

GRUNDSTÜCKS MARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2015



SACHSEN-ANHALT

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Sachsen-Anhalt

Herausgeber: **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Sachsen-Anhalt © 2015**

*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	7
1.1	Entwicklung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr 2014	7
1.2	Veränderungen zum Vorjahr	7
1.3	Stabile Nachfrage mit moderaten Preisanstiegen	8
2	Gutachterausschuss und seine Aufgaben	9
2.1	Rechtsgrundlagen	9
2.2	Aufgaben	9
2.3	Geschäftsstelle	10
3	Allgemeines zum Grundstücksmarktbericht	11
3.1	Aktuelle und interessenneutrale Markttransparenz	11
3.2	Konzeption des Grundstücksmarktberichtes	11
3.3	Beschlussfassungen und Veröffentlichungen des Gutachterausschusses	12
4	Strukturdaten des Landes Sachsen-Anhalt	13
4.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmendaten	13
4.2	Bodennutzung	16
4.3	Bevölkerung	17
4.4	Bautätigkeit	19
4.5	Erwerbstätigkeit	19
4.6	Raumordnung	20
4.7	Regionstypen	22
5	Der Grundstücksmarkt in Sachsen-Anhalt	24
5.1	Umsätze und Übersicht in Regionen	24
5.1.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	24
5.1.2	Flächenumsatz	29
5.1.3	Geldumsatz	34
5.2	Teilmarktbezogene Umsatzzahlen	39
5.2.1	Unbebaute Baugrundstücke	39
5.2.2	Bebaute Grundstücke	43
5.2.3	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	47
5.3	Entwicklung der Umsatzzahlen	52
5.3.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	52
5.3.2	Flächenumsatz	54
5.3.3	Geldumsatz	56
5.4	Gesamtbetrachtung	58

6	Preisniveau und Preisentwicklung	60
6.1	Unbebaute Baugrundstücke	60
6.1.1	Vorbemerkung	60
6.1.2	Individueller Wohnungsbau	62
6.1.3	Geschosswohnungsbau	71
6.1.4	Gewerbliche Bauflächen	78
6.1.5	Gemischte Bauflächen	86
6.1.6	Gesamtbetrachtung	93
6.2	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	94
6.2.1	Vorbemerkung	94
6.2.2	Ackerland	95
6.2.3	Grünland	101
6.2.4	Waldflächen	107
6.2.5	Gesamtbetrachtung	109
6.3	Bebaute Grundstücke	111
6.3.1	Vorbemerkung	111
6.3.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	111
6.3.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	118
6.3.4	Mehrfamilienhäuser	125
6.3.5	Wohnungseigentum	129
6.3.6	Gesamtbetrachtung	142
7	Erforderliche Daten	144
7.1	Bodenpreisindexreihen	144
7.1.1	Bodenpreisindexreihen für Baugrundstücke	144
7.1.2	Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	155
7.2	Gebädefaktoren für bebaute Grundstücke	158
7.3	Sachwertfaktoren	187
7.4	Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren (Rohertragsfaktoren)	221
7.5	Einfluss der Grundstücksgröße bei Bauland	228
7.6	Einflüsse bei landwirtschaftlichen Flächen	234
7.6.1	Vorbemerkung	234
7.6.2	Einfluss der Flächengröße auf das Preisniveau von Ackerland	234
7.6.3	Einfluss der Pachtverhältnisse auf das Preisniveau von Ackerland	236
7.6.4	Einfluss der Bodengüte auf das Preisniveau von landwirtschaftlichen Flächen	238
7.7	Gartenland	245
7.8	Arrondierungsflächen	249
7.9	Hinterland	253
7.10	Weinbauflächen	254

8	Mieten, Pachten, Nutzungsentgelte	255
8.1	Mieten	255
8.2	Pachten	263
8.2.1	Pachten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	263
8.2.2	Ortsüblicher Pachtzins für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	264
8.3	Nutzungsentgelte für Freizeit-, Erholungs- und Garagengrundstücke	265
8.4	Erbbauzinsen	268

Anlagen: Regionale Daten

1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	271
	in den Landkreisen und kreisfreien Städten	
	in den Teilmärkten	
	bei unbebauten Baugrundstücken	
	bei bebauten Grundstücken	
	bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken	
2	Flächenumsatz	274
	in den Landkreisen und kreisfreien Städten	
	in den Teilmärkten	
	bei unbebauten Baugrundstücken	
	bei bebauten Grundstücken	
	bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken	
3	Geldumsatz	277
	in den Landkreisen und kreisfreien Städten	
	in den Teilmärkten	
	bei unbebauten Baugrundstücken	
	bei bebauten Grundstücken	
	bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken	
4	Gesamtkaufpreise von bebauten Grundstücken	280
	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
	Mehrfamilienhäuser	
	Eigentumswohnungen	

Anhänge

I	Dienstleistungen	283
II	Gebühren	284
III	Anschrift des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt	285
IV	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse in anderen Bundesländern	286
V	Glossar	288
VI	Nutzungsbedingungen	293

1 Überblick über Marktentwicklungen

1.1 Entwicklung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr 2014

Umsatz 2014	Anzahl	Fläche	Geld
Unbebaute Baugrundstücke	↗ + 1 %	↘ -5 %	↗ + 6 %
Bebaute Grundstücke	↗ + 2 %	↘ -4 %	↗ + 4 %
Wohnungs- und Teileigentum	↘ -7 %		↘ -13 %
Land- und Forstwirtschaft	↘ -3 %	↘ -14 %	↗ + 12 %
Gemeinbedarfs-/sonstige Flächen	↗ + 4 %	↗ + 282 %*	↗ + 34 %
Umsatz insgesamt	→ 0 %	↘ -6 %	↗ + 4 %

* siehe Kapitel 5.1.2 Flächenumsatz, Seite 29

1.2 Veränderungen zum Vorjahr

Teilmarkt	Anzahl der Erwerbsvorgänge	durchschnittl. Grundstücks-/Wohnfläche	durchschnittl. Preisniveau	€/m ² Grundstücks-/Wohnfläche
Individueller Wohnungsbau	erschließungsbeitragspflichtig	↗	↘	9,-
	erschließungsbeitragsfrei	↗	↗	51,-
Mehrfamilienhausgrundstücke	erschließungsbeitragspflichtig	↗	↘	15,-
	erschließungsbeitragsfrei	↗	↗	64,-
Gewerbliche Baugrundstücke	erschließungsbeitragspflichtig	↘	↘	4,-
	erschließungsbeitragsfrei	↘	↗	19,-
Ein- und Zweifamilienhäuser	Baujahr <=1948	↗	↘	539,-
	Baujahr 1949-1990	↗	↘	754,-
	Baujahr >=1991	↗	↘	1242,-
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Baujahr <=1948	↗	↘	587,-
	Baujahr 1949-1990	↗	↘	725,-
	Baujahr >=1991	↘	↗	1163,-
Mehrfamilienhäuser	Baujahr <=1948	↗	↘	424,-
	Baujahr 1949-1990	↗	↘	401,-
	Baujahr >=1991	↘	↘	790,-
Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)	Baujahr <=1948	↘	↗	1737,-
	Baujahr 1949-1990	↗	↗	1454,-
	Baujahr >=1991	↘	↘	1849,-
Ackerland	↗	↘	↗	1,47
Grünland	↗	↘	↗	0,60
Waldflächen	ohne Bestand	↗	↗	0,28
	mit Bestand	↘	↗	0,45

Legende: Veränderungen zum Vorjahr:

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

1.3 Stabile Nachfrage mit moderaten Preisanstiegen

Im aktuellen GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2015 werden aus fast 28.000 registrierten Erwerbsvorgängen des Jahres 2014 umfassende Grundstücks- und Immobilienmarktinformationen sowohl im landesweiten Überblick als auch für einzelne Regionen des Landes und für unterschiedliche Teilmärkte analysiert und bereitgestellt. 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.

Das Transaktionsvolumen auf dem Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt liegt weiter auf einem hohen Niveau und konnte gegenüber dem Vorjahr noch einmal zulegen. Nachdem bereits in den letzten Jahren ein Umsatzplus zu registrieren war, sind die Investitionen auf dem Immobilienmarkt im Jahr 2014 erneut um fast 4 % auf rd. 2,2 Milliarden Euro gestiegen. Dabei ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge gleichbleibend gegenüber 2013. Bei einer stabilen Nachfrage mit moderaten Preisanstiegen im Jahr 2014 haben in Sachsen-Anhalt die Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau und das selbstgenutzte Eigenheim sowie das Wohneigentum einen maßgeblichen Anteil am Umsatz.

Die Nachfrage nach entsprechenden **Baugrundstücken** hat im Berichtsjahr weiter zugenommen. Dabei ist das durchschnittliche Preisniveau für ein Baugrundstück für den individuellen Wohnungsbau im Landesdurchschnitt mit knapp 2 % moderat angestiegen. Steigender Beliebtheit erfreuen sich Einfamilienhäuser im Bestand. Die **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser** liegen in der Käufergunst noch vor den Reihenhäusern und Doppelhaushälften. Auch wenn nach wie vor die meisten Kauffälle im unteren Preissegment bis 50.000 Euro registriert werden, besteht ein Nachfrageanstieg in fast in allen Preissegmenten. Die ungebrochene Nachfrage hat bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zu moderat steigenden Preisen geführt. Der durchschnittliche Kaufpreis ist hier gegenüber dem Vorjahr um 0,5 % gestiegen und beträgt im Landesdurchschnitt rd. 84.800 Euro. Die Einstiegspreise für Einfamilienhäuser sind regional unterschiedlich und liegen insbesondere in ländlichen und kleinstädtischen Bereichen deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Bei **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** hat die Nachfrage in fast allen Preissegmenten angezogen. Die größte Zunahme der Erwerbsvorgänge lässt sich im unteren Preissegment bis 50.000 Euro registrieren. Hier sind fast 9 % mehr Reihenhäuser und Doppelhaushälften gehandelt worden als im Vorjahr. Hinsichtlich des durchschnittlichen Preisniveaus lässt sich nur eine geringe Veränderung zum Vorjahr erkennen. Im landesweiten Durchschnitt hat der Kaufpreis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berichtsjahr mit unter 1 % sogar leicht nachgegeben. Mit rd. 73.200 Euro liegt er in einer mit dem Vorjahr vergleichbaren Größenordnung.

Für **Eigentumswohnungen** besteht ebenfalls eine stabile Nachfrage bei moderaten Preissteigerungen. Auch beim Wohneigentum fokussiert sich die Nachfrage auf das untere Preissegment bis 50.000 Euro. Hier wird die Hälfte der insgesamt registrierten Eigentumswohnungen gehandelt. Mit zunehmendem Kaufpreis wird die Nachfrage geringer und die jeweiligen Marktanteile entsprechend kleiner. Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für eine Eigentumswohnung hat sich um rd. 2 % gegenüber dem Vorjahr erhöht und liegt im Landesdurchschnitt bei rd. 76.100 Euro. Je nach Gemeinde und Wohnlage werden unterschiedliche Preise gezahlt. Spitzenplätze nehmen die Oberzentren Halle und Magdeburg ein. Insgesamt lassen sich für die Eigentumswohnung in einem Neubau und für die qualitativ hochwertig sanierte Altbauwohnung nicht nur das höchste Preisniveau, sondern auch konsequente Preissteigerungen in den letzten Jahren erkennen. Diese Preisentwicklung hat sich auch im Berichtsjahr weiter fortgesetzt. Insgesamt dürften für diese beiden Wohnungssegmente bei guter Lage nach wie vor die besten Entwicklungschancen bestehen.

Insgesamt lässt sich aus den aktuellen regionalen Marktbeobachtungen erkennen, dass Standort- und Objektqualität für eine Immobilieninvestition immer entscheidender werden und zunehmend Nachfrage und Kaufpreis bestimmen. 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. Hier bietet der GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2015 eine objektive und verlässliche Informationsquelle.

2 Gutachterausschuss und seine Aufgaben

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Grundstückswertermittlung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748). 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 Landesregierung Sachsen-Anhalt hat die Organisation des Gutachterausschusses im Jahr 2014 neu geregelt. Die Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GutVO) vom 18. Dezember 2013 (GVBl. LSA S.555), ist am 1. März 2014 in Kraft getreten.

Auf der Grundlage dieser Rechtsvorschriften 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 eine beispielhafte Datenvielfalt tatsächlich vorgenommener Erwerbsvorgänge enthält. Hierdurch wird dem Gutachterausschuss ein umfassender Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt ermöglicht.

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

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

Neben der Führung der Kaufpreissammlung gehören zu den weiteren gesetzlichen Aufgaben 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 § 192 Abs. 4 des Baugesetzbuches sind in § 1 Abs. 2 GutVO dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt zugewiesen. Das Landesamt nimmt die Geschäftsstellentätigkeit für den Gutachterausschuss an den Standorten Stendal, Magdeburg, Dessau-Roßlau und Halle mit folgenden Aufgaben wahr:

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

Hierdurch wird gewährleistet, dass für eine raumbezogene überregionale Transparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes in Sachsen-Anhalt auch spezifische Besonderheiten der regionalen und sektoralen Teilmärkte in den aktuellen Landkreisstrukturen berücksichtigt werden. Im GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2015 werden so die Strukturdaten, die Umsatzzahlen sowie Angaben über das Preisniveau und die Preisentwicklung auf die Landkreisstrukturen sowie auf die Planungsregionen nach Landesplanungsgesetz bezogen.

Darüber hinaus werden insbesondere in Kapitel 4 und 6 die Marktdaten auf Regionen bezogen, die von der Geschäftsstelle zusammenfassend ausgewertet und analysiert werden. Diese von der Geschäftsstelle zusammenfassend bearbeiteten Regionen beinhalten folgende Landkreise oder kreisfreie Städte:

Region Stendal: Landkreis Stendal, Altmarkkreis Salzwedel

Region Magdeburg: kreisfreie Stadt Magdeburg, Landkreis Börde, Landkreis Harz, Salzlandkreis

Region Dessau-Roßlau: kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau, Landkreis Jerichower Land, Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Landkreis Wittenberg

Region Halle: kreisfreie Stadt Halle (Saale), Landkreis Mansfeld-Südharz, Saalelandkreis, Burgenlandkreis

Die in verschiedenen Tabellen und Grafiken verwendete Regionsbezeichnung bezieht sich danach nicht auf die jeweils namensgleiche Stadt oder den Landkreis, sondern beschreibt die Region, die von der Geschäftsstelle zusammenfassend ausgewertet und analysiert wird.

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

3 Allgemeines zum Grundstücksmarktbericht

3.1 Aktuelle und interessenneutrale Markttransparenz

Der GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2015 gibt einen Überblick über den Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt 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.

Ohne die Bodenrichtwerte und die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten kann keine Grundstückswertermittlung funktionieren. 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 31.12.2014 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.

3.2 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 im Grundstücksmarktbericht.

Die Beschlussfassungen über Grundstücksmarktinformationen des Gutachterausschusses werden zur Verbesserung der Markttransparenz im Zusammenhang als „GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2015“ veröffentlicht. Mit dieser Konzeption der Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes erhält der interessierte Nutzer in einem Gesamtwerk aufeinander abgestimmte Marktdaten sowohl im Überblick als auch im Detail.

Herausgeber des vorliegenden Grundstücksmarktberichtes ist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt.

Mit der Einrichtung eines Gutachterausschusses für das Land sowie mit der Herausgabe eines Grundstücksmarktberichtes hat Sachsen-Anhalt auch auf die Anforderungen einer zunehmend überregional agierenden 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.

3.3 Beschlussfassungen und Veröffentlichungen des Gutachterausschusses

Die jeweiligen regionalen Marktdaten und -informationen, wie sie im GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2015 veröffentlicht werden, wurden von den Mitgliedern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte eingehend beraten und beschlossen.

Mit der Verordnung über den Gutachterausschuss (GutVO) vom 18.12.2013 hat die Landesregierung die Intervalle von Veröffentlichungen des Gutachterausschusses angepasst. Gemäß § 12 und 13 GutVO sind künftig die Bodenrichtwerte und der Grundstücksmarktbericht mit den abgeleiteten zur Wertermittlung erforderlichen Daten in jedem zweiten Kalenderjahr zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2014 werden damit dann zum Stichtag 31.12.2016 aktualisiert und fortgeschrieben. Der Grundstücksmarktbericht mit der landesweiten Auswertung und Analyse des Grundstücksmarktgeschehens erscheint im Frühjahr 2017 für die Berichtsjahre 2015 und 2016.

4 Strukturdaten des Landes Sachsen-Anhalt

4.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmendaten

Gesamtfläche in km²	20.452	Anzahl der	
Bevölkerung insgesamt	2.240.448	Landkreise	11
davon männlich	1.096.814	Kreisfreien Städte	3
davon weiblich	1.143.634	Verbandsgemeinden	18
Einwohner je km ²	110	Gemeinden	218
Anzahl Arbeitslose (JahresØ 2014)	125.560	- darunter Einheitsgemeinden (incl. kreisfreie Städte)	104
Arbeitslosenquote in %	10,7		
Benachbarte Bundesländer		Geschützte Flächen des Landes	
Länge der Landesgrenze in km		Anzahl	ha
Insgesamt	1.242	Naturschutzgebiete	198 65.964
Brandenburg	379	Nationalparks	1 8.927
Sachsen	206	Landschaftsschutzgebiete	82 680.412
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	Stauraum in Mill. m ³	Größte Seen des Landes	Fläche in ha mittl. Tiefe 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	km ² %	Straßen- und Verkehrsnetz	Länge in km
Siedlung	1.421 6,9	Bundesautobahnen	614
Verkehr	783 3,8	Bundesstraßen	2.275
Landwirtschaft	12.699 62,1	Landesstraßen	4.095
Wald	5.045 24,7	Kreisstraßen	4.353
andere Nutzung	29 0,1	Schiffbare Wasserstraßen	562
Gewässer	474 2,3	Schienennetz DB Netz AG	1914
Landessumme	20.452 100	Nichtbundeseigene Eisenbahnen (öffentl. Regelspurnetz)	292
		Schmalspurbahn (Harz)	116
Grundstücksmarktdaten			
Anzahl Kaufverträge je 100 Einw.	1,2	Geldumsatz je Kaufvertrag (Tsd. €)	78,7
Flächenumsatz je Kaufvertrag (Tsd.m ²)	11,6	Geldumsatz pro Einwohner (in €)	969

Quelle für Bevölkerung/Arbeitslose: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (StaLa LSA) – Stand 31.03.2014 / Aktual.:22.01.2015

Quelle für Grenzen/Bodenerh./Talsperren/Schutzgebiete/Flüsse/Seen: StaLa LSA – Aktualisierung (Aktual.): 15.12.2014

Quelle für Fläche/ Bodennutzungen: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) – 06.03.2014

Quelle für Landkreise/kreisfreie Städte, Gemeinden: StaLa LSA – Stichtag: 01.01.2014/ für Wasserstr.: LVermGeo: Aktual. Jan. 2015

Quelle für Straßen-/Verkehrsnetz: StaLa LSA – Aktual. 15.12.2014, Landesportal LSA (Zugriff: März 2014), LVermGeo Jan.2015

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

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

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

Die folgende Tabelle zeigt die Situation an den einzelnen von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bearbeiteten Regionen:

Region	Bevölkerung Anzahl	Fläche km ²	Einwohner je km ²
Stendal	201.379	4.716	43
Magdeburg	822.421	6.099	135
Dessau-Roßlau	470.593	5.205	90
Halle	746.055	4.431	168
Landessumme/Durchschnitt	2.240.448	20.452	110

Quelle für Bevölkerung: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Stand 31.03.2014
 Quelle für Fläche: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt – Stand 06.03.2014

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

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

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

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

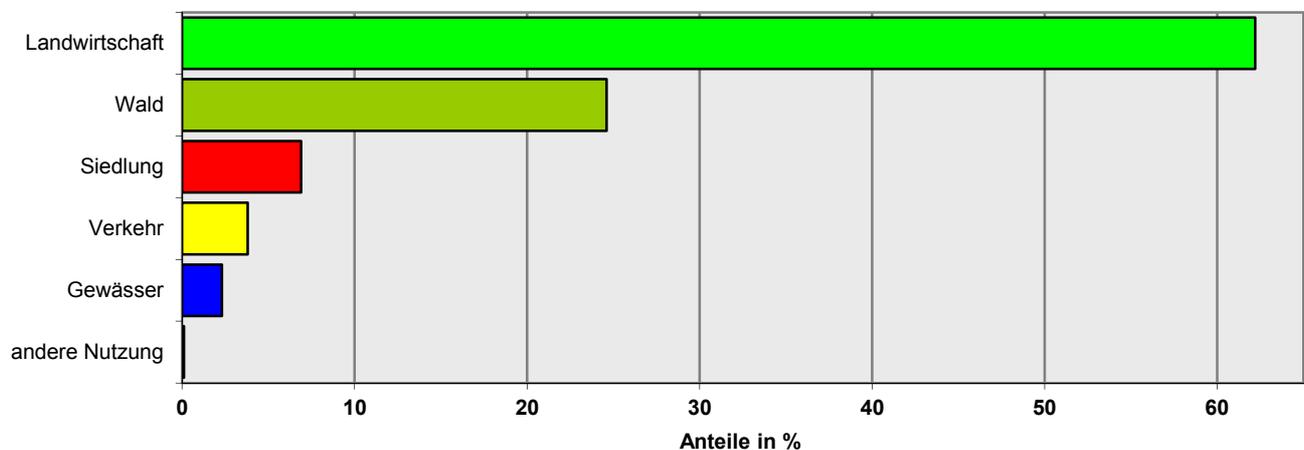
andere Nutzung: Flächen ohne nennenswerten Bewuchs, Unland, Friedhof,

Gewässer: Wasserlauf, stehendes Gewässer, Hafenbecken, Sumpf.

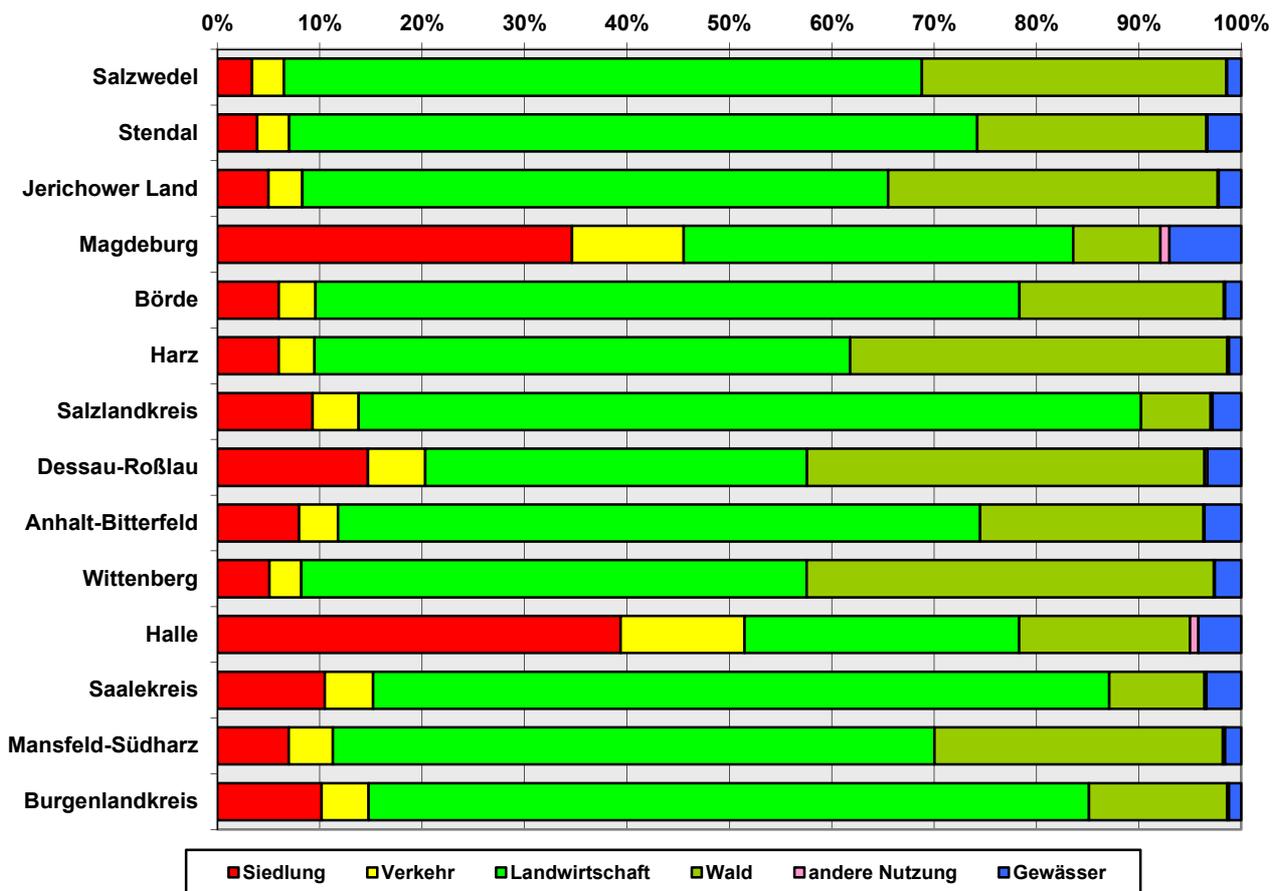
Flächenverteilung der Bodennutzungen

anteilige Flächen	Siedlung	Verkehr	Landwirtschaft	Wald	andere Nutzung	Gewässer	Summe
Landkreis/kreisfreie Stadt	%	%	%	%	%	%	km ²
Altmarkkreis Salzwedel	3,4	3,1	62,3	29,7	0,1	1,4	2.293
Landkreis Stendal	3,9	3,1	66,9	22,7	0,0	3,4	2.423
Landkreis Jerichower Land	4,9	3,3	56,5	33,0	0,1	2,2	1.577
Stadt Magdeburg	34,7	10,9	38,0	8,4	0,9	7,0	201
Landkreis Börde	6,0	3,6	68,7	20,0	0,1	1,6	2.367
Landkreis Harz	6,0	3,5	52,3	36,8	0,2	1,2	2.105
Salzlandkreis	9,3	4,5	76,3	6,6	0,4	3,0	1.427
Stadt Dessau-Roßlau	14,8	5,5	37,1	38,9	0,3	3,3	245
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	8,0	3,8	62,7	21,8	0,1	3,6	1.454
Landkreis Wittenberg	5,1	3,1	49,3	39,8	0,1	2,6	1.930
Stadt Halle (Saale)	39,4	12,1	26,7	16,8	0,8	4,2	135
Landkreis Saalekreis	10,6	4,7	71,8	9,3	0,2	3,4	1.434
Landkreis Mansfeld-Südharz	7,0	4,3	58,8	28,2	0,2	1,6	1.449
Burgenlandkreis	10,3	4,6	70,4	13,4	0,2	1,2	1.414
Sachsen-Anhalt insgesamt	6,9	3,8	62,1	24,7	0,1	2,3	20.452

Quelle für Bodennutzungen: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt – Stand 06.03.2014



Flächenverteilung der Nutzungsarten in den Landkreisen und kreisfreien Städten



4.3 Bevölkerung

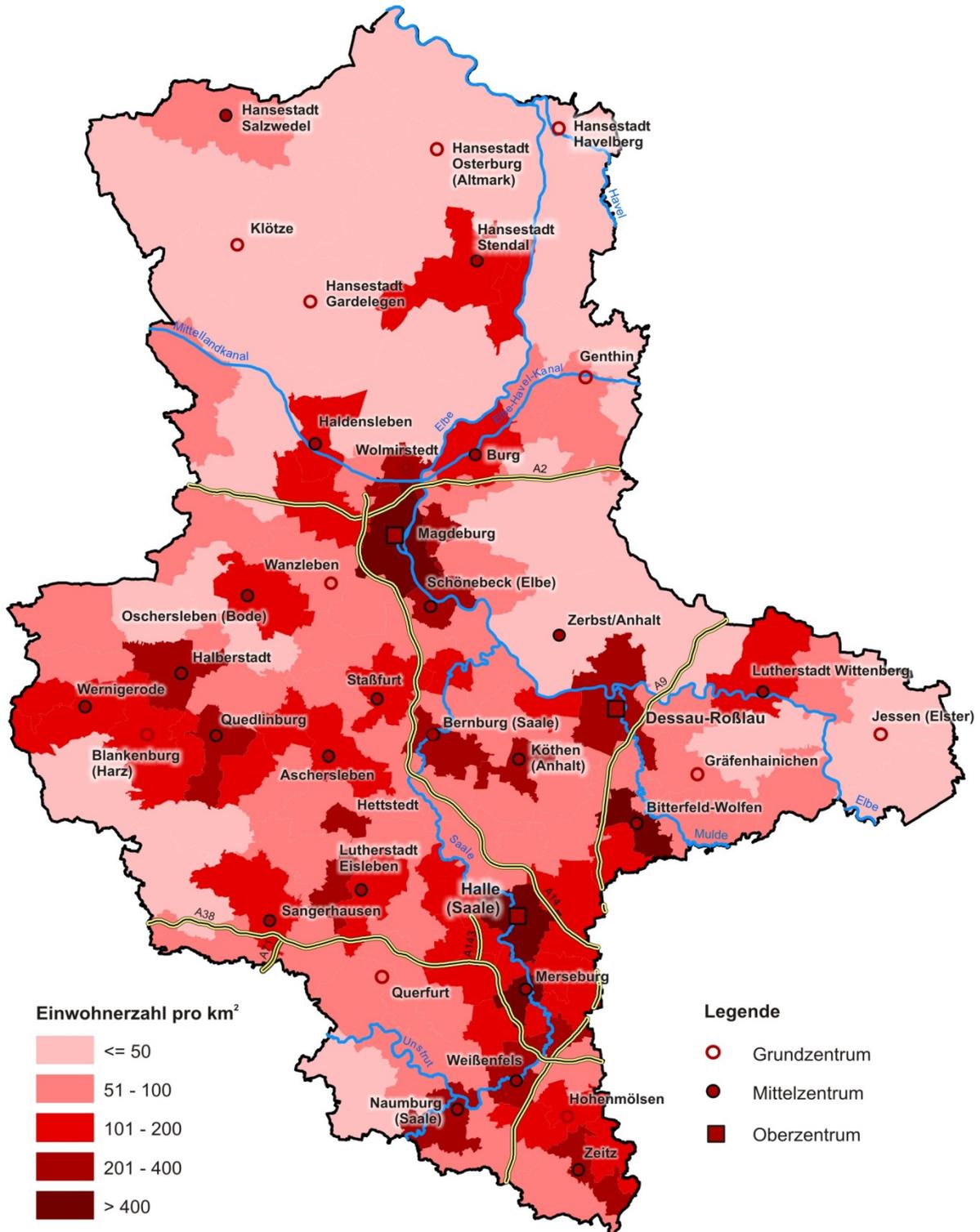
Landkreis/ Kreisfreie Stadt	Bevölkerung	Fläche in km ²	Einwohner je km ²
Altmarkkreis. Salzwedel	86.183	2.293	38
Landkreis Stendal	115.196	2.423	48
Landkreis Jerichower Land	91.625	1.577	58
Stadt Magdeburg	230.788	201	1.148
Landkreis Börde	172.878	2.367	73
Landkreis Harz	220.585	2.105	105
Salzlandkreis	198.170	1.427	139
Stadt Dessau-Roßlau	83.534	245	341
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	166.195	1.454	114
Landkreis Wittenberg	129.239	1.930	67
Stadt Halle (Saale)	231.553	135	1.715
Landkreis Saalekreis	187.061	1.434	130
Landkreis Mansfeld-Südharz	142.891	1.449	99
Burgenlandkreis	184.550	1.414	131
Sachsen-Anhalt insgesamt	2.240.448	20.452	110

Quelle für Bevölkerung: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Stand 31.03.2014

Quelle für Fläche: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt – Stand 06.03.2014

Die Bevölkerungsdichte liegt im Durchschnitt bei 110 Einwohner/km². Von den drei kreisfreien Städten hat Halle die größte Einwohnerdichte mit 1.715 Einwohner pro Quadratkilometer. In der Landeshauptstadt Magdeburg beträgt sie 1.148 Einwohner/km² und in Dessau-Roßlau durch den Zusammenschluss beider Städte im Jahr 2008 insgesamt 341 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.

Landkreis/ Kreisfreie Stadt	alle Baumaßnahmen		Neue Wohngebäude	neue Nicht- wohngebäude
	insgesamt	Wohnungen		
Altmarkkreis Salzwedel	248	180	84	91
Landkreis Stendal	193	159	107	29
Landkreis Jerichower Land	287	197	151	27
Stadt Magdeburg	552	574	379	28
Landkreis Börde	380	347	240	47
Landkreis Harz	495	476	235	55
Salzlandkreis	292	202	110	53
Stadt Dessau-Roßlau	150	42	35	7
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	284	200	111	40
Landkreis Wittenberg	271	161	107	39
Stadt Halle (Saale)	270	467	138	21
Landkreis Saalekreis	384	292	211	50
Landkreis Mansfeld-Südharz	203	150	71	26
Burgenlandkreis	241	130	81	47
Sachsen-Anhalt insgesamt	4250	3577	2060	560

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Statistik der Baugenehmigungen im Jahr 2014

4.5 Erwerbstätigkeit

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

Landkreis/Kreisfreie Stadt	Arbeitslose	Quote in %	Männer	Frauen
Altmarkkreis Salzwedel	4.143	8,7	2.268	1.875
Landkreis Stendal	7.813	12,9	4.198	3.615
Landkreis Jerichower Land	4.794	9,8	2540	2.254
Stadt Magdeburg	13.727	11,4	7.519	6.208
Landkreis Börde	7.574	7,8	4.238	3.336
Landkreis Harz	9.602	8,3	5.205	4.397
Salzlandkreis	12.352	12,0	6.537	5.815
Stadt Dessau-Roßlau	4.897	11,6	2.684	2.213
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	9.608	10,6	5.051	4.557
Landkreis Wittenberg	7.165	10,5	3.801	3.364
Stadt Halle (Saale)	13.568	11,9	7.560	6.008
Landkreis Saalekreis	9.740	9,5	5.150	4.590
Landkreis Mansfeld-Südharz	9.874	13,8	5.136	4.738
Burgenlandkreis	10.703	11,1	5.651	5.052
Sachsen-Anhalt insgesamt	125.560	10,7	67.538	58.022

Arbeitslose/Arbeitslosenquote LSA im Jahresdurchschnitt 2014 - Quelle : Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – 22.01.2015

4.6 Raumordnung

Das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) und die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt beschreiben die Leitvorstellungen und Grundsätze der Raumordnung zur nachhaltigen Entwicklung des Landes. Hier sind die Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung und Raumstruktur des Landes Sachsen-Anhalt in kartographischer Darstellung enthalten.

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

Altmark mit dem Altmarkkreis Salzwedel und dem Landkreis Stendal,

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

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

Halle mit dem Burgenlandkreis, dem Saalekreis und der kreisfreien Stadt Halle (Saale) sowie dem Gebiet des Landkreises Mansfeld-Südharz, das dem Landkreis Mansfelder Land in den Grenzen vom 30. Juni 2007 entspricht, unter Berücksichtigung der nach diesem Zeitpunkt erfolgten und künftig erfolgenden Gemeindegebietsänderungen,

Harz mit dem Landkreis Harz und dem Gebiet des Landkreises Mansfeld-Südharz, das dem Landkreis Sangerhausen in den Grenzen vom 30. Juni 2007 entspricht, unter Berücksichtigung der nach diesem Zeitpunkt erfolgten und künftig erfolgenden Gemeindegebietsänderungen.

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

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

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

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

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

Raumordnung und zentralörtliche Gliederung



4.7 Regionstypen

Neben der Zuweisung in ihrer Charakterbildung nach Zentralitätsstufen werden vom Gutachterausschuss Regionstypen in Anlehnung an die Raumordnungspläne des Landes Sachsen-Anhalt gebildet. Hierzu werden alle Städte, Ortsteile oder Gemarkungen einem Regionstyp zugeordnet. Welche Definitionen von Regionstypen der Gutachterausschuss vorge- nommen 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

In der **Region Stendal der Geschäftsstelle** werden folgende Städte, Ortsteile oder Gemarkungen den einzelnen Regi- onstypen zugeordnet:

Großstadt- randlagen	-
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 **Region Magdeburg der Geschäftsstelle** werden folgende Städte, Ortsteile oder Gemarkungen den einzelnen Regionstypen zugeordnet:

Großstädte	Magdeburg
Großstadt- randlagen	Altenweddingen, Bahrendorf, Barleben, Beyendorf-Sohlen, Dahlenwarsleben, Dodendorf, Ebendorf, Glindenberg, Groß Santerleben, Hermsdorf, Hohendodeleben, Hohenwarsleben, Meitzendorf, Niederndodeleben, Osterweddingen, Pechau, Randau-Calenberge, Schwaneberg, Sülldorf, Wellen
Mittelzentren	Aschersleben, Bernburg, Halberstadt, Haldensleben, Oschersleben, Quedlinburg, Schönebeck, Staßfurt, Wernigerode
Grundzentren/ Kleinstädte	Aisleben, 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, Oebis- felde, 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 **Region Dessau-Rosslau der Geschäftsstelle** 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 **Region Halle der Geschäftsstelle** 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, Mücheln (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 und Übersicht in Regionen

5.1.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

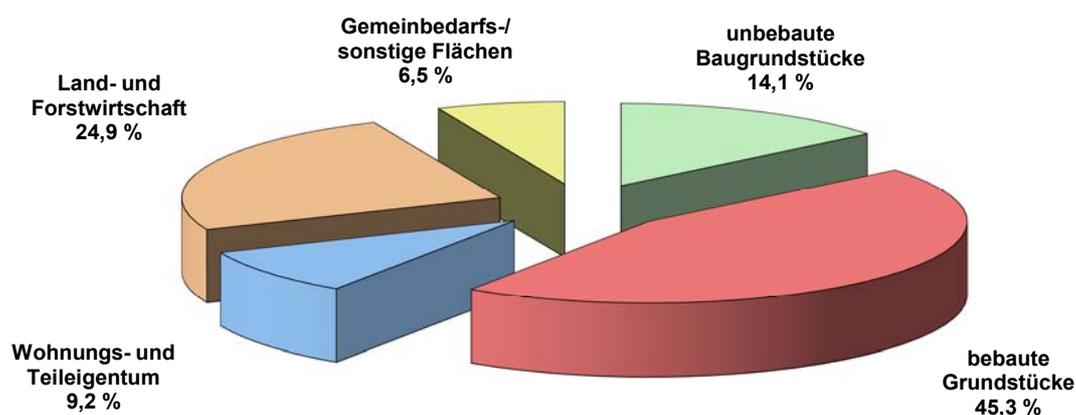
Im Berichtsjahr 2014 wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt insgesamt **27.587 Kaufverträge** in die Kaufpreissammlungen aufgenommen.

Anzahl der Erwerbsvorgänge je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Anzahl Berichtsjahr	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Anzahl Vorjahr
Unbebaute Baugrundstücke	3.900	14,1	+1,1	3.857
Bebaute Grundstücke	12.486	45,3	+1,7	12.278
Wohnungs- und Teileigentum	2.539	9,2	-7,2	2.736
Land- und Forstwirtschaft	6.870	24,9	-3,2	7.096
Gemeinbedarfs-/sonstige Flächen	1.792	6,5	+3,6	1.729
Summe	27.587	100,0	-0,4	27.696

Insgesamt ist die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr stabil. Mit einer leichten Reduzierung von 0,4 % zeigen sich nur wenige Veränderungen. Die größten Abweichungen zum Vorjahr sind im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums zu erkennen. Nachdem hier im Jahr 2012 noch ein deutlicher Zuwachs von über ¼ des Vorjahresumsatzes zu verzeichnen war, hat diese, insbesondere bei den Eigentumswohnungen zu erkennende erhöhte Nachfrage, in den letzten zwei Jahren wieder nachgelassen. Nach einem Umsatzrückgang in diesem Marktsegment um fast 14 % bereits im Jahr 2013 ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Berichtsjahr erneut um über 7 % gesunken. Auch im Teilmarkt der Land- und Forstwirtschaft hat sich die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge reduziert und setzt damit den bereits im Vorjahr zu beobachtenden Trend fort. Insgesamt werden aber hier noch ca. ¼ der insgesamt registrierten Erwerbsvorgänge umgesetzt und der Teilmarkt gehört damit zum zweitgrößten im Land. Die größte Anzahl der Erwerbsvorgänge ist bei den bebauten Grundstücken zu registrieren. Hier beträgt der Umsatzanteil über 45 % und ist im Vergleich der letzten Jahre relativ stabil. Die Nachfrage nach unbebauten Baugrundstücken ist mit einem Umsatzplus von rd. 1 % gegenüber dem Vorjahr weitgehend stabil. Dies ist insofern auch bemerkenswert, da hier noch im Jahr 2013 mit einem Minus von fast 13 % eine deutlich reduzierte Nachfrage zu registrieren war. Eine ähnliche Entwicklung zeigt sich bei den Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen. Hierzu gehören unter anderem ehemals militärisch genutzte Flächen, Flächen für den Naturschutz, Wasserflächen, Abbauflächen und Grundstücke für Energieanlagen, etwa für Photovoltaik- und Solaranlagen. War hier in 2013 die Anzahl um über 15 % zurückgegangen, ist diese im Berichtsjahr um 3,6 % wieder angestiegen.

Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte



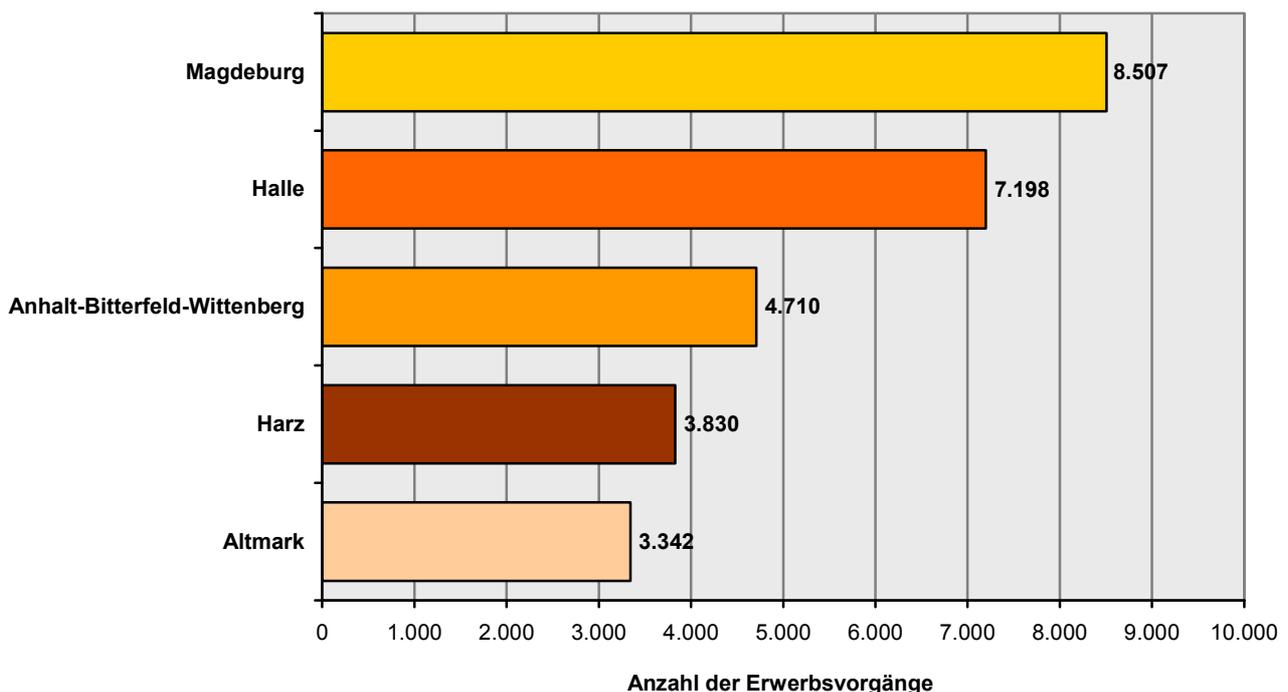
In den nach § 17 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) gebildeten Planungsregionen stellen sich die Verhältnisse wie folgt dar:

Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Planungsregionen

Planungsregion	Anzahl Berichtsjahr	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Anzahl Vorjahr
Altmark	3.342	12,1	-2,5	3.426
Magdeburg	8.507	30,8	-0,5	8.553
Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg	4.710	17,1	+5,8	4.450
Halle	7.198	26,1	-2,7	7.401
Harz	3.830	13,9	-0,9	3.866
Summe	27.587	100,0	-0,4	27.696

In den Planungsregionen zeigen sich uneinheitliche Verhältnisse. Während der Umsatz in den Planungsregionen Magdeburg und Harz mit einer Veränderung um weniger als je 1% weitgehend den Verhältnissen des Vorjahres entspricht, hat sich die Anzahl in den Planungsregionen Altmark und Halle um jeweils fast 3 % reduziert. Bemerkenswert ist die Entwicklung in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Als einzige Planungsregion zeigt sich hier ein positives Vorzeichen mit einem Umsatzplus von fast 6 %. Die umsatzkräftigste Planungsregion bleibt nach wie vor Magdeburg. Aufgrund ihrer größten Flächenausdehnung, verschiedenen Standortbegünstigungen sowie der Landeshauptstadt Magdeburg werden hier fast 1/3 der insgesamt getätigten Verkäufe im Land registriert. Kleiner ist die Anzahl bereits in der Planungsregion Halle. Insgesamt wird hier nur rd. ¼ des Gesamtumsatzes von Erwerbsvorgängen im Land erzielt. Die geringsten Umsätze werden in der Planungsregion Altmark registriert. Der Anteil am Gesamtumsatz liegt bei rd. 12 %, gefolgt von der Planungsregion Harz mit einem Anteil von 14 %. Insgesamt beträgt die Anzahl der Erwerbsvorgänge in der Planungsregion Magdeburg rd. das 2,5-fache der Anzahl in der Planungsregion Altmark. Gegenüber den Vorjahren zeigen sich aber bei den jeweiligen Umsatzanteilen der Planungsregionen wenige Veränderungen.

Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Planungsregionen

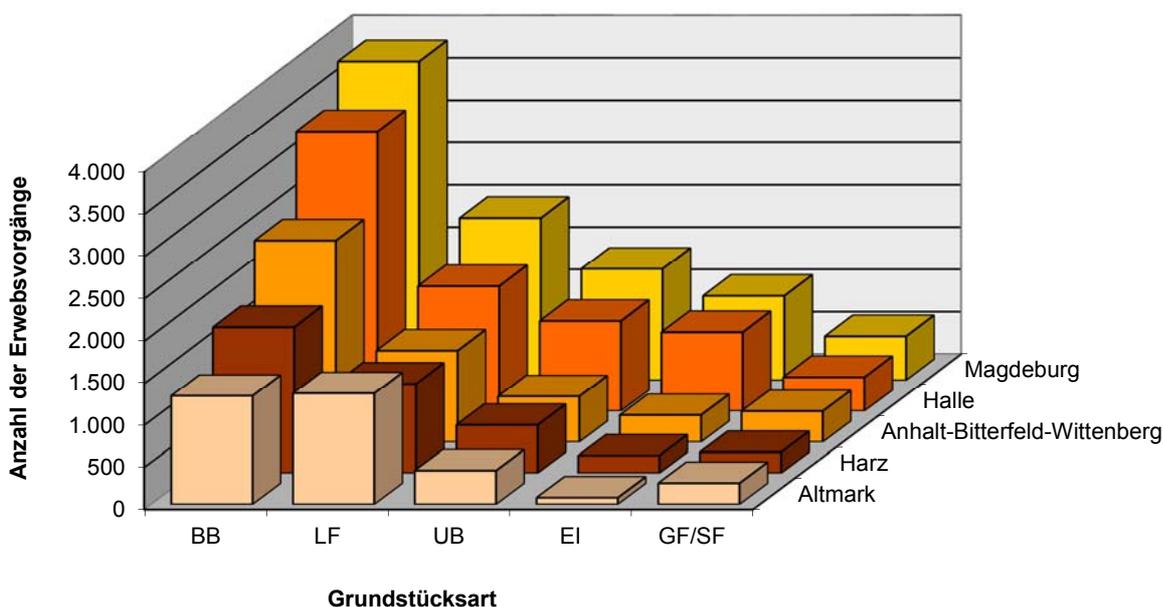


Anzahl der Erwerbsvorgänge der Teilmärkte in den Planungsregionen

Planungsregion	Unbebaute Baugrundstücke (UB)		Bebaute Grundstücke (BB)		Wohnungs- und Teileigentum (EI)		Land- und Forstwirtschaft (LF)		Gemeinbedarfs-/sonst. Flächen (GF/SF)	
	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)
Altmark	400	+0,8	1.289	+11,0	79	-18,6	1.323	-8,4	251	-23,0
Magdeburg	1.314	-5,3	3.764	-0,9	995	+5,7	1.916	+0,5	518	-0,4
Anh.-Bitterf.-Wittenb.	545	+7,1	2.389	+8,6	321	-11,1	1.087	+0,2	368	+24,7
Halle	1.068	+0,4	3.310	+0,0	936	-10,6	1.479	-9,1	405	+14,7
Harz	573	+14,8	1.734	-4,2	208	-28,3	1.065	+3,2	250	+6,4
Summe	3.900	+1,1	12.486	+1,7	2.539	-7,2	6.870	-3,2	1.792	+3,6

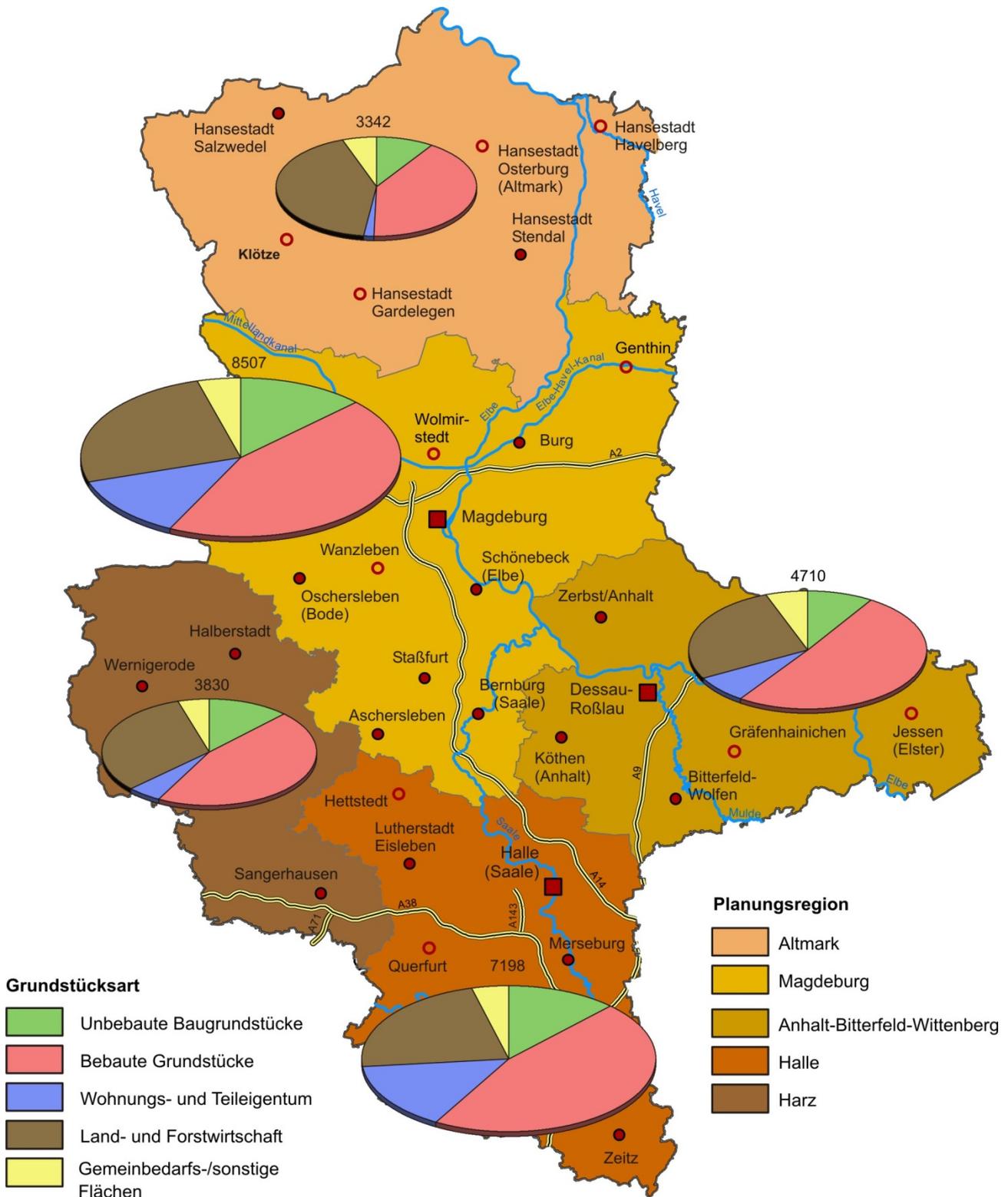
Regional gibt es zum Teil sehr unterschiedliche Entwicklungen in den einzelnen Teilmärkten. So zeigt sich im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums in der regionalen Betrachtung, dass in Magdeburg als einzige Planungsregion Umsatzzuwächse zu verzeichnen sind. Während in den anderen Planungsregionen die Rückgänge im zweistelligen Prozentbereich liegen, ist die Anzahl in Magdeburg um knapp 6 % gestiegen. Auffällig ist hier insbesondere die Planungsregion Harz, in der die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums um über 28 % abgenommen hat. Umgekehrt verhält sich die Entwicklung bei den unbebauten Baugrundstücken. Hier ist in Magdeburg ein rückläufiger Umsatz zu erkennen, während in den übrigen Planungsregionen die Anzahl gestiegen ist. Im umsatzstärksten Teilmarkt der bebauten Grundstücke zeigen sich ganz unterschiedliche Entwicklungen. Während in den großen Planungsregionen Magdeburg und Halle kaum Veränderungen zum Vorjahr zu registrieren sind, hat sich die Anzahl in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg um knapp 9 % und in Altmark sogar um 11 % erhöht. Eindeutig rückläufig ist der Umsatz von bebauten Grundstücken im Harz mit rd. 4 % weniger Erwerbsvorgängen als im Vorjahr. Eine Auffälligkeit zeigt sich auch bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken. Hier wurden in Halle und Altmark Umsatzrückgänge zwischen rd. 8 % und rd. 9 % registriert, während in den anderen Planungsregionen weitgehend stabile Umsätze oder sogar leichte Zuwächse zu erkennen sind.

Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die regionalen und sektoralen Teilmärkte



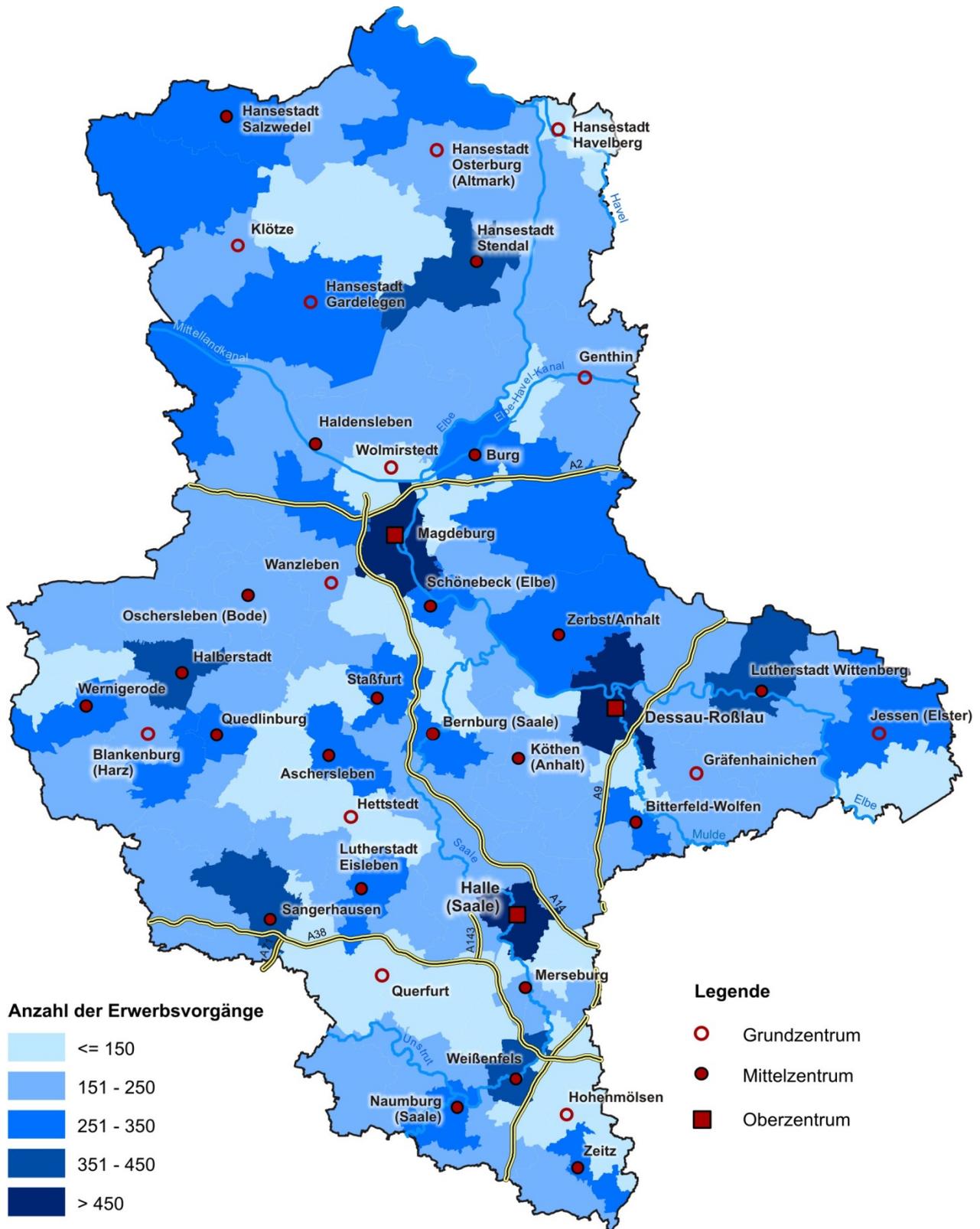
Teilmärkte in den Planungsregionen

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



Räumliche Verteilung der Anzahl der Erwerbsvorgänge

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



Die Verteilung der Erwerbsvorgänge in den Landkreisen geht aus der Anlage 1 hervor.

5.1.2 Flächenumsatz

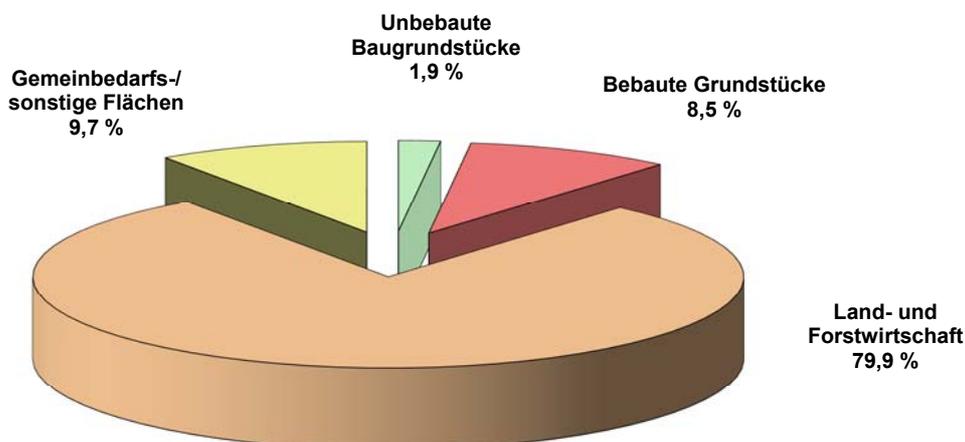
Im Berichtsjahr 2014 sind im Land Sachsen-Anhalt insgesamt **rd. 319 km² Grundstücksfläche** umgesetzt worden.

Flächenumsatz je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Fläche Berichtsjahr (Tsd. m ²)	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Fläche Vorjahr (Tsd. m ²)
Unbebaute Baugrundstücke	6.043	1,9	-4,8	6.348
Bebaute Grundstücke	27.104	8,5	-3,7	28.136
Land- und Forstwirtschaft	254.671	79,9	-13,7	294.967
Gemeinbedarfs-/sonst. Flächen	30.833	9,7	+282,5	8.061
Summe	318.651	100,0	-5,6	337.512

Einer weitgehend unveränderten Anzahl von Erwerbsvorgängen steht ein Rückgang des Flächenumsatzes von knapp 6 % gegenüber. Dabei wird der Flächenumsatz maßgeblich vom Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke bestimmt, da hier pro Erwerbsvorgang naturgemäß große Flächen den Eigentümer wechseln. Aus diesem Grund wird mit einem Anteil von 25 % an der Gesamtzahl der Erwerbsvorgänge im Land, ein Anteil von 80 % am gesamten Flächenumsatz erzielt. Dennoch ist auch hier ein geringerer Flächenumsatz erzielt worden als im Vorjahr. Während sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt um rd. 3 % reduziert hat, ist der Flächenumsatz um rd. 14 % gesunken. Bei dem großen Flächenumsatz im Teilmarkt der Land- und Forstwirtschaft sind das über 4.000 Hektar weniger als im Vorjahr. Auffällig ist der enorme Zuwachs im Flächenumsatz bei den Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen. Hier hat sich der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr fast vervierfacht, obwohl die Anzahl der Erwerbsvorgänge nur um knapp 4 % gestiegen ist. Dieser um über 2.000 Hektar gestiegene Flächenumsatz lässt sich fast ausschließlich auf einen Erwerbsvorgang zurückführen. So haben im vergangenen Jahr Teile der Goitzsche und dazugehörige Landflächen mit einer Gesamtfläche von rd. 1.500 Hektar den Besitzer gewechselt und zu diesem enormen Flächenumsatz geführt. Den geringsten Flächenumsatz erzielen die unbebauten Baugrundstücke mit einem Anteil von unter 2 %. Dieser geringe Anteil am gesamten Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr unverändert und bestätigt sich auch im langjährigen Vergleich. Im Berichtsjahr hat sich die im Teilmarkt der unbebauten Bauflächen umgesetzte Fläche um knapp 5 % reduziert, während die Anzahl der Erwerbsvorgänge um rd. 1 % zugenommen hat.

Verteilung des Flächenumsatzes auf die Teilmärkte



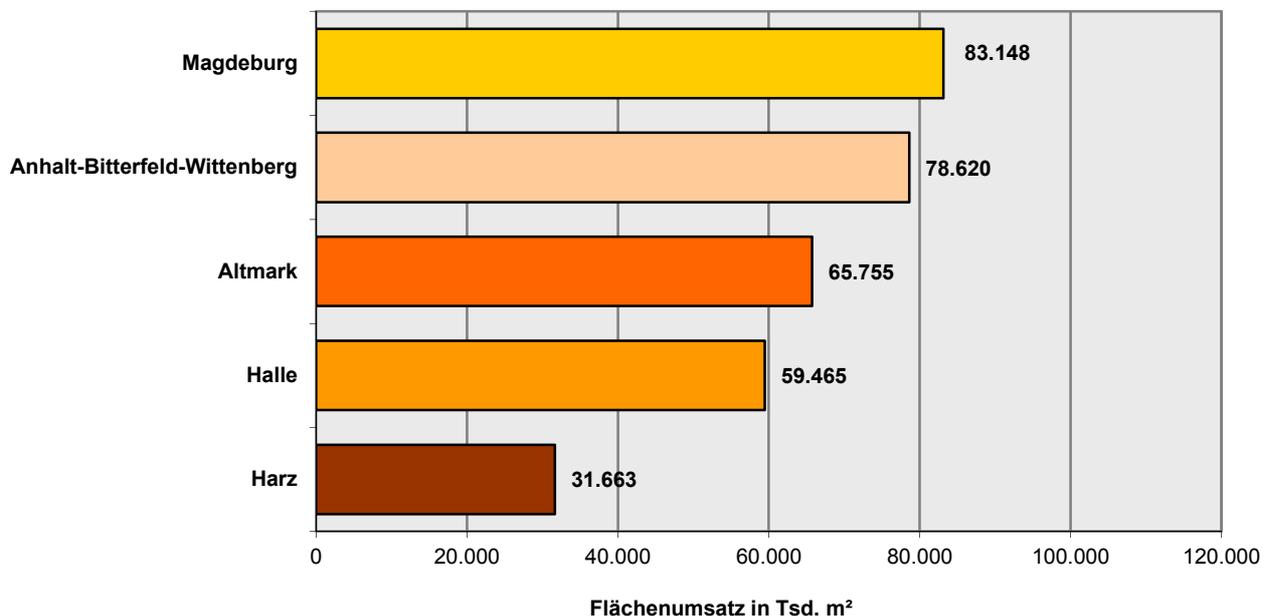
In den nach § 17 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) gebildeten Planungsregionen stellen sich die Verhältnisse wie folgt dar:

Flächenumsatz in den Planungsregionen

Planungsregion	Fläche Berichtsjahr (Tsd. m ²)	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Fläche Vorjahr (Tsd. m ²)
Altmark	65.755	20,6	-7,6	71.127
Magdeburg	83.148	26,1	-17,6	100.872
Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg	78.620	24,7	+58,1	49.728
Halle	59.465	18,7	-12,2	67.709
Harz	31.663	9,9	-34,1	48.076
Summe	318.651	100,0	-5,6	337.512

Die regionale Betrachtung der Flächenumsätze zeigt sehr unterschiedliche Entwicklungen. Während in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg der Flächenumsatz wegen des vorgenannten einen Kauffalls deutlich gestiegen ist, lassen sich in den übrigen Regionen geringere Umsätze erkennen. Auffallend ist insbesondere die Planungsregion Harz. Hier ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um über 1/3 des Vorjahresumsatzes zurückgegangen, obwohl die Anzahl der Erwerbsvorgänge weitgehend dem des Vorjahres entspricht. Auch in den übrigen Planungsregionen hat die Veränderung des Flächenumsatzes seine Ursache nicht primär in der Entwicklung der Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge. So steht der Reduzierung des Flächenumsatzes von fast 18 % in der Planungsregion Magdeburg eine nahezu dem Vorjahr unveränderte Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber. Auch in Halle haben knapp 3 % weniger Erwerbsvorgänge zu einem um 12 % geringeren Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr geführt. Durch die unterschiedlichen Entwicklungen in den Planungsregionen haben sich die jeweiligen Anteile am Landesumsatz gegenüber dem Vorjahr ebenfalls verändert. So werden in Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg nach dem deutlichen Anstieg im Berichtsjahr knapp ¼ des gesamten Flächenumsatzes im Land erzielt, während der Anteil im Vorjahr noch bei rd. 15 % lag. Wie in den vergangenen Jahren wird in der Planungsregion Magdeburg der größte Flächenumsatz erzielt. Gründe hierfür liegen auch in der Flächengröße dieser Planungsregion und der hier registrierten größten Anzahl von Erwerbsvorgängen. Gleichwohl hat sich der Anteil am gesamten Flächenumsatz von rd. 30 % im Vorjahr auf nunmehr rd. 26 % reduziert.

Verteilung des Flächenumsatzes auf die Planungsregionen

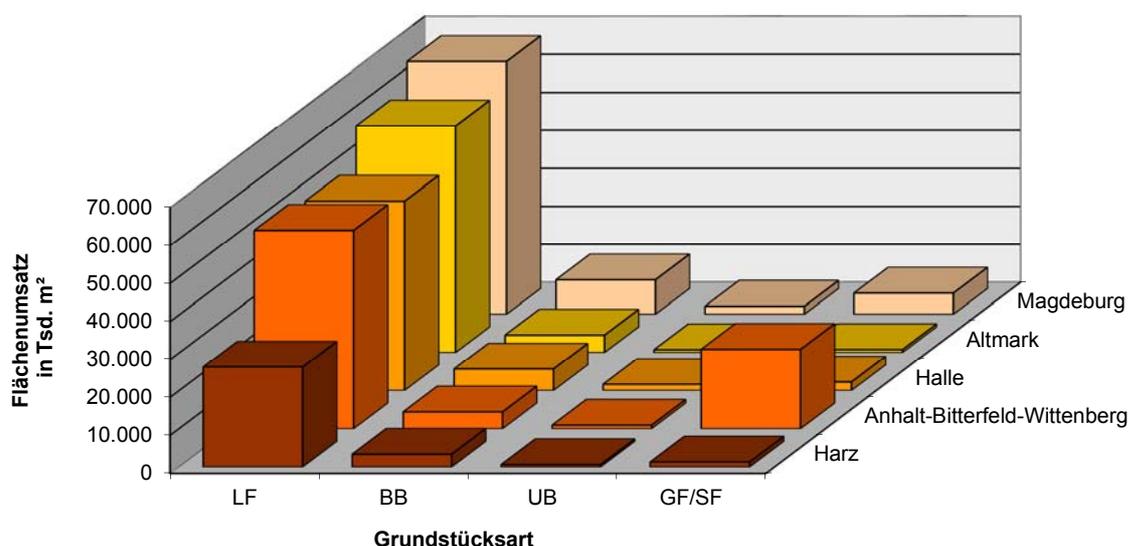


Flächenumsatz der Teilmärkte in den Planungsregionen

Planungsregion	Unbebaute Baugrundstücke (UB)		Bebaute Grundstücke (BB)		Land- und Forstwirtschaft (LF)		Gemeinbedarfs-/sonst. Flächen (GF/SF)	
	Fläche (Tsd. m ²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m ²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m ²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m ²)	Veränderung Vorjahr (%)
Altmark	741	+14,5	4.587	+21,7	59.652	-8,6	775	-45,8
Magdeburg	2.096	-23,5	9.031	-5,8	66.489	-22,4	5.532	+90,1
Anh.-Bitterf.-Wittenb.	934	+32,4	4.431	-11,8	52.292	+22,5	20.963	+1508,8
Halle	1.635	+8,8	5.684	-3,5	49.896	-14,8	2.249	+28,2
Harz	636	-15,6	3.371	-12,8	26.342	-38,4	1.314	+98,2
Summe	6.043	-4,8	27.104	-3,7	254.671	-13,7	30.833	+282,5

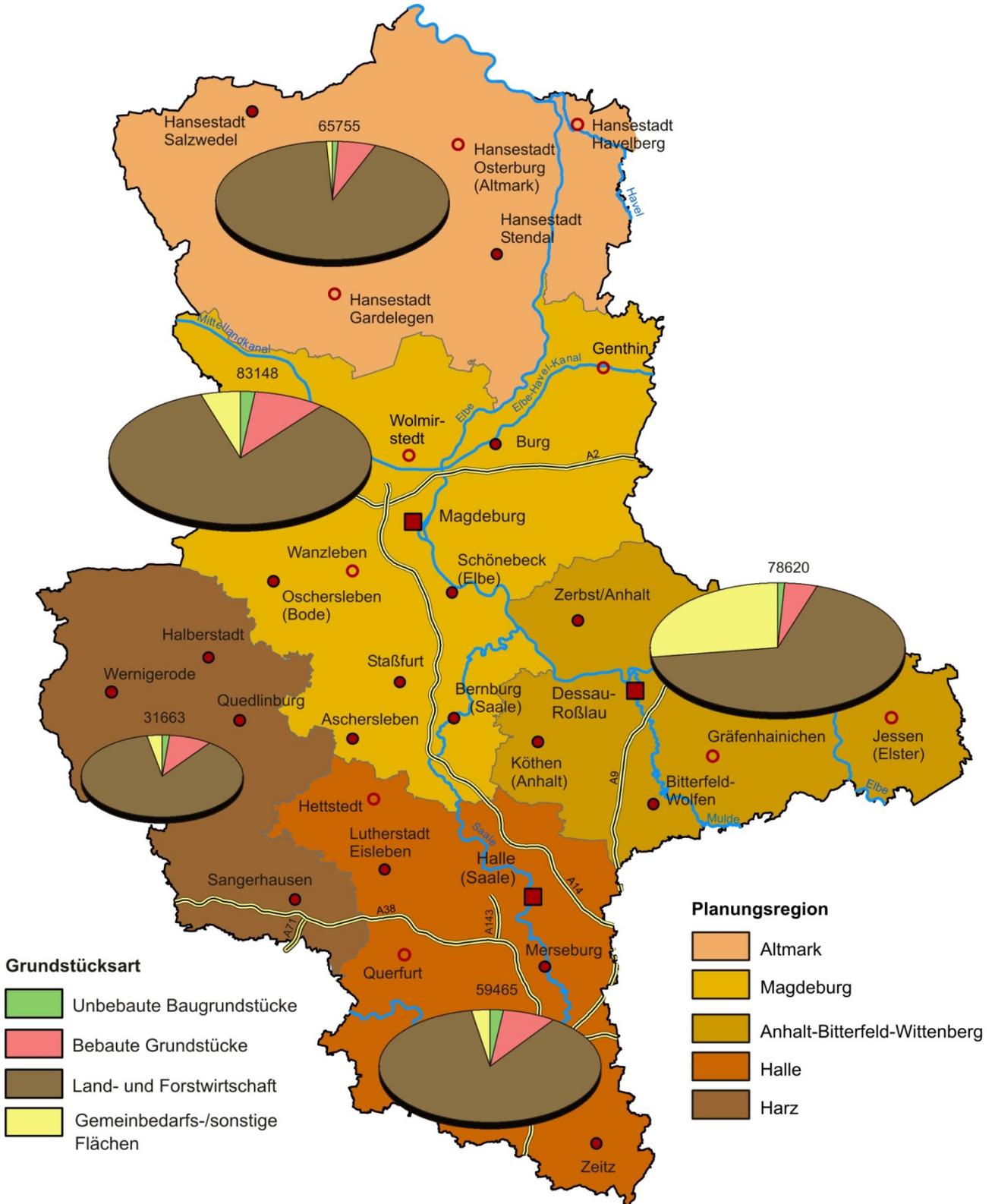
Durch die Betrachtung der einzelnen Teilmarktentwicklungen in den Planungsregionen lassen sich einige Auffälligkeiten weiter differenzieren. Auch hier zeigt sich bei den Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg eindrucksvoll, wie ein einziger Erwerbsvorgang maßgeblich auf die statistische Umsatzentwicklung Einfluss nehmen kann. Dennoch bleibt das auf den vorangegangenen Seiten beschriebene Objekt ein Einzelfall und die dadurch hervorgerufene Steigerung des Flächenumsatzes kann nicht als nachhaltig und typisch angesehen werden. Unabhängig davon zeigen sich bei den Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen auch in anderen Planungsregionen teilweise erhebliche Steigerungen des Flächenumsatzes. So ist in der Planungsregion Magdeburg eine Umsatzsteigerung von rd. 90 % zu erkennen, im Harz hat sich der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr sogar verdoppelt. Die Gründe hierfür und die Objekte, die dahinterstehen sind vielschichtig. Sie reichen von großen Liegenschaften für die Freizeit- und Erholungsnutzung über Abbauflächen bis hin zu Flächen für Photovoltaik-, Solar- und sonstigen Energieanlagen. Auffällig ist die Entwicklung des Flächenumsatzes auch im Teilmarkt der Land- und Forstwirtschaft. Auffällig insofern, dass mit Ausnahme von Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg in allen übrigen Planungsregionen die Umsätze teilweise deutlich gesunken sind. Auch im Teilmarkt der bebauten Grundstücke fällt eine Planungsregion in ihrer Entwicklung gegenüber den übrigen auf. So hat sich in der Planungsregion Altmark der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um fast 22 % erhöht, während in den übrigen Planungsregionen insgesamt weniger Flächen umgesetzt worden sind.

Verteilung des Flächenumsatzes auf die regionalen und sektoralen Teilmärkte



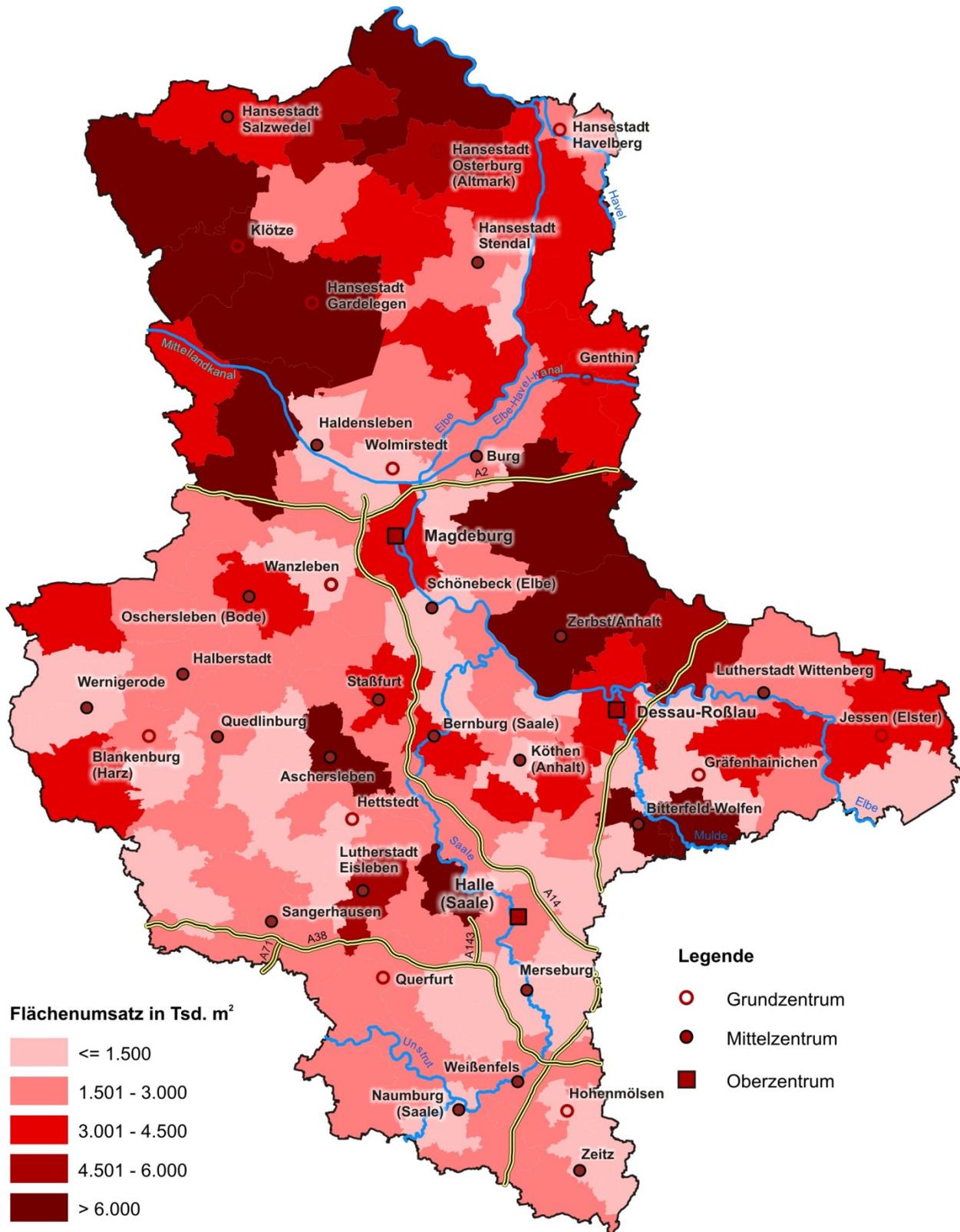
Verteilung des Flächenumsatzes in den Planungsregionen

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



Räumliche Verteilung des Flächenumsatzes

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



Die Verteilung der Flächenumsätze in den Landkreisen geht aus der Anlage 2 hervor.

5.1.3 Geldumsatz

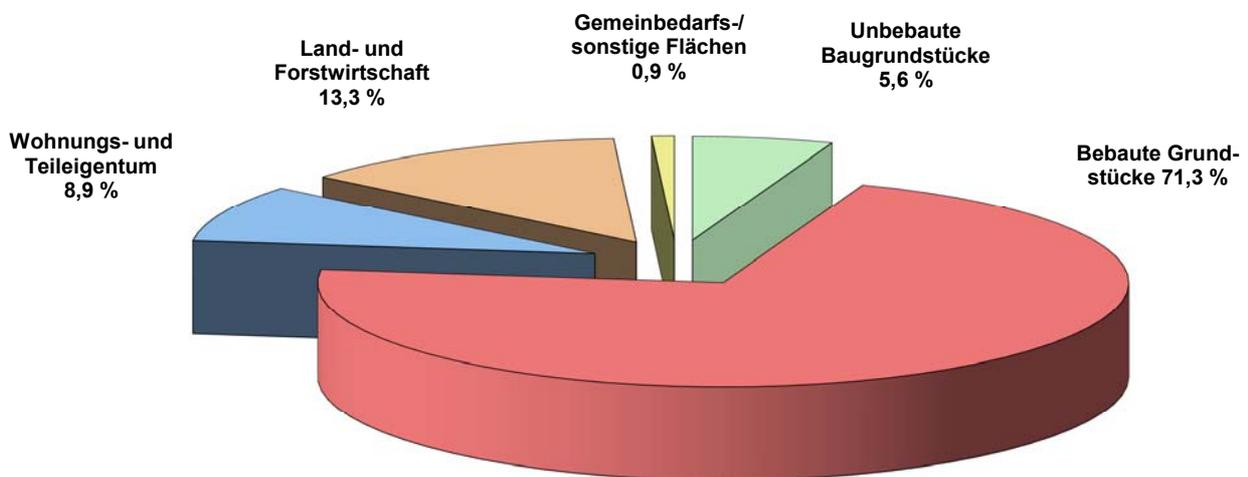
Im Berichtsjahr 2014 sind auf dem Grundstücksmarkt in Sachsen-Anhalt **rd. 2,2 Milliarden Euro** umgesetzt worden.

Geldumsatz je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Umsatz Berichtsjahr (Mio. €)	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Umsatz Vorjahr (Mio. €)
Unbebaute Baugrundstücke	120,9	5,6	+6,0	114,1
Bebaute Grundstücke	1.549,0	71,3	+4,3	1.485,4
Wohnungs- und Teileigentum	194,1	8,9	-12,7	222,3
Land- und Forstwirtschaft	287,7	13,3	+11,7	257,5
Gemeinbedarfs-/sonst. Flächen	19,9	0,9	+34,5	14,8
Summe	2.171,6	100,0	+3,7	2.094,0

Trotz einer nahezu konstanten Anzahl von Erwerbsvorgängen und einem um fast 6 % reduzierten Flächenumsatz ist das Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahr um 3,7 % gestiegen. Bemerkenswert ist diese Entwicklung auch deshalb, da dieser Trend bereits seit vier Jahren in Folge erkennbar ist. Maßgeblichen Anteil am Gesamtumsatz haben die bebauten Grundstücke. Hier werden über 70 % des Umsatzvolumens erzielt. Die übrigen Anteile am Gesamtumsatz sind entsprechend gering, gegenüber dem Vorjahr aber relativ stabil. Korrelationen zu Anzahl und Flächenumsatz lassen sich auch hier nur bedingt feststellen. Zumindest von der Tendenz vergleichbar zeigen sich die Umsatzzahlen im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums. Hier steht einer um rd. 7 % gesunkenen Anzahl von Erwerbsvorgängen ein um fast 13 % gesunkener Geldumsatz gegenüber. Auch im Teilmarkt der bebauten Grundstücke stehen dem gestiegenen Geldumsatz von rd. 4 % eine gestiegene Anzahl und ein gesteigener Flächenumsatz gegenüber. Im Gegensatz dazu stehen die Umsatzentwicklungen im Teilmarkt der Land- und Forstwirtschaft. Während hier eine um rd. 3 % zurückgegangene Anzahl der Erwerbsvorgänge zu einer Reduzierung des Flächenumsatzes um rd. 14 % geführt hat, ist trotzdem der Geldumsatz um immerhin rd. 12 % gestiegen. Mit Ausnahme des Wohnungs- und Teileigentums sind die Geldumsätze auch in den anderen Teilmärkten gestiegen. Im Teilmarkt der Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen ist die prozentuale Steigerung des Geldumsatzes von fast 35 % auf den ebenfalls gestiegenen Flächenumsatz zurückzuführen, wengleich der Prozentsatz, um den sich der Flächenumsatz erhöht hat, deutlich höher ausfällt.

Verteilung des Geldumsatzes auf die Teilmärkte



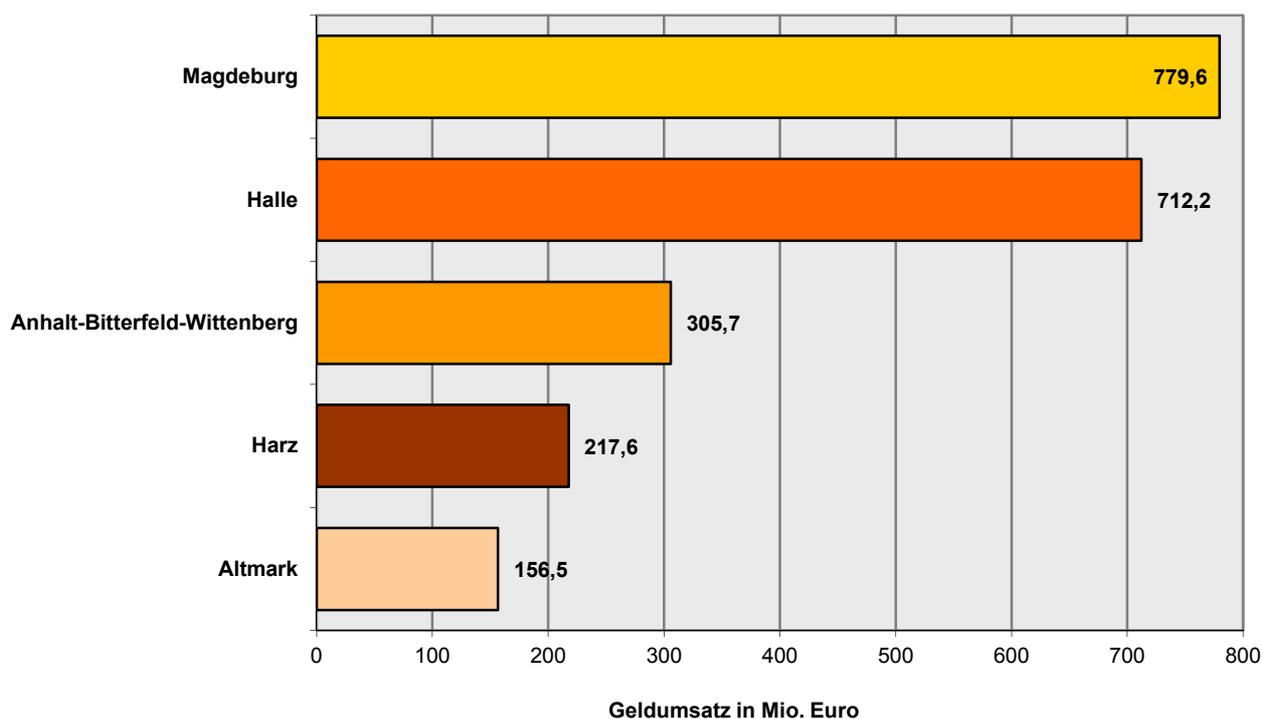
In den nach § 17 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) gebildeten Planungsregionen stellen sich die Verhältnisse wie folgt dar:

Geldumsatz in den Planungsregionen

Planungsregionen	Umsatz Berichtsjahr (Mio. €)	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Umsatz Vorjahr (Mio. €)
Altmark	156,5	7,2	+1,3	154,4
Magdeburg	779,6	35,9	+12,4	693,9
Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg	305,7	14,1	+3,8	294,4
Halle	712,2	32,8	+4,6	681,1
Harz	217,6	10,0	-19,4	270,2
Summe	2.171,6	100,0	+3,7	2.094,0

Wie bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge und bei der Fläche werden auch beim Geld die meisten Umsätze in der Planungsregion Magdeburg erzielt. Der Anteil der Planungsregion Magdeburg an dem insgesamt im Land erzielten Geldumsatz beträgt fast 36 %. Den zweitgrößten Geldumsatz erzielt die Planungsregion Halle mit einem Anteil von 1/3 am Landesumsatz. Die Veränderungen zum Vorjahr zeigen überwiegend positive Vorzeichen. Eine Ausnahme bildet die Planungsregion Harz, in der sich das Transaktionsvolumen um fast 20 % verringert hat. Dem gegenüber stehen eine nur leicht reduzierte Anzahl der Erwerbsvorgänge um rd. 1 % sowie ein immerhin um rd. 34 % gesunkener Flächenumsatz. Eindeutig zulegen konnte die Planungsregion Magdeburg mit über 12 %. Dabei waren auch hier eine gegenüber dem Vorjahr weitgehend unveränderte Anzahl der Erwerbsvorgänge sowie ein deutlicher Rückgang im Flächenumsatz von fast 18 % zu registrieren. Die geringsten Veränderungen zum Vorjahr zeigen sich in der Planungsregion Altmark. Mit einer Veränderung von rd. 1 % entspricht der Geldumsatz weitgehend dem des Vorjahres. Dabei stehen dem annähernd gleichen Geldumsatz Veränderungen mit einem Minus von 2,5 % bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge und eine Reduzierung von knapp 8 % beim Flächenumsatz gegenüber.

Verteilung des Geldumsatzes auf die Planungsregionen

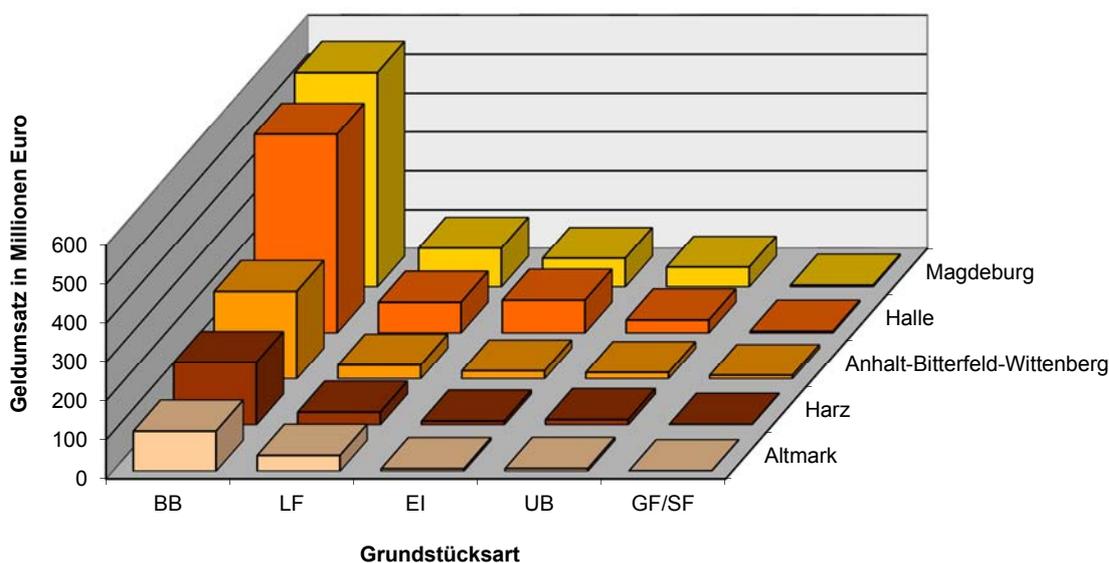


Geldumsatz der Teilmärkte in den Planungsregionen

Planungsregion	Unbebaute Baugrundstücke (UB)		Bebaute Grundstücke (BB)		Wohnungs- und Teileigentum (EI)		Land- und Forstwirtschaft (LF)		Gemeinbedarfs-/sonst. Flächen GF/SF)	
	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)
Altmark	6,8	-18,0	101,2	+3,2	6,3	-16,0	41,4	+7,9	0,8	-63,6
Magdeburg	50,8	+7,3	551,5	+15,0	73,6	-10,7	99,7	+24,4	4,1	-12,8
Anh.-Bitterf.-Wittenb.	16,3	+21,4	224,6	+1,9	20,5	-13,1	35,5	+2,9	8,9	+256,0
Halle	33,5	-2,5	511,0	+6,2	84,2	-2,5	78,7	+4,9	4,7	+17,5
Harz	13,6	+27,2	160,7	-22,1	9,5	-57,6	32,5	+10,0	1,4	+0,0
Summe	120,9	+6,0	1.549,0	+4,3	194,1	-12,7	287,7	+11,7	19,9	+34,5

Vorstehende Tabelle zeigt die Entwicklungen in den einzelnen regionalen und sektoralen Teilmärkten. Die Veränderungen sind sehr unterschiedlich und lassen sich nur in wenigen Fällen auf die Entwicklung von Anzahl und Flächenumsatz zurückführen. Tendenziell einheitliche Entwicklungen zeigen sich im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums sowie der Land- und Forstwirtschaft, allerdings mit umgekehrten Vorzeichen. Entsprechend der rückläufigen Entwicklung bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge werden im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums auch geringere Geldumsätze erzielt. Auffällig ist hier insbesondere die Planungsregion Harz mit einem Umsatzrückgang von fast 58 %. Dieser gegenüber dem Vorjahr deutlich geringere Geldumsatz ergibt sich u.a. aus einer um über 28 % geringeren Anzahl von Erwerbsvorgängen. Auf den zweiten Blick bemerkenswert ist auch die Entwicklung in der Planungsregion Magdeburg. Hier ist als einzige Planungsregion die Anzahl der Erwerbsvorgänge von Wohnungs- und Teileigentum um fast 6 % gestiegen, obwohl ein um fast 11 % geringerer Geldumsatz erzielt worden ist. Die Entwicklung der Geldumsätze im Teilmarkt der Land- und Forstwirtschaft dürfte allgemein weniger von der Anzahl der Erwerbsvorgänge als vielmehr von der umgesetzten Fläche abhängig sein. Aber auch dieser Sachverhalt erweist sich als alleinige Erklärung des Geldumsatzes als nicht zutreffend. So stehen nahezu in allen Planungsregionen gesunkene Flächenumsätze gestiegenen Geldumsätzen gegenüber. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass in diesem Teilmarkt ein weiterhin gestiegenes Preisniveau zu höheren Geldumsätzen geführt hat. Eine Ausnahme bildet die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Hier steht dem gestiegenen Geldumsatz von fast 3 % auch ein gesteigener Flächenumsatz von über 22 % gegenüber.

Verteilung des Geldumsatzes auf die regionalen und sektoralen Teilmärkte



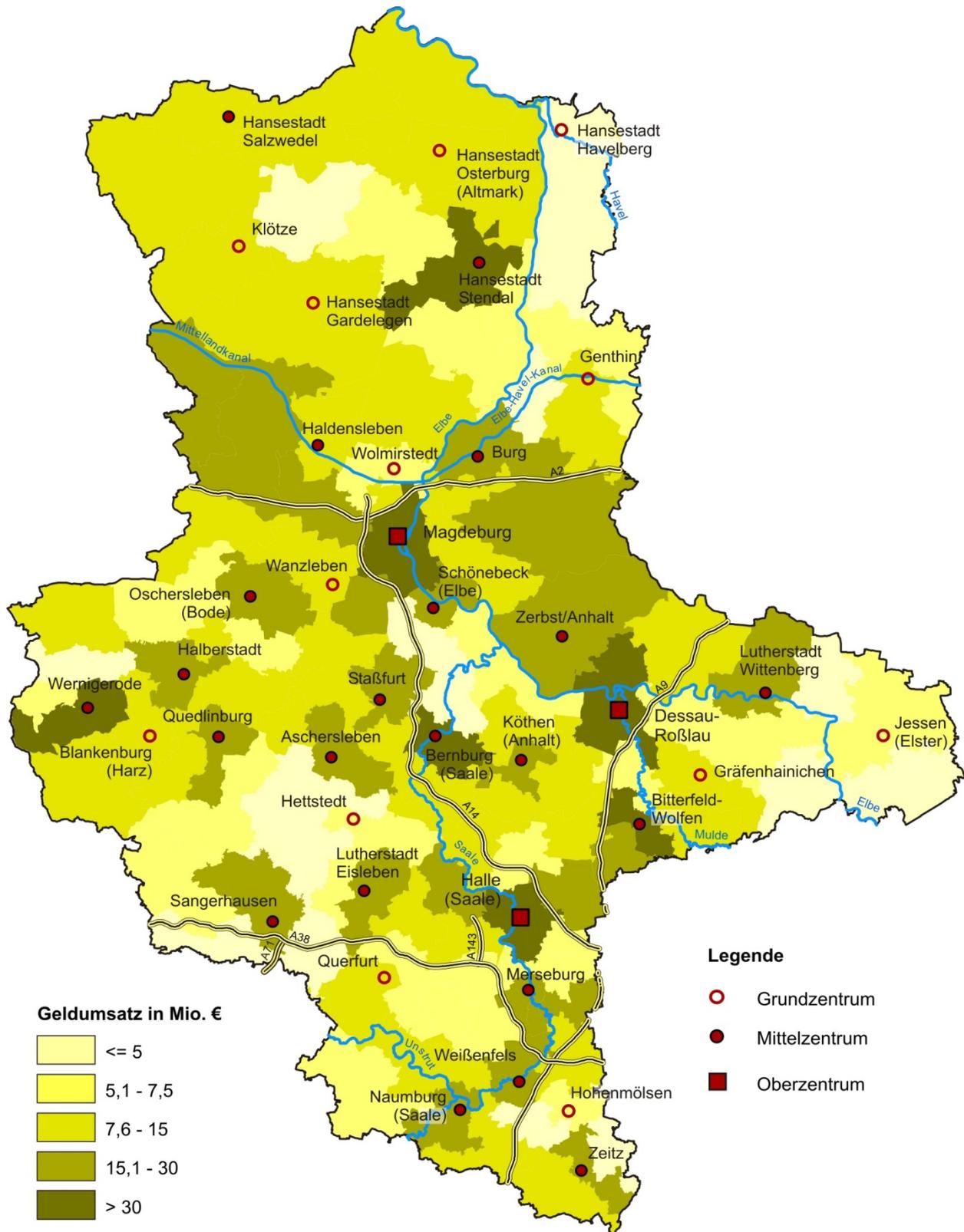
Verteilung des Geldumsatzes in den Planungsregionen

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



Räumliche Verteilung des Geldumsatzes

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



Die Verteilung der Geldumsätze in den Landkreisen geht aus der Anlage 3 hervor.

5.2 Teilmarktbezogene Umsatzzahlen

5.2.1 Unbebaute Baugrundstücke

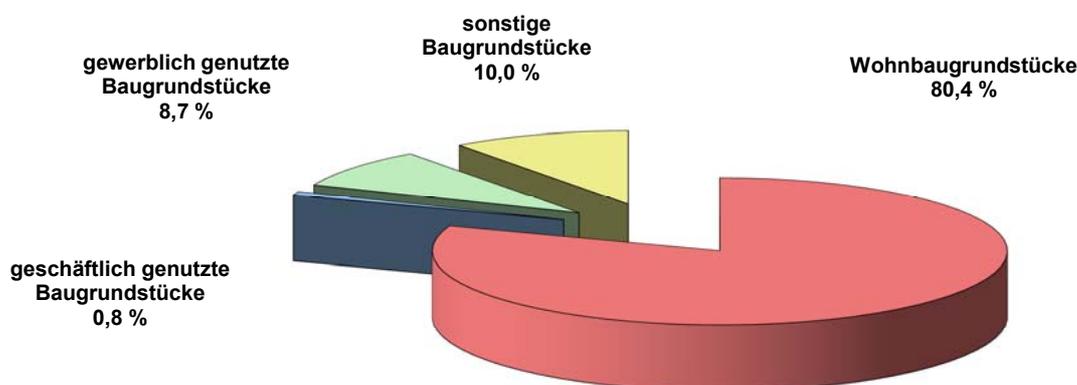
Nachstehende Übersicht zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke. Die insgesamt 3.900 registrierten Erwerbsvorgänge entfallen auf folgende unterschiedliche Grundstücksarten:

Anzahl der Erwerbsvorgänge je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Anzahl Berichtsjahr	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Anzahl Vorjahr
Wohnbaugrundstücke	3.137	80,4	+2,8	3.052
Geschäftlich genutzte Baugrundstücke	33	0,8	+6,5	31
Gewerblich genutzte Baugrundstücke	339	8,7	-10,6	379
Sonstige Baugrundstücke	391	10,0	-1,0	395
Summe	3.900	100,0	+1,1	3.857

Nach wie vor den größten Anteil an den gehandelten unbebauten Baugrundstücken haben die Wohnbaugrundstücke. Insgesamt werden rd. 80 % der Baugrundstücke für die Nutzung „Wohnen“ gekauft. Aufgrund der immer weiter zurückgehenden Anzahl von Erwerbsvorgängen in den anderen Teilmärkten hat sich der Marktanteil in den letzten Jahren ständig erhöht. Im Berichtsjahr hat sich bei den Wohngrundstücken die Anzahl der Erwerbsvorgänge sogar um fast 3 % erhöht, nachdem sie im Vorjahr um rd. 9 % zurückgegangen war. 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 unter 1 % der insgesamt registrierten unbebauten Baugrundstücke aus. Die größte Veränderung zum Vorjahr zeigt sich bei den Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung. Hier ist die Anzahl um fast 11 % zurückgegangen. Weitgehend stabile Verhältnisse zeigen sich bei den sonstigen Baugrundstücken. Bemerkenswert ist der geringe Rückgang von 1 % auch deshalb, weil sich noch im Jahr 2013 die Anzahl der Erwerbsvorgänge bei diesen sonstigen Baugrundstücken um 1/3 gegenüber dem Vorjahr reduziert hatte. 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 wie im Vorjahr 10 %.

Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte



Verteilung der unbebauten Baugrundstücke in den Planungsregionen

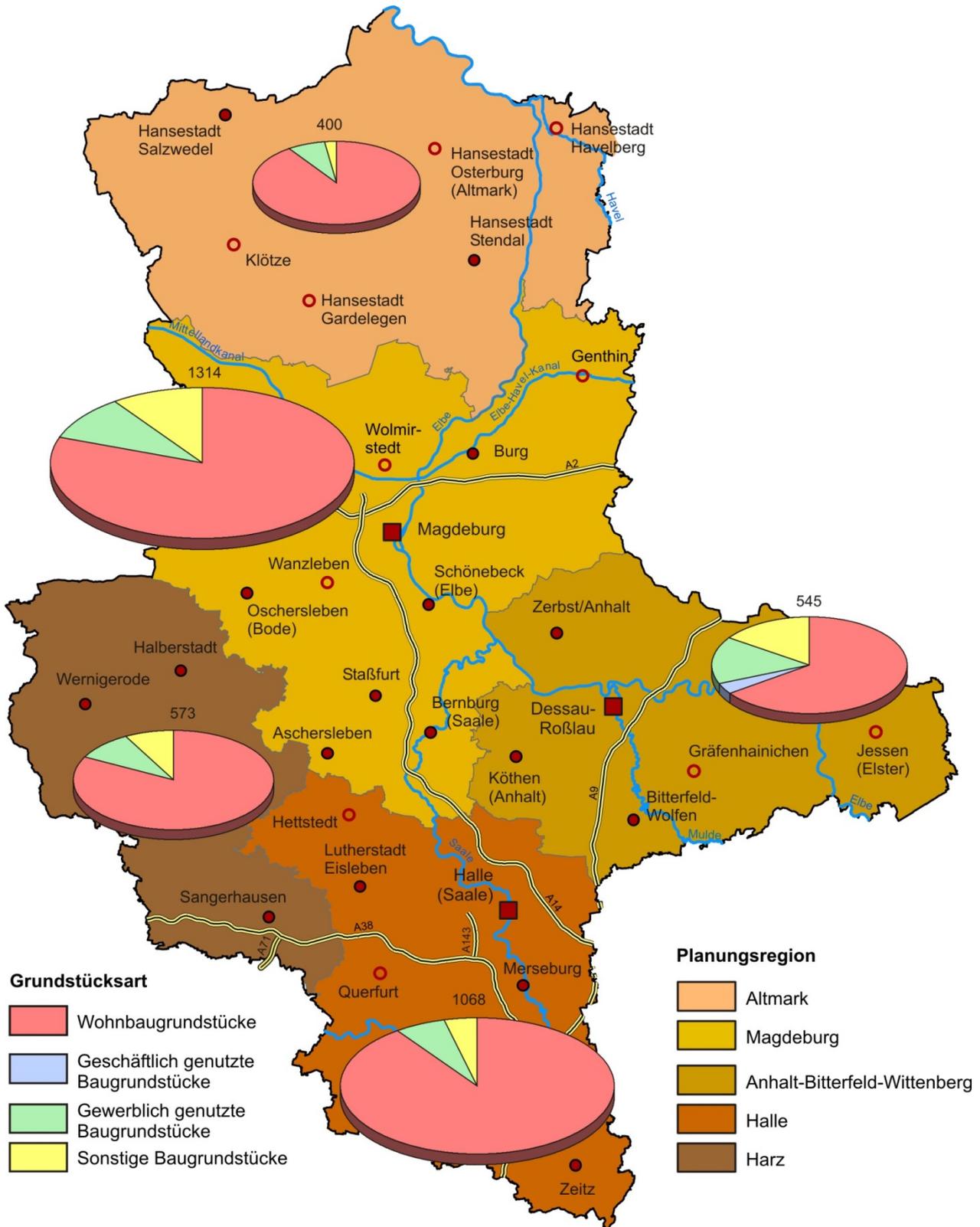
Planungsregion	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m ²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2014	2013	2014	2013	2014	2013			
Summe aller unbebauten Baugrundstücke									
Altmark	400	397	741	647	6.796	8.289	+0,8	+14,5	-18,0
Magdeburg	1.314	1.388	2.096	2.739	50.780	47.344	-5,3	-23,5	+7,3
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	545	509	934	705	16.261	13.390	+7,1	+32,4	+21,4
Halle	1.068	1.064	1.635	1.503	33.548	34.404	+0,4	+8,8	-2,5
Harz	573	499	636	754	13.558	10.663	+14,8	-15,6	+27,2
Summe/Durchschnitt	3.900	3.857	6.043	6.348	120.944	114.090	+1,1	-4,8	+6,0

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

Teilmarkt Planungsregion	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m ²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2014	2013	2014	2013	2014	2013			
Erwerbsvorgänge für									
Wohnbaugrundstücke									
Altmark	350	354	397	346	5.102	5.297	-1,1	+14,7	-3,7
Magdeburg	1.033	1.019	933	930	37.117	32.337	+1,4	+0,3	+14,8
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	368	374	353	304	9.008	8.307	-1,6	+16,1	+8,4
Halle	925	911	828	828	24.577	21.864	+1,5	+0,0	+12,4
Harz	461	394	343	299	10.394	7.867	+17,0	+14,6	+32,1
Summe/Durchschnitt	3.137	3.052	2.854	2.707	86.198	75.671	+2,8	+5,4	+13,9
Geschäftlich genutzte Baugrundstücke									
Altmark	1	2	2	3	15	19	-50,0	-20,6	-21,1
Magdeburg	6	13	14	11	213	228	-53,8	+32,0	-6,8
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	16	7	36	5	716	332	+129,0	+587,0	+116,0
Halle	9	4	10	2	192	52	+125,0	+347,0	+267,0
Harz	1	5	0	1	5	7	-80,0	-85,8	-27,1
Summe/Durchschnitt	33	31	63	21	1.141	638	+6,5	+192,0	+78,7
Gewerblich genutzte Baugrundstücke									
Altmark	36	32	336	294	1.625	2.910	+12,5	+14,3	-44,2
Magdeburg	111	159	898	1.315	8.892	9.490	-30,2	-31,7	-6,3
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	64	59	373	302	4.071	3.248	+8,5	+23,5	+25,3
Halle	77	76	664	624	7.347	10.966	+1,3	+6,4	-33,0
Harz	51	53	180	346	1.932	2.323	-3,8	-48,0	-16,8
Summe/Durchschnitt	339	379	2.451	2.881	23.867	28.936	-10,6	-14,9	-17,5
Sonstige Baugrundstücke									
Altmark	13	9	6	5	54	63	+44,4	+22,2	-14,3
Magdeburg	164	197	251	483	4.558	5.289	-16,8	-48,0	-13,8
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	97	69	172	94	2.467	1.503	+40,6	+83,0	+64,1
Halle	57	73	133	50	1.432	1.522	-21,9	+169,0	-5,9
Harz	60	47	113	107	1.227	466	+27,7	+5,1	+163,0
Summe/Durchschnitt	391	395	675	739	9.738	8.844	-1,0	-8,6	+10,1

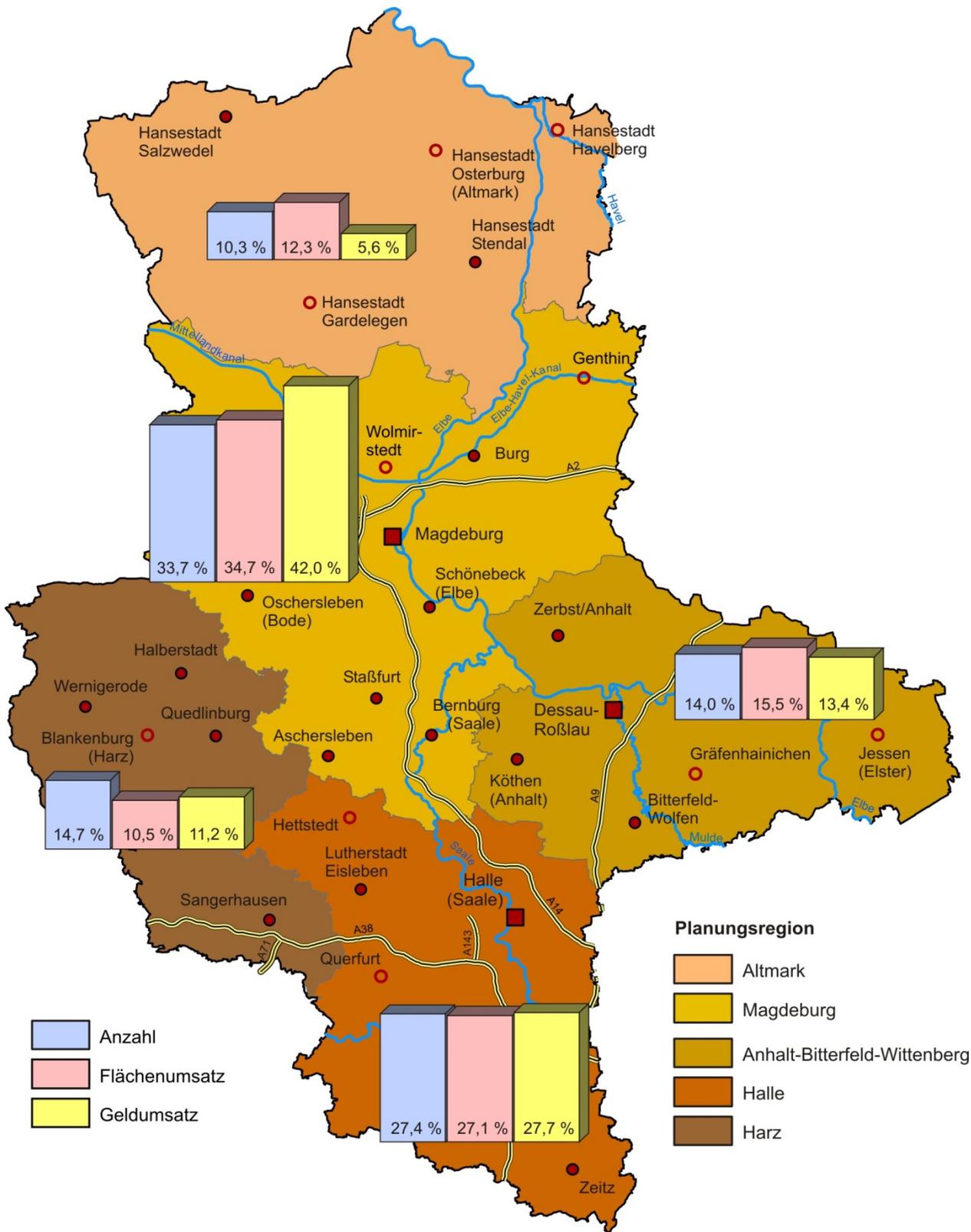
Verteilung der unbebauten Baugrundstücke in den Planungsregionen

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



Umsätze der unbebauten Baugrundstücke in den Planungsregionen

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



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

5.2.2 Bebaute Grundstücke

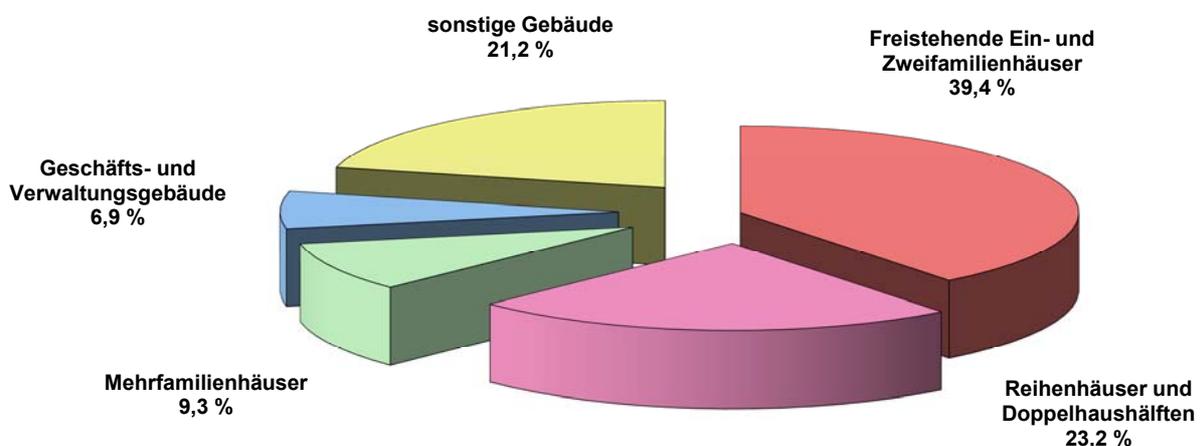
Nachstehende Übersicht zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Die insgesamt 12.486 registrierten Erwerbsvorgänge entfallen auf folgende unterschiedliche Gebäudearten:

Anzahl der Erwerbsvorgänge je Gebäudeart

Gebäudearten (Teilmärkte)	Anzahl Berichtsjahr	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Anzahl Vorjahr
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	4.925	39,4	+1,2	4.867
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	2.902	23,2	+2,1	2.842
Mehrfamilienhäuser	1.155	9,3	-4,0	1.203
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	863	6,9	+6,0	814
Sonstige Gebäude	2.641	21,2	+3,5	2.552
Summe	12.486	100,0	+1,7	12.278

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 23 % an den insgesamt veräußerten bebauten Grundstücken haben. Die Entwicklung zum Vorjahr zeigt bei den privaten Eigenheimen nur geringe Veränderungen. So sind die Erwerbsvorgänge des Marktfavoriten der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr um rd. 1 %, die Anzahl bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften um rd. 2 % gestiegen. Im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser sowie der Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sind die Marktanteile deutlich geringer als beim privaten Eigenheim. Die Anzahl der gehandelten Mehrfamilienhäuser ist um 4 % gefallen und ihr Marktanteil liegt bei rd. 9 %. Bei den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden ist eine Steigerung der Verkaufszahlen von 6 % zu erkennen, obwohl hier noch im Jahr 2013 ein Rückgang der Erwerbsvorgänge von über 8 % zu registrieren war. Ihr Anteil an den insgesamt gehandelten bebauten Grundstücken liegt unverändert bei knapp 7 %. Eine 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 der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte



Verteilung der bebauten Grundstücke in den Planungsregionen

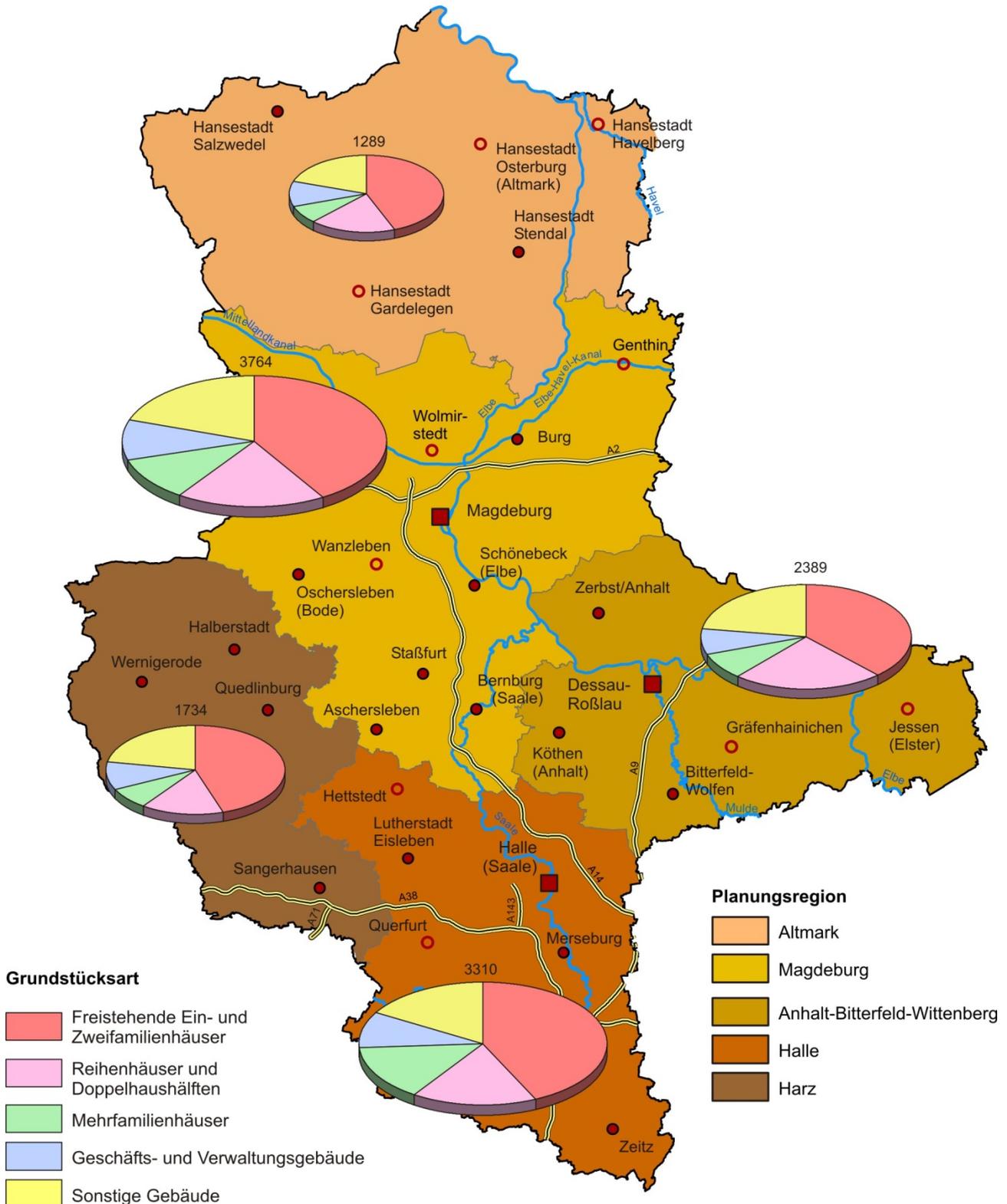
Planungsregion	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m ²)		Geldumsatz (100 Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2014	2013	2014	2013	2014	2013			
Summe aller bebauten Grundstücke									
Altmark	1.289	1.161	4.587	3.769	1.012	981	+11,0	+21,7	+3,2
Magdeburg	3.764	3.797	9.031	9.585	5.515	4.794	-0,9	-5,8	+15,0
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	2.389	2.200	4.431	5.026	2.246	2.205	+8,6	-11,8	+1,9
Halle	3.310	3.310	5.684	5.890	5.110	4.812	+0,0	-3,5	+6,2
Harz	1.734	1.810	3.371	3.866	1.607	2.062	-4,2	-12,8	-22,1
Summe/Durchschnitt	12.486	12.278	27.104	28.136	15.490	14.854	+1,7	-3,7	+4,3

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

Teilmarkt Planungsregion	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m ²)		Geldumsatz (100 Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2014	2013	2014	2013	2014	2013			
Erwerbsvorgänge für									
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser									
Altmark	541	481	1.581	947	332	294	+12,5	+66,9	+12,9
Magdeburg	1.455	1.413	1.983	1.888	1.258	1.101	+3,0	+5,0	+14,3
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	835	802	998	920	585	556	+4,1	+8,5	+5,2
Halle	1.346	1.422	1.441	1.649	955	1.017	-5,3	-12,6	-6,1
Harz	748	749	871	922	508	537	-0,1	-5,5	-5,4
Summe/Durchschnitt	4.925	4.867	6.874	6.326	3.638	3.505	+1,2	+8,7	+3,8
Reihenhäuser und Doppelhaushälften									
Altmark	293	251	469	320	133	129	+16,7	+46,6	+3,1
Magdeburg	890	908	552	528	606	598	-2,0	+4,5	+1,3
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	674	643	445	440	400	352	+4,8	+1,1	+13,6
Halle	708	679	389	397	522	489	+4,3	-2,0	+6,7
Harz	337	361	177	185	183	191	-6,6	-4,3	-4,2
Summe/Durchschnitt	2.902	2.842	2.032	1.870	1.844	1.759	+2,1	+8,7	+4,8
Mehrfamilienhäuser									
Altmark	82	85	187	197	206	120	-3,5	-5,1	+71,7
Magdeburg	351	360	480	688	934	1.121	-2,5	-30,2	-16,7
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	197	168	273	310	500	296	+17,3	-11,9	+68,9
Halle	403	422	620	496	1.542	1.184	-4,5	+25,0	+30,2
Harz	122	168	198	228	224	375	-27,4	-13,2	-40,3
Summe/Durchschnitt	1.155	1.203	1.758	1.919	3.406	3.096	-4,0	-8,4	+10,0
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude									
Altmark	100	78	279	185	187	162	+28,2	+50,8	+15,4
Magdeburg	269	263	794	698	1.575	940	+2,3	+13,8	+67,6
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	134	132	368	367	347	455	+1,5	+0,3	-23,7
Halle	231	213	525	754	1.295	1.635	+8,5	-30,4	-20,8
Harz	129	128	408	315	310	484	+0,8	+29,5	-36,0
Summe/Durchschnitt	863	814	2.374	2.319	3.714	3.676	+6,0	+2,4	+1,0
Sonstige Gebäude									
Altmark	273	266	2.071	2.120	154	276	+2,6	-2,3	-44,2
Magdeburg	799	853	5.222	5.783	1.142	1.034	-6,3	-9,7	+10,4
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	549	455	2.347	2.989	414	546	+20,7	-21,5	-24,2
Halle	622	574	2.709	2.594	796	487	+8,4	+4,4	+63,4
Harz	398	404	1.717	2.216	382	475	-1,5	-22,5	-19,6
Summe/Durchschnitt	2.641	2.552	14.066	15.702	2.888	2.818	+3,5	-10,4	+2,5

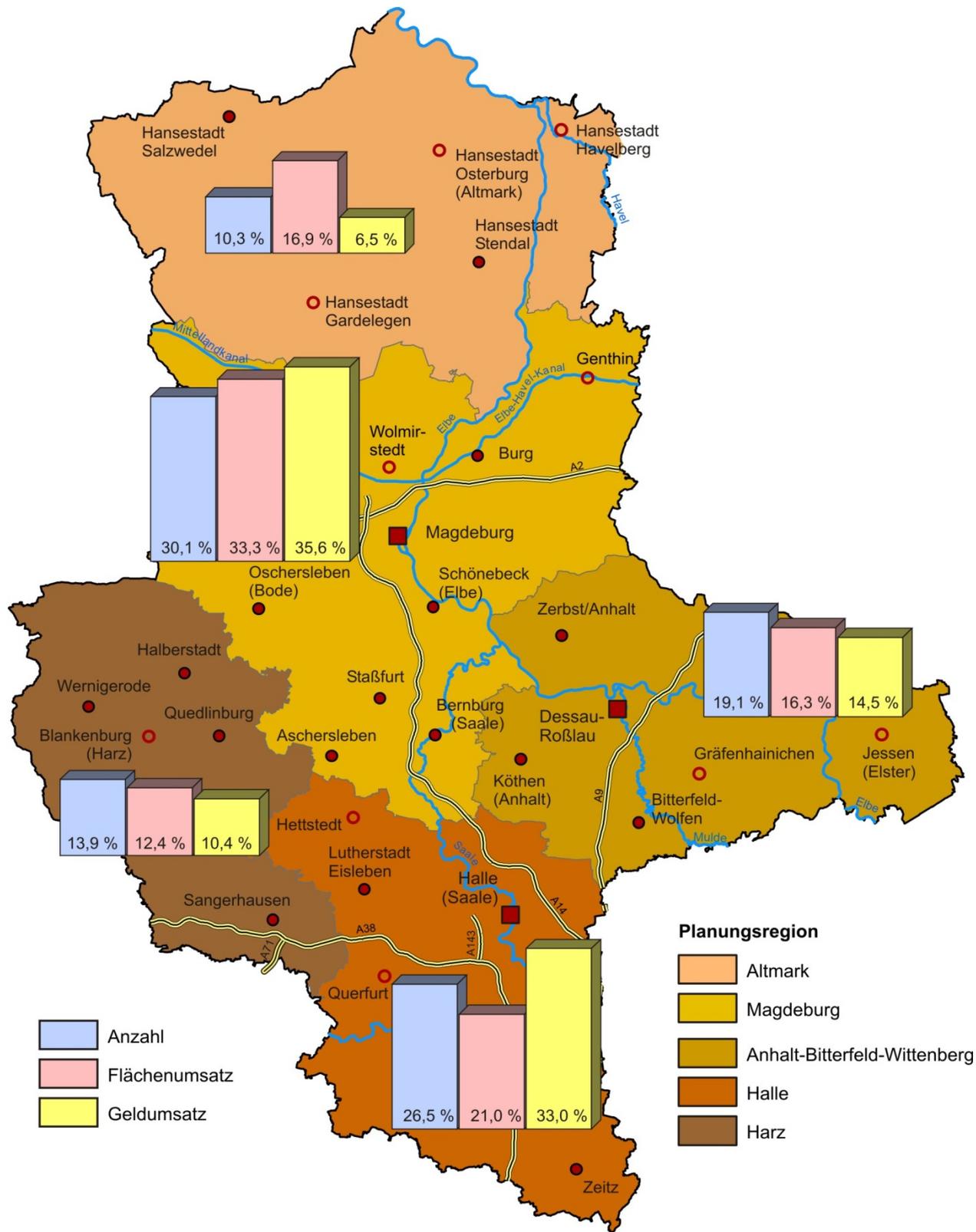
Verteilung der bebauten Grundstücke in den Planungsregionen

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



Umsätze der bebauten Grundstücke in den Planungsregionen

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



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

5.2.3 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

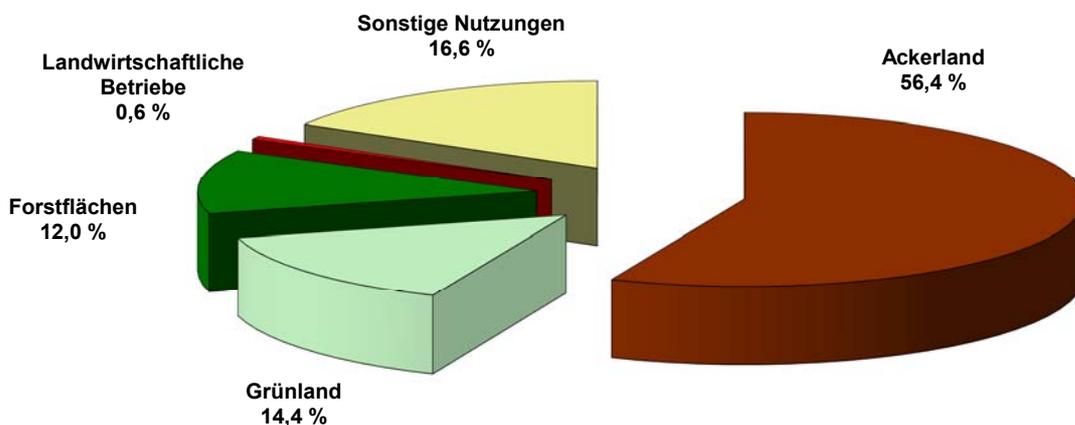
Nachstehende Übersicht zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke. Die insgesamt 6.870 registrierten Erwerbsvorgänge entfallen auf folgende unterschiedliche Grundstücksarten:

Anzahl der Erwerbsvorgänge je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Anzahl Berichtsjahr	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Anzahl Vorjahr
Ackerland	3.873	56,4	-4,0	4.035
Grünland	989	14,4	-1,1	1.000
Forstflächen	825	12,0	+2,7	803
Landwirtschaftliche Betriebe	44	0,6	-30,2	63
Sonstige Nutzungen	1.139	16,6	-4,7	1.195
Summe	6.870	100,0	-3,2	7.096

Nachdem im Vorjahr 2013 die Umsätze bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken bereits um 9 % abgenommen haben, hat sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Berichtsjahr weiter um rd. 3 % 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 6.900 im Berichtsjahr veräußerten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken über 56 % Ackerland. Deutlich weniger Erwerbsvorgänge werden bei der Grundstücksart Grünland registriert. Der Marktanteil gehandelter Grünlandflächen liegt im Berichtsjahr bei rd. 14 %. Die einzigen Veränderungen zum Vorjahr mit positiven Vorzeichen ergeben sich bei den Forstflächen. Hier sind fast 3 % mehr Erwerbsvorgänge als im Vorjahr zu registrieren. Ihr Anteil an den insgesamt veräußerten land- und forstwirtschaftlichen Flächen liegt somit bei rd. 12 %. 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 5 % gegenüber dem Vorjahr reduziert hat, liegt der Marktanteil unverändert bei rd. 17 %. Die deutlichsten Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind bei den landwirtschaftlichen Betrieben zu registrieren. Hier sind 1/3 weniger Erwerbsvorgänge beurkundet worden, obwohl noch im Vorjahr eine Zunahme der Erwerbsvorgänge zu beobachten war. 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 der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte



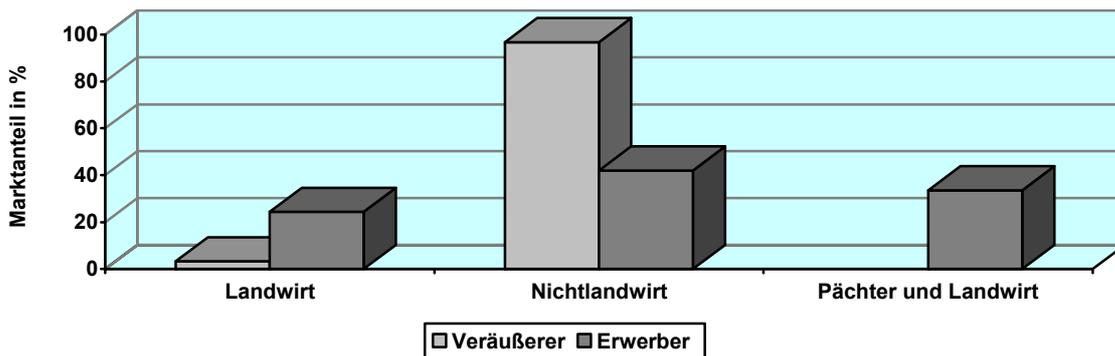
Im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke ist auch die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Marktteilnehmer interessant. Nachstehende tabellarische Übersicht zeigt die Verteilung in den einzelnen Planungsregionen.

Anteil der Marktteilnehmer in den Planungsregionen

Anteil der Marktteilnehmer (%) in den Planungsregionen	Landwirt		Nichtlandwirt		Pächter und Landwirt	
	Verkauf	Ankauf	Verkauf	Ankauf	Verkauf	Ankauf
Altmark	6,2	29,6	93,8	33,0	-	37,4
Magdeburg	3,7	19,5	96,3	51,3	-	29,2
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	3,1	32,1	96,9	28,4	-	39,4
Halle	1,8	28,6	98,2	38,8	-	32,6
Harz	2,7	17,2	97,3	48,4	-	34,4
Anteil insgesamt	3,3	24,4	96,7	42,0	-	33,6

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 97 % 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 42 % 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 58 % den größten Anteil. Während die Landwirte ohne vorherigen Pachtvertrag rd. 24 % der Käufer darstellen, bestand bei rd. 34 % der Landwirte bei Ankauf der Fläche bereits ein Pachtvertrag.



Verteilung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke in den Planungsregionen

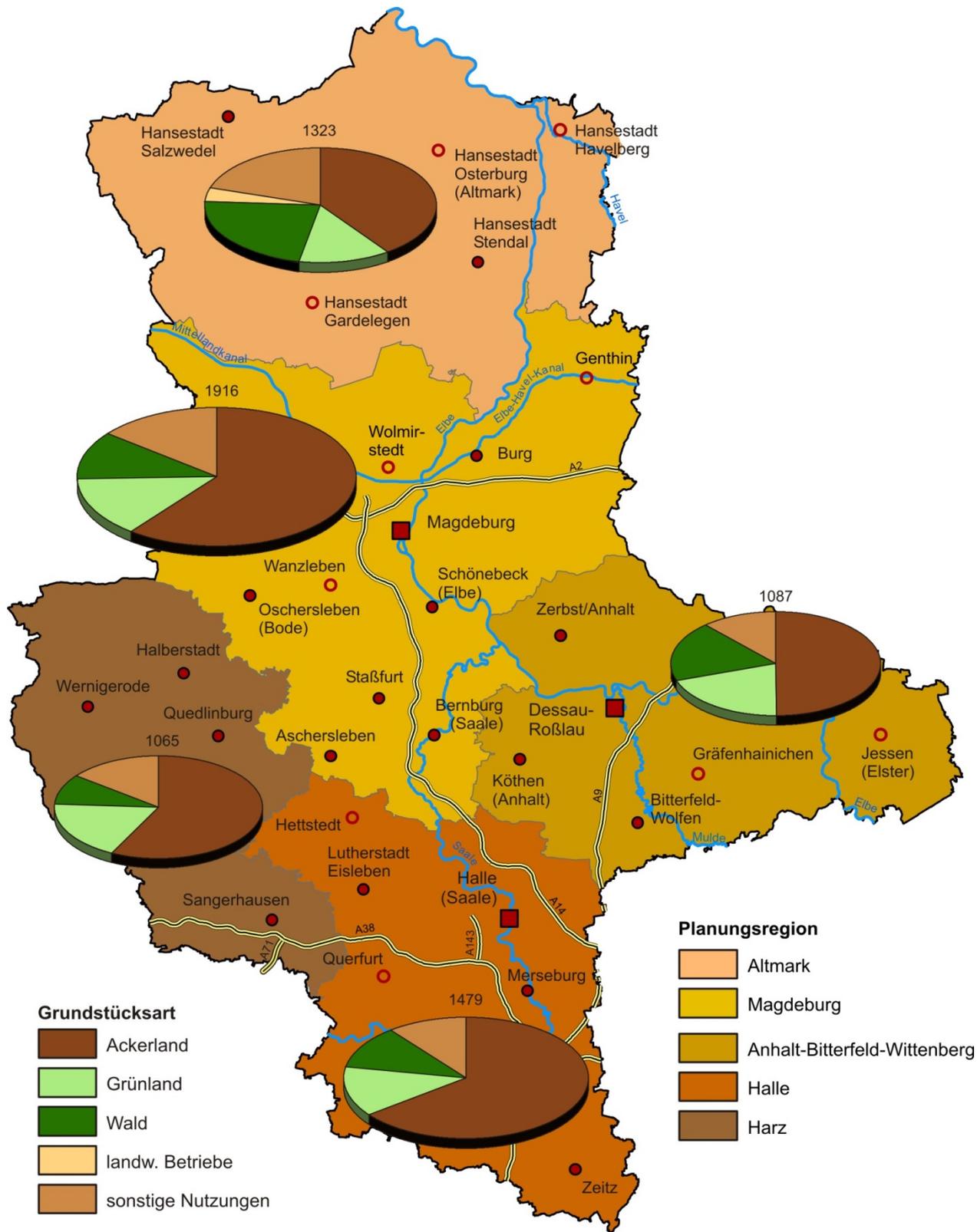
Planungsregion	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd m ²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2014	2013	2014	2013	2014	2013			
Summe aller land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke									
Altmark	1.323	1.445	59.652	65.280	41.376	38.339	-8,4	-8,6	+7,9
Magdeburg	1.916	1.907	66.489	85.638	99.656	80.086	+0,5	-22,4	+24,4
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	1.087	1.085	52.292	42.694	35.452	34.441	+0,2	+22,5	+2,9
Halle	1.479	1.627	49.896	58.561	78.712	75.070	-9,1	-14,8	+4,9
Harz	1.065	1.032	26.342	42.794	32.480	29.514	+3,2	-38,4	+10,0
Summe/Durchschnitt	6.870	7.096	254.671	294.967	287.676	257.450	-3,2	-13,7	+11,7

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

Teilmarkt Planungsregion	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd m ²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2014	2013	2014	2013	2014	2013			
Erwerbsvorgänge für									
Ackerland									
Altmark	495	580	17.084	19.598	14.465	14.553	-14,7	-12,8	-0,6
Magdeburg	1.208	1.179	37.024	38.554	70.005	58.437	+2,5	-4,0	+19,8
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	541	542	23.921	24.355	26.815	28.703	-0,2	-1,8	-6,6
Halle	992	1.106	36.952	41.440	68.053	62.916	-10,3	-10,8	+8,2
Harz	637	628	13.831	13.602	24.125	18.018	+1,4	+1,7	+33,9
Summe/Durchschnitt	3.873	4.035	128.812	137.549	203.463	182.627	-4,0	-6,4	+11,4
Grünland									
Altmark	222	260	3.820	7.081	2.382	3.315	-14,6	-46,1	-28,1
Magdeburg	218	233	2.926	3.531	1.805	2.332	-6,4	-17,1	-22,6
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	233	237	2.633	2.401	1.251	1.129	-1,7	+9,7	+10,8
Halle	148	128	1.382	1.654	1.053	1.316	+15,6	-16,4	-20,0
Harz	168	142	1.893	1.377	1.022	633	+18,3	+37,5	+61,5
Summe/Durchschnitt	989	1.000	12.654	16.044	7.513	8.725	-1,1	-21,1	-13,9
Forstflächen									
Altmark	285	274	10.461	8.803	3.281	3.372	+4,0	+18,8	-2,7
Magdeburg	163	168	3.877	10.864	1.697	2.441	-3,0	-64,3	-30,5
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	157	146	17.329	7.747	2.348	1.076	+7,5	+124	+118,0
Halle	142	147	2.411	2.144	931	873	-3,4	+12,5	+6,6
Harz	78	68	1.313	11.411	735	918	+14,7	-88,5	-19,9
Summe/Durchschnitt	825	803	35.391	40.969	8.992	8.680	+2,7	-13,6	+3,6
Landwirtschaftliche Betriebe									
Altmark	37	43	3.830	8.405	2.633	5.696	-14,0	-54,4	-53,8
Magdeburg	6	11	883	12.463	16	1.613	-45,5	-92,9	-99,0
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	0	2	0	109	0	24	-	-	-
Halle	0	5	0	568	0	911	-	-	-
Harz	1	2	178	685	0	1.859	-50,0	-74,0	-
Summe/Durchschnitt	44	63	4.891	22.230	2.649	10.103	-30,2	-78,0	-73,8
Sonstige Nutzungen									
Altmark	284	288	24.457	21.393	18.615	11.403	-1,4	+14,3	+63,2
Magdeburg	321	316	21.779	20.226	26.133	15.263	+1,6	+7,7	+71,2
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	156	158	8.409	8.082	5.038	3.509	-1,3	+4,0	+43,6
Halle	197	241	9.151	12.755	8.675	9.054	-18,3	-28,3	-4,2
Harz	181	192	9.127	15.719	6.598	8.086	-5,7	-41,9	-18,4
Summe/Durchschnitt	1.139	1.195	72.923	78.175	65.059	47.315	-4,7	-6,7	+37,5

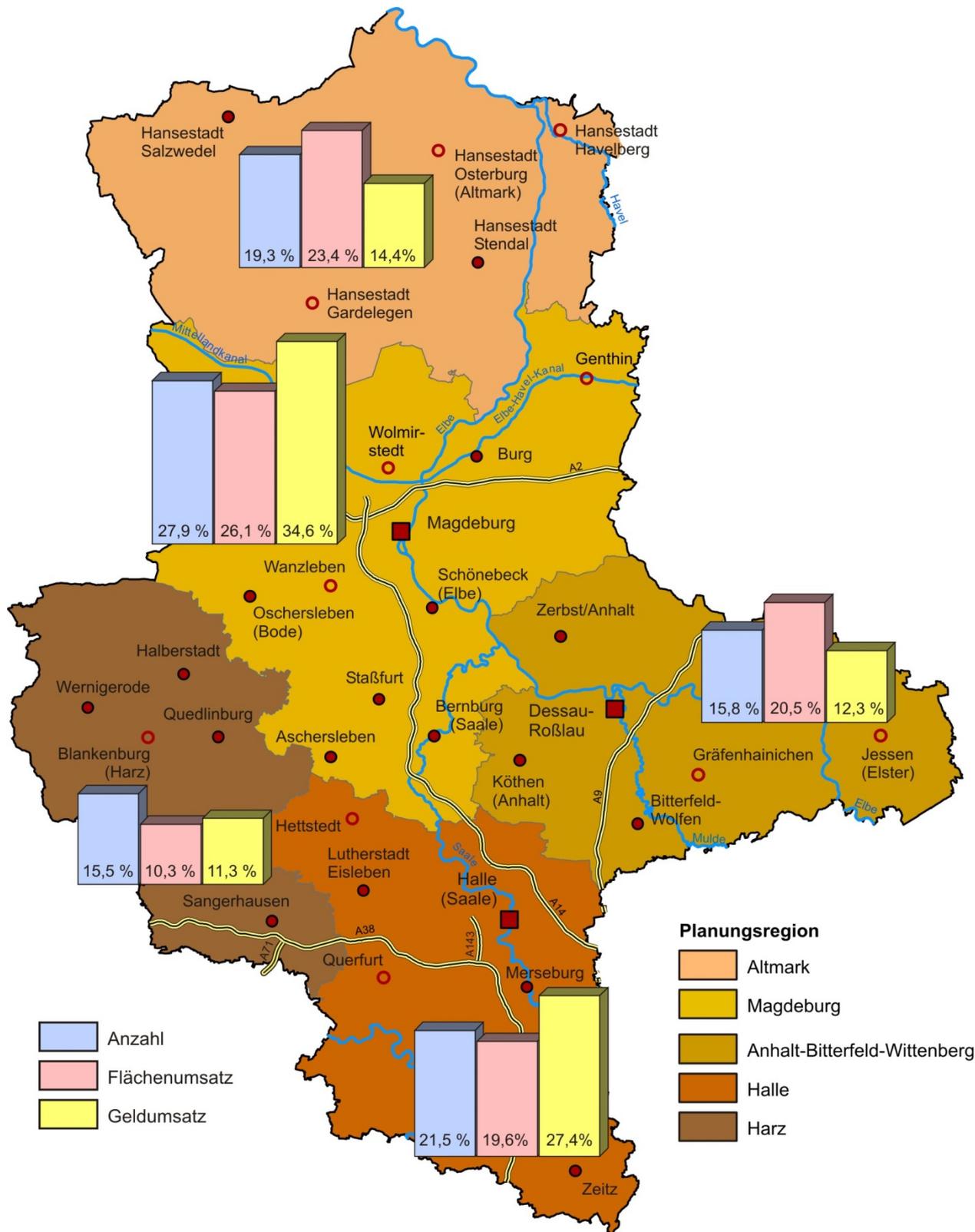
Verteilung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke in den Planungsregionen

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



Umsätze der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke in den Planungsregionen

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

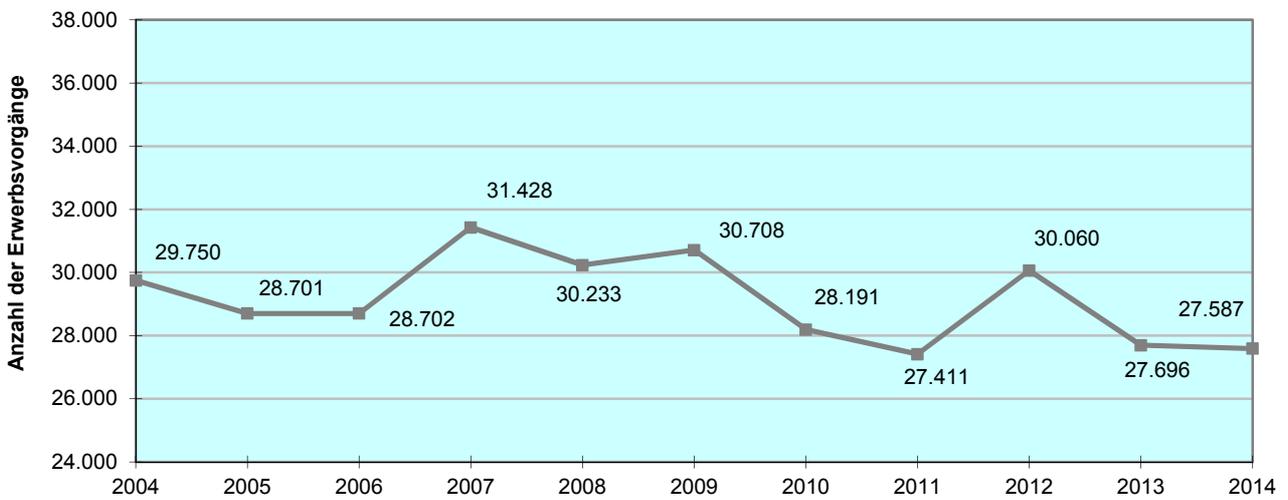


Die Verteilung der Umsätze in den Landkreisen geht aus den Anlagen 1 bis 3 hervor.

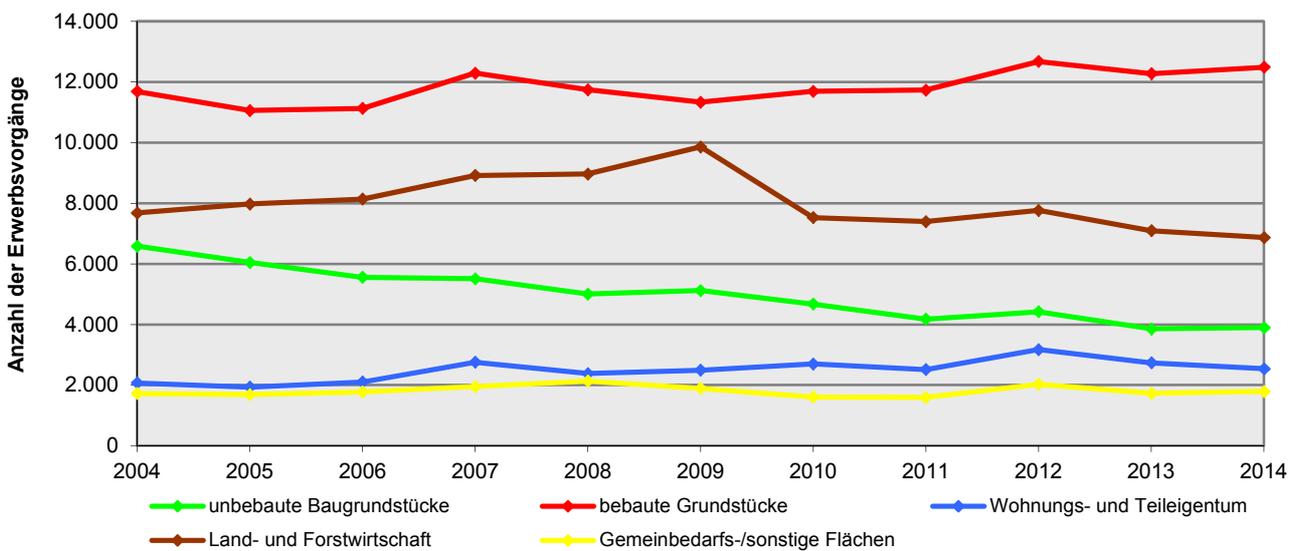
5.3 Entwicklung der Umsatzzahlen

5.3.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

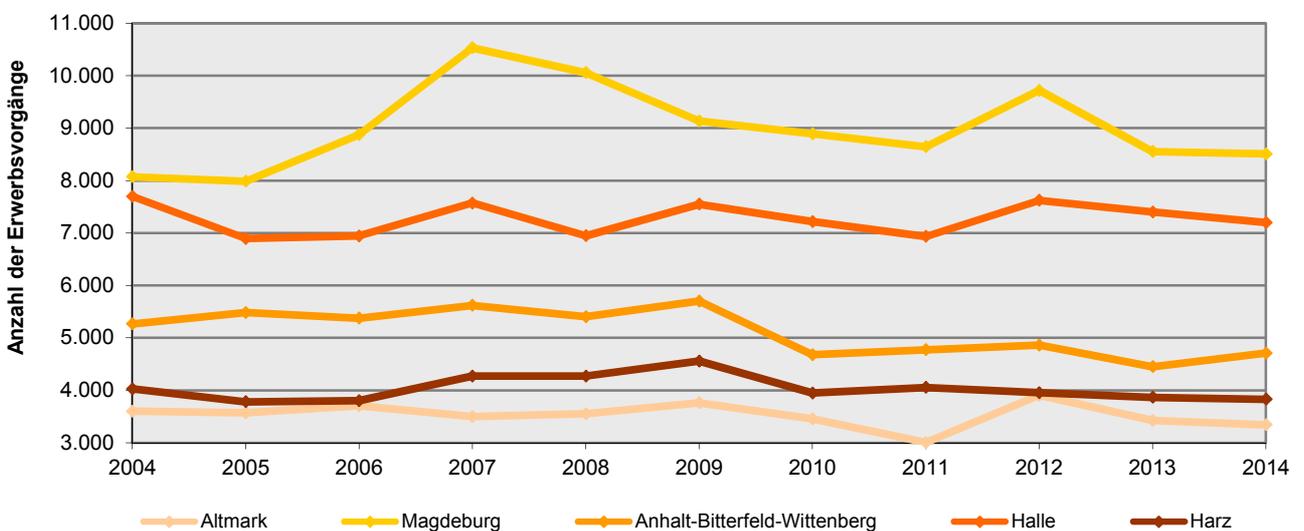
Entwicklung insgesamt



Entwicklung in den Teilmärkten

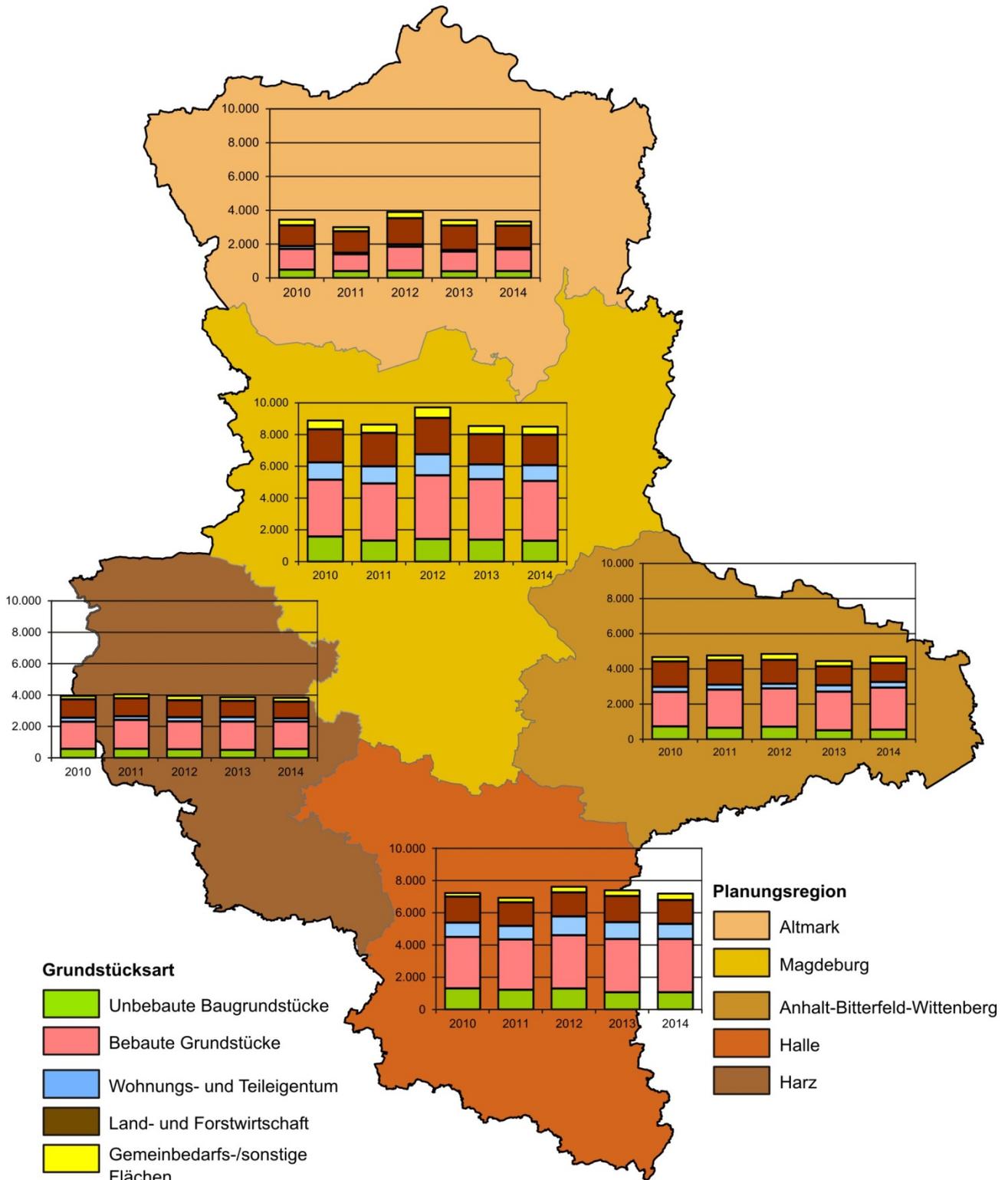


Entwicklung in den Planungsregionen



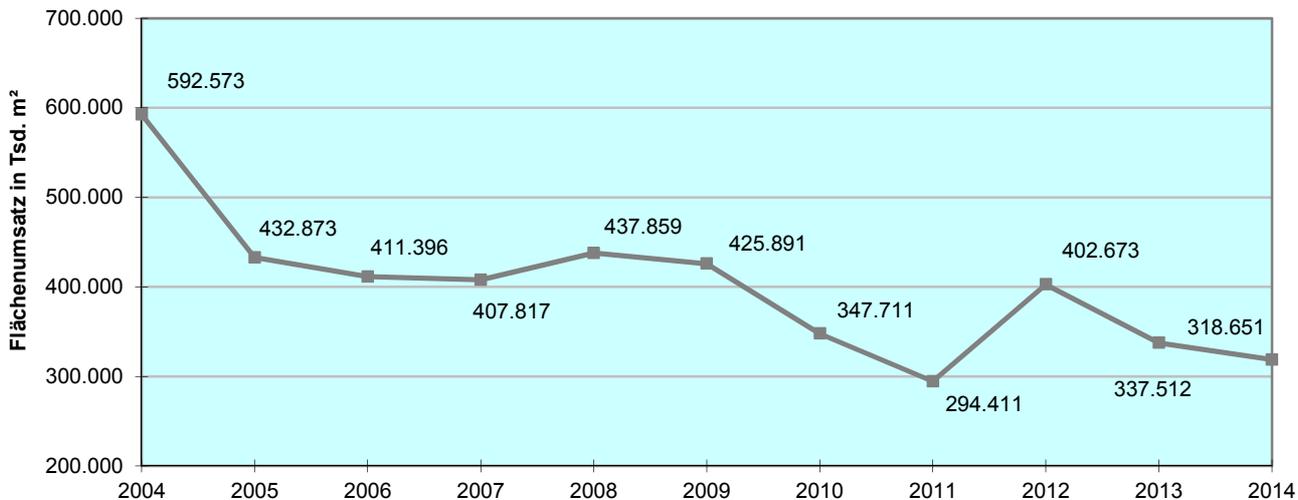
Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Planungsregionen

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

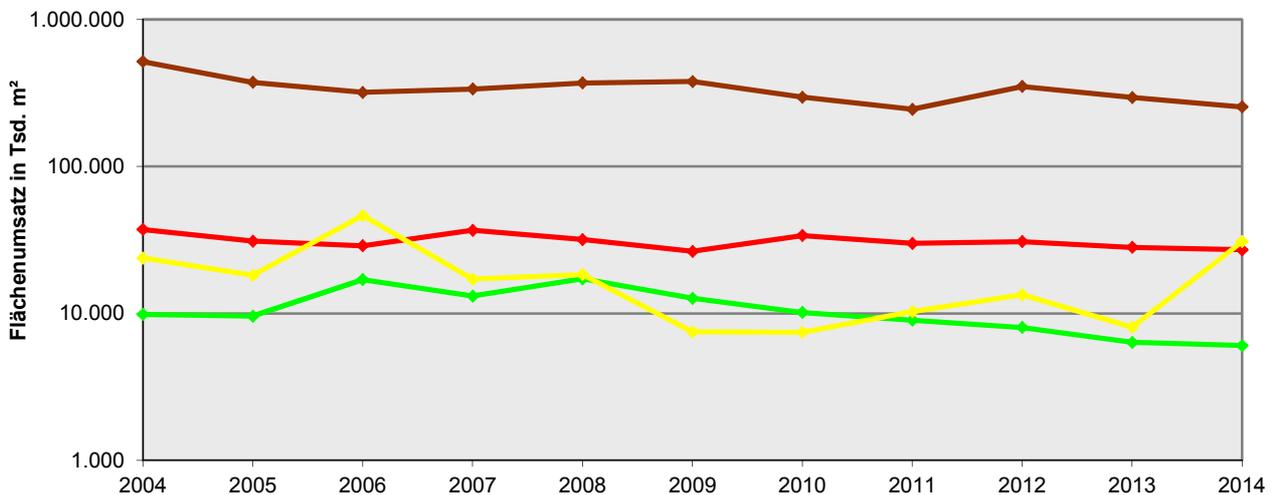


5.3.2 Flächenumsatz

Entwicklung insgesamt

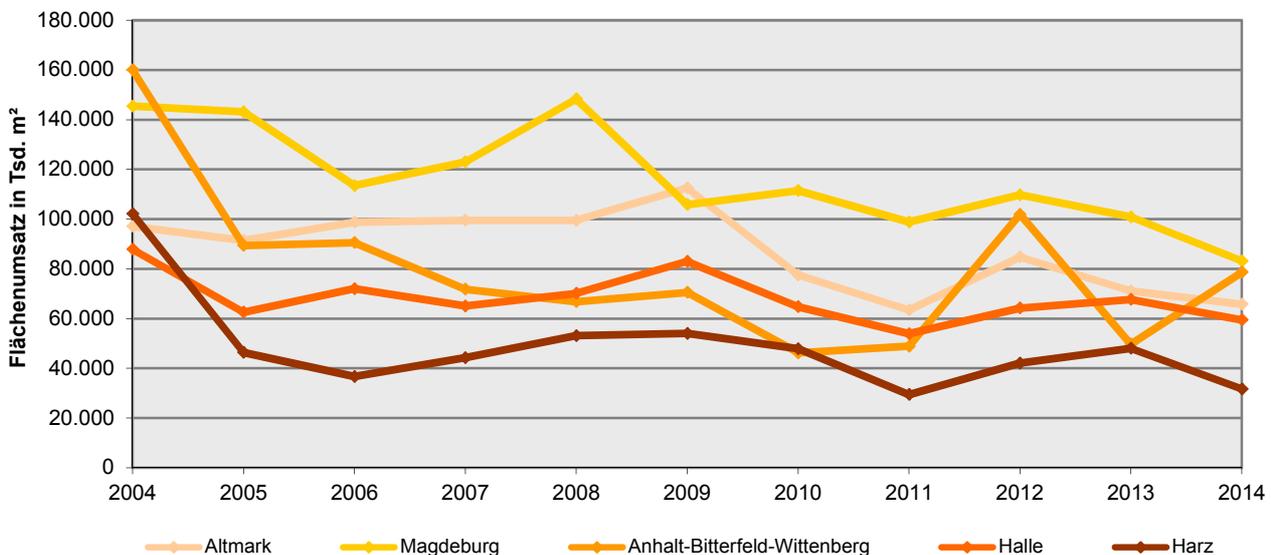


Entwicklung in den Teilmärkten



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

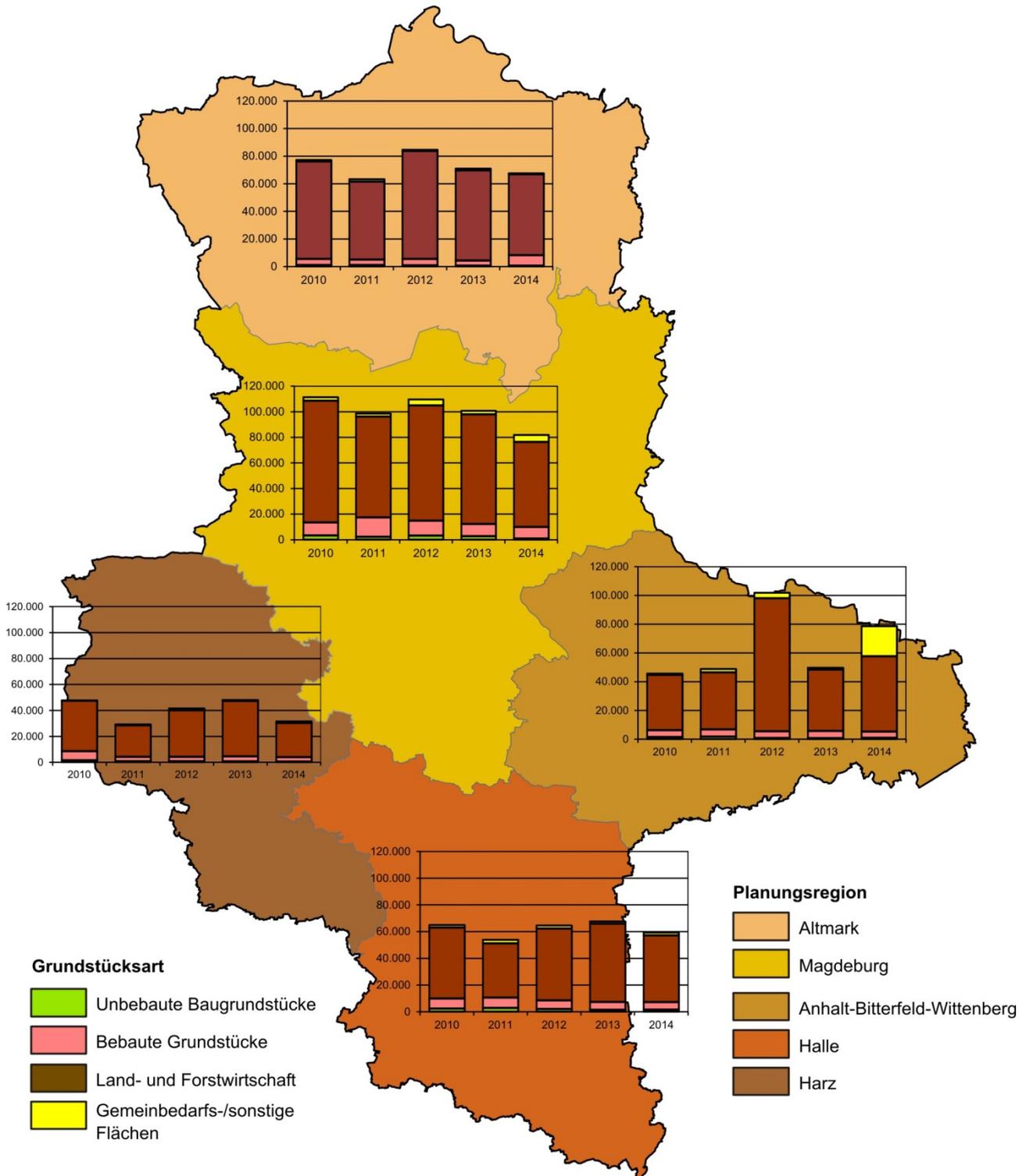
Entwicklung in den Planungsregionen



◆ Altmark
 ◆ Magdeburg
 ◆ Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg
 ◆ Halle
 ◆ Harz

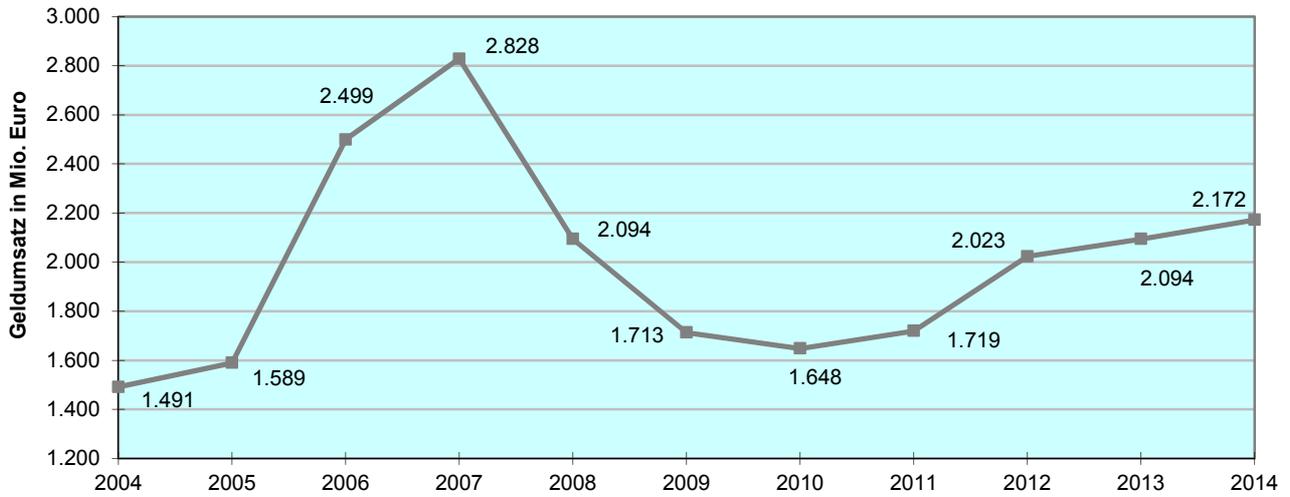
Entwicklung des Flächenumsatzes in den Planungsregionen

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

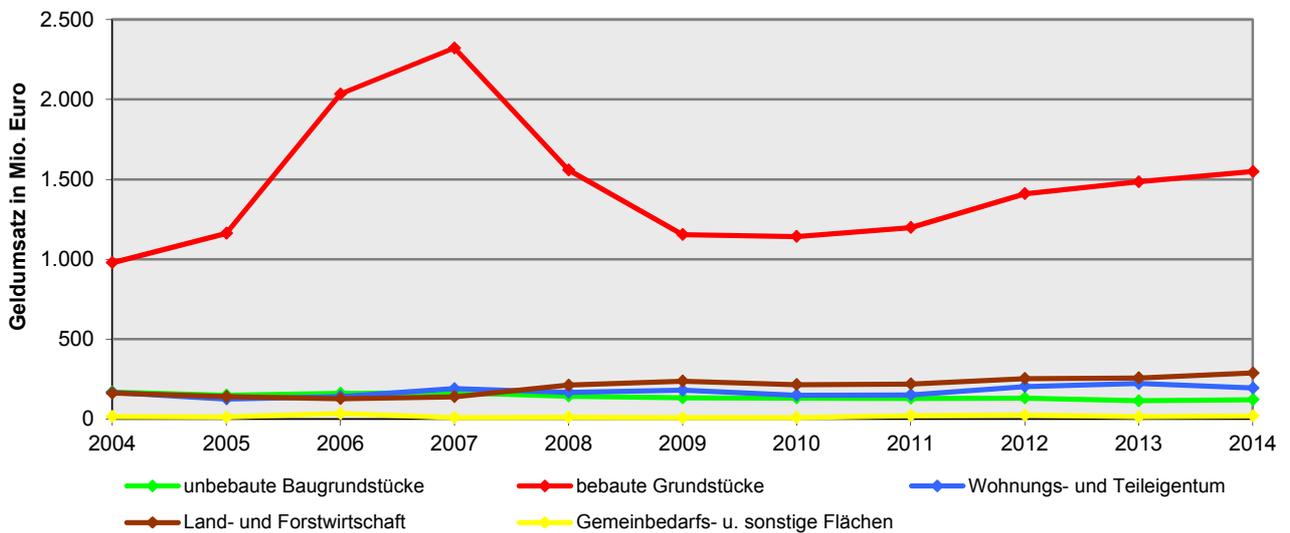


5.3.3 Geldumsatz

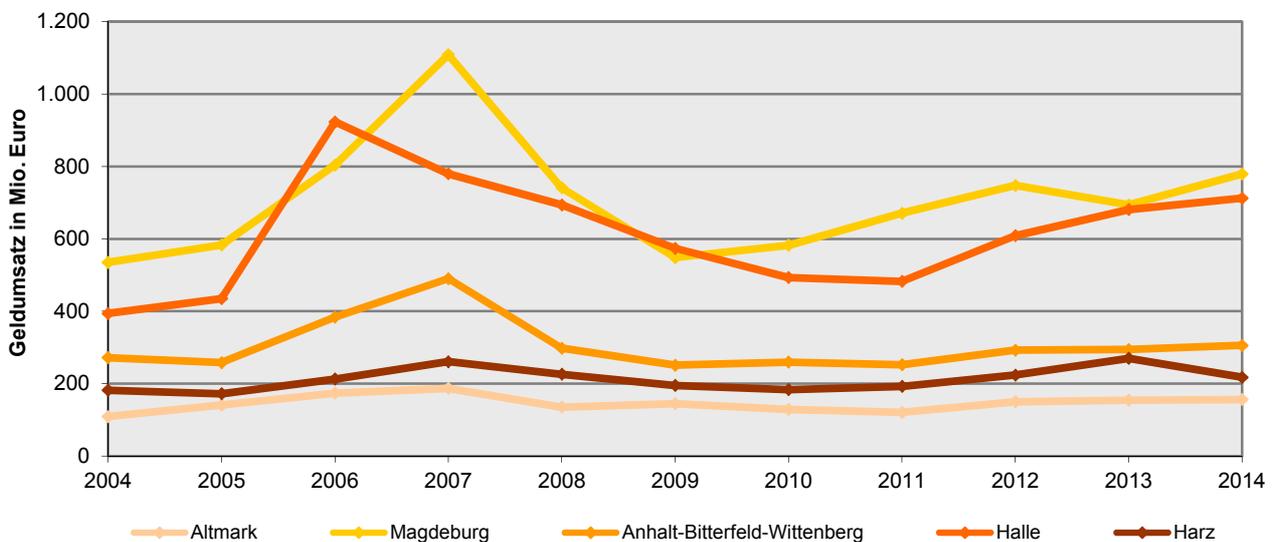
Entwicklung insgesamt



Entwicklung in den Teilmärkten

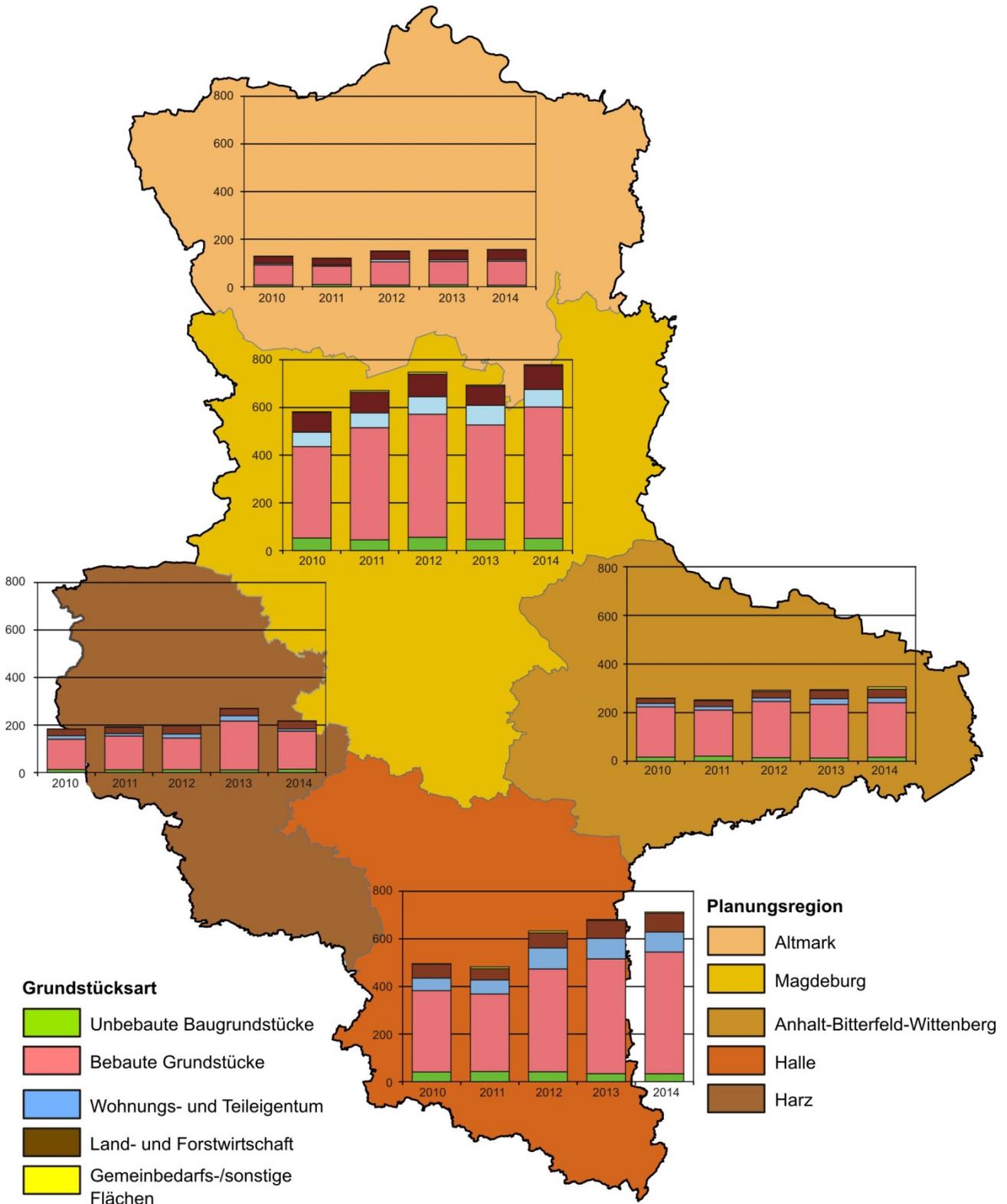


Entwicklung in den Planungsregionen



Entwicklung des Geldumsatzes in den Planungsregionen

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



5.4 Gesamtbetrachtung

Seit 1991 wurden im Land Sachsen-Anhalt rund

830.875 Erwerbsvorgänge mit einem

Flächenumsatz von **9,1 Milliarden m²** und einem

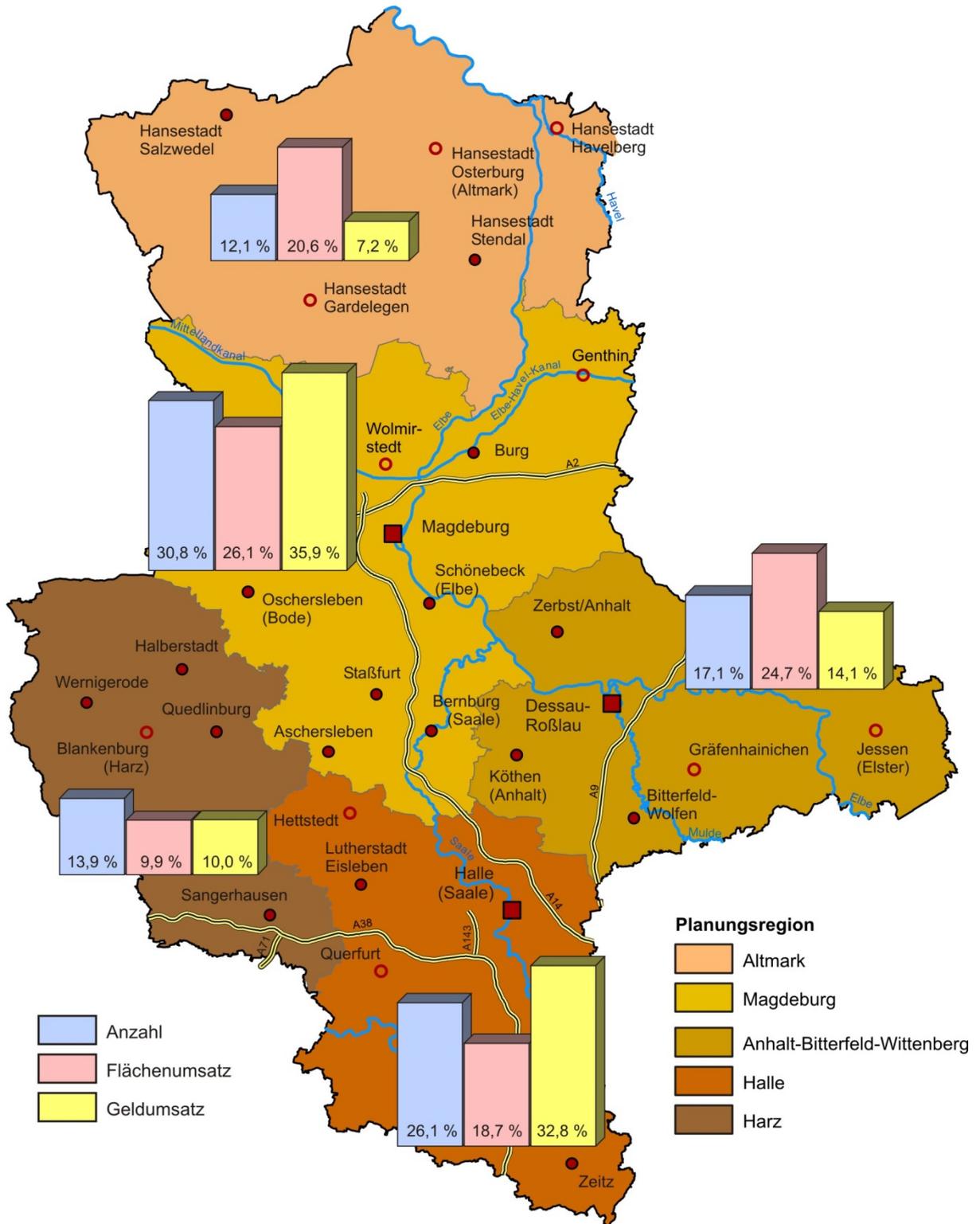
Geldumsatz von **59,3 Milliarden Euro** registriert.

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
Summe	830.875		9.084.453		59.281	

Der Immobilienmarkt im Land Sachsen-Anhalt hat in den ersten Jahren nach der deutschen Wiedervereinigung eine kontinuierliche Aufwärtsentwicklung erfahren. Nachdem bis zum Jahr 1997 ein von vor allem steuerlichen Gesichtspunkten geprägter erhöhter Absatz zu registrieren war, hatten sich die Verhältnisse danach umgekehrt. Die wesentlich reduzierten steuerlichen Investitionsanreize sowie die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung ließen die 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 2014 fast 2,2 Milliarden Euro auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt umgesetzt. Damit ist das Investitionsvolumen im Berichtsjahr erneut um rd. 4 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Übersicht über die Umsätze auf dem Grundstücksmarkt in den Planungsregionen

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



6 Preisniveau und Preisentwicklung

6.1 Unbebaute Baugrundstücke

6.1.1 Vorbemerkung

Im Folgenden werden Preisniveau und -entwicklung für ausgewählte Teilmärkte aufgezeigt. Dabei werden nur Erwerbsvorgänge von selbständig nutzbaren, baureifen Grundstücken, für die Kaufpreise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt worden sind, herangezogen. Es wird die Situation am Grundstücksmarkt verallgemeinert, das Preisniveau sowie die Preisentwicklung werden generalisiert dargestellt und auf die wesentlichen aussagekräftigen Regionstypen konzentriert. Geringe Anzahlen von Erwerbsvorgängen in einzelnen Teilmärkten und Regionstypen werden der Vollzähligkeit 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 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 erschließungsbeitragspflichtigen 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 31.12.2014 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.

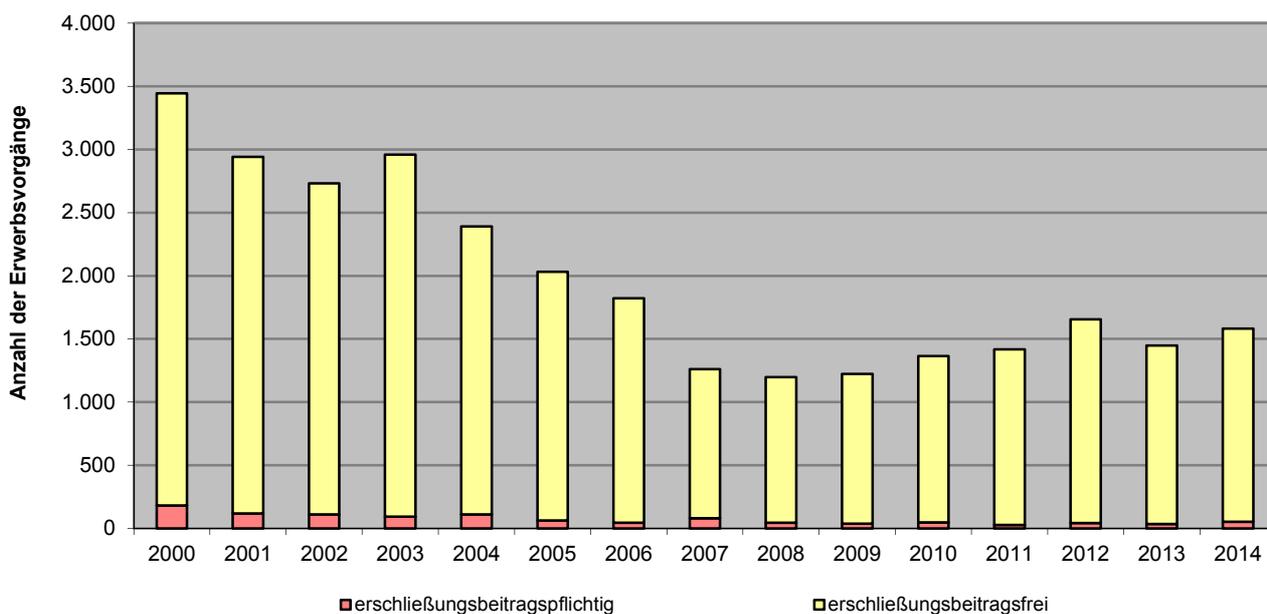
Erschließungsbeitragspflichtige Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Erschließungsbeitragspflichtig	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2014	2013	2014	2013	2014	2013			
Summe/Durchschnitt	53	36	1.425	1.092	9	11	+47,2	+30,4	-20,2
Anteil (%)	3,3	2,5							

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 (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2014	2013	2014	2013	2014	2013			
Regionstyp									
Großstädte	263	286	677	642	108	104	-8,0	+5,5	+3,9
Großstadtrand	162	136	829	776	45	47	+19,1	+6,9	-4,0
Mittelzentren	246	259	780	775	56	50	-5,0	+0,6	+11,5
Grundzentren/Kleinstädte	289	223	865	877	40	34	+29,6	-1,4	+17,4
Dörfer	563	495	945	921	28	26	+13,7	+2,6	+9,2
Fremdenverkehr	7	13	1.114	1.094	24	33	-46,2	+1,8	-25,7
Summe/Durchschnitt	1.530	1.412	846	818	51	50	+8,4	+3,3	+1,8
Anteil (%)	96,7	97,5							

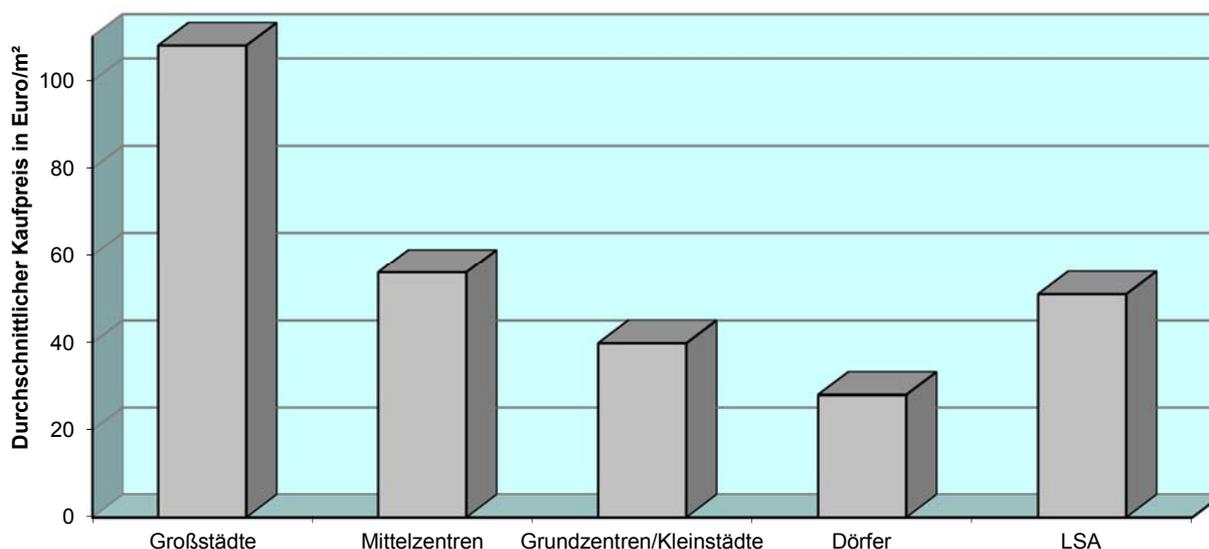
Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau



Die Nachfrage nach Baugrundstücken für das private Eigenheim hat im Berichtsjahr zugenommen. Die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dabei werden überwiegend Baugrundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand registriert. Lediglich rd. 3 % aller veräußerten Baugrundstücke sind im erschließungsbeitragspflichtigen Zustand veräußert worden. Die Anzahl der erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist gegenüber dem Vorjahr um über 8 % gestiegen. Dabei fällt auf, dass die Nachfrage nicht in allen Regionstypen angezogen hat. So sind gerade in den Ballungsgebieten der Großstädte und Mittelzentren weniger Baugrundstücke als im Vorjahr gehandelt worden. Insofern hat sich die bereits im Vorjahr zu erkennende Tendenz fortgesetzt. Auch in 2013 waren in diesen Regionen zurückgehende Erwerbsvorgänge zu beobachten. Umgekehrt haben sich die Verhältnisse in den Grundzentren und Kleinstädten sowie den Dörfern und Großstadtrandlagen. Nachdem auch hier im Jahr 2013 eine zurückgehende Nachfrage zu registrieren war, ist im Berichtsjahr die Anzahl von Erwerbsvorgängen wieder gestiegen. So ist beispielsweise der prozentualen Steigerung in den Dörfern von immerhin fast 14 % eine Reduzierung der Anzahl von über 9 % im Jahr 2013 vorausgegangen. Am deutlichsten zulegen konnten die Grundzentren und Kleinstädte. Hier sind gegenüber dem Vorjahr fast 30 % mehr Erwerbsvorgänge registriert worden.

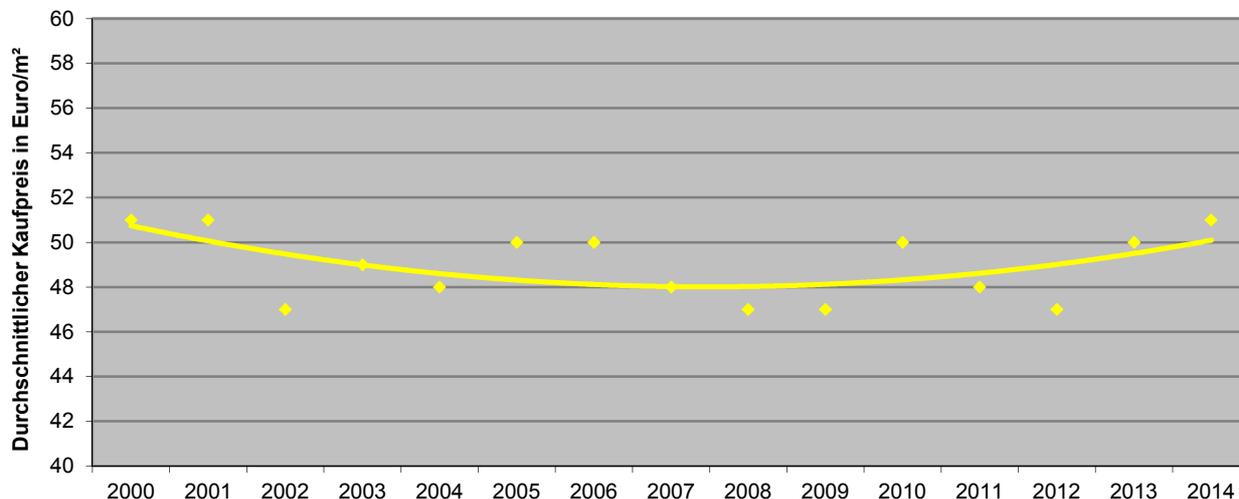
Das durchschnittliche Preisniveau für ein Baugrundstück für den individuellen Wohnungsbau ist im Landesdurchschnitt um knapp 2 % gestiegen. Dabei gibt es in den einzelnen Regionen ganz unterschiedliche Entwicklungen. Die deutlichsten Veränderungen zeigen sich in den Mittelzentren sowie den Grundzentren und Kleinstädten. Während sich die durchschnittlichen Kaufpreise hier im Vorjahr noch relativ stabil zeigten, liegt die Preissteigerung im Berichtsjahr im zweistelligen Prozentbereich. Mit einer Preissteigerung von über 11 % in den Mittelzentren beträgt hier das durchschnittliche Preisniveau jetzt 56 Euro/m². In den Grundzentren und Kleinstädten ist das durchschnittliche Preisniveau gegenüber dem Vorjahr sogar um über 17 % gestiegen. Damit kostet ein Eigenheimbaugrundstück hier im Durchschnitt 40 Euro/m². Auch in den Dörfern hat das durchschnittliche Preisniveau immerhin um über 9 % angezogen und liegt jetzt bei 28 Euro/m². Insgesamt betrachtet zeigt sich ein deutliches und nachvollziehbares Gefälle zwischen den Großstädten, Mittelzentren, Grundzentren und Kleinstädten sowie den Dörfern. Mit 108 Euro/m² liegt das Preisniveau in den Großstädten im Durchschnitt fast doppelt so hoch wie in den Mittelzentren, wo im Durchschnitt 56 Euro/m² gezahlt werden. Naturgemäß sind die Kaufpreise für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den Dörfern am günstigsten. Mit 28 Euro/m² im Landesdurchschnitt ist das Preisniveau nur halb so hoch wie in den 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 des durchschnittlichen Preisniveaus von erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau war in den letzten 12 Jahren verhältnismäßig stabil. Im Landesdurchschnitt liegen die Kaufpreise zwischen 47 und 51 Euro/m² und damit die Veränderungen in einer Größenordnung von maximal 4 Euro.

Entwicklung des Preisniveaus von erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau



Die folgenden Übersichten zeigen die Grundstücksmarktverhältnisse von unbebauten erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau in den von der Geschäftsstelle bearbeiteten Regionen.

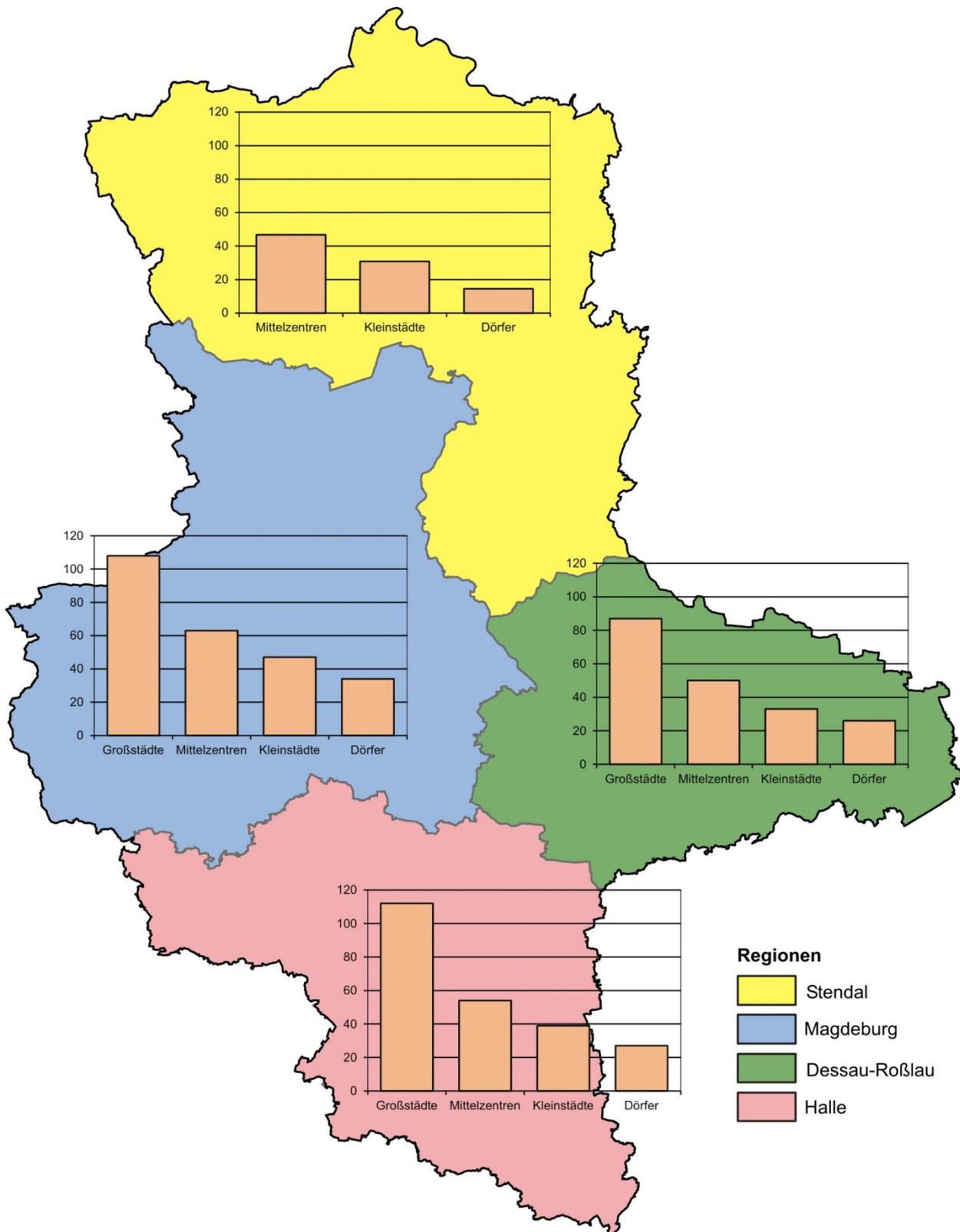
Baureife erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Region	Stendal			Magdeburg			Dessau-Roßlau			Halle		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	182	666	108	8	664	87	73	706	112
Großstadtrand	0	-	-	107	800	45	30	847	50	25	933	41
Mittelzentren	33	872	47	107	787	63	56	805	50	50	677	54
Grundzentren/Kleinst.	32	886	31	123	862	47	57	835	33	77	882	39
Dörfer	51	1.235	15	200	850	34	116	970	26	196	952	27
Fremdenverkehr	1	1.071	23	4	1.313	20	0	-	-	2	737	33
Summe / Durchschnitt	117	1.036	28	723	792	61	267	884	37	423	862	48

Insbesondere durch die flächenmäßige Ausdehnung der Landkreise Börde und Harz sowie den Salzlandkreis, aber auch der Landeshauptstadt Magdeburg werden in der Region Magdeburg die meisten Baugrundstücke für das private Eigenheim gehandelt. Obwohl die Region Halle mit der Stadt Halle, dem Saalekreis, dem Burgenlandkreis und dem Landkreis Mansfeld-Südharz eine größere Bevölkerungsdichte aufweist, werden hier rund 40 % weniger Eigenheimgrundstücke gehandelt als in der Region Magdeburg. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang auch das Verhältnis zwischen den beiden Großstädten Magdeburg und Halle. Trotz vergleichbarer Einwohnerzahl beträgt die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge in Magdeburg fast das 2,5-fache gegenüber der Stadt Halle. Beim durchschnittlichen Preisniveau liegt allerdings die Stadt Halle vorn. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 112 Euro/m² liegt das Preisniveau hier rd. 4 % höher als in Magdeburg. Im Vergleich dazu liegt die Stadt Dessau-Roßlau als das dritte Oberzentrum im Land bei einem durchschnittlichen Preisniveau von 87 Euro/m². Auch die Nachfrage ist hier deutlich geringer und beträgt nur rd. 10 % gegenüber der Stadt Halle und lediglich knapp 5 % gegenüber der in der Stadt Magdeburg gehandelten Baugrundstücke.

Durchschnittliches Preisniveau von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau nach ausgewählten Regionstypen in den von der Geschäftsstelle bearbeiteten Regionen

Folgende Übersicht zeigt das durchschnittliche Preisniveau in Euro/m² von erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau. Die gleiche Skalierung der Größenachse ermöglicht auch einen Vergleich zwischen den einzelnen Regionen.



**Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte
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	54	40	20
Tangermünde	G	Stadt	49	22	18
Osterburg	G/M	Stadt	40	18	12
Schönhausen	G	Dorf		33	
Salzwedel					
Salzwedel	M	Kreisstadt	42	26	12
Gardelegen	G/M	Stadt	54	30	18
Kalbe/Milde	G	Kleinstadt	22	14	12
Arendsee	G	Fremden- verkehrsort	23	18	16
Kusey		Dorf		13	
Magdeburg					
Magdeburg	O	Großstadt	192	105	75
Börde					
Haldensleben	M	Kreisstadt	60	35	20
Oschersleben	M	Stadt	55	29	24
Wolmirstedt	G/M	Stadt	56		
Barleben		Großstadtrand	82	65	
Oebisfelde	G	Stadt	50		
Wanzleben	G/M	Stadt	47	20	20
Niederndodeleben		Großstadtrand	48	33	
Irxleben	G	Großstadtrand	30		
Rogätz		Dorf		31	31
Hadmersleben		Stadt		31	
Hohendodeleben		Großstadtrand	40		
Lindhorst		Ortsteil		45	
Bregenstedt		Dorf		28	
Salzlandkreis					
Schönebeck	M/O	Stadt	60	33	28
Bernburg	M	Kreisstadt	70	35	23
Staßfurt	M	Stadt	46	25	15
Aschersleben	M	Stadt	85	25	21
Calbe	G	Stadt	39	23	17
Könnern	G	Stadt		25	10
Egeln	G	Stadt	35		
Biere		Dorf		33	
Peißen		Dorf	45		
Plötzky		Erholung	54		
Harz					
Halberstadt	M/O	Kreisstadt	88	40	27
Wernigerode	M	Stadt	101	70	33
Quedlinburg	M	Stadt	65	54	31

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
Blankenburg	G/M	Stadt	52	35	17
Osterwieck	G	Stadt	45	27	13
Langenstein		Dorf	41		
Meisdorf		Fremdenverkehr	46		
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	28
Jessen	G/M	Stadt	33	20	
Gräfenhainichen	G	Stadt	40	30	
Kemberg		Stadt		20	18
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	24	16
Biederitz		Großstadtrand	70	60	45
Möser		Großstadtrand	50	48	30
Jerichow	G	Kleinstadt	20	17	15
Pietzpuhl		Dorf		42	
Halle					
Halle (Saale)	O		170	130	60
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	18
Teutschenthal	G	Kleinstadt	50	40	20
Bad Lauchstädt		Stadt	70	30	
Landsberg	G	Stadt	50	35	

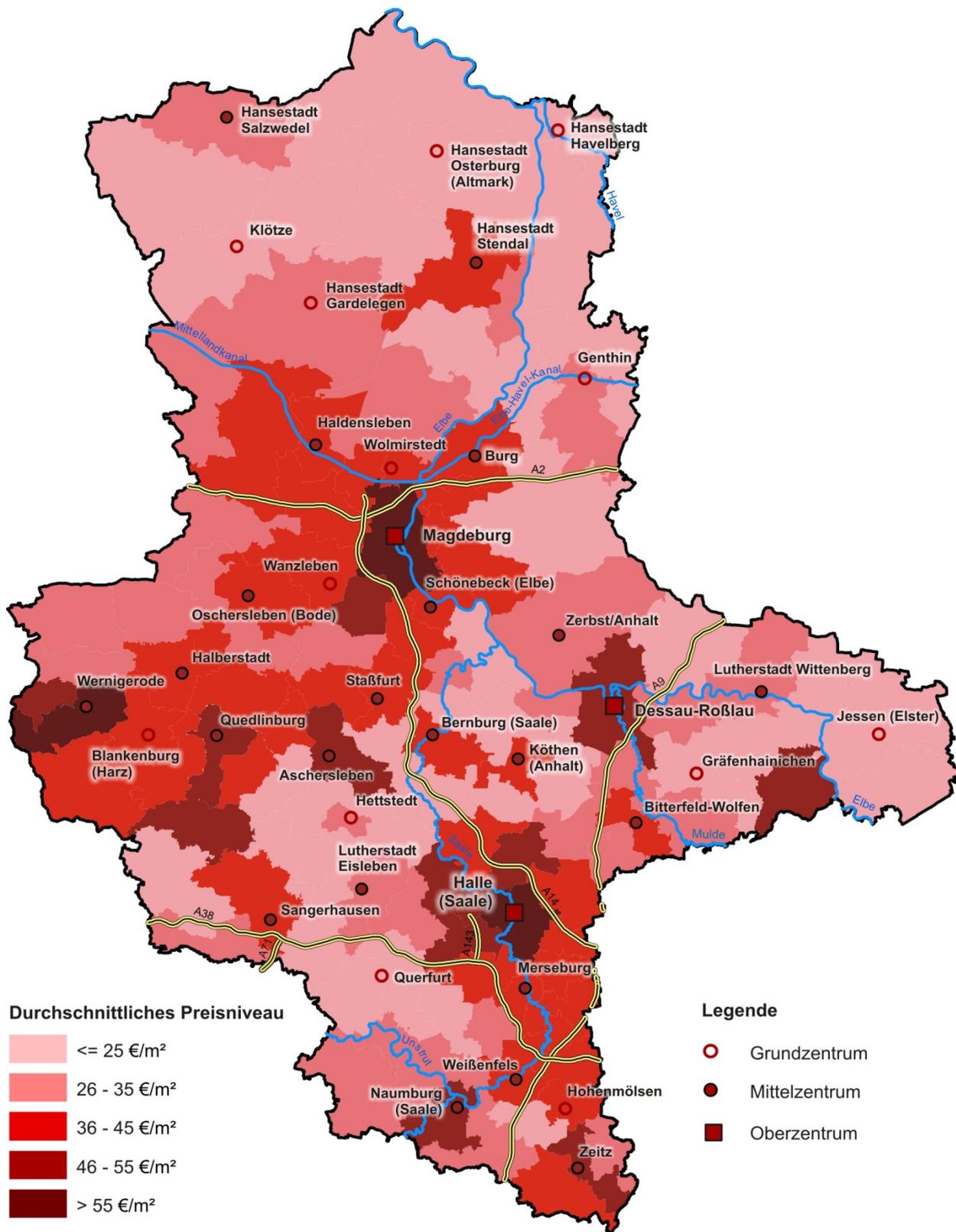
Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale		Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau		
	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Mansfeld-Südharz					
Sangerhausen	M	Kreisstadt	60	40	20
Eisleben	M	Stadt	45	30	
Hettstedt	G	Stadt	50	35	
Kelbra		Kleinstadt	48	25	
Blankenheim		Gemeinde	25		
Edersleben		Landgemeinde		25	
Burgenlandkreis					
Weißenfels	M	Stadt	60	30	
Naumburg	M	Kreisstadt	75	55	
Zeitz	M	Stadt	65	35	
Hohenmölsen	G	Stadt	45	40	
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	35		

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

In der folgenden Übersicht sind die Orte, die in den Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2014 enthalten sind, durch einen blauen Punkt gekennzeichnet. Die Größe des Punktes kennzeichnet die Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes.



**Durchschnittliches Preisniveau von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau
auf Basis von generalisierten Bodenrichtwerten in den Verbandsgemeinden 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.

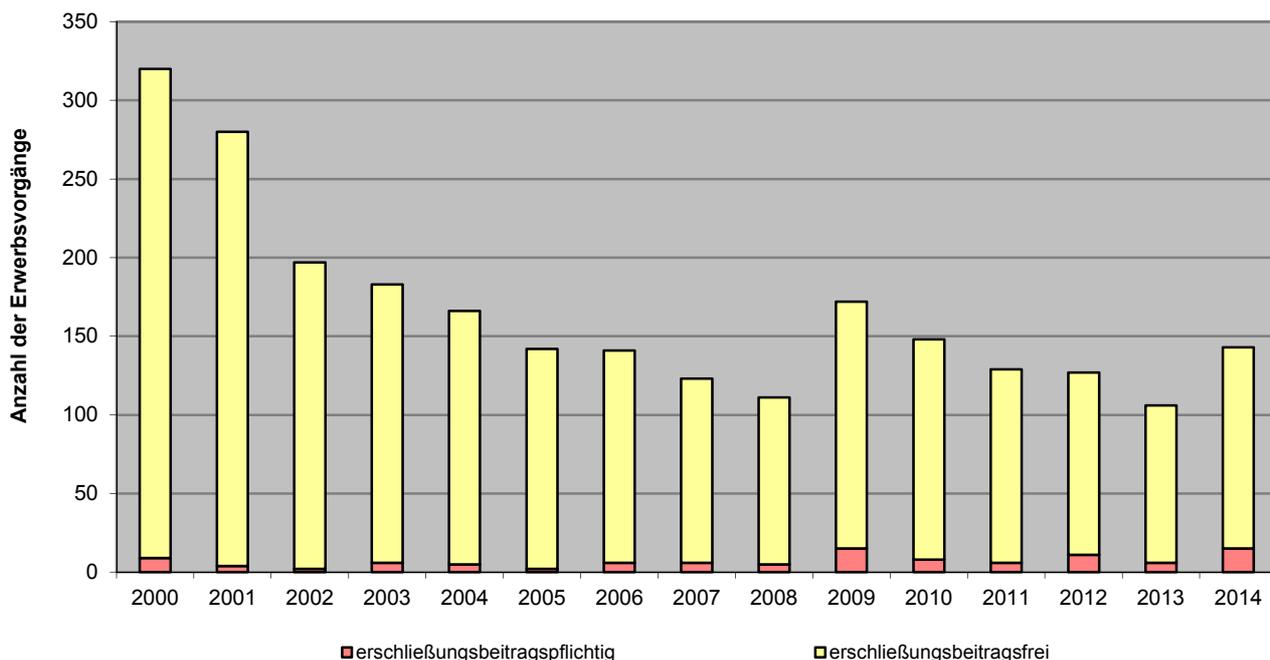
Baureife erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

Erschließungs- beitragspflichtig	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2014	2013	2014	2013	2014	2013			
Summe/Durchschnitt	15	6	1.645	2.760	15	27	+150,0	-40,4	-46,2
Anteil (%)	10,5	5,7							

Baureife erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

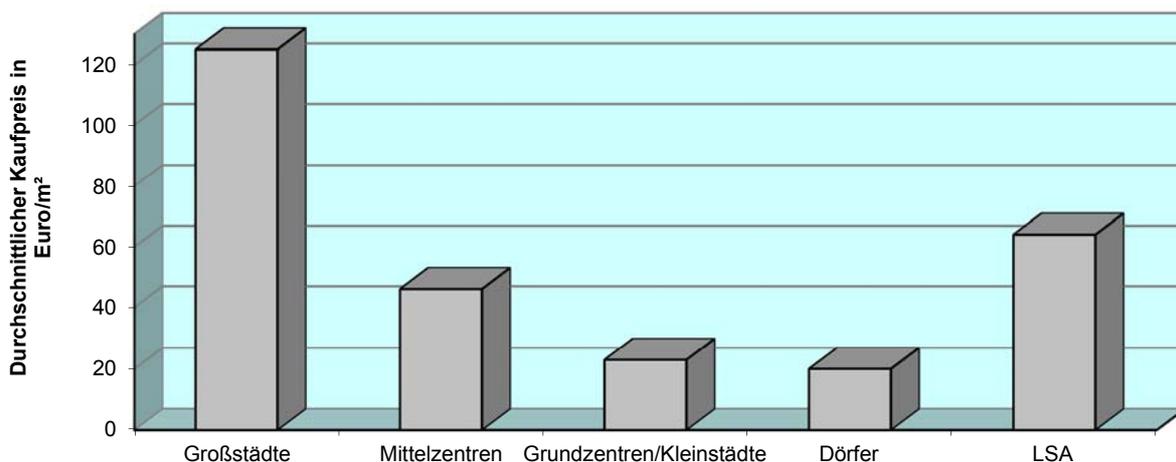
Erschließungs- beitragsfrei nach BauGB und KAG-LSA	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2014	2013	2014	2013	2014	2013			
Regionstyp									
Großstädte	43	29	1.451	1.695	125	105	+48,3	-14,4	+19,1
Großstadtrand	0	0	-	-	-	-	-	-	-
Mittelzentren	38	44	1.074	1.234	46	42	-13,6	-13,0	+9,0
Grundzentren/Kleinstädte	42	23	1.170	884	23	24	+82,6	+32,4	-1,5
Dörfer	3	3	431	1.553	20	30	-	-72,3	-33,1
Fremdenverkehr	2	1	460	474	40	13	+100	-3,0	+211
Summe/Durchschnitt	128	100	1.208	1.289	64	55	+28,0	-6,3	+16,1
Anteil (%)	89,5	94,3							

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau



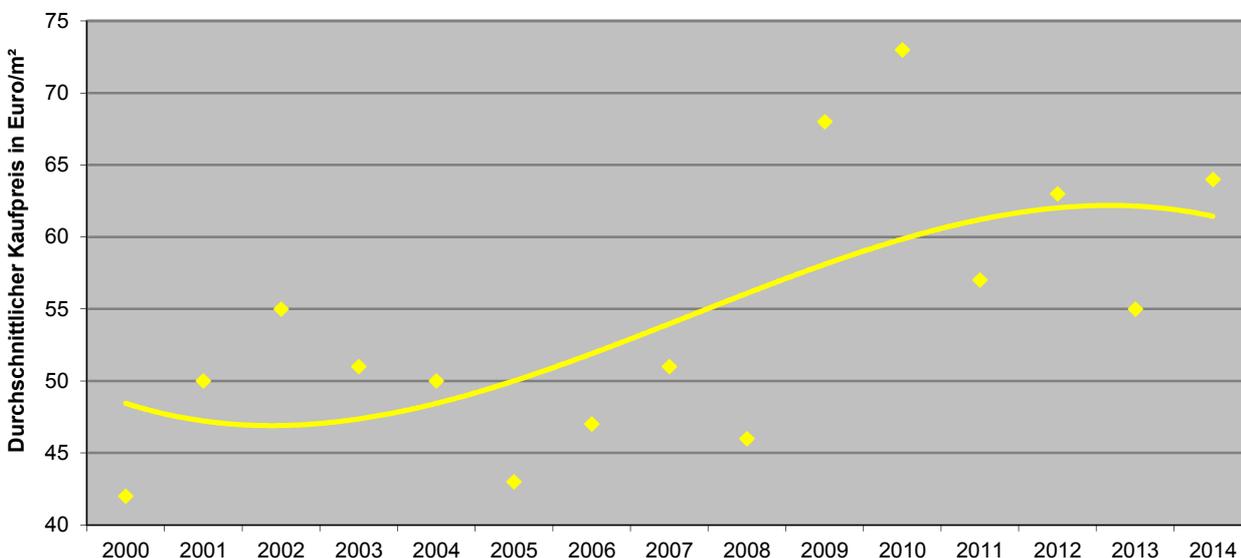
Nachdem die Nachfrage nach Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau seit dem Jahr 2010 kontinuierlich zurückgegangen ist, hat sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Berichtsjahr deutlich erhöht. Insgesamt sind 28 % mehr baureife erschließungsbeitragsfreie Grundstücke gegenüber dem Vorjahr gehandelt worden. 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.

Durchschnittliches Preisniveau von erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau in ausgewählten Regionstypen



Das Preisgefälle von den Großstädten zu den Mittelzentren und Kleinstädten ist deutlich. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 125 Euro/m² beträgt in den Großstädten das Preisniveau ca. das 2,7-fache des Niveaus in den Mittelzentren und sogar über das 5-fache des Niveaus in den Grundzentren und Kleinstädten. Mit 46 Euro/m² ist der Durchschnittswert in den Mittelzentren aber noch 2-mal so hoch wie in den Grundzentren und Kleinstädten. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 23 Euro/m² liegt das Preisniveau in den Grundzentren und Kleinstädten rd. 15 % über dem durchschnittlichen Preisniveau der Dörfer. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die geringe Anzahl der Erwerbsvorgänge für den Geschosswohnungsbau, die in den Dorflagen registriert worden ist, keine repräsentative Aussage zulässt.

Entwicklung des Preisniveaus von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken für den Geschosswohnungsbau



Nach jahrelanger stabiler Entwicklung der Preise ist mit der kurzzeitig erhöhten Nachfrage im Jahr 2009 auch das durchschnittliche Preisniveau angestiegen. Nach einem deutlichen Absinken im Vorjahr ist im Berichtsjahr das durchschnittliche Preisniveau gegenüber dem Vorjahr um rd. 16 % auf 64 Euro/m² erneut angestiegen. Wie die vorstehende tabellarische Übersicht erkennen lässt, ist das aber maßgeblich auf die Dominanz der Großstädte hinsichtlich Anzahl und Kaufpreishöhe zurückzuführen. Bei einer gestiegenen Anzahl der Erwerbsvorgänge um rd. 48 % hat das durchschnittliche Preisniveau in den Großstädten um rd. 19 % zugelegt. Eine Betrachtung der Regionstypen in den einzelnen von der Geschäftsstelle bearbeiteten Regionen ergibt allerdings weitere differenzierte Erkenntnisse.

Baureife erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

Region	Stendal			Magdeburg			Dessau-Roßlau			Halle		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Regionstyp		Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Großstädte	0	-	-	13	1.667	155	3	1.633	66	27	1.327	117
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	8	977	40	1	136	33	4	848	47	25	1.179	48
Grundzentren/Kleinst.	18	895	17	3	881	55	2	1.257	21	19	1.468	24
Dörfer	1	504	20	0	-	-	0	-	-	2	394	20
Fremdenverkehr	2	460	40	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Summe/ Durchschnitt	29	874	25	17	1.438	130	9	1.201	48	73	1.287	67

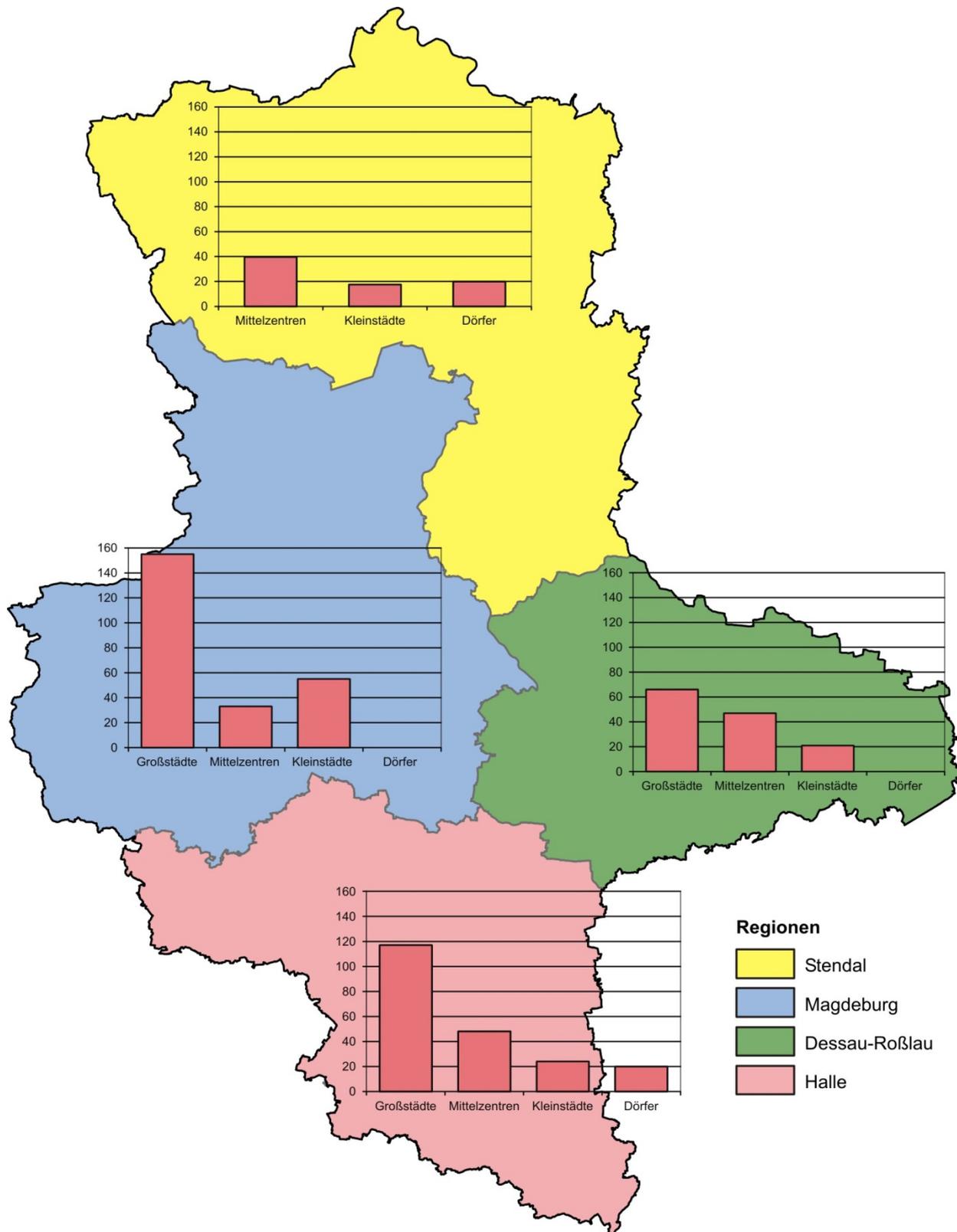
In den einzelnen betrachteten Regionen sind die Anteile der gehandelten Mehrfamilienhausgrundstücke sowie das durchschnittliche Preisniveau sehr unterschiedlich. Auffällig ist die Region Halle, die sich in diesem Teilmarkt hinsichtlich der Anzahl der Erwerbsvorgänge deutlich von den anderen abhebt. Hier werden mit Abstand die meisten Erwerbsvorgänge registriert. Insgesamt werden 57 % der insgesamt registrierten Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau in dieser Region gehandelt. Dabei konzentrieren sich die Erwerbsvorgänge nicht nur auf die Großstadt Halle, sondern auch auf die im Saalekreis, Burgenlandkreis und dem Landkreis Mansfeld-Südharz gelegenen Mittelzentren sowie Grundzentren und Kleinstädte. Hier werden immerhin 60 % der insgesamt in der Region Halle gehandelten Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau registriert. Auffallend ist auch das Gefälle zwischen den Regionen Halle und Magdeburg. In der Region Magdeburg beträgt der Anteil der gehandelten Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau nur knapp ¼ der Anzahl in der Region Halle. Bemerkenswert ist auch der Vergleich zwischen den Großstädten Halle und Magdeburg. So werden in Halle doppelt so viel Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau gehandelt wie in der Stadt Magdeburg.

Ein Vergleich der durchschnittlichen Kaufpreise ist aufgrund der teilweise sehr geringen Anzahl der Kauffälle schwierig. Beim Vergleich der Großstädte Magdeburg und Halle zeigt sich ein höheres durchschnittliches Preisniveau in der Landeshauptstadt. Mit 155 Euro/m² liegt es über 30 % höher als in Halle, auch wenn hier nur etwa halb so viel Baugrundstücke umgesetzt werden wie in der Saalestadt. Im Vergleich dazu liegt das durchschnittliche Preisniveau im dritten Oberzentrum Sachsen-Anhalts in der Stadt Dessau-Roßlau nur bei 66 Euro/m² und damit deutlich tiefer. Hier ist aber zu berücksichtigen, dass die äußerst geringe Anzahl von Erwerbsvorgängen keine zuverlässige Aussage ermöglicht. Zudem ist eine Beurteilung der Daten ohne Kenntnisse der konkreten Standortfaktoren, wie der regionalen Lage und der individuellen Beschaffenheit, schwierig.

Folgende Übersicht zeigt das durchschnittliche Preisniveau von erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau. Die gleiche Skalierung der Größenachse ermöglicht auch einen Vergleich zwischen den einzelnen von der Geschäftsstelle bearbeiteten Regionen.

Durchschnittliches Preisniveau von Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau nach ausgewählten Regionstypen in den von der Geschäftsstelle bearbeiteten Regionen

Folgende Übersicht zeigt das durchschnittliche Preisniveau in Euro/m² von erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau. Die gleiche Skalierung der Größenachse ermöglicht auch einen Vergleich zwischen den einzelnen Regionen.



**Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte
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	35	32	20
Tangermünde	G	Stadt		20	
Osterburg	G/M	Stadt		20	
Salzwedel					
Salzwedel	M	Kreisstadt	25	22	21
Gardelegen	G/M	Stadt		21	
Kalbe/Milde	G	Kleinstadt		10	
Arendsee	G	Fremden- verkehrsort		12	
Magdeburg					
Magdeburg	O	Großstadt	150	92	54
Börde					
Haldensleben	M	Kreisstadt		29	
Oschersleben	M	Stadt		29	
Oebisfelde	G	Stadt		18	
Salzlandkreis					
Schönebeck	M/O	Stadt	52		22
Bernburg	M	Kreisstadt	30	25	
Staßfurt	M	Stadt	34	20	18
Aschersleben	M	Stadt	31		21
Calbe	G	Stadt			17
Harz					
Halberstadt	M/O	Kreisstadt	69	44	31
Wernigerode	M	Stadt		32	
Quedlinburg	M	Stadt	55	25	20
Blankenburg	G/M	Stadt		24	
Osterwieck	G	Stadt		15	
Dessau-Roßlau					
Dessau-Roßlau	O		120	80	60
Anhalt-Bitterfeld					
Köthen	M	Kreisstadt	65	35	32
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	25	23	
Wörlitz		Fremdenverkehr		25	
Jerichower Land					
Burg	M	Kreisstadt	60	36	
Genthin	G/M	Stadt		28	
Gommern	G	Kleinstadt		23	
Halle					
Halle (Saale)	O		180	120	80
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 31.12.2014 enthalten sind, durch einen blauen Punkt gekennzeichnet. Die Größe des Punktes kennzeichnet die Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes.



6.1.4 Gewerbliche Bauflächen

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

Baureife erschließungsbeitragspflichtige Gewerbegrundstücke

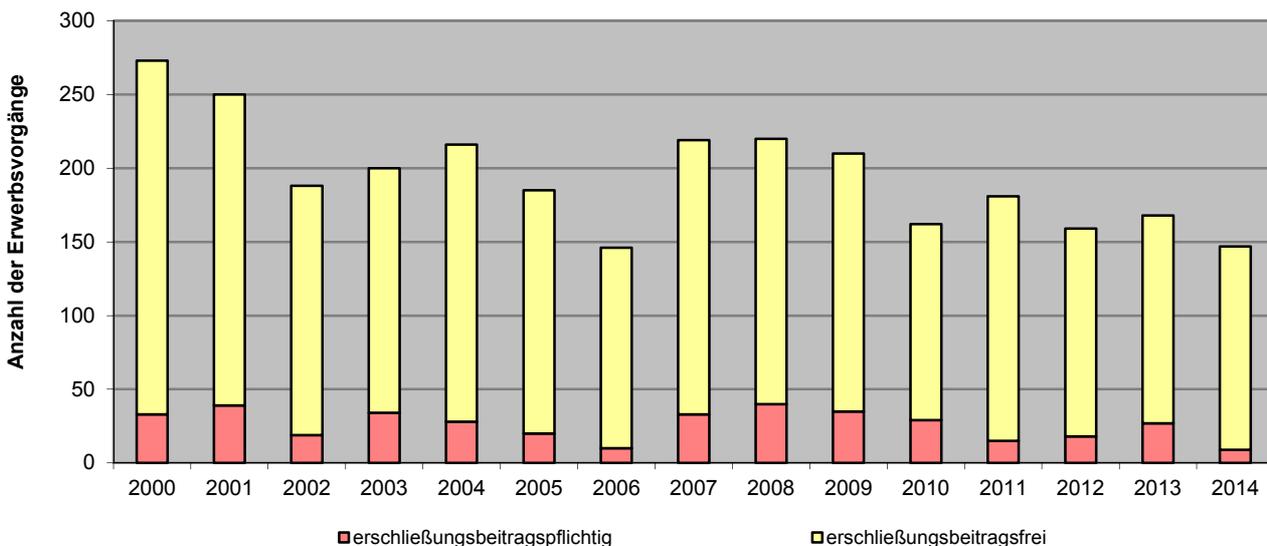
Erschließungs- beitragspflichtig	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2014	2013	2014	2013	2014	2013			
Summe/Durchschnitt	9	27	11.645	16.939	4	6	-66,7	-31,3	-22,4
Anteil (%)	6,1	16,1							

Baureife erschließungsbeitragsfreie Gewerbegrundstücke

Erschließungs- beitragsfrei nach BauGB und KAG-LSA	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2014	2013	2014	2013	2014	2013			
Regionstyp	2014	2013	2014	2013	2014	2013			
Großstädte	29	26	6.658	5.632	39	29	+11,5	+18,2	+31,7
Großstadtrand	9	13	6.732	4.930	14	16	-30,8	+36,6	-11,6
Mittelzentren	42	41	7.282	7.457	16	18	+2,4	-2,3	-10,1
Grundzentren/Kleinstädte	27	29	7.734	7.153	10	13	-6,9	+8,1	-21,3
Dörfer	30	30	10.635	11.195	13	11	-	-5,0	+15,0
Fremdenverkehr	1	2	1.500	8.454	27	13	-50,0	-82,3	+102
Summe/Durchschnitt	138	141	7.891	7.635	19	17	-2,1	+3,4	+9,7
Anteil (%)	93,9	83,9							

Die Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung zeigt nachstehende Grafik:

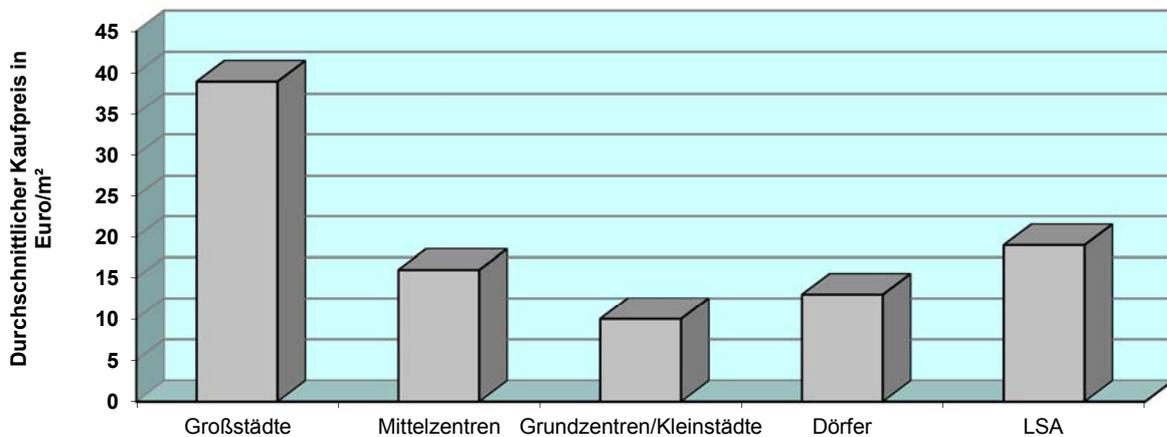
Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Gewerbegrundstücken



Nach dem im Jahr 2013 die Anzahl der Erwerbsvorgänge insbesondere aufgrund von erschließungsbeitragspflichtigen Gewerbegrundstücken zugenommen hatte, ist die Anzahl im Berichtsjahr gesunken. Dabei sind es auch in 2014 wiederum die erschließungsbeitragspflichtigen Baugrundstücke für eine gewerbliche Nutzung, die die Entwicklung nachhaltig beeinflussen. Hier hat sich die Anzahl um 2/3 des Vorjahresumsatzes verringert und der Anteil an den insgesamt re-

gistrierten Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung ist mit rd. 6 % entsprechend klein. Demgegenüber werden zu 94 % erschließungsbeitragsfreie Gewerbegrundstücke gehandelt. Hier ist die Anzahl mit einer Veränderung von rd. 2 % nahezu mit dem Vorjahr vergleichbar. Insgesamt ist die Nachfrage daher als stabil zu betrachten.

Durchschnittliches Preisniveau von erschließungsbeitragsfreien Gewerbegrundstücken in ausgewählten Regionstypen



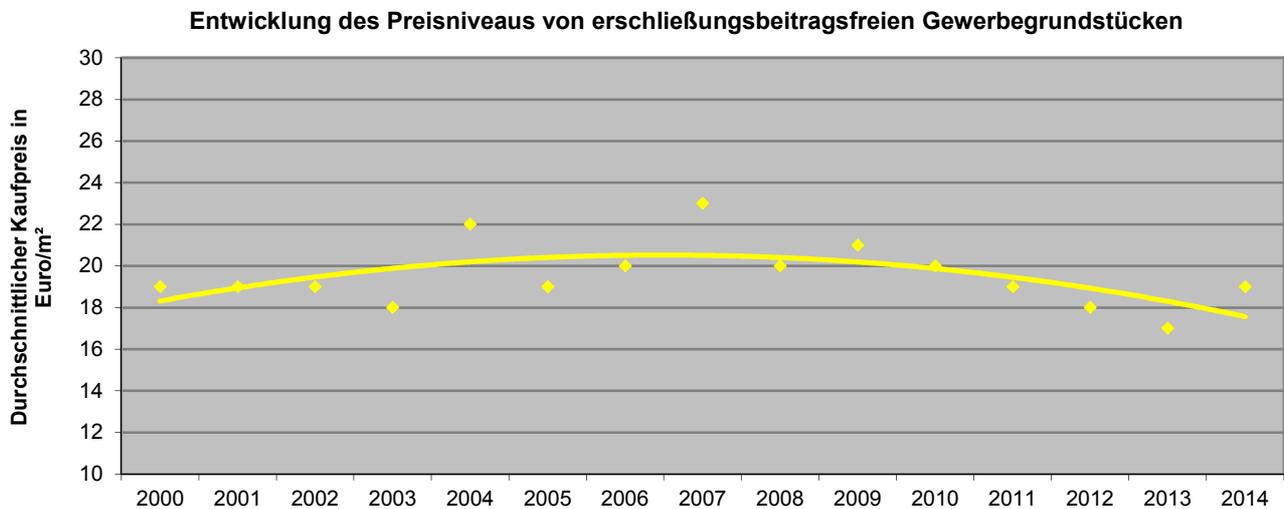
Das Preisniveau von Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung hat im Landesdurchschnitt um fast 10 % angezogen. Mit einer Veränderung des durchschnittlichen Kaufpreises von 17 Euro/m² auf 19 Euro/m² zeigen sich aber auch hier relativ stabile Verhältnisse. Auch innerhalb der Regionstypen sind die Veränderungen im Preisniveau, gemessen in Euro/m², eher gering. Die größte Veränderung zeigt sich in den Großstädten und den Fremdenverkehrsarten, wobei diese aufgrund nur eines Erwerbsvorgangs keine repräsentative Aussage zulässt. Bei den Großstädten ist das durchschnittliche Preisniveau um fast 32 % von 29 Euro/m² im Vorjahr auf 39 Euro/m² im Berichtsjahr gestiegen. Die Unterschiede im durchschnittlichen Kaufpreisniveau in den dargestellten Regionen sind insgesamt plausibel. In den Großstädten werden mit 39 Euro/m² die höchsten Kaufpreise gezahlt. In den Mittelzentren liegt das Durchschnittsniveau bereits bei 16 Euro/m² und damit rd. 60 % tiefer. In den Grundzentren und Kleinstädten wird mit 10 Euro/m² im Durchschnitt nur noch fast ¼ des durchschnittlichen Großstadtniveaus gezahlt. Auffällig ist der durchschnittliche Kaufpreis in den Dörfern. Mit einer Steigerung um 15 % gegenüber dem Vorjahr liegt das Preisniveau jetzt bei 13 Euro/m² und damit höher als in den Grundzentren und Kleinstädten.

Die Umstände, die die dargestellten durchschnittlichen Kaufpreise beeinflusst haben, sind vielfältig und die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse können nur durch eine differenzierte Analyse der Kauffälle erklärt werden. Grundsätzlich werden die vorstehend dargestellten Durchschnittswerte neben der jeweiligen Lage auch durch die Art der gewerblichen Nutzung beeinflusst. Allgemein bestehen bei den gewerblichen Baugrundstücken für das produzierende und das kundenorientierte Gewerbe (Dienstleistung, Handel) Unterschiede im Preisniveau. Hinsichtlich der Lage kommt häufig den revitalisierten 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. Häufig schon aus Emissions- und Immissionsgründen oder aufgrund des hohen Flächenverbrauchs orientieren sich diese Produktionsflächen eher auf periphere Lagen mit allgemein geringerem Bodenwertniveau. Untersuchungen haben gezeigt, dass die gezahlten Kaufpreise von erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken für das Dienstleistungsgewerbe im Durchschnitt ungefähr das 2 bis 2,5-fache der Kaufpreise für das produzierende Gewerbe

betragen. Im Einzelfall bedarf es aber immer einer objektiven Beurteilung von regionalen Standortfaktoren und der individuellen Interpretation der örtlichen Verhältnisse.

Die Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung zeigt nachstehende Grafik:



Die folgenden Übersichten zeigen die Grundstücksmarktverhältnisse von unbebauten Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung in den von der Geschäftsstelle bearbeiteten Regionen.

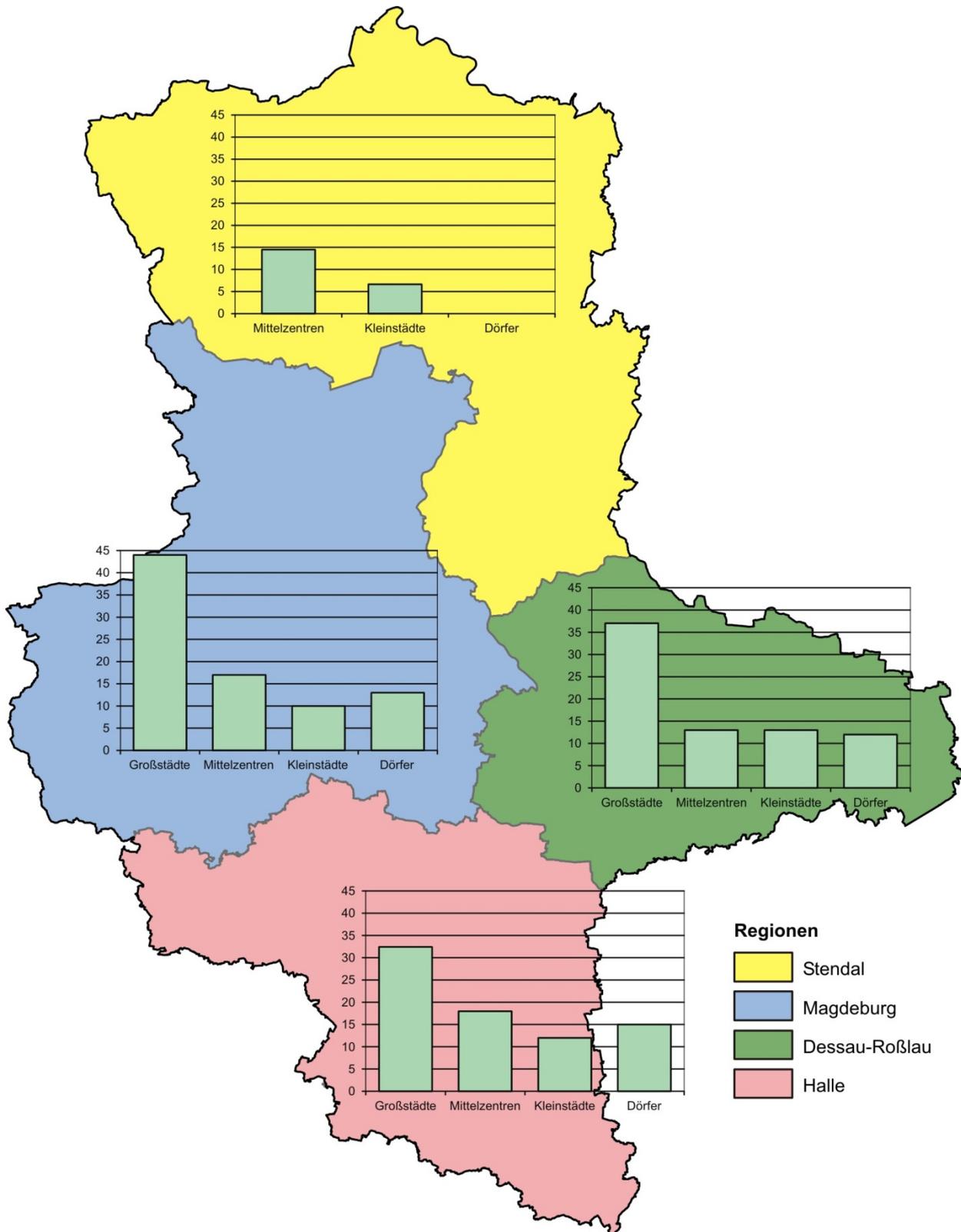
Baureife erschließungsbeitragsfreie Gewerbegrundstücke

Region	Stendal			Magdeburg			Dessau-Roßlau			Halle		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m²	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m²	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m²	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m²	Kaufpreis €/m²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	14	3.204	44	5	5.220	37	10	12.212	32
Großstadtrand	0	-	-	4	8.275	15	3	3.066	12	2	9.146	14
Mittelzentren	4	1.546	15	19	9.918	17	12	7.060	13	7	3.787	18
Grundzentren/Kleinst.	8	11.192	7	10	1.896	10	5	10.930	13	4	11.420	12
Dörfer	0	-	-	12	17.575	13	12	3.995	12	6	10.035	15
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	1	1.500	27
Summe/ Durchschnitt	12	7.977	9	59	8.411	21	37	6.016	16	30	9.144	21

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. Auffällig ist insbesondere die allgemein geringe Nachfrage in der Region Stendal. In den hierzu gehörenden Landkreisen Salzwedel und Stendal werden unter 10 % der insgesamt im Land gehandelten Baugrundstücke für eine gewerbliche Nutzung registriert.

Durchschnittliches Preisniveau von Bauflächen für die gewerbliche Nutzung nach ausgewählten Regionstypen in den von der Geschäftsstelle bearbeiteten Regionen

Folgende Übersicht zeigt das durchschnittliche Preisniveau in Euro/m² von erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung. Die gleiche Skalierung der Größenachse ermöglicht auch einen Vergleich zwischen den einzelnen Regionen.



**Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte
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
Schönhausen	G	Dorf	10	
Eichstedt		Dorf	6	
Salzvedel				
Salzvedel	M	Kreisstadt	10	15
Gardelegen	G/M	Stadt	8	
Kalbe/Milde	G	Kleinstadt	8	
Arendsee	G	Fremden- verkehrsort	11	
Kusey		Dorf	6	
Magdeburg				
Magdeburg	O	Großstadt	26	17
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	8	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	
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

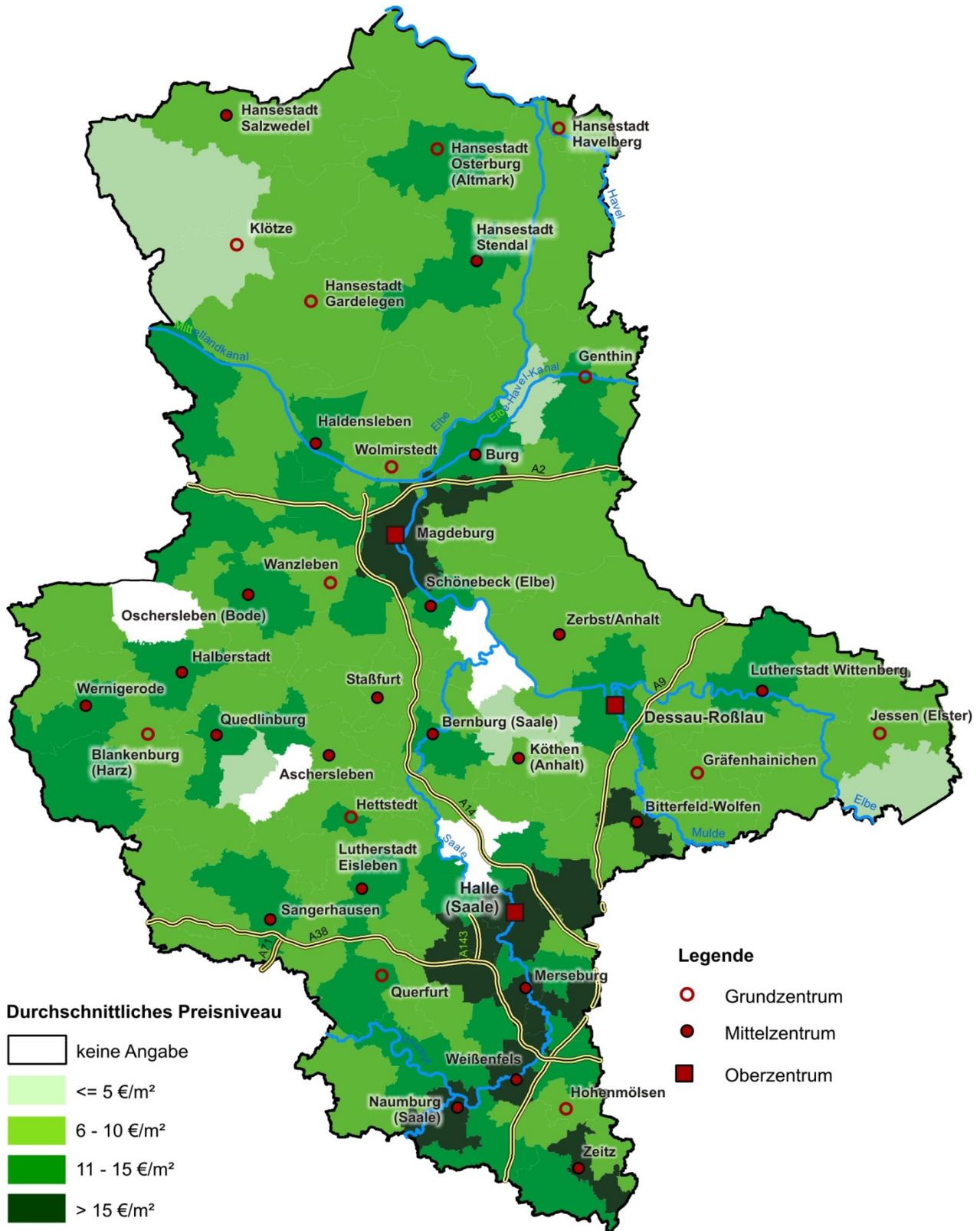
Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteile	Merkmale		Gewerbliche Bauflächen	
	Zentralität	andere	Gewerbegebiete €/m ²	Industriegebiete €/m ²
Anhalt-Bitterfeld				
Köthen	M	Kreisstadt	10	10
Bitterfeld-Wolfen	M	Industriestadt	25	13
Zerbst	M	Stadt	9	8
Aken	G	Kleinstadt	12	7
Brehna	G	Kleinstadt	15	
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	20	20
Gommern	G	Kleinstadt	5	10
Möser		Großstadtrand	20	
Halle				
Halle (Saale)	O		25	
Saalekreis				
Merseburg	M	Kreisstadt	30	
Querfurt	G	Stadt	17	13
Braunsbedra	G	Stadt	20	
Bad Dürrenberg	G	Stadt	10	
Teutschenthal	G	Kleinstadt	30	
Bad Lauchstädt		Stadt	30	
Landsberg	G	Stadt	15	
Mansfeld-Südharz				
Sangerhausen	M	Kreisstadt	15	
Eisleben	M	Stadt	17	8
Hettstedt	G	Stadt	15	8
Edersleben		Landgemeinde	11	
Burgenlandkreis				
Weißenfels	M	Stadt	20	
Naumburg	M	Kreisstadt	15	
Zeitz	M	Stadt	15	
Hohenmölsen	G	Stadt	10	
Freyburg	G	Stadt	15	
Lützen	G	Stadt	15	
Bad Bibra	G	Stadt	8	
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 31.12.2014 enthalten sind, durch einen blauen Punkt gekennzeichnet. Die Größe des Punktes kennzeichnet die Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes.



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



6.1.5 Gemischte Bauflächen

Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte
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		30	
Osterburg	G/M	Stadt		29	
Schönhausen	G	Dorf	15		
Eichstedt		Dorf	11		
Demker		Dorf	7		
Salzwedel					
Salzwedel	M	Kreisstadt	18	46	85
Gardelegen	G/M	Stadt	15	31	
Kalbe/Milde	G	Kleinstadt		17	
Arendsee	G	Fremdenverkehr		27	
Kusey		Dorf	15		
Zethlingen		Dorf	5,50		
Magdeburg					
Magdeburg	O	Großstadt	46	137	645
Börde					
Haldensleben	M	Kreisstadt		40	
Oschersleben	M	Stadt		29	
Wolmirstedt	G/M	Stadt		64	
Oebisfelde	G	Stadt		30	
Wanzleben	G	Stadt		24	
Niederndodeleben		Großstadtrand		31	
Colbitz		Dorf		30	
Irxleben	G	Großstadtrand		20	
Rogätz		Dorf		25	
Calvörde	G	Dorf, Flecken		15	
Hadmersleben		Stadt		19	
Hohendodeleben		Großstadtrand		20	
Lindhorst		Ortsteil		35	
Wulferstedt		Dorf		9	
Bregenstedt		Dorf	6		
Salzlandkreis					
Bernburg	M	Kreisstadt		150	
Staßfurt	M	Stadt		43	
Aschersleben	M	Stadt		40	
Calbe	G	Stadt	10	17	
Könnern	G	Stadt		27	
Egeln	G	Stadt		12	
Biere		Dorf		24	
Plötzkau		Dorf	11		
Peißen		Dorf	18		

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale		Gemischte Bauflächen		
	Zentralität	andere	Dorfgebiete €/m ²	Mischgebiete €/m ²	Kerngebiete €/m ²
Plötzky		Erholung		28	
Tornitz		Dorf		11	
Harz					
Halberstadt	M/O	Kreisstadt	10	70	238
Wernigerode	M	Stadt	20		
Quedlinburg	M	Stadt	6	46	
Blankenburg	G	Stadt	9	32	
Osterwieck	G	Stadt		30	
Langenstein		Dorf		30	
Rieder		Dorf		25	
Meisdorf		Fremdenverkehr	16		
Schierke		Fremdenverkehr		45	
Radisleben		Dorf	8		
Dessau-Roßlau					
Dessau-Roßlau	O			200	
Anhalt-Bitterfeld					
Köthen	M	Kreisstadt	13	150	
Bitterfeld-Wolfen	M	Industriestadt		60	
Zerbst	M	Stadt		55	
Aken	G	Kleinstadt	10	56	
Muldenstein		Dorf	23		
Quellendorf		Dorf	20		
Kleinpaschleben		Dorf	16		
Wittenberg					
Wittenberg	M	Kreisstadt	25	80	250
Jessen	G/M	Stadt		40	
Gräfenhainichen	G	Stadt		65	
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		28	90
Genthin	G/M	Stadt		12	
Gommern	G	Kleinstadt		32	
Biederitz		Großstadtrand	43	40	
Möser		Großstadtrand		30	
Jerichow	G	Kleinstadt		22	
Rosian		Dorf	12		
Pietzpuhl		Dorf	13		
Halle					
Halle (Saale)	O			600	1650
Saalekreis					
Merseburg	M	Kreisstadt	25	160	
Querfurt	G	Stadt		30	

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale		Gemischte Bauflächen		
	Zentralität	andere	Dorfgebiete €/m ²	Mischgebiete €/m ²	Kerngebiete €/m ²
Braunsbedra	G	Stadt	13	35	
Bad Dürrenberg	G	Stadt	15	35	
Teutschenthal	G	Kleinstadt	15	30	
Bad Lauchstädt	G	Stadt	18	35	
Landsberg	G	Stadt	20	45	
Mansfeld-Südharz					
Sangerhausen	M	Kreisstadt		105	
Eisleben	M	Stadt		80	
Hettstedt	G	Stadt		70	
Kelbra		Kleinstadt		20	
Blankenheim		Gemeinde	11		
Stolberg	G (tlw.)	Europastadt		22	
Edersleben		Landgemeinde	13		
Seeburg		Erholungsgeb.	13		
Friedeburg		Landgemeinde	11		
Burgenlandkreis					
Weißenfels	M	Stadt	30	140	
Naumburg	M	Kreisstadt		150	
Zeitz	M	Stadt	18	150	
Hohenmölsen	G	Stadt	15	40	
Bad Kösen	G	Stadt		35	
Freyburg	G	Stadt		30	
Lützen	G	Stadt	13	40	
Teuchern	G	Stadt	10	35	
Bad Bibra	G	Stadt	8	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 31.12.2014 enthalten sind, durch einen blauen Punkt gekennzeichnet. Die Größe des Punktes kennzeichnet die Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes.

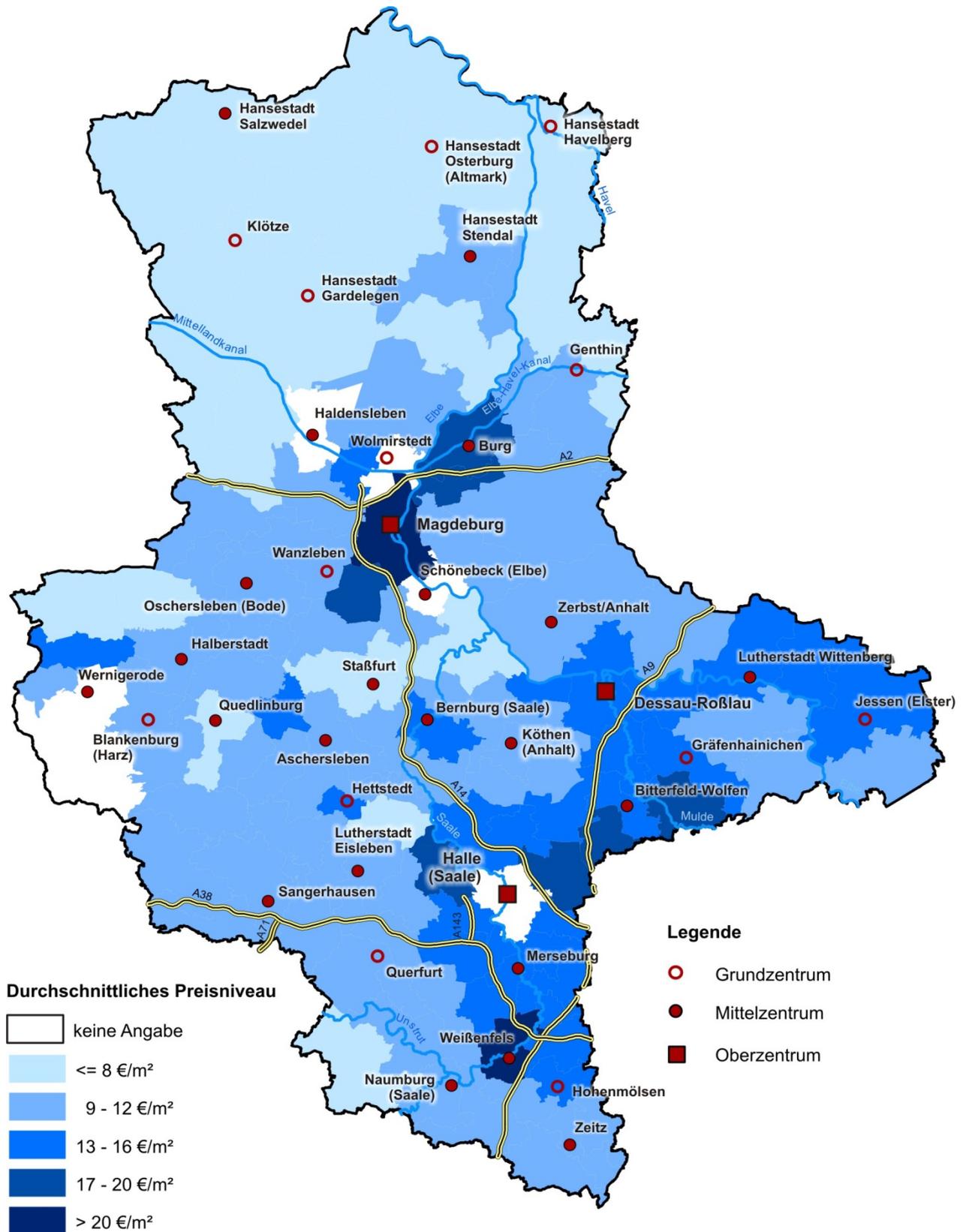


Übersichtskarte über die Bodenrichtwerte typischer Orte Gemischte Bauflächen in Mischgebieten

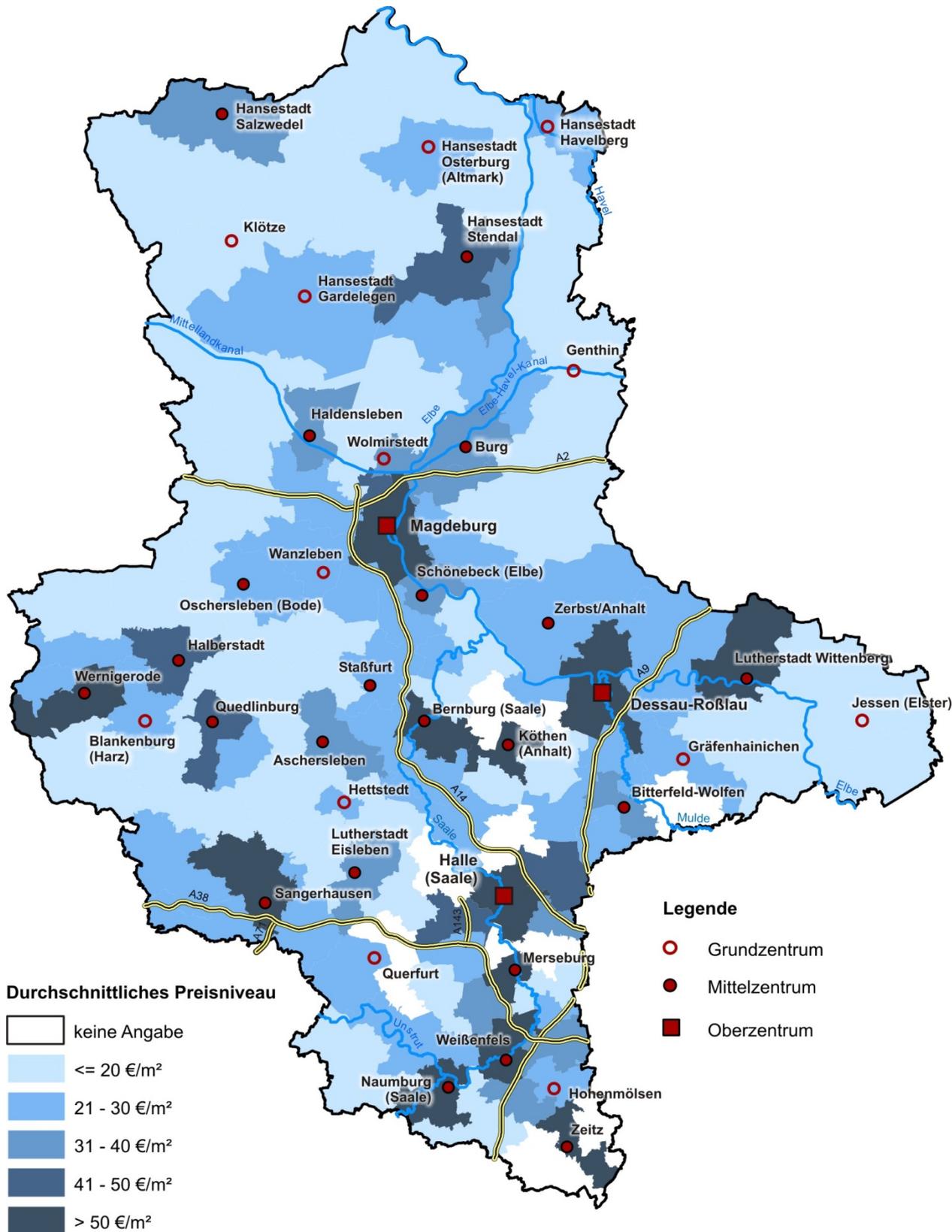
In der folgenden Übersicht sind die Orte, die in den Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2014 enthalten sind, durch einen blauen Punkt gekennzeichnet. Die Größe des Punktes kennzeichnet die Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes.



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



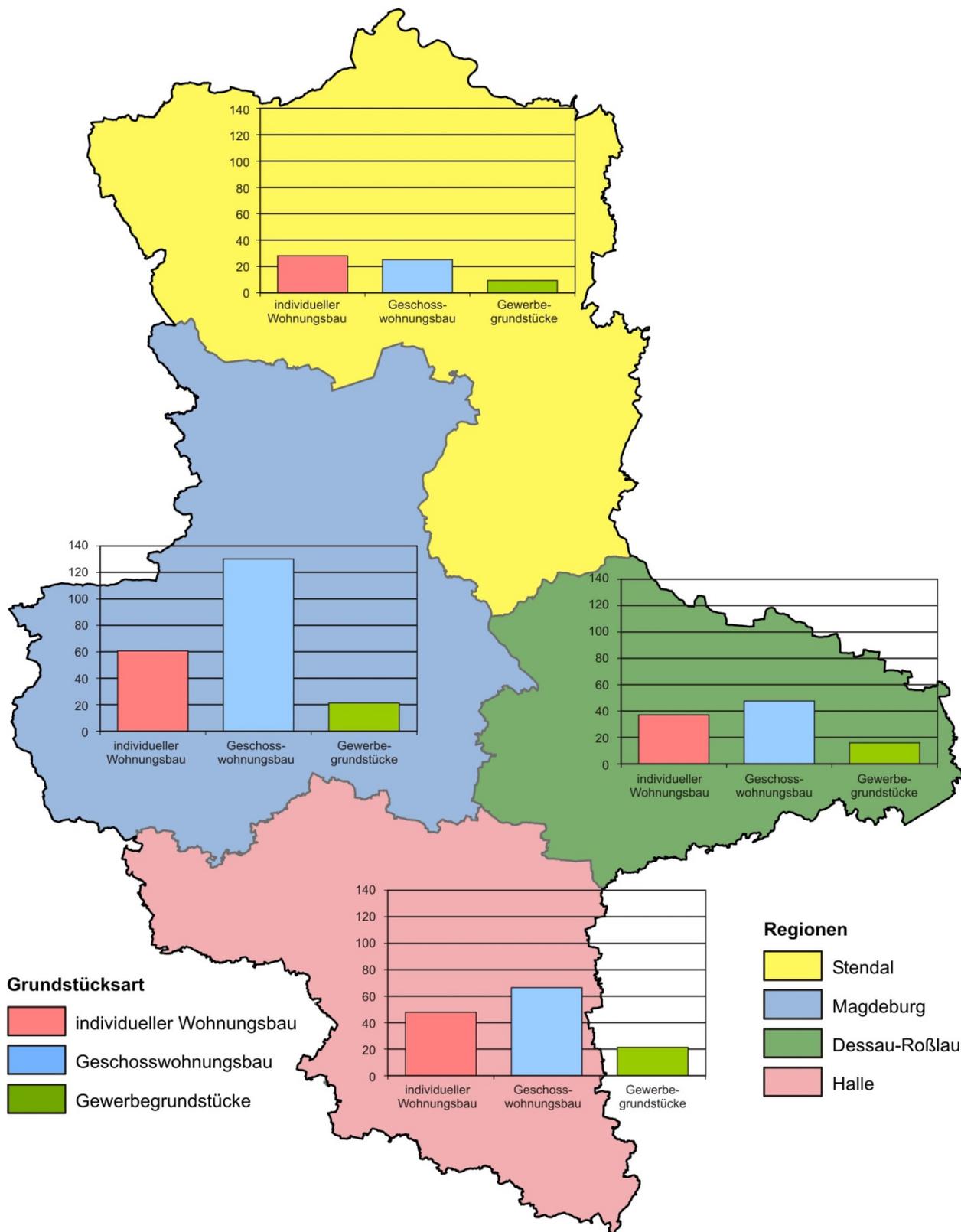
Durchschnittliches Preisniveau von gemischten Bauflächen in Mischgebieten auf Basis von generalisierten Bodenrichtwerten in den Verbandsgemeinden und Einheitsgemeinden



6.1.6 Gesamtbetrachtung

Durchschnittliche Kaufpreise von erschließungsbeitragsfreien unbebauten Baugrundstücken in den von der Geschäftsstelle bearbeiteten Regionen

Folgende Übersicht zeigt das durchschnittliche Preisniveau in Euro/m² von erschließungsbeitragsfreien unbebauten Baugrundstücken in den Regionen. Die gleiche Skalierung der Größenachse ermöglicht auch einen Vergleich der Regionen untereinander.



6.2 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.2.1 Vorbemerkung

Für nachfolgende Darstellungen werden nur Kauffälle 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 veräußerte Flächengröße 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 7.6 „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 Kaufpreisniveaus durch eine zusätzliche Berücksichtigung der jeweils veräußerten Flächengröße wird hier nicht praktiziert. Häufigkeitsverteilungen der veräußerten Flächengrößen zeigen, dass die größere Anzahl der veräußerten Flächen allgemein im unteren bis mittleren Bereich liegen und relativ wenige Kauffälle mit sehr großen Schlaggrößen 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. Mit den veröffentlichten Umsatzzahlen in Kapitel 5.2.3 und in den Anlagen 1 bis 3 des Grundstücksmarktberichtes lassen sich von interessierten Nutzern aus Geldumsatz und Flächenumsatz die flächengewichteten durchschnittlichen Kaufpreise selbst ermitteln. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass dort die Umsätze des gesamten Grundstücksverkehrs dargestellt und nicht die Einschränkungen hinsichtlich des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs vorgenommen worden sind.

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

Erwerbsvorgänge von Ackerland

Ackerland Region	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)			Anteil (%)	Ø Acker- zahl
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis	Berichtsjahr	Berichtsjahr
	2014	2013	2014	2013	2014	2013				2014	2014
Stendal	346	354	3,46	3,56	0,88	0,79	-2,3	-3,0	+10,8	13,2	40
Magdeburg	962	898	3,02	2,84	1,89	1,57	+7,1	+6,4	+20,4	36,8	76
Dessau-Roßlau	474	437	5,00	5,49	1,00	0,89	+8,5	-8,9	+12,9	18,1	45
Halle	832	811	4,06	4,12	1,51	1,30	+2,6	-1,3	+16,2	31,8	71
Summe/ Durchschnitt	2.614	2.500	3,77	3,82	1,47	1,25	+4,6	-1,3	+17,6	100,0	64

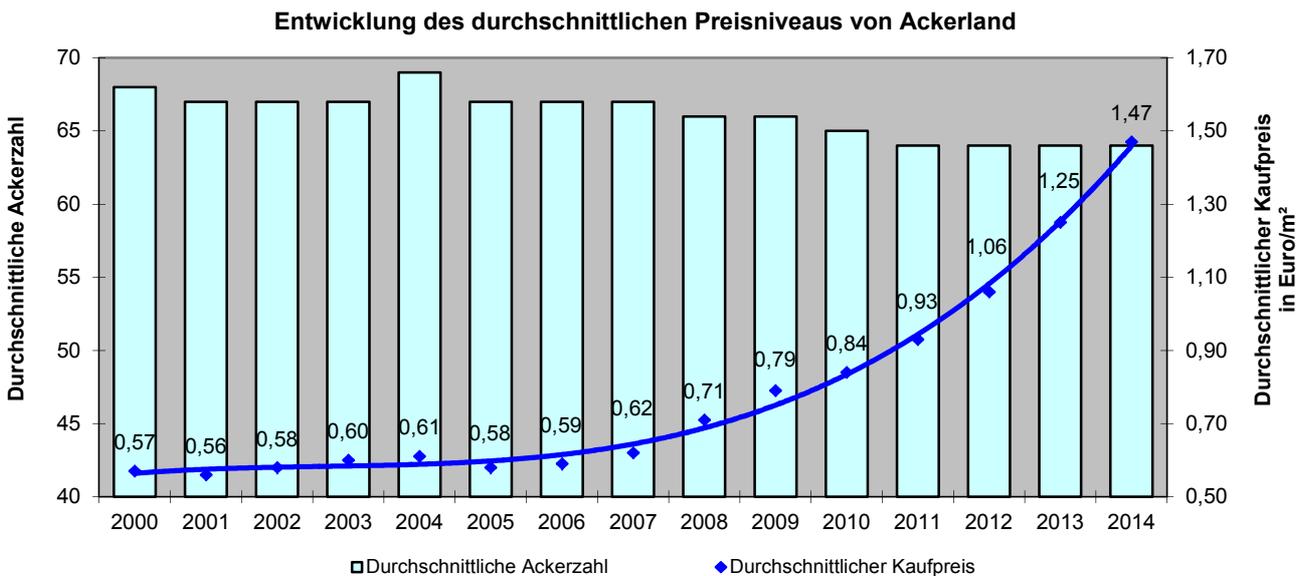
Die in der vorstehenden Tabelle ausgewiesene durchschnittliche Fläche von rd. 3,8 Hektar bestätigt die unter 6.2.1 getroffene Aussage, dass die größere Anzahl von Erwerbsvorgängen mit Schlaggrößen im unteren bis mittleren Bereich registriert wird. Nur bei knapp 3 % der Erwerbsvorgänge werden Flächen 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 2.614 Erwerbsvorgängen das gewogene Mittel zu 1,80 Euro/m² errechnet worden. Im Vergleich zum einfachen arithmetischen Mittelwert von 1,47 Euro/m² liegt dieser gewogene Mittelwert ca. 20 % höher.

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge von Ackerlandflächen ist gegenüber dem Vorjahr um fast 5 % gestiegen. Damit zeigen sich in den vergangenen fünf Jahren relativ stabile Verhältnisse. Mit Umsätzen zwischen 2.500 und 2.600 Erwerbsvorgängen pro Berichtsjahr gibt es keine großen Bewegungen. Innerhalb der einzelnen Regionen gibt es allerdings unterschiedliche Entwicklungen. Während beispielsweise die Nachfrage in der Region Stendal mit den Landkreisen Salzwedel und Stendal um über 2 % zurückgegangen ist, hat die Anzahl der Erwerbsvorgänge in den übrigen Regionen zugenommen. Damit wird in der Region Stendal auch die geringste Anzahl an Erwerbsvorgängen registriert. Der Anteil an den insgesamt veräußerten Ackerflächen liegt hier bei rd. 13 %. Die größten Umsätze werden nach wie vor, auch aufgrund der territorialen Ausdehnung, in der Region Magdeburg mit dem Bördekreis, dem Salzlandkreis und dem Landkreis Harz getätigt. Gemessen an der Gesamtzahl von gehandelten Ackergrundstücken liegt der Anteil hier bei über 36 %.

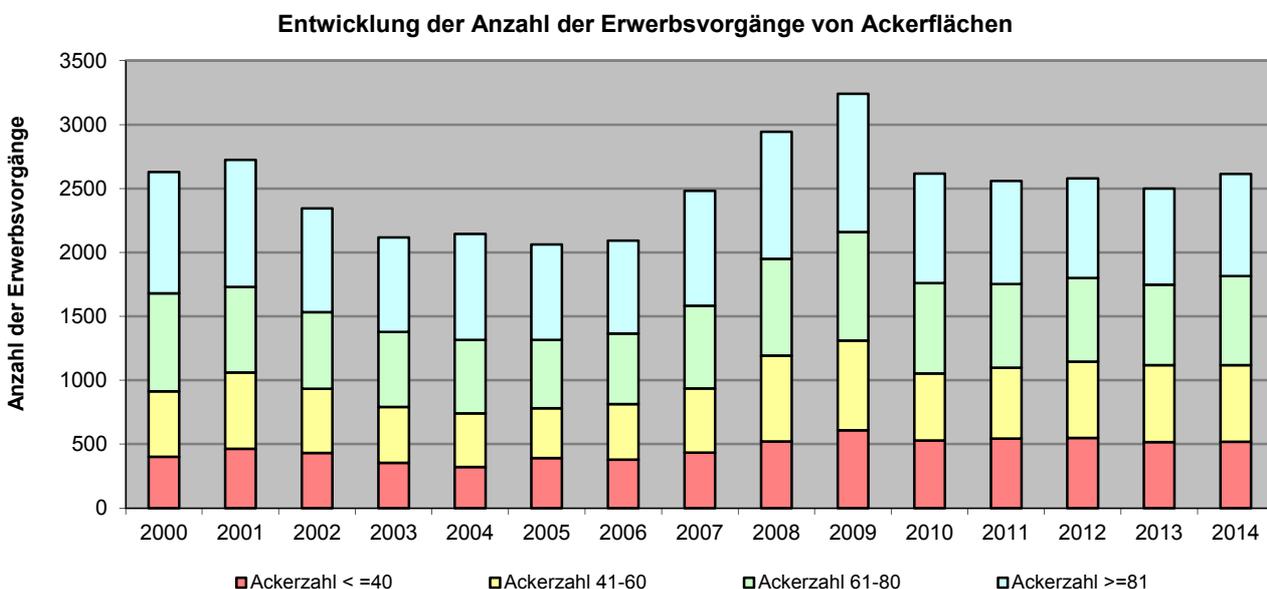
Landesweit betrachtet hat das Preisniveau von Ackerland wie bereits in den Vorjahren erneut angezogen. Im Landesdurchschnitt ist der Kaufpreis von Ackerland um knapp 18 % angestiegen. In den einzelnen Regionen lässt sich dieser Trend ebenfalls, allerdings mit unterschiedlicher Intensität, erkennen. In der Region Magdeburg werden, bedingt durch die Magdeburger Börde, die höchsten Bodenwerte registriert. Das durchschnittliche Preisniveau liegt hier bei 1,89 Euro/m². Im Vergleich dazu liegt es in der Region Stendal bei weniger als der Hälfte.

Erwerbsvorgänge von Ackerflächen nach Ackerzahlen

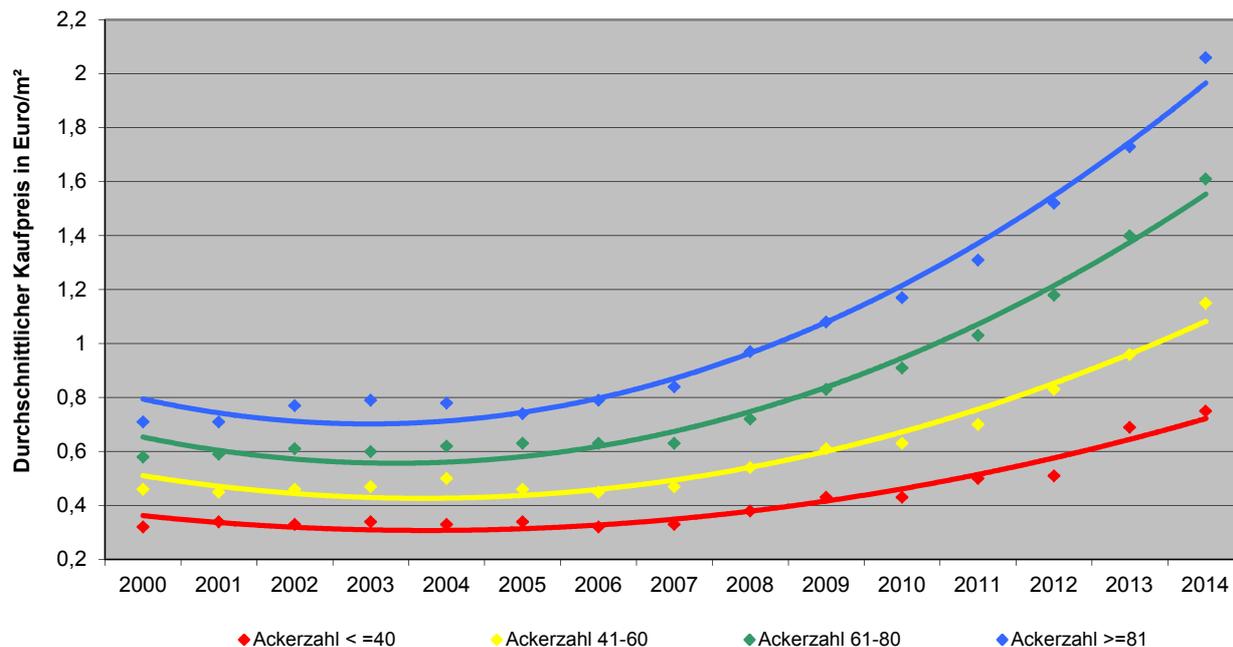
Ackerzahlen	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)			Anteil (%)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis	Berichtsjahr	Vorjahr
	2014	2013	2014	2013	2014	2013				2014	2013
<=40	519	515	4,01	3,10	0,75	0,69	+0,8	+29,4	+8,6	19,9	20,6
41-60	598	604	3,62	4,11	1,15	0,96	-1,0	-12,1	+19,3	22,9	24,2
61-80	699	629	3,77	3,39	1,61	1,40	+11,1	+11,3	+14,6	26,7	25,2
>=81	798	752	3,73	4,44	2,06	1,73	+6,1	-16,2	+18,9	30,5	30,1
Summe/ Durchschnitt	2.614	2.500	3,77	3,82	1,47	1,25	+4,6	-1,3	+17,6	100,0	100,0



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. Insgesamt werden aber im Land überwiegend hochwertige Böden gehandelt. Vorstehende Tabelle lässt erkennen, dass es sich bei fast 1/3 der registrierten Erwerbsvorgänge um Ackerböden mit einer Ackerzahl von über 80 Bodenpunkten handelt. Unter 20 % der gehandelten Ackerflächen haben eine Qualität von weniger als 40 Bodenpunkten. Von der gestiegenen Anzahl der Erwerbsvorgänge sind hauptsächlich die höherwertigen Ackerböden mit einer Qualität von über 60 Bodenpunkten betroffen. Beim durchschnittlichen Preisniveau sind bei allen Qualitäten Steigerungen zu erkennen. Auffällig sind hier insbesondere die Ackerflächen geringerer Qualität unter 40 Bodenpunkten. Während bei Ackerzahlen in den Bonitätsbereichen über 40 Bodenpunkte die Steigerung des durchschnittlichen Preisniveaus zwischen rd. 15 % und rd. 19 % liegt, fällt sie bei Ackerflächen unter 40 Bodenpunkten mit unter 9 % relativ gering aus.



Entwicklung des Preisniveaus von Ackerflächen



Vorstehende Grafik zeigt die Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Ackerland unterschiedlicher Qualitäten. Die kontinuierlichen Steigerungen lassen erkennen, dass die jährliche Erhöhung der Durchschnittspreise umso höher ausfällt, je besser der Boden ist. Bei den qualitativ hochwertigen Böden mit einer Ackerzahl über 80 sind die Veränderungen des absoluten Durchschnittspreises pro Quadratmeter am größten. In den letzten fünf Jahren ist hier das durchschnittliche Preisniveau um über 75 % gestiegen.

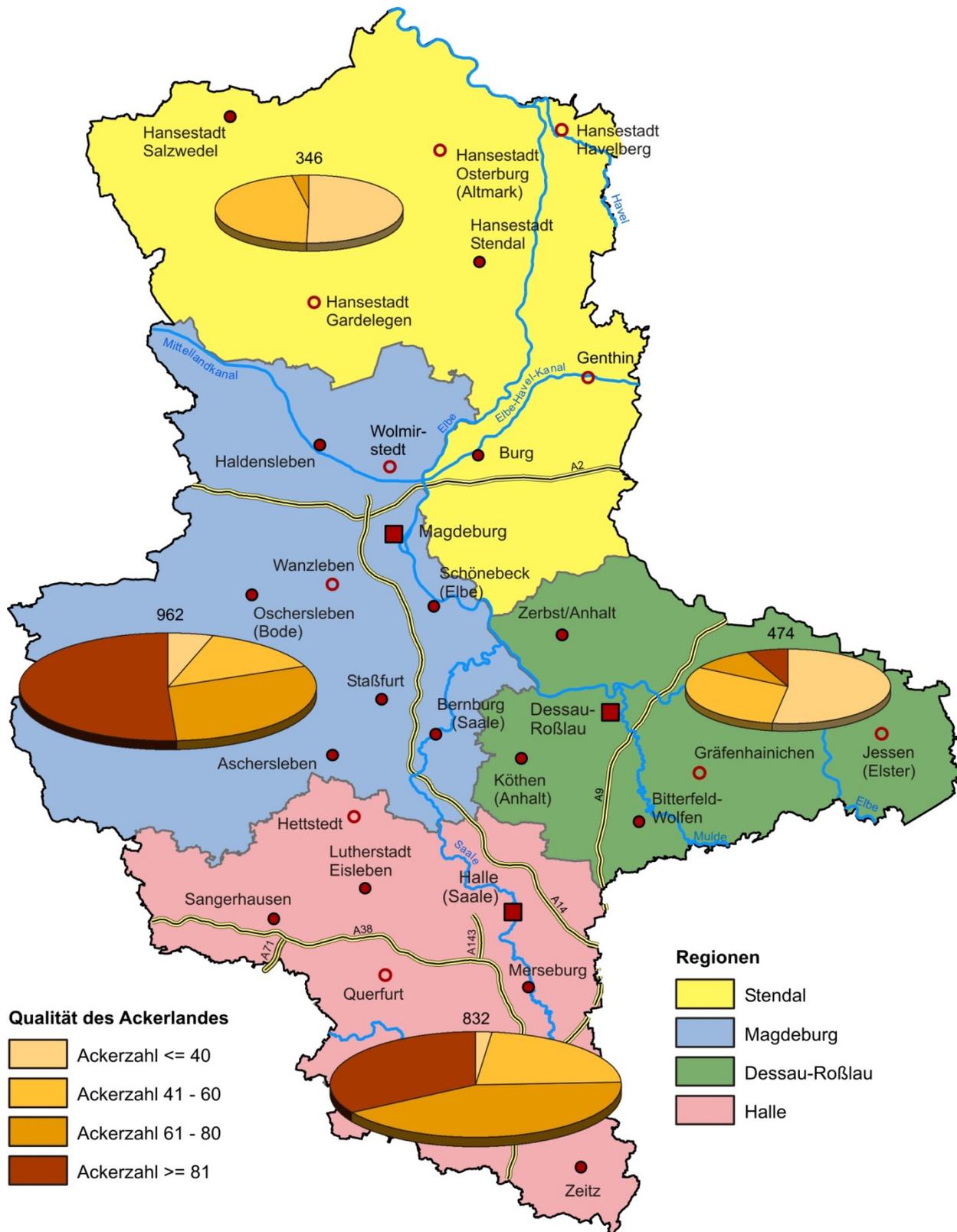
In Abhängigkeit der jeweiligen naturräumlichen Lage werden in den dargestellten Regionen unterschiedliche Qualitäten umgesetzt. So werden in Magdeburg mit der Magdeburger Börde überwiegend hochwertige Ackerflächen mit Ackerzahlen über 80 Bodenpunkte gehandelt. Ihr Anteil an den insgesamt in der Region registrierten Erwerbsvorgängen liegt bei über 50 %. Fast umgekehrte Verhältnisse sind in der Region Stendal mit den Landkreisen Salzwedel und Stendal zu erkennen. Hier werden 50 % der Ackerflächen mit Ackerzahlen unter 40 Bodenpunkte gehandelt. Entsprechend unterschiedlich sind die jeweils registrierten durchschnittlichen Kaufpreise. Während in der Region Stendal das Preisniveau im Durchschnitt bei 0,88 Euro/m² liegt, ist es in der Region Magdeburg mit 1,89 Euro/m² mehr als doppelt so hoch. Die beiden anderen Regionen liegen entsprechend ihrer landwirtschaftlichen Qualitäten mit ihren durchschnittlichen Kaufpreisen zwischen diesen beiden Werten.

Erwerbsvorgänge von Ackerland in den von der Geschäftsstelle bearbeiteten Regionen

Region	Stendal			Magdeburg			Dessau-Roßlau			Halle		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²
Ackerzahlen												
<=40	175	3,03	0,72	68	2,85	0,78	254	5,19	0,73	22	1,69	1,22
41-60	156	4,01	1,02	130	2,82	1,36	130	4,89	1,03	182	2,94	1,20
61-80	15	2,71	1,21	269	3,23	1,83	47	4,05	1,14	368	4,17	1,52
>=81	0	-	-	495	2,98	2,21	43	5,20	2,36	260	4,90	1,73
Summe/ Durchschnitt	346	3,46	0,88	962	3,02	1,89	474	5,00	1,00	832	4,06	1,51

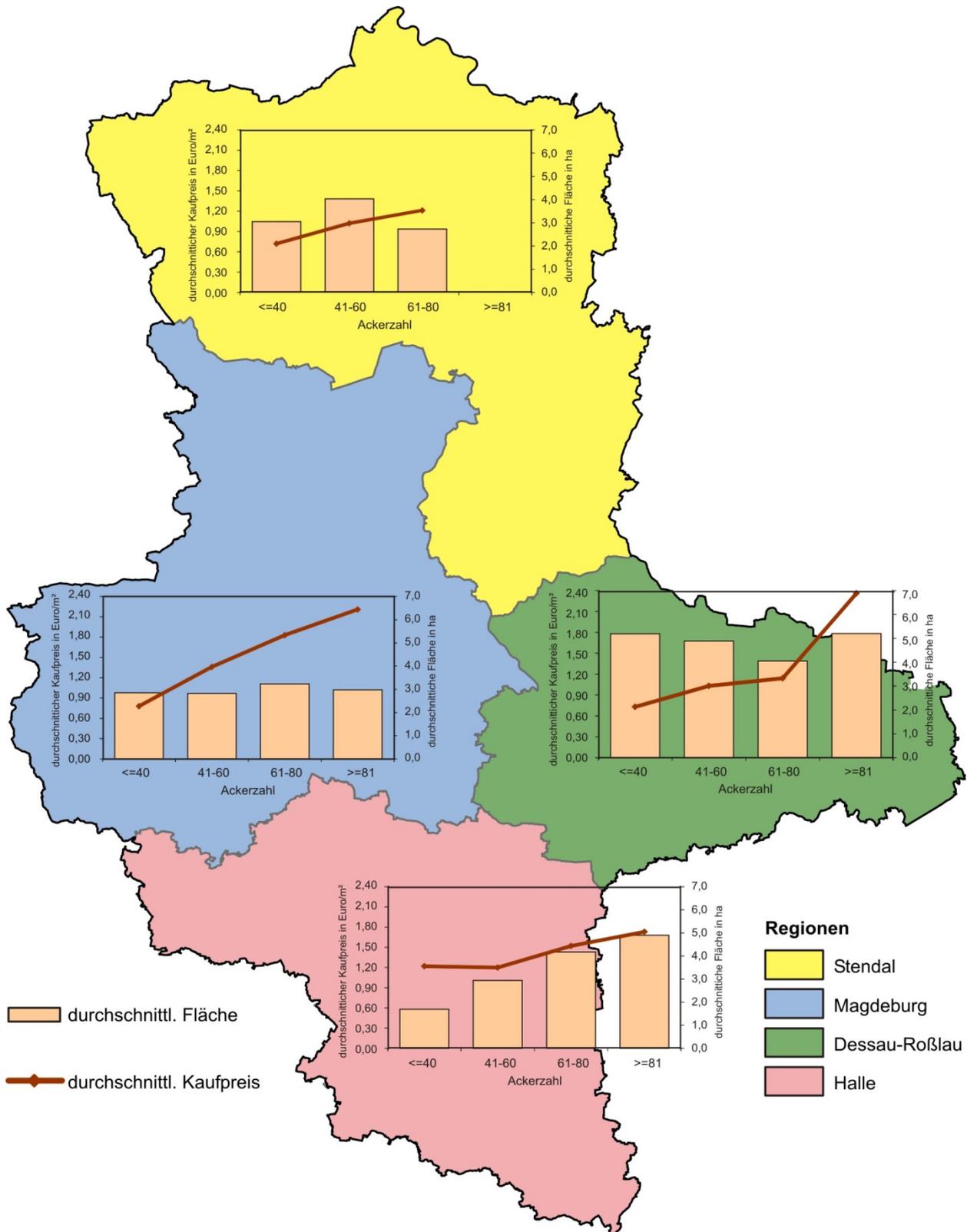
Die folgende Übersicht zeigt die Gesamtanzahl der veräußerten Ackerflächen in den von der Geschäftsstelle bearbeiteten Regionen, aufgeteilt nach ihrer Qualität. Die Zahl gibt die jeweilige Gesamtzahl der Ackerlandverkäufe in den untersuchten Regionen an und wird durch die unterschiedliche Größe der Kreisdiagramme dargestellt.

**Verteilung der Erwerbsvorgänge von Ackerland nach der Qualität
in den von der Geschäftsstelle bearbeiteten Regionen**

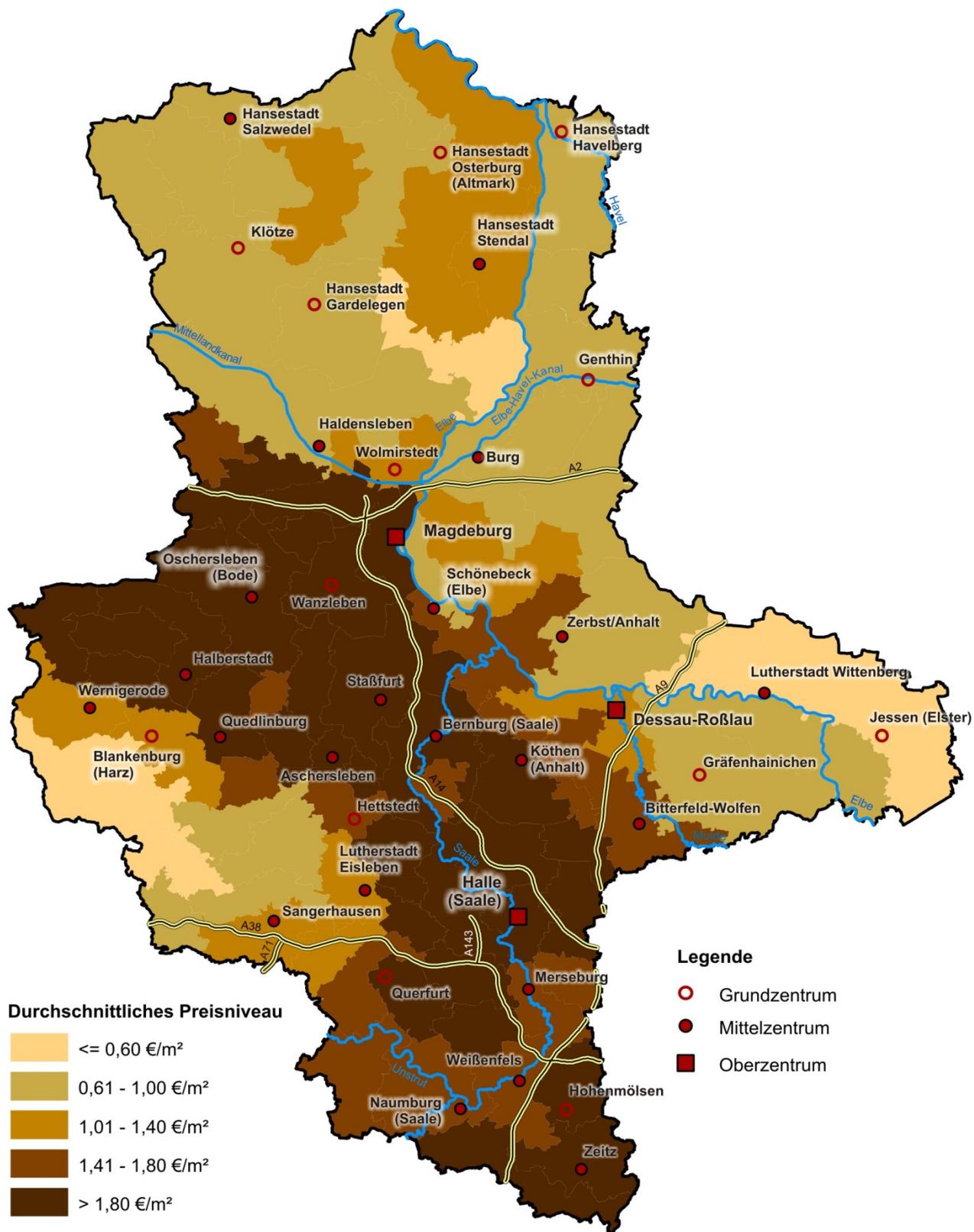


**Durchschnittlich erzielte Kaufpreise und Flächengrößen bei Ackerland
in den von der Geschäftsstelle bearbeiteten Regionen**

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



Durchschnittliches Preisniveau von Ackerland auf der Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2014



6.2.3 Grünland

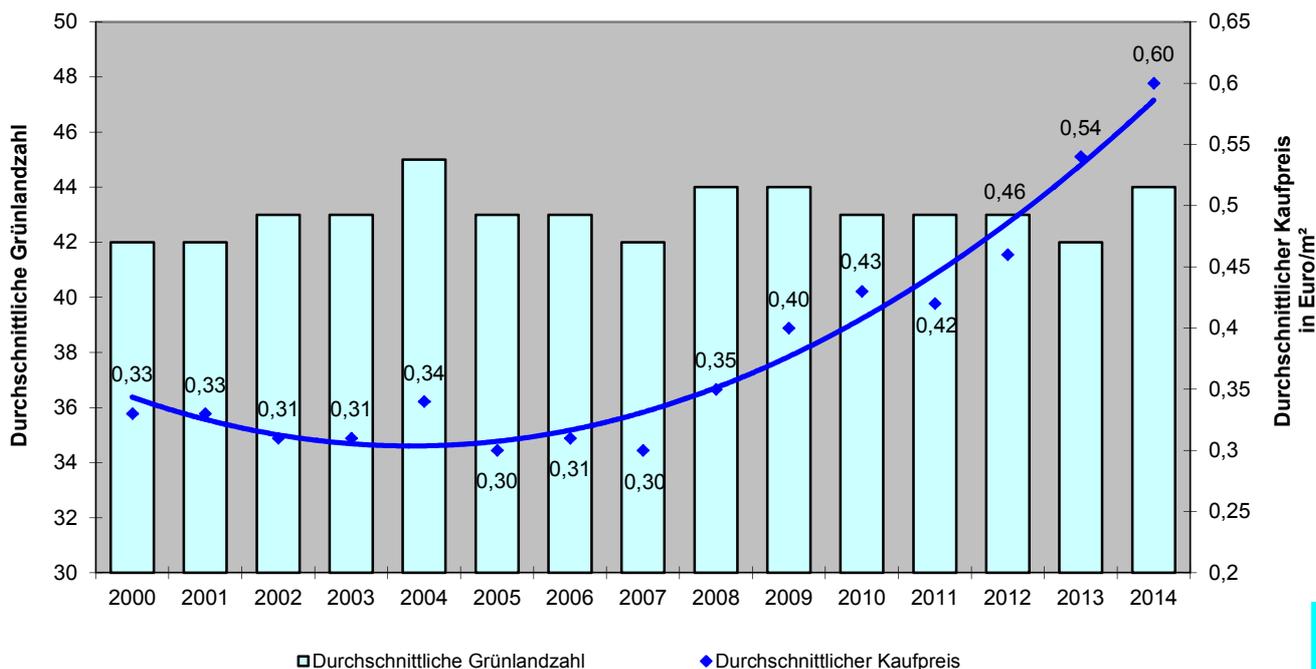
Erwerbsvorgänge von Grünland

Grünland Region	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)			Anteil (%)	Ø Grünl.- zahl
	Berichtsjahr 2014	Vorjahr 2013	Berichtsjahr 2014	Vorjahr 2013	Berichtsjahr 2014	Vorjahr 2013	Anzahl	Fläche	Kaufpreis	Berichtsjahr 2014	Berichtsjahr 2014
Stendal	140	133	2,29	3,03	0,65	0,52	+5,3	-24,6	+26,2	26,6	43
Magdeburg	125	104	1,81	1,89	0,67	0,60	+20,2	-3,9	+12,2	23,8	45
Dessau-Roßlau	156	171	1,76	1,67	0,49	0,49	-8,8	+5,9	+1,5	29,7	44
Halle	105	81	1,57	1,84	0,61	0,61	+29,6	-14,7	+0,9	20,0	46
Summe/ Durchschnitt	526	489	1,88	2,11	0,60	0,54	+7,6	-11,2	+11,7	100,0	44

Wie bei den Ackerflächen zeigt sich auch bei den Erwerbsvorgängen von Grünland eine Steigerung der Anzahl. Dabei ist die Zunahme mit fast 8 % gegenüber dem Vorjahr sogar etwas ausgeprägter als bei den Ackerflächen. Auffallend ist in diesem Zusammenhang die Region Dessau-Roßlau mit der Stadt Dessau-Roßlau und den Landkreisen Wittenberg, Anhalt-Bitterfeld sowie dem Jerichower Land. Dies ist die einzige Region, in der die Anzahl gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen ist. Die Reduzierung um fast 9 % entspricht nicht der Entwicklung in den anderen Regionen. Gleichermäßen auffällig zeigt sich auch die Umsatzentwicklung in der Region Halle mit der Stadt Halle, dem Saalekreis, dem Burgenlandkreis und dem Landkreis Mansfeld-Südharz. Hier sind im Berichtsjahr fast 30 % mehr Grünlandflächen registriert worden als noch im Jahr zuvor. Insgesamt betrachtet werden in diesem Bereich aber nach wie vor die wenigsten Grünlandflächen mit einem Anteil von knapp 20 % an den insgesamt gehandelten Grünlandflächen registriert.

Beim Preisniveau lässt sich eine steigende Tendenz erkennen. Im Landesdurchschnitt hat der Kaufpreis um fast 12 % gegenüber dem Vorjahr angezogen. Dieser steigende Trend lässt sich in allen Bereichen, wenn auch mit sehr unterschiedlicher Intensität, erkennen. Während in den Regionen Halle und Dessau-Roßlau mit Veränderungen zwischen knapp 1 % und 1,5 % die Preissteigerungen relativ moderat ausfallen, hat der durchschnittliche Kaufpreis in der Region Magdeburg um über 12 % und in der Region Stendal sogar um über 26 % angezogen.

Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Grünland



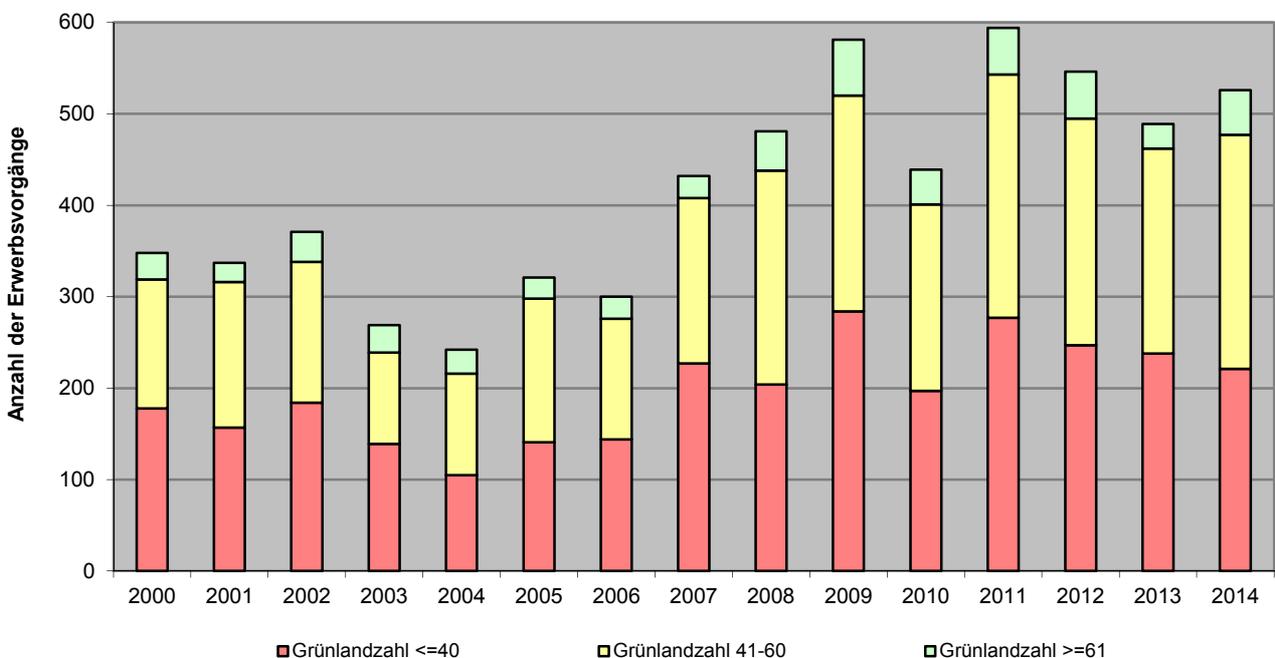
Erwerbsvorgänge von Grünlandflächen nach Grünlandzahlen

Grünlandzahlen	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)			Anteil (%)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis	Berichtsjahr	Vorjahr
	2014	2013	2014	2013	2014	2013				2014	2013
<=40	221	238	1,96	2,05	0,51	0,47	-7,1	-4,4	+8,3	42,0	48,7
41-60	256	224	1,89	2,26	0,62	0,59	+14,3	-16,3	+3,7	48,7	45,8
>=61	49	27	1,39	1,45	0,92	0,65	+81,5	-4,0	+40,8	9,3	5,5
Summe/ Durchschnitt	526	489	1,88	2,11	0,60	0,54	+7,6	-11,2	+11,7	100,0	100,0

Über 90 % der insgesamt registrierten Erwerbsvorgänge sind Grünlandflächen mit einer Grünlandzahl bis 60 Bodenpunkte. Auffallend ist allerdings, dass gerade in der unteren Qualitätskategorie die Anzahl um immerhin 7 % abgenommen hat. Lag hier der Anteil an den insgesamt veräußerten Grünlandflächen im Vorjahr noch bei fast 50 %, liegt er im Berichtsjahr nunmehr bei 42 %. Auffällig ist auch die Entwicklung des Grünlandes mit über 60 Bodenpunkte. Hier hat sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht und der Anteil an den insgesamt registrierten Grünlandflächen hat sich gegenüber dem Vorjahr fast verdoppelt.

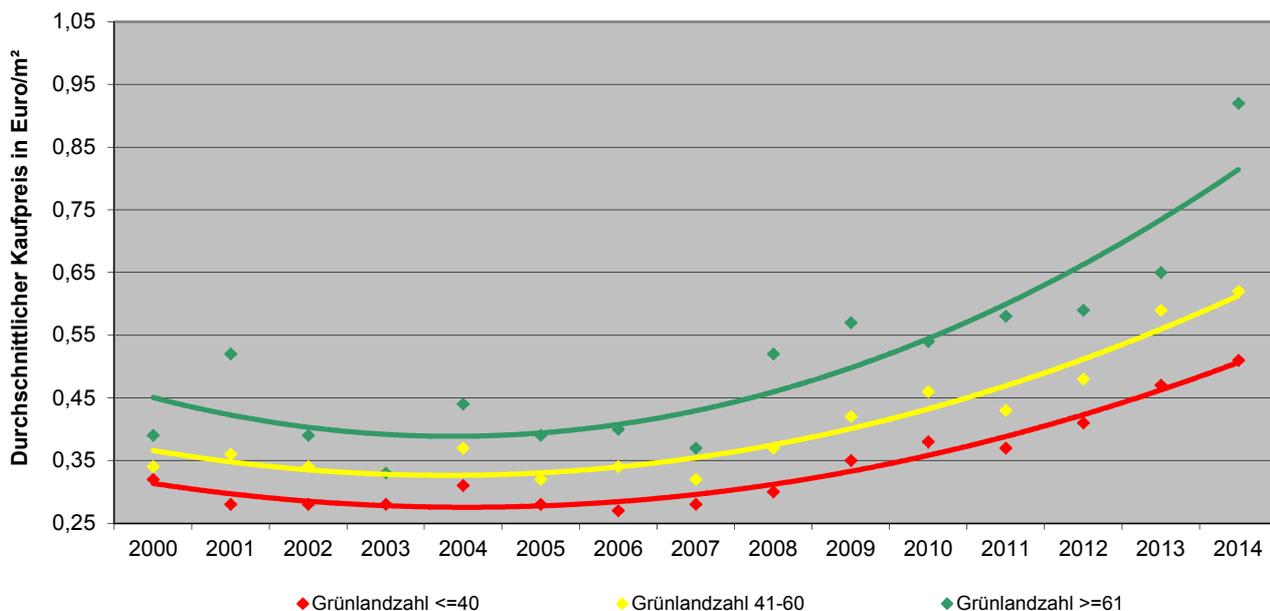
Beim durchschnittlichen Preisniveau zeigen sich bei allen dargestellten Qualitäten Steigerungen gegenüber dem Vorjahr. Auch hier ist die obere Qualitätskategorie mit Bodenpunkten über 60 auffällig. Hier hat das durchschnittliche Preisniveau um über 40 % gegenüber dem Vorjahr zugelegt und liegt jetzt bei 0,92 Euro/m². Die Steigerung des durchschnittlichen Preisniveaus in den anderen Qualitätskategorien liegt mit Veränderungen zwischen rd. 4 % und rd. 8 % deutlich darunter. Insofern ist die Preisabstufung zwischen den untersuchten Preiskategorien entsprechend unterschiedlich. Während der Unterschied im durchschnittlichen Preisniveau zwischen der unteren und der mittleren Qualitätskategorie bei 11 Cent liegt, beträgt er zwischen der mittleren und der oberen Qualitätskategorie immerhin 30 Cent.

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Grünland



Vorstehendes Diagramm lässt die auffällige zeitliche Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Grünland erkennen. Anders als bei den Ackerflächen stellen sich die Umsätze hier deutlich inhomogener dar. So hat sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge zwischen 2006 und 2009 fast verdoppelt. Nach einer Reduzierung in den letzten zwei Jahren ist sie im Berichtsjahr erneut gestiegen.

Entwicklung des Preisniveaus von Grünland



Ähnlich wie bei den Ackerflächen lassen sich auch beim Grünland in den letzten Jahren kontinuierliche Preissteigerungen erkennen. Ob der vorstehend beschriebene und im obigen Diagramm erkennbare deutliche Anstieg 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 weiterer Untersuchungen. Mögliche Ursache für das deutlich höhere durchschnittliche Preisniveau in der oberen Preiskategorie können unter Umständen Flächen sein, die für Landnutzungsänderungen erworben worden sind, d.h. für die ein Umbruch des Grünlandes zu Acker zulässig und beabsichtigt ist.

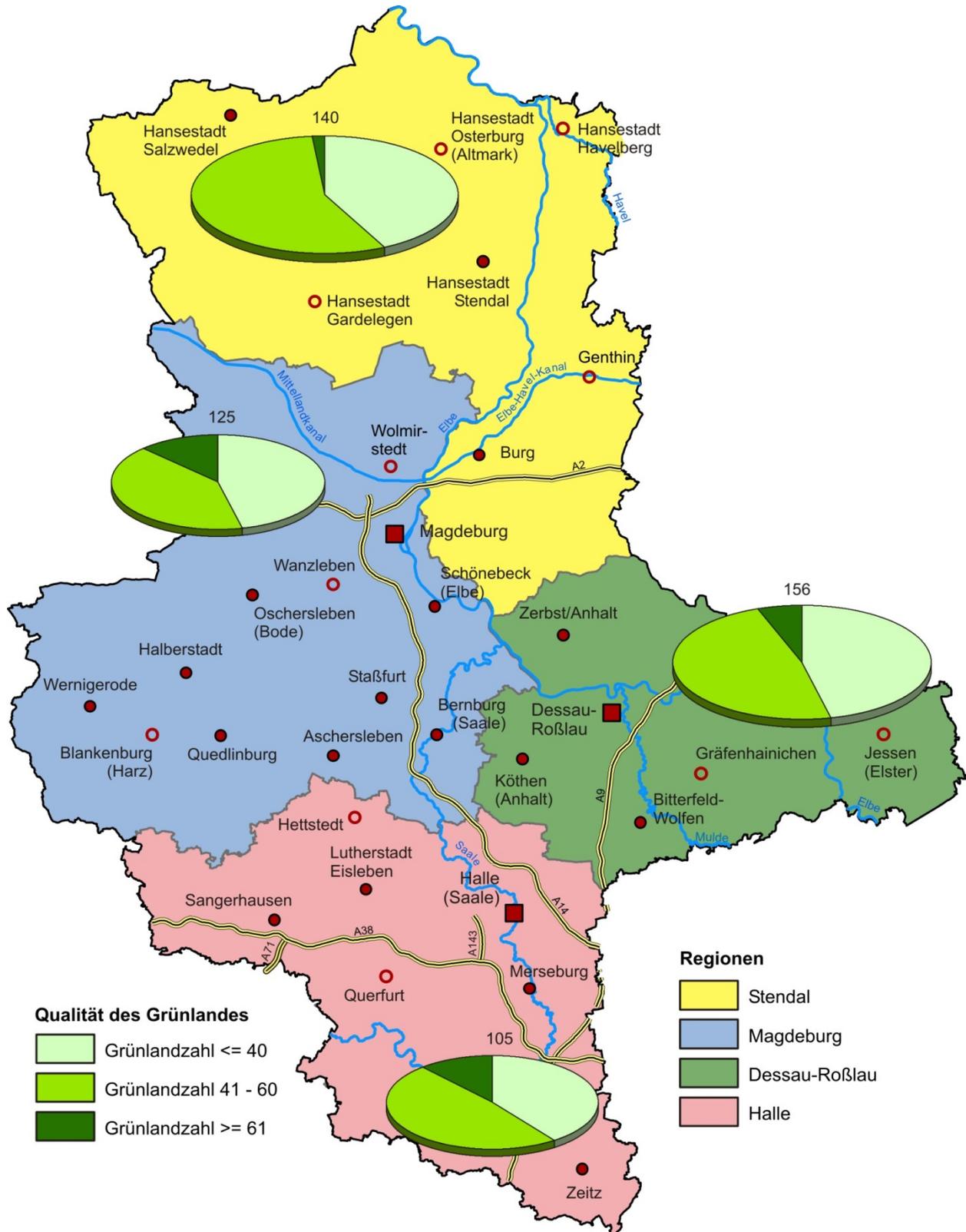
Erwerbsvorgänge von Grünland in den von der Geschäftsstelle bearbeiteten Regionen

Region	Stendal			Magdeburg			Dessau-Roßlau			Halle		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²
Grünlandzahlen												
<=40	56	1,88	0,58	56	1,80	0,45	70	2,09	0,50	39	2,07	0,53
41-60	81	2,62	0,68	50	1,92	0,74	74	1,52	0,47	51	1,26	0,61
>=61	3	1,06	1,13	19	1,56	1,14	12	1,32	0,60	15	1,30	0,84
Summe / Durchschnitt	140	2,29	0,65	125	1,81	0,67	156	1,76	0,49	105	1,57	0,61

In den dargestellten Regionen lassen sich unterschiedliche Verhältnisse, sowohl hinsichtlich der Anzahl der Erwerbsvorgänge als auch des durchschnittlichen Preisniveaus, erkennen. Die größte Anzahl an Erwerbsvorgängen wird in der Region Dessau-Roßlau mit den Landkreisen Wittenberg, Anhalt-Bitterfeld, dem Jerichower Land und der Stadt Dessau-Roßlau registriert. Hier werden knapp 50 % mehr Erwerbsvorgänge abgeschlossen als in der Region Halle mit dem Saalekreis, dem Burgenlandkreis, dem Landkreis Mansfeld-Südharz und der Stadt Halle. Neben der größten Anzahl der Erwerbsvorgänge wird in der Region Dessau-Roßlau auch der geringste durchschnittliche Kaufpreis erzielt. Gegenüber der Region Magdeburg mit den Landkreisen Börde und Harz sowie dem Salzlandkreis mit einem durchschnittlichen Preisniveau von 0,67 Euro/m² wird in der Region Dessau-Roßlau mit 0,49 Euro/m² fast 30 % weniger aufgerufen. In den übrigen Regionen Stendal und Halle liegt das durchschnittliche Preisniveau bei 0,65 Euro/m² bzw. 0,61 Euro/m².

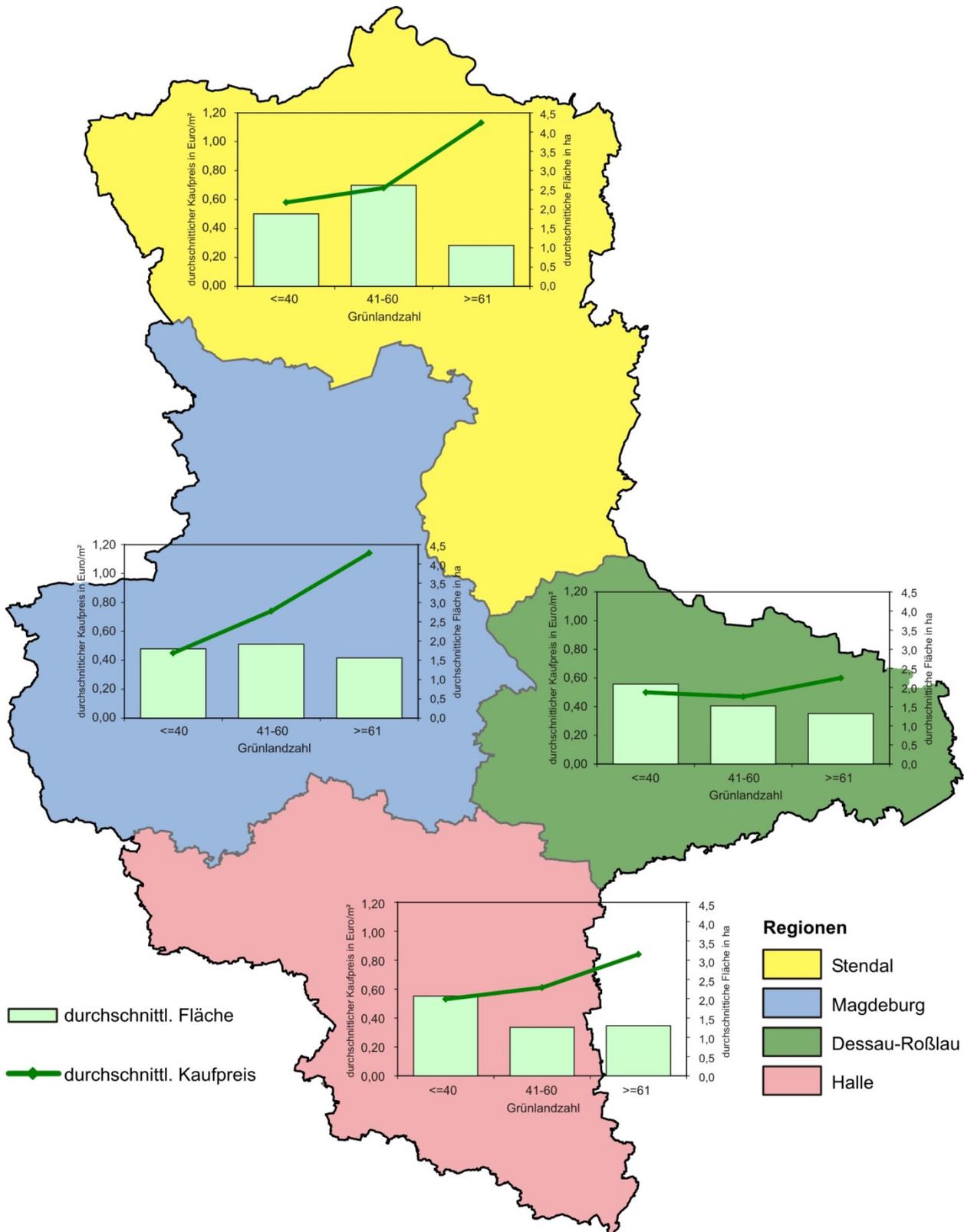
**Verteilung der Erwerbsvorgänge von Grünland nach der Qualität
in den von der Geschäftsstelle bearbeiteten Regionen**

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



**Durchschnittlich erzielte Kaufpreise und Flächengrößen bei Grünland
in den von der Geschäftsstelle bearbeiteten Regionen**

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



6.2.4 Waldflächen

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

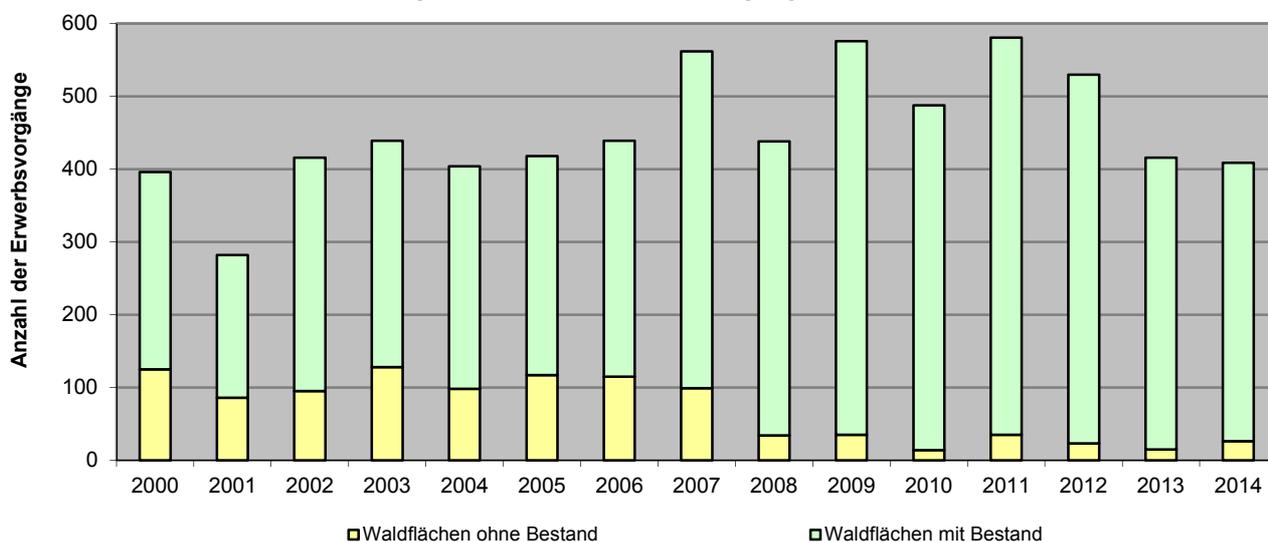
In den nachstehenden Tabellen werden die Verkäufe von selbständig nutzbaren Waldflächen dargestellt. Erwerbsvorgänge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind in den Angaben nicht enthalten. Es wird unterschieden zwischen Grundstücken, die keinen Bestand aufweisen oder dessen Bestand offensichtlich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

Erwerbsvorgänge für Waldflächen

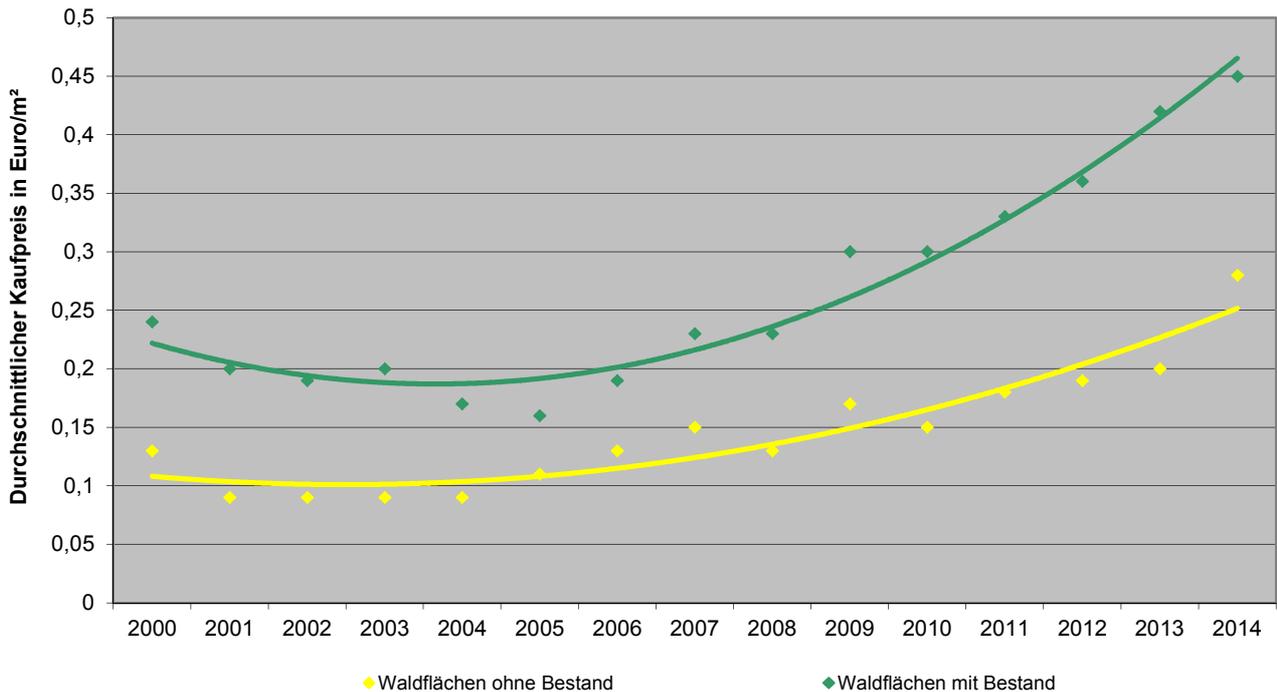
Waldflächen	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichts- j.	Vorjahr	Berichts- j.	Vorjahr	Berichts- j.	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kauf- preis
	2014	2013	2014	2013	2014	2013			
ohne wertbeeinflussenden Bestand	26	15	1,28	1,10	0,28	0,20	+73,3	+15,9	+42,7
mit wertbeeinflussendem Bestand	383	401	3,29	2,57	0,45	0,42	-4,5	+27,7	+5,5
Summe/Durchschnitt	409	416	3,16	2,52	0,44	0,41	-1,7	+25,3	+5,1

Nach einem deutlichen Anstieg der Waldverkäufe im Jahr 2011 und anschließenden Rückgängen ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Berichtsjahr weitgehend stabil. Mit einem Rückgang von unter 2 % haben sich keine großen Veränderungen zum Vorjahr ergeben. Bei den Waldflächen mit einem wertbeeinflussenden Bestand beträgt der Umsatzrückgang 4,5 %. Beim Preisniveau ist ein erneut gestiegener Durchschnittswert zu erkennen. Insofern zeigt sich auch bei den forstlich genutzten Flächen eine vergleichbare Tendenz wie bei der landwirtschaftlichen Nutzung, wonach seit mehreren Jahren eine kontinuierliche Preissteigerung zu registrieren ist. Im Berichtsjahr hat sich das Preisniveau der Waldflächen mit einem wertbeeinflussenden Bestand um 5,5 % erhöht. Auffällig sind die Waldflächen ohne wertbeeinflussenden Bestand sowohl hinsichtlich der deutlich gestiegenen Anzahl als auch des ebenso deutlichen Preisanstiegs.

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Waldflächen



Entwicklung des Preisniveaus von Waldflächen



Erwerbsvorgänge von Waldflächen in den von der Geschäftsstelle bearbeiteten Regionen

Region	Stendal		Magdeburg			Dessau-Roßlau			Halle			
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²
wertbeeinflussender Bestand												
ohne wertbeeinflussenden Bestand	2	0,40	0,24	6	0,81	0,19	3	4,25	0,15	15	0,99	0,35
mit wertbeeinflussendem Bestand	133	3,27	0,42	59	3,22	0,52	124	4,26	0,40	67	1,57	0,52
Summe/Durchschnitt	135	3,23	0,42	65	3,00	0,49	127	4,26	0,39	82	1,46	0,49

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. So sind die meisten und größten Waldflächen in den Regionen Stendal und Dessau-Roßlau zu finden. Hierbei handelt es sich überwiegend um Kiefernbestände. Waldflächen in den Regionen Magdeburg und Halle sind insgesamt geringer. Hier ist das größte zusammenhängende Waldgebiet der Harz mit überwiegenden Fichtenbeständen und großen Laubwaldflächen mit überwiegendem Buchenbestand.

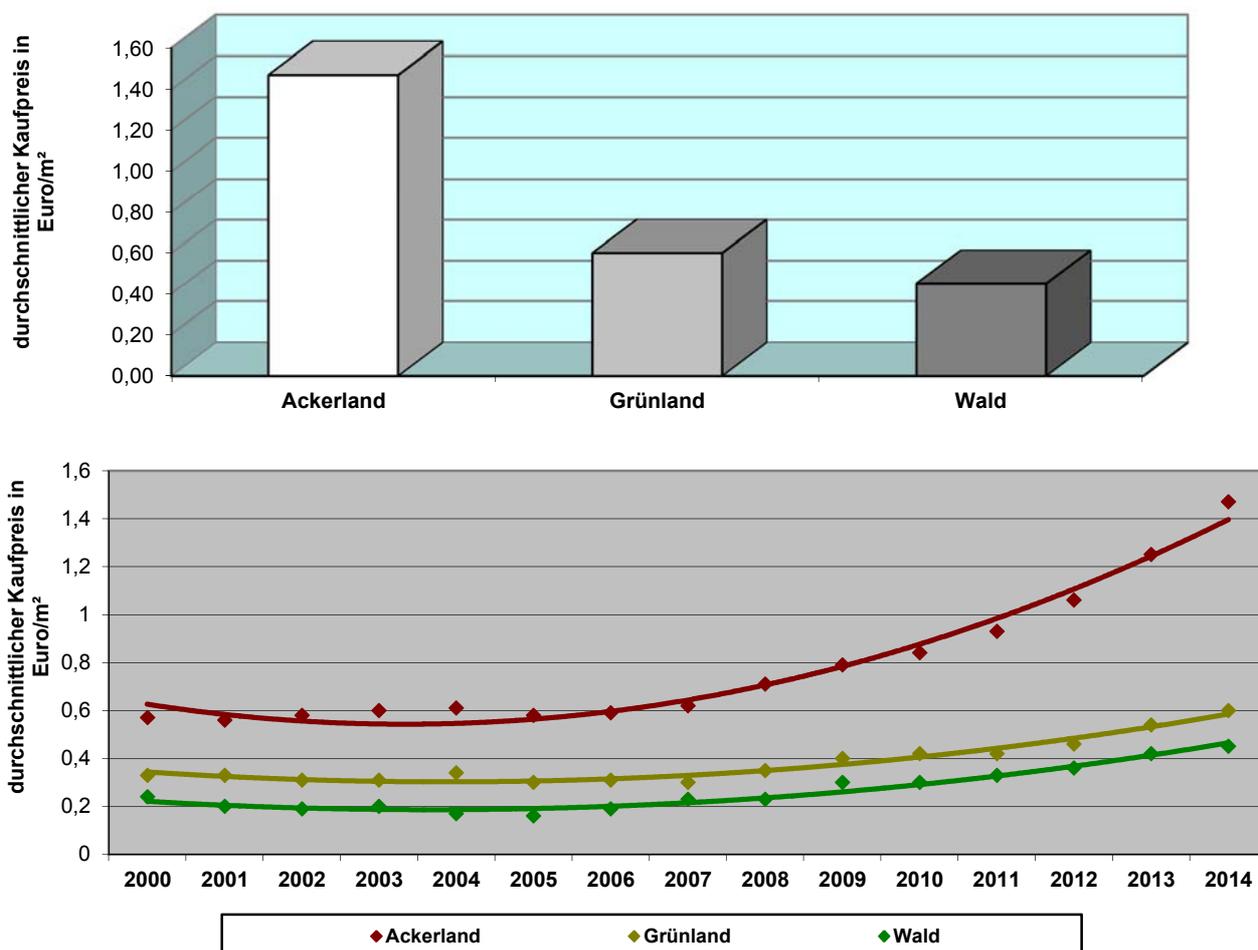
Insgesamt können diese naturräumlichen Gegebenheiten eine Erklärung für die in der vorstehenden Tabelle erkennbare Verteilung der Erwerbsvorgänge in den Regionen sein. So wird in den Regionen Stendal und Dessau-Roßlau etwa das Zweifache von Waldflächen umgesetzt wie in der Region Magdeburg. Beim durchschnittlichen Preisniveau zeigen sich ebenso unterschiedliche Verhältnisse. Mit einem Durchschnittswert von 0,40 €/m² ist das Preisniveau bei Erwerbsvorgängen von Waldflächen mit wertbeeinflussendem Bestand in der Region Dessau-Roßlau am geringsten. Nur wenig höher ist der durchschnittliche Kaufpreis in der Region Stendal mit 0,42 Euro/m². Die höchsten Durchschnittspreise für Waldflächen mit einem wertbeeinflussenden Bestand zeigen sich mit jeweils 0,52 Euro/m² in den Regionen Magdeburg und Halle. Diese liegen damit 30 % höher als in der Region Dessau-Roßlau.

6.2.5 Gesamtbetrachtung

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr (%)	durchschn. Fläche (ha)	Veränderung zum Vorjahr (%)	durchschn. Kaufpreis (€/m ²)	Veränderung zum Vorjahr (%)
Ackerland	2.614	+4,6	3,77	-1,3	1,47	+17,6
Grünland	526	+7,6	1,88	-11,2	0,60	+11,7
Waldflächen mit wertbeeinflussendem Bestand	383	-4,5	3,29	+27,7	0,45	+5,5

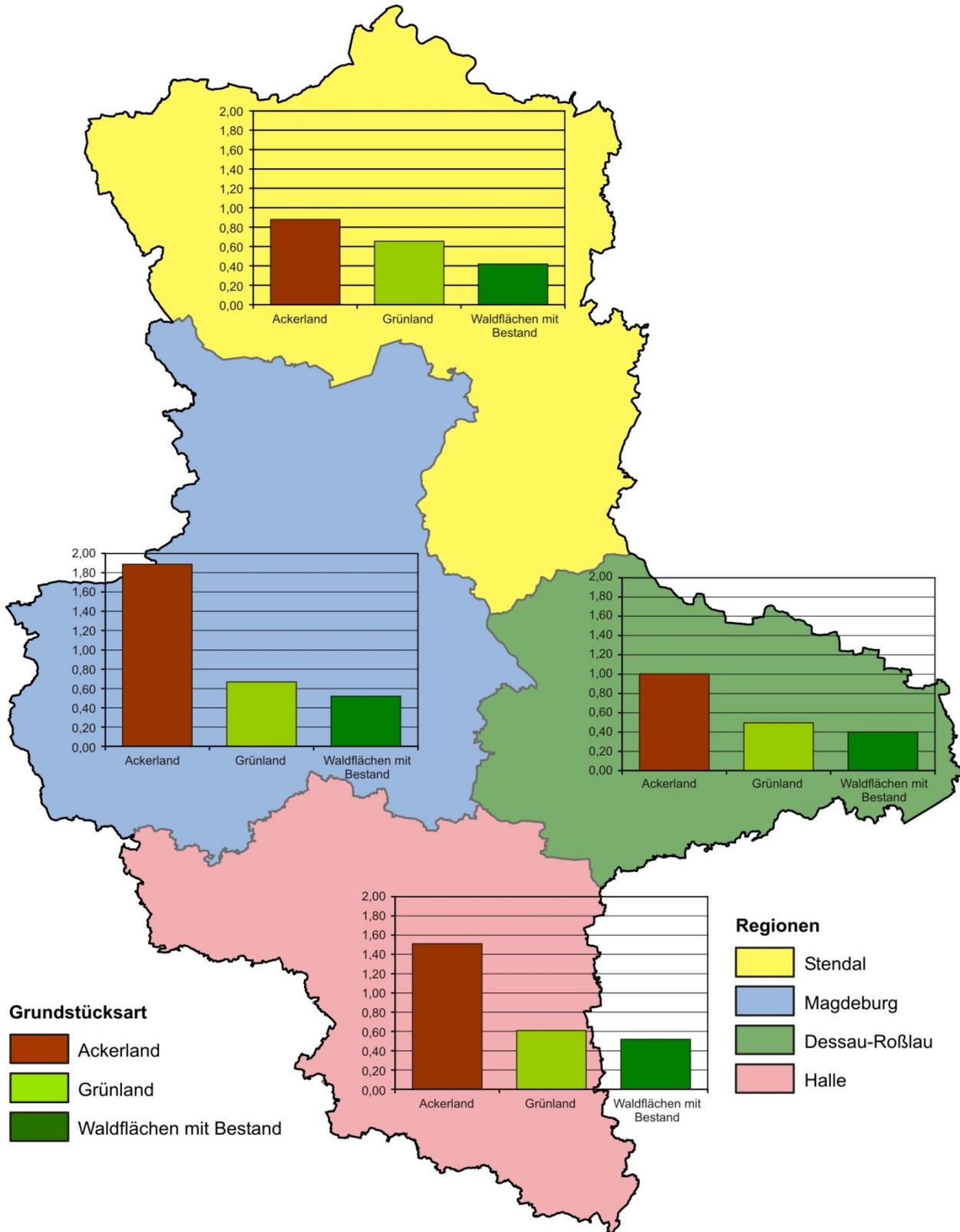
Zusammenfassend lässt sich erkennen, dass die Anzahl der Erwerbsvorgänge bei Acker und Grünland gestiegen und bei den Waldflächen mit einem wertbeeinflussenden Bestand hingegen gesunken ist. Während der Umsatz bei den Ackerflächen um knapp 5 % und bei den Grünlandflächen sogar um fast 8 % gestiegen ist, sind die Erwerbsvorgänge von Waldflächen mit einem wertbeeinflussenden Bestand um 4,5 % zurückgegangen. Beim durchschnittlichen Preisniveau ergeben sich im land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt zumindest vergleichbare Tendenzen, wenn auch mit unterschiedlicher Intensität. So ist das durchschnittliche Preisniveau in allen drei Teilmärkten gestiegen. Bei Ackerflächen hat es mit fast 18 % die größte Steigerung gegenüber dem Vorjahr gegeben. Bei den Grünlandflächen hat das durchschnittliche Preisniveau rd. 12 % und bei den Waldflächen mit einem wertbeeinflussenden Bestand um knapp 6 % angezogen. Entsprechend den naturräumlichen sowie individuellen Besonderheiten gibt es in den einzelnen Regionen im Land aber unterschiedliche Entwicklungen. Nachstehende Darstellungen zeigen zusammenfassend die im Landesdurchschnitt im Berichtsjahr registrierten durchschnittlichen Kaufpreise sowie die Preisentwicklung für die einzelnen Nutzungsarten.

Durchschnittliche Kaufpreise in €/m²



**Durchschnittliche Kaufpreise von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken
in den von der Geschäftsstelle bearbeiteten Regionen**

Folgende Übersicht zeigt das durchschnittliche Preisniveau in Euro/m² von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken in den Regionen. Die gleiche Skalierung der Größenachse ermöglicht auch einen Vergleich der Regionen untereinander.



6.3 Bebaute Grundstücke

6.3.1 Vorbemerkung

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

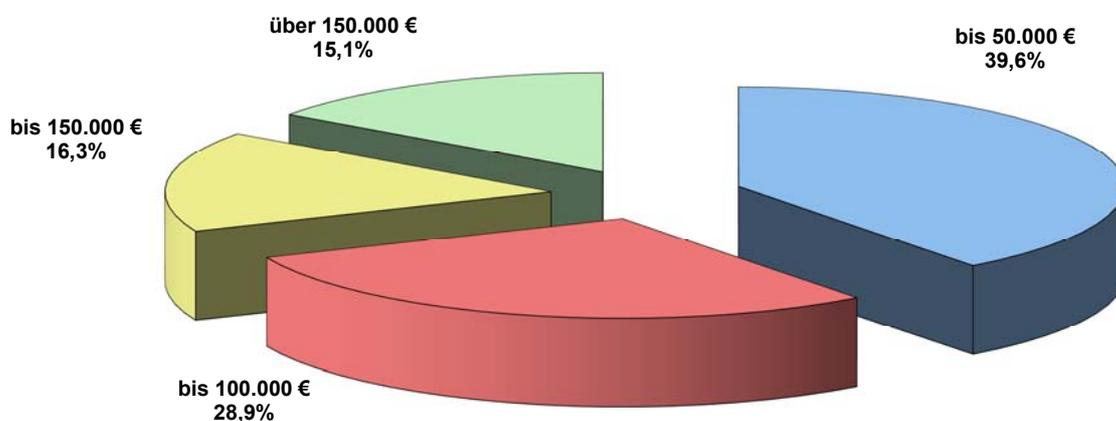
Es ist zu beachten, dass die dargestellten Wohnflächenpreise den Wert der baulichen Anlage und den jeweiligen Wert des Grund und Bodens beinhalten. Auch bei den Eigentumswohnungen ist im durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche der Anteil für den Bodenwert des Grundstückes enthalten.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

Region	Gesamtkaufpreis in €				Anzahl Insgesamt	durchschn. Größe (m ²)	durchschn. Kaufpreis (€)
	bis 50.000 Anzahl	bis 100.000 Anzahl	bis 150.000 Anzahl	über 150.000 Anzahl			
Stendal	199	123	61	15	398	1.405	61.764
Magdeburg	404	299	215	240	1.158	1.016	98.240
Dessau-Roßlau	143	233	139	75	590	916	93.605
Halle	565	301	125	170	1.161	980	74.807
Summe/Durchschnitt Berichtsjahr	1.311	956	540	500	3.307	1.032	84.797
Anteil Berichtsjahr (%)	39,6	28,9	16,3	15,1	100		
Veränderung zum Vorjahr (%)	+6,2	+6,7	-4,6	+7,1	+4,5	+4,2	+0,5
Summe/Durchschnitt Vorjahr	1.235	896	566	467	3.164	991	84.370
Anteil Vorjahr (%)	39,0	28,3	17,9	14,8	100		

Verteilung in den Preissegmenten



Vorstehende Grafik zeigt die registrierten Marktanteile in den einzelnen Preiskategorien. Insgesamt hat die Anzahl der umgesetzten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser um 4,5 % zugenommen. Die meisten Kauffälle werden nach wie vor im unteren Preissegment bis 50.000 Euro registriert. In dieser Preiskategorie werden fast 40 % 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. 29 %, so sind es bei dem Preissegment über 150.000 nur noch rd. 15 % Anteil. Innerhalb der einzelnen Preiskategorien ist ebenfalls überwiegend eine zugenommene Nachfrage zu beobachten. Nur bei den Objekten mit einem Kaufpreis zwischen 100.000 und 150.000 Euro sind fast 5 % weniger Objekte gehandelt worden. Die größte Steigerung der Anzahl von Erwerbsvorgängen hat es in der oberen Preiskategorie über 150.000 Euro gegeben. In diesem oberen Preissegment sind über 7 % mehr freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 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. Beim durchschnittlichen Preisniveau zeigen sich wenige Veränderungen zum Vorjahr. So ist der durchschnittliche Kaufpreis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus gegenüber dem Vorjahr nur um 0,5 % angestiegen und dieser beträgt im Landesdurchschnitt rd. 84.800 Euro. Dieser Durchschnittswert liegt rd. 400 Euro über dem Vorjahreswert und dokumentiert stabile Verhältnisse.

Deutlicher als die Gesamtkaufpreise spiegeln die Wohnflächenpreise das Preisniveau wider. Sie werden im Folgenden für typische Regionen im Land und für unterschiedliche Baujahresgruppen dargestellt.

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 (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2014	2013	2014	2013	2014	2013			
Regionstyp									
Großstädte	61	56	149	149	1.144	1.086	+8,9	-0,4	+5,4
Großstadtrand	20	28	136	128	587	628	-28,6	+6,1	-6,6
Mittelzentren	79	78	138	137	695	734	+1,3	+0,6	-5,4
Grundzentren/Kleinstädte	130	101	133	125	468	509	+28,7	+6,4	-8,0
Dörfer	368	334	127	124	430	452	+10,2	+3,1	-4,8
Fremdenverkehr	20	11	142	147	508	449	+81,8	-3,5	+13,1
Summe/Durchschnitt	678	608	132	129	539	564	+11,5	+2,9	-4,4
Mittleres Baujahr	1910	1911							
Anteil (%)	50,0	50,8							

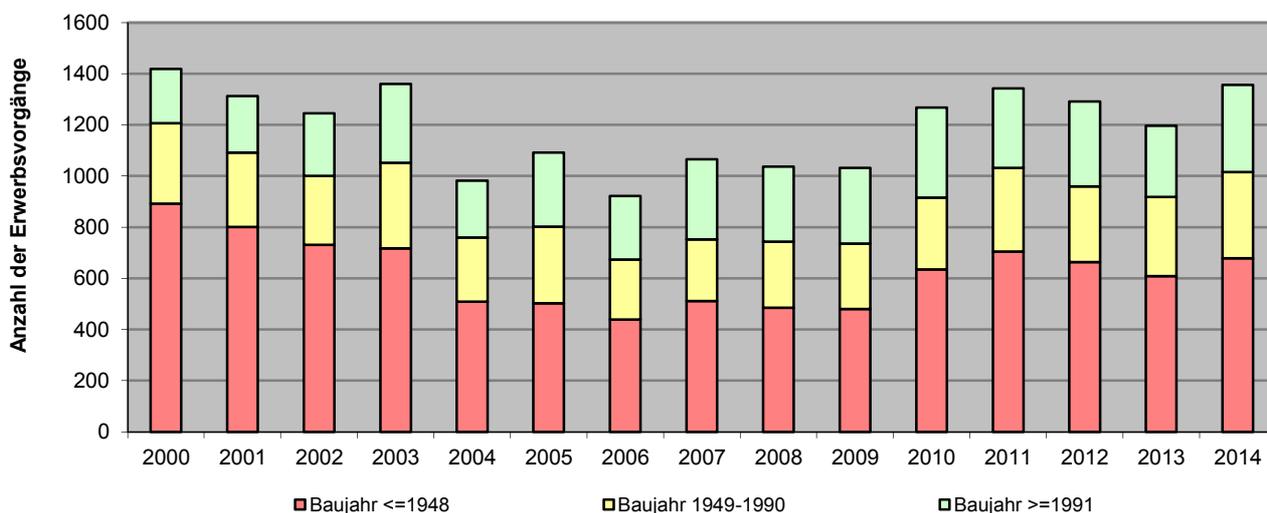
Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2014	2013	2014	2013	2014	2013			
Regionstyp									
Großstädte	33	25	136	132	1.374	1.266	+32,0	+2,8	+8,6
Großstadtrand	14	17	107	117	871	1.007	-17,6	-8,5	-13,6
Mittelzentren	47	34	130	112	896	895	+38,2	+16,4	+0,1
Grundzentren/Kleinstädte	68	78	117	121	705	812	-12,8	-3,1	-13,2
Dörfer	166	146	123	147	608	556	+13,7	-16,7	+9,4
Fremdenverkehr	10	10	98	130	620	939	+0,0	-24,4	-33,9
Summe/Durchschnitt	338	310	123	133	754	752	+9,0	-8,1	+0,2
Mittleres Baujahr	1967	1968							
Anteil (%)	24,9	25,9							

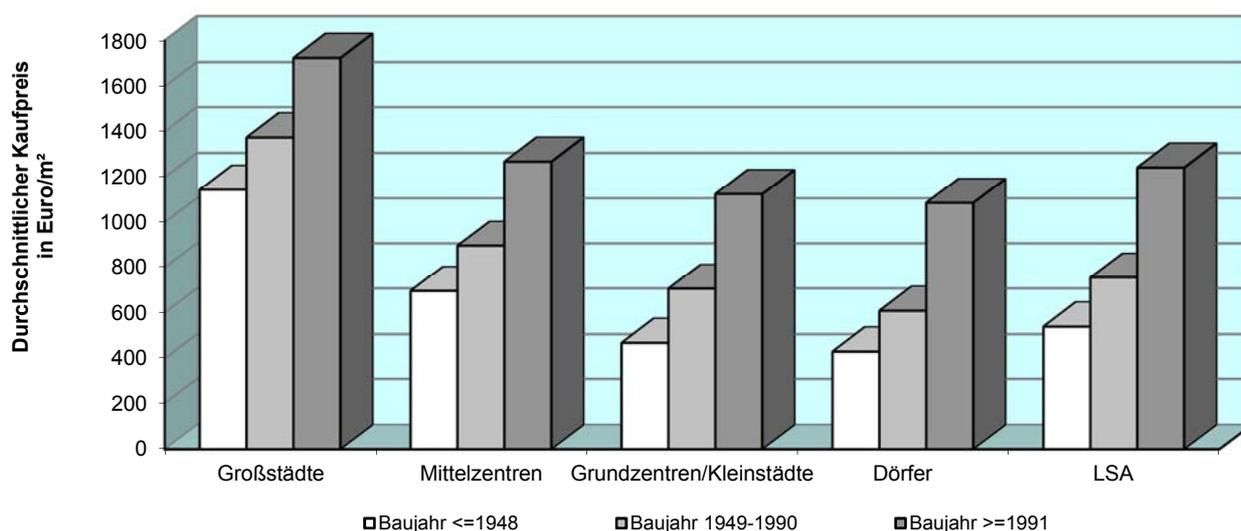
**Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern
mit einem Baujahr >= 1991**

Wohnflächenpreise Baujahr >=1991	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichts.	Vorjahr	Berichts.	Vorjahr	Berichts.	Vorjahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2014	2013	2014	2013	2014	2013			
Regionstyp									
Großstädte	57	32	132	153	1.724	1.667	+78,1	-13,6	+3,4
Großstadtrand	31	39	141	130	1.344	1.471	-20,5	+9,0	-8,6
Mittelzentren	37	51	133	145	1.268	1.260	-27,5	-8,5	+0,7
Grundzentren/Kleinstädte	47	31	133	137	1.125	1.060	+51,6	-2,8	+6,1
Dörfer	166	122	137	131	1.086	1.119	+36,1	+4,5	-3,0
Fremdenverkehr	2	3	117	123	1.156	1.288	-33,3	-4,9	-10,2
Summe/Durchschnitt	340	278	135	137	1.242	1.252	+22,3	-0,8	-0,8
Mittleres Baujahr	2001	2000							
Anteil (%)	25,1	23,2							

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern



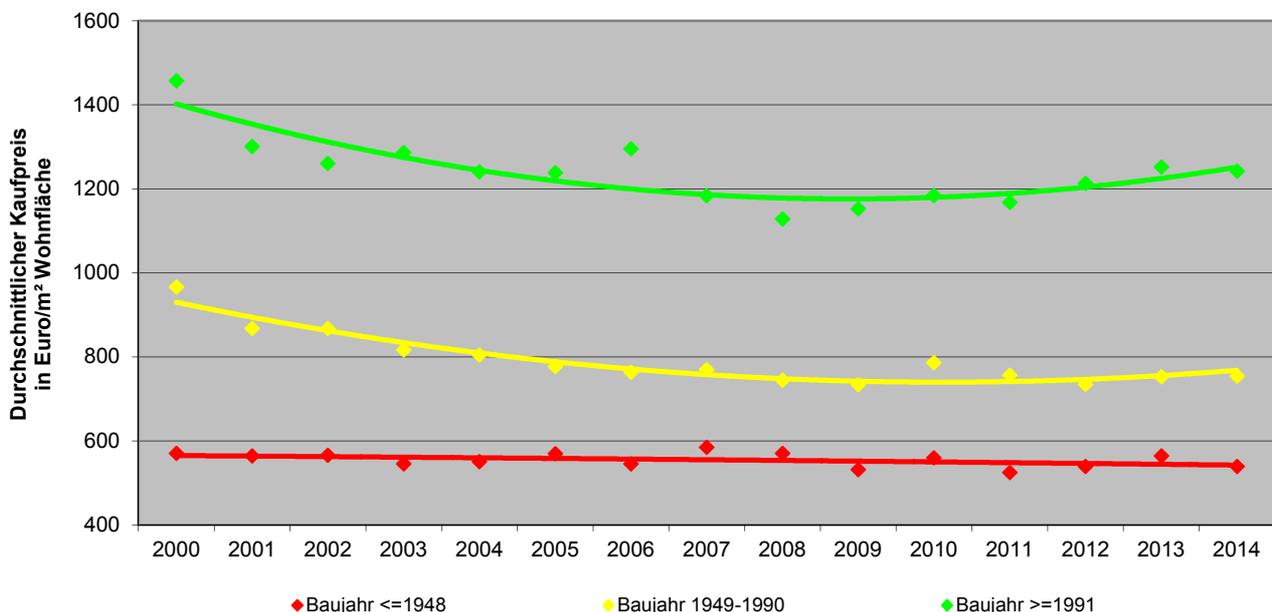
**Durchschnittliches Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern
in ausgewählten Regionstypen**



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. In den einzelnen Regionstypen sind die Verhältnisse aber sehr unterschiedlich. In den Großstädten sind die Abstände der durchschnittlichen Kaufpreise zwischen den einzelnen Baujahresepochen am geringsten. Der durchschnittliche Kaufpreis eines nach 1990 neu gebauten Ein- und Zweifamilienhauses liegt hier bei rd. 1.724 Euro/m² Wohnfläche. Für einen Altbau mit einem Baujahr vor 1949 liegt das Preisniveau mit rd. 1.150 Euro/m² bei rd. 65 % und für eine Bestandsimmobilie mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990 mit rd. 1.370 Euro/m² bei rd. 80 % des Durchschnittswertes eines Neubaus nach 1990. Im Gegensatz dazu zeigt sich in den Dörfern im Landesdurchschnitt ein Preisniveau für einen Altbau mit einem Baujahr vor 1949, das mit 430 Euro/m² bei 40 % des durchschnittlichen Kaufpreises eines nach 1990 neu gebauten Ein- und Zweifamilienhauses von rd. 1.100 Euro/m² liegt. Für eine Bestandsimmobilie mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990 werden mit rd. 610 Euro/m² ca. 55 % gezahlt. Der Einfluss des Bodenwertes lässt sich an den Verhältnissen von Objekten gleicher Baujahrs-kategorie in den einzelnen Regionstypen ablesen. So zeigt sich der Unterschied zwischen den durchschnittlichen Kaufpreisen für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus in den Großstädten und in den anderen Regionstypen deutlich. Auch die Durchschnittswerte in den Mittelzentren heben sich gegenüber den Grundzentren und Kleinstädten sowie den Dörfern noch leicht ab. Zwischen den Grundzentren und Kleinstädten und den Dörfern gibt es hingegen kaum noch große Unterschiede und die durchschnittlichen Kaufpreise liegen relativ dicht beieinander.

Die Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus zeigt folgende Grafik:

Entwicklung des Preisniveaus von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern



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, lässt sich in den anderen Baujahresklassen nach eindeutigen Preisrückgängen in der ersten Hälfte des Beobachtungszeitraumes eine Konsolidierung feststellen. Inzwischen hat sich der durchschnittliche Kaufpreis insgesamt stabilisiert und es kann von einem nachhaltigen Preisniveau, bei den Neubauten sogar von einem Steigerungspotenzial ausgegangen werden.

In den von der Geschäftsstelle bearbeiteten Regionen stellen sich die Verhältnisse teilweise abweichend von der dargestellten Situation im Land dar. Nachfolgende Übersichten lassen die Unterschiede sowohl hinsichtlich der Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge als auch der durchschnittlich gezahlten Kaufpreise erkennen.

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

Region	Stendal			Magdeburg			Dessau-Roßlau			Halle		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr <= 1948		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	34	142	1.191	9	154	1.137	18	159	1.060
Großstadtrand	0	-	-	5	130	631	4	130	819	11	140	482
Mittelzentren	10	128	687	27	146	766	23	129	738	19	143	545
Grundzentren/Kleinst.	18	130	634	46	146	517	23	124	573	43	125	290
Dörfer	22	137	426	140	126	384	78	133	595	128	124	381
Fremdenverkehr	1	200	800	8	137	590	0	-	-	11	141	421
Summe / Durchschnitt	51	134	558	260	134	564	137	132	657	230	130	437

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

Region	Stendal			Magdeburg			Dessau-Roßlau			Halle		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr 1949 - 1990		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	13	123	1.223	5	141	1.404	15	146	1.495
Großstadtrand	0	-	-	5	87	823	6	114	809	3	126	1.074
Mittelzentren	4	151	704	25	129	967	7	120	805	11	132	863
Grundzentren/Kleinst.	4	113	581	24	128	729	14	119	671	26	107	721
Dörfer	11	103	547	52	125	639	47	127	668	56	121	542
Fremdenverkehr	1	99	960	4	108	816	0	-	-	5	90	396
Summe / Durchschnitt	20	114	606	123	124	798	79	125	738	116	121	743

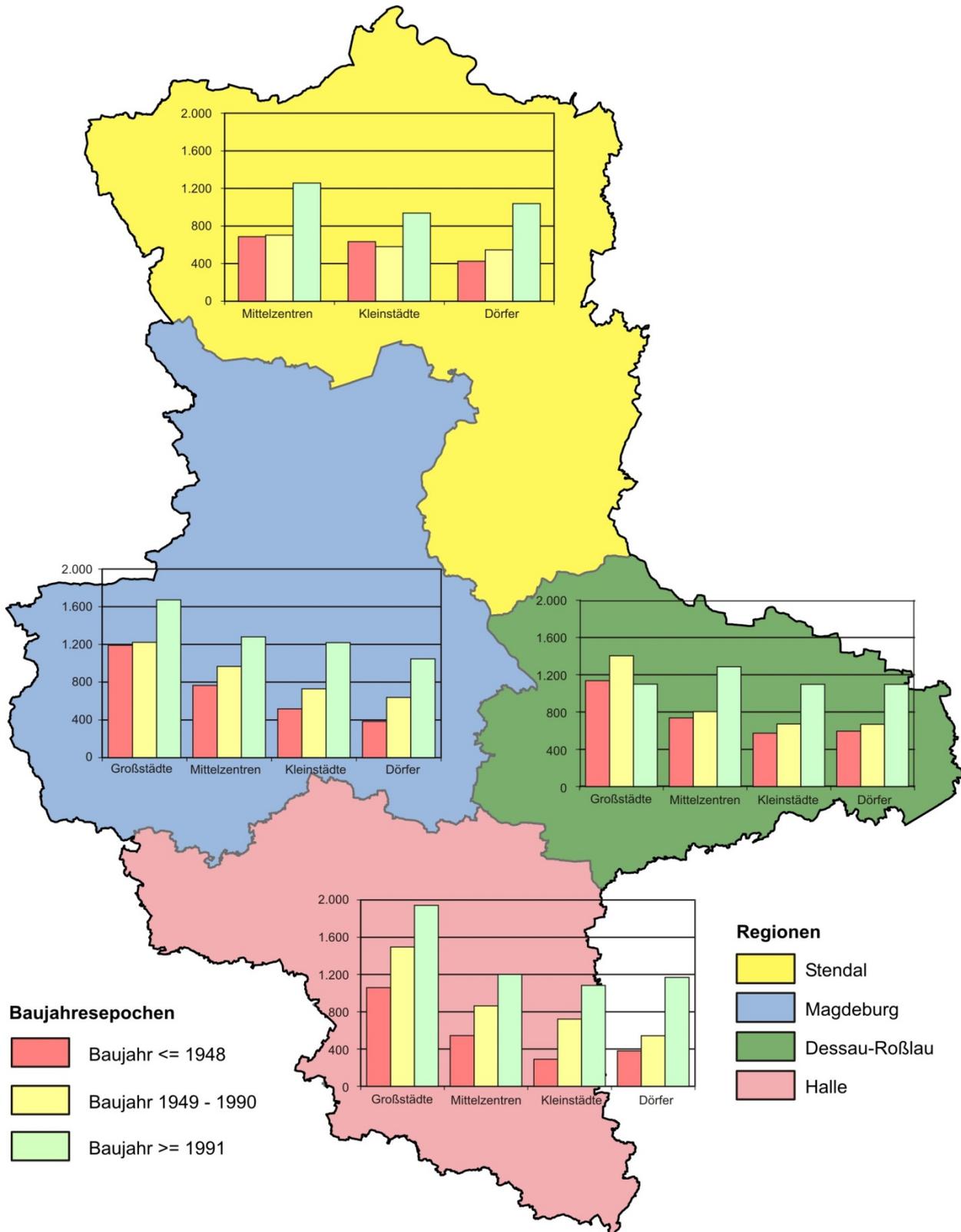
Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr >= 1991

Region	Stendal			Magdeburg			Dessau-Roßlau			Halle		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr >= 1991		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	40	136	1.673	2	132	1.099	15	122	1.943
Großstadtrand	0	-	-	22	133	1.320	4	177	1.490	5	150	1.332
Mittelzentren	4	93	1.257	19	128	1.280	9	138	1.287	5	172	1.201
Grundzentren/Kleinst.	8	132	939	22	130	1.220	6	142	1.098	11	134	1.084
Dörfer	28	127	1.038	60	139	1.048	41	135	1.098	37	144	1.170
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	2	117	1.156
Summe / Durchschnitt	40	125	1.040	163	135	1.288	62	139	1.151	75	140	1.324

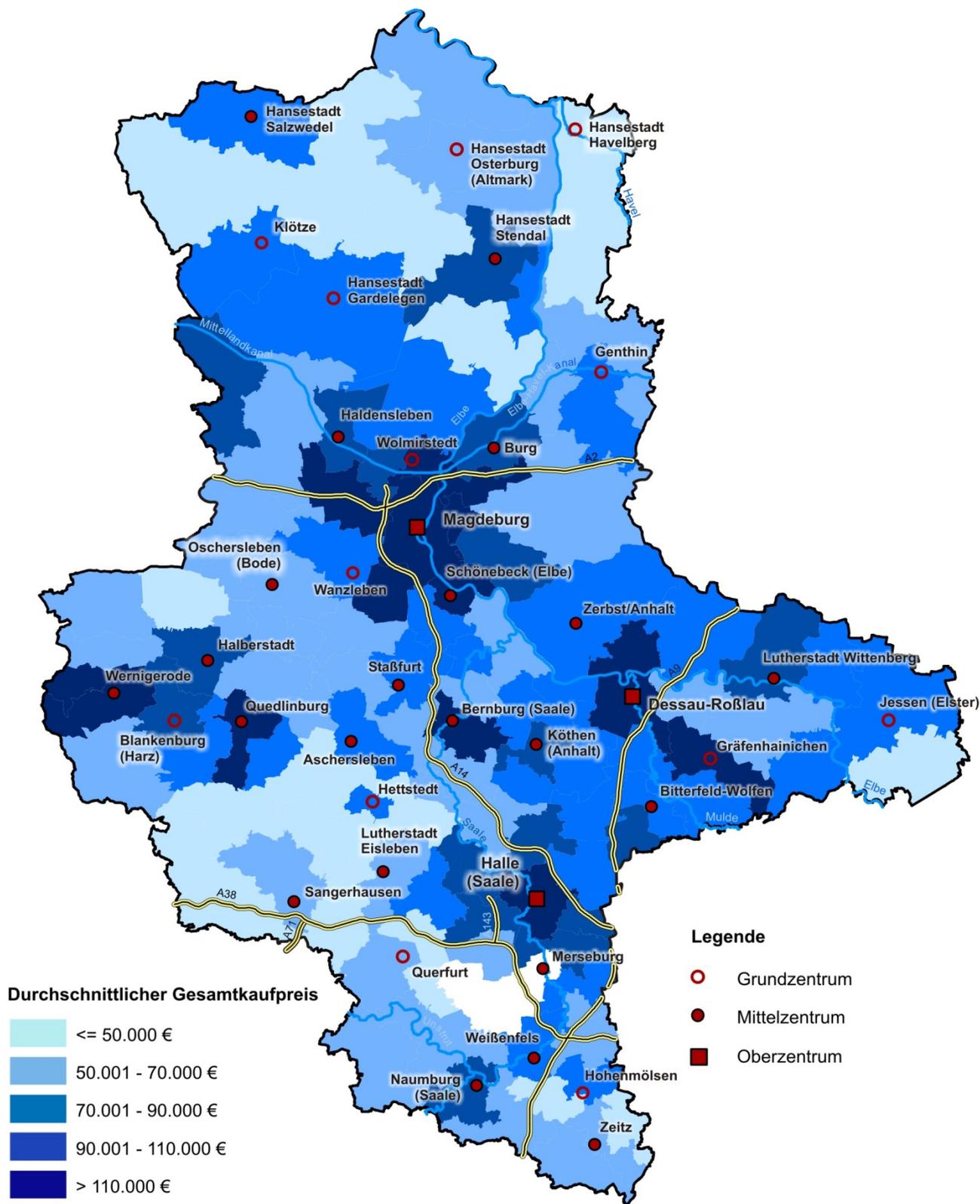
Folgende Grafiken zeigen das durchschnittliche Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den Regionen im Land.

Durchschnittliches Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nach ausgewählten Regionstypen in den von der Geschäftsstelle bearbeiteten Regionen

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



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



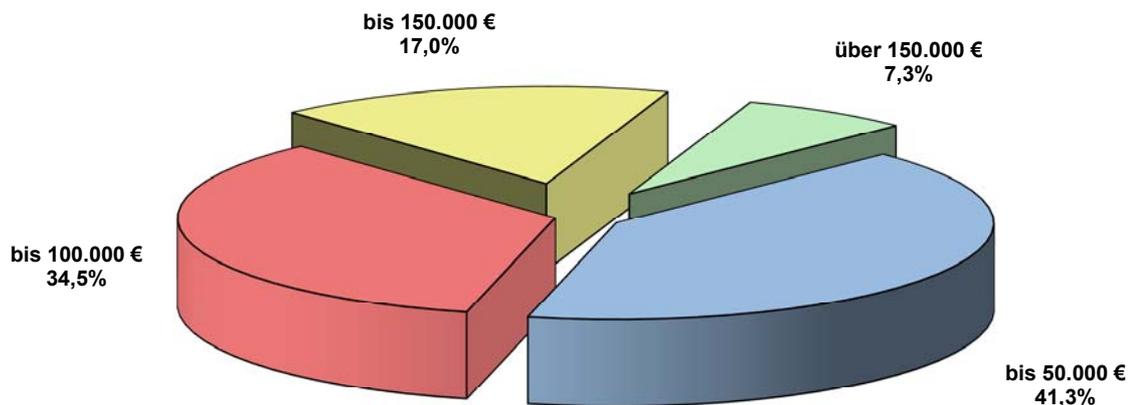
Die Gesamtkaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Landkreisen gehen aus der Anlage 4 hervor.

6.3.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Region	Gesamtkaufpreis in €				Anzahl Insgesamt	durchschn. Größe (m ²)	durchschn. Kaufpreis (€)
	bis 50.000 Anzahl	bis 100.000 Anzahl	bis 150.000 Anzahl	über 150.000 Anzahl			
Stendal	121	70	22	2	215	783	49.547
Magdeburg	319	233	125	74	751	542	75.556
Dessau-Roßlau	154	221	80	20	475	631	75.342
Halle	268	196	128	56	648	524	76.737
Summe/Durchschnitt Berichtsjahr	862	720	355	152	2.089	581	73.197
Anteil Berichtsjahr (%)	41,3	34,5	17,0	7,3	100		
Veränderung zum Vorjahr (%)	+8,8	-0,4	+2,3	+5,6	+4,1	+2,4	-0,9
Summe/Durchschnitt Vorjahr	792	723	347	144	2.006	568	73.845
Anteil Vorjahr (%)	39,5	36,0	17,3	7,2	100		

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 über 4 % gegenüber dem Vorjahr angezogen und in fast allen beobachteten Preissegmenten ist eine gestiegene Nachfrage zu beobachten. Lediglich im Preissegment zwischen 50.000 und 100.000 Euro sind die Verhältnisse mit einem leichten Rückgang von 0,4 % weitgehend gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die größte Zunahme der Erwerbsvorgänge lässt sich im unteren Preissegment bis 50.000 Euro registrieren. Hier sind fast 9 % mehr Reihenhäuser und Doppelhaushälften gehandelt worden als im Vorjahr. Leicht zugenommen mit rd. 2 % hat die Nachfrage im Preissegment bis 150.000 Euro, während die Nachfrage nach Objekten mit Kaufpreisen über 150.000 Euro wieder deutlicher ausfällt. Hier sind gegenüber dem Vorjahr fast 6 % mehr Erwerbsvorgänge registriert worden. Gleichwohl werden in diesem oberen Preissegment nur rd. 7 % aller registrierten Erwerbsvorgänge gehandelt. Etwa 3/4 der gehandelten Reihenhäuser und Doppelhaushälften haben einen Kaufpreis unter 100.000 Euro, über 41 % werden sogar mit einem Kaufpreis unter 50.000 € registriert. Hinsichtlich des durchschnittlichen Preisniveaus lässt sich nur eine geringe Veränderung zum Vorjahr erkennen. Im landesweiten Durchschnitt hat der Kaufpreis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berichtsjahr mit unter 1 % nur leicht nachgegeben und liegt bei rd. 73.200 €.

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 (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2014	2013	2014	2013	2014	2013			
Regionstyp									
Großstädte	77	88	120	116	1.060	1.022	-12,5	+2,9	+3,7
Großstadtrand	9	17	118	117	714	749	-47,1	+1,1	-4,7
Mittelzentren	164	140	115	116	613	660	+17,1	-0,6	-7,1
Grundzentren/Kleinstädte	157	154	114	111	479	492	+1,9	+2,6	-2,5
Dörfer	218	177	110	109	486	511	+23,2	+1,0	-4,8
Fremdenverkehr	15	10	137	143	406	374	+50,0	-4,1	+8,6
Summe/Durchschnitt	640	586	114	113	587	623	+9,2	+1,0	-5,7
Mittleres Baujahr	1914	1916							
Anteil (%)	69,1	67,7							

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

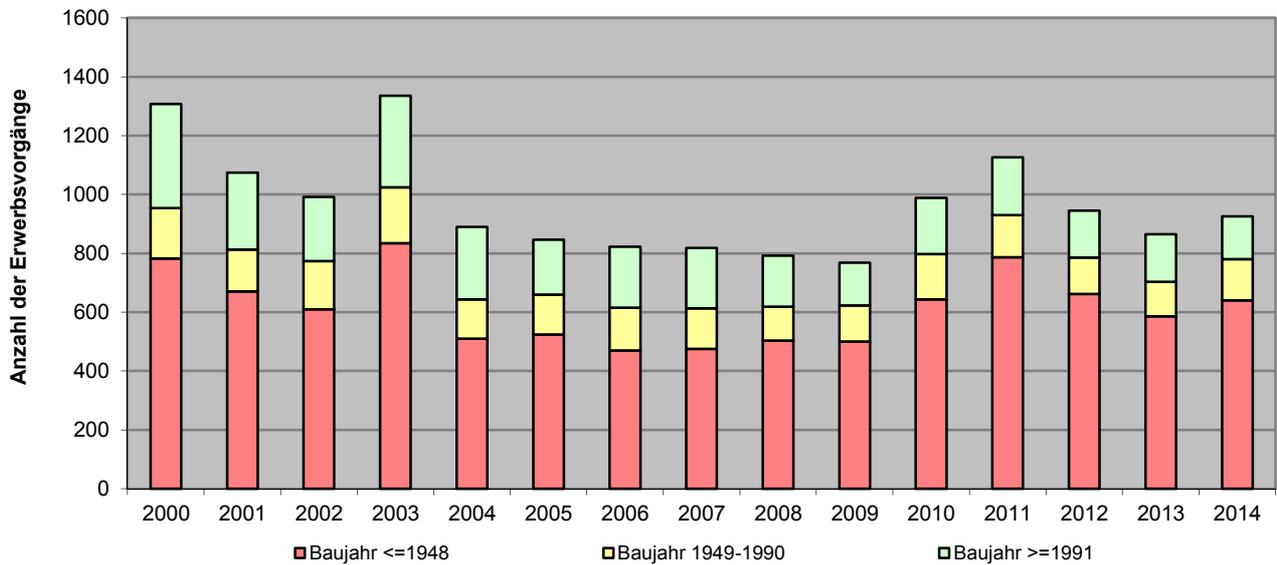
Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2014	2013	2014	2013	2014	2013			
Regionstyp									
Großstädte	17	11	109	117	1.180	1.353	+54,5	-7,0	-12,8
Großstadtrand	2	3	93	84	1.008	808	-33,3	+10,1	+24,7
Mittelzentren	34	19	106	109	778	788	+78,9	-2,4	-1,3
Grundzentren/Kleinstädte	36	33	104	112	580	706	+9,1	-6,6	-17,9
Dörfer	48	49	105	100	635	643	-2,0	+5,0	-1,1
Fremdenverkehr	3	2	92	82	524	789	+50,0	+12,2	-33,6
Summe/Durchschnitt	140	117	105	106	725	758	+19,7	-0,5	-4,3
Mittleres Baujahr	1963	1964							
Anteil (%)	15,1	13,5							

Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr >= 1991

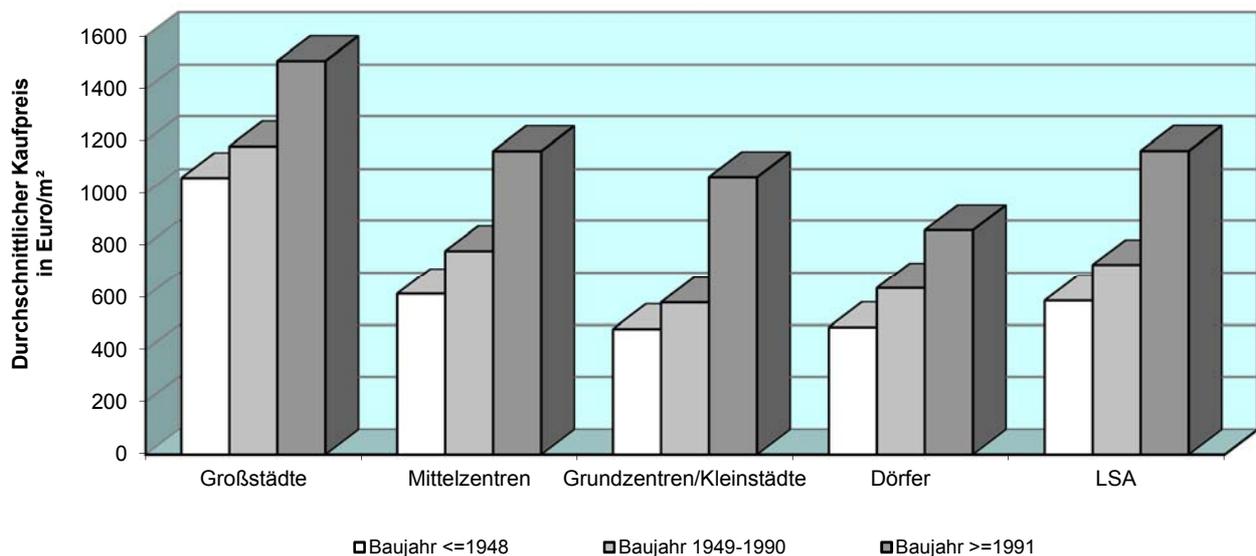
Wohnflächenpreise Baujahr >=1991	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2014	2013	2014	2013	2014	2013			
Regionstyp									
Großstädte	35	40	133	121	1.508	1.457	-12,5	+10,1	+3,5
Großstadtrand	22	27	117	106	1.248	1.115	-18,5	+10,7	+11,9
Mittelzentren	26	30	122	116	1.162	1.123	-13,3	+5,0	+3,4
Grundzentren/Kleinstädte	24	25	109	99	1.064	1.002	-4,0	+9,9	+6,3
Dörfer	37	39	122	127	858	893	-5,1	-3,5	-3,9
Fremdenverkehr	2	1	140	175	1.010	823	+100	-20,0	+22,7
Summe/Durchschnitt	146	162	122	116	1.163	1.128	-9,9	+5,3	+3,1
Mittleres Baujahr	2000	1999							
Anteil (%)	15,8	18,7							

Die vorstehenden Wohnflächenpreise machen das unterschiedliche Preisniveau in den verschiedenen Baujahresklassen und Regionstypen deutlich. In der nachstehenden Grafik wird der durchschnittliche Kaufpreis für die unterschiedlichen Baujahresgruppen und für ausgewählte 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. Im Vergleich liegt der Kaufpreis für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte in den Dörfern aus der am meisten nachgefragten Baujahresgruppe vor 1949 beispielsweise bei weniger als der Hälfte des Kaufpreises, der für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte mit vergleichbarem Baujahr in den Großstädten im Durchschnitt gezahlt wird. Auffällig ist in den Grundzentren und Kleinstädten und den Dörfern das Verhältnis des durchschnittlichen Preisniveaus der Bestandsbauten mit einem Baujahr vor 1949 und der Baujahre zwischen 1949 und 1990. Hier liegen die Durchschnittswerte in den Dörfern sogar noch geringfügig über dem durchschnittlichen Kaufpreis in den Grundzentren und Kleinstädten.

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

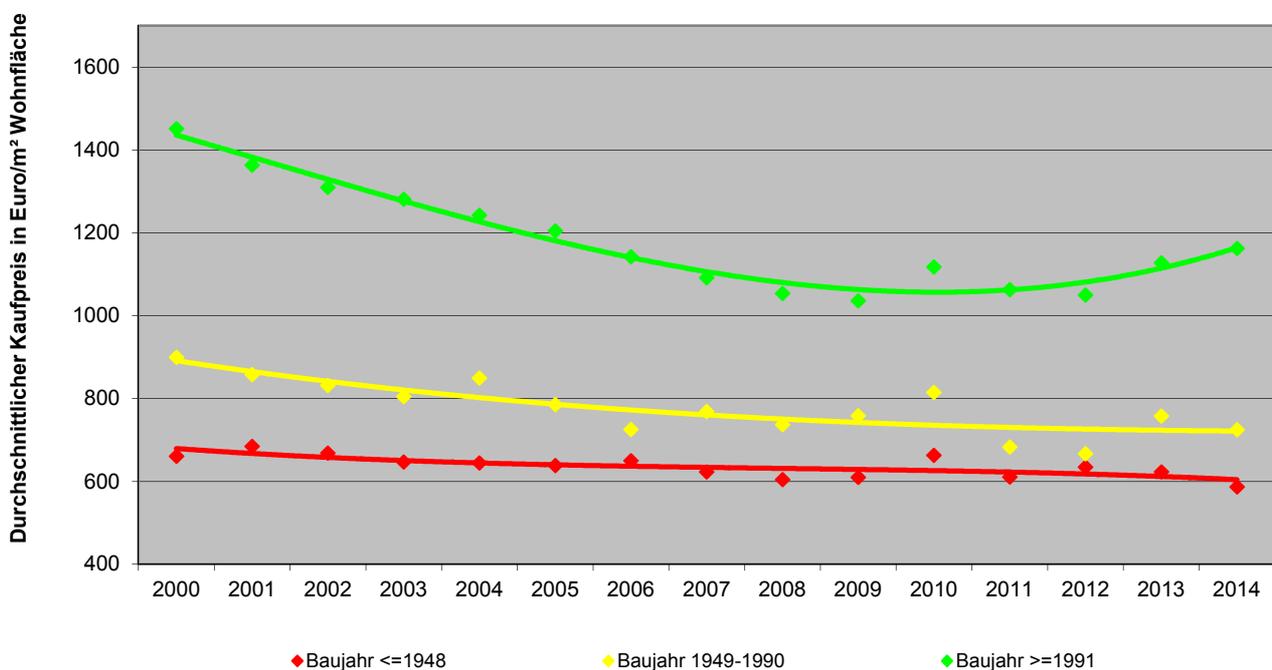


Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in ausgewählten Regionstypen



Beim durchschnittlichen Kaufpreis zeigen sich geringe Unterschiede in der Entwicklung zu den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Weitgehend vergleichbar sind nur die Neubauten mit einem Baujahr nach 1990. Auch hier hat sich nach eindeutigen Preisrückgängen der Markt ab 2008 konsolidiert und es ist zu erkennen, dass das durchschnittliche Preisniveau wieder ansteigt. Im Berichtsjahr ist der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte mit einem Baujahr ab 1990 um rd. 3 % gestiegen. Anders verhält sich die Entwicklung in den anderen Baujahresklassen. Hier lassen sich nach wie vor eher sinkende Durchschnittswerte erkennen. Auch wenn sich bei den Objekten mit einem Baujahr vor 1949 relativ stabile Verhältnisse über den Beobachtungszeitraum erkennen lassen, ist das durchschnittliche Preisniveau gegenüber dem Vorjahr erneut um fast 6 % gefallen. Eine vergleichbare Entwicklung ist in der mittleren Baujahresepoche mit Baujahren zwischen 1949 und 1990 erkennbar. Hier hat das durchschnittliche Preisniveau gegenüber dem Vorjahr ebenfalls mit rd. 4 % wieder leicht nachgegeben. Insofern ist bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften älteren Baujahrs eine eindeutige Trendwende noch nicht zu erkennen und von einem nachhaltigen Steigerungspotenzial der durchschnittlichen Kaufpreise ist nicht auszugehen.

Entwicklung des Preisniveaus von Reihenhäusern und Doppelhaushälften



In den von der Geschäftsstelle bearbeiteten unterschiedlichen Regionen stellen sich die Verhältnisse teilweise abweichend von der dargestellten Situation im Land dar. Nachfolgende Übersichten lassen die Unterschiede sowohl hinsichtlich der Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge als auch der durchschnittlich gezahlten Kaufpreise erkennen.

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

Region	Stendal			Magdeburg			Dessau-Roßlau			Halle		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr <= 1948		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	16	132	1240	22	112	799	39	119	1133
Großstadtrand	0	-	-	6	106	652	1	157	732	2	135	891
Mittelzentren	7	88	893	68	124	559	52	104	687	37	119	557
Grundzentren/Kleinst.	10	105	649	54	117	457	39	109	559	54	117	412
Dörfer	10	90	636	97	112	423	67	112	619	44	109	390
Fremdenverkehr	1	160	419	3	170	321	0	-	-	11	126	428
Summe/ Durchschnitt	28	97	697	244	118	526	181	109	648	187	117	592

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

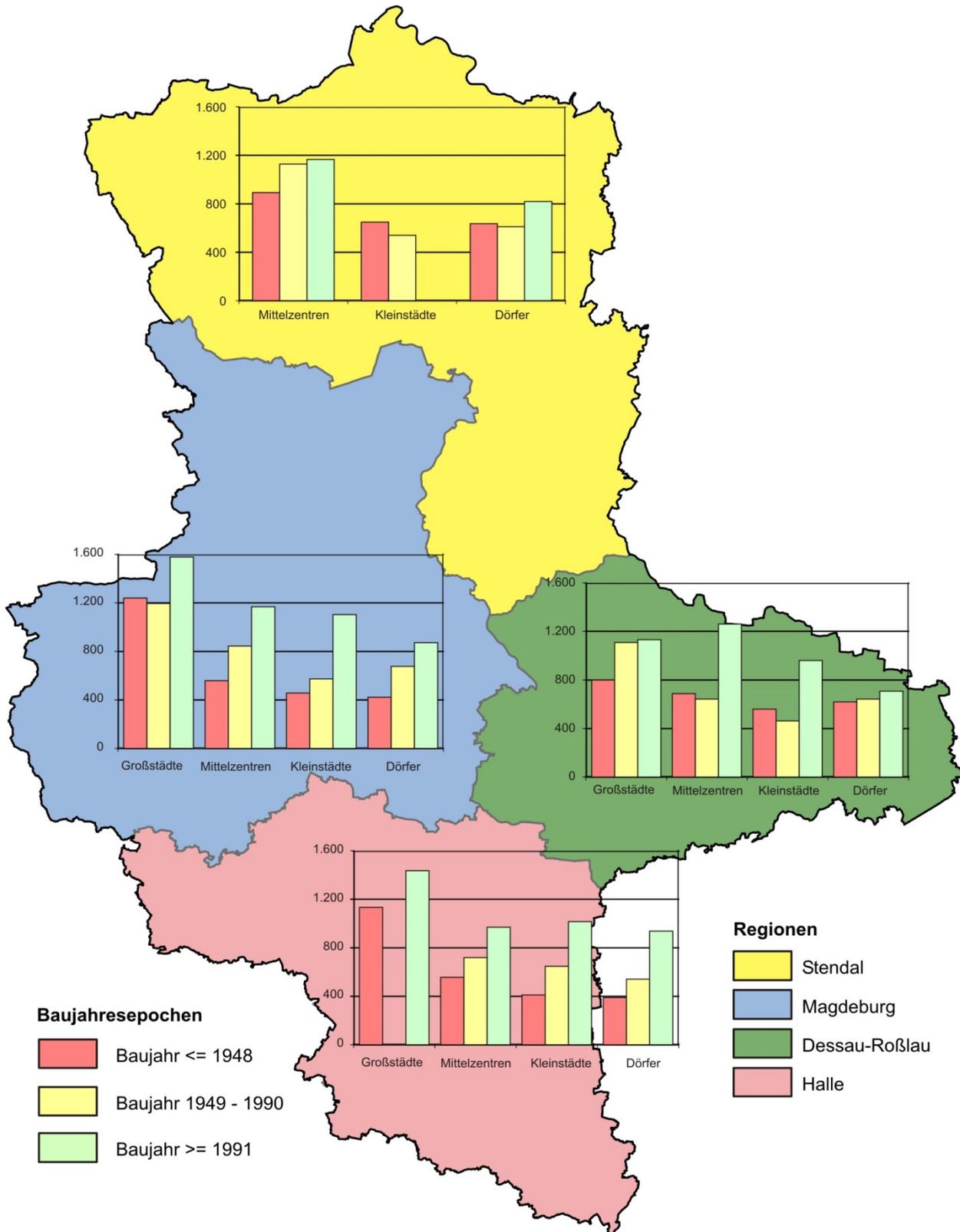
Region	Stendal			Magdeburg			Dessau-Roßlau			Halle		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr 1949 - 1990		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	14	107	1195	3	117	1108	0	-	-
Großstadtrand	0	-	-	1	100	1250	0	-	-	1	85	765
Mittelzentren	1	125	1128	17	108	844	7	81	643	9	120	719
Grundzentren/Kleinst.	3	92	540	11	117	574	7	116	463	15	92	647
Dörfer	5	94	610	24	102	677	9	112	642	10	113	542
Fremdenverkehr	0	-	-	1	82	195	0	-	-	2	97	688
Summe/ Durchschnitt	9	97	644	68	107	810	26	105	648	37	105	642

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

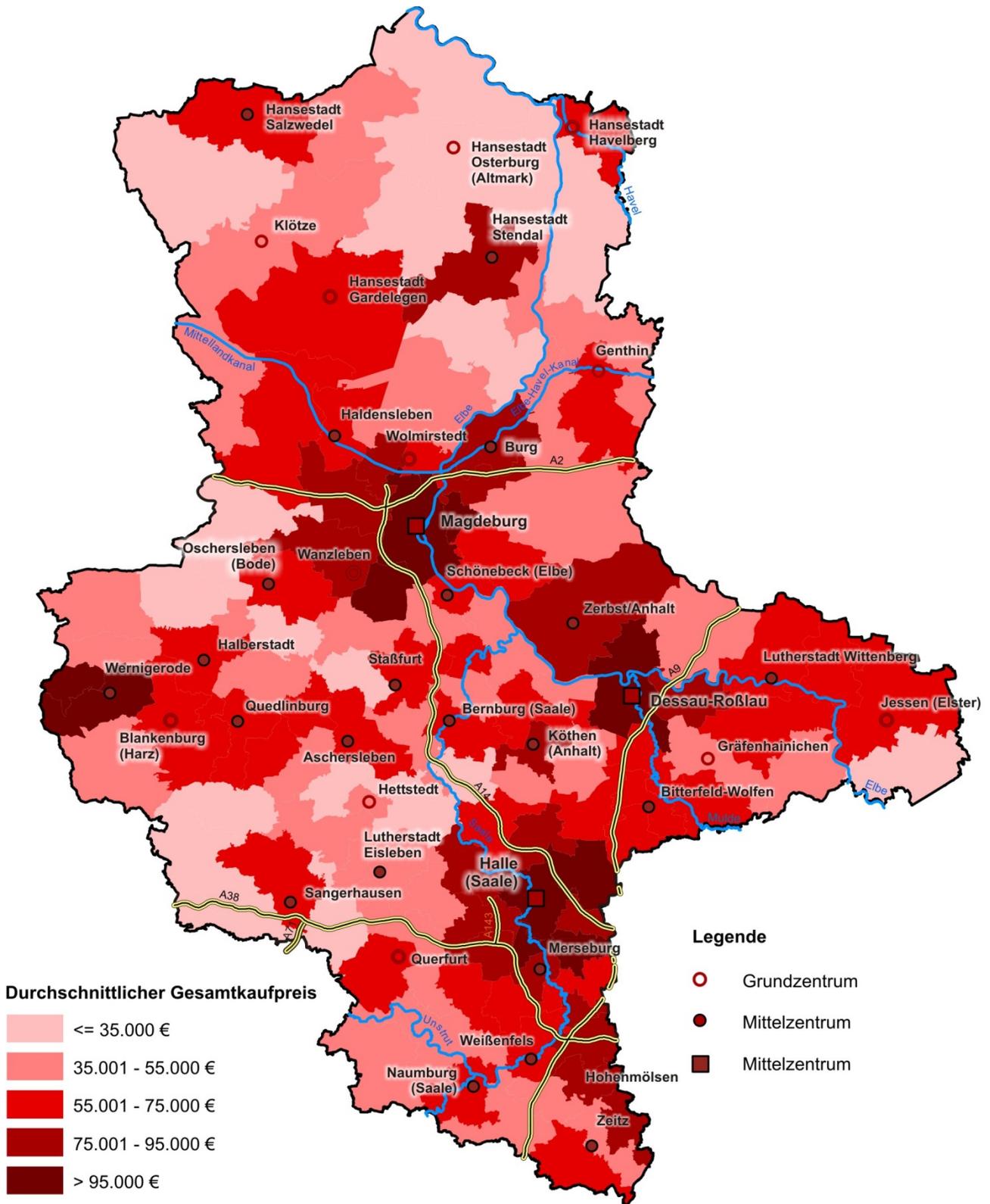
Region	Stendal			Magdeburg			Dessau-Roßlau			Halle		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr >= 1991		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	22	136	1579	2	142	1131	11	126	1436
Großstadtrand	0	-	-	13	119	1338	5	122	1106	4	106	1135
Mittelzentren	1	96	1167	11	125	1169	9	118	1260	5	129	970
Grundzentren/Kleinst.	0	-	-	14	108	1103	1	101	960	9	112	1016
Dörfer	4	115	819	10	107	873	8	127	708	15	132	938
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	2	140	1010
Summe/ Durchschnitt	5	111	889	70	121	1274	25	123	1030	46	124	1096

Durchschnittliches Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften nach ausgewählten Regionstypen in den von der Geschäftsstelle bearbeiteten Regionen

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



Durchschnittliche Gesamtkaufpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften auf der Basis der Verbandsgemeinden und Einheitsgemeinden



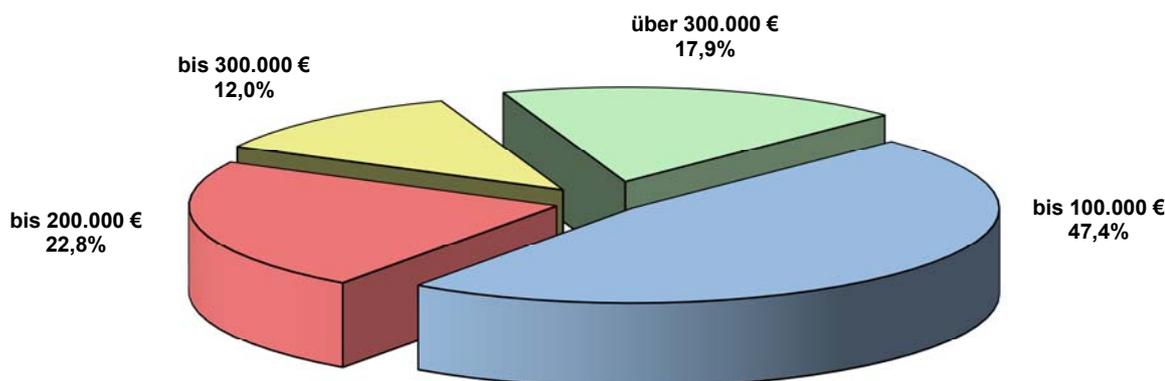
Die Gesamtkaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Landkreisen gehen aus der Anlage 4 hervor.

6.3.4 Mehrfamilienhäuser

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Mehrfamilienhäusern

Region	Gesamtkaufpreis in €				Anzahl Insgesamt	durchschn. Größe (m ²)	durchschn. Kaufpreis (€)
	bis 100.000 Anzahl	bis 200.000 Anzahl	bis 300.000 Anzahl	über 300.000 Anzahl			
Stendal	31	19	9	2	61	1.117	120.568
Magdeburg	145	69	28	34	276	1.196	202.222
Dessau-Roßlau	38	34	14	21	107	1.070	235.977
Halle	154	55	42	82	333	828	224.039
Summe/Durchschnitt Berichtsjahr	368	177	93	139	777	1.015	209.810
Anteil Berichtsjahr (%)	47,4	22,8	12,0	17,9	100		
Veränderung zum Vorjahr (%)	-5,9	+12,0	+14,8	-7,9	-0,5	-5,6	-10,8
Summe/Durchschnitt Vorjahr	391	158	81	151	781	1.075	235.223
Anteil Vorjahr (%)	50,1	20,2	10,4	19,3	100		

Verteilung in den Preissegmenten



Nachdem in den Jahren 2011 bis 2013 eine gestiegene Nachfrage in diesem Teilmarkt zu beobachten war, hat sich im Berichtsjahr vergleichsweise wenig getan. Mit einer Reduzierung um 0,5 % gegenüber dem Vorjahr hat die Anzahl von Erwerbsvorgängen über Mehrfamilienhäuser nur leicht abgenommen. Dabei sind insbesondere im unteren und im oberen Preissegment weniger Erwerbsvorgänge registriert worden. Während die Anzahl im unteren Preissegment bis 100.000 Euro um fast 6 % abgenommen hat, ist im oberen Preissegment ab 300.000 Euro sogar eine Reduzierung um fast 8 % zu erkennen. Zuwächse gibt es hingegen in den mittleren Preissegmenten. Mehrfamilienhäuser mit einem durchschnittlichen Kaufpreis zwischen 100.000 und 200.000 Euro sind um 12 %, mit einem Kaufpreis zwischen 200.000 und 300.000 Euro sogar 15 % mehr gehandelt worden. Nach wie vor werden die meisten Mehrfamilienobjekte im unteren Preissegment registriert. Für rd. 47 % der insgesamt am Markt gehandelten Objekte werden Kaufpreise bis 100.000 Euro gezahlt. Im Vergleich dazu liegt der Anteil der Objekte mit Kaufpreisen zwischen 200.000 und 300.000 € nur bei rd. 12 %. Im oberen Preissegment ab 300.000 Euro werden immerhin noch fast 18 der insgesamt erfassten Mehrfamilienhäuser registriert. Die Marktanteile in den einzelnen Preissegmenten haben eine unmittelbare Auswirkung auf das durchschnittliche Preisniveau. Insbesondere durch die gesunkene Nachfrage im oberen Preissegment, ist der Kaufpreis bezogen auf den Landesdurchschnitt um fast 11 % auf rd. 209.800 € gefallen.

Nachfolgende Tabelle enthält die durchschnittlichen Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Baujahre. Von den ausgewerteten Erwerbsvorgängen haben rd. 86 % der Mehrfamilienhäuser ein Baujahr vor 1949. Insofern lassen sich verlässliche Aussagen über Objekte jüngeren Baujahrs nur eingeschränkt treffen. Für eine Übersicht der Preisverhältnisse in den Regionstypen werden die Erwerbsvorgänge aller Baujahre zusammengefasst.

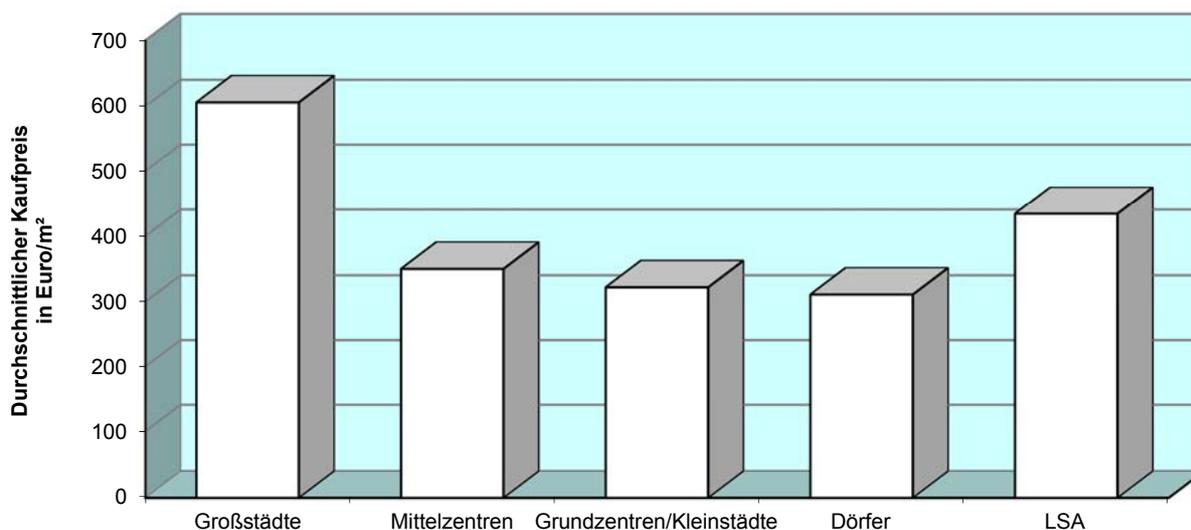
Wohnflächenpreise von Mehrfamilienhäusern in den Bauepochen

Wohnflächenpreise (sämtliche Regionstypen)	Baujahr					
	<=1948		1949-1990		>=1991	
	Berichtsjahr 2014	Vorjahr 2013	Berichtsjahr 2014	Vorjahr 2013	Berichtsjahr 2014	Vorjahr 2013
Anzahl	358	292	43	39	14	18
durchschnittliche Wohnfläche (m ²)	461	552	1.442	2.418	466	700
durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)	424	458	401	356	790	815
Veränderung des Kaufpreises zum Vorjahr (%)	-7,4		+12,5		-3,1	
Anteil (%)	86,3	83,7	10,4	11,2	3,4	5,2
Mittleres Baujahr	1906	1904	1968	1966	1997	1999

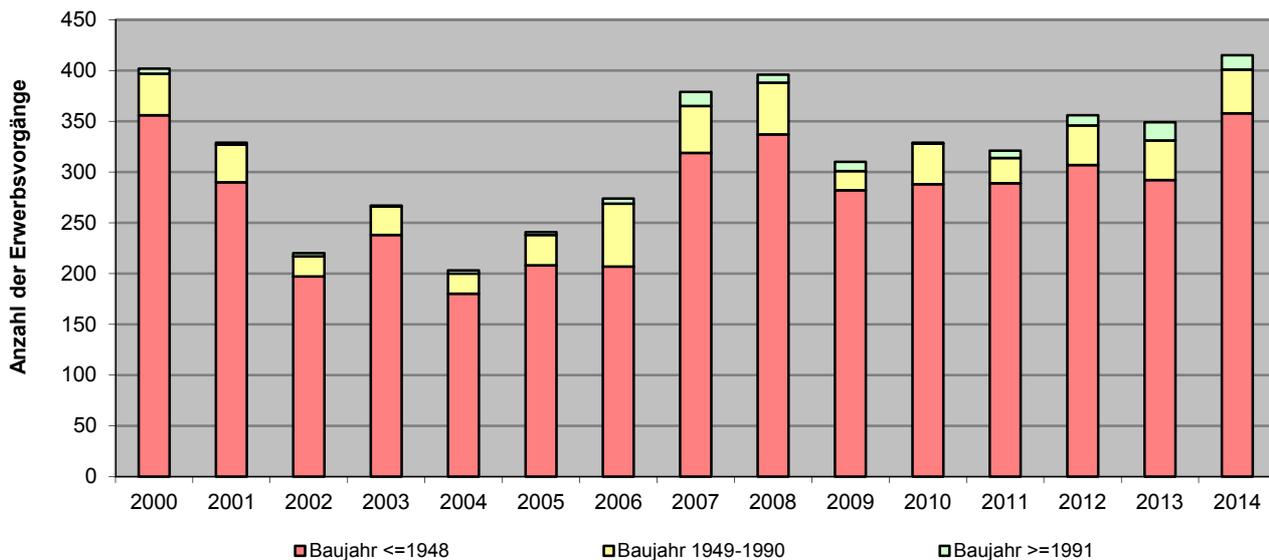
Wohnflächenpreise von Mehrfamilienhäusern in den Regionstypen

Wohnflächenpreise (alle Baujahre)	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj. 2014	Vorjahr 2013	Berichtsj. 2014	Vorjahr 2013	Berichtsj. 2014	Vorjahr 2013	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp									
Großstädte	142	123	797	1.351	606	635	+15,4	-41,0	-4,5
Großstadtrand	10	3	428	293	474	591	+233	+46,3	-19,8
Mittelzentren	142	136	477	495	350	419	+4,4	-3,6	-16,5
Grundzentren/Kleinstädte	55	34	432	459	322	290	+61,8	-6,0	+10,9
Dörfer	59	48	334	315	311	307	+22,9	+5,9	+1,3
Fremdenverkehr	7	5	722	416	515	183	+40,0	+73,6	+182
Summe/Durchschnitt	415	349	563	765	434	465	+18,9	-26,4	-6,7
Mittleres Baujahr	1916	1916							

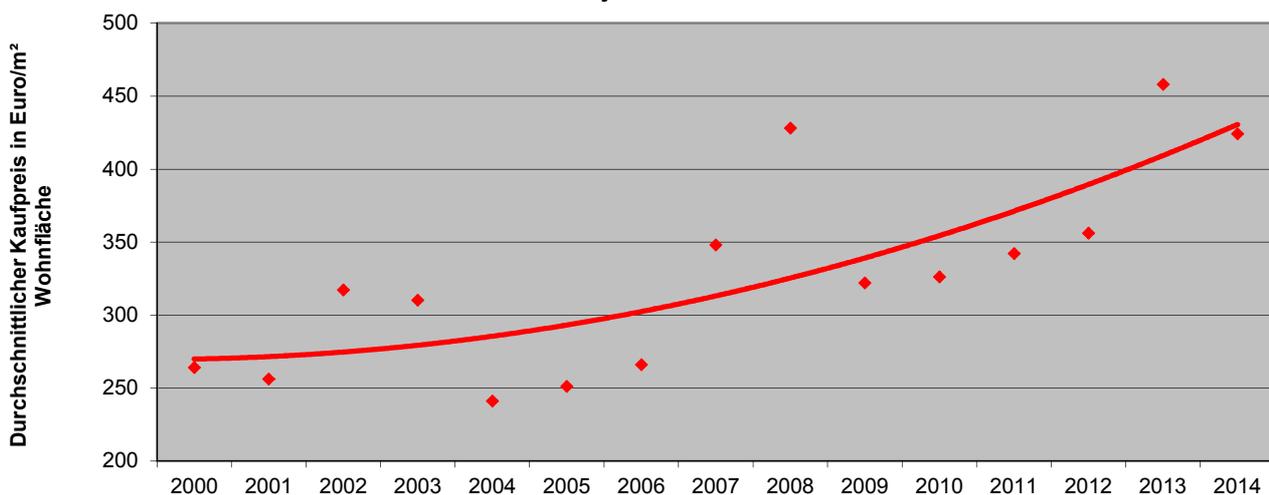
**Durchschnittliches Preisniveau von Mehrfamilienhäusern
in ausgewählten Regionstypen**



Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Mehrfamilienhäusern



Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Mehrfamilienhäusern mit Baujahren vor 1949

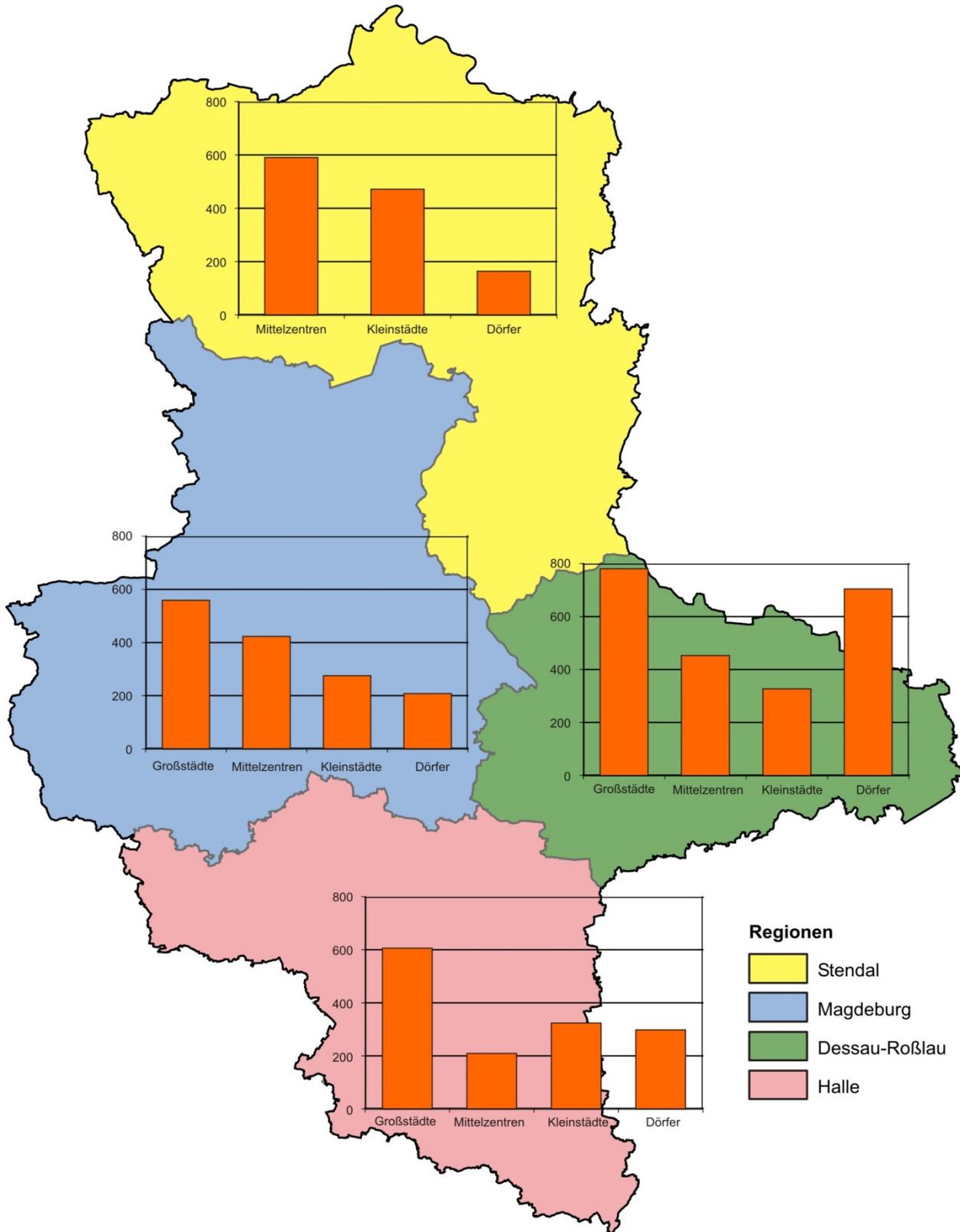


Wohnflächenpreise von Mehrfamilienhäusern in den von der Geschäftsstelle bearbeiteten Regionen

Wohnflächenpreise	Stendal			Magdeburg			Dessau-Roßlau			Halle		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²
alle Baujahre												
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	47	885	559	13	485	780	82	796	606
Großstadtrand	0	-	-	6	466	450	1	370	365	3	372	559
Mittelzentren	15	283	590	45	657	423	19	290	453	63	451	209
Grundzentren/Kleinst.	9	377	472	30	424	275	7	282	327	9	629	324
Dörfer	6	421	165	23	333	208	9	347	704	21	304	298
Fremdenverkehr	0	-	-	1	255	392	0	-	-	6	800	536
Summe/ Durchschnitt	30	339	470	152	622	404	49	353	566	184	607	418

**Durchschnittliches Preisniveau von Mehrfamilienhäusern
nach ausgewählten Regionstypen in den von der Geschäftsstelle bearbeiteten Regionen**

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



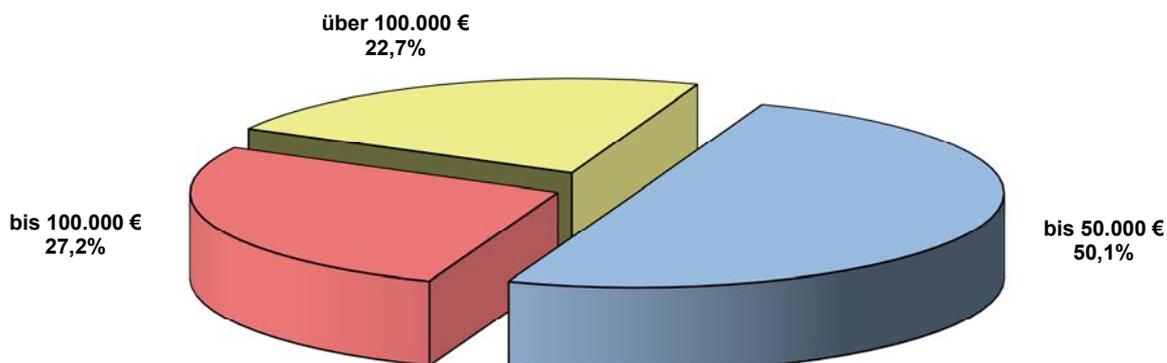
Die Gesamtkaufpreise für Mehrfamilienhäuser im Einzelnen gehen aus der Anlage 4 hervor.

6.3.5 Wohnungseigentum

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Eigentumswohnungen

Region	Gesamtkaufpreis in €			Anzahl Insgesamt	durchschnittl. Kaufpreis (€)
	bis 50.000 Anzahl	bis 100.000 Anzahl	über 100.000 Anzahl		
Stendal	21	14	6	41	61.212
Magdeburg	332	173	134	639	73.271
Dessau-Roßlau	140	68	38	246	63.873
Halle	367	211	214	789	82.932
Summe/Durchschnitt Berichtsjahr	860	466	389	1.715	76.079
Anteil Berichtsjahr (%)	50,1	27,2	22,7	100	
Veränderung zum Vorjahr (%)	-0,2	+5,0	-6,3	-0,3	+2,1
Summe/Durchschnitt Vorjahr	862	444	415	1.721	74.482
Anteil Vorjahr (%)	50,1	25,8	24,1	100	

Verteilung in den Preissegmenten



Nachdem die Anzahl der Erwerbsvorgänge von Eigentumswohnungen im Vorjahr noch deutlich gesunken war, hat sie sich im Berichtsjahr mit einer Veränderung von minus 0,3 % gegenüber dem Vorjahr stabilisiert. Auffallend ist, dass gerade im unteren Preissegment bis 50.000 Euro kaum Veränderungen zum Vorjahr stattgefunden haben. Während in der mittleren Preiskategorie die Nachfrage sogar um 5 % angezogen hat, sind Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreis über 100.000 Euro zu rd. 6 % weniger als noch im Vorjahr gehandelt worden. Nach wie vor werden aber die meisten Eigentumswohnungen im Niedrigpreissegment gehandelt. Für die Hälfte der insgesamt registrierten Eigentumswohnungen werden unter 50.000 Euro gezahlt. Mit zunehmendem Kaufpreis wird die Nachfrage geringer und die jeweiligen Marktanteile entsprechend kleiner. Eigentumswohnungen mit Kaufpreisen zwischen 50.000 Euro und 100.000 Euro werden zu rd. 27 % gehandelt, Objekte mit Kaufpreisen darüber nur mehr zu knapp 23 %.

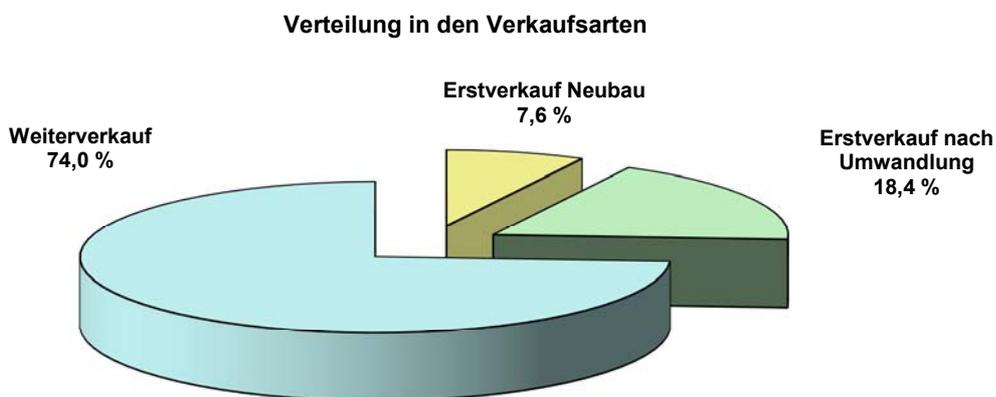
Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für eine Eigentumswohnung hat sich um rd. 2 % gegenüber dem Vorjahr erhöht. Im Landesdurchschnitt liegt das Preisniveau im Berichtsjahr bei rd. 76.100 Euro und damit rd. 1.600 Euro über dem Vorjahreswert. Dieses durchschnittliche Preisniveau im Land wird nachhaltig von den Regionen Magdeburg und Halle sowie primär von den jeweiligen Verkäufen in den dort gelegenen Großstädten Magdeburg und Halle bestimmt. Hier werden nicht nur die meisten Erwerbsvorgänge, sondern auch die höchsten Kaufpreise registriert. Im Berichtsjahr haben einige wenige besondere Objekte aus der Region Halle dazu geführt, dass das durchschnittliche Preisniveau hier sogar noch

um rd. 10.000 Euro über der Region Magdeburg liegt. Während im Bereich Halle das durchschnittliche Preisniveau bei rd. 82.900 € liegt (rd. 73.300 € in der Region Magdeburg), kostet eine Eigentumswohnung in den Regionen Stendal und Dessau-Roßlau im Durchschnitt rd. 20.000 € weniger.

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

Die meisten Eigentumswohnungen kommen 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 weiter ausbauen und der Marktanteil beträgt inzwischen 74 %. Zu rd. 18 % 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 ist der Marktanteil zurückgegangen und liegt bei unter 8 %.

Die folgende Grafik zeigt die entsprechenden Anteile.

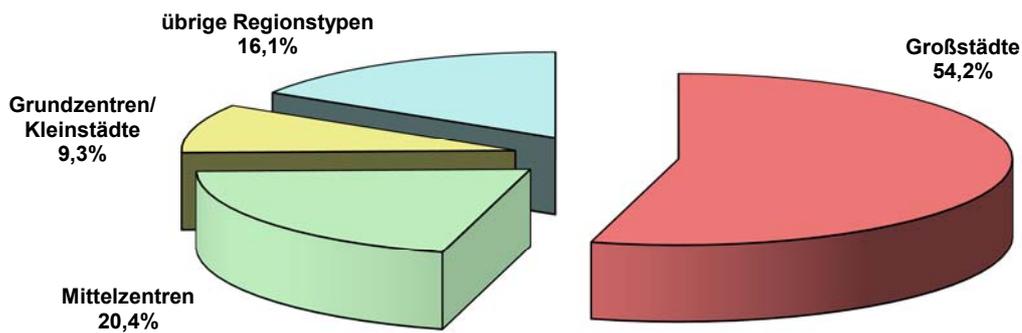


Nachstehende Tabelle bildet die Verteilung der unterschiedlichen Verkäufe mit den jeweiligen durchschnittlichen Kaufpreisen ab.

Wohnflächenpreise	Erstverkauf Neubau			Erstverkauf nach Umwandlung			Weiterverkauf		
	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	53	112	2.128	126	96	1.806	470	70	882
Großstadtrand	0	-	-	2	72	1.313	41	66	734
Mittelzentren	2	82	1.949	38	73	1.533	204	70	619
Grundzentren/Kleinstädte	32	36	1.811	5	110	665	74	63	538
Dörfer	0	-	-	18	98	1.305	74	68	455
Fremdenverkehr	4	28	1.714	31	49	1.600	23	59	656
Summe/Durchschnitt	91	81	1.995	220	86	1.659	886	69	744

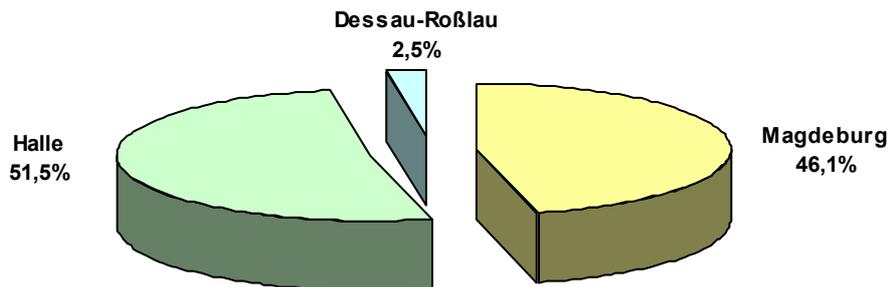
Vorstehende tabellarische Übersicht und nachfolgende Grafik lassen erkennen, dass die meisten Eigentumswohnungen in den Großstädten gehandelt werden. Hier werden rd. 54 % aller Erwerbsvorgänge getätigt. Während die Mittelzentren noch einen Marktanteil von rd. 20 % haben, werden in den übrigen Regionstypen deutlich weniger Erwerbsvorgänge über Eigentumswohnungen registriert. In den Grundzentren und Kleinstädten werden lediglich rd. 9 % der insgesamt gehandelten Eigentumswohnungen verzeichnet.

Verteilung in den Regionstypen



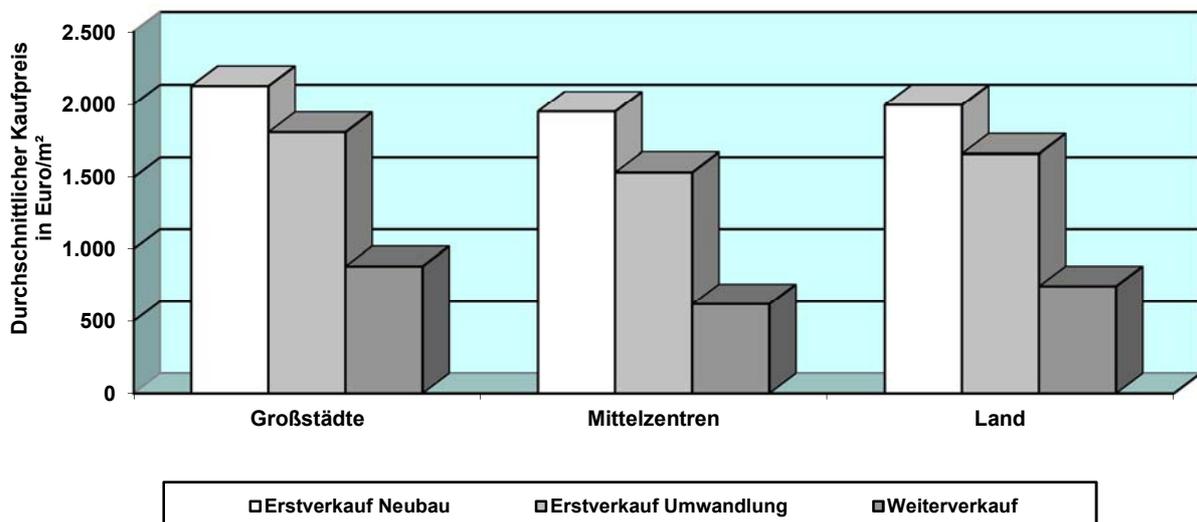
Die Großstädte mit einem Marktanteil von rd. 54 % setzen sich aus den drei Städten Magdeburg, Dessau-Roßlau und Halle zusammen. Die nähere Untersuchung zeigt, dass die Verteilung der Erwerbsvorgänge innerhalb dieser Regionstypen aber sehr unterschiedlich ist. So sind lediglich 2,5 % der registrierten Großstadt-Eigentumswohnungen in Dessau-Roßlau gehandelt worden. 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, ist das Angebot und die Nachfrage in Halle inzwischen mit Magdeburg vergleichbar. Waren im vergangenen Jahr noch etwas mehr Erwerbsvorgänge in Magdeburg zu registrieren, hat im Berichtsjahr die Stadt Halle einen größeren Umsatz.

Verteilung in den Großstädten



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

Durchschnittliches Preisniveau von Wohneigentum in ausgewählten Regionstypen



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						
Großstädte	119	97	1.859	242	72	885
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	19	75	1.268	78	66	583
Grundzentren/Kleinstädte	0	-	-	6	66	310
Dörfer	16	102	1.388	15	86	367
Fremdenverkehr	0	-	-	1	100	165
Summe/Durchschnitt	154	94	1.737	342	71	781
Mittleres Baujahr	1899			1905		
Anteil in %	70,0			38,6		

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

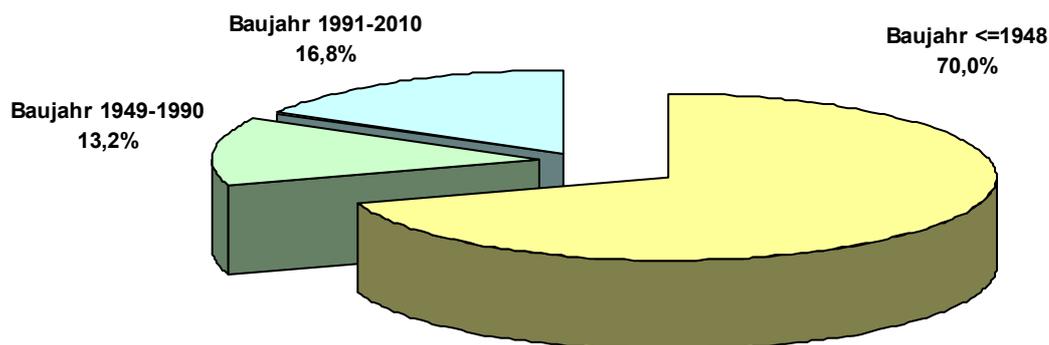
Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Erstverkauf nach Umwandlung			Weiterverkauf		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp						
Großstädte	7	82	903	83	65	604
Großstadtrand	0	-	-	2	54	505
Mittelzentren	18	71	1.850	76	72	472
Grundzentren/Kleinstädte	4	116	637	39	60	345
Dörfer	0	-	-	28	63	297
Fremdenverkehr	0	-	-	6	56	83
Summe/Durchschnitt	29	80	1.454	234	66	467
Mittleres Baujahr	1977			1965		
Anteil in %	13,2			26,4		

Erst- und Weiterverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr von 1991 bis 2010

Wohnflächenpreise Baujahr 1991-2010	Erstverkauf nach Umwandlung			Weiterverkauf		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp						
Großstädte	0	-	-	145	69	1.035
Großstadtrand	2	72	1.313	39	67	746
Mittelzentren	1	72	861	50	74	900
Grundzentren/Kleinstädte	1	86	779	29	66	845
Dörfer	2	71	643	31	64	641
Fremdenverkehr	31	49	1.600	16	58	901
Summe/Durchschnitt	37	53	1.491	310	68	913
Mittleres Baujahr	2002			1996		
Anteil in %	16,8			35,0		

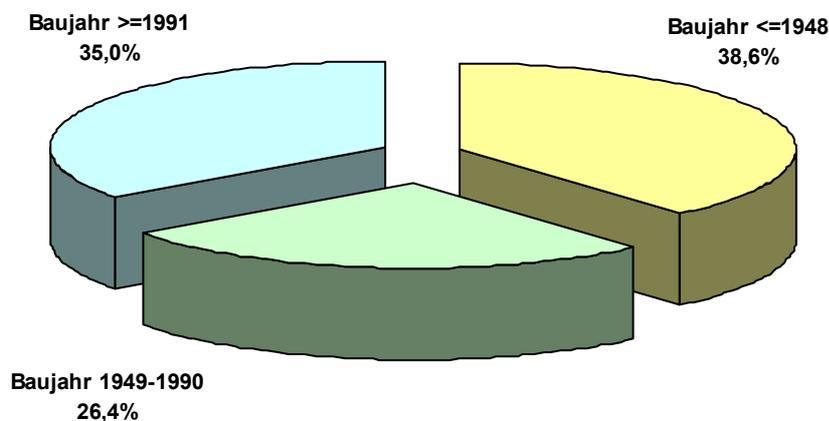
Die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen wird insbesondere in Altbauten mit einem Baujahr vor 1949 favorisiert. Hier werden die meisten Eigentumswohnungen verkauft und der Anteil liegt im Berichtsjahr bei 70 %. Dennoch ist der Anteil der klassischen Altbau-Eigentumswohnung im Berichtsjahr etwas zurückgegangen. Die gleiche Beobachtung lässt sich bei den Objekten mit einem Baujahr zwischen 1991 und 2010 machen. Lag der Anteil an Eigentumswohnungen, die aus ehemaligen, nach der Wende entstandenen Mietwohnungen hervorgegangen sind im Vorjahr noch bei über 21 %, ist er im Berichtsjahr auf unter 17 % zurückgegangen. Die Ursachen liegen in der mittleren Bauepoche mit einem Baujahr zwischen 1949 bis 1990. Hier wird zunehmend Wohnungseigentum aus ehemaligen Mietwohnungen entwickelt und auch vom Markt angenommen. Lag der Anteil der Eigentumswohnungen aus der Bauepoche zwischen 1949 bis 1990 im Vorjahr noch bei 4 %, so hat er sich im Berichtsjahr auf rd. 13 % erhöht.

Erstverkauf nach Umwandlung



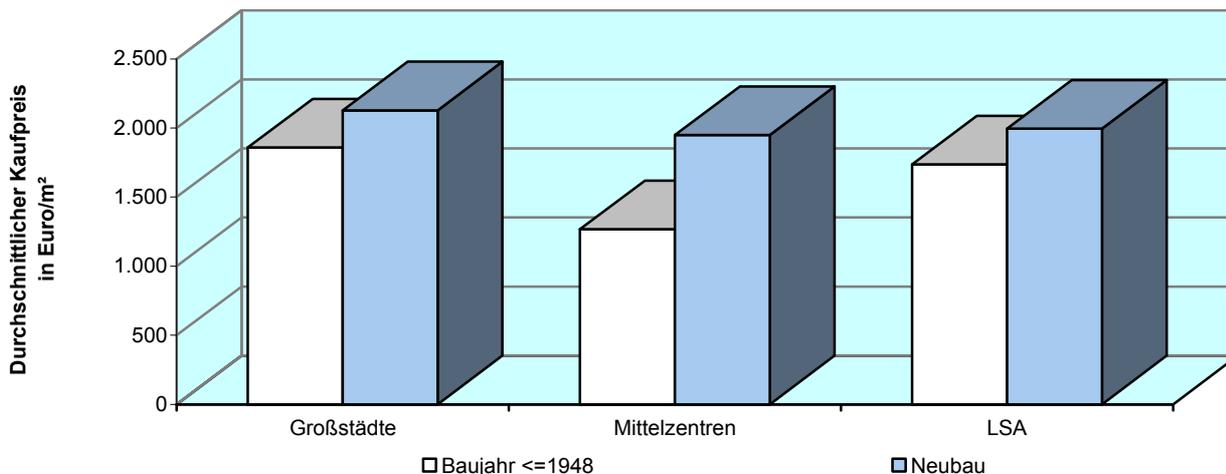
Beim Weiterverkauf von Eigentumswohnungen, d.h. Wohnungseigentum, welches vom Wohnungseigentümer weiterverkauft wird, stellt sich die Situation anders dar. Hier sind die Verhältnisse insgesamt ausgewogener. Das Angebot und die Nachfrage von und nach klassischen Altbau-Eigentumswohnungen sowie Eigentumswohnungen aus den nach 1990 gebauten Objekten, die durch Weiterverkauf bereits ein zweites Mal auf den Markt kommen, ist weitgehend identisch. Die Anteile schwankten bereits in den vergangenen Jahren zwischen 35 % und 40 %. Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der mittleren Baujahresklasse zwischen 1949 und 1990 sind allgemein weniger zu registrieren, wenngleich ihr Anteil von rd. 26 % doppelt so hoch liegt wie bei den Erstverkäufen nach Umwandlung.

Weiterverkauf



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

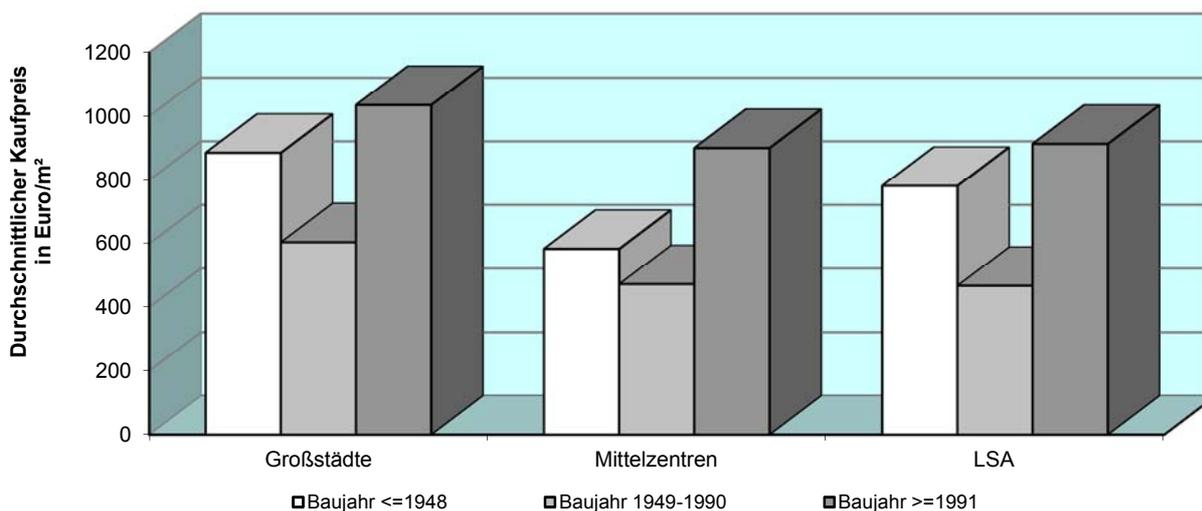
Durchschnittliches Preisniveau von Erstverkäufen nach Umwandlung und nach Neubau in ausgewählten Regionstypen



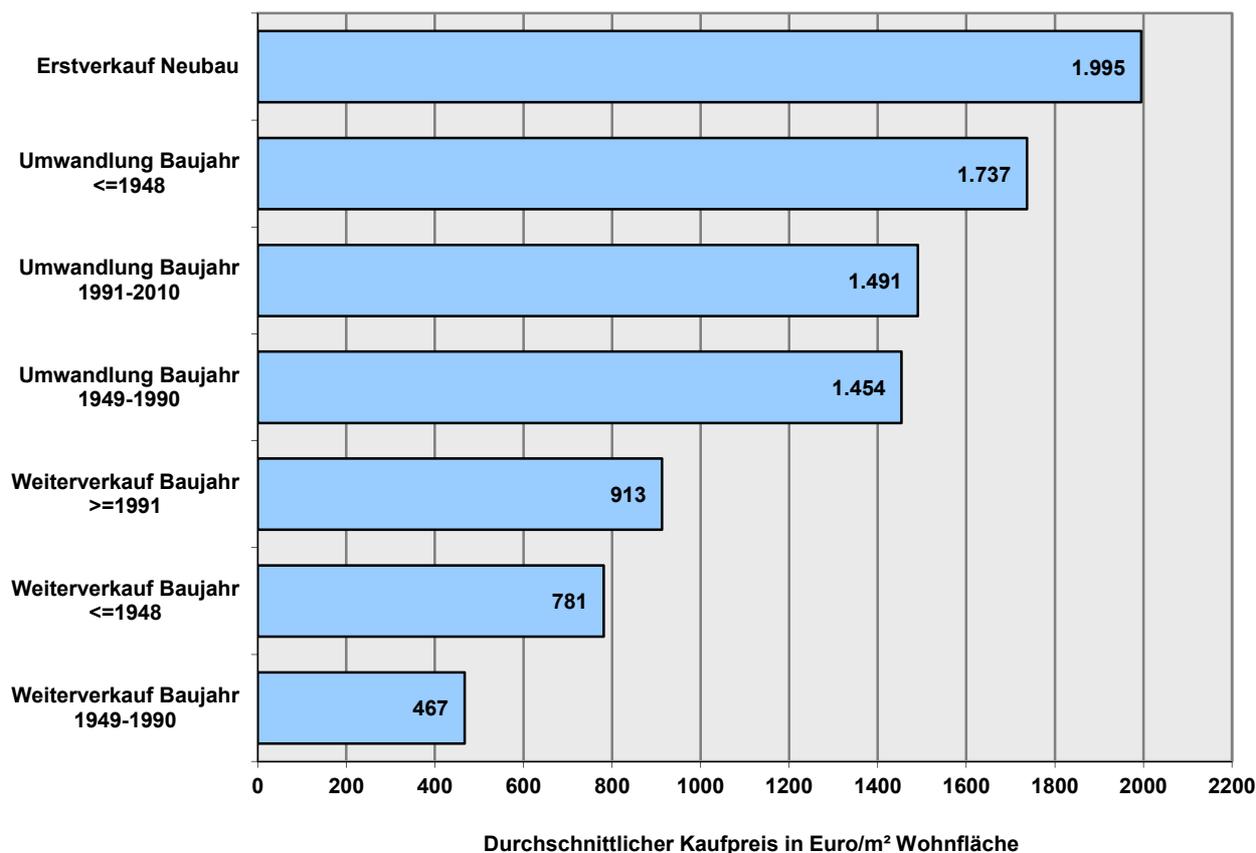
Bei den Erstverkäufen lässt sich eine belastbare Aussage zum durchschnittlichen Preisniveau nur für die klassische Altbau- und Neubau-Eigentumswohnung machen. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge in den übrigen Bauepochen ist insgesamt zu gering und das durchschnittliche Preisniveau wird darüber hinaus von wenigen außergewöhnlichen Objekten beeinflusst. 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 90 % des durchschnittlichen Preises einer Neubauwohnung. In den Mittelzentren dagegen liegt das durchschnittliche Preisniveau einer Altbauwohnung 35 % unter der Neubauwohnung.

Ein vergleichbares Verhältnis zeigt sich beim Weiterverkauf von Wohneigentum in den Bauepochen vor 1949 und zwischen 1991 und 2010. 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 ebenso wie bei den Erstverkäufen bei 65 % des durchschnittlichen Preisniveaus der Eigentumswohnung mit einem Baujahr nach 1990. Bei den Großstädten wiederum liegt dieses Verhältnis beim Weiterverkauf bei 85 % gegenüber knapp 90 % beim Erstverkauf. Auffällig ist das relativ geringe Preisniveau der Eigentumswohnungen mit einem Baujahr von 1949 bis 1990 in beiden Regionstypen. Hierbei handelt es sich überwiegend um ein spezielles Angebotssegment des in Plattenbauweise errichteten Wohnungsbestandes, das auch in den Vorjahren deutlich unter dem Niveau der anderen Baujahresgruppen gelegen hat.

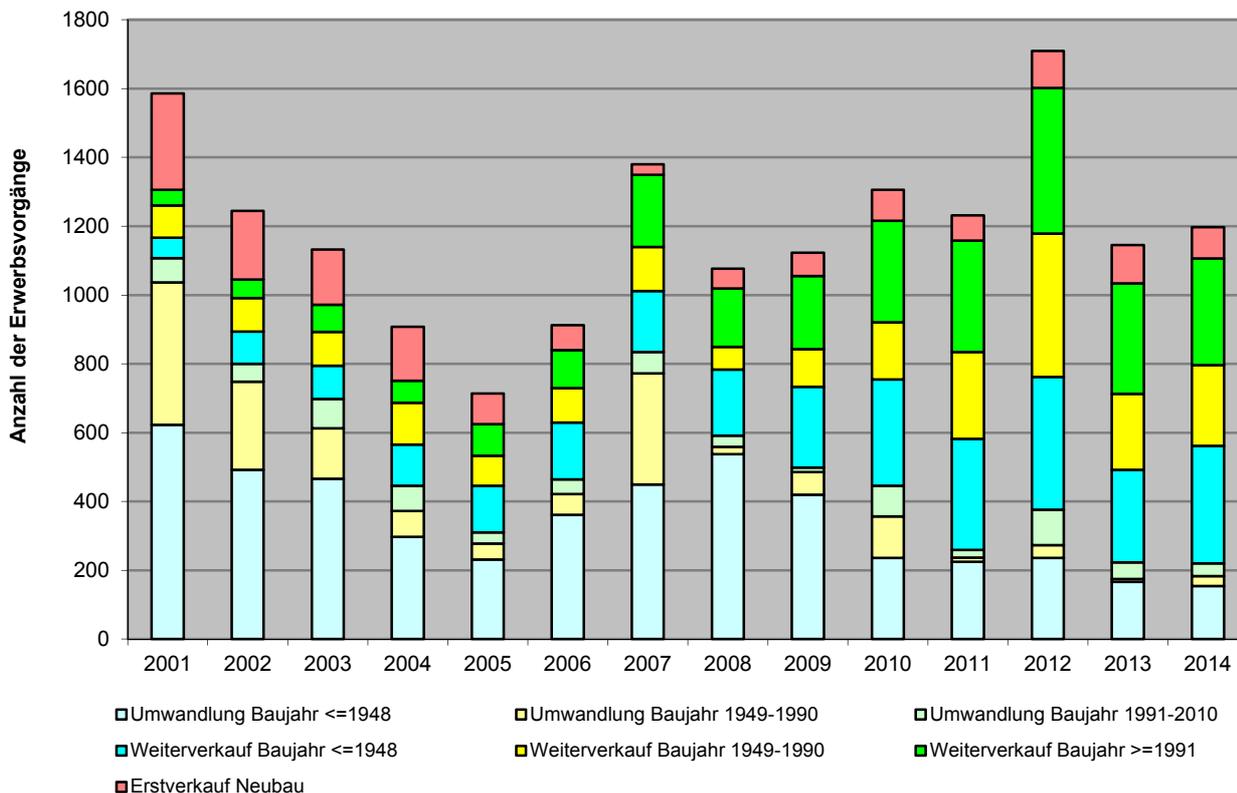
Durchschnittliches Preisniveau von Weiterverkäufen in ausgewählten Regionstypen



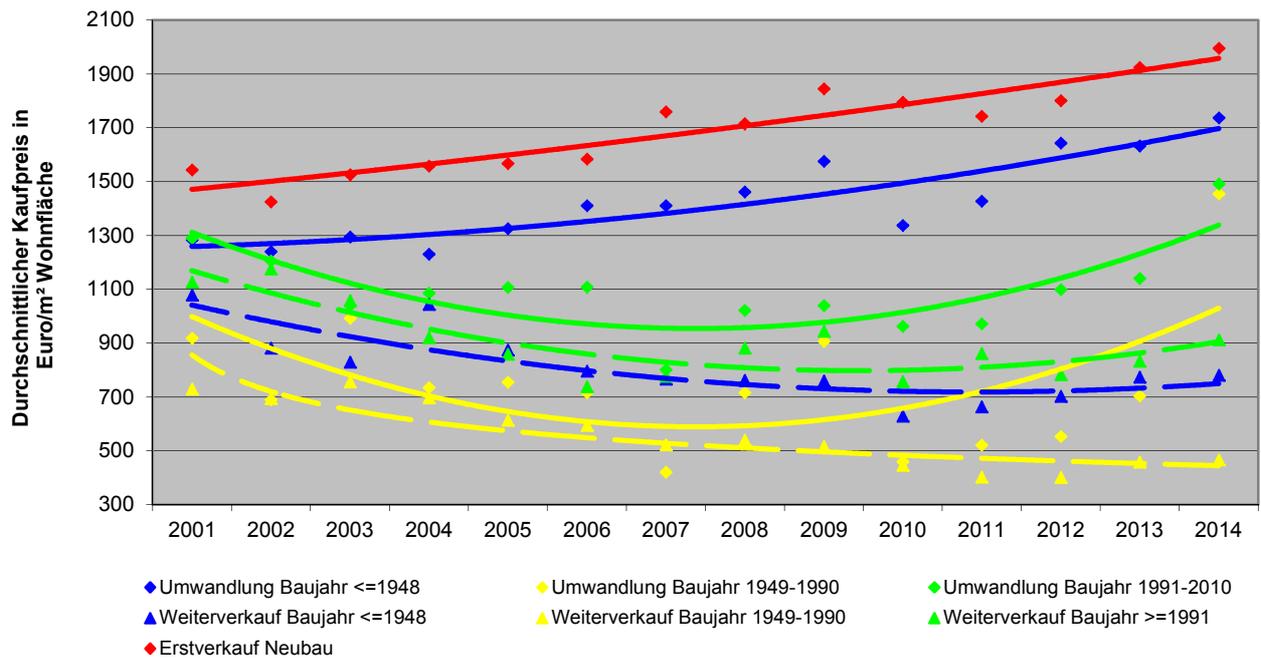
Zusammenfassend ergeben sich für Eigentumswohnungen im Landesdurchschnitt folgende Kaufpreise/m² Wohnfläche:



Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Eigentumswohnungen



Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Eigentumswohnungen



Aus 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 Preisentwicklung hat sich auch im Berichtsjahr 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 Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr wird aber maßgeblich von einem ehrgeizigen Investorenprojekt mit mehreren Wohnungseinheiten beeinflusst und es lässt sich daher nicht von einem nachhaltigen und repräsentativen Niveau ausgehen. 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.

Erstverkauf von Eigentumswohnungen nach Neubau

Wohnflächenpreise		Erstverkauf (Neubau)										
Region	Anzahl	Stendal		Magdeburg			Dessau-Roßlau			Halle		
		durchschnittliche(r) Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²
Baujahr >= 2011												
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	13	124	1.990	0	-	-	40	108	2.173
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	1	79	1.658	1	84	2.239	0	-	-	0	-	-
Grundzentren/Kleinst.	1	55	2.482	4	79	1.944	27	29	1.767	0	-	-
Dörfer	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Fremdenverkehr	0	-	-	4	28	1.714	0	-	-	0	-	-
Summe/Durchschnitt	2	67	2.070	22	97	1.943	27	29	1.767	40	108	2.173
Mittleres Baujahr	2013			2014			2014			2014		

Erstverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr <= 1948

Wohnflächenpreise		Erstverkauf (Umwandlung)										
Region	Stendal			Magdeburg			Dessau-Roßlau			Halle		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr <= 1948	Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	32	90	1.475	1	110	682	86	99	2.016
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	1	50	800	3	103	836	5	76	1.102	10	68	1.527
Grundzentren/Kleinst.	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Dörfer	3	97	404	3	135	339	10	93	1.998	0	-	-
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Summe/Durchschnitt	4	85	503	38	95	1.335	16	89	1.636	96	96	1.965
Mittleres Baujahr	1915			1899			1891			1900		

Erstverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

Wohnflächenpreise		Erstverkauf (Umwandlung)										
Region	Stendal			Magdeburg			Dessau-Roßlau			Halle		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr 1949 - 1990	Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	6	77	793	0	-	-	1	112	1.562
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	0	-	-	0	-	-	0	-	-	18	71	1.850
Grundzentren/Kleinst.	0	-	-	1	114	439	1	59	508	2	145	800
Dörfer	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Summe Durchschnitt	0	-	-	7	82	742	1	59	508	21	80	1.736
Mittleres Baujahr	-			1984			1960			1976		

Erstverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr von 1991 bis 2010

Wohnflächenpreise		Erstverkauf (Umwandlung)										
Region	Stendal			Magdeburg			Dessau-Roßlau			Halle		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr 1991 - 2010	Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Großstadtrand	0	-	-	2	72	1.313	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	0	-	-	0	-	-	0	-	-	1	72	861
Grundzentren/Kleinst.	0	-	-	1	86	779	0	-	-	0	-	-
Dörfer	0	-	-	0	-	-	0	-	-	2	71	643
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	31	49	1.600
Summe/Durchschnitt	0	-	-	3	77	1.135	0	-	-	34	51	1.522
Mittleres Baujahr	-			1995			-			2003		

Weiterverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr <= 1948

Wohnflächenpreise		Weiterverkauf										
Region	Stendal			Magdeburg			Dessau-Roßlau			Halle		
Baujahr <= 1948	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
		Wohnfläche	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis	
Regionstyp		m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	
Großstädte	0	-	-	117	72	825	5	59	741	120	73	949
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	7	78	860	27	74	590	5	74	782	39	57	504
Grundzentren/Kleinst.	2	73	224	1	74	297	0	-	-	3	58	371
Dörfer	0	-	-	0	-	-	6	120	366	9	63	368
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	1	100	165
Summe/Durchschnitt	9	77	718	145	72	778	16	87	613	172	69	803
Mittleres Baujahr	1914			1902			1915			1907		

Weiterverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

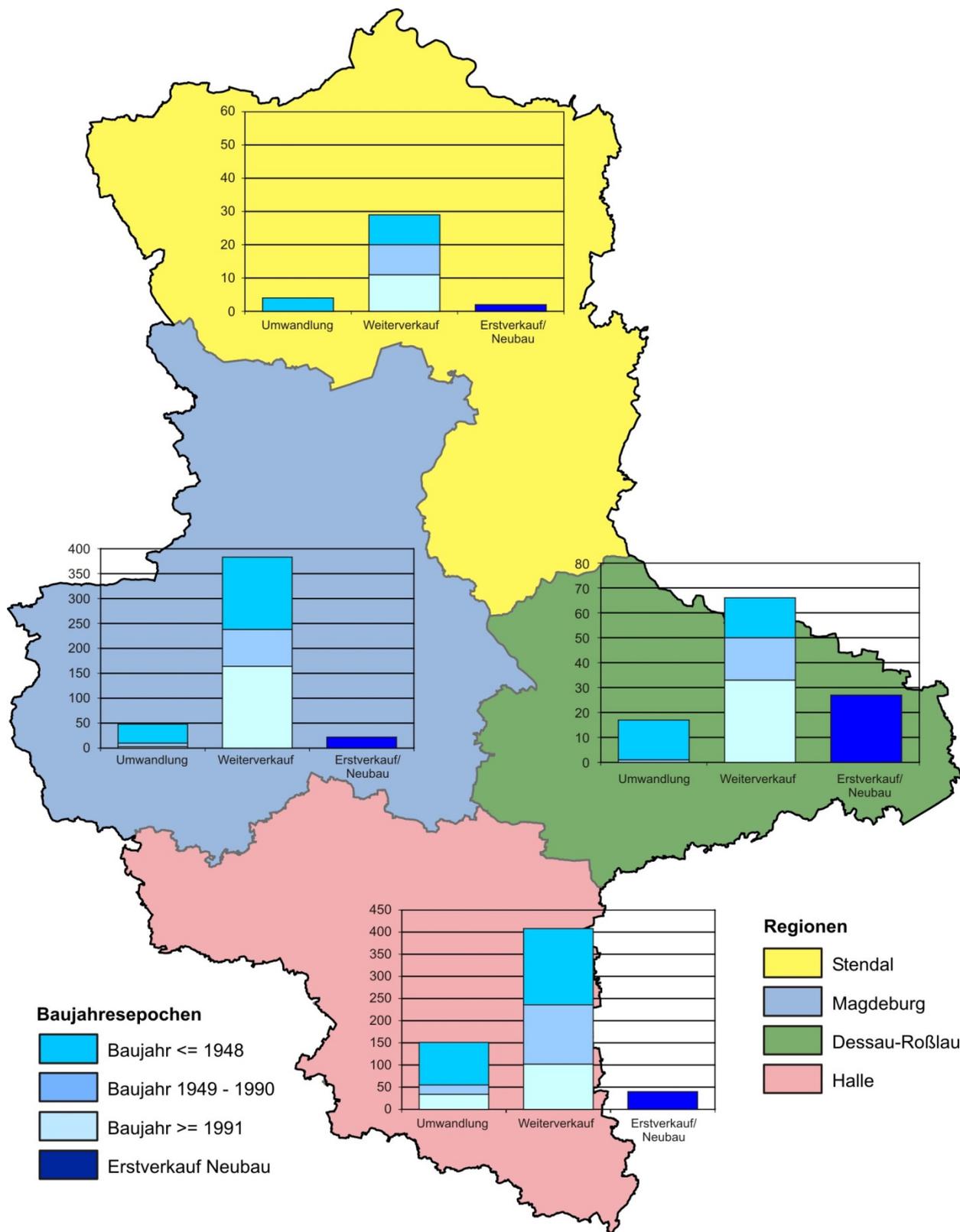
Wohnflächenpreise		Weiterverkauf										
Region	Stendal			Magdeburg			Dessau-Roßlau			Halle		
Baujahr 1949 - 1990	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
		Wohnfläche	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis	
Regionstyp		m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	
Großstädte	0	-	-	37	66	559	2	60	566	44	64	644
Großstadtrand	0	-	-	2	54	505	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	2	57	649	17	57	611	9	68	506	48	79	409
Grundzentren/Kleinst.	5	59	309	9	62	408	3	61	632	22	60	288
Dörfer	2	57	343	8	60	260	3	61	513	15	65	267
Fremdenverkehr	0	-	-	1	59	59	0	-	-	5	55	88
Summe/Durchschnitt	9	58	392	74	62	512	17	65	537	134	68	438
Mittleres Baujahr	1965			1970			1964			1963		

Weiterverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr >= 1991

Wohnflächenpreise		Weiterverkauf										
Region	Stendal			Magdeburg			Dessau-Roßlau			Halle		
Baujahr >= 1991	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
		Wohnfläche	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis	
Regionstyp		m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	
Großstädte	0	-	-	94	69	975	8	95	1.038	43	65	1.165
Großstadtrand	0	-	-	23	65	741	7	63	752	9	74	755
Mittelzentren	5	70	914	24	74	926	9	87	830	12	64	894
Grundzentren/Kleinst.	6	62	749	13	62	831	4	74	903	6	73	935
Dörfer	0	-	-	7	75	446	5	64	563	19	60	733
Fremdenverkehr	0	-	-	3	46	1.171	0	-	-	13	61	839
Summe/Durchschnitt	11	66	824	164	68	905	33	79	832	102	65	961
Mittleres Baujahr	1995			1997			1996			1996		

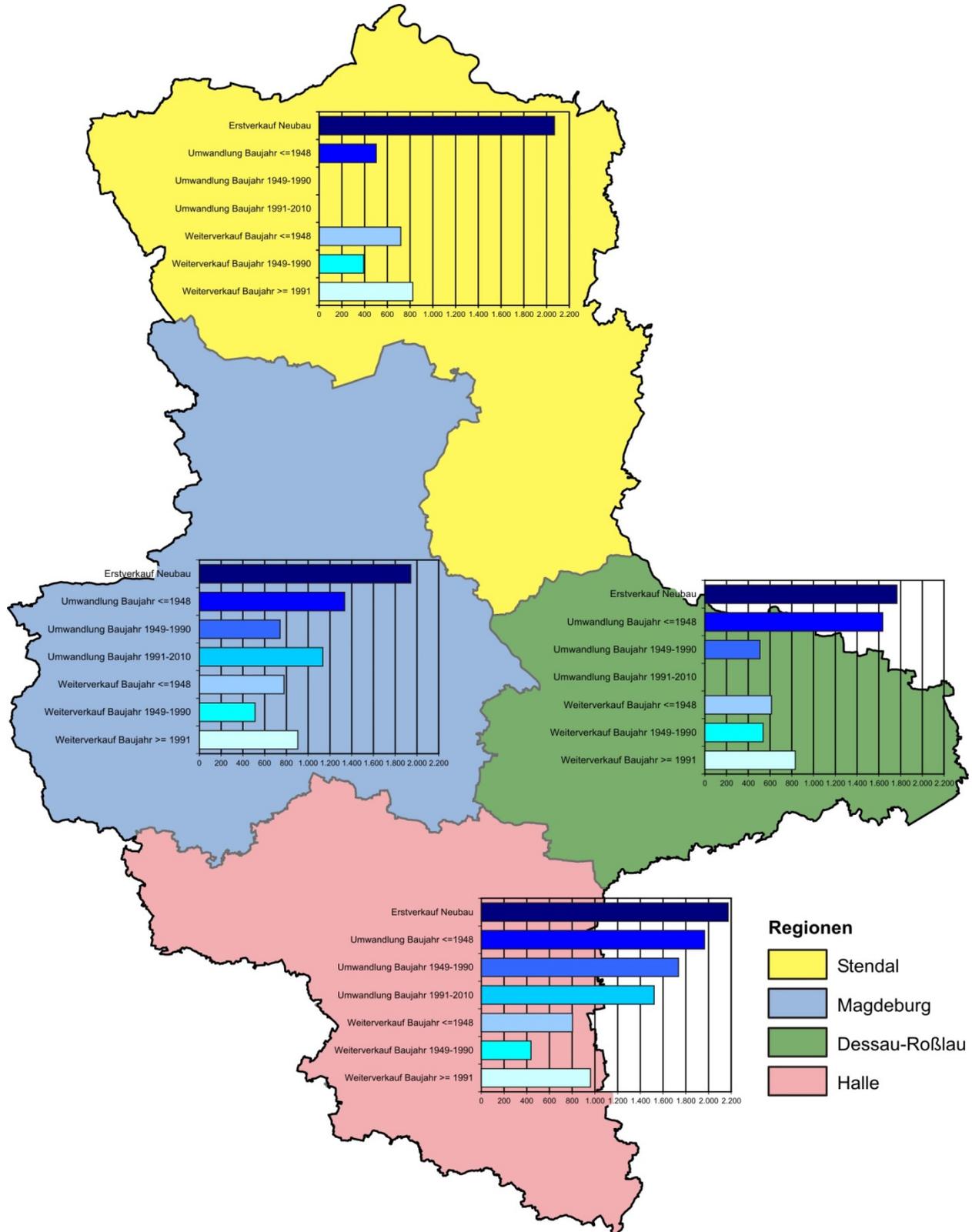
**Verteilung der Erwerbsvorgänge von Eigentumswohnungen
in den von der Geschäftsstelle bearbeiteten Regionen**

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

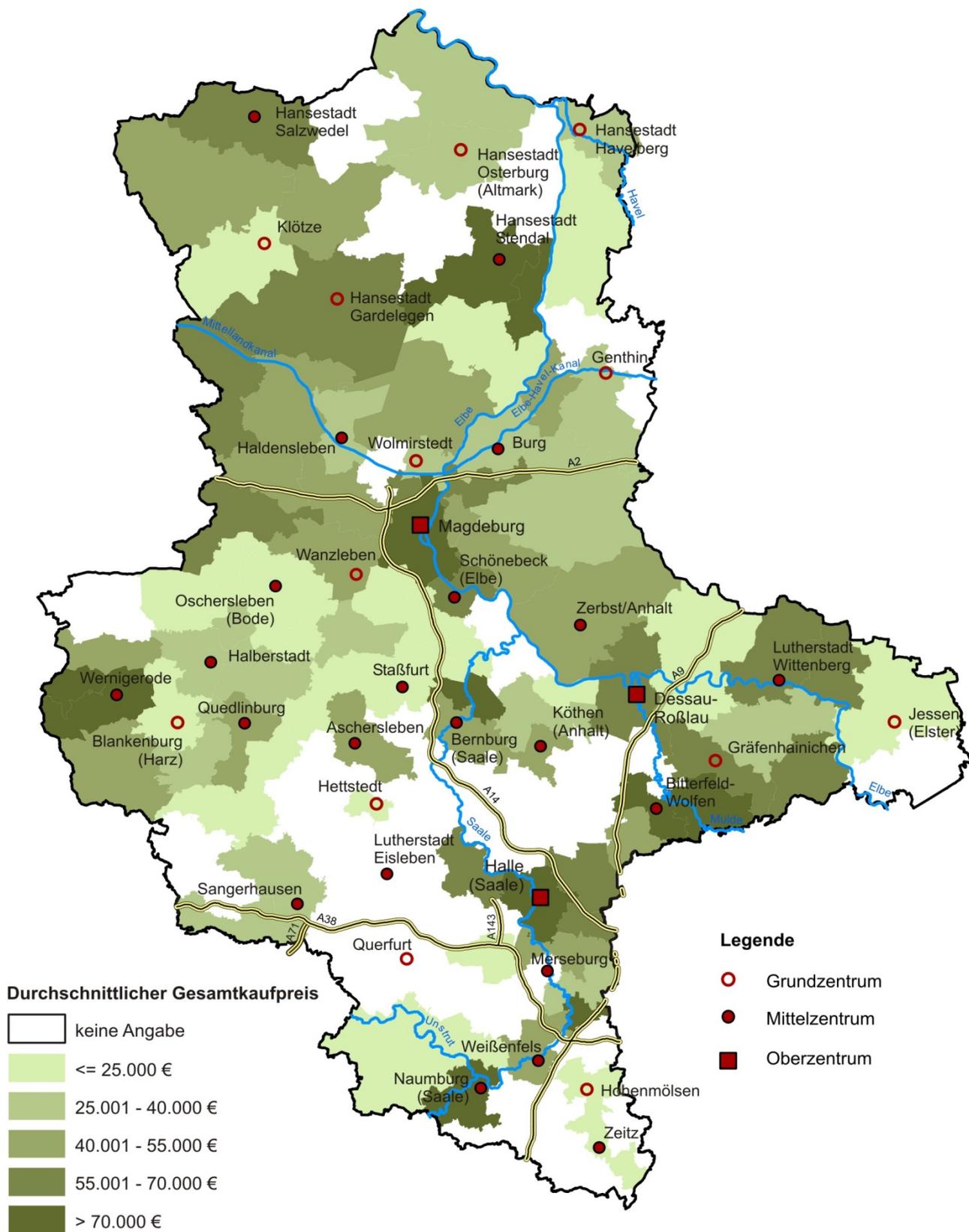


**Durchschnittliches Preisniveau von Eigentumswohnungen
in den von der Geschäftsstelle bearbeiteten Regionen**

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



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



Die Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen in den Landkreisen gehen aus der Anlage 4 hervor.

6.3.6 Gesamtbetrachtung

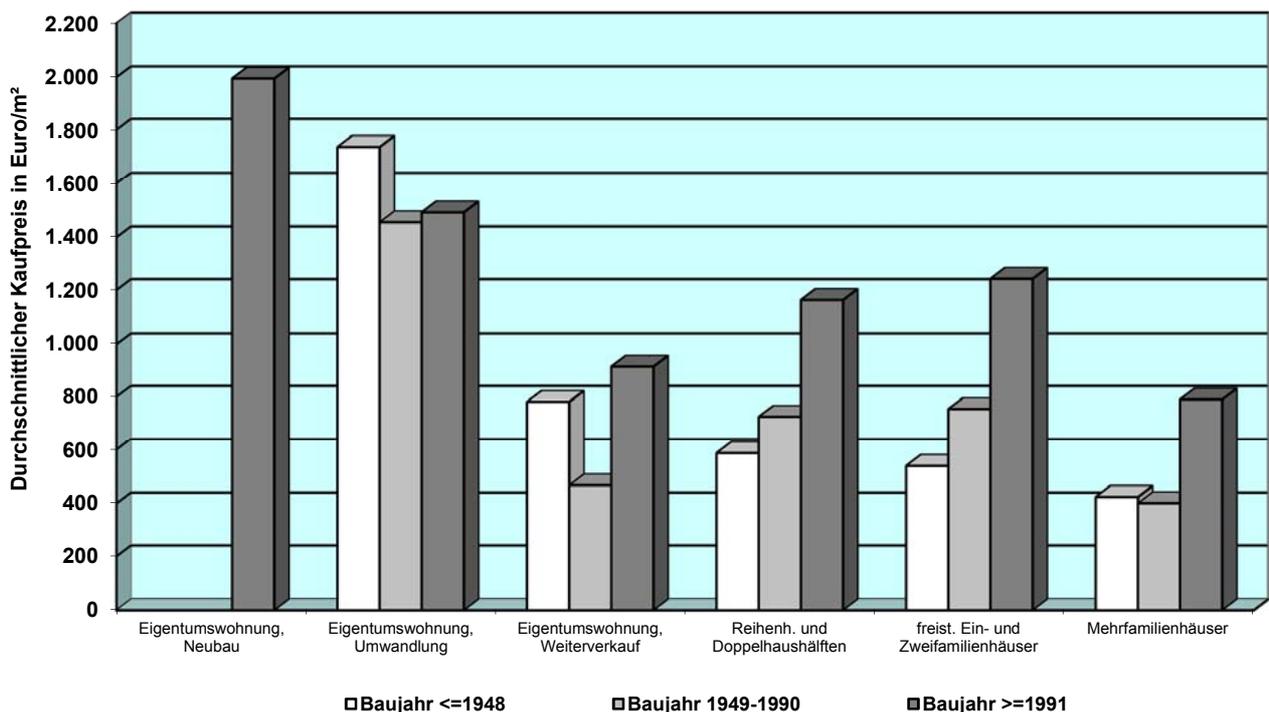
Durchschnittliche Wohnflächen und Wohnflächenpreise für bebaute Grundstücke

Gebäudeart	durchschnittliche Wohnfläche (m ²)	durchschnittlicher Wohnflächenpreis (€/m ²)	Veränderung des $\bar{\varnothing}$ Wohnflächenpreises zum Vorjahr in %
Mehrfamilienhäuser	563	434	-6,7
Ein- und Zweifamilienhäuser	131	769	-0,5
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	114	699	-5,0
Eigentumswohnungen Weiterverkauf	69	744	+4,6
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Umwandlung	86	1.659	+11,4
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Neubau	81	1.995	+3,7

Durchschnittliche Wohnflächenpreise nach Baujahren

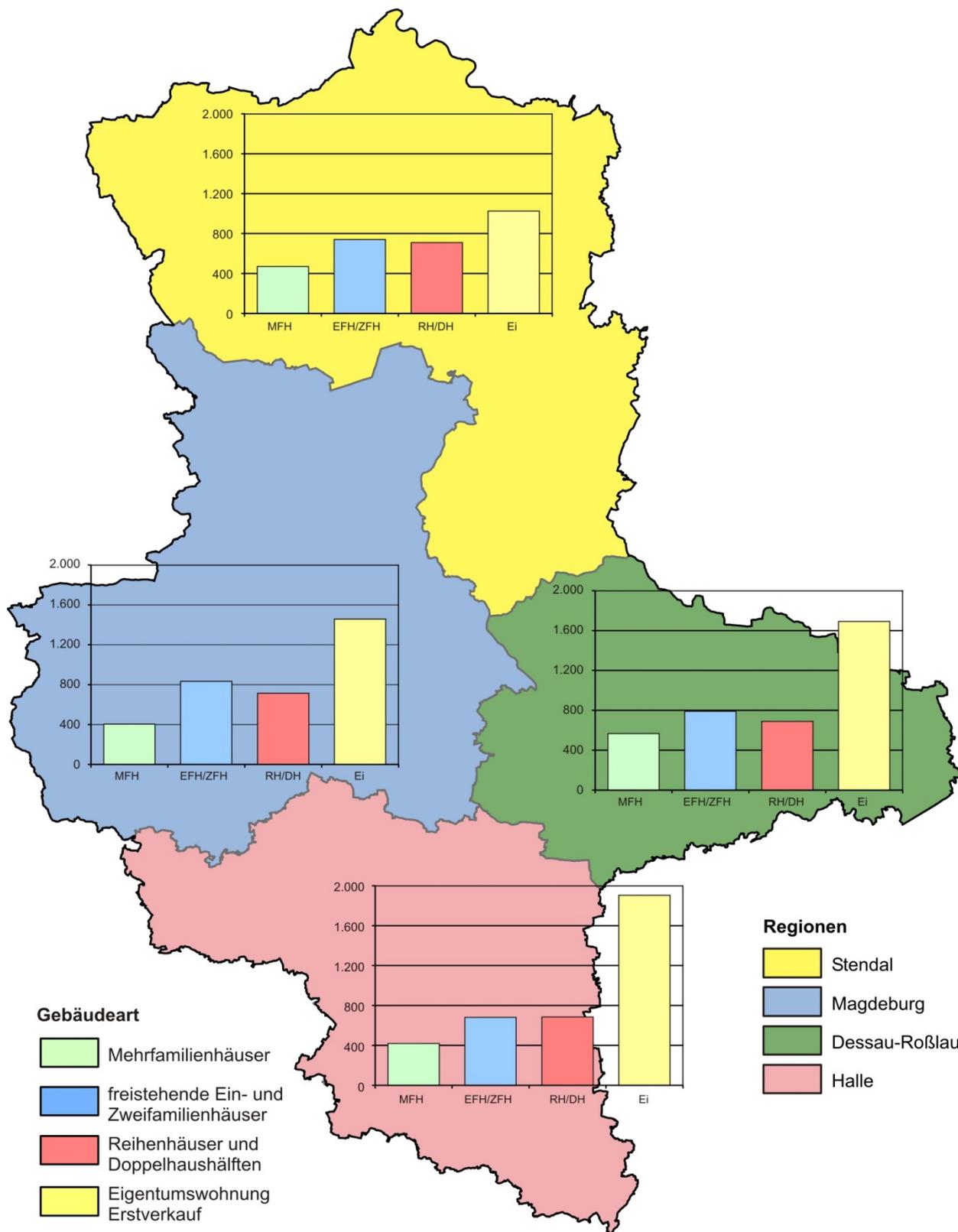
Gebäudeart	Baujahr <=1948		Baujahr 1949-1990		Baujahr >=1991	
	durchschnittl. Wohnfl.-preis (€/m ²)	Veränderung zum Vorjahr (%)	durchschnittl. Wohnfl.-preis (€/m ²)	Veränderung zum Vorjahr (%)	durchschnittl. Wohnfl.-preis (€/m ²)	Veränderung zum Vorjahr (%)
Mehrfamilienhäuser	424	-7,4	401	+12,5	790	-3,1
Ein- und Zweifamilienhäuser	539	-4,4	754	+0,2	1.242	-0,8
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	587	-5,7	725	-4,3	1.163	+3,1
Eigentumswohnungen Weiterverkauf	781	+0,9	467	+1,9	913	+9,5
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Umwandlung	1737	+6,5	1454	+106,4	1491	+30,7
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Neubau					1.995	+3,7

Durchschnittliche Wohnflächenpreise nach Baujahren



**Durchschnittliche Kaufpreise von bebauten Grundstücken
in den von der Geschäftsstelle bearbeiteten Regionen**

Folgende Übersicht zeigt das durchschnittliche Preisniveau in Euro/m² Wohnfläche von bebauten Grundstücken in den Regionen. Die gleiche Skalierung der Größenachse ermöglicht auch einen Vergleich der Regionen untereinander.



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.

Die jährlichen Bodenpreisindexzahlen werden aus durchschnittlichen Bodenwerten ermittelt und zum Basisjahr 2000 mit dem Index 100 ins Verhältnis gesetzt. Der Bodenpreisindex 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 2014 noch Kaufverträge mit Vertragsdatum bis 31.12.2014 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingingen. Der endgültige Indexwert für 2014 ergibt sich daher erst nach dem Jahresabschluss für 2014.

7.1.1 Bodenpreisindexreihen für Baugrundstücke

Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel

Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau

Zum Berichtsjahr werden für den Landkreis Stendal und den Altmarkkreis Salzwedel Indexreihen für Bodenpreise unbebauter, selbständig nutzbarer, erschließungsbeitragsfreier (nach BauGB und KAG-LSA), baureifer Grundstücke veröffentlicht.

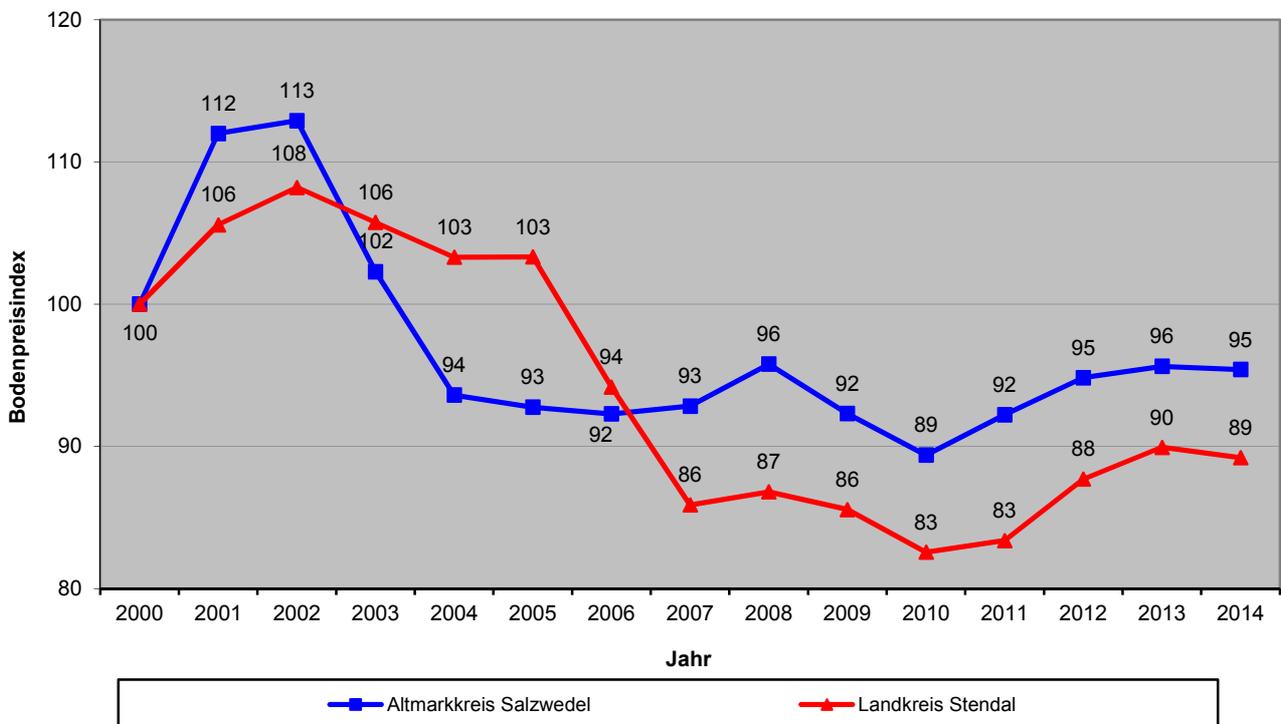
Den Indexreihen liegt eine geringe Anzahl von Kauffallzahlen zugrunde. In der Konsequenz ergeben sich bisweilen Schwankungen, weil einzelne Kauffälle (mit deutlich abweichendem Preisniveau) bei geringen Fallzahlen große Auswirkung auf den Indexverlauf nehmen. Daher werden die sich ergebenden Werte mit einer „gleitenden Mittelbildung“ korrigiert, d. h. durch Mittelbildung mit den (niedrig gewichteten) Ergebnissen der Vor- und Folgejahre bestimmt.

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmale Altmarkkreis Salzwedel	Spanne		Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			724
Kaufpreise:	1.835 €	73.117 €	19.530 €
Grundstücksflächen:	332 m ²	1.500 m ²	801 m ²
Vergleichspreise:	5 €/m ²	59 €/m ²	25 €/m ²
Bodenrichtwerte:	5 €/m ²	61 €/m ²	25 €/m ²

Merkmale Landkreis Stendal	Spanne		Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			912
Kaufpreise:	2.045 €	88.825 €	24.273 €
Grundstücksflächen:	260 m ²	1.500 m ²	726 m ²
Vergleichspreise:	5 €/m ²	85 €/m ²	36 €/m ²
Bodenrichtwerte:	4 €/m ²	85 €/m ²	37 €/m ²

Bodenpreisindexreihen für individuelle Wohnbaugrundstücke



Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis

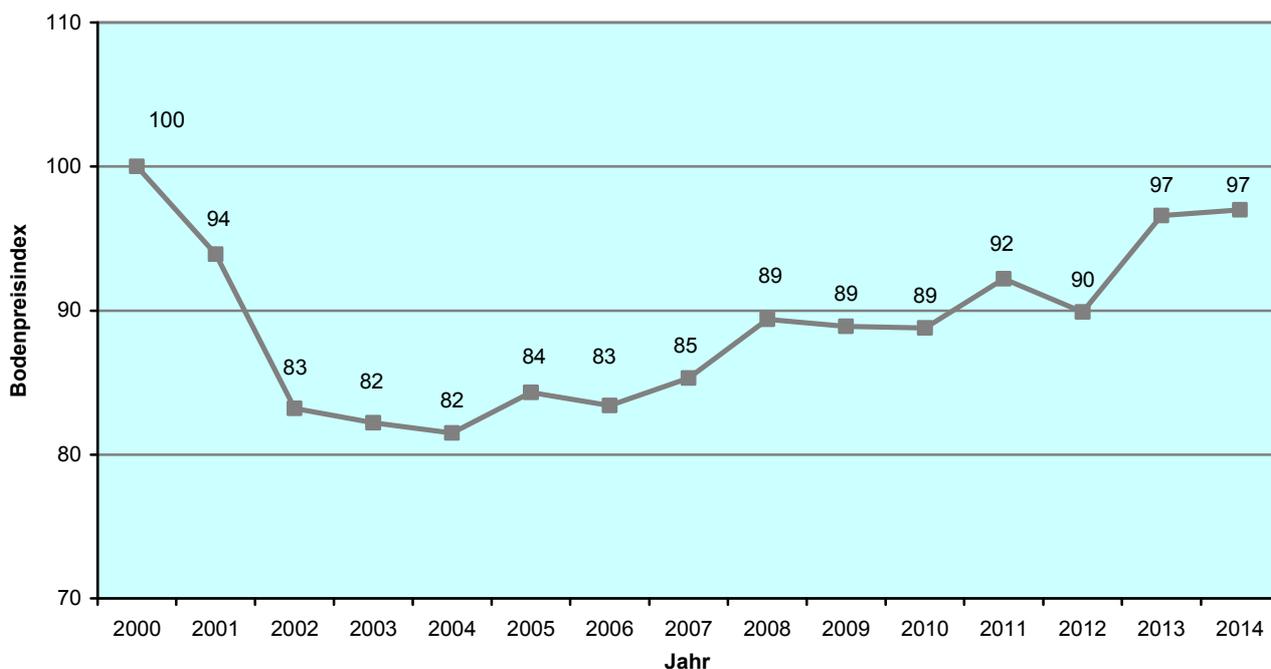
Bodenpreisindexreihen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Die in den Stichproben zur Ableitung der Indexreihen enthaltenen Grundstücke sind nach BauGB und KAG-LSA erschließungsbeitragsfrei und selbständig nutzbar. Nach Analyse der Kauffalldaten wurden drei Indexreihen für unterschiedliche Regionstypen der Region Magdeburg ermittelt, da die Baulandpreise innerhalb der Regionstypen unterschiedliche Entwicklungen aufweisen. Die Untersuchungen wurden getrennt für die Großstadt Magdeburg, die Dörfer und die übrigen Regionstypen (Großstadtrandlagen, Mittelzentren, Grundzentren/Kleinstädte und Fremdenverkehrsorte) fortgeführt. Der Baulandpreisindex bezieht sich jeweils auf das Basisjahr 2000. Die Indexzahlen der Jahre 2001 bis 2013 haben sich geringfügig gegenüber den Angaben im letzten Grundstücksmarktbericht geändert, da im Berichtsjahr das Gebiet des ehemaligen Landkreises Bernburg zum bisherigen Auswertebereich hinzugekommen ist. Das trifft nur auf die beiden letzten Bodenpreisindexreihen zu. Die Indexzahlen sind in den folgenden Grafiken abgebildet.

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmale für die Großstadt	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			2.136
Kauffälle/ Jahr:	57	262	
Kaufpreise:	15.000 €	144.600 €	50.351 €
Grundstücksflächen:	250 m ²	1.389 m ²	594 m ²
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	44 €/m ²	145 €/m ²	85 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	24 €/m ²	220 €/m ²	84 €/m ²

Bodenpreisindexreihe für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke in der Großstadt Magdeburg

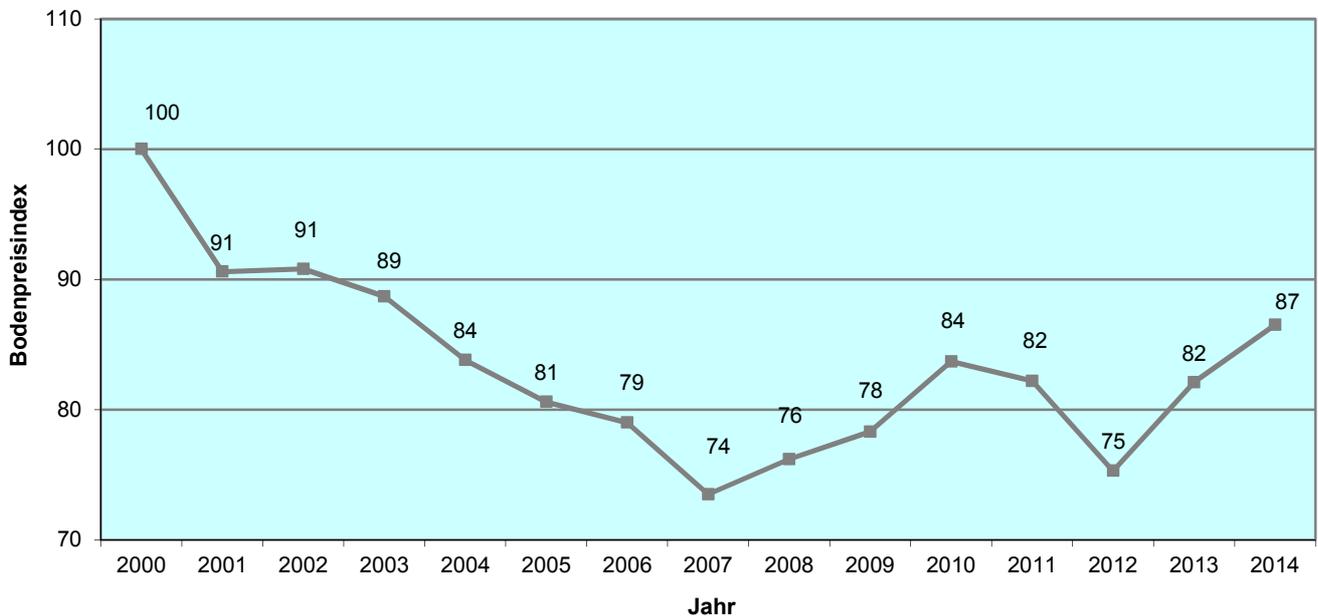


Bis zum Jahr 2003 gab es in der **Großstadt Magdeburg** regelmäßig hohe Kauffallzahlen bei den Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau. In diesen Jahren fiel der Baulandpreisindex signifikant ab und stagnierte danach zwei Jahre. Seit 2004 ist im langjährigen Trend ein kontinuierlicher Anstieg des Kaufpreisniveaus zu verzeichnen, welches im Jahr 2013 erstmals den Indexwert des Jahres 2001 überschreitet. Ab 2010 geht jährlich eine geringere Anzahl von Kaufpreisen individueller Wohnbaugrundstücke in die Ermittlung der Indexzahlen ein. Das Jahreskaufpreismittel von rd. 87 €/m² des Jahres 2012 ist auf rd. 93 €/m² im Jahr 2013 angestiegen. Der vorläufige Jahresmittelwert 2014 dokumentiert ein gleichbleibendes Niveau.

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmale für Großstadtrandlagen, Mittel-, Grundzentren und Fremdenverkehrsorte	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			3.364
Kauffälle/ Jahr:	111	477	
Kaufpreise:	5.235 €	100.500 €	32.435 €
Grundstücksflächen:	253 m ²	1.500 m ²	660 m ²
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	15 €/m ²	106 €/m ²	50 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	7 €/m ²	144 €/m ²	49 €/m ²

Bodenpreisindexreihe für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke in den Großstadtrandlagen, Mittelzentren, Grundzentren und Kleinstädten sowie Fremdenverkehrsorten

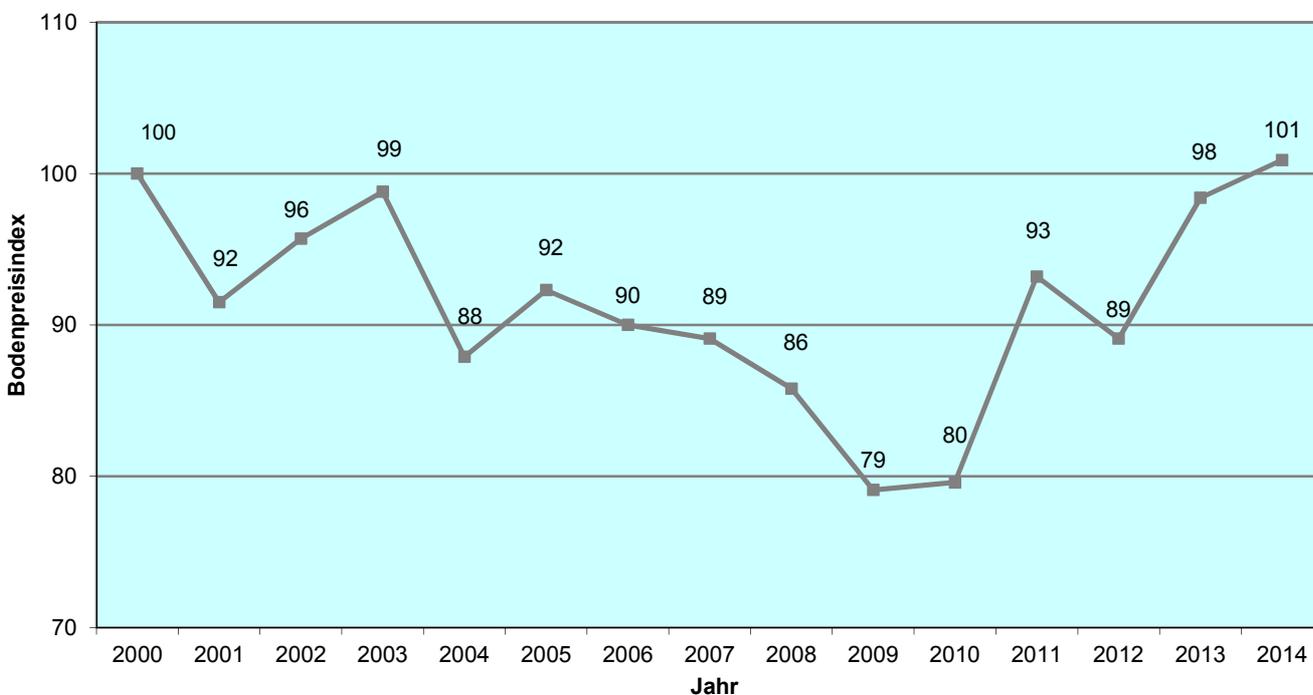


Den Bodenpreisindexzahlen der **Großstadtrandlagen, Mittelzentren, Grundzentren und Kleinstädte sowie Fremdenverkehrsorte** liegen bis 2005 wesentlich höhere Kauffallzahlen zugrunde als in den Jahren danach. Seit dem Basisjahr 2000 ist der Bodenpreisindex bis 2007 stetig gesunken. In diesem Jahr ist die geringste Anzahl von Kauffällen in die Ableitung eingegangen. Bis 2010 ist ein Anstieg des Kaufpreisniveaus zu verzeichnen. Dieser Trend hat sich danach nicht kontinuierlich fortgesetzt. Der vorläufige Jahresmittelwert 2014 liegt mit rd. 51 €/m² jedoch wieder rd. 6 Prozent höher als im letzten Jahr.

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmale für Dörfer	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			1.775
Kauffälle/ Jahr:	52	256	
Kaufpreise:	3.988 €	76.071 €	24.463 €
Grundstücksflächen:	260 m ²	1.500 m ²	706 m ²
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	15 €/m ²	75 €/m ²	36 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	4 €/m ²	75 €/m ²	30 €/m ²

Bodenpreisindexreihe für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke in den Dörfern



Der Bodenpreisindexreihe für die **Dörfer** liegen tendenziell jährlich geringer werdende Kauffallzahlen zugrunde. Das mittlere Kaufpreisniveau sank im langjährigen Trend bis 2009 kontinuierlich auf rd. 30 €/m². Nach 2010 steigt der Bodenpreisindex fast stetig. Diese Tendenz setzt sich bis in das Berichtsjahr fort. Das vorläufige Jahreskaufpreismittel ist zuletzt um rd. 3 Prozent gegenüber dem Berichtsjahr 2013 gestiegen und hat mit 39 €/m² wieder das Niveau des Basisjahres 2000 erreicht.

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

Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland des individuellen Wohnungsbaus nach Lageabhängigkeit

Der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland hat auf Grundlage des § 193 BauGB und der Novellierung der ImmoWertV eine Arbeitshilfe zur „Ableitung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten“ herausgegeben. Darin ist unter Punkt 7 die Indexreihenerstellung aus Bodenrichtwerten, die Bodenrichtwert-Quotientenmethode, unter Zuhilfenahme der Kaufpreissammlung beschrieben:

→ Festlegung des Teilmarktes (Selektionsansatz)

Die der Selektion zugrunde liegenden Kauffälle sind dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen und umfassen den Bereich der selbständigen unbebauten Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues in der Zeit vom 1. Januar 2000 bis 31. Oktober 2014. Der Entwicklungszustand ist auf baureife, erschließungsbeitragsfreie Flächen beschränkt.

→ Abweichung des Kauffallgrundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück durch Normierung berücksichtigen.

Für die Kauffälle der Selektion wird die Vergleichsgröße Kaufpreis [€/m²] entsprechend der Abhängigkeit von Über- bzw. Mindergröße auf das Bodenrichtwertgrundstück umgerechnet.

→ Lagevergleichbarkeit unter Bezug auf das Basisjahr herstellen (Quotientenmethode)

Die Kaufpreis-Indexzahl wird als Quotient aus dem ermittelten Vergleichswert und dem Bodenrichtwert eines Basisjahres gebildet. Als fiktives Basisjahr dient das Jahr 2013. Zur allgemeinen Vergleichbarkeit erfolgt eine lineare Transformation der Indexreihe auf das **Basisjahr 2000**.

Signifikante Unterschiede lassen sich in 3 Lagegruppen zusammenfassen:

1. Oberzentren, Mittelzentren und Großstadtrandlagen

Gemarkungen: Alten, Biederitz, Bitterfeld, Burg, Dessau, Gerwisch, Gübs, Hohenwarthe, Königsborn, Köthen, Lostau, Möser, Törten, Wahlitz, Wittenberg, Wolfen, Zerbst, Ziebigk

2. Grundzentren, unzentrale Städte und verstädterte Dörfer

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-Göolzau, Wörlitz, Zahna, Zörbig, Zscherndorf, Zschornewitz,

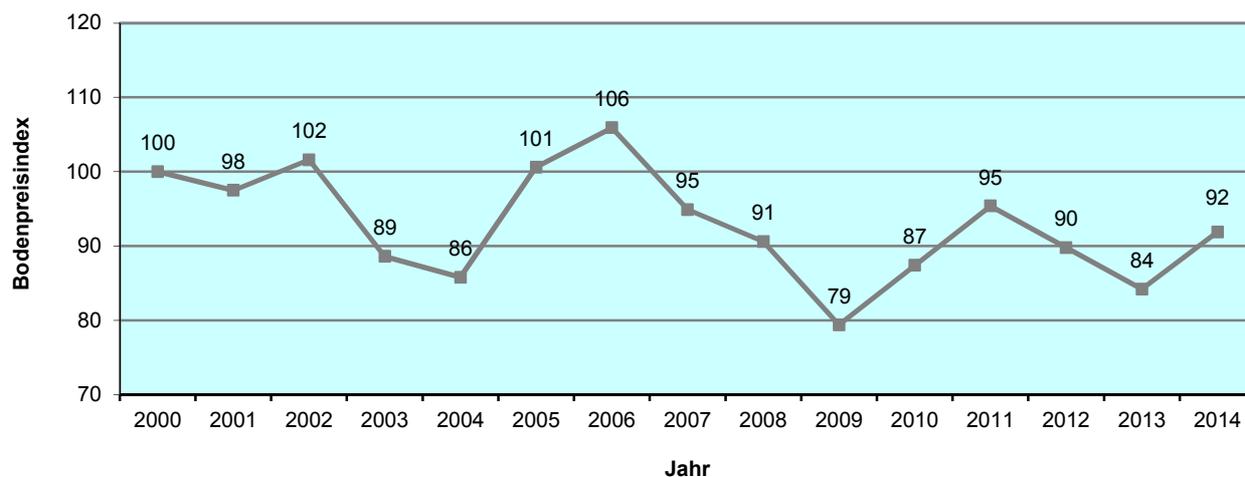
3. Dörfer

Alle weiteren Gemarkungen in der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau sowie der Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land.

Der Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten liegen folgende Daten zugrunde:

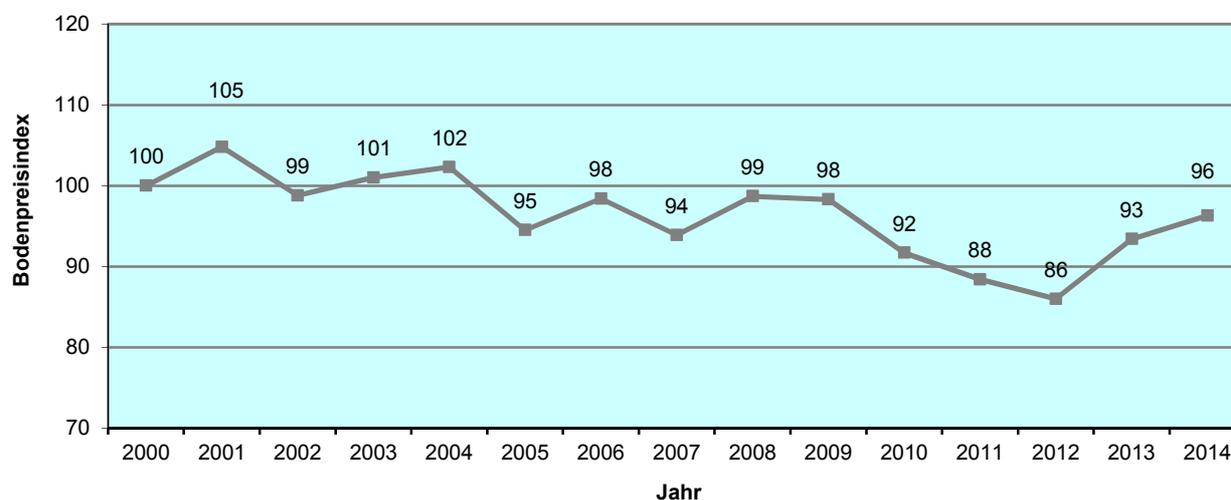
Bodenpreisindexreihe für Oberzentren, Mittelzentren und Großstadtrandlagen

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			889
Kaufpreis:	4.200 €	185.000 €	36.033 €
Vergleichswert:	10 €/m ²	148 €/m ²	58 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	140 €/m ²	56 €/m ²
Grundstücksgröße:	167 m ²	2.470 m ²	651 m ²



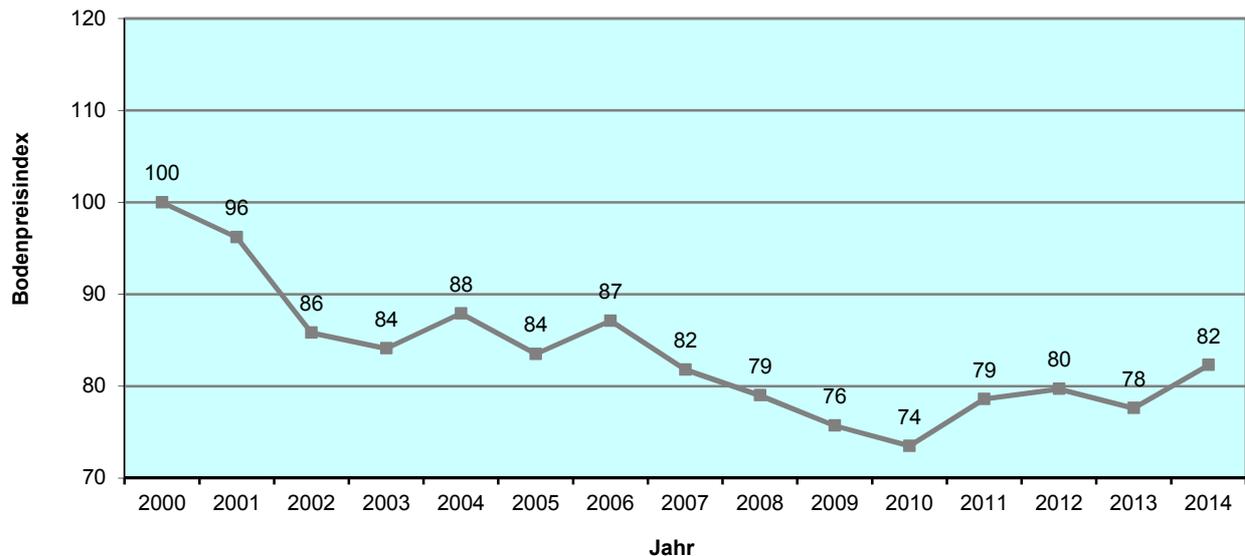
Bodenpreisindexreihe für Grundzentren, unzentrale Städte und verstärkte Dörfer

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			1.289
Kaufpreis:	795 €	86.802 €	25.334 €
Vergleichswert:	2 €/m ²	90 €/m ²	37 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ²	75 €/m ²	34 €/m ²
Grundstücksgröße:	53 m ²	2430 m ²	736 m ²



Bodenpreisindexreihe für Dörfer

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			1.410
Kaufpreis:	998 €	96.208 €	23.562 €
Vergleichswert:	1 €/m ²	86 €/m ²	31 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	77 €/m ²	30 €/m ²
Grundstücksgröße:	207 m ²	2.673 m ²	802 m ²

**Stadt Halle (Saale) sowie die Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz****Bodenpreisindexreihen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau**

Die Untersuchungen werden zu den einzelnen Regionstypen durchgeführt. Die Auswertungen zeigen, dass die Großstadt Halle (Saale) eine andere Entwicklung aufweist als Großstadtrandlagen, Mittelzentren, Grundzentren/Kleinstädte und Fremdenverkehrsorte. Auch die Entwicklung der Dörfer verläuft anders, so dass auch dafür eine getrennte Untersuchung erfolgt.

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

Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen finden bei der Untersuchung keine Berücksichtigung. Die jährlichen Bodenpreisindexzahlen werden aus durchschnittlichen Bodenwerten ermittelt und zum Basisjahr 2000 mit dem Index 100 ins Verhältnis gesetzt. Die Angabe der Bodenpreisindices aus dem aktuellen Jahr ist nur vorläufig, da im Laufe des Jahres 2015 noch Kaufverträge mit Vertragsdatum bis 31.12.2014 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingehen. Der endgültige Indexwert für 2014 ergibt sich daher erst nach dem Jahresabschluss für 2014.

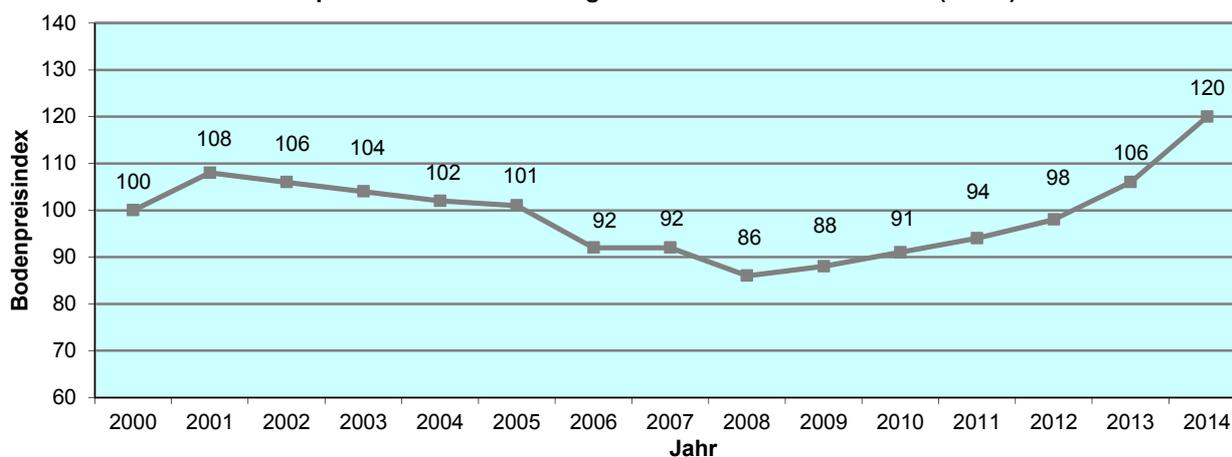
Die Indexzahlen zeigen die Preisentwicklung für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke.

Regionstyp – Großstädte

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmale für Großstädte	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			1.183
Kaufpreise:	12.800 €	171.080 €	54.855 €
Grundstücksflächen:	179 m ²	1.443 m ²	542 m ²
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	54 €/m ²	150 €/m ²	102 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	28 €/m ²	160 €/m ²	102 €/m ²

Bodenpreisindexreihe für Baugrundstücke - Großstadt Halle (Saale) -



Im aktuellen Berichtsjahr sind 56 Kauffälle eingegangen, die bei der Ermittlung der Bodenpreisindexzahl berücksichtigt wurden. Nach dem stetigen Rückgang in den Jahren 2001 bis 2008 mit rd. 20 % ist seit 2009 ein kontinuierlicher Anstieg mit rd. 20 % bis zum Jahr 2013 gegeben. Der sprunghafte Anstieg des vorläufigen Bodenpreisindex des Jahres 2014 um 14% auf den Wert 120 begründet sich in der stark zunehmenden Verknappung von Flächen für den individuellen Wohnungsbau. In Halle (Saale) werden die Möglichkeiten zur Erschließung und Bebauung größerer verfügbarer Flächen für den Wohnungsbau geringer. Mit der konstanten Nachfrage an Bauplätzen ergibt sich daher ein Angebotsdefizit, welches zu einem Verkäufermarkt mit entsprechender Preisentwicklung führt. So liegt in Eigenheimsiedlungen eine größere Anzahl Verkäufe aus dem Jahr 2014 vor, deren Kaufpreise den zum Kaufzeitpunkt aktuellen Bodenrichtwert signifikant übersteigen.

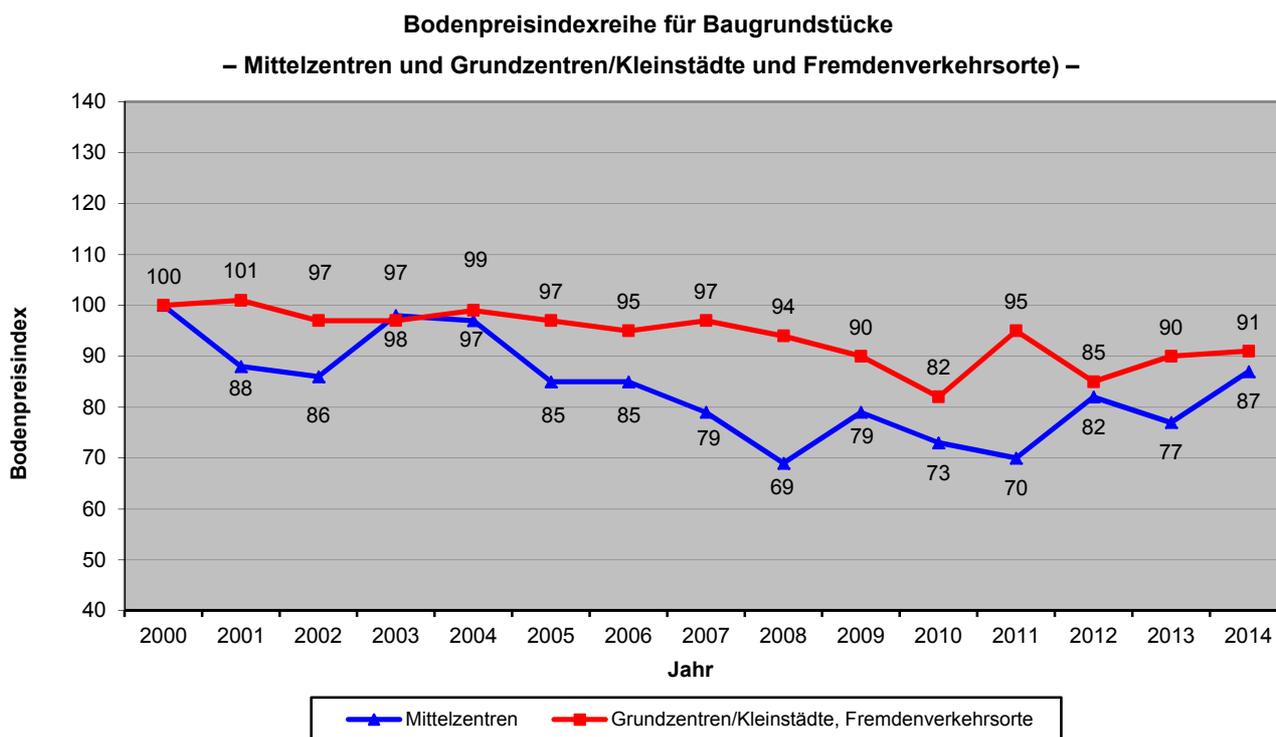
Regionstypen – Mittelzentren, Grundzentren/Kleinstädte und Fremdenverkehrsorte

Eine Untersuchung der Kauffalldaten innerhalb dieser oben genannten Regionstypen ergab, dass sich die Baulandpreise im Regionstyp Mittelzentrum etwas anders entwickelten als die Baulandpreise in den Grundzentren/Kleinstädten und Fremdenverkehrsorten. Daher erfolgt eine getrennte Darstellung dieser Regionstypen.

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmale für Mittelzentren	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			617
Kaufpreise:	1.320 €	125.624 €	29.940 €
Grundstücksflächen:	108 m ²	1.483 m ²	603 m ²
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	132 €/m ²	52 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	125 €/m ²	52 €/m ²

Merkmale für Grundzentren/Kleinstädte und Fremdenverkehrsorte	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			1.102
Kaufpreise:	1.000 €	106.037 €	26.481 €
Grundstücksflächen:	103 m ²	1.500 m ²	642 m ²
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ²	100 €/m ²	44 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	95 €/m ²	43 €/m ²



Die Indexreihe in den Mittelzentren zeigt einen stetigen Rückgang des Bodenpreisindex ab dem Jahr 2003 bis zum Jahr 2008. Die Folgejahre weisen Schwankungen mit einem tendenziellen Anstieg ab dem Jahr 2011 auf. Die Anzahl der eingeflossenen Kauffälle im Berichtsjahr beträgt 47.

Die Indexreihe in den Grundzentren/Kleinstädten und Fremdenverkehrsorten verläuft bis zum Jahr 2007 nahezu konstant. In den Jahren 2009 und 2010 ist ein leicht ausgeprägter Rückgang sichtbar. Ein deutlicher Anstieg in Höhe von rd. 15 % ist im Jahr 2011 zu verzeichnen. Dieser Anstieg basiert auf 59 Kauffällen (das sind 18 Kauffälle mehr als im Jahr 2010), die in den Regionstypen gut verteilt sind. Nach einem Rückgang im Jahr 2012 geht mit dem Jahr 2013 wieder ein leichter Anstieg einher, der sich im aktuellen Berichtsjahr fortsetzt. Es sind 61 Kauffälle in die Indexreihenberechnung eingegangen.

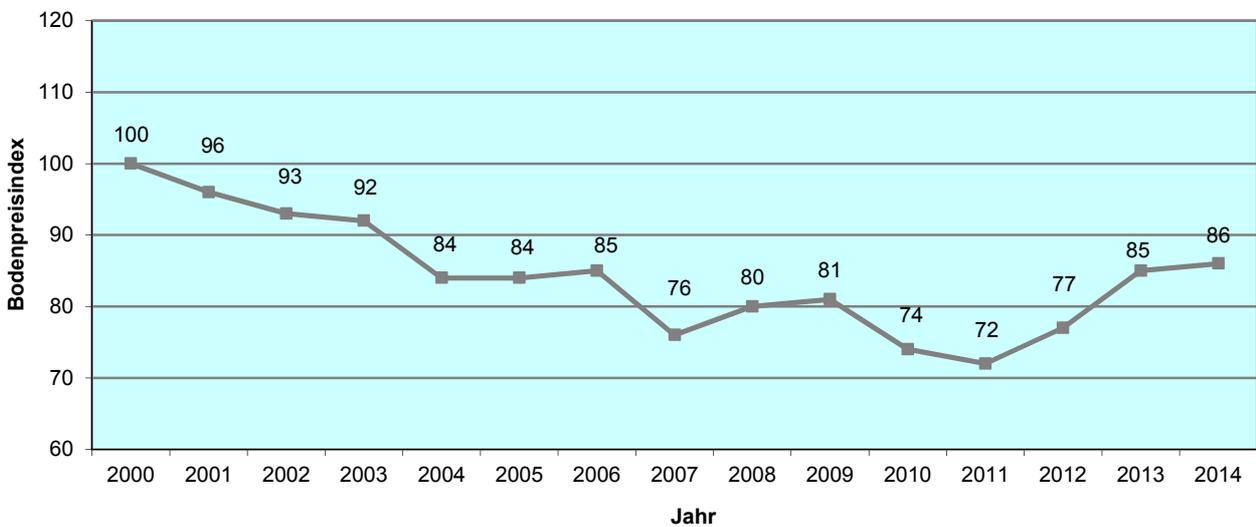
Regionstyp – Dörfer, einschließlich Großstadtrandlage

Eine Untersuchung der Kauffalldaten ergab, dass die Baulandpreise in den Dörfern und in den Großstadtrandlagen einen ähnlichen Entwicklungsverlauf zeigen. Deshalb wurden beide Regionstypen zusammengefasst. In dem Regionstyp Großstadtrandlage sind ausschließlich Dörfer aus dem Saalekreis definiert.

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmale für Dörfer und Großstadtrandlage	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			2.947
Kaufpreise:	1.023 €	176.580 €	25.159 €
Grundstücksflächen:	138 m ²	2.000 m ²	742 m ²
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ²	153 €/m ²	37 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	115 €/m ²	37 €/m ²

**Bodenpreisindexreihe für Baugrundstücke
– Dörfer und Großstadtrandlagen –**



Von 2000 bis 2007 ist ein kontinuierlicher Rückgang um rd. 25 % zu verzeichnen. In den Jahren 2008 und 2009 gab es zwischenzeitlich einen geringen Anstieg, wobei es in den zwei darauffolgenden Jahren wiederum einen weiteren Rückgang gab. Ab dem Jahr 2012 war ein Anstieg festzustellen, der sich im Jahr 2013 fortsetzt und im Berichtsjahr bestätigt. Im Berichtsjahr sind 168 Kauffälle eingegangen, die bei der Ermittlung der Bodenpreisindexzahl berücksichtigt wurden.

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

Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes:

gegeben: Lage: Saalekreis/historisch gewachsenes Dorf
 Kaufpreis: 30,00 €/m²
 Kaufpreisdatum: Juli 2003
 Bodenpreisindexzahl 2003: 92
 Wertermittlungsstichtag: Juli 2008
 Bodenpreisindexzahl 2008: 80

gesucht: Vergleichswert Juli 2008

Vergleichswert: $30,00 \text{ €/m}^2 \times \frac{80}{92} = 26,09 \text{ €/m}^2$ rd. **26,00 €/m²**.

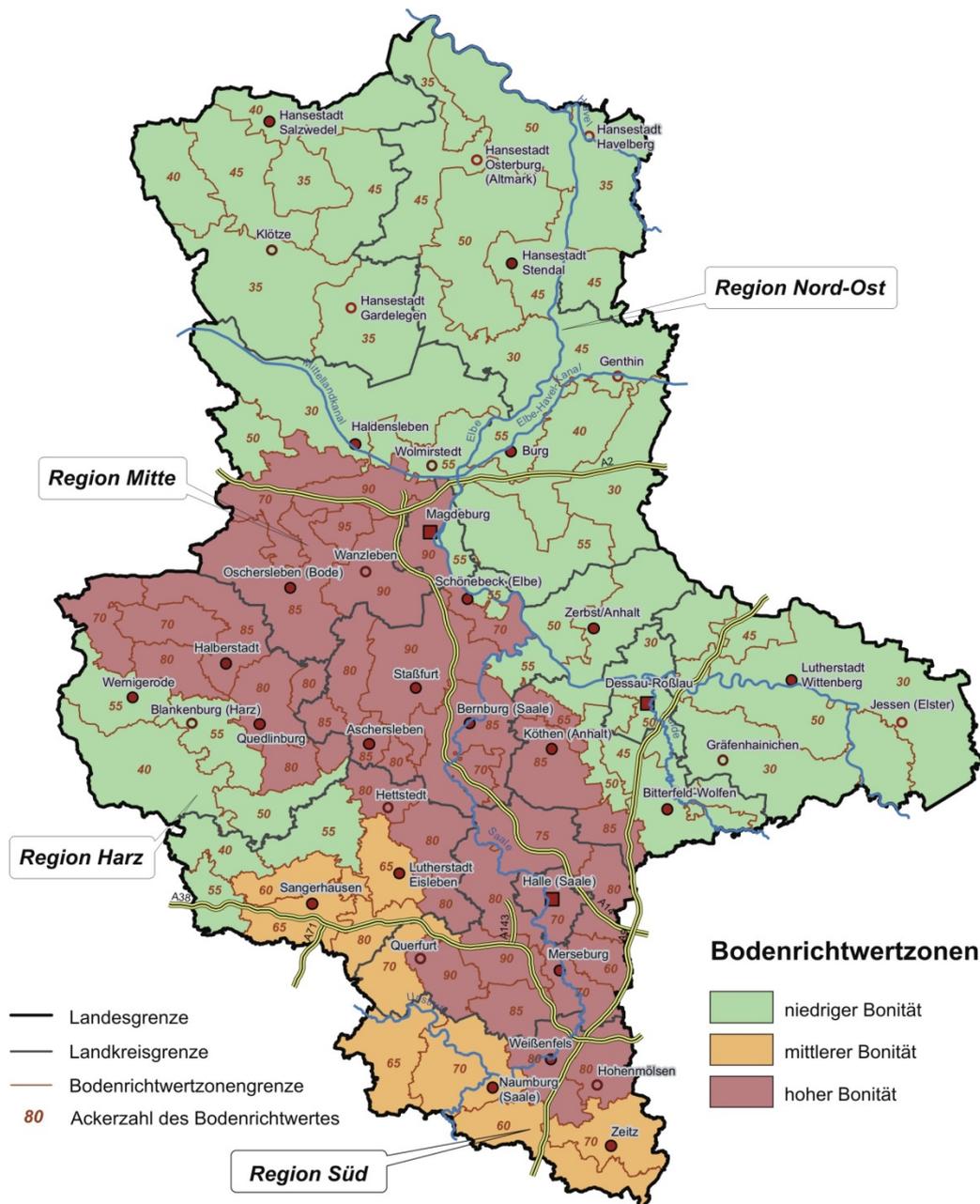
7.1.2 Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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 01.01.2000 bis 31.12.2014 einbezogen. Als Basisjahr gilt jeweils das Jahr 2000. Die Indexzahl bezieht sich jeweils auf den 01.07. des Jahres.

Bodenpreisindexreihen für Ackerland

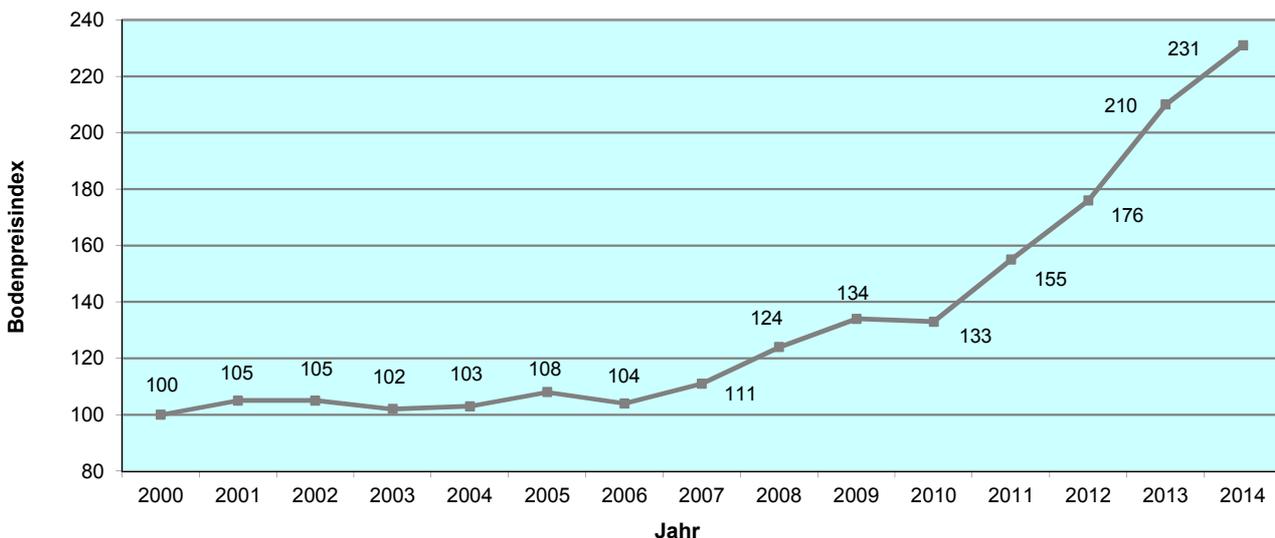
Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurde eine unterschiedliche Entwicklung der Kaufpreise von Ackerland in verschiedenen Regionen nachgewiesen. Diese unterschiedliche Entwicklung steht in engem Zusammenhang mit der vorherrschenden Bodengüte. Zur Auswertung wurde das 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 Bereiche Nord-Ost und Harz

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			13.045
Kaufpreis:	0,05 €/m ²	3,71 €/m ²	0,56 €/m ² *
Ackerzahl:	11	102	50 *
Flächengröße:	0,25 ha	469 ha	3,7 ha *

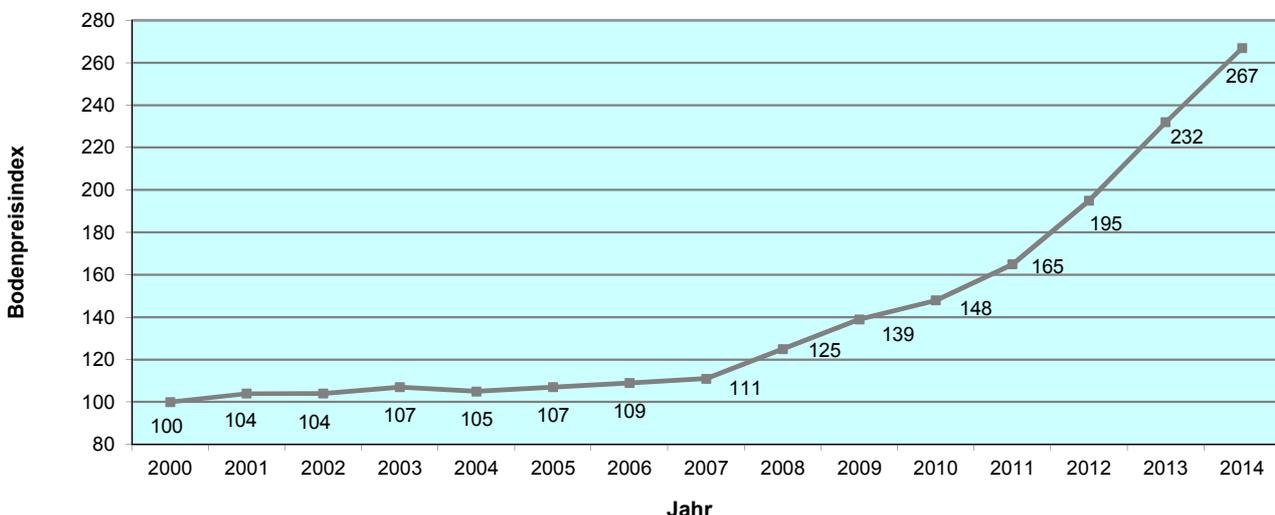
* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle



Bodenpreisindexreihe für Ackerland für den Bereich Mitte

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			14.969
Kaufpreis:	0,10 €/m ²	4,26 €/m ²	0,98 €/m ² *
Ackerzahl:	19	105	80 *
Flächengröße:	0,25 ha	387 ha	3,3 ha *

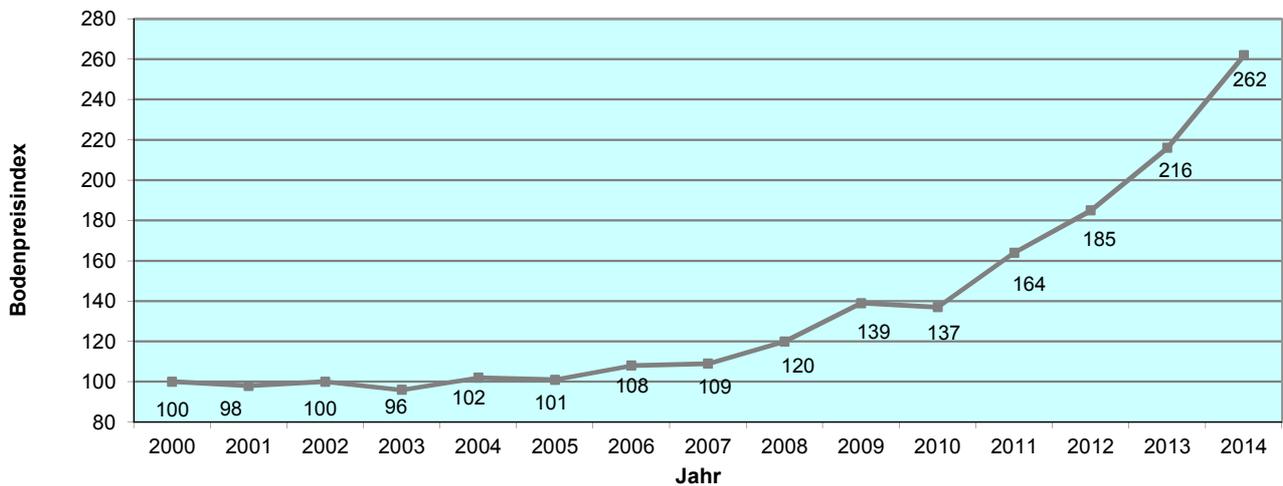
* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle



Bodenpreisindexreihe für Ackerland für den Bereich Süd

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			4.393
Kaufpreis:	0,09 €/m ²	3,32 €/m ²	0,72 €/m ² *
Ackerzahl:	13	102	68 *
Flächengröße:	0,25 ha	137 ha	3,2 ha *

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle



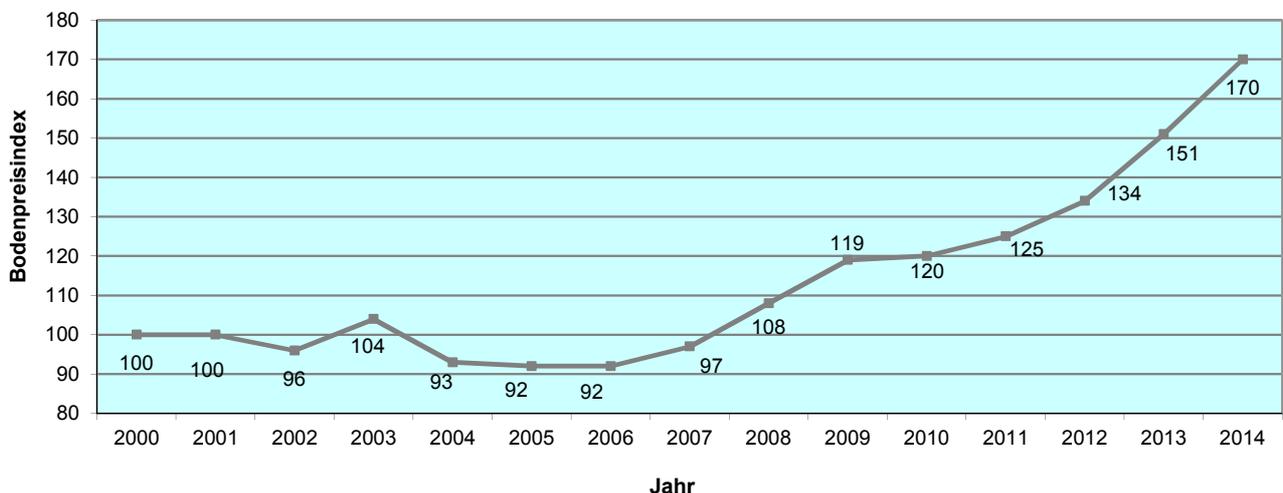
Bodenpreisindexreihen für Grünland

Bei Grünland ist aufgrund der geringeren Kauffallanzahl eine regionale Abhängigkeit der zeitlichen Entwicklung des Preisniveaus nicht nachweisbar. Für Grünland ist landesweit die nachfolgende Indexreihe anzuwenden.

Bodenpreisindexreihe für Grünland für das Land Sachsen-Anhalt

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			5.267
Kaufpreis:	0,02 €/m ²	1,35 €/m ²	0,36 €/m ² *
Grünlandzahl:	10	88	43 *
Flächengröße:	0,25 ha	147 ha	1,9 ha *

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle



7.2 Gebäufaktoren für bebaute Grundstücke

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

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

Die Untersuchungen des Gutachterausschusses haben ergeben, dass die Gebäufaktoren von verschiedenen Einflüssen abhängig sein können. Hierzu zählen insbesondere Lage, Größe, Ausstattung, Bauweise, Baujahr und weitere Merkmale. Die untersuchten Ein- und Zweifamilienhäuser werden dementsprechend auf der Grundlage ihrer Standardmerkmale qualifiziert. Hierbei wird zwischen verschiedenen Standardmerkmalen und 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.

Die ermittelten und nachfolgend dargestellten Gebäufaktoren beziehen sich daher auf Ein- und Zweifamilienhäuser mit unterschiedlichen Eigenschaften. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des jeweiligen Vergleichsobjektes führen zu Abweichungen in den Gebäufaktoren. Soweit die jeweiligen Auswirkungen auf den Gebäufaktor ermittelt und quantifiziert werden konnten, sind sie in den Analysen des Gutachterausschusses aufgeführt. Besondere objektspezifische Merkmale sind, soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wert einfluss beimisst, durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen. Die in den Darstellungen angegebenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zugrunde liegenden Modells an. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Gebäufaktoren nicht zu verwenden.

Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte hat in dem Landkreis Stendal und dem Altmarkkreis Salzwedel Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Zeitraum vom 01.11.2012 bis 31.10.2014 sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Zeitraum von 01.11.2011 bis 31.10.2014 getrennt untersucht.

Gebäufaktoren für freistehende Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser

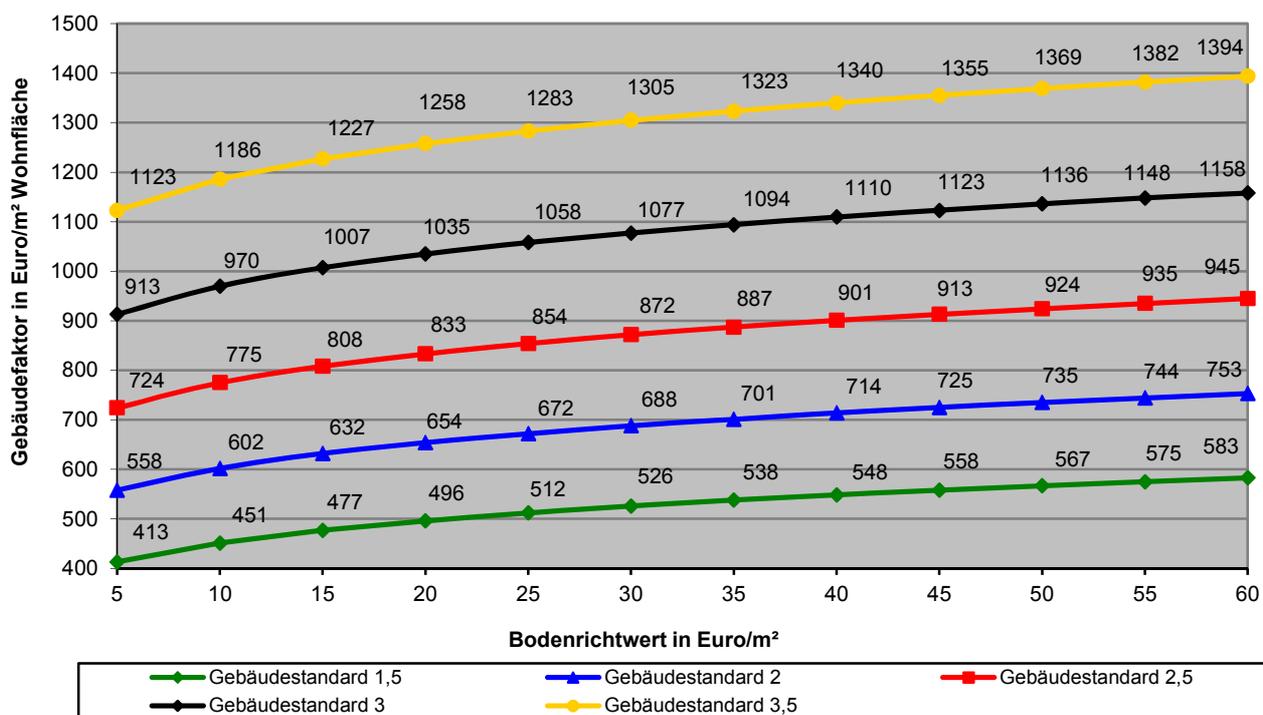
Bei der Untersuchung der Ein- und Zweifamilienhäuser stellten sich als wertrelevante Einflussgrößen des Kaufpreises die Lage (Bodenrichtwert) und der Gebäudestandard heraus. Abhängigkeiten von der Grundstücksgröße sowie der Wohnfläche waren nicht nachweisbar.

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			95
Untersuchungszeitraum:	11/2012	10/2014	09/2013
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	60 €/m ²	rd. 25 €/m ²
Grundstücksgröße:	303 m ²	2.356 m ²	rd. 860 m ²
Wohnfläche:	57 m ²	180 m ²	rd. 120 m ²
Gebäudestandard:	1,5	3,8	rd. 2,5
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	12 Jahre	65 Jahre	rd. 40 Jahre
Kaufpreis:	25.000 €	235.000 €	rd. 108.000 €

In der folgenden Darstellung wird für Ein- und Zweifamilienhäuser auf selbstständig nutzbaren Grundstücken die Abhängigkeit des Gebäundefaktors vom Bodenrichtwert und vom Gebäudestandard abgebildet.

Gebäundefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Beispiel zur Anwendung der Gebäundefaktoren:

- Wohnfläche: 120 m²
- Bodenrichtwert: 30 €/m²
- Gebäudestandard: 3
- Wert aus Diagramm: 1077 €/m² (Gebäundefaktor bei Bodenrichtwert 30 €/m² und Gebäudestandard 3,0)

Der Vergleichswert lässt sich dann folgendermaßen ermitteln:

$$1077 \text{ €/m}^2 \text{ Gebäundefaktor} \times 120 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \sim 129.000 \text{ €}$$

Gebäudedefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

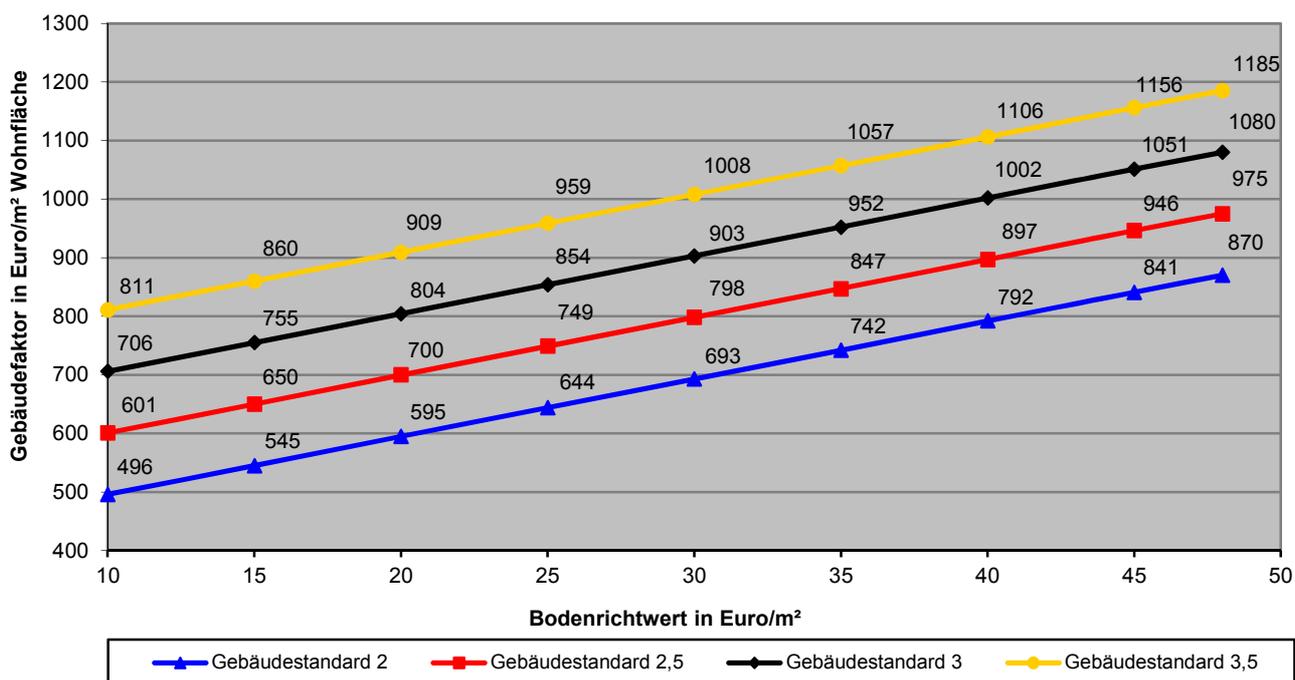
Bei der Untersuchung der Reihenhäuser und Doppelhaushälften stellten sich als wertrelevante Einflussgrößen der Bodenrichtwert und der Gebäudestandard heraus.

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			61
Untersuchungszeitraum:	12/2011	08/2014	11/2012
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	48 €/m ²	rd. 30 €/m ²
Grundstücksgröße:	138 m ²	777 m ²	rd. 450 m ²
Wohnfläche:	63 m ²	139 m ²	rd. 100 m ²
Gebäudestandard:	1,7	3,6	rd. 3,0
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	21 Jahre	59 Jahre	rd. 40 Jahre
Kaufpreis:	35.000 €	150.000 €	rd. 85.000 €

In der folgenden Darstellung wird für Reihenhäuser und Doppelhaushälften auf selbstständig nutzbaren Grundstücken die Abhängigkeit des Gebäudefaktors vom Bodenrichtwert und vom Gebäudestandard abgebildet.

Gebäudedefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften



Beispiel zur Anwendung der Gebäudedefaktoren:

Die Anwendung erfolgt adäquat dem Beispiel zur Anwendung der Gebäudedefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.

Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte hat Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Reihenhäusern und Doppelhaushälften getrennt untersucht. Die statistisch nachweisbaren kaufpreisbestimmenden Abhängigkeiten wurden quantifiziert.

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

Die Definition des **Gebäudestandards** der Wohngebäude wurde entsprechend der Angaben in den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) in die Analysen einbezogen.

Gebädefaktoren und Umrechnungskoeffizienten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind signifikante Abhängigkeiten der Wohnflächenpreise vom Gebäudestandard, der Wohnfläche, der Lage und der Größe des Grundstücks, vom Baujahr der Gebäude, dem Grad der Unterkellerung des Wohngebäudes, dem Vorhandensein von Garagen und dem Merkmal der Ecklage eines Grundstücks festgestellt worden.

Im Folgenden werden die Untersuchungsergebnisse dargestellt.

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

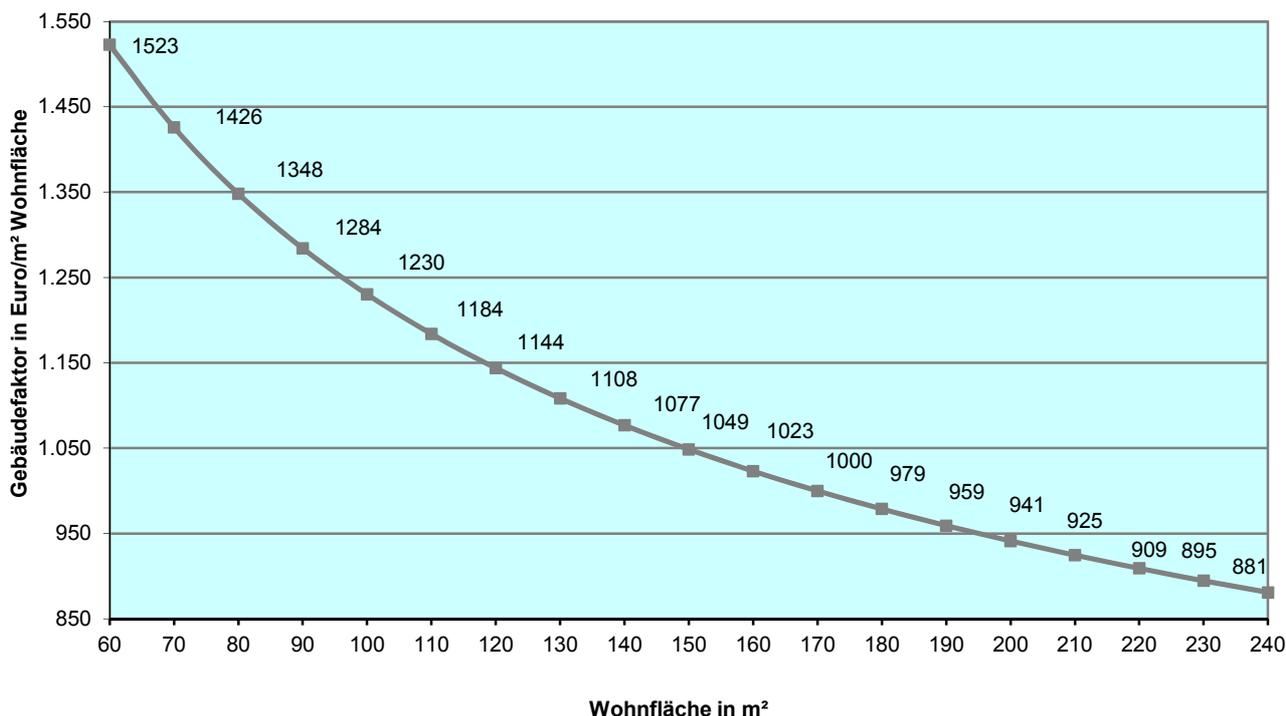
Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			355
Untersuchungszeitraum:	11/2013	10/2014	04/2014
Baujahresspanne:	1870	2013	1956
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	130 €/m ²	rd. 36 €/m ²
Grundstücksgröße:	175 m ²	2.096 m ²	768 m ²
Wohnfläche:	60 m ²	240 m ²	133 m ²
Gebäudestandard:	1,1	3,8	2,4
Kaufpreis:	10.000 €	346.000 €	rd. 114.500 €

Kauffälle, bei denen weitere Gebäude vorhanden sind, die einen Einfluss auf den Kaufpreis haben, wurden bei der Untersuchung ausgeschlossen.

Die folgende Grafik zeigt die Abhängigkeit des Kaufpreises (€/m² Wohnfläche) vom Merkmal **Wohnfläche**.

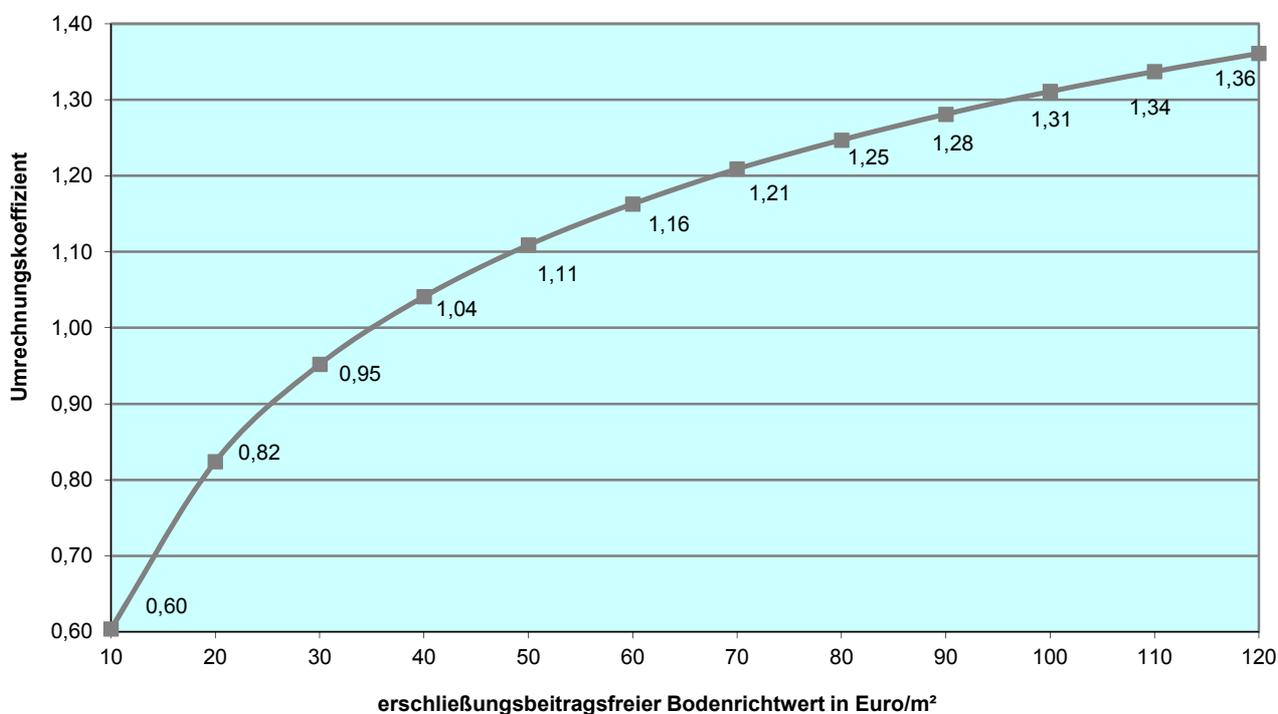
Für ein freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit einem Gebäudestandard von 3,0 in einer Bodenrichtwertzone mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 35 €/m², einer Grundstücksgröße von 800 m² und einem Baujahr von 1960 ergibt sich folgendes variierendes Preisniveau:

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



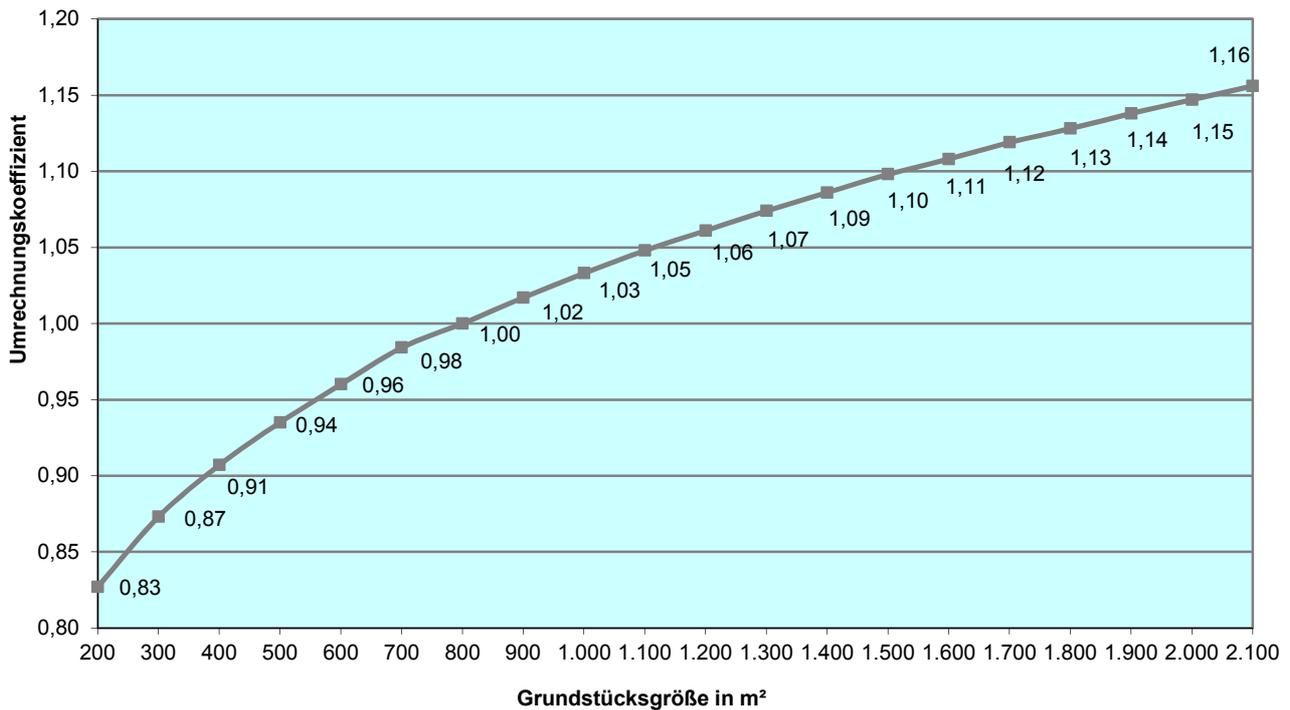
In der folgenden Grafik ist der Umrechnungskoeffizient für Objekte, bei denen der **Bodenrichtwert von 35 €/m²** abweicht, dargestellt.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung einer abweichenden Lage (Bodenrichtwert)



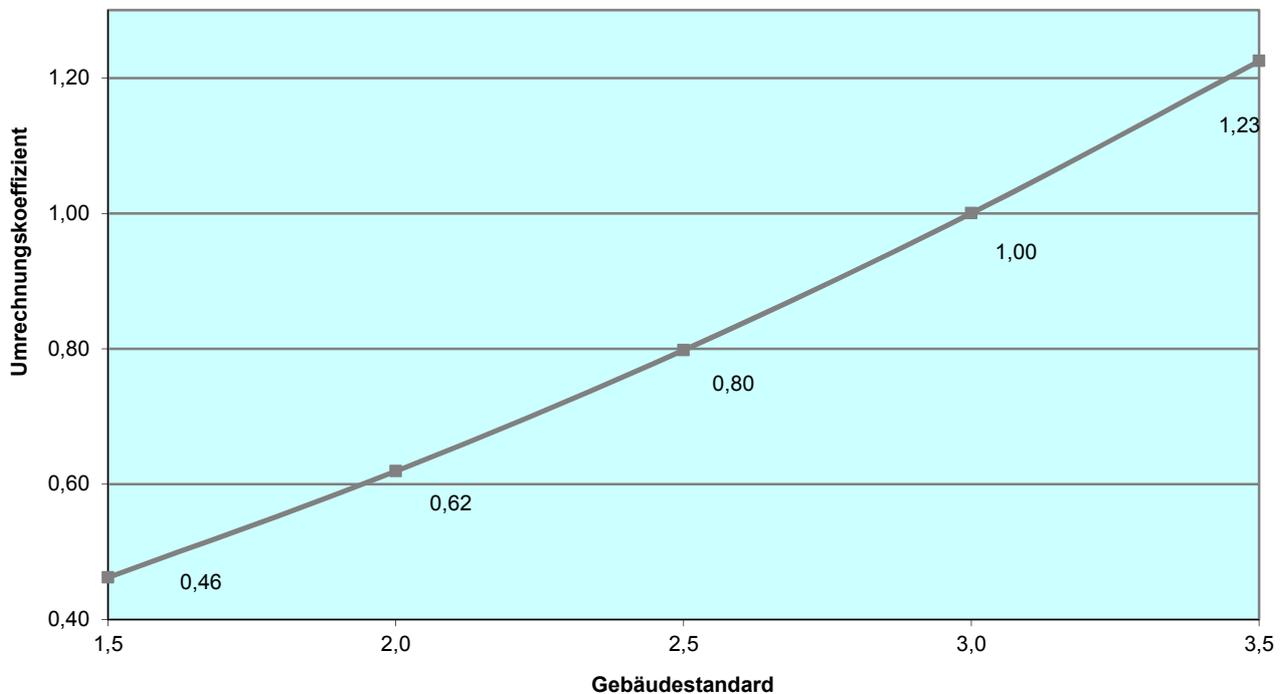
Der Umrechnungskoeffizient für Grundstücke, die eine von **800 m² Grundstücksgröße** abweichende Fläche haben, ist der nachfolgenden Grafik zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen



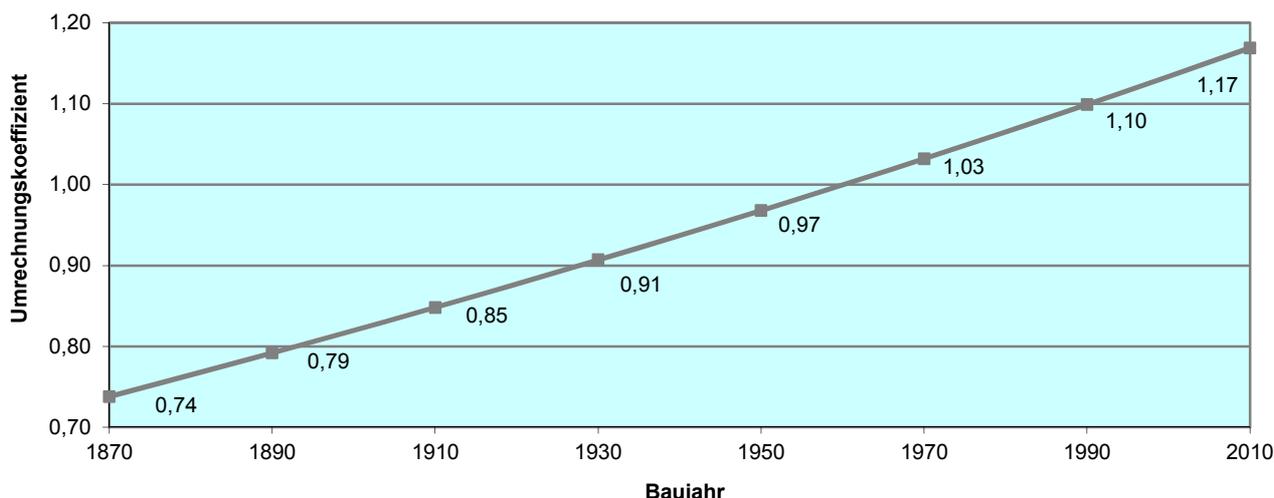
Die zuvor dargestellten Grafiken beziehen sich auf einen **Gebäudestandard** von 3,0. Für Objekte, die von diesem Standard abweichen, sind zusätzlich folgende Umrechnungskoeffizienten anzubringen.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Gebäudestandards



Der Umrechnungskoeffizient für Ein- und Zweifamilienhäuser, die ein von **1960 abweichendes Baujahr** haben, kann der folgenden Grafik entnommen werden.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Baujahre



Des Weiteren konnten signifikante Abhängigkeiten der Wohnflächenpreise von den Merkmalen Unterkellerung des Wohngebäudes, vom Vorhandensein einer bzw. mehrerer Garagen als Nebengebäude und der Ecklage eines Grundstücks festgestellt werden.

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

- Unterkellerung 0 % bis 25 %: 1,00
- Unterkellerung 26 % bis 74 %: 1,04
- Unterkellerung 75 % bis 100 %: 1,08

Garagen als Nebengebäude sind durch folgende Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen:

- ohne Garage: 1,00
- eine Garage vorhanden: 1,05
- zwei bis fünf Garagen vorhanden: 1,11

Bei einem Grundstück mit einer **Ecklage** ist zusätzlich ein Umrechnungskoeffizient von 0,92 zu berücksichtigen.

Gebäudedefaktoren und Umrechnungskoeffizienten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Bei der Untersuchung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften waren signifikante Abhängigkeiten der Wohnflächenpreise vom Gebäudestandard, der Wohnfläche, der Lage und der Größe des Grundstücks, vom Baujahr der Gebäude, dem Grad der Unterkellerung und der Gebäudestellung des Wohngebäudes festzustellen. Nachfolgend werden die Untersuchungsergebnisse abgebildet.

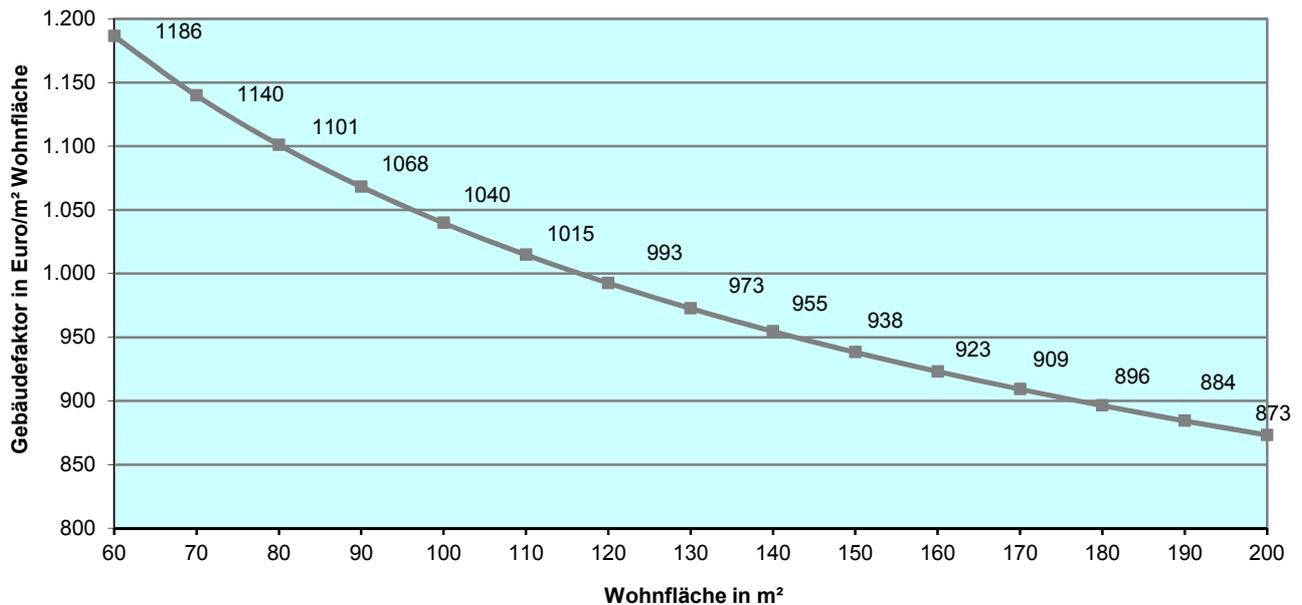
Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			187
Untersuchungszeitraum:	11/2013	10/2014	04/2014
Baujahresspanne:	1820	2009	1931
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	119 €/m ²	rd. 30 €/m ²
Grundstücksgröße:	117 m ²	1.651 m ²	546 m ²
Wohnfläche:	53 m ²	230 m ²	115 m ²
Gebäudestandard:	1,0	3,5	2,2
Kaufpreis:	10.000 €	207.000 €	rd. 70.400 €

Kauffälle, bei denen weitere Gebäude vorhanden sind und die einen Einfluss auf den Kaufpreis haben, wurden bei der Untersuchung ausgeschlossen.

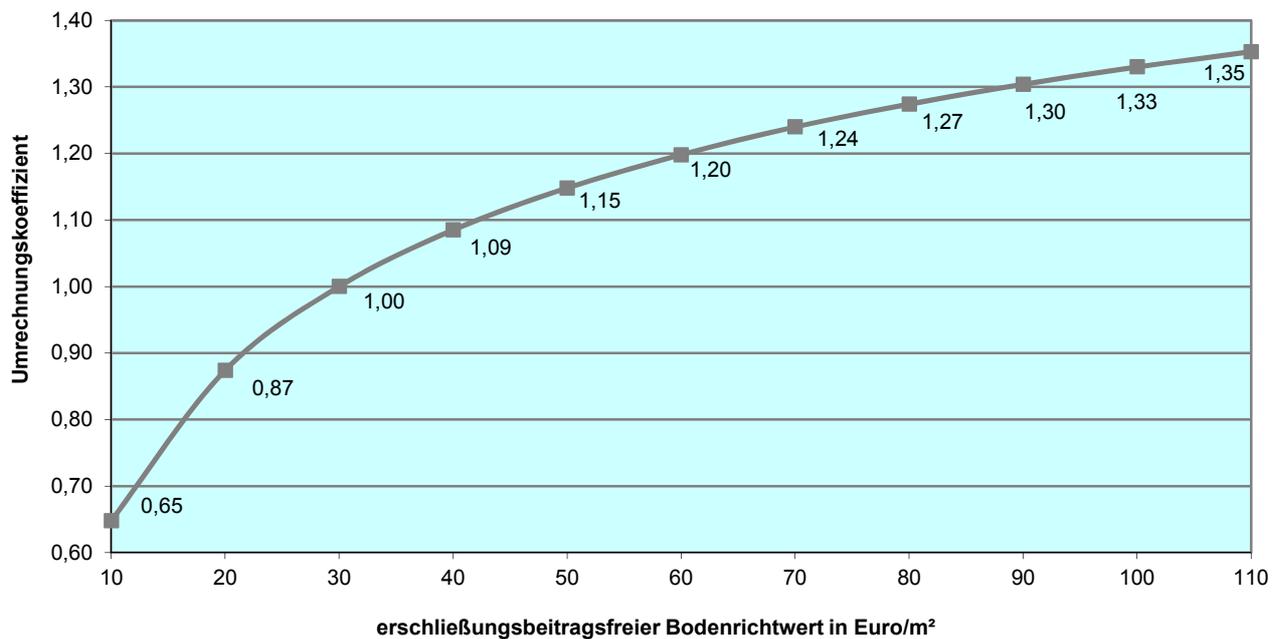
Die folgende Grafik zeigt die Abhängigkeit des Kaufpreises (€/m² Wohnfläche) von dem Merkmal **Wohnfläche**. Für ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte mit einem Gebäudestandard von 3,0 in einer Bodenrichtwertzone mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 30 €/m², einer Grundstücksgröße von 550 m² und einem Baujahr von 1930 ergibt sich folgendes Preisniveau:

**Gebädefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften
in Abhängigkeit von der Wohnfläche**



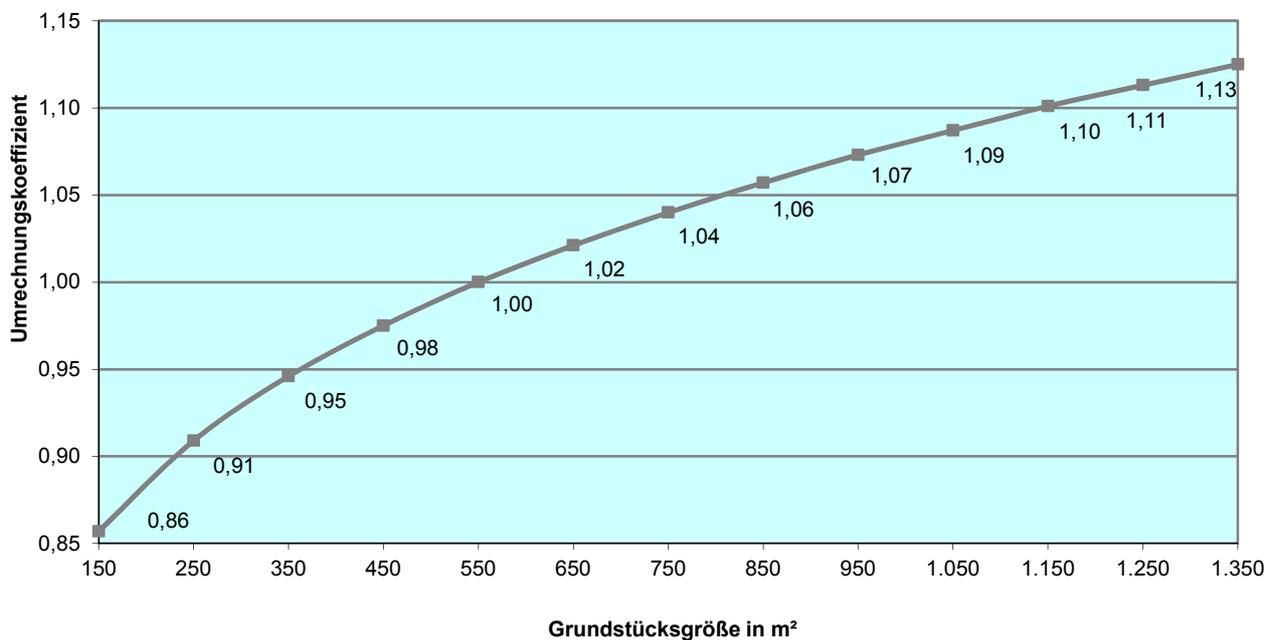
Für Objekte, bei denen der **Bodenrichtwert von 30 €/m²** abweicht, kann aus der nachfolgenden Grafik der Umrechnungskoeffizient entnommen werden.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung einer abweichenden Lage (Bodenrichtwert)



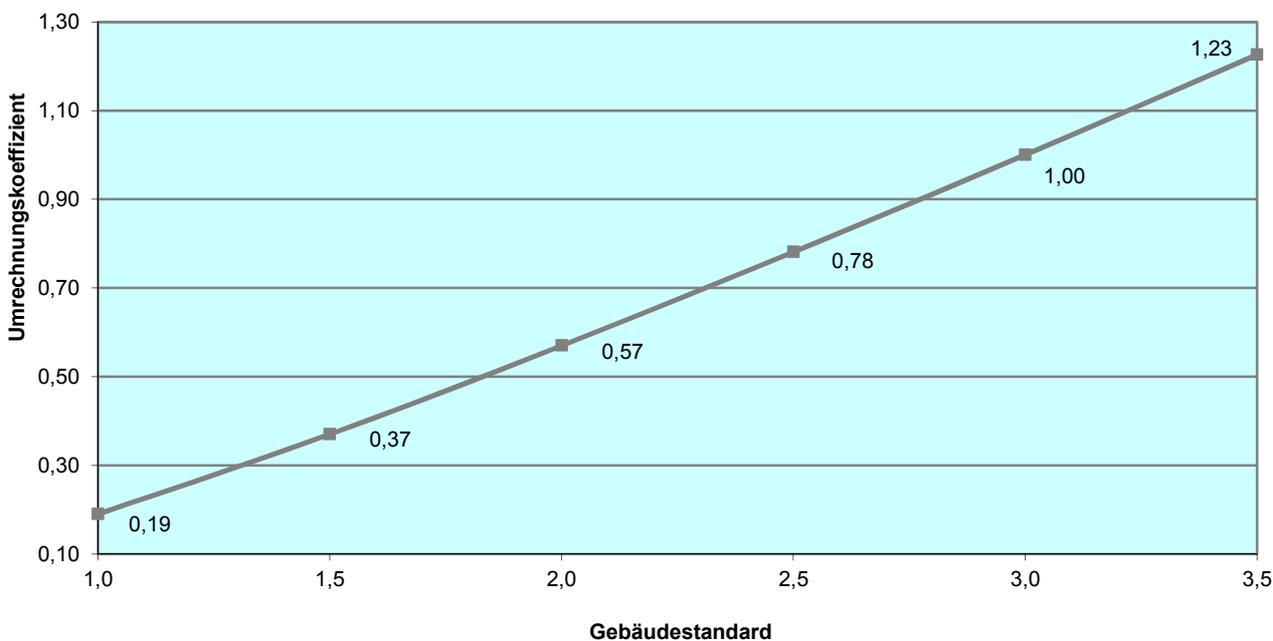
Der Umrechnungskoeffizient für Grundstücke, die eine von **550 m² Grundstücksgröße** abweichende Fläche haben, kann der folgenden Grafik entnommen werden.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen



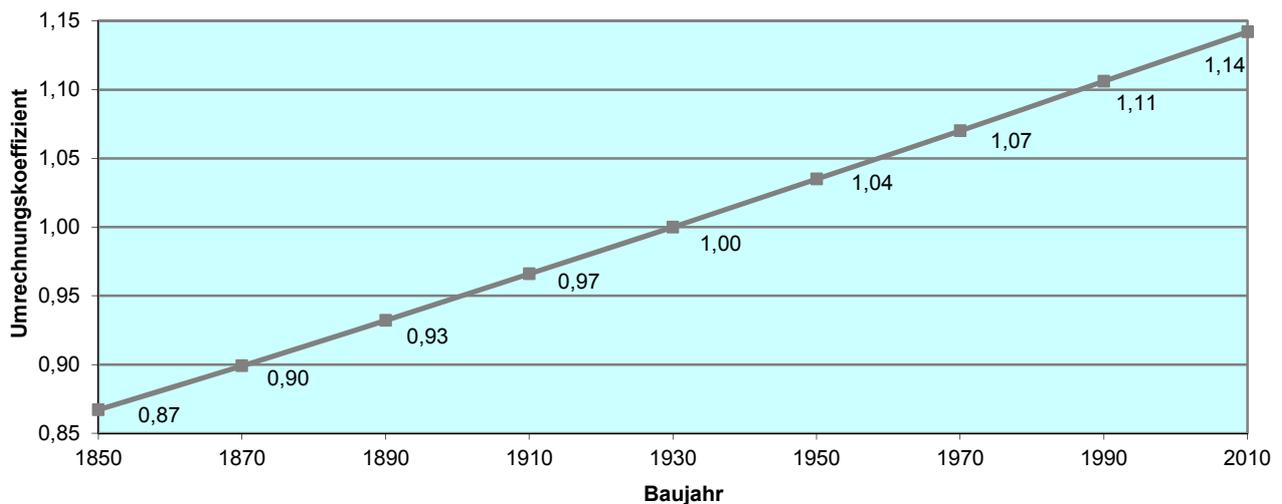
Die zuvor dargestellten Grafiken beziehen sich auf einen **Gebäudestandard** von 3,0. Für Objekte, die von diesem Standard abweichen, sind zusätzlich folgende Umrechnungskoeffizienten anzubringen:

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Gebäudestandards



Der Umrechnungskoeffizient für ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte, das ein von **1930 abweichendes Baujahr** hat, kann der folgenden Grafik entnommen werden.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Baujahre



Des Weiteren konnten signifikante Abhängigkeiten der Wohnflächenpreise von dem Merkmal Gebäudestellung und Unterkellerung des Wohngebäudes festgestellt werden.

Die zuvor dargestellten Grafiken und Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf eine Doppelhaushälfte. Für **Reihenendhäuser und Reihemittelhäuser** ist zusätzlich der Umrechnungskoeffizient 0,9 anzubringen.

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

- Unterkellerung 0 % bis 30 %: 1,00
- Unterkellerung 31 % bis 69 %: 1,04
- Unterkellerung 70 % bis 100 %: 1,09

Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes

Es soll ein überschlägiger Wert für ein freistehendes Einfamilienhaus mit einem Gebäudestandard von 2,0 abgeleitet werden. Das Wohnhaus wurde ca. 1920 gebaut und weist eine Wohnfläche von 110 m² auf. Das Grundstück ist ein Eckgrundstück, 1.200 m² groß und liegt in einem Gebiet, für das die Bodenrichtwertkarte einen Bodenrichtwert von 40 €/m² im erschließungsbeitragsfreien Zustand ausweist. Das Wohngebäude ist zu 50 % unterkellert. Eine Garage ist vorhanden.

Vorgehensweise:

Aus der ersten Grafik der Untersuchung erhält man bei einer Wohnfläche von 110 m² einen Gebädefaktor von 1.184 €/m² Wohnfläche. Auf Basis der zweiten Grafik wird der Umrechnungskoeffizient für die Lage (Bodenrichtwert) ermittelt. Für einen Bodenrichtwert von 40 €/m² ist ein Umrechnungskoeffizient von 1,04 abzulesen. Für die abweichende Grundstücksgröße ist aus der entsprechenden Grafik für eine Grundstücksfläche von 1.200 m² ein Umrechnungskoeffizient von 1,06 zu berücksichtigen. Für den vorliegenden Gebäudestandard von 2,0 ist der Umrechnungskoeffizient von 0,62 anzubringen. Das Baujahr 1920 wird durch den Umrechnungskoeffizienten von 0,88 und die 50%-ige Unterkellerung des Wohngebäudes mit dem Umrechnungskoeffizienten von 1,04 berücksichtigt. Die vorhandene Garage wird durch den Umrechnungskoeffizienten von 1,05 und die Ecklage mit dem Umrechnungskoeffizienten von 0,92 berücksichtigt.

Die Umrechnungskoeffizienten sind nun mit dem Gebädefaktor von 1.184 €/m² Wohnfläche zu multiplizieren.

$$1.184 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 1,04 \times 1,06 \times 0,62 \times 0,88 \times 1,04 \times 1,05 \times 0,92 = \text{rd. } 715 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

Für die Immobilie ergibt sich damit ein überschlägiger Vergleichswert (Gebäude- und Bodenwert) von

$$715 \text{ €/m}^2 \times 110 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} = \text{rd. } 79.000 \text{ €}$$

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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für die Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land die Kaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Reihenhäusern und Doppelhaushälften entsprechend der Einflussfaktoren untersucht. Hierbei konnte zusätzlich nachgewiesen werden, dass auch die Stellung des Gebäudes (freistehend oder angebaut) Einfluss auf den Kaufpreis nimmt. Im Folgenden werden die einzelnen Einflussfaktoren für beide Gebäudetypen dargestellt.

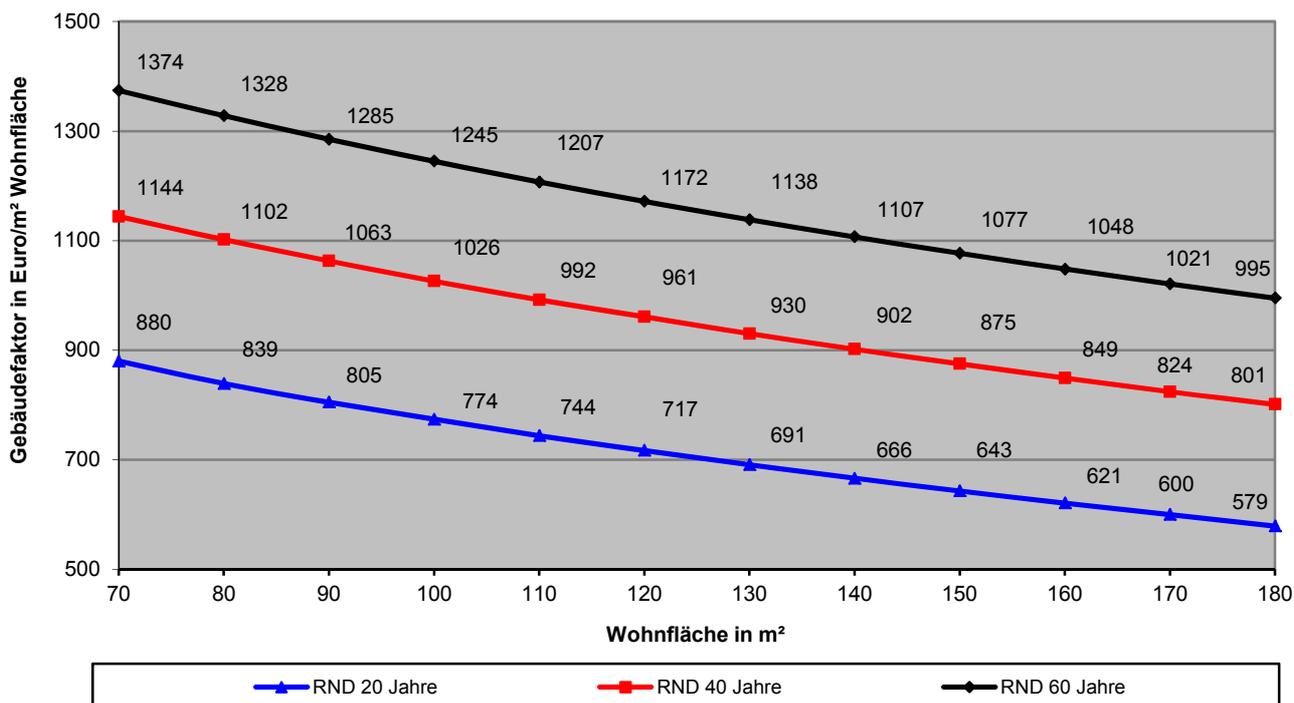
Gebäudedefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			550
Untersuchungszeitraum:	11/2010	10/2014	08/2012
Restnutzungsdauer:	15 Jahre	65 Jahre	33 Jahre
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	85 €/m ²	30 €/m ²
Grundstücksgröße:	124 m ²	1.500 m ²	770 m ²
Wohnfläche:	50 m ²	200 m ²	120 m ²
Gebäudestandard:	1,3	4,2	2,4
Kaufpreis:	20.000 €	328.000 €	101.400 €

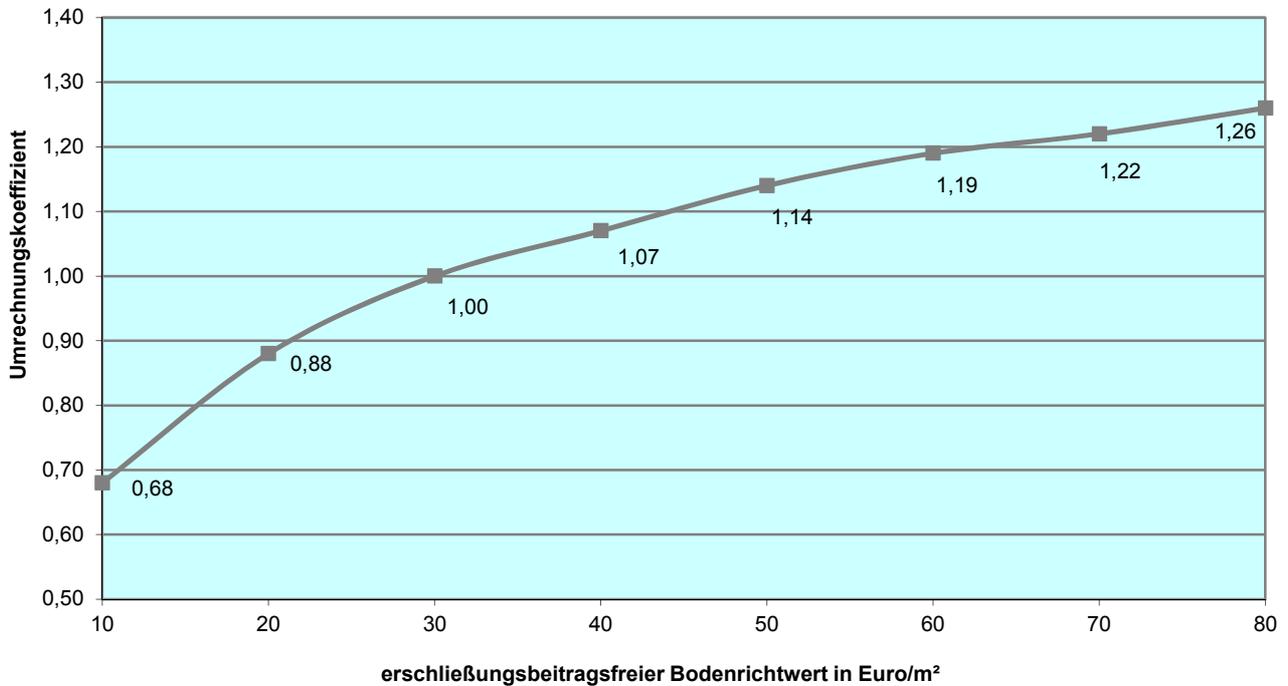
Die folgende Grafik zeigt die Abhängigkeit des Kaufpreises (€/m² Wohnfläche) von dem Merkmal **Wohnfläche** und der **Restnutzungsdauer**. Für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus in einer Bodenrichtwertzone mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 30 €/m², einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 800 m², einem Gebäudestandard von 2,0 und einer Lage im Mittelzentrum ergibt sich folgendes Preisniveau:

**Gebäudedefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND) und der Wohnfläche**

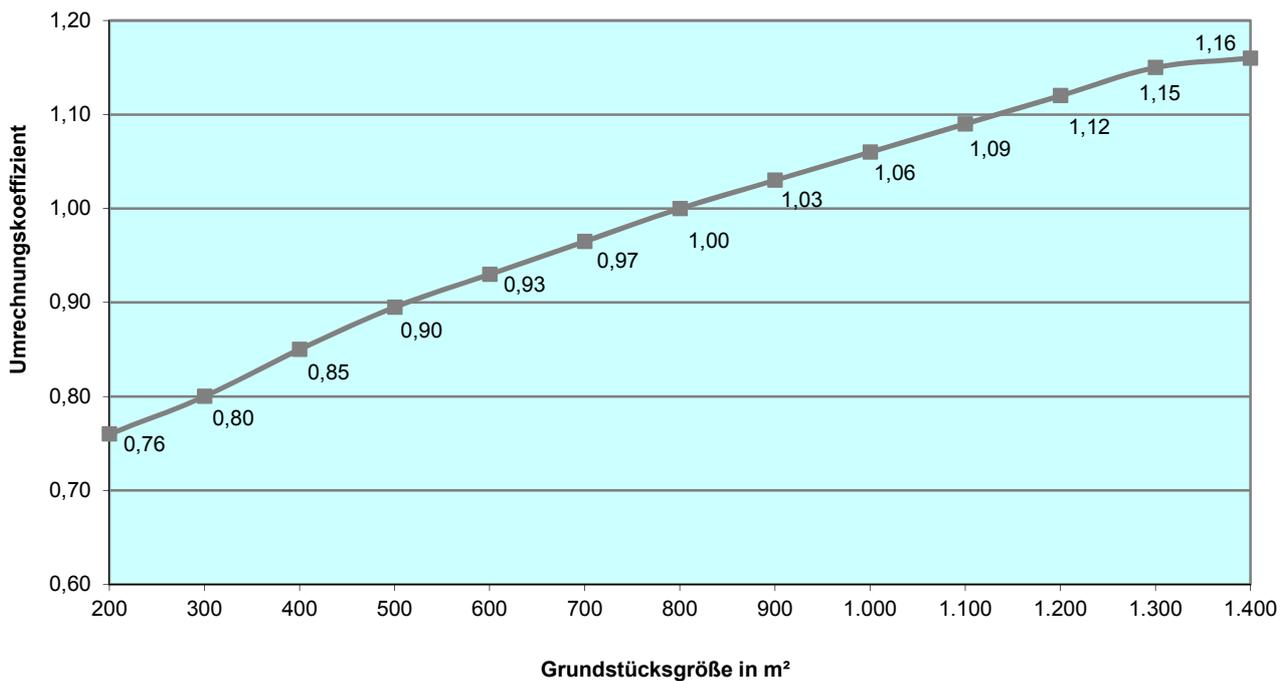


Zusätzlich zur Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer der Gebäude ergeben sich weitere Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit vom jeweiligen **Bodenrichtwert**, in Abhängigkeit von der **Grundstücksgröße**, vom **Gebäudestandard** und vom **Regionstyp**. Nachfolgend sind diese Umrechnungskoeffizienten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

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung einer abweichenden Lage (Bodenrichtwert)



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Gebäudestandards

Gebäudestandard	1	2	3	4
Faktor	0,90	1,00	1,12	1,25

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung eines abweichenden Regionstyps

Regionstyp	Großstädte und Oberzentren	Großstadt-randlagen	Mittel-zentren	Grund-zentren	Dörfer
Faktor	1,10	1,06	1,00	0,95	0,91

Beispiel für die Ableitung des Vergleichswertes eines freistehenden Ein- und Zweifamilienhauses

Gegeben: freistehendes Einfamilienhaus mit folgenden Merkmalen:

- Wohnfläche: 120 m²
- Restnutzungsdauer: 20 Jahre
- Bodenrichtwert: 50 €/m²
- Grundstücksgröße: 500 m²
- Gebäudestandard: 1,5
- Lage: Mittelzentrum

Gesucht: Vergleichswert

Lösung:

aus Grafik abgegriffen bei 120 m² Wohnfläche und RND 20 Jahre: Gebäudefaktor von 717 €/m² Wohnfläche

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

Umrechnungskoeffizient von 1,14 bei Bodenrichtwert von 50 €/m²

Umrechnungskoeffizient von 0,90 bei einer Grundstücksgröße von 500 m²

Umrechnungskoeffizient von 0,95 einer Standardstufe von 1,5

Umrechnungskoeffizient von 1,00 im Mittelzentrum

Lage- und grundstücksangepasster Vergleichswert:

Vergleichswert = 120 m² x 717 €/m² x 1,14 x 0,90 x 0,95 x 1,00 = 83.863 €

rd. = 84.000 €

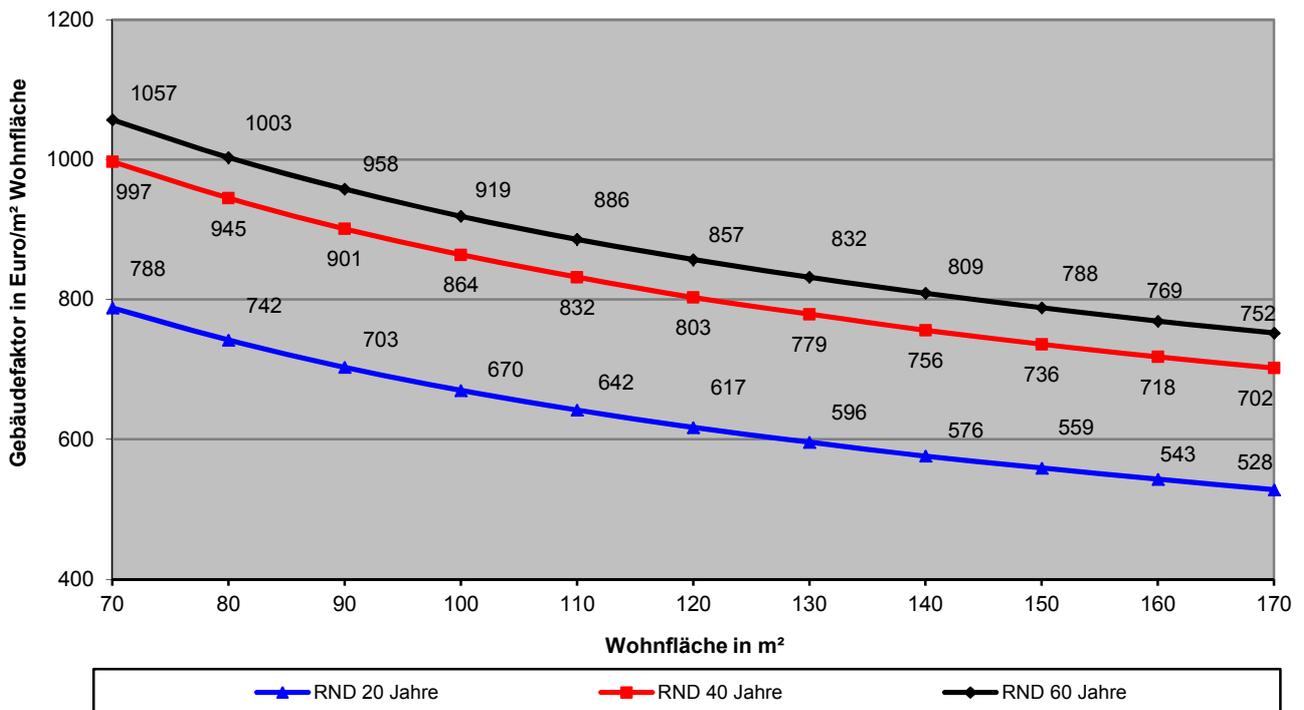
Gebädefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			558
Untersuchungszeitraum:	11/2010	10/2014	07/2012
Restnutzungsdauer:	15 Jahre	63 Jahre	28 Jahre
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	85 €/m ²	37 €/m ²
Grundstücksgröße:	88 m ²	1.489 m ²	578 m ²
Wohnfläche:	60 m ²	200 m ²	109 m ²
Gebäudestandard:	1,4	4,0	2,4
Kaufpreis:	15.000 €	249.000 €	79.880 €

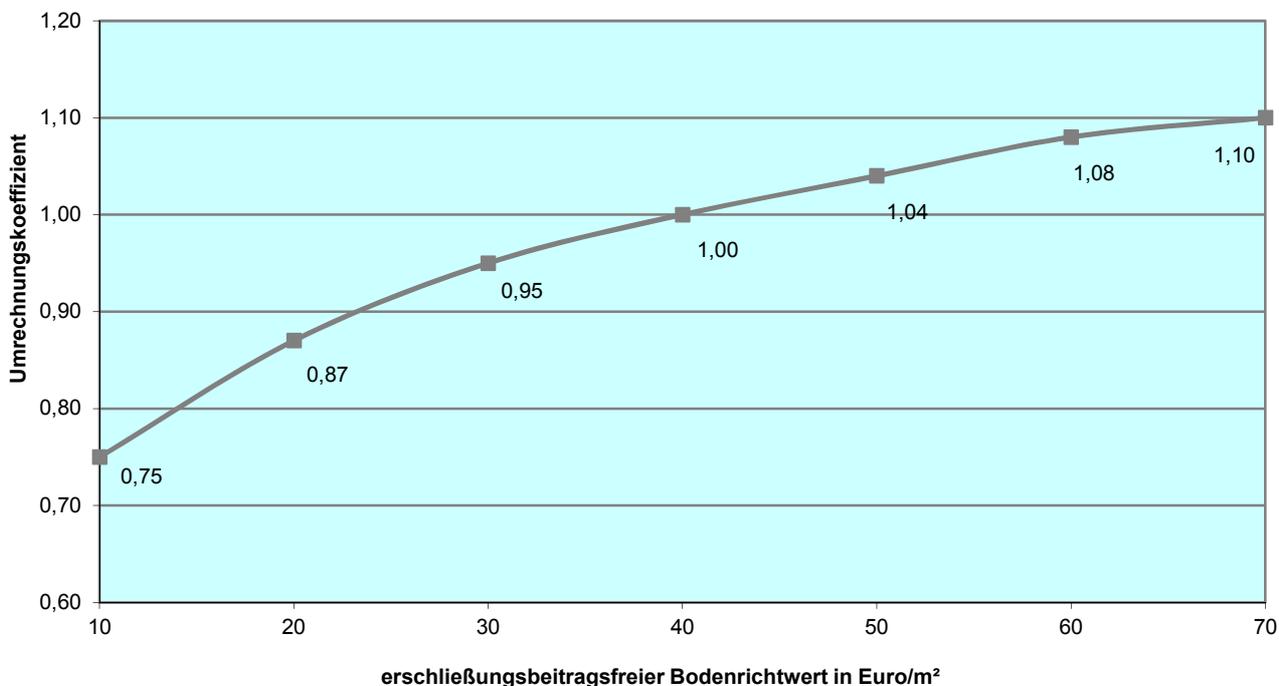
Die folgende Grafik zeigt die Abhängigkeit des Kaufpreises (€/m² Wohnfläche) von dem Merkmal **Wohnfläche** und der **Restnutzungsdauer**. Für ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte in einer Bodenrichtwertzone mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 40 €/m², einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 600 m², einem Gebäudestandard von 2,0 und einer Lage im Mittelzentrum ergibt sich folgendes Preisniveau:

**Gebädefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften
in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND) und der Wohnfläche**

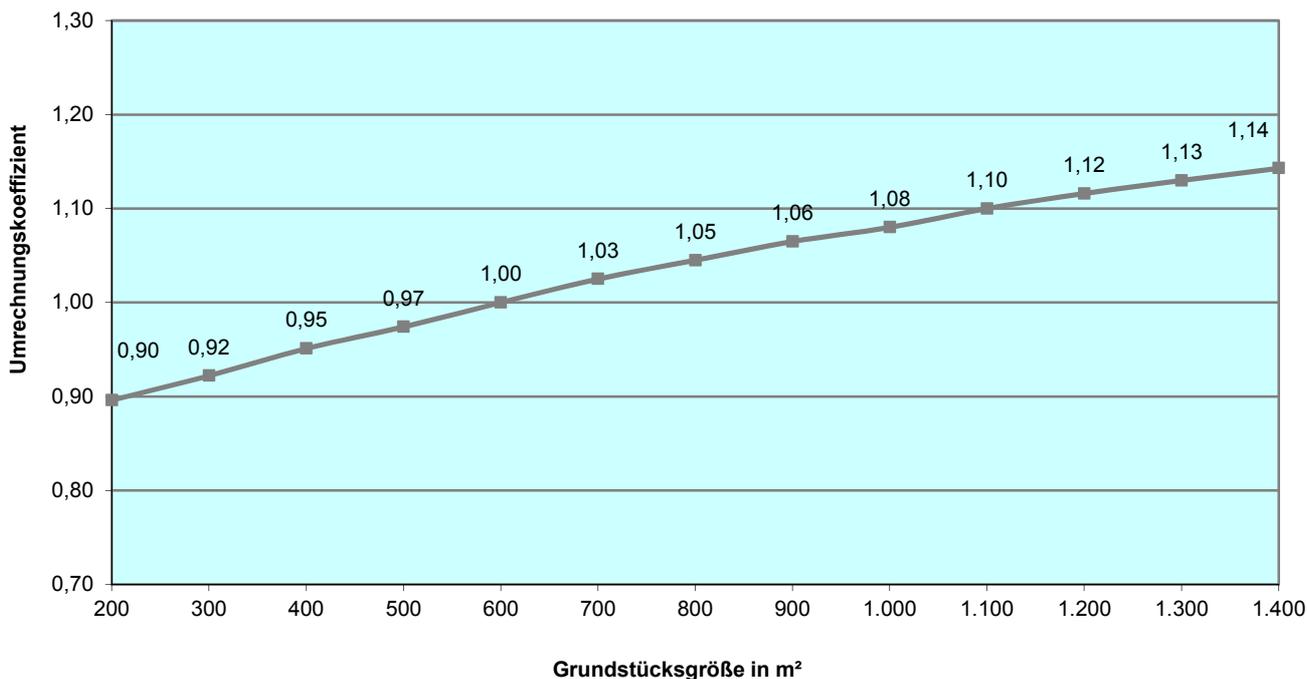


Zusätzlich zur Abhängigkeit von der Wohnfläche und der Restnutzungsdauer der Gebäude ergeben sich weitere Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit vom **Bodenrichtwert**, in Abhängigkeit von der **Grundstücksgröße**, in Abhängigkeit vom **Gebäudestandard** und in Abhängigkeit vom **Regionstyp**. Nachfolgend sind diese Umrechnungskoeffizienten grafisch bzw. tabellarisch dargestellt.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung einer abweichende Lage (Bodenrichtwert)



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Gebäudestandards

Gebäudestandard	1	2	3	4
Faktor	0,90	1,00	1,12	1,27

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung eines abweichenden Regionstyps

Regionstyp	Großstädte und Oberzentren	Großstadt-randlagen	Mittel-zentren	Grund-zentren	Dörfer
Faktor	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90

Beispiel für die Ableitung des Vergleichswertes einer Reihen- bzw. Doppelhaushälfte

Gegeben: angebautes Einfamilienhaus mit folgenden Merkmalen:

- Wohnfläche: 120 m²
- Restnutzungsdauer: 40 Jahre
- Bodenrichtwert: 50 €/m²
- Grundstücksgröße: 500 m²
- Gebäudestandard: 3
- Lage: Mittelzentrum

Gesucht: Vergleichswert

Lösung:

aus Grafik abgegriffen bei 120 m² Wohnfläche und RND 40 Jahre: Gebädefaktor von 803 €/m² Wohnfläche

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

Umrechnungskoeffizient von 1,04 bei Bodenrichtwert von 50 €/m²

Umrechnungskoeffizient von 0,97 bei einer Grundstücksgröße von 500 m²

Umrechnungskoeffizient von 1,12 bei einer Standardstufe von 3

Umrechnungskoeffizient von 1,00 im Mittelzentrum

Lage- und grundstücksangepasster Vergleichswert:

Vergleichswert = 120 m² x 803 €/m² x 1,04 x 0,97 x 1,12 x 1,00 = 108.873 €

rd. = 109.000 €

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

Aufgrund der unterschiedlichen Marktsituation in den Landkreisen im Vergleich zur Stadt Halle (Saale) werden hierfür getrennte Untersuchungen vorgenommen. Auch im Landkreis Mansfeld-Südharz wurde im Vergleich zu den übrigen Landkreisen ein anderes Wertniveau festgestellt, sodass der Gutachterausschuss hierfür eine separate Auswertung vorgenommen hat.

Die für die Ermittlung der Gebäudedefaktoren herangezogenen Kauffälle unterliegenden den folgenden Grundvoraussetzungen:

- Gebäude einschließlich Grund und Boden bilden eine selbstständige Einheit
- auf den Grundstücken ruhen keine wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen
- weitere Gebäude, die Einfluss auf den Kaufpreis haben, sind nicht vorhanden
- persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse liegen nicht vor
- Erbbaurecht wird ausgeschlossen
- eine Garage kann zum Grundstück gehören.

In der Stadt Halle (Saale) wurde die Auswertung der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser mit den Reihenhäusern und den Doppelhaushälften zusammengefasst, da die wertbeeinflussenden Einflussfaktoren gleichartig waren. Durch eine zusätzliche Anpassung wegen der Stellung des Gebäudes (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) lassen sich die unterschiedlichen Gebäudearten berücksichtigen.

Gebäudedefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften für die Stadt Halle (Saale)

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			130
Untersuchungszeitraum:	11/2012	10/2014	10/2013
Baujahresspanne:	1880	2012	1944
Jahr der baulichen Veränderung:	1990	2014	2000
Restnutzungsdauer:	10	73	31
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	45 €/m ²	170 €/m ²	110 €/m ²
Grundstücksfläche:	151 m ²	1.702 m ²	555 m ²
Wohnfläche:	69 m ²	260 m ²	123 m ²
Gebäudestandard:	1,4	4,0	2,5
Kaufpreis:	50.000 €	454.000 €	163.000 €
Kellergeschoss-Unterkellerung:	0 %	100 %	72 %

Als Vergleichsmaßstab wird der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche gewählt. Der Bodenwertanteil ist im Vergleichsmaßstab enthalten.

Die Auswertung hat ergeben, dass in der Stadt Halle (Saale) folgende Gebäude- und Grundstücksmerkmale wertbeeinflussend sind:

- Wohnfläche und Restnutzungsdauer
- Gebäudestandard und Unterkellerung
- Stellung des Gebäudes (Gebäudeart)
- sowie Bodenrichtwert und Grundstücksfläche

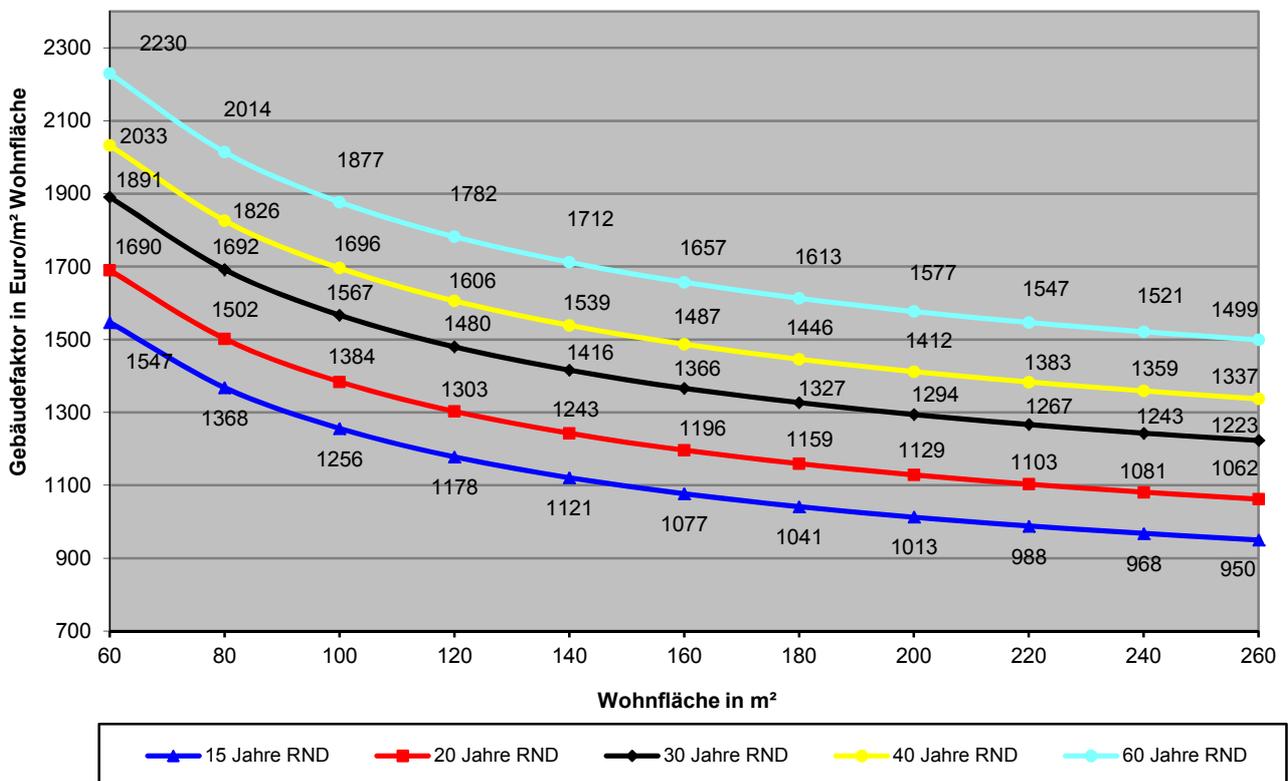
Die folgende Grafik zeigt zunächst die Abhängigkeit des Kaufpreises von den Merkmalen Restnutzungsdauer und Wohnfläche.

Bei Objekten, die von dem Bodenrichtwert 110 €/m² und der Grundstücksfläche mit 600 m² abweichen, ergeben sich Umrechnungskoeffizienten, die den dann folgenden Grafiken entnommen werden können. Die Anpassung an den Gebäudestandard ist ebenfalls in einer Grafik dargestellt.

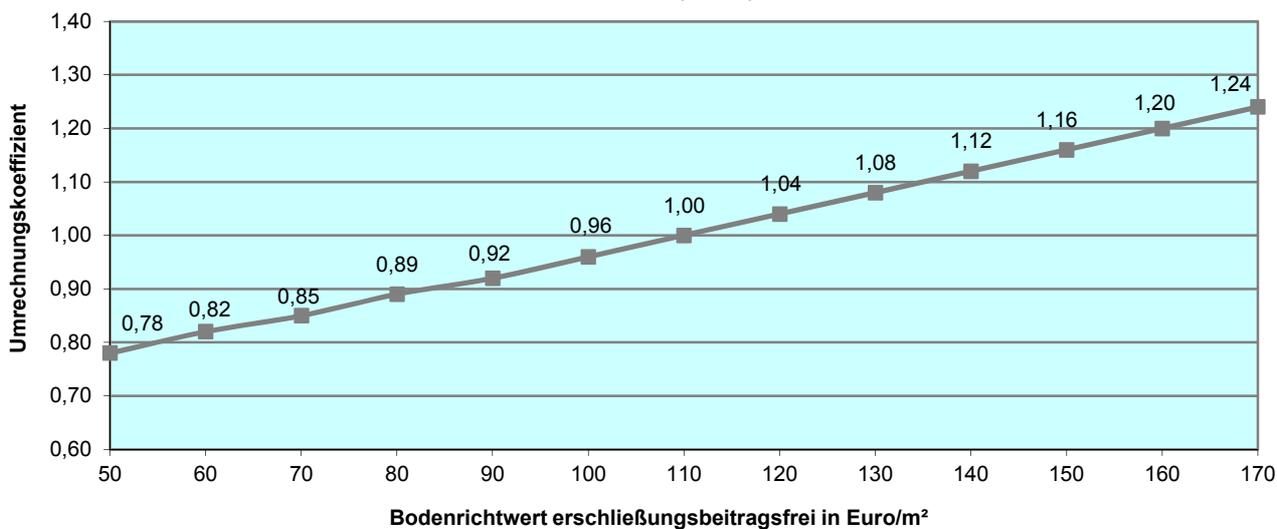
Bei Objekten, welche eine Teilunterkellerung bezogen auf die Gebäudegrundfläche mit kleiner 50% und eine Teil- bzw. Vollunterkellerung in der Spanne zwischen 50% bis 100% aufweisen, ergeben sich Umrechnungskoeffizienten. Diese sind der dann folgenden Tabelle zu entnehmen.

Mit dem Koeffizient in der letzten Tabelle ist abschließend die Anpassung an die Stellung des Gebäudes (Gebäudeart) vorzunehmen.

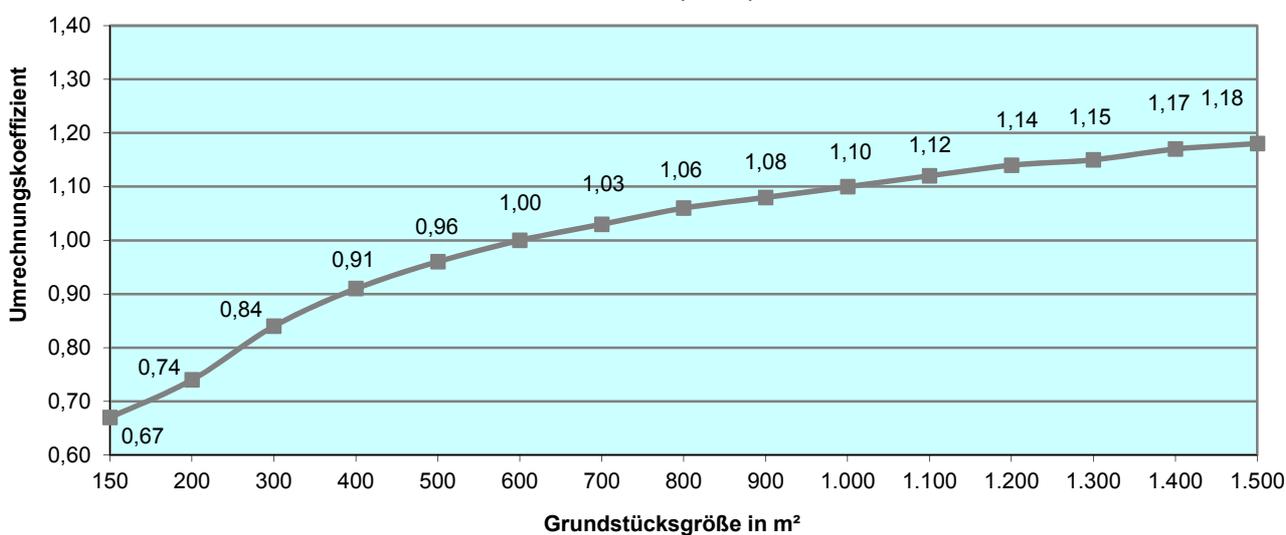
Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften – Stadt Halle (Saale) –



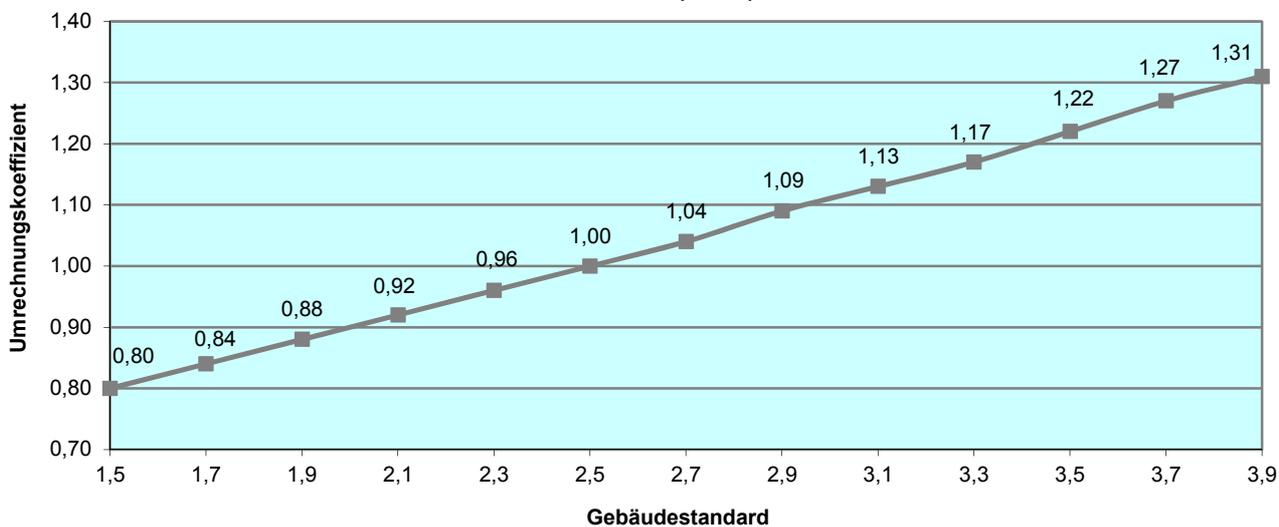
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung einer abweichenden Lage (Bodenrichtwert)
– Stadt Halle (Saale) –



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksflächen
– Stadt Halle (Saale) –



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Gebäudestandards
– Stadt Halle (Saale) –



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Unterkellerung

Unterkellerung	kein Keller	Teilunterkellerung	Vollunterkellerung
Koeffizient	0,90	0,99	1,00

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung einer abweichenden Stellung des Gebäudes (Gebäudeart)

Freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus	Reihenendhaus
1,00	0,87 *	0,88	0,94

* Diese Kauffälle liegen ausschließlich in Randbereichen der Stadt Halle(Saale).

Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für die Landkreise Saalekreis und Burgenlandkreis

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			220
Untersuchungszeitraum:	11/2012	10/2014	11/2013
Baujahresspanne:	1880	2011	1953
Jahr der baulichen Veränderung:	1990	2014	1999
Restnutzungsdauer:	10	67	29
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	75 €/m ²	27 €/m ²
Grundstücksfläche:	106 m ²	2.375 m ²	828 m ²
Wohnfläche:	68 m ²	200 m ²	125 m ²
Gebäudestandard:	1,0	3,7	2,2
Kaufpreis:	15.000 €	240.000 €	93.600 €
Kellergeschoss-Unterkellerung:	0 %	100 %	62 %

Als Vergleichsmaßstab wird der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche gewählt. Der Bodenwertanteil ist im Vergleichsmaßstab enthalten.

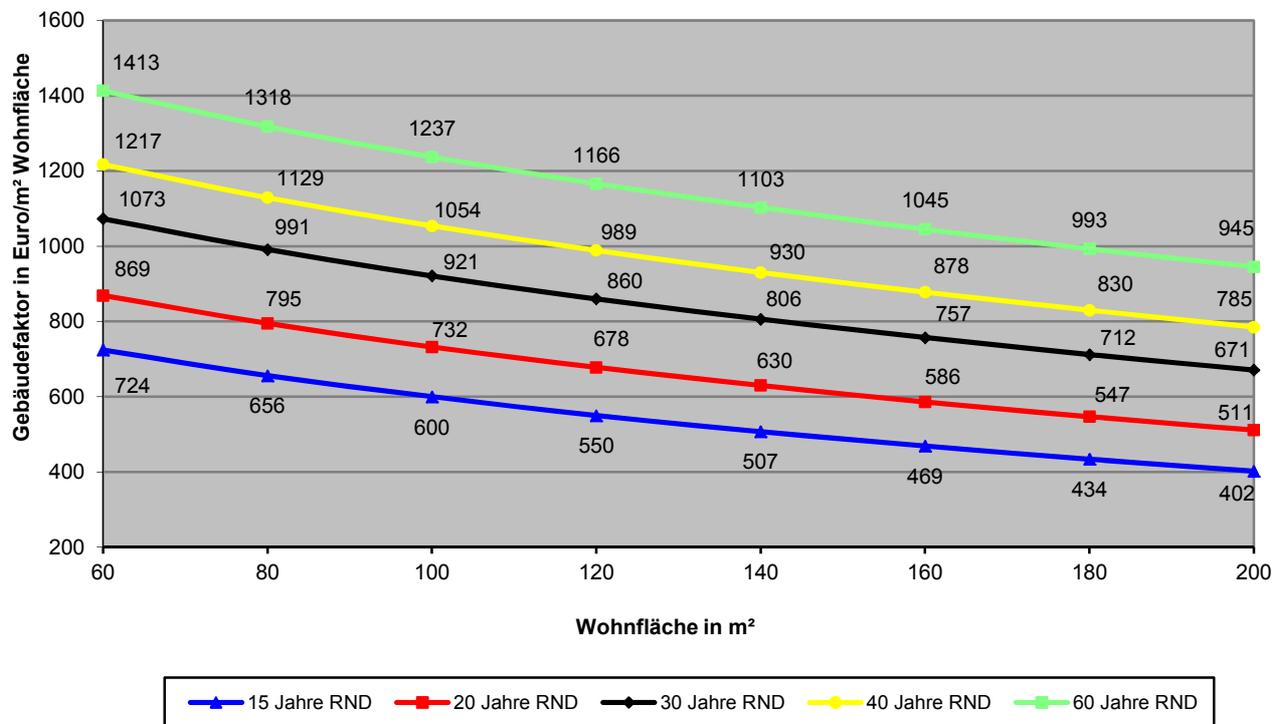
Die Auswertung hat ergeben, dass in den beiden Landkreisen folgende Gebäude- und Grundstücksmerkmale wertbeeinflussend sind: Wohnfläche, Restnutzungsdauer, Bodenrichtwert, Grundstücksfläche, Gebäudestandard und Unterkellerung.

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

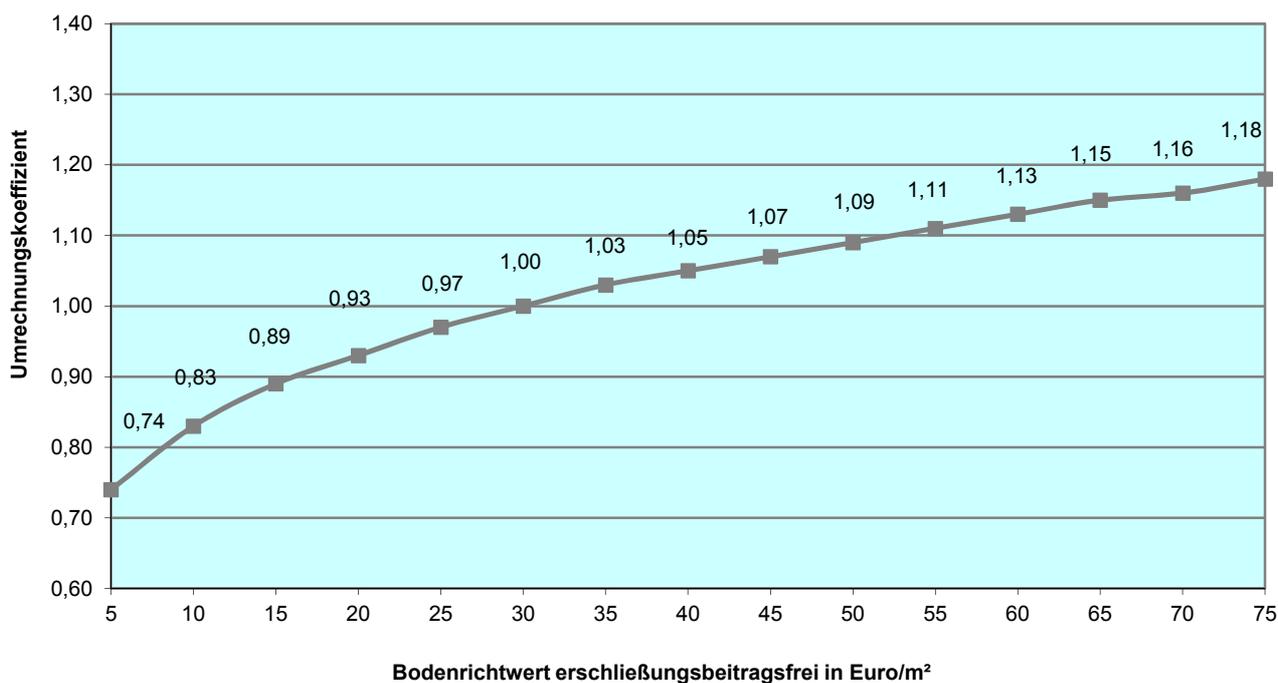
Bei Objekten, die von dem Bodenrichtwert 30 €/m² und der Grundstücksfläche mit 800 m² abweichen, ergeben sich Umrechnungskoeffizienten, die den dann folgenden Grafiken entnommen werden können. Die Anpassung an den Gebäudestandard ist ebenfalls anhand einer Grafik dargestellt.

Für Objekte, welche von einer Vollunterkellerung abweichen, ergeben sich Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit vom Maß der Unterkellerung bezogen auf die Gebäudegrundfläche, die den dann folgenden diesbezüglichen Tabellenwerten entnommen werden können.

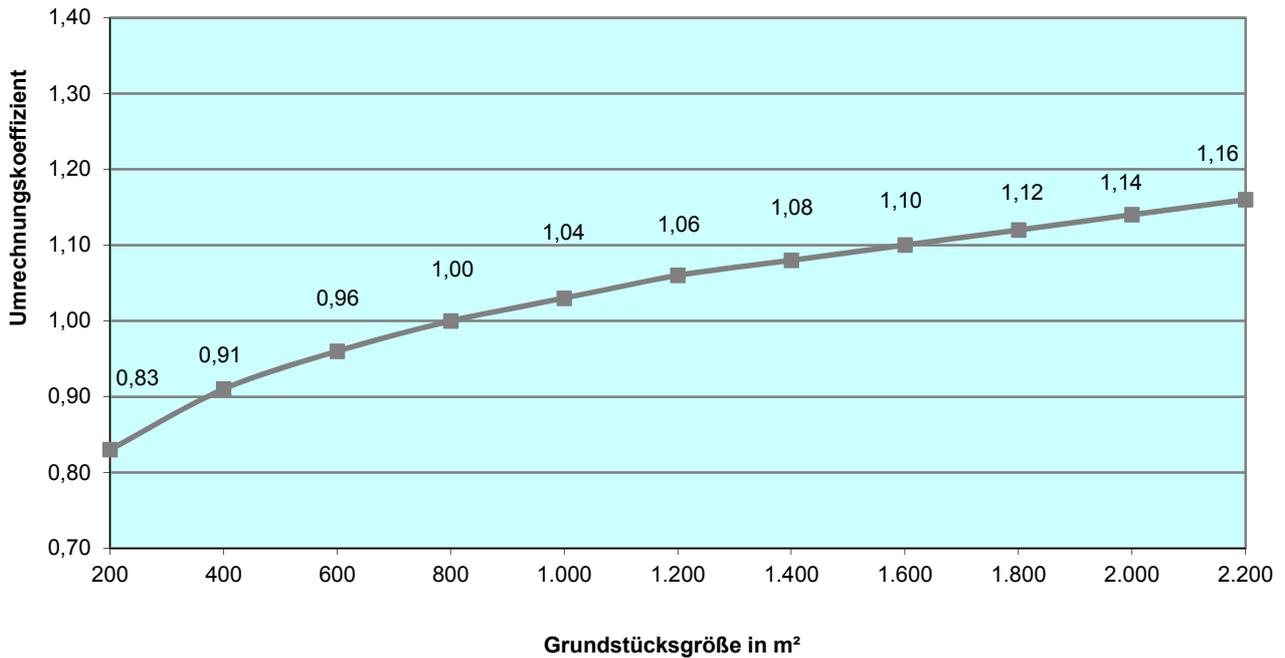
**Gebäudedefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
– Landkreis Saalekreis und Burgenlandkreis –**



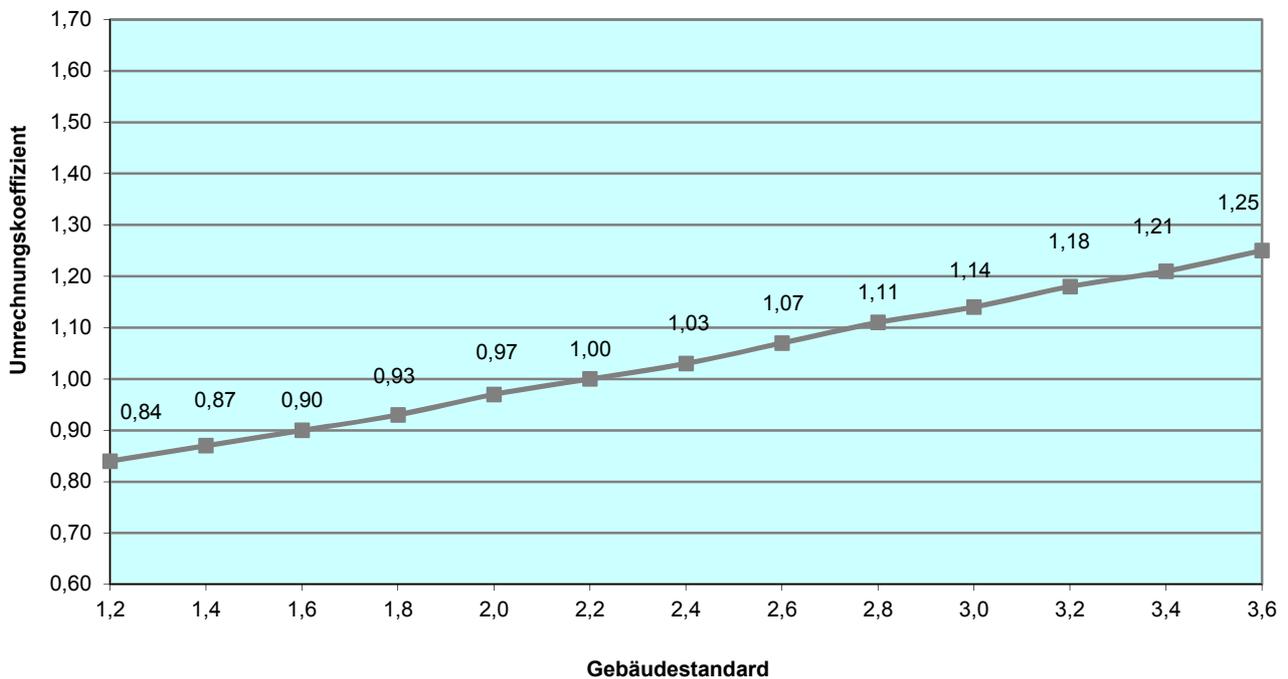
**Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung einer abweichenden Lage (Bodenrichtwert)
– Landkreis Saalekreis und Burgenlandkreis –**



**Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksflächen
– Landkreis Saalekreis und Burgenlandkreis –**



**Umrechnungskoeffizient zur Berücksichtigung abweichender Gebäudestandards
– Landkreis Saalekreis und Burgenlandkreis –**



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Unterkellerung

Unterkellerung	ohne Keller	Teilunterkellerung	Vollunterkellerung
Koeffizient	0,93	0,93	1,00

Gebäudedefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für den Landkreis Mansfeld-Südharz

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

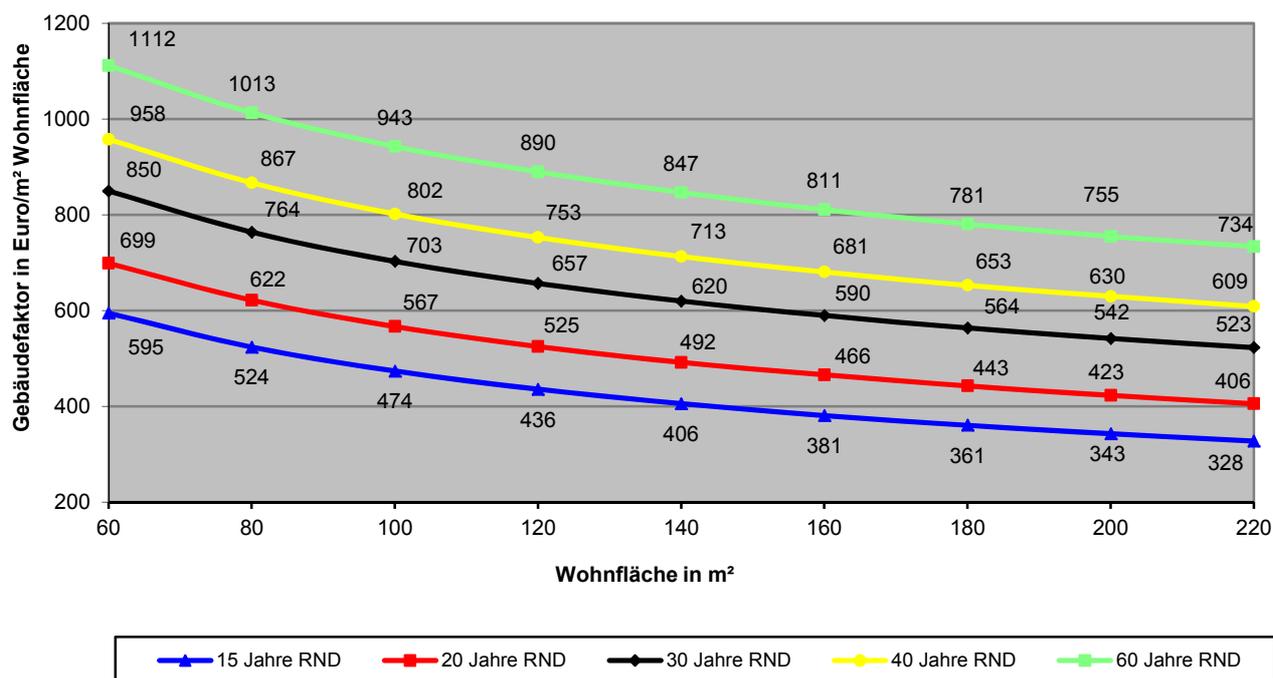
Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			98
Untersuchungszeitraum:	11/2012	10/2014	09/2013
Baujahresspanne:	1890	2013	1950
Jahr der baulichen Veränderung:	1991	2011	2000
Restnutzungsdauer:	10	69	29
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	45 €/m ²	17 €/m ²
Grundstücksfläche:	130 m ²	2.658 m ²	966 m ²
Wohnfläche:	65 m ²	237 m ²	129 m ²
Gebäudestandard:	1,2	3,7	2,3
Kaufpreis:	10.000 €	225.000 €	78.379 €
Kellergeschoss-Unterkellerung:	0 %	100 %	70 %

Als Vergleichsmaßstab wird der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche gewählt. Der Bodenwertanteil ist im Vergleichsmaßstab enthalten.

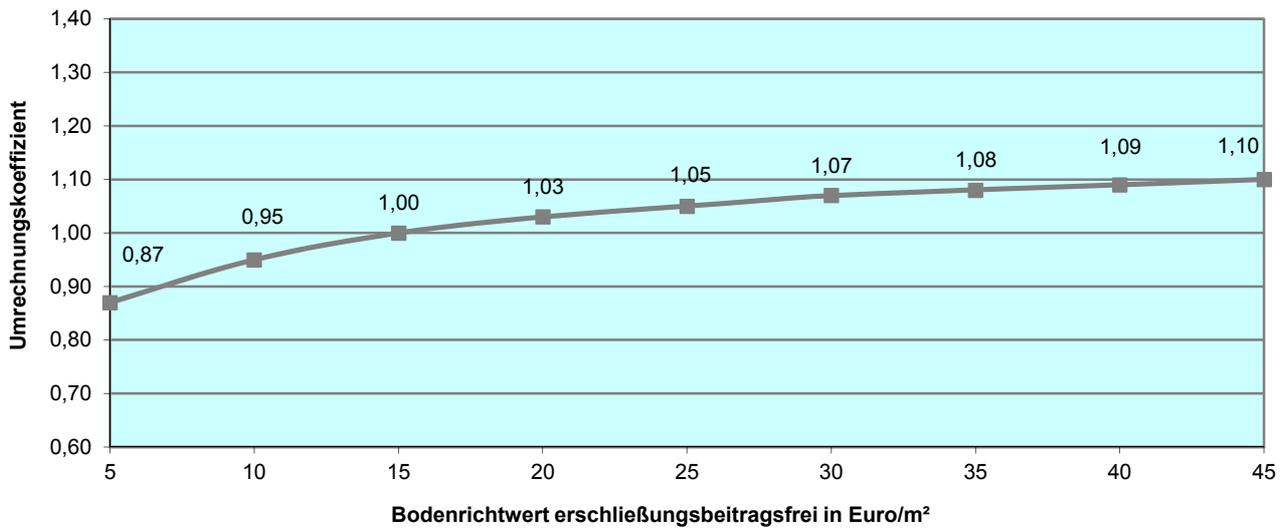
Die Auswertung hat ergeben, dass im Landkreis Mansfeld-Südharz folgende Gebäude- und Grundstücksmerkmale wertbeeinflussend sind: Wohnfläche, Restnutzungsdauer, Bodenrichtwert, die Grundstücksfläche und der Gebäudestandard. Die Unterkellerung hat keinen signifikanten Einfluss auf die Auswertung.

Die folgende Grafik zeigt zunächst die Abhängigkeit des Kaufpreises von den Merkmalen Restnutzungsdauer und Wohnfläche. Bei Objekten, die von dem Bodenrichtwert mit 15 €/m² und der Grundstücksfläche von 1000 m² abweichen, ergeben sich Umrechnungskoeffizienten, die den dann folgenden Grafiken entnommen werden können. Die Anpassung an den Gebäudestandard ist ebenfalls in einer Grafik dargestellt.

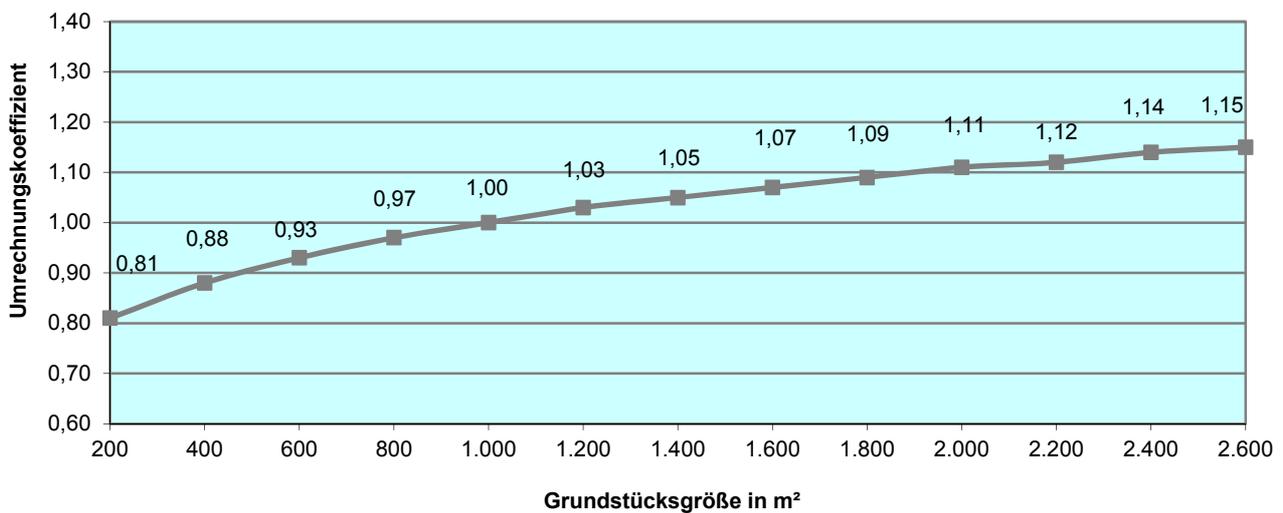
**Gebäudedefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
– Landkreis Mansfeld-Südharz –**



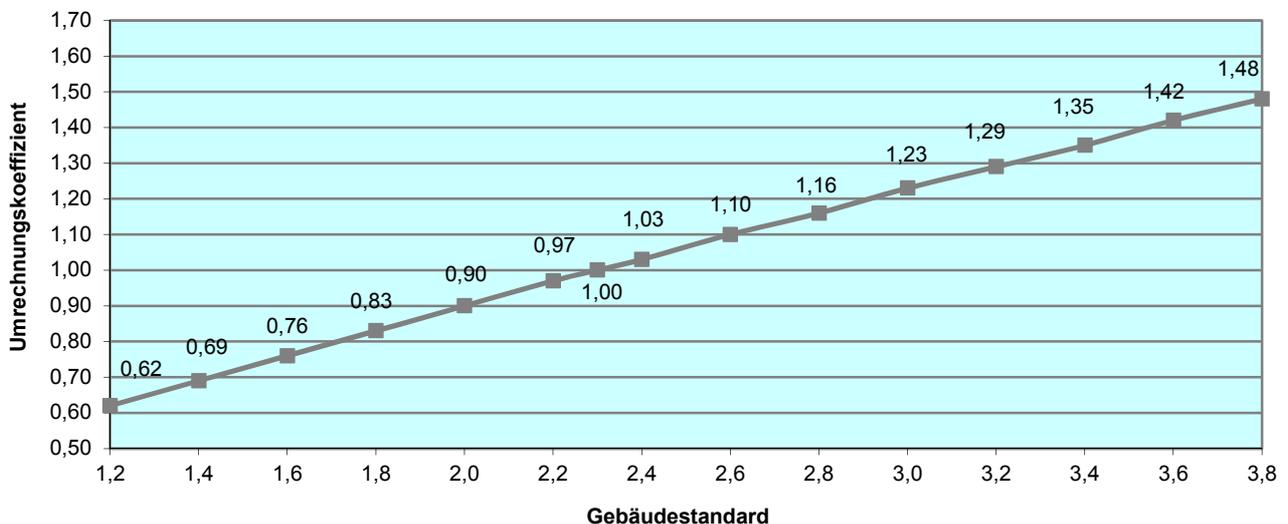
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung einer abweichenden Lage (Bodenrichtwert)
– Landkreis Mansfeld-Südharz –



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksflächen
– Landkreis Mansfeld-Südharz –



Umrechnungskoeffizient zur Berücksichtigung abweichender Gebäudestandards
– Landkreis Mansfeld-Südharz –



Gebäudedefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften für die Landkreise Saalekreis und Burgenlandkreis

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

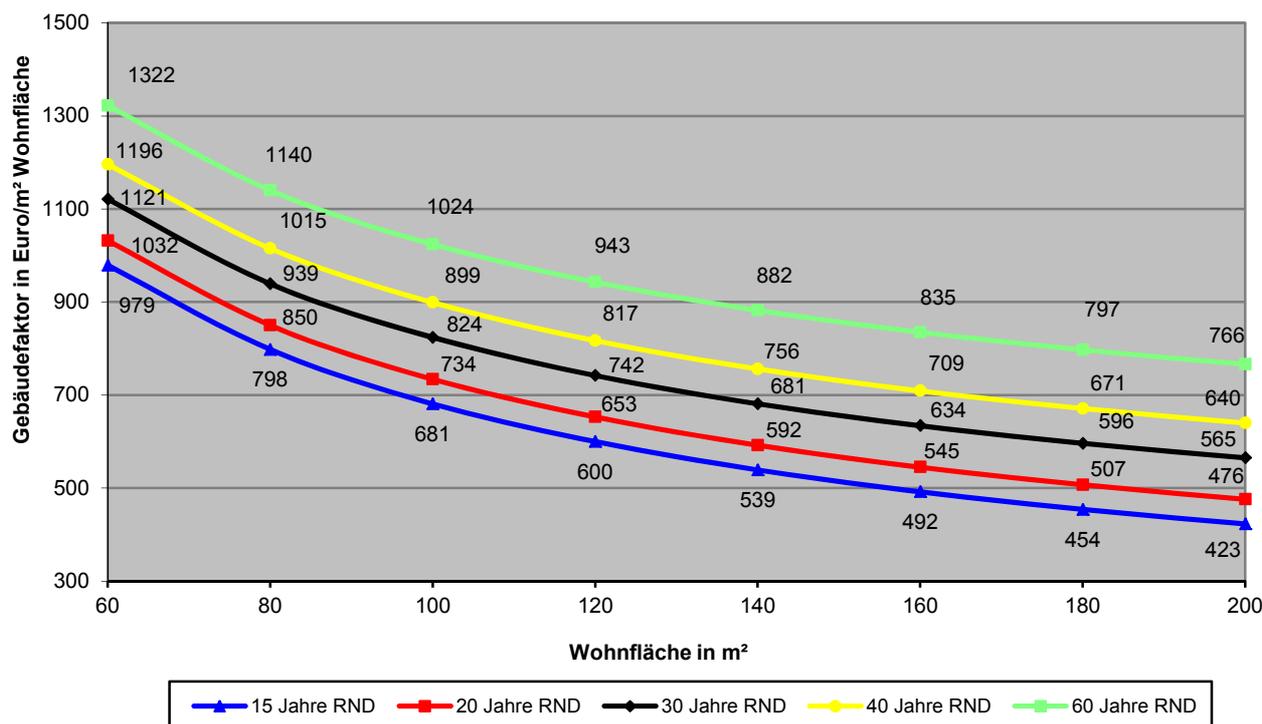
Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			122
Untersuchungszeitraum:	11/2012	09/2014	11/2013
Baujahresspanne:	1890	2002	1954
Jahr der baulichen Veränderung:	1990	2014	1999
Restnutzungsdauer:	10	59	32
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	75 €/m ²	32 €/m ²
Grundstücksfläche:	110 m ²	1.432 m ²	503 m ²
Wohnfläche:	70 m ²	240 m ²	117 m ²
Gebäudestandard:	1,0	3,5	2,4
Kaufpreis:	25.000 €	200.000 €	89.598 €
Kellergeschoss-Unterkellerung:	0 %	100 %	72 %

Als Vergleichsmaßstab wird der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche gewählt. Der Bodenwertanteil ist im Vergleichsmaßstab enthalten.

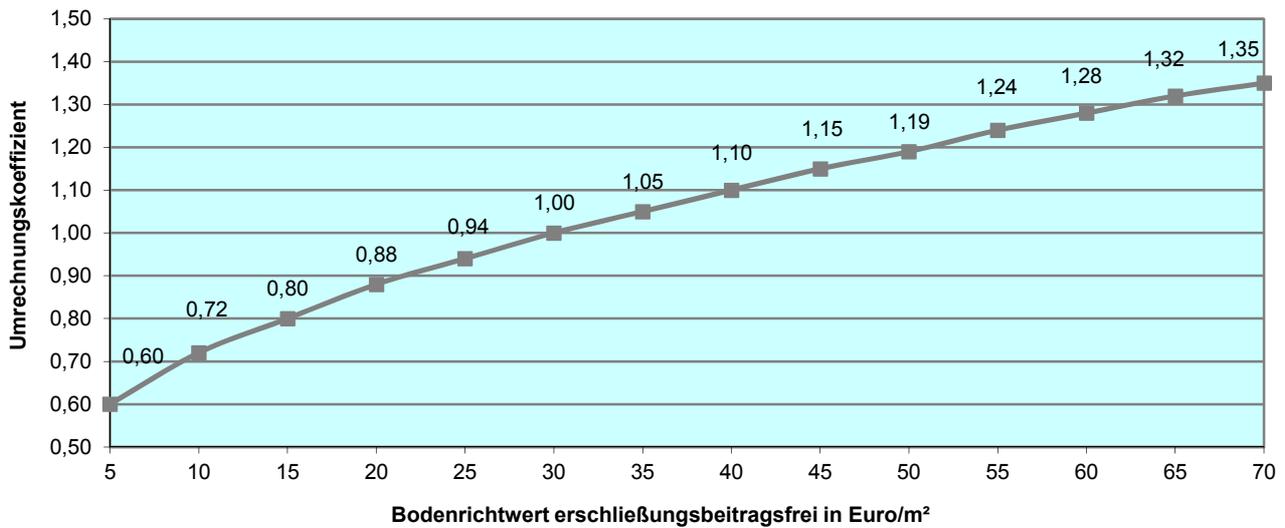
Der Kaufpreis von Reihenhäusern und Doppelhaushälften wird von der Restnutzungsdauer, der Wohnfläche, dem Bodenrichtwert, der Grundstücksfläche und dem Gebäudestandard beeinflusst. Das Maß der Unterkellerung ist hierbei ohne Einfluss.

Die folgende Grafik zeigt die Abhängigkeit des Kaufpreises von den Merkmalen Restnutzungsdauer und Wohnfläche. Bei Objekten, die von dem Bodenrichtwert mit 30 €/m² und von der Grundstücksfläche mit 500 m² abweichen, ergeben sich Umrechnungskoeffizienten, die den dann folgenden Grafiken entnommen werden können. Die Anpassung an den Gebäudestandard ist ebenfalls anhand einer Grafik dargestellt.

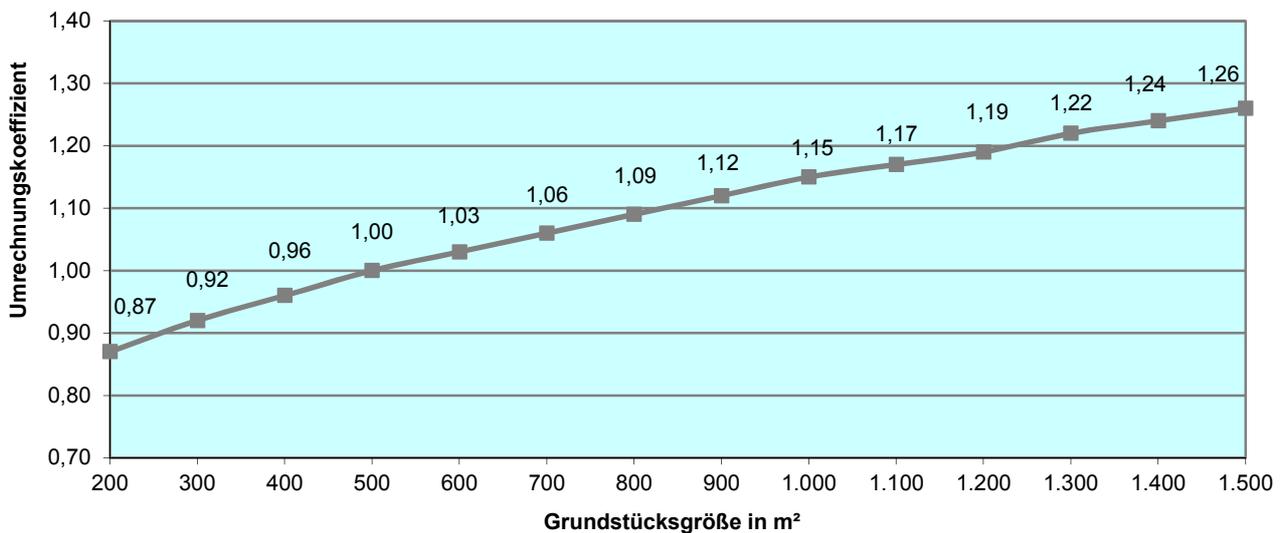
**Gebäudedefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften
– Landkreis Saalekreis und Burgenlandkreis –**



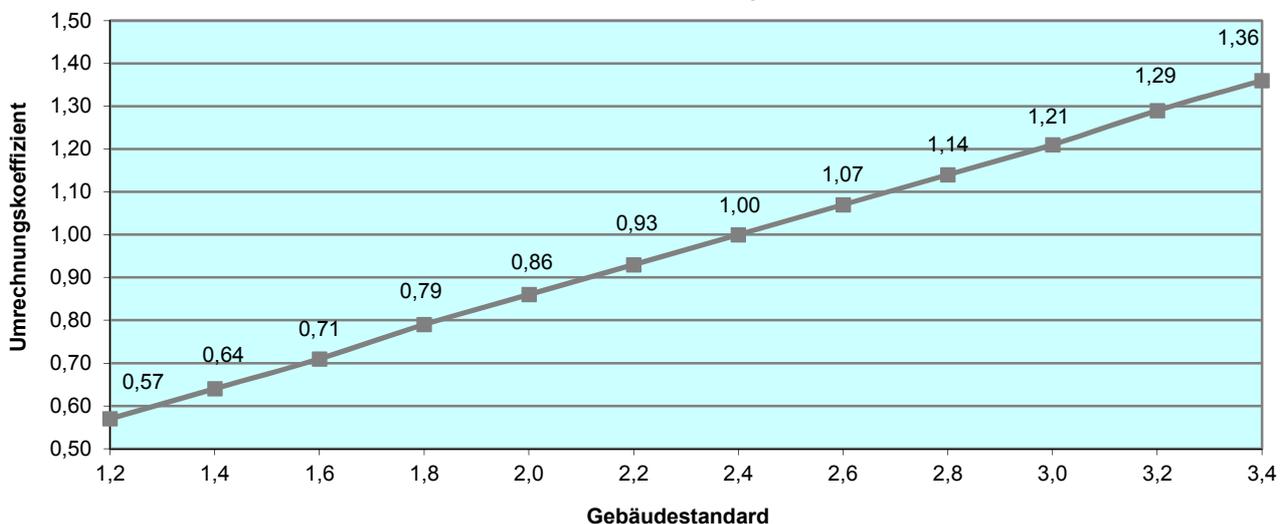
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung einer abweichenden Lage (Bodenrichtwert)
 – Landkreis Saalekreis und Burgenlandkreis –



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksflächen
 – Landkreis Saalekreis und Burgenlandkreis –



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Gebäudestandards
 – Landkreis Saalekreis und Burgenlandkreis –



Gebäudedefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften für den Landkreis Mansfeld-Südharz

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

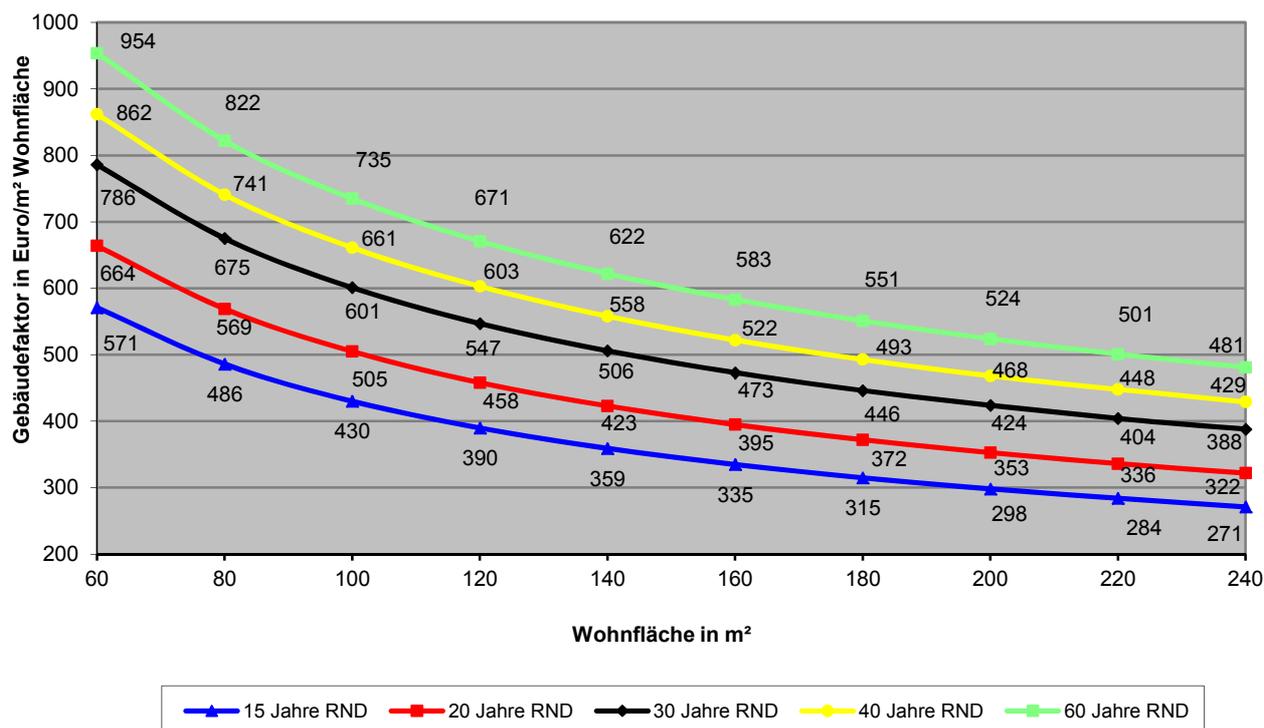
Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			90
Untersuchungszeitraum:	01/2012	08/2014	03/2013
Baujahresspanne:	1880	2008	1934
Jahr der baulichen Veränderung:	1990	2013	2000
Restnutzungsdauer:	10	66	26
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	50 €/m ²	21 €/m ²
Grundstücksfläche:	71 m ²	1478 m ²	582 m ²
Wohnfläche:	60 m ²	240 m ²	116 m ²
Gebäudestandard:	1,3	3,4	2,2
Kaufpreis:	12.000 €	150.000 €	59.863 €
Kellergeschoss-Unterkellerung:	0 %	100 %	73 %

Als Vergleichsmaßstab wird der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche gewählt. Der Bodenwertanteil ist im Vergleichsmaßstab enthalten.

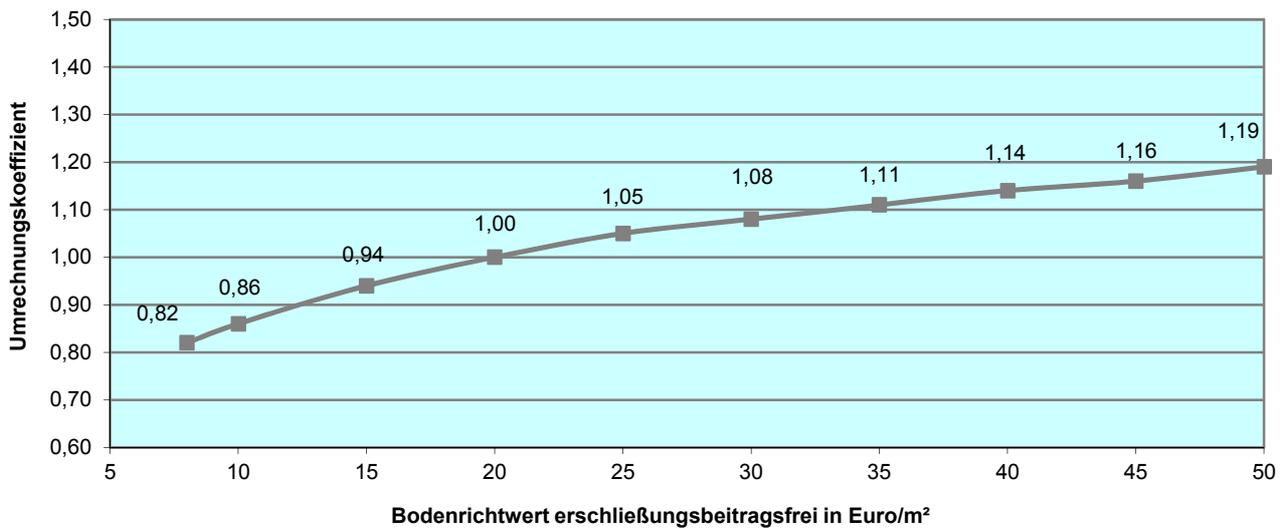
Im Landkreis Mansfeld-Südharz sind die Restnutzungsdauer, die Wohnfläche, der Bodenrichtwert, die Grundstücksfläche sowie der Gebäudestandard von Einfluss. Die Unterkellerung hat keinen signifikanten Einfluss auf die Auswertung.

Die folgende Grafik zeigt die Abhängigkeit des Kaufpreises von den Merkmalen Restnutzungsdauer und Wohnfläche. Bei Objekten, die von einem Bodenrichtwert in Höhe von 20 €/m² und einer Grundstücksfläche mit 600 m² abweichen, ergeben sich Umrechnungskoeffizienten, die der dann folgenden Grafik entnommen werden können. Die Anpassung an den Gebäudestandard ist ebenfalls in einer Grafik dargestellt.

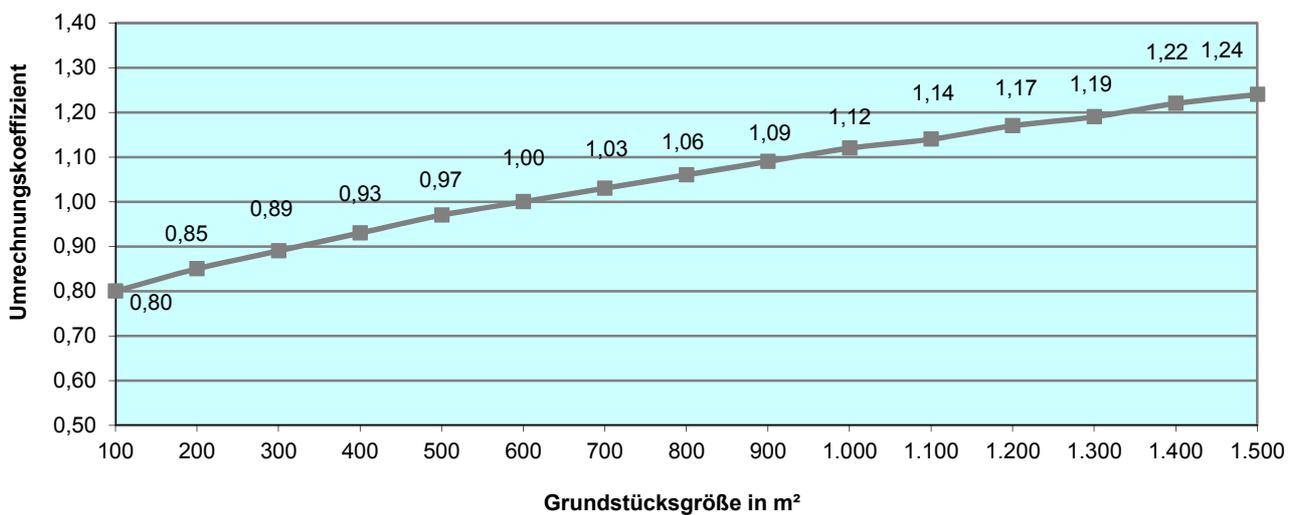
**Gebäudedefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften
– Landkreis Mansfeld-Südharz –**



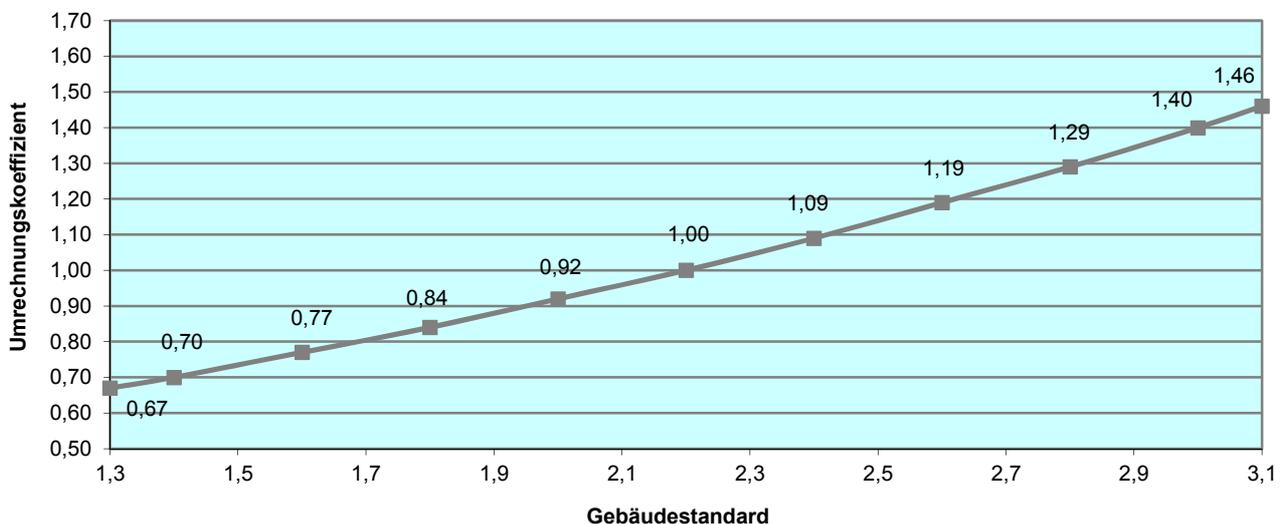
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung einer abweichenden Lage (Bodenrichtwert)
– Landkreis Mansfeld-Südharz –



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksflächen
– Landkreis Mansfeld-Südharz –



Umrechnungskoeffizient zur Berücksichtigung abweichender Gebäudestandards
– Mansfeld-Südharz –



Anwendung:

Gegeben: freistehendes Einfamilienhaus in der Stadt Halle (Saale)

Bodenrichtwert: 150 €/m²

Wohnfläche: 140 m²

Restnutzungsdauer: 40 Jahre

Grundstücksgröße: 400 m²

Gebäudestandard: 2,3

Unterkellerung: 100 %

Gesucht: Vergleichswert des Objektes

Lösung: aus der Grafik wird abgegriffen 1.539 €/m² Wohnfläche

x 1,16 (Korrektur für abweichenden Bodenrichtwert)

x 0,91 (abweichende Grundstücksgröße)

x 0,96 (abweichender Gebäudestandard)

x 1,00 (Vollunterkellerung)

x 1,00 (Anpassung zur Gebäudeart - freistehendes Einfamilienhaus)

= rd. 1.560 €/m²

Vergleichswert: rd. 1.560 €/m² Wohnfläche x 140 m² Wohnfläche = 218.400 €

Für ein freistehendes Einfamilienhaus in der Stadt Halle (Saale) ergibt sich anhand des oben angeführten Beispiels ein Vergleichswert (Gebäude- und Bodenwert) von **rd. 218.000 €**.

7.3 Sachwertfaktoren

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 ermittelt der Gutachterausschuss 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 angewandt werden dürfen, 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 Darstellung 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.

Modellbeschreibung

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

Objektart	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (freistehende Objekte sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften) <ul style="list-style-type: none"> • kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse • Eigennutzung (unvermietet) • kein Neubau/Erstverkauf • normale Nutzungsmöglichkeit
Herstellungskosten der baul. Anlagen (ohne Garagen u. Außenanlagen)	NHK 2010 gemäß Anlage 1 SW-RL
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

Modellbeschreibung

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

	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.
Gebäudestandard	Nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß Anlage 2 SW-RL.
Baunebenkosten	In den NHK 2010 enthalten.
Regionalfaktoren	Keine Berücksichtigung von Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße.
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.
Wirtschaftl. Restnutzungsdauer (RND)	GND – Alter gemäß SW-RL Bei Modernisierungen erfolgt die Ermittlung der wirtschaftlichen RND gemäß Anlage 4 SW-RL.
Alterswertminderung	Lineare Alterswertminderung gemäß SW-RL
Nutzbarkeit von Dachgeschossen	Es wird unterstellt, dass die Kostenkennwerte für Gebäude mit einer Drenpelhöhe von 1 m gelten. Ein fehlender Drenpel im ausgebauten DG ist mit einem pauschalen Abschlag von 4 % an dem Kostenkennwert berücksichtigt. Für unter 1 m liegende Drenpelhöhen ist der Abschlag entsprechend angepasst. Für Spitzböden sind keine Zuschläge am Kostenkennwert erfolgt. Objekte mit ausgebauten Spitzböden, bei denen eine Begehbarkeit, d.h. eine feste Decke und die Zugänglichkeit gegeben ist, sind nicht für die Ableitung des Sachwertfaktors herangezogen worden.
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.
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.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Keine oder falls vorhanden entsprechende Kaufpreisbereinigung
Bodenwert	Ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes
Grundstücksfläche	Marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
Rechenvorschrift	$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis +/- boG}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$

Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften

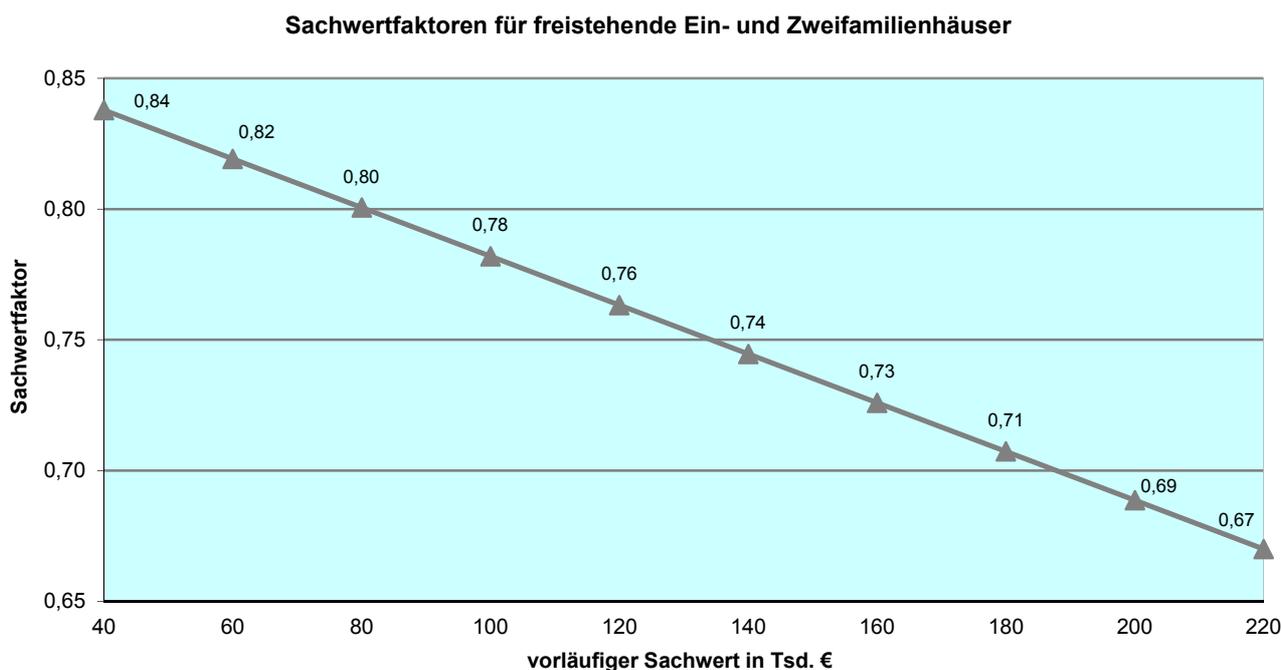
Die Ermittlung von Sachwertfaktoren wurde im Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften durchgeführt.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			95
Untersuchungszeitraum:	11/2011	08/2014	09/2013
Kaufpreis:	25.000 €	235.000 €	rd. 108.000 €
Sachwert:	37.000 €	311.000 €	rd. 149.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	60 €/m ²	rd. 24 €/m ²
Bodenwertanteil:	3.696 €	42.305 €	16.011 €
Grundstücksgröße:	303 m ²	2.356 m ²	858 m ²
Wohnfläche:	57 m ²	180 m ²	117 m ²
Gebäudestandard:	1,5	3,8	2,6
Baujahr:	1870	2008	1970
Restnutzungsdauer:	12 Jahre	65 Jahre	41 Jahre
Bruttogrundfläche:	95 m ²	516 m ²	253 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	581 €/m ²	1.317 €/m ²	821 €/m ²
Unterkellerung:	0 %	100 %	39 %
Garage:	keine	zwei	eine

Als Ergebnis der Untersuchung wird der Sachwertfaktor in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes dargestellt.



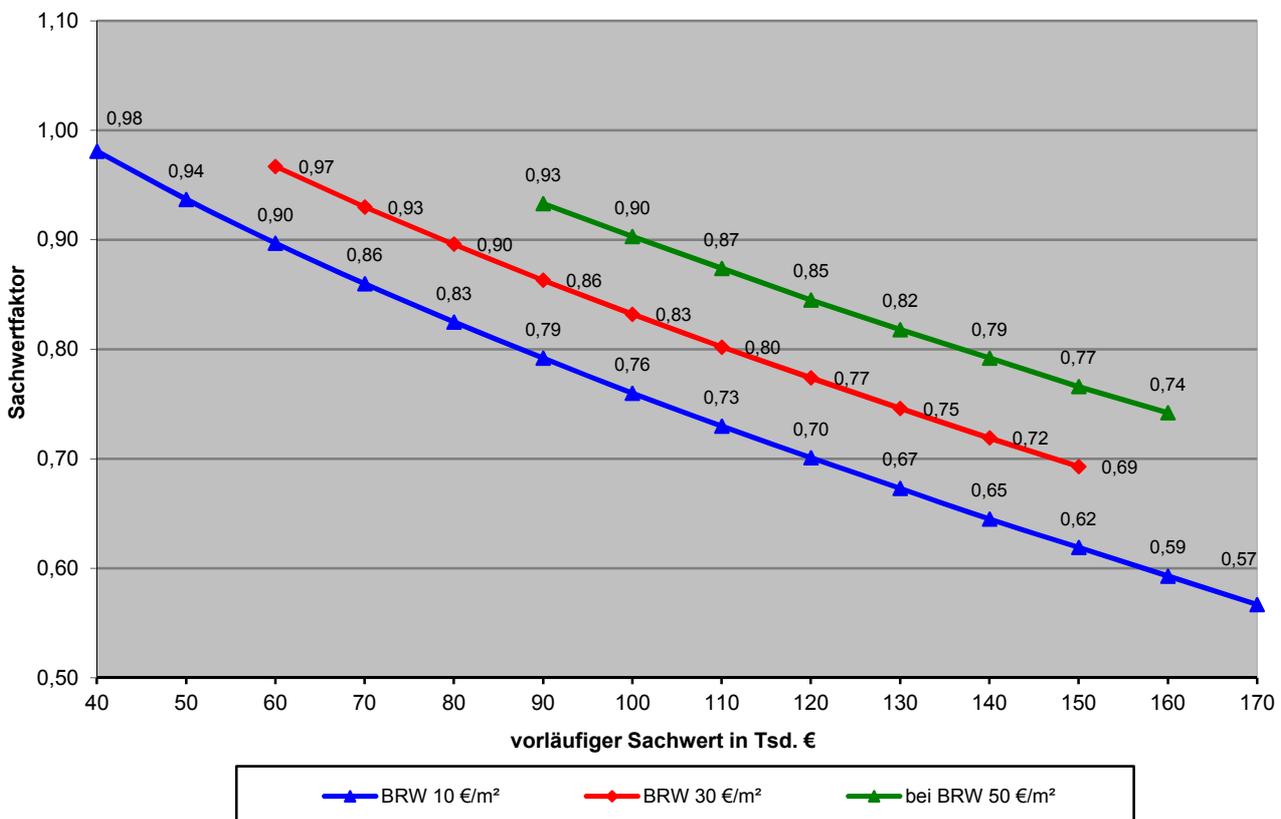
Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

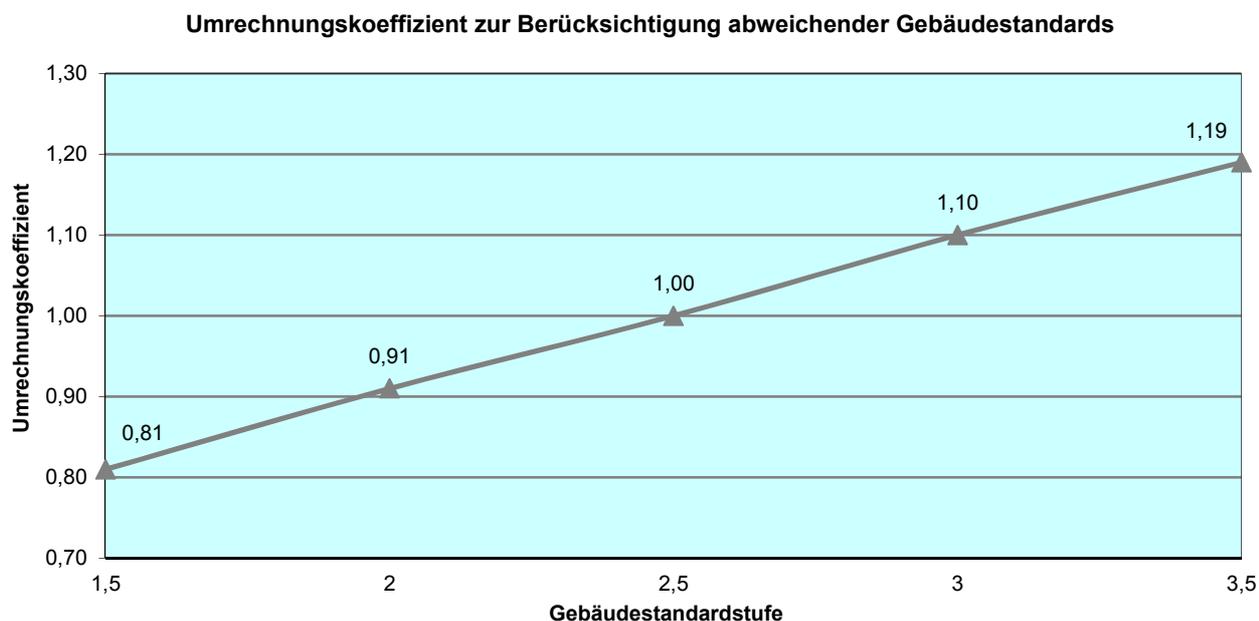
Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			59
Untersuchungszeitraum:	11/2012	08/2014	07/2013
Kaufpreis:	20.000 €	151.000 €	rd. 78.300 €
Sachwert:	22.000 €	203.000 €	rd. 97.600 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ²	45 €/m ²	rd. 26 €/m ²
Bodenwertanteil:	3.276 €	37.395 €	14.898 €
Grundstücksgröße:	177 m ²	1.645 m ²	617 m ²
Wohnfläche:	52 m ²	193 m ²	101 m ²
Gebäudestandard:	1,3	3,2	2,4
Baujahr:	1900	2010	1955
Restnutzungsdauer:	10 Jahre	67 Jahre	33 Jahre
Bruttogrundfläche:	119 m ²	471 m ²	216 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	547 €/m ²	1.005 €/m ²	735 €/m ²
Unterkellerung:	0 %	100 %	62 %
Garage:	keine	zwei	eine

Das folgende Diagramm zeigt die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen **Sachwert** und vom **Bodenrichtwert** bei einem **Gebäudestandard 2,5**.

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften



Im folgenden Diagramm sind die Umrechnungsfaktoren für vom Gebäudestandardwert 2,5 abweichende Objekte dargestellt.



Beispiel zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

Gegeben:

- Reihenhaus
- mit einem nach NHK 2010 ermittelten vorläufigen Sachwert von 114.000 €
- Lage in einer Bodenrichtwertzone von 30 €/m² für baureifes Land
- Gebäudestandard: 3,3

Gesucht:

- Marktangepasster Sachwert

Lösung:

- Aus dem Diagramm für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ist für den Bodenrichtwert 30,- €/m² bei einem Sachwert von 114.000 € ein Sachwertfaktor von 0,79 zu entnehmen
- Der Sachwertfaktor ist im Diagramm für den Gebäudestandardwert 2,5 angegeben und deshalb für die vorhandene Abweichung vom Gebäudestandardwert 2,5 auf 3,3 umzurechnen
- Der Umrechnungskoeffizient für eine Gebäudestandardstufe ist aus dem zweiten Diagramm abzulesen, bei 3,3 beträgt er ~1,16
- Der marktangepasste Sachwert ergibt sich dann zu:

$$114.000 \text{ €} \times 0,79 \times 1,16 \approx \underline{\underline{104.500 \text{ €}}}$$

Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis**Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			255
Untersuchungszeitraum:	11/2013	10/2014	03/2014
Kaufpreis:	12.900 €	306.000 €	rd. 122.000 €
Sachwert:	19.000 €	358.000 €	rd. 147.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	130 €/m ²	rd. 37 €/m ²
Bodenwertanteil:	1.960 €	115.884 €	rd. 24.000 €
Grundstücksgröße:	115 m ²	2.753 m ²	797 m ²
Wohnfläche:	60 m ²	240 m ²	131 m ²
Gebäudestandard:	1,1	3,7	2,5
Baujahresspanne:	1800	2013	1962
Restnutzungsdauer:	9 Jahre	73 Jahre	36 Jahre
Brutto-Grundfläche:	96 m ²	580 m ²	266 m ²
Normalherstellungskosten:	541 €/m ²	1.350 €/m ²	827 €/m ²
Unterkellerung:	0 %	100 %	54 %
Garage:	ohne Garage	drei Garagen	eine Garage

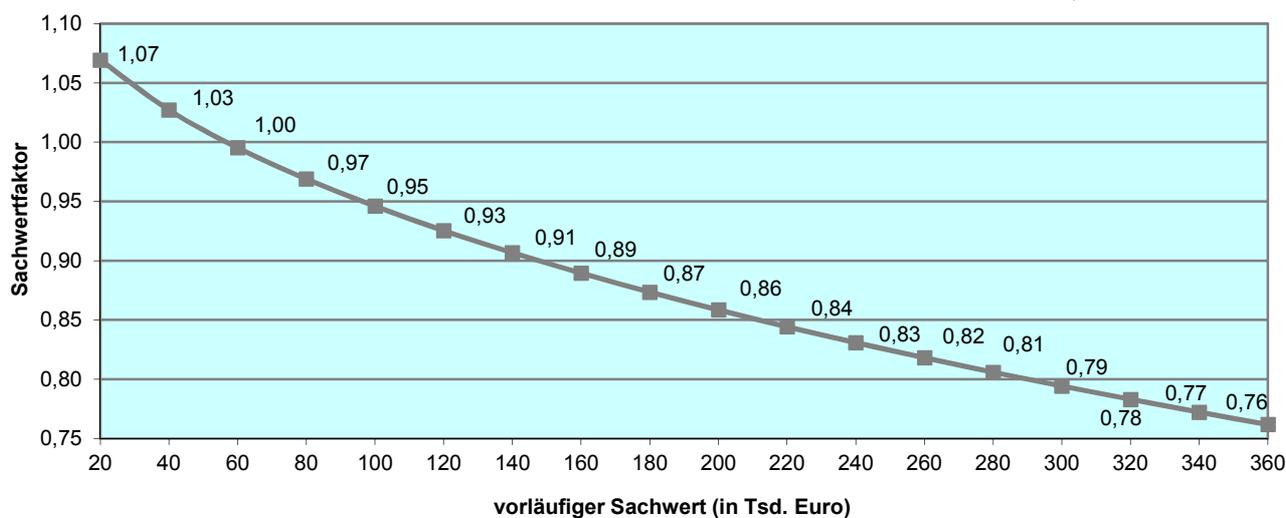
Kauffälle, bei denen weitere Gebäude vorhanden sind, die einen Einfluss auf den Kaufpreis haben, wurden bei der Untersuchung ausgeschlossen. Die Grundstücksfläche wurde bei der Ermittlung der Sachwerte auf das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück normiert. Von der Flächengröße des Bodenrichtwertgrundstücks abweichende Flächengrößen wurden bis 1.500 m² mittels Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Grundstücksgrößen bei Bauland entsprechend angepasst. Die über das übliche Maß von 1.500 m² hinausgehenden Grundstücksgrößen wurden separiert und als Werterhöhungen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vom Kaufpreis abgezogen.

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

Das Analyseergebnis weist für den Sachwertfaktor von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, die auf dem freien Markt veräußert wurden, eine Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes, von der Lage des Wohnhauses (Bodenrichtwert), vom Gebäudestandard und von dem Merkmal der Ecklage eines Grundstücks auf.

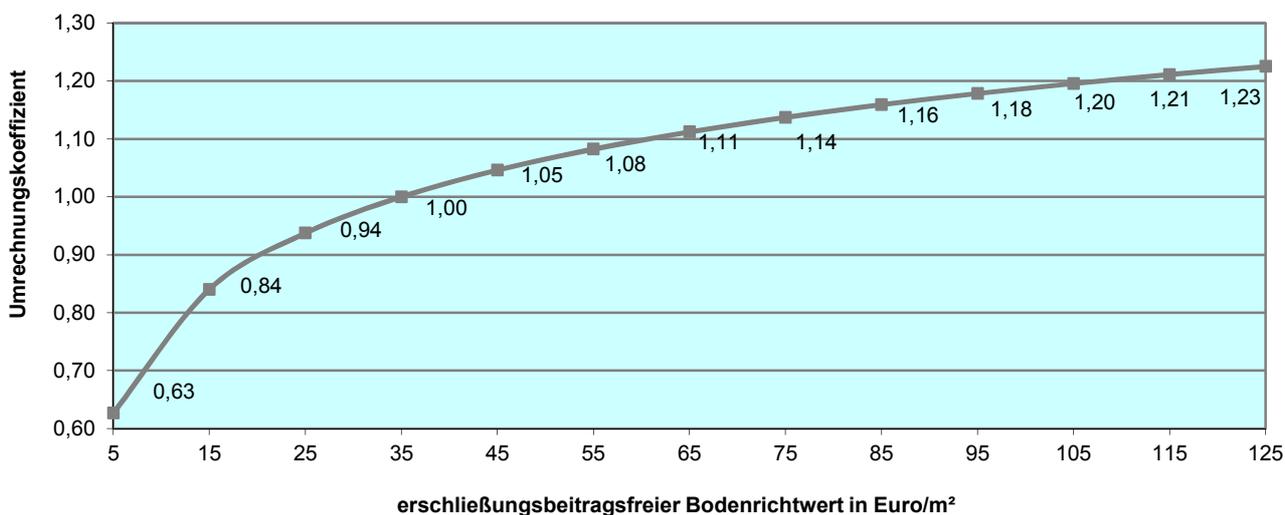
Die nachfolgende Grafik stellt den Sachwertfaktor für den auf der Grundlage der NHK 2010 ermittelten vorläufigen Sachwert dar.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert für einen Bodenrichtwert von 35 Euro/m² und einen Gebäudestandard von 3,0



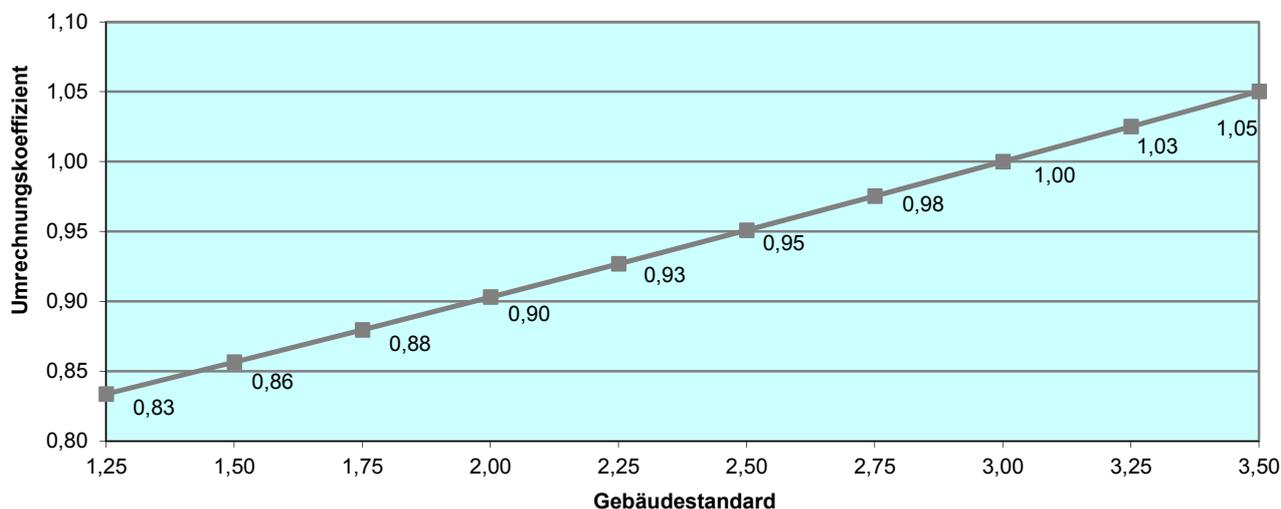
Der Umrechnungskoeffizient bezogen auf den Bodenrichtwert ist aus der nachfolgenden Grafik abzulesen.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung einer abweichenden Lage (Bodenrichtwert)



Die zuvor dargestellten Grafiken beziehen sich auf einen **Gebäudestandard** von 3,0. Für Objekte, die von diesem Standard abweichenden, sind zusätzlich folgende Umrechnungskoeffizienten anzubringen.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Gebäudestandards



Die zuvor dargestellten Grafiken beziehen sich auf ein Grundstück, welches keine Ecklage aufweist. Bei einem Grundstück mit einer **Ecklage** ist zusätzlich ein Umrechnungskoeffizient von 0,93 zu berücksichtigen.

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			176
Untersuchungszeitraum:	01/.2013	10/2014	03/2014
Kaufpreis:	10.000 €	241.000 €	rd. 82.000 €
Sachwert:	16.000 €	205.000 €	rd. 89.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	119 €/m ²	rd. 36 €/m ²
Bodenwertanteil:	1.140 €	114.356 €	rd. 16.000 €
Grundstücksgröße:	74 m ²	1.575 m ²	495 m ²
Wohnfläche:	60 m ²	230 m ²	114 m ²
Gebäudestandard:	1,0	3,5	2,2
Baujahresspanne:	1700	2013	1937
Restnutzungsdauer:	5 Jahre	74 Jahre	27 Jahre
Brutto-Grundfläche:	119 m ²	596 m ²	232 m ²
Normalherstellungskosten:	427 €/m ²	1.031 €/m ²	716 €/m ²
Unterkellerung:	0 %	100 %	60 %
Garage:	ohne Garage	drei Garagen	eine Garage

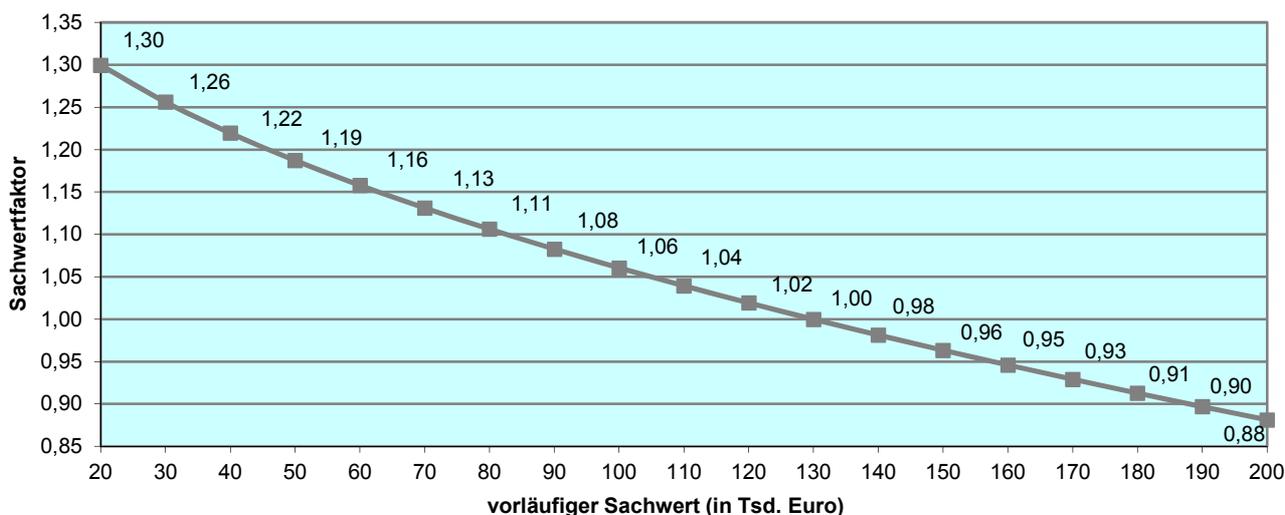
Kauffälle, bei denen weitere Gebäude vorhanden sind und diese einen Einfluss auf den Kaufpreis haben, wurden bei der Untersuchung ausgeschlossen. Die Grundstücksfläche wurde bei der Ermittlung der Sachwerte auf das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück normiert. Von der Flächengröße des Bodenrichtwertgrundstücks abweichende Flächengrößen wurden bis 1.300 m² mittels Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Grundstücksgrößen bei Bauland entsprechend angepasst. Die über das übliche Maß von 1.300 m² hinausgehenden Grundstücksgrößen wurden separiert und als Werterhöhungen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vom Kaufpreis abgezogen.

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

Das Analyseergebnis weist für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, die auf dem freien Markt veräußert wurden, eine Abhängigkeit vom Sachwert, von der Lage des Wohnhauses (Bodenrichtwert) und vom Gebäudestandard auf. Im Vorjahr war noch eine Abhängigkeit von der Gebäudestellung (Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus) nachgewiesen worden. Dies ist aus der neuen Stichprobe nicht mehr signifikant festzustellen.

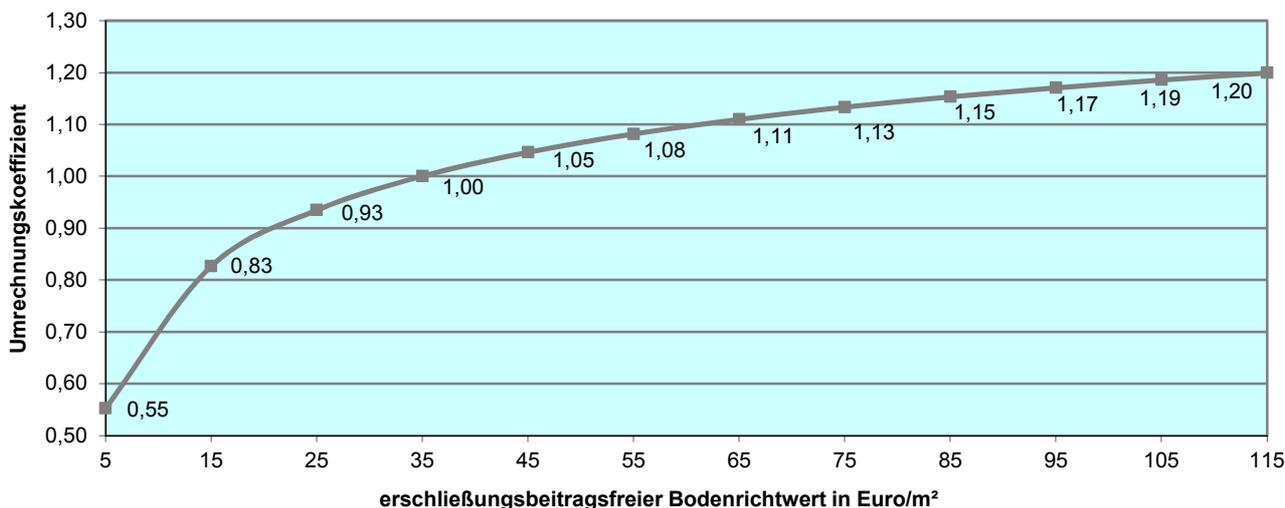
Die nachfolgende Grafik stellt den Sachwertfaktor für den auf der Grundlage der NHK 2010 ermittelten vorläufigen Sachwert dar.

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert für einen Bodenrichtwert von 35 Euro/m² und einen Gebäudestandard von 3,0



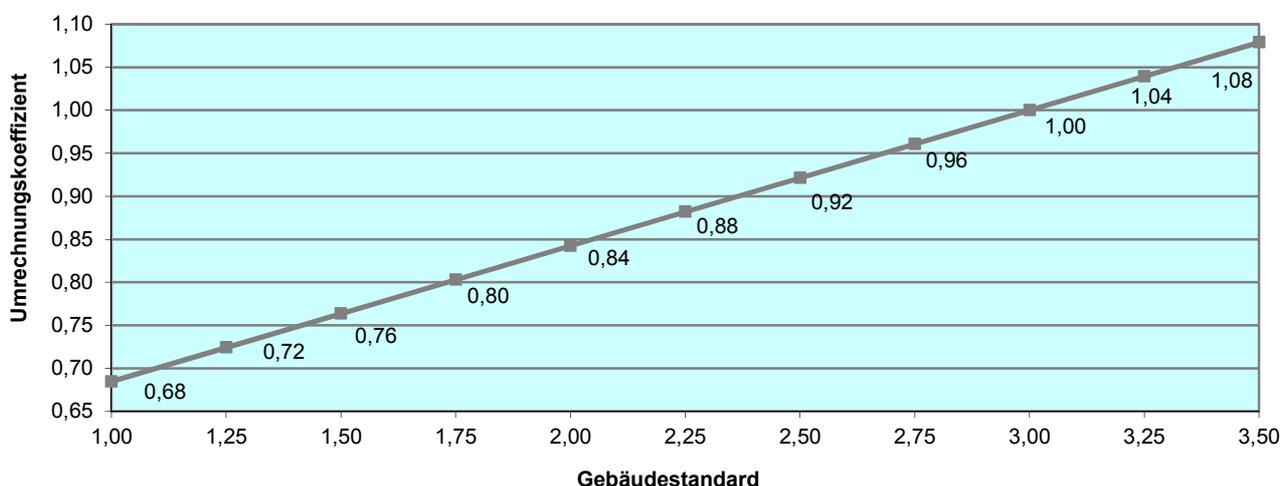
Der Umrechnungskoeffizient bezogen auf den Bodenrichtwert ist aus der nachfolgenden Grafik abzulesen.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung einer abweichenden Lage (Bodenrichtwert)



Die zuvor dargestellten Grafiken beziehen sich auf einen **Gebäudestandard** von 3,0. Für Objekte, die von diesem Standard abweichenden, sind zusätzlich folgende Umrechnungskoeffizienten anzubringen.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Gebäudestandards



Beispiel zur Anwendung der Sachwertfaktoren

Ausgangslage ist ein freistehendes Einfamilienhaus, für das mit den NHK 2010 ein vorläufiger Sachwert von 120.000 € errechnet wurde. Das Grundstück ist ein Eckgrundstück und liegt in einem Gebiet, für das ein Bodenrichtwert von 60 €/m² im erschließungsbeitragsfreien Zustand angegeben ist. Der Gebäudestandard des Wohnhauses beträgt 2,5.

Aus der ersten Grafik ist der Sachwertfaktor für den ermittelten vorläufigen Sachwert von 120.000 € abzulesen. Er beträgt 0,93. Aus der zweiten Grafik ergibt sich ein Korrekturfaktor von ca. 1,10 für einen Bodenrichtwert von 60 €/m². Für den vorliegenden Gebäudestandard von 2,5 ist ein Umrechnungskoeffizient von 0,95 anzubringen. Die Ecklage des Grundstücks wird mit dem Umrechnungskoeffizienten von 0,93 berücksichtigt.

Der marktangepasste Sachwert beträgt damit:

$$120.000 \text{ €} \times 0,93 \times 1,10 \times 0,95 \times 0,93 = \text{rd. } 108.000 \text{ €}.$$

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

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

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde das Verhältnis Kaufpreis zum Sachwert für die in der Kaufpreissammlung erfassten Sachwertobjekte in den Geschäftsjahren 2010 bis 2014 untersucht. Die notwendigen Berechnungen erfolgten mit Hilfe der mathematischen Statistik. Die Untersuchungen wurden für die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau sowie für die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land vorgenommen.

Im Rahmen der Auswertung wurde festgestellt, dass sich die Sachwertfaktoren sowohl entsprechend ihrer Lage in Oberzentrum und deren Randlagen, den Mittelzentren und den restlichen Ortschaften sowie der Stellung der Gebäude (freistehend oder angebaut) unterscheiden.

Untersucht wurde in diesen Bereichen die Abhängigkeit bezüglich folgender Merkmale: Bodenrichtwert (somit die Lageabhängigkeit), Gebäudestandard, Restnutzungsdauer, Grundstücksgröße und der Wohnfläche.

In den nachfolgenden Grafiken sind die Sachwertanpassungsfaktoren und entsprechende Umrechnungskoeffizienten detailliert dargestellt. Für eine Extrapolation sind die Graphen nicht geeignet.

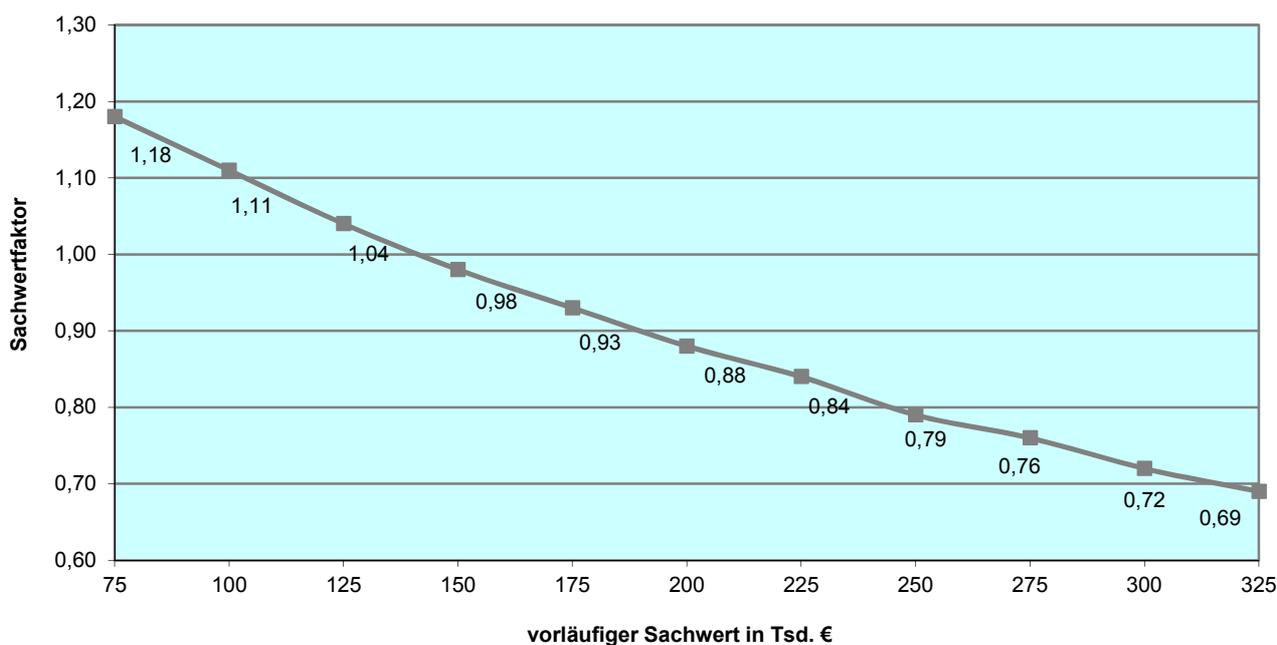
Sachwertfaktoren im Oberzentrum und Randlagen

Oberzentrum und Randlagen – Gemarkungen: Dessau, Alten, Törten, Ziebigk, Wahlitz, Möser, Lostau, Königsborn, Hohenwarte, Gübs, Gerwisch, Biederitz

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

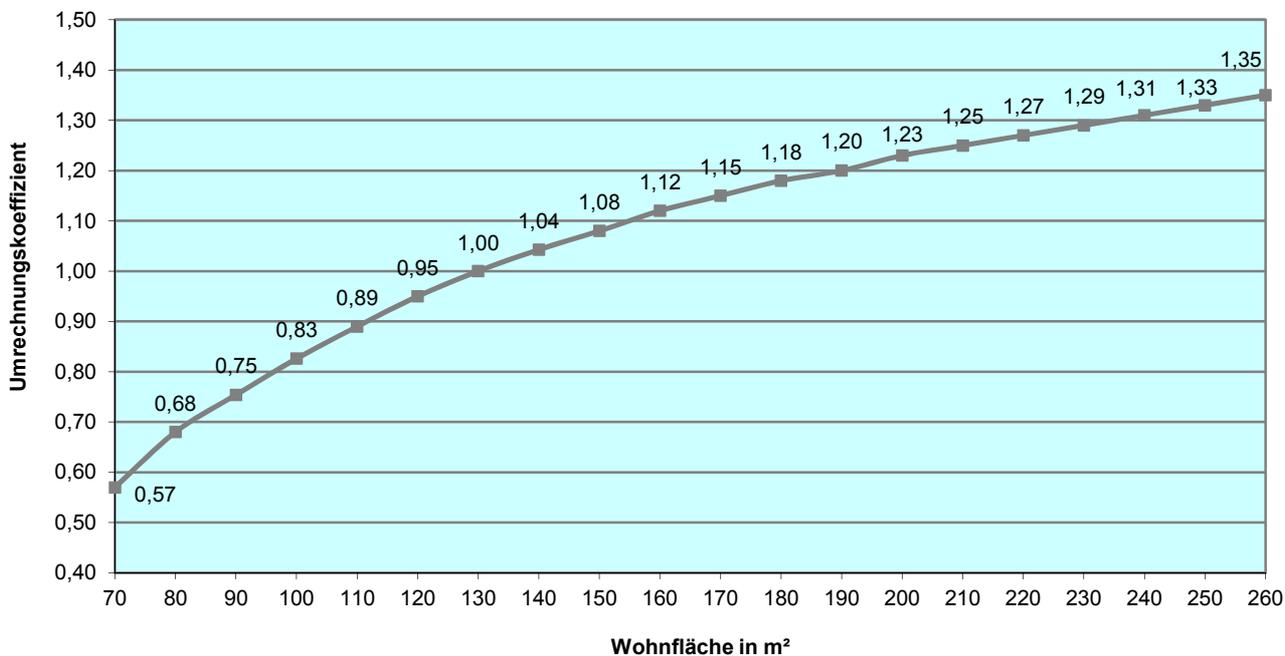
Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			62
Untersuchungszeitraum:	11/2010	10/2014	09/2012
Kaufpreis:	30.000 €	330.000 €	rd. 160.100 €
Sachwert:	69.000 €	350.000 €	rd. 180.200 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	25 €/m ²	110 €/m ²	58 €/m ²
Grundstücksgröße:	391 m ²	1.494 m ²	744 m ²
Wohnfläche:	68 m ²	234 m ²	124 m ²
Gebäudestandard:	1,8	3,8	2,7
Baujahresspanne:	1910	2009	1970
Restnutzungsdauer:	19 Jahre	65 Jahre	41 Jahre
Bruttogrundfläche:	87 m ²	421 m ²	264 m ²
Normalherstellungskosten:	619 €/m ²	1.126 €/m ²	850 €/m ²
Garage:	ohne Garage	zwei Garagen	eine Garage

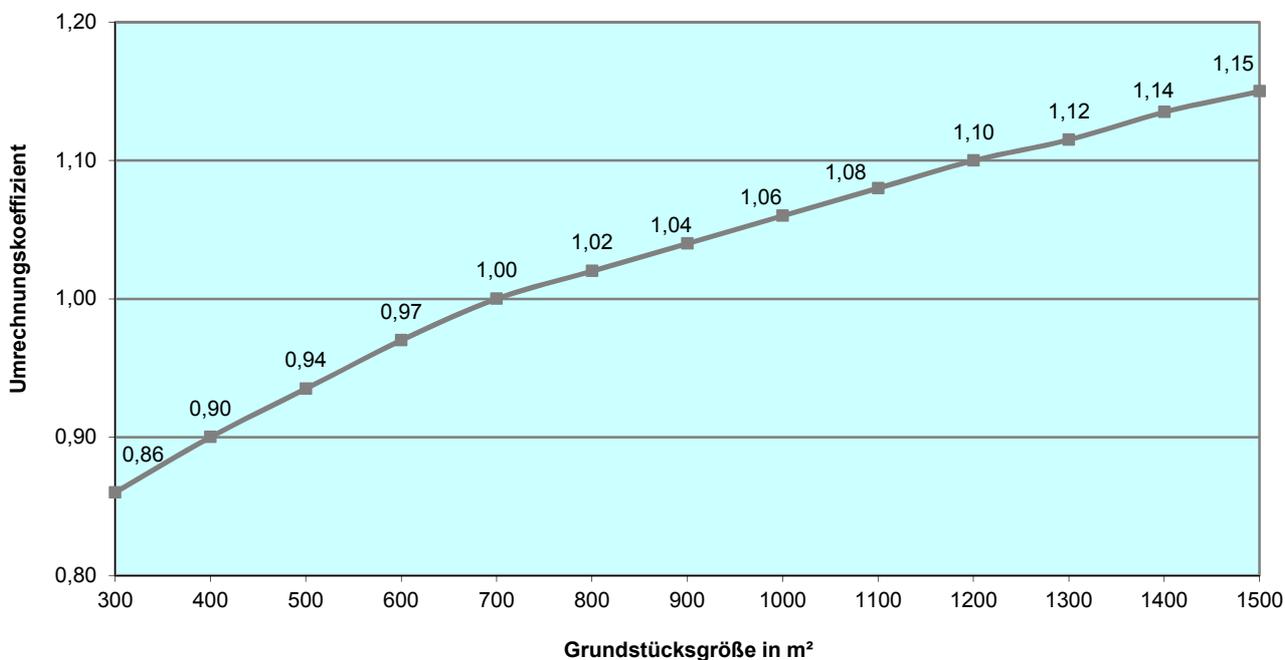
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren von Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäuser beträgt die **Wohnfläche** 130 m² und die **Grundstücksgröße** 700 m². Zur Anpassung an die entsprechenden Objektgrößen sind in den nächsten beiden Grafiken die Umrechnungskoeffizienten für die Wohnfläche und die Grundstücksgröße dargestellt.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Wohnflächen



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksflächen

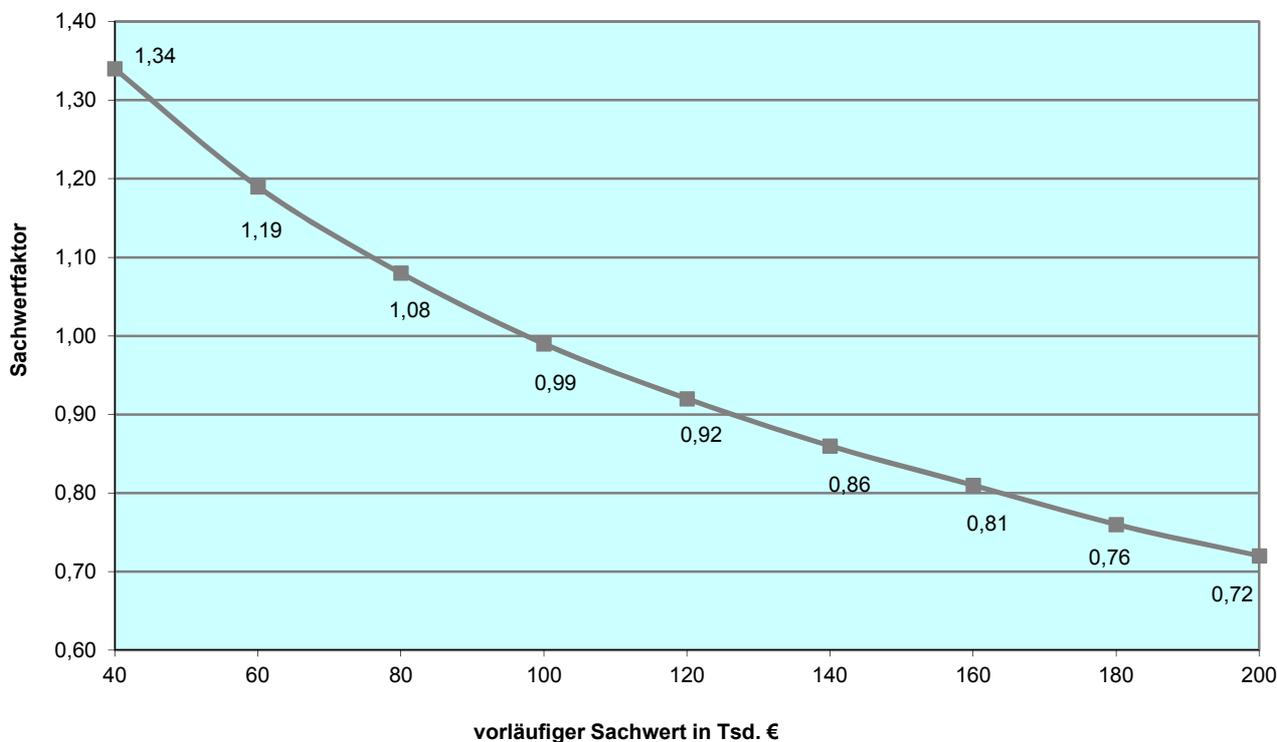


Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

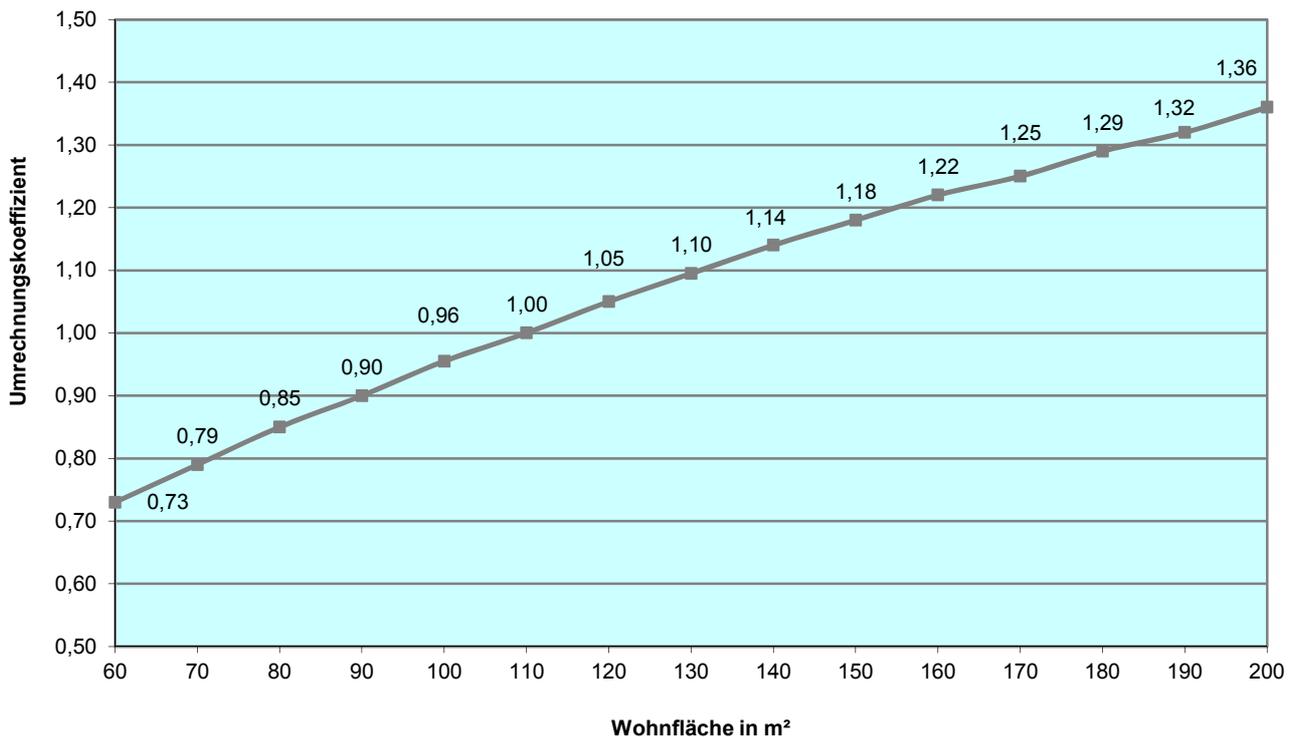
Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			82
Untersuchungszeitraum:	11/2010	10/2014	08/2012
Kaufpreis:	36.550 €	211.000 €	rd. 106.000 €
Sachwert:	40.000 €	249.000 €	rd. 180.200 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	25 €/m ²	120 €/m ²	68 €/m ²
Grundstücksgröße:	156 m ²	1.409 m ²	520 m ²
Wohnfläche:	60 m ²	210 m ²	112 m ²
Gebäudestandard:	1,6	3,5	2,4
Baujahresspanne:	1876	2002	1944
Restnutzungsdauer:	15 Jahre	63 Jahre	29 Jahre
Bruttogrundfläche:	114 m ²	460 m ²	244 m ²
Normalherstellungskosten:	604 €/m ²	1.092 €/m ²	733 €/m ²
Garage:	ohne Garage	zwei Garagen	eine Garage

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes



Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren von Reihenhäuser und Doppelhaushälften beträgt die **Wohnfläche** 110 m². Zur Anpassung an die entsprechende Objektgröße ist in der nächsten Grafik der Umrechnungskoeffizient für die Wohnfläche dargestellt.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Wohnflächen

**Sachwertfaktoren in den Mittelzentren**

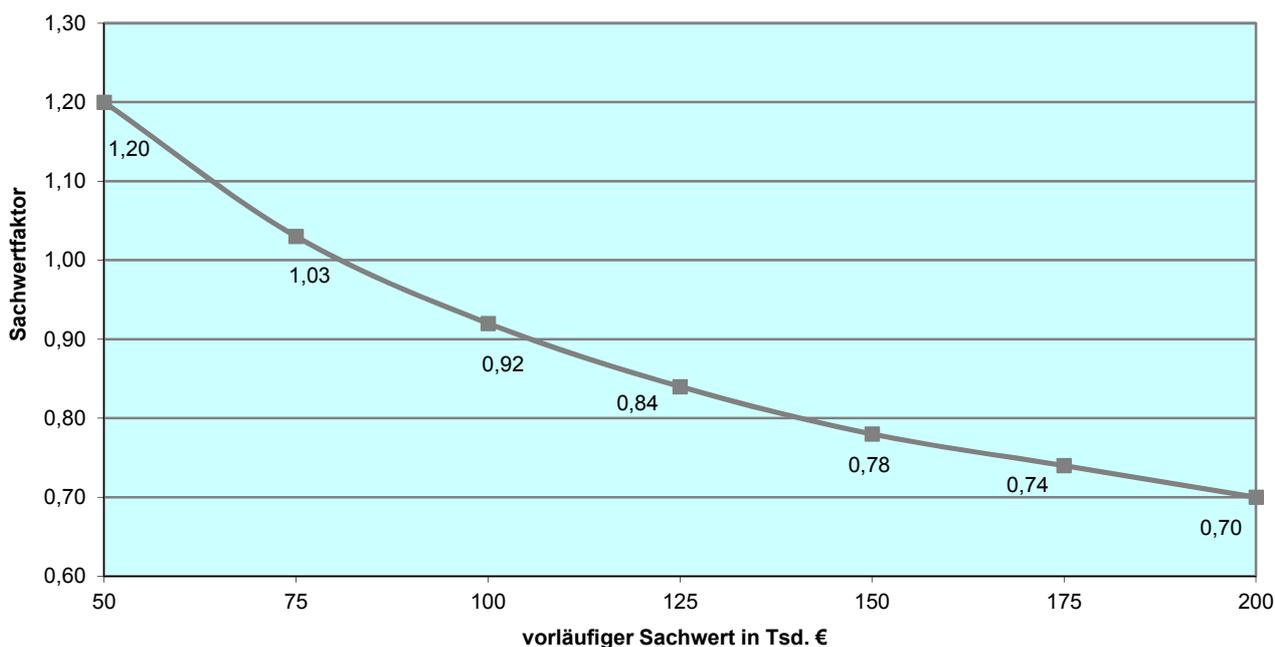
Mittelzentren – Gemarkungen: Burg, Bitterfeld, Köthen, Wittenberg, Wolfen, Zerbst

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

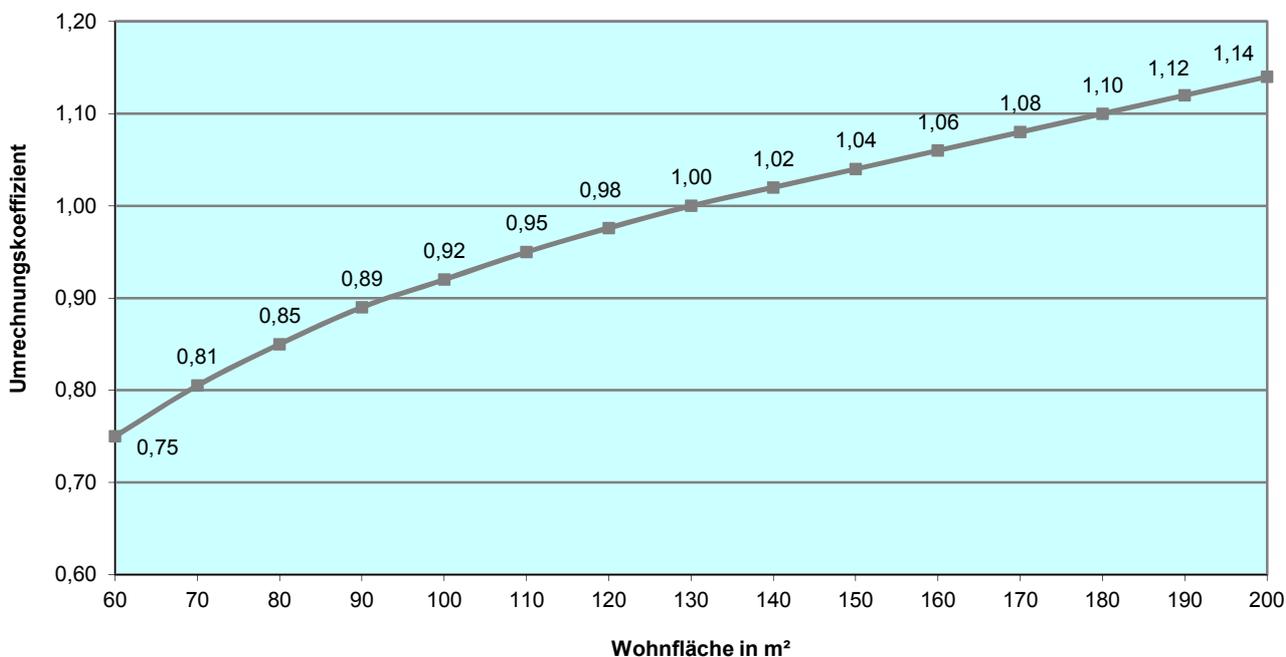
Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			50
Untersuchungszeitraum:	11/2010	09/2014	11/2012
Kaufpreis:	37.000 €	219.000 €	rd. 117.000 €
Sachwert:	56.000 €	410.000 €	rd. 153.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	20 €/m²	75 €/m²	40 €/m²
Grundstücksgröße:	269 m²	1.799 m²	721 m²
Wohnfläche:	50 m²	240 m²	126 m²
Gebäudestandard:	1,8	3,6	2,7
Baujahresspanne:	1900	2008	1956
Restnutzungsdauer:	18 Jahre	64 Jahre	35 Jahre
Bruttogrundfläche:	67 m²	500 m²	285 m²
Normalherstellungskosten:	634 €/m²	1.087 €/m²	819 €/m²
Garage:	ohne Garage	zwei Garagen	eine Garage

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes



In den Mittelzentren zeigt allein die Wohnfläche einen darstellbaren Einfluss auf den Kaufpreis. Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren beträgt die **Wohnfläche** 130 m². Die folgende Grafik stellt das Verhältnisses Kaufpreis/Sachwert zur Wohnfläche dar. Der Graph ist für eine Extrapolation nicht geeignet.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Wohnflächen

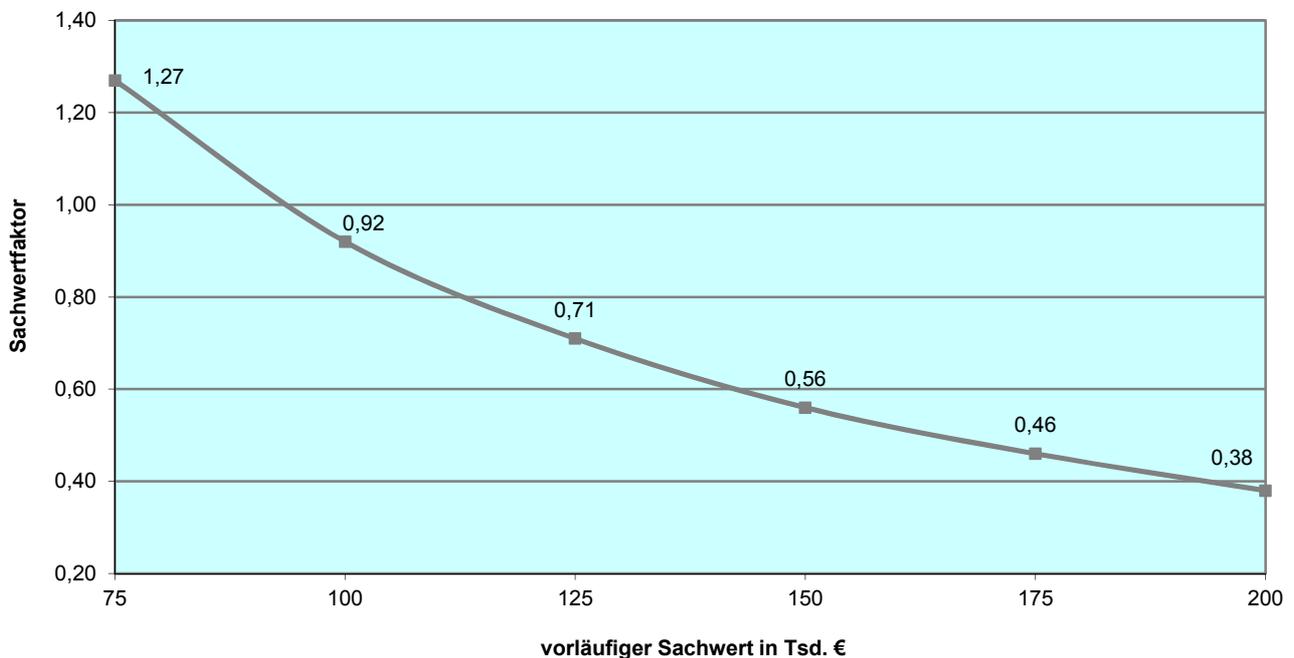


Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

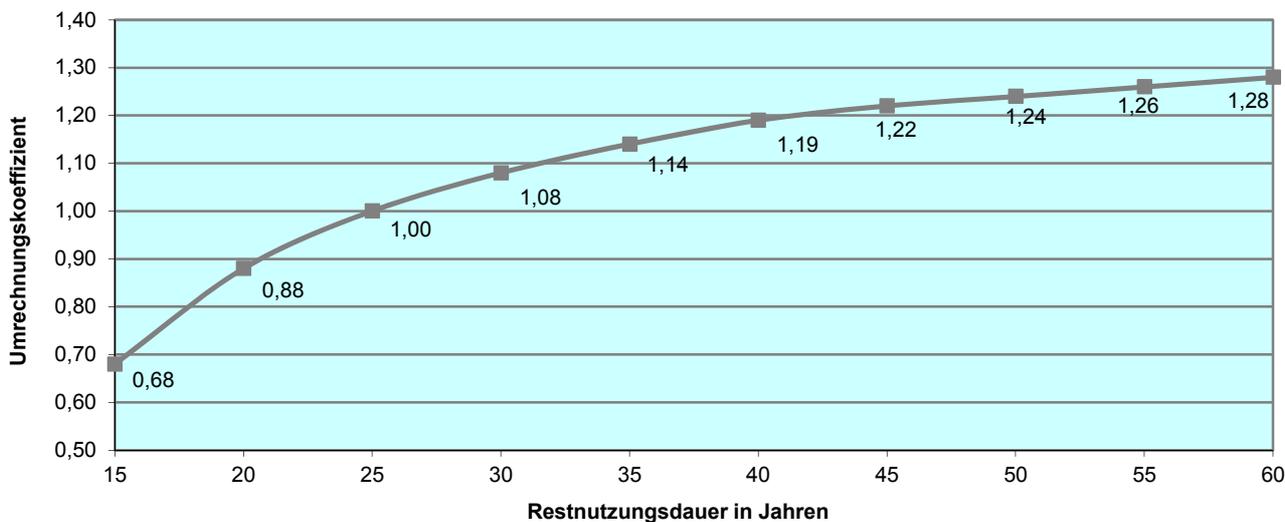
Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			92
Untersuchungszeitraum:	11/2010	07/2014	05/2012
Kaufpreis:	30.000 €	145.500 €	rd. 81.200 €
Sachwert:	36.000 €	206.000 €	rd. 91.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	15 €/m ²	75 €/m ²	37 €/m ²
Grundstücksgröße:	212 m ²	1.206	527 m ²
Wohnfläche:	75 m ²	214 m ²	115 m ²
Gebäudestandard:	1,6	3,4	2,4
Baujahresspanne:	1890	2001	1940
Restnutzungsdauer:	15 Jahre	58 Jahre	26 Jahre
Bruttogrundfläche:	130 m ²	508 m ²	259 m ²
Normalherstellungskosten:	592 €/m ²	1.023 €/m ²	740 €/m ²
Garage:	ohne Garage	zwei Garagen	eine Garage

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes

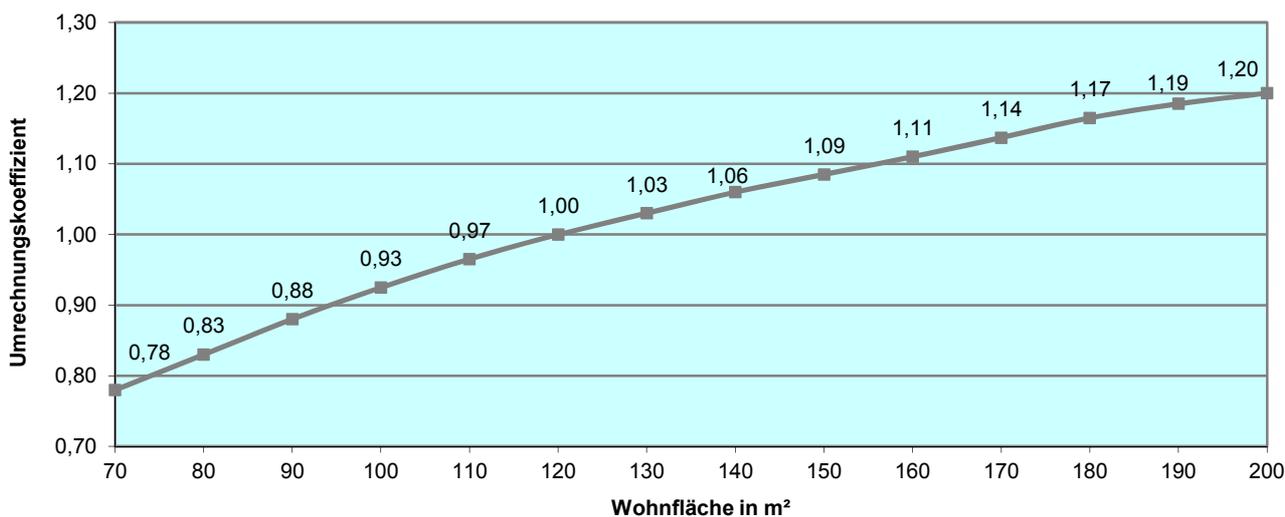


In den Mittelzentren haben die **Restnutzungsdauer**, die **Wohnfläche**, die **Grundstücksfläche** und der **Gebäudestandard** Einfluss auf den Kaufpreis. In den folgenden Grafiken sind die abweichenden Verhältnisse dargestellt.

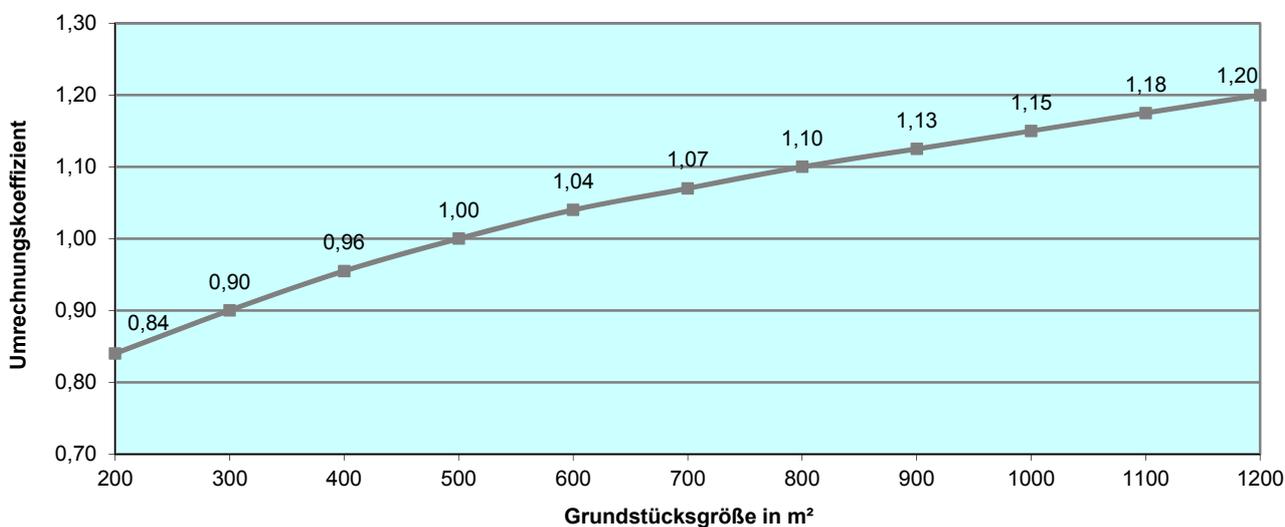
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Restnutzungsdauern



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Wohnflächen



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksflächen



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Gebäudestandards

Gebäudestandard (Gebäudequalität)	Stufe 1,5	Stufe 2,0	Stufe 2,5	Stufe 3,0	Stufe 3,5
Faktor	0,67	0,86	1,04	1,22	1,40

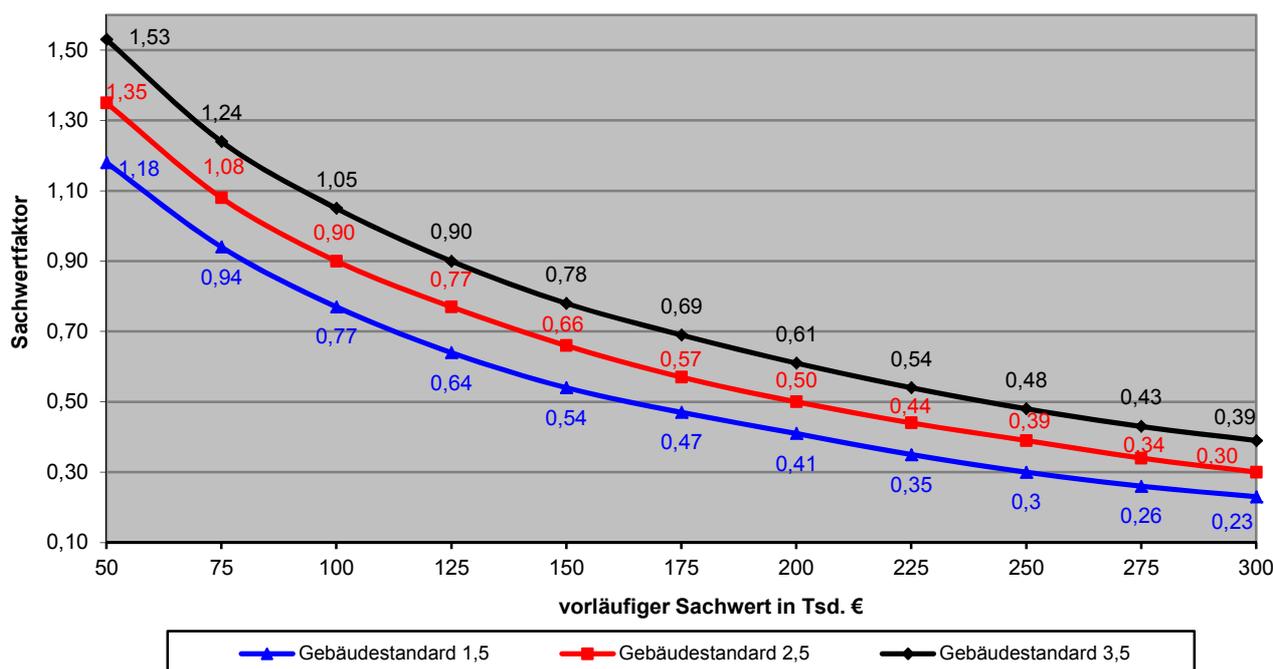
Sachwertfaktoren für Kleinstädte und alle anderen Ortschaften der Stadt Dessau-Roßlau sowie der Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land

Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

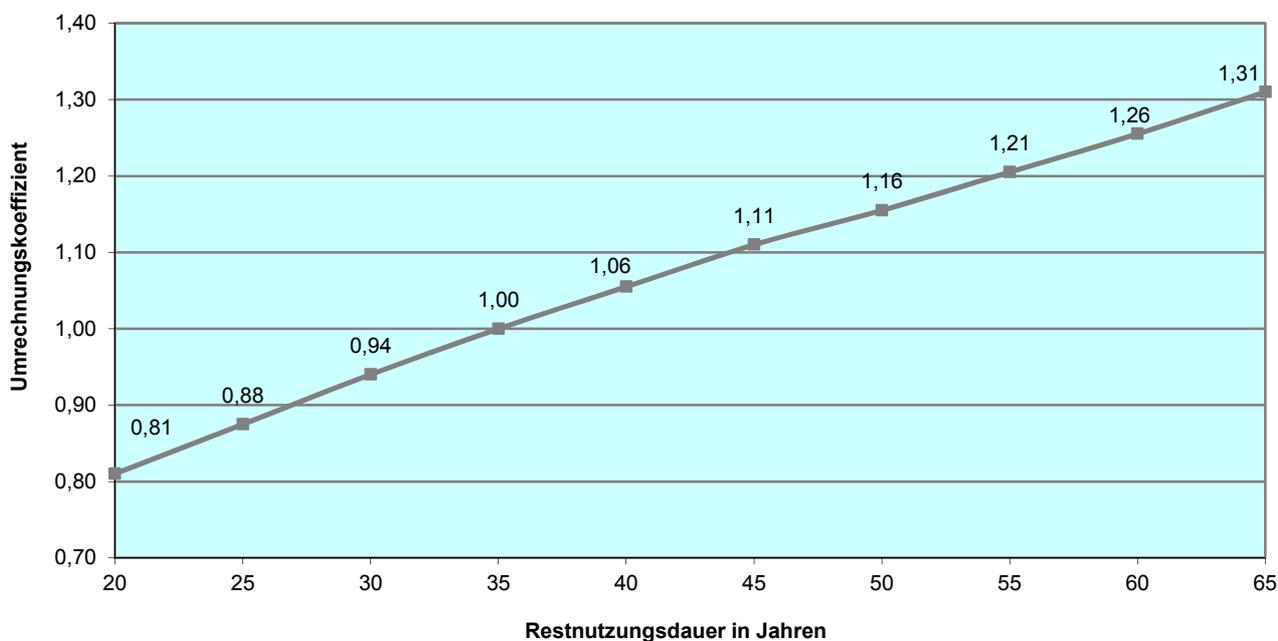
Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			340
Untersuchungszeitraum:	11/2010	10/2014	09/2012
Kaufpreis:	32.000 €	295.000 €	rd. 100.700 €
Sachwert:	43.000 €	351.000 €	rd. 142.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ²	60 €/m ²	24 €/m ²
Grundstücksgröße:	130 m ²	2.500 m ²	874 m ²
Wohnfläche:	63 m ²	240 m ²	125 m ²
Gebäudestandard:	1,5	3,7	2,5
Baujahresspanne:	1840	2010	1961
Restnutzungsdauer:	18 Jahre	65 Jahre	37 Jahre
Bruttogrundfläche:	106 m ²	585 m ²	165 m ²
Normalherstellungskosten:	569 €/m ²	1.202 €/m ²	828 €/m ²
Garage:	ohne Garage	zwei Garagen	eine Garage

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes und des Gebäudestandards

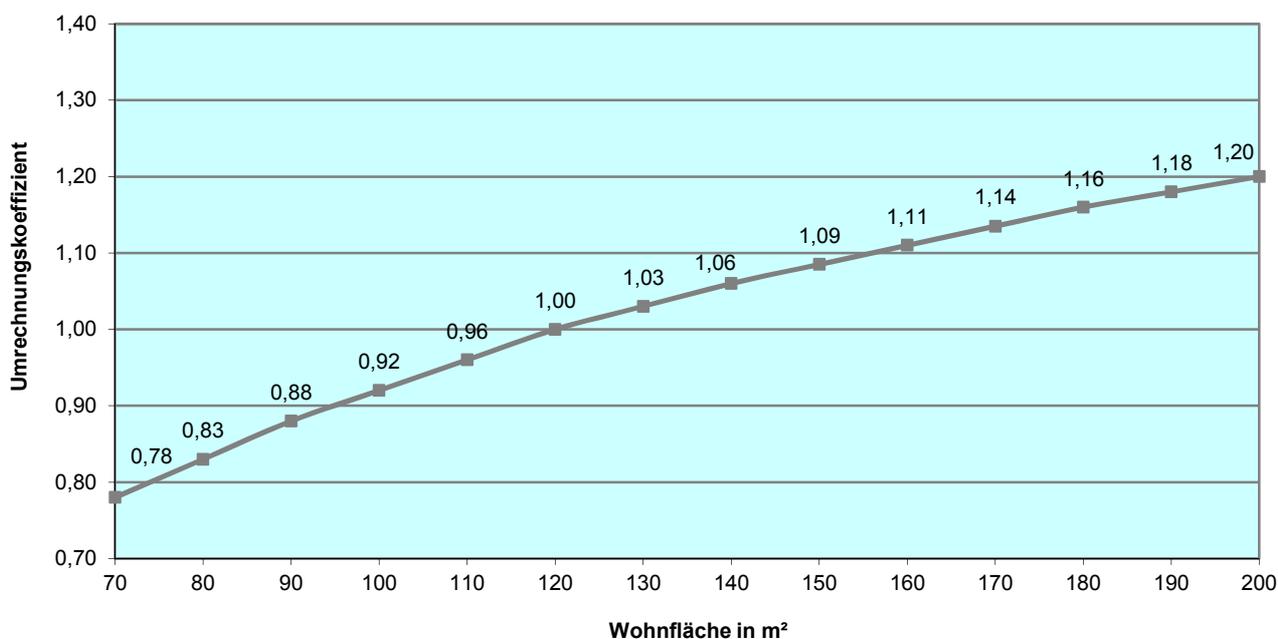


Das Sachwertobjekt bezieht sich auf ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus mit einer **Restnutzungsdauer** von 35 Jahren, einer **Wohnfläche** von 120 m², einem **Bodenrichtwert** von 25 Euro/m² und einer **Grundstücksfläche** von 875 m². Diese Merkmale erwiesen sich als Einflussfaktoren auf den vorläufigen Sachwert. Deren Umrechnungskoeffizienten sind den nachfolgenden Grafiken dargestellt.

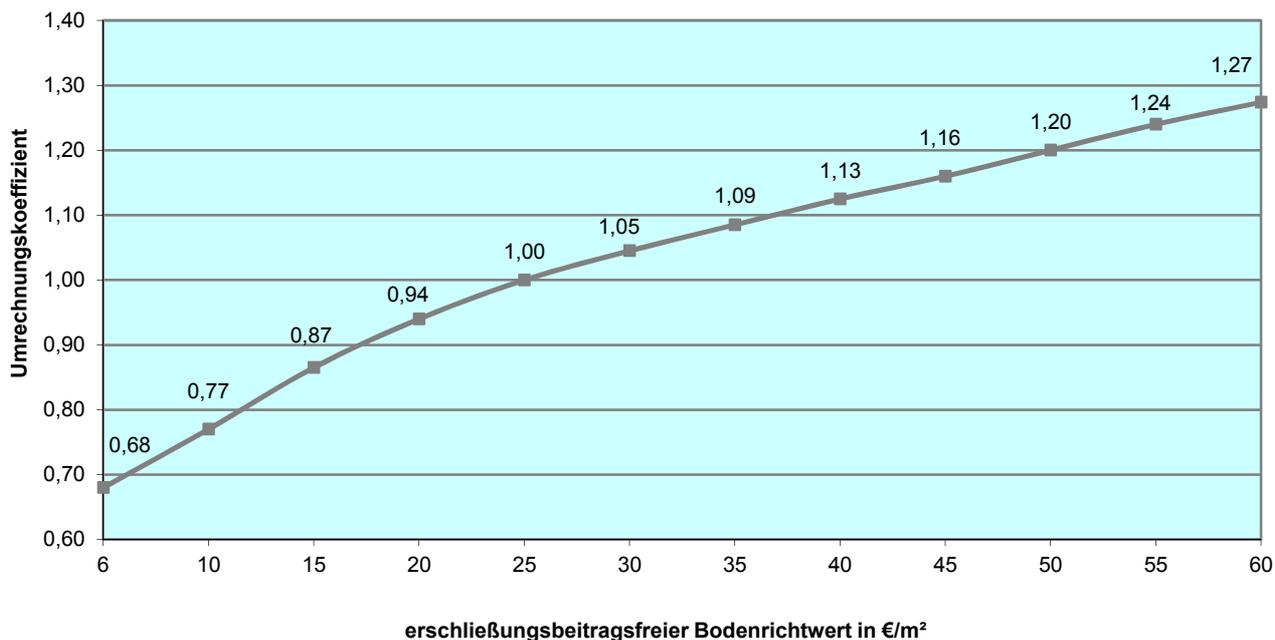
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Restnutzungsdauern



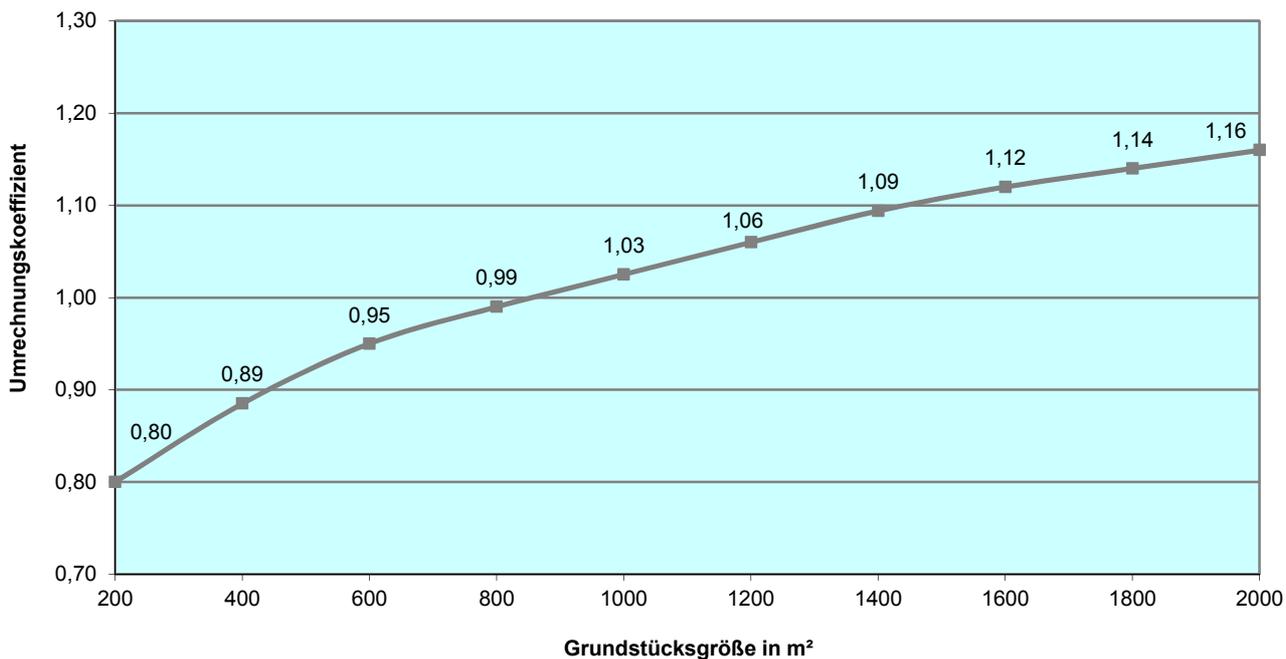
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Wohnflächen



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung einer abweichenden Lage (Bodenrichtwert)



Umrechnungskoeffizient zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksflächen

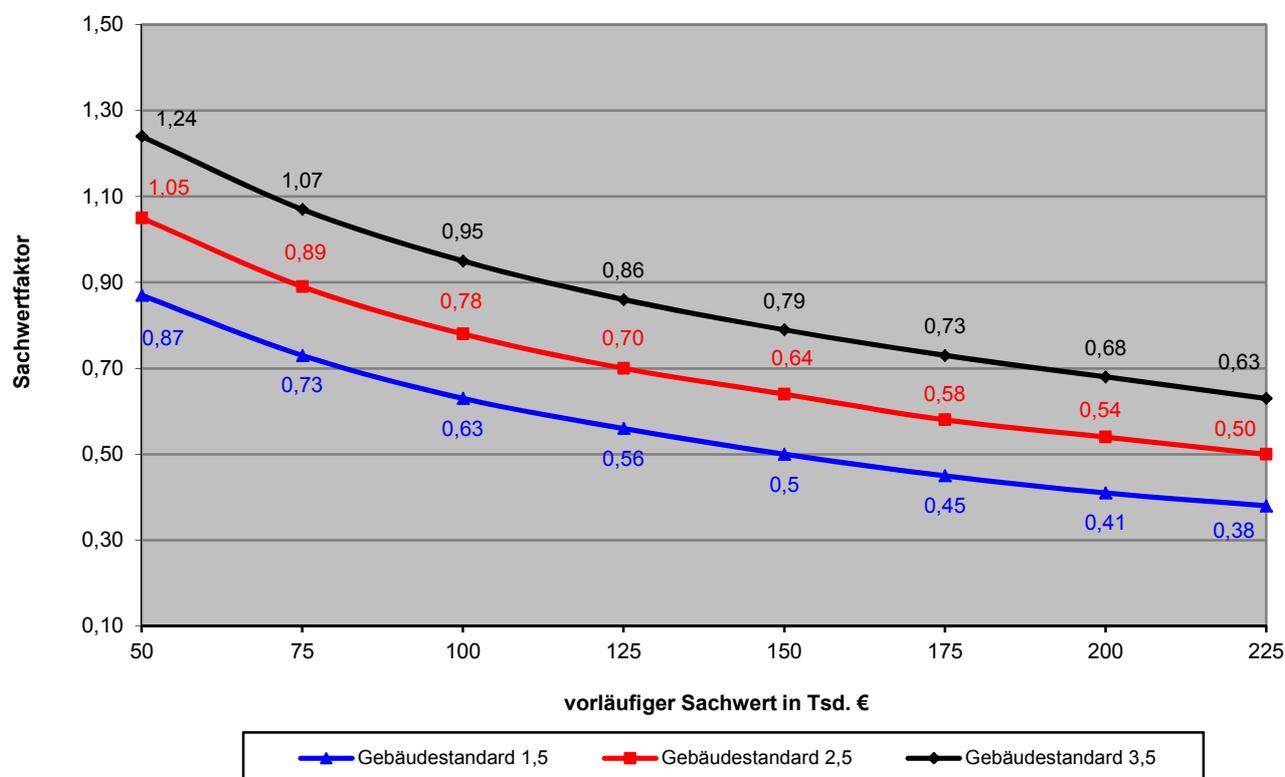


Sachwertfaktoren von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

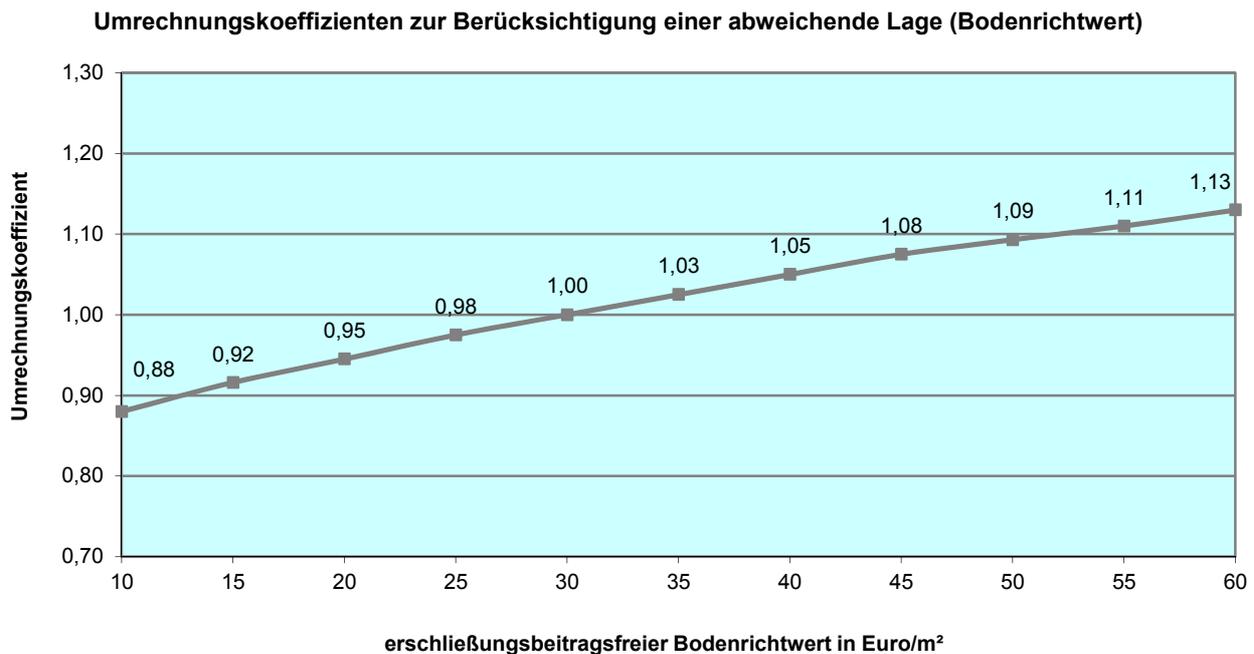
Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			238
Untersuchungszeitraum:	11/2010	10/2014	7/2012
Kaufpreis:	32.000 €	176.000 €	rd. 79.800 €
Sachwert:	45.000 €	241.000 €	rd. 102.600 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	60 €/m ²	31 €/m ²
Grundstücksgröße:	117 m ²	1.592 m ²	622 m ²
Wohnfläche:	60 m ²	200 m ²	111 m ²
Gebäudestandard:	1,4	3,3	2,4
Baujahresspanne:	1890	2006	1953
Restnutzungsdauer:	18 Jahre	62 Jahre	33 Jahre
Bruttogrundfläche:	63 m ²	456 m ²	227 m ²
Normalherstellungskosten:	543 €/m ²	1.091 €/m ²	758 €/m ²
Garage:	ohne Garage	zwei Garagen	eine Garage

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes und des Gebäudestandards



Das Sachwertobjekt bezieht sich auf ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte mit einem **Bodenrichtwert** von 30 Euro/m². Diese Größe erweist sich als Einflussfaktor auf den vorläufigen Sachwert. Die Umrechnungskoeffizienten sind in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



Beispiel für die Ableitung des Verkehrswertes eines freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

gegeben: freistehendes Einfamilienhaus mit folgenden Merkmalen:

- Lage: Kleinstadt
- Standardstufe von 2,5
- ermittelter, vorläufiger Sachwert von 150.000 €
- Restnutzungsdauer: 40 Jahre
- Wohnfläche: 150 m²
- Bodenrichtwert: 20 €/m² (lt. Bodenrichtwertkarte)
- Grundstücksgröße: 1.000 m²

gesucht: Verkehrswert

Lösung:

- aus den Grafiken abgegriffen:
- Sachwertfaktor alle übrigen Orte im Zuständigkeitsbereich
Umrechnungskoeffizient von 0,66 für Standardstufe 2,5 und Sachwert 150.000 €
- Umrechnungskoeffizient von 1,06 für Restnutzungsdauer 40 Jahre
- Umrechnungskoeffizient von 1,09 für Wohnfläche von 150 m²
- Umrechnungskoeffizient von 0,95 für Bodenrichtwert 20 €/m²
- Umrechnungskoeffizient von 1,03 für Grundstücksfläche 1.000 m²

Aus dem Sachwertfaktor und den entsprechend der Grundstückseigenschaften vorliegenden Umrechnungskoeffizienten wird folgender marktangepasster vorläufiger Sachwert ermittelt:

$$\text{Marktangepasster vorläufiger Sachwert: } 150.000 \text{ €} \times 0,66 \times 1,06 \times 1,09 \times 0,95 \times 1,03 = 111.925 \text{ €}$$

$$\text{rd. } = \underline{112.000 \text{ €}}$$

Bei diesem marktangepassten vorläufigen Sachwert sind ggf. besondere objektspezifische Merkmale z.B. durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

In die Auswertung sind in der Stadt Halle (Saale) und den Landkreisen Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz 550 Erwerbsvorgänge über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie über Reihenhäuser und Doppelhaushälften eingegangen. Die Voruntersuchung hat ergeben, dass bei Kauffällen in der Stadt Halle (Saale) andere Einflussfaktoren wirken und die Auswertung beeinflussen als in den Landkreisen. Daher wurden getrennte Untersuchungen durchgeführt. Diese Voruntersuchungen ergaben weiterhin, dass in der Stadt Halle (Saale) die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser mit den Doppelhaushälften zusammengefasst werden können, da hier die Entwicklung sowie die Einflussfaktoren gleich sind. Für die Reihenhäuser wurde eine separate Untersuchung durchgeführt. In den Landkreisen wurden die Untersuchungen der Ein- und Zweifamilienhäuser getrennt von den Reihenhäusern und Doppelhaushälften vorgenommen, da auch hier abweichende Einflussfaktoren festgestellt wurden. Auch bei den Sachwertfaktoren hat sich gezeigt, dass der Landkreis Mansfeld-Südharz in der Auswertung und in seinen Einflussfaktoren sich wesentlich von den anderen Landkreisen unterscheidet. Deshalb wurde auch hier eine getrennte Darstellung der Landkreise vorgenommen.

Die für die Ermittlung der Sachwertfaktoren herangezogenen Kauffälle unterliegenden den folgenden Grundvoraussetzungen:

- Gebäude einschließlich Grund und Boden bilden eine Einheit
- auf den Grundstücken ruhen keine wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen
- weitere Gebäude, die Einfluss auf den Kaufpreis haben, sind nicht vorhanden
- Erbbaurecht wird ausgeschlossen
- persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse liegen nicht vor

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften für die Stadt Halle (Saale)

Die nachstehenden Ergebnisse der Untersuchung umfassen Gebäude aller Baujahresgruppen.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser lagen 34 Kauffälle vor und für Doppelhaushälften lagen 17 Kauffälle vor. Die ausgewerteten Kauffälle lagen wie folgt in den einzelnen Baujahresgruppen:

- Baujahr \leq 1948 23 Kauffälle
- Baujahr 1949 - 1990 14 Kauffälle
- Baujahr \geq 1991 14 Kauffälle

Die folgende Untersuchung umfasst ausschließlich Kauffälle mit einem Sachwert größer 100.000,- €.

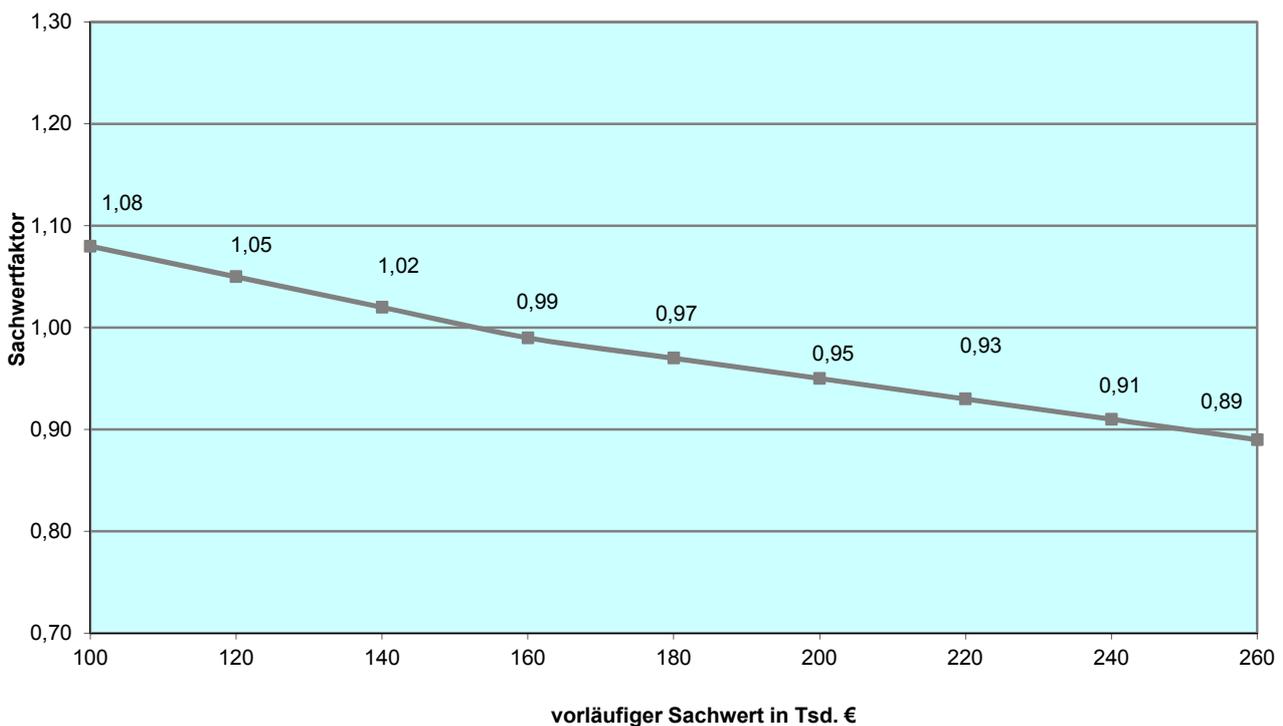
Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			51
Untersuchungszeitraum:	01/2012	06/2014	03/2013
Kaufpreis:	100.000 €	259.000 €	172.367 €
Sachwert:	105.000 €	260.000 €	173.902 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	60 €/m ²	170 €/m ²	107 €/m ²
Bodenwertanteil:	21.780 €	150.000 €	65.652 €
Grundstücksgröße:	215 m ²	1.475 m ²	630 m ²
Wohnfläche:	75 m ²	150 m ²	118 m ²
Gebäudestandard:	1,6	4,0	2,6
Baujahresspanne:	1910	2012	1962
Jahr der baulichen Veränderung:	1990	2012	1999
Restnutzungsdauer:	19 Jahre	73 Jahre	38 Jahre
Brutto-Grundfläche:	98 m ²	382 m ²	241 m ²
Kostenkennwerte:	583 €/m ²	1333 €/m ²	822 €/m ²
Unterkellerung:	0 %	100 %	73 %
Garage:	0	3	1

In der Stadt Halle (Saale) ist im Rahmen dieser Untersuchung lediglich eine Abhängigkeit vom Sachwert gegeben. Weitere Merkmale haben keinen Einfluss.

Die folgende Grafik stellt die Abhängigkeit vom Sachwert dar.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Halle (Saale)



Sachwertfaktoren für Reihenhäuser in der Stadt Halle (Saale)

Für die Reihenhäuser in der Stadt Halle (Saale) wurde eine separate Auswertung vorgenommen, da die einzelnen Abhängigkeiten anders gegeben sind als bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und bei den Doppelhaushälften.

Der Auswertung lagen insgesamt 70 Kauffälle zugrunde. Es hat sich herausgestellt, dass neu errichtete Reihenhäuser mit einem Baujahr \geq 1991 ein gesondertes Segment darstellen. Aus diesem Grund erfolgte die Analyse in Baujahresgruppen, woraus sich für die Neubauten \geq 1991 neben den Anpassungen an den Sachwert und die Wohnfläche ein Abschlag von 15 % ableitet.

Die ausgewerteten Kauffälle lagen wie folgt in den einzelnen Baujahresgruppen:

- Baujahr \leq 1948 52 Kauffälle
- Baujahr 1949 - 1990 6 Kauffälle
- Baujahr \geq 1991 12 Kauffälle

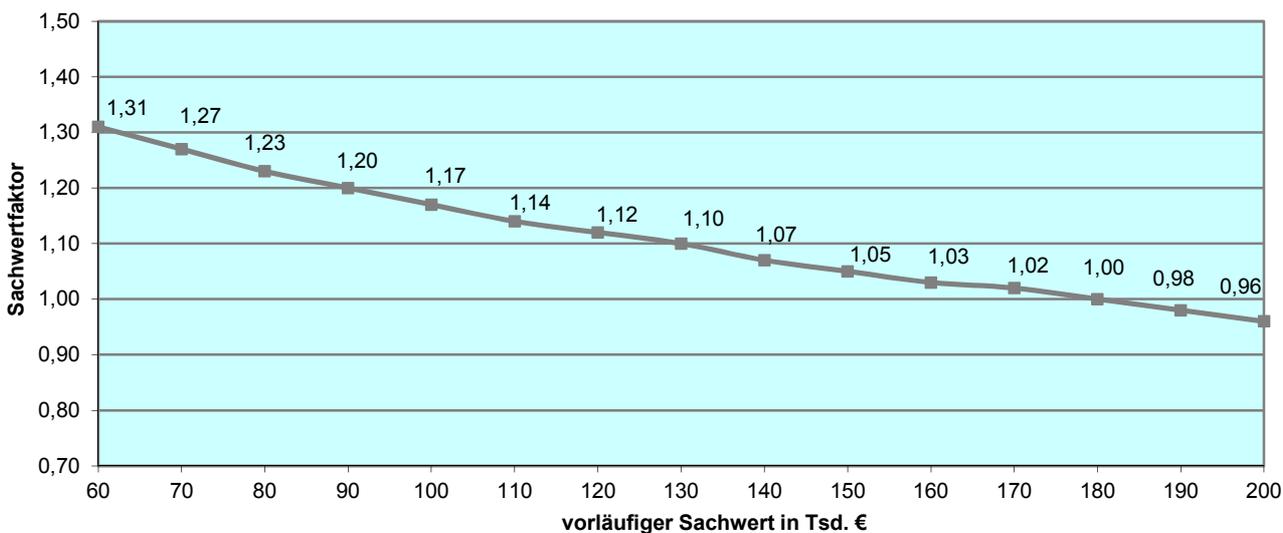
Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			70
Untersuchungszeitraum:	01/2012	10/2014	04/2013
Kaufpreis:	45.000 €	260.000 €	126.777 €
Sachwert:	59.000 €	200.000 €	114.200 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	50 €/m ²	150 €/m ²	120 €/m ²
Bodenwertanteil:	9.660 €	78.750 €	41.919 €
Grundstücksgröße:	135 m ²	545 m ²	308 m ²
Wohnfläche:	65 m ²	175 m ²	101 m ²
Gebäudestandard:	1,4	3,5	2,6
Baujahresspanne:	1870	2004	1943
Jahr der baulichen Veränderung:	1990	2012	2000
Restnutzungsdauer:	15 Jahre	66 Jahre	34 Jahre
Brutto-Grundfläche:	134 m ²	448 m ²	198 m ²
Kostenkennwerte:	524 €/m ²	960 €/m ²	708 €/m ²
Unterkellerung:	0 %	100 %	79 %
Garage:	0	2	1

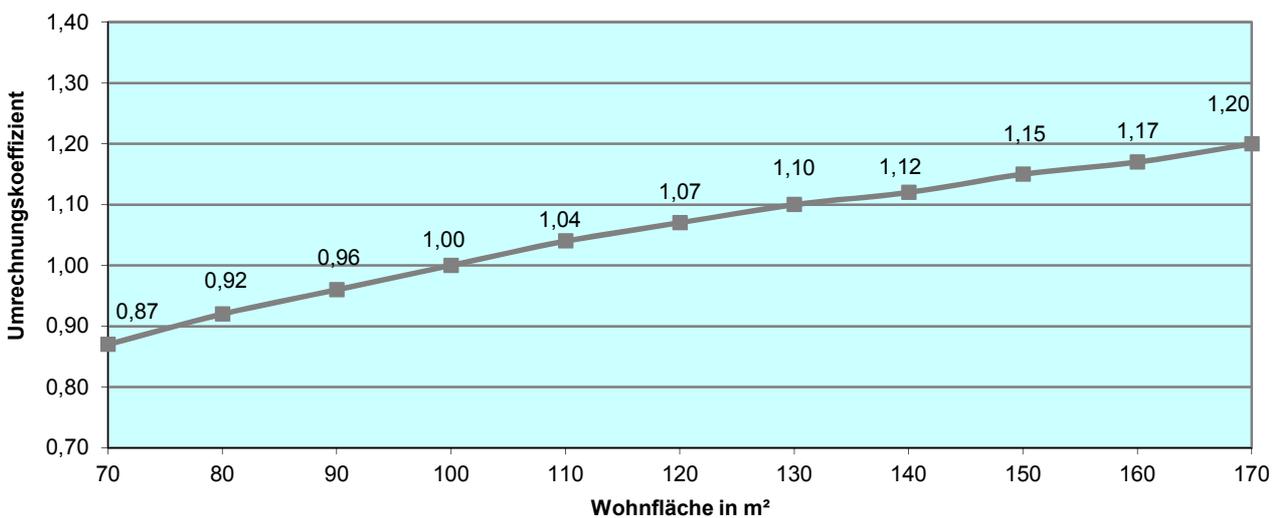
In der Stadt Halle (Saale) sind im Rahmen dieser Untersuchung neben der Abhängigkeit des Sachwertes Einflussnahmen durch die Wohnfläche und den Gebäudestandard gegeben. Wie schon angeführt, ist ein zusätzlicher Abschlag von 15 % für Neubauten \geq 1991 anzubringen. Weitere Merkmale haben keinen Einfluss.

Die folgende Grafik stellt die Abhängigkeit vom Sachwert dar. Für Objekte, deren Wohnfläche von 100 m² und der Standardstufe von 2,6 abweicht, ergeben sich Umrechnungskoeffizienten, die den dann folgenden Grafiken entnommen werden können.

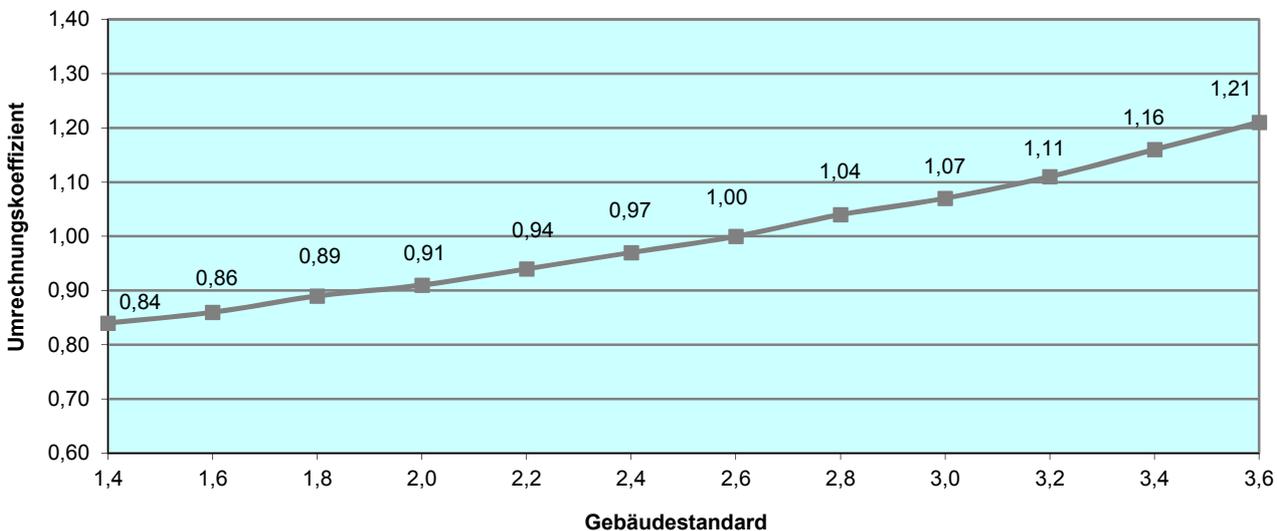
**Sachwertfaktoren für Reihenhäuser
– Stadt Halle (Saale) –**



**Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Wohnflächen
– Stadt Halle (Saale) –**



**Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Gebäudestandards
– Stadt Halle (Saale) –**



Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für die Landkreise Saalekreis und Burgenlandkreis

Bei dieser Untersuchung wurde keine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert festgestellt, jedoch besteht ein Einfluss des Regionstyps.

Die ausgewerteten Kauffälle lagen wie folgt in den einzelnen Baujahresgruppen:

- Baujahr <= 1948 52 Kauffälle
- Baujahr 1949 - 1990 69 Kauffälle
- Baujahr >= 1991 66 Kauffälle

Es wurden folgende Regionstypen untersucht:

- Großstadtrandlage mit insgesamt 20 Kauffällen und einem mittleren Bodenrichtwertniveau von 45 €/m²
- Mittelzentren mit insgesamt 33 Kauffällen und einem mittleren Bodenrichtwertniveau von 42 €/m²
- Grundzentren/ Fremdenverkehrsorte mit insgesamt 40 Kauffällen und einem mittleren Bodenrichtwertniveau von 29 €/m²
- Dörfer mit insgesamt 94 Kauffällen und einem mittleren Bodenrichtwertniveau von 22 €/m²

Der Regionstyp Grundzentren/ Fremdenverkehrsorte umfasst auch die Kleinstädte.

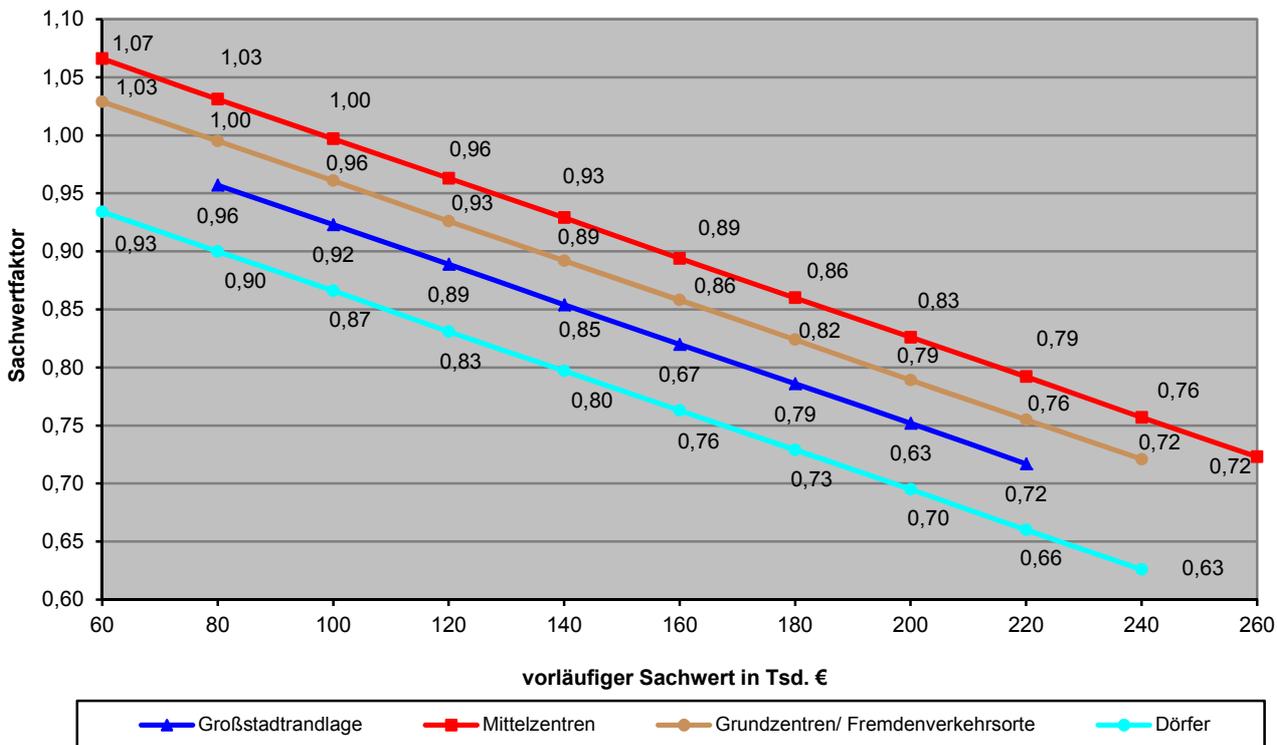
Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			187
Untersuchungszeitraum:	01/2012	08/2014	04/2013
Kaufpreis:	50.000 €	240.000 €	119.399 €
Sachwert:	54.000 €	249.000 €	144.683 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	75 €/m ²	29 €/m ²
Bodenwertanteil:	2.000 €	61.155 €	20.171 €
Grundstücksgröße:	162 m ²	1.470 m ²	734 m ²
Wohnfläche:	65 m ²	239 m ²	127 m ²
Gebäudestandard:	1,1	4,4	2,6
Baujahresspanne:	1700	2013	1965
Jahr der baulichen Veränderung:	1990	2014	2000
Restnutzungsdauer:	20 Jahre	72 Jahre	39 Jahre
Brutto-Grundfläche:	80 m ²	710 m ²	258 m ²
Kostenkennwerte:	552 €/m ²	1215 €/m ²	836 €/m ²
Kellergeschoss-Unterkellerung:	0 %	100 %	66 %
Garage:	0	2	1

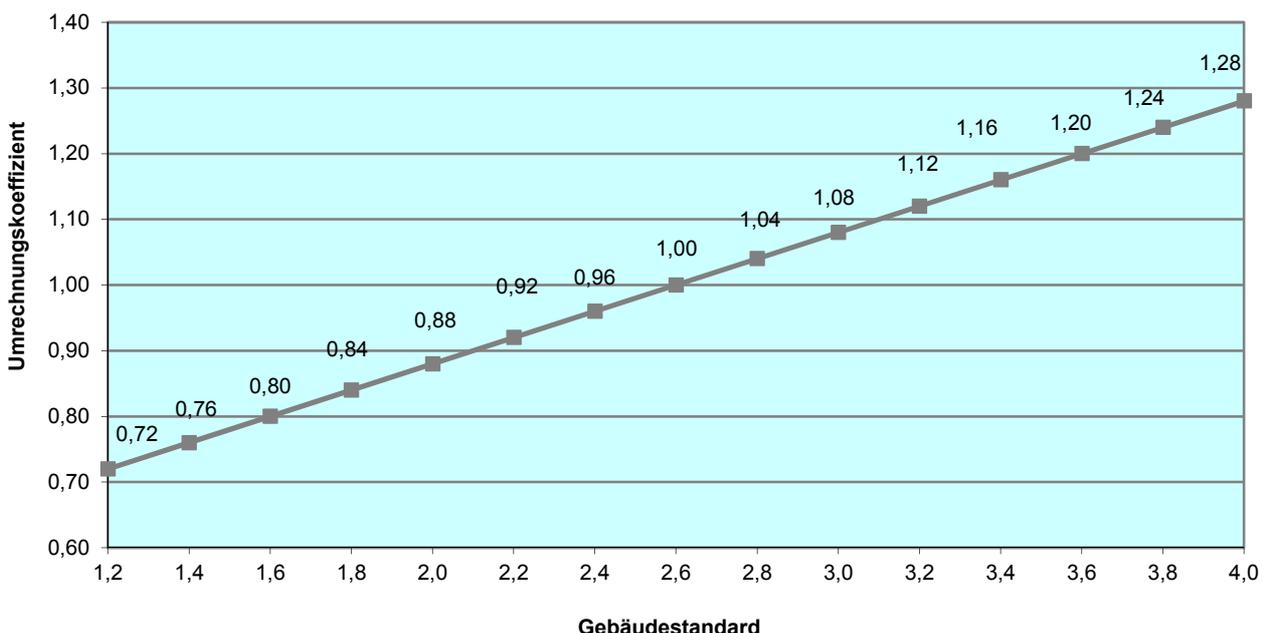
In den beiden Landkreisen ist neben der Abhängigkeit vom Sachwert ein Einfluss des Regionstyps und der Standardstufe gegeben. Andere mögliche Einflussgrößen wurden untersucht, weitere Abhängigkeiten ergaben sich nicht.

Die folgende Grafik stellt die Abhängigkeit von den Merkmalen Sachwert und Regionstyp dar. Für Objekte, deren Gebäudestandard von 2,6 abweicht, ergeben sich Umrechnungskoeffizienten, die der dann folgenden Grafik entnommen werden können.

Sachwertfaktoren für freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit vom Sachwert
 – Landkreise Saalekreis und Burgenlandkreis –



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Gebäudestandard
 – Landkreise Saalekreis und Burgenlandkreis –



Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für den Landkreis Mansfeld-Südharz

Bei dieser Untersuchung wurde keine Abhängigkeit zum Bodenrichtwert festgestellt, es lagen rd. 70 % der Kauffälle bei einem Bodenrichtwertniveau unter 20 €/m².

Die ausgewerteten Kauffälle lagen wie folgt in den einzelnen Baujahresgruppen:

- Baujahr <= 1948 42 Kauffälle
- Baujahr 1949 - 1990 36 Kauffälle
- Baujahr >= 1991 11 Kauffälle

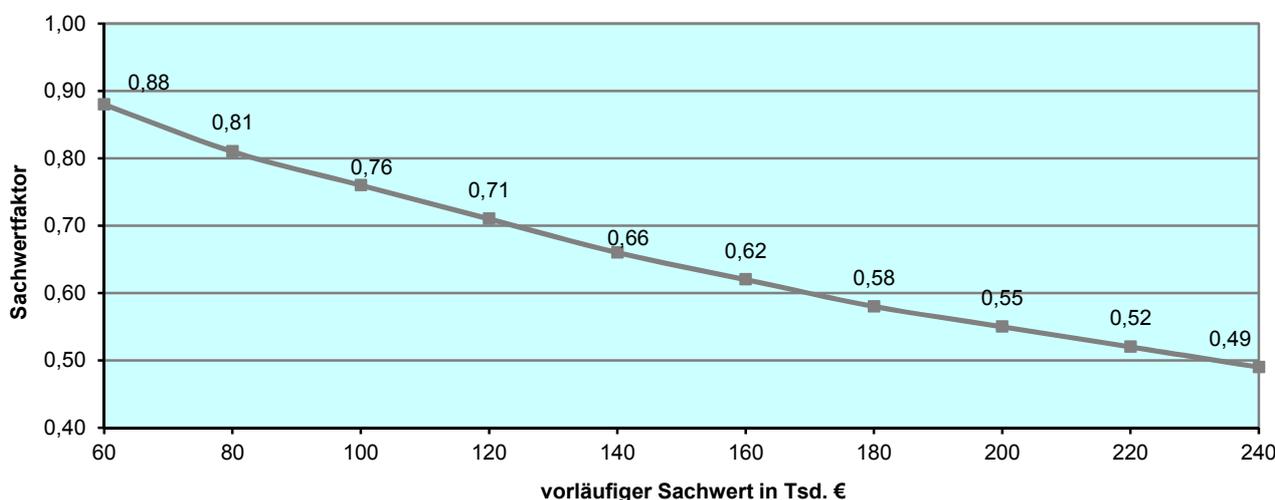
Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			89
Untersuchungszeitraum:	01/2012	08/2014	03/2013
Kaufpreis:	19.000 €	141.000 €	76.993 €
Sachwert:	21.000 €	230.000 €	106.156 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	45 €/m ²	17 €/m ²
Bodenwertanteil:	2.880 €	54.000 €	11.790 €
Grundstücksgröße:	160 m ²	1.991 m ²	797 m ²
Wohnfläche:	65 m ²	174 m ²	123 m ²
Gebäudestandard:	1,7	3,7	2,3
Baujahresspanne:	1876	2003	1947
Jahr der baulichen Veränderung:	1991	2012	2000
Restnutzungsdauer:	15 Jahre	61 Jahre	29 Jahre
Brutto-Grundfläche:	125 m ²	500 m ²	267 m ²
Kostenkennwerte:	605 €/m ²	1.045 €/m ²	784 €/m ²
Kellergeschoss-Unterkellerung:	0 %	100 %	71 %
Garage:	0	4	1

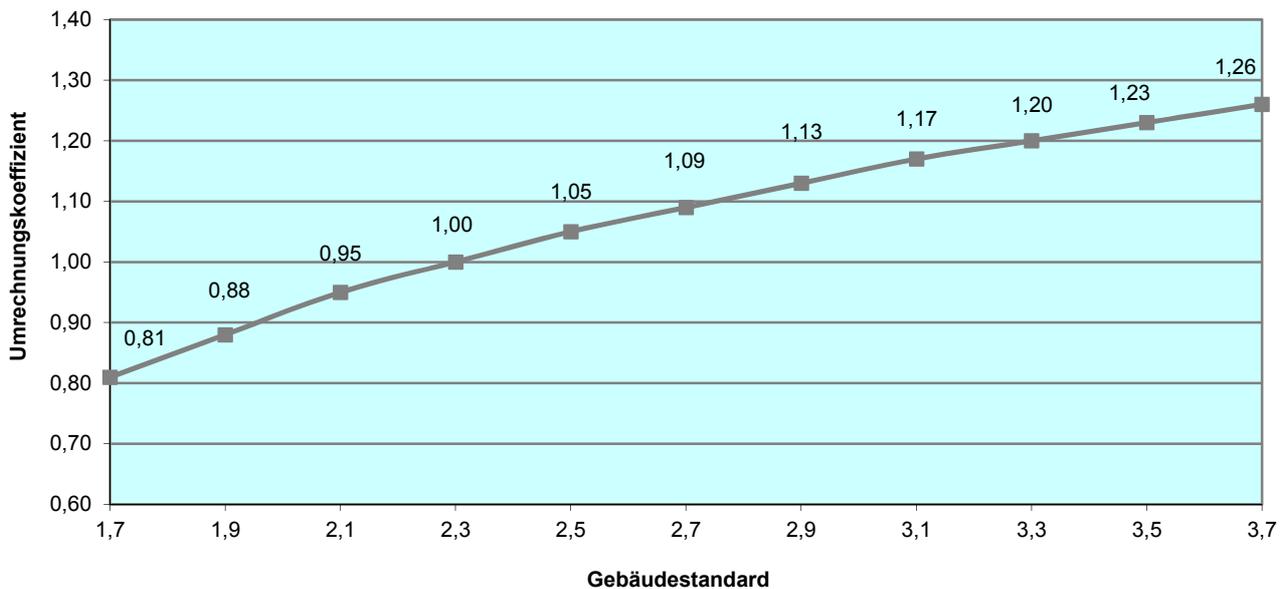
Es wurden noch weitere Einflussgrößen untersucht, jedoch ergab sich nur eine Abhängigkeit vom Gebäudestandard.

Die folgende Grafik stellt die Abhängigkeit vom Sachwert dar. Für Objekte, deren Gebäudestandard von 2,3 abweicht, ergeben sich Umrechnungskoeffizienten, die der dann folgenden Grafik entnommen werden können.

**Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit vom Sachwert
– Landkreis Mansfeld-Südharz –**



**Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Gebäudestandards
– Landkreis Mansfeld-Südharz –**



Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften für die Landkreise Saalekreis und Burgenlandkreis

Bei dieser Untersuchung wurde keine Abhängigkeit zum Bodenrichtwert festgestellt.

Die ausgewerteten Kauffälle lagen wie folgt in den einzelnen Baujahresgruppen:

- Baujahr <= 1948 48 Kauffälle
- Baujahr 1949 - 1990 16 Kauffälle
- Baujahr >= 1991 40 Kauffälle

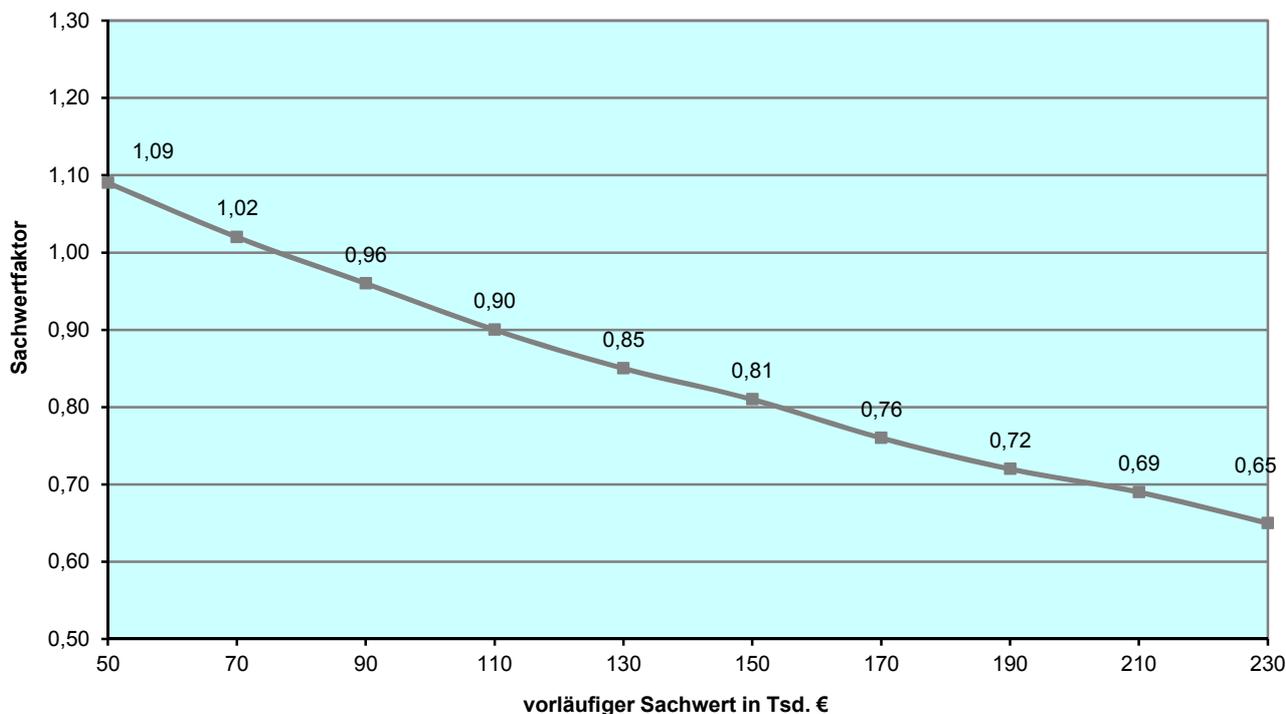
Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			104
Untersuchungszeitraum:	01/2012	09/2014	06/2013
Kaufpreis:	45.000 €	200.000 €	103.066 €
Sachwert:	45.000 €	223.000 €	118.679 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	75 €/m ²	36 €/m ²
Bodenwertanteil:	1.680 €	42.000 €	13.878 €
Grundstücksgröße:	110 m ²	992 m ²	440 m ²
Wohnfläche:	67 m ²	200 m ²	119 m ²
Gebäudestandard:	1,7	3,5	2,6
Baujahresspanne:	1875	2007	1961
Jahr der baulichen Veränderung:	1992	2014	2001
Restnutzungsdauer:	20 Jahre	65 Jahre	39 Jahre
Brutto-Grundfläche:	108 m ²	438 m ²	232 m ²
Kostenkennwerte:	615 €/m ²	1.056 €/m ²	751 €/m ²
Kellergeschoss-Unterkellerung:	0 %	100 %	71 %
Garage:	0	2	1

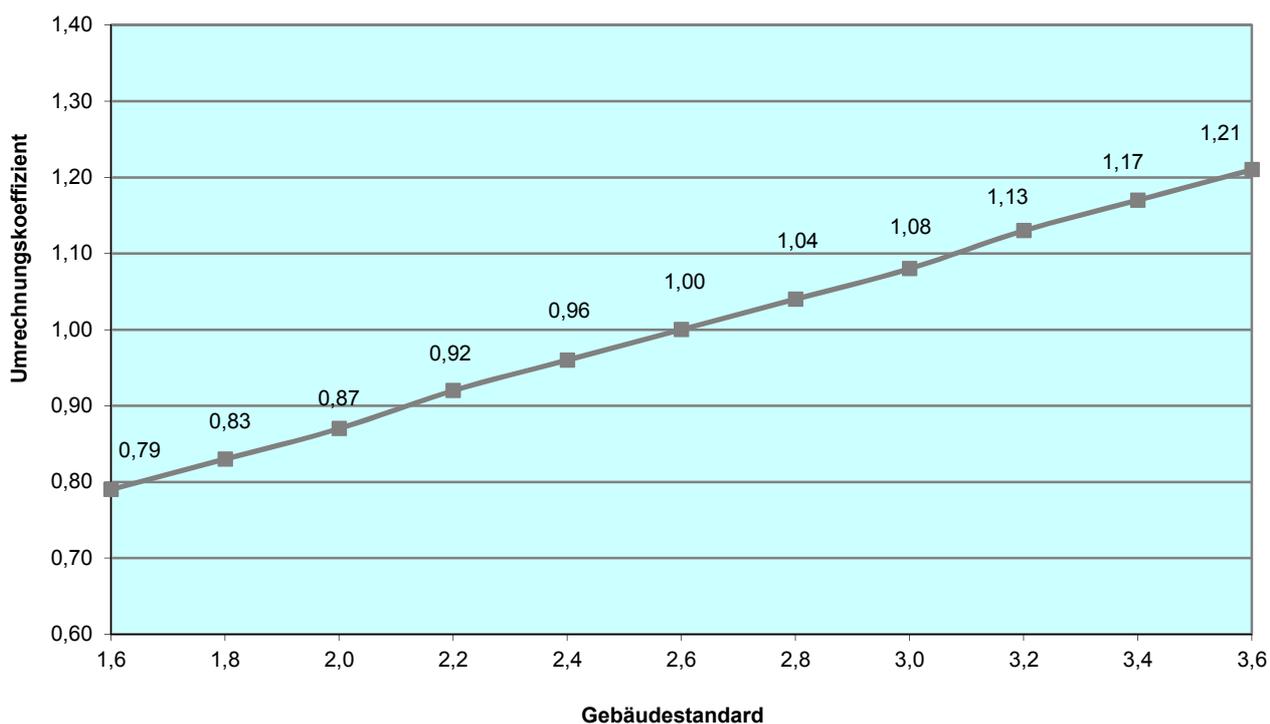
In den Landkreisen Saalkreis und Burgenlandkreis ist im Rahmen dieser Untersuchung neben der Abhängigkeit des Sachwertes lediglich ein Einfluss durch den Gebäudestandard gegeben. Weitere Merkmale haben keinen Einfluss.

Die folgende Grafik stellt die Abhängigkeit vom Sachwert dar. Für Objekte, deren Gebäudestandard von 2,6 abweicht, ergeben sich Umrechnungskoeffizienten, die der dann folgenden Grafik entnommen werden können.

**Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Sachwert für Reihenhäuser und Doppelhaushälften
– Landkreise Saalkreis und Burgenlandkreis –**



**Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Gebäudestandards
– Landkreise Saalkreis und Burgenlandkreis –**



Anwendung:

gegeben: Reihenhaus im Burgenlandkreis
vorläufiger Sachwert rd. 130.000 €
Gebäudestandard 2,2

gesucht: marktangepasster Sachwert

Berechnungsschritte: aus der Grafik wird abgegriffen der Sachwertfaktor 0,85
x 0,92 (Korrektur für abweichenden Gebäudestandard)

marktangepasster Sachwert: $130.000 \text{ €} \times 0,85 \times 0,92 = 101.660,- \text{ €}$

Für ein Reihenhaus in den Landkreisen Saalekreis und Burgenlandkreis ergibt sich anhand des oben angeführten Beispiels ein marktangepasster Sachwert von **rd. 102.000 €**.

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften für den Landkreis Mansfeld-Südharz

Die Auswertung umfasst für Reihennittel- und Reihennendhäuser 16 Kauffälle und für Doppelhaushälften 33 Kauffälle.

Die ausgewerteten Kauffälle lagen wie folgt in den einzelnen Baujahresgruppen:

- Baujahr <= 1948 35 Kauffälle
- Baujahr 1949 - 1990 3 Kauffälle
- Baujahr >= 1991 11 Kauffälle

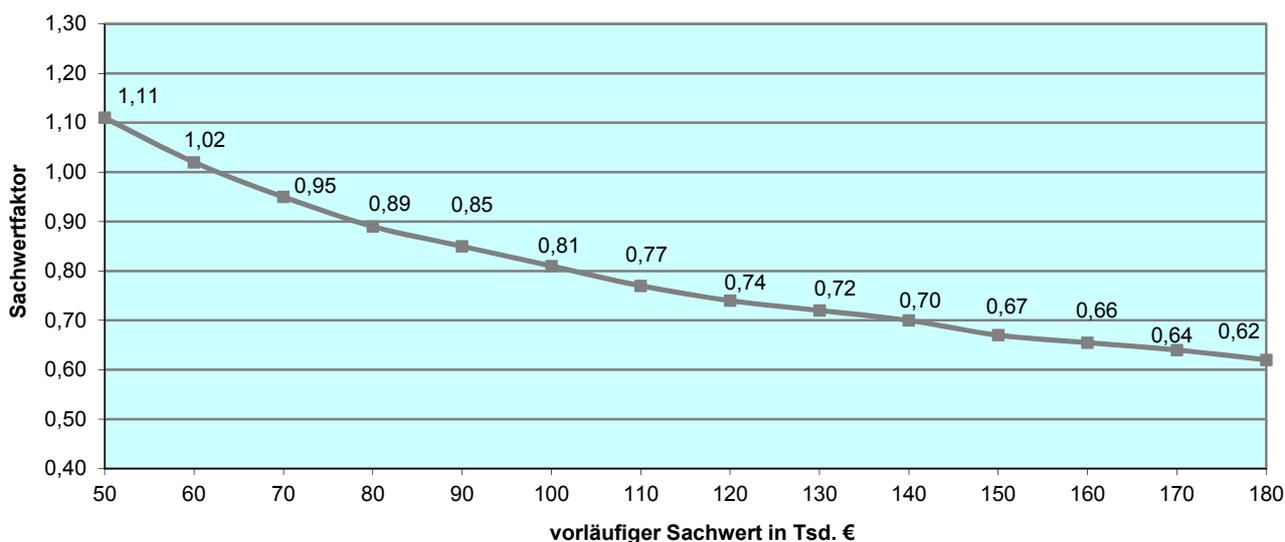
Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			49
Untersuchungszeitraum:	03/2012	07/2014	02/2013
Kaufpreis:	50.000 €	150.000 €	80.735 €
Sachwert:	52.000 €	211.000 €	101.204 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	50 €/m ²	21 €/m ²
Bodenwertanteil:	1.792 €	31.440 €	11.139 €
Grundstücksgröße:	162 m ²	1.478 m ²	626 m ²
Wohnfläche:	85 m ²	240 m ²	127 m ²
Gebäudestandard:	1,5	3,4	2,5
Baujahresspanne:	1850	2008	1939
Jahr der baulichen Veränderung:	1990	2013	2000
Restnutzungsdauer:	10 Jahre	66 Jahre	32 Jahre
Brutto-Grundfläche:	124 m ²	572 m ²	256 m ²
Kostenkennwerte:	609 €/m ²	985 €/m ²	743 €/m ²
Kellergeschoss-Unterkellerung:	0 %	100 %	71 %
Garage:	0	2	1

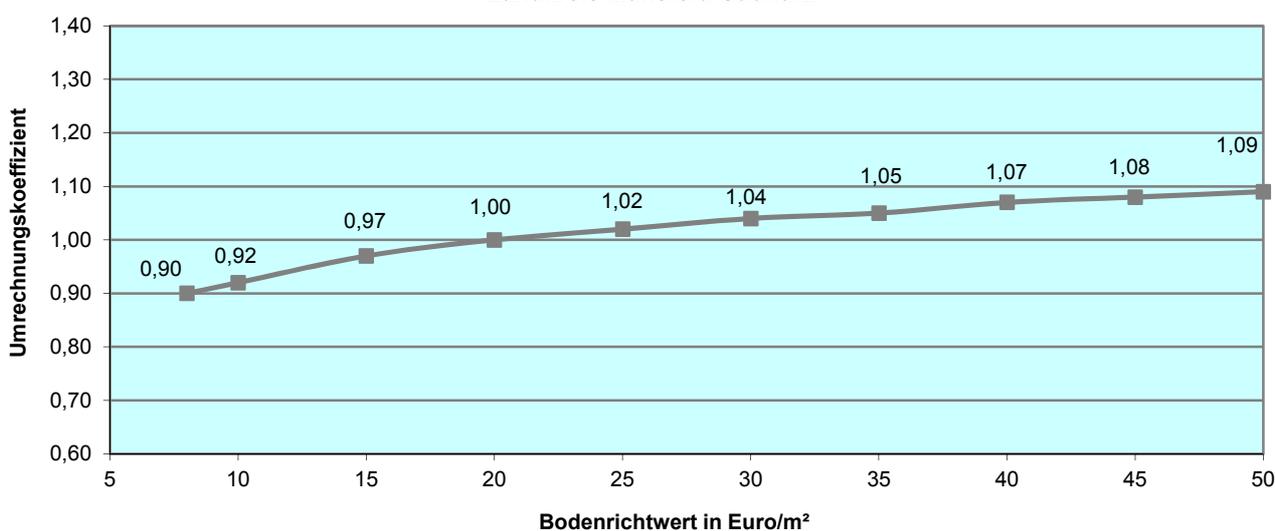
Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist im Landkreis Mansfeld-Südharz im Rahmen dieser Untersuchung neben der Abhängigkeit des Sachwertes und des Bodenrichtwertes ein Einfluss des Gebäudestandards gegeben. Weitere Merkmale haben keinen Einfluss.

Die folgende Grafik stellt die Abhängigkeit vom Sachwert dar. Für Objekte, deren Bodenrichtwert von 20 Euro/m² abweicht, ergeben sich Umrechnungskoeffizienten, die der dann folgenden Grafik entnommen werden können. Mit den Koeffizienten in der letzten Grafik ist abschließend die Abweichung des Gebäudestandards von 2,5 zu berücksichtigen.

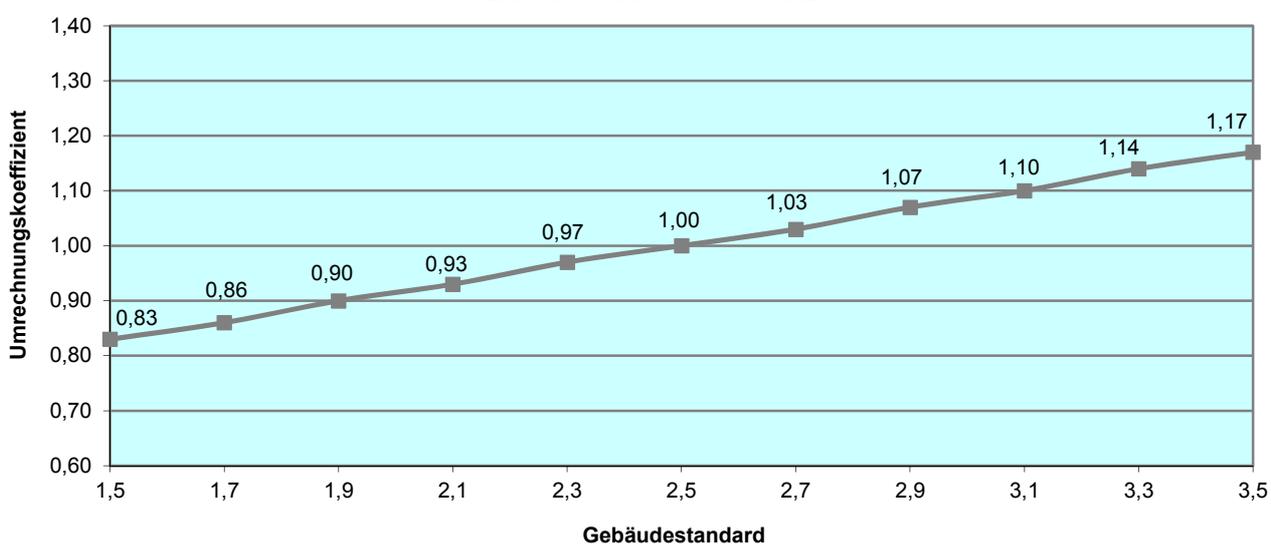
**Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Abhängigkeit vom Sachwert
– Landkreis Mansfeld-Südharz –**



**Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung einer abweichenden Lage (Bodenrichtwert)
– Landkreis Mansfeld-Südharz –**



**Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Gebäudestandards
– Landkreis Mansfeld-Südharz –**



Anwendung:

gegeben: Reihenhaus in Mansfeld-Südharz
vorläufiger Sachwert rd. 110.000 €
Bodenrichtwert 40 €/m²
Gebäudestandard 2,9

gesucht: marktangepasster Sachwert

Berechnungsschritte: aus der Grafik wird abgegriffen der Sachwertfaktor 0,77
x 1,07 (Korrektur für abweichenden Bodenrichtwert)
x 1,07 (Korrektur für abweichenden Gebäudestandard)

marktangepasster Sachwert: $110.000 \text{ €} \times 0,77 \times 1,07 \times 1,07 = 96.973,- \text{ €}$

Für ein Reihenhaus im Landkreis Mansfeld-Südharz ergibt sich anhand des oben angeführten Beispiels ein marktangepasster Sachwert von **rd. 97.000 €**.

7.4 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 Liegenschaftszinssätze, sind also bei der Immobilienwertermittlung je nach dem zur Auswahl stehenden Verfahren heranzuziehen. So sind die Ertragsfaktoren für das Vergleichswertverfahren, 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 Jahresnettokaltemiete. Von Bedeutung ist hier der Unterschied zwischen der Jahresnettokaltemiete 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 großen 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.

1. Ermittlung des Näherungswertes durch die Grundformel: $p = RE / KP$

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

2. Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes durch Annäherung:

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

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

3. Weitere Iterationsschritte bis der Zinssatz annähernd konstant bleibt.

Die Anwendung der hiernach abgeleiteten Liegenschaftszinssätze im Ertragswertverfahren ist nur dann sachgerecht, wenn das Bewertungsmodell des einzelnen Bewertungsfalles dem Modell der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes entspricht. Um 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	<p>Mehrfamilienhäuser / Wohn- und Geschäftshäuser</p> <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 Objekte.
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 3 der SW-RL.
Restnutzungsdauer (RND)	<p>GND – Alter</p> <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)	Durchschnittliche pauschalierte Bewirtschaftungskosten in v.H. der Nettokaltmiete nach Sprengnetter Arbeitsmaterialien, Band II Abschnitt 3.05.
Reinertrag (RE)	RoE – BWK
Bodenwert	Bodenrichtwert (beitrags- und abgabefrei) für objekttypische Nutzung und Größe, separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespaltert.

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.

Nachfolgende Ergebnisse basieren auf der Fortführung der im Grundstücksmarktbericht 2014 veröffentlichten Untersuchung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am Standort Magdeburg. Dazu wurden vorrangig Kauffälle aus den Jahren 2013 und 2014 herangezogen. Die dargestellten Verhältnisse beziehen sich auf die in diesem Zeitraum vorherrschende Marktsituation in den aufgeführten regionalen und sektoralen Teilmärkten.

In die Untersuchung sind ausschließlich Erwerbsvorgänge einbezogen worden, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Der in den Mehrfamilienhäusern und in den Wohn- und Geschäftshäusern vorhandene Wohn- und Nutzflächenbestand ist vollständig vermietet.

Land Sachsen-Anhalt

Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil <= 20 %

Für die Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil <= 20 % sind die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für die Mittelzentren mit der Großstadt Dessau-Roßlau sowie für die Großstadtrandlagen, Grundzentren/Kleinstädte, Fremdenverkehrsorte und Dörfer ermittelt worden. Die Stichprobe für die Mittelzentren und die Großstadt Dessau-Roßlau enthält keine Objekte mit Gewerbeeinheiten. In der Stichprobe der übrigen Regionstypen sind drei Objekte mit einem gewerblichen Mietpreisanteil zwischen 14 % und 18 % enthalten.

Mittelzentren und die Großstadt Dessau-Roßlau			
Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			56
Untersuchungszeitraum:	11/2012	07/2014	09/2013
Baujahr:	1680	1988	1907
Jahr der baulichen Veränderung:	1993	2012	1999
Restnutzungsdauer in Jahren:	20	55	27
Wohn-/Nutzfläche je Haus in m²:	128	980	380
Zahl der vorhandenen Wohneinheiten (WE):	3	12	5
Wohn-/Nutzfläche je Wohneinheit in m²:	41	123	74
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m²:	3,80	6,00	4,76
Bewirtschaftungskosten in %:	12	36	30
Bodenwert in Euro/m²:	13	120	51

Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil <= 20 %			
Mittelzentren und die Großstadt Dessau-Roßlau			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz	3,1 - 8,7	5,6	1,5
Rohertragsfaktor	15,6 - 6,6	10,1	2,3

Großstadtrandlagen, Grundzentren/Kleinstädte, Fremdenverkehrsorte und Dörfer			
Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			37
Untersuchungszeitraum:	11/2012	09/2014	11/2013
Baujahr:	1680	2002	1927
Jahr der baulichen Veränderung:	1993	2010	1999
Restnutzungsdauer in Jahren:	20	60	28
Wohn-/Nutzfläche je Haus in m ² :	144	3.348	481
Zahl der vorhandenen Wohneinheiten (WE):	3	42	7
Wohn-/Nutzfläche je Wohneinheit in m ² :	44	109	67
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m ² :	2,80	6,79	4,37
Bewirtschaftungskosten in %:	22	37	30
Bodenwert in Euro/m ² :	6	61	24

Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil <= 20 %

Großstadtrandlagen, Grundzentren/Kleinstädte, Fremdenverkehrsorte und Dörfer			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz	4,2 - 9,4	6,6	1,6
Rohertragsfaktor	13,5 - 6,4	9,0	1,6

Stadt Magdeburg

Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil <= 20 %

In den Berichtsjahren 2013 und 2014 sind anhand von aus Fragebögen entnommenen Nettokaltmieten, deren Marktüblichkeit überprüft wurde, den Angaben zu den Wohn- und Nutzflächengrößen, zum Ausstattungsstandard sowie zum Leerstand aktuelle Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser ermittelt worden. In der Stichprobe sind 9 Objekte enthalten, die über Gewerbeflächen in Größen von 50 m² bis 153 m² verfügen. Der gewerbliche Mietpreisanteil an der Gesamtmiete beträgt 3 % bis 20 %. Der in den Mehrfamilienhäusern vorhandene Wohn- und Nutzflächenbestand ist vollständig vermietet.

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			31
Untersuchungszeitraum:	11/2012	10/2014	09/2013
Baujahr:	1889	1995	1919
Jahr der baulichen Veränderung:	1995	2012	2000
Restnutzungsdauer in Jahren:	20	52	30
Wohn-/Nutzfläche je Haus in m ² :	216	2.551	908
Zahl der vorhandenen Wohneinheiten (WE):	3	41	14
Wohn-/Nutzfläche je Wohneinheit in m ² :	52	122	69
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m ² :	3,70	6,75	5,20
Bewirtschaftungskosten in %:	14	32	28
Bodenwert in Euro/m ² :	50	301	123

Aus der Analyse der 31 Kauffälle ergeben sich folgender Liegenschaftszinssatz und folgender Ertragsfaktor:

Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz und durchschnittlicher Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichem Mietpreisanteil <=20 % in der Landeshauptstadt Magdeburg			
	Spanne	Durchschnitt	Standard-abweichung
Liegenschaftszins	3,4 - 6,5	4,7	1,0
Rohertragsfaktor	17,2 - 8,1	11,7	1,7

Stadt Halle (Saale)

Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil <= 20 %

Eine Analyse von Ertragswertobjekten erfolgte für die Stadt Halle (Saale), da in den Landkreisen (Saalekreis, Burgenlandkreis, Landkreis Mansfeld-Südharz) für eine Auswertung nicht genügend Kauffälle vorlagen. Die Auswertung umfasst nur Mehrfamilienhäuser aus der Stadt Halle (Saale), die teil- und vollständig saniert sind. Es handelt sich hierbei ausschließlich um Altbauten mit einem Baujahr vor 1939.

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.

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			94
Untersuchungszeitraum:	01/2012	10/2014	05/2013
Baujahr:	1870	1939	1905
Jahr der baulichen Veränderung:	1994	2012	2000
Restnutzungsdauer in Jahren:	20	36	26
Wohn-/Nutzfläche je Haus in m ² :	220	1.241	630
Zahl der vorhandenen Wohneinheiten (WE):	3	18	9
Wohn-/Nutzfläche je Wohneinheit in m ² :			
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m ² :	3,50	6,80	5,30
Bewirtschaftungskosten in %:	27	34	29
Bodenwert in Euro/m ² :	50	250	120

* in 21 Objekten ist jeweils eine Gewerbeeinheit mit einer durchschnittlichen Nutzfläche von 85 m² enthalten und einem Mietanteil von unter 20 % der Gesamtmiete

Aus der Kaufpreisanalyse ergeben sich folgender Liegenschaftszinssatz und folgender Ertragsfaktor:

Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz und durchschnittlicher Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser in der Stadt Halle (Saale)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszins	1,3 - 8,7	4,7	1,8
Rohertragsfaktor	17,0 - 6,6	11,2	2,3

Stadt Halle (Saale) und Stadt Magdeburg

Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil > 20 %

Weiterhin wurde der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser in den Großstädten Halle und Magdeburg mit einem gewerblichen Mietpreisanteil von größer als 20 %, ermittelt. Die Kenngrößen der zugrunde gelegten Stichprobe werden nachfolgend beschrieben.

Großstädte Halle und Magdeburg ohne Dessau-Roßlau			
Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			41
Untersuchungszeitraum:	11/2012	07/2014	05/2013
Baujahr:	1545	1996	1895
Jahr der baulichen Veränderung:	1991	2012	1998
Restnutzungsdauer in Jahren:	20	53	28
Wohn-/Nutzfläche je Haus in m ² :	300	3.177	902
Zahl der vorhandenen Wohneinheiten (WE):	3	40	11
Wohn-/Nutzfläche je Wohneinheit in m ² :	44	185	91
gewerbliche Nutzfläche in m ² :	40	1.576	292
Bewirtschaftungskosten in %:	21	30	26
gewerblicher Mietpreisanteil in %	21	77	39
Bodenwert in Euro/m ² :	32	645	246

Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil > 20 %			
Großstädte Halle und Magdeburg ohne Dessau-Roßlau			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz	3,4 - 7,9	5,5	1,3
Rohertragsfaktor	14,8 - 7,5	10,9	1,8

7.5 Einfluss der Grundstücksgröße bei Bauland

Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel

Im Rahmen einer Analyse wurde die Abhängigkeit der Höhe des Quadratmeterpreises von der Grundstücksfläche bei Baugrundstücken im Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel untersucht.

In die Untersuchung wurden 542 Kauffälle von Baugrundstücken nach 1990 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. Vor der Ermittlung des Flächenumrechnungskoeffizienten erfolgte eine Normierung auf den mittleren Lagewert der Kaufpreise.

Die Untersuchung konnte keine mathematisch gesicherte und signifikante Abhängigkeit des Kaufpreises bzw. des Quadratmeterpreises von der Grundstücksfläche nachweisen.

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 nicht wesentlich geändert haben, so dass diese für das Berichtsjahr ebenfalls anzuwenden ist.

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 dem Regionstyp 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.

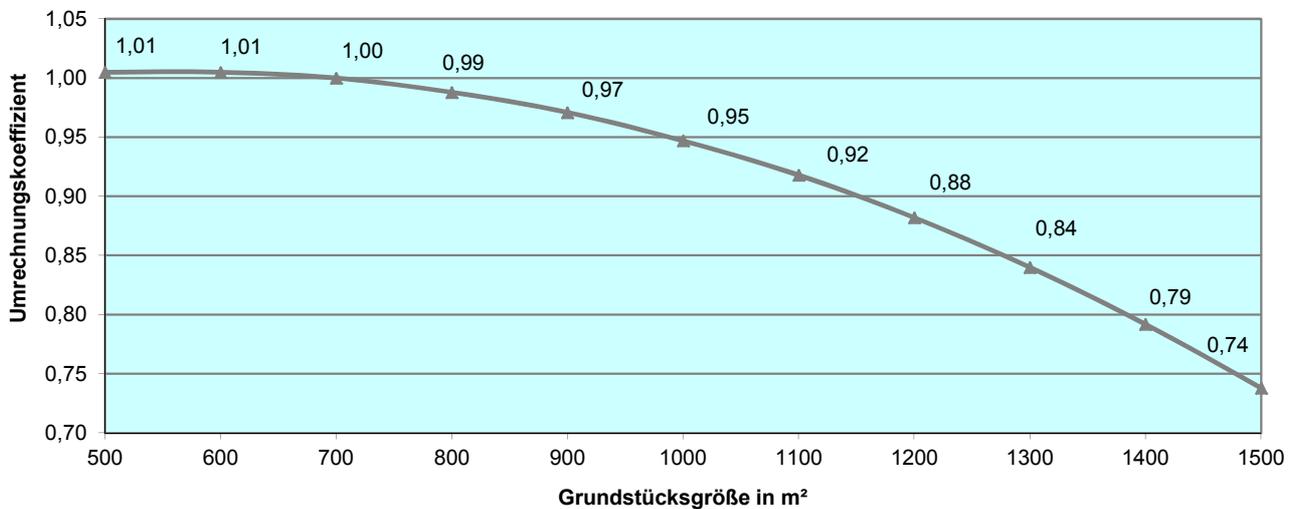
Stadt Magdeburg

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			122
Untersuchungszeitraum:	11/2010	10/2013	4/2012
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 zeigt die Umrechnungskoeffizienten, die die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße darstellen.

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



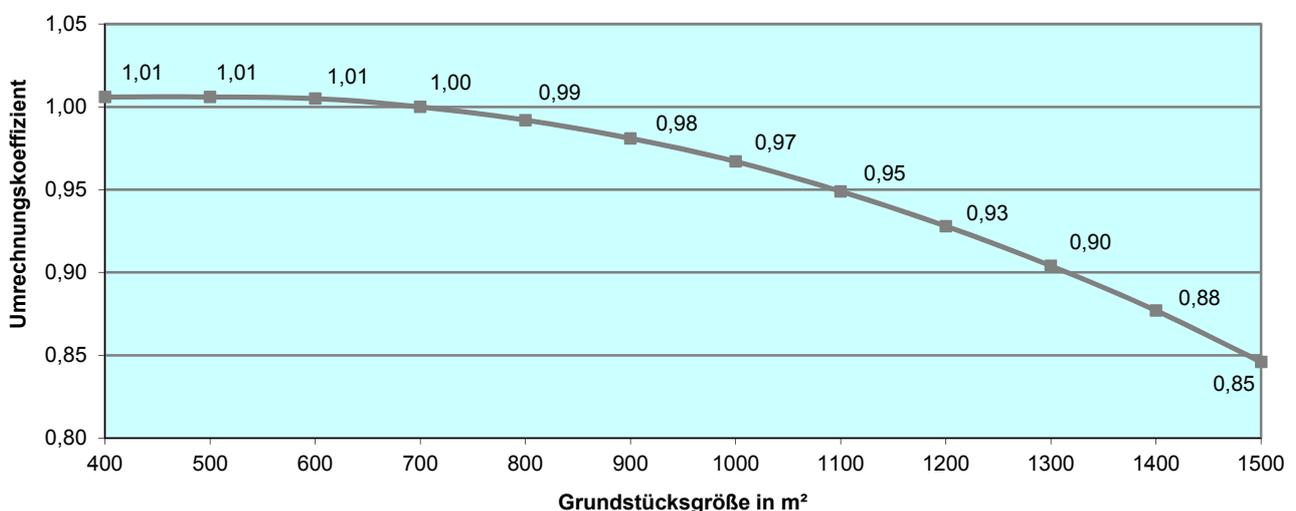
Großstadtrandlagen, Mittelzentren und Grundzentren

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			141
Untersuchungszeitraum:	11/2010	10/2013	6/2012
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 Großstadtrandlagen, Mittelzentren und Grundzentren



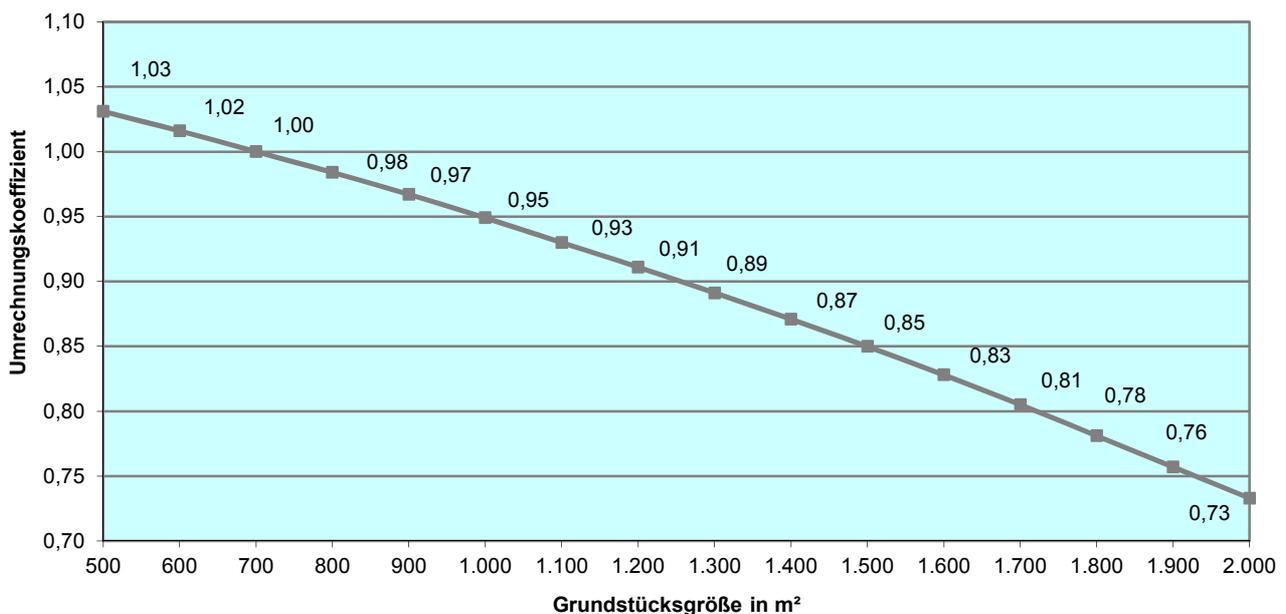
Dörfer und Fremdenverkehrsorte

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			111
Untersuchungszeitraum:	11/2010	10/2013	2/2012
Kaufpreis:	1.500 €	50.000 €	21.447 €
Vergleichswert:	3,00 €/m ²	61,27 €/m ²	28,06 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	59 €/m ²	28,75 €/m ²
Grundstücksgröße:	430 m ²	2.144 m ²	830 m ²
Grundstücksbreite:	11 m	40 m	23,1 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**

**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**

Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land**Abhängigkeit der Kaufpreise unbebauter Baugrundstücke von der Grundstücksgröße**

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

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

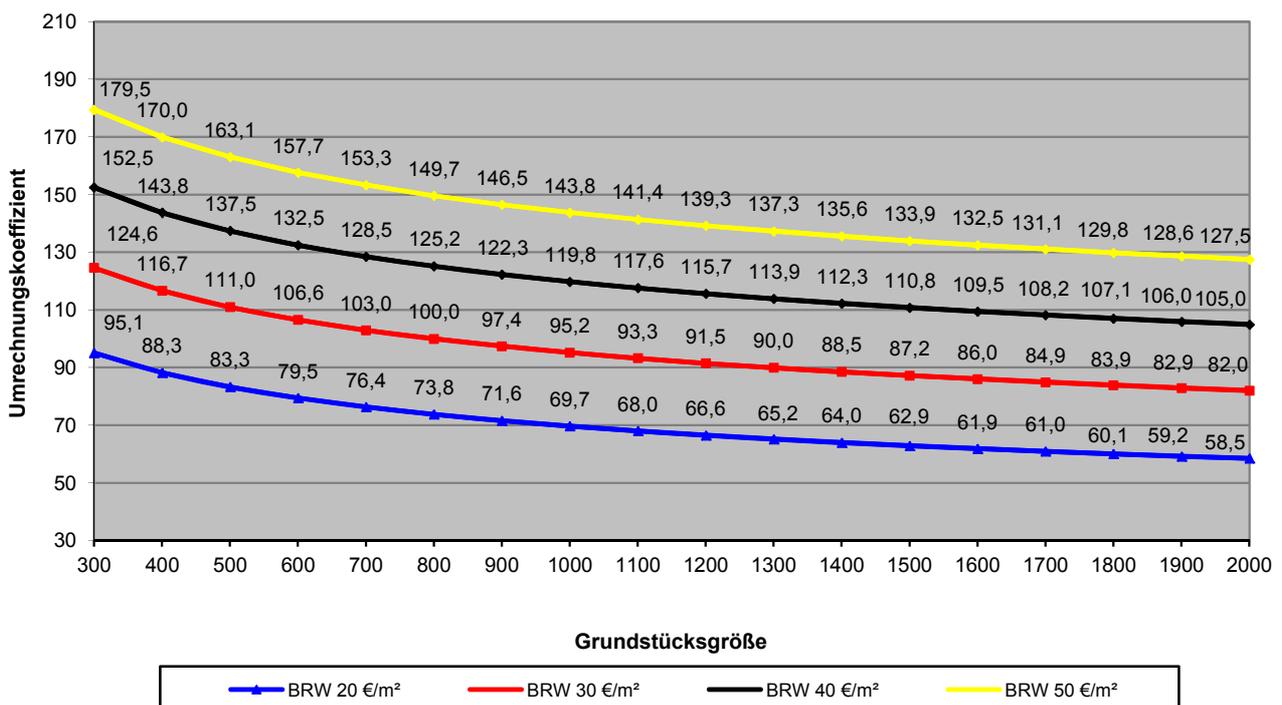
Mit Hilfe der ermittelten Umrechnungskoeffizienten können die Verkehrswerte von Bewertungsobjekten, die vom definierten Bodenrichtwertgrundstück abweichen, auf dessen Eigenschaften bezogen und angepasst werden.

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			809
Untersuchungszeitraum:	04/2000	07/2014	12/2004
Flächengröße:	300 m ²	2.000 m ²	803 m ²
Bodenrichtwert:	6 €/m ²	60 €/m ²	30 €/m ²
Kaufpreis:	5 €/m ²	60 €/m ²	26 €/m ²

In der nachfolgenden Grafik sind die Ergebnisse der Analyse für bestimmte Bodenrichtwerte, das heißt in Abhängigkeit zur Lage, dargestellt.

**Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen
beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken**



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

Einfluss der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus

Auf dem Grundstücksmarkt ist bei gleichartigen Baugrundstücken eine Abhängigkeit des Kaufpreises/m² von der Flächengröße zu erkennen. Kleinere Baugrundstücke weisen in der Regel höhere Quadratmeterpreise auf als größere Baugrundstücke. Für die Abhängigkeit von der Grundstücksfläche des auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogenen Bodenwertes werden für die Stadt Halle (Saale) sowie die Landkreise Saalkreis, 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.

Stadt Halle (Saale)

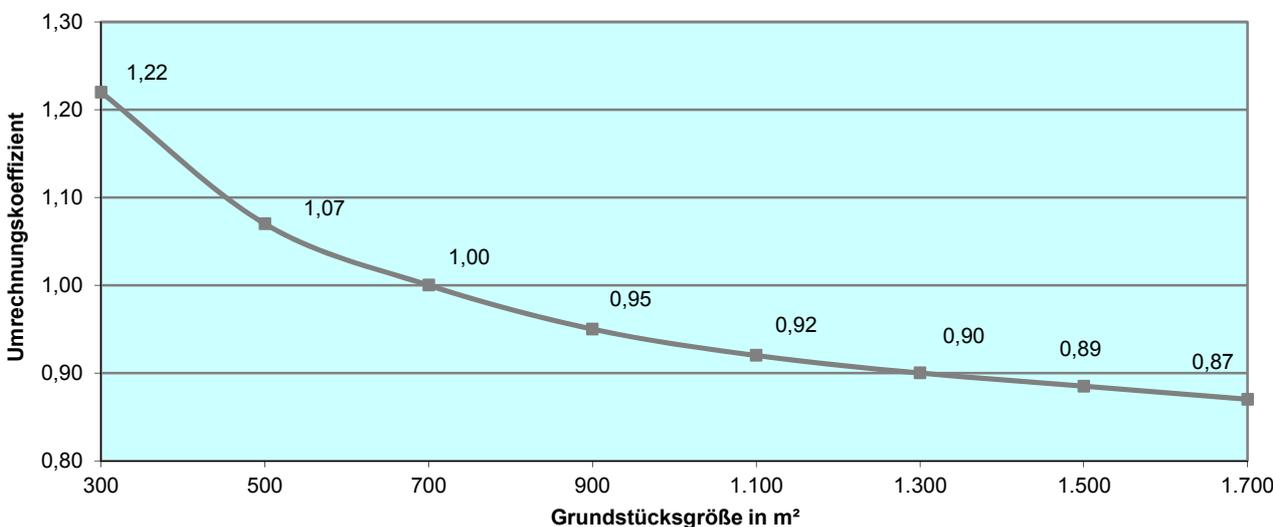
Die Untersuchung zu Halle (Saale) entstammt dem Grundstücksmarktbericht 2012 und wurde hier unverändert übernommen.

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			38
Untersuchungszeitraum:	11/2009	09/2011	09/2010
Kaufpreis:	32.670 €	130.000 €	60.460 €
Vergleichswert:	15 €/m ²	160 €/m ²	86 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	60 €/m ²	145 €/m ²	95 €/m ²
Grundstücksgröße:	363 m ²	1.770 m ²	685 m ²

Nach der Normierung der Kauffälle auf das mittlere Bodenrichtwertniveau von 90 €/m² ergibt sich als relevante Abhängigkeit nur die Flächengröße. Für Grundstücke, die von der durchschnittlichen Flächengröße von 700 m² abweichen, werden die Faktoren der folgenden Grafik entnommen.

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



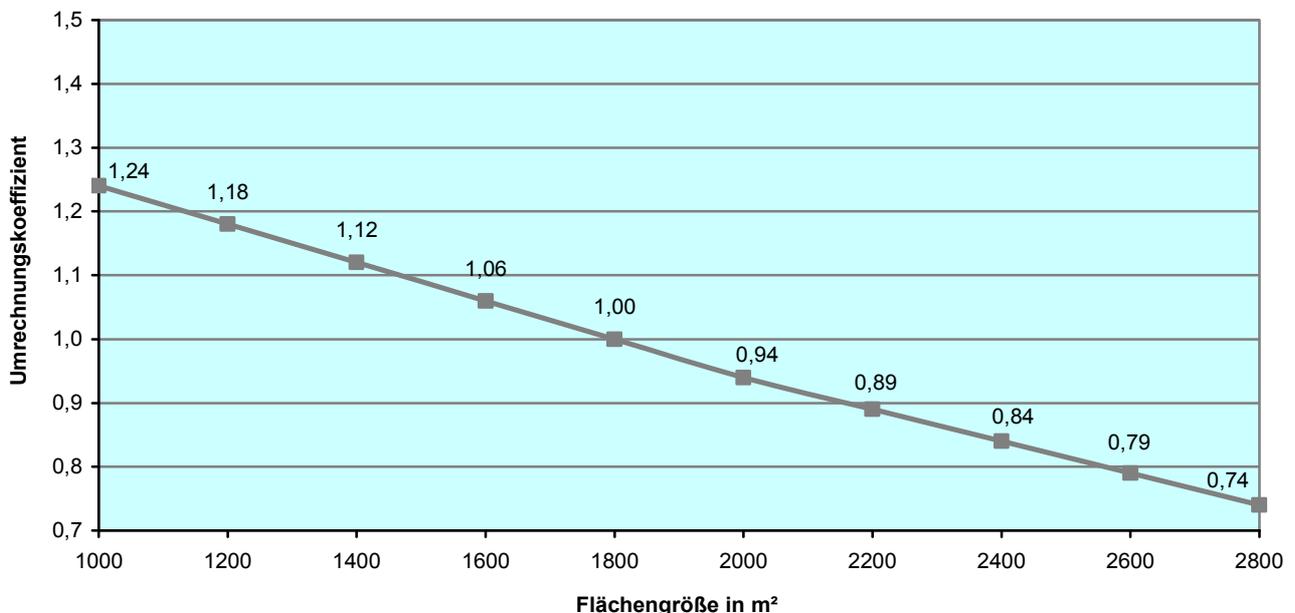
Landkreise Mansfeld-Südharz, Saalekreis und Burgenlandkreis

Die Untersuchung für die Landkreise zeigt, dass Baugrundstücke bis zu einer Größe von 1000 m² keine Flächenabhängigkeit aufweisen. Bei Baugrundstücken mit einer Grundstücksfläche darüber ist eine Abhängigkeit gegeben.

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			47
Untersuchungszeitraum:	12/2011	11/2013	12/2012
Kaufpreis:	9.828 €	98.000 €	32.225 €
Vergleichswert:	4,91 €/m ²	37,50 €/m ²	18,38 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	50 €/m ²	22,98 €/m ²
Grundstücksgröße:	1.055 m ²	2.800 m ²	1.888 m ²

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

**Anwendung:**

gegeben: Baugrundstück mit einer Fläche von 2.400 m² im Burgenlandkreis
Bodenwert mit 40 €/m² für eine Fläche von 1000 m²

gesucht: Bodenwert für das Baugrundstück

Berechnungsschritte: aus der Grafik werden die Faktoren abgegriffen

Faktoren: für Grundstücksgröße des Baugrundstücks: 0,84
für Grundstücksgröße des Bodenrichtwert-Grundstücks: 1,24

Vergleichswert: $40 \text{ €/m}^2 \cdot 0,84 / 1,24 = 27,10 \text{ €/m}^2$ **rd. 27 €/m²**

Für ein erschließungsbeitragsfreies Baugrundstück ergibt sich anhand des oben angeführten Beispiels ein flächenangepasster Bodenwert von **rd. 27 €/m²**.

7.6 Einflüsse bei landwirtschaftlichen Flächen

7.6.1 Vorbemerkung

Wie in Kapitel 6.2 dargestellt, sind die Preise von landwirtschaftlichen Grundstücken 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.

Neben der Abhängigkeit des Kaufpreises von der natürlichen Ertragsfähigkeit des Bodens (Bonität), für die als maßgebliches preisbildendes Kriterium schon langjährig Untersuchungen veröffentlicht werden, werden an dieser Stelle der Einfluss der Flächengröße und auch der Einfluss der Pachtverhältnisse auf den vereinbarten Kaufpreis untersucht und quantifiziert. Damit wird die Transparenz auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt optimiert und den Marktteilnehmern werden weitere, belastbare Parameter zur Beurteilung des Marktgeschehens zur Verfügung gestellt.

In den nachfolgenden Untersuchungen sind die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße und den Pachtverhältnisse sowie der Einfluss der natürlichen Ertragsfähigkeit des Bodens (Bonität) auf den vereinbarten Kaufpreis untersucht und quantifiziert. Mit diesen aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen am Markt abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten können wertbeeinflussende Abweichungen von Grundstücksmerkmalen berücksichtigt werden. Mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten lassen sich Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen der Flächengröße, des Pachtverhältnisses und der Bonität ergeben, erfassen und Kaufpreise vergleichbar machen.

7.6.2 Einfluss der Flächengröße auf das Preisniveau von Ackerland

Land Sachsen-Anhalt

Kaufpreise bilden sich unter dem Einfluss verschiedener Merkmale des Grundstücks und deren Ausprägung heraus. Es ist bekannt, dass die Kaufpreise auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt insbesondere von der Bodengüte (Bonität), der Lagequalität und in immer größerem Maße vom Zeitpunkt des Vertrages abhängen. Eine weitere Abhängigkeit, und zwar von der Flächengröße, konnte im Grundstücksmarktbericht 2012 erstmals quantifiziert werden.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses (OGAA) hatte hierzu eine landesweite Untersuchung durchgeführt und veröffentlicht. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

▪ Ansatz und Stichprobe

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 Bezugswert 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.

▪ Normierung und Regressionsanalyse

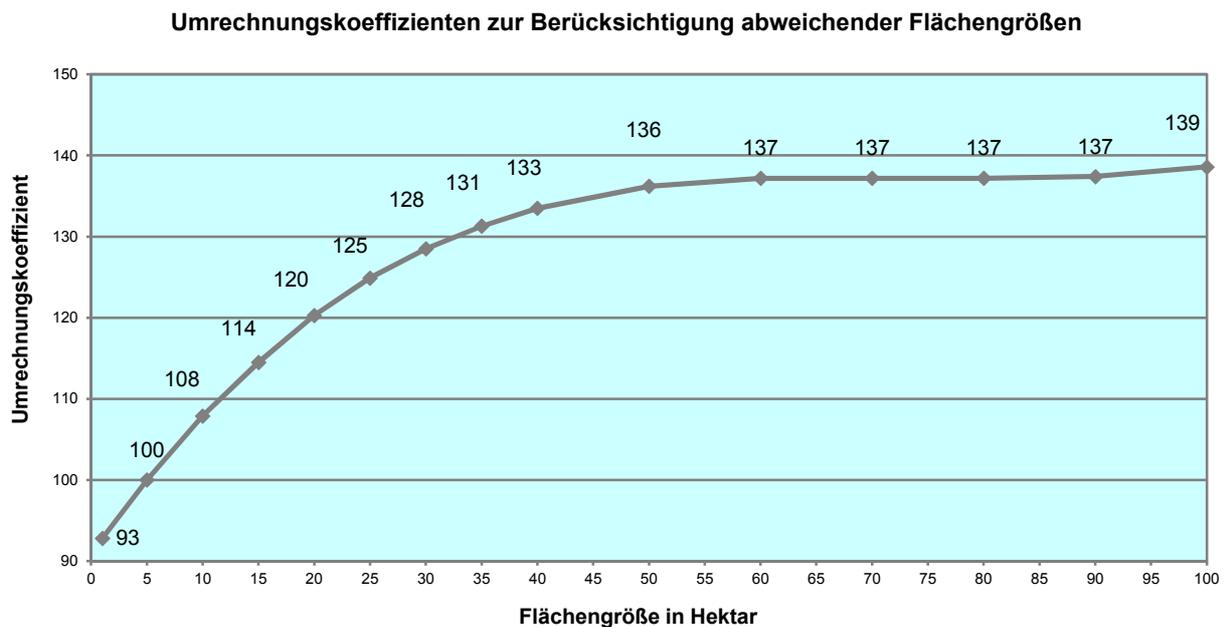
Eine vorangestellte nacheinander durchgeführte Quantifizierung der Abhängigkeiten von den genannten Einflussgrößen dient der Umrechnung aller selektierten Kaufpreise auf die mittlere Ackerzahl 67, den mittleren Kaufzeitpunkt (30.08.2008) und auf einen mittleren Lagewert 100 der gesamten Stichprobe. Im Ergebnis liegen normierte Kaufpreise vor.

Zur Ableitung einer Regressionsfunktion wurden die Flächengrößen in Klassen eingeteilt. Bei kleinen Flächen genügt es, eine Klassenbreite von fünf Hektar zu wählen. Die Anzahl der enthaltenen Elemente ist statistisch gesehen ausreichend, um einen Mittelwert sicher zu berechnen. Mit zunehmender Flächengröße nimmt die Kauffallanzahl ab. Die Klassenbreite muss demzufolge aufgeweitet werden, um die Anzahl der Kauffälle zu vergrößern. 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 mehr sinnvoll. Die Ergebnisse in den einzelnen Flächenklassen sind in den ersten sechs Spalten der folgenden Tabelle zusammengestellt.

Flächenklasse (ha)	Anzahl Kauffälle	mittl. Kaufzeitpunkt	mittl. Ackerzahl	mittl. Fläche (ha)	mittl. normierter Kaufpreis (€/m ²)	Umrechnungskoeffizient
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
100-150	7	16.03.2009	63	117,0	1,12	

Eine gute Annäherung an das Verhältnis zwischen Flächengröße und Kaufpreis zeigt eine Regressionsanalyse mit einer Funktion der Grundform $f(x) = ax^3 + bx^2 + cx + d$. Sie wurde für die zu untersuchende Abhängigkeit mit einem empirischen Bestimmtheitsmaß von $r^2 = 0,86$ abgeleitet. Diese Funktionsgleichung der vorgenommenen Auswertung ist in Umrechnungskoeffizienten umgesetzt, die **in der Tabelle** auf die **fett** gedruckten Flächengrößen bezogen sind. Die Umrechnungskoeffizienten werden für die Basisfläche 5 ha = 100 und nur bis maximal 100 ha angegeben. Für darüber liegende Flächengrößen gibt es nur noch gestreute Einzelwerte, mit denen die Funktionswerte nicht abzusichern sind.

Die nachfolgende Abbildung stellt die Umrechnungskoeffizienten grafisch dar.



Auf Anforderung verschiedener Nutzer wurden im vorangegangenen Berichtsjahr 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.

7.6.3 Einfluss der Pachtverhältnisse auf das Preisniveau von Ackerland

Land Sachsen-Anhalt

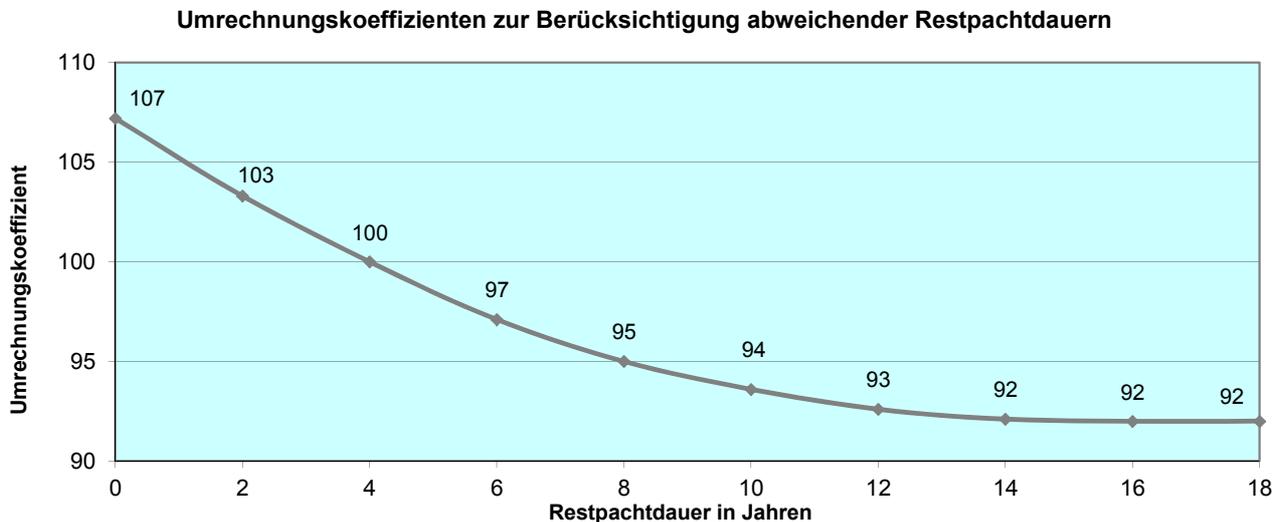
Nach Auswertung der an jeden Verkäufer und Käufer verschickten Fragebögen sind die Erkenntnisse soweit ausreichend, dass sich auch die Auswirkungen der Pachtsituation auf den Kaufpreis von Ackerflächen hinreichend genau ableiten und quantifizieren lassen.

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.

**Beispiel:**

Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2014 im Landkreis Börde 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:

Ackerzahl (Kapitel 7.6.4 Landkreis Börde)

Ackerzahl 90: UK 112

Ackerzahl 70: UK 96

Flächengröße (Kapitel 7.6.2)

Flächengröße 4 ha: UK 98

Flächengröße 1 ha: UK 93

Pachtsituation/Restpachtdauer (Kapitel 7.6.3)

Restpachtdauer 4 Jahre: UK 100

Restpachtdauer 8 Jahre: UK 95

Vorläufiger Vergleichswert:

$$2,30 \text{ Euro/m}^2 \times (96/112)_{\text{Ackerzahl}} \times (93/98)_{\text{Flächengröße}} \times (95/100)_{\text{Pachtsituation}} = 1,78 \text{ Euro/m}^2$$

Der vorläufige Vergleichswert bezieht sich auf eine verpachtete Ackerfläche in der betreffenden Bodenrichtwertzone zum 31.12.2014 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.

7.6.4 Einfluss der Bodengüte auf das Preisniveau von landwirtschaftlichen Flächen
Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel

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

Mit der durchgeführten Auswertung wurde der wertrelevante Einfluss der Bonität untersucht.

Abhängigkeit des Preises für Ackerland und Grünland von der Bonität (Ackerzahl und Grünlandzahl)

Die Auswertungen wurden einheitlich für den Landkreise Stendal und den Altmarkkreis Salzwedel durchgeführt. Die Merkmale der jeweiligen Stichprobe sind den Tabellen vor den Diagrammen zu entnehmen. Im Ergebnis der Untersuchungen konnte mit ausreichender statistischer Zuverlässigkeit eine näherungsweise lineare Abhängigkeit sowohl beim Ackerland als auch beim Grünland bestätigt werden.

Die folgenden Diagramme zeigen jeweils für Ackerland und Grünland die Umrechnungskoeffizienten, welche bei der Ermittlung des Bodenwertes aus Vergleichsfällen mit abweichenden Bonitäten zu verwenden sind.

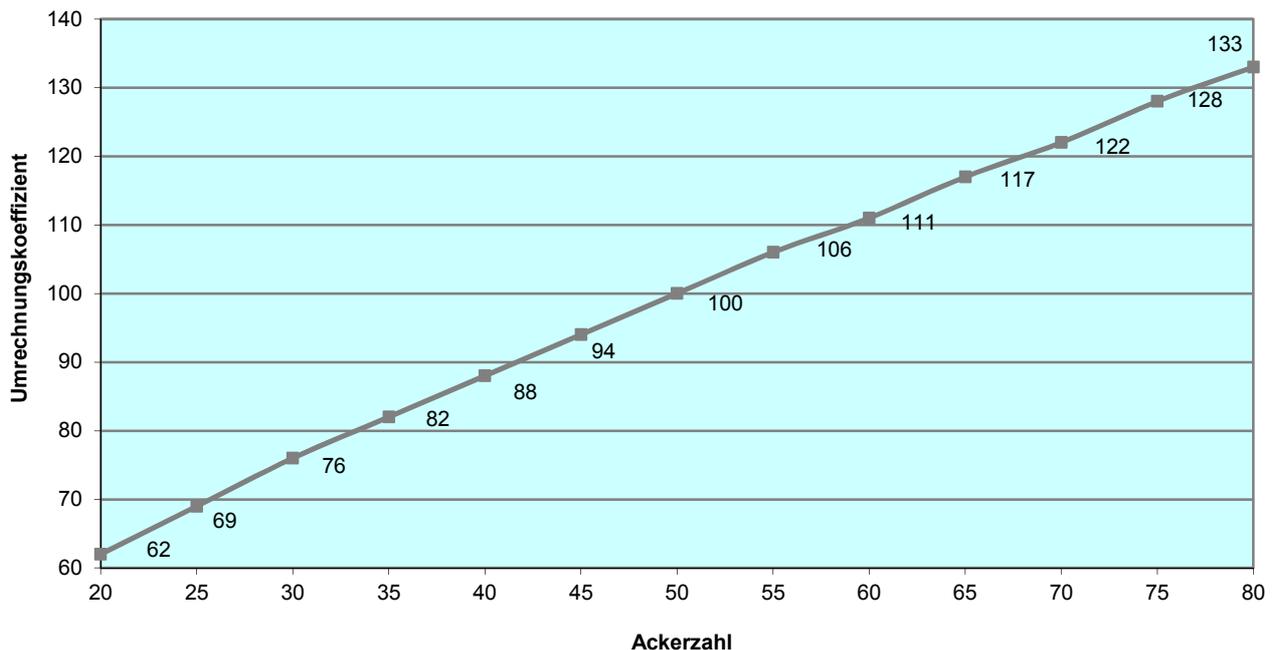
Einfluss der Bonität auf das Preisniveau von Ackerland

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			245
Untersuchungszeitraum:	11/2013	10/2014	04/2014
Kaufpreis:	0,20 €/m ²	1,74 €/m ²	0,78 €/m ² *
Ackerzahl:	22	78	41 *
Flächengröße:	0,25 ha	4,9 ha	1,7 ha

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Bodenwertzahlen beim Bodenwert von Ackerland



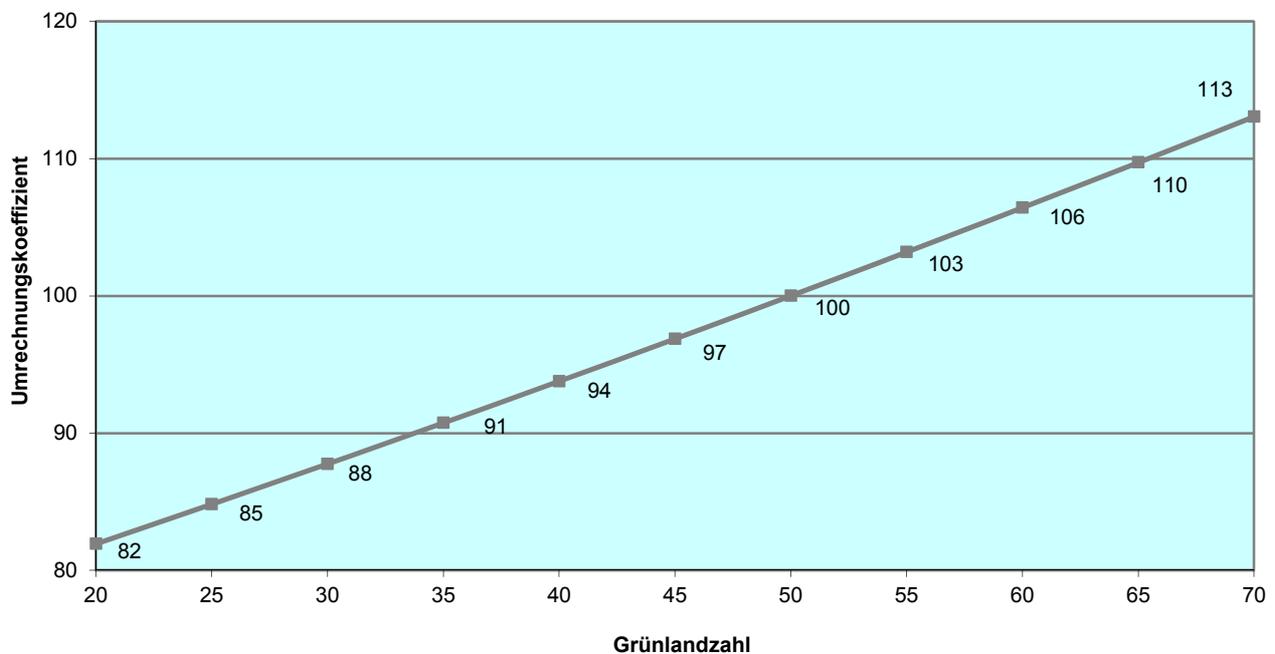
Einfluss der Bonität auf das Preisniveau von Grünland

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			113
Untersuchungszeitraum:	11/2013	10/2014	04/2014
Kaufpreis:	0,17 €/m ²	1,20 €/m ²	0,56 €/m ² *
Grünlandzahl:	16	69	42 *
Flächengröße:	0,25 ha	9,5 ha	2,0 ha

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle

**Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Bodenwertzahlen
beim Bodenwert von Grünland**



Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis

Einfluss der Bonität auf das Preisniveau von Ackerland

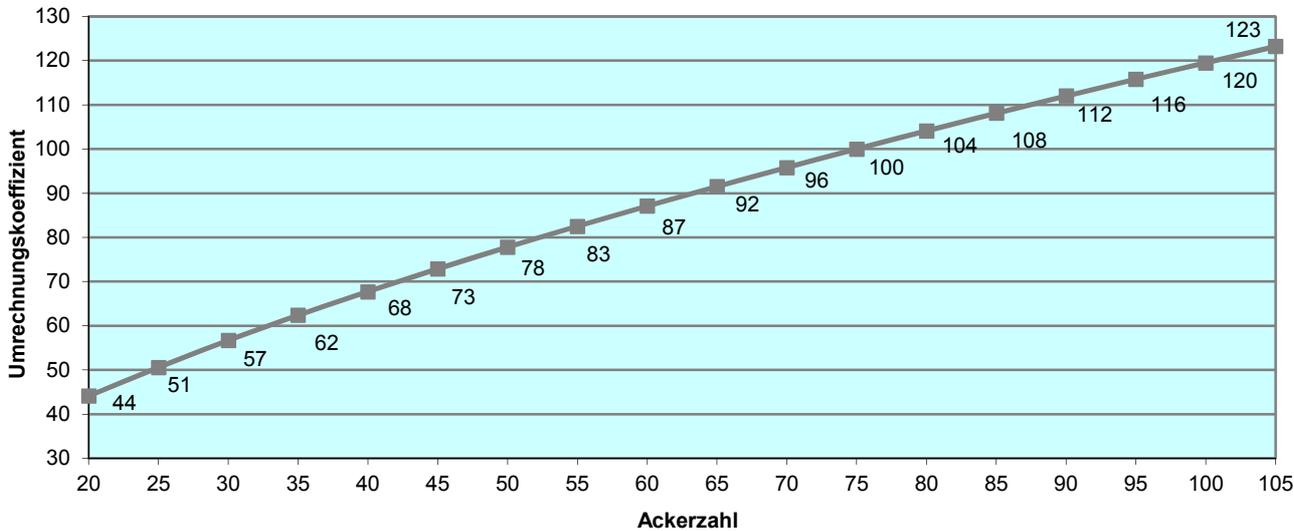
Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			1.752
Untersuchungszeitraum:	11/2012	12/2014	07/2014
Kaufpreis:	0,13 €/m ²	4,26 €/m ²	1,64 €/m ² *
Ackerzahl:	17	103	75 *
Flächengröße:	0,25 ha	72,0 ha	2,7 ha *

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle

Die folgende Grafik zeigt den Umrechnungskoeffizienten im Bereich der Landeshauptstadt Magdeburg und der Landkreise Harz, Börde, Salzlandkreis für Ackerland mit Ackerzahlen zwischen 20 und 105 Bodenpunkten.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Bodenwertzahlen beim Bodenwert von Ackerland



Einfluss der Bonität auf das Preisniveau von Grünland

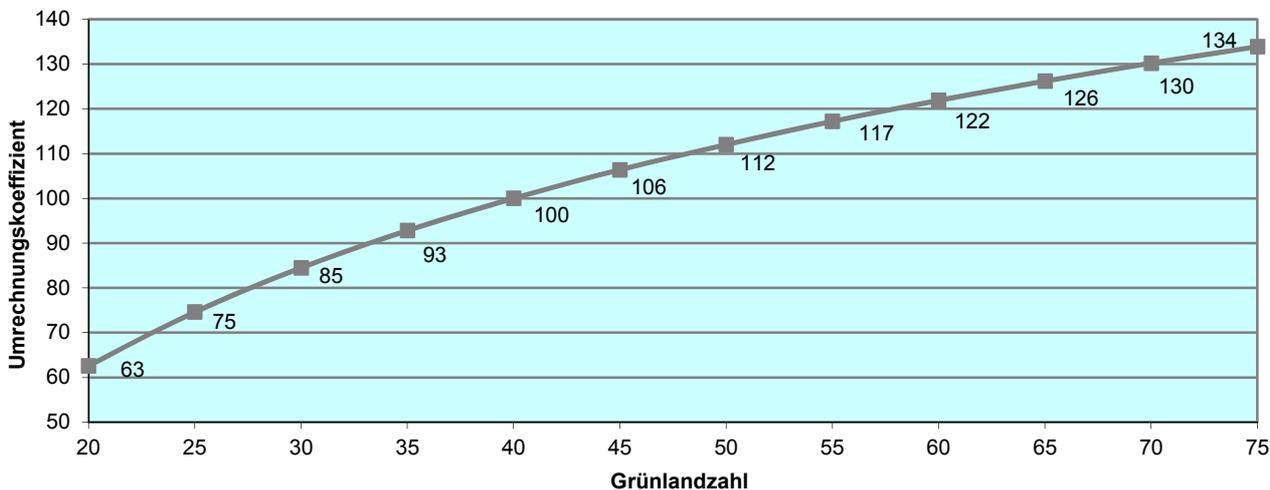
Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			515
Untersuchungszeitraum:	01/2010	12/2014	06/2012
Kaufpreis:	0,05 €/m ²	1,05 €/m ²	0,48 €/m ² *
Grünlandzahl:	16	90	43 *
Flächengröße:	0,25 ha	30,5 ha	1,8 ha *

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle

Die folgende Grafik zeigt den Umrechnungskoeffizienten im Bereich der Landkreise Harz, Börde, Salzlandkreis und der Landeshauptstadt Magdeburg für Grünland mit Grünlandzahlen zwischen 20 und 75 Bodenpunkten. Bezugsgröße für die Grünlandzahl 40 ist der Umrechnungskoeffizient 100.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Bodenwertzahlen beim Bodenwert von Grünland



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

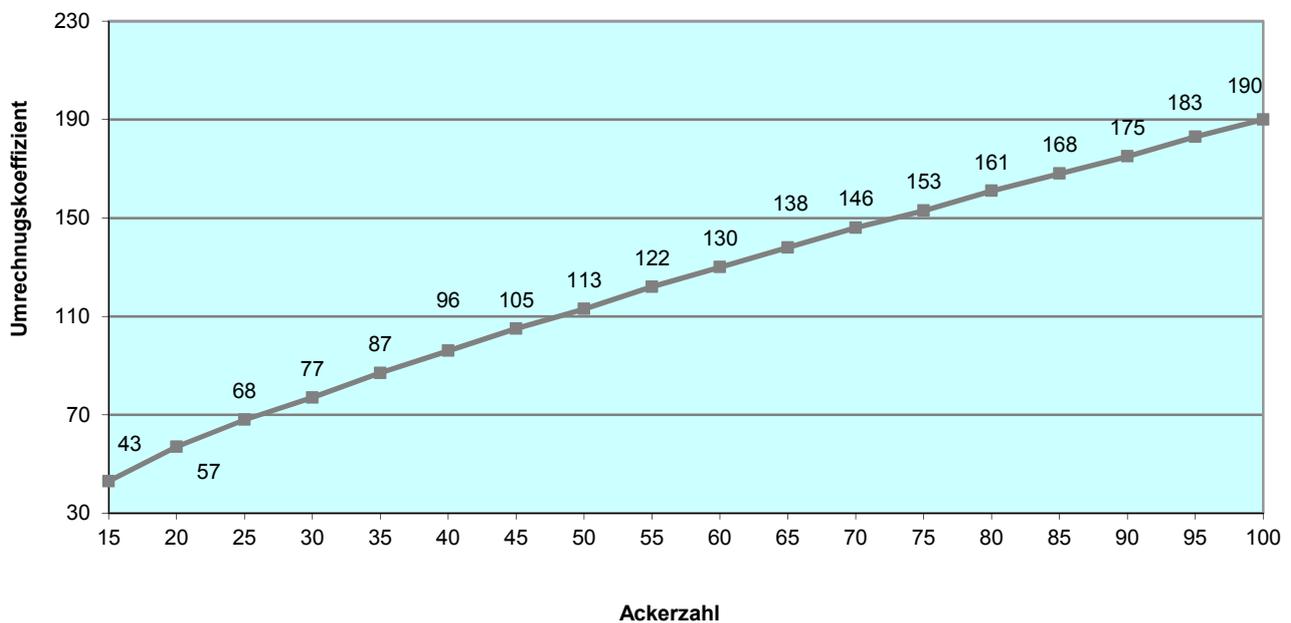
Einfluss der Bonität auf das Preisniveau von Ackerland

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte werden regelmäßig Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen ermittelt und in Bodenrichtwertkarten veröffentlicht. Die ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf pachtfreie Flächen mit der Bodenrichtwertgröße von 4 ha und einer durchschnittlichen Ackerzahl. Bei der Bewertung von Ackerflächen, die in ihrer Qualität von dieser Ackerzahl abweichen, wird allgemein eine lineare Abhängigkeit unterstellt und der Verkehrswert entsprechend der Relation der Ackerzahlen umgerechnet. Für diese Auswertung wurde entsprechend der örtlich vorherrschenden Bodenwertzahlen diese vermutete Abhängigkeit von der Ackerzahl untersucht.

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			832
Untersuchungszeitraum:	01/2010	10/2014	01/2012
Kaufpreis:	0,26 €/m ²	3,62 €/m ²	0,81 €/m ²
Ackerzahl:	15	101	46
Flächengröße:	0,25 ha	175,8 ha	28,2 ha

**Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Bodenwertzahlen
beim Bodenwert von Ackerland**



Einfluss der Bonität auf das Preisniveau von Grünland

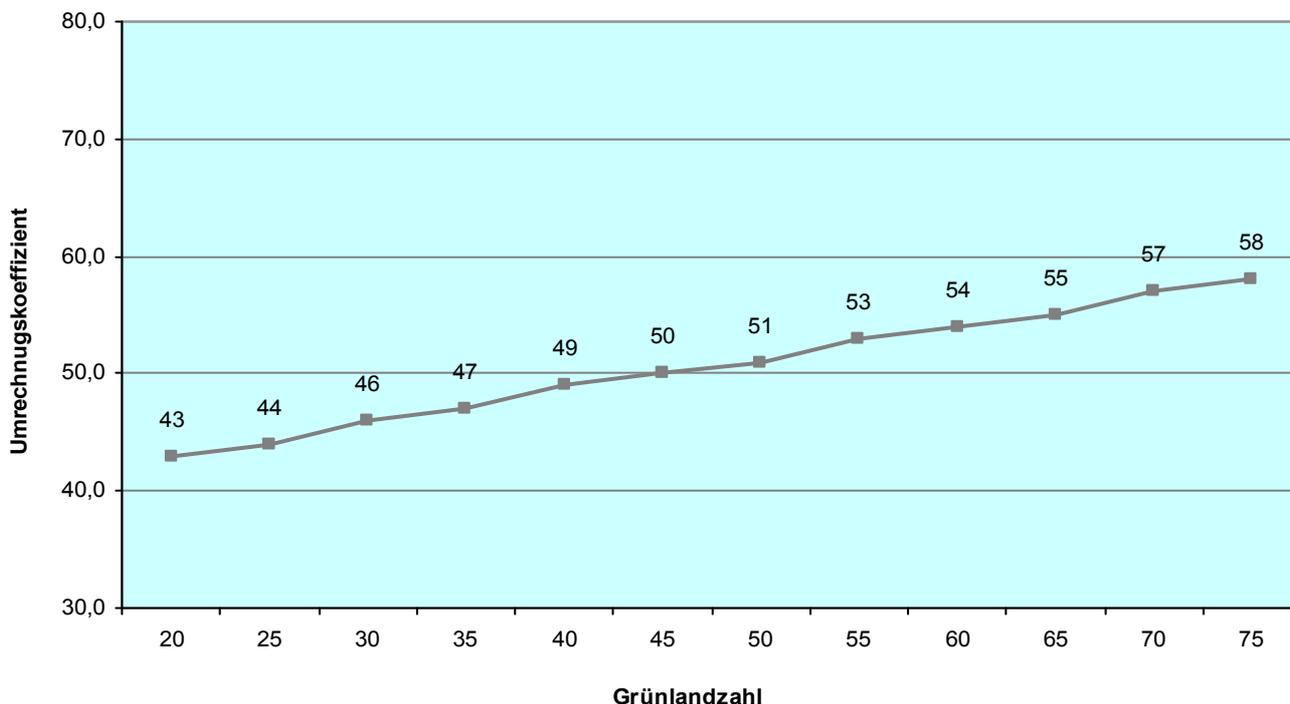
Vom Gutachterausschuss werden jährlich Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grünlandflächen ermittelt. Die ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich dabei auf eine durchschnittliche Grünlandzahl. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat deshalb die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grünlandzahl untersucht.

Die nachfolgende Grafik enthält Umrechnungskoeffizienten für die Ermittlung des Bodenwertes bei Grünlandflächen mit unterschiedlichen Qualitäten. Die Anwendung des Umrechnungskoeffizienten für Grünland ist analog dem für Ackerland und dem dortigen Rechenbeispiel zu entnehmen.

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			339
Untersuchungszeitraum:	01/2010	10/2014	03/2012
Kaufpreis:	0,12 €/m ²	2,01 €/m ²	0,46 €/m ²
Grünlandzahl:	18	73	41
Flächengröße:	0,25 ha	94,6 ha	14,9 ha

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Bodenwertzahlen beim Bodenwert von Grünland



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

Einfluss der Bonität auf das Preisniveau von Ackerland

Vom Gutachterausschuss werden jährlich Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen ermittelt. Die ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich dabei auf eine durchschnittliche Ackerzahl. Bei abweichender Bodengüte ist eine Anpassung notwendig, da die gezahlten Kaufpreise von Ackerland auch von der Bodengüte abhängen.

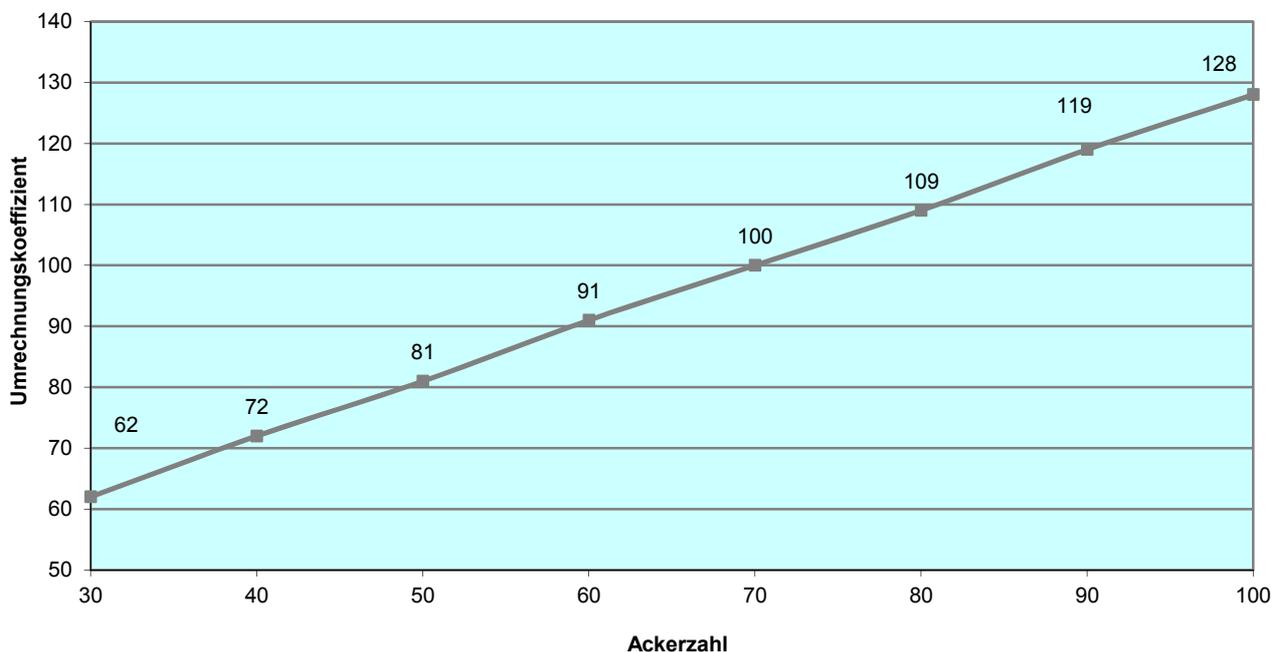
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat deshalb die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Ackerzahl untersucht. Vor der Untersuchung der Bonitätsabhängigkeit wurden die Ackerflächen auf 4 Hektar Flächengröße normiert. Die Zeitabhängigkeit der Kaufpreise wurde zum Stichtag der Bodenrichtwerte 31.12.2014 bereinigt.

Die nachfolgende Grafik enthält Umrechnungskoeffizienten für die Ermittlung des Bodenwertes bei Ackerflächen mit unterschiedlichen Qualitäten.

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			1.500
Untersuchungszeitraum:	11/2012	10/2014	10/2013
Kaufpreis:	0,25 €/m ²	4,36 €/m ²	1,37 €/m ²
Ackerzahl:	30	101	70
Flächengröße:	0,25 ha	20,00 ha	2,81 ha

**Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Bodenwertzahlen
beim Bodenwert von Ackerland**



Einfluss der Bonität auf das Preisniveau von Grünland

Vom Gutachterausschuss werden jährlich Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grünlandflächen ermittelt. Die ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich dabei auf eine durchschnittliche Grünlandzahl.

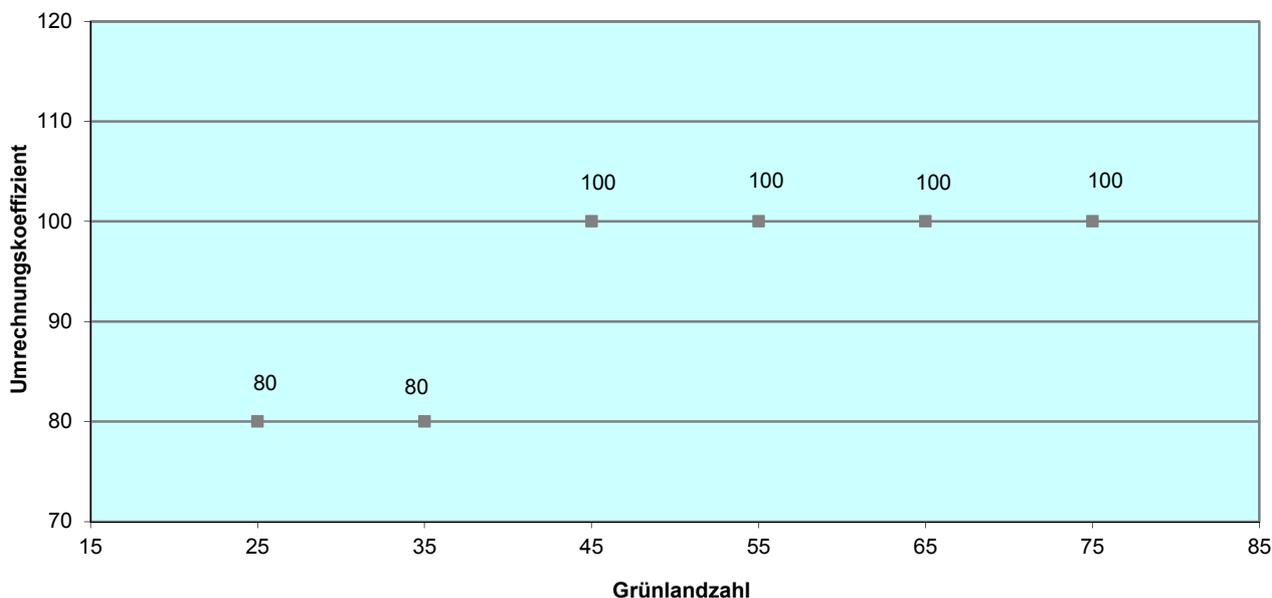
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat deshalb die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grünlandzahl untersucht. Es wurde eine Zeitanpassung vorgenommen. Eine Flächennormierung erfolgte nicht, da keine signifikante Abhängigkeit nachgewiesen werden konnte.

Die nachfolgende Grafik enthält Umrechnungskoeffizienten für die Ermittlung des Bodenwertes bei Grünlandflächen mit unterschiedlichen Qualitäten. In die Berechnung der Umrechnungskoeffizienten sind Grünlandzahlen bis 99 eingeflossen. Flächen mit einer Grünlandzahl unter 10 wurden nicht betrachtet, da solche Flächen dem Unland zuzurechnen sind. Die Anwendung des Umrechnungskoeffizienten für Grünland ist analog dem für Ackerland und dem folgenden Rechenbeispiel zu entnehmen.

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			340
Untersuchungszeitraum:	11/2010	11/2014	08/2012
Kaufpreis:	0,10 €/m ²	0,92 €/m ²	0,44 €/m ²
Grünlandzahl:	10	99	49
Flächengröße:	0,25 ha	30,00 ha	1,83 ha

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Bodenwertzahlen beim Bodenwert von Grünland



Um die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grünlandzahl zu ermitteln, sind 6 Klassen von Grünlandzahlen gebildet worden. Beginnend bei 25 setzt sich die Reihe über 35 und 45 bis 75 fort. Die Klasse 25 bildet die Grünlandzahlen von 20 bis 30 ab. Entsprechend wurden die anderen Klassen ermittelt. Auffällig ist eine Zweiteilung des Grünlandmarktes. Flächen mit einer Grünlandzahl bis 40 bewegen sich deutlich unter Flächen mit einer höheren Grünlandzahl. Im oberen Segment erfolgt auch keine Steigerung, die Werte liegen auf einem einheitlichen Niveau. Für Grünlandzahlen unter 20 und über 80 sind keine Aussagen möglich, da in diesem Bereich kaum Kauffälle vorlagen.

Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes für Ackerland im Landkreis Harz

Mit Hilfe der oben dargestellten Grafik soll der Bodenwert für eine Ackerlandfläche mit einer Bodengüte von 80 Bodenpunkten abgeleitet werden. Das Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone, für die ein Bodenrichtwert von 1,90 €/m², bezogen auf eine Bodengüte von 70 Bodenpunkten, angegeben ist.

- gesucht: Bodenwert für eine Ackerfläche mit einer durchschnittlichen Ackerzahl von 80 Punkten
- gegeben: Bodenrichtwert von 1,90 €/m² bei einer Ackerzahl von 70 Punkten (aus Bodenrichtwertkarte entnommen)

Aus der Grafik ergibt sich für die Ackerzahl 70 eines Grundstücks ein Umrechnungskoeffizient von 96. Für die Ackerzahl 80 der Landwirtschaftsfläche, für die der Vergleichspreis gesucht wird, ergibt sich ein Koeffizient von 104. Der Wert für die gesuchte Fläche ergibt sich aus:

$$1,90 \text{ €/m}^2 : 96 \times 104 = 2,06 \text{ €/m}^2$$

7.7 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

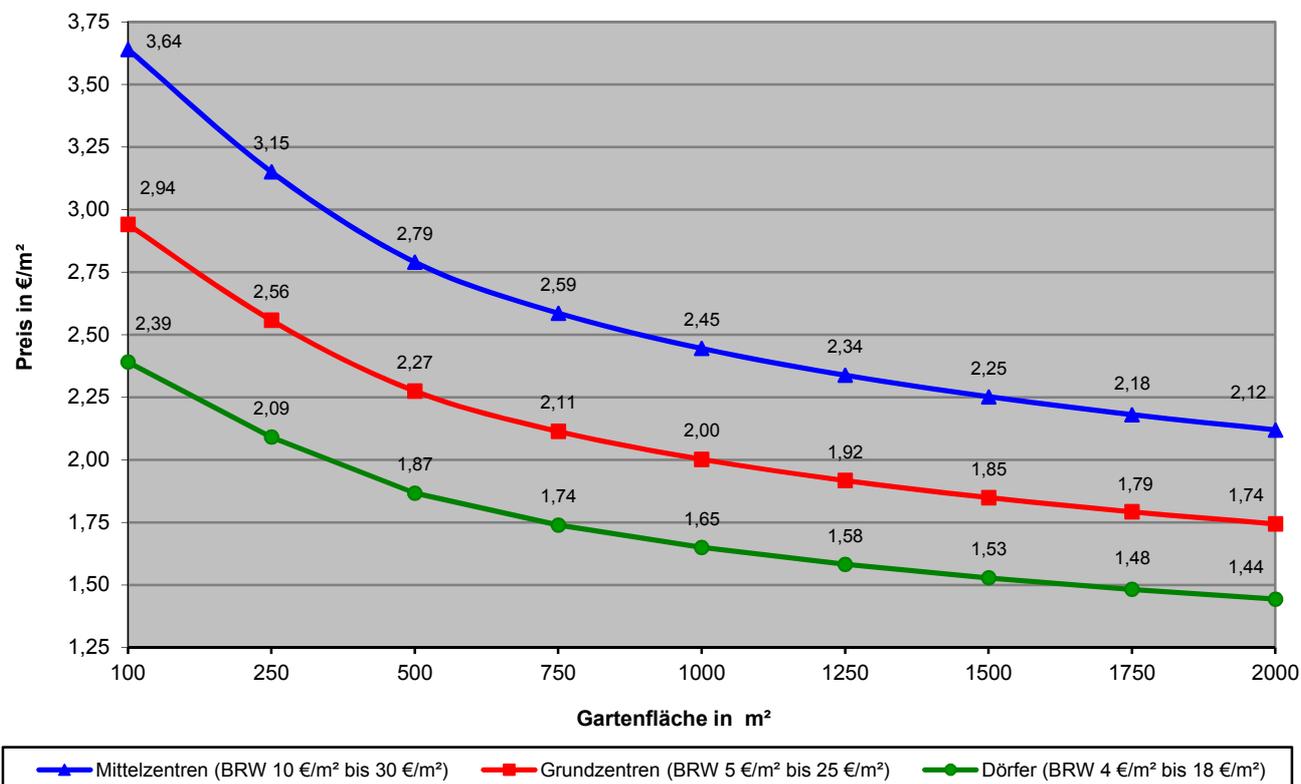
Verhältnis des Bodenwertes von Gartenlandflächen zur Flächengröße

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 und der Bodenrichtwert (BRW) für Bauland auf höchstens 40 €/m² begrenzt.

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			53
Untersuchungszeitraum:	11/2010	09/2014	03/2012
Kaufpreis:	1,00 €/m ²	4,67 €/m ²	2,18 €/m ²
Nächstgelegener erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert für Bauland	4 €/m ²	31 €/m ²	12 €/m ²
Grundstücksgröße:	110 m ²	1.942 m ²	796 m ²

Kaufpreis von Gartenland in Abhängigkeit vom nächstgelegenen erschließungsbeitragsfreiem Bodenrichtwert für Bauland und von der Flächengröße



Großstadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis

Eine Untersuchung zu Gartenlandkaufpreisen hat im aktuellen Berichtsjahr nicht stattgefunden. Daher wird die Übersicht aus dem Vorjahresbericht 2014 übernommen. 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 80 Kauffälle mit Kaufpreisen in einer Spanne von 0,82 €/m² bis 28,00 €/m² berücksichtigt. Die Grundstücksgrößen reichen von 66 m² bis 2460 m².

Kaufpreise von Gartenland 2013						
Regionstyp	Anzahl der Kauf-fälle	Kaufpreis von (€/m ²)	Kaufpreis bis (€/m ²)	durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)	durchschnittliche Fläche (m ²)	nächstgelegener durchschnittlicher Bauland-Bodenrichtwert (€/m ²)
Großstadt	11	2,44	28,00	10,22	716	73,-
Großstadtrandlage	3	1,50	6,06	3,19	473	25,-
Mittelzentren	8	1,01	6,26	3,36	730	41,-
Grundzentren	18	0,82	10,63	3,85	639	23,-
Dörfer	40	0,82	6,45	3,13	612	15,-

Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg

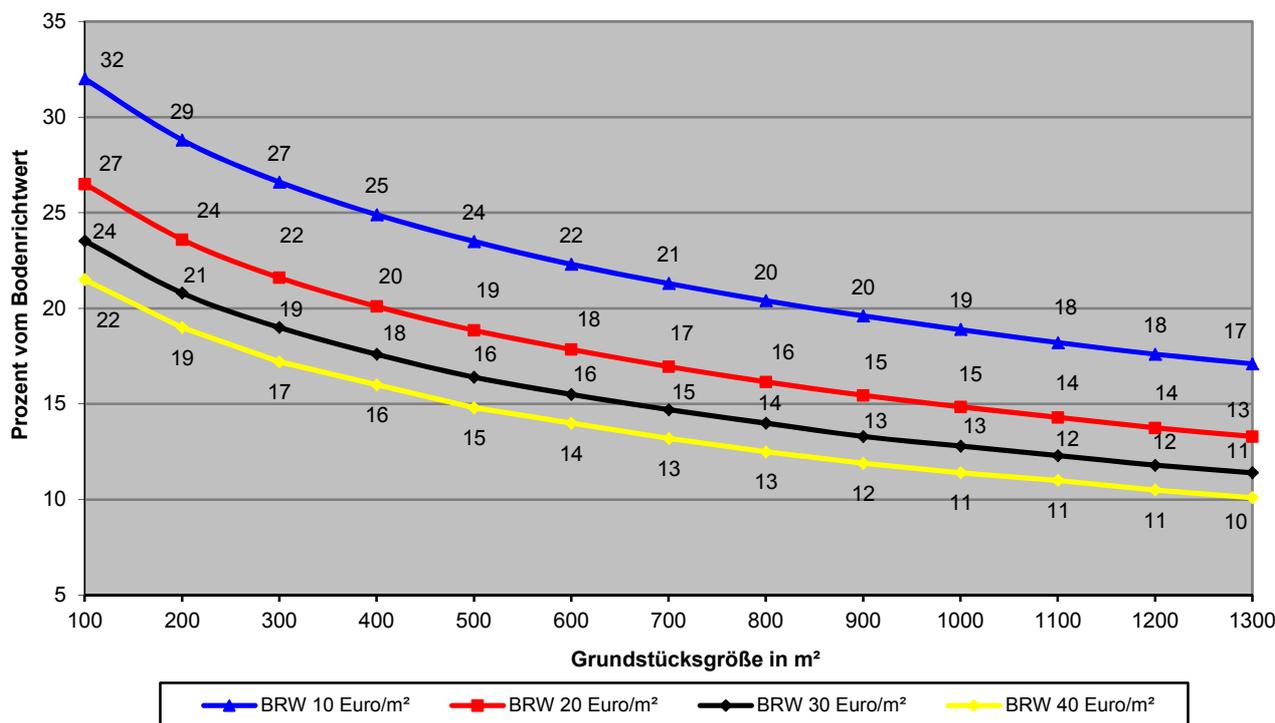
Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird wiederholt um Bodenrichtwertauskünfte für Gartenland nachgefragt. Für diesen Teilmarkt wurden bisher keine Bodenrichtwerte ermittelt.

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.

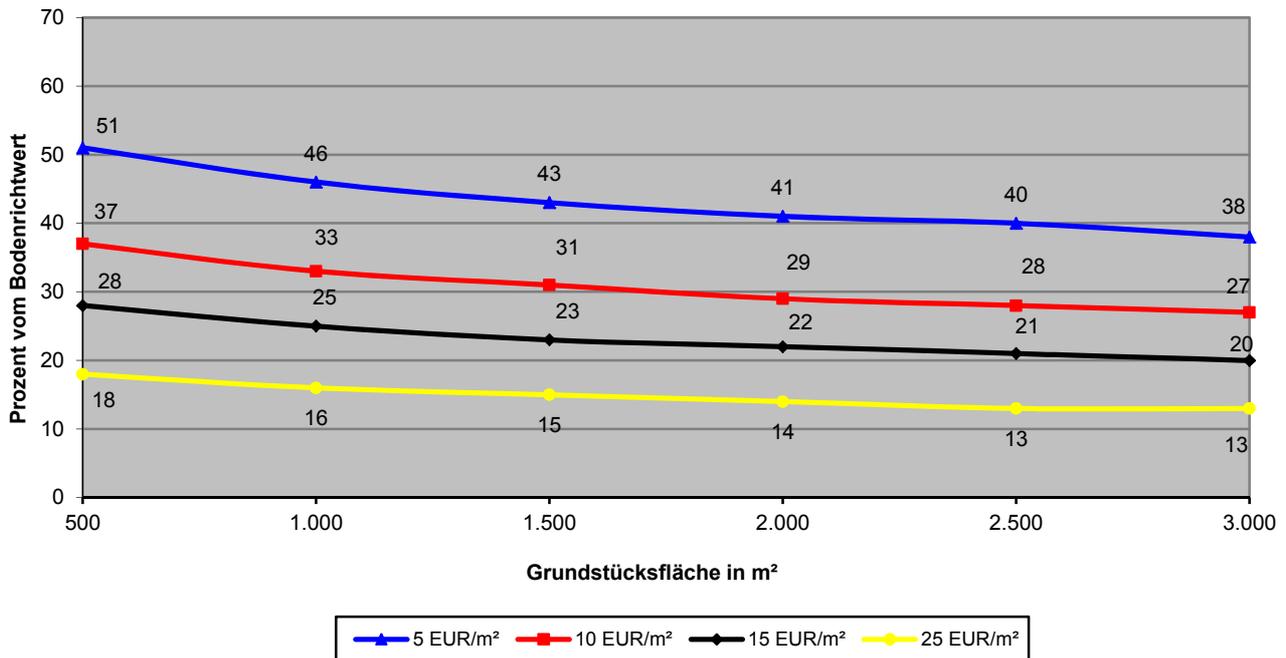
Diese Untersuchungen entstammen dem Grundstücksmarktbericht 2014 und wurden hier unverändert übernommen.

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 €/m²	5,00 €/m²	2,48 €/m²
Nächstgelegener erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert:	5 €/m²	25 €/m²	14 €/m²
Grundstücksfläche:	130 m²	2.990 m²	991 m²

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: $20 \text{ €/m}^2 \times 0,16 = 3,20 \text{ €/m}^2$

$800 \text{ m}^2 \times 3,20 \text{ €/m}^2 = \underline{2.560 \text{ €}}$

7.8 Arrondierungsflächen

Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg

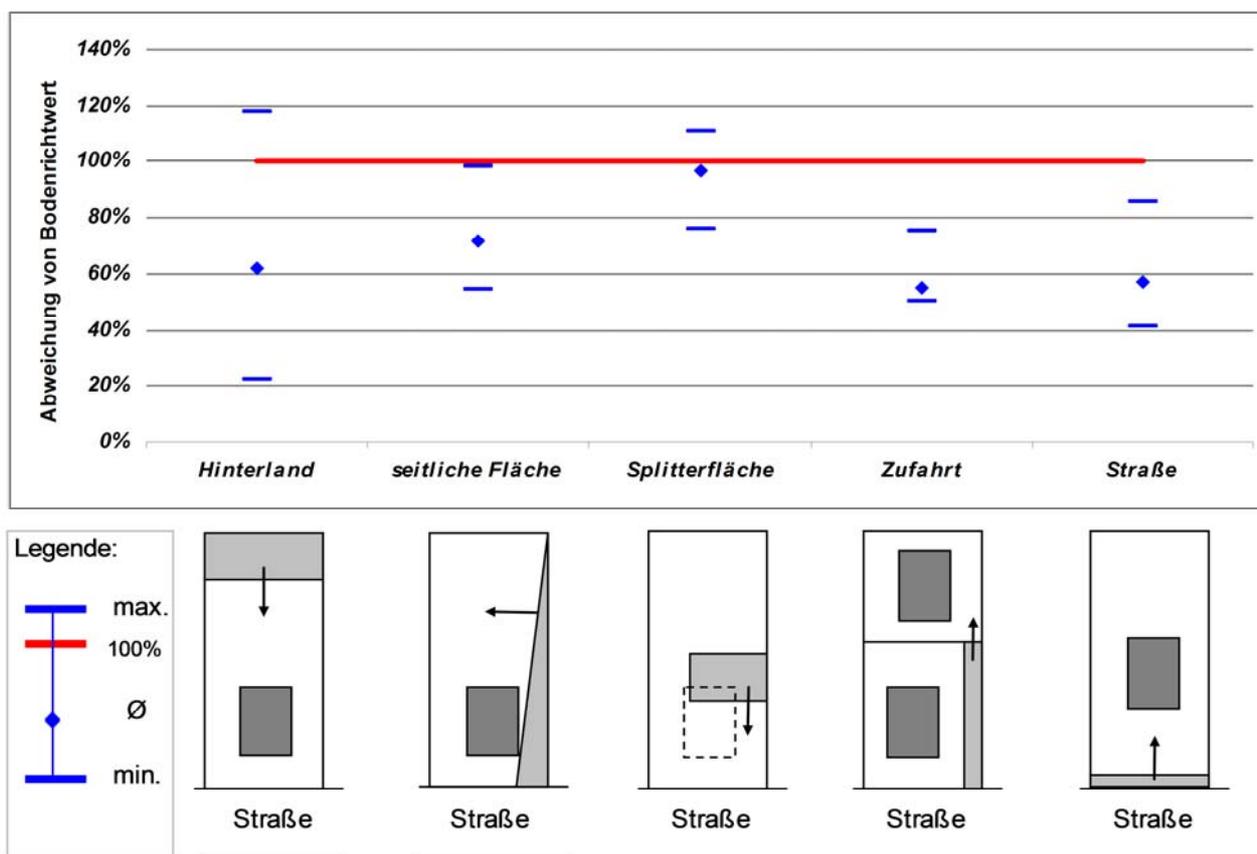
Arrondierungsflächen sind nicht selbstständig bebaubare Grundstücke, die von einem Grenzanlieger zugekauft werden, um die Nutzbarkeit der Gesamtfläche zu verbessern. Der nachfolgenden Auswertung liegen 147 Kauffälle zugrunde.

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.



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

Arrondierung zu bebauten Grundstücken

Unter Arrondierungsflächen werden selbstständig nicht bebaubare Teilflächen verstanden. Ihr Wert ist i.d.R. durch unterschiedliche örtliche Besonderheiten, individuelle Merkmale und einen sehr geringen potentiellen Käuferkreis bestimmt. Oftmals dienen diese Grundstücke zur Begradigung ungünstig geschnittener Grundstücke oder zur Herstellung der Geschlossenheit eines Grundstücks.

Für die Untersuchung der Preisrelation zum Bodenrichtwert wurden Kauffälle aus den letzten 3 Jahren in der Stadt Halle sowie in den Landkreisen Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz herangezogen. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat die Einflüsse auf das Verhältnis Kaufpreis der Arrondierungsfläche zum erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für Bauland untersucht.

Weiterhin wurden diese unselbständigen Teilflächen (Arrondierungsflächen) in 6 Kategorien eingeteilt, die wie folgt unterschieden wurden:

- 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:			128
Kaufpreis:	2,00 €/m ²	45,00 €/m ²	14,33 €/m ²
erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert:	5 €/m ²	50 €/m ²	20,50 €/m ²
Grundstücksfläche:	10 m ²	500 m ²	165 m ²

- Splitterflächen; diese Flächen dienen überwiegend zur Begradigung ungünstig geschnittener Grundstücksgrenzen

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl:			15
Kaufpreis:	4,30 €/m ²	40,00 €/m ²	15,30 €/m ²
erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert:	7 €/m ²	40 €/m ²	18,00 €/m ²
Grundstücksfläche:	11 m ²	251 m ²	89 m ²

- Zufahrt; diese Flächen ermöglichen oder verbessern die Zufahrt zum Grundstück

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl:			31
Kaufpreis:	4,50 €/m ²	50,00 €/m ²	18,90 €/m ²
erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert:	5 €/m ²	50 €/m ²	24,35 €/m ²
Grundstücksfläche:	10 m ²	259 m ²	114 m ²

- Wege- oder Straßenflächen; hierbei handelt es sich um übertragene Flächen, die der Verbesserung der Erschließungssituation des Grundstücks dienen bzw. die Geschlossenheit des Grundstücks herstellen

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl:			25
Kaufpreis:	2,00 €/m ²	40,00 €/m ²	9,03 €/m ²
erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert:	5 €/m ²	45 €/m ²	17,96 €/m ²
Grundstücksfläche:	11 m ²	424 m ²	86 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:			29
Kaufpreis:	3,00 €/m ²	40,00 €/m ²	16,14 €/m ²
erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert:	5 €/m ²	45 €/m ²	27,41 €/m ²
Grundstücksfläche:	23 m ²	279 m ²	112 m ²

- Überbaubereinigung; diese Flächen wurden bereits vom Käufer in Anspruch genommenen und überbaut

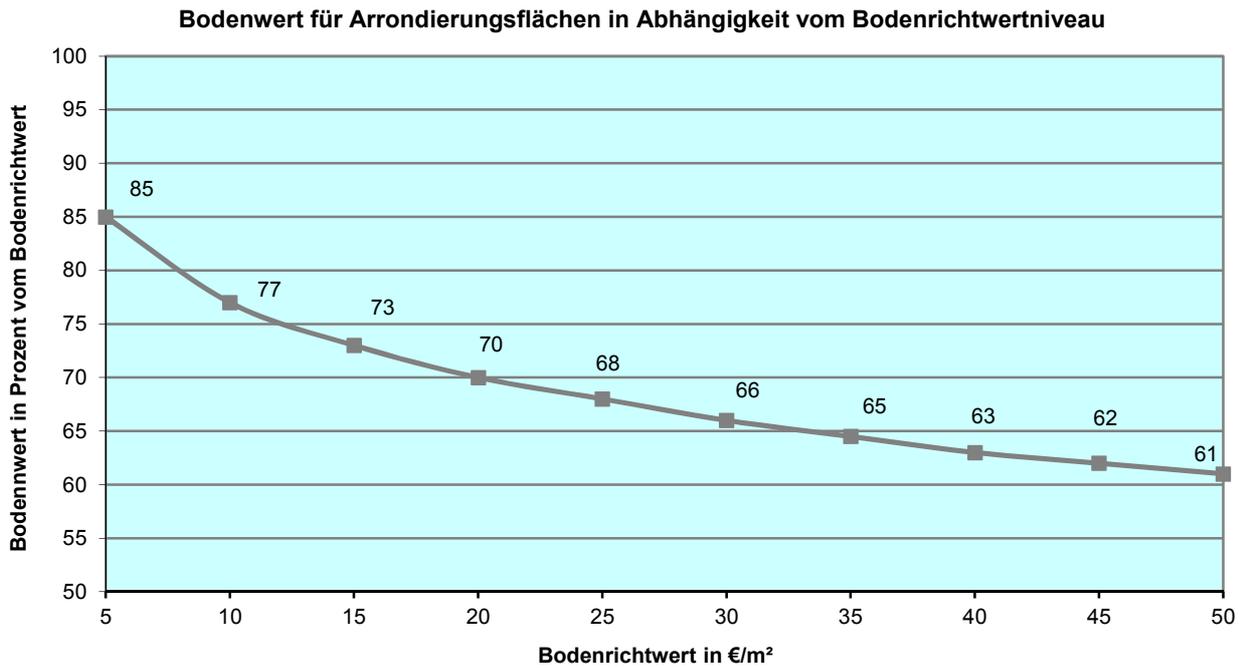
Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl:			37
Kaufpreis:	3,75 €/m ²	30,00 €/m ²	11,51 €/m ²
erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert:	5 €/m ²	40 €/m ²	16,30 €/m ²
Grundstücksfläche:	14 m ²	430 m ²	124 m ²

Zusammengefasst wurden als Auswahlmerkmale der Untersuchung folgende Daten zugrunde gelegt:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl:			265
Untersuchungszeitraum	01/2011	11/2013	06/2012
Kaufpreis:	2,00 €/m ²	50,00 €/m ²	14,23 €/m ²
erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert:	5 €/m ²	50 €/m ²	20,74 €/m ²
Grundstücksfläche:	10 m ²	500 m ²	136 m ²

In der folgenden Grafik wird der Faktor aus dem Verhältnis des Kaufpreises von Arrondierungsflächen zum erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert dargestellt.

Eine weitere Anpassung der jeweiligen Art und Lage der Arrondierungsfläche erfolgt durch Umrechnungskoeffizienten in einer darauf folgenden Tabelle.



Der Grafik kann entnommen werden, dass mit steigendem Bodenrichtwert der Faktor fällt.

Umrechnungskoeffizienten für die Kategorien der Arrondierung

seitlich gelegene Fläche	Splitterflächen	Zufahrt	aus Wegen und Straßen	Vorgarten	Überbau- bereinigung
1,00	1,23	1,11	0,72	0,92	1,02

Dieser Auswertung liegen sowohl ganze Flurstücke als auch Teilflächen von Flurstücken zugrunde. Vermessungskosten wurden hierbei nicht berücksichtigt.

Beispiel für die Ableitung einer Arrondierungsfläche

Gesucht: Wert einer Arrondierungsfläche (z.B. Splitterfläche)

Gegeben: Bodenrichtwert von 40 €/m²

Wert der Arrondierungsfläche: 40,00 €/m²

x 0,63 (Faktor) = 63 % vom Bodenrichtwert aus der Grafik

x 1,23 (Umrechnungskoeffizient aus der Tabelle) = **31,00 €/m²**

7.9 Hinterland

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

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 beträchtlich erhöht. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat die Einflüsse auf das Verhältnis Kaufpreis des Hinterlandes, zum erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für Bauland in der entsprechenden Bodenrichtwertzone untersucht. Es wird angenommen, dass der Wert des bebauten Grundstücks (Vorderland) dem Bodenrichtwert entspricht, Anpassungen an den Bodenrichtwert werden nicht vorgenommen.

Diese Untersuchung entstammt dem Grundstücksmarktbericht 2014 und wurde hier unverändert übernommen.

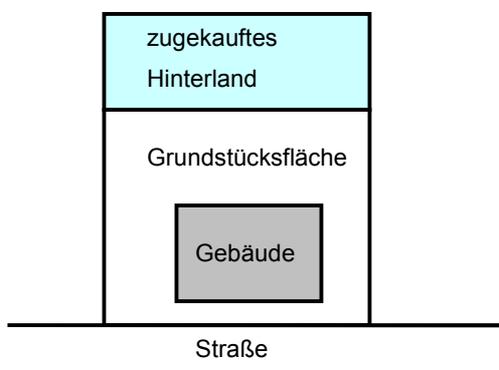
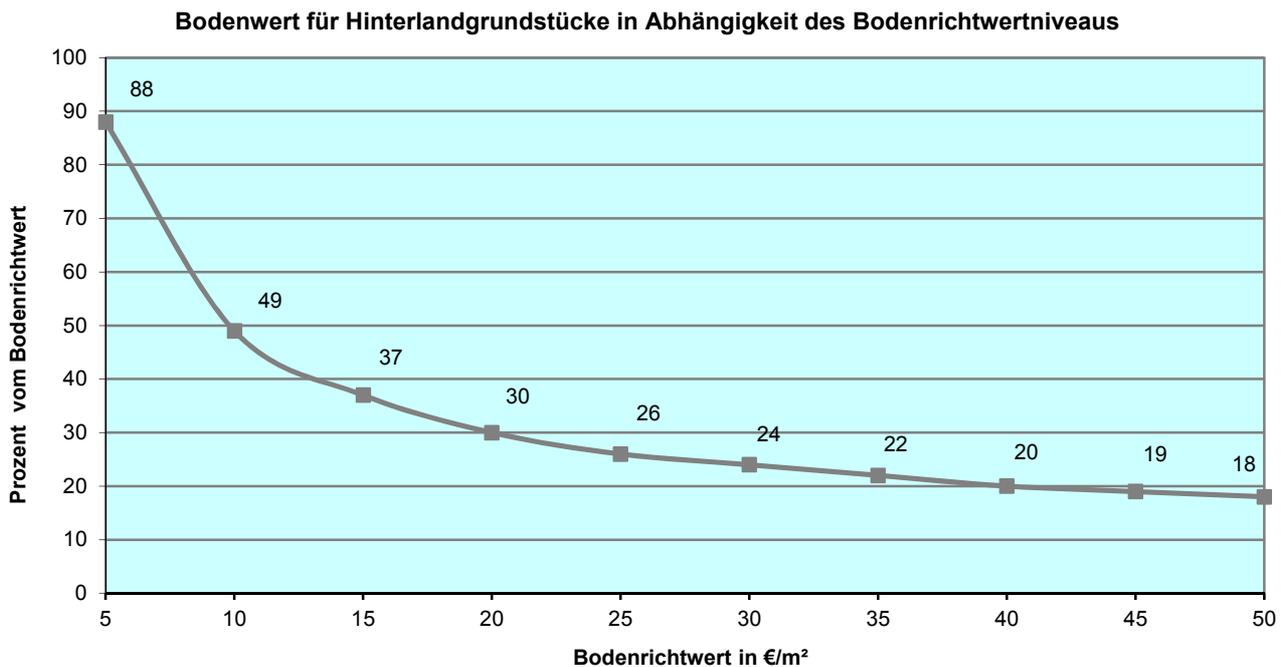


Bild 1 Erläuterung des Begriffes Hinterland

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			67
Untersuchungszeitraum:	01/2010	09/2013	09/2011
Kaufpreis:	2,01 €/m ²	17,17 €/m ²	7,27 €/m ²
erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert:	8 €/m ²	50 €/m ²	22 €/m ²
Grundstücksfläche:	100 m ²	1.300 m ²	528 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.



Der Grafik kann entnommen werden, dass mit steigendem Bodenrichtwert der Umrechnungskoeffizient fällt.

Beispiel für die Ableitung

gesucht: Wert des Hinterlandes

gegeben: Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland:

Wert des Vorderlandes 10 €/m²

aus der Grafik wird ein Wert von 49 % abgegriffen

Vergleichswert: $10 \text{ €/m}^2 \times 49 \% = 4,90 \text{ €/m}^2$ **rd. 5,00 €/m²**

7.10 Weinbauflächen

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

Bei der Auswertung von Kaufpreisen für Weinbauflächen ist grundsätzlich zu beachten, dass sich der Grundstückswert neben dem Wert des Grund und Bodens der Weinbaufläche aus weiteren wertbestimmenden Grundstücksbestandteilen, wie den Wert der Reben, den Wert von baulichen Anlagen (z.B. Reberziehungsanlagen, Trockenmauern, Treppen u.ä.) und dem Wert von Gebäuden (Weinbergshäuser) zusammensetzen kann.

Von den in den Jahren 2011 bis 2014 erfassten 52 Kauffällen wurden 41 Kauffälle, welche frei von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sind, analysiert.

Der Wert des Grund und Bodens der Weinbaufläche ohne weitere wertbeeinflussende Grundstücksbestandteile (ohne Reben, bauliche Anlagen und Gebäude) wurde im Wertbereich von 0,83 €/m² bis 8,59 €/m² ermittelt. Der Durchschnittswert der analysierten Weinbaukaufpreise liegt bei 3,20 €/m². Die mittlere Größe der gehandelten Weinbaufläche beträgt etwa 5.600 m².

8 Mieten, Pachten, Nutzungsentgelte

Neben der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte auch weitere wesentliche Daten, wie Mieten und Pachten, erfragt und veröffentlicht. Im Gegensatz zu Kaufverträgen, bei denen die gesetzliche Verpflichtung besteht, diese der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Kenntnis zu geben, gibt es eine derartige Regelung für Miet- und Pachtverträge nicht. Somit werden auf Grund des Datenschutzes Mieten und Pachten nur eingeschränkt 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 Marktkenntnis 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>	1a – Lage	z. B. beste Lage in der Hauptgeschäftsstraße, Fußgängerzone, zentral, Erdgeschosslage, gute Erreichbarkeit durch Parkmöglichkeiten oder öffentliche Verkehrsmittel
	1b – 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

Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel

Im Berichtsjahr veröffentlicht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Mietwertübersichten für Wohnungen und Gewerbeobjekte im Altmarkkreis Salzwedel und im Landkreis Stendal. Eine Untergliederung erfolgt generell nach Regionstypen.

Die Verteilung der Mietpreise ist in den einzelnen Kategorien ungleichmäßig, so dass die Abbildung eines Mittelwertes irreführend wäre und durchaus Mietpreise auch ober- bzw. unterhalb der angegebenen Grenzen erzielt werden können.

In nachstehender Tabelle werden die Wohnungsmieten zur besseren Klassifizierung in Regionstypen und in Baujahrsklassen eingeordnet und nach ihrem Wohnwert (einfach, mittel, gut) unterschieden:

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
Mittelzentren	2,10	3,50	3,00	5,50	3,20	6,50
Fremdenverkehrsorte	-		3,50		4,70	
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
von 1949 bis 1990						
Mittelzentren	2,80	3,30	3,00	5,00	3,10	5,50
Fremdenverkehrsorte	-					
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
ab 1991						
Mittelzentren	-		4,00		5,00	
Fremdenverkehrsorte	-		-		4,00	5,00
Grundzentren	-		3,00	4,50	4,00	5,00
Dörfer	-		3,50	4,50	4,00	4,50

Resultierend aus der immer noch sehr geringen Datenmenge sind bisweilen nur wenige Mietzinsangaben für die folgenden Angaben verantwortlich. Darüber hinaus sind Informationen nicht in allen Kategorien verfügbar. Ebenfalls besteht die Möglichkeit, dass Mietpreise auch durchaus ober- bzw. unterhalb dieser Mietzinsangaben erzielt werden können.

Zur eindeutigen Klassifizierung werden die Angaben zu den Nettokaltmieten für Büro- und Ladenflächen in verschiedene Kategorien (Regionstypen bzw. Lage im Regionstyp) eingeordnet und nach ihrem Nutzwert (einfach, mittel, gut) bzw. nach der Verkaufsfläche (kleiner bzw. größer 100 m²) wie folgt unterschieden:

Mietübersicht für Büroflächen	Nettokaltmiete in Euro/m ² Nutzfläche mit					
	einfachem Nutzwert		mittlerem Nutzwert		gutem Nutzwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Mittelzentren	3,00	4,00	3,50	6,00	3,20	7,50
Grundzentren	-	-	2,50	5,50	5,00	8,00
Dörfer	-	-	-	-	3,00	6,00

Mietübersicht für Ladenflächen	Nettokaltmiete in Euro/m ² Verkaufsfläche			
	Verkaufsfläche bis 100 m ²		Verkaufsfläche ab 100 m ²	
	von	bis	von	bis
in Ia-Lagen				
Mittelzentren	8,00	30,00	8,00	20,00
Fremdenverkehrsorte	-	-	-	-
Grundzentren	5,00	23,00	4,00	9,00
Dörfer	-	-	-	-
in Ib-Lagen				
Mittelzentren	4,00	15,00	3,00	10,00
Grundzentren	3,50	12,00	3,50	8,50
Dörfer	-	-	-	-
in Nebenzentren				
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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wies erstmalig im letzten Jahr Mieten für Stellplätze für den Bereich Stendal aus, die weiterhin Geltung haben.

Mietübersicht für Pkw-Stellplätze

	Anzahl	Nettokaltmiete in Euro/Monat pro Pkw-Stellplatz	
		von	Stellplatz bis
Mittelzentren	16	15,00	35,00
Fremdenverkehrsorte	7		23,00
Grundzentren	1		10,00
Dörfer	-		-

Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis

Die Mietübersicht, welche seit dem Berichtsjahr 1999 geführt wird, wurde mit Daten von regional tätigen Vermietern aus dem Jahr 2014 aktualisiert. In die Befragung wurden freie und kommunale Wohnungsunternehmen, Immobilienmakler sowie private Vermieter einbezogen. Außer bei Wohnungsmieten sind die Datenmengen in den anderen Kategorien bzw. Regionstypen gering. Deshalb spiegeln die Unter- und Obergrenzen der einzelnen Kategorien zu einem großen Teil auch die Marktbeobachtung der Mitglieder des Gutachterausschusses wieder.

Zur Klassifizierung wurden die Mietobjekte in verschiedene Kategorien eingeordnet und nach ihrem Lage- bzw. Nutz- oder Wohnwert unterschieden (siehe Kriterien Kapitel 8.1). In den folgenden Tabellen sind Mieten (gerundet) für Wohnungen, Büro- und Ladenflächen sowie für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen abgebildet.

Mietobjekte in sehr guten Lagen, mit besonderer Ausstattung oder Neubauten können preislich über die angegebenen Obergrenzen hinausgehen, bei einfachen Objekten können die Untergrenzen auch unterschritten werden.

Mietübersicht für Wohnungen in Gebäuden

mit einem Baujahr bis 1948	Nettokaltmiete in €/m ² Wohnfläche für Wohnungen mit					
	einfachem Wohnwert		mittlerem Wohnwert		gutem Wohnwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte	-	-	3,50	7,00	4,00	8,50
Großstadtrandlagen	-	-	3,00	5,00	3,00	6,00
Mittelzentren	2,00	4,50	3,00	6,50	4,00	6,50
Fremdenverkehrsorte	-	-	4,00	5,00	4,00	6,50
Grundzentren	2,00	3,50	3,00	6,00	3,50	6,50
Dörfer	2,00	4,00	3,00	5,00	3,50	5,00
von 1949 bis 1990						
Großstädte	-	-	4,00	6,00	4,50	7,00
Großstadtrandlagen	2,00	4,50	4,00	5,00	4,00	5,00
Mittelzentren	3,00	4,50	3,50	5,50	3,50	6,50
Fremdenverkehrsorte	3,00	4,00	3,00	4,00	4,00	5,00
Grundzentren	3,00	4,00	3,00	5,50	3,50	6,50
Dörfer	3,00	4,00	3,00	5,50	3,50	5,50
ab 1991						
Großstädte	-	-	4,50	6,50	5,00	8,50
Großstadtrandlagen	-	-	4,00	5,50	5,00	7,50
Mittelzentren	-	-	4,00	6,00	5,00	7,50
Fremdenverkehrsorte	-	-	3,00	5,00	5,00	7,00
Grundzentren	-	-	4,00	5,00	4,50	6,50
Dörfer	-	-	4,00	5,00	4,00	5,50

Mietübersicht für Büroflächen

	Nettokaltmiete in €/m ² Nutzfläche mit					
	einfachem Nutzwert		mittlerem Nutzwert		gutem Nutzwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte	3,00	5,00	4,00	7,50	5,50	10,00
Mittelzentren	2,50	5,00	3,00	5,50	4,00	8,00
Grundzentren	2,50	4,00	3,00	5,00	4,00	7,50

Mietübersicht für Ladenflächen

	Nettokaltmiete in €/m ² Verkaufsfläche			
	Verkaufsfläche bis 100 m ²		Verkaufsfläche ab 100 m ²	
	von	bis	von	bis
in Ia-Lagen				
Großstädte	10,00	55,00	5,00	20,00
Mittelzentren	7,00	30,00	5,00	20,00
Grundzentren	6,00	11,00	4,00	9,00
in Ib-Lagen				
Großstädte	6,00	22,50	5,00	11,00
Mittelzentren	4,00	12,00	3,00	8,00
Grundzentren	3,50	9,00	4,00	9,00
in Nebenzentren				
Großstädte	5,00	19,50	4,00	8,00
Mittelzentren	3,50	6,00	3,00	5,00
Grundzentren	3,00	4,00	3,00	4,00

Stellplatzmieten / Garagenmieten / Tiefgaragenmieten in € pro Monat

	Stellplatz		Garage		Tiefgarage	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstadt	10,00	50,00	25,00	50,00	25,00	70,00
Großstadtrandlage	15,00	30,00	-	-	20,00	35,00
Mittelzentren	10,00	25,00	20,00	35,00	25,00	50,00
Fremdenverkehrsorte	15,00	20,00	-	-	-	-
Grundzentren	5,00	25,00	20,00	30,00	-	-
Dörfer	5,00	20,00	20,00	30,00	-	-

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht die Miet- und Pachtübersichten für die Stadt Dessau-Roßlau sowie für die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und den Landkreis Jerichower Land.

Bei den Mietübersichten werden ortsübliche Wohnungs-, Büro- und Geschäftsraummiets unterschieden nach der Lage (Regionstypen), den Wohn- und Nutzwerten sowie nach den Baujahren der Gebäude. Die aufgezeigten Wohnungsmieten beziehen sich dabei ausschließlich auf den Geschosswohnungsbau, nicht auf Mieten von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern.

Die Angaben zu den Mieten beruhen im Wesentlichen auf dem Sachverstand der ehrenamtlichen Gutachter und auf Befragungen der Wohnungsbaugenossenschaften sowie von privaten und sonstigen Vermietern. Des weiteren wurden die vorliegenden Mietspiegel von Städten und Gemeinden zur Analyse hinzugezogen. Mieten können jedoch in den einzelnen Kategorien nur insoweit angegeben werden, wie entsprechende Vergleichsmieten vorhanden sind.

Bei Wohnungs- und Büromieten wird unterschieden nach einfachem, mittlerem und gutem Wohn- bzw. Nutzwert. Die jeweilige Eingruppierung richtet sich nach der Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Sanierungsgrad und Lage der Wohnung. Die Wohnungsmieten beziehen sich auf Dreiraumwohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 70 m².

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
Großstadt	4,00	4,50	4,50	5,00	5,00	6,50
Mittelzentren	3,00	4,00	4,00	5,00	5,00	6,50
Grundzentren/Kleinstädte	-	3,00	3,00	4,50	4,50	5,50
Dörfer	-	3,00	3,00	4,50	4,50	5,00
von 1949 bis 1990						
Großstadt	-	-	4,00	5,00	5,00	6,00
Mittelzentren	3,50	4,00	4,00	5,00	5,00	5,50
Grundzentren/Kleinstädte	-	3,00	3,00	4,50	4,50	5,00
Dörfer	2,50	3,00	3,00	4,50	4,50	5,00
ab 1991						
Großstadt	-	-	4,50	5,50	5,50	6,50
Großstadtrandlagen	-	-			5,00	6,00
Mittelzentren	-	-	4,50	5,50	5,50	6,50
Grundzentren/Kleinstädte	-	-	3,50	4,50	4,50	5,50
Dörfer	-	-	3,50	4,50	4,50	5,00

Auch bei den nachstehenden Büromieten bestehen Abhängigkeiten von der Lage und dem Nutzwert der jeweiligen Flächen. Hierbei wird der Nutzwert einer Bürofläche neben der Art und Ausstattung auch durch Lagefaktoren und Nutzungsmöglichkeiten beeinflusst. Das Baujahr des Gebäudes hat dabei eine weitgehend untergeordnete Bedeutung.

Mietübersicht von Büroflächen	Nettokaltmiete in Euro/m ² Nutzfläche mit					
	einfachem Nutzwert		mittlerem Nutzwert		gutem Nutzwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstadt	3,00	4,00	4,00	5,50	5,50	8,00
Mittelzentren	3,00	4,00	4,00	5,00	5,00	7,00
Grundzentren/Kleinstädte	-	-	3,00	4,00	4,00	6,50
Dörfer	-	-	3,00	4,00	4,00	5,50

Die nachstehenden Mietübersichten für Geschäftsräume sind neben der allgemeinen Lage (Regionstyp) auch nach der jeweils individuellen Lage im Zentrum oder Nebenzentrum sowie der Größe der Verkaufsfläche differenziert worden. Darüber hinaus wird im Kernbereich zwischen Top- (Ia) und Neben- (Ib) Lage unterschieden. Die Mietangaben beziehen sich auf Geschäftsräume im Erdgeschoss.

Mietübersicht für Ladenflächen	Nettokaltmiete in Euro/m ² Verkaufsfläche			
	Verkaufsfläche bis 100 m ²		Verkaufsfläche ab 100 m ²	
	von	bis	von	bis
in Ia-Lagen				
Großstadt	-	30,00	-	15,00
Mittelzentren	7,00	25,00	5,00	17,00
Grundzentren/Kleinstädte	5,00	10,00	4,00	8,00
in Ib-Lagen				
Großstadt	5,00	15,00	5,00	8,00
Mittelzentren	5,00	15,00	4,00	10,00
Grundzentren/Kleinstädte	3,00	8,00	3,00	6,00
in Nebenzentren				
Großstadt	4,00	10,00	4,00	6,00
Mittelzentren	5,00	15,00	4,00	10,00
Grundzentren/Kleinstädte	4,00	12,00	3,50	10,00
Dörfer	-	10,00	-	8,00

Stellplatzmieten / Garagenmieten/Tiefgaragenmieten in € pro Monat	Stellplatz		Garage		Tiefgarage	
	von	bis	von	bis	von	bis
	Großstadt	16,00	38,00	31,00	48,00	25,00
Großstadtrandlage	-	-	-	-	-	-
Mittelzentren	10,00	17,00	20,00	42,00	25,00	38,00
Grundzentren	-	-	15,00	22,00	-	-
Dörfer	-	-	20,00	38,00	-	-

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

Die Angaben zu den Miethöhen sind aus Befragungen von Immobilienmaklern, Wohnungsunternehmen und anderen regional tätigen Vermietern sowie von Angaben in Zusammenhang mit Kaufverträgen abgeleitet. Die Einteilung in die verschiedenen Qualitätsmerkmale in den Tabellen richtet sich nach der Übersicht zu Beginn des Kapitels.

Diese Übersichten haben nicht die Qualität eines Mietspiegels.

Mietübersicht für Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr bis 1948	Nettokaltmiete in €/m ² Wohnfläche für Wohnungen mit					
	einfachem Wohnwert		mittlerem Wohnwert		gutem Wohnwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte	3,00	4,50	4,50	5,50	5,00	8,00
Großstadtrandlagen	3,00	4,00	3,50	5,00	4,50	7,00
Mittelzentren	3,00	4,50	3,50	5,00	4,50	6,50
Grundzentren	2,00	3,50	3,00	4,50	4,00	5,50
Dörfer	2,00	3,50	3,00	4,00	3,50	5,00
Fremdenverkehrsorte	2,50	4,00	3,00	4,50	4,00	5,50
von 1949 bis 1990						
Großstädte	3,00	4,00	4,00	5,50	5,00	7,50
Großstadtrandlagen	2,50	4,00	3,50	4,50	4,50	7,00
Mittelzentren	2,50	4,50	3,50	5,00	4,00	6,00
Grundzentren	2,00	3,50	3,00	5,00	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
ab 1991****Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche für Wohnungen mit**

	einfachem Wohnwert		mittlerem Wohnwert		gutem Wohnwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte			5,00	7,00	6,00	9,00
Großstadtrandlagen			4,00	6,00	5,50	7,50
Mittelzentren			4,00	5,00	5,00	7,00
Grundzentren			4,00	5,00	4,50	6,00
Dörfer			3,50	5,00	4,00	5,00
Fremdenverkehrsorte			3,50	5,00	4,50	6,00

Mietübersicht für Büroflächen**Nettokaltmiete in €/m² Nutzfläche mit**

	einfachem Nutzwert		mittlerem Nutzwert		gutem Nutzwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte	2,50	4,00	3,50	6,00	5,00	8,00
Großstadtrandlagen	2,50	4,00	3,00	5,00	4,00	7,00
Mittelzentren	2,00	4,00	3,00	5,50	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**Nettokaltmiete in €/m² Verkaufsfläche**

in Ia-Lagen	Verkaufsfläche bis 100 m ²		Verkaufsfläche ab 100 m ²	
	von	bis	von	bis
Großstädte	20,00	100,00	15,00	65,00
Großstadtrandlagen	8,50	20,00	7,00	13,50
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
in Ib-Lagen				
Großstädte	9,50	22,50	7,00	15,00
Großstadtrandlagen	6,50	14,00	5,00	11,00
Mittelzentren	4,50	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
in Nebenzentren				
Großstädte	6,00	12,00	5,00	10,50
Großstadtrandlagen	4,50	8,50	4,00	8,00
Mittelzentren	4,00	7,50	3,00	9,50
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

8.2 Pachten

8.2.1 Pachten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Pachtpreise basieren auf Informationen aus Kaufverträgen und Befragungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Vornehmlich handelt es sich um Neuabschlüsse, Neufassungen bisheriger Verträge und Vertragsänderungen, die bei den zuständigen Behörden im Jahr 2014 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.

Ackerland	Pachtzins im Jahr in Euro/ha			Ackerzahl		
	von	bis	Ø	von	bis	Ø
Altmarkkreis Salzwedel	36	908	219	18	90	39
Landkreis Stendal	14	2.007	295	19	82	47
Landkreis Jerichower Land	28	1.026	273	18	85	42
Stadt Magdeburg	165	1.761	743	10	97	70
Landkreis Börde	133	1.810	407	18	96	69
Landkreis Harz	143	1.505	444	11	95	74
Salzlandkreis	185	1.629	408	27	96	81
Stadt Dessau-Roßlau	40	575	231	18	65	35
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	170	950	426	20	95	64
Landkreis Wittenberg	80	315	171	18	91	39
Saalekreis und Stadt Halle (Saale)	109	1.687	481	22	101	76
Burgenlandkreis	100	1.023	363	23	95	67
Landkreis Mansfeld-Südharz	35	1.386	483	16	95	69

Grünland	Pachtzins im Jahr in Euro/ha			Grünlandzahl		
	von	bis	Ø	von	bis	Ø
Altmarkkreis Salzwedel	28	610	147	19	65	41
Landkreis Stendal	19	476	175	16	84	43
Landkreis Jerichower Land	44	450	136	28	73	41
Stadt Magdeburg	118	1.218	259	26	61	53
Landkreis Börde	86	1.603	132	18	88	41
Landkreis Harz	115	1.582	193	18	88	44
Salzlandkreis	95	1.136	164	25	88	46
Stadt Dessau-Roßlau	15	350	164	28	50	44
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	79	382	148	18	69	41
Landkreis Wittenberg	87	215	115	18	73	42
Saalekreis und Stadt Halle (Saale)	28	919	220	10	88	46
Burgenlandkreis	100	990	280	30	80	57
Landkreis Mansfeld-Südharz	22	1.010	222	17	83	48

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 2014 wurden in den Landkreisen 19 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. Sie liegen je nach Gemeinde zwischen 3,00 und 4,40 € je Bodenpunkt pro ha und Jahr.

8.3 Nutzungsentgelte für Freizeit-, Erholungs- und Garagengrundstücke

Nach § 7 der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der jeweils gültigen Fassung, hat der regional zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte zu erstatten und in anonymisierter Form Auskunft über vereinbarte Entgelte mit Angabe der Gemarkung zu erteilen. Diese Entgelte betreffen die Nutzung von bebauten und unbebauten Freizeit- und Erholungsgrundstücken sowie Garagenflächen nach § 312 Zivilgesetzbuch der DDR.

Nach der NutzEV soll das Nutzungsentgelt stufenweise an das ortsübliche Niveau, d.h. an das nach dem 03.10.1990 frei vereinbarte Entgelt, herangeführt werden. Als ortsüblich sind Nutzungsentgelte anzusehen, die nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten, d.h. im beiderseitigen Einvernehmen (Neuverträge), vereinbart wurden.

Die Nutzungsentgelte für unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Garagenflächen orientieren sich weiterhin an den gesetzlichen Mindestgrenzen oder liegen auch unterhalb der Mindestgrenze. Eigenschaften, wie Lage und Größe des Grundstücks sowie die Art der Erreichbarkeit des Grundstücks können die Höhe des Nutzungsentgeltes beeinflussen.

Landkreis Stendal, Altmarkkreis Salzwedel und Jerichower Land

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat letztmalig im Geschäftsjahr 2013 eine Abfrage zu ortsüblichen Nutzungsentgelten im damaligen Zuständigkeitsbereich getätigt. Die Gemeinden haben auf der Grundlage der NutzEV zur Unterstützung des Gutachterausschusses Auskunft über die vereinbarten Nutzungsentgelte zu erteilen.

Die Auswertung der Daten ergab, dass

- ca. 30 % der Gemeinden keine Nutzungsentgelte mehr abschließen
- ca. 30 % der Gemeinden Nutzungsentgelte für die nachfolgenden Tabellen zur Verfügung gestellt haben und
- bei ca. 40 % der Gemeinden keine Rückmeldung erfolgte.

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 Jahr		
		von	bis	Mittel
Mittelzentren	10	0,20	0,60	0,40
Grundzentren	6	0,05	0,15	0,10
Dörfer	12	0,05	0,10	0,08

Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke

Regionstyp	Anzahl	Entgeltspanne in €/m ² 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

Für das Jahr 2014 wurden aktuelle Daten zu ortsüblichen Nutzungsentgelten in der Stadt Magdeburg und den Landkreisen Börde, Harz und Salzlandkreis erhoben. Dazu haben die Gemeinden auf der Grundlage der Nutzungsentgeltverordnung Auskünfte über vereinbarte Nutzungsentgelte erteilt. Da private Grundstückseigentümer keiner 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 2011 bis 2014 abgebildet.

Nutzungsentgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke		Entgeltspanne in €/m ² und Jahr 2011 bis 2014		
Regionstyp	Anzahl Gemeinden	von	bis	Durchschnitt
Großstadt	1	0,14	0,87	0,38
Großstadtrandlage	2	0,31	0,72	0,52
Mittelzentren	3	0,10	0,42	0,26
Grundzentren	6	0,05	0,50	0,30
Dörfer	8	0,07	0,30	0,14

Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke		Entgeltspanne in €/m ² und Jahr 2011 bis 2014		
Regionstyp	Anzahl Gemeinden	von	bis	Durchschnitt
Großstadt	1	0,44	1,22	0,85
Mittelzentren	3	0,30	1,53	0,91
Grundzentren	3	0,25	0,57	0,37
Dörfer	3	0,68	1,00	0,88

Nutzungsentgelte für Garagenflächen		Entgeltspanne in €/Jahr 2011 bis 2014		
Regionstyp	Anzahl Gemeinden	von	bis	Durchschnitt
Großstadt	1	30	96	70
Großstadtrandlage	3	20	61	38
Mittelzentren	4	46	113	78
Grundzentren	4	51	120	73
Dörfer	10	20	120	54

Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte führt regelmäßig Befragungen zur Ermittlung ortsüblicher Nutzungsentgelte durch. In der Nutzungsentgeltverordnung ist geregelt, dass die Gemeinden zur Unterstützung der Gutachterausschüsse Auskunft über die von ihnen vereinbarten Entgelte zu erteilen haben. Eine entsprechende Auskunftspflicht für private Eigentümer wurde nicht begründet, so dass die vorliegenden Ergebnisse überwiegend das Preisniveau aus Vereinbarungen der Kommunen darstellen.

Erhöhungen von Nutzungsentgelten für unbebaute und bebaute Freizeit- und Erholungsgrundstücke nach § 3 NutzEV dürfen schrittweise bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte (Vereinbarungen auf Grundlage des BGB) vorgenommen werden.

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				
Regionstyp	Anzahl	Entgeltspanne in €/m ² Jahr		
		von	bis	Mittel
Mittelzentren	34	0,21	0,40	0,27
Grundzentren	34	0,03	0,46	0,19
Dörfer	33	0,08	0,21	0,16
Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke				
Regionstyp	Anzahl	Entgeltspanne in €/m ² Jahr		
		von	bis	Mittel
Mittelzentren	24	0,02	0,75	0,64
Grundzentren	22	0,08	0,74	0,30
Dörfer	19	-	-	0,41
Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke				
Regionstyp	Anzahl	Entgeltspanne in €/Jahr		
		von	bis	Mittel
Mittelzentrum	54	-	-	65
Grundzentrum	58	30	81	44
Dörfer	39	-	-	39

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 Berichtsjahr 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 Erbbauzeit im Voraus bestimmt sein. Ein gleitender Erbbauzins kann nur durch Vormerkung gesichert werden.

Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte für die Region Stendal erstmalig im Grundstücksmarktbericht 2012 Angaben über Erbbaurechtsverträge für individuelle Wohnbaugrundstücke.

Für die Berichtsjahre 2013 und 2014 liegen keine weiteren verwertbaren Verträge vor.

Insgesamt liegen für den Erfassungszeitraum von 2002 bis 2012 nur 7 Verträge vor.

Die Erbbaurechtsgrundstücke befinden sich in den Grundzentren Gardelegen (2) und Tangerhütte (3) sowie in den Dörfern Insel (1) und Kuhfelde (1).

Die Erbbauzinssätze für unbebaute Wohnbaugrundstücke sind in folgender Übersicht zusammengestellt:

Erbbauzinssatz für unbebaute individuelle Wohnbaugrundstücke (2002-2012)					
Regionstyp	Erbbaurechtsverträge Anzahl	Ø Laufzeit in Jahren	Ø Fläche in m ²	Erbbauzins in %	
				von - bis	Mittel
Grundzentrum	5	75	530	1,3 - 4,0	2,0
Dörfer	2	75	700	3,1 - 4,0	3,5

In den Jahren 2000 bis 2012 wurden lediglich 2 Erbbaurechtsverträge für Gewerbegrundstücke im Landkreis Stendal erfasst, die nicht veröffentlicht werden. Für das Jahr 2013 und 2014 liegen bei Erbbaurechtsverträgen für Gewerbegrundstücke keine Vertragsabschlüsse vor.

Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis

Im Berichtsjahr lagen 9 Erbbaurechtsverträge für unbebaute Baugrundstücke vor. Die Erbbaurechtsgrundstücke (6) für Einfamilienhausbebauung befinden sich in der Landeshauptstadt Magdeburg und in zwei Mittelzentren. Die Erbbaurechtsverträge (3) für gewerblich nutzbare Baugrundstücke sind in zwei Grundzentren bzw. einem Dorf abgeschlossen worden.

Für die Jahre 2003 bis 2008 lag der mittlere Erbbauzins für individuelle Wohnbebauung bei 3,8 % und für gewerbliche Nutzung bei 3,7 %. Von 2009 bis 2013 betragen die mittleren Zinssätze für individuelles Wohnen 3,2 % und für gewerbliche Nutzung 4,0 %.

Im Berichtsjahr 2014 liegt der mittlere Erbbauzins Wohngrundstücke bei 4,3 % bzw. bei gewerblich nutzbaren Flächen bei 6,4 %.

Jahr	Erbbaurechtsverträge für Flächen 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

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 Wohnobjekten ausgewertet werden. Der Stichprobenumfang für Gewerbe, Industrie, Sonderflächen und Garagen lässt keine Auswertung mit statistischer Relevanz zu.

Erbbauzinssatz für Wohngrundstücke

Regionsbereich	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

Anlagen: Regionale Daten

Anlage 1: Anzahl der Erwerbsvorgänge

Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Landkreisen und kreisfreien Städten

Summe aller Grundstücksarten	Anzahl Berichtsjahr	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Anzahl Vorjahr
Altmarkkreis Salzwedel	1.519	5,5	-4,4	1.589
Landkreis Stendal	1.823	6,6	-0,8	1.837
Landkreis Jerichower Land	1.546	5,6	+5,0	1.472
Stadt Magdeburg	1.859	6,7	-4,6	1.948
Landkreis Börde	2.597	9,4	-2,4	2.662
Landkreis Harz	2.960	10,7	-0,6	2.979
Salzlandkreis	2.505	9,1	+1,4	2.471
Stadt Dessau-Roßlau	722	2,6	+7,3	673
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	2.145	7,8	+4,6	2.050
Landkreis Wittenberg	1.843	6,7	+6,7	1.727
Stadt Halle (Saale)	1.309	4,7	-7,0	1.407
Saalekreis	2.364	8,6	-3,7	2.454
Landkreis Mansfeld-Südharz	2.118	7,7	-3,7	2.200
Burgenlandkreis	2.277	8,3	+2,2	2.227
Summe Sachsen-Anhalt	27.587	100	-0,4	27.696

Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Teilmärkten

Landkreis oder kreisfreie Stadt	Unbebaute Baugrundstücke		Bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum		Land- und Forstwirtschaft		Gemeinbedarfs-/ sonstige Flächen	
	Anzahl	Anteil (%)	Anzahl	Anteil (%)	Anzahl	Anteil (%)	Anzahl	Anteil (%)	Anzahl	Anteil (%)
Salzwedel	159	4,1	561	4,5	29	1,1	687	10,0	83	4,6
Stendal	241	6,2	728	5,8	50	2,0	636	9,3	168	9,4
Jerichower Land	232	5,9	668	5,3	69	2,7	440	6,4	137	7,6
Magdeburg	372	9,5	680	5,4	702	27,6	47	0,7	58	3,2
Börde	470	12,1	1.052	8,4	139	5,5	750	10,9	186	10,4
Harz	491	12,6	1.407	11,3	167	6,6	725	10,6	170	9,5
Salzlandkreis	240	6,2	1.364	10,9	85	3,3	679	9,9	137	7,6
Dessau-Roßlau	74	1,9	455	3,6	103	4,1	61	0,9	29	1,6
Anhalt-Bitterfeld	252	6,5	1.113	8,9	150	5,9	459	6,7	171	9,5
Wittenberg	219	5,6	821	6,6	68	2,7	567	8,3	168	9,4
Halle (Saale)	228	5,8	545	4,4	489	19,3	30	0,4	17	0,9
Saalekreis	420	10,8	1.051	8,4	186	7,3	533	7,8	174	9,7
Mansfeld-Südharz	193	4,9	1.011	8,1	63	2,5	691	10,1	160	8,9
Burgenlandkreis	309	7,9	1.030	8,2	239	9,4	565	8,2	134	7,5
Summe Sachsen-Anhalt	3.900	100	12.486	100	2.539	100	6.870	100	1.792	100

Anzahl der Erwerbsvorgänge bei unbebauten Baugrundstücken

Landkreis oder kreisfreie Stadt	Wohnbaugrundstücke		Geschäftlich genutzte Baugrundstücke		Gewerblich genutzte Baugrundstücke		Sonstige Baugrundstücke		Summe unbebaute Baugrundstücke	
	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)
Salzvedel	140	-2,1	0	-	16	+6,7	3	-50,0	159	-3,6
Stendal	210	-0,5	1	+0,0	20	+17,6	10	+233	241	+3,9
Jerichower Land	208	+0,5	1	-	14	+0,0	9	-30,8	232	-0,9
Magdeburg	288	-2,0	0	-	33	-21,4	51	-26,1	372	-8,1
Börde	383	+11,0	5	-54,5	32	-43,9	50	-35,9	470	-4,3
Harz	388	+18,3	1	-75,0	47	+2,2	55	+25,0	491	+16,4
Salzlandkreis	154	-11,0	0	-	32	-30,4	54	+45,9	240	-7,0
Dessau-Roßlau	38	-40,6	0	-	13	-7,1	23	+360	74	-11,9
Anhalt-Bitterfeld	169	-2,9	5	+25,0	33	+3,1	45	+2,3	252	-0,8
Wittenberg	161	+18,4	11	+450	18	+38,5	29	+45,0	219	+28,1
Halle (Saale)	195	-3,5	4	+300	19	+5,6	10	-28,6	228	-3,0
Saalekreis	373	+0,0	1	-66,7	30	+20,0	16	-20,0	420	-0,2
Mansfeld-Südharz	155	+0,0	3	+200	14	-6,7	21	-12,5	193	-1,0
Burgenlandkreis	275	+11,3	1	-	18	-28,0	15	-16,7	309	+6,6
Summe Sachsen-Anhalt	3.137	+2,8	33	+6,5	339	-10,6	391	-1,0	3.900	+1,1

Anzahl der Erwerbsvorgänge bei bebauten Grundstücken

Landkreis oder kreisfreie Stadt	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		Sonstige Gebäude		Summe Bebaute Grundstücke	
	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)
Salzvedel	241	+13,7	126	+5,0	27	+3,8	41	+13,9	126	-1,6	561	+7,5
Stendal	300	+11,5	167	+27,5	55	-6,8	59	+40,5	147	+6,5	728	+13,9
Jerichower Land	323	+6,3	135	+23,9	36	-12,2	37	+13,9	137	+7,9	668	+8,1
Magdeburg	204	+36,0	135	-19,2	117	-7,1	92	+12,2	132	-6,4	680	+2,1
Börde	477	-2,9	206	-3,7	65	-3,0	46	-28,1	258	+4,0	1.052	-3,0
Harz	589	+5,0	283	-10,4	110	-29,9	102	-1,9	323	+2,5	1.407	-3,2
Salzlandkreis	451	-3,6	414	-1,0	133	+5,6	94	+17,5	272	-19,3	1.364	-4,5
Dessau-Roßlau	115	+0,9	161	+2,5	67	+19,6	29	+38,1	83	+76,6	455	+15,2
Anhalt-Bitterfeld	409	+3,8	322	+1,9	82	+24,2	53	-19,7	247	+11,3	1.113	+4,6
Wittenberg	311	+5,8	191	+12,4	48	+4,3	52	+15,6	219	+17,7	821	+10,8
Halle (Saale)	117	-17,0	130	-12,8	181	-3,7	63	-17,1	54	+1,9	545	-10,2
Saalekreis	531	-5,5	242	+1,7	56	-17,6	47	-9,6	175	-1,7	1.051	-4,3
Mansfeld-Südharz	450	-15,3	210	+3,4	51	+8,5	77	+45,3	223	-0,4	1.011	-4,4
Burgenlandkreis	407	+8,2	180	+34,3	127	-2,3	71	+26,8	245	+17,8	1.030	+13,9
Summe Sachsen-Anhalt	4.925	+1,2	2.902	+2,1	1.155	-4,0	863	+6,0	2.641	+3,5	12.486	+1,7

Anzahl der Erwerbsvorgänge bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Nachfolgende Darstellung der Umsätze der Teilmärkte beinhaltet auch Flächen, für die künftig eine Nutzung für öffentliche Zwecke vorgesehen ist.

Landkreis oder Kreisfreie Stadt	Ackerland		Grünland		Forstwirtschaft		Landwirtschaftliche Betriebe		Weitere Nutzungen		Summe Land- und Forstwirtschaft	
	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)
Salzwedel	262	-12,1	110	-14,1	145	+0,7	23	-4,2	147	-6,4	687	-8,5
Stendal	233	-17,4	112	-15,2	140	+7,7	14	-26,3	137	+4,6	636	-8,4
Jerichower Land	204	+14,6	62	-26,2	71	-14,5	3	-57,1	100	-2,0	440	-3,1
Magdeburg	31	-26,2	1	+0,0	3	-25,0	0	-	12	-33,3	47	-27,7
Börde	469	-9,6	87	-16,3	59	+18,0	2	-50,0	133	-5,7	750	-8,3
Harz	426	+1,2	112	+15,5	46	+9,5	1	+0,0	140	+14,8	725	+6,1
Salzlandkreis	504	+14,5	68	+54,5	30	-3,2	1	-	76	+38,2	679	+19,1
Dessau-Roßlau	26	+44,4	14	+27,3	8	+100	0	-	13	+550	61	+74,3
Anhalt-Bitterfeld	291	+13,7	69	-17,9	46	+31,4	0	-	53	+12,8	459	+8,5
Wittenberg	224	-16,4	150	+5,6	103	-3,7	0	-	90	-17,4	567	-9,6
Halle (Saale)	19	+26,7	1	-50,0	2	-71,4	0	-	8	+33,3	30	+0,0
Saalekreis	383	-8,6	24	-33,3	35	-27,1	0	-	91	+15,2	533	-8,7
Mansfeld-Südharz	448	-2,0	94	+23,7	54	+0,0	0	-	95	-35,4	691	-6,1
Burgenlandkreis	353	-16,4	85	+44,1	83	+29,7	0	-	44	-44,3	565	-9,7
Summe Sachsen-Anhalt	3.873	-4,0	989	-1,1	825	+2,7	44	-30,2	1.139	-4,7	6.870	-3,2

Anlage 2: Flächenumsatz**Flächenumsatz in den Landkreisen und kreisfreien Städten**

Summe aller Grundstücksarten	Fläche Berichtsjahr (Tsd. m ²)	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Fläche Vorjahr (Tsd. m ²)
Altmarkkreis Salzwedel	31.556	9,9	-5,9	33.525
Landkreis Stendal	34.199	10,7	-9,1	37.603
Landkreis Jerichower Land	22.727	7,1	-43,3	40.074
Stadt Magdeburg	3.328	1,0	+10,1	3.024
Landkreis Börde	29.662	9,3	-20,2	37.180
Landkreis Harz	24.563	7,7	-19,7	30.604
Salzlandkreis	27.431	8,6	+33,2	20.594
Stadt Dessau-Roßlau	3.090	1,0	+99,5	1.549
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	52.537	16,5	+106,6	25.426
Landkreis Wittenberg	22.993	7,2	+1,1	22.753
Stadt Halle (Saale)	2.118	0,7	+2,2	2.072
Saalekreis	24.909	7,8	+1,4	24.568
Landkreis Mansfeld-Südharz	20.863	6,5	-43,2	36.762
Burgenlandkreis	18.674	5,9	-14,3	21.778
Summe Sachsen-Anhalt	318.651	100	-5,6	337.512

Flächenumsatz in den Teilmärkten

Landkreis oder kreisfreie Stadt	Unbebaute Baugrundstücke		Bebaute Grundstücke		Land- und Forstwirtschaft		Gemeinbedarfs-/ sonstige Flächen	
	Fläche (Tsd. m ²)	Anteil (%)	Fläche (Tsd. m ²)	Anteil (%)	Fläche (Tsd. m ²)	Anteil (%)	Fläche (Tsd. m ²)	Anteil (%)
Salzwedel	199	3,3	2.494	9,2	28.591	11,2	272	0,9
Stendal	542	9,0	2.093	7,7	31.061	12,2	503	1,6
Jerichower Land	403	6,7	1.602	5,9	20.147	7,9	575	1,9
Magdeburg	425	7,0	1.404	5,2	1.355	0,5	144	0,5
Börde	801	13,3	3.406	12,6	24.307	9,5	1.148	3,7
Harz	511	8,5	2.831	10,4	20.112	7,9	1.109	3,6
Salzlandkreis	467	7,7	2.619	9,7	20.680	8,1	3.665	11,9
Dessau-Roßlau	112	1,9	736	2,7	2.184	0,9	58	0,2
Anhalt-Bitterfeld	445	7,4	1.959	7,2	32.926	12,9	17.207	55,8
Wittenberg	377	6,2	1.736	6,4	17.182	6,7	3.698	12,0
Halle (Saale)	425	7,0	953	3,5	676	0,3	64	0,2
Saalekreis	713	11,8	1.743	6,4	21.673	8,5	780	2,5
Mansfeld-Südharz	285	4,7	1.952	7,2	17.803	7,0	823	2,7
Burgenlandkreis	337	5,6	1.576	5,8	15.974	6,3	787	2,6
Summe Sachsen-Anhalt	6.043	100	27.104	100	254.671	100	30.833	100

Flächenumsatz bei unbebauten Baugrundstücken

Landkreis oder kreisfreie Stadt	Wohnbaugrundstücke		Geschäftlich genutzte Baugrundstücke		Gewerblich genutzte Baugrundstücke		Sonstige Baugrundstücke		Summe unbebaute Baugrundstücke	
	Fläche Tsd. m ²	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche Tsd. m ²	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche Tsd. m ²	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche Tsd. m ²	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche Tsd. m ²	Veränderung Vorjahr (%)
Salzvedel	130	-21,2	0	-	67	-33,0	2	-50,0	199	-26,2
Stendal	267	+47,5	2	+0,0	269	+38,7	4	+340	542	+43,4
Jerichower Land	207	+4,0	0	-	186	+226	10	-94,8	403	-9,8
Magdeburg	247	-2,8	0	-	88	-59,1	90	+55,2	425	-19,4
Börde	356	+13,7	14	+40,0	329	-52,1	102	-37,8	801	-31,8
Harz	287	+11,2	0	-69,7	119	-59,5	105	+114	511	-15,0
Salzlandkreis	123	-25,0	0	-	295	-17,1	49	-30,0	467	-20,9
Dessau-Roßlau	37	-51,9	0	-	59	+59,5	16	-5,9	112	-14,7
Anhalt-Bitterfeld	173	+47,9	15	+650	194	-0,5	63	+14,5	445	+20,6
Wittenberg	143	+30,0	21	+600	120	+71,4	93	+323	377	+83,9
Halle (Saale)	180	-28,0	4	+1135	225	+18,4	16	-23,8	425	-7,9
Saalekreis	363	+1,7	0	-86,0	307	+65,1	43	+231	713	+27,8
Mansfeld-Südharz	126	+26,0	6	+1522	87	-21,6	66	-1,5	285	+2,4
Burgenlandkreis	215	+32,7	0	-	106	-43,9	16	+129	337	-5,8
Summe Sachsen-Anhalt	2.854	+5,4	63	+192	2.451	-14,9	675	-8,6	6.043	-4,8

Flächenumsatz bei bebauten Grundstücken

Landkreis oder kreisfreie Stadt	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		Sonstige Gebäude		Summe Bebaute Grundstücke	
	Fläche Tsd. m ²	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche Tsd. m ²	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche Tsd. m ²	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche Tsd. m ²	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche Tsd. m ²	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche Tsd. m ²	Veränderung Vorjahr (%)
Salzvedel	884	+123	322	+80,9	76	-21,6	150	+92,3	1.062	+73,5	2.494	+83,2
Stendal	697	+26,5	147	+3,5	111	+11,0	129	+20,6	1.009	-33,1	2.093	-13,1
Jerichower Land	415	-19,6	107	+27,4	77	-17,2	177	+92,3	826	+19,0	1.602	+6,3
Magdeburg	178	+52,1	71	-10,1	166	-35,9	226	+20,9	763	-1,5	1.404	-0,9
Börde	615	+2,7	135	-4,3	101	-9,8	200	-6,1	2.355	-13,5	3.406	-10,1
Harz	726	+22,4	151	-9,6	166	-23,5	295	+10,9	1.493	-18,4	2.831	-7,8
Salzlandkreis	775	+18,1	239	+6,7	136	-39,3	191	+7,3	1.278	-19,7	2.619	-8,9
Dessau-Roßlau	115	-8,0	90	-10,0	82	-6,8	80	-45,6	369	+48,8	736	+4,0
Anhalt-Bitterfeld	486	+6,3	205	+1,5	119	+20,2	156	+25,8	993	-45,0	1.959	-27,1
Wittenberg	397	+17,5	150	+8,7	72	-41,5	132	+37,5	985	+5,2	1.736	+6,4
Halle (Saale)	110	-8,3	64	-9,9	325	+47,1	125	-37,5	329	+72,3	953	+18,7
Saalekreis	588	-0,5	120	-9,1	106	+1,9	193	-48,5	736	-36,3	1.743	-26,1
Mansfeld-Südharz	488	-39,2	137	+0,0	92	+91,7	241	+101	994	+16,3	1.952	-0,6
Burgenlandkreis	400	-13,8	94	+25,3	129	-3,7	79	-26,9	874	+12,2	1.576	+1,0
Summe Sachsen-Anhalt	6.874	+8,7	2.032	+8,7	1.758	-8,4	2.374	+2,4	14.066	-10,4	27.104	-3,7

Flächenumsatz bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Nachfolgende Darstellung der Umsätze der Teilmärkte beinhaltet auch Flächen, für die künftig eine Nutzung für öffentliche Zwecke vorgesehen ist.

Landkreis oder kreisfreie Stadt	Ackerland		Grünland		Forstwirtschaft		Landwirtschaft- liche Betriebe		Weitere Nutzungen		Summe Land- und Forstwirtschaft	
	Fläche Tsd. m ²	Veränderung Vorjahr(%)	Fläche Tsd. m ²	Veränderung Vorjahr(%)	Fläche Tsd. m ²	Veränderung Vorjahr(%)	Fläche Tsd. m ²	Veränderung Vorjahr(%)	Fläche Tsd. m ²	Veränderung Vorjahr(%)	Fläche Tsd. m ²	Veränderung Vorjahr(%)
Salzvedel	8.282	-7,3	1.742	-33,6	3.873	-11,3	1.195	-51,3	13.499	+6,6	28.591	-7,9
Stendal	8.802	-17,4	2.078	-53,4	6.588	+48,5	2.635	-55,7	10.958	+25,5	31.061	-9,3
Jerichower Land	8.719	-12,6	1.092	-39,9	2.071	-78,1	16	-99,7	8.249	-22,1	20.147	-46,2
Magdeburg	635	+83,0	3	-83,3	83	+232	0	-	634	+3,6	1.355	+35,2
Börde	13.242	-17,2	1.161	-14,3	1.341	+86,5	864	-87,3	7.699	+14,7	24.307	-23,0
Harz	10.088	-7,4	1.310	+16,1	893	-58,1	178	-73,9	7.643	-34,3	20.112	-24,0
Salzlandkreis	14.428	+17,9	670	+95,3	382	-44,2	3	-	5.197	+124	20.680	+32,7
Dessau-Roßlau	1.521	+276	151	+81,9	246	+583	0	-	266	+54,7	2.184	+214
Anhalt-Bitterfeld	16.648	+7,3	912	-6,1	12.465	+1888	0	-	2.901	-33,6	32.926	+53,2
Wittenberg	5.752	-31,8	1.570	+16,6	4.618	-34,8	0	-	5.242	+48,1	17.182	-16,2
Halle (Saale)	547	+130	0	-99,0	15	-86,2	0	-	114	-58,1	676	+3,7
Saalekreis	15.079	-8,0	174	-48,4	249	-56,1	0	-	6.171	+64,1	21.673	+2,8
Mansfeld-Südharz	12.860	-18,3	893	+6,1	654	-93,4	0	-	3.396	-54,4	17.803	-47,5
Burgenlandkreis	12.209	+3,6	898	+30,0	1.913	+127	0	-	954	-82,2	15.974	-16,8
Summe Sachsen-Anhalt	128.812	-6,4	12.654	-21,1	35.391	-13,6	4.891	-78,0	72.923	-6,7	254.671	-13,7

Anlage 3: Geldumsatz

Geldumsatz in den Landkreisen und kreisfreien Städten

Summe aller Grundstücksarten	Umsatz Berichtsjahr (Mio. €)	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Umsatz Vorjahr (Mio. €)
Altmarkkreis Salzwedel	61,6	2,8	-7,9	66,9
Landkreis Stendal	94,9	4,4	+8,4	87,5
Landkreis Jerichower Land	100,8	4,6	+37,6	73,2
Stadt Magdeburg	357,8	16,5	+15,4	309,9
Landkreis Börde	166,6	7,7	+10,2	151,2
Landkreis Harz	176,8	8,1	-26,1	239,1
Salzlandkreis	154,5	7,1	-3,2	159,6
Stadt Dessau-Roßlau	86,6	4,0	-2,6	89,0
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	146,1	6,7	+14,9	127,1
Landkreis Wittenberg	73,0	3,4	-6,8	78,3
Stadt Halle (Saale)	351,9	16,2	+5,2	334,6
Saalekreis	169,1	7,8	-8,3	184,4
Landkreis Mansfeld-Südharz	102,9	4,7	+19,6	86,1
Burgenlandkreis	129,1	5,9	+20,6	107,0
Summe Sachsen-Anhalt	2.171,6	100	+3,7	2.094,0

Geldumsatz in den Teilmärkten

Landkreis oder kreisfreie Stadt	Unbebaute Baugrundstücke		Bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum		Land- und Forstwirtschaft		Gemeinbedarfs-/ sonstige Flächen	
	Umsatz (Mio €)	Anteil (%)	Umsatz (Mio €)	Anteil (%)	Umsatz (Mio €)	Anteil (%)	Umsatz (Mio €)	Anteil (%)	Umsatz (Mio €)	Anteil (%)
Salzwedel	2,0	1,6	37,6	2,4	1,7	0,9	20,0	7,0	0,3	1,5
Stendal	4,8	4,0	63,6	4,1	4,6	2,4	21,3	7,4	0,5	2,5
Jerichower Land	4,9	4,1	76,1	4,9	3,1	1,6	15,9	5,5	0,7	3,5
Magdeburg	26,7	22,1	270,8	17,5	57,9	29,8	2,1	0,7	0,3	1,5
Börde	13,5	11,1	105,0	6,8	9,6	4,9	37,0	12,9	1,5	7,5
Harz	12,3	10,2	128,2	8,3	8,2	4,2	27,0	9,4	1,1	5,5
Salzlandkreis	5,6	4,7	99,6	6,4	3,0	1,5	44,7	15,5	1,6	8,0
Dessau-Roßlau	3,5	2,9	74,4	4,8	6,2	3,2	2,4	0,8	0,1	0,5
Anhalt-Bitterfeld	7,2	6,0	94,9	6,1	11,5	5,9	25,8	9,0	6,6	33,2
Wittenberg	5,5	4,6	55,3	3,6	2,8	1,4	7,2	2,5	2,2	11,1
Halle (Saale)	15,1	12,5	273,1	17,6	62,5	32,2	0,6	0,2	0,6	3,0
Saalekreis	11,6	9,6	111,0	7,2	9,7	5,0	35,0	12,2	1,8	9,0
Mansfeld-Südharz	2,4	2,0	71,5	4,6	1,8	0,9	25,9	9,0	1,3	6,5
Burgenlandkreis	5,6	4,6	87,9	5,7	11,5	5,9	22,7	7,9	1,3	6,5
Summe Sachsen-Anhalt	120,9	100	1549,0	100	194,1	100	287,7	100	19,9	100

Geldumsatz bei unbebauten Baugrundstücken

Landkreis oder kreisfreie Stadt	Wohnbaugrundstücke		Geschäftlich genutzte Baugrundstücke		Gewerblich genutzte Baugrundstücke		Sonstige Baugrundstücke		Summe unbebaute Baugrundstücke	
	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)
Salzvedel	1.628	-36,0	0	-	324	-72,1	19	-64,2	1.971	-47,7
Stendal	3.474	+26,1	15	+87,5	1.301	-25,6	35	+250	4.825	+6,7
Jerichower Land	3.908	+5,3	3	-	881	+187	149	+0,7	4.941	+18,6
Magdeburg	20.724	+10,8	0	-	2.774	-0,3	3.226	+37,1	26.724	+12,1
Börde	9.955	+51,9	209	+2,6	2.631	-31,6	674	-69,1	13.469	+5,4
Harz	9.391	+29,9	5	-19,5	1.725	-19,4	1.160	+276	12.281	+26,8
Salzlandkreis	2.529	-24,9	0	-	2.607	+2,0	510	-16,6	5.646	-13,9
Dessau-Roßlau	1.418	-35,7	0	-	1.272	+128	836	+78,6	3.525	+9,0
Anhalt-Bitterfeld	4.307	+29,6	382	+286	1.803	-0,2	722	-23,8	7.214	+16,8
Wittenberg	3.283	+18,2	334	+45,2	996	+12,5	909	+933	5.522	+38,7
Halle (Saale)	11.543	+9,0	142	+847	2.643	-61,0	798	-12,0	15.126	-17,3
Saalekreis	7.905	+15,9	8	-78,4	3.506	+64,1	217	-43,3	11.636	+24,1
Mansfeld-Südharz	1.712	+40,6	41	+4000	329	-45,4	363	+27,4	2.445	+16,0
Burgenlandkreis	4.420	+14,2	1	-	1.076	-34,3	121	+15,2	5.618	+0,1
Summe Sachsen-Anhalt	86.198	+13,9	1.141	+78,7	23.867	-17,5	9.738	+10,1	120.944	+6,0

Geldumsatz bei bebauten Grundstücken

Landkreis oder Kreisfreie Stadt	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		Sonstige Gebäude		Summe Bebaute Grundstücke	
	Umsatz (100 Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (100 Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (100 Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (100 Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (100 Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (100 Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)
Salzvedel	160	+11,1	62	-7,5	34	-19,0	48	-30,4	72	-14,3	376	-7,4
Stendal	172	+14,7	71	+14,5	172	+121	139	+49,5	82	-57,3	636	+10,6
Jerichower Land	253	+16,6	98	+46,3	78	-9,3	124	+103	208	+215	761	+53,1
Magdeburg	333	+37,6	188	-13,0	630	-24,1	1.189	+141	368	-0,5	2.708	+25,9
Börde	389	+7,2	129	-5,8	62	-25,3	69	-52,1	401	+145	1.050	+17,8
Harz	433	-2,3	162	-6,9	182	-49,6	205	-52,9	300	-30,9	1.282	-30,6
Salzlandkreis	283	+1,4	191	+7,3	164	+34,4	193	-20,2	165	-62,0	996	-20,6
Dessau-Roßlau	130	+30,0	127	+8,5	277	+137	124	-54,4	86	-38,1	744	-0,1
Anhalt-Bitterfeld	257	-4,5	177	+11,3	151	+101	127	+60,8	237	-6,3	949	+13,7
Wittenberg	198	+5,9	96	+26,3	72	-30,8	96	-7,7	91	-40,9	553	-11,5
Halle (Saale)	200	-24,2	180	-5,8	1.231	+40,8	1.013	-6,2	107	-25,7	2.731	+7,0
Saalekreis	377	-2,1	174	+4,2	148	-8,1	168	-63,0	326	+147	1.110	-16,7
Mansfeld-Südharz	193	-14,6	80	+5,3	85	+130	155	+98,7	202	+132	715	+41,9
Burgenlandkreis	260	+10,2	109	+51,4	120	-4,8	64	-11,1	243	+47,3	879	+37,8
Summe Sachsen-Anhalt	3.638	+3,8	1.844	+4,8	3.406	+10,0	3.714	+1,0	2.888	+2,5	15.490	+4,3

Geldumsatz bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Nachfolgende Darstellung der Umsätze der Teilmärkte beinhaltet auch Flächen, für die künftig eine Nutzung für öffentliche Zwecke vorgesehen ist.

Landkreis oder Kreisfreie Stadt	Ackerland		Grünland		Forstwirtschaft		Landwirtschaftliche Betriebe		Weitere Nutzungen		Summe Land- und Forstwirtschaft	
	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr(%)	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr(%)	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr(%)	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr(%)	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr(%)	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr(%)
Salzwedel	7.233	+8,6	1.001	-32,4	1.548	-28,3	807	-73,7	9.454	+69,2	20.043	+5,7
Stendal	7.232	-8,4	1.381	-24,7	1.733	+42,9	1.826	-30,5	9.161	+57,5	21.333	+10,1
Jerichower Land	8.758	+44,5	546	-50,6	846	-52,6	16	-98,6	5.752	+11,3	15.918	+4,5
Magdeburg	1.533	+239	1	-85,7	30	+233	0	-	494	+49,7	2.058	+158
Börde	29.309	-9,9	808	-16,7	631	+44,7	0	-	6.237	-20,6	36.985	-12,5
Harz	19.925	+24,1	755	+39,3	547	+73,1	0	-	5.788	+26,4	27.015	+15,8
Salzlandkreis	30.405	+56,8	450	+80,0	190	-10,0	0	-	13.650	+614	44.695	+105
Dessau-Roßlau	2.223	+1064	66	+8,2	63	+473	0	-	54	-20,6	2.406	+627
Anhalt-Bitterfeld	21.127	-13,7	529	-11,1	1.321	+460	0	-	2.864	+63,6	25.841	-4,5
Wittenberg	3.465	-14,1	656	+38,7	964	+16,3	0	-	2.120	+25,4	7.205	+2,3
Halle (Saale)	424	+27,3	5	-98,2	4	-95,2	0	-	139	+29,9	572	-29,0
Saalekreis	29.529	+16,5	87	-54,0	128	-19,0	0	-	5.224	+110	34.968	+23,7
Mansfeld-Südharz	22.027	-2,9	459	+1,1	327	-62,3	0	-	3.075	-39,3	25.888	-10,9
Burgenlandkreis	20.273	+22,6	769	+59,5	660	+80,3	0	-	1.047	-78,6	22.749	-1,5
Summe Sachsen-Anhalt	203.463	+11,4	7.513	-13,9	8.992	+3,6	2.649	-73,8	65.059	+37,5	287.676	+11,7

Anlage 4: Gesamtkaufpreise von bebauten Grundstücken**Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern**

Gesamtkaufpreis in €	bis	bis	bis	über	Anzahl	durchschn. Grundstücks- größe (m ²)	durchschn. Kaufpreis (€)
	50.000	100.000	150.000	150.000			
Landkreis/kreisfreie Stadt	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	insgesamt		
Altmarkkreis Salzwedel	75	52	23	11	161	1.586	66.168
Landkreis Stendal	124	71	38	4	237	1.282	58.772
Landkreis Jerichower Land	50	59	47	23	179	940	92.711
Landeshauptstadt Magdeburg	10	25	45	81	161	819	181.293
Landkreis Börde	123	92	59	70	344	1.179	91.988
Landkreis Harz	152	104	67	61	384	946	84.855
Salzlandkreis	119	78	44	28	269	1.024	75.635
Stadt Dessau-Roßlau	7	19	21	22	69	824	132.766
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	50	78	45	20	193	904	88.298
Landkreis Wittenberg	36	77	26	10	149	945	83.419
Stadt Halle (Saale)	10	15	12	59	96	858	175.284
Saalekreis	185	107	58	66	416	1.047	78.916
Landkreis Mansfeld-Südharz	213	70	21	15	319	911	48.377
Burgenlandkreis	157	109	34	30	330	996	65.947
Summe/Durchschnitt Sachsen-Anhalt	1.311	956	540	500	3.307	1.032	84.797

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Gesamtkaufpreis in €	bis	bis	bis	über	Anzahl	durchschn. Grundstücks- größe (m ²)	durchschn. Kaufpreis (€)
	50.000	100.000	150.000	150.000			
Landkreis/kreisfreie Stadt	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	insgesamt		
Altmarkkreis Salzwedel	44	29	11	1	85	794	54.896
Landkreis Stendal	77	41	11	1	130	775	46.050
Landkreis Jerichower Land	26	33	6	5	70	692	74.306
Landeshauptstadt Magdeburg	4	22	31	50	107	491	156.671
Landkreis Börde	69	51	33	10	163	587	69.904
Landkreis Harz	102	67	32	11	212	471	64.670
Salzlandkreis	144	93	29	3	269	592	55.294
Stadt Dessau-Roßlau	17	39	42	8	106	541	97.120
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	61	102	24	4	191	600	70.398
Landkreis Wittenberg	50	47	8	3	108	735	63.382
Stadt Halle (Saale)	10	26	39	35	110	485	149.246
Saalekreis	56	79	53	11	199	506	79.977
Landkreis Mansfeld-Südharz	113	45	10	0	168	572	40.918
Burgenlandkreis	89	46	26	10	171	522	61.514
Summe/Durchschnitt Sachsen-Anhalt	862	720	355	152	2.089	581	73.197

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Mehrfamilienhäusern

Gesamtkaufpreis in €	bis	bis	bis	über	Anzahl insgesamt	durchschn. Grundstücks- größe (m ²)	durchschn. Kaufpreis (€)
	100.000	200.000	300.000	300.000			
Landkreis/kreisfreie Stadt	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl			
Altmarkkreis Salzwedel	9	8	2	0	19	1.274	107.237
Landkreis Stendal	22	11	7	2	42	1.046	126.599
Landkreis Jerichower Land	4	8	5	2	19	1.457	244.263
Landeshauptstadt Magdeburg	20	17	13	24	74	1.158	381.941
Landkreis Börde	30	13	2	1	46	1.570	102.464
Landkreis Harz	35	25	6	6	72	1.181	143.334
Salzlandkreis	60	14	7	3	84	1.039	149.004
Stadt Dessau-Roßlau	12	8	6	15	41	755	279.645
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	13	11	2	4	30	1.437	242.890
Landkreis Wittenberg	9	7	1	0	17	751	109.200
Stadt Halle (Saale)	30	20	27	71	148	692	362.384
Saalekreis	25	5	4	8	42	1.388	221.226
Landkreis Mansfeld-Südharz	21	10	2	1	34	1.079	99.327
Burgenlandkreis	78	20	9	2	109	718	76.178
Summe/Durchschnitt Sachsen-Anhalt	368	177	93	139	777	1.015	209.810

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Eigentumswohnungen

Gesamtkaufpreis in €	bis	bis	über	Anzahl insgesamt	durchschn. Kaufpreis (€)
	50.000	100.000	100.000		
Landkreis/kreisfreie Stadt	Anzahl	Anzahl	Anzahl		
Altmarkkreis Salzwedel	9	8	2	19	62.343
Landkreis Stendal	12	6	4	22	60.236
Landkreis Jerichower Land	34	12	1	47	41.893
Landeshauptstadt Magdeburg	178	111	116	405	86.927
Landkreis Börde	56	21	6	83	49.391
Landkreis Harz	67	30	10	107	52.307
Salzlandkreis	31	11	2	44	43.606
Stadt Dessau-Roßlau	27	26	9	62	66.170
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	61	17	25	103	76.186
Landkreis Wittenberg	18	13	3	34	52.766
Stadt Halle (Saale)	121	113	177	411	116.812
Saalekreis	57	66	7	130	58.761
Landkreis Mansfeld-Südharz	53	2	1	56	24.414
Burgenlandkreis	136	30	26	192	43.841
Summe/Durchschnitt Sachsen-Anhalt	860	466	389	1.715	76.079

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

Für das Land Sachsen-Anhalt wird mit Inkrafttreten der „Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ zum 01.03.2014 ein Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Sinne des § 192 Abs.1 des Baugesetzbuches gebildet. Er führt die Bezeichnung „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt“. Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle ist das Landesamt für Vermessung und Geoinformation 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 2013 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.immobiliemarktbericht-deutschland.info

www.gutachterausschuesse-online.de

Anhang V: Glossar

- Abbauland:** Bezeichnung für Grundstücke, auf denen Bodenschätze (Kiesvorkommen, Sandvorkommen, Steinbrüche etc.) betrieblich abgebaut werden.
- Ackerzahl:** Ist die Bewertungszahl für die Qualität eines Ackers. Sie liegt zwischen 10 (schlecht) und 100 (sehr gut) und berücksichtigt neben den klimatischen Verhältnissen die Geländegestaltung und die natürlichen Ertragsbedingungen.
- Anfangswert:** Ist neben dem Endwert eine Bezeichnung für den Bodenwert von Grundstücken in Gebieten, in denen eine städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme durchgeführt wird. Der Anfangswert ist dabei der Bodenwert eines Grundstücks, der sich ergeben würde, wenn die Sanierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahme weder beabsichtigt, vorbereitet noch durchgeführt worden wäre.
- Bauerwartungsland:** Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen.
- BauGB:** Baugesetzbuch – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- 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 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)
- 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

ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) – vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).
Indexreihe:	Gibt die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt an.
KAG-LSA:	Kommunalabgabengesetz – in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Dezember 1996 (GVBl. LSA S. 405), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2014 (GVBl. LSA S. 522)
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.
Qualitätsstichtag:	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. Schadensersatz 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 verfassungswidriger 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	

