

Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel

Einfluss der Grundstücksgröße bei Bauland

Es wurde mittels Regressionsanalyse keine Flächenabhängigkeit im Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel festgestellt. Entscheidend für die Höhe des Bodenpreises ist die Lage.

Bodenpreisindexreihe für die „Zentren + 15 Minuten sowie Mieste (+ 10 Minuten) und Tangermünde (+ 10 Minuten)“ (15 Minuten entspricht einer gewöhnliche Fahrzeit mit einem PKW vom Zentrum aus; 10 Minuten entspricht einer gewöhnlichen Fahrzeit mit dem Fahrrad vom Bahnhof aus).

Dies beinhaltet folgende Gemarkungen:

Mittel- und Grundzentren (alphabetisch):

Gardelegen, Salzwedel, Stendal, Tangermünde;

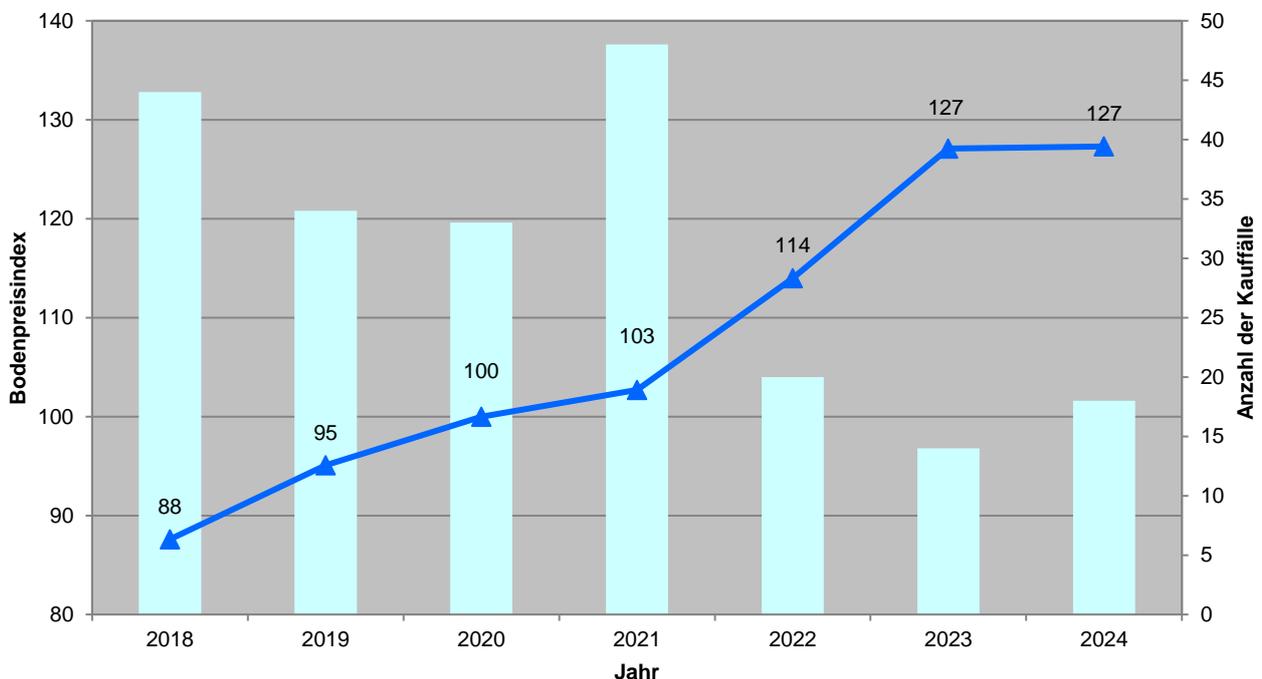
Dörfer (alphabetisch):

Berge, Bindfelde, Borstel, Brietz, Buchholz, Cheine, Chüden, Chüttlitz, Dahlen, Dambeck, Döbelin, Eichstedt, Estedt, Groß Schwechten, Hassel, Heeren, Jarchau, Jävenitz, Jerchel, Kloster-Neuendorf, Langensalzwedel, Letzlingen, Mahlsdorf, Mieste, Miltern, Möringen, Neuendorf am Speck, Peulingen, Pretzier, Ritze, Roxförde, Sanne, Schernikau, Staffelde, Stappenbeck, Steinfeld, Uenglingen, Valfitz, Wernitz, Wieblitz

In dieser Aufzählung sind neu dazu gekommen: **Eichstedt, Möringen**

In dieser Aufzählung nicht mehr enthalten: **Kassieck**

| Merkmale | Spanne | | Anzahl/ Durchschnitt/Median |
|--|-----------------------|-------------------------|--------------------------------|
| | von | bis | |
| Anzahl der Kauffälle: | | | 211 |
| Grundstücksfläche: | 127 m ² | 2.500 m ² | 954 / 840 m ² |
| Kaufpreis: | 4.329 € | 149.998 € | 42.188 / 38.540 € |
| Vergleichspreis (erschließungsbeitragsfrei): | 4,33 €/m ² | 150,09 €/m ² | 48 / 42 €/m ² |
| Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei): | 5 €/m ² | 120 €/m ² | 38 / 35 €/m ² |



Die Indexreihe verwendet das gleitende Mittel. Die originären Jahresdaten mit Standardabweichung in €/m² sowie die Standardabweichung der jeweiligen Indexzahlen (Berechnung: relative Standardabweichung der normierten Kauffälle dividiert durch die Quadratwurzel aus n/2, wobei n die Zahl der verwendeten Kauffälle je Indexstichtag ist) sind folgende:

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Jahresmittelwert in €/m² | 37,91 | 47,49 | 45,63 | 48,95 | 49,34 | 66,46 | 56,42 |
| Standardabweichung in €/m² | 14,14 | 19,55 | 16,40 | 25,36 | 26,87 | 32,41 | 22,19 |
| Standardabweichung der Indexzahl in % | 8 | 10 | 9 | 11 | 17 | 18 | 13 |

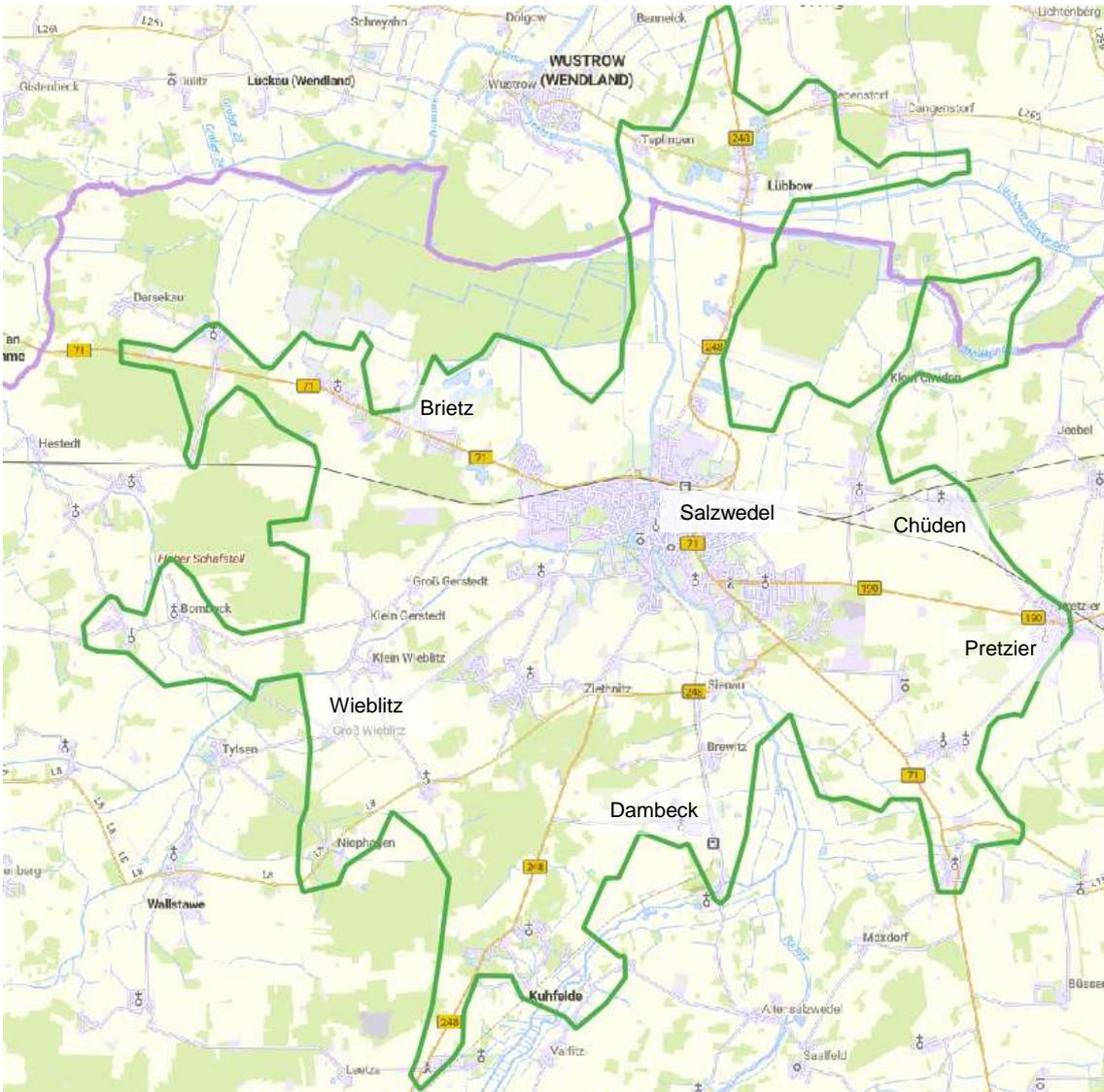
Der Index bildet die mittlere Preisentwicklung im Untersuchungsgebiet ab. Räumliche Unterschiede sind in einer Detailanalyse zu identifizieren. So kann beispielsweise für die Städte Stendal und Tangermünde ein stärkerer und für die Gemeinden Kloster-Neuendorf und Letzlingen ein schwächerer Preisanstieg bestimmt werden.

Der Preisanstieg in den Städten Gardelegen und Salzwedel wird durch den Index sehr gut modelliert.

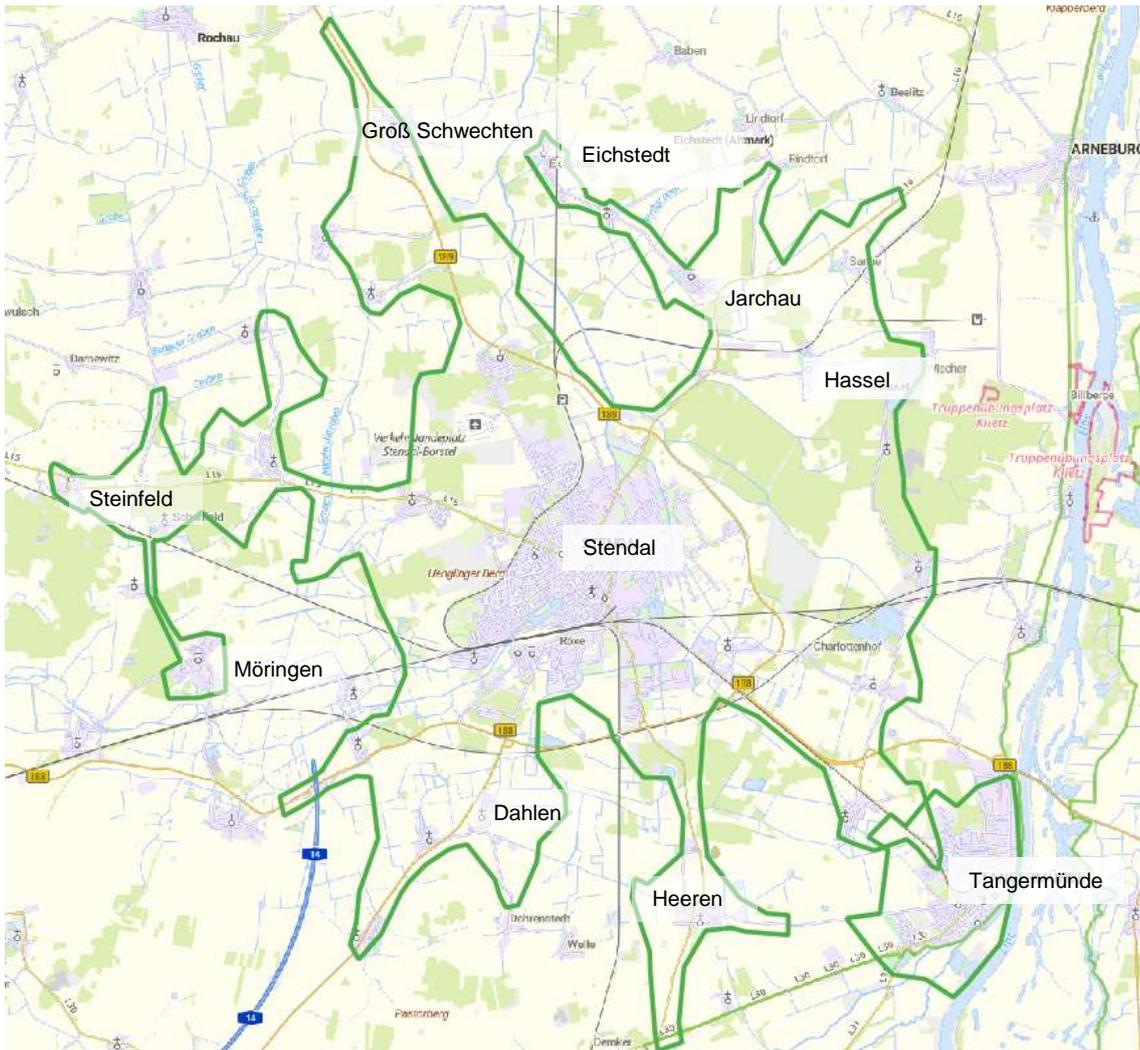
Gardelegen + 15 Minuten (PKW) und Mieste + 10 Minuten (Fahrrad)



Salzwedel + 15 Minuten (PKW)

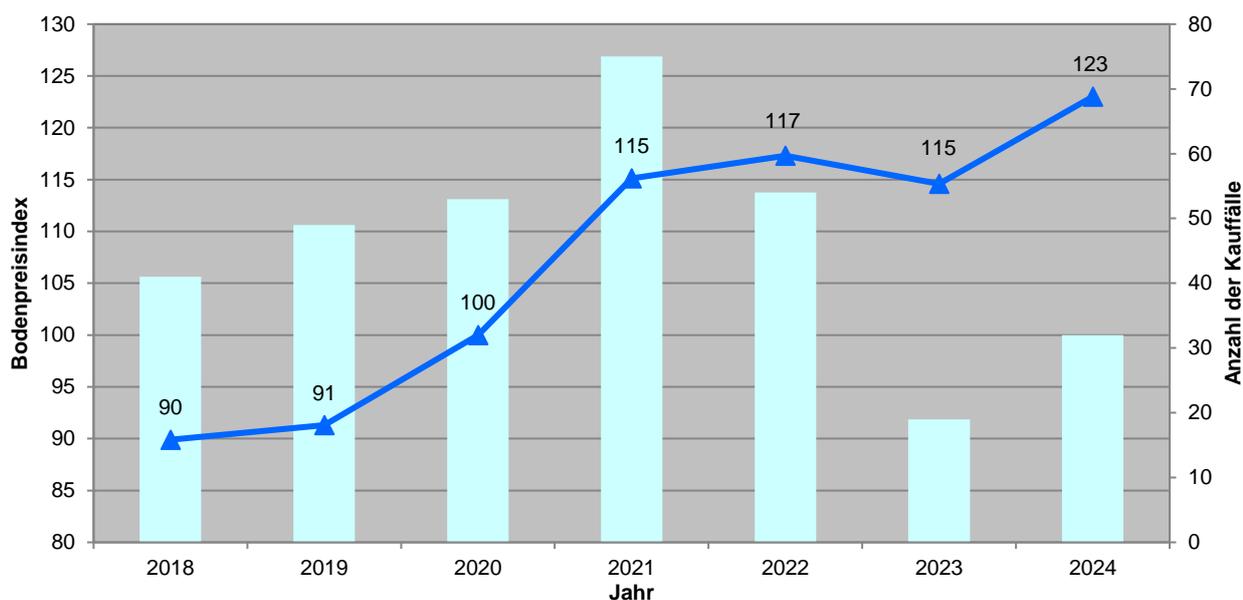


Stendal + 15 Minuten (PKW) und Tangermünde + 10 Minuten (Fahrrad)



Bodenpreisindexreihe „Peripherie“ für alle übrigen Städte und Dörfer im Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel

| Merkmale | Spanne | | Anzahl/ Durchschnitt/Median |
|--|-----------------------|------------------------|--------------------------------|
| | von | bis | |
| Anzahl der Kauffälle: | | | 323 |
| Grundstücksfläche: | 168 m ² | 2.468 m ² | 1.175 / 1.018 m ² |
| Kaufpreis: | 1.200 € | 75.594 € | 19.206 / 16.640 € |
| Vergleichspreis (erschließungsbeitragsfrei): | 3,52 €/m ² | 81,43 €/m ² | 18 / 15 €/m ² |
| Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei): | 4 €/m ² | 50 €/m ² | 14 / 12 €/m ² |



Die Indexreihe verwendet das gleitende Mittel. Die originären Jahresdaten mit Standardabweichung in €/m² sowie die Standardabweichung der jeweiligen Indexzahlen (Berechnung: relative Standardabweichung der normierten Kauffälle dividiert durch die Quadratwurzel aus n/2, wobei n die Zahl der verwendeten Kauffälle je Indexstichtag ist) sind folgende:

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Jahresmittelwert in €/m² | 14,77 | 15,13 | 15,49 | 20,12 | 20,51 | 16,54 | 22,27 |
| Standardabweichung in €/m² | 5,19 | 6,10 | 5,59 | 9,13 | 8,81 | 5,97 | 8,60 |
| Standardabweichung der Indexzahl in % | 8 | 8 | 7 | 7 | 8 | 12 | 10 |

Der Index bildet die mittlere Preisentwicklung im Untersuchungsgebiet ab.

Räumliche Unterschiede sind in einer Detailanalyse zu identifizieren. So kann beispielsweise für die Gemeinden Arendsee, Bismark, Havelberg, Klötze, Seehausen und Zießau (Gemeinde Arendsee) ein stärkerer und für die Gemeinden Flessau (Gemeinde Osterburg), Köckte (Gemeinde Gardelegen), Sandau, Schinne (Gemeinde Bismark) und Warnau (Gemeinde Havelberg) ein schwächerer Preisanstieg bestimmt werden.

Der Preisanstieg in den Gemeinden Dähre, Goldbeck, Klietz, Nitzow (Gemeinde Havelberg) und Schönberg (Gemeinde Seehausen) wird durch den Index sehr gut modelliert.

Übersicht „Peripherie“ für alle übrigen Städte und Dörfer im Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel

