

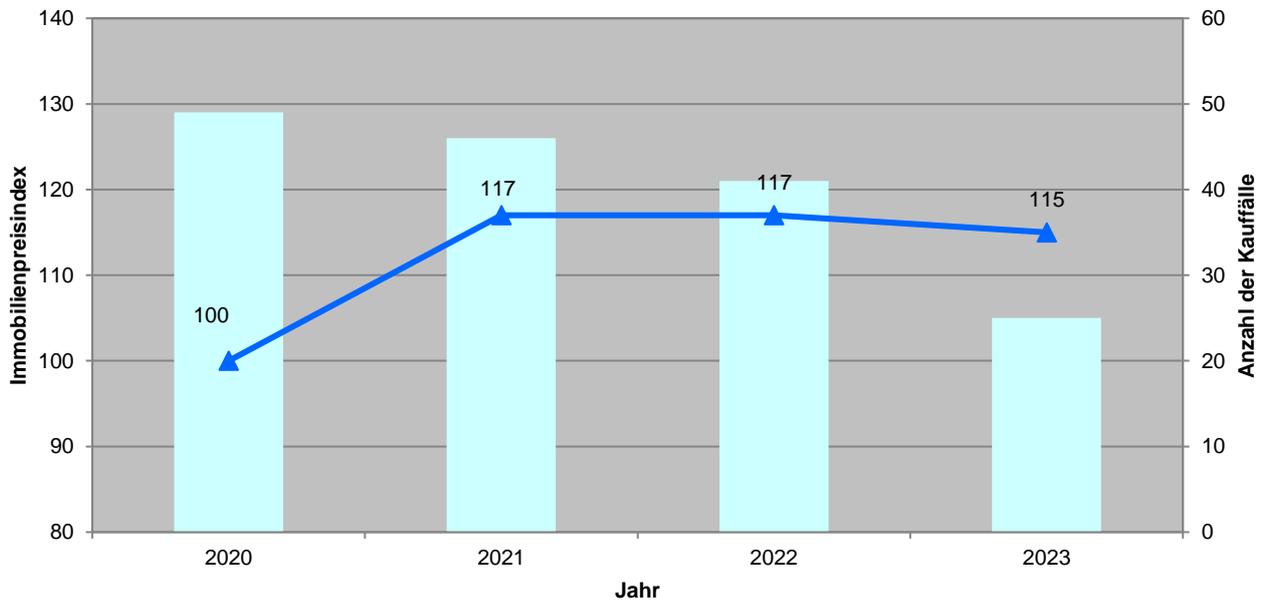
Indexreihen für die Großstadt Halle (Saale)

Der starke Rückgang von Kauffällen für unbebaute Baugrundstücke betrifft auch die erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus, die üblicherweise als Grundlage der Ermittlung von Indexreihen dienen. Für die Stadt Halle (Saale) sind bis Anfang November 2023 lediglich 10 Kauffälle registriert worden, so dass nicht genügend Daten für eine Aussage zum Marktgeschehen vorliegen. Aus diesem Grund erfolgt die Ableitung von Indexreihen für die Stadt Halle (Saale) auf der Grundlage von bebauten Kauffällen. In die Stichprobe sind Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab 2020 eingeflossen.

Bei Anwendung ist die Modellbeschreibung zu den Parametern Restnutzungsdauer und Standardstufe im [Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023 Kapitel 7.2.1](#) zu beachten.

Immobilienpreisindexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Restnutzungsdauer bis 35 Jahre

| Merkmale | Spanne | | Anzahl/ Durchschnitt/Median |
|--|----------------------|------------------------|--------------------------------|
| | von | bis | |
| Anzahl der Kauffälle: | | | 161 |
| Grundstücksfläche: | 178 m ² | 1.495 m ² | 623 / 554 m ² |
| Kaufpreis: | 80.000 € | 770.000 € | 248.509 / 229.859 € |
| Vergleichspreis (n. Kaufpr. / Wohn- und Nutzfläche): | 736 €/m ² | 4.318 €/m ² | 2.108 / 2.081 €/m ² |
| Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei): | 60 €/m ² | 330 €/m ² | 180 / 170 €/m ² |
| Wohnfläche: | 65 m ² | 274 m ² | 119 / 108 m ² |
| Baujahr: | 1850 | 2000 | 1933 / 1933 |
| Restnutzungsdauer (Jahre): | 5 | 35 | 26 / 27 |
| Standardstufe: | 1,3 | 3,0 | 2,3 / 2,3 |

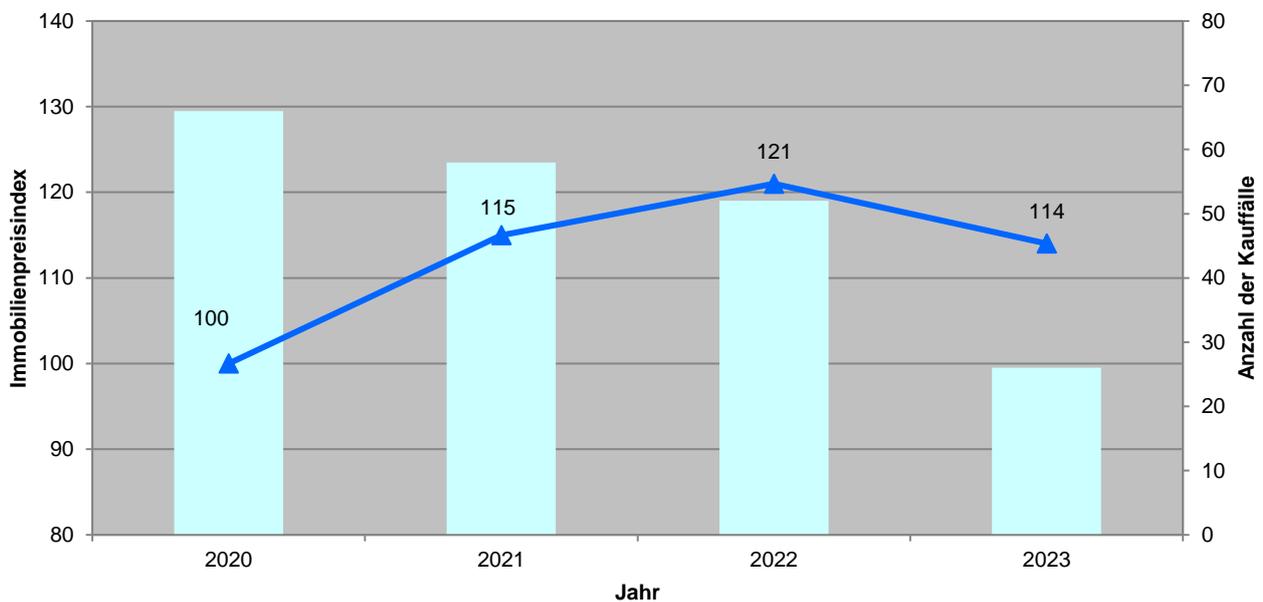


Insgesamt sind 166 Kauffälle in die Berechnung der Indexreihe eingeflossen. Davon wurden 5 Kauffälle iterativ als Ausreißer ausgeschlossen. Bei Indexreihen für bebauten Grundstücke müssen die wesentlichen Einflussgrößen in den jeweiligen Jahresscheiben ähnlich sein:

| Jahr | Vergleichspreis | Wohnfläche | Restnutzungsdauer | Standardstufe | Grundstücksfläche |
|------|------------------------|--------------------|-------------------|---------------|--------------------|
| 2020 | 1.883 €/m ² | 119 m ² | 27 Jahre | 2,3 | 670 m ² |
| 2021 | 2.196 €/m ² | 120 m ² | 26 Jahre | 2,3 | 633 m ² |
| 2022 | 2.230 €/m ² | 120 m ² | 25 Jahre | 2,2 | 593 m ² |
| 2023 | 2.188 €/m ² | 115 m ² | 25 Jahre | 2,3 | 560 m ² |

Immobilienpreisindexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Restnutzungsdauer über 35 Jahre

| Merkmale | Spanne | | Anzahl/ Durchschnitt/Median |
|--|------------------------|------------------------|--------------------------------|
| | von | bis | |
| Anzahl der Kauffälle: | | | 202 |
| Grundstücksfläche: | 153 m ² | 1.451 m ² | 500 / 442 m ² |
| Kaufpreis: | 155.000 € | 885.000 € | 369.383 / 351.500 € |
| Vergleichspreis (n. Kaufpr. / Wohn- und Nutzfläche): | 1.389 €/m ² | 4.745 €/m ² | 2.879 / 2.845 €/m ² |
| Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei): | 55 €/m ² | 460 €/m ² | 188 / 200 €/m ² |
| Wohnfläche: | 70 m ² | 245 m ² | 129 / 121 m ² |
| Baujahr: | 1899 | 2020 | 1979 / 1995 |
| Restnutzungsdauer (Jahre): | 36 | 78 | 54 / 57 |
| Standardstufe: | 2,0 | 4,1 | 3,0 / 3,0 |



Insgesamt sind 205 Kauffälle in die Berechnung der Indexreihe eingeflossen. Davon wurden 3 Kauffälle iterativ als Ausreißer ausgeschlossen. Bei Indexreihen für bebaute Grundstücke müssen die wesentlichen Einflussgrößen in den jeweiligen Jahresscheiben ähnlich sein:

| Jahr | Vergleichspreis | Wohnfläche | Restnutzungsdauer | Standardstufe | Grundstücksfläche- |
|------|------------------------|--------------------|-------------------|---------------|--------------------|
| 2020 | 2.545 €/m ² | 127 m ² | 54 Jahre | 3,0 | 517 m ² |
| 2021 | 2.977 €/m ² | 132 m ² | 55 Jahre | 3,1 | 553 m ² |
| 2022 | 3.205 €/m ² | 129 m ² | 56 Jahre | 3,1 | 419 m ² |
| 2023 | 2.860 €/m ² | 127 m ² | 49 Jahre | 2,9 | 500 m ² |