kauffälle registrieren. Außerhalb der Großstädte Halle und Magdeburg fällt das Preisniveau deutlich ab. Es fällt aber auf, dass auch in den Mittelzentren sowie den

Grundzentren und Keinstädten das durchschnittliche Preisniveau angezogen hat. So lässt sich für das Durchschnittsniveau in den Mittelzentren ein Plus von über 10 %, für die Grundzentren und Kleinstädte sogar eine Zunahme von fast 27 % erkennen. Mit 51 Euro/m² ist der Durchschnittswert in den Mittelzentren aber noch fast 2-mal so hoch wie in den Grundzentren und Kleinstädten. Bei einem Vergleich mit den Dörfern ist zu berücksichtigen, dass die geringe Anzahl der Erwerbsvorgänge für den Geschosswohnungsbau, die hier registriert worden ist, keine repräsentative Aussage zulässt.

Durchschnittliches Preisniveau von erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau in ausgewählten Regionstypen



Baureife erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau

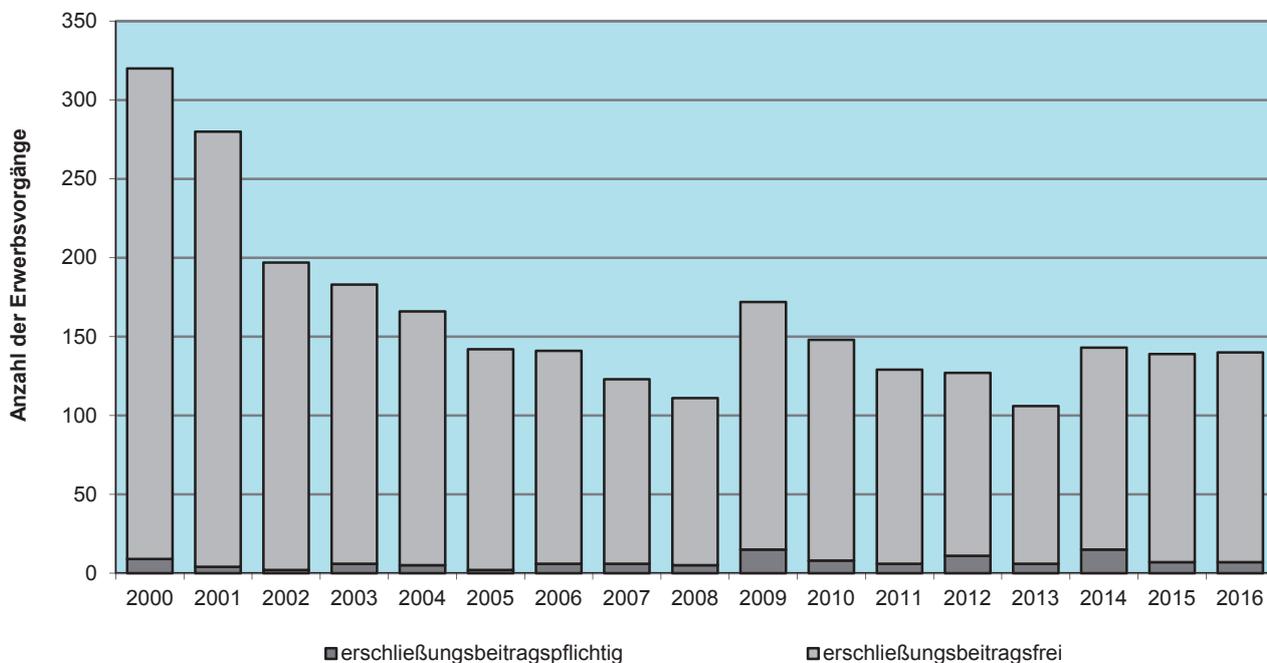
erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG-LSA	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2016	2015	2016	2015	2016	2015			
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land									
Dessau-Roßlau, Stadt	0	4	-	602	-	69	-	-	-
Halle (Saale), Stadt	44	28	1.754	1.282	197	130	+57,1	+36,8	+51,5
Magdeburg, Stadt	10	9	1.530	1.424	191	118	+11,1	+7,4	+61,6
Altmarkkreis Salzwedel	13	7	1.240	1.105	25	21	+85,7	+12,2	+18,0
Anhalt-Bitterfeld	1	12	1.736	2.998	15	33	-91,7	-42,1	-54,1
Börde	0	0	-	-	-	-	-	-	-
Burgenlandkreis	16	14	1.580	955	59	73	+14,3	+65,5	-18,7
Harz	2	2	1.664	867	28	31	+0,0	+92,0	-9,9
Jerichower Land	1	3	1.125	759	27	26	-66,7	+48,3	+2,5
Mansfeld-Südharz	11	11	1.661	709	26	28	+0,0	+134	-5,6
Saalekreis	13	14	1.748	734	40	34	-7,1	+138	+18,4
Salzlandkreis	1	2	448	486	47	36	-50,0	-7,7	+30,2
Stendal	21	25	968	1.004	32	25	-16,0	-3,5	+28,3
Wittenberg	1	1	1.355	991	35	152	+0,0	+36,7	-77,0
Sachsen-Anhalt	134	132	1.516	1.192	101	63	+1,5	+27,2	+60,2

Eine belastbare Aussage zu den Entwicklungen und durchschnittlichen Kaufpreisen in den einzelnen kreisfreien Städten und Landkreisen ist aufgrund der teilweise geringen Anzahl von Erwerbsvorgängen schwierig. Die meisten Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau wurden in der Stadt Halle verkauft. Hier werden 1/3 der insgesamt gehandelten Baugrundstücke registriert. In der Stadt Magdeburg sind es nur 1/4 soviel Erwerbsvorgänge. Um so erstaunlicher ist die vergleichbare Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises. Mit einer deutlichen Steigerung gegenüber dem Vorjahr liegen beide Großstädte bei einem vergleichbaren Preisniveau. Auffallend ist auch die relativ hohe Anzahl an Erwerbs-

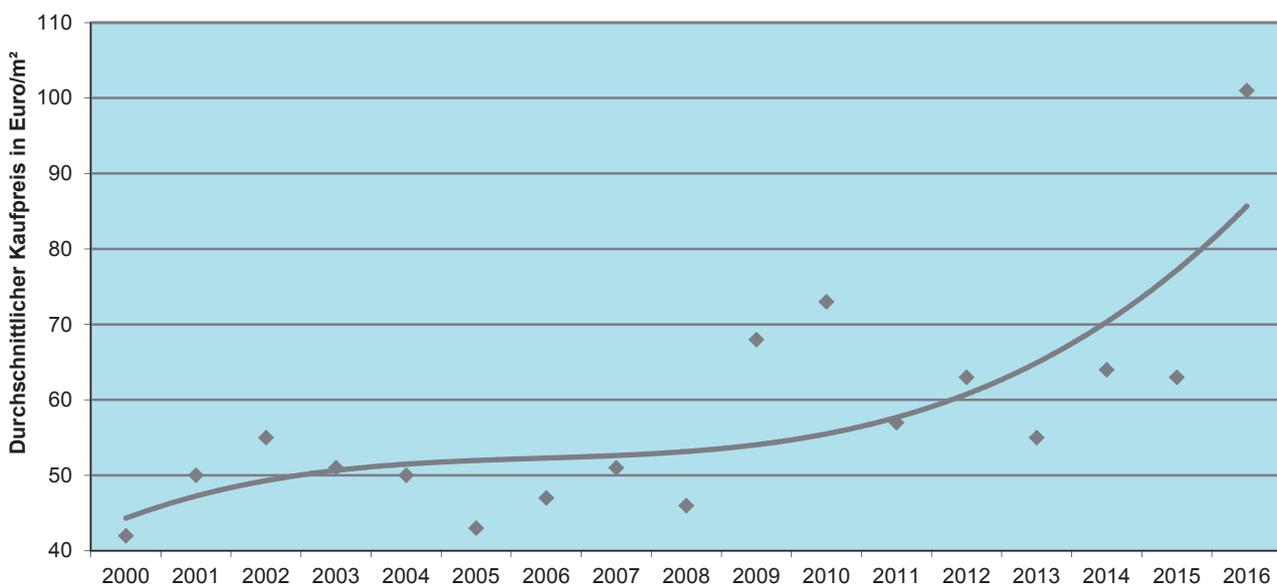
vorgängen in den Landkreisen der Altmark zu einem vergleichsweise hohen Preisniveau. Hierbei hat sich der durchschnittliche Kaufpreis sowohl im Altmarkkreis Salzwedel als auch im Landkreis Stendal gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Einen langfristigen Vergleich von Umsatz und durchschnittlichem Preisniveau zeigen nachstehende Diagramme. Insgesamt ist die Nachfrage nach Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau seit dem Jahr 2014 auf einem stabilen Niveau.

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau



Entwicklung des Preisniveaus von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken für den Geschosswohnungsbau



Sowohl beim Umsatz als auch beim Preisniveau lässt sich eine zyklische Entwicklung beobachten. Nach jahrelanger stabiler Entwicklung der Preise seit dem Jahr 2000 ist mit der kurzzeitig erhöhten Nachfrage im Jahr 2009 auch das durchschnittliche Preisniveau angestiegen. Bis zum Jahr 2015 zeigen sich wiederum relativ stabile durchschnittliche Kaufpreise. Die Entwicklung im Jahr 2016 ist bemerkenswert und lässt sich hauptsächlich durch das jeweils deutlich gestiegene Preisniveau in den beiden Großstädten Halle und Magdeburg begründen.

Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2016
Bauflächen für den Geschosswohnungsbau

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale		Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau		
	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Stendal					
Stendal	M/O	Kreisstadt	38	35	32
Tangermünde	G	Stadt		20	
Osterburg	G/M	Stadt		20	
Salzwedel					
Salzwedel	M	Kreisstadt	25	22	
Gardelegen	G/M	Stadt	21	18	
Kalbe/Milde	G	Kleinstadt		10	
Arendsee	G	Fremdenverkehr		12	
Magdeburg					
Magdeburg	O	Großstadt	210	135	63
Börde					
Haldensleben	M	Kreisstadt		29	
Oschersleben	M	Stadt		29	
Oebisfelde	G	Stadt		18	
Salzlandkreis					
Schönebeck	M/O	Stadt	65	35	25
Bernburg	M	Kreisstadt	75	50	
Staßfurt	M	Stadt		34	20
Aschersleben	M	Stadt	55	30	25
Calbe	G	Stadt			17
Egeln	G	Stadt		18	
Harz					
Halberstadt	M/O	Kreisstadt	70	45	24
Wernigerode	M	Stadt	114	65	32
Quedlinburg	M	Stadt	55	35	
Blankenburg	G/M	Stadt		24	
Osterwieck	G	Stadt			15
Dessau-Roßlau					
Dessau-Roßlau	O		120	80	60
Anhalt-Bitterfeld					
Köthen	M	Kreisstadt	65	35	30
Bitterfeld-Wolfen	M	Industriestadt	60	45	35
Zerbst	M	Stadt	50	42	
Aken	G	Kleinstadt	20	15	
Muldenstein		Dorf		25	

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale		Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau		
	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Wittenberg					
Wittenberg	M	Kreisstadt	80	55	35
Gräfenhainichen	G	Stadt	30	23	
Wörlitz		Fremdenverkehr		25	
Jerichower Land					
Burg	M	Kreisstadt	60	36	
Genthin	G/M	Stadt		28	
Gommern	G	Kleinstadt		23	
Halle (Saale)					
Halle (Saale)	O		220	145	96
Saalekreis					
Merseburg	M	Kreisstadt	50	35	
Querfurt	G	Stadt		18	15
Braunsbedra	G	Stadt		18	
Bad Dürrenberg	G	Stadt	30		
Mansfeld-Südharz					
Sangerhausen	M	Kreisstadt	25	20	18
Eisleben	M	Stadt		23	
Hettstedt	G	Stadt		23	
Burgenlandkreis					
Weißenfels	M	Stadt		35	
Naumburg	M	Kreisstadt		30	
Zeitz	M	Stadt		35	
Hohenmölsen	G	Stadt		30	
Bad Kösen	G	Stadt		35	

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 31.12.2016 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

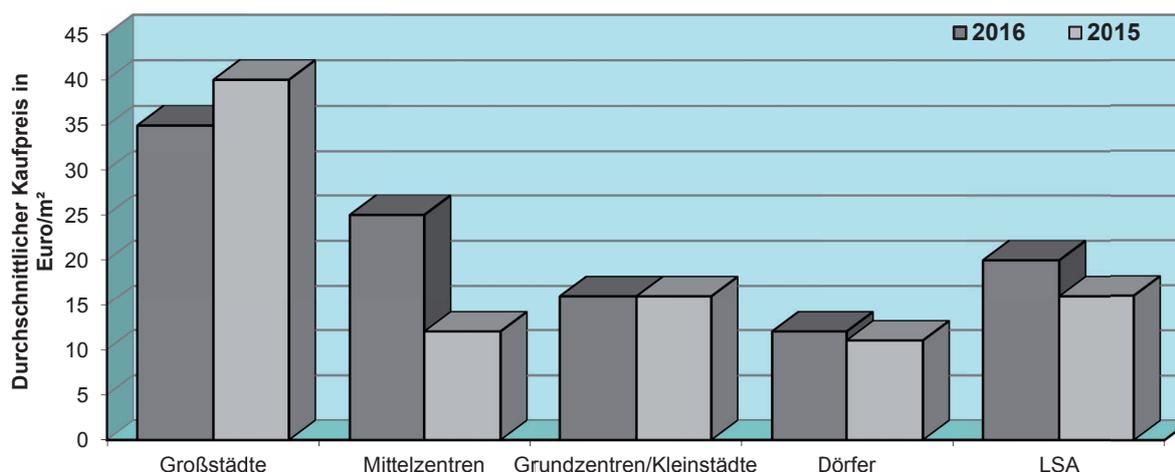
erschließungs- beitragspflichtig	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2016	2015	2016	2015	2016	2015			
Summe/Durchschnitt	6	4	7.030	5.195	7	5	+50,0	+35,3	+47,8
Anteil (%)	3,9	2,9							

Baureife erschließungsbeitragsfreie Gewerbegrundstücke

erschließungs- beitragsfrei nach BauGB und KAG-LSA	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2016	2015	2016	2015	2016	2015			
Regionstyp									
Großstädte	17	17	4.922	10.591	35	40	-	-53,5	-12,7
Großstadtrand	16	7	20.194	18.415	18	17	+129	+9,7	+5,2
Mittelzentren	43	22	6.965	8.444	25	12	+95,5	-17,5	+113
Grundzentren/Kleinstädte	39	36	15.259	7.475	16	16	+8,3	+104	+3,5
Dörfer	31	50	9.413	18.716	12	11	-38,0	-49,7	+9,6
Fremdenverkehr	0	2	-	3.367	-	14	-	-	-
Summe/Durchschnitt	146	134	10.912	12.734	20	16	+9,0	-14,3	+24,7
Anteil (%)	96,1	97,1							

Wie bereits bei den Baugrundstücken für andere Nutzungen zu beobachten war, sind auch bei den Gewerbegrundstücken hauptsächlich erschließungsbeitragsfreie Flächen gehandelt worden. Nach dem sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Jahr 2016 um 9 % gegenüber dem Vorjahr erhöht hat, liegt der Anteil der erschließungsbeitragsfreien Flächen bei 96 %.

Durchschnittliches Preisniveau von erschließungsbeitragsfreien Gewerbegrundstücken in ausgewählten Regionstypen



Das Preisniveau von Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung hat im Landesdurchschnitt um fast 25 % angezogen. Damit ist im Landesdurchschnitt der Kaufpreis von 16 Euro/m² auf 20 Euro/m² angestiegen. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang, dass diese Entwicklung nicht von den Großstädten, sondern den Mittelzentren beeinflusst wird. Während in den Großstädten die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr unverändert ist und das Preisniveau um fast 13 % nachgegeben hat, ist in den Mittelzentren eine gegensätzliche Entwicklung zu erkennen. So

hat sich hier die Anzahl der gehandelten Baugrundstücke für die gewerbliche Nutzung gegenüber dem Vorjahr fast verdoppelt. Gleichzeitig ist der durchschnittliche Kaufpreis für die Gewerbefläche ebenfalls auf den doppelten Wert des Vorjahres gestiegen. Mit einem aktuellen durchschnittlichen Kaufpreis von 25 Euro/m² fügen sich die Mittelzentren aber plausibel in die Gesamtbetrachtung der Regionen ein. Die Unterschiede im durchschnittlichen Kaufpreisniveau in den dargestellten Regionen sind insgesamt überzeugend. In den Großstädten werden mit 35 Euro/m² die höchsten Kaufpreise gezahlt. In den Mittelzentren liegt das Durchschnittsniveau bereits bei 25 Euro/m² und damit rd. 30 % tiefer. In den Grundzentren und Kleinstädten wird mit 16 Euro/m² im Durchschnitt gut die Hälfte des durchschnittlichen Großstadtniveaus gezahlt. Der durchschnittliche Kaufpreis in den Dörfern ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 10 % gestiegen. Mit 12 Euro/m² Grundstücksfläche liegt das Durchschnittsniveau rd. 25 % unter dem Preisniveau in den Grundzentren und Kleinstädten und beträgt rd. 1/3 des durchschnittlichen Kaufpreises für ein Gewerbegrundstück in den Großstädten.

Baureife erschließungsbeitragsfreie Gewerbegrundstücke

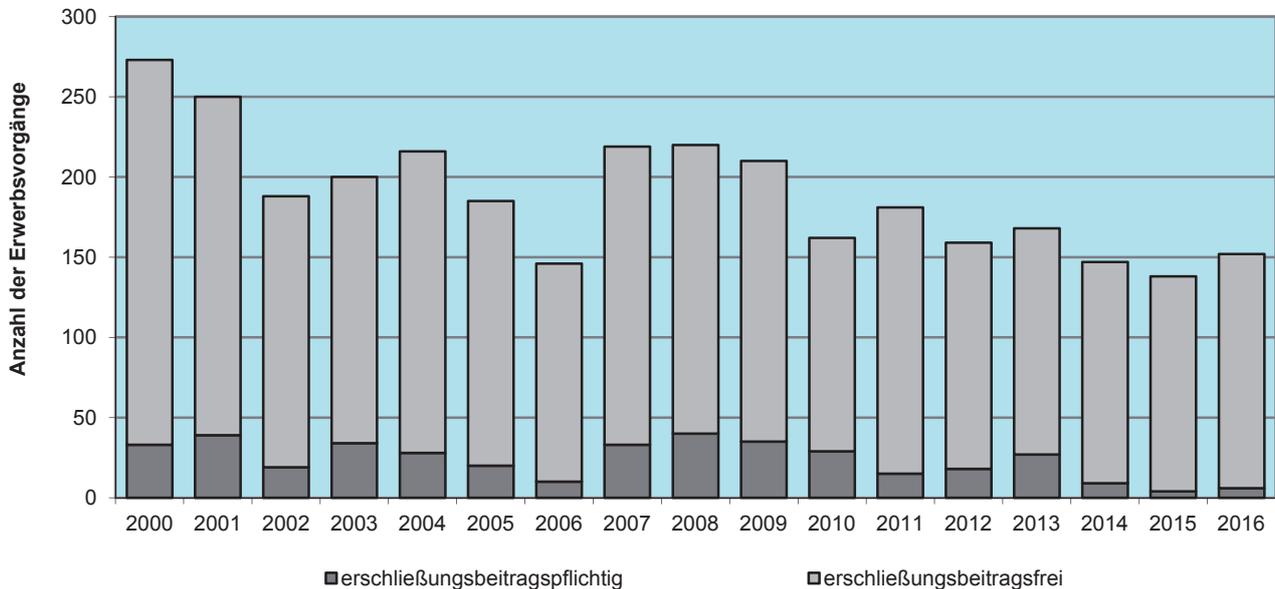
erschließungs- beitragsfrei nach BauGB und KAG-LSA	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2016	2015	2016	2015	2016	2015			
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land									
Dessau-Roßlau, Stadt	7	5	7.567	3.843	25	49	+40,0	+96,9	-50,3
Halle (Saale), Stadt	2	4	3.215	32.152	57	23	-50,0	-90,0	+148
Magdeburg, Stadt	11	9	3.968	4.135	32	38	+22,2	-4,0	-15,3
Altmarkkreis Salzwedel	5	9	14.271	8.150	7	6	-44,4	+75,1	+2,4
Anhalt-Bitterfeld	27	12	6.267	34.836	22	12	+125	-82,0	+85,8
Börde	19	19	7.013	16.175	18	13	+0,0	-56,6	+39,7
Burgenlandkreis	8	7	8.399	10.993	19	16	+14,3	-23,6	+18,5
Harz	12	18	6.990	10.363	27	13	-33,3	-32,6	+109
Jerichower Land	4	8	5.516	3.810	11	12	-50,0	+44,8	-11,1
Mansfeld-Südharz	4	3	28.908	2.083	16	20	+33,3	+1288	-21,2
Saalekreis	11	10	51.409	19.419	16	23	+10,0	+165	-28,4
Salzlandkreis	18	13	8.258	10.358	15	11	+38,5	-20,3	+37,2
Stendal	12	8	5.925	3.919	19	8	+50,0	+51,2	+124
Wittenberg	6	9	7.061	6.910	15	12	-33,3	+2,2	+20,8
Sachsen-Anhalt	146	134	10.912	12.734	20	16	+9,0	-14,3	+24,7

Die Betrachtung der Verhältnisse in den einzelnen kreisfreien Städten und Landkreisen lässt große Unterschiede erkennen. In den Großstädten werden im Verhältnis relativ wenig Gewerbegrundstücke gehandelt. Die größte Anzahl von Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung lässt sich im Landkreis Anhalt-Bitterfeld, gefolgt von dem Landkreis Börde und dem Salzlandkreis registrieren. Die Umstände, die dazu führen, dass Gewerbegrundstücke überwiegend außerhalb der Großstädte gehandelt werden, liegen auf der Hand. Häufig schon aus Emissions- und Immissionsgründen oder aufgrund des hohen Flächenverbrauchs orientieren sich Gewerbeflächen eher auf periphere Lagen mit allgemein geringerem Bodenwertniveau. Die Standortwahl hängt dabei häufig auch von der Art der gewerblichen Nutzung ab. Dabei werden die registrierten Durchschnittswerte neben der jeweiligen Lage aber auch durch die beabsichtigte 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 Gewerbeflächen in innerstädtischen Bereichen eine besondere Bedeutung zu. Diese Gewerbebranchen 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 Standorte mit überwiegender Zentrums- oder Nahversorgungsfunktion. Nicht zuletzt wegen dieser zentrums- oder zumindest stadtnahen Lagen zeigt der Grundstücksmarkt für das kundenorientierte Dienstleistungsgewerbe ein höheres durchschnittliches Kaufpreisniveau als der des ausschließlich produzierenden Gewerbes. Insgesamt sind die Umstände, die sowohl die Standortwahl als auch die dargestellten durchschnittlichen Kaufpreise beeinflusst haben, vielfältig und können nur durch eine differenzierte Analyse der Kauffälle erklärt werden. Im Einzelfall bedarf es aber immer einer ob-

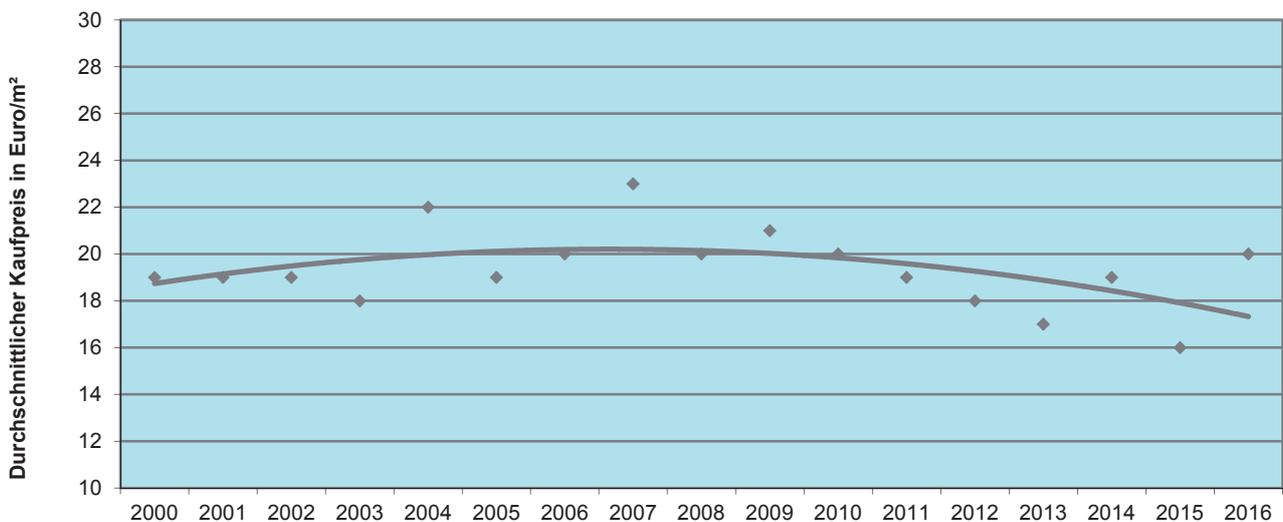
jektiven Beurteilung von regionalen Standortfaktoren und der individuellen Interpretation der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse.

Die langfristige Entwicklung von Anzahl und durchschnittlichem Preisniveau zeigen folgende Diagramme.

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Gewerbegrundstücken



Entwicklung des Preisniveaus von erschließungsbeitragsfreien Gewerbegrundstücken



Neben der Größe einer Gemeinde wird gerade das Gewerbebauland maßgeblich von der Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz, aber auch branchenbedingt an das Schienennetz oder von der Lage an Wasserstraßen beeinflusst. Wenn diese Rahmenbedingungen passen, ist auch im ländlichen Bereich eine entsprechende Nachfrage zu vergleichsweise höheren Kaufpreisen zu registrieren. Nachfolgende Landesübersichten lassen diese Schwerpunkte erkennen. Neben den Großstädten und Mittelzentren lässt sich auch in den Gemeinden entlang der Autobahnen oder des Mittellandkanals ein gehobenes Preisniveau erkennen. Eine besondere Funktion kommt in diesem Zusammenhang auch dem südlichen Landesteil als Einzugsgebiet des Flughafens Leipzig/Halle zu. Durch den Flughafen besteht eine optimale Verknüpfung der Verkehrswege Luft, Schiene und Straße, was zur Entwicklung und Nachfrage nach attraktiven Ansiedlungsflächen im südlichen Landesteil geführt hat. Außerhalb der Großstädte, Mittelzentren und Bereiche mit besonderen strukturellen Entwicklungen werden in allen Regionen im Land erschlossene Baugrundstücke für die gewerbliche Nutzung für Kaufpreise zwischen 10 €/m² und 20 €/m², teilweise darunter, angeboten.

Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2016
Bauflächen für die gewerbliche Nutzung

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteile	Merkmale		Gewerbliche Bauflächen	
	Zentralität	andere	Gewerbegebiete €/m ²	Industriegebiete €/m ²
Stendal				
Stendal	M/O	Kreisstadt	13	8
Tangermünde	G	Stadt	5	6
Osterburg	G/M	Stadt	13	11
Bismark	G	Stadt	8	
Eichstedt		Dorf	6	
Salzvedel				
Salzvedel	M	Kreisstadt	10	15
Gardelegen	G/M	Stadt	8	
Kalbe/Milde	G	Kleinstadt	8	
Arendsee	G	Fremdenverkehr	11	
Mechau		Dorf	3	
Magdeburg				
Magdeburg	O	Großstadt	25	18
Börde				
Haldensleben	M	Kreisstadt	15	
Oschersleben	M	Stadt	10	
Barleben		Großstadtrand	19	
Oebisfelde	G	Stadt	16	
Wanzleben	G/M	Stadt	11	
Niederndodeleben		Großstadtrand	13	
Colbitz		Dorf	8	
Irxleben	G	Großstadtrand	15	
Calvörde	G	Dorf, Flecken	6	
Hohendodeleben		Großstadtrand	12	
Salzlandkreis				
Schönebeck	M/O	Stadt	16	10
Bernburg	M	Kreisstadt	25	12
Staßfurt	M	Stadt	15	
Aschersleben	M	Stadt	13	10
Calbe	G	Stadt	10	7
Könnern	G	Stadt	13	10
Egeln	G	Stadt	6	
Biere		Dorf	6	
Plötzkau		Dorf	5	
Peißen		Dorf	15	
Harz				
Halberstadt	M/O	Kreisstadt	13	7
Wernigerode	M	Stadt	17	10
Quedlinburg	M	Stadt	11	
Blankenburg	G	Stadt	10	
Osterwieck	G	Stadt	11	8
Langenstein		Dorf	9	
Rieder		Dorf	6	
Dessau-Roßlau				
Dessau-Roßlau	O		30	13
Anhalt-Bitterfeld				
Köthen	M	Kreisstadt	10	10
Bitterfeld-Wolfen	M	Industriestadt	25	13

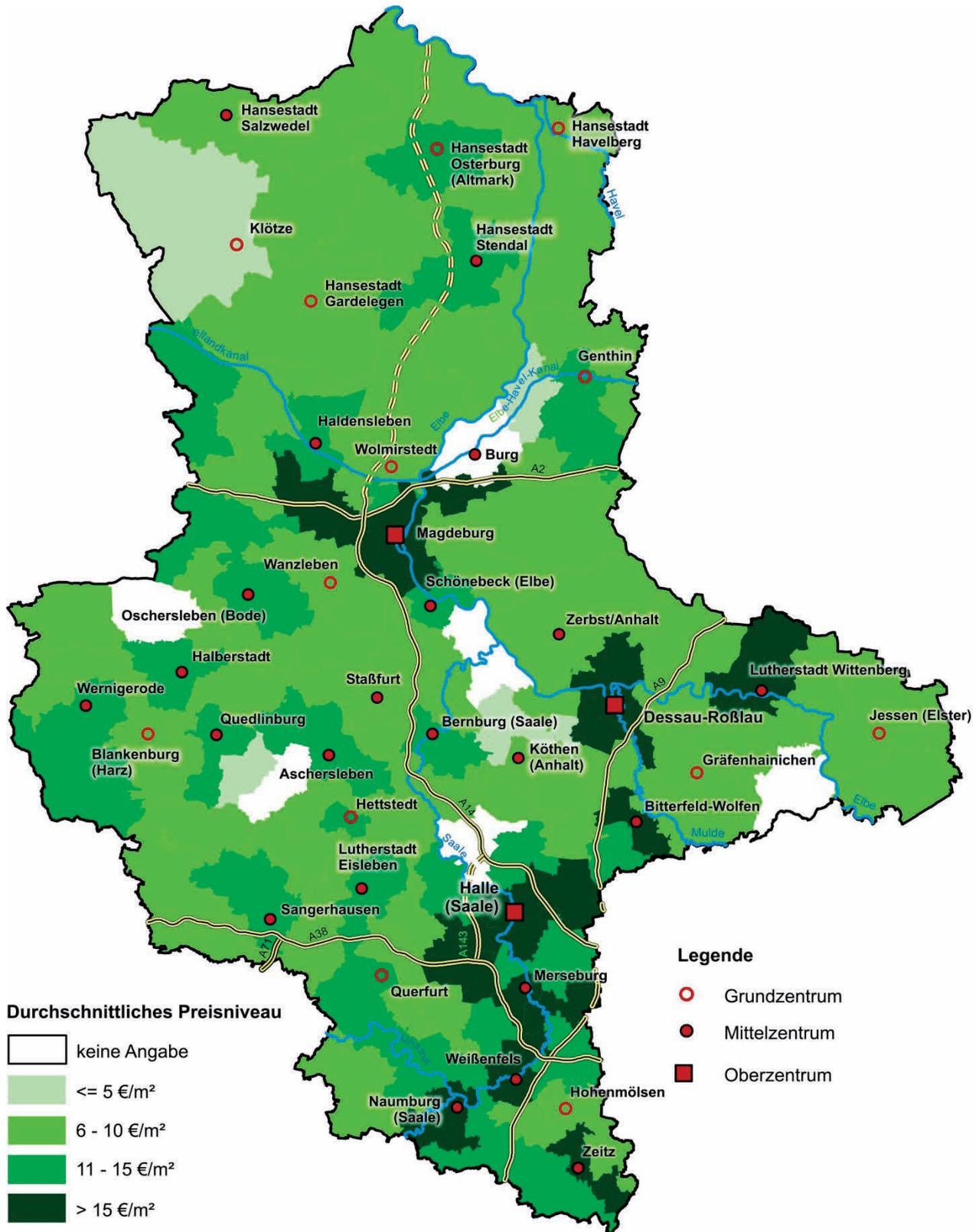
Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteile	Merkmale		Gewerbliche Bauflächen	
	Zentralität	andere	Gewerbegebiete €/m ²	Industriegebiete €/m ²
Zerbst	M	Stadt	9	8
Aken	G	Kleinstadt	12	7
Brehna	G	Kleinstadt	25	
Muldenstein		Dorf	10	
Quellendorf		Dorf	8	
Wittenberg				
Wittenberg	M	Kreisstadt	30	15
Jessen	G/M	Stadt	12	
Gräfenhainichen	G	Stadt	15	7
Kemberg		Stadt	10	
Bad Schmiedeberg		Fremdenverkehr		6
Elster		Dorf	10	
Cobbelsdorf		Dorf	10	
Jerichower Land				
Burg	M	Kreisstadt	12	15
Genthin	G/M	Stadt	10	20
Gommern	G	Kleinstadt	35	10
Möser		Großstadtrand	20	
Halle (Saale)				
Halle (Saale)	O		25	17
Saalekreis				
Merseburg	M	Kreisstadt	25	
Querfurt	G	Stadt	17	13
Braunsbedra	G	Stadt	20	10
Bad Dürrenberg	G	Stadt	10	
Teutschenthal	G	Kleinstadt	30	
Bad Lauchstädt		Stadt	30	
Landsberg	G	Stadt	25	15
Mansfeld-Südharz				
Sangerhausen	M	Kreisstadt	15	
Eisleben	M	Stadt	17	10
Hettstedt	G	Stadt	15	8
Edersleben		Landgemeinde	11	
Burgenlandkreis				
Weißenfels	M	Stadt	20	
Naumburg	M	Kreisstadt	20	
Zeitz	M	Stadt	15	
Hohenmölsen	G	Stadt	10	
Freyburg	G	Stadt	15	
Lützen	G	Stadt	15	
Bad Bibra	G	Stadt	10	
Zorbau		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 31.12.2016 enthalten sind, durch einen blauen Punkt gekennzeichnet. Die Größe des Punktes kennzeichnet die Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes.



Durchschnittliches Preisniveau 2016 von Bauflächen für die gewerbliche Nutzung
auf Basis von generalisierten Bodenrichtwerten in den Verbandsgemeinden und Einheitsgemeinden



6.1.5 Gemischte Bauflächen

Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2016
Bauflächen für die gemischte Nutzung

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale		Gemischte Bauflächen		
	Zentralität	andere	Dorfgebiete €/m ²	Mischgebiete €/m ²	Kerngebiete €/m ²
Stendal					
Stendal	M/O	Kreisstadt	23	50	155
Tangermünde	G	Stadt		27	
Osterburg	G/M	Stadt		29	
Schönhausen	G	Dorf	15		
Eichstedt		Dorf	11		
Schönberg		Dorf	9		
Salzwedel					
Salzwedel	M	Kreisstadt	18	44	81
Gardelegen	G/M	Stadt	15	26	
Kalbe/Milde	G	Kleinstadt		17	
Arendsee	G	Fremdenverkehr		16	
Mechau		Dorf	6		
Kakerbeck		Dorf	10		
Magdeburg					
Magdeburg	O	Großstadt		400	1.400
Börde					
Haldensleben	M	Kreisstadt		50	
Oschersleben	M	Stadt		35	
Wolmirstedt	G/M	Stadt		64	
Oebisfelde	G	Stadt		30	
Wanzleben	G	Stadt		30	
Niederndodeleben		Großstadtrand		40	
Colbitz		Dorf		30	
Rogätz		Dorf		25	
Calvörde	G	Dorf, Flecken		20	
Hadmersleben		Stadt		30	
Hohendodeleben		Großstadtrand		38	
Lindhorst		Ortsteil		30	
Salzlandkreis					
Bernburg	M	Kreisstadt		90	
Schönebeck	M/O	Stadt		65	
Staßfurt	M	Stadt		40	
Aschersleben	M	Stadt		67	
Calbe	G	Stadt		17	
Könnern	G	Stadt		27	
Biere		Dorf		28	
Plötzkau		Dorf		15	
Peißen		Dorf		18	
Plötzky		Erholung		30	
Harz					
Halberstadt	M/O	Kreisstadt		75	238
Wernigerode	M	Stadt		150	
Quedlinburg	M	Stadt		73	
Blankenburg	G	Stadt		55	
Osterwieck	G	Stadt		30	
Langenstein		Dorf		30	

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale		Gemischte Bauflächen		
	Zentralität	andere	Dorfgebiete €/m ²	Mischgebiete €/m ²	Kerngebiete €/m ²
Rieder		Dorf		25	
Meisdorf		Fremdenverkehr		25	
Schierke		Fremdenverkehr		45	
Dessau-Roßlau					
Dessau-Roßlau	O			200	370
Anhalt-Bitterfeld					
Köthen	M	Kreisstadt	13	150	
Bitterfeld-Wolfen	M	Industriestadt		60	
Zerbst	M	Stadt		55	
Aken	G	Kleinstadt	10	48	
Muldenstein		Dorf	23		
Quellendorf		Dorf	20		
Kleinpaschleben		Dorf	16		
Wittenberg					
Wittenberg	M	Kreisstadt	25	80	220
Jessen	G/M	Stadt		40	
Gräfenhainichen	G	Stadt		55	
Kemberg		Stadt		20	
Bad Schmiedeberg		Fremdenverkehr	20	45	
Elster		Dorf		24	
Wörlitz		Fremdenverkehr		30	
Dabrun		Dorf	15		
Cobbelsdorf		Dorf	20		
Jerichower Land					
Burg	M	Kreisstadt		50	90
Genthin	G/M	Stadt		50	
Gommern	G	Kleinstadt		50	
Biederitz		Großstadtrand		43	
Möser		Großstadtrand		30	
Jerichow	G	Kleinstadt		22	
Rosian		Dorf	12		
Pietzpuhl		Dorf	13		
Halle (Saale)					
Halle (Saale)	O			610	1700
Saalekreis					
Merseburg	M	Kreisstadt	20	160	
Querfurt	G	Stadt		30	
Braunsbedra	G	Stadt	18	35	
Bad Dürrenberg	G	Stadt	15	35	
Teutschenthal	G	Kleinstadt	15	33	
Bad Lauchstädt	G	Stadt	20	40	
Landsberg	G	Stadt	20	45	

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale		Gemischte Bauflächen		
	Zentralität	andere	Dorfgebiete €/m ²	Mischgebiete €/m ²	Kerngebiete €/m ²
Mansfeld-Südharz					
Sangerhausen	M	Kreisstadt		105	
Eisleben	M	Stadt		80	
Hettstedt	G	Stadt		65	
Kelbra		Kleinstadt		20	
Blankenheim		Gemeinde	12		
Stolberg	G (tlw.)	Europastadt		24	
Edersleben		Landgemeinde	15		
Seeburg		Erholungsgeb.	15		
Friedeburg		Landgemeinde	11		
Burgenlandkreis					
Weißenfels	M	Stadt	30	140	
Naumburg	M	Kreisstadt		150	
Zeitz	M	Stadt	20	140	
Hohemölsen	G	Stadt	20	40	
Bad Kösen	G	Stadt		35	
Freyburg	G	Stadt		30	
Lützen	G	Stadt	15	45	
Teuchern	G	Stadt	10	35	
Bad Bibra	G	Stadt	10	20	
Droyßig	G	Dorflage	15		
Schönburg		Dorflage	25		
Zorbau		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 31.12.2016 enthalten sind, durch einen blauen Punkt gekennzeichnet. Die Größe des Punktes kennzeichnet die Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes.

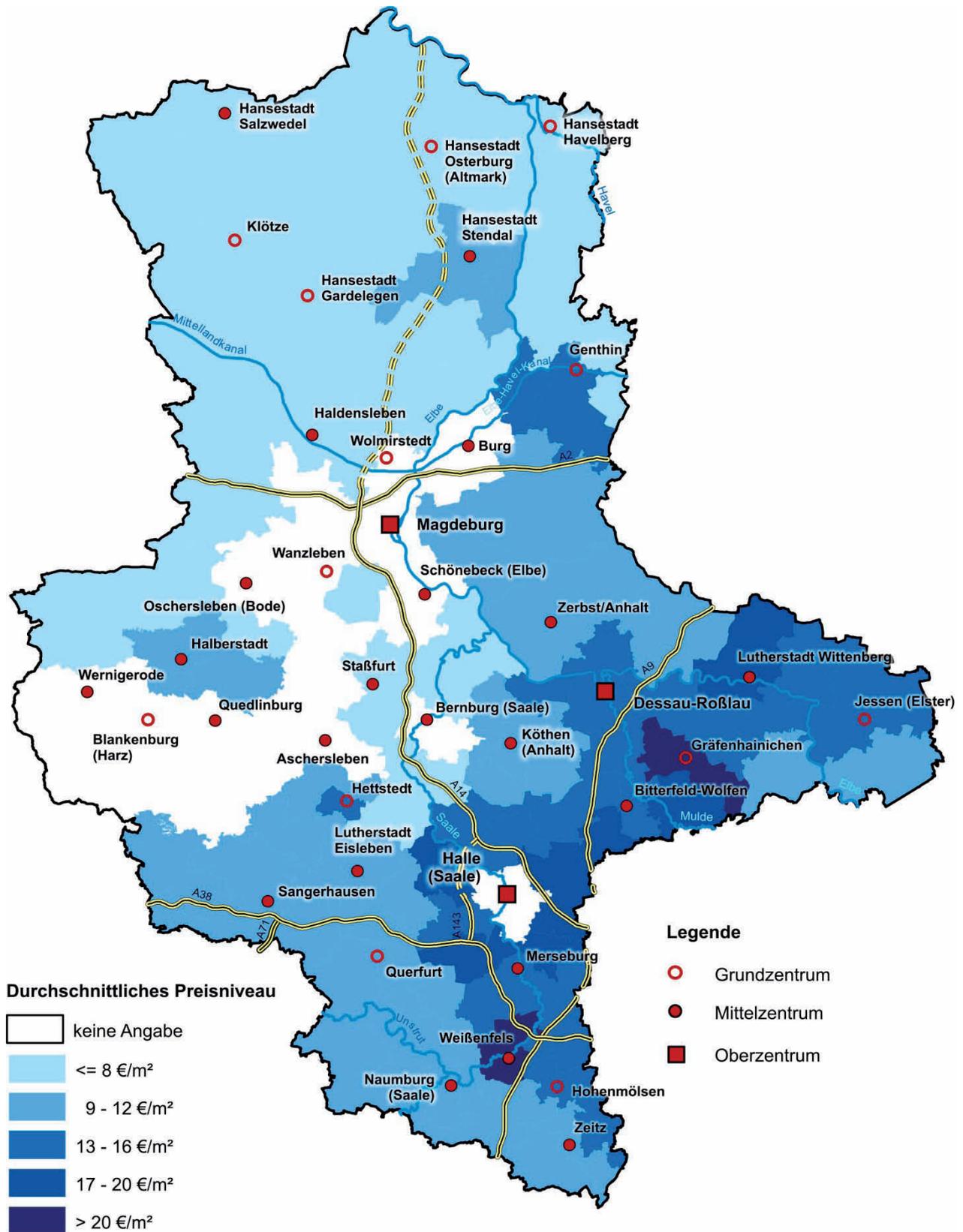


Übersichtskarte über die Bodenrichtwerte typischer Orte Gemischte Bauflächen in Mischgebieten

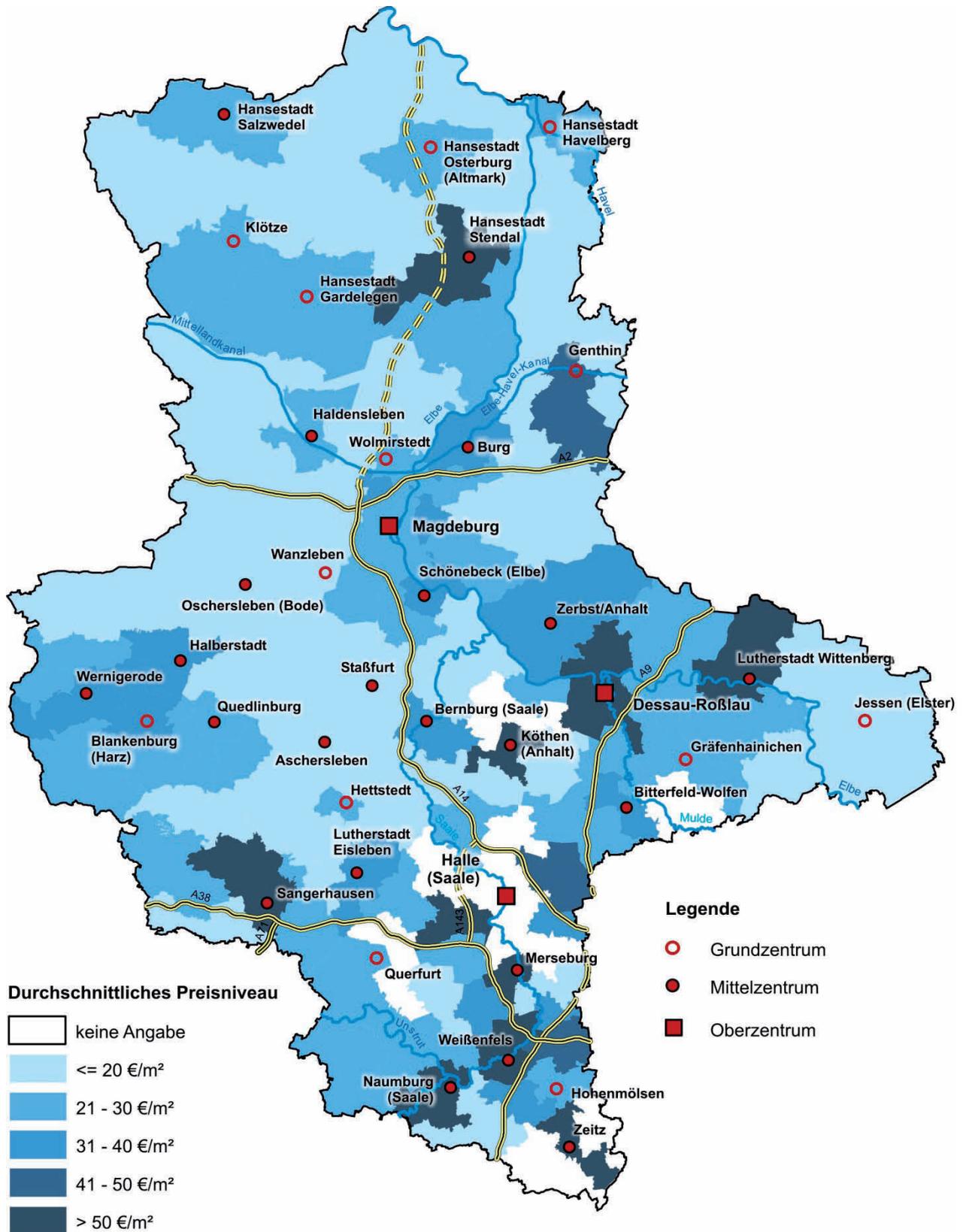
In der folgenden Übersicht sind die Orte, die in den Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2016 enthalten sind, durch einen blauen Punkt gekennzeichnet. Die Größe des Punktes kennzeichnet die Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes.



Durchschnittliches Preisniveau 2016 von gemischten Bauflächen in Dorfgebieten
auf Basis von generalisierten Bodenrichtwerten in den Verbandsgemeinden und Einheitsgemeinden



Durchschnittliches Preisniveau 2016 von gemischten Bauflächen in Mischgebieten auf Basis von generalisierten Bodenrichtwerten in den Verbandsgemeinden und Einheitsgemeinden

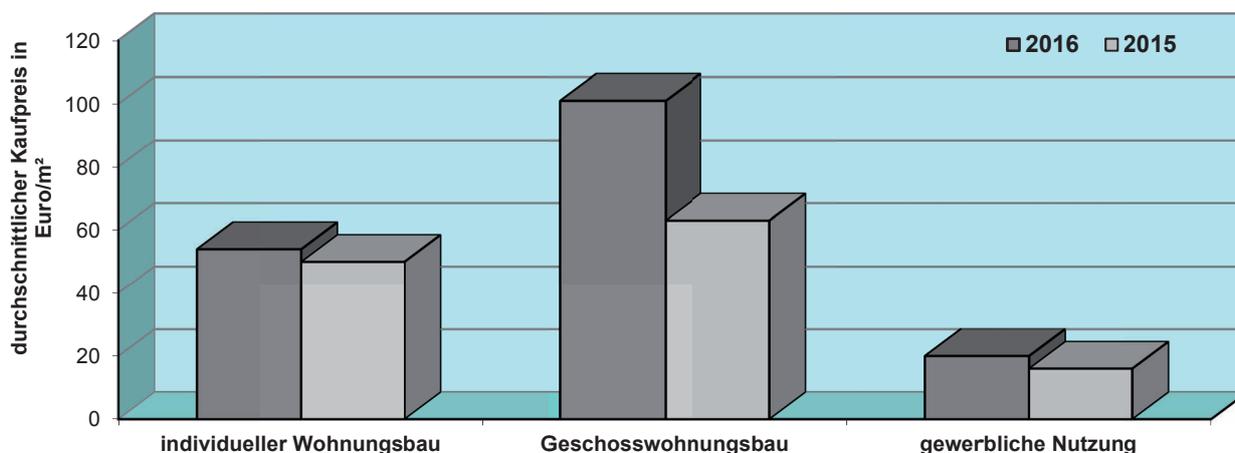


6.1.6 Gesamtbetrachtung

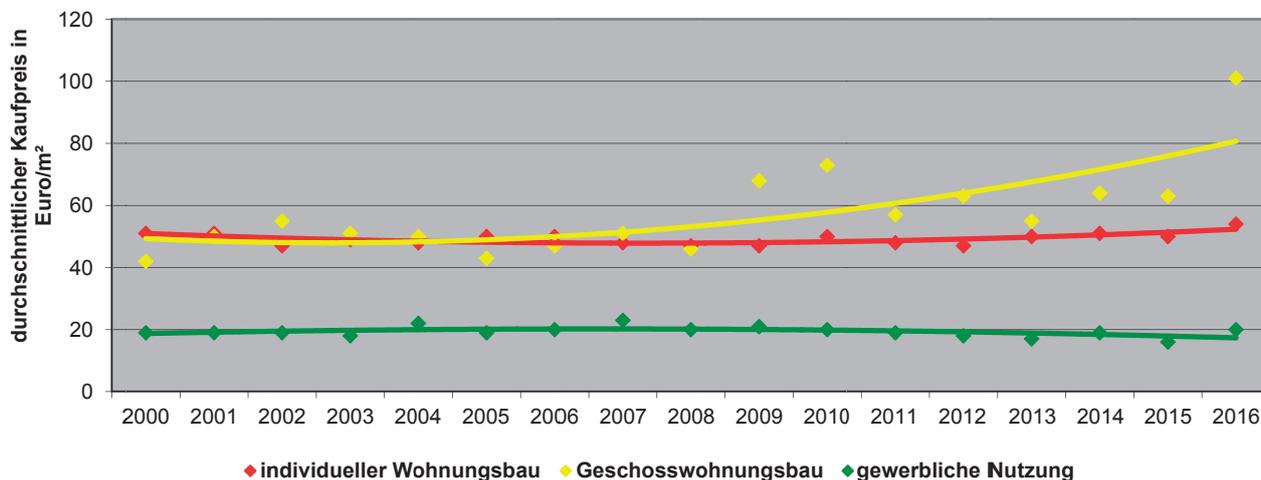
erschließungsbeitragsfreie unbebaute Baugrundstücke für	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2016	2015	2016	2015	2016	2015			
Individuellen Wohnungsbau	1.706	1.653	886	872	54	50	+3,2	+1,6	+8,4
Geschosswohnungsbau	134	132	1.516	1.192	101	63	+1,5	+27,2	+60,2
Gewerbliche Nutzung	146	134	10.912	12.734	20	16	+9,0	-14,3	+24,7

Zusammenfassend lässt sich erkennen, dass die Anzahl der Erwerbsvorgänge bei den hier dargestellten unbebauten Baugrundstücken für unterschiedliche Nutzungen gegenüber dem Vorjahr gestiegen ist. Auch das durchschnittliche Preisniveau hat gegenüber dem Vorjahr in allen drei Teilmärkten angezogen. Dabei zeigen sich aber sehr unterschiedliche Größenordnungen. So ist das durchschnittliche Preisniveau bei den Eigenheimgrundstücken mit rd. 8 % am geringsten gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die deutlichste Veränderung ist bei den Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau zu erkennen. Hier liegt der Kaufpreis im Landesdurchschnitt um rd. 60 % höher als im Vorjahr, während der durchschnittliche Preisanstieg beim Gewerbebauland bei knapp 25 % liegt. Im langfristigen Vergleich zeigt sich insbesondere bei den Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau eine interessante Entwicklung. Während hier ursprünglich noch ein vergleichbares Niveau und eine vergleichbare Entwicklung mit den Eigenheimgrundstücken zu erkennen ist, zeigt sich seit 2009 eine deutlich inhomogenere Entwicklung mit steigender Tendenz. Dagegen ist das durchschnittliche Preisniveau für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau und die gewerbliche Nutzung langfristig betrachtet weitgehend stabil.

Durchschnittliche Kaufpreise in €/m² für Baugrundstücke



Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Baugrundstücken



6.2 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.2.1 Vorbemerkung

Für nachfolgende Darstellungen werden nur Kauffälle von selbständig nutzbaren Grundstücken mit mindestens 2.500 m² Fläche 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 durch die nachgewiesenen Ergebnisse der Bodenschätzung beschrieben und durch die Acker- oder Grünlandzahl quantifiziert. Neben der konjunkturellen Entwicklung und der Qualität können die Preise auch von weiteren Merkmalen beeinflusst werden. Aus den Untersuchungen des landwirtschaftlichen Grundstücksmarktes konnten die jeweils in einer notariellen Urkunde veräußerte Flächengröße (Losgröße) und die im Kaufzeitpunkt bestehende Pachtsituation als signifikant wertbeeinflussend nachgewiesen werden. Bei den nachfolgend ausgewiesenen Preissteigerungen können daher Entwicklungen beinhaltet sein, die durch unterschiedliche Qualitäten, durch die Flächengrößen und die bestehende Pachtsituation zusätzlich beeinflusst worden sind. Eine Quantifizierung der Einflüsse von Qualität, Flächengröße und Pachtsituation auf den Kaufpreis erfolgt in Kapitel 7.8 „Einflüsse bei landwirtschaftlichen Flächen“.

Bei den nachstehend veröffentlichten Durchschnittswerten handelt es sich, wie in dem vorstehenden Kapitel der unbebauten Baugrundstücke, um statistische Mittelwerte. Es entspricht der allgemein sachverständigen Praxis, die erzielten Kaufpreise pro Erwerbsvorgang auf einen Vergleichsmaßstab zu beziehen (Landwirtschaft und Bauland auf m² Grundstücksfläche, bebaute Immobilien auf m² Wohnfläche). Aus diesen *Vergleichswerten* pro Kaufobjekt werden durchschnittliche Preisniveaus in den einzelnen Teilmärkten auf der Basis des arithmetischen Mittelwertes abgeleitet. Diese Verfahrensweise ist für die Darstellungen im Kapitel 6 des Grundstücksmarktberichtes für alle Teilmärkte gleich.

Der Mittelwert (einfaches arithmetisches Mittel) ergibt sich aus der Summe der Realisierungen (Kaufpreise/m² Grundstücksfläche), dividiert durch die Anzahl der Realisierungen in der Stichprobe. Mit dieser Verfahrensweise werden auch die weiteren Parameter für die Beurteilung des Grundstücksmarktes abgeleitet. Hierzu gehören Minimum- und Maximumwerte in einem regionalen oder sektoralen Teilmarkt oder gegebenenfalls zusätzliche statistische Größen wie der Medianwert. Die Standardabweichung wird aus den Abweichungen der Einzelwerte vom Mittelwert berechnet. So erhält man ein Maß für die mittlere Streuung der Einzelwerte in der Stichprobe. Auch für die Standardabweichung des Mittelwertes und den Vertrauensbereich für den Mittelwert sind die Realisierungen im Maßstab Kaufpreise/m² Grundstücksfläche unverzichtbar.

Die alternative Ermittlung des durchschnittlichen Kaufpreinsniveaus durch eine zusätzliche Berücksichtigung der jeweils veräußerten Losgröße wird hier nicht praktiziert. Häufigkeitsverteilungen der veräußerten Losgrößen zeigen, dass die größere Anzahl der veräußerten Flächen allgemein im unteren bis mittleren Bereich liegt und relativ wenige Kauffälle mit sehr großen Losgrößen gehandelt werden. Darüber hinaus werden für größere Flächen häufig auch höhere Preise registriert. Einige wenige Verkäufe von großen Flächen zu hohen Preisen würden dann dazu führen, dass der auf diese Weise mit der jeweiligen veräußerten Fläche gewichtete (gewogene) Mittelwert in der Regel einen höheren Wert ausweist als das arithmetische Mittel der individuellen Quadratmeterpreise. Der einfache arithmetische Mittelwert liegt deshalb oft näher bei der Mehrzahl der gehandelten Kaufpreise und wird durch wenige teure großflächige Verkäufe kaum beeinflusst.

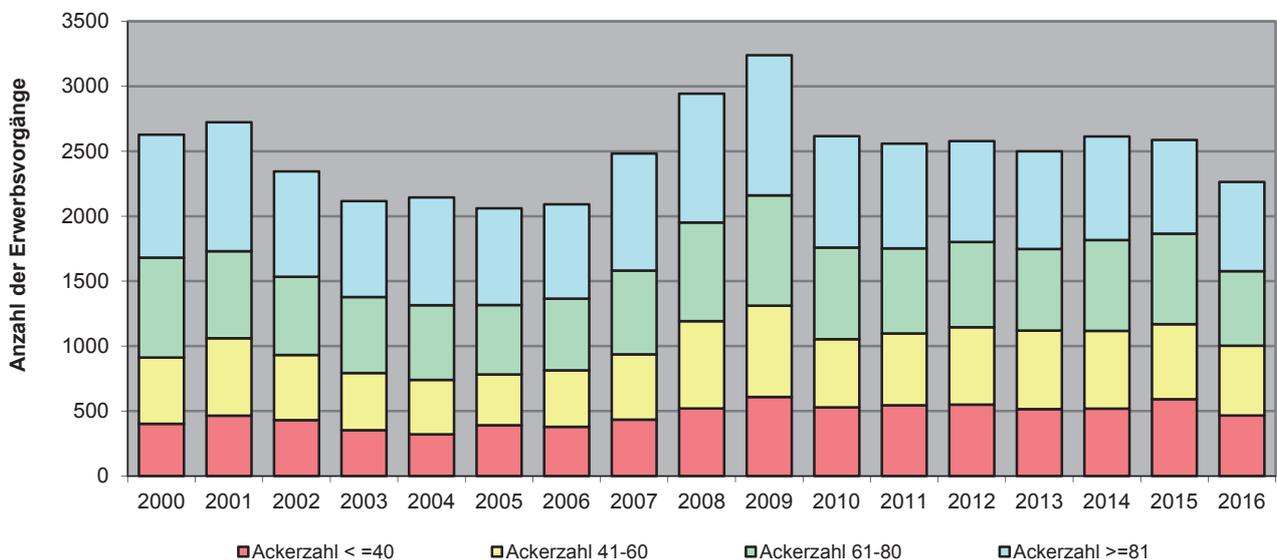
Hinsichtlich der Ableitung und Veröffentlichung von einfachen arithmetischen Mittelwerten zur Darstellung des durchschnittlichen Preisniveaus wird darauf hingewiesen, dass diese Methodik auch von den Gutachterausschüssen in anderen Bundesländern bei der Angabe von Durchschnittswerten angewendet wird. Nur bei einer gleichen Verfahrensweise lassen sich die Daten aller Gutachterausschüsse landesübergreifend oder auch auf Bundesebene miteinander vergleichen.

6.2.2 Ackerland

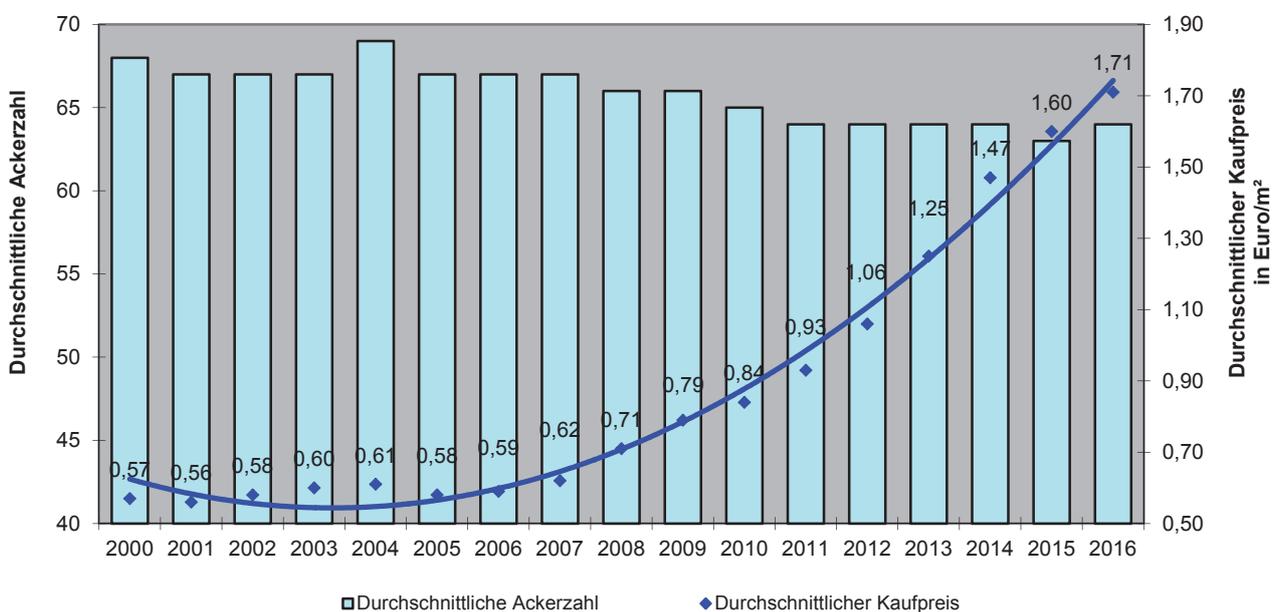
Entsprechend seiner naturräumlichen Gliederung besitzt Sachsen-Anhalt ein breites Spektrum an landwirtschaftlichen Qualitäten und entsprechenden Bodenpreisen. Die Magdeburger Börde mit ihren hervorragenden Ackerböden erstreckt sich westlich von Magdeburg bis zur Grenze nach Niedersachsen. Hier liegen die hochwertigsten Ackerböden und es werden allgemein die höchsten Kaufpreise gezahlt. Nach Süden in Richtung der Leipziger Tieflandsbucht an der Grenze zu Sachsen nehmen Qualität und Kaufpreise ab. Ackerflächen mit deutlich geringerer Qualität finden sich insbesondere in der Altmark mit der Colbitz-Letzlinger Heide und dem Drömling sowie in dem an der Grenze zu Brandenburg gelegenen Naturpark Fläming und dem Naturpark Dübener Heide an der Grenze zu Sachsen. Entsprechend der hier vorzufindenden Ackerböden werden dort allgemein die geringsten Kaufpreise gezahlt.

Nachstehende Diagramme zeigen die langfristige Entwicklung im Teilmarkt für Ackerland. Im Jahr 2016 ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge von Ackerlandflächen um 12,5 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Damit haben sich die in den vergangenen sechs Jahren zu beobachtenden stabilen Umsatzverhältnisse mit Umsätzen zwischen 2.500 und 2.600 Erwerbsvorgängen pro Berichtsjahr nicht fortgesetzt.

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Ackerflächen



Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Ackerland



Beim Preisniveau ist zu beobachten, dass es zwar weiterhin eine Preissteigerung zum Vorjahr gibt, diese aber insgesamt geringer ausfällt, als noch in den Vorjahren. Landesweit ist der durchschnittliche Kaufpreis für Ackerland um knapp 7 % von 1,60 Euro/m² auf rd. 1,70 Euro/m² gestiegen. Damit haben sich die Verhältnisse spürbar entspannt. Auch im Jahr 2015 war bereits eine Preissteigerung gegenüber dem Jahr 2014 zu erkennen, die deutlich geringer ausgefallen ist, als noch in den Vorjahren. Während sie von 2014 auf 2015 bei rd. 9 % lag, lag die jährliche Preissteigerung in den Vorjahren im Durchschnitt mit 18 % noch doppelt so hoch.

Die Entwicklung der Nachfrage und des durchschnittlichen Preisniveaus in den kreisfreien Städten und Landkreisen zeigt die folgende tabellarische Übersicht.

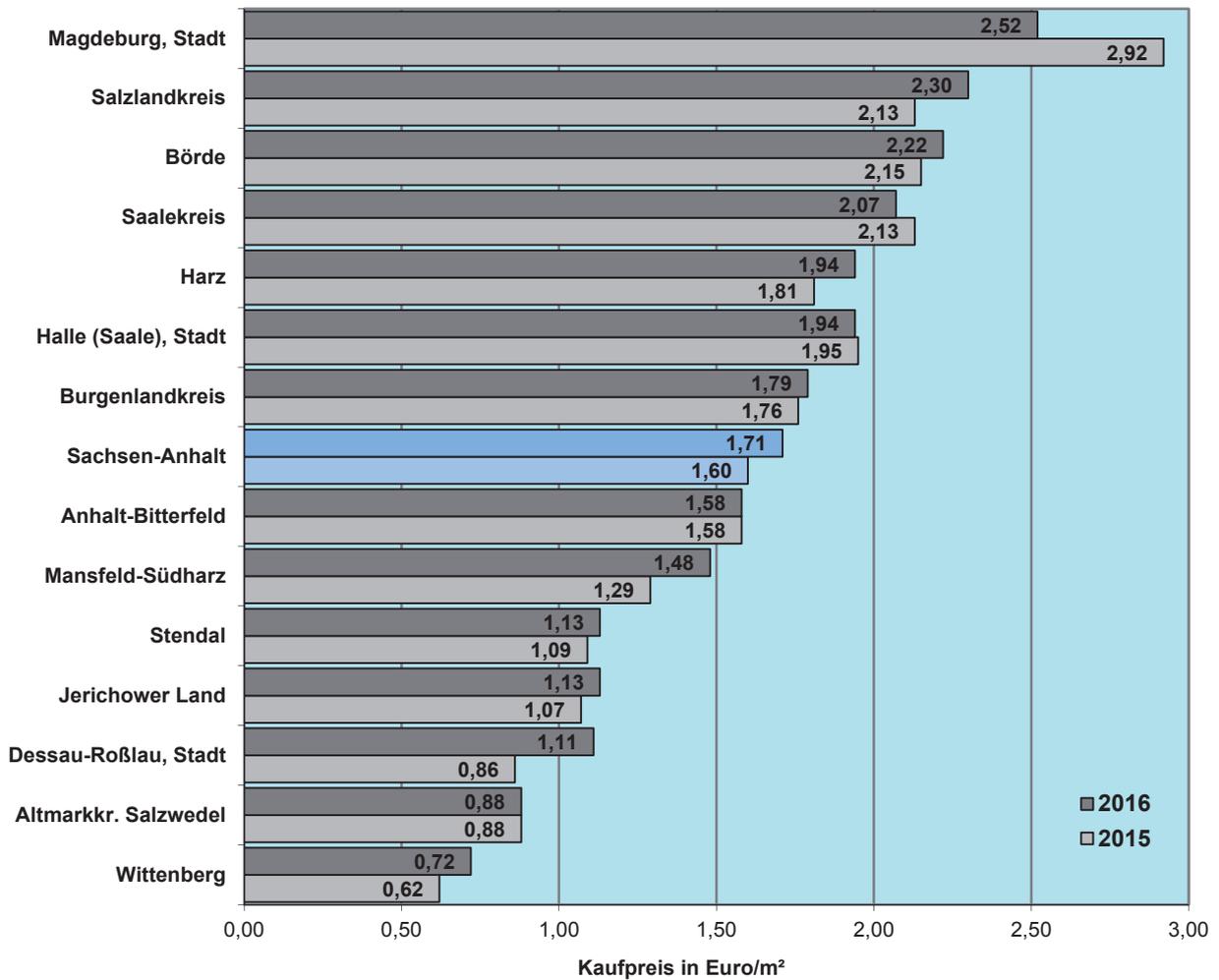
Erwerbsvorgänge von Ackerland

Ackerland	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)			Anteil (%)	Ø Ackerzahl
	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Anzahl	Fläche	Kaufpreis	Jahr 2016	Jahr 2016
	Kreisfreie Stadt Landkreis, Land										
Dessau-Roßlau, Stadt	10	12	3,68	6,00	1,11	0,86	-16,7	-38,7	+29,1	0,4	32
Halle (Saale), Stadt	3	8	7,26	3,95	1,94	1,95	-62,5	+83,8	-0,5	0,1	73
Magdeburg, Stadt	24	20	2,73	4,59	2,52	2,92	+20,0	-40,5	-13,7	1,1	80
Altmarkkr. Salzwedel	148	183	2,64	3,63	0,88	0,88	-19,1	-27,3	+0,0	6,5	38
Anhalt-Bitterfeld	149	192	6,10	5,22	1,58	1,58	-22,4	+16,9	+0,0	6,6	55
Börde	302	341	2,78	3,91	2,22	2,15	-11,4	-28,9	+3,3	13,3	70
Burgenlandkreis	228	250	3,47	3,24	1,79	1,76	-8,8	+7,1	+1,7	10,1	71
Harz	267	259	2,74	2,57	1,94	1,81	+3,1	+6,6	+7,2	11,8	72
Jerichower Land	104	146	5,42	4,09	1,13	1,07	-28,8	+32,5	+5,6	4,6	43
Mansfeld-Südharz	288	324	2,87	3,70	1,48	1,29	-11,1	-22,4	+14,7	12,7	69
Saalekreis	196	214	3,50	6,10	2,07	2,13	-8,4	-42,6	-2,8	8,7	78
Salzlandkreis	266	297	3,50	3,62	2,30	2,13	-10,4	-3,3	+8,0	11,7	81
Stendal	152	160	4,14	5,27	1,13	1,09	-5,0	-21,4	+3,7	6,7	42
Wittenberg	127	181	4,30	2,27	0,72	0,62	-29,8	+89,4	+16,1	5,6	35
Sachsen-Anhalt	2.264	2.587	3,52	3,91	1,71	1,60	-12,5	-9,9	+6,6	100,0	64

Die in der vorstehenden Tabelle ausgewiesene durchschnittlich verkaufte Fläche von rd. 3,5 Hektar bestätigt die unter 6.2.1 getroffene Aussage, dass die größere Anzahl von Erwerbsvorgängen mit Losgrößen im unteren bis mittleren Bereich registriert wird. Nur bei knapp 2 % der Erwerbsvorgänge werden Flächen von mehr als 20 Hektar gehandelt. Um den vorstehend beschriebenen Unterschied zwischen dem einfachen arithmetischen Mittelwert der individuellen Quadratmeterpreise und dem mit der Fläche gewichteten Mittelwert zu veranschaulichen, ist aus den in der vorstehenden Tabelle enthaltenen 2.264 Erwerbsvorgängen das gewogene Mittel zu 1,97 Euro/m² errechnet worden. Im Vergleich zum einfachen arithmetischen Mittelwert von 1,71 Euro/m² liegt dieser gewogene Mittelwert ca. 15 % höher.

Innerhalb der einzelnen kreisfreien Städte und Landkreise zeigen sich auch überwiegend zurückgehende Umsätze. Einer besonderen Betrachtung bedürfen die kreisfreien Städte, in denen naturgemäß wenig Ackerland zur Verfügung steht und demzufolge auch gehandelt wird. Die größte Anzahl an Erwerbsvorgängen lässt sich in der Börde in den Landkreisen Börde und Salzlandkreis, aber auch im Harz mit den Landkreisen Harz und Mansfeld-Südharz erkennen. Dabei werden in der Börde, bedingt durch die hochwertigen Böden, auch die höchsten Kaufpreise erzielt. Das Preisniveau ist hier gegenüber dem Vorjahr erneut gestiegen und liegt im Durchschnitt zwischen rd. 2,20 Euro/m² und 2,30 Euro/m². Die geringsten Kaufpreise für Ackerland lassen sich aufgrund der naturräumlichen Bedingungen in der Altmark und im Fläming erkennen. Während im Altmarkkreis Salzwedel das durchschnittliche Preisniveau bei knapp 0,90 Euro/m² liegt, beträgt es im Landkreis Wittenberg im Durchschnitt rd. 0,70 Euro/m². Allgemein ist zu beobachten, dass die Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr insgesamt geringer ausfallen als noch in den Vorjahren.

Durchschnittliche Kaufpreise für Ackerland in den kreisfreien Städten und Landkreisen

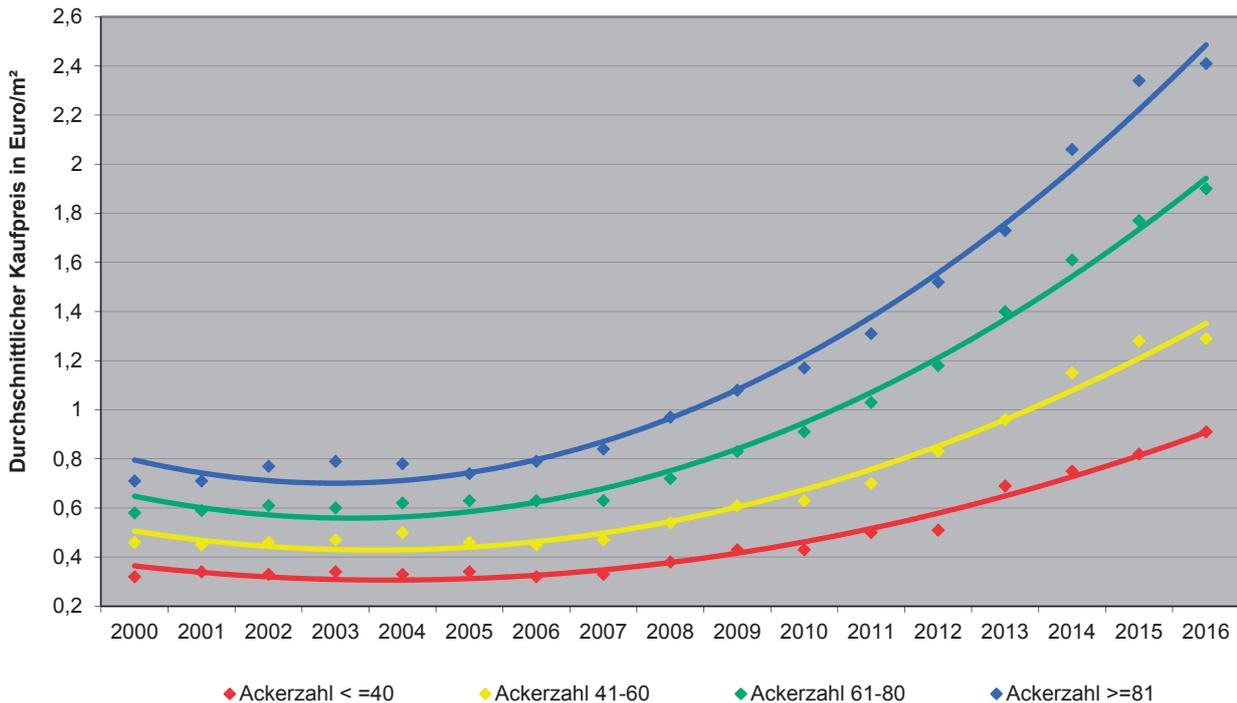


Insgesamt kommen im Land aufgrund seiner naturräumlichen Gliederung alle Bodenqualitäten vor. Dabei überwiegen im Grundstücksverkehr die hochwertigen Böden. Nachstehende Tabelle lässt erkennen, dass es sich bei fast 1/3 der registrierten Erwerbsvorgänge um Ackerböden mit einer Ackerzahl von über 80 Bodenpunkten handelt. Ungefähr 20 % der gehandelten Ackerflächen haben eine Qualität von weniger als 40 Bodenpunkten. Mit steigender Qualität, steigt auch die Anzahl der registrierten Kauffälle. Zurückgehende Erwerbsvorgänge sind allerdings in allen Qualitätsklassen zu erkennen. Es zeigt sich aber, dass die Rückgänge bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge bei den Ackerflächen bis 40 Bodenpunkten deutlich höher ausfallen als bei den hochwertigen Böden mit Ackerzahlen über 80. Beim durchschnittlichen Preisniveau gibt es eine umgekehrte Entwicklung und es sind bei allen Qualitäten Steigerungen zu erkennen. Auffällig sind hier insbesondere die Ackerflächen geringerer Qualität unter 40 Bodenpunkten. Hier ist die durchschnittliche Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr mit über 11 % am größten, während die Flächen mit Ackerzahlen über 80 nur um knapp 3 % im Preisniveau angezogen haben.

Erwerbsvorgänge von Ackerflächen nach Ackerzahlen

Ackerzahlen	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)			Anteil (%)	
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis	Jahr	Jahr
	2016	2015	2016	2015	2016	2015				2016	2015
<=40	466	591	3,53	3,23	0,91	0,82	-21,2	+9,2	+11,2	20,6	22,8
41-60	537	577	3,42	4,08	1,29	1,28	-6,9	-16,2	+1,0	23,7	22,3
61-80	574	698	4,03	4,40	1,90	1,77	-17,8	-8,4	+7,4	25,4	27,0
>=81	687	721	3,17	3,85	2,41	2,34	-4,7	-17,6	+2,9	30,3	27,9
Sachsen-Anhalt	2.264	2.587	3,52	3,91	1,71	1,60	-12,5	-9,9	+6,6	100,0	100,0

Entwicklung des Preisniveaus von Ackerflächen



Erwerbsvorgänge von Ackerflächen nach Ackerzahlen 2016

Ackerzahlen	<=40			41-60			61-80			>=81		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²									
Dessau-Roßlau, Stadt	10	3,68	1,11	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Halle (Saale), Stadt	0	-	-	0	-	-	3	7,26	1,94	0	-	-
Magdeburg, Stadt	2	2,39	0,67	3	8,85	2,32	4	1,07	1,73	15	1,99	3,01
Altmarkkr. Salzwedel	89	2,95	0,82	57	2,22	0,97	2	0,50	0,90	0	-	-
Anhalt-Bitterfeld	53	4,01	0,98	40	4,51	1,39	23	19,22	2,24	33	2,23	2,31
Börde	68	2,97	1,13	36	3,48	1,45	52	2,35	2,32	146	2,68	2,87
Burgenlandkreis	4	1,14	1,00	55	3,08	1,70	104	4,29	1,77	65	2,63	1,93
Harz	17	3,43	0,90	66	2,26	1,46	80	2,76	2,06	104	2,91	2,33
Jerichower Land	46	5,07	0,92	48	5,95	1,21	10	4,49	1,74	0	-	-
Mansfeld-Südharz	7	1,24	0,98	83	1,67	0,96	126	3,26	1,61	72	3,74	1,92
Saalekreis	7	4,33	1,67	26	1,58	1,77	64	2,92	1,95	99	4,32	2,26
Salzlandkreis	1	0,53	2,00	25	2,84	1,68	88	3,94	2,08	152	3,38	2,54
Stendal	74	3,35	0,94	66	5,09	1,27	11	4,15	1,59	1	0,45	1,02
Wittenberg	88	3,89	0,65	32	5,78	0,78	7	2,67	1,23	0	-	-
Sachsen-Anhalt	466	3,53	0,91	537	3,42	1,29	574	4,03	1,90	687	3,17	2,41

Daten von 2015 in der Anlage

In Abhängigkeit von den jeweiligen naturräumlichen Verhältnissen ist die qualitative Verteilung der gehandelten Ackerflächen in den dargestellten Regionen unterschiedlich. So werden in der Magdeburger Börde überwiegend hochwertige Ackerflächen mit Ackerzahlen über 80 Bodenpunkte gehandelt. So haben beispielsweise im Salzlandkreis und im Landkreis Börde ungefähr 50 % der insgesamt im jeweiligen Kreisgebiet gehandelten Ackerflächen eine Ackerzahl über 80. Eine völlig andere Situation ergibt sich in der Altmark oder im Fläming. So werden etwa im Altmarkkreis Salzwedel 60 % des Ackerlandes mit Bodenpunkten bis 40 gehandelt. Der Anteil der Erwerbsvorgänge mit Ackerland über 80 Bodenpunkte liegt bei Null Prozent. Ähnlich verhält es sich im Landkreis Wittenberg. Während es hier aufgrund der naturräumlichen Verhältnisse ebenfalls keine hochwertigen Ackerflächen gibt, liegt der Anteil der gehandelten Böden mit bis zu 40 Bodenpunkten sogar bei 70 %. Entsprechend unterschiedlich sind die jeweils registrierten durchschnittlichen Kaufpreise. Während im Landkreis Wittenberg und im Altmarkkreis Salzwedel das Preisniveau im Durchschnitt zwischen 0,70 Euro/m² und 0,90 Euro/m² liegt, beträgt es in der Börde mit 2,20 Euro/m² bis 2,30 Euro/m² fast den 3-fachen durchschnittlichen Kaufpreis.

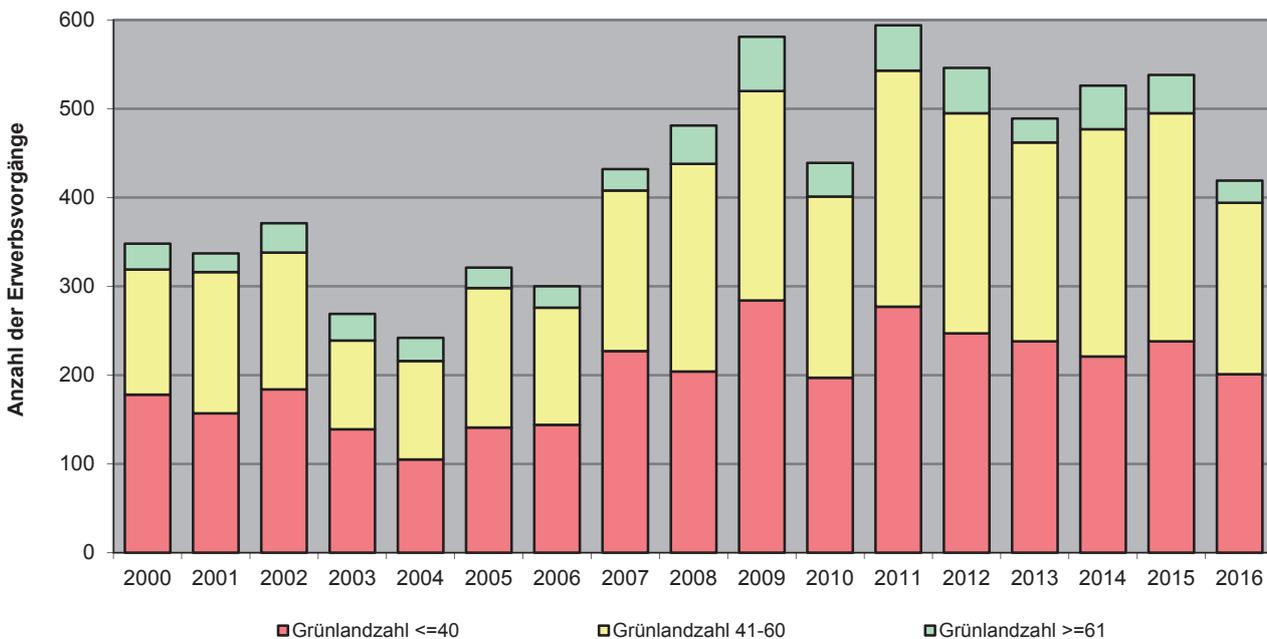
Durchschnittliches Preisniveau von Ackerland auf der Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016



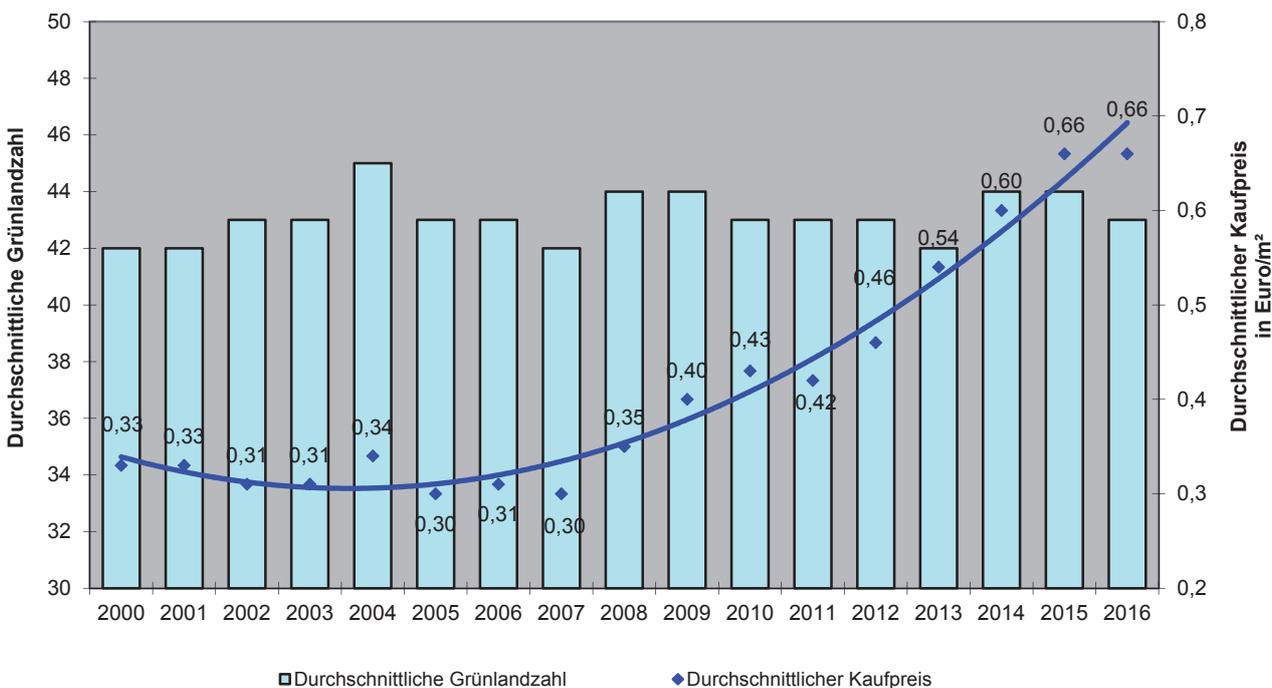
6.2.3 Grünland

Nachstehende Diagramme zeigen die langfristige Entwicklung im Teilmarkt für Grünland. Wie bei den Ackerflächen zeigt sich auch bei den Erwerbsvorgängen von Grünland ein Rückgang der Anzahl der Erwerbsvorgänge. Dabei fällt hier die Reduzierung mit rd. 22 % gegenüber dem Vorjahr wesentlich ausgeprägter aus. Beim durchschnittlichen Preisniveau ist erstmals nach jahrelang zu beobachtenden Preissteigerungen ein Stillstand eingetreten. Im Jahr 2016 wurde mit 0,66 Euro/m² im Landesdurchschnitt das gleiche Preisniveau erreicht wie im Vorjahr.

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Grünland



Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Grünland

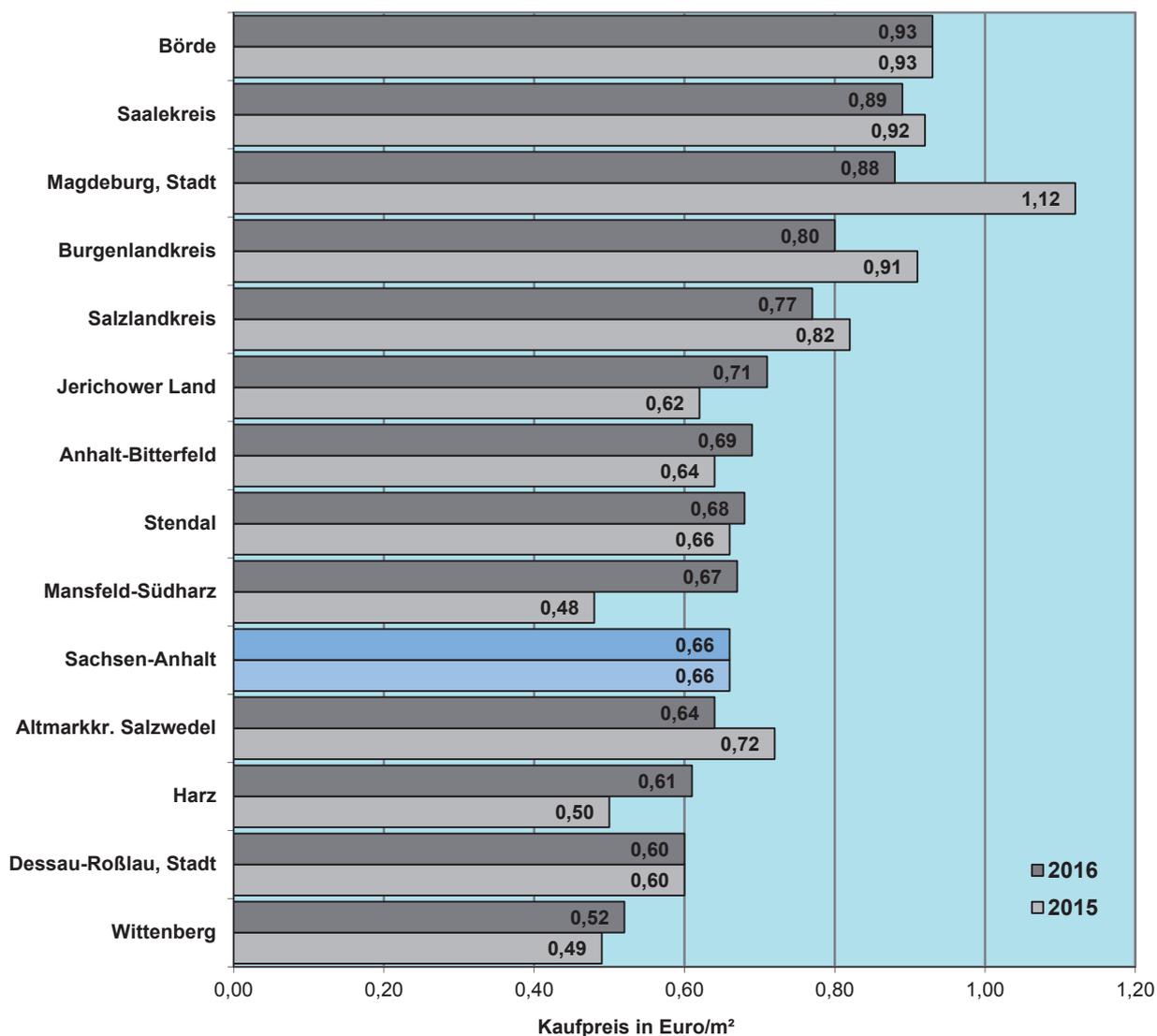


Die Entwicklung der Nachfrage und des durchschnittlichen Preisniveaus in den kreisfreien Städten und Landkreisen zeigt die folgende tabellarische Übersicht.

Erwerbsvorgänge von Grünland

Grünland	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)			Anteil (%)		Ø Grünl.-zahl
	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Anzahl	Fläche	Kaufpreis	Jahr 2016	Jahr 2015	
Kreisfreie Stadt	7	10	1,05	3,32	0,60	0,60	-30,0	-68,4	+0,0	1,7	41	
Landkreis, Land	0	0	-	-	-	-	-	-	-	0,0	-	
Dessau-Roßlau, Stadt	7	10	1,05	3,32	0,60	0,60	-30,0	-68,4	+0,0	1,7	41	
Halle (Saale), Stadt	0	0	-	-	-	-	-	-	-	0,0	-	
Magdeburg, Stadt	1	2	68,35	1,07	0,88	1,12	-50,0	+6288	-21,4	0,2	46	
Altmarkkr. Salzwedel	72	76	2,26	2,14	0,64	0,72	-5,3	+5,6	-11,1	17,2	41	
Anhalt-Bitterfeld	31	32	2,02	2,64	0,69	0,64	-3,1	-23,5	+7,8	7,4	43	
Börde	27	45	1,86	1,94	0,93	0,93	-40,0	-4,1	+0,0	6,4	48	
Burgenlandkreis	12	31	1,01	1,41	0,80	0,91	-61,3	-28,4	-12,1	2,9	46	
Harz	46	52	2,64	1,63	0,61	0,50	-11,5	+62,0	+22,0	11,0	39	
Jerichower Land	38	44	2,94	1,72	0,71	0,62	-13,6	+70,9	+14,5	9,1	39	
Mansfeld-Südharz	26	48	1,08	1,36	0,67	0,48	-45,8	-20,6	+39,6	6,2	46	
Saalekreis	12	21	2,24	1,40	0,89	0,92	-42,9	+60,0	-3,3	2,9	55	
Salzlandkreis	7	14	1,66	1,12	0,77	0,82	-50,0	+48,2	-6,1	1,7	46	
Stendal	61	82	3,99	3,23	0,68	0,66	-25,6	+23,5	+3,0	14,6	44	
Wittenberg	79	81	1,64	1,42	0,52	0,49	-2,5	+15,5	+6,1	18,9	43	
Sachsen-Anhalt	419	538	2,47	1,98	0,66	0,66	-22,1	+24,9	+0,8	100,0	43	

Durchschnittliche Kaufpreise für Grünland in den kreisfreien Städten und Landkreisen



Mit 419 Erwerbsvorgängen im Jahr 2016 ist der Grundstücksmarkt von Grünland deutlich kleiner als der von Ackerland. Der Handel mit Grünland macht nur rd. 15 % am Gesamtmarkt der landwirtschaftlich genutzten Flächen aus. Die deutliche Abnahme der Erwerbsvorgänge um über 22 % spiegelt sich in allen Regionen wider. In einigen Landkreisen ist der Umsatz um die Hälfte des Vorjahres, teilweise sogar noch mehr zurückgegangen. Der intensivste Grundstücksverkehr mit Grünlandflächen findet in der Altmark und dem Fläming statt. So finden die größten Umsätze im Altmarkkreis Salzwedel sowie in den Landkreisen Stendal und Wittenberg statt. Vergleichbar mit dem Ackerland, werden in den kreisfreien Städten, auch aufgrund des fehlenden Angebotes, kaum Erwerbsvorgänge von Grünland registriert.

Das Preisniveau ist entgegen der Entwicklung in den vergangenen Jahren nicht weiter gestiegen. Bei einer rechnerischen Veränderung zum Vorjahr von unter 1 % hat sich der Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr nicht verändert und liegt weiterhin bei 0,66 Euro/m² im Landesdurchschnitt. Damit liegt das durchschnittliche Preisniveau von Grünland rd. 60 % unter dem des Ackerlandes. In den einzelnen Regionen lassen sich unterschiedliche Entwicklungen erkennen. In den kreisfreien Städten ist aufgrund der geringen Umsätze keine belastbare Aussage über das durchschnittliche Preisniveau und die Entwicklung zum Vorjahr möglich. Die höchsten Preise für Grünland werden im Landkreis Börde registriert. Hier liegt das durchschnittliche Preisniveau im Jahr 2016 bei 0,93 Euro/m². Demgegenüber wird für den Quadratmeter Grünland im Landkreis Wittenberg nur 0,52 Euro bezahlt. Bemerkenswert ist das unterschiedliche Verhältnis der Kaufpreise zwischen Grünland und Ackerland in den einzelnen Regionen. Während in der Börde das Ackerland ungefähr das 2,5-fache des Grünlandes kostet, liegt in der Altmark und im Fläming der Ackerlandpreis nur ca. 40 % bis 70 % über dem Grünlandwert.

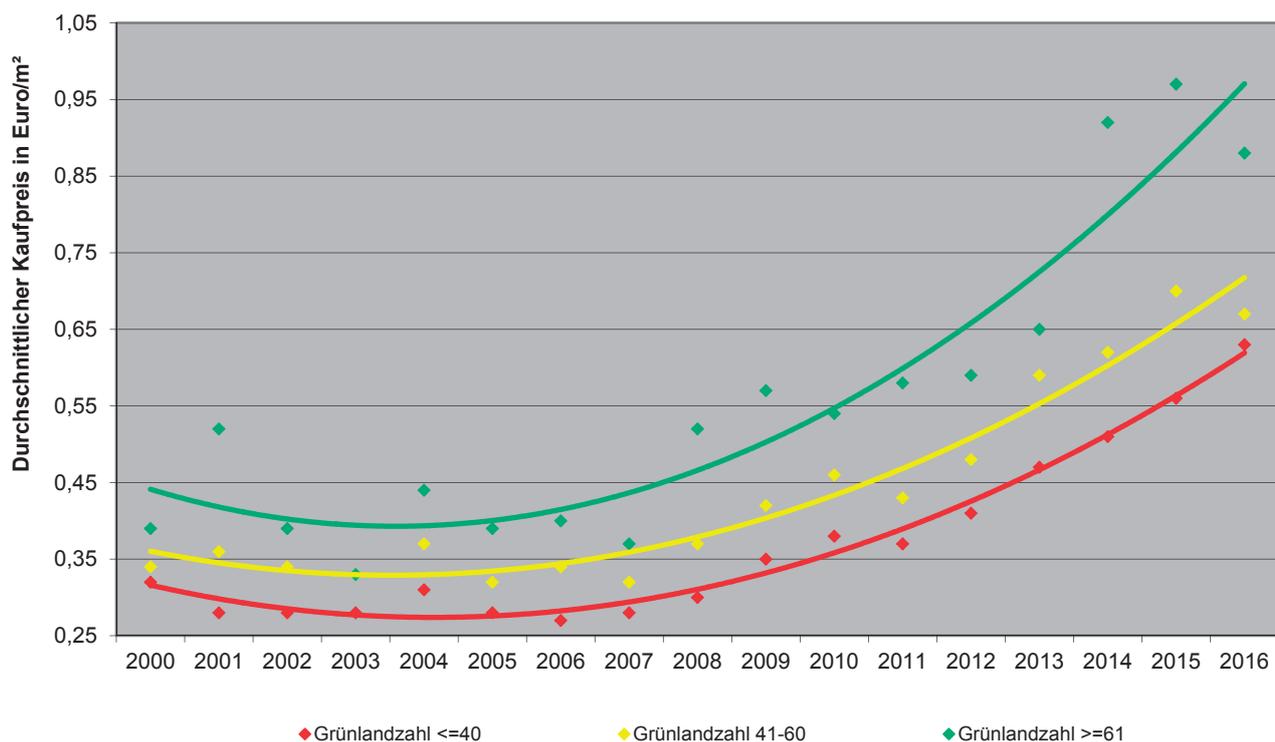
Erwerbsvorgänge von Grünlandflächen nach Grünlandzahlen

Grünlandzahlen	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)			Anteil (%)	
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis	Jahr	Jahr
	2016	2015	2016	2015	2016	2015				2016	2015
<=40	201	238	2,58	2,01	0,63	0,56	-15,5	+28,4	+12,0	48,0	44,2
41-60	193	257	2,58	2,11	0,67	0,70	-24,9	+22,1	-3,2	46,0	47,8
>=61	25	43	0,82	1,07	0,88	0,97	-41,9	-23,0	-9,4	6,0	8,0
Sachsen-Anhalt	419	538	2,47	1,98	0,66	0,66	-22,1	+24,9	+0,8	100,0	100,0

Knapp 50 % der insgesamt registrierten Erwerbsvorgänge sind Grünlandflächen mit einer Grünlandzahl bis 40 Bodenpunkte. Hier sind auch die geringsten Rückgänge der Erwerbsvorgänge zu erkennen. Während hier die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr um rd. 15 % abgenommen hat, ist sie bei den Grünlandflächen über 60 Bodenpunkte um über 40 % zurückgegangen. Auch beim Preisniveau gibt es in den Qualitätskategorien unterschiedliche Entwicklungen. Während der durchschnittliche Kaufpreis von Grünland ab 60 Bodenpunkten um fast 10 % gesunken ist, hat er in der Kategorie bis 40 Bodenpunkten um 12 % angezogen. Dadurch haben sich die Preisabstufungen zwischen den untersuchten Qualitätskategorien entsprechend verringert. Während der Unterschied im durchschnittlichen Preisniveau zwischen der unteren und der mittleren Qualitätskategorie lediglich noch 4 Cent ausmacht, liegt er zwischen der mittleren und der oberen Qualitätskategorie immerhin bei über 20 Cent.

Ähnlich wie bei den Ackerflächen lassen sich auch beim Grünland bis 2015 in den letzten Jahren kontinuierliche Preissteigerungen in allen Qualitätskategorien erkennen. Im Jahr 2016 hat es erstmals eine teilweise rückläufige Entwicklung gegeben. Ob der vorstehend beschriebene und im nachstehenden Diagramm erkennbare deutliche Rückgang des durchschnittlichen Preisniveaus in der oberen Qualitätskategorie mit über 60 Bodenpunkten aussagekräftig ist und den tatsächlichen Verhältnissen entspricht oder vielmehr zufällig von Einzelfällen aufgrund der geringen Anzahl von Kaufpreisen beeinflusst ist, bedarf allerdings weiterer Untersuchungen. Eine vergleichbare Entwicklung zeigt sich allerdings auch in der mittleren Qualitätskategorie, die aufgrund der hier registrierten Anzahl von Erwerbsvorgängen eine belastbarere Aussage ermöglicht. Hier zeigt sich ein Rückgang des durchschnittlichen Kaufpreises von 3 % gegenüber dem Vorjahr.

Entwicklung des Preisniveaus von Grünland

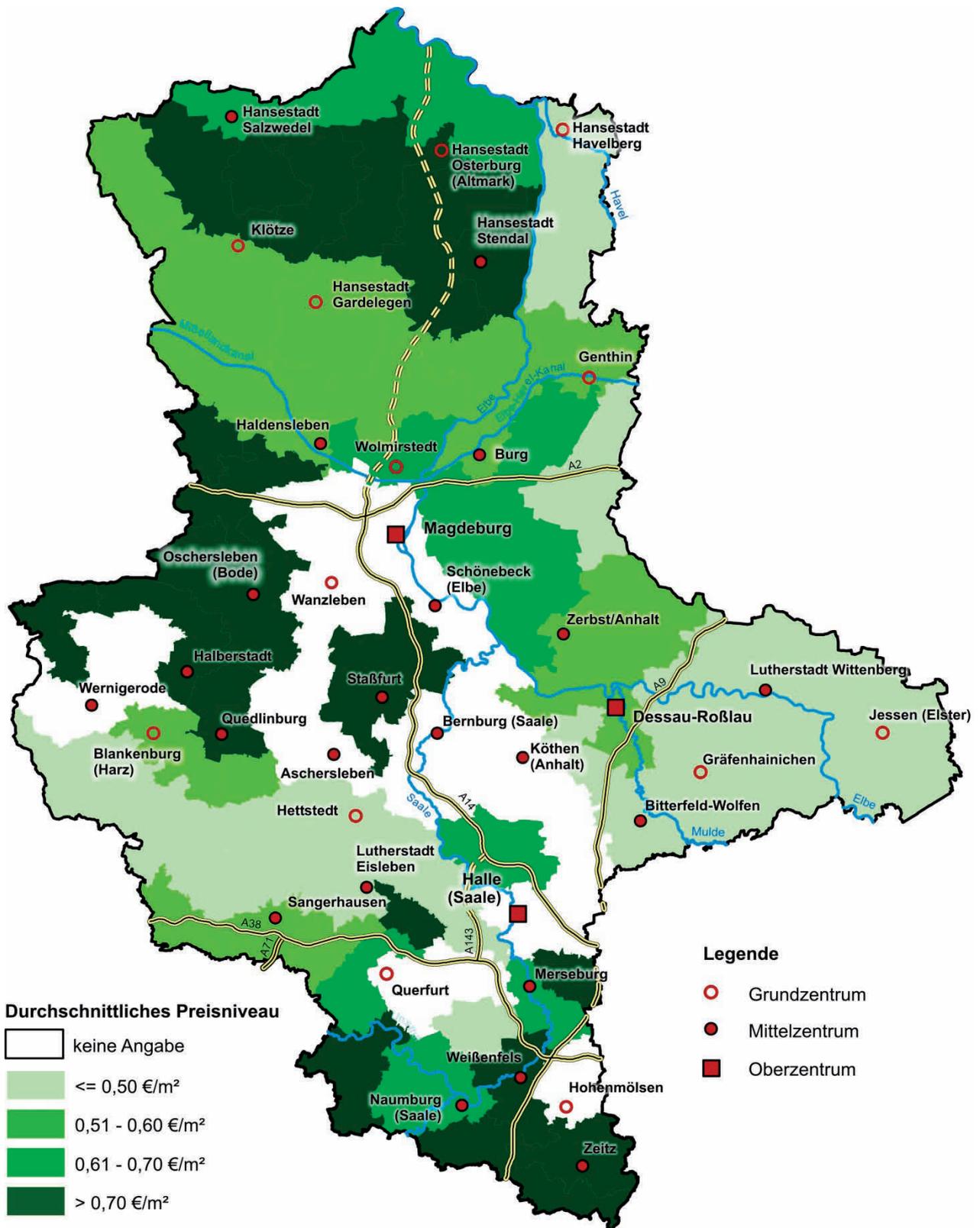


Erwerbsvorgänge von Grünlandflächen nach Grünlandzahlen 2016

Grünlandzahlen Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	<=40			41-60			>= 61		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²
Dessau-Roßlau, Stadt	2	0,41	0,48	5	1,30	0,65	0	-	-
Halle (Saale), Stadt	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	0	-	-	1	68,35	0,88	0	-	-
Altmarkkr. Salzwedel	40	2,23	0,60	32	2,28	0,68	0	-	-
Anhalt-Bitterfeld	13	2,80	0,77	17	1,46	0,60	1	1,54	1,30
Börde	8	2,46	0,78	14	1,96	0,95	5	0,65	1,14
Burgenlandkreis	4	0,80	1,04	7	1,24	0,69	1	0,26	0,59
Harz	30	3,34	0,46	14	1,48	0,86	2	0,26	1,04
Jerichower Land	27	2,88	0,69	11	3,07	0,76	0	-	-
Mansfeld-Südharz	11	1,13	0,73	10	0,80	0,48	5	1,54	0,89
Saalekreis	1	8,14	0,42	6	2,33	1,01	5	0,95	0,84
Salzlandkreis	3	1,41	0,89	3	2,35	0,58	1	0,34	1,00
Stendal	22	4,58	0,64	36	3,92	0,73	3	0,50	0,31
Wittenberg	40	1,62	0,57	37	1,74	0,45	2	0,33	0,82
Sachsen-Anhalt	201	2,58	0,63	193	2,58	0,67	25	0,82	0,88

Daten von 2015 in der Anlage

Durchschnittliches Preisniveau von Grünland auf der Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016



6.2.4 Waldflächen

Waldflächen lassen sich im Wesentlichen in die Bestandteile Waldboden und Waldbestand aufgliedern. Daneben sind u.U. forstwirtschaftliche Einrichtungen sowie Jagdrechte u.ä. wertrelevant. Der Wert des Waldbodens wird vorwiegend durch dessen Ertragsfähigkeit, Lage und Größe sowie durch allgemeine konjunkturelle Entwicklung 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 es ist auch das forstwirtschaftliche Heranreifen des Holzes von der Aussaat bzw. Anpflanzung bis zur Hieb reife zu berücksichtigen.

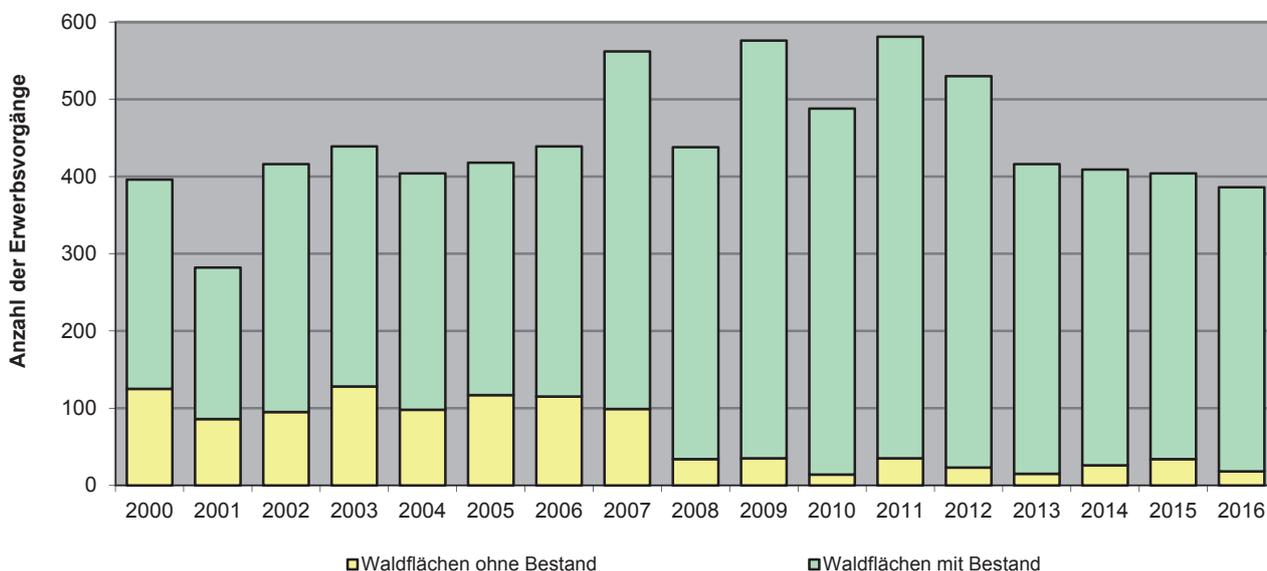
In den nachstehenden Tabellen werden die Verkäufe von selbständig nutzbaren Waldflächen dargestellt. Erwerbsvorgänge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind in den Angaben nicht enthalten. Es wird unterschieden zwischen Grundstücken, die keinen Bestand aufweisen oder dessen Bestand offensichtlich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

Erwerbsvorgänge für Waldflächen

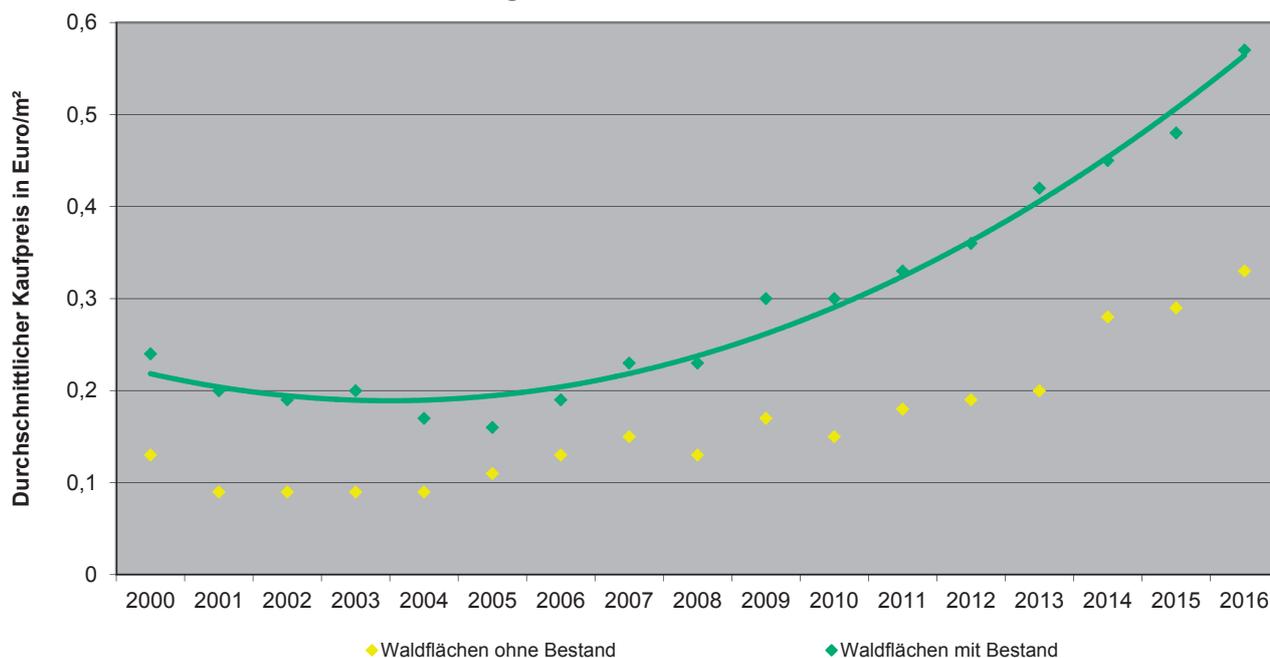
Waldflächen	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	ohne wertbeeinflussenden Bestand	18	34	5,86	2,37	0,33	0,29	-47,1	+147,3
mit wertbeeinflussendem Bestand	368	370	4,30	3,04	0,57	0,48	-0,5	+41,5	+18,0
Summe/Durchschnitt	386	404	4,37	2,98	0,56	0,47	-4,5	+46,7	+19,8

Der insgesamt zu erkennende Umsatzrückgang von 4,5 % basiert fast ausschließlich auf den Waldflächen ohne einen wertbeeinflussenden Bestand. Hier hat sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr fast halbiert. Bei den Waldflächen mit einem wertbeeinflussenden Bestand ist mit einem Umsatzrückgang von 0,5 % nahezu die gleiche Anzahl an Erwerbsvorgängen registriert worden wie im Jahr 2015. Beim Preisniveau ist ein erneut gestiegener Durchschnittswert zu erkennen. Insofern bestätigt sich bei den forstlich genutzten Flächen der Trend der letzten Jahre, wonach eine kontinuierliche Preissteigerung zu registrieren ist. Im Berichtsjahr 2016 hat sich das Preisniveau der Waldflächen mit einem wertbeeinflussenden Bestand immerhin um 18 % erhöht. Bei den Waldflächen ohne wertbeeinflussenden Bestand ist der Kaufpreis im Landesdurchschnitt um 14 % gestiegen.

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Waldflächen



Entwicklung des Preisniveaus von Waldflächen



Erwerbsvorgänge von Waldflächen mit wertbeeinflussendem Bestand in den kreisfreien Städten und Landkreisen

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	2016			2015			Veränderung in %		
	Anzahl	Fläche ha	durchschnittliche(r) Kaufpreis €/m²	Anzahl	Fläche ha	durchschnittliche(r) Kaufpreis €/m²	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Dessau-Roßlau, Stadt	2	9,11	0,44	4	8,32	0,52	-50,0	+9,5	-15,4
Halle (Saale), Stadt	2	0,33	0,64	0	-	-	-	-	-
Magdeburg, Stadt	1	3,39	1,70	2	1,55	0,22	-50,0	+119	+673
Altmarkkr. Salzwedel	84	2,41	0,57	64	3,12	0,52	+31,3	-22,8	+9,6
Anhalt-Bitterfeld	23	5,04	0,70	18	5,27	0,39	+27,8	-4,4	+79,5
Börde	33	3,83	0,79	40	2,78	0,61	-17,5	+37,6	+29,5
Burgenlandkreis	15	2,56	0,47	30	1,90	0,50	-50,0	+34,7	-6,0
Harz	21	1,89	0,57	18	0,96	0,43	+16,7	+97,6	+32,6
Jerichower Land	48	5,59	0,52	46	4,11	0,47	+4,3	+36,0	+10,6
Mansfeld-Südharz	15	1,85	0,51	17	1,70	0,51	-11,8	+8,8	+0,0
Saalekreis	1	0,27	0,91	4	2,30	0,32	-75,0	-88,3	+184
Salzlandkreis	0	-	-	3	0,63	0,61	-	-	-
Stendal	44	7,38	0,51	54	2,20	0,47	-18,5	+235	+8,5
Wittenberg	79	5,28	0,52	70	3,72	0,43	+12,9	+41,9	+20,9
Summe/Durchschnitt	368	4,30	0,57	370	3,04	0,48	-0,5	+41,5	+18,0

Die waldreichsten 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. Hier sind die meisten und größten Waldflächen zu finden, bei denen es sich überwiegend um Kiefernbestände handelt. Waldflächen in den übrigen Regionen sind insgesamt geringer. An der westlichen Landesgrenze ist das größte zusammenhängende Waldgebiet der Harz mit überwiegenden Fichtenbeständen und großen Laubwaldflächen mit überwiegendem Buchenbestand.

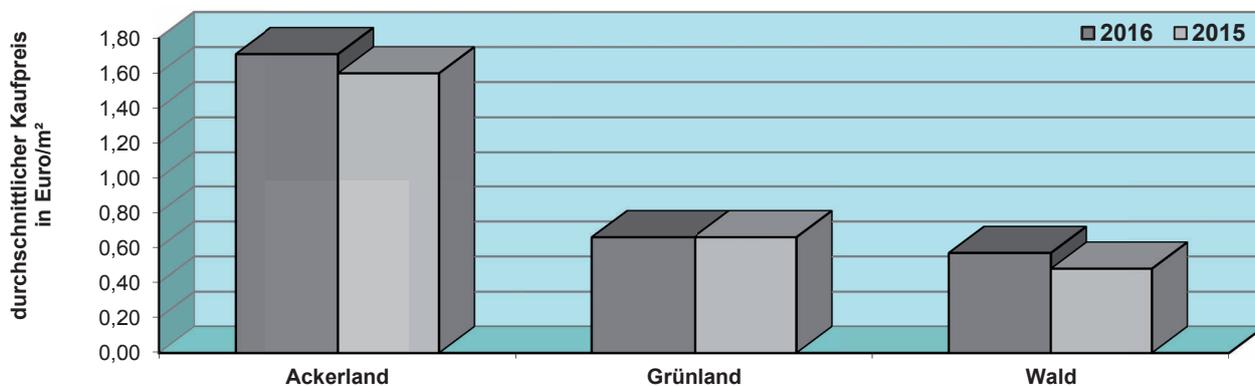
Insgesamt können diese naturräumlichen Gegebenheiten eine Erklärung für die in der vorstehenden Tabelle erkennbare Verteilung der Erwerbsvorgänge in den Landkreisen sein. So wird etwa im Altmarkkreis Salzwedel und im Landkreis Wittenberg die größte Anzahl von Waldflächen umgesetzt. Beim durchschnittlichen Preisniveau zeigen sich ebenso unterschiedliche Verhältnisse. Wegen der teilweise geringen Anzahl von Erwerbsvorgängen sowie erheblichen Unterschieden in der Art, dem Umfang und der Qualität des Bestandes sind die durchschnittlichen Kaufpreise ohne weitere Untersuchungen nicht aussagefähig. Vertiefte Auswertungen von Kauffällen mit Bestand bestimmten die Bodenrichtwertermittlung maßgeblich.

6.2.5 Gesamtbetrachtung

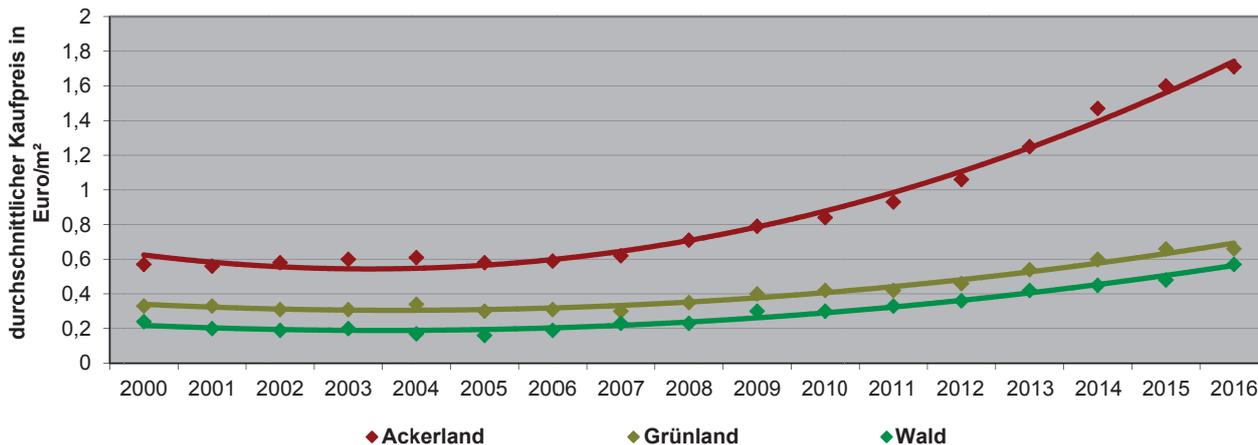
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	Ackerland	2.264	2.587	3,52	3,91	1,71	1,60	-12,5	-9,9
Grünland	419	538	2,47	1,98	0,66	0,66	-22,1	+24,9	+0,8
Waldflächen mit wertbeeinflussendem Bestand	368	370	4,30	3,04	0,57	0,48	-0,5	+41,5	+18,0

Zusammenfassend lässt sich erkennen, dass die Anzahl der Erwerbsvorgänge bei allen hier dargestellten land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken zurückgegangen ist. Dabei hat sich der Umsatz von Waldflächen mit einem wertbeeinflussenden Bestand mit einer Reduzierung unter 1 % am Geringsten gegenüber dem Vorjahr verändert. Demgegenüber ist der Rückgang bei Ackerland mit 12,5 % und bei Grünland mit über 22 % deutlich stärker. Beim durchschnittlichen Preisniveau zeigen sich bei den Veränderungen zum Vorjahr in allen drei Teilmärkten zwar gleiche Vorzeichen, die Intensität ist aber jeweils sehr unterschiedlich. So ist das durchschnittliche Preisniveau bei den Forstflächen mit 18 % am Eindeutigsten gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Bei Ackerland hat das durchschnittliche Preisniveau rd. 7 % angezogen, während beim Grünland mit einer Veränderung unter 1 % der durchschnittliche Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr unverändert ist. Entsprechend den naturräumlichen sowie individuellen Besonderheiten gibt es in den einzelnen Regionen im Land aber unterschiedliche Entwicklungen. Nachstehende Darstellungen zeigen zusammenfassend die im Landesdurchschnitt in den Berichtsjahren 2015 und 2016 registrierten durchschnittlichen Kaufpreise sowie die Preisentwicklung für die einzelnen Nutzungsarten.

Durchschnittliche Kaufpreise in €/m²



Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus in €/m²



6.3 Bebaute Grundstücke

6.3.1 Vorbemerkung

Im Folgenden werden Gesamtkaufpreise und Wohnflächenpreise für ausgewählte bebaute Immobilien-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.

Es ist zu beachten, 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. Die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche werden für unterschiedliche regionale Lagen und Baujahresklassen angegeben. Dabei erfolgt eine Zuordnung in die Baujahres- bzw. Baualtersklasse, in der das Gebäude fertig gestellt bzw. erstmals bezugsfertig wurde. Daneben können Modernisierungen und Sanierungen der Gebäude- oder Wohnungsausstattung die dargestellten durchschnittlichen Kaufpreise beeinflusst haben.

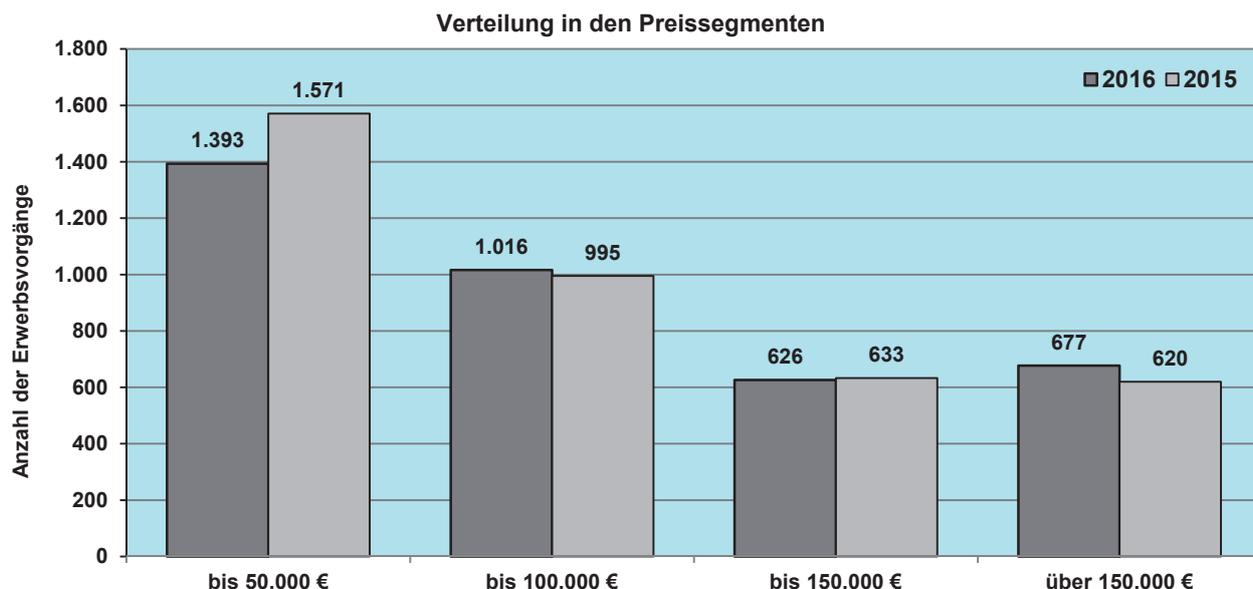
6.3.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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 (m ²)		durchschn. Kaufpreis (€)	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Dessau-Roßlau, Stadt	7	14	24	18	17	23	26	22	74	77	949	980	129.986	121.796
Halle (Saale), Stadt	9	13	15	11	17	17	62	50	103	91	927	919	198.952	180.208
Magdeburg, Stadt	10	11	17	29	20	24	99	76	146	140	776	803	200.316	177.194
Amk Salzwedel	88	87	43	45	33	35	19	25	183	192	1.162	1.161	69.550	76.522
Anhalt-Bitterfeld	81	82	108	90	61	48	31	29	281	249	2.480	1.155	88.201	88.532
Börde	146	133	98	91	56	64	78	92	378	380	981	969	92.068	98.335
Burgenlandkreis	131	179	102	104	61	61	42	27	336	371	1.111	1.058	80.347	67.100
Harz	148	163	94	119	74	68	83	81	399	431	949	861	96.153	88.737
Jerichower Land	44	81	70	65	42	46	59	45	215	237	1.220	1.314	113.254	97.833
Mansfeld-Südharz	229	236	89	81	37	38	19	25	374	380	964	907	53.502	53.612
Saalekreis	191	216	102	112	76	78	80	88	449	494	940	962	88.860	84.534
Salzlandkreis	110	124	81	75	56	58	33	28	280	285	876	1.001	79.416	76.059
Stendal	139	171	70	65	36	33	29	11	274	280	1.288	939	69.014	53.757
Wittenberg	60	61	103	90	40	40	17	21	220	212	1.218	1.038	81.343	85.998
Sachsen-Anhalt	1.393	1.571	1.016	995	626	633	677	620	3.712	3.819	1.137	999	91.684	85.914
Anteil (%)	37,5	41,1	27,4	26,1	16,9	16,6	18,2	16,2	100	100				
Veränderung zum Vorjahr (%)	-11,3		+2,1		-1,1		+9,2		-2,8		+13,9		+6,7	

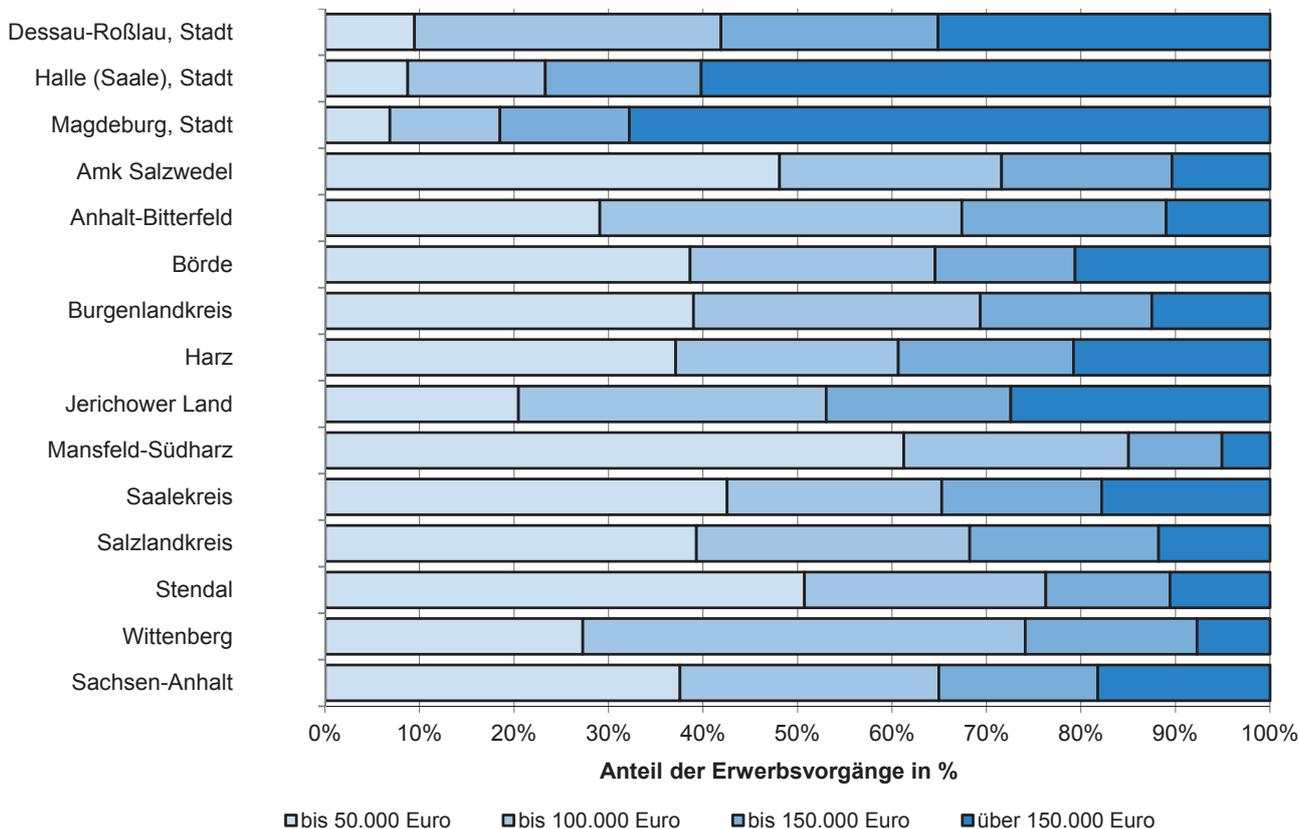
Vorstehende Tabelle zeigt die registrierten Marktanteile in den einzelnen Preiskategorien. Insgesamt hat die Anzahl der umgesetzten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser um rd. 3 % gegenüber dem Vorjahr abgenommen. Beim durchschnittlichen Preisniveau zeigt sich eine knapp 7 %ige Steigerung gegenüber dem Vorjahr.

Die meisten Kauffälle werden nach wie vor im unteren Preissegment bis 50.000 Euro registriert. In dieser Preiskategorie werden fast 38 % aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser im Land Sachsen-Anhalt gehandelt. Mit zunehmendem Kaufpreis werden die Marktanteile kleiner. Liegt dieser bei Objekten mit einem Kaufpreis zwischen 50.000 und 100.000 Euro noch bei rd. 27 %, so sind es bei dem Preissegment über 150.000 nur noch rd. 18 % Anteil. Dabei ist gerade in der unteren Preiskategorie bis 50.000 Euro eine zurückgegangene Nachfrage zu erkennen. Hier sind über 10 % weniger Erwerbsvorgänge registriert worden als im Vorjahr. Während in den mittleren Preissegmenten die Nachfrage mit Veränderungen zwischen 1 und 2 Prozent weitgehend stabil ist, hat im oberen die Nachfrage angezogen. In dem oberen Preissegment über 150.000 Euro sind fast 10 % mehr freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gehandelt worden.

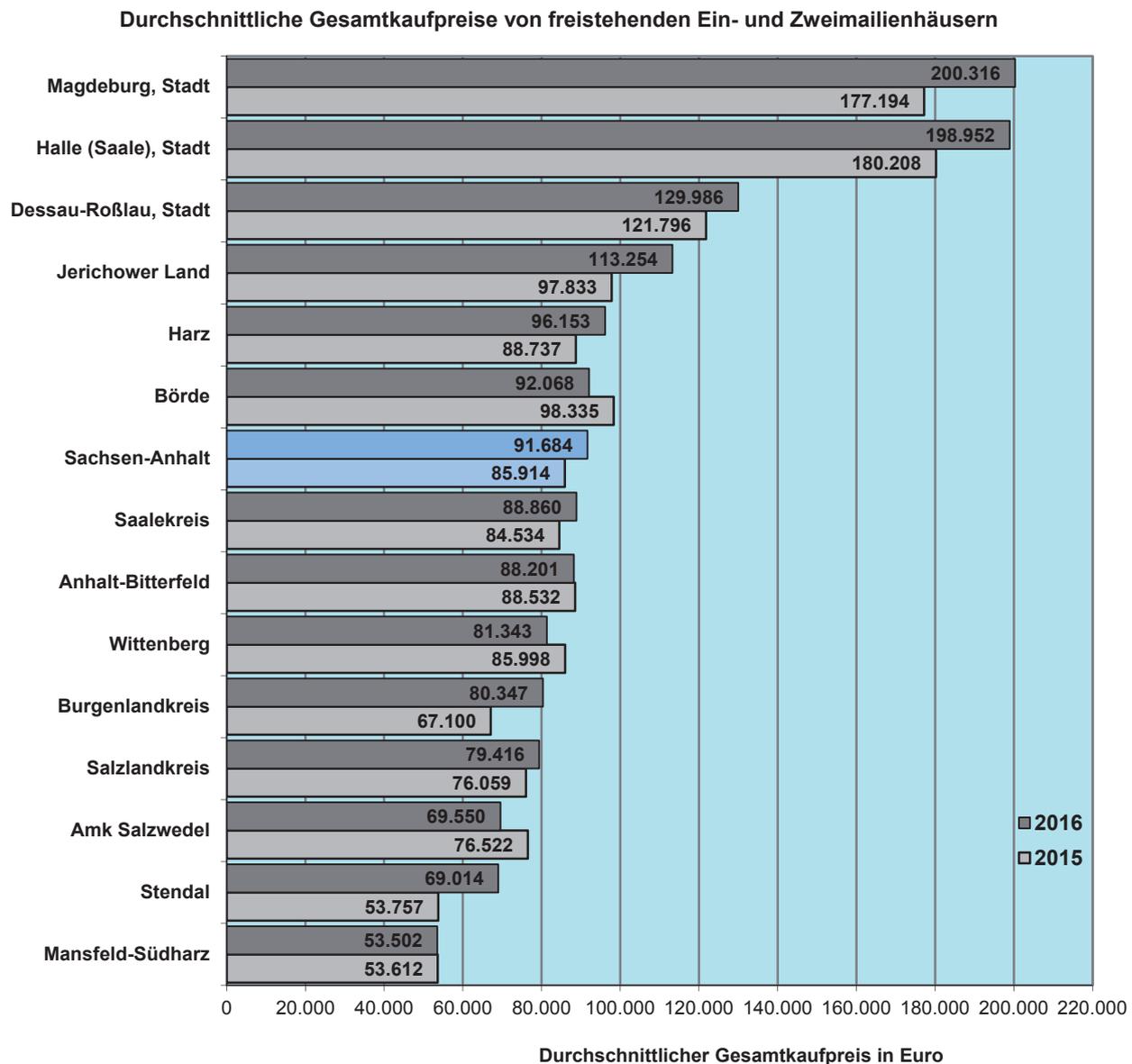


Interessant und mit unmittelbarem Einfluss auf den durchschnittlichen Gesamtkaufpreis ist die Verteilung der Erwerbsvorgänge in den Preiskategorien. Es fällt auf, dass in dem unteren Preissegment bis 50.000 Euro in den Großstädten der Anteil unter 10 % liegt. Gerade in den Großstädten werden die meisten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser im oberen Preissegment über 150.000 Euro gehandelt. Insbesondere in den Städten Halle und Magdeburg liegt der Anteil bei 60 % bis fast 70 %. Ganz anders stellt sich die Situation im ländlichen Bereich dar. Fast umgekehrte Verhältnisse lassen sich im Landkreis Mansfeld-Südharz erkennen. Hier liegt der Anteil im oberen Preissegment ab 150.000 Euro bei 5 %, während in der unteren Preiskategorie bis 50.000 Euro über 60 % der Erwerbsvorgänge registriert werden. Auch im Altmarkkreis Salzwedel und im Landkreis Stendal werden rd. 50 % der freistehenden Eigenheime mit einem Kaufpreis unter 50.000 Euro gehandelt, während mit zunehmender Preiskategorie die Anteile immer geringer werden.

Verteilung der Erwerbsvorgänge in den Preiskategorien



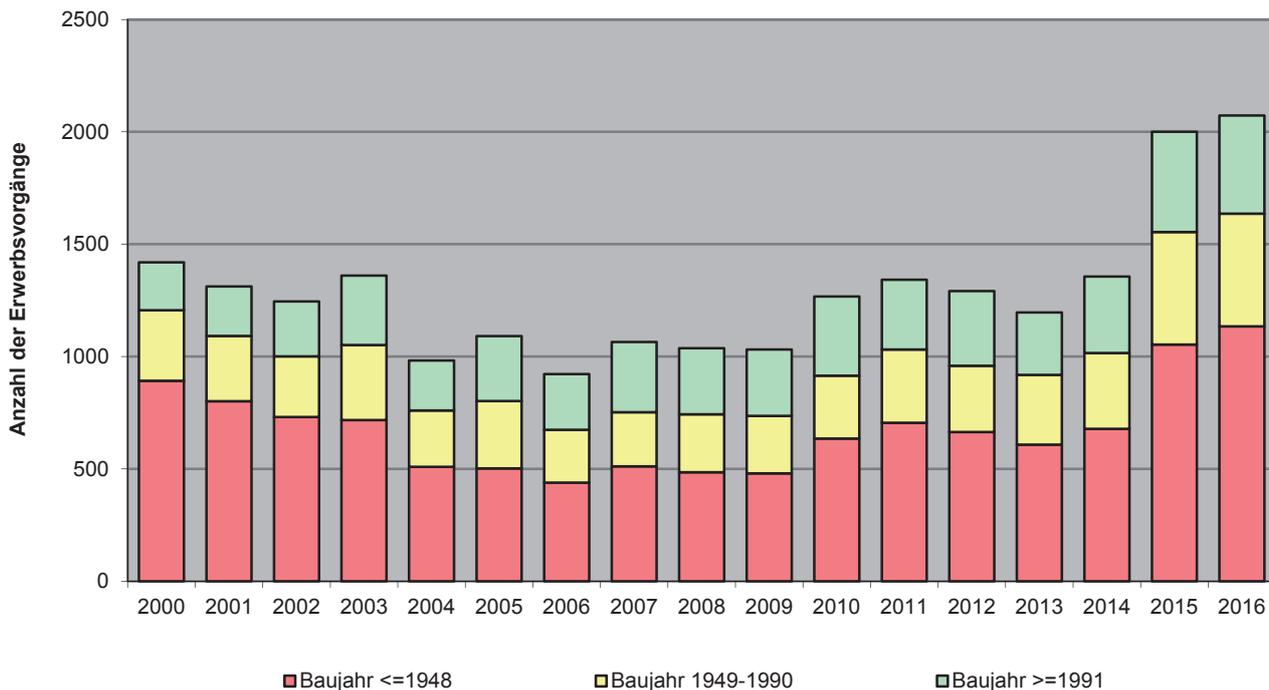
Im Landesdurchschnitt kostete im Jahr 2016 ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus rd. 91.700 Euro. Auch hier sind die Verhältnisse in den kreisfreien Städten und Landkreisen naturgemäß unterschiedlich. Der höchste Kaufpreis wird im Durchschnitt in den Städten Magdeburg und Halle erzielt. Hier liegt das durchschnittliche Preisniveau bei rd. 200.000 Euro. Während im Landkreis Harz das freistehende Ein- und Zweifamilienhaus im Durchschnitt bereits für rd. 96.000 Euro zu haben ist, liegt der durchschnittliche Kaufpreis im Landkreis Mansfeld Südharz sogar bei rd. 53.500 Euro.



Deutlicher als die Gesamtkaufpreise beschreiben die Wohnflächenpreise das jeweilige Preisniveau. Sie werden im Folgenden für typische Regionen im Land sowie für unterschiedliche Baujahresgruppen mit unterschiedlichem Sanierungszustand dargestellt.

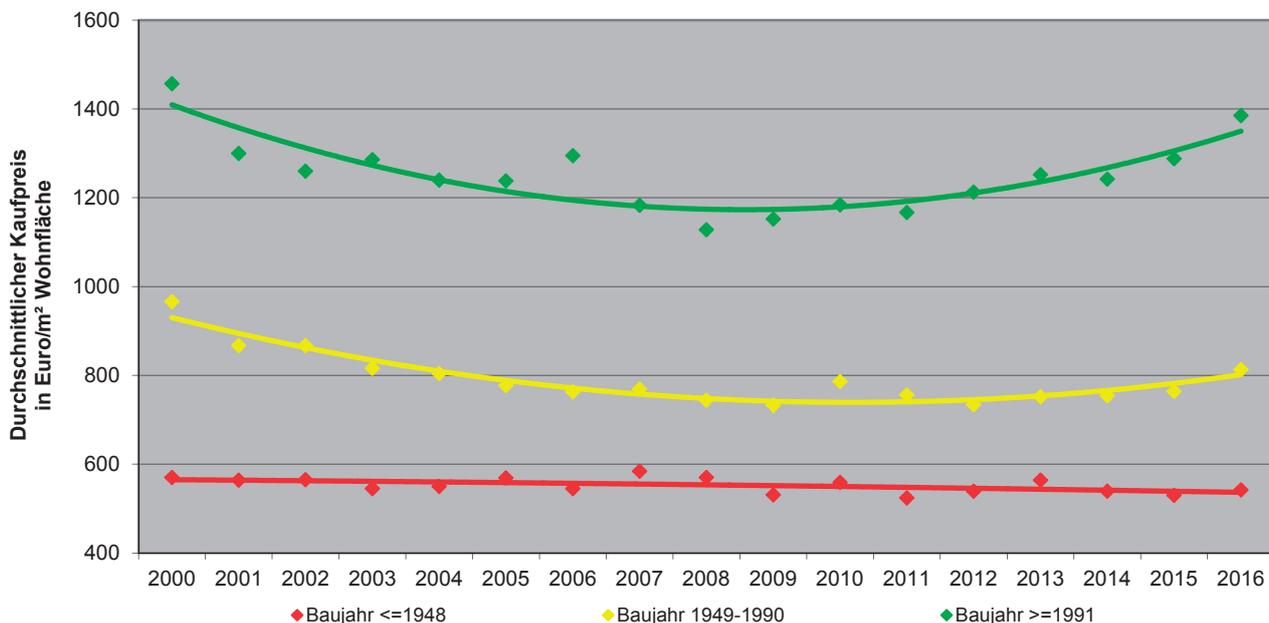
Bei der Entwicklung der vertieft ausgewerteten Erwerbsvorgänge von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zeigt sich in den letzten beiden Jahren eine deutlich gestiegene Anzahl. Die Ursachen liegen in der Intensivierung der Auswertung der Erwerbsvorgänge durch die Geschäftsstelle. Hierdurch konnte der Anteil der Erwerbsvorgänge erhöht werden, bei denen zusätzlich die Wohnfläche ermittelt werden konnte. Dadurch werden die Aussagen über die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche hinsichtlich ihrer Sicherheit und Belastbarkeit deutlich verbessert.

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern



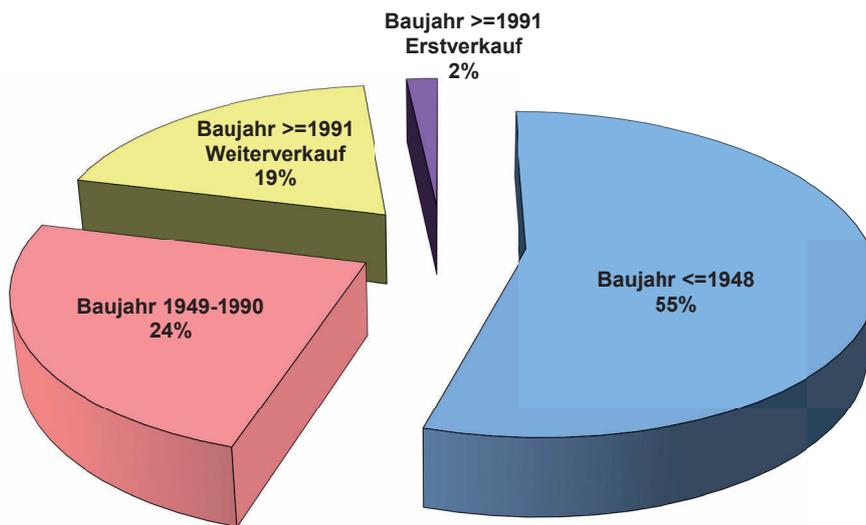
Die Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus zeigt nachstehende Grafik. Die durchschnittlichen Kaufpreise der vergangenen Jahre zeigen in den verschiedenen Bauepochen unterschiedliche Entwicklungen. Während bei den klassischen Altbauten mit einem Baujahr vor 1949 allgemein wenig Veränderungen und ein stabiles Preisniveau zu erkennen sind, zeigen die durchschnittlichen Kaufpreise in den anderen Baujahresklassen eine andere Entwicklung. Nach eindeutigen Preisrückgängen in der ersten Hälfte des Beobachtungszeitraumes hat zunächst eine Konsolidierung stattgefunden. Inzwischen ziehen in beiden Baujahresklassen die Preise an. Während in der mittleren Bauepoche nur leichte Preissteigerungen zu erkennen sind, hat sich bei den Neubauten, die nach 1990 gebaut worden sind, in den vergangenen Jahren der durchschnittliche Kaufpreis kontinuierlich und ausgeprägter erhöht. Insgesamt lässt sich hier ein weiteres Steigerungspotenzial vermuten.

Entwicklung des Preisniveaus von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern



Überwiegend werden im Land Bestandsbauten mit einem Baujahr vor 1949 gehandelt. In dieser Baujahreskategorie werden rd. 55 % der registrierten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser gehandelt. Neben der Lage wird gerade bei diesen Altbauten der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche maßgeblich vom Sanierungszustand der Gebäude beeinflusst. Die nähere Analyse der Erwerbsvorgänge hat ergeben, dass fast die Hälfte der Gebäude in einem unsanierten Zustand gehandelt werden. Bei dieser Kategorie ist davon auszugehen, dass die Gebäude heutige Anforderungen an eine zeitgemäße Ausstattung und gesunde Wohnverhältnisse nicht erfüllen können und vor der weiteren Nutzung zunächst grundlegend saniert oder zumindest renoviert und modernisiert werden müssen. Im Gegensatz dazu handelt es sich bei den teilsanierten Eigenheimen häufig um Bestandsbauten, bei denen während der Nutzungsdauer bereits Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Diese können bereits einige Jahre zurückliegen oder nur einzelne Gewerke betreffen, gleichwohl kann eine Nutzbarkeit angenommen werden. Die sanierten Objekte können weitgehend die heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen erfüllen. Dabei ist in der Baujahreskategorie ≥ 1991 zu differenzieren zwischen Bestandsbauten mit einem Baujahr ab 1991, die als Weiterverkauf gehandelt werden und den klassischen Neubauten, die neu errichtet und als Erstbezug auf den Grundstücksmarkt kommen. Als Erstverkauf werden Objekte bezeichnet, deren Baujahr am Verkaufsdatum nicht älter als drei Jahre ist. Durch die Differenzierung der Kauffälle nach Baujahresgruppen und zusätzlich nach Sanierungszuständen bei den Altbauten und bei den Neubauten nach Weiterverkäufen und Erstverkäufen lassen sich weitere Preisunterschiede erklären. Marktgerechte Verhältnisse lassen sich aber nur bei einer ausreichenden Anzahl von Erwerbsvorgängen in den jeweiligen Regionen darstellen.

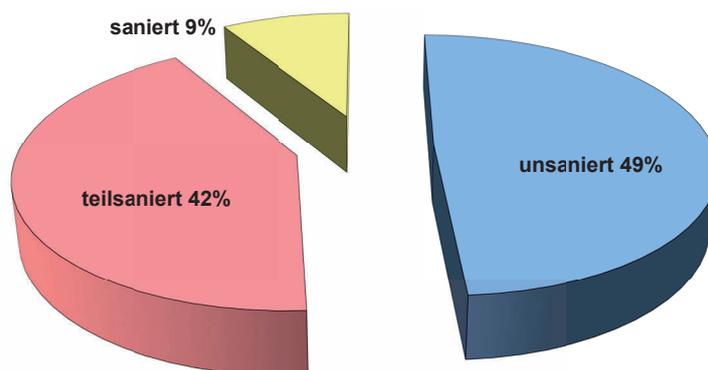
Anteile der einzelnen Baujahresklassen



Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr ≤ 1948

Wohnflächenpreise Baujahr ≤ 1948	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp									
Großstädte	66	76	141	132	1.168	1.143	-13,2	+6,9	+2,1
Großstadtrand	38	42	134	126	654	788	-9,5	+7,0	-17,0
Mittelzentren	113	94	138	138	753	705	+20,2	-0,2	+6,7
Grundzentren/Kleinstädte	194	224	132	131	523	500	-13,4	+1,0	+4,7
Dörfer	701	596	129	126	452	421	+17,6	+2,1	+7,3
Fremdenverkehr	22	21	151	135	437	412	+4,8	+12,1	+6,0
Summe/Durchschnitt	1.134	1.053	132	129	542	530	+7,7	+2,2	+2,3
Mittleres Baujahr	1908	1910							
Anteil (%)	54,7	52,7							

Anteil der Sanierungszustände bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr <= 1948



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

Wohnflächenpreise Baujahr <=1948	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
unsaniert									
Regionstyp									
Großstädte	20	24	126	135	822	946	-16,7	-6,6	-13,1
Großstadtrand	13	18	126	120	455	783	-27,8	+5,1	-41,8
Mittelzentren	43	36	126	137	554	528	+19,4	-8,2	+5,1
Grundzentren/Kleinstädte	82	97	123	122	428	370	-15,5	+0,2	+15,4
Dörfer	302	263	122	121	353	330	+14,8	+0,8	+7,0
Fremdenverkehr	9	10	147	154	225	214	-10,0	-5,0	+5,0
Summe/Durchschnitt	469	448	123	124	405	403	+4,7	-0,7	+0,4
Mittleres Baujahr	1907	1913							
Anteil (%)	48,9	51,1							

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

Wohnflächenpreise Baujahr <=1948	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
teilsaniert									
Regionstyp									
Großstädte	28	44	148	142	1.286	1.209	-36,4	+4,6	+6,4
Großstadtrand	12	7	152	139	714	742	+71,4	+9,2	-3,8
Mittelzentren	36	27	149	138	753	823	+33,3	+8,3	-8,5
Grundzentren/Kleinstädte	68	57	143	143	575	564	+19,3	+0,2	+2,0
Dörfer	253	198	129	128	533	472	+27,8	+1,1	+12,7
Fremdenverkehr	8	10	141	126	520	517	-20,0	+11,9	+0,5
Summe/Durchschnitt	405	343	136	133	617	617	+18,1	+1,9	-0,0
Mittleres Baujahr	1911	1912							
Anteil (%)	42,3	39,1							

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

Wohnflächenpreise Baujahr <=1948	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
saniert									
Regionstyp									
Großstädte	7	8	164	134	1.390	1.398	-12,5	+21,9	-0,6
Großstadtrand	3	4	137	159	1.390	1.155	-25,0	-14,0	+20,4
Mittelzentren	12	12	147	171	1.118	1.085	+0,0	-14,0	+3,1
Grundzentren/Kleinstädte	15	19	136	138	917	788	-21,1	-1,0	+16,3
Dörfer	44	43	148	136	768	703	+2,3	+8,2	+9,2
Fremdenverkehr	3	0	142	0	830	0	-	-	-
Summe/Durchschnitt	84	86	146	142	921	861	-2,3	+2,7	+7,0
Mittleres Baujahr	1915	1918							
Anteil (%)	8,8	9,8							

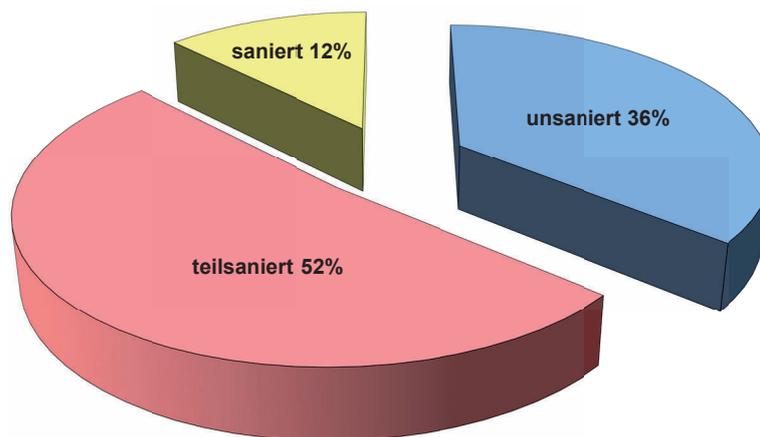
Bei den Bestandsbauten mit einem Baujahr vor 1949 werden überwiegend unsanierte Gebäude gehandelt. Mit 49 % sind beinahe die Hälfte der Objekte in dieser Baujahresklasse sanierungs-, zumindest aber stark renovierungs- und modernisierungsbedürftig. Der Anteil der teilsanierten Gebäude ist aber mit über 40 % ebenfalls sehr hoch. Im sanierten Zustand werden nur knapp 10 % der Gebäude mit einem Baujahr vor 1949 gehandelt. In der Landessumme zeigen die durchschnittlichen Kaufpreise allgemein nachvollziehbare Verhältnisse zwischen den einzelnen Sanierungszuständen. Erwartungsgemäß steigt der durchschnittliche Kaufpreis mit dem höherwertigen Zustand. So beträgt der Kaufpreis für ein saniertes freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus im Landesdurchschnitt ungefähr das 1,5-fache eines teilsanierten und ca. das 2,3-fache eines unsanierten Gebäudes. In den einzelnen Regionstypen ist die Anzahl der Kauffälle zum Teil zu gering, um sachgerechte Aussagen zu treffen.

Im Gegensatz zu der Baujahresklasse vor 1949 werden die Gebäude mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990 überwiegend im teilsanierten Zustand gehandelt.

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

Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp									
Großstädte	31	30	124	117	1.617	1.361	+3,3	+5,3	+18,8
Großstadtrand	24	22	149	133	946	916	+9,1	+12,4	+3,3
Mittelzentren	62	58	132	119	1.028	899	+6,9	+10,7	+14,4
Grundzentren/Kleinstädte	102	109	127	129	714	818	-6,4	-1,5	-12,6
Dörfer	268	259	122	122	693	641	+3,5	-0,0	+8,0
Fremdenverkehr	15	23	116	135	872	636	-34,8	-14,6	+37,1
Summe/Durchschnitt	502	501	125	124	813	764	+0,2	+1,2	+6,4
Mittleres Baujahr	1968	1968							
Anteil (%)	24,2	25,1							

Anteil der Sanierungszustände bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990



Bei über der Hälfte der Gebäude in dieser Kategorie sind zumindest teilweise bereits Maßnahmen zur Erhaltung und Verlängerung der Nutzungsdauer durchgeführt worden. Der Anteil der bereits komplett sanierten Gebäude beträgt 12 %, während 36 % in einem völlig unsanierten Zustand auf den Markt kommen. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind für den jeweiligen Sanierungszustand im Verhältnis nachvollziehbar und plausibel. Je höherwertiger der Zustand, um so höher das durchschnittliche Preisniveau. So kostet im Landesdurchschnitt das unsanierte freistehende Ein- und Zweifamilienhaus mit rd. 55 % fast die Hälfte eines sanierten Objektes. Bei den teilsanierten Gebäuden liegt der Kaufpreis im Landesdurchschnitt bei rd. 80 % eines Objektes im sanierten Zustand.

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

Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
unsaniert									
Regionstyp									
Großstädte	6	12	115	111	1.298	1.338	-50,0	+3,8	-2,9
Großstadtrand	5	8	134	111	877	856	-37,5	+21,4	+2,5
Mittelzentren	17	20	115	121	944	785	-15,0	-5,4	+20,4
Grundzentren/Kleinstädte	34	40	113	117	540	686	-15,0	-3,4	-21,3
Dörfer	93	102	124	118	511	558	-8,8	+5,1	-8,3
Fremdenverkehr	4	5	159	80	635	473	-20,0	+97,9	+34,4
Summe/Durchschnitt	159	187	121	116	608	670	-15,0	+4,5	-9,2
Mittleres Baujahr	1965	1967							
Anteil (%)	35,8	43,1							

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

Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
teilsaniert									
Regionstyp									
Großstädte	17	13	120	110	1.740	1.658	+30,8	+9,5	+5,0
Großstadtrand	14	9	159	148	1.024	1.032	+55,6	+7,9	-0,7
Mittelzentren	28	25	141	128	910	926	+12,0	+10,7	-1,7
Grundzentren/Kleinstädte	47	39	134	136	752	856	+20,5	-1,7	-12,2
Dörfer	118	90	121	125	765	673	+31,1	-3,0	+13,6
Fremdenverkehr	6	12	106	123	895	684	-50,0	-13,8	+30,9
Summe/Durchschnitt	230	188	128	128	871	831	+22,3	+0,4	+4,9
Mittleres Baujahr	1969	1968							
Anteil (%)	51,8	43,3							

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

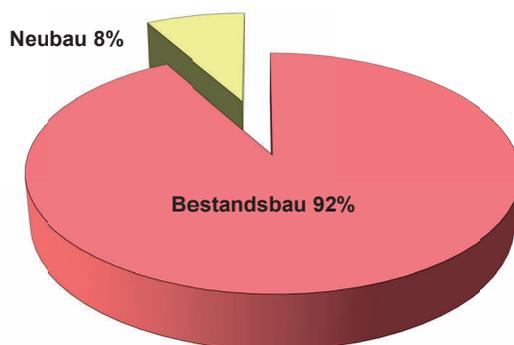
Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
saniert									
Regionstyp									
Großstädte	5	5	157	154	1.446	1.346	+0,0	+2,1	+7,4
Großstadtrand	3	4	128	156	1.209	1.313	-25,0	-17,9	-7,9
Mittelzentren	3	3	139	116	1.449	1.453	+0,0	+19,8	-0,3
Grundzentren/Kleinstädte	13	15	138	136	1.055	1.051	-13,3	+1,6	+0,4
Dörfer	28	28	129	137	976	868	+0,0	-5,9	+12,4
Fremdenverkehr	3	4	108	224	1.304	869	-25,0	-51,8	+50,1
Summe/Durchschnitt	55	59	133	144	1.094	1.015	-6,8	-7,8	+7,8
Mittleres Baujahr	1971	1971							
Anteil (%)	12,4	13,6							

Nachstehend werden die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Baujahr nach 1990 betrachtet. Viele nach der politischen Wende neu gebaute Eigenheime werden nach 25 Jahren inzwischen weiter verkauft, während der klassische Neubau eher einen geringen Marktanteil hat. Dies liegt aber auch an einer grundsätzlich anderen Vermarktungsstrategie. Anders als beispielsweise bei den Eigentumswohnungen, wird ein Eigenheim weniger als „fertiges Produkt“ angeboten, sondern es wird über den Bauplatz ein notarieller Vertrag, über das Gebäude hingegen ein Bauleistungsvertrag geschlossen, der nicht Bestandteil der Kaufpreissammlung ist. So werden nur 8 % der insgesamt registrierten Erwerbsvorgänge dieser Baujahrsgruppe als klassischer Neubau im Erstbezug registriert, während die deutliche Mehrzahl bereits als Weiterverkäufe gehandelt werden.

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 (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2016	2015	2016	2015	2016	2015			
Regionstyp									
Großstädte	61	48	127	147	2.049	1.880	+27,1	-13,5	+9,0
Großstadtrand	58	55	144	137	1.510	1.448	+5,5	+5,2	+4,3
Mittelzentren	62	59	136	134	1.438	1.365	+5,1	+1,6	+5,3
Grundzentren/Kleinstädte	61	72	136	141	1.258	1.201	-15,3	-3,7	+4,8
Dörfer	192	202	139	136	1.161	1.128	-5,0	+2,2	+2,9
Fremdenverkehr	3	10	137	138	1.256	992	-70,0	-0,1	+26,7
Summe/Durchschnitt	437	446	137	138	1.385	1.288	-2,0	-0,5	+7,5
Mittleres Baujahr	2001	2001							
Anteil (%)	21,1	22,3							

Anteil von Neubauten und Bestandsbauten bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahren >=1991



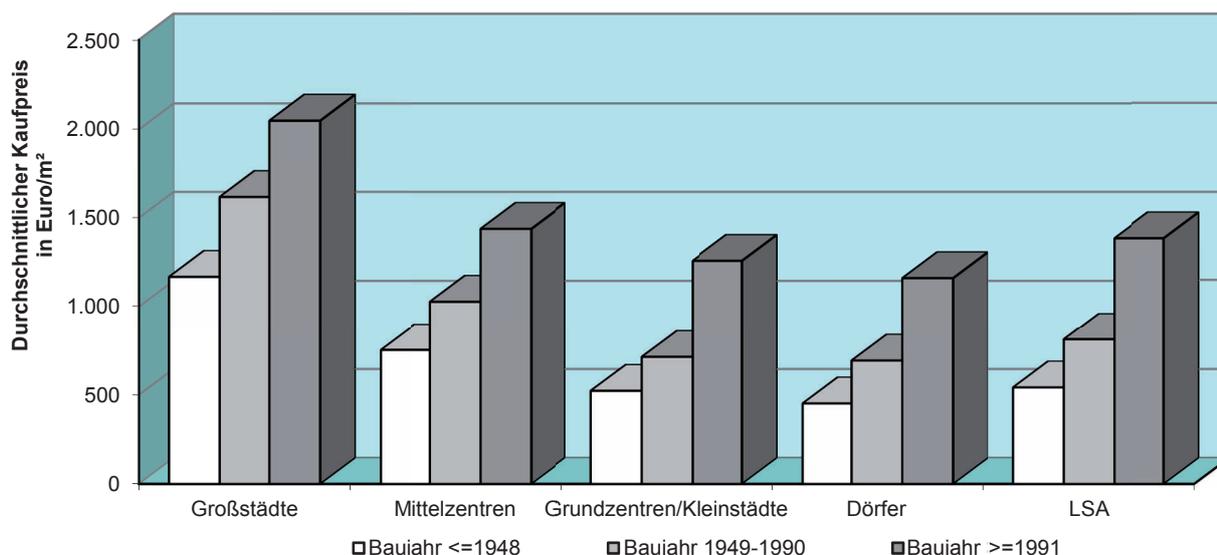
Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr 1991 bis (Berichtsjahr – 3 Jahre)

Wohnflächenpreise Bestandsbau mit Baujahr 1991 bis (Berichtsjahr – 3 Jahre)	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2016	2015	2016	2015	2016	2015			
Regionstyp									
Großstädte	41	38	123	151	1.899	1.767	+7,9	-18,6	+7,5
Großstadtrand	54	51	144	139	1.483	1.437	+5,9	+4,0	+3,2
Mittelzentren	57	52	138	136	1.393	1.358	+9,6	+1,4	+2,6
Grundzentren/Kleinstädte	60	67	136	141	1.252	1.173	-10,4	-3,4	+6,8
Dörfer	187	194	139	136	1.163	1.118	-3,6	+2,1	+4,0
Fremdenverkehr	3	10	137	138	1.256	992	-70,0	-0,1	+26,7
Summe/Durchschnitt	402	412	137	139	1.327	1.254	-2,4	-0,8	+5,9
Mittleres Baujahr	2000	2000							
Anteil (%)	92,0	92,4							

Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern – Neubau

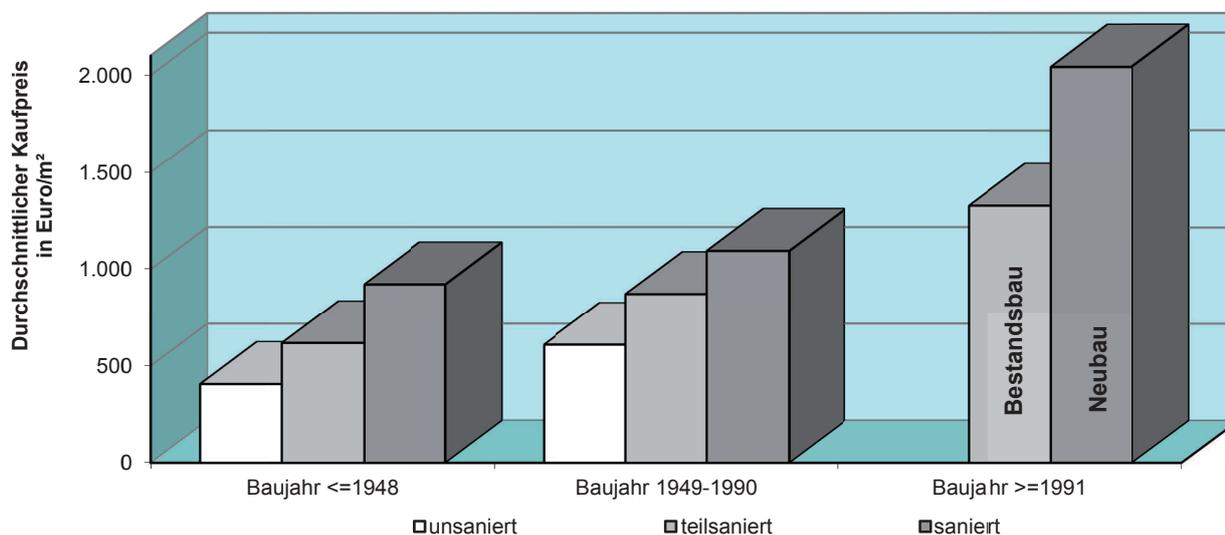
Wohnflächenpreise Neubau mit Baujahr jünger als (Berichtsjahr – 3 Jahre)	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2016	2015	2016	2015	2016	2015			
Regionstyp									
Großstädte	20	10	137	134	2.357	2.307	+100	+2,1	+2,2
Großstadtrand	4	4	143	117	1.875	1.584	+0,0	+22,7	+18,4
Mittelzentren	5	7	114	117	1.952	1.419	-28,6	-2,7	+37,6
Grundzentren/Kleinstädte	1	5	121	144	1.605	1.578	-80,0	-16,0	+1,7
Dörfer	5	8	129	126	1.091	1.371	-37,5	+2,7	-20,4
Fremdenverkehr	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Summe/Durchschnitt	35	34	133	128	2.042	1.712	+2,9	+3,6	+19,3
Mittleres Baujahr	2016	2015							
Anteil (%)	8,0	7,6							

Durchschnittliches Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in ausgewählten Regionstypen



Die Verhältnisse zwischen den einzelnen Regionstypen sind insgesamt plausibel. Maßgeblich von dem jeweiligen Bodenpreisniveau beeinflusst, zeigt sich in den Dorflagen der geringste und in den Großstädten der höchste durchschnittliche Kaufpreis pro m² Wohnfläche für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus. Innerhalb der einzelnen Regionstypen zeigt sich ebenfalls ein allgemein nachvollziehbares Verhältnis der durchschnittlichen Kaufpreise in den unterschiedlichen Bauepochen. Der Kaufpreis steigt erwartungsgemäß mit abnehmendem Alter des Gebäudes.

Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in unterschiedlichen Sanierungszuständen



Auch bei den unterschiedlichen Sanierungszuständen sind die Verhältnisse nachvollziehbar und plausibel. Der Kaufpreis steigt erwartungsgemäß neben dem tatsächlichen Baujahr auch mit dem höherwertigen Zustand. So kostet ein unsanierter Altbau mit einem Baujahr vor 1949 im Durchschnitt weniger als die Hälfte eines sanierten Objektes der gleichen Bauepoche. Auch das Verhältnis zwischen den Weiterverkäufen und Erstverkäufen bei den nach 1990 gebauten Eigenheimen ist allgemein zu erwarten. Gleichwohl ist hier zu berücksichtigen, dass der Verkauf eines neu gebauten Gebäudes einschließlich des dazugehörigen Grund und Bodens durch eine notarielle Urkunde eher selten und gegebenenfalls aus ungewöhnlichen Gründen erfolgt ist.

Nachfolgend sind die Wohnflächenpreise in den Baujahren und den Regionstypen in den Landkreisen dargestellt. Die entsprechenden Daten für das Jahr 2015 sind in der Anlage ausgewiesen.

Wohnflächenpreise 2016 von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr <= 1948

Baujahr <= 1948	Großstädte			Mittelzentren			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land												
Dessau-Roßlau, Stadt	14	129	1.009	0	-	-	2	85	818	14	133	804
Halle (Saale), Stadt	25	143	1.162	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	27	146	1.255	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkr. Salzwedel	0	-	-	6	125	540	10	117	514	29	137	351
Anhalt-Bitterfeld	0	-	-	15	128	770	11	112	470	67	122	575
Börde	0	-	-	5	127	923	19	138	471	66	147	440
Burgenlandkreis	0	-	-	14	150	799	13	122	536	77	130	532
Harz	0	-	-	13	137	1.057	34	150	575	75	125	414
Jerichower Land	0	-	-	7	146	632	17	141	594	39	140	539
Mansfeld-Südharz	0	-	-	3	135	319	20	129	470	88	121	313
Saalekreis	0	-	-	6	142	738	21	119	527	75	130	432
Salzlandkreis	0	-	-	21	138	663	12	114	433	74	127	438
Stendal	0	-	-	6	130	849	17	139	499	49	118	358
Wittenberg	0	-	-	17	144	699	18	145	544	48	125	516
Sachsen-Anhalt	66	141	1.168	113	138	753	194	132	523	701	129	452

Wohnflächenpreise 2016 von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

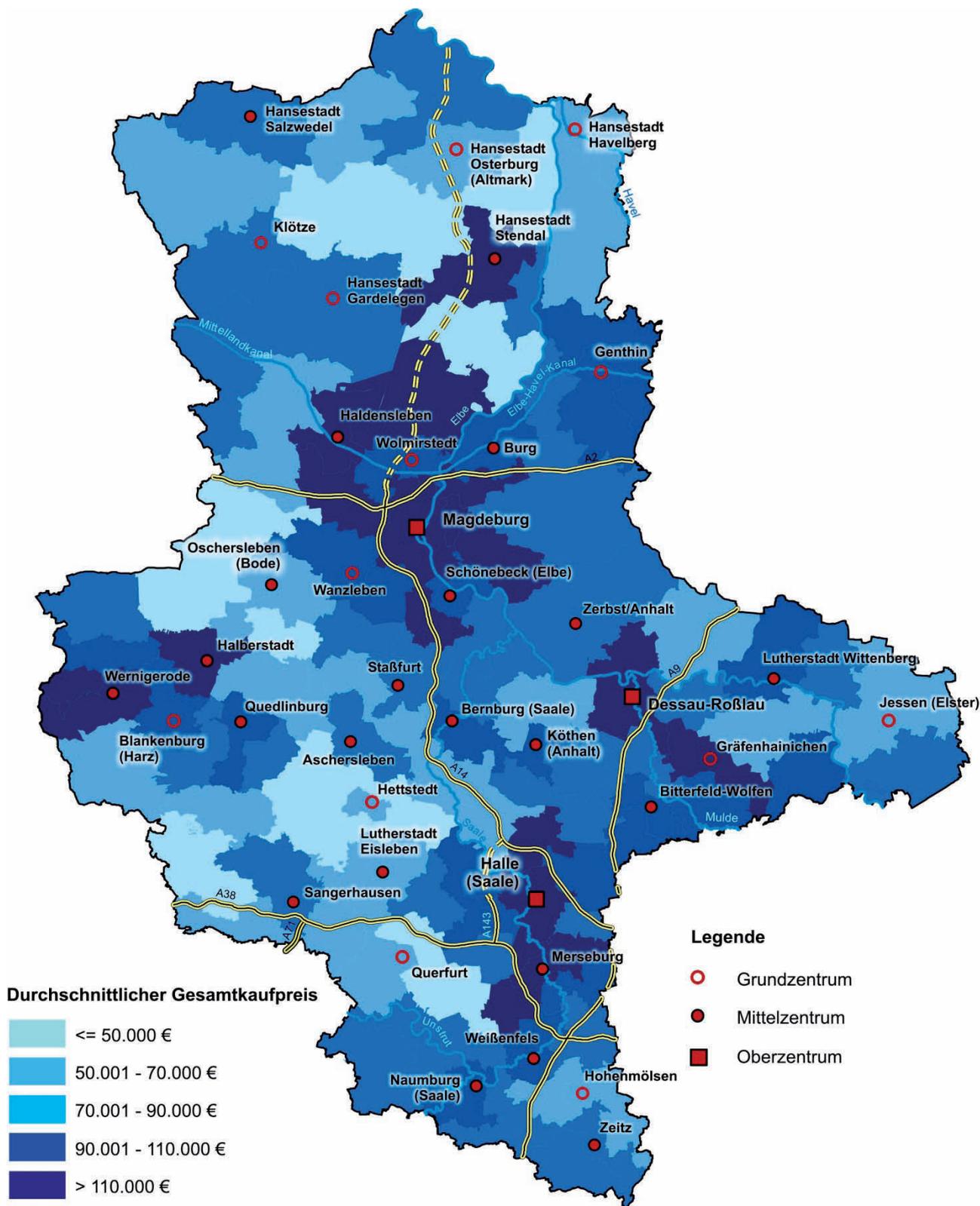
Baujahr 1949 - 1990	Großstädte			Mittelzentren			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land												
Dessau-Roßlau, Stadt	2	95	853	0	-	-	1	180	1.167	7	107	947
Halle (Saale), Stadt	11	141	1.846	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	18	116	1.562	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkr. Salzwedel	0	-	-	0	-	-	6	130	626	10	132	703
Anhalt-Bitterfeld	0	-	-	6	158	781	10	130	667	28	127	654
Börde	0	-	-	5	141	1.246	9	112	924	33	132	594
Burgenlandkreis	0	-	-	9	121	811	5	115	639	25	124	924
Harz	0	-	-	13	142	1.471	14	122	719	21	108	813
Jerichower Land	0	-	-	3	129	510	6	142	902	24	134	638
Mansfeld-Südharz	0	-	-	3	188	687	16	102	737	34	118	582
Saalekreis	0	-	-	1	70	429	12	131	602	34	123	688
Salzlandkreis	0	-	-	15	116	1.055	3	187	411	22	113	719
Stendal	0	-	-	4	122	813	5	194	647	12	119	491
Wittenberg	0	-	-	3	113	1.107	15	118	721	18	111	764
Sachsen-Anhalt	31	124	1.617	62	132	1.028	102	127	714	268	122	693

Wohnflächenpreise 2016 von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr >= 1991

Baujahr >= 1991	Großstädte			Mittelzentren			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land												
Dessau-Roßlau, Stadt	1	160	1.469	0	-	-	2	115	1.497	6	162	1.063
Halle (Saale), Stadt	18	124	2.151	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	42	128	2.020	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkr. Salzwedel	0	-	-	7	117	1.419	4	126	1.472	10	128	1.039
Anhalt-Bitterfeld	0	-	-	9	127	1.357	3	120	1.461	17	139	1.113
Börde	0	-	-	4	159	1.278	8	127	1.398	23	137	1.112
Burgenlandkreis	0	-	-	3	158	1.381	4	123	1.239	15	134	1.173
Harz	0	-	-	13	134	1.797	7	148	1.304	20	133	1.306
Jerichower Land	0	-	-	4	190	1.061	10	124	980	17	144	1.198
Mansfeld-Südharz	0	-	-	2	91	1.690	3	118	1.322	14	169	1.113
Saalekreis	0	-	-	3	119	1.596	4	159	1.482	25	149	1.291
Salzlandkreis	0	-	-	8	136	1.203	4	141	1.189	19	123	1.137
Stendal	0	-	-	7	119	1.452	5	166	1.213	7	138	1.038
Wittenberg	0	-	-	2	195	1.098	7	149	1.098	19	124	1.093
Sachsen-Anhalt	61	127	2.049	62	136	1.438	61	136	1.258	192	139	1.161

Daten von 2015 in der Anlage

Durchschnittliche Gesamtkaufpreise 2016 von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern auf der Basis der Verbandsgemeinden und Einheitsgemeinden

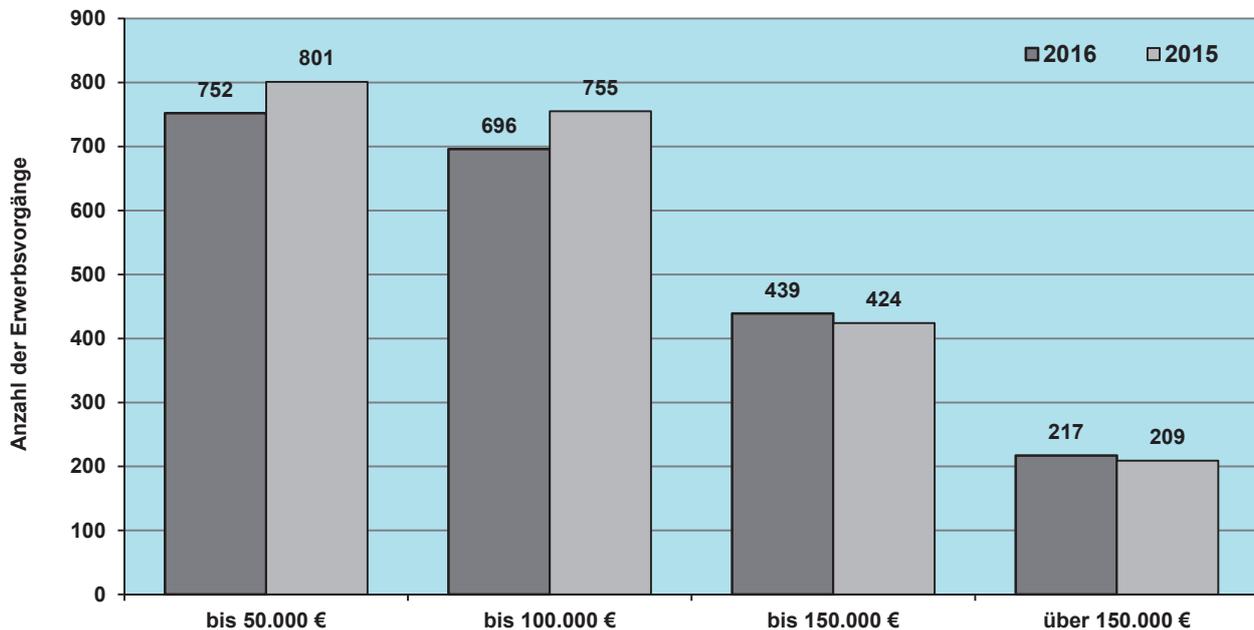


6.3.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

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 (m ²)		durchschn. Kaufpreis (€)	
	Anzahl	2015	Anzahl	2015	Anzahl	2015	Anzahl	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Dessau-Roßlau, Stadt	14	20	55	46	27	36	7	7	103	109	585	550	90.766	91.794
Halle (Saale), Stadt	3	4	29	22	33	26	52	50	117	102	441	448	157.630	170.868
Magdeburg, Stadt	5	8	18	17	48	57	69	79	140	161	488	427	166.920	162.195
Amk Salzwedel	20	15	28	32	13	14	0	3	61	64	747	814	71.745	79.710
Anhalt-Bitterfeld	59	79	80	108	24	32	7	2	170	221	631	612	73.001	68.770
Börde	79	65	65	58	43	39	19	9	206	171	581	584	75.615	76.119
Burgenlandkreis	83	87	35	42	23	32	5	7	146	168	552	596	59.344	63.750
Harz	77	115	71	83	40	25	15	18	203	241	488	499	73.205	65.698
Jerichower Land	18	20	29	20	20	25	6	2	73	67	718	726	87.836	87.195
Mansfeld-Südharz	119	117	41	45	13	12	4	2	177	176	589	555	48.136	44.414
Saalekreis	64	54	65	90	69	58	21	20	219	222	494	503	87.026	84.907
Salzlandkreis	134	139	98	103	52	36	6	6	290	284	622	594	65.902	58.289
Stendal	45	38	37	28	20	15	3	1	105	82	727	783	66.664	61.088
Wittenberg	32	40	45	61	14	17	3	3	94	121	753	738	73.365	71.513
Sachsen-Anhalt	752	801	696	755	439	424	217	209	2.104	2.189	582	577	82.722	80.462
Anteil (%)	35,7	36,6	33,1	34,5	20,9	19,4	10,3	9,5	100	100				
Veränderung (%)	-6,1		-7,8		+3,5		+3,8		-3,9		+1,0		+2,8	

Verteilung in den Preissegmenten

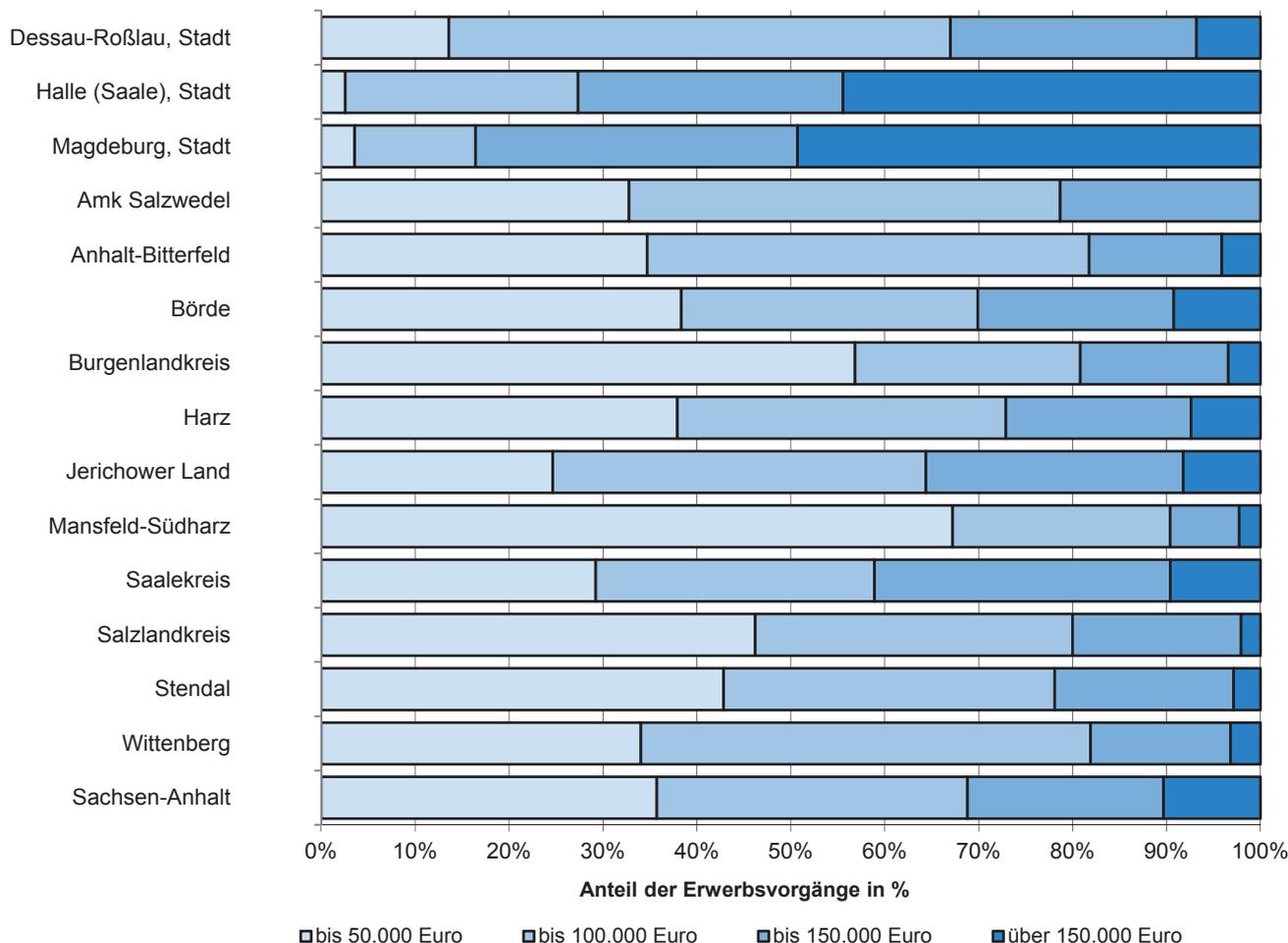


Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften zeigen sich hinsichtlich der Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge vergleichbare Entwicklungen zu den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. So hat die Nachfrage auch hier um knapp 4 % gegenüber dem Vorjahr abgenommen. Dabei ist insbesondere in den unteren Preiskategorien eine geringere Anzahl von Erwerbsvorgängen zu erkennen. So sind im Preissegment bis 50.000 Euro rd. 6 % und in der Kategorie zwischen 50.000 und 100.000 Euro fast 8 % weniger Reihenhäuser und Doppelhaushälften gegenüber dem Vorjahr gehandelt worden. In den höheren Preissegmenten hat dagegen die Anzahl der Erwerbsvorgänge zugenommen. Sowohl in der Preiskategorie zwischen 100.000 und 150.000 Euro als auch über 150.000 Euro hat die Anzahl um jeweils knapp 4 %

angezogen. Gleichwohl werden in dem oberen Preissegment nur rd. 10 % aller registrierten Erwerbsvorgänge gehandelt. Über 2/3 der gehandelten Reihenhäuser und Doppelhaushälften haben einen Kaufpreis unter 100.000 Euro und die Anteile in den beiden unteren Preiskategorien sind annähernd gleich.

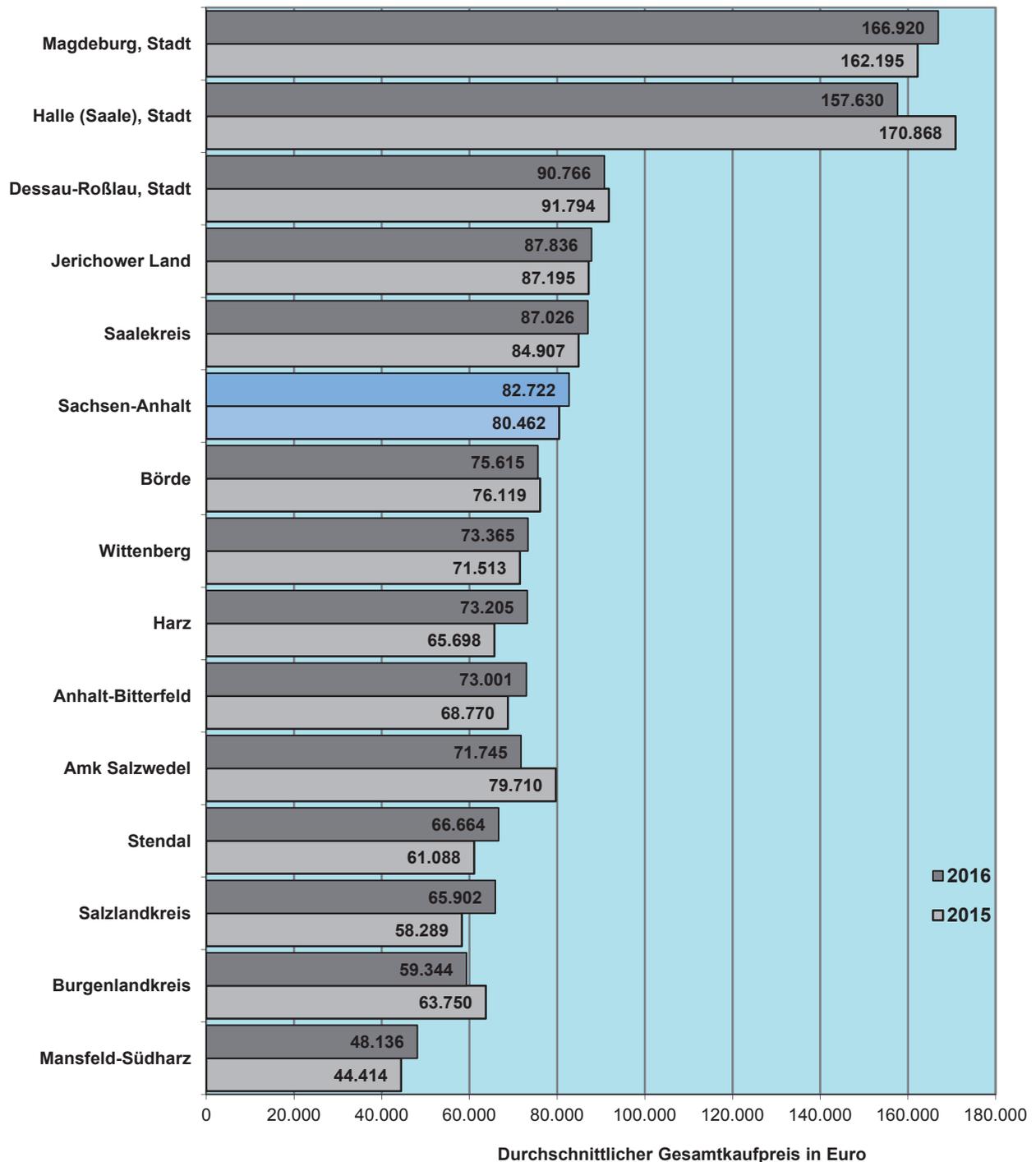
Interessant und mit unmittelbarem Einfluss auf den durchschnittlichen Gesamtkaufpreis ist die Verteilung der Erwerbsvorgänge in den Preiskategorien in den kreisfreien Städten und Landkreisen. Wie bereits bei den freistehenden Objekten zu beobachten war, ist in den Großstädten der Anteil im unteren Preissegment sehr gering. In den Städten Magdeburg und Halle liegt der Anteil in der Preiskategorie bis 50.000 Euro bei unter 5 %. Hier werden die meisten Reihenhäuser und Doppelhaushälften im oberen Preissegment über 150.000 Euro gehandelt. In Magdeburg werden fast die Hälfte aller Objekte in diesem oberen Preissegment gehandelt, während in Halle der Anteil noch bei 44 % liegt. In der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau stellen sich die Verhältnisse hiervon deutlich abweichend dar und nur 7 % der Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einem Kaufpreis über 150.000 Euro gehandelt. Dagegen werden über die Hälfte der Erwerbsvorgänge im Preissegment zwischen 50.000 Euro und 100.000 Euro registriert. Auch im ländlichen Bereich ist der Schwerpunkt teilweise in diesem Preissegment festzustellen. So werden etwa im Altmarkkreis Salzwedel sowie den Landkreisen Anhalt-Bitterfeld, Jerichower Land und Wittenberg die meisten Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einem Kaufpreis zwischen 50.000 und 100.000 Euro verkauft. In den übrigen Landkreisen liegen die größten Anteile im unteren Preissegment. Auffallend ist hier insbesondere der Burgenlandkreis und der Landkreis Mansfeld-Südharz. So werden im Landkreis Mansfeld-Südharz 2/3 der Reihenhäuser und Doppelhaushälften zu einem Kaufpreis unter 50.000 Euro gehandelt. Im Burgenlandkreis liegt der Anteil immerhin noch bei 57 %. Die Preiskategorie über 150.000 Euro ist bei dieser Gebäudeart in den vorgenannten Landkreisen nur zwischen 2 % und 3 % vertreten.

Verteilung der Erwerbsvorgänge in den Preiskategorien



Hinsichtlich des durchschnittlichen Preisniveaus lässt sich eine geringe Steigerung zum Vorjahr erkennen. Im landesweiten Durchschnitt hat der Kaufpreis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berichtsjahr 2016 um knapp 3 % leicht angezogen und liegt bei rd. 82.700 €. Auch hier sind die Verhältnisse in den kreisfreien Städten und Landkreisen natürlich ganz unterschiedlich. Der höchste Kaufpreis wird im Durchschnitt in den Städten Magdeburg und Halle erzielt. Hier liegt das durchschnittliche Preisniveau bei knapp 167.000 Euro in Magdeburg und rd. 158.000 Euro in Halle. Während im Landkreis Saalekreis das Reihenhaus oder die Doppelhaushälfte im Durchschnitt bereits für 87.000 Euro zu haben ist, liegt der durchschnittliche Kaufpreis im Landkreis Mansfeld-Südharz sogar bei rd. 48.100 Euro.

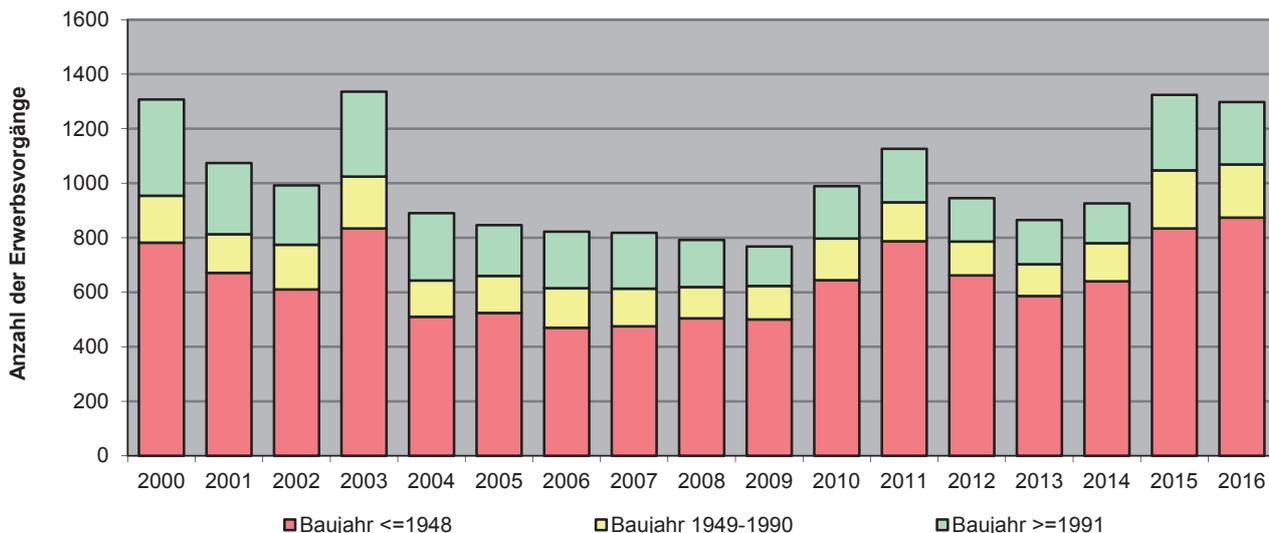
Durchschnittliche Gesamtkaufpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften



Deutlicher als die Gesamtkaufpreise beschreiben die Wohnflächenpreise das jeweilige Preisniveau. Sie werden im Folgenden für typische Regionen im Land sowie für unterschiedliche Baujahresgruppen mit unterschiedlichem Sanierungszustand dargestellt.

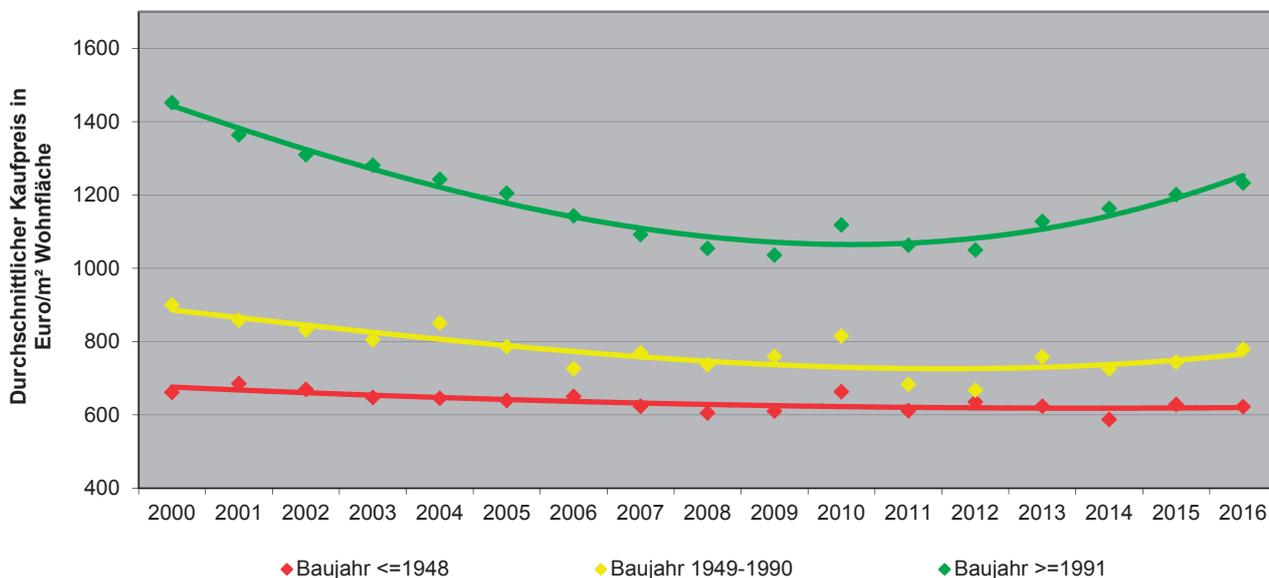
Bei der Entwicklung der vertieft ausgewerteten Erwerbsvorgänge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften zeigt sich in den letzten beiden Jahren eine deutlich gestiegene Anzahl. Die Ursachen liegen in der Intensivierung der Auswertung der Erwerbsvorgänge durch die Geschäftsstelle. Hierdurch konnte der Anteil der Erwerbsvorgänge erhöht werden, bei denen zusätzlich die Wohnfläche ermittelt werden konnte. Dadurch lassen sich die Aussagen über die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche hinsichtlich ihrer Sicherheit und Belastbarkeit deutlich verbessern.

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften



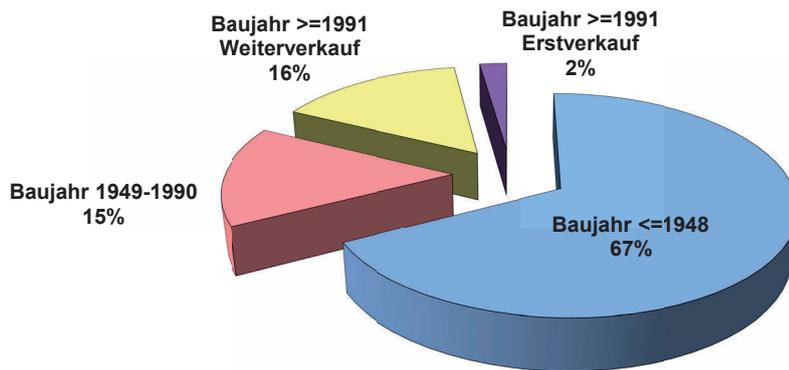
Die durchschnittlichen Kaufpreise der vergangenen Jahre zeigen unterschiedliche Entwicklungen. Während bei den Bestandsobjekten mit einem Baujahr vor 1949 und zwischen 1949 und 1990 allgemein stabile Verhältnisse zu erkennen sind, zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise bei den Reihenhäusern und Doppelhäusern, die nach 1990 gebaut worden sind, einen anderen Verlauf. Nach deutlichen Preisrückgängen in den ersten zehn Jahren des Beobachtungszeitraumes, hat seit dem das Preisniveau wieder kontinuierlich angezogen.

Entwicklung des Preisniveaus von Reihenhäusern und Doppelhaushälften



Vergleichbar mit den freistehenden Eigenheimen, werden im Land überwiegend Bestandsbauten mit einem Baujahr vor 1949 gehandelt. Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist diese Baujahreskategorie sogar noch ausgeprägter und es werden hier 2/3 der registrierten Reihenhäuser und Doppelhaushälften gehandelt. In der mittleren Bauepoche liegt der Anteil bei 15 %. Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften, die nach 1990 gebaut worden sind, beträgt der Anteil 18%. In der Baujahreskategorie ≥ 1991 ist zu differenzieren zwischen Bestandsbauten mit einem Baujahr ab 1991, die als Weiterverkauf gehandelt werden und den klassischen Neubauten, die neu errichtet und als Erstbezug auf den Grundstücksmarkt kommen. Als Erstverkauf werden Objekte bezeichnet, deren Baujahr am Verkaufsdatum nicht älter als drei Jahre ist.

Anteile in den einzelnen Baujahresklassen



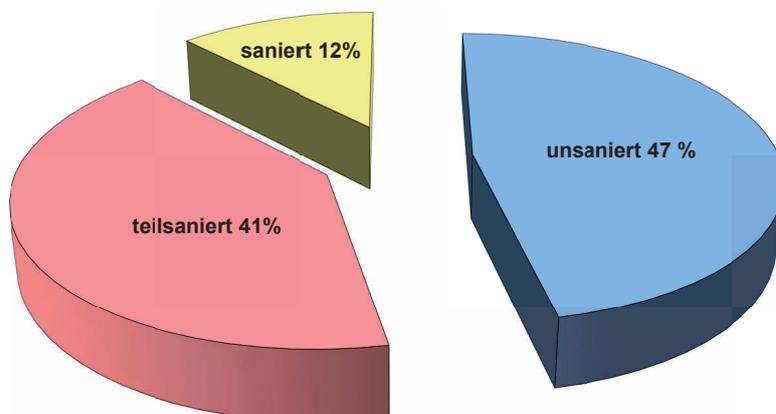
Neben dem eigentlichen Baujahr wird gerade bei den Altbauten der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche maßgeblich vom Sanierungszustand der Gebäude beeinflusst. Die nähere Analyse der Erwerbsvorgänge hat ergeben, dass ein hoher Anteil der Gebäude in einem unsanierten Zustand gehandelt wird. Bei dieser Kategorie ist davon ausgehen, dass die Gebäude heutige Anforderungen an eine zeitgemäße Ausstattung und gesunde Wohnverhältnisse nicht erfüllen können und vor der weiteren Nutzung zunächst grundlegend saniert oder zumindest renoviert und modernisiert werden müssen. Im Gegensatz dazu handelt es sich bei den teilsanierten Eigenheimen häufig um Bestandsbauten, bei denen während der Nutzungsdauer bereits Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Diese können zeitlich bereits einige Jahre zurückliegen oder nur einzelne Gewerke betreffen, gleichwohl kann eine Nutzbarkeit angenommen werden. Die sanierten Objekte können weitgehend die heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen erfüllen. Durch die Differenzierung der Kauffälle nach Baujahrsgruppen und zusätzlich nach Sanierungszuständen bei den Altbauten und nach Weiterverkäufen und Erstverkäufen bei den Neubauten nach 1990 lassen sich weitere Preisunterschiede erklären. Marktgerechte Aussagen lassen sich aber nur bei einer ausreichenden Anzahl von Erwerbsvorgängen in den jeweiligen Regionen treffen.

Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr ≤ 1948

Wohnflächenpreise Baujahr ≤ 1948	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp									
Großstädte	106	98	116	110	1.163	1.189	+8,2	+6,2	-2,1
Großstadtrand	12	17	117	107	902	788	-29,4	+9,2	+14,5
Mittelzentren	209	207	120	115	659	675	+1,0	+4,4	-2,3
Grundzentren/Kleinstädte	222	230	114	113	543	492	-3,5	+0,8	+10,4
Dörfer	309	265	116	111	471	500	+16,6	+4,4	-5,6
Fremdenverkehr	16	17	124	110	357	519	-5,9	+12,9	-31,2
Summe/Durchschnitt	874	834	117	112	622	628	+4,8	+3,9	-1,0
Mittleres Baujahr	1916	1916							
Anteil (%)	67,3	63,0							

Die nähere Analyse der Erwerbsvorgänge der Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einem Baujahr vor 1949 hat ergeben, dass mit einem Anteil von 47 % fast die Hälfte der Gebäude in einem unsanierten Zustand gehandelt werden. Die teilsanierten Objekte haben noch einen Anteil von 41 %. Die sanierten Objekte werden lediglich zu 12 % am Immobilienmarkt gehandelt. Zwischen den einzelnen Sanierungszuständen lassen sich die deutlichen Preisunterschiede erkennen.

Anteil der Sanierungszustände bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr ≤ 1948



Wohnflächenpreise von unsanierten Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr ≤ 1948

Wohnflächenpreise Baujahr ≤1948	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
unsaniert									
Regionstyp									
Großstädte	41	30	123	108	888	865	+36,7	+14,1	+2,6
Großstadtrand	4	2	104	139	769	319	+100	-25,5	+141
Mittelzentren	87	86	118	112	501	572	+1,2	+5,1	-12,4
Grundzentren/Kleinstädte	81	112	108	105	413	376	-27,7	+2,4	+9,9
Dörfer	138	150	110	107	391	439	-8,0	+3,1	-10,9
Fremdenverkehr	8	7	107	78	217	295	+14,3	+37,2	-26,4
Summe/Durchschnitt	359	387	113	107	479	480	-7,2	+5,2	-0,1
Mittleres Baujahr	1916	1917							
Anteil (%)	46,8	48,0							

Wohnflächenpreise von teilsanierten Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr ≤ 1948

Wohnflächenpreise Baujahr ≤1948	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
teilsaniert									
Regionstyp									
Großstädte	50	56	112	104	1.277	1.253	-10,7	+7,7	+1,9
Großstadtrand	4	5	131	103	975	974	-20,0	+27,2	+0,1
Mittelzentren	70	69	120	114	756	700	+1,4	+5,2	+7,9
Grundzentren/Kleinstädte	79	99	117	113	575	558	-20,2	+3,9	+3,1
Dörfer	108	89	117	111	528	589	+21,3	+5,8	-10,3
Fremdenverkehr	4	12	116	119	336	441	-66,7	-2,8	-23,9
Summe/Durchschnitt	315	330	117	111	713	716	-4,5	+5,5	-0,5
Mittleres Baujahr	1918	1913							
Anteil (%)	41,1	40,9							

Wohnflächenpreise von sanierten Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr <= 1948

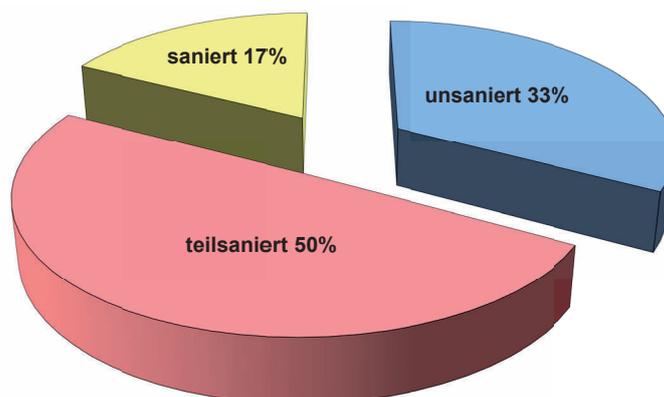
Wohnflächenpreise Baujahr <=1948	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
saniert									
Regionstyp									
Großstädte	12	11	120	117	1.449	1.607	+9,1	+2,9	-9,8
Großstadtrand	2	2	121	108	1.014	1.087	+0,0	+12,6	-6,7
Mittelzentren	23	24	134	119	864	990	-4,2	+12,3	-12,7
Grundzentren/Kleinstädte	31	28	119	108	845	826	+10,7	+10,1	+2,3
Dörfer	23	21	137	125	780	740	+9,5	+9,2	+5,5
Fremdenverkehr	2	4	107	118	833	579	-50,0	-9,3	+43,9
Summe/Durchschnitt	93	90	127	117	915	940	+3,3	+9,0	-2,6
Mittleres Baujahr	1912	1915							
Anteil (%)	12,1	11,2							

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990 stellen sich die Anteile der Sanierungszustände gegenüber den Altbauten mit einem Baujahr vor 1949 etwas anders dar. Hier werden fast die Hälfte der Objekte im teilsanierten Zustand veräußert. Während noch 1/3 der Objekte im unsanierten Zustand gehandelt werden, liegen die sanierten Reihenhäusern und Doppelhaushälften in dieser Baujahreskategorie bei 17 %.

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 (%)		
	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp									
Großstädte	25	21	110	113	1.297	1.162	+19,0	-2,1	+11,6
Großstadtrand	10	2	107	153	798	765	+400	-29,9	+4,4
Mittelzentren	40	47	110	112	817	895	-14,9	-1,9	-8,7
Grundzentren/Kleinstädte	44	50	110	107	736	668	-12,0	+2,1	+10,3
Dörfer	72	89	110	109	598	615	-19,1	+0,8	-2,8
Fremdenverkehr	4	4	82	121	849	616	+0,0	-32,0	+37,9
Summe/Durchschnitt	195	213	109	110	779	744	-8,5	-1,0	+4,6
Mittleres Baujahr	1964	1966							
Anteil (%)	15,0	16,1							

Anteil der Sanierungszustände bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990



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

Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
unsaniert									
Regionstyp	2016	2015	2016	2015	2016	2015			
Großstädte	2	6	104	114	746	755	-66,7	-9,5	-1,2
Großstadtrand	2	1	116	120	523	1.067	+100	-3,3	-50,9
Mittelzentren	10	15	104	113	604	670	-33,3	-7,8	-9,9
Grundzentren/Kleinstädte	12	17	109	103	541	400	-29,4	+5,5	+35,2
Dörfer	27	35	107	105	511	512	-22,9	+2,1	-0,2
Fremdenverkehr	0	1	-	110	-	545	-	-	-
Summe/Durchschnitt	53	75	107	107	544	545	-29,3	+0,0	-0,2
Mittleres Baujahr	1965	1965							
Anteil (%)	32,9	37,9							

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

Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
teilsaniert									
Regionstyp	2016	2015	2016	2015	2016	2015			
Großstädte	13	11	117	106	1.235	1.247	+18,2	+9,8	-0,9
Großstadtrand	5	0	101	-	703	-	-	-	-
Mittelzentren	11	18	103	110	908	950	-38,9	-6,4	-4,4
Grundzentren/Kleinstädte	21	24	108	112	767	710	-12,5	-3,3	+7,9
Dörfer	28	41	106	108	645	694	-31,7	-1,5	-7,0
Fremdenverkehr	2	3	98	124	760	625	-33,3	-21,0	+21,6
Summe/Durchschnitt	80	97	107	110	816	806	-17,5	-1,9	+1,2
Mittleres Baujahr	1964	1965							
Anteil (%)	49,7	49,0							

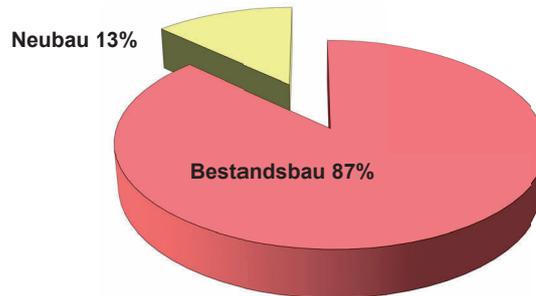
**Wohnflächenpreise von sanierten Reihenhäusern und Doppelhaushälften
mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990**

Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
saniert									
Regionstyp	2016	2015	2016	2015	2016	2015			
Großstädte	9	5	105	126	1.471	1.459	+80,0	-16,7	+0,9
Großstadtrand	0	0	-	-	-	-	-	-	-
Mittelzentren	10	4	108	120	975	805	+150	-10,4	+21,2
Grundzentren/Kleinstädte	7	11	117	113	851	882	-36,4	+3,9	-3,5
Dörfer	2	6	196	110	902	816	-66,7	+78,2	+10,5
Fremdenverkehr	0	0	-	-	-	-	-	-	-
Summe/Durchschnitt	28	26	115	116	1.098	966	+7,7	-0,3	+13,8
Mittleres Baujahr	1963	1968							
Anteil (%)	17,4	13,1							

Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr >= 1991

Wohnflächenpreise Baujahr >=1991	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2016	2015	2016	2015	2016	2015			
Regionstyp									
Großstädte	59	100	127	129	1.701	1.464	-41,0	-1,6	+16,2
Großstadtrand	38	35	112	117	1.256	1.162	+8,6	-4,3	+8,1
Mittelzentren	32	34	123	118	1.084	1.155	-5,9	+4,3	-6,2
Grundzentren/Kleinstädte	30	31	123	116	1.075	975	-3,2	+5,5	+10,3
Dörfer	67	74	122	119	961	972	-9,5	+2,4	-1,1
Fremdenverkehr	3	3	134	137	956	1.398	+0,0	-2,2	-31,6
Summe/Durchschnitt	229	277	122	122	1.233	1.201	-17,3	-0,2	+2,7
Mittleres Baujahr	2000	2000							
Anteil (%)	17,6	20,9							

Anteil von Neubauten und Bestandsbauten bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit Baujahren >=1991



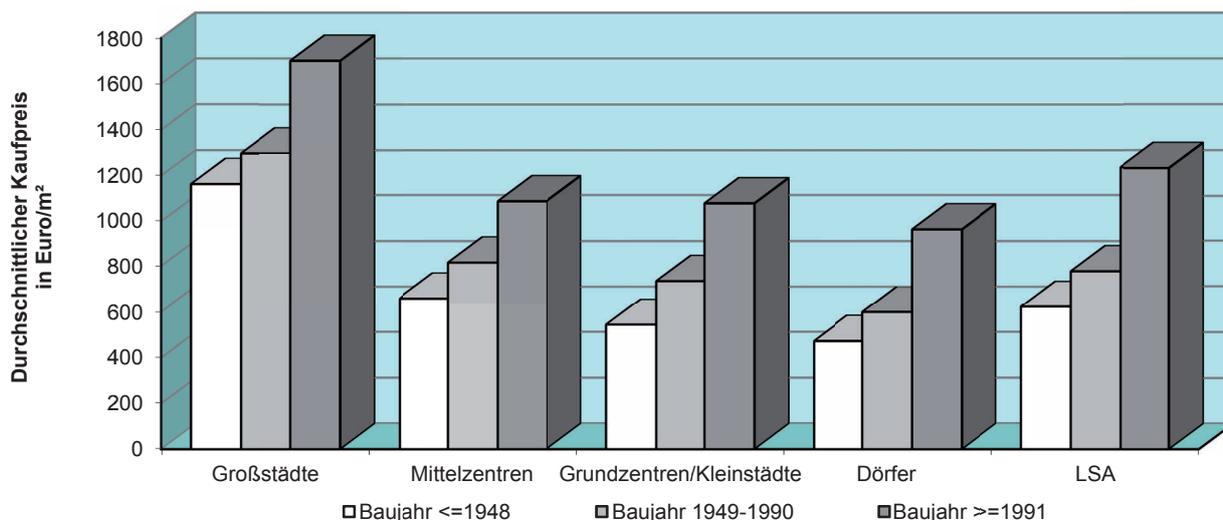
Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr 1991 bis (Berichtsjahr – 3 Jahre)

Wohnflächenpreise Bestandsbau mit Baujahr 1991 bis (Berichtsjahr – 3 Jahre)	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2016	2015	2016	2015	2016	2015			
Regionstyp									
Großstädte	37	67	120	117	1.515	1.399	-44,8	+2,9	+8,3
Großstadtrand	35	34	112	117	1.229	1.145	+2,9	-4,5	+7,4
Mittelzentren	29	31	119	116	1.103	1.162	-6,5	+2,7	-5,1
Grundzentren/Kleinstädte	30	31	123	116	1.075	975	-3,2	+5,5	+10,3
Dörfer	66	72	122	119	959	965	-8,3	+2,6	-0,7
Fremdenverkehr	3	3	134	137	956	1.398	+0,0	-2,2	-31,6
Summe/Durchschnitt	200	238	120	118	1.147	1.145	-16,0	+1,9	+0,2
Mittleres Baujahr	1998	1997							
Anteil (%)	87,3	85,9							

Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften – Neubau

Wohnflächenpreise Neubau mit Baujahr jünger als (Berichtsjahr – 3 Jahre)	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2016	2015	2016	2015	2016	2015			
Regionstyp									
Großstädte	22	33	139	155	2.014	1.594	-33,3	-10,3	+26,3
Großstadtrand	3	1	116	120	1.573	1.742	+200	-3,3	-9,7
Mittelzentren	3	3	158	135	902	1.081	+0,0	+17,0	-16,6
Grundzentren/Kleinstädte	0	0	-	-	-	-	-	-	-
Dörfer	1	2	124	128	1.105	1.200	-50,0	-2,7	-7,9
Fremdenverkehr	0	0	-	-	-	-	-	-	-
Summe/Durchschnitt	29	39	138	151	1.822	1.538	-25,6	-8,6	+18,4
Mittleres Baujahr	2016	2015							
Anteil (%)	12,7	14,1							

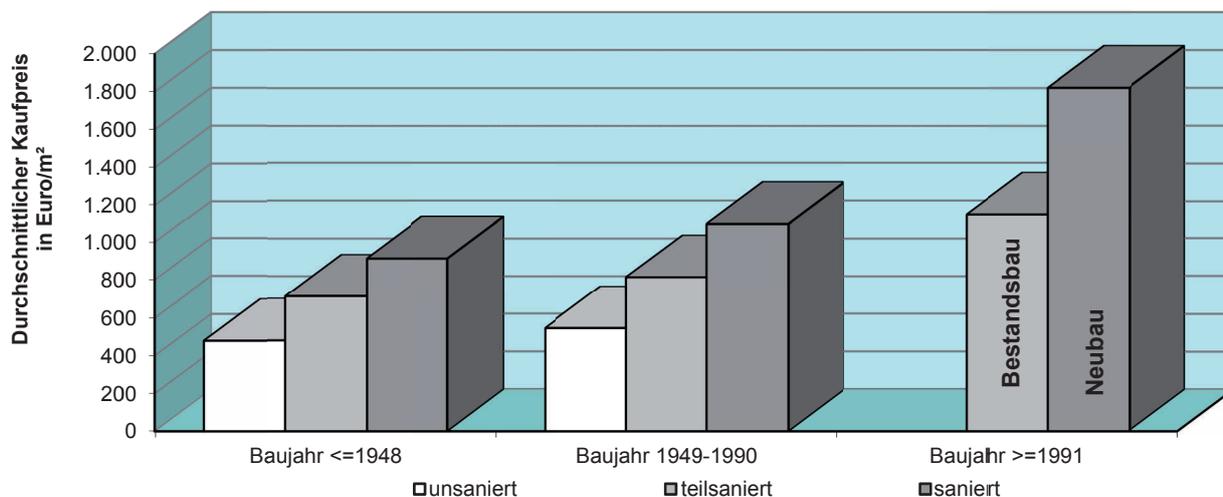
Durchschnittliches Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in ausgewählten Regionstypen



In der vorstehenden Grafik wird der durchschnittliche Kaufpreis in den unterschiedlichen Baujahresgruppen und in ausgewählten Regionstypen im Land dargestellt. Wie bei den freistehenden Eigenheimen besteht ein eindeutiges Gefälle, wonach das durchschnittliche Preisniveau mit zunehmendem Alter der Immobilie abnimmt. Auch die Differenzierungen zwischen den Regionstypen sind eindeutig und plausibel und es gibt eine Abstufung zwischen den Regionstypen. Am deutlichsten fällt diese zwischen den Großstädten und den übrigen Regionstypen aus. So ist der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhäuser oder eine Doppelhaushälfte aus der am meisten nachgefragten Baujahresgruppe vor 1949 in den Großstädten fast doppelt so hoch wie beispielsweise in den Grundzentren und Kleinstädten sowie den Dörfern.

Auch bei den unterschiedlichen Sanierungszuständen sind die Verhältnisse nachvollziehbar und plausibel. Der Kaufpreis steigt erwartungsgemäß neben dem tatsächlichen Baujahr auch mit dem höherwertigen Zustand. So kostet ein unsanierter Altbau mit einem Baujahr vor 1949 im Durchschnitt ca. die Hälfte eines sanierten Objektes der gleichen Bauepoche. Auch das Verhältnis zwischen den Weiterverkäufen und Erstverkäufen bei den nach 1990 gebauten Eigenheimen ist allgemein zu erwarten. Gleichwohl ist hier zu berücksichtigen, dass der Verkauf eines neu gebauten Gebäudes einschließlich des dazugehörigen Grund und Bodens durch eine notarielle Urkunde eher selten und gegebenenfalls aus ungewöhnlichen Gründen erfolgt.

Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in unterschiedlichen Sanierungszuständen



Nachfolgend sind die Wohnflächenpreise in den Baujahren und den Regionstypen in den Landkreisen dargestellt. Die entsprechenden Daten für das Jahr 2015 sind in der Anlage ausgewiesen.

Wohnflächenpreise 2016 von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr <= 1948

Baujahr <= 1948	Großstädte			Mittelzentren			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land												
Dessau-Roßlau, Stadt	26	116	905	0	-	-	9	127	645	26	133	673
Halle (Saale), Stadt	40	108	1.227	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	40	125	1.267	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkreis Salzwedel	0	-	-	8	90	972	5	116	521	6	137	309
Anhalt-Bitterfeld	0	-	-	35	117	629	19	113	602	34	108	553
Börde	0	-	-	12	146	574	13	121	660	39	113	476
Burgenlandkreis	0	-	-	18	123	593	15	129	356	21	106	464
Harz	0	-	-	29	116	711	38	116	568	31	116	369
Jerichower Land	0	-	-	9	129	682	12	113	665	9	141	606
Mansfeld-Südharz	0	-	-	22	110	477	14	111	355	34	106	319
Saalekreis	0	-	-	14	105	520	22	107	587	11	131	522
Salzlandkreis	0	-	-	43	136	699	36	106	438	60	117	399
Stendal	0	-	-	6	108	781	20	102	636	13	117	472
Wittenberg	0	-	-	13	113	856	19	127	565	25	115	626
Sachsen-Anhalt	106	116	1.163	209	120	659	222	114	543	309	116	471

Wohnflächenpreise 2016 von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

Baujahr 1949-1990	Großstädte			Mittelzentren			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land												
Dessau-Roßlau, Stadt	3	108	748	0	-	-	1	109	1.124	1	96	1.010
Halle (Saale), Stadt	9	116	1.376	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	13	107	1.369	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkreis Salzwedel	0	-	-	2	140	483	3	103	799	2	94	342
Anhalt-Bitterfeld	0	-	-	3	89	992	1	150	367	10	115	616
Börde	0	-	-	5	109	712	2	88	1.136	17	100	618
Burgenlandkreis	0	-	-	5	108	1.034	3	119	791	2	102	618
Harz	0	-	-	2	89	866	8	108	884	2	118	779
Jerichower Land	0	-	-	2	111	866	1	88	568	2	87	879
Mansfeld-Südharz	0	-	-	4	87	698	7	117	514	6	144	575
Saalekreis	0	-	-	3	86	904	6	112	671	5	90	763
Salzlandkreis	0	-	-	10	126	786	5	104	728	15	116	550
Stendal	0	-	-	3	122	947	5	118	725	4	106	384
Wittenberg	0	-	-	1	125	340	2	84	670	6	118	510
Sachsen-Anhalt	25	110	1.297	40	110	817	44	110	736	72	110	598

Wohnflächenpreise 2016 von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr >= 1991

Baujahr >= 1991	Großstädte			Mittelzentren			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land												
Dessau-Roßlau, Stadt	2	118	1.139	0	-	-	1	137	948	4	122	1.108
Halle (Saale), Stadt	13	136	1.600	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	44	125	1.757	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkreis Salzwedel	0	-	-	2	116	1.021	1	135	1.111	2	93	889
Anhalt-Bitterfeld	0	-	-	7	132	954	0	-	-	8	128	1.013
Börde	0	-	-	2	110	1.394	7	118	1.066	7	113	1.200
Burgenlandkreis	0	-	-	1	99	1.667	1	135	874	3	153	842
Harz	0	-	-	8	132	1.003	6	110	1.311	4	117	1.130
Jerichower Land	0	-	-	2	133	1.046	1	110	664	4	106	985
Mansfeld-Südharz	0	-	-	0	-	-	2	106	1.350	2	127	1.168
Saalekreis	0	-	-	1	97	1.464	4	128	1.201	20	129	916
Salzlandkreis	0	-	-	7	111	1.092	4	150	759	10	115	775
Stendal	0	-	-	2	129	1.139	2	112	940	1	126	833
Wittenberg	0	-	-	0	-	-	1	135	896	2	119	728
Sachsen-Anhalt	59	127	1.701	32	123	1.084	30	123	1.075	67	122	961

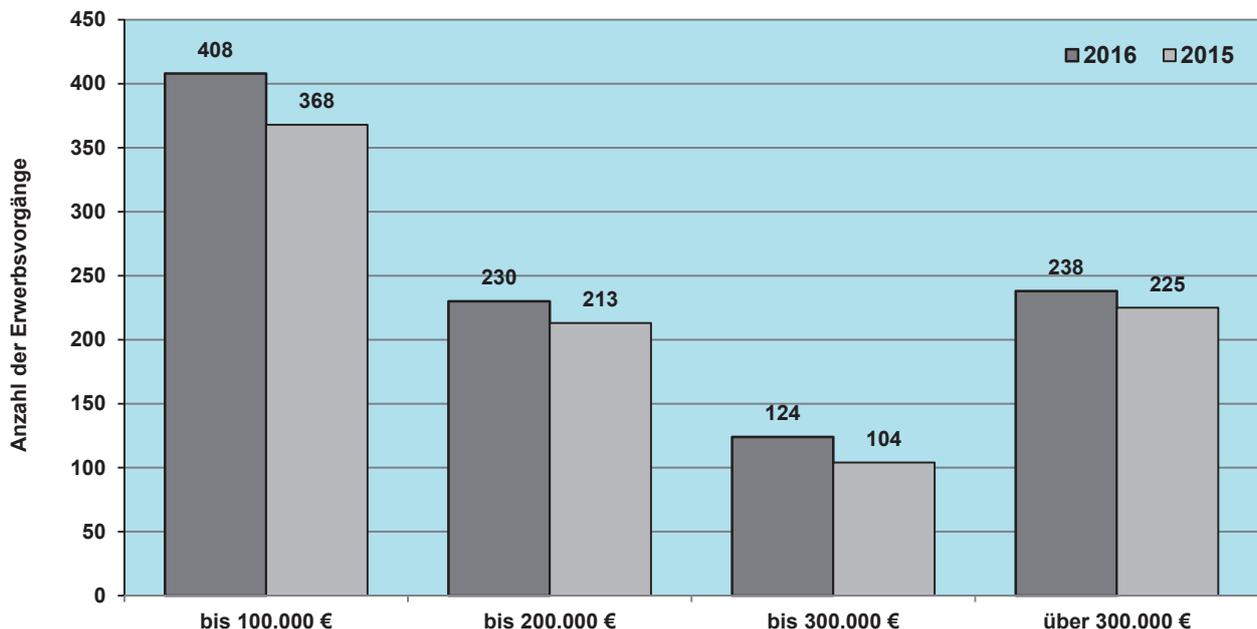
Daten von 2015 in der Anlage

6.3.4 Mehrfamilienhäuser

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Mehrfamilienhäusern

Gesamtkaufpreis in €	bis 100.000		bis 200.000		bis 300.000		über 300.000		Anzahl insgesamt		durchschn. Größe (m ²)		durchschn. Kaufpreis (€)	
	Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land														
Dessau-Roßlau, Stadt	6	4	8	8	10	4	8	17	32	33	1.097	1.522	261.148	521.537
Halle (Saale), Stadt	17	21	13	18	20	32	89	90	139	161	871	875	690.099	469.240
Magdeburg, Stadt	29	31	17	14	15	13	64	63	125	121	873	966	536.906	534.945
Amk Salzwedel	9	6	12	6	2	2	2	0	25	14	1.206	1.196	145.380	109.938
Anhalt-Bitterfeld	15	20	28	19	3	6	7	3	53	48	2.450	859	527.429	158.951
Börde	46	27	16	19	6	2	8	5	76	53	1.619	1.921	141.098	140.087
Burgenlandkreis	116	75	35	34	17	10	16	12	184	131	820	810	162.990	162.319
Harz	29	38	36	24	18	7	8	8	91	77	933	933	174.480	138.725
Jerichower Land	6	8	6	8	3	5	5	2	20	23	1.141	2.197	319.100	275.383
Mansfeld-Südharz	18	19	8	8	3	2	2	2	31	31	1.545	1.046	124.951	146.340
Saalekreis	32	23	18	14	5	5	13	6	68	48	1.523	1.594	218.843	145.467
Salzlandkreis	57	65	17	25	10	3	2	5	86	98	559	733	97.849	95.836
Stendal	22	27	12	12	10	7	10	9	54	55	1.206	1.100	225.504	149.846
Wittenberg	6	4	4	4	2	6	4	3	16	17	1.770	1.148	207.910	214.368
Sachsen-Anhalt	408	368	230	213	124	104	238	225	1.000	910	1.100	1.052	308.629	269.402
Anteil (%)	40,8	40,4	23,0	23,4	12,4	11,4	23,8	24,7	100	100				
Veränderung (%)	+10,9		+8,0		+19,2		+5,8		+9,9		+4,6		+14,6	

Verteilung in den Preissegmenten

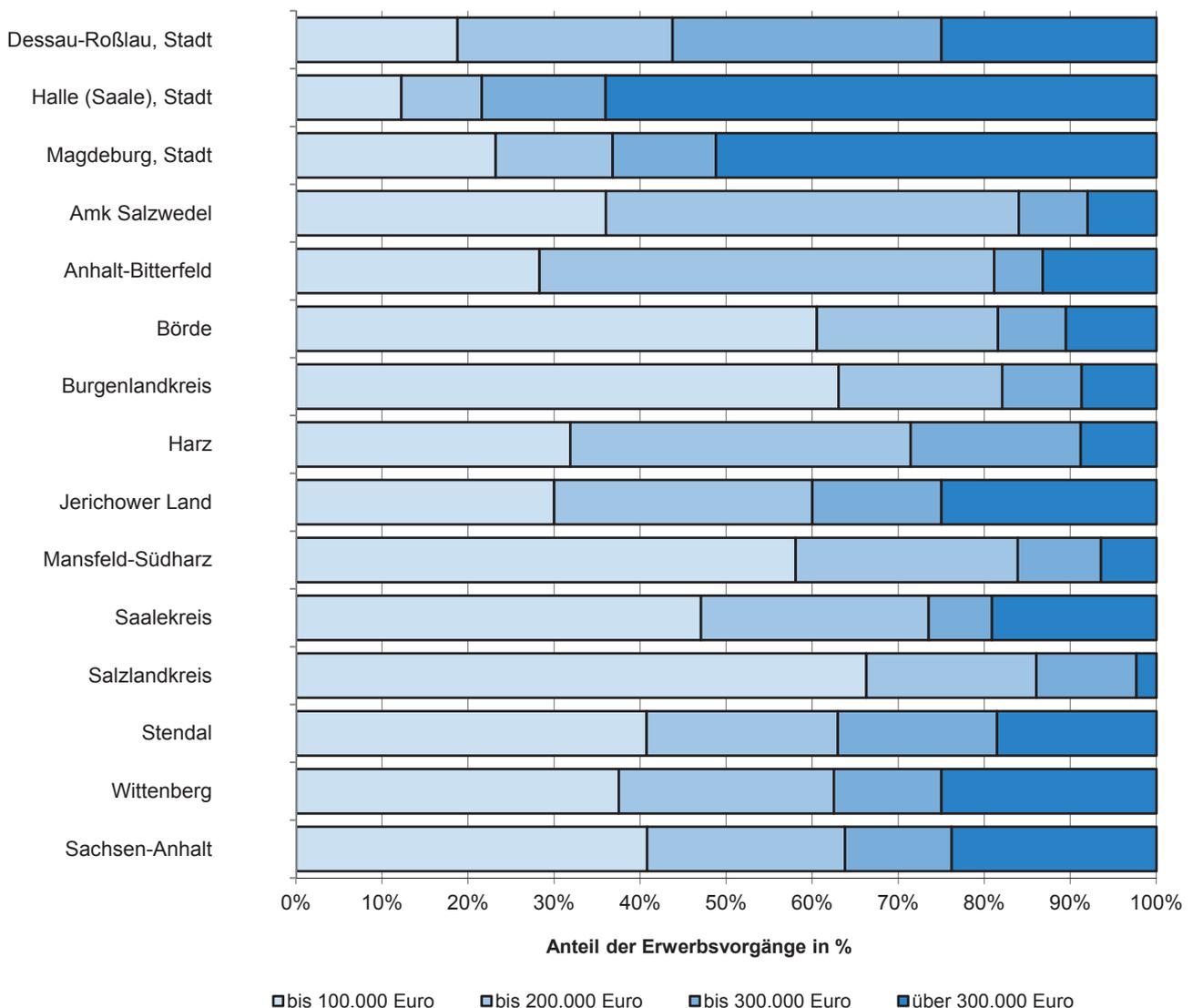


Nachdem bereits in den vorangegangenen Jahren eine gestiegene Nachfrage in diesem Teilmarkt zu beobachten war, hat sich im Berichtsjahr 2016 diese Entwicklung fortgesetzt. Mit einer Steigerung um fast 10 % gegenüber dem Vorjahr hat die Anzahl von Erwerbsvorgängen über Mehrfamilienhäuser erneut deutlich zugenommen. Dabei lassen sich in allen Preissegmenten mehr Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr beobachten. Während die Anzahl im unteren Preissegment bis 100.000 Euro um rd. 11 % zugenommen hat, ist im oberen Preissegment ab 300.000 Euro noch eine Zunahme um fast 6 % zu erkennen. Deutliche Zuwächse gibt es auch in den mittleren Preissegmenten. Während die Mehrfamilienhäuser mit einem durchschnittlichen Kaufpreis zwischen 100.000 und 200.000 Euro um 8 % zugelegt haben, sind die Objekte mit einem Kaufpreis zwischen 200.000 und 300.000 Euro sogar um fast 20 % mehr gehandelt worden. Nach wie vor werden die meisten Mehrfamilienobjekte jedoch im unteren Preissegment registriert. Für über 40 % der

insgesamt am Markt gehandelten Mehrfamilienhäuser werden Kaufpreise bis 100.000 Euro gezahlt. Im Vergleich dazu liegt der Anteil der Objekte mit Kaufpreisen zwischen 200.000 und 300.000 Euro nur bei rd. 12 %. Im oberen Preissegment ab 300.000 Euro werden ca. 24 % der Mehrfamilienhäuser registriert.

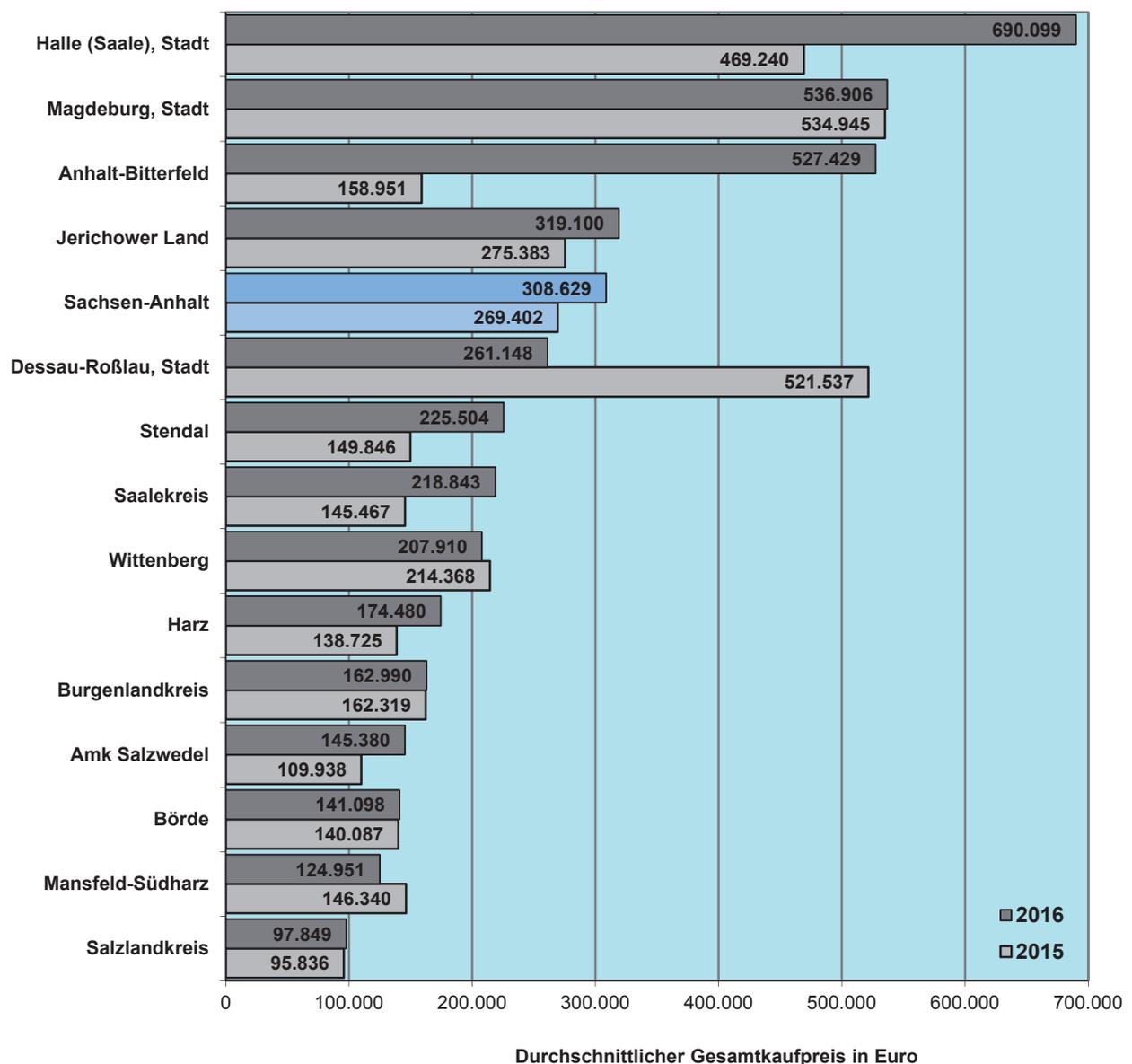
Die Marktanteile in den einzelnen Preissegmenten haben eine unmittelbare Auswirkung auf das durchschnittliche Preisniveau. Im Jahr 2016 ist der Kaufpreis im Landesdurchschnitt um fast 15 % auf rd. 308.600 Euro gestiegen. Erwartungsgemäß werden in den Städten Magdeburg und Halle die meisten Mehrfamilienhäuser im oberen Preissegment über 300.000 Euro gehandelt. In Magdeburg werden in dieser Preiskategorie rd. die Hälfte, in Halle 64 % aller Objekte registriert. Wie in anderen Teilmärkten zu beobachten war, unterscheidet sich die Stadt Dessau-Roßlau deutlich von den anderen beiden Großstädten. Hier gibt es keinen Schwerpunkt im oberen Preissegment. Vielmehr lässt sich in allen Preissegmenten eine weitgehend gleiche Nachfrage erkennen. In den ländlichen Bereichen werden Mehrfamilienhäuser überwiegend bis zu einem Kaufpreis von 200.000 Euro gehandelt. Unterschiede zeigen sich hauptsächlich in den Anteilen unter oder über 100.000 Euro. Während im Altmarkkreis Salzwedel sowie in den Landkreisen Anhalt-Bitterfeld und Harz hauptsächlich Objekte mit einem Kaufpreis zwischen 100.000 Euro und 200.000 Euro gehandelt werden, liegt der größte Anteil bei den übrigen Landkreisen vorwiegend bei einem Kaufpreis unter 100.000 Euro. Auffallend sind hier insbesondere die Landkreise Börde, Burgenlandkreis und Salzlandkreis, in denen der Anteil in diesem unteren Preissegment bei über 60 % liegt.

Verteilung der Erwerbsvorgänge in den Preiskategorien



Die vorstehend aufgezeigte Verteilung der Kaufpreise hat unmittelbaren Einfluss auf das jeweilige durchschnittliche Preisniveau in den kreisfreien Städten und Landkreisen. Dabei werden die Durchschnittswerte häufig durch einige wenige Kauffälle oder sogar Einzelfälle beeinflusst. Auffällig sind in diesem Zusammenhang die Entwicklungen in den Städten Halle und Dessau-Roßlau sowie im Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Während in Halle und im Landkreis Anhalt-Bitterfeld durch einige wenige besondere und herausragende Immobilien das durchschnittliche Preisniveau gegenüber dem Vorjahr bemerkenswert und massiv gestiegen ist, zeigt sich in Dessau-Roßlau eine gegensätzliche Entwicklung. Hier waren es in 2015 die außergewöhnlichen Objekte, die das durchschnittliche Preisniveau beeinflusst haben. In 2016 hat sich der Durchschnittswert für ein Mehrfamilienhaus in der Stadt Dessau-Roßlau wieder auf ein nachhaltiges Niveau reguliert und liegt bei rd. 261.000 Euro. In vielen Landkreisen liegt das durchschnittliche Preisniveau noch deutlich darunter. Hierbei ist zu beachten, dass im ländlichen Bereich allgemein wenig Mehrfamilienhäuser gehandelt werden. Wie die oben dargestellte Verteilungsuntersuchung in den unterschiedlichen Preissegmenten vermuten lässt, liegen die durchschnittlichen Kaufpreise überwiegend zwischen 100.000 Euro und 200.000 Euro. Lediglich im Salzlandkreis liegt das Durchschnittsniveau bei rd. 97.800 Euro, was sich auf den hohen Anteil der Erwerbsvorgänge im unteren Preissegment zurückführen lässt. Hier sind 2/3 der Mehrfamilienhäuser mit einem Kaufpreis unter 100.000 Euro gehandelt worden.

Durchschnittliche Gesamtkaufpreise von Mehrfamilienhäusern



Nachfolgende Tabelle enthält die durchschnittlichen Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Baujahre. Von den ausgewerteten Erwerbsvorgängen haben rd. 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.

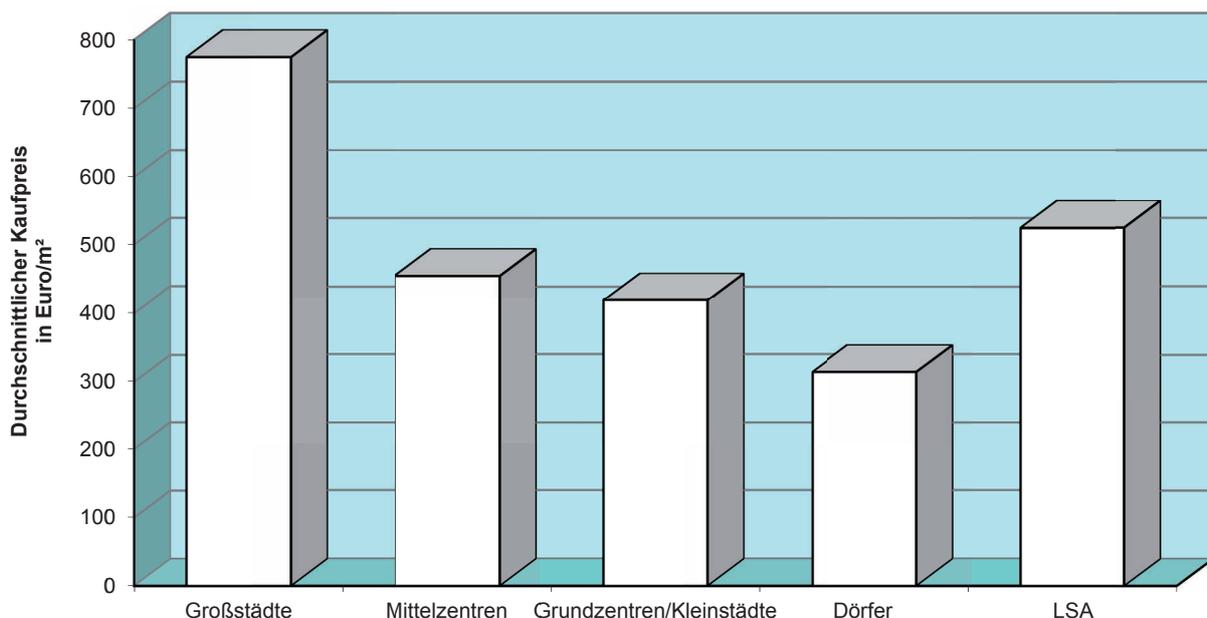
Wohnflächenpreise von Mehrfamilienhäusern in den Bauepochen

Wohnflächenpreise (sämtliche Regionstypen)	Baujahr					
	<=1948		1949-1990		>=1991	
	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015
Anzahl	446	430	54	45	23	24
durchschnittliche Wohnfläche (m ²)	487	483	2.109	1.293	604	760
durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)	516	490	417	437	959	766
Veränderung des Kaufpreises (%)	+5,4		-4,6		+25,2	
Anteil (%)	85,3	86,2	10,3	9,0	4,4	4,8
Mittleres Baujahr	1908	1903	1969	1965	1996	1997

Wohnflächenpreise von Mehrfamilienhäusern in den Regionstypen

Wohnflächenpreise (alle Baujahre)	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	Regionstyp								
Großstädte	166	179	1.007	861	775	672	-7,3	+16,9	+15,4
Großstadtrand	15	6	406	366	371	609	+150	+11,0	-39,1
Mittelzentren	185	173	436	393	455	430	+6,9	+11,0	+5,7
Grundzentren/Kleinstädte	67	69	719	481	419	354	-2,9	+49,6	+18,4
Dörfer	76	63	379	340	313	349	+20,6	+11,6	-10,4
Fremdenverkehr	14	9	998	609	316	419	+55,6	+64,0	-24,5
Summe/Durchschnitt	523	499	659	570	525	498	+4,8	+15,7	+5,4
Mittleres Baujahr	1917	1913							

Durchschnittliches Preisniveau von Mehrfamilienhäusern in ausgewählten Regionstypen

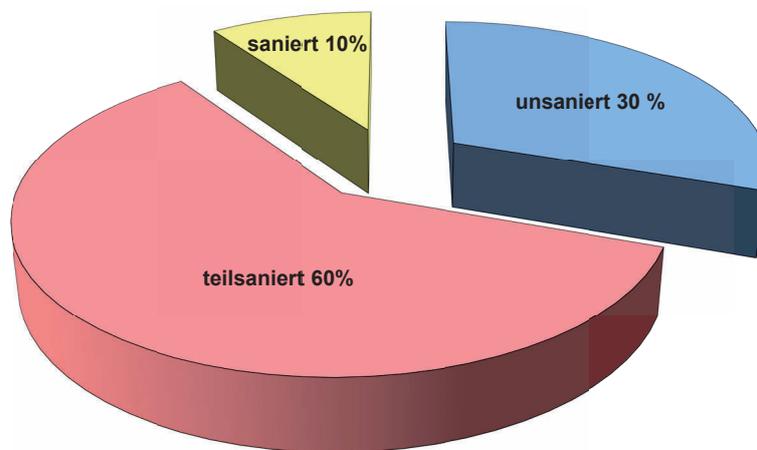


Die Verhältnisse zwischen den einzelnen Regionstypen sind insgesamt plausibel. Maßgeblich von dem jeweiligen Bodenpreisniveau beeinflusst, zeigt sich in den Großstädten der höchste und in den Dorflagen der geringste durchschnittliche Kaufpreis pro m² Wohnfläche für ein Mehrfamilienhaus. Dabei ist der Abstand des Durchschnittsniveaus der Groß-

städte zu den übrigen Regionstypen deutlich. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 775 Euro/m² Wohnfläche liegt das Niveau rd. 70 % über dem der Mittelzentren. Die Grundzentren unterscheiden sich wenig von den Mittelzentren. Hier liegt der durchschnittliche Kaufpreis nur knapp darunter. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt mit rd. 420 Euro/m² Wohnfläche ungefähr 90 % des Durchschnittspreises in den Mittelzentren und rd. 55 % gegenüber den Großstädten. In den Dörfern lässt sich erwartungsgemäß das geringste Preisniveau erkennen. Es liegt nochmals rund 25 % bis 30 % unter dem der Grundzentren und Kleinstädte sowie den Mittelzentren und fast 60 % unter dem durchschnittlichen Kaufpreis für ein Mehrfamilienhaus in den Großstädten.

Bei den Mehrfamilienhäusern wird der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche aufgrund ihrer Ertragsorientierung neben der Lage maßgeblich auch vom Sanierungszustand der Gebäude beeinflusst. Die nähere Analyse der Erwerbsvorgänge hat ergeben, dass fast 60 % der Gebäude in einem teilsanierten Zustand gehandelt werden. Bei dieser Kategorie ist davon ausgehen, dass an den Gebäuden während ihrer Nutzungsdauer bereits Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Diese können bereits Jahre zurückliegen oder nur einzelne Gewerke betreffen, gleichwohl kann eine Nutzbarkeit und insbesondere eine Vermietbarkeit und damit die Erzielung eines Ertrages angenommen werden. Den zweitgrößten Anteil haben die unsanierten Objekte mit rd. 30 %. Die unsanierten Mehrfamilienhäuser können die Anforderungen an eine zeitgemäße Ausstattung und gesunde Wohnverhältnisse allgemein nicht erfüllen und es sind vor der weiteren Nutzung und Vermietung zunächst Investitionen in eine grundlegende Sanierung oder zumindest Renovierung und Modernisierung erforderlich. Den geringsten Anteil haben die sanierten Gebäude mit unter 10 %. Diese Mehrfamilienhäuser können weitgehend die heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen erfüllen. Allgemein liegen bereits langjährige Mietverträge vor oder sie lassen sich ohne vorherige Investitionen nachhaltig vermieten. Hieraus erklären sich die deutlichen Preisunterschiede in den einzelnen Sanierungszuständen.

Anteil der Sanierungszustände von Mehrfamilienhäusern



Wohnflächenpreise von unsanierten Mehrfamilienhäusern

Wohnflächenpreise alle Baujahre	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2015	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
unsaniert									
Regionstyp									
Großstädte	33	33	532	947	433	320	+0,0	-43,8	+35,2
Großstadtrand	2	0	353	-	151	-	-	-	-
Mittelzentren	39	43	323	328	174	181	-9,3	-1,6	-3,5
Grundzentren/Kleinstädte	13	16	687	325	211	229	-18,8	+111	-8,1
Dörfer	21	4	386	388	160	64	+425	-0,5	+148
Fremdenverkehr	4	1	273	220	226	55	+300	+24,1	+311
Summe/Durchschnitt	112	97	437	540	253	230	+15,5	-18,9	+10,2
Mittleres Baujahr	1909	1912							
Anteil (%)	30,3	30,8							

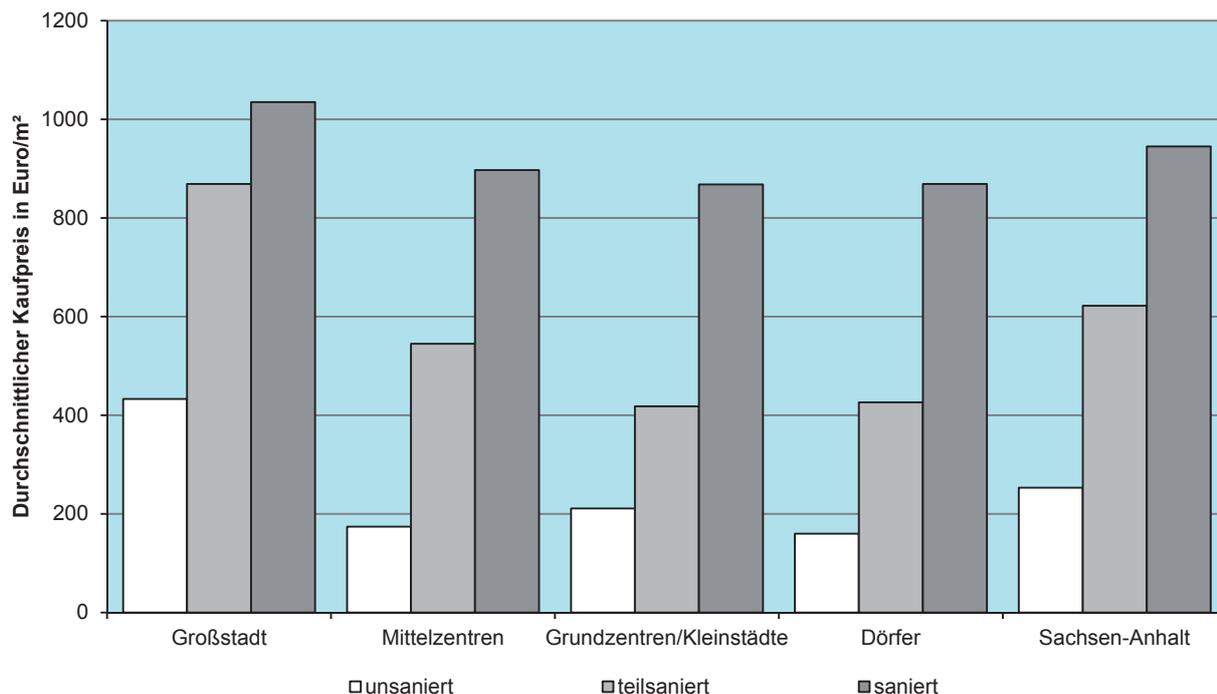
Wohnflächenpreise von teilsanierten Mehrfamilienhäusern

Wohnflächenpreise alle Baujahre	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
teilsaniert									
Regionstyp	2016	2015	2016	2015	2016	2015			
Großstädte	76	70	1.305	775	869	774	+8,6	+68,3	+12,4
Großstadtrand	2	0	393	-	458	-	-	-	-
Mittelzentren	86	54	501	444	545	453	+59,3	+12,9	+20,4
Grundzentren/Kleinstädte	25	13	994	451	418	542	+92,3	+120	-22,9
Dörfer	23	23	447	449	426	400	+0,0	-0,5	+6,5
Fremdenverkehr	9	6	1.405	752	373	447	+50,0	+86,8	-16,5
Summe/Durchschnitt	221	166	863	596	622	588	+33,1	+44,9	+5,8
Mittleres Baujahr	1920	1914							
Anteil (%)	59,9	52,7							

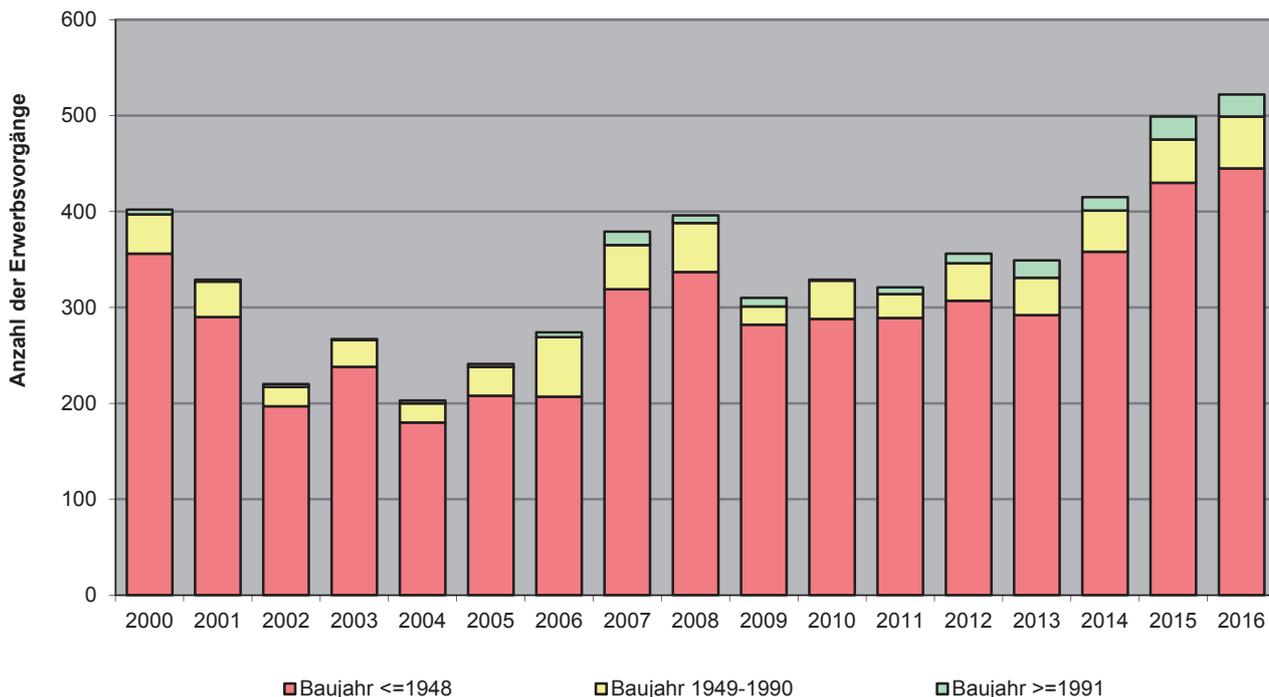
Wohnflächenpreise von sanierten Mehrfamilienhäusern

Wohnflächenpreise alle Baujahre	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
saniert									
Regionstyp	2016	2015	2016	2015	2016	2015			
Großstädte	17	26	1.297	815	1.035	823	-34,6	+59,2	+25,8
Großstadtrand	1	0	683	-	553	-	-	-	-
Mittelzentren	9	11	913	554	897	1.065	-18,2	+64,7	-15,8
Grundzentren/Kleinstädte	2	4	440	1.303	868	480	-50,0	-66,2	+80,8
Dörfer	7	9	371	358	869	432	-22,2	+3,7	+101
Fremdenverkehr	0	2	-	321	-	602	-	-	-
Summe/Durchschnitt	36	52	956	699	945	772	-30,8	+36,8	+22,5
Mittleres Baujahr	1936	1921							
Anteil (%)	9,8	16,5							

**Durchschnittliches Preisniveau von Mehrfamilienhäusern
in ausgewählten Regionstypen**

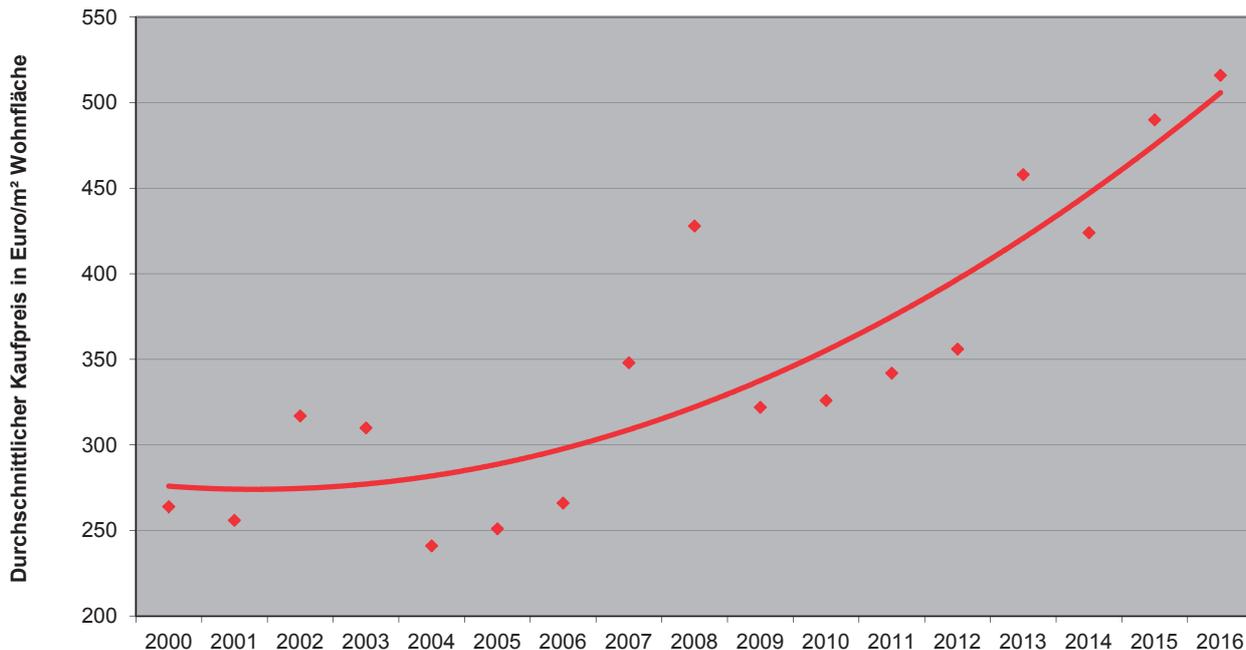


Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Mehrfamilienhäusern



Auch bei den Mehrfamilienhäusern zeigt sich in den letzten Jahren eine kontinuierlich gestiegene Anzahl an registrierten Erwerbsvorgängen sowie ein anhaltender Trend zu höheren Kaufpreisen. Bei der langjährigen Betrachtung des Preisniveaus der Mehrfamilienhäuser mit Baujahren vor 1949, die aufgrund ihrer Anzahl zu plausiblen Erkenntnissen führen, zeigt allein zum Vorjahr ein Anstieg von knapp 6 %. Im Vorjahr zeigt die Entwicklung des durchschnittliche Kaufpreises für ein Mehrfamilienhaus sogar eine Steigerung von über 15 %. Die nachstehende Grafik zeigt einen seit Jahren anhaltenden Trend, der insgesamt ein weiteres Steigerungspotenzial erwarten lässt.

Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Mehrfamilienhäusern mit Baujahren vor 1949



Wohnflächenpreise 2016 von Mehrfamilienhäusern in ausgewählten Regionstypen

alle Baujahre Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte			Mittelzentren			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Dessau-Roßlau, Stadt	7	448	618	0	-	-	4	274	429	1	336	662
Halle (Saale), Stadt	88	1.226	857	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	71	790	688	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkreis Salzwedel	0	-	-	4	222	318	2	846	197	2	370	365
Anhalt-Bitterfeld	0	-	-	11	341	521	3	3.522	341	0	-	-
Börde	0	-	-	10	287	313	10	506	331	13	347	317
Burgenlandkreis	0	-	-	58	542	379	6	338	329	11	438	319
Harz	0	-	-	31	414	634	14	321	498	10	292	342
Jerichower Land	0	-	-	5	297	462	3	1.744	368	0	-	-
Mansfeld-Südharz	0	-	-	9	243	376	3	992	305	7	561	188
Saalekreis	0	-	-	8	651	372	14	574	648	11	307	232
Salzlandkreis	0	-	-	29	279	364	2	310	22	10	286	266
Stendal	0	-	-	18	623	637	4	1.386	220	6	527	256
Wittenberg	0	-	-	2	335	817	2	416	332	5	432	657
Sachsen-Anhalt	166	1.007	775	185	436	455	67	719	419	76	379	313

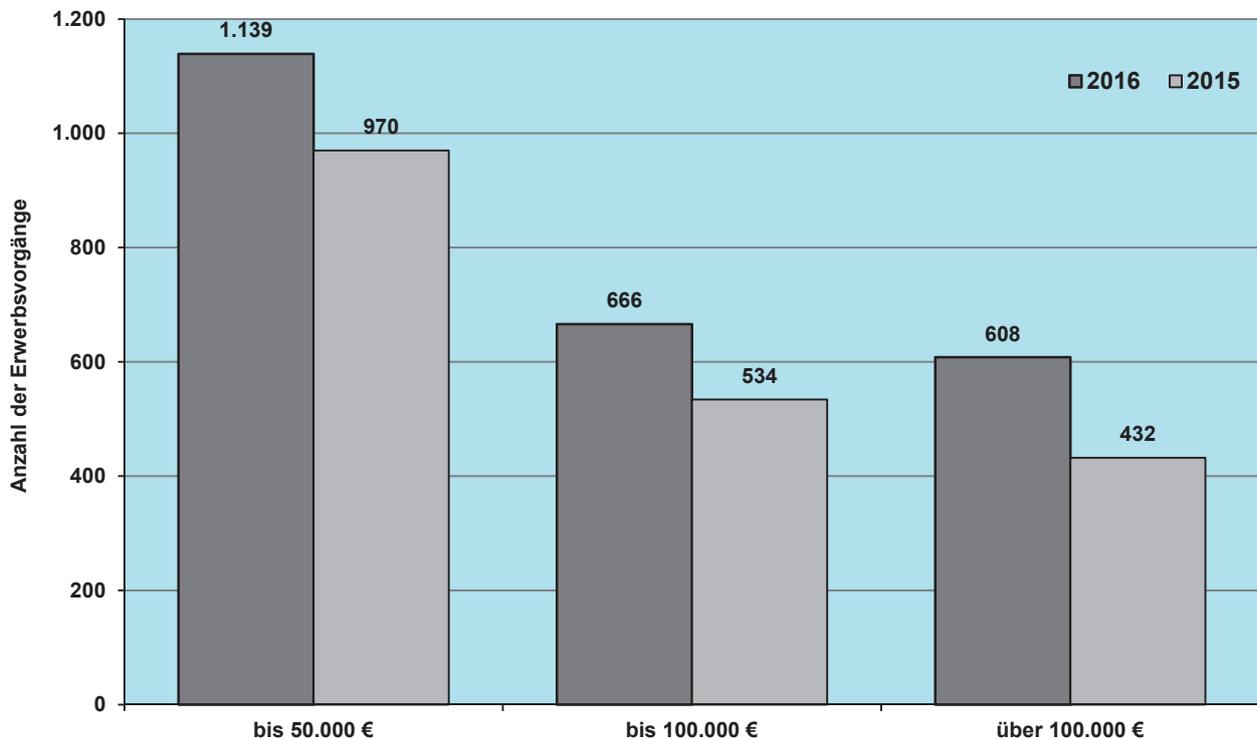
Daten von 2015 in der Anlage

6.3.5 Wohnungseigentum

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Eigentumswohnungen

Gesamtkaufpreis in Euro	bis 50.000		bis 100.000		über 100.000		Anzahl Insgesamt		durchschn. Kaufpreis (€)	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	2016	2015
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Dessau-Roßlau, Stadt	48	22	41	25	16	9	105	56	64.546	65.479
Halle (Saale), Stadt	162	142	137	122	241	172	540	436	116.483	113.685
Magdeburg, Stadt	242	192	224	141	251	145	717	478	103.141	93.410
Altmarkkreis Salzwedel	12	9	11	9	2	1	25	19	54.152	54.866
Anhalt-Bitterfeld	53	56	16	34	13	20	82	110	57.537	66.135
Börde	71	65	27	15	6	3	104	83	46.539	37.733
Burgenlandkreis	159	164	27	44	27	34	213	242	44.899	50.002
Harz	118	71	48	42	13	8	179	121	46.278	51.369
Jerichower Land	30	20	21	21	2	1	53	42	49.655	51.660
Mansfeld-Südharz	30	21	4	2	1	2	35	25	28.087	34.860
Saalekreis	111	95	77	42	21	13	209	150	55.332	48.053
Salzlandkreis	46	45	13	15	3	7	62	67	46.641	45.265
Stendal	23	37	9	9	9	11	41	57	59.897	55.199
Wittenberg	34	31	11	13	3	6	48	50	44.558	49.752
Sachsen-Anhalt	1.139	970	666	534	608	432	2.413	1.936	80.835	75.705
Anteil (%)	47,2	50,1	27,6	27,6	25,2	22,3	100	100		
Veränderung (%)	+17,4		+24,7		+40,7		+24,6		+6,8	

Verteilung in den Preissegmenten



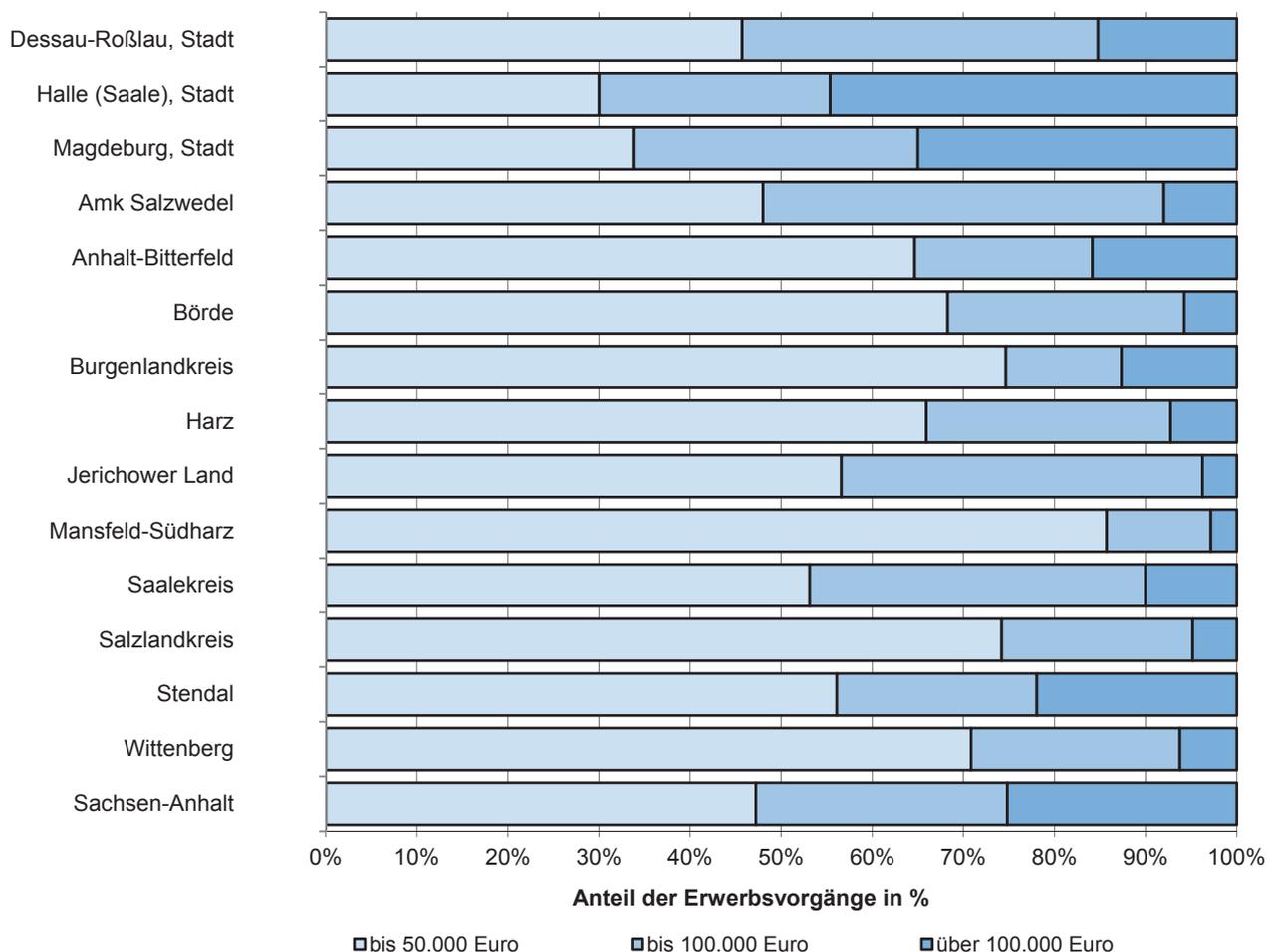
Insgesamt hat die Anzahl der umgesetzten Eigentumswohnungen in 2016 um fast 1/4 der im Vorjahr gehandelten Objekte zugenommen. Vorstehende Tabelle zeigt die registrierten Marktanteile in den einzelnen Preiskategorien. Die meisten Kauffälle werden nach wie vor im unteren Preissegment bis 50.000 Euro registriert. In dieser Preiskategorie werden fast die Hälfte aller Eigentumswohnungen im Land Sachsen-Anhalt gehandelt. Mit zunehmendem Kaufpreis werden die Marktanteile kleiner. Dabei hat sich der Unterschied zwischen der mittleren und der hohen Preiskategorie im

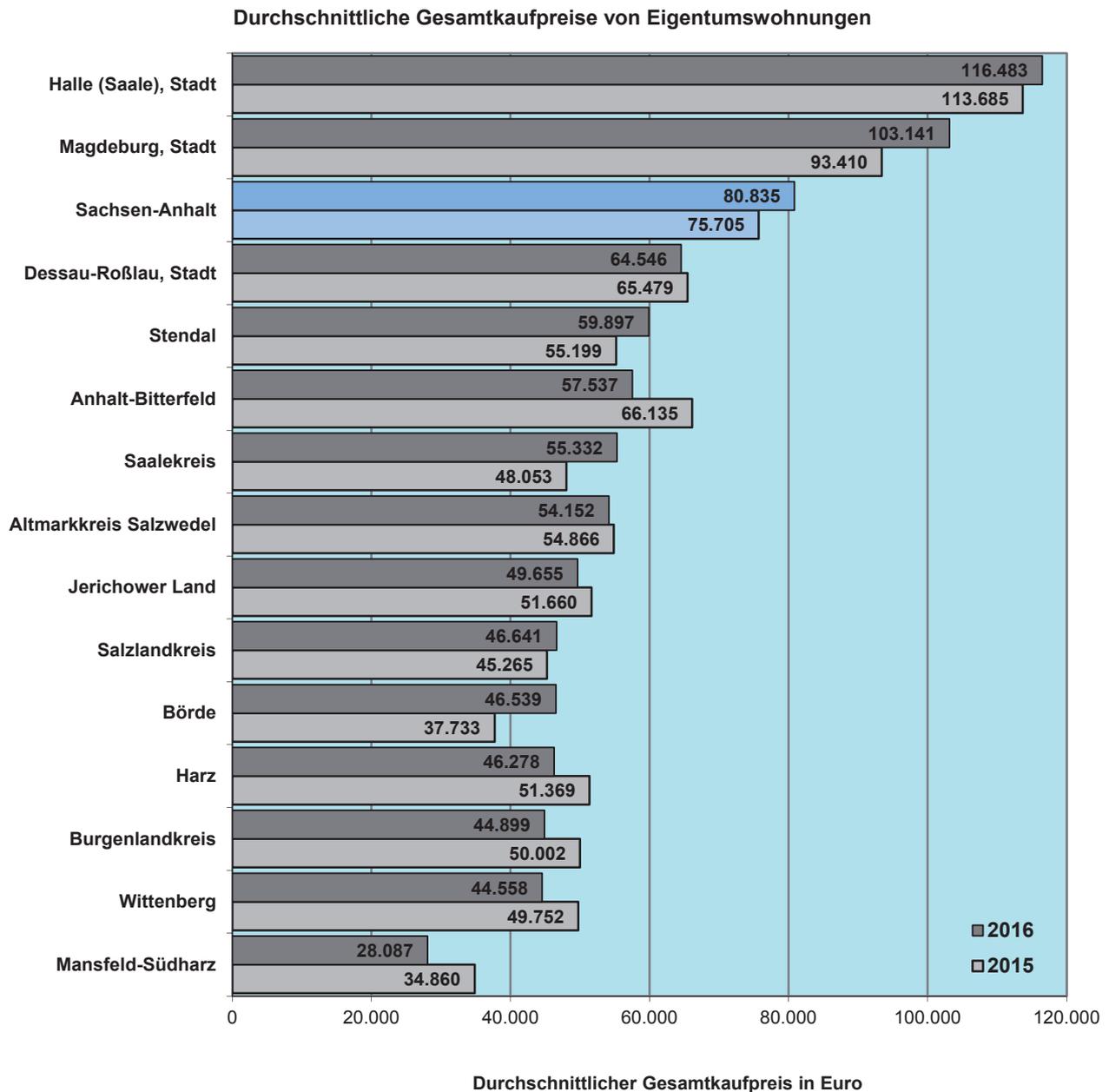
Berichtsjahr 2016 weiter verkleinert. Während der Anteil mit einem Kaufpreis zwischen 50.000 und 100.000 Euro bei rd. 28 % liegt, wird jede vierte Eigentumswohnung im Land zu einem Kaufpreis über 100.000 Euro gehandelt.

In den einzelnen Preiskategorien ist jeweils auch eine zugenommene Nachfrage zu beobachten. Interessant ist dabei, dass die Nachfrage mit der Höhe der Preiskategorie steigt. So hat es die größte Steigerung der Anzahl von Erwerbsvorgängen im oberen Preissegment über 100.000 Euro gegeben. Hier sind im Jahr 2016 über 40 % mehr Eigentumswohnungen als im Vorjahr gehandelt worden. Während die Nachfrage in der Preisklasse zwischen 50.000 und 100.000 Euro noch um fast 25 % gestiegen ist, sind in der unteren Preiskategorie bis 50.000 Euro rd. 17 % mehr Objekte gehandelt worden. Diese Entwicklung hat sich bereits in den vorangegangenen Jahren beobachten lassen und weist darauf hin, dass offensichtlich ein Trend zu höherwertigen Objekten besteht.

Dabei ist die Verteilung der Erwerbsvorgänge in den kreisfreien Städten und Landkreisen sehr unterschiedlich. Während in den Großstädten der Anteil im hohen Preissegment über 100.000 Euro dominiert, werden im ländlichen Bereich überwiegend Eigentumswohnungen zu einem Kaufpreis unter 50.000 Euro gehandelt. So ist beispielsweise in der kreisfreien Stadt Halle bei 45 % der registrierten Eigentumswohnungen ein Kaufpreis von über 100.000 Euro gezahlt worden. Kaufpreise unter 50.000 Euro sind insgesamt bei 30 % der registrierten Eigentumswohnungen gezahlt worden. Andere Verhältnisse zeigen sich im ländlichen Bereich. So werden beispielsweise im Landkreis Mansfeld-Südharz mit 86 % die mit Abstand meisten Eigentumswohnungen für einen Kaufpreis unter 50.000 Euro gehandelt. Der Anteil im oberen Preissegment über 100.000 Euro fällt dagegen mit 3 % kaum ins Gewicht. Eine ähnliche Situation zeigt sich auch im Burgenlandkreis oder im Salzlandkreis. Hier werden jeweils 3/4 der Eigentumswohnungen unter 50.000 Euro gehandelt, während in den darüber liegenden Preiskategorien die Anteile entsprechend gering sind.

Verteilung der Erwerbsvorgänge in den Preiskategorien



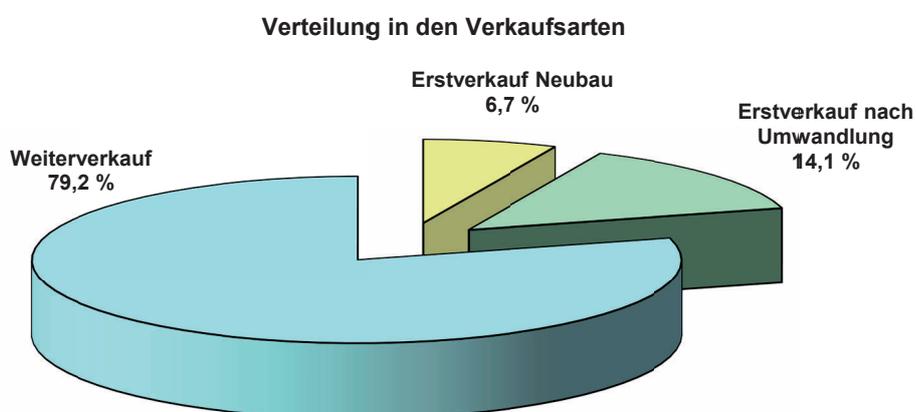


Der durchschnittlich gezahlte Gesamtkaufpreis für eine Eigentumswohnung hat sich um knapp 7 % gegenüber dem Vorjahr erhöht. Im Landesdurchschnitt liegt das Preisniveau im Berichtsjahr 2016 bei rd. 80.800 Euro und damit rd. 5.000 Euro über dem Vorjahreswert. Dieses durchschnittliche Preisniveau im Land wird nachhaltig von den kreisfreien Städten Magdeburg und Halle bestimmt. Hier werden nicht nur die meisten Erwerbsvorgänge, sondern auch die höchsten Kaufpreise registriert. Dabei liegt der durchschnittliche Gesamtkaufpreis in der Saalestadt noch über dem in der Landeshauptstadt, obwohl in Halle rd. 1/4 weniger Eigentumswohnungen gehandelt werden. Eine vergleichbare Situation war bereits in den Vorjahren zu erkennen. Während in der Stadt Halle das durchschnittliche Preisniveau bei rd. 116.500 € liegt, kostet eine Eigentumswohnung in der kreisfreien Stadt Magdeburg im Durchschnitt rd. 103.100 € und damit rd. 13.400 € weniger. In der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau und den Landkreisen liegt der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung deutlich darunter. Bereits in Dessau-Roßlau liegt der Kaufpreis für eine Eigentumswohnung im Durchschnitt nur bei rd. 55 % bis 60 % des Kaufpreises in den anderen beiden kreisfreien Städten. In den übrigen Landkreisen liegen die durchschnittlichen Kaufpreise in der Regel zwischen 45.000 und 60.000 Euro und damit deutlich tiefer.

Anschaulicher 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 25 Jahre nach der politischen Wende bereits ein zweites Mal auf den Markt und werden daher als Weiterverkäufe registriert. Dieser Teilmarkt konnte seinen Anteil im Berichtsjahr 2016 weiter ausbauen und der Marktanteil beträgt inzwischen rd. 79 %. Zu rd. 14 % kommen die sogenannten „Erstverkäufe nach Umwandlung“ auf den Markt, bei denen es sich um in Wohnungseigentum umgewandelte Mietwohnungen handelt. Eigentumswohnungen in Neubauten, die erstmalig auf den Markt kommen und vorher nicht vermietet waren, sind vergleichsweise selten auf dem Markt. Im Berichtsjahr 2016 ist der Marktanteil weiter zurückgegangen und liegt bei unter 7 %.

Die folgende Grafik zeigt die entsprechenden Anteile.



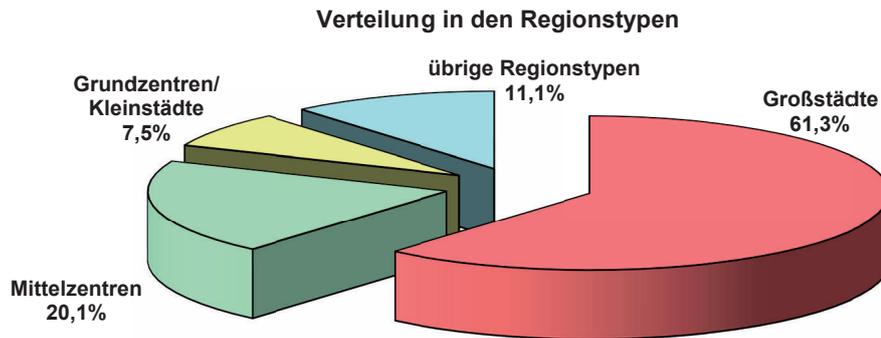
Nachstehende Tabelle bildet die Verteilung der unterschiedlichen Verkäufe mit den jeweiligen durchschnittlichen Kaufpreisen ab.

Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen 2016

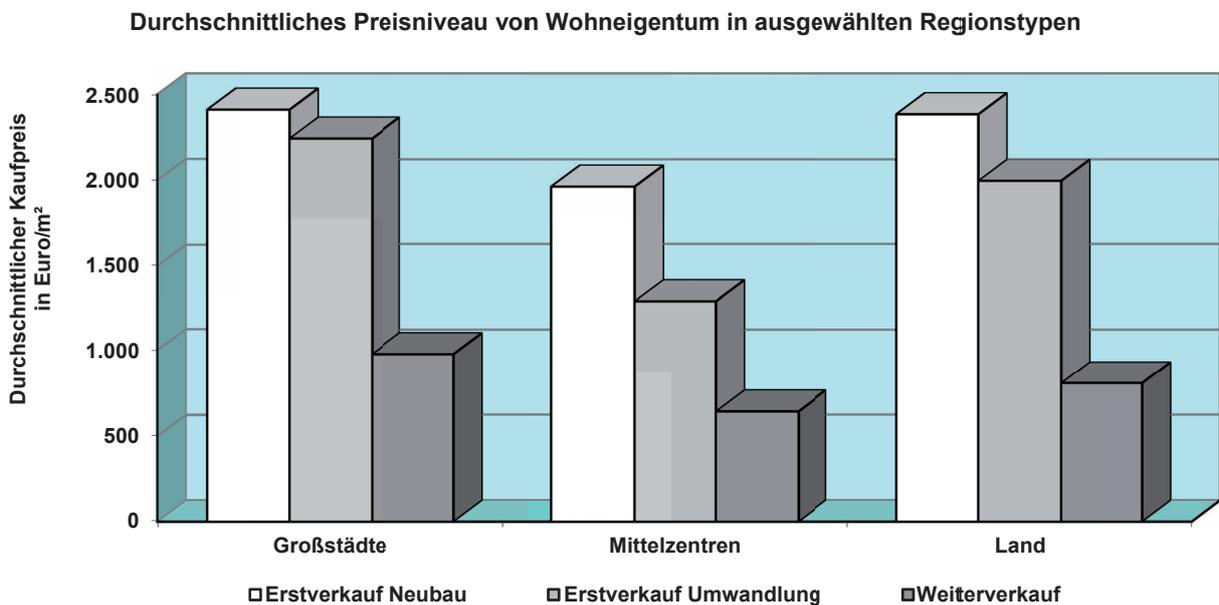
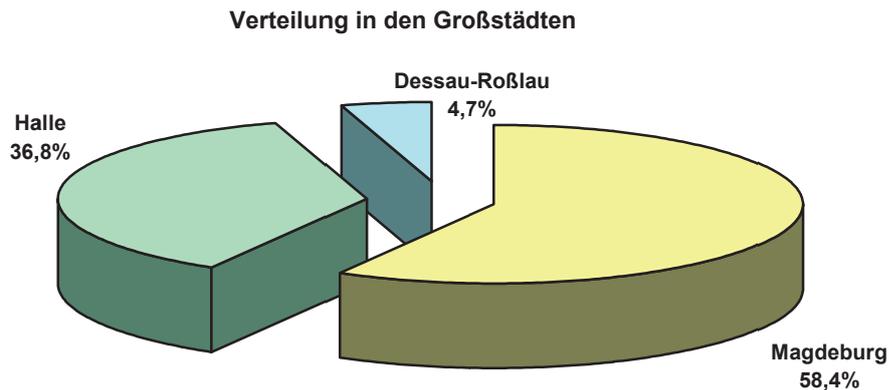
Wohnflächenpreise	Erstverkauf Neubau 2016			Erstverkauf Umwandlung 2016			Weiterverkauf 2016		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp									
Großstädte	121	106	2.412	205	83	2.243	844	70	980
Großstadtrand	0	-	-	2	64	690	71	62	700
Mittelzentren	3	53	1.964	42	68	1.289	338	69	642
Grundzentren/Kleinstädte	2	43	1.638	9	78	1.291	133	66	525
Dörfer	1	118	1.907	12	77	1.036	112	70	458
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	14	65	422
Summe/Durchschnitt	127	104	2.385	270	80	1.998	1.512	69	808

Daten von 2015 in der Anlag

Vorstehende tabellarische Übersicht und nachfolgende Grafik lassen erkennen, dass erwartungsgemäß die meisten Eigentumswohnungen in den Großstädten gehandelt werden. Hier werden über 60 % aller Erwerbsvorgänge getätigt. Während die Mittelzentren noch einen Marktanteil von rd. 20 % haben, werden in den übrigen Regionstypen deutlich weniger Erwerbsvorgänge über Eigentumswohnungen registriert. Allein in den Grundzentren und Kleinstädten werden lediglich rd. 8 % der insgesamt gehandelten Eigentumswohnungen verzeichnet.



Die Großstädte mit einem Marktanteil von über 60 % setzen sich aus den drei Städten Magdeburg, Dessau-Roßlau und Halle zusammen. Die nähere Untersuchung zeigt, dass die Verteilung der Erwerbsvorgänge innerhalb dieser Regionstypen auch sehr unterschiedlich ist. So sind lediglich knapp 5 % der registrierten Großstadt-Eigentumswohnungen in Dessau-Roßlau gehandelt worden, obwohl sich die Anzahl gegenüber dem Vorjahr hier fast verdoppelt hat. Interessant ist das Verhältnis zwischen Magdeburg und Halle. Nachdem hier lange Jahre ein großes Gefälle zu beobachten war und in der langjährigen Betrachtung in Magdeburg allgemein mehr Eigentumswohnungen gehandelt worden sind, hat das Angebot und die Nachfrage in Halle inzwischen angezogen. So wechseln sich die beiden Großstädte in den Umsatzzahlen ab. Waren im Jahr 2015 in Halle mehr Erwerbsvorgänge zu registrieren, hat im Jahr 2016 die Stadt Magdeburg einen größeren Umsatz. Hier werden fast 60 % der in den Großstädten registrierten Eigentumswohnungen gehandelt.



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

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

Wohnflächenpreise Baujahr <= 1948	Erstverkauf nach Umwandlung						Weiterverkauf					
	Anzahl		durchschnittliche(r)				Anzahl		durchschnittliche(r)			
			Wohnfläche m ²		Kaufpreis €/m ²				Wohnfläche m ²		Kaufpreis €/m ²	
Regionstyp	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Großstädte	195	95	84	109	2.280	1.971	483	377	74	73	1.001	943
Großstadtrand	0	1	-	88	-	324	4	10	68	72	758	742
Mittelzentren	10	3	79	80	977	720	143	67	75	74	594	526
Grundzentren/Kleinstädte	0	0	-	-	-	-	29	16	60	74	525	559
Dörfer	8	3	80	73	1.067	1.462	14	19	86	83	489	458
Fremdenverkehr	0	0	-	-	-	-	3	7	57	53	258	351
Summe/Durchschnitt	213	102	84	107	2.173	1.903	676	496	73	74	879	844
Mittleres Baujahr	1888	1903					1905	1907				
Anteil in %	78,9	65,4					44,7	43,0				

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

Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Erstverkauf nach Umwandlung						Weiterverkauf					
	Anzahl		durchschnittliche(r)				Anzahl		durchschnittliche(r)			
			Wohnfläche m ²		Kaufpreis €/m ²				Wohnfläche m ²		Kaufpreis €/m ²	
Regionstyp	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Großstädte	0	2	-	157	-	2.298	99	93	64	61	627	579
Großstadtrand	0	0	-	-	-	-	0	1	-	49	-	306
Mittelzentren	31	33	64	83	1.420	1.770	98	54	61	59	487	486
Grundzentren/Kleinstädte	7	7	75	141	1.490	1.125	58	60	65	62	294	294
Dörfer	3	1	55	59	1.139	300	48	46	59	60	297	296
Fremdenverkehr	0	0	-	-	-	-	9	10	66	60	383	327
Summe/Durchschnitt	41	43	65	95	1.412	1.655	312	264	63	61	463	435
Mittleres Baujahr	1962	1977					1966	1968				
Anteil in %	15,2	27,6					20,6	22,9				

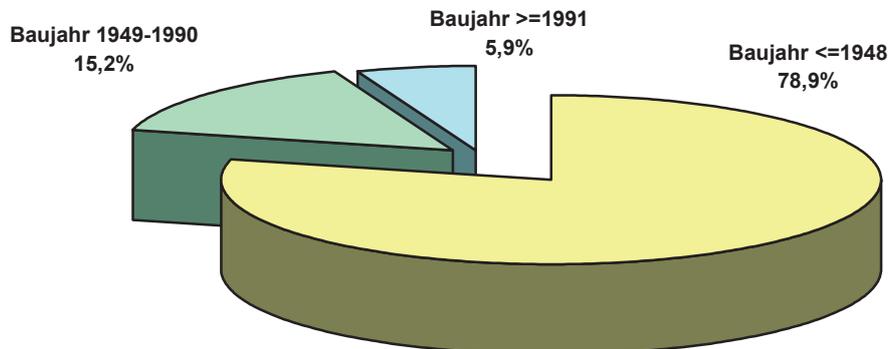
Erst- und Weiterverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr 1991 bis (Berichtsjahr – 3 Jahre)

Wohnflächenpreise Bestandsbau mit Baujahr 1991 bis (Berichtsjahr – 3 Jahre)	Erstverkauf nach Umwandlung						Weiterverkauf					
	Anzahl		durchschnittliche(r)				Anzahl		durchschnittliche(r)			
			Wohnfläche m ²		Kaufpreis €/m ²				Wohnfläche m ²		Kaufpreis €/m ²	
Regionstyp	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Großstädte	10	2	65	68	1.528	1.340	262	161	65	66	1.076	1.035
Großstadtrand	2	1	64	82	690	732	67	41	62	66	696	701
Mittelzentren	1	5	74	65	338	1.002	97	83	69	83	868	830
Grundzentren/Kleinstädte	2	1	88	140	596	964	46	54	71	76	817	741
Dörfer	1	2	125	92	480	1.219	50	48	75	72	602	727
Fremdenverkehr	0	0	-	-	-	-	2	6	74	64	842	821
Summe/Durchschnitt	16	11	72	79	1.167	1.075	524	393	67	72	920	876
Mittleres Baujahr	2001	1996					1995	1996				
Anteil in %	5,9	7,0					34,7	34,1				

Die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen wird insbesondere in Altbauten mit einem Baujahr vor 1949 favorisiert. Hier werden die meisten Eigentumswohnungen verkauft und der Anteil liegt im Berichtsjahr 2016 bei fast 80 %. Entsprechend gering sind die gehandelten Objekte mit anderen Baujahren, die nach einer Vermietungsphase zu Wohnungseigentum umgewandelt worden sind. Der Anteil an Eigentumswohnungen aus der mittleren Bauepoche mit einem Baujahr zwischen 1949 bis 1990, die häufig aus ehemaligen Mietwohnungen in Plattenbauweise hervorgegangen

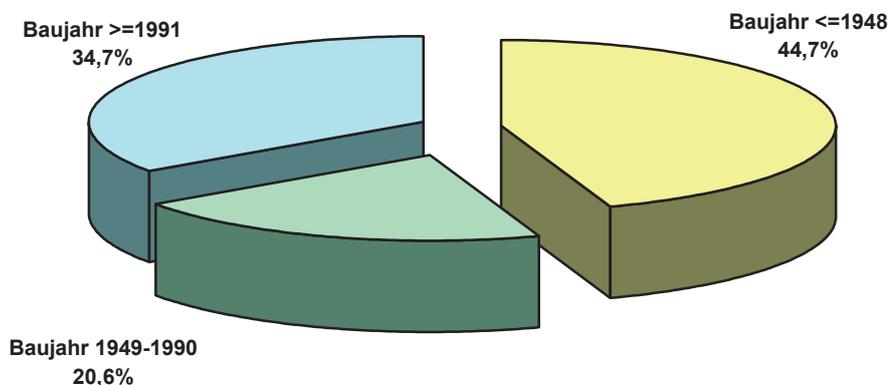
sind, beträgt im Jahr 2016 noch rd. 15 %. Umwandlungen von Mietwohnungen, die nach der Wende entstanden sind, haben gegenüber den Vorjahren nachgelassen und der Anteil ist auf unter 6 % zurückgegangen.

Erstverkauf nach Umwandlung



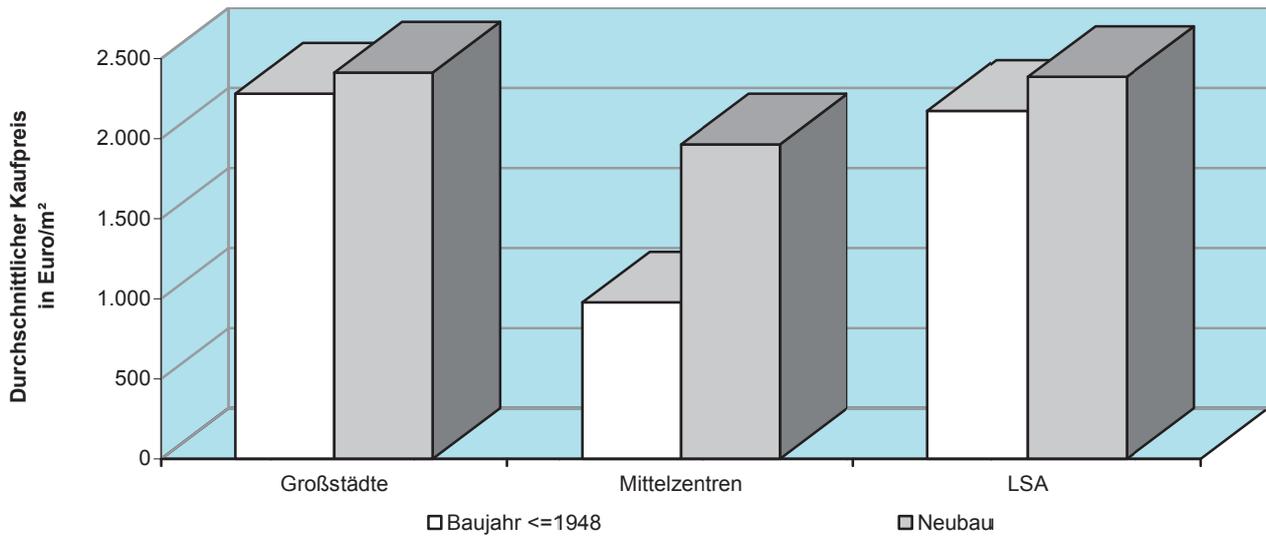
Beim Weiterverkauf von Eigentumswohnungen, d.h. Wohnungseigentum, welches vom Wohnungseigentümer weiterverkauft wird, stellt sich die Situation anders dar. Hier sind die Verhältnisse insgesamt ausgewogener, wenngleich auch hier das Angebot und die Nachfrage von und nach klassischen Altbau-Eigentumswohnungen am höchsten ist. Der Anteil liegt bei fast 45 %, während Eigentumswohnungen aus den nach 1990 gebauten Objekten, die durch Weiterverkauf bereits ein zweites Mal auf den Markt kommen, einen Anteil von fast 35 % haben. Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der mittleren Baujahresklasse zwischen 1949 und 1990 sind allgemein weniger zu registrieren. Ihr Anteil liegt bei rd. 21 %.

Weiterverkauf



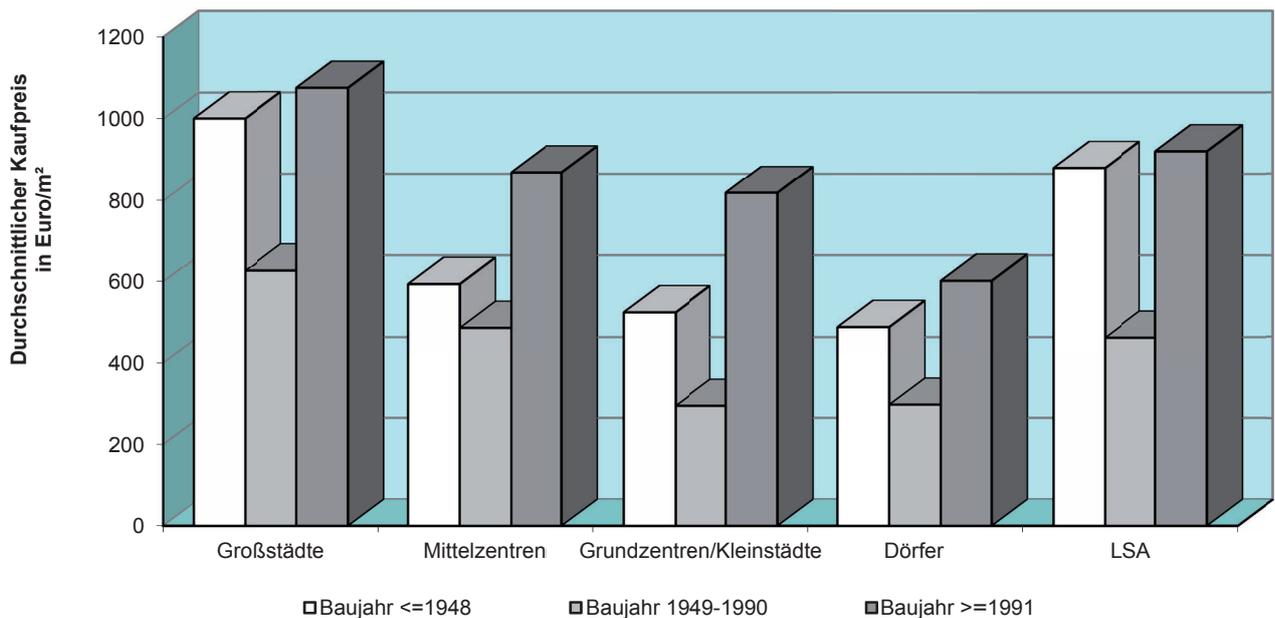
Bei den Erstverkäufen lässt sich eine belastbare Aussage zum durchschnittlichen Preisniveau nur für die klassische Altbau- und Neubau-Eigentumswohnung in den Großstädten und Mittelzentren machen. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge in den übrigen Bauepochen ist insgesamt zu gering und das durchschnittliche Preisniveau kann darüber hinaus von wenigen außergewöhnlichen Objekten beeinflusst werden. Die Neubau-Eigentumswohnung liegt sowohl in den Großstädten als auch den Mittelzentren im Erstverkauf im Preisniveau am höchsten. Auffallend ist die unterschiedliche Differenz zu den Altbau-Eigentumswohnungen in den Regionen. So liegt eine Altbauwohnung in den Großstädten bei fast 95 % des durchschnittlichen Preises einer Neubauwohnung. In den Mittelzentren dagegen liegt das durchschnittliche Preisniveau einer Altbauwohnung ungefähr bei der Hälfte der Neubauwohnung.

Durchschnittliches Preisniveau von Erstverkäufen nach Umwandlung und nach Neubau in ausgewählten Regionstypen



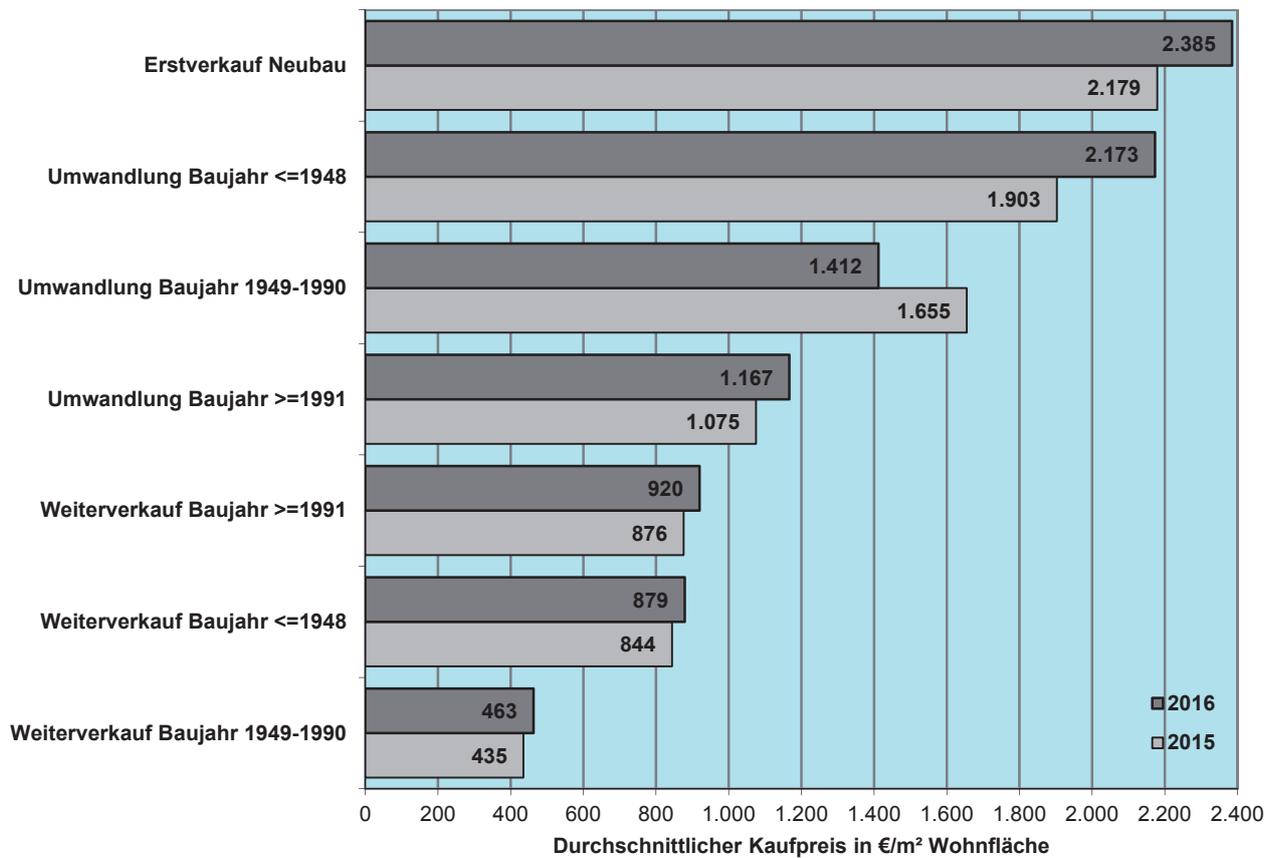
Ein vergleichbares Verhältnis zeigt sich beim Weiterverkauf von Wohneigentum in den Bauepochen vor 1949 und nach 1990. Erwartungsgemäß werden auch hier für Eigentumswohnungen mit einem Baujahr ab 1990 im Durchschnitt höhere Kaufpreise als in einem Altbau gezahlt. Bemerkenswert ist aber die zu den Erstverkäufen vergleichbare Differenz zwischen diesen Baujahresklassen in den Regionstypen. So liegt in den Mittelzentren die Altbauwohnung bei knapp 70 % des durchschnittlichen Preisniveaus der Eigentumswohnung mit einem Baujahr nach 1990 und damit ebenso wie bei den Erstverkäufen deutlich darunter. Bei den Großstädten liegt dieses Verhältnis beim Weiterverkauf ebenfalls wie beim Erstverkauf bei fast 95 %. Auffällig ist das relativ geringe Preisniveau der Eigentumswohnungen mit einem Baujahr von 1949 bis 1990 in den 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 Baujahresgruppen gelegen hat.

Durchschnittliches Preisniveau von Weiterverkäufen in ausgewählten Regionstypen

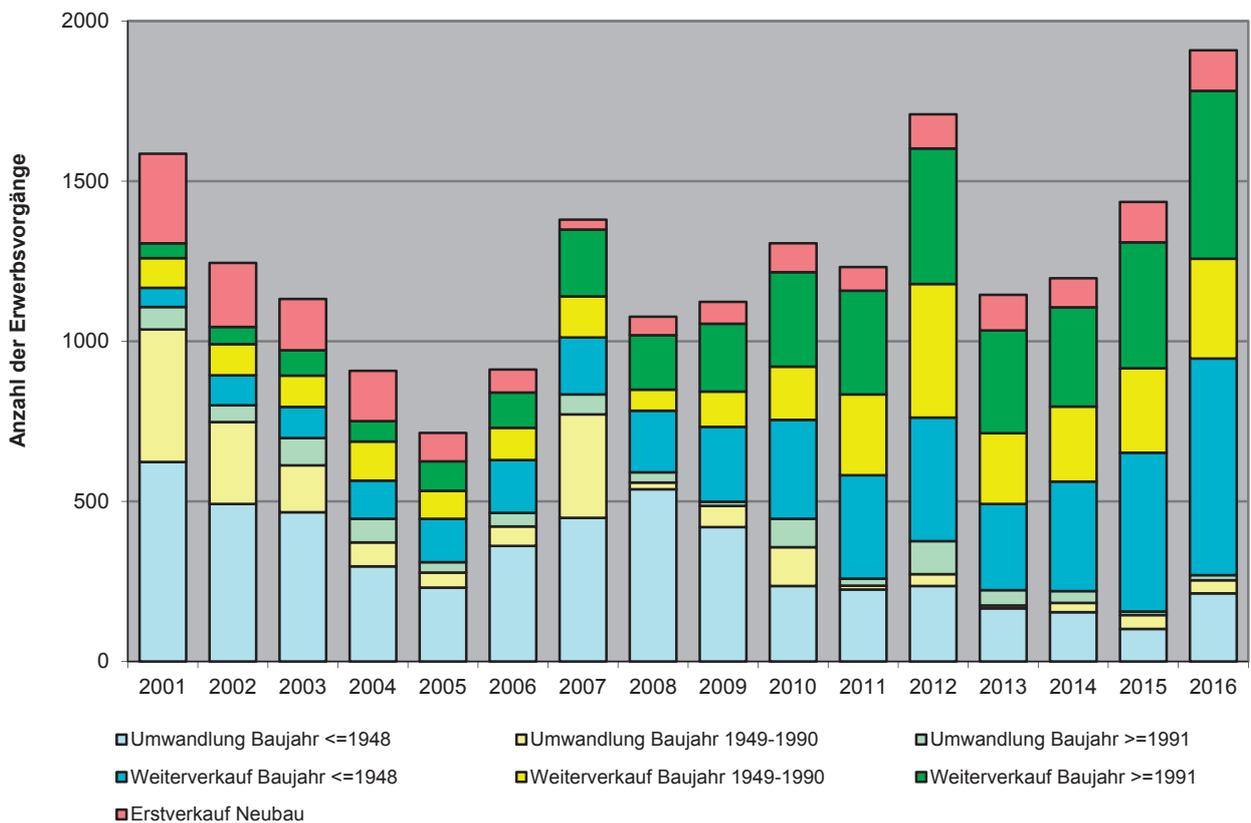


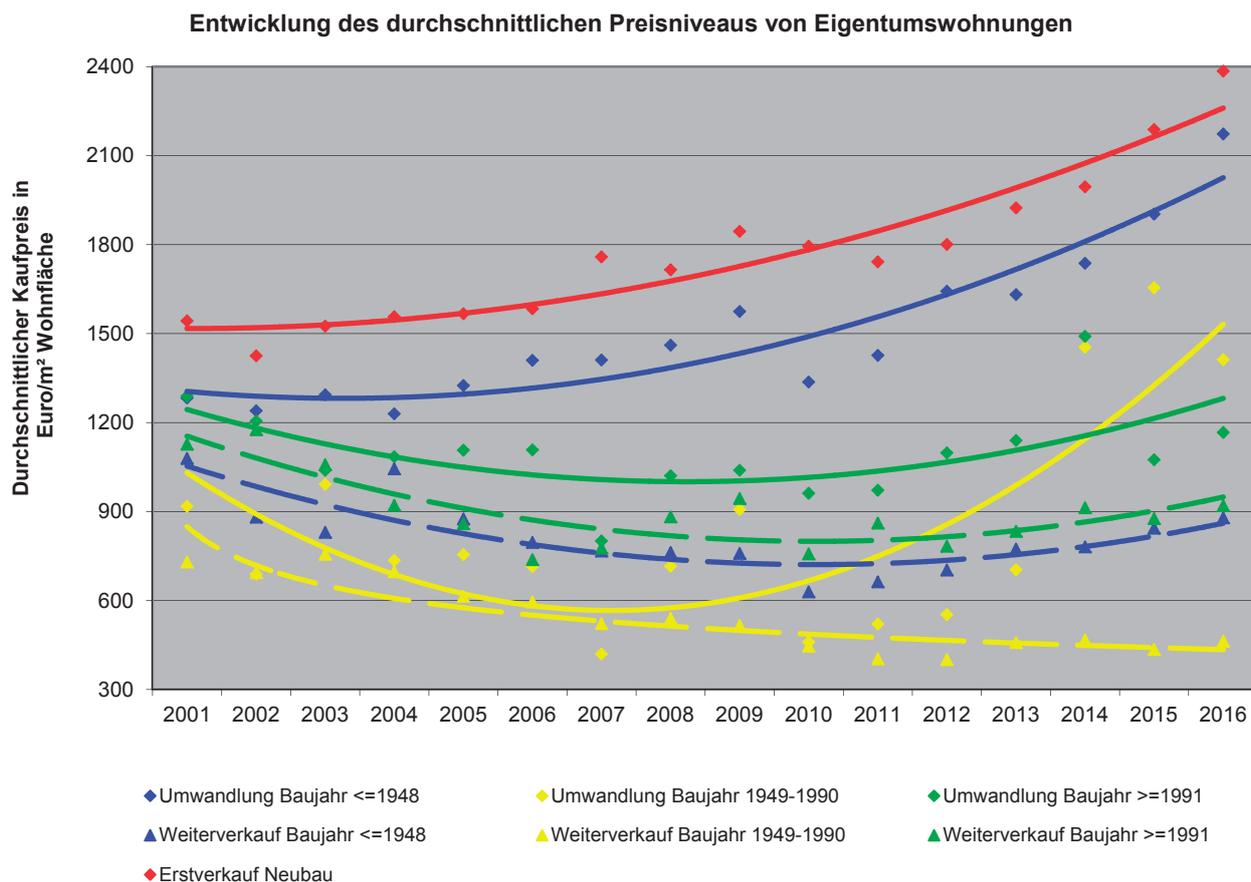
Zusammenfassend ergeben sich für Eigentumswohnungen im Landesdurchschnitt folgende Kaufpreise/m² Wohnfläche:

Durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen



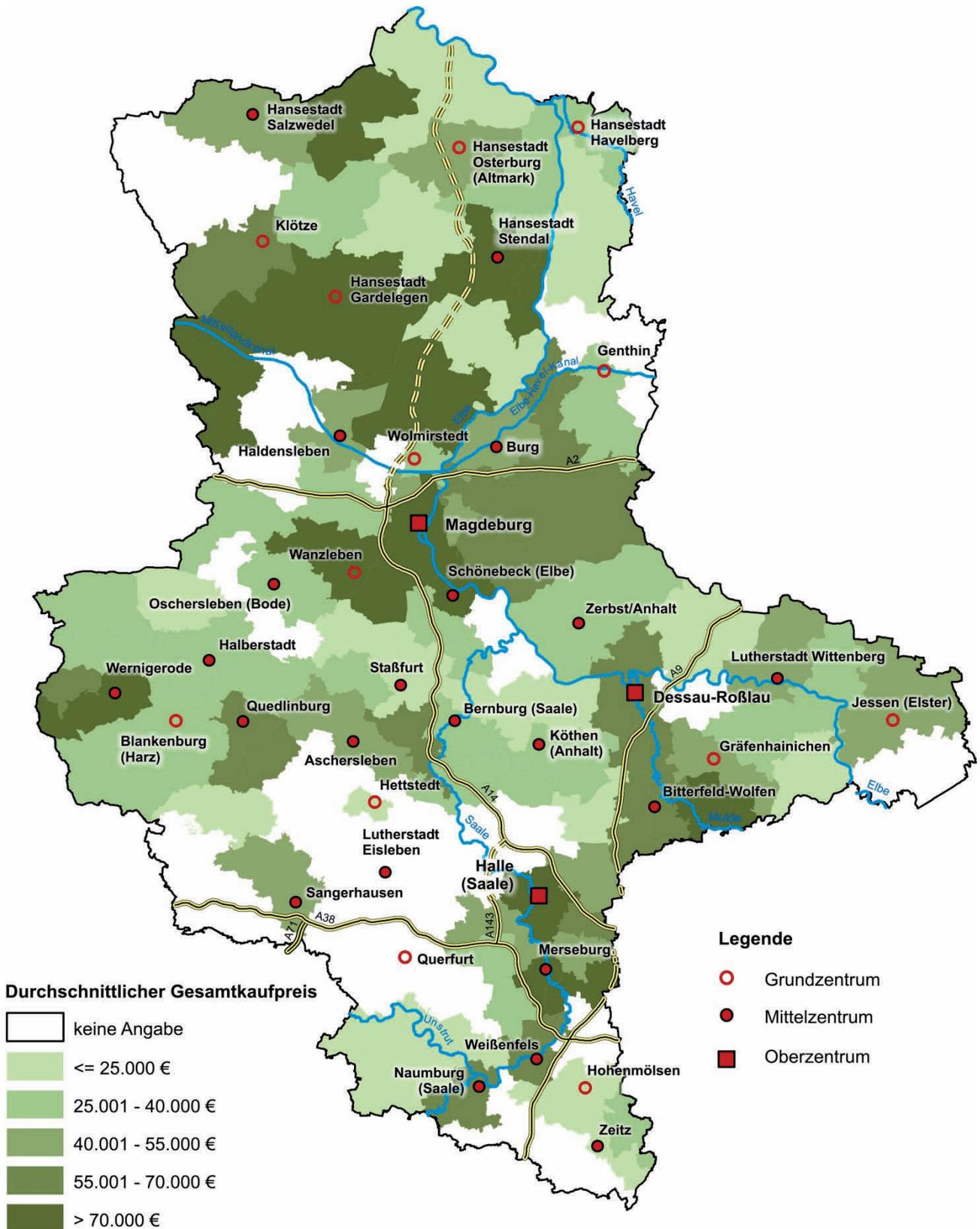
Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Eigentumswohnungen





Aus den vorstehenden Diagrammen lassen sich für die Eigentumswohnung in einem Neubau und die qualitativ hochwertig sanierte Altbauwohnung nicht nur das höchste Preisniveau, sondern auch konsequente Preissteigerungen im dargestellten Beobachtungszeitraum ableiten. Diese positive Preisentwicklung hat sich auch im Berichtszeitraum weiter fortgesetzt. Insgesamt dürften für diese beiden Wohnungssegmente bei guter Lage nach wie vor die besten Entwicklungschancen bestehen. Interessant ist auch 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 Steigerungspotenzial zu bestehen. Außergewöhnlich ist insbesondere die Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises bei den Umwandlungen aus der Bauepoche zwischen 1949 bis 1990. Dieser auffällige Verlauf wird maßgeblich von ehrgeizigen Stadtumbau- und Investorenprojekten beeinflusst. Neben einer grundlegenden Sanierung geht gerade die Umwandlung einer Mietwohnung in Wohnungseigentum aus dieser Bauepoche häufig mit Umbauten der Wohnungen, Grundrissoptimierungen, Etagenreduzierungen beim Gebäude, Balkonvorbauten und ähnlichen Aufwertungsstrategien einher, die das durchschnittliche Preisniveau nachhaltig beeinflussen. 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 darüber hinaus noch Lagenachteile bestehen, wird es nur mit entsprechenden Preisnachlässen zu veräußern sein.

Durchschnittliche Gesamtkaufpreise 2016 von Eigentumswohnungen
auf der Basis der Verbandsgemeinden und Einheitsgemeinden



6.3.6 Gesamtbetrachtung

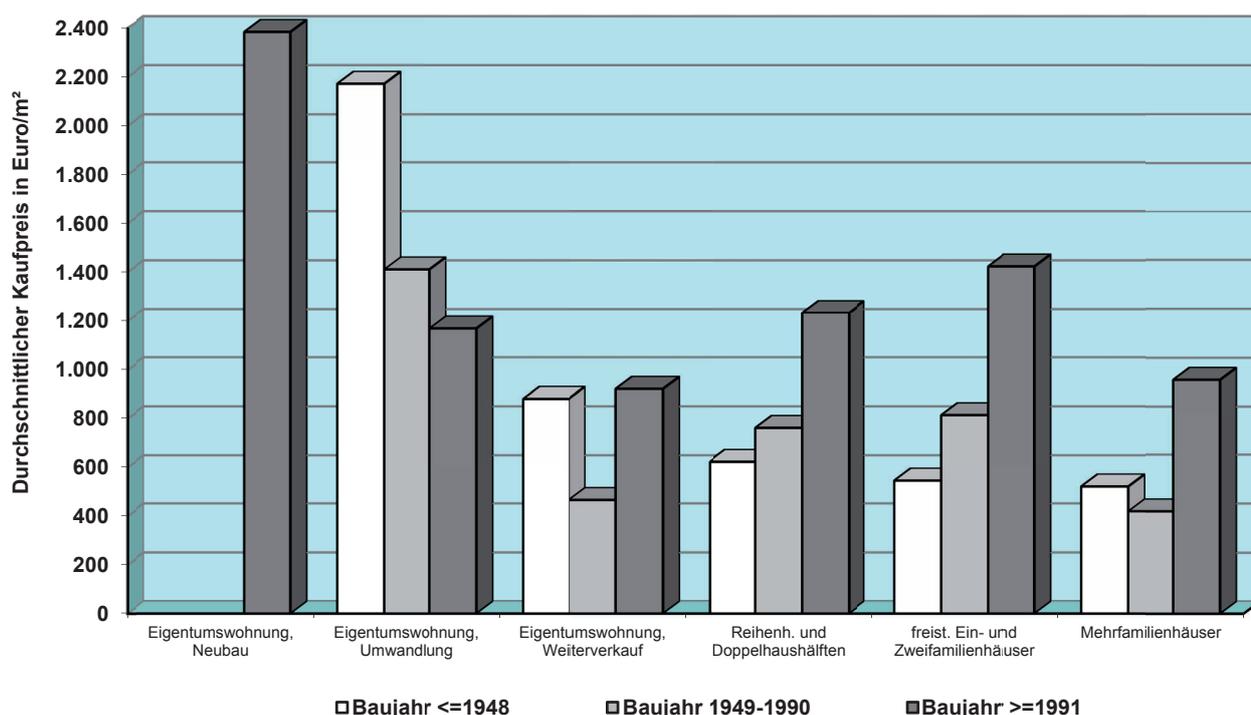
Durchschnittliche Wohnflächen und Wohnflächenpreise für bebaute Grundstücke

Gebäudeart	durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Wohnflächenpreis (€/m ²)		Veränderung des Ø Wohnflächenpreises 2015-2016 (%)
	2016	2015	2016	2015	
Mehrfamilienhäuser	659	570	527	498	+5,7
Ein- und Zweifamilienhäuser	131	130	794	758	+4,7
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	117	114	751	767	-2,1
Eigentumswohnungen Weiterverkauf	69	53	808	761	+6,1
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Umwandlung	80	59	1.998	1.776	+12,5
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Neubau	104	92	2.385	2.179	+9,5

Durchschnittliche Wohnflächenpreise 2016 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	518	+5,7	417	-4,6	959	+25,2
Ein- und Zweifamilienhäuser	542	+2,3	813	+6,4	1.385	+7,5
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	622	-1,0	779	+4,6	1.233	+2,7
Eigentumswohnungen Weiterverkauf	879	+4,2	463	+6,4	920	+5,1
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Umwandlung	2.173	+14,2	1.412	-14,7	1.167	+8,5
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Neubau					2.385	+9,5

Durchschnittliche Wohnflächenpreise nach Baujahren



7 Erforderliche Daten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat 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, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungsfaktoren und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

In diesem Kapitel werden einzelne für die Wertermittlung erforderliche Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt veröffentlicht. Dieser wird gerne Anfragen beantworten und weitere Erläuterungen zu den Ergebnissen geben.

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 ImmoWertV 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. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen finden bei der Untersuchung keine Berücksichtigung.

In Folge der Komplexität des Bodenmarktes wegen verschiedenartiger Nutzungen und regionaler Strukturen werden vom Gutachterausschuss in den räumlich begrenzten Teilmärkten unterschiedliche Bodenpreisindexreihen für typische Nutzungen abgeleitet.

7.1.1 Bodenpreisindexreihen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Bei der Ableitung der Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau wurden alle Kauffälle mit einem Vertragsdatum vom 01.01.2010 bis 31.12.2016 verwendet, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind. Die Ableitung ist auf baureife, erschließungsbeitragsfreie (nach BauGB und KAG-LSA) Flächen beschränkt. Als Basisjahr gilt jeweils das Jahr 2010. Die Indexzahl bezieht sich auf den 01.07. des jeweiligen Bezugsjahres. Dabei kann die Angabe der Bodenpreisindices aus dem aktuellen Jahr nur vorläufig sein, da im Laufe des Jahres 2017 noch Kaufverträge mit Vertragsdatum bis 31.12.2016 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingingen. Der endgültige Indexwert für 2016 ergibt sich daher erst nach dem Jahresabschluss für 2016.

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurde eine unterschiedliche Entwicklung der Baulandpreise nachgewiesen. Deshalb wurde die Einteilung des Landes in folgende Regionen vorgenommen:

Räumlicher Bezug	Seite
<u>LK Stendal und Altmarkkreis Salzwedel</u>	
Mittelzentrum Stendal und Randlagen	148
LK Stendal (außer der Stadt Stendal und Randlagen)	148
Mittelzentrum Salzwedel und Randlagen	149
Grundzentrum Gardelegen und Randlagen	149
Altmarkkreis Salzwedel (ohne die Städte Salzwedel und Gardelegen mit Randlagen)	150
<u>Stadt Magdeburg sowie die LK Börde, Harz und Salzlandkreis</u>	
Goßstadt Magdeburg	151
Großstadtrandlagen, Mittelzentren und Grundzentren/Kleinstädte in den LK Börde, Harz und Salzlandkreis	151
Dörfer und Fremdenverkehrsorte in den LK Börde, Harz und Salzlandkreis	152
<u>Stadt Dessau-Roßlau sowie die LK Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land</u>	
Großstadt Dessau-Roßlau und die Mittelzentren der LK Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land	153
Grundzentren, unzentrale Städte und verstärkte Dörfer in den LK Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land	153
Dörfer in den LK Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land	154
<u>Stadt Halle (Saale) sowie die LK Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz</u>	
Großstadt Halle (Saale)	155
Mittelzentren Merseburg und Naumburg	155
Mittelzentren Lutherstadt Eisleben, Sangerhausen, Weißenfels und Zeitz, Grundzentren/Kleinstädte und Fremdenverkehrsorte in den LK Burgenlandkreis, Saalekreis, Mansfeld Südharz	156
Dörfer, einschließlich Großstadtrandlagen in den LK Burgenlandkreis, Saalekreis, Mansfeld-Südharz	157

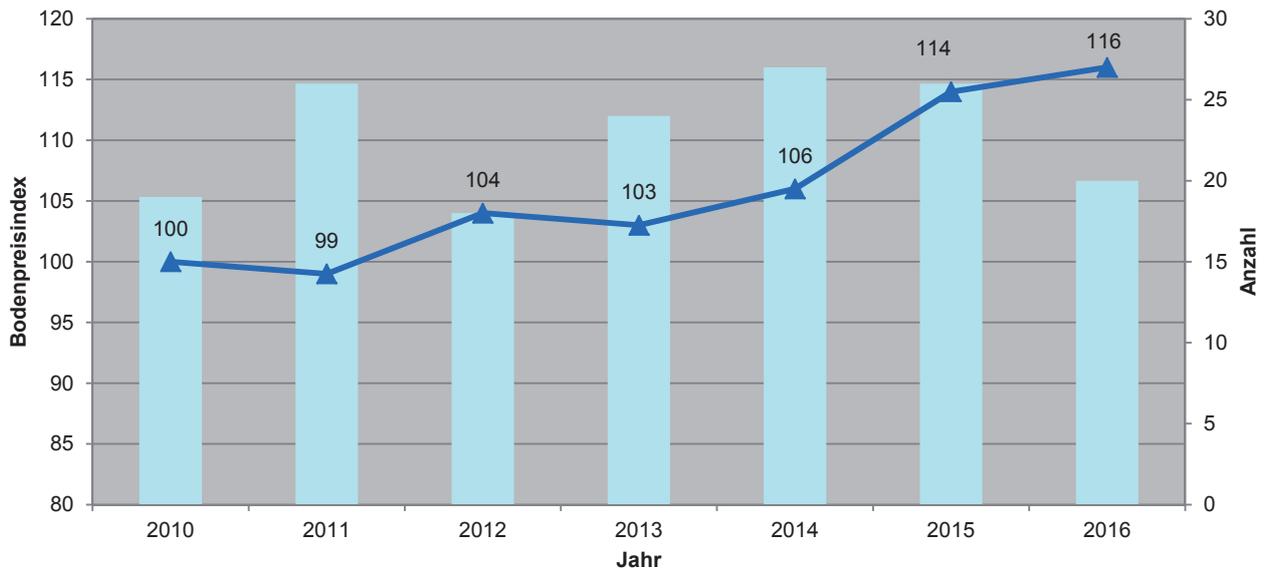
Hinweis: die Zuordnung der einzelnen Regionstypen ist dem Kapitel 4.7 dieses Berichtes zu entnehmen

Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel

Bodenpreisindexreihe für die Stadt Stendal und Randlagen (Borstel, Dahlen, Hassel, Jarchau, Uenglingen)

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			160
Grundstücksflächen:	330 m ²	2.400 m ²	872 m ² *
Kaufpreis (erschließungsbeitragsfrei):	12 €/m ²	80 €/m ²	45 €/m ² *

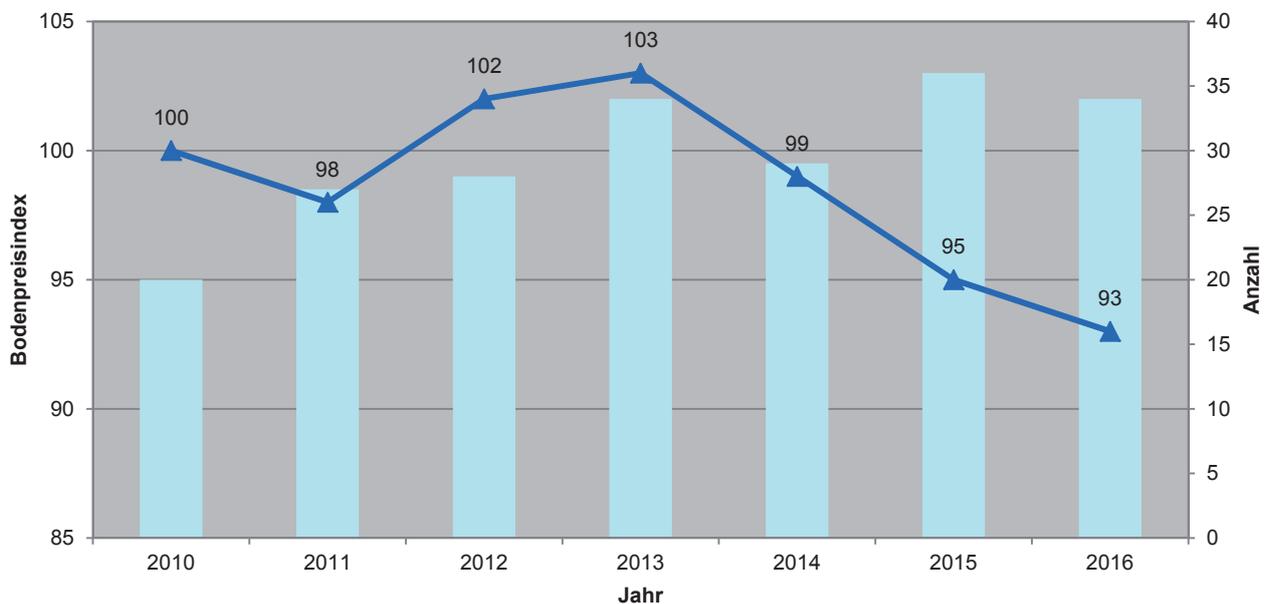
* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle



Bodenpreisindexreihe für den Landkreis Stendal (außer der Stadt Stendal und Randlagen)

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			208
Grundstücksflächen:	238 m ²	2.494 m ²	919 m ² 2*
Kaufpreis (erschließungsbeitragsfrei):	5,50 €/m ²	55 €/m ²	22 €/m ² *

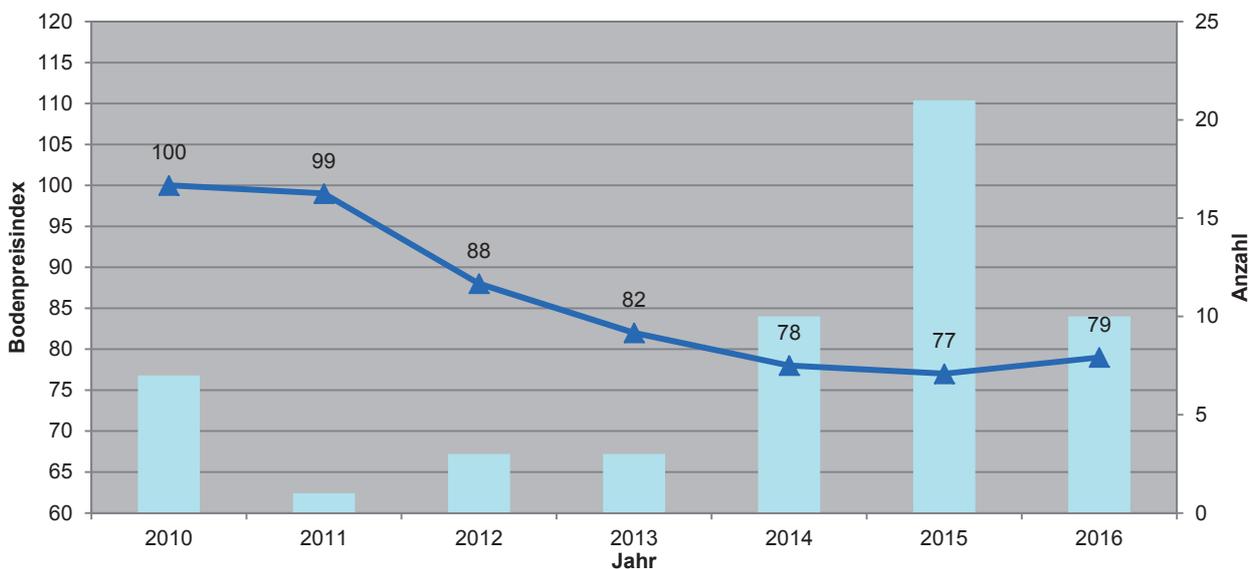
* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle



Bodenpreisindexreihe für die Stadt Salzwedel und Randlagen (Brietz, Cheine, Chüttlitz, Krinau, Pretzier, Steinitz)

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			55
Grundstücksflächen:	307 m ²	1.863 m ²	808 m ² *
Kaufpreis (erschließungsbeitragsfrei):	15 €/m ²	57 €/m ²	33 €/m ² *

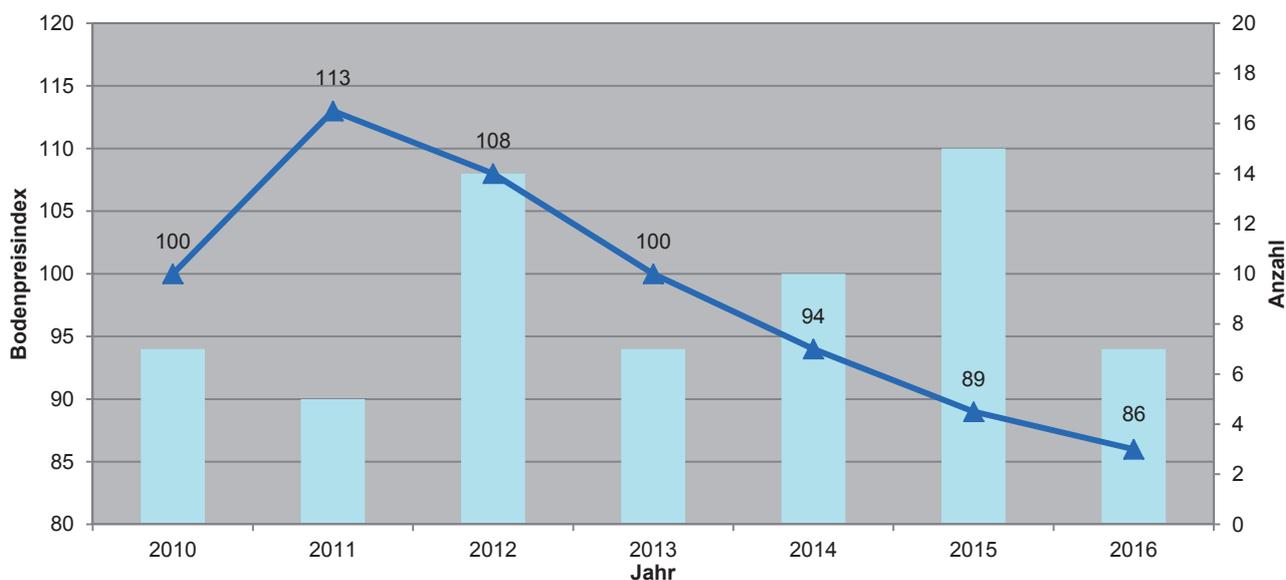
* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle



Bodenpreisindexreihe für die Stadt Gardelegen und Randlagen (Berge und Jävenitz)

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			68
Grundstücksflächen:	255 m ²	1.620 m ²	861 m ² *
Kaufpreis (erschließungsbeitragsfrei):	20 €/m ²	59 €/m ²	32 €/m ² *

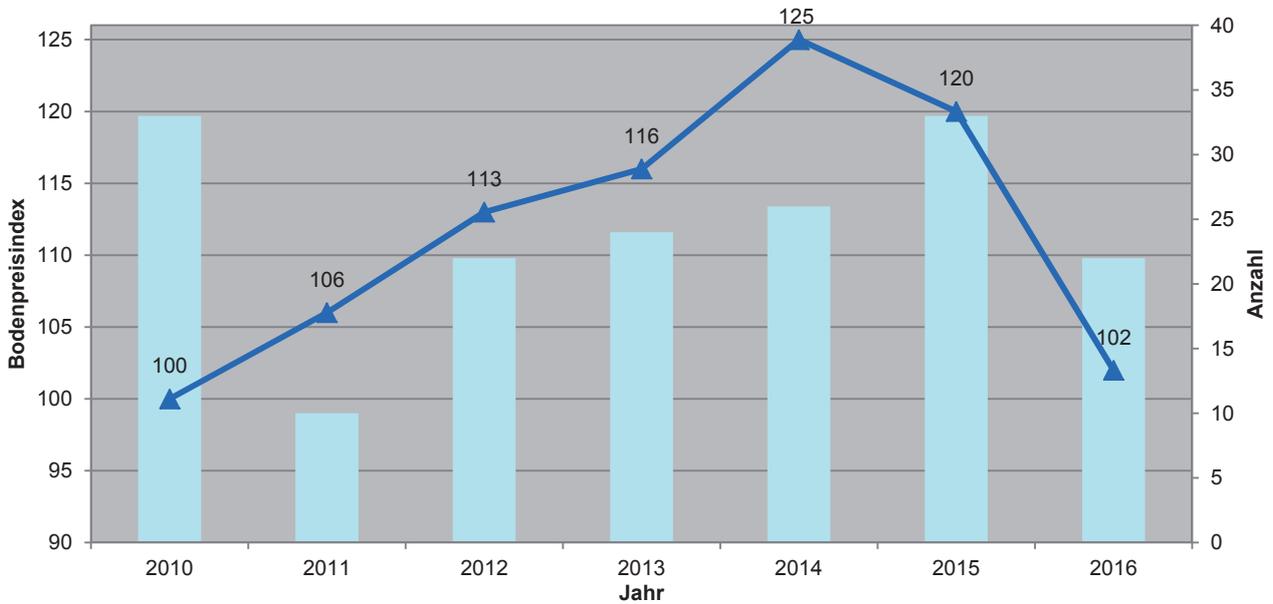
* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle



Bodenpreisindexreihe für den Altmarkkreis Salzwedel ohne die Städte Salzwedel und Gardelegen mit Randlagen

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			170
Grundstücksflächen:	216 m ²	2.500 m ²	1.102 m ² *
Kaufpreis (erschließungsbeitragsfrei):	1 €/m ²	33 €/m ²	15 €/m ² *

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle

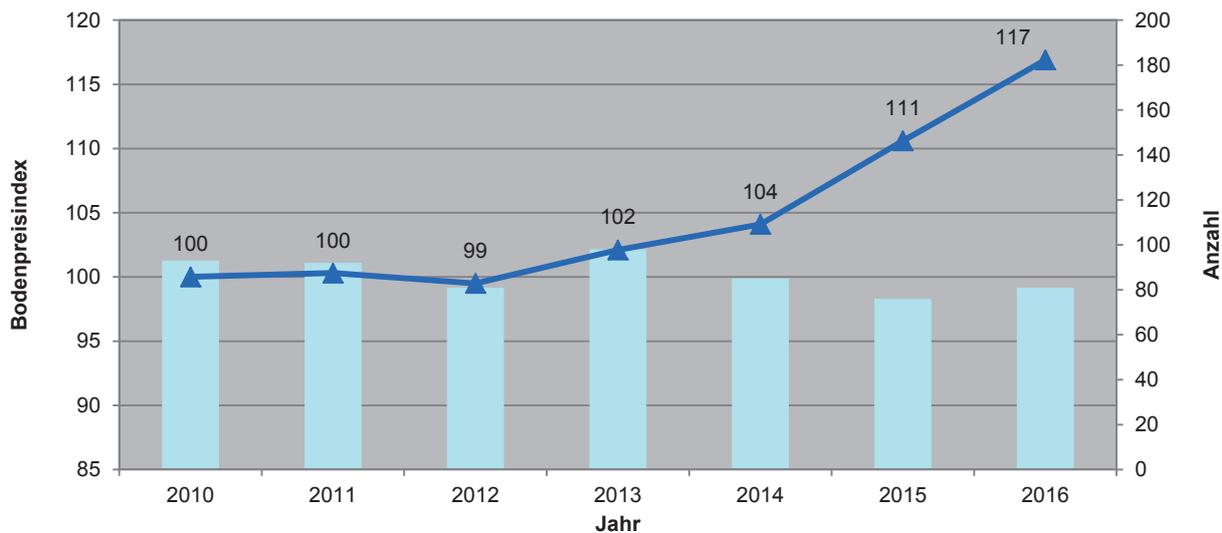


Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis

Bodenpreisindexreihe für die Großstadt Magdeburg

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			606
Grundstücksflächen:	266 m ²	1.495 m ²	674 m ² *
Kaufpreis (erschließungsbeitragsfrei):	47 €/m ²	169 €/m ²	97 €/m ² *

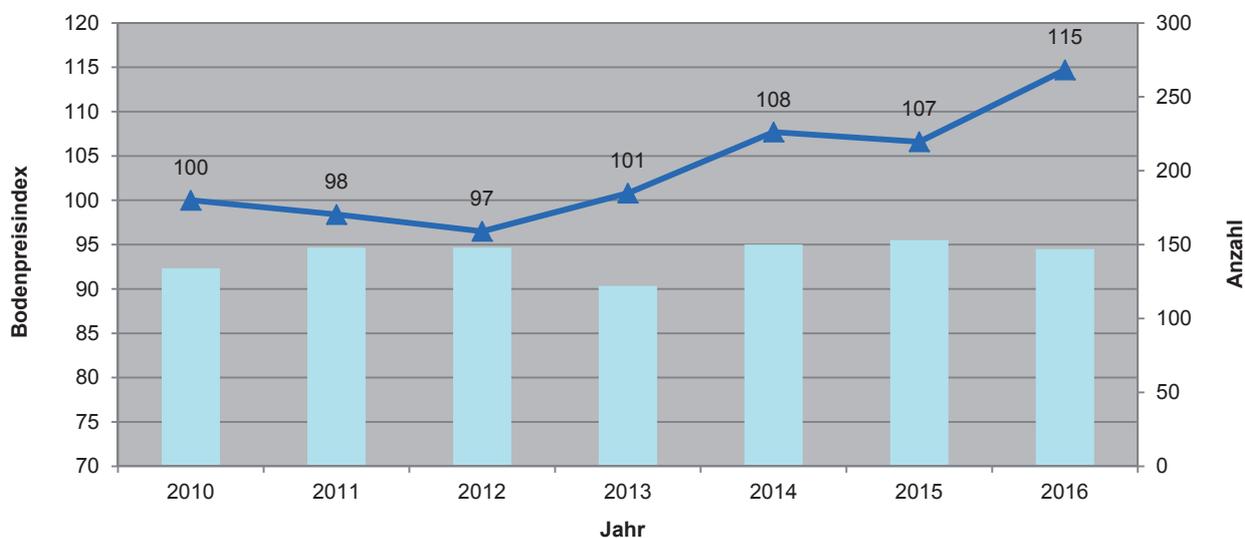
* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle



Bodenpreisindexreihe für die Großstadtrandlagen, Mittelzentren und Grundzentren in den Landkreisen Börde, Harz und Salzlandkreis

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			1002
Grundstücksflächen:	260 m ²	1.500 m ²	719 m ² *
Kaufpreis (erschließungsbeitragsfrei):	11 €/m ²	115 €/m ²	50 €/m ² *

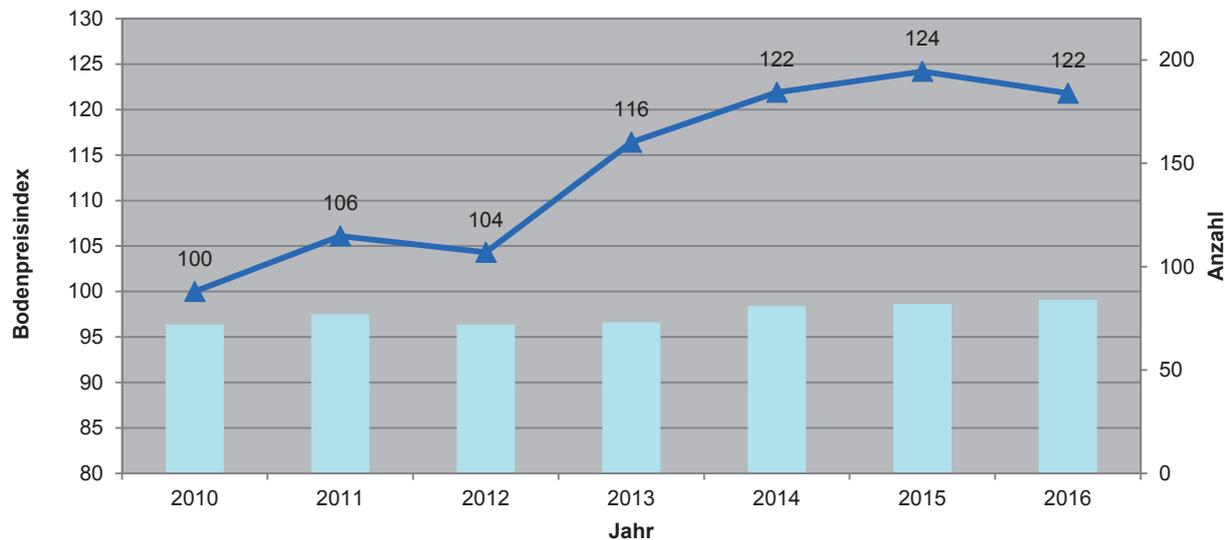
* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle



Bodenpreisindexreihe für die Dörfer und Fremdenverkehrsorte in den Landkreisen Börde, Harz und Salzlandkreis

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			541
Grundstücksflächen:	261 m ²	1.500 m ²	777 m ² *
Kaufpreis (erschließungsbeitragsfrei):	15 €/m ²	76 €/m ²	36 €/m ² *

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle



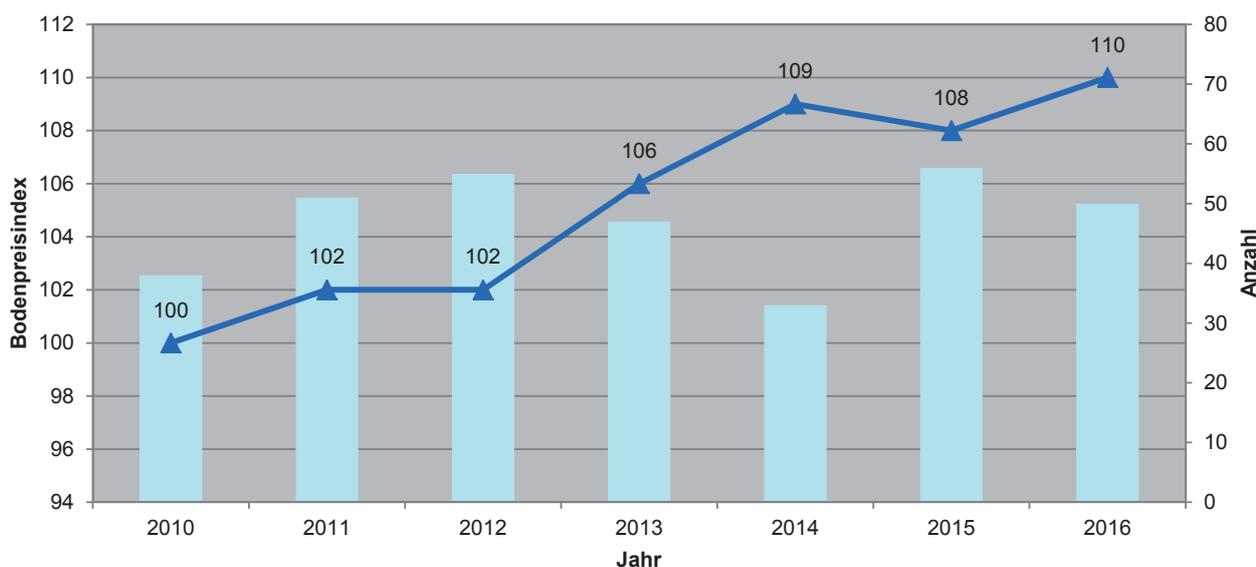
Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land

Bodenpreisindexreihe für die Großstadt Dessau–Roßlau und die Mittelzentren der Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land

Gemarkungen: Alten, Bitterfeld, Burg, Dessau, Köthen, Törten, Wittenberg, Wolfen, Zerbst, Ziebigk

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			330
Grundstücksflächen:	300 m ²	1.500 m ²	761 m ^{2*}
Kaufpreis (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	140 €/m ²	55 €/m ^{2*}

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle

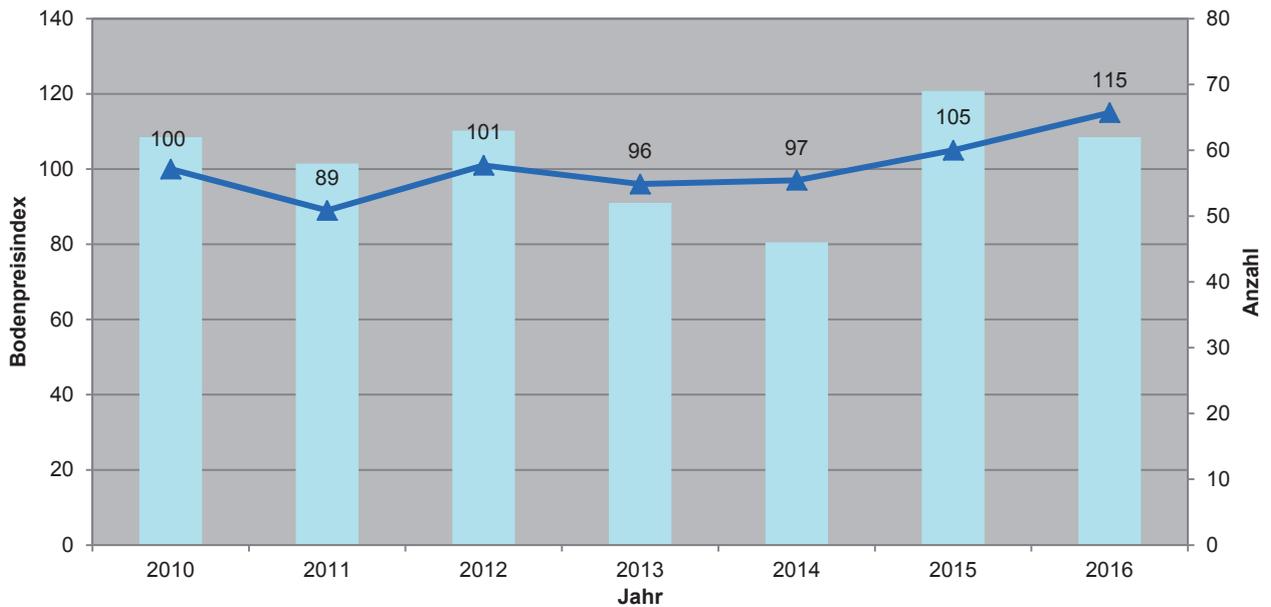


Bodenpreisindexreihe für Grundzentren, unzentrale Städte und verstärkte Dörfer in den Landkreisen Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land

Gemarkungen: Aken, Annaburg, Apollensdorf, Bergwitz, Bobbau, Brehna, Coswig, Genthin, Gommern, Gräfenhainichen, Greppin, Gröbzig, Großkühnau, Holzweißig, Jerichow, Jessen, Jeßnitz, Kemberg, Kleinkühnau, Kochstedt, Lindau, Loburg, Meinsdorf, Merzien, Mildensee, Möckern, Mosigkau, Oranienbaum, Parey, Prettin, Pretzsch, Radegast, Raguhn, Reinsdorf, Reuden an der Fuhne, Rodleben, Roitzsch, Roßlau, Sandersdorf, Schmiedeberg, Schweinitz, Seyda, Thalheim, Vockerode, Waldersee, Weißandt-Gölzau, Wörlitz, Zahna, Zörbig, Zscherndorf, Zschornowitz

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			412
Grundstücksflächen:	309 m ²	2.000 m ²	830 m ^{2*}
Kaufpreis (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	92 €/m ²	36 €/m ^{2*}

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle



Bodenpreisindexreihe für Dörfer in den Landkreisen Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land

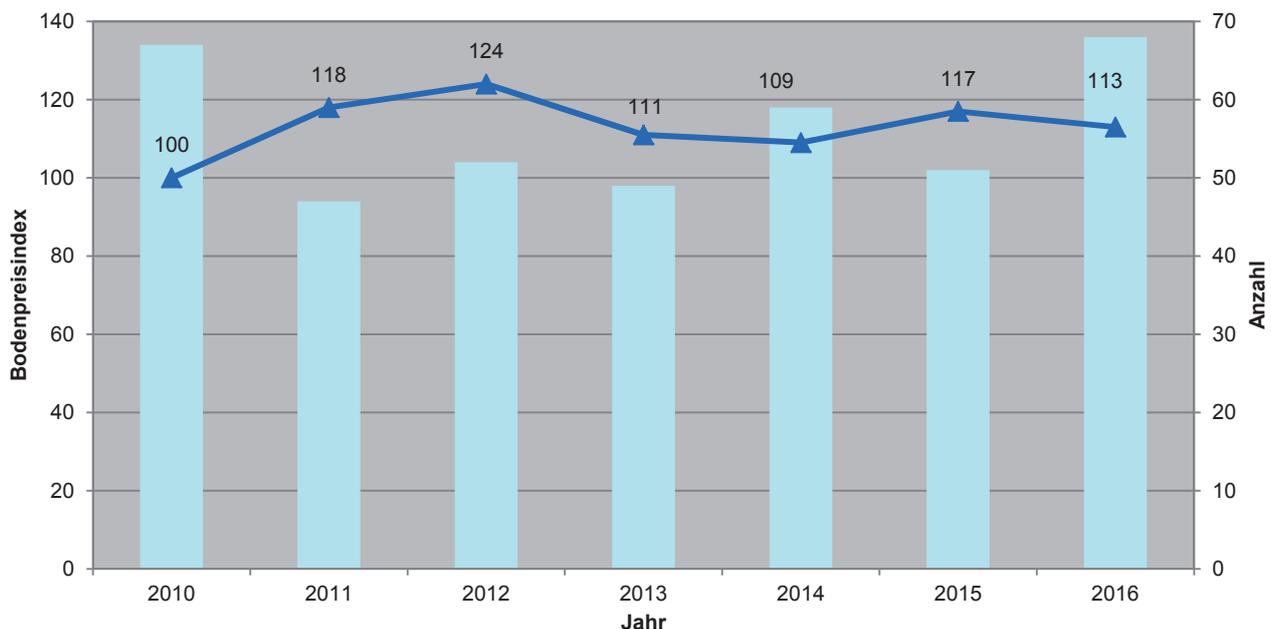
alle übrigen Gemarkungen*** der Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Jerichower Land und Wittenberg, sowie der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau

***Hinweis:

Für die Gemarkungen Biederitz, Gerwisch, Gübs, Hohenwarthe, Lostau, Möser und Wahlitz gilt die Bodenpreisindexreihe für die Großstadtrandlagen, Mittelzentren und Grundzentren in den Landkreisen Börde, Harz und Salzlandkreis

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			393
Grundstücksflächen:	300 m ²	2.000 m ²	928 m ² *
Kaufpreis (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	75 €/m ²	25 €/m ² *

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle

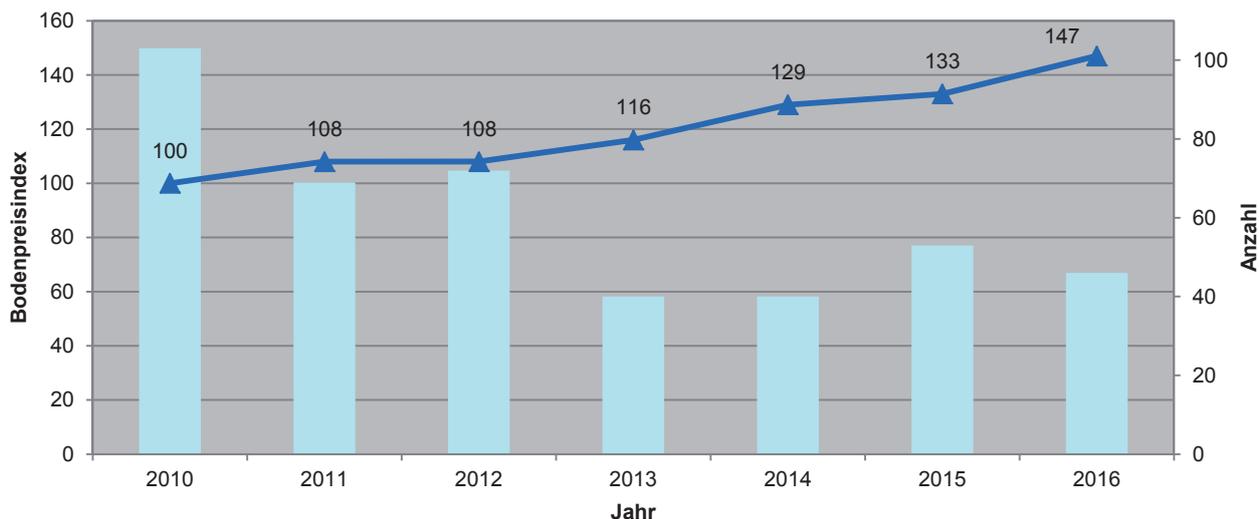


Stadt Halle (Saale) sowie die Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz

Bodenpreisindexreihe für die Großstadt Halle (Saale)

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			423
Grundstücksflächen:	179 m ²	1.415 m ²	598 m ^{2*}
Kaufpreis (erschließungsbeitragsfrei):	55 €/m ²	189 €/m ²	111 €/m ^{2*}

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle



Bei der Indexreihenermittlung im individuellen Wohnungsbau ist es wichtig, dass der Einfluß von Kauffällen eines Baugebietes genau untersucht wird. Da es sich in der Regel um einen Bauträger handelt, der die Bauplätze im gleichen Zeitraum veräußert, wurde die Anzahl der Kauffälle reduziert. Die maximale Anzahl in die Untersuchung eingehender Kauffälle ergibt sich aus der Wurzel aller Kauffälle im entsprechenden Baugebiet. Somit wird das allgemeine Marktgeschehen nicht durch extrem große Baugebiete und ihr Wertniveau einseitig beeinflusst.

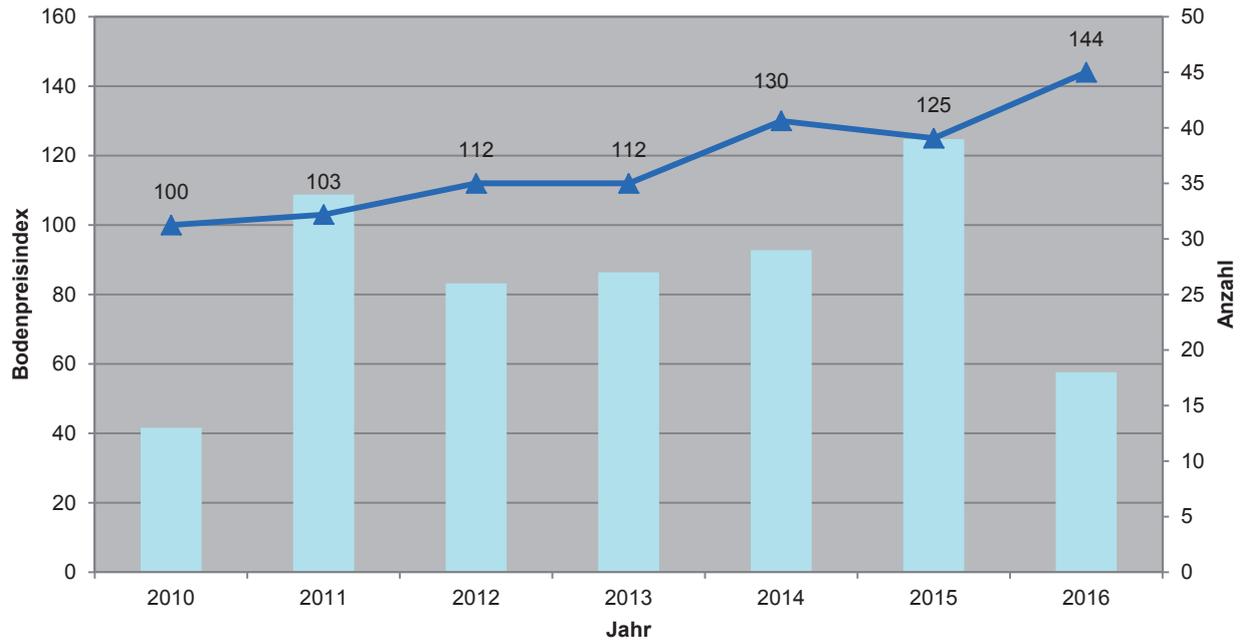
Insgesamt gab es in der Stadt Halle (Saale) 28 Baugebiete. Die Anzahl der Kauffälle ohne Reduzierung betrug in den kleineren Baugebieten in der Regel 5 bis 20, in den größeren Baugebieten lag die Anzahl der Kauffälle zwischen 40 und 60. Das größte Baugebiet befindet sich in Kröllwitz, das mit insgesamt 82 Bauplätzen in die Kaufpreissammlung eingegangen ist.

Von insgesamt 620 Kauffällen sind nach der zuvor beschriebenen Reduzierung 423 Kauffälle in die Berechnung der Indexreihe eingeflossen. Bei der Reduzierung der Kauffälle wurde darauf geachtet, dass diese gleichmäßig über das Jahr hinweg eliminiert wurden.

Bodenpreisindexreihe für die Mittelzentren Merseburg und Naumburg

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			186
Grundstücksflächen:	153 m ²	1.454 m ²	694 m ^{2*}
Kaufpreis (erschließungsbeitragsfrei):	20 €/m ²	100 €/m ²	51 €/m ^{2*}

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle



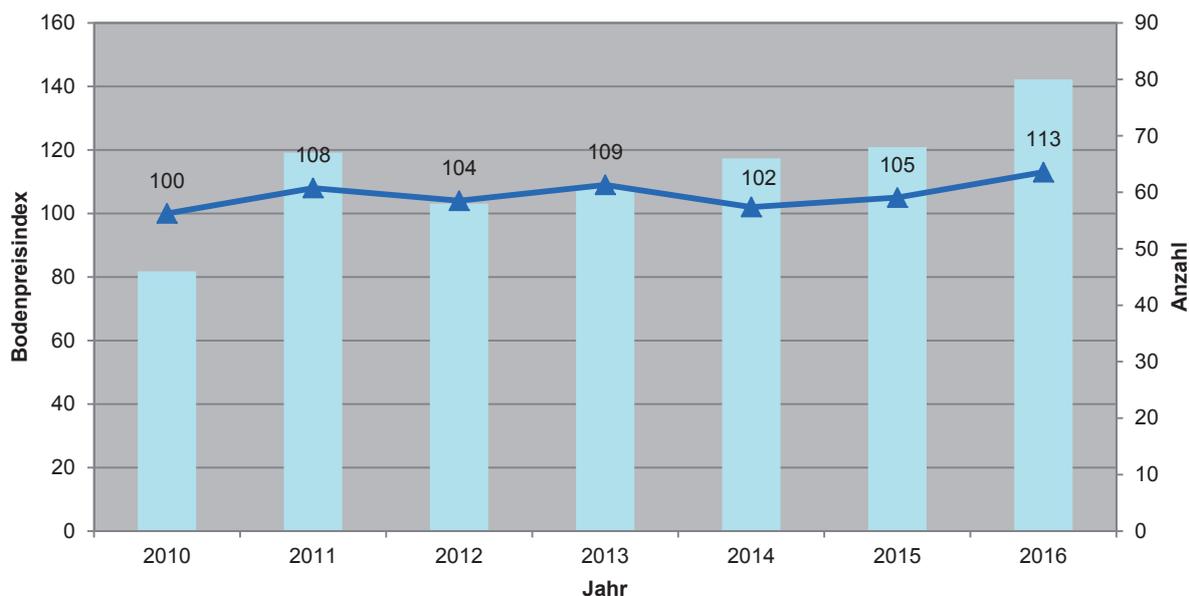
Alle Städte des Regionstyps „Mittelzentren“ wurden zunächst einzeln untersucht, um den Verlauf der Entwicklung separat festzustellen. Diese Auswertung ergab, dass die Städte Merseburg und Naumburg sich ähnlich entwickelten. Beide Städte konnten deshalb zusammen ausgewertet werden. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle ist diese Indexreihe jedoch nur als Trend zu betrachten.

Die Entwicklung der übrigen Mittelzentren Eisleben, Sangerhausen, Weißenfels und Zeitz verläuft wie die Entwicklung der Grundzentren, Kleinstädten und Fremdenverkehrsorte. Diese Regionstypen konnten zusammen ausgewertet werden. Der Verlauf ist in der folgenden Grafik dargestellt.

Bodenpreisindexreihe für die Mittelzentren (Lutherstadt Eisleben, Sangerhausen, Weißenfels und Zeitz), Grundzentren/Kleinstädte und Fremdenverkehrsorte in den Landkreisen Burgenlandkreis, Saalekreis, Mansfeld Südharz

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			446
Grundstücksflächen:	125 m ²	1.500 m ²	749 m ² *
Kaufpreis (erschließungsbeitragsfrei):	12 €/m ²	95 €/m ²	40 €/m ² *

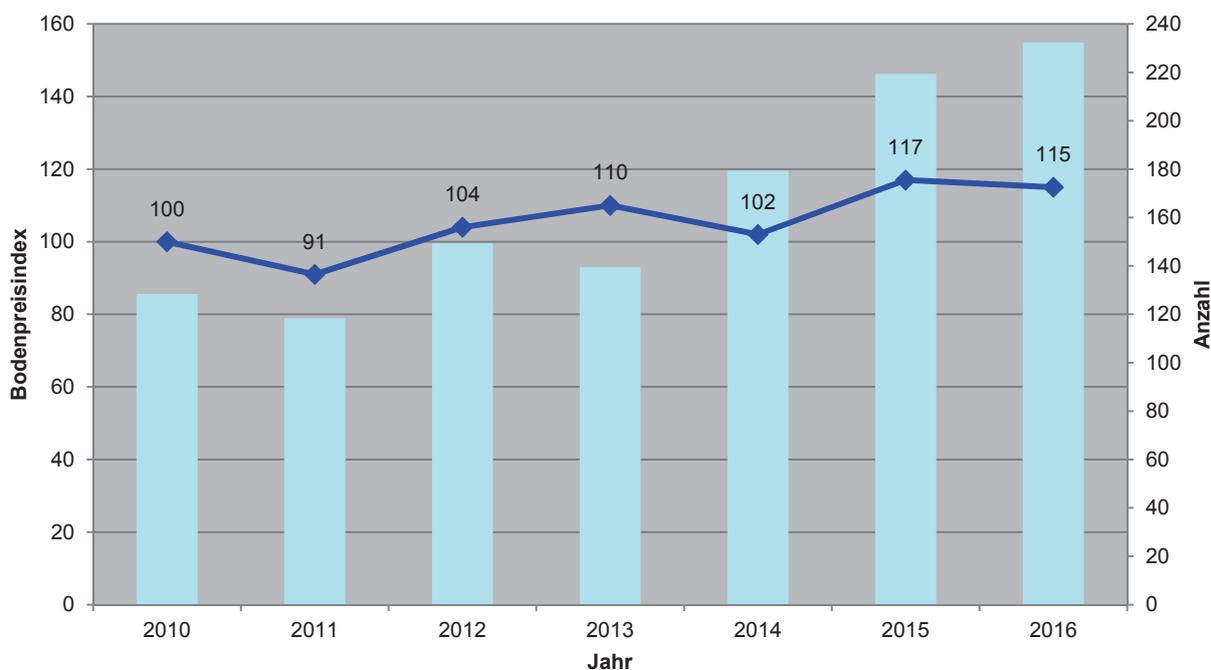
* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle



Bodenpreisindexreihe für Dörfer (einschließlich Großstadtrandlagen der Stadt Halle) in den Landkreisen Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld Südharz

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			1.164
Grundstücksflächen:	156 m ²	2.500 m ²	911 m ² *
Kaufpreis (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	100 €/m ²	32 €/m ² *

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle



In dieser Indexreihe fehlen die Wohngebiete „Am Mittelholz“ in Lieskau und „Am Seerand“ in Neumark. Aufgrund der Entwicklung und der Höhe des Kaufpreinsniveaus sind diese beiden Wohngebiete als Ausreißer aus der Analyse ausgeschlossen worden.

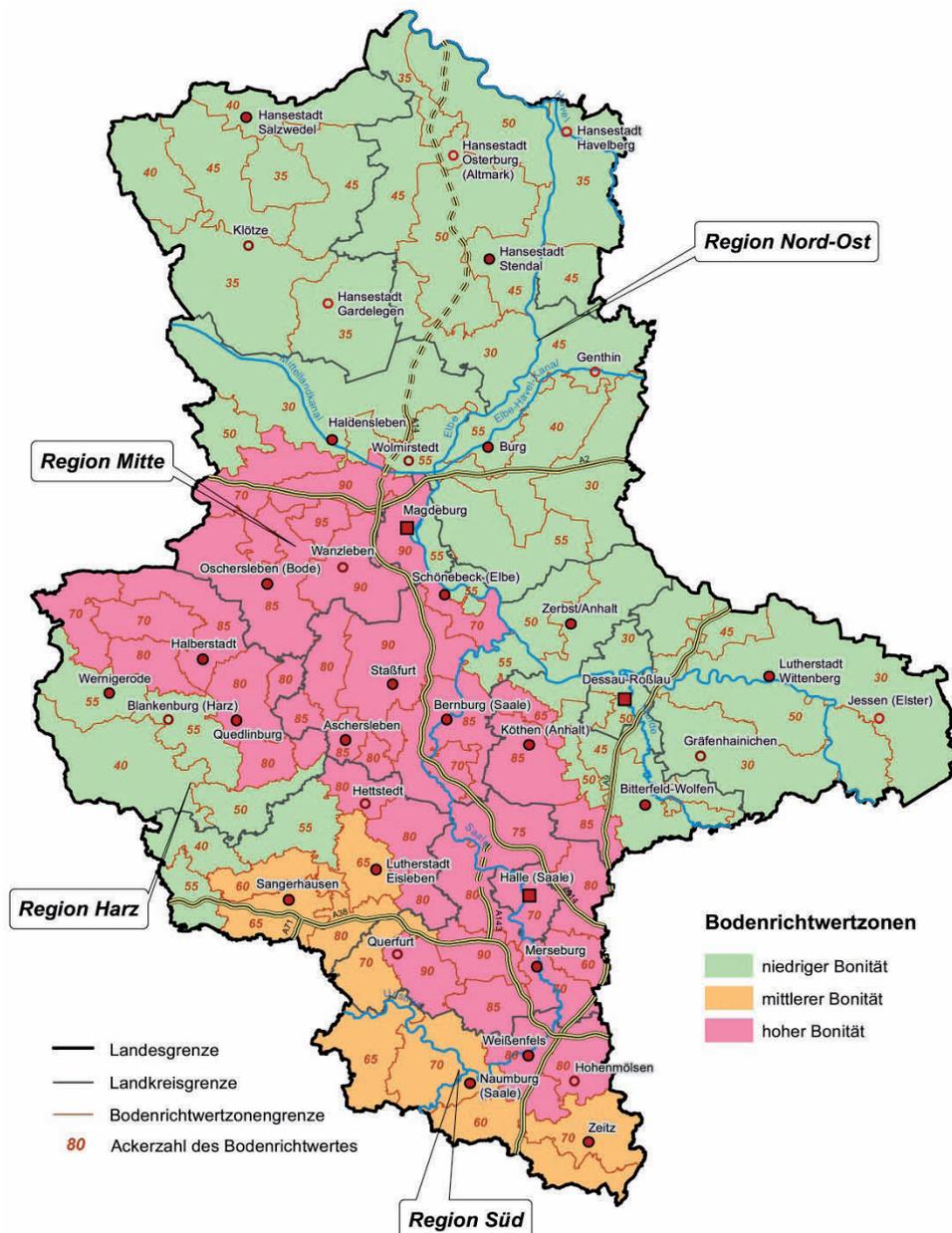
7.1.2 Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Land Sachsen-Anhalt

Bei der Ableitung der Indexreihen für Acker- und Grünlandflächen wurden alle Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ab 2.500 m² und mit einem Vertragsdatum vom 01.01.2010 bis 31.12.2016 einbezogen. Als Basisjahr gilt jeweils das Jahr 2010. Die Indexzahl bezieht sich jeweils auf den 01.07. des Jahres.

Bodenpreisindexreihen für Ackerland

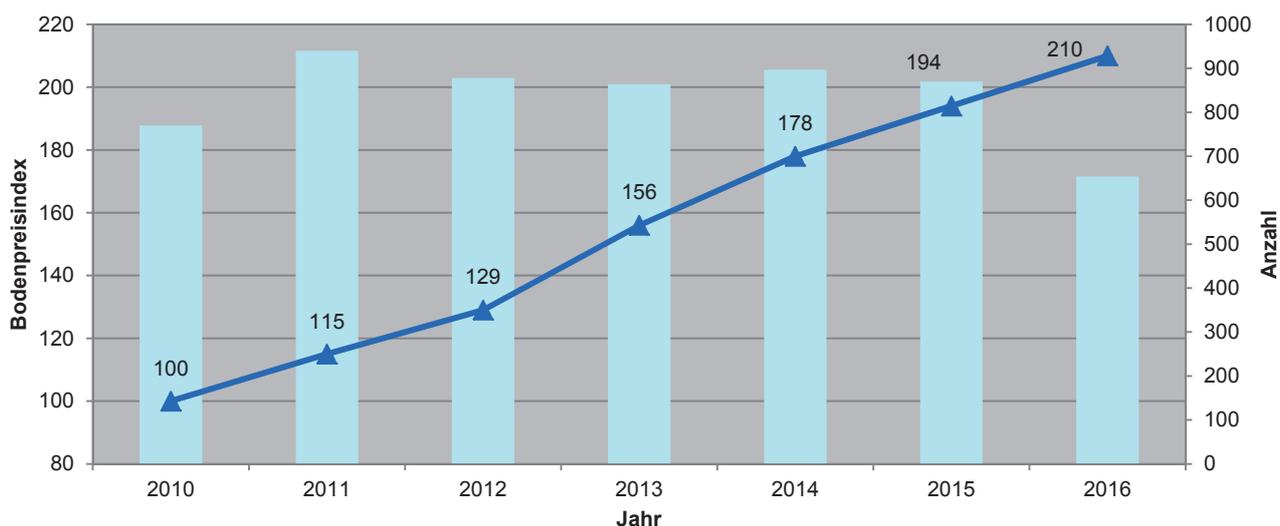
Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurde eine unterschiedliche Entwicklung der Kaufpreise von Ackerland in verschiedenen Regionen nachgewiesen. Diese unterschiedliche Entwicklung steht in engem Zusammenhang mit der vorherrschenden Bodengüte. Zur Auswertung wurde das Land Sachsen-Anhalt deshalb in Gebiete unterschiedlicher Bodengüte unterteilt. Dabei bilden die BRW-Zonen die Grundlage. Die der Untersuchung zugrundeliegenden Kauffälle wurden je nach zugehöriger BRW-Zone den Regionen zugeordnet. Die nachfolgende Grafik zeigt die Einteilung des Landes in vier Bereiche, wobei die Regionen Nord-Ost und Harz eine gleichartige Entwicklung der Kaufpreise aufweisen.



Bodenpreisindexreihe für Ackerland für die Regionen Nord-Ost und Harz

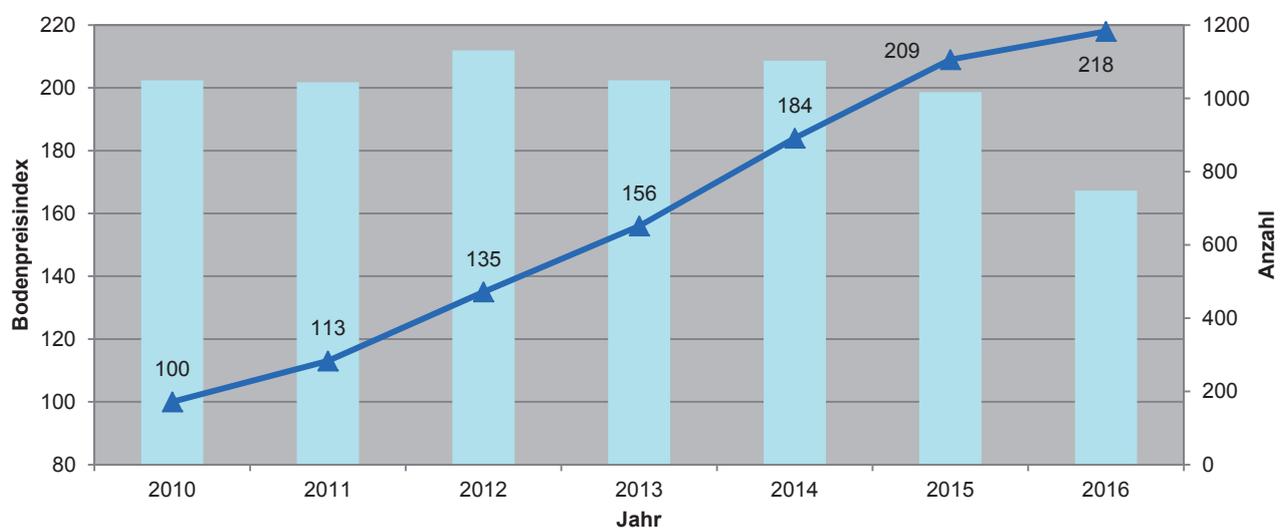
Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			5.873
Kaufpreis:	0,13 €/m ²	3,00 €/m ²	0,81 €/m ² *
Ackerzahl:	20	100	42 *
Flächengröße:	0,25 ha	20 ha	2,9 ha *

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle


Bodenpreisindexreihe für Ackerland für die Region Mitte

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			7.141
Kaufpreis:	0,17 €/m ²	5,00 €/m ²	1,69 €/m ² *
Ackerzahl:	23	100	81 *
Flächengröße:	0,25 ha	20 ha	2,7 ha *

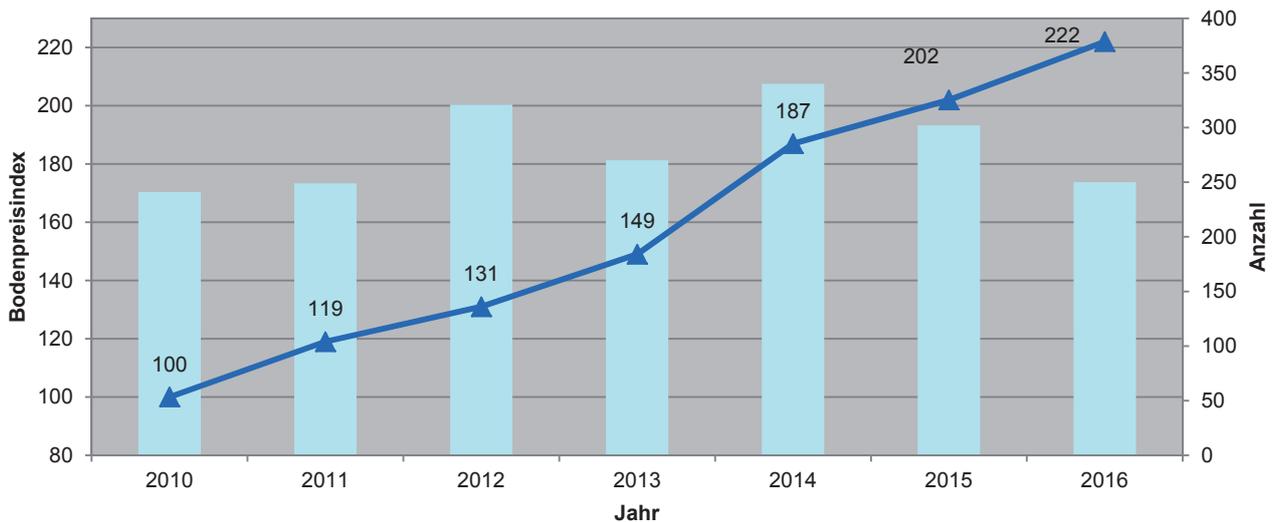
* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle



Bodenpreisindexreihe für Ackerland für die Region Süd

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			1.973
Kaufpreis:	0,16 €/m ²	3,25 €/m ²	1,28 €/m ² *
Ackerzahl:	23	98	67 *
Flächengröße:	0,25 ha	20 ha	2,5 ha *

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle

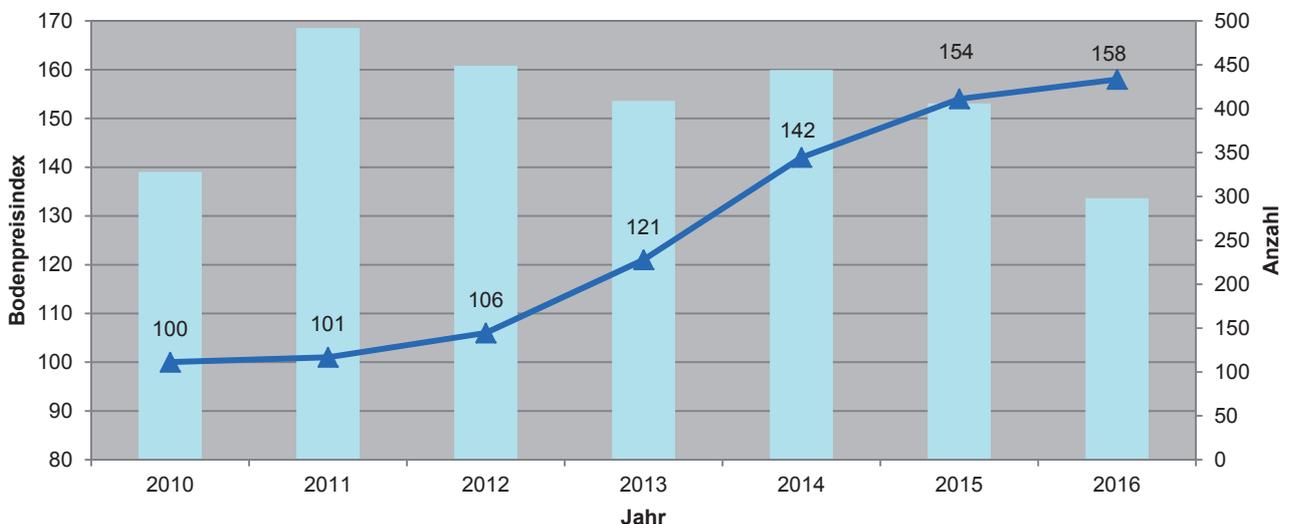


Bodenpreisindexreihe für Grünland

Für Grünland ist eine regionale Abhängigkeit der zeitlichen Entwicklung des Preisniveaus nicht nachweisbar.

Bodenpreisindexreihe für Grünland für das Land Sachsen-Anhalt

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			2.826
Kaufpreis:	0,09 €/m ²	2,52 €/m ²	0,48 €/m ² *
Grünlandzahl:	20	70	43 *
Flächengröße:	0,25 ha	108 ha	2,1 ha *



7.2 Immobilienpreisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Basis dieser Untersuchung war eine Masterarbeit [Krumei, 2015]. Diese Untersuchung wurde aktualisiert. Durch eine große Stichprobe mit einer homogenen Verteilung der Merkmalsausprägungen in jedem Jahr werden die nicht vorhandenen Umrechnungskoeffizienten zur Normierung kompensiert. Die Mittelwerte der Parameter sind in jedem Jahr der Untersuchung ähnlich. Nach Analyse der Kauffalldaten wurden vier Indexreihen für unterschiedliche Regionstypen des Landes Sachsen-Anhalt ermittelt, da die Immobilienpreise innerhalb der Regionstypen unterschiedliche Entwicklungen aufweisen. Die Untersuchungen wurden getrennt für die Großstädte, die Mittelzentren, die Grundzentren/Kleinstädte sowie den Dörfern durchgeführt. Der Immobilienpreisindex bezieht sich jeweils auf das Basisjahr 2000. Die Indexzahlen sind in den folgenden Graphiken abgebildet. Im Zeitraum der Analyse liegt begründet, dass das Merkmal Ausstattungsstandard als Selektionskriterium verwendet wird. Der mit den Normalherstellungskosten (NHK) 2010 eingeführte Gebäudestandard wird erst seit Einführung der Sachwertrichtlinie in der Kaufpreissammlung geführt. Die Merkmale der jeweiligen Stichprobe sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Stichprobenübersicht für die Großstädte in Sachsen-Anhalt 2000 - 2016

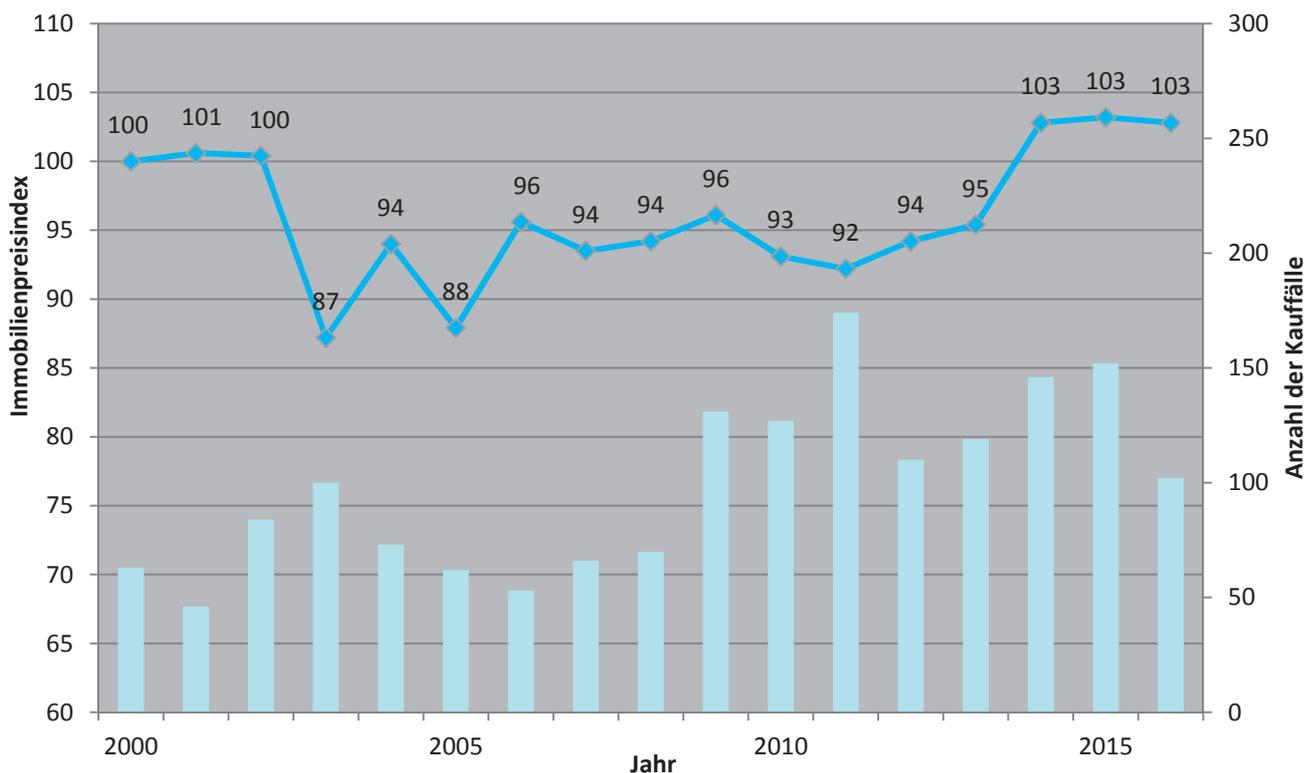
Merkmale für die Großstädte	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			1678
Kauffälle/Jahr	46	174	99
Kaufpreise	23.000 €	481.140 €	143.045 €
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	319 €/m ²	2.000 €/m ²	1.199 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	15 €/m ²	220 €/m ²	86 €/m ²
Wohnfläche	51 m ²	300 m ²	121 m ²
Grundstücksflächen	168 m ²	1.500 m ²	652 m ²
Baujahr	1840	2011	1955
Restnutzungsdauer	3	100	38
Ausstattungsstandard*	1	7	3

*1=einfach; 3=mittel; 5=gehoben; 7=stark gehoben

Ausprägung der Grundstücksmerkmale in den Jahren

Jahr	Anzahl Kauffälle	Mittelwert							
		Kaufpreis	Wohnfläche m ²	Kaufpreis/m ² Wfl.	Ausstattungsstandard	Bodenrichtwert	Baujahr	Grundstücksgröße	Restnutzungsdauer
2000	63	134.501	116	1.169	3,3	93	1938	680	45
2001	46	140.882	120	1.211	3,5	88	1949	615	46
2002	84	143.685	121	1.244	3,6	96	1954	640	49
2003	100	130.249	124	1.110	3,3	91	1952	653	47
2004	73	127.250	108	1.185	3,7	93	1949	606	43
2005	62	122.063	112	1.107	3,5	86	1958	590	47
2006	53	139.864	121	1.218	3,4	89	1958	661	41
2007	66	133.600	116	1.168	2,9	86	1955	712	40
2008	70	130.256	116	1.187	2,9	83	1963	588	45
2009	131	139.281	120	1.206	2,7	83	1958	636	43
2010	127	139.380	127	1.150	2,9	81	1958	656	40
2011	174	131.326	118	1.126	2,8	80	1954	616	34
2012	110	153.814	129	1.202	2,8	82	1958	649	36
2013	119	141.873	121	1.181	2,9	83	1952	695	30
2014	146	167.000	127	1.293	3,3	89	1958	696	32
2015	152	160.915	124	1.281	3,3	87	1954	682	28
2016	102	160.137	126	1.284	3,2	87	1956	661	32

Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Großstädten



Stichprobenübersicht für die Mittelzentren in Sachsen-Anhalt 2000 - 2016

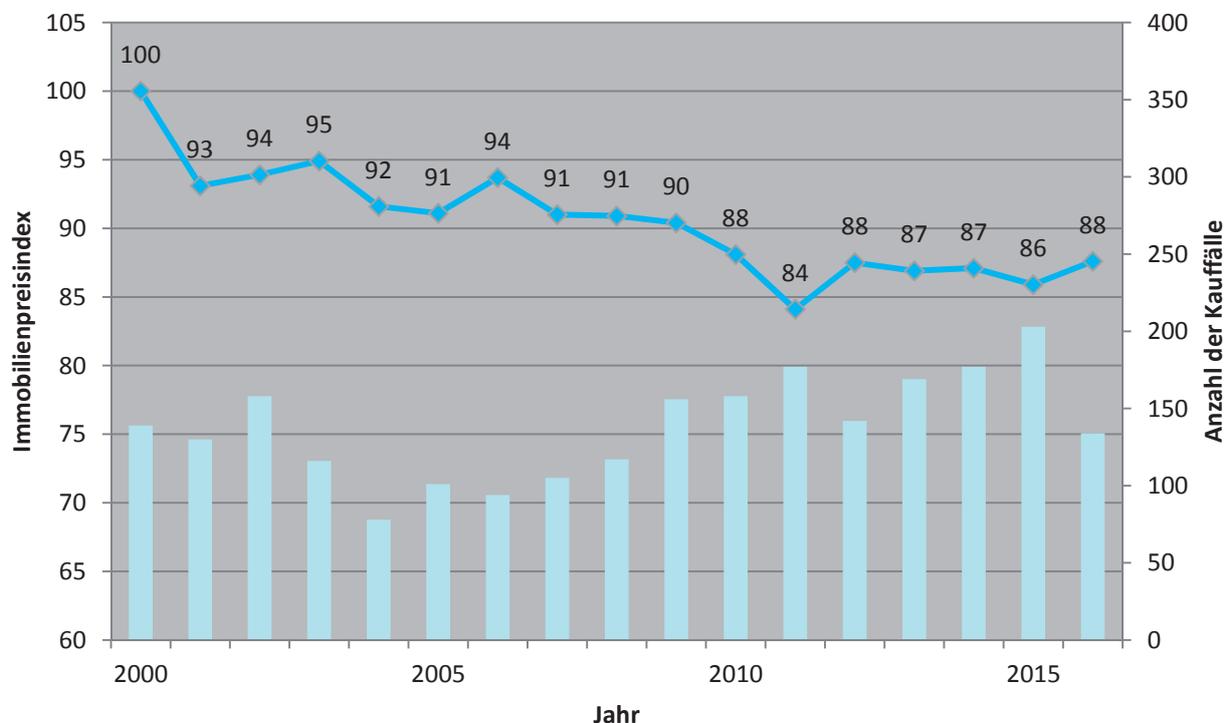
Merkmale für die Mittelzentren	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			2354
Kauffälle/ Jahr	78	203	138
Kaufpreise	18.049 €	400.000 €	106.333 €
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	188 €/m ²	1.963 €/m ²	930 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ²	120 €/m ²	41 €/m ²
Wohnfläche	50 m ²	281 m ²	117 m ²
Grundstücksflächen	150 m ²	1.499 m ²	671 m ²
Baujahr	1826	2014	1954
Restnutzungsdauer	9	100	40
Ausstattungsstandard*	1	7	3

*1=einfach; 3=mittel; 5=gehoben; 7=stark gehoben

Ausprägung der Grundstücksmerkmale in den Jahren

Jahr	Anzahl Kauffälle	Mittelwert							
		Kaufpreis	Wohnfläche m ²	Kaufpreis/m ² Wfl.	Ausstattungsstandard	Bodenrichtwert	Baujahr	Grundstücksgröße	Restnutzungsdauer
2000	139	116.600	111	1.061	3,6	40	1952	664	56
2001	130	115.461	118	992	3,5	40	1949	689	46
2002	158	113.261	116	995	3,5	43	1956	630	53
2003	116	105.624	111	973	3,3	41	1953	657	45
2004	78	106.522	110	964	3,5	41	1947	739	43
2005	101	106.322	115	936	3,7	43	1956	655	43
2006	94	105.120	113	962	3,6	43	1954	625	44
2007	105	99.937	114	915	3,3	39	1956	733	43
2008	117	108.404	116	960	3,4	40	1959	697	44
2009	156	100.470	117	915	2,7	41	1958	673	41
2010	158	99.909	119	900	2,8	40	1954	666	37
2011	177	97.319	121	864	2,6	41	1953	683	35
2012	142	96.383	113	867	2,7	40	1953	641	30
2013	169	107.967	121	894	2,9	41	1954	683	32
2014	177	102.452	119	871	3,0	40	1951	664	28
2015	203	110.621	120	905	3,1	41	1960	670	31
2016	134	116.649	125	931	3,0	40	1954	680	26

Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Mittelzentren



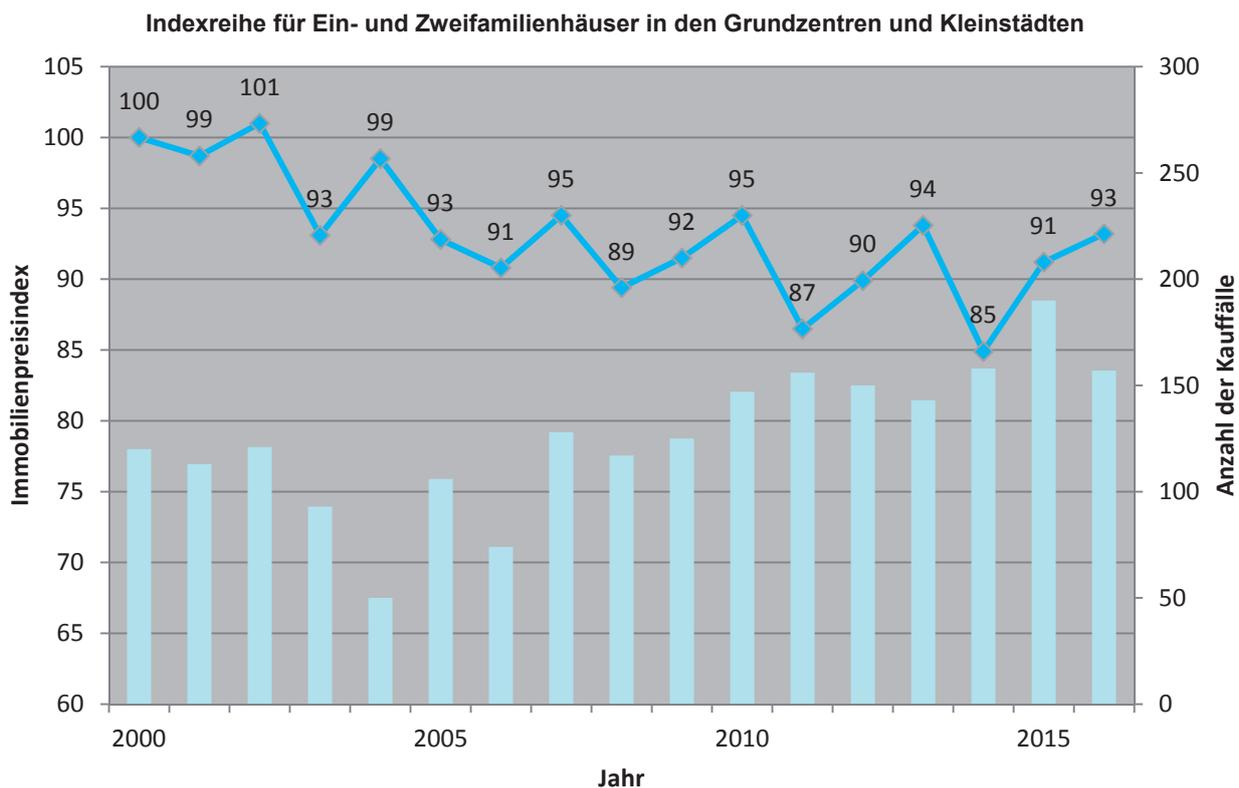
Stichprobenübersicht für die Grundzentren und Kleinstädte in Sachsen-Anhalt 2000 - 2016

Merkmale für die Grundzentren und Kleinstädte	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			2.147
Kauffälle/ Jahr	50	190	126
Kaufpreise	11.000 €	315.000 €	93.016 €
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	153 €/m ²	1.923 €/m ²	823 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	82 €/m ²	29 €/m ²
Wohnfläche	50 m ²	297 m ²	116 m ²
Grundstücksflächen	150 m ²	1.486 m ²	680 m ²
Baujahr	1820	2012	1957
Restnutzungsdauer	5	100	41
Ausstattungsstandard*	1	7	3

*1=einfach; 3=mittel; 5=gehoben; 7=stark gehoben

Ausprägung der Grundstücksmerkmale in den Jahren

Jahr	Anzahl Kauffälle	Mittelwert							
		Kaufpreis	Wohnfläche m ²	Kaufpreis/m ² Wfl.	Ausstattungsstandard	Bodenrichtwert	Baujahr	Grundstücksgröße	Restnutzungsdauer
2000	120	95.920	112	889	3,5	25	1948	650	54
2001	113	96.621	115	881	3,3	28	1951	637	50
2002	121	98.857	109	928	3,2	30	1952	704	49
2003	93	86.952	106	852	3,2	30	1951	642	43
2004	50	114.066	115	1.022	3,8	37	1971	685	64
2005	106	97.423	114	863	3,7	32	1963	652	49
2006	74	86.297	107	817	3,4	31	1961	691	49
2007	128	97.357	118	862	3,3	30	1966	719	51
2008	117	85.028	114	774	3,1	27	1961	708	42
2009	125	85.742	115	781	2,6	30	1960	716	42
2010	147	98.431	118	883	3,0	30	1960	668	47
2011	156	80.292	114	735	2,4	29	1953	660	33
2012	150	91.639	118	789	2,7	28	1956	683	35
2013	143	94.026	121	786	3,1	29	1957	701	32
2014	158	87.839	118	751	3,0	29	1958	675	32
2015	190	98.308	120	808	3,1	30	1957	678	29
2016	156	95.773	122	779	3,0	28	1954	686	28



Stichprobenübersicht für die Dörfer in Sachsen-Anhalt 2000 - 2016

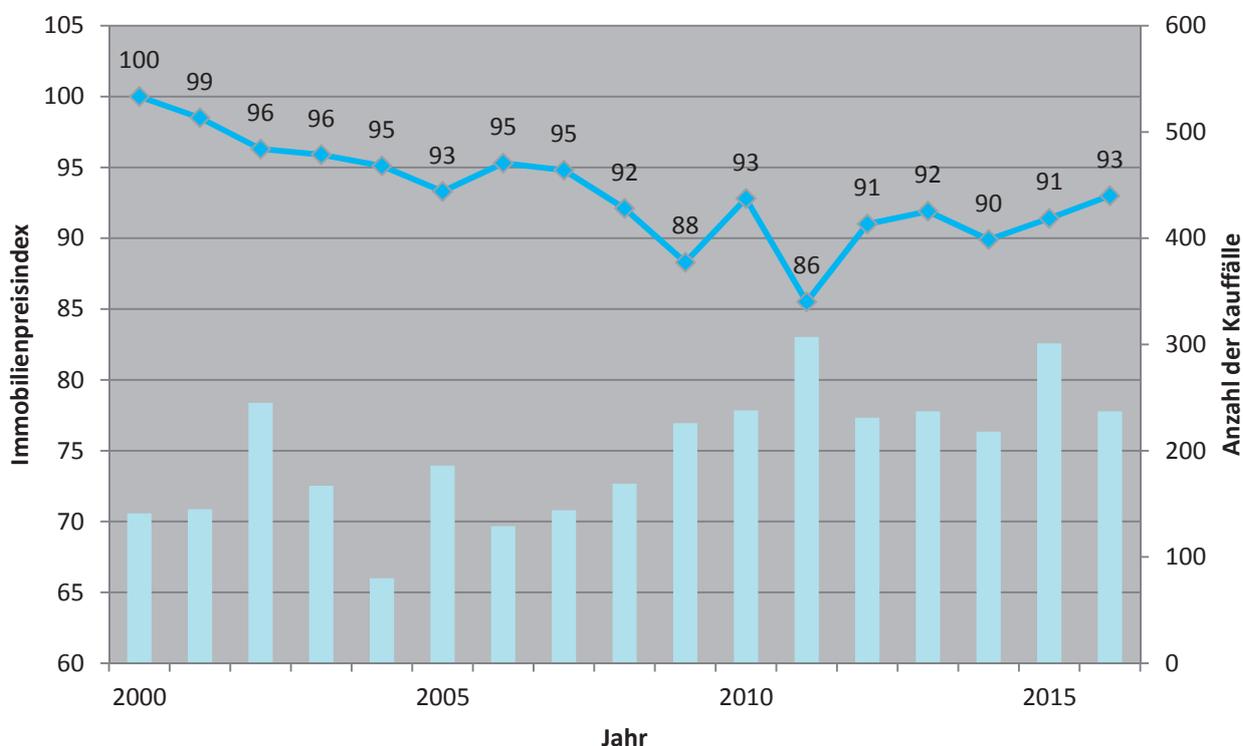
Merkmale für die Dörfer	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			3.400
Kauffälle/ Jahr	80	307	200
Kaufpreise	8.000 €	330.000 €	92.577 €
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	150 €/m ²	1.972 €/m ²	818 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	4 €/m ²	90 €/m ²	27 €/m ²
Wohnfläche	50 m ²	298 m ²	115 m ²
Grundstücksflächen	150 m ²	1.500 m ²	689 m ²
Baujahr	1830	2013	1959
Restnutzungsdauer	5	100	43
Ausstattungsstandard*	1	7	3

*1=einfach; 3=mittel; 5=gehoben; 7=stark gehoben

Ausprägung der Grundstücksmerkmale in den Jahren

Jahr	Anzahl Kauffälle	Mittelwert							
		Kaufpreis	Wohnfläche m ²	Kaufpreis/m ² Wfl.	Ausstattungsstandard	Bodenrichtwert	Baujahr	Grundstücksgröße	Restnutzungsdauer
2000	141	95.747	110	878	3,5	21	1955	649	60
2001	145	99.770	116	906	3,5	25	1951	651	55
2002	245	96.881	111	882	3,4	28	1954	671	56
2003	167	97.337	111	881	3,4	28	1959	705	54
2004	80	101.589	110	928	3,5	31	1966	614	59
2005	186	94.211	111	859	3,5	31	1960	691	47
2006	129	96.275	108	900	3,5	32	1965	681	50
2007	144	93.243	111	856	3,4	29	1965	714	49
2008	169	97.443	115	873	3,3	30	1969	677	51
2009	226	85.005	111	794	2,7	29	1959	649	43
2010	238	87.595	118	778	2,7	26	1955	695	41
2011	307	77.017	114	691	2,5	24	1951	713	34
2012	231	88.691	115	790	2,6	26	1959	682	36
2013	237	89.807	118	767	2,9	26	1957	700	35
2014	218	96.917	122	783	3,1	26	1963	723	35
2015	301	100.286	121	827	3,1	27	1964	697	32
2016	236	93.435	119	772	3,0	23	1955	725	31

Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Dörfern



Quellenangabe:

Krumey, U. (2015): Ermittlung von Immobilienpreisindexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser in Sachsen-Anhalt; Masterarbeit, Hochschule Anhalt, Dessau-Roßlau, 2015

7.3 Gebäundefaktoren für bebaute Grundstücke

7.3.1 Vorbemerkungen

Gemäß § 193 Absatz 5 Satz 4 BauGB sind vom Gutachterausschuss Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke zu ermitteln. Gemäß § 13 ImmoWertV sollen Vergleichsfaktoren der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktor), zu beziehen.

Nach der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) sind Vergleichsfaktoren durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet. Sie sind für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts geeignet, wenn sie für einen mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren regional und sachlich abgegrenzten Teilmarkt abgeleitet wurden und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Normobjekts dargestellt sind.

Für die sachgerechte Anwendung der nachstehenden Gebäundefaktoren sind das Ableitungsmodell und die Datengrundlage für die Ableitung der Vergleichsfaktoren angegeben. Eine Zusammenstellung der wesentlichen Modellparameter für die Ableitung der Vergleichsfaktoren enthält nachstehende Übersicht.

Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Gebäundefaktoren

Gebäundefaktoren werden aus geeigneten, auf die Bezugseinheit m² Wohnfläche bezogenen Kaufpreisen abgeleitet. Das hierzu vom Gutachterausschuss einheitlich verwendete Modell beinhaltet folgende wesentliche Parameter:

Objektart	Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (EH/ZH) Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DH)		
Wertrelevante Grundstücksmerkmale	kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse Eigennutzung (unvermietet) kein Neubau/Erstverkauf normale Nutzungsmöglichkeit keine Einflüsse durch Rechte und Belastungen		
Räumlicher Bezug		EH/ZH Seite	RH/DH Seite
	Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel	169	185
	Landeshauptstadt Magdeburg	171	187
	Landkreis Börde	173	189
	Landkreis Harz	175	191
	Salzlandkreis	177	193
	Dessau-Roßlau, Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land	179	195
	Halle (Saale)	181	197
	Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz	183	199
Bezugsgröße	Euro/m ² Wohnfläche		
Bodenwert	enthalten		
Wirtschaftl. Restnutzungsdauer (RND)	GND – Alter gemäß SW-RL Bei Modernisierungen erfolgt die Ermittlung der wirtschaftlichen RND gemäß Anlage 4 SW-RL. Bei zurückliegenden Maßnahmen wurde eine Reduzierung der Tabellenpunktwerte nach der „Methode-Abele-Esslingen“ vorgenommen. Diese Methode berücksichtigt die unterschiedliche Nutzungsdauer der Gewerke wie folgt:		

Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Gebäudedefaktoren

Gebäudedefaktoren werden aus geeigneten, auf die Bezugseinheit m² Wohnfläche bezogenen Kaufpreisen abgeleitet. Das hierzu vom Gutachterausschuss einheitlich verwendete Modell beinhaltet folgende wesentliche Parameter:

	Modernisierung-Wohngebäude	Zeit der Berücksichtigung (max) Jahre
	Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	40
	Modernisierung der Fenster und Außentüren	25
	Mod. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abw.)	30
	Modernisierung der Heizungsanlage	15
	Wärmedämmung der Außenwände	25
	Modernisierung von Bädern	20
	Mod. des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	15
	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	30
Alterswertminderung	Lineare Alterswertminderung gemäß SW-RL (auch bei der „Methode-Abele-Esslingen“) So wirkt sich z.B. eine Dacherneuerung, wenn sie 20 Jahre zurückliegt mit 2 Punkten (statt max. 4 Punkten) aus. Berechnungsbsp.: 4 Punkte x 20 Jahre / 40 Jahre = 2 Punkte	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Keine (falls vorhanden entsprechende Kaufpreisbereinigung)	

Zur Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts sind die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen am Stichtag des Vergleichsfaktors und dem Wertermittlungsstichtag mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen. Die ermittelten und nachfolgend dargestellten Gebäudedefaktoren beziehen sich auf einen Gebäudetyp in der jeweiligen Region mit unterschiedlichen Eigenschaften. Die Datenbasis, aus der die Gebäudedefaktoren abgeleitet worden sind, ist den jeweiligen räumlichen Untersuchungen vorangestellt. Diese geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zugrunde liegenden Modells an. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Gebäudedefaktoren nicht zu verwenden. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des jeweiligen Vergleichsobjektes können zu Abweichungen in den Gebäudedefaktoren führen. Das Ergebnis der multiplen Regressionsuntersuchung stellt die Regressionsfunktion mit den jeweils wertrelevanten Einflussgrößen auf den Gebäudedefaktor dar. Die Regressionsgleichung ist zusammen mit den Grundstücksmerkmalen des Normobjektes Grundlage der graphischen Darstellung. Soweit die jeweiligen Auswirkungen auf den Gebäudedefaktor ermittelt und quantifiziert werden konnten, sind entsprechende Umrechnungskoeffizienten (UK) zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale vom Normobjekt angegeben. Bei Verwendung von Grundstücksmerkmalen eines vom Normobjekt abweichenden Wertermittlungsobjektes, ergibt sich aus der Regressionsfunktion der jeweils zutreffende konkrete Gebäudedefaktor. Bei abweichenden Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes sind die Ergebnisse der graphischen Darstellung und der Umrechnungskoeffizienten von den Genauigkeitsparametern der Regressionsfunktion geprägt und können zu Abweichungen führen. Dies ist sachverständig zu würdigen.

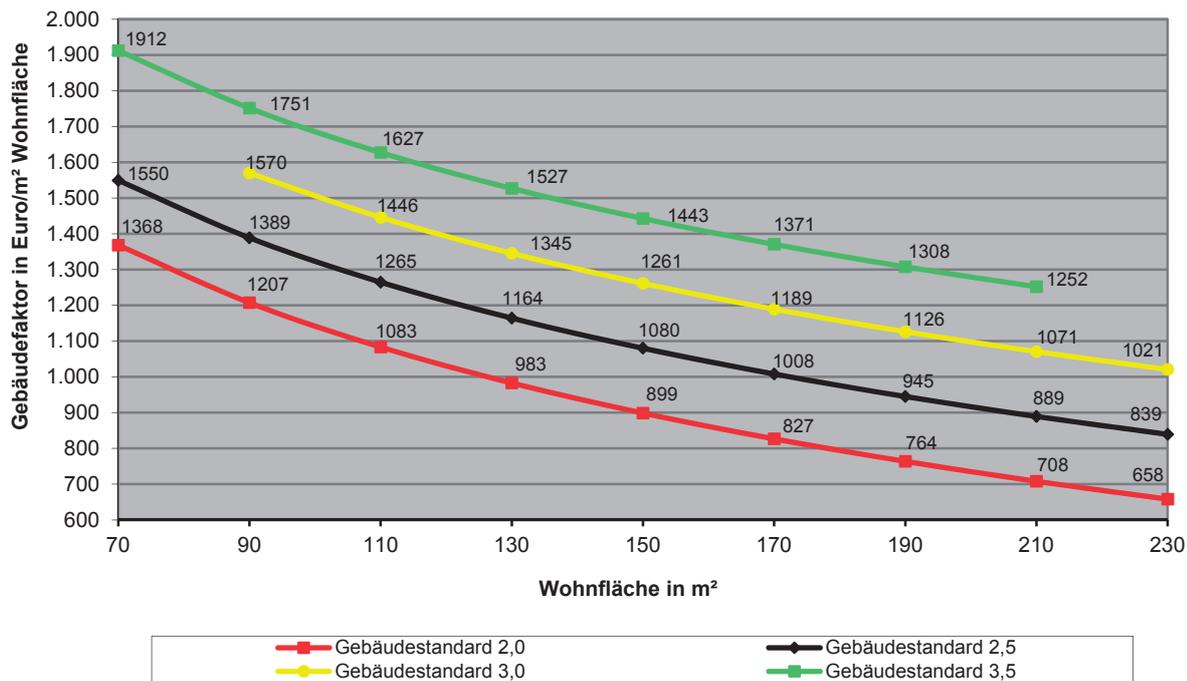
Besondere objektspezifische Merkmale sind, soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst, durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen. Die untersuchten Gebäude werden auf der Grundlage ihrer Standardmerkmale qualifiziert. Hierbei wird zwischen verschiedenen Standardstufen entsprechend der Anlage 2 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) unterschieden. Für die Einordnung zu einer Standardstufe sind die Qualität der vorhandenen Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die Gebäudeart besonders relevant sind, von Bedeutung. Die Standardstufen 1 und 2 kennzeichnen den geringsten Gebäudestandard, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Den höchsten Gebäudestandard kennzeichnet die Standardstufe 5. Je nach vorliegenden Standardmerkmalen des konkreten Objektes kann die Standardstufe demnach 1 (geringster Gebäudestandard) bis 5 (höchster Gebäudestandard) betragen.

7.3.2 Gebäundefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			102
Untersuchungszeitraum:	11/2014	07/2016	08/2015
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	60 €/m ²	rd. 22 €/m ²
Gebäudestandard:	1,8	3,7	2,8
Wohnfläche:	70 m ²	232 m ²	130 m ²
Grundstücksgröße:	225 m ²	2.999 m ²	rd. 930 m ²
Baujahresspanne:	1860	2014	1985
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	22 Jahre	69 Jahre	47 Jahre
Kaufpreis:	25.000 €	253.000 €	rd. 138.400 €
Kellergeschoss – Unterkellerung:	0 %	100 %	37 %

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,72	
	Variationskoeffizient	0,18	
	Zeitlicher Bezug	07/2016	
Zielgröße: Gebäudefaktor	Einheit der Zielgröße	1.000 €/m ² Wohnfläche	
Gebäudefaktor = - 4,3777 + 0,0263 x Restnutzungsdauer ^{1,50} + 0,7801 x Bodenrichtwert ^{0,15} - 0,2520 x Grundstücksgröße ^{-0,43} + 5,8184 x Wohnfläche ^{-0,15} + 0,3626 x Gebäudestandard - 0,0794 x Regionstyp	Einheit der Einflussgrößen		
	Restnutzungsdauer	10 Jahre	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²	
	Grundstücksgröße	1.000 m ²	
	Wohnfläche	10 m ²	
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL	
	Regionstyp	Mittelzentren	3,65
		Grundz./Kleinst.	3,15
		Dörfer	5,25



Normobjekt

Regionstyp	Grundzentren
Bodenrichtwert	25 €/m²
Grundstücksgröße	900 m²
Restnutzungsdauer	50 Jahre

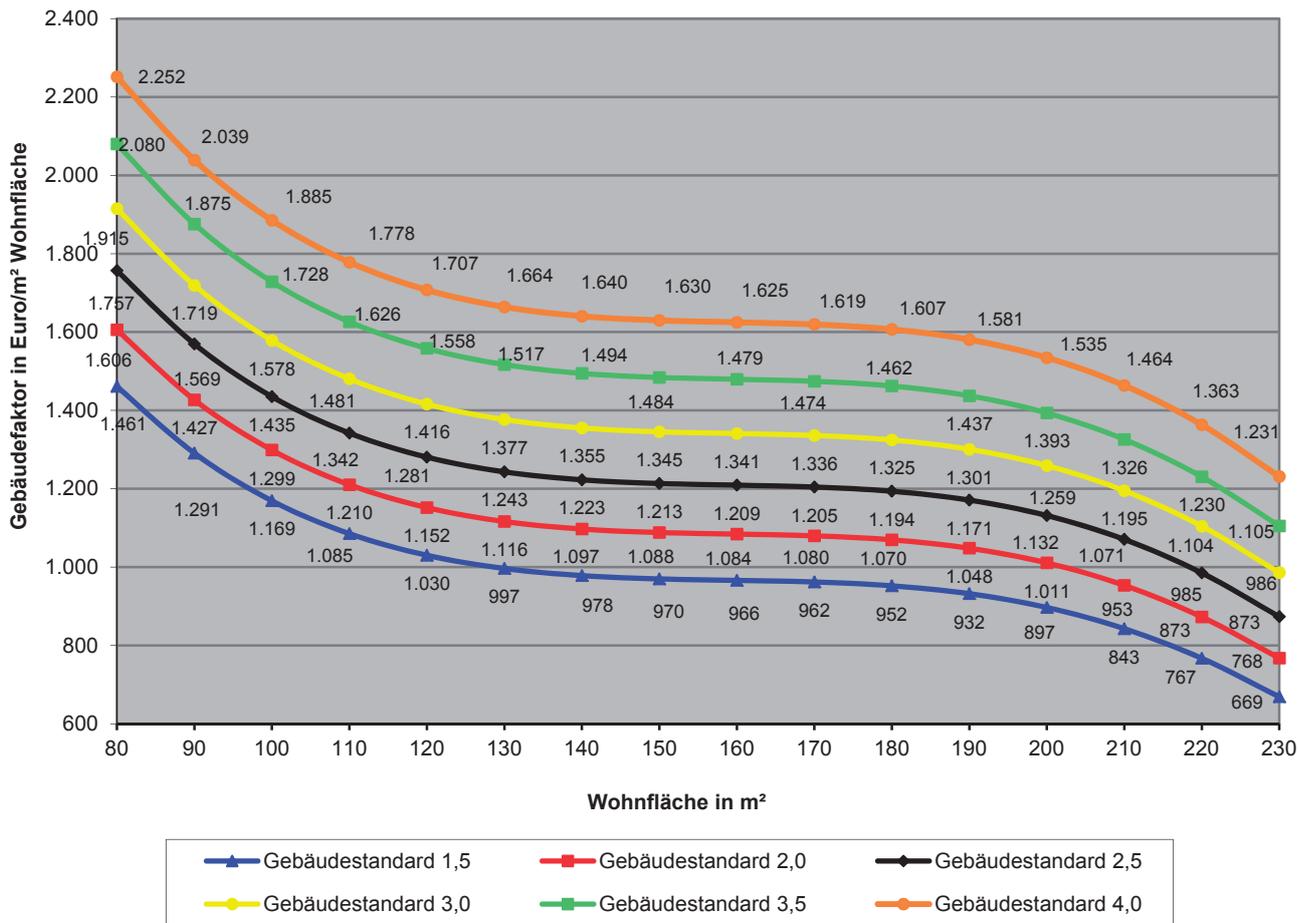
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Regionstyp		Bodenrichtwert		Grundstücksgröße	
Typ	UK	€/m²	UK	m²	UK
Mittelzentren	0,97	5	0,84	300	0,86
Grundzentren	1,00	10	0,90	600	0,96
Dörfer	0,86	15	0,94	900	1,00
Restnutzungsdauer		20	0,97	1.200	1,03
Jahre	UK	25	1,00	1.500	1,04
25	0,86	30	1,02	1.800	1,06
30	0,88	35	1,04	2.100	1,07
35	0,92	40	1,06	2.400	1,08
40	0,95	45	1,07		
45	0,99	50	1,08		
50	1,00	55	1,10		
55	1,06	60	1,11		
60	1,10				
65	1,15				

Landeshauptstadt Magdeburg

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			161
Untersuchungszeitraum:	11/2013	06/2016	02/2015
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	45 €/m ²	130 €/m ²	rd. 88 €/m ²
Gebäudestandard:	1,3	4,0	2,7
Wohnfläche:	71 m ²	246 m ²	128 m ²
Grundstücksgröße:	337 m ²	1.639 m ²	733 m ²
Baujahresspanne:	1900	2012	1970
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	72 Jahre	40 Jahre
Kaufpreis:	62.000 €	420.000 €	rd. 196.900 €
Kellergeschoss – Unterkellerung:	0 %	100 %	55 %

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,64	
	Variationskoeffizient	0,19	
	Zeitlicher Bezug	06/2016	
Zielgröße: Gebädefaktor	Einheit der Zielgröße	1.000 €/m ² Wohnfläche	
Gebädefaktor = (- 932,8583 + 295,9887 x Baujahr - 31,2194 x Baujahr ² + 1,0976 x Baujahr ³ + 0,0300 x Bodenrichtwert - 0,5272 x Grundstücksgröße ^{-0,32} + 0,0286 x Garage - 3,2916 x Wohnfläche + 2,0596 x Wohnfläche ² - 0,4316 x Wohnfläche ³ + 0,1167 x Gebäudestandard) ²	Einheit der Einflussgrößen		
	Baujahr	(Baujahr - 1.000) / 100	
	Baujahr	(Baujahr - 1.000) / 100	
	Baujahr	(Baujahr - 1.000) / 100	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²	
	Grundstücksgröße	100 m ²	
	Garage	ohne Garage: 1,00 eine Garage: 2,00 zwei bis vier Garagen: 3,00	
	Wohnfläche	100 m ²	
	Wohnfläche	100 m ²	
	Wohnfläche	100 m ²	
Gebäudestandard	originär nach SW-RL		



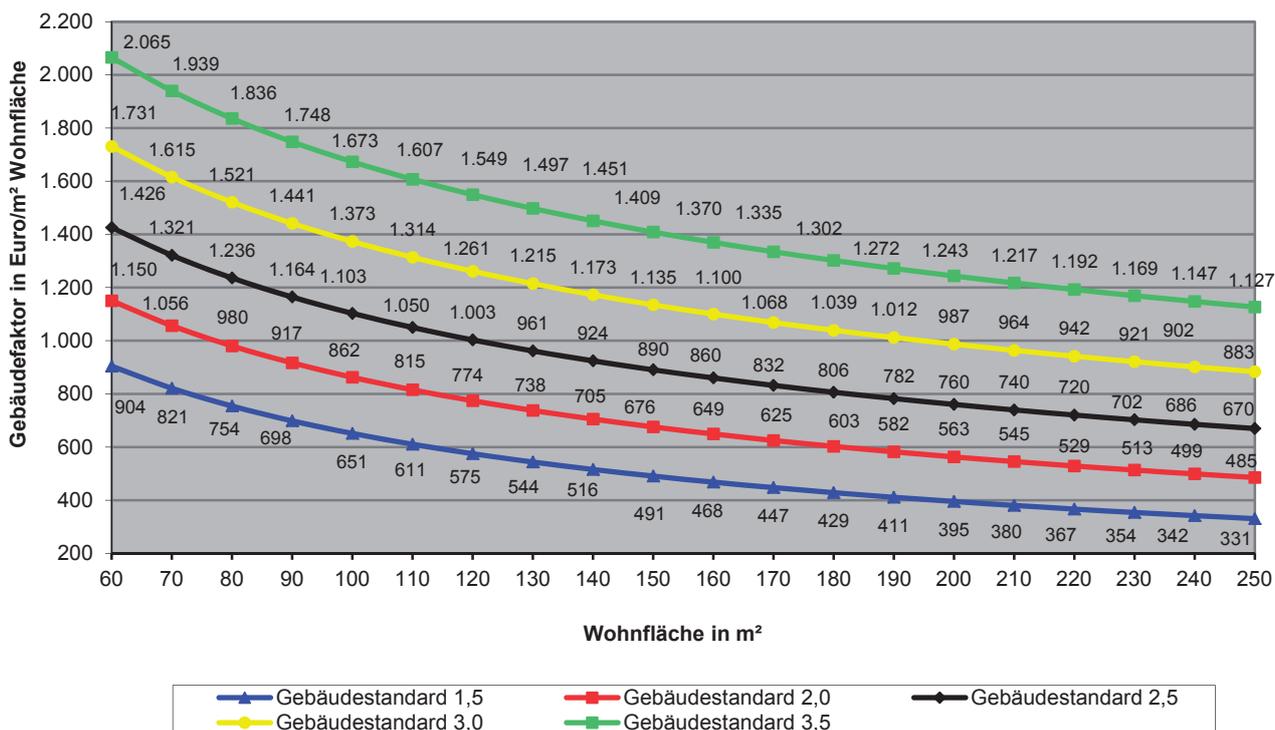
Normobjekt	
Bodenrichtwert	90 €/m²
Grundstücksgröße	700 m²
Baujahr	1970
Garage	ohne Garage

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale					
Bodenrichtwert		Grundstücksgröße		Baujahr	
€/m²	UK	m²	UK	Jahr	UK
50	0,81	400	0,91	1900	0,79
55	0,83	500	0,95	1910	0,89
60	0,85	600	0,98	1920	0,94
65	0,88	700	1,00	1930	0,97
70	0,90	800	1,02	1940	0,98
75	0,93	900	1,04	1950	0,98
80	0,95	1.000	1,05	1960	0,98
85	0,98	1.100	1,07	1970	1,00
90	1,00	1.200	1,08	1980	1,04
95	1,03	1.300	1,09	1990	1,12
100	1,05			2000	1,25
105	1,08				
110	1,11	Garage			
115	1,13	Anzahl	UK		
120	1,16	0	1,00		
125	1,19	1	1,05		
130	1,22	2 - 4	1,10		

Landkreis Börde

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			247
Untersuchungszeitraum:	11/2014	07/2016	09/2015
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ²	82 €/m ²	rd. 27 €/m ²
Gebäudestandard:	1,5	3,6	2,5
Wohnfläche:	60 m ²	250 m ²	129 m ²
Grundstücksgröße:	198 m ²	1.875 m ²	781m ²
Baujahresspanne:	1890	2013	1962
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	72 Jahre	40 Jahre
Kaufpreis:	10.000 €	305.000 €	rd. 118.400 €
Kellergeschoss – Unterkellerung:	0 %	100 %	45 %

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,81	
	Variationskoeffizient	0,26	
	Zeitlicher Bezug	07/2016	
Zielgröße: Gebäudefaktor	Einheit der Zielgröße	1000 €/m ² Wohnfläche	
Gebäudefaktor = (- 2,8576 + 0,0525 x Baujahr ^{1,5} + 0,4664 x Bodenrichtwert ^{0,21} - 0,9212 x Grundstücksgröße ^{-0,15} + 1,8055 x Wohnfläche ^{-0,15} + 0,0274 x Garage + 0,0197 x Unterkellerung - 0,0295 x Regionstyp + 0,2432 x Gebäudestandard) ²	Einheit der Einflussgrößen		
	Baujahr	(Baujahr - 1.000) / 100	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²	
	Grundstücksgröße	100 m ²	
	Wohnfläche	100 m ²	
	Garage	ohne Garage:	1,07
		eine Garage:	1,90
		zwei Garagen:	3,14
	Unterkellerung	0 % - 19 %:	1,11
		20 % - 80 %:	1,67
		81 % - 100 %:	3,11
Regionstyp	Großstadtrandlage	1,07	
	Grundz./Kleinstädte	2,10	
	Dörfer	2,79	
	Mittelzentren	4,72	
Gebäudestandard	originär nach SW-RL		



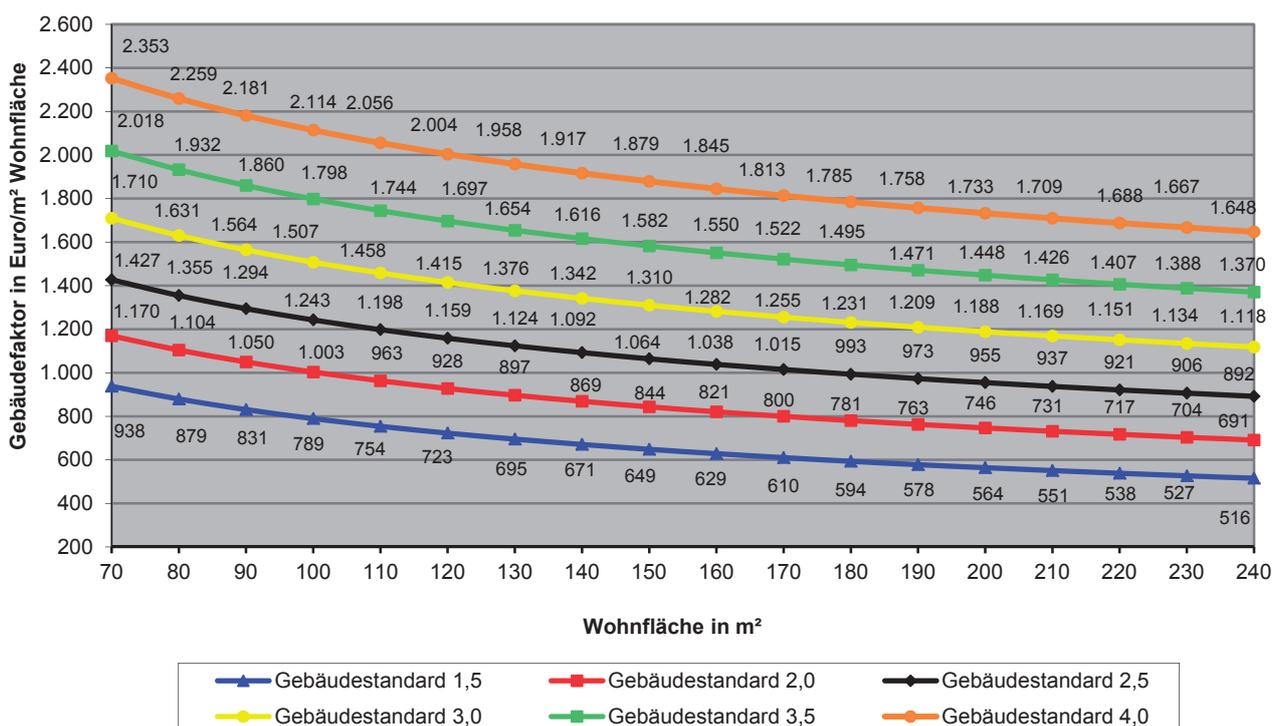
Normobjekt	
Regionstyp	Großstadtrandlage
Bodenrichtwert	30 €/m²
Grundstücksgröße	800 m²
Baujahr	1960
Garage	ohne Garage
Unterkellerung	0% bis 19%

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale							
Regionstyp		Bodenrichtwert		Grundstücksgröße		Baujahr	
Typ	UK	€/m²	UK	m²	UK		UK
Großstadtrandlage	1,00	10	0,79	200	0,74	1890	0,72
Grundzentren/ Kleinstädte	0,95	15	0,86	300	0,82	1910	0,79
Dörfer	0,91	20	0,92	400	0,87	1930	0,87
Mittelzentren	0,81	25	0,96	500	0,91	1950	0,96
		30	1,00	600	0,95	1960	1,00
Unterkellerung		35	1,04	700	0,98	1970	1,05
%	UK	40	1,07	800	1,00	1990	1,14
0-19	1,00	45	1,10	900	1,02	2010	1,24
20-80	1,02	50	1,12	1.000	1,04		
81-100	1,07	55	1,15	1.100	1,06	Garage	
		60	1,17	1.200	1,07	Anzahl	UK
		65	1,20	1.300	1,09	0	1,00
		70	1,22	1.400	1,10	1	1,04
		75	1,24	1.500	1,11	2	1,11
		80	1,26	1.600	1,12		
				1.700	1,14		
				1.800	1,15		

Landkreis Harz

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			206
Untersuchungszeitraum:	11/2014	09/2016	10/2015
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ²	82 €/m ²	rd. 27 €/m ²
Gebäudestandard:	1,1	4,2	2,3
Wohnfläche:	62 m ²	250 m ²	129 m ²
Grundstücksgröße:	200 m ²	2.460 m ²	874 m ²
Baujahresspanne:	1864	2006	1951
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	9 Jahre	63 Jahre	34 Jahre
Kaufpreis:	10.000 €	330.000 €	rd. 105.300 €
Kellergeschoss – Unterkellerung:	0 %	100 %	55 %

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,71
	Variationskoeffizient	0,34
	Zeitlicher Bezug	09/2016
Zielgröße: Gebädefaktor	Einheit der Zielgröße	1.000 €/m ² Wohnfläche
Gebädefaktor = (- 0,5792 + 0,1609 x Baujahr - 1,0279 x Bodenrichtwert ^{-0,15} - 0,6077 x Grundstücksgröße ^{-0,15} + 0,9340 x Wohnfläche ^{-0,23} - 0,0371 x Regionstyp + 0,2262 x Gebäudestandard) ²	Einheit der Einflussgrößen	
	Baujahr	(Baujahr - 1.000) / 100
	Bodenrichtwert	10 €/m ²
	Grundstücksgröße	100 m ²
	Wohnfläche	100 m ²
	Regionstyp	Mittelzentren 0,67 Grundzentren/Kleinst. 2,28 Dörfer, Fremdenverk. 2,92
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL



Normobjekt

Regionstyp	Mittelzentrum
Bodenrichtwert	30 €/m ²
Grundstücksgröße	900 m ²
Baujahr	1950

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Regionstyp		Bodenrichtwert		Grundstücksgröße	
Typ	UK	€/m ²	UK	m ²	UK
Mittelzentren	1,00	10	0,75	200	0,82
Grundzentren/ Kleinstädte	0,90	15	0,84	300	0,87
Dörfer und Fremdenverkehrsorte	0,86	20	0,91	400	0,91
		25	0,96	500	0,93
Baujahr	30	1,00	600	0,95	
Jahr	UK	35	1,03	700	0,97
1880	0,82	40	1,06	800	0,99
1900	0,87	45	1,09	900	1,00
1920	0,92	50	1,11	1.000	1,01
1940	0,97	55	1,13	1.100	1,02
1950	1,00	60	1,15	1.200	1,03
1960	1,03	65	1,17	1.300	1,04
1980	1,08	70	1,19	1.400	1,05
2000	1,14	75	1,20	1.500	1,06
		80	1,21	1.600	1,06
				1.700	1,07
				1.800	1,08

Salzlandkreis

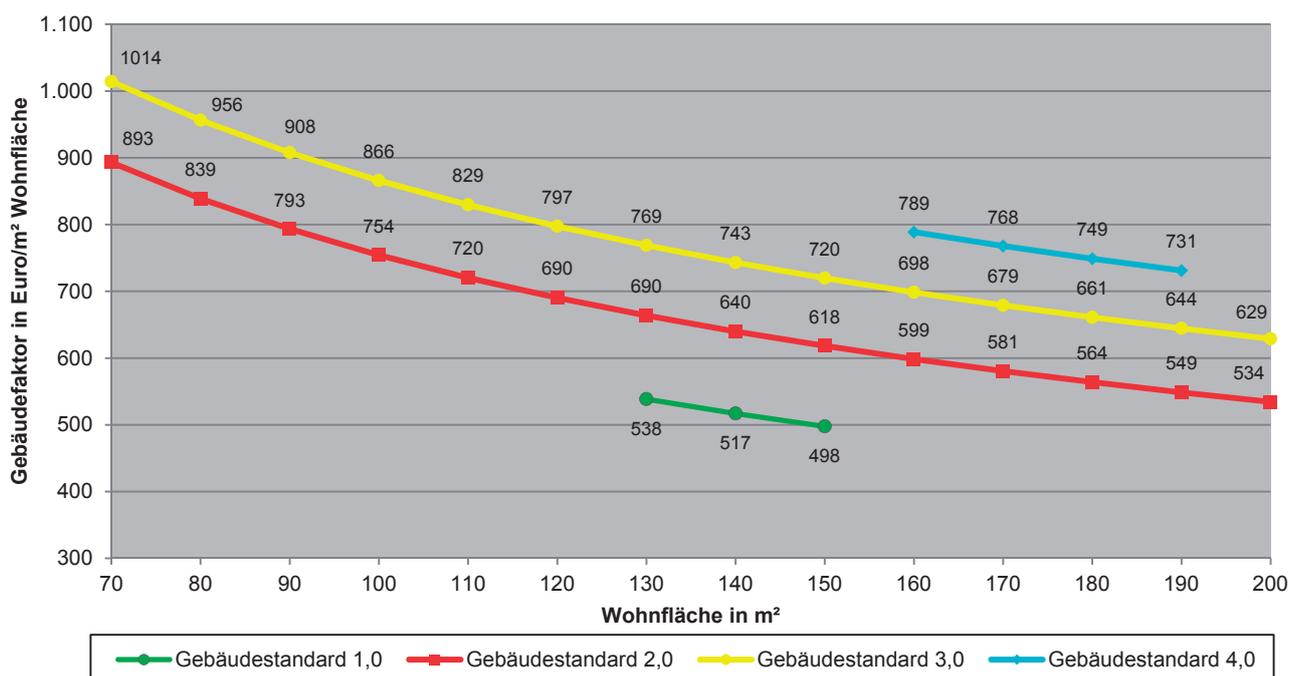
Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			196
Untersuchungszeitraum:	11/2014	10/2016	11/2015
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	65 €/m ²	rd. 21 €/m ²
Gebäudestandard:	1,0	3,6	2,3
Wohnfläche:	50 m ²	250 m ²	126 m ²
Grundstücksgröße:	149 m ²	2.082 m ²	795 m ²
Baujahresspanne:	1848	2006	1943
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	61 Jahre	27 Jahre
Kaufpreis:	5.000 €	270.000 €	rd. 82.800 €
Kellergeschoss – Unterkellerung:	0 %	100 %	57 %

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,67
	Variationskoeffizient	0,36
	Zeitlicher Bezug	10/2016
Zielgröße: Gebäudefaktor	Einheit der Zielgröße	1.000 €/m ² Wohnfläche
Gebäudefaktor = (- 3,1146 + 0,1674 x Baujahr + 0,3029 x Bodenrichtwert - 0,0921 x Bodenrichtwert ² + 0,0096 x Bodenrichtwert ³ + 0,0562 x Grundstücksgröße ^{0,5} + 1,2522 x Wohnfläche ^{-0,15} + 0,0335 x Garage + 0,0268 x Unterkellerung + 0,2370 x Gebäudestandard) ²	Einheit der Einflussgrößen	
	Baujahr	(Baujahr - 1.000) / 100
	Bodenrichtwert	10 €/m ²
	Bodenrichtwert	10 €/m ²
	Bodenrichtwert	10 €/m ²
	Grundstücksgröße	100 m ²
	Wohnfläche	100 m ²
	Garage	ohne Garage: 1,12 eine Garage: 1,85 zwei – fünf Garagen: 3,21
	Unterkellerung	0% bis 20%: 0,77 21% bis 79%: 2,61 80% bis 100%: 2,85
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL

Oberzentrum Dessau-Roßlau, Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			228
Untersuchungszeitraum:	11/2014	12/2016	01/2016
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	80 €/m ²	28 €/m ²
Gebäudestandard:	2,0	5,0	3,1
Wohnfläche:	70 m ²	200 m ²	128 m ²
Grundstücksgröße:	227 m ²	1.500 m ²	786 m ²
Baujahresspanne	1890	2010	1962
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre	65 Jahre	33 Jahre
Kaufpreis:	21.300 €	335.000 €	118.300 €
Kellergeschoss - Unterkellerung	0 %	100 %	67 %

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,61
	Variationskoeffizient	0,28
	Zeitlicher Bezug	07/2016
Zielgröße: Gebäudefaktor	Einheit der Zielgröße	€/m ² Wohnfläche
Gebäudefaktor = (-71,5028 + 87,8470 x Wohnfläche ^{-0,15} + 0,1443 x Grundstücksgröße ^{0,50} + 6,1765 x Gebäudestandard ^{0,50} + 18,4669 x Bodenrichtwert ^{0,15} + 2,4386 x Restnutzungsdauer ^{0,50}) ²	Einheit der Einflussgrößen	
	Wohnfläche	m ²
	Grundstücksgröße	m ²
	Gebäudestandard	1,0 bis 4,0
	Bodenrichtwert	€/m ²
	Restnutzungsdauer	Jahre



Normobjekt

Grundstücksgröße	800 m ²
Bodenrichtwert	25 €/m ²
Restnutzungsdauer	25 Jahre

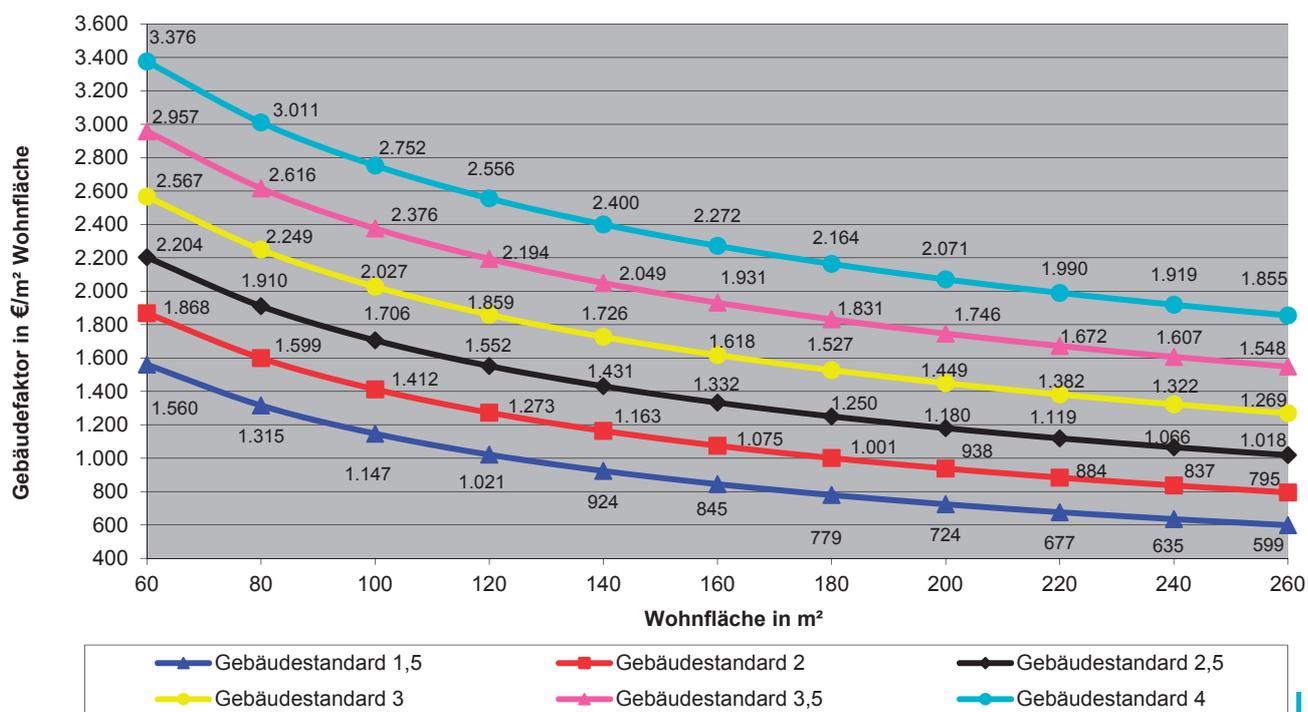
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße		Bodenrichtwert		Restnutzungsdauer	
m ²	UK	€/m ²	UK	Jahre	UK
300	0,89	10	0,74	15	0,81
400	0,91	15	0,85	20	0,91
500	0,94	20	0,93	25	1,00
600	0,96	25	1,00	30	1,09
700	0,98	30	1,06	35	1,17
800	1,00	35	1,12	40	1,25
900	1,02	40	1,17	45	1,33
1000	1,04	45	1,21	50	1,40
1100	1,05	50	1,26	55	1,48
1200	1,07	55	1,29	60	1,55
1300	1,08	60	1,33	65	1,62
1400	1,10	65	1,37		
1500	1,11	70	1,40		
		75	1,43		
		80	1,46		

Großstadt Halle (Saale)

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			116
Untersuchungszeitraum:	07/2013	07/2016	01/2015
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	45 €/m ²	200 €/m ²	105 €/m ²
Gebäudestandard:	1,20	4,00	2,47
Wohnfläche:	62 m ²	275 m ²	137 m ²
Grundstücksgröße:	168 m ²	1.702 m ²	759 m ²
Baujahresspanne:	1880	2012	1953
Jahr der baulichen Veränderungen:	1990	2014	1999
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10	73	31
Kaufpreis:	35.000 €	500.000 €	199.203 €
Kellergeschoss – Unterkellerung:	0 %	100 %	63 %

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,78
	Variationskoeffizient	0,20
	Zeitlicher Bezug	07/2016
Zielgröße: Gebädefaktor	Einheit der Zielgröße	10.000 €/m ² Wohnfläche
Gebädefaktor = (-0,6741 + 0,0123 x Bodenrichtwert + 0,9575 x Wohnfläche ^{-0,16} + 0,0409 x Grundstücksgröße ^{0,5} + 0,0744 x Gebäudestandard) ²	Einheit der Einflussgrößen	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²
	Wohnfläche	10 m ²
	Grundstücksgröße	100 m ²
	Gebäudestandard	1,5 bis 4,0



Normobjekt

Regionstyp	Großstadt
Bodenrichtwert	100 €/m ²
Grundstücksgröße	800 m ²

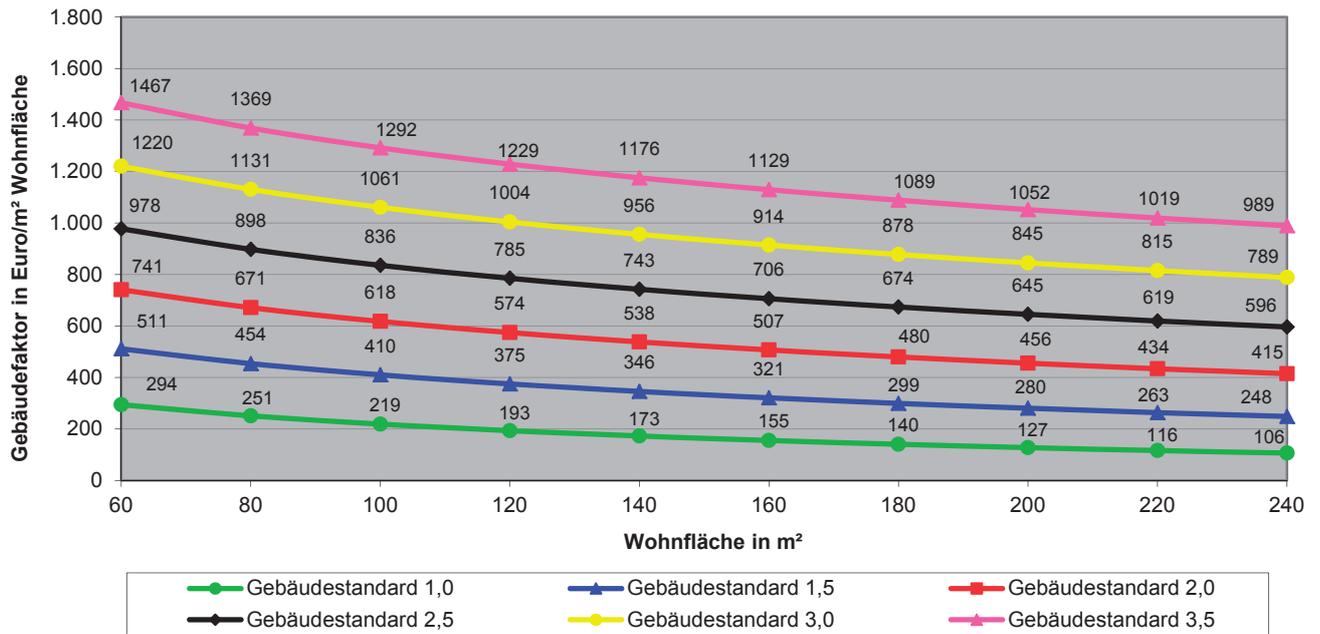
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Bodenrichtwert		Grundstücksgröße		Grundstücksgröße	
€/m ²	UK	€/m ²	UK	m ²	UK	m ²	UK
50	0,70	130	1,20	150	0,68	900	1,04
60	0,76	140	1,28	200	0,72	1.000	1,07
70	0,81	150	1,35	300	0,78	1.100	1,11
80	0,87	160	1,43	400	0,83	1.200	1,14
90	0,94	170	1,51	500	0,88	1.300	1,18
100	1,00	180	1,59	600	0,92	1.400	1,21
110	1,07	190	1,67	700	0,96	1.500	1,24
120	1,13	200	1,76	800	1,00	1.600	1,27

Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			523
Untersuchungszeitraum:	01/2015	09/2016	09/2015
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	60 €/m ²	rd.20 €/m ²
Gebäudestandard:	1,00	4,00	2,18
Wohnfläche:	54 m ²	250 m ²	127 m ²
Grundstücksgröße:	109 m ²	2.993 m ²	897 m ²
Baujahresspanne	1860	2010	1942
Jahr der baulichen Veränderungen	1990	2015	2000
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10	65	25
Kaufpreis:	8.000 €	260.000 €	85.053 €
Kellergeschoss – Unterkellerung:	0 %	100 %	53 %

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,70
	Variationskoeffizient	0,33
	Zeitlicher Bezug	07/2016
Zielgröße: Gebäudefaktor	Einheit der Zielgröße	10.000 €/m ² Wohnfläche
Gebäudefaktor = (0,1427 - 0,1568 x Bodenrichtwert ^{-0,25} - 0,2266 x Wohnfläche ^{0,15} + 0,0230 x Baujahresgruppe + 0,1123 x Grundstücksgröße ^{0,15} + 0,2429 x Gebäudestandard ^{0,5} + 0,0060 x Unterkellerung + 0,0086 x Landkreise) ²	Einheit der Einflussgrößen	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²
	Wohnfläche	10 m ²
	Baujahresgruppe	1860 bis 1948: 1,00 1949 bis 1990: 2,06 1991 bis 2014: 2,94
	Grundstücksgröße	100 m ²
	Gebäudestandard	1,0 bis 3,5
	Unterkellerung	ohne Keller: 0,78 Teilkeller (bis 80%): 2,77 Vollkeller (> 80%): 2,89
	Landkreise	Saalekreis und Burgenlandkreis: 2,00 Mansfeld-Südharz: 1,00



Normobjekt	
Bodenrichtwert	20 €/m²
Grundstücksgröße	900 m²
Baujahresgruppe	<= 1948
Keller	voll unterkellert
Landkreise	Saalekreis / Burgenlandkreis

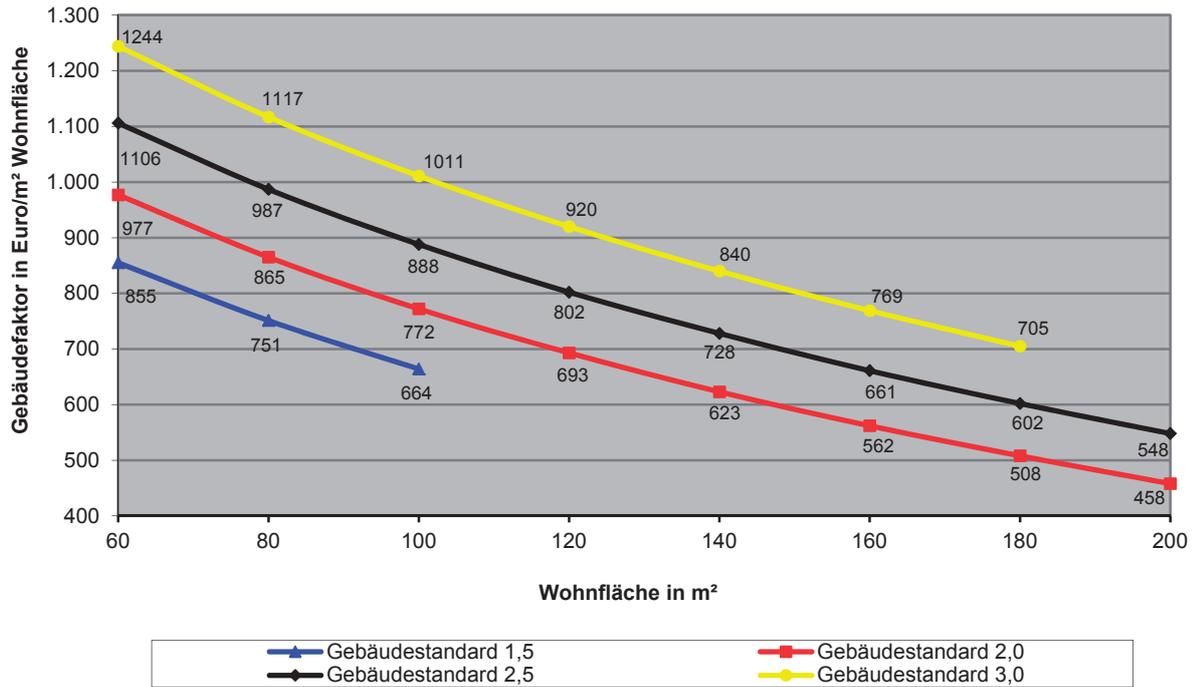
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale									
Landkreis	Bodenrichtwert		Grundstücksgröße		Baujahr		Unterkellerung		
	UK	€/m²	UK	m²	UK	UK	UK	UK	
Saalekreis / Burgenlandkreis	1,00	10	0,81	200	0,77	<=1948	1,00	ohne	0,90
								teilweise	0,99
Mansfeld-Südharz	0,93	20	1,00	400	0,86	1949 - 1990	1,20	voll	1,00
				600	0,93				
				800	0,98				
				900	1,00				
				1.000	1,02				
				1.200	1,06				
				1.400	1,09				
1.600	1,11								
1.800	1,14								
2.000	1,16								

7.3.3 Gebäufaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			133
Untersuchungszeitraum:	11/2014	07/2016	07/2015
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	4 €/m ²	48 €/m ²	rd. 23 €/m ²
Gebäudestandard:	1,5	3,4	2,4
Wohnfläche:	51 m ²	201 m ²	110 m ²
Grundstücksgröße:	63 m ²	1.793 m ²	rd. 590 m ²
Baujahresspanne:	1800	2008	1930
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	63 Jahre	25 Jahre
Kaufpreis:	20.000 €	180.000 €	rd. 76.900 €
Kellergeschoss – Unterkellerung:	0 %	100 %	52 %

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,74	
	Variationskoeffizient	0,21	
	Zeitlicher Bezug	07/2016	
Zielgröße: Gebäufaktor	Einheit der Zielgröße	1.000 €/m ² Wohnfläche	
Gebäufaktor = (0,9631 - 0,6128 x Restnutzungsdauer ^{-0,40} + 0,4653 x Bodenrichtwert ^{0,15} + 0,2160 x Grundstücksgröße ^{0,50} - 0,1538 x Wohnfläche ^{0,50} + 0,1269 x Gebäudestandard - 0,0322 x Regionstyp) ²	Einheit der Einflussgrößen		
	Restnutzungsdauer	10 Jahre	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²	
	Grundstücksgröße	1.000 m ²	
	Wohnfläche	10 m ²	
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL	
	Regionstyp	Mittelzentren	3,22
		Grundzentren	3,98
		Dörfer	5,28



Normobjekt

Regionstyp	Grundzentren
Bodenrichtwert	25 €/m²
Grundstücksgröße	600 m²
Restnutzungsdauer	25 Jahre

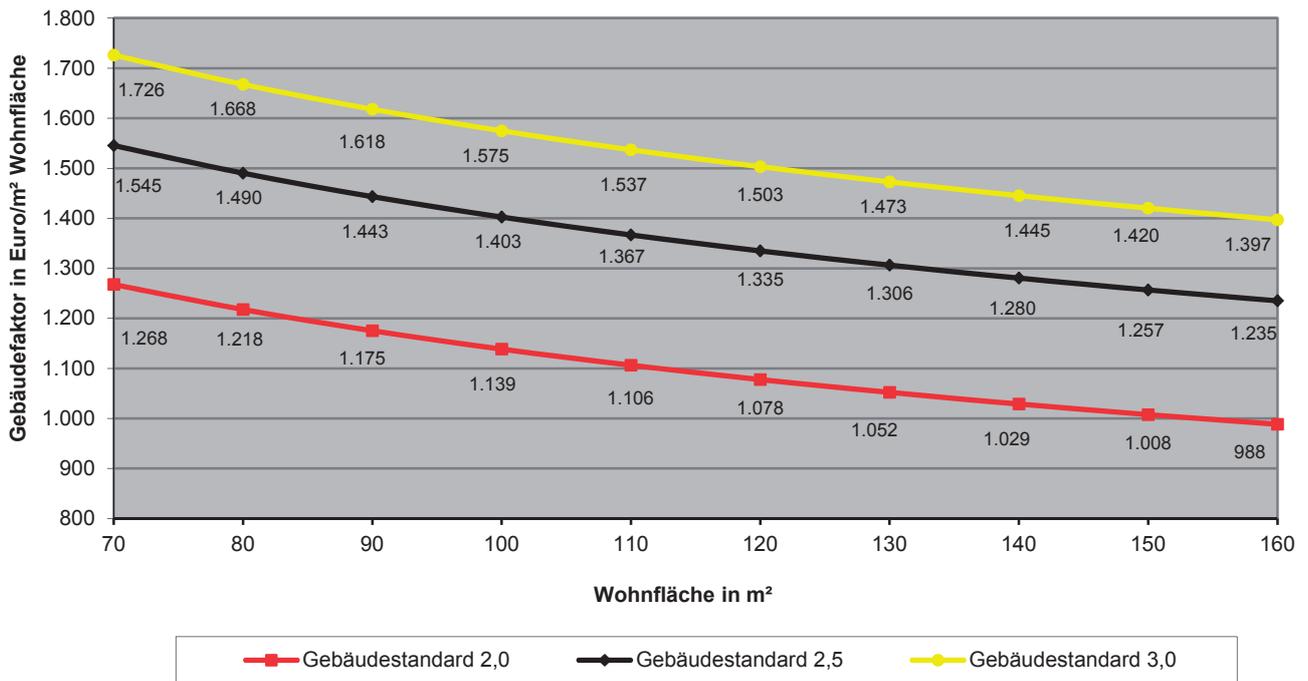
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Regionstyp		Bodenrichtwert		Grundstücksgröße	
Typ	UK	€/m²	UK	m²	UK
Mittelzentren	1,05	5	0,76	200	0,85
Grundzentren	1,00	10	0,85	400	0,94
Dörfer	0,91	15	0,91	600	1,00
Restnutzungsdauer		20	0,96	800	1,06
Jahre	UK	25	1,00	1.000	1,11
10	0,63	30	1,03	1.200	1,16
15	0,80	35	1,06	1.400	1,21
20	0,91	40	1,09	1.600	1,25
25	1,00	45	1,11	1.800	1,29
30	1,07				
35	1,12				
40	1,17				
45	1,21				
50	1,24				
55	1,27				
60	1,30				

Landeshauptstadt Magdeburg

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			141
Untersuchungszeitraum:	11/2013	06/2016	05/2015
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	50 €/m ²	119 €/m ²	rd. 83 €/m ²
Gebäudestandard:	1,6	3,4	2,6
Wohnfläche:	66 m ²	160 m ²	108 m ²
Grundstücksgröße:	159 m ²	1.251 m ²	420 m ²
Baujahresspanne:	1877	2009	1964
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	66 Jahre	38 Jahre
Kaufpreis:	55.000 €	280.000 €	rd. 146.500 €
Kellergeschoss – Unterkellerung:	0 %	100 %	54 %

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,57
	Variationskoeffizient	0,14
	Zeitlicher Bezug	05/2015
Zielgröße: Gebäufaktor	Einheit der Zielgröße	1.000 €/m ² Wohnfläche
Gebäufaktor = (- 1,4979 + 0,0599 x Baujahr + 0,0293 x Bodenrichtwert - 0,2849 x Grundstücksgröße ^{-0,37} + 1,0713 x Wohnfläche ^{-0,15} - 0,0572 x Ecklage + 0,6540 x Gebäudestandard - 0,0932 x Gebäudestandard ² - 0,0233 x Gebäudeart) ²	Einheit der Einflussgrößen	
	Baujahr	(Baujahr - 1.000) / 100
	Bodenrichtwert	10 €/m ²
	Grundstücksgröße	100 m ²
	Wohnfläche	100 m ²
	Ecklage	keine Ecklage 1,00 Ecklage 2,00
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL
	Gebäudeart	Doppelhaushälfte 1,00 Reihenendhaus 2,00 Reihenmittelhaus 3,00



Normobjekt	
Bodenrichtwert	80 €/m²
Grundstücksgröße	400 m²
Baujahr	1960
Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Ecklage	keine Ecklage

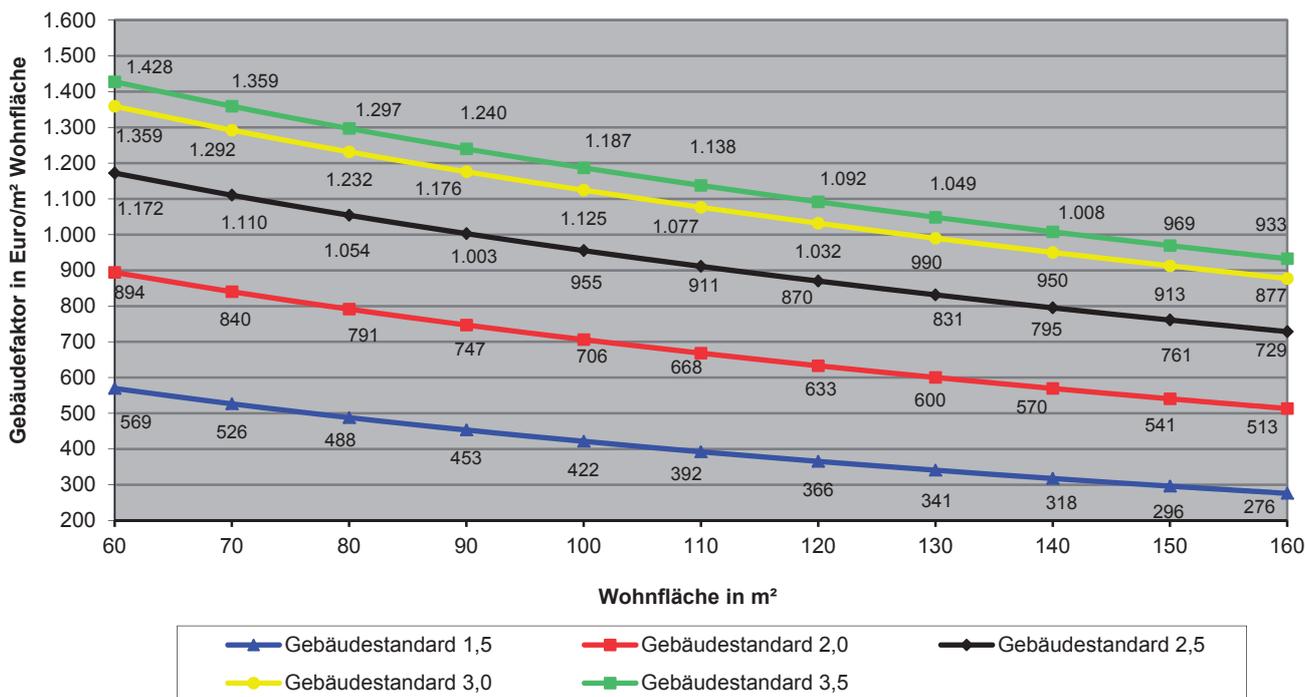
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Grundstücksgröße		Baujahr		Gebäudeart		Ecklage	
€/m²	UK	m²	UK		UK	Typ	UK		UK
50	0,86	200	0,92	1900	0,94	Doppelhaushälfte	1,00	nein	1,00
55	0,89	300	0,97	1920	0,96	Reihenendhaus	0,96	ja	0,91
60	0,91	400	1,00	1940	0,98	Reihenmittelhaus	0,93		
65	0,93	500	1,02	1960	1,00				
70	0,95	600	1,04	1980	1,02				
75	0,98	700	1,05	2000	1,04				
80	1,00	800	1,06						
85	1,02	900	1,07						
90	1,05	1.000	1,08						
95	1,07	1.100	1,09						
100	1,10								
105	1,12								
110	1,15								
115	1,17								

Landkreis Börde

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			161
Untersuchungszeitraum:	11/2014	10/2016	10/2015
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	79 €/m ²	rd. 28 €/m ²
Gebäudestandard:	1,2	3,5	2,4
Wohnfläche:	60 m ²	160 m ²	106 m ²
Grundstücksgröße:	183 m ²	1.590 m ²	538 m ²
Baujahresspanne:	1880	2003	1953
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	58 Jahre	31 Jahre
Kaufpreis:	10.000 €	190.000 €	rd. 87.700 €
Kellergeschoss – Unterkellerung:	0 %	100 %	57 %

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,76	
	Variationskoeffizient	0,24	
	Zeitlicher Bezug	10/2016	
Zielgröße: Gebäufaktor	Einheit der Zielgröße	1.000 €/m ² Wohnfläche	
Gebäufaktor = (- 0,6607 + 0,0848 x Baujahr + 0,2227 x Bodenrichtwert - 0,0509 x Bodenrichtwert ² + 0,0040 x Bodenrichtwert ³ - 0,3083 x Grundstücksgröße ^{-0,2} - 0,4674 x Wohnfläche ^{0,5} + 0,0607 x Garage - 0,0625 x Ecklage + 0,7601 x Gebäudestandard - 0,1080 x Gebäudestandard ² - 0,0331 x Gebäudeart + 0,0251 x Regionstyp) ²	Einheit der Einflussgrößen		
	Baujahr	(Baujahr - 1.000) / 100	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²	
	Grundstücksgröße	100 m ²	
	Wohnfläche	100 m ²	
	Garage	ohne oder eine Garage: 1 Zwei oder drei Garagen: 2	
	Ecklage	keine Ecklage: 1 Ecklage: 2	
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL	
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL	
	Gebäudeart	Reihenendhaus: 1,51 Doppelhaushälfte: 1,72 Reihenmittelhaus: 3,39	
	Regionstyp	Mittelzentren 1,23 Grundzentren und Kleinstädte 1,46 Dörfer 2,96 Großstadtrandlage 4,19	



Normobjekt	
Regionstyp	Mittelzentrum
Bodenrichtwert	30 €/m²
Grundstücksgröße	500 m²
Baujahr	1950
Gebäudeart	Reihenendhaus
Garage	ohne / eine Garage
Ecklage	keine Ecklage

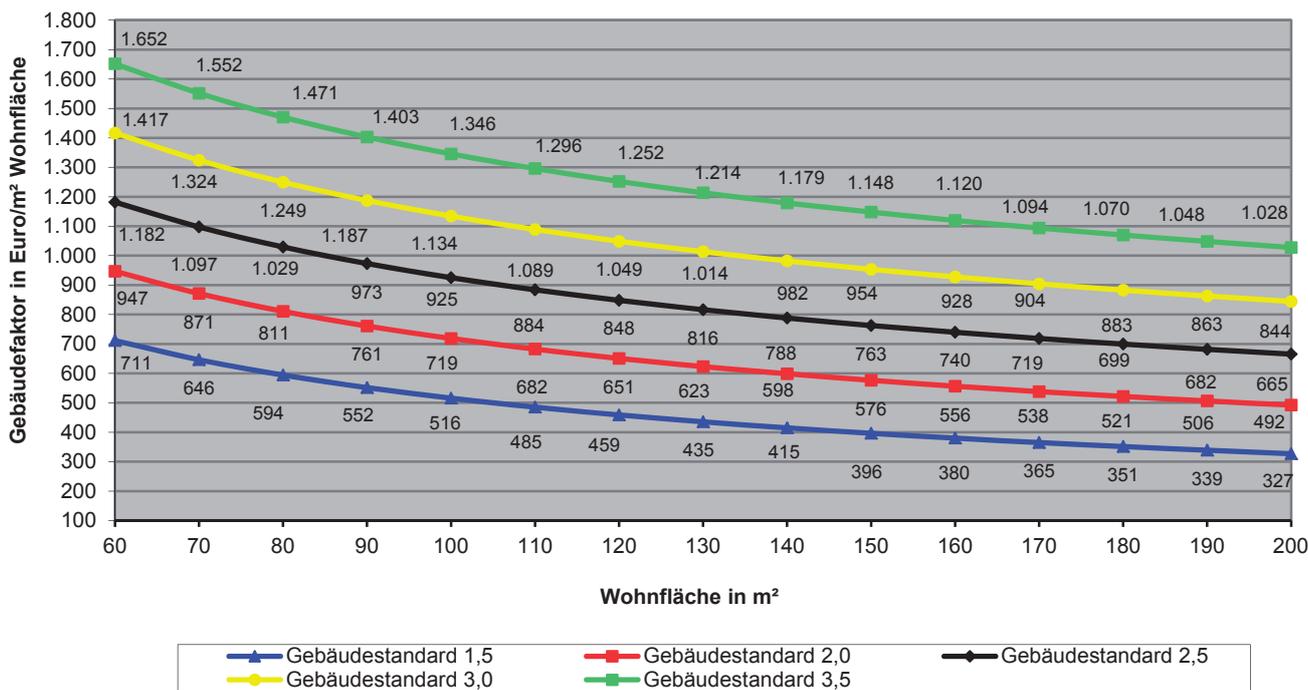
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale													
Regionstyp		Bodenrichtwert		Grundstücksgröße		Baujahr		Gebäudeart		Garage		Ecklage	
Typ	UK	€/m²	UK	m²	UK		UK	Typ	UK	Anzahl	UK		UK
M	1,00	5	0,63	200	0,92	1880	0,89	REH	1,00	0 / 1	1,00	nein	1,00
Gr/K	1,01	10	0,75	300	0,96	1900	0,92	DHH	0,99	2	1,12	ja	0,88
D	1,08	15	0,84	400	0,98	1920	0,95	RMH	0,89				
GRL	1,15	20	0,92	500	1,00	1940	0,98						
		25	0,97	600	1,02	1950	1,00						
		30	1,00	700	1,03	1960	1,02						
		35	1,02	800	1,04	1980	1,05						
		40	1,03	900	1,05	2000	1,08						
		45	1,04	1.000	1,06								
		50	1,05	1.100	1,06								
		55	1,07	1.200	1,07								
		60	1,11	1.300	1,08								
		65	1,17	1.400	1,08								
		70	1,26	1.500	1,09								

GRL=Großstadtrandlage, M=Mittelzentren, Gr/K=Grundzentren/Kleinstädte, D=Dörfer,
DHH=Doppelhaushälfte, REH=Reihenendhaus, RMH=Reihenmittelhaus

Landkreis Harz

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			123
Untersuchungszeitraum:	11/2014	07/2016	09/2015
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ²	75 €/m ²	rd. 26 €/m ²
Gebäudestandard:	1,3	3,8	2,1
Wohnfläche:	60 m ²	230 m ²	118 m ²
Grundstücksgröße:	102 m ²	1.717 m ²	498 m ²
Baujahresspanne:	1850	2004	1935
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	58 Jahre	24 Jahre
Kaufpreis:	6.000 €	164.000 €	rd. 69.700 €
Kellergeschoss – Unterkellerung:	0 %	100 %	63 %

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,69
	Variationskoeffizient	0,36
	Zeitlicher Bezug	09/2015
Zielgröße: Gebäufaktor	Einheit der Zielgröße	1.000 €/m ² Wohnfläche
Gebäufaktor = (- 1,3027 + 0,1161 x Baujahr - 0,5692 x Bodenrichtwert ^{-0,15} - 0,4374 x Grundstücksgröße ^{-0,15} + 0,9190 x Wohnfläche ^{-0,25} + 0,0552 x Garage + 0,6838 x Gebäudestandard ^{0,5} - 0,0419 x Gebäudeart - 0,0354 x Regionstyp) ²	Einheit der Einflussgrößen	
	Baujahr	(Baujahr - 1.000) / 100
	Bodenrichtwert	10 €/m ²
	Grundstücksgröße	100 m ²
	Wohnfläche	100 m ²
	Garage	ohne Garage: 1 eine bis drei Garagen: 2
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL
	Gebäudeart	Doppelhaushälfte 1,00 Reihenmittelhaus 2,09 Reihenendhaus 2,98
	Regionstyp	Mittelzentren 0,24 Dörfer und Fremden- verkehrsorte 2,48 Grundzentren und Kleinstädte 2,67



Normobjekt	
Regionstyp	Mittelzentrum
Bodenrichtwert	30 €/m²
Grundstücksgröße	500 m²
Baujahr	1935
Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Garage	ohne Garage

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

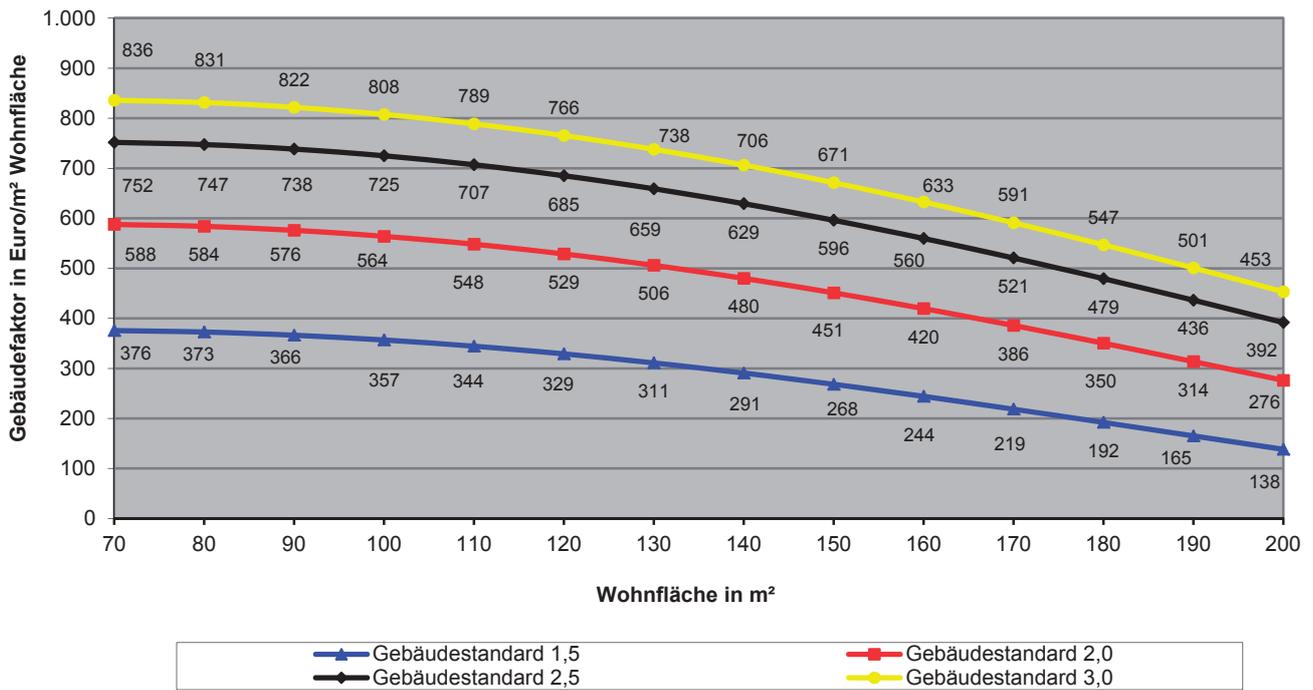
Regionstyp		Bodenrichtwert		Grundstücksgröße		Baujahr		Gebäudeart		Garage	
Typ	UK	€/m²	UK	m²	UK		UK	Typ	UK	Anzahl	UK
M	1,00	10	0,84	200	0,90	1880	0,88	DHH	1,00	0	1,00
D/F	0,85	15	0,90	300	0,95	1900	0,92	RMH	0,91	1 - 3	1,11
Gr/K	0,84	20	0,94	400	0,98	1920	0,97	REH	0,85		
		25	0,97	500	1,00	1935	1,00				
		30	1,00	600	1,02	1940	1,01				
		35	1,02	700	1,03	1960	1,06				
		40	1,04	800	1,05	1980	1,11				
		45	1,06	900	1,06	2000	1,15				
		50	1,07	1.000	1,07						
		55	1,08	1.100	1,08						
		60	1,10	1.200	1,08						
		65	1,11	1.300	1,09						
		70	1,12	1.400	1,10						

M=Mittelzentren, Gr/K=Grundzentren/Kleinstädte, D/F=Dörfer und Fremdenverkehrsorte, DHH=Doppelhaushälfte, REH=Reihenendhaus, RMH=Reihenmittelhaus

Salzlandkreis

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			253
Untersuchungszeitraum:	11/2014	10/2016	11/2015
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ²	75 €/m ²	rd. 24 €/m ²
Gebäudestandard:	1,0	3,4	2,2
Wohnfläche:	70 m ²	210 m ²	116 m ²
Grundstücksgröße:	84 m ²	1.355 m ²	562 m ²
Baujahresspanne:	1900	2002	1940
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	65 Jahre	25 Jahre
Kaufpreis:	9.000 €	178.150 €	rd. 67.600 €
Kellergeschoss – Unterkellerung:	0 %	100 %	68 %

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,65	
	Variationskoeffizient	0,34	
	Zeitlicher Bezug	10/2016	
Zielgröße: Gebäudedefaktor	Einheit der Zielgröße	1.000 €/m ² Wohnfläche	
Gebäudedefaktor = (31,1281 - 6,8717 x Baujahr + 0,3730 x Baujahr ² + 0,1231 x Bodenrichtwert - 0,0349 x Bodenrichtwert ² + 0,0035 x Bodenrichtwert ³ + 0,0744 x Grundstücksgröße ^{0,5} + 0,1746 x Wohnfläche - 0,1334 x Wohnfläche ² + 0,0482 x Unterkellerung + 0,6797 x Gebäudestandard - 0,1064 x Gebäudestandard ² - 0,0294 x Gebäudeart - 0,0496 x Regionstyp) ²	Einheit der Einflussgrößen		
	Baujahr	(Baujahr - 1.000) / 100	
	Baujahr	(Baujahr - 1.000) / 100	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²	
	Grundstücksgröße	100 m ²	
	Wohnfläche	100 m ²	
	Wohnfläche	100 m ²	
	Unterkellerung	0 % - 25 %:	1
		26 % - 74 %:	2
		75 % - 100 %:	3
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL	
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL	
Gebäudeart	Reihenendhaus	0,87	
	Doppelhaushälfte	2,07	
	Reihenmittelhaus	2,93	
Regionstyp	Mittelzentren	1,06	
	Grundzentren/Kleinst.	1,80	
	Dörfer	3,04	



Normobjekt	
Regionstyp	Mittelzentrum
Bodenrichtwert	25 €/m²
Grundstücksgröße	500 m²
Baujahr	1940
Gebäudeart	Reihenendhaus
Unterkellerung	0% bis 25%

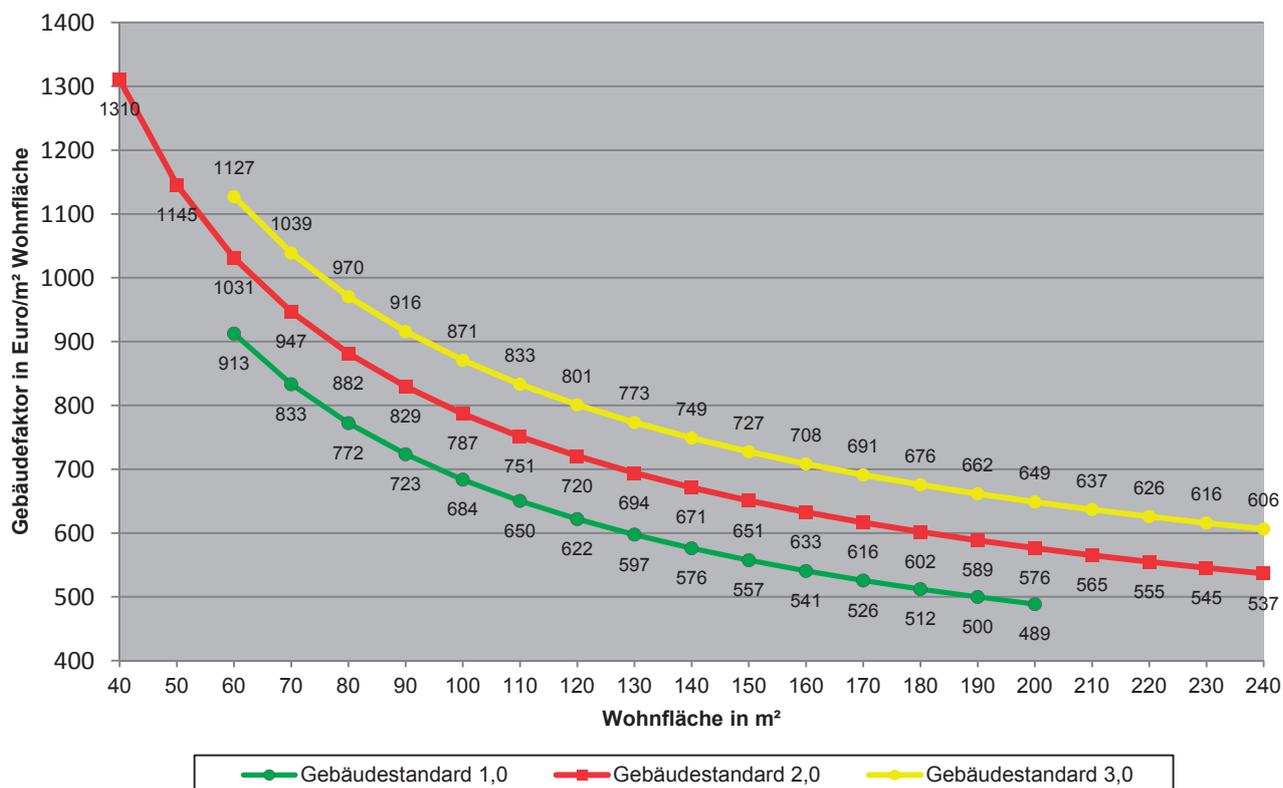
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale												
Regionstyp		Bodenrichtwert		Grundstücksgröße		Baujahr		Gebäudeart		Unterkellerung		
Typ	UK	€/m²	UK	m²	UK	Jahr	UK	Typ	UK	%	UK	
M	1,00	10	0,88	100	0,80	1900	0,97	REH	1,00	0-25	1,00	
Gr/K	0,92	15	0,94	200	0,87	1920	0,97	DHH	0,92	26-74	1,11	
D	0,79	20	0,98	300	0,92	1940	1,00	RMH	0,87	75-100	1,23	
		25	1,00	400	0,96	1960	1,10					
		30	1,01	500	1,00	1980	1,28					
		35	1,02	600	1,04	2000	1,56					
		40	1,03	700	1,07							
		45	1,05	800	1,10							
		50	1,09	900	1,13							
		55	1,14	1.000	1,16							
		60	1,23	1.100	1,19							
				1.200	1,22							
				1.300	1,25							

M=Mittelzentren, Gr/K=Grundzentren/Kleinstädte, D=Dörfer, DHH=Doppelhaushälfte, REH=Reihenendhaus, RMH=Reihenmittelhaus

Oberzentrum Dessau-Roßlau, Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			376
Untersuchungszeitraum:	11.2014	12,2016	11.2015
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	115 €/m ²	31 €/m ²
Gebäudestandard:	1,0	5,0	2,8
Wohnfläche:	70 m ²	200 m ²	128 m ²
Grundstücksgröße:	126 m ²	2.000 m ²	648 m ²
Baujahresspanne	1886	2013	1941
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	9 Jahre	68 Jahre	21 Jahre
Kaufpreis:	19.500 €	221000 €	79.700 €
Kellergeschoss – Unterkellerung:	0 %	100 %	79 %

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,44
	Variationskoeffizient	0,31
	Zeitlicher Bezug	07/2016
Zielgröße: Gebäudefaktor	Einheit der Zielgröße	€/m ² Wohnfläche
Gebäudefaktor =	Einheit der Einflussgrößen	
(-11,3847		
+ 146,4158 x Wohnfläche ^{-0,52}	Wohnfläche	1 m ²
+ 5,0693 x Grundstücksgröße ^{0,15}	Grundstücksgröße	1 m ²
+ 4,5947 x Gebäudestandard ^{0,50}	Gebäudestandard	1,0 bis 4,0
+ 1,5131 x Bodenrichtwert ^{0,50}	Bodenrichtwert	1 €/m ²
- 255,9492 x Restnutzungsdauer ^{-1,54}) ²	Restnutzungsdauer	1 Jahre



Normobjekt:

Grundstücksgröße	800 m ²
Bodenrichtwert	25 €/m ²
Restnutzungsdauer	25 Jahre

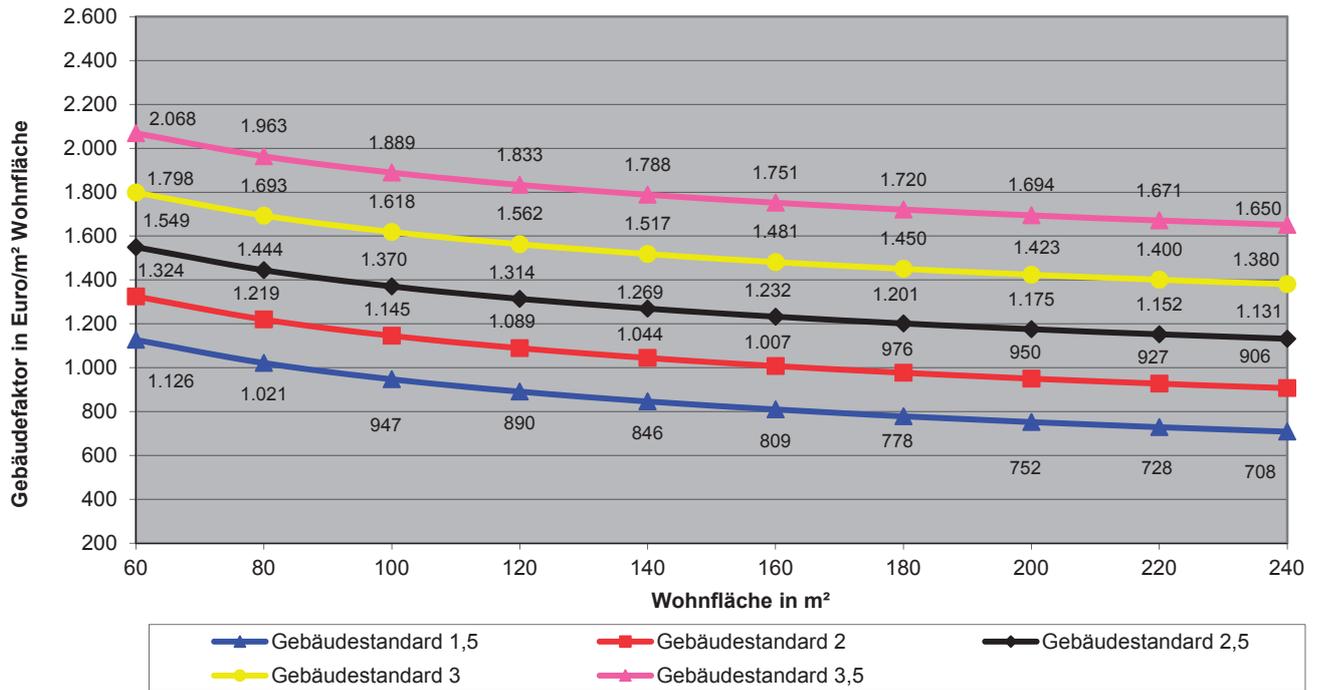
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße		Bodenrichtwert		Restnutzungsdauer	
m ²	UK	€/m ²	UK	Jahre	UK
200	0,82	10	0,81	10	1,15
300	0,87	15	0,88	15	1,06
400	0,90	20	0,94	20	1,02
500	0,93	25	1,00	25	1,00
600	0,96	30	1,05	30	0,99
700	0,98	35	1,10	35	0,98
800	1,00	40	1,15	40	0,97
900	1,02	45	1,20	45	0,97
1000	1,03	50	1,24	50	0,97
1100	1,05	55	1,28	55	0,96
1200	1,06	60	1,32	60	0,96
1300	1,08	65	1,36	65	0,96
1400	1,09	70	1,40		
1500	1,10	75	1,44		
1600	1,11	80	1,48		
1700	1,12				
1800	1,13				
1900	1,14				

Großstadt Halle (Saale)

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			162
Untersuchungszeitraum:	07/2013	09/2016	01/2015
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	45 €/m ²	170 €/m ²	115 €/m ²
Gebäudestandard:	1,4	3,5	2,6
Wohnfläche:	69 m ²	243 m ²	116 m ²
Grundstücksgröße:	114 m ²	1.267 m ²	428 m ²
Baujahresspanne	1880	2005	1950
Jahr der baulichen Veränderungen	1990	2014	2000
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10	66	32
Kaufpreis:	52.000 €	415.000 €	154.675 €
Kellergeschoss – Unterkellerung:	0 %	100 %	71 %

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,50	
	Variationskoeffizient	0,18	
	Zeitlicher Bezug	07/2016	
Zielgröße: Gebäudefaktor	Einheit der Zielgröße	10.000 €/m ² Wohnfläche	
Gebäudefaktor = 0,0144 + 0,0008 x Bodenrichtwert ^{1,5} + 0,2021 x Wohnfläche ^{-0,37} + 0,0062 x Baujahresgruppe - 0,0830 x Grundstücksgröße ^{-0,19} + 0,0200 x Gebäudestandard ^{1,5} - 0,0143 x Stellung des Gebäudes	Einheit der Einflussgrößen		
	Bodenrichtwert	10 €/m ²	
	Wohnfläche	10 m ²	
	Baujahresgruppe	1860 bis 1948	1,00
		1949 bis 1990	2,06
		1991 bis 2014	2,94
	Grundstücksgröße	100 m ²	
	Gebäudestandard	1,5 bis 3,5	
	Stellung des Gebäudes	Doppelhaushälfte	1
Reihenendhaus Reihenmittelhaus		2	



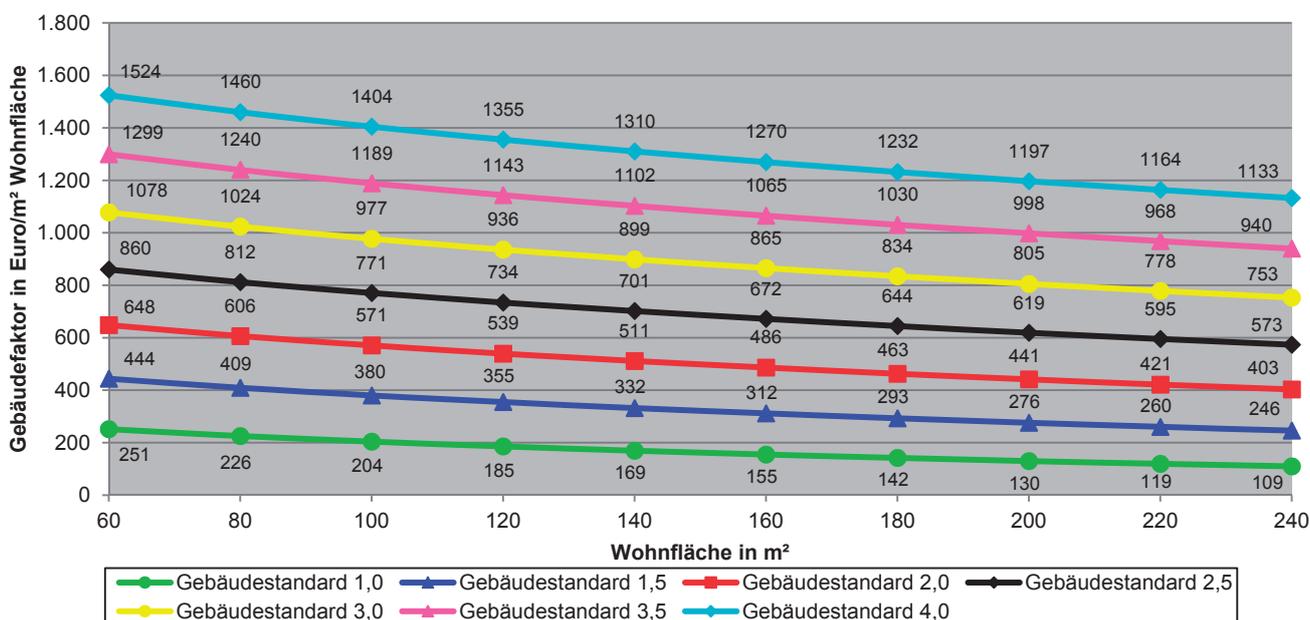
Normobjekt	
Regionstyp	Großstadt
Bodenrichtwert	110 €/m²
Grundstücksgröße	400 m²
Baujahresgruppe	<= 1948

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale							
Bodenrichtwert		Grundstücksgröße		Baujahr		Gebäudeart	
€/m²	UK	m²	UK	Jahr	UK	Typ	UK
50	0,85	150	0,90	<= 1948	1,00	Doppelhaushälfte / Reihenedhaus	1,00
60	0,87	200	0,93	1949- 1990	1,05	Reihenmittelhaus	0,89
70	0,89	300	0,97	>= 1991	1,09		
80	0,92	400	1,00				
90	0,94	500	1,02				
100	0,97	600	1,03				
110	1,00	700	1,05				
120	1,03	800	1,06				
130	1,06	900	1,07				
140	1,09	1000	1,07				
150	1,13	1100	1,08				
160	1,16	1200	1,09				
170	1,20	1300	1,09				

Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			335
Untersuchungszeitraum:	01/2015	08/2016	08/2015
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ²	70 €/m ²	27 €/m ²
Gebäudestandard:	1,0	4,0	2,2
Wohnfläche:	52 m ²	200 m ²	112 m ²
Grundstücksgröße:	66 m ²	1.543 m ²	518 m ²
Baujahresspanne	1860	2009	1943
Jahr der baulichen Veränderungen	1990	2015	1999
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10	63	25
Kaufpreis:	5.200 €	200.000 €	74.170 €
Kellergeschoss – Unterkellerung:	0 %	100 %	64 %

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,71	
	Variationskoeffizient	0,29	
	Zeitlicher Bezug	07/2016	
Zielgröße: Gebäudefaktor	Einheit der Zielgröße	10.000 €/m ² Wohnfläche	
Gebäudefaktor = (0,0687 - 0,2689 x Bodenrichtwert ^{-0,15} - 0,0220 x Wohnfläche ^{0,5} + 0,0144 x Baujahresgruppe + 0,0803 x Grundstücksgröße ^{0,23} + 0,2319 x Gebäudestandard ^{0,5} + 0,0062 x Landkreise) ²	Einheit der Einflussgrößen		
	Bodenrichtwert	10 €/m ²	
	Wohnfläche	10 m ²	
	Baujahresgruppe	1860 bis 1948	0,93
		1949 bis 1990	2,53
		1991 bis 2014	2,67
	Grundstücksgröße	100 m ²	
	Gebäudestandard	1,0 bis 4,0	
Landkreise	Saalekreis und Burgenlandkreis	2,66	
	Mansfeld-Südharz	0,84	



Normobjekt	
Bodenrichtwert	25 €/m ²
Grundstücksgröße	500 m ²
Baujahresgruppe	<= 1948
Landkreise	Saalekreis / Burgenlandkreis

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Landkreis		Bodenrichtwert		Grundstücksgröße		Baujahr	
	UK	€/m ²	UK	m ²	UK	Typ	UK
Saalekreis / Burgenlandkreis	1,00	10	0,74	100	0,74	<= 1948	1,00
Mansfeld-Südharz	0,91	20	0,94	300	0,90	1949 - 1990	1,19
		25	1,00	500	1,00	>= 1991	1,21
		30	1,05	700	1,07		
		40	1,13	900	1,14		
		50	1,19	1.100	1,19		
		60	1,24	1.300	1,24		
		70	1,28	1.500	1,28		

Anwendungsbeispiel:

Gesucht: Wie hoch ist das durchschnittliche Preisniveau für ein Grundstück mit einem Reihennittelhaus in der Stadt Halle (Saale)?

Gegeben: Reihennittelhaus in der Stadt Halle (Saale)

Wohnfläche: 140 m²

Gebäudestandard: 2,5

Bodenrichtwert: 150 €/m²

Grundstücksgröße: 300 m²

Baujahr 1965

Lösung: aus der Grafik wird abgegriffen 1.269,- €/m² Wohnfläche

- x 1,13 (Umrechnungskoeffizient bei einem Bodenrichtwert von 150 €/m²)
 - x 0,97 (Umrechnungskoeffizient bei einer Grundstücksgröße von 300 m²)
 - x 1,05 (Umrechnungskoeffizient bei einem Baujahr 1965)
 - x 0,89 (Umrechnungskoeffizient bei Reihennittelhaus)
- = rd. 1.300,- €/m² Wohnfläche

Vergleichswert: rd. 1.300 €/m² Wohnfläche x 140 m² Wohnfläche = 182.000,- €

Für das Reihennittelhaus in der Stadt Halle (Saale) ergibt sich anhand des oben angeführten Beispiels ein Vergleichswert (Gebäude- und Bodenwert) von **rd. 182.000,- €**.

7.4 Sachwertfaktoren

7.4.1 Vorbemerkungen

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 und setzt sich u.a. aus den Komponenten Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen zusammen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu sind gemäß § 193 Absatz 5, Satz 2 BauGB vom Gutachterausschuss „*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.

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren bildet der Sachwert gemeinsam mit dem Kaufpreis die Basis. Die Sachwertfaktoren ergeben sich aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke zu den dafür nach Maßgabe der §§ 21 bis 23 ImmoWertV abgeleiteten vorläufigen Sachwerten. Für die einheitliche und marktgerechte Ermittlung des Sachwertes hat das BMVBS die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012 bekannt gemacht. Nach dieser Richtlinie ermitteln die Gutachterausschüsse im Rahmen der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung die vorläufigen Sachwerte. Auf der Grundlage von Kaufpreisen von Grundstücken, die für die jeweilige Gebäudeart typisch sind, werden mit den entsprechenden Sachwerten Sachwertfaktoren abgeleitet.

Die Anwendung der hiernach ermittelten Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren ist nur dann sachgerecht, wenn die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten beachtet werden. Nur dann ist die Modellkonformität gewährleistet. Insofern ist zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Objekte sachgerecht angewandt werden können, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Die Grundlagendaten, die bei der Sachwertberechnung zur Ableitung des Sachwertfaktors verwendet worden sind, sind daher von entscheidender Bedeutung. Um den Grundsatz der Modellkonformität erfüllen zu können, sind sämtliche Verfahrensgrundsätze und Bezüge umfassend in der nachfolgenden Modellbeschreibung offengelegt. Ergänzend erfolgt die individuelle Beschreibung der durchschnittlichen Grundstücksmerkmale der in die Auswertung eingegangenen Objekte nach Lage und Beschaffenheit der baulichen Anlage und des Grund und Bodens. Diese dem jeweiligen Sachwertfaktor zugrunde liegenden Grundstücksmerkmale der ausgewerteten Kaufpreise werden den Darstellungen der jeweiligen Ergebnisse des Gutachterausschusses in den Regionen vorangestellt.

Das Ergebnis der multiplen Regressionsuntersuchung stellt die Regressionsfunktion mit den jeweils wertrelevanten Einflussgrößen auf den Sachwertfaktor dar. Die Regressionsgleichung ist zusammen mit den Grundstücksmerkmalen des Normobjektes Grundlage der graphischen Darstellung. Soweit die jeweiligen Auswirkungen auf den Sachwertfaktor ermittelt und quantifiziert werden konnten, sind entsprechende Umrechnungskoeffizienten (UK) zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale vom Normobjekt angegeben. Bei Verwendung von Grundstücksmerkmalen eines vom Normobjekt abweichenden Wertermittlungsobjektes, ergibt sich aus der Regressionsfunktion der jeweils zutreffende konkrete Sachwertfaktor. Bei abweichenden Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes sind die Ergebnisse der graphischen Darstellung und der Umrechnungskoeffizienten von den Genauigkeitsparametern der Regressionsfunktion geprägt und können zu Abweichungen führen. Dies ist sachverständig zu würdigen.

Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreise zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Das hierzu von den Gutachterausschüssen einheitlich verwendete Modell beinhaltet folgende wesentliche Parameter:

Objektart	Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (EH/ZH) Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DH)												
Wertrelevante Grundstücksmerkmale	kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse Eigennutzung (unvermietet) kein Neubau/Erstverkauf normale Nutzungsmöglichkeit keine Einfluss durch Rechte und Belastungen												
Räumlicher Bezug		EH/ZH Seite	RH/DH Seite										
	Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel	204	222										
	Landeshauptstadt Magdeburg	206	224										
	Landkreis Börde	208	226										
	Landkreis Harz	210	228										
	Salzlandkreis	212	230										
	Oberzentrum Dessau-Roßlau	214	232										
	Mittelzentren der Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land	215	234										
	Grundzentren und Dörfer der Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land	217	235										
	Halle (Saale)	219	237										
	Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz	220	238										
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Garagen und Außenanlagen)	NHK 2010 gemäß Anlage 1 SW-RL												
Gebäudestandard	Nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß Anlage 2 SW-RL												
Bodenwert	Ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes												
Bezugsgröße	Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß SW-RL												
Baupreisindex	Der für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Baupreisindex für die Bauwirtschaft (Deutschland insgesamt) des Statistischen Bundesamtes												
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 3 der SW-RL.												
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	<p>GND – Alter gemäß SW-RL.</p> <p>Bei Modernisierungen erfolgt die Ermittlung der wirtschaftlichen RND gemäß Anlage 4 SW-RL</p> <p>Bei zurückliegenden Maßnahmen wurde eine Reduzierung der max. Tabellenpunktwerte nach der „Methode-Abele-Esslingen“ vorgenommen. Diese Methode berücksichtigt die unterschiedliche Nutzungsdauer der Gewerke wie folgt:</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Modernisierung-Wohngebäude</th> <th>Zeit der Berücksichtigung (max) Jahre</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Fenster und Außentüren</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Mod. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abw.)</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Heizungsanlage</td> <td>15</td> </tr> </tbody> </table>		Modernisierung-Wohngebäude	Zeit der Berücksichtigung (max) Jahre	Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	40	Modernisierung der Fenster und Außentüren	25	Mod. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abw.)	30	Modernisierung der Heizungsanlage	15	
Modernisierung-Wohngebäude	Zeit der Berücksichtigung (max) Jahre												
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	40												
Modernisierung der Fenster und Außentüren	25												
Mod. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abw.)	30												
Modernisierung der Heizungsanlage	15												

Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreise zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Das hierzu von den Gutachterausschüssen einheitlich verwendete Modell beinhaltet folgende wesentliche Parameter:

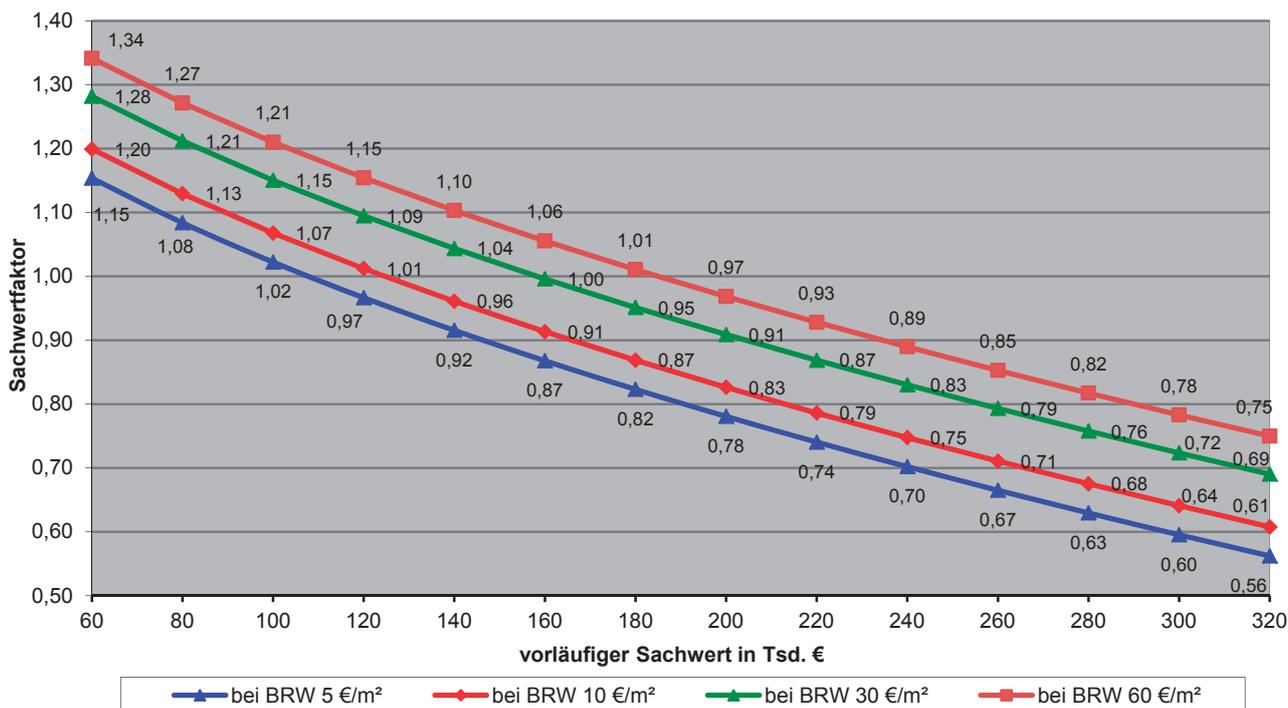
	Wärmedämmung der Außenwände	25
	Modernisierung von Bädern	20
	Mod. des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	15
	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	30
Alterswertminderung	Lineare Alterswertminderung gemäß SW-RL (auch bei der „Methode-Abele-Esslingen“) So wirkt sich z.B. eine Dacherneuerung, wenn sie 20 Jahre zurückliegt mit 2 Punkten (statt max. 4 Punkten) aus. Berechnungsbsp.: 4 Punkte x 20 Jahre /40 Jahre = 2 Punkte	
Nutzbarkeit von Dachgeschossen	Es wird unterstellt, dass die Kostenkennwerte für Gebäude mit einer Drempehhöhe von 1 m gelten. Ein fehlender Drempehhöhe im ausgebauten DG ist mit einem pauschalen Abschlag von 4 % an dem Kostenkennwert berücksichtigt. Für unter 1 m liegende Drempehhöhen ist der Abschlag entsprechend angepasst. Für Spitzböden sind keine Zuschläge am Kostenkennwert erfolgt. Objekte mit ausgebauten Spitzböden, bei denen eine Begehrbarkeit, d.h. eine feste Decke und die Zugänglichkeit gegeben ist, sind nicht für die Ableitung des Sachwertfaktors herangezogen worden.	
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	Kein gesonderter Ansatz. Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten. Als im üblichen Rahmen befindlich werden bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile (C-Flächen) angesehen, deren relativer Wertanteil ca. 3 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert des entsprechenden Ein- oder Zweifamilienhauses nicht übersteigt. Darüber hinausgehende Wertanteile sind durch Kaufpreisbereinigung berücksichtigt	
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	Kein gesonderter Ansatz. Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten. Als im üblichen Rahmen befindlich werden bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen angesehen, deren relativer Wertanteil ca. 3 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert des entsprechenden Ein- oder Zweifamilienhauses nicht übersteigt. Darüber hinausgehende Wertanteile sind durch Kaufpreisbereinigung berücksichtigt	
Besonderheit Garagen	Der alterswertgeminderte vorläufige Gebäudesachwert wird nicht nach NHK 2010 ermittelt. Für aufstehende Garagen wird ein pauschaler Betrag von 2000 Euro pro Garage angesetzt. Es werden maximal zwei Garagen für das Normobjekt berücksichtigt. Deutlich abweichende Wertanteile, wie beispielsweise höherwertige Garagen aufgrund von Baujahr und/oder Gebäudestandard oder weitere zusätzliche Garagen (mehr als 2) sind durch Kaufpreisbereinigung berücksichtigt	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Keine oder falls vorhanden entsprechende Kaufpreisbereinigung	
Grundstücksfläche	Marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße	
Rechenvorschrift	$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis +/- boG}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$	

7.4.2 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			101
Untersuchungszeitraum:	11/2014	07/2016	08/2015
Kaufpreis:	25.000 €	253.000 €	rd. 138.000 €
Sachwert:	66.000 €	330.000 €	174.600 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	60 €/m ²	rd. 23 €/m ²
Bodenwertanteil:	2.980 €	45.192 €	rd. 15.700 €
Grundstücksgröße:	225 m ²	2.999 m ²	rd. 940 m ²
Wohnfläche:	71 m ²	232 m ²	rd. 130 m ²
Gebäudestandard:	1,8	3,7	rd. 2,8
Baujahresspanne:	1860	2014	1984
Jahr der baulichen Veränderungen:	1993	2015	2005
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	22 Jahre	69 Jahre	46 Jahre
Brutto-Grundfläche:	102 m ²	548 m ²	245 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	594 €/m ²	1.218 €/m ²	897 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	38 %
Garagen:	0	2	1
Regionstyp:	Dörfer	Mittelzentren	Grundzentren

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,51		
	Variationskoeffizient	0,20		
	Zeitlicher Bezug	07/2016		
Sachwertfaktor = 0,6985 + 0,4610 x Bodenrichtwert ^{0,15} - 0,1844 x Sachwert ^{0,5} + 0,2230 x Gebäudestandard - 0,0564 x Regionstyp	Einheit der Einflussgrößen			
	Bodenrichtwert	10 €/m ²		
	Sachwert	10.000 €		
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL		
	Regionstyp	Mittelzentren	3,65	
		Grundzentren	3,15	
Dörfer		5,25		



Normobjekt

Regionstyp Grundzentren
 Gebäudestandard 3,00

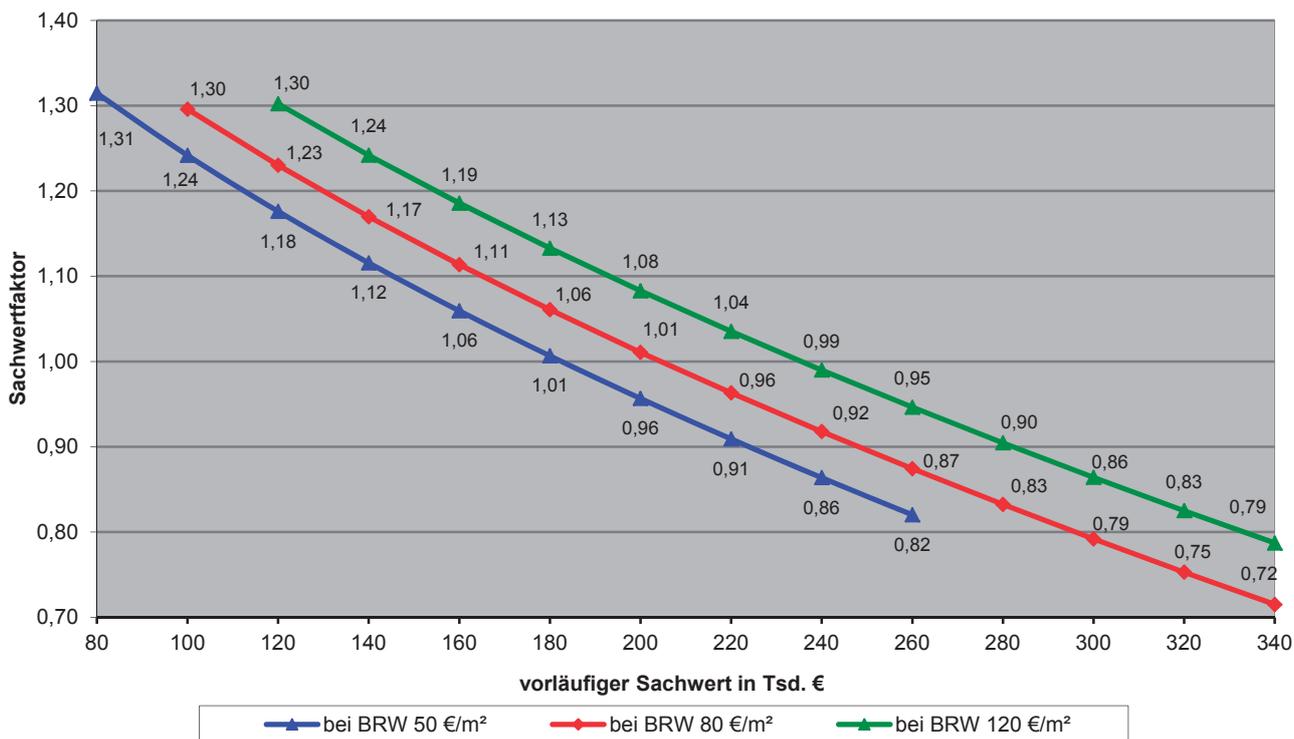
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Regionstyp		Gebäudestandard	
Typ	UK	Standardstufe	UK
Mittelzentren	0,97	1,75	0,71
Grundz./Kleinst.	1,00	2,00	0,77
Dörfer	0,88	2,50	0,88
		3,00	1,00
		3,25	1,06
		3,50	1,12
		3,75	1,18

Landeshauptstadt Magdeburg

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			67
Untersuchungszeitraum:	11/2014	05/2016	08/2015
Kaufpreis:	93.430 €	305.000 €	rd. 190.000 €
Sachwert:	74.000 €	345.000 €	rd. 186.800 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	45 €/m ²	120 €/m ²	rd. 84 €/m ²
Bodenwertanteil:	15.350 €	105.528 €	rd. 55.200 €
Grundstücksgröße:	307 m ²	2.310 m ²	741 m ²
Wohnfläche:	71 m ²	228 m ²	125 m ²
Gebäudestandard:	1,6	4,0	2,7
Baujahresspanne:	1900	2011	1972
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	12 Jahre	72 Jahre	39 Jahre
Brutto-Grundfläche:	116 m ²	441 m ²	241 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	695 €/m ²	1.206 €/m ²	855 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	49 %
Garage:	ohne Garage	zwei Garagen	eine Garage

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,40
	Variationskoeffizient	0,14
	Zeitlicher Bezug	05/2016
Sachwertfaktor = 1,3988 - 0,6882 x vorläufiger Sachwert ^{0,5} + 0,0180 x Bodenrichtwert + 0,1470 x Gebäudestandard	Einheit der Einflussgrößen	
	Sachwert	100.000 €
	Bodenrichtwert	10 €/m ²
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL



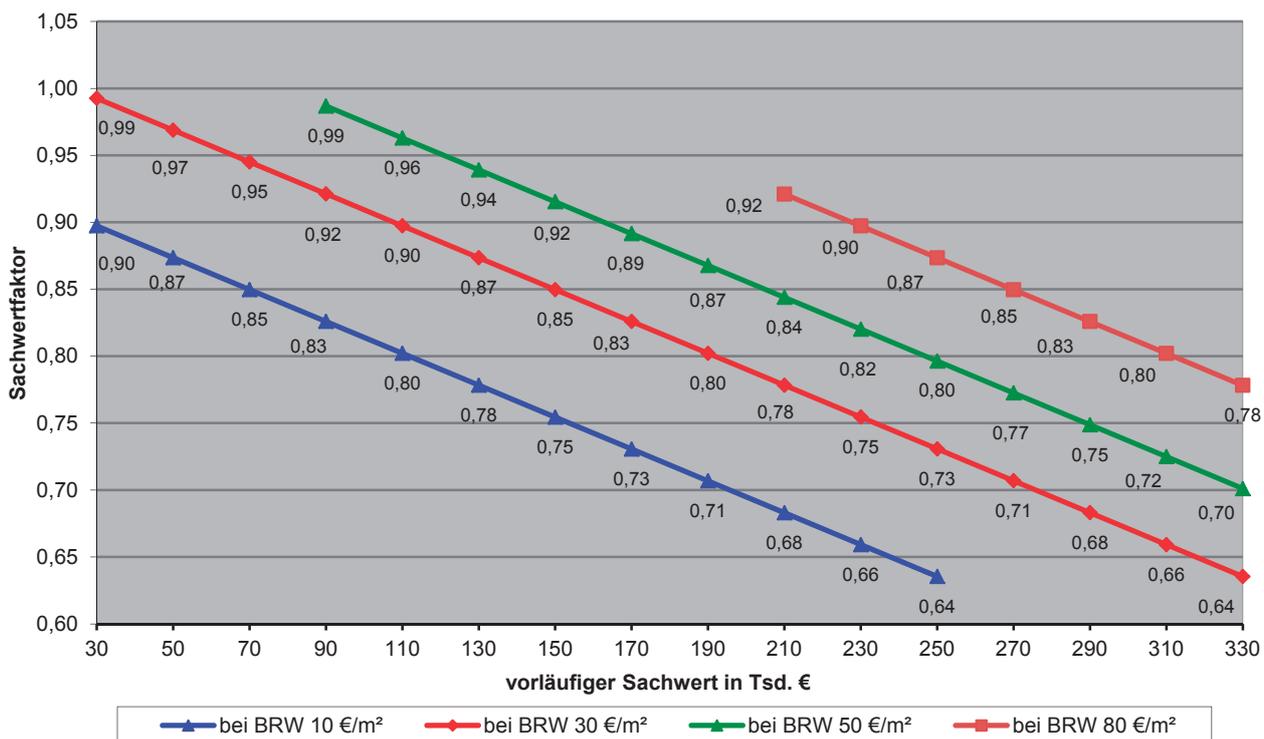
Normobjekt	
Gebäudestandard	3,00

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale										
Gebäudestandard	1,75	2,00	2,25	2,50	2,75	3,00	3,25	3,50	3,75	4,00
Umrechnungskoeffizient	0,82	0,86	0,89	0,93	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14

Landkreis Börde

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			142
Untersuchungszeitraum:	11/2014	05/2016	07/2015
Kaufpreis:	22.000 €	280.000 €	rd. 131.600 €
Sachwert:	28.000 €	341.000 €	rd. 154.700 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	7 €/m ²	82 €/m ²	rd. 30 €/m ²
Bodenwertanteil:	2.016 €	67.730 €	rd. 20.700 €
Grundstücksgröße:	237 m ²	3.101 m ²	804 m ²
Wohnfläche:	62 m ²	225 m ²	127 m ²
Gebäudestandard:	1,5	3,5	2,6
Baujahresspanne:	1800	2012	1971
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	67 Jahre	40 Jahre
Brutto-Grundfläche:	86 m ²	492 m ²	250 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	597 €/m ²	1.290 €/m ²	853 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	43 %
Garage:	ohne Garage	fünf Garagen	eine Garage

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,31	
	Variationskoeffizient	0,18	
	Zeitlicher Bezug	05/2016	
Sachwertfaktor = 0,8401 - 0,1190 x vorläufiger Sachwert + 0,1302 x Bodenrichtwert ^{0,5} - 0,0430 x Regionstyp - 0,0823 x Ecklage + 0,0475 x Gebäudestandard ^{1,5}	Einheit der Einflussgrößen		
	Sachwert	100.000 €	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²	
	Regionstyp	Großstadtrandlage	1,09
		Mittelzentrum	4,70
		Grundzentr./Kleinst.	1,53
Dörfer		3,81	
Ecklage	keine Ecklage	1	
	Ecklage	2	
Gebäudestandard	originär nach SW-RL		



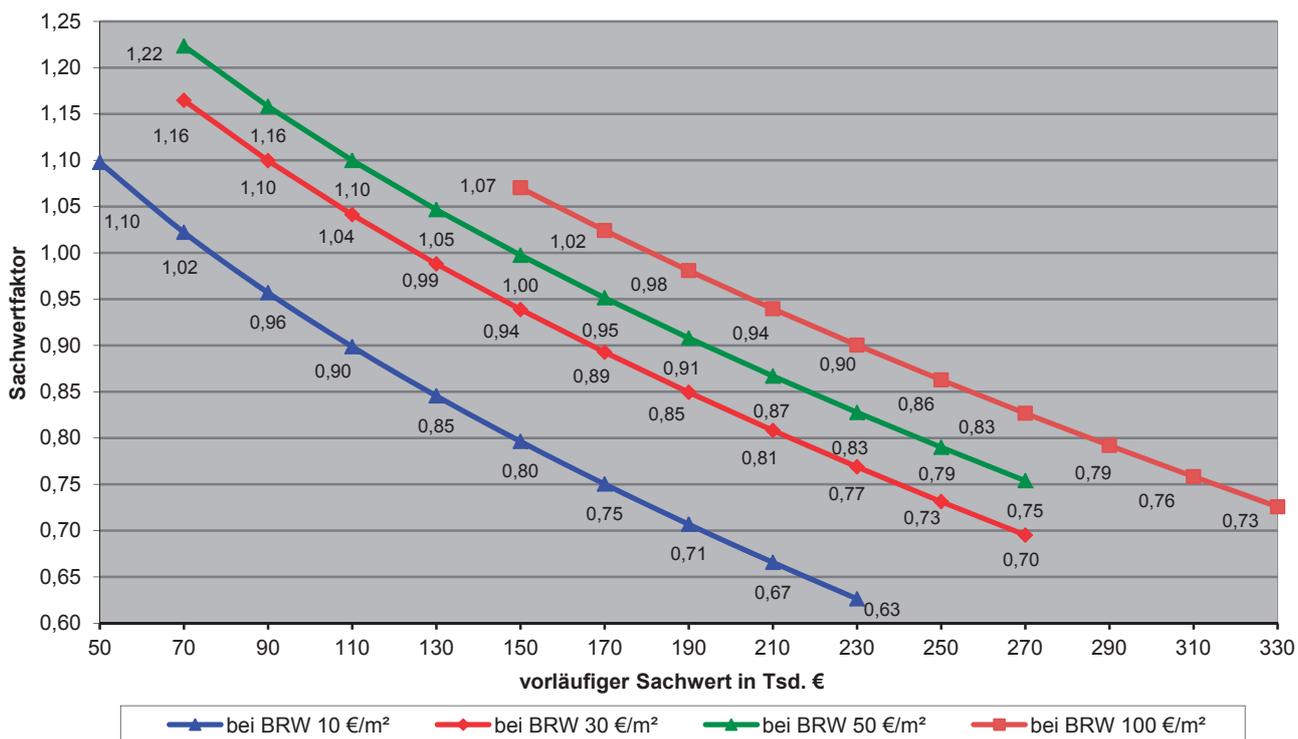
Normobjekt	
Regionstyp	Mittelzentrum
Gebäudestandard	3,00
Ecklage	keine Ecklage

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale					
Regionstyp		Gebäudestandard		Ecklage	
Typ	UK	Standardstufe	UK		UK
Mittelzentrum	1,00	1,50	0,81	nein	1,00
Dörfer	1,05	1,75	0,84	ja	0,90
Grundz./Kleinstädte	1,16	2,00	0,87		
Großstadtrandlage	1,18	2,25	0,90		
		2,50	0,93		
		2,75	0,96		
		3,00	1,00		
		3,25	1,04		
		3,50	1,08		

Landkreis Harz

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			105
Untersuchungszeitraum:	11/2014	06/2016	06/2015
Kaufpreis:	25.000 €	375.000 €	rd. 112.800 €
Sachwert:	41.000 €	337.000 €	rd. 130.200 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ²	105 €/m ²	rd. 29 €/m ²
Bodenwertanteil:	2.032 €	73.326 €	rd. 19.200 €
Grundstücksgröße:	196 m ²	2.460 m ²	837 m ²
Wohnfläche:	62 m ²	280 m ²	131 m ²
Gebäudestandard:	1,4	4,0	2,4
Baujahresspanne:	1901	2009	1958
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	67 Jahre	32 Jahre
Brutto-Grundfläche:	78 m ²	525 m ²	269 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	606 €/m ²	1.233 €/m ²	815 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	54 %
Garage:	ohne Garage	drei Garagen	eine Garage

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,17
	Variationskoeffizient	0,26
	Zeitlicher Bezug	06/2015
Sachwertfaktor = 1,8692 - 0,5822 x vorläufiger Sachwert ^{0,5} - 0,9381 x Bodenrichtwert ^{-0,15} + 0,1927 x Gebäudestandard	Einheit der Einflussgrößen	
	Sachwert	100.000 €
	Bodenrichtwert	10 €/m ²
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL



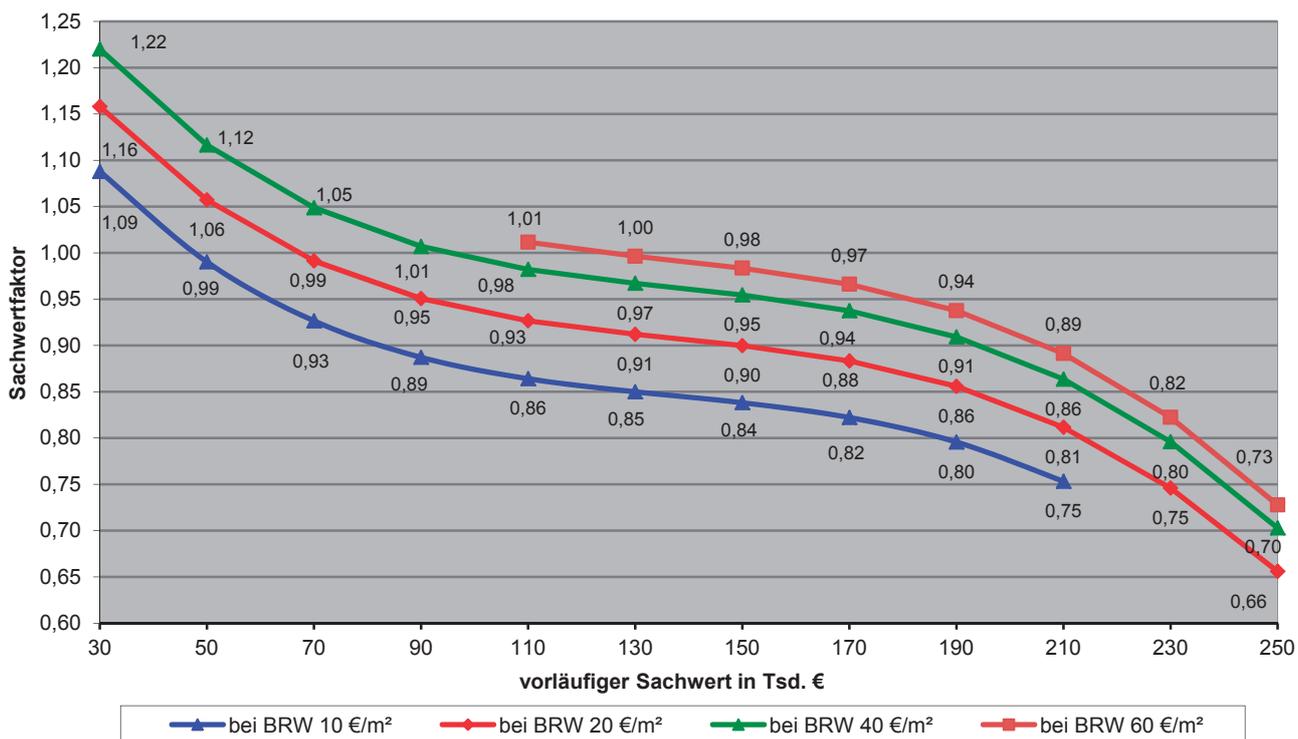
Normobjekt	
Gebäudestandard	3,00

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale											
Gebäudestandard	1,50	1,75	2,00	2,25	2,50	2,75	3,00	3,25	3,50	3,75	4,00
Umrechnungskoeffizient	0,71	0,86	0,81	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20

Salzlandkreis

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			176
Untersuchungszeitraum:	11/2013	07/2016	03/2015
Kaufpreis:	15.000 €	239.900 €	rd. 89.800 €
Sachwert:	27.000 €	269.000 €	rd. 115.500 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	7 €/m ²	65 €/m ²	rd. 22 €/m ²
Bodenwertanteil:	1.908 €	47.320 €	rd. 14.100 €
Grundstücksgröße:	171 m ²	2.991 m ²	842 m ²
Wohnfläche:	51 m ²	230 m ²	123 m ²
Gebäudestandard:	1,1	3,6	2,3
Baujahresspanne:	1805	2011	1951
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	66 Jahre	30 Jahre
Brutto-Grundfläche:	111 m ²	560 m ²	271 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	508 €/m ²	1.213 €/m ²	785 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	60 %
Garage:	ohne Garage	fünf Garagen	eine Garage

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,18
	Variationskoeffizient	0,23
	Zeitlicher Bezug	07/2016
Sachwertfaktor = (1,6484 - 0,4465 x vorläufiger Sachwert + 0,3039 x vorläufiger Sachwert ² - 0,0741 x vorläufiger Sachwert ³ - 0,2341 x Bodenrichtwert ^{-0,22} - 0,3830 x Wohnfläche ^{-0,26} - 0,0239 x Regionstyp - 0,0470 x Ecklage + 0,0578 x Gebäudestandard) ²	Einheit der Einflussgrößen	
	Sachwert	100.000 €
	Sachwert	100.000 €
	Sachwert	100.000 €
	Bodenrichtwert	10 €/m ²
	Wohnfläche	100 m ²
	Regionstyp	Mittelzentrum 1 Grundzentr./Kleinst. 2 Dörfer 3
	Ecklage	keine Ecklage 1 Ecklage 2
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL



Normobjekt	
Regionstyp	Mittelzentrum
Gebäudestandard	3,00
Wohnfläche	120 m²
Ecklage	keine Ecklage

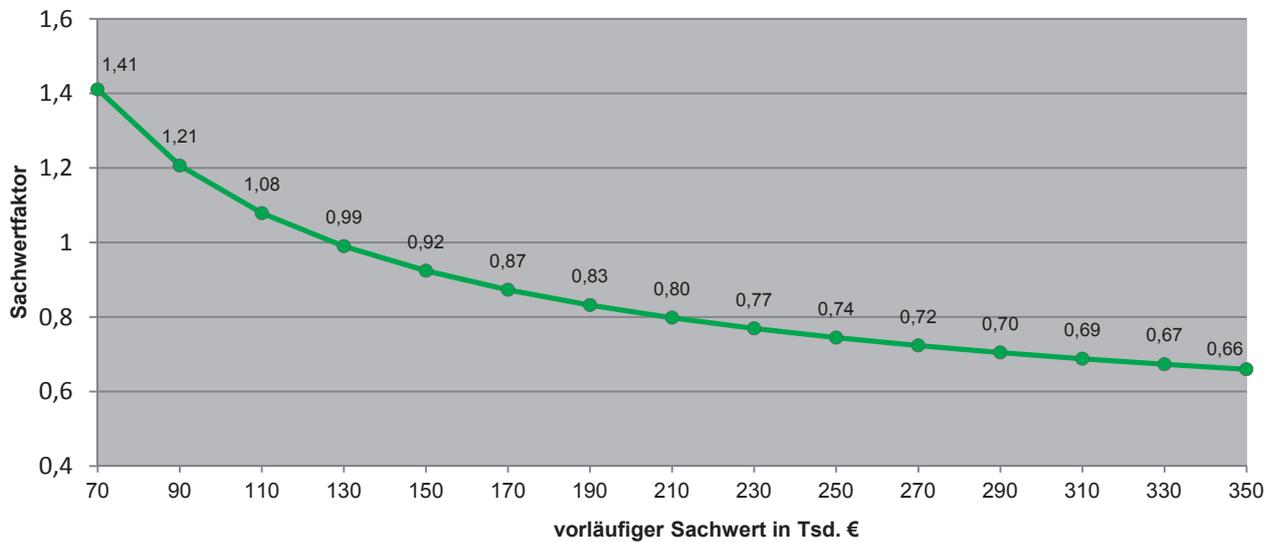
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Regionstyp		Gebäudestandard		Wohnfläche		Ecklage	
Typ	UK	Standardstufe	UK	m²	UK		UK
Mittelzentren	1,00	1,25	0,80	60	0,86	nein	1,00
Grundz./Kleinstädte	0,95	1,50	0,83	80	0,92	ja	0,90
Dörfer	0,90	1,75	0,86	100	0,96		
		2,00	0,88	120	1,00		
		2,25	0,91	140	1,03		
		2,50	0,94	160	1,06		
		2,75	0,97	180	1,08		
		3,00	1,00	200	1,10		
		3,25	1,03	220	1,11		
		3,50	1,06				

Oberzentrum Dessau-Roßlau

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			50
Untersuchungszeitraum:	01/2011	09/2016	06/2013
Kaufpreis:	70.000 €	348.000 €	rd. 159.000 €
Sachwert:	69.000 €	343.000 €	rd. 158.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	25 €/m ²	115 €/m ²	rd. 67 €/m ²
Grundstücksgröße:	296 m ²	1.249 m ²	745 m ²
Wohnfläche:	73 m ²	225 m ²	125 m ²
Baujahresspanne	1908	2009	1961
Gebäudestandard:	1,6	3,2	2,5
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre	63 Jahre	32 Jahre
Kellergeschoss - Unterkellerung	0 %	100 %	80 %

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,39
	Variationskoeffizient	0,20
	Zeitlicher Bezug	07/2016
Sachwertfaktor =	Einheit der Einflussgrößen	
(0,8961		
- 3,6635 x vorläufiger Sachwert ^{-0,16}	Sachwert	1.000 €
+ 2,8010 x Wohnfläche ^{-0,18}) ^{-1,85}	Wohnfläche	10 m ²



Normobjekt	
Wohnfläche	120 m ²

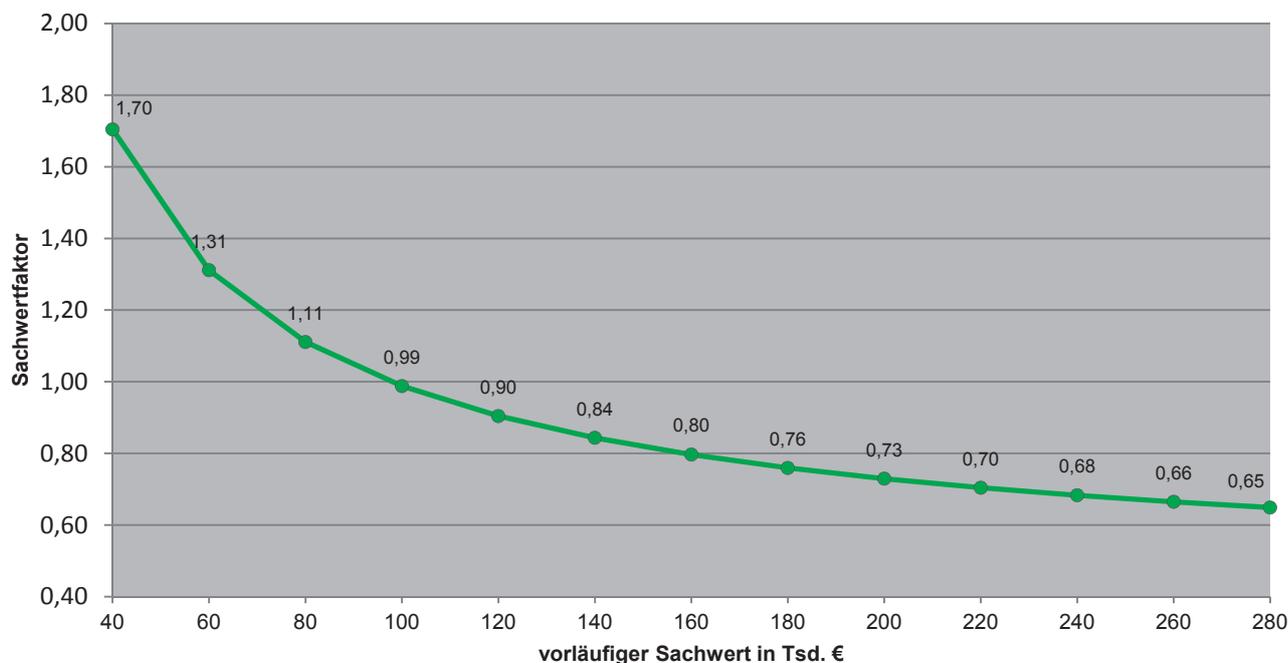
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Wohnfläche		Wohnfläche		Wohnfläche	
m ²	UK	m ²	UK	m ²	UK
80	0,80	130	1,05	180	1,27
90	0,85	140	1,09	190	1,31
100	0,90	150	1,14	200	1,35
110	0,95	160	1,18	210	1,39
120	1,00	170	1,23	220	1,44

Mittelzentren der Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			143
Untersuchungszeitraum:	11/2010	12/2016	02/2014
Kaufpreis:	30.000 €	250.000 €	rd. 104.000 €
Sachwert:	35.000 €	286.000 €	rd. 103.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	12 €/m ²	75 €/m ²	rd. 38 €/m ²
Grundstücksgröße:	270 m ²	1.870 m ²	760 m ²
Wohnfläche:	50 m ²	240 m ²	124 m ²
Baujahresspanne:	1826	2014	1947
Gebäudestandard:	1,2	3,8	2,3
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	9 Jahre	74 Jahre	23 Jahre
Kellergeschoss – Unterkellerung:	0 %	100 %	77 %

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,28
	Variationskoeffizient	0,31
	Zeitlicher Bezug	07/2016
Sachwertfaktor = (1,8559 + 7,443 x vorläufiger Sachwert ^{-0,64} - 2,1445 x Wohnfläche ^{-0,15} + 0,0899 x Gebäudestandard) ²	Einheit der Einflussgrößen	
	Sachwert	1.000 €
	Wohnfläche	10 m ²
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL



Normobjekt	
Wohnfläche	120 m ²
Gebäudestandard	2,50

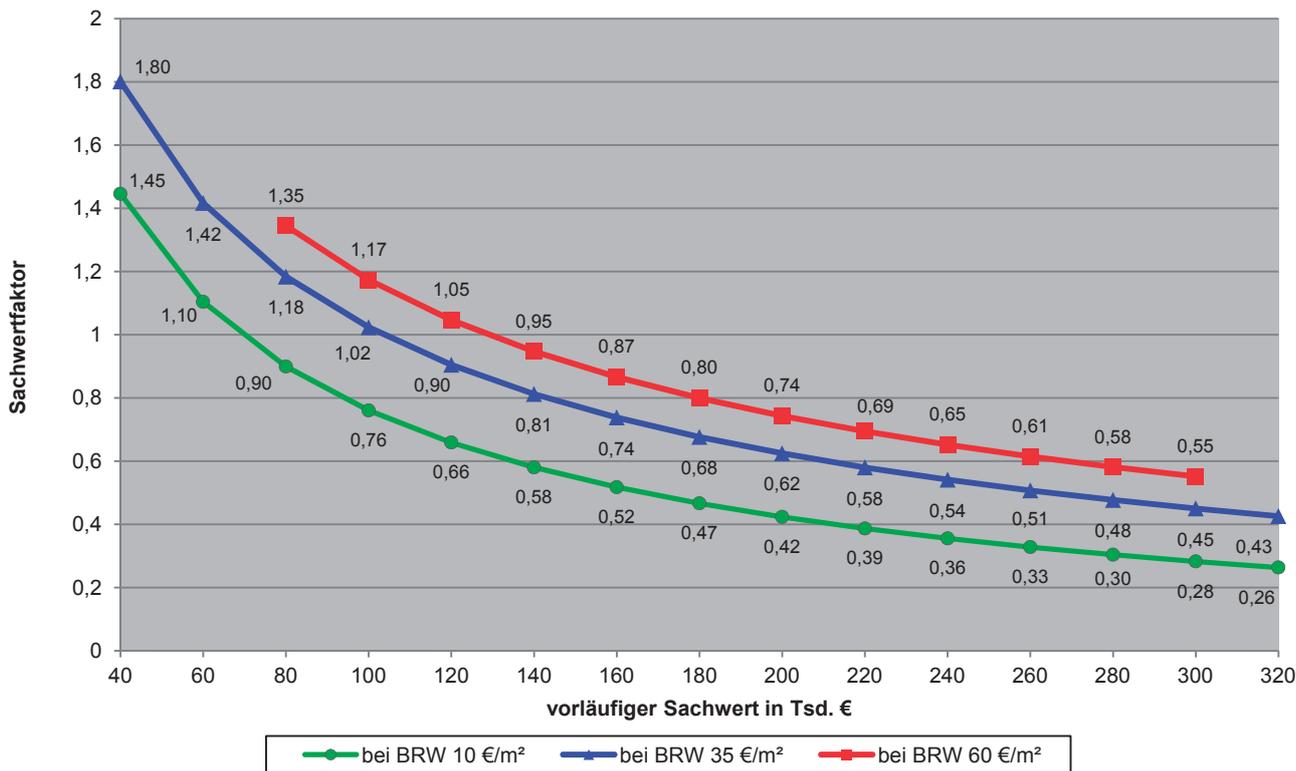
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Wohnfläche		Wohnfläche		Gebäudestandard	
m ²	UK	m ²	UK	Standardstufe	UK
50	0,63	150	1,10	1,25	0,63
60	0,70	160	1,13	1,50	0,70
70	0,77	170	1,16	1,75	0,77
80	0,82	180	1,18	2,00	0,84
90	0,87	190	1,21	2,25	0,92
100	0,92	200	1,23	2,50	1,00
110	0,96	210	1,25	2,75	1,08
120	1,00	220	1,28	3,00	1,17
130	1,04	230	1,30	3,25	1,26
140	1,07	240	1,32	3,50	1,36
				3,75	1,45

Grundzentren und Dörfer der Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			709
Untersuchungszeitraum:	11/2010	12/2016	03/2014
Kaufpreis:	21.000 €	275.000 €	89.500 €
Sachwert:	23.000 €	330.000 €	106.800 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ²	60 €/m ²	23 €/m ²
Grundstücksgröße:	129 m ²	2.000 m ²	900 m ²
Wohnfläche:	63 m ²	240 m ²	125 m ²
Baujahresspanne:	1846	2016	1948
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	9 Jahre	70 Jahre	26 Jahre
Gebäudestandard:	1,2	3,9	2,3
Kellergeschoss – Unterkellerung:	0 %	100 %	79 %

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,52
	Variationskoeffizient	0,20
	Zeitlicher Bezug	07/2016
Sachwertfaktor = (-1,2316 + 4,4731 x vorläufiger Sachwert ^{-0,15} - 0,2273 x Restnutzungsdauer ^{-0,65} - 1,2877 x Wohnfläche ^{-0,15} + 0,1156 x Gebäudestandard + 0,4902 x Bodenrichtwert ^{0,20} + 0,0336 x Grundstücksgröße ^{0,50}) ²	Einheit der Einflussgrößen	
	Sachwert	1.000 €
	Restnutzungsdauer	10 Jahre
	Wohnfläche	10 m ²
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL
	Bodenrichtwert	10 €/m ²
	Grundstücksgröße	100 m ²



Normobjekt	
Bodenrichtwert	25 €/m²
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Wohnfläche	120 m²
Gebäudestandard	2,50
Grundstücksgröße	800 m²

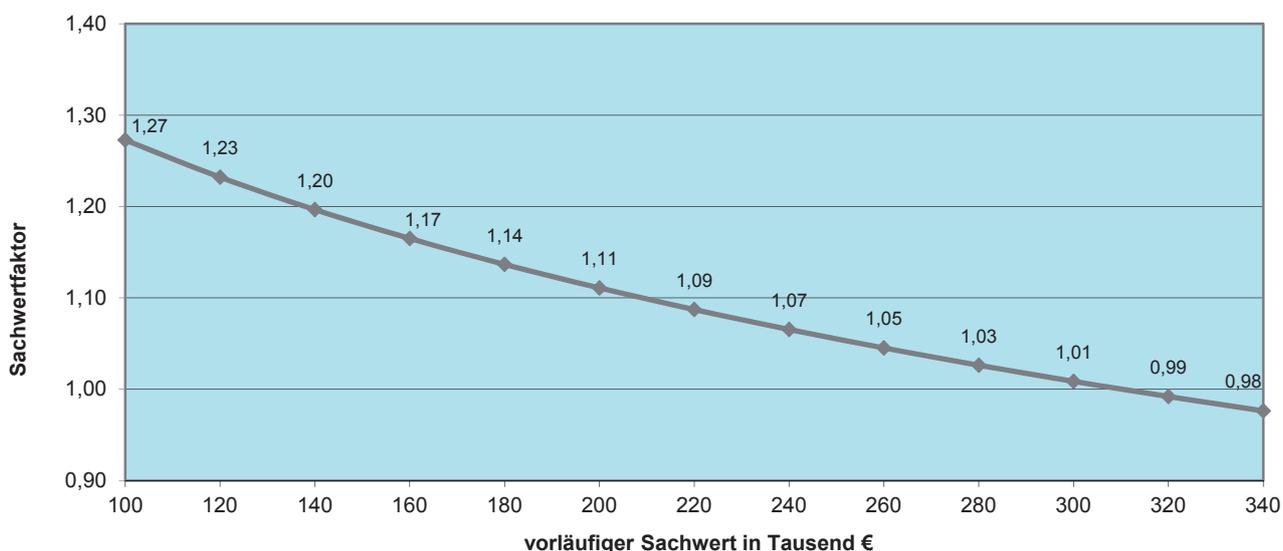
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Restnutzungsdauer		Wohnfläche		Gebäudestandard		Grundstücksgröße	
Jahre	UK	m²	UK	Standardstufe	UK	m²	UK
10	0,80	70	0,85	1,25	0,72	200	0,90
15	0,90	80	0,90	1,50	0,78	300	0,93
20	0,96	90	0,92	1,75	0,80	400	0,94
25	1,00	100	0,95	2,00	0,88	500	0,96
30	1,03	110	0,98	2,25	0,94	600	0,97
35	1,05	120	1,00	2,50	1,00	700	0,99
40	1,07	130	1,02	2,75	1,06	800	1,00
45	1,08	140	1,04	3,00	1,12	900	1,01
50	1,10	150	1,06	3,25	1,19	1000	1,02
55	1,11	160	1,08	3,50	1,25	1100	1,03
60	1,12	170	1,10	3,75	1,32	1200	1,04
65	1,12	180	1,11			1300	1,06
70	1,13	190	1,13			1400	1,06
		200	1,14			1500	1,07
		210	1,15			1600	1,08
		220	1,17			1700	1,09
		230	1,18			1800	1,10
		240	1,19			1900	1,10

Stadt Halle (Saale)

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			69
Untersuchungszeitraum:	07/2013	07/2016	01/2015
Kaufpreis:	105.000 €	450.000 €	212.493 €
Sachwert:	100.000 €	333.000 €	202.174 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	45 €/m ²	170 €/m ²	107 €/m ²
Bodenwertanteil:	17.300 €	180.667 €	76.751 €
Grundstücksgröße:	280 m ²	1.628 m ²	750 m ²
Wohnfläche:	75 m ²	260 m ²	133 m ²
Gebäudestandard:	1,2	4,0	2,7
Baujahresspanne:	1900	2012	1966
Jahr der baulichen Veränderungen:	1990	2013	2001
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	20	73	38
Brutto-Grundfläche:	98 m ²	480 m ²	253 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	647 €/m ²	1.333 €/m ²	847 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	65 %
Garage:	1	2	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,18
	Variationskoeffizient	0,15
	Zeitlicher Bezug	07/2016
Sachwertfaktor = (0,2408 + 0,1960 x vorläufiger Sachwert ^{0,5} + 1,0253 x Wohnfläche ^{-0,35}) ^{-1,49}	Einheit der Einflussgrößen	
	Sachwert	100.000 €
	Wohnfläche	10 m ²



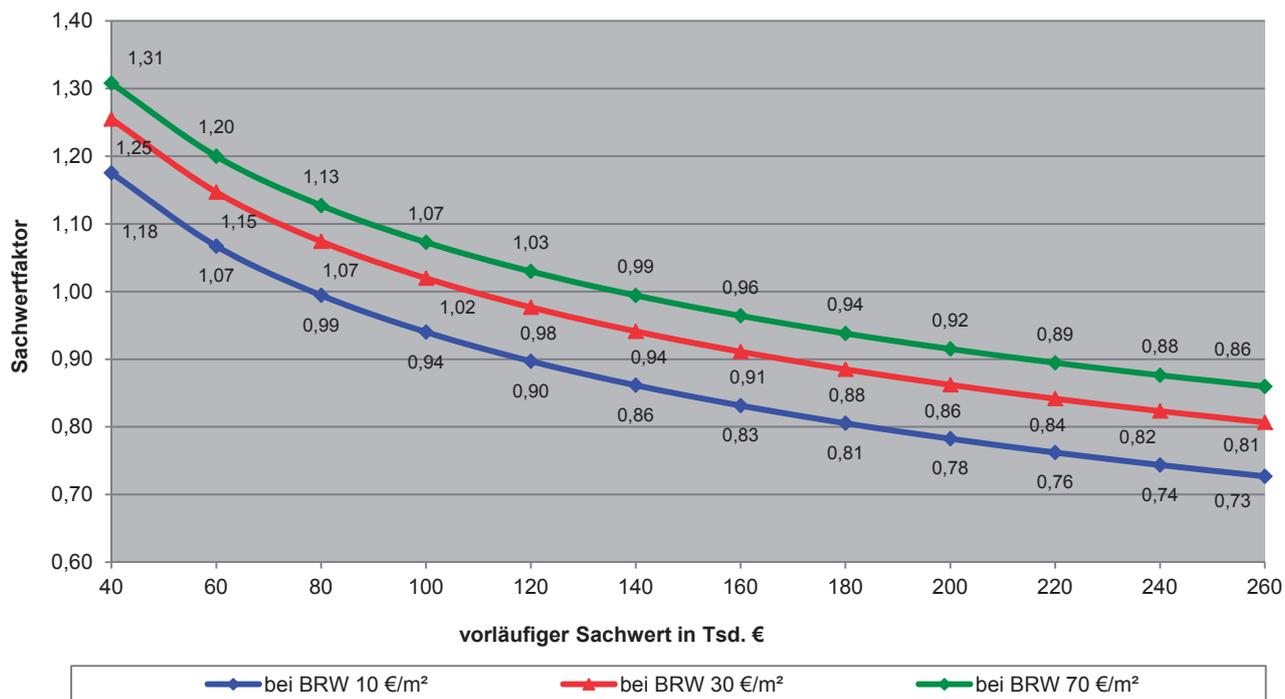
Normobjekt	
Wohnfläche	140 m ²

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale										
Wohnfläche in m²	80	100	120	140	160	180	200	220	240	260
Umrechnungskoeffizient	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14

Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			297
Untersuchungszeitraum:	01/2015	08/2016	09/2015
Kaufpreis:	50.000 €	250.000 €	117.278 €
Sachwert:	47.000 €	334.000 €	131.186 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	75 €/m ²	24 €/m ²
Bodenwertanteil:	1.794 €	72.435 €	17.428 €
Grundstücksgröße:	48 m ²	1.999 m ²	849 m ²
Wohnfläche:	65 m ²	269 m ²	133 m ²
Gebäudestandard:	1,50	4,00	2,47
Baujahresspanne:	1880	2013	1960
Jahr der baulichen Veränderungen:	1990	2015	2001
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15	72	33
Brutto-Grundfläche:	88 m ²	525 m ²	265 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	560 €/m ²	1.240 €/m ²	810 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	63 %
Garage:	1	2	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,25	
	Variationskoeffizient	0,17	
	Zeitlicher Bezug	07/2016	
Sachwertfaktor = -0,5302 - 0,5242 x Bodenrichtwert ^{-0,15} + 1,5963 x vorläufiger Sachwert ^{-0,15} + 0,1019 x Gebäudestandard + 0,0717 x Landkreise	Einheit der Einflussgrößen		
	Bodenrichtwert	10 €/m ²	
	Sachwert	100.000 €	
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL	
	Landkreise	Saalekreis/ Burgenlandkreis Mansfeld-Südharz	2 1



Normobjekt	
Landkreis	Saalekreis/ Burgenlandkreis
Gebäudestandard	2,5

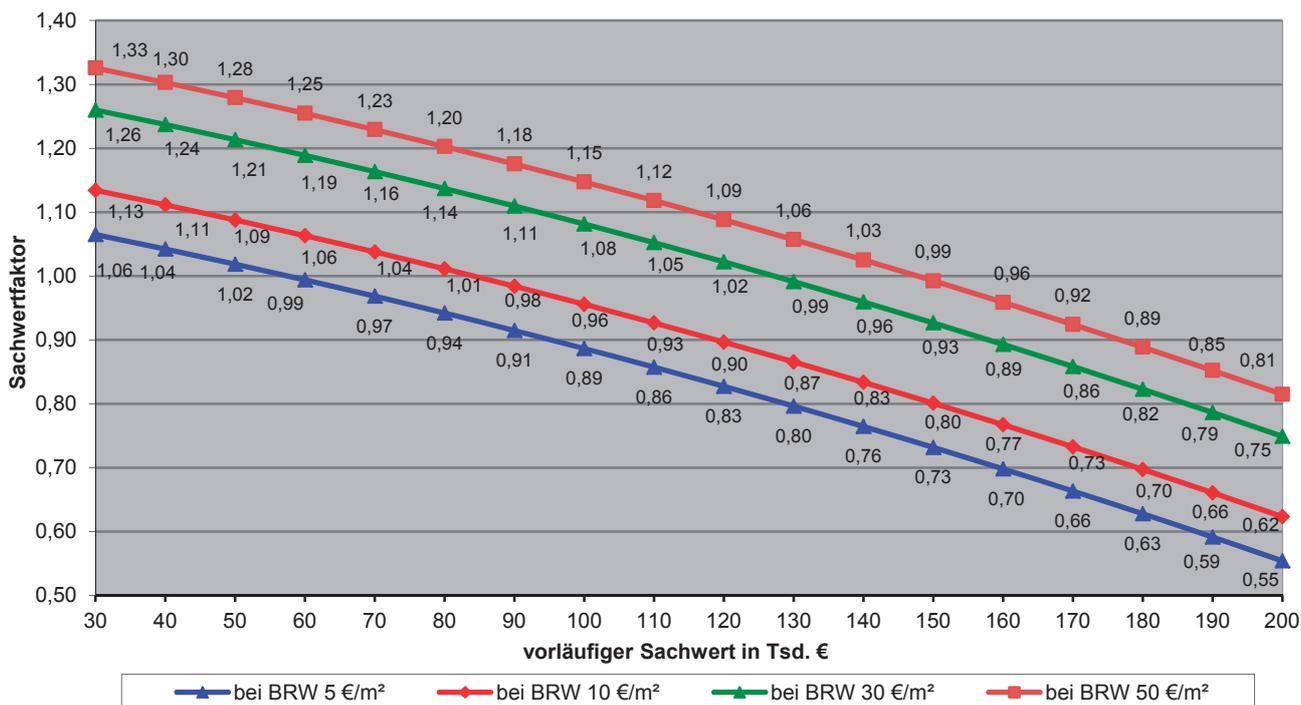
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale							
Landkreis	Gebäudestandard		Gebäudestandard		Gebäudestandard		
	UK	Standardstufe	UK	Standardstufe	UK	Standardstufe	UK
Saalekreis/ Burgenlandkreis	1,00	1,5	0,89	2,5	1,00	3,3	1,09
		1,7	0,91	2,7		3,5	1,11
		1,9	0,94	2,9		3,7	1,13
		2,1	0,96	3,1		3,9	1,15
		2,3	0,98				
Mansfeld- Südharz	0,92	1,5	0,89	2,5	1,02	3,3	1,09
		1,7	0,91	2,7		3,5	1,11
		1,9	0,94	2,9		3,7	1,13
		2,1	0,96	3,1		3,9	1,15
		2,3	0,98				

7.4.3 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			139
Untersuchungszeitraum:	11/2014	07/2016	07/2015
Kaufpreis:	25.000 €	180.000 €	rd. 79.000 €
Sachwert:	26.000 €	206.000 €	82.165 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	4 €/m ²	54 €/m ²	rd. 24 €/m ²
Bodenwertanteil:	1.938 €	36.450 €	rd. 12.100 €
Grundstücksgröße:	63 m ²	1.793 m ²	rd. 580 m ²
Wohnfläche:	71 m ²	232 m ²	rd. 130 m ²
Gebäudestandard:	1,5	3,4	rd. 2,4
Baujahresspanne:	1800	2008	1940
Jahr der baulichen Veränderungen:	1990	2015	2000
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	63 Jahre	26 Jahre
Brutto-Grundfläche:	91 m ²	416 m ²	218 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	560 €/m ²	1.023 €/m ²	747 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	49 %
Garagen:	0	2	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,42	
	Variationskoeffizient	0,19	
	Zeitlicher Bezug	07/2016	
Sachwertfaktor = 0,1004 + 0,7015 x Bodenrichtwert ^{0,15} - 0,0196 x Sachwert - 0,0005 * Sachwert ² + 0,2067 x Gebäudestandard - 0,1280 x Baujahresgruppe	Einheit der Einflussgrößen		
	Bodenrichtwert	10 €/m ²	
	Sachwert	10.000 €	
	Sachwert	10.000 €	
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL	
	Baujahresgruppe	<=1948	0,95
	1949-1989	2,44	
	>=1990	2,85	



Normobjekt

Baujahresgruppe <= 1948
Gebäudestandard 2,50

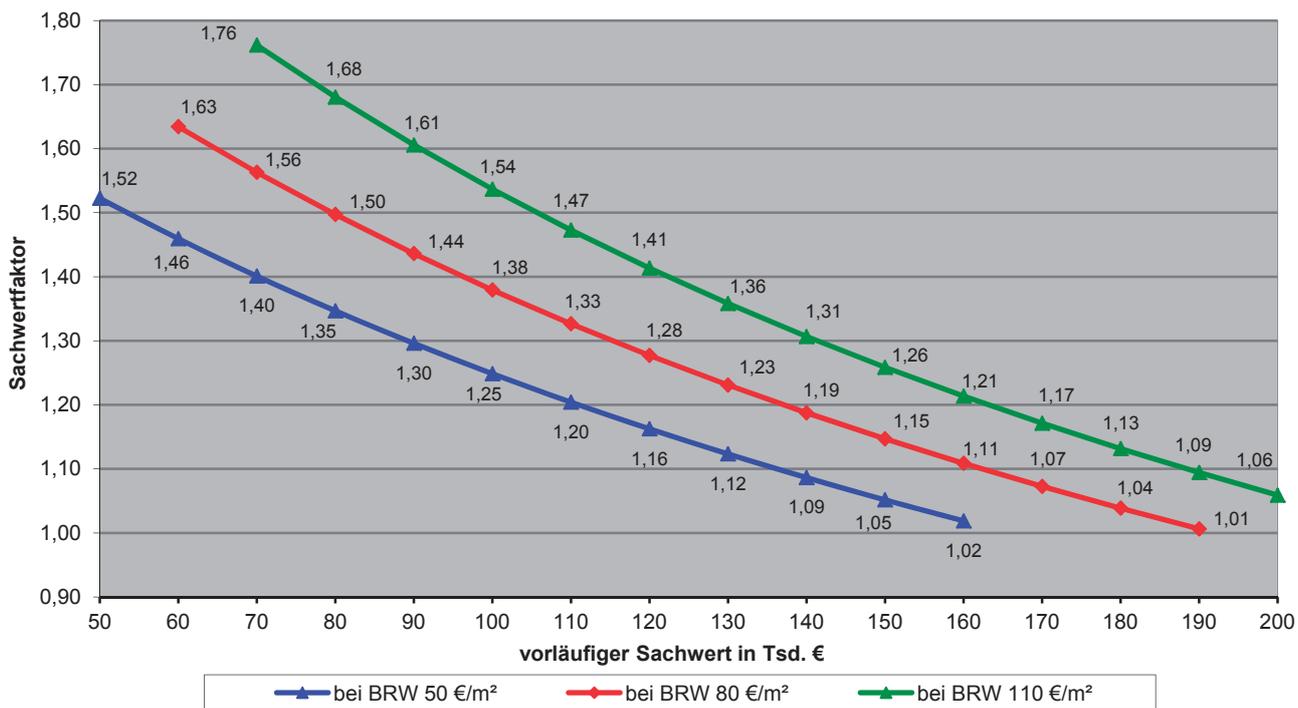
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Baujahresgruppe	UK	Gebäudestandard	UK	Gebäudestandard	UK
bis 1948	1,00	1,5	0,77	2,5	1,00
1949-1989	0,92	1,75	0,84	2,75	1,04
ab 1990	0,87	2,0	0,90	3,0	1,09
		2,25	0,95	3,25	1,16

Landeshauptstadt Magdeburg

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			107
Untersuchungszeitraum:	11/2014	06/2016	09/2015
Kaufpreis:	55.000 €	280.000 €	rd. 146.100 €
Sachwert:	46.000 €	209.000 €	rd. 124.500 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	50 €/m ²	119 €/m ²	rd. 85 €/m ²
Bodenwertanteil:	8.400 €	108.414 €	rd. 34.600 €
Grundstücksgröße:	167 m ²	1.251 m ²	415 m ²
Wohnfläche:	66 m ²	180 m ²	105 m ²
Gebäudestandard:	1,3	3,4	2,6
Baujahresspanne:	1877	2007	1964
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	12 Jahre	61 Jahre	38 Jahre
Brutto-Grundfläche:	119 m ²	406 m ²	190 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	540 €/m ²	998 €/m ²	781 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	53 %
Garage:	ohne Garage	zwei Garagen	ohne Garage

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,31		
	Variationskoeffizient	0,14		
	Zeitlicher Bezug	09/2015		
Sachwertfaktor = $1 / (-0,1833$ $+ 0,2410 \times \text{vorläufiger Sachwert}$ $- 0,0210 \times \text{Bodenrichtwert}$ $+ 0,8973 \times \text{Wohnfläche}^{-0,24}$ $- 0,0030 \times \text{Gebäudestandard}^{3,1}$ $+ 0,0279 \times \text{Gebäudeart}$ $+ 0,0750 \times \text{Ecklage})^{1,28}$	Einheit der Einflussgrößen			
	Sachwert	100.000 €		
	Bodenrichtwert	10 €/m ²		
	Wohnfläche	100 m ²		
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL		
	Gebäudeart	Doppelhaushälfte	1	
		Reihenendhaus	2	
		Reihenmittelhaus	3	
Ecklage	keine Ecklage	1		
	Ecklage	2		



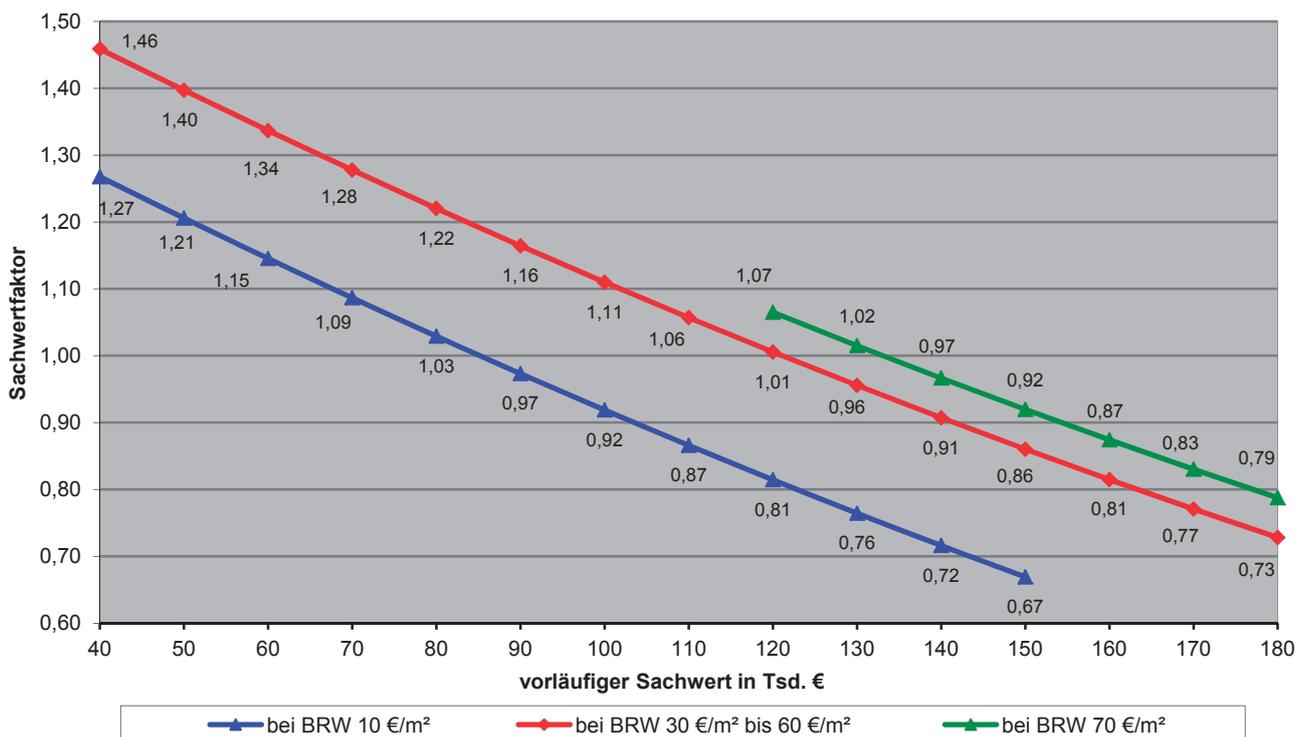
Normobjekt	
Gebäudestandard	3,00
Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Wohnfläche	110 m²
Ecklage	keine Ecklage

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale							
Gebäudestandard		Gebäudeart		Wohnfläche		Ecklage	
Standardstufe	UK	Typ	UK	m²	UK		UK
1,50	0,89	Doppelhaushälfte	1,00	70	0,87	nein	1,00
1,75	0,90	Reihenendhaus	0,96	90	0,94	ja	0,90
2,00	0,91	Reihenmittelhaus	0,92	110	1,00		
2,25	0,92			130	1,06		
2,50	0,94			150	1,11		
2,75	0,97			170	1,15		
3,00	1,00						
3,25	1,04						

Landkreis Börde

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			112
Untersuchungszeitraum:	11/2014	09/2016	10/2015
Kaufpreis:	17.000 €	186.500 €	rd. 90.000 €
Sachwert:	34.000 €	189.000 €	rd. 92.500 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ²	79 €/m ²	rd. 28 €/m ²
Bodenwertanteil:	1.100 €	71.775 €	rd. 12.900 €
Grundstücksgröße:	76 m ²	1.346 m ²	499 m ²
Wohnfläche:	60 m ²	195 m ²	104 m ²
Gebäudestandard:	1,4	3,1	2,4
Baujahresspanne:	1870	2001	1953
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	57 Jahre	30 Jahre
Brutto-Grundfläche:	129 m ²	441 m ²	212 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	554 €/m ²	946 €/m ²	732 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	59 %
Garage:	ohne Garage	zwei Garagen	eine Garage

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,50		
	Variationskoeffizient	0,15		
	Zeitlicher Bezug	09/2016		
Sachwertfaktor = - 0,6745 - 0,6857 x vorläufiger Sachwert + 0,0744 x vorläufiger Sachwert ² + 0,2941 x Bodenrichtwert - 0,0648 x Bodenrichtwert ² + 0,0047 x Bodenrichtwert ³ + 1,4105 x Gebäudestandard - 0,2319 x Gebäudestandard ² - 0,0654 x Gebäudeart + 0,0409 x Regionstyp - 0,1252 x Ecklage	Einheit der Einflussgrößen			
	Sachwert	100.000 €		
	Sachwert	100.000 €		
	Bodenrichtwert	10 €/m ²		
	Bodenrichtwert	10 €/m ²		
	Bodenrichtwert	10 €/m ²		
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL		
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL		
	Gebäudeart	Doppelhaushälfte	0,97	
		Reihenendhaus	2,20	
		Reihenmittelhaus	2,91	
	Regionstyp	Mittelzentren	0,37	
		Dörfer	2,85	
Großstadtrandlage		2,98		
Grundz./Kleinstädte		3,98		
Ecklage	keine Ecklage	1		
	Ecklage	2		



Normobjekt	
Regionstyp	Mittelzentrum
Gebäudestandard	3,00
Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Ecklage	keine Ecklage

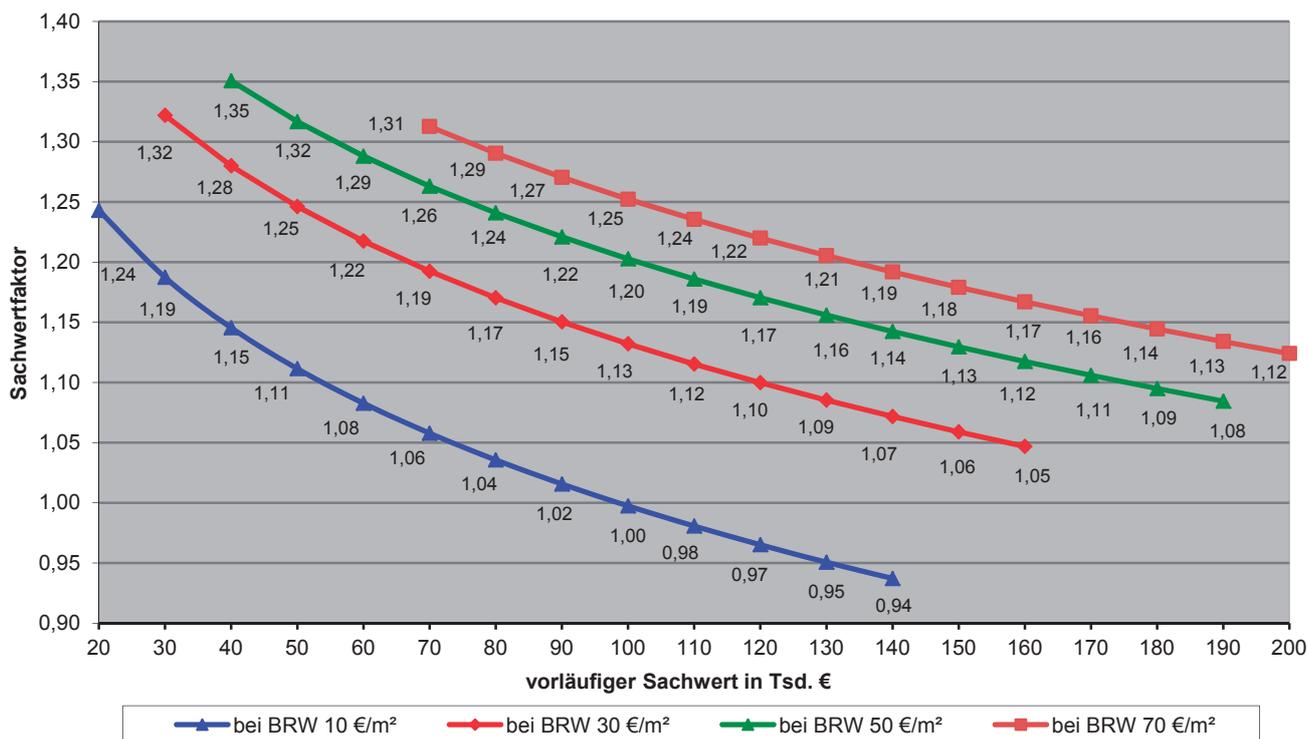
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Regionstyp		Gebäudestandard		Gebäudeart		Ecklage	
Typ	UK	Standardstufe	UK	Typ	UK		UK
Mittelzentren	1,00	1,50	0,53	Doppelhaushälfte	1,00	nein	1,00
Dörfer	1,09	1,75	0,67	Reihenendhaus	0,93	ja	0,89
Großstadtrandlage	1,09	2,00	0,78	Reihenmittelhaus	0,89		
Grundz./Kleinstädte	1,13	2,25	0,88				
		2,50	0,94				
		2,75	0,98				
		3,00	1,00				

Landkreis Harz

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			128
Untersuchungszeitraum:	11/2013	05/2016	01/2015
Kaufpreis:	10.000 €	225.000 €	rd. 76.400 €
Sachwert:	19.000 €	202.000 €	rd. 85.400 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ²	75 €/m ²	rd. 29 €/m ²
Bodenwertanteil:	1.140 €	40.885 €	rd. 12.400 €
Grundstücksgröße:	102 m ²	1.105 m ²	457 m ²
Wohnfläche:	58 m ²	230 m ²	121 m ²
Gebäudestandard:	1,3	3,4	2,2
Baujahresspanne:	1874	2006	1935
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	60 Jahre	24 Jahre
Brutto-Grundfläche:	119 m ²	596 m ²	251 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	483 €/m ²	1.039 €/m ²	709 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	62 %
Garage:	ohne Garage	zwei Garagen	eine Garage

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,30		
	Variationskoeffizient	0,23		
	Zeitlicher Bezug	01/2015		
Sachwertfaktor = 0,5387 - 1,0256 x vorläufiger Sachwert ^{0,17} + 0,7517 x Bodenrichtwert ^{0,15} + 0,5701 x Gebäudestandard ^{0,5} - 0,0590 x Gebäudeart - 0,0795 x Regionstyp - 0,1144 x Ecklage	Einheit der Einflussgrößen			
	Sachwert	100.000 €		
	Bodenrichtwert	10 €/m ²		
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL		
	Gebäudeart	Doppelhaushälfte	1,02	
		Reihenendhaus	1,92	
		Reihenmittelhaus	3,08	
	Regionstyp	Mittelzentren	1,01	
		Grundz./Kleinstädte	1,97	
Dörfer/Fremdenverk.		3,01		
Ecklage	keine Ecklage	1		
	Ecklage	2		



Normobjekt	
Regionstyp	Mittelzentrum
Gebäudestandard	3,00
Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Ecklage	keine Ecklage

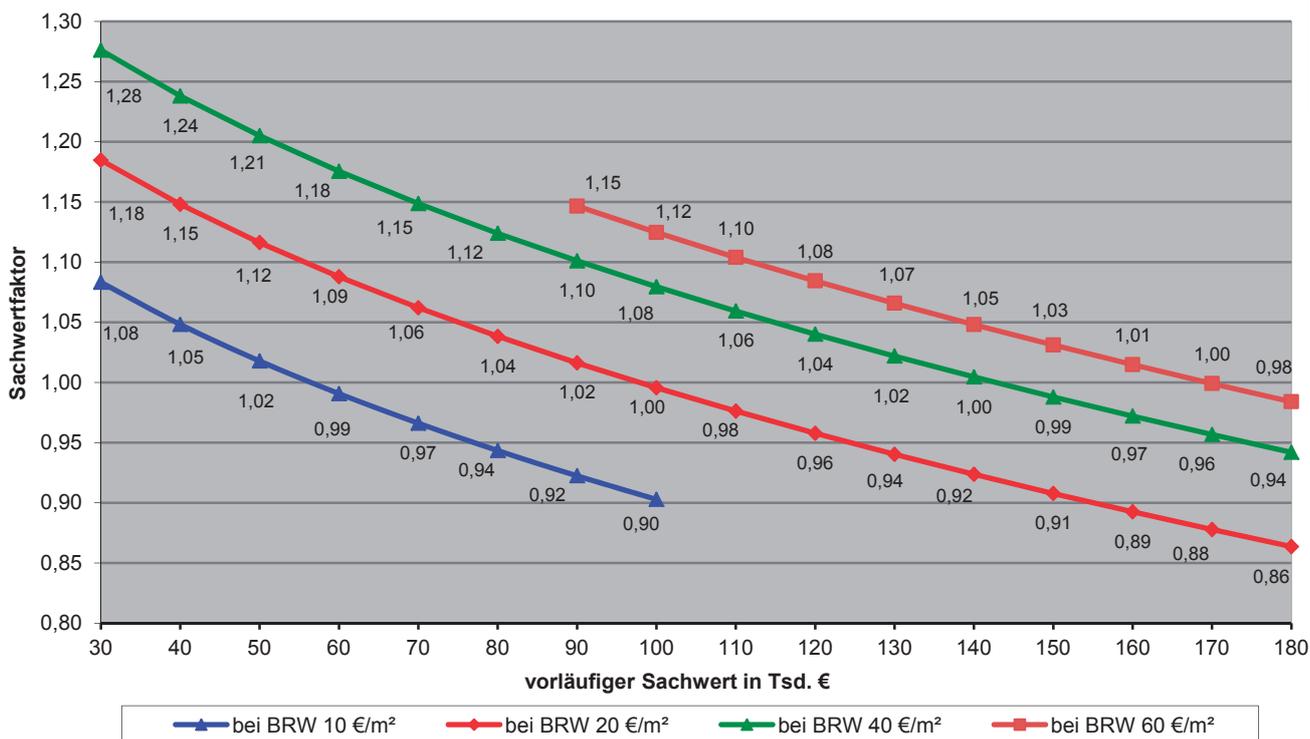
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Regionstyp		Gebäudestandard		Gebäudeart		Ecklage	
Typ	UK	Standardstufe	UK	Typ	UK		UK
Mittelzentren	1,00	1,50	0,75	Doppelhaushälfte	1,00	nein	1,00
Grundz./Kleinstädte	0,93	1,75	0,80	Reihenendhaus	0,95	ja	0,90
Dorf/Fremdenverk.	0,86	2,00	0,84	Reihenmittelhaus	0,90		
		2,25	0,89				
		2,50	0,93				
		2,75	0,96				
		3,00	1,00				
		3,25	1,03				

Salzlandkreis

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			132
Untersuchungszeitraum:	11/2013	08/2016	05/2015
Kaufpreis:	15.000 €	160.000 €	rd. 65.200 €
Sachwert:	27.000 €	180.000 €	rd. 79.200 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ²	75 €/m ²	rd. 24 €/m ²
Bodenwertanteil:	1.008 €	38.184 €	rd. 11.100 €
Grundstücksgröße:	107 m ²	2.009 m ²	592 m ²
Wohnfläche:	60 m ²	200 m ²	113 m ²
Gebäudestandard:	1,2	3,1	2,2
Baujahresspanne:	1854	2001	1933
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	57 Jahre	23 Jahre
Brutto-Grundfläche:	102 m ²	483 m ²	247 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	517 €/m ²	950 €/m ²	709 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	64 %
Garage:	ohne Garage	vier Garagen	eine Garage

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,26	
	Variationskoeffizient	0,26	
	Zeitlicher Bezug	08/2016	
Sachwertfaktor = (1,2523 - 0,2004 x vorläufiger Sachwert ^{0,5} - 0,3518 x Bodenrichtwert ^{-0,21} + 0,1095 x Gebäudestandard - 0,0344 x Gebäudeart - 0,0322 x Regionstyp) ²	Einheit der Einflussgrößen		
	Sachwert	100.000 €	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²	
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL	
	Gebäudeart	Reihenendhaus	1,22
		Doppelhaushälfte	1,89
		Reihenmittelhaus	3,22
Regionstyp	Mittelzentrum	1,13	
	Grundz./Kleinstädte	1,62	
	Dörfer/Fremdenverk.	3,13	



Normobjekt

Regionstyp	Mittelzentrum
Gebäudestandard	3,00
Gebäudeart	Reihenendhaus

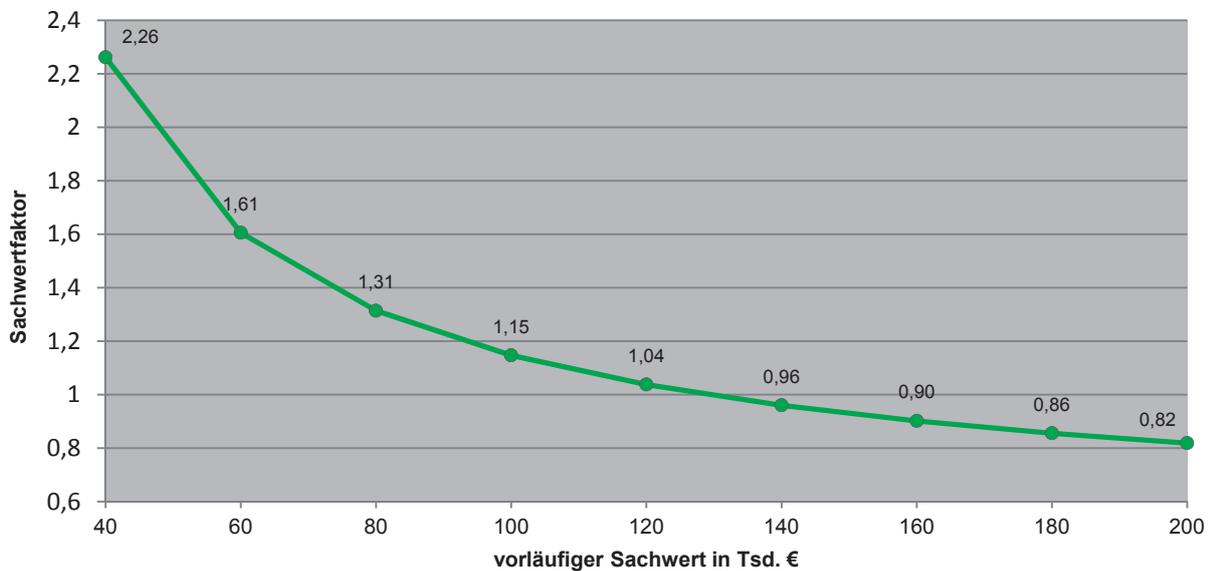
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Regionstyp		Gebäudestandard		Gebäudeart	
Typ	UK	Standardstufe	UK	Typ	UK
Mittelzentren	1,00	1,25	0,66	Reihenendhaus	1,00
Grundz./Kleinstädte	0,97	1,50	0,70	Doppelhaushälfte	0,96
Dörfer	0,88	1,75	0,75	Reihenmittelhaus	0,87
		2,00	0,80		
		2,25	0,85		
		2,50	0,90		
		2,75	0,95		
		3,00	1,00		

Oberzentrum Dessau-Roßlau

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			115
Untersuchungszeitraum:	11/2010	11/2016	07/2013
Kaufpreis:	50.000 €	190.000 €	99.600 €
Sachwert:	38.000 €	204.000 €	89.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	28 €/m ²	120 €/m ²	73 €/m ²
Grundstücksgröße:	222 m ²	1.160 m ²	521 m ²
Wohnfläche:	60 m ²	210 m ²	117 m ²
Baujahresspanne:	1840	2010	1935
Gebäudestandard:	1,4	3,6	2,3
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	9 Jahre	68 Jahre	19 Jahre
Kellergeschoss – Unterkellerung:	0 %	100 %	93 %

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,53
	Variationskoeffizient	0,17
	Zeitlicher Bezug	07/2016
Sachwertfaktor = (0,7614 - 1,9805 x vorläufiger Sachwert ^{-0,37} + 0,9252 x Wohnfläche ^{-0,15} - 0,0283 x Gebäudestandard) ^{-4,17}	Einheit der Einflussgrößen	
	Sachwert	1.000 €
	Wohnfläche	10 m ²
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL



Normobjekt	
Wohnfläche	120 m ²
Gebäudestandard	2,50

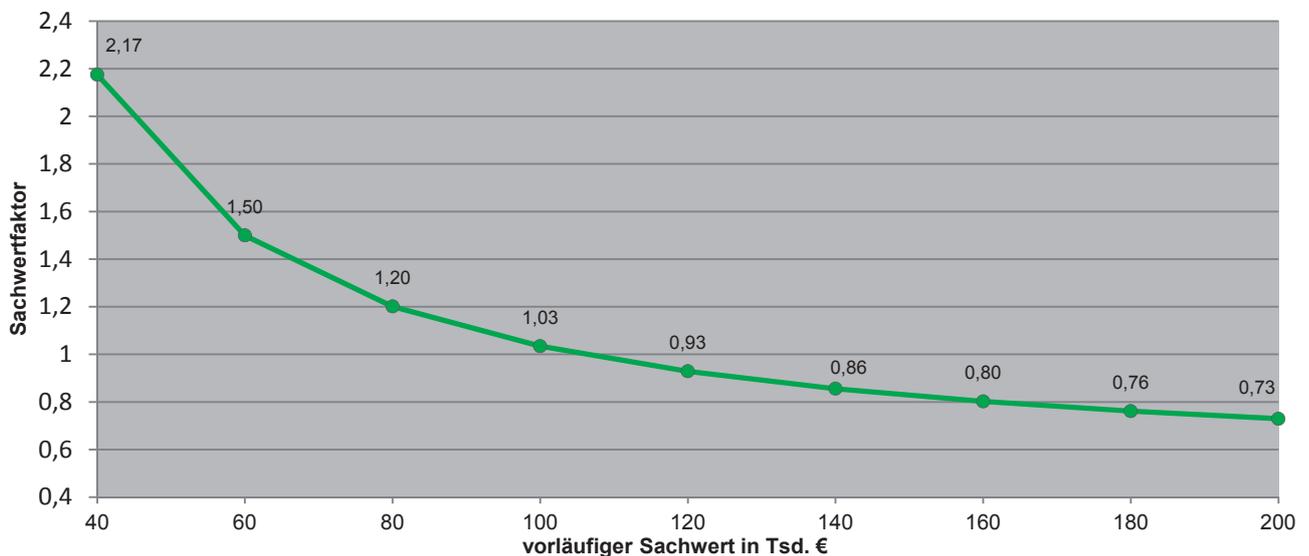
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Wohnfläche				Gebäudestandard	
m ²	UK	m ²	UK	Standardstufe	UK
50	0,68	140	1,07	1,50	0,88
60	0,74	150	1,10	1,75	0,91
70	0,79	160	1,13	2,00	0,94
80	0,84	170	1,16	2,25	0,97
90	0,88	180	1,19	2,50	1,00
100	0,93	190	1,21	2,75	1,03
110	0,96	200	1,24	3,00	1,07
120	1,00	210	1,26	3,25	1,10
130	1,03			3,50	1,14

Mittelzentren der Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			190
Untersuchungszeitraum:	11/2010	12/2016	10/2013
Kaufpreis:	30.000 €	180.000 €	83.000 €
Sachwert:	37.000 €	201.000 €	77.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	15 €/m ²	75 €/m ²	38 €/m ²
Grundstücksgröße:	210 m ²	1.210 m ²	564 m ²
Wohnfläche:	75 m ²	214 m ²	115 m ²
Baujahresspanne:	1870	2007	1938
Gebäudestandard:	1,1	3,4	2,3
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	9 Jahre	61 Jahre	20 Jahre
Kellergeschoss – Unterkellerung:	0 %	100 %	91 %

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,52
	Variationskoeffizient	0,26
	Zeitlicher Bezug	07/2016
Sachwertfaktor = (0,2205 + 23,9235 x vorläufiger Sachwert ^{-0,92} + 0,1803 x Gebäudestandard) ²	Einheit der Einflussgrößen	
	Sachwert	1.000 €
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL



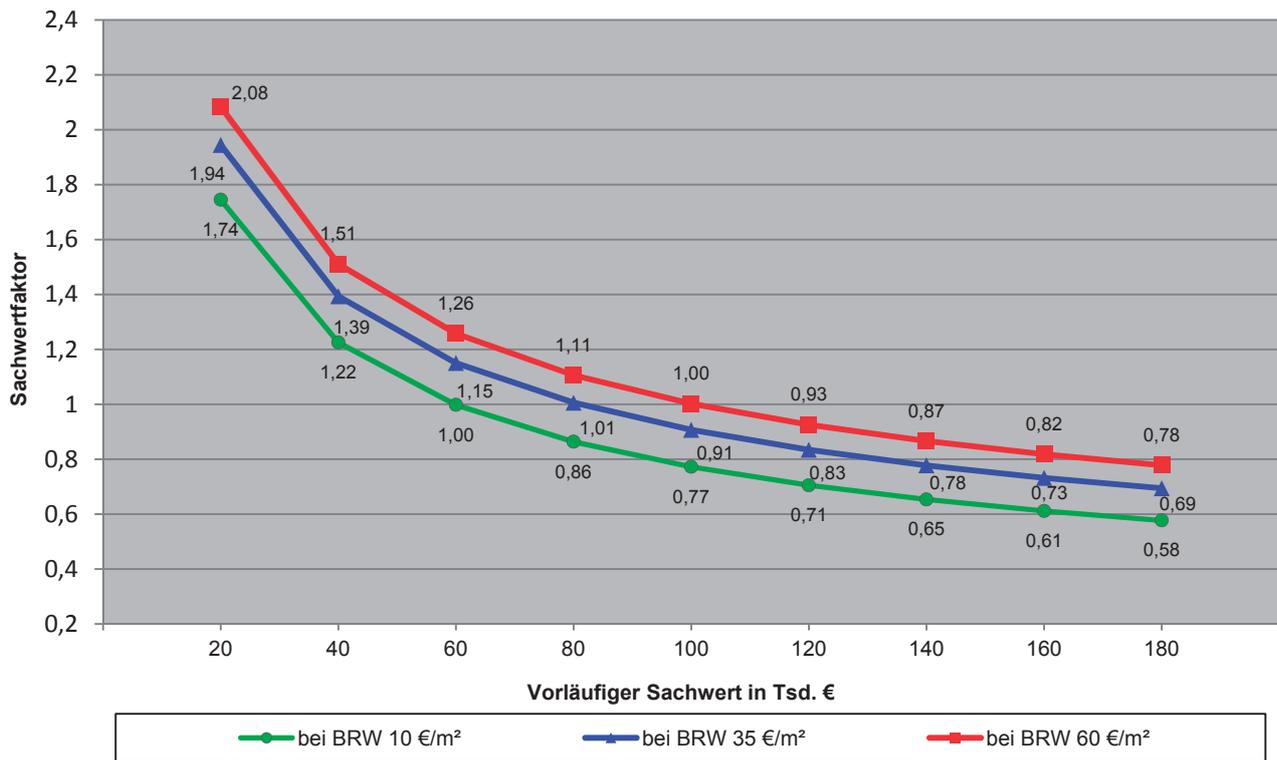
Normobjekt	
Gebäudestandard	2,50

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale									
Gebäudestandard	1,25	1,50	1,75	2,00	2,25	2,50	2,75	3,00	3,25
Umrechnungskoeffizient	0,63	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00	1,08	1,17	1,26

Grundzentren und Dörfer der Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			750
Untersuchungszeitraum:	11/2010	12/2016	10/2013
Kaufpreis:	15.000 €	176.000 €	65.900 €
Sachwert:	19.000 €	194.000 €	67.500 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	60 €/m ²	28 €/m ²
Grundstücksgröße:	107 m ²	1.666 m ²	646 m ²
Wohnfläche:	45 m ²	210 m ²	110 m ²
Baujahresspanne:	1830	2006	1939
Gebäudestandard:	1,2	3,3	2,2
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	9 Jahre	60 Jahre	20 Jahre
Kellergeschoss – Unterkellerung:	0 %	100 %	81 %

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,31
	Variationskoeffizient	0,30
	Zeitlicher Bezug	07/2016
Sachwertfaktor = (0,0848 + 2,8172 x vorläufiger Sachwert ^{-0,27} + 0,0991 x Restnutzungsdauer ^{-1,41} + 0,1584 x Gebäudestandard - 0,8030 x Wohnfläche ^{-0,17} + 0,0845 x Bodenrichtwert ^{0,50}) ²	Einheit der Einflussgrößen	
	Sachwert	1.000 €
	Restnutzungsdauer	10 Jahre
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL
	Wohnfläche	10 m ²
	Bodenrichtwert	10 €/m ²



Normobjekt

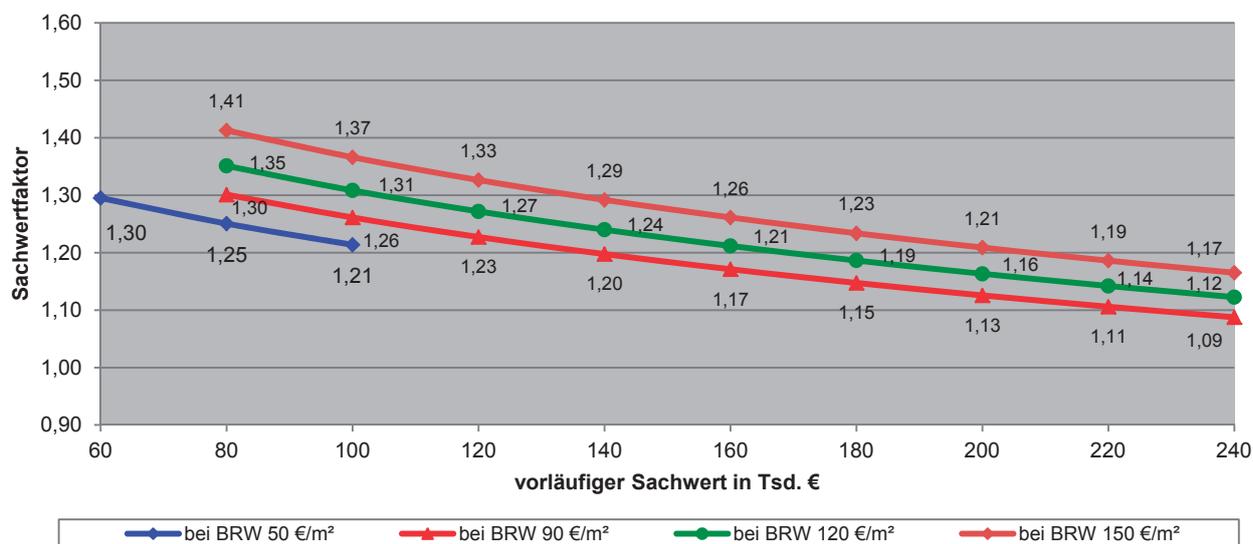
Bodenrichtwert	25 €/m²
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Wohnfläche	120 m²
Gebäudestandard	2,50

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Wohnfläche		Gebäudestandard		Restnutzungsdauer			
m²	UK	m²	UK	Standardstufe	UK	Jahre	UK
50	0,84	140	1,03	1,25	0,64	10	1,15
60	0,87	150	1,04	1,50	0,70	15	1,06
70	0,90	160	1,05	1,75	0,77	20	1,02
80	0,93	170	1,06	2,00	0,85	25	1,00
90	0,95	180	1,07	2,25	0,92	30	0,99
100	0,97	190	1,08	2,50	1,00	35	0,98
110	0,98	200	1,09	2,75	1,08	40	0,97
120	1,00	210	1,10	3,00	1,17	45	0,97
130	1,02			3,25	1,26	50	0,97
						55	0,96
						60	0,96

Stadt Halle (Saale)

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			109
Untersuchungszeitraum:	07/2013	08/2016	12/2014
Kaufpreis:	82.000 €	317.000 €	161.734 €
Sachwert:	67.000 €	241.000 €	135.927 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	45 €/m ²	150 €/m ²	116 €/m ²
Bodenwertanteil:	10.925 €	99.190 €	41.333 €
Grundstücksgröße:	114 m ²	887 m ²	367 m ²
Wohnfläche:	69 m ²	214 m ²	116 m ²
Gebäudestandard:	1,50	3,50	2,74
Baujahresspanne:	1885	2005	1957
Jahr der baulichen Veränderungen:	1992	2014	2001
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	20	66	38
Brutto-Grundfläche:	134 m ²	404 m ²	208 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	547 €/m ²	1.100 €/m ²	762 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	64 %
Garage:	1	2	1
Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß		0,17
	Variationskoeffizient		0,12
	Zeitlicher Bezug		07/2016
Sachwertfaktor = (1,8268 - 0,0019 x Bodenrichtwert ^{1,5} + 0,2228 x vorläufiger Sachwert ^{0,5} - 0,8299 x Wohnfläche ^{0,15}) ^{-1,04}	Einheit der Einflussgrößen		
	Bodenrichtwert		10 €/m ²
	Sachwert		100.000 €
	Wohnfläche		10 m ²

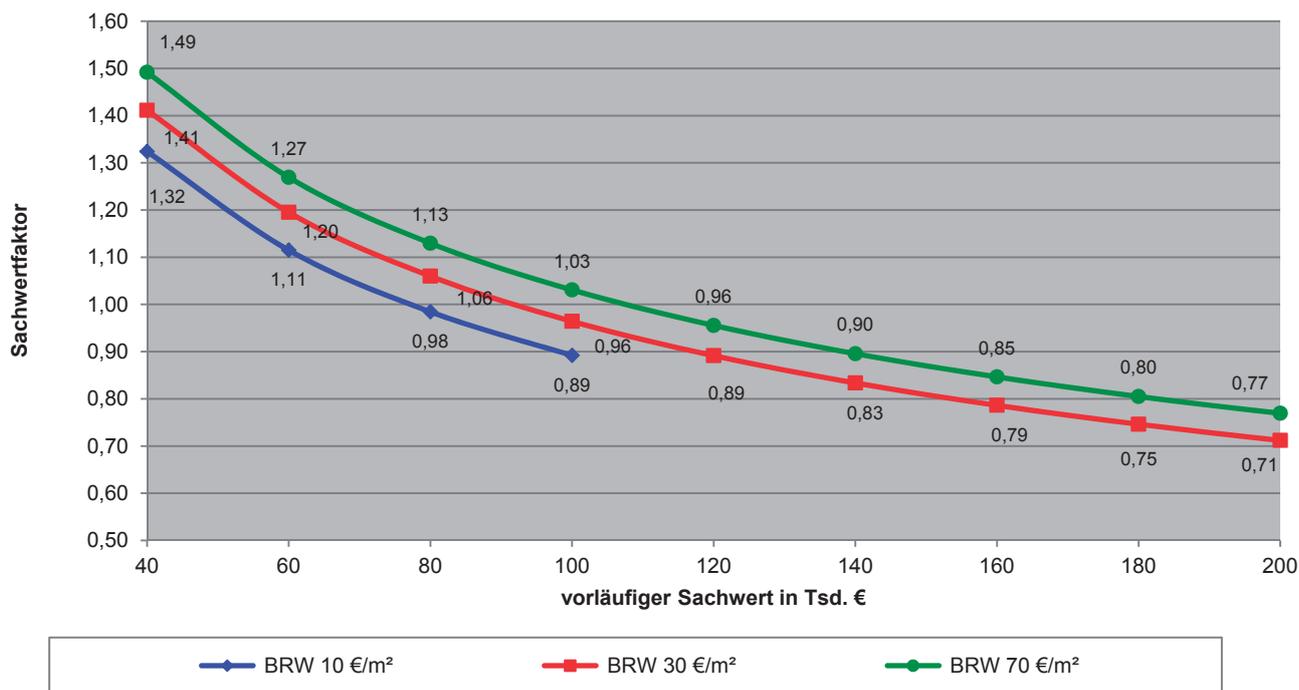
**Normobjekt**Wohnfläche 120 m²**Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale**

Wohnfläche in m ²	60	80	100	120	140	160	180	200	220
Umrechnungskoeffizient	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14	1,17

Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			199
Untersuchungszeitraum:	01/2015	07/2016	09/2015
Kaufpreis:	50.000 €	210.000 €	100.406 €
Sachwert:	43.000 €	205.00 €	103.106 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	75 €/m ²	33 €/m ²
Bodenwertanteil:	1.755 €	64.625 €	14.191 €
Grundstücksgröße:	110 m ²	1.444 m ²	490 m ²
Wohnfläche:	70 m ²	200 m ²	120 m ²
Gebäudestandard:	1,50	3,30	2,47
Baujahresspanne:	1890	2009	1956
Jahr der baulichen Veränderungen:	1992	2015	2000
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15	63	32
Brutto-Grundfläche:	110 m ²	432 m ²	232 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	500 €/m ²	1.010 €/m ²	728 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	69 %
Garage:	1	2	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,37	
	Variationskoeffizient	0,17	
	Zeitlicher Bezug	07/2016	
Sachwertfaktor = (-0,8360 + 0,2087 x Bodenrichtwert ^{0,15} + 1,3989 x vorläufiger Sachwert ^{-0,15} + 0,0989 x Gebäudestandard - 0,0357 x Regionstyp) ²	Einheit der Einflussgrößen		
	Bodenrichtwert	10 €/m ²	
	Sachwert	100.000 €	
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL	
	Regionstyp	Großstadtrandlagen, Grundz./Kleinstädte, Fremdenverkehrsorte, Dörfer	2
		Mittelzentrum	1



Normobjekt

Regionstyp Großstadtrandlagen, Fremdenverkehrsorte,
 Grundzentren/Kleinstädte, Dörfer
 Gebäudestandard 2,4

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Regionstypen	Gebäudestandard				
	UK	Standardstufe	UK	Standardstufe	UK
Großstadtrandlagen Grundz./Kleinstädte Fremdenverkehrsorte Dörfer	1,00	1,5	0,83	2,6	1,04
		1,6	0,84	2,8	1,08
		1,8	0,88	3,0	1,13
		2,0	0,92	3,2	1,17
Mittelzentren	1,07	2,2	0,96	3,3	1,19
		2,4	1,00		

Anwendungsbeispiel:

Gesucht: Wie hoch ist der marktangepasste Sachwert für ein Grundstück mit einer Doppelhaushälfte in der Stadt Merseburg (Mittelzentrum)?

Gegeben: Doppelhaushälfte in der Stadt Merseburg

Vorläufiger Sachwert rd. 180.000 €

Bodenrichtwert: 70 €/m²

Gebäudestandard: 3

Wohnfläche: 120 m²

Lösung: aus der Grafik wird ein Sachwertfaktor von 0,80 abgegriffen

x 1,13 (Umrechnungskoeffizient bei abweichendem Gebäudestandard)

x 1,07 (Umrechnungskoeffizient bei abweichendem Regionstyp)

Marktangepasster Sachwert: $180.000 \text{ €} \times 0,80 \times 1,13 \times 1,07 = 174.110,- \text{ €}$

Für eine Doppelhaushälfte In der Stadt Merseburg ergibt sich anhand des oben angeführten Beispiels ein marktangepasster Sachwert von **rd. 174.000,- €**.

7.5 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren (Rohertragsfaktoren)

Gemäß § 193 Absatz 5 BauGB gehören Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die von den Gutachterausschüssen abzuleiten sind. Die ImmoWertV thematisiert die Ertragsfaktoren in § 13 als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, die gemäß § 15 ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts herangezogen werden können. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung des jährlichen Ertrages des zu bewertenden Grundstücks mit dem Ertragsfaktor. Liegenschaftszinssätze werden in § 14 ImmoWertV als Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden, beschrieben. Die Vorgaben aus § 14 Absatz 3 der ImmoWertV sind dahingehend auszulegen, dass der Liegenschaftszinssatz durch die Umkehrung des Ertragswertverfahrens abgeleitet wird.

Beide erforderlichen Daten, Ertragsfaktor und Liegenschaftszinssatz, sind also bei der Immobilienwertermittlung je nach dem zur Auswahl stehenden Verfahren heranzuziehen. So sind die Ertragsfaktoren für das Vergleichsverfahren, Liegenschaftszinssätze im Ertragswertverfahren relevant. Dabei ist beiden erforderlichen Daten gemein, dass sie immer dann in Betracht kommen, wenn der erzielbare Ertrag des Objektes, beispielweise eines Mehrfamilienwohnhauses oder eines Büro- und Geschäftsgebäudes, für den Käufer bzw. Verkäufer entscheidend ist. Die Grundlage für die Ableitung sowohl von Liegenschaftszinssätzen als auch von Ertragsfaktoren bilden damit die gleichen Objekte. Die Kaufpreise und ihre zugehörigen Erträge dieser gleichartig bebauten und genutzten Grundstücke, die nach ihrer Art und Beschaffenheit unmittelbar miteinander vergleichbar sind, bilden die Basis für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und Ertragsfaktoren. Aus diesem Grund hat sich der Gutachterausschuss entschlossen, die Präsentation der Ergebnisse dieser beiden erforderlichen Daten in einem Kapitel zusammenzufassen.

Im einfachsten Fall ergibt sich der Liegenschaftszinssatz aus dem Quotienten von Jahresreinertrag und Kaufpreis. Der Ertragsfaktor hingegen ist der Quotient aus Kaufpreis und Jahresnettokaltmiete. Von Bedeutung ist hier der Unterschied zwischen der Jahresnettokaltmiete und dem Jahresreinertrag. Dieser Unterschied ergibt sich aus den Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis. Diese vereinfachte Möglichkeit der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes aus der Relation des Jahresreinertrages zum Kaufpreis 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. Dieses ist durch Umkehrung des Rechengangs des Ertragswertverfahrens möglich. Da die vereinfachte Formel zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (Reinertrag/ 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 größeren Einfluss.

Aus diesem Grund fordert die einschlägige Wertermittlungsliteratur, dass der Liegenschaftszinssatz 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 sind für eine sachgerechte Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes nicht heranzuziehen. Um aber 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.

Ermittlung des Näherungswertes durch die Grundformel:

$$p = RE / KP$$

$$LIZI_n = RE \times 100 / KP$$

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes durch Annäherung:

1. Iteration: Korrekturfaktor $KF = ((1 + p) - 1) / ((1 + p)^n - 1)$

1. Annäherung $LIZI = LIZI_n - KF \times (KP - BW) / KP$

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 den 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 und Rohertragsfaktoren 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, in dem diese erforderlichen Daten abgeleitet worden sind, angegeben.

Modellbeschreibung	
Objektart	Mehrfamilienhäuser / Wohn- und Geschäftshäuser / Eigentumswohnungen <ul style="list-style-type: none"> • Mehrfamilienhäuser: Anteil der gewerblichen Jahresnettokaltmiete am Gesamt-Rohertrag $\leq 20\%$, • Wohn- und Geschäftshäuser: Anteil der gewerblichen Jahresnettokaltmiete am Gesamt-Rohertrag $> 20\%$, • kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, • nachhaltig vermietbare Objekte, • kein struktureller Leerstand und • keine besonderen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale.
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 3 der Sachwertrichtlinie (SW-RL).
Restnutzungsdauer (RND)	GND – Alter <ul style="list-style-type: none"> • wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 der SW-RL • nur Gebäude mit einer RND ≥ 20 Jahre
Rohertrag (RoE)	<ul style="list-style-type: none"> • tatsächliche auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten • angenommene marktübliche Mieten
Bewirtschaftungskosten (BWK)	Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie (EW-RL).
Reinertrag (RE)	RoE – BWK
Bodenwert	Bodenrichtwert (beitrags- und abgabenfrei) für objekttypische Nutzung und Größe, separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespaltet.

Die nachfolgend veröffentlichten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 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 und 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 auch statistische Genauigkeitsangaben durch die Angabe der Standardabweichung gemacht.

Stadt Magdeburg

Zur Ermittlung von durchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen und Ertragsfaktoren wurden geeignete Kaufpreise von teil- oder vollständig sanierten Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern in der Stadt Magdeburg analysiert.

Die Angaben zur Höhe der monatlichen Nettokaltmiete, zur Wohnflächengröße, zum Leerstand sowie zum Ausstattungsstandard der veräußerten Objekte wurden einheitlichen Fragebögen entnommen, die von den Erwerbern ausgefüllt an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zurückgesandt worden sind. Die Angaben wurden auf Plausibilität und insbesondere die Mietangaben auf Marktüblichkeit geprüft.

Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil <= 20 %

Die untersuchten Mehrfamilienhäuser entstammen überwiegend der Bauepoche zwischen 1875 bis 1938. Ein Objekt wurde früher errichtet, sechs Objekte in den 1960ziger und zwei Objekte in den 1990ziger Jahren. In der Stichprobe besitzen diese Objekte aus jüngeren Bauepochen durchgängig jeweils mehr als 20 Wohnungen.

In 17 Objekten sind Gewerbeeinheiten enthalten, mit einer durchschnittlichen Nutzfläche von 134 m² und einem Mietanteil von unter 20 % der Gesamtmiete.

Folgende Merkmale beschreiben die selektierte Stichprobe:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			80
Untersuchungszeitraum:	01/2014	11/2016	07/2015
Baujahr:	1850	1996	1915
Restnutzungsdauer in Jahren:	20	52	28
Wohn-/Nutzfläche je Haus in m²:	216	2.977	839
Zahl der vorhandenen Wohneinheiten (WE):	3	44	13
Bodenrichtwert in Euro/m²:	46	250	109
Grundstücksgröße in m²:	114	5.236	941
Kaufpreis in Euro:	150.000	4.675.000	519.000
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m²:	4,00	7,77	5,35
Bewirtschaftungskosten in %:	19	34	26

Aus der Analyse der Vergleichsfälle ergeben sich jahresweise nachfolgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren:

Zeitraum 01/2014 bis 12/2014 (Bezugszeitpunkt 07/2014 – 23 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	2,9 - 6,7	4,6	1,1
Rohertragsfaktor	8,3 - 14,7	12,1	1,5

Zeitraum 01/2015 bis 12/2015 (Bezugszeitpunkt 08/2015– 33 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	2,1 - 6,4	3,8	1,0
Rohertragsfaktor	8,4 - 17,4	13,2	2,0

Zeitraum 01/2016 bis 09/2016 (Bezugszeitpunkt 12/2016 – 24 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	2,3 - 6,1	3,7	1,2
Rohertragsfaktor	8,6 - 18,5	12,9	2,8

Mit der durchgeführten Regressionsanalyse wurden Einflüsse der Merkmale Restnutzungsdauer, Bodenrichtwert und Anzahl der Wohnungen untersucht. Signifikante Abhängigkeiten wurden nicht nachgewiesen. Folgende Tendenzen des Liegenschaftszinssatzes bei veränderter Einflussgröße lassen sich aber darstellen:

Einflussgröße	Verlauf der Einflussgröße	Verlauf des Liegenschaftszinssatzes (Tendenz)
Restnutzungsdauer	steigend	steigend
Bodenrichtwert	steigend	fallend
Anzahl Wohnungen	steigend	steigend

Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil von mehr als 20 %, (incl. Bürogebäude)

Die untersuchten Wohn- und Geschäftshäuser weisen i.d.R. einen gewerblichen Mietpreisanteil zwischen 20% und 90% auf. In die Untersuchung sind auch zwei reine Bürogebäude einbezogen. Ihre Merkmale und ermittelte Liegenschaftszinssätze unterscheiden sich nicht von den übrigen Objekten der Stichprobe. Alle untersuchten Objekte entstammen der Bauepoche von 1870 bis 1930. Objekte aus jüngeren Bauepochen wurden nicht in die Untersuchung einbezogen. Für diese wurde, u.a. aufgrund ihrer längeren Restnutzungsdauer ein im Mittel höherer Liegenschaftszinssatz ermittelt.

Folgende Merkmale beschreiben die selektierte Stichprobe:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			29
Untersuchungszeitraum:	01/2014	12/2016	09/2015
Baujahr:	1870	1930	1895
Restnutzungsdauer in Jahren:	20	32	26
Wohn- und Nutzfläche je Haus in m ² :	270	3.412	1.184
Zahl der vorhandenen Einheiten:	3	37	12
Bodenrichtwert in Euro/m ² :	65	645	254
Grundstücksgröße in m ² :	180	2.422	768
Kaufpreis in Euro:	275.000	5.000.000	1.155.000
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m ² :	3,50	8,50	5,83
gewerblicher Mietpreisanteil in %:	21	100	50
Bewirtschaftungskosten in %:	17	35	24

Aus der Analyse der Vergleichsfälle ergeben sich jahresweise nachfolgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren:

Zeitraum 01/2014 bis 12/2014 (Bezugszeitpunkt 07/2014 – 6 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	3,2 - 5,6	4,1	0,9
Rohertragsfaktor	9,6 - 14,9	12,4	1,7

Zeitraum 01/2014 bis 12/2015 (Bezugszeitpunkt 07/2015 – 11 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	1,9 - 5,2	3,8	1,0
Rohertragsfaktor	9,9 - 16,0	13,2	1,9

Zeitraum 01/2016 bis 12/2016 (Bezugszeitpunkt 07/2016 – 12 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	2,1 - 5,1	3,5	0,8
Rohertragsfaktor	9,2 - 18,3	14,7	2,6

Mit der durchgeführten Regressionsanalyse wurden Einflüsse der Merkmale Restnutzungsdauer, Bodenrichtwert und gewerblicher Mietanteil untersucht. Signifikante Abhängigkeiten wurden nicht nachgewiesen.

Folgende Tendenzen des Liegenschaftszinssatzes bei veränderter Einflussgröße lassen sich aber darstellen:

Einflussgröße	Verlauf der Einflussgröße	Verlauf des Liegenschaftszinssatzes (Tendenz)
Restnutzungsdauer	steigend	fallend
Bodenrichtwert	steigend	fallend
gewerblicher Mietpreisanteil	steigend	gleichbleibend

Eigentumswohnungen im Weiterverkauf

Für den Zeitraum 2014 bis 2016 wurde der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf im Rahmen einer Masterarbeit [Eickhoff 2015] ermittelt. Diese Untersuchung wurde fortgeführt. Nachfolgend dargestellte Merkmale beschreiben die zugrunde gelegte Stichprobe.

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			1.099
Untersuchungszeitraum:	11/2013	11/2016	04/2015
Baujahr:	1857	2012	1944
Restnutzungsdauer in Jahren:	22	68	39
Wohnfläche je Wohnung in m ² :	19	149	69
Bodenrichtwert in Euro/m ² :	23	595	134
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m ² :	3,15	9,77	5,20
Wohnanlage (Anzahl der Wohneinheiten):	1	248	17

Aus der Analyse der Vergleichsfälle ergibt sich nachfolgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz:

Zeitraum 11/2013 bis 11/2016 (Bezugszeitpunkt 04/2015 – 1.099 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	ohne Angabe	5,3	1,7

Folgende abweichende Merkmale führen zu einer sachverständig einzuschätzenden negativen Korrektur des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes innerhalb von zwei Standardabweichungen:

Einflussgröße	Verlauf der Einflussgröße	Verlauf des Liegenschaftszinssatzes (Tendenz)
Restnutzungsdauer	steigend	fallend
Bodenrichtwert	steigend	fallend
Wohnfläche	steigend	fallend

Die Höhe der relativen Miete, die Größe der Wohnanlage und der Vermietungsstand einer Eigentumswohnung beeinflussen den Liegenschaftszinssatz nicht statistisch signifikant.

Eigentumswohnungen im Erstverkauf

Im Teilmarkt Erstverkauf nach Umwandlung (sanierte Altbauobjekte) wurden 192 Kauffälle untersucht. Die Ergebnisse liefern jedoch nur einen sachverständig gewerteten Liegenschaftszinssatz. Dieser beträgt 3,6 % (Standardabweichung: 0,9).

Im Teilmarkt Erstverkauf (Neubauobjekte) konnten 162 Kauffälle untersucht werden. Der hierfür sachverständig gewerteten Liegenschaftszinssatz liegt bei 3,4 % (Standardabweichung: 0,8).

Quellenangabe:

Eickhoff, M. (2015): Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, Über Mieten und Liegenschaftszinssätze von Magdeburger Eigentumswohnungen und deren Einflüsse; Masterarbeit, EIPOS – Europäisches Institut für postgraduale Bildung GmbH, Dresden 2015.

Stadt Halle (Saale)

Eine Auswertung und Analyse erfolgte für Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser in der Stadt Halle (Saale), die teil- und vollständig saniert sind. Bei den untersuchten Ertragswertobjekten handelt es sich ausschließlich um Altbauten mit einem Baujahr vor 1936. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde nach Anlage 4 der SW-RL ermittelt. Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für die Landkreise Burgenlandkreis, Saalekreis und Mansfeld-Südharz wurde aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen in einer landesweiten Analyse vorgenommen.

Die Angaben zur Höhe der monatlichen Nettokaltmiete, zur Wohnflächengröße, zum Leerstand sowie dem Ausstattungsstandard wurden einheitlichen Fragebögen entnommen, die von den Erwerbern der Objekte ausgefüllt an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zurückgesendet wurden. Die Angaben wurden auf deren Plausibilität, besonders die Mietangaben auf die marktübliche Erzielbarkeit, überprüft.

Im Zuge der Untersuchung der Kauffalldaten wurde ein signifikanter Einfluss des Kaufzeitpunktes festgestellt. Die Ableitung einer Regressionsfunktion aus einer Regressionsanalyse für die Ermittlungen individueller Liegenschaftszinssätze ist erfahrungsgemäß nicht zweckmäßig. Es wurde als sachgerechter erachtet, die konjunkturellen Einflüsse der untersuchten Einflussgrößen auf den Zinssatz anhand der Abweichung von den durchschnittlichen Verhältnissen darzustellen. Da durch die Regressionsanalyse jedoch keine signifikanten Einflüsse nachgewiesen werden konnten, können hierzu

nachstehend lediglich Tendenzen auf den Liegenschaftszinssatz bei einem Abweichen von dem Durchschnittswert der untersuchten möglichen Einflussgrößen aufgezeigt werden.

Die Einflussgröße „Kaufzeitpunkt“ wurde in der Regressionsfunktion zunächst nicht berücksichtigt. Dies erfolgte mittels einer Residuenuntersuchung zum Einfluss des Kaufzeitpunktes. Damit wurden jahresweise Zu- bzw. Abschläge abgeleitet, die dem Stichprobenmittelwert des Liegenschaftszinssatzes (auf Grundlage der durchschnittlichen Werte der Einflussgrößen) auf- bzw. abzuschlagen sind. Anhand dieser Vorgehensweise wurden die Liegenschaftszinssätze epochenhaft abgeleitet und sind in den folgenden tabellarischen Aufstellungen dargestellt.

Die Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung der Nettokaltmieten bzw. die zeitliche Anpassung der Nettokaltmieten wurde durch eine Indexreihe realisiert, die einen Anstieg der Miete mit 2,5 % jährlich unterstellt.

Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil <= 20 %

Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung folgende Daten zugrunde gelegt

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			118
Untersuchungszeitraum:	01/2014	09/2016	04/2015
Baujahr:	1878	1935	1906
Jahr der baulichen Veränderung:	1993	2014	2000
Restnutzungsdauer in Jahren:	20	38	26
Wohn-/Nutzfläche je Haus in m ² *:	210	1.190	640
Zahl der vorhandenen Wohneinheiten (WE):	3	19	9
Bodenrichtwert in Euro/m ² :	50	250	130
Grundstücksgröße in m ² :	112	1.263	438
Kaufpreis in Euro:	150.000	1.210.000	519.000
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m ² :::	4,10	7,20	5,60
Bewirtschaftungskosten in %:	18	39	26

* in 25 Objekten ist jeweils eine Gewerbeeinheit mit einer durchschnittlichen Nutzfläche von 92 m² enthalten und einem Mietanteil von unter 20 % der Gesamtmiete.

Mit der hierzu durchgeführten Regressionsanalyse wurden Einflüsse der folgenden Faktoren untersucht: Wohnfläche/Nutzfläche, Restnutzungsdauer, Bodenrichtwert, Zahl der Wohnungen, Nettokaltmiete. Signifikante Abhängigkeiten wurden nicht nachgewiesen. Aus der Kaufpreisanalyse ergeben sich Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser in der Stadt Halle (Saale) für die Epochen:

Zeitraum 01/2014 bis 12/2014 (mittl. Kaufzeitpunkt 08/2014 – 44 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	2,6 - 7,6	4,5	1,1
Rohertragsfaktor	8,0 - 15,6	11,8	1,9

Zeitraum 01/2015 bis 12/2015 (mittl. Kaufzeitpunkt 06/2015 – 52 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	2,1 - 6,9	4,1	1,2
Rohertragsfaktor	8,1 - 18,0	12,3	2,4

Zeitraum 01/2016 bis 09/2016 (mittl. Kaufzeitpunkt 04/2016 – 22 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	2,1 - 5,6	3,4	0,8
Rohertragsfaktor	10,0 - 16,9	13,3	1,9

Tendenzen des Liegenschaftszinssatzes bei Abweichungen von den durchschnittlichen Werten:

Einflussgröße	Abweichung der durchschnittlichen Werte	Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz (Tendenz)
Restnutzungsdauer	> 26 Jahre	steigend
Restnutzungsdauer	< 26 Jahre	fallend
Bodenrichtwert	> 130 €/m ²	fallend
Bodenrichtwert	< 130 €/m ²	steigend
Anzahl Wohnungen	> 9	steigend
Anzahl Wohnungen	< 9	fallend

Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil zwischen 20 % und 80 %

Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung folgende Daten zugrunde gelegt

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			38
Untersuchungszeitraum:	01/2014	06/2016	04/2015
Baujahr:	1800	1931	1899
Jahr der baulichen Veränderung:	1993	2013	1999
Restnutzungsdauer in Jahren:	20	40	25
Wohn-/Nutzfläche je Haus in m ² :	250	1.325	740
Zahl der vorhandenen Wohneinheiten (WE):	3	16	9
Bodenrichtwert in Euro/m ² :	90	1.650	250
Grundstücksgröße in m ² :	104	2.030	524
Kaufpreis in Euro:	185.000	1.500.000	635.670
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m ² :	4,50	9,50	6,00
Bewirtschaftungskosten in %:	17	28	23

Mit der hierzu durchgeführten Regressionsanalyse wurden Einflüsse der folgenden Faktoren untersucht: Wohnfläche/Nutzfläche, Restnutzungsdauer, Bodenrichtwert, Zahl der Wohnungen, Nettokaltmiete. Signifikante Abhängigkeiten

konnten nicht nachgewiesen werden. Aus der Kaufpreisanalyse ergeben sich Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser in der Stadt Halle (Saale) für die Epochen:

Zeitraum 01/2014 bis 03/2015 (mittl. Kaufzeitpunkt 08/2014 – 18 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	1,7 - 7,4	5,1	1,7
Rohertragsfaktor	7,9 - 18,7	11,5	2,7

Zeitraum 04/2015 bis 06/2016 (mittl. Kaufzeitpunkt 11/2015 – 18 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	2,3 - 6,2	3,9	1,1
Rohertragsfaktor	10,0 - 16,4	12,7	1,9

Tendenzen (insbesondere unter Berücksichtigung der Anzahl von 38 verwendeten Kauffälle) des Liegenschaftszinssatzes bei Abweichungen von den durchschnittlichen Werten:

Einflussgröße	Abweichung der durchschnittlichen Werte	Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz (Tendenz)
Restnutzungsdauer	> 25 Jahre	steigend
Restnutzungsdauer	< 25 Jahre	fallend
Bodenrichtwert	> 250 €/m ²	fallend
Bodenrichtwert	< 250 €/m ²	steigend
Anzahl Wohnungen	> 9	steigend
Anzahl Wohnungen	< 9	fallend

Landkreise

In den nachfolgend dargestellten Untersuchungen wurden Kaufpreise für teilsanierte oder vollständig sanierte Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil von $\leq 20\%$ analysiert.

Die Angaben zur Höhe der monatlichen Nettokaltmiete, zur Wohnflächengröße, zum Leerstand sowie zum Ausstattungsstandard wurden einheitlichen Fragebögen entnommen, die von den Erwerbern der Objekte ausgefüllt an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zurückgesandt wurden. Die Angaben wurden auf Plausibilität und insbesondere die Mietangaben auf Marktüblichkeit geprüft.

Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil $\leq 20\%$ in den Mittelzentren und in der Großstadt Dessau-Roßlau

Für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil von weniger als 20% sind die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für die Mittelzentren und die Großstadt Dessau-Roßlau gemeinsam ermittelt worden. Die verwendete Stichprobe enthält drei Objekte mit Gewerbeeinheiten mit einem gewerblichen Mietpreisanteil zwischen 4% und 19% .

In der Stichprobe sind 10 Mehrfamilienhäuser, die nach 1948 errichtet worden sind enthalten. Der für diese Objekte ermittelte durchschnittliche Liegenschaftszinssatz weicht nicht wesentlich von dem der übrigen Objekte ab.

Folgende Merkmale beschreiben die selektierte Stichprobe:

Mittelzentren und Großstadt Dessau-Roßlau			
Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			122
Untersuchungszeitraum:	01/2015	12/2016	10/2015
Baujahr:	1630	1996	1908
Restnutzungsdauer in Jahren:	20	52	25
Wohn-/Nutzfläche je Haus in m ² :	135	1.193	395
Zahl der vorhandenen Wohneinheiten (WE):	3	20	6
Bodenrichtwert in Euro/m ² :	15	100	48
Grundstücksgröße in m ² :	108	2.420	901
Kaufpreis in Euro:	60.000	750.000	227.000
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m ² :	3,61	7,41	4,83
Bewirtschaftungskosten in %:	21	39	31

Aus der Analyse der Vergleichsfälle ergibt sich nachfolgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz:

Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil <= 20 %			
Mittelzentren und die Großstadt Dessau-Roßlau – Bezugszeitpunkt 12/2016			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	2,0 - 10,8	5,5	1,8
Rohertragsfaktor	5,6 - 20,5	9,8	2,4

Im zeitlichen Verlauf weist der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz eine nahezu gleichbleibende Tendenz auf.

Die für die unterschiedlichen Objekte ermittelten Liegenschaftszinssätze weisen lagebedingt eine breite Streuung auf. Dabei ist das Bodenrichtwertniveau einerseits von Bedeutung. Andererseits ist ein regionaler Unterschied zwischen den einzelnen Mittelzentren zu beobachten. Im Einzelnen unterscheidet sich der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz in den Mittelzentren wie in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

Abweichungen vom durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil <= 20 %						
Mittelzentren und Großstadt Dessau-Roßlau – Bezugszeitpunkt 12/2016						
ca. -1,5 %	ca. -1,0 %	ca. -0,5 %	ca. 0,0 %	ca. +0,5 %	ca. +1,0 %	ca. +1,5 %
Stendal Wernigerode		Dessau Wittenberg Haldensleben Burg	Köthen Quedlinburg Weißenfels Naumburg Merseburg	Bitterfeld-Wolfen Zerbst Bernburg Aschersleben Schönebeck Halberstadt Oschersleben Sangerhausen* Salzwedel*		Staßfurt Eisleben Zeitz

* Sangerhausen und Salzwedel wurden aus Mangel geeigneter Vergleichsfälle vom Gutachterausschuss sachverständig zugeordnet

Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil <= 20 % in Grundzentren und Kleinstädten

In den Grundzentren und Kleinstädten sind keine Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeeinheiten ausgewertet worden. Es handelt sich bei allen Objekten um reine Wohnhäuser. Erfahrungsgemäß kann der ermittelte durchschnittliche Liegenschaftszins auch auf Objekte mit kleinen Gewerbeeinheiten und einem gewerblichen Mietpreisanteil von weniger als 20% übertragen werden.

Folgende Merkmale beschreiben die selektierte Stichprobe:

Grundzentren und Kleinstädte			
Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			27
Untersuchungszeitraum:	01/2015	12/2016	09/2015
Baujahr:	1800	2002	1920
Jahr der baulichen Veränderung:	1993	2014	2002
Restnutzungsdauer in Jahren:	20	54	28
Wohn-/Nutzfläche je Haus in m²:	160	718	354
Zahl der vorhandenen Wohneinheiten (WE):	3	12	5
Bodenrichtwert in Euro/m²:	15	60	28
Grundstücksgröße in m²:	231	2.510	941
Kaufpreis in Euro:	84.000	500.000	195.000
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m²:	3,36	6,19	4,70
Bewirtschaftungskosten in %:	23	37	31

Von den 27 Mehrfamilienhäusern der Stichprobe sind sechs Objekte nach 1948 errichtet. Der ermittelte durchschnittliche Liegenschaftszinssatz dieser Objekte weicht nicht wesentlich von dem der übrigen ab. Im zeitlichen Verlauf weist der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz von 2014 bis 2016 eine nahezu gleichbleibende Tendenz auf.

Aus der Analyse der Vergleichsfälle ergeben sich der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz und der Ertragsfaktor wie folgt:

Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil <= 20 %			
Grundzentren und Kleinstädte – Bezugszeitpunkt 12/2016			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	3,4 - 9,1	6,0	1,4
Rohertragsfaktor	6,5 - 14,7	9,6	2,1

Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil <= 20 % in Dörfern, Großstadtrandlagen und Fremdenverkehrsorten

In den Dörfern, Großstadtrandlagen und Fremdenverkehrsorten sind keine Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeeinheiten ausgewertet worden. Es handelt sich bei allen Objekten um reine Wohnhäuser. Erfahrungsgemäß kann der ermittelte durchschnittliche Liegenschaftszins auch auf Objekte mit kleinen Gewerbeeinheiten und einem gewerblichen Mietpreisanteil von weniger als 20% übertragen werden.

Folgende Merkmale beschreiben die selektierte Stichprobe:

Dörfer, Großstadtrandlagen und Fremdenverkehrsorte			
Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			45
Untersuchungszeitraum:	01/2015	12/2016	11/2015
Baujahr:	1850	1997	1941
Jahr der baulichen Veränderung:	1992	2013	2001
Restnutzungsdauer in Jahren:	20	52	33
Wohn-/Nutzfläche je Haus in m ² :	185	963	404
Zahl der vorhandenen Wohneinheiten (WE):	3	20	6
Bodenrichtwert in Euro/m ² :	5	95	27
Grundstücksgröße in m ² :	310	2.788	1.136
Kaufpreis in Euro:	68.000	548.000	204.000
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m ² :	3,59	6,16	4,68
Bewirtschaftungskosten in %:	23	39	31

Von den insgesamt 45 in der Stichprobe enthaltenen Kauffällen sind 33 Kauffälle in Dörfern, sieben in der Großstadtrandlage von Magdeburg und fünf in Fremdenverkehrsorten angefallen. Die Regionstypen Großstadtrandlage und Fremdenverkehrsorte konnten aufgrund der geringen Kauffallzahlen nicht einzeln ausgewertet werden. Die Höhe der Liegenschaftszinssätze ist in allen drei Regionstypen vergleichbar. Ein um ca. 0,5% niedriger Liegenschaftszinssatz als der unten genannte Durchschnittswert ist für die Großstadtrandlage anzunehmen, statistisch aber nicht gesichert nachweisbar.

Im zeitlichen Verlauf weist der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz von 2014 bis 2016 eine nahezu gleichbleibende Tendenz auf.

Aus der Analyse der Vergleichsfälle ergeben sich der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz und der Ertragsfaktor wie folgt:

Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser ohne gewerblichen Mietpreisanteil (reine Wohnhäuser)			
Dörfer, Großstadtrandlagen und Fremdenverkehrsorte – Bezugszeitpunkt 12/2016			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	4,6 - 11,4	7,0	1,5
Rohertragsfaktor	5,3 - 12,4	8,8	1,6

7.6 Einfluss der Grundstücksgröße bei Bauland

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 geprüft 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. Die verschiedenen Regionen des Landes wurden dabei getrennt betrachtet.

Räumlicher Bezug	Seite
<u>Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel</u>	254
<u>Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis</u>	255
Großstadt Magdeburg	256
Großstadtrandlagen, Mittelzentren und Grundzentren	256
Dörfer und Fremdenverkehrsorte	257
<u>Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land</u>	258
<u>Stadt Halle (Saale) sowie die Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz</u>	259
Goßstadt Halle (Saale)	259
Landkreis Mansfeld-Südharz, Saalekreis, Burgenlandkreis	260

Hinweis: die Zuordnung der einzelnen Regionstypen ist dem Kapitel 4.7 dieses Berichtes zu entnehmen

Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel

In die Untersuchung wurden Kauffälle von Baugrundstücken nach 2000 entstandener, planungsrechtlich festgelegter Baugebiete und Baulücken in Gebieten nach § 34 BauGB einbezogen. Bei Mehrfachverkäufen eines Anbieters zum gleichen Preis im gleichen Gebiet wurde die Anzahl fachgerecht dezimiert. In der Stichprobe erfolgte eine Lagebereinigung über eine Normierung des Vergleichsmaßstabes mit Hilfe des Bodenrichtwertes auf ein mittleres Bodenrichtwertniveau. Weiterhin wurden Kaufpreise und Bodenrichtwerte mittels Index auf den mittleren Kaufzeitpunkt der Stichprobe umgerechnet. Zum Ausgleich von lokalen Lageunterschieden wurden die durchschnittlichen Unterschiede zwischen den Gemeinden ausgeglichen. Der Untersuchung liegen folgende Begrenzungen der Stichprobe zugrunde:

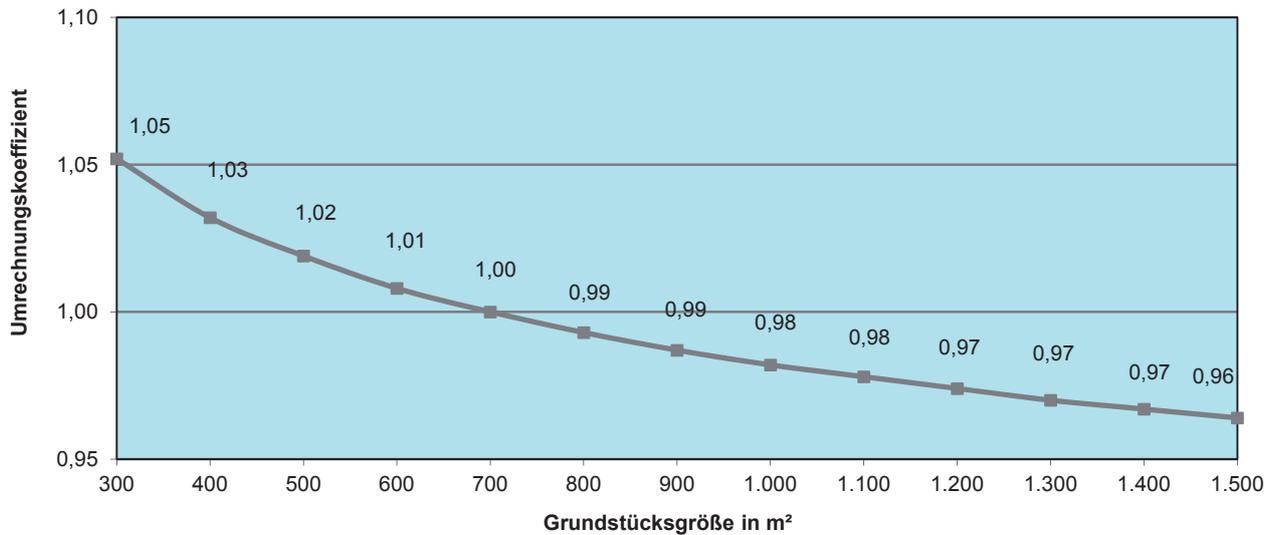
- Individuelle Wohnbaugrundstücke, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
- selbstständig nutzbare Grundstücke
- kein kommunaler Veräußerer

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert für individuelle Wohnbaugrundstücke im Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel

Der Untersuchung liegen die folgenden Merkmale zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			648
Untersuchungszeitraum:	01.01.2000	29.12.2015	22.03.2006
Kaufpreis:	3.693 €	85.000 €	26.000 €
Vergleichswert:	5,50 €/m ²	81,88 €/m ²	36,13 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5,50 €/m ²	61 €/m ²	37 €/m ²
Grundstücksgröße:	302 m ²	1.500 m ²	745 m ²

Die nachfolgende Grafik stellt die Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße dar.



Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis

Auf eine aktuelle Untersuchung zur Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße im individuellen Wohnungsbau wurde verzichtet. Der Gutachterausschuss ist der Auffassung, dass sich die Verhältnisse gegenüber der Veröffentlichung im letzten Grundstücksmarktbericht 2015 nicht wesentlich geändert haben, so dass diese weiterhin anzuwenden sind.

Nach Analyse der Kauffalldaten wurden Umrechnungskoeffizienten für drei unterschiedliche Regionstypen ermittelt. Die Untersuchungen wurden getrennt für die Großstadt Magdeburg, die Regionstypen Großstadtrandlagen, Mittelzentren und Grundzentren sowie den Regionstypen Dörfer und Fremdenverkehrsorte durchgeführt.

Erwerbsvorgänge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie mit besonderen objektspezifischen bzw. wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (u.a. Rechte und Belastungen) sind in den Untersuchungen nicht enthalten. Einbezogen wurden ausschließlich baunutzungsreife, erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke (nach BauGB und KAG-LSA) des individuellen Wohnungsbaus. Diese befinden sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans bzw. innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die Grundstücke sind selbständig nutzbar und besitzen eine regelmäßige Grundstücksform. Hinterland- und Eckgrundstücke wurden bei der Untersuchung ausgeschlossen.

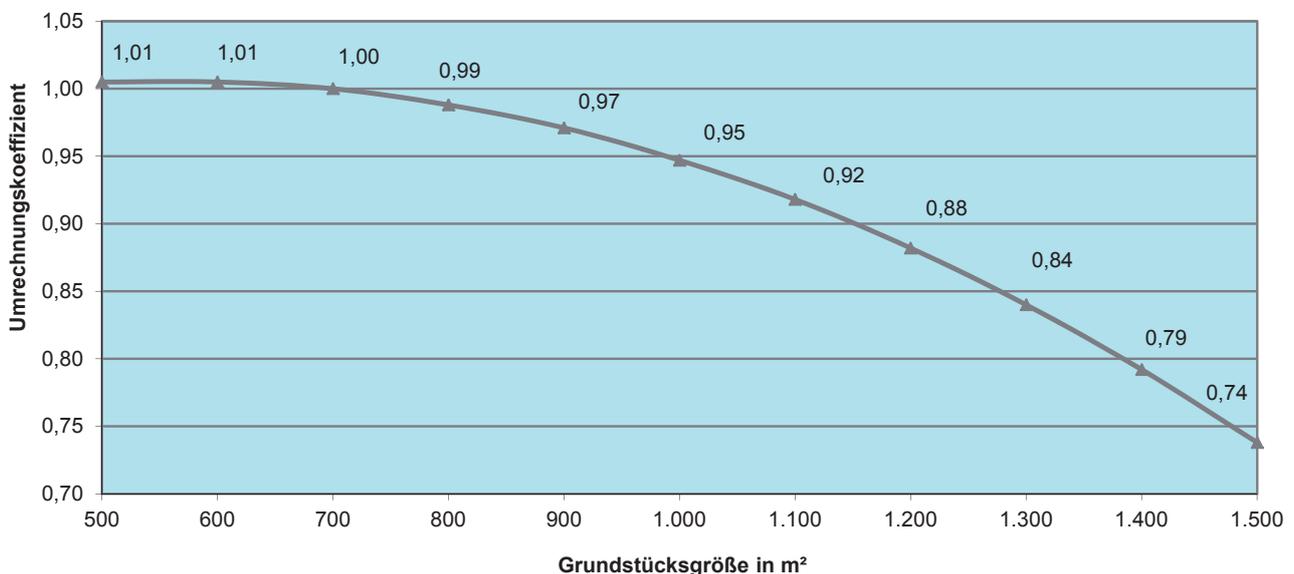
Der Einfluss der Lage der Grundstücke auf den jeweiligen Kaufpreis wurde bei der Untersuchung berücksichtigt und eliminiert, indem jeder Vergleichspreis mit dem dazugehörigen Bodenrichtwert auf das mittlere Bodenrichtwertniveau der Stichprobe linear umgerechnet wurde.

**Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen
beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken in der Großstadt Magdeburg**

Der Untersuchung liegen die folgenden Merkmale zugrunde:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			122
Untersuchungszeitraum:	11/2010	10/2013	
Kaufpreis:	26.000 €	115.000 €	58.297 €
Vergleichswert:	42,21 €/m ²	136,22 €/m ²	81,34 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	50 €/m ²	120 €/m ²	79,91 €/m ²
Grundstücksgröße:	484 m ²	1.534 m ²	727 m ²
Grundstücksbreite:	10 m	40 m	21,3 m

Die nachfolgende Grafik stellt die Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße dar.

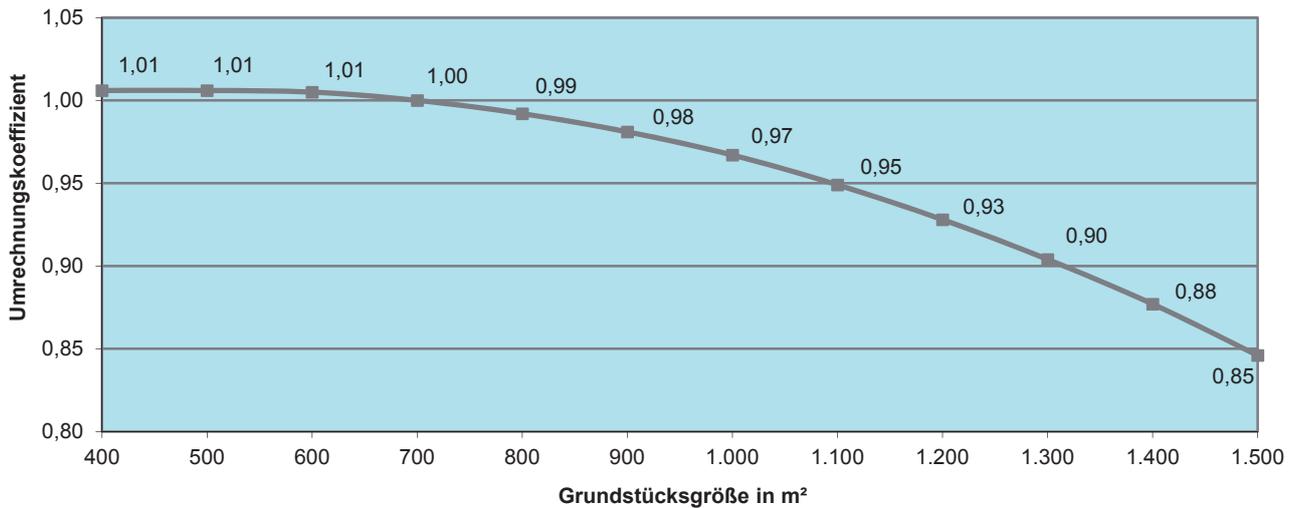


**Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert
von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken in den Großstadtrandlagen, Mittelzentren und Grundzentren**

Der Untersuchung liegen die folgenden Merkmale zugrunde:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			141
Untersuchungszeitraum:	11/2010	10/2013	
Kaufpreis:	12.000 €	125.079 €	37.841 €
Vergleichswert:	13,88 €/m ²	131,28 €/m ²	54,10 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	24 €/m ²	127 €/m ²	54,27 €/m ²
Grundstücksgröße:	396 m ²	1.496 m ²	711 m ²
Grundstücksbreite:	13 m	40 m	21,7 m

Die nachfolgende Grafik stellt die Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße dar.

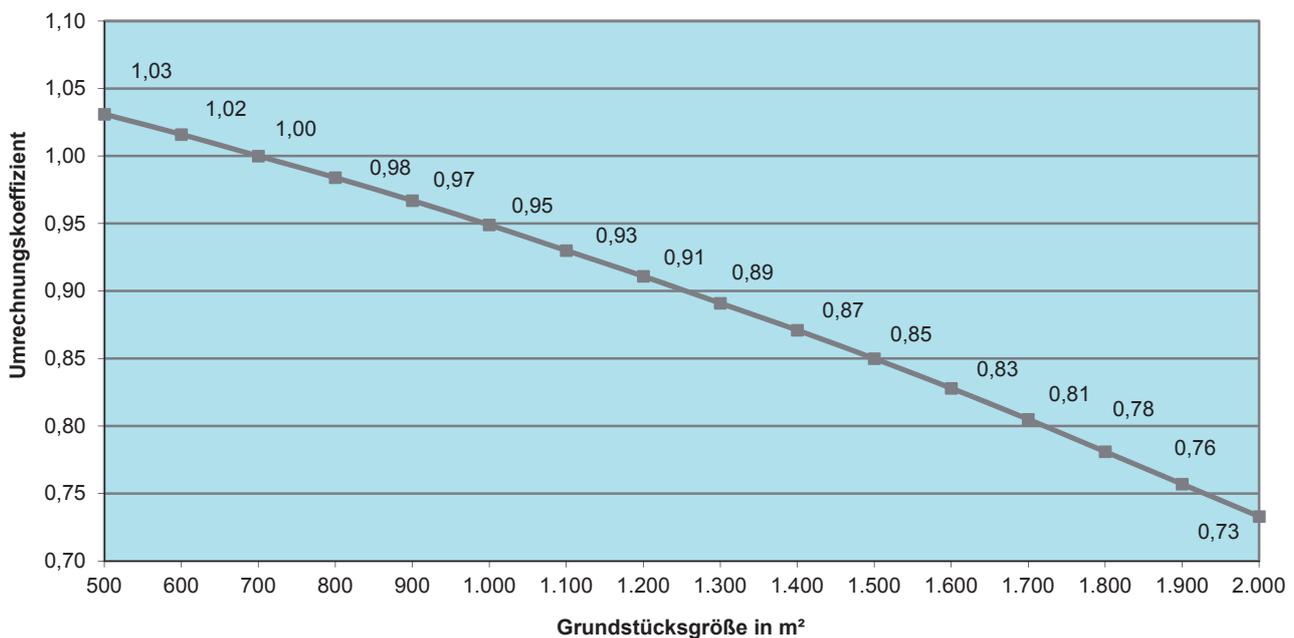


**Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen
beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken in den Dörfern und Fremdenverkehrsorten**

Der Untersuchung liegen die folgenden Merkmale zugrunde:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			111
Untersuchungszeitraum:	11/2010	10/2013	
Kaufpreis:	1.500 €	50.000 €	21.447 €
Vergleichswert:	3,00 €/m²	61,27 €/m²	28,06 €/m²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m²	59 €/m²	28,75 €/m²
Grundstücksgröße:	430 m²	2.144 m²	830 m²
Grundstücksbreite:	11 m	40 m	23,1 m

Die nachfolgende Grafik stellt die Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße dar.



Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land

Für die Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land wurden die Kaufpreise von unbebauten Baugrundstücken untersucht und 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.

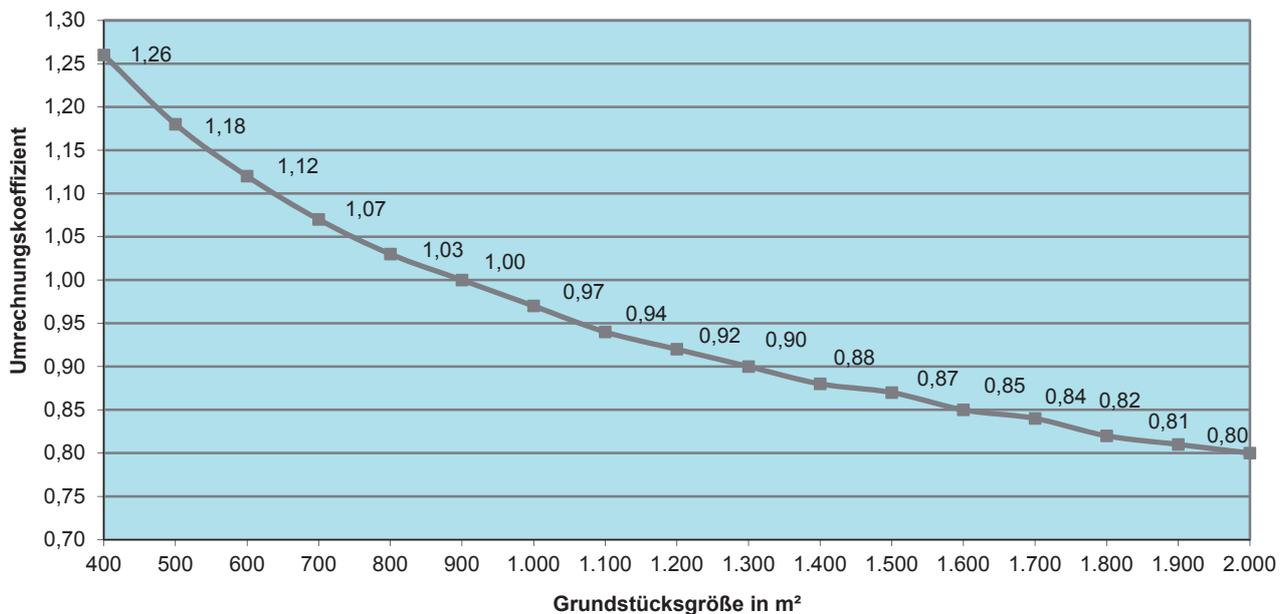
Mit Hilfe der ermittelten Umrechnungskoeffizienten können die Verkehrswerte von Bewertungsobjekten, die vom definierten Bodenrichtwertgrundstück abweichen, auf dessen Eigenschaften bezogen und angepasst werden.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken in der Stadt Dessau-Roßlau sowie den Landkreisen Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land

Der Untersuchung liegen die folgenden Merkmale zugrunde:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			143
Untersuchungszeitraum:	01/2012	10/2016	
Kaufpreis:	5.860 €	61.030 €	24.234 €
Vergleichswert:	5,95 €/m ²	58,13 €/m ²	27,11 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	40 €/m ²	27 €/m ²
Grundstücksgröße:	421 m ²	2.000 m ²	931 m ²

Die nachfolgende Grafik stellt die Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße dar.



Stadt Halle (Saale) sowie die Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz

Für die Abhängigkeit von der Grundstücksfläche des auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogenen Bodenwertes wurden für die Stadt Halle (Saale) sowie die Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Bei der Analyse wurden nur Baugrundstücke für Einfamilienhäuser untersucht.

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 die Landkreise. Deshalb wurden zwei Auswertungen vorgenommen. In beiden Auswertungen wurden nur erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke untersucht.

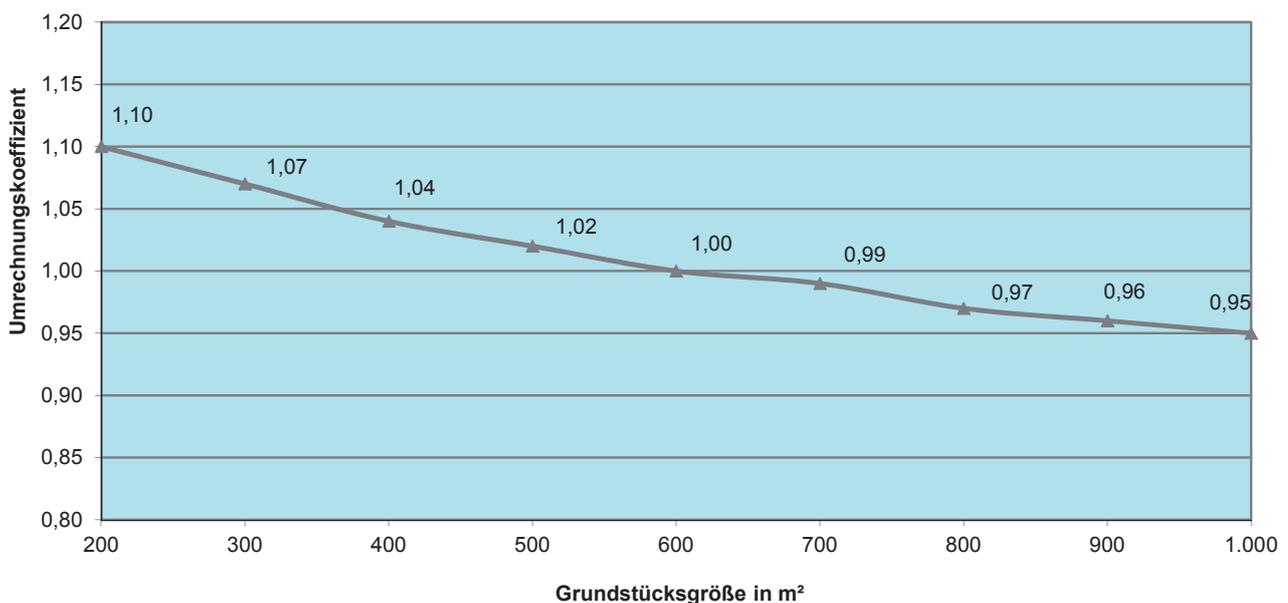
**Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen
beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken in der Stadt Halle (Saale)**

Der Untersuchung liegen die folgenden Merkmale zugrunde:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			195
Untersuchungszeitraum:	01/2014	10/2016	
Kaufpreis:	16.125 €	172.480 €	77.511 €
Vergleichswert:	58 €/m ²	169 €/m ²	128 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	50 €/m ²	150 €/m ²	111 €/m ²
Grundstücksgröße:	129 m ²	1.470 m ²	612 m ²

Nach der Normierung der Kauffälle auf das mittlere Bodenrichtwertniveau von 110 €/m² und das einheitliche Datum 01.07.2015 ergibt sich als relevante Abhängigkeit die Flächengröße. Für Grundstücke, die von der durchschnittlichen Flächengröße von 600 m² abweichen, können die Faktoren der folgenden Grafik entnommen werden. Die Grafik wird nur bis zu einer Grundstücksgröße von 1.000 m² dargestellt, da darüber hinaus nur vereinzelt Kauffälle vorliegen.

Die nachfolgende Grafik stellt die Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße dar.



**Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen
beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken in den Landkreisen Mansfeld-Südharz,
Saalekreis und Burgenlandkreis**

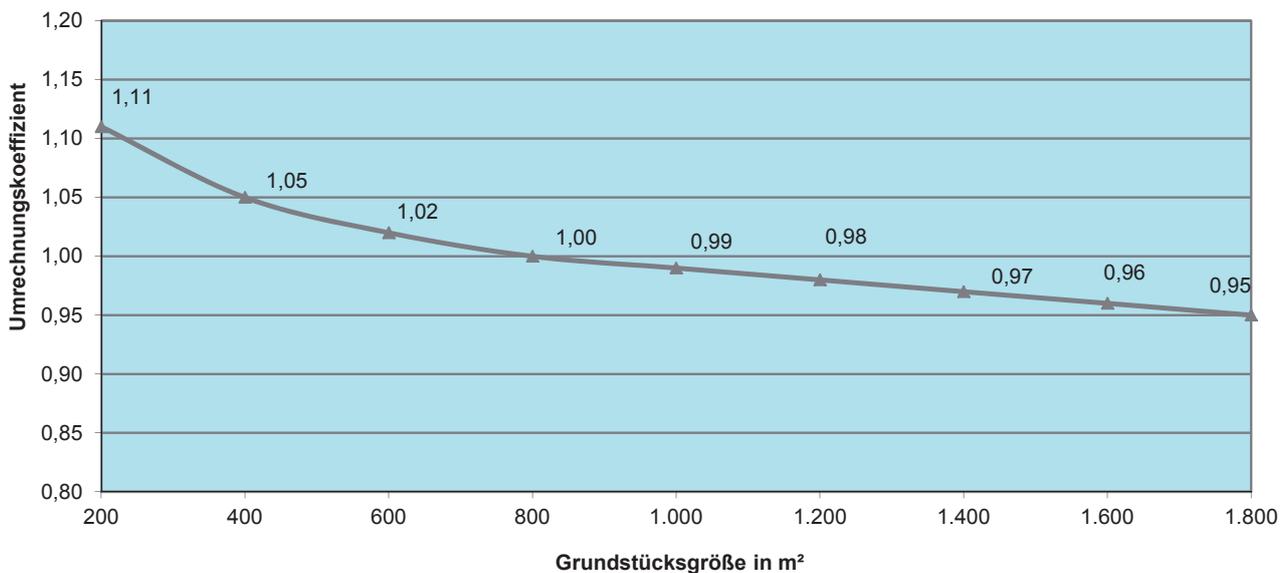
Der Untersuchung liegen die folgenden Merkmale zugrunde:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			558
Untersuchungszeitraum:	01/2014	10/2016	
Kaufpreis:	2.834 €	120.360 €	33.163 €
Vergleichswert:	7 €/m ²	90 €/m ²	45 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	80 €/m ²	40 €/m ²
Grundstücksgröße:	125 m ²	1.878 m ²	764 m ²

Nach der Normierung der Kauffälle auf das mittlere Bodenrichtwertniveau von 40 €/m² und das einheitliche Datum 01.07.2015 ergibt sich als relevante Abhängigkeit die Flächengröße.

Für Grundstücke, die von der durchschnittlichen Flächengröße von 800 m² abweichen, sind die Faktoren in der folgenden Grafik dargestellt.

Die nachfolgende Grafik stellt die Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße dar.



Beispiel für die Ableitung

gegeben: Vergleichspreis von 50,- €/m² für ein Wohnbaugrundstück in der Großstadt Magdeburg mit einer Grundstücksgröße von 500 m²

gesucht: Vergleichspreis für ein Wohnbaugrundstück in der Großstadt Magdeburg mit einer Grundstücksgröße von 1.100 m²

Lösung: Umrechnungskoeffizient aus der Grafik der Großstadt Magdeburg für 500 m² = 1,01

Umrechnungskoeffizient aus der Grafik der Großstadt Magdeburg für 1.100 m² = 0,92

Vergleichspreis: 50,- €/m² x 0,92 / 1,01 = **rd. 45,50 €/m²**

7.7 Einfluss der wertrelevanten Geschossflächenzahl auf den Bodenwert

Im Rahmen einer Masterarbeit an der Hochschule Anhalt ist von Frau Carolin Franke der Einfluss der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) auf den Bodenwert untersucht worden. Das Ergebnis wird nachfolgend dargestellt.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich gemäß § 4 Absatz 2 ImmoWertV nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören u.a. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die sich gemäß § 6 Absatz 1 ImmoWertV in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen, ergeben. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgebend, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Rahmen einer Masterarbeit an der Hochschule Anhalt untersuchen lassen, ob und inwieweit das Maß der baulichen Nutzung Einfluss auf den Bodenwert eines Grundstückes hat. Dazu wird als Maß der baulichen Nutzung von der wertrelevanten Geschossflächenzahl ausgegangen. Für das hierzu anzugebende Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist

- die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses,
- die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30% des darüber liegenden Vollgeschosses

zu berechnen.

Für die Untersuchung im Rahmen der Masterarbeit sind ausschließlich Grundstücke für den Mehrfamilienhausbau in Gebieten des Geschosswohnungsbaus, in Mischgebieten und in Kerngebieten herangezogen worden. Die Untersuchung auf der Grundlage von 126 Kauffällen der Jahre 2000 bis 2011 hat ergeben, dass ein Einfluss der wertrelevanten Geschossflächenzahl auf den Bodenwert in Gebieten mit einem Bodenrichtwertniveau bis 150 Euro/m² nicht besteht. Abweichende wertrelevante Geschossflächenzahlen sind bei Bodenwerten bis 150 Euro/m² demnach nicht zu berücksichtigen [Franke 2016].

Dieses Ergebnis bestätigt die bundesweite Untersuchung des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland. Hiernach hat sich ein Einfluss der wertrelevanten Geschossflächenzahl auf den Bodenwert erst ab einem Bodenrichtwertniveau von 200 Euro/m² ergeben. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt hat die Anwendbarkeit der daraus abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten in Gebieten mit einem Bodenrichtwertniveau ab 200 Euro/m² in Sachsen-Anhalt nicht überprüft. Die Anwendung dieser bundesweiten Umrechnungskoeffizienten scheint aber auch für den hiesigen Grundstücksmarkt plausibel und wird daher empfohlen. Die bundesweiten Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen beim Bodenwert sind in der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014 veröffentlicht.

Quellenangabe:

Franke, C. (2016): Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung als Grundlage der Wertermittlung und der Bodenrichtwertermittlung in Gebieten des Geschosswohnungsbaus, in Mischgebieten und in Kerngebieten; Masterarbeit, Hochschule Anhalt, Dessau-Roßlau, 2016

7.8 Einflüsse bei landwirtschaftlichen Flächen

7.8.1 Vorbemerkung

Die Preise von landwirtschaftlichen Grundstücken sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Gleichzeitig ist eine breite Streuung der Kaufpreise auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt zu beobachten. Zum einen sind die verschiedenen subjektiven Interessen der Vertragspartner für das breite Spektrum der Kaufpreise verantwortlich. Andererseits sind objektive grundstücksbezogene Faktoren kaufpreisbestimmend. Obwohl die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bereits zahlreiche dieser Grundstücksmerkmale enthält, bestand weiterer Klärungsbedarf. Hierzu wurde ein detaillierter Fragebogen entwickelt, der seit 2012 zu jedem Vertrag konsequent an beide Vertragsparteien verschickt wird. Die Ergebnisse dieser Verkäufer- und Käuferbefragung werden nach einem vorgegebenen einheitlichen System von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in die Kaufpreissammlung übernommen. Unabhängig davon werden Grundstücksmerkmale, die den notariellen Urkunden oder anderen, der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugänglichen Informationsquellen zu entnehmen sind, regelmäßig erfasst und ausgewertet.

Im Ergebnis von Kaufpreisuntersuchungen sind die Abhängigkeiten des Kaufpreises von der natürlichen Ertragsfähigkeit des Bodens (Bonität), von der Flächengröße je Verkaufsfall und von den Pachtverhältnissen nachgewiesen und quantifiziert worden. Mit den nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten lassen sich Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen der Bonität, der Flächengröße je Verkaufsfall und der Pachtverhältnisse ergeben, erfassen und Kaufpreise vergleichbar machen. Alle auf den Kaufpreis wirkenden Einflussfaktoren sind landesweit untersucht worden.

7.8.2 Einfluss der Bodengüte auf das Preisniveau von landwirtschaftlichen Flächen

Der Gutachterausschuss hat die Abhängigkeit des Kaufpreises sowohl von der Ackerzahl als auch von der Grünlandzahl untersucht und wie schon in zurückliegenden Jahren, die Bonität als maßgeblich preisbildendes Merkmal ermittelt. Erstmalig wurde für diesen Grundstücksmarktbericht eine landesweite Auswertung mit lage- und flächennormierten Kaufpreisen durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchungen konnte mit ausreichender statistischer Sicherheit nachgewiesen werden, dass sich die Verhältnisse in den Regionen des Landes kaum unterscheiden. Die Untersuchungsergebnisse treffen in erster Linie auf ein Grundstück zu, dass die durchschnittlichen Merkmale der jeweiligen unten beschriebenen Stichprobe aufweist. Es bezieht sich auf den mittleren Zeitpunkt des Untersuchungszeitraums. Da es sich bei der Bonität nicht um ein stark konjunkturabhängiges Merkmal handelt, kann das Untersuchungsergebnis ohne Anpassung auch auf einen aktuellen Zeitpunkt bezogen werden.

In den nachfolgenden Diagrammen sind jeweils für Ackerland und Grünland die Umrechnungskoeffizienten dargestellt.

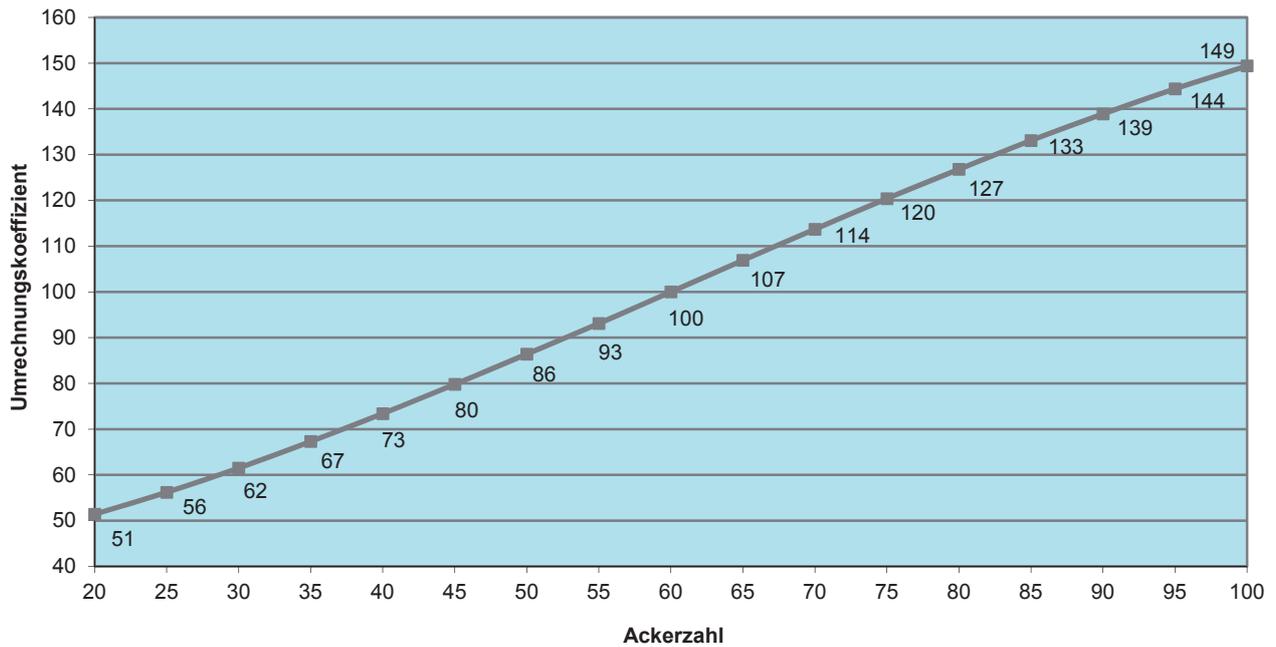
Einfluss der Bonität auf das Preisniveau von Ackerland

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			16.555
Untersuchungszeitraum:	01/2010	12/2016	06/2013
originärer Kaufpreis:	0,10 €/m ²	4,91€/m ²	1,24 €/m ² *
Ackerzahl:	12	104	64 *
Flächengröße:	0,25 ha	20 ha	2,8 ha

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Ackerzahlen



Der oben dargestellten Abhängigkeit liegt die nachfolgend angegebene Funktionsgleichung zu Grunde:

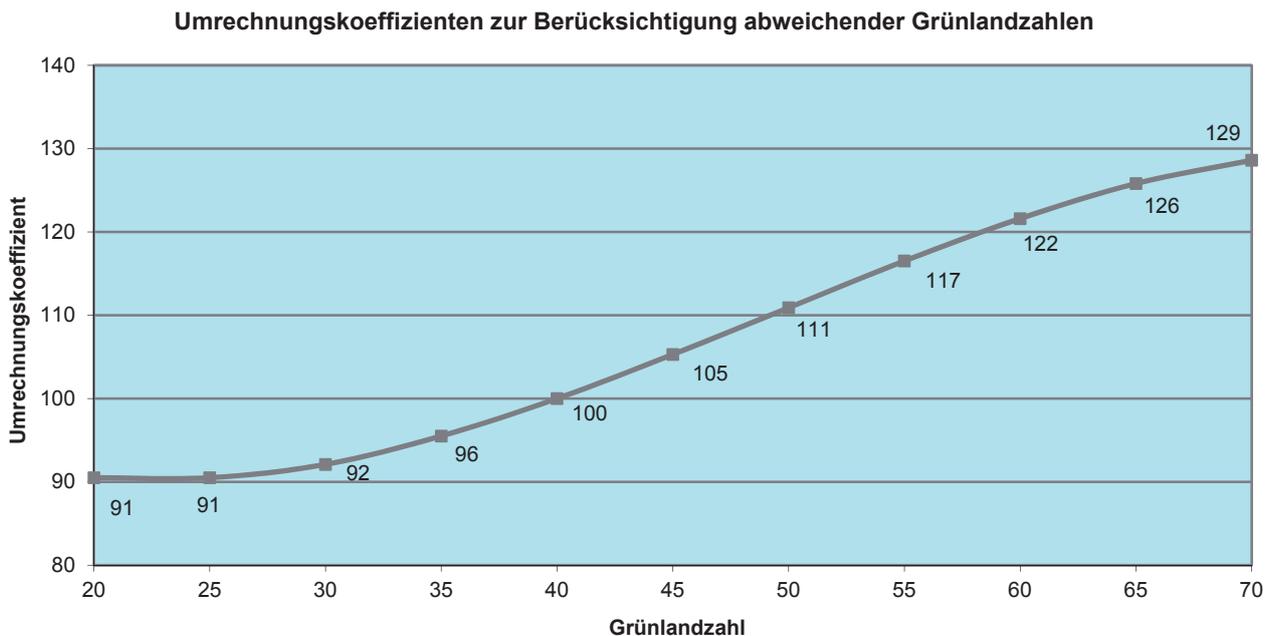
Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,24
	Zeitlicher Bezug	12/2016
Umrechnungskoeffizient =	Einheit der Einflussgröße	
38,59		
+ 0,3362 x Ackerzahl	Ackerzahl	ohne
+ 0,017053 x Ackerzahl ²		
- 0,000093 x Ackerzahl ³		

Einfluss der Bonität auf das Preisniveau von Grünland

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			3.100
Untersuchungszeitraum:	01/2010	12/2016	05/2013
Kaufpreis:	0,13 €/m ²	1,60 €/m ²	0,51 €/m ² *
Grünlandzahl:	16	75	43 *
Flächengröße:	0,25 ha	10 ha	1,6 ha

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle



Der oben dargestellten Abhängigkeit liegt die nachfolgend angegebene Funktionsgleichung zu Grunde:

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,04
	Zeitlicher Bezug	12/2016
Umrechnungskoeffizient =	Einheit der Einflussgröße	
119,60		
- 2,8617 x Grünlandzahl	Grünlandzahl	ohne
+ 0,081383 x Grünlandzahl ²		
- 0,000552 x Grünlandzahl ³		

7.8.3 Einfluss der Flächengröße je Verkaufsfall auf das Preisniveau von Ackerland

Der Einfluss der Flächengröße auf den Kaufpreis von Ackerland umfasst in der Regel (mindestens) zwei komplexe unterschiedliche Einflussfaktoren:

1. Abhängigkeit der Bodenwerte von der Flächengröße je Verkaufsfall
2. Abhängigkeit der Bodenwerte von der Größe der Einzelgrundstücke bzw. von der Arrondierung der Einzelgrundstücke in Form von Eigentums- und Bewirtschaftungseinheiten

Die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße je Verkaufsfall konnte im Grundstücksmarktbericht 2012 erstmals quantifiziert werden. Dagegen liegen zur Frage der Abhängigkeit der Bodenwerte von der Größe der Einzelgrundstücke bzw. von der Arrondierung der Verkaufsflächen bisher keine Untersuchungen vor. Es ist jedoch zu vermuten, dass bei gleichen Flächengrößen je Verkaufsfall die Schwankungen der Kaufpreise bei ansonsten gleichen Merkmalen durch unterschiedliche Ausprägungen des Einflussfaktors 2 erklärt werden können. Selbständig ohne Flächentausch zu bewirtschaftende Eigentums- und Bewirtschaftungseinheiten werden regelmäßig höhere Kaufpreise erzielen als kleinere Einzelflächen, die betriebswirtschaftlich nicht selbständig nutzbar sind.

Die nachfolgend dargestellte Untersuchung bezieht sich nur auf den Einflussfaktor 1 zur Abhängigkeit der Bodenwerte von der Flächengröße je Verkaufsfall, ohne Berücksichtigung des Einflussfaktors 2, wobei vereinfachend nur von der Abhängigkeit der Kaufpreise von der Flächengröße gesprochen wird.

Die Preisbildung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke wird von mehreren gleichzeitig wirkenden Einflussgrößen bestimmt. Um alle Einflussgrößen simultan bestimmen zu können, wäre ein multipler Regressionsansatz zu wählen. Zurückliegende Versuche, nach dieser Methode vorzugehen, lieferten wegen der ungleichmäßigen Verteilung der Flächengrößen aber keine zufriedenstellenden Ergebnisse.

Steht hingegen eine ausreichend große Stichprobe zur Verfügung, kann versucht werden, die Einflussgrößen nacheinander näherungsweise zu bestimmen, um die Elemente der Stichprobe danach mit diesen Werten auf einen Bezugs- wert des jeweiligen Merkmals zu normieren. Für eine derartige Untersuchung wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses alle Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs selektiert, die für den Zeitraum 01.01.2005 bis 31.12.2011 ausgewertet worden sind. Die gesamte Stichprobe umfasst mehr als 15.000 Kauffälle der Nutzungsart Acker. Bei diesem Stichprobenumfang ist von einer gleichmäßigen Verteilung der Elemente über den gesamten Merkmalsbereich für die Einflussgrößen Kaufzeitpunkt, Bonität und Lage auszugehen. Die Grundstücksgröße macht hierbei eine Ausnahme. Die relative Häufigkeit der Kauffälle nimmt mit steigenden Merkmalswerten ab, da große Flächen relativ selten gehandelt werden.

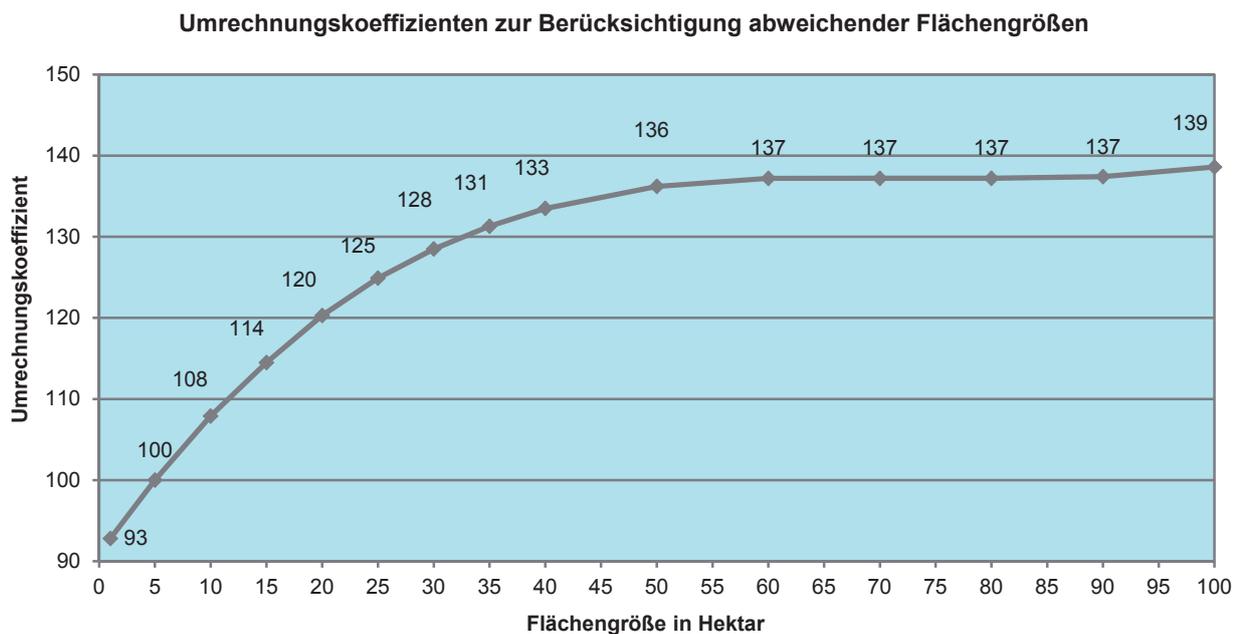
Eine vorangestellte nacheinander durchgeführte Quantifizierung der Abhängigkeiten von den genannten Einflussgrößen dient der Umrechnung aller selektierten Kaufpreise auf die mittlere Ackerzahl 67, den mittleren Kaufzeitpunkt 08/2008 und auf einen mittleren Lagewert der gesamten Stichprobe. Im Ergebnis liegen normierte Kaufpreise vor.

Zur Ableitung einer Regressionsfunktion wurden die Flächengrößen in Klassen eingeteilt. Die Zuverlässigkeit des Klassenmittelwertes nimmt mit abnehmender Anzahl der Elemente und auch mit steigender Klassenbreite ab. Bei Grundstücksgrößen von über 150 ha bis zu 500 ha wurden nur noch einzelne Kauffälle selektiert. Eine Bildung von weiteren Klassen ist hier nicht sinnvoll. Die Ergebnisse in den einzelnen Flächenklassen sind in den ersten sechs Spalten der folgenden Tabelle zusammengestellt.

Flächen- klasse (ha)	Anzahl Kauffälle	mittl. Kauf- zeitpunkt	mittl. Ackerzahl	mittl. Fläche (ha)	mittl. normierter Kaufpreis (€/m ²)	Umrechnungs- koeffizient
0,25-1	6559	16.08.2008	68	0,5	0,71	93
1-5	5992	27.08.2008	64	2,4	0,74	100
5-10	2024	11.09.2008	67	6,9	0,77	108
10-15	385	01.12.2008	67	11,7	0,82	114
15-20	121	02.12.2008	64	17,1	0,92	120
20-25	68	24.10.2008	63	22,5	1,02	125
25-30	51	04.07.2008	62	27,2	0,93	128
30-35	42	08.02.2009	71	32,0	1,11	131
35-40	26	05.11.2008	68	37,2	1,00	133
40-45	19	13.07.2009	72	42,0	1,06	135
45-50	12	24.11.2008	61	47,4	1,01	136
55						136
50-60	18	08.01.2009	71	54,7	0,93	137
65						137
60-70	8	02.07.2009	80	65,8	1,09	137
75						137
70-80	13	28.09.2008	62	73,8	1,06	137
85						137
80-90	9	26.09.2009	66	84,2	1,10	137
95						138
90-100	11	26.02.2010	86	96,2	1,07	139

Die Umrechnungskoeffizienten werden für die Basisfläche 5 ha = 100 und nur bis maximal 100 ha angegeben. Für darüber liegende Flächengrößen gibt es nur noch vereinzelt Kaufpreise, mit denen die Funktionswerte nicht abzusichern sind.

Die nachfolgende Abbildung stellt die Umrechnungskoeffizienten grafisch dar.



Der oben dargestellten Abhängigkeit liegt die nachfolgend angegebene Funktionsgleichung zu Grunde. Für Flächen größer als 100 ha ist sie nicht anwendbar.

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,86
	Zeitlicher Bezug	08/2008
Umrechnungskoeffizient =	Einheit der Einflussgröße	
90,82		
+ 1,9721 x Fläche	Fläche	Hektar
- 0,027732 x Fläche ²		
+ 0,000128 x Fläche ³		

Da es sich bei der Fläche nicht um ein stark konjunkturabhängiges Merkmal handelt, kann das Untersuchungsergebnis ohne Anpassung auch auf einen aktuellen Zeitpunkt bezogen werden.

Auf Anforderung verschiedener Nutzer wurden im Berichtsjahr 2014 speziell Erwerbsvorgänge der Flächengröße zwischen 0,25 und 10 ha untersucht. Diese Untersuchung hat das Ergebnis der vorgenannten Untersuchung bestätigt. Vergleichspreise in diesem Bereich sind ausreichend vorhanden, so dass Umrechnungen nur über geringe Flächengrößenunterschiede erforderlich sind und eine lineare Interpolation zwischen den hier veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zu sicheren Ergebnissen bei der Wertermittlung führen wird.

7.8.4 Einfluss der Pachtverhältnisse auf das Preisniveau von Ackerland

Nach Auswertung der an jeden Verkäufer und Käufer verschickten Fragebögen sind die Erkenntnisse soweit ausreichend, dass sich auch die Auswirkungen der Pachtsituation auf den Kaufpreis von Ackerflächen hinreichend genau ableiten und quantifizieren lassen.

Im Erhebungszeitraum vom 01.11.2013 bis zum 31.12.2014 sind von den Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs in ca. 950 Fällen landesweit auch die Pachtverhältnisse bekannt. Unterschieden wird hierbei ausschließlich nach

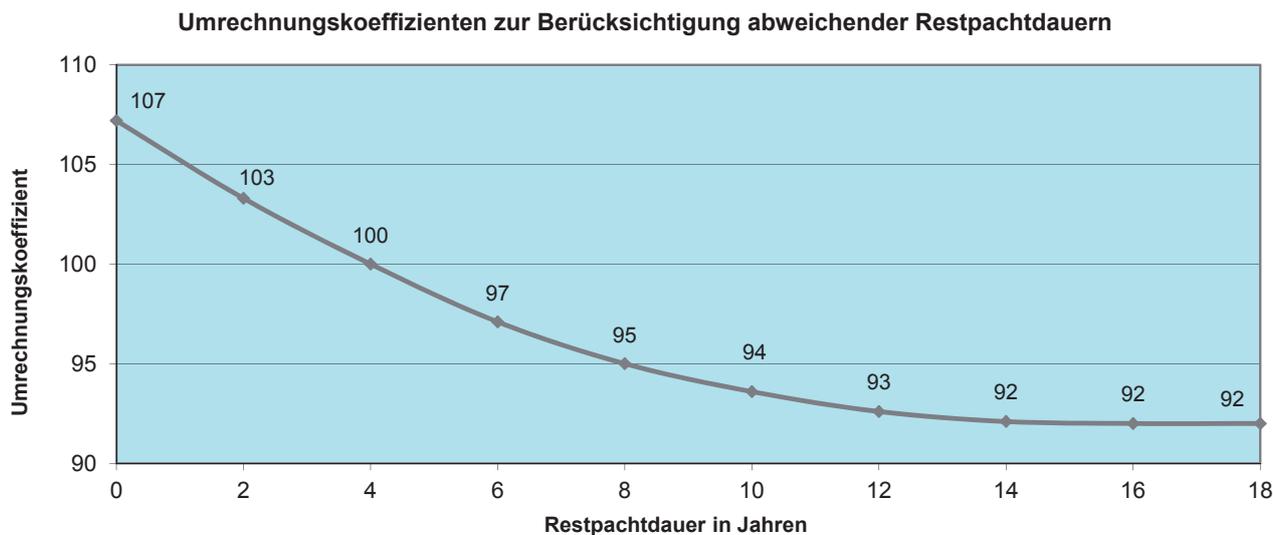
der Restdauer der Pachtverträge im Anschluss an den Erwerb. Unberücksichtigt bleibt dabei die Höhe des Pachtzinses. Für die Restpachtdauer ergeben sich folgende Konstellationen:

- Das Grundstück wurde pachtfrei veräußert oder der Pachtvertrag läuft mit dem Kaufvertragsdatum aus, d.h. die Restpachtdauer ist gleich 0 Jahre.
- Das Grundstück wird mit bestehendem Pachtvertrag mit einer bekannten Restpachtdauer veräußert, d.h. die Restpachtdauer ist gleich x Jahre.
- Das Grundstück ist verpachtet und der Pächter ist der Erwerber, es hätte aber noch eine Restpachtdauer von x Jahren bestanden (Diese Abfrage ist erst seit 01.11.2013 in den Fragebögen enthalten.).

Auch für die letzte Konstellation ist nachgewiesen, dass die Preisvereinbarung maßgeblich davon bestimmt wird, wie lange der Pachtvertrag noch laufen würde. Pächterkäufe sind somit denen gleich zu stellen, bei denen ein Dritter eine verpachtete Fläche kauft. Sie sind folglich in die Untersuchung einbezogen worden.

Nach Normierung der auswertbaren Kaufpreise auf eine mittlere Bonität, eine mittlere Grundstücksgröße, eine mittlere Lage und einen mittleren Kaufzeitpunkt ergeben sich die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten. Die durchschnittliche Restpachtdauer aller landesweit ausgewerteten Erwerbsvorgänge beträgt ca. 4 Jahre. Gleichzeitig beziehen sich alle Bodenrichtwerte für Ackerland in Sachsen-Anhalt auf diese Restpachtdauer. Der Umrechnungskoeffizient 100 wurde deshalb auf diese Restpachtdauer von 4 Jahren gesetzt.

Die nachfolgende Abbildung stellt die Umrechnungskoeffizienten grafisch dar.



Der oben dargestellten Abhängigkeit liegt die nachfolgend angegebene Funktionsgleichung zu Grunde. Für Restpachtdauern von mehr als 18 Jahren ist sie nicht anwendbar.

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,96
	Zeitlicher Bezug	06/2014
Umrechnungskoeffizient =	Einheit der Einflussgröße	
106,80		
- 1,9530 x Restpachtdauer	Restpachtdauer	Jahr
+ 0,0635 x Restpachtdauer ²		

Da es sich bei der Restpachtdauer nicht um ein stark konjunkturabhängiges Merkmal handelt, kann das Untersuchungsergebnis ohne Anpassung auch auf einen aktuellen Zeitpunkt bezogen werden.

Beispiel:

Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2016 von: 2,30 Euro/m².

Nach den Erläuterungen in der Bodenrichtwertkarte bezieht sich dieser Bodenrichtwert auf ein Grundstück der Nutzung Acker mit einer Bodengüte von Ackerzahl 90, einer Flächengröße von 4 Hektar und einer Restpachtdauer von 4 Jahren.

Gesucht:

Vorläufiger Vergleichswert in dem betreffenden Gebiet für eine noch für 8 Jahre verpachtete Ackerfläche mit einer Bodengüte von Ackerzahl 70 und einer Flächengröße von 1 Hektar.

Vorgehensweise:

Die unterschiedlichen wertbeeinflussenden Merkmale wie Ackerzahl, Flächengröße und Restpachtdauer erfordern eine Anpassung des Bodenrichtwertes auf die Merkmale des gesuchten Objektes.

Dazu sind folgende Umrechnungskoeffizienten ermittelt worden:

<i>Ackerzahl</i>		<i>Flächengröße</i>
Ackerzahl 90: UK 139		Flächengröße 4 ha: UK 98
Ackerzahl 70: UK 114		Flächengröße 1 ha: UK 93

Pachtsituation/Restpachtdauer

Restpachtdauer 4 Jahre: UK 100

Restpachtdauer 8 Jahre: UK 95

Vorläufiger Vergleichswert:

$$2,30 \text{ Euro/m}^2 \times (114/139)_{\text{Ackerzahl}} \times (93/98)_{\text{Flächengröße}} \times (95/100)_{\text{Pachtsituation}} = 1,70 \text{ Euro/m}^2$$

Der vorläufige Vergleichswert bezieht sich auf eine verpachtete Ackerfläche in der betreffenden Bodenrichtwertzone zum 31.12.2016 in der Qualität mit einer Ackerzahl 70, einer Flächengröße von 1 Hektar und einer Restpachtdauer von 8 Jahren. Um gegebenenfalls den Bezug zu einem aktuellen Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) herzustellen, ist zusätzlich die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf diesem Teilmarkt (konjunkturelle Entwicklung) zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind besondere objektspezifische Merkmale des Grundstücks zu berücksichtigen.

7.8.5 Einfluss der Lage in NATURA 2000-Gebieten auf das Preisniveau von landwirtschaftlichen Flächen

„Die Europäische Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL, 2009/147/EG) und die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie, 92/43/EWG) bilden die rechtlichen Grundlagen für das Schutzgebietsnetz NATURA 2000. [...] Sowohl Vogelschutz- als auch FFH-Gebiete werden als NATURA 2000-Gebiete bezeichnet. [...] Als Informationsquelle zu NATURA 2000 in Sachsen-Anhalt, zur Landesverordnung, zu den Schutzgebieten, den Arten und den Lebensräumen hat das Landesverwaltungsamt die Internetseite www.natura2000-lsa.de eingerichtet“.

Etwa 10% der Landesfläche Sachsen-Anhalts unterliegen diesen Schutzbestimmungen.

Zur Untersuchung einer möglichen Wertbeeinflussung der Kaufpreise durch die Lage innerhalb von NATURA 2000-Gebieten durch den Gutachterausschuss sind ca. 30.000 Kauffälle des landwirtschaftlichen Bodenmarktes der letzten 10 Jahre in Sachsen-Anhalt jahresweise gegenüber gestellt worden. Für Ackerflächen liegen der Analyse ca. 25.500 Kaufpreise zugrunde, von denen ca. 2,5 Prozent in Natura 2000-Gebieten angefallen sind. Um die Kaufpreise vergleichbar zu machen, wurden sie auf eine einheitliche Bonität umgerechnet. Eine Lagenormierung wurde nicht durchgeführt. Die Kaufpreise innerhalb der Schutzgebiete liegen im Durchschnitt bei ca. 85 Prozent des Kaufpreises der nicht unter Schutz stehenden Flächen.

Etwa ein Drittel der ca. 4.500 in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgänge von Grünland liegt in NATURA 2000-Gebieten. Die jahresweise Untersuchung von Grünlandkaufpreisen in diesen Gebieten aus den vergangenen 10 Jahren ergab im Durchschnitt einen Kaufpreis von 80 Prozent des Kaufpreises außerhalb der Schutzgebiete. Die Bonitäten waren im Mittel der Jahre vergleichbar, so dass eine Anwendung der für Grünland ermittelten Umrechnungskoeffizienten nicht erforderlich war. Eine Lagenormierung wurde nicht durchgeführt.

Aufgrund der fehlenden Lagenormierung hat der Gutachterausschuss für die Lage von Landwirtschaftsflächen in NATURA 2000-Gebieten keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Darüber hinaus fehlt eine Ausweitung der Auswertung auf Flächen mit anderem naturschutzrechtlichen Status. Die begonnene Untersuchung soll im kommenden Berichtszeitraum fortgesetzt werden.

Quellenangabe:

NATURA verbunden - Sicherung der NATURA 2000-Gebiete in Sachsen-Anhalt (2016), Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt (Hrsg.)
Referat 407; Naturschutz, Landschaftspflege, Umweltbildung, Halle (Saale)

7.9 Gartenland

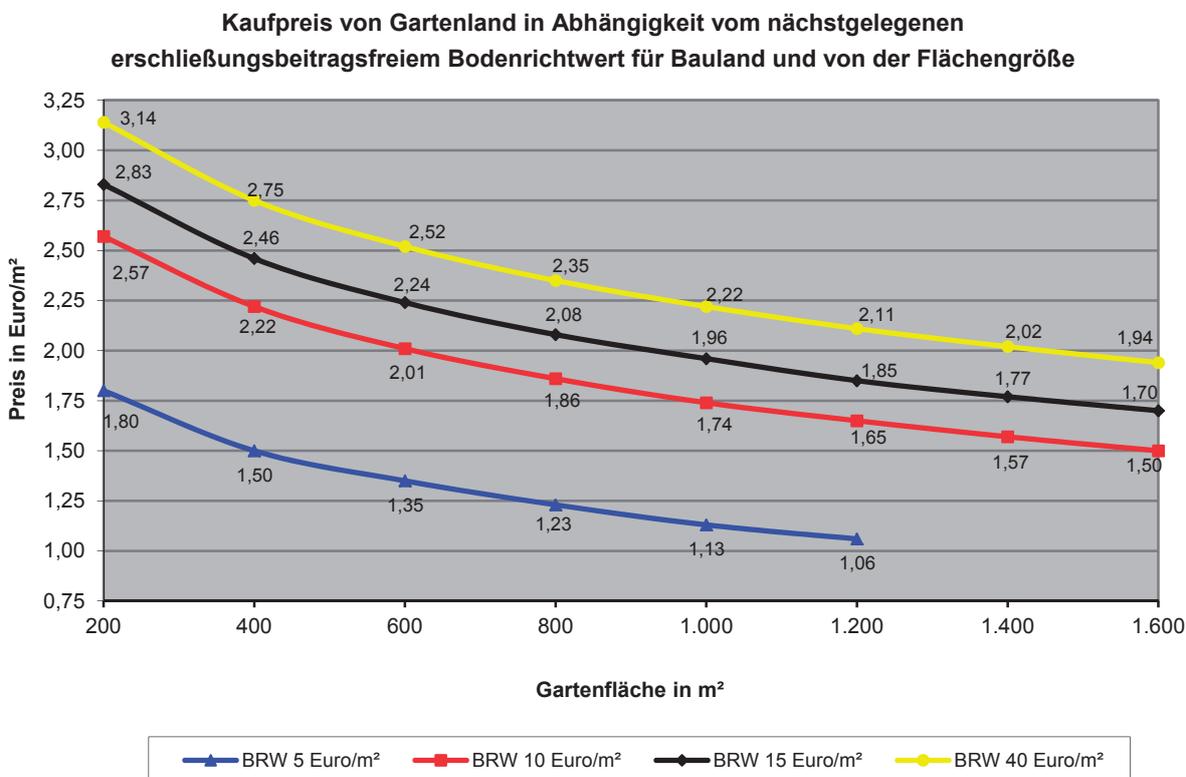
Bei den im Folgenden als Gartenland bezeichneten Flächen handelt es sich nicht um erwerbsmäßig genutztes Gartenland. Der Begriff umfasst hier kleingärtnerisch genutzte Flächen, die dem Anbau von gärtnerischen Produkten für den individuellen Bedarf dienen. Dazu zählen selbstständige Gartengrundstücke,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

Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel

Ziel dieser Auswertung ist es, einen Überblick über die im Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel gezahlten Preise für Gartenlandflächen zu ermöglichen. Bei den Kauffällen handelt es sich um selbstständig nutzbare Flächen, die frei von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen veräußert wurden. Die Größe der Fläche wurde auf maximal 2.000 m² begrenzt.

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			39
Untersuchungszeitraum:	11/2012	10/2016	15.12.2014
Kaufpreis:	1,00 €/m ²	4,21 €/m ²	2,19 €/m ²
Nächstgelegener erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert für Bauland	5,50 €/m ²	45 €/m ²	16 €/m ²
Grundstücksgröße:	108 m ²	2.000 m ²	623 m ²



Großstadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis

Nachfolgend sind die im Berichtszeitraum registrierten Kaufpreise für Gartenland in der Landeshauptstadt Magdeburg und in den Landkreisen Börde, Harz, und Salzlandkreis zusammengestellt. Es sind nur Kaufpreise berücksichtigt, die von Privatpersonen gezahlt wurden. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse lagen diesen Kauffällen nicht zugrunde.

Die Tabelle enthält die durchschnittlichen sowie die minimalen und maximalen Kaufpreise für Gartenland nach Regionstypen. Insgesamt sind 208 Kauffälle mit Kaufpreisen in einer Spanne von 0,75 €/m² bis 15,00 €/m² berücksichtigt. Die Grundstücksgrößen reichen von 87 m² bis 2.794 m².

Kaufpreise für Gartenland 2015/2016						
Regionstyp	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis von (€/m ²)	Kaufpreis bis (€/m ²)	durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)	durchschnittliche Fläche (m ²)	nächstgelegener durchschnittlicher Bauland-Bodenrichtwert (€/m ²)
Großstadt	12	1,44	15,00	6,34	752	79,-
Großstadtrandlage	6	1,00	10,00	4,12	671	34,-
Mittelzentren	29	0,78	8,70	3,72	746	36,-
Grundzentren	53	0,82	10,00	3,23	866	23,-
Dörfer	108	0,75	8,15	3,30	817	15,-

Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg

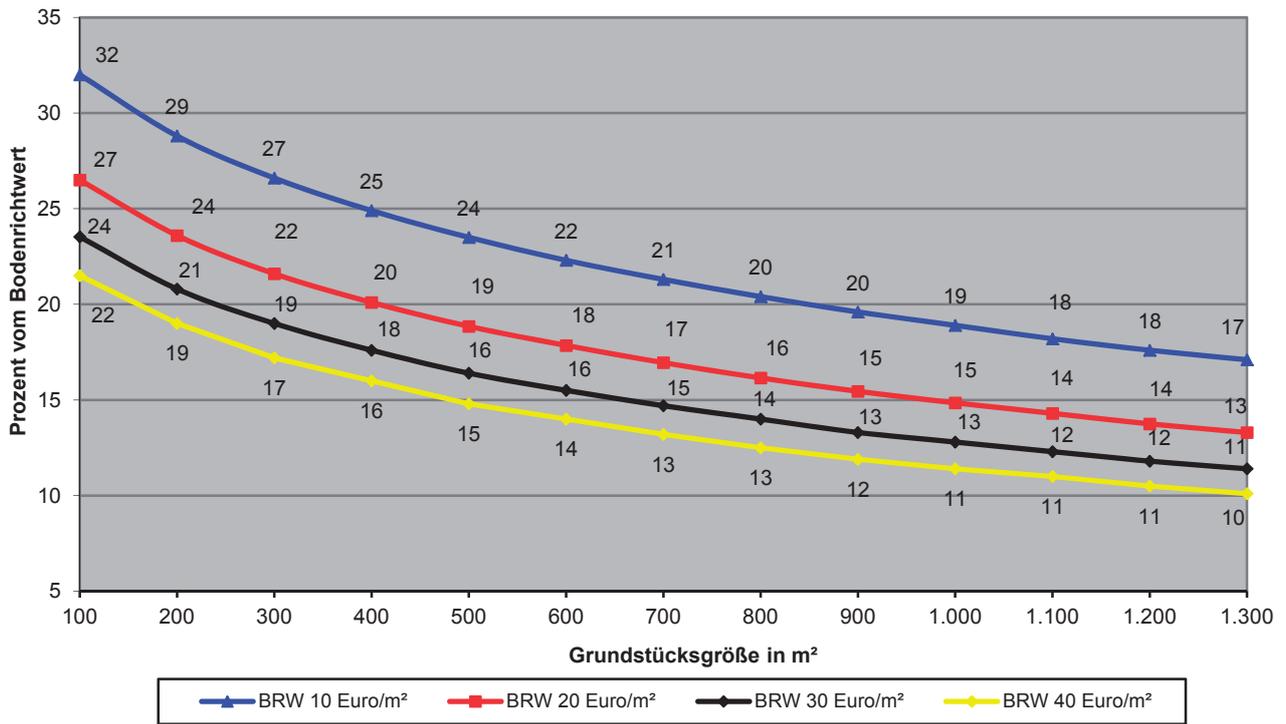
Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird wiederholt um Bodenrichtwertauskünfte für Gartenland nachgefragt. Für diesen Teilmarkt wurden bisher keine Bodenrichtwerte ermittelt.

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.

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			175
Untersuchungszeitraum:	11/2000	10/2009	06/2004
Kaufpreis:	1 €/m ²	13 €/m ²	4 €/m ²
Nächstgelegener erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert:	5 €/m ²	45 €/m ²	20 €/m ²
Grundstücksgröße:	125 m ²	1.390 m ²	610 m ²

Abhängigkeit des Gartenlandpreises vom erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für Bauland und der Grundstücksgröße



Stadt Halle (Saale) sowie die Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz

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

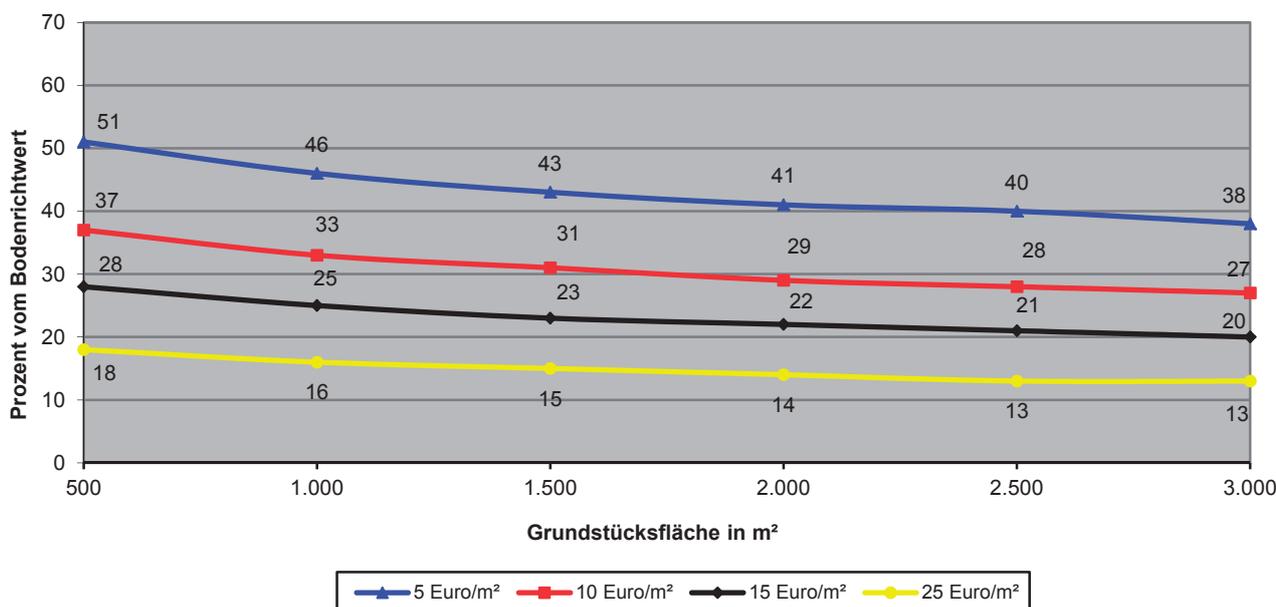
Diese Untersuchungen entstammen dem Grundstücksmarktbericht 2014 und wurden hier unverändert übernommen.

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			54
Untersuchungszeitraum:	02/2011	12/2013	04/2012
Kaufpreis:	0,72 €/m ²	5,00 €/m ²	2,48 €/m ²
Nächstgelegener erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert:	5 €/m ²	25 €/m ²	14 €/m ²
Grundstücksfläche:	130 m ²	2.990 m ²	991 m ²

Die Untersuchungen ergeben, dass zum räumlich nächstgelegenen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert und von der Grundstücksgröße eine signifikante Abhängigkeit besteht. Die Faktoren sind unter Berücksichtigung dieser Einflussfaktoren in der folgenden Grafik dargestellt.

Abhängigkeit des Gartenlandpreises vom erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für Bauland und der Grundstücksgröße



Beispiel für die Ermittlung des Gartenlandpreises im Landkreis Wittenberg:

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

Gesucht: Bodenwert des Gartenlandes

aus der Grafik abgegriffen: Prozent vom Bodenrichtwert mit 16 % (Faktor 0,16)

Bodenwert: $20 \text{ €/m}^2 \times 0,16 = 3,20 \text{ €/m}^2$

$800 \text{ m}^2 \times 3,20 \text{ €/m}^2 = \underline{2.560 \text{ €}}$

7.10 Arrondierungsflächen

Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg

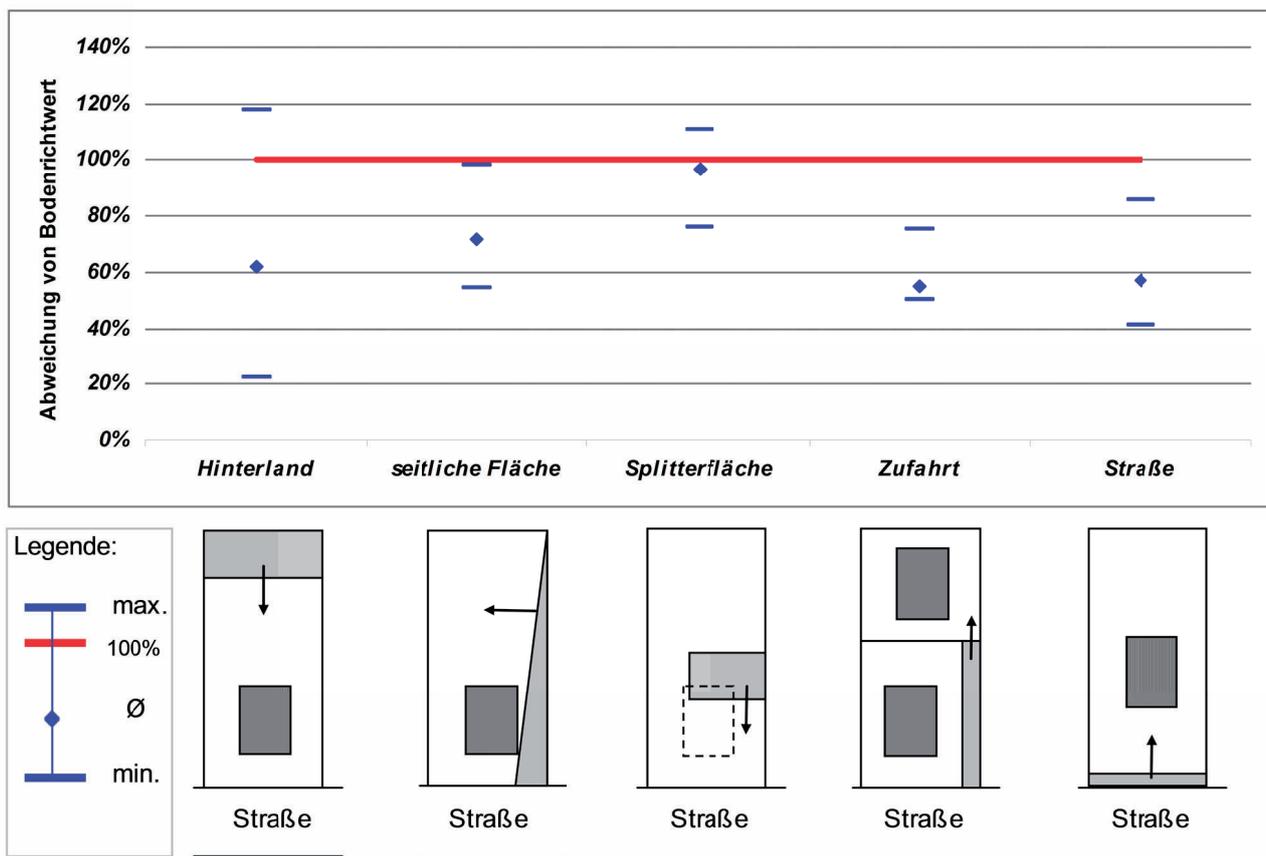
Arrondierungsflächen sind nicht selbständig bebaubare Grundstücke, die von einem Grenzanlieger zugekauft werden, um die Nutzbarkeit der Gesamtfläche zu verbessern. Der nachfolgenden Auswertung liegen 147 Kauffälle aus den Jahren 2000 und 2013 zugrunde.

Hierbei ist festzustellen, dass der Erwerb von Splitterflächen, also Flächen, welche die Bebaubarkeit zukünftig ermöglichen, das höchste Preisniveau aufweisen.

Seitlich gelegene Flächen dienen gewöhnlich der Bereinigung von baurechtlichen Abstandsproblemen und bilden die Gruppe mit dem zweithöchsten Niveau.

Eine dritte Gruppe bilden die Flächen des Hinterlandes. Ihr Zukauf erfolgt gewöhnlich ohne Preishebel und orientiert sich an der geplanten Nutzung.

Die Arrondierung von Straßen und Zufahrten ist aufgrund ihres geringen Umfanges nicht sicher statistisch belegbar, soll aber wegen der Vollständigkeit nicht unerwähnt bleiben.



(Übernommen aus Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2015)

Stadt Halle (Saale) sowie die Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz**Arrondierung zu bebauten Grundstücken**

Unter Arrondierungsflächen werden selbstständig nicht bebaubare Flächen verstanden. Bei den hier zugrundgelegten Verkäufen wurden nur ganze Flurstücke untersucht, um eventuelle Einflüsse, wie z.B. Vermessungskosten, auszuschließen. Im Allgemeinen dienen diese Grundstücke zur Begradigung ungünstig geschnittener Grundstücke oder zur Herstellung der Geschlossenheit eines Grundstücks.

Der Wert ist i.d.R. durch unterschiedliche örtliche Besonderheiten, individuelle Merkmale und einen sehr geringen potentiellen Käuferkreis bestimmt.

Für die Untersuchung der Preisrelation zum Bodenrichtwert wurden Kauffälle im Zeitraum 01/2013 bis 10/2016 herangezogen. Die Stichprobe umfasst insgesamt 227 Kauffälle. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat das Verhältnis des Kaufpreises der Arrondierungsfläche zum erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für Bauland untersucht.

Weiterhin wurden die Arrondierungsflächen in 6 Kategorien wie folgt unterschieden:

- Seitlich gelegene Flächen; hierbei handelt es sich um Flächen, die der baulichen Erweiterung dienen oder auch als Stellplatz genutzt werden können

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl:			99
Kaufpreis:	2,50 €/m ²	35,00 €/m ²	13,27 €/m ²
erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert:	5 €/m ²	50 €/m ²	18,82 €/m ²
Grundstücksfläche:	10 m ²	390 m ²	134 m ²

- Splitterflächen; diese Flächen dienen überwiegend zur Begradigung ungünstig geschnittener Grundstücksgrenzen

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl:			24
Kaufpreis:	5,00 €/m ²	35,95 €/m ²	15,81 €/m ²
erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert:	10 €/m ²	35 €/m ²	18,54 €/m ²
Grundstücksfläche:	12 m ²	300 m ²	88 m ²

- Zufahrt; diese Flächen ermöglichen oder verbessern die Zufahrt zum Grundstück

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl:			21
Kaufpreis:	5,00 €/m ²	44,44 €/m ²	15,81 €/m ²
erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert:	6 €/m ²	50 €/m ²	20,48 €/m ²
Grundstücksfläche:	18 m ²	256 m ²	118 m ²

- Wege- oder Straßenflächen; hierbei handelt es sich um vom Grundstückseigentümer erworbene Flächen, die der Verbesserung der Erschließungssituation des Grundstücks dienen bzw. die Geschlossenheit des Grundstücks herstellen (aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen ist hier nur eine geringe statistische Sicherheit gegeben)

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl:			11
Kaufpreis:	4,00 €/m ²	35,00 €/m ²	12,80 €/m ²
erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert:	8 €/m ²	50 €/m ²	23,18 €/m ²
Grundstücksfläche:	32 m ²	254 m ²	91 m ²

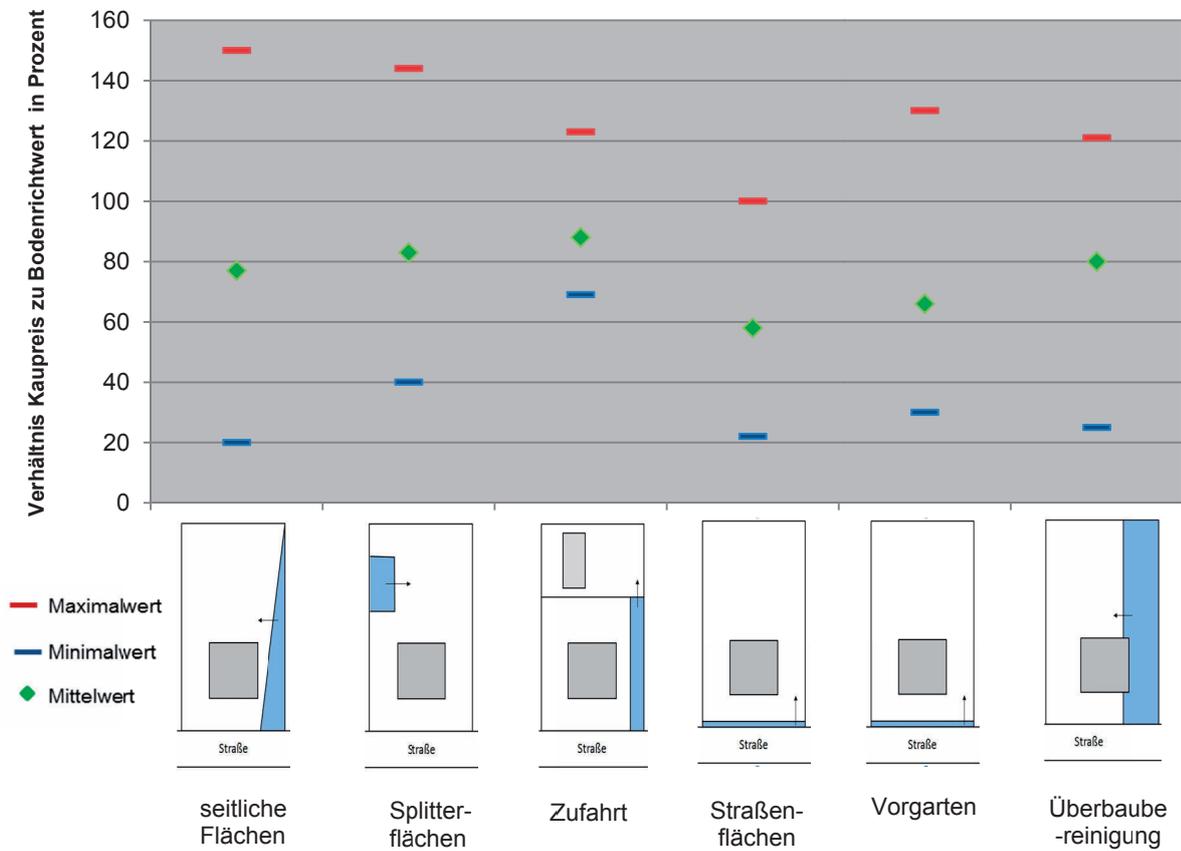
- Vorgarten; hierbei handelt es sich um Flächen die bereits als Vorgarten genutzt wurden oder zur Erweiterung eines vorhandenen Vorgartens dienen

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl:			35
Kaufpreis:	3,00 €/m ²	40,00 €/m ²	12,88 €/m ²
erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert:	5 €/m ²	40 €/m ²	19,46 €/m ²
Grundstücksfläche:	13 m ²	279 m ²	130 m ²

- Überbaubereinigung; diese Flächen wurden bereits vom Käufer in Anspruch genommenen und überbaut

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl:			28
Kaufpreis:	2,00 €/m ²	28,00 €/m ²	12,00 €/m ²
erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert:	5 €/m ²	35 €/m ²	15,39 €/m ²
Grundstücksfläche:	13 m ²	380 m ²	99 m ²

In der folgenden Grafik wird das prozentuale Verhältnis der Kaufpreise der Arrondierungsflächen zum jeweiligen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert als Mittelwert und die Spannweite zwischen jeweiligen Maximal- und Minimalbetrag dargestellt.



7.11 Hinterland

Landkreise Mansfeld-Südharz, Saalekreis und Burgenlandkreis

Im südlichen Sachsen-Anhalt wurden Erwerbsvorgänge registriert, in denen hinter bereits bebauten Grundstücken (in der Regel Wohngrundstücken) liegende Flächen von den Eigentümern der bebauten Grundstücke angekauft werden konnten (siehe Bild 1). 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 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, Anpassungen an den Bodenrichtwert werden nicht vorgenommen.

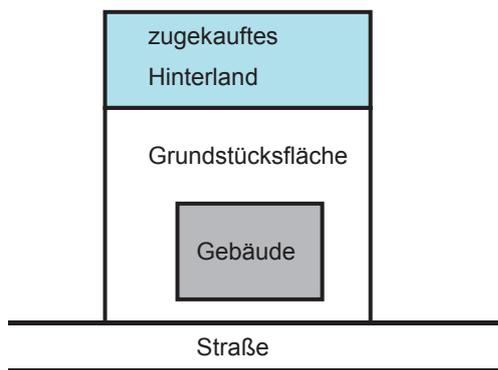


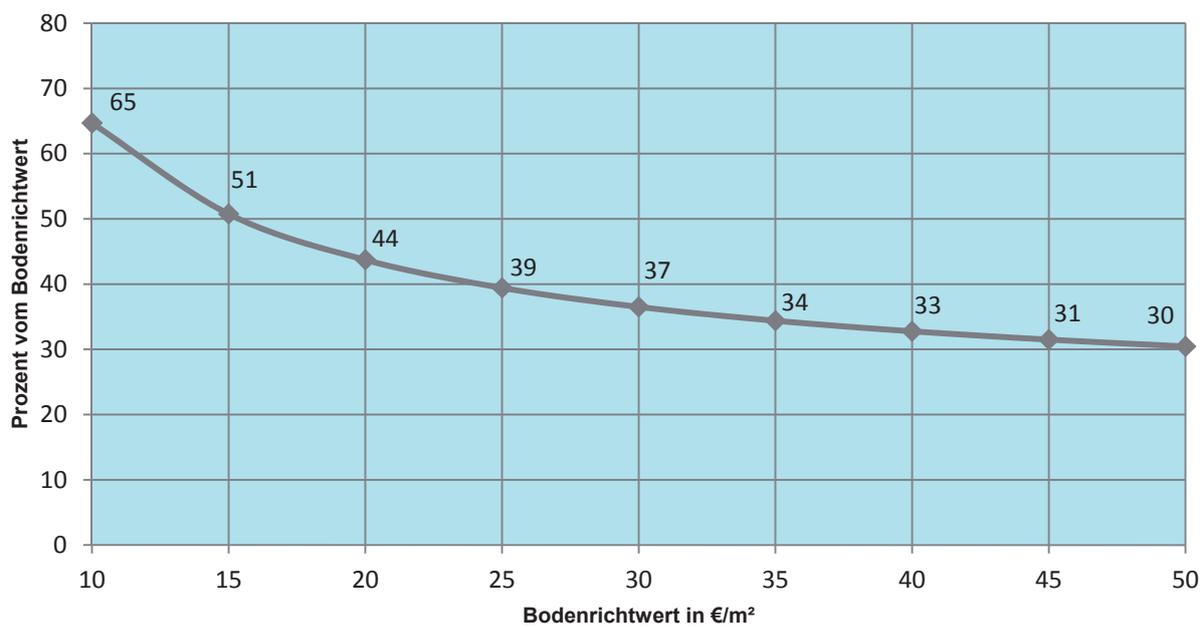
Bild 1: Erläuterung des Begriffes Hinterland

Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung folgende Daten zugrunde gelegt:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			72
Untersuchungszeitraum:	01/2013	10/2016	12/2014
Kaufpreis:	500 €	12.920 €	2.975 €
Vergleichswert:	3 €/m ²	30 €/m ²	10 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	50 €/m ²	21 €/m ²
Grundstücksgröße:	100 m ²	800 m ²	335 m ²

In der folgenden Grafik wird der Faktor aus dem Verhältnis des Kaufpreises vom Hinterland zum erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert der entsprechenden Zone (Wert des Vorderlandes) in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Grundstücksfläche dargestellt.

Bodenwert für Hinterlandgrundstücke in Abhängigkeit des Bodenrichtwertniveaus
– Landkreise Mansfeld-Südharz, Saalekreis und Burgenlandkreis –



7.12 Weinbauflächen

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 dem Wert der Reben, dem Wert von baulichen Anlagen (z.B. Reberziehungsanlagen, Trockenmauern, Treppen u.ä) und dem Wert von Gebäuden (Weinbergshäuser) zusammensetzen kann.

Von den in den Jahren 2013 bis 2016 erfassten 36 Kauffällen wurden 29 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 1,10 €/m² bis 8,59 €/m² ermittelt. Der Durchschnittswert der analysierten Weinbaukaufpreise liegt bei 3,81 €/m². Die mittlere Größe der gehandelten Weinbaufläche beträgt etwa 9.000 m².

7.13 Einfluss der Lage unbebauter Wohnbaugrundstücke in Überschwemmungsgebieten

Ziel der durchgeführten Untersuchung ist, die Auswirkungen der Lage unbebauter Wohnbaugrundstücke innerhalb förmlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete (sogenannte HQ₁₀₀-Gebiete nach § 76 (2) Wasserhaushaltsgesetz WHG) auf den Verkehrswert zu prüfen. Dazu wurden im Rahmen der Kaufpreisanalyse originäre Marktdaten unter Berücksichtigung wertrelevanter Grundstücksmerkmale ausgewertet.

Die Lage einer Immobilie in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet stellt einen wertrelevanten Faktor dar, der im Rahmen der Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch zu berücksichtigen ist. Dieser kann sich sowohl positiv als auch negativ auswirken, wobei der positive Einfluss (z.B. unverbaubare Aussicht, Einzellage) nicht Gegenstand der Untersuchungen ist. Eine Wertminderung des Verkehrswertes ist aufgrund einer Vielzahl möglicher Einschränkungen und Mehrbelastungen grundsätzlich gerechtfertigt (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Mögliche wertmindernde Umstände aufgrund eines Hochwasserrisikos

Mögliche wertmindernde Umstände aufgrund...	
... der Lage einer Immobilie in einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet	... eines Überschwemmungsereignisses
<ul style="list-style-type: none"> ○ Beeinträchtigung zukünftiger Nutzungsmöglichkeiten (z. B. baurechtlich) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aufräum- und Entsorgungskosten
<ul style="list-style-type: none"> ○ Ertrags- und Nutzungsausfälle 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Kosten für die Behebung der Schäden
<ul style="list-style-type: none"> ○ Einschränkungen der Beleihbarkeit 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Ertrags- und Nutzungsausfälle
<ul style="list-style-type: none"> ○ Herstellungs- und Unterhaltungsmehrkosten einer hochwasserangepassten Bauweise 	<ul style="list-style-type: none"> ○ höhere Bewirtschaftungskosten
<ul style="list-style-type: none"> ○ merkantiler Minderwert wegen der nicht abschätzbaren Häufigkeit und Intensität möglicher Überschwemmungen und deren Folgen 	<ul style="list-style-type: none"> ○ merkantiler Minderwert wegen des Verdachts auf verborgen gebliebene Schäden
<ul style="list-style-type: none"> ○ zusätzliche Kosten, z.B. für Versicherungsschutz oder erforderliche Ausgleichsmaßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> ○ eingeschränkte Vermarktungsmöglichkeiten bzw. ein verlängerter Vermarktungszeitraum

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle insgesamt:			3.180
Anzahl der Kauffälle im HQ ₁₀₀ -Gebieten:			131
Untersuchungszeitraum:	01/1995	11/2015	5/2005
Kaufpreis :	10 €/m ²	148 €/m ²	54,37 €/m ²
Grundstücksgröße:	150 m ²	1.500 m ²	629 m ²

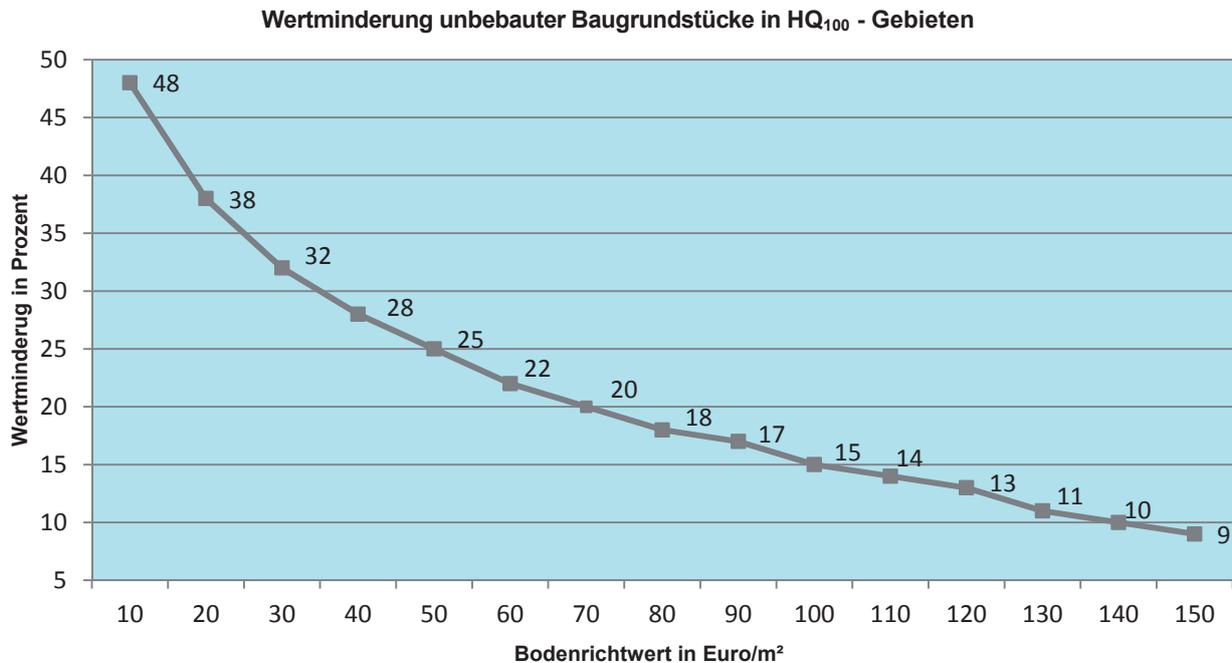
Für weitergehende Informationen wird auf die Dissertation „Hochwasserrisiko und Immobilienwerte“ von Herrn Sebastian Kropp verwiesen.

Ergebnisse für das Land Sachsen-Anhalt

Für die untersuchten Kauffälle entlang der Elbe und der Saale konnte für die Grundstücke innerhalb von HQ₁₀₀-Gebieten ein um 11 € geringerer Kaufpreis ermittelt werden. Bei einem mittleren Kaufpreis von 54 €/m² entspricht dies einem prozentualen Abschlag von rd. 20 %. Die Variable „Lage im HQ₁₀₀ - Gebiet“ ist hoch signifikant, trägt aber im Vergleich zu anderen Einflussgrößen eher weniger zur Erklärung des Gesamtmodells bei. Bei einem korrigierten Bestimmtheitsmaß (R²) von 0,49 werden somit knapp 50 % der Varianz durch das aufgestellte Modell erklärt. Dieser Wert ist für Regressi-

onsanalysen mit Kaufpreisdaten als ausreichend bis gut zu bewerten [Mann 2016]. Da generell nicht alle wertbeeinflussenden Größen einer Immobilie erfasst werden können, sind die ermittelten Wertabschläge trotz der verhältnismäßig guten Modellgüte mit einer gewissen Unsicherheit verbunden. Ein kritisch zu betrachtender Punkt ist die geringe Anzahl von Kauffällen in HQ₁₀₀-Gebieten im Verhältnis zur Gesamtzahl der Kauffälle.

Ergebnisse für die untersuchten Gebiete



$$\text{Wertminderung [\%]} = - 14,1 * \ln(\text{Bodenwert}) [\text{€/qm}] + 80$$

Diese Funktion basiert auf einer Auswertung in fünf Untersuchungsgebieten an Elbe, Mosel, Rhein und Unstrut. Sie kann zur Ermittlung der Wertminderung in Abhängigkeit des Bodenwertniveaus infolge der Lage im HQ₁₀₀-Gebiet bei unbebauten Baugrundstücken für Wohn- und Geschäftshäuser mit einem Anteil der gewerblichen Nutzung bis 20 % herangezogen werden. Unter Berücksichtigung der Ausgangsdaten wird als Vertrauensbereich für die Gültigkeit der Funktionsgleichung eine Bodenwertspanne von 50 bis maximal 150 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben. Eine Wertbemessung des Einflusses der Lage eines Grundstücks im Überschwemmungsgebiet ist stets individuell mit Bezug auf die zu bewertende Immobilie durchzuführen. Es hat eine sachverständige Würdigung aller wertrelevanten Zusammenhänge des Einzelfalls sowie der Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten des Immobilienmarkts zu erfolgen. Letztendlich muss in die Überlegungen auch stets einfließen, wie der Marktteilnehmer reagieren würde.

Quellenangabe

Kropp, S. (2016): Hochwasserrisiko und Immobilienwerte – Zum Einfluss der Lage in überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie zu den Folgen von Überschwemmungsereignissen auf den Verkehrswert von Wohnimmobilien; Dissertation am Institut für Geodäsie und Geoinformation, Universität Bonn, September 2016.

Mann, W. (2014): Markttransparenz durch Boden- und Immobilienrichtwerte; In: Kummer, K., Frankenberger, J. und Kötter, T. (Hrsg.): Das deutsche Vermessungs- und Geoinformationswesen, Jg. 2014; S. 581 – 618; Wichmann Verlag, Berlin.

8 Mieten, Pachten, Nutzungsentgelte

Miet- und Pächterhebungen sind für eine gesicherte Ermittlung von Verkehrswerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren oder beispielsweise Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der Pacht bei landwirtschaftlichen Nutzflächen unerlässlich. Gleichzeitig handelt es sich bei Miet- und Pachtübersichten im wahren Sinn des Wortes um für die Wertermittlung erforderliche Daten i.S. des § 193 Abs. 5 BauGB. Noch in § 143a Abs. 3 BBauG von 1976 wurden als ein für die Wertermittlung wesentliches Datum auch die Bewirtschaftungsdaten genannt. Hierzu gehören auch Erträge (Kommentar BauGB, Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 193, Rn 156). Nach der einschlägigen Kommentierung gehören die Bewirtschaftungsdaten zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die für die eigenen Aufgaben des Gutachterausschusses und mit deren Veröffentlichung auch für die außerhalb des Gutachterausschusses tätigen Sachverständigen wie auch für Sachverständige des Bundes, der Länder und Gemeinden eine besondere Bedeutung haben.

Als sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten im Sinne von § 193 Abs. 5 BauGB sind daher auch Miet- und Pachtübersichten vom Gutachterausschuss zu beraten, zu beschließen und zu veröffentlichen. Dafür sind neben der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte auch weitere wesentliche Daten, wie Mieten und Pachten, zu erheben und zu registrieren. 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 offengelegt und deshalb bei dem Gutachterausschuss 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 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 Mietübersichten entsprechen nicht den Anforderungen an einen Mietspiegel nach § 558c BGB oder einen qualifizierten Mietspiegel nach 558d BGB.**

Die in den Übersichten enthaltenen Durchschnittswerte werden durch das Verhältnis von 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 folgenden Tabellen enthalten 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 in § 2 Abs. 1 Nr. 2 genannten Merkmale. Hierzu gehört 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

Mietübersicht für Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr bis 1948	Nettokaltmiete in Euro/m ² Wohnfläche für Wohnungen mit					
	einfachem Wohnwert		mittlerem Wohnwert		gutem Wohnwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte						
Magdeburg	-	-	4,50	6,50	4,50	8,50
Halle	3,00	5,00	4,50	6,00	5,50	8,50
Dessau-Roßlau	3,50	4,50	4,50	5,00	5,00	7,00
Landkreis Stendal, Altmarkkreis Salzwedel						
Mittelzentren	3,00	4,20	4,00	5,50	4,50	7,00
Grundzentren	2,00	4,00	3,00	4,50	4,00	5,00
Dörfer	2,50	3,50	3,00	4,60	4,00	5,00
Fremdenverkehrsorte	-	-	3,50		4,70	
Kreisfreie Stadt Magdeburg, Landkreise Börde, Harz, Salzlandkreis						
Großstadtrandlage	-	-	4,00	5,50	4,00	7,50
Mittelzentren	-	-	4,00	5,50	4,00	7,50
Grundzentren	-	-	4,00	5,00	4,50	6,00
Dörfer	-	-	4,00	4,50	4,00	5,00
Fremdenverkehrsorte	-	-	4,00	5,00	4,00	6,50
Kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau, Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg, Jerichower Land						
Großstadtrandlage	-	-	-	-	-	-
Mittelzentren	3,00	4,00	4,00	5,00	5,00	7,00
Grundzentren	-	3,00	3,00	4,50	4,50	5,50
Dörfer	-	3,00	3,00	4,00	4,00	5,50
Kreisfreie Stadt Halle, Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz						
Großstadtrandlage	3,00	4,00	3,50	5,00	4,50	7,00
Mittelzentren	3,00	5,00	4,00	5,50	4,50	6,50
Grundzentren	2,00	3,50	3,00	4,50	4,00	5,50
Dörfer	2,00	3,50	3,00	4,50	3,50	5,00
Fremdenverkehrsorte	2,50	4,00	3,00	4,50	4,00	5,50

Mietübersicht für Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr 1949 bis 1990	Nettokaltmiete in Euro/m ² Wohnfläche für Wohnungen mit					
	einfachem Wohnwert		mittlerem Wohnwert		gutem Wohnwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte						
Magdeburg	-	-	4,50	5,50	4,50	7,00
Halle	3,00	4,50	4,00	5,50	5,00	8,00
Dessau-Roßlau	-	-	4,00	5,00	5,00	6,00
Landkreis Stendal, Altmarkkreis Salzwedel						
Mittelzentren	2,80	3,30	3,00	5,00	3,10	5,50
Grundzentren	2,20	3,00	2,50	4,50	3,20	5,00
Dörfer	2,00	4,00	3,00	4,50	3,50	5,00
Kreisfreie Stadt Magdeburg, Landkreise Börde, Harz, Salzlandkreis						
Großstadtrandlage	-	-	4,00	6,00	4,00	5,50
Mittelzentren	-	-	4,00	5,50	3,50	6,50
Grundzentren	-	-	4,00	5,50	3,50	6,50
Dörfer	-	-	4,00	5,50	3,50	5,50
Fremdenverkehrsorte	-	-	4,00	4,00	4,00	5,00
Kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau, Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg, Jerichower Land						
Mittelzentren	3,50	4,00	4,00	5,00	5,00	6,00
Grundzentren	-	3,00	3,00	4,00	4,00	5,00
Dörfer	2,50	3,00	3,00	4,50	4,50	5,00
Kreisfreie Stadt Halle, Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz						
Großstadtrandlage	2,50	4,00	3,50	4,50	4,50	7,00
Mittelzentren	2,50	4,50	3,50	5,50	4,50	6,50
Grundzentren	2,00	3,50	3,00	5,00	4,50	5,50
Dörfer	2,00	3,50	3,00	4,50	3,50	5,00
Fremdenverkehrsorte	2,50	4,00	3,00	4,50	4,00	5,50

Mietübersicht für Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr ab 1991	Nettokaltmiete in Euro/m ² Wohnfläche für Wohnungen mit					
	einfachem Wohnwert		mittlerem Wohnwert		gutem Wohnwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte						
Magdeburg			4,50	9,00	6,00	11,00
Halle			5,00	7,50	6,50	9,50
Dessau-Roßlau			5,00	6,00	6,00	8,00
Landkreis Stendal, Altmarkkreis Salzwedel						
Mittelzentren	-	-		4,00	4,00	7,00
Grundzentren	-	-	3,00	4,50	4,00	5,00
Dörfer	-	-	3,50	4,50	4,00	4,50
Fremdenverkehrsorte	-	-	-	-	4,00	5,00
Kreisfreie Stadt Magdeburg, Landkreise Börde, Harz, Salzlandkreis						
Großstadtrandlage	-	-	4,00	5,50	5,50	7,50
Mittelzentren	-	-	4,00	6,00	5,50	7,50
Grundzentren	-	-	4,00	5,00	4,50	6,00
Dörfer	-	-	4,00	4,50	4,00	5,00
Fremdenverkehrsorte	-	-	3,00	5,00	5,00	6,00
Kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau, Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg, Jerichower Land						
Großstadtrandlage	-	-	-	-	5,00	6,00
Mittelzentren	-	-	4,50	5,50	5,50	7,00
Grundzentren	-	-	3,50	5,00	5,00	6,00
Dörfer	-	-	3,50	5,00	5,00	5,50
Kreisfreie Stadt Halle, Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz						
Großstadtrandlage	-	-	4,00	6,00	5,50	7,50
Mittelzentren	-	-	4,50	5,50	5,50	7,00
Grundzentren	-	-	4,00	5,00	4,50	6,00
Dörfer	-	-	3,50	5,00	4,00	5,00
Fremdenverkehrsorte	-	-	4,00	5,00	4,50	6,00

Mietübersicht für Büroflächen	Nettokaltmiete in Euro/m ² Nutzfläche mit					
	einfachem Nutzwert		mittlerem Nutzwert		gutem Nutzwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte						
Magdeburg	-	-	4,50	7,00	6,00	9,00
Halle	2,50	4,00	4,00	6,00	5,50	9,00
Dessau-Roßlau	3,00	4,00	4,00	5,50	5,50	7,50
Landkreis Stendal, Altmarkkreis Salzwedel						
Mittelzentren	3,00	4,00	3,50	6,00	3,20	8,90
Grundzentren	-	-	2,50	5,50	5,00	8,00
Dörfer	-	-	-	-	3,00	6,00
Kreisfreie Stadt Magdeburg, Landkreise Börde, Harz, Salzlandkreis						
Großstadtrandlage						
Mittelzentren	-	-	4,00	6,00	5,50	7,50
Grundzentren	-	-	4,00	5,50	4,50	6,50
Kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau, Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg, Jerichower Land						
Mittelzentren	3,50	4,00	4,00	5,00	5,00	7,00
Grundzentren	-	-	3,00	4,00	4,00	6,00
Dörfer	-	-	3,00	4,00	4,00	5,50
Kreisfreie Stadt Halle, Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz						
Großstadtrandlage	2,50	4,00	3,00	5,00	4,00	7,00
Mittelzentren	2,00	4,50	3,00	6,00	4,00	8,00
Grundzentren	2,50	4,00	3,50	5,00	4,00	5,50
Dörfer	2,00	3,00	2,50	4,00	3,00	4,50
Fremdenverkehrsorte	2,50	4,00	3,00	4,50	3,50	5,00

Mietübersicht für Ladenflächen in Ia-Lagen	Nettokaltmiete in Euro/m ² Verkaufsfläche			
	Verkaufsfläche bis 100 m ²		Verkaufsfläche ab 100 m ²	
	von	bis	von	bis
Großstädte				
Magdeburg	25,00	50,00	20,00	40,00
Halle	20,00	100,00	15,00	65,00
Dessau-Roßlau	-	30,00	-	15,00
Landkreis Stendal, Altmarkkreis Salzwedel				
Mittelzentren	6,50	30,00	8,00	20,00
Grundzentren	4,00	23,00	4,00	9,00
Kreisfreie Stadt Magdeburg, Landkreise Börde, Harz, Salzlandkreis				
Großstadtrandlage				
Mittelzentren	10,00	25,00	10,00	20,00
Grundzentren	10,00	25,00	10,00	20,00
Kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau, Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg, Jerichower Land				
Mittelzentren	7,00	25,00	5,00	17,00
Grundzentren	5,00	10,00	4,00	6,00
Kreisfreie Stadt Halle, Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz				
Großstadtrandlage				
Mittelzentren	8,00	20,00	7,00	14,00
Mittelzentren	6,50	15,00	5,50	12,00
Grundzentren	3,50	8,00	3,50	6,00
Dörfer	2,50	5,00	2,00	5,00
Fremdenverkehrsorte	3,50	8,00	3,00	6,00

Mietübersicht für Ladenflächen in Ib-Lagen	Nettokaltmiete in Euro/m ² Verkaufsfläche			
	Verkaufsfläche bis 100 m ²		Verkaufsfläche ab 100 m ²	
	von	bis	von	bis
Großstädte				
Magdeburg	15,00	25,00	10,00	20,00
Halle	9,00	20,00	7,00	15,00
Dessau-Roßlau	5,00	15,00	5,00	8,00
Landkreis Stendal, Altmarkkreis Salzwedel				
Mittelzentren	4,00	15,00	3,00	10,00
Grundzentren	3,50	12,00	3,50	8,50
Kreisfreie Stadt Magdeburg, Landkreise Börde, Harz, Salzlandkreis				
Großstadtrandlage				
Mittelzentren	10,00	15,00	8,00	12,00
Grundzentren	10,50	15,00	8,00	12,00
Kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau, Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg, Jerichower Land				
Mittelzentren	5,00	15,00	4,00	10,00
Grundzentren	3,00	8,00	3,00	4,50
Kreisfreie Stadt Halle, Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz				
Großstadtrandlage				
Mittelzentren	6,00	14,00	5,00	11,00
Mittelzentren	4,00	9,00	4,00	7,00
Grundzentren	3,50	6,00	3,00	5,00
Dörfer	2,50	5,00	2,00	5,00
Fremdenverkehrsorte	3,50	6,00	3,00	5,00

Mietübersicht für Ladenflächen in Nebenzentren	Nettokaltmiete in Euro/m ² Verkaufsfläche			
	Verkaufsfläche bis 100 m ²		Verkaufsfläche ab 100 m ²	
	von	bis	von	bis
Großstädte				
Magdeburg	10,00	15,00	8,00	12,00
Halle	5,50	12,00	5,00	10,50
Dessau-Roßlau	4,00	10,00	4,00	6,00
Landkreis Stendal, Altmarkkreis Salzwedel				
Mittelzentren	4,50	10,00	3,50	10,00
Grundzentren	4,00	15,00	2,50	8,00
Dörfer	2,00	3,00	1,00	2,00
Kreisfreie Stadt Magdeburg, Landkreise Börde, Harz, Salzlandkreis				
Mittelzentren	8,00	10,00	6,00	8,00
Grundzentren	8,00	10,00	6,00	8,00
Kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau, Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg, Jerichower Land				
Mittelzentren	5,00	15,00	4,00	10,00
Grundzentren	4,00	12,00	3,50	10,00
Dörfer	-	10,00	-	8,00
Kreisfreie Stadt Halle, Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz				
Großstadtrandlage	4,50	8,50	4,00	8,00
Mittelzentren	4,00	7,50	3,00	7,00
Grundzentren	3,50	5,50	3,00	5,00
Dörfer	2,50	4,00	2,00	4,00
Fremdenverkehrsorte	2,50	4,50	2,50	4,00

Mietübersicht für Stellplätze Einzelgaragen, Tiefgaragen	Nettokaltmiete in Euro/Monat					
	Stellplatz		Einzelgarage		Tiefgarage	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte						
Magdeburg	15,00	35,00	30,00	65,00	35,00	95,00
Dessau-Roßlau	16,00	38,00	31,00	48,00	25,00	41,00
Landkreis Stendal, Altmarkkreis Salzwedel						
Mittelzentren	15,00	35,00	-	-	-	-
Grundzentren und Dörfer	10,00	12,00	-	-	-	-
Fremdenverkehrsorte	23,00		-	-	-	-
Kreisfreie Stadt Magdeburg, Landkreise Börde, Harz, Salzlandkreis						
Großstadtrandlage	10,00	25,00	20,00	45,00	30,00	50,00
Mittelzentren	10,00	25,00	25,00	35,00	25,00	50,00
Grundzentren	10,00	25,00	20,00	25,00	30,00	50,00
Dörfer	10,00	20,00	15,00	25,00	-	-
Fremdenverkehrsorte	15,00	25,00	-	-	-	-
Kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau, Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg, Jerichower Land						
Mittelzentren	10,00	17,00	20,00	42,00	25,00	38,00
Grundzentren	-	-	15,00	22,00	-	-
Dörfer	-	-	20,00	38,00	-	-

8.2 Pachten

8.2.1 Pachten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Pachtpreise basieren auf Neuabschlüsse, Neufassungen bisheriger Verträge und Vertragsänderungen, die bei den zuständigen Behörden im Jahr 2016 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.

Pachtpreise für Ackerland

	Anzahl Pachtfälle	Verpachtete Fläche in ha	Ø Pachtzins im Jahr in Euro/ha	Ø Ackerzahl	Ø Pachtzins im Jahr in Euro/ha/Bodenpunkt
kreisfreie Stadt, Landkreis					
Dessau-Roßlau, Stadt	37	244	282,-	39	7,80
Halle (Saale), Stadt und Saalekreis	3.862	7.233	442,-	75	5,90
Magdeburg, Stadt	k.A.	574	580,-	71	8,45
Altmarkkreis Salzwedel	2.998	5.359	224,-	38	5,90
Anhalt-Bitterfeld	291	4.738	403,-	55	7,40
Börde	6.134	10.074	480,-	71	6,85
Burgenlandkreis	5.120	6.430	369,-	71	5,20
Harz	k.A.	8.117	451,-	68	6,45
Jerichower Land	184	3.990	347,-	43	4,60
Mansfeld-Südharz	3.235	3.712	412,-	68	6,00
Salzlandkreis	k.A.	8.032	446,-	84	5,35
Stendal	2.036	4.654	336,-	46	7,30
Wittenberg	476	5.040	168,-	36	4,70

Pachtpreise für Grünland

	Anzahl Pachtfälle	Verpachtete Fläche in ha	Ø Pachtzins im Jahr in Euro/ha	Ø Grünlandzahl	Ø Pachtzins im Jahr in Euro/ha/Bodenpunkt
kreisfreie Stadt, Landkreis					
Dessau-Roßlau, Stadt	13	42	105,-	47	2,30
Halle (Saale), Stadt und Saalekreis	301	175	203,-	58	3,50
Magdeburg, Stadt	k.A.	32	153,-	53	2,95
Altmarkkreis Salzwedel	1.251	1.449	171,-	41	4,15
Anhalt-Bitterfeld	121	350	176,-	39	4,50
Börde	1.786	2.339	155,-	40	3,75
Burgenlandkreis	489	223	240,-	53	4,55
Harz	k.A.	1.123	191,-	40	4,70
Jerichower Land	34	928	174,-	38	4,60
Mansfeld-Südharz	584	387	218,-	49	4,50
Salzlandkreis	k.A.	221	199,-	46	4,75
Stendal	1.104	1.562	197,-	42	4,70
Wittenberg	374	1.144	121,-	38	3,20

8.2.2 Ortsüblicher Pachtzins für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

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 BKleingG 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 BKleingG 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 BKleingG 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 sind 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 BKleingG 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.

Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis

In den Berichtsjahren 2010 bis 2016 wurden in den Landkreisen 24 Verträge über Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zur Anzeige gebracht. Diese Verträge (z.B. Obstplantagen, Gärtnereien, Baumschulen) stammen 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.

Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in den Vorjahren für die Stadt Dessau-Roßlau und die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land 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.

8.3 Nutzungsentgelte für Freizeit-, Erholungs- und Garagengrundstücke

Vertragsverhältnisse für die Nutzung zur Erholung und Freizeitgestaltung, aufgrund derer Nutzungsberechtigte auf fremden Grundstücken zu diesem Zweck eine sogenannte Baulichkeit (hier Datsche, Bungalow, Wochenendhaus) errichten konnten, werden durch das Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) vom 21. 09. 1994, zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2010) geregelt. Gemäß § 20 SchuldRAnpG kann der Grundstückseigentümer vom Nutzungsberechtigten die Zahlung eines Nutzungsentgelts verlangen. Die Höhe des Entgelts richtet sich nach der Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung - NutzEV) vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562). Danach 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.

Gemäß § 7 Absatz 2 NutzEV haben die Gemeinden auf Verlangen dem Gutachterausschuss Auskünfte über vereinbarte Nutzungsentgelte zu erteilen. Da private Grundstückseigentümer nicht dieser Auskunftspflicht gegenüber dem Gutachterausschuss unterliegen, betreffen die veröffentlichten Nutzungsentgelte überwiegend Grundstücke, die im Eigentum der Kommunen stehen. 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.

Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat letztmalig im Geschäftsjahr 2013 eine Abfrage zu ortsüblichen Nutzungsentgelten im Zuständigkeitsbereich getätigt, die 2016 weiterhin Gültigkeit behalten soll.

Da private Grundstückseigentümer nicht der Auskunftspflicht unterliegen, stellen die in nachfolgender Tabelle veröffentlichten Werte nur einen groben Überblick über das aktuelle Preisniveau der Nutzungsentgelte für unbebaute und bebaute Erholungsgrundstücke sowie Garagengrundstücke dar, der allein aus der geringen Anzahl von Verträgen der Kommunen im Zuständigkeitsbereich resultiert.

Nutzungsentgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke

Regionstyp	Anzahl	Entgeltspanne in €/m ² und Jahr		
		von	bis	Mittel
Mittelzentren	10	0,20	0,60	0,40
Grundzentren	6	0,05	0,15	0,10
Dörfer	10	0,05	0,10	0,08

Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke

Regionstyp	Anzahl	Entgeltspanne in €/m ² und Jahr		
		von	bis	Mittel
Mittelzentrum	2	0,20	0,60	0,40

Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke

Regionstyp	Anzahl	Entgeltspanne in €/Jahr		
		von	bis	Mittel
Mittelzentrum	7	10	20	15
Grundzentrum	9	20	40	30
Dörfer	17	30	30	30

Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Berichtszeitraum die Daten zu ortsüblichen Nutzungsentgelten in in den vorstehend genannten Landkreisen erhoben. Zur Unterstützung des Gutachterausschusses haben die Gemeinden auf der Grundlage der Nutzungsentgeltverordnung Auskünfte über vereinbarte Nutzungsentgelte zu erteilen. Da private Grundstückseigentümer nicht dieser Auskunftspflicht gegenüber dem Gutachterausschuss unterliegen, betreffen die veröffentlichten Nutzungsentgelte überwiegend Grundstücke, die im Eigentum der Kommunen stehen.

Die vereinbarten Nutzungsentgelte wurden für die Grundstücksarten unbebaute und bebaute Erholungsgrundstücke sowie für Garagenflächen erfasst und dazu die jeweiligen Preisspannen ermittelt. In die Auswertung sind Nutzungsverträge für unbebaute und bebaute Erholungsgrundstücke mit einer Grundstücksfläche ab 100 m² eingeflossen. Die Ergebnisse der Erhebungen sind in den nachfolgenden Tabellen für den Zeitraum von 2013 bis 2016 dargestellt.

Nutzungsentgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke		Entgeltspanne in €/m ² und Jahr 2013 bis 2016		
Regionstyp	Anzahl Gemeinden	von	bis	Durchschnitt
Großstadt	-	-	-	-
Großstadtrandlage	1	0,31	0,50	0,37
Mittelzentren	3	0,10	0,27	0,21
Grundzentren	7	0,06	0,50	0,32
Dörfer	7	0,08	0,50	0,28

Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke		Entgeltspanne in €/m ² und Jahr 2013 bis 2016		
Regionstyp	Anzahl Gemeinden	von	bis	Durchschnitt
Großstadt	-	-	-	-
Mittelzentren	2	0,30	0,90	0,60
Grundzentren	3	0,25	0,68	0,41
Dörfer	4	0,35	1,02	0,76

Nutzungsentgelte für Garagenflächen		Entgeltspanne in €/Jahr 2013 bis 2016		
Regionstyp	Anzahl Gemeinden	von	bis	Durchschnitt
Großstadt	-	-	-	-
Großstadtrandlage	2	36	61	49
Mittelzentren	5	46	133	90
Grundzentren	5	26	134	72
Dörfer	10	20	116	58

Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land

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.

Die dem Gutachterausschuss vorliegenden Nutzungsentgelte über unbebaute und bebaute Freizeit- und Erholungsgrundstücke sowie über Garagengrundstücke sind in den folgenden Tabellen aufgelistet.

Nutzungsentgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke				
Gemeinde	Anzahl	Entgeltspanne in €/m ² und Jahr 2010 - 2016		
		von	bis	Mittel
Annaburg	2	0,05	0,08	0,06
Bitterfeld-Wolfen	39	0,05	0,95	0,21
Dessau-Roßlau	217	0,05	0,46	0,09
Jessen (Elster)	2	-	-	0,02
Muldestausee	179	0,03	0,90	0,21
Oranienbaum-Wörlitz	10	-	-	0,46
Sandersdorf-Brehna	37	0,15	0,40	0,26
Lutherstadt Wittenberg	15	0,09	0,15	0,14
Zahna-Elster	3	0,05	0,10	0,07
Zerbst (Anhalt)	108	0,08	0,10	0,08
Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke				
Gemeinde	Anzahl	Entgeltspanne in €/m ² und Jahr 2010 - 2016		
		von	bis	Mittel
Burg	2	-	-	0,31
Annaburg	15	0,07	0,15	0,08
Bad Schmiedeberg	20	0,38	0,92	0,74
Bitterfeld-Wolfen	25	0,15	1,50	0,75
Coswig (Anhalt)	14	-	-	0,13
Dessau-Roßlau	49	0,17	0,20	0,17
Gräfenhainichen	2	0,08	0,15	0,09
Jessen (Elster)	1	-	-	0,61
Kemberg	2	-	-	0,51
Köthen (Anhalt)	16	-	-	0,02
Muldestausee	105	0,08	0,82	0,41
Osternienburger Land	13	0,02	0,04	0,02
Raguhn-Jeßnitz	1	-	-	0,15
Sandersdorf-Brehna	5	-	-	0,61
Lutherstadt Wittenberg	179	0,15	0,88	0,62
Zerbst (Anhalt)	12	0,15	0,93	0,58

Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke				
Gemeinde	Anzahl	Entgeltspanne in €/Jahr 2010 - 2016		
		von	bis	Mittel
Burg	1	-	-	77
Bad Schmiedeberg	2	31	72	51
Bitterfeld-Wolfen	846	32	87	61
Coswig (Anhalt)	192	-	-	61
Dessau-Roßlau	100	23	70	24
Jessen (Elster)	12	31	46	38
Köthen (Anhalt)	32	-	-	31
Muldestausee	311	20	51	46
Oranienbaum-Wörlitz	56	20	46	36
Raguhn-Jeßnitz	10	-	-	31
Sandersdorf-Brehna	574	31	48	37
Lutherstadt Wittenberg	108	61	77	67
Zahna-Elster	146	50	77	61
Zerbst (Anhalt)	554	15	46	35
Zörbig	28	31	38	32

Stadt Halle (Saale) sowie die Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz

Letztmalig im Berichtsjahr 2013 wurde eine aktuelle Abfrage bei den Kommunen zur Höhe der Nutzungsentgelte bei neu abgeschlossenen Verträgen durchgeführt. Die meisten Kommunen haben keine Vertragsänderungen im Berichtszeitraum vorgenommen.

Unter 20 Prozent der Kommunen haben Angaben zu neu abgeschlossenen Verträgen gemacht.

In den Verträgen für unbebaute Freizeit- und Erholungsgrundstücke wurden zwischen 8 und 30 Cent je Quadratmeter pro Jahr vereinbart. Für bebaute Flächen liegen die aktuell abgeschlossenen Nutzungsentgeltverträge bei Werten von 0,50 und 0,60 Euro pro Quadratmeter und Jahr.

Das Nutzungsentgelt für unbebaute Freizeit- und Erholungsflächen liegt nach den aus den vergangenen Jahren vorliegenden Werten überwiegend zwischen 0,05 und 0,60 Euro pro Quadratmeter im Jahr. Für bebaute Erholungsgrundstücke werden 0,10 bis 1,30 Euro pro Quadratmeter und Jahr bezahlt.

Für Garagenflächen liegt das im Jahr 2013 neu vereinbarte Nutzungsentgelt vereinzelt bei rund 40,- Euro im Jahr, doch überwiegend werden in den vergangenen Jahren neu verhandelte 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 vom 15. Januar 1919 in der jeweils gültigen Fassung. Mit Wirkung vom 30. November 2007 wurde die Erbbaurechtsverordnung umbenannt in Erbbaurechtsgesetz. 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 Erbbaubauzeit im Voraus bestimmt sein. Ein gleitender Erbbauzins kann nur durch Vormerkung gesichert werden.

Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel

Insgesamt liegen für den Erfassungszeitraum von 2006 bis 2016 nur 8 Verträge vor.

Die Erbbaurechtsgrundstücke befinden sich im Mittelzentrum in Stendal (1), in den Grundzentren Gardelegen (2) und Tangerhütte (1) sowie in den Dörfern Pretzier (1), Kuhfelde (1) und Jahrstedt (2).

Die Erbbauzinssätze für unbebaute Wohnbaugrundstücke sind in folgender Übersicht zusammengestellt:

Erbbauzinssatz für unbebaute individuelle Wohnbaugrundstücke (2006-2016)					
Regionstyp	Erbbaurechtsverträge	Ø Laufzeit	Ø Fläche	Erbbauzins in %	
	Anzahl	in Jahren	in m ²	von - bis	Mittel
Mittelzentrum	1	75	2400	-	4,4
Grundzentrum	3	83	640	3,0 - 5,0	4,0
Dörfer	4	75	720	2,4 - 5,0	3,9

In den Jahren 2006 bis 2016 wurden lediglich 2 Erbbaurechtsverträge für Gewerbegrundstücke im Landkreis Stendal und im Altmarkkreis Salzwedel erfasst, die nicht weiter veröffentlicht werden.

Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis

Im Berichts- und Vorjahr wurden 8 Erbbaurechtsverträge für unbebaute Baugrundstücke registriert. Die Erbbaurechtsgrundstücke für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus liegen in der Großstadtrandlage (1), in Grundzentren (4) und im Dorf (1). Im Berichtsjahr 2016 liegt der mittlere Erbbauzins für Wohngrundstücke bei 5,9 %. Im Vergleichszeitraum lag das Mittel des Erbbauzinses bei 6 %.

Jahr	des individuellen Wohnungsbaus		der gewerblichen Nutzung	
	Anzahl der Erbbaurechtsverträge	Erbbauzins in %	Anzahl der Erbbaurechtsverträge	Erbbauzins in %
2003 - 2008	216	1,2 - 7,2	24	1,6 - 8,0
2009	6	1,5 - 5,5	3	3,6 - 5,0
2010	8	2,0 - 5,0	2	1,8 - 6,0
2011	6	1,7 - 5,5	4	2,2 - 5,4
2012	3	1,2 - 4,0	4	2,4 - 5,0
2013	2	4,0 - 4,2	2	6,0
2014	6	4,0 - 5,0	3	5,3 - 7,0
2015	5	2,0 - 8,0	-	-
2016	3	3,7 - 9,8	-	-

Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in der Region Angaben aus den Jahren 2012 und 2013 über den Erbbauzins ausgewertet. Aufgrund des geringen Stichprobenumfangs von 19 erfassten Fällen konnten nur Mittelzentren zusammen mit der Stadt Dessau-Roßlau und der Kleinstädte mit den Dörfern für Wohnobjekte ausgewertet werden. Der Stichprobenumfang für Gewerbe, Industrie, Sonderflächen und Garagen lässt keine Auswertung mit statistischer Relevanz zu.

Erbbauzinssatz für Wohngrundstücke

Regionstyp	Anzahl	von	Erbbauzins in %	
			Mittel	bis
Mittelzentren/Dessau-Roßlau	11	2,2	3,6	4,0
Kleinstädte und Dörfer	8	3,0	4,2	6,4

Anlage – Verteilung der Umsätze 2015

Verteilung der Erwerbsvorgänge 2015 in den Teilmärkten der kreisfreien Städte und Landkreise

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Unbebaute Baugrundstücke		Bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum		Land- und Forst- wirtschaft		Gemeinbedarfs-/ sonst. Flächen	
	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)
Dessau-Roßlau, Stadt	91	+23,0	463	+1,8	94	-8,7	54	-11,5	42	+44,8
Halle (Saale), Stadt	264	+15,8	558	+2,4	519	+6,1	22	-26,7	15	-11,8
Magdeburg, Stadt	317	-14,8	827	+21,6	735	+4,7	47	+0,0	78	+34,5
Altmarkkr. Salzwedel	226	+42,1	587	+4,6	28	-3,4	656	-4,5	120	+44,6
Anhalt-Bitterfeld	271	+7,5	1.158	+4,0	148	-1,3	400	-12,9	157	-8,2
Börde	473	+0,6	1.137	+8,1	128	-7,9	761	+1,5	238	+28,0
Burgenlandkreis	331	+7,1	1.065	+3,4	278	+16,3	524	-7,3	144	+7,5
Harz	457	-6,9	1.487	+5,7	182	+9,0	609	-16,0	166	-2,4
Jerichower Land	218	-6,0	744	+11,4	57	-17,4	461	+4,8	171	+24,8
Mansfeld-Südharz	223	+15,5	1.063	+5,1	40	-36,5	705	+2,0	146	-8,8
Saalekreis	455	+8,3	1.137	+8,2	211	+13,4	482	-9,6	190	+9,2
Salzlandkreis	264	+10,0	1.442	+5,7	99	+16,5	588	-13,4	167	+21,9
Stendal	275	+14,1	729	+0,1	67	+34,0	620	-2,5	168	+0,0
Wittenberg	231	+5,5	844	+2,8	92	+35,3	657	+15,9	178	+6,0
Sachsen-Anhalt	4.096	+5,0	13.241	+6,0	2.678	+5,5	6.586	-4,1	1.980	+10,5

Verteilung des Flächenumsatzes 2015 in den Teilmärkten der kreisfreien Städte und Landkreise

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Unbebaute Baugrundstücke		Bebaute Grundstücke		Land- und Forstwirtschaft		Gemeinbedarfs-/ sonst. Flächen	
	Fläche (Tsd. m²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m²)	Veränderung Vorjahr (%)
Dessau-Roßlau, Stadt	147	+31,3	1.125	+52,9	18.866	+764	198	+241
Halle (Saale), Stadt	444	+4,5	817	-14,3	439	-35,1	809	+1164
Magdeburg, Stadt	603	+41,9	1.431	+1,9	2.214	+63,4	142	-1,4
Altmarkkreis Salzwedel	412	+107	2.338	-6,3	36.523	+27,7	329	+21,0
Anhalt-Bitterfeld	1.296	+191	3.501	+78,7	20.240	-38,5	5.758	-66,5
Börde	911	+13,7	4.886	+43,5	30.820	+26,8	1.527	+33,0
Burgenlandkreis	313	-7,1	1.550	-1,6	13.109	-17,9	985	+25,2
Harz	633	+23,9	3.158	+11,6	15.006	-25,4	640	-42,3
Jerichower Land	262	-35,0	2.535	+58,2	20.988	+4,2	439	-23,7
Mansfeld-Südharz	1.244	+336	1.835	-6,0	17.845	+0,2	441	-46,4
Saalekreis	853	+19,6	1.724	-1,1	20.011	-7,7	1.324	+69,7
Salzlandkreis	462	-1,1	2.240	-14,5	16.263	-21,4	876	-76,1
Stendal	457	-15,7	2.038	-2,6	34.105	+9,8	993	+97,4
Wittenberg	467	+23,9	1.529	-11,9	17.344	+0,9	500	-86,5
Sachsen-Anhalt	8.504	+40,7	30.707	+13,3	263.773	+3,6	14.961	-51,5

Verteilung des Geldumsatzes 2015 in den Teilmärkten der kreisfreien Städte und Landkreise

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Unbebaute Baugrundstücke		Bebaute Grund- stücke		Wohnungs- und Teileigentum		Land- und Forst- wirtschaft		Gemeinbedarfs-/ sonst. Flächen	
	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)
Dessau-Roßlau, Stadt	3,8	+9,2	68,7	-7,7	5,6	-9,7	1,8	-25,7	0,2	+100
Halle (Saale), Stadt	21,7	+43,4	270,2	-1,1	67,1	+7,4	1,0	+77,6	1,0	+66,7
Magdeburg, Stadt	18,5	-30,8	406,5	+50,1	69,1	+19,3	3,7	+78,6	1,3	+333
Altmarkkr. Salzwedel	3,7	+86,6	73,7	+96,0	2,6	+52,9	22,5	+12,2	0,4	+33,3
Anhalt-Bitterfeld	13,7	+89,3	138,7	+46,2	10,3	-10,4	23,2	-10,2	3,6	-45,5
Börde	13,8	+2,5	154,3	+47,0	7,9	-17,7	55,3	+49,7	2,3	+53,3
Burgenlandkreis	6,8	+20,3	90,5	+3,0	14,8	+28,7	21,7	-4,5	2,6	+100,
Harz	12,7	+3,1	133,3	+4,0	12,6	+53,7	26,9	-0,5	1,2	+9,1
Jerichower Land	5,3	+7,3	68,9	-9,5	4,0	+29,0	16,4	+2,7	1,3	+85,7
Mansfeld-Südharz	5,8	+136	94,9	+32,7	1,9	+5,6	29,5	+14,1	1,2	-7,7
Saalekreis	16,3	+40,0	147,6	+33,0	10,3	+6,2	41,7	+19,2	2,0	+11,1
Salzlandkreis	5,0	-11,1	120,6	+21,1	4,8	+60,0	38,7	-13,5	1,4	-12,5
Stendal	4,8	+0,2	61,0	-4,1	3,8	-17,4	30,2	+41,7	1,6	+220
Wittenberg	5,9	+6,8	93,3	+68,7	4,2	+50,0	8,2	+14,1	0,9	-59,1
Sachsen-Anhalt	137,7	+13,9	1.922,2	+24,1	219,0	+12,8	320,8	+11,5	21,0	+5,5

Anteil der Marktteilnehmer 2015 im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke

Anteil der Marktteilnehmer (%)	Landwirt		Nichtlandwirt		Pächter und Landwirt	
	Verkauf	Ankauf	Verkauf	Ankauf	Verkauf	Ankauf
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land						
Dessau-Roßlau, Stadt	0,0	40,6	100,0	15,6	0,0	43,8
Halle (Saale), Stadt	0,0	20,0	100,0	60,0	0,0	20,0
Magdeburg, Stadt	0,0	25,6	100,0	48,7	0,0	25,6
Altmarkkreis Salzwedel	11,5	29,3	88,5	33,6	0,0	37,2
Anhalt-Bitterfeld	1,7	27,8	98,3	15,5	0,0	56,7
Börde	4,7	31,1	95,3	25,7	0,0	43,2
Burgenlandkreis	2,7	32,4	97,3	37,1	0,0	30,5
Harz	2,8	22,3	97,2	28,5	0,0	49,2
Jerichower Land	3,7	38,0	96,3	22,1	0,0	39,9
Mansfeld-Südharz	1,7	25,5	98,3	33,8	0,0	40,7
Saalekreis	2,0	34,5	98,0	32,2	0,0	33,3
Salzlandkreis	4,4	14,5	95,6	34,2	0,0	51,3
Stendal	3,7	33,0	96,3	35,0	0,0	32,0
Wittenberg	1,1	26,1	98,9	26,5	0,0	47,5
Sachsen-Anhalt	3,2	27,9	96,8	30,4	0,0	41,7

Baureife erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau 2015

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte			Mittelzentren			Grundzentren, Kleinstädte			Dörfer		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m	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
Dessau-Roßlau, Stadt	9	926	123	0	-	-	4	741	56	10	885	38
Halle (Saale), Stadt	120	690	127	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	109	732	100	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkreis Salzwedel	0	-	-	15	920	35	23	863	29	41	1.384	13
Anhalt-Bitterfeld	0	-	-	21	984	46	23	764	35	71	906	35
Börde	0	-	-	26	801	52	54	842	41	95	898	27
Burgenlandkreis	0	-	-	36	723	54	13	1.171	24	72	961	28
Harz	0	-	-	68	714	71	35	738	53	81	762	42
Jerichower Land	0	-	-	4	654	53	9	692	44	13	896	21
Mansfeld-Südharz	0	-	-	3	575	59	22	855	30	23	1.244	16
Saalekreis	0	-	-	39	703	54	40	958	39	133	941	37
Salzlandkreis	0	-	-	30	796	47	10	773	20	48	852	24
Stendal	0	-	-	23	637	56	23	969	27	26	1.416	14
Wittenberg	0	-	-	41	833	47	25	1.016	26	27	1.056	21
Sachsen-Anhalt	238	718	115	306	766	55	281	874	36	640	965	30

Erwerbsvorgänge von Ackerflächen nach Ackerzahlen 2015

Ackerzahlen Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	<=40			41-60			61-80			>=81		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m ²									
Dessau-Roßlau, Stadt	11	6,36	0,87	1	2,09	0,80	0	-	-	0	-	-
Halle (Saale), Stadt	0	-	-	0	-	-	6	5,00	1,94	2	0,70	1,96
Magdeburg, Stadt	0	-	-	0	-	-	3	1,94	1,85	17	5,06	3,11
Altmarkkr. Salzwedel	124	3,13	0,78	58	5,43	1,58	1	0,47	1,20	0	-	-
Anhalt-Bitterfeld	60	4,51	1,01	45	6,01	1,24	24	5,17	1,63	63	5,36	2,36
Börde	61	3,46	0,91	49	5,43	1,58	86	3,80	2,24	145	3,66	2,82
Burgenlandkreis	8	1,00	1,16	53	3,40	1,66	129	3,60	1,77	60	2,70	1,93
Harz	15	1,09	0,98	52	1,99	1,10	95	3,60	1,96	97	2,09	2,16
Jerichower Land	70	3,75	0,86	53	4,80	1,23	21	3,67	1,34	2	1,93	1,16
Mansfeld-Südharz	8	1,30	0,52	107	2,10	0,95	135	5,10	1,34	74	3,70	1,79
Saalekreis	8	3,40	1,74	27	4,80	2,04	83	6,90	1,95	96	6,00	2,35
Salzlandkreis	9	1,99	1,52	29	3,40	1,88	94	3,80	1,86	165	3,64	2,36
Stendal	81	4,16	0,84	66	6,79	1,36	13	4,55	1,28	0	-	-
Wittenberg	136	2,14	0,56	37	2,72	0,80	8	2,48	0,80	0	-	-
Sachsen-Anhalt	591	3,23	0,82	577	4,05	1,30	698	5,43	2,17	721	4,75	3,11

Erwerbsvorgänge von Grünlandflächen nach Grünlandzahlen 2015

Grünlandzahlen Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	<=40			41-60			>= 61		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²
Dessau-Roßlau, Stadt	4	4,16	0,61	6	2,76	0,59	0	-	-
Halle (Saale), Stadt	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	0	-	-	1	1,72	0,35	1	0,42	1,90
Altmarkkr. Salzwedel	35	1,78	0,62	41	2,54	0,86	0	-	-
Anhalt-Bitterfeld	13	3,30	0,77	18	1,96	0,56	1	6,19	0,28
Börde	16	2,03	0,71	20	2,54	0,86	9	0,45	1,45
Burgenlandkreis	8	1,50	1,00	14	1,50	0,77	9	1,20	1,04
Harz	30	1,86	0,40	20	1,40	0,66	2	0,49	0,44
Jerichower Land	28	1,79	0,55	14	1,44	0,79	2	2,63	0,44
Mansfeld-Südharz	23	1,40	0,46	18	1,70	0,50	7	0,50	0,48
Saalekreis	2	0,70	0,61	16	1,40	0,97	3	2,10	0,89
Salzlandkreis	6	1,04	0,64	5	1,48	0,71	3	0,69	1,35
Stendal	29	4,02	0,59	51	2,84	0,71	2	1,58	0,48
Wittenberg	44	1,11	0,44	33	1,91	0,48	4	0,80	1,02
Sachsen-Anhalt	238	2,01	0,56	257	2,29	0,76	43	0,19	0,17

Wohnflächenpreise 2015 von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr <= 1948

Baujahr <= 1948	Großstädte			Mittelzentren			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land												
Dessau-Roßlau, Stadt	8	118	1.070	0	-	-	1	111	1.306	19	116	779
Halle (Saale), Stadt	29	135	1.175	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	39	133	1.135	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkr. Salzwedel	0	-	-	3	139	593	17	135	624	25	149	415
Anhalt-Bitterfeld	0	-	-	13	145	783	7	166	475	50	132	501
Börde	0	-	-	6	124	598	17	149	472	48	126	368
Burgenlandkreis	0	-	-	15	153	672	14	125	382	56	144	410
Harz	0	-	-	10	143	986	37	123	502	63	132	391
Jerichower Land	0	-	-	7	130	672	16	167	595	29	121	461
Mansfeld-Südharz	0	-	-	2	166	392	25	132	399	93	118	320
Saalekreis	0	-	-	6	122	664	19	131	402	76	122	398
Salzlandkreis	0	-	-	18	135	659	11	147	457	55	118	448
Stendal	0	-	-	10	136	646	46	113	514	46	114	402
Wittenberg	0	-	-	4	116	750	14	122	636	36	128	526
Sachsen-Anhalt	76	132	1.143	94	138	705	224	131	500	596	126	421

Wohnflächenpreise 2015 von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

Baujahr 1949 - 1990	Großstädte			Mittelzentren			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land												
Dessau-Roßlau, Stadt	4	134	1.175	0	-	-	2	139	896	6	127	631
Halle (Saale), Stadt	18	115	1.435	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	8	114	1.289	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkr. Salzwedel	0	-	-	3	120	770	9	125	1.002	6	160	430
Anhalt-Bitterfeld	0	-	-	11	145	741	4	119	541	25	130	656
Börde	0	-	-	4	139	813	10	118	880	27	115	764
Burgenlandkreis	0	-	-	8	125	671	7	137	732	31	115	628
Harz	0	-	-	8	102	1.125	21	125	945	25	124	767
Jerichower Land	0	-	-	3	105	953	9	144	825	12	102	604
Mansfeld-Südharz	0	-	-	6	110	1.202	13	121	734	25	108	597
Saalekreis	0	-	-	3	107	935	12	134	846	34	133	666
Salzlandkreis	0	-	-	9	107	896	8	119	560	24	117	623
Stendal	0	-	-	3	107	1.035	8	125	698	24	123	467
Wittenberg	0	-	-	0	-	-	6	156	868	20	132	655
Sachsen-Anhalt	30	117	1.361	58	119	899	109	129	818	259	122	641

Wohnflächenpreise 2015 von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr >= 1991

Baujahr >= 1991	Großstädte			Mittelzentren			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land												
Dessau-Roßlau, Stadt	4	143	1.650	0	-	-	2	177	1.508	4	136	1.220
Halle (Saale), Stadt	14	132	1.988	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	30	155	1.860	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkr. Salzwedel	0	-	-	6	145	1.176	5	143	1.127	15	138	1.170
Anhalt-Bitterfeld	0	-	-	3	138	1.363	5	154	1.062	18	130	1.150
Börde	0	-	-	4	143	1.202	18	148	1.418	32	133	1.071
Burgenlandkreis	0	-	-	1	114	1.360	2	128	1.539	11	126	1.005
Harz	0	-	-	22	135	1.565	8	145	1.131	19	143	1.135
Jerichower Land	0	-	-	2	188	901	6	131	1.045	17	137	1.107
Mansfeld-Südharz	0	-	-	3	127	1.475	7	144	808	12	138	1.055
Saalekreis	0	-	-	1	162	1.463	6	133	1.309	33	151	1.294
Salzlandkreis	0	-	-	5	137	1.157	3	139	1.014	22	127	1.099
Stendal	0	-	-	6	109	1.264	3	102	1.102	13	122	1.012
Wittenberg	0	-	-	6	115	1.292	7	135	1.245	6	126	1.059
Sachsen-Anhalt	48	147	1.880	59	134	1.365	72	141	1.201	202	136	1.128

Wohnflächenpreise 2015 von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr <= 1948

Baujahr <= 1948	Großstädte			Mittelzentren			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land												
Dessau-Roßlau, Stadt	19	114	998	0	-	-	10	135	418	17	99	868
Halle (Saale), Stadt	39	111	1.247	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	40	106	1.222	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkreis Salzwedel	0	-	-	8	90	966	7	110	929	7	99	457
Anhalt-Bitterfeld	0	-	-	28	111	745	18	123	481	40	116	578
Börde	0	-	-	13	117	644	13	134	537	29	107	432
Burgenlandkreis	0	-	-	12	111	595	16	113	420	31	114	332
Harz	0	-	-	41	128	747	44	119	425	29	122	352
Jerichower Land	0	-	-	4	121	999	5	144	591	6	104	649
Mansfeld-Südharz	0	-	-	14	114	382	37	98	283	19	96	444
Saalekreis	0	-	-	12	113	728	30	94	661	14	128	719
Salzlandkreis	0	-	-	50	120	536	26	116	468	40	107	412
Stendal	0	-	-	13	94	831	12	109	725	10	121	529
Wittenberg	0	-	-	12	106	774	12	118	602	23	112	614
Sachsen-Anhalt	98	110	1.189	207	115	675	230	113	492	265	111	500

Wohnflächenpreise 2015 von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

Baujahr 1949-1990	Großstädte			Mittelzentren			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land												
Dessau-Roßlau, Stadt	2	149	545	0	-	-	2	83	910	1	210	524
Halle (Saale), Stadt	11	111	1.278	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	8	106	1.156	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkreis Salzwedel	0	-	-	1	140	696	0	-	-	2	108	742
Anhalt-Bitterfeld	0	-	-	6	131	675	0	-	-	9	106	543
Börde	0	-	-	2	130	860	7	102	959	12	110	649
Burgenlandkreis	0	-	-	6	120	930	4	100	580	10	101	676
Harz	0	-	-	7	114	1.113	10	115	552	7	108	696
Jerichower Land	0	-	-	1	104	1.029	0	-	-	1	120	1.283
Mansfeld-Südharz	0	-	-	8	103	940	6	110	641	12	101	514
Saalekreis	0	-	-	3	82	755	8	94	642	8	105	808
Salzlandkreis	0	-	-	9	102	972	5	97	675	15	117	552
Stendal	0	-	-	3	116	683	6	123	509	6	101	393
Wittenberg	0	-	-	1	113	628	2	150	803	6	121	640
Sachsen-Anhalt	21	113	1.162	47	112	895	50	107	668	89	109	615

Wohnflächenpreise 2015 von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr >= 1991

Baujahr >= 1991	Großstädte			Mittelzentren			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land												
Dessau-Roßlau, Stadt	5	130	1.059	0	-	-	1	110	1.000	11	132	918
Halle (Saale), Stadt	27	130	1.502	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	68	129	1.478	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkreis Salzwedel	0	-	-	5	108	1.155	1	94	1.064	7	118	916
Anhalt-Bitterfeld	0	-	-	4	134	1.117	2	109	1.120	8	105	903
Börde	0	-	-	2	112	1.060	6	116	1.039	6	111	961
Burgenlandkreis	0	-	-	5	125	1.318	1	133	977	6	126	1.108
Harz	0	-	-	4	94	1.340	3	116	857	5	115	1.059
Jerichower Land	0	-	-	3	104	867	4	133	867	2	114	996
Mansfeld-Südharz	0	-	-	2	147	1.136	1	118	678	4	122	866
Saalekreis	0	-	-	4	128	1.215	3	113	1.198	11	126	974
Salzlandkreis	0	-	-	2	120	865	3	97	1.127	8	113	1.037
Stendal	0	-	-	2	106	1.313	2	116	928	3	121	985
Wittenberg	0	-	-	1	130	862	4	125	787	3	116	1.016
Sachsen-Anhalt	100	129	1.464	34	118	1.155	31	116	975	74	119	972

Wohnflächenpreise 2015 von Mehrfamilienhäusern in ausgewählten Regionstypen

alle Baujahre Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte			Mittelzentren			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Dessau-Roßlau, Stadt	13	901	589	0	-	-	2	285	447	1	350	657
Halle (Saale), Stadt	91	701	703	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	75	1.049	648	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkreis Salzwedel	0	-	-	1	300	367	1	330	379	2	227	304
Anhalt-Bitterfeld	0	-	-	19	422	410	2	298	597	2	212	470
Börde	0	-	-	7	249	526	15	627	271	11	405	383
Burgenlandkreis	0	-	-	40	486	334	1	200	100	14	140	414
Harz	0	-	-	27	367	561	11	317	454	7	363	307
Jerichower Land	0	-	-	2	281	612	6	367	509	1	234	314
Mansfeld-Südharz	0	-	-	7	447	161	3	1.650	374	4	504	411
Saalekreis	0	-	-	6	535	385	9	528	385	10	433	295
Salzlandkreis	0	-	-	42	318	339	11	375	177	5	353	249
Stendal	0	-	-	16	343	667	6	283	370	5	533	234
Wittenberg	0	-	-	6	466	745	2	430	497	1	200	325
Sachsen-Anhalt	179	861	672	173	393	430	69	481	354	63	340	349

Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen 2015

Wohnflächenpreise Regionstyp	Erstverkauf Neubau 2015			Erstverkauf Umwandlung 2015			Weiterverkauf 2015		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Großstädte	92	101	2.332	99	109	1.965	631	70	913
Großstadtrand	0	-	-	2	85	528	52	67	701
Mittelzentren	12	86	2.043	41	80	1.599	204	74	639
Grundzentren/Kleinstädte	22	59	1.613	8	141	1.105	130	70	513
Dörfer	0	-	-	6	77	1.188	113	69	506
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	23	59	463
Summe/Durchschnitt	126	92	2.179	156	102	1.776	1.153	70	761

Anhänge

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

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 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und ihrer Geschäftsstellen sind in der lfd. Nr. 151 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 (Tarifstelle 1)

Die Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten sind abhängig von der Höhe des jeweils ermittelten Verkehrswertes; beispielsweise:

- Gutachten über ein bebautes Grundstück bei einem Verkehrswert von 100.001 bis 150.000 €
Gebühr: ca. 1.610 € zuzüglich Auslagen und Umsatzsteuer
- Gutachten über ein unbebautes Grundstück bei einem Verkehrswert von 25.001 bis 50.000 €
Gebühr: ca. 530 € zuzüglich Auslagen und Umsatzsteuer

Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Tarifstelle 6.1)

Grundgebühr je Bewertungsfall	30 €
• zzgl. je mitgeteilten Vergleichsfall, beispielsweise:	
- für land- und forstwirtschaftliche Flächen:	5 €
- für bebaute Flächen:	10 €

Bereitstellung der Bodenrichtwerte im Internet (Tarifstelle 4.3)

Nutzerverwaltungsgebühr je Jahr und je Dienst	50 €
• Gebühr als Jahrespauschale	
- für das Land Sachsen-Anhalt:	165 €
- für von bis zu vier Landkreisen/kreisfreien Städten:	88 €
- für einen Landkreis/kreisfreie Stadt:	44 €
- Einsicht ohne besondere Funktionen:	kostenfrei

Bodenrichtwertkarten (Tarifstelle 4.2)

• Gebühr für analoge Auszüge (Plot) und digitale Auszüge als Druckdatei im Format beispielsweise bis:	
- DIN A4:	8,50 €
- DIN A3:	24,25 €
- DIN A0:	73 €

Schriftliche Auskunft aus Bodenrichtwertkarten (Tarifstelle 4.1)

• Grundgebühr je Auskunft	20 €
• zzgl., soweit eine Viertelstunde überschritten wird, je weiterer angefangener Viertelstunde	11,50 €

Grundstücksmarktbericht (Tarifstelle 5.1)

• Online-Download als PDF- Datei	30 €
----------------------------------	------

Anhang III: Anschrift des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in 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 GAA@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 Newustädter Straße 14 16816 Neuruppin	03391 688-6211
Potsdam-Mittelmark	Potsdam-Mittelmark	Landkreis Potsdam-Mittelmark FD Kataster und Vermessung Potsdamer Straße 18a 14513 Teltow	03328 318-311
Prignitz	Prignitz	Landkreis Prignitz Sb: Kataster/Geoinformation Bergstraße 1 19348 Perleberg	03876 713-791
Teltow-Fläming	Teltow-Fläming	Kataster- und Vermessungsamt Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	03371 608-4201
Land Niedersachsen			
Braunschweig- Wolfsburg	Braunschweig (Stadt) Salzgitter (Stadt) Peine Wolfenbüttel	LGLN, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg Geschäftsstelle des Gutachter- ausschusses Wilhelmstraße 3 38100 Braunschweig	0531 484-2170
Braunschweig- Wolfsburg	Gifhorn	LGLN, Regionaldirektion Braun- schweig-Wolfsburg Geschäftsstelle des Gutachter- ausschusses Am Schlossgarten 6 38518 Gifhorn	05371 897-0
Braunschweig-Wolfsburg	Wolfsburg (Stadt) Celle Helmstedt	LGLN, Regionaldirektion Wolfsburg Geschäftsstelle des Gutachter- ausschusses Siegfried-Ehlers-Straße 2 38440 Wolfsburg	05361 2663-34
Lüneburg	Lüchow-Dannenberg Uelzen	LGLN, Regionaldirektion Lüneburg Geschäftsstelle des Gutachter- ausschusses Schillerstraße 30a 29525 Uelzen	0581 8852-304

Northeim	Goslar	LGLN, Regionaldirektion Northeim Geschäftsstelle des Gutachter- ausschusses Jürgenweg 8 38640 Goslar	05321 7574-0
Freistaat Sachsen			
Leipzig	Leipzig (Stadt)	Amt für Geoinformation und Bodenordnung Burgplatz 1 04109 Leipzig	0341 123-5072
Leipzig	Leipzig (Landkreis)	Landratsamt Leipzig Leipziger Straße 67 04552 Borna	03433 777-1480
Nordsachsen	Nordsachsen	Landratsamt Nordsachsen Vermessungsamt Husarenpark 19 04860 Torgau	03421 779-400
Freistaat Thüringen			
Erfurt	Sömmerda Weimarer Land Weimar (Stadt)	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	0361 3783980
Artern	Kyffhäuserkreis Nordhausen	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Artern Alte Poststraße 10 06556 Artern	03466 3399220
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 Deutschland einen Immobilienmarktbericht Deutschland 2015 heraus. Dieser ist unter nachfolgenden Kontaktadressen zu beziehen:

Redaktion und Vertrieb:

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg
Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss
Stau 3
26122 Oldenburg

Internet: www.immobilienmarktbericht-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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- 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.
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch - in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Februar 2017 (BGBl. I S. 258)
- BKleingG:** Bundeskleingartengesetz - vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)
- Bodenpreisindex:** Gibt die Änderungen des Bodenwertes bezogen auf ein Basisjahr (Index = 100) an.
- Bodenrichtwert:** Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er wird einmal jährlich durch den Gutachterausschuss aus den Daten der Kaufpreissammlung ermittelt.

Indexreihe:	Gibt die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt an.
KAG-LSA:	Kommunalabgabengesetz – in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Dezember 1996 (GVBl. LSA S. 405), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Juni 2016 (GVBl. LSA S. 202)
Liegenschaftszinssatz:	Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke abzuleiten (ImmoWertV).
Marktanpassung:	Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt durch das Anbringen von Zu- oder Abschlägen an die Ergebnisse von Wertermittlungsverfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes.
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.
NHK 2010:	Normalherstellungskosten 2010 – Anlage 1 der Sachwertrichtlinie, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 18. Oktober 2012
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.
Qualitätstichtag:	Zeitpunkt, auf den sich der Zustand des Grundstücks bezieht.
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).

Sachwertfaktor:	Der Sachwertfaktor ist für die sachgerechte Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Sachwertverfahren von Bedeutung. Bei dem Sachwertfaktor handelt es sich um ein aus einer ausreichenden Anzahl von Kauffällen abgeleitetes Verhältnis zwischen Kaufpreis und Sachwert.
Sachwertverfahren:	Ein normiertes Wertermittlungsverfahren, das 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.
SW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2012 veröffentlicht im Bundesanzeiger am 18.10.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
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, das 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 BauGB).
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 Grundstückswer-
termittlung des Landesamtes für Vermessung und
Geoinformation Sachsen-Anhalt (L VermGeo)**



SACHSEN-ANHALT

Stand: 13.06.2014 (Version 2.0)

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® - abgegeben. Auch Daten der Grundstückswertermittlung entsprechend Kapitel 3, Teil 1 des Baugesetzbuches und der Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte 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 L VermGeo 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 L VermGeo die Nutzungsrechte nach dem UrhG.
- 2.2 Jede Nutzung der Daten
- durch Vervielfältigung in körperlicher und unkörperlicher Form (interne Nutzung),
 - durch Verbreitung und öffentliche Wiedergabe, insbesondere die Internetnutzung und die Eröffnung von Downloadmöglichkeiten (externe Nutzung)
 - sowie auf sonstige Weise
- ist, sofern gesetzlich nicht frei gestellt, nur mit Erlaubnis des L VermGeo zulässig.
- Digitale Datenauszüge, die aus Dateien im Portable Document Format (PDF) gebildet werden, dürfen nicht extern genutzt werden.
- Eine Erlaubnis zur Nutzung wird
- entweder in diesen Nutzungsbedingungen lizenziert (Nr. 4)
 - oder, sofern die Nutzung über diese Nutzungsbedingungen hinausgeht, nur mit gesonderter Lizenzierung (Nr. 5) erteilt.
- 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 Die Abgabe der Daten erfolgt auf Antrag.
- 3.2 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.
- 3.3 Das Eigentum der Daten verbleibt bis zur vollständigen Bezahlung beim Land Sachsen-Anhalt.
- 3.4 Das L VermGeo ist zu Datenteillieferungen berechtigt.
- 3.5 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.
- 3.6 Sind die Antragsteller Verbraucher, haben sie 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. Schadenersatz können die Verbraucher jedoch nur verlangen, wenn sie den Mangel innerhalb eines Jahres nach Erhalt der Daten angezeigt haben.

4. Erlaubte Nutzung der Daten

- 4.1 Über die gesetzlich frei gestellte Nutzung der Daten hinaus ist die Nutzung nach den Nrn. 4.2 bis 4.9 ohne gesonderte Lizenzierung erlaubt; dieses gilt mit Ausnahme der Nrn. 4.4 und 4.9 nicht für Wiederverkäufer.
- Das L VermGeo behält sich vor, die vorgenannte Erlaubnis, ohne gesonderte Lizenzierung Daten nutzen zu dürfen, in begründeten Einzelfällen, insbesondere bei der Verletzung verfassungsgerechtl. Grundsätze und gesetzlicher Vorschriften, zu widerrufen und die Nutzung zu untersagen.
- 4.2 Die Daten dürfen in beliebiger Anzahl körperlich vervielfältigt werden.
- 4.3 Vom L VermGeo über Online-Dienste abgegebene Daten dürfen an beliebig vielen Bildschirmarbeitsplätzen unkörperlich vervielfältigt werden (Mehrplatznutzung), bei Abgabe der Daten in anderer Form an maximal 5 Bildschirmarbeitsplätzen. Als Bildschirmarbeitsplatz gilt jede technische Einheit, an denen die Daten, auch in umgearbeiteter Form, potenziell zeitgleich genutzt werden können.
- 4.4 Vom L VermGeo abgegebene Exemplare der Daten mit Ausnahme der Auszüge aus der Grundlagenvermessung und der Auszüge aus dem Vermessungszahlenwerk dürfen im Original weiterverbreitet werden.
- 4.5 Die Daten dürfen für Zwecke der Rechtspflege und der öffentlichen Sicherheit sowie in Verfahren vor einer Behörde im Sinne und Umfang von § 45 UrhG genutzt werden.
- 4.6 Die Daten dürfen von Plangenehmigungsbehörden in öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren insoweit frei genutzt werden, wie dem Träger des Vorhabens für das Verfahren die Nutzungsrechte eingeräumt wurden.

4.7 Einzelne Bilder der Daten dürfen auf Internetseiten öffentlich zugänglich gemacht werden, wenn der Zugang zur Internetseite kostenfrei möglich ist, die Daten je Website (Internet-Domain) einen Umfang von zehn statischen Bildern zu je maximal 1 Million Pixel nicht überschreiten und die Quellenangabe nach Nr. 6 als Link auf die Internetseite des LVermGeo ausgeführt wird. Ein Aufsummieren der Einzelbildgrößen zu einem Bild mit maximal 10 Millionen Pixels ist nicht zulässig. Diese Regelung gilt sinngemäß auch für andere Medien, wobei die zulässige Größe eines gedruckten Bildes dem Format DIN A6 entspricht.

4.8 Die Daten des WebAtlasDE.light dürfen intern und extern genutzt werden. Die Daten des WebAtlasDE dürfen

- zum privaten Gebrauch,
- für den Unterricht an Schulen,
- für die wissenschaftliche Forschung und Lehre an öffentlichen Hochschulen,
- in Bundesbehörden sowie Kommunen, mit denen Vereinbarungen
- oder sonstige Regelungen über die Nutzung vergleichbaren Daten bestehen, intern genutzt werden.

Die Daten, für die in der Kostenverordnung für das amtliche Vermessungs- und Geoinformationswesen, Anlage 1, Abschnitt 2, Teile A bis D der Basisbetrag 0 Euro beträgt, dürfen intern und extern genutzt werden.

5. Gesonderte Lizenzierung der Daten

5.1 Die gesonderte Lizenzierung der Daten erfolgt auf Antrag 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. Die gesonderte Lizenzierung erfolgt ausschließlich schriftlich und kommt durch den Eingang einer schriftlichen Erklärung der Lizenznehmer über die Annahme der gesonderten Lizenzierung einschließlich der Anerkennung dieser Nutzungsbedingungen beim Lizenzgeber zustande.

5.2 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.

5.3 Lizenzierte Nutzungsrechte dürfen weder vollständig noch in Teilen vom Lizenznehmer auf Dritte übertragen werden mit Ausnahme des Rechtes zur Mehrplatznutzung (Nr. 4.2) an Auftragnehmer (Nr. 7.1).

6. Quellenangabe

Bei jeder externen Nutzung der Daten nach den Nrn. 4 und 5 ist ein deutlich sichtbarer, wie folgt auszugestaltender Quellenvermerk anzubringen:

„© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA,
[Jahr der letzten Abgabe, Aktenzeichen]“

7. Beauftragung eines Auftragnehmers

7.1 Auftragnehmer sind Personen, die im Auftrag anderer Personen (nachfolgend auch: „Beauftragende“) deren Daten bearbeiten.

7.2 Die Weitergabe von Daten an Auftragnehmer ist zulässig, soweit und solange dies zur internen Nutzung erforderlich ist. Rechte zur Mehrplatznutzung können an Auftragnehmer übertragen werden; Nr. 4.3 bleibt unberührt.

7.3 Die Beauftragenden haben Ihre Auftragnehmer schriftlich zu verpflichten,

- diese Nutzungsbedingungen einzuhalten,
- die übernommenen Daten ausschließlich für die Bearbeitung des Auftrags und nur an Bildschirmarbeitsplätzen im zulässigen Umfang zu verwenden,
- die übernommenen Daten in keinem Fall Dritten zugänglich zu machen sowie
- nach Erfüllung des Auftrags alle bei ihnen verbliebenen Daten, auch Zwischenprodukte, Arbeitskopien usw. – mit Ausnahme einer Archivkopie – zu löschen.

7.4 Für Auftragnehmer gilt Nr. 2.2. Zugangsdaten zu Diensten des LVermGeo dürfen Auftragnehmern auch zu Auftragsarbeiten nicht zugänglich gemacht werden. Die Beauftragenden haften für die unbefugte Nutzung ihrer Auftragnehmer.

8. Entgelte/Gebühren

8.1 Die Abgabe und die gesonderte Lizenzierung von Daten sind grundsätzlich kostenpflichtig. Die Höhe der Kosten bemisst sich für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters und des Geobasisinformationssystems 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 und 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 LVermGeo stellt die Daten und Dienste mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt bereit. Das LVermGeo übernimmt jedoch keine Gewähr für die Fehlerfreiheit, die Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten sowie die dauerhafte Verfügbarkeit von Diensten. Das LVermGeo behält sich zu- dem 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 NAVSTARGPS und GLONASS durch den Systembetreiber, die außerhalb des Einflussbereichs des LVermGeo liegen. Das LVermGeo 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 Personen, die gegen diese Nutzungsbedingungen verstoßen, insbesondere bei lizenzwidriger Nutzung oder Weitergabe von Daten oder Zugangskennungen für Dienste durch sich selbst oder ihre Beschäftigten, haften dem LVermGeo für den dadurch entstandenen Schaden nach den gesetzlichen Vorschriften.

10. Speicherung von Kundendaten

Die Kundendaten, insbesondere die Kontaktinformationen sowie bei SAPOS®-Daten die Informationen zur Kostenerhebung über die Einwahlen (NMEA-Strings) bzw. die RINEX-Downloads, dürfen vom LVermGeo elektronisch gespeichert und in Übereinstimmung mit dem Datenschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt verarbeitet werden. Bei Telediensten gilt das Telemediengesetz.

11. Wirksamkeit, Gerichtsstand

11.1 Sofern Bestimmungen dieser Nutzungsbedingungen unwirksam sind, gilt § 306 BGB.

11.2 Gerichtsstand für zivilrechtliche Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der Abgabe, Lizenzierung und Nutzung der Daten ist Magdeburg.

12 Widerrufsbelehrung für Fernabsatz

12.1 Widerrufsrecht

Die Verbraucher haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Antrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage,

- wenn die beantragten Daten nicht auf einem körperlichen Datenträger abgegeben werden,
 - ab dem Tag der Bekanntgabe der Antragsgewährung bei den Verbrauchern,
- wenn die beantragten Daten auf einem körperlichen Datenträger abgegeben werden,
 - bei regelmäßiger Abgabe der Daten ab dem Tag, an dem die Verbraucher oder von ihnen benannte Dritte, die nicht Beförderer sind, die Daten oder Teile der Daten erstmalig in Besitz genommen haben,
 - bei nicht regelmäßiger Abgabe der Daten ab dem Tag, an die Verbraucher oder von ihnen benannte Dritte, die nicht Beförderer sind, die Daten oder Teile der Daten vollständig in Besitz genommen haben,
- wenn die beantragte Erlaubnis zur Nutzung der Daten mit gesonderter Lizenzierung erteilt wird,
 - ab dem Tag des Zugangs der gesonderten Lizenzierung bei den Verbrauchern.

Um das Widerrufsrecht auszuüben, müssen die Verbraucher das LVerGeo (Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg, Fax 0391 567 8686, E-Mail service@lvermgeo.sachsen-anhalt.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über ihren Entschluss, ihren Antrag zu widerrufen, informieren. Die Verbraucher können dafür das beigefügte Widerrufs-Muster verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass die Verbraucher die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

12.2 Folgen des Widerrufs

Wenn die Verbraucher diesen Antrag widerrufen, hat das LVerGeo Ihnen alle Zahlungen, die es von ihnen erhalten hat, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung der Verbraucher über ihren Widerruf des Antrags beim LVerGeo eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwendet das LVerGeo dasselbe Zahlungsmittel, das die Verbraucher bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden ihnen wegen dieser Rückzahlung Gebühren berechnet.

Wenn die beantragten Daten auf einem körperlichen Datenträger abgegeben wurden, kann das LVerGeo die Rückzahlung verweigern, bis es die beantragten Daten wieder zurückerhalten hat oder bis die Verbraucher den Nachweis erbracht haben, dass sie die beantragten Daten zurückgesandt haben, je nachdem, welches der frühere Zeitpunkt ist.

Wenn die beantragten Daten auf einem körperlichen Datenträger abgegeben wurden, haben die Verbraucher die Daten unverzüglich und in jedem Fall spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag, an dem die Verbraucher das LVerGeo über den Widerruf dieses Antrags unterrichten, an das LVerGeo zurückzusenden oder zu übergeben. Die Frist ist gewahrt, wenn die Verbraucher die Daten vor Ablauf der Frist von vierzehn Tagen absenden. Die Verbraucher tragen die unmittelbaren Kosten der Rücksendung der Daten. Die Verbraucher müssen für einen etwaigen Wertverlust der Daten nur aufkommen, wenn dieser Wertverlust auf einen zur Prüfung der Beschaffenheit, Eigenschaften und Funktionsweise der Daten nicht notwendigen Umgang mit ihnen zurückzuführen ist.

Haben die Verbraucher beantragt, dass die Erlaubnis zur Nutzung der Daten mit gesonderter Lizenzierung während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben die Verbraucher dem LVerGeo einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die Verbraucher das LVerGeo von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich der gesonderten Lizenzierung unterrichten, bereits vollzogenen Nutzung im Vergleich zum Gesamtumfang der in der gesonderten Lizenzierung vorgesehenen Nutzung entspricht.

12.3 Muster-Widerrufsformular

Wenn die Verbraucher ihren Antrag widerrufen wollen, dann können sie das nachfolgende Formular ausfüllen und es zurücksenden.

An das

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt
Otto-von-Guericke-Straße 15
39104 Magdeburg

Hiermit widerrufe(n) ich / wir (*) den von mir / uns (*) gestellten Antrag über die Abgabe der folgenden Daten (*) / die folgende Erlaubnis zur Nutzung der Daten mit gesonderter Lizenzierung (*)

Beantragt am (*)/erhalten am (*):

Name des/der Verbraucher(s):

Anschrift des/der Verbraucher(s):

Unterschrift des/der Verbraucher(s):

Datum:

(*) Unzutreffendes streichen